



销售排名提高，投资持续深耕

—— 2024 年半年报点评

2024 年 9 月 2 日

- 事件：**公司发布 2024 年半年报，2024 年 H1 公司实现营收 242.01 亿元，同比下降 10.46%；归母净利润 11.66 亿元，同比下降 28.74%；基本每股收益 0.37 元，同比下降 30.19%。
- 毛利率拖累归母净利润：**公司 2024 年实现营收 242.01 亿元，同比下降 10.46%，营收下滑主要由于开发业务交付体量较上年同期减少。归母净利润 11.66 亿元，同比下降 28.74%，降幅大于营收降幅主要由于毛利率的下滑，公司 2024 年 H1 整体毛利率为 9.58%，较上年同期下降 8.71pct，其中房地产销售业务得毛利率为 9.09%，较去年同期下降 8.65pct。从权益上看，2024 年 H1 少数股东权益占净利润比例为 4.66%，较去年同期下降 11.05pct。费用管控方面，2024 年 H1 公司销售费用率、管理费用率分别为 1.56%、1.17%，分别较去年同期提高 0.17pct、0.09pct。
- 销售排名提升：**从销售看，2024 年 H1 公司实现销售金额 582.3 亿元，同比下降 37.10%，位列克而瑞行业销售排名第 8 位，较 2023 年提升 3 位。从投资看，公司 2024 年 H1 新增土储 10 个项目，建面 87.5 万方，总价款 222.66 亿元，对应全口径楼面价为 25441 元/平米；权益价款 112.2 亿元，对应权益比例为 50.39%。全口径拿地力度为 38.24%，**保持稳健的投资节奏**。从拿地城市看，新增 10 个项目全部位于杭州市，公司持续区域深耕，获取项目优质。截至 2024 年 H1 末，公司在手土储共 1289.53 万方，其中杭州占比 66%，浙江省内非杭州的其他城市（如金华、湖州、宁波等经纪基础扎实的城市）占比 25%，浙江省外占比 9%。优质土储为公司未来发展提供良好保障。
- 经营业务稳步推进：**1) **代建业务方面**，2024 年 H1 公司新增宁波余姚代建项目，同时积极参与省内各类政府代建项目的投标。2) **租赁业务方面**，公司 2024 年 H1 实现租金收入 1.98 亿元，截至 2024 年 H1 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 43.14 万方，其中写字楼和公寓的可出租面积占比达到 77.91%；从区域分布看，92.67%的可出租面积位于杭州；从运营看 2024 年 H1 的平均出租率为 88.29%。3) **养老业务方面**，公司旗下首个康养项目有序运营，截至 2024 年 H1 末，入住率超过 75%。
- 融资渠道通畅：**公司坚持稳健经营。1) **严控杠杆**，截至 2024 年 H1 末，公司剔除预收款后的资产负债率为 55.09%，净负债率 22.86%。2) **现金充足**，截至 2024 年 H1 末，货币资金 264.38 亿元，现金短债比为 2.46 倍，可有效覆盖短期债务。3) **保持合理有息负债水平**，截至 2024 年 H1 末，公司有息负债规模 398.68 亿元，较 2023 年末下降 16.5 亿元。4) **融资来源以银行为主**，截至 2024 年 H1 末，银行贷款占有息负债规模的比例为 79.5%。5) **债务结构健康**，截至 2024 年 H1 末，公司短期债务 107.63 亿元，占有息负债比例为 27%。6) **融资成本不断下降**，截至 2024 年 H1 末公司平均融资成本为 3.7%，较 2023 年末的 4.2%下降 0.5pct。7) **授信储备充裕**，截至 2024 年 H1 末公司剩余 892.44 亿元的授信额度，占总额度的 71%。

滨江集团（股票代码：002244）

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

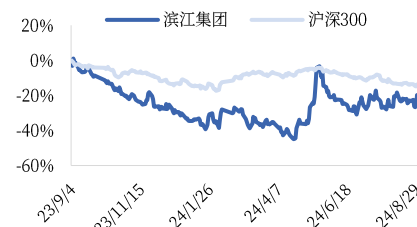
市场数据

2024-8-30

股票代码	002244
A 股收盘价(元)	8.42
上证指数	2842.21
总股本(万股)	311144
实际流通 A 股(万股)	268235
流通 A 股市值(亿元)	226

相对沪深 300 表现图

2024-8-30



资料来源：中国银河证券研究院

相关研究

- 【银河地产】公司点评_滨江集团_减值影响业绩，持续区域深耕
- 【银河地产】滨江集团点评_收入大幅提高，销售逆势增长_2023 年三季度点评
- 【银河地产】滨江集团点评_收入大幅增长，授信储备充裕_2023 半年报点评

- **投资建议:** 受行业整体承压等因素的影响,公司上半年归母净利润下滑。2024年上半年,公司销售排名提升,持续区域深耕,经营业务稳步向前。2024年,公司计划销售额 1000 亿元以上,保持财务稳健、权益有息负债规模平稳。基于此,我们预测公司 2024-2026 年归母净利润为 27.77 亿元、31.16 亿元、32.93 亿元,对应 EPS 为 0.89 元/股、1.00 元/股、1.06 元/股,对应 PE 为 9.43 X、8.41X、7.96X,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、经营业务不及预期的风险。

