

开发业务深耕核心城市，资产运营稳步拓展

投资要点

- **受市场下行影响，短期经营业绩承压。**公司2022年营业收入为1655.6亿元，同比增长14.0%；归母净利润42.6亿元，同比下降58.9%。归母净利润同比下降的原因包括：1) 受市场下行影响，结转毛利率和结转毛利均同比下降；2) 公司落实国家的房租减免政策要求，减免商户租金7.5亿元。3) 存货、投资性房地产、长期股权投资等资产减值准备和应收款项信用减值准备的计提共计同比增长20.3亿元；4) 投资收益同比减少，2021年万融大厦、万海大厦作为底层资产的蛇口产园REIT上市，产生税后收益14.6亿元。
- **深耕核心城市，排名逆势提升。**2022年公司销售面积1194万方，销售金额2926亿元，行业排名升至第6位。公司在上海、合肥、苏州、南通、徐州的市占率超10%，全国12个城市进入当地销售金额前五名，在核心城市具有竞争力。2022年公司累计获取56宗地块，总计容建面约726万平方米。2023年计划实现签约销售金额3300亿元，重回增长轨道。
- **资产运营涵盖多种业态，打造城市服务生态圈。**2022年公司全口径资产运营收入57.1亿元，EBITDA30.4亿元，分别同比增长6.2%和6.9%，EBITDA回报率5.46%，提升0.47pp。公司商业在营项目33个，经营建筑面积288万方，在建及筹开项目41个，总建筑面积404万方。写字楼在营项目30个，经营建筑面积113万方，80%位于一线城市，在建项目11个，总建筑面积111万方。产业园在营项目33个，经营建筑面积257万方。长租公寓在营项目41个，经营建筑面积108万方，在建及筹开项目28个，总建筑面积64万方。公司打造城市服务生态圈，其中物业管理面积3.1亿平方米，新签合同额31.8亿元。
- **主动优化资产负债结构，融资优势明显。**公司拉长债务久期、调整融资品种，通过并购中票、绿色中票等创新品种公开市场融资327亿元，票面利率多次创下同期行业新低，年末综合资金成本为3.89%，较年初大幅下降59BP。公司采取稳健的财务管理策略，期末剔除预收账款的资产负债率62.42%、净负债率48.09%、现金短债比1.30，“三道红线”保持绿档。
- **盈利预测与投资建议。**预计2023-2025年公司归母净利润复合增速为23.9%。考虑公司销售表现较为稳健，土储充足且结构优质，维持“持有”评级。
- **风险提示：**竣工交付不及预期、销售及回款不及预期、政策调控风险。

指标/年度	2022A	2023E	2024E	2025E
营业收入(百万元)	183002.66	201317.97	223062.49	242946.74
增长率	13.92%	10.01%	10.80%	8.91%
归属母公司净利润(百万元)	4264.08	6370.18	7582.33	8117.30
增长率	-58.89%	49.39%	19.03%	7.06%
每股收益EPS(元)	0.55	0.82	0.98	1.05
净资产收益率ROE	3.20%	4.13%	4.71%	4.82%
PE	24	16.4	13.8	12.9
PB	0.37	0.35	0.34	0.32

数据来源：Wind，西南证券

西南证券研究发展中心

分析师：池天惠
执业证号：S1250522100001
电话：13003109597
邮箱：cth@swsc.com.cn
联系人：刘洋
电话：18019200867
邮箱：ly21@swsc.com.cn

相对指数表现



数据来源：聚源数据

基础数据

总股本(亿股)	77.39
流通A股(亿股)	77.38
52周内股价区间(元)	11.7-17.08
总市值(亿元)	1,044.00
总资产(亿元)	8,562.03
每股净资产(元)	10.67

相关研究

1. 招商蛇口(001979):拿地聚焦核心城市，销售排名逆势提升 (2022-09-02)

盈利预测

关键假设：

假设 1：公司 2023 年计划实现签约销售金额 3300 亿元，重回增长轨道，且可结算资源充足，预计公司开发业务 2023-2025 年结算金额增速分别为 9.0%/10.0%/8.0%。

假设 2：公司从开发为主向开发与经营并重转变，对业务板块进行了重新梳理，资产运营覆盖产业园、商业办公等多业态，形成境内外双 REITs 平台助力业务发展，预计公司资产运营业务 2023-2025 年结算金额增速分别为 12.0%/10.0%/10.0%。

