



杭州滨江房产集团股份有限公司

2020 年年度报告

2021 年 04 月

## 第一节 重要提示、目录和释义

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。

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：保证本年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

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。

公司需遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第 3 号—上市公司从事房地产业务》的披露要求

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：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。

公司经本次董事会审议通过的利润分配预案为：以 3111443890 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 2.26 元（含税），送红股 0 股（含税），不以公积金转增股本。

## 目录

第一节 重要提示、目录和释义 .....	2
第二节 公司简介和主要财务指标.....	5
第三节 公司业务概要 .....	9
第四节 经营情况讨论与分析 .....	14
第五节 重要事项.....	46
第六节 股份变动及股东情况.....	64
第七节 优先股相关情况.....	69
第八节 可转换公司债券相关情况.....	70
第九节 董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	71
第十节 公司治理.....	78
第十一节 公司债券相关情况.....	83
第十二节 财务报告 .....	87
第十三节 备查文件目录.....	249

## 释义

释义项	指	释义内容
公司、本公司、滨江集团	指	杭州滨江房产集团股份有限公司
报告期	指	2020 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日的会计期间
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《公司章程》	指	《杭州滨江房产集团股份有限公司章程》
滨江控股公司	指	杭州滨江投资控股有限公司，本公司控股股东

## 第二节 公司简介和主要财务指标

### 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媒体的名称	《证券时报》、《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

组织机构代码	91330000719577660B
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	杭州市钱江路 1366 号华润大厦 B 座 27F
签字会计师姓名	蒋舒媚 沈祥红

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

#### 六、主要会计数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

是  否

	2020 年	2019 年	本年比上年增减	2018 年
营业收入（元）	28,596,799,809.91	24,954,503,284.58	14.60%	21,115,474,506.44
归属于上市公司股东的净利润（元）	2,327,645,169.99	1,631,223,106.02	42.69%	1,217,015,452.00
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	2,127,464,335.79	1,602,727,686.05	32.74%	1,218,698,617.25
经营活动产生的现金流量净额（元）	-3,157,140,189.27	2,621,124,242.81	-220.45%	-13,940,192,250.47
基本每股收益（元/股）	0.75	0.52	44.23%	0.39
稀释每股收益（元/股）	0.75	0.52	44.23%	0.39
加权平均净资产收益率	13.32%	10.22%	3.10%	8.26%
	2020 年末	2019 年末	本年末比上年末增减	2018 年末
总资产（元）	172,015,527,939.37	129,625,352,488.97	32.70%	87,552,256,713.71
归属于上市公司股东的净资产（元）	18,369,349,965.90	16,567,369,192.66	10.88%	15,261,084,455.96

公司最近三个会计年度扣除非经常性损益前后净利润孰低者均为负值，且最近一年审计报告显示公司持续经营能力存在不确定性

是  否

扣除非经常损益前后的净利润孰低者为负值

是  否

## 七、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照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

公司报告期不存在按照国际会计准则与按照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。

### 2、同时按照境外会计准则与按照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

公司报告期不存在按照境外会计准则与按照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。

## 八、分季度主要财务指标

单位：元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	3,780,652,296.11	6,526,692,247.65	2,592,486,549.58	15,696,968,716.57
归属于上市公司股东的净利润	277,696,118.65	587,537,314.80	23,482,268.11	1,438,929,468.43
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	273,565,145.23	452,171,576.48	27,807,410.45	1,373,920,203.63
经营活动产生的现金流量净额	-2,546,048,029.66	4,130,286,112.25	-6,287,358,713.94	1,545,980,442.08

上述财务指标或其加总数是否与公司已披露季度报告、半年度报告相关财务指标存在重大差异

是  否

## 九、非经常性损益项目及金额

适用  不适用

单位：元

项目	2020 年金额	2019 年金额	2018 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）	126,141,436.37	-5,695,183.83	-318,630.10	
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）	3,645,337.75	2,930,530.34	10,131,246.71	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	16,499,448.74	70,509,222.11	-7,047,264.37	
委托他人投资或管理资产的损益	1,149,005.94	-11,822,727.33	3,934,424.09	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融	150,595,484.74	24,702,066.81	9,081,165.96	

负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益				
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-37,741,581.12	-15,321,686.38	-4,496,422.54	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	1,199,709.39	3,259.68		
减：所得税影响额	69,617,936.26	18,270,200.09	4,091,140.75	
少数股东权益影响额（税后）	-8,309,928.65	18,539,861.34	8,876,544.25	
合计	200,180,834.20	28,495,419.97	-1,683,165.25	--

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。



## 第三节 公司业务概要

### 一、报告期内公司从事的主要业务

自1996年公司成立以来，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。2020年，通过全体滨江人的共同努力，各项工作顺利推进。公司全年销售额1363.6亿元，同比增长21.7%，根据克尔瑞统计数据，公司位列行业销售排名第27位，行业影响力、市场带动力不断提高。2020年度公司取得良好的经营业绩，报告期内大江名筑、翡翠江南、江南名府、平湖万家花城兴和苑、未来海岸、义乌滨江壹品、温岭铂金海岸北苑、同协金座、义乌锦绣之城、诺德学府、十里春晓、卧城印象、平湖万家花城万和苑等项目交付结转，实现营业收入285.97亿元，实现归母净利润23.28亿元，分别较上年同期增长14.6%和42.7%。

报告期内，公司荣获由国务院发展研究中心企业研究所、清华大学房地产研究所和中国指数研究院三家研究机构共同发布的2020中国房地产综合实力百强企业第24位，较上年提升1位，其中融资能力和盈利性均位列全国top10，荣获“中国民营企业500强”“浙江省百强企业”、“浙江省服务业百强企业”、“2020长三角服务业企业100强”、“2020年度中国房企人力资本价值排行前三甲”、“杭州市抗击新冠肺炎疫情先进集体”等品牌荣誉。

在今后发展中，公司将继续秉承“让老百姓都能住上一套好房子”的理念，不断提高社会的认可度、行业的影响力、业主的美誉度和员工的满意度，为千家万户创造安居乐业的理想栖息地并成为消费者心中值得信赖的著名房地产品牌。

### 二、主要资产重大变化情况

#### 1、主要资产重大变化情况

主要资产	重大变化说明
货币资金	货币资金较期初增加 54.14%，主要系销售及筹资取得的货币资金增加所致。
交易性金融资产	交易性金融资产较期初增加 188.24%，主要系购买理财产品增加所致。
存货	存货较期初增加 37.60%，主要系支付土地和工程款增加所致。
长期股权投资	长期股权投资较期初增加 102.25%，主要系本期对联营合营企业投资增加所致。
长期待摊费用	长期待摊费用较期初增加 62.79%，主要系本期支付土地租赁费增加所致。
投资性房地产	投资性房地产较期初增加 85.95%，主要系本期存货拟对外出租转入投资性房地产所致。

#### 2、主要境外资产情况

√ 适用 □ 不适用

资产的具体内容	形成原因	资产规模	所在地	运营模式	保障资产安全性的控制措施	收益状况	境外资产占公司净资产的比重	是否存在重大减值风险

子公司	境外投资	226,282.62 万元	美国	投资	健全风险控制制度并有效执行	项目已投入使用,产生酒店及公寓租金收入	12.32%	否
-----	------	------------------	----	----	---------------	---------------------	--------	---

### 三、核心竞争力分析

行业上行有竞争力，行业下行能把握机会。

做“行业品牌领跑者，高端品质标准制订者”。

公司核心竞争力具体体现如下：

#### 一、一个核心优势。

人员精干高效是滨江的核心优势。公司自成立以来，一贯保持人员精干高效，通过自身对提升管理水平的多年努力，已经形成了一支能准确把握时间、控制成本、保证品质、高度稳定的优秀团队，在工程、销售、财务、人力资源和品牌宣传等各方面，都做到人员少、时间快、成本低、品质好、客户满意。截止2020年末，公司房地产板块员工1053人，管理项目100余个，平均每个项目10人，按2020年全年1363.6亿元销售额计算，人均销售额1.29亿元，位列克尔瑞2020年度中国房企人力资本价值排行前三甲。不论从全国、全省、还是杭州来看，公司的人员精干高效都具有领先优势。

做到人员精干高效，依托的是行业领先的管理标准化和产品标准化。公司拥有一套高效、成熟、富有竞争力的管理标准化体系，涵盖项目运营、工程管理、投资、财务、人力、行政、销售等各部门，共涉及46套标准化制度及科目，随着公司业务规模和管理半径的扩大，近两年公司又对标准化管理制度进行了更新梳理和深化，执行管理标准化更加细化、清晰、务实，更为有效。

产品标准化上，公司建立了“A+定制、A+豪华、A+经典、A 豪华、A 经典、A 舒适、B 豪华、B 经典、B 舒适、C 豪华、C 经典、C 舒适、D 豪华、D 经典、D 舒适”共四大产品体系十五个标准版本的完整产品标准化体系，并将标准化体系进一步延伸到小区配套及专业服务房产各相关领域。产品标准化使产品打造具有可复制性，从而大大提高项目定位、方案设计、招标及材料采购等各开发环节的效率。

工程管理标准化上，建立和完善了《样板先行制度》、《工程防渗漏水管控制度》、《隔音降噪专项管控制度》、《门窗系统专项管控制度》、《成品保护制度》、《交房验房制度》等一系列工程管理标准化制度，在关键时间节点和重点环节加强工程质量控制。

项目运营管理标准化上，公司对项目开发全周期各环节和节点进行了系统的梳理，出台《项目运营管理办法》，明确项目开发运营节点，加强对项目各环节的监督和管控。

#### 二、两个引领优势

##### （一）品质品牌优势

1、品质品牌的引领优势，主要是建立有效的创新团队。公司一方面自己创新，另外一方面是引进大量优秀的设计单位。每个分项都要有创新，包括建筑、装修、环境、配套、设施设备等等，都有创新的成分和引领行业的内容。首先是坚持产品的创新，公司保持每年都有2—6个新品推向市场；其次是在科技、智能化上做点的突破；再次是在环保上创新，不仅仅是使用环保设施设备，更是要在配套和服务上的深化、细化、完善，比如考虑水资源的循环利用。公司从“创造生活，建筑家”的产品理念出发，全方位努力打造全天候生活园区体系，并从精装、园林、配套、功能、服务等多维度，投入更多的心力去推敲和呈现更完美的产品，例如公司精装标准历经四代演变升级，用潜心学习的态度，通过对产品的不断完善和升级，始终走在行业前端。同时我们专注于户型的设计提升，动静分区，布局均衡，首创豪宅化收纳标准，合理规划更多储物空间，将空间利用达到合理化，力求实现“精致、舒适、实用”。

2、做好品质标杆建设，滨江进入每一个区域、每一个城市、每一个区块，都要做综合方面的标杆。这两年公司提出要做“行业品牌领跑者，高端品质标准制订者”，今后还要朝着真正成为“行业品牌领跑

者，行业品质标准制订者”努力！我们从原来的“抓质量”，到“做品质”，到后面的“创品牌”，未来要做“名牌”，后面还有很多路要走，“品牌”是动力，是责任，更是担当！因为品牌好，所以各方面的广告费用要更低。

3、营销方面，公司品牌品质在营销方面的影响力充分体现，公司自1992年成立以来，一直秉承“客户的口碑比金杯、银杯更具价值”的理念，在产品打造上精益求精，努力为客户提供高品质产品。经过29年的发展，公司已形成包括产品、配套和服务的整体综合品牌，并获得市场的高度认可。公司品牌的市场认可度表现在：

(1) 一手房销售，公司的项目售价更高、销售速度更快。外地项目如曙光之星，在2019年全年签约金额8.82亿，位列如皋市区销售TOP3；2019年项目签约均价11154.8元/m<sup>2</sup>位列全市新建商品住宅签约均价TOP2；2020年签约均价达12782.68元/m<sup>2</sup>，并于2020年上半年售罄所有推出房源；江西上饶公园壹号2020年合计总推房源901套，去化率高达97%，位列上饶广信区年度单盘销售榜第四名，并以近13000元/m<sup>2</sup>的均价，遥遥领先上饶8000元/m<sup>2</sup>左右的市场均价；湖州十里春晓项目，截至2020年12月31日以14.65亿签约金额位列湖州主城区新建商品住宅签约金额TOP5，项目签约均价16896.26元/m<sup>2</sup>位列新建商品住宅签约金额TOP10第二名；在实施限购限价的杭州，2021年2月，共有19个项目集中开盘，平均中签率为13.6%，而滨江的7个项目平均中签率仅为6.3%。这些都足以说明公司项目的强大品牌号召力和品牌溢价实力。

(2) 在二手房市场，公司二手房能获得较高的市场溢价，溢价率甚至在30%以上，典型的如江干区的华家池公寓，二手房挂牌均价较周边可比项目溢价高达18%；余杭区万家名城二手房挂牌均价较周边可比项目溢价达12%左右；位于杭州市中心板块的武林壹号二手房挂牌均价较周边可比项目溢价高达42%；而公司早期开发的御景苑项目目前二手房挂牌均价较周边可比项目溢价高达30%以上。外地项目如平湖的万家花城，是目前平湖市场上认可度最高的一个项目，二手房挂牌均价在23000元/m<sup>2</sup>，周边同类型产品的价格在20000-21000元/m<sup>2</sup>，溢价率也达到了10%以上，公司产品在二手房市场的高溢价能力也说明了市场对滨江品牌的认可。

(3) 交付的满意度，公司项目交付收房率超99%。在交付节点的收房率上，公司交付的楼盘一直维持超高的收房率，交房基本接近零投诉的顺利程度体现了业主对滨江产品的认可。

(4) 客户忠诚度。一个好的品牌，客户忠诚度肯定高，不仅客户自己反复买，而且积极帮助宣传推广，介绍兄弟姐妹、亲戚朋友、同事都能一起买。公司一直提倡品质营销、口碑营销、服务营销、老业主营销，深信客户的口碑比金杯、银杯更具价值，自己说得再好都不如业主的一句赞赏。根据公司后期对业主的满意度调查，公司的产品和品牌是业主认为促成成交的首要因素，有超过96%的业主愿意推荐身边的亲朋好友购买公司开发的楼盘。因此，滨江不仅仅是产品卖得好，而且营销费用低！

## (二) 融资优势

1、企业经营能力强、资产质量好、企业信誉好，这三项是滨江融资优势的基础。根据《中国房地产百强企业研究报告》，房企债券融资的平均成本在2019年是7%，而滨江在2019年的综合融资利率是5.6%，2020年更是达到了5.2%的新低点。

2、AAA的信用评级。2020年6月，联合信用评级有限公司将公司主体信用评级由AA+提升至AAA，公司成功获得了交易所和银行间市场的AAA评级，截止报告期末，浙江省内获得AAA评级的A股上市公司仅有15家，且以国企、央企为主，公司此次获得AAA评级，是浙江省第一家获得AAA评级的房地产上市公司，也是全国获得AAA评级的少数民营房地产开发企业之一，此前获得AAA主体信用评级的上市房地产企业大多是国企央企，A股民营房企包括滨江在内总共也只有六家。公司优秀的资产质量、经营状况、稳健的经营风格得到了评级机构和金融机构的高度认可，AAA的资信评级的取得为滨江发挥融资优势创造了基础。

3、财务稳健。2020年末，公司有息负债规模419.6亿元，其中银行贷款占比71%，直接融资占比29%，扣除预收款后的资产负债率为69.71%，净负债率为83.57%。债务期限构成上，短期债务为109.45亿元，占比仅为26.08%，低于期末货币资金（185.22亿元），现金短债比为1.69倍，可有效覆盖短期债务。2020年乃至未来两到三年甚至更长时间，滨江要继续将有息负债水平控制在合理范围内，有息负债总额不超过

总资产的30%，且要持续保持“三条绿线”，在行业中保持已有的优势。

4、融资总额增加，融资成本持续下降。2020年末公司有息负债419.6亿元，在融资规模增加的情况下，滨江的融资成本却持续下降，2017年6%，2018年5.8%，2019年5.6%，2020年5.2%，2020年下降幅度最大，达到0.4%，按照权益有息负债395亿元计算，可以节省利息1.5亿元。

5、回款。企业发展不可能依靠有息负债的无限制增加，主要依靠的是加速销售回款。2020年，滨江的平均回款率达到90%，2021年要继续发挥回款优势，平均达到92%~93%。

### 三、三个领先优势。

#### （一）时间优势——保证质量抢时间。

保持并发挥滨江的时间优势，从单纯的抢工期，发展到科学地安排时间。从内部时间上进行加速，比如拿地后方案的抓紧确定，工程招标的快速推进，内部工程、营销各部门的加快同步协调等。外部政府协调以及各项审批做到严谨、高效。一个优秀的企业，只有在保证品质的同时发挥时间上的领先优势，才能更好发挥战斗力。

#### （二）成本优势——保证品质控成本。

在保证产品品质的前提下，公司将成本控制作为一个系列而不是一个单项进行控制，通过建立全项目全周期的成本控制体系，牢牢把控目标管理、动态监控、核算总结三环节，坚持在保证产品品质的基础上，从分部到分项对工程成本控制进行精细化管理，主要体现在：

（1）产品定位环节：公司建立了详细的产品标准，拿地后即可根据地块特征，选择合适的产品标准，做到合理定位。

（2）设计环节：从设计抓起，设计出品质、设计控成本、设计出利润。公司建立了详细的设计控制指标，通过设计指标来指导项目合理设计、杜绝浪费；对成本控制的重点部位，通过设计方案比选，选择经济合理的设计方案以达到成本优化。

（3）招标采购环节：通过不断引进优秀合格供方，提高招标的竞争性；同时公司采用战略采购、集中采购的模式来降低招采成本。

（4）施工环节：严把施工图设计关，有效防止因为图纸设计不详造成的后续变更；施工前，严格执行施工图交底制度，避免因设计理解错误造成的成本浪费；严格执行样板先行制度（含幕墙、精装修、景观等各项专业工程），通过样板先行施工，减少后续大面积施工的设计变更，降低无效成本；公司严控工程签证环节，通过建立严格的工程签证制度，明确审批权限，确保工程变更成本在控制范围内。

（5）结算环节：公司针对项目的结算控制建立严格的管理制度，通过自审、第三方审核、复审等环节有效保证结算成果的准确性，确保工程成本在目标控制范围内。

#### （三）合作优势。

1、良好的营商环境。公司经过二十余年的积累与发展，行业和市场认可度越来越高，公司董事长戚金兴先生担任中国房地产业协会副会长，杭州市房地产业协会第八届理事会会长，公司总经理朱慧明先生担任杭州市房地产业协会第八届理事会执行会长，也显示了行业和政府对于滨江的高度信任和认可，同时也为公司开展经营提供了良好的营商环境，公司成立29年来，始终保持着与社会各方面良好合作关系，与滨江合作安全、稳健，正是基于对滨江的高度信任和产品品质的认可，即使在市场下行时，合作方也更愿意与滨江紧密结合、高度绑定，共克时艰。

2、开发企业间的合作。与合作的开发企业，无论大小，滨江都紧密合作。随着行业集中度的不断提高，行业竞争往往转为强强联合、合作共赢，滨江目前和全国地产前20强中的16家都有合作，在合作中发挥各自优势，实现项目效益的最大化，合作共赢，其中95%以上的项目均由公司操盘，也代表同行对滨江品质、品牌和开发能力的高度认可。通过建立良好的合作关系，滨江积蓄了一大批有实力的战略合作伙伴，这也使滨江在下一步发展中更具有战斗力。

3、工程合作。滨江一直坚持建立稳定的、高品质的供应商体系，包括设计单位、总包单位、装修、

幕墙、门窗、环境、设备设施等等，与合作各方结成互信互利的长期战略合作伙伴关系，合作共赢的观念深入人心，公司成立29年来，总包单位共有9家，均为特级及一级资质企业，其中有5家多年来长期合作，合作年限均在10年以上，最长的达25年以上，在长期合作中形成的互信互利关系，各方之间能够高效配合，形成合力，取得1+1>2的效果。合作方组成了“滨江系”的大家庭，由于对滨江信任度高，对合作风险预估小，合作价格也更加优惠。此外，合作伙伴对滨江保证品质前提下，成本要求、时间要求充分理解，在项目开发过程中，公司与各环节合作方之间、合作方与合作方之间能够高效配合，形成合力，这也为公司项目开发保证质量抢时间提供有力保障。未来公司也将继续与合作方保持愉快的合作关系，互惠互利，合作共赢。

## 第四节 经营情况讨论与分析

### 一、概述

#### （一）行业格局

##### 1、调控基调：坚持“房住不炒”定位不变

2020年，我国房地产政策继续坚持“房住不炒”总基调。2020年4月、7月两次中央政治局会议均重申“房子是用来住的、不是用来炒的”基调，促进房地产市场平稳健康发展。2020年5月，两会政府工作报告提及“坚持房子是用来住的，不是用来炒的定位，因城施策，促进房地产市场平稳健康发展”。2020年11月，《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标的建议》正式对外发布，指出未来五年坚持“房子是用来住的、不是用来炒的，租购并举、因城施策，促进房地产市场平稳健康发展”。2020年12月，中央经济工作会议为2021年楼市定调：解决好大城市住房突出问题；住房问题关系民生福祉。要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，因地制宜、多策并举，促进房地产市场平稳健康发展。

在“房住不炒”基调指导下，各地方政府继续围绕稳地价、稳房价、稳预期的调控目标，按照“因城施策”原则更加灵活精准调控，保持房地产市场平稳健康发展。

2020年，房地产金融监管力度持续强化，“三道红线”试点实施，倒逼房企去杠杆、降负债，增强自身的抗风险能力，推动行业健康发展。12月底，银行业金融机构房地产贷款集中度管理制度出台，中央对银行端的房地产金融监管进一步强化，对房地产行业资金管控能力也提出了更高的要求。

##### 2、全国房地产市场相关数据

###### （1）商品房销售再创新高

根据国家统计局数据，2020年，全国实现商品房销售面积17.6亿平方米，比上年增长2.6%，其中住宅销售面积15.49亿平方米，同比增长3.2%；同期，全国实现商品房销售额17.36万亿元，增长8.7%，增速比上年提高2.2个百分点，其中，住宅销售总额15.46万亿元，同比增长10.8%，2020年，商品房销售面积和销售额均创下历史新高，在疫情之下整体表现出较强韧性。

###### （2）房价稳中有升

根据中国指数研究院统计，2020年1-12月，全国百城新建住宅均价累计上涨3.46%，涨幅较2019年扩大0.12个百分点扩大，整体价格稳中有升。各梯队城市中，一线城市价格累计涨幅较2019年扩大，二线及三四线代表城市累计涨幅均有所收窄。百城二手住宅价格累计小幅上涨，各月环比均小幅上涨，整体表现平稳。

###### （3）投资增速回落

根据国家统计局数据，2020年，全国房地产开发投资额为14.14万亿元，比上年增长7.0%，增速较2019年回落2.9个百分点，其中，住宅投资10.4万亿元，增长7.6%，增速比上年回落6.3个百分点。全国房屋新开工面积为22.44亿平方米，同比下降1.2%。土地购置数据方面，依然保持降温态势，全年房地产开发企业土地购置面积2.55亿平方米，同比下降1.1%，降幅比上年收窄10.3个百分点；土地成交价款1.73万亿元，同比增长17.4%。

###### （4）去库存仍继续

库存方面，根据国家统计局数据，2020年末，全国商品房待售面积49850万平方米，比上年末增加29万平方米，其中，住宅待售面积2.24亿平方米，商品房待售面积和住宅待售面积自2020年1-2月份达到阶段高点以来，已经连续10个月下跌，库存去化较好。

###### （5）行业集中度持续提升

根据克而瑞 (CRIC)统计, 2020年, TOP10、TOP30、TOP50、TOP100房企的销售操盘金额集中度已分别达到26.3%、44.6%、54.6%及65.6%, 行业集中度持续提升, 随着市场资源向优势企业集聚, 规模房企竞争优势进一步深化, “强者恒强”的行业竞争格局更加明显。

## （二）公司主要房地产项目所在城市市场情况

公司项目经营主要集中在杭州及浙江省内的宁波、金华、嘉兴、温州、湖州等区域，省外进入城市有上海、深圳、江苏苏州、南京、南通及江西上饶。上述城市2020年度房地产市场总体运行平稳，其市场情况主要指标数据具体如下：

所属区域	土地市场成交情况					开发投资		新开工		销售金额		销售面积		销售均价	
	宗数(宗)	土地出让金(亿元)	建设用地面积(万方)	成交楼面地价(元/m <sup>2</sup> )	平均溢价率	数值(亿元)	同比变动	数值(万方)	同比变动	数值(亿元)	同比变动	数值(万方)	同比变动	数值(元/m <sup>2</sup> )	同比变动
杭州	651	2670.01	1767.9	6657	19.46%	3585.76	5.56%	3547.44	45.69%	4525.96	15.35%	1699.33	12.27%	26634	2.75%
宁波	732	1818.9	2116.6	4343	26.02%	1866.19	9.54%	2167.44	3.13%	2986.47	15.61%	1817.23	5.98%	16434	9.09%
金华	896	845.21	1375.61	2804	28.04%	623.24	8.81%	999.46	33.36%	1136.99	39.75%	697.41	24.87%	16303	11.92%
嘉兴	640	812.44	1840.06	1980	20.99%	1100.65	12.35%	1342.24	3.16%	1667.58	16.54%	1184.35	10.77%	14080	5.21%
温州	520	1092.57	1287.66	3518	17.76%	1258.44	4.56%	1771.00	17.83%	1925.36	18.47%	1210.56	6.20%	15905	11.56%
湖州	892	491.08	1905.46	1468	19.36%	633.44	5.66%	961.42	-14.04%	1100.24	11.68%	896.23	8.78%	12276	2.67%
舟山	83	78.89	641.16	1025	3.66%	223.61	6.02%	220.99	-14.66%	180.59	-17.84%	129.72	-13.55%	13921	-4.97%
南通	956	1352.96	3586.43	2452	19.53%	1259.68	37.76%	2062.69	48.18%	2111.28	16.66%	2001.39	14.73%	10549	1.69%
苏州	779	1955.42	2926.28	3349	6.94%	2673.66	-0.48%	2398.65	-13.13%	3918.08	5.07%	2192.17	0.64%	17873	4.40%
南京	402	2093.89	1747.98	5393	10.41%	2631.4	5.20%	2114.9	6.31%	3269.5	30.25%	1324.67	0.30%	24682	29.86%
上饶	848	451.12	2100.95	1270	26.52%	204.4	0.25%	534.7	-4.84%	479.9	16.93%	722.10	13.23%	6646	3.26%
深圳	96	1053.70	317.64	9111	16.65%	3537.84	16.31%	1818.51	25.66%	5164.58	14.76%	908.79	12.67%	56829	1.85%
上海	378	2952.36	1749.91	8729	8.27%	4709.99	11.31%	3460.52	12.96%	6046.97	16.20%	1789.16	5.47%	33798	10.17%

以上数据来源：中国指数研究院、地方统计局网



### （三）2020年公司主要经营情况

报告期内，公司按照年初制定的经营计划，稳健开展经营，各方面工作取得扎实进展，主要经营情况回顾如下：

#### 1.销售增长 盈利增加

2020年在全体滨江人的共同努力下，公司全年销售额达1363.6亿元，同比增长21.7%，位列克尔瑞行业销售排名第27位，权益销售700亿元，同比增长65.6%，销售权益比例51.3%，比上年提升13.6个百分点，并荣获杭州房企销售冠军，公司品质品牌的影响力得到进一步增强，市场地位和份额，特别是杭州市场份额，进一步巩固。在交付方面，公司14个项目顺利交付，首次交付的奉化和湖州项目得到了市场的高度评价；义乌、平湖的二次交付重塑了新的口碑和形象高度；杭州地区的交付项目包括江南名府、翡翠江南、卧城印象、同协金座等都得到了高度的评价。

报告期内，实现营业收入285.97亿元，实现归母净利润23.28亿元，分别较上年同期增长14.6%和42.7%。截止2020年末，公司总资产1,720.16亿元，归属于上市公司股东的净资产183.69亿元，分别较上年同期增长32.7%和10.88%，财务状况良好。截止2020年末尚未结算的预收房款为727.9亿元，较年初增长42.8%，预收款的持续增厚，为未来业绩提供充分保障。

#### 2.土储增厚 版图扩张

报告期内，公司新增土地储备项目30个，其中在苏州和南京共计新增4个项目，成功开拓苏州和南京市场，此外，公司也积极参与粤港澳大湾区的土地竞买。报告期内，公司累计新增土地面积171.65万平方米，新增土储计容建筑面积432.24万平方米，土地款总额781.9亿元，权益土地款410.3亿元，平均楼面价为1.81万元/平方米，新增土储货值权益比例50%。截止2020年末，公司土地储备可售货值约2800亿元，其中杭州内占65%，浙江省内非杭州的城市包括宁波、嘉兴、温州、金华、湖州、台州等经济基础扎实的二三线城市占比18%，浙江省外占比17%。优质的土地储备为公司未来可持续发展提供良好保障。

#### 3. 财务稳健 评级提升

截止报告期末，公司有息负债规模419.6亿元，其中银行贷款占比71%，直接融资占比29%，扣除预收款后的资产负债率<sup>1</sup>为69.71%，净负债率<sup>2</sup>为83.57%。债务期限构成上，短期债务为109.45亿元，占比仅为26.08%，低于期末货币资金（185.22亿元），现金短债比<sup>3</sup>为1.69倍，可有效覆盖短期债务。“三道红线”监测指标持续保持“绿档”。

公司近年来综合融资成本不断下降，2017年6%，2018年5.8%，2019年5.6%，截至报告期末公司平均融资成本为5.2%，较上年末下降0.4个百分点。根据《中国房地产百强企业研究报告》，2020年百强房企债券平均利率为6.2%，而在公司扩张稳步加杠杆的过程中，融资成本逆势下降，充分反映了市场对滨江优秀的资产价值、强大的经营能力和优质的公司信誉的高度认可。2020年公司直接融资情况如下：

债券简称	债券类型	起息日	到期日	当前余额 (万元)	票面利率 (%)
20滨江房产CP001	一般短期融资券	2020-01-09	2021-01-09	90,000.00	4.00
20滨江房产MTN001	一般中期票据	2020-02-20	2023-02-20	120,000.00	4.00
20滨江房产CP002	一般短期融资券	2020-02-26	2021-02-26	90,000.00	3.24
20滨江房产MTN002	一般中期票据	2020-03-12	2023-03-12	50,000.00	3.85

<sup>1</sup> 根据监管要求，在计算扣除预收款后的资产负债率时，扣除的预收款也包含合同负债以及待转销项税额，即扣除预收款后的资产负债率=（总负债-预收款项-合同负债-待转销项税）/（总资产-预收款项-合同负债-待转销项税）

<sup>2</sup> 净负债率=（有息负债-货币资金）/净资产

<sup>3</sup> 现金短债比=货币资金/短期债务

20滨江房产CP003	一般短期融资券	2020-03-12	2021-03-12	30,000.00	3.00
20滨房01	公司债	2020-08-24	2023-08-24	60,000.00	4.00
20滨江房产MTN003	一般中期票据	2020-10-15	2023-10-15	94,000.00	4.40
20滨江房产CP004	一般短期融资券	2020-12-10	2021-12-10	87,000.00	4.12

公司授信储备充裕，流动性良好。截止2020年末，公司共获银行授信总额度717.7亿元，较上年末增加64.2%，授信额度已使用294.4亿元，剩余可用授信额度423.3亿元，占总额度的59%；直接融资可用额度上，截止报告期末已获批尚未发行的公司债额度21亿，已获注册尚未发行的短期融资券额度25.3亿元和中期票据额度19.1亿元，已经股东大会批准的超短融30亿，在注册完成后可根据资金需求和市场情况择机发行。

公司稳健、安全的经营风格一直为金融界高度认可，得益于公司良好的经营业绩和稳健的经营风格，报告期内，联合信用评级有限公司将公司主体信用评级由AA+提升至AAA，公司也是浙江省第一家获得AAA评级的房地产上市公司，在民营房地产开发企业中占据领先地位。

#### 4. 积极推进滨江暖屋自持租赁业务

针对从购房到鼓励租房的政策转变，公司积极响应国家租售并举的号召，早在2018年初就成立了旗下自持商品房租赁社区品牌——滨江暖屋，来全面管理所有自持租赁社区。暖屋让老百姓们除了买房外，也能通过“租房”住上滨江集团高性价比的品质房屋，实实在在的让人民群众在租房这个领域感受到幸福感和获得感，尽最大努力帮助新市民、青年人等缓解住房困难，将滨江集团“让老百姓都住上一套好房子”的愿景在租购两大领域中落实。同时，暖屋在杭州市住房保障和房产管理局的指导下，创造性地对比了持有型物业与传统长租公寓的差异，提炼“自持商品房”的全新概念；为全力打造共享型、普惠型公寓，暖屋引领性地提出了好房东、好品质、好服务、好配套、好邻居的“五好准则”，这与未来社区“让老百姓搬得进、住得起、过得好”的愿景不谋而合。未来，公司将在坚持“房住不炒”的定位下，在建立租购并举的住房体系过程中，充分发挥“暖屋模式”的优势，将行业内市场与计划相结合、高品质租赁住房 and 专业化租赁管理相结合，积极探索可复制可推广的自持商品房屋运营管理模式，更好地满足租住人员对居住品质的需求，从而打响并推广“自持商品房屋租赁”的“杭州经验”。

报告期内，公司自持商品房租赁业务有序推进。目前暖屋产品系列包括暖屋、暖客和暖驿，并已建立定制、经典、舒适三个标准装修产品体系。截至报告期末，公司在建的自持租赁商品房面积30余万平方米，暖屋第一个项目翡翠江南，共计467套房源也于报告期末开始出租，其中首批推出的房源去化率超50%，入住租户已超过150户。2021年，暖屋计划新推房源429套。

截止报告期末，公司持有用于出租的写字楼、商业裙房、社区底商及公寓面积约31.19万平方米，报告期内实现租金收入2.26亿元。公司投资性房地产采用成本法计量，期末账面价值51.23亿元。

公司需遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第3号——上市公司从事房地产业务》的披露要求

新增土地储备项目

宗地或项目名称	所在位置	土地规划用途	土地面积(m <sup>2</sup> )	计容建筑面积(m <sup>2</sup> )	土地取得方式	权益比例	土地总价款(万元)	权益对价(万元)
春语蓝庭	杭州	住宅、商业	48,914	117,394	竞拍	20.00%	177,523	35,505
千岛湖城市之星	杭州	住宅	38,326	57,489	并购	30.00%	43,840	13,152
千岛湖城市之星	杭州	住宅	41,152	61,728	并购	30.00%	45,879	13,764
滨旭府	杭州	住宅	63,356	164,725	并购	49.00%	213,725	104,725
印江澜	苏州	住宅	25,689	51,378	并购	50.00%	72,936	36,468
半岛印象北区	杭州	住宅	56,401	112,803	竞拍	60.00%	41,822	25,093

半岛印象南区	杭州	住宅	29,748	41,646	竞拍	60.00%	15,695	9,417
翠语华庭	杭州	住宅	26,859	64,461	竞拍	100.00%	166,922	166,922
江河鸣翠	杭州	住宅、商业	44,136	132,408	竞拍	40.00%	564,153	225,661
沁语晓庭	杭州	住宅	26,234	76,079	竞拍	100.00%	171,316	171,316
朝闻花城	杭州	住宅	105,869	285,846	竞拍	33.00%	497,034	164,021
湖西映月	苏州	住宅	40,421	80,843	并购	33.00%	142,835	47,136
锦麟壹品	苏州	住宅	50,496	126,188	竞拍	50.00%	234,736	117,368
秦望府	杭州	住宅、商业	217,071	763,261	并购	30.00%	670,000	201,000
望江未来社区项目	杭州	住宅、商业	43,654	212,871	竞拍	51.00%	618,564	315,468
博语华庭	杭州	住宅	38,657	92,776	竞拍	100.00%	210,358	210,358
平湖君品	嘉兴	住宅、商业	16,201	35,641	竞拍	50.00%	23,906	11,953
平湖君品	嘉兴	住宅	70,000	154,000	竞拍	50.00%	110,172	55,086
滨涛府	宁波	住宅	28,710	71,775	竞拍	100.00%	157,905	157,905
星翠澜庭	杭州	住宅	20,836	54,173	竞拍	100.00%	168,516	168,516
观品	杭州	住宅	34,723	104,169	竞拍	100.00%	340,506	340,506
滨辰府	宁波	住宅、商业	90,270	138,792	竞拍	40.50%	251,214	101,741
滨融府	杭州	住宅、商业	48,365	120,913	并购	37.00%	299,550	110,834
南京嘉品	南京	住宅	60,633	121,265	竞拍	100.00%	240,000	240,000
锦尚和品府	杭州	住宅	107,403	298,532	竞拍	33.17%	1,073,834	356,137
桐庐项目	杭州	住宅、商业	56,197	214,631	并购	35.00%	59,901	20,965
宁波誉品	宁波	住宅、商业	42,569	106,423	竞拍	100.00%	303,780	303,780
滨耀学府	杭州	住宅	44,633	98,193	并购	25.00%	236,894	59,224
望品	杭州	住宅	21534	38761.2	并购	34.00%	130,900	44,506
湖州半岛春晓	湖州	住宅	88,322	132,483	竞拍	100.00%	115,900	115,900
春来雅庭	杭州	住宅	53,756	112,887.6	并购	33.00%	299,746	98,916
义乌翠语华庭	金华	住宅、商业	35,414	77,911.8	竞拍	50.00%	119,200	59,600

## 累计土地储备情况

项目/区域名称	总占地面积 (万m <sup>2</sup> )	总建筑面积 (万m <sup>2</sup> )	剩余可开发建筑面积 (万m <sup>2</sup> )
杭州	320.60	702.01	36.44
浙江省内 (除杭州)	203.21	437.25	47.152
浙江省外	45.64	116.61	33.675
总计	569.45	1,255.87	117.27

注：累计土地储备项目指截止 2020 年 12 月 31 日末在建和拟建的项目，不含竣工和交付项目，剩余可开发计容建面指截止报告期末尚未领取施工许可证的项目的计容建面。

## 主要并表项目开发情况

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	开工时间	开发进度	完工进度	土地面积 (m <sup>2</sup> )	规划计容建 筑面积 (m <sup>2</sup> )	本期竣工面 积 (m <sup>2</sup> )	累计竣工面 积 (m <sup>2</sup> )	预计总投资 金额 (万元)	累计投资总 金额 (万元)
杭州	天目山小镇	杭州	商业	100.00%	2017年09月28日	在建	75.00%	223,035	133,821		-	156,700	46,216
杭州	御潮府	杭州	住宅	50.00%	2020年01月07日	在建	50.00%	42,517	114,796		-	705,915	576,261
杭州	御品	杭州	住宅	50.00%	2019年02月02日	在建	75.00%	32,342	87,323		-	402,887	339,442
杭州	滨耀城	杭州	住宅、商业	50.00%	2019年12月31日	在建	30.00%	62,711	175,591		-	310,000	164,862
杭州	未来海岸	杭州	住宅	51.00%	2018年05月30日	竣工	100.00%	88,400	194,486	285,628	285,628	350,946	307,173
杭州	阅杭	杭州	住宅、商业	26.00%	2019年12月31日	在建	60.00%	44,603	93,666		-	153,012	91,676
杭州	江河鸣翠	杭州	住宅、商业	40.00%	2020年07月10日	在建	25.00%	44,136	132,408			767,000	595,430
杭州	江南名府	杭州	住宅	100.00%	2018年01月25日	竣工	100.00%	31,600	79,000	121,439	121,439	213,167	192,126
杭州	拥潮府	杭州	住宅	66.00%	2018年11月22日	在建	75.00%	45,064	112,652		-	381,800	356,062
杭州	悦潮府	杭州	住宅	70.00%	2020年01月03日	在建	55.00%	35,231	77,508		-	235,050	177,622
杭州	卧城印象	杭州	住宅、商业	100.00%	2018年03月20日	竣工	100.00%	27,018	64,843	100,441	100,441	158,630	146,408
杭州	定安府	杭州	商业	70.00%	2018年09月27日	在建	80.00%	9,976.68	12,565		-	90,823	55,402
杭州	望江未来社区项目	杭州	住宅、商业	51.00%		拟建	0.00%	43,654	212,871			1,058,441	618,564
杭州	湖光山社	杭州	住宅	92.00%	2019年12月23日	在建	50.00%	138,608	134,151		-	177,082	138,150
杭州	沁语晓庭	杭州	住宅	100.00%	2020年07月13日	在建	40.00%	26,234	76,079			239,300	181,805
杭州	望品	杭州	住宅	34.00%		拟建	0.00%	21,534	38,761			166,900	0
杭州	御虹府	杭州	住宅	100.00%	2019年11月05日	在建	60.00%	49,746	138,484		-	581,500	488,731
杭州	嘉品美寓	杭州	住宅	100.00%	2020年03月18日	在建	50.00%	41,113	127,450		-	532,342	440,225
杭州	上品	杭州	住宅	50.50%	2018年06月22日	竣工	100.00%	47,296	134,794	222,479	222,479	872,200	727,017
杭州	观品	杭州	住宅	100.00%	2020年08月28日	在建	20.00%	34,723	104,169			452,750	177,433
杭州	湘湖壹号	杭州	住宅、商业	50.00%	2012年06月12日	在建	88.00%	241,340	242,967		255,936	617,380	1,025,662

杭州	御江南	杭州	住宅	100.00%	2018年05月21日	竣工	100.00%	50,515	85,876	136,196	136,196	287,820	266,432
杭州	御滨府	杭州	住宅	26.50%	2020年04月09日	在建	45.00%	44,005	101,212	-	-	377,304	283,264
杭州	拥涛府	杭州	住宅	100.00%	2019年12月20日	在建	40.00%	33,580	83,950	-	-	301,400	229,815
杭州	大江名筑	杭州	商业	31.00%	2017年09月28日	竣工	100.00%	37,300	67,000	-	107,878	70,296	61,500
杭州	翡翠江南	杭州	住宅	100.00%	2018年05月24日	竣工	100.00%	46,353	115,900	174,132	174,132	324,020	296,059
杭州	拥翠府	杭州	住宅	50.00%	2019年10月22日	在建	60.00%	25,603	61,447	-	-	224,100	178,092
杭州	翠语华庭	杭州	住宅	100.00%	2020年06月10日	在建	40.00%	26,859	64,461	-	-	225,100	178,560
杭州	星翠澜庭	杭州	住宅	100.00%	2020年09月28日	在建	25.00%	20,836	54,173	-	-	225,120	84,943
杭州	千岛湖东方海岸	杭州	住宅	100.00%	2011年12月29日	在建	99.00%	221,400	179,833	-	240,957	175,000	136,415
杭州	千岛湖城市之星	杭州	住宅	30.00%	2020年06月23日	在建	12.00%	79,478	119,217	-	-	177,737	109,998
杭州	千岛湖半岛印象北区	杭州	住宅	60.00%		拟建	0.00%	56,401	112,803	-	-	103,863	42,347
杭州	千岛湖半岛印象南区	杭州	住宅	60.00%	2020年08月18日	在建	15.00%	29,748	41,646	-	-	40,823	17,267
杭州	仁恒滨江园	杭州	住宅	50.00%	2019年05月27日	在建	60.00%	31,776	85,795	-	-	462,884	394,693
杭州	湘湖里	杭州	住宅	50.00%	2019年04月11日	在建	70.00%	133,203	134,528	-	-	628,283	485,422
杭州	博语华庭	杭州	住宅	100.00%	2020年08月17日	在建	20.00%	38,657	92,776	-	-	295,000	221,022
浙江省内 (除杭州)	永康悦虹湾	金华	住宅	100.00%	2019年10月16日	在建	60.00%	40,256	72,461	-	-	113,100	78,907
浙江省内 (除杭州)	温州滨江·万家花城	温州	住宅	100.00%	2018年09月25日	在建	99.00%	139,400	155,500	-	-	231,792	187,492
浙江省内 (除杭州)	诺德学府	宁波	住宅	40.00%	2018年11月20日	竣工	100.00%	52,495	131,169	189,452	189,452	108,367	91,779
浙江省内 (除杭州)	宁波滨辰府	宁波	住宅、商业	40.50%	2020年10月23日	在建	25.00%	90,270	138,792	-	-	379,400	257,775
浙江省内	义乌滨江壹品	金华	住宅	100.00%	2018年04月08日	竣工	100.00%	52,234	219,378	312,001	312,001	503,400	429,538

(除杭州)													
浙江省内 (除杭州)	义乌翠语华庭	金华	住宅、商业	50.00%		拟建	0.00%	35,414	77,912			183,855	
浙江省内 (除杭州)	乐清金色家园	温州	住宅	45.00%	2018年08月24日	在建	90.00%	80,001	280,003		-	318,312	263,848
浙江省内 (除杭州)	碧桂园 滨江壹号	温州	商住	50.00%	2019年08月28日	在建	30.00%	26,063	93,826		-	340,348	250,191
浙江省内 (除杭州)	宁波滨涛府	宁波	住宅	100.00%	2020年09月18日	在建	15.00%	28,710	71,775			220,521	159,272
浙江省内 (除杭州)	温岭万家之星	台州	住宅	34.00%	2018年09月29日	在建	85.00%	22,566	56,385		-	108,692	95,719
浙江省内 (除杭州)	义乌锦绣之城	金华	住宅	92.00%	2018年05月23日	竣工	100.00%	61,384	165,714	249,736	249,736	415,497	362,113
浙江省内 (除杭州)	金华悦虹湾1号(北区)	金华	住宅、商业	100.00%	2020年04月20日	在建	50.00%	31,129	49,779		-	90,600	58,384
浙江省内 (除杭州)	金华悦虹湾2号(南区)	金华	住宅	100.00%	2020年04月20日	在建	50.00%	19,544	31,249		-	61,600	38,088
浙江省内 (除杭州)	湖州湖畔春晓	湖州	住宅	100.00%	2019年12月19日	在建	40.00%	91,307	100,438		-	137,000	90,165
浙江省内 (除杭州)	湖州半岛春晓	湖州	住宅	100.00%		拟建	0.00%	88,322	132,483			237,500	57,950
浙江省内 (除杭州)	悦湖蓝庭	台州	住宅	51.00%	2019年11月04日	在建	50.00%	81,661	179,654		-	149,727	68,101
浙江省内 (除杭州)	温岭锦湖园	台州	商住	75.00%	2019年08月13日	在建	60.00%	20,817	47,879		-	95,401	69,608
浙江省内	宁波誉品	宁波	住宅、商业	100.00%		拟建	0.00%	42,569	106,423			426,000	303,874

