

证券研究报告

房地产



金地集团

600383

买入 (维持)

金地集团 12 月销售数据点评：
单月销售负增但全年表现优于行业，受益融资政策支持

2023 年 1 月 9 日

相关报告

《金地集团 2022 年一季报点评：结算积极业绩正增，持续受益供给侧改革》2022-5-4

《金地集团 2021 年报点评：行稳致远，受益地产供给侧改革》2022-4-25

分析师：

靳璐瑜

jinluyu@xyzq.com.cn

S0190520080003

研究助理：

王沁雯

wangqinwen@xyzq.com.cn

洪波

hongbo@xyzq.com.cn

宋词

songci@xyzq.com.cn

投资要点

事件：

公司发布 12 月经营数据。2022 年 12 月，公司实现签约面积 116.5 万方，同比下降 13.42%；实现签约金额 204.0 亿元，同比下降 15.22%。1-12 月累计签约面积 1019.8 万方，同比下降 25.94%；累计销售金额 2218.1 亿元，同比下降 22.64%。

点评：

12 月单月销售负增长，全年表现优于行业。12 月公司实现销售面积 116.5 万方，同比-13.42%；实现销售金额 204.0 亿元，同比-15.22%。1-12 月公司累计签约面积 1019.8 万方，同比-25.94%；累计销售金额 2218.1 亿元，同比-22.64%；百强房企 2022 年销售面积、销售金额累计同比分别-47%、-42%，公司 12 月单月销售仍负增长，但全年表现优于行业平均。公司排名也持续提升，金地集团 2022 年克而瑞全口径销售金额排名第 7，2020、2021 年分别为第 13、第 11 名。

12 月新增上海地块，持续聚焦核心城市。12 月公司披露新增 1 宗上海宝山区工业地块，总建面 8.3 万方，总地价 1.7 亿元。2022 全年累计新增土储 185.3 万方，总投资额约 225.7 亿元，拿地力度（拿地金额/销售金额）为 10.2%，随行业融资环境和基本面改善，公司后续拿地力度有望提升。且公司主要布局北京、上海、厦门、长沙、成都等一二线核心城市，基本面和利润率有一定保障。

持续受益融资环境改善，财务管控稳健。1) 持续受益“三支箭”政策落地。22 年 11 月以来，公司递交 150 亿储架式发行注册申请；获三家国有银行授信规模超 1000 亿元，融资环境明显改善；2) 财务管控稳健。截至 22 年三季度末，公司有息负债余额为 1190.6 亿元，长期债务和短期债务的比重分别为 67%和 33%，三道红线持续保持绿档，财务管控稳健。

投资建议：金地集团坚持科学投资策略，深耕高能级城市，基本面和利润率有一定保障。财务管控稳健，高度重视现金流管理，受益近期行业资金环境改善。我们维持公司盈利预测，预计 22-23 年 EPS 分别为 2.21 元、2.35 元，按照 1 月 6 日收盘价，对应的 PE 为 4.8 倍和 4.5 倍，维持“买入”评级。

风险提示：需求端政策不及预期，销售恢复不及预期。

附表

会计年度	2021	2022E	2023E	2024E
流动资产	365099	388705	416459	444067
货币资金	64806	77701	98871	120066
交易性金融资产	0	0	0	0
应收票据及应收账款	797	508	614	733
预付款项	1931	2119	2153	2536
存货	188801	191224	190075	190075
其他	108764	117153	124745	130657
非流动资产	97710	91618	93463	92442
长期股权投资	60872	55860	57531	56974
固定资产	1563	1420	1277	1134
在建工程	0	0	0	0
无形资产	30	24	20	14
商誉	173	115	134	128
长期待摊费用	573	531	489	447
其他	34499	33668	34013	33745
资产总计	462810	480323	509922	536509
流动负债	258078	263825	272034	281106
短期借款	4037	3623	3761	3715
应付票据及应付账款	39502	44031	47978	51718
其他	214539	216171	220295	225672
非流动负债	94525	95094	104469	109003
长期借款	44214	49810	57216	62431
其他	50311	45283	47254	46572
负债合计	352603	358919	376503	390108
股本	4515	4515	4515	4515
资本公积	2105	2105	2105	2105
未分配利润	53744	60873	68478	76636
少数股东权益	47226	51250	55675	60494
股东权益合计	110207	121404	133420	146401
负债及权益合计	462810	480323	509922	536509

