

证券代码：002244

证券简称：滨江集团

公告编号：2024-024

杭州滨江房产集团股份有限公司 2023 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 0.90 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。

2023 年，公司实现营业收入 704.43 亿元，同比增长 69.73%；实现归母净利润 25.29 亿元，同比下降 32.41%，主要受本期计提存货跌价准备增加影响。截止报告期末，公司总资产 2900.32 亿元，归属于上市公司股东的净资产 253.02 亿元，分别较上年末增长 5.01%和 7.5%，财务状况良好。截止报告期末，公司尚未结算的预收房款为 1430 亿元，较年初增长 9.73%。

2023 年公司主要经营情况回顾如下：

1. 销售良好、回款增加

2023 年，公司销售情况良好，实现销售额 1534.7 亿元，与上年基本持平，位列克而瑞行业销售排名第 11 位，较 2022 年提升 2 位，并连续 6 年荣获杭州市场销售冠军。全年权益销售现金回笼 732 亿元，创历史新高。

2. 财务稳健、有息负债下降

公司坚持稳健经营，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 360 亿元，较上年末下降 110 亿元，并表有息负债规模 415.18 亿元，较上年末下降 120.27 亿元，其中银行贷款占比 79.8%，直接融资占比 20.2%。扣除预收款后的资产负债率为 56.41%，净负债率为 15.08%。债务期限构成上，短期债务为 135.07 亿元，占比仅为 32.53%，低于期末货币资金（327.04 亿元），现金短债比为 2.42 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%，截至报告期末公司平均融资成本为 4.2%，较上年末下降 0.4 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，截止报告期末，公司共获银行授信总额度 1217.23 亿元，较上年末增加 2.86%，授信额度已使用 401.45 亿元，剩余可用 815.78 亿元，占总额度的 67%。直接融资可用额度上，截止报告期末已获批尚未发行的公司债额度 15.52 亿元，注册完成尚未发行的短期融资券额度 49 亿元、中票额度 35 亿元，可根据资金需求和市场情况择机发行。

3. 区域深耕、土储优质

报告期内，公司新增土地储备项目 33 个，其中宁波 1 个，南京 1 个，湖州 2 个，金华 2 个，杭州 27 个，进一步巩固杭州市场份额。报告期内新增项目计容建筑面积合计 333 万平方米，权益土地款 256 亿元。截止报告期末，公司土地储备中杭州占 60%，浙江省内非杭州的城市包括宁波、金华、湖州、嘉兴等经济基础扎实的二三线城市占比 25%，浙江省外占比 15%。优质的土地储备为公司未来可持续发展提供良好保障。

4. 其他业务稳步推进

租赁业务方面，截止报告期末，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 37.78 万平方米，报告期内实现租金收入 3.58 亿元。公司投资性房地产采用成本法计量，期末账面价值 85.8 亿元。报告期内，公司重启代建业务板块，继续对外输出品牌，对开发业务起到补充作用。养老业务方面，报告期内，公司旗下高品质康养服务品牌——“滨江和家”推出的首个社区嵌入式高品质养护机构——和家·御虹府长者之家已正式开业。

得益于公司良好的经营业绩和稳健的经营风格，报告期内，公司荣获由中国企业评价协会、清华大学房地产研究所和中指研究院三家研究机构共同发布的 2023 中国房地产综合实力百强企业第 13 位，其中盈利性、成长性均位列全国 top10，并荣获 2023 中国房地产百强经营安全性优秀企业。

在今后发展中，公司将继续秉承“让老百姓都能住上一套好房子”的理念，不断提高社会的认可度、行业的影响力、业主的美誉度和员工的满意度，为千家万户创造安居乐业的理想栖息地并成为消费者心中值得信赖的著名房地产品牌。

