

目 录

一、非经营性资金占用及其他关联资金往来情况的专项 审计说明·····	第 1—2 页
二、非经营性资金占用及其他关联资金往来情况汇总表	·····第 3—8 页

非经营性资金占用及其他关联资金往来情况的 专项审计说明

天健审〔2020〕3638号

杭州滨江房产集团股份有限公司全体股东：

我们接受委托，审计了杭州滨江房产集团股份有限公司（以下简称滨江集团公司）2019年度财务报表，包括2019年12月31日的合并及母公司资产负债表，2019年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表，以及财务报表附注，并出具了审计报告。在此基础上，我们审计了后附的滨江集团公司管理层编制的2019年度《非经营性资金占用及其他关联资金往来情况汇总表》（以下简称汇总表）。

一、对报告使用者和使用目的的限定

本报告仅供滨江集团公司年度报告披露时使用，不得用作任何其他目的。我们同意将本报告作为滨江集团公司年度报告的必备文件，随同其他文件一起报送并对外披露。

为了更好地理解滨江集团公司2019年度非经营性资金占用及其他关联资金往来情况，汇总表应当与已审的财务报表一并阅读。

二、管理层的责任

滨江集团公司管理层的责任是提供真实、合法、完整的相关资料，按照中国证券监督管理委员会和国务院国有资产监督管理委员会印发的《关于规范上市公司与关联方资金往来及上市公司对外担保若干问题的通知》（证监发〔2003〕56号）和相关资料编制汇总表，并保证其内容真实、准确、完整，不存在虚假记载、

误导性陈述或重大遗漏。

三、注册会计师的责任

我们的责任是在实施审计工作的基础上对滨江集团公司管理层编制的汇总表发表专项审计意见。

四、工作概述

我们的审计是根据中国注册会计师执业准则进行的。中国注册会计师执业准则要求我们计划和实施审计工作，以对审计对象信息是否不存在重大错报获取合理保证。在审计过程中，我们实施了包括核查会计记录等我们认为必要的程序。我们相信，我们的审计工作为发表意见提供了合理的基础。

五、审计结论

我们认为，滨江集团公司管理层编制的汇总表在所有重大方面符合中国证券监督管理委员会和国务院国有资产监督管理委员会印发的《关于规范上市公司与关联方资金往来及上市公司对外担保若干问题的通知》（证监发〔2003〕56号）和相关资料的规定，如实反映了滨江集团公司2019年度非经营性资金占用及其他关联资金往来情况。

