

审 计 报 告

天健审〔2016〕5176 号

杭州滨江房产集团股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的杭州滨江房产集团股份有限公司（以下简称滨江集团公司）财务报表，包括 2015 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2015 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表，以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

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

二、注册会计师的责任

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

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

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、审计意见

我们认为，滨江集团公司财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了滨江集团公司 2015 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况，以及 2015 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

天健会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师：向晓三

中国·杭州

中国注册会计师：蒋舒媚

二〇一六年四月二十六日

财务报表

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

2015 年 12 月 31 日

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	3,575,247,517.07	1,877,209,236.82
结算备付金		
拆出资金		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		8,400,000.00
应收账款	77,692,822.95	73,458,069.00
预付款项	244,883,945.00	42,092,549.37
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
应收利息		
应收股利		
其他应收款	3,360,805,530.86	114,035,547.62
买入返售金融资产		
存货	30,534,731,542.18	33,012,576,398.61
划分为持有待售的资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	1,097,610,606.34	1,014,803,697.11
流动资产合计	38,890,971,964.40	36,142,575,498.53
非流动资产：		
发放贷款及垫款		
可供出售金融资产	589,616,000.00	10,000,000.00
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资		
投资性房地产	1,945,119,538.78	1,200,597,670.43
固定资产	300,724,049.30	355,962,591.88
在建工程	676,919.79	112,521.79
工程物资		
固定资产清理		

生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	121,440,263.93	126,455,623.90
开发支出		
商誉	593,092.34	593,092.34
长期待摊费用	530,450.00	2,155,000.00
递延所得税资产	380,545,280.19	407,320,848.73
其他非流动资产		
非流动资产合计	3,339,245,594.33	2,103,197,349.07
资产总计	42,230,217,558.73	38,245,772,847.60
流动负债：		
短期借款		
向中央银行借款		
吸收存款及同业存放		
拆入资金		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	1,345,396,318.30	1,661,262,705.48
预收款项	17,599,349,003.50	13,469,925,226.64
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	91,667,772.97	82,785,167.02
应交税费	911,917,158.53	877,002,303.59
应付利息	17,029,920.82	15,904,618.99
应付股利		
其他应付款	4,949,718,741.97	6,008,946,892.55
应付分保账款		
保险合同准备金		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
划分为持有待售的负债		
一年内到期的非流动负债	177,520,000.00	2,379,560,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	25,092,598,916.09	24,495,386,914.27
非流动负债：		
长期借款	5,302,000,000.00	4,532,634,322.50
应付债券	900,000,000.00	
其中：优先股		
永续债		

长期应付款		
长期应付职工薪酬		
专项应付款		
预计负债		
递延收益	259,145.93	7,417,807.28
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	6,202,259,145.93	4,540,052,129.78
负债合计	31,294,858,062.02	29,035,439,044.05
所有者权益：		
股本	2,704,000,000.00	1,352,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	24,022,846.55	564,822,846.55
减：库存股		
其他综合收益	3,969,155.16	
专项储备		
盈余公积	697,356,087.56	676,000,000.00
一般风险准备		
未分配利润	5,335,442,661.61	5,367,935,942.05
归属于母公司所有者权益合计	8,764,790,750.88	7,960,758,788.60
少数股东权益	2,170,568,745.83	1,249,575,014.95
所有者权益合计	10,935,359,496.71	9,210,333,803.55
负债和所有者权益总计	42,230,217,558.73	38,245,772,847.60

法定代表人：戚金兴

主管会计工作负责人：沈伟东

会计机构负责人：张羽

2、母公司资产负债表

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	824,056,164.49	94,281,026.81
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	28,317,127.03	20,841,120.17
预付款项		
应收利息	1,477,803.25	

应收股利		
其他应收款	6,467,969,288.36	7,749,612,457.19
存货	209,664,915.29	665,418,865.10
划分为持有待售的资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	996,970.50	1,334,745.38
流动资产合计	7,532,482,268.92	8,531,488,214.65
非流动资产：		
可供出售金融资产	200,000,000.00	10,000,000.00
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	4,264,352,151.90	3,634,352,151.90
投资性房地产	282,383,578.66	293,439,539.14
固定资产	28,945,934.95	29,085,370.96
在建工程		
工程物资		
固定资产清理		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产		
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	530,450.00	2,155,000.00
递延所得税资产	108,435,768.42	98,420,832.92
其他非流动资产	897,300,000.00	
非流动资产合计	5,781,947,883.93	4,067,452,894.92
资产总计	13,314,430,152.85	12,598,941,109.57
流动负债：		
短期借款		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	210,842,503.53	688,649,820.55
预收款项	199,138,877.67	376,522,958.40
应付职工薪酬	20,767,242.87	17,555,007.28
应交税费	148,780,175.31	167,462,885.45
应付利息	7,678,566.27	1,559,242.06
应付股利		
其他应付款	3,128,884,965.50	2,634,054,249.77
划分为持有待售的负债		

一年内到期的非流动负债	35,520,000.00	25,560,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	3,751,612,331.15	3,911,364,163.51
非流动负债：		
长期借款	590,000,000.00	625,520,000.00
应付债券	900,000,000.00	
其中：优先股		
永续债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
专项应付款		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	1,490,000,000.00	625,520,000.00
负债合计	5,241,612,331.15	4,536,884,163.51
所有者权益：		
股本	2,704,000,000.00	1,352,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	203,973,006.10	744,773,006.10
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	697,356,087.56	676,000,000.00
未分配利润	4,467,488,728.04	5,289,283,939.96
所有者权益合计	8,072,817,821.70	8,062,056,946.06
负债和所有者权益总计	13,314,430,152.85	12,598,941,109.57

3、合并利润表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入	12,617,555,197.08	11,758,569,573.81
其中：营业收入	12,617,555,197.08	11,758,569,573.81
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	10,552,001,523.99	10,597,297,031.94

其中：营业成本	8,545,667,659.42	9,113,414,507.59
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险合同准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
营业税金及附加	1,291,743,080.01	939,262,475.16
销售费用	120,119,521.46	117,167,053.34
管理费用	257,863,128.62	233,340,584.71
财务费用	167,942,771.19	200,905,629.36
资产减值损失	168,665,363.29	-6,793,218.22
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）		
投资收益（损失以“－”号填列）	874,132.32	784,099.89
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
汇兑收益（损失以“－”号填列）		
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	2,066,427,805.41	1,162,056,641.76
加：营业外收入	29,069,178.25	22,454,643.67
其中：非流动资产处置利得	29,496.21	725.54
减：营业外支出	23,852,202.58	23,232,271.00
其中：非流动资产处置损失	66,879.65	170,571.31
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	2,071,644,781.08	1,161,279,014.43
减：所得税费用	567,788,243.10	355,271,527.24
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	1,503,856,537.98	806,007,487.19
归属于母公司所有者的净利润	1,002,862,807.10	829,044,722.00
少数股东损益	500,993,730.88	-23,037,234.81
六、其他综合收益的税后净额	3,969,155.16	
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	3,969,155.16	
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动		
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
（二）以后将重分类进损益的其他	3,969,155.16	

综合收益		
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
2.可供出售金融资产公允价值变动损益		
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
4.现金流量套期损益的有效部分		
5.外币财务报表折算差额	3,969,155.16	
6.其他		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	1,507,825,693.14	806,007,487.19
归属于母公司所有者的综合收益总额	1,006,831,962.26	829,044,722.00
归属于少数股东的综合收益总额	500,993,730.88	-23,037,234.81
八、每股收益：		
（一）基本每股收益	0.37	0.31
（二）稀释每股收益	0.37	0.31

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

法定代表人：戚金兴

主管会计工作负责人：沈伟东

会计机构负责人：张羽

4、母公司利润表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	879,645,105.94	3,803,601,530.19
减：营业成本	480,740,979.88	2,632,059,593.54
营业税金及附加	112,478,908.38	400,408,100.95
销售费用	3,290,827.39	8,363,031.03
管理费用	71,399,623.26	64,269,860.78
财务费用	-28,161,944.57	-49,912,522.34
资产减值损失	3,184,821.26	4,538,874.50
加：公允价值变动收益（损失以“—”号填列）		
投资收益（损失以“—”号填列）	37,703,718.25	64,000,000.00
其中：对联营企业和合营企		

业的投资收益		
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	274,415,608.59	807,874,591.73
加：营业外收入	670,000.00	870,482.00
其中：非流动资产处置利得		
减：营业外支出	1,198,356.92	12,993,201.57
其中：非流动资产处置损失	18,711.81	145,036.52
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	273,887,251.67	795,751,872.16
减：所得税费用	60,326,376.05	173,948,479.07
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	213,560,875.62	621,803,393.09
五、其他综合收益的税后净额		
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动		
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
2.可供出售金融资产公允价值变动损益		
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
4.现金流量套期损益的有效部分		
5.外币财务报表折算差额		
6.其他		
六、综合收益总额	213,560,875.62	621,803,393.09
七、每股收益：		
（一）基本每股收益		
（二）稀释每股收益		

5、合并现金流量表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	16,744,326,656.68	8,353,585,717.98

客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保险业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
收到的税费返还	58,413,357.66	3,702,762.11
收到其他与经营活动有关的现金	213,685,459.10	51,715,745.58
经营活动现金流入小计	17,016,425,473.44	8,409,004,225.67
购买商品、接受劳务支付的现金	6,623,327,016.12	8,080,554,895.69
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	337,942,161.76	267,181,924.15
支付的各项税费	1,765,460,541.63	1,178,651,384.62
支付其他与经营活动有关的现金	241,086,510.76	199,658,468.99
经营活动现金流出小计	8,967,816,230.27	9,726,046,673.45
经营活动产生的现金流量净额	8,048,609,243.17	-1,317,042,447.78
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	184,610,000.00	294,320,000.00
取得投资收益收到的现金	874,132.32	784,099.89
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	78,166.21	139,918.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		72,195,166.73
收到其他与投资活动有关的现金		916,610,381.79
投资活动现金流入小计	185,562,298.53	1,284,049,566.41
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	16,198,146.43	24,259,481.20
投资支付的现金	748,388,000.00	301,220,000.00

质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金	3,217,006,298.46	
投资活动现金流出小计	3,981,592,444.89	325,479,481.20
投资活动产生的现金流量净额	-3,796,030,146.36	958,570,085.21
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	420,000,000.00	64,900,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	420,000,000.00	64,900,000.00
取得借款收到的现金	3,290,000,000.00	2,954,114,322.50
发行债券收到的现金	897,300,000.00	
收到其他与筹资活动有关的现金	608,063,000.00	3,178,498,226.97
筹资活动现金流入小计	5,215,363,000.00	6,197,512,549.47
偿还债务支付的现金	4,722,674,322.50	5,149,280,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	714,080,817.10	838,410,225.58
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金	2,331,156,036.54	12,008,800.00
筹资活动现金流出小计	7,767,911,176.14	5,999,699,025.58
筹资活动产生的现金流量净额	-2,552,548,176.14	197,813,523.89
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-1,868,844.84	
五、现金及现金等价物净增加额	1,698,162,075.83	-160,658,838.68
加：期初现金及现金等价物余额	1,866,281,745.88	2,026,940,584.56
六、期末现金及现金等价物余额	3,564,443,821.71	1,866,281,745.88

6、母公司现金流量表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	692,043,679.43	446,734,188.31
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	39,421,105.43	24,249,998.15
经营活动现金流入小计	731,464,784.86	470,984,186.46
购买商品、接受劳务支付的现金	491,738,386.61	483,144,910.50
支付给职工以及为职工支付的现金	31,855,422.37	32,860,848.59
支付的各项税费	165,687,545.04	334,610,518.53

支付其他与经营活动有关的现金	63,869,891.13	63,185,204.07
经营活动现金流出小计	753,151,245.15	913,801,481.69
经营活动产生的现金流量净额	-21,686,460.29	-442,817,295.23
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		495,000,000.00
取得投资收益收到的现金	36,225,915.00	114,702,923.54
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		116,000.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		72,195,166.73
收到其他与投资活动有关的现金	3,873,812,920.94	2,047,884,902.00
投资活动现金流入小计	3,910,038,835.94	2,729,898,992.27
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	9,440,672.95	16,394,620.00
投资支付的现金	1,717,300,000.00	45,100,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金	2,456,378,083.33	3,121,302,115.00
投资活动现金流出小计	4,183,118,756.28	3,182,796,735.00
投资活动产生的现金流量净额	-273,079,920.34	-452,897,742.73
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	897,300,000.00	300,000,000.00
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金	1,023,176,809.06	1,128,652,566.66
筹资活动现金流入小计	1,920,476,809.06	1,428,652,566.66
偿还债务支付的现金	25,560,000.00	72,280,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	250,422,330.75	192,116,387.13
支付其他与筹资活动有关的现金	619,952,960.00	475,743,000.00
筹资活动现金流出小计	895,935,290.75	740,139,387.13
筹资活动产生的现金流量净额	1,024,541,518.31	688,513,179.53
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	729,775,137.68	-207,201,858.43
加：期初现金及现金等价物余额	87,201,456.81	294,403,315.24
六、期末现金及现金等价物余额	816,976,594.49	87,201,456.81

