

证券代码：002244

证券简称：滨江集团

公告编号：2025-046

杭州滨江房产集团股份有限公司 2025 年第三季度报告

本公司及董事会全体成员保证信息披露的内容真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

重要内容提示：

1. 董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证季度报告的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。
2. 公司负责人、主管会计工作负责人及会计机构负责人(会计主管人员)声明：保证季度报告中财务信息的真实、准确、完整。
3. 第三季度财务会计报告是否经过审计

☐是☒否

一、主要财务数据

（一）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

	本报告期	本报告期比上年同期 增减	年初至报告期末	年初至报告期末比 上年同期增减
营业收入（元）	20,065,123,131.88	21.00%	65,513,994,043.45	60.64%
归属于上市公司股东的净利润（元）	541,902,556.29	15.97%	2,394,577,614.14	46.60%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	555,944,057.99	54.19%	2,391,537,413.48	60.38%
经营活动产生的现金流量净额（元）	—	—	-7,953,361,501.09	-465.29%
基本每股收益（元/股）	0.17	13.33%	0.77	48.08%
稀释每股收益（元/股）	0.17	13.33%	0.77	48.08%
加权平均净资产收益率	1.84%	0.09%	8.34%	2.08%
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减	
总资产（元）	231,342,106,048.00	259,082,993,730.65	-10.71%	
归属于上市公司股东的所有者权益（元）	29,715,584,742.41	27,527,700,825.06	7.95%	

（二）非经常性损益项目和金额

☒适用☐不适用

单位：元

项目	本报告期金额	年初至报告期末 金额	说明
非流动性资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	-36,422,796.83	-28,960,027.33	
计入当期损益的政府补助（与公司正常经营业务密切相关、符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外）	302,886.86	1,648,397.17	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益	2,263,934.75	4,113,122.59	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	8,536,494.40	18,153,151.65	
委托他人投资或管理资产的损益	1,988,685.67	5,689,695.90	
债务重组损益		1,051,587.66	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	10,501,749.17	6,759,497.68	
减：所得税影响额	-2,533,012.36	2,960,341.93	
少数股东权益影响额（税后）	3,745,468.08	2,454,882.73	
合计	-14,041,501.70	3,040,200.66	—

其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况：

☐适用☒不适用

公司不存在其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况。

将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益项目的情况说明

☐适用☒不适用

公司不存在将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目的情形。

（三）主要会计数据和财务指标发生变动的情况及原因

☒适用☐不适用

项目	同比变动	变动原因
营业收入	60.64%	系本期交付楼盘体量较上年同期增加
归属于上市公司股东的净利润	46.60%	系本期交付楼盘体量及项目整体毛利水平较上年同期增加
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	60.38%	系本期归属于上市公司股东的净利润较上年同期增加较多，且非经常性损益的影响较上期减小
经营活动产生的现金流量净额	-465.29%	系本期支付土地款增加

二、股东信息

（一）普通股股东总数和表决权恢复的优先股股东数量及前十名股东持股情况表

单位：股

报告期末普通股股东总数		27,462	报告期末表决权恢复的优先股股东总数 (如有)		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	2.97%	92,533,300	71,649,975	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
香港中央结算有限公司	境外法人	1.51%	46,878,179	0	不适用	0
珠海阿巴马私募基金投资管理有限公司－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
珠海阿巴马私募基金投资管理有限公司－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
珠海阿巴马私募基金投资管理有限公司－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
前 10 名无限售条件股东持股情况（不含通过转融通出借股份、高管锁定股）						

