

万科A (000002.SZ)

中性 (维持评级)

公司点评
证券研究报告

多举措筹资，努力保兑付

事件

2024年10月30日，公司披露2024年三季报：2024年1-9月实现营业收入2198.9亿元，同比-24.25%；归母净亏损179.4亿元，同比由盈转亏。第三季度实现营业收入771.2亿元，同比-13.76%；归母净亏损80.9亿元，同比由盈转亏。

点评

规模利润均下滑、计提减值和资产处置。1-9月公司营收下降，归母净利大幅亏损，主因：①房地产开发业务结算规模和毛利率大幅下降，房开贡献营收1732.3亿元，同比-29.1%；房开业务税前毛利率8.3%，同比下降10.2pct；②计提资产减值损失20.1亿（去年同期0），信用减值损失54.6亿（去年同期3.6亿）；③权益法确认的投资收益及处置投资收益减少，投资收益0.7亿（去年同期25.2亿）；④资产处置形成亏损25.4亿（去年同期0.7亿）。

一年内仍有偿债压力。截至9月底，公司已偿还197亿元公开债务，年内已无到期的境内外公开债券。公司有息负债共3276亿元，其中一年内到期部分为1166.3亿元，公司合并报表层面的货币资金为797.5亿元，公司短期仍面临偿债压力，需要继续努力保障兑付。

多措并举全力保兑付，经营性净现金流回正。公司通过多举措促回款：①1-9月销售额1812亿元，同比-35.4%，回款率超过100%；②持续盘活存量资源，2023年至今累计盘活和置换新项目36个，合计优化及新增产能474亿；③推进大宗资产交易，1-9月实现大宗交易签约金额232.6亿元，涵盖办公、商业、酒店、公寓等41个项目；④拓展资产退出渠道，携手中信、泰康共同设立中信万科消费基础设施Pre-REIT基金，已签约深圳龙岗万科广场和北京旧宫万科广场项目。通过以上措施，第三季度公司经营性净现金流为3.3亿元，自二季度以来继续保持为正。

受政策利好支持，公司积极融资，保障融资渠道顺畅。1-9月公司获得金融机构大力支持，合并报表新增融资与再融资774亿元，新增融资综合成本3.58%，经营性物业贷合计落地262亿，其中合并报表范围内新增187亿。

投资建议

考虑到未来一段时间内，公司的工作重心在落实“瘦身健体”一揽子方案，存在去库存、减值和资产处置的压力，我们下调公司盈利预测，预计2024-2026年归母净利润分别为-141亿元/-21亿元/-1亿元（原为-79.2亿元/4.4亿元/24.0亿元）。维持公司“中性”评级。

风险提示

房地产市场销售低迷；经营服务业务发展不顺；出现债务违约

房地产组

分析师：池天惠（执业S1130524080002）

chitianhui@gjzq.com.cn

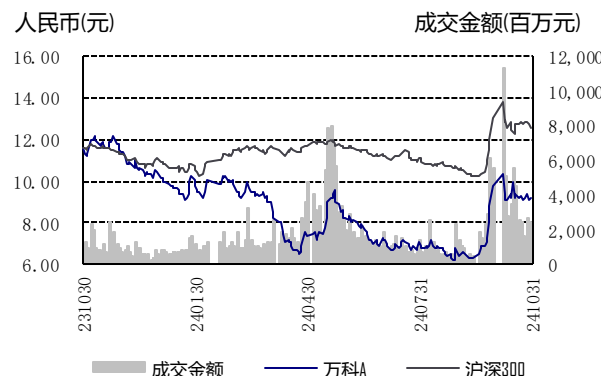
联系人：何裕佳

heyujia@gjzq.com.cn

市价（人民币）：9.22元

相关报告：

- 《万科A公司点评：当期业绩亏损，追求现金确保经营安全》，2024.8.31
- 《万科A公司点评：当期业绩压力显现，骨干增持提升信心》，2024.7.10
- 《万科A公司点评：单季利润转亏，盘活资产回笼现金》，2024.4.30



公司基本情况 (人民币)

项目	2022	2023	2024E	2025E	2026E
营业收入(百万元)	503,838	465,739	376,850	358,658	341,589
营业收入增长率	11.27%	-7.56%	-19.09%	-4.83%	-4.76%
归母净利润(百万元)	22,618	12,163	-14,073	-2,103	-109
归母净利润增长率	0.42%	-46.23%	N/A	-85.06%	-94.80%
摊薄每股收益(元)	1.945	1.019	-1.180	-0.176	-0.009
每股经营性现金流净额	0.24	0.33	-3.08	1.55	0.84
ROE(归属母公司)(摊薄)	9.32%	4.85%	-5.95%	-0.90%	-0.05%
P/E	9.36	10.26	-5.73	-38.35	-737.18
P/B	0.87	0.50	0.34	0.34	0.34

