

证券代码：002244

证券简称：滨江集团

公告编号：2019-093

杭州滨江房产集团股份有限公司 2019 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）	5,265,713,494.51	9,554,261,085.09	-44.89%
归属于上市公司股东的净利润（元）	616,350,663.21	580,293,364.73	6.21%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	612,957,598.28	540,169,478.49	13.48%

经营活动产生的现金流量净额（元）	4,761,635,954.80	-11,419,416,632.11	141.70%
基本每股收益（元/股）	0.20	0.19	5.26%
稀释每股收益（元/股）	0.20	0.19	5.26%
加权平均净资产收益率	3.96%	4.01%	-0.05%
	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）	108,469,932,541.83	87,552,256,713.71	23.89%
归属于上市公司股东的净资产（元）	15,686,884,274.52	15,261,084,455.96	2.79%

3、公司股东数量及持股情

单位：股

报告期末普通股股东总数	44,096	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	499,999,993
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		
全国社保基金四一八组合	其他	1.97%	61,426,802	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		
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。					

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) 截至报告期末的财务指标

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	81.19%	77.94%	3.25%
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	1.61	5.31	-69.68%

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

(一) 行业情况

2019年上半年房地产调控政策延续“房住不炒”的主基调，整体调控力度不减，同时强调因城施策、一城一策以确保市场平稳运行。2019年3月，国务院政府工作报告提出深入推进新型城镇化，坚持以中心城市引领城市群发展。抓好农业转移人口落户，推动城镇基本公共服务覆盖常住人口。更好解决群众住房问题，落实城市主体责任，改革完善住房市场体系和保障体系，促进房地产市场平稳健康发展。2019年4月，中央政治局会议要求，要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，落实好一城一策、因城施策、城市政府主体责任的长效调控机制。

根据国家统计局数据，2019年1-6月，全国房地产开发投资61609亿元，同比增长10.9%，其中，住宅投资45167亿元，增长15.8%，住宅投资占房地产开发投资的比重为73.3%；2019年1-6月，全国房屋新开工面积105509万平方米，增长10.1%，其中，住宅新开工面积77998万平方米，增长10.5%；全国商品房销售额70698亿元，增长5.6%，其中，住宅销售额增长8.4%；商品房销售面积75786万平方米，同比下降1.8%，其中，住宅销售面积下降1.0%。截止2019年6月末，全国商品房待售面积50162万平方米，比5月末减少766万平方米。其中，住宅待售面积减少672万平方米。根据中国房地产指数系统对100个城市的全样本调查数据显示，2019年上半年百城均价累计上涨1.45%，较去年同期收窄1.19个百分点，其中，一线城市价格累计涨幅处在低位，二、三四线城市价格累计涨幅明显收窄。

(二) 2019年上半年公司主要经营情况

报告期内，公司实现营业收入52.66亿元，比上年同期下降44.89%；实现利润总额11.43亿元，比上年同期下降33.07%，实现归属于母公司所有者的净利润6.16亿元，比上年同期上升6.21%。截止报告期末，公司总资产1084.7亿元，归属于上市公司股东的净资产156.87亿元，分别较年初增长23.89%和2.79%。本期营业收入同比下降主要系本期纳入并表范围的项目结转收入较上年同期减少所致，本期归母净利润上升的主要原因系本期来自联营企业的投资收益在归母净利润中占比较高所致。

2019年上半年公司销售情况良好，实现销售516.7亿元，同比增长27.42%。根据克尔瑞统计数据，公司位列2019年上半年杭州市场销售第一。在交付方面，江南之星、平湖万家花城、千岛湖东方海岸、上海公园壹号等项目陆续交付再次为公司的品牌赢得口碑。

报告期内，公司在杭州、金华、台州、温州新增土地储备项目15个，累计新增土地面积68.95万方，计容建筑面积170.67万方，平均楼面价1.58万元/平方米，优质的土地储备为公司未来可持续发展提供良好保障。

