

金地集团 (600383) 2019年9月销售数据点评

销售持续大增，料全年超2000亿

强推 (维持)

目标价: 17.76元

当前价: 12.08元

事件:

❖ 金地集团公布9月销售数据,9月公司实现签约金额250.1亿元,同比增长38.7%;实现签约面积135.2万平方米,同比增长46.6%。1-9月,公司累计实现签约金额1,418.5亿元,同比增长33.7%;实现累计签约面积710.3万平方米,同比增长22.4%;1-9月,公司新增建面741.9万平方米,同比增长28.3%;总地价517.8亿元,同比下降11.2%。

点评:

❖ **9月销售大增、同比+39%，预计全年销售大概率超2,000亿、同比超+23%**

9月公司实现签约金额250.1亿元,环比增长51.9%、高基数下同比增长38.7%;实现签约面积135.2万平方米,环比增长74.9%、同比增长46.6%;销售均价18,499元/平,环比下降13.1%、同比下降5.4%。1-9月公司累计实现签约金额1,418.5亿元,同比增长33.7%,涨幅较1-8月增长1pct;累计实现签约面积710.3万平方米,同比增长22.4%;累计销售均价19,972元/平方米,同比增长9.2%。由于公司总土储在14-16年每年仅增长300万方左右;而本轮自2017H2开始大力补库存,下半年拿地金额占比全年74%,因此18H1开工加速,18H2可售逐步累积、推盘加速,18年9月至今公司销售持续回升一年。在2019年一二线销售向好的背景下,公司坚守一二线城市以及积极开工,将致可售和销售弹性会相对更具优势,并考虑3Q19销售额1,419亿元以及18Q4的562亿元,合计已达1,981亿元,预计全年销售大概率超2,000亿元,同比超+23%。

❖ **9月拿地有所放缓、仍聚焦一二线和环都市圈，拿地金额占比销售金额5%**

9月公司在土地市场获取西安、江门、青岛的合计5个项目,拿地仍聚焦一二线及环都市圈。9月公司新增建面41.3万平方米,环比下降63.6%、同比增长1192.2%;对应总地价12.4亿元,环比下降85.9%、同比增长931.7%;拿地金额占比销售金额达5%,环比下降48pct,较上年50.8%下降45.9pct;平均楼面价2,996元/平米,环比下降61.2%、同比下降20.2%,较上年9,529元/平米下降68.6%,拿地均价占比当月销售均价16.2%,环比下降20pct,较上年51.5%下降35.3pct。1-9月,公司共新增规划面积741.9万平方米,同比增长28.3%;对应总地价517.8亿元,同比下降11.2%,拿地额占比销售额达36.5%,较上年50.8%下降14.3pct;平均楼面价6,980元/平米,同比下降30.8%,拿地均价占比当年销售均价34.9%,较上年51.5%下降16.6pct。按销售均价2.0万元/平估算公司前9月累计新增货值1,482亿元,高于同期销售金额1,419亿元。

❖ **投资建议: 销售持续大增,料全年超2,000亿,维持“强推”评级**

金地集团作为老牌龙头房企之一,30载稳健历程和险资高比例持股彰显过去均衡发展和高分红传统,而聚焦一二线+18年销售低基数+开工积极推动可售充沛之下,公司19年销售弹性更佳。19H1末公司总土储中80%位于一二线,预收款高覆盖1.8倍,保障未来业绩稳定释放。我们维持公司2019-21年每股盈利预测为2.24、2.69元和3.17元,对应19/20年PE分别仅5.4/4.5倍,股息率高达5.0%,维持目标价17.76元,维持“强推”评级。

❖ **风险提示: 房地产行业调控政策超预期收紧及行业资金超预期收紧**

主要财务指标

	2018A	2019E	2020E	2021E
主营收入(百万)	50,699	76,683	86,596	96,310
同比增速(%)	35	51	13	11
归母净利润(百万)	8,098	10,103	12,125	14,315
同比增速(%)	18	25	20	18
每股盈利(元)	1.79	2.24	2.69	3.17
市盈率(倍)	6.7	5.4	4.5	3.8
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2019年10月8日收盘价

