# 滨江集团（002244.SZ）

2020 年 10 月 29 日

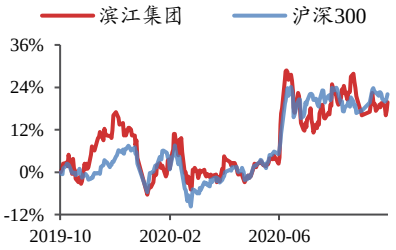
# 权益销售靓眼，融资优势明显，全年业绩高增长无虞

## ——公司信息更新报告

**投资评级：买入（维持）**

| 日期 | 2020/10/29 |
|---|---|
| 当前股价(元) | 4.91 |
| 一年最高最低(元) | 5.47/3.81 |
| 总市值(亿元) | 152.77 |
| 流通市值(亿元) | 132.20 |
| 总股本(亿股) | 31.11 |
| 流通股本(亿股) | 26.92 |
| 近 3 个月换手率(%) | 47.54 |

**股价走势图**




数据来源：贝格数据

**相关研究报告**

《公司信息更新报告-业绩表现靓眼，权益销售高增，拿地持续积极》-2020.8.27

《公司首次覆盖报告-新晋千亿龙头，品牌、管控、效率熠熠生辉》-2020.8.19

齐东（分析师）
qidong@kysec.cn
证书编号：S0790520060001

陈鹏（分析师）
chenpeng@kysec.cn
证书编号：S0790520100001

● **聚焦杭州，辐射华东，品牌与规模齐飞，维持“买入”评级**

滨江集团聚焦杭州、深耕浙江、辐射华东、开拓粤港澳大湾区。公司基本面持续向好，我们维持此前盈利预测不变，预计 2020-2022 年归母净利润分别为 21、27、33 亿元，EPS 为 0.68、0.86、1.06 元，当前股价对应 PE 为 7.2、5.7、4.6 倍，维持“买入”评级。

● **结算节奏影响单季度盈利增长，预计全年业绩高增长无忧**

滨江集团发布 2020 年三季报：2020 年前三季度，公司实现营收 129.0 亿元，同比增长 29.79%；归母净利润 8.89 亿元，同比增长 3.16%；基本每股收益 0.29 元。单季度公司营收、归母净利润增速分别为-44.52%、-90.42%，三季度业绩增速回落主要源于地产结算节奏原因，期内结算规模有所回落。前三季度公司综合毛利率 36.6%，同比下降 3.6 个百分点。截至 2020Q3，公司预收账款 819 亿元，同比增长 66%，为未来业绩提供充分保障。公司预计 2020 年全年业绩在区间 22.84-26.10 亿元内，同比增速区间达 40-60%。

● **权益销售高增，土储货值充沛**

根据 CRIC 百强房企销售排行榜，2020 年前三季度，公司实现销售金额 920 亿元，同比增长 16%；权益销售额 479 亿元，同比增长 55%，权益比例 52.0%，同比提升 13 个百分点；已完成年初设定的 1000 亿元销售目标的 92%。公司仍在积极扩土储过程中，截至 2020H1，公司土地储备可售货值约 2700 亿元。

● **杠杆略有上行，平均成本继续下行**

截至 2020Q3，公司资产负债率 84.6%，同比提升 3.2 个百分点；剔除预收后资产负债率 35.6%，同比下降 3.0 个百分点。在公司扩土储的过程中，公司融资成本逆势向下，年初至今累计发行 53.4 亿元短融、中票、公司债等，加权融资成本 3.87%，较 2019 年全年下降 0.96 个百分点，展现了市场对公司经营模式和运营结果的充分肯定。

● **风险提示：**行业销售波动；政策调整导致经营风险；融资环境变动。

**财务摘要和估值指标**

| 指标 | 2018A | 2019A | 2020E | 2021E | 2022E |
|---|---|---|---|---|---|
| 营业收入(百万元) | 21,115 | 24,955 | 32,381 | 40,425 | 49,264 |
| YOY(%) | 53.3 | 18.2 | 29.8 | 24.8 | 21.9 |
| 归母净利润(百万元) | 1,217 | 1,631 | 2,128 | 2,668 | 3,312 |
| YOY(%) | -28.9 | 34.0 | 30.4 | 25.4 | 24.1 |
| 毛利率(%) | 35.7 | 35.1 | 35.0 | 34.0 | 33.9 |
| 净利率(%) | 5.8 | 6.5 | 6.6 | 6.6 | 6.7 |
| ROE(%) | 16.3 | 17.7 | 19.5 | 19.6 | 19.7 |
| EPS(摊薄/元) | 0.39 | 0.52 | 0.68 | 0.86 | 1.06 |
| P/E(倍) | 12.6 | 9.4 | 7.2 | 5.7 | 4.6 |
| P/B(倍) | 1.0 | 0.9 | 0.8 | 0.7 | 0.6 |

