

证券代码：002244

证券简称：滨江集团

公告编号：2022-043

杭州滨江房产集团股份有限公司 2021 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。

除下列董事外，其他董事亲自出席了审议本次年报的董事会会议

未亲自出席董事姓名	未亲自出席董事职务	未亲自出席会议原因	被委托人姓名
-----------	-----------	-----------	--------

非标准审计意见提示

适用 不适用

董事会审议的报告期普通股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普通股利润分配预案为：以 3,111,443,890 为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 2.26 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	李渊	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的房地产开发企业，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，各方面工作取得扎实进展，主要经营情况回顾如下：

1.销售增长 盈利增加

2021年在全体滨江人的共同努力下，公司全年销售额达1691亿元，同比增长24%，位列克尔瑞行业销售排名第22位，并荣获杭州房企销售冠军。在交付方面，公司21个主要项目顺利交付，在杭州、温州、

台州、嘉兴、湖州等地均取得了业主的一致好评。2021年，在浙江省内公司的品牌影响力得到充分发挥，在浙江省以外的区域，依托自身品质发展，品牌影响力进一步增强。

报告期内，实现营业收入379.76亿元，实现归母净利润30.27亿元，分别较上年同期增长32.80%和30.06%。截止2021年末，公司总资产2,117.26亿元，归属于上市公司股东的净资产205.79亿元，分别较上年同期增长23.09%和12.03%，财务状况良好。截止2021年末尚未结算的预收房款为935.4亿元，较年初增长28.5%，预收款的持续增厚，为未来业绩提供充分保障。

2. 土储增厚 版图扩张

报告期内，公司新增土地储备项目38个，其中在浙江省的8个地级市共获取35个项目，并成功开拓丽水市场实现浙江省内11个地级市项目全覆盖。报告期内，公司累计新增土地面积200.29万平方米，新增土储计容建筑面积469.4万平方米，土地款总额710亿元，权益土地款437.86亿元，平均楼面价为1.51万元/平方米，新增土储货值权益比例56.6%。截止2021年末，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、嘉兴、温州、金华、湖州、台州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。

3. 财务稳健 融资成本继续下降

截止报告期末，公司有息负债规模457.62亿元，其中银行贷款占比73.8%，直接融资占比26.2%，债务结构清晰。扣除预收款后的资产负债率为65.92%，净负债率为65.97%。债务期限构成上，短期债务为139.96亿元，占比仅为30.58%，低于期末货币资金（211.41亿元），现金短债比为1.51倍，可有效覆盖短期债务。“三道红线”监测指标持续保持“绿档”。

公司近年来综合融资成本不断下降，2017年6%、2018年5.8%、2019年5.6%、2020年5.2%，截止报告期末公司平均融资成本为4.9%，较上年末下降0.3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。2021年公司直接融资情况如下：

债券简称	债券类型	起息日	到期日	当前余额（万元）	票面利率（%）
21滨江房产CP001	一般短期融资券	2021/1/7	2022/1/7	93,000.00	3.95
21滨江房产CP002	一般短期融资券	2021/2/8	2022/2/8	90,000.00	4.07
21滨江房产MTN001	一般中期票据	2021/2/24	2024/2/24	100,000.00	4.56
21滨江房产CP003	一般短期融资券	2021/3/3	2022/3/3	70,000.00	3.85
21滨江房产MTN002	一般中期票据	2021/3/10	2024/3/10	91,000.00	4.80
21滨房01	公司债	2021/7/9	2023/7/9	60,000.00	3.96
21滨房02	公司债	2021/8/5	2023/8/5	85,000.00	3.84
21滨江房产CP004	一般短期融资券	2021/12/6	2022/12/6	90,000.00	4.20

此外，公司授信储备充裕，流动性良好。截止2021年末，公司共获银行授信额度832.43亿元，较上年末增加16%，授信额度已使用356.61亿元，剩余可用授信额度475.82亿元，占总额度的57%。直接融资可用额度上，截止2021年末已获批尚未发行的公司债额度6亿，注册完成尚未发行的短期融资券额度7.2亿元和超短期融资券18.9亿元，可根据资金需求和市场情况择机发行。

公司的安全、稳健也一直为金融界高度认可，得益于公司良好的经营业绩和稳健的经营风格，报告期内，公司荣获由国务院发展研究中心企业研究所、清华大学房地产研究所和中国指数研究院三家研究机构共同发布的2021中国房地产综合实力百强企业第23位，其中融资能力和盈利性连续多年均位列全国top10。

4. 其他业务稳步推进

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35万平方米，报告期内实现租金收入2.67亿元。公司投资性房地产采用成本法计量，期末账面价值64.34亿元。

