



杭州滨江房产集团股份有限公司

2019 年年度报告

2020 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 为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 1.32 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	8
第四节经营情况讨论与分析	14
第五节重要事项	39
第六节股份变动及股东情况	57
第七节优先股相关情况	61
第八节可转换公司债券相关情况	62
第九节董事、监事、高级管理人员和员工情况	63
第十节公司治理	68
第十一节公司债券相关情况	72
第十二节 财务报告	75
第十三节 备查文件目录	204

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	2019 年 1 月 1 日至 2019 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	杭州市江干区钱江路 1366 号华润大厦 B 座 27F
签字会计师姓名	向晓三 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

	2019 年	2018 年	本年比上年增减	2017 年
营业收入（元）	24,954,503,284.58	21,115,474,506.44	18.18%	13,773,703,966.33
归属于上市公司股东的净利润（元）	1,631,223,106.02	1,217,015,452.00	34.03%	1,711,414,578.86
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	1,602,727,686.05	1,218,698,617.25	31.51%	1,272,703,871.61
经营活动产生的现金流量净额（元）	2,621,124,242.81	-13,940,192,250.47	118.80%	3,429,860,913.03
基本每股收益（元/股）	0.52	0.39	33.33%	0.55
稀释每股收益（元/股）	0.52	0.39	33.33%	0.55
加权平均净资产收益率	10.22%	8.26%	1.96%	12.64%
	2019 年末	2018 年末	本年末比上年末增减	2017 年末
总资产（元）	129,625,352,488.97	87,552,256,713.71	48.05%	60,244,328,746.08
归属于上市公司股东的净资产（元）	16,567,369,192.66	15,261,084,455.96	8.56%	14,278,692,173.69

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	1,785,782,148.45	3,479,931,346.06	4,672,951,737.54	15,015,838,052.53
归属于上市公司股东的净利润	392,254,931.56	224,095,731.65	245,135,366.70	769,737,076.11
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	370,399,333.71	242,558,264.57	249,309,903.29	740,460,184.48
经营活动产生的现金流量净额	241,984,787.20	4,519,651,167.60	1,419,128,653.96	-3,559,640,365.95

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	2019 年金额	2018 年金额	2017 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）	-5,695,183.83	-318,630.10	258,217,962.18	
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	2,930,530.34	10,131,246.71	7,591,516.12	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	70,509,222.11	-7,047,264.37	131,277,049.98	
委托他人投资或管理资产的损益	-11,822,727.33	3,934,424.09	151,436,430.87	
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	24,702,066.81	9,081,165.96	52,455,851.13	

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				
对外委托贷款取得的损益			12,066,666.67	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-15,321,686.38	-4,496,422.54	-16,451,420.60	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	3,259.68			
减：所得税影响额	18,270,200.09	4,091,140.75	162,071,206.99	
少数股东权益影响额（税后）	18,539,861.34	8,876,544.25	-4,187,857.89	
合计	28,495,419.97	-1,683,165.25	438,710,707.25	--

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。2019年是公司的腾飞之年、巩固之年、收获之年。2019年，通过全体滨江人的共同努力，公司全年销售额突破千亿，达到1120.6亿元，同比增长32%，行业影响力、市场带动力不断提高，2019年度公司取得良好的经营业绩，报告期内义乌公园壹号、平湖万家花城、江南之星、湘湖壹号、东方悦府、东方名府、上海公园壹号等项目交付结转，实现营业收入249.55亿元，营业利润54.19亿元，实现归母净利润16.31亿元，分别较上年同期增长18.18%、27.61%和34.03%。

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2019中国房地产综合实力百强企业第25位、2019中国房地产百强企业“盈利性TOP10”和“融资能力TOP10”、“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”等品牌荣誉。

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
固定资产	固定资产期初增加 165.63%，主要系本期酒店资产达到预定可使用状态存货转入所致。
应收账款	应收账款较期初增加 50.35%，主要系本期增加应收政府土地收储款 2.03 亿元。
存货	存货较期初增加 57.89%，主要系本期取得土地、支付工程款增加。
货币资金	货币资金较期初增加 67.14%，主要系销售及筹资取得的货币资金增加所致。
递延所得税资产	递延所得税资产较期初增加 56.86%，主要系可弥补亏损、房产开发项目相关税收备抵金等确认递延所得税资产项目的金额增加所致。
长期股权投资	长期股权投资较期初增加 67.83%，主要系本期对联营企业投资增加所致。
投资性房地产	投资性房地产较期初增加 72.07%，主要系本期公寓资产达到预定可使用状态存货转入所致。

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	294,076.44 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	17.75%	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：

第一，团队的领先优势。

(一) 人员精干高效。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。截止2019年末，公司房地产板块员工889人，管理项目近90个，平均每个项目10人，按2019年全年1120.6亿元销售额计算，人均销售额1.26亿。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。

(二) 团队契合度高。首先，滨江人员精干，但团队能紧跟企业的拓展步伐，引进优质、可靠的合作

伙伴。充分发挥合作方优势，形成长期战略合作，良性循环。第二，公司注重内部培养，崇尚任人唯贤的企业文化，员工有多大才能就提供多大的展示舞台；目前公司中层及以上管理干部中95.2%通过公司内部培养晋升，对公司的忠诚度、认可度极高；2019年公司专业技术人员年度晋升比例在14.4%，中层干部年度晋升比例近10%，管理人才平均年龄35岁。第三，各个团队的优势和特点明显，如开发主体分为“万家团队”和“海岸团队”，各有特色，既相互竞争又优势互补，在滨江集团整体战略的不同时期、不同领域，都可以充分发挥各个团队作用。

（三）团队善于学习。公司要求所有人在做任何事情时候，都要非常清晰自己在历史中、区域中、行业中的定位，别人优秀的，我们要跟住，自己优秀的，要淋漓尽致地展示。团队能积极运用和推广“一总结，三对比”的工作方法，即总结自己的工作，同时对比竞品、区域和行业，把这一工作方法拓展应用到日常每一项工作中去，不断学习并善于总结。

（四）廉政自律、高效务实的工作环境。自成立以来，公司一直保持人员的精干高效及扁平化的管理架构，并一贯要求所有滨江管理人员执行“开正门、堵后门”的阳光政策，公司员工只要廉洁自律、积极工作，有任何家庭困难，向公司提出，都会得到及时帮助，体现“大家庭”温暖。

在项目人员配置上，以10万方项目为例，设项目经理一人，同时配置土建二人，安装一人，前期、景观、精装修人员可根据开发周期在各项目轮转，兼顾各个项目，扁平化的管理架构，使问题从发起到管理层决策只需1-3天，流程短，速度快，工作更高效，真正做到忙而不繁、忙而不乱，为企业健康可持续发展助力。

第二，管理的领先优势。

（一）有效的管理标准化。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。

（1）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。

（2）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。

（3）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）管理成本低，行业领先。根据《中国房地产百强企业研究报告》，2016-2019年百强企业三项费率均值分别为9.8%、10.6%、10.8%和11.3%，而2016-2019年公司三项费率分别为2.94%、4.38%、6.03%和7.43%，均显著低于行业平均水平。这依托于什么？依托于每个滨江人个人的综合能力，依托于滨江团队的分工协作，依托于整个合作方团队健康的综合生态链。随着行业发展，有效控制管理成本，已经成为企业以及项目竞争的重要内容，它是滨江实现项目利润优势的重要保证。

（三）工程成本控制的精细化。

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：公司建立了详细的设计控制指标，如含钢量、混凝土含量、墙地比、窗地比、地库面积比等，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，例如针对桩基础、围护工程的多方案比选。

(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。

(四) 时间上的行业领先。在保证品质的前提下，在时间上要达到杭州绝对领先，外地项目的底线是持平。

第三、品牌的领先优势。

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！

(一) 不断创新。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”。

(二) 品质滨江

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28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) 公司项目的销售去化更快，摇号情况下，中签率更低，屡屡开盘即售罄。在限购限贷的杭州主城区，2019年6月御品项目首开119套房源，共有560组客户报名，中签率仅21%，同期开盘的周边项目中中签率为77%。即使在“新冠疫情”影响下的2020年3月，还是在采用新推出的“线上云选房”的销售方式下，公司的“仁恒滨江园”仍有1000组客户报名，中签率6.2%，而同一时期的竞品项目中中签率在46%，又例如湖州十里春晓项目在2019年4月首开洋房，当场紧急加推，成为湖州2019年开盘当天唯一售罄的网红盘，并以16159元/m²的毛坯签约均价，荣获湖州中心城市商品住宅签约均价TOP1，比第二名的精装修楼盘还高约470元/m²。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20%；余杭区万家名城二手房挂牌均价较周边可比项目溢价达10%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38%；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。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) 产品市场认可度高，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。

(三) 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。十多年来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。

第四、金融领域的优势。

（一）融资渠道多元，结构合理

截止12月末公司融资结构如下：

融资方式	金额（亿元）	利率（%）	占比
中期票据	60	4.99-6.5	18.83%
公司债	26.56	5.3-5.8	8.34%
短融	26	4.10-5.3	8.16%
银行贷款	206.05	基准利率上浮5%-20%	64.67%
合计	318.61	综合成本5.6%	100.00%

截止2019年末，公司融资余额318.61亿元，其中银行贷款占比64.7%，直接融资占比35.3%，无信托融资和境外债，融资结构合理。债务期限构成上，短期债务为105.25亿元，占比仅为33%，低于年末货币资金（120亿），货币资金对短期债务覆盖率为114.2%，短期偿债压力小。

此外，公司已批未使用的可融资额度大，截止2019年底，公司共获银行授信总额437亿，累计已使用206亿，剩余231亿，占总额度的52.86%；直接融资可用额度上，截止2019年末，已获批尚未发行的公司债额度27亿、已获注册尚未发行的短融额度21亿和中期票据额度17亿，可根据资金需求和市场情况择机发行。

（二）综合融资成本低

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%，根据《中国房地产百强企业研究报告》，2019年，房企债券融资的平均成本为7%，较2018年上升0.4个百分点，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年公司最新融资情况如下：

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
20滨江房产CP003	一般短期融资券	2020-03-12	2021-03-12	30,000.00	3.00

从上表可见，公司2020年至今5次低息融资，发行利率逐步下降，利率水平在民营房企中优势显著，已接近央企的融资水平，这再次印证了资本市场对公司的高度认可。凭借公司强大的融资实力，公司也连续2年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中国房地产百强企业—“融资能力TOP10”

（三）公司稳健、安全的经营风格一直为金融界高度认可，主体信用及债项信用等级均为 AA+，但融资利率已经市场享受AAA公司信用水平，在房产民营企业中占领先地位。

（1）区域布局合理，项目储备质量优。截止2019年末，公司土地储备可售货值约2500亿元，其中杭州市内占57.3%，且基本在杭州核心区域，例如望江新城、奥体博览城、钱江新城、钱江世纪城和萧山市北板块。除杭州外，浙江省内其他城市约占25.8%，布局在经济相对发达的嘉兴、湖州、宁波、金华、温州、台州等城市，项目区位和土地成本优势较为突出。省外目前已开拓上海、深圳、江苏和江西，占比约16.9%，良好的区域布局使公司具备较强的抗风险能力。

（2）资产质量优质。公司是全国为数不多仍采用成本法计量投资性房地产的上市房企。截止2019年末，公司拥有投资性房产约19.57万方，业态主要为写字楼、商业裙房、社区底商，且主要位于杭州市中心，截止2019年末，账面价值27.55亿元。

(3) 杠杆适度，财务稳健。公司总资产有息负债率始终低于30%，净负债率也始终保持在行业较低水平，2016年、2017年、2018年和2019年末公司净负债率分别为-0.11、-0.04、0.98、0.88。根据《中国房地产百强企业研究报告》，2019年百强房企剔除预收款后资产负债率均值为49%，而公司截止2019年末扣除预收款后的资产负债率仅为39.82%，较百强均值低9.18个百分点。

(4) 公司支付现金结算，优势突出。公司与设计、施工、材料、设备等供应商在多年的合作中，一直坚持合作共赢，并严格按照工程节点及时付款，款项支付均以现金方式支付，无商业票据，在重要的时间节点，如春节，滨江还适度提前支付工程款，给合作方长期稳定的现金支持，这也是供应商更愿意与滨江合作，服务滨江的主要原因。

第五、合作的领先优势。

(一) 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28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。

(二) 开发企业间的合作。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强进入浙江的15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%的项目均由公司操盘，也代表看同行对滨江品质、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。

(三) 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28年来，总包单位共有8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。下一步公司会把管理层的培训和交流做广泛的提升和延伸，范围扩大到广大合作单位，进而提高整个“滨江系”大团队的战斗力。

第六、服务的领先优势。

(一) 销售服务。

公司拥有一支稳定高效且服务至上的销售团队，销售团队成员入职平均年限3-5年，销售经验足，服务意识强；公司销售团队为客户提供从咨询、置业到交付一系列专业的服务。区别于一般开发企业销售、交付分离的模式，公司在项目销售和交付时，会尽量安排由同一置业顾问提供始终如一的专业服务，让客户在购买时和交付后，都可以获得最佳的置业体验，在置业顾问佣金分配上，公司将销售佣金中10%作为交房佣金部分，需在房屋交付完成后进行结算。在项目交付后，公司也会安排原置业人员团队对已交付入住半年的客户分批走访进行满意度调查，通过客户回访提升服务水平。

(二) 配套服务。公司这几年都在尝试提升小区的配套设施和配套服务，包括公共学习场所、老人休闲设施、儿童游乐设施等等。建筑有其固化性，但是配套服务的增加是品质的一个亮点，也是提升整体产品品质的一个重要方面。例如公司根据空间尺度设置邻里主题花园强调业主的参与性；根据项目定位配备高档会所、健身房、室内恒温泳池等满足业主的运动需求；在园林的打造上，将游泳池做为中心景观，结合亭廊花架、景墙树池、雕塑小品等元素，形成各个面都“有景可赏，有地可憩”的效果，同时注重园区景观的功能打造，设置全龄段功能空间，如儿童游乐区、全民健身区等，从配套上满足不同年龄层次业主的活动需求。

(三) 物业服务。公司开发楼盘由香港交易所主板上市公司滨江服务集团有限公司（证券简称：滨江

服务、证券代码：03316.HK) 提供物业服务。滨江服务采用星级服务标准化体系，将服务标准化分为温馨三星、舒适四星、尊贵五星等不同的等级和内容，既体现基础服务的稳定性，又展现个性化服务的差异性。目前，服务内容已在原有星级的标准化体系下进行进一步的深化和细化，用更优质的服务助力房产销售。春节疫情期间，滨江服务留守员工保障了近7万个业主单位的健康和安宁，在管所有小区业主及全体物业服务人员无一例确诊患者，在此次疫情中的应急反应速度、专业化管理能力及人员物资调配能力均得到了业主和当地政府部门广泛认可和表扬，更受到人民日报、中央电视台等国家和地方媒体的点赞。

第四节经营情况讨论与分析

一、概述

(一) 行业格局

2019年,我国房地产调控政策基调保持稳定,继续坚持“房住不炒”定位,各地政府继续围绕稳地价、稳房价、稳预期的目标,按照“因城施策”基本原则保持房地产市场稳定。

2019年3月,国务院政府工作报告提出深入推进新型城镇化,坚持以中心城市引领城市群发展。抓好农业转移人口落户,推动城镇基本公共服务覆盖常住人口。更好解决群众住房问题,落实城市主体责任,改革完善住房市场体系和保障体系,促进房地产市场平稳健康发展。2019年4月,中央政治局会议要求,要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位,落实好一城一策、因城施策、城市政府主体责任的长效调控机制。2019年10月,十九届四中全会在论述中国特色社会主义制度、国家治理体系和治理能力现代化时明确提出要加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度。2019年12月召开的中央经济工作会议指出,要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位,全面落实因城施策,稳地价、稳房价、稳预期的长效管理调控机制,促进房地产市场平稳健康发展,这也是中央经济工作会议连续第二年提到“房住不炒”。全国住房和城乡建设工作会议进一步强调2020年要着力稳地价稳房价稳预期,保持房地产市场平稳健康发展。

(1) 销售额再创新高

根据国家统计局数据,2019年,全国实现商品房销售面积171558万平方米,比上年下降0.1%,是最近四年来首次出现下降,但其中的住宅销售面积仍然正增长,增幅为1.5%;同期,全国实现商品房销售额159725亿元,增长6.5%,再创历史新高,其中,住宅销售额增长10.3%。

在以稳为主的房地产调控政策基调下,行业规模增速继续放缓,销售金额和面积同比增速分别较2018年减少5.7和1.4个百分点。

(2) 房价整体平稳

房价整体平稳、涨幅保持低位运行,截至2019年底,百城新建住宅价格环比涨幅连续16个月在0.5%以内;根据中国指数研究院统计,2019年1-12月,全国百城新建住宅均价累计上涨3.34%,涨幅较2018年收窄1.75个百分点。

(3) 投资增速回落

2019年,全国房地产开发投资额为132194亿元,同比增长9.9%,增速较2018年扩大0.4个百分点,其中,住宅投资97071亿元,增长13.9%,比上年加快0.5个百分点。全国房屋新开工面积为22.72亿平方米,同比增长8.5%,增幅较2018年回落8.7个百分点。土地购置市场略有降温,全年房地产开发企业土地购置面积2.58亿平方米,同比下降11.4%;土地成交价款1.47万亿元,同比下降8.7%。

(4) 去库存仍继续

库存方面,2019年12月末,全国商品房待售面积49821万平方米,比上年末减少2593万平方米,同比跌幅为4.9%,待售面积下降主要缘于商品住宅库存去化较好,2019年末商品住宅待售面积2.25亿平方米、同比下降10.4%,已降至2012年中水平。

(5) 行业集中度持续提升

根据克而瑞(CRIC)统计,截至2019年末, TOP10、TOP30、TOP50、TOP50100房企的权益销售金额集中度已分别达到近21.4%、35.7%、43.5%及53%,行业集中度持续提升,品牌房企整体竞争优势持续增强,“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温州、金华、嘉兴、宁波、温岭、湖州等区域，省外进入城市有上海、深圳、江苏南通及江西上饶。上述城市2019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 ²)	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 ²)	同比变 动
杭州	744	2994.58	2002.3	6461	16.52%	3396.75	10.68%	2434.89	-10.10%	3923.64	-2.12%	1513.62	-9.69%	25922	8.38%
宁波	761	1402.39	2483.59	2850	20.40%	1703.59	7.31%	2101.59	-4.60%	2583.12	5.02%	1714.64	5.56%	15065	-0.51%
金华	1006	588.59	1126.28	2462	19.31%	572.76	7.00%	749.47	-23.24%	813.61	20.33%	558.51	4.93%	14567	14.67%
嘉兴	614	773.67	1859.1	2063	23.00%	979.7	2.86%	1301.12	-5.72%	1430.93	-4.06%	1069.19	-7.75%	13383	3.99%
台州	391	541.10	1239.86	2246	23.34%	790.95	19.92%	1196.18	1.97%	915.03	-4.06%	850.81	-8.84%	10755	5.25%
温州	503	1016.38	1129.92	3778	19.48%	1203.53	2.29%	1503.06	6.26%	1625.19	4.16%	1139.93	-2.17%	14257	6.47%
湖州	742	405.41	1820.29	1304	4.35%	599.49	14.56%	1118.40	4.50%	985.15	15.71%	823.92	1.85%	11957	13.62%
舟山	56	89.52	246.65	2045	2.15%	210.91	12.47%	258.96	18.16%	219.81	-23.11%	150.05	-25.39%	14649	3.04%
江苏南通	1050	828.79	3285.32	1562	17.89%	914.39	20.41%	1392.05	-23.16%	1809.72	24.63%	1744.47	0.70%	10374	23.71%
江西上饶	686	217.12	1427.61	920	9.61%	203.9	13.10%	561.9	7.10%	410.4	20.30%	637.7	13.10%	6436	23.56%
深圳	65	687.55	221.79	8766	18.02%	3041.65	15.18%	1447.19	-5.39%	4500.34	15.14%	806.56	11.71%	55797	3.08%
上海	308	1996.72	1352.32	7905	1.68%	4231.38	4.91%	3063.44	-24.04%	5203.82	9.52%	1696.34	-4.00%	30677	14.08%

以上数据来源：中国指数研究院、地方统计局网

（三）2019年公司主要经营情况

2019年在全体滨江人的共同努力下，公司全年销售额突破千亿，达到1120.6亿元，同比增长32%。克而瑞统计数据显示公司位列杭州房企销售权益榜冠军。2019年，公司江南之星、平湖万家花城、千岛湖东方海岸、上海公园壹号、义乌公园壹号、翡翠海岸等项目顺利交付，精工品质为公司赢得口碑。

报告期内，公司实现营业收入249.55亿元，营业利润54.19亿元，实现归母净利润16.31亿元，分别较上年同期增长18.18%、27.61%和34.03%，毛利率35.1%，盈利能力持续保持较高水平。截止2019年末，公司总资产1,296.25亿元，归属于上市公司股东的净资产165.67亿元，分别较上年同期增长48.05%和8.56%，财务状况良好。

报告期内，公司新增土地面积126.52万平方米，新增土储计容建筑面积295.39万平方米，土地款总额503.71亿元，平均楼面价为1.71万元/平方米，新增土储货值权益比例52.8%，比上年提高15.4个百分点。截止2019年末，公司土地储备可售货值约2500亿元，其中杭州内占57.3%，浙江省内非杭州的城市包括嘉兴、温州、金华、湖州等经济基础扎实的二三线城市占比25.8%，浙江省外占比16.9%。

截止报告期末，公司融资余额318.61亿元，其中银行贷款占比64.7%，直接融资占比35.3%，无信托融资和境外债，融资结构合理。债务期限构成上，短期债务为105.25亿元，占比仅为33%，低于年末货币资金（120.17亿），货币资金对短期债务覆盖率为114.2%，短期偿债压力小。

此外，公司已批未使用的可融资额度大，截止2019年底，公司共获银行授信总额437亿，累计已使用206亿，剩余231亿，占总额度的52.86%；直接融资可用额度上，截止2019年末，已获批尚未发行的公司债额度27亿、已获注册尚未发行的短融额度21亿和中期票据额度17亿，可根据资金需求和市场情况择机发行。

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%，根据《中国房地产百强企业研究报告》，2019年，房企债券融资的平均成本为7%，较2018年上升0.4个百分点，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年公司最新融资情况如下：

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
20滨江房产CP003	一般短期融资券	2020-03-12	2021-03-12	30,000.00	3.00

从上表可见，公司2020年至今5次低息融资，发行利率逐步下降，利率水平在民营房企中优势显著，已接近央企的融资水平，这再次印证了资本市场对公司的高度认可。凭借公司强大的融资实力，公司也连续2年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中国房地产百强企业—“融资能力TOP10”

公司稳健、安全的经营风格一直为金融界高度认可，主体信用及债项信用等级均为AA+，但融资利率已经市场享受AAA公司信用水平，在房产民营企业中占领先地位。

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19.57万平方米，报告期内实现租金收入1.86亿元。公司投资性房地产采用成本法计量，期末账面价值27.55亿元。

报告期内，公司集中式长租公寓业务有序推进。截至报告期末，公司规划中拟用于长租公寓等的管理物业总面积约46万平方米，产品系列包括暖屋、暖客和暖驿，目前已完成4套系列标准化的长租公寓样板体系。

2020年春节前后，席卷全国的新型冠状病毒肺炎疫情牵动着所有中国人的心，公司于2020年1月27日决定捐赠2000万元人民币，用于浙江新型冠状病毒肺炎疫情的抗击与防控工作，用于急需物资的采购，以及一线医护人员的帮助和鼓励等，为疫情的防治工作尽绵薄之力！

面对疫情，公司积极应对，做好企业复工复产工作，在做好疫情防控的前提下，目前公司项目已全面

复工。基于对公司经营管理能力、工程进度的信心，为切实保护购房客户的利益，公司力争项目不因疫情而延迟交付，例如公司平湖万家兴和苑项目一期、二期目前已顺利交付。面对疫情，公司楼盘积极采用“线上销售”，获得良好销售业绩，如3月17日开盘的仁恒滨江园项目，1000组客户报名，中签率6.2%；4月9日开盘的御虹府项目，2624组客户报名，中签率15.85%；4月16日开盘的拥翠府项目，1962组客户报名，中签率15.82%，疫情下良好的销售业绩再次彰显滨江品牌的力量。

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 ²)	计容建筑面 积 (m ²)	土地取得方 式	权益比例	土地总价款 (万元)	权益对价 (万元)
古翠蓝庭	杭州	住宅	21,142	57,083	联合竞拍	50.00%	206,071	103,036
云栖名筑一期	杭州	商业	35,717	71,434	联合竞拍	24.00%	39,954	9,589
云栖名筑二期	杭州	商业	32,244	64,488	联合竞拍	24.00%	36,069	8,657
御潮府	杭州	住宅	42,517	114,796	竞拍	50.00%	520,317	260,159
明石东潮府	杭州	商住	33,385	93,478	竞拍	33.00%	162,353	53,576
时代滨江四季	杭州	住宅	35,117	105,351	并购	20.00%	343,844	68,769
金华锦翠蓝庭	金华	住宅、商业	38,921	70,059	竞拍	50.00%	69,086	34,543
温岭悦景园	台州	住宅、商业	44,734	111,835	竞拍	33.00%	121,500	40,095
滨耀城	杭州	住宅、商业	62,711	175,591	并购	50.00%	125,751	62,876
乐清乐虹湾	温州	住宅	78,310	195,775	并购	50.00%	147,700	73,850
永康悦虹湾	金华	住宅	40,256	72,461	竞拍	100.00%	59,710	59,710
温州悦虹湾	温州	住宅、商业	26,063	93,829	并购	50.00%	219,400	109,700
杭语蓝庭	杭州	住宅、商业	37,606	82,733	联合竞拍	33.00%	166,467	54,934
温岭锦湖园	台州	住宅、商业	20,817	47,879	竞拍	75.00%	50,800	38,100
义乌万家风华	金华	住宅、商业	139,972	349,931	竞拍	24.99%	431,000	107,707
悦湖蓝庭	台州	住宅	81,661	179,654	联合竞拍	51.00%	29,460	15,025
拥翠府	杭州	住宅	25,603	61,447	竞拍	50.00%	157,394	78,697
御虹府	杭州	住宅	49,746	138,484	竞拍	100.00%	432,980	432,980
空港壹号	杭州	住宅	44,603	93,666	并购	26.00%	74,156	19,281
金华悦虹湾1号	金华	住宅、商业	31,129	49,807	竞拍	100.00%	50,367	50,367
金华悦虹湾2号	金华	住宅	19,544	31,270	竞拍	100.00%	32,306	32,306
湖州湖畔春晓	湖州	住宅	91,307	100,438	竞拍	100.00%	72,400	72,400
悦潮府	杭州	住宅	35,231	77,508	竞拍	70.00%	153,964	107,775
拥涛府	杭州	住宅	33,580	83,950	竞拍	100.00%	205,900	205,900
君品	杭州	住宅	45,932	137,796	竞拍	25.50%	415,246	105,888
万家花城庆和苑	嘉兴	住宅	32,232	64,463	竞拍	50.00%	49,175	24,588
御滨府	杭州	住宅	44,005	101,212	竞拍	26.50%	257,546	68,250
嘉品美寓	杭州	住宅	41,113	127,450	竞拍	100.00%	406,174	406,174
合计			1,265,198	2,953,867			5,037,090	2,704,928

累计土地储备情况

项目/区域名称	总占地面积 (万m ²)	总建筑面积 (万m ²)	剩余可开发建筑面积 (万m ²)
杭州	258.25	507.02	55.88

浙江省内（除杭州）	209.84	465.62	23.58
浙江省外	35.84	98.73	42.33
总计	503.93	1,071.37	121.79

主要项目开发情况

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 ²)	规划计容建 筑面积 (m ²)	本期竣工面 积 (m ²)	累计竣工面 积 (m ²)	预计总投资 金额 (万元)	累计投资总 金额 (万元)
杭州	武林壹号	住宅	住宅、商业	50.00%	2011年05月01日	竣工	100.00%	104,100	334,000	103,804	447,108	1,137,600	1,060,981
杭州	御潮府	杭州	住宅	50.00%	2020年01月07日	拟建	0.00%	42,517	114,796	-	-	705,915	537,255
杭州	上品	杭州	住宅	50.50%	2018年05月31日	在建	50.00%	47,300	134,800	-	-	871,142	699,132
杭州	湘湖里	杭州	住宅	50.00%	2019年04月11日	在建	30.00%	133,203	134,528	-	-	628,283	431,678
杭州	湘湖壹号	杭州	住宅	50.00%	2010年11月18日	在建	88.00%	241,340	242,967	70,938	255,936	617,380	539,646
杭州	仁恒滨江园	杭州	住宅	50.00%	2019年05月27日	在建	30.00%	31,776	85,795	-	-	462,884	359,931
杭州	御虹府	杭州	住宅	100.00%	2019年11月05日	在建	30.00%	49,746	138,484	-	-	576,115	457,803
杭州	御品	杭州	住宅	50.00%	2019年02月02日	在建	50.00%	32,342	87,323	-	-	402,887	299,627
杭州	御滨府	杭州	住宅	26.50%	2020年04月01日	拟建	0.00%	44,005	101,212	-	-	377,304	128,773
杭州	未来海岸	杭州	住宅	51.00%	2018年03月16日	在建	70.00%	88,400	194,486	-	-	350,946	293,868
杭州	拥潮府	杭州	住宅	66.00%	2018年11月22日	在建	60.00%	45,064	112,652	-	-	375,912	331,510
杭州	江南之星	住宅	杭州	33.00%	2016年08月10日	竣工	100.00%	90,600	252,425	-	350,436	368,300	315,177
杭州	翡翠江南	杭州	住宅	50.00%	2018年05月24日	在建	80.00%	46,353	115,900	-	-	324,020	281,302
杭州	拥涛府	杭州	住宅	100.00%	2019年12	在建	12.00%	33,580	83,950	-	-	301,400	212,631

