

# 招商蛇口 (001979)

证券研究报告

2021年09月02日

## 上半年归母净利润实现大幅增长，三道红线达标 ——半年报点评

**事件：公司公告 2021 年半年度业绩，2021 年上半年实现营业收入 446.57 亿元，YOY+83.62%；实现归母净利润 42.51 亿元，YOY+365.32%；实现基本每股收益 0.47 元/股，YOY+840%。**

**半年度营收、归母净利润增幅较大：**2021 年上半年公司实现营业收入 446.57 亿元，YOY+83.62%，增长率较上年同期提升 37.88pct；实现归母净利润 42.51 亿元，YOY+365.32%，增长率较上年同期提升 446.67pct。分季度看，Q1、Q2 分别实现营收 126.72 亿元、319.85 亿元，对应同比增速分别为+7.42%、+155.42%；分别实现归母净利润 6.70 亿元、35.81 亿元，对应同比增速分别为 24.25%、855.90%，Q1 营收与归母净利润增速略有提升，Q2 营收与归母净利润增速大幅增加。上半年公司营收及归母净利润同比增幅较大，主要源于：1) 公司房地产业务结转规模同比大幅增长；(2) 以公司万融大厦、万海大厦两处产业园物业作为底层资产的蛇口产业园 REIT (基金代码“SZ.180101”) 作为首批基础设施公募 REITs 之一成功上市，产生税后收益 14.58 亿元。

**上半年毛利率略有提升，三费率有所下降：**上半年公司实现毛利率 25.8%，较上年同期提升 1.95pct，其中：1) 社区开发业务收入占比 71.53%，毛利率较上年同期下滑 2pct 至 16.77%，受结转产品类型、结转体量、地区结构等影响，社区业务毛利率同比略有降低；2) 园区开发业务收入占比 28.30%，毛利率较上年同期提升 12.4pct 至 30.68%，主要由于上半年深圳前海启动区一期等高毛利率项目结转，园区业务毛利率同比上升。2021 年上半年实现净利率 13.1%，较上年同期提升 7.9pct，实现归母净利率 9.5%，较上年同期提升 5.8%，三费率达 7.2%，较上年同期收缩 4.8pct，其中财务费率较上年同期收缩 3.3pct 至 2.2%，受房地产项目工程进度影响，资本化利息同比增加，费用利息支出同比减少，销售、管理费率先较上年同期收缩 0.1pct、1.4pct 至 2.9%、2.0%。

**销售金额有所提升，拿地助力销售增长：**公司上半年实现签约销售面积 770.22 万方，YOY+54.88%；签约销售金额 1,769.76 亿元，YOY+59.85%。在区域上看，苏州、合肥、南京、上海、深圳等 11 个城市进入当地年度累计流量销售金额 TOP10。上半年公司累计获取土地 63 宗，其中 85% 的项目预期能够在年内开盘，对年度销售目标达成增添保障。新增土地面积 390.45 万方，总计容建面 883.56 万方，较去年同期分别提升 54.41pct 和 33.85pct；据测算，上半年住宅总地价 783.16 亿元，较去年同期提升 23.33pct；住宅权益地价 496.65 亿元，较去年同期提升 22.46pct。

**三条红线达标：**期末公司有息负债规模达 1650.8 亿元，较上年同期增加 12.2%，债务指标上看，期末有息负债率 20%，较上年末收缩 2.13pct；剔除预收账款后的资产负债率为 64.35%，较上年同期提升 2.38pct；期末净负债率 30.42%，较上年同期收缩 6.62pct；一年内到期债务占比 18.93%，较上年同期收缩 6.82pct，现金短债比 1.94，较上年同期 0.97，有所改善。

**投资建议：**公司上半年累计销售量价齐升，考虑到下半年推货有望加大力度，下半年销售业绩可期，我们维持盈利预测：公司 2021-2023 年净利润 131.30 亿元、147.91 亿元、164.31 亿元，对应 EPS 为 1.66、1.87、2.07 元/股，维持“买入”评级

