

招商蛇口 (001979)

证券研究报告

2018年03月13日

销售增速符合预期，加大拿地扩张力度

事件：2018年1-2月，公司累计实现签约销售面积86.37万平方米，同比增加11.80%；签约销售金额189.99亿元，同比增加22.99%。公司1-2月总计新增土地面积136.3万平方米，同比增长187.2%；权益地价140.3亿元，同比增长73.8%；总价145.5亿元，同比增长69.8%。

销售增速符合预期，货值充足继续增长有保障

公司公告2018年1-2月实现签约销售金额189.99亿元，同比增长22.99%，符合市场普遍预期，此前克而瑞公布的数据为189.1亿元。公司货值储备充足，我们测算公司2018年可售货值近3000亿元，2018年公司有望加大推盘力度，全年销售额有望维持高速增长态势。

加大拿地扩张力度，重点布局一二线城市

1-2月份公司加大拿地扩张力度，拿地总价占销售金额的比例达到近130%，较去年同期增加36个百分点。公司1-2月重点布局核心一二线城市，总共获得14个项目，其中一线城市1个，二线城市10个，三线城市3个。公司明显加大了合作拿地的力度，平均权益比例仅为52.84%（拿地金额加权），较去年同期下降2.65个百分点，共有7个项目股权占比在50%以下。我们认为合作拿地有利于公司提高资金利用效率，实现高速周转和规模的快速扩张。公司1-2月总计新增土地面积136.3万平方米，同比增长187.2%；权益地价140.3亿元，同比增长73.8%；总价145.5亿元，同比增长69.8%。

坐拥前海核心土地资源，产权问题解决，有望进入实质开发阶段

公司与前海管理局合作开发前海核心片区2.9平方公里土地资源，该片区有望成为粤港澳大湾区对外开放的门户枢纽。2016年9月，双方正式合资成立“深圳市前海蛇口自贸投资发展有限公司”，其中招商局集团通过招商蛇口持有82.5%股份的招商前海投资控股有限公司出资50%。2017年8月，公司从南方中集手中收回太子湾片区三宗土地的使用权。公司前海蛇口区域土地资源的历史遗留问题陆续解决，有望进入实质开发阶段。

超额完成业绩承诺，可结算资源充足未来业绩有保障

根据公司业绩快报，公司2017年营业收入755.4亿元，同比增长18.82%；归母净利润122.1亿元，同比增长27.5%。根据招商局集团与公司签订的《盈利预测补偿协议》，若公司17年全年扣非净利润达不到103亿的业绩目标，招商局集团将以现金方式进行差额补足。我们认为17年超额完成业绩承诺是大概率事件。公司三季报账面预收款810亿元，充足的可结算资源为未来业绩持续增长奠定了坚实的基础。

投资建议：我们认为公司储备货值充足，拿地扩张积极，销售有望维持高速增长。同时在粤港澳大湾区核心片区拥有大量土地资源，有望受益于粤港澳大湾区城市群发展规划；17年大概率超额完成业绩承诺，可结算资源充足，未来业绩有望继续高增长。我们预计公司2017-2019年净利润约为122.1亿、149.9亿、184.7亿，对应EPS为1.54、1.90和2.34元，对应PE为14.3X、11.6X和9.4X，给予“买入”评级，六个月目标价27.58元。

风险提示：销售不及预期、前海区域开发进度不及预期

投资评级

| | |
|-------|-----------|
| 行业 | 房地产/房地产开发 |
| 6个月评级 | 买入（维持评级） |
| 当前价格 | 21.73元 |
| 目标价格 | 27.58元 |

基本数据

| | |
|-------------|-------------|
| A股总股本(百万股) | 7,904.09 |
| 流通A股股本(百万股) | 1,899.65 |
| A股总市值(百万元) | 171,755.93 |
| 流通A股市值(百万元) | 41,279.39 |
| 每股净资产(元) | 7.08 |
| 资产负债率(%) | 74.01 |
| 一年内最高/最低(元) | 27.40/17.19 |

作者

| | |
|--------------------------|-----|
| 陈天诚 | 分析师 |
| SAC执业证书编号：S1110517110001 | |
| chentiancheng@tfzq.com | |
| 徐超 | 联系人 |
| xuchao@tfzq.com | |

