

证券研究报告

公司研究——年报点评

万科 A (000002.sz)

买入	增持	持有	卖出
----	----	----	----

上次评级: 买入, 2017.3.30

崔娟 房地产行业分析师

执业编号: S1500512050002

联系电话: +86 10 83326867

邮箱: cuijuan1@cindasc.com

相关研究

《盈利能力回升, 实现有质量的增长》2017.3
 《继续领跑行业, 股权之争尚待观察》2016.8
 《销售增速创新高, 拿地增速稳中有升》2015.8
 《期待有效创新》2015.4
 《与时俱进, 不断创新》2014.10
 《兼具成长性和安全性》2014.8
 《业绩稳步提升, 探索多元化发展道理》2014.3
 《拿地步伐加快, 短期资金压力显现》2013.10
 《项目储备大幅增加, 财务状况较好》2013.4
 《业绩释放提速, 期待销售放量》2012.10
 《销售平稳增长, 财务保持稳健》2012.8
 《销售保持快速增长, 6 月份销售创年内新高》2011.7

信达证券股份有限公司
 CINDA SECURITIES CO.,LTD
 北京市西城区闹市口大街9号院1号楼
 邮编: 100031

经营效益持续回升, 各项业务稳步推进

万科 A 年报点评

2018 年 3 月 29 日

事件: 2018 年 3 月 27 日, 万科 A 发布 2017 年报。2017 年, 公司实现营业收入 2429 亿元, 同比增长 1%; 实现归母净利润 280.5 亿元, 同比增长 33.4%; 实现基本每股收益 2.54 元, 同比增长 33.4%; 全面摊薄的净资产收益率为 21.1%, 较 2016 年增加 2.61 个百分点。

点评:

- **房地产开发销售保持快速增长。**2017 年公司实现销售面积 3592.9 万平方米, 销售金额 5298.8 亿元, 同比分别增长 30% 和 45.3%。公司在全国商品房市场的份额上升至 3.96%, 较 2016 年提升 0.86 个百分点。2017 年公司实现新开工面积 3651.6 万平方米, 同比增长 16.4%, 较年初计划增长 24.9%; 实现竣工面积 2301.4 万平方米, 较 2016 年增长 2.9%, 略低于年初计划竣工面积。截至 2017 年底, 公司合并报表范围内有 2962.5 万平方米已售资源未竣工结算, 合同金额合计约人民币 4143.2 亿元, 较 2016 年末分别增长 30% 和 49%。
- **各项业务稳步推进。**2017 年, 公司在商业地产、物流地产、长租公寓和滑雪业务等方面持续推进。
 - ◇ **商业地产方面:** 公司以印力集团为商业开发与运营平台。截至 2017 年底, 公司管理商业项目共计 172 个, 总建面超过 1 千万平方米。2018 年 1 月印力集团联合收购凯德 20 家购物中心, 进一步完善商业布局。截至目前, 印力集团管理面积总规模已经达到行业第二。
 - ◇ **物流地产方面:** 2017 年至今公司新增 44 个项目, 合计规划建筑面积约为 334 万平方米。公司物流地产业务累计已获取 62 个项目, 总建筑面积 482 万平方米, 其中已建成运营项目共 26 个, 稳定运营项目平均出租率达到 96%。
 - ◇ **租赁住宅:** 公司致力于成为全球领先的住宅租赁企业, 目前已整合形成了集中式长租公寓品牌“泊寓”。泊寓致力于满足城市青年人群的中长期租住需求。截至报告期末, 泊寓业务已覆盖 29 个一线及二线城市, 累计获取房间数超过 10 万间, 累计开业超过 3 万间。
 - ◇ **其他业务:** 在养老业务方面, 公司目前已经布局了 15 个城市; 截至报告期末, 共获取带床位项目约 50 个, 另有无床位的日照/居家服务中心约 120 个, 杭州“随园嘉树”等项目获得社会各界高度评价。在冰雪度假方面, 在 2017 年 11 月至 2018 年 2 月雪季期间, 吉林万科松花湖和北京石京龙两个滑雪项目累计到访的客流量超过 50 万人次, 创历史新高; 万科松花湖度假区荣获第五届世界滑雪大奖颁发的“2017 年度中国最佳滑雪度假区”称号。在教育业务方面,

