

证券代码：002244

证券简称：滨江集团

公告编号：2018-061

# 杭州滨江房产集团股份有限公司 2018 年第一季度报告正文

## 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 公司基本情况

### 一、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

	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
营业收入（元）	3,335,965,138.65	1,217,140,238.84	174.08%
归属于上市公司股东的净利润（元）	344,354,488.82	430,497,996.42	-20.01%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	325,897,342.05	210,759,268.11	54.63%
经营活动产生的现金流量净额（元）	-10,320,821,450.77	2,460,312,907.39	-519.49%
基本每股收益（元/股）	0.11	0.14	-21.43%
稀释每股收益（元/股）	0.11	0.14	-21.43%
加权平均净资产收益率	2.39%	3.31%	-0.92%
	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）	67,332,818,168.16	60,244,328,746.08	11.77%
归属于上市公司股东的净资产（元）	14,576,223,198.02	14,278,692,173.69	2.08%

非经常性损益项目和金额

适用  不适用

单位：元

项目	年初至报告期期末金额	说明
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）	726,738.00	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	24,025,103.93	
委托他人投资或管理资产的损益	4,573,618.79	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-6,843,762.18	
减：所得税影响额	5,620,424.63	
少数股东权益影响额（税后）	-1,595,872.86	
合计	18,457,146.77	--

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、普通股股东总数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		47,182	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	42.52%	1,323,051,982	0	质押	576,000,000
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	2.25%	70,012,487	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	其他	1.99%	61,882,640	0		

一三组合					
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	1,323,051,982	人民币普通股	1,323,051,982		
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	96,616,600	人民币普通股	96,616,600		
戚金兴	86,049,600	人民币普通股	86,049,600		
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	70,012,487	人民币普通股	70,012,487		
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	70,004,874	人民币普通股	70,004,874		
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	62,190,000	人民币普通股	62,190,000		
全国社保基金一一三组合	61,882,640	人民币普通股	61,882,640		
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		
绿地金融投资控股集团有限公司	40,601,948	人民币普通股	40,601,948		
戚加奇	31,040,000	人民币普通股	31,040,000		
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。				
前 10 名普通股股东参与融资融券业务情况说明（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 917551982 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 1,323,051,982 股。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 330200 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 40271748 股，实际合计持有 40,601,948 股。				

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、报告期主要财务数据、财务指标发生变动的情况及原因

√ 适用 □ 不适用

- 1、货币资金较年初下降，主要原因系报告期内支付土地款及项目投入等经营活动现金流出较大所致。
- 2、应收账款较年初上升，主要系对联营合营企业及外部单位的代建项目增多，而导致应收的管理费未收回所致。
- 3、存货较年初上升，主要系本期支付土地款较多以及期初预付的土地款转入存货共同影响所致。
- 4、其他流动资产较年初大幅下降，主要系本期预付的土地款转入存货所致。
- 5、长期股权投资较年初上升，主要系增加对联营企业投资所致
- 6、应付账款较年初下降，主要系期末尚未支付工程款减少所致。
- 7、应付职工薪酬较年初下降，主要系本期期末余额未计提年终奖所致。
- 8、长期借款较年初大幅上升，主要系本期增加借款所致。
- 9、营业收入较上年同期上升，主要原因系报告期内华家池、西溪明珠、平湖万家花城及武林壹号部分交付，结转确认房地产业务收入较大所致。
- 10、营业成本较上年同期上升，主要原因系收入上升导致结转的成本相应上升所致。
- 11、财务费用较上年同期上升，主要系银行借款及应付债券增加所产生利息支出大幅上升所致。
- 12、经营活动产生的现金流量净额较上年同期大幅下降，主要原因系本期购买商品、接受劳务支付的现金大幅增加所致。
- 13、投资活动产生的现金流量净额较上年同期上升，主要原因系本期投资支付的现金减少所致。
- 14、筹资活动产生的现金流量净额较上年同期上升，主要原因系本期借款增加及子公司收到的少数股东的财务资助款增加所致。

