

证券代码：002244

证券简称：滨江集团

公告编号：2019-113

杭州滨江房产集团股份有限公司

2019 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）	115,064,550,817.35	87,552,256,713.71	31.42%	
归属于上市公司股东的净资产（元）	15,915,706,202.44	15,261,084,455.96	4.29%	
	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）	4,672,951,737.54	74.52%	9,938,665,232.05	-18.75%
归属于上市公司股东的净利润（元）	245,135,366.70	93.30%	861,486,029.91	21.83%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	249,309,903.29	72.42%	862,267,501.57	25.92%
经营活动产生的现金流量净额（元）	1,419,128,653.96	25.50%	6,180,764,608.76	160.07%
基本每股收益（元/股）	0.08	100.00%	0.28	21.74%
稀释每股收益（元/股）	0.08	100.00%	0.28	21.74%
加权平均净资产收益率	1.53%	0.66%	5.49%	0.61%

非经常性损益项目和金额

适用 不适用

单位：人民币元

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）	-143,411.80	
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）	2,017,074.47	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	22,661,657.82	
委托他人投资或管理资产的损益	-10,451,131.11	
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	-14,829,121.66	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-13,817,463.69	
减：所得税影响额	-3,604,746.05	
少数股东权益影响额（税后）	-10,176,178.26	

合计	-781,471.66	--
----	-------------	----

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	43,264	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	462,999,993
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		
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	1.89%	58,826,002	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	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
全国社保基金四一八组合	58,826,002	人民币普通股	58,826,002
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
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
朱慧明	25,065,200	人民币普通股	25,065,200
莫建华	25,065,200	人民币普通股	25,065,200
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。		
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

项目	期末数	期初数	变动情况	变动原因
货币资金	11,643,412,238.56	7,189,594,764.85	61.95%	系本期销售及筹资取得货币资金增加
应收账款	447,157,972.00	306,769,937.76	45.76%	系本期应收房产项目管理费增加
其他应收款	20,519,162,275.40	15,430,242,903.07	32.98%	系联营企业往来款增加
长期股权投资	2,471,303,091.55	1,531,562,717.57	61.36%	系对联营企业的投资增加
投资性房地产	2,950,073,524.77	1,601,065,574.97	84.26%	系本期公寓资产达到预定可使用状态存货转入
固定资产	570,685,116.22	221,352,387.89	157.82%	系本期酒店资产达到预定可使用状态存货转入
预收款项	49,235,315,839.97	25,247,144,883.10	95.01%	系本期预收房款增加
应付职工薪酬	9,739,386.54	84,687,756.26	-88.50%	系期初余额包含年终奖
一年内到期的非流动负债	5,614,625,000.00	2,319,900,000.00	142.02%	系一年内到期的应付债券和长期借款增加
其他流动负债	3,771,716,877.51	2,064,850,875.23	82.66%	系本期公司发行短期融资券
项目	2019年1-9月	2018年1-9月	变动情况	变动原因
营业收入	9,938,665,232.05	12,231,801,565.35	-18.75%	本期纳入并表范围的项目结转收入较上年同期减少
归属于母公司所有者的净利润	861,486,029.91	707,111,344.40	21.83%	本期来自联营企业的投资收益在归母净利润中占比较高
销售费用	351,399,909.96	105,239,001.78	233.91%	系本期预售的楼盘较上年同期增加及本期广告宣传费用增加
财务费用	610,613,575.80	457,355,387.44	33.51%	系本期利息支出较上年同期增加
投资收益	347,331,499.76	-215,911,854.44	260.87%	系本期对联营企业的投资收益增加
项目	2019年1-9月	2018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	29,425,774,379.75	14,769,110,027.02	99.24%	系预售楼盘较上年同期增加
收到的税费返还	43,544,293.37	892,502.46	4778.90%	系本期收到土增税返还
支付给职工以及为职工支付的现金	309,170,236.84	217,957,555.66	41.85%	系本期公司员工人数增加
支付的各项税费	4,044,826,996.87	2,352,374,333.30	71.95%	系本期销售额增加
支付其他与经营活动有关的现金	2,999,916,149.73	523,507,940.48	473.04%	系本期单体增加
收回投资收到的现金	3,000,000.00	4,536,884,696.56	-99.93%	系本期收回理财产品减少
收到其他与投资活动有关的现金	7,772,394,281.92	2,547,150,575.29	205.14%	系本期收回拆借款增加
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	33,899,774.33	18,758,499.10	80.72%	系本期购建固定资产增加
投资支付的现金	1,277,778,114.39	5,173,329,438.36	-75.30%	系本期投资理财理财产品减少

