



销售均价同比提升，资产运营多元协同

—— 2025 半年报点评

2025 年 8 月 29 日

- **事件：**公司发布 2025 半年报，公司 2025 年上半年实现营业收入 514.85 亿元，同比增长 0.41%，归母净利润 14.48 亿元，同比增长 2.18%；每股收益 0.14 元，同比增长 27.27%。
- **毛利率改善：**公司 2025 年上半年公司实现营收 514.85 亿元，同比增长 0.41%；归母净利润 14.48 亿元，同比增长 2.18%。归母净利润增速高于营收，主要由于：1) 毛利率上行，2025 年上半年公司整体毛利率为 14.38%，较去年同期提高 2.39pct，主要是开发毛利率项目结转毛利率上升所致；2) 2025 年上半年资产处置收益实现 0.18 亿元，较去年同期提升明显；3) 少数股东损益占净利润比例为 16.78%，较去年下降 6.49pct，即权益比例有所提升。从费用管控看，公司销售费用率和管理费用率分别为 2.18%、1.58%，分别较去年同期下降 0.5pct、下降 0.07pct。
- **销售均价提高：**2025 年上半年，公司实现销售面积 335 万方，同比下降 23.64%；销售金额 888.94 亿元，同比下降 11.96%；对应的销售均价 2.65 元/平米，同比提高 15.29%，销售均价提升。公司签约销售规模在行业排名第四。公司在核心城市地位持续稳固，核心 10 城销售业绩贡献占比 70%，同比提高 4pct。公司持续夯实开发业务基本盘，在去化上，公司上半年持销项目货值去化率同比提升 6pct、上半年首开项目货值去化率同比提升 4pct。
- **投资聚焦核心城市：**2025 年上半年，公司新增 16 宗地块，计容建面 167 万方，总地价 353 亿元，对应楼面价 2.11 万元/平米。公司权益地价为 219 亿元，对用的权益比例为 62.04%。新增项目中，一线城市和二线城市的新增土储建面占比分别为 29.11%、46.51%，公司投资聚焦核心城市。从投资强度看，按照总地价口径计算，公司 2025 年上半年拿地力度为 0.40。2025 年上半年，公司新增 41 个代建项目，新增代建管理面积 482 万方，新进驻北京、上海、徐州、佛山等城市。
- **财务稳健：严控债务杠杆。**截至 2025 年上半年末，公司剔除预收账款的资产负债率为 63.10%，净负债率为 66.42%。公司顺应房地产融资新模式，持续提升经营性物业贷款，拉长债务久期。2025 年上半年，公司落地经营性物业贷 82 亿元，上半年平均债务期限 5.3 年。**在手现金保持合理充裕水平，**截至 2025 年上半年末，公司货币资金总额 877.64 亿元，现金短债比 1.3。**推进融资降本，**公司 2025 年上半年末综合融资成本 2.84%，较年初降低 15bp。
- **资产运营多元协同：**2025 年上半年，公司全口径运营收入 36.6 亿元同比增长 4.1%，EBITDA 实现 19.0 亿元，同比增长 0.4%。2025 年上半年，公司新入市项目 13 个，对应经营面积 72 万方，包含公寓、集中商业、产业园和酒店等业态。公司发挥多元业态协同优势，上半年轻资产管理面积约 18 万方，管理输出项目位于上海、杭州、无锡。1) 集中商业业态，公司在管项目 50 个，总经营建面 309 万方，2025 年上半年运营收入 9.4 亿元，开业三年及以上项目出租率 91%，在建及筹开项目总经营建面约 206 万方。2) 产业园业态，公

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

2025-8-29

股票代码	001979
A 股收盘价(元)	9.15
上证指数	3857.93
总股本(万股)	906084
实际流通 A 股(万股)	845782
流通 A 股市值(亿元)	774

相对沪深 300 表现图

2025-8-29



相关研究

1. 【银河地产】公司点评_归母净利润改善，积极投资优质地块_招商蛇口 2025 一季报点评
2. 【银河地产】公司点评_开发业务聚焦核心，资产运营强化运营_招商蛇口 2024 年报点评
3. 【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
4. 【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

司布局国内核心 17 个城市，2025 年上半年实现收入 6.4 亿元，主要在营项目 32 个，总经营建面 282 万方，在建及筹建项目规划经营建面 60 万方。在轻资产运营上，上半年新增 2 个轻资产管理项目，分别位于杭州、无锡。3) 公寓业态，公司已开业项目经营建面约 164 万方，房源总数超 4 万间。2025 年上半年，公司业务运营收入 6.5 亿元。4) 写字楼和酒店业态，公司 2025 年上半年分别实现运营收入 6.0 亿元、5.1 亿元。