华创证券研究所

证券分析师: 袁豪

电话: 021-20572536

邮箱: yuanhao@hcyjs.com

执业编号: S0360516120001

证券分析师: 曹曼

电话: 021-20572593

邮箱: caoman@hcyjs.com

执业编号: S0360519070001

公司基本数据

总股本(万股)	451,458
已上市流通股(万股)	451,458
总市值(亿元)	545.36
流通市值(亿元)	545.36
资产负债率(%)	77.9
每股净资产(元)	10.5
12个月内最高/最低价	14.08/7.25

市场表现对比图(近12个月)



相关研究报告

《金地集团(600383)2019年7月销售数据点评: 销售平稳,拿地放缓》

2019-08-08

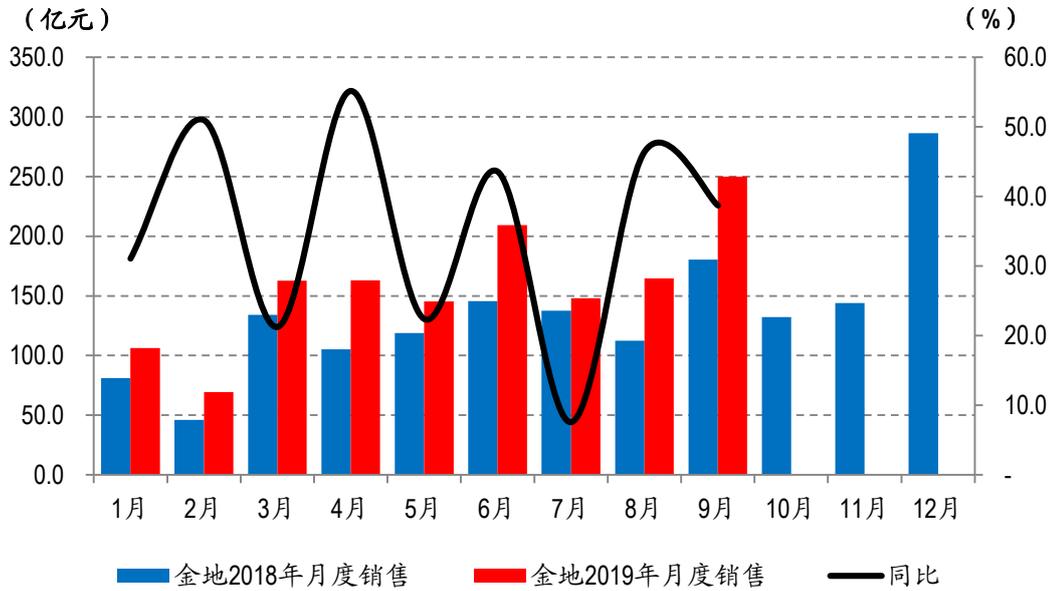
《金地集团(600383)2019年中报点评: 业绩靓丽,拿地积极,物管规模扩张加速》