股价走势



资料来源：贝格数据

相关报告

- 《招商蛇口-公司点评:2017 业绩快报点评：销售首破千亿，业绩超预期》2018-01-26
- 《招商蛇口-首次覆盖报告:结算结构拖累短期业绩、借力粤港澳大湾区增长可期》2017-11-02

| 财务数据和估值 | 2015 | 2016 | 2017E | 2018E | 2019E |
|-------------|-----------|-----------|-----------|------------|------------|
| 营业收入(百万元) | 49,222.41 | 63,572.83 | 75,537.23 | 100,003.74 | 127,344.77 |
| 增长率(%) | 8.21 | 29.15 | 18.82 | 32.39 | 27.34 |
| EBITDA(百万元) | 12,187.72 | 18,426.45 | 21,828.95 | 26,645.31 | 32,397.58 |
| 净利润(百万元) | 4,850.33 | 9,581.42 | 12,207.26 | 14,990.78 | 18,467.63 |
| 增长率(%) | 51.36 | 97.54 | 27.41 | 22.80 | 23.19 |
| EPS(元/股) | 0.61 | 1.21 | 1.54 | 1.90 | 2.34 |
| 市盈率(P/E) | 35.92 | 18.18 | 14.27 | 11.62 | 9.43 |
| 市净率(P/B) | 3.74 | 3.09 | 2.78 | 2.44 | 2.12 |
| 市销率(P/S) | 3.54 | 2.74 | 2.31 | 1.74 | 1.37 |
| EV/EBITDA | 13.83 | 7.17 | 8.57 | 6.70 | 5.50 |

资料来源：wind，天风证券研究所



1. 销售增速符合预期，货值充足继续增长有保障

事件：2018年1-2月，公司累计实现签约销售面积86.37万平方米，同比增加11.80%；签约销售金额189.99亿元，同比增加22.99%。公司1-2月总计新增土地面积136.3万平米，同比增长187.2%；权益地价140.3亿元，同比增长73.8%；总地价145.5亿元，同比增长69.8%。

公司公告2018年1-2月实现签约销售金额189.99亿元，同比增长22.99%，符合市场普遍预期，此前克而瑞公布的数据为189.1亿元。公司货值储备充足，我们测算公司2018年可售货值近3000亿元，2018年公司有望加大推盘力度，全年销售额有望维持高速增长态势。

2. 加大拿地扩张力度，重点布局一二线城市

1-2月份公司加大拿地扩张力度，拿地总地价占销售金额的比例达到近130%，较去年同期增加36个百分点。公司1-2月重点布局核心一二线城市，总共获得14个项目，其中一线城市1个，二线城市10个，三线城市3个。公司明显加大了合作拿地的力度，平均权益比例仅为52.84%（拿地金额加权），较去年同期下降2.65个百分点，共有7个项目股权占比在50%以下。我们认为合作拿地有利于公司提高资金利用效率，实现高速周转和规模的快速扩张。公司1-2月总计新增土地面积136.3万平米，同比增长187.2%；权益地价140.3亿元，同比增长73.8%；总地价145.5亿元，同比增长69.8%。

3. 坐拥前海核心土地资源，产权问题解决，有望进入实质开发阶段

公司与前海管理局合作开发前海核心片区2.9平方公里土地资源，该片区有望成为粤港澳大湾区对外开放的门户枢纽。2016年9月，双方正式合资成立“深圳市前海蛇口自贸投资发展有限公司”，其中招商局集团通过招商蛇口持有82.5%股份的招商前海投资控股有限公司出资50%。2017年8月，公司从南方中集手中收回太子湾片区三宗土地的使用权。公司前海蛇口区域土地资源的历史遗留问题陆续解决，有望进入实质开发阶段。

4. 超额完成业绩承诺，可结算资源充足未来业绩有保障

根据公司业绩快报，公司2017年营业收入755.4亿元，同比增长18.82%；归母净利润122.1亿元，同比增长27.5%。根据招商局集团与公司签订的《盈利预测补偿协议》，若公司17年全年扣非净利润达不到103亿的业绩目标，招商局集团将以现金方式进行差额补足。我们认为17年超额完成业绩承诺是大概率事件。公司三季报账面预收款810亿元，充足的可结算资源为未来业绩持续增长奠定了坚实的基础。

5. 投资建议

我们认为公司储备货值充足，拿地扩张积极，销售有望维持高速增长。同时在粤港澳大湾区核心片区拥有大量土地资源，有望受益于粤港澳大湾区城市群发展规划；17年大概率超额完成业绩承诺，可结算资源充足，未来业绩有望继续高增长。我们预计公司2017-2019年净利润约为122.1亿、149.9亿、184.7亿，对应EPS为1.54、1.90和2.34元，对应PE为14.3X、11.6X和9.4X，给予“买入”评级，六个月目标价27.58元。

