

# 销售降幅收窄，债券回购彰显信心——7 月经营数据点评

金地集团 (600383)

## 事件

公司发布 2022 年 7 月份销售情况、获取项目及近期经营及财务情况等事项公告。7 月单月实现签约面积 74.1 万方，同比下降 39.16%，实现签约金额 185.5 亿元，同比下降 27.63%。

## 简评

**7 月累计销售金额降幅收窄，排名持续提升。**2022 年 1-7 月公司累计实现签约面积 493.3 万平方米，同比下降 43.6%；累计实现签约金额 1191.6 亿元，同比下降 36.8%。累计降幅较上月收窄 1.8 个百分点。2022 年 7 月公司销售均价 25034 元/平，较上月提高 8.4%。公司销售稳中向好，排名持续提升。1-7 月公司在克而瑞的百强房企销售榜单中排名第 8 位，较 2020 年、2021 年的 13 和 11 位有所提升。展望 2022 年全年，公司可售资源优质充裕，主要分布于华东、东南和华南等市场稳定的区域，有望持续收窄销售降幅，提升行业排名。

**拿地保持谨慎，聚焦核心区域。**7 月份公司在上海市获取 1 宗地块，延续了聚焦一二线核心城市的投资战略。2022 年 1-7 月公司累计新增土地储备 46.5 万方，总投资额约 72.1 亿元，分别较上年同期下降 91.4% 和 87.4%。1-7 月的投资强度为 6.0%，较上年同期下降了 24.4%。年内公司的土地投资策略较为谨慎，但主要布局于北京、上海、厦门、长沙等一二线核心城市，确保了较好的去化率和利润率水平。

**现金流充裕，新发债券融资成本较低。**截至 2022 年中，公司货币资金余额约 648 亿元，与年初持平。连续六年保持三条红线绿档。融资渠道保持畅通，截止目前公司的总银行授信规模超 2600 亿元，剩余可用银行授信规模超过 1700 亿元，2022 年银行新增授信规模超 150 亿元。新发债券融资成本较低，年内公司以 3.58% 的利率发行了 17 亿元中票，以 4.8% 的利率成功设立 17 亿元的资产支持专项计划。

**偿债高峰已过，债券回购彰显信心。**年内公司已顺利完成境内外合计约 98 亿元到期债券的偿还。偿债高峰已过，境内债券年内仅有一笔将于 10 月到期约 27 亿元的公司债需偿还。境外债券未来两年仅有一笔将于 2024 年 8 月到期的 4.8 亿美元债。截至 7 月 29 日，公司管理层已购买公司债券 2000 万元，后续将继续购买公司债券不超过 2000 万元。此外，子公司金地建材也将在二级市场购买公司债券，首期回购金额不超过 10 亿元。

维持

买入

竺劲

zhujinbj@csc.com.cn

18621097792

SAC 执证编号：S1440519120002

SFC 中央编号：BPU491

黄啸天

huangxiaotian@csc.com.cn

13262559719

SAC 执证编号：S1440520070013

发布日期：2022 年 08 月 10 日

当前股价：10.17 元

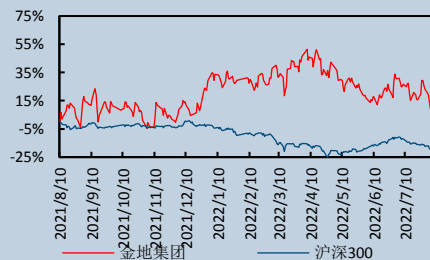
目标价格 6 个月：23.80 元

## 主要数据

### 股票价格绝对/相对市场表现 (%)

	1 个月	3 个月	12 个月
	-15.62/-9.47	-17.88/-25.08	7.65/24.28
12 月最高/最低价 (元)			15.84/9.38
总股本 (万股)			451,458.36
流通 A 股 (万股)			451,458.36
总市值 (亿元)			459.13
流通市值 (亿元)			459.13
近 3 月日均成交量 (万股)			6,174.86
主要股东			
富德生命人寿保险股份有限公司			21.69%
-万能 H			