天健会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师： 向晓三

中国·杭州

中国注册会计师： 沈祥红

二〇二〇年四月二十四日

非经营性资金占用及其他关联资金往来情况汇总表

2019年度

编制单位：杭州滨江房产集团股份有限公司

单位：人民币万元

非经营性资金占用	资金占用方名称	占用方与上市公司的关联关系	上市公司核算的会计科目	2019年期初占用资金余额	2019年度占用累计发生金额	2019年度资金占用的利息	2019年度偿还累计发生金额	2019年期末占用资金余额	占用形成原因	占用性质
现大股东及其附属企业										非经营性占用
										非经营性占用
小 计	-	-	-							-
前大股东及其附属企业										非经营性占用
										非经营性占用
小 计	-	-	-							-
总 计	-	-	-							-
其它关联资金往来	资金往来方名称	往来方与上市公司的关联关系	上市公司核算的会计科目	2019年期初往来资金余额	2019年度往来累计发生金额	2019年度往来资金的利息	2019年度偿还累计发生金额	2019年期末往来资金余额	往来形成原因	往来性质
大股东及其附属企业	杭州普特房地产开发有限公司	母公司滨江控股公司间接控制的合伙企业投资的项目公司	应收账款	2,422.25				2,422.25		经营性往来
	杭州滨江物业管理有限公司	受同一实际控制人控制	预付账款		1,304.42			1,304.42		经营性往来
	杭州滨江物业管理有限公司	受同一实际控制人控制	应收账款	198.66	296.53			495.19		经营性往来
	杭州滨江物业管理有限公司	受同一实际控制人控制	其他应收款	29.00	20.60		29.00	20.60		经营性往来
	杭州千岛湖滨江度假酒店有限公司	子公司	其他应收款	17,589.61	160,342.25		170,052.57	7,879.29		非经营性往来
	杭州滨江盛元房地产开发有限公司	子公司	其他应收款		130,020.00		101,000.00	29,020.00		非经营性往来
	杭州万家星城房地产开发有限公司	子公司	其他应收款	36,934.06	-28,939.41		7,994.65			非经营性往来
	杭州滨江西部房地产开发有限公司	子公司	其他应收款	63,773.32	257.00		64,030.32			非经营性往来
	绍兴滨江蓝庭置业有限公司	子公司	其他应收款	2,257.00	535.00			2,792.00		非经营性往来
	金华滨江蓝庭置业有限公司	子公司	其他应收款		1,724.18		1,724.18			非经营性往来
	杭州千岛湖滨江游艇有限公司	子公司	其他应收款	2,177.20				2,177.20		非经营性往来
	浙江新广发置业有限公司	子公司	其他应收款	75,567.21	23,173.08		20,770.08	77,970.21		非经营性往来
	温岭盈石房产开发有限公司	子公司	其他应收款	11,444.82	700.00	1,167.92		13,312.74		非经营性往来
	温州滨致建设开发有限公司	子公司	其他应收款	83,600.00	55,000.00		70,400.00	68,200.00		非经营性往来
	上海滨顺投资管理有限公司	子公司	其他应收款	14,350.00				14,350.00		非经营性往来

杭州滨创股权投资有限公司	子公司	其他应收款	60,641.00				60,641.00		非经营性往来
上海永绿创业投资合伙企业（有限合伙）	子公司	其他应收款	1,350.54			1,350.54			非经营性往来
杭州滨江城东房地产开发有限公司	子公司	其他应收款	3,715.70			3,715.70			非经营性往来
上海吉劼创业投资合伙企业（有限合伙）	子公司	其他应收款	582.13			582.13			非经营性往来
杭州新惠房地产开发有限公司	子公司	其他应收款	16,374.40	32,800.00		43,300.00	5,874.40		非经营性往来
Binjiang Limited Partnership	子公司	其他应收款	63,141.44	1,039.60			64,181.04		非经营性往来
深圳市爱义房地产开发有限公司	子公司	其他应收款	37,685.29	19,608.87			57,294.16		非经营性往来
深圳市滨江建设管理有限公司	子公司	其他应收款	100.00	300.00			400.00		非经营性往来
杭州滨翰房地产开发有限公司	子公司	其他应收款	13,000.00	50,000.00		63,000.00			非经营性往来
杭州滨欣房地产开发有限公司	子公司	其他应收款	65,470.00	117,057.09		177,057.09	5,470.00		非经营性往来
杭州滨瑞房地产开发有限公司	子公司	其他应收款	35,450.20	100,450.20		135,900.40			非经营性往来
花漾年华旅居置业（湖州）有限公司	子公司	其他应收款	166,149.23	124,460.00		216,913.39	73,695.84		非经营性往来
杭州滨南企业管理有限公司	子公司	其他应收款	38,138.13	35,671.39		38,809.21	35,000.31		非经营性往来
杭州滨星企业管理有限公司	子公司	其他应收款	92,400.00				92,400.00		非经营性往来
杭州滨济企业管理有限公司	子公司	其他应收款	1,350.00				1,350.00		非经营性往来
杭州滨辰企业管理有限公司	子公司	其他应收款	12,221.63	550.00		990.00	11,781.63		非经营性往来
乐清滨江房地产开发有限公司	子公司	其他应收款	53,622.68	93,888.00	2,104.91	143,458.32	6,157.27		非经营性往来
南通曙江房地产开发有限公司	子公司	其他应收款	13,388.57	17,900.00	771.22	29,975.00	2,084.79		非经营性往来
杭州滨上投资管理有限公司	子公司	其他应收款	19,469.34			19,469.34			非经营性往来
杭州滨柏投资管理有限公司	子公司	其他应收款	30,960.30	5,000.00		30,960.30	5,000.00		非经营性往来
杭州滨格投资管理有限公司	子公司	其他应收款	36,000.02				36,000.02		非经营性往来
杭州滨江房产建设管理有限公司	子公司	其他应收款		1.46		1.46			非经营性往来
上虞滨江城市之星置业有限公司	子公司	其他应收款		1,500.00		1,500.00			非经营性往来
杭州滨保实业有限公司	子公司	其他应收款	170,617.74	153,000.00		266,625.00	56,992.74		非经营性往来
上饶市滨桐置业发展有限公司	子公司	其他应收款	34,896.65	5,100.00	4,723.34	26,331.44	18,388.55		非经营性往来
温岭滨岭房地产开发有限公司	子公司	其他应收款	17,806.92	5,889.97	801.91	22,040.00	2,458.80		非经营性往来
杭州滨泰投资管理有限公司	子公司	其他应收款		149,731.70		92,700.00	57,031.70		非经营性往来
杭州滨宁房地产开发有限公司	子公司	其他应收款	99,187.10	168,805.65	1,092.19	269,084.94			非经营性往来
义乌滨锦房地产开发有限公司	子公司	其他应收款	161,056.48	754,531.02		830,131.02	85,456.48		非经营性往来
杭州滨恒房地产开发有限公司	子公司	其他应收款	47,240.50	353,141.50		400,382.00			非经营性往来
杭州滨望房地产开发有限公司	子公司	其他应收款	87,389.94	298,500.00		385,889.94			非经营性往来

