

金地集团 (600383)

证券研究报告

2022年08月05日

累计销售降幅收窄，拿地力度逐渐恢复——近期经营及财务公告点评

事件：公司发布近期经营及财务情况的公告，公司 1-7 月累计销售面积 493.3 万方，同比下降 43.61%；累计销售金额 1191.6 亿元，同比下降 36.78%。**累计销售降幅收窄，均价双位数增长**

根据公司 7 月经营公告，公司 2022 年 7 月单月销售金额 185.5 亿元，同比去年下降 27.63%；销售面积 74.1 万方，同比去年下降 39.16%；销售均价为 25034 元/平方米，同比去年同期增长 19.02%。1-7 月累计销售金额 1191.6 亿元，同比下降 36.78%；累计销售面积 493.3 万平方米，同比下降 43.61%；累计销售均价 24156 元/平方米，同比增长 12.12%。公司累计销售同比降幅逐渐收窄，均价双位数增长，销售表现稳中向好。

加强高能级城市深耕力度，拿地力度逐渐恢复

公司 2022 年 7 月主要新增 1 个项目，位于一线城市上海市，项目占地面积为 2.49 万方，计容建面 6.23 万方；土地价款共 16.01 亿元，对应楼面价 25710.2 元/平方米；7 月拿地力度 8.63%，是今年 3 月以来最大值。1-7 月主要拿地项目累计 46.49 万方，累计新增楼面价 13782 元/平方米，较 2021 年末楼面价增长 93%。2022 年以来，公司迅速适应市场变化，加强对一二线城市的深耕力度。

财务政策稳健，在手现金充裕

公司坚守稳健的财务政策。截至 2022 年 6 月 30 日，货币资金余额约 648 亿元，与年初持平，剔除受限资金后对一年内到期的有息负债的覆盖倍数为 1.38 倍，现金流充裕。截至 2022 年 7 月，公司顺利完成境外公开市场 98 亿元到期债券的偿还。待偿还债券规模小，1) 境内债券：到 2022 年末，公司仅有一笔 10 月到期的约 27 亿元的公司债需偿还；2) 境外债券：未来两年，公司仅有一笔 2024 年 8 月到期的 4.8 亿美元债。公司连续六年保持三道红线绿档，财务结构稳健。

银行授信规模可观，融资渠道保持畅通

公司融资渠道保持畅通，截至 8 月 5 日，公司的总银行授信规模超过 2600 亿元，剩余可用银行授信规模超过 1700 亿元，今年银行新增授信规模超过 150 亿元。公司与银行等金融机构建立了良好的长期合作关系，公司银行授信规模大，体现了银行等金融机构对公司可持续发展能力的坚定信心。7 月 29 日公司公告董事长及部分核心管理人员将以市场化方式在二级市场购买公司债券，购买总规模不超过 2000 万元，此前管理层已累计购买公司债券 2000 万元，管理层陆续购买公司债券彰显了管理层对公司经营管理的信心。

投资建议：公司累计销售降幅收窄，销售表现稳中向好。投资深耕高能级城市，优质的布局为公司平稳穿越市场周期奠定坚实基础。公司财务保持稳健，现金流充裕，风险敞口小。基于此，我们维持公司 2022-2023 年归母净利润 99.4、118.07 亿元，EPS2.20、2.62 元/股的盈利预测，维持“买入”评级

风险提示：房屋销售不及预期、房屋价格不及预期、宏观经济不及预期

财务数据和估值	2020	2021	2022E	2023E	2024E
营业收入(百万元)	83,982.16	99,232.22	116,994.78	133,420.85	147,496.75
增长率(%)	32.42	18.16	17.90	14.04	10.55
EBITDA(百万元)	20,850.91	19,514.98	23,254.21	26,950.58	29,434.81
净利润(百万元)	10,397.79	9,409.52	9,940.00	11,807.22	13,272.03
增长率(%)	3.20	(9.50)	5.64	18.78	12.41
EPS(元/股)	2.30	2.08	2.20	2.62	2.94
市盈率(P/E)	4.52	4.99	4.73	3.98	3.54
市净率(P/B)	0.82	0.75	0.67	0.60	0.54
市销率(P/S)	0.56	0.47	0.40	0.35	0.32
EV/EBITDA	5.69	6.60	4.43	3.94	3.57

资料来源：wind，天风证券研究所

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	10.41 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)	46,996.81
流通 A 股市值(百万元)	46,996.81
每股净资产(元)	14.06
资产负债率(%)	76.12
一年内最高/最低(元)	15.84/8.63