数据来源：贝格数据、开源证券研究所

# 目 录

1、 结算节奏影响单季度盈利增长，预计全年业绩高增长无忧.....3
2、 权益销售高增，土储货值充沛.....3
3、 杠杆略有上行，平均成本继续下行.....4
4、 盈利预测与投资建议.....4
5、 风险提示.....5
附：财务预测摘要.....6

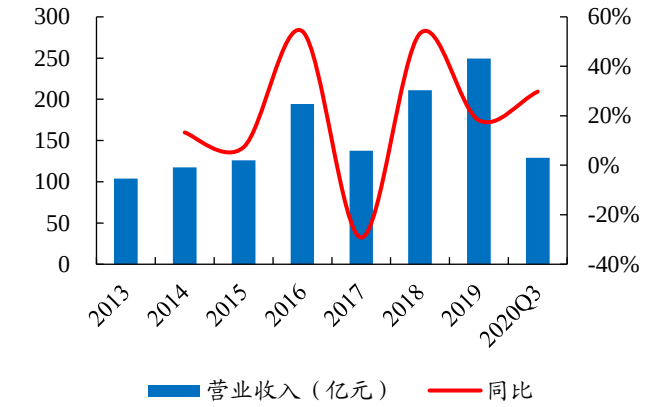
# 图表目录

图 1： 滨江集团 2020 年前三季度营收增速达 30%.....3
图 2： 滨江集团 2020 年前三季度归母净利润增速 3%.....3
图 3： 滨江集团 2020 年前三季度预收账款增速 66%.....3
图 4： 滨江集团 2020 年前三季度盈利能力略有回落.....3
图 5： 滨江集团 2020 年前三季度销售金额增速 16%.....4
图 6： 滨江集团 2020 年前三季度销售额权益比例 52%.....4
图 7： 滨江集团剔除预收后的资产负债率下行.....4

## 1、 结算节奏影响单季度盈利增长，预计全年业绩高增长无忧

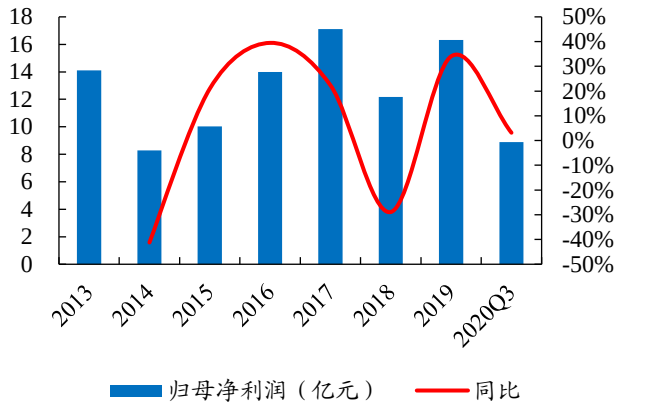
滨江集团发布 2020 年三季报：2020 年前三季度，公司实现营收 129.0 亿元，同比增长 29.79%；归母净利润 8.89 亿元，同比增长 3.16%；基本每股收益 0.29 元。单季度公司营收、归母净利润增速分别为-44.52%、-90.42%，三季度业绩增速回落主要源于地产结算节奏原因，期内结算规模有所回落。前三季度公司综合毛利率 36.6%，同比下降 3.6 个百分点。截至 2020Q3，公司预收账款 819 亿元，同比增长 66%，为未来业绩提供充分保障。公司预计 2020 年全年业绩在区间 22.84-26.10 亿元内，同比增速区间达 40-60%。

