

万科 A (000002)

房地产开发/房地产

发布时间: 2012-05-07

报告类型 / 公司动态报告

推荐

上次评级:

万科 A2012 年 4 月份销售数据点评

报告摘要:

1、背景情况: 2012 年 5 月 4 日万科 A 公布了 2012 年 4 月份的销售情况。2012 年 4 月, 公司当月实现销售面积 76.7 万平方米, 销售金额 74.4 亿元, 分别比 2011 年同期增长了 13.1%和-5.8%, 环比则下降了 30.2%和 35%。2012 年 1~4 月份, 公司累计实现销售面积 377.6 万平方米, 销售金额 385.1 亿元, 累计同比增长了 1.6%和 -11.3%。万科 4 月份共获得 5 个土地储备项目。

2、事件点评:

2.1.正如我们在上月所预计的一样, 万科 4 月份的销售数据继续改善, 销售面积和销售金额虽然环比出现下降, 但同比增速已连续 3 个月回升, 我们预计万科全年在销售面积和销售金额上应该会实现正增长。

2.2. 在土地储备方面, 由于房地产市场销售情况比去年底时开始回暖, 万科开始出手拿地是否意味着开发商改变了预期并入市购地, 我们认为仍然有待观察。

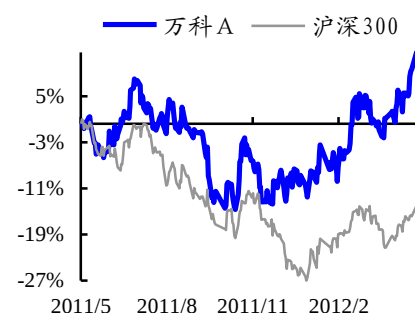
2.3. 从万科房屋平均成交单价上看, 4 月份当月平均销售单价低于一季度的平均成交单价, 这可以从二方面来解读: 一是近期的市场成交构成是以首套房等刚需入市; 另一方面, 开发商打折促销也是吸引购房者入市的基本原因。

2.4. 盈利预测及投资评级: 我们对公司未来 3 年的业绩预测为: 2012 年每股收益为 1.12 元; 2013 年每股收益为 1.37 元; 2014 年每股收益为 1.58 元, 目前公司估值不高, 维持推荐评级。

2.5. 风险提示: 房地产宏观调控的力度和时间超出预期或者公司业绩结算的不均衡, 都会使我们的业绩预测不达预期, 提醒投资者注意投资风险。

股票数据	2012-5-4
收盘价(元)	9.22
12个月股价区间(元)	6.88~9.29
总市值(百万元)	101,376
总股本(百万股)	10,995
A股(百万股)	9,680
B股/H股(百万股)	1,315/0
日均成交量(百万股)	93

历史收益率曲线



涨跌幅(%)	1M	3M	12M
绝对收益	11%	18%	12%
相对收益	1%	10%	25%

相关报告

财务摘要(百万元)	2010A	2011A	2012E	2013E	2014E
营业收入	50,714	71,783	97,800	117,360	134,964
(+/-)%	4%	42%	36%	20%	15%
净利润	8,840	11,600	21,890	26,557	30,629
(+/-)%	37%	32%	89%	21%	15%
每股收益(元)	0.66	0.88	1.12	1.37	1.58
市盈率	13.6	10.3	8.1	6.6	5.7
市净率	2.25	1.88	1.45	1.13	0.89
净资产收益率(%)	16.5%	18.17%	18.85	18.74	17.77
股息收益率(%)	2.2%	2.2%	2.2%	2.2%	2.2%
总股本(百万股)	10995	10995	10995	10995	10995

证券分析师: 高建

执业证书编号: S0550511020011

TEL: (8621)20361169

Email: gaoj@nesc.cn

1、背景情况:

2012年5月4日万科A公布了2012年4月份的销售情况。2012年4月,公司当月实现销售面积76.7万平方米,销售金额74.4亿元,分别比2011年同期增长了13.1%和-5.8%,环比则下降了30.2%和35%。2012年1~4月份,公司累计实现销售面积377.6万平方米,销售金额385.1亿元,累计同比增长了1.6%和-11.3%。万科4月份共获得5个土地储备项目。

2、事件点评

2.1.一般每年的4、5月份是房地产销售的相对旺季,承接3月份“小阳春”的利好态势,4月份多数重点城市的房地产销售也继续维持3月份的销售节奏。正如我们在上月所预计的一样,万科4月份的销售数据继续改善,销售面积和销售金额虽然环比出现下降,但同比增速已连续3个月回升,我们预计万科全年在销售面积和销售金额上应该会实现正增长。

