

证券代码：002244

证券简称：滨江集团

公告编号：2020-097

## 杭州滨江房产集团股份有限公司 2020 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）	167,232,858,817.28	129,625,352,488.97	29.01%	
归属于上市公司股东的净资产（元）	17,033,484,491.98	16,567,369,192.66	2.81%	
	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）	2,592,486,549.58	-44.52%	12,899,831,093.34	29.79%
归属于上市公司股东的净利润（元）	23,482,268.11	-90.42%	888,715,701.56	3.16%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	27,807,410.45	-88.85%	753,544,132.16	-12.61%
经营活动产生的现金流量净额（元）	-6,287,358,713.94	-543.04%	-4,703,120,631.35	-176.09%
基本每股收益（元/股）	0.01	-87.50%	0.29	3.57%
稀释每股收益（元/股）	0.01	-87.50%	0.29	3.57%
加权平均净资产收益率	0.14%	-1.39%	5.23%	-0.26%

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
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）	-16,005.33	
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）	2,612,631.67	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	11,508,202.04	
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	196,393,833.30	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-41,548,348.27	

减：所得税影响额	42,241,579.69	
少数股东权益影响额（税后）	-8,462,835.68	
合计	135,171,569.40	--

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总数及前 10 名股东持股情况表

单位：股

报告期末普通股股东总数	37,476	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	398,650,000
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		
香港中央结算有限公司	境外法人	3.12%	97,159,066	0		
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		
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	1.03%	31,991,598	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
香港中央结算有限公司	97,159,066	人民币普通股	97,159,066
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
威金兴	89,554,450	人民币普通股	89,554,450
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	31,991,598	人民币普通股	31,991,598
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
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 名股东参与融资融券业务情况说明（如有）	杭州滨江投资控股有限公司通过普通证券账户持有 1236441272 股公司股票，另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 100000000 股公司股票，合计持有 1336441272 股公司股票，持股比例 42.95%。		

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	期末数	期初数	变动情况	变动原因
交易性金融资产	4,900,000.00	1,700,000.00	188.24%	系购买理财产品增加
预付款项	144,067,298.19	49,544,212.81	190.79%	系预付外部代销费增加
存货	113,198,801,490.57	84,493,545,149.42	33.97%	系取得土地增加
其他流动资产	9,142,937,478.13	4,311,852,032.81	112.04%	系预缴税费及土地出让金增加
长期股权投资	4,462,029,852.46	2,570,431,010.34	73.59%	系对联营企业的投资增加
投资性房地产	4,505,442,710.19	2,754,996,851.83	63.54%	系本期部分存货对外出租转入投资性房地产
在建工程	7,102,714.78	11,380.10	62313.47%	系新增友好饭店改造工程
长期待摊费用	36,452,468.61	21,514,996.63	69.43%	系租赁费增加
短期借款	-	601,284,344.77	-100.00%	系本期末无短期借款
长期借款	25,855,290,296.84	15,624,425,554.61	65.48%	系本期融资增加
应付债券	3,936,927,790.37	5,880,745,847.16	-33.05%	系本期偿还部分债券
项目	2020年1-9月	2019年1-9月	变动情况	变动原因
营业成本	8,180,534,922.31	5,941,177,893.07	37.69%	系本期交付楼盘增加
税金及附加	1,038,472,130.26	747,861,144.96	38.86%	系本期交付楼盘增加
销售费用	511,353,448.19	351,399,909.96	45.52%	系本期预售楼盘及广告宣传费较上年同期增加
管理费用	374,060,574.24	257,883,246.74	45.05%	系本期合并范围增加
投资收益	137,867,054.28	347,331,499.76	-60.31%	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	108,213,584.24	-14,829,121.66	829.74%	系本期金融工具公允价值增加
信用减值损失	-92,183,095.97	91,966,614.57	-200.24%	系本期计提坏账准备增加
资产处置收益	-16,005.33	-143,411.80	88.84%	系本期处置资产损失减少
营业外收入	11,947,919.58	2,495,498.08	378.78%	系本期补偿款收入增加
营业外支出	53,496,267.85	16,312,961.77	227.94%	系本期公益捐赠增加
项目	2020年1-9月	2019年1-9月	变动情况	变动原因
销售商品、提供劳务收到的现金	39,752,892,093.37	29,425,774,379.75	35.10%	系本期销售楼盘增加
收到的税费返还	104,278,762.41	43,544,293.37	139.48%	系本期收到留抵退税金额增加

