

房地产

2013年 5月销售公告点评

2013年6月5日

相关研究：

12月销售将继续强劲增长（2012年12月5日）

销售完成目标 对未来充满信心（2013年01月08日）

销售继续高增长 土地市场态度积极（2013年02月06日）

春节因素致销售减速（2013年03月05日）

销售稳定 价格上涨（2013年4月9日）

销售稳定 积极布局东中部二三线城市（2013年5月6日）

分析师：平海庆

执业证书编号：S0760511010003

电话：010-82190365

邮箱：pinghaiqing@sxzq.com

联系人：

张小玲

电话：0351-8686990

邮箱：sxzqyjfbz@i618.com.cn

孟军

电话：010-82190365

邮箱：mengjun@sxzq.com

地址：太原市府西街69号国贸中心A座28层

电话：0351-8686986

山西证券股份有限公司

http://www.i618.com.cn

万科A (000002)

买入

销售保持较快增长 继续布局东中部

维持

公司研究/点评报告

投资要点：

① **销售保持较快增长。**2013年5月公司实现销售面积122.6万平方米，同比增长19.61%，环比增长10.75%；销售金额141.6亿元，同比增长32.09%，环比增长14.38%。1-5月份公司实现销售面积604.8万平方米，同比增长25.97%；实现销售金额701.8亿元，同比增长42.58%。5月份全国50个城市（见行业日报）销售面积较4月份增长1.4%，公司销售面积环比增长10.75%，公司销售增速继续快于行业。另外，公司1-5月份销售金额已达到2012年1412亿元的一半。

② **单月销售均价环比上涨3.28%。**公司5月份销售均价11550元/平方米，同比上涨10.43%，环比上涨3.28%。5月份销售价格较4月份略有上涨，2013年销售均价保持平稳，较2012年上涨约10%。

③ **新增项目继续布局二三线城市。**5月份公司新增8个项目，建筑面积171.2万平方米，总地价款50.93亿；权益建筑面积126.69万平方米，公司需支付权益地价款36.43亿，8个项目平均楼面地价2975元/平方米，较上月上升52.76%，1-5月份平均楼面地价为2574元/平方米，与2011年持平，低于2010年和2012年。5月份公司新增项目除北京通州台湖镇项目外，其余均位于东中部二三线城市。

④ **投资评级：**公司13-15年每股收益分别为1.38元、1.79元、2.35元，按2013年6月4日公司收盘价11.86元，公司13-15年PE分别为9x、7x、5x，估值低于行业平均水平。绝对估值方面，公司当前RNAV为12.86元/股，按6月4日股价折让7.67%，基于下半年房地产市场销售保持稳定和公司能够继续保持快速增长，我们维持“买入”评级。

半年内股价走势

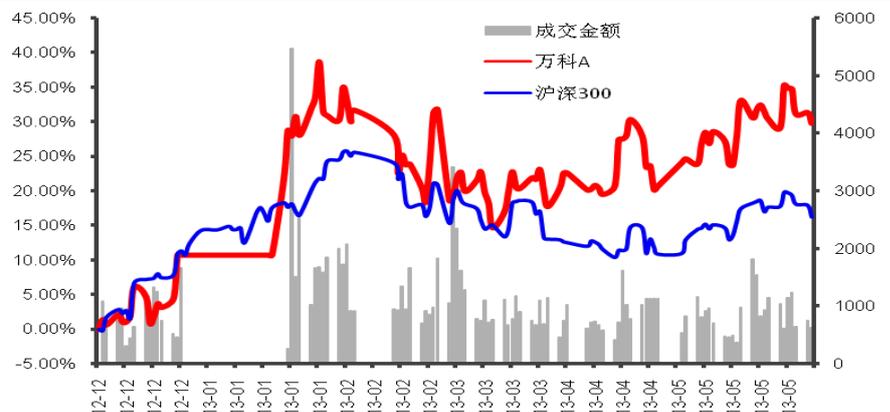
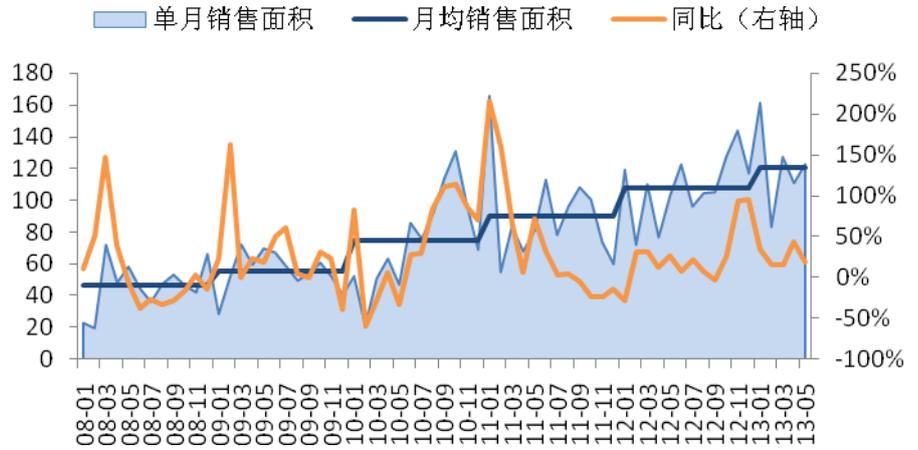


