

# 金地集团 (600383)

证券研究报告

2020年07月03日

## 6月销售行业领先、拿地积极度维持高位

### 事件:

公司公布6月经营数据:2020年1-6月,公司累计实现签约面积484.9万平方米,同比上升13.32%;累计签约金额1016.3亿元,同比增加18.73%。

### 点评:

**6月单月销售增速大幅提升,前六月完成全年目标的41.95%。**2020年6月,公司实现单月实现签约金额338.2亿元,yoy61.66%,单月实现签约面积173.9万方,yoy61.17%,销售增速比5月提升4.8个pct。2020年1-6月,累计实现签约面积484.9万平方米,同比增加13.3%;累计签约金额1016.3亿元,同比增加18.7%,完成全年预测目标(2400亿元)的42%,累计销售均价2.10万元/平,与前期相比单位面积价格略有上升。目前公司销售增速在重点房企中保持领先状态,率先实现签约同比大增近2成。

**拿地积极度维持高位,长三角土储加码,为后续推货提供有力支撑,楼面地价明显提升。**拿地方面,6月单月新增计容建面132.59万方,1-6月累计新增计容建面469万方,yoy-10.55%,累计新增拿地均价0.91万元/平,同比提升20%,地售比0.43,相比此前均有较大幅度提高,拿地销售金额比0.46,拿地态度依然积极。从新增土储区域来看,新增地块主要位于南京、上海、义乌、金华、温州和台州等地,其中南京、上海为公司本月大幅加仓区域,因此导致拿地均价有所提升,公司总体拿地的积极态度,为2021年推货形成有力支持。

### 投资建议:

**2020年H1公司销售表现亮眼,累计增速18%处于行业中领先增速,公司上半年的高速增长一方面由于可售货值充裕,另一方面受益长三角地区销售热度较高(一二线、三四线表现均较好),同时公司在拿地端表现积极,积极补充土储,在长三角进一步加仓,积极的拿地态度为后续持续增长提供动能。2020年可售货值4000亿,维持对公司全年2400亿销售额的预测值,yoy15%。**基于此,我们维持对公司的业绩预期:20-22年归母净利润分别为119.08、138.21、159.08亿元,对应EPS分别为2.64、3.06、3.52元/股,对应PE为6.17、5.31、4.62倍,维持“买入”评级。

**风险提示:** 房屋价格大跌、销售不及预期、宏观经济波动

### 投资评级

行业	房地产/房地产开发
6个月评级	买入(维持评级)
当前价格	16.27元
目标价格	元

### 基本数据

A股总股本(百万股)	4,514.58
流通A股股本(百万股)	4,514.58
A股总市值(百万元)	73,452.27
流通A股市值(百万元)	73,452.27
每股净资产(元)	11.69
资产负债率(%)	77.48
一年内最高/最低(元)	16.58/11.14

### 作者

**陈天诚** 分析师  
SAC执业证书编号: S1110517110001  
chentiancheng@tfzq.com

### 股价走势



资料来源: 贝格数据

### 相关报告

- 《金地集团-公司点评:5月销售回暖,拿地积极但地价略升》2020-06-05
- 《金地集团-年报点评报告:稳字当头、销售拿地积极、多年维持高分红》2020-04-23
- 《金地集团-公司点评:销售受疫情影响明显,拿地稳定、力度不减——2月经营数据点评》2020-03-07

财务数据和估值	2018	2019	2020E	2021E	2022E
营业收入(百万元)	50,699.36	63,419.93	78,729.50	96,884.52	118,460.71
增长率(%)	34.62	25.09	24.14	23.06	22.27
EBITDA(百万元)	14,622.42	20,455.58	20,389.77	21,753.31	22,173.10
净利润(百万元)	8,098.42	10,075.24	11,907.89	13,821.07	15,907.91
增长率(%)	18.35	24.41	18.19	16.07	15.10
EPS(元/股)	1.79	2.23	2.64	3.06	3.52
市盈率(P/E)	9.07	7.29	6.17	5.31	4.62
市净率(P/B)	1.58	1.36	1.15	0.96	0.81
市销率(P/S)	1.45	1.16	0.93	0.76	0.62
EV/EBITDA	4.82	5.60	6.14	5.43	3.17