**图1：滨江集团 2020 年前三季度营收增速达 30%**



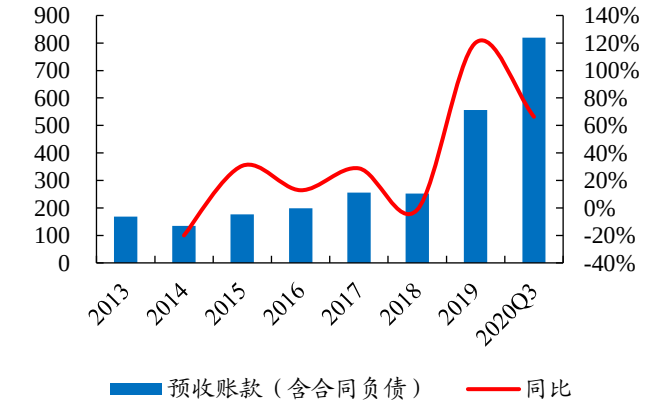

数据来源：公司公告、开源证券研究所

**图2：滨江集团 2020 年前三季度归母净利润增速 3%**



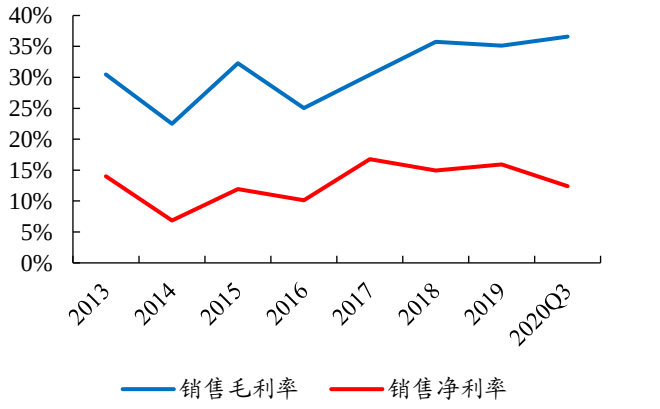

数据来源：公司公告、开源证券研究所

**图3：滨江集团 2020 年前三季度预收账款增速 66%**




数据来源：公司公告、开源证券研究所

**图4：滨江集团 2020 年前三季度盈利能力略有回落**



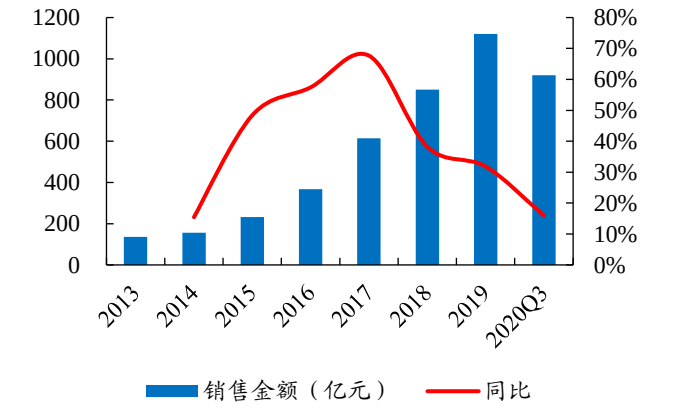

数据来源：公司公告、开源证券研究所

## 2、 权益销售高增，土储货值充沛

根据 CRIC 百强房企销售排行榜，2020 年前三季度，公司实现销售金额 920 亿元，同比增长 16%；权益销售额 479 亿元，同比增长 55%，权益比例 52.0%，同比

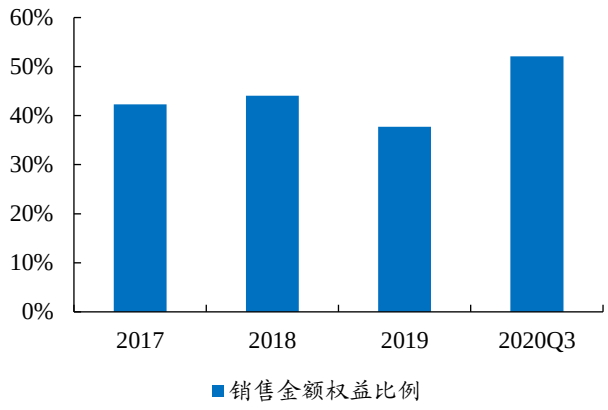
提升 13 个百分点；已完成年初设定的 1000 亿元销售目标的 92%。公司仍在积极扩土储过程中，截至 2020H1，公司土地储备可售货值约 2700 亿元。

