

重整节奏 续写成长

事件

公司发布 2019 年 1 月份销售情况、2 月至 3 月推盘安排及获取项目等事项公告，1 月实现签约面积 46.3 万方，同比下降 1.75%，实现签约金额 106.3 亿元，同比上升 31.02%；计划 2 月至 3 月在上海、杭州等城市推出 21 个以上楼盘；近期在沈阳、成都获取两宗地块，计容建面约 16.4 万方，总地价 7.84 亿元。

简评

销售回归成长，挑战全年 2000 亿销售。根据克尔瑞数据，1 月百强房企操盘销售金额同比-14.6%，公司在年底冲业绩高峰期后仍实现 31% 的正增长，主要原因在于：1、公司 2018 年全年推货节奏大致为 3:7，而今年将较去年更为均匀，上半年推盘力度较去年加大；2、在三四线城市成交趋于平淡的行业背景下，公司专注一二线布局增强了销售韧性。公司预计 2019 年新开工面积将有较大幅度增长，全年可售货值 3200 亿元，其中滚存货值 900 元-1000 亿元，足以支撑全年销售增长 15% 以上的目标。我们认为，公司二线城市可售货值充沛，在行业调控政策见底和流动性宽松等多重积极因素催化下，公司有望向全年 2000 亿发起冲击。**土储充沛，补货压力不大。**公司截止三季度末拥有土地储备面积约 4000 万方，考虑到 10 月至 1 月新增土储计容建面约 316 万方，而销售面积 344 万方，当前公司土储仍维持在 4000 万方左右，根据 2018 年销售均价 18500 元/平计算，储备货值在 7400 亿元左右，按照 18 年销售情况来看，无论是金额还是面积口径均能保证未来 3-4 年开发需求。

融资优势助力形成资源优势。公司近两年充分抓住了资本市场融资窗口的契机，完成 80 亿元公司债、70 亿元超短融、35 亿元中票以及 1.5 亿美元海外债的发行。与此同时，公司拥有显著的融资成本优势，截止去年三季度末中期债务融资加权平均成本低至 4.79%，且从去年下半年以来新发公司债利率有所下降。我们认为，受益于融资集中度提升，融资优势将继续为公司资源获取提供坚实保障。

投资评级与盈利预测：预计公司 18-19 年 EPS 分别为 1.78、2.12 元，维持“买入”评级。

预测和比率

	2017A	2018F	2019F	2020F
营业收入(百万)	37,662	49,919	59,997	72,117
净利润(百万)	6,843	8,045	9,576	11,484
净利润增长率	8.6%	17.6%	19.0%	19.9%
EPS	1.52	1.78	2.12	2.54
P/E	7.3	6.2	5.2	4.3

请参阅最后一页的重要声明

金地集团 (600383)

维持

买入

刘璐

liulu@csc.com.cn

18621286899

执业证书编号：S1440513090012

研究助理 尹欢科

yinhuanke@csc.com.cn

18616396058

发布日期：2019 年 02 月 11 日

当前股价：11.0 元

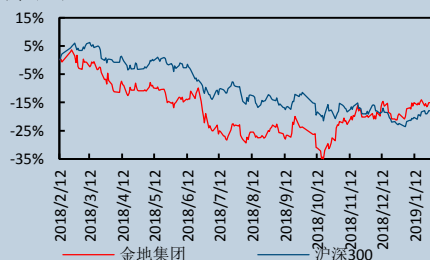
目标价格 6 个月：15 元

主要数据

股票价格绝对/相对市场表现 (%)

	1 个月	3 个月	12 个月
	10.66/4.98	19.83/17.3	-7.64/7.81
12 月最高/最低价 (元)			13.25/7.61
总股本 (万股)			451,458.36
流通 A 股 (万股)			451,458.36
总市值 (亿元)			496.6
流通市值 (亿元)			496.6
近 3 月日均成交量 (万)			1,792.79
主要股东			
富德生命人寿保险股份有限公司			21.69%
一万能 H			

股价表现



相关研究报告

18.10.30	【中信建投房地产】金地集团(600383): 业绩爆发 销售回归成长
18.08.30	金地集团 (600383): 业绩兑现期 销售待发力
18.05.02	金地集团 (600383): 稳健增长

分析师介绍

刘璐: 毕业于复旦大学, 从事房地产研究 4 年, 所在团队获 2011 年第二届金牛分析师房地产行业第二名, 2011 年第九届新财富房地产最佳分析师第二名, 2012 年第十届新财富房地产最佳分析师第二名, 2013 年第十一届新财富房地产最佳分析师第二名, 2014 年第十二届新财富房地产最佳分析师第一名, 2015 年第十三届新财富房地产最佳分析师第二名, 2017 年第十五届新财富房地产最佳分析师第三名。