报告期内公司新增土地储备情况如下：

序号	宗地编号	用途	项目名称	项目所在地	权益比例 (%)	拿地时间	土地面积 (方)	计容建筑面积 (方)	土地金额 (万元)
1	杭政储出[2018]59号	住宅	古翠蓝庭	杭州	50	2019/1/29	21,142.00	57,083.40	206,071.00
2	杭政储出[2019]3号-西湖区(转塘单元XH1807-03地块)	商业	沈家弄项目	杭州	24	2019/3/4	35,717.00	71,434.00	39,954.00
3	杭政储出[2019]4号-西湖区(转塘单元XH1807-04地块)	商业	横桥项目	杭州	24	2019/3/4	32,244.00	64,488.00	36,069.00
4	杭政储出[2019]12号上城区望江单元SC0402-R21-08地块	住宅	望江项目	杭州	50	2019/4/16	42,517.00	114,795.90	520,317.00
5	杭政储出[2019]20号江干区彭埠单元B/R-37地块	商住	明石东潮府	杭州	33	2019/4/26	33,385.00	93,478.00	162,353.00
6	杭政储出[2018]21号地块	住宅	时代滨江四季	杭州	20	2019/4/28	35,117.00	105,351.00	343,844.00
7	金开自然资源规供[2019]11号地块	住宅、商业	金华锦翠蓝庭	金华	50	2019/5/31	38,921.43	70,059.00	69,085.54
8	温岭市XQ040108地块	住宅、商业	温岭悦景园	台州	33	2019/6/5	44,734.00	111,835.00	121,500.00
9	余政储出[2019]21号	住宅、商业	临平项目	杭州	50	2019/6/10	62,711.00	175,590.80	125,751.00
10	乐清[2015]29号地块	住宅	乐清项目	温州	50	2019/6/18	78,310.00	195,775.00	147,700.00
11	永康市北苑区块SG02-01地块	住宅	永康悦虹湾	金华	100	2019/6/24	40,256.00	72,460.80	59,710.00
12	温州洪殿片区D06地块	住宅、商业	温州悦洪湾	温州	50	2019/6/26	26,063.00	93,828.71	219,400.00
13	余政储出[2019]25号(杭州未来科技城YH02-I-06-2地块)	住宅、商业	未来科技城项目	杭州	33	2019/6/26	37,606.00	82,733.20	166,467.00
14	温岭市XQ060220地块	住宅、商业	温岭锦湖园	台州	75	2019/6/26	20,817.00	47,879.10	50,800.00
15	义士挂[2019]39号(义乌市北苑街道义浦路老油库地块)	住宅、商业	义乌万家风华	金华	24.99	2019/6/28	139,972.25	349,930.63	431,000.00
合计							689,512.68	1,706,722.54	2,700,021.54

报告期内，公司财务稳健，融资进展顺利。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，报告期内完成了两期短期融资券的发行，发行利率分别为5.3%和4.10%，截止报告期末，公司整体融资成本为5.6%，较低的融资成本代表了市场对滨江优秀的资产价值、经营能力和公司信誉的高度认可。

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	1,743,746.97	4.57%—8.00%	1年内到期：432,950.00万元
				长期借款：1,310,796.97万元
2	中期票据	510,000.00	4.99%—6.50%	一年内到期：210,000.00万元
				长期票据：300,000.00万元
3	公司债券	270,000.00	3.46%—5.80%	5年
4	短期融资券	350,000.00	4.10%—6.19%	365天

截止报告期末，公司总资产1084.7亿元，净资产203.98亿元，归属于母公司所有者的净资产156.87亿元，有息负债287.375亿元，货币资金121.03亿元，资产负债率为81.19%，扣除预收款项的资产负债率为40.91%，有息负债占公司净资产的比率为1.41，净负债率仅为81.55%；有息负债构成中，短期债务为99.295亿元，占比仅为34.55%，低于货币资金，货币资金对短期债务覆盖率为121.89%，短期偿债压力小。

报告期内，公司集中式长租公寓业务有序推进，截至报告期末，公司规划中用于长租公寓的自持物业总面积约39.01万方。

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

（1）本公司根据财政部《关于修订印发2019年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2019〕6号）和企业会计准则的要求编制2019年度财务报表，此项会计政策变更采用追溯调整法。2018年度财务报表受重要影响的报表项目和金额如下：

原列报报表项目及金额		新列报报表项目及金额	
应收票据及应收账款	306,769,937.76	应收票据	
		应收账款	306,769,937.76
应付票据及应付账款	2,618,254,147.72	应付票据	
		应付账款	2,618,254,147.72

（2）本公司自2019年1月1日起执行财政部修订后的《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》《企业会计准则第23号——金融资产转移》《企业会计准则第24号——套期保值》以及《企业会计准则第37号——金融工具列报》（以下简称新金融工具准则）。根据相关新旧准则衔接规定，对可比期间信息不予调整，首次执行日执行新准则与原准则的差异追溯调整本报告期初留存收益或其他综合收益。

