

证券代码：002244

证券简称：滨江集团

公告编号：2025-017

杭州滨江房产集团股份有限公司 2024 年年度报告摘要

一、重要提示

本年度报告摘要来自年度报告全文，为全面了解本公司的经营成果、财务状况及未来发展规划，投资者应当到证监会指定媒体仔细阅读年度报告全文。

所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

非标准审计意见提示

适用 不适用

董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

适用 不适用

是否以公积金转增股本

是 否

公司经本次董事会审议通过的利润分配预案为：以 3,111,443,890 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 0.82 元（含税），送红股 0 股（含税），不以公积金转增股本。

董事会决议通过的本报告期优先股利润分配预案

适用 不适用

二、公司基本情况

1、公司简介

股票简称	滨江集团	股票代码	002244
股票上市交易所	深圳证券交易所		
联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表	
姓名	沈伟东	李耿瑾	
办公地址	浙江省杭州市庆春东路 38 号		浙江省杭州市庆春东路 38 号
传真	0571-86987779	0571-86987779	
电话	0571-86987771	0571-86987771	
电子信箱	office@binjiang.com.cn		office@binjiang.com.cn

2、报告期主要业务或产品简介

自 1996 年公司成立以来，公司一直从事房地产开发及其延伸业务的经营，致力于成为一家具有自身独特优势的专业房地产开发企业，商品住宅的开发和建设是目前最主要的经营业务。

报告期内，公司按照年初制定的经营计划，稳健开展经营活动，2024 年主要经营情况回顾如下：

1. 销售位居行业前列、经营业绩稳中有升

2024 年公司实现销售额 1116.3 亿元，位列克而瑞行业销售排名第 9 位，首次进入克而瑞全国房企 TOP10 阵营，排名较 2023 年提升 2 位，同时也成为 TOP10 中唯一的民营房企。在大本营杭州，公司已连续 7 年荣获杭州市场销售冠军。

报告期内，公司项目交付顺利，实现营业收入 691.52 亿元；实现利润总额 59.34 亿元，同比增长 17.85%；净利润 37.91 亿元，同比增长 32.94%，归母净利润 25.46 亿元，同比增长 0.66%。全年毛利率较上年同期有所下降，主要因报告期内结算的主要项目为 2020 年、2021 年获得的项目，该等项目因存在自持等原因导致毛利率较低，预计随着低毛利项目的交付，未来毛利率会逐步修复。

截止报告期末，公司总资产 2590.83 亿元，较上年末下降 10.67%，归属于上市公司股东的净资产 275.28 亿元，较上年末增长 8.80%。截止报告期末，公司尚未结算的预收房款为 1253 亿元，可结算资源充裕。

2. 财务稳健、有息负债规模和融资成本持续下降

公司坚持稳健经营，融资渠道畅通，并继续保持合理有息负债水平，“三道红线”监测指标持续保持“绿档”。截止报告期末，公司权益有息负债 305 亿元，较年初下降 55 亿元，权益货币资金余额 327 亿元，较年初上升 10.47%，公司历史上首次权益货币资金大于权益有息负债。公司并表有息负债规模 374.34 亿元，较上年末下降 40.83 亿元，其中银行贷款占比 83.2%，直接融资占比 16.8%，债务结构清晰。扣除预收款后的资产负债率为 57.88%，净负债率为 0.57%。债务期限构成上，短期债务为 103.68 亿元，占比仅为 28%，低于期末货币资金（371.4 亿元），现金短债比为 3.58 倍，可有效覆盖短期债务。

公司近年来综合融资成本不断下降，2020 年 5.2%，2021 年 4.9%，2022 年 4.6%，2023 年 4.2%，截至报告期末公司平均融资成本为 3.4%，较上年末下降 0.8 个百分点。融资成本持续下降，充分反映了市场对滨江优秀的资产价值、强大的经营能力和优质的公司信誉的高度认可。

