

杭州滨江房产集团股份有限公司

2014 年年度报告

2015 年 04 月

第一节 重要提示、目录和释义

本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、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报告的董事会会议。

公司经本次董事会审议通过的利润分配预案为：以 2014 年 12 月 31 日的公司总股本为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 0.61 元（含税），送红股 6 股（含税），以资本公积金向全体股东每 10 股转增 4 股。

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：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

本报告中所涉及的未来计划、发展战略等前瞻性描述不构成公司对投资者的实质承诺，敬请投资者注意投资风险。

目录

2014 年度报告.....	2
第一节 重要提示、目录和释义.....	6
第二节 公司简介.....	8
第三节 会计数据和财务指标摘要.....	10
第四节 董事会报告.....	24
第五节 重要事项.....	34
第六节 股份变动及股东情况.....	39
第七节 优先股相关情况.....	39
第八节 董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	40
第九节 公司治理.....	45
第十节 内部控制.....	49
第十一节 财务报告.....	51
第十二节 备查文件目录.....	151

释义

释义项	指	释义内容
公司、本公司	指	杭州滨江房产集团股份有限公司

重大风险提示

一、政策风险：公司所处房地产行业与国民经济的联系极为密切，受到国家宏观调控政策影响较大。

二、业务经营风险：房地产项目开发周期长，投资大，涉及相关行业广，合作单位多，同时要经过多个政府部门的审批和监管。如果项目的某个开发环节出现问题，可能会直接或间接地导致项目开发周期延长、成本上升，造成项目预期经营目标难以如期实现，并可能导致开发成本提高或者对项目的进度造成不利的影响。

三、跨区域经营风险：目前，公司除杭州以外，已布局了绍兴、上虞、金华、衢州及平湖等城市，在公司跨区域经营发展过程中，如果内部的管理体系、项目管理制度、人力资源储备等方面不能满足公司发展的要求，公司将面临一定的跨区域经营风险。

第二节 公司简介

一、公司信息

股票简称	滨江集团	股票代码	002244
股票上市证券交易所	深圳证券交易所		
公司的中文名称	杭州滨江房产集团股份有限公司		
公司的中文简称	滨江集团		
公司的外文名称（如有）	Hangzhou Binjiang Real Estate Group Co.,Ltd		
公司的外文名称缩写（如有）	Binjiang Group		
公司的法定代表人	戚金兴		
注册地址	浙江省杭州市庆春东路 38 号		
注册地址的邮政编码	310016		
办公地址	浙江省杭州市庆春东路 38 号		
办公地址的邮政编码	310016		
公司网址	www.binjiang.com.cn		
电子信箱	office@binjiang.com.cn		

二、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
联系地址	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
传真	0571-86987779	0571-86987779
电子信箱	office@binjiang.com.cn	office@binjiang.com.cn

三、信息披露及备置地点

公司选定的信息披露报纸的名称	《证券时报》、《证券日报》、《上海证券报》
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	www.cninfo.com.cn
公司年度报告备置地点	公司董事会办公室

四、注册变更情况

	注册登记日期	注册登记地点	企业法人营业执照 注册号	税务登记号码	组织机构代码
首次注册	1996 年 08 月 22 日	杭州市工商行政管理局江干分局	330000000027853	浙税联字 330104719577660 号	71957766-0
报告期末注册	2009 年 05 月 26 日	浙江省工商行政管理局	330000000027853	浙税联字 330104719577660 号	71957766-0
公司上市以来主营业务的变化情况（如有）	无变更。				
历次控股股东的变更情况（如有）	无变更。				

五、其他有关资料

公司聘请的会计师事务所

会计师事务所名称	天健会计师事务所（特殊普通合伙）
会计师事务所办公地址	浙江省杭州市西溪路 128 号
签字会计师姓名	向晓三 蒋舒媚

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的保荐机构

适用 不适用

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的财务顾问

适用 不适用

第三节 会计数据和财务指标摘要

一、主要会计数据和财务指标

公司是否因会计政策变更及会计差错更正等追溯调整或重述以前年度会计数据

是 否

	2014 年	2013 年	本年比上年增减	2012 年
营业收入（元）	11,758,569,573.81	10,381,916,409.04	13.26%	6,411,123,129.91
归属于上市公司股东的净利润（元）	829,044,722.00	1,410,124,475.18	-41.21%	1,265,970,943.23
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	819,312,324.79	1,212,602,083.15	-32.43%	1,264,954,554.33
经营活动产生的现金流量净额（元）	-1,317,042,447.78	405,373,880.04	-424.90%	4,512,862,725.08
基本每股收益（元/股）	0.61	1.04	-41.35%	0.94
稀释每股收益（元/股）	0.61	1.04	-41.35%	0.94
加权平均净资产收益率	10.91%	21.30%	-10.39%	23.05%
	2014 年末	2013 年末	本年末比上年末增减	2012 年末
总资产（元）	38,245,772,847.60	39,564,823,125.51	-3.33%	38,363,420,208.99
归属于上市公司股东的净资产（元）	7,960,758,788.60	7,280,434,066.60	9.34%	6,000,995,364.07

二、非经常性损益项目及金额

适用 不适用

单位：元

项目	2014 年金额	2013 年金额	2012 年金额	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）	-169,845.77	273,259,967.18	-214,506.86	
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免	3,702,762.11	4,073,134.47		
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）	16,973,319.05	2,226,662.00	4,256,888.99	
委托他人投资或管理资产的损益		718,406.57		
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、交易性	784,099.89		136,611.02	

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、交易性金融负债和 可供出售金融资产取得的投资收益				
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-9,008,097.75	-18,717,963.68	-2,740,242.66	
减：所得税影响额	3,070,559.39	65,912,427.09	454,721.32	
少数股东权益影响额（税后）	-520,719.07	-1,874,612.58	-32,359.73	
合计	9,732,397.21	197,522,392.03	1,016,388.90	--

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。

第四节 董事会报告

一、概述

（一）政策与市场分析

2014年我国房地产市场步入调整期，在房地产调控方面，对于中央来说，在当前复杂的市场环境下，保持宏观政策层面的连续性、稳定性显得尤为重要，支持合理自住需求、抑制投资投机需求的导向仍继续坚持。在“市场调节与行政保障”双轨运行的主基调下，中央政策以“稳”为主，更关注民生保障和顶层制度设计，并通过货币政策调整、户籍改革、棚户区改造等长效机制保障合理购房需求；各地方政府灵活调整，限购、限贷手段逐步退出，行政干预趋弱，并通过信贷公积金、财政补贴多轮政策调整刺激住房需求，稳定住房消费。总的说来，政策面上“多轮调整促房地产市场化转型，深化改革建立长效机制推进稳增长”已见成效。全国来看，商品房销售面积和销售额同比下降，整体资金来源增速较去年明显回落。据统计，2014年商品房销售面积12.1亿平方米，同比下降7.6%；商品房销售额7.63万亿元，同比下降6.3%；房地产开发投资额为9.50万亿元，同比增长10.5%。

（二）2014年公司经营业绩和管理情况回顾

2014年在对经济形势、区域行情“整体平稳，谨慎看好”的判断下，2014年滨江集团在战略上提出“一个巩固，三个提升”（巩固市场地位，继续提升“一开源、三节流”的含金量，继续提升管理水平，继续提升营销能力），在战术上具体表现为“两稳健，两完善，两突破”。两个稳健一是坚持企业经营稳健，二是财务运行安全稳健。两个完善一是完善生活园区服务体系，建立一站式生活服务体系，满足业主日常生活配套需求。另一个完善则是完善产品体系，丰富现有产品系列并进一步完善精装修体系。两大突破则是时间突破和营销突破，开发速度上要对区域楼盘进行超越，营销突破上做到面上完善提高，点上有所突破。报告期内，公司实现营业收入1,175,856.96万元，比上年同期上涨13.26%；实现利润总额116,127.90万元，比上年同期下降41.07%，实现归属于母公司所有者的净利润82,904.47万元，比上年下降41.21%；每股收益0.61元。

2014年全年实现销售157亿元（含协议金额）其中代建业务销售金额为32.4亿元，实现了房地产业务的稳健增长。

滨江集团以立足杭州市场、深耕长三角核心区域为布局策略，凭借“产品+服务”的核心竞争能力，经营业绩稳健发展。在做好房地产主业的基础上，公司积极发展代建业务，输出品牌和管理，扩大市场规模，确保盈利空间和资金效率。自2011年公司成立杭州滨江房产建设管理有限公司以来，代建总规模达到160

多亿，累计签约代建管理费9亿元（不包括合作项目收取管理费）。2014年公司代建业务收入11,998.82万元。公司充分发挥专业开发商的开发、运营、管理能力和品牌优势，逐步由自主开发转向品牌输出，从重资产向轻资产经营模式转变，以顺应行业的发展趋势。代建业务是公司目前重点发展的业务之一，未来将占公司地产业务30%以上。项目利润空间多来自运营、品牌溢价和资金管理，抢占市场份额的同时可进一步降低房地产行业运营风险。此外，滨江集团在未来定位要做强服务商，将增加代建政府项目，服务于政府，服务于行业、服务于同行、服务于社会业主，让更多的民众享受到“滨江品质”。

公司扩大商业物业的持有量，大力发展“生活房产”，公司旗下杭州滨江房屋资产管理有限公司目前已经成为杭州市最大的“生活房产”商业物业运营商。公司目前持有26万方商业物业，其中杭州市区的商铺、写字楼约18万方，杭州友好饭店和千岛湖希尔顿酒店约8万方，为公司带来约1.6亿元的年租金收入（含酒店收入）。公司逐步形成“开发+持有”模式，不仅可以获取稳定的租金收益，布局长远获取超额收益，而且可以通过物业抵押、收益证券化等模式有效改善融资结构，降低融资成本。公司通过对商业物业的研究，提出在杭州加大商业物业的持有，除优质的写字楼、商场以外，围绕住宅小区配套商业的功能性要求，2012年进一步明确提出加大“生活房产”（即住宅小区配套商业）的持有，并且从业主日常生活角度出发，战略性引进便利店、早餐、医药、餐饮、洗衣等品牌商家，满足业主日常生活需求。公司目标做到50万平米的“生活房产”，保证每年4-5亿元的租赁收入。此外，公司还积极落子布局海外市场，从美国市场起步，优化资产配置。

二、主营业务分析

1、概述

项目	2014年度		2013年度		2012年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务收入	1,163,617.21	98.96	1,026,179.91	98.84%	632,700.06	98.69%
其他业务收入	12,239.75	1.04	12,011.73	1.16%	8,412.26	1.31%
营业收入	1,175,856.96	100.00	1,038,191.64	100.00%	641,112.32	100.00%

（1）公司的主营业务

自公司1996年成立以来，公司一直从事房地产开发及其延伸业务的经营，致力于成为一家具有自身独特优势的专业的房地产开发企业。商品住宅的开发和建设是目前最主要的经营业务，也是公司盈利的主要来源。报告期内，主要系曙光之城、凯旋门、金华金色蓝庭项目，以及城市之星、湘湖壹号、衢州月亮湾部分交付结转，2014年度公司的营业收入比上年上涨13.26%。

（2）公司的其他业务收入

公司其他业务收入主要为代建业务收入，2014年度公司代建业务收入11,998.82万元。伴随行业整合与利润率的合理回归，对房地产开发企业的专业能力提出了更高的要求，公司通过输出品牌和专业化管理能力，以获取稳定的代建管理收入，

其比重将在滨江未来业务布局中占据越来越重要的分量。

公司回顾总结前期披露的发展战略和经营计划在报告期内的进展情况

公司的发展战略和经营计划在报告期内的进展情况请参见本报告中“第四节 董事会报告”之“一、概述”部分。

公司实际经营业绩较曾公开披露过的本年度盈利预测低于或高于 20% 以上的差异原因

适用 不适用

2、收入

说明

不适用

公司实物销售收入是否大于劳务收入

是 否

公司重大的在手订单情况

适用 不适用

公司报告期内产品或服务发生重大变化或调整有关情况

适用 不适用

公司主要销售客户情况

前五名客户合计销售金额（元）	268,864,295.00
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例	2.85%

公司前 5 大客户资料

适用 不适用

序号	客户名称	销售额（元）	占年度销售总额比例
1	客户一	57,736,118.00	0.61%
2	客户二	55,726,235.00	0.59%
3	客户三	53,960,000.00	0.57%
4	客户四	53,336,192.00	0.57%
5	客户五	48,105,750.00	0.51%
合计	--	268,864,295.00	2.85%

3、成本

行业分类

单位：元

行业分类	项目	2014 年		2013 年		同比增减
		金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重	
房地产业		8,907,200,922.50	97.74%	6,996,518,617.29	96.90%	0.84%

酒店业		89,866,174.73	0.99%	90,756,499.82	1.26%	-0.27%
物业服务业		127,232,691.16	1.40%	83,229,614.47	1.15%	0.25%

产品分类

单位：元

产品分类	项目	2014 年		2013 年		同比增减
		金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重	
房地产业		8,907,200,922.50	97.74%	6,996,518,617.29	96.90%	0.84%
酒店业		89,866,174.73	0.99%	90,756,499.82	1.26%	-0.27%
物业服务业		127,232,691.16	1.40%	83,229,614.47	1.15%	0.25%

说明

无

公司主要供应商情况

前五名供应商合计采购金额（元）	412,245,400.00
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例	5.10%

公司前 5 名供应商资料

□ 适用 √ 不适用

4、费用

项目	2014年	2013年	同比增减（%）
销售费用	117,167,053.34	113,198,931.60	3.51
管理费用	233,340,584.71	242,136,865.99	-3.63
财务费用	200,905,629.36	51,418,556.68	290.73
所得税费用	355,271,527.24	514,351,442.65	-30.93

报告期内，公司财务费用比上年增长290.73%，主要系未开工的合作开发项目股东投入款计提的计入损益利息增加，以及经营性物业贷款增加后相应的计入损益利息支出增加所致。

报告期内，公司所得税费用比上年下降30.93%，主要系本期利润总额减少所致。

5、研发支出

不适用

6、现金流

单位：元

项目	2014 年	2013 年	同比增减
经营活动现金流入小计	8,409,004,225.67	9,965,246,998.74	-15.62%
经营活动现金流出小计	9,726,046,673.45	9,559,873,118.70	1.74%
经营活动产生的现金流量净额	-1,317,042,447.78	405,373,880.04	-424.90%
投资活动现金流入小计	1,284,049,566.41	1,078,155,376.08	19.10%
投资活动现金流出小计	325,479,481.20	808,753,783.53	-59.76%
投资活动产生的现金流量净额	958,570,085.21	269,401,592.55	255.81%
筹资活动现金流入小计	6,197,512,549.47	7,308,620,750.00	-15.20%
筹资活动现金流出小计	5,999,699,025.58	7,504,584,668.97	-20.05%
筹资活动产生的现金流量净额	197,813,523.89	-195,963,918.97	200.94%
现金及现金等价物净增加额	-160,658,838.68	478,811,553.62	-133.55%

相关数据同比发生变动 30% 以上的原因说明

√ 适用 □ 不适用

2014 年度公司现金流量净额较上年大幅下降，主要系报告期内销售商品、提供劳务收到的现金较去年同期大幅下降 154,728.91 万元。

公司投资活动产生的现金流出、流入金额在整个现金流量中相对来说占比较小。2014 年度投资活动产生的现金流量净额较上年大幅增长，主要系上期处置持有至到期投资收益等现金流入较大，以及本期支付合作项目外部股东财务资助款较大所致。

公司筹资活动产生的现金流量净额较上年同期大幅上升，与本期相比，上年同期筹资活动现金流出较大，主要系上年同期偿还银行借款以及归还合作方投入款较多所致。

报告期内公司经营活动的现金流量与本年度净利润存在重大差异的原因说明

□ 适用 √ 不适用

三、主营业务构成情况

单位：元

	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入比上年 同期增减	营业成本比上年 同期增减	毛利率比上年同 期增减
分行业						
房地产业	11,346,569,155.11	8,907,200,922.50	21.50%	13.49%	27.31%	-8.52%
酒店业	161,395,300.13	89,866,174.73	44.32%	-2.26%	-0.98%	-0.72%
物业服务业	152,597,685.77	127,232,691.16	16.62%	54.18%	52.87%	0.71%
分产品						

房地产业	11,346,569,155.11	8,907,200,922.50	21.50%	13.49%	27.31%	-8.52%
酒店业	161,395,300.13	89,866,174.73	44.32%	-2.26%	-0.98%	-0.72%
物业服务业	152,597,685.77	127,232,691.16	16.62%	54.18%	52.87%	0.71%
分地区						
杭州地区	10,125,496,512.81	7,726,370,212.41	23.69%	25.15%	38.66%	-7.44%
衢州地区	490,374,477.00	465,087,930.50	5.16%	0.28%	38.16%	-26.00%
绍兴地区	192,228,820.00	131,314,469.32	31.69%	-78.64%	-82.22%	13.72%
金华地区	950,469,764.00	790,641,895.36	16.82%	--	--	--

公司主营业务数据统计口径在报告期发生调整的情况下，公司最近 1 年按报告期末口径调整后的主营业务数据

适用 不适用

四、资产、负债状况分析

1、资产项目重大变动情况

单位：元

	2014 年末		2013 年末		比重增减	重大变动说明
	金额	占总资产比例	金额	占总资产比例		
货币资金	1,877,209,236.82	4.91%	2,033,363,210.10	5.14%	-0.23%	
应收账款	73,458,069.00	0.19%	51,142,413.73	0.13%	0.06%	
存货	33,012,576,398.61	86.32%	30,121,447,117.50	76.13%	10.19%	
投资性房地产	1,200,597,670.43	3.14%	1,049,184,287.08	2.65%	0.49%	
固定资产	355,962,591.88	0.93%	398,834,899.48	1.01%	-0.08%	
在建工程	112,521.79	0.00%	722,784.79	0.00%	0.00%	

2、负债项目重大变动情况

单位：元

	2014 年		2013 年		比重增减	重大变动说明
	金额	占总资产比例	金额	占总资产比例		

长期借款	4,532,634,322.50	11.85%	5,182,920,000.00	13.10%	-1.25%	
------	------------------	--------	------------------	--------	--------	--

3、以公允价值计量的资产和负债

适用 不适用

五、核心竞争力分析

公司的核心竞争力包括人员的精干高效，优秀的工程成本控制和财务成本控制能力，以及公司扁平化的高效管理。

1.人员的精干高效

公司一贯保持“团队精干高效、待遇相对优厚”的用人理念，这一理念以房地产业资源整合型、驾驭管理型的特点为基础，有效避免了各种人浮于事、人员臃肿的现象产生。此外，在异地拓展的人员配置方面，公司新进一个城市，以开发30万方的项目为例，标准开发团队配置规模15人，再增加一个项目增加9人。

2.专业的工程成本控制能力

公司专业的工程成本控制能力首先得益于公司专业的管理团队。公司董事长戚金兴先生自参加工作开始就一直从事房地产行业相关工作，具有20多年的房地产行业管理经验；不仅精于建筑设计，而且熟悉项目现场管理和工程预决算。总经理朱慧明先生也是杭州滨江房屋建设开发公司的创始人之一，同样是从技术工作起步，并逐步成长为企业管理层。其次，公司一直坚持在保证产品品质的基础之上进行工程成本控制，公司注重从设计入手，从设计出品质，从设计抓效益，把设计作为降低成本的突破口。公司通过五大住宅标准化和公建标准化体系的建立，在造价上细化到每个分项成本，跟踪监控，不仅超过要审批，而且低于正常水平也要审批，从而有效地保证产品品质的成功复制和成本控制。此外，在管理理念上始终强调和要求团队不断提升在设计、管理过程中的预见性、超前性，在设计过程、管理过程中就能提前发现问题，提出问题，减少设计上联系单，减少工程上的返工，工程质量的一步到位，就是在节省成本！

3、优秀的财务成本控制能力

在财务成本控制方面，公司凭借良好的资产质量和信誉，近些年始终保持获取银行贷款方面的资金优势，基本没有采用融资成本较高的房地产信托融资。公司一贯重视控制合理的贷款增速和保持合理的贷款总量，并始终保持同地区同规模企业的最优惠利率水平。

4、公司扁平化的高效管理

公司始终保持二级管理的扁平化的组织架构，使公司董事会和管理层能快速有效进行决策，并使公司董事会和管理层的决策能高效地传递和执行。分管项目的集团高层领导日常均在项目现场办公，直接坐阵现场管理和决策，每当销售、交付等重大节点，均由公司总经理或者常务副总经理亲自任领导小组组长，确保每次销售、交付工作的完成质量和进度。在销售定价上，董事长更会亲临一线直接听取销售部门全员的价格建议，并全面听取相关中层干部及公司高管的意见后进行决策。使得公司上下始终保持着对市场的敏感，并且管理层能够对内部运营情况进行精准的掌握和控制。同时，公司一直保持着内部的事情尽可能事不过夜的优秀作风和传统，从董事会开始到操作层，今天的事情绝不拖到明天，迟早要做的事情早做，绝不拖沓。

六、投资状况分析

1、对外股权投资情况

(1) 对外投资情况

适用 不适用

对外投资情况		
报告期投资额（元）	上年同期投资额（元）	变动幅度
-449,900,000.00	-3,898,641,475.19	88.46%
被投资公司情况		
公司名称	主要业务	上市公司占被投资公司权益比例
杭州滨江房屋资产管理有限公司	服务；受托资产管理，自有房屋租赁	100.00%
平湖滨江房地产开发有限公司	房地产业	35.10%

(2) 持有金融企业股权情况

适用 不适用

公司报告期末持有金融企业股权。

(3) 证券投资情况

适用 不适用

公司报告期不存在证券投资。

(4) 持有其他上市公司股权情况的说明

适用 不适用

公司报告期末持有其他上市公司股权。

2、委托理财、衍生品投资和委托贷款情况

(1) 委托理财情况

适用 不适用

公司报告期不存在委托理财。

(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。

(3) 委托贷款情况

□ 适用 √ 不适用

公司报告期不存在委托贷款。

3、主要子公司、参股公司分析

√ 适用 □ 不适用

主要子公司、参股公司情况

单位：元

公司名称	公司类型	所处行业	主要产品或服务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
杭州曙光之城房地产开发	子公司	房地产业	房地产业	1000 万元	210,379,620.71	37,257,415.33	2,457,030,835.00	38,929,374.48	27,932,301.39
杭州滨凯房地产开发	子公司	房地产业	房地产业	1000 万元	1,765,701,508.20	224,240,697.79	1,955,575,258.00	283,694,781.42	220,740,408.28
杭州滨绿房地产开发	参股公司	房地产业	房地产业	138,914 万元	7,643,855,508.48	1,294,753,255.77		-16,284,517.78	-12,663,923.34
杭州滨江城东房地产开发	子公司	房地产业	房地产业	1000 万	160,673,307.53	4,708,206.72	187,289,971.61	23,377,566.10	23,190,276.11
杭州滨江房产建设管理	子公司	服务业	服务业	1000 万	162,050,773.26	94,794,317.16	121,519,755.88	97,876,361.04	73,287,801.58
杭州滨江房屋资产管理	子公司	房地产业	房地产业	2000 万	1,304,348,823.75	36,417,337.35	28,072,457.09	-16,966,251.85	-15,867,120.64
金华滨江蓝庭置业有限	子公司	房地产业	房地产业	55,000 万元	1,223,784,196.22	589,118,099.44	950,469,764.00	80,313,511.92	59,365,981.08
绍兴滨江镜湖置业有限	子公司	房地产业	房地产业	1000 万元	369,673,173.60	58,958,460.39	192,228,820.00	45,070,796.26	33,392,801.41
杭州千岛湖滨江度假酒	子公司	服务业	服务业	16,000 万元	296,959,219.87	-44,811,309.32	83,203,360.62	-52,686,635.45	-49,341,695.53
杭州滨江房产集团衢州	子公司	房地产业	房地产业	20,000 万元	1,576,979,163.04	269,941,454.15	490,374,477.00	-21,066,077.49	-16,234,590.14

置业有限公司										
杭州滨江三花房地产开发有限公司	子公司	房地产业	房地产业	30,000 万元	4,313,702,974.14	125,833,085.57			-5,125,275.94	-3,857,767.96
绍兴滨江蓝庭置业有限公司	子公司	房地产业	房地产业	35,000 万元	1,142,955,444.21	333,441,063.88			-10,342,851.55	-7,993,592.08
杭州滨江盛元房地产开发有限公司	参股公司	房地产业	房地产业	50,000 万元	3,228,347,736.48	612,889,278.22	867,804,733.00	173,039,957.44		129,123,342.68
杭州滨江物业管理有限公司	子公司	服务业	服务业	500 万元	77,936,487.55	14,470,666.96	151,438,206.77	8,086,422.20		6,024,350.98
杭州友好饭店有限公司	子公司	服务业	服务业	5000 万元	443,613,005.48	181,689,341.70	77,976,260.77	-4,524,301.35		-5,163,666.86

