

实控人、高管齐增持，彰显发展信心，肯定投资价值

核心观点：

- **事件：**8月4日公司发布《关于公司实际控制人增持公司股份的公告》及《关于公司董事长及全体高级管理人员计划增持公司股份的公告》。
- **实控人、高管团队齐增持，彰显对公司未来发展的信心及长期投资价值的认可。**8月4日，保利集团增持公司股份共计50万股，约占公司总股本的0.0042%。保利集团拟在未来6个月内（自本次增持之日起算）继续增持公司股份，累计增持比例不低于0.0042%、不超过公司总股本2%（均含本次已增持股份）。公司董事长、总经理刘平先生及全体高级管理人员计划自2021年8月4日起6个月内增持公司股份，合计增持金额不低于人民币800万元、不超过人民币1500万元，增持价格不超过15.06元/股。本次集团层面和高管团队的双双增持，显示出对公司长期发展向好的信心。
- **公司业绩稳健，销售表现亮眼。**公司7月17日发布21H1业绩快报，21H1公司营收901亿，同比增长22.25%，归母净利润103亿，同比增长1.72%，扣非归母净利润101亿，同比增速5.11%，公司业绩较为稳健。2021年1-6月，公司实现签约面积1671.29万平方米，同比增加12%，实现签约金额2851.85亿元，同比增加27.01%，销售表现稳中向好。目前行业正处于供给侧改革阶段，公司将受益于行业集中度提升，未来规模将逐步扩大。
- **公司具有成本优势，杠杆结构优异。**截至2020年末，公司剔除预收账款后的资产负债率为68.7%，净负债率为56.6%，现金短债比1.8，为“绿档”房企。公司的综合融资成本仅为4.77%，作为央企开发龙头，具有足够的成本优势和通常的融资渠道。
- **高分红高股息凸显长期投资价值，增持回购机制增强持有信心。**公司4月30日发布的《2021-2023股东回报计划》称，公司未来三年（即2021-2023年）每年现金分红占当年归属于上市公司股东净利润的比例均不低于25%。按照2020年的现金分红计划，公司目前的股息率为7.31%，长线投资价值凸显。同时，当公司股价持续低于每股净资产时，公司将促使控股股东、实际控制人通过二级市场增持、公司回购股份等措施，积极稳定公司股价。公司的增持回购措施，保障了股东的权益，增强长线资金持有信心。
- **投资建议：**公司作为央企开发龙头，业绩稳健，销售向好，杠杆结构优异，具有足够的成本优势和通常的融资渠道，高分红高股息凸显长线投资价值，实控人和高管的持彰显对公司未来发展的信心。我们预计公司2021-2022年每股收益分别为2.61元、2.89元，以8月4日的收盘价9.99元计算，对应的市盈率分别为3.8倍、3.5倍。我们认为公司目前的估值具备吸引力，看好公司长期的表现，维持“推荐”评级。
- **风险提示：**行业销售超预期下行、政策调控升级的风险。

保利地产（600048.SH）

推荐 维持评级

分析师

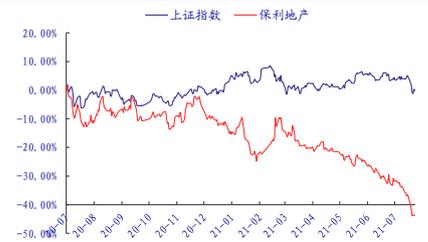
王秋蘅

☎：(8610) 8092 7726

✉：wangqiuhe_yj@chinastock.com.cn

分析师登记编码：S0130520050006

相对上证指数表现图



资料来源：wind

市场数据

时间 2021.08.04

A股收盘价(元)	9.99
A股一年内最高价(元)	16.64
A股一年内最低价(元)	9.76
上证指数	3477.22
市盈率	4.3
总股本(百万股)	162.78
实际流通A股(百万股)	11970.11
限售的流通A股(百万股)	0.00
流通A股市值(亿元)	1195.81

