

证券代码：002244

证券简称：滨江集团

公告编号：2018-029

杭州滨江房产集团股份有限公司 2018 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。

董事、监事、高级管理人员异议声明

姓名	职务	内容和原因
----	----	-------

声明

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 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 0.60 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	
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。2018年公司销售额达850.1亿元，再创新高，较上年增长38.23%。报告期内，武林壹号部分楼宇、华家池住宅及商业部分、东方星城住宅、平湖万家花城部分住宅、锦绣之城住宅及湘湖壹号等项目交付结转以及项目管理费收入的实现，2018年度公司实现营业收入211.15亿元，与上年同期相比增长53.30%；营业利润42.46亿元，与上年同期相

比增长44.19%；归属于母公司的净利润12.17亿元，比上年下降28.89%。

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2018中国房地产综合实力百强企业第25位、2018中国房地产百强企业“盈利性TOP10”、2018浙江房地产品牌推动力Top10、“浙江省百强企业”、“浙江省服务业百强企业”等品牌荣誉。

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：人民币元

	2018年	2017年	本年比上年增减	2016年
营业收入	21,115,474,506.44	13,773,703,966.33	53.30%	19,452,245,423.65
归属于上市公司股东的净利润	1,217,015,452.00	1,711,414,578.86	-28.89%	1,398,807,038.77
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	1,218,698,617.25	1,272,703,871.61	-4.24%	1,340,633,387.71
经营活动产生的现金流量净额	-13,940,192,250.47	3,429,860,913.03	-506.44%	13,131,138,943.66
基本每股收益（元/股）	0.39	0.55	-29.09%	0.46
稀释每股收益（元/股）	0.39	0.55	-29.09%	0.46
加权平均净资产收益率	8.26%	12.64%	-4.38%	12.21%
	2018年末	2017年末	本年末比上年末增减	2016年末
资产总额	87,552,256,713.71	60,244,328,746.08	45.33%	49,544,829,403.10
归属于上市公司股东的净资产	15,261,084,455.96	14,278,692,173.69	6.88%	12,794,540,594.32

(2) 分季度主要会计数据

单位：人民币元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	3,335,965,138.65	6,218,295,946.44	2,677,540,480.26	8,883,672,941.09
归属于上市公司股东的净利润	344,354,488.82	235,938,875.91	126,817,979.67	509,904,107.60
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	325,897,342.05	214,272,136.44	144,595,197.84	533,933,940.92
经营活动产生的现金流量净额	-10,320,821,450.77	-1,098,595,181.34	1,130,800,335.49	-3,651,575,953.85

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	44,152	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	43,265	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	质押或冻结情况		

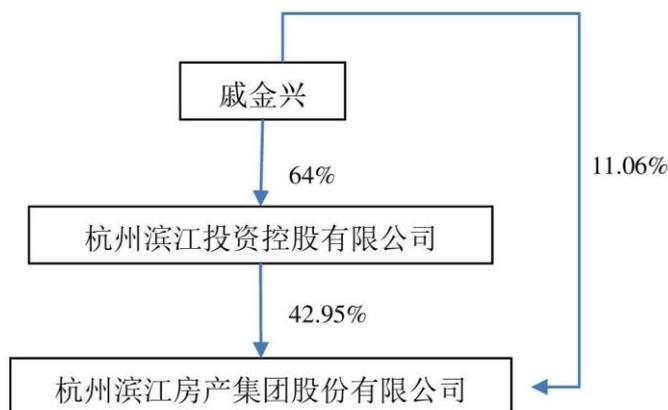
				条件的股份数量	股份状态	数量
杭州滨江投资控股有限公司	境内非国有法人	42.95%	1,336,441,272	0	质押	799,999,993
戚金兴	境内自然人	11.06%	344,198,400	258,148,800		
朱慧明	境内自然人	3.22%	100,260,800	75,195,600		
莫建华	境内自然人	3.22%	100,260,800	75,195,600		
华鑫国际信托有限公司—华鑫信托·慧智投资 97 号集合资金信托计划	其他	3.11%	96,616,600	0		
上海加财投资管理有限公司	境内非国有法人	2.66%	82,745,864	0		
建信基金—兴业银行—华鑫信托—华鑫信托·慧智投资 99 号集合资金信托计划	其他	2.25%	70,004,874	0		
北信瑞丰基金—招商银行—华鑫国际信托—华鑫信托·慧智投资 98 号集合资金信托计划	其他	2.00%	62,190,000	0		
中央汇金资产管理有限责任公司	国有法人	1.61%	50,056,600	0		
全国社保基金四一八组合	其他	1.30%	40,490,702	0		
上述股东关联关系或一致行动的说明	戚金兴先生与杭州滨江投资控股有限公司之间存在关联关系。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）	无					

