



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

袁豪

证券投资咨询业务证书编号：S1300513090001
(8621)20328529
hao.yuan@bocichina.com

田世欣

证券投资咨询业务证书编号：S1300512080002
(8621)20328519
shixin.tian@bocichina.com

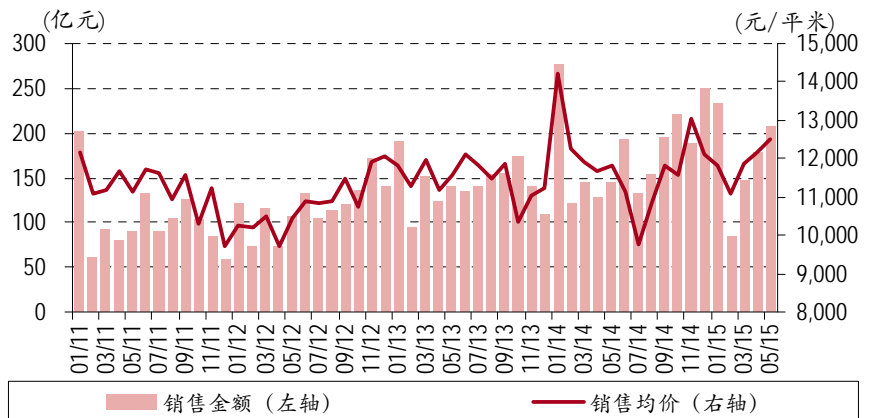
万科5月销售点评：销售持续领先，物流地产登场

5月销售207亿，领先行业回暖

2015年5月份，万科(000002.CH/人民币 14.99; 2202.HK/港币 19.94,买入)实现销售面积165万平方米，环比增长13%，同比增长34%，好于同期45个主要城市同比增长25%；销售金额207亿元，环比增长16%，同比增长42%；单月销售均价12,520元/平米，环比增长3%。

前5月，公司实现销售面积707万平方米，同比增长9%，略高于同期45个主要城市同比增长8%的水平；销售金额848亿元，同比增长4%，年内首次为正；累计销售均价11,987元/平米，同比下降5%。预售锁定方面，至15年5月末，公司已售未结算金额分别锁定了我们对2015-16年房地产预测收入的100%和63%。

图表1.万科2011年以来月度销售情况



资料来源：公司数据，中银国际研究

拿地积极性增强，物流地产正式登场

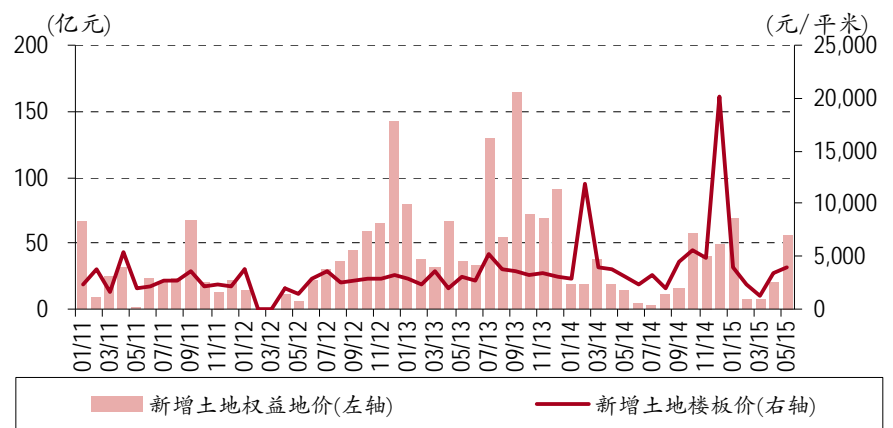
2015年5月份，万科在土地市场新获取天津、广州、南昌、成都、贵阳和武汉等6个项目，拿地区域主要集中于二线城市，共新增建筑面积173万平方米，总地价67亿元，环比增长84%，拿地积极性有所增强；平均楼面地价3,869元/平米，拿地价格仍相对理性；拿地额占比当期销售额比值回升至32%，前5月拿地额占比当期销售额比值小幅提升至23%。

