



杭州滨江房产集团股份有限公司

2020 年半年度报告

2020 年 08 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、高级管理人员保证半年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

公司负责人戚金兴、主管会计工作负责人沈伟东及会计机构负责人(会计主管人员)张羽声明：保证本半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。

本报告涉及未来计划等前瞻性的相关陈述，属于公司计划性事务，不构成对投资者的实质承诺，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

公司在本报告第四节“经营情况讨论与分析”之“十、公司面临的风险和应对措施”，描述了公司经营中可能存在的风险及应对措施，敬请投资者关注相关内容。

公司计划不派发现金红利，不送红股，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.....	37
第六节 股份变动及股东情况.....	49
第七节 优先股相关情况.....	52
第八节 可转换公司债券相关情况.....	53
第九节 董事、监事、高级管理人员情况.....	54
第十节 公司债相关情况.....	55
第十一节 财务报告.....	59
第十二节 备查文件目录.....	208

释义

释义项	指	释义内容
公司、本公司、滨江集团	指	杭州滨江房产集团股份有限公司
报告期	指	2020 年 1 月 1 日至 2020 年 6 月 30 日的会计期间
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、公司简介

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（如有）	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		

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、其他情况

1、公司联系方式

公司注册地址，公司办公地址及其邮政编码，公司网址、电子信箱在报告期是否变化

适用 不适用

公司注册地址，公司办公地址及其邮政编码，公司网址、电子信箱报告期无变化，具体可参见 2019 年年报。

2、信息披露及备置地点

信息披露及备置地点在报告期是否变化

适用 不适用

公司选定的信息披露报纸的名称，登载半年度报告的中国证监会指定网站的网址，公司半年度报告备置地报告期无变化，具体可参见 2019 年年报。

四、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

	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
营业收入（元）	10,307,344,543.76	5,265,713,494.51	95.74%
归属于上市公司股东的净利润（元）	865,233,433.45	616,350,663.21	40.38%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	725,736,721.71	612,957,598.28	18.40%
经营活动产生的现金流量净额（元）	1,584,238,082.59	4,761,635,954.80	-66.73%
基本每股收益（元/股）	0.28	0.20	40.00%
稀释每股收益（元/股）	0.28	0.20	40.00%
加权平均净资产收益率	5.09%	3.96%	1.13%
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减
总资产（元）	151,816,947,483.36	129,625,352,488.97	17.12%
归属于上市公司股东的净资产（元）	17,031,449,387.44	16,567,369,192.66	2.80%

五、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。

六、非经常性损益项目及金额

适用 不适用

单位：元

项目	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）	-16,005.33	
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）	925,734.28	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	8,408,484.64	

委托他人投资或管理资产的损益	286,686.57	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外,持有交易性金融资产、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	200,672,599.13	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-32,153,691.93	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	158,864.81	
减: 所得税影响额	44,574,669.39	
少数股东权益影响额(税后)	-5,788,708.96	
合计	139,496,711.74	--

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

适用 不适用

公司报告期不存在将根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》定义、列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目的情形。

第三节 公司业务概要

一、报告期内公司从事的主要业务

自1996年公司成立以来，公司一直从事房地产开发及其延伸业务的经营，致力于成为一家具有自身独特优势的专业的房地产开发企业。商品住宅的开发和建设是目前最主要的经营业务。2020年1-6月，公司围绕年初制定的战略目标，实现销售额547亿元，同比增长5.86%，报告期内，大江名筑、平湖万家花城兴和苑、义乌滨江壹品等项目交付结转，公司实现营业收入103.07亿元，营业利润22.09亿元，实现归属于母公司的净利润8.65亿元，分别较上年同期增长95.7%、92.4%及40.4%。

报告期内，公司荣获由国务院发展研究中心企业研究所、清华大学房地产研究所和中国指数研究院三家研究机构共同发布的2020中国房地产综合实力百强企业第24位，较上年提升1位，同时荣获2020中国房地产百强企业“盈利性TOP10”和“融资能力TOP10”。

二、主要资产重大变化情况

1、主要资产重大变化情况

主要资产	重大变化说明
货币资金	货币资金较期初增加 36.64%，主要系销售及筹资取得的货币资金增加所致。
长期股权投资	长期股权投资较期初增加 59.44%，主要系本期对联营企业投资增加所致。
其他流动资产	其他流动资产较期初增加 118.63%，主要系本期预付土地出让金增加。
长期待摊费用	长期待摊费用较期初增加 76.20%，主要系本期支付土地租赁费增加。
投资性房地产	投资性房地产较期初增加 65.48%，主要系本期部分存货拟对外出租转入投资性房地产。

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	253,404.81 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	14.88%	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年公司专业技术人才年度晋升比例在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）廉洁自律、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！

公司凭借卓越的表现，荣获“2020中国房地产品牌价值TOP100”榜单第25名，再一次展现了公司强有力的品牌号召力以及综合实力。

（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%，进入5月以来销售形势更是持续向好，5月份开盘的“杭语蓝庭”项目中中签率仅为3.84%；同是5月首开并于6月份二开的“拥涛府”，两次开盘中签率分别仅为7.65%和5.50%；于6月份首开的“御潮府”中签率再创新低仅5.62%，位于奥体板块的“君品”和“壹号院”项目，中签率分别也仅为5.11%和6.50%，不管是普通住宅还是高端住宅，极低的中签率都体现了客户对滨江产品和品牌的高度认可。另据透明房地产研究院统计，在2020年上半年杭州楼市414次的推盘中，有45.7%的楼盘不用摇号，而同期公司在杭项目的平均中签率仅7.87%，外地项目如湖州十里春晓项目，截至2020年6月30日以11.09亿签约金额摘冠湖州中心城市新建商品住宅成交金额TOP1，领跑第二名3.3亿多，项目签约均价比签约金额第二名楼盘高约2300元/m²。于今年5月首开的滨江·湖畔春晓项目，首开当日去化8成，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2020年6月末公司融资结构如下：

融资方式	金额（亿元）	利率（%）	占比
银行贷款	270.68	基准利率下浮5%-上浮10%	70.58%
票据	56	3.85-6.5	14.60%
债券	56.84	3.0-5.8	14.82%
合计	383.52	综合成本5.4%	100.00%

截止2020年6月末，公司融资余额383.52亿元，其中银行贷款占比达71%，直接融资占比29%。债务期限构成上，短期债务为91.97亿元，占比仅为24%，远低于期末货币资金（164.2亿元），货币资金对短期债务覆盖率为178.54%，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2020年6月末，公司共获银行授信总额679.24亿元，累计已使用262.4亿元，剩余可用额度416.84亿元，占总额度的61.4%；直接融资可用额度上，截止目前已获批准尚未发行的公司债额度21亿，注册中的短融额度34亿，中期票据额度28.5亿、已经股东大会批准的超短融30亿和债权融资计划45亿，在注册完成后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6月末公司平均融资成本已降至5.4%，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
20滨房01	公司债	2020-08-24	2023-08-24	60,000.00	4.00

从上表可见，公司2020年至今6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，目前公司主体信用及相关债项信用等级已由 AA+上调至AAA，在房产民营企业中更是占据领先地位。

（1）区域布局合理，项目储备质量优。截止报告期末，公司土地储备可售货值约2700亿元，其中杭州内占62.4%，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23.8%，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13.8%，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2020年6月末，公司拥有投资性房产约27.72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，截止报告期末，账面价值45.59亿元。

（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、2019年和2020年上半年末公司净负债率分别为-0.11、-0.04、0.98、0.88和0.96。

（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

2020年上半年，我国房地产调控政策继续坚持“房住不炒”定位不变，各地政府围绕稳地价、稳房价、稳预期的调控目标，“因城施策”更加灵活，以促进房地产市场平稳运行。

根据国家统计局数据，2020年1—6月，全国房地产开发投资62780亿元，同比增长1.9%，其中，住宅投资46350亿元，同比增长2.6%，住宅投资占房地产开发投资的比重为73.83%；新开工方面，2020年上半年全国房屋新开工面积97536万平方米，同比下降7.6%，降幅收窄5.2个百分点。其中，住宅新开工面积71583万平方米，同比下降8.2%；商品房销售方面，2020年1—6月，全国商品房销售额66895亿元，同比下降5.4%，其中，住宅销售额下降2.8%，商品房销售面积69404万平方米，同比下降8.4%，其中，住宅销售面积下降7.6%。库存方面，截止2020年6月末，商品房待售面积51081万平方米，比5月末减少691万平方米，其中住宅待售面积减少512万平方米。根据中国房地产指数系统对100个城市的全样本调查数据，2020年上半年百城新建住宅价格累计上涨1.27%，较去年同期收窄0.18个百分点，各梯队城市中，一线城市疫情后市场快速回温，价格高位维稳，上半年价格累计上涨1.99%，二、三四线城市累计涨幅较去年同期均明显收窄。

（二）公司主要房地产项目所在城市市场情况

截止报告期末，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、苏州及江西上饶。上述城市2020年上半年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	358	1811.98	972.83	8443	18.50%	1550.91	3.02%	1295.29	31.63%	2099.18	26.47%	757.32	12.79%	27718	12.14%
宁波	321	676.18	929.37	3597	30.70%	866.96	4.25%	1486.43	62.47%	1317.87	2.94%	826.86	-3.76%	15938	6.97%
金华	387	430.67	620.77	3232	21.71%	260.23	-3.22%	515.16	130.20%	403.04	32.42%	260.82	16.72%	15453	13.45%
嘉兴	241	258.59	642.72	1796	19.87%	558.39	3.14%	772.73	22.22%	653.98	-7.71%	499.8	-0.88%	13085	-6.89%
温州	285	767.68	663.61	4691	19.25%	615.51	0.92%	894.87	53.70%	840.22	6.60%	569.8	-4.51%	14746	11.64%
湖州	502	270.38	1111.61	1332	16.84%	326.33	2.13%	541.06	-17.42%	452.15	2.46%	359.76	-1.94%	12568	4.49%
舟山	38	34.35	485.23	674	7.52%	117.41	6.12%	90.1	-12.98%	78.04	-46.21%	58.18	-44.69%	13412	-2.78%
江苏南通	490	590.62	154.40	2397	16.31%	574.21	19.19%	859.74	28.67%	968.28	10.05%	917.02	-2.39%	10559	12.74%
江西上饶	322	123.22	609.54	1243	10.02%	105.4	15.90%	256.7	54.60%	97.05	-11.67%	330.8	19.40%	8443	-5.17%
深圳	28	376.77	93.26	10953	17.36%	1486.47	17.70%	835.4	72.57%	1671.68	-7.20%	306.52	-7.47%	54538	0.30%
上海	173	1351.67	853.17	8250	3.69%	2069.57	9.01%	1720.48	28.48%	2209.90	-4.37%	647.13	-12.22%	34149	8.95%
江苏苏州	441	942.15	1570.66	3068	6.86%	1440.45	-1.32%	1105.75	-26.17%	2007.49	14.36%	1190.39	14.62%	16864	-0.23%

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

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

1. 销售增长 盈利增强

2020年上半年公司销售情况良好，实现销售547亿元，同比增长5.86%，权益销售额265.1亿元，同比增长26%，销售权益比例48.5%，较上年同期上升8个百分点。克而瑞统计数据显示公司位列2020年上半年杭州房企销售冠军。在交付方面，报告期内公司大江名筑、平湖万家花城兴和苑、义乌滨江壹品等项目顺利交付再次为公司赢得口碑。

报告期内，公司实现营业收入103.07亿元，营业利润22.09亿元，实现归属于母公司的净利润8.65亿元，分别较上年同期增长95.7%、92.4%及40.4%，毛利率36.4%，盈利能力持续保持较高水平。截止报告期末，公司总资产1,518.17亿元，归属于上市公司股东的净资产170.31亿元，分别较年初增长17.12%和2.8%，尚未结算的预收房款为689.5亿元，较年初增长24%，预收款的持续增厚，为未来业绩提供充分保障。

2. 土储增厚 版图扩张

报告期内，公司根据“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”的区域布局战略，新增土地储备项目20个，其中在苏州新增3个项目，成功开拓苏州市场，此外，公司也积极参与粤港澳大湾区的土地竞买。报告期内，公司累计新增土地面积122.48万平方米，新增土储计容建筑面积313.94万平方米，土地款总额523.93亿元，权益土地款280.4亿元，平均楼面价为1.67万元/平方米，新增土储货值权益比例49.6%，比上年同期提高9.2个百分点。优质的土地储备为公司未来可持续发展提供良好保障。

3. 财务稳健 评级提升

截止报告期末，公司有息负债规模383.52亿元，其中银行贷款占比71%，直接融资占比29%，净负债率为0.96。债务期限构成上，短期债务为91.97亿元，占比仅为24%，远低于期末货币资金（164.2亿元），货币资金对短期债务覆盖率为178.54%，短期偿债压力小。公司融资成本也持续下降，截至报告期末公司平均融资成本为5.4%，较上年末下降0.2个百分点。

此外，公司已批未使用的可融资额度大，截止2020年6月末，公司共获银行授信总额679.24亿元，累计已使用262.4亿元，剩余可用额度416.84亿元，占总额度的61.4%；直接融资可用额度上，截止目前已获批尚未发行的公司债额度21亿，注册中的短融额度34亿，中期票据额度28.5亿、已经股东大会批准的超短融30亿和债权融资计划45亿，在注册完成后可根据资金需求和市场情况择机发行。

公司稳健、安全的经营风格一直为金融界高度认可，得益于公司良好的经营业绩和稳健的经营风格，报告期内，联合信用评级有限公司将公司主体信用评级由AA+提升至AAA，在房产民营企业中更是占据领先地位。

4. 其他业务稳步推进

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27.72万平方米，报告期内实现租金收入1.05亿元。公司投资性房地产采用成本法计量，期末账面价值45.59亿元。

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49.2万平方米，公寓产品系列包括暖屋、暖客和暖驿，目前已建立豪华、经典、舒适三个标准装修产品体系。

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)
春语蓝庭	杭州	商住	48,914	117,394	竞拍	20.00%	177,523	35,505

千岛湖城市之星	杭州	住宅	38,326	57,489	并购	30.00%	43,840	13,152
	杭州	住宅	41,152	61,728	并购	30.00%	45,879	13,764
滨旭府	杭州	住宅	63,356	164,725	并购	49.00%	213,725	104,725
印江澜	苏州	住宅	25,689	51,378	并购	50.00%	72,936	36,468
千岛湖滨翠海岸	杭州	住宅	56,401	112,803	竞拍	60.00%	41,822	25,093
千岛湖翡翠海岸	杭州	住宅	29,748	41,646	竞拍	60.00%	15,695	9,417
翠语华庭	杭州	住宅	26,859	64,461	竞拍	100.00%	166,922	166,922
杭政储出 [2020]17 号	杭州	住宅、商业	44,136	132,408	竞拍	40.00%	564,153	225,661
沁语晓庭	杭州	住宅	26,234	76,079	竞拍	100.00%	171,316	171,316
朝闻花城	杭州	住宅	115,579	293,789	竞拍	33.00%	497,034	164,021
湖西映月	苏州	住宅	40,421	80,843	并购	33.00%	142,835	47,136
锦麟壹品	苏州	住宅	50,496	126,239	竞拍	50.00%	234,736	117,368
秦望府	杭州	住宅、商业	217,071	763,261	并购	30.00%	670,000	201,000
杭政储出 (2020)35 号	杭州	住宅、商业	43,654	212,871	竞拍	51.00%	618,564	315,468
博语华庭	杭州	住宅	47,674	100,598	竞拍	100.00%	210,358	210,358
平湖君品	嘉兴	住宅、商业	16,201	35,641	竞拍	50.00%	23,906	11,953
	嘉兴	住宅	70,000	154,000	竞拍	50.00%	110,172	55,086
滨涛府	宁波	住宅	28,710	73,928	竞拍	100.00%	157,905	157,905
星翠澜庭	杭州	住宅	20,836	54,173	竞拍	100.00%	168,516	168,516
观品	杭州	住宅	34,723	104,169	竞拍	100.00%	340,506	340,506
滨辰府	宁波	住宅、商业	90,270	138,879	竞拍	40.50%	251,371	101,805
杭政储出 [2020]41 号	杭州	住宅、商业	48,365	120,913	并购	37.00%	299,550	110,834

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	324.16	700.86	124.94
浙江省内 (除杭州)	214.89	454.69	55.72
省外	40.00	106.46	63.04
总计	579.05	1,262.01	243.70

注：累计土地储备项目指截止2020年6月末在建和拟建的项目，不含竣工和交付项目，剩余可开发建筑面积指截止2020年6月末尚未领取施工许可证项目的计容建面。

主要并表项目开发情况

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	开工时间	开发进度	完工进度	土地面积 (m 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	天目山小镇	杭州	商业	100.00%	2017年09月28日	在建	50.00%	223,000	133,821		-	156,700	36,661
杭州	御潮府	杭州	住宅	50.00%	2020年01月07日	在建	25.00%	42,517	114,796		-	705,915	548,945
杭州	御品	杭州	住宅	50.00%	2019年02月02日	在建	65.00%	32,342	87,323		-	402,887	319,546
杭州	滨耀城	杭州	住宅、商业	50.00%	2019年10月16日	在建	20.00%	62,711	175,591		-	300,000	146,967
杭州	未来海岸	杭州	住宅	51.00%	2018年03月16日	竣工	100.00%	88,400	194,486	285,628	285,628	350,946	298,773
杭州	阅杭	杭州	住宅、商业	26.00%	2019年10月16日	在建	30.00%	44,603	93,666		-	145,626	85,386
杭州	杭政储出[2020]17号	杭州	住宅、商业	40.00%	2020年07月10日	拟建	0.00%	44,136	132,408			860,000	282,077
杭州	江南名府	杭州	住宅	100.00%	2018年01月25日	竣工	100.00%	31,600	79,000	121,439	121,439	213,167	186,194
杭州	拥潮府	杭州	住宅	66.00%	2018年11月22日	在建	70.00%	45,064	112,652		-	375,912	346,677
杭州	悦潮府	杭州	住宅	70.00%	2020年01月03日	在建	10.00%	35,231	77,508		-	235,050	169,564
杭州	卧城印象	杭州	住宅、商业	50.00%	2018年03月20日	竣工	100.00%	27,018	64,843	100,441	100,441	158,630	143,937
杭州	定安府	杭州	商业	70.00%	2018年09	在建	65.00%	9,976.68	12,565		-	90,823	53,631

					月 27 日								
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		-	177,082	115,860
杭州	沁语晓庭	杭州	住宅	100.00%	2019 年 10 月 16 日	拟建	0.00%	26,234	76,079			229,255	85,672
杭州	湘湖壹号	杭州	住宅、商业	50.00%	2010 年 11 月 18 日	在建	88.00%	241,340	242,967		255,936	617,380	543,892
杭州	御虹府	杭州	住宅	100.00%	2019 年 11 月 05 日	在建	45.00%	49,746	138,484		-	577,048	474,710
杭州	嘉品美寓	杭州	住宅	100.00%	2020 年 03 月 18 日	在建	13.00%	41,113	127,450		-	532,181	426,788
杭州	上品	杭州	住宅	50.50%	2018 年 05 月 31 日	在建	75.00%	47,296	134,794		-	871,142	714,481
杭州	御滨府	杭州	住宅	26.50%	2020 年 04 月 09 日	在建	20.00%	44,005	101,212		-	377,304	272,050
杭州	千岛湖东方海岸	杭州	住宅	100.00%	2011 年 11 月 29 日	在建	99.00%	221,400	179,833		240,957	175,000	134,266
杭州	千岛湖城市之星	杭州	住宅	30.00%	2020 年 06 月 23 日	在建	8.00%	79,478	119,217			187,345	92,884
杭州	千岛湖滨翠海岸	杭州	住宅	60.00%		拟建	0.00%	56,401	112,803			103,863	20,911
杭州	千岛湖翡翠海岸	杭州	住宅	60.00%		拟建	0.00%	29,748	45,688			40,823	7,848
杭州	拥涛府	杭州	住宅	100.00%	2019 年 12 月 20 日	在建	25.00%	33,580	83,950		-	301,400	219,563
杭州	大江名筑	杭州	商业	31.00%	2017 年 09	竣工	100.00%	37,300	67,000		107,878	70,296	60,775

					月 28 日								
杭州	翡翠江南	杭州	住宅	100.00%	2018 年 05 月 24 日	竣工	100.00%	46,353	115,900	174,132	174,132	324,020	290,048
杭州	拥翠府	杭州	住宅	50.00%	2019 年 10 月 22 日	在建	40.00%	25,603	61,447		-	224,100	167,538
杭州	翠语华庭	杭州	住宅	100.00%	2020 年 06 月 10 日	在建	10.00%	26,859	64,461			215,067	83,470
杭州	御江南	杭州	住宅	100.00%	2018 年 05 月 21 日	竣工	100.00%	50,515	85,876	136,196	136,196	287,820	261,782
杭州	仁恒滨江园	杭州	住宅	50.00%	2019 年 05 月 27 日	在建	40.00%	31,776	85,795		-	462,884	380,091
杭州	湘湖里	杭州	住宅	50.00%	2019 年 04 月 11 日	在建	50.00%	133,203	134,528		-	628,283	462,025
浙江省内 (除杭州)	义乌滨江壹品	金华	住宅	100.00%	2018 年 04 月 08 日	竣工	100.00%	52,234	219,378	312,001	312,001	503,400	408,083
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	45.00%	40,256	72,461		-	106,908	73,988
浙江省内 (除杭州)	温州滨江·万家花城	温州	住宅	51.00%	2018 年 09 月 25 日	在建	75.00%	139,400	155,500		-	231,792	171,601
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	80.00%	80,001	280,003		-	318,312	248,798
浙江省内 (除杭州)	碧桂园·滨江壹号	温州	商住	50.00%	2019 年 08 月 28 日	在建	15.00%	26,063	93,826		-	339,421	243,538
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	75.00%	22,566	56,385		-	108,692	90,422
浙江省内	义乌锦绣之城	金华	住宅	100.00%	2018 年 05	在建	95.00%	61,400	165,700		-	383,343	359,795

(除杭州)					月 23 日								
浙江省内 (除杭州)	金华悦虹湾 1 号(北区)	金华	住宅、商业	100.00%	2020 年 04 月 20 日	在建	15.00%	31,129	49,807		-	89,003	52,685
浙江省内 (除杭州)	金华悦虹湾 2 号(南区)	金华	住宅	100.00%	2020 年 04 月 20 日	在建	15.00%	19,544	31,270		-	61,600	33,611
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	85.00%	136,206	149,827		-	341,325	223,628
浙江省内 (除杭州)	长田春晓	湖州	商业	70.00%	2019 年 10 月 22 日	拟建	0.00%	140,600	154,700		-		
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	20.00%	91,307	100,438		-	132,185	80,932
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	35.00%	81,661	179,654		-	149,727	48,079
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	30.00%	20,817	47,879		-	95,401	62,644
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	88.00%	32,946	42,140		-	28,000	379,487
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			804,588	598,591
浙江省内 (除杭州)	平湖万家花城 F2	嘉兴	住宅	35.10%	2017 年 06 月 23 日	竣工	100.00%	102,547	292,300	344,307	933,710		
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	80.00%	83,511	240,700				
浙江省内 (除杭州)	万家花城庆和 苑	嘉兴	住宅	50.00%	2019 年 12 月 30 日	在建	40.00%	32,232	64,463		-	93,894	55,537
浙江省外	曙光之星	南通	住宅、商业	35.00%	2018 年 09	在建	65.00%	79,165	197,913		-	183,014	88,839

					月 07 日								
浙江省外	上饶公园壹号	上饶	住宅	80.00%	2019 年 01 月 18 日	在建	70.00%	113,387	136,048	-		136,014	86,169
浙江省外	深圳浪口屋村	深圳	商住	65.00%		拟建	0.00%	34,500	207,400	-		300,000	181,585
浙江省外	深圳浪口厂房	深圳	商业	53.00%		拟建	0.00%	13,500	86,600	-		130,000	
浙江省外	滨江爱义南方大厦	深圳	商住	51.00%	2019 年 12 月 25 日	在建	10.00%	5,605	48,810	-		140,000	56,349

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

主要并表项目销售情况

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	计容建筑面积 (m ²)	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	御潮府	杭州	住宅	50.00%	114,796	88,091	15,653	15,653	123,033	-	-	-
杭州	御品	杭州	住宅	50.00%	87,323	77,326	77,238	539	4,360	-	-	-
杭州	未来海岸	杭州	住宅	51.00%	194,486	191,756	189,333	4,042	13,096	-	-	-
杭州	阅杭	杭州	住宅、商业	26.00%	93,666	89,105	30,172	30,172	64,521	-	-	-
杭州	湘湖壹号	杭州	住宅	50.00%	242,967	208,800	205,890			182,334	13,503	64,097
杭州	江南名府	杭州	住宅	100.00%	79,000	77,892	77,892	-	1,101	-	-	-
杭州	拥潮府	杭州	住宅	66.00%	112,652	111,278	110,141	741	5,673	-	-	-
杭州	悦潮府	杭州	住宅	70.00%	77,508	72,418	21,251	21,251	75,693	-	-	-
杭州	仁恒滨江园	杭州	住宅	50.00%	85,795	68,013	67,055	13,235	100,113	-	-	-
杭州	御虹府	杭州	住宅	100.00%	138,484	130,256	129,912	129,912	610,809	-	-	-
杭州	御江南	杭州	住宅	100.00%	85,876	75,049	71,930	-	119	-	-	-
杭州	上品	杭州	住宅	50.50%	134,800	105,477	103,775	680	6,353	-	-	-

杭州	御滨府	杭州	住宅	26.50%	101,212	91,483	28,596	28,596	148,075	-	-	-
杭州	千岛湖东方海岸	杭州	住宅	100.00%	179,833	173,382	165,759	6,809	11,129	155,382	1,581	2,846
杭州	东方名府	杭州	住宅	26.00%	47,500	46,308	45,600			45,050	2,926	7,497
杭州	拥涛府	杭州	住宅	100.00%	83,950	78,786	38,314	38,314	152,282	-	-	
杭州	大江名筑	杭州	商业	31.00%	67,000	65,280	58,215	1,766	2,713	46,402	46,402	77,141
杭州	翡翠江南	杭州	住宅	100.00%	115,900	78,138	77,529	269	1,049	-	-	-
杭州	拥翠府	杭州	住宅	50.00%	61,447	57,358	56,914	56,914	220,949	-	-	-
杭州	华家池	杭州	住宅	51.00%	189,000	187,100	186,700	-	124	186,700	1,082	8,748
浙江省内 (除杭州)	平湖万家花城 F1	嘉兴	住宅	35.10%	401,400	391,554				376,068	15,415	41,167
浙江省内 (除杭州)	平湖万家花城 F2	嘉兴	住宅	35.10%	292,300	289,990	904,412	66,691	122,315	267,834	267,834	332,301
浙江省内 (除杭州)	平湖万家花城 G	嘉兴	住宅	35.10%	240,700	237,579				-	-	-
浙江省内 (除杭州)	万家花城庆和苑	嘉兴	住宅	50.00%	64,463	63,209	5,800	5,800	9,570	-	-	-
浙江省内 (除杭州)	义乌滨江壹品	金华	住宅	100.00%	219,400	215,469	173,602	21,202	62,820	130,209	130,209	340,666
浙江省内 (除杭州)	永康悦虹湾	金华	住宅	100.00%	72,461	71,481	13,182	13,182	23,834	-	-	-
浙江省内 (除杭州)	温州滨江·万家花城	温州	住宅	51.00%	155,500	144,215	46,088	9,208	14,653	-	-	-
浙江省内 (除杭州)	乐清金色家园	温州	住宅	45.00%	280,003	275,706	201,826	41,326	64,607	-	-	-
浙江省内	碧桂园 滨江壹号	温州	商住	50.00%	93,826	89,664	12,741	12,741	58,159	-	-	-

