

保利地产(600048)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8日

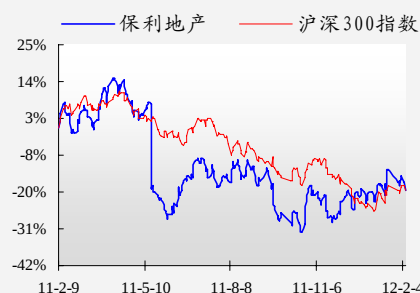
投资要点:

- 2012年2月8日,保利地产公布了2012年1月份的销售数据。2012年1月公司实现签约面积12.50万平方米,同比下降74.69%;实现签约金额15.11亿元,同比下降69.35%。
- 点评:与万科1月份销售面积和销售金额同比下降28.1%和39.3%,以及环比增长98%和109%相比,保利地产1月份的销售情况则显得更加清淡,不仅销售面积和销售额同比降幅创出2008年来的新低,环比更是大幅萎缩了75%和73%的水平,应该说,宏观调控的效果开始明显显现。不过由于2012年的春节较早,也使得1、2月份的数据波动更大,我们预计公司2月份的销售情况会比1月份大幅转好,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。2012年对多数地产公司包括保利地产来说都仍在“过冬期”,公司全年销售出现负增长是可以预期的,但降幅预计不太可能会高于20%。
- 从销售单价上看,保利地产1月份的销售单价为12088元/平方米,高于去年12月份10818元/平方米。我们认为,由于今年1月份销售面积过少,使得单个楼盘对平均单价的影响加大,并不代表公司楼盘销售价格的上涨。
- 2012年1月,保利地产也仅新增土地储备项目1个,为武汉市内“城中村”改造项目,公司获得项目的成本约为20亿万元,新增规划容积率面积71.82万平方米,公司拟引入合作方共同开发该项目。由于市场销售情况欠佳,预计公司在土地储备方面暂时会继续保持谨慎的态度,静待抄底时机的到来。
- 盈利预测及投资评级:我们暂时维持前期对公司2012年的业绩预测,2012年每股收益为1.48元,同时维持推荐的投资评级。

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	3,571,031	55.35	490,535	39.39	1.08		12.2	
2011	4,702,794	31.02	651,373	32.39	1.10		9.2	
2012E	5,764,540	35.02	882,177	35.00	1.48		6.8	
2013E								

走势图



市场数据

2012-1-7

收盘价:	10.13 元
52周最高价:	15.35 元
52周最低价:	8.42 元
平均持仓成本:	10.14 元

基本数据

2011Q4

总股本(万股):	594,833
流通A股(万股):	594,833
每股收益(元):	1.10
每股净资产(元):	5.93
每股经营现金流(元):	--
市净率:	1.71