主要财务指标预测

	2023A	2024E	2025E	2026E
营业收入(百万元)	70442.59	73915.41	77744.23	80247.59
收入增长率%	69.73	4.93	5.18	3.22
归母净利润(百万元)	2529.14	2777.18	3115.91	3293.31
利润增速%	-32.41	9.81	12.20	5.69
毛利率%	16.76	10.93	11.16	11.18
摊薄 EPS(元)	0.81	0.89	1.00	1.06
PE	10.36	9.43	8.41	7.96
PB	1.04	0.92	0.80	0.72
PS	0.37	0.35	0.34	0.33

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)	2023A	2024E	2025E	2026E
流动资产	258200.84	260600.07	263932.02	267101.11
现金	32703.73	32851.83	33589.81	32964.01
应收账款	473.64	342.24	332.70	266.82
其它应收款	38112.88	40037.61	38872.21	39009.34
预付账款	1.69	7.90	8.98	9.27
存货	172697.52	169613.31	170544.57	171429.03
其他	14211.38	17747.17	20583.76	23422.64
非流动资产	31830.90	36727.97	42010.08	47256.94
长期投资	17863.66	21366.66	24869.66	28372.66
固定资产	1171.01	1310.12	1800.56	2255.76
无形资产	134.14	130.40	126.66	122.92
其他	12662.08	13920.78	15213.19	16505.60
资产总计	290031.74	297328.04	305942.10	314358.05
流动负债	202700.65	204142.99	206549.93	209103.54
短期借款	0.00	0.00	0.00	0.00
应付账款	5557.59	6400.97	6714.62	6929.48
其他	197143.05	197742.03	199835.31	202174.05
非流动负债	28876.24	31310.62	32855.62	34917.62
长期借款	25824.23	28223.23	29622.23	30981.23
其他	3052.02	3087.39	3233.39	3936.39
负债合计	231576.89	235453.61	239405.55	244021.16
少数股东权益	33152.58	33298.75	33644.96	34052.00
归属母公司股东权益	25302.26	28575.68	32891.59	36284.90
负债和股东权益	290031.74	297328.04	305942.10	314358.05

现金流量表(百万元)	2024A	2024E	2025E	2026E
经营活动现金流	32650.00	5877.71	3110.95	2247.54
净利润	2851.73	2923.34	3462.13	3700.35
折旧摊销	505.76	471.14	523.52	558.77
财务费用	780.97	606.54	645.30	685.62
投资损失	-1230.59	-1256.56	-1399.40	-1524.70
营运资金变动	25728.56	1534.68	-917.46	-1898.40
其它	4013.58	1598.58	796.86	725.91
投资活动现金流	-12314.30	-4207.71	-4472.67	-4349.72
资本支出	-188.07	-294.62	-700.99	-703.34
长期投资	-4109.32	-5167.88	-5167.88	-5167.88
其他	-8016.91	1254.79	1396.20	1521.51
筹资活动现金流	-11967.02	-1523.17	2099.70	1476.38
短期借款	0.00	0.00	0.00	0.00
长期借款	-9125.66	2399.00	1399.00	1359.00
其他	-2841.36	-3922.17	700.70	117.38
现金净增加额	8371.06	148.11	737.97	-625.80

资料来源：公司数据，中国银河证券研究院

利润表 (百万元)	2023A	2024E	2025E	2026E
营业收入	70442.59	73915.41	77744.23	80247.59
营业成本	58637.81	65838.54	69064.63	71274.69
营业税金及附加	1508.34	1700.05	1795.89	1861.74
营业费用	856.55	886.98	1010.67	1043.22
管理费用	774.39	798.29	1088.42	1123.47
财务费用	540.24	517.87	588.26	613.82
资产减值损失	-3779.63	-1384.00	-733.00	-681.00
公允价值变动收益	-3.03	-1.30	-0.50	1.80
投资净收益	1230.59	1256.56	1399.40	1524.70
营业利润	5054.51	3924.48	4837.87	5171.08
营业外收入	10.94	12.04	13.24	14.30
营业外支出	29.79	38.73	42.60	46.01
利润总额	5035.67	3897.79	4808.51	5139.37
所得税	2183.94	974.45	1346.38	1439.02
净利润	2851.73	2923.34	3462.13	3700.35
少数股东损益	322.59	146.17	346.21	407.04
归属母公司净利润	2529.14	2777.18	3115.91	3293.31
EBITDA	4873.24	4886.80	5920.29	6311.96
EPS (元)	0.81	0.89	1.00	1.06

主要财务比率	2023A	2024E	2025E	2026E
营业收入	69.73%	4.93%	5.18%	3.22%
营业利润	-5.00%	-22.36%	23.27%	6.89%
归属母公司净利润	-32.41%	9.81%	12.20%	5.69%
毛利率	16.76%	10.93%	11.16%	11.18%
净利率	3.59%	3.76%	4.01%	4.10%
ROE	10.00%	9.72%	9.47%	9.08%
ROIC	2.53%	3.33%	3.68%	3.71%
资产负债率	79.85%	79.19%	78.25%	77.63%
净负债比率	11.02%	7.72%	8.39%	11.76%
流动比率	1.27	1.28	1.28	1.28
速动比率	0.35	0.36	0.35	0.35
总资产周转率	0.25	0.25	0.26	0.26
应收账款周转率	154.07	181.19	230.37	267.71
应付账款周转率	12.67	11.01	10.53	10.45
每股收益	0.81	0.89	1.00	1.06
每股经营现金	10.49	1.89	1.00	0.72
每股净资产	8.13	9.18	10.57	11.66
P/E	10.36	9.43	8.41	7.96
P/B	1.04	0.92	0.80	0.72
EV/EBITDA	5.96	6.34	5.37	5.46
P/S	0.37	0.35	0.34	0.33

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，4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