

招商蛇口 (001979)

证券研究报告

2020年02月16日

销售同比放缓，拿地积极度提升

事件：2020年1月，公司实现签约销售面积44.19万平方米，同比减少22.34%；实现签约销售金额118.98亿元，同比增加0.94%。

单月、累计销售面积增速大幅减少，销售均价大幅提升

公司1月单月销售面积44.19万平方米，同比减少22.34%，实现销售额118.98亿元，同比增加0.94%，单月销售均价2.69万元/平米，环比上月提高79.27%。受春节期间疫情影响全国市场降温及高基数影响，公司单月销售增速明显回落，公司单月销售额增速0.94%、销售面积增速-22.34%，我们预计随疫情好转，公司销售增速有望明显修复。

单月拿地积极度大增，新增计容建面增加明显，土地成本同比降低

公司1月新增项目4个，比去年同期新增项目增加3个，当月新增计容建面83.69万方，同比大幅增加1352.9%，公司拿地积极度大幅提升。1月公司拿地总价28.57亿元，同比增长52.22%，拿地均价0.34万元/平，地售比0.24，处于较低水平，拿地权益比重57%，环比12月略有提升；拿地区域集中在东莞、西安、南通等新一线城市及强二线城市。1月份公司拿地力度明显提升，为后续销售提供货源。

投资建议：公司在2019年超额实现销售目标2000亿，达2204.7亿元，为后续结算提供空间；此外公司在粤港澳大湾区核心片区拥有大量土地资源，随大湾区建设推进有望中长期受益，且一直以来公司深耕核心都市圈，销售增长长期稳定，财务状况良好。物业板块，招商积余已经顺利整合完毕，预计未来业务协同效果显著，有利于提升公司综合竞争力，基于此，预计公司对应EPS分别为2.25、2.71元，对应PE为8.01X、6.67X，维持“买入”评级。

风险提示：行业政策变动不及预期，房屋销售面积大幅下滑，疫情防控不及预期。

投资评级

行业	房地产/房地产开发
6个月评级	买入（维持评级）
当前价格	18.05元
目标价格	25.78元

基本数据

A股总股本(百万股)	7,916.21
流通A股股本(百万股)	7,915.78
A股总市值(百万元)	142,887.56
流通A股市值(百万元)	142,879.83
每股净资产(元)	8.24
资产负债率(%)	75.62
一年内最高/最低(元)	24.57/15.90

作者

陈天诚 分析师
SAC执业证书编号：S1110517110001
chentiancheng@tfzq.com

股价走势



资料来源：贝格数据

相关报告

- 《招商蛇口-季报点评:结算进度暂时放缓,REITs创新融资模式》2019-10-30
- 《招商蛇口-半年报点评:结算进度短暂放缓,全年大概率实现销售目标》2019-08-27
- 《招商蛇口-季报点评:销售维持高速增长,财务表现良好》2019-05-01

财务数据和估值	2017	2018	2019E	2020E	2021E
营业收入(百万元)	75,454.68	88,277.85	101,960.45	121,074.37	145,601.54
增长率(%)	18.69	16.99	15.50	18.75	20.26
EBITDA(百万元)	22,378.15	29,837.10	31,226.88	38,048.15	45,835.78
净利润(百万元)	12,220.31	15,240.05	17,841.65	21,428.38	26,199.34
增长率(%)	27.54	24.71	17.07	20.10	22.26
EPS(元/股)	1.54	1.93	2.25	2.71	3.31
市盈率(P/E)	11.69	9.38	8.01	6.67	5.45
市净率(P/B)	2.09	1.88	1.82	1.56	1.34
市销率(P/S)	1.89	1.62	1.40	1.18	0.98
EV/EBITDA	8.85	5.79	5.20	5.83	3.63

