

Key Call: 万科 A

11月销售同比增幅继续上升, 上调目标价, 维持“买入”评级

11月单月销售额同比增长35%, 维持14年2010亿元销售额预期不变

公司公告 11月单月实现销售面积 145 万平米, 实现销售额 190 亿, 单月同比分别增长 14% 和 35%, 符合我们预期。11月销售均价 13058 元/平米, 环比升 13%, 主要由于中高端产品推盘比例有所提高。前 11 月公司累计实现销售额 1901 亿元, 我们维持 12 月单月销售额 200 亿的预测值, 维持 14 年全年实现 2010 亿销售额预期, 同比增长 18%。

预测 15 年销售额约 2210 亿, 同比增长 10%

我们预计万科 14 年新开工面积 2238 万平米, 同比增长 5%, 将为 2015 年带来充足的可售资源。我们预测 2015 年公司可实现销售面积 1966 万平米, 销售均价约 11239 元/平米, 销售额可达 2210 亿, 同比增长 10%。

财务状况稳健利于公司把握时机快速增长

公司年初至今购地谨慎, 前 11 月新增土地权益金额仅 239 亿元。公司 9 月末持有货币资金 487 亿元, 26% 的净负债率远低于 118% 的行业平均水平。我们认为稳健的财务状况有利于公司伺机获取优质土地资源, 达到快速增长。

估值: 将目标价自 13.60 元上调至 14.80 元, 维持买入评级

维持 14/15/16 年 EPS1.48/1.65/1.88 元, 目前股价对应 PER7.7/6.9/6.1 倍, 我们认为万科稳健的财务状况和优异的执行能力将赋予其估值溢价, 基于 14 年 PER 10 倍 (原 9.2 倍) 将目标价自 13.60 元上调至 14.80 元, 目标价相比 14 年 NAV 折价 4%, 维持“买入”评级。

Equities

中国

房地产业

12 个月评级	买入
	保持不变
12 个月目标价	Rmb14.80
	之前: Rmb13.60
股价	Rmb11.42
路透代码: 000002.SZ 彭博代码 000002 CH	
交易数据和主要指标	
52 周股价波动范围	Rmb12.30-6.57
市值	Rmb129 十亿/US\$20.9 十亿
已发行股本	9,699 百万 (ORDA)
流通股比例	79%
日均成交量(千股)	120,721
日均成交额(Rmb 百万)	Rmb1,225.9
普通股股东权益 (12/14E)	Rmb88.3 十亿
市净率 (12/14E)	1.4x
净债务 / EBITDA	0.9x
每股收益(UBS 稀释后)(Rmb)	
	UBS 市场预测
12/14E	1.48 -
12/15E	1.65 -
12/16E	1.88 -

林翰, CFA

分析师

S1460513100001

han.lin@ubssecurities.com

+86-105-832 8752

重要数据 (Rmb 百万)	12/11	12/12	12/13	12/14E	12/15E	12/16E	12/17E	12/18E
营业收入	71,783	103,116	127,454	143,305	169,211	193,644	201,331	287,330
息税前利润(UBS)	15,641	20,942	27,604	29,835	34,451	41,169	43,327	66,258
净利润 (UBS)	9,692	12,644	15,119	16,266	18,126	20,742	23,836	36,927
每股收益(UBS 稀释后)(Rmb)	0.88	1.15	1.37	1.48	1.65	1.88	2.16	3.35
每股股息 (Rmb)	0.13	0.18	0.41	0.44	0.49	0.56	0.65	1.01
现金 / (净债务)	(50,393)	(71,593)	(33,702)	(27,934)	(40,483)	(32,284)	(19,730)	(86,528)
盈利能力和估值	12/11	12/12	12/13	12/14E	12/15E	12/16E	12/17E	12/18E
息税前利润率(%)	21.8	20.3	21.7	20.8	20.4	21.3	21.5	23.1
ROIC (EBIT) (%)	14.9	16.2	20.5	23.6	23.7	24.8	24.6	28.9
EV/EBITDA(core)x	10.2	8.7	5.9	5.8	5.2	4.6	4.2	3.2
市盈率 (UBS, 稀释后) (x)	9.2	7.5	7.4	7.7	6.9	6.1	5.3	3.4
权益自由现金流 (UBS) 收益率 %	3.2	3.4	(1.6)	27.7	56.5	73.3	15.3	(43.2)
净股息收益率(%)	1.6	2.1	4.0	3.9	4.3	4.9	5.7	8.8

资料来源: 公司报告、Thomson Reuters、UBS 估算。UBS 给出的估值是扣除商誉、例外项目以及其他特殊项目之前的数值。估值: 根据该年度的平均股价得出, (E): 根据 2014 年 12 月 09 日 19 时 56 分的股价(Rmb11.42)得出;

投资主题

万科 A

投资理由

万科是中国销售额最大的开发商，具有规模优势，在一二线城市土地市场的竞争力强。随着银行开发贷额度持续向大开发商倾斜，公司获取银行贷款的优势也日益增强。同时，公司通过 H 股上市已建立完整的海外融资平台，有助于进一步拓宽公司的低成本融资渠道。万科采取快速周转、开发装修房、探索住宅建造工业化等策略，料将持续实现高水平的资本回报率。此外，公司在推行“小股操盘、管理人跟投”机制、国际化战略、发展社区金融，以及转型城市配套商等方面的努力，有望帮助公司应对商品房需求增速放缓的挑战。公司当前 A 股股价大幅低于 H 股，估值低于 A 股开发商的平均水平，我们认为并未反映公司上述竞争优势。我们基于 2014 年 10 倍市盈率得到目标价 14.80 元。

