

保利地产 (600048) 2020年12月销售数据点评

全年销售稳增，拿地趋于积极

事项:

- ❖ 1月8日，保利地产公布12月销售数据，12月实现签约金额398.1亿元，同比-5.5%；实现签约面积289.9万平方米，同比-4.7%。12月新增建面537.5万平方米，同比-22.6%；总地价580.9亿元，同比+52.9%。

评论:

- ❖ **12月销售398.1亿、同比-5.5%，全年销售5,029亿、同比+9%，保持稳增**
12月公司销售金额398.1亿元，环比-1.2%，同比-5.5%，较上月-29.5pct；销售面积289.9万平，环比+10.3%，同比-4.7%，较上月-13.3pct，优于我们高频跟踪的45城12月成交面积同比+9.4%；销售均价13,731元/平，环比-10.4%，同比-0.8%。1-12月累计销售金额5,028.5亿元，同比+8.9%；累计销售面积3,409.2万平方米，同比+9.2%；累计销售均价14,750元/平，较19年均价-0.3%。公司全年销售突破五千亿，销售增速保持稳增，行业排名继续稳居前五。同时考虑到公司土储充裕、拿地趋于积极，并且布局结构进一步优化，预计21年公司推盘、去化均将保持较好态势，料将继续推动全年销售稳定增长。
- ❖ **12月拿地额同比+53%、全年拿地额/销售额47%，拿地趋于积极**
12月公司在上海、广州、杭州、南京、成都、郑州、福州、苏州等21城共获取32个项目，对应新增建面537.5万平，环比+17.3%，同比-22.6%，其中新增权益建面占比67.0%，环比+0.5pct；对应总地价580.9亿元，环比+74.0%，同比+52.9%，拿地额占比销售额145.9%，较上月+63.1pct；平均楼面价10,808元/平方米，环比+48.4%，较19年拿地均价+86.6%，主要源于在上海和杭州新增三块地地价较高。1-12月公司共新增建面3,185.7万平，同比+18.8%；对应地价2,353.5亿元，同比+51.6%；平均楼面地价7,388元/平，较19年+27.6%；拿地额占比销售额为46.8%，较19年+13.2pct。1-12月公司拿地继续注重均衡布局，并加大了在省会和一二线城市拿地力度。
- ❖ **投资建议：全年销售稳增，拿地趋于积极，维持“强推”评级。**
公司积极变革始于16年，目标方面，董事长宋广菊提出未来三年重回行业前三，显露央企龙头气魄；激励方面，17年推出大力度跟投方案，领衔央企最高水平，消除激励不足诟病；资源整合方面，中航集团旗下地产项目收购完成，保利置业股权收购也有突破性进展，彰显资源整合优势；16-19年，公司积极拿地，重点布局一二线及城市圈，拿地结构优化的同时成本稳中有降。我们维持2020-22年每股收益预测2.57、2.88、3.22元，对应20/21年PE分别5.9/5.3倍，19A股息率达5.4%，维持目标价21.50元，维持“强推”评级。
- ❖ **风险提示：新冠肺炎疫情超预期、房地产调控政策超预期收紧。**

主要财务指标

	2019A	2020E	2021E	2022E
主营收入(百万)	235,981	277,778	320,458	368,413
同比增速(%)	21	18	15	15
归母净利润(百万)	27,959	30,793	34,410	38,501
同比增速(%)	48	10	12	12
每股盈利(元)	2.34	2.57	2.88	3.22
市盈率(倍)	6.5	5.9	5.3	4.7
市净率(倍)	1.2	1.0	0.9	0.8

资料来源：公司公告，华创证券预测

注：股价为2021年01月11日收盘价

强推 (维持)

目标价：21.50元

当前价：15.04元

华创证券研究所

证券分析师：鲁星泽

电话：021-20572575

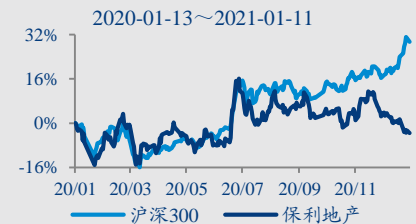
邮箱：luxingze@hcyjs.com

执业编号：S0360520120001

公司基本数据

总股本(万股)	1,196,762
已上市流通股(万股)	1,196,762
总市值(亿元)	1,799.93
流通市值(亿元)	1,799.93
资产负债率(%)	77.9
每股净资产(元)	13.8
12个月内最高/最低价	18.7/12.69

市场表现对比图(近12个月)