(除杭州)													
浙江省内 (除杭州)	温岭铂金海岸北苑	台州	住宅	100.00%	2018年05月31日	竣工	100.00%	32,946	42,140	48,827	48,827	28,000	20,756
浙江省内 (除杭州)	平湖万家花城 F1	嘉兴	住宅	35.10%	2015年07月30日	竣工	100.00%	223,035	401,400				
浙江省内 (除杭州)	平湖万家花城 F2	嘉兴	住宅	35.10%	2017年06月23日	竣工	100.00%	102,547	292,300	478,922	1,068,325	804,588	640,783
浙江省内 (除杭州)	平湖万家花城 G	嘉兴	住宅	35.10%	2018年05月04日	在建	95.00%	83,511	240,700				
浙江省内 (除杭州)	万家花城庆和苑	嘉兴	住宅	50.00%	2019年12月30日	在建	60.00%	32,232	64,463		-	89,000	59,397
浙江省内 (除杭州)	平湖君品	嘉兴	住宅、商业	50.00%	2020年08月26日	在建	20.00%	16,201	35,641			47,043	136,396
浙江省内 (除杭州)	平湖君品	嘉兴	住宅	50.00%	2020年08月26日	在建	20.00%	70,000	154,000			207,609	
浙江省内 (除杭州)	十里春晓	湖州	住宅	70.00%	2018年12月26日	竣工	100.00%	136,206	149,827	271,954	271,954		
浙江省内 (除杭州)	长田春晓	湖州	商业	70.00%		拟建	0.00%	140,600	154,700		-	341,325	255,327
浙江省外	深圳浪口屋村	深圳	商住	65.00%		拟建	0.00%	34,500	207,400		-	304,100	
浙江省外	滨江爱义尚华大厦	深圳	商业	53.00%	2020年12月15日	在建	5.00%	9,323	66,890		-	130,000	201,508
浙江省外	滨江爱义南方大厦	深圳	商住	51.00%	2019年12月25日	在建	15.00%	5,605	48,810		-	140,000	71,363
浙江省外	曙光之星	南通	住宅、商业	35.00%	2018年09月07日	在建	85.00%	79,165	197,910		-	184,500	102,067
浙江省外	苏州锦麟壹品	苏州	住宅	50.00%	2020年09月29日	在建	10.00%	50,496	126,188			375,000	243,611
浙江省外	上饶公园壹号	上饶	住宅	80.00%	2019年01月18日	在建	80.00%	113,387	136,048		-	136,014	95,059

浙江省外	南京嘉品	南京	住宅	100.00%	2020年10月30日	在建	20.00%	60,633	121,265			365,842	244,249
------	------	----	----	---------	-------------	----	--------	--------	---------	--	--	---------	---------

注：上表中竣工面积指项目竣工备案面积，表中涉及项目权益比例、面积指标、投资金额等的相关数据可能存在根据项目具体开发情况动态调整情形。

#### 主要并表项目销售情况

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	计容建筑面积	可售面积 (m <sup>2</sup> )	累计预售(销售)面积(m <sup>2</sup> )	本期预售(销售)面积(m <sup>2</sup> )	本期预售(销售)金额(万元)	累计结算面积(m <sup>2</sup> )	本期结算面积(m <sup>2</sup> )	本期结算金额(万元)
杭州	御潮府	杭州	住宅	50.00%	114,796	88,091	25,502	25,502	198,958	-	-	
杭州	未来海岸	杭州	住宅	51.00%	194,486	191,699	191,590	6,506	23,827	150,309	150,309	255,009
杭州	阅杭	杭州	住宅、商业	26.00%	93,666	88,803	50,863	50,863	109,560	-	-	
杭州	湘湖壹号	杭州	住宅	50.00%	242,967	208,800	205,890			190,181	21,350	100,213
杭州	江南名府	杭州	住宅	100.00%	79,000	77,892	77,892	-	1,101	74,374	74,374	231,094
杭州	拥潮府	杭州	住宅	66.00%	112,652	111,278	110,141	741	5,673	-	-	
杭州	悦潮府	杭州	住宅	70.00%	77,508	72,418	70,261	70,261	248,699	-	-	
杭州	仁恒滨江园	杭州	住宅	50.00%	85,795	68,013	67,671	14,102	106,946	-	-	
杭州	御虹府	杭州	住宅	100.00%	138,484	130,256	129,912	129,912	611,178	-	-	
杭州	御江南	杭州	住宅	100.00%	85,876	75,049	71,930	-	119	-	-	
杭州	上品	杭州	住宅	50.50%	134,800	105,477	104,772	1,374	18,852	-	-	
杭州	御滨府	杭州	住宅	26.50%	101,212	91,483	61,302	61,302	318,548	-	-	
杭州	千岛湖东方海岸	杭州	住宅	100.00%	179,833	173,382	165,896	7,638	12,764	162,344	8,543	12,060
杭州	拥涛府	杭州	住宅	100.00%	83,950	78,786	78,036	78,036	310,195			
杭州	大江名筑	杭州	商业	31.00%	67,000	65,280	58,215	1,766	2,713	49,046	49,046	82,345
杭州	翡翠江南	杭州	住宅	100.00%	115,900	78,138	77,529	269	1,049	58,337	58,337	80,177
杭州	拥翠府	杭州	住宅	50.00%	61,447	57,358	56,914	56,914	220,871			



杭州	卧城印象	杭州	住宅、商业	100.00%	64,843	63,727	52,000	-		40,191	40,191	113,854
杭州	翠语华庭	杭州	住宅	100.00%	64,461	60,214	59,874	59,874	238,252			
杭州	博语华庭	杭州	住宅	100.00%	92,776	85,623	18,219	18,219	65,811			
杭州	沁语晓庭	杭州	住宅	100.00%	76,079	69,229	68,650	68,650	246,027			
杭州	滨耀城	杭州	住宅、商业	50.00%	175,591	124,121	53,919	53,919	162,746			
杭州	嘉品	杭州	住宅	100.00%	127,450	118,449	82,829	82,829	417,564			
杭州	湖光山社	杭州	住宅	92.00%	134,151	126,249	57,756	57,756	143,392			
杭州	千岛湖城市之星	杭州	住宅	30.00%	119,217	117,638	14,885	14,885	30,310			
杭州	江南之星	杭州	住宅	100.00%	252,429	244,800	244,800	-		244,820	1,289	4,448
杭州	东方悦府	杭州	住宅、商业	32.00%	75,398	73,994	73,994	-		73,639	2,283	6,158
杭州	千岛湖半岛印象南区	杭州	住宅	60.00%	41,646	40,881	11,788	11,788	19,355			
浙江省内 (除杭州)	平湖万家花城 F1	嘉兴	住宅	35.10%	401,400	391,554				382,601	21,947	64,436
浙江省内 (除杭州)	平湖万家花城 F2	嘉兴	住宅	35.10%	292,300	289,990	907,708	69,987	135,283	280,719	280,719	352,976
浙江省内 (除杭州)	平湖万家花城 G	嘉兴	住宅	35.10%	240,700	237,579				118,498	118,498	154,329
浙江省内 (除杭州)	万家花城庆和苑	嘉兴	住宅	50.00%	64,463	63,209	62,792	62,792	105,081	-	-	
浙江省内 (除杭州)	义乌滨江壹品	金华	住宅	100.00%	219,400	215,469	204,972	55,496	163,927	196,481	196,481	520,189
浙江省内 (除杭州)	永康悦虹湾	金华	住宅	100.00%	72,461	71,464	51,657	51,657	97,946	-	-	
浙江省内 (除杭州)	温州滨江 万家花城	温州	住宅	100.00%	155,500	144,215	49,742	15,521	25,511	-	-	

浙江省内 (除杭州)	乐清金色家园	温州	住宅	45.00%	280,003	275,706	237,133	77,917	126,834	-	-	
浙江省内 (除杭州)	碧桂园 滨江壹号	温州	商住	50.00%	93,826	89,664	53,082	53,082	228,377	-	-	
浙江省内 (除杭州)	温岭万家之星	台州	住宅	34.00%	56,385	53,080	51,457	13,415	27,350	-	-	
浙江省内 (除杭州)	义乌公园壹号	金华	住宅	100.00%	141,535	139,543	138,350	9,586	36,295	135,854	18,120	66,797
浙江省内 (除杭州)	义乌锦绣之城	金华	住宅	92.00%	165,714	163,641	123,175	46,632	134,020	105,559	105,559	290,043
浙江省内 (除杭州)	十里春晓	湖州	住宅	70.00%	149,827	142,185	138,023	72,088	153,987	101,125	101,125	185,014
浙江省内 (除杭州)	湖州湖畔春晓	湖州	住宅	100.00%	100,438	95,221	86,305	86,305	166,894	-	-	
浙江省内 (除杭州)	温岭锦湖园	台州	商住	75.00%	47,879	46,793	26,554	26,554	73,400	-	-	
浙江省内 (除杭州)	温岭铂金海岸北苑	台州	住宅	100.00%	42,140	39,689	18,217	7,928	5,542	14,008	14,008	8,331
浙江省内 (除杭州)	金华悦虹湾 1 号 (北区)	金华	住宅、商业	100.00%	49,779	46,986	41,216	41,216	91,968			
浙江省内 (除杭州)	金华悦虹湾 2 号 (南区)	金华	住宅	100.00%	31,249	30,851	7,101	7,101	16,736			
浙江省内 (除杭州)	平湖君品	嘉兴	住宅、商业	50.00%	189,641	185,817	81,321	81,321	127,874			
浙江省内 (除杭州)	悦湖蓝庭	台州	住宅	51.00%	179,654	176,326	76,773	76,773	83,031			

浙江省内 (除杭州)	诺德学府	宁波	住宅	40.00%	131,169	127,349	124,767	22,759	36,881	112,257	112,257	104,684
浙江省外	曙光之星	南通	住宅、商业	35.00%	197,913	156,047	129,367	52,777	71,052	-	-	
浙江省外	上饶公园壹号	上饶	住宅	80.00%	136,048	132,844	116,501	44,397	63,394	-	-	
浙江省外	南京嘉品	南京	住宅	100.00%	121,265	109,783	16,525	16,525	50,940			
浙江省外	上海公园壹号	上海	住宅	30.00%	120,500	115,340	115,340	6,860	52,462	114,688	18,268	113,841

## 主要项目出租情况

项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	可出租面积 (m <sup>2</sup> )	累计已出租面积 (m <sup>2</sup> )	平均出租率
庆春发展大厦写字楼	杭州	写字楼	100.00%	13896.14	12820.94	92.26%
新城时代广场 A 座	杭州	写字楼	100.00%	27942.19	24060.50	86.11%
星城发展大厦写字楼	杭州	写字楼	100.00%	20605.91	20605.91	100.00%
凯旋发展大厦	杭州	写字楼	100.00%	17345.31	17345.31	100.00%
庆春发展大厦商场	杭州	商业裙房	100.00%	4028.66	3128.66	77.66%
文景苑商场	杭州	商业裙房	100.00%	6768.07	6768.07	100.00%
新城市广场	杭州	商业裙房	100.00%	15975.83	15975.83	100.00%
新城时代广场 B 座	杭州	商业裙房	100.00%	12037.62	12037.62	100.00%
新城时代广场 D 座	杭州	商业裙房	100.00%	1720.24	1720.24	100.00%
星城发展大厦商铺	杭州	社区底商	100.00%	4,934.98	4,934.98	100.00%
万家星城一期底商	杭州	社区底商	100.00%	1,992.77	1,992.77	100.00%
万家星城二期底商	杭州	社区底商	100.00%	8,790.89	8,145.33	92.66%
万家星城三期底商	杭州	社区底商	100.00%	17,042.83	16,848.17	98.86%
金色黎明一期底商	杭州	社区底商	100.00%	5,606.95	4,798.35	85.58%
曙光之城底商	杭州	社区底商	100.00%	5,445.07	4,618.87	84.83%
凯旋门商铺	杭州	社区底商	100.00%	6,107.04	6,107.04	100.00%

御景苑底商	杭州	社区底商	100.00%	259.87	259.87	100.00%
美国公寓	西雅图	公寓	85.00%	25,258.00	22,227.04	88.00%
武林壹号写字楼	杭州	写字楼	50.00%	81,024.84	7,716.03	9.52%
翡翠江南自持商品房	杭州	公寓	100.00%	35,106.62	3,536.00	10.07%

土地一级开发情况

适用  不适用

融资途径

单位：元

融资途径	期末融资余额	融资成本区间/平均融资成本	期限结构			
			1 年之内	1-2 年	2-3 年	3 年以上
银行贷款	29,649,772,595.13	基准利率下浮 5%-上浮 10%	3,512,897,811.88	6,537,756,330.58	17,224,186,699.77	2,374,931,752.90
票据	5,905,588,931.50	3.85%-6.4%	2,292,380,493.15	907,255,479.45	2,705,952,958.90	
债券	6,405,041,118.55	3.0%-5.3%	5,140,045,149.27	598,600,515.15	606,040,129.13	60,355,325.00
合计	41,960,402,645.18	综合成本 5.2%	10,945,323,454.30	8,043,612,325.18	20,536,179,787.80	2,435,287,077.90

发展战略和未来一年经营计划

## 一、公司发展战略

2021年，公司将继续推进实施“1+5”的发展战略，“1”指房地产主业，坚持把房地产主业做精、做优、做强，在保证安全运营和品质的前提下，与头部企业保持适度的规模比例，行业排名在30位以内，争取25位左右并保持区域龙头地位；“5”指的是同时有序推进服务、租赁、酒店、养老和产业投资五大业务板块。

## 二、未来一年经营计划

### （一）2021年工作目标和战略

1、区域布局：把“三省一市”，即浙江省、江苏省、广东省和上海市，作为战略发展要地，重点城市布局上，巩固杭州；加强宁波、南京；适度加强广东、上海、金华、嘉兴、湖州；三省一市范围内新的城市或者三省一市之外的城市，采用游击战。

2、销售目标：1500亿元。

3、土地储备：目标新增30幅以上土地，其中杭州拿地比例50%，浙江省内杭州外25%，浙江省外25%。

4、融资：资金上继续保持稳健，保持合理的有息负债水平。融资利率从现有的5.2%确保下降至5.1%，力争5%以内。

### （二）2021年的重点工作

1、充分发挥企业优势。

（1）发挥滨江品质品牌的优势，让社会、行业、市场的认知度越来越高，企业合作的愿望越来越大，客户的满意度和认可度越来越高，最终把品质品牌，特别是产品品牌提升到企业品牌，实现质的飞跃。

（2）让核心优势中管理能力的标准化建设更加完善、更加务实有效。团队更加精干，更加高效、更加有战斗力。滨江的工程就是非常典型的人少、质量好、成本低、品质好、交付满意、客户满意，这是我们的一个经典。

（3）加强产品标准化的长期管理。既要有创新，也要有创新完成以后的工业化复制。让产品的标准化成为新常态下、新环境下、新市场下的一个战斗力。

（4）服务品质、服务能力提升。

（5）进一步控制好成本。成本控制要从单一的工程成本控制转变到所有体系的成本控制，做到时间最快，成本最低，品质最好。

（6）继续执行保证质量赶时间，保证品质控成本，保证品牌、规模争利润的原则。

（7）保持财务的稳健，做到安全运营。

2、提高管控能力，增加企业在新形势下的忧患意识、危机意识、风险意识。各项危机处理，要按照公司要求责任到人，严格落实，每个环节和危机责任人要提高敏感性。

3、抓销售、促回款、扩规模、争利润。工程部门要严格执行所有计划进度要求；销售部门坚决完成年度各项指标；财务部门重点工作是抓回款、抓按揭；投资部除招拍挂获取项目外，加大项目收并购力度。

### （三）2021年主要计划竣工交付项目

序号	项目名称	项目类别	项目所在地	权益比例	计容建面（万方）
1	御江南	住宅	杭州	100%	8.59
2	平湖万家花城 万和苑（二期）	住宅	嘉兴	35.1%	10.61
3	翡翠之星	住宅	杭州	50%	5.97
4	定安府	商业	杭州	70%	1.26

5	温州万家花城	住宅	温州	51%	15.55
6	上品	住宅	杭州	50.5%	13.48
7	锦粼府	住宅	杭州	30%	11.71
8	乐清东潮云筑	住宅	温州	25%	8.40
9	温州TOD	住宅、商住	温州	16.5%	41.58
10	温岭万家之星	住宅	台州	34%	5.64
11	乐清金色家园	住宅	温州	45%	28.00
12	上饶公园壹号	住宅	上饶	80%	13.60
13	舟山创世纪	商住	舟山	11%	15.31
14	南通曙光之星	住宅、商业	南通	35%	19.79
15	温岭玖珑春晓	住宅	台州	49%	9.07
16	悦虹湾	住宅	杭州	24.9%	27.79
17	拥潮府	住宅	杭州	66%	11.13
18	御品	住宅	杭州	50%	8.73
19	五幸银座	商业	杭州	24%	3.79
20	锦宸	住宅	杭州	50%	6.04
21	五幸金座	商业	杭州	24%	6.15
22	湘湖里	住宅	杭州	50%	13.45
合计					285.64

向商品房承购人因银行抵押贷款提供担保

适用  不适用

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2020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3,054,994.03万元。本报告期，公司不存在因承担阶段性担保责任而支付的金额占公司最近一期经审计净利润10%以上的情形。

董监高与上市公司共同投资（适用于投资主体为上市公司董监高）

适用  不适用

## 二、主营业务分析

### 1、概述

参见“经营情况讨论与分析”中的“一、概述”相关内容。

### 2、收入与成本

#### (1) 营业收入构成

单位：元

	2020年		2019年		同比增减
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	

营业收入合计	28,596,799,809.91	100%	24,954,503,284.58	100%	14.60%
分行业					
房地产业	28,493,644,057.71	99.64%	24,529,568,507.79	98.30%	16.16%
酒店业	97,052,785.14	0.34%	209,502,318.68	0.84%	-53.67%
其他	6,102,967.06	0.02%	215,432,458.11	0.86%	-97.17%
分产品					
房产销售	27,849,945,154.43	97.39%	24,223,922,031.11	97.07%	14.97%
房产项目管理服务	417,856,805.19	1.46%	119,549,030.43	0.48%	249.53%
房产租赁	225,842,098.09	0.79%	186,097,446.25	0.75%	21.36%
酒店管理服务	97,052,785.14	0.34%	209,502,318.68	0.84%	-53.67%
其他	6,102,967.06	0.02%	215,432,458.11	0.86%	-97.17%
分地区					
杭州地区	10,932,527,277.51	38.23%	14,807,624,731.72	59.34%	-26.17%
金华地区	8,770,289,811.10	30.67%	3,221,213,931.90	12.91%	172.27%
嘉兴地区	5,717,405,198.70	19.99%	1,959,332,398.70	7.85%	191.80%
上海地区	1,138,405,602.08	3.98%	4,818,708,472.37	19.31%	-76.38%
境外	88,132,251.06	0.31%	97,472,388.86	0.39%	-9.58%
湖州地区	1,850,144,880.97	6.47%			
台州地区	83,309,935.77	0.29%			
衢州地区	16,307,012.72	0.06%	13,964,060.19	0.06%	16.78%
绍兴地区	277,840.00	0.00%	36,187,300.84	0.14%	-99.23%

## (2) 占公司营业收入或营业利润 10%以上的行业、产品或地区情况

√ 适用 □ 不适用

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	28,493,644,057.71	20,799,579,215.56	27.00%	16.16%	30.63%	-8.09%
分产品						
房产销售	27,849,945,154.43	20,482,631,257.53	26.45%	14.97%	30.80%	-8.91%
分地区						
杭州地区	10,932,527,277.51	8,268,622,468.88	24.37%	-26.17%	4.14%	-22.01%
金华地区	8,770,289,811.10	6,879,611,361.67	21.56%	172.27%	166.35%	1.74%

嘉兴地区	5,717,405,198.70	2,823,347,305.83	50.62%	191.80%	124.45%	14.82%
------	------------------	------------------	--------	---------	---------	--------

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

### (3) 公司实物销售收入是否大于劳务收入

是  否

行业分类	项目	单位	2020 年	2019 年	同比增减
房地产	销售量	亿元	1,363.6	1,120.6	21.70%
	库存量	亿元	1,162.62	844.94	37.60%

相关数据同比发生变动 30% 以上的原因说明

适用  不适用

2020 年，因公司新获取土地项目及新开工项目增加，库存量较 2019 年增长 37.6%。

### (4) 公司已签订的重大销售合同截至本报告期的履行情况

适用  不适用

### (5) 营业成本构成

行业和产品分类

单位：元

行业分类	项目	2020 年		2019 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		20,799,579,215.56	99.69%	15,922,281,579.87	98.31%	30.63%
酒店业		56,019,669.00	0.27%	95,125,293.93	0.59%	-41.11%
其他		7,509,510.04	0.04%	178,247,909.16	1.10%	-95.79%

单位：元

产品分类	项目	2020 年		2019 年		同比增减
		金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重	
房产销售		20,482,631,257.53	98.17%	15,659,186,615.95	96.69%	30.80%
房产项目管理服务		116,628,906.65	0.56%	96,437,493.18	0.60%	20.94%
房产租赁		200,319,051.38	0.96%	166,657,470.75	1.03%	20.20%
酒店管理服务		56,019,669.00	0.27%	95,125,293.93	0.59%	-41.11%
其他		7,509,510.04	0.04%	178,247,909.16	1.09%	-95.79%

说明

本期酒店业的营业收入及营业成本均较上年下降较多，主要系本期酒店业务开展受疫情影响所致；本期其他业务的营业收入及营业成本均较上年下降较多，主要系上期政府收回东方海岸公司 3.59 万方土地使用权所致。



## (6) 报告期内合并范围是否发生变动

√ 是 □ 否

## (一) 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

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
宁波维堡公司	2020年1月			协议取得
森垄公司	2020年3月		30.00	购买
深圳南方远大公司	2020年6月	163,200,000.00	51.00	购买

(续上表)

被购买方名称	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
宁波维堡公司	2020-01-01	控制其财务和经营决策权	1,046,839,837.04	154,147,254.41
森垄公司	2020-03-13	完成工商变更		-499,903.79
深圳南方远大公司	2020-06-19	完成工商变更		-951,281.93

## 2. 合并成本及商誉

项目	宁波维堡公司	森垄公司	深圳南方远大公司
合并成本			
现金			163,200,000.00
合并成本合计			163,200,000.00
减：取得的可辨认净资产公允价值份额			
商誉			

## 3. 被购买方于购买日可辨认资产、负债

项目	宁波维堡公司		森垄公司		深圳南方远大公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值
资产	1,040,306,218.59	1,017,050,459.52	994,133,619.87	927,830,894.68	625,437,731.48	302,043,198.59
货币资金	94,183,400.77	94,183,400.77	249,469.16	249,469.16	6,310,443.57	6,310,443.57
其他应收款	76,320,000.00	76,320,000.00	16,103.02	16,103.02	3,683,999.79	3,683,999.79
存货	777,943,760.30	754,688,001.23	993,705,225.91	927,402,500.72	613,773,043.21	290,378,510.32
其他流动资产	83,946,847.33	83,946,847.33	162,821.78	162,821.78	1,621,798.87	1,621,798.87
递延所得税资产	7,912,210.19	7,912,210.19				
固定资产					43,809.13	43,809.13
无形资产					4,636.91	4,636.91
负债	1,040,306,218.59	1,040,306,218.59	994,133,619.87	994,133,619.87	255,437,731.48	255,437,731.48
应付账款	5,857,196.63	5,857,196.63				
合同负债	938,904,541.28	938,904,541.28				
应付职工薪酬	2,914,324.50	2,914,324.50				

应交税费	502,152.34	502,152.34				
其他应付款	6,675,720.87	6,675,720.87	994,133,619.87	994,133,619.87	255,437,731.48	255,437,731.48
其他流动负债	84,501,408.72	84,501,408.72				
递延所得税负债	950,874.25	950,874.25				
净资产		-23,255,759.07		-66,302,725.19	370,000,000.00	46,605,467.11
减：少数股东权益		-13,953,455.44		-46,411,907.63	206,800,000.00	48,336,678.88
取得的净资产		-9,302,303.63		-19,890,817.56	163,200,000.00	-1,731,211.77

## (二) 单次处置对子公司投资即丧失控制权

## (1) 明细情况

子公司名称	股权处置价款	股权处置比例(%)	股权处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的确定依据	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额
滨梵公司		80.00	转让	2020-4-24	工商变更日	

## (续上表)

子公司名称	丧失控制权之日剩余股权的比例	丧失控制权之日剩余股权的账面价值	丧失控制权之日剩余股权的公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益、其他所有者权益变动转入投资损益的金额
滨梵公司						

注：滨梵公司系壳公司，本次处置为零对价处置

## (三) 其他原因的合并范围变动

## 1. 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
宁波滨望公司	新设	工商设立日	202,500,000.00	40.50%
湖州滨兴公司	新设	工商设立日	20,000,000.00	100.00%
宁波滨浦公司	新设	工商设立日	100,000,000.00	100.00%
杭州滨锦	新设	工商设立日	244,000,000.00	40.00%
滨合公司	新设	工商设立日	244,000,000.00	40.00%
滨科公司	新设	工商设立日	612,000,000.00	51.00%
滨来公司	新设	工商设立日	612,000,000.00	51.00%
滨颐公司	新设	工商设立日	120,000,000.00	60.00%
千岛湖滨翠海岸公司	新设	工商设立日	120,000,000.00	60.00%
滨卓公司	新设	工商设立日	60,000,000.00	60.00%
千岛湖翡翠海岸公司	新设	工商设立日	60,000,000.00	60.00%
滨荷公司	新设	工商设立日		100.00%
滨峰公司	新设	工商设立日		100.00%
滨越公司	新设	工商设立日		100.00%

滨昌公司	新设	工商设立日	50,000,000.00	100.00%
滨坤公司	新设	工商设立日		100.00%
滨荣公司	新设	工商设立日	50,000,000.00	100.00%
滨沐公司	新设	工商设立日	600,000,000.00	50.00%
平湖滨兴公司	新设	工商设立日	600,000,000.00	50.00%
滨澄公司	新设	工商设立日		100.00%
滨航公司	新设	工商设立日	50,000,000.00	100.00%
滨维公司	新设	工商设立日		100.00%
宁波滨柳公司	新设	工商设立日	100,000,000.00	100.00%
滨崎公司	新设	工商设立日		100.00%
滨远公司	新设	工商设立日		100.00%
滨钦公司	新设	工商设立日		100.00%
滨泰房产公司	新设	工商设立日		100.00%
滨棠公司	新设	工商设立日		100.00%
南京滨晖公司	新设	工商设立日		100.00%
滨宁管理公司	新设	工商设立日		100.00%
苏州滨望公司	新设	工商设立日	300,000,000.00	50.00%
滨升公司	新设	工商设立日		100.00%
滨闻公司	新设	工商设立日		50.00%
滨适公司	新设	工商设立日		100.00%
滨翠公司	新设	工商设立日		100.00%
滨兆公司	新设	工商设立日		100.00%
紫沐公司	新设	工商设立日		100.00%
谷陌公司	新设	工商设立日		100.00%
滨珞公司	新设	工商设立日		100.00%
滨帆公司	新设	工商设立日		100.00%
滨舜公司	新设	工商设立日		100.00%
滨同公司	新设	工商设立日		100.00%
滨琮公司	新设	工商设立日		100.00%
滨瑚公司	新设	工商设立日		100.00%
滨榭公司	新设	工商设立日		100.00%
滨赫公司	新设	工商设立日		100.00%
墨雨公司	新设	工商设立日		100.00%
仟雨公司	新设	工商设立日		100.00%
沐梵公司	新设	工商设立日		100.00%
珞麦公司	新设	工商设立日		100.00%
攸昉公司	新设	工商设立日		100.00%
皖郡公司	新设	工商设立日		100.00%
桦丞公司	新设	工商设立日		100.00%
滨鸣公司	新设	工商设立日		100.00%

滨裕公司	新设	工商设立日		100.00%
滨琼公司	新设	工商设立日		100.00%
滨朔公司	新设	工商设立日		100.00%
滨魁公司	新设	工商设立日	306,000,000.00	51.00%
滨佑公司	新设	工商设立日		100.00%
滨铭公司	新设	工商设立日		100.00%
滨璟公司	新设	工商设立日		100.00%

## 2. 合并范围减少

公司名称	股权处置方式	股权处置时点	处置日净资产	期初至处置日净利润
绍兴上虞滨江城市之星置业有限公司	清算	2020-06-17		2,086,550.83
杭州滨江南部房地产开发有限公司	清算	2020-05-11		-399,988.79
杭州滨江西部房地产开发有限公司	清算	2020-01-16		2,446,436.90

## (7) 公司报告期内业务、产品或服务发生重大变化或调整有关情况

适用  不适用

## (8) 主要销售客户和主要供应商情况

公司主要销售客户情况

前五名客户合计销售金额（元）	219,848,259.00
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例	0.41%
前五名客户销售额中关联方销售额占年度销售总额比例	0.00%

公司前 5 大客户资料

序号	客户名称	销售额（元）	占年度销售总额比例
1	客户一	53,792,956.00	0.10%
2	客户二	50,049,768.00	0.09%
3	客户三	43,663,870.00	0.08%
4	客户四	39,341,225.00	0.07%
5	客户五	33,000,440.00	0.06%
合计	--	219,848,259.00	0.41%

主要客户其他情况说明

适用  不适用

公司主要供应商情况

前五名供应商合计采购金额（元）	36,637,875,384.00
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例	71.04%

前五名供应商采购额中关联方采购额占年度采购总额比例	0.00%
---------------------------	-------

公司前 5 名供应商资料

序号	供应商名称	采购额（元）	占年度采购总额比例
1	供应商一	23,444,550,000.00	45.46%
2	供应商二	7,130,562,820.00	13.83%
3	供应商三	2,400,000,000.00	4.65%
4	供应商四	2,321,982,564.00	4.50%
5	供应商五	1,340,780,000.00	2.60%
合计	--	36,637,875,384.00	71.04%

主要供应商其他情况说明

适用  不适用

前五名供应商与公司不存在关联关系，公司属于房地产行业，是以土地和建筑物为经营对象从事经营活动，不可避免地需要采购土地使用权，由于土地出让金相比建造、建筑材料的金额较大，所以土地采购额占采购总额的比重较高。另外公司围绕“聚焦杭州、深耕浙江、辐射华东”进行区域布局，目前主要还是集中于杭州市区域的房地产开发，故向供应商一杭州市自然资源和规划局及各分局采购金额占比最高。采购集中度较高主要系向各地国土资源局支付的土地款所致，是公司所处行业特性及公司业务开展区域集中所致，不存在对主要供应商的重大依赖。

### 3、费用

单位：元

	2020 年	2019 年	同比增减	重大变动说明
销售费用	426,183,937.93	571,741,838.44	-25.46%	
管理费用	409,462,387.49	380,765,840.22	7.54%	
财务费用	888,456,712.50	900,915,812.00	-1.38%	

### 4、研发投入

适用  不适用

### 5、现金流

单位：元

项目	2020 年	2019 年	同比增减
经营活动现金流入小计	54,185,446,231.04	43,298,476,001.60	25.14%
经营活动现金流出小计	57,342,586,420.31	40,677,351,758.79	40.97%
经营活动产生的现金流量净额	-3,157,140,189.27	2,621,124,242.81	-220.45%
投资活动现金流入小计	10,747,259,547.94	8,539,832,495.43	25.85%

投资活动现金流出小计	13,886,046,151.97	9,519,690,961.33	45.87%
投资活动产生的现金流量净额	-3,138,786,604.03	-979,858,465.90	-220.33%
筹资活动现金流入小计	42,048,028,946.92	25,227,359,905.89	66.68%
筹资活动现金流出小计	29,239,113,864.21	22,048,143,571.90	32.61%
筹资活动产生的现金流量净额	12,808,915,082.71	3,179,216,333.99	302.90%
现金及现金等价物净增加额	6,480,290,821.97	4,833,894,279.13	34.06%

相关数据同比发生重大变动的主要影响因素说明

√ 适用 □ 不适用

- 1、经营活动现金流出本期较上期增长40.97%，主要系本期支付土地款及工程款较上期增加所致。
- 2、经营活动产生的现金流量净额较上期下降220.45%，主要系本期支付土地款及工程款较上期增加所致。
- 3、投资活动现金流出本期较上期上升45.87%，主要系本期对联营合营企业投资支付的现金增长较多所致。
- 4、投资活动产生的现金流量净额本期较上期下降220.33%，主要系本期投资活动现金流出增加较多所致。
- 5、筹资活动现金流入本期较上期增长66.68%，主要系本期取得借款及收到拆借款的现流较上期增加所致。
- 6、筹资活动产生的现金流量净额较上期增长302.90%，主要系本期取得借款扣除偿还债务后的净额较上年同期减少所致。

报告期内公司经营活动产生的现金净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

本期经营活动产生的现金净流出主要系本期支付土地款及工程款较多，经营活动产生的现金净流量与本年度净利润存在差异主要系公司房产项目现金回款与利润结算的时间差所致。

### 三、非主营业务分析

√ 适用 □ 不适用

单位：元

	金额	占利润总额比例	形成原因说明	是否具有可持续性
投资收益	225,187,425.43	4.70%	主要系权益法核算的长期股权投资收益、金融工具在持有期间的投资收益、理财产品收益。	否
公允价值变动损益	59,444,771.66	1.24%	主要系以公允价值计量且变动计入当期损益的金融工具的公允价值变动	否
营业外收入	17,941,145.93	0.37%	主要系违约金收入、罚没收入。	否
营业外支出	57,870,325.96	1.21%	主要系捐赠支出、罚没支出、违约金、滞纳金支出。	否
信用减值损失	-61,420,016.97	-1.28%	主要系坏账损失。	否

## 四、资产及负债状况分析

### 1、资产构成重大变动情况

公司 2020 年起首次执行新收入准则或新租赁准则且调整执行当年年初财务报表相关项目

适用

单位：元

	2020 年末		2020 年初		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	18,522,457,683.56	10.77%	12,016,836,631.89	9.25%	1.52%	
应收账款	462,903,568.50	0.27%	461,242,839.73	0.36%	-0.09%	
存货	116,261,746,370.78	67.59%	84,493,545,149.42	65.06%	2.53%	
投资性房地产	5,122,965,236.23	2.98%	2,754,996,851.83	2.12%	0.86%	
长期股权投资	5,198,801,482.64	3.02%	2,570,431,010.34	1.98%	1.04%	
固定资产	560,811,095.66	0.33%	587,979,505.06	0.45%	-0.12%	
在建工程	22,956.80	0.00%	11,380.10	0.00%	0.00%	
短期借款		0.00%	601,284,344.77	0.46%	-0.46%	
长期借款	26,136,874,783.25	15.19%	15,624,425,554.61	12.03%	3.16%	

### 2、以公允价值计量的资产和负债

√ 适用 □ 不适用

单位：元

项目	期初数	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	本期购买金额	本期出售金额	其他变动	期末数
金融资产								
1.交易性金融资产(不含衍生金融资产)	1,700,000.00				5,800,000.00	2,600,000.00		4,900,000.00
4.其他权益工具投资	1,355,304,118.83		-48,708,654.68			2,776,572.00		1,303,818,892.15
5.其他非流动金融资产	1,017,639,244.76	59,444,771.66				186,236,016.42		890,848,000.00
上述合计	2,374,643,363.59	59,444,771.66	-48,708,654.68	0.00	5,800,000.00	191,612,588.42	0.00	2,199,566,892.15
金融负债	0.00							0.00

其他变动的内容

无

报告期内公司主要资产计量属性是否发生重大变化

是  否

### 3、截至报告期末的资产权利受限情况

项 目	期末账面价值	受限原因
货币资金	30,853,278.31	2020年12月31日，期末其他货币资金余额含保函保证金27,550,006.60元，酒店运营保证金2,220,449.57元，银行存款中含旅行社质量保证金235,162.75元，房改资金639,639.57元，维修资金208,019.82元。上述资金使用受限，不属于现金及现金等价物。
存货	58,423,144,639.01	为借款提供抵押担保
投资性房地产	2,400,396,811.65	为借款提供抵押担保
固定资产	451,187,637.77	为借款提供抵押担保
无形资产	109,757,438.65	为借款提供抵押担保
合 计	61,415,339,805.39	

注：公司以持有的新广发公司92.00%股权为借款提供质押担保；公司以持有的深圳爱义65.00%股权为借款提供质押担保；公司以持有的深圳远大51.00%股权为借款提供质押担保。

## 五、投资状况分析

### 1、总体情况

适用  不适用

报告期投资额（元）	上年同期投资额（元）	变动幅度
5,153,246,230.33	1,594,653,828.36	223.16%

### 2、报告期内获取的重大的股权投资情况

适用  不适用

### 3、报告期内正在进行的重大的非股权投资情况

适用  不适用

### 4、金融资产投资

#### （1）证券投资情况

适用  不适用

单位：元



证券品种	证券代码	证券简称	最初投资成本	会计计量模式	期初账面价值	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期购买金额	本期出售金额	报告期损益	期末账面价值	会计核算科目	资金来源
境内外股票	600185	格力地产	212,000,016.42	公允价值计量	151,339,244.76	59,444,771.66			186,236,016.42	148,110,924.74	24,548,000.00	其他非流动资产	自有资金
境内外股票	01761.HK	宝宝树集团	47,251,407.00	公允价值计量	20,189,890.83		-31,759,538.35				15,491,868.65	其他权益工具投资	自有资金
境内外股票	605177	东亚药业	38,220,000.00	公允价值计量	38,220,000.00		55,989,367.50				94,209,367.50	其他权益工具投资	自有资金
合计			297,471,423.42	--	209,749,135.59	59,444,771.66	24,229,829.15	0.00	186,236,016.42	148,110,924.74	134,249,236.15	--	--
证券投资审批董事会公告披露日期	2019年04月24日												
证券投资审批股东会公告披露日期(如有)	2019年05月07日												

## (2) 衍生品投资情况

适用  不适用

公司报告期不存在衍生品投资。

## 5、募集资金使用情况

适用  不适用

公司报告期无募集资金使用情况。

## 六、重大资产和股权出售

### 1、出售重大资产情况

适用  不适用

公司报告期末未出售重大资产。

### 2、出售重大股权情况

适用  不适用

## 七、主要控股参股公司分析

√ 适用 □ 不适用

主要子公司及对公司净利润影响达 10%以上的参股公司情况

单位：元

公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
平湖滨江房地产开发	子公司	房地产开发	10000 万	4,599,079,39 9.34	943,207,434. 15	5,717,405,19 8.70	1,898,328,12 7.52	1,424,352,87 5.77
杭州滨顺房地产开发	子公司	房地产开发	5000 万	634,476,183. 96	370,377,434. 16	2,310,939,32 6.70	478,622,329. 62	358,933,728. 73
义乌滨锦房地产开发	子公司	房地产开发	5000 万	2,666,623,17 6.04	270,578,996. 75	2,900,432,39 5.85	564,551,375. 32	247,371,111. 11
义乌滨江壹品项目	子公司	房地产开发	/	2,593,476,34 8.02	1,041,549,62 4.74	5,201,891,10 8.84	954,496,588. 64	887,560,180. 88

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方式	对整体生产经营和业绩的影响
宁波维堡公司	协议取得	购买日至期末被购买方的净利润 154,147,254.41 元
森垄公司	购买	购买日至期末被购买方的净利润-499,903.79 元
深圳南方远大公司	购买	购买日至期末被购买方的净利润-951,281.93 元
滨梵公司	转让	滨梵公司系壳公司，本次处置为零对价处置
宁波滨望公司	新设	设立初期尚未产生收益
湖州滨兴公司	新设	设立初期尚未产生收益
宁波滨浦公司	新设	设立初期尚未产生收益
杭州滨锦	新设	设立初期尚未产生收益
滨合公司	新设	设立初期尚未产生收益
滨科公司	新设	设立初期尚未产生收益
滨来公司	新设	设立初期尚未产生收益
滨颐公司	新设	设立初期尚未产生收益
千岛湖滨翠海岸公司	新设	设立初期尚未产生收益
滨卓公司	新设	设立初期尚未产生收益
千岛湖翡翠海岸公司	新设	设立初期尚未产生收益
滨荷公司	新设	设立初期尚未产生收益
滨峰公司	新设	设立初期尚未产生收益
滨越公司	新设	设立初期尚未产生收益

滨昌公司	新设	设立初期尚未产生收益
滨坤公司	新设	设立初期尚未产生收益
滨荣公司	新设	设立初期尚未产生收益
滨沐公司	新设	设立初期尚未产生收益
平湖滨兴公司	新设	设立初期尚未产生收益
滨澄公司	新设	设立初期尚未产生收益
滨航公司	新设	设立初期尚未产生收益
滨维公司	新设	设立初期尚未产生收益
宁波滨柳公司	新设	设立初期尚未产生收益
滨崎公司	新设	设立初期尚未产生收益
滨远公司	新设	设立初期尚未产生收益
滨钦公司	新设	设立初期尚未产生收益
滨泰房产公司	新设	设立初期尚未产生收益
滨棠公司	新设	设立初期尚未产生收益
南京滨晖公司	新设	设立初期尚未产生收益
滨宁管理公司	新设	设立初期尚未产生收益
苏州滨望公司	新设	设立初期尚未产生收益
滨升公司	新设	设立初期尚未产生收益
滨闻公司	新设	设立初期尚未产生收益
滨适公司	新设	设立初期尚未产生收益
滨翠公司	新设	设立初期尚未产生收益
滨兆公司	新设	设立初期尚未产生收益
紫沐公司	新设	设立初期尚未产生收益
谷陌公司	新设	设立初期尚未产生收益
滨珞公司	新设	设立初期尚未产生收益
滨帆公司	新设	设立初期尚未产生收益
滨舜公司	新设	设立初期尚未产生收益
滨同公司	新设	设立初期尚未产生收益
滨琮公司	新设	设立初期尚未产生收益
滨瑚公司	新设	设立初期尚未产生收益
滨榭公司	新设	设立初期尚未产生收益
滨赫公司	新设	设立初期尚未产生收益
墨雨公司	新设	设立初期尚未产生收益
仟雨公司	新设	设立初期尚未产生收益

沐梵公司	新设	设立初期尚未产生收益
珞麦公司	新设	设立初期尚未产生收益
攸旻公司	新设	设立初期尚未产生收益
皖郡公司	新设	设立初期尚未产生收益
桦丞公司	新设	设立初期尚未产生收益
滨鸣公司	新设	设立初期尚未产生收益
滨裕公司	新设	设立初期尚未产生收益
滨琼公司	新设	设立初期尚未产生收益
滨朔公司	新设	设立初期尚未产生收益
滨魁公司	新设	设立初期尚未产生收益
滨佑公司	新设	设立初期尚未产生收益
滨铭公司	新设	设立初期尚未产生收益
滨璟公司	新设	设立初期尚未产生收益
绍兴上虞滨江城市之星置业有限公司	清算	期初至处置日净利润 2,086,550.83 元
杭州滨江南部房地产开发有限公司	清算	期初至处置日净利润-399,988.79 元
杭州滨江西部房地产开发有限公司	清算	期初至处置日净利润 2,446,436.90 元

主要控股参股公司情况说明

## 八、公司控制的结构化主体情况

适用  不适用

## 九、公司未来发展的展望

### （一）外部环境 with 行业格局

2021年是十四五计划的开局之年，面对当前我国社会、经济发展的新特征新要求，以及错综复杂的国际环境带来的新矛盾新挑战，我国将加快构建以国内大循环为主体、国内国际双循环相互促进的新发展格局，“十四五”时期，我国房地产行业会相对稳定，一方面国家坚持坚定不移执行房住不炒的政策，另一方面各级政府将继续围绕稳房价、稳地价、稳预期的目标因城施策，促进房地产市场平稳健康发展。

在稳健的市场中城市分化会进一步加剧。经济发达的、产业集中的、人口流入的、消费观念新的城市会大量产生需求，同时房地产企业之间的竞争也将日趋激烈。

### （二）未来经营策略

未来，公司将继续有序推进“1+5”战略规划，“1”指房地产主业，坚持把房地产主业做精、做优、做强，在保证安全运营和品质的前提下，与头部企业保持适度的规模比例，行业排名在30位以内，争取25位左右并保持区域龙头地位；“5”指的是同时有序推进服务、租赁、酒店、养老和产业投资五大业务板块。具体如下：

- 一做优服务，提高软实力，包括物业服务、酒店管理服务、开发管理服务、售后服务等；
- 二发展租赁业务，在已持有物业基础上，按每年新增16万方的计划有序推进；
- 三发展酒店业务，在现有已投入运营的酒店基础上，按原计划稳步推进酒店业布局；

四发展养老业务，在2018年国外学习，2019年国内学习基础上，2020年开始组建养老团队，争取2021年形成战斗力，为进军养老蓝海市场做准备，确保2022年完成养老产业试点；

五推进产业投资，已投资新能源、互联网、大健康项目，着力做好已投项目的投后管理，稳健推进已投资项目退出和优质新项目布局。

### （三）公司面临的主要风险

一、政策风险：公司所处房地产行业是国家支柱产业之一，与国民经济的联系极为密切，也是国家政策调控的重点关注领域，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：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。

## 十、接待调研、沟通、采访等活动

### 1、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

√ 适用 □ 不适用

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象类型	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料	调研的基本情况索引
2020年09月24日	杭州武林壹号写字楼	实地调研	机构	中信证券：钱向劲、陈聪、陈狄、戴维、郭海堂、胡洁慧、蒋巧玲、李珊、潘媛、邓子平、徐虹莱、宣心霞、于熙臣、张俊艳、朱曼殊、袁健、林中鹤、蔡俊明、陈红华、何士明、金雪松、莫毅明、杨旭栋、林鹏、王利天、叶青松	公司基本情况、拿地策略和权益比例、今年结算项目情况、区域发展规划	详见公司在巨潮资讯网上披露的投资者关系活动记录表
2020年11月30日	公司会议室	实地调研	机构	华安证券：王洪岩	公司销售及今年业绩情况、公司核心竞争力、公司分红情况、公司人员扩充情况、权益比例情况。	详见公司在巨潮资讯网上披露的投资者关系活动记录表

## 第五节 重要事项

### 一、公司普通股利润分配及资本公积金转增股本情况

报告期内普通股利润分配政策，特别是现金分红政策的制定、执行或调整情况

√ 适用 □ 不适用

公司一贯重视对投资者的回报并致力提高对投资者的现金分红比例，严格按照中国证监会《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》、《上市公司监管指引第3号-上市公司现金分红》及《公司章程》等相关规定执行利润分配政策，报告期内，公司实施完成了2019年度利润分配方案：以2019年12月31日的公司总股本3,111,443,890股为基数，向全体股东每10股派发现金红利1.32元（含税），共派发现金股利410,710,593.48元（含税），本次权益分派股权登记日为2020年6月4日，除权除息日为2020年6月5日，本次权益分派已于2020年6月5日实施完毕。

公司的利润分配政策的制定和执行情况，符合《公司章程》的规定及股东大会决议的要求，分红标准和比例明确、清晰，相关的决策程序和机制完备。独立董事尽职尽责发挥了应有的作用。中小股东有充分表达意见和诉求的机会，中小股东的合法权益得到充分维护。