会计年度	2021	2022E	2023E	2024E
归母净利润	9410	9973	10597	11337
折旧和摊销	320	295	300	299
资产减值准备	1208	-811	1337	8
资产处置损失	-3	-188	-126	-147
公允价值变动损失	-1758	-784	-784	-784
财务费用	3898	936	730	351
投资损失	-7182	-5861	-5962	-5962
少数股东损益	3542	4024	4425	4819
营运资金的变动	677	362	175	1537
经营活动产生现金流量	9400	1536	12975	10836
投资活动产生现金流量	-9555	12947	4713	7400
融资活动产生现金流量	10545	-1587	3482	2959
现金净变动	10347	12895	21170	21194
现金的期初余额	54163	64806	77701	98871
现金的期末余额	64509	77701	98871	120066

会计年度	2021	2022E	2023E	2024E
营业收入	99232	110485	120915	131048
营业成本	77981	85085	92972	100435
税金及附加	3609	4000	4377	4744
销售费用	3093	3233	3538	3834
管理费用	5341	5837	6428	6967
研发费用	150	121	131	128
财务费用	650	936	730	351
其他收益	155	146	149	148
投资收益	7182	5861	5962	5962
公允价值变动收益	1758	784	784	784
信用减值损失	-242	-80	-50	-133
资产减值损失	-1208	-400	-500	-593
资产处置收益	3	188	126	147
营业利润	16055	17772	19210	20903
营业外收入	91	77	82	80
营业外支出	327	339	335	336
利润总额	15819	17511	18957	20647
所得税	2868	3513	3936	4491
净利润	12951	13998	15022	16156
少数股东损益	3542	4024	4425	4819
归属母公司净利润	9410	9973	10597	11337
EPS(元)	2.08	2.21	2.35	2.51

会计年度	2021	2022E	2023E	2024E
成长性				
营业收入增长率	18.2%	11.3%	9.4%	8.4%
营业利润增长率	-21.1%	10.7%	8.1%	8.8%
归母净利润增长率	-9.5%	6.0%	6.3%	7.0%
盈利能力				
毛利率	21.4%	23.0%	23.1%	23.4%
净利率	13.1%	12.7%	12.4%	12.3%
ROE	14.9%	14.2%	13.6%	13.2%
偿债能力				
资产负债率	76.2%	74.7%	73.8%	72.7%
流动比率	1.41	1.47	1.53	1.58
速动比率	0.68	0.75	0.83	0.90
营运能力				
资产周转率	23.0%	23.4%	24.4%	25.0%
应收帐款周转率	16121%	17354%	22830%	20369%
存货周转率	41.1%	44.4%	48.3%	52.2%
每股资料(元)				
每股收益	2.08	2.21	2.35	2.51
每股经营现金	2.08	0.34	2.87	2.40
每股净资产	13.95	15.54	17.22	19.03
估值比率(倍)				
PE	5.1	4.8	4.5	4.2
PB	0.8	0.7	0.6	0.6

分析师声明

本人具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格并登记为证券分析师，以勤勉的职业态度，独立、客观地出具本报告。本报告清晰准确地反映了本人的研究观点。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。