(除杭州)												
浙江省内 (除杭州)	温岭万家之星	台州	住宅	34.00%	56,385	56,385	51,301	7,799	19,184	-	-	-
浙江省内 (除杭州)	义乌公园壹号	金华	住宅	100.00%	141,535	139,543	131,170	2,370	9,139	126,376	8,642	34,203
浙江省内 (除杭州)	义乌锦绣之城	金华	住宅	100.00%	165,700	163,641	92,906	14,866	43,035	-	-	-
浙江省内 (除杭州)	十里春晓	湖州	住宅	70.00%	149,827	142,185	121,920	52,520	110,131	-	-	-
浙江省内 (除杭州)	湖州湖畔春晓	湖州	住宅	100.00%	100,438	95,221	9,894	9,894	16,351	-	-	-
浙江省内 (除杭州)	温岭锦湖园	台州	商住	75.00%	47,879	46,793	10,777	10,777	27,225	-	-	-
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	14,570	3,755	2,624	-	-	-
浙江省外	曙光之星	南通	住宅、商业	35.00%	197,913	156,047	116,562	38,327	50,881	-	-	-
浙江省外	上饶公园壹号	上饶	住宅	80.00%	136,048	132,844	112,073	31,712	43,345	-	-	-
浙江省外	上海公园壹号	上海	住宅	30.00%	120,500	114,947	114,858	3,504	26,898	109,959	13,539	84,193

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	12152.17	87.45%
新城时代广场 A 座	杭州	写字楼	100.00%	27942.19	24055.43	86.09%
星城发展大厦写字楼	杭州	写字楼	100.00%	20605.91	20605.91	100.00%
凯旋发展大厦	杭州	写字楼	100.00%	17345.31	17345.31	100.00%
庆春发展大厦商场	杭州	商业裙房	100.00%	4028.66	3128.66	77.66%

文景苑商场	杭州	商业裙房	100.00%	6768.07	6768.07	100.00%
新城市广场	杭州	商业裙房	100.00%	15975.83	15975.83	100.00%
新城时代广场 B 座	杭州	商业裙房	100.00%	12037.62	12037.62	100.00%
新城时代广场 D 座	杭州	商业裙房	100.00%	1720.24	1720.24	100.00%
星城发展大厦商铺	杭州	社区底商	100.00%	4,934.98	4,934.98	100.00%
万家星城一期底商	杭州	社区底商	100.00%	1,992.77	1,992.77	100.00%
万家星城二期底商	杭州	社区底商	100.00%	8,790.89	8,314.42	94.58%
万家星城三期底商	杭州	社区底商	100.00%	17,042.83	17,042.83	100.00%
金色黎明一期底商	杭州	社区底商	100.00%	5,606.95	5,092.79	90.83%
曙光之城底商	杭州	社区底商	100.00%	5,445.07	5,140.15	94.40%
凯旋门商铺	杭州	社区底商	100.00%	6,107.04	6,107.04	100.00%
御景苑底商	杭州	社区底商	100.00%	259.87	259.87	100.00%
美国公寓	西雅图	公寓	85.00%	25,258.00	22,227.04	88.00%
武林壹号写字楼	杭州	写字楼	50.00%	81,486.98	4,196.18	5.15%

土地一级开发情况

适用 不适用

融资途径

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	27,067,480,000.00	基准利率下浮 5%-上浮 10%	3,196,705,000.00	6,294,445,000.00	15,660,330,000.00	1,916,000,000.00
票据	5,600,000,000.00	3.85%-6.50%	3,000,000,000.00		2,600,000,000.00	
债券	5,684,318,000.00	3.00%-5.80%	3,000,000,000.00	2,056,000,000.00	600,000,000.00	28,318,000.00
合计	38,351,798,000.00	综合成本 5.4%	9,196,705,000.00	8,350,445,000.00	18,860,330,000.00	1,944,318,000.00

发展战略和未来一年经营计划

报告期内，公司按照年初制定的经营计划，稳健开展经营，各方面工作取得扎实进展。

1、公司发展战略

2020年，公司继续实施“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，根据克尔瑞销售统计数据，公司上半年位列行业第26位；“5”指的是同时有序推进服务、租赁、酒店、养老和产业投资五大业务板块。

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：全年继续保持1000亿元以上销售规模。2020年上半年公司实现销售额547亿元。
- （3）土地储备：目标新增30幅土地，2020年上半年公司已新增20幅土地，截止报告期末，土储货值为2700亿元。
- （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年公司坚持“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%。截止报告期末，公司综合融资成本已降至5.4%。

(三) 2020年主要项目计划交付表

上半年公司按计划交付大江名筑、平湖万家花城兴和苑、义乌滨江壹品三个项目，剩余11个项目计划于下半年交付，具体如下：

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2,774,083万元。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

概述

参见“经营情况讨论与分析”中的“一、概述”相关内容。

主要财务数据同比变动情况

单位：元

	本报告期	上年同期	同比增减	变动原因
营业收入	10,307,344,543.76	5,265,713,494.51	95.74%	系本期交付楼盘收入较上年同期增加所致
营业成本	6,554,174,126.79	3,393,756,752.32	93.12%	系本期交付楼盘成本较上年同期增加所致
销售费用	359,118,186.90	265,685,920.97	35.17%	系本期预售的楼盘较上年同期增加及本期广告宣传费增加所致
管理费用	183,560,356.68	143,014,304.94	28.35%	
财务费用	466,832,468.73	436,510,859.02	6.95%	
所得税费用	605,886,592.79	234,346,528.30	158.54%	系本期利润总额较上年同期增加所致
经营活动产生的现金流量净额	1,584,238,082.59	4,761,635,954.80	-66.73%	系本期支付土地款和土地竞拍保证金较上年同期增加所致
投资活动产生的现金流量净额	-2,786,848,480.91	-476,187,325.40	-485.24%	系本期投资项目较上年同期增加所致
筹资活动产生的现金流量净额	5,611,522,409.14	637,870,269.47	779.73%	系本期新增的借款较上年同期增加所致
现金及现金等价物净增加额	4,405,575,738.93	4,923,537,714.02	-10.52%	
投资收益	183,832,299.26	358,597,965.86	-48.74%	系本期联营企业投资收益较上年同期减少较多所致
税金及附加	782,201,104.10	362,038,738.12	116.05%	系本期交付楼盘收入较上年同期增加所致
公允价值变动收益	115,087,332.03	-2,810,156.33	4,195.41%	系本期公司所持股票公允价值较同期增长较多所致
信用减值损失	-52,521,482.35	125,978,152.21	-141.69%	系本期公司其他应收款较上年同期增加所致

公司报告期利润构成或利润来源发生重大变动

适用 不适用

公司报告期利润构成或利润来源没有发生重大变动。

营业收入构成

单位：元

	本报告期		上年同期		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	10,307,344,543.76	100%	5,265,713,494.51	100%	95.74%
分行业					
房地产业	10,271,139,756.25	99.65%	5,168,342,922.50	98.15%	98.73%
酒店业	34,773,947.23	0.34%	92,335,244.36	1.75%	-62.34%
其他	1,430,840.28	0.01%	5,035,327.65	0.10%	-71.58%

分产品					
房产销售	10,041,866,099.28	97.43%	4,981,487,846.27	94.60%	101.58%
房产项目管理服务	123,928,157.23	1.20%	114,915,956.46	2.18%	7.84%
房产租赁	105,345,499.74	1.02%	71,939,119.77	1.37%	46.44%
酒店管理服务	34,773,947.23	0.34%	92,335,244.36	1.75%	-62.34%
其他	1,430,840.28	0.01%	5,035,327.65	0.10%	-71.58%
分地区					
杭州	1,932,140,790.14	18.75%	1,621,069,532.71	30.79%	19.19%
金华	3,748,683,336.55	36.37%	2,004,599,007.47	38.07%	87.00%
嘉兴	3,734,681,550.77	36.23%	1,603,119,829.53	30.44%	132.96%
上海	841,925,440.38	8.17%			
衢州	449,869.52	0.00%	4,004,529.51	0.08%	-88.77%
绍兴	480,000.00	0.00%	8,397,995.07	0.16%	-94.28%
境外	48,983,556.40	0.48%	24,522,600.22	0.46%	99.75%

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	10,271,139,756.25	6,519,002,320.36	36.53%	98.73%	94.50%	1.38%
分产品						
房产销售	10,041,866,099.28	6,325,508,220.79	37.01%	101.58%	91.75%	3.23%
分地区						
杭州地区	1,932,140,790.14	1,141,122,610.15	40.94%	19.19%	33.77%	-6.44%
金华地区	3,748,683,336.55	2,778,233,111.03	25.89%	87.00%	68.13%	8.32%
嘉兴地区	3,734,681,550.77	1,805,833,485.58	51.65%	132.96%	112.79%	4.59%

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 期按报告期末口径调整后的主营业务数据

适用 不适用

相关数据同比发生变动 30% 以上的原因说明

适用 不适用

本报告期房地产业、房产销售、杭州、金华及嘉兴地区的营业收入及营业成本较上年同期增加较多，主要系本期楼盘交付较上年同期增加较多所致。

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	183,832,299.26	8.45%	主要系权益法核算的长期股权投资收益、金融工具在持有期间的投资收益、理财产品收益。	否
公允价值变动损益	115,087,332.03	5.29%	主要系以公允价值计量且变动计入当期损益的金融工具的公允价值变动	否
营业外收入	10,749,211.10	0.49%	主要系违约金收入、罚没收入。	否
营业外支出	42,902,903.03	1.97%	主要系捐赠支出、罚没支出、违约金、滞纳金支出。	否
信用减值损失	-52,521,482.35	-2.41%	主要系坏账损失。	否

四、资产及负债状况分析

1、资产构成重大变动情况

单位：元

	本报告期末		上年同期末		比重增减	重大变动说明
	金额	占总资产比例	金额	占总资产比例		
货币资金	16,419,453,911.79	10.82%	12,102,952,815.30	11.16%	-0.34%	
应收账款	386,643,905.90	0.25%	362,181,315.05	0.33%	-0.08%	
存货	90,995,006,173.30	59.94%	60,265,969,961.65	55.56%	4.38%	
投资性房地产	4,558,976,118.87	3.00%	2,937,076,426.94	2.71%	0.29%	
长期股权投资	4,098,213,646.11	2.70%	2,150,198,853.03	1.98%	0.72%	
固定资产	576,953,076.30	0.38%	552,868,881.95	0.51%	-0.13%	
在建工程	482,165.39	0.00%	1,859,880.10	0.00%	0.00%	
短期借款	601,166,666.67	0.40%	600,000,000.00	0.55%	-0.15%	
长期借款	23,904,762,095.89	15.75%	13,107,969,715.20	12.08%	3.67%	

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	1,700,000.00					1,250,000.00		450,000.00

生金融资产)							
4.其他权益工具投资	1,355,304,118.83		-30,982,800.58				1,352,270,834.42
5.其他非流动金融资产	1,017,639,244.76	115,087,332.03			135,600,000.00		997,126,576.79
上述合计	2,374,643,363.59	115,087,332.03	-30,982,800.58		136,850,000.00		2,349,847,411.21
金融负债	0.00						0.00

其他变动的内容

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	2,564,589.58	2020年6月30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231,050.06元，酒店运营保证金636,849.52元。
存货[注]	42,778,013,286.56	为借款提供抵押担保
投资性房地产	4,425,120,578.24	为借款提供抵押担保
固定资产	384,300,107.28	为借款提供抵押担保
无形资产	136,856,979.81	为借款提供抵押担保
合计	47,726,855,541.47	

[注]：公司持有的新广发公司100%股权，深圳爱义公司的65%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
740,118,520.70	1,229,078,593.00	-39.78%

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	259,251,423.42	115,087,332.03	-30,094,800.58		135,600,000.00	84,290,662.55	147,983,183.21	自有资金
其他	2,204,002,228.00		-888,000.00		1,250,000.00		2,201,864,228.00	自有资金
合计	2,463,253,651.42	115,087,332.03	-30,982,800.58	0.00	136,850,000.00	84,290,662.55	2,349,847,411.21	--

5、金融资产投资

(1) 证券投资情况

√ 适用 □ 不适用

证券品种	证券代码	证券简称	最初投资成本	会计计量模式	期初账面价值	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期购买金额	本期出售金额	报告期损益	期末账面价值	会计核算科目	资金来源
境内外股票	600185	格力地产	212,000,016.42	公允价值计量	151,339,244.76	115,087,332.03			135,600,000.00	84,290,662.55	130,826,576.79	其他非流动金融资产	自有资金
境内外股票	01761.HK	宝树集团	47,251,407.00	公允价值计量	20,189,890.83		-30,094,800.58				17,156,606.42	其他权益工具投资	自有资金
合计			259,251,423.42	--	171,529,135.59	115,087,332.03	-30,094,800.58	0.00	135,600,000.00	84,290,662.55	147,983,183.21	--	--
证券投资审批董事会公告披露日期	2019年04月24日												
证券投资审批股东大会公告披露日期（如有）	2019年05月07日												

(2) 衍生品投资情况

□ 适用 √ 不适用

公司报告期不存在衍生品投资。

6、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。

7、非募集资金投资的重大项目情况

适用 不适用

单位：万元

项目名称	计划投资总额	本报告期投入金额	截至报告期末累计实际投入金额	项目进度	项目收益情况	披露日期 (如有)	披露索引 (如有)
平湖万家花城项目	804,600	51,044.5	598,591.03	在建	部分交付		
御潮府项目	705,915	11,690.27	548,945	在建	尚未实现收益		
御品项目	402,887	19,919.17	319,546.24	在建	尚未实现收益		
曙光之星项目	181,727	25,635.48	88,838.95	在建	尚未实现收益		
滨耀城项目	300,000	9,314.82	146,966.65	在建	尚未实现收益		
未来海岸项目	350,946	4,905.07	298,772.82	在建	尚未实现收益		
江南名府项目	213,167	6,622.85	186,193.51	在建	尚未实现收益		
拥潮府项目	375,912	15,167.17	346,677.27	在建	尚未实现收益		
悦潮府项目	235,050	92,067.7	169,564.08	在建	尚未实现收益		
义乌滨江壹品项目	443,000	64,322.65	408,083.12	在建	部分交付		
温州万家花城项目	231,792	29,828.54	171,601.04	在建	尚未实现收益		
湖光山社项目	177,082	8,922.38	115,860.17	在建	尚未实现收益		
乐清金色家园项目	318,312	32,369.38	248,798.06	在建	尚未实现收益		
湘湖壹号项目	617,380	4,246.04	543,892.5	在建	部分交付		
御虹府项目	577,048	16,907.91	474,710.47	在建	尚未实现收益		
嘉品项目	532,181	426,788.07	426,788.07	在建	尚未实现收益		
温州悦虹湾项目	339,421	13,730.38	243,538.01	在建	尚未实现收益		
上品项目	871,142	15,349.53	714,481.22	在建	尚未实现收益		
御滨府项目	377,304	143,276.78	272,049.78	在建	尚未实现收益		
义乌锦绣之城项目	383,343	16,034.2	359,794.67	在建	尚未实现收益		
千岛湖东方海岸项目	175,000	1,138.35	134,265.9	在建	部分交付		
拥涛府项目	301,400	6,931.57	219,562.55	在建	尚未实现收益		
十里春晓项目	341,325	16,743.77	217,892.82	在建	尚未实现收益		
翡翠江南项目	324,020	8,745.77	290,047.7	在建	尚未实现收益		
拥翠府项目	224,100	683.7	167,538.29	在建	尚未实现收益		

仁恒滨江园项目	462,884	20,159.83	380,091.3	在建	尚未实现收益		
湘湖里项目	628,283	30,346.79	462,024.87	在建	尚未实现收益		

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 万元	5,221,604,871.35	452,993,091.70	3,734,681,550.77	1,396,192,080.83	1,046,635,819.80
杭州滨江盛元房地产开发有限公司	子公司	房地产开发	50000 万元	6,013,888,696.34	1,815,168,929.49	640,967,161.06	103,891,628.44	74,571,395.44
杭州春盛置业有限公司	子公司	房地产开发	1000 万元	508,191,488.33	195,601,529.60	771,414,113.09	279,069,577.69	209,360,784.64
义乌滨信房地产开发有限公司	子公司	房地产开发	5000 万元	549,938,413.41	206,054,114.74	342,027,201.83	119,720,723.72	89,588,977.38
杭州滨创股权投资有限公司	子公司	投资	10000 万元	631,107,290.66	219,926,339.33		198,933,356.85	149,473,542.96
义乌滨江壹品项目	子公司	房地产开发	/	3,341,741,008.11	867,465,802.38	3,406,656,134.72	787,508,770.51	717,516,466.02

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
千岛湖森垄公司	购买	购买日至期末被购买方的净利润-208,172.57 元
滨梵公司	转让	零对价处置
珞麦公司	新设	设立初期尚未产生收益

攸昞公司	新设	设立初期尚未产生收益
皖郡公司	新设	设立初期尚未产生收益
桦丞公司	新设	设立初期尚未产生收益
宁波滨浦公司	新设	设立初期尚未产生收益
滨颐公司	新设	设立初期尚未产生收益
千岛湖滨翠公司	新设	设立初期尚未产生收益
滨卓公司	新设	设立初期尚未产生收益
千岛湖翡翠海岸公司	新设	设立初期尚未产生收益
滨宁管理公司	新设	设立初期尚未产生收益
滨赫公司	新设	设立初期尚未产生收益
滨越公司	新设	设立初期尚未产生收益
滨昌公司	新设	设立初期尚未产生收益
杭州滨锦公司	新设	设立初期尚未产生收益
滨合公司	新设	设立初期尚未产生收益
滨坤公司	新设	设立初期尚未产生收益
滨荣公司	新设	设立初期尚未产生收益
滨科公司	新设	设立初期尚未产生收益
滨来公司	新设	设立初期尚未产生收益
滨钦公司	新设	设立初期尚未产生收益
滨峰公司	新设	设立初期尚未产生收益
滨荷公司	新设	设立初期尚未产生收益
紫沐公司	新设	设立初期尚未产生收益
谷陌公司	新设	设立初期尚未产生收益
仟雨公司	新设	设立初期尚未产生收益
沐梵公司	新设	设立初期尚未产生收益
滨翎公司	新设	设立初期尚未产生收益
滨珞公司	新设	设立初期尚未产生收益
滨澄公司	新设	设立初期尚未产生收益
滨航公司	新设	设立初期尚未产生收益
滨帆公司	新设	设立初期尚未产生收益
滨舜公司	新设	设立初期尚未产生收益
滨同公司	新设	设立初期尚未产生收益
滨琮公司	新设	设立初期尚未产生收益
滨维公司	新设	设立初期尚未产生收益

滨崎公司	新设	设立初期尚未产生收益
滨瑚公司	新设	设立初期尚未产生收益
滨榭公司	新设	设立初期尚未产生收益
墨雨公司	新设	设立初期尚未产生收益
滨鸣公司	新设	设立初期尚未产生收益
滨沐公司	新设	设立初期尚未产生收益
滨裕公司	新设	设立初期尚未产生收益
滨棠公司	新设	设立初期尚未产生收益
滨琼公司	新设	设立初期尚未产生收益

主要控股参股公司情况说明

八、公司控制的结构化主体情况

适用 不适用

九、对 2020 年 1-9 月经营业绩的预计

预测年初至下一报告期期末的累计净利润可能为亏损或者与上年同期相比发生大幅度变动的警示及原因说明

适用 不适用

十、公司面临的风险和应对措施

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。公司将密切关注房地产行业调控政策，及时调整公司的经营策略。

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。

公司经过二十多年的专业化经营，已经在房地产开发方面积累了丰富的专业经验，组建了一支具有丰富项目管理及操作经验的团队，具备较强的项目操作能力，在进行项目开发时，从项目的可行性研究、前期规划设计、建筑施工、销售及售后服务都有一套行之有效的专业化操作流程和管理体系。

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。

公司作为具有二十多年开发经验的房地产开发企业，已经形成了一套适应自身特点的公司内部管理体系和部门架构、项目管理制度，储备了一定的人力资源，形成了稳定高效的管理团队。在对外拓展过程中，公司将严格执行公司的各项内部控制制度，并根据业务拓展的需要进行组织机构调整和部门职能优化，制定系统的人力资源开发计划，通过内部培养和外部引进两种方式不断充实管理队伍。

第五节 重要事项

一、报告期内召开的年度股东大会和临时股东大会的有关情况

1、本报告期股东大会情况

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

2、表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

适用 不适用

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

公司计划半年度不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

三、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超期未履行完毕的承诺事项

适用 不适用

公司报告期不存在由公司实际控制人、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超期未履行完毕的承诺事项。

四、聘任、解聘会计师事务所情况

半年度财务报告是否已经审计

是 否

公司半年度报告未经审计。

五、董事会、监事会对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

适用 不适用

六、董事会对上年度“非标准审计报告”相关情况的说明

适用 不适用

七、破产重整相关事项

适用 不适用

公司报告期末未发生破产重整相关事项。

八、诉讼事项

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 2020年4月25日	www.cninfo.com.cn《诉讼进展公告》(编号2018-110) www.cninfo.com.cn《关于深圳证券交易所2018年年报问询函回复的公告》(2019-071) 《2019年半年度报告》 《2019年年度报告》
上海湘府公司委托本公司之子公司滨江建设公司负责上海湘府公司的整体开发管理,预计代建管理费3.3亿元,上海湘府公司违约未按合同约定支付代建管理费。滨江建设公司已向上海第一中级人民法院递交民事起诉状,请求法院判令上海湘府公司支付截至2018年8月21日的代建管理费及违约金合计5,380.40万元。本案于2019年6月11日开庭,鉴于上海湘府公司提出要求解除合同,	10,980.4	否	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,案件二审审理	诉讼尚在审理过程中	案件二审尚在审理过程中。	2019年06月29日 2019年08月29日 2020年4月25日	www.cninfo.com.cn《关于深圳证券交易所2018年年报问询函回复的公告》(2019-071) 《2019年半年度报告》 《2019年年度报告》

<p>公司已于 2019 年 6 月 13 日向法院申请变更本诉讼请求，要求被告向原告支付委托管理费 5,000 万元，支付截止 2018 年 8 月 21 日的逾期付款违约金 380.40 万元，支付解除合同违约金 5,600 万元，以上三项合计人民币 10,980.40 万元。本案于 2019 年 6 月 26 日开庭，2020 年 3 月 20 日作出一审判决，确认委托开发管理合同解除，并判令上海湘府公司向滨江建设公司支付管理费 1,000 万元及逾期付款违约金，同时上海湘府公司赔偿滨江建设公司解除合同违约金 700 万元。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，上海高院于 2020 年 6 月 30 日二审开庭，目前案件仍在审理中。</p>			中。				
<p>2016 年 12 月，公司与上海湘府房地产开发有限公司（以下简称上海湘府公司）、上海崇滨建设发展有限公司、中崇集团有限公司签署《上海湘府房地产开发有限公司股权合作框架协议》，公司以 7.98 亿元收购上海崇滨建设发展有限公司持有的上海湘府公司 10% 股权。因上海湘府公司未按协议支付相关固定收益，公司于 2018 年 9 月向上海国际经济贸易仲裁委员会递交仲裁申请书，申请解除上述合作框架协议；并请求依法判令上述上海湘府公司、上海崇滨建设发展有限公司、中崇集团有限公司共同向本公司返还资金 70,600 万元和按约定支付年化 10% 的收益，作为股本投入的 9,200 万元和《上海湘府房地产开发有限公司股权合作框架协议》中约定的超额收益在项目清算时另行处理。该案件已于 2020 年 1 月作出裁决：上海崇滨建设发展有限公司应返还公司借款人民币 706,000,000 元，并按年 10% 向申请人支付固定收益（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。</p>	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 2020 年 4 月 25 日	www.cninfo.com.cn 《关于深圳证券交易所 2018 年年报问询函回复的公告》（2019-071） 《2019 年半年度报告》 《2019 年年度报告》

其他诉讼事项

适用 不适用

九、媒体质疑情况

适用 不适用

本报告期公司无媒体普遍质疑事项。

十、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。

十一、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。

十二、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

十三、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	接受劳务	物业管理服务	市场价	市场价	6,391.34	100.00%	16,100	否	现款结算	6,391.34万元	2018年12月22日	www.cninfo.com.cn

司	的公司												
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	109.41	1.04%	250	否	现款结算	109.41万元	2018年12月22日	www.cninfo.com.cn
合计				--	--	6,500.75	--	16,350	--	--	--	--	--
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）				无									
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

公司报告期末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

公司报告期末未发生共同对外投资的关联交易。

4、关联债权债务往来

适用 不适用

是否存在非经营性关联债权债务往来

是 否

应收关联方债权：

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

应付关联方债务：

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

5、其他重大关联交易

适用 不适用

公司报告期无其他重大关联交易。

十四、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。

十五、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	34,550	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	22,100	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
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	15,000	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	27,783	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	15,147	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	19,800	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
杭州新锦置业有限公司	2018年12月20日	39,000	2018年12月20日	23,040	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(湖州)有限公司	2019年02月22日	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期限届满之日后两年	否	否
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	11,225	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	44,950	连带责任保证	自主合同项下债务履行期限届满之日后两年	否	否
杭州滨融房地产开发有限公司	2019年06月11日	190,000	2020年02月18日	135,000	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	17,500	连带责任保证	自反担保合同生效之日起至信达地产实际承担担保责任之日起三年止	否	否
杭州滨新资产管理有限公司	2019年09月26日	50,000	2019年09月30日	48,000	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
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	50,425	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

司								
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	23,100	连带责任保证	自主合同项下债务履行期限届满之日后两年	否	否
杭州滨乾房地产开发有限公司	2019年11月18日	170,000	2019年11月19日	169,830	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	3,828	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	17,850	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	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
杭州星信置业有限公司	2020年01月10日	13,000	2020年01月10日	13,000	连带责任保证	债务履行期限届满之日起两年	否	否
湖州滨晓置业有限公司	2020年01月10日	75,000	2020年01月13日	75,000	连带责任保证	债务履行期限届满之日后三年	否	否
浙江新广发置业有限公司	2020年02月26日	70,000	2020年03月13日	20,000	连带责任保证	债务履行期限届满之日起三年	否	否
杭州滨御房地产开发有限公司	2020年02月26日	120,000	2020年02月26日	120,000	连带责任保证	履行期限届满之日起两年	否	否
平湖滨和房地产开发有限公司	2020年02月26日	20,000	2020年02月28日	17,500	连带责任保证	债务清偿期届满之日起两年	否	否
杭州滨得房地产开发有限公司	2020年02月26日	70,000	2020年03月04日	70,000	连带责任保证	债务履行期限届满之日起三年	否	否
杭州星滨置业有限公司	2020年03月12日	50,000	2020年03月16日	50,000	连带责任保证	债务履行期限届满之日后三年	否	否
深圳市爱义房	2020年04月02日	188,500	2020年07月16日	49,275.2	连带责任保证	债务履行期限届满之日	否	否

