

开发业务聚焦核心，资产运营强化运营

—— 2024 年报点评

2025 年 3 月 18 日

- **事件：**公司发布 2024 年报，公司 2024 年实现收入 1789.48 亿元，同比增长 2.25%；归母净利润 40.39 亿元，同比下降 36.09%；基本每股收益 0.37 元/股，同比下降 43.08%。每十股派发现金红利 1.9353 元。
- **毛利率下滑和减值影响归母净利润：**公司 2024 年实现收入 1789.48 亿元，同比增长 2.25%；归母净利润 40.39 亿元，同比下滑 36.09%。归母净利润不升反降的原因主要有如下原因。1) 毛利率下滑：2024 年公司毛利率为 14.61%，较去年同期下滑 1.28pct，其中开发业务毛利率 15.58%，较去年下滑 1.53pct，导致归母净利润下滑。2) 计提减值：2024 年公司共计提减值准备 60.34 亿元，其中信用减值损失 15.50 亿元，资产减值损失 44.84 亿元。3) 财务费用中汇兑损失 1.22 亿元，较去年同期增加较多。从权益比例看，2024 年公司少数股东损益占净利润比例为 3.59%，较去年的 30.60% 下降明显，表明公司权益比例提升。从费用管控看，公司 2024 年销售费用率和管理费用率分别为 2.24%、1.18%，分别较去年降低 0.23pct、0.18pct，公司费用管控有成效。
- **销售维持行业前列：**2024 年公司销售排名维持行业第五。2024 年公司实现销售面积 935.90 万方，同比下滑 23.50%，销售金额 2193.02 亿元，同比下滑 25.31%，对应的销售均价为 23432 元/平米，同比下滑 2.37%。尽管受到行业整体的影响，公司在多地的销售排名前列，如在西安、长沙、合肥、南通、徐州等地销售金额排名第一，在南京、上海、深圳、苏州、成都、重庆、佛山、厦门、温州等地排名进入当地前五。
- **投资聚焦核心：**公司在 2024 年共新增 26 个地块，计容建面 225 万方，总地价 486 亿元，对应楼面价 21600 元/平米，较去年新增地块的楼面价提高 12.38%，地货比为 0.92，较去年提升 0.12，整体拿地质量提升。公司 2024 年新增地块需支付 335 亿元，对应权益比例 68.93%。公司 2024 年投资力度 22.16%，较 2023 年下滑，主要受行业整体承压的影响。从区域看，公司 2024 年在“核心 10 城”投资占比达到 90%，一线城市投资占比为 59%，一线城市占比较 2023 年提高 8pct，体现公司区域聚焦、城市深耕的投资策略。
- **财务管理稳健：**截至 2024 年末，公司剔除预售账款的资产负债率为 62.37%，净负债率 55.85%，公司严控杠杆。截至 2024 年末，公司货币资金余额 1003.51 亿元，公司全年经营活动现金流量净额 319.64 亿元，现金短债比 1.59，保持充足流动性。融资成本上，公司 2024 年综合资金成本 2.99%，较 2024 年初下降 48bp，保持行业最优水平。债务结构稳固，2024 年公司落地经营性物业贷款 92 亿元。
- **资产运营业态多元：**公司主要持有物业全口径收入 74.64 亿元，同比增长 12%，EBITDA 实现 36.67 亿元，同比增长 11%。公司的运营管理持续强化，2024 年公司开业三年以上稳定期项目 EBITDA 回报率 6.42%，同比提升 0.2pct。重资产方面，2024 年公司新增 23 个资产项目，对应经营面积 101 万方。轻资产方面，公司 2024 年新增轻资产管理面积 91 万方，管理输出项目

招商蛇口（股票代码：001979）

推荐 维持评级

分析师

胡孝宇

✉: huxiaoyu_yj@chinastock.com.cn

分析师登记编码：S0130523070001

市场数据

2025-3-17

股票代码	001979
A 股收盘价(元)	9.70
上证指数	3426.13
总股本(万股)	906084
实际流通 A 股(万股)	832254
流通 A 股市值(亿元)	807