乐观情景

如果房地产行业调控政策进一步放松，银行加快放贷，一二线城市商品住宅市场快速回暖，公司的销售可能好于市场预期。公司的“小股操盘”和“管理人跟投”机制如成功加速推广将使公司资本回报率提升。我们估算公司 2014 年市盈率可能上升至 11 倍，每股估值可提升至 16.28 元。

悲观情景

如果流动性持续处于紧张状态，住房按揭贷款发放额度仍低于预期，可能使得一二线城市的住房需求走弱，公司的销售增速或低于预期。我们估算公司 2014 年市盈率可能下降至 6 倍，每股估值将下降至 8.88 元。

近期催化剂

可能的股价催化剂包括 1) 公司月度销售金额增速可能超市场预期；2) 地方政府有望继续推广契税减免和营业税放松措施以促进销量复苏；3) 公司可能扩大与境外房地产企业和战略投资者的合作。

12 个月评级

买入

12 个月目标价

Rmb14.80

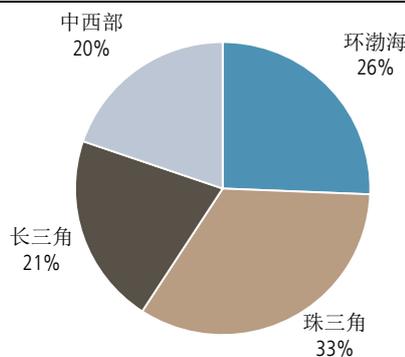
公司简介

万科是中国规模最大的房地产企业之一，以开发住宅项目为主，兼营商业地产开发和物业管理。公司总部位于深圳，业务遍及珠三角、长三角、环渤海及中西部地区，覆盖全国 50 多个城市。公司 2013 年实现销售面积为 1,490 万平方米、销售金额为 1,709 亿元，是当年销售额最高的开发商。

行业展望

一二线城市土地市场门槛正日益提高，资金实力和融资渠道将是决定开发商能否在这些城市生存和扩大市场份额的关键因素。我们认为在获取低成本资金方面有竞争优势的开发商，将在行业集中度提升的过程中受益。

收入按地区别，2013 (%)



来源：公司数据

各类业务的 EBIT (百万元)

	2012A	2013A	2014E	2015E	2016E
商品房开发	21,067	27,590	(27,604)	(35,141)	(41,434)
物业管理	124	267	294	353	371
其他	(256)	(254)	(76)	(68)	(65)
合计	20,942	27,604	29,835	34,451	41,169

来源：公司数据、瑞银证券估算

万科 A (000002.SZ)

