

# 保利地产(600048)2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3月12日

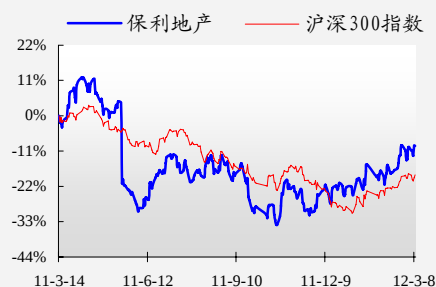
## 投资要点:

- 2012年2月,公司实现签约面积37.79万平方米,同比增长69.53%;实现签约金额36.16亿元,同比增长46.29%。2012年1-2月公司实现签约面积50.28万平方米,同比下降29.84%;实现签约金额51.28亿元,同比下降30.73%。
- 点评:由于去年春节基数较低的原因,一线地产公司的2月当月销售数据都同比实现了大幅的增长,但从1、2月份合计数据来看,今年前2个月的销售情况显得较为清淡,这也是保利地产上市以来首次出现累计销售面积和销售金额连续2个月的负增长。我们认为,无论从龙头企业的销售数据上看,还是全国商品房销售数据上看,宏观调控的效果已经非常明显,而政府方面也首次表态,宏观调控不会再有新的政策出台,这表明宏观调控政策已经全面触底,接下来需要等待行业的自然恢复。
- 2月份以来,保利地产在全国开始了一轮降价促销行动,部分楼盘以8折左右价格销售,有力地促进了销售,将会对3月份的销售数据带来正面的影响。从销售单价上看,保利地产2月份的销售单价由上月的12088元/平方米降至9569元/平方米。
- 2012年3月,保利地产仅新增土地储备项目1个,为西安市两宗地块,容积率面积总计48万平方米,成交总价63100万元,土地用途为商住用地,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,在上半年降低库存促销售成为公司的首要任务,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,即: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<br>(万元) | 增长率<br>(%) | 归属母公<br>司净利润<br>(万元) | 增长率<br>(%) | EPS<br>(元) | ROE<br>(%) | 市盈率<br>(倍) | 红利<br>收益率<br>(%) |
|-------|--------------|------------|----------------------|------------|------------|------------|------------|------------------|
| 2010  | 3,571,031    | 55.35      | 490,535              | 39.39      | 1.08       |            | 14.1       |                  |
| 2011  | 4,702,794    | 31.70      | 651,373              | 32.79      | 1.10       |            | 10.6       |                  |
| 2012E | 5,764,540    | 35.02      | 882,177              | 35.00      | 1.48       |            | 7.9        |                  |
| 2013E |              |            |                      |            |            |            |            |                  |

走势图



## 市场数据

2012-3-9

|         |         |
|---------|---------|
| 收盘价:    | 11.68 元 |
| 52周最高价: | 14.78 元 |
| 52周最低价: | 8.42 元  |
| 平均持仓成本: | 10.32 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:        | 1.97    |