新金融工具准则改变了金融资产的分类和计量方式，确定了三个主要的计量类别：摊余成本；以公允价值计量且其变动计入其他综合收益；以公允价值计量且其变动计入当期损益。公司考虑自身业务模式，以及金融资产的合同现金流特征进行上述分类。权益类投资需按公允价值计量且其变动计入当期损益，但在初始确认时可选择按公允价值计量且其变动计入其他综合收益（处置时的利得或损失不能回转到损益，但股利收入计入当期损益），且该选择不可撤销。

新金融工具准则要求金融资产减值计量由“已发生损失模型”改为“预期信用损失模型”，适用于以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产、租赁应收款。

① 执行新金融工具准则对公司2019年1月1日财务报表的主要影响如下：

项 目	资产负债表
-----	-------

	2018年12月31日	新金融工具准则 调整影响	2019年1月1日
可供出售金融资产	2,404,443,937.18	-2,404,443,937.18	
其他流动资产	500,500,000.00	-500,500,000.00	
交易性金融资产		500,500,000.00	500,500,000.00
其他权益工具投资		1,301,368,615.00	1,301,368,615.00
其他非流动金融资产		1,103,075,322.18	1,103,075,322.18
其他综合收益	53,361,081.78	-25,373,744.23	27,987,337.55
盈余公积		2,537,374.42	2,537,374.42
未分配利润		22,836,369.81	22,836,369.81

② 2019年1月1日，公司金融资产和金融负债按照新金融工具准则和按原金融工具准则的规定进行分类和计量结果对比如下表：

项 目	原金融工具准则		新金融工具准则	
	计量类别	账面价值	计量类别	账面价值
爱晚新升宝系列定向投资计划产品10号（1）期	其他流动资产	500,000,000.00	交易性金融资产	500,000,000.00
理财产品	其他流动资产	500,000.00	交易性金融资产	500,000.00
杭州滨普房地产开发有限公司	可供出售金融资产	10,000,000.00	其他非流动金融资产	10,000,000.00
杭州三仁焱兴投资合伙企业（有限合伙）	可供出售金融资产	40,000,000.00	其他非流动金融资产	40,000,000.00
上海湘府房地产开发有限公司	可供出售金融资产	798,000,000.00	其他非流动金融资产	798,000,000.00
杭州沃安供应链管理有 限公司	可供出售金融资产	100,000,000.00	其他权益工具投资	100,000,000.00
电视剧《鸡毛飞上天》	可供出售金融资产	3,000,000.00	其他权益工具投资	3,000,000.00
上海崇置城市建设发展 合伙企业（有限合伙）	可供出售金融资产	268,925,235.00	其他权益工具投资	268,925,235.00
宁波滨江维堡投资有 限公司	可供出售金融资产	18,300,000.00	其他权益工具投资	18,300,000.00
上海黑桃互动网络科技 有限公司	可供出售金融资产	30,000,000.00	其他权益工具投资	30,000,000.00
浙江创泰科技有限公司	可供出售金融资产	55,000,000.00	其他权益工具投资	55,000,000.00
北京梆梆安全科技有 限公司	可供出售金融资产	50,000,000.00	其他权益工具投资	50,000,000.00
微宏动力系统（湖州）有 限公司	可供出售金融资产	130,000,000.00	其他权益工具投资	130,000,000.00
南京海纳医药股份有 限公司	可供出售金融资产	45,000,000.00	其他权益工具投资	45,000,000.00
湖北长江星医药股份有 限公司（以下简称长江星 医药公司）	可供出售金融资产	79,032,000.00	其他权益工具投资	79,032,000.00
北京醋溜网络科技有 限公司	可供出售金融资产	50,000,000.00	其他权益工具投资	50,000,000.00
北京中联康生物科技股 份有限公司	可供出售金融资产	150,000,000.00	其他权益工具投资	150,000,000.00

份有限公司				
PROLOGIUM HOLDING INC.	可供出售金融资产	322,111,380.00	其他权益工具投资	322,111,380.00
浙江东亚药业股份有限公司	可供出售金融资产	38,220,000.00	其他非流动金融资产	38,220,000.00
杭州品茗安控信息技术股份有限公司	可供出售金融资产	14,844,400.00	其他非流动金融资产	14,844,400.00
北京众鸣世纪科技有限公司	可供出售金融资产	75,373,744.23	其他非流动金融资产	75,373,744.23
格力地产股份有限公司	可供出售金融资产	126,637,177.95	其他非流动金融资产	126,637,177.95

