

# 保利地产：持续增长可期 攻守兼备

## 2011 年报点评

评级: **买入-A**

上次评级: 买入-A

目标价格: **13.10 元**

期限: 6 个月 上次预测: 13.10 元

现价 (2012 年 04 月 05 日): 11.41 元

报告日期: **2012-04-06**

### 报告关键点:

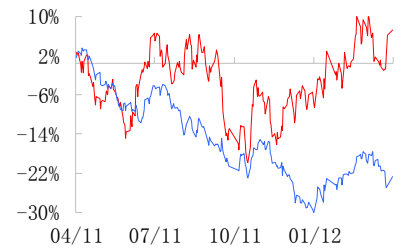
- 📖 业绩锁定性强, 持续增长可期。
- 📖 股权激励方案将继续推进。
- 📖 估值优势明显, 攻守兼备。
- 📖 维持买入-A 评级。

### 报告摘要:

- **公司2011年度业绩符合预期。**全年实现营业收入470.36亿元, 实现净利润65.31亿元, 同比分别增长31.04%和32.74%。每股收益1.10元。拟10派2.15元转增2股。
- **业绩锁定性强, 有望保持持续增长。**2011年末未结算的预收帐款为709亿元, 相当于完全锁定我们预测的2012年收入, 实际上, 这对公司2013年的业绩也构成一定支撑。
- **我们对公司2012年取得良好的销售业绩、从而实现2013年结算业绩较好增长抱有信心。**在2012年购房需求回升、供给充裕、竞争依然激烈的环境中, 公司可售资源充裕, 追求快速周转, 品牌优势突出。2011年公司新增规划容积率面积933万平方米, 新增权益容积率面积677万平方米; 新拓展项目平均楼面地价2582元/平方米, 地价合理。存货余额大幅增加38%。当地市场占有率进入前三名的城市达15个。2012年公司计划以“促销售、降成本、强管理、提品质、重服务”为重点, 做好经营工作。
- **2011年少数股东损益增长较快, 合作开发力度继续加大,**有利于分散开发风险和资金压力, 无碍业绩持续增长。少数股东损益占净资产比重上升, 2010年末为7%, 2011年末为16%。
- **我们认为公司拥有并将发挥资源优势、市场优势、产品优势, 能够实现中长期持续平稳健康发展。**年报披露的主要举措务实可行, 包括: 继续坚持以普通住宅开发为主, 进一步提高中小户型比例和产品性价比, 抢占刚需市场, 扩大销售规模; 坚持快速周转策略, 加快资金回笼速度, 同时充分发挥银行信贷和房地产基金等多元化融资优势, 拓宽资金来源; 抓住市场机遇进一步优化拓展项目的产品和区域结构。
- **股权激励方案将继续推进。**建立和完善长效激励机制, 有利于发挥团队积极性, 给股东、员工、社会带来更大回报。
- **维持买入-A 评级。估值优势明显, 攻守兼备。**2012年预测EPS的PE不到8倍。尽管公司未披露年度经营计划的具体指标, 我们相信在行业良好机遇出现时, 公司一定能够把握机会, 实现更快发展。
- **风险提示: 流动性状况急剧变化。**

总市值(百万元)	67,870.43
流通市值(百万元)	66,671.24
总股本(百万股)	5,948.33
流通股本(百万股)	5,843.23
12个月最低/最高	8.42/14.78 元
十大流通股东(%)	54.63%
股东户数	129,832

