

迎来阵痛后的浴火重生

—— 金地集团 12 月销售数据点评

爱建证券有限责任公司
AJ SECURITIES CO., LTD.

事件:

公司发布了 2010 年 12 月份销售情况及 2011 年 1 月-2 月份推盘安排。

2010 年 12 月,公司实现签约面积 25.15 万平方米,签约金额 39.92 亿元; 2010 年 1-12 月公司累计实现签约面积 229.05 万平方米,同比增长 21.6%; 累计签约金额 283.38 亿元,同比增长 34.6%。

2011 年 1 月-2 月有新推或加推盘计划的项目: 佛山九珑壁、天津格林世界、武汉格林春岸、武汉圣爱米伦、西安湖城大镜。推盘面积约为 11 万平方米。

公司还发布了 2010 年年度业绩预增公告。

根据公司初步测算, 预计 2010 年度净利润较 2009 年度增长 50% 左右, 具体数据将以 2010 年年度报告为准。

点评:

● 12 月销售环比下滑, 成绩依然优秀

公司 12 月份实现签约面积 25.15 万平方米, 环比下降 27.75%, 略好于万科环比 28.97% 的降幅, 弱于保利地产 5.12% 的环比降幅; 公司 12 月实现签约金额 39.92 亿元, 环比下降 11.68%, 好于万科环比 35.12% 的降幅, 弱于保利地产 32.07% 的环比增幅。整体来看, 虽然公司 12 月份的销售业绩环比有所下滑, 但销售业绩仍然优秀。

	2007A	2008A	2009A	2010E	2011E
营业总收入(百万元)	7,487.5	9,762.0	12,098	17,745	23,468
增长率(%)	110.1	30.4	23.93	46.68	32.25
归属母公司股东的净利润(百万元)	965.0	840.9	1,776.2	2664.3	3517
增长率(%)	103.3	-12.9	111.24	50	32
每股收益(元)	1.15	0.50	0.715	0.60	0.79
市盈率	5.82	13.35	18.58	12.38	9.41

请务必阅读正文之后的重要声明

金地集团 600383

评级: 推荐(维持)

当前价格: ¥7.43

2011.01.13

基础数据

总市值(百万元)	33223
总股本/流通 A 股(百万股)	4472/4472
流通市值(百万元)	33223
每股净资产(元)	3.63
净资产收益率(%)	8.6

交易数据

52 周内股价区间(元)	5.6 ~ 14.53
静态市盈率(倍)	18.58
动态市盈率(倍)	12.38
市净率(倍)	2.05

52 周内股价走势图



左红英 执业证书编号: S0820209120023

电话 021-32229888*3506

邮箱 zuohongying@ajzq.com

相关报告

《金地集团中报点评》

《期待阵痛后的浴火重生——金地集团调研报告》

● 全年销售前低后高

2010 年全年公司累计实现签约面积 229 万平方米，实现签约金额 283.38 亿元，分别同比增长 42.63% 和 58.48%。从同比增速来看，公司明显经历了一次反转。在 7 月份的增速降至谷底之后，签约面积和签约金额同比增速均触底回升。上半年，公司累计实现销售面积和销售金额分别为 48.29 万平方米和 53.76 亿元，分别同比下降 42.83% 和 37.31%，占全年销售的比例分别为 21% 和 19%。全年销售呈前低后高态势。

● 步入正常，浴火重生

2010 年对于公司来说是艰难的一年。在上半年高层动荡之后，公司经历了数个月的阵痛期。整个上半年的销售业绩远远落后于行业其他龙头公司。2010 年 6 月份，公司累计实现签约面积 48.29 万平方米，签约金额 53.76 亿元，分别同比下降 42.83% 和 37.31%；而同期，万科销售面积和销售金额分别同比下降 8.2% 和增长 19.54%，保利地产销售面积和销售金额分别同比增长 5.81% 和 3.33%。尽管从全年的销售业绩来看，无论是销售面积还是销售金额的同比增速，公司仍然弱于万科和保利，但较之上半年的差距已明显缩小。阵痛之后，公司终于迎来了浴火重生。从 8 月份开始，公司销售业绩大幅提升，圆满超额完成了全年销售目标。2010 年全年公司实现签约面积 229.05 万平方米，签约金额 283.38 亿元，分别同比增长 16.45% 和 34.41%，同期万科相同指标的增速分别为 35.28% 和 70.55%，保利的增速为 30.70% 和 52.52%。