股东名称	持有无限售条件股份数量	股份种类及数量	
		股份种类	数量
杭州滨江投资控股有限公司	1,413,012,872	人民币普通股	1,413,012,872
戚金兴	92,899,650	人民币普通股	92,899,650
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）	50,000,000	人民币普通股	50,000,000
香港中央结算有限公司	46,878,179	人民币普通股	46,878,179
珠海阿巴马私募基金投资管理有限公司－阿巴马元享红利 72 号私募证券投资基金	37,600,000	人民币普通股	37,600,000
戚加奇	31,040,000	人民币普通股	31,040,000
珠海阿巴马私募基金投资管理有限公司－阿巴马元享红利 74 号私募证券投资基金	28,950,000	人民币普通股	28,950,000
珠海阿巴马私募基金投资管理有限公司－阿巴马元享红利 71 号私募证券投资基金	28,880,000	人民币普通股	28,880,000
中央汇金资产管理有限责任公司	28,450,600	人民币普通股	28,450,600
莫建华	25,065,200	人民币普通股	25,065,200
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。		
前 10 名股东参与融资融券业务情况说明（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%。		

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

（二）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

三、其他重要事项

☒适用☐不适用

报告期主要会计科目变动的情况及原因

单位：元

合并资产负债表项目	2025 年 9 月 30 日	2025 年 1 月 1 日	变动情况	变动原因
交易性金融资产	739,018,878.90	140,253,652.30	426.92%	系本期购买理财产品增加
短期借款		590,902,152.78	-100.00%	系本期偿还借款
其他应付款	35,130,201,667.48	26,205,930,663.00	34.05%	系本期拆借款较上年同期增加
其他流动负债	9,752,628,235.34	14,983,913,801.88	-34.91%	系本期短期应付债券及待转销项税减少
合并利润表项目	2025 年 1-9 月	2024 年 1-9 月	变动情况	变动原因
营业收入	65,513,994,043.45	40,783,626,066.40	60.64%	系本期交付楼盘体量较上年同期增加
营业成本	57,363,774,906.53	36,530,033,953.31	57.03%	系本期交付楼盘体量较上年同期增加
税金及附加	788,111,294.86	594,645,241.79	32.53%	系本期交付楼盘对应的税费增加
销售费用	800,964,714.49	615,061,953.38	30.23%	系本期随交付摊销的合同取得成本增加
管理费用	340,631,080.35	543,898,335.55	-37.37%	系本期结算外部运营费减少
信用减值损失	4,749,302.63	106,974,116.24	-95.56%	系本期计提坏账准备减少
资产减值损失	-532,569,265.29	-84,949,052.50	-526.93%	系本期计提存货跌价准备增加
所得税费用	1,975,115,250.99	968,952,822.43	103.84%	系本期应纳税所得额增加
合并现金流量表项目	2025 年 1-9 月	2024 年 1-9 月	变动情况	变动原因
收回投资收到的现金	5,296,193,162.80	1,077,845,345.01	391.37%	系本期收回交易性金融资产投资款增加
取得投资收益收到的现金	93,413,991.74	567,901,853.15	-83.55%	系本期联营企业分红减少
收到其他与投资活动有关的现金	6,982,455,728.77	4,354,733,783.10	60.34%	系本期收回拆借款增加
投资支付的现金	8,373,899,185.72	2,266,492,705.13	269.47%	系本期购买交易性金融资产投资款增加
支付其他与投资活动有关的现金	7,725,682,509.63	4,445,771,558.54	73.78%	系本期支付的拆借款增加
投资活动产生的现金流量净额	-3,788,074,930.13	-650,596,031.96	-482.25%	系本期投资支付的现金增加
吸收投资收到的现金	6,356,234,545.25	3,538,306,628.91	79.64%	系本期非全资子公司收到少数股东投入增加
取得借款收到的现金	13,196,751,804.59	19,200,585,552.51	-31.27%	系本期融资收到的现金减少
收到其他与筹资活动有关的现金	13,217,657,549.52	4,385,634,765.45	201.39%	系本期收到的拆借款增加
支付其他与筹资活动有关的现金	10,375,920,316.76	4,854,438,837.48	113.74%	系本期偿付拆借款的现金增加
筹资活动产生的现金流量净额	3,160,923,265.91	-1,515,948,713.48	308.51%	系本期收到其他与筹资活动有关的现金增加