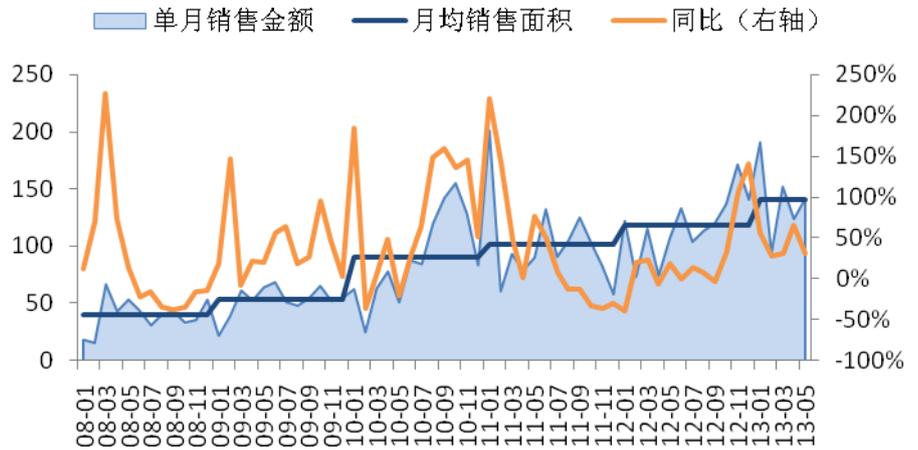


图 1：单月销售面积



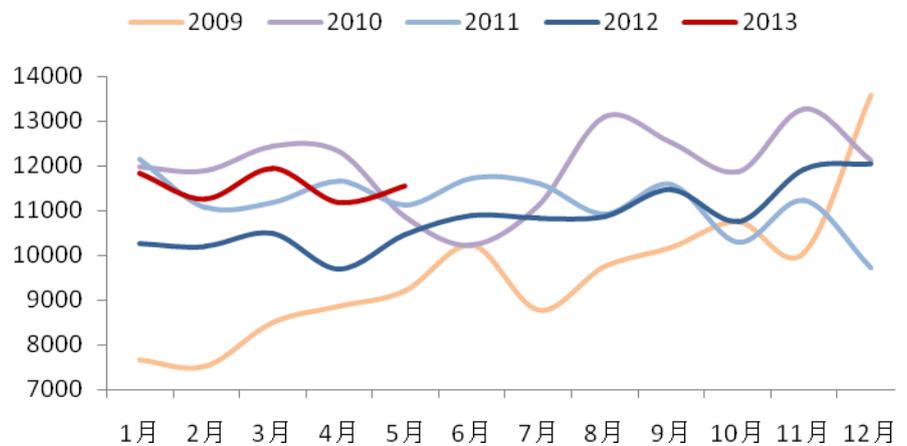
数据来源：山西证券研究所

图 2：单月销售金额



数据来源：山西证券研究所

图 3：单月销售均价



数据来源：山西证券研究所

表 1:2013 年 1-5 月新增项目统计

序号	项目名称	城市	项目权益	占地面积 (万平)	容积率	建筑面积 (万平)	权益建筑面积 (万平)	总地价 (亿元)	权益地价 (亿元)	楼面地价 (元/平)
1	东莞莞城旗峰路项目	东莞	100%	5.39	4.00	21.55	21.55	3.82	3.82	1772
2	深圳八意府项目	深圳	100%	2.89	3.98	11.50	11.50	12.65	12.65	11000
3	南京南站东路 3-5-7 号地块	南京	100%	4.50	2.96	13.33	13.33	8.71	8.71	6536
4	烟台梁家村项目	烟台	51%	33.25	1.85	61.52	31.38	12.02	6.13	1954
5	天津解放南路项目	天津	80%	6.22	2.00	12.44	9.95	8.74	6.99	7023
6	天津张家窝项目	天津	51%	40.97	1.20	50.30	25.65	8.98	4.58	1785
7	北京长阳西站上林湾项目	北京	51%	2.75	1.20	5.51	2.81	6.02	3.07	10934
8	闽侯大学城项目	福州	100%	21.36	3.28	70.10	70.10	6.78	6.78	967
9	高新区灰场项目	南昌	50%	16.32	2.18	35.57	17.78	5.70	2.85	1603
10	北京台湖 014 地块	北京	50%	4.70	2.50	11.75	5.88	6.40	3.20	5447
11	北京台湖 017 地块	北京	50%	3.90	2.50	9.13	4.56	7.80	3.90	8547
12	唐山二十二冶项目	唐山	48%	8.88	3.00	26.64	12.79	3.96	1.90	1486
13	济南正昊化纤厂地块	济南	100%	19.14	2.50	47.68	47.68	15.80	15.80	3314
14	河滩路原新春化肥厂项目	乌鲁木齐	82%	3.76	3.50	13.15	10.78	2.93	2.40	2226