相关研究报告

《保利地产(600048)2020年8月销售数据点评：淡季销售靓丽，拿地转向积极》

2020-09-11

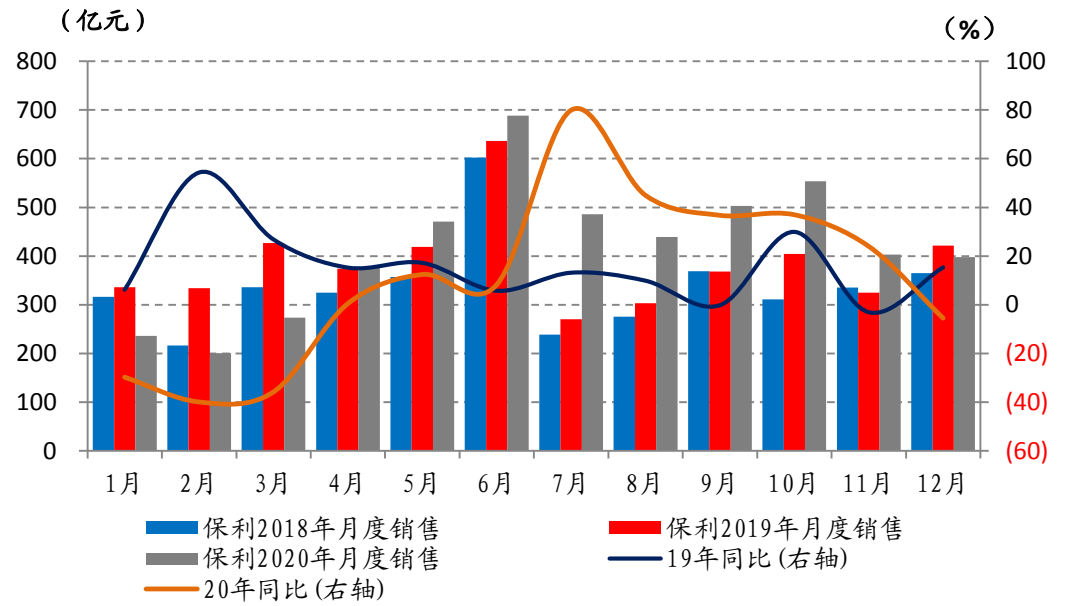
《保利地产(600048)9月销售数据点评：销售保持高增，拿地相对积极》

2020-10-12

《保利地产(600048)2020年三季报点评：业绩略增，拿地转好，报表优化》

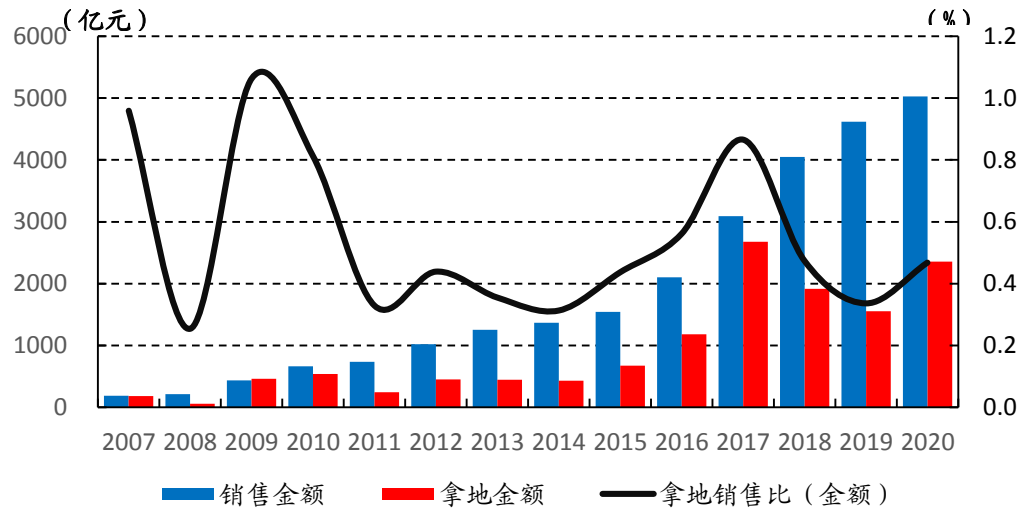
2020-10-29

图表 1、保利地产销售金额及同比增速

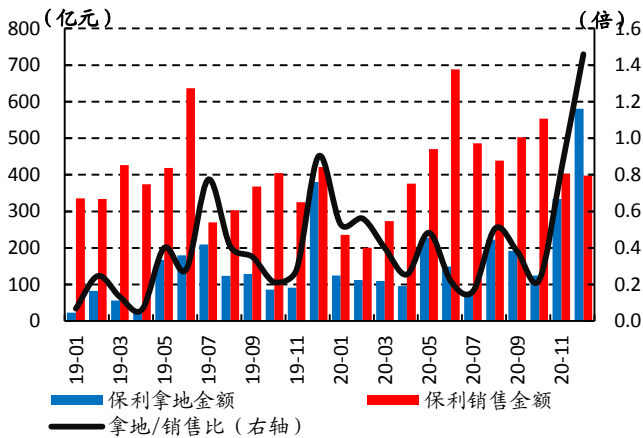


资料来源：公司公告，华创证券

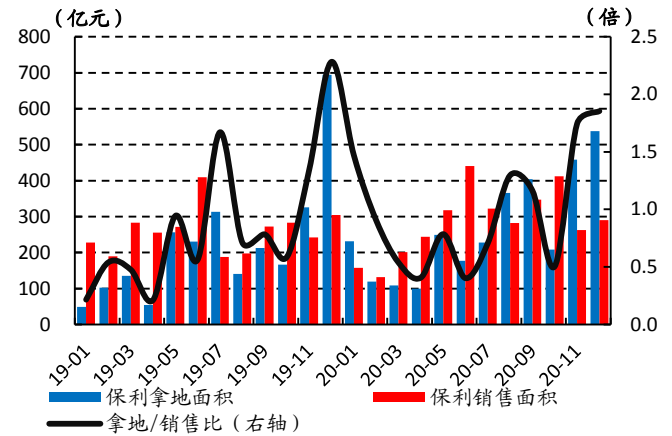
图表 2、公司历年拿地金额占比销售金额



资料来源：公司公告，华创证券

图表 3、公司月度拿地销售金额比


资料来源：公司公告，华创证券

图表 4、公司月度拿地销售面积比


资料来源：公司公告，华创证券

图表 5、公司 2020 年新增项目地块

公告日期	城市	股权	总地价 (万元)	权益地价	容积率面积	权益面积	楼面地价	土地性质	获得方式
2020/01	天津市	100	275,860	275,860	224,844	224,844	12,269	商住	挂牌
2020/01	济宁市	50	19,844	9,922	61,432	30,716	3,230	商住	挂牌
2020/01	济宁市	50	24,540	12,270	82,348	41,174	2,980	商住	合作
2020/01	福州市	100	190,200	190,200	123,171	123,171	15,442	住宅	拍卖
2020/01	泉州市	100	117,000	117,000	373,758	373,758	3,130	商住	拍卖
2020/01	郑州市	70	105,141	73,599	243,624	170,537	4,316	住宅	挂牌
2020/01	长春市	100	168,429	168,429	314,820	314,820	5,350	住宅	挂牌