7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	本期												
	归属于母公司所有者权益											少数股东权益	所有者权益合计
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润		
一、上年期末余额	1,352,000.00				564,822,846.55				676,000,000.00		5,367,935,942.05	1,249,575,014.95	9,210,333,803.55
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	1,352,000.00				564,822,846.55				676,000,000.00		5,367,935,942.05	1,249,575,014.95	9,210,333,803.55
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	1,352,000.00				-540,800,000.00		3,969,155.16		21,356,087.56		-32,493,280.44	920,993,730.88	1,725,025,693.16
（一）综合收益总额							3,969,155.16				1,002,862,807.10	500,993,730.88	1,507,825,693.14
（二）所有者投入和减少资本												420,000,000.00	420,000,000.00
1．股东投入的普通股												420,000,000.00	420,000,000.00
2．其他权益工具持有者投入资本													
3．股份支付计入所有者权益的金额													
4．其他													
（三）利润分配									21,356,087.56		-224,156,087.54		-202,799,999.98
1．提取盈余公积									21,356,087.56		-21,356,087.56		
2．提取一般风险准备													
3．对所有者（或											-202,79		-202,79

股东)的分配											9,999.98		9,999.98
4. 其他													
(四)所有者权益内部结转	1,352,000.00				-540,800,000.00						-811,200,000.00		
1. 资本公积转增资本(或股本)	540,800,000.00				-540,800,000.00								
2. 盈余公积转增资本(或股本)													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 其他	811,200,000.00										-811,200,000.00		
(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	2,704,000.00				24,022,846.55		3,969,155.16		697,356,087.56		5,335,442,661.61	2,170,568,745.83	10,935,359,496.71

上期金额

单位：元

项目	上期												
	归属于母公司所有者权益											少数股东权益	所有者权益合计
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润		
		优先股	永续债	其他									
一、上年期末余额	1,352,000,000.00				564,822,846.55				619,880,336.81		4,743,730,883.24	1,207,712,249.76	8,488,146,316.36
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	1,352,000,000.00				564,822,846.55				619,880,336.81		4,743,730,883.24	1,207,712,249.76	8,488,146,316.36

	0.00									24	76	36
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）								56,119,663.19		624,205,058.81	41,862,765.19	722,187,487.19
（一）综合收益总额										829,044,722.00	-23,037,234.81	806,007,487.19
（二）所有者投入和减少资本											64,900,000.00	64,900,000.00
1．股东投入的普通股											64,900,000.00	64,900,000.00
2．其他权益工具持有者投入资本												
3．股份支付计入所有者权益的金额												
4．其他												
（三）利润分配								56,119,663.19		-204,839,663.19		-148,720,000.00
1．提取盈余公积								56,119,663.19		-56,119,663.19		
2．提取一般风险准备												
3．对所有者（或股东）的分配												
4．其他										-148,720,000.00		-148,720,000.00
（四）所有者权益内部结转												
1．资本公积转增资本（或股本）												
2．盈余公积转增资本（或股本）												
3．盈余公积弥补亏损												
4．其他												
（五）专项储备												
1．本期提取												
2．本期使用												
（六）其他												
四、本期期末余额	1,352,				564,822			676,000		5,367,9	1,249,5	9,210,3

	000,00				,846.55				,000.00		35,942.	75,014.	33,803.
	0.00										05	95	55

8、母公司所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	本期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	1,352,000,000.00				744,773,006.10				676,000,000.00	5,289,283,939.96	8,062,056,946.06
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	1,352,000,000.00				744,773,006.10				676,000,000.00	5,289,283,939.96	8,062,056,946.06
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	1,352,000,000.00				-540,800,000.00				21,356,087.56	-821,795,211.92	10,760,875.64
（一）综合收益总额										213,560,875.62	213,560,875.62
（二）所有者投入和减少资本											
1．股东投入的普通股											
2．其他权益工具持有者投入资本											
3．股份支付计入所有者权益的金额											
4．其他											
（三）利润分配									21,356,087.56	-224,156,087.54	-202,799,999.98
1．提取盈余公积									21,356,087.56	-21,356,087.56	
2．对所有者（或										-202,79	-202,799,

股东) 的分配										9,999.98	999.98
3. 其他											
(四) 所有者权益内部结转	1,352,000,000.00				-540,800,000.00					-811,200,000.00	
1. 资本公积转增资本(或股本)											
2. 盈余公积转增资本(或股本)											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 其他	1,352,000,000.00				-540,800,000.00					-811,200,000.00	
(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	2,704,000,000.00				203,973,006.10				697,356,087.56	4,467,488,728.04	8,072,817,821.70

上期金额

单位：元

项目	上期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	1,352,000,000.00				744,773,006.10				619,880,336.81	4,872,320,210.06	7,588,973,552.97
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	1,352,000,000.00				744,773,006.10				619,880,336.81	4,872,320,210.06	7,588,973,552.97
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）									56,119,663.19	416,963,729.90	473,083,393.09
（一）综合收益总										621,803	621,803,3

额										,393.09	93.09
(二)所有者投入和减少资本											
1. 股东投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
(三) 利润分配									56,119,663.19	-204,839,663.19	-148,720,000.00
1. 提取盈余公积									56,119,663.19	-56,119,663.19	
2. 对所有者（或股东）的分配										-148,720,000.00	-148,720,000.00
3. 其他											
(四)所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本（或股本）											
2. 盈余公积转增资本（或股本）											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 其他											
(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他											
四、本期期末余额	1,352,000,000.00				744,773,006.10				676,000,000.00	5,289,283,939.96	8,062,056,946.06

杭州滨江房产集团股份有限公司

财务报表附注

2015 年度

金额单位：人民币元

一、公司基本情况

杭州滨江房产集团股份有限公司（以下简称公司或本公司）系由杭州滨江房产集团有限公司整体变更设立，于 2006 年 12 月 6 日在浙江省工商行政管理局登记注册，总部位于浙江省杭州市。公司现持有注册号为 330000000027853 的营业执照，注册资本 2,704,000,000.00 元，股份总数 2,704,000,000 股（每股面值 1 元）。其中，有限售条件的流通股份：A 股 408,540,000 股；无限售条件的流通股份 A 股 2,295,460,000 股。公司股票于 2008 年 5 月 29 日在深圳证券交易所挂牌交易。

本公司属房地产开发行业。主要经营活动为房地产开发、房屋建筑、商品房销售、水电安装，室内外装潢。

本财务报表业经公司 2016 年 4 月 25 日第三届第六十六次董事会批准对外报出。

本公司将子公司杭州滨江房屋资产管理有限公司（以下简称房产管理公司）、杭州滨绿房地产开发有限公司（以下简称滨绿公司）、杭州滨江盛元房地产开发有限公司（以下简称滨江盛元公司）、绍兴滨江镜湖置业有限公司（以下简称镜湖置业公司）、杭州万家星城房地产开发有限公司（以下简称万家星城公司）、杭州滨江城东房地产开发有限公司（以下简称滨江城东公司）、杭州滨江三花房地产开发有限公司（以下简称滨江三花公司）、杭州千岛湖滨江度假酒店有限公司（以下简称滨江酒店公司）、杭州滨江房地产经纪有限公司（以下简称滨江经纪公司）、杭州曙光之城房地产开发有限公司（以下简称曙光公司）、杭州滨凯房地产开发有限公司（以下简称滨凯公司）、绍兴滨江蓝庭置业有限公司（以下简称绍兴蓝庭公司）、上虞滨江城市之星置业有限公司（以下简称上虞置业公司）、金华滨江蓝庭置业有限公司（以下简称金华蓝庭公司）、杭州滨江西部房地产开发有限公司（以下简称滨江西部公司）、杭州滨江房产建设管理有限公司（以下简称滨江建设公司）、杭州千岛湖滨江游艇有限公司（以下简称滨江游艇公司）、杭州滨江南部房地产开发有限公司（以下简称滨江南部公司）、杭州滨江盛元海岸房地产开发有限公司（以下简称盛元海岸公司）、杭州滨江商博房地产开发有限公司

(以下简称滨江商博公司)、杭州滨江物业管理有限公司(以下简称物业公司)、杭州友好饭店有限公司(以下简称友好饭店)、东方海岸(淳安)房地产开发有限公司(以下简称东方海岸公司)、杭州滨江房产集团衢州置业有限公司(以下简称滨江衢州公司)、平湖滨江房地产开发有限公司(以下简称平湖滨江公司)、杭州滨润房地产开发有限公司(以下简称滨润公司)、上海滨顺投资管理有限公司(以下简称上海滨顺公司)、滨江(香港)有限公司(以下简称香港公司)、BinShun Limited Liability Company、Binjiang Limited Partnership、Binjiang Othello Corp、Binjiang Shoreline Corp 和 Binjiang Tower Corp 纳入本期合并财务报表范围,情况详见本财务报表附注合并范围的变更和在其他主体中的权益之说明。

二、财务报表的编制基础

(一) 编制基础

本公司财务报表以持续经营为编制基础。

(二) 持续经营能力评价

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

三、重要会计政策及会计估计

(一) 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。

(二) 会计期间

会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

(三) 营业周期

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

(四) 记账本位币

采用人民币为记账本位币。

（五）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。

（六）合并财务报表的编制方法

1. 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。

2. 对同一子公司的股权在连续两个会计年度买入再卖出，或卖出再买入的相关会计处理方法

（七）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。

（八）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的近似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。

（九）金融工具

1. 金融资产和金融负债的分类

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

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

2. 金融资产和金融负债的确认依据、计量方法和终止确认条件

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

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

公司采用实际利率法，按摊余成本对金融负债进行后续计量，但下列情况除外：（1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，按照公允价值计量，且不扣除将来结清金融负债时可能发生的交易费用；（2）与在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权

益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融负债，按照成本计量；(3) 不属于指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的财务担保合同，或没有指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益并将以低于市场利率贷款的贷款承诺，在初始确认后按照下列两项金额之中的较高者进行后续计量：1) 按照《企业会计准则第 13 号——或有事项》确定的金额；2) 初始确认金额扣除按照《企业会计准则第 14 号——收入》的原则确定的累积摊销额后的余额。

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

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

3. 金融资产转移的确认依据和计量方法

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

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

两项金额的差额计入当期损益：（1）终止确认部分的账面价值；（2）终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额之和。

4. 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

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

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

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

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

5. 金融资产的减值测试和减值准备计提方法

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

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

（3）可供出售金融资产

1) 表明可供出售债务工具投资发生减值的客观证据包括：

- ① 债务人发生严重财务困难；
- ② 债务人违反了合同条款，如偿付利息或本金发生违约或逾期；
- ③ 公司出于经济或法律等方面因素的考虑，对发生财务困难的债务人作出让步；

- ④ 债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；
- ⑤ 因债务人发生重大财务困难，该债务工具无法在活跃市场继续交易；
- ⑥ 其他表明可供出售债务工具已经发生减值的情况。

2) 表明可供出售权益工具投资发生减值的客观证据包括权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌，以及被投资单位经营所处的技术、市场、经济或法律环境等发生重大不利变化使公司可能无法收回投资成本。

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

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

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

（十）应收款项

1. 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

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

2. 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项

(1) 具体组合及坏账准备的计提方法

确定组合的依据	
账龄分析法组合	相同账龄的应收款项具有类似信用风险特征
余额百分比法组合	该组合信用风险特征显著区别于其他应收款项
按信用风险特征组合计提坏账准备的计提方法	
账龄分析法组合	账龄分析法
余额百分比法组合	余额百分比法

(2) 账龄分析法

账 龄	应收账款计提比例 (%)	其他应收款计提比例 (%)
1 年以内（含 1 年，以下同）	5	5
1-2 年	10	10
2-3 年	20	20
3-5 年	80	80
5 年以上	100	100

(3) 余额百分比法

组合名称	其他应收款计提比例 (%)
合并范围内会计主体间款项	1
缴纳给政府相关部门的大额保证金	1
已确定盈利的项目公司对其股东的财务资助款	1
对联营、合营企业按公司持股比例提供除注册资本外的项目投入款	1

