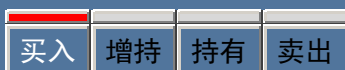


## 证券研究报告

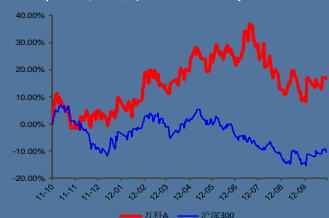
### 公司研究——季报点评

#### 万科 A (000002.sz)



上次评级: 买入, 2012.8.8

#### 万科 A 相对沪深 300 表现



资料来源: 信达证券研发中心

#### 公司主要数据 (2012-10-23)

收盘价(元)	8.40
52 周内股价波动区间(元)	6.94-9.95
最近一月涨跌幅(%)	-0.36
总股本(亿股)	109.95
流通 A 股比例(%)	87.87
总市值(亿元)	923.60

资料来源: 信达证券研发中心

信达证券股份有限公司  
CINDA SECURITIES CO.,LTD  
北京市西城区闹市口大街 9 号院  
1 号楼 6 层研究开发中心

邮编: 100031

崔娟 房地产行业分析师

执业编号: S1500512050002

联系电话: +86 10 63081103

邮箱: cuijuan1@cindasc.com

#### 相关研究

《稳健增长, 期待销售发力》2012.8  
《财务稳健, 业绩安全性较高》2012.3  
《稳健增长, 保持优势》2011.10  
《安全性和成长性保持明显优势》  
2011.8

## 结转提速, 拿地放量

### 2012 年三季度点评

2012 年 10 月 24 日

**事件:** 公司发布 2012 年三季度报, 前三季度公司实现营业收入 461.3 亿元, 同比增长 57.39%; 归属于上市公司股东的净利润为 50.8 亿元, 同比增长 41.74%; 基本每股收益 0.46 元/股, 同比增长 41.74%, 符合预期。

#### 点评:

◆ **前三季度销售面积小幅增长, 销售金额略有下降。** 第三季度公司实现销售面积 305.4 万平方米, 销售金额 337.8 亿元, 同比分别增长 8.2% 和 5.3%。前三季度公司实现销售面积 907.9 万平方米, 同比增长 7.9%; 销售金额 963.2 亿元, 同比下降 0.78%; 结算均价为 10609 元/平方米, 较 2011 年同期下降 8.07%。第三季度公司实现结算面积 129.6 万平方米, 结算收入 150.1 亿元, 同比去年分别增长 31.4% 和 68.1%。在行业政策保持稳定以及公司新推盘增加的前提下, 公司下半年销售额超越上半年应是大概率事件, 我们预计公司全年销售额 1300 亿元左右。

◆ **开发建设速度明显加快。** 上半年公司新增加开发项目 13 个, 对应的规划建筑面积约 174 万平方米, 拿地速度相对较慢。第三季度公司拿地速度明显加快, 新增项目 23 个, 对应权益规划建筑面积约 376 万平方米。前三季度公司累计实现开工面积 871 万平方米, 竣工面积 438.3 万平方米, 分别完成年初计划的 66% 和 49%。

◆ **财务保持稳健。** 报告期末, 公司的资产负债率达到 79.4%, 较年初增加 2.3 个百分点; 公司扣除预收账款后的资产负债率为 37.8%, 和年初相比降低 1.8 个百分点。截至报告期末, 公司持有现金 333.1 亿元, 远高于短期借款和一年内到期长期借款的总和 186.1 亿元, 财务保持稳健。

◆ **业绩安全性较高。** 截至报告期末, 公司合并报表范围内尚有 1540 万平方米已售资源未竣工结算, 合同金额合计约 1631 亿元, 较年初分别增长 41.9% 和 33.5%, 业绩安全性较高。

◆ **盈利预测:** 我们维持公司 2012~2014 年每股收益为 1.03 元、1.37 元、1.47 元的盈利预测, 对应 2012 年 10 月 23 日收盘价 (8.4 元) 的市盈率分别为 8.18 倍、6.11 倍、5.7 倍, 维持“买入”评级。

