

证券代码：002244

证券简称：滨江集团

公告编号：2020-048

杭州滨江房产集团股份有限公司 2020 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）	3,780,652,296.11	1,785,782,148.45	111.71%
归属于上市公司股东的净利润（元）	277,696,118.65	392,254,931.56	-29.21%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	273,565,145.23	370,399,333.71	-26.14%
经营活动产生的现金流量净额（元）	-2,546,048,029.66	241,984,787.20	-1,152.15%
基本每股收益（元/股）	0.09	0.13	-30.77%
稀释每股收益（元/股）	0.09	0.13	-30.77%
加权平均净资产收益率	1.66%	2.54%	-0.88%
	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）	141,011,282,153.70	129,625,352,488.97	8.78%
归属于上市公司股东的净资产（元）	16,843,201,650.11	16,567,369,192.66	1.66%

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
非流动资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	-17,734.65	
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）	180,303.22	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	52,499,777.29	
委托他人投资或管理资产的损益	7,388.49	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益	-20,280,618.36	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-30,912,992.15	
减：所得税影响额	373,464.61	

少数股东权益影响额（税后）	-3,028,314.19	
合计	4,130,973.42	--

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	38,916	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	506,650,000
戚金兴	境内自然人	11.51%	358,217,800	268,663,350		
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		
香港中央结算有限公司	境外法人	2.68%	83,285,276	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		
中央汇金资产管理有限责任公司	国有法人	1.61%	50,056,600	0		
全国社保基金四一八组合	其他	1.52%	47,273,502	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	89,554,450	人民币普通股	89,554,450
香港中央结算有限公司	83,285,276	人民币普通股	83,285,276
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
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
全国社保基金四一八组合	47,273,502	人民币普通股	47,273,502
戚加奇	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
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 名股东参与融资融券业务情况说明（如有）	无		

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

单位：元

项目	期末数	期初数	变动情况	变动原因
在建工程	179,137.84	11,380.10	1474.13%	系预付设备款增加
长期待摊费用	34,541,755.92	21,514,996.63	60.55%	系租赁费增加
预收款项	25,512,680.17	55,595,710,776.92	-99.95%	系新收入准则影响
合同负债	59,732,062,140.21		不适用	系新收入准则影响
应付职工薪酬	9,865,461.88	105,347,888.69	-90.64%	系支付年终奖后余额减少
长期借款	21,037,649,000.86	15,624,425,554.61	34.65%	系本期融资增加
递延所得税负债	4,256,267.45	9,650,073.17	-55.89%	系金融工具公允价值减少
项目	2020年1-3月	2019年1-3月	变动情况	变动原因
营业总收入	3,780,652,296.11	1,785,782,148.45	111.71%	系本期交付楼盘增加
营业成本	2,104,604,055.25	979,037,990.06	114.97%	系本期交付楼盘增加
税金及附加	281,275,140.21	150,329,017.70	87.11%	系本期交付楼盘增加
其他收益	180,303.22	400,000.00	-54.92%	系本期收到的政府补助减少
投资收益	205,140,714.40	408,112,106.86	-49.73%	系本期确认的联营企业的投资收益减少
公允价值变动收益	-21,575,222.91	36,878,925.36	-158.50%	系本期金融工具公允价值减少
信用减值损失	-74,472,334.70	4,124,019.39	-1905.82%	系本期计提坏账准备增加
资产处置收益	-17,734.65	-143,411.80	87.63%	系本期处置资产损失减少
所得税费用	280,135,641.41	97,676,317.50	186.80%	系本期当期所得税费用增加
项目	2020年1-3月	2019年1-3月	变动情况	变动原因
收到的税费返还		43,489,978.70	-100.00%	系本期未收到税收返还
收到其他与经营活动有关的现金	174,826,067.52	408,671,694.19	-57.22%	系收到经营活动相关款项减少
购买商品、接受劳务支付的现金	9,462,810,410.55	5,000,074,497.68	89.25%	系本期支付土地款增加
支付其他与经营活动有关的现金	420,358,649.68	1,608,635,302.91	-73.87%	系支付经营活动相关费用减少
经营活动产生的现金流量净额	-2,546,048,029.66	241,984,787.20	-1152.15%	系本期支付的土地款较上年同期增幅较大
收回投资收到的现金	324,200,000.00	500,000.00	64740.00%	系本期收回联营投资款增加
取得投资收益收到的现金	1,581,505.43	985,554.00	60.47%	系本期收到金融工具分红增加
处置固定资产、无形资产和其他长		-143,411.80	100.00%	系处置资产减少

