

股票简称：滨江集团

股票代码：002244

# 杭州滨江房产集团股份有限公司

Hangzhou Binjiang Real Estate Group Co., Ltd.

浙江省杭州市庆春东路 38 号



## 2021 年面向合格投资者公开发行公司债券 (第一期)

### 募集说明书摘要

主承销商



广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座

签署日期：2021 年 7 月 5 日

## 声 明

本募集说明书摘要的目的仅为向投资者提供有关本次发行的简要情况，并不包括募集说明书全文的各部分内容。募集说明书全文同时刊载于深圳证券交易所网站。投资者在做出认购决定之前，应仔细阅读募集说明书全文，并以其作为投资决定的依据。

除非另有说明或要求，本募集说明书摘要所用简称和相关用语与募集说明书相同。

## 重大事项提示

请投资者关注以下重大事项，并仔细阅读募集说明书中“风险因素”等有关章节。

一、杭州滨江房产集团股份有限公司已于2019年8月9日获得中国证券监督管理委员会《关于核准杭州滨江房产集团股份有限公司向合格投资者公开发行公司债券的批复》（证监许可[2019]1481号）核准向合格投资者公开发行面值总额不超过27亿元的公司债券（以下简称“本次债券”）。

发行人本次债券采取分期发行的方式，其中本期发行债券（以下简称“本期债券”）面值不超过6亿元。

二、本期债券为2年期，本期债券的全称为“杭州滨江房产集团股份有限公司2021年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）”，债券简称为“21滨房01”，债券代码“149540”。

三、本期债券发行规模为人民币不超过6亿元（含6亿元），每张面值为100元，发行数量为不超过600万张，发行价格为人民币100元/张。

四、本期债券发行上市前，公司2021年3月31日净资产为288.13亿元（2021年3月31日合并财务报表中的所有者权益合计），合并口径资产负债率为84.19%，母公司口径资产负债率为74.17%；发行人最近三个会计年度实现的年均可分配利润为17.25亿元（2018年、2019年和2020年经审计的合并报表归属于母公司所有者的净利润的平均值），预计不少于本次债券利息的1.5倍。发行人在本次发行前的财务指标符合相关规定。

五、本期债券发行采取网下面向符合《公司债券发行与交易管理办法》（以下简称“《管理办法》”）规定且在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司开立合格A股证券账户的合格投资者询价配售的方式。网下申购由簿记管理人根据簿记建档情况进行配售。具体发行安排将根据深圳证券交易所的相关规定进行。具体配售原则请详见募集说明书之“第一节 一、（三）本期债券的主要条款”之“配售规则”。

六、网下发行对象为拥有中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司开立的合格A股证券账户的合格投资者。投资者通过向簿记管理人提交《网下利率询价及申购申请表》

的方式参与网下询价申购。合格投资者网下最低申购单位为500万（含500万元），超过500万元的必须是100万的整数倍，簿记管理人另有规定的除外。

七、投资者不得非法利用他人账户或资金账户进行认购，也不得违规融资或替代违规融资认购。投资者认购本期债券应遵守相关法律法规和中国证券监督管理委员会的有关规定，并自行承担相应的法律责任。

八、公司的主体信用等级和本期债券信用等级皆为 AAA 级，符合进行质押式回购交易的基本条件。

九、经联合资信评估股份有限公司综合评定，发行人主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，本期债券信用等级为 AAA，说明发行人偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。联合资信出具了《杭州滨江房产集团股份有限公司 2021 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）信用评级报告》，评级报告中对如下事项进行了关注：（1）公司业务存在一定的区域集中风险。公司房地产业务主要集中在杭州地区，当地房地产市场调控精准度不断提升，受当地限价、限购等调控政策影响，企业盈利空间恐受到挤压。（2）关注公司未来土地拓展及权益占比情况。在销售提速及高效运营策略的作用下，公司未开发土地储备规模一般，存在较大的补库存需求。同时，公司土地项目权益占比有待提升。（3）公司债务负担提升。2018 年以来，公司债务规模快速增长，债务负担有所上升。本期债券发行及上市安排请参见发行公告。

十、根据监管部门和联合资信评估股份有限公司对跟踪评级的有关要求，联合资信将在本次（期）债券存续期内，在每年杭州滨江房产集团股份有限公司年报公告后的两个月内，且不晚于每一会计年度结束之日起六个月内进行一次定期跟踪评级，并在本次（期）债券存续期内根据有关情况进行不定期跟踪评级。

杭州滨江房产集团股份有限公司应按联合资信跟踪评级资料清单的要求，提供有关财务报告以及其他相关资料。杭州滨江房产集团股份有限公司或本次（期）债券如发生重大变化，或发生可能对信用等级产生较大影响的重大事件，杭州滨江房产集团股份有限公司应及时通知联合资信并提供有关资料。

联合资信将密切关注杭州滨江房产集团股份有限公司的经营管理状况、外部经营

环境及本次（期）债券相关信息，如发现杭州滨江房产集团股份有限公司出现重大变化，或发现存在或出现可能对杭州滨江房产集团股份有限公司或本次（期）债券信用等级产生较大影响的事项时，联合资信将就该项进行必要调查，及时对该项进行分析，据实确认或调整信用评级结果。

如杭州滨江房产集团股份有限公司不能及时提供跟踪评级资料及情况，导致联合资信无法对杭州滨江房产集团股份有限公司或本次（期）债券信用等级变化情况做出判断，联合资信可以终止评级。

联合资信对本次（期）债券的跟踪评级报告将在联合资信网站和交易所网站公告，且在交易所网站公告的时间不晚于在联合资信网站、其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间；同时，跟踪评级报告将报送杭州滨江房产集团股份有限公司、监管部门等。

十一、受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融政策以及国际环境变化的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券期限较长，债券的投资价值在存续期内可能随着市场利率的波动而发生变动，因而本期债券投资者实际投资收益具有一定的不确定性。

十二、本次发行结束后，公司将尽快向深圳证券交易所提出关于本期债券上市交易的申请。本期债券符合在深圳证券交易所集中竞价系统和综合协议交易平台同时交易（以下简称“双边挂牌”）的上市条件。但本期债券上市前，公司财务状况、经营业绩、现金流和信用评级等情况可能出现重大变化，公司无法保证本期债券双边挂牌的上市申请能够获得深圳证券交易所同意，若届时本期债券无法进行双边挂牌上市，投资者有权选择将本期债券回售予本公司。若公司经营与收益等情况变化引致的投资风险和流动性风险，由债券投资者自行承担，本期债券不能在除深圳证券交易所以外的其他交易所上市。

十三、本期债券的偿债资金将主要来源于发行人日常经营所产生的现金流。最近三年及一期，发行人息税折旧摊销前利润（EBITDA）分别为 51.64 亿元、65.74 亿元、59.02 亿元和 10.04 亿元；最近三年及一期，发行人合并口径实现的营业收入分别为 211.15 亿元、249.55 亿元、285.97 亿元和 74.30 亿元；归属于母公司所有者的净利润

分别为 12.17 亿元、16.31 亿元、23.28 亿元和 3.97 亿元；经营活动产生的现金流净额分别为-139.40 亿元、26.21 亿元、-31.57 亿元和-6.37 亿元。发行人经营活动现金流波动较大，这一方面是因为自 2018 年以来，发行人加大了土地储备力度，土地价款支出相应增加；另一方面是因为房地产项目往往开发周期较长，包括前期购置土地、支付项目建筑安装成本、商品销售资金回笼等诸多环节，资金回笼和资金支出之间存在一定的时间错配。

虽然发行人目前的经营情况、财务状况和资产质量良好，但在本期债券存续期内，如若发行人未来销售资金不能及时回笼、融资渠道不畅或不能合理控制融资成本，将可能会影响本期债券本息的按期兑付。

十四、房地产企业普遍存在资产负债率较高的特点。最近三年及一期，发行人合并口径资产负债率分别为 77.94%、82.71%、83.70%和 84.19%，发行人母公司的资产负债率分别为 64.79%、67.21%、74.03%和 74.17%，资产负债率较高，这主要是因为房地产业务项目前期投入较大，为满足开发项目的资金需求，发行人主要通过银行贷款等债务融资方式筹措资金，从而使得公司的负债率水平较高；此外，发行人从事的房地产业务所形成的商品房预售款确认收入前在预收款项科目核算，对公司的资产负债水平亦有一定影响，最近三年及一期发行人扣除预收账款后的资产负债率分别为 49.10%、39.82%、41.34%和 39.27%。

最近三年，发行人 EBIT 利息保障倍数分别为 3.82 倍、3.25 倍和 2.46 倍；EBITDA 利息保障倍数分别为 3.91 倍、3.36 倍和 2.55 倍。总体来看发行人经营活动对有息负债利息支出的保障能力较强。若未来房地产市场出现重大波动，可能对公司房地产业务的销售情况和资金回笼产生不利影响，进而导致公司流动资金紧张，财务风险加大，从而对公司的正常经营产生不利影响。

十五、最近三年及一期，发行人全部债务分别为 2,666,498.14 万元、3,226,968.05 万元、4,196,040.26 万元和 4,320,220.40 万元，呈不断增加趋势。主要原因为发行人新增土地储备、房地产项目开发较多，为满足资金需求，发行人新增银行贷款、发行短期融资券较多。发行人长期负债占比较高，与房地产业务较长的开发周期相适应，货币资金等短期资产对短期债务形成较好的覆盖。最近三年，发行人营业收入分别为

2,111,547.45 万元、2,495,450.33 万元和 2,859,679.98 万元，净利润分别为 315,221.48 万元、397,303.54 万元和 354,777.00 万元，为发行人的偿债支出提供了后续保障。但如果发行人未来房地产项目开发、销售出现不利变动，将会影响发行人的偿债能力。

十六、最近三年及一期，发行人营业收入分别为 2,111,547.45 万元、2,495,450.33 万元、2,859,679.98 万元和 742,991.86 万元，波动较大。发行人的主营业务为房地产销售，受房地产行业宏观调控以及浙江区域限购的影响较大，如果未来房地产行业宏观调控增强，或者浙江区域的限购政策变严，可能会对发行人的盈利能力造成不利影响，从而影响发行人的偿债能力。

十七、存货是发行人资产的最重要组成部分，包括开发成本（在建及拟建商品房）、开发产品（完工商品房）、原材料、库存商品和低值易耗品。开发成本和开发产品中包括土地使用权、建筑安装工程费、资本化的借款费用、其他直接和间接开发费用等。最近三年及一期末，发行人存货账面价值分别为 5,351,365.95 万元、8,449,354.51 万元、11,626,174.64 万元和 12,647,772.04 万元，占资产总额的比例分别为 61.12%、65.18%、67.59%和 69.41%。如果未来因为宏观经济环境、信贷政策、产业政策等因素影响，相关房地产项目价格出现大幅下滑，发行人的存货将面临跌价风险，进而对其财务表现产生不利影响。

十八、2020 年，发行人开发成本为 1,090.47 亿元，较 2019 年增加 302.80 亿元，主要系发行人新增土地储备较多所致。发行人部分项目因地理位置优越而拿地成本较高，若未来项目所在地房地产调控政策及市场景气度发生波动，将对发行人房地产项目的销售和利润产生影响，进一步影响发行人的偿债能力。

十九、截止 2021 年 3 月末，发行人在建项目 86 个，预计总投资 3,132.48 亿元、已投资 2,510.7 亿元，已销售 2,158.59 亿元，已销售面积 616.74 万平方米，剩余可售面积 410.15 万平方米；拟建项目 13 个，预计总投资 499.28 亿元。随着发行人加快规模扩张，发行人在建、拟建项目尚需投资规模较大，面临着一定资本支出压力，2020 年发行人经营活动现金净流出 573.43 亿元。同时，项目数量增加也加大了公司管理难度、去库存风险。

二十、通过合作开发方式，发行人拓宽了融资渠道，减少了自有资金投入，合作

开发已成为公司重要的经营模式之一。发行人在合作开发经营中，尽管已经采取谨慎选择合作方、强调项目经营上的主导权以及建立有效的纠纷处理机制等措施应对合作所可能带来的风险，但如果合作各方在履行合作合同时产生了争议和纠纷，且无法得到正常解决时，则项目进度将可能会受到较大影响，进而对公司经营带来负面影响。

此外，房地产开发项目一般投资金额巨大，对资金流动性要求很高，但房地产项目公司一般情况下注册资本较小，仅依靠项目公司注册资本金往往无法满足项目开发建设所需，在项目建设前期需要通过股东借款来解决资金需求。因此，项目公司合作各方均会签订项目合作开发协议，约定合作各方在项目前期按股权比例为项目公司提供股东借款，该笔股东借款成为公司对少数股东的其他应付款。在项目实现预售且能够保障项目正常运作的情况下，按股权比例归还股东借款或将结余资金暂存至各方股东，该笔暂存资金成为公司对少数股东的其他应收款。如若发行人在合作开发项目中采取的管理措施不当，或与合作方间的资金往来未能严格遵循合作协议约定开展，则可能对发行人和本期债券的持有人产生不利影响。

二十一、房地产行业受宏观经济和宏观政策的影响较大，为保持房地产行业的持续健康发展，政府可利用行政、税收、金融、信贷等多种手段对房地产市场进行调控。近年来，我国政府针对房地产行业出台了一系列调控政策，从增加保障性住房和普通商品住房有效供给、抑制投资投机性购房需求、促进供应土地的及时开发利用等多个方面进行调控，对房地产市场造成了较大影响。未来房地产调控政策及未来宏观政策的出台或调整，可能对发行人的经营及发展带来一定的不利影响。

二十二、发行人房地产项目主要集中在杭州等城市，存在区域集中风险。近年来，杭州等城市房地产市场保持相对平稳趋势，商品房销售金额与销售单价呈稳步增长趋势，发行人房地产项目销售良好。如果未来杭州等城市的房地产市场出现不利变化，将对发行人的经营发展造成不利影响。

二十三、截至 2021 年 3 月末，发行人及其下属子公司在建项目合计 86 个，可销售面积达到 1,026.89 万平方米，拟建项目 13 个，合计建筑面积 181.82 万平方米，如果未来房地产行业调控政策加强，或项目所在城市的限购政策加强，将直接影响发行人房地产项目的影响，导致去库存速度减慢，从而影响发行人的盈利能力。

二十四、债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议，对所有本次未偿还债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让本期债券的持有人）具有同等约束力。债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本期债券均视作同意并接受《债券持有人会议规则》并受之约束。

二十五、本期债券为无担保债券。在本期债券的存续期内，若受国家政策法规、行业及市场等不可控因素的影响，发行人未能如期从预期的还款来源中获得足够资金，可能将影响本期债券本息的按期偿付。若发行人未能按时、足额偿付本期债券的本息，债券持有人亦无法从除发行人外的第三方处获得偿付。此外，截至 2021 年 3 月末，发行人主要使用土地及经营性物业作为抵押，受限资产合计账面价值为 7,004,222.83 万元，占发行人期末总资产的 38.44%，占发行人期末净资产的 243.09%。受限资产中固定资产主要是为借款提供抵押担保的千岛湖酒店房屋建筑物，存货主要是为借款提供抵押担保的开发项目，投资性房地产主要是为借款提供抵押担保的持有型物业（商铺、写字楼），无形资产主要是为借款提供抵押担保的天目山小镇项目自持的土地使用权，不包含预售房产。

若公司经营不善而破产清算，则本期债券持有人对发行人抵、质押资产的求偿权劣后于发行人的抵质押债权。

二十六、根据《公司债券发行与交易管理办法》等相关规定，本期债券仅面向合格投资者发行，公众投资者不得参与发行认购。本期债券上市后将实施投资者适当性管理，仅限合格投资者参与交易，公众投资者认购或买入的交易行为无效。

二十七、因发行人本期债券涉及到跨年更名，为“杭州滨江房产集团股份有限公司 2021 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）”，公告文件所涉部分相应修改，公告文件中债券名称变更不影响其他申请文件的有效性，其他申请文件继续有效。本期债券的名称修改亦不影响发行人、受托管理人、主承销商等机构已签署的相关协议的效力。

二十八、2020 年 6 月 12 日，杭州滨江房产集团股份有限公司收到联合信用评级有限公司出具的《公司债券 2020 年跟踪评级报告》，上调滨江集团主体信用等级为

AAA，评级展望为稳定。本次评级调整是联合信用评级有限公司对滨江集团主体信用情况的肯定，是滨江集团资信水平提升的表现，不会对滨江集团偿债能力、债券投资者适当性管理、债券质押式回购资格等产生不利影响。

二十九、根据发行人 2019 年 12 月 7 日公布的《杭州滨江房产集团股份有限公司关于当年累计新增借款的公告》，截至 2019 年 11 月 30 日，发行人借款余额为 304.27 亿元（未经审计）；截至 2018 年 12 月 31 日，发行人经审计的借款余额为 261.29 亿元，发行人 2019 年累计新增借款额为 42.98 亿元，占 2018 年末发行人经审计净资产 193.14 亿元的 22.25%，发行人 2019 年度新增借款已超过上年末净资产的 20%。上述新增借款属于发行人正常经营活动范围，不会对发行人的偿债能力造成重大不利影响。

根据发行人 2020 年 4 月 7 日公布的《杭州滨江房产集团股份有限公司关于当年累计新增借款的公告》，截至 2020 年 3 月 31 日，发行人借款余额为 375.43 亿元（未经审计）；截至 2019 年 12 月 31 日，发行人未经审计的借款余额为 318.61 亿元，发行人 2020 年累计新增借款额为 56.82 亿元，占 2019 年末发行人未经审计净资产 224.27 亿元的 25.34%，发行人 2020 年度新增借款已超过上年末净资产的 20%。上述新增借款属于发行人正常经营活动范围，不会对发行人的偿债能力造成重大不利影响。

根据发行人 2020 年 8 月 7 日公布的《杭州滨江房产集团股份有限公司关于当年累计新增借款的公告》，截至 2019 年 12 月 31 日，公司经审计的借款余额为 318.61 亿元，截至 2020 年 7 月 31 日，公司借款余额为 410.84 亿元（未经审计），公司当年累计新增借款额为 92.23 亿元，占 2019 年末公司经审计净资产 224.12 亿元的 41.15%。上述新增借款属于发行人正常经营活动范围，不会对发行人的偿债能力造成重大不利影响。

根据发行人 2020 年 12 月 7 日公布的《杭州滨江房产集团股份有限公司关于当年累计新增借款的公告》，截至 2019 年 12 月 31 日，公司经审计的借款余额为 318.61 亿元，截至 2020 年 11 月 30 日，公司借款余额为 415.01 亿元（未经审计），公司当年累计新增借款额为 96.4 亿元，占 2019 年末公司经审计净资产 224.12 亿元的 43.01%。上述新增借款属于发行人正常经营活动范围。发行人经营稳健、盈利情况良好、各项业务经营情况正常。发行人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。

三十、本次债券封卷时的律师事务所为浙江天册律师事务所，本次发行的律师事务所为浙江泽大律师事务所。发行人变更律师事务所的主要为出于业务合作考虑，浙江泽大律师事务所已对本次发行出具法律意见书，核查意见相对于原法律意见书不存在重大变动。

## 目 录

<b>第一节 发行概况</b> .....	<b>17</b>
一、本次发行的基本情况.....	17
二、本期债券发行的有关机构.....	20
三、认购人承诺.....	23
四、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系.....	23
<b>第二节 发行人及本期债券的资信情况</b> .....	<b>24</b>
一、本期债券的信用评级情况.....	24
二、信用评级报告的主要事项.....	24
三、发行人的资信情况.....	26
<b>第三节 发行人基本情况</b> .....	<b>29</b>
一、发行人概况.....	29
二、发行人设立、上市及股本变化情况.....	30
三、发行人股本总额和前十名股东持股情况.....	34
四、发行人的组织结构和权益投资情况.....	35
五、发行人控股股东和实际控制人的基本情况.....	45
六、发行人的独立性情况.....	47
七、发行人法人治理结构.....	48
八、发行人内部控制制度情况.....	52
九、发行人董事、监事和高级管理人员的基本情况.....	53
十、发行人主要业务情况.....	59
十一、发行人的关联方和关联交易情况.....	98
<b>第四节 财务会计信息</b> .....	<b>112</b>
一、发行人最近三年及一期财务报告（表）的审计情况.....	112
二、会计政策调整对发行人财务报表的影响.....	112
三、发行人最近三年及一期比较式财务报表.....	117
四、发行人合并报表范围和变化情况.....	124
五、发行人最近三年及一期主要财务指标.....	129
六、发行人最近三年非经常性损益明细表.....	132
七、管理层讨论与分析.....	133
八、发行人有息负债情况和本次债券发行后资产负债结构的变化.....	168
九、重大或有事项或承诺事项.....	172
十、资产抵押、质押和其他限制用途安排.....	177

<b>第五节 募集资金运用</b> .....	<b>178</b>
一、募集资金运用计划.....	178
二、募集资金运用对发行人财务状况的影响.....	178
三、募集资金专项账户管理安排.....	179
四、前次公司债券募集资金使用情况.....	179
<b>第六节 备查文件</b> .....	<b>180</b>
一、备查文件内容.....	180
二、备查文件查阅地点.....	180
三、备查文件查阅时间.....	181

## 释 义

除非特别提示，募集说明书的下列词语含义如下

发行人、本公司、公司、 滨江集团	指	杭州滨江房产集团股份有限公司
控股股东、滨江控股	指	杭州滨江投资控股有限公司
实际控制人	指	戚金兴先生
本次债券	指	根据发行人 2018 年 3 月 30 日召开的第四届董事会第四十六次会议、2018 年 4 月 9 日召开的 2017 年度股东大会通过的有关决议，经中国证监会核准向合格投资人公开发行的不超过人民币 27 亿元（含人民币 27 亿元）的公司债券
本期债券		杭州滨江房产集团股份有限公司 2021 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）
本次发行	指	本期债券的发行
募集说明书	指	发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《杭州滨江房产集团股份有限公司 2021 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书》
募集说明书摘要	指	发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《杭州滨江房产集团股份有限公司 2021 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书摘要》
《公司章程》	指	《杭州滨江房产集团股份有限公司章程》
公司股东大会	指	杭州滨江房产集团股份有限公司股东大会
公司董事会	指	杭州滨江房产集团股份有限公司董事会
公司监事会	指	杭州滨江房产集团股份有限公司监事会
滨江香港公司	指	滨江（香港）有限公司 Bin Jiang (Hong Kong) Limited，发行人子公司
滨顺美国公司	指	BINSHUN LIMITED LIABILITY COMPANY，发行人子公司

中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
证券登记机构、中国证券登记公司	指	中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司
全国人大	指	中华人民共和国全国人民代表大会
财政部	指	中华人民共和国财政部
国土资源部	指	中华人民共和国国土资源部
住建部	指	中华人民共和国住房和城乡建设部
商务部	指	中华人民共和国商务部
人民银行	指	中国人民银行
银监会	指	中国银行业监督管理委员会
国家发改委	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会
国家税务总局	指	中华人民共和国国家税务总局
深交所	指	深圳证券交易所
《债券持有人会议规则》	指	发行人为本公司制定的《杭州滨江房产集团股份有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券持有人会议规则》
《债券受托管理协议》	指	发行人与债券受托管理人签署的《杭州滨江房产集团股份有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券受托管理协议》及其变更和补充
投资人、持有人	指	就本期债券而言，通过认购、受让、接受赠与、继承等合法途径取得并持有本期债券的主体
主承销商、簿记管理人、债券受托管理人、中信证券	指	中信证券股份有限公司
承销团	指	由主承销商为本次发行而组织的，由主承销商和分销商组成承销机构的总称
发行人律师、泽大律师	指	浙江泽大律师事务所
审计机构、天健会计师	指	天健会计师事务所（特殊普通合伙）

资信评级机构、评级机构、联合资信	指	联合资信评估股份有限公司
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
新会计准则	指	财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则—基本准则》和 38 项具体准则，其后颁布的企业会计准则应用指南，企业会计准则解释及其他相关规定
最近一年	指	2020 年度
最近一年末	指	2020 年 12 月 31 日
最近三年	指	2018 年度、2019 年度和 2020 年度
最近三年末	指	2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日和 2020 年 12 月 31 日
最近一期	指	2021 年 1-3 月
最近一期末	指	2021 年 3 月 31 日
工作日	指	中华人民共和国商业银行的对公营业日（不包括法定节假日）
交易日	指	深圳证券交易所的营业日
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区的法定节假日和/或休息日）
元/万元/亿元	指	人民币元/万元/亿元
建筑面积	指	建筑物外墙外围所围成空间的水平面积
竣工面积	指	报告期内房屋按照设计要求已全部完工、达到入住和使用条件，经验收鉴定合格或达到竣工验收标准，可正式移交使用的房屋建筑面积总和
容积率	指	地上建筑面积与用地红线面积的比率
四证	指	《国有土地使用证》、《建设用地规划许可证》、《建设

工程规划许可证》及《建筑工程施工许可证》

五证 指 《国有土地使用证》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》及《商品房预售许可证》

销售率 指 房地产项目合同签约面积与该项目总规划可售面积的比率

募集说明书中，部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上可能略有差异，这些差异是由于四舍五入造成的。

## 第一节 发行概况

### 一、本次发行的基本情况

#### （一）发行人基本情况

注册名称：杭州滨江房产集团股份有限公司

英文名称：Hangzhou Binjiang Real Estate Group Co., Ltd.

法定代表人：戚金兴

股票上市交易所：深圳证券交易所

股票简称：滨江集团

股票代码：002244

注册资本：3,111,443,890 元人民币

成立日期：1996 年 8 月 22 日

注册地址：浙江省杭州市庆春东路 38 号

联系地址：浙江省杭州市庆春东路 38 号

工商登记号：330000000027853

统一社会信用代码：91330000719577660B

公司网址：www.binjiang.com.cn

联系电话：0571-86987771

邮政编码：310016

**经营范围：**一般经营项目：房地产开发，房屋建筑，商品房销售，水电安装，室内外装潢

#### （二）核准情况及核准规模

2018 年 3 月 30 日，发行人第四届董事会第四十六次会议审议通过了《关于公司符合发行公司债券条件的议案》、《关于发行公司债券的议案》。

2018 年 4 月 9 日，发行人 2017 年度股东大会审议通过了《关于公司符合发行公

司债券条件的议案》、《关于发行公司债券的议案》。

本次债券计划发行总规模不超过人民币 27 亿元（含 27 亿元），分期发行。

经中国证监会于 2019 年 8 月 9 日印发的“证监许可[2019]1481 号”批复核准，发行人获准向合格投资者公开发行面值总额不超过 27 亿元的公司债券。

### （三）本期债券的主要条款

**发行主体：**杭州滨江房产集团股份有限公司

**债券名称：**杭州滨江房产集团股份有限公司 2021 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期），债券简称为“21 滨房 01”，债券代码“149540”。

**债券期限：**本期债券为 2 年期品种。

**发行规模：**本期债券发行规模不超过人民币 6 亿元（含 6 亿元）。

**债券利率及其确定方式：**本期债券票面利率将根据网下询价簿记结果，由发行人与主承销商按照国家有关规定协商确定。

**债券票面金额：**本期债券票面金额为 100 元。

**发行价格：**本期债券按面值平价发行。

**债券形式：**实名制记账式公司债券。投资者认购的本期债券在登记机构开立的托管账户托管记载。本期债券发行结束后，债券认购人可按照有关主管机构的规定进行债券的转让、质押等操作。

**发行对象及向公司股东配售安排：**《公司债券发行与交易管理办法》规定的持有中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司 A 股证券账户的合格投资者（法律、法规禁止购买者除外）。本期发行公司债券不向公司股东优先配售。

**起息日：**本期债券的起息日为 2021 年 7 月 9 日。

**付息债权登记日：**本期债券的付息债权登记日将按照中国证券登记公司的相关规定办理。在付息债权登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权就其所持本期债券获得该付息债权登记日所在计息年度的利息。

**付息日期：**本期债券的付息日期为 2022 年至 2023 年每年的 7 月 9 日（如遇法定

节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；每次付息款项不另计利息）。

**兑付债权登记日：**本期债券的兑付债权登记日将按照中国证券登记公司的相关规定办理。

**兑付日期：**本期债券的兑付日期为 2023 年 7 月 9 日。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息。在兑付登记日次日至兑付日期间，本期债券停止交易。

**还本付息方式及支付金额：**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。本期债券于每年的付息日向投资者支付的利息金额为投资者截至付息债权登记日收市时所持有的本期债券票面总额与对应的票面利率的乘积；于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付债权登记日收市时所持有的本期债券最后一期利息及所持有的债券票面总额的本金。

**付息、兑付方式：**本期债券本息支付将按照证券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照证券登记机构的相关规定办理。

**担保情况：**本期债券无担保。

**信用评级及资信评级机构：**经联合资信综合评定，发行人的主体信用等级为 AAA，本期债券的信用等级为 AAA。

**质押式回购：**发行人主体长期信用等级为 AAA 级，本期债券的信用等级为 AAA 级，符合进行质押式回购交易的基本条件。

**主承销商、簿记管理人、债券受托管理人：**发行人聘请中信证券作为本期债券的主承销商、簿记管理人及债券受托管理人。

**发行方式：**本期债券发行采取网下面向合格投资者询价配售的方式。网下申购由发行人、簿记管理人根据簿记建档情况进行债券配售。

**配售规则：**主承销商/簿记管理人根据网下询价结果对所有有效申购进行配售，合格投资者的获配金额不会超过其有效申购中相应的最大申购金额。配售依照以下原则进行：按照投资者的申购利率从低到高进行簿记建档，按照申购利率从低向高对申购金额进行累计，当累计金额超过或等于本期债券发行总额时所对应的最高申购利率确

认为发行利率，申购利率在最终发行利率以下（含发行利率）的投资者按照价格优先的原则配售；在价格相同的情况下，按照等比例原则进行配售，同时适当考虑长期合作的投资者优先。

**承销方式：**本期债券由主承销商以余额包销的方式承销。

**拟上市交易场所：**深交所。

**募集资金用途：**本期债券的募集资金拟用于偿还“16 滨房 01”。

**募集资金专项账户：**

账户名称：杭州滨江房产集团股份有限公司

开户银行：中国建设银行股份有限公司杭州秋涛支行

银行账户：33050161662700002451

**税务提示：**根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券所应缴纳的税款由投资者承担。

#### （四）本期债券发行及上市安排

##### 1、本期债券发行时间安排

发行公告刊登日期：2021 年 7 月 6 日。

发行首日：2021 年 7 月 8 日。

预计发行期限：2021 年 7 月 8 日至 2021 年 7 月 9 日，共 2 个交易日。

网下申购日：2021 年 7 月 9 日。

##### 2、本期债券上市安排

本期发行结束后，发行人将尽快向深交所提出关于本期债券上市交易的申请，具体上市时间将另行公告。

#### 二、本期债券发行的有关机构

（一）发行人：杭州滨江房产集团股份有限公司

住所：浙江省杭州市庆春东路 38 号

联系地址：浙江省杭州市庆春东路 38 号

法定代表人：戚金兴

联系人：沈伟东、陈国灵

联系电话：0571-88177663

传真：0571-86046189

**（二）主承销商、簿记管理人、债券受托管理人：中信证券股份有限公司**

住所：广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座

联系地址：北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦

法定代表人：张佑君

联系人：王艳艳、屈耀辉、张大明、赵伟男

联系电话：010-60833551、60837839

传真：010-60833504

**（三）发行人律师：浙江泽大律师事务所**

住所：杭州市江干区钱江新城五星路 198 号瑞晶国际 12 楼

办公地址：浙江省杭州市上城区五星路 185 号民生金融中心 A 座 18 楼

负责人：王小军

经办律师：任澍、程喆

联系电话：13958117073

传真：0571-81113676

**（四）会计师事务所：天健会计师事务所（特殊普通合伙）**

住所：浙江省杭州市西湖区西溪路 128 号 6 楼

办公地址：浙江省杭州市江干区钱江路 1366 号华润大厦 B 座天健会计师事务所

负责人：胡少先

联系人：向晓三

联系电话：0571-89722455

传真：0571- 89722977

**（五）资信评级机构：联合资信评估股份有限公司**

住所：北京市朝阳区建国门外大街 2 号院 2 号楼 17 层

办公地址：北京市朝阳区建国门外大街 2 号 PICC 大厦 10 层

负责人：万华伟

联系人：罗星驰、曹梦茹

联系电话：010-85172818

传真：010-85171273

**（六）簿记管理人收款银行**

账户名称：中信证券股份有限公司

开户银行：中信银行北京瑞城中心支行

账号：7116 8101 8700 0000 121

大额支付系统行号：3021 0001 1681

联系人：王艳艳、张大明

联系电话：010-60837839

传真：010-60833504

**（七）募集资金专项账户开户银行**

账户名称：杭州滨江房产集团股份有限公司

开户银行：中国建设银行股份有限公司杭州秋涛支行

银行账户：33050161662700002451

**（八）申请上市的证券交易所：深圳证券交易所**

住所：广东省深圳市福田区深南大道 2012 号

电话：0755-82083333

传真：0755-82083667

邮政编码：518038

**（九）公司债券登记机构：中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司**

住所：广东省深圳市福田区深南大道 2012 号深圳证券交易所广场 25 楼

电话：0755-25938000

传真：0755-25988122

邮政编码：518038

### 三、认购人承诺

购买本期债券的投资者（包括本期债券的初始购买人和二级市场的购买人，及以其他方式合法取得本期债券的人，下同）被视为作出以下承诺：

（一）接受募集说明书对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束；

（二）本期债券的发行人依有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受该等变更；

（三）本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券在深交所和/或经监管部门批准的其他交易场所上市交易，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排。

### 四、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系

经核查，截至 2021 年 3 月 31 日，本次发行的主承销商、簿记管理人、债券受托管理人中信证券自营业务股票账户持有发行人股票 57,603 股，信用融券专户持有发行人股票 339,900 股，资产管理业务股票账户持有发行人股票 34,925,599 股。

除上述事项外，截至 2021 年 3 月 31 日，发行人与本次发行有关的中介机构及其法定代表人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系等实质性利害关系。

## 第二节 发行人及本期债券的资信情况

### 一、本期债券的信用评级情况

经联合资信综合评定，发行人的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，本期债券的信用等级为 AAA。联合资信出具了《杭州滨江房产集团股份有限公司 2021 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）信用评级报告》，该评级报告在深圳证券交易所网站（<http://www.szse.cn>）和联合资信网站予以公布。

### 二、信用评级报告的主要事项

#### （一）信用评级结论及标识所代表的涵义

经联合资信综合评定，发行人主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，本期债券信用等级为 AAA，说明发行人本期债券到期不能偿还的风险极低。

#### （二）评级报告的内容摘要

联合资信评估股份有限公司对杭州滨江房产集团股份有限公司的评级，反映了公司作为上市房地产企业，持续深耕杭州区域多年，产品品质突出，费用控制能力极强。公司目前项目储备质量较好，销售规模保持增长，保持了杭州区域的优势地位。同时，联合资信也关注到公司业务区域集中度高，面临补库存需求，合作开发项目权益占比有待提升等因素对公司信用水平带来的不利影响。

公司经营活动现金流入和 EBITDA 对本期公司债券保障能力很强。

未来，随着在建房地产项目的开发和销售，公司收入及利润规模有望进一步提升。联合资信对公司的评级展望为“稳定”。

基于对公司主体长期信用状况以及本期公司债券偿还能力的综合评估，联合资信认为，公司主体偿债能力极强，本期公司债券到期不能偿还的风险极低。

#### 1、优势

（1）公司深耕杭州市场，产品品质高，区域竞争力强。公司深耕杭州市场，产品品质良好，品牌知名度高，在杭州房地产行业处于优势地位；2020 年，公司在杭州区域权益销售金额达 300.05 亿元，位居杭州房地产市场销售额首位。

(2) 公司项目储备质量较好，在售项目去化情况良好，销售规模保持增长。公司项目主要分布在杭州及浙江省内热点城市，并逐步拓展至浙江省外，项目储备质量较好；2018—2020 年，公司销售规模保持增长。

(3) 公司具备极强的费用控制能力；综合融资成本较低。公司在品质、品牌和开发能力等方面得到同行业认可，区域深耕为公司培养了较高的人均效能和极强的费用控制能力。公司未使用授信规模大，融资渠道以银行和公开市场为主，无非标融资，综合融资成本较低。

## 2、关注

(1) 公司销售金额中来自杭州区域的占比高，存在集中风险。公司房地产业务中来自于杭州区域的占比近三年分别为 90.83%、59.34%和 38.23%，当地房地产市场调控不断提升，且竞争非常激烈，盈利空间狭小。

(2) 公司存在补库存需求。与公司开发和销售规模相比，公司未开发土储规模较小，存在补库存需求。

(3) 公司项目权益占比有待提升。截至 2020 年底，公司土地储备权益占比 49.52%，较 2019 年的 51.61%略有下降，公司土地项目权益占比有待提升。

### (三) 跟踪评级的有关安排

根据监管部门和联合资信评估股份有限公司对跟踪评级的有关要求，联合资信将在本次（期）债券存续期内，在每年杭州滨江房产集团股份有限公司年报公告后的两个月内，且不晚于每一会计年度结束之日起六个月内进行一次定期跟踪评级，并在本次（期）债券存续期内根据有关情况进行不定期跟踪评级。

杭州滨江房产集团股份有限公司应按联合资信跟踪评级资料清单的要求，提供有关财务报告以及其他相关资料。杭州滨江房产集团股份有限公司或本次（期）债券如发生重大变化，或发生可能对信用等级产生较大影响的重大事件，杭州滨江房产集团股份有限公司应及时通知联合资信并提供有关资料。

联合资信将密切关注杭州滨江房产集团股份有限公司的经营管理状况、外部经营环境及本次（期）债券相关信息，如发现杭州滨江房产集团股份有限公司出现重大变

化，或发现存在或出现可能对杭州滨江房产集团股份有限公司或本次（期）债券信用等级产生较大影响的事项时，联合资信将就该项进行必要调查，及时对该项进行分析，据实确认或调整信用评级结果。

如杭州滨江房产集团股份有限公司不能及时提供跟踪评级资料及情况，导致联合资信无法对杭州滨江房产集团股份有限公司或本次（期）债券信用等级变化情况做出判断，联合资信可以终止评级。

联合资信对本次（期）债券的跟踪评级报告将在联合资信网站和交易所网站公告，且在交易所网站公告的时间不晚于在联合资信网站、其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间；同时，跟踪评级报告将报送杭州滨江房产集团股份有限公司、监管部门等。

#### （四）其他重要事项

发行人报告期内主体评级出现差异的情况：

根据《杭州滨江房产集团股份有限公司关于公司主体及债券信用评级上调的公告》、《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》，2020 年 6 月 12 日，杭州滨江房产集团股份有限公司收到联合信用评级有限公司出具的《公司债券 2020 年跟踪评级报告》，上调滨江集团主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定；同时上调滨江集团发行的“16 滨房 01”和“17 滨房 01”的债项信用等级为 AAA。滨江集团 2020 年跟踪信用评级高于 2020 年首次主体信用评级，主要原因如下：

2019 年，公司作为国内优质上市房地产企业，在开发经验、区域竞争力和产品品质等方面具有竞争优势；公司在以杭州为主的浙江区域竞争力突出，产品品质较好，市场和同业认可度高；公司项目储备质量较好，2019 年销售规模显著提升；公司融资渠道通畅，具有融资成本优势；受益以上因素，公司保持较强的盈利能力。同时，联合信用评级有限公司也关注到公司业务区域集中度高，债务杠杆上升，面临补库存需求等因素对公司信用水平带来的不利影响。未来随着公司在建房地产项目的逐步开发和实现销售，依托良好的产品力，公司有望持续保持良好的竞争力和盈利水平。

### 三、发行人的资信情况

#### （一）发行人获得主要贷款银行的授信情况

发行人资信情况良好，与国内多家商业银行一直保持长期合作伙伴关系，截至 2021 年 3 月 31 日，发行人获得的商业银行授信总额为 753.20 亿元，其中已使用授信额度 307.16 亿元，未使用授信额度 446.04 亿元。上述授信不存在强制执行性，可能导致发行人不能及时从银行获取贷款。

## （二）最近三年及一期与主要客户发生业务往来时，是否有严重违约现象

最近三年及一期，发行人与主要客户发生业务往来时，未曾有严重违约。

## （三）发行人历史发行的债券以及偿还情况

报告期内，发行人历史发行的债券以及偿还情况如下所示：

证券名称	起息日	到期日期	发行规模	存续规模	期限（年）	偿还情况
21 滨江房产 MTN002	2021-03-10	2024-03-10	9.1	9.1	3	按时兑息
21 滨江房产 CP003	2021-03-03	2022-03-03	7	7	1	按时兑息
21 滨江房产 MTN001	2021-02-24	2024-02-24	10	10	3	按时兑息
21 滨江房产 CP002	2021-02-08	2022-02-08	9	9	1	按时兑息
21 滨江房产 CP001	2021-01-07	2022-01-07	9.3	9.3	1	按时兑息
20 滨江房产 CP004	2020-12-10	2021-12-10	8.7	8.7	1	按时兑息
20 滨江房产 MTN003	2020-10-15	2023-10-15	9.4	9.4	3	按时兑息
20 滨房 01	2020-08-24	2023-08-24	6	6	3	按时兑息
20 滨江房产 MTN002	2020-03-12	2023-03-12	5	5	3	按时兑息
20 滨江房产 CP003	2020-03-12	2021-03-12	3	0	1	已兑付
20 滨江房产 CP002	2020-02-26	2021-02-26	9	0	1	已兑付
20 滨江房产 MTN001	2020-02-20	2023-02-20	12	12	3	按时兑息
20 滨江房产 CP001	2020-01-09	2021-01-09	9	0	1	已兑付
19 滨江房产 MTN001	2019-11-07	2022-11-07	9	9	3	按时兑息
19 滨江房产 CP003	2019-10-17	2020-10-17	9	0	1	已兑付
19 滨江房产 CP002	2019-03-15	2020-03-15	8	0	1	已兑付
19 滨江房产 CP001	2019-01-11	2020-01-11	9	0	1	已兑付
18 滨江房产 CP002	2018-11-09	2019-11-09	9	0	1	已兑付
18 滨江房产 CP001	2018-10-26	2019-10-26	9	0	1	已兑付

18 滨江房产 MTN001	2018-03-15	2021-03-15	21.8	0	3	已兑付
17 滨江房产 MTN002	2017-12-15	2020-12-15	8.2	0	3	已兑付
17 滨房 01	2017-10-31	2022-10-31	6	6	5	按时兑息
17 杭滨江 MTN001	2017-02-28	2020-02-28	21	0	3	已兑付
16 滨房 01	2016-08-10	2021-08-10	21	20.56	5	按时兑息
滨江 20 优 A	2020-9-25	2032-9-25	1.39	1.39	12	按时兑息
滨江 20 优 B	2020-9-25	2032-9-25	2.61	2.61	12	按时兑息
滨江 20 优 C	2020-9-25	2032-9-25	0.22	0.22	12	按时兑息
合计			<b>241.72</b>	<b>125.28</b>		

报告期内，上述债券均按时兑付本金、利息。

截至本募集说明书摘要签署日，发行人不存在对公司债券或其他债务融资工具违约或延期支付本息的情况、不存在向交易所申报但未被核准（或中止审核/撤回申请材料）的情形。

#### （四）发行人最近三年及一期主要财务指标（合并报表口径）

##### 发行人最近三年及一期主要财务指标（合并报表口径）

主要财务指标	2021 年 3 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
流动比率	1.42	1.40	1.41	1.72
速动比率	0.34	0.36	0.41	0.58
资产负债率	84.19%	83.70%	82.71%	77.94%
主要财务指标	2020 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
EBIT 利息保障倍数	4.12	2.46	3.25	3.82
贷款偿还率	100%	100%	100%	100%
利息偿付率	100%	100%	100%	100%

注：除特别注明外，以上财务指标均按照合并报表口径计算。

上述财务指标的计算方法如下：

- 1、流动比率=流动资产/流动负债；
- 2、速动比率=（流动资产-存货）/流动负债；
- 3、资产负债率=总负债/总资产；
- 4、EBIT 利息保障倍数=（利润总额+计入财务费用的利息支出）/（计入财务费用的利息支出+资本化利息支出）；
- 5、贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额；
- 6、利息偿付率=实际支付利息/应付利息。

### 第三节 发行人基本情况

#### 一、发行人概况

注册名称：杭州滨江房产集团股份有限公司

英文名称：Hangzhou Binjiang Real Estate Group Co., Ltd.