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

追溯调整或重述原因

会计政策变更

元

	2023 年	2022 年		本年比上年增减	2021 年	
		调整前	调整后		调整后	调整前
营业收入（元）	70,442,587,508.90	41,502,316,428.18	41,502,316,428.18	69.73%	37,976,356,466.75	37,976,356,466.75
归属于上市公司股东的净利润（元）	2,529,138,720.52	3,741,031,371.11	3,741,740,685.02	-32.41%	3,027,327,039.62	3,028,225,325.22
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	2,401,269,567.37	3,723,440,581.51	3,724,149,895.42	-35.52%	2,989,738,644.72	2,990,636,930.32
经营活动产生的现金流量净额（元）	32,650,002,223.85	5,213,654,322.38	5,213,654,322.38	526.24%	839,419,095.72	839,419,095.72
基本每股收益（元/股）	0.81	1.20	1.20	-32.50%	0.97	0.97
稀释每股收益（元/股）	0.81	1.20	1.20	-32.50%	0.97	0.97
加权平均净资产收益率	10.32%	16.94%	16.94%	-6.62%	15.52%	15.52%
	2023 年末	2022 年末		本年末比上年末增减	2021 年末	
		调整前	调整后		调整后	调整前
总资产（元）	290,031,735,564.93	276,176,043,009.52	276,202,697,992.41	5.01%	211,725,797,388.74	211,754,674,184.68
归属于上市公司股东的净资产（元）	25,302,261,949.00	23,534,759,502.62	23,536,367,102.13	7.50%	20,579,304,131.28	20,580,202,416.88

会计政策变更的原因及会计差错更正的情况

公司自 2023 年 1 月 1 日起执行财政部颁布的《企业会计准则解释第 16 号》“关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理”规定，对在首次执行该规定的财务报表列报最早期间的期初至 2023 年 1 月 1 日之间发生的适用该规定的单项交易按该规定进行调整。对在首次执行该规定的财务报表列报最早期间的期初因适用该规定的单项交易而确认的租赁负债和使用权资产，以及确认的弃置义务相关预计负债和对应的相关资产，产生应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的，按照该规定和《企业会计准则第 18 号——所得税》的规定，将累积影响数调整财务报表列报最早期间的期初留存收益及其他相关财务报表项目。

(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	10,085,971,564.81	16,942,571,617.58	19,364,064,234.17	24,049,980,092.34
归属于上市公司股东的净利润	560,020,988.72	1,076,521,070.18	836,037,245.82	56,559,415.80
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	541,216,249.38	1,073,658,454.59	825,153,930.36	-38,759,066.96
经营活动产生的现金流量净额	7,625,551,066.08	19,962,875,400.22	306,820,830.99	4,754,754,926.56

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	31,219	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	34,938	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	质押	66,670,000	
戚金兴	境内自然人	11.94%	371,598,600	278,698,950	不适用	0	
朱慧明	境内自然人	3.22%	100,260,800	100,260,800	不适用	0	
莫建华	境内自然人	3.22%	100,260,800	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	1.80%	56,004,453	0	不适用	0	
香港中央结算有限公司	境外法人	1.75%	54,460,495	0	不适用	0	

中国工商银行股份有限公司—富国研究精选灵活配置混合型证券投资基金	其他	1.23%	38,124,640	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
中国工商银行股份有限公司—景顺长城中国回报灵活配置混合型证券投资基金	其他	1.15%	35,901,998	0	不适用	0
戚加奇	境内自然人	1.00%	31,040,000	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%。					