	12/11	12/12	12/13	12/14E	%	12/15E	%	12/16E	12/17E	12/18E
损益表(Rmb 百万)										
营业收入	71,783	103,116	127,454	143,305	12.4	169,211	18.1	193,644	201,331	287,330
毛利	20,776	26,778	34,558	37,367	8.1	43,345	16.0	50,960	53,104	80,210
息税折旧摊销前利润(UBS)	15,730	21,055	27,783	30,014	8.0	34,630	15.4	41,348	43,506	66,437
折旧和摊销	(89)	(114)	(179)	(179)	0.0	(179)	0.0	(179)	(179)	(179)
息税前利润(UBS)	15,641	20,942	27,604	29,835	8.1	34,451	15.5	41,169	43,327	66,258
联营及投资收益	700	929	999	1,132	13.3	1,197	5.7	1,989	2,412	3,874
其他非营业利润	43	57	0	0	-	0	-	0	0	0
净利息	(510)	(765)	(756)	(766)	-1.4	(750)	2.2	(806)	(944)	(1,006)
例外项目(包括商誉)	(67)	(93)	0	0	-	0	-	0	0	0
税前利润	15,806	21,070	27,848	30,201	8.5	34,898	15.6	42,353	44,795	69,125
税项	(4,206)	(5,408)	(9,550)	(10,322)	-8.1	(11,832)	-14.6	(13,659)	(14,920)	(23,428)
税后利润	11,600	15,663	18,298	19,879	8.6	23,066	16.0	28,694	29,875	45,697
优先股股息及少数股权	(1,975)	(3,111)	(3,179)	(3,612)	-13.6	(4,939)	-36.7	(7,951)	(6,039)	(8,771)
非常项目	0	0	(1)	0	-	0	-	0	0	0
净利润(本地 GAAP)	9,625	12,551	15,119	16,266	7.6	18,126	11.4	20,742	23,836	36,927
净利润(UBS)	9,692	12,644	15,119	16,266	7.6	18,126	11.4	20,742	23,836	36,927
税率(%)	26.6	25.7	34.3	34.2	-0.3	33.9	-0.8	32.3	33.3	33.9
每股(Rmb)										
每股收益(UBS 稀释后)	0.88	1.15	1.37	1.48	7.6	1.65	11.4	1.88	2.16	3.35
每股收益(本地会计准则, 稀释后)	0.87	1.14	1.37	1.48	7.6	1.65	11.4	1.88	2.16	3.35
每股收益(UBS, 基本)	0.88	1.15	1.37	1.48	7.6	1.65	11.4	1.88	2.16	3.35
每股股息净值(Rmb)	0.13	0.18	0.41	0.44	8.0	0.49	11.4	0.56	0.65	1.01
每股账面价值	4.81	5.80	6.98	8.01	14.8	9.17	14.4	10.48	12.00	14.35
平均股数(稀释后)	11,013.72	11,013.72	11,014.97	11,014.97	0.0	11,014.97	0.0	11,014.97	11,014.97	11,014.97
资产负债表(Rmb 百万)										
现金和现金等价物	34,240	52,292	43,004	56,148	30.6	51,391	-8.5	71,072	122,068	99,751
其他流动资产	248,407	310,482	399,312	407,526	2.1	438,166	7.5	452,593	460,747	564,433
流动资产总额	282,647	362,774	442,316	463,674	4.8	489,557	5.6	523,665	582,814	664,184
有形固定资产净值	2,722	3,987	3,475	3,475	0.0	3,475	0.0	3,475	3,475	3,475
无形固定资产净值	435	629	263	263	0.0	263	0.0	263	263	263
投资/其他资产	10,404	11,412	33,420	34,373	2.9	35,391	3.0	37,201	39,433	43,128
总资产	296,208	378,802	479,475	501,786	4.7	528,686	5.4	564,605	625,986	711,051
应付账款和其他短期负债	177,154	224,276	296,298	296,234	0.0	297,714	0.5	299,680	299,896	305,859
短期债务	23,570	35,557	32,624	37,208	14.05	38,518	3.52	41,558	45,518	61,694
流动负债总额	200,724	259,834	328,922	333,442	1.4	336,232	0.8	341,238	345,414	367,553
长期债务	26,822	36,036	44,082	46,874	6.3	53,356	13.8	61,798	96,279	124,586
其它长期负债	829	794	1,032	1,032	0.0	1,032	0.0	1,032	1,032	1,032
优先股	0	0	0	0	-	0	-	0	0	0
总负债(包括优先股)	228,376	296,663	374,035	381,348	2.0	390,620	2.4	404,068	442,725	493,171
普通股股东权益	52,968	63,826	76,896	88,283	14.8	100,971	14.4	115,491	132,176	158,024
少数股东权益	14,865	18,313	28,543	32,156	12.7	37,095	15.4	45,046	51,085	59,856
负债和权益总计	296,208	378,802	479,475	501,786	4.7	528,686	5.4	564,605	625,986	711,051
现金流量表(Rmb 百万)										
净利润(支付优先股股息前)	9,625	12,551	15,119	16,266	7.6	18,126	11.4	20,742	23,836	36,927
折旧和摊销	89	114	179	179	0.0	179	0.0	179	179	179
营运资本变动净值	(12,839)	(33,005)	(16,008)	22,058	-	55,288	150.6	72,256	489	(92,427)
其他营业性现金流	6,514	24,066	(1,288)	(2,856)	-121.7	(706)	75.3	1,244	(4,799)	(398)
经营性现金流	3,389	3,726	(1,998)	35,648	-	72,888	104.5	94,421	19,705	(55,720)
有形资本支出	(262)	(151)	0	0	-	0	-	0	0	0
无形资本支出	0	0	0	0	-	0	-	0	0	0
净(收购)/处置	0	0	(5,954)	(25,000)	-319.9	(80,000)	-220.0	(80,000)	0	0
其他投资性现金流	(5,391)	(2,303)	(3,160)	0	-	0	-	0	0	0
投资性现金流	(5,653)	(2,453)	(9,114)	(25,000)	-174.3	(80,000)	-220.0	(80,000)	0	0
已付股息	(1,100)	(1,429)	(2,181)	(4,880)	-123.8	(5,438)	-11.4	(6,223)	(7,151)	(11,078)
股份发行/回购	0	0	0	0	-	0	-	0	0	0
其他融资性现金流	(1,091)	(3,486)	0	0	-	0	-	0	0	0
债务及优先股变化	2,997	21,201	10,994	7,376	-32.91	7,792	5.65	11,482	38,442	44,482
融资性现金流	807	16,286	8,813	2,496	-71.7	2,354	-5.7	5,260	31,291	33,404
现金流量中现金的增加/(减少)	(1,456)	17,558	(2,299)	13,144	-	(4,757)	-	19,681	50,996	(22,316)
外汇/非现金项目	(2,121)	494	(6,989)	0	-	0	-	0	0	0
资产负债表现金增加/(减少)	(3,577)	18,052	(9,287)	13,144	-	(4,757)	-	19,681	50,996	(22,316)

资料来源: 公司报表、UBS 估算。(UBS)估值是在扣除商誉、例外项目和其他特殊项目之前的数值。

万科 A (000002.SZ)

