

# 万科 A (000002)

证券研究报告

2022 年 04 月 29 日

## 业绩双位数增长，多元化齐头并进

**事件：**公司发布 2022 年第一季度报告，公司实现营业收入 626.67 亿元，同比增长 0.65%；归母净利润 14.29 亿元，同比增长 10.58%；每股收益 0.12 元/股。

### 业绩双位数增长，费用管控有效

公司 2022 年一季度实现营业收入 626.67 亿元，同比增长 0.65%；归母净利润 14.29 亿元，同比增长 10.58%。盈利能力方面，公司 2022 年一季度整体毛利率同比下降 1.54pct 至 18.9%，净利率同比上升 0.42pct 至 4.45%。净利率不降反增源于 1) 加强费用控制，销售费用率、管理费用率分别为 2.92%、4.17%，同比分别下降 0.1、0.36pct；2) 所得税同比下降 19.17%，下降幅度大于利润总额降幅。

### 销售下滑，拿地谨慎

公司 2022 年一季度共实现合同销售金额 1065 亿元，同比下降 40.7%；合同销售面积 632.7 万方，同比下降 42.7%；对应的销售均价 16833 元/平米，同比增长 3.58%，较 2021 年末销售均价提升 2.10%。公司 2022 年一季度共新增 6 个项目，累计新增计容建面约 145.8 万方，权益建面 112 万方，权益比例 76.82%；根据月度经营数据，公司一季度累计拿地总价 174.51 亿元，对应的拿地楼面价 11937 元/平米，地售比为 0.71，拿地力度 16.4%，投资较为谨慎。新开工面积 599.4 万方，占全年开工计划 31.2%；竣工面积 310.4 万方，占全年竣工计划 8%；新开工较为乐观。

### 在手现金充沛，保持融资优势

截至 2021 年一季度末，公司净负债率 34.6%，剔除预收账款的负债率 68.1%，分别较 2021 年末升高 4.9、下降 0.3pct；在手货币资金为 1417.8 亿元，现金短债比 1.6，较 2021 年末升高 0.1；三道红线均满足绿档要求。有息负债中 59%为长期借款，负债结构健康。2022 年一季度发行的中期票据发行利率均不高于 3%，公司债券发行利率不高于 3.7%，保持融资优势。

### 各项业务齐头并进，印力实现轻资产拓展

1) 万物云城新增 3 个城市服务项目，新增物业项目中 67%来自于独立第三方。2) 商业开发与运营实现收入 21.1 亿元、印力拓展轻资产项目 1 个，新增管理面积 16 万方。3) 物流仓储营收 8.7 亿元，新获取项目可租赁建面 5.4 万方。4) 租赁住宅实现营收 7 亿元，新拓展房源超过 6000 间。

**投资建议：**公司 2022 年一季度销售下滑，投资谨慎；业绩同比双位数增长，费用管控有效；保持融资优势，杠杆较低；各项业务齐头并进。我们预计公司 2022-2024 年净利润 235.99、252.26、266.98 亿元，EPS 为 2.03、2.17、2.30 元/股，对应 PE 为 9.55X、8.93X、8.44X，维持“买入”评级。

**风险提示：**房屋价格大跌、业务推进不及预期、宏观经济不及预期

财务数据和估值	2020	2021	2022E	2023E	2024E
营业收入(百万元)	419,111.68	452,797.77	476,614.94	521,464.40	552,804.41
增长率(%)	13.92	8.04	5.26	9.41	6.01
EBITDA(百万元)	92,871.09	70,267.33	69,244.66	69,787.03	71,742.03
净利润(百万元)	41,515.54	22,524.03	23,598.50	25,226.39	26,698.45
增长率(%)	6.80	(45.75)	4.77	6.90	5.84
EPS(元/股)	3.57	1.94	2.03	2.17	2.30
市盈率(P/E)	5.43	10.00	9.55	8.93	8.44
市净率(P/B)	1.00	0.95	0.90	0.84	0.78
市销率(P/S)	0.54	0.50	0.47	0.43	0.41
EV/EBITDA	3.95	4.89	4.55	4.55	3.74

资料来源：wind，天风证券研究所

### 投资评级

行业	房地产/房地产开发
6 个月评级	买入 (维持评级)
当前价格	19.38 元
目标价格	元

### 基本数据

A 股总股本(百万股)	9,724.20
流通 A 股股本(百万股)	9,717.55
A 股总市值(百万元)	188,454.93
流通 A 股市值(百万元)	188,326.18
每股净资产(元)	20.38
资产负债率(%)	79.80
一年内最高/最低(元)	28.47/14.43

