



中银国际证券有限责任公司
具备证券投资咨询业务资格

地产：开发商

田世欣

证券投资咨询业务证书编号：S1300206110230
(8621) 2032 8519
shixin.tian@bocichina.com

*袁蒙为本报告重要贡献者

万科销售、拿地再创新高， 全年销售预计 1,400 亿元

11 月单月销售创历史新高，全年销售预计 1,400 亿元

11 月份，万科(000002.CH/人民币 8.95; 200002.CH/港币 11.98, 买入)实现销售面积 143.6 万平方米，环比增长 12.8%；销售金额 171.3 亿元，环比增长 25.0%，创下了历史上的最好单月销售表现；销售均价 11,929 元/平米，环比增长 10.8%，主要是因为产品结构所致。至 11 月末，公司实现累计销售面积 1,178.8 万平方米，同比增长 16.1%；累计销售金额 1,271.5 亿元，同比增长 9.9%，已超去年全年的 1,215 亿元；累计销售均价 10,786 元/平米，同比下降 5.4%，降幅进一步收窄。

公司 11 月份销售大超预期主要得益于：一方面，公司 11 月份的新推盘量超预期，约 200 亿元左右，超过 10 月份的 180 亿元；另一方面，近期按揭贷款支持有所加大，贷款利率折扣基本不变，按揭占比增加，公司 11 月的按揭贷比例达到了全年最高。

目前，公司已把 4 季度的总体推盘货值从 420 亿元上调至 500 亿元，预计 12 月份公司推盘量在 120-130 亿元左右，并且 12 月份预计仍能维持 130 亿元左右的销售额，因此公司全年销售预计可达到 1,400 亿元，同比增长 15%。

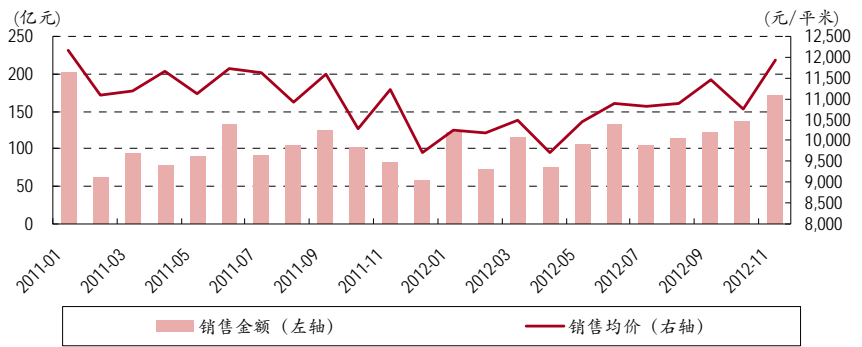
11 月单月拿地再创新高，拿地额占比销售额继续上升至 29%

11 月份，万科在土地市场新获 12 个项目，共新增规划面积 311 万平方米，总地价 90 亿元，对应的权益规划面积 223 万平方米，权益地价 64 亿元，创下近 14 个月以来的新高，平均楼面地价 2,875 元/平米，12 个项目土地成本占比周边房价平均约为 30%，土地成本合理。至 11 月末，公司累计新增规划面积 1,373 万平方米，同比下降 17%，总地价 366 亿元，同比下降 17%，对应的权益规划面积 1,029 万平方米，同比下降 7%，权益地价 287 亿元，同比下降 3%，平均楼面地价 2,665 元/平米，同比持平。公司今年在 6 月份之后拿地速度明显加快，并连续创年内新高，表明了公司积极拿地的态度，目前公司总拿地金额占比销售额已经上升至 29%，较 10 月进一步增长 4 个百分点，但仍处近年来的较低水平，预计公司在后续仍将维持较快的拿地节奏。