法定代表人：戚金兴

董事会秘书：李 渊

设立日期：1996 年 08 月 22 日

注册资本：3,111,443,890 元人民币

注册地址：浙江省杭州市庆春东路 38 号

办公地址：浙江省杭州市庆春东路 38 号

邮政编码：310016

互联网网址：www.binjiang.com.cn

电子邮箱：office@binjiang.com.cn

公司类型：其他股份有限公司（上市）

所属行业：房地产业

经营范围：房地产开发，房屋建筑，商品房销售，水电安装，室内外装潢

股票简称：滨江集团

股票代码：002244

股票上市交易所：深圳证券交易所

组织机构代码：71957766-0

信息披露事务负责人和联系方式：

#### 发行人信息披露事务负责人和联系方式

项 目	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
电话	0571-86987771
传真	0571-86987779
电子信箱	office@binjiang.com.cn

## 二、发行人设立、上市及股本变化情况

### （一）发行人前身设立及重要股权变更的情况

1996 年 8 月，发行人前身杭州滨江房产集团有限公司（以下简称“滨江有限”）注册设立，注册资本 5,200 万元，法定代表人戚金兴。滨江有限设立时公司章程载明的出资结构为：杭州市江干区计划经济委员会（以下简称“江干区计经委”）出资 5,000 万元，占注册资本的 96%；杭州定海建筑工程公司出资 200 万元，占注册资本的 4%。根据杭州定海建筑工程公司于 1999 年 11 月 14 日在《杭州滨江房产集团有限公司股东转让协议》中的确认和杭州市江干区体制改革办公室于 1999 年 11 月 15 日出具的《关于同意杭州滨江房产集团公司改制方案请示的批复》（江体改办[1999]18 号），杭州定海建筑工程公司实际并未对滨江集团进行出资，故杭州市江干区计经委拥有滨江集团 100% 的权益。

1999 年 11 月股权转让。由于杭州定海建筑工程公司并未实际出资，江干区计经委实际出资 1,200 万元，滨江有限注册资本减为 1,200 万元，其全部权益由江干区计经委享有。根据杭州市江干区体制改革办公室下发的《关于同意杭州滨江房产集团公司改制方案的请示的批复》（江体改办[1999]18 号）及杭州市江干区国有资产管理局（以下简称“江干区国资局”）下发的《关于对杭州滨江房产集团有限公司的出资证明》（江国资发[1999]10 号），滨江有限注册资本为 1,200 万元；江干区计经委出资中的 480 万元转由江干区国资局持有，占注册资本的 40%；江干区计经委转让其余出资 720 万元，由戚金兴为代表的经营层集体认购，占注册资本的 60%，其中，120 万元出资（占注册资本 10%）系代朱慧明持有，120 万元出资（占注册资本 10%）系代莫建华持有，60 万元出资（占注册资本 5%）系代王祖根持有。

2001 年 8 月，戚金兴、朱慧明、莫建华及王祖根等 4 名自然人对滨江有限进行增资，滨江有限注册资本增至 3,000 万元。增资完成后，杭州市江干区国资局出资 480 万元，占注册资本 16%；戚金兴出资 1,530 万元，占注册资本 51%；朱慧明出资 465 万元，占

注册资本 15.5%；莫建华出资 465 万元，占注册资本 15.5%；王祖根出资 60 万元，占注册资本 2%。戚金兴与朱慧明、莫建华、王祖根分别签署协议约定：上述委托持股关系解除，戚金兴分别向朱慧明、莫建华、王祖根返还各自所缴纳的出资款，不再返还其代持的滨江有限的股权。

2002 年 12 月，戚金兴、朱慧明、莫建华等 3 名自然人对滨江有限进行增资，滨江有限注册资本增至 6,000 万元；根据江干区国资局下发的《关于我局所持国家股转持证明》（江国资发[2001]5 号），江干区国资局将其所持滨江有限 480 万元出资转由杭州江干区国有资产经营管理有限公司（以下简称“江干区国资管理公司”）持有。增资及股权转让完成后，江干区国资管理公司出资 480 万元，占注册资本 8%；戚金兴出资 3,300 万元，占注册资本 55%；朱慧明出资 1,080 万元，占注册资本 18%；莫建华出资 1,080 万元，占注册资本 18%；王祖根出资 60 万元，占注册资本 1%。

2005 年 12 月，王祖根将其持有的滨江有限 1% 出资转让给戚金兴。2006 年 6 月，江干区国资管理公司将其持有的滨江有限 8% 出资转让给杭州滨江房屋建设开发有限公司。随后，该公司将其持有的滨江有限 8% 出资转让给戚金兴。2006 年 10 月，戚金兴、朱慧明、莫建华分别将其持有的滨江有限 42.24%、11.88%、11.88% 出资转让给滨江控股；戚金兴将其持有的滨江有限 6% 出资转让给戚加奇。上述股权转让完成后，滨江有限股权结构如下表所示：

### 2005 年 12 月股权转让完成后滨江有限股权结构

单位：万元

序号	股东名称	出资金额	出资比例
1	滨江控股	3,960.00	66.00%
2	戚金兴	945.60	15.76%
3	朱慧明	367.20	6.12%
4	莫建华	367.20	6.12%
5	戚加奇	360.00	6.00%
合计		6,000.00	100.00%

## （二）股份公司设立、首次公开发行并上市

### 1、股份公司设立

2006 年 12 月，滨江有限以截至 2006 年 10 月 31 日的经浙江天健会计师事务所有限

公司审计的净资产 424,367,992.91 元折合为总股本 42,000 万股，整体变更为杭州滨江房产集团股份有限公司。

滨江集团设立时的股权结构如下表所示：

### 滨江集团设立时的股权结构

单位：万股

序号	股东名称	持股数量	持股比例
1	滨江控股	27,720.00	66.00%
2	戚金兴	6,619.20	15.76%
3	朱慧明	2,570.40	6.12%
4	莫建华	2,570.40	6.12%
5	戚加奇	2,520.00	6.00%
合 计		<b>42,000.00</b>	<b>100.00%</b>

### 2、2007 年 3 月股份公司设立后第一次增资

2007 年 3 月，发行人向上海汉晟信投资有限公司、新理益集团有限公司、江苏新业科技投资发展有限公司和深圳市新九思人实业发展有限公司以每股 4.9 元的价格增发 4,000 万股普通股，注册资本由 42,000 万元增至 46,000 万元，并于 2007 年 3 月 28 日完成工商变更登记。本次增资后，发行人股权结构如下表所示：

### 2007 年 3 月发行人增资完成后的股权结构

单位：万股

序号	股东名称	持股数量	持股比例
1	滨江控股	27,720.00	60.26%
2	戚金兴	6,619.20	14.39%
3	朱慧明	2,570.40	5.59%
4	莫建华	2,570.40	5.59%
5	戚加奇	2,520.00	5.48%
6	上海汉晟信投资有限公司	2,295.40	4.99%
7	新理益集团有限公司	1,000.00	2.17%
8	江苏新业科技投资发展有限公司	460.00	1.00%
9	深圳市新九思人实业发展有限公司	244.60	0.53%
合 计		<b>46,000.00</b>	<b>100.00%</b>

### 3、首次公开发行股票并上市

2008 年 5 月，经中国证监会“证监许可[2008]624 号”文核准，发行人首次公开发行人民币普通股 6,000 万股，并在深交所上市。首次公开发行股票后，发行人注册资本由 46,000 万元增至 52,000 万元。

### （三）发行人上市后历次股权变动情况

#### 1、2008 年，资本公积转增股本

2008 年 8 月，发行人实施了 2008 年半年度资本公积金转增股本方案：以资本公积金转增股本方式，向全体股东每 10 股转增 10 股。本次转增完成后发行人总股本变更为 104,000 万股。

#### 2、2009 年，送红股

2009 年 4 月，发行人实施了 2008 年度权益分派方案：向全体股东每 10 股送红股 3 股，派 1.22 元人民币现金（含税）。本次送红股实施后发行人总股本变更为 135,200 万股。

#### 3、2015 年，送红股和资本公积转增

2015 年 5 月，发行人 2014 年度股东大会审议通过 2014 年度利润分配方案：向全体股东每 10 股送红股 6 股，派 1.50 元人民币现金（含税）；同时，以资本公积金转增股本，向全体股东每 10 股转增 4 股。本次送红股和转增完成后发行人总股本增加至 270,400 万股。

#### 4、2016 年，非公开发行股票

2016 年 1 月，中国证监会做出《关于核准杭州滨江房产集团股份有限公司非公开发行股票的批复》（证监许可[2016]10 号），核准发行人非公开发行不超过 414,201,183 股新股。2016 年 3 月，发行人非公开发行新股 407,442,890 股，总股本增加至 3,111,443,890 股。

### （四）最近三年及一期实际控制人变化情况

最近三年及一期，发行人的控股股东均为滨江控股，实际控制人均为戚金兴先生，未发生变化。

### （五）最近三年及一期重大资产重组情况

最近三年及一期，发行人不存在中国证监会颁布的《上市公司重大资产重组管理办法》（2019 年修订）所规定的重大购买或出售资产情况。

### 三、发行人股本总额和前十名股东持股情况

#### （一）发行人股本结构

截至 2021 年 3 月 31 日，发行人股本总额为 3,111,443,890 股，股本结构如下表所示：

#### 截至 2021 年 3 月 31 日发行人股本结构

单位：股

股份类型	持股数量	持股比例
<b>一、有限售条件股份</b>	<b>419,054,550</b>	<b>13.47%</b>
1、国家持股	-	-
2、国有法人持股	-	-
3、其他内资持股	419,054,550	13.47%
4、外资持股	-	-
<b>二、无限售条件流通股份</b>	<b>2,692,389,340</b>	<b>86.53%</b>
1、人民币普通股	2,692,389,340	86.53%
2、境内上市的外资股	-	-
3、境外上市的外资股	-	-
4、其他	-	-
<b>三、股本总数</b>	<b>3,111,443,890</b>	<b>100.00%</b>

#### （二）发行人前十大股东持股情况

截至 2021 年 3 月 31 日，发行人前十大股东持股情况如下：

#### 截至 2021 年 3 月 31 日发行人前十大股东持股情况

单位：股

序号	股东名称	持股数量	持股比例	持股性质	持有限售股数量
1	杭州滨江投资控股有限公司	1,336,441,272	42.95%	境内非国有法人	-
2	戚金兴	366,428,900	11.78%	境内自然人	274,821,675
3	朱慧明	100,260,800	3.22%	境内自然人	75,195,600
4	莫建华	100,260,800	3.22%	境内自然人	75,195,600
5	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	96,616,600	3.11%	其他	-

序号	股东名称	持股数量	持股比例	持股性质	持有限售股数量
	计划				
6	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	2.25%	其他	-
7	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	2.00%	其他	-
8	中央汇金资产管理有限责任公司	50,056,600	1.61%	国有法人	
9	香港中央结算有限公司	44,998,230	1.45%	境外法人	
10	戚加奇	31,040,000	1.00%	境内自然人	-
	合计	2,258,298,076	72.59%		

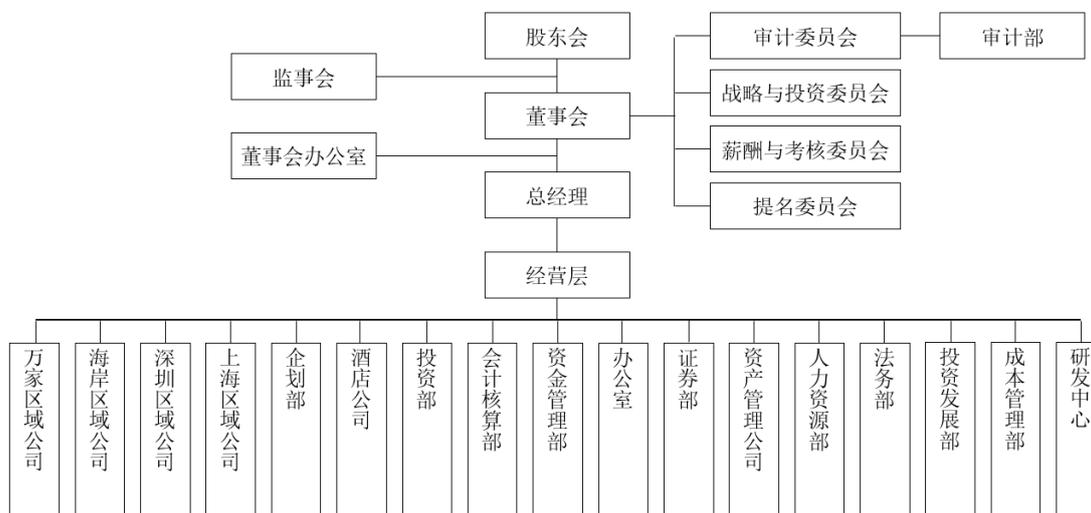
发行人前十股东中戚金兴先生、戚加奇先生与滨江控股之间存在关联关系。

#### 四、发行人的组织结构和权益投资情况

##### （一）发行人的组织结构

截至2021年3月31日，发行人的组织结构如下图所示：

截至 2021 年 3 月 31 日发行人组织结构图



发行人各职能部门主要职责如下表所示：

### 发行人各职能部门主要职责情况

序号	部门名称	主要职能
1	董事会办公室	负责公司和相关当事人与证券交易所及其他证券监管机构之间的及时沟通和联络，负责处理公司信息披露事务，督促公司制定并执行信息披露管理制度和重大信息的内部报告制度，协调公司与投资者之间的关系，接待投资者来访，回答投资者咨询，向投资者提供公司信息披露资料。以及按照法定程序筹备各专门委员会会议、董事会会议和股东大会，准备和提交有关会议文件和资料。
2	审计部	负责公司内部审计工作。负责公司及所属单位的财务收支、内部财经制度执行情况以及其他事项的审计和效能监察工作；负责公司经济活动及其执行情况的监督管理。
3	区域公司	负责具体房产项目的开发管理，以工程质量保证为基础，确保项目开发品质和建设进度，合理控制成本。下设项目工程部：负责项目的工程建设管理；项目财务部：负责各具体项目的会计核算、成本监督工作；项目前期部：负责各具体项目的规划设计、报批等前期工作；项目采购部：负责需要项目公司直接采购部分的采购工作。
4	营销部	负责各具体项目的宣传策划工作和各具体项目的销售工作；
5	企划部	负责公司整体品牌形象的营销宣传推广，负责保持媒体关系沟通，负责对房地产市场状况的研究，落实土地储备计划工作。
6	会计核算部	负责制订公司内部财务管理和会计核算的各项规章制度，指导和监督各控股子公司贯彻实施；及时、完整地编制公司财务决算，如实地反映公司的财务状况和经营成果；负责各公司的依法纳税工作；审核费用发生单据的合法性、有效性，履行审批程序并提供审批记录；及时掌握公司存货的构成与现状，定期进行存量分析特别是对现房的分析；做好决策参谋的职责；负责为公司的经营决策提供真实、准确的财务资料。
7	投资部	向公司确定的领域投放资金，以获得收益或增值。1，负责对公司拟定的对外投资项目进行环境分析和调查；2，负责对公司投资项目的具体实施运作，并监督或参与被投项目的经营管理；3，负责公司投资项目的退出或转让。
8	资金管理部	负责资金的集中管理，筹集经营资金，合理有效地运用资金，提高资金使用效率。负责应收款项管理、应付款项管理、银行借款管理、关联单位往来管理等职责。
9	研发中心	主要负责公司开发项目的开发进度、品质管控，制定标准化开发流程体系、对各项目采用的材料设备、工程技术方案提供技术支持，并进行归纳梳理，实现各项目间的信息整合与资源共享。
10	投资发展部	负责制定并组织实施集团公司中长期战略规划，并结合国家、地区经济政策变化和市场行业发展的影响，提出调整业务领域及投资方向的意见；负责集团公司及各子、分公司投资项目的收集、论证、评估、策划及组织实施；负责对集团公司及各子、分公司的对外投资、合作项目的进行审核论证和监督管理工作；负责制定项目关键节点计划，并对节点完成情况进行协调沟通、监督奖惩；负责其他相关工作的开展。
11	成本管理部	负责为公司领导决策提供基础性参考意见、确定项目各阶段成本重要目标值、监督检查项目部成本实际值的生成、积累成本控制经验以实现持续改进。
12	人力资源部	负责公司人力资源开发工作，通过科学的测评机制完成人员招录，对人力资源进行合理调配、培养及绩效考核。
13	法务部	负责为公司经营提供法律上的可行性、合法性分析，控制法律风险。据公司业务需要，为各部门提供法律支持。

序号	部门名称	主要职能
14	证券部	负责公司信息披露、投资者关系管理以及董事会各专门委员会会议、董事会会议和股东大会的筹备工作。

## （二）发行人的子公司情况

截至 2021 年 3 月 31 日，发行人纳入合并报表范围的子公司合计 214 家，基本情况如下：

### 截至 2021 年 3 月 31 日发行人子公司基本情况

序号	子公司全称	子公司简称	业务性质	持股比例	注册地
1	杭州滨凯资产管理有限公司	滨凯公司	房地产业	100.00%	杭州
2	杭州滨绿房地产开发有限公司	滨绿公司	房地产业	50.00%	杭州
3	东方海岸（淳安）房地产开发有限公司	东方海岸公司	房地产业	100.00%	杭州
4	杭州滨江房产建设管理有限公司	滨江建设公司	服务业	100.00%	杭州
5	杭州滨江房屋资产管理有限公司	房产资产管理公司	房地产业	100.00%	杭州
6	杭州滨润房地产开发有限公司	滨润公司	房地产业	30.00%	杭州
7	杭州滨江集团天目山商业管理有限公司	天目山管理公司	服务业	100.00%	杭州
8	杭州千岛湖滨江度假酒店有限公司	滨江酒店公司	住宿和餐饮业	100.00%	杭州
9	平湖滨江房地产开发有限公司	平湖万家花城公司	房地产业	35.10%	平湖
10	杭州滨江房产集团衢州置业有限公司	滨江衢州公司	房地产业	100.00%	衢州
11	杭州滨江三花房地产开发有限公司	滨江三花公司	房地产业	100.00%	杭州
12	杭州滨江商博房地产开发有限公司	滨江商博公司	房地产业	51.00%	杭州
13	绍兴滨江蓝庭置业有限公司	绍兴蓝庭公司	房地产业	100.00%	绍兴
14	杭州滨江盛元房地产开发有限公司	滨江盛元公司	房地产业	50.00%	杭州
15	杭州滨江盛元海岸房地产开发有限公司	盛元海岸公司	房地产业	50.00%	杭州
16	杭州千岛湖滨江游艇有限公司	滨江游艇公司	服务业	100.00%	杭州
17	淳安千岛湖滨江旅行社有限公司	旅行社公司	服务业	100.00%	杭州
18	杭州友好饭店有限公司	友好饭店	服务业	100.00%	杭州
19	杭州友途旅行社有限公司	友途旅行社公司	服务业	100.00%	杭州
20	上海滨顺投资管理有限公司	上海滨顺公司	投资	100.00%	上海
21	滨江（香港）有限公司	香港公司	投资	100.00%	香港
22	BinShun Limited Liability Company	BinShun Limited Liability Company	投资	100.00%	美国
23	Binjiang Limited Partnership	Binjiang Limited Partnership	投资	100.00%	美国
24	Binjiang Othello Corp	Binjiang Othello Corp	投资	100.00%	美国

25	Binjiang Shoreline Corp	Binjiang Shoreline Corp	投资	100.00%	美国
26	Bellevue 10 Apartments,LLC	Bellevue 10 Apartments 公司	房地产业	85.00%	美国
27	Binjiang Tower Corp	Binjiang Tower Corp	投资	100.00%	美国
28	POTALA TOWER SEATILE,LLC	TOWER 公司	房地产业	85.00%	美国
29	杭州滨江集团天目山开发建设有限公司	天目山建设公司	房地产业	100.00%	杭州
30	杭州新惠房地产开发有限公司	新惠公司	房地产业	70.00%	杭州
31	深圳滨安房地产开发有限公司	深圳滨安公司	房地产业	70.00%	深圳
32	杭州滨创股权投资有限公司	滨创公司	投资管理咨询	100.00%	杭州
33	杭州滨通房地产开发有限公司	滨通公司	房地产业	26.00%	杭州
34	杭州旭兆投资管理有限公司	旭兆公司	投资	100.00%	杭州
35	杭州滨旭置业有限公司	滨旭公司	房地产业	32.00%	杭州
36	杭州滨保实业有限公司	滨保实业公司	房地产业	50.50%	杭州
37	杭州滨翰房地产开发有限公司	滨翰公司	房地产业	100.00%	杭州
38	杭州滨昊实业有限公司	滨昊公司	服务业	100.00%	杭州
39	温州滨致建设开发有限公司	温州滨致公司	房地产业	100.00%	温州
40	杭州滨虹企业管理有限公司	滨虹公司	服务业	100.00%	杭州
41	杭州滨威企业管理有限公司	滨威公司	服务业	100.00%	杭州
42	杭州滨瑞房地产开发有限公司	滨瑞公司	房地产业	100.00%	杭州
43	杭州滨朗企业管理有限公司	滨朗公司	投资	100.00%	杭州
44	杭州滨顺房地产开发有限公司	杭州滨顺公司	房地产业	100.00%	杭州
45	杭州滨欣房地产开发有限公司	滨欣公司	房地产业	100.00%	杭州
46	杭州滨涛企业管理有限公司	滨涛公司	投资	67.00%	杭州
47	杭州滨峙实业有限公司	滨峙公司	投资	50.00%	杭州
48	宁波滨江维堡置业有限公司	宁波维堡公司	房地产业	40.00%	宁波
49	杭州春盛置业有限公司	春盛公司	房地产业	31.00%	杭州
50	宁波金丹丰股权投资合伙企业（有限合伙）	金丹丰合伙公司	服务业	99.68%	宁波
51	上海吉劭创业投资合伙企业（有限合伙）	吉劭合伙公司	服务业	99.06%	上海
52	上海永绥创业投资合伙企业（有限合伙）	永绥合伙公司	服务业	99.59%	上海
53	深圳市爱义房地产开发有限公司	深圳爱义公司	房地产业	65.00%	深圳
54	深圳市滨江建设管理有限公司	深圳滨建公司	房地产业	100.00%	深圳
55	温岭盈石房产开发有限公司铂金海岸项目	温岭铂金海岸北苑项目	房地产业	100.00%	温岭
56	杭州滨雅企业管理有限公司	滨雅公司	投资	100.00%	杭州
57	义乌滨锦房地产开发有限公司	义乌滨锦公司	房地产业	92.00%	义乌

58	义乌滨江壹品家园项目	义乌滨江壹品项目	房地产业	100.00%	义乌
59	暖屋（杭州）租赁住房发展有限公司	暖屋公司	服务业	100.00%	杭州
60	杭州滨宏房地产开发有限公司	滨宏公司	房地产业	51.00%	杭州
61	杭州滨济企业管理有限公司	滨济公司	投资	45.00%	杭州
62	乐清滨江房地产开发有限公司	乐清滨江公司	房地产业	45.00%	温州
63	花漾年华旅居置业（湖州）有限公司	湖州公司	房地产业	70.00%	湖州
64	杭州滨泰投资管理有限公司	滨泰管理公司	投资	50.00%	杭州
65	杭州滨融房地产开发有限公司	滨融公司	房地产业	50.00%	杭州
66	杭州滨星企业管理有限公司	滨星公司	投资	66.00%	杭州
67	杭州滨宁房地产开发有限公司	滨宁房产公司	房地产业	66.00%	杭州
68	杭州滨辰企业管理有限公司	滨辰公司	投资	100.00%	杭州
69	杭州滨熹投资管理有限公司	滨熹公司	投资	100.00%	杭州
70	杭州滨柏企业管理有限公司	滨柏公司	投资	50.00%	杭州
71	杭州滨恒房地产开发有限公司	滨恒房地产公司	房地产业	50.00%	杭州
72	杭州滨惠投资管理有限公司	滨惠公司	投资	50.00%	杭州
73	杭州滨望房地产开发有限公司	滨望公司	房地产业	50.00%	杭州
74	浙江新广发置业有限公司	新广发公司	房地产业	92.00%	杭州
75	杭州滨奇投资管理有限公司	滨奇公司	投资	70.00%	杭州
76	杭州滨得房地产开发有限公司	滨得公司	房地产业	70.00%	杭州
77	杭州滨华投资管理有限公司	滨华公司	投资	60.00%	杭州
78	杭州滨新资产管理有限公司	滨新公司	投资	100.00%	杭州
79	杭州滨丰投资管理有限公司	滨丰公司	投资	100.00%	杭州
80	上饶市滨桐置业发展有限公司	上饶滨桐公司	房地产业	80.00%	上饶
81	杭州滨格投资管理有限公司	滨格公司	投资	100.00%	杭州
82	杭州滨上投资管理有限公司	滨上公司	投资	100.00%	杭州
83	杭州滨南企业管理有限公司	滨南公司	投资	100.00%	杭州
84	浙江超创投资管理有限公司	超创公司	投资	100.00%	义乌
85	义乌滨信房地产开发有限公司	义乌滨信公司	房地产业	100.00%	义乌
86	南通曙江房地产开发有限公司	南通曙江公司	房地产业	35.00%	南通
87	杭州滨景投资管理有限公司	滨景投资公司	投资	34.00%	杭州
88	温岭滨岭房地产开发有限公司	温岭滨岭公司	房地产业	34.00%	温岭
89	杭州京滨置业有限公司	京滨公司	房地产业	100.00%	杭州
90	杭州滨睿企业管理有限公司	滨睿公司	投资	100.00%	杭州
91	杭州滨呈企业管理有限公司	杭州滨呈公司	投资	100.00%	杭州
92	湖州滨晓置业有限公司	湖州滨晓公司	房地产业	100.00%	湖州
93	杭州滨筹企业管理有限公司	滨筹公司	投资	100.00%	杭州
94	杭州星瀚商务咨询有限公司	星瀚商务公司	投资	50.00%	杭州
95	杭州星滨置业有限公司	星滨公司	房地产业	50.00%	杭州

96	杭州滨禹企业管理有限公司	滨禹公司	投资	50.00%	杭州
97	杭州滨原房地产开发有限公司	滨原公司	房地产业	50.00%	杭州
98	杭州滨磊企业管理有限公司	滨磊公司	投资	100.00%	杭州
99	温州慕跃投资管理有限公司	温州慕跃公司	投资	50.00%	温州
100	温州璞悦房地产开发有限公司	温州璞悦公司	房地产业	50.00%	温州
101	杭州滨筑企业管理有限公司	滨筑公司	投资	66.00%	杭州
102	杭州滨碌企业管理有限公司	滨碌公司	投资	100.00%	杭州
103	杭州滨乾房地产开发有限公司	滨乾公司	投资	100.00%	杭州
104	杭州滨盈企业管理有限公司	滨盈公司	投资	100.00%	杭州
105	杭州兴耀投资有限公司	兴耀公司	投资	26.00%	杭州
106	杭州星信置业有限公司	星信公司	房地产	26.00%	杭州
107	杭州滨昕企业管理有限公司	滨昕公司	投资	75.00%	杭州
108	温岭滨锦房地产开发有限公司	温岭滨锦公司	房地产业	75.00%	温岭
109	杭州滨启企业管理有限公司	滨启公司	投资	40.50%	杭州
110	宁波滨望置业有限公司	宁波滨望公司	房地产业	40.50%	宁波
111	杭州滨捷企业管理有限公司	滨捷公司	投资	100.00%	杭州
112	台州滨呈房地产开发有限公司	台州滨呈公司	房地产	51.00%	台州
113	杭州滨研企业管理有限公司	滨研公司	投资	100.00%	杭州
114	永康滨盛房地产开发有限公司	永康滨盛公司	房地产	100.00%	永康
115	杭州滨瀚企业管理有限公司	滨瀚公司	投资	75.00%	杭州
116	杭州滨嵘企业管理有限公司	滨嵘公司	投资	100.00%	杭州
117	杭州滨御房地产开发有限公司	滨御公司	房地产	100.00%	杭州
118	杭州滨尹企业管理有限公司	滨尹公司	投资	100.00%	杭州
119	杭州滨弛企业管理有限公司	滨弛公司	投资	100.00%	杭州
120	湖州滨兴房地产开发有限公司	湖州滨兴公司	房地产	100.00%	湖州
121	杭州滨讯企业管理有限公司	滨讯公司	投资	100.00%	杭州
122	金华滨泽房地产开发有限公司	金华滨泽公司	房地产	100.00%	金华
123	杭州滨迪企业管理有限公司	滨迪公司	投资	50.00%	杭州
124	平湖滨和房地产开发有限公司	平湖滨和公司	房地产	50.00%	平湖
125	杭州滨钥企业管理有限公司	滨钥公司	投资	100.00%	杭州
126	宁波滨浦置业有限公司	宁波滨浦公司	房地产	100.00%	宁波
127	杭州滨纷企业管理有限公司	滨纷公司	投资	100.00%	杭州
128	金华滨润房地产开发有限公司	金华滨润公司	房地产	100.00%	金华
129	杭州滨洋企业管理有限公司	滨洋公司	投资	100.00%	杭州
130	杭州滨儒企业管理有限公司	滨儒公司	投资	100.00%	杭州
131	杭州滨晖房地产开发有限公司	滨晖公司	房地产	100.00%	杭州
132	杭州滨音企业管理有限公司	滨音公司	投资	26.50%	杭州
133	杭州滨兴房地产开发有限公司	滨兴公司	房地产	26.50%	杭州
134	杭州滨欢企业管理有限公司	滨欢公司	投资	100.00%	杭州
135	杭州滨硕实业有限公司	滨硕公司	房地产	70.00%	杭州

136	杭州滨漾企业管理有限公司	滨漾公司	投资	100.00%	杭州
137	上海滨安房地产开发有限公司	上海滨安公司	房地产	30.00%	上海
138	杭州滨锦企业管理有限公司	杭州滨锦	投资	40.00%	杭州
139	杭州滨合房地产开发有限公司	滨合公司	房地产	40.00%	杭州
140	杭州滨科企业管理有限公司	滨科公司	投资	51.00%	杭州
141	杭州滨来置业有限公司	滨来公司	房地产	51.00%	杭州
142	杭州滨颐企业管理有限公司	滨颐公司	投资	60.00%	杭州
143	杭州千岛湖滨翠海岸房地产开发有限公司	千岛湖滨翠海岸公司	房地产	60.00%	杭州
144	杭州滨卓企业管理有限公司	滨卓公司	投资	60.00%	杭州
145	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	房地产	60.00%	杭州
146	杭州滨荷企业管理有限公司	滨荷公司	投资	100.00%	杭州
147	杭州滨峰企业管理有限公司	滨峰公司	投资	100.00%	杭州
148	淳安千岛湖森垄房地产开发有限公司	森垄公司	房地产	30.00%	杭州
149	杭州滨越企业管理有限公司	滨越公司	投资	100.00%	杭州
150	杭州滨昌房地产开发有限公司	滨昌公司	房地产	100.00%	杭州
151	杭州滨坤企业管理有限公司	滨坤公司	投资	100.00%	杭州
152	杭州滨荣房地产开发有限公司	滨荣公司	房地产	100.00%	杭州
153	深圳市南方远大传媒置业有限公司	深圳南方远大公司	房地产	51.00%	深圳
154	杭州滨沐企业管理有限公司	滨沐公司	投资	50.00%	杭州
155	平湖滨兴房地产开发有限公司	平湖滨兴公司	房地产	50.00%	平湖
156	杭州滨澄企业管理有限公司	滨澄公司	投资	100.00%	杭州
157	杭州滨航房地产开发有限公司	滨航公司	房地产	100.00%	杭州
158	杭州滨维企业管理有限公司	滨维公司	投资	100.00%	杭州
159	宁波滨柳置业有限公司	宁波滨柳公司	房地产	100.00%	宁波
160	杭州滨崎企业管理有限公司	滨崎公司	投资	100.00%	杭州
161	杭州滨远房地产开发有限公司	滨远公司	房地产	100.00%	杭州
162	杭州滨钦企业管理有限公司	滨钦公司	投资	100.00%	杭州
163	杭州滨泰房地产开发有限公司	滨泰房产公司	房地产	100.00%	杭州
164	杭州滨棠企业管理有限公司	滨棠公司	投资	100.00%	杭州
165	南京滨晖房地产开发有限公司	南京滨晖公司	房地产	100.00%	南京
166	杭州滨宁企业管理有限公司	滨宁管理公司	投资	100.00%	杭州
167	苏州滨望置业有限公司	苏州滨望公司	房地产	50.00%	苏州
168	杭州滨升企业管理有限公司	滨升公司	投资	100.00%	杭州
169	杭州滨闻企业管理有限公司	滨闻公司	投资	100.00%	杭州
170	义乌翠语华庭房地产开发有限公司	义乌翠语华庭公司	房地产	50.00%	义乌
171	杭州滨适企业管理有限公司	滨适公司	投资	100.00%	杭州
172	杭州滨翠企业管理有限公司	滨翠公司	投资	100.00%	杭州
173	杭州滨兆企业管理有限公司	滨兆公司	投资	100.00%	杭州

174	杭州紫沐企业管理有限公司	紫沐公司	投资	100.00%	杭州
175	杭州谷陌企业管理有限公司	谷陌公司	投资	100.00%	杭州
176	杭州滨珞企业管理有限公司	滨珞公司	投资	100.00%	杭州
177	杭州滨帆企业管理有限公司	滨帆公司	投资	100.00%	杭州
178	杭州滨舜企业管理有限公司	滨舜公司	投资	100.00%	杭州
179	杭州滨同企业管理有限公司	滨同公司	投资	100.00%	杭州
180	杭州滨琮企业管理有限公司	滨琮公司	投资	100.00%	杭州
181	杭州滨瑚企业管理有限公司	滨瑚公司	投资	100.00%	杭州
182	杭州滨榭企业管理有限公司	滨榭公司	投资	100.00%	杭州
183	杭州滨江中豪房地产开发有限公司	滨江中豪公司	投资	34.00%	杭州
184	杭州滨赫企业管理有限公司	滨赫公司	投资	100.00%	杭州
185	杭州墨雨企业管理有限公司	墨雨公司	投资	100.00%	杭州
186	杭州仟雨企业管理有限公司	仟雨公司	投资	100.00%	杭州
187	杭州沐梵企业管理有限公司	沐梵公司	投资	100.00%	杭州
188	杭州珞麦企业管理有限公司	珞麦公司	投资	100.00%	杭州
189	杭州攸昞企业管理有限公司	攸昞公司	投资	100.00%	杭州
190	杭州皖郡企业管理有限公司	皖郡公司	投资	100.00%	杭州
191	杭州桦丞企业管理有限公司	桦丞公司	投资	100.00%	杭州
192	杭州滨鸣企业管理有限公司	滨鸣公司	投资	100.00%	杭州
193	杭州滨裕企业管理有限公司	滨裕公司	投资	100.00%	杭州
194	杭州滨琮企业管理有限公司	滨琮公司	投资	100.00%	杭州
195	杭州滨朔企业管理有限公司	滨朔公司	投资	100.00%	杭州
196	杭州滨浩房地产开发有限公司	滨浩公司	房地产	100.00%	杭州
197	杭州滨魁企业管理有限公司	滨魁公司	投资	51.00%	杭州
198	杭州滨佑企业管理有限公司	滨佑公司	投资	100.00%	杭州
199	杭州滨铭企业管理有限公司	滨铭公司	投资	100.00%	杭州
200	杭州星汀商务咨询有限公司	星汀公司	投资	51.00%	杭州
201	杭州滨璟企业管理有限公司	滨璟公司	投资	100.00%	杭州
202	杭州滨胜房地产开发有限公司	滨胜公司	房地产	100.00%	杭州
203	杭州滨渝企业管理有限公司	滨渝公司	投资	100.00%	杭州
204	杭州滨诺企业管理有限公司	滨诺公司	投资	100.00%	杭州
205	杭州滨祁企业管理有限公司	滨祁公司	投资	100.00%	杭州
206	杭州滨格企业管理有限公司	滨格公司	投资	100.00%	杭州
207	杭州滨仁企业管理有限公司	滨仁公司	投资	100.00%	杭州
208	杭州滨峥企业管理有限公司	滨峥公司	投资	100.00%	杭州
209	杭州滨琬企业管理有限公司	滨琬公司	投资	100.00%	杭州
210	杭州滨璞企业管理有限公司	滨璞公司	投资	100.00%	杭州
211	杭州滨弈企业管理有限公司	滨弈公司	投资	100.00%	杭州
212	杭州金隆企业管理有限公司	金隆公司	投资	50.00%	杭州
213	兰溪市超峰置业有限公司	超峰公司	房地产	50.00%	金华
214	兰溪红狮滨江房地产开发有限公司	红狮滨江公司	房地产	50.00%	金华

注：拥有其半数或半数以下股权的子公司，纳入滨江集团财务报表范围的原因说明

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

2、根据公司与滨江盛元公司、盛元海岸公司、平湖万家花城公司、滨润公司、滨惠公司（滨望公司之母公司）章程约定，公司拥有滨江盛元公司、盛元海岸公司、平湖万家花城公司、滨润公司、滨惠公司二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、平湖万家花城公司、滨润公司、滨惠公司的财务和经营政策能够实施控制，故将其纳入合并财务报表范围。

3、根据公司与春盛公司其他股东签署的合作协议以及相关补充协议，公司拥有春盛公司三之二的董事会的投票权，对春盛公司的财务和经营政策能够实施控制，故将其纳入合并财务报表范围。