投资评级说明

投资建议的评级标准	类别	评级	说明
报告中投资建议所涉及的评级分为股票评级和行业评级（另有说明的除外）。评级标准为报告发布日后的12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。其中：A股市场以上证综指或深圳成指为基准，香港市场以恒生指数为基准；美国市场以标普500或纳斯达克综合指数为基准。	股票评级	买入	相对同期相关证券市场代表性指数涨幅大于15%
		审慎增持	相对同期相关证券市场代表性指数涨幅在5%~15%之间
		中性	相对同期相关证券市场代表性指数涨幅在-5%~5%之间
		减持	相对同期相关证券市场代表性指数涨幅小于-5%
		无评级	由于我们无法获取必要的资料，或者公司面临无法预见结果的重大不确定性事件，或者其他原因，致使我们无法给出明确的投资评级
	行业评级	推荐	相对表现优于同期相关证券市场代表性指数
		中性	相对表现与同期相关证券市场代表性指数持平
		回避	相对表现弱于同期相关证券市场代表性指数

信息披露

本公司在知晓的范围内履行信息披露义务。客户可登录 www.xyzq.com.cn 内幕交易防控栏内查询静默期安排和关联公司持股情况。

使用本研究报告的风险提示及法律声明

兴业证券股份有限公司经中国证券监督管理委员会批准，已具备证券投资咨询业务资格。

本报告仅供兴业证券股份有限公司（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，投资者自主作出投资决策并自行承担投资风险，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，任何有关本报告的摘要或节选都不代表本报告正式完整的观点，一切须以本公司向客户发布的本报告完整版本为准。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，本公司及/或其关联人员均不承担任何法律责任。

本报告所载资料的来源被认为是可靠的，但本公司不保证其准确性或完整性，也不保证所包含的信息和建议不会发生任何变更。本公司并不对使用本报告所包含的材料产生的任何直接或间接损失或与此相关的其他任何损失承担任何责任。

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，本报告所指的证券或投资标的的价格、价值及投资收入可升可跌，过往表现不应作为日后的表现依据；在不同时期，本公司可发出与本报告所载资料、意见及推测不一致的报告；本公司不保证本报告所含信息保持在最新状态。同时，本公司对本报告所含信息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。

除非另行说明，本报告中所引用的关于业绩的数据代表过往表现。过往的业绩表现亦不应作为日后回报的预示。我们不承诺也不保证，任何所预示的回报会得以实现。分析中所做的回报预测可能是基于相应的假设。任何假设的变化可能会显著地影响所预测的回报。

本公司的销售人员、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。本公司没有将此意见及建议向报告所有接收者进行更新的义务。本公司的资产管理部门、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。

本报告并非针对或意图发送予或为任何就送、发布、可得到或使用此报告而使兴业证券股份有限公司及其关联子公司等违反当地的法律或法规或可致使兴业证券股份有限公司受制于相关法律或法规的任何地区、国家或其他管辖区域的公民或居民，包括但不限于美国及美国公民（1934年美国《证券交易所》第15a-6条例定义为本「主要美国机构投资者」除外）。

本报告的版权归本公司所有。本公司对本报告保留一切权利。除非另有书面显示，否则本报告中的所有材料的版权均属本公司。未经本公司事先书面授权，本报告的任何部分均不得以任何方式制作任何形式的拷贝、复印件或复制品，或再次分发给任何其他人，或以任何侵犯本公司版权的其他方式使用。未经授权的转载，本公司不承担任何转载责任。

特别声明

在法律许可的情况下，兴业证券股份有限公司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，也可能为这些公司提供或争取提供投资银行业务服务。因此，投资者应当考虑到兴业证券股份有限公司及/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信赖依据。

兴业证券研究

上海	北京	深圳
地址：上海浦东新区长柳路36号兴业证券大厦 15层 邮编：200135 邮箱：research@xyzq.com.cn	地址：北京市朝阳区建国门大街甲6号SK大厦 32层01-08单元 邮编：100020 邮箱：research@xyzq.com.cn	地址：深圳市福田区皇岗路5001号深业上城T2 座52楼 邮编：518035 邮箱：research@xyzq.com.cn