

万科 A (000002.SZ)

拿地力度提升，二线城市累计占比增至 65%

事件：6月4日，公司发布2021年5月份销售及新增项目简报。

单月销售端同比持续降低，累计销售额同比增长**16%**。5月公司实现销售面积382.7万方(同比-1.1%，下同)，销售金额575.6亿元(-6.1%)，销售均价15040.5元/平(-5.1%)，销售额下降主要受推盘节奏影响所致。1-5月公司实现销售面积1795.6万平方米(+14%)；实现销售金额**2868亿元(+16.1%)**，行业排名第二；实现销售均价15972.38元/平方米(+1.8%)。

5月金额口径投销比近40%，金额权益比例提升至92.4%。公司5月新增土储计容建面286.2万方(+62.9%)，全口径金额221.7亿元(+11.6%)；1-5月累计新增土储计容建面1317.6万方(+100.8%)，全口径金额888亿元(+159.7%)。5月在杭州、无锡、沈阳、青岛、福州五个城市的集中供地中共获取6个项目，建面占比24.7%，地价占比36.7%。公司补货积极，**5月金额口径投销比为38.5%(+11.6pct)**，面积口径为**74.8%(+29.4pct)**；1-5月金额口径为31%(+17.1pct)，面积口径为73.4%(+31.7pct)。拿地权益比例提升明显，**5月金额口径权益比为92.4%，面积口径为84.1%**，1-5月金额口径为82.6%(+20.5pct)，面积口径为75%(+11.9pct)。

公司加大在二线城市布局力度，结构性差异使得地货比有所提升。1-5月公司新增土储在二线和三线城市计容建面占比分别为64.96%和35.04%，较2020年分别增长了13.44pct和降低了9.88pct。公司今年截至目前尚未在一线城市获取土地资源，但是在二线城市的拿地力度明显加大，同时减少了在三线城市的布局，带来公司拿地均价上升，1-5月为6741.89(+29.3%)，占当期销售比重为42.2%(+9pct)。分城市群来看，公司新获土储依然主要集中在长三角，建面占比接近两成(20.51%)，同时加大了在兰西(8.81%)、辽中南(8.32%)、关中平原(8.07%)等城市群布局。

投资建议：我们预测公司21/22/23年收入增速为14.8%/12.5%/10.7%，归母净利润为428.64/460.32/513.86亿元，增速分别为3.2%/7.4%/11.6%。2021年动态PE为7x，维持“买入”评级。

风险提示：结算进度低于预期，毛利率不及预期，多元业务拓展不及预期。

| 财务指标 | 2019A | 2020A | 2021E | 2022E | 2023E |
|---------------|---------|---------|---------|---------|---------|
| 营业收入(百万元) | 367,894 | 419,112 | 481,140 | 541,283 | 599,200 |
| 增长率 yoy (%) | 23.6 | 13.9 | 14.8 | 12.5 | 10.7 |
| 归母净利润(百万元) | 38,872 | 41,516 | 42,864 | 46,032 | 51,386 |
| 增长率 yoy (%) | 15.1 | 6.8 | 3.2 | 7.4 | 11.6 |
| EPS 最新摊薄(元/股) | 3.35 | 3.57 | 3.69 | 3.96 | 4.42 |
| 净资产收益率(%) | 20.4 | 16.9 | 15.7 | 14.9 | 14.7 |
| P/E(倍) | 7.7 | 7.3 | 7.0 | 6.5 | 5.9 |
| P/B(倍) | 1.6 | 1.3 | 1.2 | 1.1 | 0.9 |

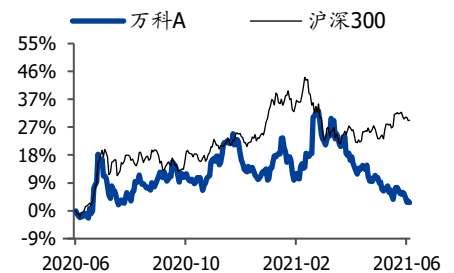
资料来源：Wind，国盛证券研究所 注：股价为2021年6月9日收盘价

买入(维持)

股票信息

| | |
|---------------|------------|
| 行业 | 房地产开发 |
| 前次评级 | 买入 |
| 6月9日收盘价(元) | 25.91 |
| 总市值(百万元) | 301,015.44 |
| 总股本(百万股) | 11,617.73 |
| 其中自由流通股(%) | 83.64 |
| 30日日均成交量(百万股) | 59.36 |