主要子公司、参股公司情况说明

报告期内取得和处置子公司的情况

√ 适用 □ 不适用

公司名称	报告期内取得和处置子公司目的	报告期内取得和处置子公司方式	对整体生产和业绩的影响
平湖滨江房地产开发有限公司	开发目的	投资设立	报告期内实现净利润-33,956,096.23

4、非募集资金投资的重大项目情况

√ 适用 □ 不适用

单位：万元

项目名称	计划投资总额	本报告期投入金额	截至报告期末累计实际投入金额	项目进度	项目收益情况
武林壹号项目	1,107,600	120,751.41	620,409.68	在建	项目建设中，尚未产生收益
湘湖壹号项目	594,700	37,139.87	338,556.38	在建	项目部分交付
金色黎明二期/三期	470,000	54,010.18	401,955.78	在建	项目建设中，尚未产生收益
千岛湖东方海岸项目	190,000	6,543.24	89,657.33	在建	项目建设中，尚未产生收益
西溪明珠项目	232,000	15,621.17	214,376.11	在建	项目建设中，尚未产生收益
绍兴金色蓝庭项目	97,600	18,484.07	85,557.53	在建	项目建设中，尚未产生收益

上虞城市之星项目	180,000	14,682.55	151,215.21	在建	项目建设中，尚未产生收益
衢州月亮湾项目	260,000	29,536	168,544.03	在建	项目部分交付
金色江南项目	138,400	12,498.92	107,817.81	在建	项目建设中，尚未产生收益
萧山东方海岸项目	270,483	151,748.87	151,823.39	在建	项目建设中，尚未产生收益
华家池项目	641,070	461,419.42	461,510.43	在建	项目建设中，尚未产生收益
平湖万家花城项目	344,640	130,905.32	130,905.32	在建	项目建设中，尚未产生收益
合计	4,526,493	1,053,341.02	2,922,329	--	--

七、公司控制的特殊目的主体情况

适用 不适用

八、公司未来发展的展望

2015年滨江将实行战略上更加稳健、经营上更为安全、财务上更为保守的策略。经营上安全，是指去库存，今年会继续消化现有存量；财务上，将降低贷款，保持销售额，降低负债。2015年，地产业务的布局，将坚持“三分之一合作，三分之一代建，三分之一自有。”的战术。做强服务商，大力推行轻资产运营的代建管理业务，合作方式灵活多样，既有与战略财务投资者的小股操盘合作，又有与专业地产公司的代建合作。相应的拿地战略，同样改变债务杠杆为股权杠杆，减少自有投入，以无股操盘的代建业务和合作方式为主。借着资本市场再融资开闸的东风，用好资本市场金融工具，改变融资渠道单一的现状，降低企业风险。同时，公司将“做长生活房产”，保障企业“安全”，公司董事会定下“两保持、两下降”的指标——即销售规模保持在150亿元左右，保持公司正常的现金流；下降库存（目前权限部分库存300亿元），下降银行贷款。

在坚持稳健发展房地产开发业务的基础上，2015年滨江集团积极拓展海外项目、小镇建设，做强服务商，并尝试对房地产行业以外的新兴产业互联网行业进行投资，力争打造多元滨江。

海外布局落地

2015年2月签订海外投资意向协议，意向投资美国纽约和西雅图的地产项目，向布局海外市场迈出第一步。公司以安全为准绳，将以一个战略投资的角色与当地龙头开发商合作，进行国际化资产配置，以获得稳定现金流。

建设文化小镇

小镇建设作为滨江在产业延伸的新尝试，将在2015年正式启动。公司准备在临安西天目建设860亩的文化小镇，产权将全部自持。小镇的风格上会有唐代、明清、民国、现代的元素。剩余的560亩土地，要建设成蔬菜园、果树园、垂钓园、养殖园、健身园，集旅游、休闲、文化于一体。

试水互联网+

滨江集团计划以不超过年度净利润的额度对新兴产业进行投资，目前初探互联网投资。2015年3月公司以自有资金人民币1亿元通过增资扩股方式投资杭州沃安供应链管理有限公司。该公司主要业务为互联网电子产品生产、销售。依托着23年建立的房产平台和渠道，身处世界互联网大会中心杭州，公司将在充分发挥自身优势的基础上进行+互联网投资运作，积极培育新兴产业。

积极打开未来融资空间

房地产市场再融资放开，为进一步拓宽公司融资渠道、满足公司资金需求、降低公司融资成本，2015年初公司启动了中期票据融资方案，拟于境内银行间市场注册发行中期票据，总额累计不超过人民币30亿元。公司借着资本市场再融资开闸的东风，用好资本市场金融工具，改变融资渠道单一的现状，降低企业风险。

九、董事会、监事会对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

适用 不适用

十、与上年度财务报告相比，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) 会计政策变更的内容和原因

本公司自2014年7月1日或2014年度起执行财政部于2014年制定的《企业会计准则第39号——公允价值计量》、《企业会计准则第40号——合营安排》、《企业会计准则第41号——在其他主体中权益的披露》，和经修订的《企业会计准则第2号——长期股权投资》、《企业会计准则第9号——职工薪酬》、《企业会计准则第30号——财务报表列报》、《企业会计准则第33号——合并财务报表》，同时在本财务报表中采用财政部于2014年修订的《企业会计准则第37号——金融工具列报》。

本次会计政策变更业经公司第三届三十次董事会审议通过。

(2) 受重要影响的报表项目和金额

受重要影响的报表项目	影响金额	备注
2013年12月31日资产负债表项目		
长期股权投资	-10,000,000.00	
可供出售金融资产	10,000,000.00	
其他非流动负债	-20,000,000.00	
递延收益	20,000,000.00	

十一、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。

十二、与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

适用 不适用

1、与年初相比本年新增合并单位1家，具体情况如下：

公司名称	股权取得方式	股权取得时点	出资额	出资比例
平湖公司	新设	2014-01-28	35,100,000.00	35.10%

2、本年未减少合并单位。

十三、公司利润分配及分红派息情况

报告期内利润分配政策的制定、执行或调整情况

适用 不适用

公司近3年（含报告期）的利润分配预案或方案及资本公积金转增股本预案或方案情况

1、2012年度利润分配方案

以2012年12月31日公司总股本1,352,000,000股为基数，每10股派发现金红利0.94元（含税），共派发现金红利127,088,000.00元。

2、2013年度利润分配方案

以2013年12月31日公司总股本1,352,000,000股为基数，每10股派发现金红利1.10元（含税），共派发现金红利148,720,000.00元。

3、2014年度利润分配预案

以2014年12月31日的公司总股本为基数，向全体股东每10股派发现金红利0.61元（含税），送红股6股（含税），以资本公积金向全体股东每10股转增4股。送红股和转增后总股本增加到2,704,000,000股。

公司近三年现金分红情况表

单位：元

分红年度	现金分红金额（含税）	分红年度合并报表中归属于上市公司股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司股东的净利润的比率	以现金方式要约回购股份资金计入现金分红的金额	以现金方式要约回购股份资金计入现金分红的比例
2014年	82,472,000.00	829,044,722.00	9.95%	0.00	0.00%
2013年	148,720,000.00	1,410,124,475.18	10.55%	0.00	0.00%
2012年	127,088,000.00	1,265,970,943.23	10.04%	0.00	0.00%

公司报告期内盈利且母公司未分配利润为正但未提出现金红利分配预案

适用 不适用

十四、本报告期利润分配及资本公积金转增股本预案

适用 不适用

每 10 股送红股数 (股)	6
每 10 股派息数 (元) (含税)	0.61
每 10 股转增数 (股)	4
分配预案的股本基数 (股)	1,352,000,000
现金分红总额 (元) (含税)	82,472,000.00
可分配利润 (元)	5,289,283,939.96
现金分红占利润分配总额的比例	9.23%
本次现金分红情况:	
其他	
利润分配或资本公积金转增预案的详细情况说明	
以 2014 年 12 月 31 日的公司总股本为基数, 向全体股东每 10 股派发现金红利 0.61 元 (含税), 送红股 6 股 (含税), 以资本公积金向全体股东每 10 股转增 4 股。送红股和转增后总股本增加到 2,704,000,000 股。	

十五、社会责任情况

适用 不适用

公司秉承“真诚、卓越、完美”的理念, 信奉合作共赢的发展之道, 追求“社会认可度、客户美誉度、员工满意度”, 在做优、做强、做长企业的同时积极履行社会责任, 积极维护股东、债权人和职工的合法权益, 诚信对待供应商、客户和消费者, 积极从事环境保护、社会公益事业, 努力促进公司与社会的和谐、协调发展! 详情请见刊登于巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)的《社会责任报告》。

上市公司及其子公司是否属于国家环境保护部门规定的重污染行业

是 否 不适用

上市公司及其子公司是否存在其他重大社会安全问题

是 否 不适用

报告期内是否被行政处罚

是 否 不适用

十六、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。

第五节 重要事项

一、重大诉讼仲裁事项

适用 不适用

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项。

二、媒体质疑情况

适用 不适用

本报告期公司无媒体普遍质疑事项。

三、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。

四、破产重整相关事项

适用 不适用

公司报告期未发生破产重整相关事项。

五、资产交易事项

1、收购资产情况

适用 不适用

公司报告期未收购资产。

2、出售资产情况

适用 不适用

公司报告期未出售资产。

3、企业合并情况

适用 不适用

公司报告期未发生企业合并情况。

六、公司股权激励的实施情况及其影响

适用 不适用

公司报告期无股权激励计划及其实施情况。

七、重大关联交易

1、与日常经营相关的关联交易

适用 不适用

公司报告期未发生与日常经营相关的关联交易。

2、资产收购、出售发生的关联交易

适用 不适用

公司报告期未发生资产收购、出售的关联交易。

3、共同对外投资的关联交易

适用 不适用

公司报告期未发生共同对外投资的关联交易。

4、关联债权债务往来

适用 不适用

是否存在非经营性关联债权债务往来

是 否

公司报告期不存在非经营性关联债权债务往来。

5、其他关联交易

适用 不适用

报告期内，公司控股子公司杭州滨凯房地产开发有限公司与关联自然人卢慧女士签订《商品房买卖合同》，将凯旋门项目建筑面积为275.64平方米的商品房，以总价人民币10,146,308.00元出售给卢慧女士。

关联交易临时报告披露网站相关查询

临时公告名称	临时公告披露日期	临时公告披露网站名称
关联交易公告	2014年09月13日	www.cninfo.com.cn

八、重大合同及其履行情况

1、托管、承包、租赁事项情况

(1) 托管情况

适用 不适用

公司报告期不存在托管情况。

(2) 承包情况

适用 不适用

公司报告期不存在承包情况。

(3) 租赁情况

适用 不适用

公司报告期不存在租赁情况。

2、担保情况

适用 不适用

单位：万元

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）								
担保对象名称	担保额度 相关公告 披露日期	担保额度	实际发生日期 （协议签署 日）	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行 完毕	是否为关 联方担保
公司对子公司的担保情况								
担保对象名称	担保额度 相关公告 披露日期	担保额度	实际发生日期 （协议签署 日）	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行 完毕	是否为关 联方担保
杭州滨绿房地产开发 有限公司	2012 年 05 月 23 日	25,000	2012 年 05 月 24 日	22,000	连带责任保 证	自主合同项 下的借款期 限届满之次 日起两年	否	否
杭州滨江三花房地 产开发有限公司	2012 年 07 月 27 日	75,000	2012 年 08 月 14 日	44,800	连带责任保 证	自主合同项 下的借款期 限届满之次 日起两年	否	否
绍兴滨江蓝庭置业 有限公司	2012 年 08 月 24 日	40,000	2012 年 08 月 27 日	39,800	连带责任保 证	自主合同项 下的借款期 限届满之次 日起两年	否	否
杭州千岛湖滨江度 假酒店有限公司	2012 年 11 月 28 日	33,000	2013 年 01 月 14 日	27,600	连带责任保 证	自主合同项 下的借款期 限届满之次 日起两年	否	否
杭州滨江房产集团 衢州置业有限公司	2013 年 04 月 16 日	70,000	2013 年 04 月 15 日	34,000	连带责任保 证	自主合同项 下的借款期 限届满之次	否	否

						日起两年		
杭州滨江西部房地产开发有限公司	2013年05月30日	80,000	2013年05月30日	80,000	连带责任保证	自主合同项下的借款期限届满之次日起两年	否	否
东方海岸(淳安)房地产开发有限公司	2014年03月26日	13,000	2014年03月26日	8,572	连带责任保证	自主合同项下的借款期限届满之次日起两年	否	否
杭州滨江房屋资产管理有限公司	2014年04月29日	28,000	2014年04月29日	28,000	连带责任保证	自主合同项下的借款期限届满之次日起两年	否	否
杭州滨江房屋资产管理有限公司	2014年04月29日	20,000	2014年04月29日	19,800	连带责任保证	自主合同项下的借款期限届满之次日起两年	否	否
杭州滨江南部房地产开发有限公司	2014年05月14日	50,000	2014年05月14日	47,790	连带责任保证	自主合同项下的借款期限届满之次日起两年	否	否
杭州滨江房屋资产管理有限公司	2014年06月05日	69,000	2014年06月05日	68,150	连带责任保证	自主合同项下的借款期限届满之次日起两年	否	否
杭州滨绿房地产开发有限公司	2014年09月13日	40,000	2014年09月14日	16,500	连带责任保证	自主合同项下的借款期限届满之次日起两年	否	否
杭州滨江商博房地产开发有限公司	2014年11月26日	102,000	2014年11月26日	50,000	连带责任保证	自主合同项下的借款期限届满之次日起两年	否	否
报告期内审批对子公司担保额度合计(B1)			35,200	报告期内对子公司担保实际发生额合计(B2)				238,812
报告期末已审批的对子公司担保额度合计(B3)			67,500	报告期末对子公司实际担保余额合计(B4)				487,012
公司担保总额(即前两大项的合计)								
报告期内审批担保额度合计(A1+B1)			35,200	报告期内担保实际发生额合计(A2+B2)				238,812

报告期末已审批的担保额度合计 (A3+B3)	67,500	报告期末实际担保余额合计 (A4+B4)	487,012
实际担保总额 (即 A4+B4) 占公司净资产的比例	61.18%		
其中:			
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额 (C)	0		
直接或间接为资产负债率超过 70% 的被担保对象提供的债务担保金额 (D)	487,012		
担保总额超过净资产 50% 部分的金额 (E)	88,974.06		
上述三项担保金额合计 (C+D+E)	575,986.06		
未到期担保可能承担连带清偿责任说明 (如有)	目前各担保对象经营正常, 财务状况良好, 潜在的承担担保责任的可能性较小。		
违反规定程序对外提供担保的说明 (如有)	不存在违反规定程序对外提供担保。		

采用复合方式担保的具体情况说明

无

(1) 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。

3、其他重大合同

适用 不适用

公司报告期不存在其他重大合同。

4、其他重大交易

适用 不适用

公司报告期不存在其他重大交易。

九、承诺事项履行情况

1、公司或持股 5% 以上股东在报告期内发生或以前期间发生但持续到报告期内的承诺事项

适用 不适用

承诺事由	承诺方	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
股改承诺					
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺					
资产重组时所作承诺					

首次公开发行或再融资时所作承诺	杭州滨江投资控股有限公司、戚金兴先生	<p>一、股份自愿锁定承诺：公司股东、实际控制人戚金兴先生承诺：在任职期间每年转让的股份不得超过其所持有本公司股份总数的百分之二十五；离职后半年内，不得转让其所持有的本公司股份；离任六个月后的十二个月内通过证券交易所挂牌交易出售本公司股票数量占其所持有本公司股票总数（包括有限售条件和无限售条件的股份）的比例不超过 50%。对其所持滨江控股公司的股权，在任职期间每年转让滨江控股公司的股份不得超过本人持有滨江控股公司股份总数的百分之二十五；离职后半年内，不得转让本人所持有的滨江控股股份。</p> <p>二、避免同业竞争承诺：1、为避免将来可能发生的同业竞争，控股股东滨江控股公司出具了</p>	2008 年 05 月 29 日	持续	杭州滨江投资控股有限公司和戚金兴先生均严格履行承诺
-----------------	--------------------	---	------------------	----	---------------------------

	<p>具有法律约束力的《关于避免同业竞争的承诺函》，具体承诺如下：（1）本公司声明，截至本承诺函签署日，本公司及本公司控股的公司或其他组织没有从事与滨江房产相同或相似的业务。</p> <p>（2）本公司及本公司控制的公司或其他组织将不在中国境内外以任何形式从事与滨江房产现有主业相同的业务，包括不在中国境内外投资、收购、兼并与滨江房产现主要业务有直接竞争的公司或者其他经济组织。</p> <p>（3）若滨江房产今后从事新的业务领域，则本公司及本公司控制的公司或其他组织将不在中国境内外以控股方式，或以参股但拥有实质控制权的方式从事与滨江房产新的业务领域有直接竞争的业务活动，包括在中国境内外投资、</p>			
--	--	--	--	--

	<p>收购、兼并与滨江房产今后从事的新业务有直接竞争的公司或者其他经济组织。(4) 本公司承诺不以滨江房产实际控制人的地位谋求不正当利益,进而损害滨江房产其他股东的权益。如因本公司及本公司控制的公司或其他组织违反上述声明与承诺而导致滨江房产的权益受到损害的,则本公司同意向滨江房产承担相应的损害赔偿责任。(5) 本承诺函构成对本公司具有法律效力的文件,如有违反愿承担相应的法律责任。2、为避免将来可能发生的同业竞争,公司实际控制人戚金兴先生出具了具有法律约束力的《关于避免同业竞争的承诺函》,做出如下承诺:(1) 本人目前没有、将来也不直接或间接从事与滨江房产及其控</p>			
--	---	--	--	--

		股的子公司现有及将来从事的业务构成同业竞争的任何活动,包括但不限于房地产开发、房屋建筑、商品房销售、水电安装、室内外装潢,并愿意对违反上述承诺而给滨江房产造成的经济损失承担赔偿责任。(2)对本人投资的企业,本人将通过派出机构和人员(包括但不限于董事、经理)以及控股地位使该企业履行本承诺函中与本人相同的义务,保证不与滨江房产同业竞争,并愿意对违反上述承诺而给滨江房产造成的经济损失承担赔偿责任。			
其他对公司中小股东所作承诺					
承诺是否及时履行	是				
未完成履行的具体原因及下一步计划(如有)	无				

2、公司资产或项目存在盈利预测,且报告期仍处在盈利预测期间,公司就资产或项目达到原盈利预测及其原因做出说明

适用 不适用

十、聘任、解聘会计师事务所情况

现聘任的会计师事务所

境内会计师事务所名称	天健会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬（万元）	130
境内会计师事务所审计服务的连续年限	9
境内会计师事务所注册会计师姓名	向晓三 蒋舒媚

当期是否改聘会计师事务所

是 否

聘请内部控制审计会计师事务所、财务顾问或保荐人情况

适用 不适用

十一、监事会、独立董事（如适用）对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

适用 不适用

十二、处罚及整改情况

适用 不适用

公司报告期不存在处罚及整改情况。

十三、年度报告披露后面临暂停上市和终止上市情况

适用 不适用

十四、其他重大事项的说明

适用 不适用

公司报告期不存在需要说明的其他重大事项。

十五、公司子公司重要事项

适用 不适用

十六、公司发行公司债券的情况

适用 不适用

第六节 股份变动及股东情况

一、股份变动情况

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例
一、有限售条件股份	216,795,000	16.04%				-12,525,000	-12,525,000	204,270,000	15.11%
3、其他内资持股	216,795,000	16.04%				-12,525,000	-12,525,000	204,270,000	15.11%
境内自然人持股	216,795,000	16.04%				-12,525,000	-12,525,000	204,270,000	15.11%
二、无限售条件股份	1,135,205,000	83.96%				12,525,000	12,525,000	1,147,730,000	84.89%
1、人民币普通股	1,135,205,000	83.96%				12,525,000	12,525,000	1,147,730,000	84.89%
三、股份总数	1,352,000,000	100.00%						1,352,000,000	100.00%

股份变动的理由

 适用 不适用

董事股份解除锁定。

股份变动的批准情况

 适用 不适用

股份变动的过户情况

 适用 不适用

股份变动对最近一年和最近一期基本每股收益和稀释每股收益、归属于公司普通股股东的每股净资产等财务指标的影响

 适用 不适用

公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

 适用 不适用

二、证券发行与上市情况

1、报告期末近三年历次证券发行情况

 适用 不适用

2、公司股份总数及股东结构的变动、公司资产和负债结构的变动情况说明

□ 适用 √ 不适用

3、现存的内部职工股情况

□ 适用 √ 不适用

三、股东和实际控制人情况

1、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股股东总数	27,515	年度报告披露日前第 5 个交易日末普通股股东总数	24,394	报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）（参见注 8）	0			
持股 5% 以上的股东或前 10 名股东持股情况								
股东名称	股东性质	持股比例	报告期末持股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的股份数量	持有无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	53.31%	720,720,000	0	0	720,720,000	质押	329,500,000
戚金兴	境内自然人	12.73%	172,099,200	0	129,074,400	43,024,800		
朱慧明	境内自然人	3.71%	50,130,400	0	37,597,800	12,532,600		
莫建华	境内自然人	3.71%	50,130,400	0	37,597,800	12,532,600		
洪泽君	境内自然人	1.70%	23,000,000	0	0	23,000,000		
北方国际信托股份有限公司-天津国投 08-1 单一资金信托	其他	1.24%	16,700,000	0	0	16,700,000		
戚加奇	境内自然人	1.15%	15,520,000	0	0	15,520,000		
全国社保基金一零七组合	其他	0.68%	9,199,875	0	0	9,199,875		
姜彬	境内自然人	0.51%	6,904,625	0	0	6,904,625		
中国银行股份有限公司	其他	0.51%	6,900,011	0	0	6,900,011		

限公司—招商行业领先股票型证券投资基金							
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 名无限售条件股东持股情况							
股东名称	报告期末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	720,720,000	人民币普通股	720,720,000				
戚金兴	43,024,800	人民币普通股	43,024,800				
洪泽君	23,000,000	人民币普通股	23,000,000				
北方国际信托股份有限公司-天津国投 08-1 单一资金信托	16,700,000	人民币普通股	16,700,000				
戚加奇	15,520,000	人民币普通股	15,520,000				
朱慧明	12,532,600	人民币普通股	12,532,600				
莫建华	12,532,600	人民币普通股	12,532,600				
全国社保基金一零七组合	9,199,875	人民币普通股	9,199,875				
姜彬	6,904,625	人民币普通股	6,904,625				
中国银行股份有限公司—招商行业领先股票型证券投资基金	6,900,011	人民币普通股	6,900,011				
前 10 名无限售流通股股东之间，以及前 10 名无限售流通股股东和前 10 名股东之间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 名普通股股东参与融资融券业务股东情况说明（如有）（参见注 4）	<p>公司股东杭州滨江投资控股有限公司除通过普通证券账户持有 517970000 股外，还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 202750000 股，实际合计持有 720720000 股，占公司股份总数的 53.31%。</p> <p>公司股东洪泽君通过中国银河证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有 23000000 股，实际合计持有 23000000 股，占公司股份总数的 1.70%。</p> <p>公司股东姜彬除通过普通证券账户持有 49000 股外，还通过山西证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有 6855625 股，实际合计持有 6904625 股，占公司股份总数的 0.51%。</p>						

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、公司控股股东情况

法人

控股股东名称	法定代表人/单位负责人	成立日期	组织机构代码	注册资本	主要经营业务
杭州滨江投资控股有限公司	戚金兴	2006年10月08日	79365804-7	50000000	以公司自有资金投资；服务：物业管理，经济信息咨询，其它无需报批的一切合法项目。
未来发展战略	杭州滨江投资控股有限公司成立于 2006 年 10 月，位于美丽的杭州。在中国经济转型，新兴产业和资本市场高速发展的大背景下，公司致力于打造一个综合性的资本平台，从事创业投资、股权投资、产业资本投资等领域。				
经营成果、财务状况、现金流等	杭州滨江投资控股有限公司经营成果、财务状况和现金流情况良好。				
控股股东报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	截止报告期末，公司控股股东不存在控股和参股其它境内外上市公司股权的情况。				

