

## 招商蛇口 (001979.SZ) 销售拿地规模下滑, 拟发行租赁住房 REITs 盘活资产

2024年06月12日

——公司信息更新报告

投资评级: 买入 (维持)

齐东 (分析师)

胡耀文 (联系人)

qidong@kysec.cn

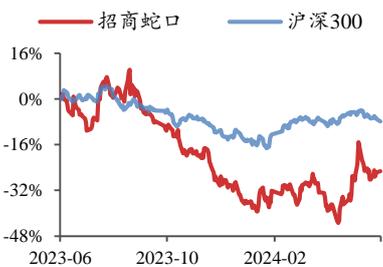
huyaowen@kysec.cn

证书编号: S0790522010002

证书编号: S0790122080101

日期	2024/6/11
当前股价(元)	10.04
一年最高最低(元)	15.16/7.45
总市值(亿元)	909.71
流通市值(亿元)	835.58
总股本(亿股)	90.61
流通股本(亿股)	83.23
近3个月换手率(%)	69.58

### 股价走势图



数据来源: 聚源

### 相关研究报告

- 《业绩稳健增长, 销售期间费率明显压降—公司信息更新报告》-2024.4.30
- 《销售同比下降环比回暖, 一季度拿地节奏增强—公司信息更新报告》-2024.4.10
- 《销售增长投资稳健, 归母净利润同比高增—公司信息更新报告》-2024.3.19

### ● 销售拿地规模下滑, 拟发行租赁住房 REITs 盘活资产, 维持“买入”评级

招商蛇口发布 2024 年 5 月经营简报, 受销售市场低迷影响, 公司前五月销售规模下降。公司拿地聚焦核心城市, 可售货源较充足, 融资渠道畅通, 拟发行租赁住房 REITs 盘活资产, 看好未来市占率持续提升。我们维持盈利预测, 预计公司 2024-2026 年归母净利润为 80.4、94.8、108.3 亿元, EPS 为 0.89、1.05、1.20 元, 当前股价对应 PE 为 11.3、9.6、8.4 倍, 维持“买入”评级。

### ● 单月销售降幅收窄, 销售排名位居第五

2024 年 5 月公司实现签约销售面积 79.3 万平方米, 同比下降 29.1%; 实现签约销售金额 190.2 亿元, 同比下降 28.6%, 环比提升 2.1%, 销售降幅有所收窄。1-5 月公司累计实现签约销售面积 336.9 万平方米, 同比下降 39.1%; 累计实现签约销售金额 778.5 亿元, 同比下降 43.1%, 在克而瑞全口径销售榜单排名第五; 累计销售均价 23106 元/平米, 同比下降 6.5%。

### ● 单月拿地 2 宗, 投资强度下降

公司 2024 年投资策略是区域聚焦和城市深耕, 关注强心 30 城, 进一步聚焦核心 10 城。2024 年 5 月公司获取广州黄埔区项目和三亚深海科技城项目, 总计容建面 21.7 万方, 总地价 43.4 亿元, 权益地价 13.6 亿元, 权益比例 31.4%。1-5 月公司获取 7 宗地块, 分别位于上海、广州、成都等一二线城市, 计容建面 80.1 万方, 总地价 146.1 亿元, 同比下降 53.5%, 拿地金额权益比 68.4% (2023 全年 76.5%), 拿地强度 18.8% (2023 全年 38.6%)。

### ● 融资渠道畅通, 拟发行租赁住房 REITs

公司 2023 全年新增公开市场融资 324.3 亿元, 全年综合资金成本 3.47%, 较 2023 年初降低 42BP。2024 年 1-5 月公司发行 4 笔超短融共 47 亿元, 票面利率不超过 2.52%, 融资渠道畅通。公司响应“租售并举”战略, 拟通过子公司招商公寓申报发行租赁住房 REITs, 两个底层资产为深圳南山蛇口自贸区内的一壹栈项目, 已分别投入运营超 4 年和 8 年, 2023 年度平均出租率达 92% 和 98%。我们认为本次 REITs 申报有利于盘活公司资产, 进一步拓宽融资渠道, 增强持续经营能力。

