

万科 A (000002) 1 月销售数据点评

金融/房地产开发

推荐

维持评级

发布时间: 2012 年 2 月 6 日

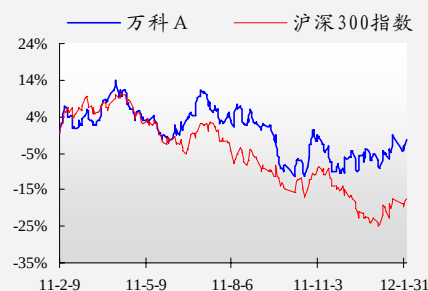
投资要点:

- 背景情况: 2012 年 2 月 4 日万科 A 公布了 2012 年 1 月份的销售情况。2012 年 1 月, 公司当月实现销售面积 119 万平方米, 销售金额 122 亿元, 分别比 2011 年同期下降了 28.1%和 39.3%, 环比则增长了 98%和 109%。万科 1 月份新增 1 块房地产开发项目, 为广州市城中村改造项目, 公司负责的可开发部分用地面积约 12.9 万平方米, 计容积率建筑面积约 39.4 万平方米, 预计承担综合改造成本约 14.97 亿元。
- 点评: 由于 2011 年的 1 月份是万科历史上最好的单月销售成绩, 同时还由于 2012 年春节较早的原因, 万科今年 1 月份的同比销售出现了大幅下降; 但从月度环比情况来看, 销售面积和销售金额在 1 月份环比去年 12 月份出现了大幅的增长。总体上看, 万科 1 月份的销售数据并不算坏, 而且, 由于去年 2 月份春节的因素, 我们预计 2012 年 2 月份的销售情况同比会大幅转好, 但我们认为, 短期内的成交波动并不具有太大的指向性意义, 还需要观察 3、4 月份及以后的成交情况。
- 在土地储备方面, 公司在 1 月份仅新增土地储备 1 幅, 合计新增容积率建筑面积 39.4 万平方米, 新增土地权益地价 14.97 亿元, 大幅低于 1 月份销售回款 122 亿元。一方面由于节假日的因素, 政府在土地一级市场推出土地方面会受到一定的影响, 另一方面, 2012 年, 至少在上半年, 多数开发商仍会采取过冬模式, 大幅增加土地储备的时机仍未来临。
- 盈利预测及投资评级: 我们维持对公司 2011 和 2012 年的业绩预测为: 2011 年每股收益为 0.79 元; 2012 年每股收益为 1.01 元, 目前公司估值不高, 维持推荐评级。

业绩预测:

	主营收入 (万元)	增长率 (%)	归属母公 司净利润 (万元)	增长率 (%)	EPS (元)	ROE (%)	市盈率 (倍)	红利 收益率(%)
2010	5,071,385	3.75	728,313	36.65	0.66		11.8	
2011E	8,150,000	28.50	864,056	21.80	0.79		9.9	
2012E	10,500,000	28.80	1,111,110	28.6	1.01		7.7	
2013E								

走势图



市场数据

2012-1-3

收盘价:	7.79 元
52 周最高价:	9.24 元
52 周最低价:	6.88 元
平均持仓成本:	8.10 元

基本数据

2011Q3

总股本 (万股):	1,099,521
流通 A 股 (万股):	968,025
每股收益 (元):	0.33
每股净资产 (元):	4.27
每股经营现金流 (元):	-0.14
市净率:	1.82

