

房地产开发Ⅲ

署名人: 李少明

S0960200010015

010-63222931

lishaoming@cjis.cn

保利地产

600048

推荐

6月销售创新高, 高杠杆运作高增长可期得到印证

投资要点:

公司公布11年6月销售数据, 6月实现签约面积97.6万平方米, 签约金额113.5亿元, 同比增42%和79%, 环比增58%和53%。新增项目2个。

投资要点:

■ 6月公司销售金额创月度历年新高, 突破百亿元, 远超市场预期, 业绩靓丽, 印证了我们此前提出的“高杠杆运高增长可期”的判断。6月公司实现销售面积97.6万平方米, 同比增42%, 环比增58%; 销售金额113.5亿元, 同比增79%, 环比增53%。6月销售均价11634元/平米, 同比涨26%, 环比降3%。灵活的销售策略在全国主要城市普遍限购的环境下存贷周转顺利并取得单月破百亿的优异业绩, 再次证明龙头企业实力企业在调控中“强者恒强, 竞争力持续集中”的格局。

■ 1-6月公司累计销售面积340.9万平方米, 同比增28%; 累计销售金额394.6亿元, 同比增81%。销售增速远远高于全国水平。1-6月销售均价11575元/平米, 同比涨42%。销售金额同比大幅增81%, 除了销售面积的增加, 也得益于销售均价的大幅提升, 毛利率将持续走高, 已扭转2010年结算毛利下降的格局, 业绩持续提升无忧。

■ 6月公司新增项目2个, 分别位于成都和郑州, 新增规划建面75万平方米, 土地款8.3亿元, 楼面地价1113元/平米。1-6月新增规划建筑面积464万平方米, 土地款103.4亿元, 平均楼面地价2229元/平米, 拿地成本低于2010年27%, 成本低廉, 储备充足, 继续保持低成本高毛利的竞争优势。上半年, 在持续调控下全国住宅土地市场持续降温, 溢价率及楼面地价持续下降, 成交面积增速(130个城市实际同比增速5%)远低于计划供应增速(130个城市计划增速73%), 下半年全国主要城市推地压力陡增。在大多数企业资金吃紧和地价3季度仍将下行的背景下, 上半年公司快速销售回款为下半年加速拿地做好了准备, 是公司逆市拿地摊薄成本的最佳时机, 将为公司更长远的业绩增长打下坚实的基础。(有关对土地市场的分析详见我们6月份的地产报告)。

■ 公司快速开发快速销售、以销定价的策略为公司市场深度调控的状态下赢得了十分靓丽的销售成绩。我们判断公司11年全年销售金额有望超过840亿元, 同比增长24%, 业绩仍将遥遥领先于行业(我们预计11年行业增速在0%以上), 是一线地产中业绩和估值增长弹性最大的公司。11-13年EPS1.12、1.51和1.96元, RNAV12.6元, 当前股价RNAV9折交易, 未来6个月合理价格为16.2元, 再次推荐。

风险提示: 注意政策调控过紧、调控时间过长带来的楼市超预期的低迷等的风险。

主要财务指标

单位: 百万元	2010	2011E	2012E	2013E
营业收入(百万元)	35894	44868	58328	75826
同比(%)	56%	25%	30%	30%
归属母公司净利润(百万元)	4920	6677	8977	11669
同比(%)	37%	33%	31%	28%
毛利率(%)	34.1%	38.0%	38.0%	38.0%
ROE(%)	17.2%	18.7%	19.4%	19.8%
每股收益(元)	0.83	1.12	1.51	1.96
P/E	12.24	9.23	7.06	5.50
P/B	2.10	1.73	1.37	1.09
EV/EBITDA	14	11	8	6

资料来源: 中投证券研究所

6-12个月目标价: 16.20元

当前股价: 11.33元

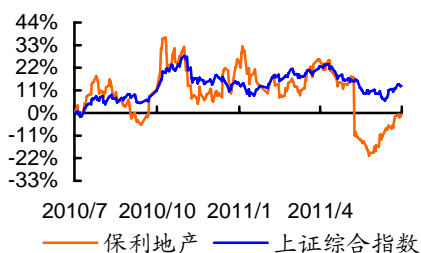
评级调整: 维持

基本资料

上证综合指数	2797.77
总股本(百万)	5948
流通股本(百万)	5843
流通市值(亿)	662
EPS (TTM)	0.85
每股净资产(元)	5.38
资产负债率	79.0%

