

证券代码：002244

证券简称：滨江集团

公告编号：2016-110

# 杭州滨江房产集团股份有限公司 2016 年第三季度报告正文

## 第一节 重要提示

公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证季度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

所有董事均已出席了审议本次季报的董事会会议。

公司负责人戚金兴、主管会计工作负责人沈伟东及会计机构负责人(会计主管人员)张羽声明：保证季度报告中财务报表的真实、准确、完整。

## 第二节 主要财务数据及股东变化

### 一、主要会计数据和财务指标

公司是否因会计政策变更及会计差错更正等追溯调整或重述以前年度会计数据

是  否

	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）	49,358,245,480.83	42,230,217,558.73	16.88%	
归属于上市公司股东的净资产（元）	12,404,057,928.44	8,764,790,750.88	41.52%	
	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）	5,534,150,862.07	126.12%	13,955,667,298.92	66.29%
归属于上市公司股东的净利润（元）	342,059,668.65	105.43%	1,016,278,447.67	48.40%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	291,904,824.34	93.82%	966,184,425.36	44.23%
经营活动产生的现金流量净额（元）	--	--	10,665,673,600.51	74.05%
基本每股收益（元/股）	0.11	83.33%	0.34	36.00%
稀释每股收益（元/股）	0.11	83.33%	0.34	36.00%
加权平均净资产收益率	2.79%	0.72%	9.20%	0.86%

单位：元

项目	年初至报告期末金额	说明
非流动资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	-641,078.26	
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	5,168,745.54	
委托他人投资或管理资产的损益	402,154.18	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	7,349,368.83	
对外委托贷款取得的损益	54,821,926.42	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-1,165,956.93	
减：所得税影响额	16,483,789.94	
少数股东权益影响额（税后）	-642,652.47	

合计	50,094,022.31	--
----	---------------	----

对公司根据《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》定义界定的非经常性损益项目，以及把《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，应说明原因

适用  不适用

公司报告期不存在将根据《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》定义、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。

## 二、报告期末股东总数及前十名股东持股情况表

### 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	62,838	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						
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	40.28%	1,253,403,629	0	质押	81,000,000
威金兴	境内自然人	11.06%	344,198,400	258,148,800		
宁波天堂硅谷时通股权投资合伙企业（有限合伙）	境内非国有法人	4.96%	154,320,000	0		
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		
华龙证券—南京银行—华龙证券金投智汇集资产管理计划	其他	2.66%	82,840,237	82,840,237		
深圳平安大华汇通财富—包商银行—深圳平安大华汇通财富管理有限公司	其他	2.66%	82,840,000	82,840,000		
兴业财富资产—兴业银行—兴金 301 号 1 期特定多客户资产管理计划	其他	2.00%	62,126,768	62,126,768		

兴业财富资产— 兴业银行—兴金 301 号 2 期特定 多客户资产管理 计划	其他	2.00%	62,126,767	62,126,767		
中央汇金资产管 理有限责任公司	国有法人	1.61%	50,056,600	0		
前 10 名无限售条件股东持股情况						
股东名称	持有无限售条件股份数量	股份种类				
		股份种类	数量			
杭州滨江投资控股有限公司	1,253,403,629	人民币普通股	1,253,403,629			
宁波天堂硅谷时通股权投资合伙企业（有限合伙）	154,320,000	人民币普通股	154,320,000			
戚金兴	86,049,600	人民币普通股	86,049,600			
中央汇金资产管理有限责任公司	50,056,600	人民币普通股	50,056,600			
戚加奇	31,040,000	人民币普通股	31,040,000			
朱慧明	25,065,200	人民币普通股	25,065,200			
莫建华	25,065,200	人民币普通股	25,065,200			
中欧基金—农业银行—中欧中证 金融资产管理计划	11,114,187	人民币普通股	11,114,187			
尉山河	10,032,600	人民币普通股	10,032,600			
方天成	9,460,700	人民币普通股	9,460,700			
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、戚加奇先生之间存在关联关系。兴业财富资产—兴业银行—兴金 301 号 1 期特定多客户资产管理计划和兴业财富资产—兴业银行—兴金 301 号 2 期特定多客户资产管理计划同由兴业财富资产管理有限公司管理。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 名普通股股东参与融资融券 业务情况说明（如有）	公司股东杭州滨江投资控股有限公司除通过普通证券账户持有 847903629 股外，还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 405500000 股，实际合计持有 1253403629 股，占公司股份总数的 40.28%。公司股东尉山河除通过普通证券账户持有 126000 股外，还通过国泰君安证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有 9906600 股，实际合计持有 10032600 股，占公司股份总数的 0.32%。公司股东方天成通过华西证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有 9460700 股，占公司股份总数的 0.3%。					