(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、公司债券情况

公司是否存在公开发行并在证券交易所上市，且在年度报告批准报出日未到期或到期未能全额兑付的公司债券是

(1) 公司债券基本信息

债券名称	债券简称	债券代码	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 2016 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）	16 滨房 01	112427	2021 年 08 月 10 日	210,000	3.46%
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	2022 年 10 月 31 日	60,000	5.80%
报告期内公司债券的付息兑付情况	16 滨房 01 和 17 滨房 01 于报告期内按时付息，不涉及兑付事项。				

（2）公司债券最新跟踪评级及评级变化情况

根据联合信用评级有限公司2018年5月15日出具的《杭州滨江房产集团股份有限公司公司债券2018年跟踪评级报告》，联合信用维持公司的主体长期信用等级为AA+，评级展望为稳定，维持公司公开发行的“16滨房01”和“17滨房01”信用等级为AA+。

在债券存续期内，评级机构将对公司主体信用等级和债券信用等级进行一次跟踪评级。

（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	2018 年	2017 年	同期变动率
资产负债率	77.94%	72.84%	5.10%
EBITDA 全部债务比	7.57%	7.57%	0.00%
利息保障倍数	3.82	7.84	-51.28%

三、经营情况讨论与分析

1、报告期经营情况简介

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求
是

房地产业

公司需遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第 3 号—上市公司从事房地产业务》的披露要求

（一）行业格局

2018年房地产调控继续从紧，坚持房子是用来住的、不是用来炒的政策基调，同时强调因城施策、分类指导，夯实地方主体责任。2018年3月，国务院政府工作报告再次强调“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，报告明确提出：坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，落实地方主体责任，继续实行差别化调控，建立健全长效机制，促进房地产市场平稳健康发展。支持居民自住购房需求，培育住房租赁市场，发展共有产权住房。加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，让广大人民群众早日实现安居宜居。2018年7月，中央政治局会议提出要求：下决心解决好房地产市场问题，坚持因城施策，促进供求平衡，合理引导预期，整治市场秩序，坚决遏制房价上涨。加快建立促进房地产市场平稳健康发展长效机制。2018年8月住建部要求因地制宜，精准施策、综合施策，把地方政府稳地价、稳房价、稳预期的主体责任落到实处，确保市场稳定。2018年12月，中央经济工作会议提出，要构建房地产市场健康发展长效机制，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，因城施策、分类指导，夯实城市政府主体责任，完善住房市场体系和住房保障体系。

根据国家统计局数据，2018年，全国实现商品房销售面积171654万平方米，比上年增长1.3%，其中，住宅销售面积增长2.2%；实现商品房销售额149973亿元，增长12.2%，其中，住宅销售额增长14.7%；销售面积和销售金额同创历史新高，但在政府持续调控下，销售面积和金额同比增速分别较2017年同期回落6.4和1.5个百分点。根据中国指数研究院统计，2018年1-12月，全国百城新建住宅均价累计上涨5.09%，涨幅较2017年收窄2.06个百分点。2018年，全国房地产开发投资额为120264亿元，同比增长9.5%，增速较2017年扩大2.5个百分点。全国房屋新开工面积为20.9亿平方米，同比增长17.2%，增幅较2017年扩大10.2个百分点，2018年12月末，全国商品房待售面积52414万平方米，比上年末减少6510万平方米。

根据中国指数研究院报告，2018年销售规模前10名和前20名房地产企业销售额占比分别为29.2%和39.5%，分别较2017年提高了5.2和7.1个百分点，行业集中度进一步提升。

杭州作为目前公司主要经营区域，其市场情况如下：

1. 近三年杭州土地市场成交情况

年度	宗数(宗)	土地出让金(亿元)	建设用地面积(万方)	成交楼面地价(元/m ²)	平均溢价率
2016年	446	1671.71	1126.43	6885.75	57.02%
2017年	475	2292.61	1368.44	8299.67	45.52%
2018年	581	2501.07	1539.93	7956.00	26.70%

2、2018年度杭州房地产开发投资与新开工情况

开发投资		新开工	
数值(亿元)	同比变动	数值(万平方米)	同比变动
3068.9	12.24%	2708.53	24.44%

3、2018年度杭州商品房市场情况

销售金额		销售面积		销售均价	
数值	同比变动	数值	同比变动	数值	同比变动
(亿元)		(万平方米)		(元/m ²)	
4008.49	-4.13%	1675.98	-18.41%	23917	17.51%