4、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。

5、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。

6、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。

7、根据公司与兰溪超峰置业、兰溪红狮滨江公司合作方签署的合作协议以及相关补充协议，公司拥有股东会三分之二以上董事会的投票权，对兰溪超峰置业、兰溪红狮滨江公司的财务和经营政策能够实施控制，故自 2021 年 3 月底将其纳入合并财务报表范围。

8、根据相关协议或章程的约定，部分少数股东所代表的表决权与本公司意见保持一致。因此公司享有滨柏公司（滨恒房地产公司之母公司）、南通曙江公司、滨景投资公司（温岭滨岭公司之母公司）、滨迪公司（平湖滨和公司之母公司）、千岛湖森垄公司、滨沐公司（平湖滨兴公司之母公司）、滨峙公司、宁波维堡公司 100%表决权。

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

### （三）发行人的合营、联营企业情况

截至 2021 年 3 月 31 日，发行人的无合营企业，主要联营企业情况如下：

#### 截至 2021 年 3 月 31 日发行人主要联营企业基本情况

序号	公司名称	公司简称	注册地	业务性质	间接或直接持股比例
1	宁波坤安投资有限公司	宁波坤安公司	宁波	投资管理/房地产业	25.00%
2	宁波京海投资管理有限公司	宁波京海公司	宁波	投资管理/房地产业	50.00%
3	宁波东睦东奥投资管理有限公司	东睦公司	宁波	服务业	20.00%
4	杭州万家之星房地产开发有限公司	万家之星公司	杭州	房地产业	35.00%
5	杭州滨保房地产开发有限公司	滨保房产公司	杭州	房地产业	33.00%
6	杭州保泓房地产开发有限公司	保泓公司	杭州	房地产业	18.00%
7	杭州同达置业有限公司	同达公司	杭州	服务业	17.15%
8	杭州星悦房地产开发有限公司	星悦公司	杭州	房地产业	50.00%
9	杭州大文投资管理有限公司	大文投资公司	杭州	投资管理/房地产业	24.90%
10	浙江博昌投资管理有限公司	博昌投资公司	杭州	投资管理/房地产业	25.00%
11	温岭锦辉置业有限公司	温岭锦辉公司	温岭	房地产业	49.00%

注：根据公司与同达公司合作方签订的合作协议约定，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。

### 发行人主要联营企业财务数据

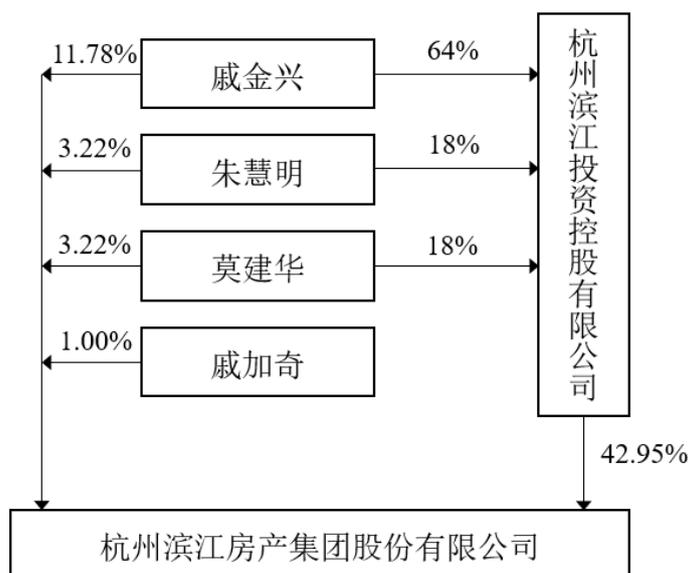
公司名称	2020 年末总资产	2020 年末净资产	2020 年营业收入	2020 年净利润
宁波坤安公司	48,245.64	22,360.47	554,560.25	55,101.73
宁波京海公司	2,197,282.11	87,343.02	17,695.38	-1,511.37
东睦公司	669,299.70	731.76	0.00	-1,685.72
万家之星公司	17,627.80	5,477.23	0.00	588.79
滨保房产公司	107,549.88	79,630.55	14,282.50	-443.37
保泓公司	1,857,389.00	256,704.40	0.00	1,812.12
同达公司	170,483.85	31,366.79	104,206.55	28,818.61
星悦公司	199,254.33	-3,171.82	201.07	-875.49
大文投资公司	950,560.36	45,554.34	15.00	-7,135.95
博昌投资公司	4,473.18	878.49	357.89	-862.65
温岭锦辉公司	267,981.50	1,908.80	0.00	-1,517.72

## 五、发行人控股股东和实际控制人的基本情况

### （一）发行人的股权结构

截至 2021 年 3 月 31 日，发行人的股权结构如下：

截至 2021 年 3 月 31 日发行人股权结构图



报告期内发行人控股股东、实际控制人不存在变化。

## （二）发行人控股股东的情况

截至 2021 年 3 月 31 日，滨江控股持有发行人 1,336,441,272 股股份，占公司股份总数的 42.95%，是发行人的控股股东。

### 1、控股股东基本情况

滨江控股成立于 2006 年 10 月 8 日，注册资本 5,000 万元，注册地址为杭州市江干区秋涛北路 73 号，法定代表人为戚金兴，经营范围为“以公司自有资金投资；服务：物业管理，经济信息咨询，其他无需报批的一切合法项目”。滨江控股自然人股东戚金兴、朱慧明和莫建华分别持有滨江控股 64.00%、18.00% 和 18.00% 的股权。

截至 2020 年 12 月 31 日，滨江控股经审计的合并口径资产总额为 17,512,593.55 万元，净资产为 2,901,171.71 万元。2020 年度，滨江控股实现营业收入 2,862,485.16 万元，净利润 349,197.05 万元。

### 2、控股股东持有发行人股份的质押、冻结或其他争议情况

截至本募集说明书摘要签署日，滨江控股共持有公司股份 1,336,441,272 股，占公司股份总数的 42.95%，累计质押其持有的公司股份 552,950,000 股，占公司股份总数的 17.77%，质押的股票全部用于办理股票质押式回购业务。除上述质押情况外，滨江控股持有的公司股份不存在其他质押、冻结的权利限制及权属纠纷情况。

### 3、控股股东控制的其他企业

截至 2020 年 12 月 31 日，滨江控股控制的除发行人及其子公司以外的其他主要子公司情况如下表所示：

#### 截至 2020 年 12 月 31 日滨江控股控制的其他企业情况

单位：万元

序号	公司全称	注册资本	持股比例	经营范围
1	杭州滨江创业投资有限公司	10,000.00	100%	服务：创业投资业务；代理其他创业投资企业等机构或个人的创业投资业务；创业投资咨询业务（除证券期货）；为创业企业提供创业管理服务业务；参与设立创业投资企业与创业投资管理顾问机构

2	杭州滨江餐饮管理有限公司	300.00	100%	服务：餐饮管理；含下属分级机构经营范围
3	世方科技（杭州）有限公司	8,424.87	100%	研发；医药技术、医药产品、生物技术；技术咨询、技术转让（涉及许可证的凭证经营国家禁止和限制的除外）
4	杭州德七投资合伙企业(有限合伙)	20,100.00	80%	实业投资、投资咨询
5	滨江商业保理(深圳)有限公司	20,000.00	51%	保付代理(非银行融资类)；保付代理信息咨询服务；信用风险管理平台系统的技术开发；投资咨询；供应链管理及相关配套服务；经济信息咨询、企业管理咨询(以上均不含限制项目)；国内贸易,货物及技术进出口。(法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外,限制的项目须取得许可后方可经营)。
6	杭州普特股权投资管理有限公司	10,000.00	100%	服务；股权投资管理及相关咨询

### （三）发行人实际控制人的情况

截至 2021 年 3 月 31 日，戚金兴先生直接持有发行人 11.78% 的股份；戚金兴先生控制的滨江控股持有发行人 42.95% 的股份，因此戚金兴先生为发行人的实际控制人。

戚金兴先生的基本情况见募集说明书“第五节 发行人基本情况”中“九、发行人董事、监事和高级管理人员的基本情况”。

截至 2021 年 3 月 31 日，除发行人、发行人的控股股东及其所控制的企业外，发行人的实际控制人无控制的企业。

截至 2021 年 3 月 31 日，除上述实际控制人通过滨江控股质押发行人股份的情况外，实际控制人直接持有的发行人股份不存在被质押、冻结等权利限制或权属纠纷的情况。

## 六、发行人的独立性情况

发行人已按照《公司法》、《证券法》和中国证监会的规章及规范性文件等的要求，建立了较为完善的法人治理结构，与控股股东、实际控制人及其关联企业之间在业务、资产、机构、人员、财务等方面保持独立，完全具备直接面向市场独立经营的能力。

### （一）业务独立

发行人具有独立完整的房地产开发业务体系，项目立项、土地储备、规划设计、工程施工、材料采购、销售、物业管理等各环节的运作均独立于控股股东、实际控制人及其控制的其他企业。

### （二）资产独立

发行人与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业的资产产权界定明确。发行人合法拥有与生产经营有关的土地、房产以及其他资产的所有权和使用权。发行人具有独立的采购和产品销售系统。发行人的控股股东、实际控制人及其控制的其他企业不存在占用发行人的资金、资产和其他资源的情况。

### （三）人员独立

发行人的生产经营和行政管理完全独立于控股股东、实际控制人及其控制的其他企业。发行人设有独立的劳动、人事、工资管理体系，与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业完全分离。

发行人董事、监事和高级管理人员均严格按照《公司法》、《公司章程》等的有关规定产生。发行人总经理、副总经理、财务总监和董事会秘书等高级管理人员没有在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业担任除董事、监事以外的其他职务，没有在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业领薪；发行人的财务人员没有在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业兼职。

### （四）机构独立

发行人依法设有股东大会、董事会、监事会三个权力机构，并设立了财务部、企划营销部、人力资源部、成本管理部、研发中心、总经理办公室等职能部门，已建立健全了内部经营管理机构，建立了相应的内部管理制度，独立行使经营管理职权，不存在与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业机构混同的情形。发行人办公场所完全独立，不存在与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业合署办公的情形。

### （五）财务独立

发行人设立了独立的财务部门，配备了专职财务人员，建立了独立的财务核算体系，能独立作出财务决策，具有规范的财务会计制度和对子公司的财务管理制度。发行人独立在银行开户，独立纳税，不存在与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业共用银行账户的情形。

## 七、发行人法人治理结构

发行人已按照《公司法》、《上市公司治理准则》、《公司章程》等有关规定建立

了健全的股东大会、董事会、监事会以及董事会专门委员会等决策及议事机构。上述机构和人员的职责完备、明确。发行人制定的上述规则、制度、条例的内容和形式均符合目前法律法规的相关规定。

## 1、股东大会

根据《公司章程》，股东大会是公司的权力机构，依法行使下列职权：

- （1）决定公司的经营方针和投资计划；
- （2）选举和更换非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；
- （3）审议批准董事会的报告；
- （4）审议批准监事会报告；
- （5）审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
- （6）审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- （7）对公司增加或者减少注册资本作出决议；
- （8）对发行公司债券作出决议；
- （9）对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；
- （10）修改《公司章程》；
- （11）对公司聘用、解聘会计师事务所作出决议；
- （12）审议批准《公司章程》第四十一条规定的担保事项；
- （13）审议公司在一年内购买、出售重大资产（不含出售商品房）超过公司最近一期经审计总资产 30% 的事项；
- （14）审议批准变更募集资金用途事项；
- （15）审议股权激励计划；
- （16）审议法律、行政法规、部门规章或《公司章程》规定应当由股东大会决定的其他事项。

## 2、董事会

根据《公司章程》，发行人董事会由 7 名董事组成，设董事长 1 人，独立董事 3 人。

董事会行使下列权利：

- （1）召集股东大会，并向股东大会报告工作；
- （2）执行股东大会的决议；
- （3）决定公司的经营计划和投资方案；
- （4）制订公司的年度财务预算方案、决算方案；
- （5）制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- （6）制订公司增加或者减少注册资本、发行债券或其他证券及上市方案；
- （7）拟订公司重大收购、收购本公司股票或者合并、分立、解散及变更公司形式的方案；
- （8）在股东大会授权范围内，决定公司对外投资、收购出售资产、资产抵押、对外担保事项、委托理财、关联交易等事项；
- （9）决定公司内部管理机构的设置；
- （10）聘任或者解聘公司经理、董事会秘书；根据经理的提名，聘任或者解聘公司副经理、财务负责人等高级管理人员，并决定其报酬事项和奖惩事项；
- （11）制订公司的基本管理制度；
- （12）制订《公司章程》的修改方案；
- （13）管理公司信息披露事项；
- （14）向股东大会提请聘请或更换为公司审计的会计师事务所；
- （15）听取公司经理的工作汇报并检查经理的工作；
- （16）法律、行政法规、部门规章或《公司章程》授予的其他职权。
- （17）超过股东大会授权范围的事项，董事会应当提交股东大会审议。

## 3、经理及其他高级管理人员

根据《公司章程》，发行人设经理 1 名，副经理若干名，由董事会聘任或解聘。公司经理、副经理、财务负责人、董事会秘书为公司高级管理人员。经理对董事会负责，行使下列职权：

- （1）主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议，并向董事会报告工作；
- （2）组织实施公司年度经营计划和投资方案；
- （3）拟订公司内部管理机构设置方案；
- （4）拟订公司的基本管理制度；
- （5）制定公司的具体规章；
- （6）提请董事会聘任或者解聘公司副经理、财务负责人；
- （7）决定聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的负责管理人员；
- （8）《公司章程》或董事会授予的其他职权。

#### **4、监事会**

根据《公司章程》，发行人监事会由 3 名监事组成，至少有 1 人是公司职工代表，由公司职工通过职工代表大会、职工大会或者其他形式民主选举产生。监事会行使下列职权：

- （1）应当对董事会编制的公司定期报告进行审核并提出书面审核意见；
- （2）检查公司财务；
- （3）对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、《公司章程》或者股东大会决议的董事、高级管理人员提出罢免的建议；
- （4）当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；
- （5）提议召开临时股东大会，在董事会不履行《公司法》规定的召集和主持股东大会职责时召集和主持股东大会；
- （6）向股东大会提出提案；
- （7）依照《公司法》第一百五十二条的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼；

(8) 发现公司经营情况异常，可以进行调查；必要时，可以聘请会计师事务所、律师事务所等专业机构协助其工作，费用由公司承担。

最近三年，发行人不存在重大违法违规及受处罚的情况。

## 八、发行人内部控制制度情况

发行人结合业务特点和内控要求，设置了内部机构，明确各自的职责权限；同时，发行人结合企业实际经营特点，按照权责明确、结构合理等原则，科学地建立了公司的内部控制机制，健全了公司内部高效、灵活的运行机制。

### 1、财务管理控制

发行人制定了《财务管理制度》、《资金管理制度》、《工程、广告支出管理制度》、《费用报销、固定资产购置管理制度》、《集团内部往来管理制度》、《财务人员管理制度》、《内部稽核制度》、《会计档案管理制度》、《会计电算化管理制度》等一系列专门的、操作性强的会计制度；同时还建立了持续的财务人员培训制度，让财务人员学习掌握国家最新政策法规，不断提高财务人员的知识水平和业务技能素质；发行人制定了控制风险的相关规定，对于会计岗位的设置也是贯彻“责任分离、相互制约”的原则；发行人同时聘用会计师事务所进行会计报表审计、净资产验证及其他相关的咨询服务等业务，保证了公司财务报告的真实可靠、资产的安全完整。

### 2、人力资源管理控制

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

### 3、工程管理控制

发行人制定了《房地产开发工作大纲》、《招投标管理规定》、《工程管理细则》、《工地现场安全文明施工检查评分表》、《商品住宅质量管理手册》、《工程预决算规

定》等工程管理制度。在不断总结十余年来开发经验的基础上，发行人以工程质量为第一，形成了建设效率高的、可操作性强的执行规范，保证了公司的开发效率。

#### **4、销售管理控制**

发行人制定了《销售部内部管理制度》、《房交会管理流程》、《销售事项流程》、《交房流程管理制度》等销售管理制度。发行人以“销售服务是房产品质的重要组成部分”为宗旨，强化了销售服务的完整性，确保了对客户的服务品质，有力保证了快速的资金回笼速度。

#### **5、对关联交易管理控制**

发行人制定《关联交易决策制度》对关联交易的定义、关联人与关联交易的范围、关联交易的审核权限及表决等方面作出了明确规定。对于董事会有权判断并实施的关联交易，若交易金额在 3,000 万元人民币以上或者占公司最近经审计净资产 5%以上的，必须经二分之一以上独立董事认可。对于应由股东大会表决并授权实施的关联交易，应在关联股东回避情况下经出席会议股东半数以上表决通过，公司独立董事对该项关联交易的程序及公允性明确发表意见，但经中国证监会批准豁免的除外。

#### **6、对信息披露及投资者关系管理的控制**

为了规范公司的信息披露履行义务，加强信息披露事务管理，提高信息披露工作质量，保护公司和股东合法权益，根据《上市公司治理准则》、《深圳证券交易所股票上市规则》以及《上市公司信息披露管理办法》等法规之规定，结合《公司章程》和公司实际情况，发行人制定了《信息披露管理制度》。

发行人为进一步完善公司治理结构，规范公司投资者关系管理工作，根据《公司法》、《证券法》以及《深圳证券交易所股票上市规则》等法律、法规和规范性文件，结合《公司章程》和公司实际情况，制定了《投资者关系管理办法》。

发行人设立董事会办公室，履行了信息披露义务，并通过接待股东来访、回答咨询、联系股东等其他方式增强信息披露的透明度。

### **九、发行人董事、监事和高级管理人员的基本情况**

#### **（一）发行人董事、监事和高级管理人员的基本情况**

截至本募集说明书摘要签署日，发行人现任董事、监事和高级管理人员的任职情况如下：

#### 截至本募集说明书摘要签署日发行人现任董事、监事和高级管理人员的任职情况

姓名	职务	性别	任期起始日期	任期终止日期
戚金兴	董事长	男	2012年12月13日	2022年05月07日
朱慧明	董事、总裁	男	2012年12月13日	2022年05月07日
莫建华	董事	男	2012年12月13日	2022年05月07日
李渊	董事、副总裁、董事会秘书	男	2012年12月13日	2022年05月07日
汪祥耀	独立董事	男	2019年05月07日	2022年05月07日
贾生华	独立董事	男	2015年05月25日	2022年05月07日
王曙光	独立董事	男	2016年05月16日	2022年05月07日
赵军	监事会主席	男	2012年12月13日	2022年05月07日
陈国灵	监事	女	2012年12月13日	2022年05月07日
薛蓓蕾	监事	女	2012年12月13日	2022年05月07日
余忠祥	执行总裁	男	2012年12月13日	2022年05月07日
张洪力	执行总裁	男	2012年12月13日	2022年05月07日
沈伟东	副总裁、财务总监	男	2012年12月13日	2022年05月07日
郭清	副总裁	男	2017年12月12日	2022年05月07日

发行人董事、监事和高级管理人员已掌握进入证券市场应具备的法律、行政法规和的相关知识，知悉上市公司及其董事、监事及高级管理人员的法定义务和责任，具备足够的诚信水准和管理上市公司的能力及经验，其任职均符合《公司法》和《公司章程》的规定。

最近三年及一期，发行人董事、监事和高级管理人员不存在重大违法违规情况，对本次发行不会构成实质性影响。

#### （二）发行人董事、监事和高级管理人员的主要工作经历

截至本募集说明书摘要签署日，发行人现任董事、监事和高级管理人员的主要工作经历情况如下：

##### 1、董事

戚金兴先生：1962年出生。研究生学历，高级经济师，杭州市第九届、第十届、第十一届、第十二届人大代表，中国房地产业协会副会长，杭州市房地产业协会第八届理事会会长，浙商全国理事会主席团主席，浙商理事会主席，浙江省浙商研究会副会长，浙江省经营管理研究会副会长，浙江省民营企业发展联合会不动产专业委员会常务副会长，浙江大学 MBA 研究生企业导师。荣获 2017 年十大风云浙商，曾获中国经营大师，中国优秀房地产企业家，全国五一劳动奖章，浙江省劳动模范，中国推进城市化进程十

大突出贡献者，中国住宅产业领军人物，中国房地产品牌贡献人物，最具社会责任感形象大使，浙江经济年度人物，浙江省房地产十大风云人物，浙江省伯乐奖，春风行动特别贡献奖等荣誉。2003 年至今任公司董事长、党委书记，兼任杭州滨江投资控股有限公司执行董事。

朱慧明先生：1963 年出生，研究生学历，工程师、高级经济师，杭州市劳动模范、中国地产百杰，杭州市房地产业协会第八届理事会执行会长，杭州市淳安县政协委员。2003 年至今任公司董事、总裁。曾任杭州滨江房屋建设开发有限公司副总经理，杭州滨江房产集团有限公司副总经理；1988 年—1992 年任职于杭州市江干区第四建筑工程公司。

莫建华先生：1970 年出生，EMBA，工程师。2003 年至 2012 年 5 月任公司董事、常务副总经理；2012 年 5 月至今任今公司董事；曾任杭州滨江房屋建设开发有限公司副总经理，杭州滨江房产集团有限公司副总经理；1988 年—1992 年任职于杭州市江干区第四建筑工程公司。被评为江干区机关工委先进工作者，江干区第四期领导干部培训班优秀学员，江干区直属机关工委党员积极分子，杭州墙改领导小组墙改先进个人。

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

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

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

汪祥耀先生：1957 年出生，高级会计师、中国注册会计师，经济学博士，会计学教

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

## 2、监事

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

陈国灵女士：1972 年出生，研究生学历。现任杭州普特股权投资管理有限公司执行总经理，公司监事。

薛蓓蕾女士：1981 年出生，本科学历。现任杭州滨江投资控股有限公司会计，公司监事。

## 3、高级管理人员

余忠祥先生：1970 年出生，研究生学历，高级工程师。现任公司执行总裁；2005 年至 2011 年 7 月任公司副总经理；2003 年至今就职于公司，曾任项目经理；1993 年—2003 年就职于杭州广宇房地产集团有限公司。

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

沈伟东先生：1973 年出生，研究生学历，高级会计师，中国注册会计师。现任公司副总裁、财务总监。2007 年 5 月起任公司财务总监；2004 年—2007 年就职于立信会计师事务所有限公司杭州分所，曾任业务部门经理；2000 年—2003 年就职于浙江东方会计师事务所，历任项目经理、部门经理助理、部门副经理；1995 年—2000 年就职于浙江省计划与经济委员会。

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

### （三）发行人董事、监事和高级管理人员的兼职情况

截至本募集说明书摘要签署日，发行人董事、监事和高级管理人员的兼职情况如下：

### 发行人董事、监事和高级管理人员的兼职情况

姓 名	发行人处职务	其他任职单位	所任职务
戚金兴	董事、董事长	杭州滨江投资控股有限公司	执行董事、法定代表人
		滨江服务集团（香港）有限公司	董事
		巨龍創投有限公司	董事
		兴品有限公司	董事
		浙江浙商创业投资股份有限公司	董事
朱慧明	董事、总裁	杭州滨江餐饮管理有限公司	执行董事、法定代表人
		滨江服务集团（香港）有限公司	董事
		兴品有限公司	董事
		欣成環球控股有限公司	董事
		杭州悦茂企业管理有限公司	执行董事兼总经理
		上海金心置业有限公司	董事
		杭州信达奥体置业有限公司	董事
		上海湘府房地产开发有限公司	董事
		宁波东睦东奥投资管理有限公司	董事
		杭州滨保房地产开发有限公司	董事
		杭州信达地产有限公司	董事
		杭州同达置业有限公司	董事
		宁波滨江维堡投资有限公司	董事
莫建华	董事	世方科技（杭州）有限公司	执行董事、法定代表人
		杭州滨江创业投资有限公司	执行董事、法定代表人
		杭州普特房地产开发有限公司	执行董事、法定代表人、经理
		杭州滨普房地产开发有限公司	执行董事、法定代表人、经理
		杭州滨江物业管理有限公司	董事
		滨江服务集团有限公司	非执行董事
		滨江服务集团（香港）有限公司	董事
		兴品有限公司	董事
		好运創投有限公司	董事
		浙江红叶园艺有限公司	董事
		浙江耀华建设构件科技有限公司	董事
		杭州休闲文化传媒有限公司	董事
大江南北影视文化股份有限公司	董事		
余忠祥	执行总裁	杭州西江沈家弄置业有限公司	董事
		杭州信达奥体置业有限公司	监事会主席
		杭州西江横桥置业有限公司	董事

姓 名	发行人处职务	其他任职单位	所任职务
		宁波东睦东奥投资管理有限公司	监事
		杭州西江置业有限公司	董事
		杭州万家之星房地产开发有限公司	董事
		杭州春天房地产开发有限公司	董事
		杭州兴塘置业有限公司	董事
		杭州昌安商务信息咨询有限公司	董事
张洪力	执行总裁	上海中崇滨江实业发展有限公司	董事
		杭州信达地产有限公司	董事
		苏州禾超企业管理咨询有限公司	董事
		苏州滨原房地产开发有限公司	董事
沈伟东	副总裁、财务总监	杭州滨江投资控股有限公司	监事
		杭州滨江餐饮管理有限公司	监事
		杭州滨江物业管理有限公司	监事
		滨江商业保理（深圳）有限公司	监事
		南京海纳医药科技股份有限公司	董事
		上海网罗电子科技有限公司	董事
		杭州滨江普华股权投资管理有限公司	监事
薛蓓蕾	监事	杭州滨江投资控股有限公司	会计
郭清	副总裁	浙江省杭州滨江阳光公益基金会	秘书长
贾生华	独立董事	绿城中国控股有限公司	独立董事
		南都物业服务股份有限公司	独立董事
汪祥耀	独立董事	浙江南都电源股份有限公司	独立董事
		卧龙电气驱动集团股份有限公司	独立董事
		贝因美婴童食品股份有限公司	独立董事
		恒生电子股份有限公司	独立董事
王曙光	独立董事	杭州解百集团股份有限公司	独立董事

#### （四）发行人董事、监事和高级管理人员持有公司股票和债券情况

截至 2020 年末，发行人董事长戚金兴直接持有公司 358,217,800 股股票；董事、总经理朱慧明直接持有公司 100,260,800 股股票；董事莫建华直接持有公司 100,260,800 股股票。除此之外，发行人其他董事、监事和高级管理人员均未直接持有公司股票。

截至 2020 年末，发行人董事、监事、高级管理人员直接持有的公司股份均不存在质押或冻结的情况

截至 2020 年末，发行人董事、监事和高级管理人员均未直接持有公司发行的债券。

## 十、发行人主要业务情况

### （一）发行人的经营范围

发行人的经营范围为一般经营项目：房地产开发，房屋建筑，商品房销售，水电安装，室内外装潢。

发行人业务主要包括房地产开发业务、酒店服务业务、持有型物业出租业务和房产项目管理服务业务等。其中，房地产开发业务为发行人的核心业务板块。

### （二）发行人的主要产品和用途

发行人多年来一直秉承“创造生活，建筑家”的专业理念，精确细分客户需求，坚持推出服务于客户、契合客户需求的各类住宅产品，从而能够有效覆盖各层次消费者。发行人的住宅产品已形成较为完善的产品标准化体系，涵盖了“A+定制、A+豪华、A+经典、A 豪华、A 经典、B 豪华、B 经典、B 基本、C 豪华、C 经典、C 基本、D 定制、D 豪华、D 经典、D 基本”十五大产品体系。产品体系从外立面用材、室内精装、公共空间、园林景观以及社区配套等一系列产品要素予以制度化和标准化。

### （三）发行人所在行业情况

#### 1、房地产行业情况

##### （1）发展概况

房地产行业是进行房产、地产的开发和经营的基础建设行业，属于固定资产投资的范畴，目前已成为我国国民经济发展的支柱产业和主要的经济增长点。改革开放以来，特别是 1998 年进一步深化城镇住房制度改革以来，伴随着城镇化的快速发展，我国的房地产业得到了快速发展。但是，由于房地产行业的特点，房地产市场受宏观调控和经济形势影响显著。2000-2020 年，全国房地产开发投资完成额从 4,901.73 亿元提高到 141,442.95 亿元，年均复合增长率为 18.31%；同期，全国商品房销售面积从 16,984 万平方米上升至 176,086 万平方米，年均复合增长率为 12.40%。

2000 年以来我国房地产业发展概况如下：

##### A、2000 年至 2007 年

国家统计局的数据显示，2000-2007 年全国房地产开发投资和商品住宅投资均保持

20%以上的增长速度。2004 年房地产开发投资和商品住宅投资的增速甚至超过 30%。经过 2005 年短暂回落后，2006 年投资增速又恢复到较高水平。以房地产开发投资完成金额为例，2006 年为 19,382 亿元，同比增长 21.80%，2007 年为 25,280 亿元，同比增长 30.20%。

期间，在我国城市化进程加快、收入增加和消费结构升级等因素推动下，全国商品房销售面积和商品房销售金额呈现稳步快速增长的局面，2000-2007 年，全国商品房销售面积从 16,984.16 万平方米增加至 77,354.72 万平方米，年均增长率达 24.18%；商品房销售金额从 3,572.00 亿元上升至 29,889.12 亿元，年均增长率达 35.46%。

我国房地产的快速发展，对推动国民经济的快速发展、改善居民居住条件、加快城市化建设，都发挥了重要作用。一方面，房地产业已成为重要的第三产业和国民经济的支柱产业之一，在整个国民经济体系中处于先导性、基础性的地位。另一方面，部分城市房价上涨过快、住房供求结构性失衡、住房保障制度相对滞后、中等偏下收入家庭住房困难等问题也日益凸显。为了促进房地产业平稳健康发展，国家逐渐加大了对房地产市场的调控力度。

## B、2008 年至 2009 年

2008 年由于受到国际金融危机的冲击，我国宏观经济增速放缓，加之 2007 年出台的房地产调控政策效果逐步显现，房地产市场观望情绪持续加重，进而导致当年商品房销售面积和销售金额双双回落。2008 年全国商品销售面积为 65,969.83 万平方米，同比下降 14.72%；商品房销售金额为 25,068.18 亿元，同比回落 16.13%。

受宏观经济增速减缓和房地产市场调整影响，房地产开发企业纷纷控制新开工面积和投资速度，房地产开发投资增速出现回落。2008 年，全国房地产开发投资完成额为 31,203.20 亿元，同比增长 23.39%，较上年同期回落 6.81 个百分点。

2008 年底，为了刺激内需，稳定经济增长，改善民生，我国政府出台了多项信贷、消费政策，旨在维护房地产市场稳定，支持房地产行业平稳调整。在相关具体政策的拉动下，2008 年和 2009 年 GDP 增长率分别为 9.6%和 9.2%，保增长目的达到，大量资金流向房地产，房地产市场触底复苏，2009 年房价大幅上涨。全国平均房价增长率 23.3%，上海达到 56.7%，大幅超过城镇居民人均可支配收入的增长幅度。2009 年，全国商品房

销售面积达到 94,755.00 万平方米,同比大幅增长 43.63%;商品房销售金额达到 44,355.17 亿元,同比增长 76.94%。随着房价的快速上涨,中国对房地产的政策由支持逐步转向收紧。

2009 年 12 月 9 日以来,国务院以及相关部门连续出台了一系列的房地产调控政策,各地纷纷出台相应的细化措施,房地产行业政策显著收紧。打击囤地、增加保障性住房用地等的土地政策和调整二套房首付最低比例限制及个人住房贷款利率等的货币政策仍然是政府调控房地产市场的主要手段。

### C、2010 年至 2013 年

2009 年中国经济率先从金融危机中复苏,宽松的信贷和投资政策导致 2009 年房价过快增长。2009 年 12 月 14 日国务院出台“国四条”,要求继续综合运用土地、金融、税收等手段来遏制部分城市房价的过快上涨。以此为标志,房地产调控政策从刺激转向遏制。

总体房价过快上涨的势头得到暂时抑制,房价仍有增长,但增长已放缓,且有进一步放缓的趋势。最先实施限购的北京的销售面积增长率由 2009 年的 76.9%下降到 2010 年的-30.6%,其房地产市场大幅波动问题突出。

不过,2012 年货币政策宽松使得部分区域房价从 2012 年下半年开始进入一轮小周期上涨。从 11 年底开始到 12 年中,央行先后两次降准、两次降息,存款准备金率由 11 年底 21.5%下调到 12 年中的 20%,同期基准利率由 3.5%下调到 3%。降准降息后,销售和地产投资回暖回暖,2012 年下半年,一线房价明显回升。

### D、2014 年-2016 年 9 月

2014 年中国经济再度面临下行压力,稳增长诉求凸显。经济增速换挡,进入新常态。新常态不仅意味着经济增速发生变化,经济发展方式、结构、体制等也在不断变化。

房地产市场步入“总量放缓、区域分化”的第二发展阶段。一二线高房价和三四线高库存并存。针对国内经济及房地产市场的新形势,住房政策也相应地出现变化,并逐渐把目标聚焦在去库存及分类管理上。

2014 年 5 月首次出现 70 个大中城市新建商品住宅价格环比下跌。2014 年 6 月,呼

和浩特首先取消实施三年的限购政策。截止 2014 年底，除北上广深，大部分实行限购的城市取消了限购政策。2014 年 9 月 30 日，央行、银监会公布《关于进一步做好住房金融服务工作的通知》（930 新政），通知明确规定调整房贷政策，二套房认定标准由“认房又认贷”改为“认贷不认房”。2015 年 3 月 30 日，央行、住建部、银监会联合发文（330 新政）：二手房营业税免征限期由 5 年改为 2 年；二套房商业贷款最低首付比例降至 4 成；公积金贷款首套房首付比例调整为 20%。从 2014 年 11 月 22 日至 2015 年底 6 次下调存贷款基准利率，中长期贷款利率下降至 4.9%。多次下调存款准备金率。

2014 年“930”新政和“1121”降息以后，房市开始触底回升。2015 年“330”新政、持续降息降准以及 6 月股灾以后，一二线房价、销量开始加速上涨。2016 年 2 月税费减免政策和降准以后，一二线房价启动暴涨模式，部分区域房价甚至接近翻倍。值得注意的是，2015-2016 年房地产市场出现明显分化，在一二线房价暴涨的同时，三四线房价稳定并持续去库存，体现了“总量放缓、区域分化”的新发展阶段特征。

#### E、2016 年 9 月至今

2016 年随着经济 L 型企稳、通胀预期抬头以及一二线房价暴涨，刺激房地产稳增长阶段性任务完成，但三四线去库存效果区域差异较大，同时金融风险凸显，7 月政治局强调“抑制资产价格泡沫”、10 月强调“防风险”、12 月中央经济工作会议强调政策从稳增长转向防风险和促改革，房地产政策开始从刺激转向收紧。

2017 年房地产政策坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”的主题，各地频频出台严厉调控政策，房地产金融监管也不断加强，在投资、投机性需求被抑制的同时，市场分化也更加严重：一线城市热度下降，新一线城市不断崛起，而在十九大报告中也确立了中国房地产发展方向：加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，从供、需两方面入手，对房地产行业进行调节，一方面增加住房供给，另一方面引导部分住房需求由购房转向租房。据统计 2017 年全国共有 54 个城市出台调控，“认房又认贷”的城市 15 个，限售的城市 48 个，限购政策 129 条，限贷政策 169 条，在此轮调控政策中除限购、限贷之外，不乏限售、限商、限离等创新政策。

2017 年全国商品房销售面积 169,407 万平方米，全国销售步伐逐渐放缓，年末 1-12 月增速比 1-11 月份回落 0.2 个百分点。2017 年房地产贷款增速大幅放缓，城市地方调控加强，

房贷资金受到严格监管，居民购房难度加大；截至 2017 年末，房地产贷款余额同比上涨 20.9%，较 2016 年末涨幅降低 6.1%；个人住房贷款余额同比上涨 22.2%，较 2016 年末涨幅降低 14.5%。

2018 年全国商品房销售面积 17.17 亿平米，同比增长 1.30%，增速环比回落，其中 12 月单月同比增速为-5.37%，增速持续保持较低水平。销售额方面，2018 年全国商品房销售额 15.00 万亿元，同比增长 12.20%，12 月单月增速较 11 月增长 35.15 个百分点；价格方面，2018 年全国商品房销售均价同比增长 10.70%，增幅环比扩大 5.13 个百分点，主要由于一二线占比提升所致。

2019 年，商品房销售面积 171,558 万平方米，比上年下降 0.1%，1—11 月份为增长 0.2%，上年为增长 1.3%。其中，住宅销售面积增长 1.5%，办公楼销售面积下降 14.7%，商业营业用房销售面积下降 15.0%。商品房销售额 159,725 亿元，增长 6.5%，增速比 1—11 月份回落 0.8 个百分点，比上年回落 5.7 个百分点。主要由于国家宏观调控政策导致房价涨幅有所下降所致。

2020 年，商品房累计销售面积 176,086 万平方米，较上年上升 2.64%，1—11 月商品房累计销售面积 150,834 万平米，同比增加 1.3%。受新冠疫情影响，2020 年初商品房销售陷入停滞，2020 年 6 月后商品房累计销售面积增速持续修复，三十大中城市商品房成交面积增速均自 6 月回正。2020 年 1—11 月商品房累计销售额 148,969 亿元，同比上升 7.2%。其中商品住宅销售额 133,247 亿元，同比上升 9.5%。

## （2）行业政策

房地产行业受国家宏观调控政策影响较大。近年来房地产行业属国家重点调控对象。国家对土地、住宅供应结构、税收、信贷等领域进行的政策调整，都将对房地产企业在土地取得、项目开发、产品设计、融资以及保持业绩稳定等方面产生相应的影响。

### A、土地供应方式

#### 近年来土地供应方式政策出台情况

出台时间	政策名称	发布部门	主要内容
2012 年 9 月 15 日	《关于推进土地利用计划差别化管理的意见》	国土资源部	建立健全计划指标体系；加强计划总量、结构和布局调控；改进计划编制下达方法；推进计划分类精细化管理；严格计划执行监管。

出台时间	政策名称	发布部门	主要内容
2013 年 2 月 26 日	《关于继续做好房地产市场调控工作的通知》	国务院办公厅	各地区要根据供需情况科学编制年度住房用地供应计划，保持合理、稳定的住房用地供应规模。原则上 2013 年住房用地供应总量应不低于过去 5 年平均实际供应量。
2017 年 8 月 21 日	《利用集体建设用地建设租赁住房试点方案》	国土资源部、住建部	根据地方自愿，确定第一批在北京、上海、沈阳、南京、杭州、合肥、厦门、郑州、武汉、广州、佛山、肇庆、成都等 13 个城市开展利用集体建设用地建设租赁住房试点。
2018 年 1 月 3 日	《土地储备管理办法》	国土资源部、财政部、中国人民银行、中国银行业监督管理委员会	为落实加强自然资源资产管理和防范风险的要求，进一步规范土地储备管理，增强政府对城乡统一建设用地市场的调控和保障能力，促进土地资源的高效配置和合理利用，管理办法规定各地应当制定年度土地储备计划，并对土地储备计划的制定和后续管理执行提出要求。
2018 年 3 月 9 日	《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》	国土资源部	规范国有建设用地使用权出让地价评估行为，对包括出让地价评估定义、出让地价评估目的、评估原则、评估方法、评估程序以及评估报告规范作出了限定。
2019 年 8 月 26 日	《中华人民共和国土地管理法》(2019 年修订)	十三届全国人大常委会第十二次会议	新《土地管理法》坚持土地公有制不动摇，坚持农民利益不受损，坚持最严格的耕地保护制度和最严格的节约集约用地制度，在充分总结农村土地制度改革试点成功经验的基础上，做出了多项重大突破(1) 破除集体经营性建设用地进入市场的法律障碍;(2) 改革土地征收制度;(3) 完善农村宅基地制度;(4) 为“多规合一”改革预留法律空间;(5) 将基本农田提升为永久基本农田;(6) 合理划分中央和地方土地审批权限;(7) 土地督察制度正式入法。

## B、土地供应总量和结构

### 近年来土地供应总量和结构政策出台情况

出台时间	政策名称	发布部门	主要内容
2010 年 1 月 14 日	《国土资源部关于改进报国务院批准城市建设用地申报与实施工作的通知》	国土资源部	明确提出城市申报住宅用地时，经济适用房、廉租房、中小普通住房用地占比不得低于 70%，并严格按照产业政策控制高污染、高能耗及过剩项目用地。
2010 年 12 月 29 日	《国土资源部关于严格落实房地产用地调控政策促进土	国土资源部	完善调控措施，促进土地市场健康发展；严格执行招拍挂出让制度和操作程序，规范房地产

