

滨江集团（002244.SZ） 半年度业绩高增，投资强度维持高位

2025 年 07 月 15 日

——公司信息更新报告

投资评级：买入（维持）

齐东（分析师）

胡耀文（分析师）

杜致远 (联系人)

qidong@kysec.cn

huyaowen@kysec.cn

duzhiyuan@kysec.cn

证书编号: S0790522010002

证书编号: S0790524070001

证书编号: S0790124070064

日期 2025/7/14

当前股价(元) 10.01

一年最高最低(元)	12.44/7.49
-----------	------------

总市值(亿元)	311.46
---------	--------

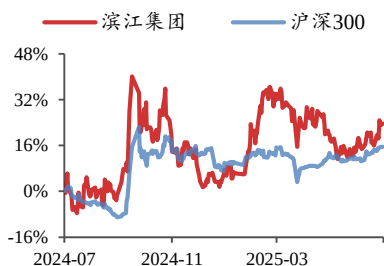
流通市值(亿元)	268.50
----------	--------

总股本(亿股)	31.11
---------	-------

流通股本(亿股)	26.82
----------	-------

近3个月换手率(%)	72.25
------------	-------

股价走势图



数据来源：聚源

相关研究报告

《归母净利润实现增长，销售冲入行业前十名—公司信息更新报告》
-2025.4.28

《营收利润承压，拿地深耕杭州—公司信息更新报告》-2024.10.31

《结转毛利率承压下滑，杭州大本营
拿地稳健—公司信息更新报告》
-2024.9.2

● 半年度业绩高增，杭州优质土储助力盈利修复，维持“买入”评级

滨江集团发布 2024 半年度业绩预告。受结转规模提升影响，公司利润实现高增，销售排名稳居前十，投资强度超 60%，拿地聚焦杭州，融资成本降至央企水平。受房地产销售市场下行影响，我们下调盈利预测，预计公司 2025-2027 年归母净利润为 29.4、32.7、34.2 亿元（原值 38.3、44.1、50.1 亿元），EPS 为 0.94、1.05、1.10 元，当前股价对应 PE 为 10.6、9.5、9.1 倍。公司投资聚焦长三角优质城市，看好高价地结转后盈利修复可期，维持“买入”评级。

● 结转项目规模提升，半年度利润高增

公司预计 2025 上半年实现归母净利润 16.33-19.82 亿元，同比增长 40%-70%；实现扣非净利润 16.37-19.87 亿元，同比增长 44.8%-75.8%；基本每股收益 0.52-0.64 元/股。公司半年度业绩高增主要由于交付规模有所提升，上半年交付项目共计 17 个，其中杭州地区 15 个，其他城市 2 个。

● 销售排名稳定前十，拿地强度维持高位

公司 2025 上半年实现销售金额 527.5 亿元，同比-9.4%，行业销售排名第十，民企排名第一。根据克而瑞数据，公司上半年在杭州全口径销售额 287 亿元，市占率维持第一。公司上半年在杭州和金华拿地 16 宗，总土地款 333 亿元，新增货值超 542 亿元，拿地强度达 63%；其中在杭州拿地金额超 307 亿元，新增土储超 84 万方。截至 2024 年末，公司土储建面 997.6 万方，其中杭州占比 70%，土储结构优质。

● 公开市场融资畅通，融资成本降至央企水平

公司 2025 上半年在公开市场成功发行 2 笔两年期中期票据及两笔 1 年期一般短融券，发行总规模 23 亿元，票面利率 2.5%-3.8%。截至 2025 上半年末，公司综合融资成本由 2024 年末 3.4%降至 3.1%，平均融资成本持续走低，降至央企融资水平。

