

证券代码：002244

证券简称：滨江集团

公告编号：2026-008

杭州滨江房产集团股份有限公司 2025 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 0.68 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。

2025 年公司主要经营情况如下：

1. 销售和经营业绩

2025 年公司实现销售额 1017 亿元，位列克而瑞全国房企排行榜第 10 位，民营企业第 1 位。在大本营杭州，公司已连续 8 年荣获杭州市场销售冠军。

报告期内，公司项目顺利交付，实现营业收入 828.88 亿元，同比上升 19.86%；实现净利润 36.40 亿元，同比下降 3.98%，其中归母净利润 21.16 亿元，同比下降 16.87%。主要系本期计提资产减值较上年同期增加所致。全年毛利率 13.22%，较上年同期上升 0.68 个百分点。

截止报告期末，公司总资产 2082.34 亿元，较上年末下降 19.63%，归属于上市公司股东的净资产 294.74 亿元，较上年末增长 7.07%，扣除预收款后的资产负债率为 57.23%，资产负债结构进一步优化。截止报告期末，公司尚未结算的预收房款为 854.79 亿元。

2. 土地储备

报告期内公司新增土地储备项目 26 个，新增项目计容建筑面积合计 172.3 万平方米，总土地款 487 亿元，权益土地款 192 亿元。其中杭州土地市场占有率 33%，继续保持领先地位。截止报告期末，公司土地储备中杭州占比 79%，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 13%，浙江省外占比 8%，继续保持区域聚焦。

3. 有息负债规模和融资成本

公司始终坚持把财务的安全放在首位，稳健经营。公司融资渠道畅通，将有息负债保持在合理水平，且“三道红线”监测指标持续保持“绿档”。近几年，公司权益有息负债规模分别为 2022 年末 470 亿元、2023 年末 360 亿元、2024 年末 305 亿元、2025 年末 262 亿元，权益有息负债规模近年来持续下降。截止 2025 年末公司并表有息负债规模 336.95 亿元，较上年末下降 37.39 亿元，其中银行贷款占比 83.2%，直接融资占比 16.8%，债务结构合理。扣除预收款后的资产负债率为 57.23%，净负债率为 6.35%。债务期限构成上，短期债务为 76.85 亿元，占比仅为 23%，低于期末货币资金（305.7 亿元），现金短债比为 3.98 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%，2024 年 3.4%，截至报告期末公司平均融资成本为 3.0%，较上年末下降 0.4 个百分点。

公司授信储备方面，截止 2025 年末，公司共获银行授信总额度 1,323.10 亿元，较上年末增加 8.85%，授信额度已使用 331.01 亿元，剩余可用 992.09 亿元，占总额度的 75%。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中票额度 30 亿元，可根据资金需求和市场情况择机发行。

4. 其他业务

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。报告期内公司在南京新增代建项目 1 个，计容建面约 5.7 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 54.9 万平方米，报告期内实现租金收入 4.42 亿元。公司投资性房地产采用成本法计量，期末账面价值 101.16 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 95%。

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

	2025 年末	2024 年末	本年末比上年 末增减	2023 年末
总资产	208,233,740,996.78	259,082,993,730.65	-19.63%	290,031,735,564.93
归属于上市公司股东的净资产	29,473,772,443.92	27,527,700,825.06	7.07%	25,302,261,949.00
	2025 年	2024 年	本年比上年增 减	2023 年
营业收入	82,887,760,417.00	69,151,820,970.03	19.86%	70,442,587,508.90
归属于上市公司股东的净利润	2,116,317,717.43	2,545,764,974.90	-16.87%	2,529,138,720.52
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	2,078,605,234.28	2,429,850,723.94	-14.46%	2,401,269,567.37
经营活动产生的现金流量净额	-4,290,949,913.65	7,667,594,549.72	-155.96%	32,650,002,223.85
基本每股收益（元/股）	0.68	0.82	-17.07%	0.81
稀释每股收益（元/股）	0.68	0.82	-17.07%	0.81
加权平均净资产收益率	7.43%	9.63%	-2.20%	10.32%

(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	22,507,750,130.36	22,941,120,781.21	20,065,123,131.88	17,373,766,373.55
归属于上市公司股东的净利润	975,913,324.17	876,761,733.68	541,902,556.29	-278,259,896.71
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	959,546,408.88	876,046,946.61	555,944,057.99	-312,932,179.20
经营活动产生的现金流量净额	-6,120,208,570.81	-2,844,341,915.71	1,011,188,985.43	3,662,411,587.44

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	30,492	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	29,557	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	境内非国有	45.41%	1,413,012,872	0	不适用	0	

公司	法人					
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	2.93%	91,070,500	0	不适用	0
香港中央结算有限公司	境外法人	1.56%	48,501,928	0	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	1.29%	40,000,000	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 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
招商银行股份有限公司—工银瑞信价值精选混合型证券投资基金	其他	0.90%	27,980,470	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 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 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

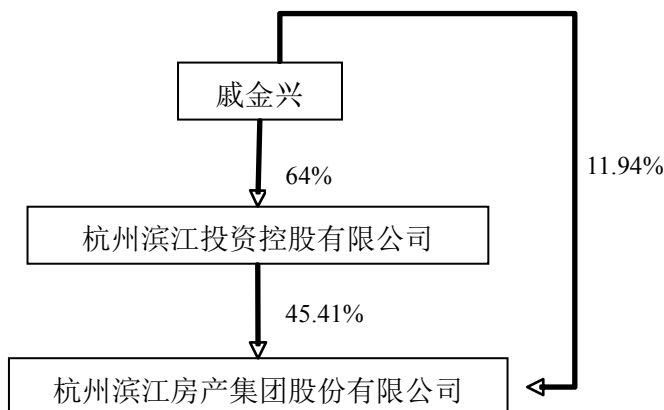
适用 不适用

(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 2025 年度第二期短期融资券	25 滨江房产 CP002	042580342. IB	2025 年 07 月 07 日	2026 年 07 月 09 日	60,000	2.50%
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%
杭州滨江房产集团股份有限公司 2025 年度第三期中期票据	25 滨江房产 MTN003	102584410. IB	2025 年 10 月 22 日	2027 年 10 月 24 日	70,000	2.85%
杭州滨江房产集团股份有限公司 2026 年度第一期中期票据	26 滨江房产 MTN001	102680687. IB	2026 年 03 月 04 日	2028 年 03 月 06 日	60,000	2.75%
报告期内公司债券的付息兑付情况	报告期内, 公司按时完成对 24 滨江房产 CP001、24 滨江房产 CP002、24 滨江房产 CP003、24 滨江房产 CP004、24 滨江房产 CP005、24 滨江房产 CP006 的付息和兑付工作。					

(2) 公司债券最新跟踪评级及评级变化情况

2025 年 6 月 13 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	2025 年	2024 年	本年比上年增减
资产负债率	76.41%	80.10%	-3.69%
扣除非经常性损益后净利润	360,263.71	367,527.18	-1.98%
EBITDA 全部债务比	4.72%	3.50%	1.22%
利息保障倍数	5.29	3.66	44.54%

三、重要事项

详见公司 2025 年年度报告全文第五节“重要事项”，详细描述了报告期内发生的重要事项。