公司前 10 名普通股股东、前 10 名无限售条件普通股股东在报告期内是否进行约定购回交易

是  否

公司前 10 名普通股股东、前 10 名无限售条件普通股股东在报告期内未进行约定购回交易。

## 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

## 第三节 重要事项

### 一、报告期主要会计报表项目、财务指标发生变动的情况及原因

√ 适用 □ 不适用

1. 货币资金期末余额较上期末增加 526,107.05 万元，增幅为 1.47 倍，主要系本期经营活动产生的现金流量净额增加所致。
2. 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产期末余额较上期末增加 49,185.76 万元，主要系公司增加股票投资所致。
3. 应收票据期末余额较上期末增加 957.96 万元，主要系个别客户以应收票据支付房款且未到期所致。
4. 应收账款期末余额较上期末上升 150.41%，主要系本期代建业务增长使得应收的代建费用增加所致。
5. 其他应收款期末余额较上期末上升 92.08%，主要系本期对联营、合营企业按公司持股比例提供除注册资本外的项目投入款以及已确定盈利的项目公司对其股东的财务资助款增加所致。
6. 可供出售金融资产期末余额较上期末上升 72.65%，主要系本期增加了对宁波金丹丰、上海永绥创业投资和上海吉劼创业投资等公司的投资所致。
7. 在建工程期末余额较上期末大幅上升，主要系将 POTALA TOWER SEATILE,LLC 公司纳入合并范围所致。
8. 其他非流动资产期末余额较上期末增加 30,000.00 万元，主要系公司委托四川信托设立单一信托所致。
9. 应付职工薪酬期末余额较上期末下降 67.24%，主要系上期期末余额中包含年终奖的金额所致。
10. 应交税费期末余额较上期末下降 47.85%，主要系期末应交的土地增值税和企业所得税下降所致。
11. 应付利息期末余额较上期末上升 208.20%，主要系本期末应付债券的金额增值所引起的应付利息金额增值所致。
12. 一年内到期的非流动负债余额较上期末上升 407.94%，主要系一年内到期的长期借款增长所致。
13. 长期借款余额较上期末下降 40.82%，主要系本期公司归还部分借款所致。
14. 应付债券余额较上期末上升 230.76%，主要系本期公司公开发行公司债券所致。
15. 长期应付款较上期末增加 52,412.72 万元，主要系将 POTALA TOWER SEATILE,LLC 公司纳入合并范围所致。
16. 资本公积余额较上期末大幅上升，主要系公司本期非公开发行人民币普通股股票，所取得股本溢价所致。
17. 其他综合收益余额较上期末上升 110.73%，主要系可供出售金融资产公允价值变动损益和外币财务报表折算差额共同影响所致。
18. 营业收入本期数较上年同期数上升 66.29%，主要系本期武林壹号部分、黎明三期、西溪明珠及衢州月亮湾项目交付结转收入所致。
19. 营业成本本期数较上年同期数上升 70.46%，主要系收入结转增加导致相应成本结转增加所致。
20. 营业税金及附加本期数较上年同期数上升 117.95%，主要系本期土地增值税增加较多所致。