## 股价表现



## 相关研究报告

【中信建投房地产】金地集团(600383):

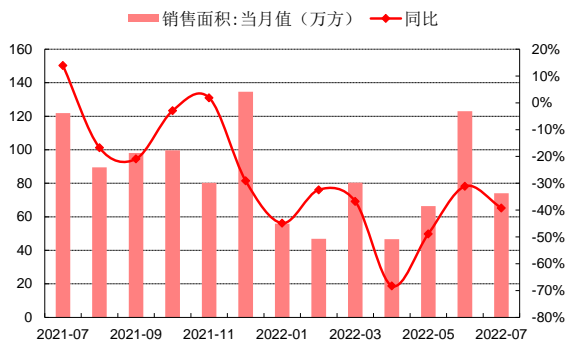
维持买入评级。我们预测公司 2022-2024 年的 EPS 为 2.36/2.69/2.90 元，维持 23.80 元的目标价不变。

风险提示：销售回暖不及预期；疫情反复影响销售和结转。

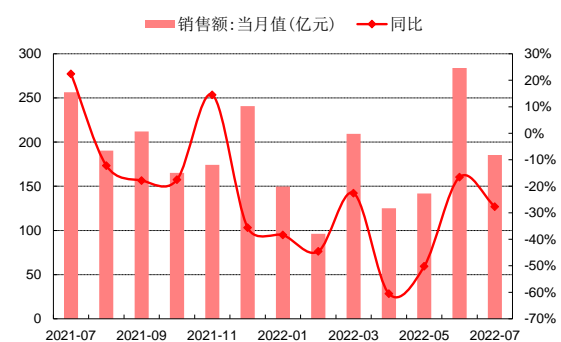
**重要财务指标**

	2020	2021	2022E	2023E	2024E
营业收入(百万元)	83982.2	99232.2	113748.0	129097.9	145062.5
净利润(百万元)	10397.8	9409.5	10661.4	12158.9	13112.6
增长率(%)	3.2	-9.5	13.3	14.0	7.8
EPS(元/股, 摊薄)	2.30	2.08	2.36	2.69	2.90
P/E(倍)	6.0	6.6	5.8	5.1	4.7

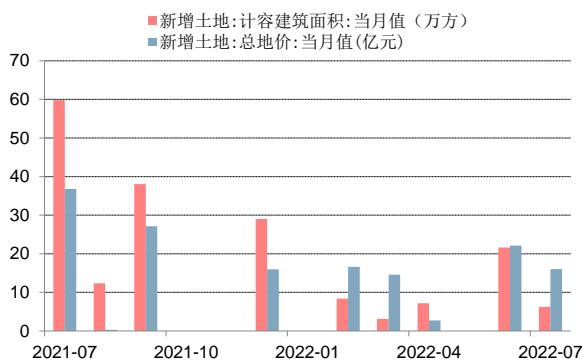
资料来源：公司公告，中信建投

**图表1：7月实现签约面积 74.1 万方，同比下降 39.2%**


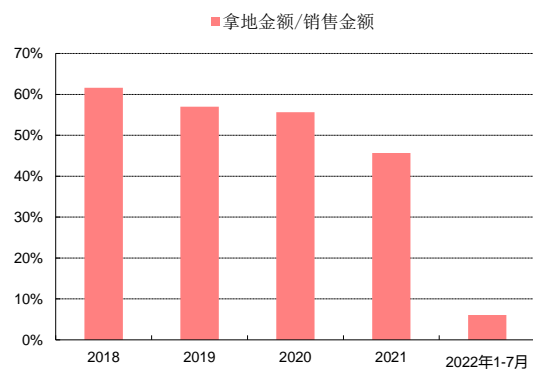
资料来源：公司公告，中信建投

**图表2：7月实现签约金额 185.5 亿元，同比下降 27.6%。**


资料来源：公司公告，中信建投

**图表3：1-7月公司累计新增土地储备 46.5 万方**


资料来源：公司公告，中信建投

**图表4：金地集团月度拿地面积**


资料来源：公司公告，中信建投

**图表5：表：公司 2022 年 7 月新增项目地块**

城市	项目名称	计容建面 (万方)	项目成交总价 (亿元)
上海	上海市嘉定区嘉定新城 (马陆镇) 马陆社区 JD010801 单元 50-08 地块	6.23	16.01

