

证券代码: 002244

证券简称: 滨江集团

公告编号: 2018-017

# 杭州滨江房产集团股份有限公司 2017 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 为基数,向全体股东每 10 股派发现金红利 0.83 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。2017年公司销售额达615亿元,为历史之最,较上年增长67.67%。报告期内,主要系武林壹号部分楼宇、华家池住宅部分、萧山东方海岸、淳安东方海岸部分住宅、平湖万家花城部分住宅交付,湘湖壹号等尾盘部分交付结转以及代建收入的实现,2017年度公司营业收入137.74亿元,与上年同期相比下降29.19%。

归属于母公司的净利润17.11亿元，比上年上涨22.35%。

### 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

	2017 年	2016 年	本年比上年增减	2015 年
营业收入	13,773,703,966.33	19,452,245,423.65	-29.19%	12,617,555,197.08
归属于上市公司股东的净利润	1,711,414,578.86	1,398,807,038.77	22.35%	1,002,862,807.10
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	1,272,703,871.61	1,340,633,387.71	-5.07%	992,147,809.25
经营活动产生的现金流量净额	3,429,860,913.03	13,131,138,943.66	-73.88%	8,048,609,243.17
基本每股收益（元/股）	0.55	0.46	19.57%	0.37
稀释每股收益（元/股）	0.55	0.46	19.57%	0.37
加权平均净资产收益率	12.64%	12.21%	0.43%	12.02%
	2017 年末	2016 年末	本年末比上年末增减	2015 年末
资产总额	60,244,328,746.08	49,544,829,403.10	21.60%	42,230,217,558.73
归属于上市公司股东的净资产	14,278,692,173.69	12,794,540,594.32	11.60%	8,764,790,750.88

#### (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	1,217,140,238.84	3,750,541,733.35	1,525,573,174.61	7,280,448,819.53
归属于上市公司股东的净利润	430,497,996.42	489,918,037.08	181,514,080.57	609,484,464.79
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	210,759,268.11	467,026,712.54	101,596,991.43	493,320,899.53
经营活动产生的现金流量净额	2,460,312,907.39	1,525,551,529.42	1,977,796,338.06	-2,533,799,861.84

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	45,696	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	38,989	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	境内非国有	41.01%	1,275,923,279	0	质押	576,000,000	

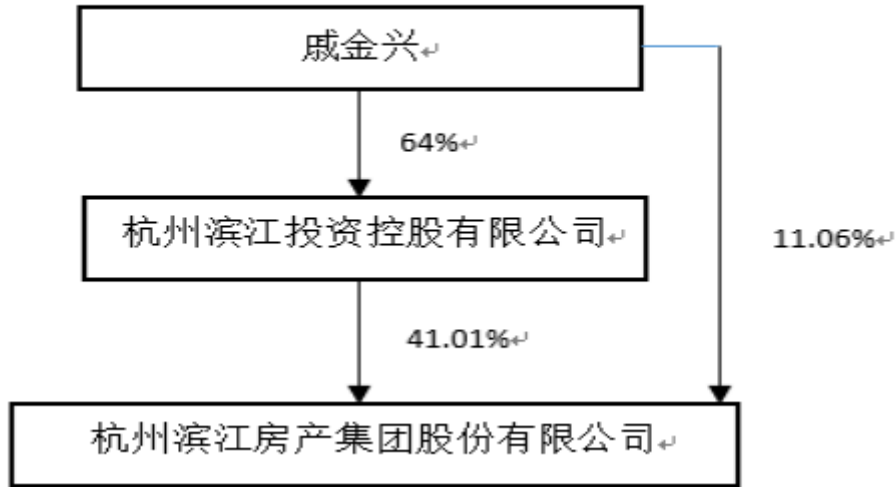
控股有限公司	法人					
戚金兴	境内自然人	11.06%	344,198,400	258,148,800		
朱慧明	境内自然人	3.22%	100,260,800	75,195,600		
莫建华	境内自然人	3.22%	100,260,800	75,195,600		
华鑫国际信托有限公司—华鑫信托·慧智投资 97 号集合资金信托计划	其他	3.11%	96,616,600	0		
华融国际信托有限责任公司—华融·睿盈 7 号证券投资单一资金信托	其他	2.35%	73,112,669	0		
建信基金—兴业银行—华鑫信托—华鑫信托·慧智投资 99 号集合资金信托计划	其他	2.25%	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		
全国社保基金一一三组合	其他	1.99%	61,882,640	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		
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。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）	1、杭州滨江投资控股有限公司除通过普通证券账户持有 870,423,279 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 405,500,000 股，实际合计持有 1,275,923,279 股，占公司股份总数的 41.01%。 2、绿地金融投资控股集团有限公司除通过普通证券账户持有 3,330,200 股外，还通过中信证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有 37,271,748 股，实际合计持有 40,601,948 股，占公司股份总数的 1.30%。					