3. 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

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

对应收票据、应收利息、长期应收款等其他应收款项，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

(十一) 存货

1. 存货的分类

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

2. 发出存货的计价方法

(1) 发出材料、设备采用月末一次加权平均法。

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

(3) 发出开发产品按建筑面积平均法核算。

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

3. 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

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

4. 存货的盘存制度

存货的盘存制度为永续盘存制。

5. 低值易耗品的摊销方法

按照一次转销法进行摊销。

(十二) 长期股权投资

1. 共同控制、重要影响的判断

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

2. 投资成本的确定

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

公司通过多次交易分步实现同一控制下企业合并形成的长期股权投资，判断是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，把各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在合并日，根据合并后应享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额确定初始投资成本。合并日长期股权投资的初始投资成本，与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

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

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

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

2) 在合并财务报表中，判断是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，把各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他

综合收益等的，与其相关的其他综合收益等转为购买日所属当期收益。但由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

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

3. 后续计量及损益确认方法

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

4. 通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权的处理方法

(1) 个别财务报表

对处置的股权，其账面价值与实际取得价款之间的差额，计入当期损益。对于剩余股权，对被投资单位仍具有重大影响或者与其他方一起实施共同控制的，转为权益法核算；不能再对被投资单位实施控制、共同控制或重大影响的，确认为金融资产，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。

（十三）投资性房地产

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。

（十四）固定资产

1. 固定资产确认条件

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. 各类固定资产的折旧方法

类 别	折旧方法	折旧年限(年)	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

（十五）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。

（十六）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。

(十七) 无形资产

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
--------	---

3. 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。

(十八) 部分长期资产减值

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

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。

(十九) 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。

(二十) 职工薪酬

1. 职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

2. 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。

3. 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。

4. 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。

5. 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。

(二十一) 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。

（二十二）维修基金核算方法

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

（二十三）质量保证金核算方法

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

（二十四）收入

1. 收入确认原则

（1）房地产销售收入

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

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

（2）销售商品

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

（3）提供劳务

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

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

（4）让渡资产使用权

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

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

（5）建造合同

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

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

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

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

债。

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

(6) 其他业务收入

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

2. 收入确认的具体方法

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

(二十五) 政府补助

1. 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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

2. 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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

(二十六) 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。

（二十七）经营租赁

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。

四、主要税种及税率

税 种	计税依据	税 率
增值税	子公司友好饭店、滨江游艇公司系小规模纳税人，按销售货物计缴。	3%
营业税	本公司及从事房地产开发的子公司根据当期增加的预收款预缴；友好饭店按应纳税营业额计缴。	5%
土地增值税	从事普通标准住宅开发与转让的，预缴率为 2%，从事别墅、经营用房和其他用房开发与转让的，预缴率为 2%、2.1%、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。	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%。 预缴税率：2%、2.1%、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%

城市维护建设税	应缴流转税税额	5%、7%
教育费附加	应缴流转税税额	3%
地方教育附加	应缴流转税税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%

五、合并财务报表项目注释

(一) 合并资产负债表项目注释

1. 货币资金

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
库存现金	1,591,940.82	1,421,239.03
银行存款	3,562,851,880.89	1,864,860,506.85
其他货币资金	10,803,695.36	10,927,490.94
合 计	3,575,247,517.07	1,877,209,236.82
其中：存放在境外的款项总额	67,515,340.78	

(2) 其他说明

期末其他货币资金余额系代建项目保函保证金 7,079,570.00 元，电力保函保证金 200,000.00 元，质量保证金 63,669.00 元，农民工工资保障金 3,255,657.10 元，中介业务保证金 200,000.00 元和监管账户余额 4,799.26 元。

2. 应收票据

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
银行承兑汇票				8,400,000.00		8,400,000.00
合 计				8,400,000.00		8,400,000.00

3. 应收账款

(1) 明细情况

1) 类别明细情况

种 类	期末数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按信用风险特征组合计提坏账准备	85,376,166.12	100.00	7,683,343.17	9.00	77,692,822.95
合 计	85,376,166.12	100.00	7,683,343.17	9.00	77,692,822.95

(续上表)

种 类	期初数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按信用风险特征组合计提坏账准备	78,523,224.66	100.00	5,065,155.66	6.45	73,458,069.00
合 计	78,523,224.66	100.00	5,065,155.66	6.45	73,458,069.00

2) 组合中, 采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账 龄	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	61,535,915.48	3,076,795.77	5.00
1-2 年	2,226,034.25	222,603.43	10.00
2-3 年	21,537,840.53	4,307,568.11	20.00
5 年以上	76,375.86	76,375.86	100.00
小 计	85,376,166.12	7,683,343.17	9.00

(2) 本期计提坏账准备金额 2,698,822.41 元。

(3) 本期实际核销应收账款金额 80,634.90 元。

(4) 应收账款金额前 5 名情况

单位名称	账面余额	占应收账款余额的比例 (%)	坏账准备
杭州普特房地产开发有限公司 (以下简称普特房产公司)	30,112,242.73	35.27	1,505,612.14
杭州四季青服装发展有限公司	9,474,547.52	11.10	473,727.38
客户一	8,696,280.00	10.19	1,739,256.00
客户二	8,410,566.00	9.85	1,682,113.20

杭州商博南星置业有限公司	6,071,117.60	7.11	303,555.88
小 计	62,764,753.85	73.52	5,704,264.60

4. 预付款项

(1) 账龄分析

1) 明细情况

账 龄	期末数				期初数			
	账面余额	比例 (%)	坏账准备	账面价值	账面余额	比例 (%)	坏账准备	账面价值
1 年以内	208,383,945.00	85.09		208,383,945.00	5,336,828.37	12.68		5,336,828.37
1-2 年					255,721.00	0.61		255,721.00
3 年以上	36,500,000.00	14.91		36,500,000.00	36,500,000.00	86.71		36,500,000.00
合 计	244,883,945.00	100.00		244,883,945.00	42,092,549.37	100.00		42,092,549.37

2) 账龄 1 年以上重要的预付款项未及时结算的原因说明

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) 预付款项金额前 5 名情况

单位名称	账面余额	占预付款项余额的比例 (%)
佑康置地有限公司	208,337,945.00	85.08
杭州市上城区小营地区危旧房改造指挥部	26,500,000.00	10.82
杭州市上城区解放路拓宽改造工程指挥部	10,000,000.00	4.08
延边中道乐餐饮管理有限公司	40,000.00	0.02
上海市外高桥国际贸易营运中心有限公司	6,000.00	
小 计	244,883,945.00	100.00

5. 其他应收款

(1) 明细情况

1) 类别明细情况

种 类	期末数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按信用风险特征组合计提坏账准备	3,468,352,687.09	100.00	107,547,156.23	3.10	3,360,805,530.86
合 计	3,468,352,687.09	100.00	107,547,156.23	3.10	3,360,805,530.86

(续上表)

种 类	期初数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按信用风险特征组合计提坏账准备	159,801,432.08	100.00	45,765,884.46	28.64	114,035,547.62
合 计	159,801,432.08	100.00	45,765,884.46	28.64	114,035,547.62

2) 组合中, 采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账 龄	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	91,221,417.73	4,563,130.90	5.00
1-2 年	31,724,177.35	3,172,417.74	10.00
2-3 年	16,379,004.75	3,275,800.95	20.00
3-5 年	31,617,725.73	25,294,180.59	80.00
5 年以上	38,654,063.07	38,654,063.07	100.00
小 计	209,596,388.63	74,959,593.25	35.76

3) 组合中, 采用余额百分比法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	42,775,000.00	427,750.00	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	1,361,824,250.00	13,618,242.50	1.00
已确定盈利的项目公司对其股东的财务资助款	1,854,157,048.46	18,541,570.48	1.00
小计	3,258,756,298.46	32,587,562.98	1.00

(2) 本期计提坏账准备金额 61,781,271.77 元。

(3) 其他应收款项性质分类情况

款项性质	期末数	期初数
拆借款	3,217,006,298.46	
物业维修金、保修金	127,726,085.57	115,461,638.03
押金保证金	78,639,919.26	24,374,597.67
应收暂付款	29,207,436.20	13,244,440.27
其他	15,772,947.60	6,720,756.11
合 计	3,468,352,687.09	159,801,432.08

(4) 其他应收款金额前 5 名情况

单位名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款余额的比例(%)	坏账准备	是否为关联方
绿城房地产开发集团有限公司	拆借款	1,854,157,048.46	1 年内	53.46	18,541,570.48	否
上海滨安房地产开发有限公司	拆借款	1,040,000,000.00	1 年内	29.99	10,400,000.00	是
杭州京滨置业有限公司	拆借款	321,824,250.00	1 年内	9.28	3,218,242.50	是
杭州市物业维修资金管理中心	物业维修金、保修金	97,910,120.94	[注]	2.82	57,394,973.63	否
杭州市国土资源局	投标保证金	20,000,000.00	1 年内	0.58	200,000.00	否
河北建设投资集团有限责任公司	投标保证金	20,000,000.00	1 年内	0.58	1,000,000.00	否
小计		3,353,891,419.40		96.71	90,754,786.61	

[注]: 1 年以内 16,568,778.95 元, 1-2 年 12,016,882.7 元, 2-3 年 11,946,180.74 元, 3-5 年 22,013,341.46 元, 5 年以上 35,364,937.09 元。

6. 存货

(1) 明细情况

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	26,584,503,206.59	104,185,269.11	26,480,317,937.48	28,220,486,657.08		28,220,486,657.08
开发产品	4,051,652,278.51		4,051,652,278.51	4,789,675,512.55		4,789,675,512.55

原材料	1,466,780.58		1,466,780.58	1,434,059.85		1,434,059.85
低值易耗品	695,753.63		695,753.63	352,193.00		352,193.00
库存商品	598,791.98		598,791.98	627,976.13		627,976.13
合 计	30,638,916,811.29	104,185,269.11	30,534,731,542.18	33,012,576,398.61		33,012,576,398.61

(2) 存货跌价准备

1) 明细情况

项 目	期初数	本期增加		本期减少		期末数
		计提	其他	转回或转	其他	
开发成本		104,185,269.11				104,185,269.11
小 计		104,185,269.11				104,185,269.11

2) 确定可变现净值的具体依据

本期根据西溪明珠项目已签约销售价格及预计销售价格为基础减去至完工时预计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额等确定可变现净值。

(3) 其他说明

1) 开发成本期末余额中含有的借款费用资本化金额为 2,028,876,335.84 元。

2) 存货——开发成本

项目名称	期初数	期末数
武林壹号项目	6,204,096,832.41	5,413,052,455.47
千岛湖东方海岸项目	896,573,289.88	1,066,845,162.10
湘湖壹号项目	3,010,197,687.67	2,994,621,413.12
金色黎明二期	4,019,557,758.05	
金色黎明三期		2,056,536,238.28
上虞城市之星项目	1,512,152,058.12	
衢州月亮湾二期项目	1,058,003,193.37	1,249,323,864.97
绍兴金色蓝庭项目	855,575,279.78	
西溪明珠项目	2,143,761,083.56	2,262,102,647.10
金色江南项目	1,078,178,120.27	1,240,748,892.10
萧山东方海岸项目	1,518,233,859.34	1,683,805,396.48

华家池项目	4,615,104,324.09	4,960,622,494.93
东方星城项目		1,324,070,810.49
平湖万家花城项目	1,309,053,170.54	2,332,773,831.55
小 计	28,220,486,657.08	26,584,503,206.59

4) 存货——开发产品

项目名称	竣工时间	期初数	本期增加	本期减少	期末数
御景苑项目	2007.12	1,565,715.50			1,565,715.50
万家花城项目	2009.09/ 2009.12	1,088,308.26		72,488.29	1,015,819.97
城市之星项目	2013.06	659,611,874.10	13,809,286.74	469,483,236.55	203,937,924.29
万家星城一期	2011.12	9,209,896.13		2,091,344.18	7,118,551.95
万家星城二期	2012.09	16,051,386.48		10,197,335.99	5,854,050.49
万家星城三期	2012.12	1,023,433,267.26	-57,164,964.61	477,994,800.98	488,273,501.67
绍兴金色家园项目	2012.12	107,677,275.63	-9,212,767.19	51,086,005.93	47,378,502.51
绍兴星城大厦项目	2013.06	36,342,896.24	-3,455,708.37	1,039,839.52	31,847,348.35
绍兴金色蓝庭项目	2015.08		1,048,020,971.95	519,884,953.26	528,136,018.69
衢州春江月项目	2012.09	111,264,697.59		49,523,699.98	61,740,997.61
金色黎明一期	2013.12	2,262,084.12	-11,155,445.21	-8,893,361.09	
金色黎明二期	2015.01		2,378,194,795.83	2,288,526,839.90	89,667,955.93
金华金色蓝庭项目	2014.12	904,232,358.70	2,124,144.11	521,508,159.71	384,848,343.10
凯旋门项目	2014.12	1,619,817,392.77	-13,448,602.37	1,574,729,869.00	31,638,921.40
曙光之城项目	2014.08	45,294,223.96	3,847,099.71	43,000,171.16	6,141,152.51
衢州月亮湾一期项目	2014.12	225,289,008.34	11,356,395.83	94,518,947.23	142,126,456.94
武林壹号 5#6#7#楼项目	2015.01/ 2015.09		2,654,515,047.05	1,824,220,672.84	830,294,374.21
湘湖壹号项目	2014.06	26,535,127.47	497,090,321.28	415,332,855.29	108,292,593.46
上虞城市之星项目	2015.12		1,761,034,480.73	679,260,430.80	1,081,774,049.93