现金分红政策的专项说明	
是否符合公司章程的规定或股东大会决议的要求：	是
分红标准和比例是否明确和清晰：	是
相关的决策程序和机制是否完备：	是
独立董事是否履职尽责并发挥了应有的作用：	是
中小股东是否有充分表达意见和诉求的机会，其合法权益是否得到了充分保护：	是
现金分红政策进行调整或变更的，条件及程序是否合规、透明：	是

公司近3年（包括本报告期）的普通股股利分配方案（预案）、资本公积金转增股本方案（预案）情况

- 1、2018年度利润分配方案为：以公司总股本3,111,443,890股为基数，向全体股东每10股派发现金红利0.60元（含税）。
- 2、2019年度利润分配方案为：以公司总股本3,111,443,890股为基数，向全体股东每10股派发现金红利1.32元（含税）。
- 3、2020年度利润分配方案为：以公司总股本3,111,443,890股为基数，向全体股东每10股派发现金红利2.26元（含税）。

公司近三年（包括本报告期）普通股现金分红情况表

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普通股股东的净利润	现金分红金额占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率	以其他方式（如回购股份）现金分红的金额	以其他方式现金分红金额占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比例	现金分红总额（含其他方式）	现金分红总额（含其他方式）占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润

							的比率
2020 年	703,186,319.14	2,327,645,169.99	30.21%	0.00	0.00%	703,186,319.14	30.21%
2019 年	410,710,593.48	1,631,223,106.02	25.18%	0.00	0.00%	410,710,593.48	25.18%
2018 年	186,686,633.40	1,217,015,452.00	15.34%	0.00	0.00%	186,686,633.40	15.34%

公司报告期内盈利且母公司可供普通股股东分配利润为正但未提出普通股现金红利分配预案

适用  不适用

## 二、本报告期利润分配及资本公积金转增股本情况

适用  不适用

每 10 股送红股数 (股)	0
每 10 股派息数 (元) (含税)	2.26
分配预案的股本基数 (股)	3,111,443,890
现金分红金额 (元) (含税)	703,186,319.14
以其他方式 (如回购股份) 现金分红金额 (元)	0.00
现金分红总额 (含其他方式) (元)	703,186,319.14
可分配利润 (元)	7,257,891,800.29
现金分红总额 (含其他方式) 占利润分配总额的比例	100
本次现金分红情况	
公司发展阶段属成长期且有重大资金支出安排的, 进行利润分配时, 现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 20%	
利润分配或资本公积金转增预案的详细情况说明	
根据《上市公司监管指引第 3 号》、《公司法》、《公司章程》有关规定, 在符合利润分配原则、保证公司正常经营和长远发展的前提下, 公司董事会拟以 2020 年 12 月 31 日的总股本 3,111,443,890 股为基数, 向全体股东每 10 股派 2.26 元人民币现金红利 (含税), 不送红股, 不转增。剩余未分配利润结转以后年度。本次分红预案尚需提交公司股东大会审议批准。	

### 三、承诺事项履行情况

#### 1、公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内履行完毕及截至报告期末尚未履行完毕的承诺事项

√ 适用 □ 不适用

承诺事由	承诺方	承诺类型	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	股份锁定及避免同业竞争的承诺	<p>一、 股份自愿锁定承诺：</p> <p>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：</p> <p>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。（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。（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、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</p>	2008年05月29日 2007年5月10日 2015年7月3日	长期	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>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。</p> <p>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。</p> <p>三、关于避免同业竞争的进一步承诺：</p> <p>1、在前次关于避免同业竞争承诺的基础上，公司控股股东杭州滨江投资控股有限公司进一步承诺如下：1）除严格遵守本公司于 2007 年 5 月 10 日出具的《关于避免同业竞争的承诺函》之承诺事项外，本公司自身及本公司控制的其他企业（杭州滨江房产集团股份有限公司及其控股子公司除外）目前所从事的投资基金业务将严格限定为基金管理和财务投资，基金本身不直接从事房地产项目开发。2）目前本公司自身及本公司控制的其他企业（杭州滨江房产集团股份有限公司及其控股子公司除外）管理的基金进行了西溪之星、万家名城两个房地产项目的财务投资，该两个房地产项目已委托杭州滨江房产建设管理有限公司（系杭州滨江房产集团股份有限公司的子公司）开发管理。除上述两个房地产项目外，本公司自身及本公司控制的其他企业（杭州滨江房产集团股份有限公司及其控股子公司除外）管理的基金将不再进行房地产项目/业务的投资活动。</p> <p>2、在前次关于避免同业竞争承诺的基础上，公司实际控制人戚金兴先生进一步承诺如下：</p> <p>1）除严格遵守本人于 2007 年 5 月 10 日出具的《关于避免同业竞争的承诺函》之承诺事项外，本人及本人控制的其他企业（杭州滨江房产集团股份有限公司及其控股子公司除外）目前所从事的投资基金业务将严格限定为基金管理和财务投资，基金本身不直接从事房地产项目开发。</p> <p>2）目前本人及本人控制的其他企业（杭州滨江房产集团股份有限公司及其控股子公司除外）管理的基金进行了西溪之星、万家名城两个房地产项目的财务投资，该两个房地产项目已委</p>			
--	--	---	--	--	--

			托杭州滨江房产建设管理有限公司（系杭州滨江房产集团股份有限公司的子公司）开发管理。除上述两个房地产基金项目外，本人及本人控制的其他企业（杭州滨江房产集团股份有限公司及其控股子公司除外）管理的基金将不再进行房地产项目/业务的投资活动。			
	朱慧明先生、莫建华先生	股份锁定的承诺	自公司股票在证券交易所上市交易日起一年内不转让或者委托他人管理其已直接和间接持有的公司股份，也不由公司收购该部分股份。上述承诺期满后，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，自滨江控股公司成立之日起一年内不得转让；自公司股票上市之日起三十六个月内，不转让或者委托他人管理本人持有的滨江控股公司的股份，也不由滨江控股公司收购该部分股份；上述承诺期满后，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。	2008 年 05 月 29 日	长期	朱慧明先生和莫建华先生均严格履行承诺。
股权激励承诺						
其他对公司中小股东所作承诺						
承诺是否按时履行	是					

## 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

## 四、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。

## 五、董事会、监事会、独立董事（如有）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

## 六、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

企业会计准则变化引起的会计政策变更

1. 公司自2020年1月1日起执行财政部修订后的《企业会计准则第14号——收入》(以下简称新收入准则)。根据相关新旧准则衔接规定,对可比期间信息不予调整,首次执行日执行新准则的累积影响数追溯调整本报告期期初留存收益及财务报表其他相关项目金额。

执行新收入准则对公司2020年1月1日财务报表的主要影响如下:

项 目	资产负债表		
	2019年12月31日	新收入准则调整影响	2020年1月1日
其他流动资产	4,311,852,032.81	250,754,426.96	4,562,606,459.77
预收款项	55,595,710,776.92	-55,559,257,095.48	36,453,681.44
合同负债		50,974,789,059.92	50,974,789,059.92
其他流动负债	2,739,692,082.05	4,584,468,035.56	7,324,160,117.61
递延所得税负债	9,650,073.17	62,688,606.75	72,338,679.92
未分配利润	10,172,305,824.18	-4,675,023.96	10,167,630,800.22
少数股东权益	5,844,775,550.41	192,740,844.17	6,037,516,394.58

2. 公司自2020年1月1日起执行财政部于2019年度颁布的《企业会计准则解释第13号》，该项会计政策变更采用未来适用法处理。

## 七、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。

## 八、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

本期纳入合并财务报表范围的主体较上期相比,本期发生的非同一控制下企业合并3户,处置1户,新设61户,注销3户,具体内容详见“第四节 经营情况讨论与分析 二、主营业务分析 2、收入与成本(6)”

## 九、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）	300
境内会计师事务所审计服务的连续年限	15
境内会计师事务所注册会计师姓名	蒋舒媚、沈祥红
境内会计师事务所注册会计师审计服务的连续年限	2

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、年度报告披露后面临退市情况

适用  不适用

## 十一、破产重整相关事项

适用  不适用

公司报告期末未发生破产重整相关事项。

## 十二、重大诉讼、仲裁事项

√ 适用 □ 不适用

诉讼(仲裁)基本情况	涉案金额 (万元)	是否 形成 预计 负债	诉讼(仲裁)进 展	诉讼(仲裁)审理结果及影响	诉讼(仲裁)判 决执行情况	披露日期	披露索引
2016年11月,公司与安远控股公司签订《关于深圳龙华区安丰工业区项目之合作协议书》,共同开发深圳龙华区安丰工业区地块城市更新改造项目,为合作需要,公司共通过信托向其借出资金11.6亿元。因项目未能推进,公司决定退出该项目合作并要求安远控股公司归还本金总额为11.6亿元的融资款,该款项已于2018年3月到期,2018年4月,公司向浙江省高级人民法院提起诉讼。经由浙江省高级人民法院主持调解,2018年9月,公司与安远控股公司签订《民事调解书》,《民事调解书》内容逾期未执行。公司已向法院申请强制执行,执行案件已立案。	116,000	否	已达成调解	经由浙江省高级人民法院主持调解,2018年9月,公司与安远控股公司签订《民事调解书》,《民事调解书》内容逾期未执行。根据坤元资产评估有限公司出具的《评估报告》(坤元评报(2019)71号),安远控股公司抵押及质押资产价值的评估价值共计498,571,030.00元,考虑相应的受偿比例后预计可收回金额为436,207,132.93元,故对该重大应收款项计提坏账准备723,792,867.07元。由于安远公司抵押及质押资产价值受市场行情波动影响,最终可受偿金额存在不确定性,可能对公司的经营业绩造成不利影响。	《民事调解书》内容逾期未执行,公司已向法院申请强制执行,执行案件已立案。	2018年09月20日 2019年06月29日 2019年08月29日 2020年04月25日 2020年08月27日 2020年10月29日	www.cninfo.com.cn 《诉讼进展公告》 (编号2018-110) www.cninfo.com.cn 《关于深圳证券交易所2018年年报问询函回复的公告》 (2019-071) 《2019年半年度报告》、《2019年年度报告》、《2020年半年度报告》、《2020年第三季度报告》
上海湘府公司委托本公司之子公司滨江建设公司负责上海湘府公司的整体开发管理,预计代建管理费3.3亿元,上海湘府公司违约未按合同约定支付代建管理费。滨江建设公司已向上海第一中级人民法院递交民事起诉状,请求法院判令上海湘府公司支付截至2018年8月21日的代建管理费及违约金合计5,380.40万元。本案于2019年6月11日开庭,鉴于上海湘府公司提出要求解除合同,	10,980.4	否	已达成和解	公司与湘府公司已达成和解,双方均已向上海高院撤回上诉,上海高院已于2020年10月20日作出(2020)沪民终332号民事裁定书,准许公司和湘府公司撤回上诉,根据和解协议,湘府公司应向滨江建设公司支付代建管理费为20,048,358元,截止报告期末,公司已收到上述款项。	和解协议已履行完毕	2019年06月29日 2019年08月29日 2020年04月25日 2020年08月27日 2020年10月29日	www.cninfo.com.cn 《关于深圳证券交易所2018年年报问询函回复的公告》 (2019-071) 《2019年半年度报告》、《2019年年度

<p>公司已于 2019 年 6 月 13 日向法院申请变更本诉讼请求，要求被告向原告支付委托管理费 5,000 万元，支付截止 2018 年 8 月 21 日的逾期付款违约金 380.40 万元，支付解除合同违约金 5,600 万元，以上三项合计人民币 10,980.40 万元。本案于 2019 年 6 月 26 日开庭，2020 年 3 月 20 日作出一审判决，确认委托开发管理合同解除，并判令上海湘府公司向滨江建设公司支付管理费 1,000 万元及逾期付款违约金，同时上海湘府公司赔偿滨江建设公司解除合同违约金 700 万元。公司于 2020 年 3 月 30 日向上海高院提起上诉，2020 年 9 月，公司与湘府公司已达成和解，双方均已向上海高院撤回上诉，上海高院已于 2020 年 10 月 20 日作出（2020）沪民终 332 号民事裁定书，准许公司和湘府公司撤回上诉，根据和解协议，公司可收回的代建管理费为 20,048,358 元，截止报告期末，公司已收到上述款项。</p>							<p>报告》、《2020 年半年度报告》、《2020 年第三季度报告》</p>
<p>2016 年 12 月，公司与上海湘府房地产开发有限公司（以下简称上海湘府公司）、上海崇滨建设发展有限公司、中崇集团有限公司签署《上海湘府房地产开发有限公司股权合作框架协议》，公司以 7.98 亿元收购上海崇滨建设发展有限公司持有的上海湘府公司 10% 股权。因上海湘府公司未按协议支付相关固定收益，公司于 2018 年 9 月向上海国际经济贸易仲裁委员会递交仲裁申请书，申请解除上述合作框架协议；并请求依法判令上述上海湘府公司、上海崇滨建设发展有限公司、中崇集团有限公司共同向本公司返还资金 70,600 万元和按约定支付年化 10% 的收益，作为股本投入的 9,200 万元和《上海湘府房地产开发有限公司股权合作框架协议》中约定的超额收益在项目清算时另行处理。该案件已于 2020 年 1 月作出裁决：上海崇滨建设发展有限公司应返还公司借款人民币 706,000,000 元，并按年 10% 向申请人支付固定收益</p>	84,351.84	否	<p>上海国际经济贸易仲裁委员会已裁决</p>	<p>已于 2020 年 1 月裁决，后续各方已达成相关协议，相关还款协议已办理具有强制执行效力的公证，且上海湘府公司已提供项目在建工程所有权和土地使用权为上述债权做抵押担保，相关抵押登记手续已办理完成，此外，上海湘府公司的法定代表人对上述债权的清偿承担连带保证责任，由于目前协议仍在履行过程中，相关资金的回收存在不确定性，可能对公司的经营业绩造成不利影响。</p>	<p>相关还款协议履行过程中</p>	<p>2019 年 06 月 29 日 2019 年 08 月 29 日 2020 年 04 月 25 日 2020 年 08 月 27 日 2020 年 10 月 29 日</p>	<p>www.cninfo.com.cn 《关于深圳证券交易所 2018 年年报问询函回复的公告》（2019-071） 《2019 年半年度报告》、《2019 年年度报告》、《2020 年半年度报告》、《2020 年第三季度报告》</p>

<p>(其中人民币 3 亿元自 2017 年 1 月 1 日计算至 2020 年 1 月 10 日,人民币 4.06 亿元自 2017 年 1 月 10 日计算至 2020 年 1 月 10 日)。2020 年 9 月 26 日,公司与上海湘府公司、上海崇滨建设发展有限公司、中崇集团有限公司等相关主体本着推进湘府花园三期进展的原则达成相关协议。根据协议约定,公司对上海湘府公司、上海崇滨建设发展有限公司、中崇集团有限公司享有本息合计 9.5 亿元的债权,相关还款协议已办理具有强制执行效力的公证,且上海湘府公司已提供项目在建工程所有权和土地使用权为上述债权做抵押担保,相关抵押登记手续已办理完成,此外,上海湘府公司的法定代表人对上述债权的清偿承担连带保证责任。</p>							
其他未达到披露标准的诉讼	1633.60	否	尚未裁决	无重大影响	尚未裁决		

### 十三、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。

### 十四、公司及其控股股东、实际控制人的诚信状况

适用  不适用

报告期内,公司及控股股东、实际控制人的诚信状况良好,不存在未履行法院生效判决、所负数额较大的债务到期未清偿等情况。

## 十五、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的实施情况

√ 适用 □ 不适用

为激发公司全体员工的主人翁意识和项目管理团队的积极性，进一步提升开发项目的质量和经营效率。公司于2018年7月推出“千亿腾飞幸福分享计划”。截止报告期末，公司已有2个项目实施了幸福分享计划，涉及员工跟投资金6.16亿元，截止报告期末，跟投项目尚未进行收益分配，也未出现退出情形。具体情况如下：

序号	项目名称	项目公司	员工投入金额 (万元)	股权占比	分红情况	退出情况
1	义乌锦绣之城	义乌滨锦房地产开发有限公司	400	8%	未分红	未退出
2	湖光山社	浙江新广发置业有限公司	61200	8%	未分红	未退出

## 十六、重大关联交易

### 1、与日常经营相关的关联交易

√ 适用 □ 不适用

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易价格	关联交易金额 (万元)	占同类交易金额的比例	获批的交易额度 (万元)	是否超过获批额度	关联交易结算方式	可获得的同类交易市价	披露日期	披露索引
滨江服务集团有限公司	同一实际控制人控制的公司	接受劳务	物业管理服务	市场价	市场价	18,176.68	100.00%	25,000	否	现款结算	18,176.68 万元	2020年10月30日	www.cninfo.com.cn
滨江服务集团有限公司	同一实际控制人控制的公司	租赁	向关联人出租房屋及车位	市场价	市场价	241.71	1.07%	250	否	现款结算	241.71 万元	2018年12月22日	www.cninfo.com.cn
合计				--	--	18,418.39	--	25,250	--	--	--	--	--
大额销货退回的详细情况				不适用									
按类别对本期将发生的日常关联交易进行总金额预计的，在报告期内的实际履行情况（如有）				不适用									
交易价格与市场参考价格差异较大的原因（如适用）				不适用									



## 2、资产或股权收购、出售发生的关联交易

适用  不适用

公司报告期未发生资产或股权收购、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

应收关联方债权

关联方	关联关系	形成原因	是否存在非经营性资金占用	期初余额 (万元)	本期新增金额 (万元)	本期收回金额 (万元)	利率	本期利息 (万元)	期末余额 (万元)

应付关联方债务

关联方	关联关系	形成原因	期初余额 (万元)	本期新增金额 (万元)	本期归还金额 (万元)	利率	本期利息 (万元)	期末余额 (万元)
滨江控股公司	控股股东	资金拆入	20,000		20,000			

## 5、其他重大关联交易

适用  不适用

公司报告期无其他重大关联交易。

## 十七、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、重大担保**

√ 适用 □ 不适用

**(1) 担保情况**

单位：万元

公司及其子公司对外担保情况（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	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	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
杭州滨江房屋资产管理有限公司	2017年11月17日	39,000	2017年11月17日	33,500	连带责任保证	自主合同项下债务履行期限届满之日后两年	否	否
杭州友好饭店有限公司	2017年11月17日	25,000	2017年12月21日	21,400	连带责任保证	自主合同项下债务履行期限届满之日后两年	否	否
温岭锦辉置业有限公司	2018年09月08日	41,650	2018年09月30日	20,286	连带责任保证	自主合同项下债务履行期限届满之日后两年	否	否
温州滨致建设开发有限公司	2018年10月24日	50,000	2018年10月24日	14,892	连带责任保证	自主合同项下债务履行期限届满之日后两年	否	否
杭州新惠房地产开发有限公司	2019年01月25日	21,000	2019年01月31日	21,000	连带责任保证	自主合同项下债务履行期限届满之日后两年	否	否
杭州滨恒房地产开发有限公司	2019年06月10日	100,000	2019年06月10日	24,950	连带责任保证	自主合同项下债务履行期限届满之日后两年	否	否
杭州滨融房地产开发有限公司	2019年06月11日	190,000	2020年02月18日	114,885	连带责任保证	自主合同项下债务履行期限届满之日后两年	否	否
杭州信达奥体置业有限公司	2019年09月11日	17,500	2019年09月12日	10,000	连带责任保证	自反担保合同生效之日起至信达地产实际承担担保责任之日起三年止	否	否
杭州信达奥体置业有限公司	2019年09月24日	17,500	2019年09月24日	17,500	连带责任保证	自反担保合同生效之日起至信达地产实际承担担保责任之日起三年止	否	否

杭州滨新资产管理有 限公司	2019年09月 26日	50,000	2019年09月30日	47,200	连带责任保证	自主合同项下债务履行 期限届满之日后两年	否	否
永康滨盛房地产开发 有限公司	2019年10月 18日	65,000	2019年10月21日	40,341.6	连带责任保证	自主合同项下债务履行 期限届满之日后两年	否	否
温州璞悦房地产开发 有限公司	2019年10月 24日	75,000	2019年10月28日	60,000	连带责任保证	自主合同项下债务履行 期限届满之日后两年	否	否
温岭滨锦房地产开发 有限公司	2019年11月 08日	26,250	2019年11月19日	18,750	连带责任保证	自主合同项下债务履行 期限届满之日后两年	否	否
杭州滨乾房地产开发 有限公司	2019年11月 18日	170,000	2019年11月19日	169,660	连带责任保证	债务履行期限届满之日 起两年	否	否
杭州滨沁房地产开发 有限公司	2019年12月 02日	9,900	2019年12月20日	3,382.5	连带责任保证	债务到期之日或垫款之 日起另加三年	否	否
台州滨呈房地产开发 有限公司	2019年12月 10日	20,400	2019年12月12日	16,957.5	连带责任保证	自主合同项下债务履行 期限届满之日后两年	否	否
杭州滨原房地产开发 有限公司	2019年12月 13日	30,000	2019年12月14日	9,970	连带责任保证	自主合同项下债务履行 期限届满之日后两年	否	否
杭州星信置业有限公 司	2020年01月 10日	13,000	2020年01月10日	3,900	连带责任保证	债务履行期限届满之日 起两年	否	否
湖州滨晓置业有限公 司	2020年01月 10日	75,000	2020年01月13日	75,000	连带责任保证	债务履行期限届满之日 后三年	否	否
浙江新广发置业有限 公司	2020年02月 26日	70,000	2020年03月13日	19,900	连带责任保证	债务履行期限届满之日 起三年	否	否
杭州滨御房地产开发 有限公司	2020年02月 26日	120,000	2020年02月26日	118,500	连带责任保证	履行期限届满之日起两 年	否	否
平湖滨和房地产开发 有限公司	2020年02月 26日	20,000	2020年02月28日	17,500	连带责任保证	债务清偿期届满之日起 两年	否	否
杭州滨得房地产开发 有限公司	2020年02月 26日	70,000	2020年03月04日	52,440.5	连带责任保证	债务履行期限届满之日 起三年	否	否
杭州星滨置业有限公 司	2020年03月 12日	50,000	2020年03月16日	49,999	连带责任保证	债务履行期限届满之日 后三年	否	否
深圳市爱义房地产开 发有限公司	2020年04月 02日	188,500	2020年07月16日	57,601.05	连带责任保证	债务履行期限届满之日 起两年	否	否
杭州滨晖房地产开发 有限公司	2020年04月 16日	160,000	2020年04月17日	159,820	连带责任保证	债务履行期限届满之日 起三年	否	否
杭州滨兴房地产开发 有限公司	2020年04月 16日	47,700	2020年04月20日	37,100	连带责任保证	债务履行期限届满之日 起两年	否	否
金华滨润房地产开发 有限公司	2020年04月 24日	45,000	2020年05月13日	44,400	连带责任保证	债务履行期限届满之日 起两年	否	否

金华滨泽房地产开发 有限公司	2020年04月 24日	30,000	2020年04月26日	28,800	连带责任保证	债务履行期限届满之日 起两年	否	否
杭州兴塘置业有限公司	2020年05月 26日	88,200	2020年05月26日	88,102	连带责任保证	债务履行期限届满之日 起两年	否	否
苏州滨原房地产开发 有限公司	2020年06月 17日	25,000	2020年06月28日	24,900	连带责任保证	债务履行期限届满之日 起三年	否	否
深圳市南方远大传媒 传媒置业有限公司	2020年07月 06日	34,323	2020年07月16日	2,333.25	连带责任保证	债务履行期限届满之日 起两年	否	否
杭州滨荣房地产开发 有限公司	2020年07月 15日	80,000	2020年07月22日	80,000	连带责任保证	自担保合同生效日起至 担保融资项下债务履行 期限届满之日后三年	否	否
杭州滨昌房地产开发 有限公司	2020年07月 15日	110,000	2020年07月16日	102,000	连带责任保证	债务履行期限届满之日 起至最后一期债务履行 期限届满之日后三年止	否	否
苏州新滨园置业有限 公司	2020年09月 22日	29,700	2020年09月23日	6,600	连带责任保证	债务履行期限届满之日 起三年	否	否
平湖滨兴房地产开发 有限公司	2020年10月 16日	55,000	2020年10月22日	26,084	连带责任保证	债务履行期限届满之日 起三年	否	否
苏州滨望置业有限公 司	2020年10月 28日	70,000	2020年10月29日	15,000	连带责任保证	债务履行期限届满之日 起两年	否	否
杭州滨航房地产开发 有限公司	2020年10月 28日	100,000	2020年11月09日	80,000	连带责任保证	债务履行期限届满之日 起两年	否	否
杭州千岛湖翡翠海岸 房地产开发有限公司	2020年11月 11日	16,800	2020年11月12日	5,880	连带责任保证	债务履行期限届满之日 起三年	否	否
杭州融滨昌盛置业有 限公司	2020年11月 11日	79,550	2020年11月16日	62,900	连带责任保证	债务期限届满之次日起 两年	否	否
杭州天悦房地产开发 有限公司	2020年11月 11日	28,000	2020年12月22日	24,000	连带责任保证	债务履行期限届满之日 后三年	否	否
宁波滨望置业有限公 司	2020年11月 27日	54,675	2020年11月27日	12,150	连带责任保证	债务履行期限届满之日 起三年	否	否
南京滨晖房地产开发 有限公司	2020年11月 27日	105,000	2020年11月30日	30,000	连带责任保证	债务履行期限届满之日 起两年	否	否
杭州滨江集团天目山 开发建设有限公司	2020年12月 10日	85,000	2020年12月11日	0	连带责任保证; 抵押	债务期限届满之日起三 年	否	否
宁波滨浦置业有限公 司	2020年12月 10日	70,000	2020年12月14日	0	连带责任保证	债务履行期限届满之日 后三年	否	否
报告期内审批对子公司担保额度合 计 (B1)			1,920,448		报告期内对子公司担保实 际发生额合计 (B2)			1,224,909.8
报告期末已审批的对子公司担保额			2,868,648		报告期末对子公司实际担			1,869,584.4

度合计 (B3)				保余额合计 (B4)					
子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	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	
温州浙同置业有限公司	2018年11月30日	80,000	2018年11月30日	1,847.71	连带责任保证	保证合同签署日起两年	否	否	
温州浙同置业有限公司	2019年11月18日	6,000	2019年11月18日	1,370.55	连带责任保证	目标应收账款债权的履行期届满日起三年	否	否	
报告期内审批对子公司担保额度合计 (C1)		0		报告期内对子公司担保实际发生额合计 (C2)				0	
报告期末已审批的对子公司担保额度合计 (C3)		86,000		报告期末对子公司实际担保余额合计 (C4)				3,218.26	
公司担保总额 (即前三大项的合计)									
报告期内审批担保额度合计 (A1+B1+C1)		1,920,448		报告期内担保实际发生额合计 (A2+B2+C2)				1,224,909.8	
报告期末已审批的担保额度合计 (A3+B3+C3)		2,954,648		报告期末实际担保余额合计 (A4+B4+C4)				1,872,802.66	
实际担保总额 (即 A4+B4+C4) 占公司净资产的比例				101.95%					
其中:									
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的余额 (D)				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余额 (E)				1,679,804.36					
担保总额超过净资产 50% 部分的金额 (F)				954,335.16					
上述三项担保金额合计 (D+E+F)				2,634,139.52					
对未到期担保, 报告期内已发生担保责任或可能承担连带清偿责任的情况说明 (如有)				无					
违反规定程序对外提供担保的说明 (如有)				无					

## 采用复合方式担保的具体情况说明

公司全资子公司杭州滨江集团天目山开发建设有限公司 (以下简称“天目山公司”) 因项目开发需要, 拟与平安资产管理有限责任公司 (以下简称“平安资产”) 签署《平安-天目山小镇不动产债权投资计划投资合同》及后续有关协议 (以下简称“《投资合同》”)。由平安资产作为受托人设立平安-天目山小镇不动产债权投资计划 (以下简称“投资计划”), 以募集的资金投向天目山公司建设的滨江天目山小镇项目开发建设, 投资计划的投资本金最高不超过 8.5 亿元。为切实提高项目融资效率, 保障项目的良好运作, 董事会同意: 1、公司为天目山公司本次融资提供连带责任保证担保; 2、公司以其持有的文景苑商铺为天目山公司履行《投资合同》项下的全部义务提供抵押担保; 3、公司全资子公司杭州滨江房屋资产管理有限公司以其持有的金色黎明和曙光之城的商铺为天目山公司履行《投资合同》项下的全部义务提供抵押担保, 以上担保的担保金额为不超过人民币 8.5 亿元。

## (2) 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、委托他人进行现金资产管理情况

### (1) 委托理财情况

适用  不适用

报告期内委托理财概况

单位：万元

具体类型	委托理财的资金来源	委托理财发生额	未到期余额	逾期未收回的金额
银行理财产品	自有资金	10490	10490	0
合计		10490	10490	0

单项金额重大或安全性较低、流动性较差、不保本的高风险委托理财具体情况

适用  不适用

委托理财出现预期无法收回本金或存在其他可能导致减值的情形

适用  不适用

### (2) 委托贷款情况

适用  不适用

公司报告期不存在委托贷款。

## 4、日常经营重大合同

适用  不适用

## 5、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。

## 十八、社会责任情况

### 1、履行社会责任情况

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”，在做精、做优、做强企业的同时积极履行社会责任，坚持诚信经营和依法纳税，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《2020年度社会责任报告》。

## 2、履行精准扶贫社会责任情况

公司报告期内暂未开展精准扶贫工作，也暂无后续精准扶贫计划。

## 3、环境保护相关的情况

上市公司及其子公司是否属于环境保护部门公布的重点排污单位

是  否

否

公司及子公司不属于环境保护部门公布的重点排污单位，公司环境保护相关举措具体详见同日发布于巨潮资讯网（[www.cninfo.com.cn](http://www.cninfo.com.cn)）的《2020年度社会责任报告》相关内容。

## 十九、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。

## 二十、公司子公司重大事项

适用  不适用

## 第六节 股份变动及股东情况

### 一、股份变动情况

#### 1、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	419,054,550	13.47%						419,054,550	13.47%
1、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资持股	419,054,550	13.47%						419,054,550	13.47%
其中：境内法人持股									
境内自然人持股	419,054,550	13.47%						419,054,550	13.47%
4、外资持股									
其中：境外法人持股									
境外自然人持股									
二、无限售条件股份	2,692,389,340	86.53%						2,692,389,340	86.53%
1、人民币普通股	2,692,389,340	86.53%						2,692,389,340	86.53%
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
三、股份总数	3,111,443,890	100.00%						3,111,443,890	100.00%

股份变动的原因

□ 适用 √ 不适用

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

股份回购的实施进展情况

□ 适用 √ 不适用

采用集中竞价方式减持回购股份的实施进展情况

□ 适用 √ 不适用

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

## 2、限售股份变动情况

适用  不适用

## 二、证券发行与上市情况

### 1、报告期内证券发行（不含优先股）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	35,919	年度报告披露日前上一月末普通股股东总数	35,772	报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）（参见注 8）	0	年度报告披露日前上一月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	42.95%	1,336,441,272	-		1,336,441,272	质押	398,650,000
戚金兴	境内自然人	11.51%	358,217,800	-	268,663,350	89,554,450		
朱慧明	境内自然人	3.22%	100,260,800	-	75,195,600	25,065,200		

						00		
莫建华	境内自然人	3.22%	100,260,800	-	75,195,600	25,065,200		
华鑫国际信托有限公司—华鑫信托 慧智投资 97 号集合资金信托计划	其他	3.11%	96,616,600	-		96,616,600		
建信基金—兴业银行—华鑫信托—华鑫信托 慧智投资 99 号集合资金信托计划	其他	2.25%	70,004,874	-		70,004,874		
香港中央结算有限公司	境外法人	2.03%	63,104,236	-2,867,349		63,104,236		
北信瑞丰基金—招商银行—华鑫国际信托—华鑫信托 慧智投资 98 号集合资金信托计划	其他	2.00%	62,190,000	-		62,190,000		
中央汇金资产管理有限责任公司	国有法人	1.61%	50,056,600	-		50,056,600		
戚加奇	境内自然人	1.00%	31,040,000	-		31,040,000		
战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东的情况（如有）（参见注 3）	无							
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。							
上述股东涉及委托/受托表决权、放弃表决权情况的说明	无							
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	1,336,441,272	人民币普通股	1,336,441,272					
华鑫国际信托有限公司—华鑫信托 慧智投资 97 号集合资金信托计划	96,616,600	人民币普通股	96,616,600					
戚金兴	89,554,450	人民币普通股	89,554,450					
建信基金—兴业银行—华鑫信托—华鑫信托 慧智投资 99 号集合资金信托计划	70,004,874	人民币普通股	70,004,874					
香港中央结算有限公司	63,104,236	人民币普通股	63,104,236					

北信瑞丰基金—招商银行—华鑫国际信托—华鑫信托·慧智投资 98 号集合资金信托计划	62,190,000	人民币普通股	62,190,000
中央汇金资产管理有限责任公司	50,056,600	人民币普通股	50,056,600
威加奇	31,040,000	人民币普通股	31,040,000
全国社保基金四一八组合	29,809,460	人民币普通股	29,809,460
华鑫国际信托有限公司	27,490,000	人民币普通股	27,490,000
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	威金兴先生与杭州滨江投资控股有限公司、威加奇先生之间存在关联关系。未知其他股东之间是否存在关联关系或属于一致行动人。		
前 10 名普通股股东参与融资融券业务情况说明(如有)(参见注 4)	杭州滨江投资控股有限公司通过普通证券账户持有 1236441272 股公司股票,另通过广发证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有 100000000 股公司股票,合计持有 1336441272 股公司股票,持股比例 42.95%。		

公司前 10 名普通股股东、前 10 名无限售条件普通股股东在报告期内是否进行约定购回交易

是  否

公司前 10 名普通股股东、前 10 名无限售条件普通股股东在报告期内未进行约定购回交易。

## 2、公司控股股东情况

控股股东性质：自然人控股

控股股东类型：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	主要经营业务
杭州滨江投资控股有限公司	威金兴	2006 年 10 月 08 日	91330104793658047H	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。
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	无			

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、公司实际控制人及其一致行动人

实际控制人性质：境内自然人

实际控制人类型：自然人

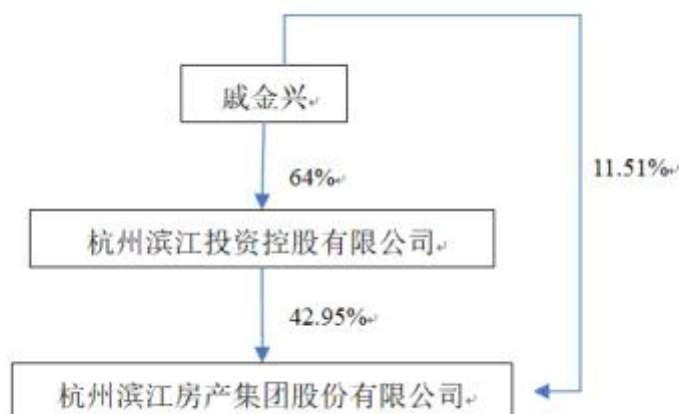
实际控制人姓名	与实际控制人关系	国籍	是否取得其他国家或地区居留权
戚金兴	本人	中国	否
戚加奇	一致行动（含协议、亲属、同一控制）	中国	否
主要职业及职务	戚金兴先生担任公司董事长，戚加奇先生未在公司担任职务。		
过去 10 年曾控股的境内外上市公司情况	无		

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

#### 5、控股股东、实际控制人、重组方及其他承诺主体股份限制减持情况

适用  不适用

## 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 可转换公司债券相关情况

适用  不适用

报告期公司不存在可转换公司债券。

## 第九节 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）	其他增减变动（股）	期末持股数（股）
戚金兴	董事长	现任	男	59	2012年12月13日	2022年05月07日	358,217,800	0	0	0	358,217,800
朱慧明	董事、总裁	现任	男	58	2012年12月13日	2022年05月07日	100,260,800	0	0	0	100,260,800
莫建华	董事	现任	男	51	2012年12月13日	2022年05月07日	100,260,800	0	0	0	100,260,800
李渊	董事、副总裁、董事会秘书	现任	男	42	2012年12月13日	2022年05月07日	0	0	0	0	0
汪祥耀	独立董事	现任	男	63	2019年05月07日	2022年05月07日	0	0	0	0	0
贾生华	独立董事	现任	男	59	2015年05月25日	2021年05月25日	0	0	0	0	0
王曙光	独立董事	现任	男	67	2016年05月16日	2022年05月07日	0	0	0	0	0
赵军	监事会主席	现任	男	47	2012年12月13日	2022年05月07日	0	0	0	0	0
陈国灵	监事	现任	女	49	2012年12月13日	2022年05月07日	0	0	0	0	0
薛蓓蕾	监事	现任	女	40	2012年12月13日	2022年05月07日	0	0	0	0	0
余忠祥	执行总裁	现任	男	51	2012年12月13日	2022年05月07日	0	0	0	0	0
张洪力	执行总裁	现任	男	48	2012年12月13日	2022年05月07日	0	0	0	0	0
沈伟东	副总裁、财务总监	现任	男	48	2012年12月13日	2022年05月07日	0	0	0	0	0
郭清	副总裁	现任	男	50	2017年12月12日	2022年05月07日	0	0	0	0	0
合计	--	--	--	--	--	--	558,739,400	0	0	0	558,739,400

## 二、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

□ 适用 √ 不适用

## 三、任职情况

公司现任董事、监事、高级管理人员专业背景、主要工作经历以及目前在公司的主要职责

**戚金兴先生：**1962年出生。研究生学历，高级经济师，杭州市第九届、第十届、第十一届、第十二届人大代表，中国房地产业协会副会长，杭州市房地产业协会第八届理事会会长，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。荣获2017年十大风云浙商，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。

**朱慧明先生：**1963年出生，研究生学历，工程师、高级经济师，杭州市劳动模范、中国地产百杰，杭州市房地产业协会第八届理事会执行会长，杭州市淳安县政协委员。2003年至今任公司董事、总裁。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：**1970年出生，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月至今任今公司董事；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。被评为江干区机关工委先进工作者，江干区第四期领导干部培训班优秀学员，江干区直属机关工委党员积极分子，杭州墙改领导小组墙改先进个人。

**李渊先生：**1979年出生，研究生学历。现任公司董事、副总裁、董事会秘书。曾任杭州滨江投资控股有限公司监事。2003年至今就职于公司。2009年起蝉联五届新财富金牌董秘，2014年起成为新财富董秘名人堂成员。新财富金牌董秘评选专家委员会委员。

**贾生华先生：**1962年出生，博士学位，浙江大学管理学院教授，博士生导师，现任浙江大学房地产研究中心主任。中国房地产业协会和中国房地产研究会专家委员会成员，世界华人不动产学会常务理事。担任浙江省房地产业协会房地产研究分会主任，浙江省高级经济师协会建筑与房地产专业委员会主任。目前兼任绿城中国控股有限公司、南都物业服务股份有限公司独立董事。曾任西北农业大学农业经济系副书记、浙江大学管理学院副院长、工商管理系主任、MBA 教育中心主任、浙江大学社会科学学部副主任等职。

**王曙光先生：**1953年出生，高等师范专科，教授。曾任浙江省青年研究会会长，2013年退休，现兼任杭州解百集团股份有限公司独立董事。

**汪祥耀先生：**1957年出生，高级会计师、中国注册会计师，经济学博士，会计学教授，博士生导师。曾获浙江省高等教学成果奖一、二等奖，浙江省哲学社会科学优秀成果奖等多项奖项。2000年1月至今，在浙江财经大学从事教育工作，现任浙江财经大学会计学教授，兼任中国会计学会会计准则专业委员会副主任、浙江会计学会副会长等职务。同时兼任浙江南都电源股份有限公司、贝因美婴童食品股份有限公司、恒生电子股份有限公司独立董事。

**赵军先生：**1974年出生，公司监事会主席。现任总裁办公室主任，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：**1972年出生，研究生学历。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：**1981年出生，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：**1970年出生，研究生学历，高级工程师。现任公司执行总裁；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：**1973年出生，本科学历。现任公司执行总裁；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。

**沈伟东先生：**1973年出生，研究生学历，高级会计师，中国注册会计师。现任公司副总裁、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。

**郭清先生：**1971年出生，本科学历，高级工程师。2001年加入公司，现任公司副总裁，兼任投资发展部总监，公司总工程师。曾获“2006年中国浙江地产经理人”称号。

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		否
沈伟东	杭州滨江投资控股有限公司	监事	2011年08月25日		否
薛蓓蓓	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
戚金兴	滨江服务集团（香港）有限公司	董事	2018年06月12日		否
戚金兴	巨龍創投资有限公司	董事	2017年04月25日		否
戚金兴	兴品有限公司	董事	2018年06月12日		否
戚金兴	浙江浙商创业投资股份有限公司	董事	2007年11月16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		否
朱慧明	滨江服务集团（香港）有限公司	董事	2018年06月12日		否
朱慧明	兴品有限公司	董事	2018年06月12日		否
朱慧明	欣成環球控股有限公司	董事	2017年04月25日		否
朱慧明	杭州悦茂企业管理有限公司	执行董事兼总经理	2019年07月22日		否
朱慧明	上海金心置业有限公司	董事	2017年04月10日		否
朱慧明	杭州信达奥体置业有限公司	董事	2017年07月21日		否
朱慧明	上海湘府房地产开发有限公司	董事	2017年01月06日		否
朱慧明	宁波东睦东奥投资管理有限公司	董事	2012年11月16日		否
朱慧明	杭州滨保房地产开发有限公司	董事	2016年12月01日		否
朱慧明	杭州信达地产有限公司	董事	2016年12月01日		否

朱慧明	杭州同达置业有限公司	董事	2017年07月13日		否
朱慧明	宁波滨江维堡投资有限公司	董事	2017年11月09日		否
莫建华	杭州滨江创业投资有限公司	执行董事、法定代表人	2017年11月24日		否
莫建华	世方科技（杭州）有限公司	执行董事、法定代表人	2013年12月23日		否
莫建华	杭州普特房地产开发有限公司	执行董事兼总经理、法定代表人	2012年11月27日		否
莫建华	杭州滨普房地产开发有限公司	执行董事兼总经理、法定代表人	2012年12月06日		否
莫建华	杭州滨江物业管理有限公司	董事	2017年12月08日		否
莫建华	滨江服务集团有限公司	非执行董事	2017年12月25日		否
莫建华	滨江服务集团（香港）有限公司	董事	2018年06月12日		否
莫建华	兴品有限公司	董事	2018年06月12日		否
莫建华	好运创投有限公司	董事	2017年04月25日		否
莫建华	浙江红叶园艺有限公司	董事	2015年07月03日		否
莫建华	浙江耀华建设构件科技有限公司	董事	2017年12月29日		否
莫建华	杭州休闲文化传媒有限公司	董事	2013年08月27日		否
莫建华	大江南北影视文化股份有限公司	董事	2014年03月17日		否
余忠祥	杭州西江沈家弄置业有限公司	董事	2019年03月21日		否
余忠祥	杭州信达奥体置业有限公司	监事会主席	2017年07月21日		否
余忠祥	杭州西江横桥置业有限公司	董事	2019年03月21日		否
余忠祥	宁波东睦东奥投资管理有限公司	监事	2012年11月16日		否
余忠祥	杭州西江置业有限公司	董事	2018年02月07日		否
余忠祥	杭州万家之星房地产开发有限公司	董事	2016年07月29日		否
余忠祥	杭州春天房地产开发有限公司	董事	2018年10月29日		否
余忠祥	杭州兴塘置业有限公司	董事	2020年03月17日		否
余忠祥	杭州昌安商务信息咨询有限公司	董事	2020年01月17日		否
张洪力	上海中崇滨江实业发展有限公司	董事	2016年10月19日		否
张洪力	杭州信达地产有限公司	董事	2016年12月01日		否
张洪力	苏州禾超企业管理咨询有限公司	董事	2020年03月11日		否
张洪力	苏州滨原房地产开发有限公司	董事	2020年04月15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		否
沈伟东	杭州滨江物业管理有限公司	监事	2017年12月08日		否
沈伟东	滨江商业保理（深圳）有限公司	监事	2018年11月02日		否
沈伟东	南京海纳医药科技股份有限公司	董事	2001年04月09日		否

沈伟东	上海网罗电子科技有限公司	董事	2016年05月27日		否
沈伟东	杭州滨江普华股权投资管理有限公司	监事	2016年01月21日		否
郭清	浙江省杭州滨江阳光公益基金会	秘书长	2013年05月22日		否
贾生华	绿城中国控股有限公司	独立董事	2006年06月22日		是
贾生华	南都物业服务股份有限公司	独立董事	2018年12月19日		是
汪祥耀	浙江南都电源股份有限公司	独立董事	2015年11月10日		是
汪祥耀	卧龙电气驱动集团股份有限公司	独立董事	2014年09月09日	2020年09月06日	是
汪祥耀	贝因美婴童食品股份有限公司	独立董事	2018年05月18日		是
汪祥耀	恒生电子股份有限公司	独立董事	2020年04月21日		是
王曙光	杭州解百集团股份有限公司	独立董事	2017年05月26日		是

公司现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员近三年证券监管机构处罚的情况

适用  不适用

#### 四、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、实际支付情况

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	从公司获得的税前报酬总额	是否在公司关联方获取报酬
戚金兴	董事长	男	59	现任	120	否
朱慧明	董事、总裁	男	58	现任	110	否
莫建华	董事	男	51	现任	0	是
李渊	董事、副总裁、董事会秘书	男	42	现任	96	否
贾生华	独立董事	男	59	现任	9	否
王曙光	独立董事	男	67	现任	9	否
汪祥耀	独立董事	男	63	现任	9	否
赵军	监事会主席	男	47	现任	58	否
陈国灵	监事	女	49	现任	0	是
薛蓓蕾	监事	女	40	现任	0	是
余忠祥	执行总裁	男	51	现任	96	否

张洪力	执行总裁	男	48	现任	96	否
沈伟东	副总裁、财务总监	男	48	现任	96	否
郭清	副总裁	男	50	现任	96	否
合计	--	--	--	--	795	--

公司董事、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

## 五、公司员工情况

### 1、员工数量、专业构成及教育程度

母公司在职员工的数量（人）	1,053
主要子公司在职员工的数量（人）	502
在职员工的数量合计（人）	1,555
当期领取薪酬员工总人数（人）	1,555
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数（人）	0
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数（人）
销售人员	381
技术人员	483
财务人员	93
行政人员	96
酒店人员	502
合计	1,555
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
硕士及以上	52
本科	695
大专及其他	808
合计	1,555

### 2、薪酬政策

公司实施稳中有升的员工福利薪酬政策。

### 3、培训计划

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，培训贴近员工和业务需求，注重在培训项目中进行团队建设和融合。

### 4、劳务外包情况

适用  不适用

## 第十节 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，会议召开过程中给所有股东提供和创造宽松的环境，使每位股东尤其是中小股东享受发言权和提问权；会议均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，充分保障股东特别是中小股东发表意见、行使表决权的股东权益，在公司关联交易的表决中，要求关联股东回避表决，保障了中小股东的权益不受损害；公司历次股东大会均有律师现场见证，并发表法律意见书。