					月 20 日								
杭州	临平滨耀城	杭州	住宅、商业	50.00%	2019 年 10 月 16 日	在建	15.00%	62,711	175,591	-	-	300,000	137,652
杭州	御江南	杭州	住宅	100.00%	2018 年 05 月 21 日	在建	70.00%	50,515	85,876	-	-	287,820	255,806
杭州	悦潮府	杭州	住宅	70.00%	2020 年 01 月 03 日	拟建	0.00%	35,231	77,508	-	-	235,050	77,496
杭州	拥翠府	杭州	住宅	50.00%	2019 年 10 月 22 日	在建	35.00%	25,603	61,447	-	-	224,100	166,855
杭州	湖光山社	杭州	住宅	100.00%	2019 年 12 月 23 日	在建	0.00%	138,608	134,151	-	-	195,300	106,938
杭州	江南名府	杭州	住宅	100.00%	2018 年 01 月 25 日	在建	70.00%	31,600	79,000	121,489	121,489	213,167	179,571
杭州	卧城印象	杭州	住宅	50.00%	2018 年 03 月 20 日	在建	80.00%	27,018	64,843	-	-	158,630	140,004
杭州	千岛湖东方海岸	杭州	住宅	100.00%	2011 年 11 月 29 日	在建	96.70%	221,400	179,833	37,100	240,957	175,000	133,128
杭州	临安天目山小镇	杭州	商业	100.00%	2017 年 09 月 28 日	在建	40.00%	223,000	133,821	-	-	156,700	29,417
杭州	空港壹号	杭州	住宅、商业	26.00%	2019 年 10 月 16 日	在建	20.00%	44,603	93,666	-	-	145,626	77,150
杭州	东方悦府	杭州	住宅、商业	32.00%	2016 年 11 月 04 日	竣工	100.00%	37,699	75,398	-	103,374	134,000	105,972
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	107,878	70,296	58,627
杭州	定安府	杭州	商业	70.00%	2018 年 10 月 01 日	在建	50.00%	9,976.68	12,565	-	-	90,823	44,172
杭州	东方名府	杭州	住宅	26.00%	2016 年 11 月 10 日	竣工	100.00%	19,000	47,500	64,880	64,880	61,500	54,865
浙江省内	义乌滨江壹品	金华	住宅	100.00%	2018 年 04	在建	90.00%	52,200	219,400	-	-	503,400	343,760

(除杭州)					月 08 日								
浙江省内 (除杭州)	义乌锦绣之城	金华	住宅	100.00%	2018 年 05 月 23 日	在建	80.00%	61,400	165,700	-	-	383,343	343,760
浙江省内 (除杭州)	温州悦虹湾	温州	商住	50.00%	2019 年 08 月 28 日	在建	12.00%	26,063	93,826	-	-	339,421	229,808
浙江省内 (除杭州)	义乌公园壹号	金华	住宅	100.00%	2017 年 05 月 03 日	竣工	100.00%	134,795	141,535	265,810	265,810	300,000	265,152
浙江省内 (除杭州)	十里春晓	湖州	住宅	70.00%	2018 年 12 月 26 日	在建	70.00%	136,206	149,827	-	-	341,325	201,149
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	-	-		
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	70.00%	80,001	280,003	-	-	318,312	216,429
浙江省内 (除杭州)	温州万家花城	温州	住宅	51.00%	2018 年 09 月 25 日	在建	60.00%	139,400	155,500	-	-	231,792	141,772
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	5.00%	91,307	100,438	-	-	136,672	75,658
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	10.00%	81,661	179,654	-	-	149,727	32,316
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	20.00%	40,256	72,461	-	-	106,604	65,027
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	15.00%	20,817	47,879	-	-	95,401	56,126
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	50.00%	22,566	56,385	-	-	108,692	78,007
浙江省内 (除杭州)	金华悦虹湾 1 号	金华	住宅、商业	100.00%		拟建	0.00%	31,129	49,807	-	-	89,003	51,951
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	10.00%	32,232	64,463	-	-	93,894	50,557
浙江省内	金华悦虹湾 2	金华	住宅	100.00%		拟建	0.00%	19,544	31,270	-	-	61,600	33,330

(除杭州)	号												
浙江省内 (除杭州)	温岭铂金海岸 北苑	台州	住宅	50.00%	2018年05 月31日	在建	85.00%	32,946	42,140	-	-	28,000	23,307
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	-	589,403	804,588	547,546.53
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	在建	90.00%	102,547	292,300	-	246,264		
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	60.00%	83,511	240,700	-	-		
浙江省外	上海公园壹号	上海	住宅	30.00%	2016年10 月17日	竣工	100.00%	60,249	120,500	190,988	190,988	597,097	545,235
浙江省外	曙光之星	南通	住宅、商业	35.00%	2018年09 月07日	在建	40.00%	79,165	197,913	-	-	181,727	63,203
浙江省外	上饶公园壹号	上饶	住宅	80.00%	2019年01 月18日	在建	50.00%	113,387	136,048	-	-	136,014	68,909
浙江省外	深圳浪口屋村	深圳	商住	65.00%	2020年12 月01日	拟建	0.00%	34,500	207,400	-	-	300,000	166,197
浙江省外	深圳浪口厂房	深圳	商业	53.00%	2020年08 月01日	拟建	0.00%	13,500	86,600	-	-	130,000	

主要项目销售情况

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 ²)	累计预售(销 售)面积(m ²)	本期预售(销 售)面积(m ²)	本期预售(销 售)金额 (万元)	累计结算面 积(m ²)	本期结算面 积(m ²)	本期结算金 额(万元)
杭州	东方悦府	杭州	住宅、商业	32.00%	75,398	73,994	73,994	-		71,356	71,356	168,909
杭州	江南之星	杭州	住宅	33.00%	252,429	244,800	244,800	-		243,531	243,531	675,136
杭州	东方名府	杭州	住宅	26.00%	47,500	46,308	45,600	1,000	2,800	42,124	42,124	101,781
杭州	武林壹号	杭州	住宅、商业	50.00%	334,000	330,700	253,300	820	6,760	247,160	11,069	87,295
杭州	大江名筑	杭州	商业	31.00%	67,000	65,280	56,449	5,113	9,295	-	-	
杭州	千岛湖东方海岸	杭州	住宅	100.00%	179,833	173,382	158,950	8,980	15,360	153,800	17,662	26,136
杭州	江南名府	杭州	住宅	100.00%	79,000	77,892	77,892	6,199	21,100	-	-	

杭州	华家池	杭州	住宅	51.00%	189,000	187,100	186,700	3,850	22,454	185,645	6,250	37,769
杭州	湘湖壹号	杭州	住宅	50.00%	242,967	208,800	205,890	5,566	30,839	168,831	59,135	285,836
杭州	卧城印象	杭州	住宅、商业	50.00%	64,843	63,727	52,000	10,380	38,400	-	-	
杭州	御江南	杭州	住宅	100.00%	85,876	75,049	71,930	14,860	61,000	-	-	
杭州	翡翠江南	杭州	住宅	50.00%	115,900	78,138	77,260	38,322	145,800	-	-	
杭州	未来海岸	杭州	住宅	51.00%	194,486	191,756	185,291	88,979	175,982	-	-	
杭州	仁恒滨江园	杭州	住宅	50.00%	85,795	68,013	53,820	53,570	401,689	-	-	
杭州	拥潮府	杭州	住宅	66.00%	112,652	111,278	109,400	108,842	438,200	-	-	
杭州	御品	杭州	住宅	50.00%	87,323	77,326	76,699	76,700	562,900	-	-	
杭州	上品	杭州	住宅	50.50%	134,800	105,477	103,095	89,600	659,600	-	-	
浙江省内(除杭州)	平湖万家花城 F2	嘉兴	住宅	35.10%	292,300	289,990	287,900	3,216	4,174			
浙江省内(除杭州)	温岭铂金海岸北苑	台州	住宅	50.00%	42,140	39,689	10,815	6,849	4,477	-	-	
浙江省内(除杭州)	平湖万家花城 F1	嘉兴	住宅	35.10%	401,400	391,806	374,445	15,063	43,479	360,654	143,895	195,933
浙江省内(除杭州)	温州万家花城	温州	住宅	51.00%	155,500	144,215	36,880	34,220	56,100	-	-	
浙江省内(除杭州)	义乌公园壹号	金华	住宅	100.00%	141,535	139,543	128,800	20,000	85,000	117,734	117,734	322,121
浙江省内(除杭州)	温岭万家之星	台州	住宅	34.00%	56,385	56,385	43,502	40,809	99,281	-	-	
浙江省内(除杭州)	十里春晓	湖州	住宅	70.00%	149,827	142,185	69,400	65,900	123,000	-	-	
浙江省内(除杭州)	义乌锦绣之城	金华	住宅	100.00%	165,700	163,641	78,040	53,000	163,000	-	-	
浙江省内(除杭州)	义乌滨江壹品	金华	住宅	100.00%	219,400	215,469	152,400	66,980	190,300	-	-	
浙江省内(除杭州)	乐清金色家园	温州	住宅	45.00%	280,003	275,706	160,500	141,200	222,900	-	-	

浙江省内(除杭州)	平湖万家花城 G	嘉兴	住宅	35.10%	240,700	237,579	175,376	174,482	247,924			
浙江省外	上海公园壹号	上海	住宅	30.00%	120,500	114,947	111,355	48,997	298,972	103,816	103,816	481,871
浙江省外	上饶公园壹号	上饶	住宅	80.00%	136,048	132,844	80,361	71,829	86,665	-	-	
浙江省外	曙光之星	南通	住宅、商业	35.00%	197,913	156,047	78,234	76,590	88,154	-	-	

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 ²)	累计已出租面积 (m ²)	平均出租率
庆春发展大厦写字楼	杭州	写字楼	100.00%	13896.14	11354.41	81.71%
新城时代广场 A 座	杭州	写字楼	100.00%	27942.19	27490.3	98.38%
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	4028.66	100.00%
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%
星城大厦商铺	杭州	社区底商	100.00%	4934.98	4934.98	100.00%
万家星城一期底商	杭州	社区底商	100.00%	1992.77	1992.77	100.00%
万家星城二期底商	杭州	社区底商	100.00%	8790.89	8790.89	100.00%
万家星城三期底商	杭州	社区底商	100.00%	17042.83	17042.83	100.00%
金色黎明一期底商	杭州	社区底商	100.00%	5606.95	5606.95	100.00%
曙光之城底商	杭州	社区底商	100.00%	5445.07	5311.88	97.55%
凯旋门商铺	杭州	社区底商	100.00%	6107.04	6107.04	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%	25258	24500.26	97.00%

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	20,605,015,000.00	基准利率上浮 5%-20%	5,004,725,000.00	5,840,720,000.00	7,595,570,000.00	2,164,000,000.00
票据	6,000,000,000.00	4.99%-6.50%	2,920,000,000.00	2,180,000,000.00	900,000,000.00	
债券	5,256,000,000.00	4.10%-5.80%	2,600,000,000.00	2,056,000,000.00	600,000,000.00	
合计	31,861,015,000.00	综合成本 5.6%	10,524,725,000.00	10,076,720,000.00	9,095,570,000.00	2,164,000,000.00

发展战略和未来一年经营计划

1、公司发展战略

2020年，公司将继续实施“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，保持规模，保持行业30名左右，争取进入前30名；“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。

2、未来一年经营计划

（一）2020年工作目标

（1）区域布局：聚焦杭州，深耕浙江，辐射华东，开拓粤港澳大湾区，关注中西部重点城市。

（2）销售目标：继续保持1000亿元以上销售规模。

（3）土地储备：目标新增30幅土地，新增后储备货值不少于2500亿元。

（4）融资：资金上继续保持稳健，保持合理的有息负债水平。

（5）进一步建设和加强政府、行业、媒体、业主等社会各界的外部生态链，以及个人和团队、作战团队和协作团队之间的内部生态链。

（二）2020年的重点工作

28年的发展，铸就了滨江集团“产品、配套、服务”三张金名片，2020年公司要再次重塑三张“金名片”的内涵，即定义为“产品能力、管理能力、服务能力”，其中“管理能力”不单是指运营能力，不仅包括高效精干的人员组成和强大的团队战斗力，也包括公司在时间、成本和品质管理等方面的优势。2020年公司要充分发挥已有优势，进一步提升滨江在政府和社会层面的地位、影响力和话语权，争取掌握更多的行业主动性；进一步提升滨江的品质、品牌、市场影响力、管理能力、区域拓展能力、同业合作能力、开发建设时间进度和成本掌控能力；进一步优化各类融资渠道，优化债务结构，有效的降低融资成本，实现公司在新形势下高质量发展。

2020年要坚持“一个中心，三个重点”。一个中心，即以继续保持千亿以上销售为中心，“品质、品牌、品格”再齐飞。三个重点：

（1）管理标准化。各个部门，包括投资、财务、前期、工程、成本、营销、品牌、人力、法务、证券、置业等，要对管理标准化继续深化、细化、强化，同时更加完善，增加公司未来发展的落地性、有效性、务实性，效果更强。

（2）品质和品牌的巩固。1）严格执行产品标准化，包括各类装修标准、时间工期、配套等。2）抓住滨江发展的良好大势，从工程建设品质品牌的领先优势被行业认可，延伸到争取综合方面优势都被行业认可，包括成本优势、时间优势、服务优势、人力资源优势、融资优势等。3）深化，细化工程管理、品质管理的“无缝”对接，包括工程与工程之间、工程与销售之间、销售与客户之间、销售与房子之间、房子与物业之间的无缝对接，并做好“一总结、三对比”，总结自己的工作，同时对比竞品、区域和行业，把这一工作方法拓展应用到日常每一项工作中去，不断学习并善于总结。

（3）重点做好销售回款和融资保证。

抓销售、促回笼是一切工作的重点，是所有工程进度和成本管控的关键。以区域公司为主体，按照公司的标准化落实完成所有杭州以及外地项目的的时间标准、进度标准，以及按揭放款标准。区域总、城市总

和项目总要全力以赴围绕这个中心配合财务部完成重点工作。销售部应当按照公司的计划，严格完成所有的进度销售、项目销售和区域销售目标。财务部应当全力以赴抓好按揭回款工作，做好银行协调工作，做好非并表项目企业销售资金回笼的督促工作。

此外，2020年融资利率要在2019年综合融资成本5.6%的基础上，争取下降0.2%。

（三）2020年主要项目计划交付表

序号	项目名称	项目类别	项目所在地	权益比例（%）	计容规划建筑面积（万方）
1	大江名筑	住宅	杭州	31.00	6.70
2	翡翠江南	住宅	杭州	50.00	11.59
3	江南名府	住宅	杭州	100.00	7.90
4	平湖万家花城 兴和苑	住宅	嘉兴	35.10	29.23
5	未来海岸	住宅	杭州	51.00	19.45
6	义乌滨江壹品	住宅	金华	100.00	21.94
7	温岭铂金海岸	住宅	台州	50.00	16.90
8	同协金座	商住	杭州	17.15	14.17
9	义乌锦绣之城	住宅	金华	100.00	16.57
10	诺德学府	住宅	宁波	40.00	13.12
11	十里春晓	住宅	湖州	70.00	14.98
12	卧城印象	住宅	杭州	50.00	6.48
13	壹号院01	商住	杭州	10.00	14.46
14	平湖万家花城 万和苑	住宅	嘉兴	35.10	24.07

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。截至报告期末，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1,845,391.81万元。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

	2019 年		2018 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	24,954,503,284.58	100%	21,115,474,506.44	100%	18.18%
分行业					
房地产业	24,529,568,507.79	98.30%	20,959,909,425.83	99.26%	17.03%

酒店业	209,502,318.68	0.84%	148,883,324.21	0.71%	40.72%
其他	215,432,458.11	0.86%	6,681,756.40	0.03%	3,124.19%
分产品					
房产销售	24,223,922,031.11	97.07%	20,270,651,827.15	96.00%	19.50%
房产项目管理服务	119,549,030.43	0.48%	536,743,553.30	2.54%	-77.73%
房产租赁	186,097,446.25	0.75%	152,514,045.38	0.72%	22.02%
酒店管理服务	209,502,318.68	0.84%	148,883,324.21	0.71%	40.72%
其他	215,432,458.11	0.86%	6,681,756.40	0.03%	3,124.19%
分地区					
杭州地区	14,807,624,731.72	59.34%	19,178,287,892.64	90.83%	-22.79%
上海地区	4,818,708,472.37	19.31%			
金华地区	3,221,213,931.90	12.91%	62,831,723.37	0.30%	5,026.73%
嘉兴地区	1,959,332,398.70	7.85%	1,751,402,272.51	8.29%	11.87%
境外	97,472,388.86	0.39%			
绍兴地区	36,187,300.84	0.14%	34,337,693.40	0.16%	5.39%
衢州地区	13,964,060.19	0.06%	88,614,924.52	0.42%	-84.24%

(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	24,529,568,507.79	15,922,281,579.87	35.09%	17.03%	17.76%	-0.40%
分产品						
房产销售	24,223,922,031.11	15,659,186,615.95	35.36%	19.50%	16.78%	1.51%
分地区						
杭州地区	14,807,624,731.72	7,939,809,246.75	46.38%	-22.79%	-35.27%	10.34%
上海地区	4,818,708,472.37	4,244,576,028.01	11.91%			
金华地区	3,221,213,931.90	2,582,901,781.33	19.82%	5,026.73%	6,470.22%	-17.61%

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	2019 年	2018 年	同比增减
房地产	销售量	亿元	1,120.6	850.1	31.82%
	库存量	亿元	844.94	535.14	57.89%

相关数据同比发生变动 30% 以上的原因说明

√ 适用 □ 不适用

2019 年，公司把握销售节奏，实现良好销售，2019 年累计销售金额较 2018 年增长 31.82%。

2019 年，因公司新获取土地项目及新开工项目增加，库存量较 2018 年增长 57.89%。

(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	2019 年		2018 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		15,922,281,579.87	98.31%	13,521,134,276.30	99.66%	17.76%
酒店业		95,125,293.93	0.59%	39,516,736.18	0.29%	140.72%
其他		178,247,909.16	1.10%	7,202,875.36	0.05%	2,374.68%

单位：元

产品分类	项目	2019 年		2018 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		15,659,186,615.95	96.69%	13,409,029,105.39	98.83%	16.78%
房产项目管理服务		96,437,493.18	0.60%	36,673,940.83	0.27%	162.96%
房产租赁		166,657,470.75	1.03%	75,431,230.08	0.56%	120.94%
酒店管理服务		95,125,293.93	0.59%	39,516,736.18	0.29%	140.72%
其他		178,247,909.16	1.09%	7,202,875.36	0.05%	2,374.68%

说明

本期其他业务的营业收入及营业成本均较上年增长较多，主要系本期政府与东方海岸公司签订土地收储协议等约定收回东方海岸公司3.59万方土地使用权，东方海岸公司对补偿款确认其他业务收入2.04亿元，确认该部分土地使用权对应成本1.66亿元所致。

(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****(1) 基本情况**

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
超创公司	协议生效日	383,240,000.00	67.00	购买
京滨公司	协议生效日		0.00	协议取得
星瀚商务公司	工商变更日		50.00	协议取得
温州慕跃公司	工商变更日		50.00	协议取得
兴耀公司	工商变更日		26.00	协议取得
上海滨安公司	协议生效日		0.00	协议取得

[注]：京滨公司、星瀚商务公司、温州慕跃公司、兴耀公司、上海滨安公司无合并对价，股权均通过协议取得，详细描述见本财务报表附注九在其他主体中的权益之说明。

(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
超创公司	2019-02-01	控制其财务和经营决策权	3,221,213,931.90	688,908,921.92
京滨公司	2019-01-01	控制其财务和经营决策权	6,751,358,977.51	1,839,384,236.25
星瀚商务公司	2019-08-15	完成工商变更		5,536,069.83

温州慕跃公司	2019-09-12	完成工商变更		-5,546,628.22
兴耀公司	2019-09-03	完成工商变更		-286,352.33
上海滨安公司	2019-06-01	控制其财务和经营 决策权	4,818,708,472.37	174,070,625.17

2. 合并成本及商誉

项 目	超创公司	京滨公司	星瀚商务公司	温州慕跃公司	兴耀公司	上海滨安公司
合并成本	383,240,000.00					
现金	383,240,000.00					
合并成本合计	383,240,000.00					
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	383,240,000.00					
商誉						

3. 被购买方于购买日可辨认资产、负债

(1) 明细情况

项 目	超创公司		京滨公司		星瀚商务公司	
	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	4,237,004,171.79	3,614,560,400.32	7,662,431,064.91	7,511,243,056.59	20,973,020.00	10,297,156.06
货币资金	129,167,527.43	129,167,527.43	193,852,551.92	193,852,551.92	10,297,156.06	10,297,156.06
其他应收款	553,424,044.00	553,424,044.00	3,321,399,961.29	3,321,399,961.29		
存货	3,274,037,718.78	2,651,593,947.31	3,447,660,442.62	3,296,472,434.30	10,675,863.94	
其他流动资产	260,770,397.32	260,770,397.32	684,647,309.83	684,647,309.83		
固定资产	130,966.69	130,966.69	71,478.28	71,478.28		
递延所得税资 产	19,473,517.57	19,473,517.57	14,799,320.97	14,799,320.97		
负债	3,665,004,171.79	3,665,004,171.79	7,612,431,064.91	7,612,431,064.91	20,473,020.00	20,473,020.00
应付账款	18,776,764.51	18,776,764.51	181,413,570.39	181,413,570.39		
预收款项	3,203,801,405.00	3,203,801,405.00	7,430,564,494.52	7,430,564,494.52		
应付职工薪酬	1,486,803.40	1,486,803.40				
应交税费	6,311.51	6,311.51	453,000.00	453,000.00		
其他应付款	44,932,887.37	44,932,887.37			20,473,020.00	20,473,020.00
一年内到期的 非流动负债	24,000,000.00	24,000,000.00				
长期借款	372,000,000.00	372,000,000.00				
净资产	572,000,000.00	-50,443,771.47	50,000,000.00	-101,188,008.32	500,000.00	-10,175,863.94
取得的净资产	383,240,000.00	-33,797,326.88				

(续上表)

项 目	温州慕跃公司		兴耀公司		上海滨安公司	
	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	10,000.00	10,000.00	10,000,000.00	10,000,000.00	6,988,955,968.09	6,754,374,238.20
货币资金	10,000.00	10,000.00	50,000.00	50,000.00	537,474,595.09	537,474,595.09

预付账款					97,500.00	97,500.00
其他应收款			9,950,000.00	9,950,000.00	1,296,239.71	1,296,239.71
存货					6,112,715,754.09	5,878,134,024.20
其他流动资产					259,228,192.32	259,228,192.32
固定资产					813,876.52	813,876.52
递延所得税资产					77,329,810.36	77,329,810.36
负债	10,000.00	10,000.00			6,888,955,968.09	6,888,955,968.09
应付账款					275,974,553.25	275,974,553.25
预收款项					3,669,450,124.00	3,669,450,124.00
应付职工薪酬					26,558.54	26,558.54
应交税费					192,467.78	192,467.78
其他应付款	10,000.00	10,000.00			1,976,388,387.88	1,976,388,387.88
一年内到期的非流动负债					966,923,876.64	966,923,876.64
长期借款						
净资产			10,000,000.00	10,000,000.00	100,000,000.00	-134,581,729.89
取得的净资产						

(二) 单次处置对子公司投资即丧失控制权

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
锦绣公司	81,430,000.00	51%	转让	2019-5-30	工商变更日	-13,347,924.63
滨泽公司		51%	转让	2019-9-17	工商变更日	
滨哲公司		67%	转让	2019-6-26	工商变更日	
滨祺公司		50%	转让	2019-7-23	工商变更日	

[注]: 滨泽公司、滨哲公司、滨祺公司均为零对价处置。

(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
锦绣公司						
滨泽公司	49%					
滨哲公司	33%					
滨祺公司	50%					

(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	应出资额	出资额	出资比例
------	--------	--------	------	-----	------

Bellevue 10 Apartments公司	新设	工商设立日	66,047,139.51	66,047,139.51	85.00%
滨融公司	新设	工商设立日	50,000,000.00	50,000,000.00	50.00%
滨得公司	新设	工商设立日	350,000,000.00		70.00%
滨睿公司	新设	工商设立日	100,000.00		100.00%
杭州滨呈公司	新设	工商设立日	100,000.00		100.00%
湖州滨晓公司	新设	工商设立日	20,000,000.00	20,000,000.00	100.00%
滨筹公司	新设	工商设立日	100,000.00		100.00%
星滨公司	新设	工商设立日	200,000,000.00	200,000,000.00	50.00%
滨禹公司	新设	工商设立日	250,000,000.00	250,000,000.00	50.00%
滨原公司	新设	工商设立日	250,000,000.00	250,000,000.00	50.00%
滨磊公司	新设	工商设立日	100,000.00		100.00%
温州璞悦公司	新设	工商设立日	50,000,000.00	50,000,000.00	50.00%
滨筑公司	新设	工商设立日	66,000.00		66.00%
滨碌公司	新设	工商设立日	100,000.00		100.00%
滨乾公司	新设	工商设立日	100,000,000.00	100,000,000.00	100.00%
滨盈公司	新设	工商设立日	100,000.00		100.00%
星信公司	新设	工商设立日	52,000,000.00		26.00%
滨昕公司	新设	工商设立日	75,000.00		75.00%
温岭滨锦公司	新设	工商设立日	15,000,000.00	15,000,000.00	75.00%
滨启公司	新设	工商设立日	100,000.00		100.00%
滨捷公司	新设	工商设立日	100,000.00		100.00%
台州滨呈公司	新设	工商设立日	45,900,000.00	45,900,000.00	51.00%
滨研公司	新设	工商设立日	100,000.00		100.00%
永康滨盛公司	新设	工商设立日	50,000,000.00	50,000,000.00	100.00%
滨瀚公司	新设	工商设立日	100,000.00		100.00%
滨嵘公司	新设	工商设立日	100,000.00		100.00%
滨御公司	新设	工商设立日	50,000,000.00		100.00%
滨尹公司	新设	工商设立日	100,000.00		100.00%
滨弛公司	新设	工商设立日	100,000.00		100.00%
滨讯公司	新设	工商设立日	100,000.00		100.00%
金华滨泽公司	新设	工商设立日	100,000,000.00	100,000,000.00	100.00%
滨迪公司	新设	工商设立日	50,000.00		50.00%
平湖滨和公司	新设	工商设立日	25,000,000.00	25,000,000.00	50.00%
滨钥公司	新设	工商设立日	100,000.00		100.00%
滨纷公司	新设	工商设立日	100,000.00		100.00%
金华滨润公司	新设	工商设立日	100,000,000.00	100,000,000.00	100.00%
滨洋公司	新设	工商设立日	30,000,000.00		100.00%
滨儒公司	新设	工商设立日	100,000.00		100.00%
滨晖公司	新设	工商设立日	50,000,000.00		100.00%
滨音公司	新设	工商设立日	26,500.00		26.50%

滨兴公司	新设	工商设立日	13,250,000.00	26.50%
滨欢公司	新设	工商设立日	100,000.00	100.00%
滨梵公司	新设	工商设立日	100,000.00	100.00%
滨漾公司	新设	工商设立日	100,000.00	100.00%

[注]：滨得公司、滨睿公司、杭州滨呈公司、滨筹公司、滨磊公司、滨筑公司、滨碌公司、滨盈公司、星信公司、滨昕公司、滨启公司、滨捷公司、滨研公司、滨瀚公司、滨嵘公司、滨御公司、滨尹公司、滨弛公司、滨讯公司、滨迪公司、滨钥公司、滨纷公司、滨洋公司、滨儒公司、滨晖公司、滨音公司、滨兴公司、滨欢公司、滨梵公司、滨漾公司暂未实际出资。

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
杭州曙光之城房地产开发有限公司	清算	工商注销日		1,150,459.04
杭州滨江城东房地产开发有限公司	清算	工商注销日		1,117,666.41
金华滨江蓝庭置业有限公司	清算	工商注销日		6,260,243.45
杭州万家星城房地产开发有限公司	清算	工商注销日		-35,052,161.37
台州兴滨投资合伙企业（有限合伙）	清算	工商注销日		-29.41
义乌盛品房地产经纪有限公司	清算	工商注销日		

(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）	365,880,574.28
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例	1.47%
前五名客户销售额中关联方销售额占年度销售总额比例	0.31%

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	90,052,792.73	0.36%
2	客户二	77,153,854.10	0.31%
3	客户三	72,012,135.24	0.29%
4	客户四	65,561,228.57	0.26%
5	客户五	61,100,563.64	0.24%
合计	--	365,880,574.28	1.47%

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）	24,599,515,344.41
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例	75.87%
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	19,572,945,000.00	60.36%
2	供应商二	2,194,000,000.00	6.77%
3	供应商三	1,030,388,142.55	3.18%
4	供应商四	975,452,580.86	3.01%
5	供应商五	826,729,621.00	2.55%
合计	--	24,599,515,344.41	75.87%

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

	2019 年	2018 年	同比增减	重大变动说明
销售费用	571,741,838.44	306,570,248.85	86.50%	系本期预售的楼盘较上年同期增加及本期广告宣传费及外部代销费增加所致
管理费用	380,765,840.22	309,791,881.13	22.91%	
财务费用	900,915,812.00	657,104,088.44	37.10%	系本期根据新金融工具准则将投资性利息收入改列至投资收益科目所致

4、研发投入

□ 适用 √ 不适用

5、现金流

单位：元

项目	2019 年	2018 年	同比增减
经营活动现金流入小计	43,298,476,001.60	22,194,878,198.23	95.08%
经营活动现金流出小计	40,677,351,758.79	36,135,070,448.70	12.57%
经营活动产生的现金流量净额	2,621,124,242.81	-13,940,192,250.47	118.80%
投资活动现金流入小计	8,539,832,495.43	3,478,301,855.57	145.52%
投资活动现金流出小计	9,519,690,961.33	10,920,070,062.62	-12.82%
投资活动产生的现金流量净额	-979,858,465.90	-7,441,768,207.05	86.83%
筹资活动现金流入小计	25,227,359,905.89	31,386,174,166.00	-19.62%
筹资活动现金流出小计	22,048,143,571.90	12,438,787,575.19	77.25%
筹资活动产生的现金流量净额	3,179,216,333.99	18,947,386,590.81	-83.22%
现金及现金等价物净增加额	4,833,894,279.13	-2,390,670,714.26	302.20%

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、经营活动现金流入本期较上期增长95.08%，主要系本期楼盘销售额较上期增加所致。

- 2、经营活动产生的现金流量净额较上期增长118.80%，主要系本期楼盘销售额较上期增加所致。
- 3、投资活动现金流入本期较上期上升145.52%，主要系本期收回拆借款及利息的现流增长较多所致。
- 4、投资活动产生的现金流量净额本期较上期增长 86.83%，主要系本期投资活动现金流入增长、投资活动现金流出减少所致。
- 5、筹资活动现金流出本期较上期增长77.25%，主要系本期偿还债务支付及偿付利息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减少83.22%，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。
- 7、现金及现金等价物净增加额较上期上升302.20%，主要系本期经营活动产生的现金流量净额较上期增长较多所致。