2020/01	兰州市	100	152,100	152,100	523,628	523,628	2,905	商住	挂牌
2020/01	淮安市	51	195,798	99,857	367,950	187,655	5,321	商住	挂牌
2020/02	北京市	50	330,000	165,000	173,209	86,605	19,052	住宅	挂牌
2020/02	广州市	100	554,474	554,474	244,477	244,477	22,680	住宅	挂牌
2020/02	长沙市	50	169,320	84,660	512,976	256,488	3,301	商住	合作
2020/02	郑州市	60	54,002	32,401	196,890	118,134	2,743	商住	挂牌
2020/02	石家庄	70	17,471	12,230	60,090	42,063	2,908	住宅	挂牌
2020/03	北京市	49	157,143	77,000	78,874	38,648	19,923	商业	收购
2020/03	上海市	100	197,405	197,405	70,501	70,501	28,000	住宅	挂牌
2020/03	杭州市	100	365,834	365,834	151,918	151,918	24,081	住宅	挂牌
2020/03	苏州市	49	158,533	77,681	167,621	82,134	9,458	住宅	合作
2020/03	南昌市	51	39,451	20,120	62,383	31,815	6,324	住宅	合作
2020/03	赣州市	70	175,989	123,192	550,991	385,694	3,194	商住	合作
2020/04	杭州市	26	415,247	105,888	137,796	35,138	30,135	住宅	合作
2020/04	徐州市	60	119,900	71,940	224,063	134,438	5,351	商住	挂牌
2020/04	南昌市	51	4,480	2,285	45,954	23,437	975	商住	拍卖

