

## 10月销售数据点评

保利地产 (600048)

评级: 买入 (维持)

股价: 14.77元

目标价: 19元

跟踪报告

2010年11月5日 星期五

桂长元

021-50586660-8623

gcy@longone.com.cn

房地产行业

执业证书编号: S0630208020059

联系人: 顾颖

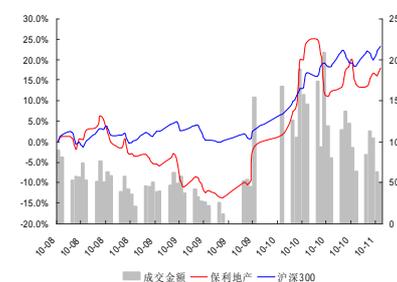
021-50586660-8638

dhresearch@longone.com.cn

### 市场表现

	绝对涨幅 (%)	相对涨幅 (%)
1个月	17.5	1.2
3个月	10.9	-6.1
6个月	27.1	18.3

公司近3个月相对沪深300表现



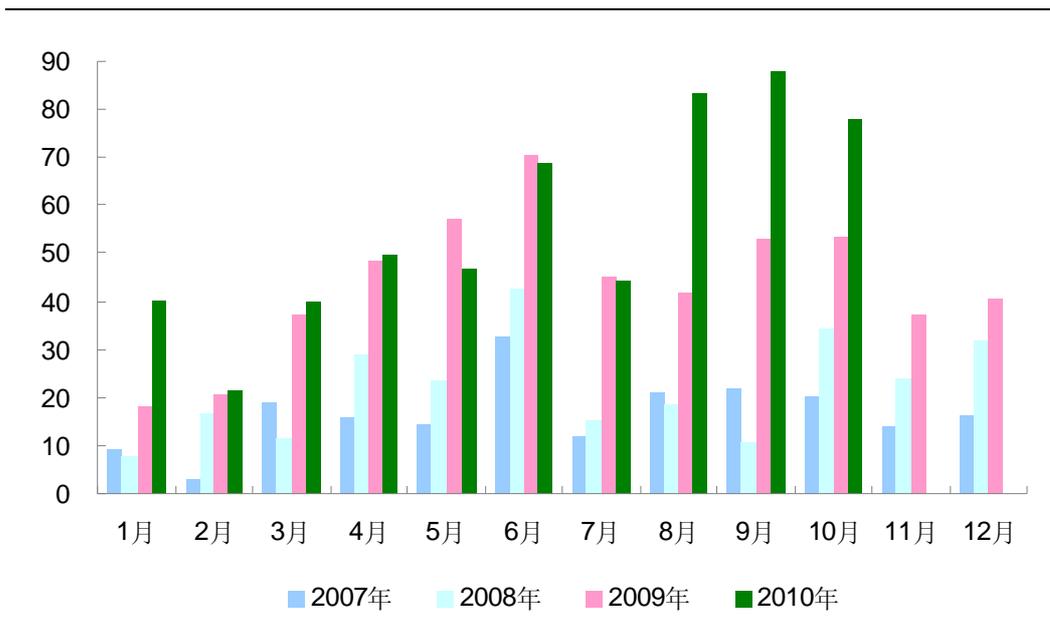
### 相关报告:

- 1、《资金充裕、增长可期》2008/7/8
- 2、《熊市中彰显王者风范——2008年年报点评》2009/2/17
- 3、《成本控制得当，中期业绩符合预期——2009年中报点评》2009/8/28
- 4、《奔跑中的大象——2009 三季度报点评》2009/12/1
- 5、《鲲鹏展翅——2009 年报点评》2010/2/5