上市公司的子公司及其附属企业

杭州滨得房地产开发有限公司	子公司	其他应收款		395,223.34	516.47	340,619.84	55,119.97		非经营性往来
杭州滨丰投资管理有限公司	子公司	其他应收款		83,956.00		12,756.00	71,200.00		非经营性往来
杭州星滨置业有限公司	子公司	其他应收款		91,068.70	2,363.56	9,675.50	83,756.76		非经营性往来
杭州滨禹企业管理有限公司	子公司	其他应收款		248,926.15		198,507.60	50,418.55		非经营性往来
杭州滨磊企业管理有限公司	子公司	其他应收款		210,900.20		143,850.00	67,050.20		非经营性往来
杭州滨融房地产开发有限公司	子公司	其他应收款		228,562.00		16,000.00	212,562.00		非经营性往来
杭州滨睿企业管理有限公司	子公司	其他应收款		99,057.50		99,057.50			非经营性往来
台州滨呈房地产开发有限公司	子公司	其他应收款		27,289.70	129.38	13,540.00	13,879.08		非经营性往来
杭州滨碌企业管理有限公司	子公司	其他应收款		96,596.05			96,596.05		非经营性往来
杭州滨启企业管理有限公司	子公司	其他应收款		77,356.05		77,356.00	0.05		非经营性往来
温岭滨锦房地产开发有限公司	子公司	其他应收款		48,571.09	1,261.64	29,550.00	20,282.73		非经营性往来
杭州滨研企业管理有限公司	子公司	其他应收款		65,792.21		3,261.00	62,531.21		非经营性往来
杭州滨洋企业管理有限公司	子公司	其他应收款		210,767.10		210,767.00	0.10		非经营性往来
杭州滨盈企业管理有限公司	子公司	其他应收款		59,309.61		50,253.50	9,056.11		非经营性往来
杭州滨筑企业管理有限公司	子公司	其他应收款		40,701.52		11,251.96	29,449.56		非经营性往来
杭州滨呈企业管理有限公司	子公司	其他应收款		93,301.05		54,101.00	39,200.05		非经营性往来
温州慕跃投资管理有限公司	子公司	其他应收款		115,991.00		66,000.00	49,991.00		非经营性往来
杭州滨讯企业管理有限公司	子公司	其他应收款		32,306.10		0.01	32,306.09		非经营性往来
杭州滨纷企业管理有限公司	子公司	其他应收款		50,368.10		0.01	50,368.09		非经营性往来
平湖滨和房地产开发有限公司	子公司	其他应收款		25,937.57	164.58	100.01	26,002.14		非经营性往来
杭州滨弛企业管理有限公司	子公司	其他应收款		0.05		0.01	0.04		非经营性往来
杭州滨钥企业管理有限公司	子公司	其他应收款		0.05		0.01	0.04		非经营性往来
杭州滨乾房地产开发有限公司	子公司	其他应收款		372,595.40		180,000.00	192,595.40		非经营性往来
永康滨盛房地产开发有限公司	子公司	其他应收款		50,927.00		50,927.00			非经营性往来
杭州星信置业有限公司	子公司	其他应收款		11,223.89			11,223.89		非经营性往来
杭州滨嵘企业管理有限公司	子公司	其他应收款		41,180.09		0.01	41,180.08		非经营性往来
杭州滨尹企业管理有限公司	子公司	其他应收款		129,250.19		129,250.01	0.18		非经营性往来
杭州滨瀚企业管理有限公司	子公司	其他应收款		3,750.09		3,750.01	0.08		非经营性往来
金华滨泽房地产开发有限公司	子公司	其他应收款		1,285.00			1,285.00		非经营性往来
金华滨润房地产开发有限公司	子公司	其他应收款		2,236.00			2,236.00		非经营性往来
湖州滨晓置业有限公司	子公司	其他应收款		43,500.00			43,500.00		非经营性往来