资料来源: wind, 天风证券研究所



## 财务预测摘要

资产负债表(百万元)	2018	2019	2020E	2021E	2022E
货币资金	44,009.58	45,141.95	54,363.41	74,052.55	131,823.18
应收票据及应收账款	103.27	287.97	45.41	395.92	143.70
预付账款	920.12	556.17	4,413.41	4,068.14	3,205.18
存货	112,116.63	139,782.67	180,080.09	223,009.52	268,985.93
其他	70,487.79	85,033.64	84,412.86	88,981.69	58,462.89
<b>流动资产合计</b>	<b>227,637.40</b>	<b>270,802.40</b>	<b>323,315.19</b>	<b>390,507.82</b>	<b>462,620.89</b>
长期股权投资	24,787.29	35,954.58	35,954.58	35,954.58	35,954.58
固定资产	1,060.19	1,248.70	1,218.49	1,208.36	1,197.28
在建工程	0.00	0.00	36.00	69.60	71.76
无形资产	39.85	31.62	24.34	17.06	9.78
其他	22,811.27	25,251.52	24,349.40	24,368.14	24,432.91
<b>非流动资产合计</b>	<b>48,698.59</b>	<b>62,486.42</b>	<b>61,582.82</b>	<b>61,617.75</b>	<b>61,666.32</b>
<b>资产总计</b>	<b>278,355.03</b>	<b>334,815.97</b>	<b>386,571.18</b>	<b>453,865.35</b>	<b>525,933.91</b>
短期借款	2,645.54	3,295.60	4,000.00	5,127.40	7,472.50
应付票据及应付账款	14,132.34	19,775.73	23,822.34	31,279.86	39,113.04
其他	123,835.05	165,258.91	196,301.71	232,871.12	273,067.86
<b>流动负债合计</b>	<b>140,612.93</b>	<b>188,330.24</b>	<b>224,124.05</b>	<b>269,278.38</b>	<b>319,653.40</b>
长期借款	27,425.43	27,594.62	28,118.56	30,433.76	33,850.10
应付债券	37,594.79	28,994.07	29,542.82	32,043.89	30,193.60
其他	6,244.32	7,527.60	7,815.34	7,195.75	7,512.90
<b>非流动负债合计</b>	<b>71,264.54</b>	<b>64,116.28</b>	<b>65,476.72</b>	<b>69,673.40</b>	<b>71,556.59</b>
<b>负债合计</b>	<b>211,877.47</b>	<b>252,446.53</b>	<b>289,600.77</b>	<b>338,951.78</b>	<b>391,209.99</b>
少数股东权益	20,027.02	28,275.35	32,916.67	38,412.57	43,959.89
股本	4,514.58	4,514.58	4,514.58	4,514.58	4,514.58
资本公积	3,313.07	3,711.71	3,711.71	3,711.71	3,711.71
留存收益	41,464.24	49,203.11	59,539.16	71,986.41	86,249.45
其他	(2,841.35)	(3,335.31)	(3,711.71)	(3,711.71)	(3,711.71)
<b>股东权益合计</b>	<b>66,477.56</b>	<b>82,369.44</b>	<b>96,970.41</b>	<b>114,913.57</b>	<b>134,723.92</b>
<b>负债和股东权益总</b>	<b>278,355.03</b>	<b>334,815.97</b>	<b>386,571.18</b>	<b>453,865.35</b>	<b>525,933.91</b>

  

现金流量表(百万元)	2018	2019	2020E	2021E	2022E
净利润	12,104.66	15,465.02	11,907.89	13,821.07	15,907.91
折旧摊销	162.21	195.74	61.49	63.81	66.20
财务费用	659.98	2,788.07	(59.50)	(1,271.18)	(3,301.09)
投资损失	(4,083.58)	(5,976.02)	(5,782.23)	(5,923.15)	(5,923.15)
营运资金变动	(5,599.95)	(7,912.00)	(11,748.55)	(5,505.49)	33,704.88
其它	(5,071.76)	3,338.47	4,728.86	5,609.08	5,627.07
<b>经营活动现金流</b>	<b>(1,828.44)</b>	<b>7,899.28</b>	<b>(892.04)</b>	<b>6,794.15</b>	<b>46,081.82</b>
资本支出	9,259.54	10,177.84	(227.74)	699.59	(267.14)
长期投资	9,380.94	11,167.29	0.00	0.00	0.00
其他	(23,851.60)	(30,985.84)	5,829.90	5,072.63	6,227.61
<b>投资活动现金流</b>	<b>(5,211.12)</b>	<b>(9,640.71)</b>	<b>5,602.15</b>	<b>5,772.22</b>	<b>5,960.47</b>
债权融资	75,931.90	92,694.36	99,194.97	106,531.39	110,680.39
股权融资	681.06	249.13	(269.98)	1,318.10	3,348.01
其他	(55,282.89)	(87,829.86)	(94,413.65)	(100,726.72)	(108,300.05)
<b>筹资活动现金流</b>	<b>21,330.07</b>	<b>5,113.62</b>	<b>4,511.35</b>	<b>7,122.77</b>	<b>5,728.35</b>
汇率变动影响	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
<b>现金净增加额</b>	<b>14,290.51</b>	<b>3,372.19</b>	<b>9,221.46</b>	<b>19,689.13</b>	<b>57,770.63</b>