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。

3、公司实际控制人情况

自然人

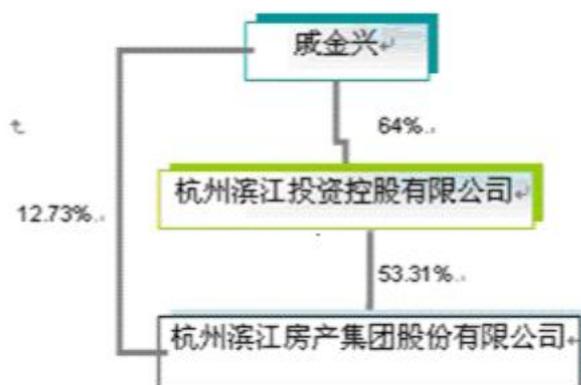
实际控制人姓名	国籍	是否取得其他国家或地区居留权
戚金兴	中国	否
最近 5 年内的职业及职务	戚金兴先生， 53 岁。研究生学历，高级经济师、工程师，杭州市第九届、第十届、第十一届、第十二届人大代表，浙商全国理事会主席团主席，浙商理事会主席，浙江省浙商研究会副会长，浙江省经营管理研究会副会长，浙江省民营企业发展联合会不动产专业委员会常务副会长，浙江大学 MBA 研究生企业导师。曾获中国经营大师，中国优秀房地产企业家，全国五一劳动奖章，浙江省劳动模范，中国推进城市化进程十大突出贡献者，中国住宅产业领军人物，中国房地产品牌贡献人物，最具社会责任感形象大使，浙江经济年度人物，浙江省房地产十大风云人物，浙江省伯乐奖，春风行动特别贡献奖等荣誉。2003 年至今任公司董事长、党委书记，兼任杭州滨江投资控股有限公司执行董事。曾任杭州滨江房屋建设开发有限公司董事长、总经理，杭州滨江房产集团有限公司董事长、总经理、党支部书记；1987 年—1992 年任杭州市江干区第四建筑工程公司副经理。	
过去 10 年曾控股的境内外上市公司情况	戚金兴先生除为公司实际控制人外，过去 10 年不存在控股其它境内外上市公司的情况。	

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。

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用 不适用

4、其他持股在 10%以上的法人股东

适用 不适用

四、公司股东及其一致行动人在报告期提出或实施股份增持计划的情况

适用 不适用

在公司所知的范围内，没有公司股东及其一致行动人在报告期提出或实施股份增持计划。

第七节 优先股相关情况

适用 不适用

报告期公司不存在优先股。

第八节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、董事、监事和高级管理人员持股变动

姓名	职务	任职状态	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	期初持股数(股)	本期增持股份数量(股)	本期减持股份数量(股)	期末持股数(股)
戚金兴	董事长	现任	男	53	2012年12月13日	2015年12月12日	172,099,200	0	0	172,099,200
朱慧明	董事、总经理	现任	男	52	2012年12月13日	2015年12月12日	50,130,400	0	0	50,130,400
莫建华	董事	现任	男	45	2012年12月13日	2015年12月12日	50,130,400	0	0	50,130,400
李渊	董事、副总经理、董事会秘书	现任	男	36	2012年12月13日	2015年12月12日	0	0	0	0
王梓祥	独立董事	现任	男	68	2012年12月13日	2015年12月12日	0	0	0	0
杨全岁	独立董事	现任	男	65	2012年12月13日	2015年12月12日	0	0	0	0
于永生	独立董事	现任	男	46	2012年12月13日	2015年12月12日	0	0	0	0
赵军	监事会主席	现任	男	41	2012年12月13日	2015年12月12日	0	0	0	0
陈国灵	监事	现任	女	43	2012年12月13日	2015年12月12日	0	0	0	0
薛蓓蕾	监事	现任	女	34	2012年12月13日	2015年12月12日	0	0	0	0
余忠祥	常务副总经理	现任	男	45	2012年12月13日	2015年12月12日	0	0	0	0
张洪力	常务副总经理	现任	男	42	2012年12月13日	2015年12月12日	0	0	0	0
朱立东	副总经理	现任	男	52	2012年12月13日	2015年12月12日	0	0	0	0
沈伟东	副总经理、财务总监	现任	男	42	2012年12月13日	2015年12月12日	0	0	0	0
合计	--	--	--	--	--	--	272,360,00	0	0	272,360,00

								0			0
--	--	--	--	--	--	--	--	---	--	--	---

二、任职情况

公司现任董事、监事、高级管理人员最近 5 年的主要工作经历

戚金兴先生，53岁。研究生学历，高级经济师、工程师，杭州市第九届、第十届、第十一届、第十二届人大代表，浙商全国理事会主席团主席，浙商理事会主席，浙江省浙商研究会副会长，浙江省经营管理研究会副会长，浙江省民营企业发展联合会不动产专业委员会常务副会长，浙江大学MBA研究生企业导师。曾获中国经营大师，中国优秀房地产企业家，全国五一劳动奖章，浙江省劳动模范，中国推进城市化进程十大突出贡献者，中国住宅产业领军人物，中国房地产品牌贡献人物，最具社会责任感形象大使，浙江经济年度人物，浙江省房地产十大风云人物，浙江省伯乐奖，春风行动特别贡献奖等荣誉。2003年至今任公司董事长、党委书记，兼任杭州滨江投资控股有限公司执行董事。曾任杭州滨江房屋建设开发有限公司董事长、总经理，杭州滨江房产集团有限公司董事长、总经理、党支部书记；1987年—1992年任杭州市江干区第四建筑工程公司副经理。

朱慧明先生，52岁。大专学历，工程师、高级经济师，杭州市劳动模范、中国地产百杰。2003年至今任公司董事、总经理；曾任杭州滨江房屋建设开发有限公司副总经理，杭州滨江房产集团有限公司副总经理；1988年—1992年任职于杭州市江干区第四建筑工程公司。

莫建华先生，45岁。EMBA，工程师。2003年至2012年5月任公司董事、常务副总经理；2012年5月今任公司董事；曾任杭州滨江房屋建设开发有限公司副总经理，杭州滨江房产集团有限公司副总经理；1988年—1992年任职于杭州市江干区第四建筑工程公司。

李渊先生，36岁。研究生学历。现任公司董事、副总经理、董事会秘书。曾任滨江控股公司监事。2003年至今就职于公司。2001年—2003年就职于上海中姿房地产开发有限公司。

王梓祥先生，68岁。大专学历。已退休，历任杭州市计划委员会（现杭州市发展和改革委员会）副处长、处长、副主任、副书记；杭州市经济建设发展公司、杭州市信托投资公司常务副总经理；杭州市发展计划委员会主任兼党委书记；杭州师范大学党委书记。

杨全岁先生，65岁。大专学历。已退休，历任杭州市桐庐县财税局副局长、局长、党委书记；杭州市桐庐县政府常务副县长；杭州市江干区政府常务副区长；杭州市上城区政协主席。

于永生先生，46岁。教授，会计学博士。2001年11月至今任职于浙江财经学院，现任浙江财经学院会计学院国际会计系主任、会计学硕士生导师。

赵军先生，41岁。公司监事会主席。现任总经理办公室主任，工会副主席，兼任杭州市房地产业协会开发经营专业委员会秘书长。曾就职于浙江经济报社。

陈国灵女士，43岁。本科学历。现任杭州普特股权投资管理有限公司执行总经理，公司监事。

薛蓓蕾女士，34岁。本科学历。现任杭州滨江投资控股有限公司会计，公司监事。

余忠祥先生，45岁。研究生学历，高级工程师。现任公司常务副总经理；2005年至2011年7月任公司副总经理；2003年至今就职于公司，曾任项目经理；1993年—2003年就职于杭州广宇房地产集团有限公司。

张洪力先生，42岁。本科学历。现任公司常务副总经理；2005年至2011年7月任公司副总经理；1997年至今就职于公司，曾任企划部经理。

朱立东先生，52岁。本科学历。2003年起任公司副总经理；1994年—2003年就职于杭州日报报业集团，历任部主任、杭州日报下午版副总编辑、每日商报副总编辑；1984年—1994年就职于武警杭州指挥学校，任教员、政治处干事。

沈伟东先生，42岁。研究生学历，高级会计师，中国注册会计师。现任公司副总经理、财务总监。2007年5月起任公司财务总监；2004年—2007年就职于立信会计师事务所有限公司杭州分所，曾任业务部门经理；2000年—2003年就职于浙江东方会计师事务所，历任项目经理、部门经理助理、部门副经理；1995年—2000年就职于浙江省计划与经济委员会。

在股东单位任职情况

√ 适用 □ 不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在股东单位是否领取报酬津贴
戚金兴	杭州滨江投资控股有限公司	执行董事、法定代表人	2006年10月08日	2015年10月08日	否
沈伟东	杭州滨江投资控股有限公司	监事	2011年08月25日	2017年08月25日	否
薛蓓蕾	杭州滨江投资控股有限公司	会计	2006年10月08日		是

在其他单位任职情况

√ 适用 □ 不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在其他单位是否领取报酬津贴
于永生	浙江财经学院会计学院	会计学教授	2011年12月01日		是
戚金兴	杭州滨江创业投资有限公司	执行董事、法定代表人	2011年05月26日	2017年05月26日	否
朱慧明	杭州滨江餐饮管理有限公司	执行董事、法定代表人	2011年07月18日	2017年07月18日	否
莫建华	世方药业（杭州）有限公司	执行董事、法定代表人	2011年03月25日	2017年03月25日	否
莫建华	杭州普特股权投资管理有限公司	执行董事、法定代表人	2011年07月26日	2017年07月26日	是
莫建华	杭州普特房地产开发有限公司	执行董事、法定代表人、经理	2012年11月27日	2015年11月27日	否
莫建华	杭州滨普房地产开发有限公司	执行董事、法定代表人、经理	2012年12月06日	2015年12月06日	否
沈伟东	杭州滨江餐饮管理有限公司	监事	2011年07月18日	2017年07月18日	否
陈国灵	杭州普特股权投资管理有限公司	执行总经理	2011年07月26日	2017年07月26日	是

三、董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序、确定依据

根据公司《高级管理人员薪酬考核制度》等制度，公司董事会薪酬与考核委员会对董事、监事和高级管理人员进行考核以及建议、确定年度薪酬分配。报告期内，公司董事、监事及高级管理人员的报酬已按月支付。

公司报告期内董事、监事和高级管理人员报酬情况

单位：万元

姓名	职务	性别	年龄	任职状态	从公司获得的 应付报酬总额	从股东单位获 得的报酬总额	报告期末实际 获得报酬
戚金兴	董事长	男	53	现任	120	0	120
朱慧明	董事、总经理	男	52	现任	110	0	110
莫建华	董事	男	45	现任	0	0	0
李渊	董事、副经理、 董事会秘书	男	36	现任	96	0	96
王梓祥	独立董事	男	68	现任	2.25	0	2.25
杨全岁	独立董事	男	65	现任	2.25	0	2.25
于永生	独立董事	男	46	现任	9	0	9
赵军	监事会主席	男	41	现任	54	0	54
陈国灵	监事	女	43	现任	0	0	0
薛蓓蕾	监事	女	34	现任	0	26.93	26.93
余忠祥	常务副总经理	男	45	现任	96	0	96
张洪力	常务副总经理	男	42	现任	96	0	96
朱立东	副总经理	男	52	现任	96	0	96
沈伟东	副总经理、财 务总监	男	42	现任	96	0	96
合计	--	--	--	--	777.5	26.93	804.43

公司董事、监事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

适用 不适用

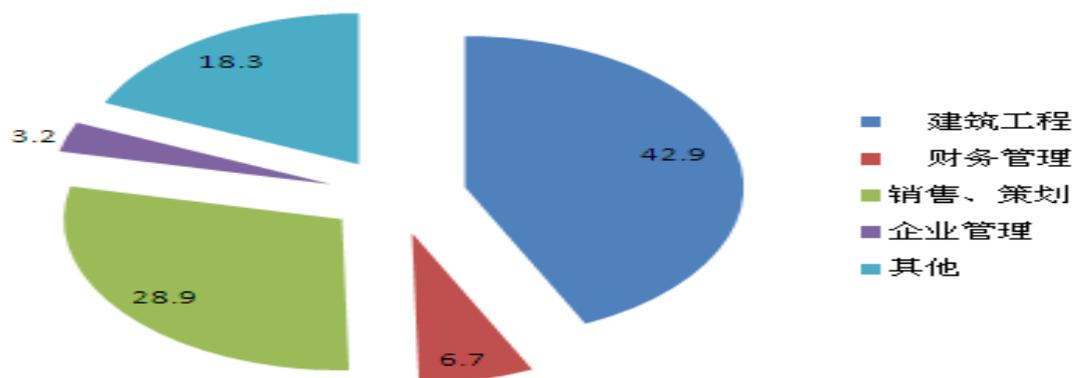
四、公司员工情况

截至2014年12月31日，公司共有在册员工2623人。

1、房地产开发系统共有员工312人，房地产开发系统员工的专业结构及受教育程度情况如下：

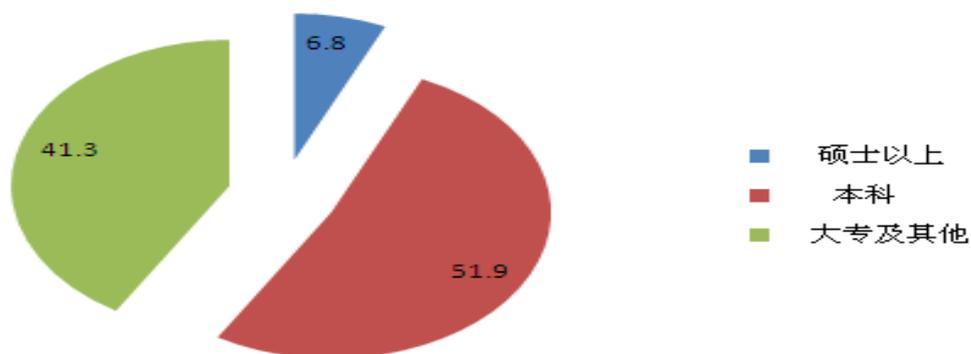
(1) 专业结构

岗位类别	员工人数(人)	所占比例(%)
建筑工程	134	42.9
财务管理	21	6.7
销售、策划	90	28.9
企业管理	10	3.2
其他	57	18.3
合计	312	100



(2) 受教育程度

学历	员工人数 (人)	所占比例 (%)
硕士以上	21	6.8
本科	162	51.9
大专及其他	129	41.3
总计	312	100



2、物业管理系统共有员工1839人；友好饭店共有员工178人；千岛湖酒店公司共有员工294人。

(二) 员工薪酬政策和培训计划

在员工薪酬方面，公司实施稳中有升的员工福利薪酬政策；在员工培训方面，公司根据公司的实际情况和员工的培训需求，对员工进行有重点有针对性的培训。

(三) 公司没有需要承担费用的离退休职工。

第九节 公司治理

一、公司治理的基本状况

报告期内，公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《深圳证券交易所股票上市规则》、《深圳证券交易所中小企业板上市公司规范运作指引》和中国证监会有关法律法规的要求，规范运作。截至报告期末，公司治理实际情况基本符合中国证监会发布的有关上市公司治理的规范性文件。

1、关于股东与股东大会：公司严格按照《上市公司股东大会规则》、《公司章程》和公司《股东大会议事规则》等的规定和要求，召集、召开股东大会，并积极采用现场投票和网络投票相结合的表决方式，为股东特别是中小股东参加股东大会提供便利，保证股东充分行使自己的权利。

2、关于公司与控股股东：公司与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面完全分开，具有独立完整的业务及自主经营能力。公司董事会、监事会和内部机构独立运作。公司控股股东能严格规范自己的行为，没有超越公司股东大会直接或间接干预公司的决策和经营活动的行为。公司与控股股东不存在因部分改制等原因导致的同业竞争和关联交易问题。

3、关于董事和董事会：公司严格按照《公司法》和《公司章程》的规定选举董事和独立董事。公司目前共有7名董事，其中独立董事3名，占全体董事的三分之一以上，董事会的人数及人员构成符合《公司法》和《公司章程》的要求。公司全体董事均严格按照《公司法》、《深圳证券交易所中小企业板上市公司规范运作指引》和《公司章程》的规定，恪守董事行为规范，忠实、勤勉履行职责。

4、关于监事和监事会：公司严格按照《公司法》和《公司章程》的规定选举监事。公司目前共有3名监事，其中职工监事1名，监事会的人数及构成符合法律、法规的要求。公司监事能够按照《公司法》、《深圳证券交易所中小企业板上市公司规范运作指引》和《公司章程》等的要求，认真履行自己的职责，对公司重大事项、关联交易、财务状况、董事和经理的履职情况等有效监督并发表独立意见。

5、关于绩效评价与激励约束机制：公司已建立合理有效的绩效评价和激励机制，公司董事、监事、高级管理人员的薪酬与公司整体绩效和个人工作业绩挂钩。公司制定了《高级管理人员薪酬考核制度》，并严格执行。公司高级管理人员的聘任严格遵循《公司章程》及相关法律法规的要求。

6、关于信息披露与透明度：公司指定董事会秘书负责信息披露工作、接待投资者来访和咨询，选定《证券时报》、《证券日报》、《上海证券报》和巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）为公司信息披露媒体。公司严格遵循法律法规及公司《信息披露管理制度》、《投资者关系管理办法》的规定，真实、准确、完整、及时、公平地进行信息披露，并通过电话、电子邮件等方式，及时回答投资者的咨询，积极与投资者沟通，同时公司还在公司网站中设立投资者关系管理专栏，及时披露和更新公司信息，使投资者能够及时、充分、便捷地获悉公司最新情况。

7、关于利益相关者：公司具有较强的社会责任感，积极履行企业的社会责任，充分尊重和积极维护利益相关者的合法权益，实现公司、股东、员工、社会等各方面的利益协调与平衡，共同推动公司健康、持续发展。

公司治理是一项长期的工作，公司将继续认真学习并严格执行有关的法律法规和规章，通过不断完善公司治理结构和加强公司制度建设，进一步提高公司的治理水平，推动公司朝着规范、自律的目标迈进，树立良好的企业形象，以优秀的业绩回报股东！

公司治理与《公司法》和中国证监会相关规定的要求是否存在差异

是 否

公司治理与《公司法》和中国证监会相关规定的要求不存在差异。

公司治理专项活动开展情况以及内幕信息知情人登记管理制度的制定、实施情况

公司已制定了《内幕信息知情人登记管理制度》，该制度得到良好的贯彻和实施。

二、报告期内召开的年度股东大会和临时股东大会的有关情况

1、本报告期年度股东大会情况

会议届次	召开日期	会议议案名称	决议情况	披露日期	披露索引
2013 年年度股东大会	2014 年 04 月 29 日	1、2013 年年度董事会工作报告；2、2013 年年度监事会工作报告；3、2013 年年度财务决算报告；4、2013 年年度利润分配预案；5、2013 年年度报告及其摘要；6、关于续聘 2014 年度审计机构的议案；7、关于独立董事津贴的议案；8、关于授权董事会批准提供担保额度的议案；9、关于授权董事会土地储备投资额度及对项目公司投资额度的议案；10、关于授权董事会批准控股子公司为其股东提供财务资助额度的议案	本次股东大会议案均获得股东大会审议通过	2014 年 04 月 30 日	详情请查询刊登于指定网站 www.cninfo.com.cn 的公司 2014-020 号公告《2013 年年度股东大会决议公告》

2、表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

适用 不适用

三、报告期内独立董事履行职责的情况

1、独立董事出席董事会及股东大会的情况

独立董事出席董事会情况						
独立董事姓名	本报告期应参加董事会次数	现场出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议
王梓祥	10	1	9	0	0	否
杨全岁	10	1	9	0	0	否
于永生	10	1	9	0	0	否

独立董事列席股东大会次数	1
--------------	---

连续两次未亲自出席董事会的说明

不适用

2、独立董事对公司有关事项提出异议的情况

独立董事对公司有关事项是否提出异议

是 否

报告期内独立董事对公司有关事项未提出异议。

3、独立董事履行职责的其他说明

独立董事对公司有关建议是否被采纳

是 否

独立董事对公司有关建议被采纳或未被采纳的说明

公司积极采纳独立董事对公司的建议。

四、董事会下设专门委员会在报告期内履行职责情况

公司董事会审计委员会按照《深圳证券交易所中小企业板上市公司规范运作指引》、《董事会审计委员会工作细则》等规定开展工作，并按照《董事会审计委员会年报工作规程》的要求，积极开展年度报告相关工作：与审计机构协商确定年度财务报告审计工作的时间安排；对公司财务报表进行审阅并形成书面意见；保持与审计会计师的联系和沟通，督促审计工作进展；对审计机构的年报审计工作进行总结和评价，并建议续聘审计机构。

董事会薪酬与考核委员会依照法律、法规以及《公司章程》、《董事会薪酬与考核委员会工作细则》、《高级管理人员薪酬考核制度》等规定，对公司2014年年度报告中披露的董事、监事和高级管理人员的薪酬进行认真的审核，认为：公司董事、监事和高级管理人员2014年度薪酬，严格按照公司薪酬制度和有关绩效考核制度确定并执行，薪酬数额符合公司2014年度经营状况，薪酬的发放程序符合有关法律、法规及公司章程等规定。

五、监事会工作情况

监事会在报告期内的监督活动中发现公司是否存在风险

是 否

监事会对报告期内的监督事项无异议。

六、公司相对于控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立完整情况

公司在业务、人员、资产、机构、财务等方面与控股股东完全分开，具有独立完整的业务体系及面向市场独立经营的能力。

1、业务独立：公司的经营范围为房地产开发，房屋建筑，商品房销售，水电安装，室内外装潢，主营业务为商品房开发，独立于控股股东及其下属企业。

2、人员独立：公司董事、监事以及高级管理人员均严格按照《公司法》、《公司章程》等的有关规定产生。公司总经理、副总经理、财务总监和董事会秘书等高级管理人员没有在控股股东担任除董事、监事以外的其他职务，没有在控股股东

领薪；公司的财务人员没有在控股股东兼职。

3、资产独立：公司与公司控股股东的资产产权界定明确。公司合法拥有与生产经营有关的土地、房产以及其他资产的所有权和使用权。公司具有独立的采购和产品销售系统。

4、机构独立：公司依法设有股东大会、董事会、监事会三个权力机构，并设立了财务部、企划营销部、人力资源部、成本管理部、总经理办公室等职能部门，已建立健全了内部经营管理机构，建立了相应的内部管理制度，独立行使经营管理职权，不存在与控股股东机构混同的情形。公司办公场所完全独立，不存在与控股股东合署办公的情形。

5、财务独立：公司设立了独立的财务部门，配备了专职财务人员，建立了独立的财务核算体系，能独立作出财务决策，具有规范的财务会计制度和对子公司的财务管理制度。公司独立在银行开户，独立纳税，不存在与控股股东共用银行账户的情形。

七、同业竞争情况

适用 不适用

八、高级管理人员的考评及激励情况

公司制定了《高级管理人员薪酬考核制度》，建立起合理有效的高级管理人员绩效评价体系和相关的考核机制，根据公司年度经营计划和目标，对公司高级管理人员的工作业绩和管理指标进行考核，并以此作为奖惩依据。

第十节 内部控制

一、内部控制建设情况

为规范公司的生产经营、财务管理和信息披露等各方面工作，公司根据自身的实际情况，按照相关法律法规的要求，制定了一套覆盖公司运营的各层面和各环节的内部控制制度体系，并在日常工作中得到良好的执行。公司也随着法律法规的修订、公司业务职能的调整、外部环境的变化和管理要求的提高，对内部控制制度进行修订和完善，不断提高公司的治理水平。

1、法人治理

在法人治理方面公司建立了《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《总经理工作细则》、《对外担保管理制度》、《关联交易决策制度》、《信息披露管理制度》、《投资决策管理制度》等一系列制度，规范了公司治理，明确划分了管理授权，健全了“三会”的规范化运作。

2、财务管理

在财务管理方面公司建立了《企业财务管理制度》、《财务管理规定》、《财务管理体制实施办法》、《财务人员管理规定》、《资金筹集管理规定》、《对外投资核算管理制度》、《担保管理规定》、《利润及分配管理制度》、《存货管理制度》、《会计核算工作规定》、《财务报告管理制度》、《会计档案管理制度》等一系列制度，并设立了会计核算部和资金管理部，通过专业化财会人员对公司的财会工作及资金运作进行管理，保证了资金流动的安全性和使用的有效性。在董事会下专门设立了审计委员会，并在审计委员会下设了审计部，对公司各项内部控制制度的执行、重大事项的进展进行必要监督，对公司财务工作给予了有效的监督保证。

3、行政管理

在行政管理方面建立了《办公秩序管理规定》、《网络管理办法》、《印章管理规定》、《车辆购置使用管理规定》、《档案保密制度》、《合同管理制度》。由总经理办公室负责直接归口管理，对日常的行政事务进行协调管理，保证了行政事务的高效运行。

4、人力资源管理

在人力资源管理制度方面公司建立了《人事招聘制度》、《劳动合同管理规定》、《社保及相关福利制度》、《员工手册》、《晋升机制与培训发展管理》。公司非常重视人力资源对公司发展的重要性，在符合国家基本人事管理规范的基础上，充分体现了公司人性化管理的特色，并坚持了“同类比较适度超前”的原则，力求给员工创造阳光下的职业发展体系，强化了员工对企业的归属感，并提供了完善的职业培养体系，为公司的快速发展提供了人才保证。

5、工程管理

在工程管理制度方面建立了《房地产开发工作大纲》、《招投标管理规定》、《工程管理细则》、《工地现场安全文明施工检查评分表》、《商品住宅质量管理手册》、《工程预决算规定》。在不断总结公司十余年来开发经验的基础上，以工程质量为第一，形成了建设效率高的、可操作性强的执行规范，保证了公司开发的高周转性。

6、销售管理

在销售管理制度方面建立了《销售部内部管理制度》、《房交会管理流程》、《销售事项流程》、《交房流程管理制度》。以“销售服务是房产品质的重要组成部分”为宗旨，强化了销售服务的完整性，确保了对客户的服务品质，有力保证了在产品的高性价比下快速的资金回笼。