● 估值与预测

根据公司初步测算，预计 2010 年度净利润较 2009 年度增长 50% 左右。鉴于公司去年 8 月份以来不断加力的良好销售业绩，我们上调公司 2010 年-2011 年的盈利预测，调整后的每股收益分别为 0.60 元和 0.79 元，给与“推荐”评级。

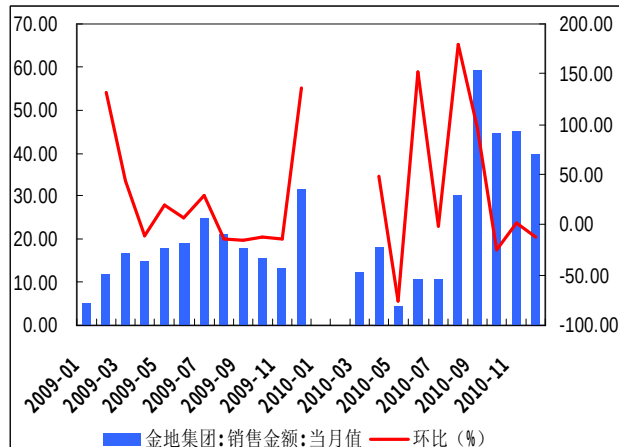
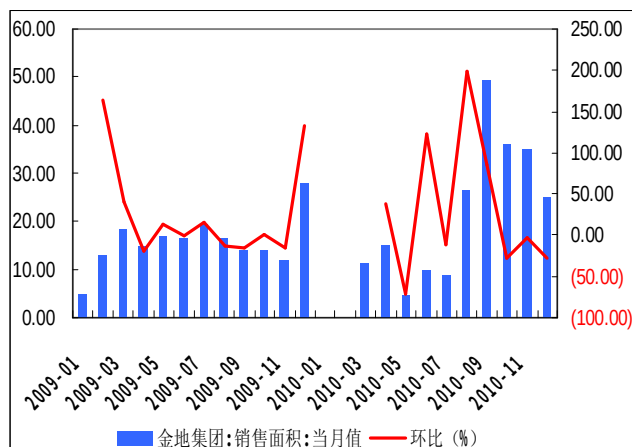
● 风险提示。政策调控导致房地产市场低迷、公司销售受阻的风险。

金地集团销售面积（当月）

（万平方米）

金地集团销售金额（当月）

（亿元）



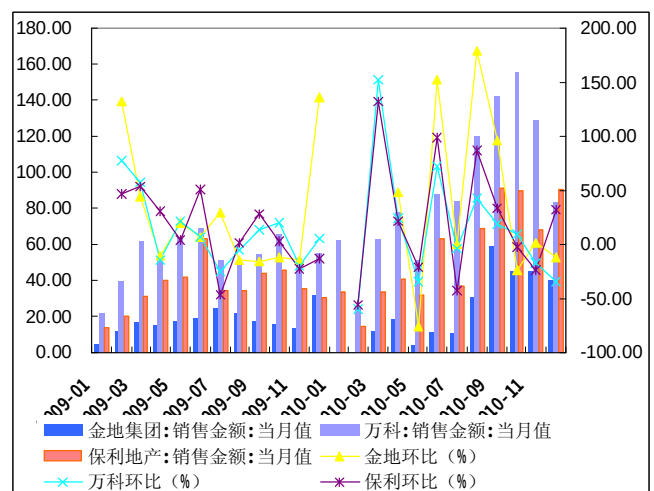
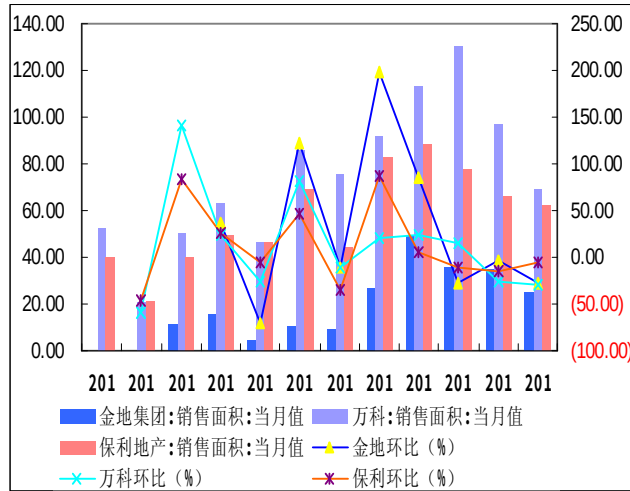
数据来源：公司公告，爱建证券研发部