公司通过创新型公办、PPP 模式、民办国际化学校等多种模式探索覆盖 K12 的全日制教学体系，同时积极拓展包括城市营地、社区营地、户外营地在内的素质教育基地。

- **盈利能力持续回升。** 公司净资产收益率持续回升，2015 年至 2017 年公司全面摊薄的净资产收益率分别为 18.09%、18.53%及 21.14%。2017 年，公司房地产业务营业利润率为 25.82%，较 2016 年提高 6.05 个百分点；公司整体毛利率 34.1%，较 2016 年提高 4.69 个百分点。
- **财务状况保持稳健。** 2017 年末，公司总资产负债率 83.98%，较上年增长 3.44 个百分点；公司净负债率（有息负债减去货币资金，除以净资产）为 8.8%，较上年减少 17.1 个百分点；持有的货币资金达到人民币 1741 亿元，远高于短期借款和一年内到期的长期负债人民币 623 亿元。
- **项目储备充足。** 2017 年末，公司在建项目总建筑面积约 6,852.8 万平方米，权益建筑面积约 4,374.0 万平方米；规划中项目总建筑面积约 6,321.9 万平方米，按万科权益计算的建筑面积约 4,077.9 万平方米。
- **盈利预测及评级：** 我们预计公司 2018 年至 2020 年归属母公司净利润分别为 324.3 亿元、403.8 亿元和 486.6 亿元，按照公司最新股本计算，对应的每股收益分别为 2.94 元、3.66 元和 4.41 元，对应的 2017 年 3 月 28 日收盘价（31.33 元）的市盈率分别为 11 倍、9 倍和 7 倍，维持“买入”评级。
- **风险因素：** 货币政策持续收紧；房地产调控严厉程度超预期。

公司主要财务数据及预测

主要财务指标	2016	2017	2018E	2019E	2020E
营业收入（百万元）	240,477.24	242,897.11	283,056.00	353,820.00	424,584.00
增长率 YoY%	22.98%	1.01%	16.53%	25.00%	20.00%
归属母公司净利润（百万元）	21,022.61	28,056.73	32,425.93	40,376.84	48,660.68
增长率 YoY%	16.02%	33.44%	15.59%	24.52%	20.52%
毛利率%	29.41%	34.10%	34.20%	34.00%	34.10%
净资产收益率 ROE%	18.53%	21.14%	20.32%	20.87%	20.79%
每股收益 EPS(元)	1.90	2.54	2.94	3.66	4.41
市盈率 P/E（倍）	16.45	12.33	10.67	8.57	7.11
市净率 P/B（倍）	3.05	2.61	2.17	1.79	1.48

资料来源：Wind，信达证券研发中心预测

注：股价为 2018 年 3 月 28 日收盘价

资产负债表

单位:百万元

会计年度	2016	2017	2018E	2019E	2020E
流动资产	721,295.42	1,017,552.83	932,429.66	1,146,147.4	1,424,547.3
货币资金	87,032.12	174,121.01	76,122.49	176,242.20	319,608.56
应收票据	2,075.26	1,432.73	2,462.59	3,078.23	3,693.88
应收账款	105,435.00	163,249.77	121,714.08	152,142.60	182,571.12
预付账款	50,262.54	73,017.11	62,272.32	77,840.40	93,408.48
存货	467,361.34	598,087.66	669,858.18	736,843.99	825,265.27
其他	9,129.17	7,644.56	0.00	0.00	0.00
非流动资产	109,378.79	147,794.09	139,398.90	146,404.54	153,410.17
长期投资	61,701.99	81,224.31	81,224.31	81,224.31	81,224.31
固定资产	17,275.83	26,766.73	19,813.92	24,767.40	29,720.88
无形资产	1,260.36	1,260.36	1,411.61	1,524.54	1,616.01
其他	29,140.61	38,542.69	36,949.07	38,888.29	40,848.98
资产总计	830,674.21	1,165,346.92	1,071,828.56	1,292,551.9	1,577,957.4
流动负债	579,998.49	847,355.43	663,059.62	817,449.65	975,000.94
短期借款	16,576.59	16,108.86	19,519.06	16,189.70	19,091.76
应付账款	138,047.56	176,769.59	156,450.71	196,157.81	235,032.72
其他	425,374.33	654,476.99	487,089.85	605,102.15	720,876.46
非流动负债	88,999.16	131,317.55	186,519.76	208,194.32	282,487.06
长期借款	56,406.06	128,351.72	182,340.50	203,010.21	276,298.10
其他	32,593.10	2,965.83	4,179.26	5,184.11	6,188.96
负债合计	668,997.64	978,672.98	849,579.38	1,025,643.9	1,257,488.0
少数股东权益	48,231.80	53,998.62	62,645.54	73,412.70	86,388.88
归属母公司股东权益	113,444.77	132,675.32	159,603.64	193,495.30	234,080.61
负债和股东权益	830,674.21	1,165,346.92	1,071,828.56	1,292,551.9	1,577,957.4

