

## 业绩符合预期，土储补充积极

### 投资要点

- 业绩总结:** 公司2019年前三季度实现营业收入2239.1亿元，同比增长27.2%；实现归母净利润182.4亿元，同比增长30.4%。
- 结算量稳步增长，盈利能力稳定。** 2019年前三季度公司结算规模稳步增长，其中地产开发业务结算金额2125.7亿元，同比增长26.9%，结算面积1455.0万方，同比增长13.6%。盈利能力维持稳定，前三季度公司综合毛利率、净利率分别为36.0%和12.8%，同比分别提升了1.2和0.4个百分点，地产业务结算毛利率27.6%，同比变化不大，三项费率同比维持平稳。由于部分城市房地产市场调整，公司对个别项目进行存货跌价准备计提，前三季度公司计提存货跌价准备11.4亿元，截至三季度末，公司存货跌价准备余额为30.6亿元。截至2019年9月末，公司已售未结算面积约4474.3万方，对应合约金额6363.4亿元，明年业绩保障程度较高。
- 销售稳步增长，补充土储积极。** 前三季度公司实现销售金额4756.1亿元，同比增长10.2%，实现销售面积3061.6万方，同比增长5.5%，销售均价15535元/平方米，同比增长4.5%，累计新开工面积3243.4万方。拿地方面，第三季度公司新增62个项目，总建筑面积1479.0万方，权益建筑面积1155.3万方，拿地明显放量。前三季度，公司累计新增116个项目，总建筑面积2832.1万方，权益规划建面2042.0万方，按权益金额计算81%位于一、二线城市。总土储方面，公司在建总建面约10587.8万方，权益建面约6275.4万方，规划中总建面约5594.2万方，规划中权益建面约3629.4万方。
- 短期偿债能力强，长期负债规模稳定，净负债率可控。** 截至三季度末，公司总有息负债规模为2306.3亿元，比去年同期减少5%，其中长期有息负债1678.0亿元，占比约为74.0%，公司短期偿债能力强，截至三季报末，在手现金1072.4亿元，对短期有息负债628.3亿元的覆盖倍数为1.7X，同时，截至三季报末，公司净负债率为50%，同比2018年三季度末维持稳定。
- 盈利预测与投资建议。** 预计公司2019-2021年EPS分别为3.73元、4.33元、4.96元。考虑公司基本面稳固提升，物管、商业等子板块潜在分项估值贡献，给予公司2019年9倍估值，对应目标价33.57元，维持“买入”评级。
- 风险提示:** 销售或拿地低于预期、土地成本抬升明显等。

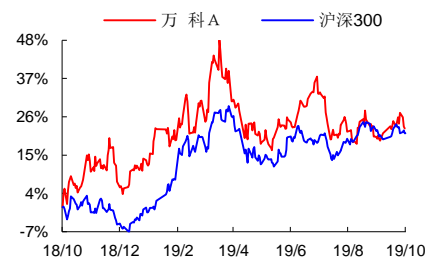
指标/年度	2018A	2019E	2020E	2021E
营业收入(百万元)	297679.33	360798.78	426453.25	493115.76
增长率	22.55%	21.20%	18.20%	15.63%
归属母公司净利润(百万元)	33773.65	42125.10	48917.27	56055.31
增长率	20.40%	24.73%	16.12%	14.59%
每股收益EPS(元)	2.99	3.73	4.33	4.96
净资产收益率ROE	20.91%	21.18%	20.46%	19.66%
PE	9	7	6	5
PB	1.28	1.04	0.86	0.72

数据来源: Wind, 西南证券

### 西南证券研究发展中心

分析师: 胡华如  
执业证号: S1250517060001  
电话: 0755-23900571  
邮箱: hhr@swsc.com.cn  
联系人: 尉鹏洁  
电话: 021-58351917  
邮箱: ypj@swsc.com.cn

### 相对指数表现



数据来源: 聚源数据

### 基础数据

总股本(亿股)	113.02
流通A股(亿股)	97.15
52周内股价区间(元)	22.58-33.48
总市值(亿元)	3,013.15
总资产(亿元)	16,387.63
每股净资产(元)	14.80