备注：商品房包括住宅、写字楼、商业性营业用房。

4、商品住宅去化情况

截止2018年末,杭州商品住宅库存去化周期为3.56个月,较2017年的3.3个月增加0.26个月。

以上数据来源：中国指数研究院

(二) 2018年公司主要经营情况

2018年，通过全体滨江人的共同努力，公司销售攀上新的高峰，全年实现销售850.1亿元，同比增长38.23%。克尔瑞统计数据显示，公司位列2018年杭州市场销售第一。中国指数研究院统计数据显示，2018年杭州市商品房成交金额TOP10项目中，公司的翡翠海岸项目、壹品项目、杭州壹号院项目和湘湖壹号项目摘得四席，其中，翡翠海岸项目和壹品项目位列冠亚军。报告期内，公司以合作的方式通过品牌管理输出实现项目管理收入5.37亿元，同比增长64.84%。

报告期内，公司新增土地储备项目26个，新增土地面积176.93万方，计容建筑面积346.97万方，土地款总额496.43亿元，平均楼面价1.43万元/平方米，优质的土地储备为公司未来可持续发展提供良好保障。

截止报告期末，公司整体融资成本为5.8%。公司较低的融资成本也代表了市场对滨江优秀的资产价值、经营能力和公司信誉的高度认可。

截止报告期末，公司持有用于出租的写字楼、商业裙房和社区底商17.05万方，期末账面价值16.01亿元，2018年度实现租金收入1.53亿元。

报告期内，公司集中式长租公寓业务有序推进，截止报告期末，公司规划中拟用于长租公寓的自持物业总面积约33.61万方，规划打造暖屋、暖客和暖驿三个产品系列，满足不同层次的租赁住房需求。公司将充分发挥自身品牌、产品和服务优势，为市场提供高品质的长租公寓。

截止报告期末，公司总资产875.52亿元，净资产193.14亿元，归属于母公司所有者的净资产152.61亿元，有息负债261.29亿元，货币资金71.9亿元，资产负债率为77.94%，有息负债占公司净资产的比率为1.35，净负债率仅为98.06%。随着公司规模的扩张，公司有息负债占净资产的比率有所上升，但仍处于行业较低水平。截止2018年末，公司负债总额682.38亿元，其中预收款项为252.47亿元，扣除预收款项的资产负债率为49.10%，有息负债构成中，公司有息流动负债为53.80亿元，有息流动负债占有息负债的比例仅为20.59%，远低于货币资金，短期偿债压力小。总体上看，公司财务稳健性仍属于稳健有守。

报告期内，公司实现营业收入211.15亿元，比上年同期上升53.30%；实现利润总额42.41亿元，比上年同期上升44.93%，实现归属于母公司所有者的净利润12.17亿元，比上年同期下降28.89%。截止报告期末，公司总资产875.52亿元，归属于上市公司股东的净资产152.61亿元，分别较上年同期增长45.33%和6.88%。

2018年，公司攀上了销售的新高峰，占据了品质和品牌的新高点，达到了服务的新水平！2018年公司主要工作如下：

一、身体力行做好“行业品牌领跑者、高端品质标准制定者”

2018年初，公司提出做“行业品牌领跑者，高端品质标准制定者”。经过一年的实践，公司在做好行业品牌领跑者、高端品质标准制订者方面已经得到了行业、市场和业主的认可。

二、管理标准化的建立

一个企业能否走得长远，长效机制的建立至关重要。对于企业而言，管理标准化是做好一切工作的长效机制。公司的日常治理应当严格遵循管理标准，包括投资、财务、成本、人力、工程、销售等各部门。2018年公司各部门都建立了各自的管理标准，2019年将进一步深化。

三、产品创新及标准的细化

在滨江集团，创新错了不批评，不创新一定要批评！创新不仅是社会进步的源泉，也是企业发展的动力。2018年我们在装修风格上做了创新，上品项目做了卡地亚和幻影两种创新风格，湘湖里项目做了六套中式合院样板房。装修标准上做了细化，从7种丰富到17种。我们将不断增强创新力，尤其是在中式样板房的装修风格中创造滨江的特色，并用滨江的元素来引领中式的发展。

四、团队建设不断加强

2018年房地产系统新增员工286人，公司通过提高招聘标准、新员工文化培训、与老员工学习交流等方式，保持了团队战斗力。工程进度方面，在保持公司品质、管理和服务的传统优势的同时，时间能力达到杭州行业内最快。在交付方面，项目顺利交付，继续保持交付接近零投诉优势。团队自身建设也得到加强，继续保持人员精干高效。