假设 3：物业管理、邮轮、康养、会展等业务稳步拓展，预计城市服务业务 2023-2025 年收入增速分别为 22.0%/20.0%/18.0%。

基于以上假设，我们预测公司 2023-2025 年分业务收入成本如下表：

表 1：分业务收入及毛利率

单位：百万元		2022A	2023E	2024E	2025E
开发业务	收入	165563.85	180464.6	198511.1	214391.9
	增速	14.0%	9.0%	10.0%	8.0%
	毛利率	21.1%	20.0%	21.0%	21.0%
资产运营	收入	4219.74	4726.1	5198.7	5718.6
	增速	-8.7%	12.0%	10.0%	10.0%
	毛利率	-11.7%	16.0%	16.0%	16.0%
城市服务	收入	13219.07	16127.3	19352.7	22836.2
	增速	23.1%	22.0%	20.0%	18.0%
	毛利率	6.5%	6.5%	6.5%	6.5%
合计	收入	183002.7	201318.0	223062.5	242946.7
	增速	13.9%	10.0%	10.8%	8.9%
	毛利率	19.3%	18.8%	19.6%	19.5%

数据来源：Wind，西南证券

风险提示

竣工交付不及预期，销售及回款不及预期，政策调控风险。

附表：财务预测与估值

利润表 (百万元)	2022A	2023E	2024E	2025E	现金流量表 (百万元)	2022A	2023E	2024E	2025E
营业收入	183002.66	201317.97	223062.49	242946.74	净利润	9098.48	12250.34	14581.41	15610.18
营业成本	147774.51	163420.60	179285.45	195525.10	折旧与摊销	2521.14	770.66	809.13	859.48
营业税金及附加	7784.67	12079.08	13383.75	14576.80	财务费用	1959.87	2272.14	2528.67	2774.42
销售费用	4081.10	4831.63	5353.50	5830.72	资产减值损失	-5045.47	-2000.00	-2000.00	-2000.00
管理费用	2313.01	2544.50	2819.33	3070.65	经营营运资本变动	1035.82	-22043.72	-21123.17	-20827.37
财务费用	1959.87	2272.14	2528.67	2774.42	其他	12604.16	1539.44	-337.49	-427.70
资产减值损失	-5045.47	-2000.00	-2000.00	-2000.00	经营活动现金流净额	22173.99	-7211.14	-5541.45	-4010.98
投资收益	2016.51	1500.00	1825.00	2051.25	资本支出	-4476.73	-520.00	-1030.00	-1030.00
公允价值变动损益	471.74	289.55	328.21	339.25	其他	-5537.61	-12006.10	-13034.36	-14115.83
其他经营损益	0.00	0.00	0.00	0.00	投资活动现金流净额	-10014.34	-12526.10	-14064.36	-15145.83
营业利润	15360.42	19959.57	23845.01	25559.53	短期借款	-2119.37	-1008.69	0.00	0.00
其他非经营损益	456.68	457.66	457.33	457.44	长期借款	13293.87	20000.00	20000.00	20000.00
利润总额	15817.10	20417.23	24302.34	26016.97	股权融资	-4158.98	0.00	0.00	0.00
所得税	6718.62	8166.89	9720.94	10406.79	支付股利	0.00	-1143.04	-1594.58	-1785.84
净利润	9098.48	12250.34	14581.41	15610.18	其他	-12889.97	4450.68	3094.95	3053.85
少数股东损益	4834.40	5880.16	6999.07	7492.89	筹资活动现金流净额	-5874.45	22298.95	21500.37	21268.01
归属母公司股东净利润	4264.08	6370.18	7582.33	8117.30	现金流量净额	6471.83	2561.71	1894.56	2111.19
资产负债表 (百万元)	2022A	2023E	2024E	2025E	财务分析指标	2022A	2023E	2024E	2025E
货币资金	86243.12	88804.84	90699.40	92810.59	成长能力				
应收和预付款项	134613.34	137745.06	141046.93	141664.91	销售收入增长率	13.92%	10.01%	10.80%	8.91%
存货	411549.22	421255.16	453755.60	485318.43	营业利润增长率	-32.49%	29.94%	19.47%	7.19%
其他流动资产	22781.45	24811.25	27491.13	29941.74	净利润增长率	-40.15%	34.64%	19.03%	7.06%
长期股权投资	74643.70	74643.70	74643.70	74643.70	EBITDA 增长率	-25.63%	15.93%	18.17%	7.40%
投资性房地产	119887.01	131875.71	145063.28	159569.60	获利能力				
固定资产和在建工程	11630.25	11604.42	12042.96	12434.00	毛利率	19.25%	18.82%	19.63%	19.52%
无形资产和开发支出	3486.05	3372.17	3265.44	3155.87	三费率	4.56%	4.79%	4.80%	4.81%
其他非流动资产	21637.23	23526.29	25415.34	27304.39	净利率	4.97%	6.09%	6.54%	6.43%
资产总计	886471.38	917638.58	973423.78	1026843.23	ROE	3.20%	4.13%	4.71%	4.82%
短期借款	1508.69	500.00	500.00	500.00	ROA	1.03%	1.33%	1.50%	1.52%
应付和预收款项	70892.07	99898.12	108031.17	115367.08	ROIC	5.03%	6.27%	6.77%	6.67%
长期借款	121073.55	141073.55	161073.55	181073.55	EBITDA/销售收入	10.84%	11.43%	12.19%	12.02%
其他负债	408556.59	379328.66	393993.98	406253.19	营运能力				
负债合计	602030.90	620800.33	663598.70	703193.82	总资产周转率	0.21	0.22	0.24	0.24
股本	7739.10	7739.10	7739.10	7739.10	固定资产周转率	18.25	18.63	20.25	21.26
资本公积	10213.67	10213.67	10213.67	10213.67	应收账款周转率	49.39	47.52	50.18	52.13
留存收益	65049.61	70276.75	76264.50	82595.95	存货周转率	0.35	0.39	0.41	0.41
归属母公司股东权益	101711.90	108229.51	114217.26	120548.72	销售商品提供劳务收到现金/营业收入	102.96%	—	—	—
少数股东权益	182728.57	188608.74	195607.81	203100.70	资本结构				
股东权益合计	284440.48	296838.25	309825.08	323649.42	资产负债率	67.91%	67.65%	68.17%	68.48%
负债和股东权益合计	886471.38	917638.58	973423.78	1026843.23	带息债务/总负债	26.96%	29.29%	30.49%	31.69%
					流动比率	1.55	1.60	1.62	1.64
					速动比率	0.57	0.60	0.59	0.58
					股利支付率	0.00%	17.94%	21.03%	22.00%
业绩和估值指标	2022A	2023E	2024E	2025E	每股指标				
EBITDA	19841.43	23002.37	27182.81	29193.44	每股收益	0.55	0.82	0.98	1.05
PE	24.48	16.39	13.77	12.86	每股净资产	36.75	38.36	40.03	41.82
PB	0.37	0.35	0.34	0.32	每股经营现金	2.87	-0.93	-0.72	-0.52
PS	0.57	0.52	0.47	0.43	每股股利	0.00	0.15	0.21	0.23
EV/EBITDA	-8.11	-7.78	-7.32	-7.64					
股息率	0.00%	1.09%	1.53%	1.71%					