**风险提示：**房屋价格大跌、销售不及预期、宏观经济不及预期

财务数据和估值	2019	2020	2021E	2022E	2023E
营业收入(百万元)	97,672.18	129,620.82	158,007.78	182,182.97	203,862.74
增长率(%)	10.64	32.71	21.90	15.30	11.90
EBITDA(百万元)	34,261.41	33,239.01	23,213.09	24,740.36	27,595.59
净利润(百万元)	16,033.18	12,252.86	13,129.62	14,791.09	16,430.54
增长率(%)	5.20	(23.58)	7.16	12.65	11.08
EPS(元/股)	2.02	1.55	1.66	1.87	2.07
市盈率(P/E)	5.15	6.74	6.29	5.59	5.03
市净率(P/B)	0.87	0.82	0.88	0.80	0.72
市销率(P/S)	0.85	0.64	0.52	0.45	0.41
EV/EBITDA	7.27	6.28	(0.86)	5.98	(2.17)

资料来源：wind，天风证券研究所

### 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	10.43 元
目标价格	元

### 基本数据

A 股总股本(百万股)	7,923.24
流通 A 股股本(百万股)	7,921.72
A 股总市值(百万元)	82,639.42
流通 A 股市值(百万元)	82,623.54
每股净资产(元)	10.01
资产负债率(%)	67.94
一年内最高/最低(元)	17.00/9.02

### 作者

陈天诚	分析师
SAC 执业证书编号：S1110517110001	
chentiancheng@tfzq.com	
胡孝宇	联系人
huxiaoyu@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:上半年销售量价齐升，华东地区补货力度大——6 月经营公告点评》 2021-07-14
- 《招商蛇口-公司点评:单月销售量价齐升，拿地力度略有收缩——1 月销售数据点评》 2021-02-10
- 《招商蛇口-公司点评:单月销售较为平稳，销售端超预期较高——12 月销售数据点评》 2021-01-10

## 财务预测摘要

资产负债表(百万元)	2019	2020	2021E	2022E	2023E
货币资金	75,323.85	89,305.68	305,050.55	139,434.47	350,518.22
应收票据及应收账款	1,811.03	2,790.08	2,125.71	3,238.56	2,424.29
预付账款	3,512.63	10,288.95	754.04	12,727.50	1,520.24
存货	312,206.73	360,792.59	386,233.07	355,251.61	399,040.53
其他	84,394.88	112,349.21	100,512.47	110,847.02	100,335.86
<b>流动资产合计</b>	<b>477,249.12</b>	<b>575,526.50</b>	<b>794,675.84</b>	<b>621,499.16</b>	<b>853,839.16</b>
长期股权投资	26,593.05	40,124.45	40,624.45	41,124.45	41,624.45
固定资产	4,607.55	4,365.39	4,807.05	5,248.53	5,673.89
在建工程	818.94	968.53	1,061.12	1,116.67	1,150.00
无形资产	612.25	603.90	625.00	643.89	660.58
其他	107,807.17	115,568.57	131,584.66	147,615.05	163,638.30
<b>非流动资产合计</b>	<b>140,438.97</b>	<b>161,630.84</b>	<b>178,702.28</b>	<b>195,748.59</b>	<b>212,747.23</b>
<b>资产总计</b>	<b>617,688.09</b>	<b>737,157.34</b>	<b>973,378.12</b>	<b>817,247.75</b>	<b>1,066,586.38</b>
短期借款	22,170.14	17,716.78	19,216.78	20,716.78	22,216.78
应付票据及应付账款	35,509.49	46,562.81	50,875.32	59,972.89	61,551.95
其他	237,328.72	309,507.27	539,388.46	353,501.07	578,484.55
<b>流动负债合计</b>	<b>295,008.36</b>	<b>373,786.86</b>	<b>609,480.56</b>	<b>434,190.75</b>	<b>662,253.28</b>
长期借款	68,834.88	77,715.03	79,715.03	81,715.03	83,715.03
应付债券	18,276.00	22,640.73	23,640.73	24,640.73	25,640.73
其他	8,198.38	9,657.58	11,657.58	13,657.58	15,657.58
<b>非流动负债合计</b>	<b>95,309.27</b>	<b>110,013.33</b>	<b>115,013.33</b>	<b>120,013.33</b>	<b>125,013.33</b>
<b>负债合计</b>	<b>390,317.62</b>	<b>483,800.19</b>	<b>724,493.89</b>	<b>554,204.08</b>	<b>787,266.61</b>
少数股东权益	132,524.98	151,986.78	155,383.96	159,189.64	163,964.36
股本	7,916.21	7,923.24	7,923.24	7,923.24	7,923.24
资本公积	13,809.81	14,068.23	14,068.23	14,068.23	14,068.23
留存收益	71,045.64	76,386.29	85,577.02	95,930.79	107,432.17
其他	2,073.83	2,992.61	(14,068.23)	(14,068.23)	(14,068.23)
<b>股东权益合计</b>	<b>227,370.47</b>	<b>253,357.15</b>	<b>248,884.23</b>	<b>263,043.67</b>	<b>279,319.77</b>
<b>负债和股东权益总计</b>	<b>617,688.09</b>	<b>737,157.34</b>	<b>973,378.12</b>	<b>817,247.75</b>	<b>1,066,586.38</b>