作者

韩笑 分析师
SAC 执业证书编号：S1110521120006
hanxiaob@tfzq.com

胡孝宇 分析师
SAC 执业证书编号：S1110522070003
huxiaoyu@tfzq.com

股价走势



资料来源：贝格数据

相关报告

- 《金地集团-季报点评:业绩稳步提升，拿地方式多元》 2022-05-03
- 《金地集团-年报点评报告:销售融资逆势改善，持续深耕主流城市》 2022-04-25
- 《金地集团-公司点评:结算低于预期，销售逆势提升——2021 年业绩快报点评》 2022-02-16

财务预测摘要

资产负债表(百万元)	2020	2021	2022E	2023E	2024E
货币资金	54,197.40	64,806.42	74,139.68	84,111.68	81,421.33
应收票据及应收账款	469.76	797.26	293.13	1,090.48	505.36
预付账款	1,581.63	1,930.50	1,620.07	2,441.26	2,166.04
存货	187,607.92	188,801.43	197,868.93	222,764.25	268,183.04
其他	78,716.43	108,763.65	102,013.69	110,651.23	122,172.64
流动资产合计	322,573.15	365,099.27	375,935.50	421,058.90	474,448.40
长期股权投资	45,834.01	60,872.43	60,872.43	60,872.43	60,872.43
固定资产	1,706.14	1,562.72	1,418.65	1,274.58	1,130.52
在建工程	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
无形资产	23.39	30.45	21.14	11.83	2.53
其他	31,492.88	35,244.65	35,579.60	39,183.53	42,199.17
非流动资产合计	79,056.43	97,710.24	97,891.82	101,342.38	104,204.64
资产总计	401,629.59	462,809.51	473,827.31	522,401.27	578,653.04
短期借款	2,794.62	4,037.28	4,001.00	4,201.00	4,193.00
应付票据及应付账款	29,806.86	39,501.97	38,072.58	49,217.56	47,462.39
其他	101,900.69	102,002.57	225,931.91	238,754.86	287,534.89
流动负债合计	134,502.17	145,541.81	268,005.49	292,173.42	339,190.27
长期借款	41,570.27	44,214.16	44,092.00	55,108.00	49,210.00
应付债券	24,876.05	39,567.70	31,145.94	31,863.23	34,192.29
其他	12,150.66	10,742.91	10,140.39	11,011.32	10,631.54
非流动负债合计	78,596.98	94,524.77	85,378.33	97,982.55	94,033.83
负债合计	307,591.78	352,602.68	353,383.82	390,155.97	433,224.11
少数股东权益	36,559.68	47,225.67	50,399.58	53,967.16	57,874.74
股本	4,514.58	4,514.58	4,514.58	4,514.58	4,514.58
资本公积	2,736.40	2,105.19	2,105.19	2,105.19	2,105.19
留存收益	49,930.99	56,182.24	63,140.24	71,405.30	80,695.72
其他	296.15	179.15	283.90	253.07	238.71
股东权益合计	94,037.81	110,206.83	120,443.50	132,245.30	145,428.94
负债和股东权益总计	401,629.59	462,809.51	473,827.31	522,401.27	578,653.04

现金流量表(百万元)	2020	2021	2022E	2023E	2024E
净利润	15,240.63	12,951.09	9,940.00	11,807.22	13,272.03
折旧摊销	296.41	319.66	153.37	153.37	153.37
财务费用	3,174.15	3,897.91	3,000.22	3,253.32	3,428.90
投资损失	(3,822.61)	(7,181.75)	(5,660.13)	(5,554.83)	(6,132.24)
营运资金变动	(449.35)	(3,953.31)	9,817.68	(12,366.15)	(8,360.35)
其它	(6,923.78)	3,365.93	5,694.96	6,386.34	7,007.84
经营活动现金流	7,515.46	9,399.53	22,946.11	3,679.28	9,369.56
资本支出	5,892.41	16,641.32	602.52	(870.93)	379.78
长期投资	9,879.43	15,038.41	0.00	0.00	0.00
其他	(25,808.41)	(41,234.56)	2,358.91	2,347.21	810.29
投资活动现金流	(10,036.57)	(9,554.82)	2,961.43	1,476.28	1,190.07
债权融资	16,533.91	15,725.44	(12,336.78)	9,918.40	(7,579.34)
股权融资	(4,215.76)	(3,592.39)	(4,237.50)	(5,101.96)	(5,670.65)
其他	(595.73)	(1,587.98)	0.00	0.00	0.00
筹资活动现金流	11,722.42	10,545.07	(16,574.28)	4,816.43	(13,249.99)
汇率变动影响	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
现金净增加额	9,201.30	10,389.78	9,333.26	9,972.00	(2,690.35)