◆ **风险因素:** 行业调控政策的力度和持续时间超预期。

公司主要财务数据及预测

	2010A	2011A	2012E	2013E	2014E
主营业务收入(百万元)	50,713.85	71,782.75	85,039.00	106,893.94	128,272.68
增长率 YoY %	3.75%	41.54%	18.47%	25.70%	20.00%
净利润(百万元)	7,283.13	9,624.88	11,289.93	15,115.28	16,204.15
增长率 YoY%	36.65%	32.15%	17.30%	33.88%	7.20%
毛利率%	40.70%	39.78%	35.44%	36.65%	34.23%
净资产收益率 ROE%	16.47%	18.17%	17.78%	19.51%	17.58%
每股收益 EPS(元)	0.66	0.88	1.03	1.37	1.47
市场一致预期 EPS(元)	--	--	1.11	1.35	1.64
市盈率 P/E(倍)	12.73	9.60	8.18	6.11	5.70
市净率 P/B(倍)	2.09	1.74	1.45	1.19	1.00

资料来源: wind, 信达证券研发中心预测 注: 股价为 2012 年 10 月 23 日收盘价

## 资产负债表

单位:百万元

会计年度	2010A	2011A	2012E	2013E	2014E
流动资产	205,520.73	282,646.65	225,362.71	218,798.39	257,092.61
现金	37,816.93	34,239.51	37,128.26	53,527.10	77,301.83
应收账款	1,594.02	1,514.81	1,870.86	2,351.67	2,822.00
其它应收款	14,938.31	18,440.61	21,259.75	12,827.27	15,392.72
预付账款	17,838.00	20,116.22	42,519.50	21,378.79	25,654.54
存货	133,333.46	208,335.49	122,584.34	128,713.56	135,921.52
其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
非流动资产	10,116.82	13,561.79	13,521.40	14,941.97	16,331.59
长期投资	4,493.75	6,426.49	6,426.49	6,426.49	6,426.49
固定资产	3,445.97	3,241.68	3,401.56	4,275.76	5,130.91
无形资产	373.95	435.47	487.73	526.75	558.35
其他	1,803.15	3,458.13	3,205.61	3,712.97	4,215.83
资产总计	215,637.55	296,208.44	238,884.11	233,740.36	273,424.19
流动负债	129,650.79	200,724.16	127,649.41	112,663.04	130,896.32
短期借款	1,478.00	1,724.45	1,734.23	1,534.22	2,098.67
应付账款	16,923.78	29,777.06	16,470.35	21,669.54	27,840.43
其他	111,249.01	169,222.65	109,444.83	89,459.28	100,957.22
非流动负债	31,400.56	27,651.74	31,088.78	24,544.45	28,728.78
长期借款	24,790.50	26,822.36	29,349.32	22,367.89	26,124.65
其他	6,610.06	829.38	1,739.46	2,176.56	2,604.13
负债合计	161,051.35	228,375.90	158,738.19	137,207.49	159,625.10
少数股东权益	10,353.52	14,864.74	16,657.85	19,058.51	21,632.11
归属母公司股东权益	44,232.68	52,967.80	63,488.07	77,474.35	92,166.98
负债和股东权益	215,637.55	296,208.44	238,884.11	233,740.36	273,424.19

## 重要财务指标

单位:百万元

主要财务指标	2010A	2011A	2012E	2013E	2014E
营业收入	50,713.85	71,782.75	1,725.00	2,688.00	3,820.00
同比	3.75%	41.54%	18.47%	25.70%	20.00%
归属母公司净利润	7,283.13	9,624.88	11,289.93	15,115.28	16,204.15
同比	36.65%	32.15%	17.30%	33.88%	7.20%
毛利率	40.70%	39.78%	35.44%	36.65%	34.23%
ROE	16.47%	18.17%	17.78%	19.51%	17.58%
每股收益(元)	0.66	0.88	1.03	1.37	1.47
P/E	12.73	9.60	8.18	6.11	5.70
P/B	2.09	1.74	1.45	1.19	1.00
EV/EBITDA	12.11	9.69	8.26	5.94	5.84

