

推荐 (维持)

1 月份销售实现平稳增长

风险评级：中风险

保利地产 (600048) 事件点评

2019 年 1 月 12 日

投资要点：

事件：保利地产 (600048) 发布2019年1月份销售简报，单月销售面积及销售金额同比增长分别为4.58%和6.14%。

点评：

■ **1月销售平稳增长。**公司实现签约面积227.85万平方米，同比增长4.58%；实现签约金额335.91亿元，同比增长6.14%。公司1月份单月销售平稳增长，在市场景气度回落情况下销售情况仍令人满意。

■ **1月获取两幅地块 拿地相对谨慎。**其中1月份，公司通过拍卖方式取得莆田市涵江区六一西路东侧地块，项目用地面积约6.79万平方米，规划容积率面积约17万平方米，成交总价5.42亿元。土地用途为住宅及服务设施用地。公司目前拥有该项目52%权益。通过合作方式取得长春市净月区临河街延长线项目地块，项目用地面积13.98万平方米，规划容积率面积约32.16万平方米，支付价款约13.18亿元。土地为住宅用地，公司目前拥有该项目75%权益。公司拿地金额占单月销售额比例较低，年初拿地仍相对谨慎。

■ **2018年结算业绩增长预计达两成。**公司2018年全年实现销售面积2766.1万平方米，同比增长23.4%；实现销售金额4048.2亿元，同比增长30.9%；在行业中销售规模排名第5，龙头地位稳固。同时公司发布18年业绩预告，预计18年公司实现营业收入1936.2亿，同比增长32.31%；实现归属净利润188亿，同比增长20.3%，业绩增长理想。

■ **负债结构合理 融资利率具优势。**截至三季度末，公司总资产 8570.27 亿元，净资产 1725.08 亿元，资产负债率为 79.87%；其中账上预收账款达3174.67亿，同比增长40.91%；扣除预收款项后，其他负债占总资产比重仅为 42.83%，负债结构较为合理。公司4月、5月及7月依次成功发行5亿元、20亿元、25亿元中期票据，利率分别为4.59%、4.88%、4.60%，整体看融资畅通，利率具优势。

■ **盈利预测与投资建议。**整体看，作为央企公司资源优势突出，融资渠道及资金成本具备优势。公司国企改革积极推进，提速发展可期。公司账上已售未结资源丰富，未来业绩持续较快增长保障度高。预计公司18—19年EPS分别为1.58元和1.98元，对应当前估值相对便宜，维持“推荐”评级。

■ **风险提示。**行业景气度转差，销售出现明显回落。

何敏仪

SAC 执业证书编号：

S0340513040001

电话：0769-23320072

邮箱：hmy@dgzq.com.cn

主要数据

2019 年 1 月 11 日

收盘价(元)	12.86
总市值(亿元)	1,529.70
总股本(亿股)	11,895.03
流通股本(亿股)	11,772.93
ROE (TTM)	15.03%
12 月最高价(元)	15.91
12 月最低价(元)	10.23

股价走势



资料来源：东莞证券研究所，Wind

相关报告

东莞证券研究报告评级体系：

公司投资评级	
推荐	预计未来 6 个月内，股价表现强于市场指数 15%以上
谨慎推荐	预计未来 6 个月内，股价表现强于市场指数 5%-15%之间
中性	预计未来 6 个月内，股价表现介于市场指数±5%之间
回避	预计未来 6 个月内，股价表现弱于市场指数 5%以上
行业投资评级	
推荐	预计未来 6 个月内，行业指数表现强于市场指数 10%以上
谨慎推荐	预计未来 6 个月内，行业指数表现强于市场指数 5%-10%之间
中性	预计未来 6 个月内，行业指数表现介于市场指数±5%之间
回避	预计未来 6 个月内，行业指数表现弱于市场指数 5%以上
风险等级评级	
低风险	宏观经济及政策、财经资讯、国债等方面的研究报告
中低风险	债券、货币市场基金、债券基金等方面的研究报告
中风险	可转债、股票、股票型基金等方面的研究报告
中高风险	新三板股票、权证、退市整理期股票、港股通股票等方面的研究报告
高风险	期货、期权等衍生品方面的研究报告

本评级体系“市场指数”参照标的为沪深 300 指数。

分析师承诺：

本人具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格或相当的专业胜任能力，以勤勉的职业态度，独立、客观地在所知情的范围内出具本报告。本报告清晰地反映了本人的研究观点，不受本公司相关业务部门、证券发行人、上市公司、基金管理公司、资产管理公司等利益相关者的干涉和影响。本人保证与本报告所指的证券或投资标的无任何利害关系，没有利用发布本报告为自身及其利益相关者谋取不当利益，或者在发布证券研究报告前泄露证券研究报告的内容和观点。

声明：

东莞证券为全国性综合类证券公司，具备证券投资咨询业务资格。

本报告仅供东莞证券股份有限公司（以下简称“本公司”）的客户使用。本公司不会因接收人收到本报告而视其为客户。本报告所载资料及观点均为合规合法来源且被本公司认为可靠，但本公司对这些信息的准确性及完整性不作任何保证。本报告所载的资料、意见及推测仅反映本公司于发布本报告当日的判断，可随时更改。本报告所指的证券或投资标的的价格、价值及投资收入可跌可升。本公司可发出其它与本报告所载资料不一致及有不同结论的报告，亦可因使用不同假设和标准、采用不同观点和分析方法而与本公司其他业务部门或单位所给出的意见不同或者相反。在任何情况下，本报告所载的资料、工具、意见及推测只提供给客户作参考之用，并不构成对任何人的投资建议。投资者需自主作出投资决策并自行承担投资风险，据此报告做出的任何投资决策与本公司和作者无关。在任何情况下，本公司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，任何形式的分享证券投资收益或者分担证券投资损失的书面或口头承诺均为无效。本公司及其所属关联机构在法律许可的情况下可能会持有本报告中提及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、经纪、资产管理等服务。本报告版权归东莞证券股份有限公司及相关内容提供方所有，未经本公司事先书面许可，任何人不得以任何形式翻版、复制、刊登。如引用、刊发，需注明本报告的机构来源、作者和发布日期，并提示使用本报告的风险，不得对本报告进行有悖原意的引用、删节和修改。未经授权刊载或者转发本证券研究报告的，应当承担相应的法律责任。

东莞证券研究所

广东省东莞市可园南路 1 号金源中心 24 楼

邮政编码：523000

电话：(0769) 22119430

传真：(0769) 22119430

网址：www.dgzq.com.cn