取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-264,748,402.14	-922,341,789.32	71.30%	系本期取得的子公司的期初现金及现金等价物余额较大
支付其他与投资活动有关的现金	6,967,652,542.16	11,681,522,914.41	-40.35%	系本期支付拆借款减少
吸收投资收到的现金	211,494,000.00	149,101,941.55	41.85%	系本期少数股东投资增加
取得借款收到的现金	8,432,730,297.36	19,182,393,823.18	-56.04%	系本期取得借款减少
支付其他与筹资活动有关的现金	9,477,470,261.84	2,990,101,889.77	216.96%	系本期偿还拆借款增加

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

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，公司已计提相应资产减值准备72,771.45万元，因安远控股到期未能清偿债务，《调解书》内容尚未履行完毕，公司已向法院申请强制执行。

重要事项概述	披露日期	临时报告披露网站查询索引
因公司与安远控股之间拟合作开发的深圳龙华区安丰工业区块城市更新改造项目未能推进，公司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。就上述公司与安远控股之间合资、合作开发房地产合同纠纷，公司于 2018 年 4 月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，公司与争议各方当事人于 2018 年 9 月达成调解。公司已计提相应资产减值准备 72,771.45 万元，因安远控股到期未能清偿债务，《调解书》内容尚未履行完毕，公司已向法院申请强制执行，执行案件已立案。	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 28 日	www.cninfo.com.cn 《2019 年半年度报告》
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法院递交民事诉状，请求法院判令上海湘府公司支付截止 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，我司已于 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 5000 万元，支付截止 2018 年 8 月 21 日的逾期付款违约金 380.4 万元，支付解除合同违约金 5600 万元，以上三项合计人民币 10980.40 万元。本案于 2019 年 6 月 26 日开庭，尚在一审之中。	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 28 日	www.cninfo.com.cn 《2019 年半年度报告》
2016 年 12 月，公司与上海湘府公司、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	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>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 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，本案已于 2019 年 5 月 28 日开庭审理，仲裁委尚未做出裁决。</p>	2019 年 08 月 28 日	www.cninfo.com.cn 《2019 年半年度报告》
---	------------------	---------------------------------

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、对 2019 年度经营业绩的预计

适用 不适用

2019 年度预计的经营业绩情况：净利润为正，同比上升 50% 以上

净利润为正，同比上升 50% 以上

2019 年度归属于上市公司股东的净利润变动幅度	30%	至	60%
2019 年度归属于上市公司股东的净利润变动区间（万元）	158,212.02	至	194,722.48
2018 年度归属于上市公司股东的净利润（万元）	121,701.55		
业绩变动的原因说明	<p>1、公司的营业利润主要来自于房地产项目的交付，存在年度间的不均衡性；2019 年度有义乌公园壹号、翡翠海岸、信达壹品、平湖万家花城、江南之星、湘湖壹号、千岛湖东方海岸、东方悦府、东方名府等项目交付；</p> <p>2、对比期 2018 年度因计提大额单项资产减值影响归母净利润约 5.4 亿元；</p> <p>3、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，将对 2019 年度净利润产生一定影响。</p> <p>综上，预计公司 2019 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 30%至 60%之间。</p>		

五、以公允价值计量的金融资产

√ 适用 □ 不适用

单位：人民币元

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	277,300,016.42	-6,366,468.11			2,748,593.00	9,380,531.70	207,740,261.07	自有资金
其他	2,688,976,615.00		-888,000.00	3,448,593.00	3,600,000.00		2,687,937,208.00	自有资金
合计	2,966,276,631.42	-6,366,468.11	-888,000.00	3,448,593.00	6,348,593.00	9,380,531.70	2,895,677,469.07	--

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

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	60	60	0
其他类	自有资金	50,000	50,000	0
合计		50,060	50,060	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、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	接待方式	接待对象类型	调研的基本情况索引
2019年05月21日	实地调研	机构	详见公司在巨潮资讯网上披露的投资者关系活动记录表

2019 年 06 月 13 日	实地调研	机构	详见公司在巨潮资讯网上披露的投资者关系活动记录表
------------------	------	----	--------------------------