资料来源: wind, 信达证券研发中心预测

## 利润表

单位:百万元

会计年度	2010A	2011A	2012E	2013E	2014E
营业收入	50,713.85	71,782.75	85,039.00	106,893.94	128,272.68
营业成本	30,073.50	43,228.16	54,901.18	67,717.31	84,364.94
营业税金及附加	5,624.11	7,778.79	5,952.73	7,482.58	8,979.09
营业费用	2,079.09	2,556.78	2,551.17	3,206.82	3,848.18
管理费用	1,846.37	2,578.21	3,401.56	4,275.76	5,130.91
财务费用	504.23	509.81	522.66	501.23	531.29
资产减值损失	-545.45	64.63	0.00	0.00	0.00
公允价值变动收益	-15.05	-2.87	0.00	0.00	0.00
投资净收益	777.93	699.72	0.00	0.00	0.00
营业利润	11,894.89	15,763.22	17,709.70	23,710.25	25,418.27
营业外收入	71.73	76.19	0.00	0.00	0.00
营业外支出	25.86	33.52	0.00	0.00	0.00
利润总额	11,940.75	15,805.88	17,709.70	23,710.25	25,418.27
所得税	3,101.14	4,206.28	4,427.43	5,927.56	6,354.57
净利润	8,839.61	11,599.61	13,282.28	17,782.69	19,063.70
少数股东损益	1,556.48	1,974.73	1,992.34	2,667.40	2,859.56
归属母公司净利润	7,283.13	9,624.88	11,289.93	15,115.28	16,204.15
EBITDA	12,399.11	16,273.03	18,232.36	24,211.48	25,949.56
EPS (摊薄)	0.66	0.88	1.03	1.37	1.47

## 现金流量表

单位:百万元

会计年度	2010A	2011A	2012E	2013E	2014E
经营活动现金流	2,237.26	3,389.42	13,337.72	28,498.24	21,715.02
净利润	7,283.13	9,624.88	11,289.93	15,115.28	16,204.15
折旧摊销	91.36	49.34	76.53	82.56	79.36
财务费用	504.23	509.81	522.66	501.23	531.29
投资损失	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
营运资金变动	-6,415.30	-16,483.17	-1,589.36	10,323.60	2,226.92
其它	773.84	9,688.57	3,037.95	2,475.57	2,673.30
投资活动现金流	-2,191.66	-5,652.57	-2,063.05	-159.88	-874.20
资本支出	-1,383.50	204.29	-159.88	-874.20	-855.15
长期投资	928.37	1,932.74	0.00	0.00	0.00
其他	-1,736.53	-7,789.60	-1,903.17	714.32	-19.05
筹资活动现金流	13,024.53	806.86	-10,289.09	-11,225.20	2,914.86
短期借款	1,478.00	1,724.45	1,734.23	1,534.22	2,098.67
长期借款	24,790.50	26,822.36	29,349.32	22,367.89	26,124.65
其他	-13,243.97	-27,739.95	-41,372.64	-35,127.31	-25,308.46
现金净增加额	13,070.13	-1,456.28	985.58	17,113.16	23,755.68

## 分析师简介

崔娟，先后毕业于天津财经大学国际金融专业和加拿大曼尼托巴大学精算专业，7年证券从业经验，能够准确把握行业和公司的发展脉络，并具备一定的前瞻性。

## 房地产行业重点覆盖公司

公司简称	股票代码	公司简称	股票代码	公司简称	股票代码
万科 A	000002	滨江集团	002244	宁波富达	600724
保利地产	600048	首开股份	600376	张江高科	600895
招商地产	000024	苏宁环球	000718	新华联	000620
金地集团	600383	世联地产	002285	金科股份	000656

## 机构销售联系人

姓名	电话	手机	邮箱
袁泉	010-63081270	13671072405	yuanq@cindasc.com
张华	010-63081254	13691304086	zhanghuac@cindasc.com
文襄琳	021-63570071	13681810356	wenxianglin@cindasc.com
单丹	010-63081079	18611990152	shandan@cindasc.com