### 12 个月股价表现



— 保利地产 — 沪深300

%	一个月	三个月	十二个月
相对收益	4.85	6.04	30.01
绝对收益	(0.78)	16.43	6.79

徐胜利  
010-66581636  
执业证书编号

行业分析师  
xusi@essence.com.cn  
S1450511020008

### 财务和估值数据摘要

(百万元)	2010	2011	2012E	2013E	2014E
营业收入	35,894.1	47,036.2	68,000.0	91,000.0	111,000.0
Growth(%)	56.2%	31.0%	44.6%	33.8%	22.0%
净利润	4,920.0	6,530.9	8,973.0	12,369.8	14,969.8
Growth(%)	39.8%	32.7%	37.4%	37.9%	21.0%
毛利率(%)	34.1%	37.2%	34.0%	34.0%	34.0%
净利润率(%)	13.7%	13.9%	13.2%	13.6%	13.5%
每股收益(元)	(¥0.83)	(¥1.10)	(¥1.51)	(¥2.08)	(¥2.52)
每股净资产(元)	(¥5.38)	(¥7.07)	(¥9.24)	(¥11.60)	(¥14.60)
市盈率	13.8	10.4	7.6	5.5	4.5
市净率	2.1	1.6	1.2	1.0	0.8
净资产收益率(%)	17.2%	17.5%	20.0%	21.3%	20.7%
ROIC(%)	13.7%	11.5%	13.1%	13.2%	13.9%
EV/EBITDA	11.9	11.3	9.2	7.2	6.0

敬请阅读本报告正文后各项声明

### 前期研究成果

- 保利地产: 业绩持续增长可期 合作开发力度加大  
2012-01-10
- 保利地产: 业绩锁定性强 开工增速高  
2011-10-31
- 保利地产: 进取与稳健兼备 盈利较快增长可期  
2011-08-29