估值(x)	12/11	12/12	12/13	12/14E	12/15E	12/16E	12/17E	12/18E
P/E (本地 GAAP, 稀释后)	9.3	7.5	7.4	7.7	6.9	6.1	5.3	3.4
市盈率 (UBS, 稀释后)	9.2	7.5	7.4	7.7	6.9	6.1	5.3	3.4
股价/每股现金收益	9.1	7.4	7.3	7.6	6.9	6.0	5.2	3.4
权益自由现金流 (UBS) 收益率 %	3.2	3.4	(1.6)	27.7	56.5	73.3	15.3	(43.2)
净股息收益率(%)	1.6	2.1	4.0	3.9	4.3	4.9	5.7	8.8
市净率	1.7	1.5	1.5	1.4	1.2	1.1	1.0	0.8
企业价值/营业收入(核心)	2.2	1.8	1.3	1.2	1.1	1.0	0.9	0.7
企业价值/息税折旧摊销前利润(核心)	10.2	8.7	5.9	5.8	5.2	4.6	4.2	3.2
企业价值/息税前利润(核心)	10.3	8.7	5.9	5.8	5.3	4.6	4.2	3.2
企业价值/经营性自由现金流(核心)	10.3	8.8	5.9	5.8	5.3	4.6	4.2	3.2
企业价值/运营投入资本	1.5	1.4	1.2	1.4	1.2	1.1	1.0	0.9
企业价值 (Rmb 百万)	12/11	12/12	12/13	12/14E	12/15E	12/16E	12/17E	12/18E
市值	99,234	105,042	127,207	128,895	128,895	128,895	128,895	128,895
净债务 (现金)	48,894	60,993	24,147	30,818	34,208	36,384	26,007	53,129
少数股东权益	12,609	16,589	28,543	32,156	37,095	45,046	51,085	59,856
养老金拨备/其他	809	812	0	0	0	0	0	0
企业价值总额	161,546	183,435	179,897	191,869	200,199	210,325	205,988	241,880
非核心资产	(1,000)	(1,000)	(16,898)	(17,851)	(18,869)	(20,679)	(22,911)	(26,606)
核心企业价值	160,546	182,435	162,999	174,017	181,330	189,646	183,076	215,274
增长率(%)	12/11	12/12	12/13	12/14E	12/15E	12/16E	12/17E	12/18E
营业收入	41.5	43.7	23.6	12.4	18.1	14.4	4.0	42.7
息税折旧摊销前利润(UBS)	41.0	33.9	32.0	8.0	15.4	19.4	5.2	52.7
息税前利润(UBS)	41.0	33.9	31.8	8.1	15.5	19.5	5.2	52.9
每股收益(UBS 稀释后)	43.5	30.5	19.6	7.6	11.4	14.4	14.9	54.9
每股股息净值	30.0	38.6	128.0	8.0	11.4	14.4	14.9	54.9
利润率与盈利能力(%)	12/11	12/12	12/13	12/14E	12/15E	12/16E	12/17E	12/18E
毛利率	28.9	26.0	27.1	26.1	25.6	26.3	26.4	27.9
息税折旧摊销前利润率	21.9	20.4	21.8	20.9	20.5	21.4	21.6	23.1
息税前利润率	21.8	20.3	21.7	20.8	20.4	21.3	21.5	23.1
净利 (UBS) 率	13.5	12.3	11.9	11.4	10.7	10.7	11.8	12.9
ROIC (EBIT)	14.9	16.2	20.5	23.6	23.7	24.8	24.6	28.9
税后投资资本回报率	10.8	11.9	13.2	15.2	15.4	16.4	15.9	18.5
净股东权益回报率(UBS)	19.9	21.7	21.5	19.7	19.2	19.2	19.2	25.4
资本结构与覆盖率	12/11	12/12	12/13	12/14E	12/15E	12/16E	12/17E	12/18E
净债务/息税折旧摊销前利润	3.2	3.4	1.2	0.9	1.2	0.8	0.5	1.3
净债务/总权益 %	74.3	87.2	32.0	23.2	29.3	20.1	10.8	39.7
净债务/(净债务 + 总权益) %	42.6	46.6	24.2	18.8	22.7	16.7	9.7	28.4
净债务/企业价值	31.4	39.2	20.7	16.1	22.3	17.0	10.8	40.2
资本支出 / 折旧 %	NM	145.3	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
资本支出/营业收入(%)	0.4	0.1	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
息税前利润/净利息	30.7	27.4	36.5	38.9	46.0	51.1	45.9	65.8
股息保障倍数 (UBS)	6.8	6.4	3.3	3.3	3.3	3.3	3.3	3.3
股息支付率 (UBS) %	14.7	15.7	29.9	30.0	30.0	30.0	30.0	30.0
分部门收入 (Rmb 百万)	12/11	12/12	12/13	12/14E	12/15E	12/16E	12/17E	12/18E
其他	71,783	103,116	127,454	143,305	169,211	193,644	201,331	287,330
总计	71,783	103,116	127,454	143,305	169,211	193,644	201,331	287,330
分部门息税前利润 (Rmb 百万)	12/11	12/12	12/13	12/14E	12/15E	12/16E	12/17E	12/18E
其他	15,641	20,942	27,604	29,835	34,451	41,169	43,327	66,258
总计	15,641	20,942	27,604	29,835	34,451	41,169	43,327	66,258

资料来源: 公司报表、UBS 估算。(UBS)估值是在扣除商誉、例外项目和其他特殊项目之前的数值。

预测回报率

预测股价涨幅	+29.6%
预测股息收益率	3.9%
预测股票回报率	+33.5%
市场回报率假设	8.9%
预测超额回报率	+24.6%

风险声明

公司股价风险主要来自于 2015 年货币政策宽松不达预期或者房地产销售不达预期。

要求披露

本报告由瑞银证券有限责任公司（瑞银集团的关联机构）编制。瑞银集团（UBS AG）、其子公司、分支机构及关联机构，在此统称为 UBS（瑞银）。

关于 UBS（瑞银）管理利益冲突以及保持其研究产品独立性的方法、历史业绩表现、以及有关 UBS（瑞银）研究报告投资建议的更多披露，请访问：www.ubs.com/disclosures。股价表现图中的数字指的是过去的表现，而过去的表现并不是一个可靠的、可用来预测将来结果的指标。如有需要，可提供更多信息。瑞银证券有限责任公司是经中国证券监督管理委员会批准具有证券投资咨询业务资格的机构。