小 计		4,789,675,512.55	8,275,555,055.48	9,013,578,289.52	4,051,652,278.51
-----	--	------------------	------------------	------------------	------------------

7. 其他流动资产

项 目	期末数	期初数
预缴的房产预售相关税金	1,096,950,369.10	1,003,950,260.71
理财产品		10,000,000.00
其他	660,237.24	853,436.40
合 计	1,097,610,606.34	1,014,803,697.11

8. 可供出售金融资产

(1) 明细情况

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售权益工具	589,616,000.00		589,616,000.00	10,000,000.00		10,000,000.00
其中：按公允价值计量的						
按成本计量的	589,616,000.00		589,616,000.00	10,000,000.00		10,000,000.00
合 计	589,616,000.00		589,616,000.00	10,000,000.00		10,000,000.00

(2) 期末按成本计量的可供出售金融资产

被投资单位	账面余额			
	期初数	本期增加	本期减少	期末数
杭州滨普房地产开发有限公司（以下简称滨普公司）	10,000,000.00			10,000,000.00
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		100,000,000.00
杭州三仁焱兴投资合伙企业（有限合伙）（以下简称三仁合伙公司）		40,000,000.00		40,000,000.00
宁波金丹丰股权投资合伙企业（有限合伙）（以下简称金丹丰合伙公司）		50,000,000.00		50,000,000.00
POTALA TOWER SEATILE, LLC		194,808,000.00		194,808,000.00
PATH OTHELLO, LLC		97,404,000.00		97,404,000.00
POTALA SHORELINE, LLC		97,404,000.00		97,404,000.00

小 计	10,000,000.00	579,616,000.00		589,616,000.00
-----	---------------	----------------	--	----------------

(续上表)

被投资单位	减值准备				在被投资单位 持股比例(%)	本期 现金红利
	期初数	本期增加	本期减少	期末数		
滨普公司					50.00[注 1]	
沃安公司					10.00	
三仁合伙公司					7.41	
金丹丰合伙公司					98.04[注 2]	
POTALA TOWER SEATILE, LLC					20.00[注 3]	
PATH OTHELLO, LLC					27.50[注 3]	
POTALA SHORELINE, LLC					40.00[注 3]	
小 计						

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

[注 2]：本公司对金丹丰合伙公司以出资额为限，本公司为有限合伙人，不执行合伙企业事务。

[注 3]：根据 POTALA TOWER SEATILE, LLC、PATH OTHELLO, LLC、POTALA SHORELINE, LLC 的投资协议约定，公司为上述三家公司的非管理公司成员，对其经营无重大影响。

9. 长期股权投资

(1) 2015 年 10 月，公司与中铁房地产集团浙江京城投资有限公司、平安不动产有限公司签订《合作备忘录》，上述三方共同设立京滨公司开发萧山区北干街道荣星社区 A-13-2 地块，持股比例分别为 33%、33%、34%，《合作备忘录》约定京滨公司经营方针、投资计划等均需所有股东一致同意方能通过，因此京滨公司系本公司的合营企业，截至 2015 年 12 月 31 日，公司尚未对京滨公司出资。

(2) 2015 年 9 月，公司与平安不动产有限公司签订《宝山区大杨镇祁连社区 121601 单元 B3-03 地块合作备忘录》，共同设立滨安公司开发宝山区大杨镇祁连社区 121601 单元 B3-03 地块，持股比例分别为 30%、70%，本公司对滨安公司具有重大影响，因此滨安公司系

本公司的联营企业，截至 2015 年 12 月 31 日，公司尚未对滨安公司出资。

10. 投资性房地产

项 目	房屋及建筑物	合 计
账面原值		
期初数	1,370,392,774.47	1,370,392,774.47
本期增加金额	814,963,410.72	814,963,410.72
存货转入	814,963,410.72	814,963,410.72
本期减少金额		
期末数	2,185,356,185.19	2,185,356,185.19
累计折旧和累计摊销		
期初数	169,795,104.04	169,795,104.04
本期增加金额	70,441,542.37	70,441,542.37
计提或摊销	70,441,542.37	70,441,542.37
本期减少金额		
期末数	240,236,646.41	240,236,646.41
减值准备		
期初数		
本期增加金额		
本期减少金额		
期末数		
账面价值		
期末账面价值	1,945,119,538.78	1,945,119,538.78
期初账面价值	1,200,597,670.43	1,200,597,670.43

11. 固定资产

项 目	房屋及建筑物	通用设备	专用设备	运输工具	合 计
-----	--------	------	------	------	-----

账面原值					
期初数	328,191,304.42	39,940,950.28	217,167,285.45	73,904,731.82	659,204,271.97
本期增加金额	2,843,541.41	2,020,551.25		10,596,086.01	15,460,178.67
1) 购置	855,619.17	1,836,747.75		10,596,086.01	13,288,452.93
2) 在建工程转入	1,987,922.24	183,803.50			2,171,725.74
本期减少金额		1,494,889.75		666,836.18	2,161,725.93
处置或报废		1,494,889.75		666,836.18	2,161,725.93
期末数	331,034,845.83	40,466,611.78	217,167,285.45	83,833,981.65	672,502,724.71
累计折旧					
期初数	158,720,035.70	26,588,825.52	78,351,252.25	39,581,566.62	303,241,680.09
本期增加金额	30,691,686.17	4,455,413.94	24,482,156.19	10,953,915.30	70,583,171.60
计提	30,691,686.17	4,455,413.94	24,482,156.19	10,953,915.30	70,583,171.60
本期减少金额		1,412,681.91		633,494.37	2,046,176.28
处置或报废		1,412,681.91		633,494.37	2,046,176.28
期末数	189,411,721.87	29,631,557.55	102,833,408.44	49,901,987.55	371,778,675.41
减值准备					
期初数					
本期增加金额					
本期减少金额					
期末数					
账面价值					
期末账面价值	141,623,123.96	10,835,054.23	114,333,877.01	33,931,994.10	300,724,049.30
期初账面价值	169,471,268.72	13,352,124.76	138,816,033.20	34,323,165.20	355,962,591.88

12. 在建工程

(1) 明细情况

项 目	期末数			期初数		
	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	676,919.79		676,919.79	112,521.79		112,521.79
合 计	676,919.79		676,919.79	112,521.79		112,521.79

(2) 重要在建工程项目本期变动情况

工程名称	预算数	期初数	本期增加	转入固定资产	其他减少	期末数
友好饭店零星工程		112,521.79	2,736,123.74	2,171,725.74		676,919.79
小 计		112,521.79	2,736,123.74	2,171,725.74		676,919.79

(续上表)

工程名称	工程累计投入 占预算比例(%)	工程 进度(%)	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(%)	资金来源
友好饭店零星工程						其他来源
小 计						

13. 无形资产

项 目	土地使用权	酒店管理软件	合 计
账面原值			
期初数	164,063,982.09	4,559,240.80	168,623,222.89
本期增加金额		14,000.00	14,000.00
购置		14,000.00	14,000.00
本期减少金额			
期末数	164,063,982.09	4,573,240.80	168,637,222.89
累计摊销			
期初数	39,087,830.43	3,079,768.56	42,167,598.99
本期增加金额	4,116,578.51	912,781.46	5,029,359.97
计提	4,116,578.51	912,781.46	5,029,359.97
本期减少金额			
期末数	43,204,408.94	3,992,550.02	47,196,958.96
减值准备			
期初数			

本期增加金额			
本期减少金额			
期末数			
账面价值			
期末账面价值	120,859,573.15	580,690.78	121,440,263.93
期初账面价值	124,976,151.66	1,479,472.24	126,455,623.90

14. 商誉

(1) 商誉账面原值

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初数	本期企业合并形成	本期减少	期末数
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) 其他说明

1) 友好饭店商誉

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

2) 东方海岸公司商誉

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

(3) 商誉的减值测试过程、参数及商誉减值损失确认方法

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

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

15. 长期待摊费用

项 目	期初数	本期增加	本期摊销	其他减少	期末数
房屋租金	2,155,000.00	481,800.00	2,106,350.00		530,450.00
合 计	2,155,000.00	481,800.00	2,106,350.00		530,450.00

16. 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

项 目	期末数		期初数	
	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	217,669,818.32	54,417,454.60	49,673,461.44	12,418,365.36
可弥补亏损	141,846,998.72	35,461,749.68	439,889,764.44	109,972,441.11
房产开发项目 相关税收备抵金	849,798,431.24	212,449,607.81	806,595,564.60	201,648,891.15
投资性房地产 计税基础差异	24,828,437.20	6,207,109.30	25,962,460.76	6,490,615.19
可抵扣的广告 宣传费	17,672,042.76	4,418,010.69	60,217,179.80	15,054,294.95
递延收益	259,145.92	64,786.48	7,417,807.28	1,854,451.82
合并抵销内部 未实现利润	270,106,246.53	67,526,561.63	239,527,156.62	59,881,789.15
合 计	1,522,181,120.69	380,545,280.19	1,629,283,394.94	407,320,848.73

(2) 未确认递延所得税资产明细

项 目	期末数	期初数
可抵扣暂时性差异	216,646,751.35	85,423,667.58
可抵扣亏损	436,295,805.79	378,517,024.00
小 计	652,942,557.14	463,940,691.58

(3) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年 份	期末数	期初数	备注
2016 年	46,124,533.08	50,092,265.94	

2017 年	54,196,714.86	57,406,238.31	
2018 年	78,280,553.01	86,176,252.22	
2019 年	162,775,033.31	184,833,287.54	
2020 年	94,918,971.53		
小 计	436,295,805.79	378,508,044.01	

17. 应付账款

项 目	期末数	期初数
房产开发未付工程款	1,313,970,361.62	1,649,128,443.73
其他采购款	31,425,956.68	12,134,261.75
合 计	1,345,396,318.30	1,661,262,705.48

18. 预收款项

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
购房款	17,539,534,625.46	13,400,067,821.48
租金	25,720,397.87	20,960,322.28
物业管理费	29,466,294.06	26,531,369.44
代建管理费		17,377,347.93
其他	4,627,686.11	4,988,365.51
合 计	17,599,349,003.50	13,469,925,226.64

(2) 账龄超过 1 年的大额预收款项主要为尚未结算的预收房款。

(3) 主要预售房产项目收款情况

项目名称	期末数	期初数	预售比例(%)
武林壹号项目	5,715,436,143.00	4,130,746,157.38	60.18
金色黎明三期	1,773,342,115.60	201,204,127.00	79.03
金色江南项目	1,555,985,389.00	736,939,990.00	100.00
华家池项目	1,474,357,839.00		17.03

衢州月亮湾二期项目	1,205,968,727.00	849,091,371.00	84.34
上虞城市之星项目	1,046,481,524.00	812,623,326.00	92.71
湘湖壹号项目	961,317,368.00	728,661,691.00	33.84
平湖万家花城-家和苑项目	748,734,224.00	214,739,621.00	92.61
萧山东方海岸项目	695,822,107.00		50.78
千岛湖东方海岸项目	690,510,003.86	408,016,066.00	44.07
西溪明珠项目	488,861,013.00	180,845,989.00	22.88
绍兴金色蓝庭项目	252,621,286.00	407,608,621.00	71.83
平湖万家花城-翠湖园项目	248,549,346.00		79.33
平湖万家花城-御湖园项目	4,900,000.00		
小 计	16,862,887,085.46	8,670,476,959.38	

19. 应付职工薪酬

(1) 明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
短期薪酬	81,663,183.35	330,264,548.52	321,361,585.46	90,566,146.41
离职后福利—设定提存计划	1,121,983.67	17,456,852.76	17,477,209.87	1,101,626.56
辞退福利		96,681.00	96,681.00	
合 计	82,785,167.02	347,818,082.28	338,935,476.33	91,667,772.97

(2) 短期薪酬明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
工资、奖金、津贴和补贴	79,875,528.93	290,250,090.10	281,558,240.46	88,567,378.57
职工福利费		16,256,880.89	16,256,880.89	
社会保险费	506,496.80	13,776,480.55	13,536,377.06	746,600.29
其中：医疗保险费	437,505.40	12,022,391.07	11,807,596.28	652,300.19
工伤保险费	21,323.42	615,211.72	608,689.57	27,845.57
生育保险费	47,667.98	1,138,877.76	1,120,091.21	66,454.53
住房公积金	84,586.00	5,367,292.89	5,443,306.89	8,572.00