6. 风险提示

销售不及预期、前海区域开发进度不及预期。

财务预测摘要

| 资产负债表(百万元) | 2015 | 2016 | 2017E | 2018E | 2019E |
|-----------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| 货币资金 | 40,643.51 | 45,602.73 | 52,264.63 | 64,979.86 | 70,598.03 |
| 应收账款 | 17,625.37 | 32,686.99 | 21,867.68 | 24,269.50 | 34,557.23 |
| 预付账款 | 865.81 | 12,468.08 | 9,286.64 | 6,913.96 | 11,423.68 |
| 存货 | 121,380.50 | 114,186.87 | 157,747.17 | 184,265.63 | 205,409.35 |
| 其他 | 6,057.62 | 6,007.35 | 5,380.14 | 3,521.36 | 4,709.03 |
| 流动资产合计 | 186,572.82 | 210,952.01 | 246,546.27 | 283,950.31 | 326,697.34 |
| 长期股权投资 | 2,100.30 | 2,951.95 | 3,257.41 | 3,645.91 | 4,161.12 |
| 固定资产 | 2,544.16 | 2,624.33 | 2,476.26 | 2,423.53 | 2,335.66 |
| 在建工程 | 525.73 | 372.08 | 446.10 | 523.08 | 522.19 |
| 无形资产 | 507.33 | 494.17 | 462.82 | 432.10 | 400.81 |
| 其他 | 18,648.90 | 33,337.14 | 32,907.48 | 32,394.89 | 31,753.95 |
| 非流动资产合计 | 24,326.41 | 39,779.67 | 39,550.07 | 39,419.51 | 39,173.73 |
| 资产总计 | 210,899.23 | 250,731.68 | 286,096.34 | 323,369.82 | 365,871.07 |
| 短期借款 | 2,580.00 | 4,443.60 | 5,000.00 | 5,000.00 | 5,000.00 |
| 应付账款 | 33,851.39 | 43,191.96 | 24,156.09 | 37,046.20 | 45,473.21 |
| 其他 | 66,462.48 | 73,152.39 | 104,598.98 | 116,194.38 | 134,225.44 |
| 流动负债合计 | 102,893.87 | 120,787.95 | 133,755.07 | 158,240.58 | 184,698.65 |
| 长期借款 | 32,199.83 | 38,285.29 | 50,000.00 | 50,000.00 | 50,000.00 |
| 应付债券 | 7,725.94 | 8,133.22 | 9,301.00 | 9,205.00 | 9,376.00 |
| 其他 | 5,916.29 | 5,699.54 | 5,699.54 | 5,699.54 | 5,699.54 |
| 非流动负债合计 | 45,842.07 | 52,118.05 | 65,000.54 | 64,904.54 | 65,075.54 |
| 负债合计 | 148,735.93 | 172,906.00 | 198,755.61 | 223,145.12 | 249,774.19 |
| 少数股东权益 | 15,534.97 | 21,395.39 | 24,714.90 | 28,791.33 | 33,813.22 |
| 股本 | 7,904.09 | 7,904.09 | 7,904.09 | 7,904.09 | 7,904.09 |
| 资本公积 | 17,671.18 | 19,753.86 | 19,753.86 | 19,753.86 | 19,753.86 |
| 留存收益 | 37,940.57 | 47,549.60 | 54,721.73 | 63,529.27 | 74,379.56 |
| 其他 | (16,887.51) | (18,777.26) | (19,753.86) | (19,753.86) | (19,753.86) |
| 股东权益合计 | 62,163.29 | 77,825.68 | 87,340.73 | 100,224.70 | 116,096.87 |
| 负债和股东权益总 | 210,899.23 | 250,731.68 | 286,096.34 | 323,369.82 | 365,871.07 |

| 现金流量表(百万元) | 2015 | 2016 | 2017E | 2018E | 2019E |
|----------------|-------------------|--------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| 净利润 | 8,046.57 | 12,186.88 | 12,207.26 | 14,990.78 | 18,467.63 |
| 折旧摊销 | 693.53 | 799.29 | 142.02 | 147.55 | 149.82 |
| 财务费用 | 1,254.79 | 1,740.00 | 1,196.21 | 1,283.68 | 1,111.14 |
| 投资损失 | (585.09) | (4,202.61) | (4,928.00) | (4,307.00) | (4,105.00) |
| 营运资金变动 | (7,377.10) | (22,974.97) | (16,362.62) | (79.22) | (10,545.04) |
| 其它 | 51.57 | (263.33) | 3,319.51 | 4,076.43 | 5,021.89 |
| 经营活动现金流 | 2,084.27 | (12,714.74) | (4,425.63) | 16,112.22 | 10,100.44 |
| 资本支出 | (2,533.28) | 1,652.25 | 36.62 | 141.08 | 29.78 |
| 长期投资 | 8.38 | 851.65 | 305.46 | 388.50 | 515.20 |
| 其他 | 482.28 | 2,978.82 | 4,549.30 | 3,636.35 | 3,530.23 |
| 投资活动现金流 | (2,042.61) | 5,482.73 | 4,891.38 | 4,165.92 | 4,075.22 |
| 债权融资 | 48,007.74 | 59,946.73 | 73,385.62 | 73,289.62 | 73,460.62 |
| 股权融资 | 20,788.73 | 905.62 | (2,159.85) | (1,270.72) | (1,098.18) |
| 其他 | (54,523.16) | (49,096.63) | (65,029.61) | (79,581.82) | (80,919.91) |
| 筹资活动现金流 | 14,273.31 | 11,755.72 | 6,196.16 | (7,562.92) | (8,557.48) |
| 汇率变动影响 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 现金净增加额 | 14,314.97 | 4,523.72 | 6,661.91 | 12,715.23 | 5,618.18 |