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进行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》、《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！

公司治理的实际状况与中国证监会发布的有关上市公司治理的规范性文件是否存在重大差异

是  否

公司治理的实际状况与中国证监会发布的有关上市公司治理的规范性文件不存在重大差异。

## 二、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、投资发展部等职能部门，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其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。

## 三、同业竞争情况

适用  不适用

## 四、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、本报告期股东大会情况

会议届次	会议类型	投资者参与比例	召开日期	披露日期	披露索引
2020 年第一次临时股东大会	临时股东大会	63.01%	2020 年 01 月 09 日	2020 年 01 月 10 日	详见公司在巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn">www.cninfo.com.cn</a> 披露的 2020-001 号公告《2020 年第一次临时股东大会决议公告》
2019 年年度股东大会	年度股东大会	60.84%	2020 年 05 月 15 日	2020 年 05 月 16 日	<a href="http://www.cninfo.com.cn">www.cninfo.com.cn</a> 披露的 2020-050 号公告《2019 年年度股东大会决议公告》
2020 年第二次临时股东大会	临时股东大会	61.13%	2020 年 07 月 03 日	2020 年 07 月 04 日	<a href="http://www.cninfo.com.cn">www.cninfo.com.cn</a> 披露的 2020-068 号公告

					《2020年第二次临时股东大会决议公告》
2020年第三次临时股东大会	临时股东大会	60.74%	2020年09月15日	2020年09月16日	www.cninfo.com.cn披露的2020-086号公告 《2020年第三次临时股东大会决议公告》
2020年第四次临时股东大会	临时股东大会	60.04%	2020年12月31日	2021年01月04日	www.cninfo.com.cn披露的2020-114号公告 《2020年第四次临时股东大会决议公告》

## 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

## 五、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及股东大会的情况							
独立董事姓名	本报告期应参加董事会次数	现场出席董事会次数	以通讯方式参加董事会次数	委托出席董事会次数	缺席董事会次数	是否连续两次未亲自参加董事会会议	出席股东大会次数
贾生华	21	1	20	0	0	否	1
王曙光	21	1	20	0	0	否	4
汪祥耀	21	1	20	0	0	否	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的建议。



## 六、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。

公司董事会战略委员会根据中国证监会、深交所有关规定及《公司章程》、《战略与投资委员会工作细则》等规定，本着勤勉尽责的原则开展工作，在报告期内履行了工作职责。

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2020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2020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2020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。

## 七、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。

## 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。

## 九、内部控制评价报告

### 1、报告期内发现的内部控制重大缺陷的具体情况

是  否

### 2、内控自我评价报告

内部控制评价报告全文披露日期	2021年04月29日
内部控制评价报告全文披露索引	www.cninfo.com.cn
纳入评价范围单位资产总额占公司合并财务报表资产总额的比例	100.00%
纳入评价范围单位营业收入占公司合并财务报表营业收入的比例	100.00%

缺陷认定标准		
类别	财务报告	非财务报告
定性标准	重大缺陷：①董事、监事和高级管理人员舞弊；②公司更正已公布的财务报告；③注册会计师发现当期财务报告存在重大错报，而内部控制在运行过程中未能发现该错报；④董事会及其审计委员会和审计部对内部控制的监督缺失或监督无效；⑤其他可能影响报表使用者正确判断的缺陷。	重大缺陷：违反法律、法规较严重；重要业务缺乏制度控制或制度系统性失败；重大决策程序不科学；企业管理人员或关键岗位人员流失严重；被媒体曝出负面新闻，产生较大负面影响；内控评价结果特别是重大或重要缺陷未得到整改。
定量标准	公司重要性水平=营业收入*0.3%； 重大缺陷：>整体重要性水平； 重要缺陷：占整体重要性比例的 20%-100% ； 一般缺陷：<整体重要性水平的 20%	重大缺陷：大于 2% 经审计利润总额 ； 重要缺陷：在 0.5% 至 2% 经审计利润总额之间； 一般缺陷：小于 0.5% 经审计利润总额
财务报告重大缺陷数量（个）		0
非财务报告重大缺陷数量（个）		0
财务报告重要缺陷数量（个）		0
非财务报告重要缺陷数量（个）		0

## 十、内部控制审计报告或鉴证报告

不适用

## 第十一节 公司债券相关情况

公司是否存在公开发行并在证券交易所上市，且在年度报告批准报出日未到期或到期未能全额兑付的公司债券  
是

### 一、公司债券基本信息

债券名称	债券简称	债券代码	发行日	到期日	债券余额 (万元)	利率	还本付息方式
杭州滨江房产集团股份有限公司 2016 年面向合格投资者公开发行公司债券 (第一期)	16 滨房 01	112427	2016 年 08 月 10 日	2021 年 08 月 10 日	205,600	5.30%	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
杭州滨江房产集团股份有限公司 2017 年面向合格投资者公开发行公司债券 (第一期)	17 滨房 01	112607	2017 年 10 月 31 日	2022 年 10 月 31 日	60,000	3.99%	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
杭州滨江房产集团股份有限公司 2020 年面向合格投资者公开发行公司债券 (第一期)	20 滨房 01	149210	2020 年 08 月 24 日	2023 年 08 月 24 日	60,000	4.00%	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
公司债券上市或转让的交易场所	深圳证券交易所						
投资者适当性安排	16 滨房 01、17 滨房 01 和 20 滨房 01 仅面向合格投资者公开发行						
报告期内公司债券的付息兑付情况	16 滨房 01 和 17 滨房 01 于报告期内按时付息，不涉及兑付事项。 20 滨房 01 报告期内不涉及兑息兑付事项。						
公司债券附发行人或投资者选择权条款、可交换条款等特殊条款的，报告期内相关条款的执行情况（如适用）。	报告期内，公司放弃行使“17 滨房 01”赎回选择权，选择下调“17 滨房 01”存续期后 2 年票面利率至 3.99%，在回售申报期 2020 年 9 月 11 日至 2020 年 9 月 15 日，投资者共回售 415 万张，回售撤销申报期内未有撤销申报情况，回售金额共计人民币 415,000,000 元（不含利息）。回售资金已于 2020 年 11 月 2 日划付至投资者资金账户。公司于 2020 年 11 月 2 日至 2020 年 12 月 25 日对回售债券实施转售，完成转售数量为 4,150,000 张，转售平均价格为 100 元/张。本次转售实施完毕后，“17 滨房 01”剩余托管数量仍为 6,000,000 张。						

### 二、债券受托管理人和资信评级机构信息

债券受托管理人：

名称	中信证券股份 有限公司	办公地址	北京市朝阳区 亮马桥路 48 号 中信证券大厦	联系人	蔡林峰	联系人电话	010-6083 7491
报告期内对公司债券进行跟踪评级的资信评级机构:							
名称	联合信用评级有限公司		办公地址	北京市朝阳区建国门外大街 2 号 PICC 大厦			
报告期内公司聘请的债券受托管理人、 资信评级机构发生变更的,变更的原因、 履行的程序、对投资者利益的影响等(如 适用)	不适用						

### 三、公司债券募集资金使用情况

公司债券募集资金使用情况及履行的程 序	募集资金严格按照募集说明书相关约定使用并履行相关程序。
年末余额(万元)	0
募集资金专项账户运作情况	募集资金专项账户严格按照募集说明书相关约定运作。
募集资金使用是否与募集说明书承诺的 用途、使用计划及其他约定一致	是

### 四、公司债券信息评级情况

根据联合信用评级有限公司2020年6月12日出具的《杭州滨江房产集团股份有限公司公司债券2020年跟踪评级报告》，联合信用上调公司主体信用等级为AAA，评级展望为稳定；同时上调公司发行的“16滨房01”和“17滨房01”的债项信用等级为AAA。

在债券存续期内，评级机构将对公司主体信用等级和债券信用等级进行一次跟踪评级。

### 五、公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施

本公司已发行的公司债券“16滨房01”“17滨房01”和“20滨房01”采取无担保发行，偿债计划及其他偿债保障措施未发生变更，偿债计划及保障措施的执行情况与募集说明书的相关承诺一致。

### 六、报告期内债券持有人会议的召开情况

报告期内，公司未发生需召开债券持有人会议的事项，未召开债券持有人会议。

### 七、报告期内债券受托管理人履行职责的情况

报告期内，公司债券受托管理人中信证券股份有限公司按照《债券受托管理协议》履行职责，《杭州滨江房产集团股份有限公司2016年公司债券、2017年公司债券受托管理事务临时报告》、《杭州滨江房产集团股份有限公司2016年公司债券、2017年公司债券受托管理事务临时报告》、《杭州滨江房产集团股份有限公司2016年公司债券、2017年公司债券受托管理人报告（2019年度）》、《杭州滨江房产集团股份有限公司2016年公司债券、2017年公司债券受托管理事务临时报告》和《杭州滨江房产集团股份有限公司2016

年公司债券、2017年公司债券、2020年公司债券受托管理事务临时报告》分别于2020年4月11日、2020年6月19日、2020年6月30日、2020年8月14日、2020年12月14日刊登在巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）上，敬请广大投资者关注。

## 八、截至报告期末公司近 2 年的主要会计数据和财务指标

单位：万元

项目	2020 年	2019 年	同期变动率
息税折旧摊销前利润	589,286.86	657,363.96	-10.36%
流动比率	1.40	1.41	-0.01
资产负债率	83.70%	82.71%	0.99%
速动比率	0.36	0.41	-0.05
EBITDA 全部债务比	4.09%	6.13%	-2.04%
利息保障倍数	2.46	3.25	-24.31%
现金利息保障倍数	0.02	3.55	-99.44%
EBITDA 利息保障倍数	2.55	3.36	-24.11%
贷款偿还率	100.00%	100.00%	0.00%
利息偿付率	100.00%	100.00%	0.00%

上述会计数据和财务指标同比变动超过 30%的主要原因

√ 适用 □ 不适用

本期现金利息保障倍数较上年同期下降较多主要系本期经营活动产生的现金流量净额较上年下降较多所致。

## 九、报告期内对其他债券和债务融资工具的付息兑付情况

序号	债券简称	融资工具类型	起息日	到期日	发行规模 (亿元)	票面利率 (%)	报告期内付息兑付情况
1	19滨江房产CP001	短期融资券	2019-01-11	2020-01-11	9.00	5.30	报告期内还本付息9.477亿元
2	17杭滨江MTN001	中期票据	2017-02-28	2020-02-28	21.00	4.99	报告期内还本付息22.0479亿元
3	19滨江房产CP002	短期融资券	2019-03-15	2020-03-15	8.00	4.10	报告期内还本付息8.328亿元
4	19滨江房产CP003	短期融资券	2019-10-17	2020-10-17	9.00	4.50	报告期内还本付息9.405亿元
5	17滨江房产MTN002	中期票据	2017-12-15	2020-12-15	8.20	6.50	报告期内还本付息8.733亿元
6	20滨江房产CP001	短期融资券	2020-01-09	2021-01-09	9.00	4.00	报告期内不涉及付息兑付事项
7	20滨江房产CP002	短期融资券	2020-02-26	2021-02-26	9.00	3.24	报告期内不涉及付息兑付事项
8	20滨江房产CP003	短期融资券	2020-03-12	2021-03-12	3.00	3.00	报告期内不涉及付息兑付事项
9	18滨江房产MTN001	中期票据	2018-03-15	2021-03-15	21.80	6.40	报告期内付息1.3952亿元
10	19滨江房产MTN001	中期票据	2019-11-07	2022-11-07	9.00	5.35	报告期内付息0.4815亿元
11	20滨江房产MTN001	中期票据	2020-02-20	2023-02-20	12.00	4.00	报告期内不涉及付息兑付事项
12	20滨江房产MTN002	中期票据	2020-03-12	2023-03-12	5.00	3.85	报告期内不涉及付息兑付事项

13	20滨江房产MTN003	中期票据	2020-10-15	2023-10-15	9.40	4.40	报告期内不涉及付息兑付事项
14	20滨江房产CP004	短期融资券	2020-12-10	2021-12-10	8.70	4.12	报告期内不涉及付息兑付事项

## 十、报告期内获得的银行授信情况、使用情况以及偿还银行贷款的情况

截止报告期末，公司共获银行授信总额度717.7亿元，较上年末增加64.2%，授信额度已使用294.4亿元，剩余可用授信额度423.3亿元，占总额度的59%。报告期内，公司偿还银行贷款118.17亿元，其中按时偿还118.17亿元，银行贷款展期0万元，减免0万元。

## 十一、报告期内执行公司债券募集说明书相关约定或承诺的情况

报告期内，公司严格按照募集说明书中的相关约定和承诺执行。

## 十二、报告期内发生的重大事项

（一）根据《公司债券发行与交易管理办法》以及《公司债券日常监管问答（五）》等相关规定，公司就报告期内新增借款和评级上调情况公告如下：

截至2019年12月31日，公司经审计的借款余额为318.61亿元，截至2020年3月31日，公司借款余额为375.43亿元（未经审计），公司当年累计新增借款额为56.82亿元，占2019年末公司未经审计净资产224.27亿元的25.34%。

截至2020年7月31日，公司借款余额为410.84亿元（未经审计），公司当年累计新增借款额为92.23亿元，占2019年末公司经审计净资产224.12亿元的41.15%。

截至2020年11月30日，公司借款余额为415.01亿元（未经审计），公司当年累计新增借款额为96.4亿元，占2019年末公司经审计净资产224.12亿元的43.01%。

上述新增借款属于公司正常经营活动范围。截至上述公告出具日，公司经营稳健、盈利情况良好，各项业务经营情况正常。公司将根据已发行的债券和其他债务的本息到期情况，合理调度分配资金，保证按期支付到期利息和本金。

（二）根据《公司债券发行与交易管理办法》以及《公司债券日常监管问答（五）》等相关规定，公司就报告期内新增借款和评级上调情况公告如下：

2020年6月12日，公司收到联合信用评级有限公司（以下简称“联合评级”）出具的《公司债券2020年跟踪评级报告》，上调公司主体信用等级为AAA，评级展望为稳定；同时上调公司发行的“16滨房01”和“17滨房01”的债项信用等级为AAA。

## 十三、公司债券是否存在保证人

是  否

## 第十二节 财务报告

### 一、审计报告

审计意见类型	标准的无保留意见
审计报告签署日期	2021 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）
注册会计师姓名	蒋舒媚、沈祥红

审计报告正文

杭州滨江房产集团股份有限公司全体股东：

#### 一、审计意见

我们审计了杭州滨江房产集团股份有限公司（以下简称滨江集团公司）财务报表，包括2020年12月31日的合并及母公司资产负债表，2020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，以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的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2020年12月31日的合并及母公司财务状况，以及2020年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

#### 二、形成审计意见的基础

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。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于滨江集团公司，并履行了职业道德方面的其他责任。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、关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断，认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景，我们不对这些事项单独发表意见。

##### （一）收入确认

##### 1. 事项描述

相关信息披露详见财务报表附注三（二十五）、五（二）1和十三（一）。

滨江集团公司的营业收入主要来自于房地产销售收入。2020年度，滨江集团公司财务报表所示营

业收入项目金额为人民币285.97亿元，其中房地产开发业务的营业收入为人民币278.50亿元，占营业收入的97.39%。

滨江集团公司房地产销售收入在同时满足以下条件时予以确认：（1）开发产品已经完工、验收合格并达到销售合同约定的交付条件；（2）公司与客户签订了销售合同并履行了合同规定的义务；（3）取得了客户的首期款并且已确认余下房款的付款安排；（4）房产已经被客户接受，或根据买卖合同约定被视为已获客户接受，以较早者为准。

由于营业收入是滨江集团公司关键业绩指标之一，可能存在滨江集团公司管理层（以下简称管理层）通过不恰当的收入确认以达到特定目标或预期的固有风险。因此，我们将收入确认确定为关键审计事项。

## 2. 审计应对

针对收入确认，我们实施的审计程序主要包括：

（1）了解与收入确认相关的关键内部控制，评价这些控制的设计，确定其是否得到执行，并测试相关内部控制的运行有效性；

（2）检查滨江集团公司与客户签订的销售合同的主要条款，评价滨江集团公司房产销售收入确认政策是否符合企业会计准则的要求；

（3）以抽样的方式检查与房产销售收入确认相关的支持性文件，包括购房合同、发票、银行回单、交房通知书、钥匙交接单、面积差结算单以及物业维修基金收据等资料，以评价滨江集团公司房产销售收入确认的真实性、完整性和截止性；

（4）检查与营业收入相关的信息是否已在财务报表中作出恰当列报。

## （二）存货可变现净值的评估

### 1. 事项描述

相关信息披露详见财务报表附注五（一）6。

截至2020年12月31日，滨江集团公司存货账面价值为人民币1,162.62亿元，占资产总额的67.59%。滨江集团公司存货按照成本与可变现净值孰低计量。管理层在确定存货可变现净值过程中，需对每个开发产品和在建开发产品达到完工状态时将要发生的建造成本作出估计，并估算每个存货项目的预期未来净售价和未来销售费用以及相关销售税金等，该过程涉及重大的管理层判断和估计。由于存货对滨江集团公司资产的重要性，且估计存货项目达到完工状态时将要发生的建造成本和未来净售价存在固有风险，我们将存货可变现净值的评估作为关键审计事项。

## 2. 审计应对

针对存货可变现净值的评估，我们实施的审计程序主要包括：



(1) 评价管理层与治理层编制和监督管理预算以及预测各存货项目的建造成本相关的关键内部控制的设计和运行的有效性；

(2) 选取样本对存货项目进行实地观察，了解项目开发进度以及估计的总投成本是否发生重大变化；

(3) 结合项目已开发进度或可比项目的实际完工成本，评估存货可变现净值测试中的项目估计总投成本是否合理；

(4) 复核及评价管理层所采用的估值方法，并将估值中采用的关键估计和假设，包括与平均净售价有关的关键估计和假设，与市场可获取数据和滨江集团公司的预算计划进行比较。

### (三) 货币资金的存在性和完整性

#### 1. 事项描述

相关信息披露详见财务报表附注五（一）1。

截至2020年12月31日，滨江集团公司货币资金账面余额为人民币185.22亿元，占资产总额的10.77%。由于货币资金金额大，其存管是否安全、余额的准确性和完整性对财务报表产生重大影响，因此我们将货币资金的存在性和完整性识别为关键审计事项。

#### 2. 审计应对

针对货币资金的存在性和完整性，我们实施的审计程序主要包括：

(1) 了解与货币资金业务相关的关键内部控制，评价其设计和执行是否有效，并测试相关内部控制的运行有效性；

(2) 监盘库存现金，将盘点金额与现金日记账金额进行核对；

(3) 获取已开立银行账户清单，并与公司账面银行账户信息进行核对，检查银行账户的完整性；

(4) 取得银行对账单及银行存款余额调节表，对银行账户实施函证，并对函证过程实施控制；

(5) 获取企业信用报告，检查货币资金是否存在抵押、质押或冻结等情况；

(6) 对重要账户实施资金流水双向测试，并检查大额收付交易；

(7) 对货币资金进行截止测试；

(8) 检查与货币资金相关的信息是否已在财务报表中作出恰当列报。

## 四、其他信息

管理层对其他信息负责。其他信息包括年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息，我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结

论。

结合我们对财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。

基于我们已执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。在这方面，我们无任何事项需要报告。

## 五、管理层和治理层对财务报表的责任

管理层负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、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。

在编制财务报表时，管理层负责评估滨江集团公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非计划进行清算、终止运营或别无其他现实的选择。

滨江集团公司治理层（以下简称治理层）负责监督滨江集团公司的财务报告过程。

## 六、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

（一）识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

（二）了解与审计相关的内部控制，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。

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（四）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能对滨江集团公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相

关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致滨江集团公司不能持续经营。

(五) 评价财务报表的总体列报、结构和内容，并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

(六) 就滨江集团公司中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

我们还就已遵守与独立性相关的职业道德要求向治理层提供声明，并与治理层沟通可能被合理认为影响我们独立性的所有关系和其他事项，以及相关的防范措施（如适用）。

从与治理层沟通过的事项中，我们确定哪些事项对本期财务报表审计最为重要，因而构成关键审计事项。我们在审计报告中描述这些事项，除非法律法规禁止公开披露这些事项，或在极少数情形下，如果合理预期在审计报告中沟通某事项造成的负面后果超过在公众利益方面产生的益处，我们确定不应在审计报告中沟通该事项。

天健会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师：蒋舒媚

中国 杭州

中国注册会计师：沈祥红

二〇二一年四月二十八日

## 二、财务报表

财务附注中报表的单位为：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

2020 年 12 月 31 日

单位：元

项目	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	18,522,457,683.56	12,016,836,631.89
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	4,900,000.00	1,700,000.00
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	462,903,568.50	461,242,839.73
应收款项融资		
预付款项	48,331,556.29	49,544,212.81
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	15,769,143,136.66	18,319,124,833.84
其中：应收利息		
应收股利	9,000,000.00	9,000,000.00
买入返售金融资产		
存货	116,261,746,370.78	84,493,545,149.42
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	5,832,949,173.84	4,311,852,032.81
流动资产合计	156,902,431,489.63	119,653,845,700.50
非流动资产：		

发放贷款和垫款		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资	5,198,801,482.64	2,570,431,010.34
其他权益工具投资	1,303,818,892.15	1,355,304,118.83
其他非流动金融资产	890,848,000.00	1,017,639,244.76
投资性房地产	5,122,965,236.23	2,754,996,851.83
固定资产	560,811,095.66	587,979,505.06
在建工程	22,956.80	11,380.10
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	145,367,335.44	151,260,167.31
开发支出		
商誉	593,092.34	593,092.34
长期待摊费用	35,023,461.53	21,514,996.63
递延所得税资产	1,854,844,896.95	1,511,776,421.27
其他非流动资产		
非流动资产合计	15,113,096,449.74	9,971,506,788.47
资产总计	172,015,527,939.37	129,625,352,488.97
流动负债：		
短期借款		601,284,344.77
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	4,204,459,965.29	3,166,711,980.17
预收款项	38,830,899.95	55,595,710,776.92
合同负债	72,814,488,231.83	
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		

代理承销证券款		
应付职工薪酬	118,332,239.43	105,347,888.69
应交税费	2,150,944,368.55	1,051,520,691.20
其他应付款	15,409,306,938.14	14,460,015,421.09
其中：应付利息		
应付股利		
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	7,901,399,706.36	7,423,532,683.15
其他流动负债	9,672,269,165.05	2,739,692,082.05
流动负债合计	112,310,031,514.60	85,143,815,868.04
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	26,136,874,783.25	15,624,425,554.61
应付债券	4,878,204,407.63	5,880,745,847.16
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	523,356,676.32	554,570,402.92
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	122,087,340.17	9,650,073.17
其他非流动负债		
非流动负债合计	31,660,523,207.37	22,069,391,877.86
负债合计	143,970,554,721.97	107,213,207,745.90
所有者权益：		
股本	3,111,443,890.00	3,111,443,890.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	2,165,328,689.58	2,198,246,507.41
减：库存股		

其他综合收益	-67,234,207.85	10,126,758.26
专项储备		
盈余公积	1,137,383,701.34	1,075,246,212.81
一般风险准备		
未分配利润	12,022,427,892.83	10,172,305,824.18
归属于母公司所有者权益合计	18,369,349,965.90	16,567,369,192.66
少数股东权益	9,675,623,251.50	5,844,775,550.41
所有者权益合计	28,044,973,217.40	22,412,144,743.07
负债和所有者权益总计	172,015,527,939.37	129,625,352,488.97

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	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	1,398,064,161.14	939,355,226.38
交易性金融资产	1,000,000.00	
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	464,923,501.62	339,035,500.53
应收款项融资		
预付款项		
其他应收款	37,684,902,360.20	30,599,795,916.05
其中：应收利息		
应收股利	9,000,000.00	337,861,456.73
存货	954,660.00	954,660.00
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	54,822.11	1,321,321.02
流动资产合计	39,549,899,505.07	31,880,462,623.98
非流动资产：		
债权投资		
其他债权投资		

长期应收款		
长期股权投资	12,057,975,578.97	8,228,385,258.90
其他权益工具投资	268,925,235.00	368,925,235.00
其他非流动金融资产	888,300,000.00	866,300,000.00
投资性房地产	229,876,564.20	241,051,037.88
固定资产	52,635,355.62	34,991,824.10
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产		
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	1,620,805.45	1,737,064.72
递延所得税资产	568,076,990.53	511,824,051.41
其他非流动资产		
非流动资产合计	14,067,410,529.77	10,253,214,472.01
资产总计	53,617,310,034.84	42,133,677,095.99
流动负债：		
短期借款	431,653,184.32	431,835,243.73
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	84,220,564.36	91,516,670.60
预收款项	13,390,976.47	126,842,880.69
合同负债	36,032,460.42	
应付职工薪酬	10,922,314.33	13,436,945.94
应交税费	81,559,800.56	74,202,092.98
其他应付款	25,291,734,955.56	14,592,272,017.14
其中：应付利息		
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	4,909,542,567.80	3,125,846,825.78
其他流动负债	3,389,931,264.48	2,836,129,331.14



流动负债合计	34,248,988,088.30	21,292,082,008.00
非流动负债：		
长期借款	626,010,625.00	1,147,051,298.33
应付债券	4,817,849,082.63	5,880,745,847.16
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
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	5,443,859,707.63	7,027,797,145.49
负债合计	39,692,847,795.93	28,319,879,153.49
所有者权益：		
股本	3,111,443,890.00	3,111,443,890.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	2,517,742,847.28	2,517,742,847.28
减：库存股		
其他综合收益	-100,000,000.00	
专项储备		
盈余公积	1,137,383,701.34	1,075,246,212.81
未分配利润	7,257,891,800.29	7,109,364,992.41
所有者权益合计	13,924,462,238.91	13,813,797,942.50
负债和所有者权益总计	53,617,310,034.84	42,133,677,095.99

### 3、合并利润表

单位：元

项目	2020 年度	2019 年度
一、营业总收入	28,596,799,809.91	24,954,503,284.58
其中：营业收入	28,596,799,809.91	24,954,503,284.58

利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	23,996,666,684.32	19,887,946,170.80
其中：营业成本	20,863,108,394.60	16,195,654,782.96
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任合同准备金 净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	1,409,455,251.80	1,838,867,897.18
销售费用	426,183,937.93	571,741,838.44
管理费用	409,462,387.49	380,765,840.22
研发费用		
财务费用	888,456,712.50	900,915,812.00
其中：利息费用	918,013,268.84	953,585,023.27
利息收入	69,183,568.20	70,099,172.52
加：其他收益	3,835,951.84	2,933,790.02
投资收益（损失以“-”号填 列）	225,187,425.43	304,139,713.54
其中：对联营企业和合营企业 的投资收益	-13,073,158.65	217,311,783.05
以摊余成本计量的金融 资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-” 号填列）		
公允价值变动收益（损失以 “-”号填列）	59,444,771.66	24,702,066.81
信用减值损失（损失以“-”号填 列）	-61,420,016.97	20,559,226.50
资产减值损失（损失以“-”号填 列）		

资产处置收益(损失以“-”号填列)	-38,279.76	-194,961.96
三、营业利润(亏损以“-”号填列)	4,827,142,977.79	5,418,696,948.69
加: 营业外收入	17,941,145.93	4,789,021.39
减: 营业外支出	57,870,325.96	20,187,017.51
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)	4,787,213,797.76	5,403,298,952.57
减: 所得税费用	1,239,443,775.43	1,430,263,542.10
五、净利润(净亏损以“-”号填列)	3,547,770,022.33	3,973,035,410.47
(一) 按经营持续性分类		
1.持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)	3,547,770,022.33	3,973,035,410.47
2.终止经营净利润(净亏损以“-”号填列)		
(二) 按所有权归属分类		
1.归属于母公司股东的净利润	2,327,645,169.99	1,631,223,106.02
2.少数股东损益	1,220,124,852.34	2,341,812,304.45
六、其他综合收益的税后净额	-80,822,505.76	-43,384,549.71
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-77,360,966.11	-43,234,833.70
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益	-48,708,654.68	-52,435,260.40
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动	-48,708,654.68	-52,435,260.40
4.企业自身信用风险公允价值变动		
5.其他		
(二) 将重分类进损益的其他综合收益	-28,652,311.43	9,200,426.70
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.金融资产重分类计入其他		

综合收益的金额		
4.其他债权投资信用减值准备		
5.现金流量套期储备		
6.外币财务报表折算差额	-28,652,311.43	9,200,426.70
7.其他		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-3,461,539.65	-149,716.01
七、综合收益总额	3,466,947,516.57	3,929,650,860.76
归属于母公司所有者的综合收益总额	2,250,284,203.88	1,587,988,272.32
归属于少数股东的综合收益总额	1,216,663,312.69	2,341,662,588.44
八、每股收益：		
（一）基本每股收益	0.75	0.52
（二）稀释每股收益	0.75	0.52

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：0.00 元，上期被合并方实现的净利润为：0.00 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	2020 年度	2019 年度
一、营业收入	669,970,488.11	438,651,794.32
减：营业成本	11,174,473.68	11,174,474.06
税金及附加	12,667,097.92	12,086,929.27
销售费用	1,777,735.83	4,983,563.42
管理费用	88,777,136.33	145,357,144.23
研发费用		
财务费用	868,186,217.62	846,382,359.12
其中：利息费用	846,506,787.28	837,604,590.24
利息收入	6,977,180.38	6,790,495.48
加：其他收益	1,677,917.59	2,082,912.18
投资收益（损失以“—”号填列）	951,797,992.21	1,387,902,253.30
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-107,908,648.86	106,241,895.13

以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-70,922,594.97	-92,204,825.06
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）		-143,411.80
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	569,941,141.56	716,304,252.84
加：营业外收入		1,077,477.34
减：营业外支出	10,000,000.00	1,076,374.87
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	559,941,141.56	716,305,355.31
减：所得税费用	-61,433,743.70	-52,371,657.01
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	621,374,885.26	768,677,012.32
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	621,374,885.26	768,677,012.32
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额	-100,000,000.00	
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	-100,000,000.00	
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动	-100,000,000.00	
4.企业自身信用风险公允价值变动		
5.其他		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		

1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4.其他债权投资信用减值准备		
5.现金流量套期储备		
6.外币财务报表折算差额		
7.其他		
六、综合收益总额	521,374,885.26	768,677,012.32
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	2020 年度	2019 年度
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	53,642,783,868.74	42,731,548,208.28
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		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
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		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还	247,583,614.22	188,069,622.68
收到其他与经营活动有关的现金	295,078,748.08	378,858,170.64

经营活动现金流入小计	54,185,446,231.04	43,298,476,001.60
购买商品、接受劳务支付的现金	51,566,388,239.26	34,756,795,121.13
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		
拆出资金净增加额		
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	455,410,527.74	430,178,043.43
支付的各项税费	3,628,336,482.22	4,829,396,999.31
支付其他与经营活动有关的现金	1,692,451,171.09	660,981,594.92
经营活动现金流出小计	57,342,586,420.31	40,677,351,758.79
经营活动产生的现金流量净额	-3,157,140,189.27	2,621,124,242.81
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	856,628,741.49	553,167,380.00
取得投资收益收到的现金	193,218,256.17	112,419,965.06
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	274,082.83	481,218.14
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金	9,697,138,467.45	7,873,763,932.23
投资活动现金流入小计	10,747,259,547.94	8,539,832,495.43
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	80,241,948.33	27,534,701.87
投资支付的现金	3,561,348,521.70	430,317,550.00
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	10,244,455,681.94	9,061,838,709.46
投资活动现金流出小计	13,886,046,151.97	9,519,690,961.33
投资活动产生的现金流量净额	-3,138,786,604.03	-979,858,465.90
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	2,480,286,126.40	505,523,395.26
其中：子公司吸收少数股东投资	2,480,286,126.40	505,523,395.26

收到的现金		
取得借款收到的现金	27,499,042,105.83	16,077,009,356.49
收到其他与筹资活动有关的现金	12,068,700,714.69	8,644,827,154.14
筹资活动现金流入小计	42,048,028,946.92	25,227,359,905.89
偿还债务支付的现金	17,752,138,765.89	11,717,298,876.64
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	2,520,538,898.93	2,013,689,972.62
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		325,668,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金	8,966,436,199.39	8,317,154,722.64
筹资活动现金流出小计	29,239,113,864.21	22,048,143,571.90
筹资活动产生的现金流量净额	12,808,915,082.71	3,179,216,333.99
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-32,697,467.44	13,412,168.23
五、现金及现金等价物净增加额	6,480,290,821.97	4,833,894,279.13
加：期初现金及现金等价物余额	12,011,313,583.28	7,177,419,304.15
六、期末现金及现金等价物余额	18,491,604,405.25	12,011,313,583.28

## 6、母公司现金流量表

单位：元

项目	2020 年度	2019 年度
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	499,691,017.36	681,170,064.76
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	17,910,211.55	101,932,508.82
经营活动现金流入小计	517,601,228.91	783,102,573.58
购买商品、接受劳务支付的现金	7,891,031.76	38,534,559.70
支付给职工以及为职工支付的现金	42,139,307.44	41,329,033.80
支付的各项税费	50,377,176.76	206,579,465.23
支付其他与经营活动有关的现金	73,506,098.28	129,791,056.39
经营活动现金流出小计	173,913,614.24	416,234,115.12
经营活动产生的现金流量净额	343,687,614.67	366,868,458.46
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	486,726,572.00	57,018,236.90



取得投资收益收到的现金	153,484,560.01	140,358,137.06
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	244,761.41	471,868.14
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金	19,984,371,692.59	16,507,701,461.38
投资活动现金流入小计	20,624,827,586.01	16,705,549,703.48
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	38,396,804.58	20,797,814.00
投资支付的现金	2,898,898,520.70	676,145,650.00
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	29,612,727,404.71	20,350,449,639.19
投资活动现金流出小计	32,550,022,729.99	21,047,393,103.19
投资活动产生的现金流量净额	-11,925,195,143.98	-4,341,843,399.71
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	7,046,491,984.83	4,529,250,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	16,699,377,255.87	6,920,635,456.94
筹资活动现金流入小计	23,745,869,240.70	11,449,885,456.94
偿还债务支付的现金	6,479,250,000.00	1,859,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,111,380,985.50	776,161,301.96
支付其他与筹资活动有关的现金	4,115,021,791.13	4,228,477,763.64
筹资活动现金流出小计	11,705,652,776.63	6,863,639,065.60
筹资活动产生的现金流量净额	12,040,216,464.07	4,586,246,391.34
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	458,708,934.76	611,271,450.09
加：期初现金及现金等价物余额	937,658,536.38	326,387,086.29
六、期末现金及现金等价物余额	1,396,367,471.14	937,658,536.38

## 7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2020 年度														
	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	其他	小计
	优 先 股	永 续 债	其 他												
一、上年期末余额	3,111,443,890.00				2,198,246,507.41		10,126,758.26		1,075,246,212.81		10,172,305,824.18		16,567,369,192.66	5,844,775,550.41	22,412,144,743.07
加：会计政策变更											-4,675,023.96		-4,675,023.96	192,740,844.17	188,065,820.21
前期差错更正															
同一控制下企业合并															
其他															
二、本年期初余额	3,111,443,890.00				2,198,246,507.41		10,126,758.26		1,075,246,212.81		10,167,630,800.22		16,562,694,168.70	6,037,516,394.58	22,600,210,563.28
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）					-32,917,817.83		-77,360,966.11		62,137,488.53		1,854,797,092.61		1,806,655,797.20	3,638,106,856.92	5,444,762,654.12
（一）综合收益							-77,360,966.11				2,327,645,169.99		2,250,284,203.88	1,216,663,312.69	3,466,947,516.57

总额													
(二) 所有者投入和减少资本					-32,917,817.83								
1. 所有者投入的普通股												4,484,094,551.73	4,484,094,551.73
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					-32,917,817.83							-32,917,817.83	-34,520,607.50
(三) 利润分配								62,137,488.53	-472,848,077.38	-410,710,588.85	-2,028,130,400.00	-2,438,840,988.85	-2,438,840,988.85
1. 提取盈余公积								62,137,488.53	-62,137,488.53				
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者(或股东)的分配									-410,710,588.85	-410,710,588.85	-2,028,130,400.00	-2,438,840,988.85	-2,438,840,988.85
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. 设定受益计划 变动额结转留存 收益													
5. 其他综合收益 结转留存收益													
6. 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	3,111,443,890.00			2,165,328,689.58	-67,234,207.85	1,137,383,701.34	12,022,427,892.83	18,369,349,965.90	9,675,623,251.50	28,044,973,217.40			

上期金额

单位：元

项目	2019 年年度												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	其 他			小 计
		优 先 股	永 续 债	其 他											
一、上年期末余 额	3,111,443,890.00			2,308,691,894.85		53,361,081.78		998,257,484.35		8,789,330,104.98		15,261,084,455.96	4,053,310,308.22	19,314,394,764.18	
加：会计政 策变更						510.18		121,027.23		15,306,947.81		15,428,485.22	-9,024,032.75	6,404,452.47	

前期 差错更正												
同一 控制下企业合 并												
其他												
二、本年期初余 额	3,111,443,890.00			2,308,691,894.85	53,361,591.96	998,378,511.58	8,804,637,052.79	15,276,512,941.18	4,044,286,275.47	19,320,799,216.65		
三、本期增减变 动金额（减少以 “－”号填列）				-110,445,387.44	-43,234,833.70	76,867,701.23	1,367,668,771.39	1,290,856,251.48	1,800,489,274.94	3,091,345,526.42		
（一）综合收益 总额					-43,234,833.70		1,631,223,106.02	1,587,988,272.32	2,341,662,588.44	3,929,650,860.76		
（二）所有者投 入和减少资本				-110,445,387.44				-110,445,387.44	-215,505,313.50	-325,950,700.94		
1. 所有者投入 的普通股									343,995,653.70	343,995,653.70		
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				-110,445,387.44				-110,445,387.44	-559,500,967.20	-669,946,354.64		
（三）利润分配						76,867,701.23	-263,554,334.63	-186,686,633.40	-325,668,000.00	-512,354,633.40		
1. 提取盈余公						76,867,701.23	-76,867,701.23					

积														
2. 提取一般风险准备														
3. 对所有者（或股东）的分配									-186,686,633.40		-186,686,633.40	-325,668,000.00	-512,354,633.40	
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. 设定受益计划变动额结转留存收益														
5. 其他综合收益结转留存收益														
6. 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	3,111,443,890.00			2,198,246,507.41		10,126,758.26		1,075,246,212.81		10,172,305,824.18		16,567,369,192.66	5,844,775,550.41	22,412,144,743.07

## 8、母公司所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2020 年度											
	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	其他	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	3,111,443,890.00				2,517,742,847.28				1,075,246,212.81	7,109,364,992.41		13,813,797,942.50
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	3,111,443,890.00				2,517,742,847.28				1,075,246,212.81	7,109,364,992.41		13,813,797,942.50
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）							-100,000,000.00		62,137,488.53	148,526,807.88		110,664,296.41
（一）综合收益总额							-100,000,000.00			621,374,885.26		521,374,885.26
（二）所有者投入和减少资本												
1. 所有者投入的普通股												

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									62,137,488.53	-472,848,077.38		-410,710,588.85
1. 提取盈余公积									62,137,488.53	-62,137,488.53		
2. 对所有者(或股东)的分配										-410,710,588.85		-410,710,588.85
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. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 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	3,111,443,890.00				2,517,742,847.28		-100,000,000.00		1,137,383,701.34	7,257,891,800.29		13,924,462,238.91

上期金额

单位：元

项目	2019 年年度											
	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	其他	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	3,111,443,890.00				2,517,742,847.28				998,257,484.35	6,603,153,069.63		13,230,597,291.26
加：会计政策变更									121,027.23	1,089,245.09		1,210,272.32
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	3,111,443,890.00				2,517,742,847.28				998,378,511.58	6,604,242,314.72		13,231,807,563.58
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）									76,867,701.23	505,122,677.69		581,990,378.92
（一）综合收益总额										768,677,012.32		768,677,012.32
（二）所有者投入和减少资本												
1．所有者投入的普通股												
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									76,867,701.23	-263,554,334.63		-186,686,633.40
1. 提取盈余公积									76,867,701.23	-76,867,701.23		
2. 对所有者(或股东)的分配										-186,686,633.40		-186,686,633.40
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. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 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	3,111,443,890.00				2,517,742,847.28				1,075,246,212.81	7,109,364,992.41		13,813,797,942.50

### 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）系由原杭州滨江房产集团有限公司变更设立，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。公司现持有统一社会信用代码为91330000719577660B的营业执照，注册资本3,111,443,890.00元，股份总数3,111,443,890股（每股面值1元）。其中，有限售条件的流通股份：A股419,054,550股；无限售条件的流通股份A股2,692,389,340股。公司股票已于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。主要经营活动：房地产开发及其延伸业务的经营。

本财务报表业经公司2021年4月28日第五届四十二次董事会批准对外报出。

本公司将以下子公司纳入本期合并财务报表范围：

序号	子公司全称	子公司简称
1	杭州滨凯资产管理有限公司	滨凯公司
2	杭州滨绿房地产开发有限公司	滨绿公司
3	东方海岸（淳安）房地产开发有限公司	东方海岸公司
4	杭州滨江房产建设管理有限公司	滨江建设公司
5	杭州滨江房屋资产管理有限公司	房产资产管理公司
6	杭州滨润房地产开发有限公司	滨润公司
7	杭州滨江集团天目山商业管理有限公司	天目山管理公司
8	杭州千岛湖滨江度假酒店有限公司	滨江酒店公司
9	平湖滨江房地产开发有限公司	平湖万家花城公司
10	杭州滨江房产集团衢州置业有限公司	滨江衢州公司
11	杭州滨江三花房地产开发有限公司	滨江三花公司
12	杭州滨江商博房地产开发有限公司	滨江商博公司
13	绍兴滨江蓝庭置业有限公司	绍兴蓝庭公司
14	杭州滨江盛元房地产开发有限公司	滨江盛元公司
15	杭州滨江盛元海岸房地产开发有限公司	盛元海岸公司
16	杭州千岛湖滨江游艇有限公司	滨江游艇公司
16.1	淳安千岛湖滨江旅行社有限公司	旅行社公司
17	杭州友好饭店有限公司	友好饭店
17.1	杭州友途旅行社有限公司	友途旅行社公司
18	上海滨顺投资管理有限公司	上海滨顺公司
18.1	滨江（香港）有限公司	香港公司
18.1.1	BinShun Limited Liability Company	BinShun Limited Liability Company
18.1.1.1	Binjiang Limited Partnership	Binjiang Limited Partnership
18.1.1.1.1	Binjiang Othello Corp	Binjiang Othello Corp
18.1.1.1.2	Binjiang Shoreline Corp	Binjiang Shoreline Corp
18.1.1.1.2.1	Bellevue 10 Apartments,LLC	Bellevue 10 Apartments公司
18.1.1.1.3	Binjiang Tower Corp	Binjiang Tower Corp
18.1.1.1.3.1	POTALA TOWER SEATILE,LLC	TOWER公司
19	杭州滨江集团天目山开发建设有限公司	天目山建设公司

20	杭州新惠房地产开发有限公司	新惠公司
21	深圳滨安房地产开发有限公司	深圳滨安公司
22	杭州滨创股权投资有限公司	滨创公司
23	杭州滨通房地产开发有限公司	滨通公司
24	杭州旭兆投资管理有限公司	旭兆公司
24.1	杭州滨旭置业有限公司	滨旭公司
25	杭州滨保实业有限公司	滨保实业公司
26	杭州滨翰房地产开发有限公司	滨翰公司
27	杭州滨昊实业有限公司	滨昊公司
27.1	温州滨致建设开发有限公司	温州滨致公司
28	杭州滨虹企业管理有限公司	滨虹公司
29	杭州滨威企业管理有限公司	滨威公司
29.1	杭州滨瑞房地产开发有限公司	滨瑞公司
30	杭州滨朗企业管理有限公司	滨朗公司
30.1	杭州滨顺房地产开发有限公司	杭州滨顺公司
31	杭州滨欣房地产开发有限公司	滨欣公司
32	杭州滨涛企业管理有限公司	滨涛公司
33	杭州滨峙实业有限公司	滨峙公司
33.1	宁波滨江维堡置业有限公司	宁波维堡公司
34	杭州春盛置业有限公司	春盛公司
35	宁波金丹丰股权投资合伙企业（有限合伙）	金丹丰合伙公司
36	上海吉劭创业投资合伙企业（有限合伙）	吉劭合伙公司
37	上海永绥创业投资合伙企业（有限合伙）	永绥合伙公司
38	深圳市爱义房地产开发有限公司	深圳爱义公司
39	深圳市滨江建设管理有限公司	深圳滨建公司
40	温岭盈石房产开发有限公司铂金海岸项目	温岭铂金海岸北苑项目
41	杭州滨雅企业管理有限公司	滨雅公司
41.1	义乌滨锦房地产开发有限公司	义乌滨锦公司
41.1.1	义乌滨江壹品家园项目	义乌滨江壹品项目
42	暖屋（杭州）租赁住房发展有限公司	暖屋公司
43	杭州滨宏房地产开发有限公司	滨宏公司
44	杭州滨济企业管理有限公司	滨济公司
44.1	乐清滨江房地产开发有限公司	乐清滨江公司
45	花漾年华旅居置业（湖州）有限公司	湖州公司
46	杭州滨泰投资管理有限公司	滨泰管理公司
46.1	杭州滨融房地产开发有限公司	滨融公司
47	杭州滨星企业管理有限公司	滨星公司
47.1	杭州滨宁房地产开发有限公司	滨宁房产公司
48	杭州滨辰企业管理有限公司	滨辰公司
49	杭州滨熹投资管理有限公司	滨熹公司