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入主要系本期楼盘销售现金回笼，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	304,139,713.54	5.63%	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、投资性利息收入	否
公允价值变动损益	24,702,066.81	0.46%	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
资产减值		0.00%		
营业外收入	4,789,021.39	0.09%	主要系违约金收入、罚没收入。	否
营业外支出	20,187,017.51	0.37%	主要系罚没支出、违约金、滞纳金支出。	否
信用减值损失	20,559,226.50	0.38%	主要系应收款坏账损失	否

四、资产及负债状况分析

1、资产构成重大变动情况

公司 2019 年起首次执行新金融工具准则、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 □ 不适用

单位：元

	2019 年末		2019 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	12,016,836,631.89	9.27%	7,189,594,764.85	8.21%	1.06%	
应收账款	461,242,839.73	0.36%	306,769,937.76	0.35%	0.01%	
存货	84,493,545,149.42	65.18%	53,513,659,535.12	61.12%	4.06%	
投资性房地产	2,754,996,851.83	2.13%	1,601,065,574.97	1.83%	0.30%	
长期股权投资	2,570,431,010.34	1.98%	1,531,562,717.57	1.75%	0.23%	
固定资产	587,979,505.06	0.45%	221,352,387.89	0.25%	0.20%	
在建工程	11,380.10	0.00%	1,611,544.93	0.00%	0.00%	
短期借款	601,284,344.77	0.46%	1,271,372,300.00	1.45%	-0.99%	
长期借款	15,624,425,554.61	12.05%	12,971,792,872.22	14.81%	-2.76%	

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)	500,500,000.00				50,600,000.00	549,400,000.00		1,700,000.00
4.其他权益工具投资	1,411,506,759.23		-53,323,260.40		2,748,593.00	6,515,973.00		1,355,304,118.83
5.其他非流动金融资产	992,937,177.95	24,702,066.81						1,017,639,244.76
上述合计	2,904,943,937.18	24,702,066.81	-53,323,260.40		53,348,593.00	555,915,973.00		2,374,643,363.59
金融负债								

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	5,523,048.61	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。
存货[注]	40,117,997,055.12	为借款提供抵押担保
投资性房地产	2,592,097,908.29	为借款提供抵押担保
固定资产	385,469,579.30	为借款提供抵押担保
无形资产	139,101,887.79	为借款提供抵押担保
合计	43,240,189,479.11	

[注]:公司持有的新广发公司100%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
1,594,653,828.36	3,102,338,293.90	-48.60%

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、以公允价值计量的金融资产

√ 适用 □ 不适用

单位：元

资产类别	初始投资成本	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	报告期内购入金额	报告期内售出金额	累计投资收益	期末金额	资金来源
股票	277,300,016.42	24,702,066.81	-27,061,516.17		2,748,593.00	9,380,531.70	171,529,135.59	自有资金
其他	2,688,976,615.00		-888,000.00	53,348,593.00	552,400,000.00		2,203,114,228.00	自有资金
合计	2,966,276,631.42	24,702,066.81	-27,949,516.17	53,348,593.00	555,148,593.00	9,380,531.70	2,374,643,363.59	--

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有限公司	子公司	房地产开发	10000 万	7,315,477,777.01	706,357,271.90	1,959,332,398.70	584,550,147.03	437,062,452.66
杭州滨江盛元房地产开发有限公司	子公司	房地产开发	50000 万	6,481,807,706.83	1,740,597,534.05	2,858,363,972.95	945,879,971.42	709,245,743.04
义乌滨信房地产开发有限公司	子公司	房地产开发	5000 万	861,102,457.48	116,465,137.36	3,221,213,931.90	920,125,853.06	688,909,492.22
杭州京滨置业有限公司	子公司	房地产开发	5000 万	3,117,222,895.38	1,738,196,227.93	6,751,358,977.51	2,420,359,000.02	1,839,384,236.25

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
超创公司	购买	购买日至期末被购买方的净利润 688,908,921.92 元
京滨公司	协议取得	购买日至期末被购买方的净利润 1,839,384,236.25 元
星瀚商务公司	协议取得	购买日至期末被购买方的净利润 5,536,069.83 元
温州慕跃公司	协议取得	购买日至期末被购买方的净利润-5,546,628.22 元
兴耀公司	协议取得	购买日至期末被购买方的净利润-286,352.33 元
上海滨安公司	协议取得	购买日至期末被购买方的净利润 174,070,625.17 元

Bellevue 10 Apartments 公司	新设	设立初期尚未产生收益
滨融公司	新设	设立初期尚未产生收益
滨得公司	新设	设立初期尚未产生收益
滨睿公司	新设	设立初期尚未产生收益
杭州滨呈公司	新设	设立初期尚未产生收益
湖州滨晓公司	新设	设立初期尚未产生收益
滨筹公司	新设	设立初期尚未产生收益
星滨公司	新设	设立初期尚未产生收益
滨禹公司	新设	设立初期尚未产生收益
滨原公司	新设	设立初期尚未产生收益
滨磊公司	新设	设立初期尚未产生收益
温州璞悦公司	新设	设立初期尚未产生收益
滨筑公司	新设	设立初期尚未产生收益
滨碌公司	新设	设立初期尚未产生收益
滨乾公司	新设	设立初期尚未产生收益
滨盈公司	新设	设立初期尚未产生收益
星信公司	新设	设立初期尚未产生收益
滨昕公司	新设	设立初期尚未产生收益
温岭滨锦公司	新设	设立初期尚未产生收益
滨启公司	新设	设立初期尚未产生收益
滨捷公司	新设	设立初期尚未产生收益
台州滨呈公司	新设	设立初期尚未产生收益
滨研公司	新设	设立初期尚未产生收益
永康滨盛公司	新设	设立初期尚未产生收益
滨瀚公司	新设	设立初期尚未产生收益
滨嵘公司	新设	设立初期尚未产生收益
滨御公司	新设	设立初期尚未产生收益
滨尹公司	新设	设立初期尚未产生收益
滨弛公司	新设	设立初期尚未产生收益
滨讯公司	新设	设立初期尚未产生收益
金华滨泽公司	新设	设立初期尚未产生收益
滨迪公司	新设	设立初期尚未产生收益
平湖滨和公司	新设	设立初期尚未产生收益
滨钥公司	新设	设立初期尚未产生收益
滨纷公司	新设	设立初期尚未产生收益
金华滨润公司	新设	设立初期尚未产生收益
滨洋公司	新设	设立初期尚未产生收益
滨儒公司	新设	设立初期尚未产生收益
滨晖公司	新设	设立初期尚未产生收益
滨音公司	新设	设立初期尚未产生收益
滨兴公司	新设	设立初期尚未产生收益
滨欢公司	新设	设立初期尚未产生收益
滨梵公司	新设	设立初期尚未产生收益

滨漾公司	新设	设立初期尚未产生收益
------	----	------------

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

中国的发展离不开世界，世界的发展也需要中国，没有中国的世界经济是不精彩的！在全球一体化的环境中，面对疫情，中国经济不可能独善其身。今年中国经济发展势必困难重重，对全国各行业来讲，恢复生产是当务之急！

因此，我们要充分发挥公司在团队、管理、品牌、金融、合作及服务等方面的竞争优势，在同等条件下用更快的销售速度，取得更快的现金回流，获取更优质低价的土地。在行业上行时有竞争力，行业下行时更能把握机会！

（二）未来经营策略

未来十年，公司将继续有序推进“1+5”战略规划，具体如下：

- （1）房产主业继续做优、做精、做强，保持规模。
- （2）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。
- （3）租赁业务在已持有物业46.5万方基础上，每年新增16万方，十年后达到200万方；
- （4）在现有已投入运营的杭州友好饭店、千岛湖滨江希尔顿度假酒店和美国西雅图希尔顿桑德酒店3个酒店的基础上，10年内再增加10个酒店，顺利推进酒店业布局。

（5）养老产业在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。

（6）其他产业投资方面：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	接待方式	接待对象类型	调研的基本情况索引
2019年05月21日	实地调研	机构	详见公司在巨潮资讯网上披露的投资者关系活动记录表
2019年06月13日	实地调研	机构	详见公司在巨潮资讯网上披露的投资者关系活动记录表
2019年12月11日	实地调研	机构	详见公司在巨潮资讯网上披露的投资者关系活动记录表

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2018年度利润分配方案：以2018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0.60元（含税），共派发现金股利186,686,633.40元（含税），本次权益分派股权登记日为2019年5月16日，除权除息日为2019年5月17日，本次权益分派已于2019年5月17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。独立董事尽职履责，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

- 2017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0.83元（含税）。
- 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）。
- 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）。

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
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%
2017年	258,249,842.87	1,711,414,578.86	15.09%	0.00	0.00%	258,249,842.87	15.09%

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)	1.32
每 10 股转增数 (股)	0
分配预案的股本基数 (股)	3,111,443,890
现金分红金额 (元) (含税)	410,710,593.48
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)	410,710,593.48
可分配利润 (元)	7,109,364,992.41
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	
经天健会计师事务所 (特殊普通合伙) 审计, 2019 年度本公司母公司实现净利润 768,677,012.32 元, 按母公司净利润的 10% 提取法定盈余公积 76,867,701.23 元, 加调整后母公司年初未分配利润 6,604,242,314.72 元, 扣除 2018 年度对股东分配的现金股利 186,686,633.40 元后, 本年度母公司可供股东分配的利润为 7,109,364,992.41 元。本年度合并报表中可供股东分配的利润为 10,172,305,824.18 元。根据合并报表和母公司报表中可供分配利润孰低原则, 本年度可供股东分配的利润为 7,109,364,992.41 元。根据有关法律法规及《公司章程》的规定, 兼顾公司长远发展和股东利益, 公司拟以 2019 年 12 月 31 日总股本 3,111,443,890 股为基数, 向全体股东每 10 股派 1.32 元人民币现金红利 (含税), 剩余 2019 年度可分配利润结转至下一年度。	

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>	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>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。</p>			
朱慧明先生、莫	股份锁定的	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	2008 年 05 月 29	长期	朱慧明先生

	建华先生	承诺	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。	日		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. 本公司根据财政部《关于修订印发2019年度一般企业财务报表格式的通知》(财会〔2019〕6号)、《关于修订印发合并财务报表格式(2019版)的通知》(财会〔2019〕16号)和企业会计准则的要求编制2019年度财务报表,此项会计政策变更采用追溯调整法。2018年度财务报表受重要影响的报表项目和金额如下:

原列报报表项目及金额		新列报报表项目及金额	
应收票据及应收账款	306,769,937.76	应收票据	
		应收账款	306,769,937.76
应付票据及应付账款	2,618,254,147.72	应付票据	
		应付账款	2,618,254,147.72
管理费用	309,791,881.13	管理费用	309,791,881.13
研发费用		研发费用	

2. 本公司自2019年1月1日起执行财政部修订后的《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》《企业会计准则第23号——金融资产转移》《企业会计准则第24号——套期保值》以及《企业会计准则第37号——金融工具列报》(以下简称新金融工具准则)。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与原准则的差异追溯调整本报告期初留存收益或其他综合收益。

新金融工具准则改变了金融资产的分类和计量方式,确定了三个计量类别:摊余成本;以公允价值计量且其变动计入其他综合收益;以公允价值计量且其变动计入当期损益。公司考虑自身业务模式,以及金融资产的合同现金流特征进行上述分类。权益类投资需按公允价值计量且其变动计入当期损益,但非交易性权益类投资在初始确认时可选择按公允价值计量且其变动计入其他综合收益(处置时的利得或损失不能回转到损益,但股利收入计入当期损益),且该选择不可撤销。

新金融工具准则要求金融资产减值计量由“已发生损失模型”改为“预期信用损失模型”,适用于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金融资产、租赁应收款。

1. 执行新金融工具准则对公司2019年1月1日财务报表的主要影响如下:

项 目	资产负债表		
	2018年12月31日	新金融工具准则 调整影响	2019年1月1日
其他应收款	15,430,242,903.07	602,219.67	15,430,845,122.74
可供出售金融资产	2,404,443,937.18	-2,404,443,937.18	
其他流动资产	4,186,483,392.43	-500,500,000.00	3,685,983,392.43
交易性金融资产		500,500,000.00	500,500,000.00
其他权益工具投资		1,411,506,759.23	1,411,506,759.23
其他非流动金融资产		992,937,177.95	992,937,177.95
递延所得税资产	963,767,643.09	5,802,232.80	969,569,875.89
短期借款	1,260,000,000.00	11,372,300.00	1,271,372,300.00
其他应付款	12,203,711,081.77	-293,474,663.12	11,910,236,418.65
一年内到期的非流动负债	2,319,900,000.00	3,781,451.23	2,323,681,451.23
其他流动负债	2,064,850,875.23	17,936,630.14	2,082,787,505.37
长期借款	12,948,987,083.62	22,805,788.60	12,971,792,872.22

应付债券	7,786,249,194.90	237,578,493.15	8,023,827,688.05
其他综合收益	53,361,081.78	510.18	53,361,591.96
盈余公积	998,257,484.35	121,027.23	998,378,511.58
未分配利润	8,789,330,104.98	15,306,947.81	8,804,637,052.79
少数股东权益	4,053,310,308.22	-9,024,032.75	4,044,286,275.47

(2) 2019年1月1日，公司金融资产和金融负债按照新金融工具准则和按原金融工具准则的规定进行分类和计量结果对比如下表：

项 目	原金融工具准则		新金融工具准则	
	计量类别	账面价值	计量类别	账面价值
货币资金	贷款和应收款项	7,189,594,764.85	以摊余成本计量的金融资产	7,189,594,764.85
应收账款	贷款和应收款项	306,769,937.76	以摊余成本计量的金融资产	306,769,937.76
其他应收款	贷款和应收款项	15,430,242,903.07	以摊余成本计量的金融资产	15,430,845,122.74
其他流动资产	贷款和应收款项	4,186,483,392.43	以摊余成本计量的金融资产	3,685,983,392.43
			以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	500,500,000.00
可供出售金融资产	按成本计量	2,202,433,015.00	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产	1,336,133,015.00
			以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	866,300,000.00
	按公允价值计量	202,010,922.18	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产	75,373,744.23
			以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	126,637,177.95
应付账款	其他金融负债	2,618,254,147.72	以摊余成本计量的金融负债	2,618,254,147.72
其他应付款	其他金融负债	12,203,711,081.77	以摊余成本计量的金融负债	11,910,236,418.65
短期借款	其他金融负债	1,260,000,000.00	以摊余成本计量的金融负债	1,271,372,300.00
一年内到期的非流动负债	其他金融负债	2,319,900,000.00	以摊余成本计量的金融负债	2,323,681,451.23
其他流动负债	其他金融负债	2,064,850,875.23	以摊余成本计量的金融负债	2,082,787,505.37
长期借款	其他金融负债	12,948,987,083.62	以摊余成本计量的金融负债	12,971,792,872.22
应付债券	其他金融负债	7,786,249,194.90	以摊余成本计量的金融负债	8,023,827,688.05
长期应付款	其他金融负债	549,845,147.76	以摊余成本计量的金融负债	549,845,147.76

(3) 2019年1月1日，公司原金融资产和金融负债账面价值调整为按照新金融工具准则的规定进行分类和计量的新金融资产和金融负债账面价值的调节表如下：

项 目	按原金融工具准则列示的账面价值（2018年12月31日）	重分类	重新计量	按新金融工具准则列示的账面价值（2019年1月1日）
A. 金融资产				
a. 摊余成本				
货币资金	7,189,594,764.85			7,189,594,764.85
应收账款	306,769,937.76			306,769,937.76
其他应收款	15,430,242,903.07		602,219.67	15,430,845,122.74

其他流动资产				
按原CAS22列示的余额	4,186,483,392.43			
减：转出至以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		-500,500,000.00		
按新CAS22列示的余额				3,685,983,392.43
可供出售金融资产				
按原CAS22列示的余额	2,202,433,015.00			
减：转出至以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		-866,300,000.00		
减：转出至以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产		-1,336,133,015.00		
按新CAS22列示的余额				
以摊余成本计量的总金融资产	29,315,524,013.11	-2,702,933,015.00	602,219.67	26,613,193,217.78
b. 以公允价值计量且其变动计入当期损益				
交易性金融资产				
按原CAS22列示的余额				
加：由摊余成本计量变为公允价值计量		500,500,000.00		
按新CAS22列示的余额				500,500,000.00
可供出售金融资产				
按原CAS22列示的余额	202,010,922.18			
减：转出至以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		-126,637,177.95		
减：转出至以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产		-75,373,744.23		
按新CAS22列示的余额				
其他非流动金融资产				
按原CAS22列示的余额				
加：由可供出售金融资产变为其他非流动金融资产		126,637,177.95		
加：由摊余成本计量变为公允价值计量		866,300,000.00		
按新CAS22列示的余额				992,937,177.95
以公允价值计量且其变动计入当期损益的总金融资产	202,010,922.18	1,291,426,255.77		1,493,437,177.95
c. 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益				
其他权益工具投资				
按原CAS22列示的余额				
加：由以成本计量的可供出售金融资产转入		1,336,133,015.00		
加：由以公允价值计量的可供出售金		75,373,744.23		

融资产转入				
按新CAS22列示的余额				1,411,506,759.23
以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的总金融资产		1,411,506,759.23		1,411,506,759.23
B. 金融负债				
a. 摊余成本				
应付账款	2,618,254,147.72			2,618,254,147.72
其他应付款	12,203,711,081.77	-293,474,663.12		11,910,236,418.65
短期借款	1,260,000,000.00	11,372,300.00		1,271,372,300.00
一年内到期的非流动负债	2,319,900,000.00	3,781,451.23		2,323,681,451.23
其他流动负债	2,064,850,875.23	17,936,630.14		2,082,787,505.37
长期借款	12,948,987,083.62	22,805,788.60		12,971,792,872.22
应付债券	7,786,249,194.90	237,578,493.15		8,023,827,688.05
长期应付款	549,845,147.76			549,845,147.76
以摊余成本计量的总金融负债	41,751,797,531.00			41,751,797,531.00

(4) 2019年1月1日，公司原金融资产减值准备期末金额调整为按照新金融工具准则的规定进行分类和计量的新损失准备的调节表如下：

项 目	按原金融工具准则计提损失准备/按或有事项准则确认的预计负债（2018年12月31日）	重分类	重新计量	按新金融工具准则计提损失准备（2019年1月1日）
应收账款	42,481,485.88			42,481,485.88
其他应收款	1,349,834,111.57		-602,219.67	1,349,231,891.90

3. 本公司自2019年6月10日起执行经修订的《企业会计准则第7号——非货币性资产交换》，自2019年6月17日起执行经修订的《企业会计准则第12号——债务重组》。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6户，处置4户，新设44户，注销6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）	260
境内会计师事务所审计服务的连续年限	14
境内会计师事务所注册会计师姓名	向晓三、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	1

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

本年度，公司聘请天健会计师事务所（特殊普通合伙）为内部控制审计机构。

十、年度报告披露后面临暂停上市和终止上市情况

适用 不适用

十一、破产重整相关事项

适用 不适用

公司报告期未发生破产重整相关事项。

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。	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	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》
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,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	10,980.4	否	一审已判决,公司于2020年3月30日向上海市高级人民法院提起上诉,尚未受理。	诉讼尚在受理过程中	公司已就一审判决提起上诉,尚未受理。	2019年06月29日 2019年08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》

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。基于代建合作存在纠纷，公司账面暂未确认该项目的代建管理费。公司于 2020 年 3 月 30 日向上海高院提起上讼，尚未受理。							
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（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），目前未收到相关款项。	84,351.84	否	上海国际经济贸易仲裁委员会已裁决	已于 2020 年 1 月裁决，由于裁决仍在执行过程中，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。	裁决仍在执行过程中	2019 年 06 月 29 日 2019 年 08 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》
其他未达到披露标准的诉讼	25,863.07	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”。目前已有1个项目实施了幸福分享计划，涉及员工股权及债权投入资金6.04亿元，截止报告期末，该跟投项目尚未进行收益分配，也未出现退出情形，该跟投项目具体情况如下：

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	60400	8%	未分红	未结算

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	12,665.65	100.00%	12,750	否	现款结算	12,665.65万元	2018年12月22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	535.72	2.88%	250	是	现款结算	535.72万元	2018年12月22日	www.cninfo.com.cn
杭州滨江餐饮管理有限公司	母公司滨江控股公司之子公司	接受劳务	餐饮服务	市场价	市场价	175.5	0.84%	450	否	现款结算	175.50万元	2019年04月17日	www.cninfo.com.cn
合计				--	--	13,376.87	--	13,450	--	--	--	--	--
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）				本期公司向滨江服务集团有限公司出租房屋及车位涉及的关联交易 535.72 万元，超出原预计金额 285.72 万元，根据《公司章程》规定，超出部分金额在总经理审批权限范围内，已经履行总经理审批程序。									

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)
杭州滨江投资控股有限公司	控股股东	资金拆入	60,000	82,978.62	122,978.62		0	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	35,600	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	22,800	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
杭州滨江集团天目山开发建设有限公司	2017年11月27日	100,000	2017年12月01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
杭州滨顺房地产开发有限公司	2018年01月19日	100,000	2018年01月25日	20,000	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
杭州滨绿房地产开发有限公司	2018年03月20日	80,000	2018年03月20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
杭州滨顺房地产开发有限公司	2018年05月04日	50,000	2018年05月07日	0	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	是	否
东方海岸(淳安)房地产开发有限公司	2018年05月04日	50,000	2018年05月07日	0	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	是	否
义乌滨锦房地产开发有限公司	2018年05月29日	180,000	2018年05月29日	180,000	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
杭州滨保实业有限公司	2018年06月22日	151,500	2018年06月22日	0	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	是	否
杭州滨宏房地产开发有限公司	2018年06月22日	71,400	2018年06月29日	7,650	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
杭州滨瑞房地产开发有限公司	2018年07月12日	110,000	2018年07月16日	42,250	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
滨欣房地产开发有限公司	2018年07月12日	65,000	2018年07月12日	10,000	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
星悦房地产开发有限公司	2018年08月21日	40,000	2018年08月22日	35,000	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
温岭锦辉置业有限公司	2018年09月08日	41,650	2018年09月30日	33,810	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	17,646	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
乐清滨江房地产开发有限公司	2018年10月24日	50,000	2018年10月31日	18,000	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
杭州滨宁房地产开发有限公司	2018年11月30日	112,200	2018年12月18日	60,654	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
杭州新锦置业有限公司	2018年12月20日	39,000	2018年12月20日	38,940	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
温岭滨岭房地产开发有限公司	2019年01月25日	10,200	2019年01月25日	7,140	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
花漾年华旅居置业	2019年02月	35,000	2019年02月25日	35,000	连带责任保证	自主合同项下债务履行	否	否

(湖州)有限公司	月 22 日					期限届满之日后两年		
乐清市梁荣置业有限公司	2019 年 03 月 21 日	17,500	2019 年 04 月 15 日	12,500	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
杭州锦翎置业有限公司	2019 年 03 月 21 日	45,000	2019 年 04 月 15 日	30,000	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	99,950	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		0	连带责任保证		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	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
杭州信达奥体置业有限公司	2019 年 09 月 24 日	17,500	2019 年 09 月 24 日	0	连带责任保证		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	48,800	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	50,427	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	75,000	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	26,250	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
杭州滨安房地产开发 有限公司	2019 年 11 月 18 日	33,000	2019 年 12 月 06 日	13,200	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
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	170,000	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
杭州滨沁房地产开发 有限公司	2019 年 12 月 02 日	9,900	2019 年 12 月 20 日	2,442	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	10,200	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
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	20,000	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
报告期内审批对子公司担保额度合计 (B1)		933,250		报告期内对子公司担保实际发生额合计 (B2)		639,409		
报告期末已审批的对子公司担保额度合计 (B3)		2,288,000		报告期末对子公司实际担保余额合计 (B4)		1,281,759		
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	6,000	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	6,000	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)	6,000	报告期内对子公司担保实际发生额合计 (C2)	6,000
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)	12,000
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)	939,250	报告期内担保实际发生额合计 (A2+B2+C2)	645,409
报告期末已审批的担保额度合计 (A3+B3+C3)	2,374,000	报告期末实际担保余额合计 (A4+B4+C4)	1,293,759
实际担保总额 (即 A4+B4+C4) 占公司净资产的比例		78.09%	
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)		1,148,517	
担保总额超过净资产 50% 部分的金额 (F)		465,390.54	
上述三项担保金额合计 (D+E+F)		1,613,907.54	
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	

(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	5,060	170	0
其他类	自有资金	50,000	0	0
合计		55,060	170	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、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《2019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

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）的《2019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	408,540,000	13.13%				10,514,550	10,514,550	419,054,550	13.47%
3、其他内资持股	408,540,000	13.13%				10,514,550	10,514,550	419,054,550	13.47%
境内自然人持股	408,540,000	13.13%				10,514,550	10,514,550	419,054,550	13.47%
二、无限售条件股份	2,702,903,890	86.87%				-10,514,550	-10,514,550	2,692,389,340	86.53%
1、人民币普通股	2,702,903,890	86.87%				-10,514,550	-10,514,550	2,692,389,340	86.53%
三、股份总数	3,111,443,890	100.00%				0	0	3,111,443,890	100.00%

股份变动的原因

√ 适用 □ 不适用

本报告期内，公司实际控制人、董事长戚金兴先生累计增持公司股份14,019,400股，按照相关规定，高管限售股增加10,514,550股，无限售股相应减少，报告期末公司总股本不变。

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

单位：股

股东名称	期初限售股数	本期增加限售股数	本期解除限售股数	期末限售股数	限售原因	解除限售日期
戚金兴	258,148,800	10,514,550	0	268,663,350	高管锁定股	-
合计	258,148,800	10,514,550	0	268,663,350	--	--

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	40,022	年度报告披露 日前上一月末 普通股股东总 数	38,916	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	0	0	1,336,441,272	质押	495,650,000
戚金兴	境内自然人	11.51%	358,217,800	14019400	268,663,350	89,554,450		
朱慧明	境内自然人	3.22%	100,260,800	0	75,195,600	25,065,200		
莫建华	境内自然人	3.22%	100,260,800	0	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	0	0	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	0	0	70,004,874		
香港中央结算有限公司	境外法人	2.12%	65,971,585	53855255	0	65,971,585		
北信瑞丰基金－招商银行－ 华鑫国际信托－华鑫信 托 慧智投资 98 号集合资金 信托计划	其他	2.00%	62,190,000	0	0	62,190,000		
全国社保基金四一八组合	其他	1.94%	60,309,402	19818700	0	60,309,402		
中央汇金资产管理有限责任 公司	国有法人	1.61%	50,056,600	0	0	50,056,600		
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之间存在关联关系。未知其他股东之间是否存在关联关系或属于一致行动人。						
前 10 名无限售条件股东持股情况								
股东名称	报告期末持有无限售条件股 份数量	股份种类						
		股份种类	数量					
杭州滨江投资控股有限公司	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	65,971,585	人民币普通股	65,971,585
北信瑞丰基金—招商银行—华鑫国际信托—华鑫信托 慧智投资 98 号集合资金信托计划	62,190,000	人民币普通股	62,190,000
全国社保基金四一八组合	60,309,402	人民币普通股	60,309,402
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
兴业银行股份有限公司—工银瑞信金融地产行业混合型证券投资基金	33,152,030	人民币普通股	33,152,030
威加奇	31,040,000	人民币普通股	31,040,000
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	戚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）	无		

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

是 否

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

2、公司控股股东情况

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	戚金兴	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

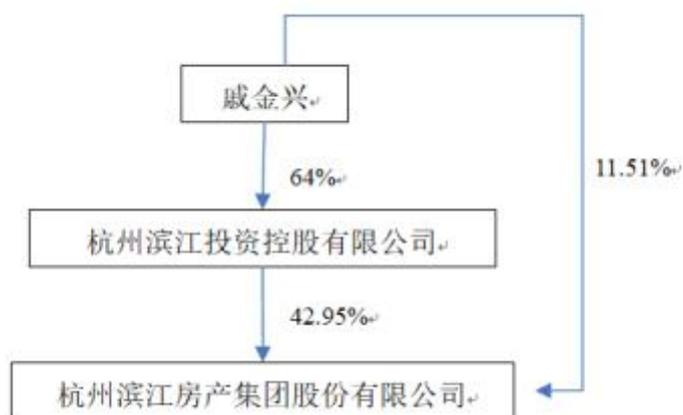
实际控制人姓名	与实际控制人关系	国籍	是否取得其他国家或地区居留权
戚金兴	本人	中国	否
威加奇	一致行动（含协议、亲属、同一控制）	中国	否
主要职业及职务	戚金兴先生担任公司董事长，威加奇先生未在公司担任职务。		
过去 10 年曾控股的境内外上市公司情况	无		

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	58	2012年12月13日	2022年05月07日	344,198,400	14,019,400	0	0	358,217,800
朱慧明	董事、总经理	现任	男	57	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	50	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、副总经理、董事会秘书	现任	男	41	2012年12月13日	2022年05月07日	0	0	0	0	0
于永生	独立董事	离任	男	51	2012年12月13日	2019年05月07日	0	0	0	0	0
汪洋耀	独立董事	现任	男	62	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	58	2015年05月25日	2022年05月07日	0	0	0	0	0
王曙光	独立董事	现任	男	66	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	46	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	48	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	39	2012年12月13日	2022年05月07日	0	0	0	0	0
余忠祥	常务副总经理	现任	男	50	2012年12月13日	2022年05月07日	0	0	0	0	0
张洪力	常务副总经理	现任	男	47	2012年12月13日	2022年05月07日	0	0	0	0	0
沈伟东	副总经理、财务总监	现任	男	47	2012年12月13日	2022年05月07日	0	0	0	0	0
郭清	副总经理	现任	男	49	2017年12月12日	2022年05月07日	0	0	0	0	0
合计	--	--	--	--	--	--	544,720,000	14,019,400	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

姓名	担任的职务	类型	日期	原因
于永生	独立董事	任期满离任	2019年05月07日	任期届满离任
汪洋耀	独立董事	任免	2019年05月07日	董事会换届选举

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、工程师，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、总经理。曾任杭州滨江房屋建设开发有限公司副总经理，杭州滨江房产集团有限公司副总经理；1988年—1992年任职于杭州市江干区第四建筑工程公司。

莫建华先生：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、副总经理、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：男，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：男，1957年出生，高级会计师、中国注册会计师，经济学博士，浙江财经大学会计学教授，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，任副教授、教授。同时担任浙江南都电源股份有限公司、卧龙电气驱动集团股份有限公司、贝因美婴童食品股份有限公司独立董事。现兼任浙江会计学会副会长、浙江省总会计师协会副会长等职务。