分析师声明：每位主要负责编写本研究报告全部或部分内容的研究分析师在此声明：就本报告中所提及的证券或每家发行人，（1）本报告中所表述的任何观点均准确地反映了其个人对该证券或发行人的看法，并且以独立的方式表述（包括与瑞银相关的部分）；（2）分析师薪酬的任何组成部分无论是在过去、现在及将来，均与其在本研究报告中所表述的具体建议或观点无直接或间接的关系。

瑞银投资研究：全球股票评级定义

12 个月评级	定义	覆盖 ¹	投资银行服务 ²
买入	股票预期回报超出市场回报预期 6% 以上。	47%	34%
中性	股票预期回报在市场回报预期 ±6% 范围内。	42%	28%
卖出	股票预期回报低于市场回报预期 6% 以上。	11%	21%
短期评级	定义	覆盖 ³	投资银行服务 ⁴
买入	由于某一特定的因素或事件，股价预计将在评级公布之时起的 3 个月内上涨。	低于 1%	低于 1%
卖出	由于某一特定的因素或事件，股价预计将在评级公布之时起的 3 个月内下跌。	低于 1%	低于 1%

资料来源：瑞银。上述评级分布为截止至 2014 年 09 月 30 日。

1: 全球范围内，12 个月评级类别中此类公司占全部公司的比例。2: 12 个月评级类别中曾经在过去 12 个月内接受过投资银行服务的公司占全部公司的比例。3: 全球范围内，短期评级类别中此类公司占全部公司的比例。4: 短期评级类别中曾经在过去 12 个月内接受过投资银行服务的公司占全部公司的比例。

主要定义 **预测股票收益率 (FSR)** 指在未来的 12 个月内，预期价格涨幅加上股息总收益率 **市场收益率假设 (MRA)** 指一年期当地利率加上 5%（假定的并非预测的股票风险溢价） **处于观察期 (UR)**：分析师有可能将股票标记为“处于观察期”，以表示该股票的目标价位/或评级近期可能会发生变化--通常是对可能影响投资卖点或价值的事件做出的反应 **短期评级** 反映股票的预期近期（不超过三个月）表现，而非基本观点或投资卖点的任何变 **股票目标价** 的投资期限为未来 12 个月。

例外和特殊案例 英国和欧洲投资基金的评级和定义： **买入：** 结构、管理、业绩、折扣等因素积极； **中性：** 结构、管理、业绩、折扣等因素中性； **减持：** 结构、管理、业绩、折扣等因素消极。 **主要评级段例外 (CBE)：** 投资审查委员会 (IRC) 可能会批准标准区间 (+/-6%) 之例外。IRC 所考虑的因素包括股票的波动性及相应公司债务的信贷息差。因此，被视为很高或很低风险的股票可能会获得较高或较低的评级段。当此类例外适用的时候，会在相关研究报告中“公司披露表”中对其进行确认。

对本报告作出贡献的由 UBS Securities LLC 任何非美国关联公司雇佣的分析师并未在全美证券经纪商协会 (NASD) 和纽约证券交易所 (NYSE) 注册或具备这两家机构所认可的分析师资格，因此不受 NASD 和 NYSE 有关与对象公司沟通、在公众场合露面以及分析师账户所持证券交易的规则中提及内容的限制。对本报告作出贡献的每一家关联公司名称以及该关联公司雇佣的分析师姓名见下文。

瑞银证券有限责任公司：林翰, CFA.

涉及报告中提及的公司的披露

公司名称	路透	12 个月评级	短期评级	股价	定价日期及时间
万科 A ^{5, 6, 7, 13, 16}	000002.SZ	买入	不适用	Rmb12.30	2014 年 12 月 08 日