公告日期	城市	股权	总地价（万元）	权益地价	容积率面积	权益面积	楼面地价	土地性质	获得方式
2020/04	南昌市	100	148,273	148,273	233,160	233,160	6,359	商住	拍卖
2020/04	郑州市	100	218,675	218,675	223,487	223,487	9,785	住宅	挂牌
2020/04	西安市	51	51,429	26,229	128,900	65,739	3,990	住宅	合作
2020/05	东莞市	100	59,500	59,500	70,369	70,369	8,455	商住	挂牌
2020/05	杭州市	100	170,232	170,232	109,360	109,360	15,566	住宅	挂牌
2020/05	昆山市	50	240,496	120,248	237,495	118,748	10,126	住宅	挂牌
2020/05	常熟市	67	194,781	130,503	184,685	123,739	10,547	住宅	挂牌
2020/05	天津市	100	399,800	399,800	355,892	355,892	11,234	商住	挂牌
2020/05	青岛市	60	102,783	61,670	135,241	81,145	7,600	商住	拍卖
2020/05	太原市	70	248,150	173,705	292,949	205,064	8,471	商住	拍卖
2020/05	西安市	51	42,045	21,443	112,170	57,207	3,748	住宅	挂牌
2020/05	成都市	50	126,622	63,311	250,239	125,120	5,060	住宅	拍卖
2020/05	重庆市	100	152,500	152,500	128,220	128,220	11,894	商住	拍卖
2020/05	昆明市	55	58,144	31,979	353,844	194,614	1,643	商住	拍卖
2020/05	福州市	60	414,200	248,520	147,941	88,765	27,998	商住	拍卖
2020/05	长春市	100	67,195	67,195	114,102	114,102	5,889	商住	挂牌
2020/06	广州市	42	334,850	139,532	94,051	39,191	35,603	住宅医疗	挂牌
2020/06	东莞市	51	660,123	338,313	1,051,899	539,098	6,276	商住	挂牌
2020/06	青岛市	70	360,119	253,164	391,434	275,178	9,200	商住	拍卖
2020/06	郑州市	100	92,737	92,737	176,280	176,280	5,261	住宅	挂牌
2020/06	福州市	100	46,200	46,200	57,376	57,376	8,052	商住	拍卖
2020/07	西安市	100	220,610	220,610	412,391	412,391	5,350	商住	拍卖
2020/07	太原市	60	110,787	66,472	333,946	200,368	3,318	商住	挂牌
2020/07	晋中市	70	34,700	24,290	112,157	78,510	3,094	住宅	挂牌
2020/07	赣州市	70	17,299	12,109	77,514	54,260	2,232	商住	拍卖
2020/07	赣州市	70	50,843	35,590	226,724	158,707	2,243	商住	拍卖
2020/07	赣州市	70	23,159	16,211	100,248	70,174	2,310	商住	拍卖
2020/07	赣州市	70	35,687	24,981	356,874	249,812	1,000	商业	拍卖
2020/07	济宁市	40	150,488	60,195	483,834	193,534	3,110	商住	挂牌
2020/07	沈阳市	100	153,528	153,528	172,504	172,504	8,900	住宅	拍卖
2020/08	广州市	100	58,000	58,000	16,000	16,000	36,250	住宅	收购
2020/08	东莞市	33	163,124	53,831	97,530	32,185	16,726	商住	合作
2020/08	江门市	60	125,862	75,517	279,693	167,816	4,500	商住	挂牌
2020/08	茂名市	65	12,049	7,832	323,366	210,188	373	商住	挂牌
2020/08	河源市	75	32,816	24,612	313,526	235,145	1,047	住宅	挂牌
2020/08	北京市	50	670,000	335,000	188,034	94,017	35,632	住宅	合作
2020/08	济宁市	40	136,000	54,400	280,970	112,388	4,840	住宅	合作

