

证券代码：002244

证券简称：滨江集团

公告编号：2018-119

# 杭州滨江房产集团股份有限公司

## 2018 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 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

	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减	
总资产（元）	84,281,481,747.48	60,244,328,746.08	39.90%	
归属于上市公司股东的净资产（元）	14,705,674,301.24	14,278,692,173.69	2.99%	
	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）	2,677,540,480.26	75.51%	12,231,801,565.35	88.38%
归属于上市公司股东的净利润（元）	126,817,979.67	-30.13%	707,111,344.40	-35.83%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	144,595,197.84	42.32%	684,764,676.33	-12.14%
经营活动产生的现金流量净额（元）	1,130,800,335.49	-42.83%	-10,288,616,296.62	-272.52%
基本每股收益（元/股）	0.04	-20.00%	0.23	-34.29%
稀释每股收益（元/股）	0.04	-20.00%	0.23	-34.29%
加权平均净资产收益率	0.87%	-0.46%	4.88%	-3.42%

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）	11,331,977.36	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	30,141,961.04	
委托他人投资或管理资产的损益	4,747,678.68	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-9,406,021.05	
减：所得税影响额	16,186,959.49	
少数股东权益影响额（税后）	-1,718,031.53	
合计	22,346,668.07	--

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	46,514	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	744,999,994
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		
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		
戚加奇	境内自然人	1.00%	31,040,000	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	1,336,441,272	人民币普通股	1,336,441,272			
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			
建信基金—兴业银行—华鑫信托—华鑫信托 慧智投资 99 号	70,004,874	人民币普通股	70,004,874			

集合资金信托计划			
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
绿地金融投资控股集团有限公司	55,377,600	人民币普通股	55,377,600
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
威加奇	31,040,000	人民币普通股	31,040,000
华鑫国际信托有限公司	27,490,000	人民币普通股	27,490,000
全国社保基金四一八组合	26,149,731	人民币普通股	26,149,731
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、威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 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%。		

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

项目	2018年1-9月	2017年1-9月	变动情况	变动原因
营业收入	12,231,801,565.35	6,493,255,146.80	88.38%	系本期交付楼盘增加所致
营业成本	8,324,003,367.72	3,719,070,708.80	123.82%	系本期交付楼盘增加所致
财务费用	457,355,387.44	168,350,381.99	171.67%	系本期利息支出增加所致
投资收益	-215,911,854.44	401,062,459.69	-153.83%	系上期处置物业子公司及本期联营企业内部交易未实现利润所致
公允价值变动收益	0.00	30,817,529.60	-100.00%	系上期处置股票所致
归属于母公司所有者的净利润	707,111,344.40	1,101,930,114.07	-35.83%	系上期处置物业子公司股权产生的非经常性损益2.58亿元及报告期有息负债的稳健提升带来财务费用的较大增长所致
少数股东损益	995,517,990.11	200,281,773.52	397.06%	系本期非全资子公司楼盘交付产生少数股东损益所致
项目	期末数	期初数	变动情况	变动原因
应收票据及应收账款	573,950,508.45	218,637,410.67	162.51%	系本期项目管理费收入增加所致
其他应收款	17,020,553,802.63	10,979,460,345.78	55.02%	系本期与联营合营企业往来款增加所致
存货	48,525,753,940.33	24,148,965,040.79	100.94%	系本期开发项目增加所致
其他流动资产	3,823,035,129.21	8,150,788,117.78	-53.10%	系本期预付土地款减少所致
持有至到期投资	0.00	129,999,916.56	-100.00%	系本期收回国债所致
长期股权投资	1,089,987,572.79	327,891,042.71	232.42%	系本期增加对外投资所致
短期借款	1,260,000,000.00	466,670,000.00	170.00%	系本期增加借款所致
其他应付款	10,747,901,037.90	5,781,695,192.76	85.90%	系联营企业对集团公司财务资助款增加所致
一年内到期的非流动负债	1,747,000,000.00	931,000,000.00	87.65%	系本期一年内到期的长期借款增加所致
长期借款	14,226,988,080.80	1,949,653,420.00	629.72%	系本期增加借款所致
应付职工薪酬	5,663,662.90	69,686,082.77	-91.87%	主要系上期期末余额中包含年终奖的金额所致
应付债券	7,785,037,312.38	5,601,090,599.17	38.99%	系本期发行新债券所致

#### 二、重要事项进展情况及影响和解决方案的分析说明

√ 适用 □ 不适用

公司与深圳市安远控股集团有限公司（以下简称“安远控股”）之间合资、合作开发房地产合同纠纷案，经由浙江省高级人民法院主持调解，已于2018年9月达成调解，详情请见公司于2018年9月20日披露的《诉讼进展公告》（编号2018-110）。

重要事项概述	披露日期	临时报告披露网站查询索引
--------	------	--------------

因公司与深圳市安远控股集团有限公司(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。因安远控股未能提供令人信服的还款计划,公司向浙江省高级人民法院提起诉讼。经由浙江省高级人民法院主持调解,该案已于 2018 年 9 月达成调解。	2018 年 03 月 31 日	www.cninfo.com.cn《关于对深圳证券交易所问询函回复的公告》(编号 2018-044)
	2018 年 04 月 20 日	www.cninfo.com.cn《关于诉讼事项的公告》(编号 2018-060)
	2018 年 09 月 20 日	www.cninfo.com.cn《诉讼进展公告》(编号 2018-110)

### 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

公司报告期不存在公司实际控制人、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。

### 四、对 2018 年度经营业绩的预计

2018 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

2018 年度归属于上市公司股东的净利润变动幅度	-30.00%	至	0.00%
2018 年度归属于上市公司股东的净利润变动区间(万元)	119,799.02	至	171,141.46
2017 年度归属于上市公司股东的净利润(万元)	171,141.46		
业绩变动的说明	1、作为公司主营业务的房产开发销售以房产交付为收入确认标准,存在年度间收入的不均衡性,2018 年度公司有武林壹号、锦绣之城、华家池、湘湖壹号、平湖万家花城、东方星城等项目部分交付;2、对比较 2017 年度净利润中包含因处置子公司股权产生的非经常性损益 2.58 亿元,而 2018 年度净利润影响中预计投资收益贡献有限;3、报告期内,有息负债的稳健提升带来财务费用的较大增长将对 2018 年度净利润产生一定影响。综上,预计公司 2018 年度归属于上市公司股东的净利润与上年同期相比变动幅度在-30%至 0%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	212,000,016.42	0.00	-74,106,200.43	0.00	0.00	0.00	137,893,815.99	自有资金
合计	212,000,016.42	0.00	-74,106,200.43	0.00	0.00	0.00	137,893,815.99	--

## 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、委托理财

适用  不适用

公司报告期不存在委托理财。

## 九、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

适用  不适用

公司报告期内未发生接待调研、沟通、采访等活动。