赵军先生：1974年出生，公司监事会主席。现任总经理办公室主任，工会副主席，兼任杭州市房地产业协会开发经营专业委员会秘书长。曾就职于浙江经济报社。

陈国灵女士：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。现任公司常务副总经理；2005年至2011年7月任公司副总经理；2003年至今就职于公司，曾任项目经理；1993年—2003年就职于杭州广宇房地产集团有限公司。

张洪力先生：1973年出生，本科学历。现任公司常务副总经理；2005年至2011年7月任公司副总经理；1997年至今就职于公司，曾任企划部经理。

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

郭清先生：1971年出生，本科学历，高级工程师。2001年加入公司，现任公司副总经理，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
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
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、法定代表人、经理	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、法定代表人、经理	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
戚金兴	滨江服务集团（香港）有限公司	董事	2018年06月12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
莫建华	滨江服务集团（香港）有限公司	董事	2018年06月12日		否
戚金兴	巨龍創投有限公司	董事	2017年04月25日		否
朱慧明	欣成環球控股有限公司	董事	2017年04月25日		否
莫建华	好运創投有限公司	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
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
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

朱慧明	杭州滨玺企业管理有限公司	执行董事兼总经理	2018年01月12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	宁波滨江维堡置业有限公司	董事长	2017年11月09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
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
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
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		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
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
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

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	58	现任	120	否
朱慧明	董事、总经理	男	57	现任	110	否
莫建华	董事	男	50	现任	0	是
李渊	董事、副总经理、董事会秘书	男	41	现任	96	否
贾生华	独立董事	男	58	现任	9	否

于永生	独立董事	男	51	离任	3	否
王曙光	独立董事	男	66	现任	9	否
汪祥耀	独立董事	男	62	现任	6	否
赵军	监事会主席	男	46	现任	58	否
陈国灵	监事	女	48	现任	0	是
薛蓓蕾	监事	女	39	现任	0	是
余忠祥	常务副总经理	男	50	现任	96	否
张洪力	常务副总经理	男	47	现任	96	否
沈伟东	副总经理、财务总监	男	47	现任	96	否
郭清	副总经理	男	49	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）	889
主要子公司在职员工的数量（人）	631
在职员工的数量合计（人）	1,520
当期领取薪酬员工总人数（人）	1,520
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	327
技术人员	381
财务人员	83
行政人员	98
酒店人员	631
合计	1,520
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
硕士	45
本科	546
大专及其他	929
合计	1,520

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》、《深圳证券交易所中小企业板上市公司规范运作指引》和《公司章程》等的要求，认真履行自己的职责，对公司重大事项、关联交易、财务状况、董事和经理的履职情况等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，树立良好的公司形象，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
2019 年第一次临时股东大会	临时股东大会	61.93%	2019 年 01 月 24 日	2019 年 01 月 25 日	详见公司在巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn 披露的 2019-009 号公告《2019 年第一次临时股东大会决议公告》
2018 年年度股东大会	年度股东大会	61.99%	2019 年 05 月 07 日	2020 年 05 月 08 日	www.cninfo.com.cn 披露的 2019-053 号公告《2018 年年度股东大会决议公告》
2019 年第二次临时股东大会	临时股东大会	61.61%	2019 年 06 月 26 日	2019 年 06 月 27 日	www.cninfo.com.cn 披露的 2019-068 号公告《2019 年第二次临时股东大会决议公告》
2019 年第三次临时股东大会	临时股东大会	61.64%	2019 年 08 月 30 日	2019 年 08 月 31 日	www.cninfo.com.cn 披露的 2019-096 号公告《2019 年第三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	现场出席董事	以通讯方式参	委托出席董事	缺席董事会次	是否连续两次	出席股东大会

	加董事会次数	会次数	加董事会次数	会次数	数	未亲自参加董 事会会议	次数
贾生华	24	1	23	0	0	否	3
王曙光	24	1	23	0	0	否	2
汪祥耀	17	0	17	0	0	否	1

连续两次未亲自出席董事会的说明

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2019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2019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2019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	2020年04月24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

内部控制审计报告

内部控制审计报告中的审议意见段	
我们认为，滨江集团公司按照《深圳证券交易所中小企业板上市公司规范运作指引(2015年修订)》规定于2019年12月31日在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。	
内控审计报告披露情况	披露
内部控制审计报告全文披露日期	2020年04月25日
内部控制审计报告全文披露索引	巨潮资讯网
内控审计报告意见类型	标准无保留意见
非财务报告是否存在重大缺陷	否

会计师事务所是否出具非标准意见的内部控制审计报告

是 否

会计师事务所出具的内部控制审计报告与董事会的自我评价报告意见是否一致

是 否

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	5.80%	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 和 17 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。						
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“16 滨房 01”赎回选择权，选择上调“16 滨房 01”存续期后 2 年票面利率至 5.30%，在回售申报日 2019 年 7 月 1 日至 2019 年 7 月 3 日，投资者共回售 44 万张，回售金额为 45,522,400.00 元（含利息），剩余托管数量为 2056 万张。回售资金已于 2019 年 8 月 12 日划付至投资者资金账户。						

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）	200.23
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	是

用途、使用计划及其他约定一致

四、公司债券信息评级情况

根据联合信用评级有限公司2019年6月11日出具的《杭州滨江房产集团股份有限公司公司债券2019年跟踪评级报告》，联合信用维持公司的主体长期信用等级为AA+，评级展望为稳定，维持公司公开发行的“16滨房01”和“17滨房01”信用等级为AA+。

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”和“17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人报告（2018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》分别于2019年4月15日、2019年6月28日、2019年12月13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	2019 年	2018 年	同期变动率
息税折旧摊销前利润	657,363.96	516,425.64	27.29%
流动比率	1.41	1.72	-0.31
资产负债率	82.71%	77.94%	4.77%
速动比率	0.41	0.58	-0.17
EBITDA 全部债务比	6.13%	7.57%	-1.44%
利息保障倍数	3.25	3.82	-14.92%
现金利息保障倍数	3.55	-12.02	129.53%
EBITDA 利息保障倍数	3.36	3.91	-14.07%
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

本期流动比率较上年同期下降较多主要系本期预收账款增长较多所致；

本期现金利息保障倍数较上年同期上升较多主要系本期经营活动产生的现金流量净额较上年增长较多所致。

九、报告期内对其他债券和债务融资工具的付息兑付情况

- 1、2017年发行的3年期的21亿元的17杭滨江MTN001，报告期内付息1.0479亿元。
- 2、2017年发行的3年期的8.2亿元的17杭滨江MTN002，报告期内付息0.533亿元。
- 3、2018年发行的3年期的21.8亿元的18杭滨江MTN001，报告期内付息1.3952亿元。
- 4、2018年发行的期限为365天的9亿元的18滨江房产CP001，报告期内付息0.5571亿元。
- 5、2018年发行的期限为365天的9亿元的18滨江房产CP002，报告期内付息0.531亿元。
- 6、2019年发行的期限为365天的9亿元的19滨江房产CP001，报告期内不涉及付息兑付事项。

- 7、2019年发行的期限为366天的8亿元的19滨江房产CP002，报告期内不涉及付息兑付事项。
- 8、2019年发行的期限为366天的9亿元的19滨江房产CP003，报告期内不涉及付息兑付事项。
- 9、2019年发行的3年期的9亿元的19杭滨江MTN001，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

报告期内，公司资信状况良好，公司共申请银行授信总额度437.65亿元，授信额度已使用206.38亿元，剩余信用额度231.27亿元。报告期内，公司偿还银行贷款109.56亿元，其中按时偿还109.56亿元，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

根据《公司债券发行与交易管理办法》、《公司债券日常监管问答（五）》等规定，公司就报告期内新增借款情况公告如下：

截至2018年12月31日，公司未经审计的借款余额为261.15亿元，截至2019年3月31日，公司借款余额为311.85亿元（未经审计），公司当年累计新增借款额为50.7亿元，占2018年末公司未经审计净资产193.18亿元的26.24%。

截至2019年11月30日，公司借款余额为304.27亿元（未经审计），公司当年累计新增借款额为42.98亿元，占2018年末公司经审计净资产193.14亿元的22.25%。

上述新增借款属于公司正常经营活动范围。截至本公告出具日，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支付安排，合理调度分配资金，保证按期支付到期利息和本金。

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	2020 年 04 月 24 日
审计机构名称	天健会计师事务所（特殊普通合伙）
审计报告文号	天健审（2020）3636 号
注册会计师姓名	向晓三、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 2019 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2019 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表，以及相关财务报表附注。

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 2019 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况，以及 2019 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（二十三）、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。2019 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 249.55 亿元，其中房地产开发业务的营业收入为人民币 242.24 亿元，占营业收入的

97.07%。

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）签订销售合同并履行了合同规定的义务；（2）已经收到房款或取得了收款凭证且相关的经济利益很可能流入；（3）房产已完工并验收合格且已根据合同的规定将房产交付给客户；（4）相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

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）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2019年12月31日，滨江集团公司货币资金账面余额为人民币120.17亿元，占资产总额的9.27%。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：向晓三
（项目合伙人）

中国·杭州

中国注册会计师：沈祥红

二〇二〇年四月二十四日

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

2019 年 12 月 31 日

单位：元

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	12,016,836,631.89	7,189,594,764.85
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	1,700,000.00	
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	461,242,839.73	306,769,937.76
应收款项融资		
预付款项	49,544,212.81	39,107,500.00
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	15,430,242,903.07
其中：应收利息		
应收股利	9,000,000.00	
买入返售金融资产		
存货	84,493,545,149.42	53,513,659,535.12
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	4,186,483,392.43
流动资产合计	119,653,845,700.50	80,665,858,033.23
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资		
可供出售金融资产		2,404,443,937.18
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	2,570,431,010.34	1,531,562,717.57
其他权益工具投资	1,355,304,118.83	
其他非流动金融资产	1,017,639,244.76	

投资性房地产	2,754,996,851.83	1,601,065,574.97
固定资产	587,979,505.06	221,352,387.89
在建工程	11,380.10	1,611,544.93
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	151,260,167.31	139,854,126.27
开发支出		
商誉	593,092.34	593,092.34
长期待摊费用	21,514,996.63	22,147,656.24
递延所得税资产	1,511,776,421.27	963,767,643.09
其他非流动资产		
非流动资产合计	9,971,506,788.47	6,886,398,680.48
资产总计	129,625,352,488.97	87,552,256,713.71
流动负债：		
短期借款	601,284,344.77	1,260,000,000.00
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
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	3,166,711,980.17	2,618,254,147.72
预收款项	55,595,710,776.92	25,247,144,883.10
合同负债		
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	84,687,756.26
应交税费	1,051,520,691.20	1,154,231,779.17
其他应付款	14,460,015,421.09	12,203,711,081.77
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	2,319,900,000.00
其他流动负债	2,739,692,082.05	2,064,850,875.23
流动负债合计	85,143,815,868.04	46,952,780,523.25
非流动负债：		
保险合同准备金		

长期借款	15,624,425,554.61	12,948,987,083.62
应付债券	5,880,745,847.16	7,786,249,194.90
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	554,570,402.92	549,845,147.76
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	
其他非流动负债		
非流动负债合计	22,069,391,877.86	21,285,081,426.28
负债合计	107,213,207,745.90	68,237,861,949.53
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	2,308,691,894.85
减：库存股		
其他综合收益	10,126,758.26	53,361,081.78
专项储备		
盈余公积	1,075,246,212.81	998,257,484.35
一般风险准备		
未分配利润	10,172,305,824.18	8,789,330,104.98
归属于母公司所有者权益合计	16,567,369,192.66	15,261,084,455.96
少数股东权益	5,844,775,550.41	4,053,310,308.22
所有者权益合计	22,412,144,743.07	19,314,394,764.18
负债和所有者权益总计	129,625,352,488.97	87,552,256,713.71

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	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	939,355,226.38	337,513,095.88
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	339,035,500.53	452,463,455.40
应收款项融资		
预付款项		

其他应收款	30,599,795,916.05	28,078,167,315.53
其中：应收利息		
应收股利	337,861,456.73	328,861,456.73
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	930,245.74
流动资产合计	31,880,462,623.98	28,870,028,772.55
非流动资产：		
债权投资		
可供出售金融资产		1,238,225,235.00
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	8,228,385,258.90	6,718,513,028.77
其他权益工具投资	368,925,235.00	
其他非流动金融资产	866,300,000.00	
投资性房地产	241,051,037.88	252,225,511.56
固定资产	34,991,824.10	33,089,518.63
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	1,104,047.80
递延所得税资产	511,824,051.41	467,822,549.41
其他非流动资产		
非流动资产合计	10,253,214,472.01	8,710,979,891.17
资产总计	42,133,677,095.99	37,581,008,663.72
流动负债：		
短期借款	431,835,243.73	
交易性金融负债		
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	91,516,670.60	110,126,963.27
预收款项	126,842,880.69	36,449,792.90
合同负债		
应付职工薪酬	13,436,945.94	13,663,694.66

应交税费	74,202,092.98	226,324,886.74
其他应付款	14,592,272,017.14	13,477,510,042.88
其中：应付利息		256,507,373.29
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	15,000,000.00
其他流动负债	2,836,129,331.14	2,025,086,797.11
流动负债合计	21,292,082,008.00	15,904,162,177.56
非流动负债：		
长期借款	1,147,051,298.33	660,000,000.00
应付债券	5,880,745,847.16	7,786,249,194.90
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	8,446,249,194.90
负债合计	28,319,879,153.49	24,350,411,372.46
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	998,257,484.35
未分配利润	7,109,364,992.41	6,603,153,069.63
所有者权益合计	13,813,797,942.50	13,230,597,291.26
负债和所有者权益总计	42,133,677,095.99	37,581,008,663.72

3、合并利润表

单位：元

项目	2019 年度	2018 年度
一、营业总收入	24,954,503,284.58	21,115,474,506.44
其中：营业收入	24,954,503,284.58	21,115,474,506.44
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		

二、营业总成本	19,887,946,170.80	15,965,862,125.44
其中：营业成本	16,195,654,782.96	13,567,853,887.84
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	1,838,867,897.18	1,124,542,019.18
销售费用	571,741,838.44	306,570,248.85
管理费用	380,765,840.22	309,791,881.13
研发费用		
财务费用	900,915,812.00	657,104,088.44
其中：利息费用	953,585,023.27	809,315,746.32
利息收入	70,099,172.52	145,742,693.56
加：其他收益	2,933,790.02	10,131,246.71
投资收益（损失以“-”号填列）	304,139,713.54	-105,425,782.99
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	217,311,783.05	-23,354,369.78
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）	24,702,066.81	
信用减值损失（损失以“-”号填列）	20,559,226.50	
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-807,959,090.50
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-194,961.96	-204,875.56
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	5,418,696,948.69	4,246,153,878.66
加：营业外收入	4,789,021.39	10,516,683.59
减：营业外支出	20,187,017.51	15,180,318.74
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	5,403,298,952.57	4,241,490,243.51
减：所得税费用	1,430,263,542.10	1,089,275,408.24
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	3,973,035,410.47	3,152,214,835.27
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”	3,973,035,410.47	3,152,214,835.27

号填列)		
2.终止经营净利润(净亏损以“一”号填列)		
(二)按所有权归属分类		
1.归属于母公司所有者的净利润	1,631,223,106.02	1,217,015,452.00
2.少数股东损益	2,341,812,304.45	1,935,199,383.27
六、其他综合收益的税后净额	-43,384,549.71	53,351,132.35
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-43,234,833.70	49,249,855.16
(一)不能重分类进损益的其他综合收益	-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	-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	9,200,426.70	49,249,855.16
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.可供出售金融资产公允价值变动损益		23,731,006.41
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
6.其他债权投资信用减值准备		
7.现金流量套期储备		
8.外币财务报表折算差额	9,200,426.70	25,518,848.75
9.其他		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-149,716.01	4,101,277.19
七、综合收益总额	3,929,650,860.76	3,205,565,967.62
归属于母公司所有者的综合收益总额	1,587,988,272.32	1,266,265,307.16
归属于少数股东的综合收益总额	2,341,662,588.44	1,939,300,660.46

八、每股收益：		
（一）基本每股收益	0.52	0.39
（二）稀释每股收益	0.52	0.39

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	2019 年度	2018 年度
一、营业收入	438,651,794.32	904,428,905.54
减：营业成本	11,174,474.06	9,761,638.18
税金及附加	12,086,929.27	16,396,393.32
销售费用	4,983,563.42	2,724,525.65
管理费用	145,357,144.23	96,099,283.17
研发费用		
财务费用	846,382,359.12	92,263,853.09
其中：利息费用	837,604,590.24	625,617,591.94
利息收入	6,790,495.48	523,037,687.08
加：其他收益	2,082,912.18	1,540,000.00
投资收益（损失以“-”号填列）	1,387,902,253.30	804,207,640.13
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	106,241,895.13	-336,852,707.20
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）	-92,204,825.06	
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-791,411,491.60
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）	716,304,252.84	701,519,360.66
加：营业外收入	1,077,477.34	1.00
减：营业外支出	1,076,374.87	701,491.28
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	716,305,355.31	700,817,870.38
减：所得税费用	-52,371,657.01	-150,065,950.69
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	768,677,012.32	850,883,821.07
（一）持续经营净利润（净亏损	768,677,012.32	850,883,821.07

以“-”号填列)		
(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		
(一) 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		
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.可供出售金融资产公允价值变动损益		
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
6.其他债权投资信用减值准备		
7.现金流量套期储备		
8.外币财务报表折算差额		
9.其他		
六、综合收益总额	768,677,012.32	850,883,821.07
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	2019 年度	2018 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	42,731,548,208.28	22,024,532,001.81
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	188,069,622.68	58,160,119.25
收到其他与经营活动有关的现金	378,858,170.64	112,186,077.17
经营活动现金流入小计	43,298,476,001.60	22,194,878,198.23
购买商品、接受劳务支付的现金	34,756,795,121.13	32,426,529,556.13
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	430,178,043.43	312,008,565.35
支付的各项税费	4,829,396,999.31	2,808,156,130.49
支付其他与经营活动有关的现金	660,981,594.92	588,376,196.73
经营活动现金流出小计	40,677,351,758.79	36,135,070,448.70
经营活动产生的现金流量净额	2,621,124,242.81	-13,940,192,250.47
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	553,167,380.00	892,034,971.94
取得投资收益收到的现金	112,419,965.06	36,517,290.38
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	481,218.14	265,143.61
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	7,873,763,932.23	2,549,484,449.64
投资活动现金流入小计	8,539,832,495.43	3,478,301,855.57
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	27,534,701.87	27,042,266.55
投资支付的现金	430,317,550.00	1,911,313,000.00
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		-572,395,058.44
支付其他与投资活动有关的现金	9,061,838,709.46	9,554,109,854.51

投资活动现金流出小计	9,519,690,961.33	10,920,070,062.62
投资活动产生的现金流量净额	-979,858,465.90	-7,441,768,207.05
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	505,523,395.26	829,424,563.08
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	505,523,395.26	829,424,563.08
取得借款收到的现金	16,077,009,356.49	23,877,133,423.94
收到其他与筹资活动有关的现金	8,644,827,154.14	6,679,616,178.98
筹资活动现金流入小计	25,227,359,905.89	31,386,174,166.00
偿还债务支付的现金	11,717,298,876.64	7,816,077,838.68
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	2,013,689,972.62	1,776,036,483.61
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	325,668,000.00	546,000,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金	8,317,154,722.64	2,846,673,252.90
筹资活动现金流出小计	22,048,143,571.90	12,438,787,575.19
筹资活动产生的现金流量净额	3,179,216,333.99	18,947,386,590.81
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	13,412,168.23	43,903,152.45
五、现金及现金等价物净增加额	4,833,894,279.13	-2,390,670,714.26
加：期初现金及现金等价物余额	7,177,419,304.15	9,568,090,018.41
六、期末现金及现金等价物余额	12,011,313,583.28	7,177,419,304.15

6、母公司现金流量表

单位：元

项目	2019 年度	2018 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	681,170,064.76	537,860,686.61
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	101,932,508.82	278,520,153.62
经营活动现金流入小计	783,102,573.58	816,380,840.23
购买商品、接受劳务支付的现金	38,534,559.70	17,449,588.37
支付给职工以及为职工支付的现金	41,329,033.80	41,414,706.18
支付的各项税费	206,579,465.23	295,160,563.44
支付其他与经营活动有关的现金	129,791,056.39	127,676,842.88
经营活动现金流出小计	416,234,115.12	481,701,700.87
经营活动产生的现金流量净额	366,868,458.46	334,679,139.36
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	57,018,236.90	3,181,201,256.56
取得投资收益收到的现金	140,358,137.06	1,006,029,175.33
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	471,868.14	247,813.61
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	16,507,701,461.38	7,401,542,458.26
投资活动现金流入小计	16,705,549,703.48	11,589,020,703.76
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	20,797,814.00	17,583,819.22
投资支付的现金	676,145,650.00	3,769,163,213.96
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		1,436,400,757.57
支付其他与投资活动有关的现金	20,350,449,639.19	16,955,008,213.79
投资活动现金流出小计	21,047,393,103.19	22,178,156,004.54
投资活动产生的现金流量净额	-4,341,843,399.71	-10,589,135,300.78
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	4,529,250,000.00	4,080,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	6,920,635,456.94	6,574,232,985.16
筹资活动现金流入小计	11,449,885,456.94	10,654,232,985.16
偿还债务支付的现金	1,859,000,000.00	915,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	776,161,301.96	606,207,880.87
支付其他与筹资活动有关的现金	4,228,477,763.64	1,178,643,151.89
筹资活动现金流出小计	6,863,639,065.60	2,699,851,032.76
筹资活动产生的现金流量净额	4,586,246,391.34	7,954,381,952.40
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	611,271,450.09	-2,300,074,209.02
加：期初现金及现金等价物余额	326,387,086.29	2,626,461,295.31
六、期末现金及现金等价物余额	937,658,536.38	326,387,086.29

7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2019 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		
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. 提取盈余公积						76,867,701.23	-76,867,701.23						
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		

上期金额

单位：元

项目	2018 年年度		
	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				2,334,315,076.87		4,111,226.62		913,169,102.24		7,915,652,877.96		14,278,692,173.69	2,081,785,798.83	16,360,477,972.52
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	3,111,443,890.00				2,334,315,076.87		4,111,226.62		913,169,102.24		7,915,652,877.96		14,278,692,173.69	2,081,785,798.83	16,360,477,972.52
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）					-25,623,182.02		49,249,855.16		85,088,382.11		873,677,227.02		982,392,282.27	1,971,524,509.39	2,953,916,791.66
（一）综合收益总额							49,249,855.16				1,217,015,452.00		1,266,265,307.16	1,939,300,660.46	3,205,565,967.62
（二）所有者投入和减少资本					-25,623,182.02								-25,623,182.02	578,223,848.93	552,600,666.91
1. 所有者投入的普通股													578,124,565.08	578,124,565.08	
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					-25,623,182.02								-25,623,182.02	99,283.85	-25,523,898.17
（三）利润分配									85,088,382.11		-343,338,224.98		-258,249,842.87	-546,000,000.00	-804,249,842.87
1. 提取盈余公积									85,088,382.11		-85,088,382.11				
2. 提取一般风险准备															
3. 对所有者（或股东）的分配											-258,249,842.87		-258,249,842.87	-546,000,000.00	-804,249,842.87
4. 其他															

(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

上期金额

单位：元

项目	2018 年年度											
	股本	其他权益工具	资本公积	减：库存	其他综合	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		股	收益					
一、上年期末余额	3,111,443,890.00				2,517,742,847.28				913,169,102.24	6,095,607,473.54		12,637,963,313.06
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				913,169,102.24	6,095,607,473.54		12,637,963,313.06
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）									85,088,382.11	507,545,596.09		592,633,978.20
（一）综合收益总额										850,883,821.07		850,883,821.07
（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									85,088,382.11	-343,338,224.98		-258,249,842.87
1. 提取盈余公积									85,088,382.11	-85,088,382.11		
2. 对所有者（或股东）的分配										-258,249,842.87		-258,249,842.87
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				998,257,484.35	6,603,153,069.63		13,230,597,291.26

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2020年4月24日第五届二十三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	绍兴上虞滨江城市之星置业有限公司	上虞置业公司
4	东方海岸（淳安）房地产开发有限公司	东方海岸公司
5	杭州滨江房产建设管理有限公司	滨江建设公司
6	杭州滨江房屋资产管理有限公司	房产资产管理公司
7	杭州滨润房地产开发有限公司	滨润公司
8	杭州滨江集团天目山商业管理有限公司	天目山管理公司
9	杭州滨江南部房地产开发有限公司	滨江南部公司
10	杭州千岛湖滨江度假酒店有限公司	滨江酒店公司
11	平湖滨江房地产开发有限公司	平湖公司
12	杭州滨江房产集团衢州置业有限公司	滨江衢州公司
13	杭州滨江三花房地产开发有限公司	滨江三花公司
14	杭州滨江商博房地产开发有限公司	滨江商博公司
15	绍兴滨江蓝庭置业有限公司	绍兴蓝庭公司
16	杭州滨江盛元房地产开发有限公司	滨江盛元公司
17	杭州滨江盛元海岸房地产开发有限公司	盛元海岸公司
18	杭州滨江西部房地产开发有限公司	滨江西部公司
19	杭州千岛湖滨江游艇有限公司	滨江游艇公司
19.1	淳安千岛湖滨江旅行社有限公司	旅行社公司
20	杭州友好饭店有限公司	友好饭店
20.1	杭州友途旅行社有限公司	友途旅行社公司
21	上海滨顺投资管理有限公司	上海滨顺公司
21.1	滨江（香港）有限公司	香港公司
21.1.1	BinShun Limited Liability Company	BinShun Limited Liability Company
21.1.1.1	Binjiang Limited Partnership	Binjiang Limited Partnership
21.1.1.1.1	Binjiang Othello Corp	Binjiang Othello Corp
21.1.1.1.2	Binjiang Shoreline Corp	Binjiang Shoreline Corp
21.1.1.1.2.1	Bellevue 10 Apartments,LLC	Bellevue 10 Apartments公司
21.1.1.1.3	Binjiang Tower Corp	Binjiang Tower Corp

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

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

78.1	温岭滨锦房地产开发有限公司	温岭滨锦公司
79	杭州滨启企业管理有限公司	滨启公司
80	杭州滨捷企业管理有限公司	滨捷公司
80.1	台州滨呈房地产开发有限公司	台州滨呈公司
81	杭州滨研企业管理有限公司	滨研公司
81.1	永康滨盛房地产开发有限公司	永康滨盛公司
82	杭州滨瀚企业管理有限公司	滨瀚公司
83	杭州滨嵘企业管理有限公司	滨嵘公司
83.1	杭州滨御房地产开发有限公司	滨御公司
84	杭州滨尹企业管理有限公司	滨尹公司
85	杭州滨弛企业管理有限公司	滨弛公司
86	杭州滨讯企业管理有限公司	滨讯公司
86.1	金华滨泽房地产开发有限公司	金华滨泽公司
87	杭州滨迪企业管理有限公司	滨迪公司
87.1	平湖滨和房地产开发有限公司	平湖滨和项目
88	杭州滨钥企业管理有限公司	滨钥公司
89	杭州滨纷企业管理有限公司	滨纷公司
89.1	金华滨润房地产开发有限公司	金华滨润公司
90	杭州滨洋企业管理有限公司	滨洋公司
91	杭州滨儒企业管理有限公司	滨儒公司
91.1	杭州滨晖房地产开发有限公司	滨晖公司
92	杭州滨音企业管理有限公司	滨音公司
92.1	杭州滨兴房地产开发有限公司	滨兴公司
93	杭州滨欢企业管理有限公司	滨欢公司
94	杭州滨梵企业管理有限公司	滨梵公司
95	杭州滨漾企业管理有限公司	滨漾公司
96	上海滨安房地产开发有限公司	上海滨安公司

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

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

不适用

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、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账款,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
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、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

不适用

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、重要影响的判断**

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、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。

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

不适用

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

是否已执行新收入准则

是 否

1. 收入确认原则

(1) 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。

(2) 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。

(3) 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。

(4) 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。

2. 收入确认的具体方法

(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，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，已经收到房款或取得了收款凭证且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。

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。

(2) 出租物业收入

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。

(3) 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。

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。

5. 政策性优惠贷款贴息的会计处理方法

(1) 财政将贴息资金拨付给贷款银行，由贷款银行以政策性优惠利率向公司提供贷款的，以实际收到的借款金额作为借款的入账价值，按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用。

(2) 财政将贴息资金直接拨付给公司的，将对应的贴息冲减相关借款费用。

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

终止经营的确认标准、会计处理方法

满足下列条件之一的、已经被处置或划分为持有待售类别且能够单独区分的组成部分确认为终止经营：

- (1) 该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区；
- (2) 该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关联计划的一部分；
- (3) 该组成部分是专为转售而取得的子公司。

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
执行新金融工具准则	本公司自 2019 年 1 月 1 日起执行财政部修订后的《企业会计准则第 22 号--金融工具确认和计量》《企业会计准则第 23 号--金融资产转移》《企业会计准则第 24 号--套期保值》以及《企业会计准则第 37 号--金融工具列报》(以下简称新金融工具准则)。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与原准则的差异追溯调整本报告期期初留存收益或其他综合收益。	
执行新财务报表格式(财会〔2019〕6 号和(财会〔2019〕16 号)	本公司根据财政部《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》(财会〔2019〕6 号)、《关于修订印发合并财务报表格式(2019 版)的通知》(财会〔2019〕16 号)和企业会计准则的要求编制 2019 年度财务报表，此项会计政策变更采用追溯调整法。	
执行经修订的《企业会计准则第 7 号--非货币性资产交换》和《企业会计准则第 12 号--债务重组》	本公司自 2019 年 6 月 10 日起执行经修订的《企业会计准则第 7 号--非货币性资产交换》，自 2019 年 6 月 17 日起执行经修订的《企业会计准则第 12 号--债务重组》。该项会计政策变更采用未来适用法处理。	

1. 本公司根据财政部《关于修订印发2019年度一般企业财务报表格式的通知》(财会〔2019〕6号)、《关于修订印发合并财务报表格式(2019版)的通知》(财会〔2019〕16号)和企业会计准则的要求编制2019年度财务报表，此项会计政策变更采用追溯调整法。2018年度财务报表受重要影响的报表项目和金额如下：

原列报报表项目及金额		新列报报表项目及金额	
应收票据及应收账款	306,769,937.76	应收票据	
		应收账款	306,769,937.76
应付票据及应付账款	2,618,254,147.72	应付票据	
		应付账款	2,618,254,147.72
管理费用	309,791,881.13	管理费用	309,791,881.13
研发费用		研发费用	