### 作者

<b>韩笑</b>	分析师
SAC 执业证书编号：S1110521120006	
hanxiaob@tfzq.com	
<b>胡孝宇</b>	联系人
huxiaoyu@tfzq.com	

### 股价走势



资料来源：聚源数据

### 相关报告

- 《万科 A-年报点评报告:销售业绩同比下行，经营服务快步向前》 2022-04-01
- 《万科 A-公司点评:销售降幅有所改善，拿地力度环比提升明显——2 月经营公告点评》 2022-03-04
- 《万科 A-公司点评:单月销售降幅持续收窄，拿地权益比例维持高位——10 月经营公告点评》 2021-11-05

## 财务预测摘要

资产负债表(百万元)	2020	2021	2022E	2023E	2024E
货币资金	195,230.72	149,352.44	190,645.97	209,838.87	267,481.70
应收票据及应收账款	3,002.09	4,771.28	1,415.85	5,353.49	4,167.03
预付账款	62,247.50	67,230.34	68,664.83	78,053.43	111,595.33
存货	1,002,063.01	1,075,617.04	1,105,039.28	1,190,203.67	967,051.06
其他	278,681.19	292,907.21	297,616.60	355,623.75	395,141.13
<b>流动资产合计</b>	<b>1,541,224.51</b>	<b>1,589,878.31</b>	<b>1,663,382.53</b>	<b>1,839,073.22</b>	<b>1,745,436.26</b>
长期股权投资	141,895.19	144,449.33	146,249.33	148,249.33	149,949.33
固定资产	12,577.34	12,821.06	12,861.46	13,005.81	13,040.85
在建工程	3,236.85	3,398.13	5,038.88	4,823.33	4,874.00
无形资产	6,087.78	10,445.17	10,186.77	10,063.38	8,539.99
其他	157,992.87	167,256.13	168,033.38	167,758.04	167,400.70
<b>非流动资产合计</b>	<b>321,790.03</b>	<b>338,369.82</b>	<b>342,369.83</b>	<b>343,899.89</b>	<b>343,804.87</b>
<b>资产总计</b>	<b>1,869,177.09</b>	<b>1,938,638.13</b>	<b>2,005,752.36</b>	<b>2,182,973.11</b>	<b>2,089,241.13</b>
短期借款	25,111.54	14,412.50	39,491.40	39,491.40	25,068.00
应付票据及应付账款	296,291.62	330,536.57	193,281.63	374,958.13	111,016.84
其他	365,342.33	329,638.88	1,149,867.40	1,099,358.48	1,239,887.79
<b>流动负债合计</b>	<b>686,745.48</b>	<b>674,587.95</b>	<b>1,382,640.43</b>	<b>1,513,808.02</b>	<b>1,375,972.62</b>
长期借款	132,036.78	154,322.28	143,430.15	163,101.00	179,209.00
应付债券	43,576.22	53,020.57	36,175.40	38,531.07	40,600.54
其他	26,226.93	27,076.03	27,400.00	26,900.99	27,125.67
<b>非流动负债合计</b>	<b>201,839.93</b>	<b>234,418.88</b>	<b>207,005.55</b>	<b>228,533.06</b>	<b>246,935.21</b>
<b>负债合计</b>	<b>1,519,332.62</b>	<b>1,545,865.35</b>	<b>1,589,645.98</b>	<b>1,742,341.08</b>	<b>1,622,907.84</b>
少数股东权益	125,333.52	156,819.64	164,593.27	171,460.45	178,372.79
股本	11,617.73	11,625.38	11,625.38	11,625.38	11,625.38
资本公积	18,554.50	20,583.81	20,583.81	20,583.81	20,583.81
留存收益	195,883.10	203,884.96	220,403.92	238,062.39	256,751.30
其他	(1,544.37)	(141.03)	(1,100.00)	(1,100.00)	(1,000.00)
<b>股东权益合计</b>	<b>349,844.47</b>	<b>392,772.78</b>	<b>416,106.38</b>	<b>440,632.03</b>	<b>466,333.29</b>
<b>负债和股东权益总计</b>	<b>1,869,177.09</b>	<b>1,938,638.13</b>	<b>2,005,752.36</b>	<b>2,182,973.11</b>	<b>2,089,241.13</b>

  

