

房地产

2024 年 10 月 14 日

报告原因：有信息公布需要点评

买入（维持）

市场数据：2024 年 10 月 11 日

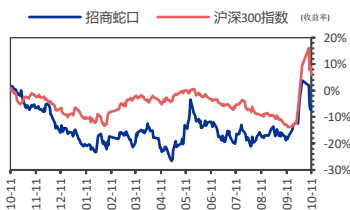
收盘价（元）10.63
一年内最高/最低（元）13.44/7.45
市净率1.0
息率（分红/股价）3.01
流通 A 股市值（百万元）88,469
上证指数/深证成指3,217.74/10,060.74

注：“息率”以最近一年已公布分红计算

基础数据：2024 年 06 月 30 日

每股净资产（元）10.68
资产负债率%68.16
总股本/流通 A 股（百万）9,061/8,323
流通 B 股/H 股（百万）-/-

一年内股价与大盘对比走势：



证券分析师

袁豪 A0230520120001
yuanhao@swsresearch.com
邓力 A0230523050001
dengli@swsresearch.com

联系人

邓力
(8621)23297818x
dengli@swsresearch.com



申万宏源研究微信服务号

招商蛇口（001979）

——董事长提议回购，彰显发展信心

投资要点：

- **董事长提议回购公司股份，彰显持续发展信心和长期价值认可。**据公告，董事长蒋铁峰先生提议公司以集中竞价交易方式回购公司股票。其中，回购用途：回购的股份拟全部注销并减少公司注册资本；回购方式：拟通过深圳证券交易所股票交易系统以集中竞价交易方式回购公司股份；回购总额：不低于人民币 3.51 亿元（含），不超过人民币 7.02 亿元（含）；回购价格：回购股份价格上限不高于董事会通过回购股份决议前 30 个交易日公司股票交易均价的 150%；回购期限：自公司股东大会审议通过本次回购方案之日起 12 个月内。董事长提议回购公司股份，充分彰显对公司未来持续发展的信心和长期价值认可。
- **前 9 月销售额同比-36%，行业排名第五，拿地/销售额比 20%，持续聚焦核心城市。**据公告，2024 年 1-9 月，公司实现销售金额 1,451.7 亿元，同比-36%；销售面积 642.4 万平，同比-30%，销售额排名行业第五；2024 年 1-9 月，公司新增建面 140 万平，拿地金额 288.8 亿元，拿地/销售金额比 20%，拿地/销售面积比 22%；平均楼面地价 2.06 万元/平米，占比销售均价 91%；公司拿地主要聚焦在上海、成都、杭州、合肥、南京、广州、郑州、三亚、西安等核心一二线城市。截至 2024H1 末，公司总未竣工面积 3,364 万方，覆盖 23 年销售的 2.8 倍，土储丰富。
- **三条红线稳居绿档，融资成本低位再下降、逆市下融资优势明显。**据公告，至 2024H1 年末，公司剔除预收款后资产负债率和净负债率分别为 62%、59%，现金短债比 1.63，三道红线指标处于绿档。2024H1，公司加权融资成本仅 3.25%，较年初-0.22pct，融资成本持续优化。2024H1 末，银行融资占比达 64.6%，一年内到期有息债务占比仅 16.7%，较 2023 年末降低 3.34pct。此外，23 年 9 月，公司以 11.81 元/股向特定对象发行 A 股股票约 7.2 亿股，募资总额 85.0 亿元，定增募资顺利完成，公司扩充资本实力做大做强。
- **投资分析意见：董事长提议回购，彰显发展信心，维持“买入”评级。**招商蛇口坐拥一二线优质土储，尤其大湾区资源储备含金量极高。在目前行业下行之际，预计公司将凭借融资优势及聚焦核心城市策略，将受益于行业格局优化。此外，目前公司开发服务、资产运营、城市服务三大业务齐头并进，实现有质量的增长。我们维持公司 2024-26 年归母净利润预测 66、73、81 亿元，现价对应 24 年 PE14 倍，维持“买入”评级。
- **风险提示：房地产政策超预期收紧，销售超预期下滑，房地产税试点超预期扩围。**

财务数据及盈利预测

	2023	2024H1	2024E	2025E	2026E
营业总收入（百万元）	175,008	51,273	179,246	185,443	192,153
同比增长率（%）	-4.4	-0.3	2.4	3.5	3.6
归母净利润（百万元）	6,319	1,417	6,649	7,332	8,074
同比增长率（%）	48.2	-34.2	5.2	10.3	10.1
每股收益（元/股）	0.70	0.11	0.73	0.81	0.89
毛利率（%）	15.9	12.0	14.7	15.3	16.1
ROE（%）	5.3	1.2	6.4	6.7	6.9
市盈率	15		14	13	12

