

证券代码：002244

证券简称：滨江集团

公告编号：2018-088

# 杭州滨江房产集团股份有限公司 2018 年半年度报告摘要

## 一、重要提示

本半年度报告摘要来自半年度报告全文，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半年度报告全文。

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半年报的董事会会议

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

公司计划不派发现金红利，不送红股，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、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）	9,554,261,085.09	4,967,681,972.19	92.33%
归属于上市公司股东的净利润（元）	580,293,364.73	920,416,033.50	-36.95%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	540,169,478.49	677,785,980.65	-20.30%

经营活动产生的现金流量净额（元）	-11,419,416,632.11	3,985,864,436.81	-386.50%
基本每股收益（元/股）	0.19	0.30	-36.67%
稀释每股收益（元/股）	0.19	0.30	-36.67%
加权平均净资产收益率	4.01%	6.94%	-2.93%
	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）	76,654,151,617.14	60,244,328,746.08	27.24%
归属于上市公司股东的净资产（元）	14,575,899,496.71	14,278,692,173.69	2.08%

### 3、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股股东总数	47,330	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	42.95%	1,336,441,272	0	质押	659,999,996
戚金兴	境内自然人	11.06%	344,198,400	258,148,800		
莫建华	境内自然人	3.22%	100,260,800	75,195,600		
朱慧明	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		
全国社保基金一一三组合	其他	2.30%	71,409,040	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		
绿地金融投资控股集团有限公司	境内非国有法人	1.78%	55,377,600	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 1133691272 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 202750000 股，实际合计持有 1336441272 股，占公司股份总数的 42.95%。 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 15105852 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 55377600 股，占公司股份总数的 1.78%。					

### 4、控股股东或实际控制人变更情况

控股股东报告期内变更

适用  不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

实际控制人报告期内变更

适用  不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

## 5、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。

## 6、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，且在半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%

### (2) 公司报告期末和上年末主要财务指标

单位：万元

项目	本报告期末	上年末	本报告期末比上年末增减
资产负债率	77.20%	72.84%	4.36%
项目	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
EBITDA 利息保障倍数	5.31	11.24	-52.76%

## 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

否

2018年上半年房地产政策延续去年的主基调。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”，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。在房地产调控政策总基调不变的背景下，地方政府因城施策出台地方房地产调控政策。

从市场表现来看，2018年上半年，一二线城市成交总体回落，三线代表城市成交规模绝对值处于历史相对高位。价格方面，根据中国房地产指数系统统计，2018年上半年百城价格累计上涨2.62%，较去年同期收窄1.57个百分点。根据国家统

计局数据，2018年上半年，全国商品房销售面积和销售额均同比增长。2018年1-6月全国商品房销售面积77,143万平方米，同比增长3.3%，其中，住宅销售面积增长3.2%；商品房销售额66,945亿元，同比增长13.2%，其中住宅销售额增长14.8%。

2018年上半年，公司实现营业收入9,554,261,085.09元，较上年同期上升92.33%；实现营业利润1,718,539,438.73元，比上年同期上升2.04%；实现归属母公司所有者净利润580,293,364.73元，比上年同期下降36.95%。

2018年1-6月，公司销售情况良好，实现销售金额405.5亿元。在交付方面，华家池项目、东方星城项目、西溪明珠项目、湘湖壹号项目、平湖万家花城等项目陆续交付再次为公司的品牌推广赢得口碑。

报告期内，面对复杂的政策和市场环境，在去杠杆和市场流动性紧张的形势下，公司积极推进多渠道融资，除继续保持获取银行贷款方面的优势外，报告期内完成了21.8亿元三年期中期票据的发行，发行利率6.4%。报告期内公司累计新增借款额107.86亿元。截止报告期末，公司有息负债占净资产的比率为1.35，扣除货币资金的有息负债占净资产的比率为0.73，仍处于行业较低水平。

在有效提升公司资本实力的同时，公司继续发挥品牌及资金实力，加大土地储备力度，报告期内，通过招拍挂、参与项目合作开发和收购等方式，在杭州、湖州、温州、温岭、如皋等地陆续新增多个地块项目，累计新增土地储备建筑面积约296.70万平方米，平均楼面价1.38万元/平方米，预估平均售价2.86万元/平方米。

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年中国房地产百强企业第25位，2018年中国房地产百强企业“盈利性 TOP10”。

## 2、涉及财务报告的相关事项

### (1) 与上一会计期间财务报告相比，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) 与上一会计期间财务报告相比，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

##### (1) 基本情况

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
壹品家园项目	工商变更日	247,500,000.00	95%	购买
滨虹公司	工商变更日		100%	购买
滨威公司	工商变更日		100%	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
壹品家园项目	2018-04-28	完成工商变更		-1,888,907.38
滨虹公司	2018-05-04	完成工商变更		

滨威公司	2018-05-04	完成工商变更		
------	------------	--------	--	--

## 2. 合并成本及商誉

项 目	壹品家园项目	滨虹公司	滨威公司
合并成本	247,500,000.00		
现金	247,500,000.00		
合并成本合计	247,500,000.00		
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	247,500,000.00		

## 3. 被购买方于购买日可辨认资产、负债

项 目	壹品家园项目		滨虹公司		滨威公司	
	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	购买日 公允价值	购买日 账面价值
资产	4,741,842,146.27	4,525,636,267.17				
货币资金	1,003,081,789.33	1,003,081,789.33				
其他应收款	3,657,395.31	3,657,395.31				
存货	3,722,359,598.73	3,506,153,719.63				
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				
负债	4,481,315,830.48	4,481,315,830.48				
其他应付款	3,480,772,083.48	3,480,772,083.48				
其他负债	1,000,543,747.00	1,000,543,747.00				
净资产	260,526,315.79	44,320,436.69				
减：少数股东权益	13,026,315.79	22,603,422.71				
取得的净资产	247,500,000.00	21,717,013.98				

## (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
滨锦公司	新设	工商设立日	50,000,000.00	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%
湖州公司	新设	工商设立日		70.00%

杭州滨江房产集团股份有限公司

董事会

二〇一八年八月二十二日