杭州滨御房地产开发有限公司	子公司	其他应收款		171,635.18			171,635.18		非经营性往来
杭州滨音企业管理有限公司	子公司	其他应收款		47,313.00		33,663.01	13,649.99		非经营性往来
杭州滨欢企业管理有限公司	子公司	其他应收款		0.06		0.02	0.04		非经营性往来
杭州滨儒企业管理有限公司	子公司	其他应收款		5,000.06		0.02	5,000.04		非经营性往来
杭州滨兴房地产开发有限公司	子公司	其他应收款		21,270.01		0.01	21,270.00		非经营性往来
杭州滨梵企业管理有限公司	子公司	其他应收款		0.10		0.01	0.09		非经营性往来
杭州滨漾企业管理有限公司	子公司	其他应收款		0.10		0.01	0.09		非经营性往来
宁波金丹丰股权投资合伙企业(有限合伙)	子公司	其他应收款	902.50	100.00		1,002.50			非经营性往来
义乌滨江壹品家园项目	子公司	其他应收款	93,981.00	67,768.00		161,749.00			非经营性往来
杭州滨熹投资管理有限公司	子公司	其他应收款		5,003.35			5,003.35		非经营性往来
上海滨安房地产开发有限公司	子公司[注1]	其他应收款	59,389.50			41,399.18	17,990.32		非经营性往来
义乌滨信房地产开发有限公司	子公司	其他应收款		13,150.00		13,150.00			非经营性往来
浙江超创投资管理有限公司	子公司[注2]	其他应收款	1,320.00			670.00	650.00		非经营性往来
杭州星悦房地产开发有限公司	公司之联营企业	应收账款	2,541.72	2,903.21		3,291.44	2,153.49		经营性往来
杭州滨保房地产开发有限公司	公司之联营企业	应收账款	546.89	-1,009.24		-462.35			经营性往来
杭州金昇房地产开发有限公司	公司之联营企业	应收账款	1,665.29	-1,665.29					经营性往来
杭州同达置业有限公司	公司之联营企业	应收账款	2,967.59	12.24		516.00	2,463.83		经营性往来
温岭锦辉置业有限公司	公司之联营企业	应收账款	592.67	1,044.00			1,636.67		经营性往来
杭州新锦置业有限公司	公司之联营企业	应收账款	200.00	400.00		600.00			经营性往来
杭州保泓房地产开发有限公司	公司之联营企业	应收账款	2,029.55	1,146.25			3,175.80		经营性往来
杭州春天房地产开发有限公司	公司之联营企业	应收账款		371.93			371.93		经营性往来
杭州京江房地产开发有限公司	公司之联营企业	应收账款		1,541.51			1,541.51		经营性往来
杭州滨沁房地产开发有限公司	公司之联营企业	应收账款		1,280.48			1,280.48		经营性往来
杭州天悦房地产开发有限公司	公司之联营企业	应收账款		366.17			366.17		经营性往来
杭州西江横桥置业有限公司	公司之联营企业	应收账款		84.56			84.56		经营性往来
杭州西江沈家弄置业有限公司	公司之联营企业	应收账款		84.80			84.80		经营性往来
杭州滨安房地产开发有限公司	公司之联营企业	应收账款		993.66			993.66		经营性往来
上海滨安房地产开发有限公司	公司之联营企业[注3]	应收账款	8,899.84	89.35		600.00	8,389.19		经营性往来
舟山恺融房地产开发有限公司	公司之联营企业	应收账款		16.92		16.92			经营性往来
杭州信达地产有限公司	公司之联营企业	应收账款	2,967.83	-2,281.29			686.54		经营性往来
宁波京海投资管理有限公司	公司之联营企业	应收账款		124.81		124.81			经营性往来