### 相关研究

- 万科A (000002): 业绩略超预期, 基本盘稳中有升 (2019-08-21)
- 万科A (000002): 季度业绩占比有限, 不宜过多解读 (2019-04-30)
- 万科A (000002): 先为不可胜, 回归基本盘 (2019-03-26)
- 万科A (000002): 销售同比高增, 拿地依然积极 (2018-12-06)
- 万科A (000002): 营销力度加大, 销售环比回升 (2018-11-05)
- 万科A (000002): 住宅业务符合预期, 长租业务持续发力 (2018-10-29)

**附表：财务预测与估值**

利润表 (百万元)					现金流量表 (百万元)				
	2018A	2019E	2020E	2021E		2018A	2019E	2020E	2021E
营业收入	297679.33	360798.78	426453.25	493115.76	净利润	49273.29	61458.01	71367.39	81781.37
营业成本	186104.22	229501.99	271826.39	314748.11	折旧与摊销	2921.94	1761.55	1768.67	1776.27
营业税金及附加	23176.06	28090.28	33201.86	38391.92	财务费用	5998.57	2780.38	3153.78	3446.73
销售费用	7868.08	9536.41	11271.75	13033.73	资产减值损失	2354.25	1230.00	1230.00	1230.00
管理费用	10340.81	12533.45	14814.16	17129.89	经营营运资本变动	2637.12	-400781.05	-171785.09	-65273.65
财务费用	5998.57	2780.38	3153.78	3446.73	其他	-29566.99	-9053.62	-7984.56	-7958.63
资产减值损失	2354.25	1230.00	1230.00	1230.00	<b>经营活动现金流净额</b>	<b>33618.18</b>	<b>-342604.73</b>	<b>-102249.80</b>	<b>15002.10</b>
投资收益	6787.93	6787.93	6787.93	6787.93	资本支出	-5720.56	-100.00	-130.00	-130.00
公允价值变动损益	86.63	86.63	86.63	86.63	其他	-61643.87	3881.57	3881.57	3881.57
其他经营损益	0.00	0.00	0.00	0.00	<b>投资活动现金流净额</b>	<b>-67364.44</b>	<b>3781.57</b>	<b>3751.57</b>	<b>3751.57</b>
<b>营业利润</b>	<b>67498.61</b>	<b>84000.84</b>	<b>97829.89</b>	<b>112009.95</b>	短期借款	-6006.94	171846.26	96503.99	-18316.51
其他非经营损益	-38.41	0.00	0.00	0.00	长期借款	24900.01	23900.00	23900.00	23900.00
<b>利润总额</b>	<b>67460.20</b>	<b>84000.84</b>	<b>97829.89</b>	<b>112009.95</b>	股权融资	-323.64	262.99	0.00	0.00
所得税	18187.91	22542.82	26462.50	30228.58	支付股利	-9935.24	-10132.10	-12637.53	-14675.18
净利润	49272.29	61458.01	71367.39	81781.37	其他	36163.45	608.43	-2702.78	-2995.73
少数股东损益	15499.64	19332.92	22450.12	25726.06	<b>筹资活动现金流净额</b>	<b>44797.65</b>	<b>186485.59</b>	<b>105063.68</b>	<b>-12087.42</b>
归属母公司股东净利润	33773.65	42125.10	48917.27	56055.31	<b>现金流量净额</b>	<b>11342.16</b>	<b>-152337.57</b>	<b>6565.45</b>	<b>6666.25</b>
资产负债表 (百万元)					财务分析指标				
	2018A	2019E	2020E	2021E		2018A	2019E	2020E	2021E
货币资金	188417.45	36079.88	42645.33	49311.58	<b>成长能力</b>				
应收和预付款项	77539.63	95587.55	113210.94	131083.48	销售收入增长率	22.55%	21.20%	18.20%	15.63%
存货	750302.63	854913.38	1041760.28	1205944.23	营业利润增长率	32.84%	24.45%	16.46%	14.49%