二、董事会关于内部控制责任的声明

建立健全并有效实施内部控制是公司董事会的责任；监事会对董事会建立与实施内部控制进行监督；经理层负责组织领导公

司内部控制的日常运行。

三、建立财务报告内部控制的依据

公司依据《公司法》、《会计法》、《企业会计准则》和《企业内部控制基本规范》以及监管部门的相关规范性文件为依据，建立了财务报告内部控制。报告期内，公司财务报告内部控制不存在重大缺陷。

四、内部控制评价报告

内部控制评价报告中报告期内发现的内部控制重大缺陷的具体情况	
报告期内未发现内部控制重大缺陷。	
内部控制评价报告全文披露日期	2015 年 04 月 29 日
内部控制评价报告全文披露索引	详情请见巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）

五、内部控制审计报告或鉴证报告

不适用

六、年度报告重大差错责任追究制度的建立与执行情况

公司已建立了《年报信息披露重大差错责任追究制度》，该制度得到良好执行，公司不存在发生重大会计差错更正、重大遗漏信息补充等情况。

第十一节 财务报告

一、审计报告

审计意见类型	标准无保留审计意见
审计报告签署日期	2015 年 04 月 28 日
审计机构名称	天健会计师事务所（特殊普通合伙）
审计报告文号	天健审（2015）3968 号
注册会计师姓名	向晓三 蒋舒媚

审计报告正文

杭州滨江房产集团股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的杭州滨江房产集团股份有限公司（以下简称滨江集团公司）财务报表，包括2014年12月31日的合并及母公司资产负债表，2014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。

一、管理层对财务报表的责任

编制和公允列报财务报表是滨江集团公司管理层的责任，这种责任包括：（1）按照企业会计准则的规定编制财务报表，并使其实现公允反映；（2）设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在执行审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守中国注册会计师职业道德守则，计划和执行审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，注册会计师考虑与财务报表编制和公允列报相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、审计意见

我们认为，滨江集团公司财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了滨江集团公司2014年12月31日的合并及母公司财务状况，以及2014年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

天健会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师：向晓三 蒋舒媚

中国·杭州

二〇一五年 四月二十八 日

二、财务报表

财务附注中报表的单位为：人民币元

1、合并资产负债表

编制单位：杭州滨江房产集团股份有限公司

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	1,877,209,236.82	2,033,363,210.10
结算备付金		
拆出资金		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据	8,400,000.00	
应收账款	73,458,069.00	51,142,413.73
预付款项	42,092,549.37	3,266,638,765.34
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
应收利息		
应收股利		
其他应收款	114,035,547.62	1,053,496,077.14
买入返售金融资产		
存货	33,012,576,398.61	30,121,447,117.50
划分为持有待售的资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	1,014,803,697.11	1,074,649,091.72
流动资产合计	36,142,575,498.53	37,600,736,675.53
非流动资产：		
发放贷款及垫款		
可供出售金融资产	10,000,000.00	10,000,000.00
持有至到期投资		

长期应收款		
长期股权投资		
投资性房地产	1,200,597,670.43	1,049,184,287.08
固定资产	355,962,591.88	398,834,899.48
在建工程	112,521.79	722,784.79
工程物资		
固定资产清理		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	126,455,623.90	131,484,050.57
开发支出		
商誉	593,092.34	593,092.34
长期待摊费用	2,155,000.00	3,500,000.00
递延所得税资产	407,320,848.73	369,767,335.72
其他非流动资产		
非流动资产合计	2,103,197,349.07	1,964,086,449.98
资产总计	38,245,772,847.60	39,564,823,125.51
流动负债：		
短期借款		
向中央银行借款		
吸收存款及同业存放		
拆入资金		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	1,661,262,705.48	1,702,442,765.25
预收款项	13,469,925,226.64	16,842,791,485.23
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	82,785,167.02	62,638,735.17
应交税费	877,002,303.59	934,161,551.23
应付利息	15,904,618.99	18,498,231.95
应付股利		

其他应付款	6,008,946,892.55	2,388,784,040.32
应付分保账款		
保险合同准备金		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
划分为持有待售的负债		
一年内到期的非流动负债	2,379,560,000.00	3,924,440,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	24,495,386,914.27	25,873,756,809.15
非流动负债：		
长期借款	4,532,634,322.50	5,182,920,000.00
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
专项应付款		
预计负债		
递延收益	7,417,807.28	20,000,000.00
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	4,540,052,129.78	5,202,920,000.00
负债合计	29,035,439,044.05	31,076,676,809.15
所有者权益：		
股本	1,352,000,000.00	1,352,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	564,822,846.55	564,822,846.55
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	676,000,000.00	619,880,336.81
一般风险准备		

未分配利润	5,367,935,942.05	4,743,730,883.24
归属于母公司所有者权益合计	7,960,758,788.60	7,280,434,066.60
少数股东权益	1,249,575,014.95	1,207,712,249.76
所有者权益合计	9,210,333,803.55	8,488,146,316.36
负债和所有者权益总计	38,245,772,847.60	39,564,823,125.51

法定代表人：戚金兴

主管会计工作负责人：沈伟东

会计机构负责人：张羽

2、母公司资产负债表

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	94,281,026.81	296,553,315.24
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	20,841,120.17	30,319,873.26
预付款项		
应收利息		
应收股利		50,702,923.54
其他应收款	7,749,612,457.19	6,633,788,966.96
存货	665,418,865.10	2,974,470,515.55
划分为持有待售的资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	1,334,745.38	190,877,465.98
流动资产合计	8,531,488,214.65	10,176,713,060.53
非流动资产：		
可供出售金融资产	10,000,000.00	10,000,000.00
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	3,634,352,151.90	4,084,252,151.90
投资性房地产	293,439,539.14	304,495,499.62
固定资产	29,085,370.96	20,195,388.24
在建工程		

工程物资		
固定资产清理		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产		
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	2,155,000.00	3,500,000.00
递延所得税资产	98,420,832.92	54,538,942.95
其他非流动资产		
非流动资产合计	4,067,452,894.92	4,476,981,982.71
资产总计	12,598,941,109.57	14,653,695,043.24
流动负债：		
短期借款		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	688,649,820.55	859,982,748.44
预收款项	376,522,958.40	3,734,947,084.04
应付职工薪酬	17,555,007.28	18,731,370.76
应交税费	167,462,885.45	238,474,706.73
应付利息	1,559,242.06	987,405.22
应付股利		
其他应付款	2,634,054,249.77	1,788,238,175.08
划分为持有待售的负债		
一年内到期的非流动负债	25,560,000.00	24,440,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	3,911,364,163.51	6,665,801,490.27
非流动负债：		
长期借款	625,520,000.00	398,920,000.00
应付债券		
其中：优先股		
永续债		

长期应付款		
长期应付职工薪酬		
专项应付款		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	625,520,000.00	398,920,000.00
负债合计	4,536,884,163.51	7,064,721,490.27
所有者权益：		
股本	1,352,000,000.00	1,352,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	744,773,006.10	744,773,006.10
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	676,000,000.00	619,880,336.81
未分配利润	5,289,283,939.96	4,872,320,210.06
所有者权益合计	8,062,056,946.06	7,588,973,552.97
负债和所有者权益总计	12,598,941,109.57	14,653,695,043.24

3、合并利润表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入	11,758,569,573.81	10,381,916,409.04
其中：营业收入	11,758,569,573.81	10,381,916,409.04
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	10,597,297,031.94	8,665,135,800.14
其中：营业成本	9,113,414,507.59	7,220,122,571.12
利息支出		

手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险合同准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
营业税金及附加	939,262,475.16	1,015,457,392.88
销售费用	117,167,053.34	113,198,931.60
管理费用	233,340,584.71	242,136,865.99
财务费用	200,905,629.36	51,418,556.68
资产减值损失	-6,793,218.22	22,801,481.87
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）		
投资收益（损失以“－”号填列）	784,099.89	277,526,631.50
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	1,162,056,641.76	1,994,307,240.40
加：营业外收入	22,454,643.67	14,132,310.17
其中：非流动资产处置利得	725.54	46,488.45
减：营业外支出	23,232,271.00	37,811,289.24
其中：非流动资产处置损失	170,571.31	860,419.82
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	1,161,279,014.43	1,970,628,261.33
减：所得税费用	355,271,527.24	514,351,442.65
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	806,007,487.19	1,456,276,818.68
归属于母公司所有者的净利润	829,044,722.00	1,410,124,475.18
少数股东损益	-23,037,234.81	46,152,343.50
六、其他综合收益的税后净额		
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动		
2.权益法下在被投资单位不		

能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
2.可供出售金融资产公允价值变动损益		
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
4.现金流量套期损益的有效部分		
5.外币财务报表折算差额		
6.其他		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	806,007,487.19	1,456,276,818.68
归属于母公司所有者的综合收益总额	829,044,722.00	1,410,124,475.18
归属于少数股东的综合收益总额	-23,037,234.81	46,152,343.50
八、每股收益：		
（一）基本每股收益	0.61	1.04
（二）稀释每股收益	0.61	1.04

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：元，上期被合并方实现的净利润为：元。

法定代表人：戚金兴

主管会计工作负责人：沈伟东

会计机构负责人：张羽

4、母公司利润表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	3,803,601,530.19	4,335,473,479.38
减：营业成本	2,632,059,593.54	2,194,308,924.36
营业税金及附加	400,408,100.95	590,402,378.78
销售费用	8,363,031.03	15,382,554.53
管理费用	64,269,860.78	74,365,373.20
财务费用	-49,912,522.34	248,276,399.75

资产减值损失	4,538,874.50	10,159,593.49
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）		
投资收益（损失以“－”号填列）	64,000,000.00	1,019,712,260.30
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	807,874,591.73	2,222,290,515.57
加：营业外收入	870,482.00	7,700,728.45
其中：非流动资产处置利得		46,488.45
减：营业外支出	12,993,201.57	25,564,480.11
其中：非流动资产处置损失	145,036.52	814,063.91
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	795,751,872.16	2,204,426,763.91
减：所得税费用	173,948,479.07	366,435,589.09
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	621,803,393.09	1,837,991,174.82
五、其他综合收益的税后净额		
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动		
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
2.可供出售金融资产公允价值变动损益		
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
4.现金流量套期损益的有效部分		
5.外币财务报表折算差额		
6.其他		

六、综合收益总额	621,803,393.09	1,837,991,174.82
七、每股收益：		
（一）基本每股收益		
（二）稀释每股收益		

5、合并现金流量表

单位：元

项目	本期发生额	上期金额发生额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	8,353,585,717.98	9,900,874,815.44
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保险业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
收到的税费返还	3,702,762.11	4,073,134.47
收到其他与经营活动有关的现金	51,715,745.58	60,299,048.83
经营活动现金流入小计	8,409,004,225.67	9,965,246,998.74
购买商品、接受劳务支付的现金	8,080,554,895.69	7,812,134,010.80
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	267,181,924.15	214,642,010.40

支付的各项税费	1,178,651,384.62	1,293,584,782.45
支付其他与经营活动有关的现金	199,658,468.99	239,512,315.05
经营活动现金流出小计	9,726,046,673.45	9,559,873,118.70
经营活动产生的现金流量净额	-1,317,042,447.78	405,373,880.04
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	294,320,000.00	12,000,000.00
取得投资收益收到的现金	784,099.89	263,639,301.57
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	139,918.00	344,303.14
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	72,195,166.73	156,834,610.37
收到其他与投资活动有关的现金	916,610,381.79	645,337,161.00
投资活动现金流入小计	1,284,049,566.41	1,078,155,376.08
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	24,259,481.20	50,043,401.74
投资支付的现金	301,220,000.00	8,100,000.00
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		750,610,381.79
投资活动现金流出小计	325,479,481.20	808,753,783.53
投资活动产生的现金流量净额	958,570,085.21	269,401,592.55
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	64,900,000.00	342,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	64,900,000.00	342,000,000.00
取得借款收到的现金	2,954,114,322.50	5,132,500,000.00
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金	3,178,498,226.97	1,834,120,750.00
筹资活动现金流入小计	6,197,512,549.47	7,308,620,750.00
偿还债务支付的现金	5,149,280,000.00	4,450,740,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	838,410,225.58	907,192,468.97
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		88,960,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金	12,008,800.00	2,146,652,200.00

筹资活动现金流出小计	5,999,699,025.58	7,504,584,668.97
筹资活动产生的现金流量净额	197,813,523.89	-195,963,918.97
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	-160,658,838.68	478,811,553.62
加：期初现金及现金等价物余额	2,026,940,584.56	1,548,129,030.94
六、期末现金及现金等价物余额	1,866,281,745.88	2,026,940,584.56

6、母公司现金流量表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	446,734,188.31	391,432,099.79
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	24,249,998.15	32,118,211.70
经营活动现金流入小计	470,984,186.46	423,550,311.49
购买商品、接受劳务支付的现金	483,144,910.50	1,027,846,560.73
支付给职工以及为职工支付的现金	32,860,848.59	33,479,919.86
支付的各项税费	334,610,518.53	73,606,511.68
支付其他与经营活动有关的现金	63,185,204.07	107,127,612.12
经营活动现金流出小计	913,801,481.69	1,242,060,604.39
经营活动产生的现金流量净额	-442,817,295.23	-818,510,292.90
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	495,000,000.00	4,616,080,000.00
取得投资收益收到的现金	114,702,923.54	943,593,990.53
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	116,000.00	233,500.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	72,195,166.73	
收到其他与投资活动有关的现金	2,047,884,902.00	4,310,389,425.61
投资活动现金流入小计	2,729,898,992.27	9,870,296,916.14
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	16,394,620.00	9,612,077.00
投资支付的现金	45,100,000.00	1,043,700,000.00

取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金	3,121,302,115.00	3,696,414,764.48
投资活动现金流出小计	3,182,796,735.00	4,749,726,841.48
投资活动产生的现金流量净额	-452,897,742.73	5,120,570,074.66
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	300,000,000.00	700,000,000.00
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金	1,128,652,566.66	1,134,583,477.94
筹资活动现金流入小计	1,428,652,566.66	1,834,583,477.94
偿还债务支付的现金	72,280,000.00	374,440,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	192,116,387.13	154,483,246.72
支付其他与筹资活动有关的现金	475,743,000.00	5,535,179,298.13
筹资活动现金流出小计	740,139,387.13	6,064,102,544.85
筹资活动产生的现金流量净额	688,513,179.53	-4,229,519,066.91
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	-207,201,858.43	72,540,714.85
加：期初现金及现金等价物余额	294,403,315.24	221,862,600.39
六、期末现金及现金等价物余额	87,201,456.81	294,403,315.24

7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	本期												
	归属于母公司所有者权益											少数股东权益	所有者权益合计
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润		
	优先股	永续债	其他										
一、上年期末余额	1,352,000,000.00				564,822,846.55				619,880,336.81		4,743,730,883.24	1,207,712,249.76	8,488,146,316.36
加：会计政策变更													

前期差错更正												
同一控制下企业合并												
其他												
二、本年期初余额	1,352,000.00				564,822,846.55			619,880,336.81		4,743,730,883.24	1,207,712,249.76	8,488,146,316.36
三、本期增减变动金额(减少以“－”号填列)								56,119,663.19		624,205,058.81	41,862,765.19	722,187,487.19
(一)综合收益总额										829,044,722.00	-23,037,234.81	806,007,487.19
(二)所有者投入和减少资本											64,900,000.00	64,900,000.00
1. 股东投入的普通股											64,900,000.00	64,900,000.00
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他												
(三)利润分配								56,119,663.19		-204,839,663.19		-148,720,000.00
1. 提取盈余公积								56,119,663.19		-56,119,663.19		
2. 提取一般风险准备												
3. 对所有者(或股东)的分配										-148,720,000.00		-148,720,000.00
4. 其他												
(四)所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本(或股本)												
2. 盈余公积转增												

资本（或股本）													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 其他													
（五）专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
（六）其他													
四、本期期末余额	1,352,000,000.00				564,822,846.55				676,000,000.00		5,367,935,942.05	1,249,575,014.95	9,210,333,803.55

上期金额

单位：元

项目	上期												少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益													
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润			
	优先股	永续债	其他											
一、上年期末余额	1,352,000,000.00				568,420,619.20				436,081,219.33		3,644,493,525.54	1,685,133,666.28	7,686,109,030.35	
加：会计政策变更														
前期差错更正														
同一控制下企业合并														
其他														
二、本年期初余额	1,352,000,000.00				568,420,619.20				436,081,219.33		3,644,493,525.54	1,685,133,666.28	7,686,109,030.35	
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）					-3,597,772.65				183,799,117.48		1,099,237,357.70	-477,401,416.52	802,037,286.01	
（一）综合收益总额											1,410,124,475.18	46,152,343.50	1,456,276,818.68	
（二）所有者投入					-3,597,772.65							-441,502.02	-445,099.67	

和减少资本					72.65						0,000.00	7,772.65
1. 股东投入的普通股											-441,500,000.00	-441,500,000.00
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他					-3,597,772.65							-3,597,772.65
(三) 利润分配								183,799,117.48		-310,887,117.48	-82,053,760.02	-209,141,760.02
1. 提取盈余公积								183,799,117.48		-183,799,117.48		
2. 提取一般风险准备												
3. 对所有者（或股东）的分配										-127,088,000.00	-86,230,000.00	-213,318,000.00
4. 其他											4,176,239.98	4,176,239.98
(四) 所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本（或股本）												
2. 盈余公积转增资本（或股本）												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 其他												
(五) 专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
(六) 其他												
四、本期期末余额	1,352,				564,822			619,880		4,743,7	1,207,7	8,488,1

	000,00				,846.55			,336.81		30,883.	12,249.	46,316.
	0.00									24	76	36

8、母公司所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	本期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	1,352,000,000.00				744,773,006.10				619,880,336.81	4,872,320,210.06	7,588,973,552.97
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	1,352,000,000.00				744,773,006.10				619,880,336.81	4,872,320,210.06	7,588,973,552.97
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）								56,119,663.19	416,963,729.90	473,083,393.09	473,083,393.09
（一）综合收益总额										621,803,393.09	621,803,393.09
（二）所有者投入和减少资本											
1. 股东投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
（三）利润分配								56,119,663.19		-204,839,663.19	-148,720,000.00

1. 提取盈余公积									56,119,663.19	-56,119,663.19	
2. 对所有者（或股东）的分配										-148,720,000.00	-148,720,000.00
3. 其他											
（四）所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本（或股本）											
2. 盈余公积转增资本（或股本）											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 其他											
（五）专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
（六）其他											
四、本期期末余额	1,352,000.00				744,773.06				676,000.00	5,289,283,939.96	8,062,056,946.06

上期金额

单位：元

项目	上期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	1,352,000.00				744,773.06				436,081.21	3,345,216,152.72	5,878,070,378.15
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	1,352,000.00				744,773.06				436,081.21	3,345,216,152.72	5,878,070,378.15

三、本期增减变动金额(减少以“－”号填列)								183,799,17.48	1,527,104,057.34	1,710,903,174.82
(一)综合收益总额									1,837,991,174.82	1,837,991,174.82
(二)所有者投入和减少资本										
1. 股东投入的普通股										
2. 其他权益工具持有者投入资本										
3. 股份支付计入所有者权益的金额										
4. 其他										
(三)利润分配								183,799,17.48	-310,887,117.48	-127,088,000.00
1. 提取盈余公积								183,799,17.48	-183,799,117.48	
2. 对所有者(或股东)的分配									-127,088,000.00	-127,088,000.00
3. 其他										
(四)所有者权益内部结转										
1. 资本公积转增资本(或股本)										
2. 盈余公积转增资本(或股本)										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 其他										
(五)专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										

(六) 其他											
四、本期期末余额	1,352,000,000.00				744,773,006.10				619,880,336.81	4,872,320,210.06	7,588,973,552.97

三、公司基本情况

杭州滨江房产集团股份有限公司（以下简称公司或本公司）系由杭州滨江房产集团有限公司整体变更设立，于2006年12月6日在浙江省工商行政管理局登记注册，总部位于浙江省杭州市。公司现持有注册号为330000000027853的《企业法人营业执照》，注册资本人民币1,352,000,000.00元，股份总数1,352,000,000股（每股面值1元）。其中，有限售条件的流通股份：A股204,270,000股；无限售条件的流通股份：A股1,147,730,000股。公司股票于2008年5月29日在深圳证券交易所挂牌交易。

本公司属房地产开发行业。经营范围：房地产开发，房屋建筑，商品房销售，水电安装，室内外装潢。本财务报表业经公司2015年4月28日第三十八次董事会批准对外报出。

本公司将子公司杭州滨江房屋资产管理有限公司(以下简称房开公司)、杭州滨绿房地产开发有限公司(以下简称滨绿公司)、杭州滨江盛元房地产开发有限公司(以下简称滨江盛元公司)、绍兴滨江镜湖置业有限公司(以下简称镜湖置业公司)、杭州万家星城房地产开发有限公司(以下简称万家星城公司)、杭州滨江城东房地产开发有限公司(以下简称滨江城东公司)、杭州滨江三花房地产开发有限公司(以下简称滨江三花公司)、杭州千岛湖滨江度假酒店有限公司(以下简称滨江酒店公司)、杭州滨江房地产经纪有限公司(以下简称滨江经纪公司)、杭州曙光之城房地产开发有限公司(以下简称曙光公司)、杭州滨凯房地产开发有限公司(以下简称滨凯公司)、绍兴滨江蓝庭置业有限公司(以下简称绍兴蓝庭公司)、上虞滨江城市之星置业有限公司(以下简称上虞置业公司)、金华滨江蓝庭置业有限公司(以下简称金华蓝庭公司)、杭州滨江西部房地产开发有限公司(以下简称滨江西部公司)、杭州滨江房产建设管理有限公司(以下简称滨江建设公司)、杭州千岛湖滨江游艇有限公司(以下简称滨江游艇公司)、杭州滨江南部房地产开发有限公司(以下简称滨江南部公司)、杭州滨江盛元海岸房地产开发有限公司(以下简称盛元海岸公司)、杭州滨江商博房地产开发有限公司(以下简称滨江商博公司)、杭州滨江物业管理有限公司(以下简称物业公司)、杭州友好饭店有限公司(以下简称友好饭店)、东方海岸(淳安)房地产开发有限公司(以下简称东方海岸公司)、杭州滨江房产集团衢州置业有限公司(以下简称滨江衢州公司)和平湖滨江房地产开发有限公司(以下简称平湖公司)纳入本期合并财务报表范围，情况详见本财务报表附注合并范围的变更和在其他主体中的权益之说明。

四、财务报表的编制基础

1、编制基础

本公司财务报表以持续经营为编制基础。

2、持续经营

本公司不存在导致对报告期末起12个月内的持续经营假设产生重大疑虑的事项或情况。

五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

重要提示：本公司根据实际生产经营特点针对应收款项坏账准备计提、固定资产折旧、无形资产摊销、收入确认等交易或事项制定了具体会计政策和会计估计。

1、遵循企业会计准则的声明

本公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了公司的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

2、会计期间

会计年度自公历1月1日起至12月31日止。

3、营业周期

房地产行业的营业周期从房产开发至销售变现，一般在12个月以上，具体周期根据开发项目情况确定，并以其营业周期作为资产和负债的流动性划分标准。除房地产行业以外，公司经营业务的营业周期较短，以12个月作为资产和负债的流动性划分标准。

4、记账本位币

采用人民币为记账本位币。

5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

1. 同一控制下企业合并的会计处理方法

公司在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日被合并方在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。公司按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值份额与支付的合并对价账面价值或发行股份面值总额的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

2. 非同一控制下企业合并的会计处理方法

公司在购买日对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；如果合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，经复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

6、合并财务报表的编制方法

母公司将其控制的所有子公司纳入合并财务报表的合并范围。合并财务报表以母公司及其子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，由母公司按照《企业会计准则第33号——合并财务报表》编制。

7、合营安排分类及共同经营会计处理方法

8、现金及现金等价物的确定标准

列示于现金流量表中的现金是指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物是指企业持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

9、外币业务和外币报表折算

10、金融工具

1. 金融资产和金融负债的分类

金融资产在初始确认时划分为以下四类：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（包括交易性金融资产和在初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产）、持有至到期投资、贷款和应收款项、可供出售金融资产。

金融负债在初始确认时划分为以下两类：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债（包括交易性金融负债和在初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债）、其他金融负债。

2. 金融资产和金融负债的确认依据、计量方法和终止确认条件

公司成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产或金融负债。初始确认金融资产或金融负债时，按照公允价值计量；对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

公司按照公允价值对金融资产进行后续计量，且不扣除将来处置该金融资产时可能发生的交易费用，但下列情况除外：(1) 持有至到期投资以及贷款和应收款项采用实际利率法，按摊余成本计量；(2) 在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按照成本计量。