其他关联方及其附属企业

杭州万家之星房地产开发有限公司	公司之联营企业	应收账款		102.90			102.90		经营性往来
金华滨蓝房地产开发有限公司	公司之联营企业	应收账款		881.09			881.09		经营性往来
温州嘉年华房地产开发有限公司	公司之联营企业	应收账款		503.74			503.74		经营性往来
义乌滨盛房地产开发有限公司	公司之联营企业	应收账款		2,663.71			2,663.71		经营性往来
温岭滨鸿房地产开发有限公司	公司之联营企业	应收账款		398.95			398.95		经营性往来
义乌滨信房地产开发有限公司	公司之联营企业[注4]	应收账款	1,320.00				1,320.00		经营性往来
杭州星悦房地产开发有限公司	公司之联营企业	其他应收款	32,000.50			32,000.50			非经营性往来
杭州春天房地产开发有限公司	公司之联营企业	其他应收款		150.00			150.00		非经营性往来
上海滨安房地产开发有限公司	公司之联营企业	其他应收款	62,244.16	30,751.97		33,606.63	59,389.50		非经营性往来
宁波东睦东奥投资管理有限公司	公司之联营企业	其他应收款	6.00				6.00		非经营性往来
杭州信达奥体置业有限公司	公司之联营企业	其他应收款	9,000.00	17,438.44	561.56	27,000.00			非经营性往来
上海中崇滨江实业发展有限公司	公司之联营企业	其他应收款	5,460.55	3,863.26		127.39	9,196.42		非经营性往来
杭州金昇房地产开发有限公司	公司之联营企业	其他应收款	103,807.33			103,807.33			非经营性往来
杭州西江置业有限公司	公司之联营企业	其他应收款	11,790.62		648.41	892.31	11,546.72		非经营性往来
温岭锦辉置业有限公司	公司之联营企业	其他应收款	63,343.56	19,208.00	2,702.00	36,799.00	48,454.56		非经营性往来
杭州新锦置业有限公司	公司之联营企业	其他应收款	72,306.85		2,131.48	74,438.33			非经营性往来
花漾年华绿色小镇建设发展(湖州)有限公司	公司之联营企业	其他应收款	9,070.98	600.00	701.35	6,528.53	3,843.80		非经营性往来
德清京盛房地产开发有限公司	公司之联营企业	其他应收款	31,283.58	1,254.00	1,933.05	15,058.98	19,411.65		非经营性往来
浙江超创投资管理有限公司	公司之联营企业	其他应收款	1,320.00				1,320.00		非经营性往来
宁波滨江维堡置业有限公司	公司之联营企业	其他应收款	2,005.00			1,546.47	458.53		非经营性往来
宁波京海投资管理有限公司	公司之联营企业	其他应收款	190,661.94	13,816.32	11,599.91	91,040.33	125,037.84		非经营性往来
温州浙同置业有限公司	公司之联营企业	其他应收款	78,953.95		2,798.34	81,752.29			非经营性往来
杭州保泓房地产开发有限公司	公司之联营企业	其他应收款	147,219.98	379,610.12	8,515.37	535,345.47			非经营性往来
杭州锦翎置业有限公司	公司之联营企业	其他应收款	38,137.82	63,172.45	1,034.02	67,349.29	34,995.00		非经营性往来
金华滨蓝房地产开发有限公司	公司之联营企业	其他应收款		202,615.77	815.26	176,420.00	27,011.03		非经营性往来
杭州京江房地产开发有限公司	公司之联营企业	其他应收款		152,835.50	5,024.78	82,249.67	75,610.61		非经营性往来
杭州滨哲企业管理有限公司	公司之联营企业	其他应收款		123,799.85		100,575.60	23,224.25		非经营性往来
杭州滨沁房地产开发有限公司	公司之联营企业	其他应收款		6,100.00		6,100.00			非经营性往来
杭州西江横桥置业有限公司	公司之联营企业	其他应收款		10,295.46	351.38	2,269.24	8,377.60		非经营性往来
杭州西江沈家弄置业有限公司	公司之联营企业	其他应收款		11,507.47	393.74	2,529.82	9,371.39		非经营性往来
温岭滨鸿房地产开发有限公司	公司之联营企业	其他应收款		66,208.40	1,358.13	38,490.00	29,076.53		非经营性往来