50	杭州滨柏企业管理有限公司	滨柏公司
50.1	杭州滨恒房地产开发有限公司	滨恒房地产公司
51	杭州滨惠投资管理有限公司	滨惠公司
51.1	杭州滨望房地产开发有限公司	滨望公司
52	杭州滨翼企业管理有限公司	滨翼公司
53	浙江新广发置业有限公司	新广发公司
54	杭州滨奇投资管理有限公司	滨奇公司
54.1	杭州滨得房地产开发有限公司	滨得公司
55	杭州滨华投资管理有限公司	滨华公司
56	杭州滨新资产管理有限公司	滨新公司
57	杭州滨丰投资管理有限公司	滨丰公司
58	上饶市滨桐置业发展有限公司	上饶滨桐公司
59	杭州滨格投资管理有限公司	滨格公司
60	杭州滨上投资管理有限公司	滨上公司
61	杭州滨南企业管理有限公司	滨南公司
62	浙江超创投资管理有限公司	超创公司
62.1	义乌滨信房地产开发有限公司	义乌滨信公司
63	南通曙江房地产开发有限公司	南通曙江公司
64	杭州滨景投资管理有限公司	滨景投资公司
64.1	温岭滨岭房地产开发有限公司	温岭滨岭公司
65	杭州京滨置业有限公司	京滨公司
66	杭州滨睿企业管理有限公司	滨睿公司
67	杭州滨呈企业管理有限公司	杭州滨呈公司
67.1	湖州滨晓置业有限公司	湖州滨晓公司
68	杭州滨筹企业管理有限公司	滨筹公司
68.1	杭州星瀚商务咨询有限公司	星瀚商务公司
68.1.1	杭州星滨置业有限公司	星滨公司
69	杭州滨禹企业管理有限公司	滨禹公司
69.1	杭州滨原房地产开发有限公司	滨原公司
70	杭州滨磊企业管理有限公司	滨磊公司
71	温州慕跃投资管理有限公司	温州慕跃公司
71.1	温州璞悦房地产开发有限公司	温州璞悦公司
72	杭州滨筑企业管理有限公司	滨筑公司
73	杭州滨碌企业管理有限公司	滨碌公司
73.1	杭州滨乾房地产开发有限公司	滨乾公司
74	杭州滨盈企业管理有限公司	滨盈公司
74.1	杭州兴耀投资有限公司	兴耀公司
74.1.1	杭州星信置业有限公司	星信公司
75	杭州滨昕企业管理有限公司	滨昕公司
75.1	温岭滨锦房地产开发有限公司	温岭滨锦公司

76	杭州滨启企业管理有限公司	滨启公司
76.1	宁波滨望置业有限公司	宁波滨望公司
77	杭州滨捷企业管理有限公司	滨捷公司
77.1	台州滨呈房地产开发有限公司	台州滨呈公司
78	杭州滨研企业管理有限公司	滨研公司
78.1	永康滨盛房地产开发有限公司	永康滨盛公司
79	杭州滨瀚企业管理有限公司	滨瀚公司
80	杭州滨嵘企业管理有限公司	滨嵘公司
80.1	杭州滨御房地产开发有限公司	滨御公司
81	杭州滨尹企业管理有限公司	滨尹公司
82	杭州滨弛企业管理有限公司	滨弛公司
82.1	湖州滨兴房地产开发有限公司	湖州滨兴公司
83	杭州滨讯企业管理有限公司	滨讯公司
83.1	金华滨泽房地产开发有限公司	金华滨泽公司
84	杭州滨迪企业管理有限公司	滨迪公司
84.1	平湖滨和房地产开发有限公司	平湖滨和公司
85	杭州滨钥企业管理有限公司	滨钥公司
85.1	宁波滨浦置业有限公司	宁波滨浦公司
86	杭州滨纷企业管理有限公司	滨纷公司
86.1	金华滨润房地产开发有限公司	金华滨润公司
87	杭州滨洋企业管理有限公司	滨洋公司
88	杭州滨儒企业管理有限公司	滨儒公司
88.1	杭州滨晖房地产开发有限公司	滨晖公司
89	杭州滨音企业管理有限公司	滨音公司
89.1	杭州滨兴房地产开发有限公司	滨兴公司
90	杭州滨欢企业管理有限公司	滨欢公司
91	杭州滨漾企业管理有限公司	滨漾公司
92	上海滨安房地产开发有限公司	上海滨安公司
93	杭州滨锦企业管理有限公司	杭州滨锦
93.1	杭州滨合房地产开发有限公司	滨合公司
94	杭州滨科企业管理有限公司	滨科公司
94.1	杭州滨来置业有限公司	滨来公司
95	杭州滨颐企业管理有限公司	滨颐公司
95.1	杭州千岛湖滨翠海岸房地产开发有限公司	千岛湖滨翠海岸公司
96	杭州滨卓企业管理有限公司	滨卓公司
96.1	杭州千岛湖翡翠海岸房地产开发有限公司	千岛湖翡翠海岸公司
97	杭州滨荷企业管理有限公司	滨荷公司
98	杭州滨峰企业管理有限公司	滨峰公司
98.1	淳安千岛湖森垄房地产开发有限公司	森垄公司
99	杭州滨越企业管理有限公司	滨越公司

99.1	杭州滨昌房地产开发有限公司	滨昌公司
100	杭州滨坤企业管理有限公司	滨坤公司
100.1	杭州滨荣房地产开发有限公司	滨荣公司
101	深圳市南方远大传媒置业有限公司	深圳南方远大公司
102	杭州滨沐企业管理有限公司	滨沐公司
102.1	平湖滨兴房地产开发有限公司	平湖滨兴公司
103	杭州滨澄企业管理有限公司	滨澄公司
103.1	杭州滨航房地产开发有限公司	滨航公司
104	杭州滨维企业管理有限公司	滨维公司
104.1	宁波滨柳置业有限公司	宁波滨柳公司
105	杭州滨崎企业管理有限公司	滨崎公司
105.1	杭州滨远房地产开发有限公司	滨远公司
106	杭州滨钦企业管理有限公司	滨钦公司
106.1	杭州滨泰房地产开发有限公司	滨泰房产公司
107	杭州滨棠企业管理有限公司	滨棠公司
107.1	南京滨晖房地产开发有限公司	南京滨晖公司
108	杭州滨宁企业管理有限公司	滨宁管理公司
108.1	苏州滨望置业有限公司	苏州滨望公司
109	杭州滨升企业管理有限公司	滨升公司
110	杭州滨闻企业管理有限公司	滨闻公司
111	杭州滨适企业管理有限公司	滨适公司
112	杭州滨翠企业管理有限公司	滨翠公司
113	杭州滨兆企业管理有限公司	滨兆公司
114	杭州紫沐企业管理有限公司	紫沐公司
115	杭州谷陌企业管理有限公司	谷陌公司
116	杭州滨珞企业管理有限公司	滨珞公司
117	杭州滨帆企业管理有限公司	滨帆公司
118	杭州滨舜企业管理有限公司	滨舜公司
119	杭州滨同企业管理有限公司	滨同公司
120	杭州滨琮企业管理有限公司	滨琮公司
121	杭州滨瑚企业管理有限公司	滨瑚公司
122	杭州滨榭企业管理有限公司	滨榭公司
123	杭州滨赫企业管理有限公司	滨赫公司
124	杭州墨雨企业管理有限公司	墨雨公司
125	杭州仟雨企业管理有限公司	仟雨公司
126	杭州沐梵企业管理有限公司	沐梵公司
127	杭州珞麦企业管理有限公司	珞麦公司
128	杭州攸昞企业管理有限公司	攸昞公司
129	杭州皖郡企业管理有限公司	皖郡公司
130	杭州桦丞企业管理有限公司	桦丞公司

131	杭州滨鸣企业管理有限公司	滨鸣公司
132	杭州滨裕企业管理有限公司	滨裕公司
133	杭州滨琼企业管理有限公司	滨琼公司
134	杭州滨朔企业管理有限公司	滨朔公司
135	杭州滨魁企业管理有限公司	滨魁公司
136	杭州滨佑企业管理有限公司	滨佑公司
137	杭州滨铭企业管理有限公司	滨铭公司
138	杭州滨璟企业管理有限公司	滨璟公司

情况详见本财务报表附注八、合并范围的变更和附注九、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个月内的持续经营能力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：

本公司根据实际生产经营特点针对固定资产折旧、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。

### 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

### 1. 合营安排分为共同经营和合营企业。

### 2. 当公司为共同经营的合营方时，确认与共同经营中利益份额相关的下列项目：

- (1) 确认单独所持有的资产，以及按持有份额确认共同持有的资产；
- (2) 确认单独所承担的负债，以及按持有份额确认共同承担的负债；
- (3) 确认出售公司享有的共同经营产出份额所产生的收入；
- (4) 按公司持有份额确认共同经营因出售资产所产生的收入；
- (5) 确认单独所发生的费用，以及按公司持有份额确认共同经营发生的费用。

## 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

### 1. 外币业务折算

外币交易在初始确认时，采用交易发生日即期汇率折算为人民币金额。资产负债表日，外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算，因汇率不同而产生的汇兑差额，除与购建符合资本化条件资产有关的外币专门借款本金及利息的汇兑差额外，计入当期损益；以历史成本计量的外币非货币性项目仍采用交易发生日即期汇率的近似汇率折算，不改变其人民币金额；以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，差额计入当期损益或其他综合收益。

### 2. 外币财务报表折算

资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用交易发生日的即期汇率折算；利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日即期汇率的近似汇率折算。按照上述折算产生的外币财务报表折算差额，计入其他综合收益。

## 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三类：(1) 以摊余成本计量的金融资产；(2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；(3) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融负债在初始确认时划分为以下四类：(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债；(2) 金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债；(3) 不属于上述(1)或(2)的财务担保合同，以及不属于上述(1)并以低于市场利率贷款的贷款承诺；(4) 以摊余成本计量的金融负债。

### 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

#### (1) 金融资产和金融负债的确认依据和初始计量方法

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。但是，公司初始确认的应收账款未包含重大融资成分或公司不考虑未超过一年的合同中的融资成分的，按照《企业会计准则第14号——收入》所定义的交易价格进行初始计量。

#### (2) 金融资产的后续计量方法

##### 1) 以摊余成本计量的金融资产

采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的一部分的金融资产所产生的利得或损失，在终止确认、重分类、按照实际利率法摊销或确认减值时，计入当期损益。

##### 2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资

采用公允价值进行后续计量。采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得及汇兑损益计入当期损益，其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。

##### 3) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

采用公允价值进行后续计量。获得的股利（属于投资成本收回部分的除外）计入当期损益，其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

##### 4) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

采用公允价值进行后续计量，产生的利得或损失（包括利息和股利收入）计入当期损益，除非该金融资产属于套期关系的一部分。

#### (3) 金融负债的后续计量方法

##### 1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

此类金融负债包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和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。对于此类金融负债以公允价值进行后续计量。因公司自身信用风险变动引起的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公允价值变动金额计入其他综合收益，除非该处理会造成或扩大损益中的会计错配。此类金融负债产生的其他利得或损失（包括利息费用、除因公司自身信用风险变动引起的公允价值变动）计入当期损益，除非该金融负债属于套期关系的一部分。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

##### 2) 金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债

按照《企业会计准则第23号——金融资产转移》相关规定进行计量。

##### 3) 不属于上述1)或2)的财务担保合同，以及不属于上述1)并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 按照金融工具的减值规定确定的损失准备金额；② 初始确认金额扣除按照《企业会计准则第14号——收入》相关规定所确定的累计摊销额后的余额。

#### 4) 以摊余成本计量的金融负债

采用实际利率法以摊余成本计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的一部分的金融负债所产生的利得或损失，在终止确认、按照实际利率法摊销时计入当期损益。

#### (4) 金融资产和金融负债的终止确认

##### 1) 当满足下列条件之一时，终止确认金融资产：

① 收取金融资产现金流量的合同权利已终止；

② 金融资产已转移，且该转移满足《企业会计准则第23号——金融资产转移》关于金融资产终止确认的规定。

2) 当金融负债(或其一部分)的现时义务已经解除时，相应终止确认该金融负债(或该部分金融负债)。

##### 3. 金融资产转移的确认依据和计量方法

公司转移了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，终止确认该金融资产，并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债；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。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) 未保留对该金融资产控制的，终止确认该金融资产，并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债；(2) 保留了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) 所转移金融资产在终止确认日的账面价值；(2) 因转移金融资产而收到的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额(涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资)之和。转移了金融资产的一部分，且该被转移部分整体满足终止确认条件的，将转移前金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和继续确认部分之间，按照转移日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，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额(涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资)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. 金融工具减值

##### (1) 金融工具减值计量和会计处理

公司以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资、合同资产、租赁应收款、分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债以外的贷款承诺、不属于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债或不属于金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债的财务担保合同进行减值处理并确认损失准备。

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。其中，对于公司购买或源生的已发生信用减值的金融资产，按照该金融资产经信用

调整的实际利率折现。

对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产，公司在资产负债表日仅将自初始确认后整个存续期内预期信用损失的累计变动确认为损失准备。

对于由《企业会计准则第14号——收入》规范的交易形成，且不含重大融资成分或者公司不考虑不超过一年的合同中的融资成分的应收款项及合同资产，公司运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

对于租赁应收款、由《企业会计准则第14号——收入》规范的交易形成且包含重大融资成分的应收款项及合同资产，公司运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

除上述计量方法以外的金融资产，公司在每个资产负债表日评估其信用风险自初始确认后是否已经显著增加。如果信用风险自初始确认后已显著增加，公司按照整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备；如果信用风险自初始确认后未显著增加，公司按照该金融工具未来12个月内预期信用损失的金额计量损失准备。

公司利用可获得的合理且有依据的信息，包括前瞻性信息，通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。

于资产负债表日，若公司判断金融工具只具有较低的信用风险，则假定该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

公司以单项金融工具或金融工具组合为基础评估预期信用风险和计量预期信用损失。当以金融工具组合为基础时，公司以共同风险特征为依据，将金融工具划分为不同组合。

公司在每个资产负债表日重新计量预期信用损失，由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。对于以摊余成本计量的金融资产，损失准备抵减该金融资产在资产负债表中列示的账面价值；对于以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资，公司在其他综合收益中确认其损失准备，不抵减该金融资产的账面价值。

## (2) 按组合评估预期信用风险和计量预期信用损失的金融工具

### 具体组合及计量预期信用损失的方法

项 目	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法/预期信用减值率
其他应收款——外部财务资助款组合	款项性质	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来12个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失
其他应收款——物业维修金、保修金组合	款项性质	
其他应收款——押金保证金组合	款项性质	
其他应收款——应收暂付款组合	款项性质	
其他应收款——合作意向金组合	款项性质	
其他应收款——其他零星款项组合	款项性质	
其他应收款——大额政府保证金组合	款项性质	1%
其他应收款——合并范围内关联往来组合	款项性质	1%
其他应收款——已确定盈利的项目公司对其股东的财务资助款组合	款项性质	1%
其他应收款——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组合	款项性质	1%

## (3) 按组合计量预期信用损失的应收款项

### 1) 具体组合及计量预期信用损失的方法

项 目	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
应收账款——账龄组合	账龄	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收

		账款账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失
应收账款-合并范围内关联往来组合	款项性质	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失

## 2) 应收款项——账龄组合的账龄与整个存续期预期信用损失率对照表

账 龄	应收账款 预期信用损失率(%)
1年以内（含，下同）	5
1-2年	10
2-3年	20
3-5年	80
5年以上	100

## 6. 金融资产和金融负债的抵销

金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不相互抵销。但同时满足下列条件的，公司以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：(1) 公司具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；(2) 公司计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

不满足终止确认条件的金融资产转移，公司不对已转移的金融资产和相关负债进行抵销。

**11、应收票据**

不适用

**12、应收账款**

本公司对应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注五 / 10。

**13、应收款项融资**

不适用

**14、其他应收款**

其他应收款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

本公司对其他应收款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注五 / 10。

**15、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、意图出售而暂时出租的开发产品、周转房、库存材料、库存设备和低值易耗品等，以及在开发过程中的开发成本。

## 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，则先预提公共配套设施费并分摊至有关开发产品，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

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。

## 16、合同资产

不适用

## 17、合同成本

与合同成本有关的资产包括合同取得成本和合同履约成本。

公司为取得合同发生的增量成本预期能够收回的，作为合同取得成本确认为一项资产。如果合同取得成本的摊销期限不超过一年，在发生时直接计入当期损益。

公司为履行合同发生的成本，不适用存货、固定资产或无形资产等相关准则的规范范围且同时满足下列条件的，作为合同履约成本确认为一项资产：

1. 该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用（或类似费用）、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；
2. 该成本增加了公司未来用于履行履约义务的资源；
3. 该成本预期能够收回。

公司对于与合同成本有关的资产采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。

如果与合同成本有关的资产的账面价值高于因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价减去估计将要发生的成本，公司对超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失。以前期间减值的因素之后发生变化，使得转让该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价减去估计将要发生的成本高于该资产账面价值的，转回原已计提的资产减值准备，并计入当期损益，但转回后的资产账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。

## 18、持有待售资产

不适用

## 19、债权投资

不适用

## 20、其他债权投资

不适用

## 21、长期应收款

不适用

## 22、长期股权投资

### 1. 共同控制、重大影响的判断

按照相关约定对某项安排存在共有的控制，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，按照《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》的相关规定进行核算。

##### (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。

## 23、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

1. 投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权和已出租的建筑物。

2. 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。

## 24、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	19.00-3.17



通用设备	年限平均法	3-10	5	31.67-9.50
专用设备	年限平均法	5-15	5	19.00-6.33
运输工具	年限平均法	5	5	19.00

### (3) 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

不适用

## 25、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。

## 26、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。

## 27、生物资产

不适用

## 28、油气资产

不适用

## 29、使用权资产

不适用

## 30、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

使用寿命不确定的无形资产不摊销，公司在每个会计期间均对该无形资产的使用寿命进行复核。公司拥有美国土地无确定的使用年限。

### (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。

## 31、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、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。

若上述长期资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额确认资产减值准备并计入当期损益。

## 32、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。

### 33、合同负债

公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。公司将同一合同下的合同资产和合同负债相互抵销后以净额列示。

公司将已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务作为合同负债列示。

### 34、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。

### 35、租赁负债

不适用

### 36、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。

### 37、股份支付

不适用

### 38、优先股、永续债等其他金融工具

不适用

### 39、收入

收入确认和计量所采用的会计政策

#### 1. 收入确认原则

于合同开始日，公司对合同进行评估，识别合同所包含的各单项履约义务，并确定各单项履约义务是在某一时段内履行，还是在某一时点履行。

满足下列条件之一时，属于在某一时段内履行履约义务，否则，属于在某一时点履行履约义务：(1) 客户在公司履约的同时即取得并消耗公司履约所带来的经济利益；(2) 客户能够控制公司履约过程中在建商品；(3) 公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，公司在该段时间内按照履约进度确认收入。履约进度不能合理确定时，已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。对于在某一时点履行的履约义务，在客户取得相关商品或服务控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品控制权时，公司考虑下列迹象：(1) 公司就该商品享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务；(2) 公司已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权；(3) 公司已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品；(4) 公司已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬；(5) 客户已接受该商品；(6) 其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

#### 2. 收入计量原则

(1) 公司按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。交易价格是公司因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项以及预期将退还给客户的款项。

(2) 合同中存在可变对价的，公司按照期望值或最可能发生金额确定可变对价的最佳估计数，但包含可变对价的交易价格，不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。

(3) 合同中存在重大融资成分的，公司按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付

金额确定交易价格。该交易价格与合同对价之间的差额，在合同期间内采用实际利率法摊销。合同开始日，公司预计客户取得商品或服务控制权与客户支付价款间隔不超过一年的，不考虑合同中存在的重大融资成分。

(4) 合同中包含两项或多项履约义务的，公司于合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务。

### 3. 收入确认的具体方法

#### (1) 房地产销售收入

公司房地产销售属于在某一时点履行的履约义务。收入确认需同时满足以下条件：开发产品已经完工、验收合格并达到销售合同约定的交付条件；公司与客户签订了销售合同并履行了合同规定的义务；取得了客户的首期款并且已确认余下房款的付款安排；房产已经被客户接受，或根据买卖合同约定被视为已获客户接受，以较早者为准。

#### (2) 房地产项目管理收入

公司提供房地产项目管理服务属于在某一时段内履行的履约义务，按照履约进度确认收入。公司按照监理报告显示的工程进度及销售签约进度确定提供服务的履约进度。

同类业务采用不同经营模式导致收入确认会计政策存在差异的情况

## 40、政府补助

1. 政府补助在同时满足下列条件时予以确认：(1) 公司能够满足政府补助所附的条件；(2) 公司能够收到政府补助。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

### 2. 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

政府文件规定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。政府文件不明确的，以取得该补助必须具备的基本条件为基础进行判断，以购建或以其他方式形成长期资产为基本条件的作为与资产相关的政府补助。与资产相关的政府补助，冲减相关资产的账面价值或确认为递延收益。与资产相关的政府补助确认为递延收益的，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

### 3. 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。对于同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，难以区分与资产相关或与收益相关的，整体归类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成本费用或损失的，确认为递延收益，在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益或冲减相关成本；用于补偿已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益或冲减相关成本。

4. 与公司日常经营活动相关的政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益或冲减相关成本费用。与公司日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

## 41、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。

## 42、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

不适用

## 43、其他重要的会计政策和会计估计

### 分部报告

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。

## 44、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
执行新收入准则	公司自 2020 年 1 月 1 日起执行财政部修订后的《企业会计准则第 14 号——收入》(以下简称新收入准则)。根据相关新旧准则衔接规定，对可比期间信息不予调整，首次执行日执行新准则的累积影响数追溯调整本报告期初留存收益及财务报表其他相关项目金额。	
执行财政部于 2019 年度颁布的《企业会计准则解释第 13 号》	公司自 2020 年 1 月 1 日起执行财政部于 2019 年度颁布的《企业会计准则解释第 13 号》，该项会计政策变更采用未来适用法处理。	

## 1. 执行新收入准则对公司2020年1月1日财务报表的主要影响如下:

项 目	资产负债表		
	2019年12月31日	新收入准则调整影响	2020年1月1日
其他流动资产	4,311,852,032.81	250,754,426.96	4,562,606,459.77
预收款项	55,595,710,776.92	-55,559,257,095.48	36,453,681.44
合同负债		50,974,789,059.92	50,974,789,059.92
其他流动负债	2,739,692,082.05	4,584,468,035.56	7,324,160,117.61
递延所得税负债	9,650,073.17	62,688,606.75	72,338,679.92
未分配利润	10,172,305,824.18	-4,675,023.96	10,167,630,800.22
少数股东权益	5,844,775,550.41	192,740,844.17	6,037,516,394.58

2. 公司自2020年1月1日起执行财政部于2019年度颁布的《企业会计准则解释第13号》，该项会计政策变更采用未来适用法处理。

## (2) 重要会计估计变更

适用  不适用

## (3) 2020年起首次执行新收入准则、新租赁准则调整首次执行当年年初财务报表相关项目情况

适用

是否需要调整年初资产负债表科目

是  否

合并资产负债表

单位：元

项目	2019年12月31日	2020年01月01日	调整数
流动资产：			
货币资金	12,016,836,631.89	12,016,836,631.89	
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产	1,700,000.00	1,700,000.00	
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	461,242,839.73	461,242,839.73	
应收款项融资			
预付款项	49,544,212.81	49,544,212.81	
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			

其他应收款	18,319,124,833.84	18,319,124,833.84	
其中：应收利息			
应收股利	9,000,000.00	9,000,000.00	
买入返售金融资产			
存货	84,493,545,149.42	84,493,545,149.42	
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	4,311,852,032.81	4,562,606,459.77	250,754,426.96
流动资产合计	119,653,845,700.50	119,904,600,127.46	250,754,426.96
非流动资产：			
发放贷款和垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	2,570,431,010.34	2,570,431,010.34	
其他权益工具投资	1,355,304,118.83	1,355,304,118.83	
其他非流动金融资产	1,017,639,244.76	1,017,639,244.76	
投资性房地产	2,754,996,851.83	2,754,996,851.83	
固定资产	587,979,505.06	587,979,505.06	
在建工程	11,380.10	11,380.10	
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	151,260,167.31	151,260,167.31	
开发支出			
商誉	593,092.34	593,092.34	
长期待摊费用	21,514,996.63	21,514,996.63	
递延所得税资产	1,511,776,421.27	1,511,776,421.27	
其他非流动资产			
非流动资产合计	9,971,506,788.47	9,971,506,788.47	
资产总计	129,625,352,488.97	129,876,106,915.93	250,754,426.96
流动负债：			



短期借款	601,284,344.77	601,284,344.77	
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	3,166,711,980.17	3,166,711,980.17	
预收款项	55,595,710,776.92	36,453,681.44	-55,559,257,095.48
合同负债		50,974,789,059.92	50,974,789,059.92
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	105,347,888.69	105,347,888.69	
应交税费	1,051,520,691.20	1,051,520,691.20	
其他应付款	14,460,015,421.09	14,460,015,421.09	
其中：应付利息			
应付股利			
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动 负债	7,423,532,683.15	7,423,532,683.15	
其他流动负债	2,739,692,082.05	7,324,160,117.61	4,584,468,035.56
流动负债合计	85,143,815,868.04	85,143,815,868.04	
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款	15,624,425,554.61	15,624,425,554.61	
应付债券	5,880,745,847.16	5,880,745,847.16	
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款	554,570,402.92	554,570,402.92	
长期应付职工薪酬			

预计负债			
递延收益			
递延所得税负债	9,650,073.17	72,338,679.92	62,688,606.75
其他非流动负债			
非流动负债合计	22,069,391,877.86	22,132,080,484.61	62,688,606.75
负债合计	107,213,207,745.90	107,275,896,352.65	62,688,606.75
所有者权益：			
股本	3,111,443,890.00	3,111,443,890.00	
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	2,198,246,507.41	2,198,246,507.41	
减：库存股			
其他综合收益	10,126,758.26	10,126,758.26	
专项储备			
盈余公积	1,075,246,212.81	1,075,246,212.81	
一般风险准备			
未分配利润	10,172,305,824.18	10,167,630,800.22	-4,675,023.96
归属于母公司所有者权益合计	16,567,369,192.66	16,562,694,168.70	-4,675,023.96
少数股东权益	5,844,775,550.41	6,037,516,394.58	192,740,844.17
所有者权益合计	22,412,144,743.07	22,600,210,563.28	188,065,820.21
负债和所有者权益总计	129,625,352,488.97	129,876,106,915.93	250,754,426.96

## 调整情况说明

公司自2020年1月1日起执行财政部修订后的《企业会计准则第14号——收入》(以下简称新收入准则)。根据相关新旧准则衔接规定,对可比期间信息不予调整,首次执行日执行新准则的累积影响数追溯调整本报告期期初留存收益及财务报表其他相关项目金额。具体影响科目及金额见上述调整报表。

## 母公司资产负债表

单位：元

项目	2019年12月31日	2020年01月01日	调整数
流动资产：			
货币资金	939,355,226.38	939,355,226.38	
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			

应收账款	339,035,500.53	339,035,500.53	
应收款项融资			
预付款项			
其他应收款	30,599,795,916.05	30,599,795,916.05	
其中：应收利息			
应收股利	337,861,456.73	337,861,456.73	
存货	954,660.00	954,660.00	
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	1,321,321.02	1,321,321.02	
流动资产合计	31,880,462,623.98	31,880,462,623.98	
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	8,228,385,258.90	8,228,385,258.90	
其他权益工具投资	368,925,235.00	368,925,235.00	
其他非流动金融资产	866,300,000.00	866,300,000.00	
投资性房地产	241,051,037.88	241,051,037.88	
固定资产	34,991,824.10	34,991,824.10	
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	1,737,064.72	1,737,064.72	
递延所得税资产	511,824,051.41	511,824,051.41	
其他非流动资产			
非流动资产合计	10,253,214,472.01	10,253,214,472.01	
资产总计	42,133,677,095.99	42,133,677,095.99	

流动负债：			
短期借款	431,835,243.73	431,835,243.73	
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	91,516,670.60	91,516,670.60	
预收款项	126,842,880.69	14,686,918.04	-112,155,962.65
合同负债		105,807,511.93	105,807,511.93
应付职工薪酬	13,436,945.94	13,436,945.94	
应交税费	74,202,092.98	74,202,092.98	
其他应付款	14,592,272,017.14	14,592,272,017.14	
其中：应付利息			
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动 负债	3,125,846,825.78	3,125,846,825.78	
其他流动负债	2,836,129,331.14	2,842,477,781.86	6,348,450.72
流动负债合计	21,292,082,008.00	21,292,082,008.00	
非流动负债：			
长期借款	1,147,051,298.33	1,147,051,298.33	
应付债券	5,880,745,847.16	5,880,745,847.16	
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
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	7,027,797,145.49	7,027,797,145.49	
负债合计	28,319,879,153.49	28,319,879,153.49	
所有者权益：			
股本	3,111,443,890.00	3,111,443,890.00	

其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	2,517,742,847.28	2,517,742,847.28	
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	1,075,246,212.81	1,075,246,212.81	
未分配利润	7,109,364,992.41	7,109,364,992.41	
所有者权益合计	13,813,797,942.50	13,813,797,942.50	
负债和所有者权益总计	42,133,677,095.99	42,133,677,095.99	

## 调整情况说明

公司自2020年1月1日起执行财政部修订后的《企业会计准则第14号——收入》(以下简称新收入准则)。根据相关新旧准则衔接规定,对可比期间信息不予调整,首次执行日执行新准则的累积影响数追溯调整本报告期初留存收益及财务报表其他相关项目金额。具体影响科目及金额见上述调整报表。

## (4) 2020年起首次执行新收入准则、新租赁准则追溯调整前期比较数据说明

适用  不适用

## 45、其他

## 六、税项

## 1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	以按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额,扣除当期允许抵扣的进项税额后,差额部分为应交增值税	3%、5%、6%、9%、13%
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%、21%、16.5%
土地增值税	从事普通住宅开发与转让的,预缴率为1%、2%,从事非普通住宅开发与转让的,预缴率为2%、3%,从事其他类型房地产开发与转让的,预缴税率为3%、5%。在达到规定相关的清算条件后,公司向当地税务机关申请土地增值税清算。计提时以转让所取得的收入包括货币收	税率:实行四级超率累进税率。增值额未超过扣除项目金额50%的部分,税率为30%;增值额超过扣除项目金额50%未超过100%的部分,税率为40%;增值额超过扣除项目金额100%未超过200%的部分,税率为50%;增值额超过扣除项目金额200%的部分,税率为60%。预

	入、实物收入和其他收入减除法定扣除项目金额后的增值额为计税依据。	缴税率：1%、2%、3%、5%
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%
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
香港公司	16.5%
BinShun Limited Liability Company	21%
Binjiang Limited Partnership	21%
Binjiang Othello Corp	21%
Binjiang Shoreline Corp	21%
Bellevue 10 Apartments 公司	21%
Binjiang Tower Corp	21%
TOWER 公司	21%
除上述以外的其他纳税主体	25%

## 2、税收优惠

不适用

## 3、其他

无

## 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	276,631.70	373,723.12
银行存款	18,471,335,705.37	12,000,025,735.95
其他货币资金	50,845,346.49	16,437,172.82
合计	18,522,457,683.56	12,016,836,631.89
其中：存放在境外的款项总额	215,780,580.30	815,010,505.62

其他说明

期末其他货币资金余额含保函保证金27,550,006.60元，酒店运营保证金2,220,449.57元，银行存款中含旅行社质量保证金235,162.75元，房改资金639,639.57元，维修资金208,019.82元，使用受限制。

## 2、交易性金融资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	4,900,000.00	1,700,000.00
其中：		
理财产品	4,900,000.00	1,700,000.00
其中：		
合计	4,900,000.00	1,700,000.00

其他说明：

## 3、衍生金融资产

截止报告期末，公司不存在衍生金融资产情况。

## 4、应收票据

截止报告期末，公司不存在应收票据情况。

## 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	
其中：										
按组合计提坏账准备的应收账款	513,876,423.39	100.00%	50,972,854.89	9.92%	462,903,568.50	504,595,436.00	100.00%	43,352,596.27	8.59%	461,242,839.73
其中：										
合计	513,876,423.39	100.00%	50,972,854.89		462,903,568.50	504,595,436.00	100.00%	43,352,596.27	8.59%	461,242,839.73

按单项计提坏账准备:

单位: 元

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由

按组合计提坏账准备: 账龄分析法组合

单位: 元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
1 年以内	337,574,535.54	16,878,726.77	5.00%
1-2 年	110,026,486.48	11,002,648.65	10.00%
2-3 年	53,979,902.37	10,795,980.47	20.00%
5 年以上	12,295,499.00	12,295,499.00	100.00%
合计	513,876,423.39	50,972,854.89	--

确定该组合依据的说明:

按组合计提坏账准备:

单位: 元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例

确定该组合依据的说明:

如是按照预期信用损失一般模型计提应收账款坏账准备, 请参照其他应收款的披露方式披露坏账准备的相关信息:

 适用  不适用

按账龄披露

单位: 元

账龄	账面余额
1 年以内 (含 1 年)	337,574,535.54
1 至 2 年	110,026,486.48
2 至 3 年	53,979,902.37
3 年以上	12,295,499.00
3 至 4 年	0.00
4 至 5 年	0.00
5 年以上	12,295,499.00
合计	513,876,423.39

**(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况**

本期计提坏账准备情况:



单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
按组合计提坏账准备	43,352,596.27	7,620,258.62				50,972,854.89
合计	43,352,596.27	7,620,258.62				50,972,854.89

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**

公司本期不存在应收账款核销情况。

**(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况**

单位：元

单位名称	应收账款期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
义乌滨盛房地产开发有限公司 (以下简称义乌滨盛公司)	103,631,093.57	20.17%	6,513,412.07
杭州滨丰房地产开发有限公司 (以下简称滨丰房地产公司)	54,772,851.02	10.66%	2,738,642.55
杭州滨安房地产开发有限公司	30,065,309.75	5.85%	1,503,265.49
杭州星悦房地产开发有限公司	28,716,808.55	5.59%	2,682,870.19
杭州天名房地产有限公司	27,137,412.04	5.28%	2,713,741.20
合计	244,323,474.93	47.55%	

**(5) 因金融资产转移而终止确认的应收账款**

本期无因金融资产转移而终止确认的应收款项。

**(6) 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额**

本期无转移应收款项且继续涉入而形成的资产、负债的金额。

其他说明：

## 6、应收款项融资

不适用

## 7、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	11,831,556.29	24.48%	13,044,212.81	26.33%
3 年以上	36,500,000.00	75.52%	36,500,000.00	73.67%
合计	48,331,556.29	--	49,544,212.81	--

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	54.83
杭州滨江物业管理有限公司（以下简称滨江物业公司）	10,524,404.23	21.78
杭州市上城区解放路拓宽改造工程指挥部	10,000,000.00	20.69
阳光城集团浙江置业有限公司	1,307,152.06	2.70
小 计	48,331,556.29	100.00

其他说明：

## 8、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应收股利	9,000,000.00	9,000,000.00
其他应收款	15,760,143,136.66	18,310,124,833.84

合计	15,769,143,136.66	18,319,124,833.84
----	-------------------	-------------------

## (1) 应收利息

## (2) 应收股利

## 1) 应收股利分类

单位：元

项目(或被投资单位)	期末余额	期初余额
杭州滨普房地产开发有限公司（以下简称滨普公司）	9,000,000.00	9,000,000.00
合计	9,000,000.00	9,000,000.00

## 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
------------	------	----	--------	--------------

## 3) 坏账准备计提情况

□ 适用 √ 不适用

## (3) 其他应收款

## 1) 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
拆借款	15,905,948,477.14	18,567,746,108.96
押金保证金	812,490,609.22	580,714,634.06
物业维修金、保修金	271,747,531.19	215,244,882.99
合作意向金	225,930,000.00	209,450,000.00
应收暂付款	24,199,902.21	10,643,678.39
其他	6,422,106.26	8,998,334.29
合计	17,246,738,626.02	19,592,797,638.69

## 2) 坏账准备计提情况

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失 (未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失 (已发生信用减值)	
2020 年 1 月 1 日余额	556,433,367.25		726,239,437.60	1,282,672,804.85
2020 年 1 月 1 日余额在 本期	—	—	—	—
本期计提	52,213,674.32		1,586,084.03	53,799,758.35
其他变动	150,122,926.16			150,122,926.16
2020 年 12 月 31 日余额	758,769,967.73		727,825,521.63	1,486,595,489.36

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

适用  不适用

按账龄披露

单位：元

账龄	账面余额
1 年以内（含 1 年）	11,289,401,721.42
1 至 2 年	2,686,128,273.69
2 至 3 年	1,094,659,481.12
3 年以上	2,176,549,149.79
3 至 4 年	1,110,505,986.31
4 至 5 年	1,037,125,107.26
5 年以上	28,918,056.22
合计	17,246,738,626.02

### 3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
单项计提坏账准备	723,792,867.07					723,792,867.07
按组合计提坏账准备	558,879,937.78	203,922,684.51				762,802,622.29
合计	1,282,672,804.85	203,922,684.51				1,486,595,489.36

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
------	---------	------

#### 4) 本期实际核销的其他应收款情况

无

#### 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
杭州滨翎企业管理 有限公司	拆借款	1,784,002,620.50	1 年以内	11.50%	17,840,026.21
安远控股公司	拆借款	1,160,000,000.00	账龄 3-4 年 300,000,000.00 元； 4-5 年 860,000,000.00 元	7.48%	723,792,867.07
杭州滨宇房地产开发 有限公司	拆借款	802,235,275.78	1 年以内	5.17%	8,022,352.76
宁波京海投资管理 有限公司	拆借款	636,605,701.28	账龄 1 年以内 106,511,346.04 元； 1-2 年 254,162,284.07 元； 2-3 年 275,932,071.17 元	4.10%	232,081,272.83
浙江耀江城市建设 开发有限公司	拆借款	579,125,812.00	1 年以内	3.73%	5,791,258.12
合计	--	4,961,969,409.56	--	31.98%	987,527,776.99

#### 6) 涉及政府补助的应收款项

无

#### 7) 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

无

#### 8) 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

无

其他说明：

##### ② 期末单项计提坏账准备的其他应收款

单位名称	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
深圳市安远控股集团有限公司 (以下简称安远控股公司)	1,160,000,000.00	723,792,867.07	62.40	逾期未收回
小 计	1,160,000,000.00	723,792,867.07	62.40	

## ③ 采用组合计提坏账准备的其他应收款

组合名称	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
大额政府保证金	612,590,000.00	6,125,900.00	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	7,422,228,712.89	466,048,560.96	[注]
已确定盈利的项目公司对其股东的财务资助款	6,453,196,708.42	64,531,967.11	1.00
外部财务资助款组合	870,523,055.83	114,786,237.58	13.19
合作意向金组合	225,930,000.00	11,296,500.00	5.00
物业维修金、保修金组合	271,747,531.19	73,371,833.43	27.00
押金保证金组合	199,900,609.22	20,188,978.42	10.10
应收暂付款组合	24,199,902.21	2,419,990.23	10.00
其他零星款项组合	6,422,106.26	4,032,654.56	62.79
小计	16,086,738,626.02	762,802,622.29	4.74

[注]本期对联营企业和合营企业因顺流交易形成的累计未实现利润的金额进行确认，在长期股权投资的账面价值减记至零以后，考虑其他实质上构成对联营企业和合营企业净投资的长期权益，继续确认的投资损失相应确认相关其他应收款坏账准备。期末对联营、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按照1%计提坏账74,222,287.13元后，对因顺流交易形成的累计的未实现利润的金额确认坏账准备金额391,826,273.83元

## 9、存货

公司是否需要遵守房地产行业的披露要求

是

## (1) 存货分类

公司需遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第3号——上市公司从事房地产业务》的披露要求

按性质分类：

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	存货跌价准备或 合同履约成本减 值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备或 合同履约成本减 值准备	账面价值
开发成本	109,046,816,931.94		109,046,816,931.94	78,766,775,797.82		78,766,775,797.82
开发产品	7,212,844,613.36		7,212,844,613.36	5,724,726,379.11		5,724,726,379.11
原材料	1,830,200.65		1,830,200.65	1,777,767.93		1,777,767.93
库存商品	254,624.83		254,624.83	265,204.56		265,204.56
合计	116,261,746,370.		116,261,746,370.	84,493,545,149.4		84,493,545,149.4

	78		78	2		2
--	----	--	----	---	--	---

按下列格式披露“开发成本”主要项目及其利息资本化情况：

单位：元

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	期初余额	本期转入开发产品	本期其他减少金额	本期（开发成本）增加	期末余额	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	资金来源
千岛湖东方海岸项目	2011.12	2017年2月开始分期竣工	17.50亿	71,550,811.10			12,759,058.97	84,309,870.07			
湘湖壹号项目	2012.06	2014年6月开始分期竣工	61.74亿	328,353,462.11			9,281,549.42	337,635,011.53	50,627,544.73		
湘湖里项目	2019.04	2021.09	62.83亿	4,522,743,310.30			482,352,831.54	5,005,096,141.84	102,007,040.64	86,907,724.65	银行贷款
平湖万家花城项目	2015.07	2016年11月开始分期竣工	80.46亿	2,053,109,128.75	2,663,213,218.67		1,119,195,132.52	509,091,042.60			
定安府项目	2018.09	2021.09	9.08亿	443,464,200.82			112,256,867.61	555,721,068.43	37,905,174.17	19,818,900.00	银行贷款
天目山小镇项目	2017.09	2022.12	15.67亿	308,171,169.82			165,453,282.53	473,624,452.35	6,001,187.50		
江南名府项目	2018.01	2020.03	21.32亿	1,790,116,896.64	2,018,799,108.68		228,682,212.04			855,000.00	银行贷款
卧城印象项目	2018.03	2020.05	15.86亿	1,378,239,143.48	1,477,539,212.76		99,300,069.28				
御江南项目	2018.05	2021.03	28.78亿	2,538,890,034.52			115,722,856.60	2,654,612,891.12	72,613,490.85	8,919,444.44	银行贷款
大江名筑项目	2017.09	2020.01	7.03亿	553,937,042.07	631,655,104.33		77,718,062.26				
深圳浪口屋村项目	2020.12	2023.11	30.41亿	1,483,754,469.47			-147,662,751.75	1,336,091,717.72	26,415,291.71	26,415,291.71	银行贷款;其他
深圳浪口厂房项目	2020.08	2022.12	13.00亿	233,220,522.97			63,605,270.59	296,825,793.56	12,935,571.26	12,935,571.26	银行贷款;其他
温岭铂金海岸北苑项目	2018.06	2020.11	2.80亿	249,049,385.60	266,775,838.37		17,726,452.77				
温州万家	2018.09	2021.06	23.18亿	1,418,528			467,717,6	1,886,246	46,540,81	20,449,05	

花城项目				,713.55			42.29	,355.84	8.00	6.73	
上品项目	2018.06	2021.05	87.22 亿	6,924,739 ,913.42			287,897.8 50.38	7,212,637 ,763.80	148,047.6 37.19		
翡翠江南项目	2018.05	2020.06	32.40 亿	2,753,327 ,158.23	3,084,015 ,166.73		330,688.0 08.50			7,571,916 .66	银行贷款
义乌锦绣之城项目	2018.05	2020.12	38.33 亿	3,442,550 ,801.44	3,757,437 ,213.84		314,886.4 12.40			66,598,09 0.28	银行贷款
未来海岸项目	2018.05	2020.06	35.09 亿	2,934,773 ,307.31	3,346,308 ,568.14		411,535.2 60.83			231,562.5 0	银行贷款
乐清金色家园项目	2018.08	2021.05	31.83 亿	2,219,689 ,657.45			326,342.5 13.75	2,546,032 ,171.20	133,979.6 37.00	7,124,999 .99	银行贷款
长田春晓项目	未开工	暂无	34.13 亿	211,479.4 47.03			1,639,188 .61	213,118.6 35.64		25,595,05 0.00	银行贷款
十里春晓项目	2018.12	2020.12	0.00	1,741,769 ,768.24	2,362,668 ,915.50		620,899.1 47.26				
义乌滨江壹品项目	2018.04	2020.06	50.34 亿	4,088,531 ,473.21	4,474,562 ,853.70		386,031.3 80.49				
拥潮府项目	2018.11	2021.06	38.18 亿	3,214,879 ,492.04			230,706.6 27.59	3,445,586 ,119.63	153,136.9 70.33	21,945,06 0.56	银行贷款
仁恒滨江园项目	2019.05	2022.01	46.29 亿	3,551,052 ,743.60			281,494.3 67.42	3,832,547 ,111.02	215,457.8 23.40	59,522,21 0.42	银行贷款
滨江金地御品项目	2019.02	2021.09	40.29 亿	2,977,875 ,277.85			332,553.2 91.60	3,310,428 ,569.45	66,415,58 6.80	11,590,73 2.20	银行贷款
湖光山社项目	2019.12	2022.06	19.53 亿	1,070,640 ,515.01			271,902.9 96.53	1,342,543 ,511.54	21,511,90 5.55	21,511,90 5.55	银行贷款
御潮府项目	2020.01	2022.11	70.59 亿	5,373,485 ,068.18			376,269.7 14.97	5,749,754 ,783.15	114,471,0 03.49	114,471,0 03.49	银行贷款
悦潮府项目	2020.01	2022.06	23.51 亿	777,573.8 73.35			995,441.6 15.81	1,773,015 ,489.16	39,012,19 4.36	36,506,56 1.85	银行贷款;其他
上饶公园壹号项目	2019.01	2021.02	13.60 亿	709,094.0 95.02			210,024.6 48.27	919,118.7 43.29	22,776,01 7.52	1,612,746 .38	其他
滨江曙光之星项目	2018.09	2021.10	18.45 亿	724,423.0 45.15			291,673.5 28.26	1,016,096 ,573.41	14,007,88 2.10		
温岭万家之星项目	2018.09	2021.08	10.87 亿	829,596.8 09.27			102,806.7 78.55	932,403.5 87.82	50,479,64 5.48	5,275,480 .58	银行贷款
湖畔春晓项目	2019.12	2022.06	13.70 亿	756,583.6 79.64			186,167.2 18.28	942,750.8 97.92	35,395,92 6.42	35,395,92 6.42	银行贷款
临平滨耀城项目	2019.12	2022.01	31.00 亿	1,357,744 ,305.19			308,408.3 17.39	1,666,152 ,622.58	82,754,67 2.61	57,781,19 2.31	银行贷款



拥翠府项目	2019.10	2022.04	22.41 亿	1,670,658,266.37			112,495,865.66	1,783,154,132.03	25,551,800.16	24,971,244.61	银行贷款
温州悦虹湾项目	2019.08	2022.10	34.03 亿	2,305,601,467.24			230,965,455.54	2,536,566,922.78	93,806,996.98	80,842,409.72	
御虹府项目	2019.11	2022.06	58.15 亿	4,579,806,793.35			312,241,115.37	4,892,047,908.72	95,722,939.31	89,995,022.64	银行贷款
空港壹号项目	2019.10	2022.06	14.56 亿	772,632,838.79			157,352,658.07	929,985,496.86	20,530,006.21	20,530,006.21	银行贷款
温岭锦湖园项目	2019.08	2022.06	9.54 亿	568,692,779.14			115,798,434.10	684,491,213.24	43,481,454.09	36,044,927.01	银行贷款
悦湖蓝庭项目	2019.11	2022.07	14.97 亿	327,146,225.51			353,443,940.58	680,590,166.09	23,314,605.09	21,380,712.45	银行贷款
永康悦虹湾项目	2019.10	2022.06	11.31 亿	651,069,427.19			138,042,850.14	789,112,277.33	34,328,023.26	28,934,439.43	
拥涛府项目	2019.12	2022.06	30.14 亿	2,126,458,754.07			192,631,580.89	2,319,090,334.96	52,111,392.36	52,111,392.36	银行贷款
金华悦虹湾 2 号项目	2020.04	2022.06	6.16 亿	333,446,934.06			47,433,652.08	380,880,586.14	8,738,522.21	8,738,522.21	银行贷款
平湖庆和苑项目	2019.12	2022.06	9.39 亿	509,681,007.26			94,515,243.55	604,196,250.81	13,331,388.90	13,331,388.90	银行贷款
金华悦虹湾 1 号项目	2020.04	2022.06	9.06 亿	519,674,377.81			64,200,864.58	583,875,242.39	13,527,089.59	13,527,089.59	银行贷款
Bellevue 10 Apartment 项目	2020.01	2021.11	3.90 亿	81,238,205.20			74,280,707.47	155,518,912.67	3,227,265.19	3,227,265.19	债券
御滨府项目	2020.04	2022.11	37.73 亿	1,287,730,000.00			1,610,765,262.13	2,898,495,262.13	59,276,160.36	59,276,160.36	银行贷款
宁波滨辰府项目	2020.10	2023.09	37.94 亿				2,604,719,166.16	2,604,719,166.16	26,422,655.35	26,422,655.35	银行贷款;其他
湖州半岛春晓项目	未开工	暂无	23.75 亿				579,500,000.00	579,500,000.00			
宁波滨涛府项目	2020.09	2023.09	22.05 亿				1,613,436,617.65	1,613,436,617.65			
嘉品美寓项目	2020.03	2022.12	53.23 亿				4,416,633,687.68	4,416,633,687.68	54,098,937.50	54,098,937.50	银行贷款
江河鸣翠	2020.07	2023.06	76.70 亿				6,042,464	6,042,464	117,758,9	117,758,9	银行贷款