四、季度财务报表

（一）财务报表

1、合并资产负债表

编制单位：杭州滨江房产集团股份有限公司

2025 年 09 月 30 日

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	28,536,755,945.93	37,140,420,548.44
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	739,018,878.90	140,253,652.30
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	445,636,931.56	692,690,389.91
应收款项融资		
预付款项	16,558,623.48	1,324,699.59
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	26,276,632,538.86	27,731,821,040.89
其中：应收利息		
应收股利	20,857,736.19	20,857,736.19
买入返售金融资产		
存货	128,267,382,351.93	148,516,570,443.33
其中：数据资源		
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	11,802,199,668.61	12,971,783,384.13
流动资产合计	196,084,184,939.27	227,194,864,158.59
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资	20,936,522,084.35	17,874,877,800.31
其他权益工具投资	696,719,025.88	643,920,326.50
其他非流动金融资产	470,089,095.20	610,747,976.30
投资性房地产	10,257,921,796.14	9,685,232,882.32
固定资产	1,015,329,530.57	1,078,880,140.87
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	43,495,866.23	48,551,858.15
无形资产	126,861,915.27	129,480,388.10
其中：数据资源		
开发支出		
其中：数据资源		

商誉	323,832.75	323,832.75
长期待摊费用	764,469.42	632,912.89
递延所得税资产	1,709,893,492.92	1,815,481,453.87
其他非流动资产		
非流动资产合计	35,257,921,108.73	31,888,129,572.06
资产总计	231,342,106,048.00	259,082,993,730.65
流动负债：		
短期借款		590,902,152.78
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	5,392,111,559.20	5,640,830,896.13
预收款项	80,957,796.52	78,126,276.51
合同负债	93,068,415,544.83	125,370,457,342.90
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	16,707,562.73	140,257,294.70
应交税费	502,362,909.38	641,249,607.72
其他应付款	35,130,201,667.48	26,205,930,663.00
其中：应付利息		
应付股利		
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	6,657,636,530.66	6,107,176,664.47
其他流动负债	9,752,628,235.34	14,983,913,801.88
流动负债合计	150,601,021,806.14	179,758,844,700.09
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	23,493,814,045.70	24,444,759,345.57
应付债券	1,984,504,139.20	2,621,986,607.32
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	3,714,176.09	12,628,365.46
长期应付款	657,565,643.15	643,745,948.10
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	37,721,710.96	15,923,893.60
递延所得税负债	39,022,880.84	32,414,610.08
其他非流动负债		
非流动负债合计	26,216,342,595.94	27,771,458,770.13
负债合计	176,817,364,402.08	207,530,303,470.22
所有者权益：		
股本	3,111,443,890.00	3,111,443,890.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	2,098,484,373.82	2,089,594,184.75
减：库存股		

信用减值损失（损失以“-”号填列）	4,749,302.63	106,974,116.24
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-532,569,265.29	-84,949,052.50
资产处置收益（损失以“-”号填列）	467,657.59	1,506,983.84
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	6,033,568,024.05	2,763,935,843.69
加：营业外收入	24,502,410.07	4,784,884.95
减：营业外支出	17,747,634.07	27,896,180.40
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	6,040,322,800.05	2,740,824,548.24
减：所得税费用	1,975,115,250.99	968,952,822.43
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	4,065,207,549.06	1,771,871,725.81
（一）按经营持续性分类		
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	4,065,207,549.06	1,771,871,725.81
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
（二）按所有权归属分类		
1. 归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）	2,394,577,614.14	1,633,442,766.70
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	1,670,629,934.92	138,428,959.11
六、其他综合收益的税后净额	39,894,939.61	-21,974,777.84
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	39,554,509.64	-21,857,533.14
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	39,599,024.53	-19,303,076.02
1. 重新计量设定受益计划变动额		
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益		
3. 其他权益工具投资公允价值变动	39,599,024.53	-19,303,076.02
4. 企业自身信用风险公允价值变动		
5. 其他		
（二）将重分类进损益的其他综合收益	-44,514.89	-2,554,457.12
1. 权益法下可转损益的其他综合收益		
2. 其他债权投资公允价值变动		
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4. 其他债权投资信用减值准备		
5. 现金流量套期储备		
6. 外币财务报表折算差额	-44,514.89	-2,554,457.12
7. 其他		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	340,429.97	-117,244.70
七、综合收益总额	4,105,102,488.67	1,749,896,947.97
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额	2,434,132,123.78	1,611,585,233.56