相对沪深 300 表现图

2025-3-17



资料来源：中国银河证券研究院

相关研究

1. 【银河地产】公司点评_营业收入小幅提升，毛利影响归母净利润_招商蛇口 2024 年三季报点评
2. 【银河地产】公司点评_资产运营稳步增长，投资聚焦核心城市_招商蛇口 2024 年半年报点评
3. 【银河地产】公司点评_招商蛇口_营收快速提升，投资聚焦核心_2024 年一季报点评
4. 【银河地产】业绩快速上行，运营齐头并进_招商蛇口 2023 年年报点评

位于上海、南京、无锡、成都、武汉等核心城市。公司资产管理业态多元化，1) 公司 2024 年产业园运营收入实现 13.84 亿元，总经营建面 261 万方，主要布局核心一、二线 17 个城市；2) 2024 年公司集中商业运营收入 17.70 亿元，总经营建面 277 万方；3) 公寓业务实现收入 12.45 亿元，已开业项目经营面积约 144 万方；4) 写字楼和酒店运营收入分别为 13.49 亿元、10.18 亿元。公司已通过各 REITs 平台打通资产退出通道，成功构建持有物业“开发-运营-资本化-再投资”的良性循环体系，截至 2024 年末，公司通过 REITs 平台管理资产约 59 万方，2024 年管理口径收入达 8.13 亿元，确立“投、融、建、管、退”的全生命周期发展模式。

- **投资建议：**2024 年公司营收小幅增长，受到行业整体承压的影响，毛利下滑，计提减值，归母净利润下滑。公司财务稳健，严控杠杆，保持充足流动性，资产运营业务维持强运营能力。根据行业整体情况，我们预测公司 2025-2027 年归母净利润为 48.67 亿元、54.92 亿元、59.79 亿元的预测，对应 EPS 为 0.54 元/股、0.61 元/股、0.66 元/股，对应 PE 为 18.06X、16.00X、14.70X，维持“推荐”评级。
- **风险提示：**宏观经济不及预期的风险、房地产销售不及预期的风险、房价大幅度下跌的风险、资金回流不及预期的风险、债务偿还不及预期的风险、运营业务不及预期的风险。

主要财务指标预测

	2024A	2025E	2026E	2027E
营业收入(百万元)	178947.55	189201.24	197128.77	203594.60
收入增长率%	2.25	5.73	4.19	3.28
归母净利润(百万元)	4038.57	4867.32	5491.91	5978.53
利润增速%	-36.09	20.52	12.83	8.86
毛利率%	14.61	13.60	13.62	13.81
摊薄 EPS(元)	0.45	0.54	0.61	0.66
PE	21.76	18.06	16.00	14.70
PB	0.79	0.76	0.74	0.71
PS	0.49	0.46	0.45	0.43

资料来源：公司公告，中国银河证券研究院

附录：

公司财务预测表

资产负债表 (百万元)	2024A	2025E	2026E	2027E
流动资产	614165.58	643272.06	658240.76	662025.76
现金	100351.40	114148.60	127936.51	129733.54
应收账款	3510.08	3826.78	3921.75	4053.64
其它应收款	107874.11	124378.68	127269.00	129336.03
预付账款	4566.71	6401.47	7372.60	8352.47
存货	369183.32	363234.33	359427.11	358205.60
其他	28679.95	31282.18	32313.79	32344.48
非流动资产	246143.24	259689.35	268800.94	276641.85
长期投资	76503.70	79503.70	82303.70	85090.70
固定资产	11443.99	13219.00	14910.38	16406.83
无形资产	1820.64	2077.19	2378.67	2671.12
其他	156374.90	164889.46	169208.17	172473.19
资产总计	860308.82	902961.41	927041.69	938667.61
流动负债	386308.32	421439.43	438958.92	446938.55
短期借款	2750.62	3050.62	3250.62	3850.62
应付账款	53115.44	54492.65	62038.93	65802.05
其他	330442.25	363896.17	373669.37	377285.88
非流动负债	187255.72	189905.72	191767.72	191028.72
长期借款	125777.46	127277.46	128477.46	127587.46
其他	61478.25	62628.25	63290.25	63441.25
负债合计	573564.04	611345.15	630726.64	637967.27
少数股东权益	175737.94	176278.76	176756.31	177420.60
归属母公司股东权益	111006.84	115337.50	119558.74	123279.75
负债和股东权益	860308.82	902961.41	927041.69	938667.61