股价走势



作者

分析师 黄诗涛

执业证书编号：S0680518030009

邮箱：huangshitao@gszq.com

研究助理 杨倩雯

邮箱：yangqianwen@gszq.com

相关研究

- 《万科 A (000002.SZ)：3 月销售 628.4 亿元同增 14.4%，投销比 21%环比下降 2.7pct》2021-04-13
- 《万科 A (000002.SZ)：销售额同增 11.6%符合预期，多元化业务稳步发展行业领先》2021-04-13
- 《万科 A (000002.SZ)：2 月销售额 451.6 亿同增 61.1%，拿地权益比提升》2021-03-06



财务报表和主要财务比率
资产负债表 (百万元)

| 会计年度 | 2019A | 2020A | 2021E | 2022E | 2023E |
|----------------|---------|---------|---------|---------|---------|
| 流动资产 | 1438989 | 1547387 | 1738163 | 1759784 | 2040623 |
| 现金 | 166195 | 195231 | 181670 | 221324 | 256293 |
| 应收票据及应收账款 | 2017 | 3002 | 2445 | 3369 | 3163 |
| 其他应收款 | 235465 | 249499 | 307240 | 319091 | 374257 |
| 预付账款 | 97796 | 62248 | 121482 | 85214 | 143599 |
| 存货 | 897019 | 1002063 | 1084198 | 1092550 | 1223630 |
| 其他流动资产 | 40498 | 35345 | 41128 | 38236 | 39682 |
| 非流动资产 | 290940 | 321790 | 375500 | 422341 | 473062 |
| 长期投资 | 130476 | 141895 | 164352 | 186728 | 210420 |
| 固定资产 | 12400 | 12577 | 13710 | 14464 | 14848 |
| 无形资产 | 5270 | 6088 | 5966 | 5817 | 5649 |
| 其他非流动资产 | 142795 | 161230 | 191472 | 215331 | 242145 |
| 资产总计 | 1729929 | 1869177 | 2113662 | 2182125 | 2513686 |
| 流动负债 | 1272610 | 1317493 | 1504378 | 1515228 | 1783312 |
| 短期借款 | 15365 | 25112 | 30315 | 35241 | 37880 |
| 应付票据及应付账款 | 268222 | 296292 | 339155 | 365291 | 406324 |
| 其他流动负债 | 989023 | 996090 | 1134909 | 1114696 | 1339107 |
| 非流动负债 | 186740 | 201840 | 211397 | 215130 | 216825 |
| 长期借款 | 163965 | 175613 | 185170 | 188903 | 190598 |
| 其他非流动负债 | 22775 | 26227 | 26227 | 26227 | 26227 |
| 负债合计 | 1459350 | 1519333 | 1715775 | 1730358 | 2000136 |
| 少数股东权益 | 82521 | 125334 | 145034 | 166500 | 190816 |
| 股本 | 11302 | 11618 | 11618 | 11618 | 11618 |
| 资本公积 | 12384 | 18554 | 18554 | 18554 | 18554 |
| 留存收益 | 166178 | 195883 | 237693 | 282394 | 332679 |
| 归属母公司股东权益 | 188058 | 224511 | 252853 | 285267 | 322733 |
| 负债和股东权益 | 1729929 | 1869177 | 2113662 | 2182125 | 2513686 |

现金流量表 (百万元)

| 会计年度 | 2019A | 2020A | 2021E | 2022E | 2023E |
|----------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 经营活动现金流 | 45687 | 53188 | 70395 | 79447 | 86609 |
| 净利润 | 55132 | 59298 | 62565 | 67499 | 75702 |
| 折旧摊销 | 2281 | 2210 | 3776 | 4460 | 5183 |
| 财务费用 | 5736 | 5145 | 7932 | 8286 | 7575 |
| 投资损失 | -4984 | -13512 | -12483 | -12676 | -14000 |
| 营运资金变动 | -10623 | -2713 | 6557 | 12912 | 11643 |
| 其他经营现金流 | -1854 | 2760 | 2049 | -1033 | 507 |
| 投资活动现金流 | -28627 | 5797 | -52834 | -34701 | -43857 |
| 资本支出 | 6244 | 7208 | 1326 | 1051 | 679 |
| 长期投资 | -26164 | -8300 | -22456 | -11419 | -23691 |
| 其他投资现金流 | -48547 | 4705 | -73965 | -45070 | -66869 |
| 筹资活动现金流 | -33338 | -32504 | -31122 | -5092 | -7784 |
| 短期借款 | 5263 | 9746 | 5203 | 4926 | 2640 |
| 长期借款 | -4059 | 11648 | 9557 | 3733 | 1695 |
| 普通股增加 | 263 | 316 | 0 | 0 | 0 |
| 资本公积增加 | 4379 | 6170 | 0 | 0 | 0 |
| 其他筹资现金流 | -39184 | -60384 | -45882 | -13751 | -12118 |
| 现金净增加额 | -15930 | 25924 | -13561 | 39654 | 34968 |