资料来源：wind，天风证券研究所

财务预测摘要

资产负债表(百万元)	2017	2018	2019E	2020E	2021E
货币资金	45,277.68	67,375.07	40,784.18	48,429.75	58,240.62
应收票据及应收账款	220.96	1,203.55	441.75	1,511.99	837.54
预付账款	5,792.21	2,678.69	10,986.28	5,138.79	13,840.58
存货	164,232.90	210,820.96	164,965.61	278,473.80	243,458.93
其他	69,953.71	72,357.59	60,880.57	102,365.99	91,802.07
流动资产合计	285,477.46	354,435.87	278,058.40	435,920.32	408,179.73
长期股权投资	8,263.94	17,311.01	17,311.01	17,311.01	17,311.01
固定资产	2,838.86	3,400.92	3,634.41	3,728.36	3,725.60
在建工程	220.62	927.96	592.78	403.67	272.20
无形资产	465.43	541.48	519.03	496.58	474.13
其他	34,246.81	46,604.21	46,694.36	40,110.68	44,183.28
非流动资产合计	46,035.66	68,785.58	68,751.58	62,050.29	65,966.20
资产总计	332,620.92	423,221.45	347,179.24	498,462.97	474,433.14
短期借款	16,768.08	16,740.87	10,856.04	23,050.04	11,442.43
应付票据及应付账款	22,954.08	26,046.90	21,780.49	30,625.99	32,005.94
其他	127,587.36	187,827.20	149,441.26	220,584.51	222,052.42
流动负债合计	167,309.52	230,614.97	182,077.79	274,260.55	265,500.78
长期借款	60,696.56	61,646.83	35,049.00	75,161.57	37,129.00
应付债券	8,397.75	16,498.74	9,000.00	10,000.00	10,000.00
其他	3,434.37	5,598.22	4,910.71	4,647.77	5,052.23
非流动负债合计	72,528.69	83,743.80	48,959.71	89,809.34	52,181.23
负债合计	239,838.21	314,358.77	231,037.50	364,069.89	317,682.01
少数股东权益	24,414.68	32,953.98	37,550.37	43,070.78	49,820.30
股本	7,904.09	7,904.09	7,916.21	7,916.21	7,916.21
资本公积	19,714.41	12,049.53	12,049.53	12,049.53	12,049.53
留存收益	55,778.41	60,138.73	70,675.17	83,406.09	99,014.63
其他	(15,028.89)	(4,183.65)	(12,049.53)	(12,049.53)	(12,049.53)
股东权益合计	92,782.71	108,862.68	116,141.75	134,393.08	156,751.13
负债和股东权益总	332,620.92	423,221.45	347,179.24	498,462.97	474,433.14

利润表(百万元)	2017	2018	2019E	2020E	2021E
营业收入	75,454.68	88,277.85	101,960.45	121,074.37	145,601.54
营业成本	47,039.33	53,414.73	61,492.35	72,562.81	85,407.17
营业税金及附加	6,672.90	8,324.22	9,614.43	11,416.79	13,729.60
营业费用	1,467.70	1,553.83	1,988.23	2,179.34	2,620.83
管理费用	1,281.63	1,527.48	1,835.29	1,997.73	2,402.43
研发费用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
财务费用	835.73	2,447.86	1,162.41	1,921.03	1,706.26
资产减值损失	331.39	985.53	985.53	767.48	912.84
公允价值变动收益	(13.98)	(62.56)	(1.90)	0.32	0.42
投资净收益	2,910.05	6,547.67	5,000.00	5,700.00	5,100.00
其他	(5,822.05)	(13,074.23)	(9,996.20)	(11,400.63)	(10,200.84)
营业利润	20,751.98	26,613.34	29,880.32	35,929.51	43,922.84
营业外收入	157.89	143.58	173.61	158.36	158.52
营业外支出	175.92	155.96	136.55	156.14	149.55
利润总额	20,733.96	26,600.95	29,917.39	35,931.73	43,931.80
所得税	5,724.60	7,140.17	7,479.35	8,982.93	10,982.95
净利润	15,009.36	19,460.78	22,438.04	26,948.79	32,948.85
少数股东损益	2,789.05	4,220.73	4,596.39	5,520.41	6,749.51
归属于母公司净利润	12,220.31	15,240.05	17,841.65	21,428.38	26,199.34
每股收益(元)	1.54	1.93	2.25	2.71	3.31

主要财务比率	2017	2018	2019E	2020E	2021E
成长能力					
营业收入	18.69%	16.99%	15.50%	18.75%	20.26%
营业利润	27.01%	28.24%	12.28%	20.24%	22.25%
归属于母公司净利润	27.54%	24.71%	17.07%	20.10%	22.26%
获利能力					
毛利率	37.66%	39.49%	39.69%	40.07%	41.34%
净利率	16.20%	17.26%	17.50%	17.70%	17.99%
ROE	17.87%	20.08%	22.70%	23.46%	24.50%
ROIC	26.48%	19.01%	20.89%	28.93%	20.09%