出台时间	政策名称	发布部门	主要内容
	《地市场健康发展有关问题的通知》		用地出让行为；加强房地产用地监管，严禁保障性住房用地改变用地性质。
2012 年 6 月 1 日	《闲置土地处置办法》	国土资源部	企业“囤地”造成土地闲置的，未动工开发满一年将被征缴土地价款 20% 的闲置费，满两年则无偿收回土地使用权。
2013 年 2 月 20 日	《国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知》	国务院办公厅	2013 年住房用地供应总量应不低于过去 5 年平均实际供应量。部分房价上涨压力较大的热点城市和区域中心城市，要进一步增加年度住房用地供应总量，提高其占年度土地供应计划的比例。
2013 年 4 月 15 日	《开展城镇低效用地再开发试点指导意见》	国土资源部	通过推进城镇低效用地再开发利用，优化土地利用结构，促进经济发展方式转变。主要政策包括：鼓励和引导原国有土地使用权人、农村集体经济组织和市场主体开展城镇低效用地再开发，规范政府储备存量建设用地开发利用；统筹兼顾各方利益，规范城镇低效用地补偿，加强公共设施和民生项目建设。
2018 年 5 月 19 日	《关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》	住房城乡建设部	一线、二线城市要在 2018 年底前编制完成 2018 年至 2022 年住房发展规划，切实提高中低价位、中小套型普通商品住房在新建商品住房供应中的比例。同时要求热点城市住房用地比例应不低于建设用地的 25%，力争用 3-5 年时间，租赁住房 and 共有产权住房用地供应在新增住房用地供应中的比例达到 50% 以上
2019 年 4 月 17 日	《关于<做好 2019 年住宅用地“五类”调控目标实施工作>通知》	自然资源部	商品住房库存消化周期在 36 个月以上的，应停止供地；36-18 个月的，要适当减少供地；18-12 个月的，维持供地持平水平；12-6 个月的，要增加供地；6 个月以下的，要显著增加并加快供地

### C、土地供应成本

#### 近年来土地供应成本政策出台情况

出台时间	政策名称	发布部门	主要内容
2010 年 3 月 8 日	《国土资源部关于加强房地产用地供应和监管有关问题的通知》	国土资源部	明确土地出让最低价不得低于出让地块所在地级别基准地价的 70%，竞买保证金不得低于出让最低价的 20%，合同签订后 1 个月内必须缴纳出让价款 50% 的首付款，余款最迟付款时间不得超过 1 年；对用地者欠缴土地出让价款

出台时间	政策名称	发布部门	主要内容
			和闲置土地的，禁止其在一定期限内参加土地竞买。
2012 年 3 月 16 日	《关于大力推进节约集约用地制度建设的意见》	国土资源部	进一步完善节约集约用地鼓励政策，加快研究促进经济发展方式转变和市场配置土地要求的供地政策和地价政策。
2015 年 3 月 20 日	《国土资源部办公厅关于实施<城镇土地分等定级规程>和<城镇土地估价规程>有关问题的通知》	国土资源部	市、县国土资源主管部门应严格按照规程，开展基准地价制订、更新和公布工作。基准地价每 3 年应全面更新一次；超过 6 年未全面更新的，在土地估价报告中不再使用基准地价系数修正法；不能以网格等形式借助计算机信息系统实时更新基准地价。
2016 年 4 月 18 日	《农村集体经营性建设用地土地增值收益调节金征收使用管理暂行办法》	财政部、国土资源部	农村集体经济组织通过出让、租赁、作价出资（入股）等方式取得农村集体经营性建设用地入市收益，以及入市后的农村集体经营性建设用地土地使用权人，以出售、交换、赠与、出租、作价出资（入股）或其他视同转让等方式取得再转让收益时，向国家缴纳调节金。
2019 年 7 月 6 日	《关于完善建设用地使用权转让、出租、抵押二级市场的指导意见》	国务院办公厅	建立产权明晰、市场定价、信息集聚、交易安全、监管有效的土地二级市场，市场规则健全完善，交易平台全面形成，服务和监管落实到位，市场秩序更加规范，制度性交易成本明显降低，土地资源分配效率显著提高，形成一、二级市场协调发展、规范有序、资源利用集约高效的现代土地市场体系

#### D、住宅价格和供给结构

##### 近年来住宅价格和供给结构政策出台情况

出台时间	政策名称	发布部门	主要内容
2010 年 1 月 7 日	《国务院办公厅关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》	国务院	加快中低价位、中小套型普通商品住房建设；力争到 2012 年末，基本解决 1,540 万户低收入住房困难家庭的住房问题；加大对保障性安居工程建设的支持力度，适当提高对中西部地区廉租住房建设的补助标准。
2010 年 4 月 17 日	《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》	国务院	要求各地区、各有关部门要切实履行稳定房价和住房保障职责，坚决抑制不合理住房需求，增加住房有效供给，加快保障性安居工程建设以及加强市场监管；严格限制各种名目的炒房和投机性购房，房价过高地区可暂停发放购买

出台时间	政策名称	发布部门	主要内容
			第三套及以上住房贷款，对不能提供 1 年以上当地纳税证明或社会保险缴纳证明的非本地居民暂停发放购买住房贷款；加强对房地产开发企业购地和融资的监管。
2010 年 4 月 13 日	《关于进一步加强房地产市场监管完善商品房预售制度有关问题的通知》	住建部	未取得预售许可的商品住房项目，房地产开发企业不得以认购、预订、排号、发放 VIP 卡等方式向买受人收取或变相收取定金、预定款等性质的费用；房地产开发企业应将取得预售许可的商品住房项目在 10 日内一次性公开全部准售房源及每套房屋价格，并严格按照预售方案申报价格，明码标价对外销售；严格商品房预售许可管理，合理确定商品住房项目预售许可的最低规模和工程形象进度要求，预售许可的最低规模不得小于栋，不得分层、分单元办理预售许可。
2011 年 1 月 26 日	《国务院办公厅关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》	国务院	进一步落实地方政府责任，加大保障性安居工程建设力度，调整完善相关税收政策，加强税收征管，强化差别化住房信贷政策，对贷款购买第二套住房的家庭，首付款比例不低于 60%，贷款利率不低于基准利率的 1.1 倍；各直辖市、计划单列市、省会城市和房价过高、上涨过快的城市，在一定时期内，要从严制定和执行住房限购措施；落实住房保障和稳定房价工作的约谈问责机制，坚持和强化舆论引导。
2013 年 2 月 26 日	《国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知》	国务院	完善稳定房价工作责任制，坚决抑制投机投资性购房，增加普通商品住房及用地供应，加快保障性安居工程规划建设，加强市场监管和预期管理，加快建立和完善引导房地产市场健康发展的长效机制。
2015 年 3 月 27 日	《关于优化 2015 年住房及用地供应结构促进房地产市场平稳健康发展的通知》	国土资源部、住建部	对于在建商品住房项目，各地国土资源、城乡规划主管部门在不改变用地性质和容积率等必要规划条件的前提下，允许房地产开发企业适当调整套型结构，对不适应市场需求的住房户型做出调整，满足合理的自住和改善性住房需求。
2017 年 3 月 1 日	《建筑节能与绿色建筑发展“十三五”规划》	住建部	以加快提高建筑节能标准及执行质量、全面推动绿色建筑发展量质齐升、稳步提升既有建筑节能水平、深入推进可再生能源建筑应用、积极推进农村建筑节能为主要任务。

出台时间	政策名称	发布部门	主要内容
2017 年 4 月 1 日	《关于加强近期住房及用地供应管理和调控有关工作的通知》	住建部、国土资源部	坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”这一定位，加强和改进住房及用地供应管理，改善住房供求关系，稳定市场预期，促进房地产市场平稳健康发展，要求合理安排住宅用地供应、科学把握住房建设和上市节奏、加大住房保障力度、强化地方主体责任

## E、房地产信贷

### 近年来房地产信贷政策出台情况

出台时间	政策名称	发布部门	主要内容
2010 年 1 月 7 日	《国务院办公厅关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》	国务院	对已利用贷款购买住房、又申请购买第二套（含）以上住房的家庭（包括借款人、配偶及未成年子女），贷款首付款比例不得低于 40%，贷款利率严格按照风险定价。
2010 年 2 月 11 日	《关于加强信托公司房地产信托业务监管有关问题的通知》	银监会	信托公司不得以信托资金发放土地储备贷款（土地储备贷款是指向借款人发放的用于土地收购及土地前期开发、整理的贷款）。
2010 年 4 月 17 日	《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》	国务院	要求各地区、各有关部门要切实履行稳定房价和住房保障职责，坚决抑制不合理住房需求，增加住房有效供给，加快保障性安居工程建设以及加强市场监管；严格限制各种名目的炒房和投机性购房，房价过高地区可暂停发放购买第三套及以上住房贷款，对不能提供 1 年以上当地纳税证明或社会保险缴纳证明的非本地居民暂停发放购买住房贷款；加强对房地产开发企业购地和融资的监管。
2011 年 1 月 26 日	《国务院办公厅关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》	国务院	对贷款购买第二套住房的家庭，首付款比例不低于 60%，贷款利率不低于基准利率的 1.1 倍。
2013 年 2 月 26 日	《国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知》	国务院	严格实施差别化住房信贷政策。扩大个人住房房产税改革试点范围。
2014 年 9 月 30 日	《关于进一步做好住房金融服务工作的通知》	人民银行、银监会	对于贷款购买首套普通自住房的家庭，贷款最低首付款比例为 30%，贷款利率下限为贷款基准利率的 0.7 倍。对拥有 1 套住房并已结清相应购房贷款的家庭，为改善居住条件再次申请贷款购买普通商品住房，银行业金融机构执行首套房贷款政策。在已取消或未实施“限购”

出台时间	政策名称	发布部门	主要内容
			措施的城市，对拥有 2 套及以上住房并已结清相应购房贷款的家庭，又申请贷款购买住房，银行业金融机构应根据借款人偿付能力、信用状况等因素审慎把握并具体确定首付款比例和贷款利率水平。 银行业金融机构在防范风险的前提下，合理配置信贷资源，支持资质良好、诚信经营的房地产企业开发建设普通商品住房，积极支持有市场前景的在建、续建项目的合理融资需求。扩大市场化融资渠道，支持符合条件的房地产企业在银行间债券市场发行债务融资工具。积极稳妥开展房地产投资信托基金（REITs）试点。
2015 年 3 月 30 日	《关于个人住房贷款政策有关问题的通知》	人民银行、住建部、银监会	调整个人住房贷款政策，对拥有 1 套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭，为改善居住条件再次申请商业性个人住房贷款购买普通自住房，最低首付款比例调整为不低于 40%。 在住房公积金方面，调整后，缴存职工家庭使用住房公积金委托贷款购买首套普通自住房，最低首付款比例为 20%；对拥有 1 套住房并已结清相应购房贷款的缴存职工家庭，为改善居住条件再次申请住房公积金委托贷款购买普通自住房，最低首付款比例为 30%。
2016 年 2 月 1 日	《关于调整个人住房贷款政策有关问题的通知》	人民银行、银监会	在不实施“限购”措施的城市，居民家庭首次购买普通住房的商业性个人住房贷款，原则上最低首付款比例为 25%，各地可向下浮动 5 个百分点；对拥有 1 套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭，为改善居住条件再次申请商业性个人住房贷款购买普通住房，最低首付款比例调整为不低于 30%。
2019 年 5 月 17 日	《关于开展“巩固治乱象成果促进合规建设”工作的通知》	银保监会	限制表内外资金直接或变相用于土地出让金融资；整治通过影子银行渠道违规流入房地产市场；禁止通过股权投资+股东借款、股权投资+债权认购劣后、应收账款、特定资产收益权等方式变相提供融资
2019 年 8 月 25 日	中国人民银行公告（2019）第 16 号	人民银行	自 10 月 8 日起，新发放商业性个人住房贷款利率以最近一个月相应期限的贷款市场报价利率(LPR)为定价基准加点形成。

## F、房地产税费

## 近年来房地产税费政策出台情况

出台时间	政策名称	发布部门	主要内容
2011 年 1 月 27 日	《关于调整个人住房转让营业税政策的通知》	财政部、国家税务总局	个人将购买不足 5 年的住房对外销售的，全额征收营业税；个人将购买超过 5 年（含 5 年）的非普通住房对外销售的，按照其销售收入减去购买房屋的价款后的差额征收营业税；个人将购买超过 5 年（含 5 年）的普通住房对外销售的，免征营业税。
2013 年 2 月 26 日	《国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知》	国务院	税务、住房城乡建设部门要密切配合，对出售自有住房按规定应征收的个人所得税，通过税收征管、房屋登记等历史信息能核实房屋原值的，应依法严格按转让所得的 20% 计征。
2015 年 3 月 30 日	《关于调整个人住房转让营业税政策的通知》	财政部、国家税务总局	个人将购买不足 2 年的住房对外销售的，全额征收营业税；个人将购买 2 年以上（含 2 年）的非普通住房对外销售的，按照其销售收入减去购买房屋的价款后的差额征收营业税；个人将购买 2 年以上（含 2 年）的普通住房对外销售的，免征营业税。
2016 年 3 月 24 日	《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》	财政部	建筑业、房地产业适用于增值税，税率为 11%
2018 年 8 月 31 日	《全国人民代表大会常务委员会关于修改〈中华人民共和国个人所得税法〉的决定》	十三届全国人大常委会第五次会议	优化税率结构，调整税率级距，增加子女教育支出、继续教育支出、大病医疗支出、赡养老人支出、住房贷款利息和住房租金等专项附加扣除个人所得税。
2019 年 7 月 16 日	《中华人民共和国土地增值税法（征求意见稿）》	财政部、国家税务总局	拟规定转让土地使用权、地上建筑物及其附着物，出让集体土地使用权、地上建筑物及其附着物，或以集体土地使用权、地上建筑物及其附着物作价出资、入股，应依照税法规定缴纳土地增值税

**（3）发展趋势**

快速的城市化进程以及人口红利是支持中国房地产行业发展的重要动力。目前来看，上述根本因素没有发生改变，因而我国房地产行业的中长期前景依然向好。但经过多年的高速发展，并在宏观调控政策的推动下，我国房地产行业正处于结构性转变的关键时期。

**A、宏观经济及人均可支配收入持续稳定增长，房地产发展长期向好**

改革开放以来，我国经济保持平稳高速发展。2007-2019 年，我国 GDP 年增速均超

过 6.0%，城镇居民人均可支配收入年增长幅度亦维持在 7% 以上。2020 年受疫情影响宏观经济增速有所放缓，全年 GDP 增速为 2.3%，但疫情后经济恢复强劲。尽管近年来宏观经济增速逐步放缓，但在国家的大力扶持下，国家经济仍能够维持稳定的发展趋势，为房地产业长期发展创造了良好的经济环境。

持续提升的居民收入和城市化水平是房地产市场发展的根本驱动力。住房需求来源于人口增长和迁移、居住条件改善、城市更新。三大需求支撑中期市场空间：预计自住需求在 2018 年达到峰值 14.5 亿平后回落；2019 年 14.0 亿平；2021-2030 年年均 11.9 亿平。其中城镇常住人口增长、人均住房面积增长和城市更新改造带来的需求，占总需求的 42.9%、52.7% 和 4.4%。

**B、持续快速的城市化进程及城镇居民居住水平的不断改善有利于继续推动房地产的发展**

人口的大规模向城市迁移是房地产市场需求的重要支撑。截至 2019 年我国城市化率水平为 60.60%，距离发达国家平均 70%-80% 的水平依然存在较大差距。根据发达国家的城市化经验，城市化率在 30%-70% 期间是加速城市化的时期。按照“十三五”规划纲要，我国将推进新型城镇化，到 2021 年，我国常住人口城镇化率水平将继续维持在 60% 以上，城市化进程为房地产行业提供刚性需求。

**C、2020 年，房地产行业在政策端、供给端和需求端，都将呈现稳中有进、稳中有变的趋势。稳中有进，即行业的健康度和理性程度将持续提升，行业格局走势与企业关键致胜因素将逐步清晰；稳中有变，即一些不确定性和关键变化大方向可以预测，但一些机遇挑战的变化程度、发生时间则难以准确研判，考验企业的能力与智慧。**

房地产行业 2019 年下半年在供给侧特别是融资端出台了较为严格调控措施，2020 年在坚持“房住不炒”总体方针以及中央经济工作会议提出“稳地价、稳房价、稳预期”背景下，预计行业政策调控政策力度总体适中。

其中在供给侧，行业融资政策仍将维持偏紧并逐步向中性回调；在需求侧，因城施策调控政策下，部分中心城市及都市圈周边城市在前期政策调控超调基础上可能在人才住房、限购限价等方面做出一定调整，客观上为地产商提供土储高性价比补仓的阶段性机会。

未来，地方政府有更大的调控自主权，将平衡“稳增长、保财政和房价上涨”压力，适度修正前期调控。如限价、限售、限签政策，在市场高温时起到迅速踩刹车的作用，随着市场平稳，势必清理退出。有些城市，也会将限购范围缩小，从全市划定到市内核心区。涉及土地、租赁、保障的调控政策将进一步完善。如在一线城市增加共有产权房和租赁住房供应、创新土地出让模式逐步替代“价高者得”的传统招拍挂模式。

#### D、行业集中度进一步提高

我国 2016 年至 2020 年，按销售金额算，TOP10、11-30、31-50 房地产企业市占率分别由 18.7%、11.1%和 5.6%提升至 36.0%、25.2%和 13.6%。

按照目前土地资源储备、销售去化情况估算，2021 年行业前 30 名地产商总体仍将维持两位数的增长速度。其中前 10 名地产商由于自身规模基数较大已处于安全边界，未来核心战略目标将由规模成长逐步转向提质增效降风险；10-30 名地产商由于资产结构问题、成长惯性和焦虑感，未来仍转向有质量的规模成长；金融资源将进一步向头部玩家集中，尾部中小型地产商将逐步退出行业市场，市场出清过程将持续进行。

未来，我国房地产市场集中度继续提升是必然趋势。从公司角度看，大房企的品牌、资金、产品优势，在融资、拿地、销售等方面优势凸显；从行业角度看，市场集中度提升有助于化解行业风险；从国际对比看，目前我国龙头市占率水平较低，提升潜力很大。

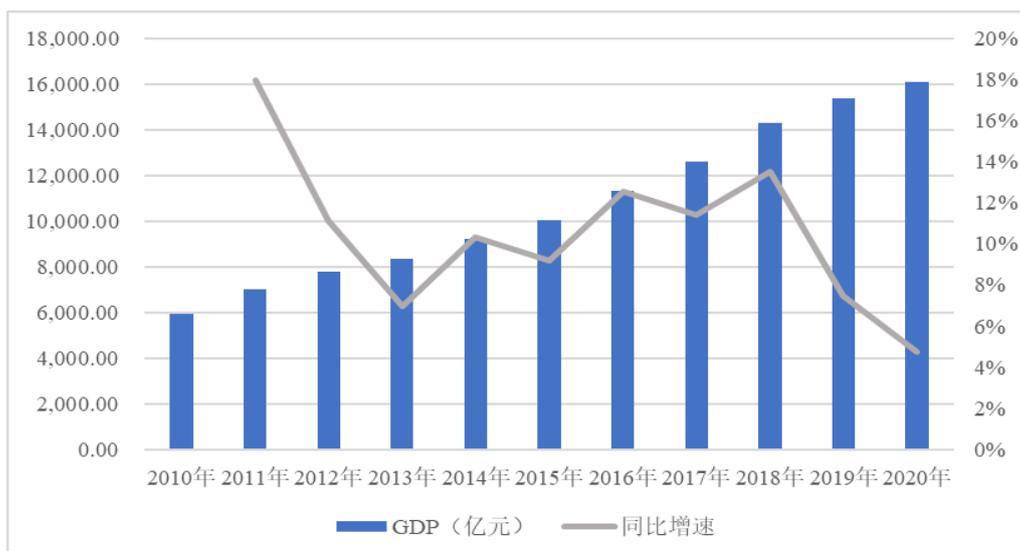
## 2、发行人业务所在区域市场分析

目前，发行人房地产项目主要集中在杭州、嘉兴等城市。

### (1) 杭州地区房地产市场分析

杭州位于东南沿海，是浙江省省会，是浙江省的政治、经济、文化、科教、交通、传媒、通信和金融中心，中国东南重要交通枢纽，副省级城市之一，是中国最大的经济圈——长三角的副中心城市。近年来，杭州保持了较快的经济发展速度，2020 年，杭州 GDP 总量为 16,106.00 亿元，同比增长 6.80%。

### 2010-2020 年杭州市 GDP 和同比增幅情况

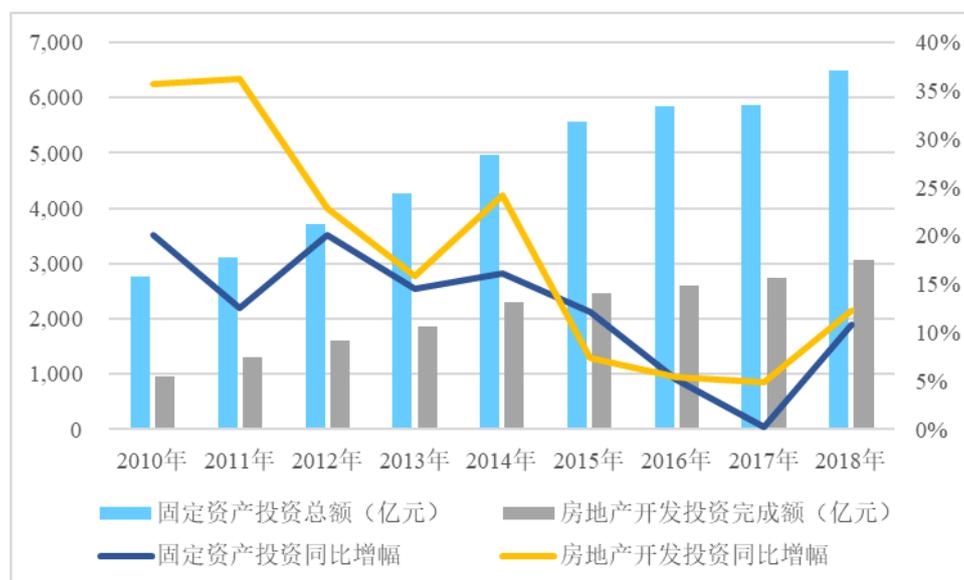


数据来源：国家统计局

### A、房地产开发投资情况

杭州固定资产投资规模较大，2018 年完成固定资产投资 6,489.16 亿元，同比增长 10.80%。房地产开发投资是杭州固定资产投资的重要组成部分，投资比重相对较高。2018 年，杭州房地产开发投资完成 3,068.90 亿元，同比增长 12.24%，占当年固定资产投资的 47.29%。

#### 2010-2018 年杭州市固定资产投资和房地产投资情况

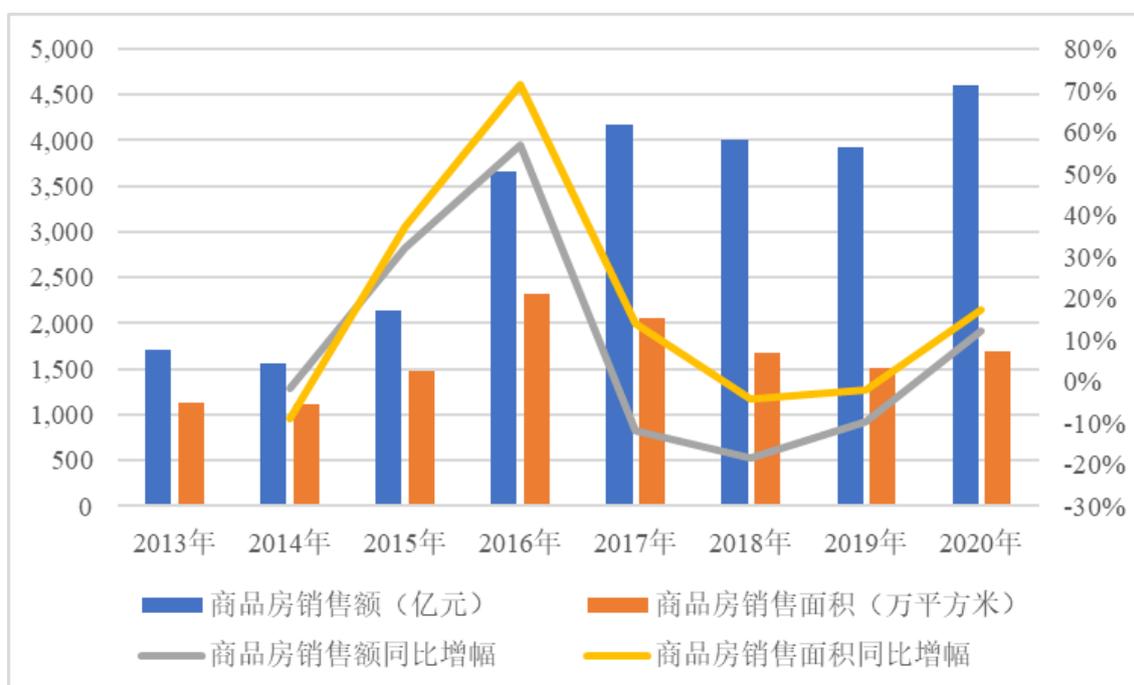


数据来源：wind、杭州统计公报

### B、商品房销售情况

近年来，杭州房地产市场受宏观调控政策影响较为明显，商品房销售面积及金额波动较大。2020 年杭州商品房销售面积为 1,699.00 万平方米，同比上升 12.25%；商品房销售金额为 4,595 亿元，同比上升 17.11%。

**2013-2020 年年杭州市商品房销售面积和销售金额情况**



数据来源：wind、杭州统计公报

### C、杭州市房地产市场发展前景

杭州市是浙江省省会，是华东地区重要的商业城市，民营经济发达，历年经济增长稳定，经济总量长期位于全国前列，市场经济活力大。此外，杭州市是著名的旅游城市，环境优美，生态宜居，吸引较多的购房者前往置业。

2015 年 2 月，杭州市成功获得 2016 年 G20 峰会的举办权，将进一步推动杭州基础设施建设和城市发展进程，房地产市场将获得更大的发展空间。此外，杭州市作为中国“电子商务第一城”，2015 年 3 月，国务院正式批复同意其设立中国（杭州）跨境电子商务综合试验区，被视为“网上自贸区”，激发了更多的电商巨头的投资热情。

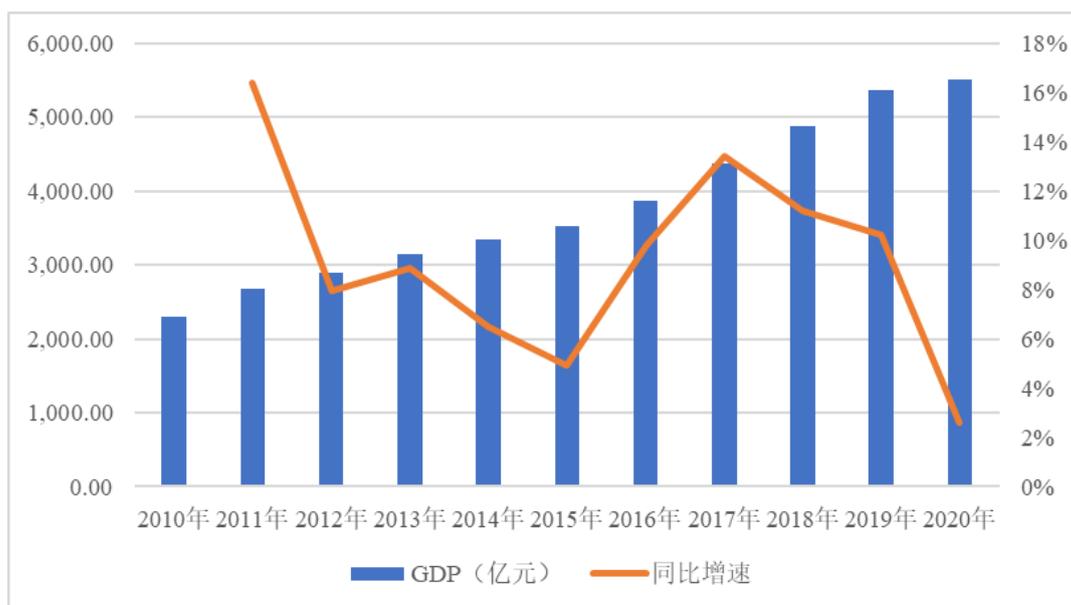
杭州市经济发达，房地产市场较为成熟，是发行人开展华东地区房地产业务的重要区域。

#### (2) 嘉兴地区房地产市场分析

嘉兴为浙江省地级市，长三角城市群、上海大都市圈重要城市、环杭州湾大湾区核心城市、杭州都市圈副中心城市、沪嘉杭 G60 科创走廊中心城市，位于浙江省东北部、长江三角洲杭嘉湖平原腹地。嘉兴处江河湖海交会之位，扼太湖南走廊之咽喉，与上海、杭州、苏州、宁波等城市相距均不到百公里，作为沪杭、苏杭交通干线中枢，交通便利。嘉兴建制始于秦，有两千多年人文历史，自古为繁华富庶之地，素有“鱼米之乡”、“丝绸之府”美誉，是一座具有典型江南水乡风情的国家历史文化名城。嘉兴自然风光以潮、湖、河、海并存驰誉江南，是中国优秀旅游城市和国家园林城市，拥有南湖、乌镇、西塘三个 5A 级景区。

近年来，嘉兴市经济保持稳定增长势头。2020 年，嘉兴市 GDP 总量为 5,509.52 亿元，同比增长 2.59%。

2010-2020 年嘉兴市 GDP 和同比增幅情况

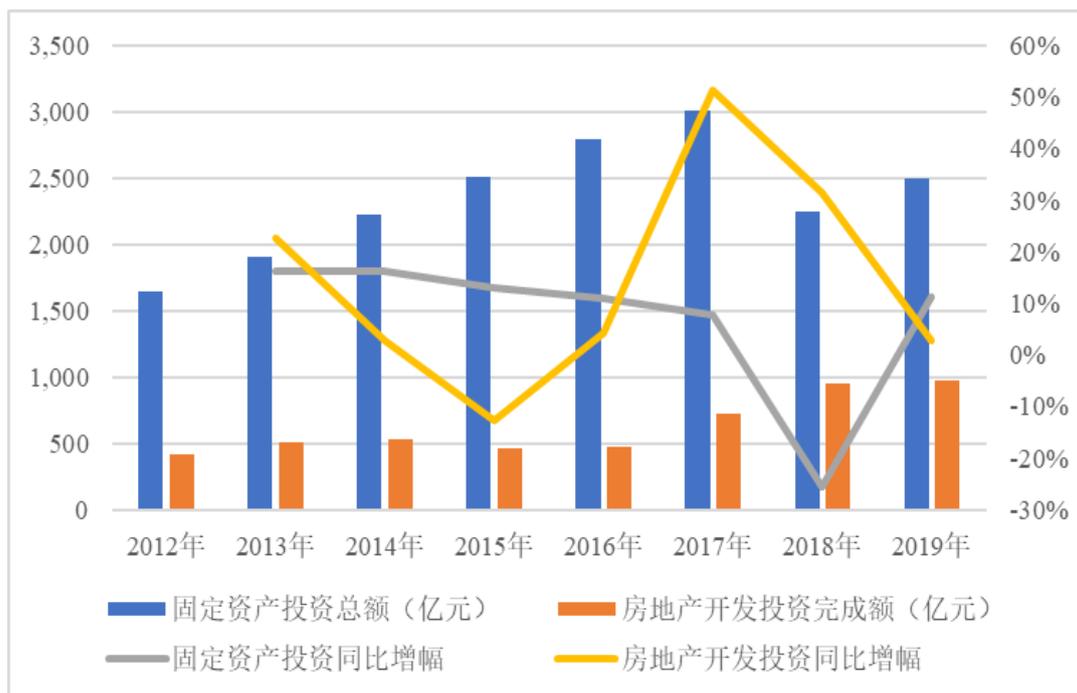


数据来源：wind、嘉兴统计公报

#### A、房地产开发投资情况

嘉兴市固定资产投资持续增长，2019 年固定资产投资额为 2,495.96 亿元，同比增长 11.28%。嘉兴市房地产开发投资占固定资产投资的比重较稳定，2019 年占比 39.25%。2017 年至 2019 年，嘉兴市房地产开发投资额增速较快，平均增速 16.34%，2019 年嘉兴市房地产开发投资额为 979.7 亿元，同比增长 2.86%。

#### 2012-2019 年嘉兴市固定资产投资和房地产投资情况

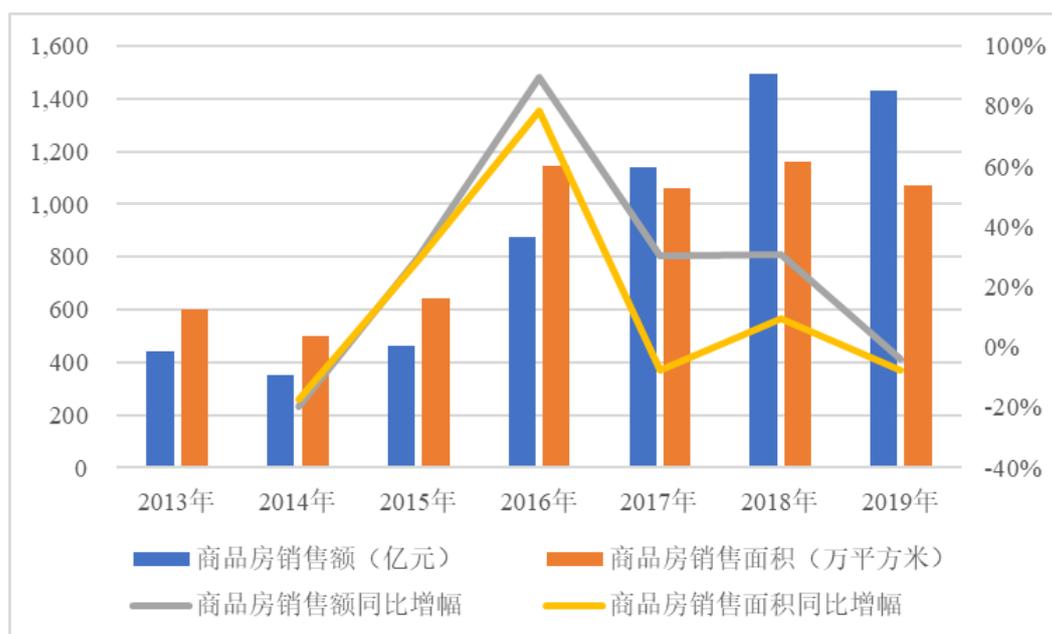


数据来源: wind、嘉兴统计公报

## B、商品房销售情况

2013-2019 年，嘉兴市商品房市场受宏观调控政策影响波动较为明显，商品房销售面积波动较大。2019 年，嘉兴市商品房销售面积为 1,069.19 万平方米，同比减少 7.71%，嘉兴市商品房销售额为 1,430.93 亿元，同比减少 4.06%。

### 2013-2019 年嘉兴市商品房销售面积情况



数据来源: wind、嘉兴统计公报

### C、嘉兴市房地产市场发展前景

嘉兴市地处浙江省的东北部，是长江三角洲杭嘉湖平原的腹心地带，为国家批准的沿海经济开放地区，有明显的地理区位优势。嘉兴近年吸引众多世界 500 强企业，产业导入和发展带来大量就业机会、人口，有利于嘉兴市房地产业的发展。

在国务院 2016 年 5 月发布的《长江三角洲城市群发展规划》中，嘉兴明确定位为上海核心城市群、杭州都市圈的重要成员，规划 2020、2030 年的嘉兴市域常住人口分别增加到 590 万和 690 万，2019 年末，嘉兴市全市常住人口 480.0 万。2018 年初发布的《上海市城市总体规划（2017-2035）》中明确提出，到 2035 年常住人口控制在 2500 万人左右。而 2019 年上海常住人口已经达到 2428.14 万人，严控当地常住人口和外溢从而成为解决途径，嘉兴作为上海“半小时高铁圈”的城市之一，常住人口有望进一步增长，嘉兴市房地产市场未来发展前景广阔。

#### （四）发行人主营业务情况

##### 1、发行人总体经营情况

发行人业务主要包括房地产开发业务、酒店服务业务、持有型物业出租业务及房产项目管理服务业务，其中，房地产开发业务为发行人核心业务。发行人以聚焦杭州，深耕浙江，辐射华东，关注珠三角、京津冀、中西部重点城市三个“游击区”为布局策略，凭借“产品+服务”的核心竞争能力，房地产开发业务稳健发展。

##### （1）营业收入构成

最近三年及一期，发行人分别实现营业收入 2,111,547.45 万元、2,495,450.33 万元、2,859,679.98 万元和 742,991.86 万元，最近三年年均复合增长率为 16.37%。

最近三年及一期，发行人营业收入按业务类型构成情况如下表所示：

#### 最近三年及一期发行人营业收入按业务类型构成情况

单位：万元，%

项目	2021 年 1-3 月		2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房地产开发业务	723,009.87	97.31	2,784,994.52	97.39	2,422,392.20	97.07	2,027,065.18	96.00
酒店管理服务	2,529.75	0.34	9,705.28	0.34	20,950.23	0.84	14,888.33	0.71
持有型物业出租业务	5,582.86	0.75	22,584.21	0.79	18,609.74	0.75	15,251.40	0.72
房产项目管理服	11,717.41	1.58	41,785.68	1.46	11,954.90	0.48	53,674.36	2.54

项目	2021 年 1-3 月		2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
务								
其他	151.98	0.02	610.29	0.02	21,543.25	0.86	668.18	0.03
<b>营业收入合计</b>	<b>742,991.86</b>	<b>100.00</b>	<b>2,859,679.98</b>	<b>100.00</b>	<b>2,495,450.33</b>	<b>100.00</b>	<b>2,111,547.45</b>	<b>100.00</b>

最近三年及一期，发行人房地产开发业务分别实现收入 2,027,065.18 万元、2,422,392.20 万元、2,784,994.52 万元和 723,009.87 万元，对同期营业收入的贡献分别为 96.00%、97.07%、97.39%和 97.31%。总体来看，最近三年及一期房产销售业务收入占营业收入的比例保持在 90%以上，说明发行人主业突出，房地产开发业务是其核心业务板块。随着发行人长期发展战略的不断实施和房地产行业的持续稳步发展，未来公司房产销售业务将保持良好的发展趋势。

最近三年及一期，发行人营业收入按区域构成情况如下表所示：

#### 最近三年及一期发行人营业收入按区域构成情况

单位：亿元，%

项目	2021 年 1-3 月		2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
杭州地区	45.89	61.76	109.33	38.23	148.08	59.34	191.78	90.83
衢州地区	-	-	0.16	0.06	0.14	0.06	0.89	0.42
绍兴地区	-	-	-	-	0.36	0.14	0.34	0.16
金华地区	7.05	9.49	87.70	30.67	32.21	12.91	0.63	0.3
嘉兴地区	13.90	18.71	57.17	19.99	19.59	7.85	17.51	8.29
上海地区	0.1	0.13	11.38	3.98	48.19	19.31	-	-
湖州地区	5.50	7.40	18.50	6.47	-	-	-	-
台州地区	0.31	0.42	0.83	0.29	-	-	-	-
宁波地区	1.36	1.83	-	-	-	-	-	-
境外	0.19	0.26	0.88	0.31	0.97	0.39	-	-
<b>营业收入合计</b>	<b>74.30</b>	<b>100</b>	<b>285.97</b>	<b>100</b>	<b>249.55</b>	<b>100</b>	<b>211.15</b>	<b>100</b>

发行人实现的营业收入主要来源于杭州地区。最近三年及一期，发行人在杭州地区实现的营业收入占营业收入总额的比重分别为 90.83%、59.34%、38.23%和 61.76%。在做好、做精，聚焦杭州市场的同时，发行人也向浙江省内的富裕市县进行拓展，公司在平湖、义乌、温州、衢州、绍兴和金华等地区复制了其在杭州的项目开发经验，产品品质也得到了当地市场的认可。

## （2）房地产开发业务经营概况

最近三年及一期，发行人房地产开发业务保持了较快的增长速度，主要经营指标如下表所示：

### 最近三年及一期发行人房地产开发业务主要经营指标情况

单位：万平方米、亿元

项目	2021年1-3月	2020年	2019年	2018年
新开工面积	14.52	445.68	396.55	285.23
竣工面积	8.59	116.25	73.36	77.31
销售面积	66.21	206.09	170.27	96.08
销售金额	316.90	583.00	530.83	400.90
结算面积	31.38	140.00	82.44	62.69
结算金额	72.30	278.50	242.24	202.71
平均销售价格（元/平方米）	47,862.86	28,288.61	31,175.78	41,725.65
平均结算价格（元/平方米）	23,040.15	19,892.86	29,383.79	31,631.84

最近三年及一期，发行人累计销售面积为 538.65 万平方米、累计销售金额为 1931.63 亿元、累计结算面积为 316.51 万平方米、累计结算金额为 795.75 亿元。