公司授信储备充裕，流动性良好，截止 2024 年末，公司共获银行授信总额度 1215.54 亿元，授信额度已使用 338.67 亿元，剩余可用 876.87 亿元，占总额度的 72%。直接融资可用额度上，截止报告期末已注册完成尚未发行的短期融资券额度 13 亿元、中票额度 11 亿元，可根据资金需求和市场情况择机发行。

报告期内，公司经营活动现金流净额 76.68 亿元，近年来持续保持净流入，资金流动性充裕安全。

3. 区域深耕、土储优质

报告期内，公司在土地市场保持理性的投资策略，全年获取土地 23 宗，其中杭州 22 宗，南京 1 宗，杭州土地市场占有率 37%，继续保持领先地位。报告期内新增项目计容建筑面积合计 187 万平方米，权益土地款 224.4 亿元。截止报告期末，公司土地储备中杭州占 70%，浙江省内非杭州的城市包括金华、湖州、宁波等经济基础扎实的二三线城市占比 20%，浙江省外占比 10%。良好的区域布局，优质的土地储备为公司未来可持续发展提供有力保障。

4. 其他业务稳步推进

代建业务方面，公司通过对外输出品牌，拓展代建业务，对开发业务起补充作用。报告期内公司在宁波、湖州、杭州、金华等地共获取代建项目 6 个，总计容建面约 74.2 万方。酒店方面，公司旗下千岛湖滨江云顶桃源度假酒店、杭州友好饭店、千岛湖滨江希尔顿度假酒店、杭州天目山英迪格酒店等酒店经营有序推进。租赁业务方面，截止报告期末，公司持有可用于出租的写字楼、商业裙房、社区底商及公寓面积约 44.71 万平方米，报告期内实现租金收入 4.19 亿元。公司投资性房地产采用成本法计量，

期末账面价值 96.85 亿元。养老业务方面，公司旗下首个康养项目，滨江和家御虹府长者之家有序运营中，截止报告期末，入住率已达 85%。

3、主要会计数据和财务指标

(1) 近三年主要会计数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

是 否

单位：元

	2024 年末	2023 年末	本年末比上年末增减	2022 年末
总资产	259,082,993,730.65	290,031,735,564.93	-10.67%	276,202,697,992.41
归属于上市公司股东的净资产	27,527,700,825.06	25,302,261,949.00	8.80%	23,536,367,102.13
	2024 年	2023 年	本年比上年增减	2022 年
营业收入	69,151,820,970.03	70,442,587,508.90	-1.83%	41,502,316,428.18
归属于上市公司股东的净利润	2,545,764,974.90	2,529,138,720.52	0.66%	3,741,740,685.02
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	2,429,850,723.94	2,401,269,567.37	1.19%	3,724,149,895.42
经营活动产生的现金流量净额	7,667,594,549.72	32,650,002,223.85	-76.52%	5,213,654,322.38
基本每股收益（元/股）	0.82	0.81	1.23%	1.20
稀释每股收益（元/股）	0.82	0.81	1.23%	1.20
加权平均净资产收益率	9.63%	10.32%	-0.69%	16.94%

(2) 分季度主要会计数据

单位：元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	13,701,341,078.30	10,499,663,023.38	16,582,621,964.72	28,368,194,903.63
归属于上市公司股东的净利润	659,941,352.50	506,232,967.80	467,268,446.40	912,322,208.20
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	648,294,886.68	482,322,945.44	360,556,498.73	938,676,393.09
经营活动产生的现金流量净额	-2,377,461,362.61	-2,207,478,445.99	3,177,997,715.75	9,074,536,642.57