项目							,205.07	,205.07	76.28	76.28	
望江未来社区项目	未开工	暂无	105.84 亿				6,221,478,602.03	6,221,478,602.03	35,833,705.00	35,833,705.00	其他
千岛湖半岛印象北区项目	未开工	2023.12	10.39 亿				432,144,533.24	432,144,533.24			
千岛湖半岛印象南区项目	2020.08	2022.12	4.08 亿				180,908,626.88	180,908,626.88	465,288.89	465,288.89	银行贷款
千岛湖城市之星项目	2020.06	2023.06	17.77 亿				1,109,027,363.24	1,109,027,363.24	25,720,305.00	25,720,305.00	其他
沁语晓庭项目	2020.07	2023.06	23.93 亿				1,818,045,834.61	1,818,045,834.61	9,505,363.72	9,505,363.72	银行贷款
翠语华庭项目	2020.06	2022.10	22.51 亿				1,792,804,105.66	1,792,804,105.66	13,944,878.47	13,944,878.47	银行贷款
滨江爱义南方大厦	2019.12	2023.09	14.00 亿				714,422,204.98	714,422,204.98	1,267,147.92	1,267,147.92	银行贷款
平湖君品项目	2020.08	2023.06	25.47 亿				1,442,518,377.06	1,442,518,377.06	2,372,973.35	2,372,973.35	银行贷款
博语华庭项目	2020.08	2023.05	29.50 亿				2,210,217,621.81	2,210,217,621.81	4,677,123.29	4,677,123.29	银行贷款
宁波誉品项目	2021.01	2023.12	42.60 亿				3,043,374,172.25	3,043,374,172.25			
观品项目	2020.08	2023.07	45.28 亿				1,794,330,190.16	1,794,330,190.16			
星翠澜庭项目	2020.09	2023.30	22.51 亿				869,023,639.18	869,023,639.18			
南京嘉品项目	2020.10	2023.05	36.58 亿				2,446,214,533.73	2,446,214,533.73	793,750.00	793,750.00	银行贷款
苏州锦麟壹品项目	2020.09	2023.04	37.50 亿				2,436,107,819.73	2,436,107,819.73	2,303,424.66	2,303,424.66	银行贷款
合计	--	--		78,766,775,797.82	24,082,975,200.72		54,363,016,334.84	109,046,816,931.94	2,234,605,194.25	1,397,110,538.09	--

按下列格式项目披露“开发产品”主要项目信息：

单位：元

项目名称	竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额
御景苑项	2007.12	96,660.00			96,660.00		

目							
绍兴金色 蓝庭项目	2015.08		-985,879.18	-985,879.18			
金色黎明 二三期项 目	2015.08	2,373,956.44	1,815,993.33	2,690,274.86	1,499,674.91	204,382.54	
武林壹号 住宅项目	2015.01/2 016.01	1,976,553,647. 40	71,784,128.79	2,028,240,625. 31	20,097,150.88	2,839,705.06	
湘湖壹号 项目	2015.01/2 015.09/20 16.01/201 6.08/2017 .04/2018. 10	1,104,659,018. 53	1,864,236.74	587,463,717.2 9	519,059,537.98	37,989,796.58	
千岛湖东 方海岸项 目	2014.06分 期竣工	151,852,663.1 3	2,498,601.63	104,431,896.2 6	49,919,368.50	358,875.90	
佑康紫金 府项目	2016.05/2 016.06/20 17.04/201 8.01	214,128,359.6 6			214,128,359.66		
东方星城 项目	2016.05	2,541,536.01	-4,000,000.03	-1,458,464.02			
平湖万家 花城家和 苑项目	2017.12	1,805,737.82		41,408.39	1,764,329.43	75,473.13	
平湖万家 花城翠湖 园项目	2016.11	15,926,076.81	7,125,620.74	7,266,166.39	15,785,531.16	567,402.13	
平湖万家 花城御湖 园项目	2017.11	136,845,935.9 3	151,720,879.9 7	274,574,441.1 2	13,992,374.78	513,326.75	
平湖万家 花城锦湖 园项目	2017.11分 期竣工	65,420,393.70	35,583,341.13	67,809,090.45	33,194,644.38	670,456.71	
平湖万家 花城兴和 苑项目	2018.05分 期竣工		1,858,632,818. 01	1,787,445,231. 90	71,187,586.11	515,582.17	
平湖万家 花城万和	2020.03分 期竣工		804,580,400.6 6	731,475,251.3 9	73,105,149.27	8,701,237.87	

苑项目							
华家池项目	2020.12 分期竣工	62,887,878.71	-3,001,079.05	49,856,666.67	10,030,132.99	419,184.21	
萧山东方海岸项目	2017.12	15,013,780.75			15,013,780.75	274,566.84	
东方名府项目	2017.12	52,446,303.08	-8,513,699.67	35,642,586.99	8,290,016.42	281,803.28	
东方悦府项目	2019.05	37,119,341.80	-273,954.37	36,845,387.43			
义乌公园壹号项目	2019.09	656,013,844.07	-13,882,761.53	534,248,336.19	107,882,746.35	2,005,324.58	
江南之星项目	2019.06	49,189,335.77	-295,299.16	20,896,940.56	27,997,096.05	2,983,989.60	
上海公园壹号项目	2018.08	1,179,851,909.50	35,518,786.02	1,143,668,119.20	71,702,576.32	2,710,674.13	
卧城印象项目	2020.05		1,477,539,212.76	1,081,440,959.24	396,098,253.52	17,237,434.12	
江南名府项目	2020.03		2,018,799,108.68	1,927,606,489.10	91,192,619.58	3,562,970.63	
翡翠江南项目	2020.06		3,084,015,166.73	1,447,579,758.20	1,636,435,408.53	26,039,797.56	
宁波诺德学府项目	2020.09		1,052,951,504.69	821,910,633.49	231,040,871.20	1,073,562.20	
大江名筑项目	2020.01		631,655,104.33	456,031,056.82	175,624,047.51		
温岭铂金海岸北苑项目	2020.11		266,775,838.37	90,605,694.05	176,170,144.32	23,594,394.53	
义乌锦绣之城项目	2020.12		3,757,437,213.84	2,424,802,355.35	1,332,634,858.49	103,681,059.67	
未来海岸项目	2020.06		3,346,308,568.14	2,471,119,597.04	875,188,971.10	18,573,791.86	
十里春晓项目	2020.12		2,362,668,915.50	1,712,171,539.58	650,497,375.92	15,583,123.42	
义乌滨江壹品项目	2020.06		4,474,562,853.70	4,081,347,506.45	393,215,347.25		
合计	--	5,724,726,379.11	25,413,871,499.95	23,925,753,265.70	7,212,844,613.36	270,457,915.47	

## (2) 存货跌价准备和合同履约成本减值准备

不适用

## (3) 存货期末余额中利息资本化率的情况

## 借款费用资本化情况

单位：元

项目名称	利息资本化累计金额	本期利息资本化金额	本期利息资本化率(%)
武林壹号项目	2,839,705.06		
华家池项目	419,184.21		
湘湖壹号项目	88,617,341.31		
平湖万家花城项目	11,043,478.76		
萧山东方海岸项目	274,566.84		
金色黎明二三期项目	204,382.54		
东方名府项目	281,803.28		
千岛湖东方海岸项目	358,875.90		
江南名府项目	3,562,970.63	855,000.00	5.70%
翡翠江南项目	26,039,797.56	7,571,916.66	5.22%
义乌锦绣之城项目	103,681,059.67	66,598,090.28	6.32%
未来海岸项目	18,573,791.86	231,562.50	6.18%
卧城印象项目	17,237,434.12		
温岭铂金海岸北苑项目	23,594,394.53		
十里春晓项目	15,583,123.42	25,595,050.00	6.99%
义乌公园壹号项目	2,005,324.58		
江南之星项目	2,983,989.60		
上海公园壹号项目	2,710,674.13		
宁波诺德学府项目	1,073,562.20		
湘湖里项目	102,007,040.64	86,907,724.65	4.75%
天目山小镇项目	6,001,187.50		
御江南项目	72,613,490.85	8,919,444.44	5.94%
上品项目	148,047,637.19		
温州万家花城项目	46,540,818.00	20,449,056.73	6.30%
乐清金色家园项目	133,979,637.00	7,124,999.99	5.70%
拥潮府项目	153,136,970.33	21,945,060.56	6.18%
上饶公园壹号项目	22,776,017.52	1,612,746.38	12.00%
滨江曙光之星项目	14,007,882.10		
温岭万家之星项目	50,479,645.48	5,275,480.58	6.48%
Bellevue10Apartment项目	3,227,265.19	3,227,265.19	5.35%
定安府项目	37,905,174.17	19,818,900.00	6.50%
深圳浪口屋村项目	26,415,291.71	26,415,291.71	5.25%

深圳浪口厂房项目	12,935,571.26	12,935,571.26	5.25%
御潮府项目	114,471,003.49	114,471,003.49	5.13%
仁恒滨江园项目	215,457,823.40	59,522,210.42	4.99%
滨江金地御品项目	66,415,586.80	11,590,732.20	5.23%
湖光山社项目	21,511,905.55	21,511,905.55	6.57%
悦潮府项目	39,012,194.36	36,506,561.85	4.85%
湖畔春晓项目	35,395,926.42	35,395,926.42	4.99%
临平滨耀城项目	82,754,672.61	57,781,192.31	6.03%
拥翠府项目	25,551,800.16	24,971,244.61	5.00%
温州悦虹湾项目	93,806,996.98	80,842,409.72	5.40%
御虹府项目	95,722,939.31	89,995,022.64	5.23%
空港壹号项目	20,530,006.21	20,530,006.21	5.23%
温岭锦湖园项目	43,481,454.09	36,044,927.01	6.85%
悦湖蓝庭项目	23,314,605.09	21,380,712.45	5.70%
永康悦虹湾项目	34,328,023.26	28,934,439.43	5.70%
拥涛府项目	52,111,392.36	52,111,392.36	5.23%
金华悦虹湾2号项目	8,738,522.21	8,738,522.21	5.23%
平湖庆和苑项目	13,331,388.90	13,331,388.90	5.03%
金华悦虹湾1号项目	13,527,089.59	13,527,089.59	5.23%
御滨府项目	59,276,160.36	59,276,160.36	5.23%
宁波滨辰府项目	26,422,655.35	26,422,655.35	5.96%
嘉品美寓项目	54,098,937.50	54,098,937.50	4.75%
江河鸣翠项目	117,758,976.28	117,758,976.28	5.37%
望江未来社区项目	35,833,705.00	35,833,705.00	6.00%
千岛湖半岛印象南区项目	465,288.89	465,288.89	4.82%
千岛湖城市之星项目	25,720,305.00	25,720,305.00	5.23%
沁语晓庭项目	9,505,363.72	9,505,363.72	4.51%
翠语华庭项目	13,944,878.47	13,944,878.47	4.51%
滨江爱义南方大厦	1,267,147.92	1,267,147.92	5.90%
平湖君品项目	2,372,973.35	2,372,973.35	4.75%
博语华庭项目	4,677,123.29	4,677,123.29	4.85%
南京嘉品项目	793,750.00	793,750.00	4.50%
苏州锦麟壹品项目	2,303,424.66	2,303,424.66	4.75%
小 计	2,505,063,109.72	1,397,110,538.09	

#### (4) 存货受限情况

按项目披露受限存货情况：

单位：元

项目名称	期初余额	期末余额	受限原因
江河鸣翠项目	5,641,530,000.00		为借款提供抵押担保
御潮府项目	5,203,170,000.00		为借款提供抵押担保
御虹府项目	4,459,694,000.00	4,459,694,000.00	为借款提供抵押担保
嘉品美寓项目	4,184,607,600.00		为借款提供抵押担保
湘湖里项目	4,132,360,000.00	4,132,360,000.00	为借款提供抵押担保
仁恒滨江园项目	3,189,296,978.40	3,189,296,978.40	为借款提供抵押担保
拥潮府项目	2,831,017,544.96	2,831,017,544.96	为借款提供抵押担保
御滨府项目	2,575,460,000.00		为借款提供抵押担保
宁波滨辰府项目	2,513,713,520.00		为借款提供抵押担保
苏州锦麟壹品项目	2,322,800,000.00		为借款提供抵押担保
温州悦虹湾项目	2,259,820,000.00	2,259,820,000.00	为借款提供抵押担保
博语华庭项目	2,103,580,000.00		为借款提供抵押担保
拥涛府项目	2,059,000,000.00		为借款提供抵押担保
沁语晓庭项目	1,764,897,154.00		为借款提供抵押担保
翠语华庭项目	1,719,296,600.00		为借款提供抵押担保
拥翠府项目	1,573,940,000.00	1,621,551,700.00	为借款提供抵押担保
悦潮府项目	1,539,640,000.00		为借款提供抵押担保
平湖君品项目	1,443,287,326.80		为借款提供抵押担保
临平滨耀城项目	1,257,510,000.00		为借款提供抵押担保
温州万家花城项目	1,062,095,153.38	1,062,095,153.38	为借款提供抵押担保
湖畔春晓项目	724,000,000.00		为借款提供抵押担保
空港壹号项目	741,560,000.00		为借款提供抵押担保
永康悦虹湾项目	615,311,550.00	615,311,550.00	为借款提供抵押担保
温岭锦湖园项目	523,323,268.00	523,323,268.00	为借款提供抵押担保
金华悦虹湾 1 号项目	519,033,071.69		为借款提供抵押担保
平湖庆和苑项目	506,502,500.00		为借款提供抵押担保
金华悦虹湾 2 号项目	323,058,518.00		为借款提供抵押担保
悦湖蓝庭项目	303,438,000.00	303,438,000.00	为借款提供抵押担保
千岛湖半岛印象南区项目	161,658,500.00		为借款提供抵押担保
南京嘉品项目	93,830,000.00		为借款提供抵押担保
湖光山社项目	59,306,520.91	59,306,520.91	为借款提供抵押担保
定安府项目	15,406,832.87	15,406,832.87	为借款提供抵押担保

义乌锦绣之城项目		2,750,100,000.00	为借款提供抵押担保
滨江金地御品项目		2,696,490,055.30	为借款提供抵押担保
翡翠江南项目		2,364,428,311.73	为借款提供抵押担保
御江南项目		2,211,185,325.00	为借款提供抵押担保
未来海岸项目		2,041,315,800.00	为借款提供抵押担保
武林壹号项目		1,906,394,231.42	为借款提供抵押担保
乐清金色家园项目		1,469,289,076.65	为借款提供抵押担保
江南名府项目		1,464,649,700.00	为借款提供抵押担保
十里春晓项目		1,391,530,000.00	为借款提供抵押担保
温岭万家之星项目		681,168,490.00	为借款提供抵押担保
天目山小镇项目		68,824,516.50	为借款提供抵押担保
合计	58,423,144,639.01	40,117,997,055.12	--

## 10、合同资产

不适用

## 11、持有待售资产

不适用

## 12、一年内到期的非流动资产

不适用

## 13、其他流动资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
合同取得成本	469,844,453.05	250,754,426.96
预缴的房产预售相关税金	5,209,442,896.64	4,307,511,644.36
保本理财	100,000,000.00	
预付土地出让金	50,000,000.00	
其他	3,661,824.15	4,340,388.45
合计	5,832,949,173.84	4,562,606,459.77

其他说明：

期初数与上年年末数（2019年12月31日）差异详见本财务报告五、重要会计政策及会计估计之说明。



#### 14、债权投资

本报告期末不存在债权投资情况。

#### 15、其他债权投资

其他说明：

本报告期末不存在其他债权投资情况。

#### 16、长期应收款

本报告期末不存在长期应收款情况。

#### 17、长期股权投资

单位：元

被投资单位	期初余额(账面价值)	本期增减变动								期末余额(账面价值)	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											
杭州滨江普华天晴股权投资合伙企业(以下简称普华合伙公司)	188,050,617.25			-2,060,492.16						185,990,125.09	
杭州滨江普华股权投资管理有限公司(以下简称普华股权公司)	1,020,411.23			-844.61						1,019,566.62	
宁波坤安投资有限公司(以下简称宁波坤安公司)	24,308,650.57			22,459,769.07						46,768,419.64	
上海中崇滨江实业发展有限公司(以下简称中崇滨江公司)	19,947,625.90			1,883,886.88						21,831,512.78	
宁波东睦东奥投资管理有限公司(以下简称东睦)	39,732,347.00			-3,022,734.12						36,709,612.88	

公司)											
杭州万家之星房地产开发有限公司(以下简称万家之星公司)	101,109,531.99			-81,939,236.25						19,170,295.74	
杭州滨保房地产开发有限公司(以下简称滨保房产公司)	249,205,805.98			13,575,003.63						262,780,809.61	
同达公司				94,651,498.98						94,651,498.98	
星悦公司											
杭州春天房地产开发有限公司(以下简称春天房产公司)	111,751,887.28			-1,361,730.68						110,390,156.60	
杭州西江置业有限公司(以下简称西江置业公司)											
杭州大文投资管理有限公司(以下简称大文公司)	575,518,987.20		448,200,000.00	-17,768,520.58						109,550,466.62	
浙江博昌投资管理有限公司(以下简称博昌公司)											
杭州滨汇置地有限公司(以下简称滨汇公司)	20,602,714.98			5,004.35						20,607,719.33	
保泓公司	364,586,764.91			-1,724,308.27						362,862,456.64	
德清京盛房地产开发有限公司(以下简称德清京盛公司)											
花漾年华绿色小镇建设发展(湖州)有限公司(以下简称绿色小镇公司)	1,562,434.34			-1,332,645.04						229,789.30	
宁波京海投资管理有限公司(以下											

简称宁波京海公司)											
温岭锦辉置业有限公司(以下简称温岭锦辉公司)											
成都同新商贸有限责任公司(以下简称成都同新公司)	13,753,486.72			13,343,466.12						27,096,952.84	
上饶县棕榈时光文化旅游有限公司(以下简称棕榈时光公司)											
杭州悦茂企业管理有限公司(以下简称悦茂公司)	2,046.58									2,046.58	
杭州西江沈家弄置业有限公司(以下简称沈家弄公司)	8,000,018.02			-6,056,685.37						1,943,332.65	
杭州西江横桥置业有限公司(以下简称横桥公司)	8,423,430.12			-7,259,788.34						1,163,641.78	
杭州滨创网罗股权投资合伙企业(有限合伙)(以下简称滨创网罗公司)	5,651,751.55									5,651,751.55	
乐清市梁荣置业有限公司(以下简称乐清梁荣公司)	42,174,790.78			-7,035,592.72						35,139,198.06	
杭州浙同投资有限公司(以下简称杭州浙同公司)	293,016,460.26			-13,369,033.82						279,647,426.44	
舟山恺融房地产开发有限公司(以下简称舟山恺融公司)	2,074,730.66			-2,074,730.66							
杭州京江房地产开发有限公司(以下简称京江公司)											

杭州滨哲企业管理有限公司(以下简称滨哲公司)	321,596,132.47			-35,872,977.95						285,723,154.52	
杭州滨祺企业管理有限公司(以下简称滨祺公司)	83,853,924.59			-24,513,054.14						59,340,870.45	
杭州滨泽投资管理有限公司(以下简称滨泽公司)	74,529,808.66			-74,529,808.66							
杭州滨轼企业管理有限公司(以下简称滨轼公司)		99,000,000.00		-28,984,598.62						70,015,401.38	
杭州滨安房地产开发有限公司(以下简称杭州滨安公司)	19,956,651.30			-19,956,651.30							
杭州保滨置地有限公司(以下简称保滨公司)		576,918,520.70		-20,833,147.04						556,085,373.66	
苏州禾超企业管理咨询有限公司(以下简称禾超公司)		1,000,000.00		-1,000,000.00							
杭州滨隼企业管理有限公司(以下简称滨隼公司)		495,000,000.00		-37,587,296.92						457,412,703.08	
杭州亦茂置业有限公司(以下简称亦茂公司)		1,594,240,000.00		-42,320,597.37						1,551,919,402.63	
杭州融惠企业管理有限公司(以下简称融惠公司)		340,400,000.00		-20,886,085.46						319,513,914.54	
杭州星昇商务咨询有限公司(以下简称星昇公司)		177,500,000.00		-40,883.47						177,459,116.53	
深圳市盛众置业有限公司(以下简称盛众公司)		1.00		-1.00							
杭州浙芷企业管理有限公司(以下		104,610,000.		-6,485,233.88						98,124,766.12	

简称浙芷公司)		00								
小计	2,570,431,010.34	3,388,668,521.70	448,200,000.00	-312,098,049.40					5,198,801,482.64	
合计	2,570,431,010.34	3,388,668,521.70	448,200,000.00	-312,098,049.40					5,198,801,482.64	

## 其他说明

以下为公司联营企业或合营企业但是本期公司尚未出资，相应长期股权投资账面尚没有发生：浙江成就置业有限公司（以下简称浙江成就公司）、温州隆臻商务信息咨询有限公司（以下简称温州隆臻公司）、杭州滨玺企业管理有限公司、杭州滨恒企业管理有限公司、杭州滨银企业管理有限公司、杭州航天房地产开发有限公司（以下简称航天公司）、宁波茂圆企业管理咨询有限公司（以下简称茂圆公司）、杭州滨梵企业管理有限公司（以下简称滨梵公司）、杭州昌安商务信息咨询有限公司（以下简称昌安公司）、杭州滨翎企业管理有限公司（以下简称滨翎公司）、苏州新滨园置业有限公司（以下简称新滨园公司）、杭州申睿物流科技有限公司（以下简称申睿公司）、杭州樾滨企业管理有限公司（以下简称樾滨公司）。

## 18、其他权益工具投资

单位：元

项目	期末余额	期初余额
杭州沃安供应链管理有限公司（以下简称沃安公司）		100,000,000.00
上海崇置城市建设发展合伙企业（有限合伙）（以下简称上海崇置合伙公司）	268,925,235.00	268,925,235.00
上海黑桃互动网络科技股份有限公司（以下简称黑桃网络公司）	30,000,000.00	30,000,000.00
浙江创泰科技有限公司（以下简称创泰科技公司）	55,000,000.00	55,000,000.00
北京梆梆安全科技有限公司（以下简称梆梆安全公司）	50,000,000.00	50,000,000.00
微宏动力系统（湖州）有限公司（以下简称微宏公司）	130,000,000.00	130,000,000.00
南京海纳医药科技股份有限公司（以下简称海纳公司）	45,000,000.00	45,000,000.00
湖北长江星医药股份有限公司（以下简称长江星医药公司）	79,032,000.00	79,032,000.00
北京醋溜网络科技股份有限公司（以下简称醋溜科技公司）	47,223,428.00	50,000,000.00
北京中联康生物科技股份有限公司（以下简称中联康公司）	150,000,000.00	150,000,000.00
PROLOGIUMHOLDINGINC.	322,111,380.00	322,111,380.00
北京宝宝树市场顾问有限公司（以下简称宝宝树顾问公司）	2,748,593.00	2,748,593.00
浙江东亚药业股份有限公司（以下简称东亚公司）	94,209,367.50	38,220,000.00
杭州品茗安控信息技术股份有限公司（以下简称品茗公司）	14,077,020.00	14,077,020.00
北京众鸣世纪科技有限公司（以下简称众鸣公司）	15,491,868.65	20,189,890.83
合计	1,303,818,892.15	1,355,304,118.83

## 分项披露本期非交易性权益工具投资

单位：元

项目名称	确认的股利收入	累计利得	累计损失	其他综合收益转入留存收益的金额	指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的原因	其他综合收益转入留存收益的原因
浙江东亚药业股份有限公司	477,681.30					
杭州品茗安控信息技术股份有限公司	616,420.00					

其他说明：

## 19、其他非流动金融资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产--债务工具投资	866,300,000.00	866,300,000.00
分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产--权益工具投资	24,548,000.00	151,339,244.76
合计	890,848,000.00	1,017,639,244.76

其他说明：

## 20、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	3,309,206,930.18	69,332,270.96		3,378,539,201.14
2.本期增加金额	2,498,914,251.40	-4,485,200.23		2,494,429,051.17
(1) 外购	859,626.38			859,626.38
(2) 存货\固定资产\在建工程转入	2,578,283,832.86			2,578,283,832.86
(3) 企业合并增加				
(4) 折算差异	-80,229,207.84	-4,485,200.23		-84,714,408.07

3.本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4.期末余额	5,808,121,181.58	64,847,070.73		5,872,968,252.31
二、累计折旧和累计摊销				
1.期初余额	623,542,349.31			623,542,349.31
2.本期增加金额	126,460,666.77			126,460,666.77
(1) 计提或摊销	134,102,612.47			134,102,612.47
(2) 折算差异	-7,641,945.70			-7,641,945.70
3.本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4.期末余额	750,003,016.08			750,003,016.08
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	5,058,118,165.50	64,847,070.73		5,122,965,236.23
2.期初账面价值	2,685,664,580.87	69,332,270.96		2,754,996,851.83

## (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

无

## 21、固定资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
固定资产	560,811,095.66	587,979,505.06
合计	560,811,095.66	587,979,505.06

## (1) 固定资产情况

单位：元

项目	房屋及建筑物	通用设备	专用设备	运输工具	合计
一、账面原值：					
1.期初余额	697,548,335.57	90,494,132.76	219,136,300.97	129,857,917.14	1,137,036,686.44
2.本期增加金额	-22,454,873.95	13,580,658.54		33,510,267.30	24,636,051.89
(1) 购置		1,184,289.98		33,541,038.15	34,725,328.13
(2) 在建工程转入		15,519,341.79			15,519,341.79
(3) 企业合并增加					
(4) 外币折算差异	-22,454,873.95	-3,122,973.23		-30,770.85	-25,608,618.03
3.本期减少金额	10,204,804.11	5,817,422.76		634,724.49	16,656,951.36
(1) 处置或报废	10,204,804.11	5,817,422.76		634,724.49	16,656,951.36
4.期末余额	664,888,657.51	98,257,368.54	219,136,300.97	162,733,459.95	1,145,015,786.97
二、累计折旧					
1.期初余额	258,847,451.38	43,660,463.50	157,870,184.20	88,679,082.30	549,057,181.38
2.本期增加金额	14,210,329.56	10,776,090.47	10,182,381.18	14,135,698.57	49,304,499.78
(1) 计提	15,114,208.06	11,711,491.30	10,182,381.18	14,157,469.91	51,165,550.45
(2) 外币折算差异	-903,878.50	-935,400.83		-21,771.34	-1,861,050.67
3.本期减少金额	8,359,338.48	5,428,335.56		369,315.81	14,156,989.85
(1) 处置或报废	8,359,338.48	5,428,335.56		369,315.81	14,156,989.85



4.期末余额	264,698,442.46	49,008,218.41	168,052,565.38	102,445,465.06	584,204,691.31
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	400,190,215.05	49,249,150.13	51,083,735.59	60,287,994.89	560,811,095.66
2.期初账面价值	438,700,884.19	46,833,669.26	61,266,116.77	41,178,834.84	587,979,505.06

**(2) 暂时闲置的固定资产情况**

无

**(3) 通过融资租赁租入的固定资产情况**

无

**(4) 通过经营租赁租出的固定资产**

无

**(5) 未办妥产权证书的固定资产情况**

无

**(6) 固定资产清理**

无

**22、在建工程**

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

在建工程	22,956.80	11,380.10
合计	22,956.80	11,380.10

## (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				11,380.10		11,380.10
预付设备款	22,956.80		22,956.80			
合计	22,956.80		22,956.80	11,380.10		11,380.10

## (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
客房改造		11,380.10	15,250,621.69	15,262,001.79								其他
预付设备款			280,296.80	257,340.00		22,956.80						其他
合计		11,380.10	15,530,918.49	15,519,341.79		22,956.80	--	--				--

## (3) 本期计提在建工程减值准备情况

不适用

## (4) 工程物资

无

## 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、使用权资产

不适用

## 26、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	管理软件	合计
一、账面原值					
1.期初余额	212,881,453.45			4,668,377.52	217,549,830.97
2.本期增加金额	-1,056,410.28			105,237.96	-951,172.32
(1) 购置				105,237.96	105,237.96
(2) 内部研发					
(3) 企业合并增加					
(4) 外币折算差异	-1,056,410.28				-1,056,410.28
3.本期减少金额					
(1) 处置					
4.期末余额	211,825,043.17			4,773,615.48	216,598,658.65
二、累计摊销					
1.期初余额	61,630,203.05			4,659,460.61	66,289,663.66
2.本期增加金额	4,928,293.19			13,366.36	4,941,659.55
(1) 计提	4,928,293.19			13,366.36	4,941,659.55
3.本期减少金额					

额					
(1) 处置					
4.期末余额	66,558,496.24			4,672,826.97	71,231,323.21
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	145,266,546.93			100,788.51	145,367,335.44
2.期初账面价值	151,251,250.40			8,916.91	151,260,167.31

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 0.00%。

## (2) 未办妥产权证书的土地使用权情况

无

## 27、开发支出

无

## 28、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		处置		
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		处置		
合计						

商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

### 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日起该项商誉不再摊销。

### 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。

说明商誉减值测试过程、关键参数（如预计未来现金流量现值时的预测期增长率、稳定期增长率、利润率、折现率、预测期等）及商誉减值损失的确认方法：

商誉减值测试的影响

其他说明

## 29、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
土地租赁	18,342,353.56	15,633,027.65	886,564.96		33,088,816.25
房屋租金	1,137,064.72	4,810,168.47	4,757,565.59		1,189,667.60
装修费	1,102,757.80		1,102,757.80		
其他	932,820.55		187,842.87		744,977.68
合计	21,514,996.63	20,443,196.12	6,934,731.22		35,023,461.53

其他说明

## 30、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	1,079,085,414.89	269,771,353.78	1,120,413,123.16	280,103,280.79
内部交易未实现利润	1,840,459,038.23	460,114,759.56	1,745,231,767.62	436,307,941.91
可抵扣亏损	1,966,193,397.84	492,128,664.52	795,371,631.88	198,842,907.97
房产开发项目相关税收备抵金	2,317,354,065.86	579,338,516.48	2,150,259,414.76	537,564,853.69
投资性房地产计税基础差异	19,158,319.22	4,789,579.80	20,292,342.84	5,073,085.71
可抵扣的广告宣传费	174,404,091.10	43,601,022.81	214,649,404.80	53,662,351.20
其他非流动金融资产公允价值变动	2,104,000.00	526,000.00	888,000.00	222,000.00
公益性捐赠	18,300,000.00	4,575,000.00		
合计	7,417,058,327.14	1,854,844,896.95	6,047,105,685.06	1,511,776,421.27

## (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
房产开发项目相关暂时性差异	18,504,907.48	4,626,226.87	13,898,225.88	3,474,556.47
合同取得成本	469,844,453.05	117,461,113.30	250,754,426.97	62,688,606.75
其他非流动金融资产公允价值变动			24,702,066.80	6,175,516.70
合计	488,349,360.53	122,087,340.17	289,354,719.65	72,338,679.92

## (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		1,854,844,896.95		1,511,776,421.27

递延所得税负债		122,087,340.17		72,338,679.92
---------	--	----------------	--	---------------

**(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	859,190,054.90	689,660,186.58
可抵扣亏损	525,407,716.16	295,273,604.35
合计	1,384,597,771.06	984,933,790.93

**(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
2021 年	34,616,149.43	34,616,149.43	
2022 年	19,786,772.50	19,786,772.50	
2023 年	47,448,308.68	50,270,266.75	
2024 年	165,300,977.18	187,402,812.12	
2025 年	258,255,508.37		
合计	525,407,716.16	292,076,000.80	--

其他说明：

期初数与上年年末数（2019年12月31日）差异详见本财务报告五、重要会计政策及会计估计之说明。

**31、其他非流动资产**

无

**32、短期借款****(1) 短期借款分类**

单位：元

项目	期末余额	期初余额
抵押借款		601,284,344.77
合计		601,284,344.77

短期借款分类的说明：

截止报告期末，公司不存在短期借款情况。

**(2) 已逾期未偿还的短期借款情况**

截止报告期末，公司不存在已逾期未偿还的短期借款情况。

**33、交易性金融负债**

不适用

**34、衍生金融负债**

不适用

**35、应付票据**

不适用

**36、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	4,186,202,303.45	3,149,444,886.82
其他采购款	18,257,661.84	17,267,093.35
合计	4,204,459,965.29	3,166,711,980.17

**(2) 账龄超过 1 年的重要应付账款**

其他说明：公司不存在账龄超过 1 年的重要应付账款情况。

**37、预收款项****(1) 预收款项列示**

单位：元

项目	期末余额	期初余额
预收租金	38,830,899.95	36,453,681.44
合计	38,830,899.95	36,453,681.44

**(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
----	------	-----------

公司需遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第 3 号——上市公司从事房地产业务》的披露要求

预售金额前五的项目收款信息：

单位：元

序号	项目名称	期初余额	期末余额	预计竣工时间	预售比例
----	------	------	------	--------	------

### 38、合同负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
购房款	72,792,090,308.72	50,963,380,815.43
其他	22,397,923.11	11,408,244.49
合计	72,814,488,231.83	50,974,789,059.92

报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

单位：元

项目	变动金额	变动原因
----	------	------

### 39、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	104,485,990.36	467,233,015.68	453,878,526.76	117,840,479.28
二、离职后福利-设定提存计划	861,898.33	4,390,549.40	4,760,687.58	491,760.15
合计	105,347,888.69	471,623,565.08	458,639,214.34	118,332,239.43

#### (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	102,693,903.05	414,385,660.74	400,669,547.13	116,410,016.66
2、职工福利费		19,689,264.19	19,676,264.19	13,000.00
3、社会保险费	595,070.29	12,528,082.13	12,810,646.01	312,506.41
其中：医疗保险费	527,935.06	12,315,143.85	12,562,126.41	280,952.50
工伤保险费	19,526.05	83,294.36	97,099.42	5,720.99

生育保险费	47,609.18	129,643.92	151,420.18	25,832.92
4、住房公积金	273,930.08	18,368,517.74	18,598,686.74	43,761.08
5、工会经费和职工教育经费	923,086.94	2,261,490.88	2,123,382.69	1,061,195.13
合计	104,485,990.36	467,233,015.68	453,878,526.76	117,840,479.28

### (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	809,958.47	4,350,711.70	4,689,874.35	470,795.82
2、失业保险费	51,939.86	39,837.70	70,813.23	20,964.33
合计	861,898.33	4,390,549.40	4,760,687.58	491,760.15

其他说明：

## 40、应交税费

单位：元

项目	期末余额	期初余额
增值税	162,185,582.69	79,664,861.96
企业所得税	1,394,002,046.31	938,969,550.48
个人所得税	3,893,702.46	2,891,538.20
城市维护建设税	19,260,276.04	8,678,684.63
房产税	5,059,442.88	2,978,325.59
土地使用税	23,235,733.02	9,701,603.20
教育费附加	7,676,506.55	3,722,629.15
地方教育附加	5,722,409.11	2,481,451.98
印花税	7,199,190.77	2,241,680.92
环境保护税	244,121.64	190,365.09
土地增值税	522,465,357.08	
合计	2,150,944,368.55	1,051,520,691.20

其他说明：

## 41、其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

其他应付款	15,409,306,938.14	14,460,015,421.09
合计	15,409,306,938.14	14,460,015,421.09

**(1) 应付利息**

无

**(2) 应付股利**

无

**(3) 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
拆借款	12,755,608,368.58	12,085,995,546.06
应付暂收款	213,682,437.44	109,907,078.19
押金保证金	135,669,879.69	99,812,967.55
其他	2,304,346,252.43	2,164,299,829.29
合计	15,409,306,938.14	14,460,015,421.09

**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
杭州居易房地产开发有限公司	927,809,795.00	项目未清算
杭州融乾商务咨询有限公司	520,317,000.00	项目未清算
滨保房产公司	264,000,000.00	项目未清算
旭辉集团股份有限公司	202,521,666.67	项目未清算
杭州盛元房地产开发有限公司	194,776,036.43	项目未清算
合计	2,109,424,498.10	--

其他说明

**42、持有待售负债**

不适用

## 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	3,512,897,811.88	4,412,911,779.04
一年内到期的应付债券	4,388,501,894.48	3,010,620,904.11
合计	7,901,399,706.36	7,423,532,683.15

其他说明：

## (1) 一年内到期的长期借款

项目	期末数	期初数
抵押借款	234,754,777.03	237,492,156.71
抵押及保证借款	2,576,680,694.86	4,075,217,955.66
保证借款	200,421,666.67	
抵押、质押及保证借款	501,040,673.32	100,201,666.67
合计	3,512,897,811.88	4,412,911,779.04

## (2) 一年内到期的应付债券

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初数
17杭滨江MTN001	2,100,000,000.00	2017/2/28	2017/2/28-2020/2/28	2,100,000,000.00	2,188,138,438.36
17杭滨江MTN002	820,000,000.00	2017/12/15	2017/12/15-2020/12/15	820,000,000.00	822,482,465.75
16滨房01	2,056,000,000.00	2016/8/10	2016/08/10-2021/08/10	2,056,000,000.00	2,076,625,330.19
18杭滨江MTN001	2,180,000,000.00	2018/3/15	2018/3/15-2021/3/15	2,180,000,000.00	2,292,380,493.15
小计	7,156,000,000.00			7,156,000,000.00	7,379,626,727.45

(续上表)

债券名称	本期发行	本期计提应付利息	溢折价摊销	本期偿还	期末数
17杭滨江MTN001		16,651,561.64		2,204,790,000.00	
17杭滨江MTN002		50,817,534.25		873,300,000.00	
16滨房01		123,892,870.14	4,571,201.00	108,968,000.00	2,096,121,401.33
18杭滨江MTN001		139,520,000.00		139,520,000.00	2,292,380,493.15
小计		330,881,966.03	4,571,201.00	3,326,578,000.00	4,388,501,894.48

## 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	3,043,923,747.94	2,681,066,027.39
联营企业未实现利润	63,286,603.88	58,626,054.66
待转销项税[注]	6,565,058,813.23	4,584,468,035.56
合计	9,672,269,165.05	7,324,160,117.61

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	期末余额
19 滨江房产 CP001	900,000,000.00	2019/1/11	2019/1/11-2020/1/1	900,000,000.00	946,393,150.68		1,306,849.32		947,700,000.00	
19 滨江房产 CP002	800,000,000.00	2019/3/15	2019/3/15-2020/3/15	800,000,000.00	826,240,000.00		6,560,000.00		832,800,000.00	
19 滨江房产 CP003	900,000,000.00	2019/10/17	2019/10/17-2020/10/17	900,000,000.00	908,432,876.71		32,067,123.29		940,500,000.00	
20 滨江房产 CP001	900,000,000.00	2020/1/9	2020/1/9-2021/1/9	900,000,000.00		900,000,000.00	39,723,287.67			939,723,287.67
20 滨江房产 CP002	900,000,000.00	2020/2/26	2020/2/26-2021/2/26	900,000,000.00		900,000,000.00	24,766,027.40			924,766,027.40
20 滨江房产 CP003	300,000,000.00	2020/3/12	2020/3/12-2021/3/12	300,000,000.00		300,000,000.00	7,273,972.60			307,273,972.60
20 滨江房产 CP004	870,000,000.00	2020/12/10	2020/12/10-2021/12/10	870,000,000.00		870,000,000.00	2,160,460.27			872,160,460.27
合计	--	--	--	5,570,000,000.00	2,681,066,027.39	2,970,000,000.00	113,857,720.55		2,721,000,000.00	3,043,923,747.94

其他说明：

- (1) 期初数与上年年末数（2019年12月31日）差异详见本财务报告五、重要会计政策及会计估计之说明。
- (2) 待转销项税主要为公司房地产销售中随预收房款收取的增值税销项税。

## 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
质押借款	888,008,728.15	
抵押借款	8,374,013,753.46	6,559,139,436.40
保证借款	601,283,333.33	
质押兼保证借款	45,832,477.08	
抵押及保证借款	15,225,906,491.23	8,564,277,784.90
抵押、质押及保证借款	1,001,830,000.00	501,008,333.31
合计	26,136,874,783.25	15,624,425,554.61

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
本金	4,800,355,325.00	5,736,000,000.00
应付利息	85,822,904.11	153,612,450.41
利息调整	-7,973,821.48	-8,866,603.25
合计	4,878,204,407.63	5,880,745,847.16

### (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	期末余额
17 滨房 01	600,000,000.00	2017/10/31	2017/10/31-2022/10/31	594,038,900.27	604,484,544.37	410,072,173.51	32,955,287.67	888,509.60	449,800,000.00	598,600,515.15
19 滨江房产 MTN001	900,000,000.00	2019/11/7	2019/11/7-2022/11/7	900,000,000.00	907,255,479.45		48,150,000.00		48,150,000.00	907,255,479.45
20 滨江	1,200,000,000.00	2020/2/20	2020/2/20	1,200,000,000.00		1,200,000,000.00	41,556,160.00			1,241,556,160.00

房产 MTN001	,000.00		-2023/2/2 0	,000.00		,000.00	4.38				,164.38
20 滨江 房产 MTN002	500,000,0 00.00	2020/3/12	2020/3/12 -2023/3/1 2	500,000,0 00.00		500,000,0 00.00	15,558,21 9.18				515,558,2 19.18
20 滨房 01	600,000,0 00.00	2020/8/24	2020/8/24 -2023/8/2 4	597,169,8 11.32		597,169,8 11.32	8,547,945 .21	322,372.6 0			606,040,1 29.13
20 滨江 房产 MTN003	940,000,0 00.00	2020/10/1 5	2020/10/1 5-2023/10 /15	940,000,0 00.00		940,000,0 00.00	8,838,575 .34				948,838,5 75.34
Bellevue1 0Apartme nts,LLC Taxable Variable Rate Demand Multifami ly Housing Revenue Bonds(Be llevue10 Apartmen ts) 2020Serie sA	60,355,32 5.00	2020/4/29	15 年	60,355,32 5.00		60,355,32 5.00	3,227,256 .19		3,227,256 .19		60,355,32 5.00
合计	--	--	--	4,791,564 ,036.59	1,511,740 ,023.82	3,707,597 ,309.83	158,833,4 47.97	1,210,882 .20	501,177,2 56.19		4,878,204 ,407.63

### (3) 可转换公司债券的转股条件、转股时间说明

不适用

### (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

截止报告期末，公司不存在发行在外的优先股、永续债等其他金融工具的情况。

**47、租赁负债**

不适用

**48、长期应付款**

单位：元

项目	期末余额	期初余额
长期应付款	523,356,676.32	554,570,402.92
合计	523,356,676.32	554,570,402.92

**(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
美国之路区域中心EB-5项目借款及利息	523,356,676.32	554,570,402.92

其他说明：

无

**(2) 专项应付款**

无

**49、长期应付职工薪酬**

不适用

**50、预计负债**

不适用

**51、递延收益**

不适用

**52、其他非流动负债**

不适用

**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	3,111,443,890.00						3,111,443,890.00

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

截止报告期末，公司不存在发行在外的优先股、永续债等其他金融工具的情况。

### (2) 期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

无

## 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）	2,198,246,507.41		32,917,817.83	2,165,328,689.58
合计	2,198,246,507.41		32,917,817.83	2,165,328,689.58

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

本期资本公积减少32,917,817.83元，其中32,917,817.83元系本期购买子公司少数股东股权价格与按照新增持股比例计算应享有子公司自合并日开始持有计算的可辨认净资产份额之间的差额，详见本财务报表附注九在其他主体中的权益之说明。

## 56、库存股

不适用

## 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：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
一、不能重分类进损益的其他综合收益	-27,727,516.	-48,708,65				-48,708,65		-76,436,

合收益	17	4.68				4.68		170.85
其他权益工具投资公允价值变动	-27,727,516.	-48,708,65				-48,708,65		-76,436,
	17	4.68				4.68		170.85
二、将重分类进损益的其他综合收益	37,854,274.	-32,113,85				-28,652,31	-3,461,539	9,201,96
	43	1.08				1.43	.65	3.00
外币财务报表折算差额	37,854,274.	-32,113,85				-28,652,31	-3,461,539	9,201,96
	43	1.08				1.43	.65	3.00
其他综合收益合计	10,126,758.	-80,822,50				-77,360,96	-3,461,539	-67,234,
	26	5.76				6.11	.65	207.85

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

不适用

## 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	1,075,246,212.81	62,137,488.53		1,137,383,701.34
合计	1,075,246,212.81	62,137,488.53		1,137,383,701.34

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

## 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	10,172,305,824.18	8,789,330,104.98
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）	-4,675,023.96	15,306,947.81
调整后期初未分配利润	10,167,630,800.22	8,804,637,052.79
加：本期归属于母公司所有者的净利润	2,327,645,169.99	1,631,223,106.02
减：提取法定盈余公积	62,137,488.53	76,867,701.23
应付普通股股利	410,710,588.85	186,686,633.40
期末未分配利润	12,022,427,892.83	10,172,305,824.18

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-4,675,023.96 元。
- 2)、由于会计政策变更，影响期初未分配利润 0.00 元。
- 3)、由于重大会计差错更正，影响期初未分配利润 0.00 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 0.00 元。

5)、其他调整合计影响期初未分配利润 0.00 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	28,590,696,842.85	20,855,598,884.56	24,739,070,826.47	16,017,406,873.80
其他业务	6,102,967.06	7,509,510.04	215,432,458.11	178,247,909.16
合计	28,596,799,809.91	20,863,108,394.60	24,954,503,284.58	16,195,654,782.96