2019-08-28

《金地集团(600383)2019年8月销售数据点评: 销售大增,拿地积极》

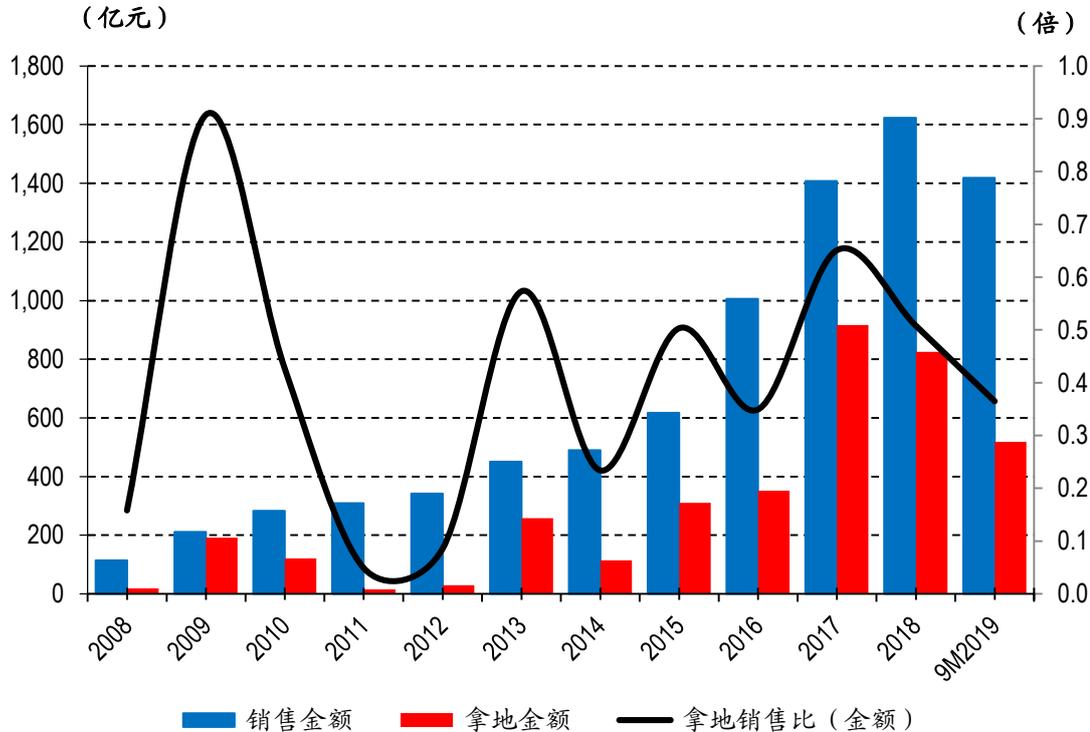
2019-09-06

图表 1、公司销售金额及同比增速

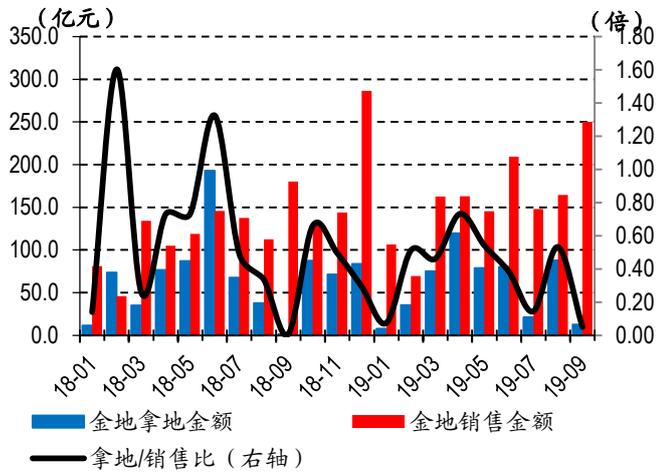


资料来源：公司公告，华创证券

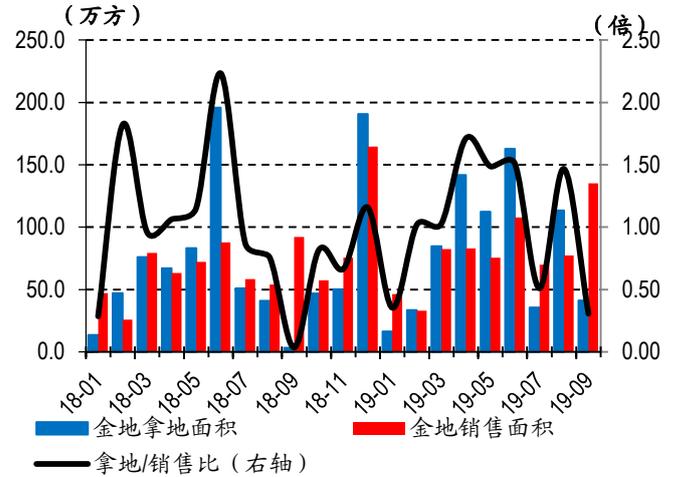
图表 2、公司历年拿地金额占比销售金额



资料来源：公司公告，华创证券

图表 3、2019 年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、2019 年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 2019 年 9 月新增项目地块