现金流量表(百万元)	2020	2021	2022E	2023E	2024E
净利润	59,298.12	38,069.53	23,598.50	25,226.39	26,698.45
折旧摊销	4,860.77	5,482.00	7,006.33	6,778.03	7,056.43
财务费用	5,145.10	4,383.82	11,945.05	12,787.50	12,890.04
投资损失	(13,511.87)	(6,614.27)	(3,000.00)	(1,000.00)	(1,500.00)
营运资金变动	(2,895.80)	(37,505.26)	11,087.54	(19,647.59)	29,896.82
其它	291.71	297.35	10,977.32	9,881.54	9,869.87
<b>经营活动现金流</b>	<b>53,188.02</b>	<b>4,113.16</b>	<b>61,614.74</b>	<b>34,025.86</b>	<b>84,911.62</b>
资本支出	10,969.27	15,505.28	8,105.12	7,082.45	5,394.06
长期投资	11,419.42	2,554.14	1,800.00	2,000.00	1,700.00
其他	(16,591.63)	(44,340.20)	(19,334.21)	(16,765.81)	(13,246.19)
<b>投资活动现金流</b>	<b>5,797.07</b>	<b>(26,280.79)</b>	<b>(9,429.09)</b>	<b>(7,683.36)</b>	<b>(6,152.13)</b>
债权融资	(3,935.44)	4,117.05	477.95	3,361.39	(10,244.69)
股权融资	(7,774.51)	3,440.31	(11,370.08)	(10,510.99)	(10,871.97)
其他	(20,794.31)	(30,661.14)	0.00	(0.00)	0.00
<b>筹资活动现金流</b>	<b>(32,504.26)</b>	<b>(23,103.77)</b>	<b>(10,892.13)</b>	<b>(7,149.60)</b>	<b>(21,116.66)</b>
汇率变动影响	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
<b>现金净增加额</b>	<b>26,480.83</b>	<b>(45,271.39)</b>	<b>41,293.53</b>	<b>19,192.90</b>	<b>57,642.83</b>

资料来源：公司公告，天风证券研究所

利润表(百万元)	2020	2021	2022E	2023E	2024E
<b>营业收入</b>	<b>419,111.68</b>	<b>452,797.77</b>	<b>476,614.94</b>	<b>521,464.40</b>	<b>552,804.41</b>
营业成本	296,540.69	353,977.14	371,521.34	401,110.42	426,709.73
营业税金及附加	27,236.91	21,055.86	23,068.16	33,112.99	35,103.08
销售费用	10,636.90	12,808.64	13,297.56	14,601.00	15,478.52
管理费用	10,288.05	10,242.28	10,485.53	11,472.22	12,438.10
研发费用	665.69	642.37	676.15	730.05	884.49
财务费用	5,145.10	4,383.82	11,945.05	12,787.50	12,890.04
资产/信用减值损失	(2,205.28)	(3,794.00)	(2,000.00)	(1,734.98)	(1,238.49)
公允价值变动收益	5.33	3.82	(127.86)	71.27	(4.90)
投资净收益	13,511.87	6,614.27	3,000.00	1,000.00	1,500.00
其他	(22,672.23)	(5,667.43)	0.00	0.00	0.00
<b>营业利润</b>	<b>79,958.64</b>	<b>52,531.00</b>	<b>46,493.27</b>	<b>46,986.52</b>	<b>49,557.07</b>
营业外收入	999.50	1,148.09	954.11	1,033.90	1,045.37
营业外支出	1,282.39	1,456.46	1,175.81	1,304.88	1,312.38
<b>利润总额</b>	<b>79,675.75</b>	<b>52,222.63</b>	<b>46,271.57</b>	<b>46,715.53</b>	<b>49,290.06</b>
所得税	20,377.64	14,153.10	11,567.89	11,678.88	12,716.83
<b>净利润</b>	<b>59,298.12</b>	<b>38,069.53</b>	<b>34,703.68</b>	<b>35,036.65</b>	<b>36,573.22</b>
少数股东损益	17,782.57	15,545.49	11,105.18	9,810.26	9,874.77
<b>归属于母公司净利润</b>	<b>41,515.54</b>	<b>22,524.03</b>	<b>23,598.50</b>	<b>25,226.39</b>	<b>26,698.45</b>
每股收益(元)	3.57	1.94	2.03	2.17	2.30

  