资料来源：公司公告，中信建投

## 报表预测

### 资产负债表 (百万元)

会计年度	2020	2021	2022E	2023E	2024E
<b>流动资产</b>	322573	365099	513884	575933	646435
现金	54197	64806	172053	195271	219419
应收票据及应收账款合计	470	797	0	0	0
其他应收款	67025	93557	90515	118397	116349
预付账款	1582	1931	2095	2474	2660
存货	187608	188801	234014	244585	292800
其他流动资产	11692	15206	15206	15206	15206
<b>非流动资产</b>	79056	97710	115875	135359	154853
长期投资	45834	60872	79842	98664	117659
固定资产	1706	1563	1869	2231	2620
无形资产	23	30	22	10	0
其他非流动资产	31493	35245	34143	34453	34574
<b>资产总计</b>	401630	462810	629759	711293	801288
<b>流动负债</b>	228995	258078	420682	466148	553232
短期借款	2795	4037	221347	262139	335941
应付票据及应付账款合计	29807	39502	0	0	0
其他流动负债	196393	214539	199335	204008	217291
<b>非流动负债</b>	78597	94525	93494	90054	82378
长期借款	41570	44214	43183	39744	32068
其他非流动负债	37027	50311	50311	50311	50311
<b>负债合计</b>	307592	352603	514176	556202	635610
少数股东权益	36560	47226	50783	54829	59204
股本	4515	4515	4515	4515	4515
资本公积	2736	2105	2105	2105	2105
留存收益	49931	56182	65997	77258	89418
归属母公司股东权益	57478	62981	64800	100262	106474
<b>负债和股东权益</b>	401630	462810	629759	711293	801288

### 现金流量表 (百万元)

会计年度	2020	2021	2022E	2023E	2024E
<b>经营活动现金流</b>	7515	9400	-65617	989	-26246
净利润	15241	12951	14228	16184	17501
折旧摊销	296	320	346	421	503
财务费用	-503	650	383	477	803
投资损失	-3823	-7182	-5449	-5393	-5727
经营性应收项目的减少	-2186	-1949	632	-378	-187
经营性应付项目的增加	28353	-10243	-28219	2834	12042
其他经营现金流	-1510	4610	-75757	-10321	-39139
<b>投资活动现金流</b>	-10037	-9555	-13702	-13553	-13179
资本支出	1257	616	218071	41454	74302
长期投资	-11824	-13331	-18969	-18782	-18994
其他投资现金流	-20603	-22269	185399	9119	42129
<b>筹资活动现金流</b>	11722	10545	-30744	-5011	-10230
短期借款	-501	1243	0	0	0
长期借款	13976	2644	-1031	-3439	-7676
普通股增加	0	0	0	0	0
资本公积增加	-975	-631	0	0	0
其他筹资现金流	-777	7290	-29713	-1572	-2554
<b>现金净增加额</b>	9065	10347	-110063	-17575	-49654

资料来源: 公司公告, 中信建投

### 利润表 (百万元)

会计年度	2020	2021	2022E	2023E	2024E
<b>营业收入</b>	83982	99232	113748	129098	145062
营业成本	56169	77981	87960	99507	111794
营业税金及附加	5740	3609	5956	5728	7016
销售费用	2136	3093	3219	3839	4210
管理费用	4271	5341	5954	6852	7646
研发费用	64	150	129	171	179
财务费用	-503	650	383	477	803
资产减值损失	-640	-1208	-1385	-1572	-1766
公允价值变动收益	536	1758	784	784	872
其他收益	127	155	86	97	106
投资净收益	3823	7182	5449	5393	5727
<b>营业利润</b>	20347	16055	18125	20726	22351
营业外收入	50	91	81	81	76
营业外支出	362	327	287	321	324
<b>利润总额</b>	20034	15819	17919	20486	22102
所得税	4793	2868	3704	4274	4619
<b>净利润</b>	15241	12951	14215	16212	17483
少数股东损益	4843	3542	3554	4053	4371
<b>归属母公司净利润</b>	10398	9410	10661	12159	13113
EBITDA	20481	16127	20352	26209	29392
EPS (元)	2.30	2.08	2.36	2.69	2.90