2. 本公司自2019年1月1日起执行财政部修订后的《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》《企业会计准则第23号——金融资产转移》《企业会计准则第24号——套期保值》以及《企业会计准则第37号——金融工具列报》（以下简称新金融工具准则）。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与原准则的差异追溯调整本报告期初留存收益或其他综合收益。

新金融工具准则改变了金融资产的分类和计量方式，确定了三个计量类别：摊余成本；以公允价值计量且其变动计入其他综合收益；以公允价值计量且其变动计入当期损益。公司考虑自身业务模式，以及金融资产的合同现金流特征进行上述分类。权益类投资需按公允价值计量且其变动计入当期损益，但非交易性权益类投资在初始确认时可选择按公允价值计量且其变动计入其他综合收益(处置时的利得或损失不能回转到损益，但股利收入计入当期损益)，且该选择不可撤销。

新金融工具准则要求金融资产减值计量由“已发生损失模型”改为“预期信用损失模型”，适用于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金融资产、租赁应收款。

1. 执行新金融工具准则对公司2019年1月1日财务报表的主要影响如下：

项 目	资产负债表		
	2018年12月31日	新金融工具准则 调整影响	2019年1月1日
其他应收款	15,430,242,903.07	602,219.67	15,430,845,122.74
可供出售金融资产	2,404,443,937.18	-2,404,443,937.18	
其他流动资产	4,186,483,392.43	-500,500,000.00	3,685,983,392.43
交易性金融资产		500,500,000.00	500,500,000.00
其他权益工具投资		1,411,506,759.23	1,411,506,759.23
其他非流动金融资产		992,937,177.95	992,937,177.95
递延所得税资产	963,767,643.09	5,802,232.80	969,569,875.89
短期借款	1,260,000,000.00	11,372,300.00	1,271,372,300.00
其他应付款	12,203,711,081.77	-293,474,663.12	11,910,236,418.65
一年内到期的非流动负债	2,319,900,000.00	3,781,451.23	2,323,681,451.23
其他流动负债	2,064,850,875.23	17,936,630.14	2,082,787,505.37
长期借款	12,948,987,083.62	22,805,788.60	12,971,792,872.22
应付债券	7,786,249,194.90	237,578,493.15	8,023,827,688.05
其他综合收益	53,361,081.78	510.18	53,361,591.96
盈余公积	998,257,484.35	121,027.23	998,378,511.58
未分配利润	8,789,330,104.98	15,306,947.81	8,804,637,052.79
少数股东权益	4,053,310,308.22	-9,024,032.75	4,044,286,275.47

(2) 2019年1月1日，公司金融资产和金融负债按照新金融工具准则和按原金融工具准则的规定进行分类和计量结果对比如下表：

项 目	原金融工具准则		新金融工具准则	
	计量类别	账面价值	计量类别	账面价值
货币资金	贷款和应收款项	7,189,594,764.85	以摊余成本计量的金融资产	7,189,594,764.85
应收账款	贷款和应收款项	306,769,937.76	以摊余成本计量的金融资产	306,769,937.76
其他应收款	贷款和应收款项	15,430,242,903.07	以摊余成本计量的金融资产	15,430,845,122.74
其他流动资产	贷款和应收款项	4,186,483,392.43	以摊余成本计量的金融资产	3,685,983,392.43
			以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	500,500,000.00

可供出售金融资产	按成本计量	2,202,433,015.00	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产	1,336,133,015.00
			以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	866,300,000.00
	按公允价值计量	202,010,922.18	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产	75,373,744.23
			以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	126,637,177.95
应付账款	其他金融负债	2,618,254,147.72	以摊余成本计量的金融负债	2,618,254,147.72
其他应付款	其他金融负债	12,203,711,081.77	以摊余成本计量的金融负债	11,910,236,418.65
短期借款	其他金融负债	1,260,000,000.00	以摊余成本计量的金融负债	1,271,372,300.00
一年内到期的非流动负债	其他金融负债	2,319,900,000.00	以摊余成本计量的金融负债	2,323,681,451.23
其他流动负债	其他金融负债	2,064,850,875.23	以摊余成本计量的金融负债	2,082,787,505.37
长期借款	其他金融负债	12,948,987,083.62	以摊余成本计量的金融负债	12,971,792,872.22
应付债券	其他金融负债	7,786,249,194.90	以摊余成本计量的金融负债	8,023,827,688.05
长期应付款	其他金融负债	549,845,147.76	以摊余成本计量的金融负债	549,845,147.76

(3) 2019年1月1日，公司原金融资产和金融负债账面价值调整为按照新金融工具准则的规定进行分类和计量的新金融资产和金融负债账面价值的调节表如下：

项 目	按原金融工具准则列示的账面价值（2018年12月31日）	重分类	重新计量	按新金融工具准则列示的账面价值（2019年1月1日）
A. 金融资产				
a. 摊余成本				
货币资金	7,189,594,764.85			7,189,594,764.85
应收账款	306,769,937.76			306,769,937.76
其他应收款	15,430,242,903.07		602,219.67	15,430,845,122.74
其他流动资产				
按原CAS22列示的余额	4,186,483,392.43			
减：转出至以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		-500,500,000.00		
按新CAS22列示的余额				3,685,983,392.43
可供出售金融资产				
按原CAS22列示的余额	2,202,433,015.00			
减：转出至以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		-866,300,000.00		
减：转出至以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产		-1,336,133,015.00		
按新CAS22列示的余额				
以摊余成本计量的总金融资产	29,315,524,013.11	-2,702,933,015.00	602,219.67	26,613,193,217.78
b. 以公允价值计量且其变动计入当期损益				
交易性金融资产				
按原CAS22列示的余额				

加：由摊余成本计量变为公允价值计量		500,500,000.00		
按新CAS22列示的余额				500,500,000.00
可供出售金融资产				
按原CAS22列示的余额	202,010,922.18			
减：转出至以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		-126,637,177.95		
减：转出至以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产		-75,373,744.23		
按新CAS22列示的余额				
其他非流动金融资产				
按原CAS22列示的余额				
加：由可供出售金融资产变为其他非流动金融资产		126,637,177.95		
加：由摊余成本计量变为公允价值计量		866,300,000.00		
按新CAS22列示的余额				992,937,177.95
以公允价值计量且其变动计入当期损益的总金融资产	202,010,922.18	1,291,426,255.77		1,493,437,177.95
c. 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益				
其他权益工具投资				
按原CAS22列示的余额				
加：由以成本计量的可供出售金融资产转入		1,336,133,015.00		
加：由以公允价值计量的可供出售金融资产转入		75,373,744.23		
按新CAS22列示的余额				1,411,506,759.23
以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的总金融资产		1,411,506,759.23		1,411,506,759.23
B. 金融负债				
a. 摊余成本				
应付账款	2,618,254,147.72			2,618,254,147.72
其他应付款	12,203,711,081.77	-293,474,663.12		11,910,236,418.65
短期借款	1,260,000,000.00	11,372,300.00		1,271,372,300.00
一年内到期的非流动负债	2,319,900,000.00	3,781,451.23		2,323,681,451.23
其他流动负债	2,064,850,875.23	17,936,630.14		2,082,787,505.37
长期借款	12,948,987,083.62	22,805,788.60		12,971,792,872.22
应付债券	7,786,249,194.90	237,578,493.15		8,023,827,688.05
长期应付款	549,845,147.76			549,845,147.76
以摊余成本计量的总金融负债	41,751,797,531.00			41,751,797,531.00

(4) 2019年1月1日，公司原金融资产减值准备期末金额调整为按照新金融工具准则的规定进行分类和计量的新损失准备的调节表如下：

项 目	按原金融工具准则计提损失	重分类	重新计量	按新金融工具准则计提损
-----	--------------	-----	------	-------------

	准备/按或有事项准则确认的 预计负债（2018年12月31日）		失准备（2019年1月1日）
应收账款	42,481,485.88		42,481,485.88
其他应收款	1,349,834,111.57	-602,219.67	1,349,231,891.90

3. 本公司自2019年6月10日起执行经修订的《企业会计准则第7号——非货币性资产交换》，自2019年6月17日起执行经修订的《企业会计准则第12号——债务重组》。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）2019年起执行新金融工具准则、新收入准则或新租赁准则调整执行当年年初财务报表相关项目情况

适用 不适用

合并资产负债表

单位：元

项目	2018年12月31日	2019年01月01日	调整数
流动资产：			
货币资金	7,189,594,764.85	7,189,594,764.85	
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产		500,500,000.00	500,500,000.00
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	306,769,937.76	306,769,937.76	
应收款项融资			
预付款项	39,107,500.00	39,107,500.00	
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	15,430,242,903.07	15,430,845,122.74	602,219.67
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	53,513,659,535.12	53,513,659,535.12	
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	4,186,483,392.43	3,685,983,392.43	-500,500,000.00
流动资产合计	80,665,858,033.23	80,666,460,252.90	602,219.67
非流动资产：			
发放贷款和垫款			

债权投资			
可供出售金融资产	2,404,443,937.18		-2,404,443,937.18
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	1,531,562,717.57	1,531,562,717.57	
其他权益工具投资		1,411,506,759.23	1,411,506,759.23
其他非流动金融资产		992,937,177.95	992,937,177.95
投资性房地产	1,601,065,574.97	1,601,065,574.97	
固定资产	221,352,387.89	221,352,387.89	
在建工程	1,611,544.93	1,611,544.93	
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	139,854,126.27	139,854,126.27	
开发支出			
商誉	593,092.34	593,092.34	
长期待摊费用	22,147,656.24	22,147,656.24	
递延所得税资产	963,767,643.09	969,569,875.89	5,802,232.80
其他非流动资产			
非流动资产合计	6,886,398,680.48	6,892,200,913.28	5,802,232.80
资产总计	87,552,256,713.71	87,558,661,166.18	6,404,452.47
流动负债：			
短期借款	1,260,000,000.00	1,271,372,300.00	11,372,300.00
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
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	2,618,254,147.72	2,618,254,147.72	
预收款项	25,247,144,883.10	25,247,144,883.10	
合同负债			
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	84,687,756.26	84,687,756.26	
应交税费	1,154,231,779.17	1,154,231,779.17	
其他应付款	12,203,711,081.77	11,910,236,418.65	-293,474,663.12
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	2,319,900,000.00	2,323,681,451.23	3,781,451.23
其他流动负债	2,064,850,875.23	2,082,787,505.37	17,936,630.14
流动负债合计	46,952,780,523.25	46,692,396,241.50	-260,384,281.75
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款	12,948,987,083.62	12,971,792,872.22	22,805,788.60
应付债券	7,786,249,194.90	8,023,827,688.05	237,578,493.15
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款	549,845,147.76	549,845,147.76	
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	21,285,081,426.28	21,545,465,708.03	260,384,281.75
负债合计	68,237,861,949.53	68,237,861,949.53	
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	2,308,691,894.85	2,308,691,894.85	
减：库存股			
其他综合收益	53,361,081.78	53,361,591.96	510.18
专项储备			
盈余公积	998,257,484.35	998,378,511.58	121,027.23
一般风险准备			
未分配利润	8,789,330,104.98	8,804,637,052.79	15,306,947.81
归属于母公司所有者权益合计	15,261,084,455.96	15,276,512,941.18	15,428,485.22
少数股东权益	4,053,310,308.22	4,044,286,275.47	-9,024,032.75
所有者权益合计	19,314,394,764.18	19,320,799,216.65	6,404,452.47
负债和所有者权益总计	87,552,256,713.71	87,558,661,166.18	6,404,452.47

调整情况说明

财政部于2017年颁布和修订了下述企业会计准则：《企业会计准则第22号—金融工具确认和计量》、《企业会计准则第23号—金融资产转移》、《企业会计准则第24号—套期会计》及《企业会计准则第37号

一金融工具列报》。根据财政部要求，公司自2019年1月1日起实施上述修订后的金融工具相关会计准则，涉及前期比较财务报表与新准则要求不一致的，无需调整前期比较财务报表，但应当对期初留存收益或其他综合收益进行追溯调整，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	2018年12月31日	2019年01月01日	调整数
流动资产：			
货币资金	337,513,095.88	337,513,095.88	
交易性金融资产			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	452,463,455.40	452,463,455.40	
应收款项融资			
预付款项			
其他应收款	28,078,167,315.53	28,079,781,011.96	1,613,696.43
其中：应收利息			
应收股利	328,861,456.73	328,861,456.73	
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	930,245.74	930,245.74	
流动资产合计	28,870,028,772.55	28,871,642,468.98	1,613,696.43
非流动资产：			
债权投资			
可供出售金融资产	1,238,225,235.00		-1,238,225,235.00
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	6,718,513,028.77	6,718,513,028.77	
其他权益工具投资		371,925,235.00	371,925,235.00
其他非流动金融资产		866,300,000.00	866,300,000.00
投资性房地产	252,225,511.56	252,225,511.56	
固定资产	33,089,518.63	33,089,518.63	
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	1,104,047.80	1,104,047.80	
递延所得税资产	467,822,549.41	467,419,125.30	-403,424.11
其他非流动资产			
非流动资产合计	8,710,979,891.17	8,710,576,467.06	-403,424.11
资产总计	37,581,008,663.72	37,582,218,936.04	1,210,272.32
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
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	110,126,963.27	110,126,963.27	
预收款项	36,449,792.90	36,449,792.90	
合同负债			
应付职工薪酬	13,663,694.66	13,663,694.66	
应交税费	226,324,886.74	226,324,886.74	
其他应付款	13,477,510,042.88	13,221,002,669.59	-256,507,373.29
其中：应付利息	256,507,373.29		-256,507,373.29
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	15,000,000.00	15,000,000.00	
其他流动负债	2,025,086,797.11	2,043,023,427.25	17,936,630.14
流动负债合计	15,904,162,177.56	15,904,162,177.56	-238,570,743.15
非流动负债：			
长期借款	660,000,000.00	660,992,250.00	992,250.00
应付债券	7,786,249,194.90	8,023,827,688.05	237,578,493.15
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	8,446,249,194.90	8,684,819,938.05	238,570,743.15
负债合计	24,350,411,372.46	24,350,411,372.46	

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	998,257,484.35	998,378,511.58	121,027.23
未分配利润	6,603,153,069.63	6,604,242,314.72	1,089,245.09
所有者权益合计	13,230,597,291.26	13,231,807,563.58	1,210,272.32
负债和所有者权益总计	37,581,008,663.72	37,582,218,936.04	1,210,272.32

调整情况说明

财政部于2017年颁布和修订了下列企业会计准则：《企业会计准则第22号—金融工具确认和计量》、《企业会计准则第23号—金融资产转移》、《企业会计准则第24号—套期会计》及《企业会计准则第37号—金融工具列报》。根据财政部要求，公司自2019年1月1日起实施上述修订后的金融工具相关会计准则，涉及前期比较财务报表与新准则要求不一致的，无需调整前期比较财务报表，但应当对期初留存收益或其他综合收益进行追溯调整，具体影响科目及金额见上述调整报表。

(4) 2019年起执行新金融工具准则或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

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。

六、税项

1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	如选择一般征收计税方法，应纳税额按应纳税销售额乘以适用税率扣除当期允许抵扣的进项税后的余额计算；如选择简易征收计税的方法，应纳税额按应纳税销售额乘以适用税率计算。	3%、5%、6%、9%、13%（2019年4月1日前3%、5%、6%、10%、16%）
城市维护建设税	应缴流转税税额	5%、7%
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	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%

	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。	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：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
公司本部	25%
各子公司	25%、预征率（注 1）

注1：根据国税发 [2009]31 号《房地产开发经营业务企业所得税处理办法》，按照房地产开发所在地预征率执行。

2、税收优惠

不适用

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	373,723.12	274,741.87
银行存款	12,000,025,735.95	7,167,035,087.62
其他货币资金	16,437,172.82	22,284,935.36
合计	12,016,836,631.89	7,189,594,764.85
其中：存放在境外的款项总额	815,010,505.62	824,225,812.70

其他说明

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	1,700,000.00	500,500,000.00
其中：		
债务工具投资	1,700,000.00	500,500,000.00
其中：		
合计	1,700,000.00	500,500,000.00

其他说明：

3、衍生金融资产

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	504,595,436.00	100.00%	43,352,596.27	8.59%	461,242,839.73	349,251,423.64	100.00%	42,481,485.88	12.16%	306,769,937.76
其中：										
账龄分析法组合	504,595,436.00	100.00%	43,352,596.27	8.59%	461,242,839.73	349,251,423.64	100.00%	42,481,485.88	12.16%	306,769,937.76
合计	504,595,436.00	100.00%	43,352,596.27	8.59%	461,242,839.73	349,251,423.64	100.00%	42,481,485.88	12.16%	306,769,937.76

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	422,485,508.73	21,124,275.44	5.00%
1-2年	66,535,118.27	6,653,511.83	10.00%
5年以上	15,574,809.00	15,574,809.00	100.00%
合计	504,595,436.00	43,352,596.27	--

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）	422,485,508.73
1至2年	66,535,118.27
2至3年	0.00
3年以上	15,574,809.00
3至4年	0.00
4至5年	0.00
5年以上	15,574,809.00
合计	504,595,436.00

(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	42,481,485.88	871,110.39				43,352,596.27

合计	42,481,485.88	871,110.39			43,352,596.27
----	---------------	------------	--	--	---------------

(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
淳安县国土资源局	203,655,292.00	40.36%	10,182,764.60
杭州天名房地产有限公司	32,137,412.05	6.37%	1,606,870.60
杭州保泓房地产开发有限公司（以下简称保泓公司）	31,758,085.34	6.29%	1,587,904.27
义乌滨盛房地产开发有限公司（以下简称义乌滨盛公司）	26,637,147.81	5.28%	1,331,857.39
杭州星悦房地产开发有限公司（以下简称星悦公司）	21,534,915.81	4.27%	1,161,887.78
合计	315,722,853.01	62.57%	

(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。

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	13,044,212.81	26.33%	2,607,500.00	6.67%
3 年以上	36,500,000.00	73.67%	36,500,000.00	93.33%
合计	49,544,212.81	--	39,107,500.00	--

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	53.49
杭州市上城区解放路拓宽改造工程指挥部	10,000,000.00	20.18
杭州滨江物业管理有限公司（以下简称滨江物业公司）	13,044,212.81	26.33

司)		
小 计	49,544,212.81	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	
其他应收款	18,310,124,833.84	15,430,845,122.74
合计	18,319,124,833.84	15,430,845,122.74

(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	
合计	9,000,000.00	

2) 重要的账龄超过 1 年的应收股利

无

3) 坏账准备计提情况

适用 不适用

其他说明:

期初数与上年年末数(2018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。

(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	18,567,746,108.96	15,746,087,646.81
押金保证金	580,714,634.06	598,418,550.46
物业维修金、保修金	215,244,882.99	196,886,741.92
合作意向金	209,450,000.00	200,000,000.00
应收暂付款	10,643,678.39	10,368,128.93
其他	8,998,334.29	28,315,946.52
合计	19,592,797,638.69	16,780,077,014.64

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)	
2019 年 1 月 1 日余额	625,419,451.18		723,812,440.72	1,349,231,891.90
2019 年 1 月 1 日余额在本期	—	—	—	—

本期计提	-23,857,333.77		2,426,996.88	-21,430,336.89
其他变动	-45,128,750.16			-45,128,750.16
2019 年 12 月 31 日余额	556,433,367.25		726,239,437.60	1,282,672,804.85

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）	9,763,145,706.47
1 至 2 年	6,903,672,251.93
2 至 3 年	1,683,195,973.48
3 年以上	1,242,783,706.81
3 至 4 年	1,185,478,248.19
4 至 5 年	4,787,985.32
5 年以上	52,517,473.30
合计	19,592,797,638.69

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	
单项金额重大并单项计提坏账准备	723,792,867.07					723,792,867.07
按信用风险特征组合计提坏账准备	625,439,024.83	-21,430,336.89			-45,128,750.16	558,879,937.78
合计	1,349,231,891.90	-21,430,336.89			-45,128,750.16	1,282,672,804.85

本期其他变动包括联合营未实现利润影响-76,619,363.68元，合并范围变动影响31,448,776.30元，折算差异影响41,837.22元。

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
绿城房地产开发集团有限公司	拆借款	1,387,924,416.62	账龄 1 年以内 200,000,000.00 元； 1-2 年 1,000,000,000.00 元； 2-3 年 187,924,416.62 元	7.08%	13,879,244.17
宁波京海投资管理有限公司（以下	拆借款	1,250,378,411.66	账龄 1 年以内	6.38%	12,503,784.12

简称宁波京海公司)			254,162,284.07 元; 1-2 年 996,216,127.59 元		
宣城市德信房地产咨询有限公司	拆借款	1,243,213,854.03	账龄 1 年以内 518,060,926.95 元; 1-2 年 725,152,927.08 元	6.35%	12,432,138.54
安远控股公司	拆借款	1,160,000,000.00	账龄 2-3 年 300,000,000.00 元; 3-4 年 860,000,000.00 元	5.92%	723,792,867.07
中大金石集团有限公司	拆借款	1,134,814,069.44	账龄 1 年以内 1,011,892,958.33 元; 1-2 年 122,921,111.11 元	5.79%	11,348,140.69
合计	--	6,176,330,751.75	--	31.52%	773,956,174.59

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:

(1) 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[注]	62.40	逾期未收回
小 计	1,160,000,000.00	723,792,867.07	62.40	

(2) 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	399,630,974.00	3,996,309.74	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	7,968,684,818.82	321,908,746.98	[注]
已确定盈利的项目公司对其股东的财务资助款	9,181,317,883.66	91,813,178.84	1.00
外部财务资助款组合	257,743,406.48	47,030,176.65	18.25
合作意向金组合	209,450,000.00	10,472,500.00	5.00
物业维修金、保修金组合	215,244,882.99	58,116,118.41	27.00
押金保证金组合	181,083,660.06	18,461,352.99	10.19
应收暂付款组合	10,643,678.39	4,274,852.19	40.16
其他零星款项组合	8,998,334.29	2,806,701.98	31.19

小 计	18,432,797,638.69	558,879,937.78	3.03
-----	-------------------	----------------	------

[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，本期对联营、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79,686,848.19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242,221,898.79元。

9、存货

是否已执行新收入准则

是 否

(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	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	78,766,775,797.82		78,766,775,797.82	51,297,972,130.61		51,297,972,130.61
开发产品	5,724,726,379.11		5,724,726,379.11	2,214,050,900.93		2,214,050,900.93
原材料	1,777,767.93		1,777,767.93	1,384,441.66		1,384,441.66
库存商品	265,204.56		265,204.56	252,061.92		252,061.92
合计	84,493,545,149.42		84,493,545,149.42	53,513,659,535.12		53,513,659,535.12

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
武林壹号项目	2011.05	已竣工	113.76 亿	1,466,443,859.71	1,875,983,972.26		409,540,112.55				
千岛湖东方海岸项目	2015.06	2017 年 2 月开始分期竣工	17.50 亿	361,551,250.88	212,400,031.48		-77,600,408.30	71,550,811.10			
湘湖壹号项目	2010.11	2014 年 6 月开始分期竣工	61.74 亿	1,702,974,592.09	2,260,943,633.23		886,322,503.25	328,353,462.11	50,627,544.74		
湘湖里项目	2019.04	2023.04	62.83 亿	3,310,422,593.53			1,212,320,716.77	4,522,743,310.30	17,003,482.64	17,003,482.64	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	2,385,900,031.44	1,134,788,839.09		801,997,936.40	2,053,109,128.75	41,561,541.53		
定安府项目	2018.1	2021.03	9.08 亿	374,877,405.03			68,586,795.79	443,464,200.82	18,086,274.17	18,086,274.17	银行贷款
东方名府	2016.11	已竣工	6.15 亿	493,704,1	596,919,7		103,215,5				

项目				07.82	01.83		94.01					
东方悦府项目	2016.11	已竣工	13.40 亿	1,176,682,243.93	1,165,352,159.45		-11,330,084.48					
美国之路区域中心项目	2015.03	已竣工	15.61 亿	1,613,774,763.07		1,613,774,763.07					1,328,582.40	银行贷款
天目山小镇项目	2017.09	2022.12	15.67 亿	168,045,823.02			140,125,346.80	308,171,169.82	6,001,187.50			
江南名府项目	2018.01	2020.06	21.32 亿	1,653,449,980.44			136,666,916.20	1,790,116,896.64	78,373,069.40	36,606,111.10		银行贷款
卧城印象项目	2018.03	2020.12	15.86 亿	1,252,383,564.51			125,855,578.97	1,378,239,143.48	47,887,916.67	23,852,916.66		银行贷款
御江南项目	2018.05	2021.03	28.78 亿	2,374,598,330.79			164,291,703.73	2,538,890,034.52	63,694,046.41	33,816,738.85		银行贷款
大江名筑项目	2017.09	2020.01	7.03 亿	457,754,355.73			96,182,686.34	553,937,042.07				
深圳浪口屋村项目	2020.12	2023.11	30.00 亿	1,295,937,055.35			187,817,414.12	1,483,754,469.47				
深圳浪口厂房项目	2020.08	2022.12	13.00 亿	172,252,078.70			60,968,444.27	233,220,522.97				
温岭铂金海岸北苑项目	2018.06	2020.09	2.80 亿	188,067,450.99			60,981,934.61	249,049,385.60	15,281,304.81	8,784,594.85		其他
温州万家花城项目	2018.09	2021.06	23.18 亿	1,132,760,164.96			285,768,548.59	1,418,528,713.55	26,091,761.27	22,962,935.15		银行贷款
上品项目	2018.05	2021.05	87.11 亿	6,427,790,190.46			496,949,722.96	6,924,739,913.42	148,047,637.19	78,275,487.53		银行贷款
翡翠江南项目	2018.05	2020.12	32.40 亿	2,572,990,873.75			180,336,284.48	2,753,327,158.23	46,133,676.98	26,213,843.70		银行贷款
义乌锦绣之城项目	2018.05	2020.12	38.33 亿	2,982,251,456.48			460,299,344.96	3,442,550,801.44	230,254,513.89	152,905,140.02		银行贷款
未来海岸项目	2018.03	2020.12	35.09 亿	2,424,957,950.41			509,815,356.90	2,934,773,307.31	85,703,854.16	45,197,571.15		银行贷款
乐清金色家园项目	2018.08	2021.09	31.83 亿	1,769,794,663.60			449,894,993.85	2,219,689,657.45	126,854,637.01	77,048,056.98		银行贷款;其他
十里春晓、长田春晓项目	2018.12	2023.09	34.13 亿	1,603,294,865.48			349,954,349.79	1,953,249,215.27	29,281,037.74	29,125,000.00		银行贷款
义乌滨江壹品项目	2018.04	2020.09	50.34 亿	3,755,488,515.97			333,042,957.24	4,088,531,473.21	28,312,021.00			
拥潮府项目	2018.11	2021.01	37.59 亿	2,937,205,570.90			277,673,921.14	3,214,879,492.04	131,191,909.77	107,489,611.76		
仁恒滨江园项目	2019.05	2022.06	46.29 亿				3,551,052,743.60	3,551,052,743.60	155,935,612.98	155,935,612.98		银行贷款

滨江金地御品	2019.02	2021.09	40.29 亿	2,705,243,019.61			272,632,258.24	2,977,875,277.85	54,824,854.60	54,824,854.60	银行贷款
湖光山社项目	2019.12	2022.09	19.53 亿	1,005,403,217.33			65,237,297.68	1,070,640,515.01			
御潮府项目	2020.01	2024.01	70.59 亿				5,373,485,068.18	5,373,485,068.18			
悦潮府项目	2020.01	2022.12	23.51 亿				777,573,873.35	777,573,873.35	2,505,632.51	2,505,632.51	银行贷款;其他
上饶公园壹号项目	2019.01	2021.08	13.60 亿	465,346,742.16			243,747,352.86	709,094,095.02	21,163,271.14	5,886,345.37	其他
滨江曙光之星项目	2018.09	2020.07	18.17 亿	363,312,737.49			361,110,307.66	724,423,045.15	14,007,882.10	8,897,092.80	其他
温岭万家之星项目	2018.09	2021.06	10.87 亿	703,312,674.98			126,284,134.29	829,596,809.27	45,204,164.90	29,872,884.82	银行贷款
湖畔春晓项目	2019.12	2022.06	13.67 亿				756,583,679.64	756,583,679.64			
临平滨耀城项目	2019.1	2020.12	30.00 亿				1,357,744,305.19	1,357,744,305.19	24,973,480.30	24,973,480.30	其他
拥翠府项目	2019.1	2022.1	22.41 亿				1,670,658,266.37	1,670,658,266.37	580,555.55	580,555.55	银行贷款
温州悦虹湾项目	2019.08	2022.12	33.94 亿				2,305,601,467.24	2,305,601,467.24	12,964,587.26	12,964,587.26	银行贷款
御虹府项目	2019.11	2022.03	57.61 亿				4,579,806,793.35	4,579,806,793.35	5,727,916.67	5,727,916.67	银行贷款
空港壹号项目	2019.1	2022.09	14.56 亿				772,632,838.79	772,632,838.79			
温岭锦湖园项目	2019.08	2022.06	9.54 亿				568,692,779.14	568,692,779.14	7,436,527.08	7,436,527.08	银行贷款
悦湖蓝庭项目	2019.11	2022.03	14.97 亿				327,146,225.51	327,146,225.51	1,933,892.64	1,933,892.64	银行贷款;其他
永康悦虹湾项目	2019.1	2022.09	10.66 亿				651,069,427.19	651,069,427.19	5,393,583.83	5,393,583.83	银行贷款
拥涛府项目	2019.12	2022.07	30.14 亿				2,126,458,754.07	2,126,458,754.07			
金华悦虹湾 2 号项目	2020.04	2022.09	6.16 亿				333,446,934.06	333,446,934.06			
平湖庆和苑项目	2019.12	2022.11	9.39 亿				509,681,007.26	509,681,007.26			
金华悦虹湾 1 号项目	2020.04	2022.09	8.90 亿				519,674,377.81	519,674,377.81			
Bellevue 10	2020.01	2021.11	3.90 亿				81,238,205.20	81,238,205.20			

Apartment 项目												
御滨府项目	2020.04	2023.03	37.73 亿				1,287,730,000.00	1,287,730,000.00				
合计	--	--		51,297,972,130.61	7,246,388,337.34	1,613,774,763.07	36,328,966,767.62	78,766,775,797.82	1,543,039,378.44	995,629,313.37	--	

