

证券代码: 002244

证券简称: 滨江集团

公告编号: 2017-024

# 杭州滨江房产集团股份有限公司 2016 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 0.68 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	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。2016年公司销售额达366.8亿元,为历史之最,较上年增长57.42%。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,2016年度公司营业收入194.52亿元,比上年上涨54.17%,归属于母公司的净利润13.99亿元,比上年上涨39.48%。

### 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

单位：人民币元

	2016 年	2015 年	本年比上年增减	2014 年
营业收入	19,452,245,423.65	12,617,555,197.08	54.17%	11,758,569,573.81
归属于上市公司股东的净利润	1,398,807,038.77	1,002,862,807.10	39.48%	829,044,722.00
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	1,340,633,387.71	992,147,809.25	35.12%	819,312,324.79
经营活动产生的现金流量净额	13,131,138,943.66	8,048,609,243.17	63.15%	-1,317,042,447.78
基本每股收益（元/股）	0.46	0.37	24.32%	0.31
稀释每股收益（元/股）	0.46	0.37	24.32%	0.31
加权平均净资产收益率	12.21%	12.02%	0.19%	10.91%
	2016 年末	2015 年末	本年末比上年末增减	2014 年末
资产总额	49,544,829,403.10	42,230,217,558.73	17.32%	38,245,772,847.60
归属于上市公司股东的净资产	12,794,540,594.32	8,764,790,750.88	45.98%	7,960,758,788.60

#### (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	4,725,234,028.82	3,696,282,408.03	5,534,150,862.07	5,496,578,124.73
归属于上市公司股东的净利润	383,578,256.55	290,640,522.47	342,059,668.65	382,528,591.10
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	383,546,433.21	290,733,167.81	291,904,824.34	374,448,962.35
经营活动产生的现金流量净额	3,724,687,106.16	3,010,137,755.50	3,930,848,738.85	2,465,465,343.15

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	55,639	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	46,200	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	167,000,000	
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合资产管理计划	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		
上述股东关联关系或一致行动的说明	威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。					
参与融资融券业务股东情况说明(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 1,253,403,629 股,占公司股份总数的 40.28%。公司股东张铲棣通过华泰证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有 16913304 股,占公司股份总数的 0.54%。公司股东尉山河除通过普通证券账户持有 1523000 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 11429600 股,占公司股份总数的 0.37%。					

(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%

## (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出具的《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信用评级分析报告》，公司的主体信用等级为AA+，本期债券信用等级为AA+。

根据监管部门和联合信用评级有限公司对跟踪评级的有关要求，联合评级将在本次（期）债券存续期内，在每年杭州滨江房产集团股份有限公司年报公告后的两个月内进行一次定期跟踪评级，并在本次（期）债券存续期内根据有关情况进行不定期跟踪评级。

杭州滨江房产集团股份有限公司应按联合评级跟踪评级资料清单的要求，提供有关财务报告以及其他相关资料。杭州滨江房产集团股份有限公司如发生重大变化，或发生可能对信用等级产生较大影响的重大事件，应及时通知联合评级并提供有关资料。

联合评级将密切关注杭州滨江房产集团股份有限公司的相关状况，如发现杭州滨江房产集团股份有限公司或本次（期）债券相关要素出现重大变化，或发现其存在或出现可能对信用等级产生较大影响的重大事件时，联合评级将落实有关情况并及时评估其对信用等级产生的影响，据以确认或调整本次（期）债券的信用等级。

联合评级预计于2017年6月出具最新的跟踪评级报告，跟踪评级报告及结果将通过联合信用网站预计公告，公司已将通过深交所网站（www.szse.com.cn）将上述跟踪评级结果及报告予以公告备查，投资者可以在深交所网站查询上述跟踪评级结果及报告。

## (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	2016 年	2015 年	同期变动率
资产负债率	68.24%	74.11%	-5.87%
EBITDA 全部债务比	9.33%	37.50%	-28.17%
利息保障倍数	7.05	3.02	133.44%

