

推荐（维持）

销售理想 三季度报结算平稳但全年业绩仍可期

风险评级：中风险

金地集团（600383）2019年三季度报点评

2019年10月30日

投资要点：

分析师：何敏仪  
SAC 执业证书编号：  
S0340513040001  
电话：0769-23320072  
邮箱：hmy@dgzq.com.cn

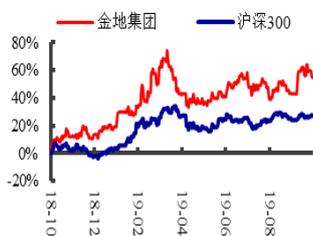
**事件：**金地集团（600383）公布2019年三季度报显示，实现营业收入425.32亿元，同比增长26.91%；归属于母公司所有者净利润54.24亿元，同比增长3.41%；基本每股收益1.2元。

点评：

主要数据 2019年10月29日

收盘价(元)	12.50
总市值(亿元)	564.32
总股本(百万股)	4,514.58
流通股本(百万股)	4,514.58
ROE(TTM)	16.86%
12月最高价(元)	14.77
12月最低价(元)	8.37

股价走势



资料来源：东莞证券研究所，Wind

相关报告

■ **前三季度结算业绩相对平缓。**2019年前三季度公司实现营业收入425.32亿元，同比增长26.91%；归属于母公司所有者净利润54.24亿元，同比增长3.41%；归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润53.26亿元，同比增长4.78%；基本每股收益1.2元。前三季度结算业绩相对平缓。截至2019年9月末，公司总资产3216.92亿元，较期初增长15.57%；归属于上市公司股东的所有者权益491亿元，较期初增长5.72%。

■ **前三季销售大增超三成 全年业绩保障度高。**2019年1-9月公司累计实现签约面积710.3万平方米，同比上升22.44%；累计签约金额1418.4亿元，同比上升33.70%，增幅较8月末进一步上升。前三季销售金额大增超三成，领跑行业，令人满意。其中9月公司实现签约面积135.2万平方米，环比增长74.9%，同比增长46.6%；实现签约金额250.1亿元，环比增长51.9%，同比增长38.7%。期末公司预收账款855.26亿元，为18年营收的1.68倍，2019年业绩保障度高。

■ **项目获取相对积极 布局区域良好。**1-9月公司新增建面741.9万平米，同比增28.3%；总地价517.8亿，同比降11.2%。拿地面积及金额分别为当期销售的1.04倍和36.5%，补库存节奏相对积极。截至二季末，公司土储约4800万平米，可满足公司3年左右的开发需要。同时一二线城市占比达八成，销售去化安全性良好，为公司未来更好发展奠定坚实基础。

■ **负债水平合理 毛利率提升。**截止三季末，公司资产负债率为76.42%，较二季末下降1.44个百分点。扣除预收账款后资产负债率为49.8%；负债水平与行业平均水平相约。三费率为10.2%，较去年同期上升2.7个百分点；毛利率为41.75%，也较二季末上升2个百分点。

■ **投资建议：**公司房地产主业持续增长，销售领跑行业，龙头优势凸显。“两翼”业务与主业协同发展及提升业绩贡献度值得期待。预测19/20年EPS分别为2.1元和2.47元，对应当前股价PE仅为5.7倍和5倍，估值便宜，同时股息率理想，给予公司“推荐”投资评级。

■ **风险提示：**楼市调控；销售不及预期。

**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	科创板股票、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：**

东莞证券为全国综合性综合类证券公司，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](http://www.dgzq.com.cn)