数据来源: Wind, 西南证券

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，报告所采用的数据均来自合法合规渠道，分析逻辑基于分析师的职业理解，通过合理判断得出结论，独立、客观地出具本报告。分析师承诺不曾因，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获取任何形式的补偿。

投资评级说明

报告中投资建议所涉及的评级分为公司评级和行业评级（另有说明的除外）。评级标准为报告发布日后 6 个月内的相对市场表现，即：以报告发布日后 6 个月内公司股价（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，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；香港市场以恒生指数为基准；美国市场以纳斯达克综合指数或标普 500 指数为基准。

公司评级	买入：未来 6 个月内，个股相对同期相关证券市场代表性指数涨幅在 20% 以上
	持有：未来 6 个月内，个股相对同期相关证券市场代表性指数涨幅介于 10% 与 20% 之间
	中性：未来 6 个月内，个股相对同期相关证券市场代表性指数涨幅介于 -10% 与 10% 之间
	回避：未来 6 个月内，个股相对同期相关证券市场代表性指数涨幅介于 -20% 与 -10% 之间
	卖出：未来 6 个月内，个股相对同期相关证券市场代表性指数涨幅在 -20% 以下
行业评级	强于大市：未来 6 个月内，行业整体回报高于同期相关证券市场代表性指数 5% 以上
	跟随大市：未来 6 个月内，行业整体回报介于同期相关证券市场代表性指数 -5% 与 5% 之间
	弱于大市：未来 6 个月内，行业整体回报低于同期相关证券市场代表性指数 -5% 以下