公告日期	城市	股权	总地价（万元）	权益地价	容积率面积	权益面积	楼面地价	土地性质	获得方式
2020/08	金华市	51	141,349	72,088	139,457	71,123	10,136	商住	挂牌
2020/08	芜湖市	60	84,898	50,939	177,435	106,461	4,785	住宅	拍卖
2020/08	成都市	33	62,406	20,594	77,425	25,550	8,060	住宅	拍卖
2020/08	成都市	80	67,814	54,251	205,497	164,398	3,300	住宅	合作
2020/08	成都市	80	35,894	28,715	99,154	79,323	3,620	住宅	合作
2020/08	郑州市	51	221,000	112,710	93,883	47,880	23,540	住宅	挂牌
2020/08	九江市	45	137,858	62,036	415,459	186,957	3,318	住宅	挂牌
2020/08	临汾市	53	12,679	6,720	159,378	84,470	796	住宅	收购
2020/08	晋中市	42	26,314	11,052	124,517	52,297	2,113	住宅	合作
2020/08	常德市	100	54,956	54,956	334,331	334,331	1,644	商住	挂牌
2020/08	泉州市	49	20,000	9,800	160,187	78,492	1,249	商住	合作
2020/08	大连市	36	163,842	58,983	172,440	62,078	9,501	商住	合作
2020/09	广州市	100	286,123	286,123	222,252	222,252	12,874	商住	挂牌
2020/09	深圳市	40	263,125	105,250	216,000	86,400	12,182	商住	收购
2020/09	佛山市	50	100,410	50,205	200,207	100,104	5,015	商住	合作
2020/09	佛山市	95	122,031	115,929	981,597	932,517	1,243	住宅	收购
2020/09	南昌市	100	40,855	40,855	72,182	72,182	5,660	商住	拍卖
2020/09	长沙市	100	32,601	32,601	103,779	103,779	3,141	住宅	挂牌
2020/09	郑州市	50	164,668	82,334	168,317	84,159	9,783	住宅	合作
2020/09	太原市	30	37,323	11,197	83,665	25,100	4,461	商住	挂牌
2020/09	晋中市	70	56,071	39,250	161,662	113,163	3,468	商住	挂牌
2020/09	大同市	70	70,004	49,003	285,719	200,003	2,450	商住	拍卖
2020/09	孝感市	100	52,156	52,156	556,526	556,526	937	商住	挂牌
2020/09	天水市	60	26,687	16,012	100,707	60,424	2,650	商住	挂牌
2020/09	厦门市	49	385,000	188,650	168,700	82,663	22,822	商住	联合拍卖
2020/09	长春市	100	171,809	171,809	393,966	393,966	4,361	住宅	挂牌
2020/09	三亚市	100	90,850	90,850	250,918	250,918	3,621	住宅	挂牌
2020/09	琼海市	70	18,751	13,126	74,116	51,881	2,530	商业	挂牌
2020/10	广州市	50	328,860	164,430	142,179	71,090	23,130	住宅	挂牌
2020/10	茂名市	65	2,326	1,512	56,860	36,959	409	商住	挂牌
2020/10	烟台市	49	11,100	5,439	88,754	43,489	1,251	商住	挂牌
2020/10	德州市	90	10,691	9,622	66,811	60,130	1,600	住宅	挂牌
2020/10	太原市	52	110,260	57,148	387,534	200,859	2,845	商住	挂牌
2020/10	太原市	35	18,294	6,403	61,674	21,586	2,966	商住	挂牌
2020/10	郑州市	100	82,714	82,714	82,908	82,908	9,977	住宅	挂牌
2020/10	南昌市	100	174,374	174,374	323,514	323,514	5,390	商住	拍卖
2020/10	益阳市	51	49,500	25,245	332,658	169,656	1,488	商住	挂牌

公告日期	城市	股权	总地价（万元）	权益地价	容积率面积	权益面积	楼面地价	土地性质	获得方式
2020/10	成都市	50	179,912	89,956	308,036	154,018	5,841	商住	收购
2020/10	福州市	50	117,600	58,800	115,098	57,549	10,217	商住	拍卖
2020/10	厦门市	51	161,500	82,365	114,600	58,446	14,092	商住	拍卖
2020/11	佛山市	49	375,449	183,970	275,660	135,073	13,620	商住	合作
2020/11	佛山市	50	325,000	162,500	321,569	160,785	10,107	商住	挂牌
2020/11	佛山市	50	100,100	50,050	212,039	106,020	4,721	商住、教育	挂牌
2020/11	中山市	100	282,835	282,835	257,123	257,123	11,000	住宅	挂牌
2020/11	南京市	25	106,000	26,500	49,541	12,385	21,396	住宅	合作
2020/11	南京市	20	136,000	27,200	63,237	12,647	21,506	住宅	挂牌
2020/11	廊坊市	100	165,131	165,131	275,679	275,679	5,990	商住	拍卖
2020/11	济宁市	35	37,003	12,951	136,294	47,703	2,715	商住	挂牌
2020/11	长沙市	60	319,312	191,587	467,864	280,718	6,825	商住	挂牌
2020/11	重庆市	100	205,000	205,000	217,532	217,532	9,424	住宅	拍卖
2020/11	福州市	51	85,500	43,605	94,676	48,285	9,031	商住	拍卖
2020/11	福州市	100	79,500	79,500	58,800	58,800	13,520	商住	拍卖
2020/11	莆田市	100	346,000	346,000	720,464	720,464	4,802	商住	拍卖
2020/11	大连市	50	775,990	387,995	1,433,195	716,598	5,414	商住	联合挂牌
2020/12	广州市	50	468,978	234,489	91,131	45,566	51,462	商住	挂牌
2020/12	广州市	50	284,624	142,312	117,555	58,778	24,212	商住	挂牌
2020/12	佛山市	100	775,000	775,000	440,903	440,903	17,578	商住	挂牌
2020/12	佛山市	51	44,541	22,716	98,979	50,479	4,500	商业	挂牌
2020/12	江门市	60	18,582	11,149	41,475	24,885	4,480	商住	挂牌
2020/12	茂名市	100	99,214	99,214	262,195	262,195	3,784	商住	挂牌
2020/12	茂名市	100	51,457	51,457	144,864	144,864	3,552	商住	挂牌
2020/12	上海市	100	224,842	224,842	116,597	116,597	19,284	住宅	挂牌
2020/12	上海市	33	521,291	172,026	72,401	23,892	72,001	住宅	联合挂牌
2020/12	杭州市	33	1,073,833	354,365	298,532	98,516	35,970	住宅	合作
2020/12	南京市	49	127,000	62,230	83,372	40,852	15,233	住宅	合作
2020/12	苏州市	100	168,555	168,555	106,278	106,278	15,860	住宅	挂牌
2020/12	绍兴市	26	383,800	99,788	312,980	81,375	12,263	商住	拍卖
2020/12	青岛市	70	8,357	5,850	26,529	18,570	3,150	住宅	拍卖
2020/12	衡水市	100	24,948	24,948	126,894	126,894	1,966	住宅	拍卖
2020/12	南昌市	70	39,580	27,706	80,646	56,452	4,908	商住	拍卖
2020/12	郑州市	100	54,131	54,131	113,404	113,404	4,773	住宅	挂牌
2020/12	郑州市	100	52,676	52,676	110,876	110,876	4,751	住宅	挂牌
2020/12	郑州市	100	59,522	59,522	97,354	97,354	6,114	住宅	挂牌
2020/12	晋中市	55	58,651	32,258	232,270	127,749	2,525	商住	挂牌