公司采用实际利率法，按摊余成本对金融负债进行后续计量，但下列情况除外：(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，按照公允价值计量，且不扣除将来结清金融负债时可能发生的交易费用；(2) 与在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融负债，按照成本计量；(3) 不属于指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的财务担保合同，或没有指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益并将以低于市场利率贷款的贷款承诺，在初始确认后按照下列两项金额之中的较高者进行后续计量：1) 按照《企业会计准则第13号——或有事项》确定的金额；2) 初始确认金额扣除按照《企业会计准则第14号——收入》的原则确定的累积摊销额后的余额。

金融资产或金融负债公允价值变动形成的利得或损失，除与套期保值有关外，按照如下方法处理：(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债公允价值变动形成的利得或损失，计入公允价值变动收益；在资产持有期间所取得的利息或现金股利，确认为投资收益；处置时，将实际收到的金额与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动收益。(2) 可供出售金融资产的公允价值变动计入其他综合收益；持有期间按实际利率法计算的利息，计入投资收益；可供出售权益工具投资

的现金股利，于被投资单位宣告发放股利时计入投资收益；处置时，将实际收到的金额与账面价值扣除原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额之后的差额确认为投资收益。

当收取某项金融资产现金流量的合同权利已终止或该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬已转移时，终止确认该金融资产；当金融负债的现时义务全部或部分解除时，相应终止确认该金融负债或其一部分。

3. 金融资产转移的确认依据和计量方法

公司已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给了转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，继续确认所转移的金融资产，并将收到的对价确认为一项金融负债。公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处理：(1) 放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产；(2) 未放弃对该金融资产控制的，按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：(1) 所转移金融资产的账面价值；(2) 因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额之和。金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：(1) 终止确认部分的账面价值；(2) 终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额之和。

4. 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术确定相关金融资产和金融负债的公允价值。公司将估值技术使用的输入值分以下层级，并依次使用：

(1) 第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；

(2) 第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值，包括：活跃市场中类似资产或负债的报价；非活跃市场中相同或类似资产或负债的报价；除报价以外的其他可观察输入值，如在正常报价间隔期间可观察的利率和收益率曲线等；市场验证的输入值等；

(3) 第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值，包括不能直接观察或无法由可观察市场数据验证的利率、股票波动率、企业合并中承担的弃置义务的未来现金流量、使用自身数据作出的财务预测等。

5. 金融资产的减值测试和减值准备计提方法

(1) 资产负债表日对以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以外的金融资产的账面价值进行检查，如有客观证据表明该金融资产发生减值的，计提减值准备。

(2) 对于持有至到期投资、贷款和应收款，先将单项金额重大的金融资产区分开来，单独进行减值测试；对单项金额不重大的金融资产，可以单独进行减值测试，或包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试；单独测试未发生减值的金融资产（包括单项金额重大和不重大的金融资产），包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。测试结果表明其发生了减值的，根据其账面价值高于预计未来现金流量现值的差额确认减值损失。

(3) 可供出售金融资产

1) 表明可供出售债务工具投资发生减值的客观证据包括：

- ① 债务人发生严重财务困难；
- ② 债务人违反了合同条款，如偿付利息或本金发生违约或逾期；
- ③ 公司出于经济或法律等方面因素的考虑，对发生财务困难的债务人作出让步；
- ④ 债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；
- ⑤ 因债务人发生重大财务困难，该债务工具无法在活跃市场继续交易；
- ⑥ 其他表明可供出售债务工具已经发生减值的情况。

2) 表明可供出售权益工具投资发生减值的客观证据包括权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时

性下跌，以及被投资单位经营所处的技术、市场、经济或法律环境等发生重大不利变化使公司可能无法收回投资成本。

本公司于资产负债表日对各项可供出售权益工具投资单独进行检查。对于以公允价值计量的权益工具投资，若其于资产负债表日的公允价值低于其成本超过50%（含50%）或低于其成本持续时间超过12个月（含12个月）的，则表明其发生减值；若其于资产负债表日的公允价值低于其成本超过20%（含20%）但尚未达到50%的，或低于其成本持续时间超过6个月（含6个月）但未超过12个月的，本公司会综合考虑其他相关因素，诸如价格波动率等，判断该权益工具投资是否发生减值。对于以成本计量的权益工具投资，公司综合考虑被投资单位经营所处的技术、市场、经济或法律环境等是否发生重大不利变化，判断该权益工具是否发生减值。

以公允价值计量的可供出售金融资产发生减值时，原直接计入其他综合收益的因公允价值下降形成的累计损失予以转出并计入减值损失。对已确认减值损失的可供出售债务工具投资，在期后公允价值回升且客观上与确认原减值损失后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回并计入当期损益。对已确认减值损失的可供出售权益工具投资，期后公允价值回升直接计入其他综合收益。

以成本计量的可供出售权益工具发生减值时，将该权益工具投资的账面价值，与按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额，确认为减值损失，计入当期损益，发生的减值损失一经确认，不予转回。

11、应收款项

（1）单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的判断依据或金额标准	金额 100 万元以上（含）且占应收款项账面余额 10% 以上的款项
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	单独进行减值测试，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

（2）按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项

组合名称	坏账准备计提方法
相同账龄的应收款项具有类似信用风险特征	账龄分析法
该组合信用风险特征显著区别于其他应收款项	余额百分比法

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的：

适用 不适用

账龄	应收账款计提比例	其他应收款计提比例
1 年以内（含 1 年）	5.00%	5.00%
1—2 年	10.00%	10.00%
2—3 年	20.00%	20.00%
3 年以上	80.00%	80.00%
3—4 年	80.00%	80.00%

4—5 年	80.00%	80.00%
5 年以上	100.00%	100.00%

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的：

√ 适用 □ 不适用

组合名称	应收账款计提比例	其他应收款计提比例
合并范围内会计主体间款项	1.00%	
缴纳给政府相关部门的大额保证金	1.00%	
已确定盈利的项目公司对其股东的财务资助款	1.00%	
对联营、合营企业按公司持股比例提供除注册资本外的项目投入款	1.00%	

组合中，采用其他方法计提坏账准备的：

□ 适用 √ 不适用

(3) 单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项

单项计提坏账准备的理由	应收款项的未来现金流量现值与以账龄为信用风险特征的应收款项组合的未来现金流量现值存在显著差异
坏账准备的计提方法	单独进行减值测试，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备

12、存货

1. 存货的分类

存货包括在开发经营过程中为出售或耗用而持有的开发用土地、开发产品、库存材料、库存设备和低值易耗品等，在开发过程中的开发成本，以及在提供劳务过程中耗用的材料、物料等。

2. 发出存货的计价方法

(1) 发出材料、设备采用月末一次加权平均法。

(2) 项目开发时，开发用土地按开发产品占地面积计算分摊计入项目的开发成本。

(3) 发出开发产品按建筑面积平均法核算。

(4) 如果公共配套设施早于有关开发产品完工的，在公共配套设施完工决算后，按有关开发项目的建筑面积分配计入有关开发项目的开发成本；如果公共配套设施晚于有关开发产品完工的，则先由有关开发产品预提公共配套设施费，待公共配套设施完工决算后再按实际发生数与预提数之间的差额调整有关开发产品成本。

3. 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

资产负债表日，存货采用成本与可变现净值孰低计量，按照单个存货成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备。直接用于出售的存货，在正常生产经营过程中以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；需要经过加工的存货，在正常生产经营过程中以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；资产负债表日，同一项存货中一部分有合同价格约定、其他部分不存在合同价格的，分别确定其可变现净值，并与其对应的成本进行比较，分别确定存货跌价准备的计提或转回的金额。

4. 存货的盘存制度

存货的盘存制度为永续盘存制。

5. 低值易耗品的摊销方法

按照一次转销法进行摊销。

13、划分为持有待售资产

14、长期股权投资

1. 共同控制、重要影响的判断

按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策，认定为共同控制。对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定，认定为重大影响。

2. 投资成本的确定

(1) 同一控制下的企业合并形成的，合并方以支付现金、转让非现金资产、承担债务或发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为其初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的合并对价的账面价值或发行股份的面值总额之间的差额调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

公司通过多次交易分步实现同一控制下企业合并形成的长期股权投资，判断是否属于“一揽子交易”。

属于“一揽子交易”的，把各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在合并日，根据合并后应享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额确定初始投资成本。合并日长期股权投资的初始投资成本，与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

(2) 非同一控制下的企业合并形成的，在购买日按照支付的合并对价的公允价值作为其初始投资成本。

公司通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并形成的长期股权投资，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

1) 在个别财务报表中，按照原持有的股权投资的账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本。

2) 在合并财务报表中，判断是否属于“一揽子交易”。

属于“一揽子交易”的，把各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益等的，与其相关的其他综合收益等转为购买日所属当期收益。但由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

(3) 除企业合并形成以外的：以支付现金取得的，按照实际支付的购买价款作为其初始投资成本；以发行权益性证券取得的，按照发行权益性证券的公允价值作为其初始投资成本；以债务重组方式取得的，按《企业会计准则第12号——债务重组》确定其初始投资成本；以非货币性资产交换取得的，按《企业会计准则第7号——非货币性资产交换》确定其初始投资成本。

3. 后续计量及损益确认方法

对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算；对联营企业和合营企业的长期股权投资，采用权益法核算。

4. 通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权的的处理方法

(1) 个别财务报表

对处置的股权，其账面价值与实际取得价款之间的差额，计入当期损益。对于剩余股权，对被投资单

位仍具有重大影响或者与其他方一起实施共同控制的，转为权益法核算；不能再对被投资单位实施控制、共同控制或重大影响的，确认为可供出售金融资产，按公允价值计量。

(2) 合并财务报表

1) 通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权，且不属于“一揽子交易”的

在丧失控制权之前，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积（资本溢价），资本溢价不足冲减的，冲减留存收益。

丧失对原子公司控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益，同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益等，应当在丧失控制权时转为当期投资收益。

2) 通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权，且属于“一揽子交易”的

将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理。但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

15、投资性房地产

投资性房地产计量模式

成本法计量

折旧或摊销方法

投资性房地产按照成本进行初始计量，采用成本模式进行后续计量，并采用与固定资产和无形资产相同的方法计提折旧或进行摊销。

16、固定资产

(1) 确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用年限超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠计量时予以确认。

(2) 折旧方法

类别	折旧方法	折旧年限	残值率	年折旧率
房屋及建筑物	年限平均法	5-30	5.00%	19.00-3.17
通用设备	年限平均法	3-10	5.00%	31.67-9.50
专用设备	年限平均法	5-15	5.00%	19.00-6.33
运输工具	年限平均法	5	5.00%	19.00

(3) 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

17、在建工程

1. 在建工程同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠计量则予以确认。在建工程按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的实际成本计量。

2. 在建工程达到预定可使用状态时，按工程实际成本转入固定资产。已达到预定可使用状态但尚未办理竣工决算的，先按估计价值转入固定资产，待办理竣工决算后再按实际成本调整原暂估价值，但不再调整原已计提的折旧。

18、借款费用

1. 借款费用资本化的确认原则

公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时确认为费用，计入当期损益。

2. 借款费用资本化期间

(1) 当借款费用同时满足下列条件时，开始资本化：1) 资产支出已经发生；2) 借款费用已经发生；3) 为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

(2) 若符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断，并且中断时间连续超过3个月，暂停借款费用的资本化；中断期间发生的借款费用确认为当期费用，直至资产的购建或者生产活动重新开始。

(3) 当所购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或可销售状态时，借款费用停止资本化。

3. 借款费用资本化率以及资本化金额

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用（包括按照实际利率法确定的折价或溢价的摊销），减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，确定应予资本化的利息金额；为购建或者生产符合资本化条件的资产占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款的资产支出加权平均数乘以占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。

19、生物资产

20、油气资产

21、无形资产

(1) 计价方法、使用寿命、减值测试

1. 无形资产包括土地使用权、专利权及非专利技术等，按成本进行初始计量。

2. 使用寿命有限的无形资产，在使用寿命内按照与该项无形资产有关的经济利益的预期实现方式系统合理地摊销，无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销。具体年限如下：

项目	摊销年限(年)
土地使用权	40

酒店管理软件	5
--------	---

(2) 内部研究开发支出会计政策

内部研究开发项目研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件的，确认为无形资产：(1) 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；(2) 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；(3) 无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能证明其有用性；(4) 有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；(5) 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

22、长期资产减值

对长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、采用成本模式计量的生产性生物资产、油气资产、使用寿命有限的无形资产等长期资产，在资产负债表日有迹象表明发生减值的，估计其可收回金额。对因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。商誉结合与其相关的资产组或者资产组组合进行减值测试。

可收回金额的计量结果表明，该等长期资产的可收回金额低于其账面价值的，将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

23、长期待摊费用

长期待摊费用核算已经支出，摊销期限在1年以上（不含1年）的各项费用。长期待摊费用按实际发生额入账，在受益期或规定的期限内分期平均摊销。如果长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

24、职工薪酬

(1) 短期薪酬的会计处理方法

在职工为公司提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

(2) 离职后福利的会计处理方法

离职后福利分为设定提存计划和设定受益计划。

(1) 在职工为公司提供服务的会计期间，根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

(2) 对设定受益计划的会计处理通常包括下列步骤：

1) 根据预期累计福利单位法,采用无偏且相互一致的精算假设对有关人口统计变量和财务变量等作出估计,计量设定受益计划所产生的义务,并确定相关义务的所属期间。同时,对设定受益计划所产生的义务予以折现,以确定设定受益计划义务的现值和当期服务成本;

2) 设定受益计划存在资产的,将设定受益计划义务现值减去设定受益计划资产公允价值所形成的赤字或盈余确认为一项设定受益计划净负债或净资产。设定受益计划存在盈余的,以设定受益计划的盈余和资产上限两项的孰低者计量设定受益计划净资产;

3) 期末,将设定受益计划产生的职工薪酬成本确认为服务成本、设定受益计划净负债或净资产的利息净额以及重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动等三部分,其中服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额计入当期损益或相关资产成本,重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动计入其他综合收益,并且在后续会计期间不允许转回至损益,但可以在权益范围内转移这些在其他综合收益确认的金额。

(3) 辞退福利的会计处理方法

向职工提供的辞退福利,在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债,并计入当期损益:(1) 公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时;(2) 公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

(4) 其他长期职工福利的会计处理方法

向职工提供的其他长期福利,符合设定提存计划条件的,按照设定提存计划的有关规定进行会计处理;除此之外的其他长期福利,按照设定受益计划的有关规定进行会计处理,为简化相关会计处理,将其产生的职工薪酬成本确认为服务成本、其他长期职工福利净负债或净资产的利息净额以及重新计量其他长期职工福利净负债或净资产所产生的变动等组成项目的总净额计入当期损益或相关资产成本。

25、预计负债

1. 因对外提供担保、诉讼事项、产品质量保证、亏损合同等或有事项形成的义务成为公司承担的现时义务,履行该义务很可能导致经济利益流出公司,且该义务的金额能够可靠的计量时,公司将该项义务确认为预计负债。

2. 公司按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行初始计量,并在资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核。

26、股份支付

27、优先股、永续债等其他金融工具

28、收入

1. 收入确认原则

(1) 房地产销售收入

在开发产品已经完工并验收合格，签订了销售合同并履行了合同规定的义务，在同时满足开发产品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权和对已售出的开发产品实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入，相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认销售收入的实现。

出售自用房屋：自用房屋所有权上的主要风险和报酬转移给买方，公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权和对已售出的开发产品实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入，相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认销售收入的实现。

(2) 销售商品

销售商品收入在同时满足下列条件时予以确认：(1) 将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；(2) 公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权，也不再对已售出的商品实施有效控制；(3) 收入的金额能够可靠地计量；(4) 相关的经济利益很可能流入；(5) 相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

(3) 提供劳务

提供劳务交易的结果在资产负债表日能够可靠估计的（同时满足收入的金额能够可靠地计量、相关经济利益很可能流入、交易的完工进度能够可靠地确定、交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量），采用完工百分比法确认提供劳务的收入，并按已经提供劳务占应提供劳务总量的比例确定提供劳务交易的完工进度。提供劳务交易的结果在资产负债表日不能够可靠估计的，若已经发生的劳务成本预计能够得到补偿，按已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本；若已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认劳务收入。

物业管理在物业管理服务已经提供，与物业管理服务相关的经济利益能够流入企业，与物业管理相关的成本能够可靠地计量时，确认物业管理收入的实现。

(4) 让渡资产使用权

让渡资产使用权在同时满足相关的经济利益很可能流入、收入金额能够可靠计量时，确认让渡资产使用权的收入。利息收入按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定；使用费收入按有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

物业出租按租赁合同、协议约定的承租日期与租金额，在相关的经济利益很可能流入时确认出租物业收入的实现。

(5) 建造合同

1) 建造合同的结果在资产负债表日能够可靠估计的，根据完工百分比法确认合同收入和合同费用。建造合同的结果在资产负债表日不能够可靠估计的，若合同成本能够收回的，合同收入根据能够收回的实际合同成本予以确认，合同成本在其发生的当期确认为合同费用；若合同成本不可能收回的，在发生时立即确认为合同费用，不确认合同收入。

2) 固定造价合同同时满足下列条件表明其结果能够可靠估计：合同总收入能够可靠计量、与合同相关的经济利益很可能流入、实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量、合同完工进度和为完成合同尚需发生的成本能够可靠地计量。成本加成合同同时满足下列条件表明其结果能够可靠估计：与合同相关的经济利益很可能流入、实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量。

3) 确定合同完工进度的方法为累计实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例。

4) 资产负债表日，合同预计总成本超过合同总收入的，将预计损失确认为当期费用。执行中的建造合同，按其差额计提存货跌价准备；待执行的亏损合同，按其差额确认预计负债。

5) 代建房屋和工程签订有不可撤销的建造合同，与代建房屋和工程相关的经济利益能够流入企业，代建房屋和工程的完工程度能够可靠地确定，并且代建房屋和工程有关的成本能够可靠地计量时，采用完工百分比法确认营业收入的实现。

(6) 其他业务收入

根据相关合同、协议的约定，与交易相关的经济利益能够流入企业，与收入相关的成本能够可靠地计量时，确认其他业务收入的实现。

2. 收入确认的具体方法

公司主要销售房地产。房地产收入确认需满足以下条件：公司已根据合同约定将房产交付给客户，且房产销售收入金额已确定，已经收回房款或取得了收款凭证且相关的经济利益很可能流入，房产相关的成本能够可靠地计量。

29、政府补助

(1) 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助划分为与资产相关的政府补助。与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内平均分配，计入当期损益。但是，按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

(2) 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

除与资产相关的政府补助之外的政府补助划分为与收益相关的政府补助。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，在确认相关费用的期间，计入当期损益；用于补偿已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

30、递延所得税资产/递延所得税负债

1. 根据资产、负债的账面价值与其计税基础之间的差额（未作为资产和负债确认的项目按照税法规定可以确定其计税基础的，该计税基础与其账面数之间的差额），按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计算确认递延所得税资产或递延所得税负债。

2. 确认递延所得税资产以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前会计期间未确认的递延所得税资产。

3. 资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，转回减记的金额。

4. 公司当期所得税和递延所得税作为所得税费用或收益计入当期损益，但不包括下列情况产生的所得税：(1) 企业合并；(2) 直接在所有者权益中确认的交易或者事项。

31、租赁

(1) 经营租赁的会计处理方法

公司为承租人时，在租赁期内各个期间按照直线法将租金计入相关资产成本或确认为当期损益，发生的初始直接费用，直接计入当期损益。或有租金在实际发生时计入当期损益。

公司为出租人时，在租赁期内各个期间按照直线法将租金确认为当期损益，发生的初始直接费用，除金额较大的予以资本化并分期计入损益外，均直接计入当期损益。或有租金在实际发生时计入当期损益。

(2) 融资租赁的会计处理方法

32、其他重要的会计政策和会计估计

1、维修基金核算方法

根据开发项目所在地的有关规定，维修基金在开发产品销售（预售）时，向购房人收取或由公司计提计入有关开发产品的开发成本，并统一上缴维修基金管理部门。

2、质量保证金核算方法

质量保证金根据施工合同规定从施工单位工程款中预留。在开发产品保修期内发生的维修费，冲减质量保证金；在开发产品约定的保修期届满，质量保证金余额退还施工单位。

33、重要会计政策和会计估计变更

(1) 重要会计政策变更

适用 不适用

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注
<p>本公司自 2014 年 7 月 1 日或 2014 年度起执行财政部于 2014 年制定的《企业会计准则第 39 号——公允价值计量》、《企业会计准则第 40 号——合营安排》、《企业会计准则第 41 号——在其他主体中权益的披露》，和经修订的《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》、《企业会计准则第 9 号——职工薪酬》、《企业会计准则第 30 号——财务报表列报》、《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》，同时在本财务报表中采用财政部于 2014 年修订的《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》。</p>	<p>本次会计政策变更业经公司第三届三十次董事会审议通过</p>	

受重要影响的报表项目和金额

受重要影响的报表项目	影响金额	备注
2013年12月31日资产负债表项目		
长期股权投资	-10,000,000.00	
可供出售金融资产	10,000,000.00	
其他非流动负债	-20,000,000.00	
递延收益	20,000,000.00	

(2) 重要会计估计变更

□ 适用 √ 不适用

34、其他

六、税项

1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	子公司友好饭店、滨江游艇公司系小规模纳税人，按销售货物计缴。	3%
营业税	本公司及从事房地产开发的子公司根据当期增加的预收款预缴；友好饭店按应纳税营业额计缴。	5%
城市维护建设税	应缴流转税税额	5%、7%
企业所得税	应纳税所得额	25%
房产税	从价计征的，按房产原值一次减除 30% 后余值的 1.2% 计缴；从租计征的，按租金收入的 12% 计缴。	1.2%、12%
城市维护建设税	应缴流转税税额	5%、7%
教育费附加	应缴流转税税额	3%
地方教育附加	应缴流转税税额	2%

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

纳税主体名称	所得税税率
--------	-------

2、税收优惠

3、其他

七、合并财务报表项目注释

1、货币资金

单位：元

项目	期末余额	期初余额
库存现金	1,421,239.03	3,400,830.03
银行存款	1,864,860,506.85	2,023,539,754.53
其他货币资金	10,927,490.94	6,422,625.54

合计	1,877,209,236.82	2,033,363,210.10
----	------------------	------------------

其他说明

期末其他货币资金余额系代建项目保函保证金7,079,570.00元，电力保函保证金200,000.00元，电费保证金135,862.62元，质量保证金63,512.59元，农民工工资保障金3,244,390.75元和监管账户余额204,154.98元。

2、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

其他说明：

3、衍生金融资产

适用 不适用

4、应收票据

(1) 应收票据分类列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
银行承兑票据	8,400,000.00	0.00
合计	8,400,000.00	

(2) 期末公司已质押的应收票据

单位：元

项目	期末已质押金额
----	---------

(3) 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

单位：元

项目	期末终止确认金额	期末未终止确认金额
----	----------	-----------

(4) 期末公司因出票人未履约而将其转应收账款的票据

单位：元

项目	期末转应收账款金额
----	-----------

其他说明

5、应收账款

(1) 应收账款分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	78,523,224.66	100.00%	5,065,155.66	6.45%	73,458,069.00	53,916,824.43	100.00%	2,774,410.70	5.15%	51,142,413.73
合计	78,523,224.66	100.00%	5,065,155.66	6.45%	73,458,069.00	53,916,824.43	100.00%	2,774,410.70	5.15%	51,142,413.73

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款：

适用 不适用

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

适用 不适用

单位：元

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例
1 年以内分项			
1 年以内小计	56,828,536.89	2,841,426.84	5.00%
1 至 2 年	21,617,434.53	2,161,743.45	10.00%
2 至 3 年	877.38	175.48	20.00%
3 年以上	72,829.86	58,263.89	80.00%
3 至 4 年	72,829.86	58,263.89	80.00%
5 年以上	3,546.00	3,546.00	100.00%
合计	78,523,224.66	5,065,155.66	6.45%

确定该组合依据的说明：

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款：

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款：

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 2,290,744.96 元；本期收回或转回坏账准备金额 0.00 元。

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

单位：元

单位名称	收回或转回金额	收回方式
------	---------	------

(3) 本期实际核销的应收账款情况

单位：元

项目	核销金额
----	------

其中重要的应收账款核销情况：

单位：元

单位名称	应收账款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否由关联交易产生
------	--------	------	------	---------	-------------

应收账款核销说明：

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	账面余额	占应收账款余额的比例(%)	坏账准备
杭州佑康置地有限公司	24,521,011.29	31.23	1,226,050.56
杭州商博南星置业有限公司	21,090,625.41	26.86	1,054,531.27
客户一	8,696,280.00	11.07	869,628.00
客户二	8,410,566.00	10.71	841,056.60
杭州普特房地产开发有限公司（以下简称普特房产公司）	5,435,301.89	6.92	271,765.09
小 计	68,153,784.59	86.79	4,263,031.52

(5) 因金融资产转移而终止确认的应收账款**(6) 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额**

其他说明：

6、预付款项**(1) 预付款项按账龄列示**

单位：元

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例	金额	比例
1 年以内	5,336,828.37	12.68%	3,227,316,767.26	98.80%
1 至 2 年	255,721.00	0.61%		