## 分析师声明

负责本报告全部或部分内容的每一位分析师在此申明，本人具有证券投资咨询执业资格，并在中国证券业协会注册登记为证券分析师，以勤勉的职业态度，独立、客观地出具本报告；本报告所表述的所有观点准确反映了分析师本人的研究观点；本人薪酬的任何组成部分不曾与，不与，也将不会与本报告中的具体分析意见或观点直接或间接相关。

## 免责声明

信达证券股份有限公司（以下简称“信达证券”）具有中国证监会批复的证券投资咨询业务资格。本报告由信达证券制作并发布。

本报告是针对与信达证券签署服务协议的签约客户的专属研究产品，为该类客户进行投资决策时提供辅助和参考，双方对权利与义务均有严格约定。本报告仅提供给上述特定客户，并不面向公众发布。信达证券不会因接收人收到本报告而视其为本公司的当然客户。客户应当认识到有关本报告的电话、短信、邮件提示仅为研究观点的简要沟通，对本报告的参考使用须以本报告的完整版本为准。

本报告是基于信达证券认为可靠的已公开信息编制，但信达证券不保证所载信息的准确性和完整性。本报告所载的意见、评估及预测仅为本报告最初出具日的观点和判断，本报告所指的证券或投资标的的价格、价值及投资收入可能会出现不同程度的波动，涉及证券或投资标的的历史表现不应作为日后表现的保证。在不同时期，或因使用不同假设和标准，采用不同观点和分析方法，致使信达证券发出与本报告所载意见、评估及预测不一致的研究报告，对此信达证券可不发出特别通知。

在任何情况下，本报告中的信息或所表述的意见并不构成对任何人的投资建议，也没有考虑到客户特殊的投资目标、财务状况或需求。客户应考虑本报告中的任何意见或建议是否符合其特定状况，若有必要应寻求专家意见。本报告所载的资料、工具、意见及推测仅供参考，并非作为或被视为出售或购买证券或其他投资标的的邀请或向人做出邀请。

在法律允许的情况下，信达证券或其关联机构可能会持有报告中涉及的公司所发行的证券并进行交易，并可能会为这些公司正在提供或争取提供投资银行业务服务。

本报告版权仅为信达证券所有。未经信达证券书面同意，任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制、发布、转发或引用本报告的任何部分。若信达证券以外的机构向其客户发放本报告，则由该机构独自为此发送行为负责，信达证券对此等行为不承担任何责任。本报告同时不构成信达证券向发送本报告的机构之客户提供的投资建议。

如未经信达证券授权，私自转载或者转发本报告，所引起的一切后果及法律责任由私自转载或转发者承担。信达证券将保留随时追究其法律责任的权利。

## 评级说明

### 投资建议的比较标准

本报告采用的基准指数：沪深 300 指数（以下简称基准）；

时间段：报告发布之日起 6 个月内。

### 股票投资评级

**买入**：股价相对强于基准 20% 以上；

**增持**：股价相对强于基准 5% ~ 20%；

**持有**：股价相对基准波动在  $\pm 5\%$  之间；

**卖出**：股价相对弱于基准 5% 以下。

### 行业投资评级

**看好**：行业指数超越基准；

**中性**：行业指数与基准基本持平；

**看淡**：行业指数弱于基准。

## 风险提示

证券市场是一个风险无时不在的市场。投资者在进行证券交易时存在赢利的可能，也存在亏损的风险。建议投资者应当充分深入地理解证券市场蕴含的各项风险并谨慎行事。

本报告中所述证券不一定能在所有的国家和地区向所有类型的投资者销售，投资者应当对本报告中的信息和意见进行独立评估，并应同时考量各自的投资目的、财务状况和特定需求，必要时就法律、商业、财务、税收等方面咨询专业顾问的意见。在任何情况下，信达证券不对任何人因使用本报告中的任何内容所引致的任何损失负任何责任，投资者需自行承担风险。