● **风险提示：**销售回暖不及预期、杭州市场去化不及预期、公司拿地不及预期。

财务摘要和估值指标

指标	2023A	2024A	2025E	2026E	2027E
营业收入(百万元)	70,443	69,152	71,249	73,425	75,635
YOY(%)	69.7	-1.8	3.0	3.1	3.0
归母净利润(百万元)	2,529	2,546	2,938	3,274	3,421
YOY(%)	-32.4	0.7	15.4	11.4	4.5
毛利率(%)	16.8	12.5	12.6	13.0	13.4
净利率(%)	3.6	3.7	4.1	4.5	4.5
ROE(%)	4.9	7.4	7.1	7.3	7.1
EPS(摊薄/元)	0.81	0.82	0.94	1.05	1.10
P/E(倍)	12.3	12.2	10.6	9.5	9.1
P/B(倍)	1.2	1.1	1.0	0.9	0.8

数据来源：聚源、开源证券研究所

附表 1：公司 2025 上半年获取地块

地块编号	所在城市	规划用途	总建筑面积（万方）	土地总价（亿元）	土地权益
杭政储出[2024]149 号	杭州	住宅	7.20	27.98	100%
杭政储出[2024]158 号	杭州	住宅	8.42	54.56	100%
婺城区二七区块 ZX-20-05-15、ZX -20-05-16 地块	金华	商业、住宅	3.10	3.31	51%
婺城区二七区块 ZX-21-09-03 地块	金华	商业	3.44	2.45	51%
婺城区二七区块 ZX-21-09-07 地块	金华	商业	1.35	1.03	51%
金东区 ZX-33-12-09 地块	金华	住宅	3.04	4.57	51%
杭政储出[2025]2 号	杭州	住宅	3.21	13.81	100%
杭政储出[2025]9 号	杭州	住宅	6.15	10.66	100%
杭政储出[2025]16 号	杭州	住宅	6.07	25.38	100%
杭政储出[2025]18 号	杭州	住宅	6.71	52.03	100%
杭政储出[2025]30 号	杭州	住宅	6.54	17.18	100%
杭政储出[2025]30 号	杭州	住宅	6.54	17.18	100%
杭政储出[2025]38 号	杭州	住宅	7.04	13.60	100%
杭政储出[2025]40 号	杭州	住宅	4.80	8.21	100%
杭政储出[2025]43 号	杭州	住宅	8.93	21.85	100%
杭政储出[2025]44 号	杭州	住宅	7.66	18.63	100%
杭政储出[2025]79 号	杭州	住宅	8.45	32.65	100%
杭政储出[2025]82 号	杭州	住宅	3.76	11.03	100%