（二）归属于少数股东的综合收益总额	1,670,970,364.89	138,311,714.41
八、每股收益：		
（一）基本每股收益	0.77	0.52
（二）稀释每股收益	0.77	0.52

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0.00 元，上期被合并方实现的净利润为：0.00 元。

法定代表人：张洪力

主管会计工作负责人：沈伟东

会计机构负责人：张羽

3、合并年初到报告期末现金流量表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	36,599,194,963.63	35,757,214,333.85
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	1,208,406,856.06	435,895,116.55
经营活动现金流入小计	37,807,601,819.69	36,193,109,450.40
购买商品、接受劳务支付的现金	41,045,117,049.59	32,020,889,235.55
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工及为职工支付的现金	478,798,031.21	501,222,368.59
支付的各项税费	3,186,723,206.26	3,774,080,889.72
支付其他与经营活动有关的现金	1,050,325,033.72	1,303,859,049.39
经营活动现金流出小计	45,760,963,320.78	37,600,051,543.25
经营活动产生的现金流量净额	-7,953,361,501.09	-1,406,942,092.85
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	5,296,193,162.80	1,077,845,345.01
取得投资收益收到的现金	93,413,991.74	567,901,853.15
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	9,816,653.55	92,875,549.09
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	1,256,603.20	
收到其他与投资活动有关的现金	6,982,455,728.77	4,354,733,783.10
投资活动现金流入小计	12,383,136,140.06	6,093,356,530.35
购建固定资产、无形资产和其他长	3,952,257.70	31,688,298.64

期资产支付的现金		
投资支付的现金	8,373,899,185.72	2,266,492,705.13
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	67,677,117.14	
支付其他与投资活动有关的现金	7,725,682,509.63	4,445,771,558.54
投资活动现金流出小计	16,171,211,070.19	6,743,952,562.31
投资活动产生的现金流量净额	-3,788,074,930.13	-650,596,031.96
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	6,356,234,545.25	3,538,306,628.91
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	6,356,234,545.25	3,538,306,628.91
取得借款收到的现金	13,196,751,804.59	19,200,585,552.51
收到其他与筹资活动有关的现金	13,217,657,549.52	4,385,634,765.45
筹资活动现金流入小计	32,770,643,899.36	27,124,526,946.87
偿还债务支付的现金	17,236,777,393.47	21,798,168,586.95
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,997,022,923.22	1,987,868,235.92
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	987,937,333.21	78,001,359.29
支付其他与筹资活动有关的现金	10,375,920,316.76	4,854,438,837.48
筹资活动现金流出小计	29,609,720,633.45	28,640,475,660.35
筹资活动产生的现金流量净额	3,160,923,265.91	-1,515,948,713.48
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	295,915.08	-2,673,035.55
五、现金及现金等价物净增加额	-8,580,217,250.23	-3,576,159,873.84
加：期初现金及现金等价物余额	37,062,847,570.00	32,648,928,853.24
六、期末现金及现金等价物余额	28,482,630,319.77	29,072,768,979.40

（二）2025 年起首次执行新会计准则调整首次执行当年年初财务报表相关项目情况

☐适用☒不适用

（三）审计报告

第三季度财务会计报告是否经过审计

☐是☒否

公司第三季度财务会计报告未经审计。

杭州滨江房产集团股份有限公司董事会
2025 年 10 月 30 日