期资产收回的现金净额				
收到其他与投资活动有关的现金	2,176,356,677.62	3,190,287,231.29	-31.78%	系本期收回拆借款减少
投资支付的现金	576,918,520.70		不适用	系本期支付联营企业投资款增加
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-264,748,402.14	100%	系本期取得的子公司的期初现金及现金等价物余额减少
吸收投资收到的现金	8,286,126.40		不适用	系本期收到少数股东投资增加
取得借款收到的现金	11,045,500,000.00	7,040,123,510.04	56.89%	系本期取得借款增加
偿还债务支付的现金	5,356,946,039.22	1,887,534,691.44	183.81%	系本期偿付借款和债券本金增加
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	567,712,856.93	369,325,453.74	53.72%	系本期偿付借款和债券利息增加

注：报告期内公司主要交付项目有大江名筑、平湖万家花城兴和苑及部分项目尾盘，本期实现营业收入 37.8 亿元，较上年同期增长 111.71%，本期营业收入同比上升主要系本期纳入并表范围的项目结转收入较上年同期增加所致，本期归母净利润下降主要系本期确认的联营企业的投资收益较去年同期下降所致。

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

重要事项概述	披露日期	临时报告披露网站查询索引
2016 年 11 月，公司与安远控股公司签订《关于深圳龙华区安丰工业区项目之合作协议书》，共同开发深圳龙华区安丰工业区地块城市更新改造项目，为合作需要，公司共通过信托向其借出资金 11.6 亿元。因项目未能推进，公司决定退出该项目合作并要求安远控股公司归还本金总额为 11.6 亿元的融资款，该款项已于 2018 年 3 月到期，2018 年 4 月，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，2018 年 9 月，公司与安远控股公司签订《民事调解书》，《民事调解书》内容逾期未执行。公司已向法院申请强制执行，执行案件已立案。根据坤元资产评估有限公司出具的《评估报告》（坤元评报（2019）71 号），安远控股公司抵押及质押资产价值的评估价值共计 498,571,030.00 元，考虑相应的受偿比例后预计可收回金额为 436,207,132.93 元，故对该重大应收款项计提坏账准备 723,792,867.07 元。由于安远公司抵押及质押资产价值受市场行情波动影响，最终可受偿金额存在不确定性，可能对公司的经营业绩造成不利影响。	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）
	2019 年 02 月 28 日	www.cninfo.com.cn 《关于单项计提资产减值准备的公告》（编号 2019-018）
	2019 年 06 月 29 日	www.cninfo.com.cn 《关于深圳证券交易所 2018 年年报问询函回复的公告》（编号 2019-071）
	2019 年 08 月 29 日	www.cninfo.com.cn 《2019 年半年度报告》
	2020 年 04 月 25 日	www.cninfo.com.cn 《2019 年年度报告》
上海湘府公司委托本公司之子公司滨江建设公司负责上海湘府公司的整体开发管理，预计代建管理费 3.3 亿元，上海湘府公司违约未按合同约定支付代建管理费。滨江建设公司已向上海第一中级人民	2019 年 06 月 29 日	www.cninfo.com.cn 《关于深圳证券交易所 2018 年年报问询函回复的公告》（编号 2019-071）