来源：公司年报、国金证券研究所

附录：三张报表预测摘要

损益表 (人民币百万元)

	2021	2022	2023	2024E	2025E	2026E
主营业务收入	452,798	503,838	465,739	376,850	358,658	341,589
增长率	11.3%	-7.6%	-19.1%	-4.8%	-4.8%	
主营业务成本	-353,977	-405,319	-394,784	-349,815	-327,661	-308,653
%销售收入	78.2%	80.4%	84.8%	92.8%	91.4%	90.4%
毛利	98,821	98,519	70,955	27,035	30,997	32,936
%销售收入	21.8%	19.6%	15.2%	7.2%	8.6%	9.6%
营业税金及附加	-21,056	-24,394	-18,585	-15,036	-14,310	-13,629
%销售收入	4.7%	4.8%	4.0%	4.0%	4.0%	4.0%
销售费用	-12,809	-12,412	-12,272	-10,175	-9,684	-9,223
%销售收入	2.8%	2.5%	2.6%	2.7%	2.7%	2.7%
管理费用	-10,242	-9,584	-5,767	-4,711	-4,483	-4,270
%销售收入	2.3%	1.9%	1.2%	1.3%	1.3%	1.3%
研发费用	-642	-686	-536	-528	-502	-478
%销售收入	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%
息税前利润 (EBIT)	54,071	51,442	33,796	-3,414	2,017	5,336
%销售收入	11.9%	10.2%	7.3%	n.a	0.6%	1.6%
财务费用	-4,384	-2,615	-3,715	-5,932	-6,537	-6,521
%销售收入	1.0%	0.5%	0.8%	1.6%	1.8%	1.9%
资产减值损失	-3,794	-932	-3,868	-16,772	-33	315
公允价值变动收益	4	5	340	0	0	0
投资收益	6,614	4,094	2,688	269	242	230
%税前利润	12.7%	7.8%	9.0%	-0.8%	-4.9%	-87.0%
营业利润	52,531	52,007	29,252	-33,849	-5,311	-640
营业利润率	11.6%	10.3%	6.3%	n.a	n.a	n.a
营业外收支	-308	379	554	415	395	376
税前利润	52,223	52,386	29,805	-33,434	-4,916	-264
利润率	11.5%	10.4%	6.4%	n.a	n.a	n.a
所得税	-14,153	-14,835	-9,350	10,365	1,524	82
所得税率	27.1%	28.3%	31.4%	n.a	n.a	n.a
净利润	38,070	37,551	20,456	-23,070	-3,392	-182
少数股东损益	15,545	14,933	8,293	-8,997	-1,289	-73
归属于母公司的净利润	22,524	22,618	12,163	-14,073	-2,103	-109
净利率	5.0%	4.5%	2.6%	n.a	n.a	n.a

现金流量表 (人民币百万元)

	2021	2022	2023	2024E	2025E	2026E
净利润	38,070	37,551	20,456	-23,070	-3,392	-182
少数股东损益	15,545	14,933	8,293	-8,997	-1,289	-73
非现金支出	11,857	10,232	12,949	23,717	7,055	6,798
非经营收益	-7,981	-4,478	-2,574	16,610	9,934	8,689
营运资金变动	-37,833	-40,554	-26,918	-53,993	4,855	-5,237
经营活动现金净流	4,113	2,750	3,912	-36,736	18,453	10,068
资本开支	-9,514	-12,749	-7,989	-10,588	-3,640	-2,623
投资	-28,026	-9,651	-4,021	2,791	2,641	2,202
其他	11,260	9,370	7,395	269	242	230
投资活动现金净流	-26,281	-13,030	-4,616	-7,529	-756	-192
股权募资	38,794	14,373	11,868	0	0	0
债权募资	7,619	41,479	3,352	42,850	-13,671	-7,079
其他	-46,295	-36,638	-36,890	-7,415	-7,753	-7,567
筹资活动现金净流	118	19,214	-21,670	35,435	-21,424	-14,647
现金净流量	-21,732	9,491	-22,339	-8,830	-3,728	-4,771

资产负债表 (人民币百万元)

