

非金融公司|公司点评|招商蛇口 (001979)

销售降幅收窄，回购提振信心



报告要点

公司 2024 年前三季度实现营业收入 780.09 亿元，同比增长 2.88%；归母净利润 26.01 亿元，同比下降 31%。利润下降主要由于项目结转毛利率下降，我们预计随着低毛利项目结转完毕，公司盈利能力将逐步恢复。销售方面，2024 年前三季度公司销售金额 1451.4 亿元，同比下降 35.9%；销售面积 638.0 万平方米，同比下降 30.5%，降幅较上半年有所收窄。此外，公司计划通过回购股份提振市场信心，预计回购金额在 3.51 亿元至 7.02 亿元之间。公司经营稳健，融资畅通，积极回购稳定预期，维持“买入”评级。

分析师及联系人



杜昊昊



姜好幸



方鹏



刘汪

SAC: S0590524070006 SAC: S0590524070008 SAC: S0590524100003

招商蛇口 (001979)

销售降幅收窄，回购提振信心

行业： 房地产/房地产开发
 投资评级： 买入（维持）
 当前价格： 11.57 元

基本数据

总股本/流通股本(百万股) 9,061/8,323
 流通A股市值(百万元) 96,291.76
 每股净资产(元) 10.79
 资产负债率(%) 68.63
 一年内最高/最低(元) 13.44/7.45

股价相对走势



相关报告

- 《招商蛇口 (001979): 营收基本持平, 扣非净利润稳健》2024.08.31
- 《招商蛇口 (001979): 2024 年半年度业绩快报点评: 营收持平, 利润承压》2024.07.28



扫码查看更多

投资要点

10月30日,公司发布2024年第三季度报告:2024年前三季度实现营业收入780.09亿元,同比+2.88%;实现归母净利润26.01亿元,同比-31.00%。

➤ 营收稳健, 毛利率承压

2024年前三季度,公司实现营业收入780.09亿元,同比+2.88%;毛利率为9.95%,同比-8.3pct;归母净利润为26.01亿元,同比-31.00%。三季度单季度实现营业收入267.37亿元,同比+9.64%;毛利率为6.05%,同比-16.4pct;归母净利润为11.83亿元,同比-26.78%。公司归母净利润下滑,主要因为项目结转毛利率同比下降。我们认为,随着低毛利项目陆续结转完毕,公司盈利能力将逐步得到修复。

➤ 销售降幅收窄, 拿地聚焦核心城市

公司销售稳居行业前列,根据中指院数据,2024年前三季度公司实现销售金额1451.4亿元,同比-35.9%,实现销售面积638.0万平方米,同比-30.5%,降幅较上半年均有所收窄。公司保持以销定投,三季度共拿地7宗,主要集中在上海等核心城市,规划建筑面积共59.84万平方米。2024年前三季度公司权益拿地金额为160.2亿元,同比-39.9%,权益拿地面积为65.8万平方米,同比-49.3%。

➤ 积极回购, 提振市场信心

2024年10月16日,公司公告,拟以自有资金或自筹资金通过集中竞价交易方式进行股份回购,回购的股份将全部予以注销。此次回购股份的价格不超过人民币15.68元/股,回购金额不低于人民币3.51亿元且不超过人民币7.02亿元。预计回购股份数量约为2238.52至4477.04万股,占公司当前总股本的0.25%至0.49%。公司回购股份,有利于提升投资者信心,进一步稳定市场预期。

➤ 投资建议

我们预计公司2024-2026年营业收入分别为1868.37/2003.82/2129.32亿元,同比分别+6.76%/+7.25%/+6.26%;归母净利润分别为63.56/74.81/90.42亿元,同比分别+0.57%/+17.71%/+20.86%。EPS分别为0.70/0.83/1.00元/股,3年CAGR为12.68%。公司经营稳健,融资畅通,积极回购稳定预期,维持“买入”评级。

