

2019年6月24日，德意志银行发布研究报告，首次覆盖宝龙地产(HK.1238)并给予“买入”评级，目标价5.12港元。此次评级主要基于宝龙在长三角区域的优质土储资源以及商业、酒店等自营产业的良好表现。

受益于长三角一体化战略，销售增长预期超行业平均

报告指出，宝龙是长三角一体化战略加速升级的关键受益者。宝龙目前在长江三角地区的土储约占总土储的70%，其中12%位于上海，9%位于宁波，8%位于杭州。机构估计宝龙目前的土储可提供约2800亿元人民币的可销售总资源（包括未结销售），可以支持2019年45%的强劲销售增长。

自营产业发展良好，租金收入持续增长

报告同时表示，宝龙商业、酒店等自营产业表现良好，其20%的租赁复合年增长率让市场有信心相信，在2019-2021年将继续保持较高的收益增长率。宝龙目前拥有39家商场和17家酒店，计划到2021年，扩展其自营产业达到61家购物中心和28家酒店。预计2019-2021年，公司将继续保持租金收入约20%的复合年增长率，约30%的收益复合年增长率（大于30%毛利率），以及10-17%的股息收益率。

基于对宝龙2019-2021年的良好预期，德意志银行研究报告给予宝龙5.12港元的目标价格，这意味着宝龙股票较当前水平将有40%的上行潜力。

此次是德意志银行首次覆盖宝龙，也是宝龙2018年财报发布后，继花旗、大华继显、农银国际、西南证券，第五家给予宝龙地产“买入”评级的机构，证明资本市场对宝龙充满信心，发展动力充足、发展预期良好。