**图5：滨江集团 2020 年前三季度销售金额增速 16%**




数据来源：公司公告、开源证券研究所

**图6：滨江集团 2020 年前三季度销售额权益比例 52%**

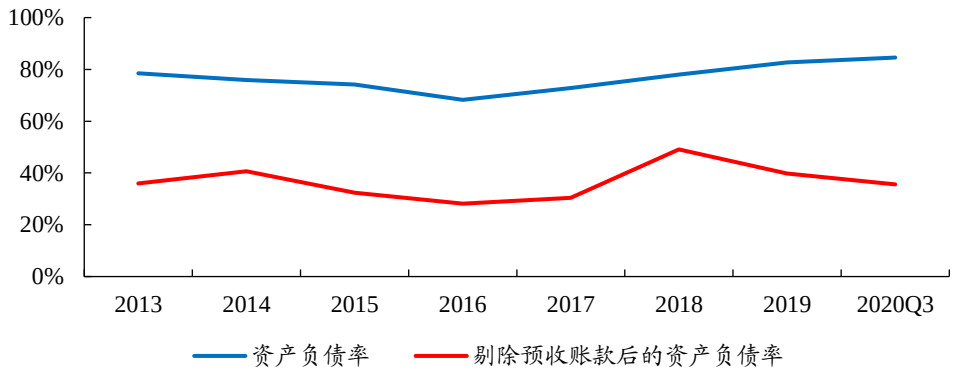



数据来源：公司公告、开源证券研究所

## 3、 杠杆略有上行，平均成本继续下行

截至 2020Q3，公司资产负债率 84.6%，同比提升 3.2 个百分点；剔除预收后资产负债率 35.6%，同比下降 3.0 个百分点。在公司扩土储的过程中，公司融资成本逆势向下，年初至今累计发行 53.4 亿元短融、中票、公司债等，加权融资成本 3.87%，较 2019 年全年下降 0.96 个百分点，展现了市场对公司经营模式和运营结果的充分肯定。

**图7：滨江集团剔除预收后的资产负债率下行**




数据来源：公司公告、开源证券研究所

## 4、 盈利预测与投资建议

滨江集团持续聚焦杭州、深耕浙江、辐射华东、开拓粤港澳大湾区，关注中西

部重点城市；公司销售破千亿规模，品牌效应明显，融资成本持续下行，管理细化、提质提效。公司基本面持续向好，我们维持此前盈利预测不变，预计 2020-2022 年归母净利润分别为 21、27、33 亿元，EPS 为 0.68、0.86、1.06 元，当前股价对应 PE 为 7.2、5.7、4.6 倍，维持“买入”评级。