上述财务指标或其加总数是否与公司已披露季度报告、半年度报告相关财务指标存在重大差异

是 否

4、股本及股东情况

(1) 普通股股东和表决权恢复的优先股股东数量及前 10 名股东持股情况表

单位：股

报告期末普通股股东总数	43,874	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	29,080	报告期末表决权恢复的优先股股东总数	0	年度报告披露日前一个月末表决权恢复的优先股股东总数	0
前 10 名股东持股情况（不含通过转融通出借股份）							
股东名称	股东性质	持股比例	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押、标记或冻结情况		
					股份状态	数量	
杭州滨江投资控股有限公司	境内非国有法人	45.41%	1,413,012,872	0	不适用	0	
戚金兴	境内自然人	11.94%	371,598,600	278,698,950	不适用	0	
莫建华	境内自然人	3.22%	100,260,800	75,195,600	不适用	0	
朱慧明	境内自然人	3.07%	95,533,300	75,195,600	不适用	0	
中国工商银行股份有限公司－富国天惠精选成长混合型证券投资基金（LOF）	其他	1.61%	50,000,000	0	不适用	0	
珠海阿巴马资产管理有限公司－阿巴马元享红利 72 号私募证券投资基金	其他	1.21%	37,600,000	0	不适用	0	
戚加奇	境内自然人	1.00%	31,040,000	0	不适用	0	
珠海阿巴马资产管理有限公司－阿巴马元享红利 74 号私募证券投资基金	其他	0.93%	28,950,000	0	不适用	0	
珠海阿巴马资产管理有限公司－阿巴马元享红利 71 号私募证券投资基金	其他	0.93%	28,880,000	0	不适用	0	
中央汇金资产管理有限责任公司	国有法人	0.91%	28,450,600	0	不适用	0	
上述股东关联关系或一致行动的说明	杭州滨江投资控股有限公司与戚金兴先生、戚加奇先生、珠海阿巴马资产管理有限公司－阿巴马元享红利 72 号私募证券投资基金、珠海阿巴马资产管理有限公司－阿巴马元享红利 74 号私募证券投资基金、珠海阿巴马资产管理有限公司－阿巴马元享红利 71 号私募证券投资基金存在一致行动关系，未知其他股东之间是否存在关联关系或属于一致行动人。						
参与融资融券业务股东情况说明（如有）	珠海阿巴马资产管理有限公司－阿巴马元享红利 72 号私募证券投资基金通过广发证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有 37600000 股公司股票，持股比例 1.21%； 珠海阿巴马资产管理有限公司－阿巴马元享红利 74 号私募证券投资基金通过广发证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有 28950000 股公司股票，持股比例 0.93%； 珠海阿巴马资产管理有限公司－阿巴马元享红利 71 号私募证券投资基金通过广发证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有 28880000 股公司股票，持股比例 0.93%。 珠海阿巴马资产管理有限公司－阿巴马元享红利 73 号私募证券投资基金通过广发证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有 22972500 股公司股票，持股比例 0.74%。						

