

保利地产(600048)

研究员: 张平 执业证书编号: S0570510120048

☎ 84457351 ✉ qiao.zz@hotmail.com

ⓧ http://t.zhangle.com/4106

规模化扩张奠定龙头地位 上半年业绩稳定增长—2011 年半年报点评

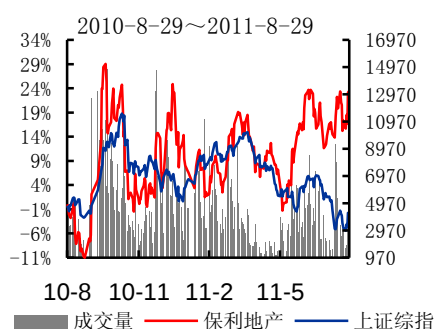
投资评级: 推荐

房地产开发 II

当前价格(元): 11.31

目标价格(元): 14.00

股价走势图



相关研究

投资要点:

◆ **上半年经营业绩良好, 符合预期。**保利地产今日公布 2011 年半年报。公司 2011 年上半年实现营业收入 152 亿元, 营业利润 39.37 亿元, 同比分别增长 35.09% 和 60.99%, 其中归属母公司股东的净利润为 27.94 亿元, 同比增长 71.74%, 实现 EPS0.47 元。

◆ **规模化扩张提升公司市场份额。**公司上半年仍以快速扩张作为其发展战略, 积极应对行业内部竞争。上半年公司实现签约销售金额 395 亿元, 实现签约销售面积 341 万平方米, 同比分别增长 81.4% 和 27.6%, 销售均价 11,575 元/平方米, 与 2010 年下半年基本持平。截至今年 6 月份, 公司的市场占有率已达 1.6%, 较 2010 年提升了 0.25 个百分点。公司 24 个有项目销售的城市中有 16 个销售业绩列当地市场前三名。

◆ **资产规模适度扩张, 财务状况良好。**上半年公司资产规模保持适度增长。截至 6 月底, 公司总资产和净资产分别达 1803 亿元及 315 亿元, 较 2010 年底分别增长 18.4% 和 6.2%, 保持良好的扩张速度。公司财务状况良好, 1-6 月份公司手中货币资金达 175.60 亿元, 高于同期短期借款及一年内到期非流动负债的总和, 具有良好的短期偿债能力。

◆ **稳健扩张, 低价拿地。**在今年房地产市场调控政策不断深入的情况下, 公司新增了 13 个项目, 其中 12 个项目以底价成交, 新增建筑面积达 456 万平米, 平均楼面地价 2269 元/平方米, 较 2010 年下降了 27%。我们认为公司在房地产市场低迷阶段以低价获取城市优质地块的发展战略, 可使公司快速提升企业规模及盈利能力。

◆ **投资建议及估值:**保利地产作为行业龙头之一, 在近年实现了规模及业绩的快速增长。截至 6 月底, 公司已进入全国 38 个城市, 在建拟建项目达 148 个, 建筑面积合计达 5805 万平方米, 全国布局不断完善。预测公司 2011-2013 年每股收益为 1.07 元、1.18 元及 1.41 元。综合公司卓越的融资能力、优秀的开发能力及雄厚的背景实力, 我们认为公司发展前景乐观, 具有良好投资价值, 维持**推荐**评级。

公司基本资料

总股本(万)	594832.
--------	---------

华泰证券上市公司投资价值等级评判标准

- 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;

- 投资建议的评级标准

买入: 相对强于市场表现20%以上;

推荐: 相对强于市场表现5% ~ 20%;

观望: 市场表现在-5% ~ +5%之间波动;

卖出: 相对弱于市场表现5%以下。

免责声明:

本报告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，也不保证所包含的信息和建议不会发生任何变更。本公司力求报告内容的客观、公正，但文中的观点、结论和建议仅供参考，不构成所述证券的买卖出价或征价，投资者据此做出的任何投资决策与本公司和作者无关。本公司及作者在自身所知情的范围内，与本报告中所评价或推荐的证券没有利害关系。在法律许可的情况下，本公司及其所属关联机构可能会持有报告中提到的公司所发行的证券头寸并进行交易，也可能为这些公司提供或者争取提供投资银行、财务顾问或者金融产品等相关服务。

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翻版、复制、发表、引用或再次分发他人等任何形式侵犯本公司版权。如征得本公司同意进行引用、刊发的，需在允许的范围内使用，并注明出处为“华泰证券研究所”，且不得对本报告进行任何有悖原意的引用、删节和修改。本公司保留追究相关责任的权利。

本公司具有中国证监会核准的“证券投资咨询”业务资格，经营许可证编号为：Z23032000。