



# 公司最新消息

## 万科(A) (000002.SZ)

暂停评级

证券研究报告

### 深圳地铁项目对每股净资产价值潜在摊薄较小，但显著影响净资产回报率

#### 最新事件

6月18日，万科宣布拟向深圳地铁增发28.7亿股A股，以收购深圳市两个大型项目（请参见6月20日报告“*简要分析：拟议收购资产，新的最大股东浮出水面*”）。

#### 潜在影响

基于当前的交易方案，我们的分析显示两个项目或将导致2016年底每股净资产价值预测摊薄1%以及2016-2018年核心每股盈利预测摊薄21%（图表3和4）。在这两个项目中，我们比较担忧占交易总价71%的前海枢纽项目，主要因为：**1)**项目预售最早始于2019年，这将拖累万科的整体净资产回报率；**2)**我们预计深圳未来几年将面临甲级写字楼供过于求的问题。据高力国际数据，到2019年底，深圳甲级写字楼存量面积将与香港目前的水平基本相当（约700万平方米），新增供应大多位于前海自贸区。高力国际预期深圳未来10年的新增写字楼供应将达到2,000万平方米，其中1,600万平方米位于前海。据公司披露，前海枢纽项目中62%为写字楼；**3)**万科开发和运营此类大型综合楼盘的经验有限。

虽然此项收购的回报可能偏低，但我们认同管理层的看法，即万科与深圳地铁这一大型地铁集团的联盟将给万科带来长期战略收益。

#### 估值

万科A股仍然停牌。H股当前股价较我们的2016年底净资产价值预测折让34%、对应7.6倍2016年预期市盈率和1.4倍2016年预期市净率，而我们研究范围内海外上市开发商均值为53%/6.5倍/0.9倍。我们对万科A/H股暂停评级，而且我们的盈利预测未计入上述两个项目。

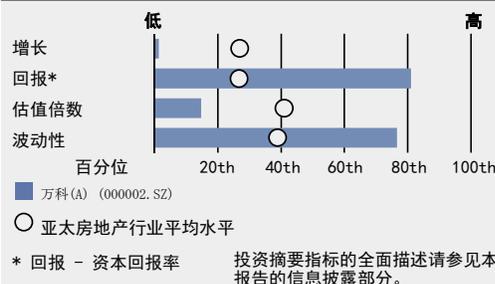
#### 主要风险

我们暂停评级万科。

#### 所属投资名单

暂停评级

#### 投资摘要



#### 主要数据

主要数据	当前
股价(Rmb)	24.43
目标价格	--
市值(Rmb mn / US\$ mn)	269,646.3 / 41,605.7
外资持股比例(%)	--

	12/15	12/16E	12/17E	12/18E
每股盈利(Rmb)	1.64	1.94	2.23	1.97
每股盈利增长(%)	14.9	18.6	14.5	(11.6)
每股摊薄盈利(Rmb)	1.64	1.94	2.23	1.97
每股基本盈利(Rmb)	1.64	1.94	2.23	1.97
市盈率(X)	8.9	12.6	11.0	12.4
市净率(X)	1.6	2.4	2.1	2.0
EV/EBITDA(X)	7.5	9.6	6.3	2.2
股息收益率(%)	4.9	4.0	4.6	4.0
净资产回报率(%)	19.2	20.1	20.4	16.4

#### 股价走势图



股价表现(%)	3个月	6个月	12个月
绝对	0.0	78.8	72.2
相对于沪深300指数	4.6	122.6	157.0

资料来源：公司数据、高盛研究预测、FactSet（股价为4/28/2016收盘价）

王逸, CFA 执业证书编号: S1420510120004  
+86(21)2401-8930 yi.wang@ghsi.cn 北京高华证券有限责任公司  
管婕 执业证书编号: S1420516060002  
+86(21)2401-8921 jill.guan@ghsi.cn 北京高华证券有限责任公司

北京高华证券有限责任公司及其关联机构与其研究报告所分析的企业存在业务关系，并且继续寻求发展这些关系。因此，投资者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，不应视本报告为作出投资决策的唯一因素。有关分析师的申明和其他重要信息，见信息披露附录，或请与您的投资代表联系。

