

金地集团 (600383)

金地集团 4 月销售数据点评：
销售逐步向好，拿地力度增加

买入 (维持)

2023 年 5 月 9 日

相关报告

《金地集团年报及一季报点评：业绩短期承压，精准投资助力稳健前行》2023-5-4

《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

王沁雯

wangqinwen@xyzq.com.cn

S0190523040001

洪波

hongbo@xyzq.com.cn

S0190523040002

研究助理：

宋词

songci@xyzq.com.cn

投资要点

事件：

公司发布 4 月经营数据。2023 年 4 月，公司实现签约面积 76.3 万方，同比上升 63.48%；实现签约金额 150.0 亿元，同比上升 20.01%。

点评：

销售逐步向好，单月及累计销售同比均转正。2023 年 4 月，公司实现签约面积 76.3 万方、签约金额 150.0 亿元，同比分别上升 63.48%、20.01%（3 月同比分别+29.79%、-3.91%）。1-4 月累计实现签约面积 319.2 万方、签约金额 591.2 亿元，同比分别上升 38.86%、1.91%（一季度累计同比分别+32.60%、-3.06%），公司销售逐步向好，单月及累计销售同比均转正。

4 月拿地力度加大，精准聚焦一二线核心城市。4 月以来公司积极参与多地土拍，在上海、杭州、东莞等核心城市成功获取 5 宗地块（一季度仅在西安获取 1 宗地块），1-4 月累计拿地金额 87.8 亿元，累计拿地力度 15%。随地产销售回暖，公司投资强度有望逐步提升，回归投资、建设、融资、销售、回款的良性循环。

高度重视现金流管理，财务管控稳健。1) 三道红线持续达标。截至 2022 年末，公司剔除预收账款资产负债率为 65.3%，净负债率为 52.2%，现金短债比 1.13 倍。2) 财务结构稳健。报告期末，公司计息负债余额为 1152 亿元，同比下降约 8.3%，其中，银行借款占比为 60.84%，公开市场融资占比为 38.12%，其他融资占比为 1.04%；长期负债占比 64.10%，债务期限结构合理。3) 融资成本保持低位。2022 年债务融资加权平均成本为 4.53%，同比下降 0.03pct。

投资建议：金地集团坚持科学投资策略，深耕高能级城市。高度重视现金流管理，财务管控稳健。我们预计公司 23-24 年 EPS 分别为 1.37 元、1.38 元，按照 5 月 9 日收盘价对应的 PE 分别为 6.2 倍、6.1 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

资产负债表				
单位:百万元				
会计年度	2022	2023E	2024E	2025E
流动资产	313984	369224	384485	416151
货币资金	54507	130835	154378	181921
交易性金融资产	0	0	0	0
应收票据及应收账款	1541	700	742	840
预付款项	1585	1792	1815	1781
存货	151004	154444	156373	157675
其他	105347	81453	71177	73934
非流动资产	105399	103025	103409	102769
长期股权投资	66060	64331	64907	64715
固定资产	1336	1363	1221	1079
在建工程	0	0	0	0
无形资产	29	21	11	2
商誉	336	282	300	294
长期待摊费用	605	457	291	131
其他	37034	36573	36679	36547
资产总计	419383	472249	487894	518919
流动负债	221183	245026	240335	249181
短期借款	2906	3283	3157	3199
应付票据及应付账款	33679	36886	33589	34587
其他	184598	204857	203589	211395
非流动负债	81944	102533	115611	130192
长期借款	51532	64867	80201	94197
其他	30412	37666	35410	35995
负债合计	303126	347559	355946	379373
股本	4515	4515	4515	4515
资本公积	694	694	694	694
未分配利润	57007	62573	66962	71620
少数股东权益	51027	54025	56850	59806
股东权益合计	116257	124690	131948	139546
负债及权益合计	419383	472249	487894	518919

现金流量表				
单位:百万元				
会计年度	2022	2023E	2024E	2025E
归母净利润	6107	6180	6243	6531
折旧和摊销	389	360	368	366
资产减值准备	3690	-58614	1316	-1044
资产处置损失	-58	-39	-46	-44
公允价值变动损失	-1314	-1462	-1413	-1429
财务费用	3807	1661	1425	1533
投资损失	-3974	-5043	-4687	-4806
少数股东损益	3059	2997	2825	2956
营运资金的变动	7392	89234	8628	2579
经营活动产生现金流量	19907	48252	10554	7947
投资活动产生现金流量	-2407	9035	5017	6359
融资活动产生现金流量	-27744	19042	7973	13236
现金净变动	-10160	76328	23543	27543
现金的期初余额	64509	54507	130835	154378
现金的期末余额	54350	130835	154378	181921

利润表				
单位:百万元				
会计年度	2022	2023E	2024E	2025E
营业收入	120208	107187	101148	105817
营业成本	95239	84969	80080	83681
税金及附加	3850	3666	3349	3561
销售费用	2830	2796	2639	2760
管理费用	5054	4716	4451	4656
研发费用	185	174	178	176
财务费用	846	1661	1425	1533
其他收益	137	143	141	141
投资收益	3974	5043	4687	4806
公允价值变动收益	1314	1462	1413	1429
信用减值损失	-1035	-625	-598	-600
资产减值损失	-3690	-2863	-2639	-2633
资产处置收益	58	39	46	44
营业利润	12961	12406	12076	12636
营业外收入	91	84	88	87
营业外支出	-27	91	84	87
利润总额	13080	12400	12080	12637
所得税	3913	3223	3012	3150
净利润	9166	9177	9068	9486
少数股东损益	3059	2997	2825	2956
归属母公司净利润	6107	6180	6243	6531
EPS(元)	1.35	1.37	1.38	1.45

主要财务比

会计年度	2022	2023E	2024E	2025E
成长性				
营业收入增长率	21.1%	-10.8%	-5.6%	4.6%
营业利润增长率	-19.3%	-4.3%	-2.7%	4.6%
归母净利润增长率	-35.1%	1.2%	1.0%	4.6%
盈利能力				
毛利率	20.8%	20.7%	20.8%	20.9%
归母净利率	5.1%	5.8%	6.2%	6.2%
ROE	9.4%	8.7%	8.3%	8.2%
偿债能力				
资产负债率	72.3%	73.6%	73.0%	73.1%
流动比率	1.42	1.51	1.60	1.67
速动比率	0.74	0.88	0.95	1.04
营运能力				
资产周转率	27.3%	24.0%	21.1%	21.0%
应收账款周转率	9954%	9195%	13684%	12982%
存货周转率	54.9%	54.2%	50.7%	52.6%
每股资料(元)				
每股收益	1.35	1.37	1.38	1.45
每股经营现金	4.41	10.69	2.34	1.76
每股净资产	14.45	15.65	16.63	17.66
估值比率(倍)				
PE	6.2	6.2	6.1	5.8
PB	0.6	0.5	0.5	0.5

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股市场以沪深300指数为基准；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%
		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、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发送、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	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	地址：深圳市福田区皇岗路5001号深业上城T2座52楼
邮编：200135	邮编：100020	邮编：518035
邮箱：research@xyzq.com.cn	邮箱：research@xyzq.com.cn	邮箱：research@xyzq.com.cn