五、幸福分享计划实施，员工共同分享企业发展成果

为充分激发公司房地产项目管理团队的积极性和全体员工的主人翁意识，进一步提升开发项目的质量和经营效率，公司推出了幸福分享计划，与员工共同分享企业发展成果。

(三) 报告期内公司新增土地储备情况

序号	宗地编号	项目名称	项目所在地	权益比例(%)	拿地时间	土地面积(平方米)	建筑面积(平方米)	土地金额(亿元)
1	杭政储出【2017】86号地块	五幸银座	杭州	24	2018.1.19	12645	37935	1.7633
2	杭政储出【2017】87号地块	五幸金座	杭州	24	2018.1.19	20510	61530	2.8181
3	萧政储出(2008)48号地块	阳光名城	杭州	15	2018.1.26	54777	105216	7.5
4	杭大江东[2017]8号地块	未来海岸	杭州	51	2018.1.29	88404	194488.8	19.8186
5	萧政储出[2018]5号地块	湘湖里	杭州	50	2018.2.5	133203	134535.03	40.12
6	温岭市XQ060301地块	温岭玫瑰春晓	温岭	49	2018.3.8	39437	90705.10	15.6
7	杭政储出【2018】2号地块	滨江公园之星	杭州	12.25	2018.3.9	14418	50463	7.1597
15	湖州市2018-10号地块	长田春晓	湖州	70	2018.3.13	140601	154661.1	1.83
9	乐清市中心区E-c24-3、E-c47-3地块	乐清金色家园	温州	45	2018.3.28	80001	280003.5	14.26
10	萧政储出(2018)13号地块	澄品	杭州	18	2018.3.30	107887	312872	100.99
11	江苏南通GJ2013-175#B地块	南通曙光之星	江苏南通	35	2018.3.30	79165	197912.5	2.1375
12	宁波海曙区气象路地段HS06-03-10a地块	宁波海语天下	宁波	50	2018.4.25	88957	231288.2	43.2972
13	德清县2017-535地块	德清莫干山语	湖州	33	2018.5.17	69999	73498.95	8.7359
14	萧政储出(2018)10号地块	萧山锦粼府	杭州	30	2018.5.31	46839	117097.5	25.11
15	萧政储出(2018)18号	萧山拥潮府	杭州	66	2018.6.15	45064	112662.5	27.478
16	湖州市太湖度假区长田漾单元TH-06-03-02地块	十里春晓	湖州	70	2018.6.22	136206	149826.6	13.51
17	江西上饶县DEB2018041、DEB2018042	上饶公园壹号	江西上饶	51	2018.6.22	113386.7	136064.04	4.2691
18	江西上饶县DEB2018043、DEB2018044、DEB2018045、DEB2018046	上饶商业项目	江西上饶	29	2018.6.22	99999.96	79999.97	0.7801
19	温州市城市中心区A-28、A-44、A-49b地块	温州鹿城壹号	温州	15	2018.6.26	101233	352512.6	69.2
20	乐清H-b3-2地块	乐清东潮府	温州	25	2018.7.6	42017	84034	7.072
21	萧政储出(2018)22号地块	锦宸	杭州	50	2018.7.11	24153	60382.5	13.9358
22	杭政储出[2018]23号地块	仁恒滨江园	杭州	50	2018.7.16	31776	85795.2	30.9603

23	奉土出告字[2018]01041号萧王庙街道 陈家岙地块	诺德学府	宁波	40	2018.8.2	52495	131238.0	4.40958
24	奉土出告字[2018]01043号萧王庙街道 萧王庙街道青云村三号地块	诺德学校	宁波	10	2018.8.6	91214	91214	0.8848
25	温岭市XQ050204地块	温岭万家之星	温岭	34	2018.8.3	22566	56415	6.61
26	望江门杭政储出[2018]32号地块	御品	杭州	50	2018.8.27	32342	87323.4	26.1757
合计						1769295.66	3469674.49	496.43