  

现金流量表(百万元)	2019	2020	2021E	2022E	2023E
净利润	18,856.88	16,913.30	13,129.62	14,791.09	16,430.54
折旧摊销	1,281.37	1,586.61	294.65	334.08	374.62
财务费用	5,000.23	4,335.57	283.71	(1,098.66)	(1,818.78)
投资损失	(10,231.35)	(6,107.15)	(4,101.20)	(3,108.50)	(3,108.50)
营运资金变动	4,046.82	135,339.09	213,774.09	(178,260.23)	196,283.14
其它	(5,141.87)	(124,445.41)	3,576.93	4,005.35	5,026.12
<b>经营活动现金流</b>	<b>13,812.07</b>	<b>27,622.01</b>	<b>226,957.81</b>	<b>(163,336.88)</b>	<b>213,187.15</b>
资本支出	9,136.58	13,357.82	(650.00)	(650.00)	(650.00)
长期投资	9,282.04	13,531.40	500.00	500.00	500.00
其他	(31,576.69)	(31,707.19)	(12,100.70)	(13,090.23)	(13,091.71)
<b>投资活动现金流</b>	<b>(13,158.07)</b>	<b>(4,817.98)</b>	<b>(12,250.70)</b>	<b>(13,240.23)</b>	<b>(13,241.71)</b>
债权融资	141,903.83	155,863.85	178,363.85	192,863.85	207,363.85
股权融资	7,103.99	(694.76)	(17,258.17)	1,185.04	1,905.16
其他	(132,759.52)	(163,063.31)	(160,067.91)	(183,087.85)	(198,130.69)
<b>筹资活动现金流</b>	<b>16,248.29</b>	<b>(7,894.22)</b>	<b>1,037.77</b>	<b>10,961.03</b>	<b>11,138.31</b>
汇率变动影响	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
<b>现金净增加额</b>	<b>16,902.30</b>	<b>14,909.81</b>	<b>215,744.87</b>	<b>(165,616.08)</b>	<b>211,083.75</b>