重要财务指标

单位:百万元

主要财务指标	2016	2017	2018E	2019E	2020E
营业收入	240,477.24	242,897.11	283,056.00	353,820.00	424,584.00
同比	22.98%	1.01%	16.53%	25.00%	20.00%
归属母公司净利润	21,022.61	28,056.73	32,425.93	40,376.84	48,660.68
同比	16.02%	33.44%	15.59%	24.52%	20.52%
毛利率	29.41%	34.10%	34.20%	34.00%	34.10%
ROE	18.53%	21.14%	20.32%	20.87%	20.79%
每股收益(元)	1.90	2.54	2.94	3.66	4.41
P/E	16.45	12.33	10.67	8.57	7.11
P/B	3.05	2.61	2.17	1.79	1.48
EV/EBITDA	12.84	11.14	10.62	8.99	8.46

利润表

单位:百万元

会计年度	2016	2017	2018E	2019E	2020E
营业收入	240,477.24	242,897.11	283,056.00	353,820.00	424,584.00
营业成本	169,742.40	160,079.92	186,250.85	233,521.20	279,800.86
营业税金及附加	21,978.75	19,722.23	25,871.32	32,339.15	38,806.98
营业费用	5,160.72	6,261.98	6,227.23	7,784.04	9,340.85
管理费用	6,800.56	8,865.71	4,563.15	5,721.27	6,855.12
财务费用	1,592.07	2,075.26	2,497.36	2,673.29	3,272.32
资产减值损失	1,192.79	1,318.74	0.00	0.00	0.00
公允价值变动收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
投资净收益	5,013.84	6,244.56	0.00	0.00	0.00
营业利润	39,023.78	50,817.83	57,646.10	71,781.05	86,507.88
营业外收入	398.31	723.29	0.00	0.00	0.00
营业外支出	168.48	394.25	0.00	0.00	0.00
利润总额	39,253.61	51,146.87	57,646.10	71,781.05	86,507.88
所得税	10,903.36	13,933.57	14,411.52	17,945.26	21,626.97
净利润	28,350.26	37,213.30	43,234.57	53,835.79	64,880.91
少数股东损益	7,327.65	9,156.57	10,808.64	13,458.95	16,220.23
归属母公司净利润	21,022.61	28,056.73	32,425.93	40,376.84	48,660.68
EBITDA	40,615.85	52,893.09	60,143.46	74,454.34	89,780.20
EPS (摊薄)	1.90	2.54	2.94	3.66	4.41

现金流量表

单位:百万元

会计年度	2016	2017	2018E	2019E	2020E
经营活动现金流	39,566.13	82,322.83	-134,989.00	95,914.11	84,666.47
净利润	21,022.61	28,056.73	32,425.93	40,376.84	48,660.68
折旧摊销	105.82	95.65	76.53	82.56	79.36
财务费用	1,592.07	2,075.26	2,497.36	2,673.29	3,272.32
投资损失	-5,013.84	-6,244.56	0.00	0.00	0.00
营运资金变动	1,621.16	37,946.88	-182,520.74	41,301.50	18,409.72
其它	20,238.31	19,162.15	12,531.91	11,479.91	14,244.39
投资活动现金流	-43,389.05	-43,389.05	6,952.81	-4,953.48	-4,953.48
资本支出	-3,578.46	-9,490.90	6,952.81	-4,953.48	-4,953.48
长期投资	28,198.56	19,522.32	0.00	0.00	0.00
其他	-68,009.15	-53,420.46	0.00	0.00	0.00
筹资活动现金流	31,296.65	31,296.65	22,143.78	24,692.09	20,207.61
吸收投资	9735.25	21381.01	2546.44	3031.51	3491.25
借款	29948.35	53321.45	27592.31	30819.06	28064.05
支付利息或股息	-8386.95	-43405.81	-7994.97	-9158.48	-11347.69
现金净增加额	27742.39	84835.99	-105892.41	115652.72	99920.60

研究团队简介

崔娟：毕业于天津财经大学国际金融专业和加拿大曼尼托巴大学精算专业，先后在民族证券和信达证券从事金融和房地产行业研究。曾在《中国证券报》、《中国房地产报》、《证券市场周刊》等刊物发表研究文章多篇。能够准确把握行业和公司的发展脉络，并具备一定的前瞻性。荣获 2015 年华尔街见闻金牌分析师评选房地产中线第三名。