2至3年			2,821,998.08	0.09%
3年以上	36,500,000.00	86.71%	36,500,000.00	1.11%
合计	42,092,549.37	--	3,266,638,765.34	--

账龄超过1年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明：

单位名称	期末数	未结算原因
杭州市上城区小营地区危旧房改造指挥部	26,500,000.00	合同尚未履行完毕
杭州市上城区解放路拓宽改造工程指挥部	10,000,000.00	合同尚未履行完毕
小计	36,500,000.00	

(2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

单位名称	账面余额	占预付款项余额的比例(%)
杭州市上城区小营地区危旧房改造指挥部	26,500,000.00	62.95
杭州市上城区解放路拓宽改造工程指挥部	10,000,000.00	23.76
上海国际信托有限公司	4,886,301.37	11.61
贝尔高林园林设计(深圳)有限公司	317,600.00	0.75
绍兴电力设备成套公司	255,721.00	0.61
小计	41,959,622.37	99.68

其他说明：

7、应收利息

(1) 应收利息分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

(2) 重要逾期利息

借款单位	期末余额	逾期时间	逾期原因	是否发生减值及其判断依据
------	------	------	------	--------------

其他说明：

8、应收股利

(1) 应收股利

单位：元

项目(或被投资单位)	期末余额	期初余额
------------	------	------

(2) 重要的账龄超过 1 年的应收股利

单位：元

项目(或被投资单位)	期末余额	账龄	未收回的原因	是否发生减值及其判断依据
------------	------	----	--------	--------------

其他说明：

9、其他应收款

(1) 其他应收款分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	159,801,432.08	100.00%	45,765,884.46	28.64%	114,035,547.62	1,108,345,924.78	100.00%	54,849,847.64	4.95%	1,053,496,077.14
合计	159,801,432.08	100.00%	45,765,884.46	28.64%	114,035,547.62	1,108,345,924.78	100.00%	54,849,847.64	4.95%	1,053,496,077.14

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款：

 适用 不适用

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

 适用 不适用

单位：元

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
1 年以内分项			
1 年以内小计	53,320,442.50	2,666,022.13	5.00%
1 至 2 年	26,397,419.68	2,639,741.97	10.00%

2至3年	25,519,821.86	5,103,964.37	20.00%
3年以上	36,637,960.29	29,310,368.24	80.00%
3至4年	36,637,960.29	29,310,368.24	80.00%
5年以上	5,925,787.75	5,925,787.75	100.00%
合计	147,801,432.08	45,645,884.46	30.88%

确定该组合依据的说明：

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

单位：元

组合名称	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
缴纳给政府相关部门的大额保证金	12,000,000.00	120,000.00	1.00%
合计	12,000,000.00	120,000.00	1.00%

确定该组合依据的说明：

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额-9,083,963.18元；本期收回或转回坏账准备金额0.00元。

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

单位：元

单位名称	转回或收回金额	收回方式

(3) 本期实际核销的其他应收款情况

单位：元

项目	核销金额

其中重要的其他应收款核销情况：

单位：元

单位名称	其他应收款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否由关联交易产生

其他应收款核销说明：

(4) 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
物业维修金、保修金	115,461,638.03	87,014,190.29
押金保证金	24,374,597.67	18,064,794.68
应收暂付款	13,244,440.27	7,042,002.54
其他	6,720,756.11	79,614,555.48
拆借款		916,610,381.79
合计	159,801,432.08	1,108,345,924.78

(5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
杭州市物业维修资金管理中心	物业维修金、保修金	89,584,923.94	账龄 1 年以内 16,449,567.60 元, 1-2 年 22,541,135.05 元, 2-3 年 19,895,536.46 元, 3-5 年 28,621,779.39 元, 5 年以上 2,076,905.44 元。	56.06%	32,030,028.13
上虞市国土资源局	土地履约保证金	12,000,000.00	3-5 年	7.51%	120,000.00
金华经济技术开发区物业专项维修资金管理中心	物业维修金、保修金	11,674,817.85	1 年以内	7.31%	583,740.89
浙江中电设备股份有限公司	代垫款	5,460,400.56	账龄 2-3 年 1,200,000.00 元, 3-5 年 4,260,400.56 元。	3.42%	3,648,320.45
平湖市财政局国有土地户	土地履约保证金	5,400,000.00	1 年以内	3.38%	270,000.00
合计	--	124,120,142.35	--	77.67%	36,652,089.47

(6) 涉及政府补助的应收款项

单位：元

单位名称	政府补助项目名称	期末余额	期末账龄	预计收取的时间、金额及依据

(7) 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

(8) 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

其他说明：

10、存货

(1) 存货分类

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	1,434,059.85		1,434,059.85	1,557,562.71		1,557,562.71
在产品	4,789,675,512.55		4,789,675,512.55	4,888,851,173.96		4,888,851,173.96
库存商品	28,220,486,657.08		28,220,486,657.08	25,230,186,183.09		25,230,186,183.09
周转材料	627,976.13		627,976.13	684,263.59		684,263.59
消耗性生物资产	352,193.00		352,193.00	167,934.15		167,934.15
合计	33,012,576,398.61		33,012,576,398.61	30,121,447,117.50		30,121,447,117.50

(2) 存货跌价准备

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	

(3) 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明

- 1) 开发成本期末余额中含有的借款费用资本化金额为2,235,282,637.56元。
- 2) 期末存货中已有15,240,743,503.74元用于担保。

(4) 期末建造合同形成的已完工未结算资产情况

单位：元

项目	金额

其他说明：

11、划分为持有待售的资产

单位：元

项目	期末账面价值	公允价值	预计处置费用	预计处置时间
----	--------	------	--------	--------

其他说明：

12、一年内到期的非流动资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

其他说明：

13、其他流动资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
预缴的房产预售相关税金	1,003,950,260.71	1,070,844,039.93
理财产品	10,000,000.00	3,100,000.00
其他	853,436.40	705,051.79
合计	1,014,803,697.11	1,074,649,091.72

其他说明：

14、可供出售金融资产**(1) 可供出售金融资产情况**

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售债务工具：	10,000,000.00		10,000,000.00	10,000,000.00		10,000,000.00
按成本计量的	10,000,000.00		10,000,000.00	10,000,000.00		10,000,000.00
合计	10,000,000.00		10,000,000.00	10,000,000.00		10,000,000.00

(2) 期末按公允价值计量的可供出售金融资产

单位：元

可供出售金融资产分类	权益工具的成本/债务工具 的摊余成本	公允价值	累计计入其他综合收益 的公允价值变动金额	已计提减值金额
------------	-----------------------	------	-------------------------	---------

(3) 期末按成本计量的可供出售金融资产

单位：元

被投资单位	账面余额				减值准备				在被投资单位持股比例	本期现金红利
	期初	本期增加	本期减少	期末	期初	本期增加	本期减少	期末		
杭州滨普房地产开发有限公司（以下简称滨普公司）	10,000,000.00			10,000,000.00	10,000,000.00			10,000,000.00	50.00%	
合计	10,000,000.00			10,000,000.00	10,000,000.00			10,000,000.00	--	

(4) 报告期内可供出售金融资产减值的变动情况

单位：元

可供出售金融资产分类	期初已计提减值余额	本期计提	其中：从其他综合收益转入	本期减少	其中：期后公允价值回升转回	期末已计提减值余额

(5) 可供出售权益工具期末公允价值严重下跌或非暂时性下跌但未计提减值准备的相关说明

单位：元

可供出售权益工具项目	投资成本	期末公允价值	公允价值相对于成本的下跌幅度	持续下跌时间（个月）	已计提减值金额	未计提减值原因

其他说明

[注]：本公司对滨普的实际出资以1,000万元为限，不承担项目经营风险，杭州普特元腾股权投资合伙企业（有限合伙）及滨普公司确保本公司对项目的实际出资年化收益率为16%。

15、持有至到期投资

(1) 持有至到期投资情况

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值

(2) 期末重要的持有至到期投资

单位：元

债券项目	面值	票面利率	实际利率	到期日
------	----	------	------	-----

(3) 本期重分类的持有至到期投资

其他说明

16、长期应收款

(1) 长期应收款情况

单位：元

项目	期末余额			期初余额			折现率区间
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值	

(2) 因金融资产转移而终止确认的长期应收款

(3) 转移长期应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

其他说明

17、长期股权投资

单位：元

被投资单位	期初余额	本期增减变动							期末余额	减值准备 期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下 确认的投资 损益	其他综合 收益调整	其他权益 变动	宣告发放 现金股利 或利润	计提减值 准备		
一、合营企业										
二、联营企业										

其他说明

18、投资性房地产

(1) 采用成本计量模式的投资性房地产

√ 适用 □ 不适用

单位：元

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、账面原值				
1.期初余额	1,169,342,629.00			1,169,342,629.00
2.本期增加金额	201,050,145.47			201,050,145.47

(1) 外购				
(2) 存货\固定资产 \在建工程转入	201,050,145.47			201,050,145.47
(3) 企业合并增加				
3.本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4.期末余额	1,370,392,774.47			1,370,392,774.47
二、累计折旧和累计摊销				
1.期初余额	120,158,341.92			120,158,341.92
2.本期增加金额	49,636,762.12			49,636,762.12
(1) 计提或摊销	49,636,762.12			49,636,762.12
3.本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4.期末余额	169,795,104.04			169,795,104.04
三、减值准备				
1.期初余额				
2.本期增加金额				
(1) 计提				
3、本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4.期末余额				
四、账面价值				
1.期末账面价值	1,200,597,670.43			1,200,597,670.43
2.期初账面价值	1,049,184,287.08			1,049,184,287.08

(2) 采用公允价值计量模式的投资性房地产

□ 适用 √ 不适用

(3) 未办妥产权证书的投资性房地产情况

单位：元

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
----	------	-----------

其他说明

期末，已有账面原值1,108,022,809.05元的投资性房地产用于担保。

19、固定资产

(1) 固定资产情况

单位：元

项目	房屋及建筑物	机器设备	电子设备	运输设备	其他	合计
一、账面原值：						
1.期初余额	328,092,893.11	38,020,654.72	214,833,792.85	59,014,128.84		639,961,469.52
2.本期增加金额	2,154,345.60	2,452,327.00	2,333,492.60	17,239,679.00		24,179,844.20
(1) 购置		1,442,396.00	2,333,492.60	17,239,679.00		21,015,567.60
(2) 在建工程转入	2,154,345.60	1,009,931.00				3,164,276.60
(3) 企业合并增加						
3.本期减少金额	2,055,934.29	532,031.44		2,349,076.02		4,937,041.75
(1) 处置或报废	2,055,934.29	532,031.44		2,349,076.02		4,937,041.75
4.期末余额	328,191,304.42	39,940,950.28	217,167,285.45	73,904,731.82		659,204,271.97
二、累计折旧						
1.期初余额	131,430,128.22	22,875,967.46	53,337,365.84	33,483,108.52		241,126,570.04
2.本期增加金额	29,345,841.77	4,205,920.54	25,013,886.41	8,176,739.31		66,742,388.03
(1) 计提	29,345,841.77	4,205,920.54	25,013,886.41	8,176,739.31		66,742,388.03
3.本期减少金额	2,055,934.29	493,062.54		2,078,281.15		4,627,277.98
(1) 处置或报废	2,055,934.29	493,062.54		2,078,281.15		4,627,277.98
4.期末余额	158,720,035.70	26,588,825.46	78,351,252.25	39,581,566.68		303,241,680.09

三、减值准备						
1.期初余额						
2.本期增加金额						
(1) 计提						
3.本期减少金额						
(1) 处置或报废						
4.期末余额						
四、账面价值						
1.期末账面价值	169,471,268.72	13,352,124.82	138,816,033.20	34,323,165.14		355,962,591.88
2.期初账面价值	196,662,764.89	15,144,687.26	161,496,427.01	25,531,020.32		398,834,899.48

(2) 暂时闲置的固定资产情况

单位：元

项目	账面原值	累计折旧	减值准备	账面价值	备注
----	------	------	------	------	----

(3) 通过融资租赁租入的固定资产情况

单位：元

项目	账面原值	累计折旧	减值准备	账面价值
----	------	------	------	------

(4) 通过经营租赁租出的固定资产

单位：元

项目	期末账面价值
----	--------

(5) 未办妥产权证书的固定资产情况

单位：元

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
----	------	------------

其他说明

20、在建工程

(1) 在建工程情况

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
友好饭店零星工程	112,521.79		112,521.79	722,784.79		722,784.79
合计	112,521.79		112,521.79	722,784.79		722,784.79

(2) 重要在建工程项目本期变动情况

单位：元

项目名称	预算数	期初余额	本期增加金额	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额	期末余额	工程累计投入占预算比例	工程进度	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率	资金来源
友好饭店零星工程		722,784.79	2,554,013.60	3,164,276.60		112,521.79						其他
合计		722,784.79	2,554,013.60	3,164,276.60		112,521.79	--	--				--

(3) 本期计提在建工程减值准备情况

单位：元

项目	本期计提金额	计提原因
其他说明		

21、工程物资

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其他说明：		

22、固定资产清理

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其他说明：		

23、生产性生物资产**(1) 采用成本计量模式的生产性生物资产**

□ 适用 √ 不适用

(2) 采用公允价值计量模式的生产性生物资产

□ 适用 √ 不适用

24、油气资产

□ 适用 √ 不适用

25、无形资产**(1) 无形资产情况**

单位：元

项目	土地使用权	专利权	非专利技术	其他	合计
一、账面原值					
1.期初余额	164,063,982.09	4,559,240.80			168,623,222.89
2.本期增加金额					
(1) 购置					
(2) 内部研发					
(3) 企业合并增加					
3.本期减少金额					
(1) 处置					
4.期末余额	164,063,982.09	4,559,240.80			168,623,222.89
二、累计摊销					
1.期初余额	34,971,251.92	2,167,920.40			37,139,172.32
2.本期增加金额	4,116,578.51	911,848.16			5,028,426.67
(1) 计提	4,116,578.51	911,848.16			5,028,426.67
3.本期减少金额					
(1) 处置					

4.期末余额	39,087,830.43	3,079,768.56			42,167,598.99
三、减值准备					
1.期初余额					
2.本期增加金额					
(1) 计提					
3.本期减少金额					
(1) 处置					
4.期末余额					
四、账面价值					
1.期末账面价值	124,976,151.66	1,479,472.24			126,455,623.90
2.期初账面价值	129,092,730.17	2,391,320.40			131,484,050.57

本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例。

(2) 未办妥产权证书的土地使用权情况

单位：元

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
----	------	------------

其他说明：

26、开发支出

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额			期末余额
		内部开发支出	其他	确认为无形资产	转入当期损益	其他	

其他说明

27、商誉

(1) 商誉账面原值

单位：元

被投资单位名称 或形成商誉的事 项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		企业合并形成的	其他	处置	其他	
友好饭店	323,832.75					323,832.75

东方海岸公司	269,259.59					269,259.59
合计	593,092.34					593,092.34

(2) 商誉减值准备

单位：元

被投资单位名称 或形成商誉的事 项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		计提	其他	处置	其他	

说明商誉减值测试过程、参数及商誉减值损失的确认方法：

商誉的减值测试过程、参数及商誉减值损失确认方法

1) 将友好饭店、东方海岸公司单独作为资产组进行减值测试，计算相应可收回金额，与账面资产相比较，未发现相应资产减值。

2) 将包含商誉的友好饭店、东方海岸公司单独作为资产组进行减值测试，比较账面价值（包含商誉的账面价值）与可收回金额，未发现相应资产减值。

其他说明

1) 友好饭店商誉

系公司2005年2月通过拍卖获得友好饭店100%产权，实际支付价款高于友好饭店转让基准日净资产的金额，自2005年3月起开始按10年摊销，至2006年12月31日累计摊销72,697.14元。自2007年1月1日起不再摊销。

2) 东方海岸公司商誉

系2008年度,公司支付75,200,000.00元取得东方海岸公司34.18%的股权，自2008年9月25日起，对该公司拥有实质控制权。购买日东方海岸公司的可辨认净资产为219,223,933.33元。支付的合并成本大于应享有的在购买日东方海岸公司可辨认净资产公允价值的差额269,259.59元，确认为商誉。

28、长期待摊费用

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
房屋租金	3,500,000.00	700,000.00	2,045,000.00		2,155,000.00
合计	3,500,000.00	700,000.00	2,045,000.00		2,155,000.00

其他说明

29、递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 未经抵销的递延所得税资产

单位：元

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产

资产减值准备	49,673,461.44	12,418,365.36	57,404,019.40	14,351,004.87
可抵扣亏损	439,889,764.44	109,972,441.11	420,833,082.41	105,208,270.62
房产开发项目相关税收备抵金	806,595,564.60	201,648,891.15	689,323,404.45	172,330,851.11
投资性房地产计税基础差异	25,962,460.76	6,490,615.19	27,096,484.36	6,774,121.09
可抵扣的广告宣传费	60,217,179.80	15,054,294.95	62,430,535.44	15,607,633.86
递延收益	7,417,807.28	1,854,451.82		
合并抵销内部未实现利润	239,527,156.62	59,881,789.15	221,981,816.64	55,495,454.17
合计	1,629,283,394.94	407,320,848.73	1,479,069,342.70	369,767,335.72

(2) 未经抵销的递延所得税负债

单位：元

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债

(3) 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

单位：元

项目	递延所得税资产和负债期末互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期末余额	递延所得税资产和负债期初互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期初余额
递延所得税资产		407,320,848.73		369,767,335.72

(4) 未确认递延所得税资产明细

单位：元

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	86,488,324.52	3,419,263.68
可抵扣亏损	375,427,412.05	175,748,574.27
合计	461,915,736.57	179,167,837.95

(5) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

单位：元

年份	期末金额	期初金额	备注
2015 年	8,979.99	1,037,383.27	

2016 年	50,092,265.94	45,724,808.94	
2017 年	57,406,238.31	50,648,539.64	
2018 年	83,087,275.11	78,288,307.41	
2019 年	184,832,652.70		
合计	375,427,412.05	175,699,039.26	--

其他说明：

30、其他非流动资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

其他说明：

31、短期借款

(1) 短期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

短期借款分类的说明：

(2) 已逾期未偿还的短期借款情况

本期末已逾期未偿还的短期借款总额为元，其中重要的已逾期未偿还的短期借款情况如下：

单位：元

借款单位	期末余额	借款利率	逾期时间	逾期利率
------	------	------	------	------

其他说明：

32、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

其他说明：

33、衍生金融负债

适用 不适用

34、应付票据

单位：元

种类	期末余额	期初余额
----	------	------

本期末已到期未支付的应付票据总额为元。

35、应付账款

(1) 应付账款列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
房产开发未付工程款	1,649,128,443.73	1,679,397,170.37
其他采购款	12,134,261.75	23,045,594.88
合计	1,661,262,705.48	1,702,442,765.25

(2) 账龄超过 1 年的重要应付账款

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
----	------	-----------

其他说明：

36、预收款项

(1) 预收款项列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
购房款	13,400,067,821.48	16,793,717,059.71
租金	20,960,322.28	20,875,866.42
物业管理费	26,531,369.44	24,857,428.17
代建管理费	17,377,347.93	
其他	4,988,365.51	3,341,130.93
合计	13,469,925,226.64	16,842,791,485.23

(2) 账龄超过 1 年的重要预收款项

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
衢州月亮湾项目	852,501,371.00	账龄超过 1 年的大额预收款项主要为尚未结算的预收房款
湘湖壹号项目	728,661,691.00	

武林壹号项目	4,130,746,157.38	
金色黎明二三期	2,551,418,787.00	
绍兴金色蓝庭项目	407,608,621.00	
上虞城市之星项目	812,623,326.00	
千岛湖东方海岸项目	408,016,066.00	
金色江南项目	736,939,990.00	
平湖万家花城-家和苑项目	214,739,621.00	
西溪明珠项目	180,845,989.00	
合计	11,024,101,619.38	--

(3) 期末建造合同形成的已结算未完工项目情况

单位：元

项目	金额
----	----

其他说明：

预售比例系已预售面积占可售面积的比例。

37、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	61,707,043.15	271,912,393.26	251,930,213.28	81,689,223.13
二、离职后福利-设定提存计划	931,692.02	15,337,566.88	15,173,315.01	1,095,943.89
三、辞退福利		11,354.00	11,354.00	
合计	62,638,735.17	287,261,314.14	267,114,882.29	82,785,167.02

(2) 短期薪酬列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	60,717,085.43	238,267,536.43	219,109,092.93	79,875,528.93
2、职工福利费		13,135,097.32	13,135,097.32	
3、社会保险费	510,624.98	11,680,941.78	11,659,030.18	532,536.58
其中：医疗保险费	445,865.68	10,215,360.62	10,197,650.87	463,575.43

工伤保险费	18,404.41	569,563.59	566,652.14	21,315.86
生育保险费	46,354.89	896,017.57	894,727.17	47,645.29
4、住房公积金	692.00	4,996,598.90	4,912,704.90	84,586.00
5、工会经费和职工教育经费	478,640.74	3,832,218.83	3,114,287.95	1,196,571.62
合计	61,707,043.15	271,912,393.26	251,930,213.28	81,689,223.13

(3) 设定提存计划列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	854,277.87	13,444,446.42	13,285,040.20	1,013,684.09
2、失业保险费	77,414.15	1,893,120.46	1,888,274.81	82,259.80
合计	931,692.02	15,337,566.88	15,173,315.01	1,095,943.89

其他说明：

38、应交税费

单位：元

项目	期末余额	期初余额
增值税	2,332.95	1,708.29
营业税	8,890,590.83	5,239,528.05
企业所得税	415,353,161.09	416,041,097.58
个人所得税	334,569.83	321,276.86
城市维护建设税	617,987.55	363,465.98
土地增值税	441,613,000.82	503,788,997.20
房产税	3,234,475.25	2,671,291.59
土地使用税	1,858,269.60	1,331,864.06
印花税	499,889.82	1,476,547.56
教育费附加	168,027.69	139,149.61
地方教育附加	1,375,083.02	92,766.45
水利建设专项资金	3,054,915.14	2,693,858.00
合计	877,002,303.59	934,161,551.23

其他说明：

39、应付利息

单位：元

项目	期末余额	期初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	15,904,618.99	18,498,231.95
合计	15,904,618.99	18,498,231.95

重要的已逾期未支付的利息情况：

单位：元

借款单位	逾期金额	逾期原因

其他说明：

40、应付股利

单位：元

项目	期末余额	期初余额

其他说明，包括重要的超过 1 年未支付的应付股利，应披露未支付原因：

41、其他应付款

(1) 按款项性质列示其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
押金保证金	83,920,840.36	32,405,164.79
合作开发项目合作方投入款及利息	5,283,675,213.65	2,180,084,859.86
财务资助款	287,300,000.00	8,800,000.00
应付暂收款	28,574,548.93	32,665,485.99
其他	325,476,289.61	134,828,529.68
合计	6,008,946,892.55	2,388,784,040.32

(2) 账龄超过 1 年的重要其他应付款

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
浙江中国小商品城集团股份有限公司	2,094,122,008.49	项目未完工[注 1]
三花控股集团有限公司	736,737,758.61	项目未完工[注 2]
绿城房地产集团有限公司	87,342,951.54	项目未完工[注 3]
合计	2,918,202,718.64	--

其他说明

[注1]: 系滨江商博公司股东按比例投入的款项。

[注2]: 系滨江三花公司合作方浙江三花置业有限公司之控股股东按比例投入的款项。

[注3]: 系滨绿公司合作方杭州添惠投资管理有限公司、杭州绿智科技有限公司之控股股东按比例投入的款项。

42、划分为持有待售的负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

其他说明:

43、一年内到期的非流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	2,379,560,000.00	3,924,440,000.00
合计	2,379,560,000.00	3,924,440,000.00

其他说明:

一年内到期的长期借款

项目	期末数	期初数
抵押兼保证借款	1,573,000,000.00	2,129,000,000.00
抵押借款	235,560,000.00	1,795,440,000.00
质押兼保证借款	550,000,000.00	
抵押兼质押兼保证	21,000,000.00	
小计	2,379,560,000.00	3,924,440,000.00

44、其他流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

短期应付债券的增减变动:

单位：元

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	其他	期末余额
------	----	------	------	------	------	------	---------	-------	------	----	------

其他说明:

45、长期借款

(1) 长期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
抵押借款	871,520,000.00	1,506,920,000.00
抵押兼质押兼保证	660,500,000.00	
抵押兼保证借款	3,000,614,322.50	3,026,000,000.00
质押兼保证借款		650,000,000.00
合计	4,532,634,322.50	5,182,920,000.00

长期借款分类的说明：

其他说明，包括利率区间：

46、应付债券

(1) 应付债券

单位：元

项目	期末余额	期初余额

(2) 应付债券的增减变动（不包括划分为金融负债的优先股、永续债等其他金融工具）

单位：元

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	其他	期末余额

(3) 可转换公司债券的转股条件、转股时间说明

(4) 划分为金融负债的其他金融工具说明

期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

单位：元

发行在外的金融工具	期初		本期增加		本期减少		期末	
	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值