股价表现

(%)	1M	3M	6M
保利地产	18.76	3.97	3.97
上证综合指数	1.73	-7.66	-1.45



相关报告

- 《保利地产-高杠杆运作, 高增长可期》2011-6-28
- 《保利地产-毛利率大幅提升, 业绩增长无忧》2011-4-25
- 《保利地产-大幅领先行业, 销售业绩靓丽》2011-4-8

图 1: 保利地产单月销售面积金额与销售均价

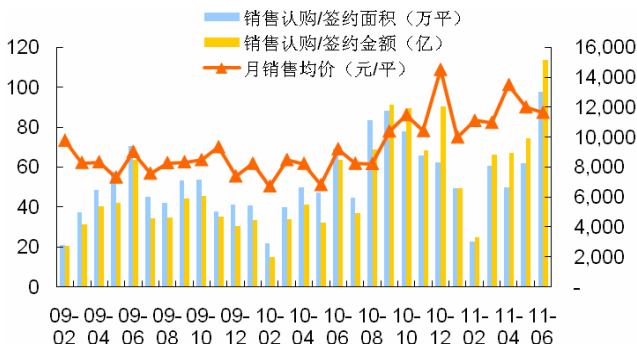


图 2: 保利地产单月销售均价与累计销售均价

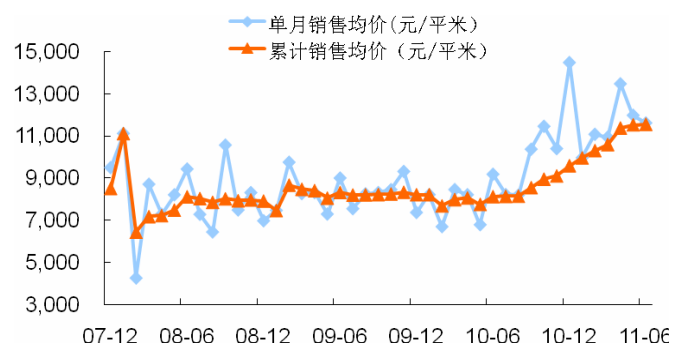


图 3: 保利地产单月销售均价各年同期比较

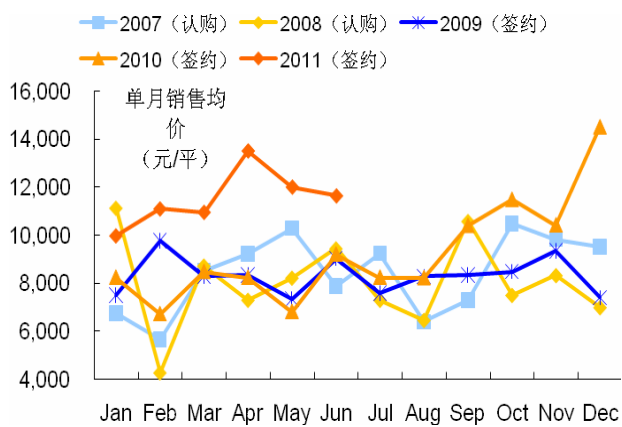