持股 5%以上股东、前 10 名股东及前 10 名无限售流通股股东参与转融通业务出借股份情况

适用 不适用

前 10 名股东及前 10 名无限售流通股股东因转融通出借/归还原因导致较上期发生变化

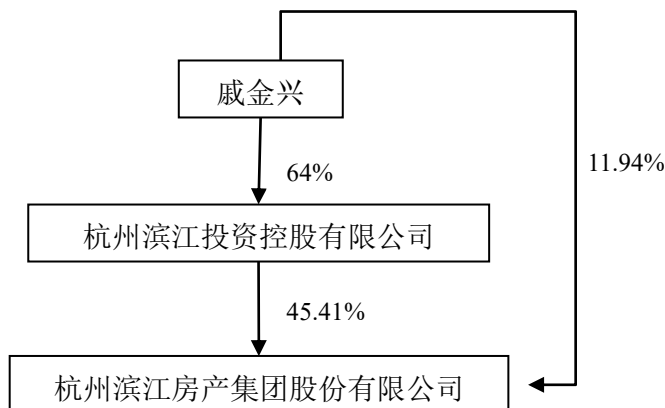
适用 不适用

(2) 公司优先股股东总数及前 10 名优先股股东持股情况表

□适用 不适用

公司报告期无优先股股东持股情况。

(3) 以方框图形式披露公司与实际控制人之间的产权及控制关系



5、在年度报告批准报出日存续的债券情况

适用 不适用

(1) 债券基本信息

债券名称	债券简称	债券代码	发行日	到期日	债券余额 (万元)	利率
杭州滨江房产集团股份有限公司 2024 年度第一期中期票据	24 滨江房产 MTN001	102481015. IB	2024 年 03 月 18 日	2026 年 03 月 20 日	70,000	3.64%
杭州滨江房产集团股份有限公司 2024 年度第二期中期票据	24 滨江房产 MTN002	102481831. IB	2024 年 04 月 25 日	2026 年 04 月 28 日	50,000	3.80%
杭州滨江房产集团股份有限公司 2024 年度第三期短期融资券	24 滨江房产 CP003	042480278. IB	2024 年 05 月 24 日	2025 年 05 月 28 日	70,000	3.60%
杭州滨江房产集团股份有限公司 2024 年度第四期短期融资券	24 滨江房产 CP004	042480319. IB	2024 年 06 月 20 日	2025 年 06 月 24 日	50,000	3.60%
杭州滨江房产集团股份有限公司 2024 年度第三期中期票据	24 滨江房产 MTN003	102483373. IB	2024 年 08 月 05 日	2026 年 08 月 07 日	60,000	3.90%
杭州滨江房产集团股份有限公司 2024 年度第五期短期融资券	24 滨江房产 CP005	042480416. IB	2024 年 08 月 19 日	2025 年 08 月 21 日	50,000	3.55%
杭州滨江房产集团股份有限公司 2024 年度第六期短期融资券	24 滨江房产 CP006	042480477. IB	2024 年 09 月 19 日	2025 年 09 月 23 日	50,000	3.70%
杭州滨江房产集团股份有限公司 2024 年度第四期中期票据	24 滨江房产 MTN004	102484835. IB	2024 年 11 月 04 日	2026 年 11 月 06 日	60,000	4.40%
杭州滨江房产集团股份有限公司 2025 年度第一期短期融资券	25 滨江房产 CP001	042580064. IB	2025 年 01 月 23 日	2026 年 01 月 24 日	60,000	3.80%
杭州滨江房产集团股份有限公司 2025 年度第一期中期票据	25 滨江房产 MTN001	102581415. IB	2025 年 03 月 26 日	2027 年 03 月 28 日	50,000	3.80%
杭州滨江房产集团股份有限公司 2025 年度第二期中期票据	25 滨江房产 MTN002	102581784. IB	2025 年 04 月 21 日	2027 年 04 月 23 日	60,000	3.70%
报告期内公司债券的付息兑付情况	报告期内，公司行使了“23 滨房 01”发行人赎回选择权，对赎回登					

记日登记在册的“23 滨房 01”全部赎回，赎回款本息总金额为人民币 729,400,000 元，已于 2024 年 8 月 2 日发放完毕。

(2) 公司债券最新跟踪评级及评级变化情况

2024 年 6 月 7 日，联合资信评估股份有限公司出具了《杭州滨江房产集团股份有限公司主体长期信用评级报告》：确定杭州滨江房产集团股份有限公司主体长期信用等级为 AAA，评级展望为稳定。

(3) 截至报告期末公司近 2 年的主要会计数据和财务指标

单位：万元

项目	2024 年	2023 年	本年比上年增减
资产负债率	80.10%	79.85%	0.25%
扣除非经常性损益后净利润	367,527.18	272,385.96	34.93%
EBITDA 全部债务比	3.50%	2.72%	0.78%
利息保障倍数	3.66	2.90	26.21%

三、重要事项

详见公司 2024 年年度报告全文第六节“重要事项”，详细描述了报告期内发生的重要事项。