利润表 (百万元)

| 会计年度 | 2019A | 2020A | 2021E | 2022E | 2023E |
|-----------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 营业收入 | 367894 | 419112 | 481140 | 541283 | 599200 |
| 营业成本 | 234550 | 296541 | 333802 | 370047 | 405331 |
| 营业税金及附加 | 32905 | 27237 | 38010 | 44926 | 53808 |
| 营业费用 | 9044 | 10637 | 12084 | 17483 | 19774 |
| 管理费用 | 11018 | 10288 | 14675 | 17862 | 19953 |
| 研发费用 | 1067 | 666 | 1102 | 1168 | 1263 |
| 财务费用 | 5736 | 5145 | 7932 | 8286 | 7575 |
| 资产减值损失 | -1649 | -1981 | 0 | 0 | 0 |
| 其他收益 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 公允价值变动收益 | -69 | 5 | 5 | 6 | 7 |
| 投资净收益 | 4984 | 13512 | 12483 | 12676 | 14000 |
| 资产处置收益 | -10 | 48 | 0 | 0 | 0 |
| 营业利润 | 76613 | 79959 | 86024 | 94192 | 105503 |
| 营业外收入 | 715 | 999 | 728 | 729 | 793 |
| 营业外支出 | 789 | 1282 | 1118 | 1173 | 1154 |
| 利润总额 | 76539 | 79676 | 85635 | 93748 | 105141 |
| 所得税 | 21408 | 20378 | 23070 | 26249 | 29440 |
| 净利润 | 55132 | 59298 | 62565 | 67499 | 75702 |
| 少数股东损益 | 16260 | 17783 | 19700 | 21466 | 24316 |
| 归属母公司净利润 | 38872 | 41516 | 42864 | 46032 | 51386 |
| EBITDA | 85587 | 89141 | 97343 | 106494 | 117899 |
| EPS (元) | 3.35 | 3.57 | 3.69 | 3.96 | 4.42 |

主要财务比率

| 会计年度 | 2019A | 2020A | 2021E | 2022E | 2023E |
|-----------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 成长能力 | | | | | |
| 营业收入(%) | 23.6 | 13.9 | 14.8 | 12.5 | 10.7 |
| 营业利润(%) | 13.5 | 4.4 | 7.6 | 9.5 | 12.0 |
| 归属于母公司净利润(%) | 15.1 | 6.8 | 3.2 | 7.4 | 11.6 |
| 获利能力 | | | | | |
| 毛利率(%) | 36.2 | 29.2 | 30.6 | 31.6 | 32.4 |
| 净利率(%) | 10.6 | 9.9 | 8.9 | 8.5 | 8.6 |
| ROE(%) | 20.4 | 16.9 | 15.7 | 14.9 | 14.7 |
| ROIC(%) | 12.8 | 12.6 | 12.9 | 12.7 | 12.9 |
| 偿债能力 | | | | | |
| 资产负债率(%) | 84.4 | 81.3 | 81.2 | 79.3 | 79.6 |
| 净负债比率(%) | 42.9 | 26.2 | 24.3 | 16.3 | 10.2 |
| 流动比率 | 1.1 | 1.2 | 1.2 | 1.2 | 1.1 |
| 速动比率 | 0.3 | 0.3 | 0.3 | 0.4 | 0.4 |
| 营运能力 | | | | | |
| 总资产周转率 | 0.2 | 0.2 | 0.2 | 0.3 | 0.3 |
| 应收账款周转率 | 204.1 | 167.0 | 176.6 | 186.2 | 183.5 |
| 应付账款周转率 | 0.9 | 1.1 | 1.1 | 1.1 | 1.1 |
| 每股指标 (元) | | | | | |
| 每股收益(最新摊薄) | 3.35 | 3.57 | 3.69 | 3.96 | 4.42 |
| 每股经营现金流(最新摊薄) | 3.93 | 4.58 | 6.06 | 6.84 | 7.45 |
| 每股净资产(最新摊薄) | 16.19 | 19.32 | 21.76 | 24.55 | 27.78 |
| 估值比率 | | | | | |
| P/E | 7.7 | 7.3 | 7.0 | 6.5 | 5.9 |
| P/B | 1.6 | 1.3 | 1.2 | 1.1 | 0.9 |
| EV/EBITDA | 5.7 | 5.8 | 5.5 | 5.1 | 4.6 |