图 4: 保利地产累计销售均价各年同期比较

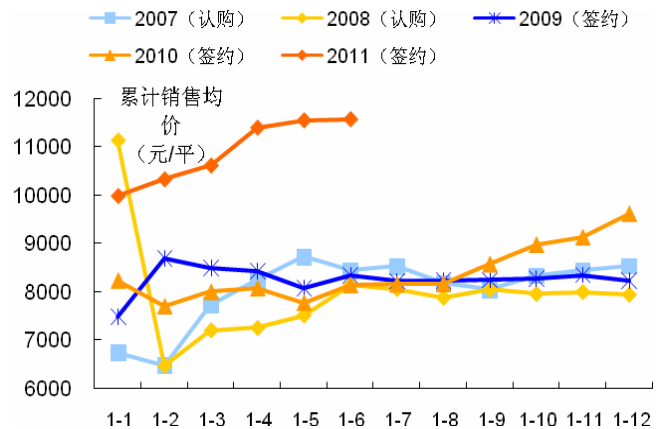


图 5: 保利地产单月销售面积各年同期比较

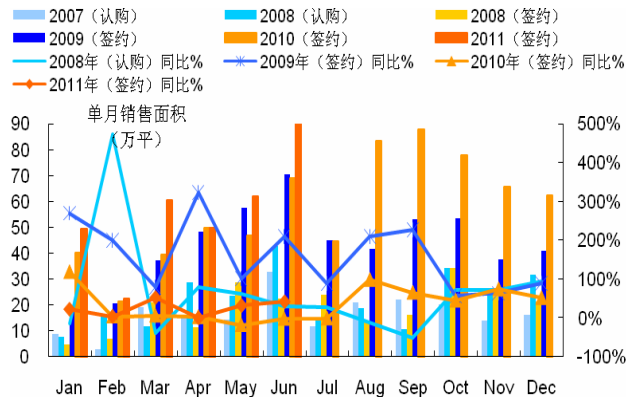


图 6: 保利地产单月销售金额各年同期比较

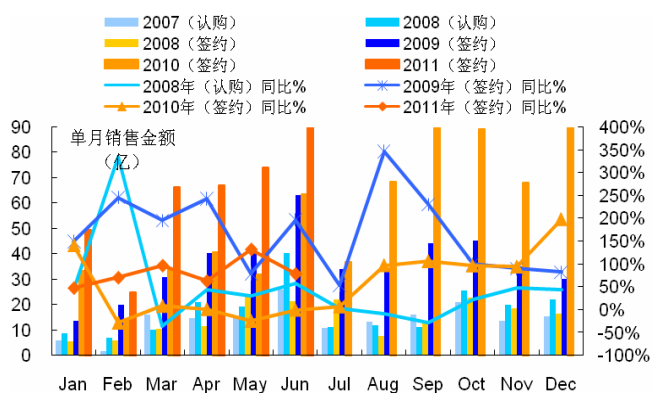


图 7: 保利地产累计销售面积各年同期比较

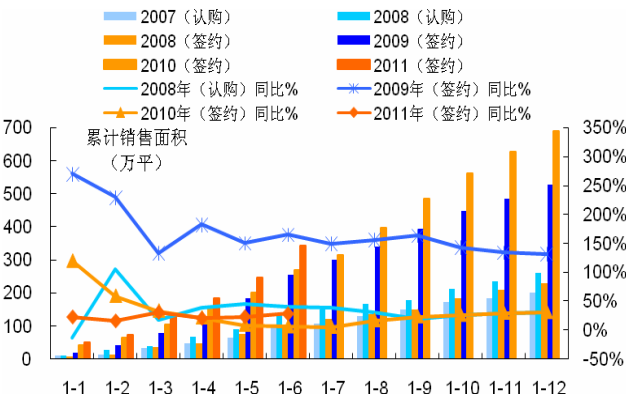


图 8: 保利地产累计销售金额各年同期比较

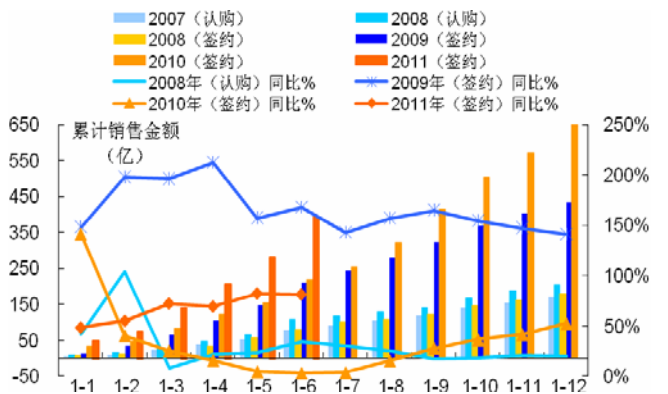


表 1: 公司 11 年 1-6 月新增项目情况 (单位: 万平, 亿元)