发行人房地产项目主要集中在杭州、嘉兴等城市。近年来年杭州、嘉兴等地房地产市场趋于稳定。2017-2019 年，杭州市商品房销售额分别为 4,180.99 亿元、4,008.49 亿元、3,924.00 亿元，销售面积分别为 2,054.11 万平方米、1,675.98 万平方米、1,514.00 万平方米，可售面积分别为 946.24 万平方米、981.92 万平方米、981.97 万平方米，销售均价分别为 20,354.21 元/平方米、23,917.29 元/平方米、25,918.10 元/平方米；嘉兴市商品房销售额分别为 1,139.10 亿元、1,481.47 亿元、1,430.93 亿元，销售面积分别为 1,058.77 万平方米、1,159.00 万平方米、1,069.19 万平方米，销售均价分别为 10,758.67 元/平方米、12,868.59 元/平方米、13,383.31 元/平方米。整体看，销售情况、去库存化良好。

发行人采用精品战略。对于中档产品，发行人强调性价比并主动推行价格竞争策略，即以同区域同类型产品市场价格为参照，结合公司所预期的楼盘销售速度，凭借公司二十余年来在成本控制和品质建设上所积累的成功经验，采取突出产品性价比，将产品升值部分让渡给业主的定价模式。对于高端产品，发行人则强调品质，采取按质定价的定价模式。

随着发行人长期以来的优异的项目品质，发行人逐渐树立起了高品质的市场形象，聚拢人气形成市场效应，不断呈现的新产品形态，进一步扩大的楼盘影响，使得发行人得到较高的市场认可度。在销售价格上，与周边项目相比，发行人的项目售价溢价率在 10% 以上，二手房溢价率超过 20%；2019 年，杭州市商品房销售均价分别为 25,918.10 元/平方米，发行人杭州地区在建项目销售单价 45,711.83 元/平方米。

良好的口碑形象和市场认可度提高了发行人的竞争优势。

### **(3) 酒店管理服务业务经营概况**

发行人投资建设了杭州友好饭店及杭州千岛湖滨江希尔顿度假酒店 2 家高档星级酒店。杭州友好饭店坐落于西湖畔，由发行人下属子公司友好饭店运营管理；千岛湖滨江希尔顿度假酒店位于千岛湖辉照山，由希尔顿酒店管理集团运营管理。最近三年及一期，发行人酒店管理服务业务分别实现营业收入 14,888.33 万元、20,950.23 万元、9,705.28 万元和 2,529.75 万元。

### **(4) 持有型物业出租业务经营概况**

发行人逐步建立起“开发+持有”模式，不仅可以获取稳定的租金收益，布局长远获取超额收益，而且可以通过物业抵押、收益证券化等模式有效改善融资结构，降低融资成本。发行人通过对商业物业的研究，提出在杭州加大商业物业的持有，除优质的写字楼、商场以外，围绕住宅小区配套商业的功能性要求，2012 年进一步明确提出加大“生活房产”（即住宅小区配套商业）的持有，并且从业主日常生活角度出发，战略性引进便利店、早餐、医药、餐饮、洗衣等品牌商家，满足业主日常生活需求。

发行人委托子公司滨江资产公司负责其持有型物业的自持运营及对外租赁，旨在通过持有型物业的持续经营，形成浓厚的商业氛围，从而提升租金水平，带来长期稳定的现金流，从而带动整个项目的价值提升，实现良性循环。滨江资产公司目前持有的物业包括万家星城底商、金色黎明底商、曙光之城底商、凯旋门底商等，持有物业资产总建筑面积超 17 万平方米。最近三年及一期，发行人房产租赁业务分别实现营业收入 15,251.40 万元、18,609.74 万元、22,584.21 万元和 5,582.86 万元，总体保持稳定。

### **(5) 房产项目管理服务业务经营概况**

发行人于 2011 年成立全资子公司滨江建设公司作为房产项目管理服务业务经营平

台。在房产项目管理服务业务模式下，投资商筹集项目所需开发资金，拥有项目开发中的投资决策权、监督权、建议权和知情权，享有项目的投资收益，并承担项目投资风险；发行人则负责包括项目前期管理、规划设计管理、工程营造管理、成本管理、营销管理、竣工交付管理等开发环节的全过程管理，通过输出品牌和专业化管理能力与投资商合作，在帮助投资商提升产品价值的同时以轻资产的模式收取稳定的房产项目管理服务费用。

除目前存量的房产项目管理服务项目外，公司不再新增房产项目管理服务项目。最近三年及一期，发行人房产项目管理服务业务分别实现营业收入 53,674.36 万元、11,954.90 万元、41,785.68 万元和 11,717.41 万元。

## **2、房地产业务经营情况**

### **(1) 房地产业务经营模式**

#### **A、主要从事房地产项目的类型**

目前，发行人开发的房地产项目以商品住宅为主，开发方式包括自主开发及合作开发。发行人开发房地产项目以销售为主，同时选择性保留部分商铺及写字楼作为持有型物业进行租赁，以适度调整公司的收入结构，增强抗风险能力。

#### **B、定价模式**

发行人开发的房地产项目主要根据市场供求关系，采取市场定价模式。对于中档产品，发行人强调性价比并主动推行价格竞争策略，即以同区域的同类型产品市场价格为参照，结合公司所预期的楼盘销售速度，凭借公司二十余年来在成本控制和品质建设上所积累的成功经验，采取突出产品性价比，将产品升值部分让渡给业主的定价模式。对于高端产品，发行人则强调品质，采取按质定价的定价模式。

具体而言，发行人房地产项目的定价主要包括成本导向、产品导向、客户导向三个阶段。首先，在综合分析项目成本和项目细分市场状况的基础上，确定项目初步的定价区间，该阶段以成本导向为主；随后，以产品为导向，在综合评估产品类型、产品配套、规划布局、面积设置、户外景观等产品品质要素的基础上，并结合销售部门的价格建议确定销售单价；最后，在项目实销阶段，主要以客户为导向，对项目实际销售情况、客户对项目定价认同程度及成交客户特征等方面进行定期分析与总结，及时通过促

销等手段对销售价格进行动态调整，以适应市场和竞争需要。

### C、融资模式

发行人房地产开发项目的主要融资渠道包括银行贷款及以销售回款为主的自有资金等。同时，发行人不断拓宽融资渠道和积极探索创新融资模式，满足公司资金需求，降低公司融资成本，提高资金运用效率。

### D、采购模式

发行人房地产开发业务的主要采购产品或服务包括建筑所需原材料，如门窗、墙体材料、建设装饰材料等建筑材料及设备，以及建筑设计、施工及监理服务。公司制定《招标投标管理制度》、《工程造价管理制度》等规范文件，对采购行为进行管理。

发行人建筑原材料产品、设备及建筑设计、施工、监理等服务主要通过招投标的方式由公司进行集中采购：对于建筑原材料产品及设备，由项目公司根据实际需求编制《材料设备采购名目表》并通过主要媒体报刊对外刊登《投标报名登记表》，而后从《合格供方名册》及《投标报名登记表》中选择 3 家以上相对应材料设备的供应商，编制《招标文件》并组织进行招标；对于建筑设计、施工、监理等服务，项目公司收集有关服务类供方提供的资料，综合评价服务类供方的资质、社会信誉、服务能力、过往业绩等，汇总《服务类供方单位评价表》，经分管经理审批后形成《合格供方名册》，而后从《合格供方名册》中选择 3 家以上服务供应商组织进行招标。个别辅助性材料由施工单位自行采购。

由于建筑工程设计、监理合同金额通常较小，因此最近三年及一期发行人前五大供应商均为国土资源局和建筑施工单位。最近三年，发行人房地产开发业务向前五名供应商支付的采购总金额占当期购买商品、支付劳务总金额的比重分别为 79.14%、75.87% 和 71.04%。

最近三年，发行人房地产开发业务向前五名供应商采购情况如下表所示：

#### 最近三年发行人房地产开发业务向前五名供应商采购情况

单位：万元

年 度	供应商名称	采购金额	占本期房地产开发业务采购总额的比例
2020 年度	供应商 1	2,344,455.00	45.46%

	供应商 2	713,056.28	13.83%
	供应商 3	240,000.00	4.65%
	供应商 4	232,198.26	4.50%
	供应商 5	134,078.00	2.60%
	<b>小 计</b>	<b>3,663,787.54</b>	<b>71.04%</b>
<b>2019 年度</b>	供应商 1	1,957,294.50	60.36%
	供应商 2	219,400.00	6.77%
	供应商 3	103,038.81	3.18%
	供应商 4	97,545.26	3.01%
	供应商 5	82,672.96	2.55%
	<b>小 计</b>	<b>2,459,951.53</b>	<b>75.87%</b>
<b>2018 年度</b>	供应商 1	1,955,043.23	59.87%
	供应商 2	267,000.00	8.18%
	供应商 3	153,400.00	4.70%
	供应商 4	142,600.00	4.37%
	供应商 5	66,250.00	2.03%
	<b>小 计</b>	<b>2,584,293.23</b>	<b>79.14%</b>

#### E、销售模式

发行人始终贯彻“市场导向、客户至上、品质为先、服务取胜”的销售理念，开展双层面的营销模式。在集团公司层面，设立企划营销部，专门负责企业整体形象宣传和推广。通过对企业品牌的整体推广，让“滨江”品牌深入人心，强化品牌效应；在各项目公司层面，专门设立企划部与销售部。其中，企划部专门负责具体项目的形象宣传，通过平面、立体媒体以及产品说明会、房交会等各种活动推广项目；销售部则专门负责具体项目的全程销售，自客户接触项目开始，直至项目交付使用、办理交房手续，提供全程专业服务。发行人制定了《销售管理办法》对销售事务进行组织和管理。

另外，根据项目具体情况，发行人采用分期开盘的销售策略，首期树立高品质的市场形象，辅以具有竞争力的价格，以达到形成市场效应、聚集人气的目标；中、后期主要以巩固竞争优势，不断呈现新的产品形态为目标，进一步扩大楼盘影响，进而实现持续销售。

最近三年，发行人房地产开发业务对前五大客户的销售总金额占当期房地产销售总金额的比重分别为 2.16%、1.47%和 0.41%，不存在对单一客户的依赖。

最近三年，发行人房地产开发业务向前五名客户销售情况如下表所示：

## 最近三年发行人房地产开发业务向前五名客户销售情况

单位：万元

年 度	客户名称	销售金额	占本期房地产开发业务销售总额的比例
2020 年度	客户 1	5,379.30	0.10%
	客户 2	5,004.98	0.09%
	客户 3	4,366.39	0.08%
	客户 4	3,934.12	0.07%
	客户 5	3,300.04	0.06%
	小 计	<b>21,984.83</b>	<b>0.41%</b>
2019 年度	客户 1	9,005.28	0.36%
	客户 2	7,715.39	0.31%
	客户 3	7,201.21	0.29%
	客户 4	6,556.12	0.26%
	客户 5	6,110.06	0.24%
	小 计	<b>36,588.06</b>	<b>1.47%</b>
2018 年度	客户 1	15,680.87	0.70%
	客户 2	13,134.06	0.59%
	客户 3	7,413.97	0.33%
	客户 4	6,721.06	0.30%
	客户 5	5,467.68	0.24%
	小 计	<b>48,417.64</b>	<b>2.16%</b>

## F、合作开发模式

发行人武林壹号、湘湖壹号等部分房地产开发项目是由发行人以合作开发模式进行项目开发的。发行人与合作方的合作模式主要如下：由发行人与合作方共同组建房地产项目公司，合作方作为少数股东参与开发房地产项目。该等房地产项目公司由发行人实际控制并合并财务报表，是发行人的子公司。

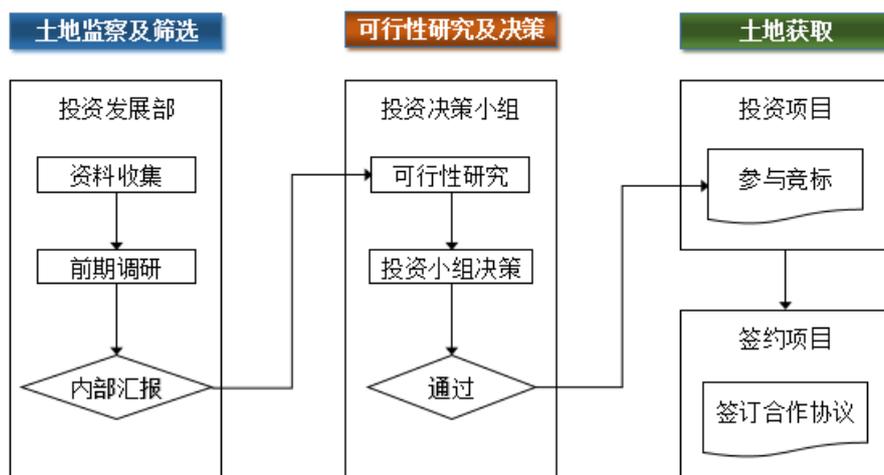
房地产行业属于资金密集型行业，开发项目一般投资金额巨大，对资金流动性要求很高，但房地产项目公司一般情况下注册资本较小，仅依靠项目公司注册资本金往往无法满足项目开发建设所需，在项目建设前期需要通过股东借款来解决资金需求。因此，项目公司合作各方均会签订项目合作开发协议，约定合作各方在项目前期按股权比例为项目公司提供股东借款，并对担保等重要事项做出明确约定。在项目实现预售且能够保障项目正常运作的情况下，按股权比例归还股东借款或将结余资金暂存至各方股东。上述资金运用方式系房地产行业惯例。

## （2）房地产业务流程

### A、项目决策和获取程序

发行人项目决策与执行程序分为土地监察及筛选、项目可行性研究及决策与土地获取三个阶段，具体流程如下图所示：

发行人项目决策与执行程序流程图



**土地监察及筛选：**发行人投资发展部土地拓展人员定期监察监测地方政府发布的关于土地公开招标、拍卖或挂牌出让的公告，并与房地产代理商、经纪商等保持良好关系以获取二级市场上合适地块的出让信息。在发现合适地块的出让信息后，土地拓展人员将根据前期调研情况完成《地块概况表》，并向公司领导进行汇报。

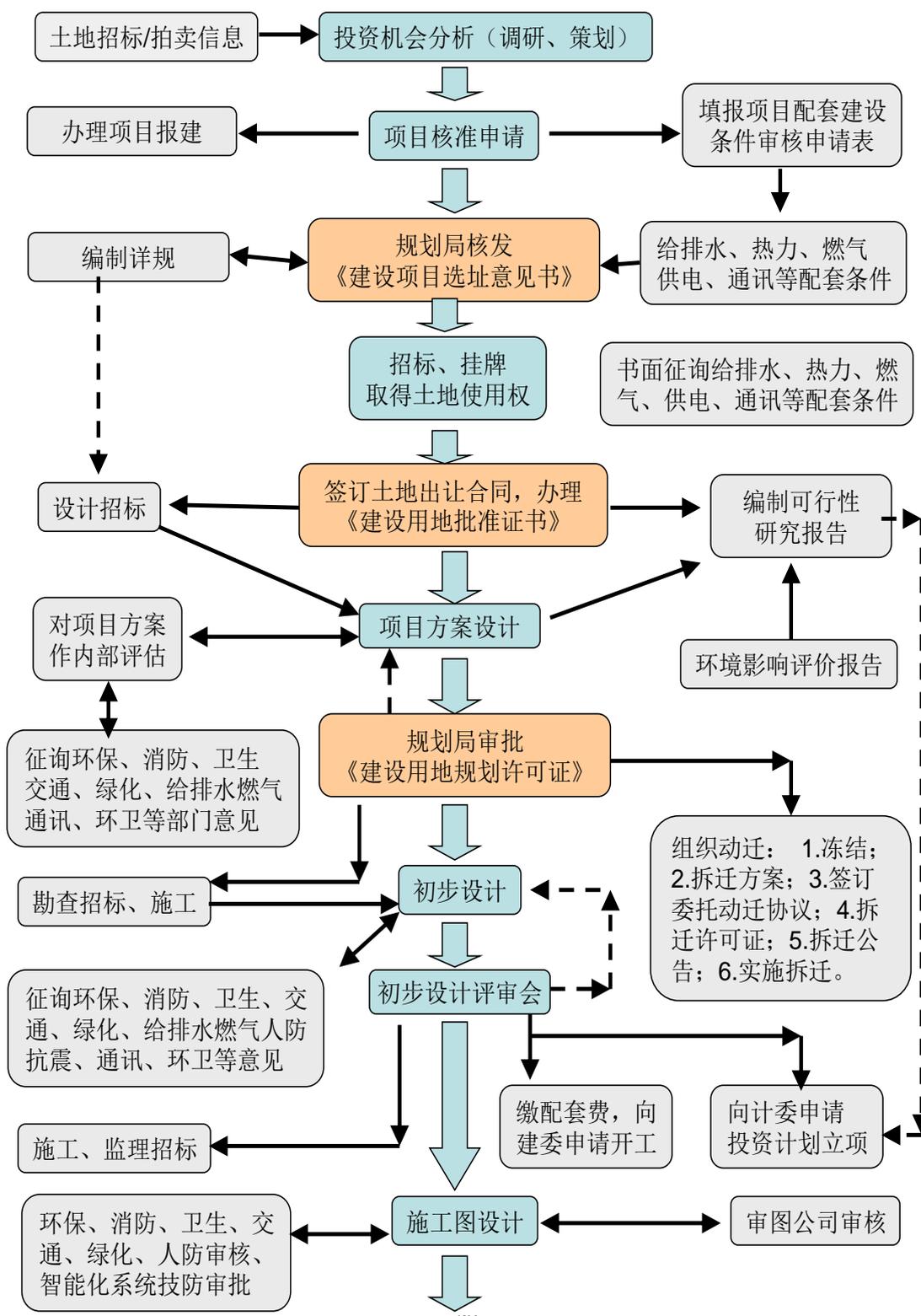
**项目可行性研究及决策：**经公司领导初步筛选需要深入调研的地块，投资发展部立即组织人员进行全面调研及现场查勘，对相关地块进行可行性研究并完成《可行性研究报告》。调研及评估指标根据地块的所在城市各有侧重，包括但不限于：地理位置及地块规模；当地人口、购买力、目标客户需求及地块所在区域的预期增长情况；当地交通设施和基础设施配套情况；预计开发成本及时间；预期的财务回报；当地竞争环境；政府针对该地块及其周边区域的发展计划；产品定位等。项目的《可行性研究报告》将提交至发行人投资决策小组，投资决策小组将综合考量各方面因素，最终形成项目的投资决策。

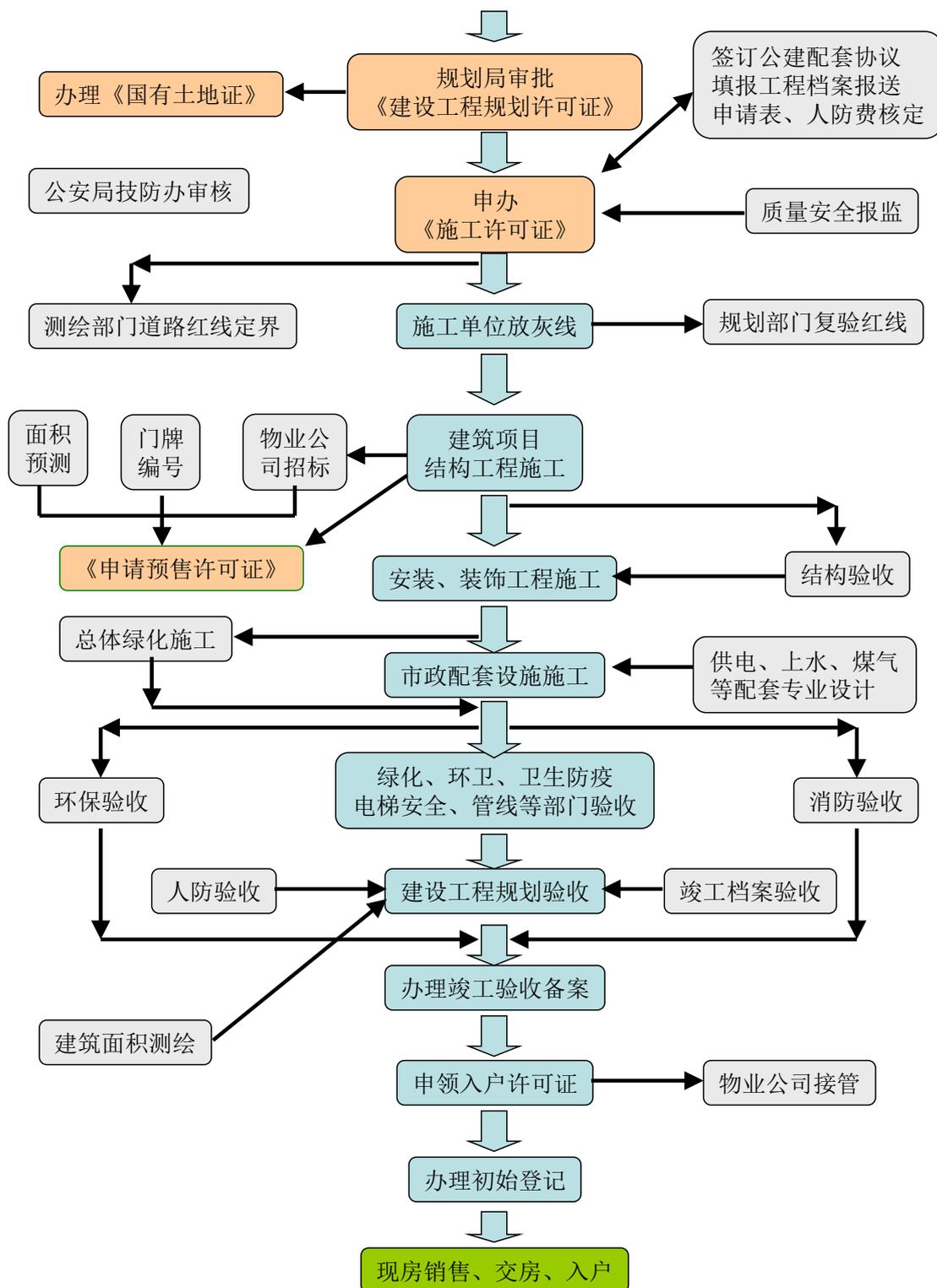
**土地获取：**对于决策通过的地块，发行人相关部门根据项目的类型，分别采取参与竞标（招、拍、挂）或对外签订合作协议的形式执行公司决策。

## B、房地产项目开发流程

房地产项目开发流程较为复杂，涉及的政府部门和合作单位较多，一般来说，发行个人房地产项目开发的简要流程、各业务部门在流程中承担的职能具体如下图所示：

发行个人房地产项目开发流程图





### (3) 工程质量控制体系

#### A、质量控制体系

发行人以 ISO9001 管理制度为质量控制先决条件，导入 ISO9001:2010 质量管理体系，结合公司多年房地产项目开发经验，编制了统一的质量手册以及配套程序，内容涵盖了开发设计、工程管理、销售、交付等房产项目开发所有环节。

## B、质量控制制度

发行人各部门严格按照质量管理体系文件的要求，开展质量管理活动，严格填写表单记录。发行人通过加大现场检查与监督的力度，使质量管理体系在不断运行中得以保持和持续改进，特别通过执行《开发策划管理程序》、《工程管理程序》、《房产销售和服务提供管理程序》、《产品验收管理程序》、《纠正和预防措施管理程序》等对产品实现过程进行重点监控。

通过相关质量控制制度的制定与实施，发行人不断深化内部管理体系，严格要求施工单位按施工图纸和施工相关规范进行施工，同时项目实施前需要编制专项方案和措施，制定质量计划和质量目标，通过事前预控、事中检查、事后验收的管理程序，强化全过程质量控制，落实质量计划和质量目标，树立“滨江”产品质量的良好形象。

## C、质量控制措施

### （a）施工单位质量控制

在施工单位的选择上，发行人对施工单位实行日常考核和定期考核相结合的方式，考察其管理现状、人员现状架构、生产设备、检测手段、检验品质量等，形成《服务类供方单位评价表》，经分管经理审批后形成《合格供方名册》。

在施工单位的考评上，公司制定《供方与招标管理程序》及《工程管理程序》等，以合同约定的质量标准为依据，对施工单位的进度控制情况，质量控制情况进行核查，对各类施工过程资料的全面性和准确性进行抽查，并在施工各分部分项工程完毕后进行质量检查，以此反映施工过程中的供方服务是否合格。如出现重大质量、安全事故，如隐蔽工程质量监督站验收不合格，或者严重滞后合同工期，项目公司将发出整改通知单。严重影响工程正常进行则上报分管副总经理审定是否与该供方终止合同。

### （b）对材料设备类供应商的质量控制

在材料设备类供应商的选择上，发行人根据工程项目的要求，收集有关物资供应商

提供的资料，了解供应商的资质、社会信誉、生产能力和质量保证能力，查阅所供物资的材质证明、合格证书、检测试验报告、价格等有关资料，分类建立供应商信息档案，并对其进行评价、汇总填入《材料供方单位评价表》，并编制《合格供方名册》。

在材料设备类供应商的考评上，工程建设过程中，发行人下属各项目公司对各类材料（设备）的实际供应情况进行日常考核，填写《日常供货记录》，报项目公司经理审阅。工程完成后，项目公司对供应方进行考核。考核成绩的主要依据为：监理公司抽检合格率、质保资料、履约情况、服务态度、使用情况，在合同履行过程中，对物资供应方如出现供货质量问题或供货能力不足，项目公司对该物资供应方进行考核，确定是否继续履行合同，是否保留其合格供应方资格（抽检合格率=抽检合格批次/材料交货总批次×100%）。具体考核标准为：得分≥80 分优先考虑采购，50—80 分为合格供方；得分≤50 取消合格供方资格，一年内不予考虑。

#### **（4）安全生产与环境保护**

发行人建立了以项目公司总经理为总负责、项目经理为项目安全生产责任人的安全保证体系，贯彻“安全第一、预防为主”的管理方针，提高建筑施工现场安全生产工作的管理水平。

发行人安全生产管理的具体措施包括：项目公司对施工现场进行巡视检查，外脚手架、施工用电、井字架及塔吊等为检查的重要关注点，将检查情况写入《工程管理周记》；项目公司每月组织监理公司、施工单位相关负责人对施工现场的文明施工、安全生产管理进行检查，编写《文明施工、安全生产管理检查表》并交由公司备案，对安全隐患由监理公司督促施工单位整改。

发行人根据国家和项目所在地政策法规，逐一落实环境保护要求，编纂项目环境影响评价报告书，并依法取得当地主管部门的建设项目环境影响评价文件。

#### **（5）主要房地产开发项目情况**

##### **A、已完工项目情况**

最近三年及一期，发行人及其下属子公司主要已完工项目情况如下表所示：

## 最近三年及一期发行人及其下属子公司主要已完工项目情况

序号	项目名称	项目类别	项目所在地	截止 2020 年 12 月末销售总额 (万元)	已销售进度 (面积)	可销售面积 (m <sup>2</sup> )	已签约面积 (m <sup>2</sup> )
1	城市之星	住宅、商业	杭州	917,885.09	100%	225,100.00	225,100.00
2	万家星城二期	住宅、商业	杭州	231,436.51	100%	103,609.12	103,609.12
3	万家星城三期	住宅	杭州	449,502.40	100%	190,497.77	190,497.77
4	金色黎明一期	住宅	杭州	267,322.93	100%	162,967.29	162,967.29
5	曙光之城	住宅	杭州	236,232.08	100%	127,663.61	127,663.61
6	绍兴金色家园	住宅、商业	绍兴	160,093.73	100%	112,054.80	112,054.80
7	衢州春江月	住宅	衢州	132,844.86	100%	135,600.00	135,600.00
8	凯旋门	住宅	杭州	311,747.36	100%	82,374.98	82,374.98
9	金华金色蓝庭	住宅	金华	193,031.07	100%	153,400.00	153,400.00
10	衢州月亮湾	住宅	衢州	223,589.47	100%	252,700.00	252,700.00
11	金色黎明二期	住宅	杭州	247,984.37	100%	133,635.47	133,635.47
12	金色黎明三期	住宅	杭州	254,777.45	100%	126,931.04	126,931.04
13	绍兴金色蓝庭	住宅	绍兴	116,868.37	100%	102,705.65	102,705.65
14	上虞城市之星	住宅	绍兴	204,528.88	100%	187,100.00	187,100.00
15	西溪明珠	住宅	杭州	239,280.16	100%	68,921.00	68,921.00
16	金色江南	住宅	杭州	153,793.00	100%	91,737.16	91,737.16
17	萧山东方海岸	住宅	杭州	282,422.19	100%	82,374.98	82,374.98
18	平湖万家花城和苑	住宅	平湖	87,633.16	100%	134,900.00	134,900.00
19	东方星城	住宅	杭州	398,621.35	100%	123,900.00	123,900.00
20	华家池	住宅	杭州	853,331.21	100%	187,100.00	187,100.00
21	锦绣之城	住宅	杭州	522,615.33	100%	107,700.00	107,700.00
22	万家之星	住宅	杭州	116,537.51	100%	53,600.00	53,600.00
23	江南之星	住宅	杭州	635,226.58	100%	244,800.00	244,800.00
24	上海公园壹号	住宅	上海	628,850.00	100%	114,900.00	114,900.00
25	义乌公园壹号	住宅	义乌	407,978.20	94.65%	139,542.50	132,074.64
26	武林壹号	住宅、商业	杭州	1,821,651.31	100.00%	253,300.00	253,300.00
27	湘湖壹号	住宅	杭州	864,773.87	100%	208,800.00	208,800.00
28	千岛湖东方海岸	住宅	杭州	182,309.20	96.07%	173,381.54	166,576.25
29	东方名府	住宅、商业	杭州	118,524.91	100%	46,308.00	46,308.00
30	东方悦府	住宅	杭州	190,471.53	100%	73,600.00	73,600.00
31	信达一品	住宅	杭州	644,198.41	100%	91,300.00	91,300.00
32	翡翠海岸	住宅	杭州	813,256.82	100%	118,600.00	118,600.00
33	大江名筑	商业	杭州	107,786.85	88.15%	65,280.02	57,542.82
34	同协金座	商业	杭州	126,649.26	58.69%	69,414.00	40,738.69

序号	项目名称	项目类别	项目所在地	截止 2020 年 12 月末销售总额 (万元)	已销售进度 (面积)	可销售面积 (m <sup>2</sup> )	已签约面积 (m <sup>2</sup> )
35	义乌滨江壹品	住宅	义乌	592,276.91	95.18%	215,469.16	205,086.61
36	江南名府	住宅	杭州	257,236.65	100%	77,963.00	77,963.00
37	卧城印象	住宅	杭州	158,439.52	100%	53,724.00	53,724.00
38	义乌锦绣之城	住宅	义乌	476,768.00	94.97%	163,645.00	155,409.39
39	未来海岸	住宅	杭州	347,092.00	100%	191,816.00	191,816.00
40	翡翠江南	住宅	杭州	285,691.68	100%	78093.00	78093.00
41	温岭铂金海岸北苑	住宅	温岭	13,753.49	51.64%	39,718.04	20,512.04
42	十里春晓	住宅	湖州	279,038.62	97.10%	166,132.97	161,314.97
43	诺德学府	住宅	宁波	140,446.60	100%	127,349.39	127,349.39
44	平湖万家花城	住宅	平湖	1,178,672.41	100%	919,495.41	919,495.41
45	御江南	住宅	杭州	276,653.82	100%	75,049.30	75,049.30
<b>合计</b>				<b>17,149,825.13</b>		<b>6,654,254.20</b>	<b>6,560,926.38</b>

## B、在建项目情况

截至 2021 年 3 月末，发行人及其下属子公司主要在建项目情况如下表所示：

## 截至 2020 年 3 月末发行人及其下属子公司主要在建项目情况

序号	项目名称	所在地	项目类别	截止 2021 年 3 月末销售总额 (亿元)	可销售面积 (万㎡)	已售面积(万 ㎡)
1	杭州壹号院	杭州	商住	163.76	61.49	35.78
2	临安天目山	杭州	商住	0.00	4.68	0.00
3	上品南星	杭州	住宅	78.44	10.55	10.55
4	翡翠之星	杭州	住宅	18.53	4.65	4.59
5	温州万家花城	温州	住宅	8.61	14.42	5.27
6	锦宸府	杭州	住宅	24.12	5.92	5.92
7	五幸银座	杭州	商业	3.85	1.84	1.57
8	温岭玫瑰春晓	温岭	住宅	26.08	9.46	7.62
9	乐清金色家园	乐清	住宅	38.02	27.57	23.80
10	曙光之星	南通	商住	16.18	15.60	13.13
11	定安府	杭州	商业	0.00	1.25	0.00
12	悦虹湾	杭州	住宅	93.71	26.94	26.12
13	温州之翼 TOD	温州	商住	72.35	36.92	36.42
14	定山海花园	舟山	商住	7.00	12.84	4.68
15	锦粼府	杭州	住宅	35.42	11.46	11.46
16	海语天下	宁波	住宅	60.17	23.13	21.28
17	五幸金座	杭州	商业	0.81	3.00	0.34
18	万潮星汇	杭州	商业	7.26	2.45	1.26
19	拥潮府	杭州	住宅	44.55	11.13	11.13
20	温州壹号	温州	商住	101.72	34.27	25.43
21	温岭万家之星	温岭	住宅	13.13	5.64	5.36
22	阳光名城	杭州	住宅	0.00	9.18	0.00
23	澄品 101	杭州	住宅	157.28	29.63	29.63
24	上饶公园壹号	上饶	住宅	16.18	13.28	12.55
25	东潮府	乐清	住宅	17.55	8.29	8.18
26	御品	杭州	住宅	57.17	7.73	7.73
27	湘湖里	杭州	住宅	0.00	7.77	0.00
28	莫干山语	德清	住宅	5.51	7.29	2.42
29	仁恒滨江园	杭州	住宅	51.20	6.80	6.80
30	古翠蓝庭	杭州	住宅	29.84	5.04	4.77
31	时代滨江四季	杭州	住宅	43.41	10.36	8.13
32	明石东潮府	杭州	商住	30.43	8.79	8.07
33	乐清悦虹湾	乐清	住宅	6.58	19.22	3.68
34	锦翠蓝庭	金华	住宅	14.04	6.91	6.70

35	悦景园	温岭	商住	13.64	11.18	5.94
36	滨江壹号	温州	商住	32.48	8.97	7.60
37	云栖名筑一	杭州	商业	0.00	3.50	0.00
38	云栖名筑二	杭州	商业	0.00	3.16	0.00
39	永康悦虹湾	永康	住宅	13.26	7.15	6.92
40	杭语蓝庭	杭州	商住	24.17	8.13	8.13
41	锦湖园	温岭	商住	9.87	4.68	3.51
42	万家风华	义乌	商住	42.54	34.04	16.43
43	悦湖蓝庭	台州	住宅	11.91	17.63	11.71
44	拥翠府	杭州	住宅	22.26	5.74	5.74
45	御虹府	杭州	住宅	61.08	13.03	13.03
46	阅杭	杭州	商住	10.50	8.91	5.21
47	湖畔春晓	湖州	住宅	18.92	9.53	9.53
48	拥涛府	杭州	住宅	31.07	7.88	7.82
49	湖光山社	杭州	住宅	20.25	12.65	7.86
50	平湖庆和苑	平湖	住宅	10.51	6.32	6.32
51	南方报业大厦	深圳	商业	0.00	2.35	0.00
52	御潮府	杭州	住宅	62.37	8.81	8.81
53	滨耀城	杭州	商住	16.31	5.38	5.38
54	悦潮府	杭州	住宅	24.81	7.24	7.24
55	君品	杭州	住宅	63.65	12.88	12.88
56	嘉品	杭州	商住	58.71	11.85	11.66
57	秦望府	杭州	商住	26.63	65.63	8.24
58	悦虹湾 1 号	金华	商住	9.79	4.70	4.34
59	悦虹湾 2 号	金华	住宅	6.93	3.09	1.36
60	御滨府	杭州	商住	31.63	9.15	4.96
61	春语蓝庭	杭州	住宅	28.56	10.64	8.24
62	城市之星	杭州	住宅	3.98	11.76	1.97
63	滨旭府	杭州	住宅	5.25	14.88	2.10
64	印江澜	苏州	住宅	9.73	5.05	4.19
65	翠语华庭	杭州	住宅	23.84	6.01	5.99
66	半岛印象南区	杭州	商住	3.12	3.91	2.34
67	江河鸣翠	杭州	商住	55.31	11.82	7.58
68	沁语晓庭	杭州	住宅	24.45	6.73	6.73
69	朝闻花城	杭州	住宅	24.04	25.32	7.86
70	湖西映月	苏州	住宅	5.38	7.82	1.89
71	锦麟壹品	苏州	住宅	0.00	12.32	0.00
72	博语华庭	杭州	住宅	14.37	8.21	4.11
73	平湖君品 1	平湖	住宅	0.00	3.43	0.00

74	平湖君品 2	平湖	住宅	19.71	15.15	12.34
75	滨涛府	宁波	住宅	15.37	7.02	4.69
76	星翠澜庭	杭州	住宅	0.00	4.61	0.00
77	观品	杭州	住宅	20.41	9.18	4.06
78	滨融府	杭州	商住	8.32	11.33	1.45
79	滨辰府	宁波	住宅	14.81	13.28	5.06
80	南京嘉品	南京	住宅	15.75	10.97	5.15
81	桐庐项目	杭州	商住	0.00	9.76	0.00
82	滨耀学府	杭州	住宅	0.00	8.64	0.00
83	春来雅庭	杭州	住宅	0.00	9.76	0.00
84	和品	杭州	住宅	0.00	26.19	0.00
85	誉品	宁波	住宅	0.00	10.67	0.00
86	望品	杭州	住宅	0.00	3.35	0.00
合计				<b>2158.59</b>	<b>1026.89</b>	<b>616.74</b>

### C、拟建项目情况

截至 2021 年 3 月末，发行人及其下属子公司主要拟建项目情况如下表所示：

#### 截至 2021 年 3 月末发行人及其下属子公司主要拟建项目情况

编号	城市	项目名称	规划用途	建设用地面积 (m <sup>2</sup> )	规划建筑面积(m <sup>2</sup> )	土地总价(亿)
1	深圳	深圳龙华项目	商住	47,781.43	294,000	/
2	湖州	长田春晓	商业	140,601	154,700	1.83
3	上海	大兴街项目	商住	37,129	129,369	/
4	杭州	半岛印象北区	商住	56,401.4	112,803	4.18
5	杭州	望江项目	商住	43,652	212,871	61.86
6	湖州	半岛春晓	住宅	88,322	132,483	11.59
7	义乌	义乌翠语华庭	住宅	35,414	77,911	11.92
8	杭州	钱潮鸣翠云筑	商业	17,591	70,364	20.36
9	杭州	申花项目	商业	35,104	122,864	8.86
10	杭州	滨涛映月	住宅	75,562	188,905	49.08
11	杭州	望江月明	住宅	63,615	159,037	41.31
12	金华	兰溪项目 A	商住	38,734	77,468	2.80
13	金华	兰溪项目 B	商住	53,383	85,413	3.44
合计				<b>733,289.83</b>	<b>1,818,187.80</b>	<b>217.23</b>

### 3、房产项目管理服务业务经营情况

#### (1) 房产项目管理服务业务经营模式

发行人作为房产项目管理服务业务受托方，并非项目的建筑施工单位，而是派出专

业人员全权负责项目开发的整体管理和操盘，包括项目后续工程管理、精装修设计和施工管理、成本管理、项目销售、竣工交付、前期物业咨询等全过程的项目开发管理。项目开发所需的资金和项目投资风险都由委托方承担，委托方依法享有项目的投资收益，拥有项目开发中的知情权、建议权和监督权。项目开发中的设计单位和施工单位等都由发行人通过招标等形式寻找专业机构来担任，发行人通过输出品牌和专业化管理能力与投资商合作。发行人无需为委托方垫资，也不作为相关设计、施工、监理、采购等合同的签约主体，没有支付相关委托方设计费、工程款、采购款等义务。发行人在帮助投资商提升产品价值的同时以轻资产的模式获取稳定的房产项目管理服务费用。具体而言，发行人负责的工作如下：

**设计管理：**发行人通过招标/议标或者其他市场化原则自主确定实施设计内容的设计单位；各类设计合同以投资方名义签署，由公司负责具体组织实施和管理；

**工程管理：**发行人拟定招标方案，并组织实施招标工作；发行人督促施工单位进行施工，并随时接受投资方的检查检验；

**销售管理：**发行人主导项目销售，对项目销售过程进行全面管理，负责组织营销专业工作团队，同时充分发挥自身专业优势建议销售价格，并与投资商共同商定销售方案；

**竣工验收和交付管理：**发行人组织竣工验收，并完成竣工验收备案；

**品牌使用及维护：**为提升项目的市场美誉度，增加项目的品牌附加价值，发行人同意授权并许可项目在宣传推广中使用“滨江”品牌。但同时，投资方应尊重公司对于“滨江”产品的相关规范和标准，保证项目品质的各方面均符合“滨江”产品要求，并配合公司按照“滨江”标准进行客户服务和“滨江”品牌维护。