资料来源：公司公告，天风证券研究所

利润表(百万元)	2020	2021	2022E	2023E	2024E
营业收入	83,982.16	99,232.22	116,994.78	133,420.85	147,496.75
营业成本	56,168.89	77,981.14	87,000.83	98,329.83	108,703.63
营业税金及附加	5,740.13	3,609.18	4,255.22	4,852.65	5,364.61
营业费用	2,136.31	3,092.79	3,505.14	3,849.84	4,424.01
管理费用	4,271.31	5,340.64	6,516.35	7,132.55	8,012.83
研发费用	64.13	150.10	126.29	149.24	182.43
财务费用	(503.06)	650.19	3,000.22	3,253.32	3,428.90
资产减值损失	(801.29)	(1,450.27)	(854.75)	(1,035.44)	(1,113.49)
公允价值变动收益	535.66	1,757.54	1,160.80	1,289.79	1,425.59
投资净收益	3,822.61	7,181.75	5,660.13	5,554.83	6,132.24
其他	(7,799.05)	(15,136.03)	0.00	0.00	0.00
营业利润	20,346.51	16,055.19	18,556.91	21,662.59	23,824.67
营业外收入	49.67	91.22	80.48	73.79	81.83
营业外支出	362.06	327.24	332.14	340.48	333.28
利润总额	20,034.12	15,819.17	18,305.25	21,395.90	23,573.21
所得税	4,793.49	2,868.07	3,831.09	4,492.13	4,718.93
净利润	15,240.63	12,951.09	14,474.16	16,903.77	18,854.28
少数股东损益	4,842.85	3,541.57	4,534.16	5,096.55	5,582.25
归属于母公司净利润	10,397.79	9,409.52	9,940.00	11,807.22	13,272.03
每股收益 (元)	2.30	2.08	2.20	2.62	2.94

主要财务比率	2020	2021	2022E	2023E	2024E
成长能力					
营业收入	32.42%	18.16%	17.90%	14.04%	10.55%
营业利润	3.20%	-21.09%	15.58%	16.74%	9.98%
归属于母公司净利润	3.20%	-9.50%	5.64%	18.78%	12.41%
获利能力					
毛利率	33.12%	21.42%	25.64%	26.30%	26.30%
净利率	12.38%	9.48%	8.50%	8.85%	9.00%
ROE	18.09%	14.94%	14.19%	15.08%	15.16%
ROIC	14.64%	11.88%	12.79%	15.60%	15.87%
偿债能力					
资产负债率	76.59%	76.19%	74.58%	74.69%	74.87%
净负债率	57.98%	54.71%	34.56%	33.89%	29.82%
流动比率	1.41	1.41	1.40	1.44	1.40
速动比率	0.59	0.68	0.66	0.68	0.61
营运能力					
应收账款周转率	221.67	156.64	214.59	192.86	184.85
存货周转率	0.51	0.53	0.61	0.63	0.60
总资产周转率	0.23	0.23	0.25	0.27	0.27
每股指标 (元)					
每股收益	2.30	2.08	2.20	2.62	2.94
每股经营现金流	1.66	2.08	5.08	0.81	2.08
每股净资产	12.73	13.95	15.52	17.34	19.39
估值比率					
市盈率	4.52	4.99	4.73	3.98	3.54
市净率	0.82	0.75	0.67	0.60	0.54
EV/EBITDA	5.69	6.60	4.43	3.94	3.57
EV/EBIT	5.74	6.66	4.46	3.96	3.59

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	海口	上海	深圳
北京市西城区佟麟阁路 36 号 邮编：100031 邮箱：research@tfzq.com	海南省海口市美兰区国兴大道 3 号互联网金融大厦 A 栋 23 层 2301 房 邮编：570102 电话：(0898)-65365390 邮箱：research@tfzq.com	上海市虹口区北外滩国际客运中心 6 号楼 4 层 邮编：200086 电话：(8621)-65055515 传真：(8621)-61069806 邮箱：research@tfzq.com	深圳市福田区益田路 5033 号平安金融中心 71 楼 邮编：518000 电话：(86755)-23915663 传真：(86755)-82571995 邮箱：research@tfzq.com