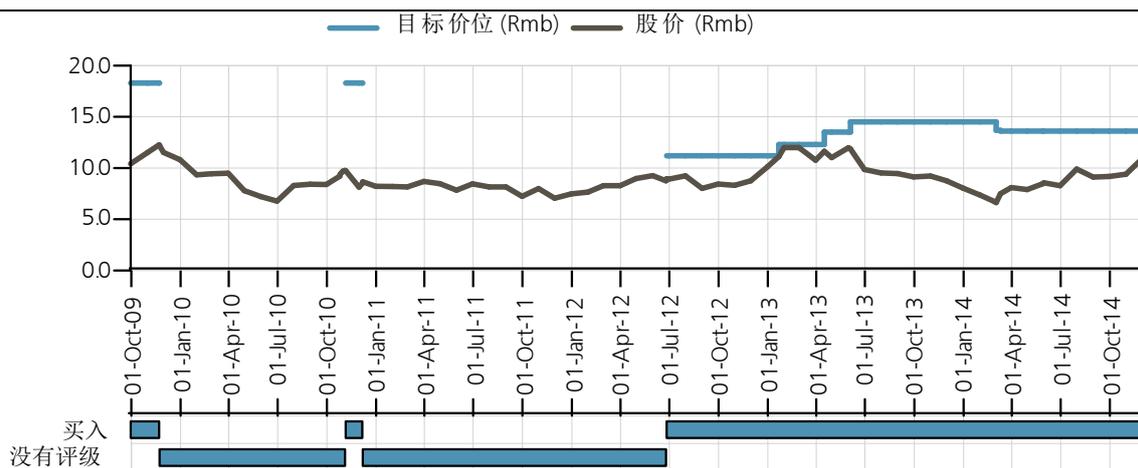
资料来源：UBS(瑞银)。所有价格均为当地市场收盘价

本表中的评级是本报告出版之前最新公布的评级，它们可能会晚于股票定价日期。

5. 在今后的 3 个月里, UBS AG, 其关联单位或分支机构预期或试图在投资银行服务方面从该公司/实体得到报酬。
6. 该公司/实体现在是在或过去的 12 个月中已经成为 UBS Securities LLC 的客户, 并且 UBS Securities LLC 正在或已经向该公司/实体提供证券类的非投资银行服务。
7. 在过去的 12 个月里, UBS Securities LLC 因向该公司/机构提供除投资银行服务以外的其他产品和服务而接受过该公司/机构的报酬。
13. 截至上月末(如果该报告的日期为最近一个月月末后的 10 日之内的某一天, 则为之前月的月末), UBS AG、其关联单位或分支机构是该公司某类普通股证券 1% 或更多的权益所有者。
16. UBS Securities (Hong Kong) Limited 是这家公司在香港上市股票的做市商。

除非特别指出, 请参考这份报告中的“价值与风险”章节。

万科 A (Rmb)



资料来源: UBS(瑞银); 截止至 2014 年 12 月 8 日

全球声明

本文件由瑞银证券有限责任公司(瑞银集团的关联机构)编制。瑞银集团(UBS AG)、其子公司、分支机构及关联机构,在此统称为UBS(瑞银)。

本文件仅在法律许可的情况下发放。本文件不面向或供属于存在后述情形之任何地区、州、国家或其他司法管辖区公民、居民或位于其中的任何人或实体使用:在该等司法管辖区中,发表、提供或使用该文件违反法律或监管规定,或者令瑞银须满足任何注册或许可要求。本文件仅为提供信息而发表;既不是广告,也不是购买或出售任何金融工具或参与任何具体交易策略的要约邀请或要约。除了有关瑞银的信息外,瑞银没有对本文件所含信息(“信息”)的准确性、完整性或可靠性做出过任何明示或暗示的声明或保证。本文件无意对文中涉及的证券、市场及发展提供完整的陈述或总结。瑞银不承诺更新信息或使信息保持最新。本文件中所表述的任何观点皆可在不发出通知的情形下做出更改,也可能不同于或与瑞银其他业务集团或部门所表述的观点相反。本文件中所有基于第三方的内容均为瑞银对第三方提供的数据、信息和/或观点的解释,这些数据、信息和/或观点由第三方公开发表或由瑞银通过订购取得,对这些数据、信息和/或观点的使用和解释未经第三方核对。

本文件所包含的任何投资策略或建议并不构成适合投资者特定情况的投资建议或个人投资建议。市场有风险,投资需谨慎。本文件中所述金融工具不一定能在所有的国家和地区向所有类型的投资者销售。期权、衍生产品和期货未必适合所有投资者,并且此类金融工具的交易存在很大风险。住房抵押支持证券和资产支持证券可能有很高的风险,而且可能由于利率变化或其他市场因素而出现巨大的波动。外汇汇率可能对本文件所提及证券或相关工具的价值、价格或收益带来负面影响。有关投资咨询、交易执行或其他方面的问题,客户应联系其当地的销售代表。

任何投资的价值或收益皆有可能下跌和上涨,而投资者有可能无法全额(或部分)取回已投资的金额。过去的表现并不一定能预示未来的结果。瑞银或其董事、员工或代理人均不对由于使用本文件全部或部分信息而遭致的损失(包括投资损失)或损害负责。

本文件中所述任何价格只作资讯之用而并不代表对个别证券或其他金融工具的估值。亦不代表任何交易可以或曾可能在该等价格成交。任何价格并不必然反映瑞银内部簿记和记录或理论上基于模型的估值,以及可能基于的若干假设。基于瑞银或其他任何来源的不同假设可能会产生非常不同的结果。

本文件及其中信息由瑞银研究部门提供,仅供作为一般背景信息。瑞银并未考虑任何接收方的具体投资目标、财务状况或具体需求。在任何情况下都不应将本文件及其中信息用于下列目的:

- (i) 估值或记账;
- (ii) 计算到期或应付款项、任何金融工具或金融合同的价格或价值;
- (iii) 衡量任何金融工具的表现。

对本文件及其中信息的接受即表示对瑞银保证不会将本文件或其中任何信息用于上述目的,或者依赖本文件或其中任何信息达到上述目的。

研究部门仅基于瑞银投行研究部管理层的判断开始撰写、更新或终止对相关证券的研究。本文件所包含的分析基于各种假设,不同假设可能导致分析结果出现重大不同。负责撰写本文件的分析师可能为了收集、使用和解释市场信息而与交易人员、销售人员和其他相关方沟通。瑞银利用信息隔离墙控制瑞银内部一个或多个领域、部门、集团或关联机构之间的信息流动。撰写本文件的分析师的薪酬由研究部门管理层和公司高级管理层(不包括投行部)全权决定。分析师的薪酬不是基于瑞银投行部收入而定,但是分析师的薪酬可能与瑞银投行整体收入有关;其中包括投行部、销售与交易业务。