资料来源：公司公告，天风证券研究所

利润表(百万元)	2018	2019	2020E	2021E	2022E
<b>营业收入</b>	<b>50,699.36</b>	<b>63,419.93</b>	<b>78,729.50</b>	<b>96,884.52</b>	<b>118,460.71</b>
营业成本	28,836.42	37,532.66	48,615.47	62,723.04	78,835.60
营业税金及附加	6,123.82	6,172.32	7,117.15	9,058.70	12,343.61
营业费用	1,417.03	2,110.26	2,597.45	2,131.46	3,316.90
管理费用	3,267.02	3,958.29	5,668.52	6,975.69	7,699.95
研发费用	48.78	61.02	78.73	96.88	118.46
财务费用	(653.35)	101.10	(59.50)	(1,271.18)	(3,301.09)
资产减值损失	961.73	(218.28)	93.15	134.56	(34.67)
公允价值变动收益	340.97	501.35	(12.98)	2.16	2.88
投资净收益	4,083.58	5,976.02	5,782.23	5,923.15	5,923.15
其他	(8,904.92)	(12,490.59)	(11,538.50)	(11,850.63)	(11,852.07)
<b>营业利润</b>	<b>15,178.28</b>	<b>19,715.78</b>	<b>20,387.78</b>	<b>22,960.68</b>	<b>25,407.99</b>
营业外收入	84.02	100.55	97.44	94.01	97.34
营业外支出	151.39	307.11	180.67	198.23	173.45
<b>利润总额</b>	<b>15,110.91</b>	<b>19,509.22</b>	<b>20,304.56</b>	<b>22,856.46</b>	<b>25,331.87</b>
所得税	3,006.25	4,044.20	3,654.82	3,428.47	3,799.78
<b>净利润</b>	<b>12,104.66</b>	<b>15,465.02</b>	<b>16,649.74</b>	<b>19,427.99</b>	<b>21,532.09</b>
少数股东损益	4,006.24	5,389.78	4,741.84	5,606.92	5,624.18
<b>归属于母公司净利润</b>	<b>8,098.42</b>	<b>10,075.24</b>	<b>11,907.89</b>	<b>13,821.07</b>	<b>15,907.91</b>
每股收益(元)	1.79	2.23	2.64	3.06	3.52

主要财务比率	2018	2019	2020E	2021E	2022E
<b>成长能力</b>					
营业收入	34.62%	25.09%	24.14%	23.06%	22.27%
营业利润	30.22%	29.89%	3.41%	12.62%	10.66%
归属于母公司净利润	18.35%	24.41%	18.19%	16.07%	15.10%
<b>获利能力</b>					
毛利率	43.12%	40.82%	38.25%	35.26%	33.45%
净利率	15.97%	15.89%	15.13%	14.27%	13.43%
ROE	17.43%	18.63%	18.59%	18.07%	17.53%
ROIC	18.77%	21.35%	16.16%	15.92%	15.49%
<b>偿债能力</b>					
资产负债率	76.12%	75.40%	74.92%	74.68%	74.38%
净负债率	48.02%	57.73%	46.23%	28.26%	-15.69%
流动比率	1.62	1.44	1.44	1.45	1.45
速动比率	0.82	0.70	0.64	0.62	0.61
<b>营运能力</b>					
应收账款周转率	613.14	324.20	472.30	439.06	439.06
存货周转率	0.52	0.50	0.49	0.48	0.48
总资产周转率	0.21	0.21	0.22	0.23	0.24
<b>每股指标(元)</b>					
每股收益	1.79	2.23	2.64	3.06	3.52
每股经营现金流	-0.41	1.75	-0.20	1.50	10.21
每股净资产	10.29	11.98	14.19	16.95	20.10
<b>估值比率</b>					
市盈率	9.07	7.29	6.17	5.31	4.62
市净率	1.58	1.36	1.15	0.96	0.81
EV/EBITDA	4.82	5.60	6.14	5.43	3.17
EV/EBIT	4.86	5.63	6.16	5.45	3.17