● **风险提示:** 市场恢复不及预期、房价调控超预期、多元化业务运营不及预期。

### 财务摘要和估值指标

指标	2022A	2023A	2024E	2025E	2026E
营业收入(百万元)	183,003	175,008	214,734	222,114	229,791
YOY(%)	13.9	-4.4	22.7	3.4	3.5
归母净利润(百万元)	4,264	6,319	8,042	9,475	10,834
YOY(%)	-58.9	48.2	27.3	17.8	14.3
毛利率(%)	19.3	15.9	17.3	18.1	19.5
净利率(%)	5.0	5.2	5.4	6.1	6.7
ROE(%)	3.2	3.1	3.8	4.2	4.7
EPS(摊薄/元)	0.47	0.70	0.89	1.05	1.20
P/E(倍)	21.3	14.4	11.3	9.6	8.4
P/B(倍)	1.1	0.9	0.9	0.8	0.8

数据来源: 聚源、开源证券研究所

**附：财务预测摘要**

资产负债表(百万元)	2022A	2023A	2024E	2025E	2026E
<b>流动资产</b>	655187	663960	779716	689167	770629
现金	86243	88290	116724	118427	119492
应收票据及应收账款	3913	3500	4794	3980	5194
其他应收款	126778	118430	169058	131605	180796
预付账款	3952	8957	11607	9142	10722
存货	411549	416702	449126	396936	424832
其他流动资产	22753	28080	28407	29078	29593
<b>非流动资产</b>	231284	244549	261083	274980	287960
长期投资	74644	80142	87489	95182	103435
固定资产	10820	11618	12774	12584	12451
无形资产	1473	1984	2178	2403	2679
其他非流动资产	144348	150805	158642	164811	169394
<b>资产总计</b>	886471	908508	1040799	964148	1058589
<b>流动负债</b>	423910	426024	530756	459191	578167
短期借款	1509	1379	1379	1379	22187
应付票据及应付账款	56245	60662	86443	61858	86439
其他流动负债	366156	363983	442934	395954	469541
<b>非流动负债</b>	178121	185794	201698	186270	148801
长期借款	160823	170098	187408	170077	132932
其他非流动负债	17299	15697	14290	16193	15870
<b>负债合计</b>	602031	611818	732454	645461	726968
少数股东权益	182729	176967	180580	184640	189284
股本	7739	9061	9061	9061	9061
资本公积	10214	20448	20448	20448	20448
留存收益	65050	68608	76639	86314	97869
<b>归属母公司股东权益</b>	101712	119723	127765	134046	142337
<b>负债和股东权益</b>	886471	908508	1040799	964148	1058589

现金流量表(百万元)	2022A	2023A	2024E	2025E	2026E
<b>经营活动现金流</b>	22174	31431	21958	29108	32182
净利润	9098	9106	11655	13536	15477
折旧摊销	2521	2959	2682	3258	3816
财务费用	1960	912	1320	1447	1528
投资损失	-2017	-2481	-2241	-2075	-2075
营运资金变动	3998	15196	8743	12750	12525
其他经营现金流	6613	5738	-200	193	912
<b>投资活动现金流</b>	-10014	-12241	-15868	-14834	-14469
资本支出	6012	6591	9350	6858	5667
长期投资	-6590	-8556	-7348	-7692	-8254
其他投资现金流	2588	2905	829	-284	-549
<b>筹资活动现金流</b>	-5874	-17353	22345	-12571	-37455
短期借款	-2119	-130	0	0	20808
长期借款	26938	9275	17311	-17331	-37145
普通股增加	-184	1322	0	0	0
资本公积增加	-3975	10234	0	0	0
其他筹资现金流	-26534	-38054	5035	4760	-21118
<b>现金净增加额</b>	6472	1797	28435	1702	-19743