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
御景苑项目	2007年12月01日	96,660.00			96,660.00		
上虞城市之星项目	2015年12月01日	5,776,505.17	-8,339.90	5,768,165.27			
绍兴金色蓝庭项目	2015年08月01日	20,189,043.27	-1,091,316.43	19,097,726.84			
金色黎明二三期项目		4,571,255.14	558,632.75	2,755,931.45	2,373,956.44	204,382.54	
金华金色蓝庭项目	2014年12月01日						
衢州月亮湾一期项目	2014年12月01日						
衢州月亮湾二期项目	2016年09月01日	5,295,727.57	-1,819,275.86	3,476,451.71			
武林壹号项目		549,825,279.27	1,875,983,972.26	449,255,604.13	1,976,553,647.40	339,761,679.58	
湘湖壹号项目		426,473,331.02	2,260,943,633.23	1,582,757,945.72	1,104,659,018.53	81,278,950.40	
千岛湖东方海岸项目		91,369,318.56	212,400,031.48	151,916,686.91	151,852,663.13	358,875.90	
佑康紫金府项目	2016年05月01日	208,436,078.45	5,692,281.21		214,128,359.66		
东方星城项目	2017年12月01日	26,989,306.98	-35,562,310.11	-11,114,539.14	2,541,536.01	44,603.04	
西溪明珠项目	2016年06月01日		-23,028,145.55	-23,028,145.55			
锦绣之城项目	2018年06月01日	170,586,403.26	-29,804,786.95	140,781,616.31			
平湖万家花城家和		302,264,539.36	1,175,636,768.11	1,257,903,163.21	219,998,144.26	6,618,368.36	

苑项目							
华家池项目	2017年12月01日	315,983,928.62	-32,505,212.40	220,590,837.51	62,887,878.71	2,467,350.96	
萧山东方海岸项目	2017年12月01日	86,193,524.26	4,961,435.70	76,141,179.21	15,013,780.75	274,464.95	
东方名府项目	2019年05月01日		596,919,701.83	544,473,398.75	52,446,303.08	2,452,836.80	
东方悦府项目	2019年09月01日		1,165,352,159.45	1,128,232,817.65	37,119,341.80	1,485,951.04	
义乌公园壹号项目	2019年06月01日		3,352,281,262.64	2,696,267,418.57	656,013,844.07	12,273,757.01	5,488,401.28
江南之星项目	2018年08月01日		3,655,750,123.39	3,606,560,787.62	49,189,335.77	3,430,937.49	
上海公园壹号项目	2019年06月01日		5,654,121,687.66	4,474,269,778.16	1,179,851,909.50	174,017,923.67	3,767,959.50
合计	--	2,214,050,900.93	19,836,782,302.51	16,326,106,824.33	5,724,726,379.11	624,670,081.74	9,256,360.78

(2) 存货跌价准备

本报告期末不存在存货跌价准备情况。

(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	339,761,679.58		
华家池项目	2,467,350.96		
湘湖壹号项目	131,906,495.14		
平湖万家花城项目	48,179,909.89		
东方星城项目	44,603.04		
萧山东方海岸项目	274,464.95		
东方悦府项目	1,485,951.04		
金色黎明二三期项目	204,382.54		
东方名府项目	2,452,836.80		
美国之路区域中心项目		1,328,582.40	3.38
天目山小镇项目	6,001,187.50		
千岛湖东方海岸项目	358,875.90		
江南名府项目	78,373,069.40	36,606,111.10	6.28
翡翠江南项目	46,133,676.98	26,213,843.70	5.22
御江南项目	63,694,046.41	33,816,738.85	5.94
壹品家园项目	28,312,021.00		
上品项目	148,047,637.19	78,275,487.53	5.68
义乌锦绣之城项目	230,254,513.89	152,905,140.02	6.37

未来海岸项目	85,703,854.16	45,197,571.15	6.18
卧城映象项目	47,887,916.67	23,852,916.66	5.70
温州万家花城项目	26,091,761.27	22,962,935.15	6.64
温岭铂金海岸项目	15,281,304.81	8,784,594.85	10.00
乐清金色家园项目	126,854,637.01	77,048,056.98	6.89
十里春晓、长田春晓项目	29,281,037.74	29,125,000.00	6.99
拥潮府项目	131,191,909.77	107,489,611.76	6.59
上饶公园壹号项目	21,163,271.14	5,886,345.37	12.00
滨江曙光之星项目	14,007,882.10	8,897,092.80	10.00
温岭万家之星项目	45,204,164.90	29,872,884.82	8.66
定安府项目	18,086,274.17	18,086,274.17	6.50
仁恒滨江园项目	155,935,612.98	155,935,612.98	6.97
滨江金地御品	54,824,854.60	54,824,854.60	5.23
悦潮府项目	2,505,632.51	2,505,632.51	6.00
义乌公园壹号项目	12,273,757.01	5,488,401.28	5.09
江南之星项目	3,430,937.49		
滨耀城项目	24,973,480.30	24,973,480.30	8.00
拥翠府项目	580,555.55	580,555.55	5.23
温州悦虹湾项目	12,964,587.26	12,964,587.26	5.40
御虹府项目	5,727,916.67	5,727,916.67	5.83
温岭锦湖园项目	7,436,527.08	7,436,527.08	7.76
悦湖蓝庭项目	1,933,892.64	1,933,892.64	6.39
永康悦虹湾项目	5,393,583.83	5,393,583.83	5.70
上海公园壹号项目	174,017,923.67	3,767,959.50	4.58
湘湖里项目	17,003,482.64	17,003,482.64	4.75
小 计	2,167,709,460.18	1,004,885,674.15	

(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
武林壹号项目	1,466,443,859.71	1,906,394,231.42	为借款提供抵押担保
湖光山社项目		59,306,520.91	为借款提供抵押担保
美国之路区域中心项目	1,613,774,763.07		为借款提供抵押担保
湘湖里项目		4,132,360,000.00	为借款提供抵押担保
天目山小镇项目	68,824,516.50	68,824,516.50	为借款提供抵押担保
上品项目	6,173,178,938.68		为借款提供抵押担保
卧城印象项目	1,112,400,000.00		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

御江南项目	2,211,185,325.00	2,211,185,325.00	为借款提供抵押担保
江南名府项目	1,464,649,700.00	1,464,649,700.00	为借款提供抵押担保
翡翠江南项目	2,364,204,420.00	2,364,428,311.73	为借款提供抵押担保
义乌锦绣之城项目	2,750,100,000.00	2,750,100,000.00	为借款提供抵押担保
未来海岸项目	2,041,315,800.00	2,041,315,800.00	为借款提供抵押担保
乐清金色家园项目	1,469,289,076.65	1,469,289,076.65	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
定安府项目		15,406,832.87	为借款提供抵押担保
十里春晓、长田春晓项目		1,391,530,000.00	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
仁恒滨江园项目		3,189,296,978.40	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
拥翠府项目		1,621,551,700.00	为借款提供抵押担保
温州悦虹湾项目		2,259,820,000.00	为借款提供抵押担保
御虹府项目		4,459,694,000.00	为借款提供抵押担保
温岭锦湖园项目		523,323,268.00	为借款提供抵押担保
悦湖蓝庭项目		303,438,000.00	为借款提供抵押担保
永康悦虹湾项目		615,311,550.00	为借款提供抵押担保
合计	26,628,479,097.95	40,117,997,055.12	--

(5) 期末建造合同形成的已完工未结算资产情况

本报告期末不存在已完工未结算的存货情况。

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

是否已执行新收入准则

是 否

单位：元

项目	期末余额	期初余额
预缴的房产预售相关税金	4,307,511,644.36	2,131,985,171.69
预付土地出让金		1,551,952,552.23
其他	4,340,388.45	2,045,668.51
合计	4,311,852,032.81	3,685,983,392.43

其他说明：

期初数与上年年末数（2018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

其他说明：

本报告期末不存在债权投资情况。

15、其他债权投资

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。

(2) 因金融资产转移而终止确认的长期应收款

(3) 转移长期应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

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)	191,025,493.23			-2,974,875.98						188,050,617.25	
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)	1,064,275.47			-43,864.24						1,020,411.23	
京滨公司											
宁波坤安投资有限公司(以下简称宁波坤安公司)				24,308,650.57						24,308,650.57	
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									19,947,625.90	
宁波东睦东奥投资管理有限公司(以下简称东睦公司)	49,180,702.41			-9,448,355.41						39,732,347.00	
上海滨安公司											
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)	99,386,216.73			1,723,315.26						101,109,531.99	
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						249,205,805.98	

超创公司											
杭州同达置业有限公司(以下简称同达公司)											
星悦公司	9,945,708.40			-9,945,708.40							
杭州春天房地产开发有限公司(以下简称春天房产公司)	112,500,000.00			-748,112.72						111,751,887.28	
杭州西江置业有限公司(以下简称西江置业公司)	6,361,795.60			-6,361,795.60							
杭州大文投资管理有限公司(以下简称大文公司)	564,415,167.63			11,103,819.57						575,518,987.20	
浙江博昌投资管理有限公司(以下简称博昌公司)	4,666,032.35			-4,666,032.35							
杭州滨汇置地有限公司(以下简称滨汇公司)	20,214,320.06			388,394.92						20,602,714.98	
保泓公司		461,540,000.00		-96,953,235.09						364,586,764.91	
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)	4,500,835.66			-2,938,401.32						1,562,434.34	
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)	44,140,050.58			-30,386,563.86						13,753,486.72	
成都时盛商贸有限责任公司(以下简称成都时盛公		50,000.00		-50,000.00							

司)											
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)		29,000,000.00	29,000,000.00								
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)		12,000,000.00		-3,999,981.98						8,000,018.02	
杭州西江横桥置业有限公司(以下简称横桥公司)		12,000,000.00		-3,576,569.88						8,423,430.12	
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)	51,838,898.77			-9,664,107.99						42,174,790.78	
杭州浙同投资有限公司(以下简称杭州浙同公司)	333,726,539.43			-40,710,079.17						293,016,460.26	
舟山恺融房地产开发有限公司(以下简称舟山恺融公司)	12,997,303.80			-10,922,573.14						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)		50,000,000.00		-50,000,000.00							
杭州滨哲企业管理有限公司(以下简称滨哲公司)		330,000.00		-8,403,867.53						321,596,132.47	
杭州滨祺企业管理有限公司(以下简称滨祺公司)		103,500.00		-19,646,075.41						83,853,924.59	
杭州滨泽投资管理有限公司(以下简称滨泽公司)		124,950,000.00		-50,420,191.34						74,529,808.66	
杭州滨安房地产开发有限公司(以		25,000,000.00		-5,043,348.70						19,956,651.30	

下简称杭州滨安公司)		0								
小计	1,531,562,717.57	1,148,040.00	29,000,000.00	-80,171,707.23					2,570,431,010.34	
合计	1,531,562,717.57	1,148,040.00	29,000,000.00	-80,171,707.23					2,570,431,010.34	

其他说明

以下为公司联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、宁波滨江维堡置业有限公司（以下简称维堡置业公司）、杭州杭天房地产开发有限公司（以下简称杭天公司）、宁波茂圆企业管理咨询有限公司（以下简称茂圆公司）、杭州滨轼企业管理有限公司（以下简称滨轼公司）、杭州滨颂企业管理有限公司（以下简称滨颂公司）。

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	100,000,000.00
电视剧《鸡毛飞上天》		3,000,000.00
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)	50,000,000.00	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	
浙江东亚药业股份有限公司（以下简称东亚公司）	38,220,000.00	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	14,844,400.00
北京众鸣世纪科技有限公司(以下简称众鸣公司)	20,189,890.83	75,373,744.23
合计	1,355,304,118.83	1,411,506,759.23

其他说明:

期初数与上年年末数(2018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。

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	151,339,244.76	126,637,177.95
合计	1,017,639,244.76	992,937,177.95

其他说明:

期初数与上年年末数(2018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。

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	2,069,467,198.21			2,069,467,198.21
2.本期增加金额	1,239,739,731.97	69,332,270.96		1,309,072,002.93
(1) 外购				
(2) 存货\固定资产\在建工程转入	1,229,699,123.21	68,770,751.32		1,298,469,874.53
(3) 企业合并增加				
(4) 折算差异	10,040,608.76	561,519.64		10,602,128.40
3.本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4.期末余额	3,309,206,930.18	69,332,270.96		3,378,539,201.14
二、累计折旧和累计摊销				
1.期初余额	468,401,623.24			468,401,623.24
2.本期增加金额	155,140,726.07			155,140,726.07
(1) 计提或摊销	154,503,119.44			154,503,119.44
(2) 折算差异	637,606.63			637,606.63

3.本期减少金额			
(1) 处置			
(2) 其他转出			
4.期末余额	623,542,349.31		623,542,349.31
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			
(2) 其他转出			
4.期末余额			
四、账面价值			
1.期末账面价值	2,685,664,580.87	69,332,270.96	2,754,996,851.83
2.期初账面价值	1,601,065,574.97		1,601,065,574.97

(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	587,979,505.06	221,352,387.89
合计	587,979,505.06	221,352,387.89

(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	349,183,605.97	40,897,362.07	217,196,300.97	113,473,752.04	720,751,021.05
2.本期增加金额	349,341,687.60	50,086,849.20	1,940,000.00	18,044,554.65	419,413,091.45
(1) 购置		844,725.90	933,500.00	16,523,183.68	18,301,409.58
(2) 在建工程转入	2,068,160.70	676,075.86	1,006,500.00		3,750,736.56
(3) 企业合并增加		419,156.20		1,513,666.33	1,932,822.53
(4) 存货转入	344,460,970.74	47,756,714.98			392,217,685.72
(5) 外币折算差异	2,812,556.16	390,176.26		7,704.64	3,210,437.06
3.本期减少金额	976,958.00	490,078.51		1,660,389.55	3,127,426.06
(1) 处置或报	976,958.00	490,078.51		1,660,389.55	3,127,426.06

废					
4.期末余额	697,548,335.57	90,494,132.76	219,136,300.97	129,857,917.14	1,137,036,686.44
二、累计折旧					
1.期初余额	244,256,706.23	32,383,312.24	146,485,604.26	76,273,010.43	499,398,633.16
2.本期增加金额	15,567,703.15	11,718,801.66	11,384,579.94	13,362,399.69	52,033,484.44
(1) 计提	15,492,267.76	11,400,674.06	11,384,579.94	12,685,861.09	50,963,382.85
(2) 企业合并增加		240,101.42		671,796.55	911,897.97
(3) 外币折算差异	75,435.39	78,026.18		4,742.05	158,203.62
3.本期减少金额	976,958.00	441,650.40		956,327.82	2,374,936.22
(1) 处置或报废	976,958.00	441,650.40		956,327.82	2,374,936.22
4.期末余额	258,847,451.38	43,660,463.50	157,870,184.20	88,679,082.30	549,057,181.38
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	438,700,884.19	46,833,669.26	61,266,116.77	41,178,834.84	587,979,505.06
2.期初账面价值	104,926,899.74	8,514,049.83	70,710,696.71	37,200,741.61	221,352,387.89

(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	11,380.10	1,611,544.93
合计	11,380.10	1,611,544.93

(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
预付设备款				1,006,500.00		1,006,500.00
友好饭店零星工程	11,380.10		11,380.10	605,044.93		605,044.93
合计	11,380.10		11,380.10	1,611,544.93		1,611,544.93

(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
预付设备款		1,006,500.00		1,006,500.00								其他
友好饭店零星工程		605,044.93	2,150,571.73	2,744,236.56		11,380.10						其他
合计		1,611,544.93	2,150,571.73	3,750,736.56		11,380.10	--	--				--

(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

无

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	酒店管理软件	合计
一、账面原值					
1.期初余额	196,551,452.59			4,583,240.80	201,134,693.39
2.本期增加金额	16,330,000.86			85,136.72	16,415,137.58
(1) 购置				85,136.72	85,136.72
(2) 内部研发					

(3) 企业合并增加					
(4) 存货转入	16,197,744.75				16,197,744.75
(5) 外币折算差异	132,256.11				132,256.11
3.本期减少金额					
(1) 处置					
4.期末余额	212,881,453.45			4,668,377.52	217,549,830.97
二、累计摊销					
1.期初余额	56,701,909.87			4,578,657.25	61,280,567.12
2.本期增加金额	4,928,293.18			80,803.36	5,009,096.54
(1) 计提	4,928,293.18			80,803.36	5,009,096.54
3.本期减少金额					
(1) 处置					
4.期末余额	61,630,203.05			4,659,460.61	66,289,663.66
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	151,251,250.40			8,916.91	151,260,167.31
2.期初账面价值	139,849,542.72			4,583.55	139,854,126.27

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

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：

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。

商誉减值测试的影响

其他说明

无

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
房屋租金	1,104,047.80	4,548,571.68	4,515,554.76		1,137,064.72
土地租赁	18,838,092.84		495,739.28		18,342,353.56
装修费	2,205,515.60		1,102,757.80		1,102,757.80
其他		1,098,810.00	165,989.45		932,820.55
合计	22,147,656.24	5,647,381.68	6,280,041.29		21,514,996.63

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	1,120,413,123.16	280,103,280.79	1,118,725,651.28	279,681,412.82
内部交易未实现利润	1,745,231,767.62	436,307,941.91	1,358,299,893.68	339,574,973.42
可抵扣亏损	795,371,631.88	198,842,907.97	301,675,426.65	75,418,856.66
房产开发项目相关税收 备抵金	2,150,259,414.76	537,564,853.69	1,003,049,837.32	250,762,459.33

投资性房地产计税基础差异	20,292,342.84	5,073,085.71	21,426,366.40	5,356,591.60
可抵扣的广告宣传费	214,649,404.80	53,662,351.20	74,214,328.22	18,553,582.06
其他非流动金融资产公允价值变动	888,000.00	222,000.00		
可供出售金融资产公允价值变动			888,000.00	222,000.00
合计	6,047,105,685.06	1,511,776,421.27	3,878,279,503.55	969,569,875.89

(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	13,898,225.88	3,474,556.47		
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	38,600,292.68	9,650,073.17		

(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	抵销后递延所得税资产	递延所得税资产和负债	抵销后递延所得税资产
	期末互抵金额	或负债期末余额	期初互抵金额	或负债期初余额
递延所得税资产		1,511,776,421.27		969,569,875.89
递延所得税负债		9,650,073.17		

(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	661,932,670.41	149,982,764.58
可抵扣亏损	295,273,604.35	285,839,946.31
合计	957,206,274.76	435,822,710.89

(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
2020 年	3,197,603.55	46,261,132.93	
2021 年	34,616,149.43	44,533,027.44	
2022 年	19,786,772.50	20,720,888.39	
2023 年	50,270,266.75	123,260,343.91	
2024 年	187,402,812.12		
合计	295,273,604.35	234,775,392.67	--

其他说明：

无

31、其他非流动资产

是否已执行新收入准则

 是 否

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	601,283,333.33
抵押及保证借款		670,088,966.67
合计	601,284,344.77	1,271,372,300.00

短期借款分类的说明：

期初数与上年年末数（2018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) 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

无

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	3,149,444,886.82	2,602,688,887.16
其他采购款	17,267,093.35	15,565,260.56
合计	3,166,711,980.17	2,618,254,147.72

(2) 账龄超过 1 年的重要应付账款

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

是否已执行新收入准则

是 否

(1) 预收款项列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
购房款	55,541,014,924.88	25,165,040,261.60
租金	38,351,738.03	30,483,117.89
其他	16,344,114.01	51,621,503.61
合计	55,595,710,776.92	25,247,144,883.10

(2) 账龄超过 1 年的重要预收款项

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
1	上品项目	621,977,201.00	7,547,307,375.00	2021年05月01日	90.57%
2	平湖万家花城	4,763,741,953.00	6,246,928,331.30		96.63%
3	滨江金地御品项目		4,388,654,204.00	2023年02月01日	87.22%
4	拥潮府项目		4,385,692,416.00	2021年01月01日	98.84%
5	滨江壹品项目	2,128,113,086.00	4,115,533,548.00	2020年09月01日	70.17%

预售比例为累计已售面积占取得预售证面积的比例。

(3) 期末建造合同形成的已结算未完工项目情况

无

38、合同负债

不适用

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	83,800,108.33	432,305,465.70	411,619,583.67	104,485,990.36
二、离职后福利-设定提存计划	887,647.93	19,130,262.93	19,156,012.53	861,898.33
合计	84,687,756.26	451,435,728.63	430,775,596.20	105,347,888.69

(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	81,893,127.79	380,199,414.55	359,398,639.28	102,693,903.06
2、职工福利费		20,650,192.58	20,650,192.58	
3、社会保险费	686,589.26	14,119,078.81	14,210,597.78	595,070.29
其中：医疗保险费	609,702.15	12,569,200.25	12,650,967.34	527,935.06
工伤保险费	25,804.88	398,772.88	405,051.71	19,526.05
生育保险费	51,082.23	1,151,105.68	1,154,578.73	47,609.18
4、住房公积金	11,340.00	15,401,455.61	15,138,865.54	273,930.07
5、工会经费和职工教育经费	1,209,051.28	1,935,324.15	2,221,288.49	923,086.94
合计	83,800,108.33	432,305,465.70	411,619,583.67	104,485,990.36

(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	836,124.03	18,443,338.20	18,469,503.76	809,958.47
2、失业保险费	51,523.90	686,924.73	686,508.77	51,939.86
合计	887,647.93	19,130,262.93	19,156,012.53	861,898.33

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	79,664,861.96	258,379,192.83
企业所得税	938,969,550.48	855,570,498.81

个人所得税	2,891,538.20	2,537,837.43
城市维护建设税	8,678,684.63	13,374,412.67
房产税	2,978,325.59	1,694,625.21
土地使用税	9,701,603.20	6,311,772.00
教育费附加	3,722,629.15	5,749,793.31
地方教育附加	2,481,451.98	3,821,352.13
印花税	2,241,680.92	6,792,294.78
环境保护税	190,365.09	
合计	1,051,520,691.20	1,154,231,779.17

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	14,460,015,421.09	11,910,236,418.65
合计	14,460,015,421.09	11,910,236,418.65

期初数与上年年末数（2018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。

（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	12,085,995,546.06	10,595,759,151.40
押金保证金	99,812,967.55	128,435,831.52
应付暂收款	109,907,078.19	103,976,099.63
其他	2,164,299,829.29	1,082,065,336.10
合计	14,460,015,421.09	11,910,236,418.65

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
四川新希望房地产开发有限公司	476,000,000.00	项目未清算
杭州盛元房地产开发有限公司	408,076,036.43	项目未清算
滨保房产公司	330,000,000.00	项目未清算
深圳市爱义福鑫投资控股有限公司	322,493,945.52	项目未清算
杭州信达地产有限公司（以下简称杭州信达公司）	203,766,027.39	项目未清算
旭辉集团股份有限公司	202,521,666.67	项目未清算
合计	1,942,857,676.01	--

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	4,412,911,779.04	2,323,681,451.23
一年内到期的应付债券	3,010,620,904.11	
合计	7,423,532,683.15	2,323,681,451.23

其他说明：

(1) 期初数与上年年末数(2018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) 一年内到期的长期借款

项目	期末数	期初数
抵押借款	237,492,156.71	71,554,880.83
抵押及保证借款	4,075,217,955.66	2,252,126,570.40
抵押、质押及保证借款	100,201,666.67	
合计	4,412,911,779.04	2,323,681,451.23

(3) 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
小计	2,920,000,000.00			2,920,000,000.00	3,010,620,904.11

(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		104,790,000.00		104,790,000.00	2,188,138,438.36
17杭滨江MTN002		53,300,000.00		53,300,000.00	822,482,465.75
小计		158,090,000.00		158,090,000.00	3,010,620,904.11

44、其他流动负债

是否已执行新收入准则

 是 否

单位：元

项目	期末余额	期初余额
短期应付债券	2,681,066,027.39	1,817,936,630.14
联营企业未实现利润	58,626,054.66	264,850,875.23
合计	2,739,692,082.05	2,082,787,505.37

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
18 滨江	900,000,000.00	2018/10/2	2018/10/2	900,000,000.00	910,226,200.00		45,483.78		955,710,000.00	

房产 CP001	00.00	6	6-2019/10 /26	00.00	19.18		0.82		00.00		
18 滨江 房产 CP002	900,000,0 00.00	2018/11/9	2018/11/9 -2019/11/ 9	900,000,0 00.00	907,710,4 10.96		45,389,58 9.04		953,100,0 00.00		
19 滨江 房产 CP001	900,000,0 00.00	2019/1/11	2019/1/11 -2020/1/1 1	900,000,0 00.00		900,000,0 00.00	46,393,15 0.68				946,393,1 50.68
19 滨江 房产 CP002	800,000,0 00.00	2019/3/15	2019/3/15 -2020/3/1 5	800,000,0 00.00		800,000,0 00.00	26,240,00 0.00				826,240,0 00.00
19 滨江 房产 CP003	900,000,0 00.00	2019/10/1 7	2019/10/1 7-2020/10 /17	900,000,0 00.00		900,000,0 00.00	8,432,876 .71				908,432,8 76.71
合计	--	--	--	4,400,000 ,000.00	1,817,936 ,630.14	2,600,000 ,000.00	171,939,3 97.25		1,908,810 ,000.00		2,681,066 ,027.39

45、长期借款

(1) 长期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
抵押借款	6,559,139,436.40	2,912,078,039.82
保证借款		7,006,502.22
抵押及保证借款	8,564,277,784.90	10,052,708,330.18
抵押、质押及保证借款	501,008,333.31	
合计	15,624,425,554.61	12,971,792,872.22

其他说明，包括利率区间：

期初数与上年年末数（2018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。

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	5,889,612,450.41	8,037,578,493.15
利息调整	-8,866,603.25	-13,750,805.10
合计	5,880,745,847.16	8,023,827,688.05

(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
16 滨房 01	2,056,000 ,000.00	2016/8/10	2016/08/1 0-2021/08 /10	2,078,128 ,301.89	2,116,793 ,765.95		72,059,38 1.92	4,432,182 .32	116,660,0 00.00	2,076,625 ,330.19

17 滨房 01	600,000,0 00.00	2017/10/3 1	2017/10/3 1-2022/10 /31	597,622,6 41.51	604,032,5 24.84		34,800,00 0.00	452,019.5 3	34,800,00 0.00		604,484,5 44.37
18 滨江 房产 MTN001	2,180,000 ,000.00	2018/3/15	2018/3/15 -2021/3/1 5	2,180,000 ,000.00	2,292,380 ,493.15		139,520,0 00.00		139,520,0 00.00		2,292,380 ,493.15
19 滨江 房产 MTN001	900,000,0 00.00	2019/11/7	2019/11/7 -2022/11/ 7	900,000,0 00.00		900,000,0 00.00	7,255,479 .45				907,255,4 79.45
合计	--	--	--	5,755,750 ,943.40	5,013,206 ,783.94	900,000,0 00.00	253,634,8 61.37	4,884,201 .85	290,980,0 00.00		5,880,745 ,847.16

(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。

其他说明

期初数与上年年末数（2018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。

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	554,570,402.92	549,845,147.76
合计	554,570,402.92	549,845,147.76

(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	554,570,402.92	549,845,147.76

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)	2,308,691,894.85		110,445,387.44	2,198,246,507.41
合计	2,308,691,894.85		110,445,387.44	2,198,246,507.41

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110,445,387.44元, 其中, 98,956,773.48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; 其中11,488,613.96元系滨江三花公司支付原少数股东或有对价部分, 冲回前期确认的资本公积。

56、库存股

无

57、其他综合收益

单位: 元

项目	期初余额	本期发生额					税后归属于少数股东	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		
一、不能重分类进损益的其他综合收益	24,707,744.23	-52,435,260.40				-52,435,260.40		-27,727,516.17
其他权益工具投资公允价值变动	24,707,744.23	-52,435,260.40				-52,435,260.40		-27,727,516.17
二、将重分类进损益的其他综合收益	28,653,847.73	9,050,710.69				9,200,426.70	-149,716.01	37,854,274.43
外币财务报表折算差额	28,653,847.73	9,050,710.69				9,200,426.70	-149,716.01	37,854,274.43
其他综合收益合计	53,361,591.96	-43,384,549.71				-43,234,833.70	-149,716.01	10,126,758.26

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:

期初数与上年年末数(2018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。

58、专项储备

无

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	998,378,511.58	76,867,701.23		1,075,246,212.81
合计	998,378,511.58	76,867,701.23		1,075,246,212.81

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

期初数与上年年末数（2018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。

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	8,789,330,104.98	7,915,652,877.96
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）	15,306,947.81	
调整后期初未分配利润	8,804,637,052.79	7,915,652,877.96
加：本期归属于母公司所有者的净利润	1,631,223,106.02	1,217,015,452.00
减：提取法定盈余公积	76,867,701.23	85,088,382.11
应付普通股股利	186,686,633.40	258,249,842.87
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 15,306,947.81 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	24,739,070,826.47	16,017,406,873.80	21,108,792,750.04	13,560,651,012.48
其他业务	215,432,458.11	178,247,909.16	6,681,756.40	7,202,875.36
合计	24,954,503,284.58	16,195,654,782.96	21,115,474,506.44	13,567,853,887.84

是否已执行新收入准则

是 否

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	江南之星项目	6,751,358,977.51
2	上海公园壹号项目	4,818,708,472.37
3	义乌公园壹号项目	3,221,213,931.90
4	湘湖壹号项目	2,858,363,972.95
5	平湖万家花城项目	1,959,332,398.70

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	77,054,659.97	78,889,589.13
教育费附加	33,303,476.23	33,937,127.15
房产税	35,030,439.17	24,804,898.41
土地使用税	4,490,053.71	3,234,253.71
车船使用税	9,450.00	70,907.00
印花税	32,438,391.92	36,621,346.86
环境保护税	615,511.08	
营业税	4,492,819.47	144,559,267.85
土地增值税	1,628,755,023.29	779,250,812.11
地方教育附加	22,202,317.49	22,636,522.64
其他	475,754.85	537,294.32
合计	1,838,867,897.18	1,124,542,019.18

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	508,950,768.30	258,640,306.51
酒店业务营销费用	62,791,070.14	47,929,942.34
合计	571,741,838.44	306,570,248.85

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	106,299,096.88	98,059,392.48
折旧费及摊销费	23,472,305.86	22,566,307.35
办公费及差旅费	72,964,665.49	47,901,426.71
水电费及燃料	9,722,998.12	11,283,117.22
车辆使用费及维修费	19,743,721.09	15,679,682.90
中介咨询服务费	73,657,617.16	30,515,495.61
业务招待费	26,094,554.01	25,881,395.90
税金	801,873.59	618,721.97
物管费	34,003,392.55	47,892,381.07
其他	14,005,615.47	9,393,959.92
合计	380,765,840.22	309,791,881.13

