

二月份销售超预期



公司评级

买入 增持 中性 减持 **(维持)**

薛和斌

房地产行业分析师

目标价

24 元

63325888×6078

报告日期

2009 年 3 月 9 日 星期一

xuehebin@orientsec.com.cn

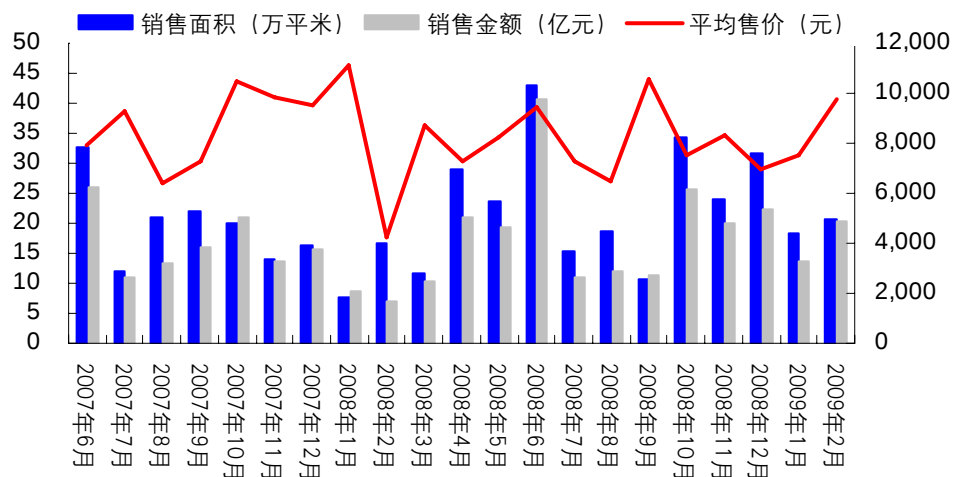
事件：保利地产公布 09 年 2 月份销售数据，2 月份实现签约金额 20.19 亿元。

保利地产发布公告：2009 年 2 月份，公司实现签约面积 20.66 万平方米，实现签约金额 20.19 亿元。2009 年 1~2 月公司实现签约面积 39.04 万平方米，同比增长 228.73%；实现签约金额 33.94 亿元，同比增长 198.25%。

我们的观点：

- 保利地产 2 月份的销售情况比我们预期的要好。我们一直认为，2009 年房地产市场的成交量将显著高于 2008 年，而龙头公司将占据更高的市场份额。我们预计保利地产 2009 年的销售金额将达到 240 亿元，公司 1~2 月公司实现签约金额 33.94 亿元，完成我们预期销售计划的 14%，由于受春节影响，实际上公司这一销售业绩比我们预期的要好。
- 公司 2 月份销售均价约为 9773 元/平米，1~2 月整体销售均价为 8696 元/平米，高于公司 08 年全年的销售均价 7935 元。截至 09 年 2 月，公司 09 年可结算金额达到 172.8 亿元，为 08 年结算收入的 114%。公司已售未结资源丰富，未来业绩高增长具有较强的确定性。
- 根据我们对全国 15 个大中城市房地产市场的跟踪，春节以来珠三角地区的房地产市场成交量出现了大幅增长，市场成交日趋活跃。广州、深圳等地又出现排队购房的情况，有些楼盘开盘即被抢购一空。珠三角地区成交量增长的同时，该区域龙头企业销售出现更快增长，保利 2 月份的销售数据也印证了这一情况。
- 09 年 3 月 3 日，广东省人民政府办公厅出台《关于促进我省房地产市场平稳健康发展的若干意见》，公布并实施十五条楼市救市措施，从加大保障性住房建设力度，进一步鼓励普通商品住房消费，支持房地产开发企业积极应对市场变化等三个方面，力图促进广东省房地产市场健康发展，其力度在地方政府楼市新政中创最高纪录，尤其是在鼓励普通商品房消费，支持房地产开发企业积极应对市场变化方面，出台了一些新的政策。我们认为，广东省房地产新政措施的出台，将有望使珠三角地区的房地产市场成交量继续增长，市场回暖有望得到持续。保利地产 3 月份的销售数据超预期的可能性非常大。
- 我们初步测算，公司 09 年 EPS 约为 1.20 元，10 年 EPS 约为 1.6 元。目前 08 年静态 PE 约为 22.4 倍，09 年的动态 PE 约为 17 倍，由于公司在行业中的龙头地位和未来业绩增长具有较强的确定性，我们维持保利地产的“买入”评级。

附图 1 保利地产月度销售情况



资料来源：保利地产，东方证券研究所

分析师承诺

薛和斌：房地产行业分析师

本人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，以勤勉的职业态度，独立、客观地出具本报告。本报告清晰准确地反映了本人的研究观点。本人不曾因，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接收到任何形式的报酬。

投资评级说明

- 报告发布日后的 6 个月内的公司的涨跌幅相对同期的上证指数/深证成指的涨跌幅为基准；
- 公司投资评级的量化标准
 - 买入：相对强于市场基准指数收益率 15%以上；
 - 增持：相对强于市场基准指数收益率 5%~15%；
 - 中性：相对于市场基准指数收益率在-5%~+5%之间波动；
 - 减持：相对弱于市场基准指数收益率在-5%以下。
- 行业投资评级的量化标准
 - 看好：相对强于市场基准指数收益率 5%以上；
 - 中性：相对于市场基准指数收益率在-5%~+5%之间波动；
 - 看淡：相对于市场基准指数收益率在-5%以下。

免责声明

本报告仅供东方证券股份有限公司（以下简称“本公司”）的客户使用。本公司不会因接收人收到本报告而视其为本公司的当然客户。本报告是基于本公司认为可靠的已公开信息，但本公司不保证该等信息的准确性或完整性。本报告所载的资料、工具、意见及推测只提供给客户作参考之用，并非作为或被视为出售或购买证券或其他投资标的的邀请或向人作出邀请。

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、价值及投资收入可能会波动。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。客户应当考虑到本公司可能存在影响本报告客观性的利益冲突，不应视本报告为作出投资决策的惟一因素。本报告中所指的投资及服务可能不适合个别客户，不构成客户私人咨询建议。

在任何情况下，本报告中的信息或所表述的意见并不构成对任何人的投资建议。在任何情况下，本公司不对任何人因使用本报告中的任何内容所引致的任何损失负任何责任。

本报告版权仅为本公司所有，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，亦不得作为诉讼、仲裁、传媒及任何单位或个人引用之证明或依据，不得用于未经允许的其它任何用途。如引用、刊发，需注明出处为东方证券研究所，且不得对本报告进行有悖原意的引用、删节和修改。

东方证券研究所

地址：上海市中山南路 318 号东方国际金融广场 26 楼

联系人：寿岚

电话：021-63325888*6054

传真：021-63326786

网址：www.dfzq.com.cn

Email：shoulan@orientsec.com.cn