地产开发有限公司						起两年		
杭州滨晖房地产开发有限公司	2020年04月16日	160,000	2020年04月17日	160,000	连带责任保证	债务履行期限届满之日起三年	否	否
杭州滨兴房地产开发有限公司	2020年04月16日	47,700	2020年04月20日	47,700	连带责任保证	债务履行期限届满之日起两年	否	否
金华滨润房地产开发有限公司	2020年04月24日	45,000	2020年05月13日	37,900	连带责任保证	债务履行期限届满之日起两年	否	否
金华滨泽房地产开发有限公司	2020年04月24日	30,000	2020年04月26日	20,000	连带责任保证	债务履行期限届满之日起两年	否	否
杭州兴塘置业有限公司	2020年05月26日	88,200	2020年05月26日	88,200	连带责任保证	债务履行期限届满之日起两年	否	否
苏州滨原房地产开发有限公司	2020年06月17日	25,000	2020年06月28日	7,500	连带责任保证	债务履行期限届满之日起三年	否	否
报告期内审批对子公司担保额度合计 (B1)			1,002,400	报告期内对子公司担保实际发生额合计 (B2)				776,075.2
报告期末已审批的对子公司担保额度合计 (B3)			2,327,300	报告期末对子公司实际担保余额合计 (B4)				1,719,953.2
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	3,113.16	连带责任保证	保证合同签署日起两年	否	否
温州浙同置业有限公司	2019年11月18日	6,000	2019年11月18日	1,034.29	连带责任保证	目标应收账款债权的履行期届满日起三年	否	否
报告期内审批对子公司担保额度合计 (C1)			0	报告期内对子公司担保实际发生额合计 (C2)				0
报告期末已审批的对子公司担保额度合计 (C3)			86,000	报告期末对子公司实际担保余额合计 (C4)				4,147.45
公司担保总额 (即前三大项的合计)								
报告期内审批担保额度合计 (A1+B1+C1)			1,002,400	报告期内担保实际发生额合计 (A2+B2+C2)				776,075.2
报告期末已审批的担保额度合计			2,413,300	报告期末实际担保余额合计				1,724,100.65

(A3+B3+C3)		计 (A4+B4+C4)	
实际担保总额 (即 A4+B4+C4) 占公司净资产的比例			101.23%
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)			1,554,347.45
担保总额超过净资产 50% 部分的金额 (F)			872,528.18
上述三项担保金额合计 (D+E+F)			2,426,875.63
对未到期担保, 报告期内已发生担保责任或可能承担连带清偿责任的情况说明 (如有)	无		
违反规定程序对外提供担保的说明 (如有)	无		

采用复合方式担保的具体情况说明

(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、委托理财

适用 不适用

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	170	45	0
合计		170	45	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

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。

十六、社会责任情况

1、重大环保问题情况

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如下：

公司在环境保护和可持续发展方面不断探索和实践，在项目开发中，注重绿色建筑的整体规划和应用，力求建筑在全生命周期内尽可能的节约资源，保护环境和减少污染。通过积极采用节能环保材料，进行节能环保设计，努力打造“绿色房地产”。日常施工：加强对施工单位环保措施的管理，确保施工中无扬尘、不扰民，文明施工。

精装修：公司通过打造精装修产品，避免因二次装修带来建材资源浪费，噪音、粉尘等污染。

地下室柱帽结构：在地下室设计和施工时，合理利用园区内外标高，适当抬高地下室顶板标高，既有利于车辆进入车库方便，又可减少地下室挖土的深度。

外墙、屋顶保温：公司在外墙、屋顶保温系统等方面进行了处理和改进，如外墙采用了铝板及外墙内保温的双层保温系统、屋顶双层保温系统、屋面绿化系统等，有效的节约了能源。

景观环境：公司坚持使用循环系统或者采用过滤水，既确保景观效果又节约水资源；在灯光控制方面，公司大量使用节能灯具，在控制系统如公共部位的楼梯、大堂、电梯厅等部位，利用多路布置，在确保照明度的同时又最大限度的节能。

门窗系统的节能环保：研究表明，门窗系统在住宅保温节能中已起到重要作用，处理不当会造成很大的能源浪费。经过对前期普通铝合金窗、塑钢门窗等的使用比较发现，断桥隔热中空玻璃门窗对节能最有利。公司从2001年起就开始在万家花园项目中采用双层玻璃铝合金窗的做法。目前，断桥隔热中空玻璃已经在本公司项目中大面积使用，赢得了较好的社会效益和品牌价值。

同时，公司也积极倡导低碳环保工作方式，推行绿色办公，公司不断完善升级OA系统，实现无纸化协同办公，尽量减少纸张消耗，鼓励纸张重复利用；完善视频、电话会议系统，减少交通出行，鼓励员工优先使用公共交通出行，减少车辆尾气排放；从节约一张复印纸，到少开一次私家车；从督促合作商户采用环保设备，到减少施工污染和能耗，将环保理念融入方方面面，推广爱护地球、环保从我做起的理念，提倡员工节约用电用水，使全公司每一个员工都自觉地提高节约能源意识，营造绿色的办公环境。

2020年，公司一如既往积极履行社会责任，取得社会各界一定程度的认可。在今后发展中，公司将继续增强可持续发展能力，通过不断提高社会的认可度、行业的影响力、业主的美誉度和员工的满意度，为千家万户创造安居乐业的理想栖息地，在实现良好经营业绩的同时，进一步加强社会责任实践，实现经济效益与社会效益的和谐统一。

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。

十七、其他重大事项的说明

适用 不适用

公司报告期不存在需要说明的其他重大事项。

十八、公司子公司重大事项

适用 不适用

第六节 股份变动及股东情况

一、股份变动情况

1、股份变动情况

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例
一、有限售条件股份	419,054,550	13.47%						419,054,550	13.47%
3、其他内资持股	419,054,550	13.47%						419,054,550	13.47%
境内自然人持股	419,054,550	13.47%						419,054,550	13.47%
二、无限售条件股份	2,692,389,340	86.53%						2,692,389,340	86.53%
1、人民币普通股	2,692,389,340	86.53%						2,692,389,340	86.53%
三、股份总数	3,111,443,890	100.00%						3,111,443,890	100.00%

股份变动的原因

适用 不适用

股份变动的批准情况

适用 不适用

股份变动的过户情况

适用 不适用

股份回购的实施进展情况

适用 不适用

采用集中竞价方式减持回购股份的实施进展情况

适用 不适用

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

适用 不适用

公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用 不适用

2、限售股份变动情况

适用 不适用

二、证券发行与上市情况

适用 不适用

三、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	37,651		报告期末表决权恢复的优先股股东总数 (如有)(参见注 8)	0				
持股 5% 以上的普通股股东或前 10 名普通股股东持股情况								
股东名称	股东性质	持股比例	报告期末持有的普通股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的普通股数量	持有无限售条件的普通股数量	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	1,336,441,272	质押	398,650,000
戚金兴	境内自然人	11.51%	358,217,800	-	268,663,350	89,554,450		
朱慧明	境内自然人	3.22%	100,260,800	-	75,195,600	25,065,200		
莫建华	境内自然人	3.22%	100,260,800	-	75,195,600	25,065,200		
香港中央结算有限公司	境外法人	3.13%	97,328,555	31,356,970	0	97,328,555		
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	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	70,004,874		
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	62,190,000		
中央汇金资产管理有限责任公司	国有法人	1.61%	50,056,600	-	0	50,056,600		
全国社保基金四一八组合	其他	1.13%	35,048,402	-25,261,000	0	35,048,402		
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 名无限售条件普通股股东持股情况								
股东名称	报告期末持有无限售条件普通股股份数量	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					
香港中央结算有限公司	97,328,555	人民币普通股	97,328,555					
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
北信瑞丰基金—招商银行—华鑫国际信托—华鑫信托·慧智投资 98 号集合资金信托计划	62,190,000	人民币普通股	62,190,000
中央汇金资产管理有限责任公司	50,056,600	人民币普通股	50,056,600
全国社保基金四一八组合	35,048,402	人民币普通股	35,048,402
戚加奇	31,040,000	人民币普通股	31,040,000
华鑫国际信托有限公司	27,490,000	人民币普通股	27,490,000
前 10 名无限售条件普通股股东之间，以及前 10 名无限售条件普通股股东和前 10 名普通股股东之间关联关系或一致行动的说明	戚金兴先生与杭州滨江投资控股有限公司、戚加奇先生之间存在关联关系。未知其他股东之间是否存在关联关系或属于一致行动人。		
前 10 名普通股股东参与融资融券业务股东情况说明（如有）（参见注 4）	杭州滨江投资控股有限公司通过普通证券账户持有 1236441272 股公司股票，另通过广发证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有 100000000 股公司股票，合计持有 1336441272 股公司股票，持股比例 42.95%。		

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

是 否

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

四、控股股东或实际控制人变更情况

控股股东报告期内变更

适用 不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

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。

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、高级管理人员情况

一、董事、监事和高级管理人员持股变动

适用 不适用

公司董事、监事和高级管理人员在报告期持股情况没有发生变动，具体可参见 2019 年年报。

二、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

适用 不适用

公司董事、监事和高级管理人员在报告期没有发生变动，具体可参见 2019 年年报。

第十节 公司债相关情况

公司是否存在公开发行并在证券交易所上市，且在半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 报告期内不涉及付息兑付事项						
公司债券附发行人或投资者选择权条款、可交换条款等特殊条款的，报告期内相关条款的执行情况（如适用）	不适用						

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。
期末余额（万元）	200.53
募集资金专项账户运作情况	募集资金专项账户严格按照募集说明书相关约定运作。
募集资金使用是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	是

四、公司债券信息评级情况

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

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

五、公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施

本公司已发行的公司债券“16滨房01”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公司债券受托管理人报告（2019年度）》于2020年6月30日刊登在巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）上，敬请广大投资者关注。

八、截至报告期末和上年末（或报告期和上年相同期间）公司的主要会计数据和财务指标

单位：万元

项目	本报告期末	上年末	本报告期末比上年末增减
流动比率	1.40	1.41	-0.01
资产负债率	84.89%	82.71%	2.18%
速动比率	0.48	0.41	0.07

	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
EBITDA 利息保障倍数	2.61	1.61	62.11%
贷款偿还率	100.00%	100.00%	
利息偿付率	67.44%	60.00%	7.44%

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EBITDA利息保障倍数较上年同期上涨较多主要系本期息税折旧摊销前利润较上期增长较多所致。

九、公司逾期未偿还债项

□ 适用 √ 不适用

公司不存在逾期未偿还债项。

十、报告期内对其他债券和债务融资工具的付息兑付情况

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

十一、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，截至报告期末，公司共获银行授信总额度679.24亿元，授信额度已使用262.4亿元，剩余信用额度416.84万元。报告期内，公司偿还银行贷款62.24亿元，其中按时偿还62.24亿元，银行贷款展期0万元，减免0万元。

十二、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。

十三、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》以及《公司债券日常监管问答（五）》等相关规定，公司就报告期内新增借款情况公告如下：

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

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情况，合理调度分配资金，保证按期支付到期利息和本金。

十四、公司债券是否存在保证人

是 否

第十一节 财务报告

一、审计报告

半年度报告是否经过审计

是 否

公司半年度财务报告未经审计。

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

单位：元

项目	2020年6月30日	2019年12月31日
流动资产：		
货币资金	16,419,453,911.79	12,016,836,631.89
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	450,000.00	1,700,000.00
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	386,643,905.90	461,242,839.73
应收款项融资		
预付款项	51,500,000.00	49,544,212.81
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	21,136,459,064.23	18,319,124,833.84
其中：应收利息		
应收股利	9,000,000.00	9,000,000.00
买入返售金融资产		
存货	90,995,006,173.30	84,493,545,149.42
合同资产		

持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	9,426,834,306.30	4,311,852,032.81
流动资产合计	138,416,347,361.52	119,653,845,700.50
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资	4,098,213,646.11	2,570,431,010.34
其他权益工具投资	1,352,270,834.42	1,355,304,118.83
其他非流动金融资产	997,126,576.79	1,017,639,244.76
投资性房地产	4,558,976,118.87	2,754,996,851.83
固定资产	576,953,076.30	587,979,505.06
在建工程	482,165.39	11,380.10
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	149,151,204.38	151,260,167.31
开发支出		
商誉	593,092.34	593,092.34
长期待摊费用	37,908,419.03	21,514,996.63
递延所得税资产	1,628,924,988.21	1,511,776,421.27
其他非流动资产		
非流动资产合计	13,400,600,121.84	9,971,506,788.47
资产总计	151,816,947,483.36	129,625,352,488.97
流动负债：		
短期借款	601,166,666.67	601,284,344.77
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	3,050,122,813.46	3,166,711,980.17

预收款项	26,384,454.31	55,595,710,776.92
合同负债	69,006,778,520.43	
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	59,749,958.07	105,347,888.69
应交税费	1,033,460,883.43	1,051,520,691.20
其他应付款	16,364,882,077.00	14,460,015,421.09
其中：应付利息		
应付股利		
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	5,673,196,093.95	7,423,532,683.15
其他流动负债	3,127,201,583.51	2,739,692,082.05
流动负债合计	98,942,943,050.83	85,143,815,868.04
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	23,904,762,095.89	15,624,425,554.61
应付债券	5,452,975,983.91	5,880,745,847.16
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	562,782,197.69	554,570,402.92
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	18,703,242.12	9,650,073.17
其他非流动负债		
非流动负债合计	29,939,223,519.61	22,069,391,877.86
负债合计	128,882,166,570.44	107,213,207,745.90
所有者权益：		
股本	3,111,443,890.00	3,111,443,890.00

其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	2,198,246,507.41	2,198,246,507.41
减：库存股		
其他综合收益	19,684,108.44	10,126,758.26
专项储备		
盈余公积	1,075,246,212.81	1,075,246,212.81
一般风险准备		
未分配利润	10,626,828,668.78	10,172,305,824.18
归属于母公司所有者权益合计	17,031,449,387.44	16,567,369,192.66
少数股东权益	5,903,331,525.48	5,844,775,550.41
所有者权益合计	22,934,780,912.92	22,412,144,743.07
负债和所有者权益总计	151,816,947,483.36	129,625,352,488.97

法定代表人：戚金兴

主管会计工作负责人：沈伟东

会计机构负责人：张羽

2、母公司资产负债表

单位：元

项目	2020年6月30日	2019年12月31日
流动资产：		
货币资金	2,540,239,977.73	939,355,226.38
交易性金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	433,270,164.41	339,035,500.53
应收款项融资		
预付款项		
其他应收款	31,627,356,243.18	30,599,795,916.05
其中：应收利息		
应收股利	337,861,456.73	337,861,456.73
存货	954,660.00	954,660.00
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		

其他流动资产	1,540,651.83	1,321,321.02
流动资产合计	34,603,361,697.15	31,880,462,623.98
非流动资产：		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资	8,279,028,512.46	8,228,385,258.90
其他权益工具投资	368,925,235.00	368,925,235.00
其他非流动金融资产	866,300,000.00	866,300,000.00
投资性房地产	235,463,801.04	241,051,037.88
固定资产	40,219,693.32	34,991,824.10
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产		
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	4,038,571.51	1,737,064.72
递延所得税资产	543,708,482.31	511,824,051.41
其他非流动资产		
非流动资产合计	10,337,684,295.64	10,253,214,472.01
资产总计	44,941,045,992.79	42,133,677,095.99
流动负债：		
短期借款	410,536,592.36	431,835,243.73
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	87,599,146.63	91,516,670.60
预收款项	13,396,542.89	126,842,880.69
合同负债	123,472,935.26	
应付职工薪酬	5,747,948.50	13,436,945.94
应交税费	55,220,851.15	74,202,092.98
其他应付款	17,377,088,929.98	14,592,272,017.14

其中：应付利息		
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	3,490,324,594.58	3,125,846,825.78
其他流动负债	3,219,218,258.02	2,836,129,331.14
流动负债合计	24,782,605,799.37	21,292,082,008.00
非流动负债：		
长期借款	736,228,461.67	1,147,051,298.33
应付债券	5,424,657,983.91	5,880,745,847.16
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	6,160,886,445.58	7,027,797,145.49
负债合计	30,943,492,244.95	28,319,879,153.49
所有者权益：		
股本	3,111,443,890.00	3,111,443,890.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	2,517,742,847.28	2,517,742,847.28
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	1,075,246,212.81	1,075,246,212.81
未分配利润	7,293,120,797.75	7,109,364,992.41
所有者权益合计	13,997,553,747.84	13,813,797,942.50
负债和所有者权益总计	44,941,045,992.79	42,133,677,095.99

3、合并利润表

单位：元

项目	2020 年半年度	2019 年半年度
一、营业总收入	10,307,344,543.76	5,265,713,494.51
其中：营业收入	10,307,344,543.76	5,265,713,494.51
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	8,345,886,243.20	4,601,006,575.37
其中：营业成本	6,554,174,126.79	3,393,756,752.32
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	782,201,104.10	362,038,738.12
销售费用	359,118,186.90	265,685,920.97
管理费用	183,560,356.68	143,014,304.94
研发费用		
财务费用	466,832,468.73	436,510,859.02
其中：利息费用	489,104,696.40	533,207,415.32
利息收入	33,482,817.72	102,640,276.49
加：其他收益	1,084,599.09	2,061,413.98
投资收益（损失以“-”号填列）	183,832,299.26	358,597,965.86
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	89,551,860.95	373,045,643.83
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	115,087,332.03	-2,810,156.33

“—”号填列)		
信用减值损失(损失以“-”号填列)	-52,521,482.35	125,978,152.21
资产减值损失(损失以“-”号填列)		
资产处置收益(损失以“-”号填列)	-16,005.33	-143,411.80
三、营业利润(亏损以“-”号填列)	2,208,925,043.26	1,148,390,883.06
加: 营业外收入	10,749,211.10	1,028,624.13
减: 营业外支出	42,902,903.03	6,726,622.38
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)	2,176,771,351.33	1,142,692,884.81
减: 所得税费用	605,886,592.79	234,346,528.30
五、净利润(净亏损以“-”号填列)	1,570,884,758.54	908,346,356.51
(一) 按经营持续性分类		
1.持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)	1,570,884,758.54	908,346,356.51
2.终止经营净利润(净亏损以“-”号填列)		
(二) 按所有权归属分类		
1.归属于母公司所有者的净利润	865,233,433.45	616,350,663.21
2.少数股东损益	705,651,325.09	291,995,693.30
六、其他综合收益的税后净额	10,579,374.08	-1,671,958.61
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	9,557,350.18	-1,797,339.49
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益	-3,033,284.40	
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	-3,033,284.40	
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	12,590,634.58	-1,797,339.49

1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4.其他债权投资信用减值准备		
5.现金流量套期储备		
6.外币财务报表折算差额	12,590,634.58	-1,797,339.49
7.其他		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	1,022,023.90	125,380.88
七、综合收益总额	1,581,464,132.62	906,674,397.90
归属于母公司所有者的综合收益总额	874,790,783.63	614,553,323.72
归属于少数股东的综合收益总额	706,673,348.99	292,121,074.18
八、每股收益：		
（一）基本每股收益	0.28	0.20
（二）稀释每股收益	0.28	0.20

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0.00 元，上期被合并方实现的净利润为：0.00 元。

法定代表人：戚金兴

主管会计工作负责人：沈伟东

会计机构负责人：张羽

4、母公司利润表

单位：元

项目	2020 年半年度	2019 年半年度
一、营业收入	225,790,960.60	330,873,028.67
减：营业成本	5,587,236.84	5,587,237.22
税金及附加	5,440,516.67	8,075,170.48
销售费用	1,306,037.72	1,987,713.63
管理费用	41,109,674.72	42,737,185.53
研发费用		
财务费用	425,988,109.24	1,435,704.50
其中：利息费用	423,747,061.42	411,248,865.89
利息收入	3,964,761.61	413,201,695.89

加：其他收益	351,744.32	1,660,773.80
投资收益（损失以“-”号填列）	922,083,141.14	659,402,040.19
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	73,307,203.25	248,313,417.70
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）	-112,840,807.02	57,764,119.90
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）		-143,411.80
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	555,953,463.85	989,733,539.40
加：营业外收入		120,634.29
减：营业外支出	10,000,000.00	500,000.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	545,953,463.85	989,354,173.69
减：所得税费用	-48,512,930.34	48,269,505.21
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	594,466,394.19	941,084,668.48
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	594,466,394.19	941,084,668.48
（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.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4.其他债权投资信用减值准备		
5.现金流量套期储备		
6.外币财务报表折算差额		
7.其他		
六、综合收益总额	594,466,394.19	941,084,668.48
七、每股收益：		
(一) 基本每股收益		
(二) 稀释每股收益		

5、合并现金流量表

单位：元

项目	2020 年半年度	2019 年半年度
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	24,393,830,788.74	18,931,591,449.45
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	94,983,259.30	43,525,857.08
收到其他与经营活动有关的现金	110,271,159.61	392,923,672.95
经营活动现金流入小计	24,599,085,207.65	19,368,040,979.48
购买商品、接受劳务支付的现金	18,288,847,373.59	11,477,742,910.43
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	245,746,797.84	240,549,688.47
支付的各项税费	2,594,573,992.84	2,590,803,264.20
支付其他与经营活动有关的现金	1,885,678,960.79	297,309,161.58
经营活动现金流出小计	23,014,847,125.06	14,606,405,024.68
经营活动产生的现金流量净额	1,584,238,082.59	4,761,635,954.80
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	585,050,000.00	3,601,005.48
取得投资收益收到的现金	85,871,953.67	46,604,280.90
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	3,000.00	162,500.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-73,214,981.75
收到其他与投资活动有关的现金	4,985,981,670.79	3,723,412,658.25
投资活动现金流入小计	5,656,906,624.46	3,700,565,462.88
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	36,254,673.81	14,032,266.20
投资支付的现金	1,951,158,520.70	860,887,114.39
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	156,640,087.27	-264,748,402.14
支付其他与投资活动有关的现金	6,299,701,823.59	3,566,581,809.83
投资活动现金流出小计	8,443,755,105.37	4,176,752,788.28

投资活动产生的现金流量净额	-2,786,848,480.91	-476,187,325.40
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	146,286,126.40	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金	14,263,229,794.77	7,062,142,199.67
收到其他与筹资活动有关的现金	6,540,871,095.96	3,585,411,973.77
筹资活动现金流入小计	20,950,387,017.13	10,647,554,173.44
偿还债务支付的现金	7,764,235,000.00	4,850,750,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	2,312,868,724.23	975,114,942.04
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金	5,261,760,883.76	4,183,818,961.93
筹资活动现金流出小计	15,338,864,607.99	10,009,683,903.97
筹资活动产生的现金流量净额	5,611,522,409.14	637,870,269.47
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-3,336,271.89	218,815.15
五、现金及现金等价物净增加额	4,405,575,738.93	4,923,537,714.02
加：期初现金及现金等价物余额	12,011,313,583.28	7,177,419,304.15
六、期末现金及现金等价物余额	16,416,889,322.21	12,100,957,018.17

6、母公司现金流量表

单位：元

项目	2020 年半年度	2019 年半年度
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	144,601,633.83	226,008,615.87
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	83,948,822.08	158,596,728.81
经营活动现金流入小计	228,550,455.91	384,605,344.68
购买商品、接受劳务支付的现金	4,216,777.82	28,594,499.37
支付给职工以及为职工支付的现金	25,388,597.11	26,719,111.98
支付的各项税费	32,072,308.54	176,743,807.19
支付其他与经营活动有关的现金	116,415,658.41	60,219,970.92

经营活动现金流出小计	178,093,341.88	292,277,389.46
经营活动产生的现金流量净额	50,457,114.03	92,327,955.22
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	516,200,000.00	13,000,000.00
取得投资收益收到的现金	457,594,604.55	371,658,622.49
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		162,500.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		81,430,000.00
收到其他与投资活动有关的现金	14,389,218,707.00	10,536,532,235.26
投资活动现金流入小计	15,363,013,311.55	11,002,783,357.75
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	16,838,351.41	9,917,311.69
投资支付的现金	576,918,520.70	916,737,114.39
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	163,200,000.00	
支付其他与投资活动有关的现金	15,279,241,081.73	7,322,899,735.15
投资活动现金流出小计	16,036,197,953.84	8,249,554,161.23
投资活动产生的现金流量净额	-673,184,642.29	2,753,229,196.52
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	3,800,000,000.00	2,300,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	6,344,678,935.51	1,616,420,881.56
筹资活动现金流入小计	10,144,678,935.51	3,916,420,881.56
偿还债务支付的现金	3,937,300,000.00	7,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	772,028,326.10	460,841,719.34
支付其他与筹资活动有关的现金	3,211,738,329.80	5,140,415,263.09
筹资活动现金流出小计	7,921,066,655.90	5,608,256,982.43
筹资活动产生的现金流量净额	2,223,612,279.61	-1,691,836,100.87
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-1,058,000.00
五、现金及现金等价物净增加额	1,600,884,751.35	1,152,663,050.87
加：期初现金及现金等价物余额	937,658,536.38	326,387,086.29
六、期末现金及现金等价物余额	2,538,543,287.73	1,479,050,137.16

7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2020 年半年度														
	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计			
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备			未分配利润	其他	小计
优先股		永续债	其他												
一、上年期末余额	3,111,443,890.00				2,198,246,507.41		10,126,758.26		1,075,246,212.81		10,172,305,824.18		16,567,369,192.66	5,844,775,550.41	22,412,144,743.07
加：会计政策变更															
前期差错更正															
同一控制下企业合并															
其他															
二、本年期初余额	3,111,443,890.00				2,198,246,507.41		10,126,758.26		1,075,246,212.81		10,172,305,824.18		16,567,369,192.66	5,844,775,550.41	22,412,144,743.07
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）							9,557,350.18				454,522,844.60		464,080,194.78	58,555,975.07	522,636,169.85
（一）综合收益							9,557,350.18				865,233,433.45		874,790,783.63	706,673,348.99	1,581,464,132.62

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	27,987,337.55	1,000,794,858.77	8,812,166,474.79	15,261,084,455.96	4,053,310,308.22	19,314,394,764.18			
三、本期增减变 动金额（减少以 “－”号填列）				-2,159,706.82	-1,797,339.49		429,756,864.87	425,799,818.56	658,100,103.28	1,083,899,921.84			
（一）综合收益 总额					-1,797,339.49		616,350,663.21	614,553,323.72	292,121,074.18	906,674,397.90			
（二）所有者投 入和减少资本				-2,159,706.82				-2,159,706.82		-2,159,706.82			
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				-2,159,706.82				-2,159,706.82		-2,159,706.82			
（三）利润分配							-186,593,798.34	-186,593,798.34		-186,593,798.34			
1. 提取盈余公													

积													
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者（或股东）的分配									-186,593,798.34		-186,593,798.34		-186,593,798.34
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												365,979,029.10	365,979,029.10
四、本期期末余额	3,111,443,890.00			2,306,532,188.03	26,189,998.06	1,000,794,858.77		9,241,923,339.66		15,686,884,274.52	4,711,410,411.50	20,398,294,686.02	

8、母公司所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2020 年半年度											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	3,111,443,890.00				2,517,742,847.28				1,075,246,212.81	7,109,364,992.41		13,813,797,942.50
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	3,111,443,890.00				2,517,742,847.28				1,075,246,212.81	7,109,364,992.41		13,813,797,942.50
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）										183,755,805.34		183,755,805.34
（一）综合收益总额										594,466,394.19		594,466,394.19
（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										-410,710,588.85		-410,710,588.85
1. 提取盈余公积												
2. 对所有者(或股东)的分配										-410,710,588.85		-410,710,588.85
3. 其他												
(四) 所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本(或股本)												
2. 盈余公积转增资本(或股本)												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他												
(五) 专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												

(六) 其他												
四、本期期末余额	3,111,443,890.00				2,517,742,847.28				1,075,246,212.81	7,293,120,797.75		13,997,553,747.84