发行人与委托方签署项目委托开发管理合同，对双方在房地产项目开发中的权利及义务进行约定。公司根据合同约定收取固定委托管理费用，商品房项目一般按照房产项目管理服务项目的预计销售金额的一定比例来收取，比例通常在 3.5%到 5%之间；安置房项目一般按建安工程费及配套基础设施建设费的一定比例来收取，比例通常在 2.5%到 3.5%之间。公司一般根据工程进度和销售进度分别收取房产项目管理服务和代销管理费，不直接享有项目的投资收益，亦不承担项目投资风险。

房产项目管理服务费总额根据工程的进度情况及形象完工比例分期确认收入；代销

管理费根据房产项目管理服务项目每季度签约的房屋销售合同金额，按合同约定比例确认当季度应确认的代销管理费收入。若当期实际收到的款项低于公司确认的房产项目管理服务收入，则差额部分确认为应收房产项目管理服务收入款。发行人已采用账龄分析法对相关应收款项计提了坏账准备。

## （2）房产项目管理服务项目情况

截至 2021 年 3 月末，发行人正在履行的房产项目管理服务项目合同共计 2 项，为 2 个保障房项目，预计合计房产项目管理服务费合同金额 3,393.38 万元，项目概况如下：

### 截至 2021 年 3 月年末发行人正在履行的房产项目管理服务项目概况

序号	项目名称	委托方	计容建筑面积（平方米）	预计房产项目管理服务费（万元）	房产项目管理服务费收费标准
1	沈家桥安置房全过程代建及设计	杭州市拱墅区城中村改造指挥部半山指挥部	140,000.00	2,186.00	3%
2	钱江新城单元常青拆迁安置房及西侧防护绿地项目	杭州中宸城镇建设有限公司	116,925.00	1,207.38	3%

发行人承接的商业房产项目管理服务项目与自有开发项目在所处区位、客户定位等均有一定差异，不存在直接竞争关系。同时，房产项目管理服务项目由发行人主导项目销售，对项目销售过程进行全面管理，公司也将根据自身房地产开发业务发展安排统筹规划自主开发及房产项目管理服务项目的销售策略，最大化自身利益。

## （五）发行人业务资质情况

发行人及其下属子公司已经取得了与其业务经营相关的资质或许可，具体情况如下表所示：

### 发行人及其下属子公司业务资质情况

序号	公司名称	资质证书	证书编号	有效期至
1	滨江集团	房地产开发企业资质证书（一级）	建开企[2001]145 号	2021.12.31
2	滨宁公司	房地产开发企业暂定资质证书	萧房项字 201829 号	2021.9.30
3	新惠公司	房地产开发企业暂定资质证书	杭房项 182 号	2021.10.16
4	滨乾公司	房地产开发企业暂定资质证书	萧房项字 201918 号	2022.10.16

5	滨御公司	房地产开发企业暂定资质证书	萧房项字 201927 号	2022.12.24
6	新广发置业	房地产开发企业暂定资质证书	杭房项（临）03 号	2022.1.13
7	滨和公司	房地产开发企业暂定资质证书	浙房平房 311 号	2021.12.5
8	滨融公司	房地产开发企业暂定资质证书	杭房开 445 号	2021.10.10
9	星滨置业	房地产开发企业暂定资质证书	杭房开（余）022 号	2022.2.19
10	滨得公司	房地产开发企业暂定资质证书	萧房项字 201926 号	2022.12.24
11	杭州滨晖公司	房地产开发企业暂定资质证书	萧房项字 202003 号	2022.3.11
12	滨远公司	房地产开发企业暂定资质证书	萧房项字 202018 号	2021.8.20
13	翡翠海岸公司	房地产开发企业暂定资质证书	杭房开（淳）137 号	2021.10.28
14	南京滨晖公司	房地产开发企业暂定资质证书	南京 KF14780	2021.10.19
15	苏州滨望置业	房地产开发企业暂定资质证书	苏州 KF15551	2021.8.10
16	滨航公司	房地产开发企业暂定资质证书	萧房项字 202020 号	2021.8.20
17	滨江中豪公司	房地产开发企业暂定资质证书	浙开暂 0105-2020-0024 号	2021.12.08
18	滨合公司	房地产开发企业暂定资质证书	杭房项（江）009 号	2021.7.16
19	宁波滨望置业	房地产开发企业暂定资质证书	浙开暂 0212-2020-0008 号	2021.9.1
20	宁波滨浦置业	房地产开发企业暂定资质证书	北房开 202005 号	2021.10.31
21	宁波滨柳置业	房地产开发企业暂定资质证书	浙开暂 0212-2020-0059 号	2021.11.10
22	平湖滨兴公司	房地产开发企业暂定资质证书	浙房平房 324 号	2021.8.12
23	滨昌公司	房地产开发企业暂定资质证书	杭房开（拱）004	2022.6.10
24	滨荣公司	房地产开发企业暂定资质证书	萧房项字 202016 号	2021.7.2

## （六）发行人的经营方针和战略

未来十年，公司将继续有序推进“1+5”战略规划，具体如下：

（1）房产主业继续做优、做精、做强，保持规模。

（2）做优服务，提高软实力，包括物业服务、酒店管理服务、开发管理服务、售后服务等。

（3）租赁业务在已持有物业 46.5 万方基础上，每年新增 16 万方，十年后达到 200 万方；

（4）在现有已投入运营的杭州友好饭店、千岛湖滨江希尔顿度假酒店和美国西雅图希尔顿桑德酒店 3 个酒店的基础上，10 年内再增加 10 个酒店，顺利推进酒店业布局。

（5）养老产业在 2018 年国外学习，2019 年国内学习基础上，2020 年开始组建养老团队，争取 2021 年形成战斗力，为进军养老蓝海市场做准备，确保 2022 年完成养老产业试点。

（6）其他产业投资方面：已投资新能源、互联网、大健康项目，着力做好已投项

目的投后管理，稳健推进已投资项目退出和优质新项目布局。

### **（七）发行人房地产业务自查情况**

滨江集团根据国务院《关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》（国发〔2010〕10 号文）、国务院办公厅《关于继续做好房地产市场调控工作的通知》（国办发〔2013〕17 号文）以及中国证监会《证监会调整上市公司再融资、并购重组涉及房地产业务监管政策》关于房地产行业上市公司再融资的相关规定，同时根据深交所《关于试行房地产、产能过剩行业公司债券分类监管的函》（深证[2016]713 号）的相关要求，对报告期内（2018 年 1 月 1 日至 2021 年 3 月 31 日）公司及下属公司在房地产开发过程中的完工、在建、拟建项目是否存在闲置土地和炒地，捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为进行了专项自查，确认公司及下属子公司的房地产开发项目不存在因闲置土地、炒地、捂盘惜售、哄抬房价被行政处罚或正在被（立案）调查的情况，不存在扰乱房地产业秩序、以异常高价购买土地的违法违规行为。

滨江集团的控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员已承诺：“杭州滨江房产集团股份有限公司及下属房地产公司如因报告期内存在未披露的土地闲置、炒地、捂盘惜售及哄抬房价的等违法违规行为，给上市公司和投资者造成损失的，将按照有关法律、行政法规的规定以及证券监督管理部门的要求承担赔偿责任”。

## **十一、发行人的关联方和关联交易情况**

### **（一）发行人的关联方情况**

#### **1、控股股东及实际控制人**

截至本募集说明书摘要签署日，发行人控股股东为滨江控股，实际控制人为戚金兴先生。

#### **2、控股股东及实际控制人控制的其他公司**

截至本募集说明书摘要签署日，控股股东及实际控制人控制的其他公司见募集说明书中“第五节 发行人基本情况”中“五、发行人控股股东和实际控制人的基本情况”。

#### **3、发行人控制的子公司**

发行人控制的子公司情况见募集说明书“第五节 发行人基本情况”中“四、发行人

的组织结构和权益投资情况”。

#### 4、发行人的合营、联营企业

发行人的合营、联营企业情况见募集说明书“第五节 发行人基本情况”中“四、发行人的组织结构和权益投资情况”。

#### 5、发行人的董事、监事、高级管理人员及其关系密切的家庭成员

发行人的董事、监事、高级管理人员情况见募集说明书“第五节 发行人基本情况”中“九、发行人董事、监事和高级管理人员的基本情况”。

### （二）发行人与关联方发生的关联交易

#### 1、关联交易情况

##### （1）采购商品、接受劳务

最近三年，发行人控股股东直接控制的滨江餐饮向发行人及其子公司提供餐饮服务，构成关联交易，相关情况如下表所示：

最近三年发行人向关联方采购商品或接受劳务情况

单位：万元

关联方名称	交易内容	定价原则	2020 年度	2019 年度	2018 年度
滨江餐饮	餐饮服务	市场价	162.65	175.50	209.03
滨江物业	物业管理服务	市场价	18,176.68	12,665.65	7,937.36

##### （2）销售商品、提供劳务

最近三年，发行人向关联方销售商品房、提供房产项目管理服务以及物业服务等，具体情况如下：

#### A、2018 年度，发行人向关联方销售商品或提供劳务的情况

2018 年度发行人向关联方销售商品或提供劳务情况

单位：万元

关联方	关联关系	交易内容	关联交易定价方式及决策程序	2018 年度发生金额
京滨公司	联营企业	项目管理费	参照市场价协商确定	4,532.60
杭州信达公司	联营企业	项目管理费	参照市场价协商确定	12,390.62
万家之星公司	联营企业	项目管理费	参照市场价协商确定	454.03

滨保房产公司	联营企业	项目管理费	参照市场价协商确定	14,793.28
上海滨安公司	联营企业	项目管理费	参照市场价协商确定	6,994.31
金昇公司	联营企业	项目管理费	参照市场价协商确定	1,179.85
星悦公司	联营企业	项目管理费	参照市场价协商确定	1,491.72
博航公司	联营企业	项目管理费	参照市场价协商确定	256.58
同达公司	联营企业	项目管理费	参照市场价协商确定	4,275.92
温岭锦辉公司	联营企业	项目管理费	参照市场价协商确定	285.15
新锦公司	联营企业	项目管理费	参照市场价协商确定	132.08
保泓公司	联营企业	项目管理费	参照市场价协商确定	1,570.03
义乌滨信公司	联营企业	项目管理费	参照市场价协商确定	233.64
滨普公司	联营企业	项目管理费	参照市场价协商确定	107.57
普特房产公司	联营企业	项目管理费	参照市场价协商确定	862.14
滨保房产公司	联营企业	餐饮服务	参照市场价协商确定	1.13
普华股权公司	联营企业	餐饮服务	参照市场价协商确定	73.58
京滨公司	联营企业	餐饮服务	参照市场价协商确定	68.60
滨江物业公司	联营企业	房屋租赁费	参照市场价协商确定	226.47

## B、2019 年度，发行人向关联方销售商品或提供劳务的情况

### 2019 年度发行人向关联方销售商品或提供劳务情况

单位：万元

关联方	关联关系	交易内容	关联交易定价方式及决策程序	2019 年度发生金额
滨江物业公司	联营企业	房地产收入	参照市场价协商确定	4,275.26
杭州信达公司	联营企业	项目管理费	参照市场价协商确定	-2,025.77
万家之星公司	联营企业	项目管理费	参照市场价协商确定	218.35
滨保房产公司	联营企业	项目管理费	参照市场价协商确定	20.06
金昇公司	联营企业	项目管理费	参照市场价协商确定	-10.31
星悦公司	联营企业	项目管理费	参照市场价协商确定	2,423.41
同达公司	联营企业	项目管理费	参照市场价协商确定	50.95
温岭锦辉公司	联营企业	项目管理费	参照市场价协商确定	502.30
新锦公司	联营企业	项目管理费	参照市场价协商确定	264.15
保泓公司	联营企业	项目管理费	参照市场价协商确定	4,756.58
杭州滨安公司	联营企业	项目管理费	参照市场价协商确定	628.07
滨沁公司	联营企业子公司	项目管理费	参照市场价协商确定	809.36
春天房产公司	联营企业	项目管理费	参照市场价协商确定	298.25
京江公司	联营企业	项目管理费	参照市场价协商确定	727.13
天悦公司	联营企业子公司	项目管理费	参照市场价协商确定	276.35
横桥公司	联营企业	项目管理费	参照市场价协商确定	60.63
沈家弄公司	联营企业	项目管理费	参照市场价协商确定	60.80
滨蓝公司	联营企业子公司	项目管理费	参照市场价协商确定	415.61

乐清梁荣公司	联营企业	项目管理费	参照市场价协商确定	164.80
宁波京海公司	联营企业	项目管理费	参照市场价协商确定	117.74
滨鸿公司	联营企业子公司	项目管理费	参照市场价协商确定	252.17
温州嘉年华公司	联营企业子公司	项目管理费	参照市场价协商确定	359.54
义乌滨盛公司	联营企业子公司	项目管理费	参照市场价协商确定	1,884.96
上海滨安公司	联营企业	项目管理费	参照市场价协商确定	-744.31
普华股权公司	联营企业	餐饮服务	参照市场价协商确定	49.15

### C、2020 年度，发行人向关联方销售商品或提供劳务的情况

#### 2020 年度发行人向关联方销售商品或提供劳务情况

单位：万元

关联方	关联关系	关易内容	关联交易定价方式及决策程序	2020 年度发生额
滨江物业公司	联营企业	房地产收入	参照市场价协商确定	1,585.71
义乌滨盛公司	联营企业子公司	项目管理费	参照市场价协商确定	5,448.41
滨丰房地产公司	联营企业子公司	项目管理费	参照市场价协商确定	5,167.25
滨博公司	联营企业子公司	项目管理费	参照市场价协商确定	5,009.08
杭州滨安公司	联营企业	项目管理费	参照市场价协商确定	3,340.36
保泓公司	联营企业	项目管理费	参照市场价协商确定	3,112.56
滨沁公司	联营企业子公司	项目管理费	参照市场价协商确定	1,668.58
京江公司	联营企业	项目管理费	参照市场价协商确定	1,528.33
滨宇公司	联营企业子公司	项目管理费	参照市场价协商确定	1,345.50
温岭锦辉公司	联营企业	项目管理费	参照市场价协商确定	957.32
滨保房产公司	联营企业	项目管理费	参照市场价协商确定	749.43
春天房产公司	联营企业	项目管理费	参照市场价协商确定	710.08
滨鸿公司	联营企业子公司	项目管理费	参照市场价协商确定	702.82
苏州滨原公司	联营企业子公司	项目管理费	参照市场价协商确定	691.33
温州嘉年华公司	联营企业子公司	项目管理费	参照市场价协商确定	672.89
新锦公司	联营企业子公司	项目管理费	参照市场价协商确定	641.51
杭州信达公司	联营企业子公司	项目管理费	参照市场价协商确定	510.04
温州浙同公司	联营企业子公司	项目管理费	参照市场价协商确定	461.32
星悦公司	联营企业	项目管理费	参照市场价协商确定	361.09
乐清梁荣公司	联营企业	项目管理费	参照市场价协商确定	308.47
滨蓝公司	联营企业子公司	项目管理费	参照市场价协商确定	302.48
兴塘置业公司	联营企业子公司	项目管理费	参照市场价协商确定	274.59
沈家弄公司	联营企业	项目管理费	参照市场价协商确定	260.48
横桥公司	联营企业	项目管理费	参照市场价协商确定	207.95
宁波京海公司	联营企业	项目管理费	参照市场价协商确定	119.60
天悦公司	联营企业子公司	项目管理费	参照市场价协商确定	69.09
同达公司	联营企业	项目管理费	参照市场价协商确定	33.15

关联方	关联关系	关易内容	关联交易定价方式及决策程序	2020 年度发生额
舟山恺融公司	联营企业	项目管理费	参照市场价协商确定	23.58
西江置业公司	联营企业	项目管理费	参照市场价协商确定	1,396.23
滨普公司	其他关联方	项目管理费	参照市场价协商确定	124.15
普华股权公司	联营企业	餐饮服务	参照市场价协商确定	1.50

### (3) 关联方资金拆借

最近三年，发行人控股股东滨江控股为支持公司业务发展，向发行人提供财务资助。资金拆入均无需支付利息。

2018 年度，发行人向关联方拆入资金情况如下表所示：

#### 2018 年度发行人向关联方拆入资金情况

单位：万元

关联方名称	期初	拆入	归还	期末余额
京滨公司	56,948.22	52,800.00	25.64	109,722.57
义乌滨信公司	8,215.29	32,679.42	26,044.71	14,850.00
万家之星公司	11,574.65	16,900.00	3,250.00	25,224.65
滨保房产公司	-	36,300.00	-	36,300.00
杭州信达公司	-	22,247.20	2,247.20	20,376.60
同达公司	-	5,437.50	-	5,437.50
滨江控股公司	-	213,000.00	153,000.00	60,000.00

2019 年度，发行人向关联方拆入资金情况如下表所示：

#### 2019 年度发行人向关联方拆入资金情况

单位：万元

关联方名称	期初	拆入	归还	期末余额
万家之星公司	25,224.65	-	10,850.00	14,374.65
滨保房产公司	36,300.00	-	3,300.00	33,000.00
杭州信达公司	20,376.60	-	-	21,246.60
同达公司	5,437.50	-	1,592.50	3,845.00
滨江控股公司	60,000.00	82,978.62	122,978.62	20,000.00
星悦公司	-	43,000.00	23,000.00	20,000.00
信达奥体公司	-	19,955.65	8,000.00	12,000.00
金昇公司	-	12,450.00	-	12,450.00
滨汇公司	-	2,000.00	-	2,000.00
新锦公司	-	12,293.15	2,131.48	10,161.67
温州浙同公司	-	18,394.25	2,798.34	15,595.91
保泓公司	-	23,524.10	8,515.37	15,008.73

杭州锦翎公司	-	70,695.79	1,028.29	69,667.50
滨哲公司	-	5,221.76	5,221.76	0.00
杭州滨安公司	-	5,625.98	5,625.98	0.00

2020 年度，发行人向关联方拆入资金情况如下表所示：

### 2020 年度发行人向关联方拆入资金情况

单位：万元

关联方名称	期初	拆入	归还	期末余额
万家之星公司	14,374.65	5,624.65	-	19,999.30
滨保房产公司	33,000.00	26,400.00	-	59,400.00
杭州信达公司	21,246.60	6,716.66	-	27,963.26
同达公司	3,845.00	3,845.00	-	7,690.00
滨江控股公司	20,000.00	-	20,000.00	0.00
星悦公司	20,000.00	10,000.00	30,000.00	0.00
信达奥体公司	12,000.00	39,593.65	-	51,593.65
金昇公司	12,450.00	16,994.84	-	29,444.84
滨汇公司	2,000.00	2,000.00	-	4,000.00
新锦公司	10,161.67	8,232.44	-	18,394.11
乐清梁荣公司	-	9,280.76	-	9,280.76
温州浙同公司	15,595.91	36,000.00	-	51,595.91
保泓公司	15,008.73	67,399.31	-	82,408.04
锦翎公司	69,667.50	1,028.29	70,695.79	-
滨哲公司	-	46,405.76	-	46,405.76
杭州滨安公司	-	4,950.00	-	4,950.00
金华滨蓝公司	-	15,031.03	-	15,031.03
义乌滨盛公司	-	4,248.30	-	4,248.30
苏州禾超公司	-	2,917.69	-	2,917.69
京江公司	-	3.48	-	3.48
滨博公司	-	60,011.72	-	60,011.72
滨江物业公司	-	412.25	-	412.25

2018 年度，发行人向关联方拆出资金情况如下表所示：

### 2018 年度发行人向关联方拆出资金情况

单位：万元

关联方名称	期初	拆出	收回	利率	利息	期末余额
杭州信达公司	34,513.46	-	34,685.09	8.00%	171.63	-
义乌滨信公司	-	28,710.00	28,710.00	不计息	-	-
上海滨安公司	100,043.73	55,203.93	103,628.93	9%-10%	10,625.44	62,244.16
滨保房产公司	104,226.66	-	106,099.82	4.79%	1,873.16	-

超创公司	1,320.00	-	-	不计息	-	1,320.00
金昇公司	80,190.95	62,185.97	43,709.66	6.00%	5,140.07	103,807.33
星悦公司	39,087.37	105,655.00	112,741.87	不计息	-	32,000.50
信达奥体公司	22,006.00	55,994.00	70,927.22	8.00%	1,927.22	9,000.00
中崇滨江公司	2,233.68	3,614.84	387.97	不计息	-	5,460.55
万碧金公司	61,776.00	-	10,817.50	不计息	-	50,958.50
博昌投资公司	-	6,515.33	6,515.33	不计息	-	-
温岭锦辉公司	-	90,039.46	29,889.27	6.00%	3,193.36	63,343.56
博航公司	-	36,262.14	27,835.38	10.00%	1,241.51	9,668.26
新锦公司	-	72,527.57	3,000.00	8.00%	2,779.29	72,306.85
绿色小镇公司	-	8,571.00	-	10.00%	499.98	9,070.98
德清京盛公司	-	30,367.65	-	7.00%	915.92	31,283.58
乐清梁荣公司	-	39,469.24	25,250.00	不计息	-	14,219.24
维堡置业公司	-	7,005.04	5,000.04	不计息	-	2,005.00
宁波京海公司	-	223,801.70	37,500.00	7.00%	4,360.24	190,661.94
温州浙同公司	-	76,348.20	-	9.00%	2,605.75	78,953.95
保泓公司	-	147,219.98	-	不计息	-	147,219.98
棕榈时光公司	-	3,736.89	-	12.00%	184.35	3,921.24
东睦公司	-	6.00	-	不计息	-	6.00
西江置业公司	-	11,219.85	-	5.70%	570.77	11,790.62
舟山恺融公司	-	32,892.78	-	不计息	-	32,892.78
成都时盛公司	-	13,935.80	-	不计息	-	13,935.80
杭州锦翎公司	-	22,903.70	-	9.00%	1,298.32	24,202.02
金心公司	-	2,755.87	-	不计息	-	2,755.87
滨江物业公司	41.76	29.00	41.76	不计息	-	29.00
滨江壹品项目	161,749.00	8,820.00	-	不计息	-	170,569.00

2019 年度，发行人向关联方拆出资金情况如下表所示：

### 2019 年度发行人向关联方拆出资金情况

单位：万元

关联方名称	期初	拆出	收回	利率	利息	期末余额
上海滨安公司	62,244.16	30,751.97	33,606.63	不计息	-	59,389.50
超创公司	1,320.00	-	-	不计息	-	1,320.00
金昇公司	103,807.33	-	103,807.33	不计息	-	-
星悦公司	32,000.50	-	32,000.50	不计息	-	-
信达奥体公司	9,000.00	17,438.44	27,000.00	8.00%	561.56	-
中崇滨江公司	5,460.55	3,863.26	127.39	不计息	-	9,196.43
温岭锦辉公司	63,343.56	19,208.00	36,799.00	6.00%	2,702.00	48,454.55
新锦公司	72,306.85	-	74,438.33	8.00%	2,131.48	-
绿色小镇公司	9,070.98	600.00	6,528.53	10.00%	701.35	3,843.80

德清京盛公司	31,283.58	1,254.00	15,058.98	7.00%	1,933.05	19,411.65
乐清梁荣公司	14,219.24	1,800.00	16,019.24	不计息	-	-
维堡置业公司	2,005.00	-	1,546.47	不计息	-	458.53
宁波京海公司	190,661.94	13,816.32	91,040.33	7.00%	11,599.91	125,037.84
温州浙同公司	78,953.95	-	81,752.29	9.00%	2,798.34	-
保泓公司	147,219.98	379,610.12	535,345.47	5.66%	8,515.37	-
棕榈时光公司	3,921.24	1,878.76	2,900.00	不计息	-	2,900.00
东睦公司	6.00	-	-	不计息	-	6.00
西江置业公司	11,790.62	-	892.31	5.70%	648.41	11,546.72
舟山恺融公司	32,892.78	12,451.63	13,691.63	不计息	-	31,652.78
杭州锦翎公司	38,137.82	63,172.45	67,349.29	9.00%	1,034.02	34,995.00
滨江物业公司	29.00	20.60	29.00	不计息	-	20.60
滨蓝公司	-	202,615.77	176,420.00	6.00%	815.26	27,011.03
滨哲公司	-	123,799.85	100,575.60	不计息	-	23,224.24
滨沁公司	-	6,100.00	6,100.00	不计息	-	-
滨鸿公司	-	66,208.40	38,490.00	9.00%	1,358.13	29,076.53
滨博公司	-	133,884.20	80,840.26	4.35%	276.97	53,320.91
义乌滨盛公司	33,900.02	302,543.91	235,327.00	8.00%	2,566.56	103,683.49
京江公司	-	152,835.50	82,249.67	7.00%	5,024.78	75,610.62
横桥公司	-	10,295.46	2,269.24	5.70%	351.38	8,377.60
沈家弄公司	-	11,507.47	2,529.82	5.70%	393.74	9,371.39
杭州滨安公司	-	61,407.93	11,550.00	不计息	-	49,857.93
天悦公司	-	72,820.00	1,500.00	不计息	-	71,320.00
茂圆公司	-	113,715.00	46,665.00	不计息	-	67,050.00
滨创网罗公司	-	1.11	-	不计息	-	1.11
春天房产公司	-	150.00	-	不计息	-	150.00

2020 年度，发行人向关联方拆出资金情况如下表所示：

### 2020 年度发行人向关联方拆出资金情况

单位：万元

关联方	期初	拆出	收回	利率	利息	期末余额
星悦公司	-	21,180.00	7,000.00	不计息	-	14,180.00
中崇滨江公司	9,196.43	-	-	不计息	-	9,196.43
温岭锦辉公司	48,454.55	-	45,989.20	4.99%	962.03	3,427.39
绿色小镇公司	3,843.80	-	272.80	10.00%	363.05	3,934.05
德清京盛公司	19,411.65	-	3,588.87	7.00%	1,302.21	17,124.99
宁波维堡公司	458.53	-	-	不计息	-	458.53
宁波京海公司	125,037.84	-	69,758.94	7.00%	8,381.67	63,660.57
东睦公司	6.00	-	-	不计息	-	6.00
西江置业公司	11,546.72	2,938.80	7,646.87	5.70%	585.85	7,424.49

关联方	期初	拆出	收回	利率	利息	期末余额
舟山恺融公司	31,652.78	10,791.63	33,202.78	不计息	-	9,241.63
杭州锦翎公司	34,995.00	-	-	不计息	-	34,995.00
滨江物业公司	20.60	8.66	-	不计息	-	29.26
滨蓝公司	27,011.03	22,576.30	50,385.54	6.00%	801.20	3.00
滨哲公司	23,224.24	24,000.00	47,224.24	不计息	-	-
滨鸿公司	29,076.53	-	21,780.00	7.00%	810.95	8,107.48
滨博公司	53,320.91	-	32,143.28	不计息	-	21,177.62
义乌滨盛公司	103,683.49	53,853.45	159,488.50	8.00%	1,951.58	0.02
京江公司	75,610.62	-	77,685.17	7.00%	2,074.55	-
横桥公司	8,377.60	-	351.38	5.70%	465.12	8,491.34
沈家弄公司	9,371.39	-	393.74	5.70%	520.26	9,497.91
杭州滨安公司	49,857.93	27,797.06	77,654.99	不计息	-	-
天悦公司	71,320.00	10,655.00	28,500.00	不计息	-	53,475.00
宁波茂圆公司	67,050.00	-	29,500.00	不计息	-	37,550.00
滨创网罗公司	1.11	-	1.11	不计息	-	-
春天公司	150.00	-	-	不计息	-	150.00
滨梵公司	-	113,698.71	112,471.22	不计息	-	1,227.49
滨隼公司	-	84,131.03	84,130.94	不计息	-	0.09
滨宇公司	-	87,709.62	10,590.76	6.00%	3,104.66	80,223.53
滨翎公司	-	181,742.02	3,341.76	不计息	-	178,400.26
秦茂公司	-	50,000.00	38,100.00	7.80%/4.35%	3,670.23	15,570.23
融滨公司	-	34,765.76	34,765.76	6.00%	1,872.47	1,872.47
昌安公司	-	113,008.31	88,226.18	不计息	-	24,782.13
新滨园公司	-	41,455.82	10,653.72	不计息	-	30,802.10
星昇公司	-	12,111.75	-	不计息	-	12,111.75
星昀公司	-	29,626.56	-	不计息	-	29,626.56
盛众公司	-	8,970.25	-	不计息	-	8,970.25
绿城浙芷公司	-	55,728.09	16,071.00	6.00%	357.64	40,014.73
申睿公司	-	23,361.46	3,500.00	不计息	-	19,861.46
融惠公司	-	90,922.51	66,970.00	不计息	-	23,952.51
滨丰房地产公司	-	0.10	0.10	不计息	-	-
滨文公司	-	9,120.38	9,120.38	不计息	-	-
苏州禾超公司	-	86,879.63	86,879.63	不计息	-	-

#### （4）董事、监事和高级管理人员薪酬

最近三年，发行人向董事、监事和高级管理人员支付薪酬情况如下表所示：

## 最近三年发行人向董事、监事和高级管理人员支付薪酬情况

单位：万元

项 目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
薪酬合计数（万元）	795.00	795.00	795.00

## (5) 其他关联交易

2019 年，发行人之非全资子公司滨绿公司向关联人戚加奇、赖梦超交付商品房一套，交易价格为人民币 26,904,454.00 元；向关联人朱书莹交付商品房一套，交易价格为人民币 28,115,587.00 元；向关联人莫辰宇交付商品房一套，交易价格为人民币 27,798,386.00 元。

## 2、关联方往来余额

最近三年末，发行人应收关联方往来余额情况如下表所示：

## 最近三年末应收关联方往来余额的账面价值情况

单位：万元

关联方名称	科目名称	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
保泓公司	其他应收款	-	-	145,403
滨博公司	其他应收款	20,966	52,526	-
滨创网罗公司	其他应收款	-	1	-
博航公司	其他应收款	-	-	9,572
滨鸿公司	其他应收款	8,026	27,380	-
滨江物业公司	其他应收款	26	20	28
滨蓝公司	其他应收款	3	26,741	-
滨哲公司	其他应收款	-	22,992	-
超创公司	其他应收款	-	-	1,307
成都时盛公司	其他应收款	-	-	13,796
春天房产公司	其他应收款	149	149	-
德清京盛公司	其他应收款	13,038	16,778	30,715
金心公司	其他应收款	-	-	2,728
东睦公司	其他应收款	6	6	6
杭州滨安公司	其他应收款	-	49,359	33,509
杭州锦翎公司	其他应收款	-	34,645	23,960
横桥公司	其他应收款	8,406	8,294	-
金昇公司	其他应收款	-	-	102,769
京江公司	其他应收款	-	74,246	14,077
万碧金公司	其他应收款	-	-	50,449

乐清梁荣公司	其他应收款	-	-	8,930
绿色小镇公司	其他应收款	3,895	3,805	-
茂园公司	其他应收款	-	66,380	-
宁波京海公司	其他应收款	40,452	109,966	186,657
沈家弄公司	其他应收款	9,403	9,278	-
天悦公司	其他应收款	52,940	70,538	-
维堡置业公司	其他应收款	-	454	1,985
温岭锦辉公司	其他应收款	308	43,331	61,688
温州浙同公司	其他应收款	-	-	78,164
西江置业公司	其他应收款	5,989	11,009	11,673
新锦公司	其他应收款	-	-	71,584
信达奥体公司	其他应收款	-	-	8,910
星悦公司	其他应收款	12,500	-	31,681
义乌滨盛公司	其他应收款	-	102,647	-
中崇滨江公司	其他应收款	9,104	9,104	5,406
舟山恺融公司	其他应收款	9,149	31,336	32,564
棕榈时光公司	其他应收款	-	2,871	3,832
滨翎公司	其他应收款	176,616	-	-
新滨园公司	其他应收款	30,494	-	-
秦茂公司	其他应收款	15,415	-	-
星昀公司	其他应收款	29,330	-	-
绿城浙芷公司	其他应收款	39,615	-	-
昌安公司	其他应收款	24,534	-	-
滨宇公司	其他应收款	79,421	-	-
滨隼公司	其他应收款	0	-	-
融滨公司	其他应收款	1,854	-	-
盛众公司	其他应收款	8,881	-	-
宁波维堡公司	其他应收款	0	-	-
宁波茂园公司	其他应收款	36,876	-	-
星昇公司	其他应收款	11,991	-	-
申睿公司	其他应收款	19,663	-	-
融惠公司	其他应收款	23,713	-	-
滨梵公司	其他应收款	1,215	-	-
滨保房产公司	应收账款	195	-	520
博航公司	应收账款	-	-	294
保泓公司	应收账款	-	3,017	1,928
滨鸿公司	应收账款	1,067	379	-
滨江物业公司	应收账款	1,052	470	189
滨蓝公司	应收账款	858	837	-
滨沁公司	应收账款	1,091	1,216	-
春天房产公司	应收账款	1,176	353	-

杭州滨安公司	应收账款	2,856	944	-
杭州信达公司	应收账款	814	457	2,819
横桥公司	应收账款	352	80	-
金昇公司	应收账款	-	-	1,582
京江公司	应收账款	1,294	1,464	-
普特房产公司	应收账款	1,938	2,180	2,226
上海滨安公司	应收账款	-	-	8,455
沈家弄公司	应收账款	421	81	-
天悦公司	应收账款	330	348	-
同达公司	应收账款	1,464	2,217	2,819
万家之星公司	应收账款	93	98	-
温岭锦辉公司	应收账款	1,289	1,525	563
温州嘉年华公司	应收账款	1,246	479	-
新锦公司	应收账款	380	-	190
星悦公司	应收账款	2,603	2,037	2,415
义乌滨盛公司	应收账款	9,712	2,531	-
义乌滨信公司	应收账款	-	-	1,209
滨博公司	应收账款	1,646	-	-
滨丰房地产公司	应收账款	5,203	-	-
西江置业公司	应收账款	499		
兴塘置业公司	应收账款	277	-	-
滨宇公司	应收账款	1,355		
苏州滨原公司	应收账款	478	-	-
滨江物业公司	预付款项	1,052	1,304	807

最近三年末，发行人应付关联方往来余额情况如下表所示：

### 最近三年末发行人应付关联方往来余额情况

单位：万元

关联方名称	科目名称	2020年12月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
滨保房产公司	预收款项	-	1,662.35	-
滨普公司		-	131.6	4,131.60
金昇公司		-	1,650.74	-
万家之星公司		-	-	128.55
新锦公司		-	100	-
乐清梁荣公司		-	35.83	-
京滨公司		-	-	295.95
合计		-	3,580.52	4,556.10
滨江控股公司	其他应付款	-	20,000.00	60,000.00
星悦公司		-	20,000.00	-
万家之星公司		5,624.65	14,374.65	25,224.65

滨保房产公司		26,400.00	33,000.00	36,300.00
杭州信达公司		6,716.66	21,246.60	20,376.60
京滨公司		-	-	109,722.57
信达奥体公司		39,593.65	12,000.00	-
金昇公司		16,994.84	12,450.00	-
义乌滨信公司		-	-	14,850.00
同达公司		3,845.00	3,845.00	5,437.50
滨博公司		60,011.72	-	-
滨哲公司		46,405.76	-	-
杭州滨安公司		4,950.00	-	-
义乌滨盛公司		4,248.30	-	-
乐清梁荣公司		9,280.76	-	-
苏州禾超公司		2,917.69	-	-
京江公司		3.48	-	-
金华滨蓝公司		15,031.03	-	-
滨汇公司		2,000.00	2,000.00	-
新锦公司		8,232.44	10,161.67	-
温州浙同公司		36,000.00	15,595.91	-
保泓公司		67,399.31	15,008.73	-
杭州锦翎公司		-	69,667.50	-
合计		355,655.27	249,350.06	271,911.32
杭州信达公司	合同负债	38.15	-	-
保泓公司		1,394.83	-	-
滨保房产公司		-	15,682,519.69	-
滨普公司		-	1,241,544.17	-
金昇公司		-	15,573,036.18	-
新锦公司		-	943,396.24	-
乐清梁荣公司		-	338,018.87	-
合计		38.15	-	-
滨江物业公司	应付账款	2,156.81	--	--
合计		2,156.81	-	-

### 3、规范关联交易的措施

为了规范关联交易，确保公司的关联交易行为不损害公司及全体股东的利益，发行人制定了《关联交易决策制度》，对关联交易的定义、关联人与关联交易的范围、关联交易的审核权限及表决等方面作出了明确规定。此外，发行人还在《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《独立董事制度》等文件中对关联交易事项进行了规范。



## 第四节 财务会计信息

### 一、发行人最近三年及一期财务报告（表）的审计情况

发行人 2018 年度、2019 年度、2020 年度财务报告和 2021 年一季度财务报表均按照财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则—基本准则》和 38 项具体会计准则、其后颁布的企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他有关规定编制。

发行人 2018 年度、2019 年度、2020 年度财务报告已经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并分别出具了编号为“天健审[2019]2167 号”、“天健审（2020）3636 号”、“天健审（2021）4657 号”的标准无保留意见审计报告。发行人 2021 年一季度财务报表未经审计。

### 二、会计政策调整对发行人财务报表的影响

1、财政部于 2017 年度颁布了《企业会计准则解释第 9 号——关于权益法下投资净损失的会计处理》《企业会计准则解释第 10 号——关于以使用固定资产产生的收入为基础的折旧方法》《企业会计准则解释第 11 号——关于以使用无形资产产生的收入为基础的摊销方法》及《企业会计准则解释第 12 号——关于关键管理人员服务的提供方与接受方是否为关联方》。公司自 2018 年 1 月 1 日起执行上述企业会计准则解释，执行上述解释对公司期初财务数据无影响。

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

单位：元

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

3、公司自 2019 年 1 月 1 日起执行财政部修订后的《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》《企业会计准则第 24 号——套期保值》以及《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》（以下简称新金融工具准则）。根据相关新旧准则衔接规定，对可比期间信息不予调整，首次执行日执行新准则与原准则的差异追溯调整本报告期期初留存收益或其他综合收益。

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

新金融工具准则要求金融资产减值计量由“已发生损失模型”改为“预期信用损失模型”，适用于以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产、租赁应收款。

(1) 执行新金融工具准则对公司 2019 年 1 月 1 日财务报表的主要影响如下：

单位：元

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

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

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

单位：元

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

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

单位：元

项 目	按原金融工具准则列示的账面价值（2018年12月31日）	重分类	重新计量	按新金融工具准则列示的账面价值（2019年1月1日）
<b>A. 金融资产</b>				
<b>a. 摊余成本</b>				
货币资金	7,189,594,764.85			7,189,594,764.85
应收账款	306,769,937.76			306,769,937.76
其他应收款	15,430,242,903.07		602,219.67	15,430,845,122.74
其他流动资产				
按原CAS22列示的余额	4,186,483,392.43			
减：转出至以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		-500,500,000.00		
按新CAS22列示的余额				3,685,983,392.43
可供出售金融资产				
按原CAS22列示的余额	2,202,433,015.00			
减：转出至以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		-866,300,000.00		
减：转出至以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产		-1,336,133,015.00		
按新CAS22列示的余额				
以摊余成本计量的总金融资产	29,315,524,013.11	-2,702,933,015.00	602,219.67	26,613,193,217.78
<b>b. 以公允价值计量且其变动计入当期损益</b>				
交易性金融资产				
按原CAS22列示的余额				
加：由摊余成本计量变为公允价值计量		500,500,000.00		
按新CAS22列示的余额				500,500,000.00
可供出售金融资产				
按原CAS22列示的余额	202,010,922.18			
减：转出至以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		-126,637,177.95		
减：转出至以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产		-75,373,744.23		
按新CAS22列示的余额				
其他非流动金融资产				
按原CAS22列示的余额				
加：由可供出售金融资产变为其他非流动金融资产		126,637,177.95		
加：由摊余成本计量变为公允价值计		866,300,000.00		

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

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

单位：元

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

4、公司自 2019 年 6 月 10 日起执行经修订的《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》，自 2019 年 6 月 17 日起执行经修订的《企业会计准则第 12 号——债务重组》。该项会计政策变更采用未来适用法处理。

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

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

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

### 三、发行人最近三年及一期比较式财务报表

#### （一）发行人最近三年及一期比较式合并财务报表

##### 1、比较式合并资产负债表

##### 发行人最近三年及一期比较式合并资产负债表

单位：万元

	2021年3月31日	2020年12月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
<b>流动资产：</b>				
货币资金	1,544,680.09	1,852,245.77	1,201,683.66	718,959.48
交易性金融资产	370.00	490.00	170.00	-
应收账款	46,945.89	46,290.36	46,124.28	30,676.99
预付款项	3,799.99	4,833.16	4,954.42	3,910.75
其他应收款	1,695,602.57	1,576,914.31	1,831,912.48	1,543,024.29
存货	12,647,772.04	11,626,174.64	8,449,354.51	5,351,365.95
其他流动资产	729,039.82	583,294.92	431,185.20	418,648.34
<b>流动资产合计</b>	<b>16,668,210.40</b>	<b>15,690,243.15</b>	<b>11,965,384.57</b>	<b>8,066,585.80</b>
<b>非流动资产：</b>				
可供出售金融资产	-	-	-	240,444.39