### 主要财务比率

会计年度	2020	2021	2022E	2023E	2024E
<b>成长能力</b>					
营业收入(%)	32.4	18.2	14.6	13.5	12.4
营业利润(%)	3.2	-21.1	12.9	14.4	7.8
归属于母公司净利润(%)	3.2	-9.5	13.3	14.0	7.8
<b>获利能力</b>					
毛利率(%)	33.1	21.4	22.7	22.9	22.9
净利率(%)	12.4	9.5	9.4	9.4	9.0
ROE(%)	16.2	11.8	11.7	12.0	11.7
ROIC(%)	64.2	722.1	21.3	25.7	19.8
<b>偿债能力</b>					
资产负债率(%)	76.6	76.2	81.7	78.2	79.4
净负债比率(%)	37.5	22.9	89.7	91.7	112.9
流动比率	1.4	1.4	1.2	1.2	1.2
速动比率	0.6	0.7	0.7	0.7	0.6
<b>营运能力</b>					
总资产周转率	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2
应收账款周转率	233.4	166.1	0.0	0.0	0.0
应付账款周转率	2.3	2.3	0.0	0.0	0.0
<b>每股指标 (元)</b>					
每股收益(最新摊薄)	2.30	2.08	2.36	2.69	2.90
每股经营现金流(最新摊薄)	0.47	0.71	-14.83	0.52	-6.20
每股净资产(最新摊薄)	12.72	13.92	15.65	17.69	19.93
<b>估值比率</b>					
P/E	6.0	6.6	5.8	5.1	4.7
P/B	1.1	1.0	0.9	0.8	0.7
EV/EBITDA	6.5	8.3	10.9	9.2	9.9

## 分析师介绍

**竺劲：**房地产和建筑行业首席分析师，北京大学国家发展研究院金融学硕士，专注于房地产、物业管理等行业研究，10 年证券从业经验。

连续三年（2018-2020）荣获最佳行业金牛分析师奖（房地产行业），获得 2020 年新财富最佳分析师（房地产行业）入围奖，2020 年机构投资者·财新资本市场分析师成就奖（房地产行业）大陆区入围奖，2020 年卖方分析师水晶球奖（房地产行业）第 5 名。

**黄啸天：**中信建投房地产行业分析师，上海财经大学硕士，2018 年加入中信建投地产团队。主要负责房地产开发、物业管理、REITs 等领域的研究。2020 年最佳行业金牛分析师奖团队成员，2018、2020 年卖方分析师水晶球奖团队成员，2018-2020 年 Wind 金牌分析师。

## 评级说明

投资评级标准		评级	说明
报告中投资建议涉及的评级标准为报告发布日后6个月内的相对市场表现,也即报告发布日后的6个月内公司股价(或行业指数)相对同期相关证券市场代表性指数的涨跌幅作为基准。A股市场以沪深300指数作为基准;新三板市场以三板成指为基准;香港市场以恒生指数作为基准;美国市场以标普500指数为基准。	股票评级	买入	相对涨幅 15%以上
		增持	相对涨幅 5%—15%
		中性	相对涨幅-5%—5%之间
		减持	相对跌幅 5%—15%
		卖出	相对跌幅 15%以上
	行业评级	强于大市	相对涨幅 10%以上
		中性	相对涨幅-10-10%之间
		弱于大市	相对跌幅 10%以上