机构销售联系人

区域	姓名	办公电话	手机	邮箱
华北	袁 泉	010-63081270	13671072405	yuanq@cindasc.com
华北	张 华	010-63081254	13691304086	zhanghuac@cindasc.com
华北	巩婷婷	010-63081128	13811821399	gongtingting@cindasc.com
华东	王莉本	021-63570071	18121125183	wangliben@cindasc.com
华东	文襄琳	021-61678569	13681810356	wenxianglin@cindasc.com
华东	洪 辰	021-61678568	13818525553	hongchen@cindasc.com
华南	袁 泉	010-63081270	13671072405	yuanq@cindasc.com
国际	唐 蕾	010-63080945	18610350427	tanglei@cindasc.com

分析师声明

负责本报告全部或部分内容的每一位分析师在此申明，本人具有证券投资咨询执业资格，并在中国证券业协会注册登记为证券分析师，以勤勉的职业态度，独立、客观地出具本报告；本报告所表述的所有观点准确反映了分析师本人的研究观点；本人薪酬的任何组成部分不曾与，不与，也将不会与本报告中的具体分析意见或观点直接或间接相关。

免责声明

信达证券股份有限公司(以下简称“信达证券”)具有中国证监会批复的证券投资咨询业务资格。本报告由信达证券制作并发布。

本报告是针对与信达证券签署服务协议的签约客户的专属研究产品，为该类客户进行投资决策时提供辅助和参考，双方对权利与义务均有严格约定。本报告仅提供给上述特定客户，并不面向公众发布。信达证券不会因接收人收到本报告而视其为本公司的当然客户。客户应当认识到有关本报告的电话、短信、邮件提示仅为研究观点的简要沟通，对本报告的参考使用须以本报告的完整版本为准。

本报告是基于信达证券认为可靠的已公开信息编制，但信达证券不保证所载信息的准确性和完整性。本报告所载的意见、评估及预测仅为本报告最初出具日的观点和判断，本报告所指的证券或投资标的的价格、价值及投资收入可能会出现不同程度的波动，涉及证券或投资标的的历史表现不应作为日后表现的保证。在不同时期，或因使用不同假设和标准，采用不同观点和分析方法，致使信达证券发出与本报告所载意见、评估及预测不一致的研究报告，对此信达证券可不发出特别通知。

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，也没有考虑到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，若有必要应寻求专家意见。本报告所载的资料、工具、意见及推测仅供参考，并非作为或被视为出售或购买证券或其他投资标的的邀请或向人做出邀请。

在法律允许的情况下，信达证券或其关联机构可能会持有报告中涉及的公司所发行的证券并进行交易，并可能会为这些公司正在提供或争取提供投资银行业务服务。

本报告版权仅为信达证券所有。未经信达证券书面同意，任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制、发布、转发或引用本报告的任何部分。若信达证券以外的机构向其客户发放本报告，则由该机构独自为此发送行为负责，信达证券对此等行为不承担任何责任。本报告同时不构成信达证券向发送本报告的机构之客户提供的投资建议。

如未经信达证券授权，私自转载或者转发本报告，所引起的一切后果及法律责任由私自转载或转发者承担。信达证券将保留随时追究其法律责任的权利。

评级说明

投资建议的比较标准	股票投资评级	行业投资评级
本报告采用的基准指数：沪深 300 指数（以下简称基准）； 时间段：报告发布之日起 6 个月内。	买入： 股价相对强于基准 20% 以上；	看好： 行业指数超越基准；
	增持： 股价相对强于基准 5% ~ 20%；	中性： 行业指数与基准基本持平；
	持有： 股价相对基准波动在±5% 之间；	看淡： 行业指数弱于基准。
	卖出： 股价相对弱于基准 5% 以下。	

风险提示

证券市场是一个风险无时不在的市场。投资者在进行证券交易时存在赢利的可能，也存在亏损的风险。建议投资者应当充分深入地了解证券市场蕴含的各项风险并谨慎行事。

本报告中所述证券不一定能在所有的国家和地区向所有类型的投资者销售，投资者应当对本报告中的信息和意见进行独立评估，并应同时考量各自的投资目的、财务状况和特定需求，必要时就法律、商业、财务、税收等方面咨询专业顾问的意见。在任何情况下，信达证券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，投资者需自行承担风险。