

**推荐** （维持）

# 1月销售大幅增长 实现开门红

**风险评级：中风险**
**金地集团（600383）事件点评**
**2019年2月12日**

## 投资要点：

**何敏仪**

SAC 执业证书编号：

S0340513040001

电话：0769-23320072

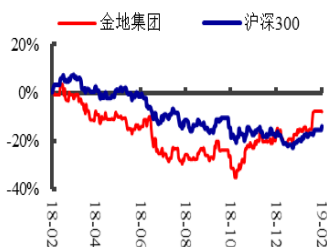
邮箱：hmy@dgzq.com.cn

### 主要数据

**2019年2月11日**

|           |          |
|-----------|----------|
| 收盘价(元)    | 10.97    |
| 总市值(亿元)   | 495.25   |
| 总股本(亿股)   | 4,514.58 |
| 流通股本(亿股)  | 4,514.58 |
| ROE(TTM)  | 22.55%   |
| 12月最高价(元) | 13.25    |
| 12月最低价(元) | 7.61     |

### 股价走势



资料来源：东莞证券研究所，Wind

### 相关报告

**事件：**金地集团（600383）公司发布2019年1月份销售简报，单月销售面积及销售金额同比增长分别为-1.75%和31.02%。

**点评：**

■ **1月签约销售额同比大增三成。**2019年1月公司实现签约面积46.3万平方米，同比下降1.75%；实现签约金额106.3亿元，同比上升31.02%。销售金额同比增长较大，领跑行业，销售均价达22958元/平，显示重点一二线城市销售占比提升；但由于12月销售量较大，1月销售金额环比下降明显（12月单月销售面积164.7万平米，销售金额286.4亿）。

■ **2、3月销售预计集中重点一二线城市。**2019年2月—3月新推加推盘项目包括：昆明巫家坝项目、天津团泊湖、上海祝桥项目、上海九亭中心、太仓沙溪项目、南京江北G04项目、淮安金地中心、武汉北辰阅风华、长沙三千府、西安褐石公馆、重庆中央公园、重庆自在城、沈阳樾檀山、杭州都会钱塘、杭州江山风华、杭州玖峯汇、杭州桐庐项目、金华艾青中学南项目、南昌青云府、徐州四季连城·锦宸、广州兰亭盛荟等。销售集中在重点一二线城市。

■ **年初拿地相对谨慎。**公司1月份获取2个土地项目。包括沈阳市2018-015东望街西-4地块，项目占地面积4.15万平米，计容建面10.39万平米，总成交价3.64亿元；成都2018-048成华昭觉寺地块，项目占地面积1.98万平方米，计容建面5.96万平方米，成交总价为4.2亿元。公司年初获取土地相对谨慎。

■ **18年销售平稳增长 19年业绩保障度高。**2018年全年公司累计实现签约面积877.8万平方米，同比上升14.50%；累计实现签约金额1623.3亿元，同比上升15.28%。2019年公司销售再创新高值得期待。截止三季度末，公司账上预收账款达668.38亿，为17年结算收入的1.77倍，19年结算业绩保障度高。

■ **盈利预测与投资建议。**公司近年房地产主业持续增长，龙头优势进一步凸显。商业及金融等“两翼”业务也持续贡献业绩。险资13年开始对公司进行举牌，近年也持续加大股权投资比例。险资对公司股权持续买入，足以体现长线资金对公司价值的认同。公司2018年销售平稳增长，同时2019年1月份销售大幅增长实现开门红，全年销售获得理想成绩值得期待。公司过去积极回报投资者，预计未来将保持稳定且较高的分红率。预测公司18年—19年EPS分别为1.8元和2.1元，维持“推荐”投资评级。

■ **风险提示。**融资受阻，销售低于预期。

**东莞证券研究报告评级体系：**

| 公司投资评级 |                                  |
|--------|----------------------------------|
| 推荐     | 预计未来 6 个月内，股价表现强于市场指数 15%以上      |
| 谨慎推荐   | 预计未来 6 个月内，股价表现强于市场指数 5%-15%之间   |
| 中性     | 预计未来 6 个月内，股价表现介于市场指数±5%之间       |
| 回避     | 预计未来 6 个月内，股价表现弱于市场指数 5%以上       |
| 行业投资评级 |                                  |
| 推荐     | 预计未来 6 个月内，行业指数表现强于市场指数 10%以上    |
| 谨慎推荐   | 预计未来 6 个月内，行业指数表现强于市场指数 5%-10%之间 |
| 中性     | 预计未来 6 个月内，行业指数表现介于市场指数±5%之间     |
| 回避     | 预计未来 6 个月内，行业指数表现弱于市场指数 5%以上     |
| 风险等级评级 |                                  |
| 低风险    | 宏观经济及政策、财经资讯、国债等方面的研究报告          |
| 中低风险   | 债券、货币市场基金、债券基金等方面的研究报告           |
| 中风险    | 可转债、股票、股票型基金等方面的研究报告             |
| 中高风险   | 新三板股票、权证、退市整理期股票、港股通股票等方面的研究报告   |
| 高风险    | 期货、期权等衍生品方面的研究报告                 |

本评级体系“市场指数”参照标的为沪深 300 指数。

**分析师承诺：**

本人具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格或相当的专业胜任能力，以勤勉的职业态度，独立、客观地在所知情的范围内出具本报告。本报告清晰准确地反映了本人的研究观点，不受本公司相关业务部门、证券发行人、上市公司、基金管理公司、资产管理公司等利益相关者的干涉和影响。本人保证与本报告所指的证券或投资标的无任何利害关系，没有利用发布本报告为自身及其利益相关者谋取不当利益，或者在发布证券研究报告前泄露证券研究报告的内容和观点。

**声明：**

东莞证券为全国性综合类证券公司，具备证券投资咨询业务资格。

本报告仅供东莞证券股份有限公司（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。本报告所载资料及观点均为合规合法来源且被本公司认为可靠，但本公司对这些信息的准确性及完整性不作任何保证。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，可随时更改。本报告所指的证券或投资标的的价格、价值及投资收入可跌可升。本公司可发出其它与本报告所载资料不一致及有不同结论的报告，亦可因使用不同假设和标准、采用不同观点和分析方法而与本公司其他业务部门或单位所给出的意见不同或者相反。在任何情况下，本报告所载的资料、工具、意见及推测只提供给客户作参考之用，并不构成对任何人的投资建议。投资者需自主作出投资决策并自行承担投资风险，据此报告做出的任何投资决策与本公司和作者无关。在任何情况下，本公司不对任何人因使用本报告中的任何内容所引致的任何损失负任何责任，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。本公司及其所属关联机构在法律许可的情况下可能会持有本报告中提及公司所发行的证券头寸并进行交易，还可能为这些公司提供或争取提供投资银行、经纪、资产管理等服务。本报告版权归东莞证券股份有限公司及相关内容提供方所有，未经本公司事先书面许可，任何人不得以任何形式翻版、复制、刊登。如引用、刊发，需注明本报告的机构来源、作者和发布日期，并提示使用本报告的风险，不得对本报告进行有悖原意的引用、删节和修改。未经授权刊载或者转发本证券研究报告的，应当承担相应的法律责任。

**东莞证券研究所**

广东省东莞市可园南路 1 号金源中心 24 楼

邮政编码：523000

电话：（0769）22119430

传真：（0769）22119430

网址：www.dgzq.com.cn