### 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

2016 年 11 月 28 日公司与深圳市安远控股集团有限公司（以下简称“安远控股”）、深圳滨安房地产开发有限公司（以下简称“滨安公司”）、深圳新润先科有限公司（以下简称“新润公司”）签订《关于深圳龙华区安丰工业区项目之合作协议书》，除项目土地使用权证的办理、项目更新改造开发手续的办理、项目开发主体及开发安排等事宜做出安排外，公司还以 8.6 亿

元人民币收购《光大信托-安远集团单一资金信托》项下信托受益权，并另行向安远控股提供一笔 3 亿元人民币的资金支持。前述《光大信托-安远集团单一资金信托》项下的担保措施包括连带保证责任担保，房屋和土地抵押担保、股权和电费收益权质押担保等，另外3亿元人民币资金支持的担保措施包括保证担保、股权质押等。前述抵押/质押的房屋、土地使用权、电费收益权和公司股权均办理了登记手续，公司享有以处置抵押物/质押物所得的第一顺位优先受偿权。

因公司与深圳市安远控股集团有限公司（以下简称“安远控股”）之间深圳龙华区安丰工业区地块城市更新改造项目未能推进，公司已经决定退出该项目合作并要求安远控股归还本金总额为 11.6 亿元的融资款。

详情请见公司分别于2018年3月23日、2018年3月31日和2018年4月20日披露的《关于项目合作的进展公告》、《关于对深圳证券交易所问询函回复的公告》和《关于诉讼事项的公告》。

重要事项概述	披露日期	临时报告披露网站查询索引
关于项目合作的进展公告	2018 年 03 月 23 日	巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn
关于对深圳证券交易所问询函回复的公告	2018 年 03 月 31 日	巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn
关于诉讼事项的公告	2018 年 04 月 20 日	巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn

### 三、公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内超期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		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	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>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</p>			
--	--	--	--	--	--

		<p>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</p>			
--	--	---	--	--	--

		<p>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。</p> <p>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</p>			
--	--	---	--	--	--

		<p>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</p>			
--	--	--	--	--	--

		<p>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</p>			
--	--	---	--	--	--

		<p>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</p>			
--	--	--	--	--	--

		<p>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</p>			
--	--	--	--	--	--

			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。			
	朱慧明先生、莫建华先生		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	2018 年 05 月 29 日	持续	朱慧明先生、莫建华先生均严格履行承诺。

			<p>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。</p>			
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 2018 年 1-6 月经营业绩的预计

2018 年 1-6 月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

2018 年 1-6 月归属于上市公司股东的净利润变动幅度	-40.00%	至	-10.00%
2018 年 1-6 月归属于上市公司股东的净利润变动区间（万元）	55,224.96	至	82,837.44
2017 年 1-6 月归属于上市公司股东的净利润（万元）	92,041.6		
业绩变动的的原因说明	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，存在季度间收入的不均衡性。报告期内平湖万家花城、千岛湖东方海岸二期排屋、东方星城部分住宅及华家池商住楼交付，公司 2018 年 1-6 月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-10%~-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	307,220,016.42	0.00	-43,100,392.65	0.00	0.00	0.00	264,119,623.77	自有资金
合计	307,220,016.42	0.00	-43,100,392.65	0.00	0.00	0.00	264,119,623.77	--

#### 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
2018 年 01 月 05 日	实地调研	机构	详见公司在巨潮资讯网上披露的投资者关系活动记录表
2018 年 01 月 12 日	实地调研	机构	详见公司在巨潮资讯网上披露的投资者关系活动记录表
2018 年 01 月 16 日	实地调研	机构	详见公司在巨潮资讯网上披露的投资者关系活动记录表
2018 年 03 月 21 日	实地调研	机构	详见公司在巨潮资讯网上披露的投资者关系活动记录表

杭州滨江房产集团股份有限公司

董事长：戚金兴

二〇一八年四月二十七日