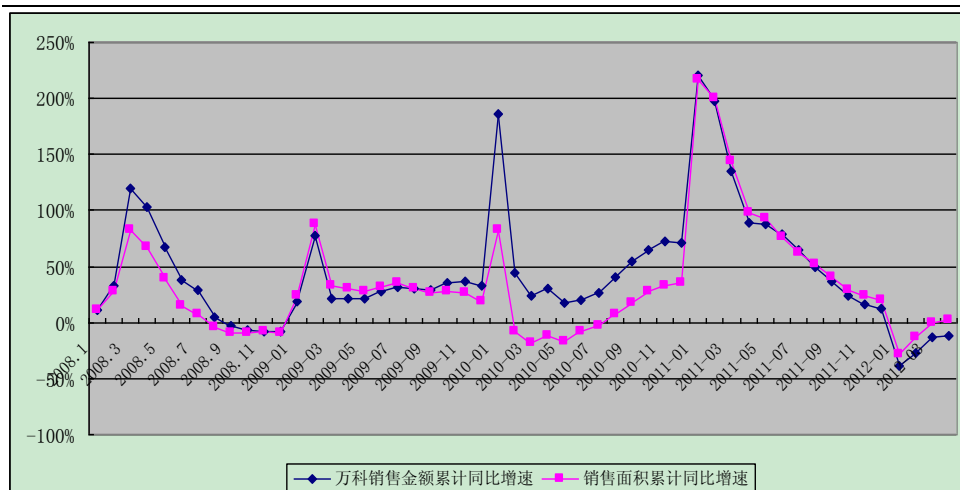
2.2.在土地储备方面,公司在2、3月份连续2个月零入账之后,4月份共取得5个土地储备项目,其中3块是合作方式拿地,合计获得容积率建筑面积91.5万平方米,支付权益地价11.5亿元。由于房地产市场销售情况比去年底时开始回暖,万科开始出手拿地是否意味着开发商改变了预期并入市购地,我们认为仍然有待观察。

2.3.从万科房屋平均成交单价上看,4月份当月平均销售单价为9700元/平方米,低于一季度的平均成交单价,这可以从二方面来解读:一是近期的市场成交构成是以首套房等刚需入市;另一方面,开发商打折促销也是吸引购房者入市的基本原因。

2.4.盈利预测及投资评级:我们对公司未来3年的业绩预测为:2012年每股收益为1.12元;2013年每股收益为1.37元;2014年每股收益为1.58元,目前公司估值不高,维持推荐评级。

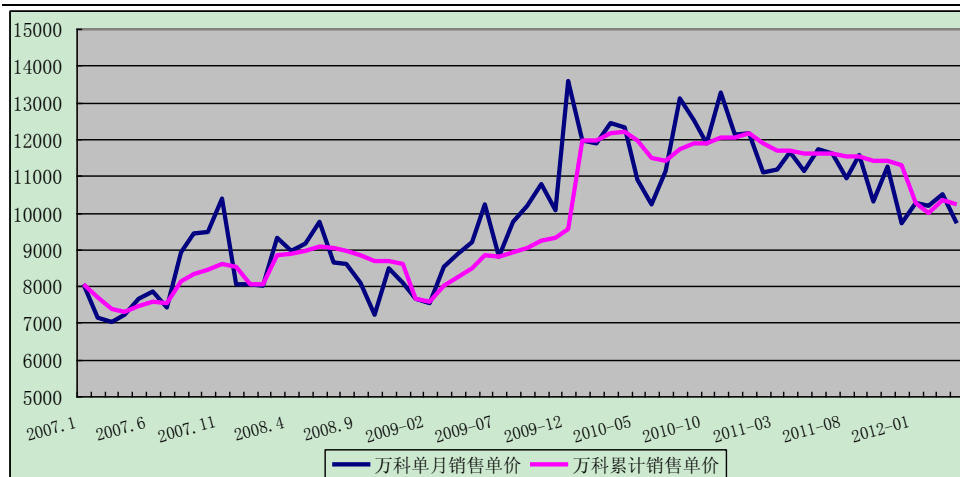
2.5.风险提示:房地产宏观调控的力度和时间超出预期或者公司业绩结算的不均衡,都会使我们的业绩预测不达预期,提醒投资者注意投资风险。