其他流动资产	278812.15	29581.61	32798.98	36065.75	净利润增长率	32.42%	24.73%	16.12%	14.59%
长期股权投资	129527.66	129527.66	129527.66	129527.66	EBITDA 增长率	39.41%	15.86%	16.05%	14.09%
投资性房地产	54055.78	54055.78	54055.78	54055.78	<b>获利能力</b>				
固定资产和在建工程	13446.81	12828.75	12226.42	11619.34	毛利率	37.48%	36.39%	36.26%	36.17%
无形资产和开发支出	5169.69	4630.63	4098.72	3563.95	三费率	8.13%	6.89%	6.86%	6.82%
其他非流动资产	31307.56	33796.13	36284.70	38773.27	净利率	16.55%	17.03%	16.74%	16.58%
<b>资产总计</b>	<b>1528579.36</b>	<b>1251001.36</b>	<b>1466608.80</b>	<b>1659945.04</b>	ROE	20.91%	21.18%	20.46%	19.66%
短期借款	10101.92	181948.18	278452.17	260135.66	ROA	3.22%	4.91%	4.87%	4.93%
应付和预收款项	24755.68	227928.55	190941.90	251759.33	ROIC	55.36%	20.77%	12.34%	11.70%
长期借款	120929.06	144829.06	168729.06	192629.06	EBITDA/销售收入	25.67%	24.54%	24.09%	23.77%
其他负债	1137171.98	406148.12	479608.35	539437.49	<b>营运能力</b>				
<b>负债合计</b>	<b>1292958.63</b>	<b>960853.91</b>	<b>1117731.48</b>	<b>1243961.54</b>	总资产周转率	0.22	0.26	0.31	0.32
股本	11039.15	11302.14	11302.14	11302.14	固定资产周转率	31.95	32.14	40.18	49.26
资本公积	8005.63	8005.63	8005.63	8005.63	应收账款周转率	197.21	205.66	203.32	201.28
留存收益	139118.10	171111.10	207390.84	248770.97	存货周转率	0.28	0.29	0.29	0.28
归属母公司股东权益	155764.13	190957.94	227237.68	268617.81	销售商品提供劳务收到现金/营业收入	133.75%	—	—	—
少数股东权益	79856.60	99189.52	121639.64	147365.70	<b>资本结构</b>				
<b>股东权益合计</b>	<b>235620.73</b>	<b>290147.46</b>	<b>348877.32</b>	<b>415983.51</b>	资产负债率	84.59%	76.81%	76.21%	74.94%
负债和股东权益合计	1528579.36	1251001.36	1466608.80	1659945.04	带息债务/总负债	13.78%	38.91%	44.22%	40.18%
					流动比率	1.15	1.33	1.37	1.42
					速动比率	0.49	0.21	0.21	0.22
					股利支付率	29.42%	24.05%	25.83%	26.18%
					<b>每股指标</b>				
					每股收益	2.99	3.73	4.33	4.96
					每股净资产	20.85	25.67	30.87	36.81
					每股经营现金	2.97	-30.31	-9.05	1.33
					每股股利	0.88	0.90	1.12	1.30
业绩和估值指标									
	2018A	2019E	2020E	2021E					
EBITDA	76419.12	88542.77	102752.34	117232.95					
PE	8.92	7.15	6.16	5.38					
PB	1.28	1.04	0.86	0.72					
PS	1.01	0.84	0.71	0.61					
EV/EBITDA	2.00	5.70	5.99	5.22					
股息率	3.30%	3.36%	4.19%	4.87%					

数据来源: Wind, 西南证券

## 分析师承诺

本报告署名分析师具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格并注册为证券分析师，报告所采用的数据均来自合法合规渠道，分析逻辑基于分析师的职业理解，通过合理判断得出结论，独立、客观地出具本报告。分析师承诺不曾因，不因，也将不会因本报告中的具体推荐意见或观点而直接或间接获取任何形式的补偿。