## 万科(A): 财务数据概要

损益表(Rmb mn)	12/15	12/16E	12/17E	12/18E	资产负债表(Rmb mn)	12/15	12/16E	12/17E	12/18E
主营业务收入	184,317.5	223,152.2	239,141.8	228,254.0	现金及等价物	51,747.6	56,154.7	156,635.1	346,971.0
主营业务成本	(144,899.5)	(177,552.3)	(187,787.4)	(181,859.0)	应收账款	77,996.3	99,925.6	107,085.6	102,210.1
销售、一般及管理费用	(8,883.5)	(10,041.8)	(10,761.4)	(10,271.4)	存货	368,121.9	411,524.7	328,802.2	207,883.3
研发费用	--	--	--	--	其它流动资产	49,158.6	55,881.6	53,063.3	38,467.2
其它营业收入/(支出)	(495.9)	0.0	0.0	0.0	流动资产	547,024.4	623,486.6	645,586.1	695,531.7
EBITDA	30,038.6	35,558.0	40,592.9	36,123.6	固定资产净额	5,515.8	7,135.3	8,774.2	10,183.3
折旧及摊销	(715.8)	(923.2)	(1,019.3)	(1,122.4)	无形资产净额	1,694.6	1,383.4	1,116.7	867.8
EBIT	29,322.8	34,634.9	39,573.7	35,001.2	长期投资	33,503.4	37,652.9	42,284.2	46,496.0
利息收入	1,371.2	517.5	561.5	1,566.4	其它长期资产	23,557.4	25,913.1	28,504.4	31,354.9
财务费用	(1,810.9)	(1,744.7)	(1,678.3)	(1,799.8)	资产合计	611,295.6	695,571.4	726,265.7	784,433.6
联营公司	3,561.9	4,149.5	4,631.3	4,211.7	应付账款	386,041.4	444,178.0	446,681.7	481,504.3
其它	1,357.6	679.8	679.8	679.8	短期贷款	26,646.5	26,646.5	26,646.5	26,646.5
税前利润	33,802.6	38,237.0	43,768.0	39,659.4	其它流动负债	7,374.0	7,742.7	8,129.8	8,536.3
所得税	(7,853.2)	(8,852.1)	(10,163.4)	(9,205.4)	流动负债	420,061.8	478,567.1	481,458.0	516,687.1
少数股东损益	(7,830.0)	(7,898.9)	(9,006.9)	(8,718.8)	长期贷款	52,844.4	52,844.4	52,844.4	52,844.4
优先股股息前净利润	18,119.4	21,485.9	24,597.8	21,735.2	其它长期负债	2,079.7	2,079.7	2,079.7	2,079.7
优先股息	0.0	0.0	0.0	0.0	长期负债	54,924.1	54,924.1	54,924.1	54,924.1
非经常性项目前净利润	18,119.4	21,485.9	24,597.8	21,735.2	负债合计	474,985.9	533,491.2	536,382.2	571,611.2
税后非经常性损益	0.0	0.0	0.0	0.0	优先股	0.0	0.0	0.0	0.0
净利润	18,119.4	21,485.9	24,597.8	21,735.2	普通股权益	100,183.5	113,721.3	127,576.1	137,012.4
每股基本盈利(非经常性项目前)(Rmb)	1.64	1.94	2.23	1.97	少数股东权益	36,126.1	48,358.8	62,307.4	75,809.9
每股基本盈利(非经常性项目后)(Rmb)	1.64	1.94	2.23	1.97	负债及股东权益合计	611,295.6	695,571.4	726,265.7	784,433.6