### 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、概述

##### (一) 政策与市场分析

2016年我国房地销售规模创历史新高,根据国家统计局数据,2016年全国商品住宅销售面积达13.8亿平方米,同比增长22.4%,销售金额达9.9万亿元,同比增长36.2%。2016年城市之间的分化、企业之间的分化越发明显,行业集中度进一步提高。2016年,面对一线及部分二线城市房地产市场过热、投资需求爆发的局面,各地方政府纷纷出台调控政策,确保房地产市场的健康平稳发展。

公司目前主要经营区域是杭州,未来将重点拓展上海、深圳市场,杭州、上海和深圳房地产发展情况良好。市场情况如下:

##### 1、房地产投资与新开工情况

城市	投资		新开工	
	数值(亿元)	同比变动	数值(万平方米)	同比变动
杭州	1560.199	+8.18%	2137.5383	+5.25%
上海	1965.43	+8.39%	2840.95	+9.05%
深圳	1044.5362	+16.43%	975.3346	-19.28%

数据来源:中国指数研究院

##### 2、商品房市场情况

城市	销售金额		销售面积		销售均价	
	数值(亿元)	同比变动	数值(万平方米)	同比变动	数值(元/m <sup>2</sup> )	同比变动
杭州	3666.9823	+71.55%	2327.8649	+57.06%	15752.56	+9.23%

上海	6695.85	+31.46%	2705.69	+11.28%	24747.29	+18.13%
深圳	3323.6372	+17.77%	736.1932	-11.46%	45146.26	+33.01%

备注：商品房包括住宅、写字楼、商业性营业用房。

数据来源：中国指数研究院

3、截止 2016 年末，杭州库存去化周期为 5.2 个月，上海的库存去化周期为 6.32 个月，深圳的库存去化周期为 13.05 个月。（数据来源：中指院）

展望 2017 年，房地产市场城市之间、企业之间分化将加剧，兼并收购速度加快，行业集中加速。去年国家提出“房子是用来住的、不是用来炒的”，这对注重品质、品牌的滨江集团是一个重大的机会。2017 年根据行业要求变化，公司将装修、环境、服务三张“金名片”调整为：产品的金名片：把装修和环境归属于产品；配套的金名片：包括小区内部配套，小区外部的生活配套；服务的金名片，不仅包括物业服务，还有窗口服务及其他服务工作。不断提升产品和服务水平，满足客户的需求。

## （二）2016 年公司经营情况

报告期内，公司实现营业收入 19,452,245,423.65 元，比上年同期增长 54.17%；实现利润总额 2,815,772,957.68 元，比上年同期增长 35.92%，实现归属于母公司所有者的净利润 1,398,807,038.77 元，比上年增长 39.48%。

2016 年销售金额达到 366.8 亿元（含协议金额），是历史之最，第一次冲破了 300 亿大关，较上年增长 57.42%。2016 年公司位列杭州市场销售金额第二名，占据杭州市场主要市场份额，具有较强的品牌影响力。

对此，我们总结了 2016 年公司的六大优势：公司团队优势、管理优势、品牌优势、服务优势、合作优势和资本优势，具体如下：

### 一、团队优势

公司拥有稳定、专业、务实、激情、高效的管理团队。团队年富力强，中高管平均年龄 40 岁，员工平均年龄 34 岁。团队人员稳定，2016 年房产系统离职率不到 3%，主要依靠：吸纳优秀管理人员，根据房地产企业的管理型特点，实行标准化管理，一个人做两个人的事情，发 1.2 倍的工资，保持待遇相对优厚；任人唯贤，打破条框，不论资排辈，员工有多大才能就提供多大的展示舞台；尊重员工，公司上下形成了工作认真努力，尊重自己，相互尊重，对事不对人的优秀文化。