其他金融工具划分为金融负债的依据说明

其他说明

47、长期应付款

(1) 按款项性质列示长期应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

其他说明：

48、长期应付职工薪酬

(1) 长期应付职工薪酬表

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

(2) 设定受益计划变动情况

设定受益计划义务现值：

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

计划资产：

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

设定受益计划净负债（净资产）

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

设定受益计划的内容及与之相关风险、对公司未来现金流量、时间和不确定性的影响说明：

设定受益计划重大精算假设及敏感性分析结果说明：

其他说明：

49、专项应付款

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
----	------	------	------	------	------

其他说明：

50、预计负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额	形成原因
----	------	------	------

其他说明，包括重要预计负债的相关重要假设、估计说明：

51、递延收益

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
政府补助	20,000,000.00		12,582,192.72	7,417,807.28	收到与资产相关的政府补助
合计	20,000,000.00		12,582,192.72	7,417,807.28	--

涉及政府补助的项目：

单位：元

负债项目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	其他变动	期末余额	与资产相关/与收益相关
基坑补助款	20,000,000.00		12,582,192.72		7,417,807.28	与资产相关
合计	20,000,000.00		12,582,192.72		7,417,807.28	--

其他说明：

52、其他非流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额

其他说明：

53、股本

单位：元

	期初余额	本次变动增减(+、—)					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	1,352,000,000.00						1,352,000,000.00

其他说明：

54、其他权益工具

(1) 期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

(2) 期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

单位：元

发行在外的	期初	本期增加	本期减少	期末

金融工具	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值
------	----	------	----	------	----	------	----	------

其他权益工具本期增减变动情况、变动原因说明，以及相关会计处理的依据：

其他说明：

55、资本公积

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	564,822,846.55			564,822,846.55
合计	564,822,846.55			564,822,846.55

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

56、库存股

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
----	------	------	------	------

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

57、其他综合收益

单位：元

项目	期初余额	本期发生额					期末余额
		本期所得 税前发生 额	减：前期计入 其他综合收益 当期转入损益	减：所得税 费用	税后归属 于母公司	税后归属 于少数股 东	

其他说明，包括对现金流量套期损益的有效部分转为被套期项目初始确认金额调整：

58、专项储备

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
----	------	------	------	------

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

59、盈余公积

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	619,880,336.81	56,119,663.19		676,000,000.00
合计	619,880,336.81	56,119,663.19		676,000,000.00

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

盈余公积本期增减原因及依据说明

本期增加系根据本期母公司实现的净利润提取10%的法定盈余公积，当盈余公积达到公司注册资本50%时不再计提。

60、未分配利润

单位：元

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	4,743,730,883.24	3,644,493,525.54
调整后期初未分配利润	4,743,730,883.24	3,644,493,525.54
加：本期归属于母公司所有者的净利润	829,044,722.00	1,410,124,475.18
减：提取法定盈余公积	56,119,663.19	183,799,117.48
应付普通股股利	148,720,000.00	127,088,000.00
期末未分配利润	5,367,935,942.05	4,743,730,883.24

调整期初未分配利润明细：

- 1)、由于《企业会计准则》及其相关新规定进行追溯调整，影响期初未分配利润元。
- 2)、由于会计政策变更，影响期初未分配利润元。
- 3)、由于重大会计差错更正，影响期初未分配利润元。
- 4)、由于同一控制导致的合并范围变更，影响期初未分配利润元。
- 5)、其他调整合计影响期初未分配利润元。

61、营业收入和营业成本

单位：元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	11,636,172,090.57	9,103,139,088.17	10,261,799,068.31	7,170,504,731.58
其他业务	122,397,483.24	10,275,419.42	120,117,340.73	49,617,839.54
合计	11,758,569,573.81	9,113,414,507.59	10,381,916,409.04	7,220,122,571.12

62、营业税金及附加

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
营业税	587,395,915.40	519,536,162.18
城市维护建设税	41,035,176.36	36,224,647.36
教育费附加	17,624,500.36	15,619,431.48

地方教育附加	11,749,666.82	10,376,124.43
房产税	11,193,358.44	10,011,896.48
土地增值税	270,263,857.78	423,689,130.95
合计	939,262,475.16	1,015,457,392.88

其他说明：

63、销售费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
广告及宣传制作费	63,220,939.76	67,513,571.62
工资及福利	36,574,818.05	32,962,389.81
物料消耗费	4,912,267.90	5,271,453.25
渠道业务费	6,315,445.12	3,282,125.19
其他	6,143,582.51	4,169,391.73
合计	117,167,053.34	113,198,931.60

其他说明：

64、管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
工资及福利费	138,385,857.58	123,942,751.97
办公费及差旅费	19,510,111.46	27,513,728.38
水电费及燃料	14,035,303.83	15,079,438.89
业务招待费	8,042,553.54	11,062,180.00
折旧费及摊销费	13,068,419.63	13,446,869.03
税金	16,498,345.26	15,259,067.35
车辆使用费及维修费	9,792,973.88	8,587,696.25
中介机构费	5,984,014.36	8,868,720.31
服务费	4,882,372.64	4,767,677.74
其他	3,140,632.53	13,608,736.07
合计	233,340,584.71	242,136,865.99

其他说明：

65、财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	202,042,051.24	58,986,622.94
利息收入	-8,034,728.67	-13,078,876.94
其他	6,898,306.79	5,510,810.68
合计	200,905,629.36	51,418,556.68

其他说明：

66、资产减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	-6,793,218.22	22,801,481.87
合计	-6,793,218.22	22,801,481.87

其他说明：

67、公允价值变动收益

单位：元

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额

其他说明：

68、投资收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
处置长期股权投资产生的投资收益		32,284,496.09
持有至到期投资在持有期间的投资收益		241,789,402.46
理财产品收益	784,099.89	718,406.57
其他		2,734,326.38
合计	784,099.89	277,526,631.50

其他说明：

69、营业外收入

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金

			额
非流动资产处置利得合计	725.54	46,488.45	
其中：固定资产处置利得	725.54	46,488.45	725.54
政府补助	20,676,081.16	6,299,796.47	20,676,982.82
罚没收入	1,313,584.14	6,000.00	1,173,584.14
补偿款		7,628,240.00	
其他	464,252.83	151,785.25	463,351.17
合计	22,454,643.67	14,132,310.17	

计入当期损益的政府补助：

单位：元

补助项目	本期发生金额	上期发生金额	与资产相关/与收益相关
基坑补助款	12,582,192.72		与资产相关
东新街道财政补助	2,530,200.00		与收益相关
税费减免退税	3,702,762.11	4,073,134.47	与收益相关
高星级酒店财政奖励资金	970,100.00		与收益相关
街道就业援助用工补助	167,271.33	75,000.00	与收益相关
山海协作工程财政贴息资金	150,000.00		与收益相关
优秀楼宇奖励	100,000.00	120,000.00	与收益相关
凯旋街道办事处奖励费	88,880.00	29,062.00	与收益相关
服务业企业奖励	230,000.00		与收益相关
沿湖宾馆酒店纳管补助费	54,675.00		与收益相关
江干区经济工作会议表彰奖励资金	50,000.00		与收益相关
收杭州市江干区残疾人就业和综合服务中心奖励	20,000.00		与收益相关
政府补贴（循环经济）	20,000.00		与收益相关
节能降耗奖励	10,000.00		与收益相关
大项目财政奖励资金		1,822,600.00	与收益相关
企业经营团队表彰奖励		100,000.00	与收益相关
政府奖励资金		60,000.00	与收益相关
江干区直机关党工委党建工作经费补助		20,000.00	与收益相关
合计	20,676,081.16	6,299,796.47	--

其他说明：

70、营业外支出

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金 额
非流动资产处置损失合计	170,571.31	860,419.82	
其中：固定资产处置损失	170,571.31	860,419.82	170,571.31
对外捐赠	9,221,400.00	25,925,000.00	9,221,400.00
水利建设专项资金	12,275,764.97	10,446,880.49	
其他	1,564,534.72	578,988.93	1,564,534.72
合计	23,232,271.00	37,811,289.24	10,956,506.03

其他说明：

71、所得税费用

(1) 所得税费用表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	392,825,040.25	456,630,242.55
递延所得税费用	-37,553,513.01	57,721,200.10
合计	355,271,527.24	514,351,442.65

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

单位：元

项目	本期发生额
利润总额	1,161,279,014.43
按法定/适用税率计算的所得税费用	290,319,753.61
调整以前期间所得税的影响	-8,030,069.47
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	2,294,868.45
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-7,494,206.01
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	63,785,536.93
补确认以前年度未确认可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	-12,093.18
冲回前期确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异的影响	14,407,736.91
所得税费用	355,271,527.24

其他说明

72、其他综合收益

详见附注。

73、现金流量表项目

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
收回土地拍卖保证金		14,595,000.00
政府补助	4,391,126.33	22,226,662.00
利息收入	8,034,728.67	13,078,876.94
收到押金保证金净额	30,201,007.18	
收到补偿款		7,628,240.00
其他	9,088,883.40	2,770,269.89
合计	51,715,745.58	60,299,048.83

收到的其他与经营活动有关的现金说明：

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
支付广告及宣传制作费、渠道业务费	68,941,284.88	70,795,696.81
支付办公费及差旅费	20,016,052.04	28,959,565.04
支付捐赠支出	9,221,400.00	25,925,000.00
支付水电费、燃料费及物料消耗费	18,731,994.38	18,536,545.53
支付浙江耀华建设工程有限公司往来款		12,500,000.00
支付押金保证金净额		11,734,442.21
支付业务招待费	8,157,516.62	11,062,180.00
支付车辆使用费及维修费	10,082,905.96	9,104,120.73
支付代垫款		8,105,423.64
支付中介服务费	5,984,014.36	8,868,720.31
支付的酒店管理费	4,882,372.64	4,767,677.74
支付的银行手续费	4,403,786.79	3,707,610.68
支付物业维修金净额	36,235,783.71	

其他	13,001,357.61	25,445,332.36
合计	199,658,468.99	239,512,315.05

支付的其他与经营活动有关的现金说明：

(3) 收到的其他与投资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
收回杭州东尚置业有限公司（以下简称东尚置业公司）项目投入款		645,337,161.00
收回合作项目外部股东财务资助款	916,610,381.79	
合计	916,610,381.79	645,337,161.00

收到的其他与投资活动有关的现金说明：

(4) 支付的其他与投资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
支付合作项目外部股东财务资助款		750,610,381.79
合计		750,610,381.79

支付的其他与投资活动有关的现金说明：

(5) 收到的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
收到合作项目外部股东投入的项目合作款	2,899,498,226.97	1,834,120,750.00
收到相关单位的财务资助款	279,000,000.00	
合计	3,178,498,226.97	1,834,120,750.00

收到的其他与筹资活动有关的现金说明：

(6) 支付的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
归还合作项目外部股东投入的项目合作款		1,502,500,000.00
归还相关单位的财务资助款	500,000.00	228,000,000.00

支付购买滨凯公司少数股东股权款		270,000,000.00
支付购买东方海岸公司少数股东股权款		120,700,000.00
支付的融资顾问费	11,508,800.00	25,452,200.00
合计	12,008,800.00	2,146,652,200.00

支付的其他与筹资活动有关的现金说明：

74、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

单位：元

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：	--	--
净利润	806,007,487.19	1,456,276,818.68
加：资产减值准备	-6,793,218.22	22,801,481.87
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	116,379,150.15	113,221,963.17
无形资产摊销	5,028,426.67	5,028,426.67
长期待摊费用摊销	2,045,000.00	1,500,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	169,845.77	813,931.37
财务费用（收益以“-”号填列）	204,836,251.24	60,789,822.94
投资损失（收益以“-”号填列）	-784,099.89	-277,526,631.50
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-37,553,513.01	57,721,200.10
存货的减少（增加以“-”号填列）	-2,392,366,083.59	1,581,610,991.95
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	3,241,613,529.33	-3,482,942,993.94
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-3,255,625,223.42	866,078,868.73
经营活动产生的现金流量净额	-1,317,042,447.78	405,373,880.04
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：	--	--
3. 现金及现金等价物净变动情况：	--	--
现金的期末余额	1,866,281,745.88	2,026,940,584.56
减：现金的期初余额	2,026,940,584.56	1,548,129,030.94
现金及现金等价物净增加额	-160,658,838.68	478,811,553.62

(2) 本期支付的取得子公司的现金净额

单位：元

	金额
其中：	--
其中：	--
其中：	--

其他说明：

(3) 本期收到的处置子公司的现金净额

单位：元

	金额
其中：	--
其中：	--
加：以前期间处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	72,195,166.73
其中：	--
上虞亚厦金色家园置业有限公司	72,195,166.73
处置子公司收到的现金净额	72,195,166.73

其他说明：

(4) 现金和现金等价物的构成

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一、现金	1,866,281,745.88	2,026,940,584.56
其中：库存现金	1,421,239.03	3,400,830.03
可随时用于支付的银行存款	1,864,860,506.85	2,023,539,754.53
三、期末现金及现金等价物余额	1,866,281,745.88	2,026,940,584.56

其他说明：

现金流量表补充资料的说明

1) 2014年12月31日，其他货币资金余额系代建项目保函保证金7,079,570.00元，电力保函保证金200,000.00元，电费保证金135,862.62元，质量保证金63,512.59元，农民工工资保障金3,244,390.75元和监管账户余额204,154.98元。

2) 2013年12月31日，其他货币资金余额系代建项目保函保证金2,150,000.00元，电力保函保证金200,000.00元，电费保证金135,381.56元，个贷保证金500,000.00元，农民工工资保障金3,232,903.16元和监管账户余额204,340.82元。

75、所有者权益变动表项目注释

说明对上年期末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额等事项:

76、所有权或使用权受到限制的资产

单位: 元

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	10,927,490.94	[注 1]
应收票据	15,240,743,503.74	为借款提供抵押担保
存货	1,108,022,809.05	为借款提供抵押担保
固定资产	328,191,304.42	为借款提供抵押担保
无形资产	164,063,982.09	为借款提供抵押担保
合计	16,851,949,090.24	--

其他说明:

[注1]: 期末其他货币资金余额系代建项目保函保证金7,079,570.00元, 电力保函保证金200,000.00元, 电费保证金135,862.62元, 质量保证金63,512.59元, 农民工工资保障金3,244,390.75元和监管账户余额204,154.98元。

[注2]: 公司子公司万家星城公司的经营收益为借款提供质押担保。

77、外币货币性项目

(1) 外币货币性项目

单位: 元

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
----	--------	------	-----------

其他说明:

(2) 境外经营实体说明, 包括对于重要的境外经营实体, 应披露其境外主要经营地、记账本位币及选择依据, 记账本位币发生变化的还应披露原因。

适用 不适用

78、套期

按照套期类别披露套期项目及相关套期工具、被套期风险的定性和定量信息:

79、其他

八、合并范围的变更

1、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

单位：元

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	购买日	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
--------	--------	--------	--------	--------	-----	----------	---------------	----------------

其他说明：

(2) 合并成本及商誉

合并成本公允价值的确定方法、或有对价及其变动的说明：

大额商誉形成的主要原因：

其他说明：

(3) 被购买方于购买日可辨认资产、负债

可辨认资产、负债公允价值的确定方法：

企业合并中承担的被购买方的或有负债：

其他说明：

(4) 购买日之前持有的股权按照公允价值重新计量产生的利得或损失

是否存在通过多次交易分步实现企业合并并且在报告期内取得控制权的交易

 是 否

(5) 购买日或合并当期期末无法合理确定合并对价或被购买方可辨认资产、负债公允价值的相关说明

(6) 其他说明

2、同一控制下企业合并

(1) 本期发生的同一控制下企业合并

单位：元

被合并方名称	企业合并中取得的权益比例	构成同一控制下企业合并的依据	合并日	合并日的确定依据	合并当期期初至合并日被合并方的	合并当期期初至合并日被合并方的	比较期间被合并方的收入	比较期间被合并方的净利润
--------	--------------	----------------	-----	----------	-----------------	-----------------	-------------	--------------

					收入	净利润		
--	--	--	--	--	----	-----	--	--

其他说明：

(2) 合并成本

或有对价及其变动的说明：

其他说明：

(3) 合并日被合并方资产、负债的账面价值

企业合并中承担的被合并方的或有负债：

其他说明：

3、反向购买

交易基本信息、交易构成反向购买的依据、上市公司保留的资产、负债是否构成业务及其依据、合并成本的确定、按照权益性交易处理时调整权益的金额及其计算：

4、处置子公司

是否存在单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

是 否

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

是 否

5、其他原因的合并范围变动

说明其他原因导致的合并范围变动（如，新设子公司、清算子公司等）及其相关情况：

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
平湖公司	新设	2014-01-28	35,100,000.00	35.10%

6、其他

九、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

(1) 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	

房开公司	杭州	杭州	房地产业	100.00%		设立
滨绿公司	杭州	杭州	房地产业	50.00%		设立
滨江盛元公司	杭州	杭州	房地产业	50.00%		设立
镜湖置业公司	绍兴	绍兴	房地产业	100.00%		设立
万家星城公司	杭州	杭州	房地产业	100.00%		设立
滨江城东公司	杭州	杭州	房地产业	100.00%		设立
滨江三花公司	杭州	杭州	房地产业	51.00%		设立
滨江酒店公司	杭州	杭州	住宿和餐饮业	100.00%		设立
滨江经纪公司	杭州	杭州	房地产中介		100.00%	设立
曙光公司	杭州	杭州	房地产业	100.00%		设立
滨凯公司	杭州	杭州	房地产业	100.00%		设立
绍兴蓝庭公司	绍兴	绍兴	房地产业	100.00%		设立
上虞置业公司	上虞	上虞	房地产业	100.00%		设立
金华蓝庭公司	金华	金华	房地产业	100.00%		设立
滨江西部公司	杭州	杭州	房地产业	100.00%		设立
滨江建设公司	杭州	杭州	服务业	100.00%		设立
滨江游艇公司	杭州	杭州	服务业	100.00%		设立
滨江南部公司	杭州	杭州	房地产业	100.00%		设立
盛元海岸公司	杭州	杭州	房地产业	50.00%		设立
滨江商博公司	杭州	杭州	房地产业	51.00%		设立
平湖公司	平湖	平湖	房地产业	35.10%		设立
滨江物业公司	杭州	杭州	服务业	100.00%		同一控制下企业合并
友好饭店	杭州	杭州	服务业	100.00%		非同一控制下企业合并
东方海岸公司	杭州	杭州	房地产业	100.00%		非同一控制下企业合并
滨江衢州公司	衢州	衢州	房地产业	100.00%		非同一控制下企业合并

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：

持有半数或以下表决权但仍控制被投资单位、以及持有半数以上表决权但不控制被投资单位的依据：

1) 根据公司与GREEN SEA INTERNATIONAL LIMITED签署的《关于共同投资组建“杭汽发”地块项目公司之协议书》约定，公司对滨绿公司的财务和经营政策能够实施控制，故将其纳入合并财务报表范围。

2) 根据滨江盛元公司、盛元海岸公司和平湖公司的章程约定，公司对上述三家公司的财务和经营政策能够实施控制，故将其纳入合并财务报表范围。

对于纳入合并范围的重要的结构化主体，控制的依据：

确定公司是代理人还是委托人的依据:

其他说明:

(2) 重要的非全资子公司

单位: 元

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
滨绿公司	50.00%	-6,331,961.67		635,096,201.39
滨江盛元公司	50.00%	51,531,828.93		293,414,796.71
滨江三花公司	49.00%	-1,890,306.30		61,658,211.93
盛元海岸公司	50.00%	-468,505.76		24,507,962.81
滨江商博公司	49.00%	-43,840,783.56		192,035,348.56
平湖公司	64.90%	-22,037,506.45		42,862,493.55

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明:

其他说明:

[注]: 公司与少数股东约定: 双方提供给项目公司除注册资本以外的开发资金, 各方可以选择计息或不计息, 但如计息则产生的利息支出由该股东单独承担。上述少数股东损益系在考虑该因素的基础上计算得出。

(3) 重要非全资子公司的主要财务信息

单位: 元

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
滨绿公司	7,613,584,409.99	30,271,098.49	7,643,855,508.48	5,269,102,252.71	1,080,000,000.00	6,349,102,252.71		6,833,109,258.10	26,741,483.77	6,859,850,741.87	4,402,433,562.76	1,150,000,000.00
滨江盛元公司	3,228,139,012.48	208,724.00	3,228,347,736.48	2,615,458,458.26		2,615,458,458.26		3,249,585,613.71	4,079,610.98	3,253,665,224.69	2,171,899,289.15	598,000,000.00
滨江三花公司	4,255,729,196.99	57,973,777.15	4,313,702,974.14	4,187,869,888.57		4,187,869,888.57		3,946,941,279.02	56,706,269.17	4,003,647,548.19	3,423,956,694.66	450,000,000.00
盛元海岸公司	1,522,648,999.10	5,050.00	1,522,654,049.10	1,473,638,123.48		1,473,638,123.48		1,027,392,769.51	15,687.62	1,027,408,457.13	977,455,520.00	
滨江商博公司	5,167,061,994.73		5,167,061,994.73	4,275,153,120.12	500,000,000.00	4,775,153,120.12		2,192,989,134.50		2,192,989,134.50	1,717,813,110.54	
平湖公司	1,568,297,695.59	737,084.43	1,569,034,780.02	1,502,990,876.25		1,502,990,876.25						

单位：元

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
滨绿公司		-12,663,923.34	-12,663,923.34	1,002,364,153.21		-17,454,338.37	-17,454,338.37	1,161,930,144.05
滨江盛元公司	867,804,733.00	129,123,342.68	129,123,342.68	17,780,050.81		-5,941,086.39	-5,941,086.39	229,533,043.03
滨江三花公司		-3,857,767.96	-3,857,767.96	206,872,078.90		-6,651,264.78	-6,651,264.78	1,498,490,209.95
盛元海岸公司		-937,011.51	-937,011.51	-496,204,739.75		-47,062.87	-47,062.87	-293,329,080.49
滨江商博公司		-83,267,149.35	-83,267,149.35	-2,381,501,419.18		-18,620,138.53	-18,620,138.53	-2,045,680,952.60
平湖公司		-33,956,096.23	-33,956,096.23	-1,065,236,546.84				

其他说明：

(4) 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制**(5) 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持**

其他说明：

2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易**(1) 在子公司所有者权益份额发生变化的情况说明****(2) 交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响**

其他说明

3、在合营安排或联营企业中的权益**(1) 重要的合营企业或联营企业**

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	

在合营企业或联营企业的持股比例不同于表决权比例的说明：

持有 20% 以下表决权但具有重大影响，或者持有 20% 或以上表决权但不具有重大影响的依据：

(2) 重要合营企业的主要财务信息

其他说明

(3) 重要联营企业的主要财务信息

其他说明

(4) 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

单位：元

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
合营企业：	--	--
下列各项按持股比例计算的合计数	--	--
联营企业：	--	--
下列各项按持股比例计算的合计数	--	--

其他说明

(5) 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明**(6) 合营企业或联营企业发生的超额亏损**

单位：元

合营企业或联营企业名称	累积未确认前期累计的损失	本期末未确认的损失（或本期分享的净利润）	本期末累积未确认的损失

其他说明

(7) 与合营企业投资相关的未确认承诺**(8) 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债****4、重要的共同经营**

共同经营名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例/享有的份额	
				直接	间接

在共同经营中的持股比例或享有的份额不同于表决权比例的说明：

共同经营为单独主体的，分类为共同经营的依据：

其他说明

5、在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

未纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关说明：

6、其他

十、与金融工具相关的风险

本公司从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得平衡，将风险对本公司经营业绩的负面影响降至最低水平，使股东和其他权益投资者的利益最大化。基于该风险管理目标，本公司风险管理的基本策略是确认和分析本公司面临的各种风险，建立适当的风险承受底线和进行风险管理，并及时可靠地对各种风险进行监督，将风险控制在限定的范围内。

本公司的金融工具导致的主要风险是信用风险、流动风险及市场风险。管理层已审议并批准管理这些风险的政策，概括如下。

(一) 信用风险

信用风险，是指金融工具的一方不能履行义务，造成另一方发生财务损失的风险。

本公司的信用风险主要与银行存款、应收款项有关。为控制该项风险，本公司分别采取了以下措施。

1. 银行存款

本公司将银行存款存放于信用评级较高的金融机构，故其信用风险较低。

2. 应收账款、其他应收款

公司销售房产主要以预收账款的方式进行交易，对个别客户采用信用方式进行交易的客户需要进行信用审核。另外，本公司对应收账款余额进行持续监控，以确保本公司不致面临重大坏账风险。

其他应收款主要系物业维修金、保修金、押金保证金等，公司对此等款项与相关经济业务一并管理并持续监控，以确保本公司不致面临重大坏账风险。

本公司的应收款项中尚未逾期和发生减值的金额，以及虽已逾期但未减值的金融资产的期限分析如下：

项 目	期末数				合 计
	未逾期未减值	已逾期未减值			
		1年以内	1-2年	2年以上	
应收票据	8,400,000.00				8,400,000.00
小 计	8,400,000.00				8,400,000.00

(续上表)