## 5、 风险提示

1)行业销售规模大幅下滑：行业销售规模整体下滑，房企销售回款将产生困难。

2）按揭贷款利率大幅上行：按揭贷款利率大幅上行则购房者购房按揭还款金额将明显上升，对购买力有损伤。

3）房地产政策大幅收紧：政策大幅收紧，则房地产销售将承压，带来销售规模下滑。

4）房企资金成本大幅上行：房地产企业资产负债率较高，资金成本上行将导致财务费用大幅增加，侵蚀利润。

## 附：财务预测摘要

| 资产负债表(百万元) | 2018A | 2019A | 2020E | 2021E | 2022E |
|---|---|---|---|---|---|
| **流动资产** | 80666 | 119654 | 137901 | 166205 | 188437 |
| 现金 | 7190 | 12017 | 12956 | 15792 | 23225 |
| 应收票据及应收账款 | 307 | 461 | 535 | 709 | 807 |
| 其他应收款 | 15430 | 18319 | 20930 | 29601 | 31979 |
| 预付账款 | 39 | 50 | 65 | 78 | 97 |
| 存货 | 53514 | 84494 | 98669 | 114806 | 126587 |
| 其他流动资产 | 4186 | 4314 | 4745 | 5219 | 5741 |
| **非流动资产** | 6886 | 9972 | 12288 | 14777 | 17276 |
| 长期投资 | 1532 | 2570 | 3806 | 5197 | 6677 |
| 固定资产 | 221 | 588 | 660 | 790 | 891 |
| 无形资产 | 140 | 151 | 151 | 152 | 155 |
| 其他非流动资产 | 4994 | 6662 | 7671 | 8638 | 9553 |
| **资产总计** | 87552 | 129625 | 150189 | 180982 | 205713 |
| **流动负债** | 46953 | 85144 | 100009 | 124371 | 143252 |
| 短期借款 | 1260 | 601 | 931 | 766 | 1500 |
| 应付票据及应付账款 | 2618 | 3167 | 4224 | 5139 | 6296 |
| 其他流动负债 | 43075 | 81376 | 94855 | 118466 | 135457 |
| **非流动负债** | 21285 | 22069 | 22837 | 22939 | 20880 |
| 长期借款 | 20735 | 21505 | 22272 | 22373 | 20314 |
| 其他非流动负债 | 550 | 564 | 565 | 565 | 566 |
| **负债合计** | 68238 | 107213 | 122846 | 147309 | 164132 |
| 少数股东权益 | 4053 | 5845 | 9059 | 12987 | 17864 |
| 股本 | 3111 | 3111 | 3111 | 3111 | 3111 |
| 资本公积 | 2309 | 2198 | 2198 | 2198 | 2198 |
| 留存收益 | 9788 | 11248 | 15244 | 20180 | 26307 |
| **归属母公司股东权益** | 15261 | 16567 | 18284 | 20686 | 23717 |
| 负债和股东权益 | 87552 | 129625 | 150189 | 180982 | 205713 |

| 现金流量表(百万元) | 2018A | 2019A | 2020E | 2021E | 2022E |
|---|---|---|---|---|---|
| **经营活动现金流** | -13940 | 2621 | 5224 | 4997 | 11033 |
| 净利润 | 3152 | 3973 | 5341 | 6597 | 8189 |
| 折旧摊销 | 119 | 217 | 189 | 268 | 374 |
| 财务费用 | 657 | 901 | 1188 | 1212 | 1258 |
| 投资损失 | 105 | -304 | -395 | -514 | -668 |
| 营运资金变动 | -18473 | -1752 | -917 | -2359 | 2117 |
| 其他经营现金流 | 499 | -414 | -183 | -207 | -236 |
| **投资活动现金流** | -7442 | -980 | -1927 | -2036 | -1968 |
| 资本支出 | 27 | 28 | 554 | 526 | 397 |
| 长期投资 | -1019 | 123 | -1236 | -1001 | -1480 |
| 其他投资现金流 | -8434 | -829 | -2609 | -2511 | -3052 |
| **筹资活动现金流** | 18947 | 3179 | -2358 | -125 | -1632 |
| 短期借款 | 793 | -659 | 329 | -165 | 734 |
| 长期借款 | 13184 | 770 | 767 | 101 | -2059 |
| 普通股增加 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 资本公积增加 | -26 | -110 | 0 | 0 | 0 |
| 其他筹资现金流 | 4995 | 3178 | -3454 | -61 | -307 |
| **现金净增加额** | -2391 | 4834 | 939 | 2837 | 7433 |

| 利润表(百万元) | 2018A | 2019A | 2020E | 2021E | 2022E |
|---|---|---|---|---|---|
| **营业收入** | 21115 | 24955 | 32381 | 40425 | 49264 |
| 营业成本 | 13568 | 16196 | 21064 | 26684 | 32588 |
| 营业税金及附加 | 1125 | 1839 | 2056 | 2567 | 3128 |
| 营业费用 | 307 | 572 | 742 | 926 | 1129 |
| 管理费用 | 310 | 381 | 485 | 611 | 741 |
| 研发费用 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 财务费用 | 657 | 901 | 1188 | 1212 | 1258 |
| 资产减值损失 | 808 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 其他收益 | 10 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| 公允价值变动收益 | 0 | 25 | 32 | 42 | 54 |
| 投资净收益 | -105 | 304 | 395 | 514 | 668 |
| 资产处置收益 | -0 | -0 | -0 | -0 | -0 |
| **营业利润** | 4246 | 5419 | 7278 | 8985 | 11149 |
| 营业外收入 | 11 | 5 | 8 | 6 | 7 |
| 营业外支出 | 15 | 20 | 21 | 20 | 19 |
| **利润总额** | 4241 | 5403 | 7264 | 8972 | 11136 |
| 所得税 | 1089 | 1430 | 1923 | 2375 | 2948 |
| **净利润** | 3152 | 3973 | 5341 | 6597 | 8189 |
| 少数股东损益 | 1935 | 2342 | 3214 | 3929 | 4877 |
| **归母净利润** | 1217 | 1631 | 2128 | 2668 | 3312 |
| EBITDA | 5376 | 6498 | 7735 | 9481 | 11586 |
| EPS(元) | 0.39 | 0.52 | 0.68 | 0.86 | 1.06 |