经审计扣除非经常损益前后净利润孰低是否为负值

是  否

收入相关信息：

单位：元

合同分类	分部 1	分部 2		合计
其中：				
其中：				
其中：				
其中：				
其中：				
其中：				
其中：				

与履约义务相关的信息：

分行业	本报告期		上年同期	
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重
房地产业	28,493,644,057.71	99.64%	24,529,568,507.79	98.30%
酒店业	97,052,785.14	0.34%	209,502,318.68	0.84%
其他	6,102,967.06	0.02%	215,432,458.11	0.86%
合计	28,596,799,809.91	100%	24,954,503,284.58	100%

与分摊至剩余履约义务的交易价格相关的信息：

本报告期末已签订合同、但尚未履行或尚未履行完毕的履约义务所对应的收入金额为 0.00 元，其中，元预计将于年度确认收入，元预计将于年度确认收入，元预计将于年度确认收入。

其他说明

公司需遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第 3 号——上市公司从事房地产业务》的披露要求

报告期内确认收入金额前五的项目信息：

单位：元

序号	项目名称	收入金额
----	------	------

1	平湖万家花城项目	5,717,405,198.70
2	义乌滨江壹品项目	5,201,891,108.84
3	义乌锦绣之城项目	2,900,432,395.85
4	未来海岸项目	2,550,090,986.24
5	江南名府项目	2,310,939,326.70

## 62、税金及附加

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	73,576,185.89	77,054,659.97
教育费附加	31,979,632.56	33,303,476.23
房产税	38,275,016.16	35,030,439.17
土地使用税	7,359,315.68	4,490,053.71
车船使用税	99,856.28	9,450.00
印花税	18,362,629.22	32,438,391.92
营业税	925,779.00	4,492,819.47
地方教育附加	21,287,101.53	22,202,317.49
土地增值税	1,216,599,596.69	1,628,755,023.29
环境保护税	535,199.46	615,511.08
其他	454,939.33	475,754.85
合计	1,409,455,251.80	1,838,867,897.18

其他说明：

## 63、销售费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
房地产业务营销费用	392,308,801.84	508,950,768.30
酒店业务营销费用	33,875,136.09	62,791,070.14
合计	426,183,937.93	571,741,838.44

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	114,795,300.90	106,299,096.88
折旧费及摊销费	23,866,046.01	23,472,305.86
办公费及差旅费	61,802,885.90	72,964,665.49
车辆使用费及维修费	15,804,541.78	19,743,721.09
中介咨询服务费	37,022,369.81	73,657,617.16
业务招待费	35,715,534.84	26,094,554.01
物管费	41,309,219.65	34,003,392.55
其他	79,146,488.60	24,530,487.18
合计	409,462,387.49	380,765,840.22

其他说明：

## 65、研发费用

无

## 66、财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	918,013,268.84	953,585,023.27
利息收入	-69,183,568.20	-70,099,172.52
汇兑损益	-4,031,341.49	-10,396,000.00
其他	43,658,353.35	27,825,961.25
合计	888,456,712.50	900,915,812.00

其他说明：

## 67、其他收益

单位：元

产生其他收益的来源	本期发生额	上期发生额
与收益相关的政府补助	3,730,343.75	2,930,530.34
代扣个人所得税手续费返还	105,608.09	3,259.68

## 68、投资收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-13,073,158.65	217,311,783.05

处置长期股权投资产生的投资收益	128,367,315.04	-5,423,912.13
金融工具持有期间的投资收益	4,983,687.81	10,910,725.20
处置金融工具取得的投资收益	87,261,126.58	22,654,622.64
委贷及信托收益		-11,864,719.48
理财产品收益	1,149,005.92	41,992.15
投资性利息收入	16,499,448.73	70,509,222.11
合计	225,187,425.43	304,139,713.54

其他说明：

## 69、净敞口套期收益

不适用

## 70、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
其他非流动金融资产（以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产产生的公允价值变动收益）	59,444,771.66	24,702,066.81
合计	59,444,771.66	24,702,066.81

其他说明：

## 71、信用减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	-61,420,016.97	20,559,226.50
合计	-61,420,016.97	20,559,226.50

其他说明：

## 72、资产减值损失

无

## 73、资产处置收益

单位：元

资产处置收益的来源	本期发生额	上期发生额
-----------	-------	-------

固定资产处置收益	-38,279.76	-194,961.96
----------	------------	-------------

## 74、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
违约金收入	4,967,417.05	2,162,258.52	4,967,417.05
无须支付款项	1,089,102.70	818,623.88	1,089,102.70
补偿款收入	9,846,439.54	1,518,073.87	9,846,439.54
其他	2,038,186.64	290,065.12	2,038,186.64
合计	17,941,145.93	4,789,021.39	17,941,145.93

计入当期损益的政府补助：

单位：元

补助项目	发放主体	发放原因	性质类型	补贴是否影 响当年盈亏	是否特殊补 贴	本期发生金 额	上期发生金 额	与资产相关/ 与收益相关

其他说明：

## 75、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
对外捐赠	38,718,000.00	1,420,000.00	38,718,000.00
非流动资产毁损报废损失	2,187,598.91	76,309.74	2,187,598.91
罚没支出	15,266,389.69	14,998,185.92	15,266,389.69
滞纳金	724,305.13	3,087,240.09	724,305.13
赔款支出	97,760.00	9,120.00	97,760.00
其他	876,272.23	596,161.76	876,272.23
合计	57,870,325.96	20,187,017.51	57,870,325.96

其他说明：

## 76、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	1,525,802,254.90	1,887,703,709.71
递延所得税费用	-286,358,479.47	-457,440,167.61
合计	1,239,443,775.43	1,430,263,542.10

## (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	4,787,213,797.76
按法定/适用税率计算的所得税费用	1,196,803,449.44
子公司适用不同税率的影响	-3,470,548.93
调整以前期间所得税的影响	-18,925,903.92
非应税收入的影响	-14,077,928.19
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	8,841,241.13
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-6,383,179.36
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	111,926,410.45
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	-84,095,491.01
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	19,590,455.24
其他	29,235,270.58
所得税费用	1,239,443,775.43

其他说明

## 77、其他综合收益

详见附注 57 其他综合收益。

## 78、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
暂收款	130,793,341.79	75,195,397.68
利息收入	69,183,568.20	68,898,368.34
应收暂付款	55,316,710.30	15,264,275.22
补偿款收入	9,846,439.54	1,518,073.87
违约金收入	4,967,417.05	2,135,776.84



政府补助	3,730,343.75	2,048,433.56
收回押金保证金净额		196,792,591.27
其他	21,240,927.45	17,005,253.86
合计	295,078,748.08	378,858,170.64

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
支付水电费、燃料费及物料消耗费	11,364,556.68	20,234,511.99
支付押金保证金净额	810,392,794.13	
支付外部代建代销费	212,684,693.15	112,745,584.99
支付广告及宣传制作费、渠道业务费	184,467,606.04	203,001,482.07
支付物管费	95,549,405.52	63,057,620.88
支付物业维修金净额	64,710,096.42	5,703,802.88
支付办公费及差旅费	62,246,759.82	82,209,470.61
业务招待费	38,828,498.87	28,357,943.62
捐赠支出	38,718,000.00	1,420,000.00
支付中介服务费	37,022,369.81	44,594,379.36
支付车辆使用费及维修费	15,804,541.78	19,767,648.99
支付赔偿款	15,364,149.69	15,007,305.92
支付租赁费	3,174,664.83	4,923,206.23
其他	102,123,034.35	59,958,637.38
合计	1,692,451,171.09	660,981,594.92

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
收回拆借款及利息	9,596,395,153.95	7,357,643,862.73
纳入合并前收回合作项目公司拆借款		28,508,239.00
取得子公司及其他营业单位收到的现金净额	100,743,313.50	487,611,830.50
合计	9,697,138,467.45	7,873,763,932.23

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
支付拆借款	10,018,525,681.94	8,948,743,727.71
支付合作意向金	225,930,000.00	9,450,000.00
处置子公司及其他营业单位支付的现金净额		103,644,981.75
合计	10,244,455,681.94	9,061,838,709.46

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
收到拆借款	12,068,700,714.69	8,639,827,154.14
收回信托保证金		5,000,000.00
合计	12,068,700,714.69	8,644,827,154.14

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
归还拆借款及利息	8,923,607,835.74	8,169,739,396.33
发行公司债券及中期票据相关费用	32,608,363.65	25,937,226.31
支付信托保证金	10,220,000.00	
收购少数股东股权		121,478,100.00
合计	8,966,436,199.39	8,317,154,722.64

支付的其他与筹资活动有关的现金说明：

**79、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	3,547,770,022.33	3,973,035,410.47

加：资产减值准备	61,420,016.97	-20,559,226.50
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	185,060,989.13	205,466,502.29
使用权资产折旧		
无形资产摊销	4,934,496.46	5,009,096.54
长期待摊费用摊销	6,913,764.73	6,279,904.87
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）	38,279.76	194,961.96
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	2,187,598.91	76,309.74
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-59,444,771.66	-24,702,066.81
财务费用（收益以“-”号填列）	974,755,309.67	970,510,564.29
投资损失（收益以“-”号填列）	-225,187,425.43	-304,139,713.54
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-335,156,265.49	-448,107,374.50
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	48,797,786.01	9,650,073.17
存货的减少（增加以“-”号填列）	-30,541,053,012.30	-19,774,801,976.87
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	2,249,535,537.40	1,502,919,125.95
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	20,922,287,484.24	16,520,292,651.75
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-3,157,140,189.27	2,621,124,242.81
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：	--	--
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况：	--	--
现金的期末余额	18,491,604,405.25	12,011,313,583.28
减：现金的期初余额	12,011,313,583.28	7,177,419,304.15
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	6,480,290,821.97	4,833,894,279.13

## (2) 本期支付的取得子公司的现金净额

单位：元

	金额
其中：	--
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	100,743,313.50
其中：	--
宁波维堡公司	94,183,400.77
森垄公司	249,469.16
深圳南方远大公司	6,310,443.57
其中：	--
取得子公司支付的现金净额	-100,743,313.50

其他说明：

## (3) 本期收到的处置子公司的现金净额

不适用

## (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	18,491,604,405.25	12,011,313,583.28
其中：库存现金	276,631.70	373,723.12
可随时用于支付的银行存款	18,470,252,883.23	11,996,199,377.34
可随时用于支付的其他货币资金	21,074,890.32	14,740,482.82
三、期末现金及现金等价物余额	18,491,604,405.25	12,011,313,583.28

其他说明：

1) 2020年12月31日，期末其他货币资金余额含保函保证金27,550,006.60元，酒店运营保证金2,220,449.57元，银行存款中含旅行社质量保证金235,162.75元，房改资金639,639.57元，维修资金208,019.82元。上述资金使用受限，不属于现金及现金等价物。

2) 2019年12月31日，期末其他货币资金余额含代建项目保函保证金1,696,690.00元，银行存款中含旅行社质量保证金231,050.07元，房改资金630,031.58元，维修资金204,895.14元，酒店运营保证金2,260,281.82元，按揭贷款保证金500,100.00元。上述资金使用受限，不属于现金及现金等价物。

## 80、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：

## 81、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	30,853,278.31	详见本财务报表附注之现金流量表补充资料的说明
存货	58,423,144,639.01	为借款提供抵押担保
固定资产	451,187,637.77	为借款提供抵押担保
无形资产	109,757,438.65	为借款提供抵押担保
投资性房地产	2,400,396,811.65	为借款提供抵押担保
合计	61,415,339,805.39	--

其他说明：

公司以持有的新广发公司92.00%股权为借款提供质押担保；公司以持有的深圳爱义65.00%股权为借款提供质押担保；公司以持有的深圳远大51.00%股权为借款提供质押担保。

## 82、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
货币资金	--	--	215,780,580.30
其中：美元	33,070,327.56	6.5249	215,780,580.30
欧元			
港币			
应收账款	--	--	252,996.99
其中：美元	38,774.08	6.5249	252,996.99
欧元			
港币			
长期借款	--	--	630,740,333.16
其中：美元	96,666,666.64	6.5249	630,740,333.16
欧元			
港币			
其他应收款	984,206.65	6.5249	6,421,849.97
其中：美元	984,206.65	6.5249	6,421,849.97

应付账款	2,331,418.89	6.5249	15,212,275.12
其中：美元	2,331,418.89	6.5249	15,212,275.12
其他应付款	2,373,109.91	6.5249	15,484,304.85
其中：美元	2,373,109.91	6.5249	15,484,304.85
长期应付款	80,209,149.00	6.5249	523,356,676.31
其中：美元	80,209,149.00	6.5249	523,356,676.31

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

重要境外经营实体名称	主要经营地	记账本位币	记账本位币选择原因
TOWER公司	美国	美元	经营活动均以美元结算
Bellevue 10 Apartments公司	美国	美元	经营活动均以美元结算

### 83、套期

不适用

### 84、政府补助

#### (1) 政府补助基本情况

单位：元

种类	金额	列报项目	计入当期损益的金额
增值税加计抵减	1,374,268.98	其他收益	1,374,268.98
江干区优秀企业表彰奖励财政专项资金	900,000.00	其他收益	900,000.00
社保返还	565,151.50	其他收益	565,151.50
稳岗补贴	342,468.66	其他收益	342,468.66
省级奖励	150,000.00	其他收益	150,000.00
杭州市萧山区住房和城乡建设局奖励补助资金	150,000.00	其他收益	150,000.00
其他	248,454.61	其他收益	248,454.61
小计	3,730,343.75		3,730,343.75

**(2) 政府补助退回情况**

□ 适用 √ 不适用

其他说明：

本期计入当期损益的政府补助金额为3,730,343.75元。

**85、其他**

无

**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
宁波维堡公司	2020年01月01日			协议取得	2020年01月01日	控制其财务和经营决策权	1,046,839,837.04	154,147,254.41
森堃公司	2020年03月13日		30.00%	购买	2020年03月13日	完成工商变更		-499,903.79
深圳南方远大公司	2020年06月19日		51.00%	购买	2020年06月19日	完成工商变更		-951,281.93

其他说明：

**(2) 合并成本及商誉**

单位：元

合并成本	宁波维堡公司	森堃公司	深圳南方远大公司
--现金			163,200,000.00
合并成本合计			163,200,000.00

合并成本公允价值的确定方法、或有对价及其变动的说明：

无

大额商誉形成的主要原因：

无

其他说明：

无

**(3) 被购买方于购买日可辨认资产、负债**

单位：元

	宁波维堡公司		森垄公司		深圳南方远大公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值
资产：	1,040,306,218.59	1,017,050,459.52	994,133,619.87	927,830,894.68	625,437,731.48	302,043,198.59
货币资金	94,183,400.77	94,183,400.77	249,469.16	249,469.16	6,310,443.57	6,310,443.57
存货	777,943,760.30	754,688,001.23	993,705,225.91	927,402,500.72	613,773,043.21	290,378,510.32
固定资产					43,809.13	43,809.13
无形资产					4,636.91	4,636.91
其他应收款	76,320,000.00	76,320,000.00	16,103.02	16,103.02	3,683,999.79	3,683,999.79
其他流动资产	83,946,847.33	83,946,847.33	162,821.78	162,821.78	1,621,798.87	1,621,798.87
递延所得税资产	7,912,210.19	7,912,210.19				
负债：	1,040,306,218.59	1,040,306,218.59	994,133,619.87	994,133,619.87	255,437,731.48	255,437,731.48
应付款项	5,857,196.63	5,857,196.63				
递延所得税负债	950,874.25	950,874.25				
合同负债	938,904,541.28	938,904,541.28				
应付职工薪酬	2,914,324.50	2,914,324.50				
应交税费	502,152.34	502,152.34				
其他应付款	6,675,720.87	6,675,720.87	994,133,619.87	994,133,619.87	255,437,731.48	255,437,731.48
其他流动负债	84,501,408.72	84,501,408.72				
净资产		-23,255,759.07		-66,302,725.19	370,000,000.00	46,605,467.11
减：少数股东权益		-13,953,455.44		-46,411,907.63	206,800,000.00	48,336,678.88
取得的净资产		-9,302,303.63		-19,890,817.56	163,200,000.00	-1,731,211.77

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**

不适用



## (6) 其他说明

无

## 2、同一控制下企业合并

本报告期公司未发生同一控制下企业合并事项。

## 3、反向购买

不适用

## 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

单位：元

子公司名称	股权处置价款	股权处置比例	股权处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的确定依据	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额	丧失控制权之日剩余股权的比例	丧失控制权之日剩余股权的账面价值	丧失控制权之日剩余股权的公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益的金额
滨梵公司		80.00%	转让	2020年04月24日	工商变更日							

其他说明：滨梵公司系壳公司，本次处置为零对价处置。

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：

### 1. 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
宁波滨望公司	新设	工商设立日	202,500,000.00	40.50%

湖州滨兴公司	新设	工商设立日	20,000,000.00	100.00%
宁波滨浦公司	新设	工商设立日	100,000,000.00	100.00%
杭州滨锦	新设	工商设立日	244,000,000.00	40.00%
滨合公司	新设	工商设立日	244,000,000.00	40.00%
滨科公司	新设	工商设立日	612,000,000.00	51.00%
滨来公司	新设	工商设立日	612,000,000.00	51.00%
滨颐公司	新设	工商设立日	120,000,000.00	60.00%
千岛湖滨翠海岸公司	新设	工商设立日	120,000,000.00	60.00%
滨卓公司	新设	工商设立日	60,000,000.00	60.00%
千岛湖翡翠海岸公司	新设	工商设立日	60,000,000.00	60.00%
滨荷公司	新设	工商设立日		100.00%
滨峰公司	新设	工商设立日		100.00%
滨越公司	新设	工商设立日		100.00%
滨昌公司	新设	工商设立日	50,000,000.00	100.00%
滨坤公司	新设	工商设立日		100.00%
滨荣公司	新设	工商设立日	50,000,000.00	100.00%
滨沐公司	新设	工商设立日	600,000,000.00	50.00%
平湖滨兴公司	新设	工商设立日	600,000,000.00	50.00%
滨澄公司	新设	工商设立日		100.00%
滨航公司	新设	工商设立日	50,000,000.00	100.00%
滨维公司	新设	工商设立日		100.00%
宁波滨柳公司	新设	工商设立日	100,000,000.00	100.00%
滨崎公司	新设	工商设立日		100.00%
滨远公司	新设	工商设立日		100.00%
滨钦公司	新设	工商设立日		100.00%
滨泰房产公司	新设	工商设立日		100.00%
滨棠公司	新设	工商设立日		100.00%
南京滨晖公司	新设	工商设立日		100.00%
滨宁管理公司	新设	工商设立日		100.00%
苏州滨望公司	新设	工商设立日	300,000,000.00	50.00%
滨升公司	新设	工商设立日		100.00%
滨闻公司	新设	工商设立日		50.00%
滨适公司	新设	工商设立日		100.00%
滨翠公司	新设	工商设立日		100.00%
滨兆公司	新设	工商设立日		100.00%
紫沐公司	新设	工商设立日		100.00%
谷陌公司	新设	工商设立日		100.00%
滨珞公司	新设	工商设立日		100.00%
滨帆公司	新设	工商设立日		100.00%
滨舜公司	新设	工商设立日		100.00%

滨同公司	新设	工商设立日		100.00%
滨琮公司	新设	工商设立日		100.00%
滨瑚公司	新设	工商设立日		100.00%
滨榭公司	新设	工商设立日		100.00%
滨赫公司	新设	工商设立日		100.00%
墨雨公司	新设	工商设立日		100.00%
仟雨公司	新设	工商设立日		100.00%
沐梵公司	新设	工商设立日		100.00%
珞麦公司	新设	工商设立日		100.00%
攸昉公司	新设	工商设立日		100.00%
皖郡公司	新设	工商设立日		100.00%
桦丞公司	新设	工商设立日		100.00%
滨鸣公司	新设	工商设立日		100.00%
滨裕公司	新设	工商设立日		100.00%
滨琮公司	新设	工商设立日		100.00%
滨朔公司	新设	工商设立日		100.00%
滨魁公司	新设	工商设立日	306,000,000.00	51.00%
滨佑公司	新设	工商设立日		100.00%
滨铭公司	新设	工商设立日		100.00%
滨璟公司	新设	工商设立日		100.00%

## 2. 合并范围减少

公司名称	股权处置方式	股权处置时点	处置日净资产	期初至处置日净利润
绍兴上虞滨江城市之星置业有限公司	清算	2020-06-17		2,086,550.83
杭州滨江南部房地产开发有限公司	清算	2020-05-11		-399,988.79
杭州滨江西部房地产开发有限公司	清算	2020-01-16		2,446,436.90

## 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	
滨凯公司	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

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
滨江建设公司	杭州	杭州	服务业	100.00%		设立
房产资产管理公司	杭州	杭州	房地产业	100.00%		设立
滨润公司	杭州	杭州	房地产业	30.00%		设立
天目山管理公司	杭州	杭州	服务业	100.00%		设立
滨江酒店公司	杭州	杭州	住宿和餐饮业	100.00%		设立
平湖万家花城公司	平湖	平湖	房地产业	35.10%		设立
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
滨江三花公司	杭州	杭州	房地产业	100.00%		设立
滨江商博公司	杭州	杭州	房地产业	51.00%		设立
绍兴蓝庭公司	绍兴	绍兴	房地产业	100.00%		设立
滨江盛元公司	杭州	杭州	房地产业	50.00%		设立
盛元海岸公司	杭州	杭州	房地产业	50.00%		设立
滨江游艇公司	杭州	杭州	服务业	100.00%		设立
旅行社公司	杭州	杭州	服务业		100.00%	非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
友途旅行社公司	杭州	杭州	服务业		100.00%	设立
上海滨顺公司	上海	上海	投资	100.00%		设立
香港公司	香港	香港	投资		100.00%	设立
BinShun Limited Liability Company	美国	美国	投资		100.00%	设立
Binjiang Limited Partnership	美国	美国	投资		100.00%	设立
Binjiang Othello Corp	美国	美国	投资		100.00%	设立
Binjiang Shoreline Corp	美国	美国	投资		100.00%	设立
Bellevue 10 Apartments 公司	美国	美国	房地产业		85.00%	设立
Binjiang Tower Corp	美国	美国	投资		100.00%	设立
TOWER 公司	美国	美国	房地产业		85.00%	非同一控制下企业合并
天目山建设公司	杭州	杭州	房地产业	100.00%		设立
新惠公司	杭州	杭州	房地产业	70.00%		非同一控制下企业合并
深圳滨安公司	深圳	深圳	房地产业	70.00%		设立
滨创公司	杭州	杭州	投资管理咨询	100.00%		设立
滨通公司	杭州	杭州	房地产业	26.00%		非同一控制下企业合并
旭兆公司	杭州	杭州	投资	100.00%		设立

滨旭公司	杭州	杭州	房地产业		32.00%	非同一控制下企业合并
滨保实业公司	杭州	杭州	房地产业	34.00%	16.50%	设立
滨翰公司	杭州	杭州	房地产业	100.00%		设立
滨昊公司	杭州	杭州	服务业	100.00%		设立
温州滨致公司	温州	温州	房地产业		100.00%	设立
滨虹公司	杭州	杭州	服务业	100.00%		设立
滨威公司	杭州	杭州	服务业	100.00%		设立
滨瑞公司	杭州	杭州	房地产业	33.00%	67.00%	设立
滨朗公司	杭州	杭州	投资	100.00%		设立
杭州滨顺公司	杭州	杭州	房地产业	51.00%	49.00%	设立
滨欣公司	杭州	杭州	房地产业	34.00%	66.00%	设立
滨涛公司	杭州	杭州	投资	67.00%		设立
滨峙公司	杭州	杭州	投资	50.00%		设立
宁波维堡公司	宁波	宁波	房地产业		40.00%	非同一控制下企业合并
春盛公司	杭州	杭州	房地产业	31.00%		非同一控制下企业合并
金丹丰合伙公司	宁波	宁波	服务业	99.68%		设立
吉劭合伙公司	上海	上海	服务业	99.06%		设立
永绥合伙公司	上海	上海	服务业	99.59%		设立
深圳爱义公司	深圳	深圳	房地产业			非同一控制下企业合并
深圳滨建公司	深圳	深圳	房地产业	100.00%		设立
温岭铂金海岸北苑项目	温岭	温岭	房地产业	100.00%		非同一控制下企业合并
滨雅公司	杭州	杭州	投资	100.00%		设立
义乌滨锦公司	义乌	义乌	房地产业	43.00%	49.00%	设立
义乌滨江壹品项目	义乌	义乌	房地产业	100.00%		非同一控制下企业合并
暖屋公司	杭州	杭州	服务业	100.00%		设立
滨宏公司	杭州	杭州	房地产业	34.00%	17.00%	设立
滨济公司	杭州	杭州	投资	45.00%		设立
乐清滨江公司	温州	温州	房地产业		45.00%	设立
湖州公司	湖州	湖州	房地产业	70.00%		设立
滨泰管理公司	杭州	杭州	投资	50.00%		设立
滨融公司	杭州	杭州	房地产业		50.00%	设立
滨星公司	杭州	杭州	投资	66.00%		设立
滨宁房产公司	杭州	杭州	房地产业		66.00%	设立

滨辰公司	杭州	杭州	投资	100.00%		设立
滨熹公司	杭州	杭州	投资	100.00%		设立
滨柏公司	杭州	杭州	投资	50.00%		设立
滨恒房地产公司	杭州	杭州	房地产业		50.00%	设立
滨惠公司	杭州	杭州	投资	50.00%		设立
滨望公司	杭州	杭州	房地产业		50.00%	设立
滨翼公司	杭州	杭州	投资	100.00%		设立
新广发公司	杭州	杭州	房地产业	92.00%		非同一控制下合并
滨奇公司	杭州	杭州	投资	70.00%		设立
滨得公司	杭州	杭州	房地产业		70.00%	设立
滨华公司	杭州	杭州	投资	60.00%		设立
滨新公司	杭州	杭州	投资	100.00%		设立
滨丰公司	杭州	杭州	投资	100.00%		设立
上饶滨桐公司	上饶	上饶	房地产业	80.00%		设立
滨格公司	杭州	杭州	投资	100.00%		设立
滨上公司	杭州	杭州	投资	100.00%		设立
滨南公司	杭州	杭州	投资	100.00%		设立
超创公司	义乌	义乌	投资	100.00%		非同一控制下合并
义乌滨信公司	义乌	义乌	房地产业		100.00%	非同一控制下合并
南通曙江公司	南通	南通	房地产业	35.00%		设立
滨景投资公司	杭州	杭州	投资	34.00%		设立
温岭滨岭公司	温岭	温岭	房地产业		34.00%	设立
京滨公司	杭州	杭州	房地产业	100.00%		非同一控制下合并
滨睿公司	杭州	杭州	投资	100.00%		设立
杭州滨呈公司	杭州	杭州	投资	100.00%		设立
湖州滨晓公司	湖州	湖州	房地产业		100.00%	设立
滨筹公司	杭州	杭州	投资	100.00%		设立
星瀚商务公司	杭州	杭州	投资		50.00%	非同一控制下合并
星滨公司	杭州	杭州	房地产业		50.00%	设立
滨禹公司	杭州	杭州	投资	50.00%		设立
滨原公司	杭州	杭州	房地产业		50.00%	设立
滨磊公司	杭州	杭州	投资	100.00%		设立
温州慕跃公司	温州	温州	投资	50.00%		非同一控制下合并
温州璞悦公司	温州	温州	房地产业		50.00%	设立

滨筑公司	杭州	杭州	投资	66.00%		设立
滨碌公司	杭州	杭州	投资	100.00%		设立
滨乾公司	杭州	杭州	投资		100.00%	设立
滨盈公司	杭州	杭州	投资	100.00%		设立
兴耀公司	杭州	杭州	投资		26.00%	非同一控制下合并
星信公司	杭州	杭州	房地产		26.00%	设立
滨昕公司	杭州	杭州	投资	75.00%		设立
温岭滨锦公司	温岭	温岭	房地产业		75.00%	设立
滨启公司	杭州	杭州	投资	40.50%		设立
宁波滨望公司	宁波	宁波	房地产业		40.50%	设立
滨捷公司	杭州	杭州	投资	100.00%		设立
台州滨呈公司	台州	台州	房地产		51.00%	设立
滨研公司	杭州	杭州	投资	100.00%		设立
永康滨盛公司	永康	永康	房地产		100.00%	设立
滨瀚公司	杭州	杭州	投资	75.00%		设立
滨嵘公司	杭州	杭州	投资	100.00%		设立
滨御公司	杭州	杭州	房地产		100.00%	设立
滨尹公司	杭州	杭州	投资	100.00%		设立
滨弛公司	杭州	杭州	投资	100.00%		设立
湖州滨兴公司	湖州	湖州	房地产		100.00%	设立
滨讯公司	杭州	杭州	投资	100.00%		设立
金华滨泽公司	金华	金华	房地产		100.00%	设立
滨迪公司	杭州	杭州	投资	50.00%		设立
平湖滨和公司	平湖	平湖	房地产		50.00%	设立
滨钥公司	杭州	杭州	投资	100.00%		设立
宁波滨浦公司	宁波	宁波	房地产	100.00%		设立
滨纷公司	杭州	杭州	投资	100.00%		设立
金华滨润公司	金华	金华	房地产		100.00%	设立
滨洋公司	杭州	杭州	投资	100.00%		设立
滨儒公司	杭州	杭州	投资	100.00%		设立
滨晖公司	杭州	杭州	房地产		100.00%	设立
滨音公司	杭州	杭州	投资	26.50%		设立
滨兴公司	杭州	杭州	房地产		26.50%	设立
滨欢公司	杭州	杭州	投资	100.00%		设立

滨漾公司	杭州	杭州	投资	100.00%		设立
上海滨安公司	上海	上海	房地产	30.00%		非同一控制下合并
杭州滨锦	杭州	杭州	投资	40.00%		设立
滨合公司	杭州	杭州	房地产		40.00%	设立
滨科公司	杭州	杭州	投资	51.00%		设立
滨来公司	杭州	杭州	房地产		51.00%	设立
滨颐公司	杭州	杭州	投资	60.00%		设立
千岛湖滨翠海岸公司	杭州	杭州	房地产		60.00%	设立
滨卓公司	杭州	杭州	投资	60.00%		设立
千岛湖翡翠海岸公司	杭州	杭州	房地产		60.00%	设立
滨荷公司	杭州	杭州	投资	100.00%		设立
滨峰公司	杭州	杭州	投资	100.00%		设立
森垄公司	杭州	杭州	房地产		30.00%	非同一控制下合并
滨越公司	杭州	杭州	投资	100.00%		设立
滨昌公司	杭州	杭州	房地产		100.00%	设立
滨坤公司	杭州	杭州	投资	100.00%		设立
滨荣公司	杭州	杭州	房地产		100.00%	设立
深圳南方远大公司	深圳	深圳	房地产	51.00%		非同一控制下合并
滨沐公司	杭州	杭州	投资	50.00%		设立
平湖滨兴公司	平湖	平湖	房地产		50.00%	设立
滨澄公司	杭州	杭州	投资	100.00%		设立
滨航公司	杭州	杭州	房地产	100.00%		设立
滨维公司	杭州	杭州	投资	100.00%		设立
宁波滨柳公司	宁波	宁波	房地产		100.00%	设立
滨崎公司	杭州	杭州	投资	100.00%		设立
滨远公司	杭州	杭州	房地产		100.00%	设立
滨钦公司	杭州	杭州	投资	100.00%		设立
滨泰房产公司	杭州	杭州	房地产		100.00%	设立
滨棠公司	杭州	杭州	投资	100.00%		设立
南京滨晖公司	南京	南京	房地产		100.00%	设立
滨宁管理公司	杭州	杭州	投资	100.00%		设立
苏州滨望公司	苏州	苏州	房地产		50.00%	设立
滨升公司	杭州	杭州	投资	100.00%		设立
滨闻公司	杭州	杭州	投资	100.00%		设立



滨适公司	杭州	杭州	投资	100.00%		设立
滨翠公司	杭州	杭州	投资	100.00%		设立
滨兆公司	杭州	杭州	投资	100.00%		设立
紫沐公司	杭州	杭州	投资	100.00%		设立
谷陌公司	杭州	杭州	投资	100.00%		设立
滨珞公司	杭州	杭州	投资	100.00%		设立
滨帆公司	杭州	杭州	投资	100.00%		设立
滨舜公司	杭州	杭州	投资	100.00%		设立
滨同公司	杭州	杭州	投资	100.00%		设立
滨琮公司	杭州	杭州	投资	100.00%		设立
滨瑚公司	杭州	杭州	投资	100.00%		设立
滨榭公司	杭州	杭州	投资	100.00%		设立
滨赫公司	杭州	杭州	投资	100.00%		设立
墨雨公司	杭州	杭州	投资	100.00%		设立
仟雨公司	杭州	杭州	投资	100.00%		设立
沐梵公司	杭州	杭州	投资	100.00%		设立
珞麦公司	杭州	杭州	投资	100.00%		设立
攸昞公司	杭州	杭州	投资	100.00%		设立
皖郡公司	杭州	杭州	投资	100.00%		设立
桦丞公司	杭州	杭州	投资	100.00%		设立
滨鸣公司	杭州	杭州	投资	100.00%		设立
滨裕公司	杭州	杭州	投资	100.00%		设立
滨琮公司	杭州	杭州	投资	100.00%		设立
滨朔公司	杭州	杭州	投资	100.00%		设立
滨魁公司	杭州	杭州	投资	51.00%		设立
滨佑公司	杭州	杭州	投资	100.00%		设立
滨铭公司	杭州	杭州	投资	100.00%		设立
滨璟公司	杭州	杭州	投资	100.00%		设立

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明:

子公司名称	持股比例	股东会表决权比例	说明
滨柏公司（滨恒房地产公司之母公司）	50.00%	100.00%	根据相关协议或章程的约定，部分少数股东所代表的表决权与本公司意见保持一致。
南通曙江公司	35.00%	100.00%	
滨景投资公司（温岭滨岭公司之母公司）	34.00%	100.00%	
滨迪公司（平湖滨和公司之母公司）	50.00%	100.00%	
千岛湖森垄公司	30.00%	100.00%	

滨沐公司（平湖滨兴公司之母公司）	50.00%	100.00%	根据相关协议或章程的约定，公司拥有的股东会表决权不同于持股比例。
滨峙公司	50.00%	100.00%	
宁波维堡公司	40.00%	100.00%	
滨济公司（乐清滨江公司之母公司）	45.00%	80.00%	
滨禹公司（滨原公司之母公司）	50.00%	70.00%	
星瀚商务公司（星滨公司之母公司）	50.00%	51.00%	
滨泰公司（滨融公司之母公司）	50.00%	51.00%	
温州慕跃公司（温州璞悦公司之母公司）	50.00%	51.00%	
滨锦公司（滨合公司之母公司）	40.00%	51.00%	
苏州滨望公司	50.00%	51.00%	
滨启公司（宁波滨望公司之母公司）	40.50%	51.00%	
兴耀公司（星信公司之母公司）	26.00%	50.50%	
滨音公司（滨兴公司之母公司）	50.00%	50.50%	

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：

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。

根据公司与滨江盛元公司、盛元海岸公司、平湖万家花城公司、滨润公司、滨惠公司（滨望公司之母公司）章程约定，公司拥有滨江盛元公司、盛元海岸公司、平湖万家花城公司、滨润公司、滨惠公司二之一以上董事会的投票权，对滨江盛元公司、盛元海岸公司、平湖万家花城公司、滨润公司、滨惠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。

根据公司与春盛公司其他股东签署的合作协议以及相关补充协议，公司拥有春盛公司三之二的董事会的投票权，对春盛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。

根据公司与滨通公司合作各方签署的合作协议以及相关补充协议，公司拥有滨通公司股东会50%的表决权及三分之二以上董事会的投票权，对滨通公司的财务和经营政策能够实施控制，故自2016年9月底将其纳入合并财务报表范围。

根据公司与滨旭公司其他股东签署的合作协议、相关补充协议以及滨旭公司章程约定，滨旭公司合作方杭州旭高投资管理有限公司、上海旭登实业有限公司同意将股东会表决权委托给公司行使并不干涉公司行使该表决权，公司对滨旭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。

根据公司与上海滨安公司其他股东签署的《关于滨江上海大场B3-03项目之合作框架协议补充协议二》以及上海滨安公司章程约定，深圳联新投资管理有限公司在上海滨安公司股东会会议不享有表决权，不参与上海滨安公司经营；滨江集团对上海滨安公司股东会会议享有并行使100%的表决权，对上海滨安公司的财务和经营政策能够实施控制，故自2019年6月起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：

无

确定公司是代理人还是委托人的依据：

无

其他说明：

无

## (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
平湖万家花城公司	64.90%	924,405,016.37	843,700,000.00	612,141,624.77
滨江盛元公司	50.00%	101,076,894.17		1,051,756,547.39
春盛公司	69.00%	130,777,068.01		130,918,197.22
义乌滨锦公司	8.00%	19,789,688.89		21,646,319.74
滨宏公司	49.00%	49,501,737.20		77,190,134.24
湖州公司	30.00%	38,843,880.65		30,718,130.76

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：

## (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
平湖万家花城公司	4,464,510,044.12	134,569,355.22	4,599,079,399.34	3,646,078,235.18	9,793,730.01	3,655,871,965.19	7,454,140,078.27	11,334,080.71	7,465,474,158.98	6,609,120,505.11	37,499,095.49	6,646,619,600.60
滨江盛元公司	5,994,053,587.88	61,332,242.52	6,055,385,830.40	2,238,970,823.36	1,601,170,552.94	3,840,141,376.30	6,429,523,853.07	52,283,853.76	6,481,807,706.83	3,601,710,172.78	1,139,500,000.00	4,741,210,172.78
春盛公司	497,481,752.50	20,780,479.41	518,262,231.91	327,839,500.25		327,839,500.25	1,026,861,042.35	8,900,715.32	1,035,761,757.67	1,030,902,625.86	4,654,596.71	1,035,557,222.57
义乌滨锦公司	2,656,382,518.10	10,240,657.94	2,666,623,176.04	2,395,750,382.64		2,395,750,382.64	5,488,993,219.95	9,939,811.17	5,498,933,031.12	5,474,555,775.68	1,169,369.80	5,475,725,145.48
滨宏公司	1,264,227,719.66	538,101.53	1,264,765,821.19	1,105,797,580.06	1,439,350.82	1,107,236,930.88	3,636,934,902.25	19,156,701.62	3,656,091,603.87	3,444,563,074.42	155,020,087.82	3,599,583,162.24
湖州公司	1,182,927,622.74	1,310,719.49	1,184,238,342.23	1,081,518,440.47		1,081,518,440.47	2,215,592,512.05	15,421,088.83	2,231,013,600.88	1,757,862,728.76	500,236,705.10	2,258,099,433.86

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
平湖万家花城公司	5,717,405,198.70	1,424,352,875.77	1,424,352,875.77	319,523,305.79	1,959,332,398.70	437,062,452.66	437,062,452.66	2,072,746,748.10

滨江盛元公司	1,002,128,181.11	214,646,920.05	214,646,920.05	-402,795,576.77	2,858,363,972.95	709,245,743.04	709,245,743.04	-1,461,344,269.22
春盛公司	823,453,071.13	189,531,982.63	189,531,982.63	-44,247,136.52		-3,689,361.72	-3,689,361.72	-24,593,425.06
义乌滨锦公司	2,900,432,395.85	247,371,111.11	247,371,111.11	1,238,432,087.75		-10,116,423.11	-10,116,423.11	1,143,011,710.54
滨宏公司	2,550,090,986.24	101,020,448.68	101,020,448.68	-15,246,949.32		-31,101,817.64	-31,101,817.64	1,371,130,370.28
湖州公司	1,850,144,880.97	129,479,602.17	129,479,602.17	1,360,542,251.64		2,232,723.82	2,232,723.82	609,172,668.09

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

不适用

#### (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

不适用

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

子公司名称	变动时间	变动前持股比例	变动后持股比例
滨昊公司	2020-11-17	51.00%	100.00%
温岭铂金海岸北苑项目	2020-12-30	50.00%	100.00%
新广发公司	2020-08-06	100.00%	92.00%
京滨公司	2020-11-27	33.00%	100.00%
滨启公司	2020-08-19	100.00%	40.50%
滨瀚公司	2020-09-21	100.00%	75.00%

### (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

单位：元

	滨昊公司	温岭铂金海岸北苑项目	新广发公司	京滨公司	滨启公司	滨瀚公司
--现金	4,900,000.00		-12,000,000.00	1,231,010,400.00		
购买成本/处置对	4,900,000.00		-12,000,000.00	1,231,010,400.00		

价合计						
减：按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	-7,839,643.32	4,190,890.00	-22,958,425.33	1,221,790,650.83		
差额	12,739,643.32		10,958,425.33	9,219,749.17		
其中：调整资本公积	12,739,643.32		10,958,425.33	9,219,749.17		

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	
宁波坤安公司	宁波	宁波	投资管理/房地产业	25.00%		权益法核算
宁波京海公司	宁波	宁波	投资管理/房地产业	50.00%		权益法核算
东睦公司	宁波	宁波	服务业	20.00%		权益法核算
万家之星公司	杭州	杭州	房地产业	35.00%		权益法核算
滨保房产公司	杭州	杭州	房地产业	33.00%		权益法核算
保泓公司	杭州	杭州	房地产业	18.00%		权益法核算
同达公司	杭州	杭州	服务业	17.15%		权益法核算
星悦公司	杭州	杭州	房地产业	50.00%		权益法核算
大文投资公司	杭州	杭州	投资管理/房地产业	24.90%		权益法核算
博昌投资公司	杭州	杭州	投资管理/房地产业	25.00%		权益法核算
温岭锦辉公司	温岭	温岭	房地产业	49.00%		权益法核算

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

根据公司与同达公司其他股东签订的合作协议，公司向同达公司派遣1名董事，因此公司对同达公司具有重大影响。

根据公司与保泓公司其他股东签订的合作协议约定，公司向保泓公司派遣1名董事，因此公司对保泓公司具有重大影响。

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

无

## (3) 重要联营企业的主要财务信息

单位：元

	期末余额/本期发生额											期初余额/上期发生额											
	宁波坤安公司	宁波京海公司	东睦公司	万家之星公司	滨保房产公司	保泓公司	同达公司	星悦公司	大文投资公司	博昌投资公司	温岭锦辉公司	宁波坤安公司	宁波京海公司	东睦公司	万家之星公司	滨保房产公司	保泓公司	同达公司	星悦公司	大文投资公司	博昌投资公司	温岭锦辉公司	
流动资产	476,361,379.18	21,530,284.30	6,565,707,286.27	176,278,039.79	1,072,894,350.87	18,153,480,168.71	1,703,953,010.27	1,992,526,751.13	8,718,764,243.83	43,415,886.41	2,641,425,593.65	6,184,425,922.43	5,933,373,417.92	18,546,019,610.27	421,065,511.59	1,384,414,332.94	15,040,064,113.34	1,819,125,234.33	2,407,853,700.60	9,311,920,187.98	51,907,254.49	2,343,284,575.35	
非流动资产	6,094,993.14	442,536,826.78	127,289,752.56		2,604,408,533	420,409,820.93	885,538,538.53	16,499,505	786,839,404.47	1,315,951.51	38,389,449.47	14,466,062.56	70,185,400.25	330,904,618.71		3,037,222.00	292,926,780.81	6,020,284.80	36,509,56715.37	58,095,568.96	-14,280,568.96	12,625,741.84	
资产合计	482,456,372.32	21,972,821,126.97	6,692,997,038.83	176,278,039.79	1,075,498,759.40	18,573,889,989.64	1,704,838,548.80	1,992,543,250.63	9,505,603,648.30	44,731,837.92	2,679,815,043.12	6,198,891,984.99	6,003,558,818.17	18,876,924,228.98	421,065,511.59	1,387,451,554.94	15,332,990,894.15	1,825,145,519.13	2,407,890,210.16	9,370,015,903.35	37,626,685.53	2,355,910,317.19	
流动负债	258,851,692.46	19,349,390,941.02	5,700,907,846.83	121,505,766.23	279,193,275.71	16,006,846,028.67	1,391,170,664.39	2,024,261,446.31	9,050,060,228.88	35,946,942.22	2,660,494,375.65	5,898,059,118.89	3,581,384,018.53	11,638,746,808.84	132,181,134.45	586,712,336.21	9,584,068,097.72	1,799,663,713.74	1,730,853,486.58	7,043,12,963.53	20,215,252.58	1,925,645,091.66	
非流动负债		1,750,000,000.00	984,771,554.31								232,640.50		2,398,000,000.00	6,334,500,000.00			3,200,000,000.00		700,000,000.00			396,000,000.00	
负债合计	258,851,692.46	21,099,390,941.02	6,685,679,401.14	121,505,766.23	279,193,275.71	16,006,846,028.67	1,391,170,664.39	2,024,261,446.31	9,050,060,228.88	35,946,942.22	2,660,727,016.15	5,898,059,118.89	5,979,384,018.53	17,973,246,808.84	132,181,134.45	586,712,336.21	12,784,068,097.72	1,799,663,713.74	2,430,853,486.58	7,043,12,963.53	20,215,252.58	2,321,645,091.66	
少数股东	35,928,400.04	436,795,119.4										60,173,925.16		451,928,683.0									

权益		8												5								
归属于母 公司 股东 权益	187,67 6,279.8 2	436,63 5,066.4 7	7,317,6 37.69	54,772, 273.56	796,30 5,483.6 9	2,567.0 43,960. 97	313,66 7,884.4 1	-31,718 ,195.68	455,54 3,419.4 2	8,784,8 95.70	19,088, 026.97	240,65 8,940.9 4	24,174, 799.64	451,74 8,737.0 9	288,88 4,377.1 4	800,73 9,218.7 4	2,548,9 22,796. 43	25,481, 805.39	-22,963 ,276.42	2,326,9 02,939. 82	17,411, 432.95	34,265, 225.53
按持 股比 例计 算的 净资 产份 额	46,919, 069.96	87,327, 013.29	3,658,8 18.85	19,170, 295.75	262,78 0,809.6 2	462,06 7,912.9 7	100,85 8,759.5 4	-15,859 ,097.84	113,428 ,152.63	3,390,0 94.17	9,353,1 33.22	60,164, 735.24	12,087, 399.82	90,349, 747.42	101,10 9,532.0 0	264,24 3,942.1 8	458,80 6,103.3 6	4,370,1 29.62	-11,481 ,638.21	579,39 6,673.2 1	5,546,7 28.48	16,789, 960.51
--内 部交 易未 实现 利润	149,70 8.32	50,617, 400.42	229,63 9,834.6 6			94,221, 338.44	6,207,2 60.57	15,380, 473.55	3,877.6 86.01	23,539, 146.70	81,455, 872.87	35,855, 142.67	150,56 7,461.8 3	50,617, 400.42	15,038, 136.20	94,221, 338.44	6,541,0 15.23	12,216, 004.60	3,877,6 86.01	11,048, 522.50	63,182, 338.73	
对联 营企 业权 益投 资的 账面 价值	46,768, 419.65	36,709, 612.88		19,170, 295.74	262,78 0,809.6 2	367,84 6,574.5 4	94,651, 498.98		109,55 0,466.6 2			24,308, 650.58		39,732, 347.00	101,10 9,531.9 9	249,20 5,805.9 9	364,58 4,764.9 2			575,51 8,987.2 0		
营业 收入	5,545,6 02,507. 39	176,95 3,807.6 1			142,82 5,015.5 8		1,042,0 65,460. 55	2,010,6 79.90	150,00 0.00	3,578,9 39.10		1,490,8 12,662. 77		13,969, 908.21	7,750,1 43,076. 15				1,041,4 71.16		2,138,7 95.49	