公告日期	城市	股权	总地价（万元）	权益地价	容积率面积	权益面积	楼面地价	土地性质	获得方式
2020/12	成都市	34	447,172	150,518	346,869	116,756	12,892	商住	收购
2020/12	成都市	100	68,222	68,222	59,067	59,067	11,550	住宅	拍卖
2020/12	遂宁市	51	31,922	16,280	133,007	67,834	2,400	商住	拍卖
2020/12	福州市	50	222,200	111,100	242,688	121,344	9,156	商住	合作
2020/12	福州市	60	32,500	19,500	134,834	80,900	2,410	商住	拍卖
2020/12	泉州市	50	31,102	15,551	520,266	260,133	598	商住	收购
2020/12	泉州市	33	54,600	18,018	145,002	47,851	3,765	商住	合作
2020/12	泉州市	50	58,000	29,000	145,000	72,500	4,000	商住	合作
2020/12	莆田市	100	156,000	156,000	299,807	299,807	5,203	商住	拍卖
2020/12	长春市	100	116,692	116,692	210,104	210,104	5,554	商住	挂牌
2020/12	长春市	60	22,092	13,255	105,750	63,450	2,089	商住	挂牌
2020/12	沈阳市	100	29,098	29,098	57,505	57,505	5,060	住宅	拍卖
	合计		23,534,573	15,405,748	31,856,632	22,094,782	7,388		

资料来源：公司公告，华创证券

附录：财务预测表
资产负债表

单位：百万元	2019	2020E	2021E	2022E
货币资金	139,419	164,113	189,329	217,661
应收票据	0	0	0	0
应收账款	1,845	0	0	0
预付账款	42,751	52,407	60,864	70,447
存货	584,001	687,440	769,098	847,350
其他流动资产	168,905	158,949	183,359	210,788
流动资产合计	936,922	1,062,909	1,202,651	1,346,247
其他长期投资	19,510	18,534	17,559	16,583
长期股权投资	59,046	59,046	59,046	59,046
固定资产	7,979	9,205	8,954	8,703
在建工程	0	0	0	0
无形资产	6	4	5	6
其他非流动资产	9,746	11,378	13,043	14,917
非流动资产合计	96,287	98,167	98,607	99,255
资产合计	1,033,209	1,161,076	1,301,257	1,445,502
短期借款	3,133	3,762	4,369	5,057
应付票据	7,828	9,596	11,144	12,899
应付账款	105,325	129,114	149,951	173,560
预收款项	328,750	347,223	384,549	423,675
其他应付款	(7,983)	(9,530)	(11,071)	(12,798)
一年内到期的非流动负债	63,326	63,317	63,317	63,317
其他流动负债	99,322	158,616	210,780	258,644
流动负债合计	599,700	702,097	813,039	924,354
长期借款	172,072	172,072	172,072	172,072
应付债券	31,518	31,518	31,518	31,518
其他非流动负债	396	369	369	369
非流动负债合计	203,986	203,959	203,959	203,959
负债合计	803,687	906,056	1,016,998	1,128,313
归属母公司所有者权益	156,022	176,038	198,406	223,432
少数股东权益	73,500	78,982	85,853	93,756
所有者权益合计	229,522	255,020	284,259	317,189
负债和股东权益	1,033,209	1,161,076	1,301,257	1,445,502