利润表(百万元)	2022A	2023A	2024E	2025E	2026E
<b>营业收入</b>	183003	175008	214734	222114	229791
营业成本	147775	147204	177495	181903	184898
营业税金及附加	7785	6155	8482	8885	9421
营业费用	4081	4328	5690	5886	6204
管理费用	2313	2374	2943	2958	3058
研发费用	125	158	154	168	176
财务费用	1960	912	1320	1447	1528
资产减值损失	-5045	-2276	-2577	-1555	-1609
其他收益	361	206	255	269	273
公允价值变动收益	472	38	169	209	222
投资净收益	2017	2481	2241	2075	2075
资产处置收益	6	-0	2	4	3
<b>营业利润</b>	15360	14182	17881	21204	24551
营业外收入	575	278	301	340	373
营业外支出	118	472	206	228	256
<b>利润总额</b>	15817	13989	17977	21316	24669
所得税	6719	4882	6322	7780	9192
<b>净利润</b>	9098	9106	11655	13536	15477
少数股东损益	4834	2787	3613	4061	4643
<b>归属母公司净利润</b>	4264	6319	8042	9475	10834
EBITDA	26457	25609	25844	29352	33000
EPS(元)	0.47	0.70	0.89	1.05	1.20

主要财务比率	2022A	2023A	2024E	2025E	2026E
<b>成长能力</b>					
营业收入(%)	13.9	-4.4	22.7	3.4	3.5
营业利润(%)	-32.5	-7.7	26.1	18.6	15.8
归属于母公司净利润(%)	-58.9	48.2	27.3	17.8	14.3
<b>获利能力</b>					
毛利率(%)	19.3	15.9	17.3	18.1	19.5
净利率(%)	5.0	5.2	5.4	6.1	6.7
ROE(%)	3.2	3.1	3.8	4.2	4.7
ROIC(%)	4.4	4.3	4.0	4.5	5.0
<b>偿债能力</b>					
资产负债率(%)	67.9	67.3	70.4	66.9	68.7
净负债比率(%)	44.8	44.6	41.5	37.2	31.6
流动比率	1.5	1.6	1.5	1.5	1.3
速动比率	0.5	0.5	0.5	0.6	0.5
<b>营运能力</b>					
总资产周转率	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2
应收账款周转率	51.1	47.6	52.2	51.0	50.5
应付账款周转率	2.6	2.5	2.4	2.5	2.5
<b>每股指标(元)</b>					
每股收益(最新摊薄)	0.47	0.70	0.89	1.05	1.20
每股经营现金流(最新摊薄)	2.45	3.47	2.42	3.21	3.55
每股净资产(最新摊薄)	9.22	10.89	11.77	12.47	13.38
<b>估值比率</b>					
P/E	21.3	14.4	11.3	9.6	8.4
P/B	1.1	0.9	0.9	0.8	0.8
EV/EBITDA	15.2	15.6	15.4	13.4	11.7

数据来源：聚源、开源证券研究所

请务必参阅正文后面的信息披露和法律声明

## 特别声明

《证券期货投资者适当性管理办法》、《证券经营机构投资者适当性管理实施指引（试行）》已于2017年7月1日起正式实施。根据上述规定，开源证券评定此研报的风险等级为R3（中风险），因此通过公共平台推送的研报其适用的投资者类别仅限定为专业投资者及风险承受能力为C3、C4、C5的普通投资者。若您并非专业投资者及风险承受能力为C3、C4、C5的普通投资者，请取消阅读，请勿收藏、接收或使用本研报中的任何信息。因此受限于访问权限的设置，若给您造成不便，烦请见谅！感谢您给予的理解与配合。

## 分析师承诺

负责准备本报告以及撰写本报告的所有研究分析师或工作人员在此保证，本研究报告中关于任何发行商或证券所发表的观点均如实反映分析人员的个人观点。负责准备本报告的分析师获取报酬的评判因素包括研究的质量和准确性、客户的反馈、竞争性因素以及开源证券股份有限公司的整体收益。所有研究分析师或工作人员保证他们报酬的任何一部分不曾与，不与，也将不会与本报告中具体的推荐意见或观点有直接或间接的联系。

## 股票投资评级说明

	评级	说明
证券评级	买入（Buy）	预计相对强于市场表现 20% 以上；
	增持（outperform）	预计相对强于市场表现 5%~20%；
	中性（Neutral）	预计相对市场表现在 -5%~+5% 之间波动；
	减持（underperform）	预计相对弱于市场表现 5% 以下。
行业评级	看好（overweight）	预计行业超越整体市场表现；
	中性（Neutral）	预计行业与整体市场表现基本持平；
	看淡（underperform）	预计行业弱于整体市场表现。