### 分析师声明

本报告署名分析师在此声明：我们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，本报告所表述的所有观点均准确地反映了我们对标的证券和发行人的个人看法。我们所得报酬的任何部分不曾与，不与，也将不会与本报告中的具体投资建议或观点有直接或间接联系。

### 一般声明

除非另有规定，本报告中的所有材料版权均属天风证券股份有限公司（已获中国证监会许可的证券投资咨询业务资格）及其附属机构（以下统称“天风证券”）。未经天风证券事先书面授权，不得以任何方式修改、发送或者复制本报告及其所包含的材料、内容。所有本报告中使用的商标、服务标识及标记均为天风证券的商标、服务标识及标记。

本报告是机密的，仅供我们的客户使用，天风证券不因收件人收到本报告而视其为天风证券的客户。本报告中的信息均来源于我们认为可靠的已公开资料，但天风证券对这些信息的准确性及完整性不作任何保证。本报告中的信息、意见等均仅供客户参考，不构成所述证券买卖的出价或征价邀请或要约。该等信息、意见并未考虑到获取本报告人员的具体投资目的、财务状况以及特定需求，在任何时候均不构成对任何人的个人推荐。客户应当对本报告中的信息和意见进行独立评估，并应同时考量各自的投资目的、财务状况和特定需求，必要时就法律、商业、财务、税收等方面咨询专家的意见。对依据或者使用本报告所造成的一切后果，天风证券及/或其关联人员均不承担任何法律责任。

本报告所载的意见、评估及预测仅为本报告出具日的观点和判断。该等意见、评估及预测无需通知即可随时更改。过往的表现亦不应作为日后表现的预示和担保。在不同时期，天风证券可能会发出与本报告所载意见、评估及预测不一致的研究报告。天风证券的销售人员、交易人员以及其他专业人士可能会依据不同假设和标准、采用不同的分析方法而口头或书面发表与本报告意见及建议不一致的市场评论和/或交易观点。天风证券没有将此意见及建议向报告所有接收者进行更新的义务。天风证券的资产管理部门、自营部门以及其他投资业务部门可能独立做出与本报告中的意见或建议不一致的投资决策。

### 特别声明

在法律许可的情况下，天风证券可能会持有本报告中提及公司所发行的证券并进行交易，也可能为这些公司提供或争取提供投资银行、财务顾问和金融产品等各种金融服务。因此，投资者应当考虑到天风证券及/或其相关人员可能存在影响本报告观点客观性的潜在利益冲突，投资者请勿将本报告视为投资或其他决定的唯一参考依据。

### 投资评级声明

类别	说明	评级	体系
股票投资评级	自报告日后的 6 个月内，相对同期沪深 300 指数的涨跌幅	买入	预期股价相对收益 20%以上
		增持	预期股价相对收益 10%-20%
		持有	预期股价相对收益 -10%-10%
		卖出	预期股价相对收益 -10%以下
行业投资评级	自报告日后的 6 个月内，相对同期沪深 300 指数的涨跌幅	强于大市	预期行业指数涨幅 5%以上
		中性	预期行业指数涨幅 -5%-5%
		弱于大市	预期行业指数涨幅 -5%以下

### 天风证券研究

北京	武汉	上海	深圳
北京市西城区佟麟阁路 36 号	湖北武汉市武昌区中南路 99 号保利广场 A 座 37 楼	上海市浦东新区兰花路 333 号 333 世纪大厦 20 楼	深圳市福田区益田路 5033 号平安金融中心 71 楼
邮编：100031	邮编：430071	邮编：201204	邮编：518000
邮箱：research@tfzq.com	电话：(8627)-87618889	电话：(8621)-68815388	电话：(86755)-23915663
	传真：(8627)-87618863	传真：(8621)-68812910	传真：(86755)-82571995
	邮箱：research@tfzq.com	邮箱：research@tfzq.com	邮箱：research@tfzq.com