现金流量表(百万元)	2024A	2025E	2026E	2027E
经营活动现金流	31963.59	31143.01	28298.33	17760.31
净利润	4188.90	5408.14	5969.47	6642.81
折旧摊销	3648.92	1585.64	1830.93	2271.79
财务费用	2761.06	4010.56	4063.77	4120.64
投资损失	-3892.45	-946.01	-591.39	-814.38
营运资金变动	19682.30	19487.14	16164.36	5414.66
其它	5574.85	1597.54	861.19	124.79
投资活动现金流	3157.76	-13735.58	-10128.98	-9113.12
资本支出	-5697.82	-4641.29	-4885.70	-5117.49
长期投资	-1015.08	-10040.30	-5834.66	-4810.01
其他	9870.66	946.01	591.39	814.38
筹资活动现金流	-23405.38	-3261.11	-4381.44	-6850.16
短期借款	1371.66	300.00	200.00	600.00
长期借款	7006.79	1500.00	1200.00	-890.00
其他	-31783.83	-5061.11	-5781.44	-6560.16
现金净增加额	11714.37	14144.72	13787.91	1797.03

资料来源：公司数据，中国银河证券研究院

利润表 (百万元)	2024A	2025E	2026E	2027E
营业收入	178947.55	189201.24	197128.77	203594.60
营业成本	152811.69	163477.95	170278.63	175472.13
营业税金及附加	6930.10	7343.40	7648.60	7895.37
营业费用	4014.26	4380.95	4620.65	4684.53
管理费用	2103.45	2270.41	2452.29	2456.34
财务费用	1942.66	1503.53	1780.80	1961.91
资产减值损失	-4484.23	-1319.09	-683.75	-53.88
公允价值变动收益	-36.30	155.90	82.32	36.79
投资净收益	3892.45	946.01	591.39	814.38
营业利润	9000.31	9542.38	10085.82	11879.79
营业外收入	246.72	271.39	287.68	302.06
营业外支出	157.39	196.74	255.76	319.69
利润总额	9089.64	9617.04	10117.74	11862.16
所得税	4900.74	4208.91	4148.27	5219.35
净利润	4188.90	5408.14	5969.47	6642.81
少数股东损益	150.33	540.81	477.56	664.28
归属母公司净利润	4038.57	4867.32	5491.91	5978.53
EBITDA	11611.26	12706.22	13729.47	16095.86
EPS (元)	0.45	0.54	0.61	0.66

主要财务比率	2024A	2025E	2026E	2027E
营业收入	2.25%	5.73%	4.19%	3.28%
营业利润	-36.54%	6.02%	5.69%	17.79%
归属母公司净利润	-36.09%	20.52%	12.83%	8.86%
毛利率	14.61%	13.60%	13.62%	13.81%
净利率	2.26%	2.57%	2.79%	2.94%
ROE	3.64%	4.22%	4.59%	4.85%
ROIC	0.71%	1.20%	1.33%	1.45%
资产负债率	66.67%	67.70%	68.04%	67.97%
净负债比率	44.33%	39.87%	35.28%	34.12%
流动比率	1.59	1.53	1.50	1.48
速动比率	0.55	0.58	0.59	0.59
总资产周转率	0.20	0.21	0.22	0.22
应收账款周转率	51.24	51.58	50.88	51.06
应付账款周转率	2.69	3.04	2.92	2.75
每股收益	0.45	0.54	0.61	0.66
每股经营现金	3.53	3.44	3.12	1.96
每股净资产	12.25	12.73	13.20	13.61
P/E	21.76	18.06	16.00	14.70
P/B	0.79	0.76	0.74	0.71
EV/EBITDA	18.94	16.07	14.02	11.84
P/S	0.49	0.46	0.45	0.43