研究助理 尹欢科 18616396058 yinhuanke@csc.com.cn

研究服务

机构销售负责人

赵海兰 010-85130909 zhaohailan@csc.com.cn

保险组

张博 010-85130905 zhangbo@csc.com.cn

杨曦 -85130968 yangxi@csc.com.cn

郭洁 -85130212 guojie@csc.com.cn

郭畅 010-65608482 guochang@csc.com.cn

张勇 010-86451312 zhangyongzgs@csc.com.cn

高思雨 010-8513-0491 gaosiyu@csc.com.cn

王罡 021-68821600-11 wanggangbj@csc.com.cn

张宇 010-86451497 zhangyuyf@csc.com.cn

北京公募组

朱燕 85156403 zhuyan@csc.com.cn

任师蕙 010-8515-9274 renshihui@csc.com.cn

黄杉 010-85156350 huangshan@csc.com.cn

杨济谦 010-86451442 yangjiqian@csc.com.cn

高雪 -64172825 gaoxue@csc.com.cn

杨洁 010-86451428 yangjiezgs@csc.com.cn

私募业务组

赵倩 010-85159313 zhaoqian@csc.com.cn

上海销售组

李祉瑶 010-85130464 lizhiyao@csc.com.cn

黄方禅 021-68821615 huangfangchan@csc.com.cn

戴悦放 021-68821617 daiyuefang@csc.com.cn

翁起帆 021-68821600 wengqifan@csc.com.cn

李星星 021-68821600-859 lixingxing@csc.com.cn

范亚楠 021-68821600-857 fanyanan@csc.com.cn

李绮绮 021-68821867 liqiqi@csc.com.cn

薛姣 021-68821600 xuejiao@csc.com.cn

许敏 021-68821600-828 xuminzgs@csc.com.cn

深广销售组

张苗苗 020-38381071 zhangmiaomiao@csc.com.cn

许舒枫 0755-23953843 xushufeng@csc.com.cn

程一天 0755-82521369 chengyitian@csc.com.cn

曹莹 0755-82521369 caoyingzgs@csc.com.cn

廖成涛 0755-22663051 liaochengtao@csc.com.cn

陈培楷 020-38381989 chenpeikai@csc.com.cn

评级说明

以上证指数或者深证综指的涨跌幅为基准。

买入：未来 6 个月内相对超出市场表现 15% 以上；

增持：未来 6 个月内相对超出市场表现 5—15%；

中性：未来 6 个月内相对市场表现在-5—5%之间；

减持：未来 6 个月内相对弱于市场表现 5—15%；

卖出：未来 6 个月内相对弱于市场表现 15% 以上。

重要声明

本报告仅供本公司的客户使用，本公司不会仅因接收人收到本报告而视其为客户。

本报告的信息均来源于本公司认为可信的公开资料，但本公司及研究人员对这些信息的准确性和完整性不作任何保证，也不保证本报告所包含的信息或建议在本报告发出后不会发生任何变更，且本报告中的资料、意见和预测均仅反映本报告发布时的资料、意见和预测，可能在随后会作出调整。我们已力求报告内容的客观、公正，但文中的观点、结论和建议仅供参考，不构成投资者在投资、法律、会计或税务等方面的最终操作建议。本公司不就报告中的内容对投资者作出的最终操作建议做任何担保，没有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。投资者应自主作出投资决策并自行承担投资风险，据本报告做出的任何决策与本公司和本报告作者无关。

在法律允许的情况下，本公司及其关联机构可能会持有本报告中提到的公司所发行的证券并进行交易，也可能为这些公司提供或者争取提供投资银行、财务顾问或类似的金融服务。

本报告版权仅为本公司所有。未经本公司书面许可，任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制和发布本报告。任何机构和个人如引用、刊发本报告，须同时注明出处为中信建投证券研究发展部，且不得对本报告进行任何有悖原意的引用、删节和/或修改。

本公司具备证券投资咨询业务资格，且本文作者为在中国证券业协会登记注册的证券分析师，以勤勉尽责的职业态度，独立、客观地出具本报告。本报告清晰地反映了作者的研究观点。本文作者不曾也将不会因本报告中的具体推荐意见或观点而直接或间接收到任何形式的补偿。

股市有风险，入市需谨慎。

中信建投证券研究发展部

北京

东城区朝内大街 2 号凯恒中心 B 座 12 层（邮编：100010）
电话：(8610) 8513-0588
传真：(8610) 6560-8446

上海

浦东新区浦东南路 528 号上海证券大厦北塔 22 楼 2201 室（邮编：200120）
电话：(8621) 6882-1612
传真：(8621) 6882-1622

深圳

福田区益田路 6003 号荣超商务中心 B 座 22 层（邮编：518035）
电话：(0755) 8252-1369
传真：(0755) 2395-3859