重要声明

西南证券股份有限公司（以下简称“本公司”）具有中国证券监督管理委员会核准的证券投资咨询业务资格。

本公司与作者在自身所知知情范围内，与本报告中所评价或推荐的证券不存在法律法规要求披露或采取限制、静默措施的利益冲突。

《证券期货投资者适当性管理办法》于 2017 年 7 月 1 日起正式实施，本报告仅供本公司签约客户使用，若您并非本公司签约客户，为控制投资风险，请取消接收、订阅或使用本报告中的任何信息。本公司也不会因接收人收到、阅读或关注自媒体推送本报告中的内容而视其为客户。本公司或关联机构可能会持有报告中提到的公司所发行的证券并进行交易，还可能为这些公司提供或争取提供投资银行或财务顾问服务。

本报告中的信息均来源于公开资料，本公司对这些信息的准确性、完整性或可靠性不作任何保证。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、价值及投资收入可升可跌，过往表现不应作为日后的表现依据。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，本公司不保证本报告所含信息保持在最新状态。同时，本公司对本报告所含信息可在不发出通知的情形下做出修改，投资者应当自行关注相应的更新或修改。

本报告仅供参考之用，不构成出售或购买证券或其他投资标的的要约或邀请。在任何情况下，本报告中的信息和意见均不构成对任何个人的投资建议。投资者应结合自己的投资目标和财务状况自行判断是否采用本报告所载内容和信息并自行承担风险，本公司及雇员对投资者使用本报告及其内容而造成的一切后果不承担任何法律责任。

本报告及附录版权为西南证券所有，未经书面许可，任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制和发布。如引用须注明出处为“西南证券”，且不得对本报告及附录进行有悖原意的引用、删节和修改。未经授权刊载或者转发本报告及附录的，本公司将保留向其追究法律责任的权利。

西南证券研究发展中心

上海

地址：上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号中国保险大厦 20 楼

邮编：200120

北京

地址：北京市西城区金融大街 35 号国际企业大厦 A 座 8 楼

邮编：100033

深圳

地址：深圳市福田区深南大道 6023 号创建大厦 4 楼

邮编：518040

重庆

地址：重庆市江北区金沙门路 32 号西南证券总部大楼

邮编：400025

西南证券机构销售团队

区域	姓名	职务	座机	手机	邮箱
上海	蒋诗烽	总经理助理、销售总监	021-68415309	18621310081	jsf@swsc.com.cn
	崔露文	销售经理	15642960315	15642960315	clw@swsc.com.cn
	王昕宇	销售经理	17751018376	17751018376	wangxy@swsc.com.cn
	薛世宇	销售经理	18502146429	18502146429	xsy@swsc.com.cn
	汪艺	销售经理	13127920536	13127920536	wyyf@swsc.com.cn
	岑宇婷	销售经理	18616243268	18616243268	cyryf@swsc.com.cn
	张玉梅	销售经理	18957157330	18957157330	zymyf@swsc.com.cn
	陈阳阳	销售经理	17863111858	17863111858	cyyf@swsc.com.cn
	李煜	销售经理	18801732511	18801732511	yfliyu@swsc.com.cn
	谭世泽	销售经理	13122900886	13122900886	tsz@swsc.com.cn
北京	卞黎旸	销售经理	13262983309	13262983309	bly@swsc.com.cn
	李杨	销售总监	18601139362	18601139362	yfly@swsc.com.cn
	张岚	销售副总监	18601241803	18601241803	zhanglan@swsc.com.cn
	杜小双	高级销售经理	18810922935	18810922935	dxsyf@swsc.com.cn
	杨薇	高级销售经理	15652285702	15652285702	yangwei@swsc.com.cn
	胡青璇	销售经理	18800123955	18800123955	hqx@swsc.com.cn
	王一菲	销售经理	18040060359	18040060359	wyf@swsc.com.cn
	王宇飞	销售经理	18500981866	18500981866	wangyuf@swsc.com.cn
广深	巢语欢	销售经理	13667084989	13667084989	cyh@swsc.com.cn
	郑龔	广深销售负责人	18825189744	18825189744	zhengyan@swsc.com.cn
	杨新意	销售经理	17628609919	17628609919	xyx@swsc.com.cn
	张文锋	销售经理	13642639789	13642639789	zwf@swsc.com.cn
	陈韵然	销售经理	18208801355	18208801355	cyryf@swsc.com.cn
	龚之涵	销售经理	15808001926	15808001926	gongzh@swsc.com.cn
	丁凡	销售经理	15559989681	15559989681	dingfyf@swsc.com.cn