	2021	2022	2023	2024E	2025E	2026E
货币资金	149,352	137,208	99,814	90,984	87,256	82,485
应收款项	270,832	280,206	262,142	211,661	201,443	191,857
存货	1,075,617	907,057	701,696	654,106	629,540	617,729
其他流动资产	104,466	90,886	86,609	74,720	71,002	67,755
流动资产	1,600,268	1,415,356	1,150,260	1,031,471	989,241	959,826
%总资产	82.5%	80.5%	76.4%	74.9%	74.6%	74.5%
长期投资	233,277	233,191	242,888	239,916	237,394	235,311
固定资产	16,219	18,589	22,372	21,530	19,969	17,840
%总资产	0.8%	1.1%	1.5%	1.6%	1.5%	1.4%
无形资产	23,280	25,826	24,438	22,614	21,398	20,564
非流动资产	338,370	341,768	354,590	345,708	337,327	329,352
%总资产	17.5%	19.5%	23.6%	25.1%	25.4%	25.5%
资产总计	1,938,638	1,757,124	1,504,850	1,377,179	1,326,568	1,289,178
短期借款	62,344	68,055	65,990	116,671	110,555	110,803
应付款项	522,603	463,146	383,474	347,425	334,492	319,377
其他流动负债	726,499	546,600	372,321	261,111	240,566	225,617
流动负债	1,311,446	1,077,802	821,785	725,206	685,612	655,798
长期贷款	154,322	180,773	197,764	191,831	186,076	180,494
其他长期负债	80,097	93,558	82,367	80,278	78,408	76,597
负债	1,545,865	1,352,133	1,011,917	997,315	950,097	912,889
普通股股东权益	235,953	242,691	250,785	236,712	234,609	234,500
其中：股本	11,625	11,631	11,931	11,931	11,931	11,931
未分配利润	92,698	97,380	93,616	79,544	77,441	77,331
少数股东权益	156,820	162,300	152,149	143,152	141,863	141,790
负债股东权益合计	1,938,638	1,757,124	1,504,850	1,377,179	1,326,568	1,289,178

比率分析

	2021	2022	2023	2024E	2025E	2026E
每股指标						
每股收益	1.937	1.945	1.019	-1.180	-0.176	-0.009
每股净资产	20.296	20.866	21.020	19.841	19.664	19.655
每股经营现金净流	0.354	0.236	0.328	-3.079	1.547	0.844
每股股利	0.976	0.680	0.000	0.000	0.000	0.000
回报率						
净资产收益率	9.55%	9.32%	4.85%	-5.95%	-0.90%	-0.05%
总资产收益率	1.16%	1.29%	0.81%	-1.02%	-0.16%	-0.01%
投入资本收益率	5.94%	5.09%	3.19%	-0.32%	0.19%	0.51%
增长率						
主营业务收入增长率	8.04%	11.27%	-7.56%	-19.09%	-4.83%	-4.76%
EBIT增长率	-26.68%	-4.86%	-34.30%	-110.10%	-159.08%	164.50%
净利润增长率	-45.75%	0.42%	-46.23%	N/A	-85.06%	-94.80%
总资产增长率	3.72%	-9.36%	-14.36%	-8.48%	-3.67%	-2.82%
资产管理能力						
应收账款周转天数	3.1	4.4	5.8	5.0	5.0	5.0
存货周转天数	1,071.2	892.7	743.7	700.0	720.0	750.0
应付账款周转天数	322.8	279.0	236.2	210.0	220.0	225.0
固定资产周转天数	10.3	12.1	15.2	17.8	16.9	15.1
偿债能力						
净负债/股东权益	30.63%	44.54%	55.49%	72.50%	70.52%	69.96%
EBIT利息保障倍数	12.3	19.7	9.1	-0.6	0.3	0.8
资产负债率	79.74%	76.95%	73.22%	72.42%	71.62%	70.81%

来源：公司年报、国金证券研究所

市场中相关报告评级比率分析

日期	一周内	一月内	二月内	三月内	六月内
买入	1	17	46	67	150
增持	0	1	11	11	11
中性	0	1	8	8	11
减持	0	0	0	0	0
评分	1.00	1.16	1.42	1.31	1.19

来源：聚源数据

历史推荐和目标定价(人民币)

序号	日期	评级	市价	目标价
1	2023-03-31	增持	15.60	N/A
2	2023-04-30	增持	15.14	N/A
3	2023-08-30	增持	14.20	N/A
4	2023-10-29	增持	11.63	N/A
5	2024-03-29	增持	9.24	N/A
6	2024-04-30	增持	7.56	N/A
7	2024-07-10	中性	6.71	N/A
8	2024-08-31	中性	6.76	N/A

来源：国金证券研究所

投资评级的说明：

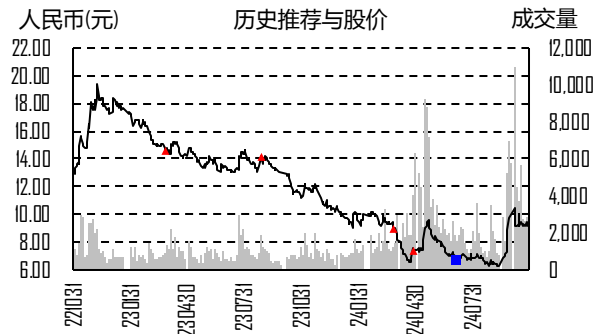
- 买入：预期未来6—12个月内上涨幅度在15%以上；
- 增持：预期未来6—12个月内上涨幅度在5%—15%；
- 中性：预期未来6—12个月内变动幅度在-5%—5%；
- 减持：预期未来6—12个月内下跌幅度在5%以上。