工会经费和职工教育经费	1, 196, 571. 62	4, 613, 804. 09	4, 566, 780. 16	1, 243, 595. 55
小 计	81, 663, 183. 35	330, 264, 548. 52	321, 361, 585. 46	90, 566, 146. 41

(3) 设定提存计划明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
基本养老保险	1, 041, 142. 44	15, 857, 773. 62	15, 901, 421. 96	997, 494. 10
失业保险费	80, 841. 23	1, 599, 079. 14	1, 575, 787. 91	104, 132. 46
小 计	1, 121, 983. 67	17, 456, 852. 76	17, 477, 209. 87	1, 101, 626. 56

20. 应交税费

项 目	期末数	期初数
增值税	3, 207. 77	2, 332. 95
营业税	24, 600, 153. 71	8, 890, 590. 83
企业所得税	555, 969, 412. 53	415, 353, 161. 09
代扣代缴个人所得税	1, 333, 332. 80	334, 569. 83
城市维护建设税	1, 717, 301. 48	617, 987. 55
土地增值税	319, 829, 147. 70	441, 613, 000. 82
房产税	3, 439, 673. 62	3, 234, 475. 25
土地使用税	1, 262, 086. 34	1, 858, 269. 60
印花税	1, 102, 488. 27	499, 889. 82
教育费附加	242, 512. 43	168, 027. 69
地方教育附加	1, 688, 854. 10	1, 375, 083. 02
水利建设专项资金	728, 987. 78	3, 054, 915. 14
合 计	911, 917, 158. 53	877, 002, 303. 59

21. 应付利息

项 目	期末数	期初数
分期付息到期还本的长期借款利息	10, 909, 920. 82	15, 904, 618. 99
企业债券利息	6, 120, 000. 00	

合 计	17,029,920.82	15,904,618.99
-----	---------------	---------------

22. 其他应付款

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
押金保证金	118,088,304.08	83,920,840.36
合作开发项目合作方投入款及利息	3,926,722,143.94	5,283,675,213.65
财务资助款	155,663,000.00	287,300,000.00
应付暂收款	209,399,025.20	28,574,548.93
其他	539,846,268.75	325,476,289.61
合 计	4,949,718,741.97	6,008,946,892.55

(2) 账龄 1 年以上重要的其他应付款

项 目	期末数	未偿还或结转的原因
浙江中国小商品城集团股份有限公司	873,122,008.49	项目未完工[注 1]
浙江荣盛控股集团有限公司	448,092,054.79	项目未完工[注 2]
宣城市德信投资有限公司	379,401,390.00	项目未完工[注 3]
三花控股集团有限公司	393,137,758.61	项目未完工[注 4]
杭州盛元房产开发有限公司	128,307,987.48	项目未完工[注 5]
小 计	2,222,061,199.37	

[注 1]：系滨江商博公司股东按比例投入的款项。

[注 2]：系滨江盛元公司合作方杭州盛元房产开发有限公司之控股股东按比例投入的款项 185,092,054.79 元；滨江盛元海岸公司合作方杭州盛元房产开发有限公司之控股股东按比例投入的款项 263,000,000.00 元。

[注 3]：系滨江平湖滨江公司股东按比例投入的款项。

[注 4]：系滨江三花公司合作方浙江三花置业有限公司之控股股东按比例投入的款项。

[注 5]：系滨江盛元公司股东按比例投入的款项。

23. 一年内到期的非流动负债

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
一年内到期的长期借款	177,520,000.00	2,379,560,000.00
合 计	177,520,000.00	2,379,560,000.00

(2) 一年内到期的长期借款

项 目	期末数	期初数
抵押兼保证借款	140,000,000.00	1,573,000,000.00
抵押借款	37,520,000.00	235,560,000.00
质押兼保证借款		550,000,000.00
抵押兼质押兼保证		21,000,000.00
小 计	177,520,000.00	2,379,560,000.00

24. 长期借款

项 目	期末数	期初数
抵押兼保证借款	3,888,000,000.00	3,000,614,322.50
抵押借款	834,000,000.00	871,520,000.00
抵押兼质押兼保证	580,000,000.00	660,500,000.00
合 计	5,302,000,000.00	4,532,634,322.50

25. 应付债券

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
本金	900,000,000.00	
合 计	900,000,000.00	

(2) 应付债券增减变动

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初数	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末数
2015年度第一期中期票据	900,000,000.00	2015/11/13	2015/11/13-2018/11/13	900,000,000.00		900,000,000.00				900,000,000.00

小 计	900,000,000.00			900,000,000.00		900,000,000.00				900,000,000.00
-----	----------------	--	--	----------------	--	----------------	--	--	--	----------------

26. 递延收益

(1) 明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数	形成原因
政府补助	7,417,807.28		7,158,661.35	259,145.93	收到与资产相关的政府补助
合 计	7,417,807.28		7,158,661.35	259,145.93	

(2) 政府补助明细情况

项 目	期初数	本期新增 补助金额	本期计入营业 外收入金额	其他变动	期末数	与资产相关/与 收益相关
基坑补助款	7,417,807.28		7,158,661.35		259,145.93	与资产相关
小 计	7,417,807.28		7,158,661.35		259,145.93	

27. 股本

(1) 明细情况

项 目	期初数	本期增减变动（减少以“—”表示）					期末数
		发行 新股	送股	公积金 转股	其他	小计	
股份总数	1,352,000,000.00		811,200,000.00	540,800,000.00		1,352,000,000.00	2,704,000,000.00

(2) 其他说明

根据公司 2014 年年度权益分派实施公告，以公司 2014 年末总股本 1,352,000,000 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 1.50 元（含税），送红股 6 股；同时，以资本公积金转增股本，向全体股东每 10 股转增 4 股。

28. 资本公积

(1) 明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
股本溢价	564,822,846.55		540,800,000.00	24,022,846.55
合 计	564,822,846.55		540,800,000.00	24,022,846.55

(2) 本期增减变动详见本财务报表附注股本之说明。

29. 其他综合收益

项 目	期初数	本期发生额					期末数
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
以后不能重分类进损益的其他综合收益							
以后将重分类进损益的其他综合收益		3,969,155.16			3,969,155.16		3,969,155.16
其中：外币财务报表折算差额		3,969,155.16			3,969,155.16		3,969,155.16
其他综合收益合计		3,969,155.16			3,969,155.16		3,969,155.16

30. 盈余公积

(1) 明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积	676,000,000.00	21,356,087.56		697,356,087.56
合 计	676,000,000.00	21,356,087.56		697,356,087.56

(2) 本期增加系根据本期母公司实现的净利润提取 10%的法定盈余公积。

31. 未分配利润

项 目	本期数	上年同期数
期初未分配利润	5,367,935,942.05	4,743,730,883.24
加：本期归属于母公司所有者的净利润	1,002,862,807.10	829,044,722.00
减：提取法定盈余公积	21,356,087.56	56,119,663.19
应付普通股股利	202,799,999.98	148,720,000.00
转作股本的普通股股利	811,200,000.00	
期末未分配利润	5,335,442,661.61	5,367,935,942.05

(二) 合并利润表项目注释

1. 营业收入/营业成本

项 目	本期数		上年同期数	
	收入	成本	收入	成本
主营业务收入	12,405,151,953.88	8,489,868,061.89	11,636,172,090.57	9,103,139,088.17
其他业务收入	212,403,243.20	55,799,597.53	122,397,483.24	10,275,419.42
合 计	12,617,555,197.08	8,545,667,659.42	11,758,569,573.81	9,113,414,507.59

2. 营业税金及附加

项 目	本期数	上年同期数
营业税	631,308,137.00	587,395,915.40
城市维护建设税	44,102,192.32	41,035,176.36
教育费附加	18,942,343.97	17,624,500.36
地方教育附加	12,627,871.97	11,749,666.82
房产税	11,178,906.81	11,193,358.44
土地增值税	573,583,627.94	270,263,857.78
合 计	1,291,743,080.01	939,262,475.16

3. 销售费用

项 目	本期数	上年同期数
广告及宣传制作费	53,995,629.92	63,220,939.76
工资及福利	38,590,860.08	36,574,818.05
物料消耗费	5,999,539.69	4,912,267.90
渠道业务费	2,331,786.60	3,752,165.97
中介机构费	11,461,143.75	2,563,279.15
其他	7,740,561.42	6,143,582.51
合 计	120,119,521.46	117,167,053.34

4. 管理费用

项 目	本期数	上年同期数
工资及福利费	121,991,098.95	138,385,857.58
办公费及差旅费	28,455,784.12	19,510,111.46
水电费及燃料	16,219,640.55	14,035,303.83
业务招待费	8,477,650.34	8,042,553.54
折旧费及摊销费	30,090,899.16	13,068,419.63
税金	19,275,156.59	16,498,345.26
车辆使用费及维修费	12,985,924.81	9,792,973.88
中介机构费	9,966,101.56	5,984,014.36
服务费	5,226,334.25	4,882,372.64
其他	5,174,538.29	3,140,632.53
合 计	257,863,128.62	233,340,584.71

5. 财务费用

项 目	本期数	上年同期数
利息支出	172,366,857.50	202,042,051.24
利息收入	-12,375,554.76	-8,034,728.67
其他	7,951,468.45	6,898,306.79
合 计	167,942,771.19	200,905,629.36

6. 资产减值损失

项 目	本期数	上年同期数
坏账损失	64,480,094.18	-6,793,218.22
存货跌价损失	104,185,269.11	
合 计	168,665,363.29	-6,793,218.22

7. 投资收益

项 目	本期数	上年同期数
理财产品收益	874,132.32	784,099.89
合 计	874,132.32	784,099.89

8. 营业外收入

(1) 明细情况

项 目	本期数	上年同期数	计入本期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计	29,496.21	725.54	29,496.21
其中：固定资产处置利得	29,496.21	725.54	29,496.21
政府补助	17,307,179.66	20,676,081.16	17,307,179.66
罚没收入	23,000.00	155,000.00	23,000.00
违约金收入	11,698,823.30	1,619,066.14	11,698,823.30
其他	10,679.08	3,770.83	10,679.08
合 计	29,069,178.25	22,454,643.67	29,069,178.25

(2) 政府补助明细

补助项目	本期数	上年同期数	与资产相关/ 与收益相关
基坑补助款	7,158,661.35	12,582,192.72	与资产相关
秋石高速路三期工程施工临时占用公司土地补偿款	4,005,500.00		与收益相关
税费减免退税	3,399,033.31	3,702,762.11	与收益相关
高星级酒店财政奖励资金	1,026,300.00	970,100.00	与收益相关
服务业企业奖励	636,000.00	230,000.00	与收益相关
住宿转型补助	386,700.00		与收益相关
重点产业引导补助奖金	380,000.00		与收益相关
其他零星补助	314,985.00	410,826.33	与收益相关
东新街道财政补助		2,530,200.00	与收益相关
山海协作工程财政贴息资金		150,000.00	与收益相关
优秀楼宇奖励		100,000.00	与收益相关

小 计	17,307,179.66	20,676,081.16	
-----	---------------	---------------	--

9. 营业外支出

(1) 明细情况

项 目	本期数	上年同期数	计入本期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	66,879.65	170,571.31	66,879.65
其中：固定资产处置损失	66,879.65	170,571.31	66,879.65
水利建设专项资金	13,019,087.71	12,275,764.97	
罚款	4,812,906.77	1,518,303.79	4,812,906.77
滞纳金及利息	3,705,958.10	16,090.93	3,705,958.10
赔偿款	1,808,900.00	30,140.00	1,808,900.00
对外捐赠	350,000.00	9,221,400.00	350,000.00
其他	88,470.35		88,470.35
合 计	23,852,202.58	23,232,271.00	10,833,114.87

10. 所得税费用

(1) 明细情况

项 目	本期数	上年同期数
当期所得税费用	541,012,674.56	392,825,040.25
递延所得税费用	26,775,568.54	-37,553,513.01
合 计	567,788,243.10	355,271,527.24

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

项 目	本期数	上年同期数
利润总额	2,071,644,781.08	1,161,279,014.43
按法定税率计算的所得税费用	517,911,195.27	290,319,753.61
调整以前期间所得税的影响	-1,173,742.83	-8,030,069.47
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	3,800,324.30	2,294,868.45
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣	-11,911,724.38	-7,494,206.01

亏损的影响		
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	56,434,437.73	63,785,536.93
补确认以前年度未确认可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	-35,000.00	-12,093.18
冲回前期确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异的影响	2,762,753.01	14,407,736.91
所得税费用	567,788,243.10	355,271,527.24