前十名股东参与转融通业务出借股份情况

适用 不适用

前十名股东较上期发生变化

适用 不适用

单位：股

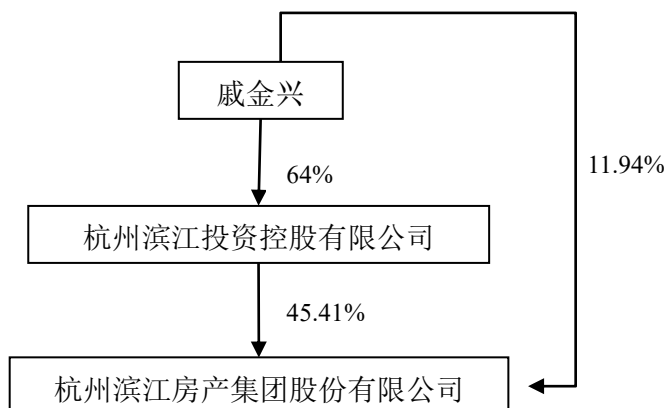
前十名股东较上期末发生变化情况					
股东名称（全称）	本报告期新增/退出	期末转融通出借股份且尚未归还数量		期末股东普通账户、信用账户持股及转融通出借股份且尚未归还的股份数量	
		数量合计	占总股本的比例	数量合计	占总股本的比例
中国工商银行股份有限公司—富国天惠精选成长混合型证券投资基金（LOF）	新增	0	0.00%	0	0.00%
中国工商银行股份有限公司—富国研究精选灵活配置混合型证券投资基金	新增	0	0.00%	0	0.00%
珠海阿巴马资产管理有限公司—阿巴马元享红利 74 号私募证券投资基金	退出	0	0.00%	0	0.00%
珠海阿巴马资产管理有限公司—阿巴马元享红利 71 号私募证券投资基金	退出	0	0.00%	0	0.00%

（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 2023 年度第三期短期融资券	23 滨江房产 CP003	042380368. IB	2023 年 07 月 03 日	2024 年 07 月 05 日	90,000	3.85%
杭州滨江房产集团股份有限公司 2022 年度第一期中期票据	22 滨江房产 MTN001	102281882. IB	2022 年 08 月 19 日	2024 年 08 月 23 日	94,000	4.80%
杭州滨江房产集团股份有限公司 2022 年度第二期中期票据	22 滨江房产 MTN002	102282564. IB	2022 年 11 月 21 日	2024 年 11 月 23 日	80,000	5.80%
杭州滨江房产集团股份有限公司 2024 年度第一期短期融资券	24 滨江房产 CP001	042480085. IB	2024 年 02 月 20 日	2025 年 02 月 22 日	70,000	3.64%
杭州滨江房产集团股份有限公司 2024 年度第二期短期融资券	24 滨江房产 CP002	042480198. IB	2024 年 04 月 08 日	2025 年 04 月 10 日	70,000	3.55%
杭州滨江房产集团股份有限公司 2023 年度第一期中期票据	23 滨江房产 MTN001	102381461. IB	2023 年 06 月 16 日	2025 年 06 月 20 日	60,000	3.95%
杭州滨江房产集团股份有限公司 2023 年度第二期中期票据	23 滨江房产 MTN002	102381808. IB	2023 年 07 月 21 日	2025 年 07 月 25 日	60,000	3.85%
杭州滨江房产集团股份有限公司 2023 年度第一期公司债	23 滨房 01	148410. SZ	2023 年 08 月 01 日	2025 年 08 月 02 日	70,000	4.20%
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%
报告期内公司债券的付息兑付情况	1、公司于 2023 年 7 月 10 日支付“21 滨房 01” 2022 年 7 月 9 日至 2023 年 7 月 8 日期间的利息并兑付本金；					

	2、公司于 2023 年 8 月 7 日支付“21 滨房 02” 2022 年 8 月 5 日至 2023 年 8 月 4 日期间的利息并兑付本金； 3、公司于 2023 年 8 月 24 日支付“20 滨房 01” 2022 年 8 月 24 日至 2023 年 8 月 23 日期间的利息并兑付本金；
--	---

(2) 公司债券最新跟踪评级及评级变化情况

2023 年 6 月 2 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。2023 年 6 月 14 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 2023 年跟踪评级报告》，跟踪评级结果如下：确定维持公司主体长期信用等级为 AAA，维持“20 滨房 01”“21 滨房 01”“21 滨房 02”“20 滨江房产 MTN003”“21 滨江房产 MTN001”和“21 滨江房产 MTN002”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	2023 年	2022 年	本年比上年增减
资产负债率	79.85%	80.91%	-1.06%
扣除非经常性损益后净利润	240,126.96	372,414.99	-35.52%
EBITDA 全部债务比	2.72%	3.05%	-0.33%
利息保障倍数	2.90	2.27	27.75%

三、重要事项

详见公司 2023 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。