注：“市盈率”是指目前股价除以每年每股收益；“净资产收益率”是指摊薄后归属于母公司所有者的 ROE

财务摘要

百万元, 百万股	2022A	2023A	2024E	2025E	2026E
营业总收入	183,003	175,008	179,246	185,443	192,153
其中: 营业收入	183,003	175,008	179,246	185,443	192,153
减: 营业成本	147,775	147,204	152,933	157,070	161,293
减: 税金及附加	7,785	6,155	6,305	6,522	6,758
主营业务利润	27,443	21,649	20,008	21,851	24,102
减: 销售费用	4,081	4,328	4,266	4,378	4,621
减: 管理费用	2,313	2,374	2,363	2,435	2,554
减: 研发费用	125	158	158	158	158
减: 财务费用	1,960	912	1,710	1,736	1,734
经营性利润	18,964	13,877	11,511	13,144	15,035
加: 信用减值损失 (损失以 "-" 填列)	-1,414	-142	0	0	0
加: 资产减值损失 (损失以 "-" 填列)	-5,045	-2,276	0	0	0
加: 投资收益及其他	2,378	2,687	2,687	2,687	2,687
营业利润	15,360	14,182	14,198	15,829	17,721
加: 营业外净收入	457	-194	117	127	17
利润总额	15,817	13,989	14,315	15,956	17,738
减: 所得税	6,719	4,882	4,734	5,390	6,103
净利润	9,098	9,106	9,581	10,566	11,635
少数股东损益	4,834	2,787	2,932	3,234	3,561
归属于母公司所有者的净利润	4,264	6,319	6,649	7,332	8,074
全面摊薄总股本	7,739	9,061	9,061	9,061	9,061
每股收益 (元)	0.47	0.70	0.73	0.81	0.89

资料来源: 公司公告, 申万宏源研究

【投资收益及其他】包括投资收益、其他收益、净敞口套期收益、公允价值变动收益、资产处置收益等

【营业外净收入】营业外收入减营业外支出

信息披露

证券分析师承诺

本报告署名分析师具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格并注册为证券分析师，以勤勉的职业态度、专业审慎的研究方法，使用合法合规的信息，独立、客观地出具本报告，并对本报告的内容和观点负责。本人不曾因，不因，也将不会因本报告中的具体推荐意见或观点而直接或间接收到任何形式的补偿。

与公司有关的信息披露

本公司隶属于申万宏源证券有限公司。本公司经中国证券监督管理委员会核准，取得证券投资咨询业务许可。本公司关联机构在法律许可情况下可能持有或交易本报告提到的投资标的，还可能为或争取为这些标的提供投资银行服务。本公司在知晓范围内依法合规地履行披露义务。客户可通过 compliance@swsresearch.com 索取有关披露资料或登录 www.swsresearch.com 信息披露栏目查询从业人员资质情况、静默期安排及其他有关的信息披露。

机构销售团队联系人

华东组	茅炯	021-33388488	maojiong@swsresearch.com
银行团队	李庆	021-33388245	liqing3@swsresearch.com
华北组	肖霞	010-66500628	xiaoxia@swsresearch.com
华南组	李昇	0755-82990609	lisheng5@swsresearch.com
华东创新团队	朱晓艺	021-33388860	zhuxiaoyi@swsresearch.com
华北创新团队	潘烨明	15201910123	panyeming@swsresearch.com

股票投资评级说明

证券的投资评级：

以报告日后的 6 个月内，证券相对于市场基准指数的涨跌幅为标准，定义如下：

买入 (Buy)	：相对强于市场表现 20% 以上；
增持 (Outperform)	：相对强于市场表现 5% ~ 20%；
中性 (Neutral)	：相对市场表现在 - 5% ~ + 5% 之间波动；
减持 (Underperform)	：相对弱于市场表现 5% 以下。

行业的投资评级：

以报告日后的 6 个月内，行业相对于市场基准指数的涨跌幅为标准，定义如下：

看好 (Overweight)	：行业超越整体市场表现；
中性 (Neutral)	：行业与整体市场表现基本持平；
看淡 (Underweight)	：行业弱于整体市场表现。

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。申银万国使用自己的行业分类体系，如果您对我们的行业分类有兴趣，可以向我们的销售索取。

本报告采用的基准指数：沪深 300 指数

法律声明

本报告由上海申银万国证券研究所有限公司（隶属于申万宏源证券有限公司，以下简称“本公司”）在中华人民共和国境内（香港、澳门、台湾除外）发布，仅供本公司的客户（包括合格的境外机构投资者等合法合规的客户）使用。本公司不会因接收人收到本报告而视其为客户。客户应当认识到有关本报告的短信提示、电话推荐等只是研究观点的简要沟通，需以本公司 <http://www.swsresearch.com> 网站刊载的完整报告为准，本公司接受客户的后续问询。

本报告是基于已公开信息撰写，但本公司不保证该等信息的真实性、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投资标的的邀请。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，不应视本报告为作出投资决策的惟一因素。客户应自主作出投资决策并自行承担投资风险。本公司特别提示，本公司不会与任何客户以任何形式分享证券投资收益或分担证券投资损失，任何形式的分享证券投资收益或者分担证券投资损失的书面或口头承诺均为无效。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。本公司强烈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。市场有风险，投资需谨慎。若本报告的接收人非本公司的客户，应在基于本报告作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。

本报告的版权归本公司所有，属于非公开资料。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，未获本公司同意，任何人均无权在任何情况下使用他们。