资料来源：公司公告，天风证券研究所

| 利润表(百万元) | 2015 | 2016 | 2017E | 2018E | 2019E |
|------------------|------------------|------------------|------------------|-------------------|-------------------|
| 营业收入 | 49,222.41 | 63,572.83 | 75,537.23 | 100,003.74 | 127,344.77 |
| 营业成本 | 30,676.91 | 41,617.14 | 48,948.13 | 64,802.43 | 82,519.41 |
| 营业税金及附加 | 5,203.79 | 6,171.06 | 7,332.45 | 9,707.43 | 12,361.44 |
| 营业费用 | 1,124.30 | 1,159.89 | 1,284.13 | 1,700.06 | 2,164.86 |
| 管理费用 | 1,226.73 | 1,066.14 | 1,208.60 | 1,600.06 | 2,144.30 |
| 财务费用 | 1,548.57 | 1,417.74 | 1,196.21 | 1,283.68 | 1,111.14 |
| 资产减值损失 | 6.93 | (51.28) | 5.00 | 3.00 | 12.00 |
| 公允价值变动收益 | 6.98 | (56.52) | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 投资净收益 | 585.09 | 4,202.61 | 4,928.00 | 4,307.00 | 4,105.00 |
| 其他 | (1,184.14) | (8,292.17) | (9,856.00) | (8,614.00) | (8,210.00) |
| 营业利润 | 10,027.27 | 16,338.22 | 20,490.72 | 25,214.09 | 31,136.62 |
| 营业外收入 | 445.46 | 219.37 | 318.74 | 413.20 | 294.29 |
| 营业外支出 | 62.38 | 77.76 | 107.10 | 204.33 | 111.55 |
| 利润总额 | 10,410.34 | 16,479.84 | 20,702.36 | 25,422.96 | 31,319.36 |
| 所得税 | 2,363.77 | 4,292.95 | 5,175.59 | 6,355.74 | 7,829.84 |
| 净利润 | 8,046.57 | 12,186.88 | 15,526.77 | 19,067.22 | 23,489.52 |
| 少数股东损益 | 3,196.24 | 2,605.47 | 3,319.51 | 4,076.43 | 5,021.89 |
| 归属于母公司净利润 | 4,850.33 | 9,581.42 | 12,207.26 | 14,990.78 | 18,467.63 |
| 每股收益(元) | 0.61 | 1.21 | 1.54 | 1.90 | 2.34 |

| 主要财务比率 | 2015 | 2016 | 2017E | 2018E | 2019E |
|----------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 成长能力 | | | | | |
| 营业收入 | 8.21% | 29.15% | 18.82% | 32.39% | 27.34% |
| 营业利润 | 3.91% | 62.94% | 25.42% | 23.05% | 23.49% |
| 归属于母公司净利润 | 51.36% | 97.54% | 27.41% | 22.80% | 23.19% |
| 获利能力 | | | | | |
| 毛利率 | 37.68% | 34.54% | 35.20% | 35.20% | 35.20% |
| 净利率 | 9.85% | 15.07% | 16.16% | 14.99% | 14.50% |
| ROE | 10.40% | 16.98% | 19.49% | 20.99% | 22.44% |
| ROIC | 19.96% | 26.09% | 27.56% | 26.34% | 31.98% |
| 偿债能力 | | | | | |
| 资产负债率 | 70.52% | 68.96% | 69.47% | 69.01% | 68.27% |
| 净负债率 | 84.42% | 77.20% | 77.12% | 72.94% | 73.11% |
| 流动比率 | 1.81 | 1.75 | 1.84 | 1.79 | 1.77 |
| 速动比率 | 0.63 | 0.80 | 0.66 | 0.63 | 0.66 |
| 营运能力 | | | | | |
| 应收账款周转率 | 3.58 | 2.53 | 2.77 | 4.34 | 4.33 |
| 存货周转率 | 0.44 | 0.54 | 0.56 | 0.58 | 0.65 |
| 总资产周转率 | 0.26 | 0.28 | 0.28 | 0.33 | 0.37 |
| 每股指标(元) | | | | | |
| 每股收益 | 0.61 | 1.21 | 1.54 | 1.90 | 2.34 |
| 每股经营现金流 | 0.26 | -1.61 | -0.56 | 2.04 | 1.28 |
| 每股净资产 | 5.90 | 7.14 | 7.92 | 9.04 | 10.41 |
| 估值比率 | | | | | |
| 市盈率 | 35.92 | 18.18 | 14.27 | 11.62 | 9.43 |
| 市净率 | 3.74 | 3.09 | 2.78 | 2.44 | 2.12 |
| EV/EBITDA | 13.83 | 7.17 | 8.57 | 6.70 | 5.50 |
| EV/EBIT | 14.56 | 7.44 | 8.62 | 6.73 | 5.52 |