- **投资建议：**2025 上半年公司收入业绩小幅提升，毛利率提高。销售均价提升，公司投资聚焦核心城市；资产业务多元协同，覆盖多业态。财务稳健，严控债务杠杆，在手现金保持合理充裕水平。基于公司上半年业绩，我们预测公司 2025-2027 年归母净利润为 42.97 亿元、50.43 亿元、55.19 亿元的预测，对应 EPS 为 0.47 元/股、0.56 元/股、0.61 元/股，对应 PE 为 19.10X、16.28X、14.87X，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	176925.44	177031.59	179279.90
收入增长率%	2.25	-1.13	0.06	1.27
归母净利润（百万元）	4038.57	4297.25	5042.91	5519.08
利润增速%	-36.09	6.41	17.35	9.44
毛利率%	14.61	14.61	14.62	14.66
摊薄 EPS(元)	0.45	0.47	0.56	0.61
PE	20.33	19.10	16.28	14.87
PB	0.74	0.76	0.73	0.71
PS	0.46	0.46	0.46	0.46

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	610251.79	598303.56	594311.36
现金	100351.40	117562.41	122653.84	124951.17
应收账款	3510.08	3578.43	3521.82	3569.41
其它应收款	107874.11	116308.13	114293.07	113888.73
预付账款	4566.71	5915.59	6544.17	7283.00
存货	369183.32	335610.31	318984.26	312283.70
其他	28679.95	31276.92	32306.40	32335.35
非流动资产	246143.24	260202.37	269313.96	277154.87
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	165402.48	169721.20	172986.21
资产总计	860308.82	870454.16	867617.52	871466.23
流动负债	386308.32	396280.84	387116.65	385917.88
短期借款	2750.62	3050.62	3250.62	3850.62
应付账款	53115.44	50356.55	55067.89	57376.60
其他	330442.25	342873.67	328798.14	324690.66
非流动负债	187255.72	189350.42	191212.42	192253.42
长期借款	125777.46	127277.46	128477.46	129367.46
其他	61478.25	62072.96	62734.96	62885.96
负债合计	573564.04	585631.26	578329.08	578171.30
少数股东权益	175737.94	176380.06	176878.81	177424.65
归属母公司股东权益	111006.84	108442.84	112409.64	115870.28
负债和股东权益	860308.82	870454.16	867617.52	871466.23

现金流量表(百万元)	2024A	2025E	2026E	2027E
经营活动现金流	31963.59	42725.98	19469.35	16396.57
净利润	4188.90	4939.37	5541.66	6064.92
折旧摊销	3648.92	1585.64	1830.93	2271.79
财务费用	2761.06	4010.56	4063.77	4138.44
投资损失	-3892.45	-884.63	-531.09	-717.12
营运资金变动	19682.30	32174.20	7701.13	4513.77
其它	5574.85	900.84	862.95	124.77
投资活动现金流	3157.76	-13594.37	-10191.04	-9210.36
资本支出	-5697.82	-4647.49	-4887.47	-5117.47
长期投资	-1015.08	-10040.30	-5834.66	-4810.01
其他	9870.66	1093.43	531.09	717.12
筹资活动现金流	-23405.38	-11544.16	-4186.89	-4888.88
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	-13344.16	-5586.89	-6378.88
现金净增加额	11714.37	17558.52	5091.43	2297.33

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	176925.44	177031.59	179279.90
营业成本	152811.69	151069.64	151145.18	153004.26
营业税金及附加	6930.10	6900.09	6868.83	6963.65
营业费用	4014.26	4096.71	4149.58	4195.15
管理费用	2103.45	2123.11	2202.28	2223.07
财务费用	1942.66	1503.53	1712.52	2085.36
资产减值损失	-4484.23	-1369.09	-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	884.63	531.09	717.12
营业利润	9000.31	10434.64	10625.12	11458.01
营业外收入	246.72	271.39	287.68	304.94
营业外支出	157.39	196.74	255.76	319.69
利润总额	9089.64	10509.30	10657.04	11443.25
所得税	4900.74	5569.93	5115.38	5378.33
净利润	4188.90	4939.37	5541.66	6064.92
少数股东损益	150.33	642.12	498.75	545.84
归属母公司净利润	4038.57	4297.25	5042.91	5519.08
EBITDA	11611.26	13598.47	14200.49	15800.40
EPS (元)	0.45	0.47	0.56	0.61

主要财务比率	2024A	2025E	2026E	2027E
营业收入	2.25%	-1.13%	0.06%	1.27%
营业利润	-36.54%	15.94%	1.83%	7.84%
归属母公司净利润	-36.09%	6.41%	17.35%	9.44%
毛利率	14.61%	14.61%	14.62%	14.66%
净利率	2.26%	2.43%	2.85%	3.08%
ROE	3.64%	3.96%	4.49%	4.76%
ROIC	0.71%	1.10%	1.24%	1.36%
资产负债率	66.67%	67.28%	66.66%	66.34%
净负债比率	44.33%	39.11%	37.46%	36.73%
流动比率	1.59	1.54	1.55	1.54
速动比率	0.55	0.60	0.62	0.63
总资产周转率	0.20	0.20	0.20	0.21
应收账款周转率	51.24	49.92	49.87	50.56
应付账款周转率	2.69	2.92	2.87	2.72
每股收益	0.45	0.47	0.56	0.61
每股经营现金	3.53	4.72	2.15	1.81
每股净资产	12.25	11.97	12.41	12.79
P/E	20.33	19.10	16.28	14.87
P/B	0.74	0.76	0.73	0.71
EV/EBITDA	18.94	14.23	13.41	12.01
P/S	0.46	0.46	0.46	0.46

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，5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