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

单位：元

	2021 年末	2020 年末	本年末比上年末增减	2019 年末
总资产	211,725,797,388.74	172,015,527,939.37	23.09%	129,625,352,488.97
归属于上市公司股东的净资产	20,579,304,131.28	18,369,349,965.90	12.03%	16,567,369,192.66
	2021 年	2020 年	本年比上年增减	2019 年
营业收入	37,976,356,466.75	28,596,799,809.91	32.80%	24,954,503,284.58
归属于上市公司股东的净利润	3,027,327,039.62	2,327,645,169.99	30.06%	1,631,223,106.02
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	2,987,046,815.00	2,127,464,335.79	40.40%	1,602,727,686.05
经营活动产生的现金流量净额	839,419,095.72	-3,157,140,189.27	126.59%	2,621,124,242.81
基本每股收益（元/股）	0.97	0.75	29.33%	0.52
稀释每股收益（元/股）	0.97	0.75	29.33%	0.52
加权平均净资产收益率	15.52%	13.32%	2.20%	10.22%

(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	7,429,918,621.75	11,956,825,445.27	5,049,106,255.45	13,540,506,144.28
归属于上市公司股东的净利润	397,389,921.31	870,066,794.37	57,454,492.93	1,702,415,831.01
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	394,834,722.78	867,218,859.59	53,838,588.10	1,671,154,644.53
经营活动产生的现金流量净额	-637,196,768.00	-305,038,062.73	1,443,059,559.36	338,594,367.09

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	31,563	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	29,375	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							
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		质押	432,300,000	
威金兴	境内自然人	11.94%	371,598,600	278,698,950			

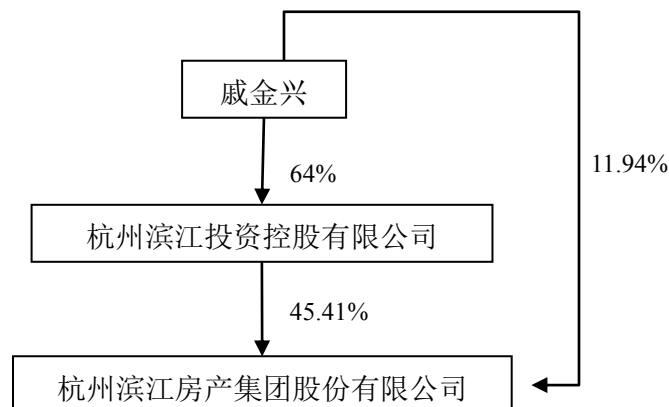
朱慧明	境内自然人	3.22%	100,260,800	75,195,600		
莫建华	境内自然人	3.22%	100,260,800	75,195,600		
香港中央结算有限公司	境外法人	1.66%	51,543,462			
珠海阿巴马资产管理有限 公司—阿巴马元享红利 72 号私募证券投资基金	其他	1.21%	37,600,000			
威加奇	境内自然人	1.00%	31,040,000			
珠海阿巴马资产管理有限 公司—阿巴马元享红利 74 号私募证券投资基金	其他	0.93%	28,950,000			
珠海阿巴马资产管理有限 公司—阿巴马元享红利 71 号私募证券投资基金	其他	0.93%	28,880,000			
全国社保基金四一三组合	其他	0.93%	28,800,098			
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威金兴先生、威加奇先生、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%。					

(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 2017 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）	17 滨房 01	112607.SZ	2017 年 10 月 30 日	2022 年 10 月 31 日	60,000	3.99%
杭州滨江房产集团 股份有限公司 2020 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）	20 滨房 01	149210.SZ	2020 年 08 月 20 日	2023 年 08 月 24 日	60,000	4.00%
杭州滨江房产集团股份有限公司 2021 年面向合格投资者公开发行公司债券(第一期)	21 滨房 01	149540.SZ	2021 年 07 月 07 日	2023 年 07 月 09 日	60,000	3.96%
杭州滨江房产集团股份有限公司 2021 年面向合格投资者公开发行公司债券(第二期)	21 滨房 02	149585.SZ	2021 年 08 月 03 日	2023 年 08 月 05 日	85,000	3.84%
报告期内公司债券的付息兑付情况	公司于 2021 年 8 月 10 日支付“16 滨房 01”于 2020 年 8 月 10 日至 2021 年 8 月 9 日期间的利息并兑付本金。 公司于 2021 年 8 月 24 日支付“20 滨房 01”于 2020 年 8 月 24 日至 2021 年 8 月 23 日期间的利息。 公司于 2021 年 11 月 1 日支付“17 滨房 01”于 2020 年 10 月 31 日至 2021 年 10 月 30 日期间的利息					

(2) 债券最新跟踪评级及评级变化情况

2021年6月1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公司债券2021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“16滨房01”“17滨房01”和“20滨房01”的信用等级为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	2021 年	2020 年	本年比上年增减
资产负债率	82.34%	83.70%	-1.36%
扣除非经常性损益后净利润	298,704.68	212,746.43	40.40%
EBITDA 全部债务比	4.37%	4.09%	0.28%
利息保障倍数	2.91	2.46	18.29%

三、重要事项

详见公司2021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。