## 财务报表预测和估值数据汇总

						单位	百万元	模型更新时间			2012-04-05
						财务指标	2010	2011	2012E	2013E	2014E
<b>利润表</b>						<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>2012E</b>	<b>2013E</b>	<b>2014E</b>	<b>成长性</b>
营业收入	35,894.1	47,036.2	68,000.0	91,000.0	111,000.0	营业收入增长率	56.2%	31.0%	44.6%	33.8%	22.0%
减: 营业成本	23,645.5	29,536.8	44,880.0	60,060.0	73,260.0	营业利润增长率	42.2%	34.2%	46.7%	33.7%	22.5%
营业税费	3,584.2	5,073.4	4,760.0	6,370.0	7,770.0	净利润增长率	39.8%	32.7%	37.4%	37.9%	21.0%
销售费用	802.8	1,252.5	1,836.0	2,457.0	2,997.0	EBITDA 增长率	44.5%	40.7%	44.3%	33.6%	22.0%
管理费用	572.5	750.3	1,360.0	1,820.0	2,220.0	EBIT 增长率	42.1%	41.4%	46.9%	33.7%	22.1%
财务费用	-102.4	390.3	600.0	800.0	900.0	NOPLAT 增长率	37.1%	43.6%	47.3%	33.7%	22.1%
资产减值损失	9.0	50.6	-	-	-	投资资本增长率	70.6%	29.8%	32.3%	16.2%	13.3%
加: 公允价值变动收益	-	-	-	-	-	净资产增长率	18.8%	31.4%	30.6%	25.6%	25.8%
投资和汇兑收益	42.0	-18.2	50.0	50.0	80.0						
<b>营业利润</b>	<b>7,424.5</b>	<b>9,964.1</b>	<b>14,614.0</b>	<b>19,543.0</b>	<b>23,933.0</b>	<b>利润率</b>					
加: 营业外净收支	-19.9	110.0	-	-	-	毛利率	34.1%	37.2%	34.0%	34.0%	34.0%
<b>利润总额</b>	<b>7,404.6</b>	<b>10,074.1</b>	<b>14,614.0</b>	<b>19,543.0</b>	<b>23,933.0</b>	营业利润率	20.7%	21.2%	21.5%	21.5%	21.6%
减: 所得税	1,899.3	2,706.9	3,641.0	4,873.3	5,963.3	净利润率	13.7%	13.9%	13.2%	13.6%	13.5%
<b>净利润</b>	<b>4,920.0</b>	<b>6,530.9</b>	<b>8,973.0</b>	<b>12,369.8</b>	<b>14,969.8</b>	EBITDA/营业收入	20.9%	22.5%	22.4%	22.4%	22.4%
<b>资产负债表</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>2012E</b>	<b>2013E</b>	<b>2014E</b>	EBIT/营业收入	20.4%	22.0%	22.4%	22.4%	22.4%
货币资金	19,151.4	18,152.6	19,500.0	24,000.0	27,000.0	<b>运营效率</b>					
交易性金融资产	-	-	-	-	-	固定资产周转天数	3	5	6	5	5
应收账款	4,251.4	5,186.3	5,900.0	4,800.0	5,800.0	流动营业资本周转天数	527	578	525	484	456
应收票据	-	0.3	-	-	-	流动资产周转天数	1,179	1,281	1,074	913	828
预付帐款	13,370.7	12,544.7	15,000.0	18,000.0	20,000.0	应收帐款周转天数	5	6	7	5	3
存货	109,898.1	152,107.4	177,227.4	197,167.4	213,907.4	存货周转天数	853	1,003	872	741	667
其他流动资产	-	-	-	-	-	总资产周转天数	1,214	1,329	1,112	946	859
可供出售金融资产	-	-	-	-	-	投资资本周转天数	535	591	537	494	464
持有至到期投资	-	-	-	-	-	<b>投资回报率</b>					
长期股权投资	937.0	986.6	1,000.0	1,200.0	1,435.7	ROE	17.2%	17.5%	20.0%	21.3%	20.7%
投资性房地产	4,239.6	4,801.2	5,000.0	6,000.0	7,000.0	ROA	3.6%	3.8%	4.9%	5.8%	6.5%
固定资产	322.9	939.8	1,200.0	1,400.0	1,500.0	ROIC	13.7%	11.5%	13.1%	13.2%	13.9%
在建工程	-	-	-	-	-	<b>费用率</b>					
无形资产	9.0	10.2	6.0	6.0	6.0	销售费用率	2.2%	2.7%	2.7%	2.7%	2.7%