对于可在某个欧盟监管市场交易的金融工具:瑞银集团,其关联或下属机构(不包括瑞银证券有限责任公司(美国))担任发行人金融工具的做市商或流动性提供者(按照英国对此类术语的解释)时,此类信息在本研究文件中另行披露,但流动性提供者的活动按照任何其他欧洲国家法律和法规的定义开展时除外。对于可在某个非欧盟监管市场交易的金融工具:瑞银担任做市商时,此类信息在本文件中另行具体披露,但此类活动是在美国按照相关法律和法规的定义开展时除外。瑞银可能发行了价值基于本文件所提及一种或一种以上金融工具的权证。瑞银及其关联机构和它们的员工可能持有本文件所述金融工具或衍生品的多头或空头头寸,或作为委托人买卖此类金融工具或衍生品;此类交易或头寸可能与本文件中所表述的观点不一致。

英国和欧洲其他地区：除非在此特别申明，本文件由 UBS Limited 提供给符合资格的交易对手或专业客户。UBS Limited 由英国审慎监管局（PRA）授权并由英国金融市场行为监管局（FCA）和英国审慎监管局监管。**法国：**由 UBS Limited 编制，UBS Limited 和 UBS Securities France S.A. 分发。UBS Securities France S.A. 受法国审慎监管局（ACP）和金融市场管理局（AMF）监管。如果 UBS Securities France S.A. 的分析师参与本文件的编制，本文件也将被视同由 UBS Securities France S.A. 编制。**德国：**由 UBS Limited 编制，UBS Limited 和 UBS Deutschland AG 分发。UBS Deutschland AG 受德国联邦金融监管局（BaFin）监管。**西班牙：**由 UBS Limited 编制，UBS Limited 和 UBS Securities España SV, SA 分发。UBS Securities España SV, SA 受西班牙国家证券市场委员会（CNMV）监管。**土耳其：**由 UBS Limited 分发。本文件中没有任何信息是为了在土耳其共和国以任何形式发行、推介和销售任何资本市场工具和服务而准备的。因此，本文件不得被视为是向土耳其共和国居民发出的或将要发出的要约。瑞银集团未获得土耳其资本市场委员会根据《资本市场法》（法律编号：6362）规定颁发的许可。因此，在未经土耳其资本市场委员会事先批准的情况下，本文件或任何其它涉及金融工具或服务的发行材料不得用于向土耳其共和国境内的任何人提供任何资本市场服务。但是，根据第 32 号法令第 15 (d) (ii) 条的规定，对于土耳其共和国居民在海外买卖证券，则没有限制。**波兰：**由 UBS Limited (spolka z ograniczona odpowiedzialnoscia) Oddzial w Polsce 分发。**俄罗斯：**由 UBS Securities CJSC 编制并分发。**瑞士：**仅由 UBS AG 向机构投资者分发。UBS AG 受瑞士金融市场监督管理局（FINMA）监管。**意大利：**由 UBS Limited 编制，UBS Limited 和 UBS Italia Sim S.p.A 分发。UBS Italia Sim S.p.A 受意大利银行和证券交易所监管委员会（CONSOB）监管。如果 UBS Italia Sim S.p.A 的分析师参与本文件的编制，本文件也将被视同由 UBS Italia Sim S.p.A 编制。**南非：**由 JSE 的授权用户及授权金融服务提供商 UBS South Africa (Pty) Limited 分发。**以色列：**本文件由 UBS Limited 分发，UBS Limited 由英国审慎监管局（PRA）授权并由英国金融市场行为监管局（FCA）和英国审慎监管局监管。UBS Securities Ltd 是由以色列证券监管局（ISA）监管的持牌投资推介商。UBS Limited 及其在以色列之外成立的关联机构未获得《以色列顾问法》所规定的许可。UBS Limited 未按照《以色列顾问法》对持牌人的要求投保。瑞银可能参与金融资产发行或分销其他发行人发行的金融资产等活动，以获取手续费或其他收益。UBS Limited 及其关联机构可能更青睐与之有联系或可能与之有联系（此种联系遵循《以色列顾问法》的定义）的各种金融资产。本材料中的任何内容都不应被视为《以色列顾问法》所规定的投资建议。本材料仅发放给且/或仅面向《以色列顾问法》所定义的“合格客户”，任何其他人士不应依赖本材料或根据本材料采取行动。**沙特阿拉伯：**本文件由瑞银集团（及/或其子公司、分支机构或关联机构）分发。瑞银集团是一家上市的股份有限公司，成立于瑞士，注册地址为 Aeschenvorstadt 1, CH-4051 Basel and Bahnhofstrasse 45, CH-8001 Zurich。本文件已获 UBS Saudi Arabia（瑞银集团子公司）的批准，该公司是瑞银集团在沙特阿拉伯王国设立的一家沙特封闭式股份公司，商业注册号 1010257812，注册地址 Tatweer Towers, P.O. Box 75724, Riyadh 11588, Kingdom of Saudi Arabia。UBS Saudi Arabia 获沙特资本市场管理局授权开展证券业务，并接受其监管，业务牌照号 08113-37。**美国：**由 UBS Securities LLC 或 UBS AG 的分支机构-- UBS Financial Services Inc. 分发给美国投资者；或由 UBS AG 未注册为美国经纪人或交易商的业务部门、分支机构或关联机构（“非美国关联机构”）仅分发给美国主要机构投资者。