(三) 合并现金流量表项目注释

1. 收到其他与经营活动有关的现金

项 目	本期数	上年同期数
政府补助	6,749,485.00	4,391,126.33
利息收入	12,375,554.76	8,034,728.67
收到押金保证金净额		30,201,007.18
收到佑康置地有限公司暂收款	170,000,000.00	
违约金收入	11,698,823.30	
其他	12,861,596.04	9,088,883.40
合 计	213,685,459.10	51,715,745.58

2. 支付其他与经营活动有关的现金

项 目	本期数	上年同期数
支付广告及宣传制作费、渠道业务费	56,327,416.52	68,941,284.88
支付办公费及差旅费	28,455,784.12	20,016,052.04
支付捐赠支出	350,000.00	9,221,400.00
支付水电费、燃料费及物料消耗费	22,219,180.24	18,731,994.38
支付押金保证金净额	11,004,062.29	
支付业务招待费	8,019,772.88	8,157,516.62
支付车辆使用费及维修费	12,985,924.81	10,082,905.96
支付中介服务费	21,427,245.31	5,984,014.36

支付的酒店管理费	5,226,334.25	4,882,372.64
支付的银行手续费	4,203,174.15	4,403,786.79
支付物业维修金净额	19,695,269.72	36,235,783.71
支付代垫款	27,440,360.44	
其他	23,731,986.03	13,001,357.61
合 计	241,086,510.76	199,658,468.99

3. 收到其他与投资活动有关的现金

项 目	本期数	上年同期数
收回合作项目外部股东财务资助款		916,610,381.79
合 计		916,610,381.79

4. 支付其他与投资活动有关的现金

项 目	本期数	上年同期数
支付拆借款	3,217,006,298.46	
合 计	3,217,006,298.46	

5. 收到其他与筹资活动有关的现金

项 目	本期数	上年同期数
收到合作项目股东投入的项目合作款	556,000,000.00	2,899,498,226.97
收到相关单位的财务资助款	52,063,000.00	279,000,000.00
合 计	608,063,000.00	3,178,498,226.97

6. 支付其他与筹资活动有关的现金

项 目	本期数	上年同期数
归还合作项目股东投入的项目合作款	2,135,942,951.54	
归还相关单位的财务资助款	183,700,000.00	500,000.00
支付的融资顾问费	2,540,085.00	11,508,800.00
支付信托保障基金	8,973,000.00	

合 计	2,331,156,036.54	12,008,800.00
-----	------------------	---------------

7. 现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

补充资料	本期数	上年同期数
1) 将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	1,503,856,537.98	806,007,487.19
加: 资产减值准备	168,665,363.29	-6,793,218.22
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	141,024,713.97	116,379,150.15
无形资产摊销	5,029,359.97	5,028,426.67
长期待摊费用摊销	2,106,350.00	2,045,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益以“-”号填列)	37,383.44	169,845.77
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)		
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)		
财务费用(收益以“-”号填列)	175,962,851.76	204,836,251.24
投资损失(收益以“-”号填列)	-874,132.32	-784,099.89
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	26,775,568.54	-37,553,513.01
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)		
存货的减少(增加以“-”号填列)	2,128,255,711.99	-2,392,366,083.59
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-1,841,661,363.00	3,241,613,529.33
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	5,739,430,897.55	-3,255,625,223.42
其他		
经营活动产生的现金流量净额	8,048,609,243.17	-1,317,042,447.78
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	3,564,443,821.71	1,866,281,745.88
减: 现金的期初余额	1,866,281,745.88	2,026,940,584.56
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	1,698,162,075.83	-160,658,838.68

(2) 现金和现金等价物的构成

项 目	期末数	期初数
1) 现金	3,564,443,821.71	1,866,281,745.88
其中: 库存现金	1,591,940.82	1,421,239.03
可随时用于支付的银行存款	3,562,851,880.89	1,864,860,506.85
可随时用于支付的其他货币资金		
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
2) 现金等价物		
其中: 三个月内到期的债券投资		
3) 期末现金及现金等价物余额	3,564,443,821.71	1,866,281,745.88

(3) 现金流量表补充资料的说明

1) 2015 年 12 月 31 日, 其他货币资金余额系代建项目保函保证金 7,079,570.00 元, 电力保函保证金 200,000.00 元, 质量保证金 63,669.00 元, 农民工工资保障金 3,255,657.10 元, 中介业务保证金 200,000.00 元和监管账户余额 4,799.26 元。

2) 2014 年 12 月 31 日, 其他货币资金余额系代建项目保函保证金 7,079,570.00 元, 电力保函保证金 200,000.00 元, 电费保证金 135,862.62 元, 质量保证金 63,512.59 元, 农民工工资保障金 3,244,390.75 元, 中介业务保证金 200,000.00 元和监管账户余额 4,154.98 元。

(四) 其他

1. 所有权或使用权受到限制的资产

项 目	期末账面原值	受限原因
货币资金	10,803,695.36	详见本财务报表附注之货币资金说明
存货	8,057,877,604.68	为借款提供抵押担保
固定资产	331,034,845.83	为借款提供抵押担保
投资性房地产	513,717,714.11	为借款提供抵押担保
无形资产	164,063,982.09	为借款提供抵押担保
合 计	9,077,497,842.07	

2. 外币货币性项目

项 目	期末外币余额	折算汇率	期末折算成人民币余额
货币资金	10,397,212.76	6.4936	67,515,340.78
其中：美元	10,397,212.76	6.4936	67,515,340.78

六、合并范围的变更

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
滨润公司	设立	2015-03-09	180,000,000.00	30.00%
上海滨顺公司	设立	2015-04-30	450,000,000.00	100.00%
香港公司	设立	2015-07-06	USD10,000,000.00	100.00%
BinShun Limited Liability Company	设立	2015-7-14	USD600,000.00	100.00%
Binjiang Limited Partnership	设立	2015-7-14	USD59,400,000.00	100.00%
Binjiang Othello Corp	设立	2015-7-20	USD15,000,000.00	100.00%
Binjiang Shoreline Corp	设立	2015-7-20	USD15,000,000.00	100.00%
Binjiang Tower Corp	设立	2015-7-20	USD30,000,000.00	100.00%

七、在其他主体中的权益

(一) 在重要子公司中的权益

1. 重要子公司的构成

(1) 基本情况

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
房产管理公司	杭州	杭州	房地产业	100		设立
滨绿公司	杭州	杭州	房地产业	50		设立
滨江盛元公司	杭州	杭州	房地产业	50		设立
镜湖置业公司	绍兴	绍兴	房地产业	100		设立
万家星城公司	杭州	杭州	房地产业	100		设立
滨江城东公司	杭州	杭州	房地产业	100		设立
滨江三花公司	杭州	杭州	房地产业	51		设立
滨江酒店公司	杭州	杭州	住宿和餐饮业	100		设立
滨江经纪公司	杭州	杭州	房地产中介		100	设立
曙光公司	杭州	杭州	房地产业	100		设立
滨凯公司	杭州	杭州	房地产业	100		设立
绍兴蓝庭公司	绍兴	绍兴	房地产业	100		设立
上虞置业公司	上虞	上虞	房地产业	100		设立
金华蓝庭公司	金华	金华	房地产业	100		设立
滨江西部公司	杭州	杭州	房地产业	100		设立
滨江建设公司	杭州	杭州	服务业	100		设立
滨江游艇公司	杭州	杭州	服务业	100		设立
滨江南部公司	杭州	杭州	房地产业	100		设立
上海滨顺公司	上海	上海	投资行业	100		设立
盛元海岸公司	杭州	杭州	房地产业	50		设立
滨江商博公司	杭州	杭州	房地产业	51		设立
平湖滨江公司	平湖	平湖	房地产业	35.10		设立
滨润公司	杭州	杭州	房地产业	30		设立
香港公司	香港	香港	投资行业		100	设立

BinShun Limited Liability Company	美国	美国	投资行业		100	设立
Binjiang Limited Partnership	美国	美国	投资行业		100	设立
Binjiang Othello Corp	美国	美国	投资行业		100	设立
Binjiang Shoreline Corp	美国	美国	投资行业		100	设立
Binjiang Tower Corp	美国	美国	投资行业		100	设立
滨江物业公司	杭州	杭州	服务业	100		同一控制下企业合并
友好饭店	杭州	杭州	服务业	100		非同一控制下企业合并
东方海岸公司	杭州	杭州	房地产业	100		非同一控制下企业合并
滨江衢州公司	衢州	衢州	房地产业	100		非同一控制下企业合并

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

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

2) 根据滨江盛元公司、盛元海岸公司、平湖滨江公司和滨润公司的章程约定,公司对上述四家公司的财务和经营政策能够实施控制,故将其纳入合并财务报表范围。

2. 重要的非全资子公司

(1) 明细情况

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
滨绿公司	50.00	456,075,251.00		1,091,171,452.39
滨江盛元公司	50.00	75,555,840.24		368,970,636.95
滨江三花公司	49.00	4,444,486.39		66,102,698.32
盛元海岸公司	50.00	-3,977,528.46		20,530,434.35
滨江商博公司	49.00	-1,571,590.68		190,463,757.88
平湖滨江公司	64.90	-20,322,296.88		22,540,196.67
滨润公司	70.00	-9,210,430.73		410,789,569.27

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

3. 重要非全资子公司的主要财务信息

(1) 资产和负债情况

子公司 名称	期末数					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
滨绿公司	10,066,293,605.01	30,702,284.30	10,096,995,889.31	6,296,717,415.43	1,570,000,000.00	7,866,717,415.43
滨江盛元公司	3,277,921,636.27	340,497.63	3,278,262,133.90	2,517,521,410.48		2,517,521,410.48
滨江三花公司	2,634,575,049.85	133,720,614.96	2,768,295,664.81	2,350,379,926.55	160,000,000.00	2,510,379,926.55
盛元海岸公司	1,855,858,122.03	293,689.86	1,856,151,811.89	1,123,790,943.20	691,300,000.00	1,815,090,943.20
滨江商博公司	5,567,125,712.67		5,567,125,712.67	3,378,424,165.98	1,800,000,000.00	5,178,424,165.98
平湖滨江公司	2,582,288,137.86	562,245.71	2,582,850,383.57	2,478,119,726.15	70,000,000.00	2,548,119,726.15
滨润公司	1,389,543,577.31		1,389,543,577.31	802,701,335.50		802,701,335.50

(续上表)

子公司 名称	期初数					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
滨绿公司	7,613,584,409.99	30,271,098.49	7,643,855,508.48	5,269,102,252.71	1,080,000,000.00	6,349,102,252.71
滨江盛元公司	3,228,139,012.48	208,724.00	3,228,347,736.48	2,615,458,458.26		2,615,458,458.26
滨江三花公司	4,255,729,196.99	57,973,777.15	4,313,702,974.14	4,187,869,888.57		4,187,869,888.57
盛元海岸公司	1,522,648,999.10	5,050.00	1,522,654,049.10	1,473,638,123.48		1,473,638,123.48
滨江商博公司	5,167,061,994.73		5,167,061,994.73	4,275,153,120.12	500,000,000.00	4,775,153,120.12
平湖滨江公司	1,568,297,695.59	737,084.43	1,569,034,780.02	1,502,990,876.25		1,502,990,876.25
滨润公司						

(2) 损益和现金流量情况

子公司 名称	本期数				上年同期数			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
滨绿公司	3,653,828,934.00	935,525,218.11	935,525,218.11	3,262,135,145.22		-12,663,923.34	-12,663,923.34	1,002,364,153.21

滨江盛元公司	693,106,390.00	147,851,445.20	147,851,445.20	401,210,510.55	867,804,733.00	129,123,342.68	129,123,342.68	17,780,050.81
滨江三花公司	2,503,909,571.00	132,082,652.69	132,082,652.69	1,355,942,730.00		-3,857,767.96	-3,857,767.96	206,872,078.90
盛元海岸公司		-7,955,056.93	-7,955,056.93	508,799,140.36		-937,011.51	-937,011.51	-496,204,739.75
滨江商博公司		-3,207,327.92	-3,207,327.92	1,245,041,176.82		-83,267,149.35	-83,267,149.35	-2,381,501,419.18
平湖滨江公司		-31,313,246.35	-31,313,246.35	-297,162,382.66		-33,956,096.23	-33,956,096.23	-1,065,236,546.84
滨润公司		-13,157,758.19	-13,157,758.19	-1,324,770,433.18				

(二) 在合营企业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	
上海滨安房地产开发有限公司 (以下简称滨安公司)	上海	上海	房地产业	30.00		权益法核算
杭州京滨置业有限公司(以下简称京滨公司)	杭州	杭州	房地产业	33.00		权益法核算