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	953,585,023.27	809,315,746.32
利息收入	-70,099,172.52	-145,742,693.56
汇兑损益	-10,396,000.00	-30,268,000.00
其他	27,825,961.25	23,799,035.68
合计	900,915,812.00	657,104,088.44

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	2,930,530.34	10,131,246.71
代扣个人所得税手续费返还	3,259.68	
合计	2,933,790.02	10,131,246.71

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	217,311,783.05	-23,354,369.78
处置长期股权投资产生的投资收益	-5,423,912.13	
可供出售金融资产在持有期间的投资收益		-56,609,561.29
处置可供出售金融资产取得的投资收益		9,081,165.96
金融工具持有期间的投资收益	10,910,725.20	
处置金融工具取得的投资收益	22,654,622.64	
委贷及信托收益	-11,864,719.48	-38,477,441.97
理财产品收益	41,992.15	3,934,424.09
投资性利息收入	70,509,222.11	
合计	304,139,713.54	-105,425,782.99

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）	24,702,066.81	
合计	24,702,066.81	

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	20,559,226.50	
合计	20,559,226.50	

72、资产减值损失

是否已执行新收入准则

是 否

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失		-722,596,252.03
三、可供出售金融资产减值损失		-85,362,838.47
合计		-807,959,090.50

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	-194,961.96	-204,875.56

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	2,162,258.52	5,551,632.33	2,162,258.52
无须支付款项	818,623.88	62,997.11	818,623.88
补偿款收入	1,518,073.87	4,851,532.00	1,518,073.87
其他	290,065.12	50,522.15	290,065.12
合计	4,789,021.39	10,516,683.59	4,789,021.39

计入当期损益的政府补助：

无

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	1,420,000.00	110,000.00	1,420,000.00
非流动资产毁损报废损失	76,309.74	113,754.54	76,309.74
罚没支出	14,998,185.92	2,757,710.73	14,998,185.92
滞纳金	3,087,240.09	6,524,579.72	3,087,240.09
赔款支出	9,120.00	5,590,237.50	9,120.00
其他	596,161.76	30,578.18	596,161.76
地方水利建设基金		53,458.07	
合计	20,187,017.51	15,180,318.74	20,187,017.51

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	1,887,703,709.71	1,444,021,339.95
递延所得税费用	-457,440,167.61	-354,745,931.71
合计	1,430,263,542.10	1,089,275,408.24

(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	5,403,298,952.57

按法定/适用税率计算的所得税费用	1,350,824,738.14
调整以前期间所得税的影响	11,472,467.60
非应税收入的影响	-52,688,804.04
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	10,457,515.40
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-24,784,377.38
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	200,350,893.64
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	-58,336,053.80
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	-770,011.67
合并范围的增加或减少所导致的影响	
其他	-6,262,825.79
所得税费用	1,430,263,542.10

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
利息收入	68,898,368.34	47,823,553.03
物业维修金、保修金净额		13,230,816.13
收回押金保证金净额	196,792,591.27	
应收暂付款	15,264,275.22	26,523,405.82
政府补助	2,048,433.56	7,160,583.36
暂收款	75,195,397.68	
补偿款收入	1,518,073.87	4,851,532.00
违约金收入	2,135,776.84	4,891,632.33
其他	17,005,253.86	7,704,554.50
合计	378,858,170.64	112,186,077.17

收到的其他与经营活动有关的现金说明：

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
支付广告及宣传制作费、渠道业务费	203,001,482.07	94,211,257.91
支付办公费及差旅费	82,209,470.61	54,356,454.72
支付水电费、燃料费及物料消耗费	20,234,511.99	15,939,609.33
支付押金保证金净额		230,581,837.56
支付车辆使用费及维修费	19,767,648.99	15,679,682.90
业务招待费	28,357,943.62	26,396,392.38
支付中介服务费	44,594,379.36	44,527,338.29
支付物管费	63,057,620.88	49,282,328.07
支付租赁费	4,923,206.23	6,383,189.73
支付外部代收费	112,745,584.99	3,520,860.04

支付赔偿款	15,007,305.92	5,539,295.43
支付暂收款		8,563,386.13
支付物业维修金净额	5,703,802.88	
其他	61,378,637.38	33,394,564.24
合计	660,981,594.92	588,376,196.73

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	7,357,643,862.73	2,549,484,449.64
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	487,611,830.50	
合计	7,873,763,932.23	2,549,484,449.64

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	8,948,743,727.71	9,275,119,414.79
支付合作意向金	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	
纳入合并前支付给合作项目公司拆借款		278,990,439.72
合计	9,061,838,709.46	9,554,109,854.51

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	8,639,827,154.14	6,675,616,178.98
收回信托保证金	5,000,000.00	4,000,000.00
合计	8,644,827,154.14	6,679,616,178.98

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	8,169,739,396.33	2,473,027,149.12
合作项目股东减资		253,800,000.00
支付信托保证金		23,000,000.00
支付的融资顾问费		40,938,102.27
发行公司债券及中期票据相关费用	25,937,226.31	19,857,787.55
收购少数股东股权	121,478,100.00	36,050,213.96
合计	8,317,154,722.64	2,846,673,252.90

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	3,973,035,410.47	3,152,214,835.27
加：资产减值准备	-20,559,226.50	807,959,090.49
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	205,466,502.29	108,681,031.41
无形资产摊销	5,009,096.54	4,764,424.39
长期待摊费用摊销	6,279,904.87	5,128,653.46
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）	194,961.96	204,875.56
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	76,309.74	113,754.54
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-24,702,066.81	
财务费用（收益以“-”号填列）	970,510,564.29	703,415,990.68
投资损失（收益以“-”号填列）	-304,139,713.54	105,425,782.99
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-448,107,374.50	-354,967,931.70
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	9,650,073.17	-325,579.28
存货的减少（增加以“-”号填列）	-19,774,801,976.87	-23,827,753,917.09
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	1,502,919,125.95	5,212,208,273.34
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	16,520,292,651.75	142,738,465.47
经营活动产生的现金流量净额	2,621,124,242.81	-13,940,192,250.47
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：	--	--
3. 现金及现金等价物净变动情况：	--	--
现金的期末余额	12,011,313,583.28	7,177,419,304.15
减：现金的期初余额	7,177,419,304.15	9,568,090,018.41
现金及现金等价物净增加额	4,833,894,279.13	-2,390,670,714.26

(2) 本期支付的取得子公司的现金净额

不适用

(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	12,011,313,583.28	7,177,419,304.15

其中：库存现金	373,723.12	274,741.87
可随时用于支付的银行存款	11,996,199,377.34	7,165,985,636.51
可随时用于支付的其他货币资金	14,740,482.82	11,158,925.77
三、期末现金及现金等价物余额	12,011,313,583.28	7,177,419,304.15

其他说明：

1) 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。

2) 2018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11,126,009.59元，银行存款中含旅行社质量保证金227,009.29元，房改资金620,593.38元，维修资金201,825.70元，其他受限资金22.74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	5,523,048.61	详见本财务报表附注之现金流量表补充资料的说明
存货	40,117,997,055.12	为借款提供抵押担保
固定资产	385,469,579.30	为借款提供抵押担保
无形资产	139,101,887.79	为借款提供抵押担保
投资性房地产	2,592,097,908.29	为借款提供抵押担保
合计	43,240,189,479.11	--

其他说明：存货中 公司持有的新广发公司 100%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	--	--	
其中：美元	116,827,285.00	6.9762	815,010,505.62
欧元			
港币			
应收账款	--	--	
其中：美元	728,450.50	6.9762	5,081,816.38
欧元			
港币			
长期借款	--	--	
其中：美元	50,000,000.00	6.9762	348,810,000.00
欧元			
港币			
其他应收款	51,097.41	6.9762	356,465.75

其中：美元	51,097.41	6.9762	356,465.75
应付账款	581,824.38	6.9762	4,058,923.24
其中：美元	581,824.38	6.9762	4,058,923.24
其他应付款	1,793,732.24	6.9762	12,513,434.85
其中：美元	1,793,732.24	6.9762	12,513,434.85
长期应付款	79,494,625.00	6.9762	554,570,402.93
其中：美元	79,494,625.00	6.9762	554,570,402.93

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

按照套期类别披露套期项目及相关套期工具、被套期风险的定性和定量信息：

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
杭州市江干区财政局经济工作奖励	1,500,000.00	其他收益	1,500,000.00
增值税加计抵减	884,716.28	其他收益	884,716.28
大江东义蓬街道办事处亮灯工程补贴款	320,000.00	其他收益	320,000.00
社保返还	80,626.83	其他收益	80,626.83
东新街道表彰企业奖励	80,000.00	其他收益	80,000.00
新湾街道办事处奖励款	40,000.00	其他收益	40,000.00
江干区直机关党工委 2019 年两新党建工作经费补助	20,000.00	其他收益	20,000.00
其他	5,187.23	其他收益	5,187.23
小 计	2,930,530.34		2,930,530.34

(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2,930,530.34元。

85、其他

八、合并范围的变更

1、非同一控制下企业合并

(1) 本期发生的非同一控制下企业合并

单位：元

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方	购买日至期末被购买方
--------	--------	--------	--------	--------	-----	----------	------------	------------

							的收入	的净利润
超创公司	协议生效 日	383,240,000.00	67.00%	购买	2019年02月 01日	控制其财务 和经营决策 权	3,221,213,931.90	688,908,921.92
京滨公司	协议生效 日		0.00%	协议取得	2019年01月 01日	控制其财务 和经营决策 权	6,751,358,977.51	1,839,384,236.25
星瀚商务公司	工商变更 日		50.00%	协议取得	2019年08月 15日	完成工商变 更		5,536,069.83
温州慕跃公司	工商变更 日		50.00%	协议取得	2019年09月 12日	完成工商变 更		-5,546,628.22
兴耀公司	工商变更 日		26.00%	协议取得	2019年09月 03日	完成工商变 更		-286,352.33
上海滨安公司	协议生效 日		0.00%	协议取得	2019年06月 01日	控制其财务 和经营决策 权	4,818,708,472.37	174,070,625.17

其他说明：

京滨公司、星瀚商务公司、温州慕跃公司、兴耀公司、上海滨安公司无合并对价，股权均通过协议取得，其中京滨公司和上海滨安公司股权比例不变，详细描述见本财务报表附注九、在其他主体中的权益之说明。

(2) 合并成本及商誉

单位：元

合并成本	超创公司	京滨公司	星瀚商务公司	温州慕跃公司	兴耀公司	上海滨安公司
--现金	383,240,000.00					
合并成本合计	383,240,000.00					
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	383,240,000.00					
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额	0.00					

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

	超创公司		京滨公司		星瀚商务公司		温州慕跃公司		兴耀公司		上海滨安公司	
	购买日 公允价	购买日 账面价										

	值	值	值	值	值	值	值	值	值	值	值	值
资产：	4,237,00	3,614,56	7,662,43	7,511,24	20,973,0	10,297,1	10,000.0	10,000.0	10,000.0	10,000.0	6,988,95	6,754,37
	4,171.79	0,400.32	1,064.91	3,056.59	20.00	56.06	0	0	00.00	00.00	5,968.09	4,238.20
货币资金	129,167,527.43	129,167,527.43	193,852,551.92	193,852,551.92	10,297,156.06	10,297,156.06	10,000.00	10,000.00	50,000.00	50,000.00	537,474,595.09	537,474,595.09
存货	3,274,037,718.78	2,651,593,947.31	3,447,660,442.62	3,296,472,434.30	10,675,863.94						6,112,715,754.09	5,878,134,024.20
固定资产	130,966.69	130,966.69	71,478.28	71,478.28							813,876.52	813,876.52
无形资产											97,500.00	97,500.00
其他应收款	553,424,044.00	553,424,044.00	3,321,399,961.29	3,321,399,961.29					9,950,000.00	9,950,000.00	1,296,239.71	1,296,239.71
其他流动资产	260,770,397.32	260,770,397.32	684,647,309.83	684,647,309.83							259,228,192.32	259,228,192.32
递延所得税资产	19,473,517.57	19,473,517.57	14,799,320.97	14,799,320.97							77,329,810.36	77,329,810.36
负债：	3,665,004,171.79	3,665,004,171.79	7,612,431,064.91	7,612,431,064.91	20,473,020.00	20,473,020.00						
应付款项	18,776,764.51	18,776,764.51	181,413,570.39	181,413,570.39							275,974,553.25	275,974,553.25
预收款项	3,203,801,405.00	3,203,801,405.00	7,430,564,494.52	7,430,564,494.52							3,669,450,124.00	3,669,450,124.00
应付职工薪酬	1,486,803.40	1,486,803.40									26,558.54	26,558.54
应交税费	6,311.51	6,311.51	453,000.00	453,000.00							192,467.78	192,467.78
其他应付款	44,932,887.37	44,932,887.37			20,473,020.00	20,473,020.00	10,000.00	10,000.00			1,976,388,387.88	1,976,388,387.88
一年内到期的非流动负债	24,000,000.00	24,000,000.00									966,923,876.64	966,923,876.64
长期借款	372,000,000.00	372,000,000.00										
净资产	572,000,000.00	-50,443,771.47	50,000,000.00	-101,188,008.32	500,000.00	-10,175,863.94			10,000,000.00	10,000,000.00	100,000,000.00	-134,581,729.89
取得的净资产	383,240,000.00	-33,797,326.88										

(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
锦绣公司	81,430,000.00	51.00%	转让	2019年05月30日	工商变更日							
滨泽公司		51.00%	转让	2019年09月17日	工商变更日		49.00%					
滨哲公司		67.00%	转让	2019年06月26日	工商变更日		33.00%					
滨祺公司		50.00%	转让	2019年07月23日	工商变更日		50.00%					

其他说明：

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	应出资额	出资额	出资比例
Bellevue 10 Apartments公司	新设	工商设立日	66,047,139.51	66,047,139.51	85.00%
滨融公司	新设	工商设立日	50,000,000.00	50,000,000.00	50.00%
滨得公司	新设	工商设立日	350,000,000.00		70.00%
滨睿公司	新设	工商设立日	100,000.00		100.00%

杭州滨呈公司	新设	工商设立日	100,000.00		100.00%
湖州滨晓公司	新设	工商设立日	20,000,000.00	20,000,000.00	100.00%
滨筹公司	新设	工商设立日	100,000.00		100.00%
星滨公司	新设	工商设立日	200,000,000.00	200,000,000.00	50.00%
滨禹公司	新设	工商设立日	250,000,000.00	250,000,000.00	50.00%
滨原公司	新设	工商设立日	250,000,000.00	250,000,000.00	50.00%
滨磊公司	新设	工商设立日	100,000.00		100.00%
温州璞悦公司	新设	工商设立日	50,000,000.00	50,000,000.00	50.00%
滨筑公司	新设	工商设立日	66,000.00		66.00%
滨碌公司	新设	工商设立日	100,000.00		100.00%
滨乾公司	新设	工商设立日	100,000,000.00	100,000,000.00	100.00%
滨盈公司	新设	工商设立日	100,000.00		100.00%
星信公司	新设	工商设立日	52,000,000.00		26.00%
滨昕公司	新设	工商设立日	75,000.00		75.00%
温岭滨锦公司	新设	工商设立日	15,000,000.00	15,000,000.00	75.00%
滨启公司	新设	工商设立日	100,000.00		100.00%
滨捷公司	新设	工商设立日	100,000.00		100.00%
台州滨呈公司	新设	工商设立日	45,900,000.00	45,900,000.00	51.00%
滨研公司	新设	工商设立日	100,000.00		100.00%
永康滨盛公司	新设	工商设立日	50,000,000.00	50,000,000.00	100.00%
滨瀚公司	新设	工商设立日	100,000.00		100.00%
滨嵘公司	新设	工商设立日	100,000.00		100.00%
滨御公司	新设	工商设立日	50,000,000.00		100.00%
滨尹公司	新设	工商设立日	100,000.00		100.00%
滨弛公司	新设	工商设立日	100,000.00		100.00%
滨讯公司	新设	工商设立日	100,000.00		100.00%
金华滨泽公司	新设	工商设立日	100,000,000.00	100,000,000.00	100.00%
滨迪公司	新设	工商设立日	50,000.00		50.00%
平湖滨和公司	新设	工商设立日	25,000,000.00	25,000,000.00	50.00%
滨钥公司	新设	工商设立日	100,000.00		100.00%
滨纷公司	新设	工商设立日	100,000.00		100.00%
金华滨润公司	新设	工商设立日	100,000,000.00	100,000,000.00	100.00%
滨洋公司	新设	工商设立日	30,000,000.00		100.00%
滨儒公司	新设	工商设立日	100,000.00		100.00%
滨晖公司	新设	工商设立日	50,000,000.00		100.00%
滨音公司	新设	工商设立日	26,500.00		26.50%
滨兴公司	新设	工商设立日	13,250,000.00		26.50%
滨欢公司	新设	工商设立日	100,000.00		100.00%
滨梵公司	新设	工商设立日	100,000.00		100.00%
滨漾公司	新设	工商设立日	100,000.00		100.00%

[注]: 滨得公司、滨睿公司、杭州滨呈公司、滨筹公司、滨磊公司、滨筑公司、滨碌公司、滨盈公司、星信公司、滨昕公司、滨启公司、滨捷公司、滨研公司、滨瀚公司、滨嵘公司、滨御公司、滨尹公司、滨弛公司、滨讯公司、滨迪公司、滨钥公司、滨纷公司、滨洋公司、滨儒公司、滨晖公司、滨音公司、滨兴公司、滨欢公司、滨梵公司、滨漾公司暂未实际出资。

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
杭州曙光之城房地产开发有限公司	清算	工商注销日		1,150,459.04
杭州滨江城东房地产开发有限公司	清算	工商注销日		1,117,666.41
金华滨江蓝庭置业有限公司	清算	工商注销日		6,260,243.45
杭州万家星城房地产开发有限公司	清算	工商注销日		-35,052,161.37
台州兴滨投资合伙企业(有限合伙)	清算	工商注销日		-29.41
义乌盛品房地产经纪有限公司	清算	工商注销日		

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
上虞置业公司	上虞	上虞	房地产业	100.00%		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
滨江南部公司	杭州	杭州	房地产业	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
滨江西部公司	杭州	杭州	房地产业	100.00%		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
Bellevue10Apartments 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	51.00%		设立
温州滨致公司	温州	温州	房地产业		51.00%	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	100.00%		设立
滨峙公司	杭州	杭州	投资	100.00%		设立
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
吉劼合伙公司	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	65.00%		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
温岭盈石公司	温岭	温岭	房地产业	50.00%		非同一控制下企业合并
滨涛公司	杭州	杭州	投资	67.00%		设立
滨雅公司	杭州	杭州	投资	100.00%		设立
滨锦公司	义乌	义乌	房地产业	43.00%	49.00%	设立
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
壹品家园项目	义乌	义乌	房地产业	100.00%		非同一控制下企业合并
滨泰公司	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	100.00%		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	33.00%		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	100.00%		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	100.00%		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
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
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
滨梵公司	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

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明:

公司持有滨柏公司（滨恒房地产公司之母公司）50%的股权，但根据公司与滨柏公司其他股东签署的《一致行动人协议》约定，杭州仁安房地产有限公司所持滨柏公司50%股权所代表的表决权与本公司意见保持一致。

公司持有南通曙江公司35%的股权，但根据公司与南通曙江公司其他股东签署的《一致行动人协议》约定，曙光酒店管理集团有限公司和上海雄舰国际贸易有限公司分别持有的南通曙江公司32%和33%股权所代表的表决权与本公司意见保持一致。

公司持有滨景投资公司（温岭滨岭公司之母公司）34%的股权，但根据公司与滨景投资公司其他股东签署的《一致行动人协议》约定，杭州钜惠商务服务有限公司和杭州百鑫俊房地产开发有限公司分别持有的滨景投资公司各33%股权所代表的表决权与本公司意见保持一致。

公司持有星瀚商务公司（星滨公司之母公司）50%的股权，但根据公司与星瀚商务公司其他股东签署的《余政储出（2019）21号地块合作协议》约定，公司拥有星瀚商务公司股东会51%的表决权。

公司持有滨禹公司（滨原公司之母公司）50%的股权，但根据公司与滨禹公司其他股东签署的《萧政储出（2019）23号地块之合作协议》之补充协议约定，公司拥有滨禹公司股东会70%的表决权。

公司持有京滨公司33%的股权，但根据公司与京滨公司其他股东签署的《一致行动人协议》约定，深圳联新投资管理有限公司所持京滨公司33%股权所代表的表决权与本公司意见保持一致。

公司持有滨泰公司（滨融公司之母公司）50%的股权，但根据公司与滨泰公司其他股东签署的《杭政储出（2019）12号地块之合作协议》约定，公司拥有滨泰公司股东会51%的表决权。

公司持有温州慕跃公司（温州璞悦公司之母公司）50%的股权，但根据公司与温州慕跃公司其他股东签署的《温州市滨江商务区洪殿片区D-06地块合作开发合同书》约定，公司拥有温州慕跃公司股东会51%的表决权。

公司持有兴耀公司（星信公司之母公司）26%的股权，但根据公司与兴耀公司其他股东签署的《一致行动人协议》约定，杭州兴耀房地产开发集团有限公司所持兴耀公司24.5%股权所代表的表决权与本公司意见保持一致。

公司持有滨迪公司（平湖滨和公司之母公司）50%的股权，但根据公司与滨迪公司其他股东签署的《一致行动人协议》约定，浙江耀江城市建设开发有限公司所持滨迪公司50%股权所代表的表决权与本公司意见保持一致。

公司持有滨音公司（滨兴公司之母公司）50%的股权，但根据公司与滨音公司其他股东签署的《杭政储出（2019）60号地块之合作开发协议》约定，公司拥有滨音公司股东会50.5%的表决权。

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、平湖公司、滨润公司、滨惠公司二分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、温岭盈石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、温岭盈石公司三之二的董事会的投票权，对春盛公司、温岭盈石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。

根据公司与滨济公司（乐清滨江公司之母公司）其他股东签署的合作协议、相关补充协议以及滨济公司章程约定，公司拥有滨济公司股东会80%的表决权及二分之一以上董事会的投票权，对滨济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1日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：

不适用

确定公司是代理人还是委托人的依据：

不适用

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
滨绿公司	50.00%	78,309,716.58		782,664,996.17
平湖公司	64.90%	283,653,531.78		458,425,869.47
滨江盛元公司	50.00%	337,064,998.94		820,679,653.22
滨通公司	74.00%	194,906,288.29		178,915,321.98
滨旭公司	68.00%	245,250,533.70	227,668,000.00	55,487,212.17
京滨公司	67.00%	1,232,387,438.30		1,164,591,472.71
上海滨安公司	70.00%	121,849,437.63		27,642,226.71

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
滨绿公司	4,865,691,629.52	228,710,086.26	5,094,401,715.78	2,746,791,432.43	600,000,000.00	3,346,791,432.43	5,588,075,759.81	208,336,698.57	5,796,412,458.38	2,910,802,586.52	1,300,000,000.00	4,210,802,586.52
平湖公司	7,304,143,696.30	11,334,080.71	7,315,477,777.01	6,609,120,505.11		6,609,120,505.11	5,508,137,093.73	4,973,750.81	5,513,110,844.54	5,238,644,250.48		5,238,644,250.48
滨江盛元公司	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	5,721,639,924.70	1,228,260.50	5,722,868,185.20	4,693,436,090.96		4,693,436,090.96
滨通公司	515,840,230.72	24,376,080.58	540,216,311.30	298,438,849.16		298,438,849.16	1,142,428,157.18	7,468,797.12	1,149,896,954.30	1,171,506,368.23		1,171,506,368.23
滨旭公司	482,767,203.70	19,669,426.02	502,436,629.72	416,131,905.94		416,131,905.94	2,309,661,103.16	12,903,446.24	2,322,564,549.40	2,265,720,680.58		2,265,720,680.58
京滨公司	2,939,394,002.19	177,828,893.19	3,117,222,895.38	1,379,026,667.45		1,379,026,667.45	7,496,372,257.34	14,870,799.25	7,511,243,056.59	7,612,431,064.91		7,612,431,064.91
上海滨安公司	1,379,276,161.08	20,753,425.20	1,400,029,586.28	1,360,540,691.00		1,360,540,691.00	6,115,969,470.18	75,417,384.07	6,191,386,854.25	6,317,298,941.95		6,317,298,941.95

单位：元

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
滨绿公司	872,946,432.88	172,275,567.07	172,275,567.07	-538,057,145.58	2,965,378,779.20	936,929,979.95	936,929,979.95	194,733,084.21
平湖公司	1,959,332,398.70	437,062,452.66	437,062,452.66	2,072,746,748.10	1,751,402,272.51	216,612,042.06	216,612,042.06	3,533,186,549.21
滨江盛元公司	2,858,363,972.95	709,245,743.04	709,245,743.04	-1,461,344,269.22	733,994,088.99	99,194,759.78	99,194,759.78	3,698,912,997.59
滨通公司	1,017,814,531.97	263,386,876.07	263,386,876.07	-62,119,585.94		-2,454,523.24	-2,454,523.24	193,564,378.87
滨旭公司	1,689,085,727.52	360,662,549.56	360,662,549.56	-173,841,462.51	454,545.45	-3,868,483.41	-3,868,483.41	309,496,436.78
京滨公司	6,751,358,977.51	1,839,384,236.25	1,839,384,236.25	-607,614,215.84		-36,912,555.65	-36,912,555.65	237,154,767.76
上海滨安公司	4,818,708,472.37	174,070,625.17	174,070,625.17	1,893,326,352.04		-50,352,218.33	-50,352,218.33	2,312,955,399.09

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

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

滨翰公司	2019-12-26	50.00%	100.00%
滨欣公司	2019-12-16	50.00%	100.00%
滨泰公司	2019-12-23	100.00%	50.00%
滨奇公司	2019-11-04	100.00%	70.00%
上饶滨桐公司	2019-12-25	51.00%	80.00%
深圳爱义公司	2019-4-2	48.00%	55.00%
深圳爱义公司	2019-9-24	55.00%	65.00%

(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

	滨翰公司	滨欣公司	滨泰公司	滨奇公司	上饶滨桐公司	深圳爱义公司	深圳爱义公司
--现金	34,026,800.00	23,578,100.00			37,700,000.00	56,700,000.00	81,000,000.00
购买成本/处置对价合计	34,026,800.00	23,578,100.00			37,700,000.00	56,700,000.00	81,000,000.00
减：按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	9,714,173.46	-1,573,577.31			-6,132,081.64	54,540,293.18	77,499,318.83
差额	24,312,626.54	25,151,677.31			43,832,081.64	2,159,706.82	3,500,681.17
其中：调整资本公积	24,312,626.54	25,151,677.31			43,832,081.64	2,159,706.82	3,500,681.17

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。

(2) 重要合营企业的主要财务信息

不适用

(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	同达公司	大文投资公司	大文投资公司	大文投资公司	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	6,184,425.92	5,933,373.417	18,546,019.610	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	7,134,576,837.63	4,629,043,987.74	16,526,960,179.53	573,896,767.29	8,156,173,913.82	8,274,973,193.88	1,514,856,917.00	2,029,512,212.61	7,672,555,825.58	37,748,389.74	1,719,508,362.15	
非流动资产	14,466.06	70,185,400.25	330,904,618.71		3,037,222.00	292,926,780.81	6,020,284.80	36,509.56	58,095,715.37	-14,280,568.96	12,625,741.84	182,681,292.14	9,609,585.22	192,394,084.57		41,237,019.60	422,439.29	4,393,576.88	55,246.10	8,094,248.67		3,230,857.28	
资产合计	6,198.99	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	7,317,258,129.77	4,638,653,572.96	16,719,354,264.10	573,896,767.29	8,197,410,933.42	8,275,395,633.17	1,519,250,493.88	2,029,567,458.71	7,680,650,074.25	37,748,389.74	1,722,739,219.43	
流动负债	5,898.05	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	7,043,112,963.53	20,215,252.58	1,925,645,091.66	7,301,612,365.97	3,848,878,844.06	12,388,669,766.71	289,936,148.04	8,223,185,994.03	8,276,662,951.05	1,488,720,461.24	1,191,553,375.15	5,203,459,641.47	20,650,178.99	1,296,526,891.60	
非流动负债		2,398,000,000.00	6,334,500,000.00			3,200,000,000.00		700,000,000.00			396,000,000.00		750,000,000.00	3,385,500,000.00									380,000,000.00
负债合计	5,898.05	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	7,043,112,963.53	20,215,252.58	2,321,645,091.66	7,301,612,365.97	4,598,878,844.06	15,774,169,766.71	289,936,148.04	8,223,185,994.03	8,276,662,951.05	1,488,720,461.24	1,991,553,375.15	5,203,459,641.47	20,650,178.99	1,676,526,891.60	

	2,662.77				15										99	15						
净利润	228,149,649.89	-15,599,929.26	-20,753,307.43	4,923,757.89	826,514,279.35	-13,909,885.69	-5,048,272.25	-60,977,359.98	-150,287,492.96	313,222.20	-11,947,102.30	-44,568,791.69	-756,446.94	-12,447,119.47	257,711,212.17	-115,654,718.78	-1,267,317.88	-13,702,322.89	-11,984,922.24	-22,794,237.47	-12,051,908.29	-3,787,672.17
综合收益总额	228,149,649.89	-15,599,929.26	-20,753,307.43	4,923,757.89	826,514,279.35	-13,909,885.69	-5,048,272.25	-60,977,359.98	-150,287,492.96	313,222.20	-11,947,102.30	-44,568,791.69	-756,446.94	-12,447,119.47	257,711,212.17	-115,654,718.78	-1,267,317.88	-13,702,322.89	-11,984,922.24	-22,794,237.47	-12,051,908.29	-3,787,672.17

(4) 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

单位：元

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
合营企业：	--	--
下列各项按持股比例计算的合计数	--	--
联营企业：	--	--
投资账面价值合计	1,215,968,922.69	1,196,879,880.52
下列各项按持股比例计算的合计数	--	--
--净利润	-152,650,233.60	-30,603,634.37
--综合收益总额	-152,650,233.60	-30,603,634.37

(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认的损失	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
京滨公司	-115,149,404.00	115,149,404.00	
上海滨安公司	-37,773,626.31	37,773,626.31	
滨保房产公司	-8,505,770.00	8,505,770.00	
超创公司	-15,494,203.62	15,494,203.62	
星悦公司		-11,481,638.21	-11,481,638.21
保泓公司	-228,117.21	228,117.21	
浙江成就公司	-164,069.34	-604,525.03	-768,594.37
温州隆臻公司	-6,488,751.89	-3,824,289.40	-10,313,041.29
维堡置业公司	-2,830,968.48	-7,612,284.25	-10,443,252.73
棕榈时光公司	-2,917,550.94	2,917,550.94	
成都时盛公司	-687,444.15	-31,563,680.06	-32,251,124.21
杭天公司		-2,665,233.51	-2,665,233.51
茂圆公司		-1,847,184.51	-1,847,184.51
滨轼公司		-1,712,199.97	-1,712,199.97
滨颂公司		-2,116,716.48	-2,116,716.48