其他非流动资产	147.9	285.4	308.7	358.7	388.7	管理费用率	1.6%	1.6%	2.0%	2.0%	2.0%
<b>资产总额</b>	<b>152,328.0</b>	<b>195,014.6</b>	<b>225,142.1</b>	<b>252,932.1</b>	<b>277,037.8</b>	财务费用率	-0.3%	0.8%	0.9%	0.9%	0.8%
短期债务	450.0	2,123.4	2,800.0	3,000.0	2,000.0	三费/营业收入	3.5%	5.1%	5.6%	5.6%	5.5%
应付帐款	11,083.0	17,439.5	16,000.0	20,000.0	19,000.0	<b>偿债能力</b>					
应付票据	7.8	-	-	-	-	资产负债率	79.0%	78.4%	75.6%	72.7%	68.7%
其他流动负债	50,306.8	67,033.3	78,765.7	78,057.0	81,328.2	负债权益比	375.7%	363.6%	309.8%	266.5%	219.1%
长期借款	47,029.4	49,979.8	55,000.0	60,000.0	65,000.0	流动比率	(¥2.13)	(¥1.91)	(¥1.97)	(¥2.05)	(¥2.21)
其他非流动负债	4,381.6	4,384.4	4,519.2	4,649.4	4,733.6	速动比率	(¥0.53)	(¥0.36)	(¥0.36)	(¥0.39)	(¥0.44)
<b>负债总额</b>	<b>120,307.6</b>	<b>152,950.2</b>	<b>170,206.1</b>	<b>183,926.4</b>	<b>190,212.3</b>	利息保障倍数	(¥71.49)	(¥26.53)	(¥25.36)	(¥25.43)	(¥27.59)
<b>少数股东权益</b>	<b>2,311.0</b>	<b>6,806.7</b>	<b>11,206.7</b>	<b>13,506.7</b>	<b>16,506.7</b>	<b>分红指标</b>					
股本	4,575.6	5,948.3	5,948.3	5,948.3	5,948.3	DPS(元)	(¥0.06)	(¥)	(¥0.08)	(¥0.10)	(¥0.12)
留存收益	25,134.0	29,307.9	37,780.9	49,550.6	64,370.4	分红比率	7.2%	0.0%	5.6%	4.9%	4.7%
<b>股东权益</b>	<b>32,020.3</b>	<b>42,064.4</b>	<b>54,936.0</b>	<b>69,005.7</b>	<b>86,825.5</b>	股息收益率	0.5%	0.0%	0.7%	0.9%	1.0%
<b>现金流量表</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>2012E</b>	<b>2013E</b>	<b>2014E</b>	<b>业绩和估值指标</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>2012E</b>	<b>2013E</b>	<b>2014E</b>
净利润	5,505.3	7,367.2	8,973.0	12,369.8	14,969.8	EPS(元)	(¥0.83)	(¥1.10)	(¥1.51)	(¥2.08)	(¥2.52)
加: 折旧和摊销	200.2	228.8	45.3	47.8	51.9	BVPS(元)	(¥5.38)	(¥7.07)	(¥9.24)	(¥11.60)	(¥14.60)
资产减值准备	9.0	50.6	-	-	-	PE(X)	13.8	10.4	7.6	5.5	4.5
公允价值变动损失	-	-	-	-	-	PB(X)	2.1	1.6	1.2	1.0	0.8
财务费用	17.8	24.9	480.9	600.0	800.0	P/FCF	9.4	-17.2	-5.5	17.9	59.0
投资收益	-42.0	18.2	-50.0	-50.0	-80.0	P/S	1.9	1.4	1.0	0.7	0.6
少数股东损益	585.3	836.3	2,000.0	2,300.0	3,000.0	EV/EBITDA	11.9	11.3	9.2	7.2	6.0
营运资金的变动	-28,046.4	-16,049.8	-17,958.4	-18,369.7	-17,684.1	CAGR(%)	38.6%	34.6%			
<b>经营活动产生现金流量</b>	<b>-22,369.9</b>	<b>-7,921.9</b>	<b>-6,390.1</b>	<b>-2,902.1</b>	<b>1,157.6</b>	PEG	0.4	0.3			
<b>投资活动产生现金流量</b>	<b>-1,857.3</b>	<b>-447.8</b>	<b>36.5</b>	<b>-251.1</b>	<b>-256.8</b>	ROIC/WACC	1.9	1.6	1.9	1.9	2.0
<b>融资活动产生现金流量</b>	<b>28,132.6</b>	<b>7,393.4</b>	<b>5,794.8</b>	<b>8,800.0</b>	<b>2,400.0</b>	REP	0.7	0.8	0.6	0.6	0.5