每股摊薄盈利(非经常性项目后)(Rmb)	1.64	1.94	2.23	1.97	每股净资产(Rmb)	9.08	10.29	11.54	12.40
每股股息(Rmb)	0.72	0.97	1.11	0.98	评估净资产价值(Rmb mn)	--	246,590.8	--	--
股息支付率(%)	43.9	50.0	50.0	50.0	评估每股净资产(Rmb)	--	22.34	--	--
自由现金流收益率(%)	7.1	3.4	32.7	57.9					
增长率和利润率(%)	12/15	12/16E	12/17E	12/18E	比率	12/15	12/16E	12/17E	12/18E
主营业务收入增长率	33.6	21.1	7.2	(4.6)	净资产回报率(%)	19.2	20.1	20.4	16.4
EBITDA增长率	36.5	18.4	14.2	(11.0)	总资产回报率(%)	3.2	3.3	3.5	2.9
EBIT增长率	36.6	18.1	14.3	(11.6)	平均运用资本回报率(%)	18.3	17.3	23.1	105.5
净利润增长率	15.1	18.6	14.5	(11.6)	存货周转天数	863.8	801.4	719.5	538.6
每股盈利增长	14.9	18.6	14.5	(11.6)	应收账款周转天数	127.5	145.5	158.0	167.3
毛利率	21.4	20.4	21.5	20.3	应付账款周转天数	886.4	853.4	865.8	931.5
EBITDA利润率	16.3	15.9	17.0	15.8	净负债/股东权益(%)	19.3	14.4	(40.6)	(125.7)
EBIT利润率	15.9	15.5	16.5	15.3	EBIT利息保障倍数(X)	66.7	28.2	35.4	149.9
现金流量表(Rmb mn)	12/15	12/16E	12/17E	12/18E	估值	12/15	12/16E	12/17E	12/18E
优先股股息前净利润	18,119.4	21,485.9	24,597.8	21,735.2	基本市盈率(X)	8.9	12.6	11.0	12.4
折旧及摊销	715.8	923.2	1,019.3	1,122.4	市净率(X)	1.6	2.4	2.1	2.0
少数股东权益	7,830.0	7,898.9	9,006.9	8,718.8	EV/EBITDA(X)	7.5	9.6	6.3	2.2
运营资本增减	(6,439.9)	(7,195.5)	78,066.3	160,616.9	股息收益率(%)	4.9	4.0	4.6	4.0
其它	(4,179.3)	(10,108.4)	(1,516.1)	10,441.5					
经营活动产生的现金流	16,046.0	13,004.2	111,174.2	202,634.8	核心估值	12/15	12/16E	12/17E	12/18E
资本开支	(2,063.0)	(2,231.5)	(2,391.4)	(2,282.5)	核心利润(Rmb mn)	18,119.4	21,485.9	24,597.8	21,735.2
收购	(16,157.4)	0.0	0.0	0.0	每股核心盈利(Rmb)	1.64	1.94	2.23	1.97
剥离	0.0	0.0	0.0	0.0	核心净资产回报率(%)	19.2	20.1	20.4	16.4
其它	(2,727.1)	0.0	0.0	0.0	核心总资产回报率(%)	3.2	3.3	3.5	2.9
投资活动产生的现金流	(20,947.5)	(2,231.5)	(2,391.4)	(2,282.5)	核心平均运用资本回报率(%)	18.3	17.3	23.1	105.5
支付股息的现金(普通股和优先股)	(5,518.8)	(7,948.2)	(10,743.0)	(12,298.9)	核心市盈率(X)	8.9	12.6	11.0	12.4
借款增减	5,805.7	0.0	0.0	0.0	核心股息支付率(%)	43.9	50.0	50.0	50.0
普通股发行(回购)	0.0	0.0	0.0	0.0	每股核心盈利增长率(%)	14.9	18.6	14.5	(11.6)
其它	(5,291.2)	1,582.6	2,440.6	2,282.6					
筹资活动产生的现金流	(5,004.2)	(6,365.6)	(8,302.4)	(10,016.3)					
总现金流	(9,905.7)	4,407.1	100,480.4	190,335.9					

