

LOGAN

龙光地产

西南证券：地产股投资价值显现，业绩确定性强首推龙光地产

西南证券发布最新研究报告认为，近期地产板块出现调整，市场重回 Alpha 行情，地产股性价比再提升，依旧维持板块“强于大市”的投资观点，4 月中旬以来的调整空间已较为充分，择股偏好销售、业绩和风险溢价改善重合维度多的个股，H 股推荐龙光地产（03380）等高成长型房企。

该机构指出，龙光地产业务符合预期，是高弹性大湾区标的。公司在 2018 年实现收入 441.4 亿元（+59.4%）、核心净利润 76.5 亿（65.7%）、归属于母公司股东净利润 82.9 亿（+27.0%）。2018 年公司核心利润率达 17.3%，在业内处于领先水平。根据 2018 年末已售未结的货值估计，预计公司 2019 年核心净利润增速在 30% 以上，业绩确定性依然很强。

西南证券认为，地产调控或进入城市协同模式，大湾区地产发展空间十足。受益于国家战略利好，珠三角九市的房地产市场将获得更为持久的支撑，城市协同发展趋势明朗，人口流动将更趋频繁，中心城市房价体系的联动性将更趋明显。目前，龙光地产已经基本实现了粤港澳大湾区 9+2 城市群全覆盖，可售资源十分丰富，大湾区货值占总货值比重为 82%，深圳土储货值超过 1800 亿，从集中度来看龙光地产在 TOP50 房企里面占比最高。

该机构预测，随着按揭贷款利率的下行、交易税费的降低以及大湾区协同效应的显现，龙光地产销售增速超越一线房企，2019年销售额有望再次突破。此外，公司不断拓展多元化的融资渠道并加强销售回款，报告期内财务结构表现稳健。截止2018年末，公司净负债率约63.2%，同比下降了4.7个百分点，报告期内平均借贷成本仅为6.1%。