分析师声明

本报告署名分析师在此声明：我们具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格或相当的专业胜任能力，本报告所表述的所有观点均准确地反映了我们对标的证券和发行人的个人看法。我们所得报酬的任何部分不曾与，不与，也将不会与本报告中的具体投资建议或观点有直接或间接联系。

一般声明

除非另有规定，本报告中的所有材料版权均属天风证券股份有限公司（已获中国证监会许可的证券投资咨询业务资格）及其附属机构（以下统称“天风证券”）。未经天风证券事先书面授权，不得以任何方式修改、发送或者复制本报告及其所包含的材料、内容。所有本报告中使用的商标、服务标识及标记均为天风证券的商标、服务标识及标记。

本报告是机密的，仅供我们的客户使用，天风证券不因收件人收到本报告而视其为天风证券的客户。本报告中的信息均来源于我们认为可靠的已公开资料，但天风证券对这些信息的准确性及完整性不作任何保证。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。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，天风证券及/或其关联人员均不承担任何法律责任。

本报告所载的意见、评估及预测仅为本报告出具日的观点和判断。该等意见、评估及预测无需通知即可随时更改。过往的表现亦不应作为日后表现的预示和担保。在不同时期，天风证券可能会发出与本报告所载意见、评估及预测不一致的研究报告。

天风证券的销售人员、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。天风证券没有将此意见及建议向报告所有接收者进行更新的义务。天风证券的资产管理部门、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。

特别声明

在法律许可的情况下，天风证券可能会持有本报告中提及公司所发行的证券并进行交易，也可能为这些公司提供或争取提供投资银行、财务顾问和金融产品等各种金融服务。因此，投资者应当考虑到天风证券及/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一参考依据。

投资评级声明

| 类别 | 说明 | 评级 | 体系 |
|--------|--------------------------------|------|-------------------|
| 股票投资评级 | 自报告日后的 6 个月内，相对同期沪深 300 指数的涨跌幅 | 买入 | 预期股价相对收益 20%以上 |
| | | 增持 | 预期股价相对收益 10%-20% |
| | | 持有 | 预期股价相对收益 -10%-10% |
| | | 卖出 | 预期股价相对收益 -10%以下 |
| 行业投资评级 | 自报告日后的 6 个月内，相对同期沪深 300 指数的涨跌幅 | 强于大市 | 预期行业指数涨幅 5%以上 |
| | | 中性 | 预期行业指数涨幅 -5%-5% |
| | | 弱于大市 | 预期行业指数涨幅 -5%以下 |

天风证券研究

| 北京 | 武汉 | 上海 | 深圳 |
|----------------------|-------------------------------|--------------------------------|-----------------------------|
| 北京市西城区佟麟阁路 36 号 | 湖北武汉市武昌区中南路 99 号保利广场 A 座 37 楼 | 上海市浦东新区兰花路 333 号 333 世纪大厦 20 楼 | 深圳市福田区益田路 4068 号卓越时代广场 36 楼 |
| 邮编：100031 | 邮编：430071 | 邮编：201204 | 邮编：518017 |
| 邮箱：research@tfzq.com | 电话：(8627)-87618889 | 电话：(8621)-68815388 | 电话：(86755)-82566970 |
| | 传真：(8627)-87618863 | 传真：(8621)-68812910 | 传真：(86755)-23913441 |
| | 邮箱：research@tfzq.com | 邮箱：research@tfzq.com | 邮箱：research@tfzq.com |