### 投资要点

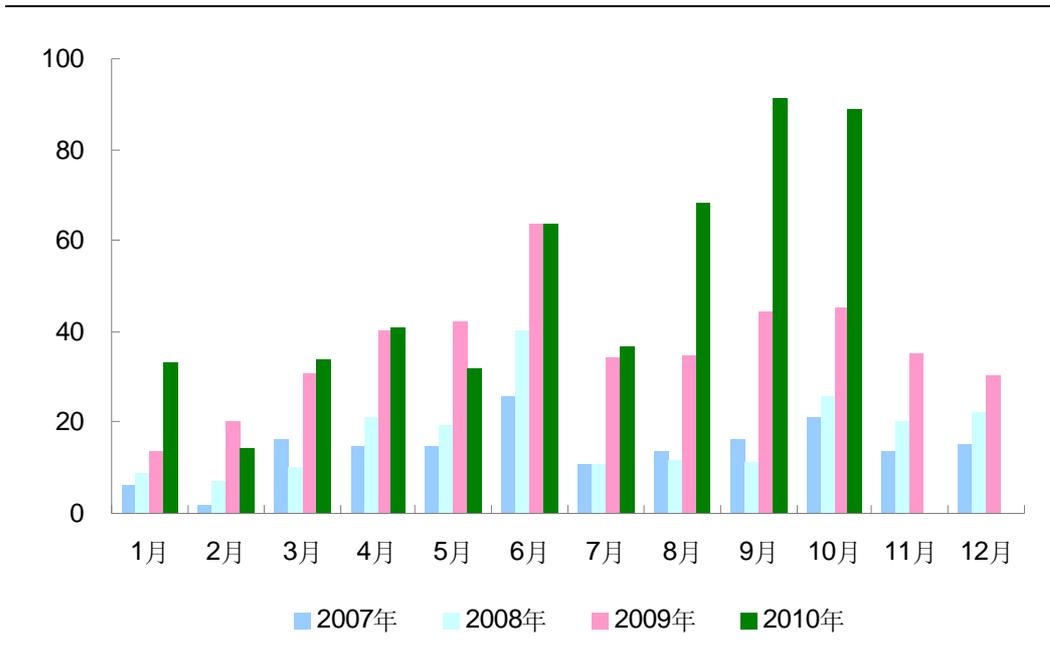
- q 10月，公司销售量同步大市，销售面积 77.8 万平方米，环比下滑 11.5%。公司公告显示，2010 年 10 月份公司实现销售面积 77.8 万平方米，同比增长 45.6%，环比下降 11.5%，销量出现回落，与大市基本同步。1-10 月，公司累计实现销售面积 560.6 万平方米，同比增长 25.8%，增幅略低于万科。预计公司今年销售面积同比增速有可能达到 30%。
- q 10月，公司实现销售金额 89.2 亿元，环比微降 2.2%。2010 年 10 月公司实现销售额 89.2 亿元，同比增长 97.2%，环比微降 2.2%。1-10 月，公司累计实现销售金额 503.2 亿元，同比增长 36.5%，销售额已经超过去年全年，预计今年可以达到 600 亿元，接近去年万科的销售水平。
- q 公司产品成交均价进一步上行，10 月份达到 11473 元/平米，环比增长 10.4%。成交均价连续 3 个月出现上涨，10 月份为 11473 元/平米，同比增长 35.4%，环比增长 10.4%，主要是公司产品成交结构变化，并非逆市提价所致。公司积极稳健、高周转经营策略仍是总方向。1-10 月，公司产品成交均价为 8976 元/平米，同比增长 8.5%，主要受益于去年 8 月份以来房价的上涨。
- q 新获取土地资源 229 万平方米，土地款 66.3 亿元，加权楼面地价 2890 元/平米。10 月，公司新增土地权益面积 229 万平方米，支付土地价款 66.3 亿元，加权楼面地价 2890 元/平米。土地清一色来自于二线城市，长三角占比 38.6%。项目储备丰富，布局合理，截至 10 月底，公司拥有权益未结资源约 3790 万平方米，分布于 20 多个城市。
- q 业绩高度锁定，优秀股票投资标的，维持“买入”评级。公司业绩锁定性超强，去年底预收账款 298 亿元，加上今年以来预售 503 亿元，是去年结算收入的 3.5 倍，相当于今年预测收入的 2.25 倍。维持公司 10、11 年 1.01、1.35 元 EPS 预测，维持买入评级，目标价 19 元。

图表 1: 2010 年公司销售面积基本上同步大市 (单位: 万平方米)



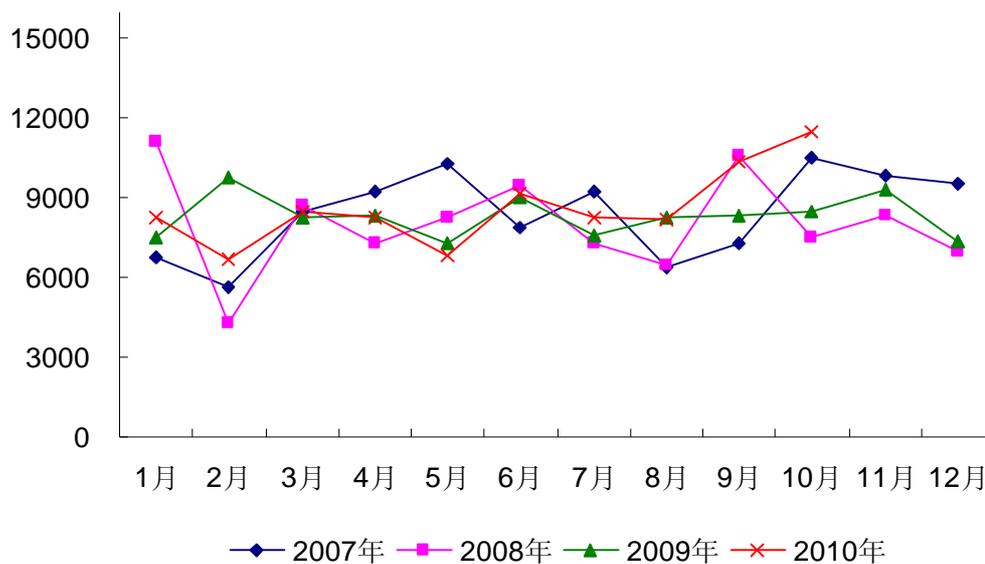
数据来源: 公司公告

图表 2: 2010 年公司销售金额较上月略有回落 (单位: 亿元)