21. 销售费用本期数较上年同期数上升 43.62%，主要系本期的渠道业务费、广告及宣传制作费增加所致。
22. 管理费用本期较上年同期数上升 41.18%，主要系工资及福利费、折旧费及摊销费增加所致。
23. 资产减值损失本期数较上年同期数增幅 115.46%，主要系本期期末应收账款和其他应收款余额大幅度增加所引起的坏账准备金额增大所致。
24. 投资收益本期数较上年同期数大幅上升，主要系本期委托贷款及信托所产生投资收益增加所致。
25. 营业外收入本期数较上年同期数下降 66.01%，主要系本期收到的政府补助等减少所致。
26. 所得税费用本期数较上年同期数上升 52.96%，主要系本期利润总额增加所导致所得税费用增加所致。
27. 经营活动产生的现金流量净额较上年同期数增加 453,785.21 万元，上升 74.05%，主要系本期收入增加引起销售商品现金增加所致。
28. 投资活动产生的现金流量净额较上年同期数下降 271,869.58 万元，主要系本期支付投资、委托贷款以及拆借款增加所致。
29. 筹资活动产生的现金流量净额较上年同期数增加 98,272.11 万元，主要系本期非公开发行股份和发行债券所致。

## 二、重要事项进展情况及其影响和解决方案的分析说明

√ 适用 □ 不适用

公司在美国西雅图投资的三个公司因美国SEC针对公司在美国的合资股东发起诉讼被法院冻结。但公司未受到关于任何不当行为的指控。经美国法院批准，公司撤销了对Shoreline与Othello项目的投资。同时，经美国法院批准，公司与新合作方Molasky集团（一家具有六十余年经验，聚焦美国西南部大型商业地产项目开发管理的专业地产开发商）分别以收购Tower项目公司85%的股权和15%的股权的方式对Tower项目进行了重组。该项目已于今年9月底完成了交割。Tower项目将是位于华盛顿州西雅图市中心的一处41层的多用途综合物业，拥有142间精品酒店房间和339套住宅公寓。

重要事项概述	披露日期	临时报告披露网站查询索引
滨江集团2016年第一期公司债券于2016年8月11日结束发行。发行规模21亿元，最终票面利率为3.46%。	2016年08月11日	<a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a>

## 三、公司、股东、实际控制人、收购人、董事、监事、高级管理人员或其他关联方在报告期内履行完毕及截至报告期末尚未履行完毕的承诺事项

√ 适用 □ 不适用

承诺事由	承诺方	承诺类型	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
股改承诺						
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺						



资产重组时所作承诺						
首次公开发行或再融资时所作承诺	杭州滨江投资控股有限公司、戚金兴先生		<p>一、股份自愿锁定承诺：公司股东、实际控制人戚金兴先生承诺：在任职期间每年转让的股份不得超过其所持有本公司股份总数的百分之二十五；离职后半年内，不得转让其所持有的本公司股份；离任六个月后的十二个月内通过证券交易所挂牌交易出售本公司股票数量占其所持有本公司股票总数（包括有限售条件和无限售条件的股份）的比例不超过 50%。对其所持滨江控股公司的股权，在任职期间每年转让滨江控股公司的股份不得超过本人持有滨江控股公司股份总数的百分之二十五；离职后半年内，不得转让本人</p>	2008 年 05 月 29 日、2007 年 5 月 10 日、2015 年 7 月 3 日	持续	杭州滨江投资控股有限公司和戚金兴先生均严格履行承诺

		<p>所持有的滨江控股股份。</p> <p>二、避免同业竞争承诺：1、为避免将来可能发生的同业竞争，控股股东滨江控股公司出具了具有法律约束力的《关于避免同业竞争的承诺函》，具体承诺如下：</p> <p>（1）本公司声明，截至本承诺函签署日，本公司及本公司控股的公司或其他组织没有从事与滨江房产相同或相似的业务。</p> <p>（2）本公司及本公司控制的公司或其他组织将不在中国境内外以任何形式从事与滨江房产现有主业相同的业务，包括不在中国境内外投资、收购、兼并与滨江房产现主要业务有直接竞争的公司或者其他经济组织。</p> <p>（3）若滨江</p>			
--	--	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	--	--