其他说明

无

(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

无

5、在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

未纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关说明：

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/持续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2019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62.57%(2018年12月31日：60.65%)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	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

(续上表)

项 目	期初数[注]				
	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	16,566,846,623.45	21,515,738,870.80	4,531,118,336.69	12,067,286,965.95	4,917,333,568.16
应付账款	2,618,254,147.72	2,618,254,147.72	2,618,254,147.72		
其他应付款	11,910,236,418.65	11,910,236,418.65	11,910,236,418.65		
应付债券(含一年内到期的应付债券、其他流动负债)	9,841,764,318.19	10,832,417,435.24	2,574,279,368.84	7,628,808,143.27	629,329,923.13
长期应付款	549,845,147.76	559,932,003.64	3,823,159.30	556,108,844.34	
小 计	41,486,946,655.77	47,436,578,876.05	21,637,711,431.20	20,252,203,953.56	5,546,663,491.29

[注]：期初数与上年年末数（2018年12月31日）差异详见本财务报表附注三(二十九)2之说明。

(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2019年12月31日，本公司以浮动利率计息的银行借款人民币20,605,015,000.00元(2018年12月31日：人民币14,702,000,000.00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77,268,806.25元(2018年12月31日：减少/增加人民币55,132,500.00元)，净利润减少/增加人民币77,268,806.25元(2018年：减少/增加人民币55,132,500.00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2019年12月31日，本公司外币货币性项目净额为USD- 14,263,348.71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995,039.73元，净利润减少/增加人民币995,039.73元。

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。

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			1,700,000.00	1,700,000.00
1.以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			1,700,000.00	1,700,000.00
（1）债务工具投资			1,700,000.00	1,700,000.00
（三）其他权益工具投资	20,189,890.83		1,335,114,228.00	1,355,304,118.83
（八）其他非流动金融资产	151,339,244.76		866,300,000.00	1,017,639,244.76
持续以公允价值计量的资产总额	171,529,135.59		2,203,114,228.00	2,374,643,363.59
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

本公司所持格力地产为上海证券交易所上市的公司股票，按照2019年12月31日股票收盘价格确认公允价值。

本公司所持众鸣公司为香港联合交易所上市的公司股票，按照2019年12月31日股票收盘价格确认公允价值。

3、持续和非持续第二层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

4、持续和非持续第三层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

5、持续的第三层次公允价值计量项目，期初与期末账面价值间的调节信息及不可观察参数敏感性分析

6、持续的公允价值计量项目，本期内发生各层级之间转换的，转换的原因及确定转换时点的政策

7、本期内发生的估值技术变更及变更原因

8、不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

9、其他

十二、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例	母公司对本企业的表决权比例
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11.06%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
杭州信达公司	联营企业宁波坤安公司之子公司
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
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）	联营企业航天公司之全资子公司
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
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）	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
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
维堡置业公司	公司之联营企业

棕榈时光公司	公司之联营企业
东睦公司	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
成都时盛公司	公司之联营企业
滨祺公司	公司之联营企业
滨哲公司	公司之联营企业
滨轼公司	公司之联营企业
茂圆公司	公司之联营企业
滨汇公司	公司之联营企业
滨颂公司	公司之联营企业
滨泽公司	公司之联营企业
上海滨安公司	2019 年 1-5 月系本公司之联营公司
上海滨安公司	2019 年 6-12 月系本公司之子公司

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
戚加奇、赖梦超	戚金兴之子、戚加奇配偶
朱慧明	公司董事兼总经理
朱书莹	朱慧明之女
莫建华	公司董事
莫辰宇	莫建华之子
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	餐饮服务费	1,755,045.62	4,500,000.00	否	2,090,278.11
滨江物业公司	物业服务费	126,656,535.71	127,500,000.00	否	79,373,637.86

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	42,752,585.14	
杭州信达公司	项目管理费	-20,257,718.94	123,906,230.88
万家之星公司	项目管理费	2,183,464.82	4,540,297.24
滨保房产公司	项目管理费	200,620.17	147,932,755.83
金昇公司	项目管理费	-103,105.02	11,798,455.19

星悦公司	项目管理费	24,234,079.82	14,917,176.42
同达公司	项目管理费	509,459.97	42,759,225.84
温岭锦辉公司	项目管理费	5,023,008.86	2,851,543.88
新锦公司	项目管理费	2,641,509.43	1,320,754.72
保泓公司	项目管理费	47,565,830.39	15,700,329.97
滨普公司	项目管理费		1,075,656.32
普特房产公司	项目管理费		8,621,353.63
杭州滨安公司	项目管理费	6,280,693.93	
滨沁公司	项目管理费	8,093,604.40	
春天房产公司	项目管理费	2,982,487.43	
京江公司	项目管理费	7,271,260.06	
天悦公司	项目管理费	2,763,514.88	
横桥公司	项目管理费	606,255.11	
沈家弄公司	项目管理费	607,973.97	
滨蓝公司	项目管理费	4,156,076.92	
乐清梁荣公司	项目管理费	1,648,018.87	
宁波京海公司	项目管理费	1,177,447.17	
滨鸿公司	项目管理费	2,521,655.39	
温州嘉年华公司	项目管理费	3,595,352.03	
义乌滨盛公司	项目管理费	18,849,551.48	
京滨公司	项目管理费		45,325,999.62
上海滨安公司	项目管理费	-7,443,072.39	69,943,083.71
义乌滨信公司	项目管理费		2,336,448.16
滨保房产公司	餐饮服务		11,275.94
普华股权公司	餐饮服务	491,509.43	735,849.05
京滨公司	餐饮服务		685,970.27

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	5,357,168.31	2,264,657.51

(4) 关联担保情况

本公司作为担保方

单位：元

被担保方	担保借款金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
星悦公司	700,000,000.00	2018年08月22日		否
温岭锦辉公司	690,000,000.00	2018年09月30日		否
新锦公司	1,298,000,000.00	2018年12月20日		否
乐清梁荣公司	500,000,000.00	2019年04月15日		否
杭州锦翎公司	600,000,000.00	2019年04月15日		否

信达奥体公司	1,000,000,000.00	2019 年 09 月 12 日		否
杭州滨安公司	400,000,000.00	2019 年 12 月 06 日		否
温州浙同公司	60,000,000.00	2018 年 11 月 30 日		否
温州浙同公司	60,000,000.00	2019 年 11 月 18 日		否
滨沁公司	74,000,000.00	2019 年 12 月 20 日		否

(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				
京滨公司				期初余额 1,097,225,729.02 元，公司自 2019 年 1 月 1 日起将京滨公司纳入合并范围，其中 1,097,225,729.02 元系纳入合并范围前公司对其拆入资金余额
义乌滨信公司				期初余额 148,500,000.00 元，公司自 2019 年 2 月 1 日起将义乌滨信公司纳入合并范围，其中 148,500,000.00 元系纳入合并范围前公司对其拆入资金余额。
万家之星公司				期初余额 252,246,510.00 元，本期归还 108,500,000.00 元
滨保房产公司				期初余额 363,000,000.00 元，本期归还 33,000,000.00 元
杭州信达公司				期初余额 203,766,027.39 元，按 4.35% 计算利息，本期利息 8,700,000.00 元
同达公司				期初余额 54,375,000.00 元，本期归还 15,925,000.00 元
滨江控股公司				期初余额 600,000,000.00 元，本期拆入 829,786,218.31 元，归还 1,229,786,218.31 元
星悦公司				本期拆入 430,000,000.00 元，归还 230,000,000.00 元
信达奥体公司				本期拆入 199,556,541.66 元，归还 80,000,000.00 元，按 4.35% 计算利息，本期利息 443,458.34 元
金昇公司	124,500,000.00			
滨汇公司	20,000,000.00			
新锦公司				本期拆入 122,931,465.63 元，归还 21,314,791.17 元
温州浙同公司				本期拆入 183,942,475.50 元，归还 27,983,398.50 元
保泓公司				本期拆入 235,240,960.00 元，归还 85,153,663.38 元
杭州锦翎公司				本期拆入 706,957,905.00 元，归还 10,282,913.76 元
滨哲公司				本期拆入 52,217,550.00 元，归还 52,217,550.00 元
杭州滨安公司				本期拆入 56,259,800.00 元，归还 56,259,800.00 元
拆出				
上海滨安公司				期初余额 622,441,613.33 元，本期拆出 307,519,722.23 元，收回 336,066,294.56 元。余额 593,895,041.00 元，公司自 2019 年 6 月 1 日起将上海滨安公司纳入合并范围，593,895,041.00 元系纳入合并范围前公司对其的拆借款。
超创公司				期初余额 13,200,000.00 元，公司自 2019 年 2 月 1 日起将超创公司纳入合并范围，其中 13,200,000.00 元系纳入合并范围前公司对其的拆借款。
金昇公司				期初余额 1,038,073,261.23 元，本期收回 1,038,073,261.23 元

星悦公司			期初余额 320,005,000.00 元，本期收回 320,005,000.00 元
信达奥体公司			期初余额 90,000,000.00 元，本期拆出 174,384,444.44 元，收回 270,000,000.00 元，按 8.00% 计息，本期利息 5,615,555.56 元
中崇滨江公司			期初余额 54,605,534.63 元，本期拆出 38,632,643.89 元，收回 1,273,908.95 元
温岭锦辉公司			期初余额 633,435,575.77 元，本期拆出 192,080,000.00 元，收回 367,990,000.00 元，利息 27,019,961.72 元
新锦公司			期初余额 723,068,534.37 元，本期收回 744,383,325.53 元，利息 21,314,791.16 元
绿色小镇公司			期初余额 90,709,750.00 元，本期拆出 6,000,000.00 元，收回 65,285,250.00 元，利息 7,013,455.56 元
德清京盛公司			期初余额 312,835,789.17 元，本期拆出 12,540,000.00 元，收回 150,589,782.16 元，利息 19,330,532.89 元
乐清梁荣公司			期初余额 142,192,400.00 元，本期拆出 18,000,000.00 元，收回 160,192,400.00 元
维堡置业公司			期初余额 20,050,000.00 元，本期收回 15,464,674.13 元
宁波京海公司			期初余额 1,906,619,421.66 元，本期拆出 138,163,155.36 元，收回 910,403,294.07 元，利息 115,999,128.71 元
温州浙同公司			期初余额 789,539,524.50 元，本期收回 817,522,923.00 元，利息 27,983,398.50 元
保泓公司			期初余额 1,472,199,840.00 元，本期拆出 3,796,101,200.00 元，收回 5,353,454,703.38 元，利息 85,153,663.38 元
棕榈时光公司			期初余额 39,212,432.40 元，本期拆出 18,787,567.60 元，收回 29,000,000.00 元
东睦公司			期初余额 60,000.00 元
西江置业公司			期初余额 117,906,200.06 元，本期收回 8,923,135.67 元，利息 6,484,137.50 元
舟山恺融公司			期初余额 328,927,751.00 元，本期拆出 124,516,299.00 元，收回 136,916,299.00 元
杭州锦翎公司			期初余额 381,378,183.00 元，本期拆出 631,724,537.25 元，收回 673,492,893.26 元，利息 10,340,173.01 元
滨江物业公司			期初余额 289,966.00 元，本期拆出 206,024.99 元，收回 289,966.00 元
滨蓝公司			本期拆出 2,026,157,691.50 元，收回 1,764,200,000.00 元，利息 8,152,619.98 元
滨哲公司			本期拆出 1,237,998,450.00 元，收回 1,005,756,001.00 元
滨沁公司			本期拆出 61,000,000.00 元，收回 61,000,000.00 元
滨鸿公司			本期拆出 662,084,000.00 元，收回 384,900,000.00 元，利息 13,581,313.36 元
滨博公司			本期拆出 1,338,842,008.00 元，收回 808,402,600.00 元，利息 2,769,651.00 元
义乌滨盛公司			期初余额 339,000,200.00 元，本期拆出 3,025,439,120.50 元，收回 2,353,270,000.00 元，利息 25,665,629.09 元

京江公司			本期拆出 1,528,355,000.00 元, 收回 822,496,671.22 元,利息 50,247,843.10 元
横桥公司			本期拆出 102,954,613.05 元, 收回 22,692,434.00 元,利息 3,513,848.47 元
沈家弄公司			本期拆出 115,074,714.05 元, 收回 25,298,170.00 元,利息 3,937,398.06 元
杭州滨安公司			本期拆出 614,079,330.00 元, 收回 115,500,000.00 元
天悦公司			本期拆出 728,200,000.00 元, 收回 15,000,000.00 元
茂园公司			本期拆出 1,137,150,000.00 元, 收回 466,650,000.00 元
滨创网罗公司	11,125.60		
春天房产公司	1,500,000.00		

(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

本期公司之非全资子公司滨绿公司向关联人戚加奇、赖梦超交付商品房一套, 交易价格为人民币 26,904,454.00 元; 向关联人朱书莹交付商品房一套, 交易价格为人民币 28,115,587.00 元; 向关联人莫辰宇交付商品房一套, 交易价格为人民币 27,798,386.00 元。

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	13,044,212.81			
应收账款	保泓公司	31,758,085.34	1,587,904.27	20,295,548.49	1,014,777.42
应收账款	杭州滨安公司	9,936,620.24	496,831.01		
应收账款	滨保房产公司			5,468,892.91	273,444.65
应收账款	滨沁公司	12,804,806.97	640,240.35		
应收账款	春天房产公司	3,719,337.26	185,966.86		
应收账款	金昇公司			16,652,946.08	832,647.30
应收账款	京江公司	15,415,071.33	770,753.57		
应收账款	普特房产公司	24,222,510.94	2,422,251.09	24,222,510.94	1,965,319.35
应收账款	天悦公司	3,661,657.22	183,082.86		
应收账款	同达公司	24,638,283.11	2,463,828.31	29,675,854.06	1,483,792.70
应收账款	万家之星公司	1,028,995.64	51,449.78		
应收账款	横桥公司	845,566.34	42,278.32		
应收账款	沈家弄公司	847,963.69	42,398.18		
应收账款	新锦公司			2,000,000.00	100,000.00
应收账款	杭州信达公司	6,865,378.53	2,296,239.28	29,678,274.73	1,483,913.74

应收账款	星悦公司	21,534,915.81	1,161,887.78	25,417,220.38	1,270,861.02
应收账款	滨蓝公司	8,810,883.06	440,544.15		
应收账款	滨鸿公司	3,989,484.65	199,474.23		
应收账款	温岭锦辉公司	16,366,717.48	1,114,672.79	5,926,738.27	296,336.91
应收账款	温州嘉年华公司	5,037,432.62	251,871.63		
应收账款	义乌滨盛公司	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	1,986,600.00	99,330.00
应收账款	上海滨安公司			88,998,435.78	4,449,921.79
应收账款	义乌滨信公司			13,200,000.00	1,107,058.21
其他应收款	成都时盛公司			139,358,000.00	1,393,580.00
其他应收款	德清京盛公司	194,116,539.90	26,337,655.19	312,835,789.17	5,686,251.60
其他应收款	保泓公司			1,472,199,840.00	18,168,412.30
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	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	金昇公司			1,038,073,261.23	10,380,732.61
其他应收款	杭州锦翎公司	349,950,000.00	3,499,500.00	242,020,183.00	2,420,201.83
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	713,200,000.00	7,822,878.72		
其他应收款	横桥公司	83,776,027.52	837,760.28		
其他应收款	沈家弄公司	93,713,942.11	937,139.42		
其他应收款	西江置业公司	115,467,201.89	5,381,833.90	117,906,200.06	1,179,062.00
其他应收款	新锦公司			723,068,534.37	7,230,685.34
其他应收款	信达奥体公司			90,000,000.00	900,000.00
其他应收款	星悦公司			320,005,000.00	3,200,050.00
其他应收款	绿色小镇公司	38,437,955.56	384,379.56	90,709,750.00	1,411,460.14
其他应收款	滨蓝公司	270,110,311.48	2,701,103.12		
其他应收款	乐清梁荣公司			142,192,400.00	1,421,924.00
其他应收款	维堡置业公司	4,585,325.87	45,853.26	20,050,000.00	200,500.00
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	1,250,378,411.66	150,718,046.13	1,906,619,421.66	40,047,139.23
其他应收款	茂圆公司	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	54,605,534.63	546,055.35
其他应收款	棕榈时光公司	29,000,000.00	290,000.00	39,212,432.40	896,486.96
其他应收款	滨鸿公司	290,765,313.36	16,962,222.28		
其他应收款	温岭锦辉公司	484,545,537.49	51,237,833.59	633,435,575.77	16,556,095.81
其他应收款	温州浙同公司			789,539,524.50	7,895,395.25
其他应收款	义乌滨盛公司	1,036,834,949.59	10,368,349.50		
其他应收款	舟山恺融公司	316,527,751.00	3,165,277.51	328,927,751.00	3,289,277.51
其他应收款	上海滨安公司			622,441,613.33	287,354,323.28
其他应收款	超创公司			13,200,000.00	132,000.00
其他应收款	春天房产公司	1,500,000.00	15,000.00		

其他应收款	滨江物业公司	206,024.99	10,301.25	289,966.00	14,498.30
-------	--------	------------	-----------	------------	-----------

(2) 应付项目

单位：元

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
预收款项	滨保房产公司	16,623,470.87	
预收款项	滨普公司	1,316,036.82	41,316,036.82
预收款项	金昇公司	16,507,418.35	
预收款项	万家之星公司		1,285,477.07
预收款项	新锦公司	1,000,000.01	
预收款项	乐清梁荣公司	358,300.00	
预收款项	京滨公司		2,959,481.91
其他应付款	滨江控股公司	200,000,000.00	600,000,000.00
其他应付款	星悦公司	200,000,000.00	
其他应付款	万家之星公司	143,746,510.00	252,246,510.00
其他应付款	滨保房产公司	330,000,000.00	363,000,000.00
其他应付款	杭州信达公司	212,466,027.39	203,766,027.39
其他应付款	信达奥体公司	120,000,000.00	
其他应付款	金昇公司	124,500,000.00	
其他应付款	同达公司	38,450,000.00	54,375,000.00
其他应付款	滨汇公司	20,000,000.00	
其他应付款	新锦公司	101,616,674.46	
其他应付款	温州浙同公司	155,959,077.00	
其他应付款	保泓公司	150,087,296.62	
其他应付款	杭州锦翎公司	696,674,991.24	

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2019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1,845,391.81万元。

2. 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。

3. 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），目前未收到相关款项。由于裁决仍在执行过程中，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。

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，滨江集团公司已于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。基于代建合作存在纠纷，公司账面暂未确认该项目的代建管理费。公司于2020年3月30日向上海高院提起上诉，尚未受理。

4. 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

无

2、利润分配情况

单位：元

拟分配的利润或股利	410,710,593.48
经审议批准宣告发放的利润或股利	410,710,593.48

3、销售退回

4、其他资产负债表日后事项说明

(一) 2020年1月7日，公司发行了2020年度第一期短期融资券，发行总额为9亿元，发行利率为4.00%，期限为366天。

(二) 2020年2月18日-19日，公司发行了2020年度第一期中期票据，发行总额为12亿元，发行利率为4.00%，期限为3年。

(三) 2020年2月24日，公司发行了2020年度第二期短期融资券，发行总额为9亿元，发行利率为3.24%，期限为366天。

(四) 2020年3月10日，公司发行了2020年度第三期短期融资券，发行总额为3亿元，发行利率为3.00%，期限为365天。

(五) 2020年3月10日，公司发行了2020年度第二期中期票据，发行总额为5亿元，发行利率为3.85%，期限为3年。

十六、其他重要事项

1、前期会计差错更正

无

1、债务重组

无

2、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	房地产销售收入	房产租赁收入	酒店业	其他	分部间抵销	合计
主营业务收入	24,223,922,031.11	119,549,030.43	186,097,446.25	209,502,318.68	215,432,458.11		24,954,503,284.58
主营业务成本	15,659,186,615.95	96,437,493.18	166,657,470.75	95,125,293.93	178,247,909.15		16,195,654,782.96
资产总额	129,939,087,405.24			1,072,259,080.02	3,063,848,888.62	-4,449,842,884.91	129,625,352,488.97

负债总额	105,911,183,146.38	1,714,622,772.43	1,435,109,790.40	-1,847,707,963.31	107,213,207,745.90
------	--------------------	------------------	------------------	-------------------	--------------------

7、其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

截至2019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%，滨江控股公司累计已质押其持有的公司股份49,565万股，占公司股份总数的15.93%。

8、其他

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	365,969,893.02	100.00%	26,934,392.49	7.36%	339,035,500.53	491,812,587.80	100.00%	39,349,132.40	8.00%	452,463,455.40
其中：										
合计	365,969,893.02	100.00%	26,934,392.49	7.36%	339,035,500.53	491,812,587.80	100.00%	39,349,132.40	8.00%	452,463,455.40

按单项计提坏账准备：期末无单项计提预期信用损失的应收账款

单位：元

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
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：采用账龄损失率对照表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	128,396,547.58	6,419,827.38	5.00%
1-2年	35,367,267.91	3,536,726.79	10.00%
5年以上	15,106,846.00	15,106,846.00	100.00%
合计	178,870,661.49	25,063,400.17	--

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	187,099,231.53	1,870,992.32	1.00%
合计	187,099,231.53	1,870,992.32	--

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）	231,603,846.21
1 至 2 年	119,259,200.81
3 年以上	15,106,846.00
5 年以上	15,106,846.00
合计	365,969,893.02

(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	39,349,132.40	-12,414,739.91				26,934,392.49
合计	39,349,132.40	-12,414,739.91				26,934,392.49

(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
上海滨安公司	83,891,932.90	22.92%	838,919.33
乐清滨江公司	33,010,539.85	9.02%	330,105.40
杭州天名房地产有限公司	32,137,412.05	8.78%	1,606,870.60
星悦公司	21,534,915.81	5.88%	1,161,887.78
滨融公司	16,568,118.21	4.54%	165,681.18
合计	187,142,918.82	51.14%	

(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	337,861,456.73	328,861,456.73
其他应收款	30,261,934,459.32	27,750,919,555.23
合计	30,599,795,916.05	28,079,781,011.96

(1) 应收利息

无

(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	328,861,456.73
滨普公司	9,000,000.00	
合计	337,861,456.73	328,861,456.73

2) 重要的账龄超过 1 年的应收股利

单位：元

无

3) 坏账准备计提情况

□ 适用 √ 不适用

其他说明：截止报告期末，本公司认为无需对应收股利计提预期信用减值准备。

(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	31,393,892,409.02	28,846,300,395.65
押金保证金	103,735,844.60	66,496,779.20
物业维修金、保修金	56,312,816.35	27,620,092.05
合作意向金	209,450,000.00	200,000,000.00
应收暂付款	50,330.00	50,330.00
其他	4,995,378.08	12,334,712.09
合计	31,768,436,778.05	29,152,802,308.99

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)	
2019 年 1 月 1 日余额	678,079,995.16		723,802,758.60	1,401,882,753.76
2019 年 1 月 1 日余额在本期	—	—	—	—
本期计提	102,189,364.70		2,430,200.27	104,619,564.97
2019 年 12 月 31 日余额	780,269,359.86		726,232,958.87	1,506,502,318.73

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)	25,504,156,581.22
1 至 2 年	3,337,678,483.80
2 至 3 年	1,065,281,790.00
3 年以上	1,861,319,923.03
3 至 4 年	1,774,295,072.00
4 至 5 年	3,500,000.00
5 年以上	83,524,851.03

合计	31,768,436,778.05
----	-------------------

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	
单项金额重大并单项计提坏账准备	723,792,867.07					723,792,867.07
按信用风险特征组合计提坏账准备	678,089,886.69	104,619,564.97				782,709,451.66
合计	1,401,882,753.76	104,619,564.97				1,506,502,318.73

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
滨融公司	拆借款	2,125,620,000.00	1 年以内	6.69%	21,256,200.00
滨乾公司	拆借款	1,925,953,984.00	1 年以内	6.06%	19,259,539.84
滨御公司	拆借款	1,716,351,848.40	1 年以内	5.40%	17,163,518.48
宁波京海公司	拆借款	1,250,378,411.66	账龄 1 年以内 254,162,284.07 元；1-2 年 996,216,127.59 元	3.94%	12,503,784.12
安远控股公司	拆借款	1,160,000,000.00	账龄 2-3 年 300,000,000.00 元；3-4 年 860,000,000.00 元	3.65%	723,792,867.07
合计	--	8,178,304,244.06	--	25.74%	793,975,909.51

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：

(1) 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
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	

(2) 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(%)
合并范围内关联往来组合	24,516,513,857.82	245,165,138.58	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	5,459,635,144.72	451,959,682.86	[注]

外部财务资助款组合	257,743,406.48	47,030,176.65	18.25
合作意向金组合	209,450,000.00	10,472,500.00	5.00
物业维修金、保修金组合	56,312,816.35	15,204,460.41	27.00
押金保证金组合	103,735,844.60	10,419,859.76	10.04
应收暂付款组合	50,330.00	5,033.00	10.00
其他零星款项组合	4,995,378.08	2,452,600.40	49.10
小计	30,608,436,778.05	782,709,451.66	2.56

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，本期对联营、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54,596,351.45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397,363,331.41元。

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	6,020,828,633.11		6,020,828,633.11	5,591,164,804.75		5,591,164,804.75
对联营、合营企业投资	2,207,556,625.79		2,207,556,625.79	1,127,348,224.02		1,127,348,224.02
合计	8,228,385,258.90		8,228,385,258.90	6,718,513,028.77		6,718,513,028.77

(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	
曙光公司	10,000,000.00		10,000,000.00				
滨江酒店公司	310,000,000.00					310,000,000.00	
滨江三花公司	41,416,186.03	11,488,613.97				52,904,800.00	
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	

金华蓝庭公司	10,000,000.00		10,000,000.00				
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	209,920,757.57	44,497,114.39				254,417,871.96	
温岭盈石公司	5,000,000.00					5,000,000.00	
滨昊公司	5,100,000.00					5,100,000.00	
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					200,000,000.00	
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	
滨江城东公司	10,000,000.00		10,000,000.00				
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					-30,788.48	
春盛公司	3,100,000.00					3,100,000.00	
台州兴滨公司	1,000,000.00		1,000,000.00				
深圳爱义公司	388,800,000.00	137,700,000.00				526,500,000.00	
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	25,000,000.00	23,578,100.00				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	

锦绣公司	51,000,000.00		51,000,000.00								
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	
滨江壹品项目	281,104,536.33									281,104,536.33	
上饶棕榈公司		37,700,000.00								37,700,000.00	
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	
合计	5,591,164,804.75	521,663,828.36	92,000,000.00							6,020,828,633.11	

(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	191,025,493.23			-2,974,875.98						188,050,617.25	
普华股权公司	1,064,275.47			-43,864.24						1,020,411.23	
京滨公司											
宁波坤安公司				24,308,650.57						24,308,650.57	
中崇滨江公司	19,947,625.90									19,947,625.90	
东睦公司	49,180,702.41			-9,448,355.41						39,732,347.00	
上海滨安公司											
万家之星公司	99,386,216.73			1,723,315.26						101,109,531.99	
滨保房产公司				249,205,805.98						249,205,805.98	

超创公司											
同达公司											
星悦公司	9,945,708.40			-9,945,708.40							
春天房产公司	112,500,000.00			-748,112.72						111,751,887.28	
西江置业公司	6,361,795.60			-6,361,795.60							
大文公司	564,415,167.63			11,103,819.57						575,518,987.20	
博昌投资公司	4,666,032.35			-4,666,032.35							
滨汇公司	20,214,320.06			388,394.92						20,602,714.98	
保泓公司		461,540,000.00		-96,953,235.09						364,586,764.91	
德清京盛公司											
绿色小镇公司	4,500,835.66			-2,938,401.32						1,562,434.34	
宁波京海公司											
温岭锦辉公司											
成都同新公司	44,140,050.58			-30,386,563.86						13,753,486.72	
上饶时光公司		29,000,000.00	29,000,000.00								
悦茂公司				2,046.58						2,046.58	
横桥公司		12,000,000.00		-3,999,981.98						8,000,018.02	
沈家弄公司		12,000,000.00		-3,576,569.88						8,423,430.12	
滨哲公司		330,000,000.00		-8,403,867.53						321,596,132.47	
滨祺公司		103,500,000.00		-19,646,075.41						83,853,924.59	
滨泽公司		124,950,000.00		-50,420,191.34						74,529,808.66	
小计	1,127,348,224.02	1,072,990,000.00	29,000,000.00	36,218,401.77						2,207,556,625.79	
合计	1,127,348,224.02	1,072,990,000.00	29,000,000.00	36,218,401.77						2,207,556,625.79	

(3) 其他说明

以下为公司联营企业但是本期母公司相应长期股权投资账面尚没有发生：杭州睿泮滨杭投资管理合伙企业（有限合伙）、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、成都时盛公司、维堡置业公司、杭天公司、茂园公司、滨轸公司、滨颂公司。

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	387,882,851.60		851,847,231.93	-1,402,947.96
其他业务	50,768,942.72	11,174,474.06	52,581,673.61	11,164,586.14
合计	438,651,794.32	11,174,474.06	904,428,905.54	9,761,638.18

是否已执行新收入准则

是 否

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	726,986,424.00	1,216,119,603.04
权益法核算的长期股权投资收益	106,241,895.13	-336,852,707.20
处置长期股权投资产生的投资收益	30,430,000.00	
可供出售金融资产在持有期间的投资收益		-66,037,865.49
金融工具持有期间的投资收益	9,000,000.00	
理财产品利息收入		2,937,546.12
信托基金及委托贷款收益		-11,958,936.34
投资性利息收入	515,243,934.17	
合计	1,387,902,253.30	804,207,640.13

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	-5,695,183.83	
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	2,930,530.34	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	70,509,222.11	
委托他人投资或管理资产的损益	-11,822,727.33	
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	24,702,066.81	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-15,321,686.38	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	3,259.68	
减：所得税影响额	18,270,200.09	

少数股东权益影响额	18,539,861.34	
合计	28,495,419.97	--

对公司根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》定义界定的非经常性损益项目，以及把《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因。

适用 不适用

2、净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率	每股收益	
		基本每股收益（元/股）	稀释每股收益（元/股）
归属于公司普通股股东的净利润	10.22%	0.52	0.52
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	10.04%	0.52	0.52

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

不适用

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。