风险提示: 政策落地不及预期;市场修复不及预期;市场竞争加剧。

财务数据和估值	2022	2023	2024E	2025E	2026E
营业收入(百万元)	183003	175008	186837	200382	212932
增长率(%)	13.92%	-4.37%	6.76%	7.25%	6.26%
EBITDA(百万元)	20638	18248	22267	25267	28577
归母净利润(百万元)	4264	6319	6356	7481	9042
增长率(%)	-58.89%	48.20%	0.57%	17.71%	20.86%
EPS(元/股)	0.47	0.70	0.70	0.83	1.00
市盈率(P/E)	24.6	16.6	16.5	14.0	11.6
市净率(P/B)	1.3	1.1	1.0	1.0	0.9
EV/EBITDA	18.2	20.0	16.0	13.8	12.1

数据来源:公司公告、iFinD,国联证券研究所预测;股价为2024年11月01日收盘价

风险提示

政策落地不及预期。政府制定的调控措施，由于执行和市场响应存在时滞，实际效果可能达不到预期。

市场修复不及预期。若市场信心持续低迷并伴随经济增速放缓，房地产市场的交易观望情绪浓厚，成交量和价格的回升速度或低于预期。

市场竞争加剧。目前重点城市新房市场竞争激烈，可能导致公司拿地成本提升，利润水平下滑。

评级说明

投资建议的评级标准		评级	说明
报告中投资建议所涉及的评级分为股票评级和行业评级（另有说明的除外）。评级标准为报告发布日后6到12个月内的相对市场表现，也即：以报告发布日后的6到12个月内的公司股价（或行业指数）相对同期相关证券市场代表性指数的涨跌幅作为基准。其中：A股市场以沪深300指数为基准，北交所市场以北证50指数为基准；香港市场以摩根士丹利中国指数为基准；美国市场以纳斯达克综合指数或标普500指数为基准；韩国市场以柯斯达克指数或韩国综合股价指数为基准。	股票评级	买入	相对同期相关证券市场代表性指数涨幅大于10%
		增持	相对同期相关证券市场代表性指数涨幅在5%~10%之间
		持有	相对同期相关证券市场代表性指数涨幅在-5%~5%之间
		卖出	相对同期相关证券市场代表性指数涨幅小于-5%
	行业评级	强于大市	相对表现优于同期相关证券市场代表性指数
		中性	相对表现与同期相关证券市场代表性指数持平
		弱于大市	相对表现弱于同期相关证券市场代表性指数

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。

法律主体声明

本报告由国联证券股份有限公司或其关联机构制作，国联证券股份有限公司及其关联机构以下统称为“国联证券”。本报告的分销依据不同国家、地区的法律、法规和监管要求由国联证券于该国家或地区的具有相关合法合规经营资质的子公司/经营机构完成。

国联证券股份有限公司具备中国证监会批复的证券投资咨询业务资格，接受中国证监会监管，负责本报告于中国（港澳台地区除外）的分销。

国联证券国际金融有限公司具备香港证监会批复的就证券提供意见（4号牌照）的牌照，接受香港证监会监管，负责本报告于中国香港地区的分销。本报告署名研究人员所持中国证券业协会注册分析师资质信息和香港证监会批复的牌照信息已于署名研究人员姓名处披露。

权益披露

国联证券国际金融有限公司跟本研究报告所述公司在过去12个月内并没有任何投资银行业务关系，且雇员或其关联人士没有担任本报告中提及的公司或发行人的高级人员。

一般声明

除非另有规定，本报告中的所有材料版权均属国联证券股份有限公司（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“国联证券”）。未经国联证券事先书面授权，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国联证券的商标、服务标识及标记。

本报告是机密的，仅供我们的客户使用，国联证券不因收件人收到本报告而视其为国联证券的客户。本报告中的信息均来源于我们认为可靠的已公开资料，但国联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，国联证券及/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，国联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。

国联证券的销售人员、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。国联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。国联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，国联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，投资者应当考虑到国联证券及/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。

版权声明

未经国联证券事先书面许可，任何机构或个人不得以任何形式翻版、复制、转载、刊登和引用。否则由此造成的一切不良后果及法律责任由私自翻版、复制、转载、刊登和引用者承担。

联系我们

北京：北京市东城区安外大街208号致安广场A座4层

无锡：江苏省无锡市金融一街8号国联金融大厦16楼

上海：上海市虹口区杨树浦路188号星立方大厦8层

深圳：广东省深圳市福田区益田路4068号卓越时代广场1期13楼