数据来源: 公司公告

图表 3: 产品成交均价连续 3 个月出现上涨 (单位: 元/平方米)



数据来源: 公司公告

图表 4: 公司 10 月份拿地情况

时间	土地/项目名称	项目位置	取得方式	净占地面积 (万平方米)	规划建筑面积 (万平方米)	所占权益	项目土地款 (亿元)	楼面地价 (元/平方米)
2010年10月	辽宁营口南湖公园旁项目	营口市老边区学府路东三宗地块	挂牌	33.01	115.52	100%	5.28	457
	厦门英环路项目	厦门市集美新城区地块	挂牌	14.40	33.95	50%	10.12	2982
	南京栖霞仙林湖北1号项目	南京市栖霞区仙林湖北1号地块	挂牌	7.55	16.60	100%	7.60	4578
	杭州下沙38#地项目	杭州市经济技术开发区38号地块	挂牌	5.12	12.81	100%	7.88	6153
	杭州下沙42#地项目	杭州市经济技术开发区42号地块	挂牌	4.61	13.82	100%	7.27	5257
	成都杉板桥路项目	成都市成华区杉板桥路1号、14号地块	挂牌	8.23	24.70	100%	18.03	7300
	南通自行车厂项目	南通市港闸区原自行车总厂及周边地块	挂牌	18.09	45.17	100%	15.19	3364
	中山港口镇项目	中山市港口镇民主社区两宗地块	挂牌	26.35	82.73	100%	4.66	564
成都新都区狮子水库项目	成都市新都区木兰镇狮子村三社、三河街道三都村地块	挂牌	13.33	32.00	51%	1.17	367	

数据来源: 公司公告

## 附注:

### 分析师简介及跟踪范围:

桂长元: 经济学硕士, 房地产行业 4 年相关从业经历。2006 年 7 月毕业于中国人民大学, 2007 年 12 月起就职于东海证券研究所, 从事房地产行业研究。

重点跟踪公司: 万科、保利地产、金地集团、招商地产、华发股份、滨江集团、广宇集团、苏宁环球、栖霞建设、名流置业、亿城股份、中华企业、福星股份、荣盛发展、中南建设等

### 一、行业评级

推荐	Attractive:	预期未来 6 个月行业指数将跑赢沪深 300 指数
中性	In-Line:	预期未来 6 个月行业指数与沪深 300 指数持平
回避	Cautious:	预期未来 6 个月行业指数将跑输沪深 300 指数

### 二、股票评级

买入	Buy:	预期未来 6 个月股价涨幅 $\geq 20\%$
增持	Outperform:	预期未来 6 个月股价涨幅为 $10\% - 20\%$
中性	Neutral:	预期未来 6 个月股价涨幅为 $-10\% - +10\%$
减持	Sell:	预期未来 6 个月股价跌幅 $> 10\%$

### 三、免责声明

本报告基于本公司研究所及其研究人员认为可信的公开资料或实地调研获取的资料, 但本公司及其研究人员对这些信息的真实性、准确性和完整性不做任何保证。本报告反映研究人员个人的不同设想、见解、分析方法及判断。本报告所载观点并不代表东海证券有限责任公司, 或任何其附属或联营公司的立场, 且报告中的观点和陈述仅反映研究员个人撰写及出具本报告期间当时的分析和判断, 本公司可能发表其他与本报告所载资料不一致及有不同结论的报告。本报告可能因时间和其他因素的变化而变化从而导致与事实不完全一致, 敬请关注本公司就同一主题所出具的相关后续研究报告及评论文章。本报告中的观点和陈述不构成投资、法律、会计或税务的最终操作建议, 本公司不就报告中的内容对最终操作建议做出任何担保。

本报告旨在发给本公司的特定客户及其他专业人士, 但该等特定客户及其他专业人士并不得依赖本报告取代其独立判断。在法律允许的情况下, 本公司的关联机构可能会持有报告中涉及的公司所发行的证券并进行交易, 并可能为这些公司正在提供或争取提供多种金融服务, 本公司的关联机构或个人可能在本报告公开发布之间已经了解或使用其中的信息。

本报告版权归“东海证券有限责任公司”所有, 未经本公司书面授权, 任何人不得对本报告进行任何形式的翻版、复制、刊登、发表或者引用。

东海证券有限责任公司是经中国证监会核准的合法证券经营机构, 我们欢迎社会监督并提醒广大投资者, 参与证券相关活动应当审慎选择具有相当资质的证券经营机构, 注意防范非法证券活动。

## 东海证券研究所

地址: 上海市浦东新区世纪大道 1589 号长泰国际金融大厦 11 层

网址: <http://www.longone.com.cn>

电话: (86-21) 50586660 转 8646

传真: (86-21) 50586660 转 8611

邮编: 200122