(四) 报告期内公司主要房产项目开发情况

序号	项目名称	项目类别	项目所在地	权益比例 (%)	项目状态	土地面积 (万方)	计容规划建筑面积 (万方)	预计总投资 (亿元)	截至2018年12月未已投资金额 (亿元)	2018年竣工面积 (万方)	总可售面积 (万方)	2018年合同销售面积 (万方)
1	武林壹号	住宅、商业	杭州	50.00	在建	10.41	33.40	110.76	102.48	-	33.07	0.26
2	千岛湖东方海岸	住宅	杭州	100.00	在建	22.14	18.22	17.50	14.03	-	18.50	2.02
3	湘湖壹号	住宅	杭州	50.00	在建	24.13	23.89	54.40	47.93	-	20.88	7.07
4	平湖万家花城F1	住宅	嘉兴	35.10	在建	22.30	40.14	57.54	45.47	44.08	39.74	24.45
5	平湖万家花城F2	住宅	嘉兴	35.10	在建	10.25	29.23			-	29.22	-
6	平湖万家花城G	住宅	嘉兴	35.10	在建	8.35	24.07			-	24.07	-
7	东方名府	住宅	杭州	26.00	在建	1.90	4.75	5.24	5.12	-	4.70	0.34
8	东方悦府	住宅、商业	杭州	32.00	在建	3.77	7.54	13.40	10.32	-	7.46	0.15
9	临安天目山小镇	住宅、商业	杭州	100.00	在建	22.30	13.38	14.00	1.65	-	4.68	-
10	大江名筑	住宅	杭州	31.00	在建	3.73	6.70	8.00	4.90	-	6.63	4.07
11	江南名府	住宅	杭州	100.00	在建	3.16	7.90	19.00	16.55	-	7.79	7.17
12	卧城印象	住宅	杭州	50.00	在建	2.70	6.48	19.00	12.31	-	5.08	4.10
13	义乌滨江壹品	住宅	义乌	100.00	在建	5.22	21.94	50.34	37.52	-	20.80	8.25
14	未来海岸	住宅	杭州	51.00	在建	8.84	19.45	39.72	24.08	-	19.32	8.90
15	御江南	住宅	杭州	100.00	在建	5.05	8.59	27.35	23.87	-	7.24	5.70
16	翡翠江南	住宅	杭州	50.00	在建	4.66	11.59	30.42	25.55	-	7.76	3.89
17	义乌锦绣之城	住宅	义乌	100.00	在建	6.14	16.57	43.09	29.77	-	16.41	2.33
18	温岭铂金海岸	住宅	温岭	50.00	在建	10.15	16.90	7.10	1.90	-	16.73	0.34
19	上品	住宅	杭州	50.50	在建	4.73	13.48	79.28	63.43	-	10.54	1.35
20	乐清金色家园	住宅	乐清	45.00	在建	8.00	28.00	29.83	17.55	-	27.58	1.32
21	温州万家花城	住宅	温州	51.00	在建	13.94	15.55	21.59	11.27	-	15.23	-
22	南通曙光之星	住宅	南通	35.00	在建	7.92	19.79	16.00	3.14	-	15.67	-
23	定安府	住宅	杭州	70.00	在建	1.13	1.25	7.50	3.75	-	1.25	-
24	十里春晓	住宅	湖州	70.00	在建	13.62	14.98	30.12	14.17	-	14.15	-
25	温岭万家之星	住宅	温岭	34.00	在建	2.26	5.64	10.87	7.10	-	5.69	-
26	拥潮府	住宅	杭州	66.00	在建	4.51	11.27	45.35	29.53	-	11.00	-
27	华家池	住宅	杭州	51.00	竣工	4.73	18.90	69.59	63.63	-	18.71	0.69
28	东方星城	住宅	杭州	30.00	竣工	4.88	12.68	23.38	22.05	17.33	12.55	-
29	深圳浪口屋村	住宅	深圳	51.00	拟建	3.45	20.74	待确定	7.66	-	待确定	-
30	深圳浪口厂房	商业	深圳	51.00	拟建	1.35	8.66	待确定		-	待确定	-

31	深圳南方报业大厦城市更新项目	商住	深圳	36.00	拟建	0.60	4.80	待确定	0.72	-	待确定	-
32	湘湖里	住宅	杭州	50.00	拟建	13.32	13.45	65.00	33.10	-	7.79	-
33	长田春晓项目	商业	湖州	70.00	拟建	14.06	15.47	14.03	1.89	-	7.00	-
34	上饶公园壹号	住宅	上饶	51.00	拟建	11.34	13.61	13.10	4.62	-	13.20	-
35	仁恒滨江园	住宅	杭州	50.00	拟建	3.18	8.58	51.94	15.52	-	6.83	-
36	御品	住宅	杭州	50.00	拟建	3.23	8.73	48.35	27.05	-	7.73	-
37	湖光山社	住宅	杭州	100.00	拟建	13.87	13.11	27.06	10.05	-	待确定	-