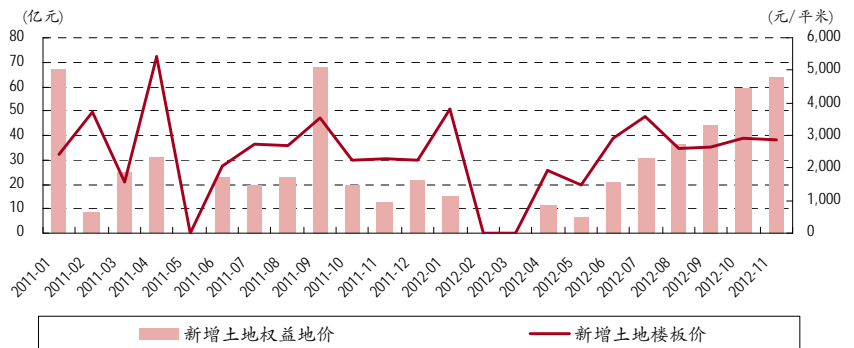
维持买入评级

万科今年在推盘方面起步相对较晚，前期销售表现并不突出，但公司下半年开始加大推盘，销售开始赶超，尤其 4 季度推盘加大，10、11 月销售持续超预期；而公司在土地市场加大力度、积极补库存，也表明了公司实行快周转的坚定立场。我们欣赏公司专注于刚需市场并实行快周转的策略，同时也看好公司作为行业龙头将持续受益于行业集中度的进一步加强。

我们维持公司 2012-13 年业绩预期分别为 1.15 元和 1.40 元，并维持 A 股目标价 10.54 元，相当于 24% 的 2012 年 NAV 折价及 9.1 倍 2012 年市盈率，同时维持 B 股目标价 12.40 港币，维持对公司的 **买入** 评级。

图表 1. 万科 2011 年以来月度销售情况


资料来源：公司数据和中银国际研究

图表 2. 万科 2011 年以来月度拿地情况


资料来源：公司数据和中银国际研究

注：该拿地统计包括了城中村和旧改项目

图表 3. 万科 2012 年 11 月份拿地项目

地块名称	城市	权益 (%)	占地 面积 (平米)	容积率	建筑 面积 (平米)	权益 面积 (平米)	成交 总价 (万元)	权益 地价 (万元)	楼面价 (元/平米)	周边 售价 (元/平米)
佛山南海区桂城 A14 项目	佛山	50	47,000	7.53	354,000	177,000	65,000	32,500	1,836	8,500
佛山顺德区大良 F06 项目	佛山	50	113,000	4.01	453,000	226,500	158,000	79,000	3,488	7,600
东莞塘厦迎宾大道项目	东莞	40	32,000	3.00	96,000	38,400	22,250	8,900	2,318	7,500
东莞南城科技大道项目	东莞	51	44,000	2.50	110,000	56,100	33,922	17,300	3,084	9,000
东莞塘厦科苑城项目	东莞	70	51,000	1.80	92,000	64,400	25,571	17,900	2,780	8,000
中山东凤镇镇新中心区项目三期用地	中山	100	19,000	3.42	65,000	65,000	2,500	2,500	385	5,500
宁波江东区戎家 2# 地块	宁波	100	67,000	2.00	134,000	134,000	144,000	144,000	10,746	26,000
徐州泉山区淮海西路 GHI 地块	徐州	85	92,000	3.23	297,000	252,450	82,118	69,800	2,765	8,900
北京生物医药基地 5 号地项目	北京	50	65,000	2.38	155,000	77,500	108,000	54,000	6,968	16,000
重庆沙坪坝区凤鸣山项目	重庆	80	175,000	4.00	700,000	560,000	162,500	130,000	2,321	9,200
重庆九龙坡区大杨石组团项目	重庆	50	26,500	5.51	146,000	73,000	30,000	15,000	2,055	8,000
西安长安 CA6-8-18 项目	西安	100	173,000	2.92	505,000	505,000	70,000	70,000	1,386	5,800
11 月拿地合计			904,500	3.44	3,107,000	2,229,350	903,861	640,900	2,875	