## （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 于报告期内按时付息，不涉及兑付事项；17 滨房 01 不涉及付息兑付事项				

(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2017年6月14日出具的《杭州滨江房产集团股份有限公司公司债券2017年跟踪评级报告（2017年）》，联合信用维持发行人的主体信用等级为AA+，维持16滨房01信用等级为AA+，评级展望为稳定。

根据联合信用评级有限公司2017年9月8日出具的《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）信用评级报告》，联合信用确定发行人的主体信用等级为AA+，17滨房01的信用等级为AA+，评级展望为稳定。

在本期债券的存续期内，评级机构将对公司主体信用等级和本期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**

项目	2017 年	2016 年	同期变动率
资产负债率	72.84%	68.24%	4.60%
EBITDA 全部债务比	7.57%	9.33%	-1.76%
利息保障倍数	7.84	7.05	11.21%

**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、政策与市场分析**

2017年房地产行业经营环境呈现以下特征：一是国家继续从严宏观调控，金融持续收缩，房产税蓄势待发；二是土地政策出现一些调整，供应呈多样化，公租房、人才房、自持房以及其他类型房产产品（例如工业改造、城中村改造、集体土地试点等）供应常态化，相关政策也将陆续出台；三是从市场情况看，限价、限购、限贷政策继续实施，房贷利息也相对上涨。在上述因素综合作用之下，2017年房地产行业分化加剧，行业集中度加速提升。

2017年，根据国家统计局数据，全国商品房销售面积169408万平方米，比上年增长7.7%；全国商品房销售额133701亿元，增长13.7%；2017年12月末，全国商品房待售面积58923万平方米，比上年末下降15.3%。

公司目前主要经营区域市场情况如下：

**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	1713.13	+9.8%	2176.52	+1.8%
上海	2152.4	+9.5%	2618	-7.85%
深圳	1009.65	-3.34%	970.83	-0.46%

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	4180.99	+14.02%	2054.11	-11.76%	20354	+29.2%
上海	4026.67	-39.86%	1691.6	-37.48%	23804	-38.12%
深圳	3216.65	-3.22%	671.03	-8.85%	47936	+61.79%

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2017年末,杭州商品住宅库存去化周期为3.3个月,上海的商品住宅库存去化周期为10.3个月,深圳的商品住宅库存去化周期为13.1个月。（数据来源：中国指数研究院）

## 二、2017年公司经营情况

报告期内，公司实现营业收入13,773,703,966.33元，比上年同期下降29.19%；实现利润总额2,926,580,141.41元，比上年同期增长3.94%，实现归属于母公司所有者的净利润1,711,414,578.86元，比上年增长22.35%。

2017年公司销售金额达到615亿元，是销售新的高峰年。土地储备方面，公司以招拍挂和兼并收购的方式获得杭州、深圳及浙江富裕地区的土地项目，土地储备达到新的高度！回顾2017年，我们总结为五大优势：

### （一）市场认可度越来越高

市场认可度和企业品牌影响力、市场战略和行业地位息息相关。首先，滨江楼盘在二手房市场上很有竞争力，溢价率与周边楼盘相比能达到20%甚至更高。第二，收房率很高，楼盘品质关系到千家万户，2017年公司交房顺利，基本达到零投诉。第三，滨江的品牌和配套服务在不断完善，在浙江、在杭州的口碑和影响力越来越大，这对我们是一种机会，更是一种鞭策！