资料来源: 安信证券研究中心 Wind.NET 资讯

## 分析师简介

徐胜利，房地产行业分析师，经济学硕士，十余年房地产及证券行业工作经验，07年加盟安信证券研究团队。

## 分析师声明

徐胜利声明，本人具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格，勤勉尽责、诚实守信。本人对本报告的内容和观点负责，保证信息来源合法合规、研究方法专业审慎、研究观点独立公正、分析结论具有合理依据，特此声明。

## 本公司具备证券投资咨询业务资格的说明

安信证券股份有限公司（以下简称“本公司”）经中国证券监督管理委员会核准，取得证券投资咨询业务许可。本公司及其投资咨询人员可以为证券投资人或客户提供证券投资分析、预测或者建议等直接或间接的有偿咨询服务。发布证券研究报告，是证券投资咨询业务的一种基本形式，本公司可以对证券及证券相关产品的价值、市场走势或者相关影响因素进行分析，形成证券估值、投资评级等投资分析意见，制作证券研究报告，并向本公司的客户发布。

## 免责声明

本报告仅供安信证券股份有限公司（以下简称“本公司”）的客户使用。本公司不会因为任何机构或个人接收到本报告而视其为本公司的当然客户。

本报告基于已公开的资料或信息撰写，但本公司不保证该等信息及资料的完整性、准确性。本报告所载的信息、资料、建议及推测仅反映本公司于本报告发布当日的判断，本报告中的证券或投资标的价格、价值及投资带来的收入可能会波动。在不同时期，本公司可能撰写并发布与本报告所载资料、建议及推测不一致的报告。本公司不保证本报告所含信息及资料保持在最新状态，本公司将随时补充、更新和修订有关信息及资料，但不保证及时公开发布。同时，本公司有权对本报告所含信息在不发出通知的情形下做出修改，投资者应当自行关注相应的更新或修改。任何有关本报告的摘要或节选都不代表本报告正式完整的观点，一切须以本公司向客户发布的本报告完整版本为准，如有需要，客户可以向本公司投资顾问进一步咨询。

在法律许可的情况下，本公司及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或期权并进行证券或期权交易，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，提请客户充分注意。客户不应将本报告为作出其投资决策的惟一参考因素，亦不应认为本报告可以取代客户自身的投资判断与决策。在任何情况下，本报告中的信息或所表述的意见均不构成对任何人的投资建议，无论是否已经明示或暗示，本报告不能作为道义的、责任的和法律的依据或者凭证。在任何情况下，本公司亦不对任何人因使用本报告中的任何内容所引致的任何损失负任何责任。

本报告版权仅为本公司所有，未经事先书面许可，任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制、发表、转发或引用本报告的任何部分。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“安信证券股份有限公司研究中心”，且不得对本报告进行任何有悖原意的引用、删节和修改。

安信证券股份有限公司对本声明条款具有惟一修改权和最终解释权。

## 公司评级体系

### 收益评级:

- 买入 — 未来 6 个月的投资收益率领先沪深 300 指数 15% 以上;
- 增持 — 未来 6 个月的投资收益率领先沪深 300 指数 5% 至 15%;
- 中性 — 未来 6 个月的投资收益率与沪深 300 指数的变动幅度相差-5% 至 5%;
- 减持 — 未来 6 个月的投资收益率落后沪深 300 指数 5% 至 15%;
- 卖出 — 未来 6 个月的投资收益率落后沪深 300 指数 15% 以上;

### 风险评级:

- A — 正常风险, 未来 6 个月投资收益率的波动小于等于沪深 300 指数波动;
- B — 较高风险, 未来 6 个月投资收益率的波动大于沪深 300 指数波动;

## 销售联系人

朱贤	上海联系人	凌洁	上海联系人
021-68765293	zhuxian@essence.com.cn	021-68765237	lingjie@essence.com.cn
黄方禅	上海联系人	张勤	上海联系人
021-68765913	huangfc@essence.com.cn	021-68763879	zhangqin@essence.com.cn
梁涛	上海联系人	周蓉	北京联系人
021-68766067	liangtao@essence.com.cn	010-59113563	zhourong@essence.com.cn
马正南	北京联系人	潘冬亮	北京联系人
010-59113593	mazn@essence.com.cn	010-59113590	pandl@essence.com.cn
胡珍	深圳联系人	李国瑞	深圳联系人
0755-82558073	huzhen@essence.com.cn	0755-82558084	ligr@essence.com.cn

## 安信证券研究中心

### 深圳

深圳市福田区深南大道 2008 号中国凤凰大厦 1 栋 7 层  
邮编: 518026

### 上海

上海市浦东新区世纪大道 1589 号长泰国际金融大厦 16 层  
邮编: 200123

### 北京

北京市西城区金融大街 5 号新盛大厦 B 座 19 层  
邮编: 100034