数据来源：公司公告、开源证券研究所

附：财务预测摘要

资产负债表(百万元)						利润表(百万元)					
	2023A	2024A	2025E	2026E	2027E		2023A	2024A	2025E	2026E	2027E
流动资产	258201	227195	236149	242364	247431	营业收入	70443	69152	71249	73425	75635
现金	32704	37140	47329	54306	54055	营业成本	58638	60481	62255	63857	65468
应收票据及应收账款	474	693	488	632	593	营业税金及附加	1508	647	1096	908	1050
其他应收款	38113	27732	40109	29804	42214	营业费用	857	857	1120	1098	1044
预付账款	2	1	2	1	2	管理费用	774	544	570	624	681
存货	172698	148517	134461	143178	135411	研发费用	0	0	0	0	0
其他流动资产	14211	13112	13761	14442	15157	财务费用	540	479	411	418	422
非流动资产	31831	31888	33282	34228	34855	资产减值损失	-3780	-869	-855	-734	-681
长期投资	17864	17875	18456	18980	19453	其他收益	9	12	8	9	10
固定资产	1171	1079	877	705	492	公允价值变动收益	-3	8	-0	-0	1
无形资产	134	129	120	112	103	投资净收益	1231	955	687	645	617
其他非流动资产	12662	12805	13828	14432	14806	资产处置收益	-0	1	0	0	0
资产总计	290032	259083	269431	276592	282286	营业利润	5055	5989	5889	6721	7257
流动负债	202701	179759	186332	192159	201910	营业外收入	11	11	9	10	10
短期借款	0	591	591	591	591	营业外支出	30	66	32	37	41
应付票据及应付账款	5558	5641	5886	5937	6184	利润总额	5036	5934	5866	6694	7226
其他流动负债	197143	173527	179855	185631	195134	所得税	2184	2143	1949	2330	2665
非流动负债	28876	27771	27629	24599	15981	净利润	2852	3791	3917	4365	4561
长期借款	28010	27067	26925	23894	15276	少数股东损益	323	1245	979	1091	1140
其他非流动负债	866	705	705	705	705	归属母公司净利润	2529	2546	2938	3274	3421
负债合计	231577	207530	213961	216758	217890	EBITDA	6096	7000	6722	7407	7870
少数股东权益	33153	24025	25004	26095	27236	EPS(元)	0.81	0.82	0.94	1.05	1.10
股本	3111	3111	3111	3111	3111	主要财务比率					
资本公积	2170	2090	2090	2090	2090	成长能力					
留存收益	20238	22526	25903	29770	33918	营业收入(%)	69.7	-1.8	3.0	3.1	3.0
归属母公司股东权益	25302	27528	30465	33739	37160	营业利润(%)	-5.0	18.5	-1.7	14.1	8.0
负债和股东权益	290032	259083	269431	276592	282286	归属于母公司净利润(%)	-32.4	0.7	15.4	11.4	4.5
现金流量表(百万元)						获利能力					
经营活动现金流	32650	7668	11170	10182	9306	毛利率(%)	16.8	12.5	12.6	13.0	13.4
净利润	2852	3791	3917	4365	4561	净利率(%)	3.6	3.7	4.1	4.5	4.5
折旧摊销	506	635	373	441	532	ROE(%)	4.9	7.4	7.1	7.3	7.1
财务费用	540	479	411	418	422	ROIC(%)	4.9	6.6	6.5	6.8	7.6
投资损失	-1231	-955	-687	-645	-617	偿债能力					
营运资金变动	25649	2246	7436	5946	4772	资产负债率(%)	79.8	80.1	79.4	78.4	77.2
其他经营现金流	4334	1471	-280	-344	-364	净负债比率(%)	11.9	-5.3	-22.4	-35.9	-46.4
投资活动现金流	-12314	-1973	-1052	-681	-516	流动比率	1.3	1.3	1.3	1.3	1.2
资本支出	189	28	686	651	498	速动比率	0.4	0.4	0.5	0.4	0.5
长期投资	-3795	-678	-581	-524	-473	营运能力					
其他投资现金流	-8330	-1268	216	495	454	总资产周转率	0.2	0.3	0.3	0.3	0.3
筹资活动现金流	-11967	-1283	70	-2524	-9040	应收账款周转率	154.1	118.6	120.7	131.1	123.5
短期借款	0	591	0	0	0	应付账款周转率	12.7	10.8	10.8	10.8	10.8
长期借款	-10934	-944	-142	-3031	-8618	每股指标(元)					
普通股增加	0	0	0	0	0	每股收益(最新摊薄)	0.81	0.82	0.94	1.05	1.10
资本公积增加	70	-80	0	0	0	每股经营现金流(最新摊薄)	10.49	2.46	3.59	3.27	2.99
其他筹资现金流	-1103	-850	212	507	-422	每股净资产(最新摊薄)	8.13	8.85	9.79	10.84	11.94
现金净增加额	8371	4414	10188	6977	-251	估值比率					
						P/E	12.3	12.2	10.6	9.5	9.1
						P/B	1.2	1.1	1.0	0.9	0.8
						EV/EBITDA	11.7	7.5	6.5	4.8	3.6

数据来源：聚源、开源证券研究所

请务必参阅正文后面的信息披露和法律声明

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，属于商业秘密材料，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。投资者应自主作出投资决策并自行承担投资风险，任何形式的分享证券投资收益或者分担证券投资损失的书面或口头承诺均为无效。

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3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9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