### （二）行业认可度越来越高

行业认可度越来越高主要体现在：

- 1、今年合作项目大部分都是滨江主操盘。
- 2、房地产行业龙头企业来滨江交流学习频繁。
- 3、在保证质量和品质的同时，加快时间、控制成本。

4、装修标准化不断深入。装修标准化方案从原来的6种增加到11种，考虑加强、优化方案，整体细化的装修标准版本有33种。下一步公司将细化并制订景观、样板区施工、地下室面积、层高、外墙用材等全方位的标准化方案，全面提升管理效率。

5、配套设施日益完善。2017年滨江提出要在保持整体建筑品质的同时，增加小区配套设施。公司已在华家池项目做尝试，计划2018年起全面实施。未来还要增加医疗配套。

### （三）团队战斗力越来越强

团队战斗力体现在几个方面：

第一是加强区域性的战斗力。滨江从以前的简单的“三张金名片”，到现在形成房产整体，包含配套和服务的综合品牌。因此在品牌的支持下，区域适度集中，既要保持项目质量和数量，又要保持创新能力。

第二是时间把控的战斗力。在杭州多年的深耕，务必要做到开发时间上的领先。

第三是成本控制上的战斗力。

第四是品质把控上的战斗力。

第五是自身建设的战斗力。

### （四）金融能力突出

第一，公司信誉不断提升。25年来通过大家努力，培育出良好的公司信誉，包括企业信誉、团队信誉以及个人信誉。

第二，公司资产质量优。金融企业对行业、市场和企业的了解和敏感程度不亚于我们同行。目前几乎所有银行都把滨江列入贷款名单。

第三，经营能力日益提升。滨江这么多年在金融界中的评价一直是稳健、安全，经营水平较好的。公司有息负债与净资产比率处于同行业较低水平，公司会有效使用金融杠杆。

### （五）合作优势明显

25年来，滨江无论是与政府、工程合作伙伴、金融部门、专业机构、行业内合作伙伴和媒体都有顺畅的合作。例如公司与棕榈股份，通过项目合作延伸到产业合作。

报告期内，公司新增土地储备情况如下：

城市	项目名称	宗地编号	权益比例 (%)	土地面积 (万平方米)	建筑面积 (万平方米)
深圳	深圳龙华区城市更新	深圳龙华区城市更新项目	48	4.80	29.40

	项目				
	深圳南方报业大厦城市更新	深圳南方报业大厦城市更新	36	0.60	4.80
杭州	待定	萧政储出【2017】20号	24.9	12.46	27.79
	翡翠之星	萧政储出【2017】17号	50	2.22	5.99
	翡翠江南	萧政储出【2017】16号	50	4.64	11.59
	待定	杭政储出【2017】59号	50.5	4.73	13.48
	御江南	萧政储出【2017】12号	100	5.05	8.59
	卧城印象	萧政储出【2017】13号	50	2.70	6.48
	大江名筑	杭大江东储出【2016】9号地块	31	3.73	6.70
	同协金座	杭政储出【2017】28号	17.15	4.72	14.17
	江南名府	萧政储出【2017】7号	100	3.16	7.90
浙江省 其他区域	待定	温州市仰双片区林里单元 (0577-WZ-YS-08) B-28地块	51	13.94	15.55
	珑悦	温公共资源中心土告字【2016】 29号滨江商务区T01-06A地块	10	3.60	12.60
	待定	温岭市石塘镇ST050205地块、 ST050206地块	50	10.15	16.90
	待定	义土挂【2017】43号	100	6.14	16.57
	义乌新光壹品	义土挂【2017】17号	49	5.22	21.94

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 (%)	计容规划建 筑面积	可售面积	2017年销售 面积(万方)	2017年结算 面积(万方)
1	武林壹号	50	33.4	33.07	6.3	4.77
2	湘湖壹号	50	23.89	23.65	4.2	2.43
3	华家池	51	18.9	18.71	6.2	6.07
4	萧山东方海岸	50	21.85	21.63	3.9	18.88
5	千岛湖东方海岸	100	19.2	19.01	2.3	5.75
6	东方星城	30	12.68	12.55	4.5	未结算
7	锦绣之城	51	10.91	10.77	8.8	未结算
8	万家之星	35	5.41	5.36	5.3	未结算
9	平湖万家花城	35.1	93.53	92.15	23.9	5.94
10	东方名府	26	4.75	4.7	4.6	未结算
11	东方悦府	32	7.54	7.46	7.4	未结算
12	大江名筑	31	6.7	6.63	1.8	未结算
13	西溪明珠	100	7.01	6.89	4.5	2.34
14	衢州月亮湾	100	25.53	25.27	4.3	1.60

