

商业地产和金融地产有望成为亮点

保利地产 (600048)

行业: 房地产

2011. 3. 24

评级: 谨慎推荐

当前价格: 13.21 元/股

52 周股价走势图



分析师

广州证券研究所行业组

联系电话: 020-87322668

联系电邮: yjs@gzs.com.cn

相关报告

- 《保利地产年报点评: 业绩略超预期, 利润率继续下降》20110314
- 《保利地产调研快报: 全年业绩无忧, 积极扩张》20090904

广证研究

投资要点

- 10 年公司市场份额增长 37%, 品牌价值进入全国前三名。全年北上广三地完成销售 199 亿元, 占全国销售 31%, 二线城市签约 463 亿元, 占比 69%。公司一线城市的依赖程度有所降低。调控政策出台后, 北京上海受影响较大, 二三线城市受影响较小。
- 面对调控, 公司计划坚持开发适应首次置业和首次改善需求的产品, 坚持以销定产和坚持少货量多批次地推货, 保证快速周转。11 年计划在 28 个城市推出 105 个项目。
- 10 年公司的新增项目中有超过 40% 的项目地处非限购区域。在限购城市范围不继续扩大到前提下为公司的销售形成一定的支持。10 年新增项目平均地价为 3109 元/平方米, 同比下降 7.2%。在项目类型选择上加大了城市综合体、养老地产和旅游地产项目的投入。未来计划继续加大商业地产项目的投资, 目标实现商业地产投资和住宅地产投资的比例为 3: 7, 自持经营商业地产资产占公司总资产的 10%。
- 11 年计划投资 812 亿元, 其中 432 亿元用于在建拟建项目, 380 亿元用于新增项目储备。目前公司的各种资金来源基本上能够满足公司的资金运作需求。10 年公司成立信保基金, 正式试水金融地产。10 年融得 24 亿元, 11 年融资规模有望达到 60-100 亿元。
- **风险提示:** 宏观调控中短期内看不到放松的迹象。销售量存在下降的风险。
- **投资评级**
预计 11 年、12 年 EPS 分别为 1.5 元/股和 1.8 元/股, 维持“谨慎推荐”评级。

研究所

地址：广州市先烈中路 69 号东山广场主楼 17 楼
电话：020-87322668
网址：www.gzs.com.cn
邮编：510095
联系人：袁倩 020-87322668-336

股票评级标准

强烈推荐：6 个月内相对强于市场表现 15%以上；
谨慎推荐：6 个月内相对强于市场表现 5%—15%；
中性：6 个月内相对市场表现在-5%—5%之间波动；
回避：6 个月内相对弱于市场表现 5%以上。

分析师承诺

本报告作者具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格，以勤勉的职业态度，独立、客观地出具本报告。本报告清晰、准确地反映了作者的研究观点。在作者所知情的范围内，公司与所评价或推荐的证券不存在利害关系。

重要声明及风险提示

我公司具备证券投资咨询业务资格。本报告中的信息均来源于已公开的资料，我公司对这些信息的准确性及完整性不作任何保证，不保证该信息未经任何更新，也不保证本公司作出的任何建议不会发生任何变更。在任何情况下，报告中的信息或所表达的意见并不构成所述证券买卖的出价或询价。在任何情况下，我公司不就本报告中的任何内容对任何投资做出任何形式的担保。本公司已根据法律法规要求建立信息隔离墙制度，在各部门及分支机构之间有效隔离内幕信息和保密信息。在此前提下，投资者阅读本报告时，本公司及其所属关联机构可能已经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，或者可能正在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。法律法规政策许可的情况下，本公司的员工可能担任本报告所提到的公司的董事。我公司的关联机构或个人可能在本报告公开前已经使用或了解其中的信息。本报告版权归广州证券有限责任公司所有。未获得广州证券研究所事先书面授权，任何人不得对本报告进行任何形式的发布、复制。如引用、刊发，需注明出处为“广州证券有限责任公司”，且不得对本报告进行有悖原意的删节和修改。