	项目	所处 城市	公司 权益	占地 面积	规划建面	公司需支 付地价	楼面地价 (元/平)
1	青岛市四方区瑞海北路 17 号、177 号两宗地块	青岛	100%	8.4	18.46	7.7	4,160
2	成都市高新区天府新城大源组团地块	成都	100%	5.1	15.16	8.4	5,550
3	慈溪市城西休闲娱乐商务区 2#、3#地块	慈溪	100%	29.4	59.60	11.1	1,862
4	德阳市利山路与奇江路交汇处东南角地块	德阳	100%	31.6	79.95	5.6	705
5	上海市宝山区大场镇捆绑基地塘祁路南侧地块	上海	100%	9.9	19.76	26.6	13,445
6	成都市高新区西部园区西芯大道 2 号雅驰项目	成都		12.3	30.67	4.3	1,396
7	德阳市峨眉山路与湛江路交汇处东南角地块	德阳	55%	3.3	13.10	0.4	281
8	合肥市政务区习友路与科学大道交口东北角地块	合肥		18.2	54.57	14.2	2,600
9	广州市荔湾区芳村 G 地块	广州	100%	7.0	17.89	7.9	4,390
10	包头市昆区[2011]305 地块	包头	55%	6.9	18.89	1.5	783
11	通化市王八脖子遗址南侧 A、B、C 三幅地块	通化	100%	29.8	45.33	3.6	788
12	上海市保障性安居工程马桥旗忠基地 12A-01A 号 地块	上海	100%	6.5	15.52	3.9	2,533
13	成都市新都区大丰街道办事处高家 6、7 组, 太平 7、8 组地块	成都	51%	18.1	54.30	5.7	1,052
14	郑州市天山路东、牛庄路南地块	郑州	50%	5.5	20.71	2.6	1,271
	1-6 月合计			191.67	463.92	103.4	2,229

数据来源: 上市公司, 中投证券研究所

附：财务预测表

资产负债表				
会计年度	2010	2011E	2012E	2013E
流动资产	146672	182868	211006	245510
现金	19151	20000	19576	19788
应收账款	587	587	587	587
其它应收款	3664	3698	3687	3690
预付账款	13371	13371	13371	13371
存货	109898	145211	173784	208073
其他	0	2	1	1
非流动资产	5656	2043	4242	6141
长期投资	937	592	764	678
固定资产	323	340	348	346
无形资产	9	9	10	10
其他	4387	1102	3121	5107
资产总计	152328	184911	215248	251651
流动负债	68897	94523	114752	138300
短期借款	450	2534	5186	10750
应付账款	51544	78743	94491	113390
其他	16902	13247	15074	14161
非流动负债	51411	51413	51412	51413
长期借款	47029	47029	47029	47029
其他	4382	4384	4383	4383
负债合计	120308	145936	166164	189713
少数股东权益	2311	2937	3504	4097
股本	4576	5948	5948	5948
资本公积	13280	11907	11907	11907
留存收益	11854	18183	27726	39988
归属母公司股东权益	29709	36037	45580	57842
负债和股东权益	152328	184911	215248	251651

现金流量表				
单位: 百				
会计年度	2010	2011E	2012E	2013E
经营活动现金流	-22370	-2634	-1948	-3035
净利润	4920	6677	8977	11669
折旧摊销	200	51	63	71
财务费用	-102	-419	-281	-29
投资损失	-42	-47	-30	-40
营运资金变动	-27972	-10132	-11807	-15896
其它	626	1235	1131	1190
投资活动现金流	-22370	3567	-2215	-1943
资本支出	66	66	66	66
长期投资	-711	-3585	2173	1914
其他	-23014	48	24	37
筹资活动现金流	28133	-84	3739	5190
短期借款	142	2084	2652	5564
长期借款	26780	0	0	0
普通股增加	1056	1373	0	0
资本公积增加	-1003	-1373	0	0
其他	1158	-2168	1087	-374
现金净增加额	3904	849	-424	212

利润表				
会计年度	2010	2011E	2012E	2013E
营业收入	35894	44868	58328	75826
营业成本	23645	27818	36163	47012
营业税金及附加	3584	5384	6999	9099
营业费用	803	1391	1517	1744
管理费用	573	897	1167	1517
财务费用	-102	-419	-281	-29
资产减值损失	9	13	-84	-21
公允价值变动收益	0	-0	-0	-0
投资净收益	42	47	30	40
营业利润	7424	9829	12877	16543
营业外收入	30	85	67	73
营业外支出	50	45	47	46
利润总额	7405	9869	12896	16570
所得税	1899	2566	3353	4308
净利润	4920	6677	8977	11669
少数股东损益	585	626	567	593
归属母公司净利润	4920	6677	8977	11669
EBITDA	7522	9462	12659	16585
EPS (元)	0.83	1.12	1.51	1.96