现金流量表

单位：百万元	2019	2020E	2021E	2022E
经营活动现金流	39,155	(30,952)	8,875	20,519
现金收益	25,899	(1,591)	33,019	36,857
存货影响	(88,851)	(103,439)	(81,658)	(78,252)
经营性应收影响	(35,885)	(33,562)	(32,868)	(37,011)
经营性应付影响	124,938	66,463	79,361	86,754
其他影响	13,055	41,176	11,021	12,172
投资活动现金流	(10,498)	2,652	3,060	3,518
资本支出	279	0	0	0
股权投资	(11,070)	0	0	0
其他长期资产变化	292	2,652	3,060	3,518
融资活动现金流	(2,835)	26,705	21,080	12,814
借款增加	4,129	37,481	33,122	26,288
财务费用	23,329	10,776	12,043	13,474
股东融资	18,042	0	0	0
其他长期负债变化	(48,335)	(21,553)	(24,085)	(26,948)

资料来源：公司公告，华创证券预测

利润表

单位：百万元	2019	2020E	2021E	2022E
营业收入	235,981	277,778	320,458	368,413
营业成本	153,450	188,108	218,465	252,862
税金及附加	21,841	24,454	28,359	32,749
销售费用	6,681	7,864	9,072	10,430
管理费用	4,233	4,983	5,748	6,609
财务费用	2,582	3,450	3,743	3,873
资产减值损失	1,048	1,233	1,423	1,636
公允价值变动收益	713	0	0	0
投资收益	3,702	5,094	6,877	7,909
其他收益	0	0	0	0
营业利润	50,402	52,781	60,524	68,164
营业外收入	353	0	0	0
营业外支出	224	0	0	0
利润总额	50,531	52,781	60,524	68,164
所得税	12,977	13,555	15,543	17,505
净利润	37,554	39,226	44,981	50,659
少数股东损益	9,595	8,434	10,570	12,158
归属母公司净利润	27,959	30,793	34,410	38,501
NOPLAT	37,034	38,888	43,672	48,833
EPS(摊薄)(元)	2.34	2.57	2.88	3.22

主要财务比率

	2019	2020E	2021E	2022E
成长能力				
营业收入增长率	21%	18%	15%	15%
EBIT 增长率	32%	5%	12%	12%
归母净利润增长率	48%	10%	12%	12%
获利能力				
毛利率	35%	32%	32%	31%
净利率	12%	11%	11%	10%
ROE	17.9%	17%	17%	17%
ROIC	13%	13%	13%	13%
偿债能力				
资产负债率	78%	78%	78%	78%
债务权益比	3.5	3.6	3.6	3.6
流动比率	1.6	1.5	1.5	1.5
速动比率	0.6	0.5	0.5	0.5
营运能力				
总资产周转率	0.25	0.25	0.26	0.27
应收账款周转天数	198.3	193.1	194.9	195.2
应付账款周转天数	243.3	310.7	320.6	323.3
存货周转天数	1102.0	1091.6	1077.0	1032.9
每股指标(元)				
每股收益	2.34	2.57	2.88	3.22
每股经营现金流	3.27	(2.59)	0.74	1.71
每股净资产	13.0	14.7	16.6	18.7
估值比率				
P/E	6.5	5.9	5.3	4.7
P/B	1.2	1.0	0.9	0.8
EV/EBITDA	17.0	17.4	16.9	16.4

房地产组团队介绍

分析师：鲁星泽

慕尼黑工业大学工学硕士。2015年加入华创证券研究所。2017年/2019年新财富评选房地产行业入围（第六名）/第三名团队成员；2018年/2019年水晶球评选房地产行业第四名/第三名团队成员；2018年金牛奖评选房地产行业第一名团队成员；2019年金麒麟评选房地产行业第二名团队成员；2019年上证报评选房地产与建筑装饰行业第三名团队成员。