		<p>房产今后从事新的业务领域，则本公司及本公司控制的公司或其他组织将不在中国境内外以控股方式，或以参股但拥有实质控制权的方式从事与滨江房产新的业务领域有直接竞争的业务活动，包括在中国境内外投资、收购、兼并与滨江房产今后从事的新业务有直接竞争的公司或者其他经济组织。</p> <p>(4) 本公司承诺不以滨江房产实际控制人的地位谋求不正当利益，进而损害滨江房产其他股东的权益。如因本公司及本公司控制的公司或其他组织违反上述声明与承诺而导致滨江房产的权益受到损害的，则本公司同意向滨江</p>			
--	--	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	--	--

		<p>房产承担相应的损害赔偿责任。(5) 本承诺函构成对本公司具有法律效力的文件, 如有违反愿承担相应的法律责任。2、为避免将来可能发生的同业竞争, 公司实际控制人戚金兴先生出具了具有法律约束力的《关于避免同业竞争的承诺函》, 做出如下承诺: (1) 本人目前没有、将来也不直接或间接从事与滨江房产及其控股的子公司现有及将来从事的业务构成同业竞争的任何活动, 包括但不限于房地产开发、房屋建筑、商品房销售、水电安装、室内外装潢, 并愿意对违反上述承诺而给滨江房产造成的经济损失承担赔偿责任。</p>			
--	--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	--	--

		<p>(2) 对本人投资的企业,本人将通过派出机构和人员(包括但不限于董事、经理)以及控股地位使该企业履行本承诺函中与本人相同的义务,保证不与滨江房产同业竞争,并愿意对违反上述承诺而给滨江房产造成的经济损失承担赔偿责任。</p> <p>三、关于避免同业竞争的进一步承诺:</p> <p>1、在前次关于避免同业竞争承诺的基础上,公司控股股东杭州滨江投资控股有限公司进一步承诺如下: 1) 除严格遵守本公司于 2007 年 5 月 10 日出具的《关于避免同业竞争的承诺函》之承诺事项外,本公司自身及本公司控制的其他企业(杭州滨江</p>			
--	--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	--	--

		<p>房产集团股份有限公司及其控股子公司除外)目前所从事的投资基金业务将严格限定为基金管理和财务投资,基金本身不直接从事房地产项目开发。2)目前本公司自身及本公司控制的其他企业(杭州滨江房产集团股份有限公司及其控股子公司除外)管理的基金进行了西溪之星、万家名城两个房地产项目的财务投资,该两个房地产项目已委托杭州滨江房产建设管理有限公司(系杭州滨江房产集团股份有限公司的子公司)开发管理。除上述两个房地产项目外,本公司自身及本公司控制的其他企业(杭州滨江房产集团股份有限</p>			
--	--	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	--	--

			<p>公司及其控股子公司除外)管理的基金将不再进行房地产项目/业务的投资活动。</p> <p>2、在前次关于避免同业竞争承诺的基础上,公司实际控制人戚金兴先生进一步承诺如下: 1) 除严格遵守本人于2007年5月10日出具的《关于避免同业竞争的承诺函》之承诺事项外,本人及本人控制的其他企业(杭州滨江房产集团股份有限公司及其控股子公司除外)目前所从事的投资基金业务将严格限定为基金管理和财务投资,基金本身不直接从事房地产项目开发。</p> <p>2) 目前本人及本人控制的其他企业(杭州滨江房产集团股份有限公司</p>			
--	--	--	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	--	--

		<p>及其控股子公司除外)管理的基金进行了西溪之星、万家名城两个房地产项目的财务投资,该两个房地产项目已委托杭州滨江房产建设管理有限公司(系杭州滨江房产集团股份有限公司的子公司)开发管理。除上述两个房地产基金项目外,本人及本人控制的其他企业(杭州滨江房产集团股份有限公司及其控股子公司除外)管理的基金将不再进行房地产项目/业务的投资活动。</p>			
	朱慧明先生、莫建华先生	<p>自公司股票在证券交易所上市交易日起一年内不转让或者委托他人管理其已直接和间接持有的公司股份,也不由公司收购该部分股份。上述承</p>	2008年05月29日	持续	朱慧明先生和莫建华先生均严格履行承诺。