分析师承诺及简介

本人承诺，以勤勉的执业态度，独立、客观地出具本报告，本报告清晰准确地反映本人的研究观点。本人薪酬的任何部分过去不曾与、现在不与、未来也将不会与本报告的具体推荐或观点直接或间接相关。

分析师：王秋霁，房地产行业分析师，英国杜伦大学金融学硕士，北京交通大学金融学学士，2018年5月加入中国银河证券研究院至今，主要从事房地产行业及上下游相关产业链的研究工作。

评级标准

行业评级体系

未来6-12个月，行业指数（或分析师团队所覆盖公司组成的行业指数）相对于基准指数（交易所指数或市场中主要的指数）

推荐：行业指数超越基准指数平均回报20%及以上。

谨慎推荐：行业指数超越基准指数平均回报。

中性：行业指数与基准指数平均回报相当。

回避：行业指数低于基准指数平均回报10%及以上。

公司评级体系

推荐：指未来6-12个月，公司股价超越分析师（或分析师团队）所覆盖股票平均回报20%及以上。

谨慎推荐：指未来6-12个月，公司股价超越分析师（或分析师团队）所覆盖股票平均回报10%-20%。

中性：指未来6-12个月，公司股价与分析师（或分析师团队）所覆盖股票平均回报相当。

回避：指未来6-12个月，公司股价低于分析师（或分析师团队）所覆盖股票平均回报10%及以上。

免责声明

本报告由中国银河证券股份有限公司（以下简称银河证券）向其机构客户和认定为专业投资者的个人客户（以下简称客户）提供，无意针对或打算违反任何地区、国家、城市或其它法律管辖区域内的法律法规。

本报告所载的全部内容只提供给客户做参考之用，并不构成对客户投资咨询建议，并非作为买卖、认购证券或其它金融工具的邀请或保证。客户不应单纯依靠本报告而取代自我独立判断。银河证券认为本报告所载内容及观点客观公正，但不担保其内容的准确性或完整性。本报告所载内容反映的是银河证券在最初发表本报告日期当日的判断，银河证券可发出其它与本报告所载内容不一致或有不同结论的报告，但银河证券没有义务和责任去及时更新本报告涉及的内容并通知客户。银河证券不对因客户使用本报告而导致的损失负任何责任。

本报告可能附带其它网站的地址或超级链接，对于可能涉及的银河证券网站以外的地址或超级链接，银河证券不对其内容负责。链接网站的内容不构成本报告的任何部份，客户需自行承担浏览这些网站的费用或风险。

银河证券在法律允许的情况下可参与、投资或持有本报告涉及的证券或进行证券交易，或向本报告涉及的公司提供或争取提供包括投资银行业务在内的服务或业务支持。银河证券可能与本报告涉及的公司之间存在业务关系，并无需事先或在获得业务关系后通知客户。

银河证券无需因接收人收到本报告而视其为客户。若您并非银河证券客户中的机构专业投资者，为保证服务质量、控制投资风险、应首先联系银河证券机构销售部门或客户经理，完成投资者适当性匹配，并充分了解该项服务的性质、特点、使用的注意事项以及若不当使用可能带来的风险或损失，在此之前，请勿接收或使用本报告中的任何信息。

银河证券已具备中国证监会批复的证券投资咨询业务资格。除非另有说明，所有本报告的版权属于银河证券。未经银河证券书面授权许可，任何机构或个人不得以任何形式转发、转载、翻版或传播本报告。特提醒公众投资者慎重使用未经授权刊载或者转发的本公司证券研究报告。

银河证券版权所有并保留一切权利。

联系

中国银河证券股份有限公司 研究院

深圳市福田区金田路3088号中洲大厦20层

上海浦东新区富城路99号震旦大厦31层

北京市丰台区西营街8号院1号楼青海金融大厦15层

公司网址：www.chinastock.com.cn

机构请致电：

深广地区：崔香兰 0755-83471963 cuixianglan@chinastock.com.cn

上海地区：何婷婷 021-20252612 hetingting@chinastock.com.cn

北京地区：唐嫚玲 010-80927722 tangmanling_bj@chinastock.com.cn