

深耕浙杭成长稳健，销售高增拿地不减

投资要点

- **业绩总结：**滨江集团 2021 年营收与利润逆势增长，全年业绩亮眼。2021 年公司实现营业收入 379.8 亿元，同比+32.8%；实现归母净利润 30.3 亿元，同比+30.1%。受结算节奏影响，2022Q1 公司实现营业收入 61.8 亿元，同比-16.8%；实现归母净利润 2.3 亿元，同比-42.7%。
- **销售增长强劲，深耕江浙，土储优质。**2021 全年公司实现销售金额 1691 亿元，同比+24%，位居克尔瑞销售排名第 22 位，4 月销售同比跌幅-4.7%呈现收窄。2021 年末尚未结算预收房款 935 亿，为未来业绩提供保障。2021 全年公司新增土储建面 469 万平方米，新增土地货值 710 亿元，权益比例 56.6%，2022Q1 新增 150 亿元，位列克而瑞排名第 8 位。公司坚持区域深耕，截至 2021 年末土储中杭州占比 60%，浙江省内非杭州的二三线城市占比 25%，浙江省外占比 15%，土储质量优质。
- **财务表现稳健，融资成本持续下降。**2021 年末公司有息负债规模 458 亿元，其中银行贷款占比 73.8%，直接融资占比 26.2%。公司扣除预收款后的资产负债率为 65.9%，净负债率为 66%，现金短债比为 1.5 倍，“三道红线”保持“绿档”。融资成本降至 4.9%，较上年末下降 0.3 个百分点，处于行业低位。公司授信储备充裕，流动性良好。截至 2021 年末，公司共获银行授信额度 832 亿元，较上年末增加 16%，其中剩余可用授信额度 476 亿元，占总额度的 57%。信用情况和融资能力均位于行业前列。
- **多元业务稳步推进，五大板块协同发力。**截至 2021 年末，公司持有用于出租的写字楼、商业裙房、社区底商及公寓面积约 35 万平方米，平均出租率达 90%以上，实现租金收入 2.7 亿元，投资性房地产期末账面价值约 64.3 亿元。公司践行“1+5”发展战略，在坚持将房地产开发主业做好的前提下，有序推进服务、租赁、酒店、养老和产业投资五大业务板块。
- **盈利预测与投资建议。**预计公司 2022-2024 年归母净利润复合增速为 16.5%，考虑到公司销售增长强劲，核心城市拿地强度较大，融资成本较低，给予公司 2022 年业绩 9 倍 PE，目标价为 10.08 元，维持“买入”评级。
- **风险提示：**竣工交付低于预期、拿地和销售回款低于预期、地产调控风险等。

指标/年度	2021A	2022E	2023E	2024E
营业收入（百万元）	37976.36	47089.16	56563.66	65130.37
增长率	32.80%	24.00%	20.12%	15.15%
归属母公司净利润（百万元）	3027.33	3472.81	4136.89	4789.44
增长率	30.06%	14.72%	19.12%	15.77%
每股收益 EPS（元）	0.97	1.12	1.33	1.54
净资产收益率 ROE	13.16%	12.73%	13.29%	13.47%
PE	8.47	7.38	6.20	5.35
PB	0.69	0.61	0.54	0.47

数据来源：Wind，西南证券

西南证券研究发展中心

分析师：王颖婷
执业证号：S1250515090004
电话：023-67610701
邮箱：wyting@swsc.com.cn

联系人：池天惠
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)	31.11
流通 A 股(亿股)	26.82
52 周内股价区间(元)	3.84-8.24
总市值(亿元)	256.38
总资产(亿元)	1,988.37
每股净资产(元)	6.13

相关研究

1. 滨江集团(002244):深耕浙杭稳步开拓,销售高增逆势成长 (2022-01-17)

盈利预测

关键假设：

假设 1：2022-2024 年公司房地产结算金额增速分别为 25%/20%/15%，毛利率分别为 25%/25%/25%；

假设 2：2022-2024 年公司酒店管理收入增速分别为 50%/45%/40%，毛利率分别为 50%/50%/50%。

基于以上假设，我们预测公司 2022-2024 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		2021A	2022E	2023E	2024E
房地产业	收入	37490	46863	56235	64670
	增速	31.6%	25.0%	20.0%	15.0%
	毛利率	24.7%	25.0%	25.0%	25.0%
酒店业	收入	151	227	329	460
	增速	55.7%	50.0%	45.0%	40.0%
	毛利率	50.1%	50.0%	50.0%	50.0%
合计	收入	37976	47089	56564	65130
	增速	32.8%	24.0%	20.1%	15.1%
	毛利率	25.4%	25.1%	25.1%	25.2%