## 投资评级说明

公司评级	买入：未来 6 个月内，个股相对沪深 300 指数涨幅在 20%以上
	增持：未来 6 个月内，个股相对沪深 300 指数涨幅介于 10%与 20%之间
	中性：未来 6 个月内，个股相对沪深 300 指数涨幅介于-10%与 10%之间
	回避：未来 6 个月内，个股相对沪深 300 指数涨幅在-10%以下
行业评级	强于大市：未来 6 个月内，行业整体回报高于沪深 300 指数 5%以上
	跟随大市：未来 6 个月内，行业整体回报介于沪深 300 指数-5%与 5%之间
	弱于大市：未来 6 个月内，行业整体回报低于沪深 300 指数-5%以下

## 重要声明

西南证券股份有限公司（以下简称“本公司”）具有中国证券监督管理委员会核准的证券投资咨询业务资格。

本公司与作者在自身所知情范围内，与本报告中所评价或推荐的证券不存在法律法规要求披露或采取限制、静默措施的利益冲突。

《证券期货投资者适当性管理办法》于 2017 年 7 月 1 日起正式实施，本报告仅供本公司客户中的专业投资者使用，若您并非本公司客户中的专业投资者，为控制投资风险，请取消接收、订阅或使用本报告中的任何信息。本公司也不会因接收人收到、阅读或关注自媒体推送本报告中的内容而视其为客户。本公司或关联机构可能会持有报告中提到的公司所发行的证券并进行交易，还可能为这些公司提供或争取提供投资银行或财务顾问服务。

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、完整性或可靠性不作任何保证。本报告所载的资料、意见及推测仅反映本公司于发布本报告当日的判断，本报告所指的证券或投资标的的价格、价值及投资收入可升可跌，过往表现不应作为日后的表现依据。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保持在最新状态。同时，本公司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。

本报告仅供参考之用，不构成出售或购买证券或其他投资标的的要约或邀请。在任何情况下，本报告中的信息和意见均不构成对任何个人的投资建议。投资者应结合自己的投资目标和财务状况自行判断是否采用本报告所载内容和信息并自行承担风险，本公司及雇员对投资者使用本报告及其内容而造成的一切后果不承担任何法律责任。

本报告及附录版权为西南证券所有，未经书面许可，任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制和发布。如引用须注明出处为“西南证券”，且不得对本报告及附录进行有悖原意的引用、删节和修改。未经授权刊载或者转发本报告及附录的，本公司将保留向其追究法律责任的权利。

## 西南证券研究发展中心

### 上海

地址：上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号中国保险大厦 20 楼

邮编：200120

### 北京

地址：北京市西城区南礼士路 66 号建威大厦 1501-1502

邮编：100045

### 重庆

地址：重庆市江北区桥北苑 8 号西南证券大厦 3 楼

邮编：400023

### 深圳

地址：深圳市福田区深南大道 6023 号创建大厦 4 楼

邮编：518040

## 西南证券机构销售团队

区域	姓名	职务	座机	手机	邮箱
上海	蒋诗烽	地区销售总监	021-68415309	18621310081	jsf@swsc.com.cn
	黄丽娟	地区销售副总监	021-68411030	15900516330	hlj@swsc.com.cn
	张方毅	高级销售经理	021-68413959	15821376156	zfyi@swsc.com.cn
	王慧芳	高级销售经理	021-68415861	17321300873	whf@swsc.com.cn
	涂诗佳	销售经理	021-68415296	18221919508	tsj@swsc.com.cn
	杨博睿	销售经理	021-68415861	13166156063	ybz@swsc.com.cn
	吴菲阳	销售经理	021-68415020	16621045018	wfy@swsc.com.cn
	金悦	销售经理	021-68415380	15213310661	jyue@swsc.com.cn
北京	张岚	高级销售经理	18601241803	18601241803	zhanglan@swsc.com.cn
	路剑	高级销售经理	010-57758566	18500869149	lujian@swsc.com.cn
	王梓乔	销售经理	13488656012	13488656012	wzqiao@swsc.com.cn
广深	王湘杰	销售经理	0755-26671517	13480920685	wxj@swsc.com.cn
	余燕伶	销售经理	0755-26820395	13510223581	yyi@swsc.com.cn
	陈霄（广州）	销售经理	15521010968	15521010968	chenxiao@swsc.com.cn