资料来源：公司公告，天风证券研究所

利润表(百万元)	2019	2020	2021E	2022E	2023E
<b>营业收入</b>	<b>97,672.18</b>	<b>129,620.82</b>	<b>158,007.78</b>	<b>182,182.97</b>	<b>203,862.74</b>
营业成本	63,829.17	92,435.06	116,925.76	134,815.40	150,858.43
营业税金及附加	9,199.82	9,053.69	14,931.73	17,307.38	19,366.96
营业费用	2,206.65	2,985.60	3,950.19	4,736.76	5,504.29
管理费用	1,728.57	1,979.04	2,796.74	3,224.64	3,608.37
研发费用	52.39	71.42	87.06	100.38	112.32
财务费用	2,772.56	2,223.78	283.71	(1,098.66)	(1,818.78)
资产减值损失	(2,092.44)	(2,570.06)	500.00	700.00	300.00
公允价值变动收益	114.43	7.83	0.95	(0.63)	0.11
投资净收益	10,231.35	6,107.15	4,101.20	3,108.50	3,108.50
其他	(16,690.32)	(6,752.25)	(8,204.30)	(6,215.73)	(6,217.21)
<b>营业利润</b>	<b>26,319.99</b>	<b>24,079.54</b>	<b>22,634.73</b>	<b>25,504.94</b>	<b>29,039.75</b>
营业外收入	144.70	149.03	145.77	146.50	147.10
营业外支出	340.98	119.14	205.36	250.00	191.50
<b>利润总额</b>	<b>26,123.71</b>	<b>24,109.43</b>	<b>22,575.14</b>	<b>25,401.45</b>	<b>28,995.35</b>
所得税	7,266.83	7,196.13	5,869.54	6,604.38	7,538.79
<b>净利润</b>	<b>18,856.88</b>	<b>16,913.30</b>	<b>16,705.60</b>	<b>18,797.07</b>	<b>21,456.56</b>
少数股东损益	2,823.71	4,660.44	3,575.98	4,005.98	5,026.02
<b>归属于母公司净利润</b>	<b>16,033.18</b>	<b>12,252.86</b>	<b>13,129.62</b>	<b>14,791.09</b>	<b>16,430.54</b>
每股收益(元)	2.02	1.55	1.66	1.87	2.07

  

主要财务比率	2019	2020	2021E	2022E	2023E
<b>成长能力</b>					
营业收入	10.64%	32.71%	21.90%	15.30%	11.90%
营业利润	-1.10%	-8.51%	-6.00%	12.68%	13.86%
归属于母公司净利润	5.20%	-23.58%	7.16%	12.65%	11.08%
<b>获利能力</b>					
毛利率	34.65%	28.69%	26.00%	26.00%	26.00%
净利率	16.42%	9.45%	8.31%	8.12%	8.06%
ROE	16.90%	12.09%	14.04%	14.24%	14.24%
ROIC	18.84%	9.89%	8.28%	-200.00%	11.90%
<b>偿债能力</b>					
资产负债率	63.19%	65.63%	74.43%	67.81%	73.81%
净负债率	29.28%	26.27%	-50.90%	20.31%	-51.25%
流动比率	1.62	1.54	1.30	1.43	1.29
速动比率	0.56	0.57	0.67	0.61	0.69
<b>营运能力</b>					
应收账款周转率	64.80	56.34	64.29	67.92	72.00
存货周转率	0.37	0.39	0.42	0.49	0.54
总资产周转率	0.19	0.19	0.18	0.20	0.22
<b>每股指标(元)</b>					
每股收益	2.02	1.55	1.66	1.87	2.07
每股经营现金流	1.74	3.49	28.64	-20.61	26.91
每股净资产	11.97	12.79	11.80	13.11	14.56
<b>估值比率</b>					
市盈率	5.15	6.74	6.29	5.59	5.03
市净率	0.87	0.82	0.88	0.80	0.72
EV/EBITDA	7.27	6.28	-0.86	5.98	-2.17
EV/EBIT	7.51	6.55	-0.87	6.06	-2.20

### 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 邮编：100031 邮箱：research@tfzq.com	湖北武汉市武昌区中南路 99 号保利广场 A 座 37 楼 邮编：430071 电话：(8627)-87618889 传真：(8627)-87618863 邮箱：research@tfzq.com	上海市浦东新区兰花路 333 号 333 世纪大厦 20 楼 邮编：201204 电话：(8621)-68815388 传真：(8621)-68812910 邮箱：research@tfzq.com	深圳市福田区益田路 5033 号平安金融中心 71 楼 邮编：518000 电话：(86755)-23915663 传真：(86755)-82571995 邮箱：research@tfzq.com