15	顺德陈村合成项目	佛山	100%	4.40	3.50	15.30	15.30	3.36	3.36	2196
16	房山长阳镇 09 地块	北京	69%	13.00	2.30	21.10	14.56	11.09	7.65	5254
17	公交公司地块	太原	100%	3.70	4.80	17.70	17.70	4.17	4.17	2356
18	音乐公园项目	成都	60%	15.30	4.97	76.00	45.60	28.50	17.10	3750
19	泉州丰泽区北峰项目	泉州	60%	4.60	3.50	16.30	9.78	3.62	2.17	2219
20	清远石角镇大坑水库项目	清远	100%	49.30	2.00	98.50	98.50	3.97	3.97	403
21	济南金城国际项目 B 地块	济南	63%	9.00	3.26	29.20	18.40	8.71	5.49	2984
22	大连橡塑机厂地块	大连	100%	12.50	1.71	21.50	21.50	10.77	10.77	5009
23	武汉光谷郑桥村项目	武汉	100%	9.00	4.57	41.00	41.00	11.17	11.17	2724
24	重庆九龙坡盘龙 2 号地块	重庆	100%	3.20	4.50	14.30	14.30	3.30	3.30	2308
25	郑州美铭科技园项目	郑州	51%	13.10	3.50	45.80	23.36	1.90	0.97	415
26	郑州龙门龙堂项目	郑州	51%	7.90	4.40	35.10	17.90	6.31	3.22	1799
27	贵阳黔灵广场项目	贵阳	70%	1.10	9.00	9.80	6.86	3.86	2.70	3936
28	北京东城区御府项目	北京	90%	0.40	3.50	1.40	1.26	7.69	6.92	54921
29	昆明魅力之城项目	昆明	45%	41.80	4.12	172.40	77.58	33.20	14.94	1926
30	沙河口区城花东项目	大连	100%	3.60	1.80	6.40	6.40	2.92	2.92	4563
31	南湖 6 号和 7 号地块	抚顺	100%	7.40	4.00	29.50	29.50	0.68	0.68	231
32	台湖镇 4-1-005 等地块	北京	50%	6.20	2.00	12.30	6.15	12.00	6.00	9756