### 二、管理优势

1、团队精干，同时个人素质、业务能力强，公司目前房地产开发系统人员 358 人，相比同规模企业人员都在我们三倍以上，差距明显。

2、标准化设置，一个 10-20 万方的项目，标准配置 15 人。标准化的人员结构管理、人数的管理是滨江比较强的竞争优势，也是一个可长期运作、复制的管理模式。

3、管理成本控制。把成本控制作为一个系列而不是单项进行控制，坚持在保证产品品质的基础之上进行工程成本控制，首先从设计入手，从设计出品质，从设计抓效益，把设计前期作为降低成本的突破口，其次是材料采购，公司材料采购的成本优势已经成为全行业中最具代表性和突显的，最后还有我们职业经理人的道德约束，公司成立 25 年以来，一贯要求所有滨江管理人员开正门，堵后门，自律严谨，在给团队成员提供坚实基础保障的同时，也给合作单位创造最良好的工作环境。

4、2016 年提出滨江速度，在时间上达到全国领先，加快周转速度，降低运营风险，所有项目实行标准化管理，不断强化工程管理能力和优势。

### 三、品牌优势

1、区域品牌领跑者，行业品质引领者。2016 年交付近一万套住宅，基本接近零投诉，业主的满意度是最好的检验。

2、产品的标准化。公司通过多年开发积累，形成了标准化住宅产品和公建类产品体系，满足客户的多样性需求。

3、科技创新。科技创新也是我们品牌重要的组成部分。2016 年公司打造的第四代精装修在前三代精装住宅的基础上，不断创新，涵盖“地源热泵毛细血管空调系统”等 8 大科技系统，辅以智能化系统模拟检测，全面提升住宅舒适性。17 年更要在全球范围内不断寻求本行业及非本行业领先企业的合作，在点上不断做突破，保持领先地位。

### 四、服务优势

1、窗口服务有很大提高，2016 通过我们销售团队的努力，高档楼盘窗口服务已经形成了区域行业的标杆，已处于领先地位。

2、楼盘小区配套服务在同业中已经处于比较完善的阶段，例如目前每个楼盘标准配置的室内和室外泳池和健身会所儿童游乐设施等，将会继续保持并且延伸。

3、滨江物业服务居于行业领先，秉承“业主第一、服务第一、质量第一”的企业宗旨，连续五年被中国指数研究院评为浙江省服务品质第一。

### 五、合作优势

1、合作单位。与滨江建立合作关系的单位有中央企业、首部级企业、地产企业、非地产企业，不仅提升了公司全面合作的业务能力，而且拓展了行业知名度。

2、项目合作。2016 年公司合作项目达到了 14 个，为历史之最。2016 年合作开发中的管理输出和品牌输出，为公司获得累计超过 12 亿元的项目管理服务费用。

2、合作团队稳定。与我们合作的供应商，总包方等都是长期的战略合作伙伴，以团队的形式开发每一个项目。合作模式非常稳定，材料供应单位也相对固定，环境单位包括设施设备单位相当稳定，这是我们做好品质的关键。

## 六、资本优势

1、企业的信誉等级高。2016 年公司主体信用及债项信用等级均为 AA+，在房产民营企业中占领先地位。

2、融资成本低，融资渠道多元。2016 年，公司通过非公开发行股票募集资金 27.21 亿元，并以 3.46% 的较低利率发行公司债 21 亿元。目前还有 9 亿元的公司债额度。公司申请中票 30 亿元，启动一期 9 亿元，发行利率 5.1%。此外，又通过公司股东大会审批了中期票据和公司债额度各 30 亿元。

公司信贷、不动产贷款成本都很低。

报告期内，公司新增土地储备情况如下：

报告期内，公司新增土地储备情况如下：

区域	项目名称	宗地编号	土地面积 (平方米)	计容建筑 面积(平方 米)	权益比例 (%)
上海	大兴街	黄浦区大兴街 717-719	37129	129576.8	16.81
	相府花园	上海市虹桥镇 824 街坊 P1、P2、P3	75078.5	120000	10
义乌	义乌后宅项目	新 07 省道东侧、池海路南侧、梅园路西侧地块	134795	141534.75	33
杭州	奥体项目	杭政储出奥体[2016]9 号	157787	570000	10
	天目山小镇	临政储出[2016]12 号	223035	133821	100
	万家之星	余政储出[2015]64 号	24596	54111.2	35
	东方名府	萧政储出[2016]8 号地块	19012	47530	26
	壹品	杭政储出[2015]41 号 南星单元 B-02 地块	33008	92422	20
	定安府	西湖大道 11 号地块	11308	12460	75