市场中相关报告评级比率分析说明：

市场中相关报告投资建议为“买入”得1分，为“增持”得2分，为“中性”得3分，为“减持”得4分，之后平均计算得出最终评分，作为市场平均投资建议的参考。

最终评分与平均投资建议对照：

- 1.00 = 买入； 1.01~2.0 = 增持； 2.01~3.0 = 中性
- 3.01~4.0 = 减持



特别声明：

国金证券股份有限公司经中国证券监督管理委员会批准，已具备证券投资咨询业务资格。

形式的复制、转发、转载、引用、修改、仿制、刊发，或以任何侵犯本公司版权的其他方式使用。经过书面授权的引用、刊发，需注明出处为“国金证券股份有限公司”，且不得对本报告进行任何有悖原意的删节和修改。

本报告的产生基于国金证券及其研究人员认为可信的公开资料或实地调研资料，但国金证券及其研究人员对这些信息的准确性和完整性不作任何保证。本报告反映撰写研究人员的不同设想、见解及分析方法，故本报告所载观点可能与其他类似研究报告的观点及市场实际情况不一致，国金证券不对使用本报告所包含的材料产生的任何直接或间接损失或与此有关的其他任何损失承担任何责任。且本报告中的资料、意见、预测均反映报告初次公开发布时的判断，在不作事先通知的情况下，可能会随时调整，亦可因使用不同假设和标准、采用不同观点和分析方法而与国金证券其它业务部门、单位或附属机构在制作类似的其他材料时所给出的意见不同或者相反。

本报告仅为参考之用，在任何地区均不应被视为买卖任何证券、金融工具的要约或要约邀请。本报告提及的任何证券或金融工具均可能含有重大的风险，可能不易变卖以及不适合所有投资者。本报告所提及的证券或金融工具的价格、价值及收益可能会受汇率影响而波动。过往的业绩并不能代表未来的表现。

客户应当考虑到国金证券存在可能影响本报告客观性的利益冲突，而不应视本报告为作出投资决策的唯一因素。证券研究报告是用于服务具备专业知识的投资者和投资顾问的专业产品，使用时必须经专业人士进行解读。国金证券建议获取报告人员应考虑本报告的任何意见或建议是否符合其特定状况，以及（若有必要）咨询独立投资顾问。报告本身、报告中的信息或所表达意见也不构成投资、法律、会计或税务的最终操作建议，国金证券不就报告中的内容对最终操作建议做出任何担保，在任何时候均不构成对任何人的个人推荐。

在法律允许的情况下，国金证券的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，并可能为这些公司正在提供或争取提供多种金融服务。

本报告并非意图发送、发布给在当地法律或监管规则下不允许向其发送、发布该研究报告的人员。国金证券并不因收件人收到本报告而视其为国金证券的客户。本报告对于收件人而言属高度机密，只有符合条件的收件人才能使用。根据《证券期货投资者适当性管理办法》，本报告仅供国金证券股份有限公司客户中风险评级高于 C3 级（含 C3 级）的投资者使用；本报告所包含的观点及建议并未考虑个别客户的特殊状况、目标或需要，不应被视为对特定客户关于特定证券或金融工具的建议或策略。对于本报告中提及的任何证券或金融工具，本报告的收件人须保持自身的独立判断。使用国金证券研究报告进行投资，遭受任何损失，国金证券不承担相关法律责任。

若国金证券以外的任何机构或个人发送本报告，则由该机构或个人为此发送行为承担全部责任。本报告不构成国金证券向发送本报告机构或个人的收件人提供投资建议，国金证券不为此承担任何责任。

此报告仅限于中国境内使用。国金证券版权所有，保留一切权利。

上海	北京	深圳
电话：021-80234211	电话：010-85950438	电话：0755-86695353
邮箱：researchsh@gjzq.com.cn	邮箱：researchbj@gjzq.com.cn	邮箱：researchsz@gjzq.com.cn
邮编：201204	邮编：100005	邮编：518000
地址：上海浦东新区芳甸路 1088 号 紫竹国际大厦 5 楼	地址：北京市东城区建内大街 26 号 新闻大厦 8 层南侧	地址：深圳市福田区金田路 2028 号皇岗商务中心 18 楼 1806