上期金额

单位：元

项目	2019 年半年度											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	3,111,443,890.00				2,517,742,847.28				998,257,484.35	6,603,153,069.63		13,230,597,291.26
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	3,111,443,890.00				2,517,742,847.28				998,257,484.35	6,603,153,069.63		13,230,597,291.26
三、本期增减变动金额（减少以“—”号填列）										754,490,870.14		754,490,870.14
（一）综合收益总额										941,084,668.48		941,084,668.48
（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												

所有者权益的金额												
4. 其他												
(三) 利润分配										-186,593,798.34		-186,593,798.34
1. 提取盈余公积												
2. 对所有者（或股东）的分配										-186,593,798.34		-186,593,798.34
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	7,357,643,939.77		13,985,088,161.40

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8月26日第五届二十九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
1.1	杭州珞麦企业管理有限公司	珞麦公司
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
5.1	杭州攸昞企业管理有限公司	攸昞公司
6	杭州滨江房屋资产管理有限公司	房产资产管理公司
6.1	杭州皖郡企业管理有限公司	皖郡公司
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	杭州千岛湖滨江度假酒店有限公司	滨江酒店公司
10	平湖滨江房地产开发有限公司	平湖公司
11	杭州滨江房产集团衢州置业有限公司	滨江衢州公司
12	杭州滨江三花房地产开发有限公司	滨江三花公司
13	杭州滨江商博房地产开发有限公司	滨江商博公司
14	绍兴滨江蓝庭置业有限公司	绍兴蓝庭公司
15	杭州滨江盛元房地产开发有限公司	滨江盛元公司
16	杭州滨江盛元海岸房地产开发有限公司	盛元海岸公司
17	杭州千岛湖滨江游艇有限公司	滨江游艇公司
17.1	淳安千岛湖滨江旅行社有限公司	旅行社公司
18	杭州友好饭店有限公司	友好饭店
18.1	杭州友途旅行社有限公司	友途旅行社公司
19	上海滨顺投资管理有限公司	上海滨顺公司
19.1	滨江（香港）有限公司	香港公司
19.1.1	BinShun Limited Liability Company	BinShun Limited Liability Company
19.1.1.1	Binjiang Limited Partnership	Binjiang Limited Partnership
19.1.1.1.1	Binjiang Othello Corp	Binjiang Othello Corp
19.1.1.1.2	Binjiang Shoreline Corp	Binjiang Shoreline Corp

19.1.1.1.2.1	Bellevue 10 Apartments,LLC	Bellevue 10 Apartments公司
19.1.1.1.3	Binjiang Tower Corp	Binjiang Tower Corp
19.1.1.1.3.1	POTALA TOWER SEATILE,LLC	TOWER公司
20	杭州滨江集团天目山开发建设有限公司	天目山建设公司
21	杭州新惠房地产开发有限公司	新惠公司
22	深圳滨安房地产开发有限公司	深圳滨安公司
23	杭州滨创股权投资有限公司	滨创公司
24	杭州滨通房地产开发有限公司	滨通公司
25	杭州旭兆投资管理有限公司	旭兆公司
25.1	杭州滨旭置业有限公司	滨旭公司
26	杭州滨保实业有限公司	滨保实业公司
27	杭州滨翰房地产开发有限公司	滨翰公司
28	杭州滨昊实业有限公司	滨昊公司
28.1	温州滨致建设开发有限公司	温州滨致公司
29	杭州滨虹企业管理有限公司	滨虹公司
30	杭州滨威企业管理有限公司	滨威公司
30.1	杭州滨瑞房地产开发有限公司	滨瑞公司
31	杭州滨朗企业管理有限公司	滨朗公司
31.1	杭州滨顺房地产开发有限公司	杭州滨顺公司
32	杭州滨灿企业管理有限公司	滨灿公司
33	杭州滨玺企业管理有限公司	滨玺公司
33.1	杭州滨欣房地产开发有限公司	滨欣公司
34	杭州滨峙实业有限公司	滨峙公司
35	杭州春盛置业有限公司	春盛公司
36	宁波金丹丰股权投资合伙企业（有限合伙）	金丹丰合伙公司
37	上海吉劭创业投资合伙企业（有限合伙）	吉劭合伙公司
38	上海永绥创业投资合伙企业（有限合伙）	永绥合伙公司
39	深圳市爱义房地产开发有限公司	深圳爱义公司
40	深圳市滨江建设管理有限公司	深圳滨建公司
41	温岭盈石房产开发有限公司	温岭盈石公司
42	杭州滨涛企业管理有限公司	滨涛公司
43	杭州滨雅企业管理有限公司	滨雅公司
43.1	义乌滨锦房地产开发有限公司	义乌滨锦公司
43.1.1	义乌滨江壹品家园项目	义乌滨江壹品项目
44	暖屋（杭州）租赁住房发展有限公司	暖屋公司
45	杭州滨宏房地产开发有限公司	滨宏公司
46	杭州滨济企业管理有限公司	滨济公司
46.1	乐清滨江房地产开发有限公司	乐清滨江公司
47	花漾年华旅居置业（湖州）有限公司	湖州公司
48	杭州滨泰投资管理有限公司	滨泰公司

48.1	杭州滨融房地产开发有限公司	滨融公司
49	杭州滨星企业管理有限公司	滨星公司
49.1	杭州滨宁房地产开发有限公司	滨宁公司
50	杭州滨辰企业管理有限公司	滨辰公司
51	杭州滨熹投资管理有限公司	滨熹公司
52	杭州滨柏投资管理有限公司	滨柏公司
52.1	杭州滨恒房地产开发有限公司	滨恒房地产公司
53	杭州滨惠投资管理有限公司	滨惠公司
53.1	杭州滨望房地产开发有限公司	滨望公司
54	杭州滨翼企业管理有限公司	滨翼公司
55	浙江新广发置业有限公司	新广发公司
56	杭州滨奇投资管理有限公司	滨奇公司
56.1	杭州滨得房地产开发有限公司	滨得公司
57	杭州滨华投资管理有限公司	滨华公司
58	杭州滨新资产管理有限公司	滨新公司
58.1	杭州桦丞企业管理有限公司	桦丞公司
59	杭州滨丰投资管理有限公司	滨丰公司
60	上饶市滨桐置业发展有限公司	上饶滨桐公司
61	杭州滨格投资管理有限公司	滨格公司
62	杭州滨上投资管理有限公司	滨上公司
63	杭州滨南企业管理有限公司	滨南公司
64	浙江超创投资管理有限公司	超创公司
64.1	义乌滨信房地产开发有限公司	义乌滨信公司
65	南通曙江房地产开发有限公司	南通曙江公司
66	杭州滨景投资管理有限公司	滨景投资公司
66.1	温岭滨岭房地产开发有限公司	温岭滨岭公司
67	杭州京滨置业有限公司	京滨公司
68	杭州滨睿企业管理有限公司	滨睿公司
69	杭州滨呈企业管理有限公司	杭州滨呈公司
69.1	湖州滨晓置业有限公司	湖州滨晓公司
70	杭州滨筹企业管理有限公司	滨筹公司
70.1	杭州星瀚商务咨询有限公司	星瀚商务公司
70.1.1	杭州星滨置业有限公司	星滨公司
71	杭州滨禹企业管理有限公司	滨禹公司
71.1	杭州滨原房地产开发有限公司	滨原公司
72	杭州滨磊企业管理有限公司	滨磊公司
73	温州慕跃投资管理有限公司	温州慕跃公司
73.1	温州璞悦房地产开发有限公司	温州璞悦公司
74	杭州滨筑企业管理有限公司	滨筑公司
75	杭州滨碌企业管理有限公司	滨碌公司

75.1	杭州滨乾房地产开发有限公司	滨乾公司
76	杭州滨盈企业管理有限公司	滨盈公司
76.1	杭州兴耀投资有限公司	兴耀公司
76.1.1	杭州星信置业有限公司	星信公司
77	杭州滨昕企业管理有限公司	滨昕公司
77.1	温岭滨锦房地产开发有限公司	温岭滨锦公司
78	杭州滨启企业管理有限公司	滨启公司
79	杭州滨捷企业管理有限公司	滨捷公司
79.1	台州滨呈房地产开发有限公司	台州滨呈公司
80	杭州滨研企业管理有限公司	滨研公司
80.1	永康滨盛房地产开发有限公司	永康滨盛公司
81	杭州滨瀚企业管理有限公司	滨瀚公司
82	杭州滨嵘企业管理有限公司	滨嵘公司
82.1	杭州滨御房地产开发有限公司	滨御公司
83	杭州滨尹企业管理有限公司	滨尹公司
84	杭州滨弛企业管理有限公司	滨弛公司
85	杭州滨讯企业管理有限公司	滨讯公司
85.1	金华滨泽房地产开发有限公司	金华滨泽公司
86	杭州滨迪企业管理有限公司	滨迪公司
86.1	平湖滨和房地产开发有限公司	平湖滨和项目
87	杭州滨钥企业管理有限公司	滨钥公司
87.1	宁波滨浦置业有限公司	宁波滨浦公司
88	杭州滨纷企业管理有限公司	滨纷公司
88.1	金华滨润房地产开发有限公司	金华滨润公司
89	杭州滨洋企业管理有限公司	滨洋公司
90	杭州滨儒企业管理有限公司	滨儒公司
90.1	杭州滨晖房地产开发有限公司	滨晖公司
91	杭州滨音企业管理有限公司	滨音公司
91.1	杭州滨兴房地产开发有限公司	滨兴公司
92	杭州滨欢企业管理有限公司	滨欢公司
93	杭州滨漾企业管理有限公司	滨漾公司
94	上海滨安房地产开发有限公司	上海滨安公司
95	杭州滨颐企业管理有限公司	滨颐公司
95.1	杭州千岛湖滨翠海岸房地产开发有限公司	千岛湖滨翠公司
96	杭州滨卓企业管理有限公司	滨卓公司
96.1	杭州千岛湖翡翠海岸房地产开发有限公司	千岛湖翡翠海岸公司
97	杭州滨宁企业管理有限公司	滨宁管理公司
98	杭州滨赫企业管理有限公司	滨赫公司
99	杭州滨越企业管理有限公司	滨越公司
99.1	杭州滨昌房地产开发有限公司	滨昌公司

100	杭州滨锦企业管理有限公司	杭州滨锦公司
100.1	杭州滨合房地产开发有限公司	滨合公司
101	杭州滨坤企业管理有限公司	滨坤公司
101.1	杭州滨荣房地产开发有限公司	滨荣公司
102	杭州滨科企业管理有限公司	滨科公司
102.1	杭州滨来置业有限公司	滨来公司
103	杭州滨钦企业管理有限公司	滨钦公司
104	杭州滨峰企业管理有限公司	滨峰公司
104.1	淳安千岛湖森垄房地产开发有限公司	千岛湖森垄公司
105	杭州滨荷企业管理有限公司	滨荷公司
106	杭州紫沐企业管理有限公司	紫沐公司
107	杭州谷陌企业管理有限公司	谷陌公司
108	杭州仟雨企业管理有限公司	仟雨公司
109	杭州沐梵企业管理有限公司	沐梵公司
110	杭州滨翎企业管理有限公司	滨翎公司
111	杭州滨珞企业管理有限公司	滨珞公司
112	杭州滨澄企业管理有限公司	滨澄公司
112.1	杭州滨航房地产开发有限公司	滨航公司
113	杭州滨帆企业管理有限公司	滨帆公司
114	杭州滨舜企业管理有限公司	滨舜公司
115	杭州滨同企业管理有限公司	滨同公司
116	杭州滨琮企业管理有限公司	滨琮公司
117	杭州滨维企业管理有限公司	滨维公司
118	杭州滨崎企业管理有限公司	滨崎公司
119	杭州滨瑚企业管理有限公司	滨瑚公司
120	杭州滨榭企业管理有限公司	滨榭公司
121	杭州墨雨企业管理有限公司	墨雨公司
122	杭州滨鸣企业管理有限公司	滨鸣公司
123	杭州滨沐企业管理有限公司	滨沐公司
124	杭州滨裕企业管理有限公司	滨裕公司
125	杭州滨棠企业管理有限公司	滨棠公司
126	杭州滨琮企业管理有限公司	滨琮公司
127	深圳市南方远大传媒置业有限公司	南方远大公司

情况详见本财务报表附注合并范围的变更和在其他主体中的权益之说明。

四、财务报表的编制基础

1、编制基础

本公司财务报表以持续经营为编制基础。

2、持续经营

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

五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

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《企业会计准则第14号——收入》所定义的交易价格进行初始计量。

(2) 金融资产的后续计量方法

1) 以摊余成本计量的金融资产

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

2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资

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

3) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

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

4) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

(3) 金融负债的后续计量方法

1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

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

按照《企业会计准则第23号——金融资产转移》相关规定进行计量。

3) 不属于上述1)或2)的财务担保合同，以及不属于上述1)并以低于市场利率贷款的贷款承诺

在初始确认后按照下列两项金额之中的较高者进行后续计量：① 按照金融工具的减值规定确定的损失准备金额；② 初始确认金额扣除按照《企业会计准则第14号——收入》相关规定所确定的累计摊销额后的余额。

4) 以摊余成本计量的金融负债

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

(4) 金融资产和金融负债的终止确认

1) 当满足下列条件之一时，终止确认金融资产：

① 收取金融资产现金流量的合同权利已终止；

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

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

3. 金融资产转移的确认依据和计量方法

公司转移了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，终止确认该金融资产，并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，继续确认所转移的金融资产。公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况

处理：(1) 未保留对该金融资产控制的，终止确认该金融资产，并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债；(2) 保留了对该金融资产控制的，按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：(1) 所转移金融资产在终止确认日的账面价值；(2) 因转移金融资产而收到的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资）之和。转移了金融资产的一部分，且该被转移部分整体满足终止确认条件的，将转移前金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和继续确认部分之间，按照转移日各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：(1) 终止确认部分的账面价值；(2) 终止确认部分的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资）之和。

4. 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

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

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

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

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

5. 金融工具减值

(1) 金融工具减值计量和会计处理

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

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

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

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

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

存货包括在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处在生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等。

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. 低值易耗品和包装物的摊销方法

按照一次转销法进行摊销。

16、合同资产

不适用

17、合同成本

与合同成本有关的资产包括合同取得成本和合同履约成本。

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

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

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

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

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

18、持有待售资产

不适用

19、债权投资

不适用

20、其他债权投资

不适用

21、长期应收款

不适用

22、长期股权投资

1. 共同控制、重大影响的判断

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

2. 投资成本的确定

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

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

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

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

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

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

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

3. 后续计量及损益确认方法

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

4. 通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权的处理方法

(1) 个别财务报表

对处置的股权，其账面价值与实际取得价款之间的差额，计入当期损益。对于剩余股权，对被投资单位仍具有重大影响或者与其他方一起实施共同控制的，转为权益法核算；不能再对被投资单位实施控制、共同控制或重大影响的，按照《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》的相关规定进行核算。

(2) 合并财务报表

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

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

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

2) 通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权，且属于“一揽子交易”的

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

23、投资性房地产

投资性房地产计量模式

成本法计量

折旧或摊销方法

1. 投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权和已出租的建筑物。
2. 投资性房地产按照成本进行初始计量，采用成本模式进行后续计量，并采用与固定资产和无形资产相同的方法计提折旧或进行摊销。

24、固定资产

(1) 确认条件

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

(2) 折旧方法

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

(3) 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

不适用

25、在建工程

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

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

26、借款费用

1. 借款费用资本化的确认原则

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

2. 借款费用资本化期间

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

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

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

3. 借款费用资本化率以及资本化金额

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

27、生物资产

不适用

28、油气资产

不适用

29、使用权资产

不适用

30、无形资产

(1) 计价方法、使用寿命、减值测试

1. 无形资产包括土地使用权、专利权及非专利技术等，按成本进行初始计量。

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

项 目	摊销年限(年)
土地使用权	40
酒店管理软件	5

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

本公司将已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务部分确认为合同负债。

34、职工薪酬

(1) 短期薪酬的会计处理方法

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

(2) 离职后福利的会计处理方法

离职后福利分为设定提存计划和设定受益计划。

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

(2) 对设定受益计划的会计处理通常包括下列步骤：

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

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

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

(3) 辞退福利的会计处理方法

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

(4) 其他长期职工福利的会计处理方法

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

35、租赁负债

不适用

36、预计负债

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

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

37、股份支付

不适用

38、优先股、永续债等其他金融工具

不适用

39、收入

收入确认和计量所采用的会计政策

1. 收入确认原则

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

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

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

2. 收入计量原则

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

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

(3) 合同中存在重大融资成分的，公司按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格。该交易价格与合同对价之间的差额，在合同期间内采用实际利率法摊销。合同开始日，公司预计客户取得商品或服务控制权与客户支付价款间隔不超过一年的，不考虑合同中存在的重大融资成分。

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

3. 收入确认的具体方法

(1) 按时点确认的收入

公司销售商品房产品，属于在某一时点履行履约义务。产品收入确认需满足以下条件：公司已根据合同约定将产品交付给客户且客户已接受该商品，已经收回货款或取得了收款凭证且相关的经济利益很可能流入，商品所有权上的主要风险和报酬已转移，商品的法定所有权已转移。

(2) 按履约进度确认的收入

公司提供代建房屋等服务，由于公司履约的同时客户即取得并消耗公司履约所带来的经济利益、公司履约过程中所提供产出的服务或商品具有不可替代用途，且公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项，公司将其作为在某一时段内履行的履约义务，按照履约进度确认收入，履约进度不能合理确定的除外。公司按照完工百分比法确定提供服务的履约进度。对于履约进度不能合理确定时，公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定

为止。

同类业务采用不同经营模式导致收入确认会计政策存在差异的情况

40、政府补助

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

2. 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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

3. 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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

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

41、递延所得税资产/递延所得税负债

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

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

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

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

42、租赁

(1) 经营租赁的会计处理方法

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

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

(2) 融资租赁的会计处理方法

公司为承租人时，在租赁期开始日，公司以租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值中两者较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额为未确认融资费用，发生的初始直接费用，计入租赁资产价值。在租赁期各个期间，采用实际利率法计算确认当期的融资费用。

公司为出租人时，在租赁期开始日，公司以租赁开始日最低租赁收款额与初始直接费用之和作为应收融资租赁款的入账价值，同时记录未担保余值；将最低租赁收款额、初始直接费用及未担保余值之和与其现值之和的差额确认为未实现融资收益。在租赁期各个期间，采用实际利率法计算确认当期的融资收入。

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
执行财政部修订后的《企业会计准则第14号——收入》	公司自2020年1月1日起执行财政部修订后的《企业会计准则第14号——收入》(以下简称新收入准则)。根据相关新旧准则衔接规定,对可比期间信息不予调整,首次执行日执行新准则的累积影响数追溯调整本报告期初留存收益及财务报表其他相关项目金额。以上会计政策变更事项已经公司五届董事会第二十四次会议审议通过。	
执行财政部于2019年度颁布的《企业会	公司自2020年1月1日起执行财政部于2019年度颁布的《企业	

计准则解释第 13 号》	会计准则解释第 13 号》，该项会计政策变更采用未来适用法处理。	
--------------	----------------------------------	--

执行新收入准则对公司2020年1月1日财务报表的主要影响如下：

单位：元

项 目	资产负债表		
	2019年12月31日	新收入准则调整影响	2020年1月1日
预收款项	55,595,710,776.92	-55,557,359,038.89	38,351,738.03
合同负债		55,557,359,038.89	55,557,359,038.89

(2) 重要会计估计变更

适用 不适用

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

适用

是否需要调整年初资产负债表科目

是 否

合并资产负债表

单位：元

项目	2019 年 12 月 31 日	2020 年 01 月 01 日	调整数
流动资产：			
货币资金	12,016,836,631.89	12,016,836,631.89	
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产	1,700,000.00	1,700,000.00	
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	461,242,839.73	461,242,839.73	
应收款项融资			
预付款项	49,544,212.81	49,544,212.81	
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	18,319,124,833.84	18,319,124,833.84	
其中：应收利息			
应收股利	9,000,000.00	9,000,000.00	
买入返售金融资产			

存货	84,493,545,149.42	84,493,545,149.42	
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	4,311,852,032.81	4,311,852,032.81	
流动资产合计	119,653,845,700.50	119,653,845,700.50	
非流动资产：			
发放贷款和垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	2,570,431,010.34	2,570,431,010.34	
其他权益工具投资	1,355,304,118.83	1,355,304,118.83	
其他非流动金融资产	1,017,639,244.76	1,017,639,244.76	
投资性房地产	2,754,996,851.83	2,754,996,851.83	
固定资产	587,979,505.06	587,979,505.06	
在建工程	11,380.10	11,380.10	
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	151,260,167.31	151,260,167.31	
开发支出			
商誉	593,092.34	593,092.34	
长期待摊费用	21,514,996.63	21,514,996.63	
递延所得税资产	1,511,776,421.27	1,511,776,421.27	
其他非流动资产			
非流动资产合计	9,971,506,788.47	9,971,506,788.47	
资产总计	129,625,352,488.97	129,625,352,488.97	
流动负债：			
短期借款	601,284,344.77	601,284,344.77	
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			

衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	3,166,711,980.17	3,166,711,980.17	
预收款项	55,595,710,776.92	38,351,738.03	-55,557,359,038.89
合同负债		55,557,359,038.89	55,557,359,038.89
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	105,347,888.69	105,347,888.69	
应交税费	1,051,520,691.20	1,051,520,691.20	
其他应付款	14,460,015,421.09	14,460,015,421.09	
其中：应付利息			
应付股利			
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	7,423,532,683.15	7,423,532,683.15	
其他流动负债	2,739,692,082.05	2,739,692,082.05	
流动负债合计	85,143,815,868.04	85,143,815,868.04	
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款	15,624,425,554.61	15,624,425,554.61	
应付债券	5,880,745,847.16	5,880,745,847.16	
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款	554,570,402.92	554,570,402.92	
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债	9,650,073.17	9,650,073.17	
其他非流动负债			

非流动负债合计	22,069,391,877.86	22,069,391,877.86	
负债合计	107,213,207,745.90	107,213,207,745.90	
所有者权益：			
股本	3,111,443,890.00	3,111,443,890.00	
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	2,198,246,507.41	2,198,246,507.41	
减：库存股			
其他综合收益	10,126,758.26	10,126,758.26	
专项储备			
盈余公积	1,075,246,212.81	1,075,246,212.81	
一般风险准备			
未分配利润	10,172,305,824.18	10,172,305,824.18	
归属于母公司所有者权益合计	16,567,369,192.66	16,567,369,192.66	
少数股东权益	5,844,775,550.41	5,844,775,550.41	
所有者权益合计	22,412,144,743.07	22,412,144,743.07	
负债和所有者权益总计	129,625,352,488.97	129,625,352,488.97	

调整情况说明

母公司资产负债表

单位：元

项目	2019年12月31日	2020年01月01日	调整数
流动资产：			
货币资金	939,355,226.38	939,355,226.38	
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	339,035,500.53	339,035,500.53	
应收款项融资			
预付款项			
其他应收款	30,599,795,916.05	30,599,795,916.05	
其中：应收利息			
应收股利	337,861,456.73	337,861,456.73	
存货	954,660.00	954,660.00	

合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	1,321,321.02	1,321,321.02	
流动资产合计	31,880,462,623.98	31,880,462,623.98	
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	8,228,385,258.90	8,228,385,258.90	
其他权益工具投资	368,925,235.00	368,925,235.00	
其他非流动金融资产	866,300,000.00	866,300,000.00	
投资性房地产	241,051,037.88	241,051,037.88	
固定资产	34,991,824.10	34,991,824.10	
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	1,737,064.72	1,737,064.72	
递延所得税资产	511,824,051.41	511,824,051.41	
其他非流动资产			
非流动资产合计	10,253,214,472.01	10,253,214,472.01	
资产总计	42,133,677,095.99	42,133,677,095.99	
流动负债：			
短期借款	431,835,243.73	431,835,243.73	
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	91,516,670.60	91,516,670.60	
预收款项	126,842,880.69	14,686,918.04	-112,155,962.65

合同负债		112,155,962.65	112,155,962.65
应付职工薪酬	13,436,945.94	13,436,945.94	
应交税费	74,202,092.98	74,202,092.98	
其他应付款	14,592,272,017.14	14,592,272,017.14	
其中：应付利息			
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动 负债	3,125,846,825.78	3,125,846,825.78	
其他流动负债	2,836,129,331.14	2,836,129,331.14	
流动负债合计	21,292,082,008.00	21,292,082,008.00	
非流动负债：			
长期借款	1,147,051,298.33	1,147,051,298.33	
应付债券	5,880,745,847.16	5,880,745,847.16	
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计	7,027,797,145.49	7,027,797,145.49	
负债合计	28,319,879,153.49	28,319,879,153.49	
所有者权益：			
股本	3,111,443,890.00	3,111,443,890.00	
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	2,517,742,847.28	2,517,742,847.28	
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			

盈余公积	1,075,246,212.81	1,075,246,212.81	
未分配利润	7,109,364,992.41	7,109,364,992.41	
所有者权益合计	13,813,797,942.50	13,813,797,942.50	
负债和所有者权益总计	42,133,677,095.99	42,133,677,095.99	

调整情况说明

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

适用 不适用

45、其他

六、税项

1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	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%
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。	税率：实行四级超率累进税率。增值额未超过扣除项目金额 50% 的部分，税率为 30%；增值额超过扣除项目金额 50% 未超过 100% 的部分，税率为 40%；增值额超过扣除项目金额 100% 未超过 200% 的部分，税率为 50%；增值额超过扣除项目金额 200% 的部分，税率为 60%。
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	244,024.64	373,723.12
银行存款	16,338,129,111.11	12,000,025,735.95
其他货币资金	81,080,776.04	16,437,172.82
合计	16,419,453,911.79	12,016,836,631.89
其中：存放在境外的款项总额	256,924,496.15	815,010,505.62
因抵押、质押或冻结等对使用有限制的款项总额	2,564,589.58	5,523,048.61

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231,050.06元，酒店运营保证金636,849.52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	450,000.00	1,700,000.00
其中：		
债务工具投资	450,000.00	1,700,000.00
其中：		
合计	450,000.00	1,700,000.00

其他说明：

3、衍生金融资产

截止报告期末，公司不存在衍生金融资产情况。

4、应收票据

截止报告期末，公司不存在应收票据情况。

5、应收账款

(1) 应收账款分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
其中：										
按组合计提坏账准备的应收账款	433,663,120.59	100.00%	47,019,214.69	10.84%	386,643,905.90	504,595,436.00	100.00%	43,352,596.27	8.59%	461,242,839.73
其中：										
账龄组合	433,663,120.59	100.00%	47,019,214.69	10.84%	386,643,905.90	504,595,436.00	100.00%	43,352,596.27	8.59%	461,242,839.73
合计	433,663,120.59	100.00%	47,019,214.69	10.84%	386,643,905.90	504,595,436.00	100.00%	43,352,596.27	8.59%	461,242,839.73

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	293,069,484.87	14,653,474.26	5.00%
1-2年	105,024,571.00	10,502,457.10	10.00%
2-3年	16,946,527.17	3,389,305.43	20.00%
3-5年	742,798.26	594,238.61	80.00%
5年以上	17,879,739.29	17,879,739.29	100.00%
合计	433,663,120.59	47,019,214.69	--

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	期末余额
1年以内（含1年）	293,069,484.87
1至2年	105,024,571.00