翡翠海岸	杭政储出[2016]14号	35956	122250.4	33
锦绣之城	杭政储出[2012]72号 地块	36383	109000	51
东方悦府	下湘湖	37699	75376.11	32

报告期内，公司主要销售和结算项目情况如下：

	序号	项目名称	权益比例	可售面积（万平方米）	2016年销售面积（万平方米）	2016年结算面积（万平方米）
开发在售	1	武林壹号	50	33.07	5.27	10.18
	2	湘湖壹号	50	23.65	2.76	2.41
	3	华家池	51	18.71	9.41	-
	4	萧山东方海岸	50	21.63	8.9	-
	5	千岛湖东方海岸	100	19.01	2.82	5.82
	6	平湖万家花城项目	35.1	92.15	18.21	10.52
	7	东方星城	30	12.55	8.33	-
	8	上海公园壹号	30	11.22	0	-
	9	锦绣之城	51	10.77	3.39	-
	10	江南之星	33	25.11	3.43	-
	11	万家之星	35	5.36	1.44	-
		<b>小计</b>	<b>--</b>	<b>267.87</b>	<b>63.96</b>	<b>28.93</b>
竣工在售项目	1	上虞城市之星	100	18.71	1.3	10.43
	2	绍兴金色兰庭	100	10.38	2.94	4.21
	3	金华金色蓝庭	100	15.34	4.29	2.15
	4	万家星城三期	100	19.07	2.98	3.31
	5	城市之星	100	22.51	0.25	0.82
	6	金色黎明二期	51	14.09	0.11	0.44
	7	金色黎明三期	51	13.86	2.68	12.56
	8	西溪明珠	100	6.94	2.84	3.29
	9	衢州月亮湾	100	25.27	5.89	20.96
		<b>小计</b>	<b>--</b>	<b>146.17</b>	<b>23.28</b>	<b>58.17</b>

截止 2016 年末，公司在建项目情况如下：

序号	项目名称	权益比例	土地面积（万平方米）	计容建筑面积（万平方米）	项目状态	已完工面积	预计总投资额（亿元）	截至报告期末已投资额（亿元）
1	武林壹号	50%	10.41	33.4	在建	25.03	110.76	92.93
2	湘湖壹号	50%	24.13	23.89	在建	16.51	54.4	40.50
3	华家池	51%	4.73	18.9	在建	0	65.8	55.82
4	萧山东方海岸	50%	8.74	21.85	在建	0	25.18	20.80
5	千岛湖东方海岸	100%	25.72	19.2	在建	0	19	12.17
6	平湖万家花城项目	35.10%	45.99	93.08	在建	0	57.45	28.56
7	东方星城	30.00%	4.88	12.68	在建	0	21.59	19.04
8	锦绣之城	51.00%	3.64	10.9	在建	0	35	22.58
9	天目山小镇	100.00%	22.3	13.38	在建	0	14	0.34

报告期内，公司竣工项目情况如下：

序号	项目名称	权益比例	土地面积 (万平方米)	计容建筑面 积 (万平方 米)	项目状态	已完工面积 (万平方 米)
1	西溪明珠	100%	7.14	7.01	竣工	7.01
2	金色江南	100%	3.87	9.69	竣工	9.69
3	衢州月亮湾	100%	18.23	25.53	竣工	25.53
4	金色黎明三 期	51%	5.83	14	竣工	14
5	千岛湖东方 海岸	100%	25.72	19.02	一期、二期 竣工	12.71