## 分析师声明

本报告署名分析师在此声明:(i)以勤勉的职业态度、专业审慎的研究方法,使用合法合规的信息,独立、客观地出具本报告,结论不受任何第三方的授意或影响。(ii)本人不曾因,不因,也将不会因本报告中的具体推荐意见或观点而直接或间接收到任何形式的补偿。

## 法律主体说明

本报告由中信建投证券股份有限公司及/或其附属机构(以下合称“中信建投”)制作,由中信建投证券股份有限公司在中华人民共和国(仅为本报告目的,不包括香港、澳门、台湾)提供。中信建投证券股份有限公司具有中国证监会许可的投资咨询业务资格,本报告署名分析师所持中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格证书编号已披露在报告首页。

在遵守适用的法律法规情况下,本报告亦可能由中信建投(国际)证券有限公司在香港提供。本报告作者所持香港证监会牌照的中央编号已披露在报告首页。

## 一般性声明

本报告由中信建投制作。发送本报告不构成任何合同或承诺的基础,不因接收者收到本报告而视其为中信建投客户。

本报告的信息均来源于中信建投认为可靠的公开资料,但中信建投对这些信息的准确性及完整性不作任何保证。本报告所载观点、评估和预测仅反映本报告出具日该分析师的判断,该等观点、评估和预测可能在不发出通知的情况下有所变更,亦有可能因使用不同假设和标准或者采用不同分析方法而与中信建投其他部门、人员口头或书面表达的意见不同或相反。本报告所引证券或其他金融工具的过往业绩不代表其未来表现。报告中所含任何具有预测性质的内容皆基于相应的假设条件,而任何假设条件都可能随时发生变化并影响实际投资收益。中信建投不承诺、不保证本报告所含具有预测性质的内容必然得以实现。

本报告内容的全部或部分均不构成投资建议。本报告所包含的观点、建议并未考虑报告接收人在财务状况、投资目的、风险偏好等方面的具体情况,报告接收者应当独立评估本报告所含信息,基于自身投资目标、需求、市场机会、风险及其他因素自主做出决策并自行承担投资风险。中信建投建议所有投资者应就任何潜在投资向其税务、会计或法律顾问咨询。不论报告接收者是否根据本报告做出投资决策,中信建投都不对该等投资决策提供任何形式的担保,亦不以任何形式分享投资收益或者分担投资损失。中信建投不对使用本报告所产生的任何直接或间接损失承担责任。

在法律法规及监管规定允许的范围内,中信建投可能持有并交易本报告中所提公司的股份或其他财产权益,也可能在过去12个月、目前或者将来为本报中所提公司提供或者争取为其提供投资银行、做市交易、财务顾问或其他金融服务。本报告内容真实、准确、完整地反映了署名分析师的观点,分析师的薪酬无论过去、现在或未来都不会直接或间接与其所撰写报告中的具体观点相联系,分析师亦不会因撰写本报告而获取不当利益。

本报告为中信建投所有。未经中信建投事先书面许可,任何机构和/或个人不得以任何形式转发、翻版、复制、发布或引用本报告全部或部分内容,亦不得从未经中信建投书面授权的任何机构、个人或其运营的媒体平台接收、翻版、复制或引用本报告全部或部分内容。版权所有,违者必究。

### 中信建投证券研究发展部

北京  
 东城区朝内大街2号凯恒中心B座12层  
 电话:(8610) 8513-0588  
 联系人:李祉瑶  
 邮箱:lizhiyao@csc.com.cn

上海  
 上海浦东新区浦东南路528号南塔2106室  
 电话:(8621) 6882-1600  
 联系人:翁起帆  
 邮箱:wengqifan@csc.com.cn

深圳  
 福田区益田路6003号荣超商务中心B座22层  
 电话:(86755) 8252-1369  
 联系人:曹莹  
 邮箱:caoying@csc.com.cn

### 中信建投(国际)

香港  
 中环交易广场2期18楼  
 电话:(852) 3465-5600  
 联系人:刘泓麟  
 邮箱:charleneliu@csci.hk