其中值得注意的是，贵阳和武汉两项目均为物流地产项目，而后者将是未来公司产业地产业务重点方向之一，本次公告物流地产拿地标志着公司正式大力拓展物流地产业务。正如我们2014年9月16日报告《物流地产：暗流涌动时——电商时代下的中国物流地产研究》所言，我们看好我国未来物流地产行业作为朝阳产业的发展空间，同时也看好万科依靠敏锐洞察力、优秀管理能力以及强大资源支撑下在物流地产行业中将大展拳脚。

维持万科 A 股、H 股买入评级

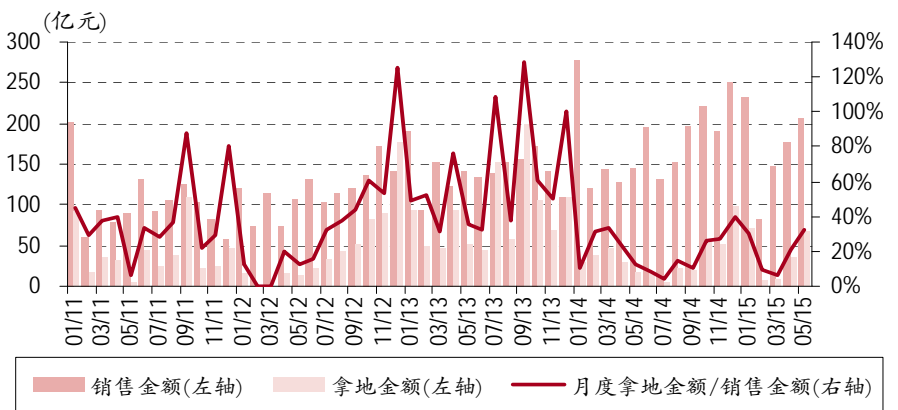
作为行业龙头，万科销售持续领先行业，14 年市占率大幅提升，凸现行业集中度提升背景下龙头房企的优势，预计在后续行业整合并购过程中公司将继续受益于集中度的提升，而近期万科-万达合作也将实现双方资源互补、强者更强；此外，我们看好公司构建以住宅地产、消费地产和产业地产等三大主业组成的新战略蓝图，其中产业地产中物流地产也正式大力拓展，并在全面事业合伙人制度的配合下，在未来地产白银十年中将有更广阔的发展空间。我们维持公司 2015-16 年每股收益预期分别为 1.78 元和 2.15 元，维持 A 股、H 股**买入**评级。

图表 2. 万科 2011 年以来月度拿地情况



资料来源：公司数据，中银国际研究

图表 3. 万科 2011 年以来拿地金额占比销售金额



资料来源：公司数据，中银国际研究

图表 4. 万科 2015 年 5 月份拿地项目

地块名称	城市	权益 (%)	占地 面积 (平方米)	容积率	建筑 面积 (平方米)	权益 面积 (平方米)	成交 总价 (万元)	权益 地价 (万元)	楼面价 (元/平方米)
天津东丽区民和巷花园项目	天津	100	181,000	1.6	292,000	292,000	119,700	119,700	4,099
广州长岭居项目	广州	100	193,000	2.0	376,000	376,000	277,000	277,000	7,367
南昌经开区 194 项目	南昌	70	129,000	2.5	323,000	226,100	75,571	52,900	2,340
成都郫县成外大学城项目	成都	55	167,000	3.5	562,000	309,100	188,000	103,400	3,345
贵阳龙里物流项目	贵阳	50	133,000	0.8	101,000	50,500	3,000	1,500	297
武汉阳逻物流项目	武汉	100	149,000	0.5	76,000	76,000	6,000	6,000	789
合计			952,000	1.8	1,730,000	1,329,700	669,271	560,500	3,869

资料来源：公司数据，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，本人未在公司内、外部机构兼任有损本人独立性与客观性的其他职务，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本人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 20%以上；
谨慎买入：预计该公司股价在未来 12 个月内上涨 10%-20%；
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
西单北大街 110 号 7 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