资料来源：公司数据和中银国际研究

披露声明

本报告准确表述了证券分析师的个人观点。该证券分析师声明，其本人或其关联人士都没有担任本报告评论的上市公司的董事、监事或高级管理人员；也不拥有与该上市公司有关的任何财务权益；本报告评论的上市公司或其它第三方都没有或没有承诺向其本人或其关联人士提供与本报告有关的任何补偿或其它利益。

中银国际证券有限责任公司声明，其员工均没有担任本报告评论的上市公司的董事、监事或高级管理人员；在本报告发布前的十二个月内，与本报告评论的上市公司不存在投资银行业务关系；本报告评论的上市公司或其它第三方都没有或没有承诺向中银国际证券有限责任公司提供与本报告有关的任何补偿或其它利益。

中银国际证券有限责任公司同时声明，未授权任何公众媒体或机构刊载或转发本研究报告。如有投资者于公众媒体看到或从其它机构获得本研究报告的，请慎重使用所获得的研究报告，以防止被误导，中银国际证券有限责任公司不对其报告理解和使用承担任何责任。

评级体系说明

公司投资评级：

买入：预计该公司股价在未来 12 个月内上涨 10% 以上；
持有：预计该公司股价在未来 12 个月内在上下 10% 区间内波动；
卖出：预计该公司股价在未来 12 个月内下降 10% 以上；
未有评级（NR）。

行业投资评级：

增持：预计该行业指数在未来 12 个月内表现强于有关基准指数；
中立：预计该行业指数在未来 12 个月内表现基本与有关基准指数持平；
减持：预计该行业指数在未来 12 个月内表现弱于有关基准指数。

有关基准指数包括：恒生指数、恒生中国企业指数、以及沪深 300 指数等。

风险提示及免责声明

本报告由中银国际证券有限责任公司证券分析师撰写并向特定客户发布。

本报告发布的特定客户包括：1) 基金、保险、QFII、QDII 等能够充分理解证券研究报告，具备专业信息处理能力的中银国际证券有限责任公司的机构客户；2) 中银国际证券有限责任公司的证券投资顾问服务团队，其可参考使用本报告。中银国际证券有限责任公司的证券投资顾问服务团队可能以本报告为基础，整合形成证券投资顾问服务建议或产品，提供给接受其证券投资顾问服务的客户。

中银国际证券有限责任公司不以任何方式或渠道向除上述特定客户外的公司个人客户提供本报告。中银国际证券有限责任公司的个人客户从任何外部渠道获得本报告的，亦不应直接依据所获得的研究报告作出投资决策；需充分咨询证券投资顾问意见，独立作出投资决策。中银国际证券有限责任公司不承担由此产生的任何责任及损失等。

本报告内含保密信息，仅供收件人使用。阁下作为收件人，不得出于任何目的直接或间接复制、派发或转发此报告全部或部分内容予任何其他人士，或将此报告全部或部分内容发表。如发现本研究报告被私自刊载或转发的，中银国际证券有限责任公司将及时采取维权措施，追究有关媒体或者机构的责任。所有本报告期内使用的商标、服务标记及标记均为中银国际证券有限责任公司或其附属及关联公司（统称“中银国际集团”）的商标、服务标记、注册商标或注册服务标记。

本报告及其所载的任何信息、材料或内容只提供给阁下作参考之用，并未考虑到任何特别的投资目的、财务状况或特殊需要，不能成为或被视为出售或购买或认购证券或其它金融票据的要约或邀请，亦不构成任何合约或承诺的基础。中银国际证券有限责任公司不能确保本报告中提及的投资产品适合任何特定投资者。本报告的内容不构成对任何人的投资建议，阁下不会因为收到本报告而成为中银国际集团的客户。阁下收到或阅读本报告须在承诺购买任何报告中所指之投资产品之前，就该投资产品的适合性，包括阁下的特殊投资目的、财务状况及其特别需要寻求阁下相关投资顾问的意见。