| 主要财务比率 | 2018A | 2019A | 2020E | 2021E | 2022E |
|---|---|---|---|---|---|
| **成长能力** | | | | | |
| 营业收入(%) | 53.3 | 18.2 | 29.8 | 24.8 | 21.9 |
| 营业利润(%) | 44.2 | 27.6 | 34.3 | 23.5 | 24.1 |
| 归属于母公司净利润(%) | -28.9 | 34.0 | 30.4 | 25.4 | 24.1 |
| **获利能力** | | | | | |
| 毛利率(%) | 35.7 | 35.1 | 35.0 | 34.0 | 33.9 |
| 净利率(%) | 5.8 | 6.5 | 6.6 | 6.6 | 6.7 |
| ROE(%) | 16.3 | 17.7 | 19.5 | 19.6 | 19.7 |
| ROIC(%) | 9.7 | 9.9 | 11.7 | 13.2 | 15.2 |
| **偿债能力** | | | | | |
| 资产负债率(%) | 77.9 | 82.7 | 81.8 | 81.4 | 79.8 |
| 净负债比率(%) | 91.5 | 80.6 | 59.9 | 44.2 | 17.7 |
| 流动比率 | 1.7 | 1.4 | 1.4 | 1.3 | 1.3 |
| 速动比率 | 0.5 | 0.4 | 0.3 | 0.4 | 0.4 |
| **营运能力** | | | | | |
| 总资产周转率 | 0.3 | 0.2 | 0.2 | 0.2 | 0.3 |
| 应收账款周转率 | 80.4 | 65.0 | 65.0 | 65.0 | 65.0 |
| 应付账款周转率 | 5.4 | 5.6 | 5.7 | 5.7 | 5.7 |
| **每股指标(元)** | | | | | |
| 每股收益(最新摊薄) | 0.39 | 0.52 | 0.68 | 0.86 | 1.06 |
| 每股经营现金流(最新摊薄) | -4.48 | 0.84 | 1.68 | 1.61 | 3.55 |
| 每股净资产(最新摊薄) | 4.90 | 5.32 | 5.88 | 6.65 | 7.62 |
| **估值比率** | | | | | |
| P/E | 12.6 | 9.4 | 7.2 | 5.7 | 4.6 |
| P/B | 1.0 | 0.9 | 0.8 | 0.7 | 0.6 |
| EV/EBITDA | 6.9 | 6.0 | 5.3 | 4.6 | 3.5 |

数据来源：贝格数据、开源证券研究所

## 特别声明

《证券期货投资者适当性管理办法》、《证券经营机构投资者适当性管理实施指引（试行）》已于2017年7月1日起正式实施。根据上述规定，开源证券评定此研报的风险等级为R3（中风险），因此通过公共平台推送的研报其适用的投资者类别仅限定为专业投资者及风险承受能力为C3、C4、C5的普通投资者。若您并非专业投资者及风险承受能力为C3、C4、C5的普通投资者，请取消阅读，请勿收藏、接收或使用本研报中的任何信息。
因此受限于访问权限的设置，若给您造成不便，烦请见谅！感谢您给予的理解与配合。

## 分析师承诺

负责准备本报告以及撰写本报告的所有研究分析师或工作人员在此保证，本研究报告中关于任何发行商或证券所发表的观点均如实反映分析人员的个人观点。负责准备本报告的分析师获取报酬的评判因素包括研究的质量和准确性、客户的反馈、竞争性因素以及开源证券股份有限公司的整体收益。所有研究分析师或工作人员保证他们报酬的任何一部分不曾与，不与，也将不会与本报告中具体的推荐意见或观点有直接或间接的联系。