三大地产公司销售面积(当月)

(万平方米)

三大地产公司销售金额(当月)

(亿元)



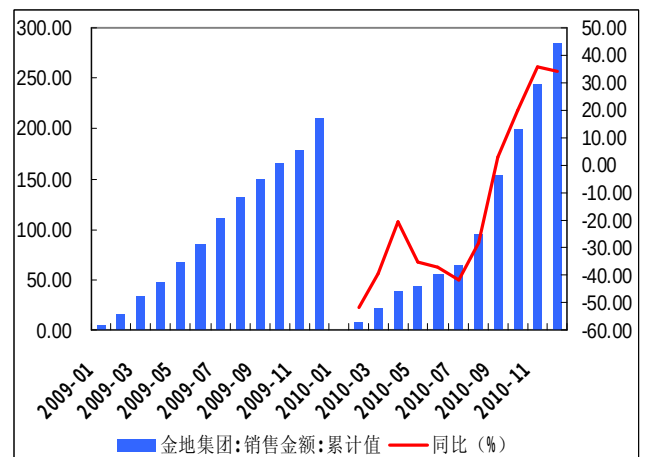
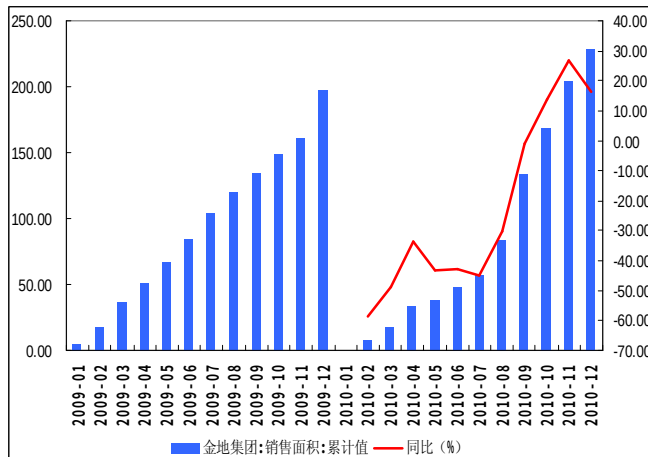
数据来源:公司公告,爱建证券研发部

金地集团销售面积(累计)

(万平方米)

金地集团销售金额(累计)

(亿元)



