

2025 年 03 月 18 日

招商蛇口 (001979)

——减值拖累业绩，融资优势明显，回购彰显信心

报告原因：有业绩公布需要点评

买入 (维持)

投资要点：

- **24 年营收同比+2%、业绩同比-36%，符合预期，源于计提减值准备。**据公告，24 年公司营业收入 1,789 亿元，同比+2.3%；归母净利润 40.4 亿元，同比-36.1%，业绩下降源于计提减值准备；扣非后归母净利润 24.5 亿元，同比-57.3%；基本每股收益 0.37 元，同比-43.1%；加权净资产收益率 3.4%，同比-2.7pct。公司毛利率、归母净利率分别为 14.6%、4.5%，同比分别-1.3pct、-3.8pct；三费费率为 4.6%，同比持平，其中销售、管理和财务费率分别-0.2pct、-0.2pct 和+0.6pct；合联营企业投资收益 17 亿元，同比+4.2%。公司计提资产减值损失 45 亿元，同比+97%；计提信用减值损失 15 亿元，同比+995%。截至 24 年末，公司合同负债（含预收账款）达 1,612 亿元，同比-18.4%，可覆盖 24 年地产结算收入 0.91 倍。公司公告 2024 年每股分红 0.19 元，对应分红比例 43%，2024A 股息率（2025/3/17 收盘价）2.0%。
- **24 年销售 2,193 亿、同比-25%，行业排名第 5，拿地/销售额比 22%，聚焦核心城市。**据公告，2024 年，公司实现销售金额 2,193 亿元，同比-25.3%；销售面积 936 万平，同比-23.5%，销售额排名行业第 5；销售均价 2.3 万元/平，同比-2.4%。2024 年公司拿地金额 486 亿元，权益比例 69%；拿地面积 225 万平，拿地均价 2.16 万元/平；拿地/销售金额比 22%，拿地/销售面积比 24%；拿地/销售均价比 92%。公司拿地主要聚焦在上海、成都、杭州、合肥、南京、广州等核心一二线城市。截至 2024 年末，公司总未竣工面积 2,715 万方，覆盖 24 年销售面积 2.9 倍。
- **三条红线稳居绿档，加权融资成本 2.99%、优势明显，持有型物业收入稳步增长。**据公告，至 2024 年末，公司剔除预收账款的资产负债率 62.37%，净负债率 55.85%，现金短债比为 1.59，处于绿档。截至 2024 年末，公司加权融资成本仅 2.99%，同比-48BP，融资成本持续优化。截至 2024 年末，有息负债中银行融资占比 63%，债券占比 28%，信托占比 9%。截至 2025 年 2 月 28 日，公司累计回购股份数量 1,406 万股，占总股本的比例为 0.155%，总对价 1.44 亿元。资产运营方面，公司主要持有物业全口径收入 74.64 亿元，同比+12%；EBITDA 36.67 亿元，同比+11%。
- **投资分析意见：减值拖累业绩，融资优势明显，回购彰显信心，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。考虑到行业下行，我们下调了公司营业收入增速、并增加了资产减值损失和信用减值损失的计提，将公司 2025-26 年归母净利润预测下调至 42、47 亿元（原 62、68 亿元），并引入 27 年为 54 亿元；现价对应 25 年 PE21 倍，维持“买入”评级，主要原因是公司大量土储位于深圳、上海等核心城市，土储质量显著优于行业，后续行业止跌回稳后利润率提升可期。
- **风险提示：房地产政策超预期收紧，销售超预期下滑。**

财务数据及盈利预测

	2023	2024	2025E	2026E	2027E
营业总收入 (百万元)	175,008	178,948	169,399	160,784	162,541
同比增长率 (%)	-4.4	2.3	-5.3	-5.1	1.1
归母净利润 (百万元)	6,319	4,039	4,230	4,661	5,365
同比增长率 (%)	48.2	-36.1	4.7	10.2	15.1
每股收益 (元/股)	0.65	0.37	0.47	0.51	0.59
毛利率 (%)	15.9	14.6	14.5	14.6	14.6
ROE (%)	5.3	3.6	4.1	4.4	4.8
市盈率	14	22	21	19	16

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

市场数据： 2025 年 03 月 18 日

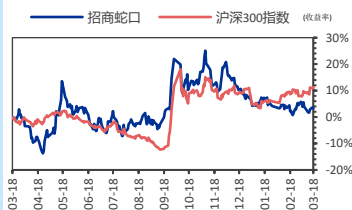
收盘价 (元)	9.65
一年内最高/最低 (元)	13.44/7.45
市净率	0.9
息率 (分红/股价)	3.32
流通 A 股市场值 (百万元)	80,312
上证指数/深证成指	3,429.76/11,014.75

注：“息率”以最近一年已公布分红计算

基础数据： 2024 年 12 月 31 日

每股净资产 (元)	10.92
资产负债率%	66.67
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
曹曼 A0230520120003
caoman@swsresearch.com

联系人

曹曼
(8621)23297818x
caoman@swsresearch.com



申万宏源研究微信服务号

财务摘要

百万元, 百万股	2023A	2024A	2025E	2026E	2027E
营业总收入	175,008	178,948	169,399	160,784	162,541
其中: 营业收入	175,008	178,948	169,399	160,784	162,541
减: 营业成本	147,204	152,812	144,783	137,248	138,790
减: 税金及附加	6,155	6,930	6,560	6,227	6,295
主营业务利润	21,649	19,206	18,056	17,309	17,456
减: 销售费用	4,328	4,014	3,922	3,769	3,740
减: 管理费用	2,374	2,103	2,143	2,035	2,008
减: 研发费用	158	129	129	129	129
减: 财务费用	912	1,943	1,533	1,157	925
经营性利润	13,877	11,017	10,329	10,219	10,654
加: 信用减值损失 (损失以 "-" 填列)	-142	-1,550	-1,100	-600	-300
加: 资产减值损失 (损失以 "-" 填列)	-2,276	-4,484	-4,150	-2,900	-1,900
加: 投资收益及其他	2,687	4,020	1,270	800	450
营业利润	14,182	9,000	6,348	7,520	8,904
加: 营业外净收入	-194	89	117	4	70
利润总额	13,989	9,090	6,465	7,524	8,975
减: 所得税	4,882	4,901	2,078	2,690	3,410
净利润	9,106	4,189	4,387	4,834	5,565
少数股东损益	2,787	150	157	173	200
归属于母公司所有者的净利润	6,319	4,039	4,230	4,661	5,365

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@swhyse.com
银行团队	李庆	021-33388245	liqing3@swhyse.com
华北组	肖霞	010-66500628	xiaoxia@swhyse.com
华南组	张晓卓	13724383669	zhangxiaozhuo@swhyse.com
华东创新团队	朱晓艺	021-33388860	zhuxiaoyi@swhyse.com
华北创新团队	潘烨明	15201910123	panyeming@swhyse.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。

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。