资料来源: Wind, 国盛证券研究所 注: 股价为 2021 年 6 月 9 日收盘价

免责声明

国盛证券有限责任公司（以下简称“本公司”）具有中国证监会许可的证券投资咨询业务资格。本报告仅供本公司的客户使用。本公司不会因接收人收到本报告而视其为客户。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。

本报告的信息均来源于本公司认为可信的公开资料，但本公司及其研究人员对该等信息的准确性及完整性不作任何保证。本报告中的资料、意见及预测仅反映本公司于发布本报告当日的判断，可能会随时调整。在不同时期，本公司可发出与本报告所载资料、意见及推测不一致的报告。本公司不保证本报告所含信息及资料保持在最新状态，对本报告所含信息可在不发出通知的情形下做出修改，投资者应当自行关注相应的更新或修改。

本公司力求报告内容客观、公正，但本报告所载的资料、工具、意见、信息及推测只提供给客户作参考之用，不构成任何投资、法律、会计或税务的最终操作建议，本公司不就报告中的内容对最终操作建议做出任何担保。本报告中所指的投资及服务可能不适合个别客户，不构成客户私人咨询建议。投资者应当充分考虑自身特定状况，并完整理解和使用本报告内容，不应视本报告为做出投资决策的唯一因素。

投资者应注意，在法律许可的情况下，本公司及其本公司的关联机构可能会持有本报告中涉及的公司所发行的证券并进行交易，也可能为这些公司正在提供或争取提供投资银行、财务顾问和金融产品等各种金融服务。

本报告版权归“国盛证券有限责任公司”所有。未经事先本公司书面授权，任何机构或个人不得对本报告进行任何形式的发布、复制。任何机构或个人如引用、刊发本报告，需注明出处为“国盛证券研究所”，且不得对本报告进行有悖原意的删节或修改。

分析师声明

本报告署名分析师在此声明：我们具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格或相当的专业胜任能力，本报告所表述的任何观点均精准地反映了我们对标的证券和发行人的个人看法，结论不受任何第三方的授意或影响。我们所得报酬的任何部分无论是在过去、现在及将来均不会与本报告中的具体投资建议或观点有直接或间接联系。

投资评级说明

| 投资建议的评级标准 | | 评级 | 说明 |
|---|------|----|------------------------|
| 评级标准为报告发布日后的6个月内公司股价（或行业指数）相对同期基准指数的相对市场表现。其中A股市场以沪深300指数为基准；新三板市场以三板成指（针对协议转让标的）或三板做市指数（针对做市转让标的）为基准；香港市场以摩根士丹利中国指数为基准，美股市场以标普500指数或纳斯达克综合指数为基准。 | 股票评级 | 买入 | 相对同期基准指数涨幅在15%以上 |
| | | 增持 | 相对同期基准指数涨幅在5%~15%之间 |
| | | 持有 | 相对同期基准指数涨幅在-5%~+5%之间 |
| | | 减持 | 相对同期基准指数跌幅在5%以上 |
| | 行业评级 | 增持 | 相对同期基准指数涨幅在10%以上 |
| | | 中性 | 相对同期基准指数涨幅在-10%~+10%之间 |
| | | 减持 | 相对同期基准指数跌幅在10%以上 |

国盛证券研究所

北京

地址：北京市西城区平安里西大街26号楼3层

邮编：100032

传真：010-57671718

邮箱：gsresearch@gszq.com

南昌

地址：南昌市红谷滩新区凤凰中大道1115号北京银行大厦

邮编：330038

传真：0791-86281485

邮箱：gsresearch@gszq.com

上海

地址：上海市浦明路868号保利One56 1号楼10层

邮编：200120

电话：021-38934111

邮箱：gsresearch@gszq.com

深圳

地址：深圳市福田区福华三路100号鼎和大厦24楼

邮编：518033

邮箱：gsresearch@gszq.com