(五) 报告期内公司主要房产项目结算情况

序号	项目名称	项目公司	权益比例	2018年结算面积(万方)	2018年结算金额(万元)
1	华家池项目	杭州滨江商博房地产开发有限公司	51.00%	11.87	471,024.69
2	东方星城项目	杭州滨润房地产开发有限公司	30.00%	12.37	382775.79
3	平湖万家花城项目	平湖万家花城房地产开发有限公司	35.10%	17.83	175140.23
4	西溪明珠项目	杭州滨江西部房地产开发有限公司	100.00%	1.26	45429.84
5	湘湖壹号项目	杭州滨江盛元房地产开发有限公司	50.00%	1.87	73399.41
6	武林壹号项目	杭州滨绿房地产开发有限公司	50.00%	3.63	296537.88
7	千岛湖东方海岸项目	东方海岸(淳安)房地产开发有限公司	100.00%	2.08	25756.56
8	萧山东方海岸项目	杭州滨江盛元海岸房地产开发有限公司	50.00%	1.51	30411.19
9	锦绣之城项目	浙江锦绣天成置业有限公司	51.00%	10.27	482511.26

(六) 报告期内公司主要自持房产出租情况

按业态区分	项目名称	权益比例(%)	可租赁面积(m ²)	出租率
写字楼	庆春发展大厦写字楼	100	13896.14	89.30%
	新城时代广场A座	100	27942.19	91.60%
	星城发展大厦写字楼	100	20605.91	100.00%
	凯旋发展大厦	100	17345.31	100.00%
商业裙房	庆春发展大厦商场	100	4028.66	100.00%
	文景苑商场	100	6768.07	100.00%
	新城市广场	100	15975.83	100.00%
	新城时代广场B座	100	12037.62	100.00%
	新城时代广场D座	100	1720.24	100.00%
社区底商	星城大厦商铺	100	4934.98	100.00%
	万家星城一期底商	100	1992.77	100.00%
	万家星城二期底商	100	8790.89	100.00%
	万家星城三期底商	100	17042.83	100.00%
	金色黎明一期底商	100	5606.95	100.00%
	曙光之城底商	100	5445.07	100.00%
	凯旋门商铺	100	6107.04	100.00%
	御景苑底商	100	259.87	100.00%

(七) 截止报告期末公司融资情况

序号	项目	期末余额(万元)	融资成本区间	期限结构
1	银行贷款	1,652,888.71	4.57%-10.33%	1年内到期: 357,990.00 万元
				长期借款: 1,294,898.71 万元
2	中期票据	510,000.00	4.99%-6.50%	1年内到期: 0.00万元
				长期票据: 510,000.00 万元
3	公司债券	270,000.00	3.46%-5.80%	5年
4	短期融资券	180,000.00	5.90%-6.19%	365天

报告期末, 公司整体平均融资成本为5.8%。此外, 按照房地产企业经营惯例, 公司及部分控股子公司为相关业主按揭贷款提供保证。截至报告期末, 本公司及部分控股子公司为购买本公司相关房产的业主提供保证所及的借款金额为1,657,544.17万元。

(八) 经营计划

公司始终把企业做强放在第一位, 在保证安全运营的前提下, 再考虑规模做大。2018年, 随着下半年房地产行情市场变动, 公司主动放缓了今年销售千亿目标的实现进度, 2019年公司将在保证品质的前提下保持规模的稳步增长, 实现千亿销售目标, 兼顾品质与规模以适应行业竞争格局。

公司2019年主要项目计划竣工表

序号	项目名称	所在地	权益比例 (%)	计容建筑面积 (万方)	预计竣工时间
1	武林壹号	杭州	50.00	33.40	住宅部分已竣工，商业部分2019年竣工
2	湘湖壹号	杭州	50.00	23.89	2014年6月开始分期竣工
3	千岛湖东方海岸	杭州	100.00	18.22	2017年2月开始分期竣工
4	平湖万家花城	平湖	35.10	93.44	2016年11月开始分期竣工
5	江南之星	杭州	33.00	25.37	2019.01
6	上海公园壹号	上海	30.00	12.05	2019.06
7	义乌公园壹号	义乌	33.00	14.15	2019.06
8	东方悦府	杭州	32.00	7.54	2019.12
9	东方名府	杭州	26.00	4.75	2019.12
10	信达壹品	杭州	20.00	9.24	2019.12
11	翡翠海岸	杭州	33.00	12.23	2019.12

（九）公司未来发展的展望

2019年房地产调控将保持政策的连续性和稳定性。2019年政府工作报告提出要更好解决群众住房问题，落实城市主体责任，改革完善住房市场体系和保障体系，促进房地产市场平稳健康发展。住建部表示，2019年住建部将坚决落实党中央、国务院的部署，稳妥实现房地产市场平稳发展的长效机制工作方案，具体要做到五个坚持。第一，坚持我们住房的一个定位，房子是用来住的，不是用来炒的。第二，坚持完善两个体系，一个是住房的市场体系，第二是住房的保障体系。第三，就是要坚持落实城市的主体责任，因城施策、分类指导。我们要不断的完善市场的监测预警和考核评价机制，特别是要把稳地价、稳房价、稳预期的责任落到实处。第四，坚持调结构、转方式，特别是要大力培育和发展租房租赁市场，重点是要解决新市民的住房租赁问题。第五是要保持政策的连续性和稳定性，防止大起大落。