	2021 年 3 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
长期股权投资	525,256.69	519,880.15	257,043.10	153,156.27
其他权益工具投资	131,077.20	130,381.89	135,530.41	-
其他非流动金融资产	87,809.00	89,084.80	101,763.92	-
投资性房地产	527,473.72	512,296.52	275,499.69	160,106.56
固定资产	55,698.09	56,081.11	58,797.95	22,135.24
在建工程	-	2.30	1.14	161.15
无形资产	14,437.09	14,536.73	15,126.02	13,985.41
商誉	59.31	59.31	59.31	59.31
长期待摊费用	74.07	3,502.35	2,151.50	2,214.77
递延所得税资产	206,296.56	185,484.49	151,177.64	96,376.76
<b>非流动资产合计</b>	<b>1,554,362.75</b>	<b>1,511,309.64</b>	<b>997,150.68</b>	<b>688,639.87</b>
<b>资产总计</b>	<b>18,222,573.15</b>	<b>17,201,552.79</b>	<b>12,962,535.25</b>	<b>8,755,225.67</b>
<b>流动负债：</b>				
短期借款	-	-	60,128.43	126,000.00
应付账款	361,700.35	420,446.00	316,671.20	261,825.41
预收款项	3,800.41	3,883.09	5,559,571.08	2,524,714.49
合同负债	8,181,329.44	7,281,448.82	-	-
应付职工薪酬	1,449.50	11,833.22	10,534.79	8,468.78
应交税费	172,030.29	215,094.44	105,152.07	115,423.18
应付利息	-	-	-	29,347.47
其他应付款	1,486,094.60	1,540,930.69	1,446,001.54	1,191,023.64
一年内到期的非流动负债	428,647.31	790,139.97	742,353.27	231,990.00
其他流动负债	1,087,297.76	967,226.92	273,969.21	206,485.09
<b>流动负债合计</b>	<b>11,722,349.66</b>	<b>11,231,003.15</b>	<b>8,514,381.59</b>	<b>4,695,278.05</b>
<b>非流动负债：</b>				
长期借款	2,868,927.46	2,613,687.48	1,562,442.56	1,294,898.71
应付债券	679,964.36	487,820.44	588,074.58	778,624.92
租赁负债	2,456.60	-	-	-
长期应付款	52,734.96	52,335.67	55,457.04	54,984.51
递延所得税负债	14,823.80	12,208.73	965.01	-
<b>非流动负债合计</b>	<b>3,618,907.19</b>	<b>3,166,052.32</b>	<b>2,206,939.19</b>	<b>2,128,508.14</b>
<b>负债合计</b>	<b>15,341,256.85</b>	<b>14,397,055.47</b>	<b>10,721,320.77</b>	<b>6,823,786.19</b>
<b>所有者权益：</b>				
实收资本	311,144.39	311,144.39	311,144.39	311,144.39
资本公积金	216,532.87	216,532.87	219,824.65	230,869.19
其它综合收益	-5,720.96	-6,723.42	1,012.68	5,336.11
盈余公积金	113,738.37	113,738.37	107,524.62	99,825.75
未分配利润	1,241,981.78	1,202,242.79	1,017,230.58	878,933.01
<b>归属于母公司所有者权益合计</b>	<b>1,877,676.45</b>	<b>1,836,935.00</b>	<b>1,656,736.92</b>	<b>1,526,108.45</b>
少数股东权益	1,003,639.85	967,562.33	584,477.56	405,331.03

	2021 年 3 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
所有者权益合计	2,881,316.30	2,804,497.32	2,241,214.47	1,931,439.48
负债和所有者权益总计	18,222,573.15	17,201,552.79	12,962,535.25	8,755,225.67

## 2、比较式合并利润表

### 发行人最近三年及一期比较式合并利润表

单位：万元

项目	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
<b>一、营业总收入</b>	<b>742,991.86</b>	<b>2,859,679.98</b>	<b>2,495,450.33</b>	<b>2,111,547.45</b>
其中：营业收入	742,991.86	2,859,679.98	2,495,450.33	2,111,547.45
<b>二、营业总成本</b>	<b>683,585.12</b>	<b>2,399,666.67</b>	<b>1,988,794.62</b>	<b>1,596,586.21</b>
其中：营业成本	588,724.02	2,086,310.84	1,619,565.48	1,356,785.39
营业税金及附加	48,702.68	140,945.53	183,886.79	112,454.20
销售费用	11,256.54	42,618.39	57,174.18	30,657.02
管理费用	14,183.07	40,946.24	38,076.58	30,979.19
财务费用	20,718.81	88,845.67	90,091.58	65,710.41
其中：利息费用	21,133.66	91,801.33	95,358.50	-
利息收入	2,086.92	6,918.36	7,009.92	-
资产减值损失	-	-	-	80,795.91
信用减值损失	-1,496.39	-6,142.00	2,055.92	-
加：公允价值变动收益	12.60	5,944.48	2,470.21	-
投资收益	7,953.04	22,518.74	30,413.97	-10,542.58
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	7,634.34	-1,307.32	21,731.18	-2,335.44
资产处置收益	-	-3.83	-19.50	-20.49
其他收益	58.31	383.60	293.38	1,013.12
<b>三、营业利润</b>	<b>65,934.30</b>	<b>482,714.30</b>	<b>541,869.69</b>	<b>424,615.39</b>
加：营业外收入	86.03	1,794.11	478.90	1,051.67
减：营业外支出	57.41	5,787.03	2,018.70	1,518.03
<b>四、利润总额</b>	<b>65,962.92</b>	<b>478,721.38</b>	<b>540,329.90</b>	<b>424,149.02</b>
减：所得税费用	17,476.28	123,944.38	143,026.35	108,927.54
<b>五、净利润</b>	<b>48,486.64</b>	<b>354,777.00</b>	<b>397,303.54</b>	<b>315,221.48</b>
归属于母公司所有者的净利润	39,738.99	232,764.52	163,122.31	121,701.55
少数股东损益	8,747.65	122,012.49	234,181.23	193,519.94
<b>六、其他综合收益</b>	<b>1,032.33</b>	<b>-8,082.25</b>	<b>-4,338.45</b>	<b>5,335.11</b>
<b>七、综合收益总额</b>	<b>49,518.98</b>	<b>346,694.75</b>	<b>392,965.09</b>	<b>320,556.60</b>
归属于母公司所有者的综合收益总额	40,741.46	225,028.42	158,798.83	126,626.53
归属于少数股东的综合收益总额	8,777.52	121,666.33	234,166.26	193,930.07
<b>八、每股收益：</b>				
（一）基本每股收益（元/股）	0.13	0.75	0.52	0.39

项目	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
(二) 稀释每股收益 (元/股)	0.13	0.75	0.52	0.39

### 3、比较式合并现金流量表

#### 发行人最近三年及一期比较式合并现金流量表

单位：万元

项目	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>				
销售商品、提供劳务收到的现金	1,818,060.63	5,364,278.39	4,273,154.82	2,202,453.20
收到的税费返还	-	24,758.36	18,806.96	5,816.01
收到其他与经营活动有关的现金	17,998.91	29,507.87	37,885.82	11,218.61
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>1,836,059.54</b>	<b>5,418,544.62</b>	<b>4,329,847.60</b>	<b>2,219,487.82</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	1,548,121.25	5,156,638.82	3,475,679.51	3,242,652.96
支付给职工以及为职工支付的现金	21,278.52	45,541.05	43,017.80	31,200.86
支付的各项税费	271,259.50	362,833.65	482,939.70	280,815.61
支付其他与经营活动有关的现金	59,119.95	169,245.12	66,098.16	58,837.62
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>1,899,779.22</b>	<b>5,734,258.64</b>	<b>4,067,735.18</b>	<b>3,613,507.04</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-63,719.68</b>	<b>-315,714.02</b>	<b>262,112.42</b>	<b>-1,394,019.23</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>				
收回投资收到的现金	2,018.40	85,662.87	55,316.74	89,203.50
取得投资收益收到的现金	143.47	19,321.83	11,242.00	3,651.73
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	54.45	27.41	48.12	26.51
收到其他与投资活动有关的现金	357,892.05	969,713.85	787,376.39	254,948.44
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>360,108.36</b>	<b>1,074,725.95</b>	<b>853,983.25</b>	<b>347,830.19</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	2,213.84	8,024.19	2,753.47	2,704.23
投资支付的现金	2,670.00	356,134.85	43,031.76	191,131.30
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-	-57,239.51
支付其他与投资活动有关的现金	470,419.26	1,024,445.57	906,183.87	955,410.99
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>475,303.10</b>	<b>1,388,604.62</b>	<b>951,969.10</b>	<b>1,092,007.01</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-115,194.74</b>	<b>-313,878.66</b>	<b>-97,985.85</b>	<b>-744,176.82</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>				
吸收投资收到的现金	82,920.04	248,028.61	50,552.34	82,942.46
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	82,920.04	248,028.61	50,552.34	82,942.46
取得借款收到的现金	950,945.58	2,749,904.21	1,607,700.94	1,989,713.34
发行债券收到的现金	-	-	-	398,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	238,114.48	1,206,870.07	864,482.72	667,961.62
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>1,271,980.10</b>	<b>4,204,802.89</b>	<b>2,522,735.99</b>	<b>3,138,617.42</b>

项目	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
偿还债务支付的现金	1,010,078.00	1,775,213.88	1,171,729.89	781,607.78
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	69,236.13	252,053.89	201,369.00	177,603.65
支付其他与筹资活动有关的现金	321,185.20	896,643.62	831,715.47	284,667.33
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>1,400,499.33</b>	<b>2,923,911.39</b>	<b>2,204,814.36</b>	<b>1,243,878.76</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-128,519.23</b>	<b>1,280,891.51</b>	<b>317,921.63</b>	<b>1,894,738.66</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	<b>22.60</b>	<b>-3,269.75</b>	<b>1,341.22</b>	<b>4,390.32</b>
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>-307,411.04</b>	<b>648,029.08</b>	<b>483,389.43</b>	<b>-239,067.07</b>
加：期初现金及现金等价物余额	1,849,160.44	1,201,131.36	717,741.93	956,809.00
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>1,541,749.40</b>	<b>1,849,160.44</b>	<b>1,201,131.36</b>	<b>717,741.93</b>

## （二）发行人最近三年及一期年比较式母公司财务报表

### 1、比较式母公司资产负债表

#### 发行人最近三年及一期比较式母公司资产负债表

单位：万元

	2021 年 3 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
<b>流动资产：</b>				
货币资金	294,657.54	139,806.42	93,935.52	33,751.31
交易性金融资产	100.00	100.00	-	-
应收账款	48,611.45	46,492.35	33,903.55	45,246.35
其他应收款	3,743,266.55	3,768,490.24	3,059,979.59	2,807,816.73
存货	95.47	95.47	95.47	95.47
其他流动资产	5.48	5.48	132.13	93.02
<b>流动资产合计</b>	<b>4,086,736.49</b>	<b>3,954,989.95</b>	<b>3,188,046.26</b>	<b>2,887,002.88</b>
<b>非流动资产：</b>				
可供出售金融资产	-	-	-	123,822.52
其他权益工具投资	26,892.52	26,892.52	36,892.52	-
其他非流动金融资产	90,890.00	88,830.00	86,630.00	-
长期股权投资	1,284,606.19	1,205,797.56	822,838.53	671,851.30
投资性房地产	22,708.29	22,987.66	24,105.10	25,222.55
固定资产	5,011.78	5,263.54	3,499.18	3,308.95
使用权资产	2,894.30	-	-	-
长期待摊费用	41.21	162.08	173.71	110.4
递延所得税资产	57,063.83	56,807.70	51,182.41	46,782.25
<b>非流动资产合计</b>	<b>1,490,108.13</b>	<b>1,406,741.05</b>	<b>1,025,321.45</b>	<b>871,097.99</b>
<b>资产总计</b>	<b>5,576,844.62</b>	<b>5,361,731.00</b>	<b>4,213,367.71</b>	<b>3,758,100.87</b>
<b>流动负债：</b>				
短期借款	26,869.80	43,165.32	43,183.52	-

	2021年3月31日	2020年12月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
应付账款	8,223.20	8,422.06	9,151.67	11,012.70
预收款项	1,122.41	1,339.10	12,684.29	3,644.98
应付职工薪酬	102.92	1,092.23	1,343.69	1,366.37
应交税费	9,787.55	8,155.98	7,420.21	22,632.49
合同负债	4,204.25	3,603.25	-	-
其他应付款	2,741,885.13	2,529,173.50	1,459,227.20	1,347,751.00
一年内到期的非流动负债	224,543.32	490,954.26	312,584.68	1,500.00
其他流动负债	382,617.30	338,993.13	283,612.93	202,508.68
<b>流动负债合计</b>	<b>3,399,355.87</b>	<b>3,424,898.81</b>	<b>2,129,208.20</b>	<b>1,590,416.22</b>
<b>非流动负债：</b>				
长期借款	62,702.13	62,601.06	114,705.13	66,000.00
应付债券	671,914.52	481,784.91	588,074.58	778,624.92
租赁负债	2,456.60	-	-	-
<b>非流动负债合计</b>	<b>737,073.25</b>	<b>544,385.97</b>	<b>702,779.71</b>	<b>844,624.92</b>
<b>负债合计</b>	<b>4,136,429.12</b>	<b>3,969,284.78</b>	<b>2,831,987.92</b>	<b>2,435,041.14</b>
<b>所有者权益：</b>				
实收资本	311,144.39	311,144.39	311,144.39	311,144.39
资本公积金	251,774.28	251,774.28	251,774.28	251,774.28
其他综合收益	-10,000.00	-10,000.00	-	-
盈余公积金	113,738.37	113,738.37	107,524.62	99,825.75
未分配利润	773,758.46	725,789.18	710,936.50	660,315.31
<b>所有者权益合计</b>	<b>1,440,415.50</b>	<b>1,392,446.22</b>	<b>1,381,379.79</b>	<b>1,323,059.73</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>5,576,844.62</b>	<b>5,361,731.00</b>	<b>4,213,367.71</b>	<b>3,758,100.87</b>

## 2、比较式母公司利润表

### 发行人最近三年及一期比较式母公司利润表

单位：万元

	2021年1-3月	2020年度	2019年度	2018年度
<b>一、营业总收入</b>	<b>18,868.41</b>	<b>66,997.05</b>	<b>43,865.18</b>	<b>90,442.89</b>
营业收入	18,868.41	66,997.05	43,865.18	90,442.89
<b>二、营业总成本</b>	<b>26,599.34</b>	<b>91,166.01</b>	<b>101,998.45</b>	<b>100,865.72</b>
营业成本	279.36	1,117.45	1,117.45	976.16
营业税金及附加	291.85	1,266.71	1,208.69	1,639.64
销售费用	41.57	177.77	498.36	272.45
管理费用	2,140.16	8,877.71	14,535.71	9,609.93
财务费用	20,441.79	86,818.62	84,638.24	9,226.39
信用减值损失	3,404.61	-7,092.26	-	-
资产减值损失	-	-	-	79,141.15
投资净收益	50,112.86	95,179.80	138,790.23	80,420.76

	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	4,109.40	-10,790.86	10,624.19	-33,685.27
资产处置收益	-	-	-14.34	-
其他收益	12.08	167.79	208.29	154
<b>三、营业利润</b>	<b>49,203.24</b>	<b>56,994.11</b>	<b>71,630.43</b>	<b>70,151.94</b>
加：营业外收入	19.21	-	107.75	-
减：营业外支出	0.00	1,000.00	107.64	70.15
<b>四、利润总额</b>	<b>49,222.45</b>	<b>55,994.11</b>	<b>71,630.54</b>	<b>70,081.79</b>
减：所得税	1,253.17	-6,143.37	-5,237.17	-15,006.60
<b>五、净利润</b>	<b>47,969.28</b>	<b>62,137.49</b>	<b>76,867.70</b>	<b>85,088.38</b>
<b>六、其他综合收益</b>	<b>-</b>	<b>-10,000.00</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>七、综合收益总额</b>	<b>47,969.28</b>	<b>52,137.49</b>	<b>76,867.70</b>	<b>85,088.38</b>

### 3、比较式母公司现金流量表

#### 发行人最近三年及一期比较式母公司现金流量表

单位：万元

	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>				
销售商品、提供劳务收到的现金	18,409.80	49,969.10	68,117.01	53,786.07
收到其他与经营活动有关的现金	2,669.30	1,791.02	10,193.25	27,852.02
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>21,079.10</b>	<b>51,760.12</b>	<b>78,310.26</b>	<b>81,638.08</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	478.22	789.10	3,853.46	1,744.96
支付给职工以及为职工支付的现金	2,911.12	4,213.93	4,132.90	4,141.47
支付的各项税费	1,728.65	5,037.72	20,657.95	29,516.06
支付其他与经营活动有关的现金	1,535.40	7,350.61	12,979.11	12,767.68
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>6,653.39</b>	<b>17,391.36</b>	<b>41,623.41</b>	<b>48,170.17</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>14,425.71</b>	<b>34,368.76</b>	<b>36,686.85</b>	<b>33,467.91</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>				
收回投资收到的现金	30,600.00	48,672.66	5,701.82	318,120.13
取得投资收益收到的现金	35,651.83	15,348.46	14,035.81	100,602.92
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	54.06	24.48	47.19	24.78
收到其他与投资活动有关的现金	994,449.58	1,998,437.17	1,650,770.15	740,154.25
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>1,060,755.47</b>	<b>2,062,482.76</b>	<b>1,670,554.97</b>	<b>1,158,902.07</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	706.26	3,839.68	2,079.78	1,758.38
投资支付的现金	102,060.00	289,889.85	67,614.57	376,916.32
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-	143,640.08
支付其他与投资活动有关的现金	955,516.18	2,961,272.74	2,035,044.96	1,695,500.82
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>1,058,282.44</b>	<b>3,255,002.27</b>	<b>2,104,739.31</b>	<b>2,217,815.60</b>

	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
投资活动产生的现金流量净额	2,473.03	-1,192,519.51	-434,184.34	-1,058,913.53
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>				
取得借款收到的现金	444,000.00	704,649.20	452,925.00	408,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	427,304.98	1,669,937.73	692,063.55	657,423.30
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>871,304.98</b>	<b>2,374,586.92</b>	<b>1,144,988.55</b>	<b>1,065,423.30</b>
偿还债务支付的现金	468,000.00	647,925.00	185,900.00	91,500.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	44,636.89	111,138.10	77,616.13	60,620.79
支付其他与筹资活动有关的现金	220,738.30	411,502.18	422,847.78	117,864.32
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>733,375.20</b>	<b>1,170,565.28</b>	<b>686,363.91</b>	<b>269,985.10</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>137,929.78</b>	<b>1,204,021.65</b>	<b>458,624.64</b>	<b>795,438.20</b>
<b>四、汇率变动对现金的影响</b>	<b>22.60</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>154,851.12</b>	<b>45,870.89</b>	<b>61,127.15</b>	<b>-230,007.42</b>
期初现金及现金等价物余额	139,636.75	93,765.85	32,638.71	262,646.13
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>294,487.87</b>	<b>139,636.75</b>	<b>93,765.85</b>	<b>32,638.71</b>

#### 四、发行人合并报表范围和变化情况

##### （一）发行人合并报表范围内子公司情况

发行人合并报表范围内子公司情况见募集说明书“第五节 发行人基本情况”中“四、发行人的组织结构和权益投资情况”。

##### （二）发行人最近三年及一期合并报表范围变化情况

###### 1、2021 年 1-3 月发行人合并报表范围变化情况

序号	公司名称	股权取得方式	变动原因
1	杭州滨硕实业有限公司	新纳入	新设子公司，持股比例 70.00%
2	义乌翠语华庭房地产开发有限公司	新纳入	新设子公司，持股比例 100.00%
3	杭州滨江中豪房地产开发有限公司	新纳入	新设子公司，持股比例 34.00%
4	杭州滨浩房地产开发有限公司	新纳入	新设子公司，持股比例 100.00%
5	杭州星汀商务咨询有限公司	新纳入	新设子公司，持股比例 51.00%
6	杭州滨胜房地产开发有限公司	新纳入	新设子公司，持股比例 100.00%
7	杭州滨渝企业管理有限公司	新纳入	新设子公司，持股比例 100.00%
8	杭州滨诺企业管理有限公司	新纳入	新设子公司，持股比例 30.00%
9	杭州滨祁企业管理有限公司	新纳入	新设子公司，持股比例 100.00%
10	杭州滨格企业管理有限公司	新纳入	新设子公司，持股比例 100.00%
11	杭州滨仁企业管理有限公司	新纳入	新设子公司，持股比例 100.00%
12	杭州滨峥企业管理有限公司	新纳入	新设子公司，持股比例 50.00%

序号	公司名称	股权取得方式	变动原因
13	杭州滨琬企业管理有限公司	新纳入	新设子公司，持股比例 50.00%
14	杭州滨璞企业管理有限公司	新纳入	新设子公司，持股比例 50.00%
15	杭州滨弈企业管理有限公司	新纳入	新设子公司，持股比例 100.00%
16	杭州金隆企业管理有限公司	新纳入	新设子公司，持股比例 50.00%
17	兰溪市超峰置业有限公司	新纳入	新设子公司，持股比例 50.00%
18	兰溪红狮滨江房地产开发有限公司	新纳入	新设子公司，持股比例 50.00%
19	杭州滨翼企业管理有限公司	不再纳入	处置

## 2、2020 年度发行人合并报表范围变化情况

### 2020 年度发行人合并报表范围变化情况

序号	公司名称	股权取得方式	变动原因
1	宁波滨望公司	新纳入	新设子公司，持股比例 40.50%
2	湖州滨兴公司	新纳入	新设子公司，持股比例 100.00%
3	宁波滨浦公司	新纳入	新设子公司，持股比例 100.00%
4	杭州滨锦	新纳入	新设子公司，持股比例 40.00%
5	滨合公司	新纳入	新设子公司，持股比例 40.00%
6	滨科公司	新纳入	新设子公司，持股比例 51.00%
7	滨来公司	新纳入	新设子公司，持股比例 51.00%
8	滨颐公司	新纳入	新设子公司，持股比例 60.00%
9	千岛湖滨翠海岸公司	新纳入	新设子公司，持股比例 60.00%
10	滨卓公司	新纳入	新设子公司，持股比例 60.00%
11	千岛湖翡翠海岸公司	新纳入	新设子公司，持股比例 60.00%
12	滨荷公司	新纳入	新设子公司，持股比例 100.00%
13	滨峰公司	新纳入	新设子公司，持股比例 100.00%
14	滨越公司	新纳入	新设子公司，持股比例 100.00%
15	滨昌公司	新纳入	新设子公司，持股比例 100.00%
16	滨坤公司	新纳入	新设子公司，持股比例 100.00%
17	滨荣公司	新纳入	新设子公司，持股比例 100.00%
18	滨沐公司	新纳入	新设子公司，持股比例 50.00%
19	平湖滨兴公司	新纳入	新设子公司，持股比例 50.00%
20	滨澄公司	新纳入	新设子公司，持股比例 100.00%
21	滨航公司	新纳入	新设子公司，持股比例 100.00%
22	滨维公司	新纳入	新设子公司，持股比例 100.00%
23	宁波滨柳公司	新纳入	新设子公司，持股比例 100.00%
24	滨崎公司	新纳入	新设子公司，持股比例 100.00%
25	滨远公司	新纳入	新设子公司，持股比例 100.00%
26	滨钦公司	新纳入	新设子公司，持股比例 100.00%
27	滨泰房产公司	新纳入	新设子公司，持股比例 100.00%

序号	公司名称	股权取得方式	变动原因
28	滨棠公司	新纳入	新设子公司，持股比例 100.00%
29	南京滨晖公司	新纳入	新设子公司，持股比例 100.00%
30	滨宁管理公司	新纳入	新设子公司，持股比例 100.00%
31	苏州滨望公司	新纳入	新设子公司，持股比例 50.00%
32	滨升公司	新纳入	新设子公司，持股比例 100.00%
33	滨闻公司	新纳入	新设子公司，持股比例 50.00%
34	滨适公司	新纳入	新设子公司，持股比例 100.00%
35	滨翠公司	新纳入	新设子公司，持股比例 100.00%
36	滨兆公司	新纳入	新设子公司，持股比例 100.00%
37	紫沐公司	新纳入	新设子公司，持股比例 100.00%
38	谷陌公司	新纳入	新设子公司，持股比例 100.00%
39	滨珞公司	新纳入	新设子公司，持股比例 100.00%
40	滨帆公司	新纳入	新设子公司，持股比例 100.00%
41	滨舜公司	新纳入	新设子公司，持股比例 100.00%
42	滨同公司	新纳入	新设子公司，持股比例 100.00%
43	滨琮公司	新纳入	新设子公司，持股比例 100.00%
44	滨瑚公司	新纳入	新设子公司，持股比例 100.00%
45	滨榭公司	新纳入	新设子公司，持股比例 100.00%
46	滨赫公司	新纳入	新设子公司，持股比例 100.00%
47	墨雨公司	新纳入	新设子公司，持股比例 100.00%
48	仟雨公司	新纳入	新设子公司，持股比例 100.00%
49	沐梵公司	新纳入	新设子公司，持股比例 100.00%
50	珞麦公司	新纳入	新设子公司，持股比例 100.00%
51	攸昞公司	新纳入	新设子公司，持股比例 100.00%
52	皖郡公司	新纳入	新设子公司，持股比例 100.00%
53	桦丞公司	新纳入	新设子公司，持股比例 100.00%
54	滨鸣公司	新纳入	新设子公司，持股比例 100.00%
55	滨裕公司	新纳入	新设子公司，持股比例 100.00%
56	滨琮公司	新纳入	新设子公司，持股比例 100.00%
57	滨朔公司	新纳入	新设子公司，持股比例 100.00%
58	滨魁公司	新纳入	新设子公司，持股比例 51.00%
59	滨佑公司	新纳入	新设子公司，持股比例 100.00%
60	滨铭公司	新纳入	新设子公司，持股比例 100.00%
61	滨璟公司	新纳入	新设子公司，持股比例 100.00%
62	宁波维堡公司	新纳入	协议取得
63	森垄公司	新纳入	购买，持股比例 30.00%
64	深圳南方远大公司	新纳入	购买，持股比例 51.00%
65	绍兴上虞滨江城市之星置业有限公司	不再纳入	清算
66	杭州滨江南部房地产开发有限公司	不再纳入	清算

序号	公司名称	股权取得方式	变动原因
67	杭州滨江西部房地产开发有限公司	不再纳入	清算
68	滨梵公司	不再纳入	转让股权比例 80.00%

### 3、2019 年度发行人合并报表范围变化情况

#### 2019 年度发行人合并报表范围变化情况

序号	公司名称	变动情况	变动原因
1	超创公司	新纳入	非同一控制下企业合并，持股比例 67%
2	京滨公司	新纳入	非同一控制下企业合并，持股比例
3	星瀚商务公司	新纳入	非同一控制下企业合并，持股比例 50%
4	温州慕跃公司	新纳入	非同一控制下企业合并，持股比例 50%
5	兴耀公司	新纳入	非同一控制下企业合并，持股比例 26%
6	上海滨安公司	新纳入	非同一控制下企业合并，持股比例
7	Bellevue 10 Apartments 公司	新纳入	新设子公司，持股比例 85%
8	滨融公司	新纳入	新设子公司，持股比例 50%
9	滨得公司	新纳入	新设子公司，持股比例 70%
10	滨睿公司	新纳入	新设子公司，持股比例 100%
11	杭州滨呈公司	新纳入	新设子公司，持股比例 100%
12	湖州滨晓公司	新纳入	新设子公司，持股比例 100%
13	滨筹公司	新纳入	新设子公司，持股比例 100%
14	星滨公司	新纳入	新设子公司，持股比例 50%
15	滨禹公司	新纳入	新设子公司，持股比例 50%
16	滨原公司	新纳入	新设子公司，持股比例 50%
17	滨磊公司	新纳入	新设子公司，持股比例 100%
18	温州璞悦公司	新纳入	新设子公司，持股比例 50%
19	滨筑公司	新纳入	新设子公司，持股比例 66%
20	滨碌公司	新纳入	新设子公司，持股比例 100%
21	滨乾公司	新纳入	新设子公司，持股比例 100%
22	滨盈公司	新纳入	新设子公司，持股比例 100%
23	星信公司	新纳入	新设子公司，持股比例 26%
24	滨昕公司	新纳入	新设子公司，持股比例 75%
25	温岭滨锦公司	新纳入	新设子公司，持股比例 75%
26	滨启公司	新纳入	新设子公司，持股比例 100%
27	滨捷公司	新纳入	新设子公司，持股比例 100%
28	台州滨呈公司	新纳入	新设子公司，持股比例 51%
29	滨研公司	新纳入	新设子公司，持股比例 100%
30	永康滨盛公司	新纳入	新设子公司，持股比例 100%
31	滨瀚公司	新纳入	新设子公司，持股比例 100%
32	滨嵘公司	新纳入	新设子公司，持股比例 100%
33	滨御公司	新纳入	新设子公司，持股比例 100%
34	滨尹公司	新纳入	新设子公司，持股比例 100%

35	滨弛公司	新纳入	新设子公司, 持股比例 100%
36	滨讯公司	新纳入	新设子公司, 持股比例 100%
37	金华滨泽公司	新纳入	新设子公司, 持股比例 100%
38	滨迪公司	新纳入	新设子公司, 持股比例 50%
39	平湖滨和公司	新纳入	新设子公司, 持股比例 50%
40	滨翎公司	新纳入	新设子公司, 持股比例 100%
41	滨纷公司	新纳入	新设子公司, 持股比例 100%
42	金华滨润公司	新纳入	新设子公司, 持股比例 100%
43	滨洋公司	新纳入	新设子公司, 持股比例 100%
44	滨儒公司	新纳入	新设子公司, 持股比例 100%
45	滨晖公司	新纳入	新设子公司, 持股比例 100%
46	滨音公司	新纳入	新设子公司, 持股比例 26.5%
47	滨兴公司	新纳入	新设子公司, 持股比例 26.5%
48	滨欢公司	新纳入	新设子公司, 持股比例 100%
49	滨梵公司	新纳入	新设子公司, 持股比例 100%
50	滨漾公司	新纳入	新设子公司, 持股比例 100%
51	锦绣公司	不再纳入	转让
52	滨泽公司	不再纳入	转让
53	滨哲公司	不再纳入	转让
54	滨祺公司	不再纳入	转让
55	杭州曙光之城房地产开发有限公司	不再纳入	清算
56	杭州滨江城东房地产开发有限公司	不再纳入	清算
57	金华滨江蓝庭置业有限公司	不再纳入	清算
58	杭州万家星城房地产开发有限公司	不再纳入	清算
59	台州兴滨投资合伙企业(有限合伙)	不再纳入	清算
60	义乌盛品房地产经纪有限公司	不再纳入	清算

#### 4、2018 年度发行人合并报表范围变化情况

##### 2018 年度发行人合并报表范围变化情况

序号	公司名称	变动情况	变动原因
1	滨江壹品项目	新纳入	非同一控制下企业合并, 持股比例 100%
2	新广发公司	新纳入	非同一控制下企业合并, 持股比例 100%
3	旭兆公司	新纳入	新设子公司, 持股比例 100.00%
4	滨虹公司	新纳入	新设子公司, 持股比例 100.00%
5	滨威公司	新纳入	新设子公司, 持股比例 100.00%
6	滨涛公司	新纳入	新设子公司, 持股比例 67.00%
7	滨雅公司	新纳入	新设子公司, 持股比例 100.00%
8	义乌滨锦公司	新纳入	新设子公司, 持股比例 92.00%
9	义乌盛品公司	新纳入	新设子公司, 持股比例 100.00%
10	暖屋公司	新纳入	新设子公司, 持股比例 100.00%

11	滨宏公司	新纳入	新设子公司，持股比例 51.00%
12	滨济公司	新纳入	新设子公司，持股比例 45.00%
13	乐清滨江公司	新纳入	新设子公司，持股比例 45.00%
14	湖州公司	新纳入	新设子公司，持股比例 70.00%
15	滨泰公司	新纳入	新设子公司，持股比例 100.00%
16	滨星公司	新纳入	新设子公司，持股比例 66.00%
17	滨宁公司	新纳入	新设子公司，持股比例 66.00%
18	滨辰公司	新纳入	新设子公司，持股比例 100.00%
19	滨熹公司	新纳入	新设子公司，持股比例 100.00%
20	滨泽公司	新纳入	新设子公司，持股比例 100.00%
21	滨柏公司	新纳入	新设子公司，持股比例 50.00%
22	滨恒房地产公司	新纳入	新设子公司，持股比例 50.00%
23	滨惠公司	新纳入	新设子公司，持股比例 50.00%
24	滨望公司	新纳入	新设子公司，持股比例 50.00%
25	滨哲公司	新纳入	新设子公司，持股比例 100.00%
26	滨翼公司	新纳入	新设子公司，持股比例 100.00%
27	滨祺公司	新纳入	新设子公司，持股比例 100.00%
28	滨奇公司	新纳入	新设子公司，持股比例 100.00%
29	滨华公司	新纳入	新设子公司，持股比例 60.00%
30	滨新公司	新纳入	新设子公司，持股比例 100.00%
31	滨丰公司	新纳入	新设子公司，持股比例 100.00%
32	上饶滨桐公司	新纳入	新设子公司，持股比例 51.00%
33	滨格公司	新纳入	新设子公司，持股比例 100.00%
34	滨上公司	新纳入	新设子公司，持股比例 100.00%
35	滨南公司	新纳入	新设子公司，持股比例 100.00%
36	南通曙江公司	新纳入	新设子公司，持股比例 35.00%
37	滨景投资公司	新纳入	新设子公司，持股比例 34.00%
38	温岭滨岭公司	新纳入	新设子公司，持股比例 34.00%

## 五、发行人最近三年及一期主要财务指标

### （一）发行人最近三年及一期主要财务指标

#### 发行人最近三年主要财务指标

项目	2021年3月31日	2020年12月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
资产总额（万元）	18,222,573.15	17,201,552.79	12,962,535.25	8,755,225.67
负债总额（万元）	15,341,256.85	14,397,055.47	10,721,320.77	6,823,786.19
全部债务（万元）	4,320,220.40	4,196,040.26	3,226,968.05	2,666,498.14
所有者权益（万元）	2,881,316.30	2,804,497.32	2,241,214.47	1,931,439.48
流动比率	1.42	1.40	1.41	1.72
速动比率	0.34	0.36	0.41	0.58

资产负债率（合并报表）	84.19%	83.70%	82.71%	77.94%
资产负债率（母公司报表）	74.17%	74.03%	67.21%	64.79%
债务资本比率	59.99%	59.94%	59.01%	57.99%
<b>项目</b>	<b>2021 年 1-3 月</b>	<b>2020 年度</b>	<b>2019 年度</b>	<b>2018 年度</b>
营业收入（万元）	742,991.86	2,859,679.98	2,495,450.33	2,111,547.45
营业利润（万元）	65,934.30	482,714.30	541,869.69	424,615.39
利润总额（万元）	65,962.92	478,721.38	540,329.90	424,149.02
净利润（万元）	48,486.64	354,777.00	397,303.54	315,221.48
归属于母公司所有者的净利润（万元）	39,738.99	232,764.52	163,122.31	121,701.55
经营活动产生现金流量净额（万元）	-63,719.68	-315,714.02	262,112.42	-1,394,019.23
投资活动产生现金流量净额（万元）	-115,194.74	-313,878.66	-97,985.85	-744,176.82
筹资活动产生现金流量净额（万元）	-128,519.23	1,280,891.51	317,921.63	1,894,738.66
营业毛利率	20.76%	27.04%	35.10%	35.74%
总资产报酬率	1.97%	3.78%	5.85%	6.83%
加权平均净资产收益率	2.14%	13.32%	10.22%	8.26%
扣除非经常性损益后的净利润（万元）	39,483.47	334,758.92	392,600.01	314,502.15
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率	2.13%	12.17%	10.04%	8.27%
EBIT（万元）	87,096.59	570,522.71	635,688.40	505,080.59
EBITDA（万元）	100,425.79	590,213.63	657,363.96	516,425.64
EBITDA 全部债务比	0.65%	4.09%	6.13%	7.57%
EBIT 利息保障倍数	4.12	2.46	3.25	3.82
EBITDA 利息保障倍数	4.75	2.55	3.36	3.91
应收账款周转率（次/年）	63.75	61.89	64.98	80.38
存货周转率（次/年）	0.19	0.21	0.23	0.35
总资产周转率（次/年）	0.17	0.19	0.23	0.29
每股经营活动产生的现金流量净额（元）	-0.24	-1.17	0.84	-4.48
<b>项目</b>	<b>2021 年 1-3 月</b>	<b>2020 年度</b>	<b>2019 年度</b>	<b>2018 年度</b>
每股净现金流量（元）	-1.14	2.41	1.55	-0.77
基本每股收益（元）	0.13	0.75	0.52	0.39
稀释每股收益（元）	0.13	0.75	0.52	0.39

## （二）上述财务指标的计算方法

上述指标均依据比较式合并报表计算。各指标的具体计算公式如下：

- 1、全部债务=长期债务+短期债务；
- 2、流动比率=流动资产/流动负债；
- 3、速动比率=（流动资产-存货）/流动负债；
- 4、资产负债率=负债合计/资产总计；
- 5、债务资本比率=全部债务/（全部债务+所有者权益）；
- 6、营业毛利率=（营业收入-营业成本）/营业收入；
- 7、总资产报酬率=（利润总额+计入财务费用的利息支出）/总资产平均余额；
- 8、加权平均净资产收益率= $P / (E_0 + NP \div 2 + E_i \times M_i \div M_0 - E_j \times M_j \div M_0 \pm E_k \times M_k \div M_0)$ ，  
其中：P 对应于归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润；NP 为归属于公司普通股股东的净利润；E<sub>0</sub> 为归属于公司普通股股东的期初净资产；E<sub>i</sub> 为报告期发行新股或债转股等新增的、归属于公司普通股股东的净资产；E<sub>j</sub> 为报告期回购或现金分红等减少的、归属于公司普通股股东的净资产；M<sub>0</sub> 为报告期月份数；M<sub>i</sub> 为新增净资产下一月份起至报告期期末的月份数；M<sub>j</sub> 为减少净资产下一月份起至报告期期末的月份数；E<sub>k</sub> 为因其他交易或事项引起的净资产增减变动；M<sub>k</sub> 为发生其他净资产增减变动下一月份起至报告期期末的月份数；
- 9、EBIT=利润总额+计入财务费用的利息支出；
- 10、EBIT 利息保障倍数=EBIT/（财务费用中的利息支出+当期资本化利息支出）；
- 11、EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+摊销；
- 12、EBITDA 全部债务比=EBITDA/全部债务；
- 13、EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/（财务费用中的利息支出+当期资本化利息支出）；
- 14、应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额；
- 15、存货周转率=营业成本/存货平均余额；
- 16、总资产周转率=营业收入/资产总计平均余额；

17、每股经营活动的现金流量=经营活动产生的现金流量净额/期末普通股股份总数；

18、每股净现金流量=现金及现金等价物净增加额/期末普通股股份总数；

19、每股收益指标根据中国证监会《公开发行证券公司信息披露编报规则第 9 号——净资产收益率和每股收益的计算及披露》（2010 年修订）的规定计算。上表中其他每股指标均比照执行。

如无特别说明，本节中出现的财务指标均依据上述公式计算。

## 六、发行人最近三年非经常性损益明细表

根据中国证监会发布的《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（2008）》的规定，非经常性损益是指与公司正常经营业务无直接关系，以及虽与正常经营业务相关，但由于其性质特殊和偶发性，影响报表使用人对公司经营业绩和盈利能力做出正常判断的各项交易和事项产生的损益。发行人最近三年非经常性损益明细如下表所示：

### 发行人最近三年非经常性损益明细

单位：万元

项目	2020 年 度	2019 年 度	2018 年 度
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	12,614.14	-569.52	-31.86
计入当期损益的政府补助（与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外）	364.53	293.05	1,013.12
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	1,649.94	7,050.92	-704.73
委托他人投资或管理资产的损益	114.90	-1,182.27	393.44
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、金融负债产生的公允价值变动收益，以及处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	15,059.55	2,470.21	908.12
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-3,774.16	-1,532.17	-449.64
其他符合非经常性损益定义的损益项目	119.97	0.33	-
<b>小计</b>	<b>26,148.88</b>	<b>6,530.55</b>	<b>1,128.45</b>
减：企业所得税影响数	6,961.79	1,827.02	409.11
少数股东权益影响额（税后）	-830.99	1,853.99	887.65
<b>归属于母公司所有者的非经常性损益净额</b>	<b>20,018.08</b>	<b>2,849.54</b>	<b>-168.32</b>

2019 年度和 2020 年度，发行人非经常性损益金额较大，主要系持有交易性金融资产、衍生金融资产产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、衍生金融资产和其他债权投资取得的投资收益所致。