报告期内，公司主要在建项目情况如下：

序号	项目名称	持股比例 (%)	预计总投资 (亿元)	截至2017年 末已投资金 额(亿)	计容规划建 筑面积(万 平方米)	土地面积 (万平方米)	已完工面积 (万平方米)
1	武林壹号	50	110.76	95.41	33.4	10.41	33.4
2	湘湖壹号	50	54.00	42.07	23.89	24.13	16.51
3	华家池	51	65.80	60.71	18.9	4.73	18.9
4	萧山东方海岸	50	25.18	22.94	21.85	8.74	21.85
5	千岛湖东方海岸	100	19.00	13.02	19.2	25.72	12.71

6	东方星城	30	21.59	20.56	12.68	4.88	0
7	平湖万家花城	35.1	57.54	34.26	93.53	45.99	22.09
8	东方名府	26	2.24	4.25	4.75	1.9	0
9	东方悦府	32	31.40	9.15	74	3.77	0
10	临安天目山项目	100	14.00	0.93	13.38	22.3	0

报告期内，公司主要竣工项目情况如下：

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	武林壹号	50%	10.41	33.4	竣工	33.4
2	华家池	51%	4.73	18.9	竣工	18.9
3	平湖万家花城	35.1%	45.99	93.53	翠湖园竣工	22.09
4	萧山东方海岸	50%	8.74	21.85	竣工	21.85

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	70.2%
	新城时代广场A座	100	27942.19	100.0%
	星城大厦写字楼	100	20605.91	100.0%
	凯旋发展大厦	100	17345.53	100.0%
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	100.0%
	万家星城一期底商	100	1992.77	100.0%
	万家星城二期底商	100	8790.89	100.0%
	万家星城三期底商	100	17042.83	100.0%
	金色黎明一期底商	100	5606.95	100.0%
	曙光之城底商	100	5445.07	100.0%
	凯旋门商铺	100	6368.79	100.0%
	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	244,732.342	平均基准利率上浮5%-8%	1年内到期：49,767.00万元
				长期借款：194,965.342万元
2	中期票据	382,000.00	4.99%-6.50%	一年内到期：90,000.00万元



				长期票据：292,000.00万元
3	债券	270,000.00	3.46%-5.80%	5年

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2017年12月31日，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 721,730万元。

### 三、公司未来发展的展望

2017年国家整体经济仍然处于高速发展，多年来持续保持6-7%的增速，2018年将继续保持增长。2018年的房地产市场总体平稳，但在金融政策方面，去杠杆、银根趋紧、表外收缩将是长期的。此外，行业集中度将进一步加强。从原来简单的项目收购兼并蔓延到企业间的兼并收购。滨江有信心在这样的环境中交出一份满意的成绩单。

#### （一）2018年以及未来的战略目标

- 1、区域布局战略——聚焦杭州，深耕浙江，辐射华东，关注珠三角、京津冀、中西部重点城市三个“游击区”。
- 2、滨江未来五到十年的产业布局战略是长租公寓+房地产+金融。