时间	项目名称	城市	占地面积 (万方)	容积率	建筑面积 (万方)	总地价 (万元)	楼板价 (元/平)
2019/09	西安市国际港务区 60 亩地	西安	40,168	2.50	100,420	37,300	3,714
2019/09	江门市蓬江 15 地块	江门	40,623	2.55	103,740	46,700	4,502
2019/09	青岛市 HD2019-3135 地块	青岛	40,618	1.60	64,922	11,900	1,833
2019/09	青岛市 HD2019-3136 地块	青岛	49,390	1.80	88,902	17,300	1,946
2019/09	青岛市 HD2019-3137 地块	青岛	30,654	1.80	55,177	10,600	1,921
合计			201,453	2.05	413,161	123,800	2,996

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	2018	2019E	2020E	2021E
货币资金	44010	66565	88545	102305
应收票据	0	0	0	0
应收账款	103	0	0	0
预付账款	920	1579	1834	2038
存货	112117	184040	216491	260037
其他流动资产	70488	96566	109050	121282
流动资产合计	227637	348750	415920	485662
其他长期投资	19309	19309	19309	19309
长期股权投资	24787	24787	24787	24787
固定资产	1070	972	878	785
在建工程	0	0	0	0
无形资产	40	40	40	40
其他非流动资产	5511	1330	1502	1671
非流动资产合计	50718	46438	46516	46591
资产合计	278355	395188	462436	532253
短期借款	2646	4540	5272	5860
应付票据	259	444	516	574
应付账款	13873	23808	27648	30730
预收款项	69747	105493	119130	132493
其他应付款	4597	6899	7939	9019
一年内到期的非流动负债	8266	11421	14464	17492
其他流动负债	41225	67591	74184	82454
流动负债合计	140613	220196	249153	278621
长期借款	27425	37488	47551	57613
应付债券	37595	53150	68705	84260
其他非流动负债	6244	7827	8438	8929
非流动负债合计	71265	98465	124694	150803
负债合计	211877	318661	373848	429424
归属母公司所有者权益	46451	53174	61244	70771
少数股东权益	20027	23353	27345	32058
所有者权益合计	66478	76527	88589	102829
负债和股东权益	278355	395188	462436	532253

现金流量表

单位：百万元	2018	2019E	2020E	2021E
经营活动现金流	1754	(26870)	(12612)	(26339)
现金收益	24560	7753	13834	3676
存货影响	(27934)	(71923)	(32451)	(43546)
经营性应收影响	(11518)	(33380)	(12738)	(12436)
经营性应付影响	32638	72521	27853	24772
其他影响	(15993)	(1840)	(9110)	1195
投资活动现金流	2394	3621	4817	5565
资本支出	0	0	0	0
股权投资	0	0	0	0
其他长期资产变化	2394	3621	4817	5565
融资活动现金流	20411	30999	21626	24446
借款增加	7564	18823	10126	13679
财务费用	2709	3379	4056	4788
股东融资	0	0	0	0
其他长期负债变化	10138	8797	7444	5979

资料来源：公司公告，华创证券预测

利润表

单位：百万元	2018	2019E	2020E	2021E
营业收入	50699	76683	86596	96310
营业成本	28836	49485	57467	63874
税金及附加	6124	9262	10460	11633
销售费用	1417	2143	2420	2692
管理费用	3267	4941	5580	6206
财务费用	-653	-1796	-2435	-2669
资产减值损失	962	0	0	0
公允价值变动收益	341	341	341	341
投资收益	4084	7146	10719	13614
其他收益	0	0	0	0
营业利润	15178	20134	24164	28529
营业外收入	84	0	0	0
营业外支出	151	0	0	0
利润总额	15111	20134	24164	28529
所得税	3006	5034	6041	7132
净利润	12105	15101	18123	21397
少数股东损益	4006	4998	5998	7082
归属母公司净利润	8098	10103	12125	14315
NOPLAT	8855	8138	8002	8929
EPS(摊薄) (元)	1.79	2.24	2.69	3.17