<p>法院递交民事起诉状, 请求法院判令上海湘府公司支付截至 2018 年 8 月 21 日的 代建管理费及违约金合计 5,380.40 万元。本案于 2019 年 6 月 11 日开庭, 鉴于上海湘府公司提出要求解除合同, 公司已于 2019 年 6 月 13 日向法院申请变更本诉讼请求, 要求被告向原告支付委托管理费 5,000 万元, 支付 截止 2018 年 8 月 21 日的逾期付款违约金 380.40 万元, 支付 解除合同违约金 5,600 万元, 以上三项合计人民币 10,980.40 万元。本案于 2019 年 6 月 26 日开庭, 2020 年 3 月 20 日作出一审判决, 确认委托开发管理合同解除, 并判令上海湘府公司向滨江建设公司支付管理费 1,000 万元及逾期付款违约金, 同时上海湘府公司赔偿滨江建设公司解除合同违约金 700 万元。基于代建合作存在纠纷, 公司账面暂未确认该项目的代建管理费。公司于 2020 年 3 月 30 日向上海高院提起上诉, 尚未受理。</p>	2019 年 08 月 29 日	www.cninfo.com.cn 《2019 年半年度报告》
<p>2016 年 12 月, 公司与上海湘府房地产开发有限公司 (以下简称上海湘府公司)、上海崇滨建设发展有限公司、中 崇集团有限公司签署《上海湘府房地产开发有限公司股权合作框架协议》, 公司以 7.98 亿元收购上海崇滨建设 发展有限公司持有的上海湘府公司 10% 股权。因上海湘 府公司未按协议支付相关固定收益, 公司于 2018 年 9 月向上海国际经济贸易仲裁委员会递交仲裁申请书, 申 请解除上述合作框架协议; 并请求依法判令上述上海湘 府公司、上海崇滨建设发展有限公司、中崇集团有限公 司共同向本公司返还资金 70,600 万元和按约定支付年化 10% 的收益, 作为股本投入的 9,200 万元和《上海湘府房 地产开发有限公司股权合作框架协议》中约定的超额收 益在项目清算时另行处理。该案件已于 2020 年 1 月作出 裁决: 上海崇滨建设发展有限公司应返还公司借款人民 币 706,000,000 元, 并按年 10% 向申请人支付固定收益 (其中人民币 3 亿元自 2017 年 1 月 1 日计算至 2020 年 1 月 10 日, 人民币 4.06 亿元自 2017 年 1 月 10 日计算至 2020 年 1 月 10 日), 目前未收到相关款项。由于裁决仍在执行过程中, 相关资金的回收存在不确定性, 可能对公司的经营业绩造成不利影响。</p>	2019 年 06 月 29 日	www.cninfo.com.cn 《关于深圳证券交易所 2018 年年报问询函回复的公告》(编号 2019-071)
	2019 年 08 月 29 日	www.cninfo.com.cn 《2019 年半年度报告》
	2020 年 04 月 25 日	www.cninfo.com.cn 《2019 年年度报告》

股份回购的实施进展情况

适用 不适用

采用集中竞价方式减持回购股份的实施进展情况

适用 不适用

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、证券投资情况

适用 不适用

单位：元

证券品种	证券代码	证券简称	最初投资成本	会计计量模式	期初账面价值	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期购买金额	本期出售金额	报告期损益	期末账面价值	会计核算科目	资金来源
境内外股票	600185	格力地产	212,000,016.42	公允价值计量	151,339,244.76	-21,575,222.91				-21,575,222.91	129,764,021.85	其他非流动资产	自有资金
境内外股票	01761	宝宝树集团	50,000,000.00	公允价值计量	20,189,890.83		-9,778,586.99				10,411,303.84	其他权益工具投资	自有资金
合计			262,000,016.42	--	171,529,135.59	-21,575,222.91	-9,778,586.99	0.00	0.00	-21,575,222.91	140,175,325.69	--	--
证券投资审批董事会公告披露日期													
证券投资审批股东会公告披露日期（如有）													

五、委托理财

适用 不适用

单位：万元

具体类型	委托理财的资金来源	委托理财发生额	未到期余额	逾期未收回的金额
银行理财产品	自有资金	12,920	12,920	0
合计		12,920	12,920	0

单项金额重大或安全性较低、流动性较差、不保本的高风险委托理财具体情况

适用 不适用

委托理财出现预期无法收回本金或存在其他可能导致减值的情形

适用 不适用

六、衍生品投资情况

适用 不适用

公司报告期不存在衍生品投资。

七、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。

八、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。

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。