

公司点评

金地集团 (600383)

房地产 | 房地产开发

经营仍稳健，未来业绩增长仍有期待

2019年11月04日

评级 **推荐**

评级变动 维持

合理区间 **15.1-17.3 元**

交易数据

当前价格 (元)	12.21
52 周价格区间 (元)	9.08-14.77
总市值 (百万)	55123.07
流通市值 (百万)	55123.07
总股本 (万股)	451458.36
流通股 (万股)	451458.36

涨跌幅比较



%	1M	3M	12M
金地集团	5.71	2.35	39.83
房地产开发	3.66	1.52	10.1

龙靓 分析师
 执业证书编号: S0530516040001
 longliang@cfzq.com 0731-84403365

韩偲瑶 研究助理
 hancy@cfzq.com 18670333068

相关报告

- 《金地集团：金地集团 (600383.SH) 半年报点评：中报业绩亮眼，销售弹性较优》 2019-09-03
- 《金地集团：金地集团 (600383.SH) 公司点评：销售业绩稳定，融资优势明显》 2019-05-06

预测指标	2017A	2018A	2019E	2020E	2021E
主营收入 (亿元)	373.32	503.12	677.89	883.93	1132.96
净利润 (亿元)	68.24	80.68	97.35	117.38	142.31
每股收益 (元)	1.51	1.79	2.16	2.60	3.15
每股净资产 (元)	9.03	10.29	11.76	13.58	15.78
P/E	8.08	6.83	5.66	4.70	3.87
P/B	1.35	1.19	1.04	0.90	0.77

资料来源：贝格数据，财富证券

投资要点：

- 公司发布 2019 年第三季度报告。**前三季度，公司实现营业收入 425.32 亿元，同比增长 26.91%，实现归母净利润 54.25 亿元，同比增长 3.41%。
- 受费用高增拖累，业绩暂不及预期，但未来增长仍有期待。**公司归母净利润增长远不及营收增长，主要源于：1) 期间费用大幅增长，受销售增长和有息负债增长较快影响，2019 年前三季度公司销售费用和财务费用支出分别同比上升 85.38% 和 297.01%，费用高增拖累业绩；2) 由于合作结算项目的增加，少数股东损益增加 17.43%。但随着 Q4 结算高峰来临，考虑到公司销售保持高速增长，未来业绩增长仍有期待。
- 销售保持高速增长，夯实未来营收基础。**2019 年 1-9 月，公司累计实现签约面积 710.3 万平方米，同比增长 22.44%；累计实现签约金额 1418.4 亿元，同比增长 33.7%；9 月单月公司实现 250.1 亿元的销售金额，较去年同期上升 38.69%。受益于公司优异的推盘销售能力，公司销售增速在行业中依然居前，未来营收增长确定性依然较强。截至三季度末，公司预收账款 855.26 亿元，同比增长 27.96%，相当于 2018 年全年营业收入的 1.69 倍，未来营业收入确认有保障。
- 略加杠杆经营仍稳健，短期偿债亦无忧。**今年以来，公司拿地面积 714.7 万平方米，同比+23.6%，拿地额 517.81 亿元。其中，一二线占比 76%，布局仍以一二线为主。截至三季度末，公司有息负债规模 917.76 亿元，较年初增长 14.82%，净负债率 64.10%，较年初增加 10.06pcts，但在行业中仍属于较稳健水平。公司现金/短期债务比为 1.79，经营状况良好且稳定，短期偿债仍无忧。
- 投资建议与盈利预测：**公司深耕一二线，经营稳健，销售保持高速增长，未来业绩增长仍可期。预计公司 2019/2020 实现归母净利润 93.94/110.00 亿元，EPS 分别为 2.16、2.60 元，对应 PE 为 6X、5X。综合行业估值水平，给予公司 2019 年底 7-8 倍 PE，对应合理区间 15.1-17.3 元。维持公司“推荐”评级。
- 风险提示：**销售不及预期；竣工结算进度不及预期；房地产行业政策收紧。

投资评级系统说明

以报告发布日后的 6—12 个月内，所评股票/行业涨跌幅相对于同期市场指数的涨跌幅度为基准。

类别	投资评级	评级说明
股票投资评级	推荐	投资收益率超越沪深 300 指数 15% 以上
	谨慎推荐	投资收益率相对沪深 300 指数变动幅度为 5%—15%
	中性	投资收益率相对沪深 300 指数变动幅度为-10%—5%
	回避	投资收益率落后沪深 300 指数 10% 以上
行业投资评级	领先大市	行业指数涨跌幅超越沪深 300 指数 5% 以上
	同步大市	行业指数涨跌幅相对沪深 300 指数变动幅度为-5%—5%
	落后大市	行业指数涨跌幅落后沪深 300 指数 5% 以上

免责声明

本公司具有中国证监会核准的证券投资咨询业务资格，作者具有中国证券业协会注册分析师执业资格或相当的专业胜任能力。

本报告仅供财富证券有限责任公司客户及员工使用。本公司不会因接收人收到本报告而视其为本公司当然客户。本报告仅在相关法律许可的情况下发放，并仅为提供信息而发送，概不构成任何广告。

本报告信息来源于公开资料，本公司对该信息的准确性、完整性或可靠性不作任何保证。本公司对已发报告无更新义务，若报告中所含信息发生变化，本公司可在不发出通知的情形下做出修改，投资者应当自行关注相应的更新或修改。

本报告中所指投资及服务可能不适合个别客户，不构成客户私人咨询建议。任何情况下，本报告中的信息或所表述的意见均不构成对任何人的投资建议。在任何情况下，本公司及本公司员工或者关联机构不承诺投资者一定获利，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。投资者务必注意，其据此作出的任何投资决策与本公司及本公司员工或者关联机构无关。

市场有风险，投资需谨慎。投资者不应将本报告作为投资决策的惟一参考因素，亦不应认为本报告可以取代自己的判断。在决定投资前，如有需要，投资者务必向专业人士咨询并谨慎决策。

本报告版权仅为本公司所有，未经书面许可，任何机构和个人（包括本公司客户及员工）不得以任何形式复制、发表、引用或传播。

本报告由财富证券研究发展中心对许可范围内人员统一发送，任何人不得在公众媒体或其它渠道对外公开发布。任何机构和个人（包括本公司内部客户及员工）对外散发本报告的，则该机构和个人独自为此发送行为负责，本公司保留对该机构和个人追究相应法律责任的权利。

财富证券研究发展中心

网址：www.cfzq.com

地址：湖南省长沙市芙蓉中路二段 80 号顺天国际财富中心 28 层

邮编：410005

电话：0731-84403360

传真：0731-84403438