杭州滨安房地产开发有限公司	公司之联营企业	其他应收款		61,407.93		11,550.00	49,857.93		非经营性往来
义乌滨盛房地产开发有限公司	公司之联营企业	其他应收款	33,900.02	302,543.91	2,566.56	235,327.00	103,683.49		非经营性往来
杭州滨博房地产开发有限公司	公司之联营企业	其他应收款		133,884.20	276.97	80,840.26	53,320.91		非经营性往来
杭州天悦房地产开发有限公司	公司之联营企业	其他应收款		72,820.00		1,500.00	71,320.00		非经营性往来
舟山恺融房地产开发有限公司	公司之联营企业	其他应收款	32,892.78	12,451.63		13,691.63	31,652.78		非经营性往来
乐清市梁荣置业有限公司	公司之联营企业	其他应收款	14,219.24	1,800.00		16,019.24			非经营性往来
宁波茂圆企业管理咨询有限公司	公司之联营企业	其他应收款		113,715.00		46,665.00	67,050.00		非经营性往来
上饶县棕榈时光文化旅游有限公司	公司之联营企业	其他应收款	3,921.24	1,878.76		2,900.00	2,900.00		非经营性往来
杭州滨创网罗股权投资合伙企业（有限合伙）	公司之联营企业	其他应收款		1.11			1.11		非经营性往来
总计	-	-	-	2,812,619.54	7,936,312.77	58,509.43	7,517,482.89	3,289,958.85	-

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

注1：杭州滨江房产集团股份有限公司自2019年6月起将上海滨安房地产开发有限公司纳入合并范围，其中59,389.50万元系纳入合并范围前杭州滨江房产集团股份有限公司对其的拆借款。

注2：杭州滨江房产集团股份有限公司自2019年2月起将浙江超创投资管理有限公司纳入合并范围，其中1,320.00万元系纳入合并范围前杭州滨江房产集团股份有限公司对其的拆借款。

注3：杭州滨江房产集团股份有限公司自2019年6月起将上海滨安房地产开发有限公司纳入合并范围，其中8,389.19万元系纳入合并范围前杭州滨江房产集团股份有限公司对其的拆借款。

注4：杭州滨江房产集团股份有限公司自2019年2月起将义乌滨信房地产开发有限公司纳入合并范围，其中1,320.00万元系纳入合并范围前杭州滨江房产集团股份有限公司对其的拆借款。