2至3年	16,946,527.17
3年以上	18,622,537.55
4至5年	742,798.26
5年以上	17,879,739.29
合计	433,663,120.59

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
按组合计提坏账准备	43,352,596.27	3,666,618.42				47,019,214.69
合计	43,352,596.27	3,666,618.42				47,019,214.69

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

单位：元

单位名称	收回或转回金额	收回方式

(3) 本期实际核销的应收账款情况

公司本期不存在应收账款核销情况。

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位：元

单位名称	应收账款期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
义乌滨盛房地产开发有限公司 (以下简称义乌滨盛公司)	72,147,194.79	16.64%	3,607,359.74
杭州滨沁房地产开发有限公司 (以下简称滨沁公司)	43,764,059.92	10.09%	2,188,203.00
杭州春天房地产开发有限公司 (以下简称春天房产公司)	27,499,125.62	6.34%	1,374,956.28
杭州天名房地产有限公司	27,137,412.04	6.26%	3,949,193.92
杭州普特房地产开发有限公司 (以下简称普特房产公司)	24,222,510.94	5.59%	2,422,251.09
合计	194,770,303.31	44.92%	

(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

应收款项融资本期增减变动及公允价值变动情况

适用 不适用

如是按照预期信用损失一般模型计提应收款项融资减值准备，请参照其他应收款的披露方式披露减值准备的相关信息：

适用 不适用

其他说明：

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	15,000,000.00	29.13%	13,044,212.81	26.33%
3 年以上	36,500,000.00	70.87%	36,500,000.00	73.67%
合计	51,500,000.00	--	49,544,212.81	--

账龄超过 1 年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明：

单位名称	期末数（元）	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（元）	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	51.46
杭州市上城区解放路拓宽改造工程指挥部	10,000,000.00	19.42
杭州仁安房地产有限公司	15,000,000.00	29.12

小 计	51,500,000.00	100.00
-----	---------------	--------

其他说明：

8、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应收股利	9,000,000.00	9,000,000.00
其他应收款	21,127,459,064.23	18,310,124,833.84
合计	21,136,459,064.23	18,319,124,833.84

(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
杭州滨普房地产开发有限公司（以下简称滨普公司）	9,000,000.00	9,000,000.00
合计	9,000,000.00	9,000,000.00

2) 重要的账龄超过 1 年的应收股利

无

3) 坏账准备计提情况

适用 不适用

(3) 其他应收款

1) 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
拆借款	20,190,191,256.33	18,567,746,108.96

押金保证金	2,091,350,910.47	580,714,634.06
物业维修金、保修金	214,142,715.84	215,244,882.99
合作意向金	73,370,910.00	209,450,000.00
应收暂付款	10,016,022.23	10,643,678.39
其他	11,529,347.65	8,998,334.29
合计	22,590,601,162.52	19,592,797,638.69

2) 坏账准备计提情况

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失 (未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失 (已发生信用减值)	
2020 年 1 月 1 日余额	556,433,367.25		726,239,437.60	1,282,672,804.85
2020 年 1 月 1 日余额在本期	—	—	—	—
本期计提	46,431,142.37		2,423,721.56	48,854,863.93
其他变动	131,614,429.51			131,614,429.51
2020 年 6 月 30 日余额	734,478,939.13		728,663,159.16	1,463,142,098.29

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	期末余额
1 年以内（含 1 年）	12,192,888,917.37
1 至 2 年	4,954,834,301.42
2 至 3 年	3,913,148,618.73
3 年以上	1,529,729,325.00
3 至 4 年	1,294,274,512.90
4 至 5 年	167,032,611.57
5 年以上	68,422,200.53
合计	22,590,601,162.52

3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
单项计提坏账准备	723,792,867.07					723,792,867.07
按组合计提坏账准备	558,879,937.78	180,469,293.44				739,349,231.22
合计	1,282,672,804.85	180,469,293.44				1,463,142,098.29

(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	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	1,661,486,974.00	16,614,869.74	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	8,358,037,812.55	457,133,253.24	[注]
已确定盈利的项目公司对其股东的财务资助款	10,386,293,253.14	103,862,932.55	1.00
外部财务资助款组合	285,860,190.64	49,841,855.07	17.44
合作意向金组合	73,370,910.00	3,668,545.50	5.00
物业维修金、保修金组合	214,142,715.84	57,818,533.32	27.00
押金保证金组合	429,863,936.47	43,116,637.34	10.03
应收暂付款组合	10,016,022.23	4,187,377.23	41.81
其他零星款项组合	11,529,347.65	3,105,227.23	26.93
小计	21,430,601,162.52	739,349,231.22	3.45

[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83,580,378.13元后, 对因顺流交易形成的累计的未实现利润的金额确认坏账准备金额373,552,875.11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	坏账准备期末余额
------	-------	------	----	------------------	----------

				数的比例	
宁波京海投资管理有限公司 (以下简称宁波京海公司)	拆借款	1,295,266,830.69	账龄 1 年以内 67,583,049.87 元; 1-2 年 1,227,683,780.82 元	5.73%	196,098,056.29
杭州市规划和自然资源局	押金保证金	1,287,128,000.00	1 年以内	5.70%	12,871,280.00
安远控股公司	拆借款	1,160,000,000.00	账龄 2-3 年以内 300,000,000.00 元; 3-4 年 860,000,000.00 元	5.13%	723,792,867.07
四川新希望房地产开发有限公司	拆借款	1,101,543,412.85	账龄 1 年以内 330,000,000.00 元; 1-2 年 771,543,412.85 元	4.88%	11,015,434.13
宣城市德信投资有限公司	拆借款	1,033,813,854.03	账龄 1 年以内 1,024,110,926.95 元; 1-2 年 9,702,927.08 元	4.58%	10,338,138.54
合计	--	5,877,752,097.57	--	26.02%	954,115,776.03

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

9、存货

公司是否需要遵守房地产行业的披露要求

是

(1) 存货分类

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

按性质分类:

单位: 元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	存货跌价准备 或合同履约成 本减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备 或合同履约成 本减值准备	账面价值

开发成本	86,644,634,651.77		86,644,634,651.77	78,766,775,797.82		78,766,775,797.82
开发产品	4,348,590,302.51		4,348,590,302.51	5,724,726,379.11		5,724,726,379.11
原材料	1,506,739.91		1,506,739.91	1,777,767.93		1,777,767.93
库存商品	274,479.11		274,479.11	265,204.56		265,204.56
合计	90,995,006,173.30		90,995,006,173.30	84,493,545,149.42		84,493,545,149.42

按下列格式披露“开发成本”主要项目及其利息资本化情况：

单位：元

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	期初余额	本期转入开发产品	本期其他减少金额	本期（开发成本）增加	期末余额	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	资金来源
千岛湖东方海岸项目	2015.06	2017年2月开始分期竣工	17.50亿	71,550,811.10			42,189,562.80	113,740,373.90			
湘湖壹号项目	2010.11	2014年6月开始分期竣工	61.74亿	328,353,462.11	47,777,087.79		132,900,958.20	413,477,332.52			
湘湖里项目	2019.04	2023.04	62.83亿	4,522,743,310.30			97,505,409.40	4,620,248,719.70	48,790,218.72	31,786,736.08	银行贷款
平湖万家花城项目	2015.07	2016年11月开始分期竣工	80.46亿	2,053,109,128.75	1,892,774,362.62		650,834,402.75	811,169,168.88	17,184,422.25		
定安府项目	2018.10	2021.03	9.08亿	443,464,200.82			94,626,417.43	538,090,618.25	27,995,724.17	9,909,450.00	银行贷款
天目山小镇项目	2017.09	2022.12	15.67亿	308,171,169.82			60,753,488.89	368,924,658.71	6,001,187.50		
江南名府项目	2018.01	2020.06	21.32亿	1,790,116,896.64			65,913,661.66	1,856,030,558.30	85,220,772.21	855,000.00	银行贷款
卧城印象项目	2018.03	2020.12	15.86亿	1,378,239,143.48			31,027,806.25	1,409,266,949.73	47,887,916.67		
御江南项目	2018.05	2021.03	28.78亿	2,538,890,034.52			59,684,276.88	2,598,574,311.40	93,843,127.75	9,616,276.05	银行贷款
大江名筑项目	2017.09	2020.01	7.03亿	553,937,042.07	615,153,621.63		61,216,579.56				
深圳浪口屋村项目	2020.12	2023.11	30.00亿	1,483,754,469.47			151,936,835.15	1,635,691,304.62	1,159,364.77	1,159,364.77	银行贷款
深圳浪口厂房项目	2020.08	2022.12	13.00亿	233,220,522.97			1,934,189.02	235,154,711.99	558,960.00	558,960.00	银行贷款
温岭铂金	2018.06	2020.09	2.80亿	249,049,300.00			31,031,260.00	280,080,600.00	15,606,850.00	325,555.00	其他

海岸北苑项目				85.60			0.78	46.38	9.86	5	
温州万家花城项目	2018.09	2021.06	23.18 亿	1,418,528,713.55			298,614,664.62	1,717,143,378.17	37,778,493.00	11,686,731.73	银行贷款
上品项目	2018.05	2021.05	87.11 亿	6,924,739,913.42			153,045,958.85	7,077,785,872.27	148,047,637.19		
翡翠江南项目	2018.05	2020.12	32.40 亿	2,753,327,158.23			87,702,844.87	2,841,030,003.10	54,020,010.31	7,886,333.33	银行贷款
义乌锦绣之城项目	2018.05	2020.12	38.33 亿	3,442,550,801.44			156,671,436.26	3,599,222,237.70	270,405,386.91	40,150,873.02	银行贷款
未来海岸项目	2018.03	2020.12	35.09 亿	2,934,773,307.31			26,259,966.62	2,961,033,273.93	86,218,437.49	514,583.33	银行贷款
乐清金色家园项目	2018.08	2021.09	31.83 亿	2,219,689,657.45			168,388,317.00	2,388,077,974.45	134,612,970.35	7,758,333.34	银行贷款;其他
十里春晓、长田春晓项目	2018.12	2023.09	34.13 亿	1,953,249,215.27			227,461,288.93	2,180,710,504.20	51,293,683.04	17,766,250.00	银行贷款
义乌滨江壹品项目	2018.04	2020.09	50.34 亿	4,088,531,473.21	4,345,768,687.29		257,237,214.08				
拥潮府项目	2018.11	2021.01	37.59 亿	3,214,879,492.04			142,467,516.30	3,357,347,008.34	150,138,181.99	18,946,272.22	银行贷款;其他
仁恒滨江园项目	2019.05	2022.06	46.29 亿	3,551,052,743.60			137,181,872.51	3,688,234,616.11	197,791,405.68	41,855,792.70	银行贷款
滨江金地御品项目	2019.02	2021.09	40.29 亿	2,977,875,277.85			182,513,913.67	3,160,389,191.52	63,063,482.20	8,238,627.60	银行贷款
湖光山社项目	2019.12	2022.09	17.71 亿	1,070,640,515.01			89,562,929.95	1,160,203,444.96	3,388,888.89	3,388,888.89	银行贷款
御潮府项目	2020.01	2024.01	70.59 亿	5,373,485,068.18			126,566,752.62	5,500,051,820.80	44,916,284.72	44,916,284.72	银行贷款
悦潮府项目	2020.01	2022.12	23.51 亿	777,573,873.35			914,028,928.59	1,691,602,801.94	21,016,679.05	18,511,046.54	其他
上饶公园壹号项目	2019.01	2021.08	13.60 亿	709,094,095.02			96,349,760.24	805,443,855.26	22,776,017.68	1,612,746.54	其他
滨江曙光之星项目	2018.09	2020.07	18.30 亿	724,423,045.15			177,976,302.54	902,399,347.69	14,007,882.10		
温岭万家之星项目	2018.09	2021.06	10.87 亿	829,596,809.27			41,536,649.57	871,133,458.84	50,479,645.48	5,275,480.58	银行贷款
湖畔春晓项目	2019.12	2022.06	13.22 亿	756,583,679.64			53,945,495.17	810,529,174.81	16,342,250.01	16,342,250.01	银行贷款

临平滨耀城项目	2019.10	2020.12	30.00 亿	1,357,744,305.19			123,809,579.87	1,481,553,885.06	54,388,649.68	29,415,169.38	其他
拥翠府项目	2019.10	2022.10	22.41 亿	1,670,658,266.37			45,397,319.37	1,716,055,585.74	16,196,426.96	15,615,871.41	银行贷款
温州悦虹湾项目	2019.08	2022.12	33.94 亿	2,305,601,467.24			138,607,559.44	2,444,209,026.68	53,933,545.60	40,968,958.34	银行贷款
御虹府项目	2019.11	2022.03	57.70 亿	4,579,806,793.35			170,220,545.70	4,750,027,339.05	53,389,437.93	47,661,521.26	银行贷款
阅杭项目	2019.10	2022.09	14.56 亿	772,632,838.79			83,442,543.97	856,075,382.76	8,337,174.92	8,337,174.92	银行贷款
温岭锦湖园项目	2019.08	2022.06	9.54 亿	568,692,779.14			71,232,687.42	639,925,466.56	21,819,105.65	14,382,578.57	银行贷款
悦湖蓝庭项目	2019.11	2022.03	14.97 亿	327,146,225.51			160,024,503.54	487,170,729.05	6,863,992.94	4,930,100.30	银行贷款;其他
永康悦虹湾项目	2019.10	2022.09	10.69 亿	651,069,427.19			89,638,457.14	740,707,884.33	20,803,012.91	15,409,429.08	银行贷款
拥涛府项目	2019.12	2022.07	30.14 亿	2,126,458,754.07			71,143,145.63	2,197,601,899.70	20,515,381.94	20,515,381.94	银行贷款
金华悦虹湾 2 号项目	2020.04	2022.09	6.16 亿	333,446,934.06			3,213,623.44	336,660,557.50	1,132,083.34	1,132,083.34	银行贷款
平湖庆和苑项目	2019.12	2022.11	9.39 亿	509,681,007.26			53,939,784.95	563,620,792.21	4,115,975.36	4,115,975.36	银行贷款;其他
金华悦虹湾 1 号项目	2020.04	2022.09	8.90 亿	519,674,377.81			8,204,277.00	527,878,654.81	1,933,677.79	1,933,677.79	银行贷款
Bellevue 10 Apartment 项目	2020.01	2021.11	3.90 亿	81,238,205.20			30,126,584.86	111,364,790.06	3,231,577.13	3,231,577.13	银行贷款
御滨府项目	2020.04	2023.03	37.73 亿	1,287,730,000.00			1,457,216,087.89	2,744,946,087.89	13,179,693.47	13,179,693.47	银行贷款
千岛湖城市之星项目	2020.06	2023.01	22.30 亿				928,835,177.29	928,835,177.29			
沁语晓庭项目	2020.06	2023.08	22.93 亿				856,719,173.00	856,719,173.00			
翠语华庭项目	2020.06	2023.03	21.51 亿				834,704,717.20	834,704,717.20			

深圳南方大厦项目	2019.11	2022.08	14.00 亿				563,489,471.87	563,489,471.87			
嘉品项目	2020.03	2022.12	53.22 亿				4,270,300,712.54	4,270,300,712.54	13,925,555.57	13,925,555.57	银行贷款
合计	--	--		78,766,775,797.82	6,901,473,759.33		14,779,332,613.28	86,644,634,651.77	2,004,311,181.18	533,816,584.36	--

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	2007.12	96,660.00			96,660.00		
金色黎明二三期项目	2015.01/ 2016.01	2,373,956.44			2,373,956.44	205,274.32	
武林壹号项目	2015.01 分期竣工	1,976,553,647.40		1,863,799,457.55	112,754,189.85	11,303,257.96	
湘湖壹号项目	2014.06 分期竣工	1,104,659,018.53	47,777,087.79	487,235,761.85	665,200,344.47	103,800,515.87	
千岛湖东方海岸项目	2016.05 分期竣工	151,852,663.13		18,599,049.63	133,253,613.50	358,875.90	
佑康紫金府项目	2016.05	214,128,359.66			214,128,359.66		
东方星城项目	2017.12	2,541,536.01			2,541,536.01	44,603.04	
平湖万家花城项目	2016.11 分期竣工	219,998,144.26	1,892,774,362.62	1,758,959,587.44	353,812,919.44	7,765,746.87	
华家池项目	2017.12	62,887,878.71	26,128.03	47,296,737.05	15,617,269.69	652,368.22	
萧山东方海岸项目	2017.12	15,013,780.75	-44,994.35	-101.89	14,968,888.29	427,338.26	
东方名府项目	2019.05	52,446,303.08		36,398,088.21	16,048,214.87	737,632.88	
东方悦府项目	2019.09	37,119,341.80	-1,743,362.43	35,375,979.37			
义乌公园壹号项目	2019.06	656,013,844.07	-3,041,147.53	246,599,690.46	406,373,006.08	7,588,398.65	
江南之星	2018.08	49,189,335.77	-650,846.68	15,167,747.93	33,370,741.16	2,446,059.46	

项目							
上海公园壹号项目	2019.06	1,179,851,909.50	-599,999.99	807,983,267.20	371,268,642.31	47,218,190.41	
大江名筑项目	2020.01		615,153,621.63	416,712,722.30	198,440,899.33		
义乌滨江壹品项目	2020.06		4,345,768,687.29	2,537,427,625.88	1,808,341,061.41	7,317,610.57	
合计	--	5,724,726,379.11	6,895,419,536.38	8,271,555,612.98	4,348,590,302.51	189,865,872.41	

(2) 存货跌价准备和合同履约成本减值准备

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	11,303,257.96		
华家池项目	652,368.22		
湘湖壹号项目	103,800,515.87		
湘湖里项目	48,790,218.72	31,786,736.08	4.75
平湖万家花城项目	24,950,169.12		
东方星城项目	44,603.04		
萧山东方海岸项目	427,338.26		
金色黎明二三期项目	205,274.32		
东方名府项目	737,632.88		
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	85,220,772.21	855,000.00	6.04
翡翠江南项目	54,020,010.31	7,886,333.33	5.22
御江南项目	93,843,127.75	9,616,276.05	5.94
义乌滨江壹品项目	7,317,610.57		
上品项目	148,047,637.19		
义乌锦绣之城项目	270,405,386.91	40,150,873.02	7.00
未来海岸项目	86,218,437.49	514,583.33	6.18
卧城印象项目	47,887,916.67		
温州万家花城项目	37,778,493.00	11,686,731.73	6.38
温岭铂金海岸项目	15,606,859.86	325,555.05	10.00

乐清金色家园项目	134,612,970.35	7,758,333.34	6.70
十里春晓、长田春晓项目	51,293,683.04	17,766,250.00	6.99
拥潮府项目	150,138,181.99	18,946,272.22	6.47
上饶公园壹号项目	22,776,017.68	1,612,746.54	12.00
滨江曙光之星项目	14,007,882.10		
温岭万家之星项目	50,479,645.48	5,275,480.58	8.27
Bellevue 10 Apartment项目	3,231,577.13	3,231,577.13	1.50
定安府项目	27,995,724.17	9,909,450.00	6.50
深圳浪口屋村项目	1,159,364.77	1,159,364.77	6.80
深圳浪口厂房项目	558,960.00	558,960.00	6.80
仁恒滨江园项目	197,791,405.68	41,855,792.70	4.52
滨江金地御品项目	63,063,482.20	8,238,627.60	5.23
湖光山社项目	3,388,888.89	3,388,888.89	6.10
悦潮府项目	21,016,679.05	18,511,046.54	6.00
义乌公园壹号项目	7,588,398.65		
江南之星项目	2,446,059.46		
湖畔春晓项目	16,342,250.01	16,342,250.01	4.99
临平滨耀城项目	54,388,649.68	29,415,169.38	6.54
拥翠府项目	16,196,426.96	15,615,871.41	5.23
温州悦虹湾项目	53,933,545.60	40,968,958.34	5.40
御虹府项目	53,389,437.93	47,661,521.26	5.83
阅杭项目	8,337,174.92	8,337,174.92	5.23
温岭锦湖园项目	21,819,105.65	14,382,578.57	7.70
悦湖蓝庭项目	6,863,992.94	4,930,100.30	6.38
永康悦虹湾项目	20,803,012.91	15,409,429.08	5.70
拥涛府项目	20,515,381.94	20,515,381.94	5.23
金华悦虹湾2号项目	1,132,083.34	1,132,083.34	5.23
平湖庆和苑项目	4,115,975.36	4,115,975.36	5.23
金华悦虹湾1号项目	1,933,677.79	1,933,677.79	5.73
御滨府项目	13,179,693.47	13,179,693.47	5.23
上海公园壹号项目	47,218,190.41		
嘉品项目	13,925,555.57	13,925,555.57	4.95
御潮府项目	44,916,284.72	44,916,284.72	5.13
小 计	2,194,177,053.59	533,816,584.36	

(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	1,906,394,231.42		为借款提供抵押担保
湖光山社项目	59,306,520.91	59,306,520.91	为借款提供抵押担保
湘湖里项目	4,132,360,000.00	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
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		为借款提供抵押担保
江南名府项目	1,464,649,700.00		为借款提供抵押担保
翡翠江南项目	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		为借款提供抵押担保
未来海岸项目	2,041,315,800.00		为借款提供抵押担保
乐清金色家园项目	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	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	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	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	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	2,259,820,000.00	为借款提供抵押担保
御虹湾项目	4,459,694,000.00	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	523,323,268.00	为借款提供抵押担保
悦湖蓝庭项目	303,438,000.00	303,438,000.00	为借款提供抵押担保
永康悦虹湾项目	615,311,550.00	615,311,550.00	为借款提供抵押担保
御潮府项目		5,359,781,681.55	为借款提供抵押担保
平湖庆和苑项目		506,520,000.00	为借款提供抵押担保
嘉品项目		4,183,592,200.00	为借款提供抵押担保
拥涛府项目		2,120,770,000.00	为借款提供抵押担保
湖畔春晓项目		746,082,000.00	为借款提供抵押担保
金华悦虹湾 1 号项目		519,033,071.69	为借款提供抵押担保
金华悦虹湾 2 号项目		332,911,802.84	为借款提供抵押担保
湖光山社项目		36,376,665.46	为借款提供抵押担保
悦潮府项目		1,585,829,200.00	为借款提供抵押担保

阅杭项目		763,806,800.00	为借款提供抵押担保
御滨府项目		2,652,723,800.00	为借款提供抵押担保
临平滨耀城项目		1,437,610,000.00	为借款提供抵押担保
合计	40,117,997,055.12	42,778,013,286.56	--

10、合同资产

不适用

11、持有待售资产

不适用

12、一年内到期的非流动资产

不适用

13、其他流动资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
预缴的房产预售相关税金	5,311,135,764.28	4,307,511,644.36
预付土地出让金	4,114,106,000.00	
其他	1,592,542.02	4,340,388.45
合计	9,426,834,306.30	4,311,852,032.81

14、债权投资

本报告期末不存在债权投资情况。

15、其他债权投资

本报告期末不存在其他债权投资情况。

16、长期应收款

本报告期末不存在长期应收款情况。

17、长期股权投资

单位：元

被投资单位	期初余额	本期增减变动	期末余额	减值准
-------	------	--------	------	-----

	(账面价值)	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	(账面价值)	备期末余额
一、合营企业											
二、联营企业											
杭州滨江普华天晴股权投资合伙企业(以下简称普华合伙公司)	188,050,617.25			8,308.63						188,058,925.88	
杭州滨江普华股权投资管理有限公司(以下简称普华股权公司)	1,020,411.23			-40,015.45						980,395.78	
宁波坤安投资有限公司(以下简称宁波坤安公司)	24,308,650.57			183,616,878.59						207,925,529.16	
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)	39,732,347.00			-2,390,744.01						37,341,602.99	
杭州万家之星房地产开发有限公司(以下简称万家之星公司)	101,109,531.99			33,281.28						101,142,813.27	
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			16,711,369.35						265,917,175.33	
杭州同达置业有限公司(以下简称同达公司)											
星悦公司											
春天房产公司	111,751,887.28			-1,750,616.90						110,001,270.38	
杭州西江置业有											

限公司(以下简称西江置业公司)											
杭州大文投资管理有限公司(以下简称大文公司)	575,518,987.20		448,200,000.00	-17,048,664.66						110,270,322.54	
浙江博昌投资管理有限公司(以下简称博昌公司)											
杭州滨汇置地有限公司(以下简称滨汇公司)	20,602,714.98			-1,145.24						20,601,569.74	
保泓公司	364,586,764.91			-6,558,677.15						358,028,087.76	
德清京盛房地产开发有限公司(以下简称德清京盛公司)											
花漾年华绿色小镇建设发展(湖州)有限公司(以下简称绿色小镇公司)	1,562,434.34			-566,402.29						996,032.05	
宁波京海公司											
温岭锦辉置业有限公司(以下简称温岭锦辉公司)											
成都同新商贸有限责任公司(以下简称成都同新公司)	13,753,486.72			-3,405,976.54						10,347,510.18	
成都时盛商贸有限责任公司(以下简称成都时盛公司)											
杭州悦茂企业管理有限公司(以下简称悦茂公司)	2,046.58									2,046.58	
杭州西江沈家弄置业有限公司(以下简称沈家弄公司)	8,000,018.02			-2,504,637.95						5,495,380.07	

杭州西江横桥置业有限公司(以下简称横桥公司)	8,423,430.12			-2,270,642.42						6,152,787.70	
杭州滨创网罗股权投资合伙企业(有限合伙)(以下简称滨创网罗公司)	5,651,751.55									5,651,751.55	
乐清市梁荣置业有限公司(以下简称乐清梁荣公司)	42,174,790.78			-680,439.97						41,494,350.81	
杭州浙同投资有限公司(以下简称杭州浙同公司)	293,016,460.26			-2,833,246.09						290,183,214.17	
舟山恺融房地产开发有限公司(以下简称舟山恺融公司)	2,074,730.66			-2,074,730.66							
杭州京江房地产开发有限公司(以下简称京江公司)											
杭州滨哲企业管理有限公司(以下简称滨哲公司)	321,596,132.47			-13,673,140.77						307,922,991.70	
杭州滨祺企业管理有限公司(以下简称滨祺公司)	83,853,924.59			-17,071,257.86						66,782,666.73	
杭州滨泽投资管理有限公司(以下简称滨泽公司)	74,529,808.66			-38,427,992.91						36,101,815.75	
杭州滨安房地产开发有限公司(以下简称杭州滨安公司)	19,956,651.30			-11,456,651.30						8,500,000.00	
杭州保滨置地有限公司(以下简称保滨置地公司)		576,918,520.70		-17,935,190.84						558,983,329.86	
杭州亦茂置业有限公司(以下简称杭州亦茂公司)		1,374,240,000.00		-34,855,549.77						1,339,384,450.23	

小计	2,570,431,010.34	1,951,158,520.70	448,200,000.00	24,824,115.07					4,098,213,646.11
合计	2,570,431,010.34	1,951,158,520.70	448,200,000.00	24,824,115.07					4,098,213,646.11

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）、杭州航天房地产开发有限公司（以下简称航天公司）、宁波茂圆企业管理咨询有限公司（以下简称茂圆公司）、杭州滨轶企业管理有限公司（以下简称滨轶公司）、杭州滨梵企业管理有限公司（以下简称滨梵公司）、杭州昌安商务信息咨询有限公司（以下简称杭州昌安公司）、苏州禾超企业管理咨询有限公司（以下简称苏州禾超公司）、杭州滨隼企业管理有限公司（以下简称滨隼公司）、苏州新滨园置业有限公司（以下简称苏州新滨园公司）、苏州滨望置业有限公司（以下简称苏州滨望公司）。