2. 重要合营企业的主要财务信息

本期京滨企业尚未开始营业。

3. 重要联营企业的主要财务信息

项 目	期末数/本期数	期初数/上年同期数
	滨安公司	滨安公司
流动资产	3,465,440,843.24	
非流动资产		
资产合计	3,465,440,843.24	
流动负债	3,465,500,000.00	
非流动负债		

负债合计	3,465,500,000.00	
少数股东权益		
归属于母公司所有者权益	-59,156.76	
按持股比例计算的净资产份额	-17,747.03	
调整事项		
商誉		
内部交易未实现利润		
其他		
对联营企业权益投资的账面价值		
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值		
营业收入		
净利润	-59,156.76	
终止经营的净利润		
其他综合收益		
综合收益总额	-59,156.76	
本期收到的来自联营企业的股利		

八、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、流动风险及市场风险。管理层已审议并批准管理这些风险的政策，概括如下。

（一）信用风险

信用风险，是指金融工具的一方不能履行义务，造成另一方发生财务损失的风险。

本公司的信用风险主要来自银行存款和应收款项。为控制上述相关风险，本公司分别采

取了以下措施。

1. 银行存款

本公司将银行存款存放于信用评级较高的金融机构，故其信用风险较低。

2. 应收款项

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

本公司的应收款项中未逾期且未减值的金额，以及虽已逾期但未减值的金额和逾期账龄分析如下：

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

(续上表)

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

(二) 流动风险

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

金融负债					
银行借款	5,479,520,000.00	6,510,421,040.61	552,632,898.75	4,327,118,541.72	1,630,669,600.14
应付账款	1,345,396,318.30	1,345,396,318.30	1,345,396,318.30		
其他应付款	4,949,718,741.97	4,949,718,741.97	4,949,718,741.97		
应付利息	17,029,920.82	17,029,920.82	17,029,920.82		
应付债券	900,000,000.00	1,049,197,500.00	52,012,500.00	997,185,000.00	
小 计	12,691,664,981.09	13,871,763,521.70	6,916,790,379.84	5,324,303,541.72	1,630,669,600.14

(续上表)

项 目	期初数				
	账面价值	未折现合同金额	1 年以内	1-3 年	3 年以上
金融负债					
银行借款	6,912,194,322.50	8,151,584,706.28	2,472,153,718.05	2,675,525,691.99	3,003,905,296.24
应付账款	1,661,262,705.48	1,661,262,705.48	1,661,262,705.48		
其他应付款	6,008,946,892.55	6,008,946,892.55	6,008,946,892.55		
应付利息	15,904,618.99	15,904,618.99	15,904,618.99		
小 计	14,598,308,539.52	15,837,698,923.30	10,158,267,935.07	2,675,525,691.99	3,003,905,296.24

(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2015年12月31日，本公司以浮动利率计息的银行借款人民币4,879,520,000.00元(2014年12月31日：人民币6,912,194,322.50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57,811,461.25元(2014年12月31日：减少/增加人民币57,335,998.57元)，净利润减少/增加人民币57,811,461.25元(2014年：减少/增加人民币57,335,998.57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。对于外币资产和负债，如果出现短期的失衡情况，本公司会在必要时按市场汇率买卖外币，以确保将净风险敞口维持在可接受的水平。本公司于中国内地经营，且主要活动以人民币计价。因此，本公司所承担的外汇变动市场风险不重大。

本公司期末外币货币性资产和负债情况见本财务报表附注合并财务报表项目注释其他之外币货币性项目说明。

九、关联方及关联交易

(一) 关联方情况

1. 本公司的母公司情况

(1) 本公司的母公司

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本公司的持股比例 (%)	母公司对本公司的表决权比例 (%)
杭州滨江投资控股有限公司 (以下简称滨江控股公司)	杭州	房地产业	5,000 万元	45.31	45.31

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

2. 本公司的子公司情况详见本财务报表附注在其他主体中的权益之说明。

3. 本公司重要的合营或联营企业详见本财务报表附注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	与本公司关系
滨安公司	公司之联营企业
京滨公司	公司之合营企业

4. 本公司的其他关联方情况

其他关联方名称 (自然人姓名)	其他关联方与本公司关系
戚金兴	公司实际控制人、董事长

朱慧明	公司自然人股东、董事兼总经理
戚加奇	公司董事长戚金兴先生之子
胡宇婕	公司董事、副总经理、董秘李渊先生之配偶
朱书莹	公司总经理朱慧明先生之女
卢蕙	公司财务总监沈伟东之配偶
普特房产公司	母公司滨江控股公司间接控制的合伙企业投资的项目公司
滨普公司	母公司滨江控股公司间接控制的合伙企业投资的项目公司
杭州滨江餐饮管理有限公司	同受同一实际控制人控制
杭州佳杰塑钢门窗工程有限公司	公司自然人股东朱慧明之关联公司

（二）关联交易情况

1. 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

（1）采购商品和接受劳务的关联交易

关联方	关联交易内容	本期数	上年同期数
杭州滨江餐饮管理有限公司	餐饮服务	2,561,703.40	3,168,975.28

（2）出售商品和提供劳务的关联交易

关联方	关联交易内容	本期数	上年同期数
普特房产公司	代建服务	44,676,940.84	5,435,301.89
滨普公司	代建服务	63,367,358.99	47,622,652.07
普特房产公司	物业服务费	781,457.07	
滨普公司	物业服务费	169,945.27	1,169,196.95

2. 关联方资金拆借

（1）公司期初非经营性占用滨江控股公司资金 30,000,000.00 元，本期向其借入资金 310,000,000.00 元，归还资金 340,000,000.00 元，双方约定不计息，截至 2015 年 12 月 31 日，款项已结清。

（2）公司期初非经营性占用普特房产公司资金 50,000,000.00 元，本期向其借入资金 5,000,000.00 元，归还资金 55,000,000.00 元，双方约定不计息，截至 2015 年 12 月 31 日，

款项已结清。

(3) 公司期初非经营性占用滨普公司资金 100,000,000.00 元，本期向其借入资金 10,100,000.00 元，归还资金 110,100,000.00 元，双方约定不计息，截至 2015 年 12 月 31 日，款项已结清。

(4) 公司本期向滨安公司借出资金 1,040,000,000.00 元，双方约定不计息，截至 2015 年 12 月 31 日，尚有 1,040,000,000.00 元的款项未结清。

(5) 公司本期向京滨公司借出资金 321,824,250.00 元，双方约定不计息，截至 2015 年 12 月 31 日，尚有 321,824,250.00 元的款项未结清。

3. 关键管理人员报酬

项 目	本期数	上年同期数
关键管理人员报酬	778.25 万元	777.50 万元

(三) 关联方应收应付款项

1. 应收关联方款项

项目名称	关联方	期末数		期初数	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	普特房产公司	30,112,242.73	1,505,612.14	5,435,301.89	271,765.09
	滨普公司	5,990,011.06	299,500.55		
小 计		36,102,253.79	1,805,112.69	5,435,301.89	271,765.09
其他应收款	京滨公司	321,824,250.00	3,218,242.50		
	滨安公司	1,040,000,000.00	10,400,000.00		
小 计		1,361,824,250.00	13,618,242.50		

2. 应付关联方款项

项目名称	关联方	期末数	期初数
预收款项	胡宇婕	1,000,000.00	1,000,000.00
	朱书莹		1,000,000.00
	戚加奇		1,000,000.00
	卢薏	1,050,000.00	1,050,000.00

	滨普公司		17,377,347.93
小 计		2,050,000.00	21,427,347.93
其他应付款	滨江控股公司		30,000,000.00
	滨普公司		100,000,000.00
	普特房产公司		50,000,000.00
	杭州佳杰塑钢门窗工程有限公司	50,000.00	50,000.00
	杭州滨江餐饮管理有限公司	1,161,392.20	
小 计		1,211,392.20	180,050,000.00

十、承诺及或有事项

（一）重要承诺事项

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。

（二）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 2015 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 692,701.38 万元。

2. 截至资产负债表日，除上述事项外本公司不存在需要披露的重大或有事项。

十一、资产负债表日后事项

（一）资产负债表日后利润分配情况

拟分配的利润或股利	以非公开发行后的 3,111,443,890 股为基数，向全体股东每 10 股派 0.33 元人民币现金红利（含税）
-----------	--

（二）2016 年 1 月，公司投资 150 万元与浙江普华天勤股权投资管理有限公司合作设立杭州滨江普华股权投资管理有限公司（以下简称管理公司），注册资本为 500 万元，本公司持股比例为 30%，在管理公司成立后，公司与管理公司合作设立杭州滨江普华天晴股权投资合伙企业（有限合伙），管理公司作为普通合伙人出资 10 万元，公司作为有限合伙人出资 9,990 万元，工商登记手续已于 2016 年 2 月完成。

(三) 2016 年 1 月，公司以 270,860,000 元竞得余政储出[2015]64 号地块，公司将与杭州滨林企业管理有限公司成立项目公司开发该项目，公司投资比例为 51%，杭州滨林企业管理有限公司投资比例为 49%。

(四) 2016 年 2 月，公司以 10.52 亿元竞得河北建设投资集团有限责任公司持有浙江润德天成实业投资有限公司 100%的股权及对浙江润德天成实业投资有限公司债权本金 2,200 万元及相关权利、对浙江锦绣天成置业有限公司 10 亿元债权本金及相关权利。

(五) 2016 年 3 月，公司以 1 亿元投资设立全资子公司杭州滨创股权投资有限公司，经营范围：服务：非证券业务的投资、投资管理咨询。

(六) 2016 年 3 月，公司与杭州佳平影业有限公司（以下简称“佳平影业”）签订了《电视剧〈鸡毛飞上天〉联合摄制合同书》（以下简称“合同”），合同约定双方合作投资拍摄电视剧《鸡毛飞上天》，该剧总投资额为人民币 1.3 亿元，公司投资额为人民币 2,600 万元。

(七) 2016 年 4 月，公司与宁波梅山保税港区软银丹丰股权投资合伙企业（普通合伙）（以下简称“软银丹丰”）共同设立上海永绥创业投资合伙企业（有限合伙）（以下简称“永绥创业”），软银丹丰作为普通合伙人出资人民币 100 万元，公司作为有限合伙人出资人民币 22,508.988 万元。公司人每年向普通合伙人支付实际出资额 2%的项目管理费，且向普通合伙人一共支付 5 年项目管理费，当永绥创业年均投资收益率低于 8%时，永绥创业不向公司支付业绩报酬；当年均投资收益率等于或高于 8%时，永绥创业向公司按项目投资收益 30%的比例支付业绩报酬。

2016 年 4 月，公司与宁波丹丰股权投资合伙企业（有限合伙）（以下简称“宁波丹丰”）共同设立上海吉劭创业投资合伙企业（有限合伙）（以下简称“吉劭创业”），宁波丹丰作为普通合伙人出资人民币 100 万元，公司作为有限合伙人出资人民币 9,702.15 万元。公司人每年向普通合伙人支付实际出资额 2%的项目管理费，且向普通合伙人一共支付 5 年项目管理费，当吉劭创业年均投资收益率低于 8%时，吉劭创业不向公司支付业绩报酬；当年均投资收益率等于或高于 8%时，吉劭创业向公司按项目投资收益 20%的比例支付业绩报酬。

永绥创业与吉劭创业是针对投资一家全球领先的柔性固态锂电池生产企业这一特定目标设立的合伙企业，未来会投资以下一代锂电池、新能源汽车、生物技术等为主的战略创新高科技企业。

(八) 2016 年 3 月，公司以 6.76 元/股非公开发行 A 股股票，发行数量为 407,443,890

股，募集资金总额为 2,754,320,696.40 元，募集资金净额为 2,721,213,731.18 元，分别由深圳平安大华汇通财富管理有限公司、兴业财富资产管理有限公司、财通基金管理有限公司、华龙证券股份有限公司认购，认购股份数量分别为 82,840,000 股、124,253,535 股、76,090,000 股、124,260,355 股。

(九) 除上述事项外，本公司无其他需要披露的重大资产负债表日后事项中的非调整事项。

十二、其他重要事项

(一) 分部信息

1. 报告分部的确定依据与会计政策

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

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

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

2. 报告分部的财务信息

行业分部

项目	房地产业	酒店业	物业服务业	其他	分部间抵销	合计
主营业务收入	12,061,973,413.11	171,048,936.62	192,843,119.26		-20,713,515.11	12,405,151,953.88
主营业务成本	8,253,832,475.63	92,613,663.93	162,484,407.16		-19,062,484.83	8,489,868,061.89
资产总额	40,831,766,807.59	685,120,753.48	99,048,129.61	1,421,110,561.11	-806,828,693.06	42,230,217,558.73
负债总额	31,131,528,329.27	595,563,730.91	76,604,766.47	305,095,379.49	-813,934,144.12	31,294,858,062.02