净利润	551,017,338.88	-15,113,670.62	-16,857,161.95	5,887,896.42	-4,433,735.05	18,121,164.54	288,186,079.02	-8,754,919.26	-71,359,520.39	-8,626,537.25	-15,177,198.56	228,149,649.89	-15,599,929.26	-20,753,307.43	4,923,757.89	826,514,279.35	-13,909,885.69	-5,048,227.25	-60,977,359.98	-150,287,492.96	313,222.20	-11,947,102.30
综合收益总额	551,017,338.88	-15,113,670.62	-16,857,161.95	5,887,896.42	-4,433,735.05	18,121,164.54	288,186,079.02	-8,754,919.26	-71,359,520.39	-8,626,537.25	-15,177,198.56	228,149,649.89	-15,599,929.26	-20,753,307.43	4,923,757.89	826,514,279.35	-13,909,885.69	-5,048,227.25	-60,977,359.98	-150,287,492.96	313,222.20	-11,947,102.30
本年度收到的来自联营企业的股利	151,000,000.00			84,000,000.00																		

## (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:	--	--
投资账面价值合计	4,266,307,922.53	1,215,968,922.69
下列各项按持股比例计算的合计数	--	--
--净利润	-330,920,269.05	-152,650,233.60
--综合收益总额	-330,920,269.05	-152,650,233.60
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**

无

**(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
星悦公司	-11,481,638.21	-4,377,459.63	-15,859,097.84
浙江成就公司	-768,594.37	-389,072.21	-1,157,666.58
温州隆臻公司	-10,313,041.29	-7,932,394.99	-18,245,436.28
维堡置业公司	-10,443,252.73	10,443,252.73	
成都时盛公司	-32,251,124.21	32,251,124.21	
航天公司	-2,665,233.51	-4,460,115.91	-7,125,349.42
茂圆公司	-1,847,184.51	-11,505,343.64	-13,352,528.15
滨轼公司	-1,712,199.97	1,712,199.97	
滨颂公司	-2,116,716.48	2,116,716.48	
德清京盛公司		-2,318,777.62	-2,318,777.62
舟山恺融公司		-8,668,658.84	-8,668,658.84
杭州滨安公司		-25,375,303.69	-25,375,303.69
滨梵公司		-10,903,614.97	-10,903,614.97
昌安公司		-5,596,481.93	-5,596,481.93
禾超公司		-10,433,457.83	-10,433,457.83
新滨园公司		-232,995.45	-232,995.45
滨翎公司		-14,158.13	-14,158.13
申睿公司		-1,147,498.57	-1,147,498.57
盛众公司		-422,466.31	-422,466.31

其他说明

**(7) 与合营企业投资相关的未确认承诺**

无

**(8) 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债**

无

#### 4、重要的共同经营

不适用

#### 5、在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

无

#### 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。

本公司在日常活动中面临各种与金融工具相关的风险，主要包括信用风险、流动性风险及市场风险。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。

##### 1. 信用风险管理实务

##### (1) 信用风险的评价方法

公司在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。在确定信用风险自初始确认后是否显著增加时，公司考虑在无须付出不必要的额外成本或努力即可获得合理且有依据的信息，包括基于历史数据的定性和定量分析、外部信用风险评级以及前瞻性信息。公司以单项金融工具或者具有相似信用风险特征的金融工具组合为基础，通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的变化情况。

当触发以下一个或多个定量、定性标准时，公司认为金融工具的信用风险已发生显著增加：

- 1) 定量标准主要为资产负债表日剩余存续期违约概率较初始确认时上升超过一定比例；
- 2) 定性标准主要为债务人经营或财务情况出现重大不利变化、现存的或预期的技术、市场、经济或法律环境变化并将对债务人对公司的还款能力产生重大不利影响等。

##### (2) 违约和已发生信用减值资产的定义

当金融工具符合以下一项或多项条件时，公司将该金融资产界定为已发生违约，其标准与已发生信用减值的定义一致：

- 1) 债务人发生重大财务困难；
- 2) 债务人违反合同中对债务人的约束条款；
- 3) 债务人很可能破产或进行其他财务重组；
- 4) 债权人出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步。

##### 2. 预期信用损失的计量

预期信用损失计量的关键参数包括违约概率、违约损失率和违约风险敞口。公司考虑历史统计数据(如交易对手评级、担保方式及抵质押物类别、还款方式等)的定量分析及前瞻性信息，建立违约概率、违约损失率及违约风险敞口模型。

3. 金融工具损失准备期初余额与期末余额调节表详见本财务报表附注五（一）3、五（一）5之说明。

4. 信用风险敞口及信用风险集中度

本公司的信用风险主要来自货币资金和应收款项。为控制上述相关风险，本公司分别采取了以下措施。

(1) 货币资金

本公司将银行存款和其他货币资金存放于信用评级较高的金融机构，故其信用风险较低。

(2) 应收款项

本公司定期对采用信用方式交易的客户进行信用评估。根据信用评估结果，本公司选择与经认可的且信用良好的客户进行交易，并对其应收款项余额进行监控，以确保本公司不会面临重大坏账风险。

由于本公司仅与经认可的且信用良好的第三方进行交易，所以无需担保物。信用风险集中按照客户进行管理。截至2020年12月31日，本公司存在一定的信用集中风险，本公司应收账款的47.55%(2019年12月31日：62.57%)源于余额前五名客户。本公司对应收账款余额未持有任何担保物或其他信用增级。本公司所承受的最大信用风险敞口为资产负债表中每项金融资产的账面价值。

(二) 流动性风险

流动性风险，是指本公司在履行以交付现金或其他金融资产的方式结算的义务时发生资金短缺的风险。流动性风险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，本公司综合运用发行债券、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。

金融负债按剩余到期日分类

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
银行借款	29,649,772,595.13	33,840,738,849.71	4,969,805,823.61	25,424,337,865.88	3,446,595,160.22
应付账款	4,204,459,965.29	4,204,459,965.29	4,204,459,965.29		
其他应付款	15,409,306,938.14	15,409,306,938.14	15,409,306,938.14		
应付债券(含一年内到期的应付债券、其他流动负债)	12,310,630,050.05	12,700,138,959.10	7,577,741,139.72	4,991,487,095.89	130,910,723.49
长期应付款	523,356,676.32	563,742,366.50	7,239,767.36	556,502,599.14	
小 计	62,097,526,224.93	66,718,387,078.74	32,168,553,634.12	30,972,327,560.91	3,577,505,883.71

(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
银行借款	20,638,621,678.42	23,824,986,872.75	6,097,878,504.49	14,517,695,016.82	3,209,413,351.44
应付账款	3,166,711,980.17	3,166,711,980.17	3,166,711,980.17		
其他应付款	14,460,015,421.09	14,460,015,421.09	14,460,015,421.09		

应付债券(含一年内到期的应付债券、其他流动负债)	11,572,432,778.66	12,156,454,624.14	6,206,376,077.80	5,950,078,546.34	
长期应付款	554,570,402.92	560,955,022.32	3,832,871.84	557,122,150.48	
小计	50,392,352,261.26	54,169,123,920.47	29,934,814,855.39	21,024,895,713.64	3,209,413,351.44

### (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和外汇风险。

#### 1. 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2020年12月31日，本公司以浮动利率计息的银行借款人民币 13,963,480,000.00 元(2019年12月31日：人民币20,605,015,000.00元)，在其他变量不变的假设下，假定利率上升/下降50个基准点，将会导致本公司股东权益减少/增加人民币52,363,050.00元(2019年12月31日：减少/增加人民币77,268,806.25元)，净利润减少/增加人民币52,363,050.00元(2019年：减少/增加人民币77,268,806.25元)。

#### 2. 外汇风险

外汇风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因外汇汇率变动而发生波动的风险。本公司面临的汇率变动的风险主要与本公司外币货币性资产和负债有关。截至2020年12月31日，本公司外币货币性项目净额为USD -147,487,036.15 元，在其他变量不变的假设下，假定外币美元汇率变动上升/下降1%，将会导致本公司股东权益减少/增加人民币 9,623,381.62 元，净利润减少/增加人民币9,623,381.62元。

本公司期末外币货币性资产和负债情况详见本财务报表附注五(四)2之说明。

## 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	--	--	--	--
(一) 交易性金融资产			4,900,000.00	4,900,000.00
(三) 其他权益工具投资	109,701,236.15		1,194,117,656.00	1,303,818,892.15
(八) 其他非流动金融资产	24,548,000.00		866,300,000.00	890,848,000.00
持续以公允价值计量的资产总额	134,249,236.15		2,065,317,656.00	2,199,566,892.15
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

根据相关股票于相关证券交易所2020年12月31日的收盘价确定。

## 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

公司采用特定估值技术的固有风险和估值技术输入值的固有风险等，采用的重要参数包括不能直接观察的使用自身数据作出的财务预测等。

## 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
滨江控股公司	杭州	房地产业	5,000 万元	42.95%	42.95%

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11.51%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九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九在其他主体中的权益之说明。。

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
杭州信达地产有限公司（以下简称杭州信达公司）	联营企业宁波坤安公司之子公司
东睦公司	公司之联营企业
杭州信达奥体置业有限公司（以下简称信达奥体公司）	联营企业东睦公司之子公司
杭州金昇房地产开发有限公司（以下简称金昇公司）	联营企业大文公司之全资子公司
杭州新锦置业有限公司（以下简称新锦公司）	联营企业成都同新公司之全资子公司
滨哲公司	公司之联营企业
杭州滨沁房地产开发有限公司（以下简称滨沁公司）	联营企业滨哲公司之全资子公司
杭州天悦房地产开发有限公司（以下简称天悦公司）	联营企业杭天公司之全资子公司
滨轼公司	公司之联营企业
温岭滨鸿房地产开发有限公司（以下简称滨鸿公司）	联营企业滨轼公司之全资子公司
茂圆公司	公司之联营企业
温州嘉年华房地产开发有限公司（以下简称温州嘉年华公司）	联营企业茂圆公司之全资子公司
温州浙同置业有限公司（以下简称温州浙同公司）	联营企业杭州浙同公司之全资子公司
杭州锦翎置业有限公司（以下简称杭州锦翎公司）	2020年1月-11月系本公司联营企业成都时盛公司之全资子公司
金华滨蓝房地产开发有限公司（以下简称滨蓝公司）	联营企业滨祺公司之全资子公司
杭州滨博房地产开发有限公司（以下简称滨博公司）	联营企业滨颂公司之全资子公司
万家之星公司	公司之联营企业
滨保房产公司	公司之联营企业
星悦公司	公司之联营企业
同达公司	公司之联营企业
温岭锦辉公司	公司之联营企业
保泓公司	公司之联营企业
杭州滨安公司	公司之联营企业
春天房产公司	公司之联营企业
京江公司	公司之联营企业
横桥公司	公司之联营企业
沈家弄公司	公司之联营企业
乐清梁荣公司	公司之联营企业
宁波京海公司	公司之联营企业
滨泽公司	公司之联营企业
义乌滨盛公司	联营企业滨泽公司之子公司
普华股权公司	公司之联营企业

中崇滨江公司	公司之联营企业
绿色小镇公司	公司之联营企业
德清京盛公司	公司之联营企业
棕榈时光公司	公司之联营企业
西江置业公司	公司之联营企业
舟山恺融公司	公司之联营企业
滨汇公司	公司之联营企业
滨梵公司	公司之联营企业
滨丰房地产公司	联营企业滨梵公司之全资子公司
苏州禾超公司	公司之联营企业
苏州滨原房地产开发有限公司（以下简称苏州滨原公司）	联营企业禾超公司之全资子公司
昌安公司	公司之联营企业
杭州兴塘置业有限公司（以下简称兴塘置业公司）	联营企业昌安公司之全资子公司
滨创网罗公司	公司之联营企业
滨隼公司	公司之联营企业
滨宇公司	联营企业滨隼公司之全资子公司
滨翎公司	公司之联营企业
滨文公司	联营企业滨翎公司之全资子公司
杭州秦茂置业有限公司（以下简称秦茂公司）	联营企业亦茂公司之子公司
融惠公司	公司之联营企业
杭州融滨昌盛置业有限公司（以下简称融滨公司）	联营企业融惠公司之全资子公司
新滨园公司	公司之联营企业
星昇公司	公司之联营企业
杭州星昀置业有限公司（以下简称星昀公司）	联营企业星昇公司之全资子公司
盛众公司	公司之联营企业
杭州绿城浙芷置业有限公司（以下简称绿城浙芷公司）	联营企业浙芷公司之全资子公司
申睿公司	公司之联营企业

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
杭州普特房地产开发有限公司（以下简称普特房产公司）	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（以下简称餐饮公司）	母公司滨江控股公司之子公司
滨江物业公司	受同一实际控制人控制

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	获批的交易额度	是否超过交易额度	上期发生额
餐饮公司	餐饮服务	1,626,528.87		否	1,755,045.62
滨江物业公司	物业服务	181,766,784.72	250,000,000.00	否	126,656,535.71

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
滨江物业公司	房地产收入	15,857,143.20	42,752,585.14
义乌滨盛公司	项目管理费	54,484,112.00	18,849,551.48
滨丰房地产公司	项目管理费	51,672,500.96	
滨博公司	项目管理费	50,090,797.57	
杭州滨安公司	项目管理费	33,403,560.55	6,280,693.93
保泓公司	项目管理费	31,125,611.32	47,565,830.39
滨沁公司	项目管理费	16,685,782.91	8,093,604.40
京江公司	项目管理费	15,283,306.87	7,271,260.06
滨宇公司	项目管理费	13,455,018.31	
温岭锦辉公司	项目管理费	9,573,158.02	5,023,008.86
滨保房产公司	项目管理费	7,494,349.15	200,620.17
春天房产公司	项目管理费	7,100,792.26	2,982,487.43
滨鸿公司	项目管理费	7,028,190.47	2,521,655.39
苏州滨原公司	项目管理费	6,913,301.89	
温州嘉年华公司	项目管理费	6,728,906.39	3,595,352.03
新锦公司	项目管理费	6,415,094.34	2,641,509.43
杭州信达公司	项目管理费	5,100,390.61	-20,257,718.94
温州浙同公司	项目管理费	4,613,207.55	
星悦公司	项目管理费	3,610,901.55	24,234,079.82
乐清梁荣公司	项目管理费	3,084,685.85	1,648,018.87



滨蓝公司	项目管理费	3,024,824.50	4,156,076.92
兴塘置业公司	项目管理费	2,745,914.25	
沈家弄公司	项目管理费	2,604,805.11	607,973.97
横桥公司	项目管理费	2,079,458.22	606,255.11
宁波京海公司	项目管理费	1,196,030.19	1,177,447.17
天悦公司	项目管理费	690,878.72	2,763,514.88
同达公司	项目管理费	331,528.42	509,459.97
舟山恺融公司	项目管理费	235,849.06	
上海滨安公司	项目管理费		-7,443,072.39
万家之星公司	项目管理费		2,183,464.82
金昇公司	项目管理费		-103,105.02
西江置业公司	项目管理费	13,962,264.15	
滨普公司	项目管理费	1,241,544.16	
普华股权公司	餐饮服务	15,000.00	491,509.43

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

### (2) 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

无

### (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
滨江物业公司	投资性房地产	2,417,132.36	5,357,168.31

### (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
温岭锦辉公司	202,860,000.00	2018年09月30日		否
温州浙同公司	18,477,109.65	2018年11月30日		否
信达奥体公司	55,000,000.00	2019年09月12日		否
信达奥体公司	45,000,000.00	2019年09月12日		否
信达奥体公司	175,000,000.00	2019年09月24日		否

温州浙同公司	13,705,506.00	2019 年 11 月 18 日		否
滨沁公司	33,825,000.00	2019 年 12 月 20 日		否
兴塘置业公司	881,020,000.00	2020 年 05 月 26 日		否
苏州滨原公司	249,000,000.00	2020 年 06 月 28 日		否
新滨园公司	66,000,000.00	2020 年 09 月 23 日		否
融滨公司	370,000,000.00	2020 年 11 月 16 日		否
融滨公司	222,000,000.00	2020 年 11 月 16 日		否
融滨公司	37,000,000.00	2020 年 11 月 16 日		否
天悦公司	240,000,000.00	2020 年 12 月 22 日		

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				
万家之星公司	56,246,510.00			
滨保房产公司	264,000,000.00			
杭州信达公司	67,166,553.41			
同达公司	38,450,000.00			
滨江控股公司				期初余额 200,000,000.00 元，本期归还 200,000,000.00 元，期末余额为 0.
星悦公司				期初余额 200,000,000.00 元，本期拆入 100,000,000.00 元，归还 300,000,000.00 元，期末余额为 0.
信达奥体公司	395,936,541.68			
金昇公司	169,948,419.87			
滨汇公司	20,000,000.00			
新锦公司	82,324,350.00			
乐清梁荣公司	92,807,600.00			
温州浙同公司	360,000,000.00			
保泓公司	673,993,143.99			
锦翎公司				期初余额 696,674,991.24 元，本期拆入

				10,282,913.76 元，归还 706,957,905.00 元，期末余额为 0。
滨哲公司	464,057,551.00			
杭州滨安公司	49,500,000.00			
金华滨蓝公司	150,310,266.01			
义乌滨盛公司	42,483,000.00			
苏州禾超公司	29,176,868.00			
京江公司	34,758.00			
滨博公司	600,117,159.00			
滨江物业公司	4,122,500.00			
拆出				
星悦公司	141,800,000.00			
中崇滨江公司	91,964,269.57			
温岭锦辉公司	34,273,929.20			
绿色小镇公司	39,340,516.67			
德清京盛公司	171,249,920.55			
宁波维堡公司	4,585,325.87			
宁波京海公司	636,605,701.28			
东睦公司	60,000.00			
西江置业公司	74,244,938.07			
舟山恺融公司	92,416,299.00			
杭州锦翎公司[注 2]	349,950,000.00			
滨江物业公司	292,644.78			
滨蓝公司	30,000.00			
滨哲公司				期初余额 232,242,449.00 元，本期拆出 240,000,000.00，收回 472,242,449.00，期末余额为 0
滨鸿公司	81,074,799.36			
滨博公司	211,776,218.00			
义乌滨盛公司	200.00			
京江公司				期初余额 756,106,171.88 元，本期利息 20,745,530.96，收回 776,851,702.84 元，期末余额为 0
横桥公司	84,913,372.37			
沈家弄公司	94,979,094.31			

杭州滨安公司				期初余额 498,579,330.00 元，本期拆出 277,970,550.00 元，收回 776,549,880.00 元，期末余额为 0
天悦公司	534,750,000.00			
宁波茂园公司	375,500,000.00			
滨创网罗公司				期初余额 11,125.60 元，本期收回 11,125.60 元，期末余额为 0
春天公司	1,500,000.00			
滨梵公司	12,274,903.00			
滨隼公司	900.00			
滨宇公司	802,235,275.78			
滨翎公司	1,784,002,620.50			
秦茂公司	155,702,281.37			
融滨公司	18,724,665.54			
昌安公司	247,821,274.96			
新滨园公司	308,021,006.88			
星昇公司	121,117,500.00			
星昀公司	296,265,558.75			
盛众公司	89,702,500.00			
绿城浙芷公司	400,147,310.42			
申睿公司	198,614,610.54			
融惠公司	239,525,050.00			
滨丰房地产公司				本期拆出 1000 元，收回 1000 元，期末余额为 0
滨文公司				本期拆出 91,203,750.00 元，收回 91,203,750.00 元，期末余额为 0
苏州禾超公司				本期拆出 868,796,264.00 元，收回 868,796,264.00 元，期末余额为 0

#### (6) 关联方资产转让、债务重组情况

无

#### (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	7,950,000.00	7,950,000.00

## (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
预付款项	滨江物业公司	10,524,404.23		13,044,212.81	
应收账款	保泓公司			31,758,085.34	1,587,904.27
应收账款	杭州滨安公司	30,065,309.75	1,503,265.49	9,936,620.24	496,831.01
应收账款	滨保房产公司	2,054,405.86	102,720.29		
应收账款	滨沁公司	11,485,370.76	574,268.54	12,804,806.97	640,240.35
应收账款	春天房产公司	12,574,442.90	814,689.01	3,719,337.26	185,966.86
应收账款	京江公司	13,907,840.95	966,145.61	15,415,071.33	770,753.57
应收账款	普特房产公司	24,222,510.94	4,844,502.19	24,222,510.94	2,422,251.09
应收账款	天悦公司	3,661,657.22	366,165.72	3,661,657.22	183,082.86
应收账款	同达公司	18,217,929.16	3,582,138.92	24,638,283.11	2,463,828.31
应收账款	万家之星公司	1,028,995.64	102,899.56	1,028,995.64	51,449.78
应收账款	横桥公司	3,745,863.33	229,571.48	845,566.34	42,278.32
应收账款	沈家弄公司	4,480,981.35	266,447.25	847,963.69	42,398.18
应收账款	杭州信达公司	10,176,206.71	2,035,241.34	6,865,378.53	2,296,239.28
应收账款	星悦公司	28,716,808.55	2,682,870.19	21,534,915.81	1,161,887.78
应收账款	滨蓝公司	9,174,207.99	596,789.40	8,810,883.06	440,544.15
应收账款	滨鸿公司	11,235,867.87	567,625.45	3,989,484.65	199,474.23
应收账款	温岭锦辉公司	13,563,869.45	678,193.47	16,366,717.48	1,114,672.79
应收账款	温州嘉年华公司	13,111,560.33	655,578.02	5,037,432.62	251,871.63
应收账款	义乌滨盛公司	103,631,093.57	6,513,412.07	26,637,147.81	1,331,857.39
应收账款	滨江物业公司			4,951,898.11	247,594.91
应收账款	滨博公司	17,321,245.42	866,062.27		
应收账款	滨丰房地产公司	54,772,851.02	2,738,642.55		
应收账款	西江置业公司	5,250,000.00	262,500.00		
应收账款	兴塘置业公司	2,910,669.10	145,533.46		
应收账款	滨宇公司	14,262,319.41	713,115.97		
应收账款	新锦公司	4,000,000.00	200,000.00		

应收账款	苏州滨原公司	5,028,100.00	251,405.00		
应收股利	滨普公司	9,000,000.00		9,000,000.00	
其他应收款	德清京盛公司	171,249,920.55	40,874,677.36	194,116,539.90	26,337,655.19
其他应收款	滨翎公司	1,784,002,620.50	17,840,026.21		
其他应收款	杭州滨安公司			498,579,330.00	4,985,793.30
其他应收款	滨博公司	211,776,218.00	2,117,762.18	533,209,059.00	7,944,968.89
其他应收款	滨创网罗公司			11,125.60	111.26
其他应收款	滨哲公司			232,242,449.00	2,322,424.49
其他应收款	新滨园公司	308,021,006.88	3,080,210.07		
其他应收款	杭州锦翎公司			349,950,000.00	3,499,500.00
其他应收款	京江公司			756,106,171.88	13,641,702.38
其他应收款	天悦公司	534,750,000.00	5,347,500.00	713,200,000.00	7,822,878.72
其他应收款	秦茂公司	155,702,281.37	1,557,022.81		
其他应收款	横桥公司	84,913,372.37	849,133.72	83,776,027.52	837,760.28
其他应收款	沈家弄公司	94,979,094.31	949,790.94	93,713,942.11	937,139.42
其他应收款	西江置业公司	74,244,938.07	14,357,381.30	115,467,201.89	5,381,833.90
其他应收款	星悦公司	141,800,000.00	16,798,473.55		
其他应收款	星昀公司	296,265,558.75	2,962,655.59		
其他应收款	绿城浙芷公司	400,147,310.42	4,001,473.10		
其他应收款	昌安公司	247,821,274.96	2,478,212.75		
其他应收款	滨宇公司	802,235,275.78	8,022,352.76		
其他应收款	滨隼公司	900.00	9.00		
其他应收款	融滨公司	18,724,665.54	187,246.66		
其他应收款	盛众公司	89,702,500.00	897,025.00		
其他应收款	绿色小镇公司	39,340,516.67	393,405.17	38,437,955.56	384,379.56
其他应收款	滨蓝公司	30,000.00	300.00	270,110,311.48	2,701,103.12
其他应收款	宁波维堡公司			4,585,325.87	45,853.26
其他应收款	东睦公司	60,000.00	600.00	60,000.00	600.00
其他应收款	宁波京海公司	636,605,701.28	232,081,272.83	1,250,378,411.66	150,718,046.13
其他应收款	宁波茂圆公司	375,500,000.00	6,743,804.39	670,500,000.00	6,705,000.00
其他应收款	中崇滨江公司	91,964,269.57	919,642.70	91,964,269.57	919,642.70
其他应收款	星昇公司	121,117,500.00	1,211,175.00		
其他应收款	申睿公司	198,614,610.54	1,986,146.11		
其他应收款	融惠公司	239,525,050.00	2,395,250.50		

其他应收款	滨梵公司	12,274,903.00	122,749.03		
其他应收款	棕榈时光公司			29,000,000.00	290,000.00
其他应收款	滨鸿公司	81,074,799.36	810,747.99	290,765,313.36	16,962,222.28
其他应收款	温岭锦辉公司	34,273,929.20	31,189,275.57	484,545,537.49	51,237,833.59
其他应收款	义乌滨盛公司	200.00	2.00	1,036,834,949.59	10,368,349.50
其他应收款	舟山恺融公司	92,416,299.00	924,162.99	316,527,751.00	3,165,277.51
其他应收款	春天公司	1,500,000.00	15,000.00	1,500,000.00	15,000.00
其他应收款	滨江物业公司	292,644.78	29,264.48	206,024.99	10,301.25

## (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
应付账款	滨江物业公司	21,568,095.16	
合同负债	杭州信达公司	381,522.76	
合同负债	保泓公司	13,948,268.58	
合同负债	滨保房产公司		15,682,519.69
合同负债	滨普公司		1,241,544.17
合同负债	金昇公司		15,573,036.18
合同负债	新锦公司		943,396.24
合同负债	乐清梁荣公司		338,018.87
其他应付款	滨江控股公司		200,000,000.00
其他应付款	滨博公司	600,117,159.00	
其他应付款	滨哲公司	464,057,551.00	
其他应付款	杭州滨安公司	49,500,000.00	
其他应付款	义乌滨盛公司	42,483,000.00	
其他应付款	乐清梁荣公司	92,807,600.00	
其他应付款	苏州禾超公司	29,176,868.00	
其他应付款	京江公司	34,758.00	
其他应付款	星悦公司		200,000,000.00
其他应付款	金华滨蓝公司	150,310,266.01	
其他应付款	万家之星公司	56,246,510.00	143,746,510.00
其他应付款	滨保房产公司	264,000,000.00	330,000,000.00
其他应付款	杭州信达公司	67,166,553.41	212,466,027.39
其他应付款	信达奥体公司	395,936,541.68	120,000,000.00

其他应付款	金昇公司	169,948,419.87	124,500,000.00
其他应付款	同达公司	38,450,000.00	38,450,000.00
其他应付款	滨汇公司	20,000,000.00	20,000,000.00
其他应付款	新锦公司	82,324,350.00	101,616,674.46
其他应付款	温州浙同公司	360,000,000.00	155,959,077.00
其他应付款	保泓公司	673,993,143.99	150,087,296.62
其他应付款	杭州锦翎公司		696,674,991.24
其他应付款	滨江物业公司	4,122,500.00	

## 7、关联方承诺

无

## 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

无

### 5、其他

无

## 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2020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3,054,994.03万元。

2. 为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

(1) 为关联方提供的担保事项详见本财务报表附注十二关联方及关联交易之说明。

(2) 公司及子公司无为非关联方提供的担保事项

3. 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	703,186,319.14
经审议批准宣告发放的利润或股利	703,186,319.14

### 3、销售退回

无

### 4、其他资产负债表日后事项说明

(一) 2021年1月7日，公司第五届董事会第三十九次会议审议通过了《关于为参股公司提供担保的议案》，公司董事会同意如下担保事宜：公司参股公司星昀公司因项目开发需要，拟向上海银行股份有限公司杭州分行申请 13.5 亿元的贷款，为切实提高项目融资效率，保障项目的良好运作，董事会同意公司按股权比例为星昀公司本次融资提供连带责任保证担保，担保金额为 3.375 亿元，具体内容以相关担保文件为准。

合作方股东将按股权比例对等提供连带责任保证担保。

## 十六、其他重要事项

### 1、前期会计差错更正

无

### 2、债务重组

无

### 3、资产置换

无

### 4、年金计划

无

### 5、终止经营

无

### 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报告分部，并以行业分部为基础确定报告分部。分别对房地产业务、酒店业务及物业服务业务等的经营业绩进行考核。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

单位：元

项目	房地产销售收入	项目管理费收入	租赁收入	酒店业	其他	分部间抵销	合计
主营业务收入	27,849,945,154.43	417,856,805.19	225,842,098.09	97,052,785.14	6,102,967.06		28,596,799,809.91
主营业务成本	20,482,631,257.53	116,628,906.65	200,319,051.38	56,019,669.00	7,509,510.04		20,863,108,394.60

资产总额	172,127,623,236.14	1,327,028,239.53	2,603,622,147.49	-4,042,745,683.79	172,015,527,939.37
负债总额	143,794,006,619.86	894,489,594.42	804,838,615.68	-1,522,780,107.99	143,970,554,721.97

(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

截至2020年12月31日，滨江控股公司共持有公司股份133,644万股，占公司股份总数的42.95%，累计已质押其持有的公司股份39,865万股，占公司股份总数的12.81%。

## 8、其他

1. 2016年11月，公司与安远控股公司签订《关于深圳龙华区安丰工业区项目之合作协议书》，共同开发深圳龙华区安丰工业区地块城市更新改造项目，为合作需要，公司共通过信托向其借出资金11.6亿元。因项目未能推进，公司决定退出该项目合作并要求安远控股公司归还本金总额为11.6亿元的融资款，该款项已于2018年3月到期，2018年4月，公司向浙江省高级人民法院提起诉讼。经由浙江省高级人民法院主持调解，2018年9月，公司与安远控股公司签订《民事调解书》，《民事调解书》内容逾期未执行。根据坤元资产评估有限公司出具的《评估报告》（坤元评报（2019）71号），安远控股公司抵押及质押资产价值的评估价值共计498,571,030.00元，考虑相应的受偿比例后预计可收回金额为436,207,132.93元，故对该重大应收款项计提坏账准备723,792,867.07元。由于安远公司抵押及质押资产价值受市场行情波动影响，最终可受偿金额存在不确定性，可能对公司的经营业绩造成不利影响。

2. 2016年12月，公司与上海湘府房地产开发有限公司（以下简称上海湘府公司）、上海崇滨建设发展有限公司、中崇集团有限公司签署《上海湘府房地产开发有限公司股权合作框架协议》，公司以7.98亿元收购上海崇滨建设发展有限公司持有的上海湘府公司10%股权。因上海湘府公司未按协议支付相关固定收益，公司于2018年9月向上海国际经济贸易仲裁委员会递交仲裁申请书，申请解除上述合作框架协议；并请求依法判令上述上海湘府公司、上海崇滨建设发展有限公司、中崇集团有限公司共同向本公司返还资金70,600万元和按约定支付年化10%的收益，作为股本投入的9,200万元和《上海湘府房地产开发有限公司股权合作框架协议》中约定的超额收益在项目清算时另行处理。该案件已于2020年1月作出裁决：上海崇滨建设发展有限公司应返还滨江集团公司借款人民币706,000,000元，并按年10%向申请人支付固定收益（其中人民币3亿元自2017年1月1日计算至2020年1月10日，人民币4.06亿元自2017年1月10日计算至2020年1月10日）。2020年9月26日，公司与上述债务人等相关主体本着推进湘府花园三期进展的原则达成相关协议。根据协议约定，公司对上海湘府公司、上海崇滨建设发展有限公司、中崇集团有限公司享有本息合计人民币9.5亿元的债权，相关还款协议已办理具有强制执行效力的公证，且上海湘府公司已提供项目在建工程所有权和土地使用权为上述债权做抵押担保，相关抵押登记手续已办理完成，此外，上海湘府公司的法定代表人对上述债权的清偿承担连带保证责任。由于目前协议仍在履行过程中，相关资金的回收存在不确定性，可能对公司的经营业绩造成不利影响。

## 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	
其中：										
按组合计提坏账准备的应收账款	500,642,605.44	100.00%	35,719,103.82	7.13%	464,923,501.62	365,969,893.02	100.00%	26,934,392.49	7.36%	339,035,500.53
其中：										
合计	500,642,605.44	100.00%	35,719,103.82	7.13%	464,923,501.62	365,969,893.02	100.00%	26,934,392.49	7.36%	339,035,500.53

按单项计提坏账准备：无

按组合计提坏账准备：采用账龄组合计提坏账准备的应收账款

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
1年以内	196,836,046.54	9,841,802.33	5.00%
1-2年	79,403,833.61	7,940,383.36	10.00%
2-3年	19,511,122.83	3,902,224.57	20.00%
5年以上	12,106,846.00	12,106,846.00	100.00%
合计	307,857,848.98	33,791,256.26	--

按组合计提坏账准备：采用其他方法计提坏账准备的应收账款

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
内部关联方组合	192,784,756.46	1,927,847.56	1.00%
合计	192,784,756.46	1,927,847.56	--

确定该组合依据的说明：

如是按照预期信用损失一般模型计提应收账款坏账准备，请参照其他应收款的披露方式披露坏账准备的相关信息：

□ 适用 √ 不适用

按账龄披露

单位：元

账龄	账面余额
1 年以内（含 1 年）	346,361,934.69
1 至 2 年	88,770,769.02
2 至 3 年	53,403,055.73
3 年以上	12,106,846.00
3 至 4 年	0.00
4 至 5 年	0.00
5 年以上	12,106,846.00
合计	500,642,605.44

## （2）本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
按组合计提坏账准备	26,934,392.49	8,784,711.33				35,719,103.82
合计	26,934,392.49	8,784,711.33				35,719,103.82

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：无

## （3）本期实际核销的应收账款情况

无

## （4）按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位：元

单位名称	应收账款期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
滨丰房地产公司	54,772,851.02	10.94%	2,738,642.55
滨兴公司	46,363,834.46	9.26%	463,638.34
上海滨安公司	34,521,611.56	6.90%	345,216.12
滨融公司	34,053,520.66	6.80%	340,535.21
杭州滨安公司	30,065,309.75	6.01%	1,503,265.49
合计	199,777,127.45	39.91%	

## (5) 因金融资产转移而终止确认的应收账款

无

## (6) 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

无

## 2、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应收股利	9,000,000.00	337,861,456.73
其他应收款	37,675,902,360.20	30,261,934,459.32
合计	37,684,902,360.20	30,599,795,916.05

## (1) 应收利息

不适用

## (2) 应收股利

## 1) 应收股利分类

单位：元

项目(或被投资单位)	期末余额	期初余额
滨凯公司		328,861,456.73
滨普公司	9,000,000.00	9,000,000.00
合计	9,000,000.00	337,861,456.73

## 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

## 3) 坏账准备计提情况

□ 适用 √ 不适用

其他说明：

## (3) 其他应收款

## 1) 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
拆借款	39,079,922,686.92	31,393,892,409.02
押金保证金	103,735,844.60	103,735,844.60
物业维修金、保修金	55,832,175.85	56,312,816.35
合作意向金		209,450,000.00
应收暂付款	50,330.00	50,330.00
其他	5,001,525.20	4,995,378.08
合计	39,244,542,562.57	31,768,436,778.05

## 2) 坏账准备计提情况

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失 (未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失 (已发生信用减值)	
2020 年 1 月 1 日余额	780,269,359.86		726,232,958.87	1,506,502,318.73
2020 年 1 月 1 日余额在 本期	—	—	—	—
本期计提	60,675,542.53		1,462,341.11	62,137,883.64
2020 年 12 月 31 日余额	840,944,902.39		727,695,299.98	1,568,640,202.37

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

□ 适用 √ 不适用

按账龄披露

单位：元

账龄	账面余额
1 年以内（含 1 年）	31,778,372,176.09
1 至 2 年	3,711,803,966.79
2 至 3 年	2,022,628,042.31
3 年以上	1,731,738,377.38
3 至 4 年	648,145,995.00
4 至 5 年	997,502,000.00
5 年以上	86,090,382.38

合计	39,244,542,562.57
----	-------------------

### 3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况:

单位: 元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
单项计提坏账准备	723,792,867.07					723,792,867.07
按组合计提坏账准备	782,709,451.66	62,137,883.64				844,847,335.30
合计	1,506,502,318.73	62,137,883.64				1,568,640,202.37

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

### 4) 本期实际核销的其他应收款情况

本期不存在其他应收款核销情况

### 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
宁波滨柳公司	拆借款	3,031,692,729.00	1年以内	7.73%	30,316,927.29
滨来公司	拆借款	2,581,718,574.22	1年以内	6.58%	25,817,185.74
南京滨晖公司	拆借款	2,247,418,748.84	1年以内	5.73%	22,474,187.49
滨远公司	拆借款	1,784,530,000.00	1年以内	4.55%	17,845,300.00
滨翎公司	拆借款	1,784,002,620.50	1年以内	4.55%	17,840,026.21
合计	--	11,429,362,672.56	--	29.14%	114,293,626.73

### 6) 涉及政府补助的应收款项

无

### 7) 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

无



## 8) 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

无

## 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	9,235,246,816.17		9,235,246,816.17	6,020,828,633.11		6,020,828,633.11
对联营、合营企业投资	2,822,728,762.80		2,822,728,762.80	2,207,556,625.79		2,207,556,625.79
合计	12,057,975,578.97		12,057,975,578.97	8,228,385,258.90		8,228,385,258.90

## (1) 对子公司投资

单位：元

被投资单位	期初余额(账面价值)	本期增减变动				期末余额(账面价值)	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	计提减值准备	其他		
房产资产管理公司	20,000,000.00					20,000,000.00	
滨绿公司	30,000,000.00					30,000,000.00	
友好饭店	220,941,842.28					220,941,842.28	
滨江酒店公司	310,000,000.00					310,000,000.00	
滨江三花公司	52,904,800.00					52,904,800.00	
滨江盛元公司	250,000,000.00	130,000,000.00				380,000,000.00	
东方海岸公司	320,000,000.00					320,000,000.00	
滨江西部公司	200,000,000.00		200,000,000.00				
滨凯公司	10,000,000.00					10,000,000.00	
绍兴蓝庭公司	8,910,242.57					8,910,242.57	
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	25,500,000.00					25,500,000.00	
平湖公司	35,100,000.00					35,100,000.00	

新广发公司	254,417,871.96		81,533,429.76			172,884,442.20	
温岭盈石公司	5,000,000.00					5,000,000.00	
滨昊公司	5,100,000.00	4,900,000.00				10,000,000.00	
义乌滨锦公司	46,000,000.00					46,000,000.00	
滨润公司	3,000,000.00					3,000,000.00	
上海滨顺公司	450,000,000.00					450,000,000.00	
金丹丰合伙公司	200,000,000.00		2,776,572.00			197,223,428.00	
滨创公司	100,000,000.00					100,000,000.00	
永绥合伙公司	225,089,880.00					225,089,880.00	
吉劭合伙公司	97,021,500.00					97,021,500.00	
滨旭公司	28,416,123.64					28,416,123.64	
新惠公司	116,816,000.00					116,816,000.00	
滨通公司	-30,788.48	1,197,709.63				1,166,921.15	
春盛公司	3,100,000.00					3,100,000.00	
深圳爱义公司	526,500,000.00	195,000,000.00	382,161,000.00			339,339,000.00	
杭州滨顺公司	50,000,000.00					50,000,000.00	
滨翰公司	25,000,000.00					25,000,000.00	
滨欣公司	48,578,100.00					48,578,100.00	
滨瑞公司	50,000,000.00					50,000,000.00	
暖屋公司	5,100,000.00					5,100,000.00	
滨济公司	9,000,000.00					9,000,000.00	
滨宏公司	51,000,000.00					51,000,000.00	
南通曙江公司	7,000,000.00					7,000,000.00	
滨江建设公司	10,000,000.00					10,000,000.00	
滨江衢州公司	275,000,000.00					275,000,000.00	
上虞置业公司	4,858,524.81		4,858,524.81				
滨保实业公司	34,000,000.00					34,000,000.00	
滨惠公司	500,000,000.00					500,000,000.00	
湖州公司	14,000,000.00					14,000,000.00	
天目山建设公司	540,000,000.00					540,000,000.00	
天目山管理公司	120,000,000.00					120,000,000.00	
滨景投资公司	68,000,000.00					68,000,000.00	

义乌滨江壹品项目	281,104,536.33					281,104,536.33	
上饶棕榈公司	37,700,000.00	80,000,000.00				117,700,000.00	
滨新公司	10,000,000.00					10,000,000.00	
滨禹公司	250,000,000.00					250,000,000.00	
超创公司	6,700,000.00					6,700,000.00	
深圳南方远大公司		316,200,000.00				316,200,000.00	
滨科公司		612,000,000.00				612,000,000.00	
滨沐公司		600,000,000.00				600,000,000.00	
滨启公司		202,500,000.00				202,500,000.00	
滨锦公司		244,000,000.00				244,000,000.00	
滨颐公司		120,000,000.00				120,000,000.00	
滨卓公司		60,000,000.00				60,000,000.00	
滨迪公司		350,000,000.00				350,000,000.00	
滨昕公司		150,000,000.00				150,000,000.00	
滨泰公司		50,000,000.00				50,000,000.00	
滨柏公司		50,000,000.00				50,000,000.00	
滨音公司		113,950,000.00				113,950,000.00	
滨奇公司		350,000,000.00				350,000,000.00	
滨魁公司		306,000,000.00				306,000,000.00	
合计	6,020,828,633.11	3,935,747,709.63	721,329,526.57			9,235,246,816.17	

## (2) 对联营、合营企业投资

单位：元

投资单位	期初余额 (账面价值)	本期增减变动								期末余额(账面价值)	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											
普华合伙公司	188,050,617.25			-2,060,492.16						185,990,125.09	
普华股权	1,020,411			-844.61						1,019,566.62	

公司	.23										
京滨公司		46,580,000.00								46,580,000.00	
宁波坤安公司	24,308.65 0.57			22,459,769.07						46,768,419.64	
中崇滨江公司	19,947.62 5.90			1,883,886.88						21,831,512.78	
东睦公司	39,732.34 7.00			-3,022,734.12						36,709,612.88	
上海滨安公司											
万家之星公司	101,109.5 31.99			-81,939,236.25						19,170,295.74	
滨保房产公司	249,205.8 05.98			13,575,003.63						262,780,809.61	
超创公司											
同达公司				94,651,498.98						94,651,498.98	
星悦公司											
春天房产公司	111,751.8 87.28									111,751,887.28	
西江置业公司											
大文公司	575,518.9 87.20		448,200.00.00	-17,768,520.58						109,550,466.62	
博昌投资公司											
滨汇公司	20,602.71 4.98			5,004.35						20,607,719.33	
保泓公司	364,586.7 64.91			3,261,809.62						367,848,574.53	
德清京盛公司											
绿色小镇公司	1,562,434 .34			-1,332,645.04						229,789.30	
宁波京海公司											
温岭锦辉											

公司											
成都同新公司	13,753,486.72			13,343,466.12							27,096,952.84
悦茂公司	2,046.58										2,046.58
沈家弄公司	8,000,018.02			-6,056,685.37							1,943,332.65
横桥公司	8,423,430.12			-7,259,788.34							1,163,641.78
滨哲公司	321,596,132.47			-23,668,205.09							297,927,927.38
滨祺公司	83,853,924.59			-21,488,229.65							62,365,694.94
滨泽公司	74,529,808.66			-54,766,044.60							19,763,764.06
滨轼公司		99,000,000.00		-25,522,952.57							73,477,047.43
杭州滨安公司											
保滨公司		576,918,520.70		-20,833,147.04							556,085,373.66
滨隽公司		495,000,000.00		-37,587,296.92							457,412,703.08
小计	2,207,556,625.79	1,217,498,520.70	448,200,000.00	-154,126,383.69							2,822,728,762.80
合计	2,207,556,625.79	1,217,498,520.70	448,200,000.00	-154,126,383.69							2,822,728,762.80

### (3) 其他说明

以下为公司联营企业或合营企业但是本期公司尚未出资，相应长期股权投资账面尚没有发生：浙江成就公司、温州隆臻公司、杭州滨玺企业管理有限公司、杭州滨恒企业管理有限公司、杭州滨银企业管理有限公司、杭天公司、茂圆公司、滨梵公司、昌安公司、滨翎公司、新滨园公司、申睿公司、樾滨公司。

## 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	616,952,706.89		387,882,851.60	
其他业务	53,017,781.22	11,174,473.68	50,768,942.72	11,174,474.06
合计	669,970,488.11	11,174,473.68	438,651,794.32	11,174,474.06

收入相关信息：

单位：元

合同分类	分部 1	分部 2		合计
其中：				
其中：				
其中：				
其中：				
其中：				
其中：				
其中：				

与履约义务相关的信息：

无

与分摊至剩余履约义务的交易价格相关的信息：

本报告期末已签订合同、但尚未履行或尚未履行完毕的履约义务所对应的收入金额为 0.00 元，其中，元预计将于年度确认收入，元预计将于年度确认收入，元预计将于年度确认收入。

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	729,896,613.13	726,986,424.00
权益法核算的长期股权投资收益	-107,908,648.86	106,241,895.13
处置长期股权投资产生的投资收益	-5,458,220.13	30,430,000.00
金融工具持有期间的投资收益	3,889,586.51	9,000,000.00
处置金融工具取得的投资收益	-1,405,026.50	
投资性利息收入	332,783,688.06	515,243,934.17
合计	951,797,992.21	1,387,902,253.30

## 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	126,141,436.37	
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）	3,645,337.75	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	16,499,448.74	
委托他人投资或管理资产的损益	1,149,005.94	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益	150,595,484.74	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-37,741,581.12	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	1,199,709.39	
减：所得税影响额	69,617,936.26	
少数股东权益影响额	-8,309,928.65	
合计	200,180,834.20	--

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	13.32%	0.75	0.75
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	12.17%	0.68	0.68

### 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、其他



## 第十三节 备查文件目录

- 一、载有董事长戚金兴亲笔签名的年度报告全文；
- 二、载有法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的会计报表；
- 三、报告期内在中国证监会指定报刊上公开披露过的所有公司文件的正本及公告原稿；
- 四、其他备查文件。

以上文件均齐备、完整、并备于本公司董事会办公室以供查阅。