图 1: 万科累计销售面积和销售金额增速



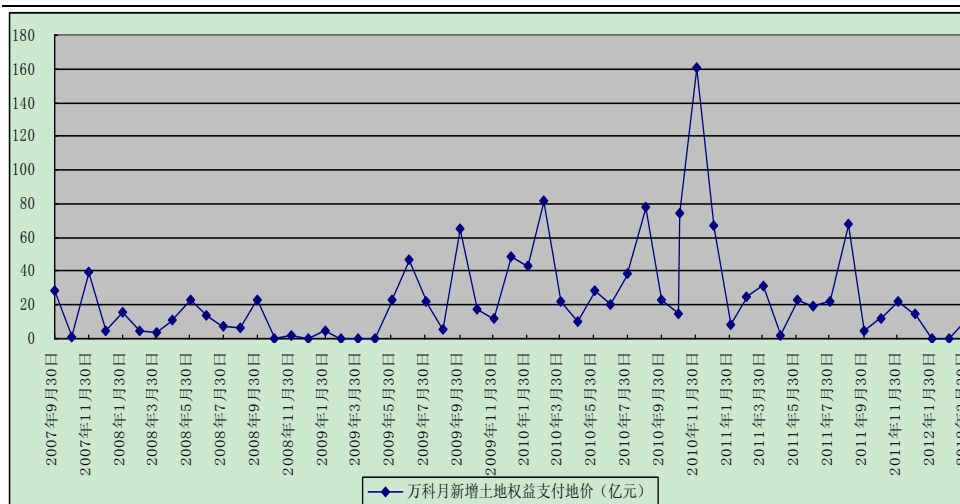
数据来源: 东北证券, Wind

图 2: 万科单月销售均价变动



数据来源: 东北证券, Wind

图 3: 万科单月新增土地储备情况



数据来源: 东北证券, Wind

重要声明

本报告由东北证券股份有限公司（以下称“本公司”）制作并仅向本公司客户发布，本公司不会因任何机构或个人接收到本报告而视其为本公司的当然客户。

本公司具有中国证监会核准的证券投资咨询业务资格。

本报告中的信息均来源于公开资料，本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反映本公司于发布本报告当日的判断，不保证所包含的内容和意见不发生变化。

本报告仅供参考，并不构成对所述证券买卖的出价或征价。在任何情况下，本报告中的信息或所表述的意见均不构成对任何人的证券买卖建议。本公司及其雇员不承诺投资者一定获利，不与投资者分享投资收益，除法律或规则规定必须承担的责任外，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。

本公司或其关联机构可能会持有本报告中涉及到的公司所发行的证券头寸并进行交易，并在法律许可的情况下不进行披露；可能为这些公司提供或争取提供投资银行业务、财务顾问等相关服务。在法规许可的情况下，本公司的员工可能担任本报告所提到的公司的董事。

本报告版权归本公司所有。未经本公司书面许可，任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制、发表或引用。如征得本公司同意进行引用、刊发的，须在本公司允许的范围使用，并注明本报告的发布人和发布日期，提示使用本报告的风险。

若本公司客户（以下称“该客户”）向第三方发送本报告，则由该客户独自为此发送行为负责。提醒通过此途径获得本报告的投资者注意，本公司不对通过此种途径获得本报告所引起的任何损失承担任何责任。

分析师声明

作者具有中国证券业协会授予的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。本报告遵循合规、客观、专业、审慎的制作原则，所采用数据、资料的来源合法合规，文字阐述反映了作者的真实观点，报告结论未受任何第三方的授意或影响，特此声明。

投资评级说明

股票 投资 评级 说明	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%之间。
	中性	在未来 6-12 个月内，股票的持有收益介于市场平均收益-5%-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。
行业 投资 评级 说明	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。

东北证券股份有限公司

中国吉林省长春市
自由大路1138号
邮编：130021
电话：4006000686
传真：(0431)5680032
网址：http://www.nesc.cn

中国上海市浦东新区
源深路305号
邮编：200135
电话：(021)20361000
传真：(021)20361159

中国北京市西城区
锦什坊街28号
恒奥中心D座
邮编：100033
电话：(010)63210866
传真：(010)63210867

销售支持

冯志远
电话：(021)20361158
手机：13301663766

周磊
电话：(021)20361151
手机：18616333251

凌云
电话：(021) 20361152
手机：18621755986

陈方立
电话：(021) 20361153
手机：18616824760