3) 本公司自2019年6月10日起执行经修订的《企业会计准则第7号——非货币性资产交换》，自2019年6月17日起执行经修订的《企业会计准则第12号——债务重组》。该项会计政策变更采用未来适用法处理。

(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

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
超创公司	协议生效日	410,040,000.00	67%	购买
京滨公司	协议生效日		0%	购买
温州慕跃公司	协议生效日		50%	购买
星瀚公司	协议生效日		50%	购买

(续上表)

被购买方名称	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
超创公司	协议约定	2,003,648,778.64	173,658,323.21
京滨公司	协议约定	179,614,838.00	49,348,409.51
温州慕跃公司	协议约定		-4,814,207.50
星瀚公司	协议约定		-2,240.00

2. 合并成本及商誉

项目	超创公司	京滨公司	温州慕跃公司	星瀚公司
合并成本	410,040,000.00			
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	410,040,000.00			
商誉				

3. 被购买方于购买日可辨认资产、负债

项目	超创公司		京滨公司		温州慕跃公司		星瀚公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日公允价值	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	4,075,044,171.79	3,614,560,400.32	4,384,212,627.39	4,384,212,627.39				
货币资金	129,167,527.43	129,167,527.43	135,580,874.71	135,580,874.71				

其他应收款	553,424,044.00	553,424,044.00	3,206,415,167.46	3,206,415,167.46				
存货	3,112,077,718.78	2,651,593,947.31	901,581,397.59	901,581,397.59				
其他流动资产	260,770,397.32	260,770,397.32	10,580,686.63	10,580,686.63				
固定资产	130,966.69	130,966.69	67,024.20	67,024.20				
递延所得税资产	19,473,517.57	19,473,517.57	129,987,476.80	129,987,476.80				
负债	3,665,004,171.79	3,665,004,171.79	3,120,724,548.96	3,120,724,548.96				
应付账款	18,776,764.51	18,776,764.51	270,548,560.96	270,548,560.96				
预收款项	3,203,801,405.00	3,203,801,405.00	2,020,189,385.22	2,020,189,385.22				
应付职工薪酬	1,486,803.40	1,486,803.40						
应交税费	6,311.51	6,311.51	343,005,771.12	343,005,771.12				
其他应付款	44,932,887.37	44,932,887.37	486,980,831.66	486,980,831.66				
一年内到期的非流动负债	24,000,000.00	24,000,000.00						
长期借款	372,000,000.00	372,000,000.00						
净资产	410,040,000.00	-50,443,771.47	1,263,488,078.43	1,263,488,078.43				
取得的净资产	410,040,000.00	-50,443,771.47						

(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
浙江锦绣天成置业有限公司		51%	转让	2019-5-30	工商变更日	-13,346,467.08
滨哲公司		67%	转让	2019-6-3	协议约定日	
滨祺公司		50%	转让	2019-6-18	协议约定日	

(续上表)

子公司名称	丧失控制权之日剩余股权的比例	丧失控制权之日剩余股权的账面价值	丧失控制权之日剩余股权的公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益、其他所有者权益变动转入投资损益的金额
浙江锦绣天成置业有限公司						
滨哲公司	33%					
滨祺公司	50%					

(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
滨融公司	新设	工商设立日	50,000,000.00	50.00%
滨睿公司	新设	工商设立日		100.00%
滨轼公司	新设	工商设立日		100.00%
滨鸿公司	新设	工商设立日		100.00%
滨呈公司	新设	工商设立日		100.00%
滨筹公司	新设	工商设立日		100.00%
滨禹公司	新设	工商设立日		100.00%
滨磊公司	新设	工商设立日		100.00%

滨筑公司	新设	工商设立日		100.00%
滨碌公司	新设	工商设立日		100.00%
滨盈公司	新设	工商设立日		100.00%
滨昕公司	新设	工商设立日		100.00%
滨启公司	新设	工商设立日		100.00%
滨捷公司	新设	工商设立日		100.00%
滨研公司	新设	工商设立日		100.00%
滨洋公司	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
金华滨江蓝庭置业有限公司	清算	工商注销日	1,453,572.69	7,059,772.49
杭州万家星城房地产开发有限公司	清算	工商注销日		40,650,577.82
义乌盛品房地产经纪有限公司	清算	工商注销日		

杭州滨江房产集团股份有限公司

董事会

二〇一九年八月二十八日