华创证券机构销售通讯录

地区	姓名	职务	办公电话	企业邮箱
北京机构销售部	张昱洁	副总经理、北京机构销售总监	010-66500809	zhangyujie@hcyjs.com
	杜博雅	高级销售经理	010-66500827	duboya@hcyjs.com
	张菲菲	高级销售经理	010-66500817	zhangfeifei@hcyjs.com
	侯春钰	销售经理	010-63214670	houchunyu@hcyjs.com
	侯斌	销售经理	010-63214683	houbin@hcyjs.com
	过云龙	销售经理	010-63214683	guoyunlong@hcyjs.com
	刘懿	销售经理	010-66500867	liuyi@hcyjs.com
	达娜	销售助理	010-63214683	dana@hcyjs.com
	车一哲	销售经理		cheyizhe@hcyjs.com
广深机构销售部	张娟	副总经理、广深机构销售总监	0755-82828570	zhangjuan@hcyjs.com
	汪丽燕	高级销售经理	0755-83715428	wangliyan@hcyjs.com
	段佳音	资深销售经理	0755-82756805	duanjiayin@hcyjs.com
	包青青	销售助理	0755-82756805	baoqingqing@hcyjs.com
	许彩霞	上海机构销售总监	021-20572536	xucaixia@hcyjs.com
上海机构销售部	官逸超	资深销售经理	021-20572555	guanyichao@hcyjs.com
	黄畅	资深销售经理	021-20572257-2552	huangchang@hcyjs.com
	张佳妮	高级销售经理	021-20572585	zhangjian@hcyjs.com
	吴俊	高级销售经理	021-20572506	wujun1@hcyjs.com
	柯任	销售经理	021-20572590	keren@hcyjs.com
	何逸云	销售经理	021-20572591	heyiyun@hcyjs.com
	董昕竹	销售经理	021-20572582	dongxinzhu@hcyjs.com
	蒋瑜	销售经理	021-20572509	jiangyu@hcyjs.com
	施嘉玮	销售经理	021-20572548	shijiawei@hcyjs.com
	私募销售组	潘亚琪	高级销售经理	021-20572559
汪子阳		销售经理	021-20572559	wangziyang@hcyjs.com

华创行业公司投资评级体系(基准指数沪深 300)

公司投资评级说明:

强推: 预期未来 6 个月内超越基准指数 20%以上;
 推荐: 预期未来 6 个月内超越基准指数 10% - 20%;
 中性: 预期未来 6 个月内相对基准指数变动幅度在-10% - 10%之间;
 回避: 预期未来 6 个月内相对基准指数跌幅在 10% - 20%之间。

行业投资评级说明:

推荐: 预期未来 3-6 个月内该行业指数涨幅超过基准指数 5%以上;
 中性: 预期未来 3-6 个月内该行业指数变动幅度相对基准指数-5% - 5%;
 回避: 预期未来 3-6 个月内该行业指数跌幅超过基准指数 5%以上。

分析师声明

每位负责撰写本研究报告全部或部分内容的分析师在此作以下声明:

分析师在本报告中对所提及的证券或发行人发表的任何建议和观点均准确地反映了其个人对该证券或发行人的看法和判断; 分析师对任何其他券商发布的所有可能存在雷同的研究报告不负有任何直接或者间接的可能责任。

免责声明

本报告仅供华创证券有限责任公司（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。

本报告所载资料的来源被认为是可靠的，但本公司不保证其准确性或完整性。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。在不同时期，本公司可发出与本报告所载资料、意见及推测不一致的报告。本公司在知晓范围内履行披露义务。

报告中的内容和意见仅供参考，并不构成本公司对具体证券买卖的出价或询价。本报告所载信息不构成对所涉及证券的个人投资建议，也未考虑到个别客户特殊的投资目标、财务状况或需求。客户应考虑本报告中的任何意见或建议是否符合其特定状况，自主作出投资决策并自行承担投资风险，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。本报告中提及的投资价格和价值以及这些投资带来的预期收入可能会波动。

本报告版权仅为本公司所有，本公司对本报告保留一切权利。未经本公司事先书面许可，任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制、发表或引用本报告的任何部分。如征得本公司许可进行引用、刊发的，需在允许的范围内使用，并注明出处为“华创证券研究”，且不得对本报告进行任何有悖原意的引用、删节和修改。

证券市场是一个风险无时不在的市场，请您务必对盈亏风险有清醒的认识，认真考虑是否进行证券交易。市场有风险，投资需谨慎。

华创证券研究所

北京总部	广深分部	上海分部
地址: 北京市西城区锦什坊街 26 号 恒奥中心 C 座 3A	地址: 深圳市福田区香梅路 1061 号 中投国际商务中心 A 座 19 楼	地址: 上海市浦东新区花园石桥路 33 号 花旗大厦 12 层
邮编: 100033	邮编: 518034	邮编: 200120
传真: 010-66500801	传真: 0755-82027731	传真: 021-20572500
会议室: 010-66500900	会议室: 0755-82828562	会议室: 021-20572522