尽管本报告所载资料的来源及观点都是中银国际证券有限责任公司及其证券分析师从相信可靠的来源取得或达到，但撰写本报告的证券分析师或中银国际集团的任何成员及其董事、高管、员工或其他任何个人（包括其关联方）都不能保证它们的准确性或完整性。除非法律或规则规定必须承担的责任外，中银国际集团任何成员不对使用本报告的材料而引致的损失负任何责任。本报告对其中所包含的或讨论的信息或意见的准确性、完整性或公平性不作任何明示或暗示的声明或保证。阁下不应单纯依靠本报告而取代个人的独立判断。本报告仅反映证券分析师在撰写本报告时的设想、见解及分析方法。中银国际集团成员可发布其它与本报告所载资料不一致及有不同结论的报告，亦有可能采取与本报告观点不同的投资策略。为免生疑问，本报告所载的观点并不代表中银国际集团成员的立场。

本报告可能附载其它网站的地址或超级链接。对于本报告可能涉及到中银国际集团本身网站以外的资料，中银国际集团未有参阅有关网站，也不对它们的内容负责。提供这些地址或超级链接（包括连接到中银国际集团网站的地址及超级链接）的目的，纯粹为了阁下的方便及参考，连结网站的内容不构成本报告的任何部份。阁下须承担浏览这些网站的风险。

本报告所载的资料、意见及推测仅基于现状，不构成任何保证，可随时更改，毋须提前通知。本报告不构成投资、法律、会计或税务建议或保证任何投资或策略适用于阁下个别情况。本报告不能作为阁下私人投资的建议。

过往的表现不能被视作将来表现的指示或保证，也不能代表或对将来表现做出任何明示或暗示的保障。本报告所载的资料、意见及预测只是反映证券分析师在本报告所载日期的判断，可随时更改。本报告中涉及证券或金融工具的价格、价值及收入可能出现上升或下跌。

部分投资可能不会轻易变现，可能在出售或变现投资时存在难度。同样，阁下获得有关投资的价值或风险的可靠信息也存在困难。本报告中包含或涉及的投资及服务可能未必适合阁下。如上所述，阁下须在做出任何投资决策之前，包括买卖本报告涉及的任何证券，寻求阁下相关投资顾问的意见。

中银国际证券有限责任公司及其附属及关联公司版权所有。保留一切权利。

中银国际证券有限责任公司

中国上海浦东
银城中路 200 号
中银大厦 39 楼
邮编 200121
电话: (8621) 6860 4866
传真: (8621) 5888 3554

相关关联机构:

中银国际研究有限公司

香港花园道一号
中银大厦二十楼
电话: (852) 3988 6333
致电香港免费电话:
中国网通 10 省市客户请拨打: 10800 8521065
中国电信 21 省市客户请拨打: 10800 1521065
新加坡客户请拨打: 800 852 3392
传真: (852) 2147 9513

中银国际证券有限公司

香港花园道一号
中银大厦二十楼
电话: (852) 3988 6333
传真: (852) 2147 9513

中银国际控股有限公司北京代表处

中国北京市西城区
金融大街 28 号
盈泰中心 2 号楼 2 层
邮编: 100032
电话: (8610) 6622 9000
传真: (8610) 6657 8950

中银国际(英国)有限公司

2/F, 1 Lothbury
London EC2R 7DB
United Kingdom
电话: (4420) 3651 8888
传真: (4420) 3651 8877

中银国际(美国)有限公司

美国纽约美国大道 1270 号 202 室
NY 10020
电话: (1) 212 259 0888
传真: (1) 212 259 0889

中银国际(新加坡)有限公司

注册编号 199303046Z
新加坡百得利路四号
中国银行大厦四楼(049908)
电话: (65) 6412 8856 / 6412 8630
传真: (65) 6534 3996 / 6532 3371