#### （二）2018年的重点工作：一个中心，三个标杆

1、一个中心。以滨江的品牌为中心，争取1000亿销售额。一个规模企业既要有品质支撑，又要保持规模，才能达到可持续发展。

#### 2、三个标杆

##### 1) 做行业标杆

(1) 做“行业品牌领跑者，高端品质标准制订者”。从设计上制订标准，在立面、户型、层高上优化滨江产品，根据区域情况确定具体标准。

(2) 配套设施的标准。根据不同面积、种类设定不同的设施标准。

(3) 施工工艺的标准。

(4) 材料、设备、设施、智能科技、绿色环保的标准。

(5) 在已有的质量标准和规范基础上，制订滨江的质量、节点、细部标准。

##### 2) 做区域标杆

(1) 做规模的标杆，2018年目标是做项目获取数量上的标杆。

(2) 品牌上的标杆，如何在每个区域、每个分项做标杆。

(3) 时间上的标杆。在保证品质的前提下，控制成本，加快速度。

(4) 资金平衡的标杆。保证资金平衡就是保证公司未来的战斗力，保证资金相对安全，风险可控，充分运用合理的杠杆。

(5) 溢价率标杆。滨江项目因品牌和品质而达到销售溢价。

(6) 成本控制的标杆。从设计开始，材料集中采购，施工图精细化等，全方位进行成本控制。始终坚持在保证品质的前提下，控制成本，同时减少存货，减少误工，减小对时间上的影响。

(7) 配套完善的标杆。

##### 3) 做房产人的标杆

(1) 滨江人精干，能干，综合能力强。

(2) 自信、清醒，更能协同作战。既有单打能力、综合协调的能力，也有综合管理的能力。

(3) 加强主人翁精神，加强团队建设，增强团队精神。

(4) 自尊、自爱，加强自控能力。

(5) 能停能打，能守能闯，能稳能创新。

**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	13,569,428,100.28	2,951,237,741.80	30.10%	-28.75%	3.33%	5.03%

**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) 本公司自2017年5月28日起执行财政部制定的《企业会计准则第42号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》，自2017年6月12日起执行经修订的《企业会计准则第16号——政府补助》。本次会计政策变更采用未来适用法处理。

2) 本公司编制2017年度报表执行《财政部关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》(财会〔2017〕30号)，将原列报于“营业外收入”和“营业外支出”的非流动资产处置利得和损失和非货币性资产交换利得和损失变更为列报于“资产处置收益”。此项会计政策变更采用追溯调整法，调减2016年度营业外收入325,198.25元，营业外支出128.00元，调增资产处置收益325,070.25元。

**(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
春盛公司	工商变更日	3,100,000.00	31.00	购买
深圳爱义公司	工商变更日	388,800,000.00	48.00	购买
温岭盈石公司	工商变更日	5,000,000.00	50.00	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
春盛公司	2017-05-16	完成工商变更		-4,133,734.96
深圳爱义公司	2017-07-10	完成工商变更		-8,544,994.79
温岭盈石公司	2017-09-19	完成工商变更		-109,349.26

## 2. 合并成本及商誉

项目	春盛公司	深圳爱义公司	温岭盈石公司
合并成本	3,100,000.00	388,800,000.00	5,000,000.00
现金	3,100,000.00	388,800,000.00	5,000,000.00
合并成本合计	3,100,000.00	388,800,000.00	5,000,000.00
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	3,100,000.00	388,800,000.00	5,000,000.00

## (二) 处置子公司

## 单次处置对子公司投资即丧失控制权

子公司名称	股权处置价款	股权处置比例(%)	股权处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的确定依据	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额
滨江物业公司	310,960,906.03	100.00	转让	2017-2-28	完成交割	258,346,940.35

## (三) 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
滨保实业公司	新设	工商设立日		50.50%
滨欣公司	新设	工商设立日		50.00%
深圳滨建公司	新设	工商设立日		100.00%
滨瑞公司	新设	工商设立日		33.00%
滨翰公司	新设	工商设立日		50.00%
杭州滨顺公司	新设	工商设立日	50,000,000.00	100.00%
滨昊公司	新设	工商设立日		51.00%
温州滨致公司	新设	工商设立日		51.00%
台州兴滨公司	新设	工商设立日	1,000,000.00	99.9967%
滨峙公司	新设	工商设立日		90.00%
友途旅行社公司	新设	工商设立日		100.00%
滨朗公司	新设	工商设立日		100.00%

## 2. 合并范围减少

公司名称	股权处置方式	股权处置时点	处置日净资产	期初至处置日净利润
绍兴滨江镜湖置业公司（以下简称镜湖置业公司）	清算	工商注销日	8,446.49	186,183.23
润德公司	清算	工商注销日		992,592.74

**(4) 对 2018 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

二〇一八年三月十六日