滨江集团发展的历史经验表明，整体市场形势的平稳，对滨江的发展更为有利，更能充分发挥滨江品质、品牌的优势，凸显滨江的竞争力。

一、2019年目标及未来战略

1. 实现品质、品牌、品格的三齐飞

自2001年开始，公司追求的品质和品牌从最初的房屋质量扩展到小区环境、装修标准、户型设计、人性化程度，再延伸到整体配套与物业服务。经过二十多年的发展和积累，滨江的品质与品牌已经家喻户晓、深入人心。品质对应产品，品牌对应公司，如今，我们将滨江人的“品格”同样作为追求品质和品牌的重要组成部分，因为只有具备一流品格的团队才能制造出一流品质的产品，创造一流企业的品牌！

2. 2019年公司的战略

2019年公司的战略布局原则上是：聚焦杭州、深耕浙江、辐射华东、关注粤港澳和中西部，同时调整区域布局，把资源重点向杭州以及有前景的区域倾斜，积极进入适应滨江风格的、人口净流入的、经济发达的、需要滨江产品的城市和区域，例如南京、苏州、成都、武汉等。

3. 2019年的公司目标

销售目标1000亿元，按与2018年持平的原则新增土地储备；继续扩大写字楼、商铺、长租公寓等投资性房地产规模，继续关注和探索养老产品；严格执行销售管理制度，实行优胜劣汰；继续保持合理的有息负债水平；增强各部门的协作能力，最大程度发挥企业优势。

二、2019年的重点工作：一个中心，三个加强

（一）一个中心：冲刺千亿销售目标，继续做好行业品牌领跑者，高端品质标准制定者。

（二）三个加强

1、管理标准化的加强

在公司业务的逐步发展壮大，进入城市增加，获取项目增多，政府政策多变，同时各地管理要求不一，管理标准化的深化、细化显得尤为重要。各部门要深化、细化标准化管理制度，努力实现有效地协同管理

和无缝对接服务。

2、品质品牌的加强

要珍惜通过多年努力付出和积累获得的品质和品牌，继续做精做细，努力实现产品品质、企业品牌的全面推进。

3、团队的加强

基层员工应当增强业务水平，部门负责人、中高层管理人员要加强领导能力，每个滨江人都应当提高自信程度，增强事先、事中、事后的把控能力，提高各部门间的协调能力、预测能力、全面创新能力，发扬敢作为、敢担当的精神！要推广“一总结，三对比”的工作方法，在黄金时间做黄金事情。

2、报告期内主营业务是否存在重大变化

是 否

3、占公司主营业务收入或主营业务利润 10%以上的产品情况

适用 不适用

单位：元

产品名称	营业收入	营业利润	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业利润比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
房地产业	20,959,909,425.83	4,314,059,522.38	35.49%	54.46%	46.18%	5.39%

4、是否存在需要特别关注的经营季节性或周期性特征

是 否

5、报告期内营业收入、营业成本、归属于上市公司普通股股东的净利润总额或者构成较前一报告期发生重大变化的说明

适用 不适用

6、面临暂停上市和终止上市情况

适用 不适用

7、涉及财务报告的相关事项

(1) 与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况说明

适用 不适用

企业会计准则变化引起的会计政策变更

1) 本公司根据《财政部关于修订印发2018年度一般企业财务报表格式的通知》(财会〔2018〕15号)及其解读和企业会计准则的要求编制2018年度财务报表，此项会计政策变更采用追溯调整法。2017年度财务报表受重要影响的报表项目和金额如下：

原列报报表项目及金额		新列报报表项目及金额	
应收票据		应收票据及应收账款	218,637,410.67
应收账款	218,637,410.67		
应收利息	52,101,598.78	其他应收款	10,979,460,345.78
应收股利			
其他应收款	10,927,358,747.00		

应付票据		应付票据及应付账款	2,388,295,022.92
应付账款	2,388,295,022.92		
应付利息	127,660,405.12	其他应付款	5,781,695,192.76
应付股利			
其他应付款	5,654,034,787.64		

2) 财政部于2017年度颁布了《企业会计准则解释第9号——关于权益法下投资净损失的会计处理》《企业会计准则解释第10号——关于以使用固定资产产生的收入为基础的折旧方法》《企业会计准则解释第11号——关于以使用无形资产产生的收入为基础的摊销方法》及《企业会计准则解释第12号——关于关键管理人员服务的提供方与接受方是否为关联方》。公司自2018年1月1日起执行上述企业会计准则解释，执行上述解释对公司期初财务数据无影响。