33	关山村 K31 项目	武汉	100%	6.70	4.80	32.40	32.40	7.96	7.96	2457
34	九龙湖新区西客站项目	南昌	50%	8.00	2.30	18.40	9.20	2.52	1.26	1370
35	徐州淮海西路 H2J 地块	徐州	85%	1.40	2.20	3.00	2.55	0.73	0.62	2431
36	宁波高新区明珠路地块	宁波	100%	4.80	2.20	10.60	10.60	9.57	9.57	9028
37	长沙滨江新城百汇项目	长沙	51%	15.90	3.68	58.60	29.89	14.55	7.42	2483
	合计			416.35		1176.76	836.02	302.85	217.11	2574

数据来源：公司公告，山西证券研究所

表 2：未来 3 年盈利预测

	2011A	2012A	2013E	2014E	2015E
营业收入	71,782.75	103,116.25	131,275.94	166,093.72	210,094.57
营业成本	43,228.16	65,421.61	85,927.20	106,357.75	133,618.11
营业税金及附加	7,778.79	10,916.30	13,783.97	17,439.84	22,059.93
销售费用	2,556.78	3,056.38	3,938.28	5,976.88	6,509.78
管理费用	2,578.21	2,780.31	3,717.87	4,733.67	6,197.79
财务费用	509.81	764.76	929.70	1,361.97	1,722.78
资产减值损失	64.63	83.82	0.00	0.00	0.00
公允价值变动净收益	-2.87	-8.72	0.00	0.00	0.00
投资净收益	699.72	928.69	1,671.64	1,805.37	1,949.80
营业利润	15,763.22	21,013.04	24,650.57	32,028.98	41,935.98
加：营业外收入	76.19	144.65	0.00	0.00	0.00
减：营业外支出	33.52	87.50	0.00	0.00	0.00
利润总额	15,805.88	21,070.19	24,650.57	32,028.98	41,935.98
减：所得税	4,206.28	5,407.60	6,162.64	8,007.24	10,484.00
净利润	11,599.61	15,662.59	18,487.93	24,021.73	31,451.99
减：少数股东损益	1,974.73	3,111.41	3,327.83	4,323.91	5,661.36
归属于母公司净利润	9,624.88	12,551.18	15,160.10	19,697.82	25,790.63
总股本	10,995.55	10,995.55	10,995.55	10,995.55	10,995.55
每股收益(元)	0.88	1.14	1.38	1.79	2.35

数据来源：山西证券研究所

投资评级的说明：

——报告发布后的 6 个月内上市公司股票涨跌幅相对同期上证指数/深证成指的涨跌幅为基准

——股票投资评级标准：

买入： 相对强于市场表现 20% 以上
增持： 相对强于市场表现 5~20%
中性： 相对市场表现在-5%~+5%之间波动
减持： 相对弱于市场表现 5% 以下

——行业投资评级标准：

看好： 行业超越市场整体表现
中性： 行业与整体市场表现基本持平
看淡： 行业弱于整体市场表现

免责声明：

山西证券股份有限公司(以下简称“本公司”)具备证券投资咨询业务资格。本报告是基于本公司认为可靠的已公开信息，但本公司不保证该等信息的准确性或完整性。入市有风险，投资需谨慎。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。在任何情况下，本公司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。本报告所载的资料、意见及推测仅反映本所于发布本报告当日的判断。在不同时期，本所可发出与本报告所载资料、意见及推测不一致的报告。本公司或其关联机构在法律许可的情况下可能持有或交易本报告中提到的上市公司所发行的证券或投资标的，还可能为或争取为这些公司提供投资银行或财务顾问服务。客户应当考虑到本公司可能存在可能影响本报告客观性的利益冲突。本公司在知晓范围内履行披露义务。本报告的版权归本公司所有。本公司对本报告保留一切权利。未经本公司事先书面授权，本报告的任何部分均不得以任何方式制作任何形式的拷贝、复印件或复制品，或再次分发给任何其他人，或以任何侵犯本公司版权的其他方式使用。否则，本公司将保留随时追究其法律责任的权利。