数据来源：公司公告，西南证券

估值与评级

预计公司 2022-2024 年归母净利润复合增速为 16.5%，考虑到公司销售增长强劲，核心城市拿地强度较大，融资成本较低，给予公司 2022 年业绩 9 倍 PE，目标价为 10.08 元，维持“买入”评级。

表 2：可比公司估值

证券代码	可比公司	市值 (亿元)	归母净利润(百万元)				市盈率 PE			
			2021A	2022E	2023E	2024E	2021A	2022E	2023E	2024E
600383.SH	金地集团	645	9,410	10,169	10,965	11,689	6.2	6.3	5.9	5.5
000002.SZ	万科 A	2,183	22,524	26,479	29,121	30,455	10.2	8.2	7.5	7.2
3900.HK	绿城中国	286	3,255	5,012	6,363	7,292	7.9	5.7	4.5	3.9
0960.HK	龙湖集团	1,934	23,854	27,151	30,665	33,858	7.6	7.1	6.3	5.7
600048.SH	保利发展	2,169	27,388	29,308	31,232	34,095	6.8	7.4	6.9	6.4
平均值							7.7	7.0	6.2	5.7

数据来源：Wind，西南证券整理（截止 2022 年 4 月 30 日）

风险提示

竣工交付低于预期、拿地和销售回款低于预期、地产调控风险等

附表：财务预测与估值

利润表（百万元）	2021A	2022E	2023E	2024E	现金流量表（百万元）	2021A	2022E	2023E	2024E
营业收入	37976.36	47089.16	56563.66	65130.37	净利润	4920.86	5342.79	6364.45	7368.37
营业成本	28546.51	35260.20	42340.58	48732.75	折旧与摊销	347.94	116.62	126.12	135.62
营业税金及附加	1007.66	2354.46	2828.18	3256.52	财务费用	740.23	994.06	1201.83	1380.84
销售费用	713.44	706.34	791.89	911.83	资产减值损失	0.00	0.00	0.00	0.00
管理费用	559.32	706.34	848.45	976.96	经营营运资本变动	-3543.61	-5191.21	-5779.50	-10274.85
财务费用	740.23	994.06	1201.83	1380.84	其他	-1626.01	-212.52	-142.68	-177.64
资产减值损失	0.00	0.00	0.00	0.00	经营活动现金流净额	839.42	1049.73	1770.20	-1567.66
投资收益	356.18	162.52	92.68	127.64	资本支出	25.79	-50.00	-50.00	-50.00
公允价值变动损益	0.00	50.00	50.00	50.00	其他	-8786.12	1853.46	-480.12	-49.75
其他经营损益	0.00	0.00	0.00	0.00	投资活动现金流净额	-8760.33	1803.46	-530.12	-99.75
营业利润	6745.54	7280.29	8695.41	10049.12	短期借款	564.97	1869.45	-1377.54	1404.20
其他非经营损益	-8.33	-18.57	-13.55	-16.07	长期借款	-1322.11	5000.00	5000.00	5000.00
利润总额	6737.21	7261.72	8681.86	10033.05	股权融资	15.76	0.00	0.00	0.00
所得税	1816.35	1918.93	2317.42	2664.67	支付股利	0.00	-528.48	-633.21	-790.67
净利润	4920.86	5342.79	6364.45	7368.37	其他	11272.23	-4436.52	981.64	765.57
少数股东损益	1893.54	1869.97	2227.56	2578.93	筹资活动现金流净额	10530.85	1904.45	3970.89	6379.10
归母净利润	3027.33	3472.81	4136.89	4789.44	现金流量净额	2605.41	4757.64	5210.97	4711.69
资产负债表（百万元）	2021A	2022E	2023E	2024E	财务分析指标	2021A	2022E	2023E	2024E
货币资金	21141.40	25899.04	31110.01	35821.71	成长能力				
应收和预付款项	18266.96	20413.04	22165.68	23568.77	销售收入增长率	32.80%	24.00%	20.12%	15.15%
存货	142401.35	155144.90	177830.43	194930.99	营业利润增长率	39.74%	7.93%	19.44%	15.57%
其他流动资产	8165.19	9303.60	11631.36	13416.88	净利润增长率	38.70%	8.57%	19.12%	15.77%
长期股权投资	10855.49	10855.49	10855.49	10855.49	EBITDA 增长率	32.49%	7.11%	19.45%	15.39%
投资性房地产	6433.69	4770.55	5442.40	5548.88	获利能力				
固定资产和在建工程	535.99	479.40	413.32	337.73	毛利率	24.83%	25.12%	25.15%	25.18%
无形资产和开发支出	140.85	136.64	132.43	128.23	三费率	5.30%	5.11%	5.02%	5.02%
其他非流动资产	3784.88	3803.23	3747.70	3863.01	净利率	12.96%	11.35%	11.25%	11.31%
资产总计	211725.80	230805.89	263328.83	288471.68	ROE	13.16%	12.73%	13.29%	13.47%
短期借款	564.97	2434.43	1056.88	2461.09	ROA	2.32%	2.31%	2.42%	2.55%
应付和预收款项	6146.29	9948.82	12851.31	14793.46	ROIC	10.11%	9.60%	9.82%	9.67%
长期借款	24814.76	29814.76	34814.76	39814.76	EBITDA/销售收入	20.63%	17.82%	17.72%	17.76%
其他负债	142812.84	146652.87	166719.63	176688.41	营运能力				
负债合计	174338.87	188850.88	215442.58	233757.72	总资产周转率	0.20	0.21	0.23	0.24
股本	3111.44	3111.44	3111.44	3111.44	固定资产周转率	69.25	92.75	126.72	173.44
资本公积	2181.09	2181.09	2181.09	2181.09	应收账款周转率	79.98	89.54	100.05	107.04
留存收益	15490.55	18434.88	21938.56	25937.33	存货周转率	0.22	0.24	0.25	0.26
归属母公司股东权益	20579.30	23277.41	26981.09	31229.86	销售商品提供劳务收到现金/营业收入	168.53%	—	—	—
少数股东权益	16807.63	18677.60	20905.16	23484.09	资本结构				
股东权益合计	37386.93	41955.01	47886.25	54713.95	资产负债率	82.34%	81.82%	81.82%	81.03%
负债和股东权益合计	211725.80	230805.89	263328.83	288471.68	带息债务/总负债	18.54%	21.29%	20.80%	22.34%
					流动比率	1.34	1.40	1.42	1.46
					速动比率	0.34	0.37	0.38	0.40
					股利支付率	0.00%	15.22%	15.31%	16.51%
业绩和估值指标	2021A	2022E	2023E	2024E	每股指标				
EBITDA	7833.71	8390.96	10023.35	11565.58	每股收益	0.97	1.12	1.33	1.54
PE	8.47	7.38	6.20	5.35	每股净资产	12.02	13.48	15.39	17.58
PB	0.69	0.61	0.54	0.47	每股经营现金	0.27	0.34	0.57	-0.50
PS	0.68	0.54	0.45	0.39	每股股利	0.00	0.17	0.20	0.25
EV/EBITDA	3.03	3.29	2.59	2.51					
股息率	0.00%	2.06%	2.47%	3.08%					