分析师: 高建

执业证书编号: S0550511020011

TEL: (8621)20361169

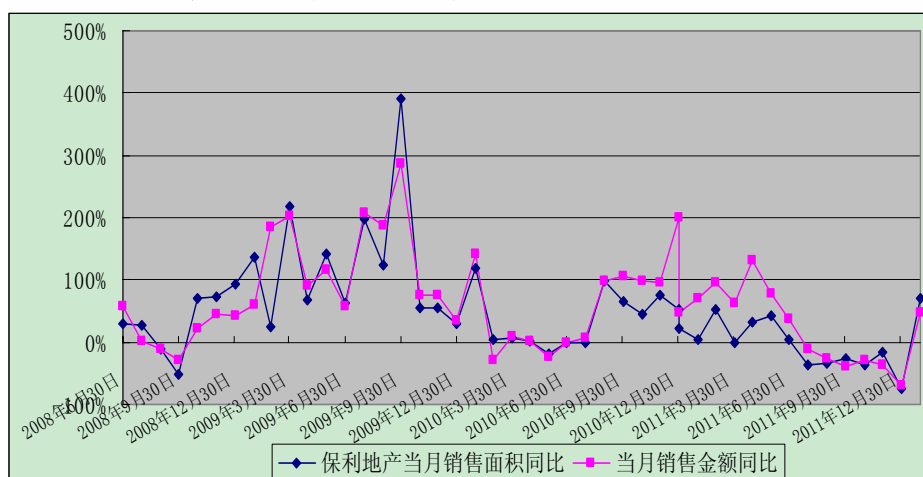
FAX: (8621)20361159

Email: gaoj@nesc.cn

地址: 上海市源深路305号

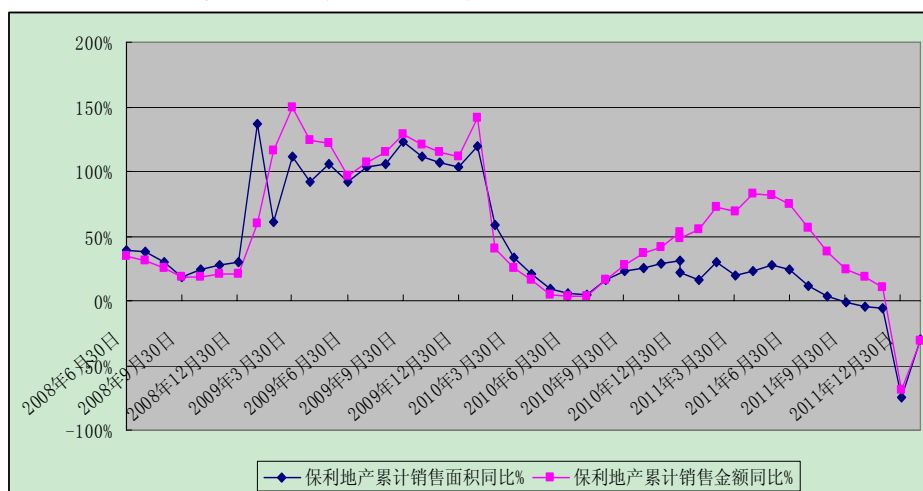
邮编: 200135

图 1: 保利地产当月销售面积和销售金额增速



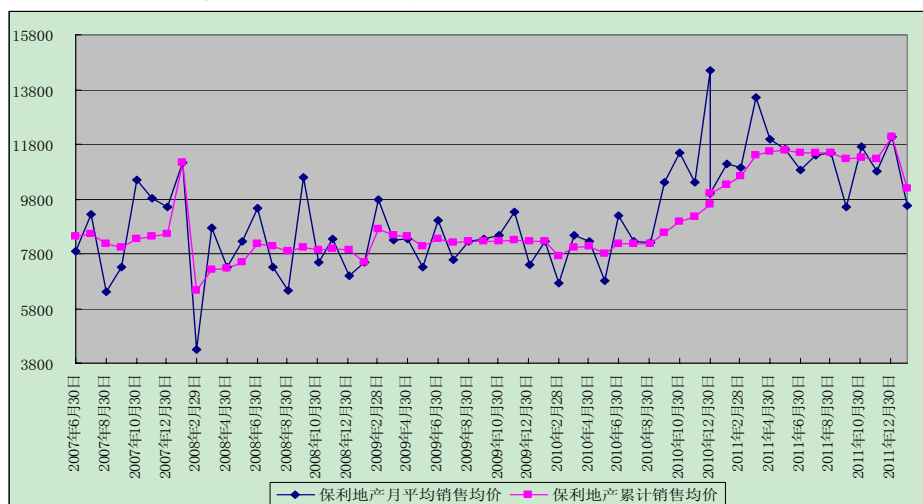
数据来源：公司公告

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）

|               | 2007 A     | 2008 A       | 2009A        | 2010A             | 2011E        | 2012E        |
|---------------|------------|--------------|--------------|-------------------|--------------|--------------|
| 一、营业总收入       | 811,523.49 | 1,551,990.11 | 2,298,660.00 | 35,894,117,625.86 | 4,270,000.00 | 5,764,540.00 |
| 营业收入          | 811,523.49 | 1,551,990.11 | 2,298,660.00 |                   | 4,270,000.00 | 5,764,500.00 |
| 二、营业总成本       | 626,988.02 | 1,177,903.01 | 1,776,775.00 | 28,511,658,213.57 | 3,237,700.00 | 4,380,904.00 |
| 营业成本          | 499,109.91 | 918,823.09   | 1,452,406.00 | 23,645,483,609.23 | 2,647,400.00 | 3,573,990.00 |
| 营业税金及附加       | 83,949.26  | 154,595.99   | 253,643.00   | 3,584,210,849.87  | 384,300.00   | 530,334.00   |
| 销售费用          | 25,559.55  | 46,240.29    | 59,078.00    | 802,836,864.37    | 122,000.00   | 161,300.00   |
| 管理费用          | 20,820.61  | 31,120.75    | 45,672.00    | 572,539,028.61    | 84,000.00    | 115,280.00   |
| 财务费用          | -3,193.38  | -3,321.64    | -6,600.00    | -102,416,311.90   | -            | -            |
| 资产减值损失        | 742.07     | 30,444.54    | -27,406.00   | 9,004,173.39      | -            | -            |
| 三、其他经营收益      |            |              |              |                   |              |              |
| 公允价值变动        | 103.05     | -115.26      | -            |                   | -            | -            |
| 投资净收益         | 20,746.15  | 9,708.97     | -            | 42,002,079.37     | -            | -            |
| 四、营业利润        | 205,384.67 | 383,680.80   | 522,030.00   | 7,424,461,491.66  | 1,032,300.00 | 1,383,636.00 |
| 加：营业外收入       | 35,575.20  | 19,685.35    | 19,474.00    | 30,206,790.23     | -            | -            |
| 减：营业外支出       | 650.86     | 1,037.67     | 3,600.00     | 50,093,632.03     | -            | -            |
| 五、利润总额        | 240,309.01 | 402,328.48   | 537,905.00   | 7,404,574,649.86  | 1,032,300.00 | 1,383,636.00 |
| 减：所得税         | 77,482.00  | 97,961.32    | 137,132.00   | 1,899,296,529.47  | 258,075.00   | 345,909.00   |
| 六、净利润         | 162,827.01 | 304,367.17   | 400,773.00   | 5,505,278,120.39  | 774,225.00   | 1,037,727.00 |
| 减：少数股东损益      | 13,918.21  | 80,481.03    | 48,850.00    | 585,294,122.02    | 116,133      | 155,550      |
| 归属于母公司所有者的净利润 | 148,908.80 | 223,886.14   | 351,923.00   | 4,919,983,998.37  | 658,092.00   | 882,177.00   |
| 七、每股收益：       |            |              |              |                   |              |              |
| 总股本（万股）       | 122,617    | 245,234      | 351,972      |                   | 594,800      | 594,800      |
| 每股收益(元)       | 1.30       | 0.91         | 1.06         | 1.08              | 1.11         | 1.48         |

数据来源：东北证券整理

## 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。