项 目	期初数				合 计
	未逾期未减值	已逾期未减值			
		1年以内	1-2年	2年以上	
应收票据					
小 计					

(二) 流动风险

流动风险，是指企业在履行与金融负债有关的义务时遇到资金短缺的风险，其可能源于无法尽快以公允价值售出金融资产；或者源于对方无法偿还其合同债务；或者源于提前到期的债务；或者源于无法产生预期的现金流量。

为控制该项风险，本公司综合运用票据结算、银行借款等多种融资手段，并采取长、短期融资方式适当结合，优化融资结构的方法，保持融资持续性与灵活性之间的平衡。本公司已从多家商业银行取得银行授信额度以满足营运资金需求和资本开支。

金融工具按剩余到期日分类

项 目	期末数				
	账面价值	未折现合同金额	1年以内	1-3年	3年以上

金融负债					
银行借款	6,912,194,322.50	8,151,584,706.28	2,472,153,718.05	2,675,525,691.99	3,003,905,296.24
应付账款	1,661,262,705.48	1,661,262,705.48	1,661,262,705.48		
其他应付款	6,008,946,892.55	6,008,946,892.55	6,008,946,892.55		
应付利息	15,904,618.99	15,904,618.99	15,904,618.99		
小计	14,598,308,539.52	15,837,698,923.30	10,158,267,935.07	2,675,525,691.99	3,003,905,296.24

(续上表)

项目	期初数				
	账面价值	未折现合同金额	1年以内	1-3年	3年以上
金融负债					
银行借款	9,107,360,000.00	10,417,299,959.40	4,127,889,207.19	4,891,833,145.84	1,397,577,606.37
应付账款	1,702,442,765.25	1,702,442,765.25	1,702,442,765.25		
其他应付款	2,388,784,040.32	2,388,784,040.32	2,388,784,040.32		
应付利息	18,498,231.95	18,498,231.95	18,498,231.95		
小计	13,217,085,037.52	14,527,024,996.92	8,237,614,244.71	4,891,833,145.84	1,397,577,606.37

(三) 市场风险

市场风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场价格变动而发生波动的风险。市场风险主要包括利率风险。

利率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场利率变动而发生波动的风险。本公司面临的市场利率变动的风险主要与本公司以浮动利率计息的借款有关。

截至2014年12月31日，本公司以同期同档次国家基准利率上浮一定百分比的利率计息的银行借款人民币6,912,194,322.50元(2013年12月31日：人民币9,107,360,000.00元)，在其他变量不变的假设下，利率发生合理、可能的50个基准点的变动时，将不会对本公司的利润总额和股东权益产生重大的影响。

十一、公允价值的披露

1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

单位：元

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量	--	--	--	--
二、非持续的公允价值计量	--	--	--	--

- 2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据
- 3、持续和非持续第二层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息
- 4、持续和非持续第三层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息
- 5、持续的第三层次公允价值计量项目，期初与期末账面价值间的调节信息及不可观察参数敏感性分析
- 6、持续的公允价值计量项目，本期内发生各层级之间转换的，转换的原因及确定转换时点的政策
- 7、本期内发生的估值技术变更及变更原因
- 8、不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况
- 9、其他

十二、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例	母公司对本企业的表决权比例
杭州滨江投资控股有限公司(以下简称滨江控股公司)	杭州	房地产业	5,000 万元	53.31%	53.31%

本企业的母公司情况的说明

滨江控股公司为本公司的母公司，自然人股东戚金兴持有滨江控股公司64.00%的股权，系该公司的控股股东，同时自然人股东戚金兴直接持有本公司12.73%的股权，因此本公司最终控制方是自然人戚金兴。

本企业最终控制方是戚金兴。

其他说明：

2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注在其他主体中的权益之说明。

3、本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注。

本期与本公司发生关联方交易，或前期与本公司发生关联方交易形成余额的其他合营或联营企业情况如下：

合营或联营企业名称	与本企业关系
-----------	--------

其他说明

4、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
戚金兴	公司实际控制人、董事长
朱慧明	公司自然人股东、董事兼总经理
莫建华	公司自然人股东、董事
戚加奇	公司董事长戚金兴先生之子
胡宇婕	公司董事、副总经理、董秘李渊先生之配偶
朱书莹	公司总经理朱慧明先生之女
卢慧	公司财务总监沈伟东之配偶
普特房产公司	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
滨普公司	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
杭州滨江餐饮管理有限公司	同受同一实际控制人控制
杭州佳杰塑钢门窗工程有限公司	公司自然人股东朱慧明之关联公司

其他说明

5、关联交易情况

(1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
杭州滨江餐饮管理有限公司	餐饮服务	3,168,975.28	3,078,519.00

出售商品/提供劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
普特房产公司	代建服务	5,435,301.89	
滨普公司	代建服务	47,622,652.07	
滨普公司	物业服务费	1,169,196.95	

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

报告期内，公司控股子公司杭州滨凯房地产开发有限公司与关联自然人卢慧女士签订《商品房买卖合同》，将凯旋门项目建筑面积为275.64????????总???币10,146,308.00???给卢慧???

(2) 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

本公司受托管理/承包情况表：

单位：元

委托方/出包方名称	受托方/承包方名称	受托/承包资产类型	受托/承包起始日	受托/承包终止日	托管收益/承包收益定价依据	本期确认的托管收益/承包收益
-----------	-----------	-----------	----------	----------	---------------	----------------

关联托管/承包情况说明

本公司委托管理/出包情况表：

单位：元

委托方/出包方名称	受托方/承包方名称	委托/出包资产类型	委托/出包起始日	委托/出包终止日	托管费/出包费定价依据	本期确认的托管费/出包费
-----------	-----------	-----------	----------	----------	-------------	--------------

关联管理/出包情况说明

(3) 关联租赁情况

本公司作为出租方：

单位：元

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
-------	--------	-----------	-----------

本公司作为承租方：

单位：元

出租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁费	上期确认的租赁费
-------	--------	----------	----------

关联租赁情况说明

(4) 关联担保情况

本公司作为担保方

单位：元

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
------	------	-------	-------	------------

本公司作为被担保方

单位：元

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
-----	------	-------	-------	------------

关联担保情况说明

(5) 关联方资金拆借

单位：元

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
滨江控股公司	147,280,000.00			截至2014年12月31日，尚有30,000,000.00元的款项未结清。
普特房产公司	70,000,000.00			截至2014年12月31日，

				尚有 50,000,000.00 元的款项未结清。
滨普公司	480,000,000.00			截至 2014 年 12 月 31 日，尚有 100,000,000.00 元的款项未结清。
拆出				

(6) 关联方资产转让、债务重组情况

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
-----	--------	-------	-------

(7) 关键管理人员报酬

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	7,775,000.00	7,910,000.00

(8) 其他关联交易**6、关联方应收应付款项****(1) 应收项目**

单位：元

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	普特房产公司	5,435,301.89	271,765.09		
		5,435,301.89	271,765.09		

(2) 应付项目

单位：元

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
预收款项	胡宇婕	1,000,000.00	1,000,000.00
	朱书莹	1,000,000.00	1,000,000.00
	戚加奇	1,000,000.00	1,000,000.00
	卢薏	1,050,000.00	
	滨普公司	17,377,347.93	

小 计		21,427,347.93	3,000,000.00
其他应付款	滨江控股公司	30,000,000.00	
	滨普公司	100,000,000.00	
	普特房产公司	50,000,000.00	
	杭州佳杰塑钢门窗工程有限 公司	50,000.00	50,000.00
		180,050,000.00	50,000.00

7、关联方承诺

8、其他

十三、股份支付

1、股份支付总体情况

适用 不适用

2、以权益结算的股份支付情况

适用 不适用

3、以现金结算的股份支付情况

适用 不适用

4、股份支付的修改、终止情况

5、其他

十四、承诺及或有事项

1、重要承诺事项

资产负债表日存在的重要承诺

截至资产负债表日，除为银行借款提供资产担保外，本公司不存在需要披露的其他重大承诺事项。

2、或有事项

(1) 资产负债表日存在的重要或有事项

1. 按照房地产企业经营惯例，公司及部分控股子公司为相关业主按揭贷款提供保证。截至2014年12

月31日，本公司及部分控股子公司为购买本公司相关房产的业主提供保证所及的借款金额为387,488.01万元。

2. 截至资产负债表日，除上述事项外本公司不存在需要披露的重大或有事项。

(2) 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明

公司不存在需要披露的重要或有事项。

3、其他

十五、资产负债表日后事项

1、重要的非调整事项

单位：元

项目	内容	对财务状况和经营成果的影响数	无法估计影响数的原因

2、利润分配情况

单位：元

拟分配的利润或股利	
经审议批准宣告发放的利润或股利	每 10 股派发现金红利 0.61 元（含税），红股 6 股（含税），以资本公积金向全体股东每 10 股转增 4 股

3、销售退回

4、其他资产负债表日后事项说明

(一) 资产负债表日后利润分配情况

(二) 2015年2月，公司2015年第一次临时股东大会决议通过《关于公司拟注册和发行不超过人民币30亿元中期票据的议案》。

(三) 2015年2月，公司与杭州润枫置业有限公司、德清凯悦投资合伙企业（有限合伙）、浙江华威建材集团有限公司、杭州张生记艺苑餐饮有限公司以及杭州美澜酒店管理有限公司通过拍卖方式以128,222万元的成交价联合竞得杭政储出（2015）3号地块的土地使用权。

(四) 2015年2月，公司与DARGEY DEVELOPMENT,LLC签订投资意向协议。根据意向协议的约定,公司拟合计投资 6,000 万美元参与位于美国西雅图的 3 处物业的开发，该 3 处物业目前由 DARGEY DEVELOPMENT,LLC 及其关联方投资开发。公司拟参与投资开发物业的基本情况如下：

1) 物业一：位于美国华盛顿州金郡西雅图市第4大道2116号的多用途物业。该41层建筑将包括一家拥有142间房间的精品酒店和339套住宅公寓。该处物业预计总投资1.88亿美元。

2) 物业二：位于美国华盛顿州金郡西雅图市奥赛罗南街和马丁路德金南大道西南角的多用途公寓物

业，包括490套公寓单元。该处物业预计总投资1.1亿美元。

3) 物业三：位于美国华盛顿州金郡海岸线市第155大道北900-904号和奥罗拉大道北15555-15565号的多用途公寓物业，包括309套公寓单元。该处物业预计总投资6,800万美元。公司拟在物业一中投入3,000万美元的股权投资，享受20.00%的初始投资人股权权益；在物业二中投入1,500万美元的股权投资，享受27.50%的初始投资人股权权益；在物业三中投入1,500万元的股权投资，享受40.00%的初始投资人股权权益。

十六、其他重要事项

1、前期会计差错更正

(1) 追溯重述法

单位：元

会计差错更正的内容	处理程序	受影响的各个比较期间报表项目名称	累积影响数

(2) 未来适用法

会计差错更正的内容	批准程序	采用未来适用法的原因

2、债务重组

3、资产置换

(1) 非货币性资产交换

(2) 其他资产置换

4、年金计划

5、终止经营

单位：元

项目	收入	费用	利润总额	所得税费用	净利润	归属于母公司所有者的终止经营利润

其他说明

6、分部信息

(1) 报告分部的确定依据与会计政策

公司以内部组织结构、管理要求、内部报告制度等为依据确定经营分部。公司的经营分部是指同时满足下列条件的组成部分：

- (1)该组成部分能够在日常活动中产生收入、发生费用；
- (2)管理层能够定期评价该组成部分的经营成果，以决定向其配置资源、评价其业绩；
- (3)能够通过分析取得该组成部分的财务状况、经营成果和现金流量等有关会计信息。

本公司以行业分部为基础确定报告分部，与各分部共同使用的资产、负债按照规模比例在不同的分部之间分配。

(2) 报告分部的财务信息

行业分部

项目	房地产业	酒店业	物业服务业	其他	分部间抵销	合计
主营业务收入	11,346,569,155.11	161,395,300.13	152,597,685.77		-24,390,050.44	11,636,172,090.57
主营业务成本	8,907,200,922.50	89,866,174.73	127,232,691.16		-21,160,700.22	9,103,139,088.17
资产总额	37,679,064,382.35	740,572,225.35	88,522,086.52	184,450,860.95	-448,691,159.39	38,243,918,395.78
负债总额	28,714,568,531.18	603,694,192.97	73,582,917.77	89,187,644.87	-447,448,694.56	29,033,584,592.23

(3) 公司无报告分部的，或者不能披露各报告分部的资产总额和负债总额的，应说明原因。

(4) 其他说明

7、其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

8、其他

股东股权质押

截至2014年12月31日，滨江控股公司共持有公司股份72,072万股，占公司股份总数的53.31%，滨江控股公司累计已质押其持有的公司股份32,950万股，占公司股份总数的24.37%。

十七、母公司财务报表主要项目注释

1、应收账款

(1) 应收账款分类披露

单位：元

类别	期末余额	期初余额
----	------	------

	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	23,075,137.78	100.00%	2,234,017.61	9.68%	20,841,120.17	31,918,455.54	100.00%	1,598,582.28	5.01%	30,319,873.26
合计	23,075,137.78	100.00%	2,234,017.61	9.68%	20,841,120.17	31,918,455.54	100.00%	1,598,582.28	5.01%	30,319,873.26

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款：

适用 不适用

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

适用 不适用

单位：元

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例
1 年以内分项			
1 年以内小计	1,533,751.25	76,687.56	5.00%
1 至 2 年	21,537,840.53	2,153,784.05	10.00%
5 年以上	3,546.00	3,546.00	100.00%
合计	23,075,137.78	2,234,017.61	9.68%

确定该组合依据的说明：

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款：

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款：

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 635,435.33 元；本期收回或转回坏账准备金额 0.00 元。

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

单位：元

单位名称	收回或转回金额	收回方式

(3) 本期实际核销的应收账款情况

单位：元

项目	核销金额
----	------

其中重要的应收账款核销情况：

单位：元

单位名称	应收账款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否由关联交易产生
------	--------	------	------	---------	-------------

应收账款核销说明：

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	账面余额	占应收账款余额的比例(%)	坏账准备
客户一	8,696,280.00	37.69	869,628.00
客户二	8,410,566.00	36.45	841,056.60
杭州市江干区艮山东路北区块开发建设指挥部办公室	3,584,240.29	15.53	358,424.03
杭州市江干区普福社区综合改造指挥部	2,137,711.07	9.27	213,771.11
浙江商博置业有限公司	201,742.14	0.87	10,087.11
小计	23,030,539.50	99.81	2,292,966.85

(5) 因金融资产转移而终止确认的应收账款

(6) 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

其他说明：

2、其他应收款

(1) 其他应收款分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	7,855,518,990.70	100.00%	105,906,533.51	1.35%	7,749,612,457.19	6,735,792,061.30	100.00%	102,003,094.34	1.51%	6,633,788,966.96
合计	7,855,518,990.70	100.00%	105,906,533.51	1.35%	7,749,612,457.19	6,735,792,061.30	100.00%	102,003,094.34	1.51%	6,633,788,966.96

						30				
--	--	--	--	--	--	----	--	--	--	--

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

单位：元

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
1 年以内分项			
1 年以内小计	2,907,123.65	145,356.18	5.00%
1 至 2 年	21,668,124.69	2,166,812.48	10.00%
2 至 3 年	1,200,000.00	240,000.00	20.00%
3 年以上	28,096,863.98	22,477,491.18	80.00%
3 至 4 年	28,096,863.98	22,477,491.18	80.00%
5 年以上	2,889,297.86	2,889,297.86	100.00%
合计	56,761,410.18	27,918,957.70	49.19%

确定该组合依据的说明：

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

单位：元

组合名称	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
合并范围内关联方余额	7,798,757,580.52	77,987,575.81	1.00%
合计	7,798,757,580.52	77,987,575.81	1.00%

确定该组合依据的说明：

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 3,903,439.17 元；本期收回或转回坏账准备金额元。

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

单位：元

单位名称	转回或收回金额	收回方式

(3) 本期实际核销的其他应收款情况

单位：元

项目	核销金额
----	------

其中重要的其他应收款核销情况：

单位：元

单位名称	其他应收款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否由关联交易产生
------	---------	------	------	---------	-------------

其他应收款核销说明：

(4) 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
押金保证金	67,891.53	830,580.54
拆借款	7,798,757,580.52	6,601,175,017.20
应收暂付款	8,724,184.50	5,860,400.56
物业维修基金	46,375,664.44	52,768,798.29
股权转让款		72,195,166.73
其他	1,593,669.71	2,962,097.98
合计	7,855,518,990.70	6,735,792,061.30

(5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
滨江商博公司	拆借款	2,179,965,692.55	其中账龄 1 年以内的金额为 1,464,846,729.52 元，账龄 1-2 年的金额为 715,118,963.03 元。	27.75%	21,799,656.93
滨江西部公司	拆借款	1,079,700,000.00	其中账龄 1 年以内的金额为 112,000,000.00 元，账龄 1-2 年的金额为 119,000,000.00 元，账龄 2-3 年的金额为 182,000,000.00 元，账龄 3-5 年 666,700,000.00 元。	13.74%	10,797,000.00

上虞置业公司	拆借款	822,000,000.00	其中账龄 1 年以内的金额为 525,000,000.00 元, 账龄 1-2 年的金额为 297,000,000.00 元。	10.46%	8,220,000.00
盛元海岸公司	拆借款	736,500,000.00	1 年以内	9.38%	7,365,000.00
滨江盛元公司	拆借款	687,018,250.00	1 年以内	8.75%	6,870,182.50
合计	--	5,505,183,942.55	--	70.08%	55,051,839.43

(6) 涉及政府补助的应收款项

单位：元

单位名称	政府补助项目名称	期末余额	期末账龄	预计收取的时间、金额及依据

(7) 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

(8) 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

其他说明：

3、长期股权投资

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	3,634,352,151.90		3,634,352,151.90	4,084,252,151.90		4,084,252,151.90
合计	3,634,352,151.90		3,634,352,151.90	4,084,252,151.90		4,084,252,151.90

(1) 对子公司投资

单位：元

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
房开公司	10,000,000.00	10,000,000.00		20,000,000.00		
滨绿公司	694,570,094.00			694,570,094.00		
友好饭店	220,941,842.28			220,941,842.28		
镜湖置业公司	10,000,000.00			10,000,000.00		
滨江盛元公司	250,000,000.00			250,000,000.00		

东方海岸公司	320,000,000.00			320,000,000.00		
万家星城公司	10,000,000.00			10,000,000.00		
滨江物业公司	6,971,448.24			6,971,448.24		
滨江酒店公司	160,000,000.00			160,000,000.00		
滨江城东公司	10,000,000.00			10,000,000.00		
滨江三花公司	153,000,000.00			153,000,000.00		
曙光公司	10,000,000.00			10,000,000.00		
滨江衢州公司	275,000,000.00			275,000,000.00		
滨凯公司	10,000,000.00			10,000,000.00		
上虞置业公司	499,858,524.81		495,000,000.00	4,858,524.81		
金华蓝庭公司	550,000,000.00			550,000,000.00		
滨江西部公司	200,000,000.00			200,000,000.00		
滨江建设公司	10,000,000.00			10,000,000.00		
绍兴蓝庭公司	348,910,242.57			348,910,242.57		
滨江游艇公司	5,000,000.00			5,000,000.00		
滨江南部公司	50,000,000.00			50,000,000.00		
盛元海岸公司	25,000,000.00			25,000,000.00		
滨江商博公司	255,000,000.00			255,000,000.00		
平湖公司		35,100,000.00		35,100,000.00		
合计	4,084,252,151.90	45,100,000.00	495,000,000.00	3,634,352,151.90		

(2) 对联营、合营企业投资

单位：元

投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备 期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下 确认的投资 损益	其他综合 收益调整	其他权益 变动	宣告发放 现金股利 或利润	计提减值 准备	其他		
一、合营企业											
二、联营企业											

(3) 其他说明

4、营业收入和营业成本

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

	收入	成本	收入	成本
主营业务	3,730,151,987.00	2,619,999,834.11	4,258,932,281.00	2,183,213,453.88
其他业务	73,449,543.19	12,059,759.43	76,541,198.38	11,095,470.48
合计	3,803,601,530.19	2,632,059,593.54	4,335,473,479.38	2,194,308,924.36

其他说明：

5、投资收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	64,000,000.00	743,619,166.30
处置长期股权投资产生的投资收益		34,303,691.54
持有至到期投资在持有期间的投资收益		241,789,402.46
合计	64,000,000.00	1,019,712,260.30

6、其他

十八、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

适用 不适用

单位：元

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	-169,845.77	
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免	3,702,762.11	
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）	16,973,319.05	
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、交易性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、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	784,099.89	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-9,008,097.75	

减：所得税影响额	3,070,559.39	
少数股东权益影响额	-520,719.07	
合计	9,732,397.21	--

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

2、净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率	每股收益	
		基本每股收益（元/股）	稀释每股收益（元/股）
归属于公司普通股股东的净利润	10.91%	0.61	0.61
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	10.79%	0.61	0.61

3、境内外会计准则下会计数据差异

（1）同时按照国际会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

适用 不适用

（2）同时按照境外会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

适用 不适用

（3）境内外会计准则下会计数据差异原因说明，对已经境外审计机构审计的数据进行差异调节的，应注明该境外机构的名称

4、会计政策变更相关补充资料

适用 不适用

公司根据财政部 2014 年发布的《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》等八项会计准则变更了相关会计政策并对比较财务报表进行了追溯重述，重述后的 2013 年 1 月 1 日、2013 年 12 月 31 日合并资产负债表如下：

单位：元

项目	2013 年 1 月 1 日	2013 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	1,554,991,712.30	2,033,363,210.10	1,877,209,236.82
应收票据			8,400,000.00
应收账款	3,432,679.05	51,142,413.73	73,458,069.00

预付款项	1,050,665,172.70	3,266,638,765.34	42,092,549.37
其他应收款	937,884,636.94	1,053,496,077.14	114,035,547.62
存货	31,581,182,181.68	30,121,447,117.50	33,012,576,398.61
其他流动资产	1,375,480,888.00	1,074,649,091.72	1,014,803,697.11
流动资产合计	36,503,637,270.67	37,600,736,675.53	36,142,575,498.53
非流动资产：			
可供出售金融资产	5,000,000.00	10,000,000.00	10,000,000.00
持有至到期投资	10,000,000.00		
投资性房地产	843,967,738.12	1,049,184,287.08	1,200,597,670.43
固定资产	434,288,090.25	398,834,899.48	355,962,591.88
在建工程	166,294.59	722,784.79	112,521.79
工程物资	136,512,477.24	131,484,050.57	
固定资产清理	593,092.34	593,092.34	
无形资产	136,512,477.24	131,484,050.57	126,455,623.90
商誉	593,092.34	593,092.34	593,092.34
长期待摊费用		3,500,000.00	2,155,000.00
递延所得税资产	429,255,245.78	369,767,335.72	407,320,848.73
非流动资产合计	1,859,782,938.32	1,964,086,449.98	2,103,197,349.07
资产总计	38,363,420,208.99	39,564,823,125.51	38,245,772,847.60
流动负债：			
应付账款	1,142,312,719.52	1,702,442,765.25	1,661,262,705.48
预收款项	17,282,755,583.02	16,842,791,485.23	13,469,925,226.64
应付职工薪酬	61,822,300.46	62,638,735.17	82,785,167.02
应交税费	1,134,788,379.61	934,161,551.23	877,002,303.59
应付利息	18,059,803.48	18,498,231.95	15,904,618.99
其他应付款	2,611,972,392.55	2,388,784,040.32	6,008,946,892.55
一年内到期的非流动 负债	1,997,240,000.00	3,924,440,000.00	2,379,560,000.00
流动负债合计	24,248,951,178.64	25,873,756,809.15	24,495,386,914.27
非流动负债：			
长期借款	6,428,360,000.00	5,182,920,000.00	4,532,634,322.50
递延收益		20,000,000.00	7,417,807.28
非流动负债合计	6,428,360,000.00	5,202,920,000.00	4,540,052,129.78
负债合计	30,677,311,178.64	31,076,676,809.15	29,035,439,044.05

所有者权益：			
股本	1,352,000,000.00	1,352,000,000.00	1,352,000,000.00
资本公积	568,420,619.20	564,822,846.55	564,822,846.55
盈余公积	436,081,219.33	619,880,336.81	676,000,000.00
未分配利润	3,644,493,525.54	4,743,730,883.24	5,367,935,942.05
归属于母公司所有者权益合计	6,000,995,364.07	7,280,434,066.60	7,960,758,788.60
少数股东权益	1,685,113,666.28	1,207,712,249.76	1,249,575,014.95
所有者权益合计	7,686,109,030.35	8,488,146,316.36	9,210,333,803.55
负债和所有者权益总计	38,363,420,208.99	39,564,823,125.51	38,245,772,847.60

5、其他

第十二节 备查文件目录

- 一、载有董事长签名的公司2014年年度报告全文。
 - 二、载有公司法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的财务报表。
 - 三、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。
 - 四、报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。
- 上述文件置备于公司董事会办公室备查。

杭州滨江房产集团股份有限公司

董事长： 戚金兴

二零一五年四月二十八日