(二) 股东股权质押

截至 2015 年 12 月 31 日，滨江控股公司共持有公司股份 122,512 万股，占公司股份总数的 45.31%，滨江控股公司累计已质押其持有的公司股份 41,818 万股，占公司股份总数的

15.47%。

（三）对外投资

公司于2015年2月13日与（美国）DARGEY DEVELOPMENT, LLC 签订投资意向协议。根据意向协议的约定,公司拟合计投资6,000万美元参与位于西雅图的3处物业的开发,该3处物业由DARGEY DEVELOPMENT, LLC 及其关联方投资开发。

2015年5月16日,公司全资子公司上海滨顺公司与POTALA TOWER SEATTLE, LLC、PATH OTHELLO, LLC、POTALA SHORELINE, LLC 正式签署认购协议。并在报告期内完成了全部的承诺投资。

（1）POTALA TOWER SEATTLE, LLC: 该公司从事位于华盛顿州金郡西雅图市第4大道2116号的多用途物业项目开发。该项目为一幢41层建筑,开发完成后将包括一家拥有142间房间的精品酒店和339套住宅公寓。该处物业预计总投资1.88亿美元。公司投入3,000万美元的股权投资,享受20%的初始投资人股权权益。

（2）PATH OTHELLO, LLC: 该公司从事位于华盛顿州金郡西雅图市奥赛罗南街和马丁路德金南大道西南角的多用途公寓物业项目开发,包括490套公寓单元。该处物业预计总投资1.1亿美元。公司投入1,500万美元的股权投资,享受27.5%的初始投资人股权权益。

（3）POTALA SHORELINE, LLC: 该公司从事位于华盛顿州金郡海岸线市第155大道北900-904号和奥罗拉大道北15555-15565号的多用途公寓物业项目开发,包括309套公寓单元。该处物业预计总投资7,000万美元。公司投入1,500万美元的股权投资,享受40%的初始投资人股权权益。

这三个公司因为美国项目公司及项目公司的合资股东涉及美国SEC诉讼案而被法院冻结,目前公司正在进行关于Tower项目的重组事宜以及其他两个项目投资撤销事宜的商讨。

十三、母公司财务报表主要项目注释

（一）母公司资产负债表项目注释

1. 应收账款

（1）明细情况

1) 类别明细情况

种 类	期末数		
	账面余额	坏账准备	账面价值

	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按信用风险特征组合计提坏账准备	33,292,483.56	100.00	4,975,356.53	14.94	28,317,127.03
合 计	33,292,483.56	100.00	4,975,356.53	14.94	28,317,127.03

(续上表)

种 类	期初数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按信用风险特征组合计提坏账准备	23,075,137.78	100.00	2,234,017.61	9.68	20,841,120.17
合 计	23,075,137.78	100.00	2,234,017.61	9.68	20,841,120.17

2) 组合中, 采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账 龄	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	10,217,345.78	510,867.29	5.00
1-2 年	1,533,751.25	153,375.13	10.00
2-3 年	21,537,840.53	4,307,568.11	20.00
5 年以上	3,546.00	3,546.00	100.00
小 计	33,292,483.56	4,975,356.53	14.94

(2) 本期计提坏账准备金额 2,741,338.92 元。

(3) 应收账款金额前 5 名情况

单位名称	账面余额	占应收账款余额的比例 (%)	坏账准备
杭州四季青服装发展有限公司	9,474,547.52	28.46	473,727.38
客户一	8,696,280.00	26.12	1,739,256.00
客户二	8,410,566.00	25.26	1,682,113.20
杭州市江干区普福社区综合改造指挥部	4,327,038.55	13.00	624,892.29
杭州市江干区艮山东路北区块开发建设指挥部办公室	2,137,711.07	6.42	427,542.21
小 计	33,046,143.14	99.26	4,947,531.08

2. 其他应收款

(1) 明细情况

1) 类别明细情况

种 类	期末数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按信用风险特征组合计提坏账准备	6,574,319,304.21	100.00	106,350,015.85	1.62	6,467,969,288.36
合 计	6,574,319,304.21	100.00	106,350,015.85	1.62	6,467,969,288.36

(续上表)

种 类	期初数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按信用风险特征组合计提坏账准备	7,855,518,990.70	100.00	105,906,533.51	1.35	7,749,612,457.19
合 计	7,855,518,990.70	100.00	105,906,533.51	1.35	7,749,612,457.19

2) 组合中, 采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账 龄	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	23,300,938.81	1,165,046.94	5.00
1-2 年	244,309.08	24,430.91	10.00
2-3 年	12,382,910.74	2,476,582.15	20.00
3-5 年	5,460,400.56	4,368,320.45	80.00
5 年以上	33,319,523.18	33,319,523.18	100.00
小 计	74,708,082.37	41,353,903.63	55.35

3) 组合中, 采用余额百分比法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 (%)
合并范围内关联方余额	5,117,786,971.84	51,177,869.72	1.00
大额政府保证金	20,000,000.00	200,000.00	1.00
财务资助款	1,361,824,250.00	13,618,242.50	1.00

小 计	6,499,611,221.84	64,996,112.22	1.00
-----	------------------	---------------	------

(2) 本期计提坏账准备金额 443,482.34 元。

(3) 其他应收款项性质分类情况

款项性质	期末数	期初数
押金保证金	40,000,000.00	67,891.53
拆借款	6,480,636,221.84	7,798,757,580.52
应收暂付款		8,724,184.50
物业维修基金	45,234,212.39	46,375,664.44
其他	8,448,869.98	1,593,669.71
合 计	6,574,319,304.21	7,855,518,990.70

(4) 其他应收款金额前 5 名情况

单位名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款 余额的比例(%)	坏账准备
滨江西部公司	拆借款	1,733,858,833.33	[注 1]	26.37	17,338,588.33
滨安公司	拆借款	1,040,000,000.00	1 年内	15.82	10,400,000.00
滨江商博公司	拆借款	952,786,843.78	[注 2]	14.49	9,527,868.44
滨江盛元公司	拆借款	586,018,250.00	[注 3]	8.91	5,860,182.50
平湖万家花城公司	拆借款	465,011,946.31	[注 4]	7.07	4,650,119.46
小 计		4,777,675,873.42		72.66	47,776,758.73

[注 1]: 1 年内 834,158,833.33, 1-2 年 112,000,000.00 元, 2-3 年 119,000,000.00 元, 3-4 年 182,000,000.00 元, 4-5 年 486,700,000.00 元。

[注 2]: 1 年内 170,653,088.78 元, 1-2 年 782,133,755.00 元。

[注 3]: 1 年内 105,000,000.00 元, 1-2 年 481,018,250.00 元。

[注 4]: 1 年内 83,436,336.31 元, 1-2 年 381,575,610.00 元。

3. 长期股权投资

(1) 明细情况

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	减值	账面价值	账面余额	减值	账面价值

		准备			准备	
对子公司投资	4,264,352,151.90		4,264,352,151.90	3,634,352,151.90		3,634,352,151.90
合 计	4,264,352,151.90		4,264,352,151.90	3,634,352,151.90		3,634,352,151.90

(2) 对子公司投资

被投资单位	期初数	本期增加	本期减少	期末数	本期计提 减值准备	减值准备 期末数
房产管理公司	20,000,000.00			20,000,000.00		
滨绿公司	694,570,094.00			694,570,094.00		
友好饭店	220,941,842.28			220,941,842.28		
镜湖置业公司	10,000,000.00			10,000,000.00		
滨江盛元公司	250,000,000.00			250,000,000.00		
东方海岸公司	320,000,000.00			320,000,000.00		
万家星城公司	10,000,000.00			10,000,000.00		
滨江物业公司	6,971,448.24			6,971,448.24		
滨江酒店公司	160,000,000.00			160,000,000.00		
滨江城东公司	10,000,000.00			10,000,000.00		
滨江三花公司	153,000,000.00			153,000,000.00		
曙光公司	10,000,000.00			10,000,000.00		
滨江衢州公司	275,000,000.00			275,000,000.00		
滨凯公司	10,000,000.00			10,000,000.00		
上虞置业公司	4,858,524.81			4,858,524.81		
金华蓝庭公司	550,000,000.00			550,000,000.00		
滨江西部公司	200,000,000.00			200,000,000.00		
滨江建设公司	10,000,000.00			10,000,000.00		
绍兴蓝庭公司	348,910,242.57			348,910,242.57		
滨江游艇公司	5,000,000.00			5,000,000.00		
滨江南部公司	50,000,000.00			50,000,000.00		
盛元海岸公司	25,000,000.00			25,000,000.00		

滨江商博公司	255,000,000.00			255,000,000.00		
平湖滨江公司	35,100,000.00			35,100,000.00		
滨润公司		180,000,000.00		180,000,000.00		
上海滨顺公司		450,000,000.00		450,000,000.00		
小 计	3,634,352,151.90	630,000,000.00		4,264,352,151.90		

(3) 对联营、合营企业投资

详见本财务报表附注五（一）长期股权投资之说明。

(二) 母公司利润表项目注释

1. 营业收入/营业成本

项 目	本期数		上年同期数	
	收入	成本	收入	成本
主营业务收入	805,119,429.00	469,563,236.55	3,730,151,987.00	2,619,999,834.11
其他业务收入	74,525,676.94	11,177,743.33	73,449,543.19	12,059,759.43
合 计	879,645,105.94	480,740,979.88	3,803,601,530.19	2,632,059,593.54

2. 投资收益

(1) 明细情况

项 目	本期数	上年同期数
成本法核算的长期股权投资收益	33,000,000.00	64,000,000.00
信托基金收益	4,703,718.25	
合 计	37,703,718.25	64,000,000.00

(2) 按成本法核算的长期股权投资收益

被投资单位	本期数	上年同期数	本期比上期增减变动的原因
镜湖置业公司	33,000,000.00	64,000,000.00	本期分红减少
小 计	33,000,000.00	64,000,000.00	

十四、其他补充资料

(一) 非经常性损益明细表

项 目	金 额	说 明
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	-37,383.44	
越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免	3,399,033.31	
计入当期损益的政府补助（与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外）	13,908,146.35	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益	874,132.32	
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、金融负债产生的公允价值变动收益，以及处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
对外委托贷款取得的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入		

除上述各项之外的其他营业外收入和支出	966,267.16	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
小 计	19,110,195.70	
减：企业所得税影响数（所得税减少以“－”表示）	5,387,078.96	
少数股东权益影响额(税后)	3,008,118.89	
归属于母公司所有者的非经常性损益净额	10,714,997.85	

（二）净资产收益率及每股收益

1. 明细情况

报告期利润	加权平均净资产收益率(%)	每股收益(元/股)	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	12.02	0.37	0.37
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	11.89	0.37	0.37

2. 加权平均净资产收益率的计算过程

项 目		序号	本期数
归属于公司普通股股东的净利润		A	1,002,862,807.10
非经常性损益		B	10,714,997.85
扣除非经常性损益后的归属于公司普通股股东的净利润		C=A-B	992,147,809.25
归属于公司普通股股东的期初净资产		D	7,960,758,788.60
发行新股或债转股等新增的、归属于公司普通股股东的净资产		E	
新增净资产次月起至报告期期末的累计月数		F	
回购或现金分红等减少的、归属于公司普通股股东的净资产		G	202,799,999.98
减少净资产次月起至报告期期末的累计月数		H	7.00
其他	外币报表折算差异	I	3,969,155.16
	增减净资产次月起至报告期期末的累计月数	J	6.00
报告期月份数		K	12.00
加权平均净资产		$L = D + A/2 + E \times F/K - G \times H/K \pm I \times J/K$	8,345,874,769.74
加权平均净资产收益率		$M = A/L$	12.02%

扣除非经常损益加权平均净资产收益率	N=C/L	11.89%
-------------------	-------	--------

3. 基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

(1) 基本每股收益的计算过程

项 目	序号	本期数
归属于公司普通股股东的净利润	A	1,002,862,807.10
非经常性损益	B	10,714,997.85
扣除非经常性损益后的归属于公司普通股股东的净利润	C=A-B	992,147,809.25
期初股份总数	D	1,352,000,000.00
因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数	E	1,352,000,000.00
发行新股或债转股等增加股份数	F	
增加股份次月起至报告期期末的累计月数	G	
因回购等减少股份数	H	
减少股份次月起至报告期期末的累计月数	I	
报告期缩股数	J	
报告期月份数	K	12.00
发行在外的普通股加权平均数	$L=D+E+F \times G/K-H \times I/K-J$	2,704,000,000.00
基本每股收益	M=A/L	0.37
扣除非经常损益基本每股收益	N=C/L	0.37

(2) 稀释每股收益的计算过程与基本每股收益的计算过程相同。

杭州滨江房产集团股份有限公司

二〇一六年四月二十五日