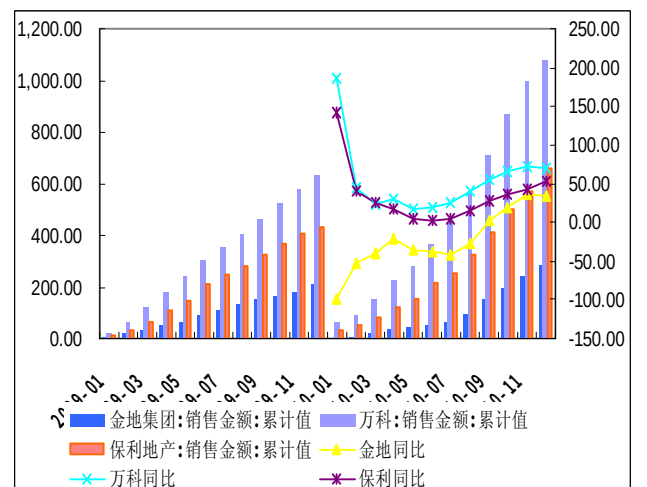
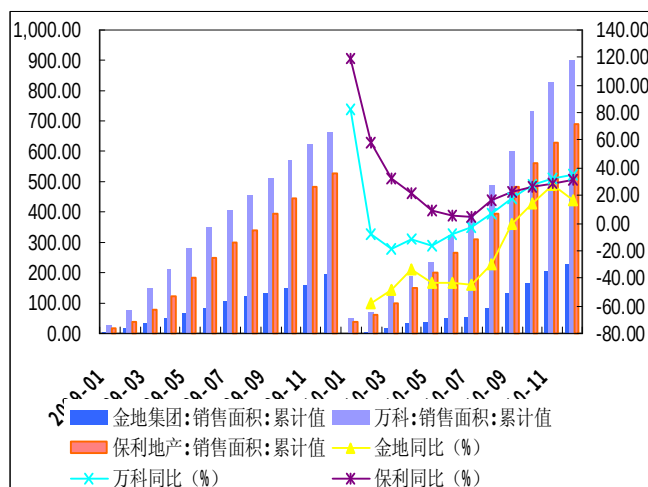
数据来源:公司公告,爱建证券研发部

三大地产公司销售面积(累计)

(万平方米)

三大地产公司销售金额(累计)

(亿元)



数据来源:公司公告,爱建证券研发部

请务必阅读正文之后的重要声明

分析师简介：

左红英：上海交通大学管理学博士，2007年加入爱建证券有限责任公司，现从事房地产行业研究。

分析师承诺：

负责本研究报告全部或部分内容的每一位证券分析师，在此申明，本报告的观点、逻辑和论据均为分析师本人研究成果，引用的相关信息和文字均已注明出处。本报告依据公开的信息来源，力求清晰、准确地反映分析师本人的研究观点。本人薪酬的任何部分过去不曾与、现在不与、未来也将不会与本报告中的具体推荐或观点直接或间接相关。

投资评级说明

报告发布日后的6个月内,公司/行业的涨跌幅相对同期的上证指数/深证成指的涨跌幅为基准;

I 公司评级

强烈推荐: 相对强于市场基准指数收益率**15%**以上;

推荐: 相对强于市场基准指数收益率**5%~15%**;

中性: 相对于市场基准指数收益率在**-5%~+5%**之间;

减持: 相对弱于市场基准指数收益率在**-5%-15%**之间。

卖出: 相对弱于市场基准指数收益率**-15%**以下。

I 行业评级

强于大市: 相对强于市场基准指数收益率**5%**以上;

同步大市: 相对于市场基准指数收益率在**-5%~+5%**之间波动;

弱于大市: 相对弱于市场基准指数收益率在**-5%**以下。

重要声明

爱建证券有限责任公司具有证券投资咨询资格,本报告的产生基于爱建证券有限责任公司(以下简称“爱建证券”)及其研究人员认为可信的公开资料或实地调研资料,爱建证券及其研究人员对上述信息的准确性和完整性不作任何保证。对由于该等问题产生的一切责任,爱建证券不作任何担保。本报告中的资料、意见、预测均反映报告初次公开发布时的判断,在不作事先通知的情况下,可能会随时调整。本报告中的观点、结论和建议仅供参考,并不构成所述证券的买卖出价或征价,爱建证券不就报告中的内容对最终操作建议作出任何担保。

在法律允许的情况下,我公司及其所属关联机构可能会持有报告中涉及的公司所发行的证券并进行交易,也可能为这些公司提供或者争取提供投资银行服务或其他服务。

本报告版权仅为“爱建证券有限责任公司”所有,未经书面许可,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、复制件或复制品,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。经过书面授权的引用、刊发,需注明出处为“爱建证券有限责任公司”,且不得对本报告进行有悖原意的引用、删节和修改。