主要财务比率

	2018	2019E	2020E	2021E
成长能力				
营业收入增长率	35%	51%	13%	11%
EBIT 增长率	90%	-2%	-2%	11%
归母净利润增长率	18%	25%	20%	18%
获利能力				
毛利率	43%	35%	34%	34%
净利率	16%	13%	14%	15%
ROE	17%	19%	20%	20%
ROIC	15%	11%	9%	8%
偿债能力				
资产负债率	76%	81%	81%	81%
债务权益比	3.2	4.2	4.2	4.2
流动比率	1.6	1.6	1.7	1.7
速动比率	0.8	0.7	0.8	0.8
营运能力				
总资产周转率	0.2	0.2	0.2	0.2
应收帐款周转天数	409.0	381.8	433.3	436.5
应付帐款周转天数	294.7	332.0	401.4	409.5
存货周转天数	1024.7	920.0	1076.1	1151.8
每股指标(元)				
每股收益	1.79	2.24	2.69	3.17
每股经营现金流	0.39	(5.95)	(2.79)	(5.83)
每股净资产	10.29	11.78	13.57	15.68
估值比率				
P/E	6.7	5.4	4.5	3.8
P/B	1.2	1.0	0.9	0.8
EV/EBITDA	20.0	28.0	31.6	31.8

房地产组团队介绍

组长、首席分析师：袁豪

复旦大学理学硕士。曾任职于戴德梁行、中银国际。2016年加入华创证券研究所。2017年新财富评选房地产行业入围（第六名）；2018年水晶球评选房地产行业总榜单第四名（公募基金榜单第三名）；2018年金牛奖评选房地产行业第一名。

研究员：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年新财富评选房地产行业入围（第六名）团队成员；2018年水晶球评选房地产行业总榜单第四名（公募基金榜单第三名）团队成员；2018年金牛奖评选房地产行业第一名团队成员。

分析师：曹曼

同济大学管理学硕士，CPA，FRM。2017年加入华创证券研究所。2017年新财富评选房地产行业入围（第六名）团队成员；2018年水晶球评选房地产行业总榜单第四名（公募基金榜单第三名）团队成员；2018年金牛奖评选房地产行业第一名团队成员。

助理研究员：邓力

哥伦比亚大学理学硕士。2018年加入华创证券研究所。2018年水晶球评选房地产行业总榜单第四名（公募基金榜单第三名）团队成员；2018年金牛奖评选房地产行业第一名团队成员。

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	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	销售助理	010-66500867	liuyi@hcyjs.com
	达娜·沙吾列塔依	销售助理	010-63214683	dana@hcyjs.com
广深机构销售部	张娟	所长助理、广深机构销售总监	0755-82828570	zhangjuan@hcyjs.com
	王栋	高级销售经理	0755-88283039	wangdong@hcyjs.com
	汪丽燕	高级销售经理	0755-83715428	wangliyan@hcyjs.com
	罗颖茵	高级销售经理	0755-83479862	luoyingyin@hcyjs.com
	段佳音	销售经理	0755-82756805	duanjiayin@hcyjs.com
	朱研	销售经理	0755-83024576	zhuyan@hcyjs.com
	花洁	销售经理	0755-82871425	huajie@hcyjs.com
	包青青	销售助理	0755-82756805	baoqingqing@hcyjs.com
上海机构销售部	石露	华东区域销售总监	021-20572588	shilu@hcyjs.com
	张佳妮	高级销售经理	021-20572585	zhangjiani@hcyjs.com
	潘亚琪	高级销售经理	021-20572559	panyaqi@hcyjs.com
	沈颖	销售经理	021-20572581	shenyin@hcyjs.com
	汪子阳	销售经理	021-20572559	wangziyang@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
	蒋瑜	销售助理	021-20572509	jiangyu@hcyjs.com
	施嘉玮	销售助理	021-20572548	shijiawei@hcyjs.com
	董昕竹	销售经理	021-20572582?	dongxinzhu@hcyjs.com
吴俊	销售经理	021-20572506	wujun1@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: 上海浦东银城中路 200 号 中银大厦 3402 室
邮编: 100033	邮编: 518034	邮编: 200120
传真: 010-66500801	传真: 0755-82027731	传真: 021-50581170
会议室: 010-66500900	会议室: 0755-82828562	会议室: 021-20572500