收到其他与经营活动有关的现金	753,334,447.81	444,966,140.26	69.30%	系本期收回押金保证金等款项增加
购买商品、接受劳务支付的现金	40,418,122,999.01	16,379,606,821.18	146.76%	系本期支付土地款增加
经营活动产生的现金流量净额	-4,703,120,631.36	6,180,764,608.75	-176.09%	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	585,400,000.00	3,000,000.00	19413.33%	系本期收回联营企业投资款增加
取得投资收益收到的现金	361,358,852.25	65,619,255.01	450.69%	系本期收到联营企业分红增加
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-73,214,981.75	100.00%	系本期未处置子公司
投资支付的现金	2,692,958,520.70	1,277,778,114.39	110.75%	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	156,640,087.27	-264,748,402.14	159.17%	系本期取得的子公司的支付的款项增加
投资活动产生的现金流量净额	-2,169,671,089.29	-246,620,973.56	-779.76%	系本期投资支付的现金增加
吸收投资收到的现金	2,317,786,126.40	211,494,000.00	995.91%	系本期取得少数股东投资的款项增加
取得借款收到的现金	19,897,800,400.00	10,132,730,297.36	96.37%	系本期融资增加
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	3,806,894,812.05	1,452,786,594.03	162.04%	系本期融资及分红增加
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	843,700,000.00	98,000,000.00	760.92%	系本期子公司分红增加
筹资活动产生的现金流量净额	7,259,806,676.47	-1,495,933,286.74	585.30%	系本期取得借款收到的现金增加

## 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

1、就上海湘府公司违约未按合同约定向公司之子公司滨江建设公司支付代建管理费之诉讼，公司与湘府公司已达成和解，双方均已向上海高院撤回上诉，上海高院已于2020年10月20日作出（2020）沪民终332号民事裁定书，准许公司和湘府公司撤回上诉，根据和解协议，公司可收回的代建管理费为20,048,358元。

2、公司与上海湘府房地产开发有限公司、上海崇滨建设发展有限公司、中崇集团有限公司在《上海湘府房地产开发有限公司股权合作框架协议》项下的争议仲裁，2020年9月26日公司与上海湘府房地产开发有限公司、上海崇滨建设发展有限公司、中崇集团有限公司等相关主体本着推进湘府花园三期进展的原则达成相关协议。根据协议约定，公司对上海湘府房地产开发有限公司、上海崇滨建设发展有限公司、中崇集团有限公司享有本息合计9.5亿元的债权，相关还款协议已办理具有强制执行效力的公证，且上海湘府房地产开发有限公司已提供项目在建工程所有权和土地使用权为上述债权做抵押担保，相关抵押登记手续已办理完成，此外，上海湘府房地产开发有限公司的法定代表人对上述债权的清偿承担连带保证责任。

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）

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、金融资产投资

#### 1、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	108,213,584.24			135,600,000.00	83,196,561.25	123,952,829.00	其他资金	自有资金
境内外股票	01761.HK	宝宝树集团	47,251,407.00	公允价值计量	20,189,890.83	-31,297,075.30					15,954,331.70	其他资金	自有资金



合计	259,251,423.42	--	171,529,135.59	108,213,584.24	-31,297,075.30	0.00	135,600,000.00	83,196,561.25	139,907,160.70	--	--
证券投资审批董事会公告披露日期	2019 年 04 月 24 日										
证券投资审批股东会公告披露日期 (如有)	2019 年 05 月 07 日										

## 2、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。

## 五、募集资金投资项目进展情况

适用  不适用

## 六、对 2020 年度经营业绩的预计

预测年初至下一报告期期末的累计净利润可能为亏损或者与上年同期相比发生大幅度变动的警示及原因说明

适用  不适用

业绩预告情况：同向上升

业绩预告填写数据类型：区间数

	年初至下一报告期期末			上年同期		增减变动		
累计净利润的预计数 (万元)	228,371.23	--	260,995.7	163,122.31	增长	40.00%	--	60.00%
基本每股收益 (元/股)	0.73	--	0.84	0.52	增长	40.38%	--	61.54%
业绩预告的说明	<p>1、公司的营业利润主要来自于房地产项目的交付，2020 年度有大江名筑、义乌滨江壹品、平湖万家花城、翡翠江南、江南名府、未来海岸、卧城印象、温岭铂金海岸、湖州十里春晓、壹号院、同协金座、义乌锦绣之城、奉化诺德学府等项目交付且主要集中在第四季度；</p> <p>2、报告期内，有息负债的稳健提升带来财务费用的增长，预售楼盘的增加带来营销费用的增长，项目的增长带来管理费用的增长，将对 2020 年度净利润产生一定影响。</p> <p>3、综上，预计公司 2020 年度归属于上市公司股东的净利润相比上年同期增长幅度在 40% 至 60% 之间。</p>							

## 七、日常经营重大合同

适用  不适用

## 八、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	490	490	0
合计		490	490	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

## 九、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。

## 十、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。

## 十一、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	接待地点	接待方式	接待对象类型	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料	调研的基本情况索引
2020年09月24日	杭州武林壹号写字楼	实地调研	机构	中信证券：钱向劲、陈聪、陈狄、戴维、郭海堂、胡洁慧、蒋巧玲、李珊、潘媛、邓子平、徐虹莱、宣心霞、于熙臣、张俊艳、朱曼殊、袁健、林中鹤、蔡俊明、陈红华、何士明、金雪松、莫毅明、杨旭栋、林鹏、王利天、叶青松	公司基本情况、拿地策略和权益比例、今年结算项目情况、区域发展规划	详见公司在巨潮资讯网上披露的投资者关系活动记录表