分析师承诺及简介

本人承诺以勤勉的执业态度，独立、客观地出具本报告，本报告清晰准确地反映本人的研究观点。本人薪酬的任何部分过去不曾与、现在不与、未来也将不会与本报告的具体推荐或观点直接或间接相关。

胡孝宇，房地产行业分析师，4年房地产研究经验，美国东北大学硕士，同济大学金融学学士，曾就职于天风证券，2023年7月加入中国银河证券研究院。

免责声明

本报告由中国银河证券股份有限公司（以下简称银河证券）向其客户提供。银河证券无需因接收人收到本报告而视其为客户。若您并非银河证券客户中的专业投资者，为保证服务质量、控制投资风险、应首先联系银河证券机构销售部门或客户经理，完成投资者适当性匹配，并充分了解该项服务的性质、特点、使用的注意事项以及若不当使用可能带来的风险或损失。

本报告所载的全部内容只提供给客户做参考之用，并不构成对客户的投资咨询建议，并非作为买卖、认购证券或其它金融工具的邀请或保证。客户不应单纯依靠本报告而取代自我独立判断。银河证券认为本报告资料来源是可靠的，所载内容及观点客观公正，但不担保其准确性或完整性。本报告所载内容反映的是银河证券在最初发表本报告日期当日的判断，银河证券可发出其它与本报告所载内容不一致或有不同结论的报告，但银河证券没有义务和责任去及时更新本报告涉及的内容并通知客户。银河证券不对因客户使用本报告而导致的损失负任何责任。

本报告可能附带其它网站的地址或超级链接，对于可能涉及的银河证券网站以外的地址或超级链接，银河证券不对其内容负责。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。

银河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。银河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。

银河证券已具备中国证监会批复的证券投资咨询业务资格。除非另有说明，所有本报告的版权属于银河证券。未经银河证券书面授权许可，任何机构或个人不得以任何形式转发、转载、翻版或传播本报告。特提醒公众投资者慎重使用未经授权刊载或者转发的本公司证券研究报告。

本报告版权归银河证券所有并保留最终解释权。

评级标准

评级标准	评级	说明
评级标准为报告发布日后的6到12个月行业指数（或公司股价）相对市场表现，其中：A股市场以沪深300指数为基准，新三板市场以三板成指（针对协议转让标的）或三板做市指数（针对做市转让标的）为基准，北交所市场以北证50指数为基准，香港市场以恒生指数为基准。	行业评级	推荐：相对基准指数涨幅10%以上
		中性：相对基准指数涨幅在-5%~10%之间
		回避：相对基准指数跌幅5%以上
	公司评级	推荐：相对基准指数涨幅20%以上
		谨慎推荐：相对基准指数涨幅在5%~20%之间
		中性：相对基准指数涨幅在-5%~5%之间
		回避：相对基准指数跌幅5%以上

联系

中国银河证券股份有限公司 研究院

深圳市福田区金田路3088号中洲大厦20层

上海浦东新区富城路99号震旦大厦31层

北京市丰台区西营街8号院1号楼青海金融大厦

公司网址：www.chinastock.com.cn

机构请致电：

深广地区：程曦 0755-83471683 chengxi_yj@chinastock.com.cn

苏一耘 0755-83479312 suyiyun_yj@chinastock.com.cn

上海地区：陆韵如 021-60387901 luyunru_yj@chinastock.com.cn

李洋洋 021-20252671 liyangyang_yj@chinastock.com.cn

北京地区：田薇 010-80927721 tianwei@chinastock.com.cn

褚颖 010-80927755 chuying_yj@chinastock.com.cn