备注：评级标准为以报告日后的 6~12 个月内，证券相对于市场基准指数的涨跌幅表现，其中 A 股基准指数为沪深 300 指数、港股基准指数为恒生指数、新三板基准指数为三板成指（针对协议转让标的）或三板做市指数（针对做市转让标的）、美股基准指数为标普 500 或纳斯达克综合指数。我们在此提醒您，不同证券研究机构采用不同的评级术语及评级标准。我们采用的是相对评级体系，表示投资的相对比重建议；投资者买入或者卖出证券的决定取决于个人的实际情况，比如当前的持仓结构以及其他需要考虑的因素。投资者应阅读整篇报告，以获取比较完整的观点与信息，不应仅仅依靠投资评级来推断结论。

## 分析、估值方法的局限性说明

本报告所包含的分析基于各种假设，不同假设可能导致分析结果出现重大不同。本报告采用的各种估值方法及模型均有其局限性，估值结果不保证所涉及证券能够在该价格交易。

## 法律声明

开源证券股份有限公司是经中国证监会批准设立的证券经营机构，已具备证券投资咨询业务资格。

本报告仅供开源证券股份有限公司（以下简称“本公司”）的机构或个人客户（以下简称“客户”）使用。本公司不会因接收人收到本报告而视其为客户。本报告是发送给开源证券客户的，属于商业秘密材料，只有开源证券客户才能参考或使用，如接收人并非开源证券客户，请及时退回并删除。

本报告是基于本公司认为可靠的已公开信息，但本公司不保证该等信息的准确性或完整性。本报告所载的资料、工具、意见及推测只提供给客户作参考之用，并非作为或被视为出售或购买证券或其他金融工具的邀请或向人做出邀请。本报告所载的资料、意见及推测仅反映本公司于发布本报告当日的判断，本报告所指的证券或投资标的的价格、价值及投资收入可能会波动。在不同时期，本公司可发出与本报告所载资料、意见及推测不一致的报告。客户应当考虑到本公司可能存在可能影响本报告客观性的利益冲突，不应视本报告为做出投资决策的唯一因素。本报告中所指的投资及服务可能不适合个别客户，不构成客户私人咨询建议。本公司未确保本报告充分考虑到个别客户特殊的投资目标、财务状况或需要。本公司建议客户应考虑本报告的任何意见或建议是否符合其特定状况，以及（若有必要）咨询独立投资顾问。在任何情况下，本报告中的信息或所表述的意见并不构成对任何人的投资建议。在任何情况下，本公司不对任何人因使用本报告中的任何内容所引致的任何损失负任何责任。若本报告的接收人非本公司的客户，应在基于本报告做出任何投资决定或就本报告要求任何解释前咨询独立投资顾问。

本报告可能附带其它网站的地址或超级链接，对于可能涉及的开源证券网站以外的地址或超级链接，开源证券不对其内容负责。本报告提供这些地址或超级链接的目的纯粹是为了客户使用方便，链接网站的内容不构成本报告的任何部分，客户需自行承担浏览这些网站的费用或风险。

开源证券在法律允许的情况下可参与、投资或持有本报告涉及的证券或进行证券交易，或向本报告涉及的公司提供或争取提供包括投资银行业务在内的服务或业务支持。开源证券可能与本报告涉及的公司之间存在业务关系，并无需事先或在获得业务关系后通知客户。

本报告的版权归本公司所有。本公司对本报告保留一切权利。除非另有书面显示，否则本报告中的所有材料的版权均属本公司。未经本公司事先书面授权，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、复印件或复制品，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。所有本报告中使用的商标、服务标记及标记均为本公司的商标、服务标记及标记。

## 开源证券研究所

### 上海

地址：上海市浦东新区世纪大道1788号陆家嘴金控广场1号楼10层  
邮编：200120  
邮箱：research@kysec.cn

### 深圳

地址：深圳市福田区金田路2030号卓越世纪中心1号楼45层  
邮编：518000  
邮箱：research@kysec.cn

### 北京

地址：北京市西城区西直门外大街18号金贸大厦C2座9层  
邮编：100044  
邮箱：research@kysec.cn

### 西安

地址：西安市高新区锦业路1号都市之门B座5层  
邮编：710065  
邮箱：research@kysec.cn