报告期内，公司新增代建项目情况如下：

项目名称	项目所在 城市	委托方	委托开发 管理费(万 元)
悦景庄	上海	上海盈谷房地产有限公司	2800

报告期内，公司自持商办房地产出租情况如下：

按业态区 分	项目名称	权益比例 (%)	楼面面积 (m <sup>2</sup> )	出租率
写 字 楼	庆春发展大厦写字楼	100	13896.14	74.9%
	新城时代广场 A 座	100	27943.69	100.0%
	星城大厦写字楼	100	20605.91	100.0%
	凯旋发展大厦	100	17345.53	99.2%
商 业 裙 房	庆春发展大厦商场	100	4028.66	100.0%
	文景苑商场	100	6768.00	100.0%
	新城市广场	100	14926.90	100.0%
	新城时代广场 B 座	100	12037.62	100.0%
	新城时代广场 D 座	100	1720.24	100.0%
社 区 底 商	星城大厦商铺	100	4934.98	37.3%
	万家星城一期底商	100	1992.77	74.9%
	万家星城二期底商	100	8790.89	86.5%
	万家星城三期底商	100	17042.83	60.3%
	金色黎明一期底商	100	5606.95	79.5%
	金色黎明二期底商	50	7097.11	77.7%
	曙光之城底商	100	5445.07	81.5%
	凯旋门商铺	100	6368.79	91.2%
	金色海岸商铺	100	81.71	100.0%
	御景苑底商	100	259.87	100.0%
万家花园底商	100	2182.74	100.0%	

截止报告期末，公司融资情况如下：

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	424538.35	平均基准利率上浮 5%	1 年内到期：112600 万元 长期借款：311938.35 万元

2	中期票据	90000	5.10%	3 年
3	债券	207933.31	3.46%	5 年

## 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	19,043,578,196.81	4,775,005,912.88	25.07%	57.88%	25.39%	-6.50%

## 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

公司报告期无会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况。

### (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

#### 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
润德公司	工商变更日	30,000,000.00	100.00	购买

新惠公司	工商变更日	116,816,000.00	70.00	购买
旅行社公司	工商变更日	235,000.00	100.00	购买
TOWER公司	股权转让合同签订日	USD 50,000,000.00	85.00	追加投资
滨通公司	补充协议签订日		26.00	[注]
滨旭公司	补充协议签订日		32.00	[注]

(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
润德公司	2016-2-4	完成工商变更		-28,659,737.69
新惠公司	2016-6-15	完成工商变更		-1,341,405.24
旅行社公司	2016-2-1	完成工商变更		-19,667.10
TOWER公司	2016-9-23	签订股权转让合同		-14,619.98
滨通公司	2016-9-20	签订补充协议		-300,496.45
滨旭公司	2016-12-9	签订补充协议		-157,630.64

[注]根据公司与滨通公司合作各方签署的合作协议以及相关补充协议，公司拥有滨通公司股东会50%的表决权及三分之二以上董事会的投票权，对上述公司的财务和经营政策能够实施控制，故自2016年9月底将其纳入合并财务报表范围。

[注]根据公司与滨旭公司合作各方签署的合作协议以及相关补充协议，公司拥有滨旭公司三分之二以上董事会的投票权，对上述公司的财务和经营政策能够实施控制，故自2016年12月起将其纳入合并财务报表范围。

#### 2、其他原因的合并范围增加

公司名称	股权取得方式	股权取得时点	出资额	出资比例
滨创公司	新设	工商设立日	100,000,000.00	100.00
天目山管理公司	新设	工商设立日	120,000,000.00	100.00
天目山建设公司	新设	工商设立日	120,000,000.00	100.00
深圳滨安公司	新设	工商设立日		70.00
滨瑞公司	新设	工商设立日	510,000.00	51.00
滨怡公司	新设	工商设立日	500,000.00	100.00

#### (4) 对 2017 年 1-3 月经营业绩的预计

□ 适用 √ 不适用

杭州滨江房产集团股份有限公司

董事长：戚金兴

二〇一七年四月十五日