(2) 报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况说明

适用 不适用

公司报告期无重大会计差错更正需追溯重述的情况。

(3) 与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

适用 不适用

(一) 非同一控制下企业合并

1. 本期发生的非同一控制下企业合并

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例(%)	股权取得方式
滨江壹品项目	协议生效日	223,000,000.00	46.00%	购买
新广发公司	工商变更日	207,700,757.57	98.52%	购买

(续上表)

被购买方名称	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润
滨江壹品项目	2018-04-28	完成工商变更		-48,338,571.12
新广发公司	2018-08-02	完成工商变更		-15,217.99

2. 合并成本及商誉

项目	滨江壹品项目	新广发公司
合并成本	223,000,000.00	207,700,757.57
现金	223,000,000.00	207,700,757.57
合并成本合计	223,000,000.00	207,700,757.57
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	223,000,000.00	207,700,757.57
商誉		

3. 被购买方于购买日可辨认资产、负债

项目	滨江壹品项目		新广发公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值
资产	4,741,342,146.27	4,525,824,651.66	1,005,540,228.11	36,513,676.24
货币资金	1,003,081,789.33	1,003,081,789.33	14,026.68	14,026.68
其他应收款	78,090.00	78,090.00	114,963.35	114,963.35
存货	3,725,438,904.04	3,509,921,409.43	1,005,403,217.33	36,376,665.46
其他流动资产	11,389,662.24	11,389,662.24		
其他资产	1,353,700.66	1,353,700.66	8,020.75	8,020.75
负债	4,480,815,830.48	4,480,815,830.48	795,619,470.54	795,619,470.54
其他应付款	3,480,772,083.48	3,480,772,083.48	687,517,717.06	687,517,717.06
其他负债	1,000,043,747.00	1,000,043,747.00	108,101,753.48	108,101,753.48
净资产	260,526,315.79	45,008,821.18	209,920,757.57	-759,105,794.30

减：少数股东权益	13,026,315.79	2,250,441.06		
取得的净资产	247,500,000.00	42,758,380.12	209,920,757.57	-759,105,794.30

(二) 其他原因的合并范围变动

1. 合并范围增加

公司名称	股权取得方式	股权取得时点	出资额	出资比例
旭兆公司	新设	工商设立日		100.00%
滨虹公司	新设	工商设立日		100.00%
滨威公司	新设	工商设立日		100.00%
滨涛公司	新设	工商设立日		67.00%
滨雅公司	新设	工商设立日		100.00%
义乌滨锦公司	新设	工商设立日	46,000,000.00	92.00%
义乌盛品公司	新设	工商设立日		100.00%
暖屋公司	新设	工商设立日	5,100,000.00	100.00%
滨宏公司	新设	工商设立日	51,000,000.00	51.00%
滨济公司	新设	工商设立日	9,000,000.00	45.00%
乐清滨江公司	新设	工商设立日		45.00%
湖州公司	新设	工商设立日	14,000,000.00	70.00%
滨泰公司	新设	工商设立日		100.00%
滨星公司	新设	工商设立日		66.00%
滨宁公司	新设	工商设立日		66.00%
滨辰公司	新设	工商设立日		100.00%
滨熹公司	新设	工商设立日		100.00%
滨泽公司	新设	工商设立日		100.00%
滨柏公司	新设	工商设立日		50.00%
滨恒房地产公司	新设	工商设立日		50.00%
滨惠公司	新设	工商设立日	500,000,000.00	50.00%
滨望公司	新设	工商设立日		50.00%
滨哲公司	新设	工商设立日		100.00%
滨翼公司	新设	工商设立日		100.00%
滨祺公司	新设	工商设立日		100.00%
滨奇公司	新设	工商设立日		100.00%
滨华公司	新设	工商设立日		60.00%
滨新公司	新设	工商设立日		100.00%
滨丰公司	新设	工商设立日		100.00%
上饶滨桐公司	新设	工商设立日		51.00%
滨格公司	新设	工商设立日		100.00%
滨上公司	新设	工商设立日		100.00%
滨南公司	新设	工商设立日		100.00%
南通曙江公司	新设	工商设立日	7,000,000.00	35.00%
滨景投资公司	新设	工商设立日	68,000,000.00	34.00%
温岭滨岭公司	新设	工商设立日		34.00%

(4) 对 2019 年 1-3 月经营业绩的预计

□ 适用 √ 不适用