

地产行业投资组合调整报告

研究员：张平 执业证书编号：S0570510120048

84457351 qiao.zz@hotmail.com

 http://t.zhangle.com/4106

维持组合不变

组合目标和简介

我们结合绝对与相对定价方法对房地产上市公司进行了综合的定价分析，并对公司治理结构、财务报表质量以及其他重大风险事件等基本因素进行了研究，挑选出股价相对低估并拥有良好基本面的公司。并对组合中公司进行持续跟踪，对基本面发生变化或是估值结构发生变化的公司进行调整。本组合适合具有中等风险承受能力，追求平稳增长和长期资本增值投资者。

组合内容

股票代码	股票名称	权重	推荐理由
600240	华业地产	30.00%	地产+矿业双轮驱动。地产业务增长确定，矿产拓展超预期
600266	北京城建	15.00%	公司保障房项目及手中金融资产股权（国信证券）值得关注。
000090	深天健	20.00%	受益前海开发概念、深圳城市更新，手中工业区转型后可提升公司价值。公司手中莱宝高科股权价值巨大，可为公司提供较高的投资收益。
600048	保利地产	35.00%	公司上半年销售良好，大股东优势明显，未来发展向好。

华业地产（600240）公司“地产+矿业”开发的经营模式提升公司价值。其中地产业务为公司提供稳定的利润来源，公司目前土地储备丰富，项目具有良好升值前景。公司上半年房地产业务毛利率达 35.51%，盈利能力有明显提升。公司上半年成立矿业投资子公司，拟投资 3.5 亿元在新疆开展金矿等矿产开发业务，预计未来将为公司提供新的利润增长点及发展机遇。预计公司 11-13 年 EPS 分别为 0.73 元、0.95 元及 1.18 元。

北京城建（600266）公司是北京房地产开发龙头企业之一，在北京地区项目储备充足，项目区位优势明显。公司目前预收账款达 56 亿元，业绩锁定性强。股权投资为公司未来发展亮点。公司在资本运作上拥有良好的政府资源，目前已投资包括国信证券、锦州银行、中科招商等多家公司，其中数个项目已准备通过 IPO 上市，预计未来将带来丰厚的投资回报。预计 2011-2012 年每股收益分别为 1.42 和 1.67 元。

保利地产（600048）：公司销售状况良好，今年 1-4 月份累计共实现签约面积 181.58 万平方米，实现签约金额 206.99 亿元，同比分别增长 20.05%及 69.38%。截止今年 4 月底，公司已售未结算金额达 760 亿元，出色的销售成绩为未来业绩增长打下了良好的基础，目前未结算收入基本达到我们预测的 2011 及 2012 年结算收入的 70%，具有良好的业绩锁定性。预计公司今明两年每股收益分别为 1.40 及 1.70 元，目前估值水平处于历史底部。

深天健（000090）：公司商品房及市政工程业务有望在深圳城市更新办法及前海规划带动下获得新的发展机遇。公司是莱宝高科的第二大股东，拥有其 7,596.72 万股股权，对应市值达 22.98 亿元。预测公司 2011-2013 年净利润分别为 2.11 亿元、2.42 亿元及 3.38 亿元，对应每股收益分别为 0.46 元、0.53 元及 0.74 元。

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。