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
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	2,748,593.00	2,748,593.00

称宝宝树顾问公司)		
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	14,077,020.00
北京众鸣世纪科技有限公司(以下简称众鸣公司)	17,156,606.42	20,189,890.83
合计	1,352,270,834.42	1,355,304,118.83

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	130,826,576.79	151,339,244.76
合计	997,126,576.79	1,017,639,244.76

20、投资性房地产

(1) 采用成本计量模式的投资性房地产

√ 适用 □ 不适用

单位：元

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、账面原值				
1.期初余额	3,309,206,930.18	69,332,270.96		3,378,539,201.14
2.本期增加金额	1,882,156,889.15	1,026,636.79		1,883,183,525.94
(1) 外购				
(2) 存货\固定资产\在建工程转入	1,863,799,457.55			1,863,799,457.55
(3) 企业合并增加				
(4) 折算差异	18,357,431.60	1,026,636.79		19,384,068.39
3.本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				

4.期末余额	5,191,363,819.33	70,358,907.75		5,261,722,727.08
二、累计折旧和累计摊销				
1.期初余额	623,542,349.31			623,542,349.31
2.本期增加金额	79,204,258.90			79,204,258.90
（1）计提或摊销	77,747,355.95			77,747,355.95
（2）折算差异	1,456,902.95			1,456,902.95
3.本期减少金额				
（1）处置				
（2）其他转出				
4.期末余额	702,746,608.21			702,746,608.21
三、减值准备				
1.期初余额				
2.本期增加金额				
（1）计提				
3、本期减少金额				
（1）处置				
（2）其他转出				
4.期末余额				
四、账面价值				
1.期末账面价值	4,488,617,211.12	70,358,907.75		4,558,976,118.87
2.期初账面价值	2,685,664,580.87	69,332,270.96		2,754,996,851.83

（2）采用公允价值计量模式的投资性房地产

适用 不适用

（3）未办妥产权证书的投资性房地产情况

无

21、固定资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
固定资产	576,953,076.30	587,979,505.06
合计	576,953,076.30	587,979,505.06

(1) 固定资产情况

单位：元

项目	房屋及建筑物	通用设备	专用设备	运输工具	合计
一、账面原值：					
1.期初余额	697,548,335.57	90,494,132.76	219,136,300.97	129,857,917.14	1,137,036,686.44
2.本期增加金额	4,797,855.53	1,802,253.01		13,280,252.92	19,880,361.46
(1) 购置		490,235.85		13,273,209.65	13,763,445.50
(2) 在建工程转入					
(3) 企业合并增加		253,816.00			253,816.00
(4) 折算差异	4,797,855.53	1,058,201.16		7,043.27	5,863,099.96
3.本期减少金额				378,359.00	378,359.00
(1) 处置或报废				378,359.00	378,359.00
4.期末余额	702,346,191.10	92,296,385.77	219,136,300.97	142,759,811.06	1,156,538,688.90
二、累计折旧					
1.期初余额	258,847,451.38	43,660,463.50	157,870,184.20	88,679,082.30	549,057,181.38
2.本期增加金额	9,502,629.48	5,923,817.93	8,876,084.14	6,585,340.72	30,887,872.27
(1) 计提	9,330,262.94	5,541,543.91	8,876,084.14	6,579,709.67	30,327,600.66
(2) 折算差异	172,366.54	172,267.15		5,631.05	350,264.74
(3) 企业合并增加		210,006.87			210,006.87
3.本期减少金额				359,441.05	359,441.05
(1) 处置或报废				359,441.05	359,441.05
4.期末余额	268,350,080.86	49,584,281.43	166,746,268.34	94,904,981.97	579,585,612.60
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	433,996,110.24	42,712,104.34	52,390,032.63	47,854,829.09	576,953,076.30
2.期初账面价值	438,700,884.19	46,833,669.26	61,266,116.77	41,178,834.84	587,979,505.06

(2) 暂时闲置的固定资产情况

无

(3) 通过融资租赁租入的固定资产情况

无

(4) 通过经营租赁租出的固定资产

无

(5) 未办妥产权证书的固定资产情况

无

(6) 固定资产清理

无

22、在建工程

单位：元

项目	期末余额	期初余额
在建工程	482,165.39	11,380.10
合计	482,165.39	11,380.10

(1) 在建工程情况

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
预付设备款	189,058.54		189,058.54			
友好饭店零星工程	293,106.85		293,106.85	11,380.10		11,380.10
合计	482,165.39		482,165.39	11,380.10		11,380.10

(2) 重要在建工程项目本期变动情况

单位：元

项目名称	预算数	期初余额	本期增加金额	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额	期末余额	工程累计投入占预算比例	工程进度	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率	资金来源
预付设备款			189,058.54			189,058.54						其他
友好饭店零星工程		11,380.10	281,726.75			293,106.85						其他
合计		11,380.10	470,785.29			482,165.39	--	--				--

(3) 本期计提在建工程减值准备情况

不适用

(4) 工程物资

无

23、生产性生物资产

(1) 采用成本计量模式的生产性生物资产

 适用 不适用

(2) 采用公允价值计量模式的生产性生物资产

 适用 不适用

24、油气资产

 适用 不适用

25、使用权资产

不适用

26、无形资产

(1) 无形资产情况

单位：元

项目	土地使用权	专利权	非专利技术	管理软件	合计
一、账面原值					
1.期初余额	212,881,453.45			4,668,377.52	217,549,830.97
2.本期增加金额	241,806.30			11,800.00	253,606.30
(1) 购置					
(2) 内部研发					
(3) 企业合并增加				11,800.00	11,800.00
(4) 外币折算	241,806.30				241,806.30
3.本期减少金额					
(1) 处置					
4.期末余额	213,123,259.75			4,680,177.52	217,803,437.27
二、累计摊销					
1.期初余额	61,630,203.05			4,659,460.61	66,289,663.66
2.本期增加金额	2,354,622.96			7,946.27	2,362,569.23
(1) 计提	2,354,622.96			783.18	2,355,406.14
(2) 企业合并增加				7,163.09	7,163.09
3.本期减少金额					
(1) 处置					
4.期末余额	63,984,826.01			4,667,406.88	68,652,232.89
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	149,138,433.74			12,770.64	149,151,204.38
2.期初账面价值	151,251,250.40			8,916.91	151,260,167.31

本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例 0.00%。

(2) 未办妥产权证书的土地使用权情况

无

27、开发支出

无

28、商誉

(1) 商誉账面原值

单位：元

被投资单位名称 或形成商誉的事 项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		企业合并形成的		处置		
友好饭店	323,832.75					323,832.75
东方海岸公司	269,259.59					269,259.59
合计	593,092.34					593,092.34

(2) 商誉减值准备

不适用

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

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	1,137,064.72	4,684,762.01	2,308,255.22		3,513,571.51
土地租赁	18,342,353.56	15,633,027.65	443,282.48		33,532,098.73
装修费	1,102,757.80		1,102,757.80		
其他	932,820.55	4,928.24	75,000.00		862,748.79
合计	21,514,996.63	20,322,717.90	3,929,295.50		37,908,419.03

其他说明

30、递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 未经抵销的递延所得税资产

单位：元

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	1,038,269,668.56	259,567,417.14	1,120,413,123.16	280,103,280.79
内部交易未实现利润	1,979,185,031.55	494,796,257.89	1,745,231,767.62	436,307,941.91
可抵扣亏损	1,411,453,034.20	352,863,258.55	795,371,631.88	198,842,907.97

房产开发项目相关税收备抵金	1,895,160,836.04	473,790,209.01	2,150,259,414.76	537,564,853.69
投资性房地产计税基础差异	4,547,734.88	1,136,933.72	20,292,342.84	5,073,085.71
可抵扣的广告宣传费	186,195,647.60	46,548,911.90	214,649,404.80	53,662,351.20
其他非流动金融资产公允价值变动	888,000.00	222,000.00	888,000.00	222,000.00
合计	6,515,699,952.83	1,628,924,988.21	6,047,105,685.06	1,511,776,421.27

(2) 未经抵销的递延所得税负债

单位：元

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
房产开发项目相关暂时性差异	20,386,408.12	5,096,602.03	13,898,225.88	3,474,556.47
其他非流动金融资产公允价值变动	54,426,560.36	13,606,640.09	24,702,066.80	6,175,516.70
合计	74,812,968.48	18,703,242.12	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期末互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期末余额	递延所得税资产和负债期初互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期初余额
递延所得税资产		1,628,924,988.21		1,511,776,421.27
递延所得税负债		18,703,242.12		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	307,201,290.99	661,932,670.41
可抵扣亏损	435,624,040.52	295,273,604.35
合计	742,825,331.51	957,206,274.76

(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	3,197,603.55	
2021 年	34,616,149.43	34,616,149.43	
2022 年	19,786,772.50	19,786,772.50	
2023 年	50,270,266.75	50,270,266.75	
2024 年	177,504,430.43	187,402,812.12	
2025 年	150,248,817.86		
合计	435,624,040.52	295,273,604.35	--

其他说明：

31、其他非流动资产

无

32、短期借款

(1) 短期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
抵押借款	601,166,666.67	601,284,344.77
合计	601,166,666.67	601,284,344.77

(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	3,031,481,078.37	3,149,444,886.82
其他采购款	18,641,735.09	17,267,093.35
合计	3,050,122,813.46	3,166,711,980.17

(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

(1) 预收款项列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
租金	26,384,454.31	38,351,738.03
合计	26,384,454.31	38,351,738.03

(2) 账龄超过 1 年的重要预收款项

截止报告期末，公司不存在账龄超过 1 年的重要预收款情况。

其他说明：

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

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

38、合同负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
购房款	68,949,542,691.63	55,541,014,924.88
其他	57,235,828.80	16,344,114.01
合计	69,006,778,520.43	55,557,359,038.89

39、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	104,485,990.36	198,074,273.51	243,601,413.72	58,958,850.15
二、离职后福利-设定提存计划	861,898.33	3,246,455.60	3,317,246.01	791,107.92
合计	105,347,888.69	201,320,729.11	246,918,659.73	59,749,958.07

(2) 短期薪酬列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	102,693,903.06	176,718,558.58	223,202,763.47	56,209,698.17
2、职工福利费		7,018,800.10	6,812,858.19	205,941.91
3、社会保险费	595,070.29	4,834,542.76	4,678,732.54	750,880.51
其中：医疗保险费	527,935.06	4,581,699.01	4,432,373.57	677,260.50
工伤保险费	19,526.05	167,269.07	158,097.27	28,697.85
生育保险费	47,609.18	85,574.68	88,261.70	44,922.16
4、住房公积金	273,930.07	8,113,458.32	7,845,863.22	541,525.17
5、工会经费和职工教育经费	923,086.94	1,388,913.75	1,061,196.30	1,250,804.39
合计	104,485,990.36	198,074,273.51	243,601,413.72	58,958,850.15

(3) 设定提存计划列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	809,958.47	3,244,265.05	3,315,636.12	738,587.40
2、失业保险费	51,939.86	2,190.55	1,609.89	52,520.52
合计	861,898.33	3,246,455.60	3,317,246.01	791,107.92

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	100,256,986.81	79,664,861.96
企业所得税	804,546,229.57	938,969,550.48
个人所得税	4,063,400.09	2,891,538.20
城市维护建设税	7,635,358.11	8,678,684.63
土地增值税	102,698,363.65	
房产税	4,658,285.88	2,978,325.59
土地使用税	2,389,783.59	9,701,603.20
教育费附加	3,272,296.21	3,722,629.15
地方教育附加	2,181,530.15	2,481,451.98
印花税	1,754,695.10	2,241,680.92
车船使用税	3,954.27	
环境保护税		190,365.09
合计	1,033,460,883.43	1,051,520,691.20

其他说明：

41、其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其他应付款	16,364,882,077.00	14,460,015,421.09
合计	16,364,882,077.00	14,460,015,421.09

(1) 应付利息

无

(2) 应付股利

无

(3) 其他应付款

1) 按款项性质列示其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
拆借款	13,776,072,980.76	12,085,995,546.06

押金保证金	117,574,215.68	99,812,967.55
应付暂收款	173,610,051.43	109,907,078.19
其他	2,297,624,829.13	2,164,299,829.29
合计	16,364,882,077.00	14,460,015,421.09

2) 账龄超过 1 年的重要其他应付款

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
杭州锦翎置业有限公司（以下简称杭州锦翎公司）	576,674,991.24	项目未清算
杭州锦致置业有限公司	476,000,000.00	项目未清算
杭州盛元房地产开发有限公司	391,776,036.43	项目未清算
滨保房产公司	264,000,000.00	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）	216,804,109.58	项目未清算
深圳联新投资管理有限公司	202,774,320.00	项目未清算
合计	2,128,029,457.25	--

其他说明

42、持有待售负债

无

43、一年内到期的非流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	2,601,707,272.04	4,412,911,779.04
一年内到期的应付债券	3,071,488,821.91	3,010,620,904.11
合计	5,673,196,093.95	7,423,532,683.15

其他说明：

(1) 一年内到期的长期借款

项目	期末数	期初数
抵押借款	1,234,373,600.03	237,492,156.71
抵押及保证借款	966,527,005.34	4,075,217,955.66
抵押、质押及保证借款	400,806,666.67	100,201,666.67
合计	2,601,707,272.04	4,412,911,779.04

(2) 一年内到期的应付债券

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初数
17杭滨江MTN001	2,100,000,000.00	2017/2/28	2017/02/28-2020/02/28	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
18 滨 江 房 产 MTN001	2,180,000,000.00	2018/3/15	2018/3/15-2021/3/15	2,180,000,000.00	2,292,380,493.15
小 计	5,100,000,000.00			5,100,000,000.00	5,303,001,397.26

(续上表)

债券名称	本期发行	本期计提应付利息	溢折价摊销	本期偿还	期末数
17杭滨江MTN001		16,651,561.64		2,204,790,000.00	
17杭滨江MTN002		26,576,986.30			849,059,452.05
18 滨 江 房 产 MTN001		69,568,876.71		139,520,000.00	2,222,429,369.86
小 计		112,797,424.65		2,344,310,000.00	3,071,488,821.91

44、其他流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
短期应付债券	3,060,737,424.66	2,681,066,027.39
联营企业未实现利润	66,464,158.85	58,626,054.66
合计	3,127,201,583.51	2,739,692,082.05

短期应付债券的增减变动：

单位：元

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
19 滨江 房产 CP001	900,000,000.00	2019/1/11	2019/1/11-2020/1/11	900,000,000.00	946,393,150.68		1,306,849.32		947,700,000.00	
19 滨江 房产 CP002	800,000,000.00	2019/3/15	2019/3/15-2020/3/15	800,000,000.00	826,240,000.00		6,560,000.00		832,800,000.00	
19 滨江 房产 CP003	900,000,000.00	2019/10/17	2019/10/17-2020/10/17	900,000,000.00	908,432,876.71		20,194,520.55			928,627,397.26
20 滨江 房产 CP001	900,000,000.00	2020/1/9	2020/1/9-2021/1/9	900,000,000.00		900,000,000.00	19,306,849.32			919,306,849.32

20 滨江房产 CP002	900,000,000.00	2020/2/26	2020/2/26-2021/2/26	900,000,000.00		900,000,000.00	10,066,191.78				910,066,191.78
20 滨江房产 CP003	300,000,000.00	2020/3/12	2020/3/12-2021/3/12	300,000,000.00		300,000,000.00	2,736,986.30				302,736,986.30

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	6,238,245,131.98	6,559,139,436.40
质押及保证借款	758,080,000.00	
抵押及保证借款	15,806,849,880.57	8,564,277,784.90
抵押、质押及保证借款	1,101,587,083.34	501,008,333.31
合计	23,904,762,095.89	15,624,425,554.61

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	5,459,383,939.73	5,889,612,450.41
利息调整	-6,407,955.82	-8,866,603.25
合计	5,452,975,983.91	5,880,745,847.16

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

单位：元

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
16 滨房 01	2,056,000,000.00	2016/8/10	2016/08/10-2021/08/10	2,078,128,301.89	2,076,625,330.19		69,259,598.90	2,222,338.60		2,148,107,267.69
17 滨房 01	600,000,000.00	2017/10/31	2017/10/31-2022/10/31	597,622,641.51	604,484,544.37		17,352,328.77	236,308.83		622,073,181.97

19 滨江房产 MTN001	900,000,000.00	2019/11/7	2019/11/7-2022/11/7	900,000,000.00	907,255,479.45		24,009,041.10			931,264,520.55
20 滨江房产 MTN001	1,200,000,000.00	2020/2/20	2020/2/20-2023/2/20	1,200,000,000.00		1,200,000,000.00	17,358,904.11			1,217,358,904.11
20 滨江房产 MTN002	500,000,000.00	2020/3/12	2020/3/12-2023/3/12	500,000,000.00		500,000,000.00	5,854,109.59			505,854,109.59
Bellevue10Apartments,LLCTaxableVariableRateDemandMultifamilyHousingRevenueBonds(Bellevue10Apartments)2020SeriesA	257,127,440.00	2020/4/29	15 年	28,318,000.00		28,318,000.00				28,318,000.00
合计	--	--	--	5,304,068,943.40	3,588,365,354.01	1,728,318,000.00	133,833,982.47	2,458,647.43		5,452,975,983.91

(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

不适用

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	562,782,197.69	554,570,402.92
合计	562,782,197.69	554,570,402.92

(1) 按款项性质列示长期应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
美国之路区域中心EB-5项目借款及利息	562,782,197.69	554,570,402.92

其他说明：

无

(2) 专项应付款

无

49、长期应付职工薪酬

不适用

50、预计负债

不适用

51、递延收益

不适用

52、其他非流动负债

不适用

53、股本

单位：元

	期初余额	本次变动增减(+、-)					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	3,111,443,890.00						3,111,443,890.00

其他说明：

54、其他权益工具

(1) 期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

(2) 期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

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。

55、资本公积

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	2,198,246,507.41			2,198,246,507.41
合计	2,198,246,507.41			2,198,246,507.41

56、库存股

不适用

57、其他综合收益

单位：元

项目	期初余额	本期发生额					期末余额	
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	减：所得税费用	税后归属于母公司		税后归属于少数股东
一、不能重分类进损益的其他综合收益	-27,727,516.17	-3,033,284.40				-3,033,284.40		-30,760,800.57
其他权益工具投资公允价值变动	-27,727,516.17	-3,033,284.40				-3,033,284.40		-30,760,800.57
二、将重分类进损益的其他综合收益	37,854,274.43	12,590,634.58				12,590,634.58	1,022,023.90	50,444,909.01
外币财务报表折算差额	37,854,274.43	12,590,634.58				12,590,634.58	1,022,023.90	50,444,909.01
其他综合收益合计	10,126,758.26	9,557,350.18				9,557,350.18	1,022,023.90	19,684,108.44

其他说明，包括对现金流量套期损益的有效部分转为被套期项目初始确认金额调整：

58、专项储备

不适用

59、盈余公积

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	1,075,246,212.81			1,075,246,212.81
合计	1,075,246,212.81			1,075,246,212.81

60、未分配利润

单位：元

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	10,172,305,824.18	8,789,330,104.98
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		22,836,369.81
调整后期初未分配利润	10,172,305,824.18	8,812,166,474.79
加：本期归属于母公司所有者的净利润	865,233,433.45	616,350,663.21
应付普通股股利	410,710,588.85	186,593,798.34
期末未分配利润	10,626,828,668.78	9,241,923,339.66

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 0.00 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	10,305,913,703.48	6,551,638,409.21	5,260,678,166.86	3,388,733,526.53
其他业务	1,430,840.28	2,535,717.58	5,035,327.65	5,023,225.79
合计	10,307,344,543.76	6,554,174,126.79	5,265,713,494.51	3,393,756,752.32

与履约义务相关的信息：

分行业	本报告期		上年同期	
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重
房地产业	10,271,139,756.25	99.65%	5,168,342,922.50	98.15%
酒店业	34,773,947.23	0.34%	92,335,244.36	1.75%
其他	1,430,840.28	0.01%	5,035,327.65	0.10%
合计	10,307,344,543.76	100.00%	5,265,713,494.51	100.00%

与分摊至剩余履约义务的交易价格相关的信息:

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

其他说明

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

报告期内确认收入金额前五的项目信息:

单位: 元

序号	项目名称	收入金额
1	义乌滨江壹品项目	3,406,656,134.72
2	平湖万家花城项目	3,734,681,550.77
3	大江名筑项目	771,414,113.09
4	上海公园壹号项目	841,925,440.38
5	湘湖壹号项目	640,967,161.06

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	18,469,725.90	20,863,205.26
教育费附加	7,915,596.82	8,764,126.49
房产税	20,057,584.14	12,059,883.32
土地使用税	858,956.55	2,037,391.10
车船使用税	1,508.86	7,590.00
印花税	14,596,935.70	12,400,845.93
营业税	763,818.61	248,219.70
土地增值税	713,866,398.95	299,216,338.06
地方教育附加	5,277,064.55	6,016,932.21
环境保护税	158,673.99	
其他	234,840.03	424,206.05
合计	782,201,104.10	362,038,738.12

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	345,464,928.12	241,973,921.10
酒店业务营销费用	13,653,258.78	23,711,999.87
合计	359,118,186.90	265,685,920.97

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	73,469,117.15	38,647,952.55
办公费及差旅费	32,940,167.11	27,366,402.22
折旧费及摊销费	26,554,574.99	10,638,577.23
水电费及燃料	2,327,752.55	5,108,031.58
车辆使用费及维修费	5,466,633.07	6,575,124.29
中介咨询服务费	15,234,623.45	20,262,369.55
业务招待费	13,651,760.08	13,386,895.60
物业管理费	7,563,180.93	10,256,660.34
其他	6,352,547.35	10,772,291.58
合计	183,560,356.68	143,014,304.94

其他说明：

65、研发费用

不适用

66、财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	489,104,696.40	533,207,415.32
利息收入	-33,482,817.72	-102,640,276.49
汇兑损益	-6,732,876.58	-1,058,000.00

其他	17,943,466.63	7,001,720.19
合计	466,832,468.73	436,510,859.02

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	925,734.28	2,061,413.98
代扣个人所得税手续费返还	158,864.81	
合计	1,084,599.09	2,061,413.98

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	89,551,860.95	373,045,643.83
处置长期股权投资产生的投资收益		-13,346,467.08
金融工具持有期间的投资收益	2,388,705.85	10,732,313.71
处置金融工具取得的投资收益	83,196,561.25	
委贷及信托收益		-11,864,719.48
理财产品收益	286,686.57	31,194.88
投资性利息收入	8,408,484.64	
合计	183,832,299.26	358,597,965.86

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）	115,087,332.03	-2,810,156.33
合计	115,087,332.03	-2,810,156.33

其他说明：

71、信用减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	-52,521,482.35	125,978,152.21
合计	-52,521,482.35	125,978,152.21

其他说明：

72、资产减值损失

无

73、资产处置收益

单位：元

资产处置收益的来源	本期发生额	上期发生额
固定资产处置收益	-16,005.33	-143,411.80

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	353,315.36	605,597.29	353,315.36
罚没收入	110,000.00	225,032.11	110,000.00
其他	435,845.96	197,994.73	435,845.96
滞纳金收入	9,850,049.78		9,850,049.78
合计	10,749,211.10	1,028,624.13	10,749,211.10

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	31,150,000.00	500,000.00	31,150,000.00
非流动资产毁损报废损失		12,472.05	
罚没支出	11,006,694.45	6,923,239.32	11,006,694.45

滞纳金	647,348.58	97,367.36	647,348.58
赔偿款	97,760.00		97,760.00
其他	1,100.00	-806,456.35	1,100.00
合计	42,902,903.03	6,726,622.38	42,902,903.03

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	713,981,990.78	341,530,633.03
递延所得税费用	-108,095,397.99	-107,184,104.73
合计	605,886,592.79	234,346,528.30

(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	2,176,771,351.33
按法定/适用税率计算的所得税费用	544,192,837.83
调整以前期间所得税的影响	-6,305,580.05
非应税收入的影响	-22,631,169.40
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	3,643,083.71
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-10,571,083.95
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	75,893,070.22
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	-6,531,485.41
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	26,763,237.25
其他	1,433,682.59
所得税费用	605,886,592.79

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	33,482,817.72	23,052,344.65
暂收款	63,702,973.23	149,261,360.66
滞纳金收入	9,850,049.78	
政府补助	925,734.28	2,061,413.98
物业维修金、保修金净额	1,102,167.15	
应收暂付款	627,656.13	
违约金收入	353,315.36	605,597.29
罚没收入	110,000.00	225,032.11
收回押金保证金净额		192,356,861.22
其他	116,445.96	25,361,063.04
合计	110,271,159.61	392,923,672.95

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
支付押金保证金净额	1,489,916,569.25	
支付外部代销费	167,886,265.58	51,868,207.30
支付广告及宣传制作费、渠道业务费	96,347,614.63	79,652,973.23
支付办公费及差旅费	32,940,167.11	29,445,842.80
支付捐赠支出	31,150,000.00	500,000.00
支付中介服务费	15,234,623.45	25,734,995.40
业务招待费	14,345,688.11	13,782,061.44
支付物管费	14,182,455.81	17,618,856.31
支付罚没款	11,006,694.45	6,923,239.32
支付车辆使用费及维修费	5,466,633.07	5,479,314.00
支付水电费、燃料费及物料消耗费	3,257,781.11	7,811,311.50
支付物业维修金净额		8,944,290.51
其他	3,944,468.22	49,548,069.77

合计	1,885,678,960.79	297,309,161.58
----	------------------	----------------

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	4,985,981,670.79	3,723,412,658.25
合计	4,985,981,670.79	3,723,412,658.25

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	6,299,701,823.59	3,566,581,809.83
合计	6,299,701,823.59	3,566,581,809.83

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	6,540,871,095.96	3,408,911,973.77
收到合作意向金		171,500,000.00
收回信托保证金		5,000,000.00
合计	6,540,871,095.96	3,585,411,973.77

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	5,116,856,715.06	4,122,782,566.14
合作项目股东减资	132,000,000.00	
发行公司债券及中期票据相关费用	12,904,168.70	4,336,395.79
收购少数股东股权		56,700,000.00
合计	5,261,760,883.76	4,183,818,961.93

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	1,570,884,758.54	908,346,356.51
加：资产减值准备	52,521,482.35	-125,978,152.21
固定资产折旧、油气资产折耗、 生产性生物资产折旧	108,074,956.61	37,541,671.54
无形资产摊销	2,362,569.23	2,502,993.48
长期待摊费用摊销	3,929,295.50	3,252,099.33
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）	16,005.33	143,411.80
固定资产报废损失（收益以“-” 号填列）		12,472.05
公允价值变动损失（收益以“-” 号填列）	-115,087,332.03	2,810,156.33
财务费用（收益以“-”号填列）	495,275,988.52	511,840,229.97
投资损失（收益以“-”号填列）	-183,832,299.26	-358,597,965.85
递延所得税资产减少（增加以 “-”号填列）	-117,148,566.94	-190,758,015.70
递延所得税负债增加（减少以 “-”号填列）	9,053,168.95	
存货的减少（增加以“-”号填列）	-7,787,329,696.80	-5,036,359,866.50
经营性应收项目的减少（增加以 “-”号填列）	-2,443,644,821.94	-5,271,837,353.62
经营性应付项目的增加（减少以 “-”号填列）	9,989,162,574.53	14,344,453,694.82
其他		-65,735,777.15
经营活动产生的现金流量净额	1,584,238,082.59	4,761,635,954.80
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	16,416,889,322.21	12,100,957,018.17