注: 最后一个实际年度数据可能包括已公布和预测数据。  
资料来源: 公司数据、高盛研究预测

## 对此报告有贡献的人员

王逸, CFA  
yi.wang@ghsl.cn

管婕  
jill.guan@ghsl.cn

## 评估拟议交易的潜在影响

图表1: 前海枢纽项目占拟议交易总价的 71%

两个项目的概览; 净资产价值为高华预测

Project name	Original acquisition date	Land title expiration date	Total site area (k sqm)	Total GFA (k sqm)	Saleable GFA (k sqm)	Original acquisition price (Rmb bn)	Vanke's price to SZMC (Rmb bn)	Land cost on total GFA (Rmb/sqm)	Land cost on saleable GFA (Rmb/sqm)	GH NAV estimate (Rmb bn)	GFA breakdown by main usage	GFA breakdown for sale/rent
1. Qianhai Hub Project Land parcel T201-0074	Dec-12	Dec-52	200	1,278	1,203	14.6	32.5	25,431	27,014	11.8	--Office/Service apartment 879k sqm --Hotel 126k sqm --Retail 198k sqm	--Sale: 732k sqm --Rent: 523 k sqm
2. Antuoshan project	Apr-16	Apr-86	175	533	342	9.0	13.1	24,580	38,346	3.6	--Office 63k sqm --Residential 256k sqm --Retail 23k sqm	--All for sale
Land parcel 1: T407-0026	Apr-16	Apr-86	162	437	250	6.9	10.1	23,061	40,334	2.7		
Land parcel 2: T407-0027	Apr-16	Apr-56	13	96	92	2.1	3.0	31,472	32,949	1.0		
<b>Total</b>			<b>375</b>	<b>1,811</b>	<b>1,545</b>	<b>23.6</b>	<b>45.6</b>	<b>25,180</b>	<b>29,522</b>	<b>15.4</b>	--Office/Service apartment 942k sqm --Residential 256k sqm --Retail 221k sqm --Hotel 126k	--Sale: 1,074k sqm --Rent: 523 k sqm

资料来源: 公司数据、高华证券研究

图表2: 前海项目有 10 年的开发期

两个项目的开发和销售安排

Project	Development period	Selling	Booking
Qianhai	2017-2027	2019-2027	2021-2027
Antuoshan	2016-2019	2017-2019	2019

资料来源: 公司数据

图表3: 交易后的净资产价值计算

	End-2016E
NAV pre-transaction (Rmb bn)	246.6
No. of shares pre-transaction (bn)	11.0
<b>NAV per share pre-transaction (Rmb)</b>	<b>22.3</b>
NAV for the two projects (Rmb bn)	15.4
Share placement (Rmb bn)	45.6
NAV post-transaction (Rmb bn)	307.6
No. of shares post-transaction (bn)	13.9
<b>NAV per share post-transaction (Rmb)</b>	<b>22.1</b>
--change of NAV per share	-1%

资料来源: 高华证券研究

图表4: 我们在计算两个项目净资产价值时所应用的假设

Projects for sale				Our assumption				
Basic information				Our assumption				
Project name	Interest	Sellable GFA	Land cost	Construction cost	Launch ASP	GPM	End-16E NAV	Comment
	%	sqm	(Rmb/sqm)	(Rmb/sqm)	(Rmb/sqm)	%	(Rmb mn)	
Qianhai Hub Project	100%	732,000	27,014	10,000	80,000	54%	(103)	We estimate construction cost and ASP based on nearby comparable projects' prevailing market price/cost. We assume flat ASP and an even presale schedule during the selling period per company guidance.
Antuoshan project	100%	342,000	38,346	10,000	110,000	56%	3,644	
<b>Total</b>		<b>1,074,000</b>					<b>3,541</b>	

Projects for rental				Our assumption				
Basic information				Our assumption				
Project name	Interest	Total GFA	Land cost	Construction cost	Rent per month	Cap rate	End-16E NAV	Comment
	%	sqm	(Rmb/sqm)	(Rmb/sqm)	(Rmb/sqm)	%	(Rmb mn)	
Qianhai Hub Project--Office	100%	273,000	27,014	10,000	250	7.0%	3,607	We adopt an income capitalization approach to ascribe value which discounts gross rental value by market yield (i.e. cap rate based on nearby projects) and net of outstanding capex.
Qianhai Hub Project--Retail	100%	250,000	27,014	15,000	400	7.5%	8,254	
<b>Total</b>		<b>523,000</b>					<b>11,862</b>	

资料来源: 公司数据、高华证券研究

图表5: 情景分析: 拟议收购项目的潜在影响

	Post-transaction	Pre-transaction	Change (%)
<b>1. End-16E NAV</b>			
NAV per share (Rmb)	22.11	22.34	-1
<b>2. Financials</b>			
<b>Revenue (Rmb bn)</b>			
2016E	223	223	0
2017E	239	239	0
2018E	228	228	0
<b>Underlying EPS (Rmb)</b>			
2016E	1.54	1.94	-21
2017E	1.77	2.23	-21
2018E	1.56	1.97	-21
<b>Gross margin (%)</b>			
2016E	20%	20%	0 pp
2017E	21%	21%	0 pp
2018E	20%	20%	0 pp
<b>3. Net gearing (%)</b>			
2016E	13%	14%	-02 pp
2017E	-32%	-41%	08 pp
2018E	-106%	-126%	20 pp
<b>4. Contracted sales (Rmb bn)</b>			
2016E	288	288	0
2017E	296	285	4
2018E	307	296	4