主要财务比率	2020	2021	2022E	2023E	2024E
<b>成长能力</b>					
营业收入	13.92%	8.04%	5.26%	9.41%	6.01%
营业利润	4.37%	-34.30%	-11.49%	1.06%	5.47%
归属于母公司净利润	6.80%	-45.75%	4.77%	6.90%	5.84%
<b>获利能力</b>					
毛利率	29.25%	21.82%	22.05%	23.08%	22.81%
净利率	9.91%	4.97%	4.95%	4.84%	4.83%
ROE	18.49%	9.55%	9.38%	9.37%	9.27%
ROIC	29.57%	16.09%	12.53%	13.13%	12.83%
<b>偿债能力</b>					
资产负债率	81.28%	79.74%	79.25%	79.82%	77.68%
净负债率	18.85%	30.64%	21.98%	20.07%	7.17%
流动比率	1.17	1.22	1.20	1.21	1.27
速动比率	0.41	0.40	0.40	0.43	0.57
<b>营运能力</b>					
应收账款周转率	167.01	116.50	154.07	154.07	116.13
存货周转率	0.44	0.44	0.44	0.45	0.51
总资产周转率	0.23	0.24	0.24	0.25	0.26
<b>每股指标(元)</b>					
每股收益	3.57	1.94	2.03	2.17	2.30
每股经营现金流	4.58	0.35	5.30	2.93	7.30
每股净资产	19.31	20.30	21.63	23.15	24.77
<b>估值比率</b>					
市盈率	5.43	10.00	9.55	8.93	8.44
市净率	1.00	0.95	0.90	0.84	0.78
EV/EBITDA	3.95	4.89	4.55	4.55	3.74
EV/EBIT	4.08	5.30	5.07	5.04	4.14

### 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，本报告所表述的所有观点均准确地反映了我们对标的证券和发行人的个人看法。我们所得报酬的任何部分不曾与，不与，也将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。

### 一般声明

除非另有规定，本报告中的所有材料版权均属天风证券股份有限公司（已获中国证监会许可的证券投资咨询业务资格）及其附属机构（以下统称“天风证券”）。未经天风证券事先书面授权，不得以任何方式修改、发送或者复制本报告及其所包含的材料、内容。所有本报告中使用的商标、服务标识及标记均为天风证券的商标、服务标识及标记。

本报告是机密的，仅供我们的客户使用，天风证券不因收件人收到本报告而视其为天风证券的客户。本报告中的信息均来源于我们认为可靠的已公开资料，但天风证券对这些信息的准确性及完整性不作任何保证。本报告中的信息、意见等均仅供客户参考，不构成所述证券买卖的出价或征价邀请或要约。该等信息、意见并未考虑到获取本报告人员的具体投资目的、财务状况以及特定需求，在任何时候均不构成对任何人的个人推荐。客户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、税收等方面咨询专家的意见。对依据或者使用本报告所造成的一切后果，天风证券及/或其关联人员均不承担任何法律责任。

本报告所载的意见、评估及预测仅为本报告出具日的观点和判断。该等意见、评估及预测无需通知即可随时更改。过往的表现亦不应作为日后表现的预示和担保。在不同时期，天风证券可能会发出与本报告所载意见、评估及预测不一致的研究报告。天风证券的销售人员、交易人员以及其他专业人士可能会依据不同假设和标准、采用不同的分析方法而口头或书面发表与本报告意见及建议不一致的市场评论和/或交易观点。天风证券没有将此意见及建议向报告所有接收者进行更新的义务。天风证券的资产管理部门、自营部门以及其他投资业务部门可能独立做出与本报告中的意见或建议不一致的投资决策。

### 特别声明

在法律许可的情况下，天风证券可能会持有本报告中提及公司所发行的证券并进行交易，也可能为这些公司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。因此，投资者应当考虑到天风证券及/或其相关人员可能存在影响本报告观点客观性的潜在利益冲突，投资者请勿将本报告视为投资或其他决定的唯一参考依据。

### 投资评级声明

类别	说明	评级	体系
股票投资评级	自报告日后的 6 个月内，相对同期沪深 300 指数的涨跌幅	买入	预期股价相对收益 20%以上
		增持	预期股价相对收益 10%-20%
		持有	预期股价相对收益 -10%-10%
		卖出	预期股价相对收益 -10%以下
行业投资评级	自报告日后的 6 个月内，相对同期沪深 300 指数的涨跌幅	强于大市	预期行业指数涨幅 5%以上
		中性	预期行业指数涨幅 -5%-5%
		弱于大市	预期行业指数涨幅 -5%以下

### 天风证券研究

北京	海口	上海	深圳
北京市西城区佟麟阁路 36 号 邮编：100031 邮箱：research@tfzq.com	海南省海口市美兰区国兴大道 3 号互联网金融大厦 A 栋 23 层 2301 房 邮编：570102 电话：(0898)-65365390 邮箱：research@tfzq.com	上海市虹口区北外滩国际客运中心 6 号楼 4 层 邮编：200086 电话：(8621)-65055515 传真：(8621)-61069806 邮箱：research@tfzq.com	深圳市福田区益田路 5033 号平安金融中心 71 楼 邮编：518000 电话：(86755)-23915663 传真：(86755)-82571995 邮箱：research@tfzq.com