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

公司评级

买入：未来 6 个月内，个股相对沪深 300 指数涨幅在 20%以上
持有：未来 6 个月内，个股相对沪深 300 指数涨幅介于 10%与 20%之间
中性：未来 6 个月内，个股相对沪深 300 指数涨幅介于-10%与 10%之间
回避：未来 6 个月内，个股相对沪深 300 指数涨幅介于-20%与-10%之间
卖出：未来 6 个月内，个股相对沪深 300 指数涨幅在-20%以下

行业评级

强于大市：未来 6 个月内，行业整体回报高于沪深 300 指数 5%以上
跟随大市：未来 6 个月内，行业整体回报介于沪深 300 指数-5%与 5%之间
弱于大市：未来 6 个月内，行业整体回报低于沪深 300 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，本报告仅供本公司客户中的专业投资者使用，若您并非本公司客户中的专业投资者，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
	黄滢	销售经理	18818215593	18818215593	hying@swsc.com.cn
	蒋俊洲	销售经理	18516516105	18516516105	jiangjz@swsc.com.cn
	崔露文	销售经理	15642960315	15642960315	clw@swsc.com.cn
	陈慧琳	销售经理	18523487775	18523487775	chhl@swsc.com.cn
	王昕宇	销售经理	17751018376	17751018376	wangxy@swsc.com.cn
北京	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
	王兴	销售经理	13167383522	13167383522	wxing@swsc.com.cn
	来趣儿	销售经理	15609289380	15609289380	lqe@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
广深	郑龔	广州销售负责人 销售经理	18825189744	18825189744	zhengyan@swsc.com.cn
	陈慧玲	销售经理	18500709330	18500709330	chl@swsc.com.cn
	杨新意	销售经理	17628609919	17628609919	xyy@swsc.com.cn
	张文锋	销售经理	13642639789	13642639789	zwf@swsc.com.cn
	龚之涵	销售经理	15808001926	15808001926	gongzh@swsc.com.cn