主要财务比率				
会计年度	2010	2011E	2012E	2013E
成长能力				
营业收入	56.2%	25.0%	30.0%	30.0%
营业利润	42.2%	32.4%	31.0%	28.5%
归属于母公司净利润	37.4%	32.7%	30.7%	28.5%
获利能力				
毛利率	34.1%	38.0%	38.0%	38.0%
净利率	15.3%	16.3%	16.4%	16.2%
ROE	17.2%	18.7%	19.4%	19.8%
ROIC	11.0%	12.3%	14.2%	15.8%
偿债能力				
资产负债率	79.0%	78.9%	77.2%	75.4%
净负债比率				
流动比率	2.13	1.93	1.84	1.78
速动比率	0.53	0.40	0.32	0.27
营运能力				
总资产周转率	0.30	0.27	0.29	0.32
应收账款周转率	65	74	98	127
应付账款周转率	6.82	6.61	8.59	11.17
每股指标 (元)				
每股收益(最新摊薄)	0.83	1.12	1.51	1.96
每股经营现金流(最新摊薄)	-3.76	-0.44	-0.33	-0.51
每股净资产(最新摊薄)	5.38	6.55	8.25	10.41
估值比率				
P/E	12.24	9.23	7.06	5.50
P/B	2.10	1.73	1.37	1.09
EV/EBITDA	14	11	8	6

资料来源：中投证券研究所，公司报表，单位：百万元

投资评级定义

公司评级

- 强烈推荐: 预期未来 6~12 个月内股价升幅 30%以上
推荐: 预期未来 6~12 个月内股价升幅 10%~30%
中性: 预期未来 6~12 个月内股价变动在 ±10%以内
回避: 预期未来 6~12 个月内股价跌幅 10%以上

行业评级

- 看好: 预期未来 6~12 个月内行业指数表现优于市场指数 5%以上
中性: 预期未来 6~12 个月内行业指数表现相对市场指数持平
看淡: 预期未来 6~12 个月内行业指数表现弱于市场指数 5%以上

分析师团队简介

李少明: 中投证券房地产行业首席分析师, 工商管理硕士, 15 年证券研究从业经验。

主要覆盖公司: 万科、保利地产、招商地产、北京城建、滨江集团、首开股份、亿城股份、世茂股份、苏宁环球、金融街、中国国贸、泛海建设、中华企业、冠城大通、广宇发展等。

陈舒静: 实习生, 国内某著名大学研究生。

免责声明

本报告由中国建银投资证券有限责任公司(以下简称“中投证券”)提供, 旨在派发给本公司客户使用。未经中投证券事先书面同意, 不得以任何方式复印、传送或出版作任何用途。合法取得本报告的途径为本公司网站及本公司授权的渠道, 非通过以上渠道获得的报告均为非法, 我公司不承担任何法律责任。

本报告基于中投证券认为可靠的公开信息和资料, 但我们对这些信息的准确性和完整性均不作任何保证。中投证券可随时更改报告中的内容、意见和预测, 且并不承诺提供任何有关变更的通知。

本公司及其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争取提供投资银行、财务顾问或金融产品等相关服务。

本报告中的内容和意见仅供参考, 并不构成对所述证券的买卖出价。投资者应根据个人投资目标、财务状况和需求来判断是否使用报告所载之内容和信息, 独立做出投资决策并自行承担相应风险。我公司及其雇员不对使用本报告而引致的任何直接或间接损失负任何责任。

中国建银投资证券有限责任公司研究所

公司网站: <http://www.cjis.cn>

深圳

深圳市福田区益田路 6003 号荣超商务中心 A 座 19 楼
邮编: 518000
传真: (0755) 82026711

北京

北京市西城区太平桥大街 18 号丰融国际大厦 15 层
邮编: 100032
传真: (010) 63222939

上海

上海市静安区南京西路 580 号南证大厦 16 楼
邮编: 200041
传真: (021) 62171434