资料来源: 高华证券研究

## 信息披露附录

### 申明

本人，王逸，CFA，在此申明，本报告所表述的所有观点准确反映了本人对上述公司或其证券的个人看法。此外，本人薪金的任何部分不曾与，不与，也将不会与本报告中的具体推荐意见或观点直接或间接相关。

### 投资摘要

投资摘要部分通过将一只股票的主要指标与其行业和市场相比较来评价该股的投资环境。所描述的四个主要指标包括增长、回报、估值倍数和波动性。增长、回报和估值倍数都是运用数种方法综合计算而成，以确定该股在地区研究行业内所处的百分位排名。

每项指标的准确计算方式可能随着财务年度、行业和所属地区的不同而有所变化，但标准方法如下：

**增长**是下一年预测与当前年度预测的综合比较，如每股盈利、EBITDA 和收入等。**回报**是各项资本回报指标一年预测的加总，如 CROCI、平均运用资本回报率及净资产回报率。**估值倍数**根据一年预期估值比率综合计算，如市盈率、股息收益率、EV/FCF、EV/EBITDA、EV/DACF、市净率。**波动性**根据 12 个月的历史波动性计算并经股息调整。

### Quantum

Quantum 是提供具体财务报表数据历史、预测和比率的高盛专有数据库，它可以用于对单一公司的深入分析，或在不同行业和市场公司之间进行比较。

### GS SUSTAIN

GS SUSTAIN 是侧重于长期做多建议的相对稳定的全球投资策略。GS SUSTAIN 关注名单涵盖了我们认为相对于全球同业具有持续竞争优势和出色的资本回报、因而有望在长期内表现出色的行业领军企业。我们对领军企业的筛选基于对以下三方面的量化分析：现金投资的现金回报、行业地位和管理水平（公司管理层对行业面临的环境、社会和企业治理方面管理的有效性）。

### 信息披露

#### 相关的股票研究范围

王逸，CFA：中国房地产行业。

中国房地产行业：雅居乐房产、华夏幸福、中国金茂控股、中海宏洋、中国海外、华润置地、万科(A)、万科(H)、碧桂园、万达商业、恒大地产集团、金地集团、绿城中国、富力地产、大悦城、合景泰富、龙湖地产、保利置业、保利地产、红星美凯龙、世茂股份、华侨城、世茂房地产、瑞安房地产、远洋地产、SOHO 中国、融创中国、仁恒置地。

#### 与公司有关的法定披露

以下信息披露了高盛高华证券有限责任公司（“高盛高华”）与北京高华证券有限责任公司（“高华证券”）投资研究部所研究的并在本研究报告中提及的公司之间的关系。

高盛高华在今后 3 个月中预计将从下述公司获得或寻求获得投资银行服务报酬：万科(A) (Rmb24.43)

高盛高华在过去 12 个月中与下述公司存在投资银行客户关系：万科(A) (Rmb24.43)

#### 公司评级、研究行业及评级和相关定义

**买入、中性、卖出**：分析师建议将评为买入或卖出的股票纳入地区投资名单。一只股票在投资名单中评为买入或卖出由其相对于所属研究行业的潜在回报决定。任何未获得买入或卖出评级的股票均被视为中性评级。每个地区投资评估委员会根据 25-35% 的股票评级为买入、10-15% 的股票评级为卖出的全球指导原则来管理该地区的投资名单；但是，在某一特定行业买入和卖出评级的分布可能根据地区投资评估委员会的决定而有所不同。地区强力买入或卖出名单是以潜在回报规模或实现回报的可能性为主要依据的投资建议。

**潜在回报**：代表当前股价与一定时间范围内预测目标价格之差。分析师被要求对研究范围内的所有股票给出目标价格。潜在回报、目标价格及相关时间范围在每份加入投资名单或重申维持在投资名单的研究报告中都有注明。

**研究行业及评级**：分析师给出下列评级中的其中一项代表其根据行业历史基本面及 / 或估值对研究对象的投资前景的看法。**具吸引力(A)**：未来 12 个月内投资前景优于研究范围的历史基本面及 / 或估值。**中性(N)**：未来 12 个月内投资前景相对研究范围的历史基本面及 / 或估值持平。**谨慎(C)**：未来 12 个月内投资前景劣于研究范围的历史基本面及 / 或估值。