分析师: 高建

执业证书编号: S0550511020011

TEL: (8621)20361169

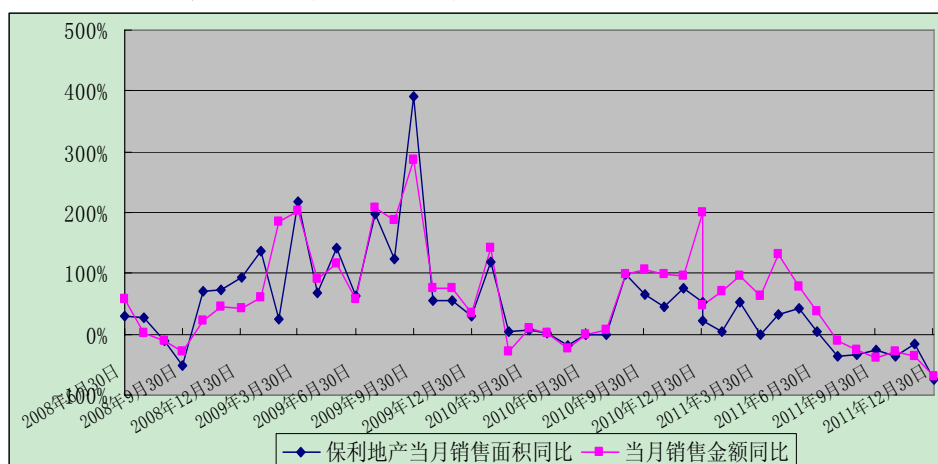
FAX: (8621)20361159

Email: gaoj@nesc.cn

地址: 上海市源深路305号

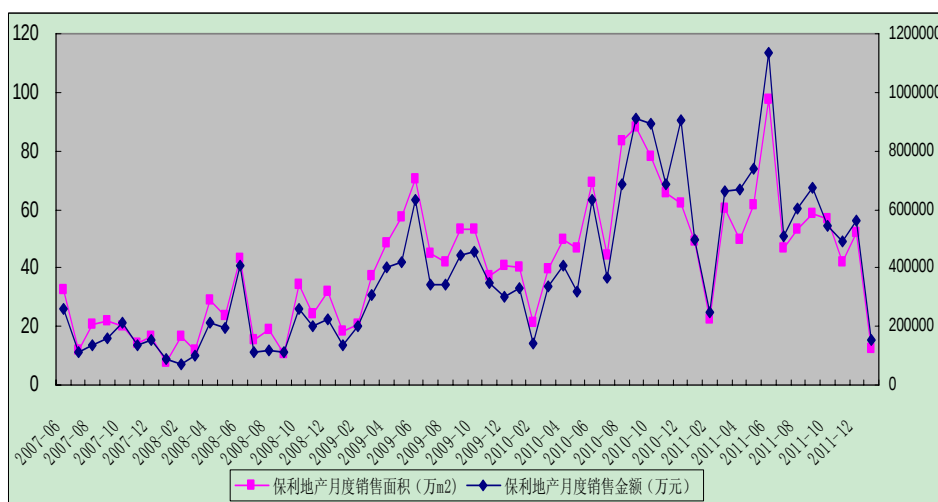
邮编: 200135

图 1: 保利地产当月销售面积和销售金额增速



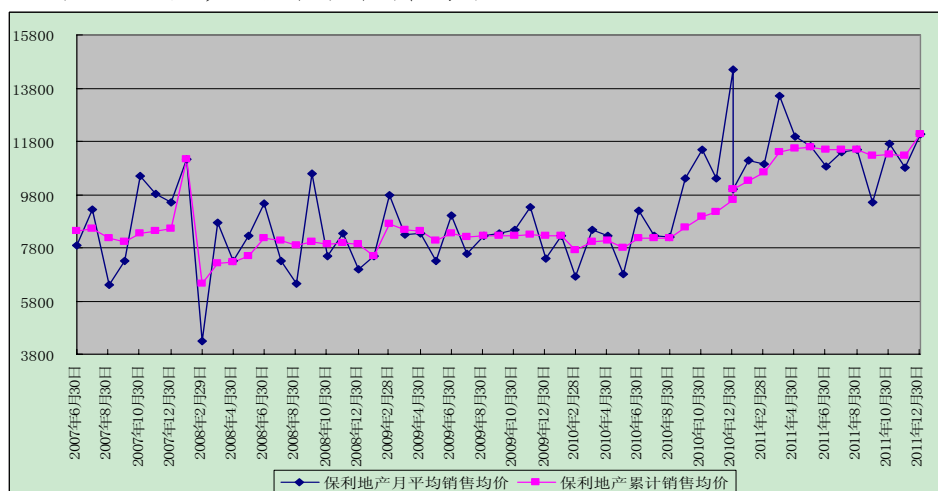
数据来源: 公司公告

图 2: 保利地产月度销售面积和销售金额



数据来源: 公司公告

图 3: 保利地产当月和累计销售均价



数据来源: 公司公告

附表：公司损益表及预测（单位：万元，万股）

	2008 A	2009A	2010A	2011E	2012E
一、营业总收入	1,551,990	2,298,660	3,589,412	4,270,000	5,764,540
营业收入	1,551,990	2,298,660		4,270,000	5,764,500
二、营业总成本	1,177,903	1,776,775	2,851,166	3,237,700	4,380,904
营业成本	918,823	1,452,406	2,364,548	2,647,400	3,573,990
营业税金及附加	154,596	253,643	358,421	384,300	530,334
销售费用	46,240	59,078	80,284	122,000	161,300
管理费用	31,121	45,672	57,254	84,000	115,280
财务费用	-3,322	-6,600	-10,242	-	-
资产减值损失	30,445	-27,406	900	-	-
三、其他经营收益					
公允价值变动	-115	-		-	-
投资净收益	9,709	-	4,200	-	-
四、营业利润	383,681	522,030	742,446	1,032,300	1,383,636
加：营业外收入	19,685	19,474	3,021	-	-
减：营业外支出	1,038	3,600	5,009	-	-
五、利润总额	402,328	537,905	740,457	1,032,300	1,383,636
减：所得税	97,961	137,132	189,930	258,075	345,909
六、净利润	304,367	400,773	550,528	774,225	1,037,727
减：少数股东损益	80,481	48,850	58,529	116,133	155,550
归属于母公司所有者的净利润	223,886	351,923	491,998	658,092	882,177
七、每股收益：					
总股本（万股）	245,234	351,972	457,564	594,800	594,800
每股收益(元)	0.91	1.06	1.08	1.11	1.48

数据来源：东北证券

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。