分析师: 高建

执业证书编号: S0550511020011

TEL: (8621)20361159

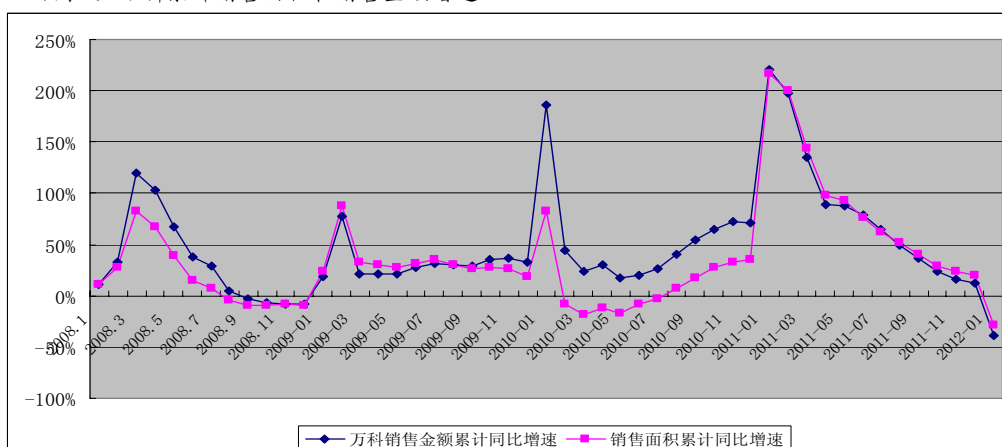
FAX: (8621)20361169

Email: gaoj@nescn

地 址: 上海市源深路 305 号

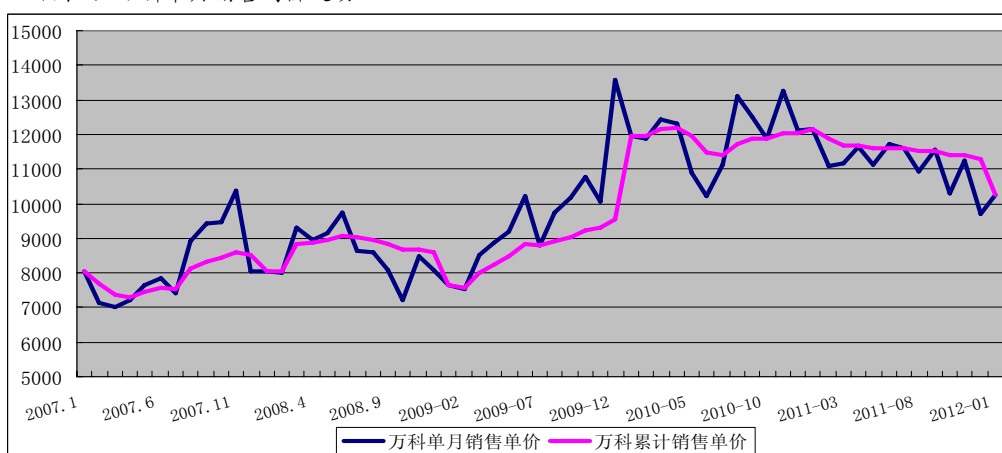
邮 编: 200135

附图 1: 万科累计销售面积和销售金额增速



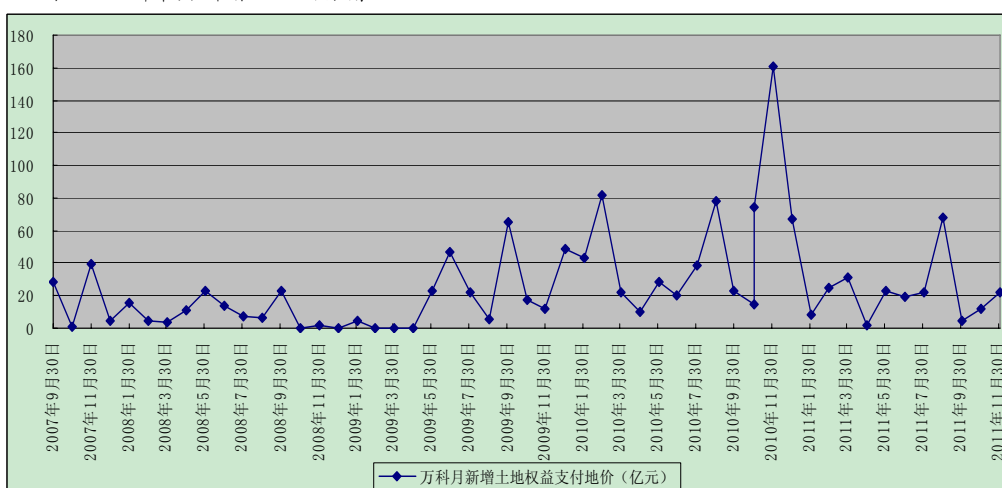
数据来源: 公司公告

附图 2: 万科单月销售均价变动



数据来源: 公司公告

附图 3: 万科单月新增土地储备情况



数据来源: 公司公告

本公司具有中国证监会核准的证券投资咨询业务资格

郑重声明

本报告中的信息均来源于公开数据，东北证券股份有限公司（以下简称我公司）对这些信息的准确性和完整性不作任何保证。报告中的内容和意见仅供参考，并不构成对所述证券买卖的出价或征价。我公司及其雇员对使用本报告及其内容所引发的任何直接或间接损失概不负责。我公司或关联机构可能会持有报告中所提到的公司所发行的证券头寸并进行交易，还可能为这些公司提供或争取提供投资银行业务服务。本报告版权归我公司所有。

投资评级说明

行业投资评级分为:优于大势、同步大势、落后大势。

优于大势: 在未来 6—12 个月内，行业指数的收益超越市场平均收益；

同步大势: 在未来 6—12 个月内，行业指数的收益与市场平均收益基本持平；

落后大势: 在未来 6—12 个月内，行业指数的收益落后于市场平均收益。

公司投资评级分为:推荐、谨慎推荐、中性、回避。

推 荐: 在未来 6—12 个月内，股票的持有收益超过市场平均收益 15%以上；

谨慎推荐: 在未来 6—12 个月内，股票的持有收益超过市场平均收益 5—15%；

中 性: 在未来 6—12 个月内，股票的持有收益在市场平均收益 $\pm 5\%$ 之间；

回 避: 在未来 6—12 个月内，股票的持有收益低于市场平均收益 5%以上。