**暂无评级(NR)**：在高盛高华于涉及该公司的一项合并交易或战略性交易中担任咨询顾问时在某些其他情况下，投资评级和目标价格已经根据高华证券的政策予以除去。**暂停评级(RS)**：由于缺乏足够的基础去确定投资评级或价格目标，或在发表报告方面存在法律、监管或政策的限制，我们已经暂停对这种股票给予投资评级和价格目标。此前对这种股票作出的投资评级和价格目标(如有的话)将不再有效，因此投资者不应依赖该等资料。**暂停研究(CS)**：我们已经暂停对该公司的研究。**没有研究(NC)**：我们没有对该公司进行研究。**不存在或不适用(NA)**：此资料不存在或不适用。**无意义(NM)**：此资料无意义，因此不包括在报告内。

#### 一般披露

本报告在中国由高华证券分发。高华证券具备证券投资咨询业务资格。

本研究报告仅供我们的客户使用。除了与高盛相关的披露，本研究报告是基于我们认为可靠的目前已公开的信息，但我们不保证该信息的准确性和完整性，客户也不应该依赖该信息是准确和完整的。报告中的信息、观点、估算和预测均截至报告的发表日，且可能在不事先通知的情况下进行调整。我们会适时地更新我们的研究，但各种规定可能会阻止我们这样做。除了一些定期出版的行业报告之外，绝大多数报告是在分析师认为适当的时候不定期地出版。

高盛高华是高华证券的关联机构，从事投资银行业务。高华证券、高盛高华及它们的关联机构与本报告所涉及的大部分公司保持着投资银行业务和其它业务关系。

我们的销售人员、交易员和其它专业人员可能会向我们的客户及自营交易部提供与本研究报告中的观点截然相反的口头或书面市场评论或交易策略。我们的资产管理部、自营交易部和投资业务部可能会做出与本报告的建议或表达的意见不一致的投资决策。

本报告中署名的分析师可能已经与包括高华证券销售人员和交易员在内的我们的客户讨论，或在本报告中讨论交易策略，其中提及可能会对本报告讨论的证券市场价格产生短期影响的推动因素或事件，该影响在方向上可能与分析师发布的股票目标价格相反。任何此类交易策略都区别于且不影响分析师对于该股的基本评级，此类评级反映了某只股票相对于报告中描述的研究范围内股票的回报潜力。

高华证券及其关联机构、高级职员、董事和雇员，不包括股票分析师和信贷分析师，将不时地对本研究报告所涉及的证券或衍生工具持有多头或空头头寸，担任上述证券或衍生工具的交易对手，或买卖上述证券或衍生工具。

在高盛组织的会议上的第三方演讲嘉宾（包括高华证券或高盛其它部门人员）的观点不一定反映全球投资研究部的观点，也并非高华证券或高盛的正式观点。

在任何要约出售股票或征购购买股票要约的行为为非法的地区，本报告不构成该等出售要约或征购购买要约。本报告不构成个人投资建议，也没有考虑到个别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，以及(若有必要)寻求专家的意见，包括税务意见。本报告中提及的投资价格和价值以及这些投资带来的收入可能会波动。过去的表现并不代表未来的表现，未来的回报也无法保证，投资者可能会损失本金。

某些交易，包括牵涉期货、期权和其它衍生工具的交易，有很大的风险，因此并不适合所有投资者。外汇汇率波动有可能对某些投资的价值或价格或来自这一投资的收入产生不良影响。

投资者可以向高华销售代表取得或通过 <http://www.theocc.com/about/publications/character-risks.jsp> 取得当前的期权披露文件。对于包含多重期权买卖的期权策略结构产品，例如，期权差价结构产品，其交易成本可能较高。与交易相关的文件将根据要求提供。

所有研究报告均以电子出版物的形式刊登在高华客户网上并向所有客户同步提供。高华未授权任何第三方整合者转发其研究报告。有关某特定证券的研究报告、模型或其它数据，请联络您的销售代表。

**北京高华证券有限责任公司版权所有 © 2016 年**

**未经北京高华证券有限责任公司事先书面同意，本材料的任何部分均不得(i)以任何方式制作任何形式的拷贝、复印件或复制品，或(ii)再次分发。**