		<p>诺期满后，在任职期间每年转让的股份不得超过其所持有本公司股份总数的百分之二十五；离职后半年内，不得转让其所持有的本公司股份；离任六个月后的十二个月内通过证券交易所挂牌交易出售本公司股票数量占其所持有本公司股票总数（包括有限售条件和无限售条件的股份）的比例不超过 50%。对其所持滨江控股公司的股权，自滨江控股公司成立之日起一年内不得转让；自公司股票上市之日起三十六个月内，不转让或者委托他人管理本人持有的滨江控股公司的股份，也不由滨江控股公司收购该部分股份；上述承诺</p>			
--	--	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	--	--

			期满后，在任 职期间每年 转让滨江控 股公司的股 份不得超过 本人持有滨 江控股公司 股份总数的 百分之二十 五；离职后半 年内，不得转 让本人所持 有的滨江控 股股份。			
	深圳平安大 华汇通财富 管理有限公司、兴业财富 资产管理有 限公司、财通 基金管理有 限公司、华龙 证券股份有 限公司		1、本公司同 意自滨江集 团本次发行 结束之日（指 本次发行的 股份上市之 日）起，十二 个月内不转 让本次认购 的股份，并委 托滨江集团 董事会向中 国证券登记 结算有限责 任公司深圳 分公司申请 对本公司上 述认购股份 办理锁定手 续，以保证本 公司持有的 上述股份自 本次发行结 束之日起，十 二个月内不 转让。2、本 公司保证在 不履行或不 完全履行承 诺时，赔偿其	2016年03月 15日	12个月	深圳平安大 华汇通财富 管理有限公司、兴业财富 资产管理有 限公司、财通 基金管理有 限公司、华龙 证券股份有 限公司均严 格履行承诺

			他股东因此而遭受的损失。如有违反承诺的卖出交易，本公司将授权登记结算公司将卖出资金划入上市公司账户归全体股东所有。			
股权激励承诺						
其他对公司中小股东所作承诺						
承诺是否按时履行	是					
如承诺超期未履行完毕的，应当详细说明未完成履行的具体原因及下一步的工作计划	不适用					

#### 四、对 2016 年度经营业绩的预计

2016 年度预计的经营业绩情况：归属于上市公司股东的净利润为正值且不属于扭亏为盈的情形

归属于上市公司股东的净利润为正值且不属于扭亏为盈的情形

2016 年度归属于上市公司股东的净利润变动幅度	20.00%	至	40.00%
2016 年度归属于上市公司股东的净利润变动区间（万元）	120,343.54	至	140,400.79
2015 年度归属于上市公司股东的净利润（万元）	100,286.28		
业绩变动的原因说明	公司主营业务属于房地产开发行业，以房产交付、开具发票作为收入确认标准。报告期内武林壹号 1、4 号楼、金色黎明三期、金色江南、千岛湖东方海岸一期、衢州月亮湾、平湖万家花城 H 地块以及万家星城等部分房产销售结转，收入较上年同期增长，因此公司 2016 年度归属于母公司所有者的净利润与上年同期相比变动幅度在 20%~40% 之间。		

#### 五、以公允价值计量的金融资产

适用  不适用

单位：元

资产类别	初始投资成本	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	报告期内购入金额	报告期内售出金额	累计投资收益	期末金额	资金来源
股票	685,951.03	17,906,587.5	-10,005,900.48	685,951,033.77			693,851,720	自有资金

	3.77	3					.82	
合计	685,951,033.77	17,906,587.53	-10,005,900.48	685,951,033.77	0.00	0.00	693,851,720.82	--

## 六、违规对外担保情况

适用  不适用

公司报告期无违规对外担保情况。

## 七、控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

适用  不适用

公司报告期不存在控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金。

## 八、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

适用  不适用

接待时间	接待方式	接待对象类型	调研的基本情况索引
2016年07月13日	实地调研	机构	详见巨潮资讯网
2016年07月21日	实地调研	机构	详见巨潮资讯网

杭州滨江房产集团股份有限公司

董事长： 戚金兴

二零一六年十月三十一日