减：现金的期初余额	12,011,313,583.28	7,177,419,304.15
现金及现金等价物净增加额	4,405,575,738.93	4,923,537,714.02

(2) 本期支付的取得子公司的现金净额

单位：元

	金额	
本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物		163,200,000.00
其中：	--	
森垄公司		
南方远大公司		163,200,000.00
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物		6,559,912.73
其中：	--	
森垄公司		249,469.16
南方远大公司		6,310,443.57
其中：	--	
取得子公司支付的现金净额		156,640,087.27

其他说明：

(3) 本期收到的处置子公司的现金净额

不适用

(4) 现金和现金等价物的构成

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一、现金	16,416,889,322.21	12,011,313,583.28
其中：库存现金	244,024.64	373,723.12
可随时用于支付的银行存款	16,337,261,211.53	11,996,199,377.34
可随时用于支付的其他货币资金	79,384,086.04	14,740,482.82
三、期末现金及现金等价物余额	16,416,889,322.21	12,011,313,583.28

其他说明：

1) 2020年6月30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231,050.06元，酒店运营保证金636,849.52元。上述资金使用受限，不属于现金及现金等价物。

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

80、所有者权益变动表项目注释

说明对上年期末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额等事项：

81、所有权或使用权受到限制的资产

单位：元

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	2,564,589.58	2020年6月30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231,050.06元，酒店运营保证金636,849.52元。
存货	42,778,013,286.56	为借款提供抵押担保
固定资产	384,300,107.28	为借款提供抵押担保
无形资产	136,856,979.81	为借款提供抵押担保
投资性房地产	4,425,120,578.24	为借款提供抵押担保
合计	47,726,855,541.47	--

其他说明：

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	36,291,333.59	7.0795	256,924,496.15
欧元			
港币			
应收账款	--	--	
其中：美元	1,986,051.33	7.0795	14,060,250.39
欧元			
港币			
其他应收款			
其中：美元	64,957.41	7.0795	459,865.98

应付账款			
其中：美元	2,935,410.79	7.0795	20,781,240.69
其他应付款			
其中：美元	6,073,150.99	7.0795	42,994,872.43
长期借款	--	--	
其中：美元	100,000,000.00	7.0795	707,950,000.00
欧元			
港币			
应付债券			
其中：美元	4,000,000.00	7.0795	28,318,000.00
长期应付款			
其中：美元	80,320,142.00	7.0795	568,626,445.29

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
增值税加计抵减	501,508.28	其他收益	501,508.28
社保返还	201,349.00	其他收益	201,349.00
收到杭州市萧山区住房和城乡建设局奖励补助资金	150,000.00	其他收益	150,000.00
中共杭州市江干区直属机关	54,877.00	其他收益	54,877.00

工作委员会 2019 年党建活动经费返还			
收到下城区东新街道办事处奖励		18,000.00	18,000.00
小 计	925,734.28		925,734.28

(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925,734.28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的收入	购买日至期末被购买方的净利润
千岛湖森垄公司			30.00%	购买	2020年03月13日	完成工商变更		-208,172.57
南方远大公司		163,200,000.00	51.00%	购买	2020年06月19日	完成工商变更		
滨灿公司			100.00%	购买	2020年05月08日	完成工商变更		
滨玺公司			51.52%	购买	2020年05月09日	完成工商变更		

其他说明：

(2) 合并成本及商誉

单位：元

合并成本	千岛湖森垄公司	南方远大公司	滨灿公司	滨玺公司
--现金		163,200,000.00		
合并成本合计		163,200,000.00		

减：取得的可辨认净资产公允价值份额		163,200,000.00		
-------------------	--	----------------	--	--

合并成本公允价值的确定方法、或有对价及其变动的说明：

无

大额商誉形成的主要原因：

无

其他说明：

无

(3) 被购买方于购买日可辨认资产、负债

单位：元

	千岛湖森垄公司		南方远大公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值
资产：	927,830,894.68	927,830,894.68	573,359,398.38	300,164,283.47
货币资金	249,469.16	249,469.16	6,310,443.57	6,310,443.57
存货	927,402,500.72	927,402,500.72	563,489,471.89	290,294,356.98
无形资产			4,636.91	4,636.91
其他应收款	16,103.02	16,103.02	1,889,238.01	1,889,238.01
其他流动资产	162,821.78	162,821.78	1,621,798.87	1,621,798.87
负债：	927,834,395.00	927,834,395.00	253,359,398.38	253,359,398.38
应付款项	24,600.00	24,600.00		
其他应付款	927,809,795.00	927,809,795.00	253,359,398.38	253,359,398.38
净资产	-3,500.32	-3,500.32	320,000,000.00	46,804,885.09
取得的净资产			163,200,000.00	23,870,491.40

可辨认资产、负债公允价值的确定方法：

企业合并中承担的被购买方的或有负债：

其他说明：

(4) 购买日之前持有的股权按照公允价值重新计量产生的利得或损失

是否存在通过多次交易分步实现企业合并并且在报告期内取得控制权的交易

是 否

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

不适用

(6) 其他说明

无

2、同一控制下企业合并

无

3、反向购买

不适用

4、处置子公司

是否存在单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

√ 是 □ 否

单位：元

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

其他说明：

滨梵公司为零对价处置。

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

□ 是 √ 否

5、其他原因的合并范围变动

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

1. 合并范围增加

公司名称	股权取得方式	股权取得时点	应出资	出资额	出资比例
------	--------	--------	-----	-----	------

珞麦公司	新设	工商设立日	100,000.00		100%
攸昉公司	新设	工商设立日	100,000.00		100%
皖郡公司	新设	工商设立日	100,000.00		100%
桦丞公司	新设	工商设立日	100,000.00		100%
宁波滨浦公司	新设	工商设立日	100,000,000.00		100%
滨颐公司	新设	工商设立日	100,000.00		60%
千岛湖滨翠公司	新设	工商设立日	10,000,000.00	10,000,000.00	60%
滨卓公司	新设	工商设立日	100,000.00		60%
千岛湖翡翠海岸公司	新设	工商设立日	10,000,000.00	10,000,000.00	60%
滨宁管理公司	新设	工商设立日	100,000.00		100%
滨赫公司	新设	工商设立日	100,000.00		100%
滨越公司	新设	工商设立日	100,000.00		100%
滨昌公司	新设	工商设立日	50,000,000.00	50,000,000.00	100%
杭州滨锦公司	新设	工商设立日	610,000,000.00		40%
滨合公司	新设	工商设立日	610,000,000.00		40%
滨坤公司	新设	工商设立日	100,000.00		100%
滨荣公司	新设	工商设立日	50,000,000.00	50,000,000.00	100%
滨科公司	新设	工商设立日	100,000.00		51%
滨来公司	新设	工商设立日	100,000,000.00		51%
滨钦公司	新设	工商设立日	100,000.00		100%
滨峰公司	新设	工商设立日	100,000.00		100%
滨荷公司	新设	工商设立日	100,000.00		100%
紫沐公司	新设	工商设立日	100,000.00		100%
谷陌公司	新设	工商设立日	100,000.00		100%
仟雨公司	新设	工商设立日	100,000.00		100%
沐梵公司	新设	工商设立日	100,000.00		100%
滨翎公司	新设	工商设立日	100,000.00		100%
滨珞公司	新设	工商设立日	100,000.00		100%
滨澄公司	新设	工商设立日	100,000.00		100%
滨航公司	新设	工商设立日	50,000,000.00		100%
滨帆公司	新设	工商设立日	100,000.00		100%
滨舜公司	新设	工商设立日	100,000.00		100%
滨同公司	新设	工商设立日	100,000.00		100%
滨琮公司	新设	工商设立日	100,000.00		100%
滨维公司	新设	工商设立日	100,000.00		100%
滨崎公司	新设	工商设立日	100,000.00		100%
滨瑚公司	新设	工商设立日	100,000.00		100%
滨榭公司	新设	工商设立日	100,000.00		100%
墨雨公司	新设	工商设立日	100,000.00		100%
滨鸣公司	新设	工商设立日	100,000.00		100%

滨沐公司	新设	工商设立日	100,000.00		100%
滨裕公司	新设	工商设立日	100,000.00		100%
滨棠公司	新设	工商设立日	100,000.00		100%
滨琼公司	新设	工商设立日	100,000.00		100%

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
杭州滨江南部房地产开发有限公司	清算	工商注销日		-399,988.79
杭州滨江西部房地产开发有限公司	清算	工商注销日		2,446,436.90

6、其他

九、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

(1) 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
滨凯公司	杭州	杭州	房地产业	100.00%		设立
珞麦公司	杭州	杭州	投资	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
攸昞公司	杭州	杭州	投资	100.00%		设立
房产资产管理公司	杭州	杭州	房地产业	100.00%		设立
皖郡公司	杭州	杭州	投资	100.00%		设立
滨润公司	杭州	杭州	房地产业	30.00%		设立
天目山管理公司	杭州	杭州	服务业	100.00%		设立
滨江酒店公司	杭州	杭州	住宿和餐饮业	100.00%		设立
平湖公司	平湖	平湖	房地产业	35.10%		设立
滨江衢州公司	衢州	衢州	房地产业	100.00%		非同一控制下企业合并

滨江三花公司	杭州	杭州	房地产业	100.00%		设立
滨江商博公司	杭州	杭州	房地产业	51.00%		设立
绍兴蓝庭公司	绍兴	绍兴	房地产业	100.00%		设立
滨江盛元公司	杭州	杭州	房地产业	50.00%		设立
盛元海岸公司	杭州	杭州	房地产业	50.00%		设立
滨江游艇公司	杭州	杭州	服务业	100.00%		设立
旅行社公司	杭州	杭州	服务业		100.00%	非同一控制下企业合并
友好饭店	杭州	杭州	服务业	100.00%		非同一控制下企业合并
友途旅行社公司	杭州	杭州	服务业		100.00%	设立
上海滨顺公司	上海	上海	投资	100.00%		设立
香港公司	香港	香港	投资		100.00%	设立
BinShun Limited Liability Company	美国	美国	投资		100.00%	设立
Binjiang Limited Partnership	美国	美国	投资		100.00%	设立
Binjiang Othello Corp	美国	美国	投资		100.00%	设立
Binjiang Shoreline Corp	美国	美国	投资		100.00%	设立
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
滨灿公司	杭州	杭州	投资	100.00%		非同一控制下企业合并
滨玺公司	杭州	杭州	投资	100.00%		非同一控制下企业合并
滨欣公司	杭州	杭州	房地产业	34.00%	66.00%	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
吉劭合伙公司	上海	上海	服务业	99.06%		设立
永绥合伙公司	上海	上海	服务业	99.59%		设立
深圳爱义公司	深圳	深圳	房地产业			非同一控制下企业合并
深圳滨建公司	深圳	深圳	房地产业	100.00%		设立
温岭盈石公司	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
义乌滨锦公司	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
义乌滨江壹品项目	义乌	义乌	房地产业	100.00%		非同一控制下企业合并

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
桦丞公司	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
宁波滨浦公司	宁波	宁波	房地产	100.00%		设立

滨纷公司	杭州	杭州	投资	100.00%		设立
金华滨润公司	金华	金华	房地产		100.00%	设立
滨洋公司	杭州	杭州	投资	100.00%		设立
滨儒公司	杭州	杭州	投资	100.00%		设立
滨晖公司	杭州	杭州	房地产		100.00%	设立
滨音公司	杭州	杭州	投资	26.50%		设立
滨兴公司	杭州	杭州	房地产		26.50%	设立
滨欢公司	杭州	杭州	投资	100.00%		设立
滨漾公司	杭州	杭州	投资	100.00%		设立
上海滨安公司	上海	上海	房地产	30.00%		非同一控制下合并
滨颐公司	杭州	杭州	投资	60.00%		设立
千岛湖滨翠公司	杭州	杭州	房地产		60.00%	设立
滨卓公司	杭州	杭州	投资	60.00%		设立
千岛湖翡翠海岸公司	杭州	杭州	房地产		60.00%	设立
滨宁管理公司	杭州	杭州	投资	100.00%		设立
滨赫公司	杭州	杭州	投资	100.00%		设立
滨越公司	杭州	杭州	投资	100.00%		设立
滨昌公司	杭州	杭州	房地产		100.00%	设立
杭州滨锦公司	杭州	杭州	投资	40.00%		设立
滨合公司	杭州	杭州	房地产		40.00%	设立
滨坤公司	杭州	杭州	投资	100.00%		设立
滨荣公司	杭州	杭州	房地产		100.00%	设立
滨科公司	杭州	杭州	投资	51.00%		设立
滨来公司	杭州	杭州	房地产		51.00%	设立
滨钦公司	杭州	杭州	投资	100.00%		设立
滨峰公司	杭州	杭州	投资	100.00%		设立
千岛湖森垄公司	杭州	杭州	房地产		30.00%	非同一控制下合并
滨荷公司	杭州	杭州	投资	100.00%		设立
紫沐公司	杭州	杭州	投资	100.00%		设立
谷陌公司	杭州	杭州	投资	100.00%		设立
仟雨公司	杭州	杭州	投资	100.00%		设立
沐梵公司	杭州	杭州	投资	100.00%		设立

滨翎公司	杭州	杭州	投资	100.00%		设立
滨珞公司	杭州	杭州	投资	100.00%		设立
滨澄公司	杭州	杭州	投资	100.00%		设立
滨航公司	杭州	杭州	房地产	100.00%		设立
滨帆公司	杭州	杭州	投资	100.00%		设立
滨舜公司	杭州	杭州	投资	100.00%		设立
滨同公司	杭州	杭州	投资	100.00%		设立
滨琮公司	杭州	杭州	投资	100.00%		设立
滨维公司	杭州	杭州	投资	100.00%		设立
滨崎公司	杭州	杭州	投资	100.00%		设立
滨瑚公司	杭州	杭州	投资	100.00%		设立
滨榭公司	杭州	杭州	投资	100.00%		设立
墨雨公司	杭州	杭州	投资	100.00%		设立
滨鸣公司	杭州	杭州	投资	100.00%		设立
滨沐公司	杭州	杭州	投资	100.00%		设立
滨裕公司	杭州	杭州	投资	100.00%		设立
滨棠公司	杭州	杭州	投资	100.00%		设立
滨琮公司	杭州	杭州	投资	100.00%		设立
南方远大公司	深圳	深圳	房地产	51.00%		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）26.5%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。

公司持有杭州滨锦公司（滨合公司之母公司）40%的股权，但根据公司与杭州滨锦公司其他股东签署的《杭政储出（2020）17号地块之合作开发协议》约定，公司拥有杭州滨锦公司股东会51%的表决权。

公司持有千岛湖森垄公司30%的股权，但根据公司与千岛湖森垄公司其他股东签署的《一致行动人协议》约定，杭州居易房地产开发有限公司、自然人胡建平、自然人钱烈马所持千岛湖森垄公司70%股权所代表的表决权与本公司意见保持一致。

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使100%的表决权，对上海滨安公司的财务和经营政策能够实施控制，故自2019年6月起将其纳入合并财务报表范围。

对于纳入合并范围的重要的结构化主体，控制的依据：

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
平湖公司	35.10%	679,266,647.06	843,700,000.00	293,992,516.53
滨江盛元公司	50.00%	33,275,386.31		853,955,039.53
春盛公司	31.00%	144,458,941.40		134,965,055.42

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明:

无

其他说明:

无

(3) 重要非全资子公司的主要财务信息

单位: 元

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
平湖公司	5,211,535,106.27	10,069,765.08	5,221,604,871.35	4,768,611,779.65		4,768,611,779.65	7,304,143,696.30	11,334,080.71	7,315,477,777.01	6,609,120,505.11		6,609,120,505.11
滨江盛元公司	58,476,370.37	60,587,523.43	119,063,893.80	3,549,752,405.77	648,967,361.08	4,198,719,766.85	17,524,373.56	52,283,853.76	69,808,227.32		1,139,500,000.00	1,139,500,000.00
春盛公司	18,564,224.40	4,279,976.65	22,844,201.05	312,589,958.73		312,589,958.73	107,098,735.07	8,900,715.32	115,999,450.39		1,030,902,625.86	1,030,902,625.86

单位: 元

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
平湖公司	3,734,681,550.77	1,046,635,819.80	1,046,635,819.80	1,374,699,419.01	1,603,119,829.53	411,174,829.33	411,174,829.33	623,689,555.86
滨江盛元公司	640,967,161.06	74,571,395.44	74,571,395.44	-871,387,584.62	165,670,864.77	36,028,298.05	36,028,298.05	-1,277,124,845.53
春盛公司	771,414,113.09	209,360,784.64	209,360,784.64	-57,312,186.97		-956,084.31	-956,084.31	-33,256,667.00

(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

无

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	星悦公司	大文投资公司	博昌投资公司	温岭锦辉公司	宁波坤安公司	宁波京海公司	东睦公司	万家之星公司	滨保房产公司	保泓公司	同达公司	星悦公司	大文投资公司	博昌投资公司	温岭锦辉公司	
流动资产	1,511,721.97	6,494,713.13	22,212,611.1	414,012.2	1,181,759,449.41	17,721,591,290.76	1,830,566,388.53	2,276,876,857.71	8,684,880,459.62	28,787,232.39	2,409,723,187.10	6,184,425,922.43	5,933,373,417.92	18,546,042,106.9	1,384,414,332.94	15,040,064,113.34	1,819,125,234.33	2,407,853,700.60	9,311,920,187.98	51,907,254.49	2,343,284,575.35		
非流动资产	10,548,982.82	86,989,522.94	435,018,875.13		2,589,953.71	247,729,444.44	7,343,692.58	26,504.53	785,965,421.46	9,014,884.17	25,133,731.65	14,466,062.56	70,185,400.25	330,904,618.71		3,037,222.00	292,926,780.81	6,020,284.80	36,509.56	58,095,715.37	-14,280,568.96	12,625,741.84	
资产合计	1,522,270,956.01	6,581,765,319.07	22,647,706,764.84	414,012.2	1,184,349,403.12	17,969,320,735.20	1,837,910,081.11	2,276,903,362.24	9,470,845,881.08	37,802,116.56	2,434,856,918.75	6,198,891,984.99	6,003,558,818.17	18,876,924,228.98	421,065,511.59	1,387,451,554.94	15,332,990,894.15	1,825,145,519.13	2,407,890,210.16	9,370,015,903.35	37,626,685.53	2,355,910,317.19	
流动负债	471,681.99	5,362,757,641.12	14,238,936,921.49	125,036,038.42	363,824,694.40	15,446,581,029.74	1,814,883,999.07	2,002,701,372.45	9,012,411,474.04	21,303,993.60	2,001,896,662.43	5,898,059,118.89	3,581,384,018.53	11,638,746,808.84	132,181,134.45	586,712,336.21	9,584,068,097.72	1,799,663,713.74	1,730,853,486.58	7,043,12,963.53	20,215,252.58	1,925,645,091.66	
非流动负债		1,200,000,000.00	7,529,000,000.00					300,000,000.00			414,000,000.00		2,398,000,000.00	6,334,500,000.00			3,200,000,000.00		700,000,000.00				396,000,000.00
负债合计	471,681.99	6,562,757,641.12	21,767,936,921.49	125,036,038.42	363,824,694.40	15,446,581,029.74	1,814,883,999.07	2,302,701,372.45	9,012,411,474.04	21,303,993.60	2,415,896,662.43	5,898,059,118.89	5,979,384,018.53	17,973,246,808.84	132,181,134.45	586,712,336.21	12,784,068,097.72	1,799,663,713.74	2,430,853,486.58	7,043,12,963.53	20,215,252.58	2,321,645,091.66	

少数 股东 权益	210,125,142.78		439,974,826.31									60,173,925.16		451,928,683.05								
归属 于母 公司 股东 权益	840,463,821.34	19,007,677.95	439,795,017.04	288,979,466.50	820,524,708.72	2,522,739,705.46	23,026,082.04	-25,798,010.21	458,434,407.04	16,498,122.96	18,960,256.32	240,658,940.94	24,174,799.64	451,748,737.09	288,884,377.14	800,739,218.74	2,548,922,796.43	25,481,805.39		2,326,902,939.82	17,411,432.95	34,265,225.53
按持 股比 例计 算的 净资 产份 额	210,159,534.53	9,503,838.98	87,959,003.41	101,142,813.28	270,773,153.88	454,093,146.98	3,948,973.07	-12,899,005.11	114,148,008.55	5,318,400.98	9,290,525.60	60,164,735.24	12,087,399.82	90,349,747.42	101,109,532.00	264,243,942.18	458,806,103.36	4,370,129.62		579,396,673.21	5,546,728.48	16,789,960.51
--内 部交 易未 实现 利润	2,189,484.18	192,915,026.95	50,617,400.42		4,855,978.54	96,067,059.21	6,541,015.23	15,212,377.66	3,877,686.01	18,486,110.38	77,958,052.61	35,855,142.67	150,567,461.83	50,617,400.42		15,038,136.20	94,221,338.44	6,541,015.23	12,216,004.60	3,877,686.01	11,048,522.50	63,182,338.73
对联 营企 业权 益投 资的 账面 价值	207,925,529.17		37,341,602.99	101,142,813.27	265,917,175.33	358,026,087.77			110,270,322.54			24,308,650.58		39,732,347.00	101,109,531.99	249,205,805.99	364,584,764.92			575,518,987.20		
营业	5,198,911.2				92,834,			1,768,5	150,000	1,980,		1,490,812,662.			13,969,	7,750,143,076.			1,041,4		2,138,	

收入	23.80				711.91			34.22	.00	198.00		77			908.21	15			71.16		795.49	
净利润	599,804,880.40	-5,167,121.69	-11,953,720.05	95,089,364.89	19,785,489.98	-26,183,090.97	-2,455,723.35	-2,834,733.79	-68,468,532.77	-913,309.99	-15,304,969.21	228,149,649.89	-15,599,929.26	-20,753,307.43	4,923,757.89	826,514,279.35	-13,909,885.69	-5,048,227.25	-60,977,359.98	-150,287,492.96	313,222.20	-11,947,102.30
综合收益总额	599,804,880.40	-5,167,121.69	-11,953,720.05	95,089,364.89	19,785,489.98	-26,183,090.97	-2,455,723.35	-2,834,733.79	-68,468,532.77	-913,309.99	-15,304,969.21	228,149,649.89	-15,599,929.26	-20,753,307.43	4,923,757.89	826,514,279.35	-13,909,885.69	-5,048,227.25	-60,977,359.98	-150,287,492.96	313,222.20	-11,947,102.30

(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	1,332,374,348.30	1,215,968,922.69
下列各项按持股比例计算的合计数	--	--
--净利润	-113,764,265.63	-32,076,372.89
--综合收益总额	-113,764,265.63	-32,076,372.89

其他说明

(5) 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明

无

(6) 合营企业或联营企业发生的超额亏损

单位：元

合营企业或联营企业名称	累积未确认前期累计的损失	本期末确认的损失（或本期分享的净利润）	本期末累积未确认的损失
星悦公司	-11,481,638.21	-1,417,366.90	-12,899,005.11
浙江成就公司	-768,594.37	-226,329.95	-994,924.32
德清京盛公司		-188,688.07	-188,688.07
温州隆臻公司	-10,313,041.29	1,110,137.01	-9,202,904.28
舟山恺融公司		-9,675,513.23	-9,675,513.23
维堡置业公司	-10,443,252.73	-693,620.26	-11,136,872.99
成都时盛公司	-32,251,124.21	-22,806,058.17	-55,057,182.38
航天公司	-2,665,233.51	-3,489,615.92	-6,154,849.43
茂圆公司	-1,847,184.51	-6,308,504.82	-8,155,689.33
滨轼公司	-1,712,199.97	-1,594,810.20	-3,307,010.17
滨颂公司	-2,116,716.48	2,116,716.48	
杭州滨安公司		-2,190,349.06	-2,190,349.06
滨梵公司		-192,861.05	-192,861.05

杭州昌安公司		-283,031.38	-283,031.38
苏州禾超公司		-6,102.16	-6,102.16
滨隽公司		-12,318.63	-12,318.63
苏州新滨公司		-4,549.12	-4,549.12
苏州滨望公司		-3.50	-3.50

其他说明

(7) 与合营企业投资相关的未确认承诺

无

(8) 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

无

4、重要的共同经营

不适用

5、在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

无

6、其他

十、与金融工具相关的风险

(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2020年6月30日, 本公司存在一定的信用集中风险, 本公司应收账款的44.91%(2019年12月31日: 62.57%)源于余额前五名客户。本公司对应收账款余额未持有任何担保物或其他信用增级。

本公司所承受的最大信用风险敞口为资产负债表中每项金融资产的账面价值。

(二) 流动性风险

流动性风险, 是指本公司在履行以交付现金或其他金融资产的方式结算的义务时发生资金短缺的风险。流动性风险可能源于无法尽快以公允价值售出金融资产; 或者源于对方无法偿还其合同债务; 或者源于提前到期的债务; 或者源于无法产生预期的现金流量。

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

金融负债按剩余到期日分类

项 目	期末数				
	账面价值	未折现合同金额	1年以内	1-3年	3年以上
银行借款	27,107,636,034.60	31,011,584,035.66	4,573,785,706.66	23,620,846,677.20	2,816,951,651.80
应付账款	3,050,122,813.46	3,050,122,813.46	3,050,122,813.46		
其他应付款	16,364,882,077.00	16,364,882,077.00	16,364,882,077.00		
应付债券(含一年内到期的应付债券、其他流动负债)	11,585,202,230.48	12,124,331,339.00	4,455,853,061.58	7,668,478,277.42	
长期应付款	562,782,197.69	569,261,357.27	3,889,627.05	565,371,730.22	
小 计	58,670,625,353.23	63,120,181,622.39	28,448,533,285.75	31,854,696,684.84	2,816,951,651.80

(续上表)

项 目	上年年末数				
	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

（三）市场风险

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

1. 利率风险

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

截至2020年6月30日，本公司以浮动利率计息的银行借款人民币27,067,480,000.00元(2019年12月31日：人民币20,605,015,000.00元)，在其他变量不变的假设下，假定利率上升/下降50个基准点，将会导致本公司股东权益减少/增加人民币101,503,050.00元(2019年12月31日：减少/增加人民币77,268,806.25元)，净利润减少/增加人民币101,503,050.00元(2019年：减少/增加人民币77,268,806.25元)。

2. 外汇风险

外汇风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因外汇汇率变动而发生波动的风险。本公司面临的汇率变动的风险主要与本公司外币货币性资产和负债有关。截至2020年6月30日，本公司外币货币性项目净额为USD-154,986,361.45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10,972,259.46元，净利润减少/增加人民币10,972,259.46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			450,000.00	450,000.00
1.以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			450,000.00	450,000.00
（1）债务工具投资			450,000.00	450,000.00
（三）其他权益工具投资	17,156,606.42		1,335,114,228.00	1,352,270,834.42

(八)其他非流动金融资产	130,826,576.79		866,300,000.00	997,126,576.79
持续以公允价值计量的资产总额	147,983,183.21		2,201,864,228.00	2,349,847,411.21
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2020年6月29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2020年6月30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
杭州滨江投资控股有限公司(以下简称滨江控股公司)	杭州	房地产业	5,000 万元	42.95%	42.95%

本企业的母公司情况的说明

滨江控股公司为本公司的母公司，自然人股东戚金兴持有滨江控股公司64.00%的股权，系该公司的控股股东，同时自然人股东戚金兴直接持有本公司11.51%的股权，因此本公司最终控制方是自然人戚金兴。

