

动态报告/公司快评

房地产

金地集团 (600383)

推荐

房地产开发

9 月份销售数据快评

(维持评级)

2010 年 10 月 12 日

销售为先战略得到较好的执行

分析师: 方焱 fangyan@guosen.com.cn 0755-82130648 SAC 执业资格编号: S0980206110188

分析师: 区瑞明 ourm@guosen.com.cn 0755-82130678 SAC 执业资格编号: S0980210040014

联系人: 黄道立 huangdl@guosen.com.cn 0755-82130685

事项:

公司今日披露 10 年 9 月销售数据: 实现签约面积 49.39 万平方米, 实现签约金额 59.08 亿元, 1-9 月实现签约面积 133.2 万平方米, 实现签约金额 153.69 亿元。

评论:

■ 公司“重归正规”, 9月销售额同比大增231.5%, 累计销售额超去年同期

9 月公司销售创出佳绩, 单月实现签约面积 49.39 万平方米, 同比增长 252.0%, 环比增长 85.7%; 实现签约金额 59.08 亿元, 同比增长 231.5%, 环比增长 96.5%, 两指标均创下年内新高。1-9 月公司累计实现签约面积 133.2 万平方米, 与上年同期持平; 累计签约金额 153.69 亿元, 同比增速由负转正, 实现 2.73% 的增长。公司销售为先的战略得到较好的执行。

■ 销售策略灵活, 项目定价具备一定腾挪空间, 四季度销售仍有超预期的可能

下半年公司推盘量占到全年的四分之三, 四季度将仍有较多新盘等待上市。在调控政策的重压下, 公司经营策略将以销售为先, 通过更为多样化的销售渠道, 更有针对性的销售方案, 更具灵活性的定价策略来提升公司每一个新推楼盘的销售率。同时, 公司目前土地储备的平均价格不到 2800 元/平米, 而 9 月单月的销售均价为 11962 元/平方米, 这使得公司在应对市场调整时, 具备较高的安全边际, 为新推项目的灵活定价策略提供了较大的腾挪空间。从近几个月的表现来看, 公司销售增长后来居上的态势十分明显, 新任管理层“销售为先”的策略得到较好的执行并收到良好效果。因此我们认为, 公司四季度销售仍有超预期的可能, 全年有望完成超过 200 亿销售额的目标。

■ 增长仍是未来主线, 维持推荐评级

公司 10 年计划新开工 389 万平, 远超 09 年 142 万平的水平。公司上半年在房地产金融业务方面也取得了一定的成果 (已通过信托、基金的方式为多个项目引入了外部投资者), 资金渠道的拓宽将有助于公司在行业调整期有充足的资金保障。我们认为, 规模增长仍将是公司发展的战略主线, 未来三年业绩仍将保持稳定增长, 按现有股本摊薄, 10-12 年 EPS 分别为 0.54 元 (12.5x)、0.67 元 (10.0x)、0.92 元 (7.3x), RNAV7.6 元, 相对目前股价有 11.4% 的折让, 维持推荐评级。

国信证券投资评级

类别	级别	定义
股票 投资评级	推荐	预计 6 个月内，股价表现优于市场指数 20%以上
	谨慎推荐	预计 6 个月内，股价表现优于市场指数 10%-20%之间
	中性	预计 6 个月内，股价表现介于市场指数 $\pm 10\%$ 之间
	回避	预计 6 个月内，股价表现弱于市场指数 10%以上
行业 投资评级	推荐	预计 6 个月内，行业指数表现优于市场指数 10%以上
	谨慎推荐	预计 6 个月内，行业指数表现优于市场指数 5%-10%之间
	中性	预计 6 个月内，行业指数表现介于市场指数 $\pm 5\%$ 之间
	回避	预计 6 个月内，行业指数表现弱于市场指数 5%以上

分析师承诺:

作者保证报告所采用的数据均来自合规渠道，分析逻辑基于本人的职业理解，通过合理判断并得出结论，力求客观、公正，结论不受任何第三方的授意、影响，特此声明。

免责声明:

本报告信息均来源于公开资料，我公司对这些信息的准确性和完整性不作任何保证。报告中的内容和意见仅供参考，并不构成对所述证券买卖的出价或询价。我公司及其雇员对使用本报告及其内容所引发的任何直接或间接损失概不负责。我公司或关联机构可能会持有报告中所提到的公司所发行的证券头寸并进行交易，还可能为这些公司提供或争取提供投资银行业务服务。本报告版权归国信证券所有，未经书面许可任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制、刊登。