偿债能力	2017	2018	2019E	2020E	2021E
资产负债率	72.11%	74.28%	66.55%	73.04%	66.96%
净负债率	58.41%	45.01%	24.84%	56.84%	11.45%
流动比率	1.71	1.54	1.53	1.59	1.54
速动比率	0.73	0.62	0.62	0.58	0.62

营运能力	2017	2018	2019E	2020E	2021E
应收账款周转率	333.58	123.94	123.94	123.94	123.94
存货周转率	0.54	0.47	0.54	0.55	0.56
总资产周转率	0.26	0.23	0.26	0.29	0.30

每股指标(元)	2017	2018	2019E	2020E	2021E
每股收益	1.54	1.93	2.25	2.71	3.31
每股经营现金流	-0.59	1.32	4.03	-5.36	8.27
每股净资产	8.64	9.59	9.93	11.54	13.51

估值比率	2017	2018	2019E	2020E	2021E
市盈率	11.69	9.38	8.01	6.67	5.45
市净率	2.09	1.88	1.82	1.56	1.34
EV/EBITDA	8.85	5.79	5.20	5.83	3.63
EV/EBIT	9.19	5.96	5.23	5.86	3.65

现金流量表(百万元)	2017	2018	2019E	2020E	2021E
净利润	15,009.36	19,460.78	17,841.65	21,428.38	26,199.34
折旧摊销	943.23	1,125.04	184.15	197.61	206.68
财务费用	1,210.23	4,141.08	1,162.41	1,921.03	1,706.26
投资损失	(2,910.05)	(6,547.67)	(5,000.00)	(5,700.00)	(5,100.00)
营运资金变动	(19,954.18)	18,120.60	13,115.20	(65,787.99)	35,732.39
其它	992.73	(25,821.69)	4,594.49	5,520.73	6,749.94
经营活动现金流	(4,708.69)	10,478.14	31,897.91	(42,420.24)	65,494.60
资本支出	8,431.83	9,108.59	747.51	342.94	(354.46)
长期投资	5,311.99	9,047.07	0.00	0.00	0.00
其他	(46,400.70)	(15,200.42)	3,827.03	5,153.34	5,608.77
投资活动现金流	(32,656.88)	2,955.23	4,574.54	5,496.28	5,254.30
债权融资	99,475.15	116,375.94	69,634.00	124,822.02	76,181.04
股权融资	2,838.43	(6,927.69)	(9,011.48)	(1,916.34)	(1,701.57)
其他	(68,530.68)	(108,597.30)	(123,685.85)	(78,336.15)	(135,417.51)
筹资活动现金流	33,782.91	850.95	(63,063.33)	44,569.53	(60,938.04)
汇率变动影响	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
现金净增加额	(3,582.66)	14,284.32	(26,590.89)	7,645.57	9,810.87

资料来源:公司公告, 天风证券研究所

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。

一般声明

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

本报告是机密的，仅供我们的客户使用，天风证券不因收件人收到本报告而视其为天风证券的客户。本报告中的信息均来源于我们认为可靠的已公开资料，但天风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，天风证券及/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，天风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。天风证券的销售人员、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。天风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。天风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，天风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，投资者应当考虑到天风证券及/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。

投资评级声明

类别	说明	评级	体系
股票投资评级	自报告日后的 6 个月内，相对同期沪深 300 指数的涨跌幅	买入	预期股价相对收益 20%以上
		增持	预期股价相对收益 10%-20%
		持有	预期股价相对收益 -10%-10%
		卖出	预期股价相对收益 -10%以下
行业投资评级	自报告日后的 6 个月内，相对同期沪深 300 指数的涨跌幅	强于大市	预期行业指数涨幅 5%以上
		中性	预期行业指数涨幅 -5%-5%
		弱于大市	预期行业指数涨幅 -5%以下

天风证券研究

北京	武汉	上海	深圳
北京市西城区佟麟阁路 36 号 邮编：100031 邮箱：research@tfzq.com	湖北武汉市武昌区中南路 99 号保利广场 A 座 37 楼 邮编：430071 电话：(8627)-87618889 传真：(8627)-87618863 邮箱：research@tfzq.com	上海市浦东新区兰花路 333 号 333 世纪大厦 20 楼 邮编：201204 电话：(8621)-68815388 传真：(8621)-68812910 邮箱：research@tfzq.com	深圳市福田区益田路 5033 号平安金融中心 71 楼 邮编：518000 电话：(86755)-23915663 传真：(86755)-82571995 邮箱：research@tfzq.com