UBS Securities LLC 或 UBS Financial Services Inc. 对通过其发送给美国投资者的、由非美国关联机构编制的文件所含的内容负责。所有美国投资者对本文件所提及证券的交易必须通过 UBS Securities LLC 或 UBS Financial Services Inc.，而非通过非美国关联机构执行。**加拿大：**由 UBS Securities Canada Inc. 或瑞银集团另外一家已经注册或被免除注册义务的可以在加拿大开展业务的关联机构分发。UBS Securities Canada Inc. 是一家经过注册的加拿大投资经纪商和加拿大投资者保护基金成员。**巴西：**除非具体说明，否则由 UBS Brasil CCTVM S.A 分发给居住在巴西的有资格投资者，包括：(i) 金融机构，(ii) 保险公司和投资资本公司，(iii) 补充性养老金实体；(iv) 金融投资额高于 \$300,000.00 雷亚尔的实体、经过书面确认为合格投资者；(v) 投资基金；(vi) 由 Comissão de Valores Mobiliários (CVM) 授权的证券投资组合经理及证券顾问；(vii) 联邦政府、各州、市建立的社保系统。**香港：**由 UBS Securities Asia Limited 和/或瑞银集团香港分支机构分发。**新加坡：**由 UBS Securities Pte. Ltd [mica (p) 107/09/2013 和 Co. Reg. No.: 198500648C] 或 UBS AG 新加坡分行分发。任何由此项分析或文件衍生或有关之事宜，请向 UBS Securities Pte Ltd，一新加坡财务顾问法案(第 110 章)定义下之豁免财务顾问；或向 UBS AG 新加坡分行，一新加坡财务顾问法案(第 110 章)定义下之豁免财务顾问及依据新加坡银行法(第 19 章)持照执业，并由新加坡金融管理局监管之批发银行联系。此文件之接收方声明并保证其为依据证券及期货法(第 289 章)定义下之认可及机构投资者。**日本：**由 UBS Securities Japan Co., Ltd. 向专业投资者分发（除非另有许可）。当本文件由 UBS Securities Japan Co., Ltd. 编制，则 UBS Securities Japan Co., Ltd. 为本文件的作者，出版人及发布人。由 UBS AG, Tokyo Branch 分发给与外汇及其他银行业务相关的专业投资者（除非另有许可）。**澳大利亚：**UBS AG 客户：由 UBS AG（澳大利亚金融服务执照号：231087）分发，UBS Securities Australia Ltd 客户：由 UBS Securities Australia Ltd（澳大利亚金融服务执照号：231098）分发。UBS Wealth Management Australia Ltd 客户：由 UBS Wealth Management Australia Ltd（澳大利亚金融服务执照号：231127）分发。本文件仅包含一般信息及/或一般建议，并不构成针对个人的金融产品建议。本文件所载信息在准备过程中并未考虑任何投资者的目标、财务状况或需求，因此投资者在根据相关信息采取行动之前应从其目标、财务状况和需求出发考虑这些信息是否适合。如果本文件所含信息涉及 2001 年公司法 761G 条所定义的“零售”客户获得或可能获得某一特定的需要产品披露声明的金融产品，零售客户在决定购买该产品之前应获得并考虑与该产品有关的产品披露声明。UBS Securities Australia Limited 金融服务指南的网址为：www.ubs.com/ecs-research-fsg。**新西兰：**由 UBS New Zealand Ltd 分发。本文件所载信息和建议仅供了解一般信息之用。即使任何此类信息或建议构成财务建议，它们也并未考虑任何人的具体财务状况或目标。我们建议本文件的接收方向其财务顾问寻求针对其具体情况的建议。**迪拜：**由 UBS AG Dubai Branch 分发，仅供专业用户使用，不供在阿联酋境内进一步分发。**韩国：**由 UBS Securities Pte. Ltd. 首尔分行于韩国分发。本文件可能不时由 UBS Securities Pte. Ltd. 首尔分行之关联机构校订或编制。**马来西亚：**本文件获准由 UBS Securities Malaysia Sdn. Bhd (253825-x) 于马来西亚分发。**印度：**由 UBS Securities India Private Ltd（公司识别码 U67120MH1996PTC097299），2/F, 2 North Avenue, Maker Maxity, Bandra Kurla Complex, Bandra (East), Mumbai (India) 400051 编制。电话号码：+912261556000 SEBI 注册号：NSE 现金交易：INB230951431，NSE 期货与期权：INF230951431；BSE 现金交易：INB010951437。

由 UBS Limited 编制的本文件中披露的内容应受英国法律监管并依据英国法律解释。

未经瑞银事先书面许可，瑞银明确禁止全部或部分地再分发本文件。瑞银对第三方的该等行为不承担任何责任。图像中可能包含受第三方版权、商标及其它知识产权保护的对象或元素。© UBS 2014 版权所有。钥匙标识与 UBS 都是瑞银注册与未注册的商标。本公司保留所有权利。