## 股票投资评级说明

| | 评级 | 说明 |
|---|---|---|
| 证券评级 | 买入（Buy） | 预计相对强于市场表现 20%以上； |
| | 增持（outperform） | 预计相对强于市场表现 5%～20%； |
| | 中性（Neutral） | 预计相对市场表现在－5%～＋5%之间波动； |
| | 减持（underperform） | 预计相对弱于市场表现 5%以下。 |
| 行业评级 | 看好（overweight） | 预计行业超越整体市场表现； |
| | 中性（Neutral） | 预计行业与整体市场表现基本持平； |
| | 看淡（underperform） | 预计行业弱于整体市场表现。 |
| 备注：评级标准为以报告日后的 6~12 个月内，证券相对于市场基准指数的涨跌幅表现，其中 A 股基准指数为沪深 300 指数、港股基准指数为恒生指数、新三板基准指数为三板成指（针对协议转让标的）或三板做市指数（针对做市转让标的）、美股基准指数为标普 500 或纳斯达克综合指数。我们在此提醒您，不同证券研究机构采用不同的评级术语及评级标准。我们采用的是相对评级体系，表示投资的相对比重建议；投资者买入或者卖出证券的决定取决于个人的实际情况，比如当前的持仓结构以及其他需要考虑的因素。投资者应阅读整篇报告，以获取比较完整的观点与信息，不应仅仅依靠投资评级来推断结论。 | | |

## 分析、估值方法的局限性说明

本报告所包含的分析基于各种假设，不同假设可能导致分析结果出现重大不同。本报告采用的各种估值方法及模型均有其局限性，估值结果不保证所涉及证券能够在该价格交易。

## 法律声明

开源证券股份有限公司是经中国证监会批准设立的证券经营机构，已具备证券投资咨询业务资格。

本报告仅供开源证券股份有限公司（以下简称“本公司”）的机构或个人客户（以下简称“客户”）使用。本公司不会因接收人收到本报告而视其为客户。本报告是发送给开源证券客户的，属于机密材料，只有开源证券客户才能参考或使用，如接收人并非开源证券客户，请及时退回并删除。

本报告是基于本公司认为可靠的已公开信息，但本公司不保证该等信息的准确性或完整性。本报告所载的资料、工具、意见及推测只提供给客户作参考之用，并非作为或被视为出售或购买证券或其他金融工具的邀请或向人做出邀请。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、价值及投资收入可能会波动。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。客户应当考虑到本公司可能存在可能影响本报告客观性的利益冲突，不应视本报告为做出投资决策的唯一因素。本报告中所指的投资及服务可能不适合个别客户，不构成客户私人咨询建议。本公司未确保本报告充分考虑到个别客户特殊的投资目标、财务状况或需要。本公司建议客户应考虑本报告的任何意见或建议是否符合其特定状况，以及（若有必要）咨询独立投资顾问。在任何情况下，本报告中的信息或所表述的意见并不构成对任何人的投资建议。在任何情况下，本公司不对任何人因使用本报告中的任何内容所引致的任何损失负任何责任。若本报告的接收人非本公司的客户，应在基于本报告做出任何投资决定或就本报告要求任何解释前咨询独立投资顾问。

本报告可能附带其它网站的地址或超级链接，对于可能涉及的开源证券网站以外的地址或超级链接，开源证券不对其内容负责。本报告提供这些地址或超级链接的目的纯粹是为了客户使用方便，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。

开源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。开源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。

本报告的版权归本公司所有。本公司对本报告保留一切权利。除非另有书面显示，否则本报告中的所有材料的版权均属本公司。未经本公司事先书面授权，本报告的任何部分均不得以任何方式制作任何形式的拷贝、复印件或复制品，或再次分发给任何其他人，或以任何侵犯本公司版权的其他方式使用。所有本报告中使用的商标、服务标记及标记均为本公司的商标、服务标记及标记。

## 开源证券研究所

**上海**
地址：上海市浦东新区世纪大道1788号陆家嘴金控广场1号楼10层
邮编：200120
邮箱：research@kysec.cn

**深圳**
地址：深圳市福田区金田路2030号卓越世纪中心1号楼45层
邮编：518000
邮箱：research@kysec.cn

**北京**
地址：北京市西城区西直门外大街18号金贸大厦C2座16层
邮编：100044
邮箱：research@kysec.cn

**西安**
地址：西安市高新区锦业路1号都市之门B座5层
邮编：710065
邮箱：research@kysec.cn