本企业最终控制方是戚金兴。

其他说明：

无

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
滨沁公司	联营企业滨哲公司之全资子公司
杭州天悦房地产开发有限公司（以下简称天悦公司）	联营企业杭天公司之全资子公司
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
普华合伙公司	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
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
滨哲公司	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
杭州滨丰房地产开发有限公司（以下简称杭州滨丰公司）	联营企业滨梵公司之全资子公司
杭州滨宇房地产开发有限公司（以下简称杭州滨宇公司）	联营企业滨隼公司之全资子公司
杭州秦茂置业有限公司（以下简称杭州秦茂公司）	联营企业亦茂公司之子公司
杭州兴塘置业有限公司（以下简称兴塘置业公司）	联营企业杭州昌安公司之全资子公司
苏州滨原房地产开发有限公司（以下简称苏州滨原公司）	联营企业苏州禾超公司之全资子公司
苏州滨望公司	公司之联营企业
苏州新滨园公司	公司之联营企业
滨创网罗公司	公司之联营企业

其他说明

4、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
戚金兴	公司实际控制人、董事长
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
杭州滨江物业管理有限公司（以下简称滨江物业公司）	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	556,708.57			1,244,273.16
滨江物业公司	物业服务	63,913,382.03	161,000,000.00	否	52,710,891.94

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
杭州信达公司	项目管理费	-6,464,593.55	2,939,422.39
滨保房产公司	项目管理费		5,429,467.36
金昇公司	项目管理费		7,904,342.96
星悦公司	项目管理费	1,723,732.49	28,213,616.73
同达公司	项目管理费		2,944,870.08
温岭锦辉公司	项目管理费	7,055,113.77	2,146,781.84
新锦公司	项目管理费	1,320,754.71	1,320,754.71
保泓公司	项目管理费	8,408,283.53	31,727,697.87
杭州滨安公司	项目管理费	5,884,278.36	
滨沁公司	项目管理费	19,568,584.41	
春天房产公司	项目管理费	20,761,712.38	
京江公司	项目管理费		6,117,532.82
舟山恺融公司	项目管理费		159,601.96
天悦公司	项目管理费	8,696,938.68	
横桥公司	项目管理费	143,741.81	
滨蓝公司	项目管理费	2,268,007.26	
滨鸿公司	项目管理费	1,307,722.96	
温州嘉年华公司	项目管理费	4,629,078.36	
义乌滨盛公司	项目管理费	32,204,798.34	
西江置业公司	项目管理费	9,009,433.96	
温州浙同公司	项目管理费	4,613,207.55	

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	1,094,083.80	1,100,841.79

(4) 关联担保情况

本公司作为担保方

单位：元

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
星悦房地产开发有限公司	15,000.00	2018年08月22日		否
温岭锦辉置业有限公司	27,783.00	2018年09月30日		否
温州浙同置业有限公司	3,113.16	2018年11月30日		否
杭州新锦置业有限公司	23,040.00	2018年12月20日		否
乐清市梁荣置业有限公司	11,225.00	2019年04月15日		否
杭州信达奥体置业有限公司	17,500.00	2019年09月12日		否
杭州信达奥体置业有限公司	17,500.00	2019年09月24日		否
杭州滨安房地产开发有限公司	23,100.00	2019年12月06日		否
温州浙同置业有限公司	1,034.29	2019年11月18日		否
杭州滨沁房地产开发有限公司	3,828.00	2019年12月20日		否
杭州兴塘置业有限公司	88,200.00	2020年05月26日		否
苏州滨原房地产开发有限公司	7,500.00	2020年06月28日		否

(5) 关联方资金拆借

单位：元

1) 资金拆出：

单位	期初	拆出	收回	利率	利息	余额
星悦公司		70,000,000.00		不计息		70,000,000.00
中崇滨江公司	91,964,269.57			不计息		91,964,269.57

温岭锦辉公司	484,545,537.49		261,170,000.00	5.06%	8,477,107.50	231,852,644.99
绿色小镇公司	38,437,955.56		2,727,955.56	10.00%	1,805,338.89	37,515,338.89
德清京盛公司	194,116,539.90	3,444,121.38	10,044,121.38	7.00%	3,404,624.65	190,921,164.55
维堡置业公司	4,585,325.87			不计息		4,585,325.87
宁波京海公司	1,250,378,411.66			7.00%	44,888,419.03	1,295,266,830.69
东睦公司	60,000.00			不计息		60,000.00
西江置业公司	115,467,201.89	29,388,000.00	76,468,715.89	5.70%	3,866,125.77	72,252,611.77
舟山恺融公司	316,527,751.00		8,800,000.00	不计息		307,727,751.00
杭州锦翎公司	349,950,000.00			不计息		349,950,000.00
滨江物业公司	206,024.99	163,584.56	206,024.99	不计息		163,584.56
滨蓝公司	270,110,311.48		129,000,000.00	6.00%	7,444,139.98	148,554,451.46
滨哲公司	232,242,449.00	240,000,000.00	472,242,449.00	不计息		
滨鸿公司	290,765,313.36	99,000,000.00	171,600,000.00	7.00%	5,356,043.02	223,521,356.38
滨博公司	533,209,059.00		409,000,000.00	4.35%	13,997,931.83	138,206,990.83
义乌滨盛公司	1,036,834,949.59		858,332,429.08	8.00%	17,811,022.17	196,313,542.68
京江公司	756,106,171.88		374,966,500.00	7.00%	17,435,934.18	398,575,606.06
横桥公司	83,776,027.52			5.70%	2,312,888.50	86,088,916.02
沈家弄公司	93,713,942.11			5.70%	2,587,060.71	96,301,002.82
杭州滨安公司	498,579,330.00	277,970,550.00	776,549,880.00	不计息		
天悦公司	713,200,000.00	56,400,000.00	16,000,000.00	不计息		753,600,000.00
茂圆公司	670,500,000.00		295,000,000.00	不计息		375,500,000.00
滨创网罗公司	11,125.60			不计息		11,125.60
春天房产公司	1,500,000.00			不计息		1,500,000.00
杭州滨丰公司		195,877,203.00		不计息		195,877,203.00

杭州滨宇公司		823,407,000.00		6.00%	2,472,418.30	825,879,418.30
杭州秦茂公司		1,380,000,000.00	1,380,000,000.00	4.35%-7.8%	34,172,250.00	34,172,250.00
兴塘置业公司		223,391,888.37		不计息		223,391,888.37
苏州滨原公司		483,073,132.00	96,350,000.00	不计息		386,723,132.00
苏州滨望公司		1,018,525,017.05		不计息		1,018,525,017.05
苏州新滨园公司		282,909,893.38		不计息		282,909,893.38
合计	8,026,787,697.47	5,183,550,389.74	5,338,458,075.90		166,031,304.53	8,037,911,315.84

2) 资金拆入:

单位	期初	拆入	归还	利率	利息	余额
万家之星公司	143,746,510.00		3,500,000.00	不计息		140,246,510.00
滨保房产公司	330,000,000.00		66,000,000.00	不计息		264,000,000.00
杭州信达公司	212,466,027.39			4.35%	4,338,082.19	216,804,109.58
同达公司	38,450,000.00			不计息		38,450,000.00
滨江控股公司	200,000,000.00			不计息		200,000,000.00
星悦公司	200,000,000.00	70,000,000.00	270,000,000.00	不计息		
信达奥体公司	120,000,000.00	336,000,000.00	16,000,000.00	4.35%	5,741,516.64	445,741,516.64
金昇公司	124,500,000.00	132,928,288.89	124,500,000.00	不计息		132,928,288.89
滨汇公司	20,000,000.00			不计息		20,000,000.00
新锦公司	101,616,674.46	90,000,000.00		不计息		191,616,674.46
温州浙同公司	155,959,077.00	87,000,000.00		不计息		242,959,077.00
保泓公司	150,087,296.62	444,362,203.38		3.00%	6,760,728.99	601,210,228.99
杭州锦翎公司	696,674,991.24		120,000,000.00	不计息		576,674,991.24
普华合伙公司		6,999,040.92		不计息		6,999,040.92
杭州滨安公司		132,990,000.00	17,490,000.00	不计息		115,500,000.00

滨沁公司		114,257,551.00		不计息		114,257,551.00
合计	2,493,500,576.71	1,414,537,084.19	617,490,000.00		16,840,327.82	3,307,387,988.72

(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	2,713,500.00	2,575,200.00

(8) 其他关联交易

无

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
应收账款	杭州滨安公司	12,894,870.62	644,743.53	9,936,620.24	496,831.01
应收账款	滨沁公司	43,764,059.92	2,188,203.00	12,804,806.97	640,240.35
应收账款	春天房产公司	27,499,125.62	1,374,956.28	3,719,337.26	185,966.86
应收账款	京江公司	15,415,071.33	770,753.57	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	2,422,251.09
应收账款	天悦公司	12,148,080.78	607,404.04	3,661,657.22	183,082.86
应收账款	同达公司	22,588,283.11	2,258,828.31	24,638,283.11	2,463,828.31
应收账款	万家之星公司	1,028,995.64	51,449.78	1,028,995.64	51,449.78
应收账款	横桥公司	1,046,048.34	52,302.42	845,566.34	42,278.32
应收账款	沈家弄公司	847,963.69	42,398.18	847,963.69	42,398.18
应收账款	新锦公司	1,000,000.00	50,000.00		

应收账款	杭州信达公司	21,833,745.28	2,183,374.53	6,865,378.53	2,296,239.28
应收账款	星悦公司	26,538,227.71	1,412,053.37	21,534,915.81	1,161,887.78
应收账款	滨蓝公司	4,808,175.40	240,408.77	8,810,883.06	440,544.15
应收账款	滨鸿公司	6,058,419.48	302,920.97	3,989,484.65	199,474.23
应收账款	温岭锦辉公司	19,030,287.27	1,247,851.28	16,366,717.48	1,114,672.79
应收账款	温州嘉年华公司	20,531,174.83	1,026,558.74	5,037,432.62	251,871.63
应收账款	义乌滨盛公司	72,147,194.79	3,607,359.74	26,637,147.81	1,331,857.39
应收账款	滨江物业公司	4,812,278.93	240,613.95	4,951,898.11	247,594.91
其他应收款	星悦公司	70,000,000.00	700,000.00		
其他应收款	中崇滨江公司	91,964,269.57	919,642.70	91,964,269.57	919,642.70
其他应收款	温岭锦辉公司	231,852,644.99	70,986,053.46	484,545,537.49	51,237,833.59
其他应收款	绿色小镇公司	37,515,338.89	375,153.39	38,437,955.56	384,379.56
其他应收款	德清京盛公司	190,921,164.55	35,247,445.79	194,116,539.90	26,337,655.19
其他应收款	维堡置业公司	4,585,325.87	45,853.26	4,585,325.87	45,853.26
其他应收款	宁波京海公司	1,295,266,830.69	196,098,056.29	1,250,378,411.66	150,718,046.13
其他应收款	棕榈时光公司	29,000,000.00	290,000.00	29,000,000.00	290,000.00
其他应收款	东睦公司	60,000.00	600.00	60,000.00	600.00
其他应收款	西江置业公司	72,252,611.77	11,667,090.43	115,467,201.89	5,381,833.90
其他应收款	舟山恺融公司	307,727,751.00	3,077,277.51	316,527,751.00	3,165,277.51
其他应收款	杭州锦翎公司	349,950,000.00	3,499,500.00	349,950,000.00	3,499,500.00
其他应收款	滨江物业公司	163,584.56	1,635.85	206,024.99	10,301.25
其他应收款	滨蓝公司	148,554,451.46	1,485,544.51	270,110,311.48	2,701,103.12
其他应收款	滨哲公司			232,242,449.00	2,322,424.49
其他应收款	滨鸿公司	223,521,356.38	21,986,755.84	290,765,313.36	16,962,222.28
其他应收款	滨博公司	138,206,990.83	1,382,069.91	533,209,059.00	7,944,968.89
其他应收款	义乌滨盛公司	196,313,542.68	1,963,135.43	1,036,834,949.59	10,368,349.50
其他应收款	京江公司	398,575,606.06	46,191,195.96	756,106,171.88	13,641,702.38
其他应收款	横桥公司	86,088,916.02	860,889.16	83,776,027.52	837,760.28
其他应收款	沈家弄公司	96,301,002.82	963,010.03	93,713,942.11	937,139.42
其他应收款	杭州滨安公司			498,579,330.00	4,985,793.30
其他应收款	天悦公司	753,600,000.00	7,536,000.00	713,200,000.00	7,822,878.72
其他应收款	茂圆公司	375,500,000.00	3,755,000.00	670,500,000.00	6,705,000.00
其他应收款	滨创网罗公司	11,125.60	111.26	11,125.60	111.26
其他应收款	春天房产公司	1,500,000.00	15,000.00	1,500,000.00	15,000.00

其他应收款	杭州滨丰公司	195,877,203.00	1,958,772.03		
其他应收款	杭州滨宇公司	825,879,418.30	10,591,264.27		
其他应收款	杭州秦茂公司	34,172,250.00	341,722.50		
其他应收款	兴塘置业公司	223,391,888.37	2,233,918.88		
其他应收款	苏州滨原公司	386,723,132.00	3,867,231.32		
其他应收款	苏州滨望公司	1,018,525,017.05	10,185,250.17		
其他应收款	苏州新滨园公司	282,909,893.38	2,829,098.93		

(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	5,889,604.23	16,623,470.87
预收款项	滨普公司		1,316,036.82
预收款项	金昇公司		16,507,418.35
预收款项	新锦公司		1,000,000.01
预收款项	杭州信达公司	24,331,400.05	
预收款项	乐清梁荣公司	358,300.00	358,300.00
其他应付款	滨江控股公司	200,000,000.00	200,000,000.00
其他应付款	星悦公司		200,000,000.00
其他应付款	万家之星公司	140,246,510.00	143,746,510.00
其他应付款	滨保房产公司	264,000,000.00	330,000,000.00
其他应付款	杭州信达公司	216,804,109.58	212,466,027.39
其他应付款	信达奥体公司	445,741,516.64	120,000,000.00
其他应付款	金昇公司	132,928,288.89	124,500,000.00
其他应付款	同达公司	38,450,000.00	38,450,000.00
其他应付款	滨汇公司	20,000,000.00	20,000,000.00
其他应付款	新锦公司	191,616,674.46	101,616,674.46
其他应付款	温州浙同公司	242,959,077.00	155,959,077.00
其他应付款	保泓公司	601,210,228.99	150,087,296.62
其他应付款	杭州锦翎公司	576,674,991.24	696,674,991.24
其他应付款	普华合伙公司	6,999,040.92	
其他应付款	杭州滨安公司	115,500,000.00	
其他应付款	滨沁公司	114,257,551.00	

7、关联方承诺

无

8、其他

十三、股份支付

1、股份支付总体情况

适用√不适用

2、以权益结算的股份支付情况

适用√不适用

3、以现金结算的股份支付情况

适用√不适用

4、股份支付的修改、终止情况

无

5、其他

无

十四、承诺及或有事项

1、重要承诺事项

资产负债表日存在的重要承诺

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

2、或有事项

(1) 资产负债表日存在的重要或有事项

1.按照房地产企业经营惯例，公司及部分控股子公司为相关业主按揭贷款提供保证。截至2020年6月30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2,774,083万元。

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，上海高院于2020年6月30日二审开庭，目前案件仍在审理中。

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

无

3、销售退回

无

4、其他资产负债表日后事项说明

(一)2020年7月10日,公司全资子公司杭州滨棠企业管理有限公司以人民币240,000万元竞得2020年宁出第07号公告NO.2020G33号地块的国有建设用地使用权。

(二)2020年7月31日,公司全资子公司杭州滨翎企业管理有限公司以人民币1,073,834万元竞得杭政储出(2020)48号地块的国有建设用地使用权。

十六、其他重要事项

1、前期会计差错更正

(1) 追溯重述法

无

2、债务重组

无

3、资产置换

无

4、年金计划

无

5、终止经营

无

6、分部信息

(1) 报告分部的确定依据与会计政策

公司以内部组织结构、管理要求、内部报告制度等为依据确定报告分部,并以行业分部为基础确定报告分部。分别对房地产业务、酒店业务及物业服务业务等的经营业绩进行考核。与各分部共同使用的资产、负债按照规模比例在不同的分部之间分配。

(2) 报告分部的财务信息

单位：元

项目	房地产销售收入	项目管理费收入	租赁收入	酒店业	其他	分部间抵销	合计
主营业务收入	10,041,866,099.28	123,928,157.23	105,345,499.74	34,773,947.23			10,305,913,703.48
主营业务成本	6,325,508,220.79	107,940,622.54	85,553,477.03	32,636,088.85			6,551,638,409.21
资产总额	150,817,983,639.10			615,119,584.32	2,409,345,950.90	-2,025,501,690.96	151,816,947,483.36
负债总额	128,239,479,219.44			360,590,030.16	619,746,950.55	-337,649,629.71	128,882,166,570.44

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

(4) 其他说明

7、其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

截至2020年6月30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39,865万股，占公司股份总数的12.81%。

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	470,521,904.73	100.00%	37,251,740.32	7.92%	433,270,164.41	365,969,893.02	100.00%	26,934,392.49	7.36%	339,035,500.53
其中：										
合计	470,521,904.73	100.00%	37,251,740.32	7.92%	433,270,164.41	365,969,893.02	100.00%	26,934,392.49	7.36%	339,035,500.53

按单项计提坏账准备：期末无单项计提预期信用损失的应收账款

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	156,919,032.83	7,845,951.64	5.00%
1-2 年	54,988,152.78	5,498,815.28	10.00%
2-3 年	16,946,527.17	3,389,305.43	20.00%
3-5 年	742,798.26	594,238.61	80.00%
5 年以上	17,691,086.29	17,691,086.29	100.00%
合计	247,287,597.33	35,019,397.25	--

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	223,234,307.40	2,232,343.07	1.00%

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	期末余额
1 年以内（含 1 年）	296,261,407.32
1 至 2 年	138,880,085.69
2 至 3 年	16,946,527.17
3 年以上	18,433,884.55
4 至 5 年	742,798.26
5 年以上	17,691,086.29
合计	470,521,904.73

(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	26,934,392.49	10,317,347.83				37,251,740.32

准备						
合计	26,934,392.49	10,317,347.83				37,251,740.32

(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	83,891,932.91	17.83%	838,919.33
春天房产公司	27,499,125.62	5.84%	1,374,956.28
杭州天名房地产有限公司	27,137,412.04	5.77%	3,949,193.92
滨沁公司	43,764,059.92	9.30%	2,188,203.00
滨融公司	40,925,910.13	8.70%	409,259.10
合计	223,218,440.62	47.44%	

(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

其他说明：

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	337,861,456.73
其他应收款	31,289,494,786.45	30,261,934,459.32
合计	31,627,356,243.18	30,599,795,916.05

(1) 应收利息

1) 应收利息分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

2) 重要逾期利息

无

3) 坏账准备计提情况

适用 不适用

(2) 应收股利

1) 应收股利分类

单位：元

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

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

(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	32,666,826,848.09	31,393,892,409.02
押金保证金	103,735,844.60	103,735,844.60
物业维修金、保修金	49,534,340.95	56,312,816.35
合作意向金	73,370,910.00	209,450,000.00
应收暂付款	50,330.00	50,330.00
其他	5,002,290.73	4,995,378.08
合计	32,898,520,564.37	31,768,436,778.05

2) 坏账准备计提情况

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失 (未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失 (已发生信用减值)	
2020 年 1 月 1 日余额	780,269,359.86		726,232,958.87	1,506,502,318.73
2020 年 1 月 1 日余额在 本期	—	—	—	—
本期计提	78,179,658.18		24,343,801.01	102,523,459.19
2020 年 6 月 30 日余额	858,449,018.04		750,576,759.88	1,609,025,777.92

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	期末余额
1 年以内（含 1 年）	22,656,157,336.33
1 至 2 年	8,031,988,122.85
2 至 3 年	708,822,616.97
3 年以上	1,501,552,488.22
3 至 4 年	1,412,732,449.10
4 至 5 年	3,502,000.00
5 年以上	85,318,039.12
合计	32,898,520,564.37

3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
单项计提坏账准备	723,792,867.07					723,792,867.07
按组合计提坏账准备	782,709,451.66	102,523,459.19				885,232,910.85
合计	1,506,502,318.73	102,523,459.19				1,609,025,777.92

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

无

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
滨晖公司	拆借款	2,538,525,029.00	1 年以内	7.72%	25,385,250.29
义乌滨锦公司	拆借款	1,670,564,786.04	1 年以内	5.08%	16,705,647.86
宁波京海公司	拆借款	1,295,266,830.69	账龄 1 年以内 67,583,049.87 元； 1-2 年 1,227,683,780.82 元	3.94%	196,098,056.29
滨欣公司	拆借款	1,282,700,000.00	1 年以内	3.90%	12,827,000.00
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。	3.53%	723,792,867.07
合计	--	7,947,056,645.73	--		974,808,821.51

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[注]	62.40	逾期末收回
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	26,659,812,216.87	266,598,122.17	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	4,561,154,440.58	538,871,931.61	[注]
外部财务资助款组合	285,860,190.64	49,841,855.07	17.44
合作意向金组合	73,370,910.00	3,668,545.50	5.00
物业维修金、保修金组合	49,534,340.95	13,374,272.07	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	5,002,290.73	2,453,291.67	49.04
小计	31,738,520,564.37	885,232,910.85	2.79

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45,611,544.41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493,260,387.20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	5,866,028,633.11		5,866,028,633.11	6,020,828,633.11		6,020,828,633.11
对联营、合营企业投资	2,412,999,879.35		2,412,999,879.35	2,207,556,625.79		2,207,556,625.79
合计	8,279,028,512.46		8,279,028,512.46	8,228,385,258.90		8,228,385,258.90

(1) 对子公司投资

单位：元

被投资单位	期初余额(账面价值)	本期增减变动				期末余额(账面价值)	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	计提减值准备	其他		
房产资产管理公司	20,000,000.00					20,000,000.00	
滨绿公司	30,000,000.00					30,000,000.00	
友好饭店	220,941,842.28					220,941,842.28	
滨江酒店公司	310,000,000.00					310,000,000.00	
滨江三花公司	52,904,800.00					52,904,800.00	
滨江盛元公司	250,000,000.00					250,000,000.00	

东方海岸公司	320,000,000.00					320,000,000.00	
滨江西部公司	200,000,000.00		200,000,000.00				
滨凯公司	10,000,000.00					10,000,000.00	
绍兴蓝庭公司	8,910,242.57					8,910,242.57	
滨江游艇公司	5,000,000.00					5,000,000.00	
滨江南部公司	50,000,000.00		50,000,000.00				
盛元海岸公司	25,000,000.00					25,000,000.00	
滨江商博公司	25,500,000.00					25,500,000.00	
平湖公司	35,100,000.00					35,100,000.00	
新广发公司	254,417,871.96					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	
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	
深圳爱义公司	526,500,000.00					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	48,578,100.00					48,578,100.00	
滨瑞公司	50,000,000.00					50,000,000.00	
暖屋公司	5,100,000.00					5,100,000.00	
滨济公司	9,000,000.00					9,000,000.00	
滨宏公司	51,000,000.00					51,000,000.00	
南通曙江公司	7,000,000.00					7,000,000.00	
滨江建设公司	10,000,000.00					10,000,000.00	
滨江衢州公司	275,000,000.00					275,000,000.00	

上虞置业公司	4,858,524.81					4,858,524.81	
滨保实业公司	34,000,000.00					34,000,000.00	
滨惠公司	500,000,000.00					500,000,000.00	
湖州公司	14,000,000.00					14,000,000.00	
天目山建设公司	540,000,000.00					540,000,000.00	
天目山管理公司	120,000,000.00					120,000,000.00	
滨景投资公司	68,000,000.00		68,000,000.00				
义乌滨江壹品项目	281,104,536.33					281,104,536.33	
上饶棕榈公司	37,700,000.00					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	
南方远大公司		163,200,000.00				163,200,000.00	
合计	6,020,828,633.11	163,200,000.00	318,000,000.00			5,866,028,633.11	

(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	188,050,617.25			8,308.63						188,058,925.88	
普华股权 公司	1,020,411.23			-40,015.45						980,395.78	
宁波坤安 公司	24,308,650.57			183,616,878.59						207,925,529.16	
中崇滨江 公司	19,947,625.90									19,947,625.90	
东睦公司	39,732,347.00			-2,390,744.01						37,341,602.99	
万家之星	101,109,5			33,281.28						101,142,8	

公司	31.99									13.27
滨保房产 公司	249,205,8 05.98			16,711,36 9.35						265,917,1 75.33
同达公司										
星悦公司										
春天房产 公司	111,751,8 87.28			-1,750,61 6.90						110,001,2 70.38
西江置业 公司										
大文公司	575,518,9 87.20		448,200,0 00.00	-17,048,6 64.66						110,270,3 22.54
博昌投资 公司										
滨汇公司	20,602,71 4.98			-1,145.24						20,601,56 9.74
保泓公司	364,586,7 64.91			-6,558,67 7.15						358,028,0 87.76
德清京盛 公司										
绿色小镇 公司	1,562,434 .34			-566,402. 29						996,032.0 5
宁波京海 公司										
温岭锦辉 公司										
成都同新 公司	13,753,48 6.72			-3,405,97 6.54						10,347,51 0.18
上饶时光 公司										
悦茂公司	2,046.58									2,046.58
沈家弄公 司	8,000,018 .02			-2,504,63 7.95						5,495,380 .07
横桥公司	8,423,430 .12			-2,270,64 2.42						6,152,787 .70
滨哲公司	321,596,1 32.47			-13,673,1 40.77						307,922,9 91.70
滨祺公司	83,853,92 4.59			-17,071,2 57.86						66,782,66 6.73

滨泽公司	74,529,808.66			-38,427,992.91						36,101,815.75	
保滨置地公司		576,918,520.70		-17,935,190.84						558,983,329.86	
小计	2,207,556,625.79	576,918,520.70	448,200,000.00	76,724,732.86						2,412,999,879.35	
合计	2,207,556,625.79	576,918,520.70	448,200,000.00	76,724,732.86						2,412,999,879.35	

(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：浙江成就公司、温州隆臻公司、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、茂圆公司、滨轼公司、滨梵公司、杭州昌安公司、苏州禾超公司、滨隼公司、苏州新滨园公司、苏州滨望公司。

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	205,686,410.00		305,543,093.49	0.38
其他业务	20,104,550.60	5,587,236.84	25,329,935.18	5,587,236.84
合计	225,790,960.60	5,587,236.84	330,873,028.67	5,587,237.22

与履约义务相关的信息：

无

与分摊至剩余履约义务的交易价格相关的信息：

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

其他说明：

5、投资收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	624,493,029.44	371,658,622.49
权益法核算的长期股权投资收益	73,307,203.25	248,313,417.70
处置长期股权投资产生的投资收益		30,430,000.00

金融工具持有期间的投资收益	1,294,604.55	9,000,000.00
投资性利息收入	222,988,303.90	
合计	922,083,141.14	659,402,040.19

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	-16,005.33	
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）	925,734.28	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	8,408,484.64	
委托他人投资或管理资产的损益	286,686.57	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、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	200,672,599.13	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-32,153,691.93	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	158,864.81	
减：所得税影响额	44,574,669.39	
少数股东权益影响额	-5,788,708.96	
合计	139,496,711.74	--

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	5.09%	0.28	0.28
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	4.27%	0.23	0.23

3、境内外会计准则下会计数据差异

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

适用√不适用

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

适用√不适用

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

4、其他

第十二节备查文件目录

- 一、载有董事长戚金兴亲笔签名的半年度报告全文；
- 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。