## 七、管理层讨论与分析

发行人管理层结合最近三年比较式财务报告，对公司的资产、负债结构、现金流量、偿债能力、盈利能力、未来业务目标以及盈利能力的可持续性进行了如下分析。

### （一）最近三年及一期发行人合并报表分析

#### 1、资产结构分析

#### 最近三年及一期发行人资产构成情况

单位：万元

	2021 年 3 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
<b>流动资产：</b>				
货币资金	1,544,680.09	1,852,245.77	1,201,683.66	718,959.48
交易性金融资产	370.00	490.00	170.00	
应收账款	46,945.89	46,290.36	46,124.28	30,676.99
预付款项	3,799.99	4,833.16	4,954.42	3,910.75
其他应收款	1,695,602.57	1,576,914.31	1,831,912.48	1,543,024.29
存货	12,647,772.04	11,626,174.64	8,449,354.51	5,351,365.95
其他流动资产	729,039.82	583,294.92	431,185.20	418,648.34
<b>流动资产合计</b>	<b>16,668,210.40</b>	<b>15,690,243.15</b>	<b>11,965,384.57</b>	<b>8,066,585.80</b>
<b>非流动资产：</b>				
可供出售金融资产	-	-	-	240,444.39
长期股权投资	525,256.69	519,880.15	257,043.10	153,156.27
其他权益工具投资	131,077.20	130,381.89	135,530.41	-
其他非流动金融资产	87,809.00	89,084.80	101,763.92	-
投资性房地产	527,473.72	512,296.52	275,499.69	160,106.56
固定资产	55,698.09	56,081.11	58,797.95	22,135.24
在建工程	-	2.30	1.14	161.15
使用权资产	6,181.02	-	-	-
无形资产	14,437.09	14,536.73	15,126.02	13,985.41
商誉	59.31	59.31	59.31	59.31
长期待摊费用	74.07	3,502.35	2,151.50	2,214.77
递延所得税资产	206,296.56	185,484.49	151,177.64	96,376.76
<b>非流动资产合计</b>	<b>1,554,362.75</b>	<b>1,511,309.64</b>	<b>997,150.68</b>	<b>688,639.87</b>
<b>资产总计</b>	<b>18,222,573.15</b>	<b>17,201,552.79</b>	<b>12,962,535.25</b>	<b>8,755,225.67</b>

截至 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日和 2021 年 3 月 31 日，发行人资产总额分别为 8,755,225.67 万元、12,962,535.25 万元、17,201,552.79 万元和 18,222,573.15 万元，总体持续增长。

截至 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日和 2021 年 3 月 31 日，发行人流动资产合计分别 8,066,585.80 万元、11,965,384.57 万元、15,690,243.15 万元和 16,668,210.40 万元，占资产总额的比重分别为 92.13%、92.31%、91.21% 和 91.47%；发行人非流动资产合计分别为 688,639.87 万元、997,150.68 万元、1,511,309.64 万元和 1,554,362.75 万元，占资产总额的比重分别为 7.87%、7.69%、8.79% 和 8.53%。总体来看，发行人资产结构呈现出流动资产占比较高，非流动资产占比较低的特点。其中流动资产主要为发行人房地产项目所形成的开发成本和开发产品。房地产项目的开发周期相对较长，且购置土地和前期工程投入较大，房地产开发企业的主要投入在开发成本和在售的已完工产品上，同时通常会保有一定的土地储备以保障后续项目开发。因此，发行人流动资产尤其是存货占资产总额的比例较高，符合房地产开发企业的一般特点。

发行人各主要资产科目具体情况如下：

### （1）货币资金

截至 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日和 2021 年 3 月 31 日，发行人货币资金期末余额分别为 718,959.48 万元、1,201,683.66 万元、1,852,245.77 万元和 1,544,680.09 万元，占资产总额的比重分别为 8.21%、9.27%、10.77% 和 8.48%。2019 年发行人货币资金较 2018 年大幅增加 67.14%，主要系销售及筹资取得的货币资金增加所致。2020 年发行人货币资金较 2019 年大幅增加 54.14%，主要系销售及筹资取得的货币资金增加所致。发行人货币资金主要包括库存现金、银行存款和其他货币资金等，其中以银行存款为主，占比持续保持在 99% 以上；其他货币资金主要包括代建项目保函保证金、农民工工资保障金等。最近三年，发行人货币资金构成情况如下表所示：

#### 最近三年发行人货币资金构成情况

单位：万元

项目	2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
现金	27.66	0.00%	37.37	0.00%	27.47	0.00%

项目	2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	账面余额	占比	账面余额	占比	账面余额	占比
银行存款	1,847,133.57	99.72%	1,200,002.57	99.86%	716,703.51	99.69%
其他货币资金	5,084.53	0.27%	1,643.72	0.14%	2,228.49	0.31%
合计	<b>1,852,245.77</b>	<b>100.00%</b>	<b>1,201,683.66</b>	<b>100.00%</b>	<b>718,959.48</b>	<b>100.00%</b>

## （2）应收账款

发行人应收账款主要包括应收的房产项目管理服务收入款和少量购房款，不存在往来占款、资金拆借情况。

发行人通过与委托方签订合同，约定收取固定委托管理费用。商品房项目一般按照房产项目管理服务项目的预计销售金额的 3.50%-5.00%收取；安置房项目一般按建安工程费及配套基础设施建设费的 2.50%-3.50%收取。发行人根据工程进度和销售进度分别收取房产项目管理服务和代销管理费，不直接享有项目的投资收益，亦不承担项目投资风险。

一般而言，房产项目管理服务管理费总额根据工程的进度情况（如拿到方案批复文件、取得施工许可证、领取预售许可证、主体结顶竣工交付、竣工交付满一年等）及形象完工比例分期确认收入；代销管理费根据房产项目管理服务项目每季度签约的房屋销售合同金额，按合同约定比例确认当季度应确认的代销管理费收入。若当期实际收到的款项低于确认的房产项目管理服务收入，则发行人将差额部分确认为应收房产项目管理服务收入款。

截至 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日和 2021 年 3 月 31 日，发行人应收账款期末净额分别 30,676.99 万元、46,124.28 万元、46,290.36 万元和 46,945.89 万元，占资产总额的比重分别为 0.35%、0.36%、0.27%和 0.26%。2019 年末，发行人应收账款较期初增加 50.35%，主要系本期增加应收政府土地收储款 2.03 亿元。

最近三年，发行人应收账款分类情况如下表所示：

### 最近三年发行人按信用风险特征组合计提坏账准备的计提情况

单位：万元

项目	2020 年 12 月 31 日			2019 年 12 月 31 日			2018 年 12 月 31 日		
	账面余额	占比	坏账准备	账面余额	占比	坏账准备	账面余额	占比	坏账准备

项目	2020 年 12 月 31 日			2019 年 12 月 31 日			2018 年 12 月 31 日		
	账面余额	占比	坏账准备	账面余额	占比	坏账准备	账面余额	占比	坏账准备
按信用风险特征组合计提坏账准备的计提方法	51,387.64	100.00%	5,097.29	50,459.54	100.00%	4,335.26	34,925.14	100.00%	4,248.15
<b>合计</b>	<b>51,387.64</b>	<b>100.00%</b>	<b>5,097.29</b>	<b>50,459.54</b>	<b>100.00%</b>	<b>4,335.26</b>	<b>34,925.14</b>	<b>100.00%</b>	<b>4,248.15</b>

最近三年，发行人按账龄组合计提坏账准备的应收账款的账龄及坏账准备计提情况如下表所示：

### 最近三年发行人按账龄组合计提坏账准备的应收账款的账龄及坏账准备计提情况

单位：万元、%

账龄	2020 年 12 月 31 日			2019 年 12 月 31 日			2018 年 12 月 31 日		
	账面余额	占比	坏账准备	账面余额	占比	坏账准备	账面余额	占比	坏账准备
1 年以内	33,757.45	65.69	1,687.87	42,248.55	83.73	2,112.43	27,157.83	77.76	1,357.89
1-2 年	11,002.65	21.41	1,100.26	6,653.51	13.19	665.35	5,363.36	15.36	536.34
2-3 年	5,397.99	10.50	1,079.60	-	-	-	-	-	-
3-5 年	-	-	-	-	-	-	250.17	0.72	200.14
5 年以上	1,229.55	2.39	1,229.55	1,557.48	3.09	1,557.48	2,153.78	6.17	2,153.78
<b>合计</b>	<b>51,387.64</b>	<b>100.00</b>	<b>5,097.29</b>	<b>50,459.54</b>	<b>100.00</b>	<b>4,335.26</b>	<b>34,925.14</b>	<b>100.00</b>	<b>4,248.15</b>

从应收账款账龄结构来看，最近三年发行人应收账款账龄以 1 年以内为主，账龄较短，回收情况良好。

截至 2020 年 12 月 31 日，发行人应收账款余额前五名单位情况如下表所示：

### 截至 2020 年 12 月 31 日发行人应收账款余额前五名单位情况

单位：万元

单位名称	账面余额	占应收账款余额的比例(%)	坏账准备
义乌滨盛房地产开发有限公司（以下简称义乌滨盛公司）	10,363.11	20.17%	651.34
杭州滨丰房地产开发有限公司（以下简称滨丰房地产公司）	5,477.29	10.66%	273.86
杭州滨安房地产开发有限公司	3,006.53	5.85%	150.33
杭州星悦房地产开发有限公司	2,871.68	5.59%	268.29
杭州天名房地产有限公司	2,713.74	5.28%	271.37
<b>合计</b>	<b>24,432.35</b>	<b>47.55%</b>	

### (3) 预付款项

发行人预付款项主要为房地产业务形成的土地预付款等。截至 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日和 2021 年 3 月 31 日，发行人预付款项期末净额分别为 3,910.75 万元、4,954.42 万元、4,833.16 万元和 3,799.99 万元，占资产总额的比重分别为 0.04%、0.04%、0.03% 和 0.02%。近三年来，发行人预付款项相比保持平稳。

最近三年，发行人预付款项账龄结构情况如下表所示：

#### 最近三年发行人预付款项账龄结构情况

单位：万元

账龄	2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
1 年以内	1,183.16	24.48	1,304.42	26.33	260.75	6.67
1-2 年	-	-	-	-	-	-
2-3 年	-	-	-	-	-	-
3 年以上	3,650.00	75.52	3,650.00	73.67	3,650.00	93.33
合计	<b>4,833.16</b>	<b>100</b>	<b>4,954.42</b>	<b>100</b>	<b>3,910.75</b>	<b>100</b>

截至 2020 年 12 月 31 日，发行人预付款项余额前五名单位情况如下表所示：

#### 截至 2020 年 12 月 31 日发行人预付款项金额前五名单位情况

单位：万元、%

单位名称	与发行人关系	账面余额	占预付款项总额的比例	款项性质
杭州市上城区小营地区危旧房改造指挥部	非关联方	2,650.00	54.83	改造款
杭州滨江物业管理有限公司（以下简称滨江物业公司）	非关联方	1,052.44	21.78	改造款
杭州市上城区解放路拓宽改造工程指挥部	非关联方	1,000.00	20.69	
阳光城集团浙江置业有限公司	非关联方	130.72	2.7	
合计		<b>4,833.16</b>	<b>100.00</b>	

#### （4）其他应收款

发行人其他应收款主要为土地履约保证金以及应收合作方往来款。截至 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日和 2021 年 3 月 31 日，发行人其他应收款期末净额分别为 1,543,024.29 万元、1,831,912.48 万元、1,576,914.31 万元和 1,695,602.57 万元，占资产总额的比重分别为 17.62%、14.13%、9.17% 和 9.30%。2019 年末，发行人其他应收款较 2018 年末增加 288,827.97 万元，增幅为 18.72%，主要原因是发行人拆借款增加所致。2020 年末，发行人其他应收款较 2019 年末减少 254,998.17

万元，降幅为 13.92%。

最近三年，发行人其他应收款分类情况如下表所示：

### 最近三年发行人其他应收款分类情况

单位：万元，%

项目	2020 年 12 月 31 日			2019 年 12 月 31 日			2018 年 12 月 31 日		
	账面余额	占比	坏账准备	账面余额	占比	坏账准备	账面余额	占比	坏账准备
单项金额重大并单项计提坏账准备	72,379.29	48.69		116,000.00	5.92	72,379.29	116,000.00	6.91	72,379.29
按信用风险特征组合计提坏账准备的计提方法	76,280.26	51.31	20,392.27	1,844,179.76	94.08	55,887.99	1,562,007.70	93.09	62,604.12
<b>合计</b>	<b>148,659.55</b>	<b>100.00</b>	<b>20,392.27</b>	<b>1,960,179.76</b>	<b>100.00</b>	<b>128,267.28</b>	<b>1,678,007.70</b>	<b>100.00</b>	<b>134,983.41</b>

截至 2020 年 12 月 31 日，发行人其他应收款余额前五名单位情况如下表所示：

### 截至 2020 年 12 月 31 日发行人其他应收款余额前五名单位情况

单位：万元

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
滨翎公司	拆借款	178,400.26	1 年以内	11.50%	1,784.00
安远控股公司	拆借款	116,000.00	账龄 3-4 年 30,000.00 万元； 4-5 年 86,000.00 万元	7.48%	72,379.29
滨宇公司	拆借款	80,223.53	1 年以内	5.17%	802.24
宁波京海公司	拆借款	63,660.57	账龄 1 年以内 10,651.13 万元； 1-2 年 25,416.23 万元； 2-3 年 27,593.21 万元	4.10%	23,208.13
浙江耀江城市建设开发有限公司	拆借款	57,912.58	1 年以内	3.73%	579.13
<b>合计</b>	<b>--</b>	<b>496,196.94</b>	<b>--</b>	<b>31.98%</b>	<b>98,752.78</b>

报告期内，发行人的资金拆借款均为合作开发项目中发行人与合作方均系按各自股权比例投入资金进行项目开发形成的。

对于资金拆借，包括如下三种情形：一是公司作为股东方对联营合营企业按股权比例提供的除注册资本外的项目投入款；二是纳入公司合并报表范围的子公司在项目预售回笼资金后，按股权比例向各股东方提供的拆借款；三是公司对其他主体提供的财务资助款。

根据《房地产行业信息披露指引》及《中小企业板上市公司规范运作指引》等规范性文件要求，公司董事会对以上三类财务资助事项在未来一定期间内可能发生的额度分别进行合理预计，并提交股东大会审议。后续财务资助事项在授权的财务资助额度范围内进行。对于不属于股东大会授权范围情形的财务资助事项，公司另行履行股东大会审议程序并予以披露。

每个会计年度末，公司会编制当年度关联资金往来情况汇总表并经会计师事务所审计后予以披露。

### （5）存货

存货是发行人资产的最重要组成部分，包括开发成本（在建及拟建商品房项目）、开发产品（完工商品房项目）、原材料、库存商品和低值易耗品。开发成本和开发产品中包括土地使用权、建筑安装工程费、资本化的借款费用、其他直接和间接开发费用等。

截至 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日和 2021 年 3 月 31 日，发行人存货期末账面价值分别为 5,351,365.95 万元、8,449,354.51 万元、11,626,174.64 万元和 12,647,772.04 万元，占资产总额的比重分别 61.12%、65.18%、67.59% 和 69.41%。2019 年末，发行人存货账面价值比 2018 年末增加 3,097,988.56，涨幅为 57.89%，主要系发行人新开发项目增加所致。2020 年末，发行人存货账面价值比 2019 年末增加 3,176,820.13 万元，增幅 37.60%，主要系支付土地和工程款增加所致。

最近三年，发行人存货构成情况如下表所示：

#### 最近三年发行人存货构成情况

单位：万元

项目	2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
原材料	183.02	0.00%	177.78	0.00%	138.44	0.00%
开发产品	721,284.46	6.20%	572,472.64	6.78%	221,405.09	4.14%

项目	2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	账面价值	占比	账面价值	占比	账面价值	占比
开发成本	10,904,681.69	93.79%	7,876,677.58	93.22%	5,129,797.21	95.86%
库存商品	25.46	0.00%	26.52	0.00%	25.21	0.00%
低值易耗品	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%
<b>合计</b>	<b>11,626,174.64</b>	<b>100.00%</b>	<b>8,449,354.51</b>	<b>100.00%</b>	<b>5,351,365.95</b>	<b>100.00%</b>

发行人根据其西湖明珠项目已签约销售价格及预计销售价格为基础，减去至完工时预计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额等确定可变现净值进行了存货减值测试。2017 年，发行人转回西溪明珠项目存货跌价准备 4,366.65 万元，截至 2017 年 12 月 31 日，发行人的开发成本计提减值准备 1,084.33 万元，2018 年西溪明珠项目交付结转，转销存货跌价准备 1,084.33 万元。截至 2019 年末和 2020 年末，发行人存货跌价准备为 0 万元。

#### A、开发成本情况

截至 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日和 2020 年 12 月 31 日，发行人开发成本分别为 5,129,797.21 万元、7,876,677.58 万元和 10,904,681.69 万元，占存货总额的比重分别为 95.86%、93.22% 和 93.79%。2019 年发行人开发成本较 2018 年末增加 2,746,880.37 万元，涨幅 53.55%。2020 年末发行人开发成本较 2019 年末增加 3,028,004.11 万元，涨幅 38.44%。

最近三年，发行人开发成本明细如下表所示：

#### 最近三年发行人开发成本明细

单位：万元

项目	区域	2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
		账面价值	占比	账面价值	占比	账面价值	占比
武林壹号	杭州	-	-	-	-	146,644.39	2.86%
千岛湖东方海岸三四五期	杭州	8,430.99	0.16%	7,155.08	0.10%	36,155.13	0.70%
湘湖壹号	杭州	33,763.50	0.62%	32,835.35	0.44%	170,297.46	3.32%
湘湖里项目	杭州	500,509.61	9.21%	452,274.33	6.03%	331,042.26	6.45%
平湖万家花城	嘉兴	50,909.10	0.94%	205,310.91	2.74%	238,590.00	4.65%
定安府项目	杭州	55,572.11	1.02%	44,346.42	0.59%	37,487.74	0.73%
东方名府项目	杭州	-	-	-	-	49,370.41	0.96%
东方悦府项目	杭州	-	-	-	-	117,668.22	2.29%
美国之路区域中心	海外	-	-	-	-	161,377.48	3.15%

项目							
天目山小镇项目	杭州	47,362.45	0.87%	30,817.12	0.41%	16,804.58	0.33%
江南名府项目	杭州	-	-	179,011.69	2.39%	165,345.00	3.22%
卧城印象项目	杭州	-	-	137,823.91	1.84%	125,238.36	2.44%
御江南项目	杭州	265,461.29	4.88%	253,889.00	3.39%	237,459.83	4.63%
大江名筑项目	杭州	-	-	55,393.70	0.74%	45,775.44	0.89%
深圳浪口屋村项目	深圳	133,609.17	2.46%	129,593.71	1.73%	146,818.91	2.86%
深圳浪口厂房项目	深圳	29,682.58	0.55%	17,225.21	0.23%		
温岭铂金海岸项目	温州	-	-	24,904.94	0.33%	18,806.75	0.37%
温州万家花城项目	温州	188,624.64	3.47%	141,852.87	1.89%	113,276.02	2.21%
上品项目	杭州	721,263.78	13.27%	692,473.99	9.24%	642,779.02	12.53%
翡翠江南项目	杭州	-	-	275,332.72	3.67%	257,299.09	5.02%
义乌锦绣之城项目	义乌	-	-	344,255.08	4.59%	298,225.15	5.81%
未来海岸项目	杭州	-	-	293,477.33	3.91%	242,495.80	4.73%
乐清金色家园项目	乐清	254,603.22	4.68%	221,968.97	2.96%	176,979.47	3.45%
十里春晓、长田春晓项目	湖州	21,311.86	0.39%	195,324.92	2.61%	160,329.49	3.13%
滨江壹品项目	义乌	-	-	408,853.15	5.45%	375,548.85	7.32%
拥潮府项目	杭州	344,558.61	6.34%	321,487.95	4.29%	293,720.56	5.73%
仁恒滨江园项目		383,254.71	7.05%	355,105.27			
滨江金地御品	杭州	33,255.33	0.61%	297,787.53	3.97%	270,524.30	5.27%
湖光山社项目	杭州	27,190.30	0.50%	107,064.05	1.43%	100,540.32	1.96%
上饶公园壹号项目	上饶	21,002.46	0.39%	70,909.41	0.95%	46,534.67	0.91%
滨江曙光之星项目	南通	29,167.35	0.54%	72,442.30	0.97%	36,331.27	0.71%
温岭万家之星项目	温岭	10,280.68	0.19%	82,959.68	1.11%	70,331.27	1.37%
御潮府项目	杭州	37,626.97	0.69%	537,348.51	7.17%	-	-
悦潮府项目	杭州	99,544.16	1.83%	77,757.39	1.04%	-	-
湖畔春晓项目	湖州	18,616.72	0.34%	75,658.37	1.01%	-	-
临平滨耀城项目	杭州	30,840.83	0.57%	135,774.43	1.81%	-	-
拥翠府项目	杭州	11,249.59	0.21%	167,065.83	2.23%	-	-
温州悦虹湾项目	温州	23,096.55	0.42%	230,560.15	3.08%	-	-
御虹府项目	杭州	31,224.11	0.57%	457,980.68	6.11%	-	-
空港壹号项目	杭州	15,735.27	0.29%	77,263.28	1.03%	-	-
温岭锦湖园项目	温岭	11,579.84	0.21%	56,869.28	0.76%	-	-
悦湖蓝庭项目	台州	35,344.39	0.65%	32,714.62	0.44%	-	-
永康悦虹湾项目	永康	13,804.29	0.25%	65,106.94	0.87%	-	-
拥涛府项目	杭州	19,263.16	0.35%	212,645.88	2.84%	-	-
金华悦虹湾2号项目	金华	4,743.37	0.09%	33,344.69	0.44%	-	-
平湖庆和苑项目	平湖	9,451.52	0.17%	50,968.10	0.68%	-	-
金华悦虹湾1号项目	金华	6,420.09	0.12%	51,967.44	0.69%	-	-

Bellevue10Apartment 项目	-	7,428.07	0.14%	8,123.82	0.11%	-	-
御滨府项目	杭州	161,076.53	2.96%	128,773.00	1.72%	-	-
宁波滨辰府项目	宁波	260,471.92	4.79%	-	-	-	-
湖州半岛春晓项目	湖州	57,950.00	1.07%	-	-	-	-
宁波滨涛府项目	宁波	161,343.66	2.97%	-	-	-	-
嘉品美寓项目	杭州	441,663.37	8.12%	-	-	-	-
江河鸣翠项目	杭州	604,246.42	11.12%	-	-	-	-
望江未来社区项目	杭州	622,147.86	11.44%	-	-	-	-
千岛湖半岛印象北 区项目	杭州	43,214.45	0.79%	-	-	-	-
千岛湖半岛印象南 区项目	杭州	18,090.86	0.33%	-	-	-	-
千岛湖城市之星项 目	杭州	110,902.74	2.04%	-	-	-	-
沁语晓庭项目	杭州	181,804.58	3.34%	-	-	-	-
翠语华庭项目	杭州	179,280.41	3.30%	-	-	-	-
滨江爱义南方大厦	深圳	71,442.22	1.31%	-	-	-	-
平湖君品项目	平湖	144,251.84	2.65%	-	-	-	-
博语华庭项目	杭州	221,021.76	4.07%	-	-	-	-
宁波誉品项目	宁波	304,337.42	5.60%	-	-	-	-
观品项目	杭州	179,433.02	3.30%	-	-	-	-
星翠澜庭项目	杭州	86,902.36	1.60%	-	-	-	-
南京嘉品项目	南京	244,621.45	4.50%	-	-	-	-
苏州锦麟壹品项目	苏州	243,610.78	4.48%	-	-	-	-
<b>合计</b>		<b>10,904,681.69</b>	<b>100.00%</b>	<b>7,876,677.58</b>	<b>100.00%</b>	<b>5,129,797.21</b>	<b>100.00%</b>

## B、开发产品情况

截至 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日，发行人开发产品分别为 221,405.09 万元、572,472.64 万元和 721,284.46 万元，占存货总额的比重分别为 4.14%、6.78%和 6.20%。2019 年，发行人开发成本较 2018 年增加 351,067.55 万元，增幅为 158.56%。2020 年，发行人开发成本较 2019 年增加 148,811.82 万元，增幅 25.99%。

最近两年，发行人开发产品明细如下表所示：

### 最近两年末发行人开发产品明细

单位：万元

项目	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
----	------------------	------------------

	账面价值	占比	账面价值	占比
御景苑项目	9.67	0.00%	9.67	0.00%
上虞城市之星项目		0.00%		0.00%
绍兴金色蓝庭项目		0.02%		0.00%
金色黎明二三期项目	149.97	0.00%	237.40	0.04%
衢州月亮湾二期项目		0.00%		0.00%
武林壹号项目	2,009.72	0.28%	197,655.36	34.53%
湘湖壹号项目	51,905.95	7.20%	110,465.90	19.30%
千岛湖东方海岸项目	4,991.94	0.69%	15,185.27	2.65%
佑康紫金府项目	21,412.84	2.97%	21,412.84	3.74%
东方星城项目		0.00%	254.15	0.04%
锦绣之城项目		0.00%		0.00%
平湖万家花城家和苑项目	176.43	0.02%	180.57	0.03%
平湖万家花城翠湖园项目	1,578.55	0.22%	1,592.61	0.28%
平湖万家花城御湖园项目	1,399.24	0.19%	13,684.59	2.39%
平湖万家花城锦湖园项目	3,319.46	0.46%	6,542.04	1.14%
平湖万家花城兴和苑项目	7,118.76	0.99%		0.00%
平湖万家花城万和苑项目	7,310.51	1.01%		0.00%
华家池项目	1,003.01	0.14%	6,288.79	1.10%
萧山东方海岸项目	1,501.38	0.21%	1,501.38	0.26%
东方名府项目	829.00	0.11%	5,244.63	0.92%
东方悦府		0.00%	3,711.93	0.65%
义乌公园壹号项目	10,788.27	1.50%	65,601.38	11.46%
江南之星项目	2,799.71	0.39%	4,918.93	0.86%
上海公园壹号项目	7,170.26	0.99%	117,985.19	20.61%
卧城印象项目	39,609.83	5.49%		0.00%
江南名府项目	9,119.26	1.26%		0.00%
翡翠江南项目	163,643.54	22.69%		0.00%
宁波诺德学府项目	23,104.09	3.20%		0.00%
大江名筑项目	17,562.40	2.43%		0.00%
温岭铂金海岸北苑项目	17,617.01	2.44%		0.00%
义乌锦绣之城项目	133,263.49	18.48%		0.00%
未来海岸项目	87,518.90	12.13%		0.00%
十里春晓项目	65,049.74	9.02%	-	0.00%
义乌滨江壹品项目	39,321.53	5.45%	-	0.00%
合计	<b>721,284.46</b>	<b>100.00%</b>	<b>572,472.64</b>	<b>100.00%</b>

## （6）其他流动资产

发行人其他流动资产主要为预缴的房产预售相关税金。根据相关规定，发行人房地

产项目预售时，应以预收款为基础，按照规定比率预缴营业税、土地增值税、企业所得税、城市维护建设税、教育费附加和地方教育费附加等。

截至 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日和 2021 年 3 月 31 日，发行人其他流动资产期末余额分别为 418,648.34 万元、431,185.20 万元、583,294.92 万元和 729,039.82 万元，占资产总额的比重分别为 4.78%、3.33%、3.39% 和 4.00%。2019 年，发行人其他流动资产较 2018 年增加 12,536.86 万元，增幅为 2.99%。2020 年，发行人其他流动资产较 2019 年增加 152,109.72 万元，增幅 35.28%，主要原因为预缴的房产预售相关税金增加所致。

最近三年，发行人其他流动资产构成情况如下表所示：

### 最近三年发行人其他流动资产构成情况

单位：万元

项目	2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
合同取得成本	46,984.45	8.06%	-	-	-	-
预缴的房地产预售相关税金	520,944.29	89.31%	430,751.16	99.90%	213,198.52	50.93%
预付土地出让金	5,000.00	0.86%	-	-	155,195.26	37.07%
保本理财	10,000.00	1.71%	-	-	50,050.00	11.96%
其他	366.18	0.06%	434.04	0.10%	204.57	0.05%
<b>合计</b>	<b>583,294.92</b>	<b>100.00%</b>	<b>431,185.20</b>	<b>100.00%</b>	<b>418,648.35</b>	<b>100.00%</b>

### (7) 可供出售金融资产、其他权益工具投资、其他非流动金融资产

截至 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日和 2021 年 3 月 31 日，发行人可供出售金融资产期末账面价值分别为 240,444.39 万元、0 万元、0 万元和 0 万元，占资产总额的比重分别为 2.75%、0%、0% 和 0%。2019 年，发行人因新金融工具准则调整，可供出售金融资产期末余额为 0 万元，重分类至其他权益工具投资、其他非流动金融资产。

### 2018 年发行人可供出售金融资产构成情况

单位：万元

被投资单位	2018 年 12 月 31 日	
	金额	占比
杭州滨普房地产开发有限公司	1,000.00	0.42%
杭州沃安供应链管理有限公司	10,000.00	4.16%

被投资单位	2018 年 12 月 31 日	
	金额	占比
杭州三仁焱兴投资合伙企业（有限合伙）	4,000.00	1.66%
北京醋溜网络科技有限公司	5,000.00	2.08%
北京中联康生物科技股份有限公司	15,000.00	6.24%
电视剧《鸡毛飞上天》	300.00	0.12%
PROLOGIUMHOLDINGINC.	32,211.14	13.40%
上海湘府房地产开发有限公司	79,800.00	33.19%
上海崇置城市建设发展合伙企业（有限合伙）	26,892.52	11.18%
北京众鸣世纪科技有限公司	-	-
上海黑桃互动网络科技有限公司	3,000.00	1.25%
浙江创泰科技有限公司	5,500.00	2.29%
北京梆梆安全科技有限公司	5,000.00	2.08%
浙江东亚药业股份有限公司	3,822.00	1.59%
微宏动力系统（湖州）有限公司	13,000.00	5.41%
浙江新广发置业有限公司	-	-
宁波滨江维堡投资管理合伙企业（有限合伙）	1,830.00	0.76%
南京海纳医药股份有限公司	4,500.00	1.87%
湖北长江星医药股份有限公司	7,903.20	3.29%
杭州品茗安控信息技术股份有限公司	1,484.44	0.62%
按公允价值计量的可供出售金融资产	20,201.09	8.40%
<b>合计</b>	<b>240,444.39</b>	<b>100.00%</b>

发行人对滨普房产的实际出资以1,000万元为限，不承担项目经营风险，杭州普特元腾股权投资合伙企业（有限合伙）及滨普房产确保发行人对项目的实际出资年化收益率为16%。

发行人系宁波滨江维堡投资管理合伙企业（有限合伙）优先级合伙人，宁波滨江维堡投资管理合伙企业（有限合伙）账面资金优先用于退还发行人出资款，之后按照实缴出资额的8%分配固定收益。其他合伙人对发行人的收回出资和固定收益不足进行弥补以其他合伙人认缴的出资总额为限，项目亏损且亏损额超过其他合伙人认缴的出资总额的风险由本公司承担。

### 2020 年发行人其他权益工具投资构成情况

单位：万元

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）		10,000.00
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）	26,892.52	26,892.52
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）	3,000.00	3,000.00
浙江创泰科技有限公司（以下简称创泰科技公司）	5,500.00	5,500.00
北京梆梆安全科技有限公司（以下简称梆梆安全公司）	5,000.00	5,000.00
微宏动力系统（湖州）有限公司（以下简称微宏公司）	13,000.00	13,000.00
南京海纳医药科技股份有限公司（以下简称海纳公司）	4,500.00	4,500.00
湖北长江星医药股份有限公司（以下简称长江星医药公司）	7,903.20	7,903.20
北京醋溜网络科技股份有限公司（以下简称醋溜科技公司）	4,722.34	5,000.00
北京中联康生物科技股份有限公司（以下简称中联康公司）	15,000.00	15,000.00
PROLOGIUMHOLDINGINC.	32,211.14	32,211.14
北京宝宝树市场顾问有限公司（以下简称宝宝树顾问公司）	274.86	274.86
浙江东亚药业股份有限公司（以下简称东亚公司）	9,420.94	3,822.00
杭州品茗安控信息技术股份有限公司（以下简称品茗公司）	1,407.70	1,407.70
北京众鸣世纪科技有限公司（以下简称众鸣公司）	1,549.19	2,018.99
<b>合计</b>	<b>130,381.89</b>	<b>135,530.41</b>

### 2020 年发行人其他非流动金融资产构成情况

单位：万元

项目	2020 年末余额	2020 年初余额
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	86,630.00	86,630.00
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	2,454.80	15,133.92
<b>合计</b>	<b>89,084.80</b>	<b>101,763.92</b>

### （8）投资性房地产

发行人投资性房地产主要为办公楼和商铺。随着公司逐步形成“开发+持有”的房地产经营模式，在房地产开发过程中发行人会选择保留部分优质办公楼和商铺用于出租以获取长期稳定租金收益。

截至 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日和 2021 年 3 月 31 日，发行人投资性房地产期末账面价值分别为 160,106.56 万元、275,499.69 万元、512,296.52 万元和 527,473.72 万元，占资产总额的比重分别为 1.83%、2.13%、2.98% 和 2.89%。

2019 年发行人投资性房地产账面价值较 2018 年增加 115,393.13 万元，增幅为 72.07%，主要系本期公寓资产达到预定可使用状态存货转入所致。2020 年发行人投资

性房地产账面价值较 2019 年增加 236,796.83 万元，增幅 85.95%，主要系本期存货拟对外出租转入投资性房地产所致。

最近三年，发行人投资性房地产明细如下表所示：

### 最近三年发行人投资性房地产明细

单位：万元

项目	2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	账面价值	占比	账面价值	占比	账面价值	占比
文景苑商铺	2,597.49	0.51%	2,752.61	1.00%	2,907.74	1.82%
新城时代广场	20,112.89	3.93%	21,063.36	7.65%	22,013.83	13.75%
新城市广场	3,636.49	0.71%	3,862.67	1.40%	4,088.86	2.55%
庆春发展大厦	5,186.50	1.01%	5,481.56	1.99%	5,776.62	3.61%
星城大厦及部分商铺	43,429.93	8.48%	44,188.42	16.04%	47,361.97	29.58%
曙光之城商铺	8,010.85	1.56%	8,324.04	3.02%	8,637.24	5.39%
金色黎明商铺	7,334.34	1.43%	7,625.83	2.77%	7,917.33	4.95%
凯旋门商铺	56,840.97	11.10%	59,042.48	21.43%	61,266.93	38.27%
御景苑商铺	112.33	0.02%	124.19	0.05%	136.04	0.08%
美国公寓	107,787.65	21.04%	123,034.51	44.66%	-	-
翡翠江南长租公寓	72,711.72	14.19%	-	-	-	-
滨绿大厦	184,535.36	36.02%	-	-	-	-
合计	512,296.52	100.00%	275,499.69	100.00%	160,106.56	100.00%

### (9) 固定资产

发行人固定资产主要包括房屋及建筑物、通用设备、专用设备和运输工具等。截至 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日和 2021 年 3 月 31 日，发行人固定资产期末账面价值分别为 22,135.24 万元、58,797.95 万元、56,081.11 万元和 55,698.09 万元，占资产总额的比重分别为 0.25%、0.45%、0.33%和 0.31%。最近三年及一期，发行人固定资产账面价值的变动主要系每年计提折旧所致。

2019 年发行人固定资产账面价值较 2018 年增加 36,662.71 万元，增幅为 165.63%，主要系发行人房屋及建筑物、通用设备固定资产账面价值增加所致。

最近三年，发行人固定资产构成情况如下表所示：

### 最近三年发行人固定资产构成情况

单位：万元

项目	2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	账面价值	占比	账面价值	占比	账面价值	占比
房屋及建筑物	40,019.02	71.36%	43,870.09	74.61%	10,492.69	47.40%

项目	2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	账面价值	占比	账面价值	占比	账面价值	占比
通用设备	4,924.92	8.78%	4,683.37	7.97%	851.40	3.85%
专用设备	5,108.37	9.11%	6,126.61	10.42%	7,071.07	31.94%
运输工具	6,028.80	10.75%	4,117.88	7.00%	3,720.07	16.81%
合计	<b>56,081.11</b>	<b>100.00%</b>	<b>58,797.95</b>	<b>100.00%</b>	<b>22,135.24</b>	<b>100.00%</b>

### （10）在建工程

截至 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日和 2021 年 3 月 31 日，发行人在建工程期末余额分别为 161.15 万元、1.14 万元、2.30 万元和 0 万元，占资产总额的比重分别为 0.00%、0.00%、0.00%和 0.00%。2019 年，发行人在建工程余额为 1.14 万元，较 2018 年大幅减少，主要原因系发行人预付设备款以及友好饭店零星工程减少所致。2020 年，发行人在建工程余额为 2.30 万元，较 2019 年增长 101.75%，主要原因系 2020 年 3 月份友好饭店重新装修增加在建工程所致。2021 年 3 月末发行人在建工程余额为 0 万元，较 2020 年下降 2.30 万元，降幅 100.00%，主要系 2020 年 10 月友好饭店完成装修工程结转在建工程所致。

最近三年，发行人在建工程构成情况如下表所示：

#### 最近三年发行人在建工程构成情况

单位：万元

项目	2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	账面价值	占比	账面价值	占比	账面价值	占比
预付设备款	2.30	100.00%	-	-	100.65	62.46%
友好饭店零星工程	-	-	1.14	100.00%	60.50	37.54%
合计	<b>2.30</b>	<b>100.00%</b>	<b>1.14</b>	<b>100.00%</b>	<b>161.15</b>	<b>100.00%</b>

### （11）无形资产

发行人无形资产主要包括土地使用权及计算机软件。截至 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日和 2021 年 3 月 31 日，发行人无形资产期末账面价值分别为 13,985.41 万元、15,126.02 万元、14,536.73 万元和 14,437.09 万元，占资产总额的比重分别为 0.16%、0.12%、0.08%和 0.08%。最近三年及一期，发行人无形资产账面价值基本保持稳定。

2019 年，发行人无形资产账面价值较 2018 年增加 1,140.61 万元，增幅为 8.16%，

保持基本稳定。2020 年，发行人无形资产账面价值较 2019 年减少 589.29 万元，降幅 3.90%，整体变化不大。

## （12）商誉

截至 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日和 2021 年 3 月 31 日，发行人商誉期末账面价值均为 59.31 万元，系发行人收购友好饭店和东方海岸公司形成，其中友好饭店商誉账面价值 32.38 万元，东方海岸公司商誉账面价值 26.93 万元。

### A、友好饭店商誉

发行人 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 7.27 万元。自 2007 年 1 月 1 日起不再摊销。

### B、东方海岸公司商誉

2008 年发行人支付 7,520.00 万元取得东方海岸公司 34.18% 的股权，自 2008 年 9 月 25 日起对东方海岸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 21,922.39 万元。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 26.93 万元，确认为商誉。

## （13）递延所得税资产

截至 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日和 2021 年 3 月 31 日，发行人递延所得税资产期末余额分别为 96,376.76 万元、151,177.64 万元、185,484.49 万元和 206,296.56 万元，占资产总额的比重分别为 1.10%、1.17%、1.08% 和 1.13%。

2019 年末，发行人递延所得税资产期末余额较 2018 年末增加 54,800.88 万元，增幅为 56.86%，主要系可弥补亏损、房产开发项目相关税收备抵金等确认递延所得税资产项目的金额增加所致。2020 年末，发行人递延所得税资产期末余额较 2019 年末增加 34,306.85 万元，增幅 22.69%。

最近三年，发行人递延所得税资产构成情况如下表所示：

## 最近三年发行人递延所得税资产构成情况

单位：万元，%

项目	2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	账面价值	占比	账面价值	占比	账面价值	占比
资产减值准备	26,977.14	14.54%	28,010.33	18.53%	27,968.14	28.85%
可弥补亏损	49,212.87	26.53%	19,884.29	13.15%	7,541.89	7.78%
房产开发项目相关税收备抵金	57,933.85	31.23%	53,756.49	35.56%	25,076.25	25.86%
投资性房地产计税基础差异	478.96	0.26%	507.31	0.34%	535.66	0.55%
可抵扣的广告宣传费	4,360.10	2.35%	5,366.24	3.55%	1,855.36	1.91%
可供出售金融资产公允价值变动	52.60	0.03%	-	-	22.2	0.02%
内部交易未实现利润	46,011.48	24.81%	43,630.79	28.86%	33,957.50	35.02%
公益性捐赠	457.50	0.25%	-	-	-	-
<b>合计</b>	<b>185,484.49</b>	<b>100.00%</b>	<b>151,155.44</b>	<b>100.00%</b>	<b>96,957.00</b>	<b>100.00%</b>

## 2、负债结构分析

## 最近三年及一期发行人负债构成情况

单位：万元

项目	2021 年 3 月 31 日		2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
<b>流动负债：</b>								
短期借款	-	-	-	-	60,128.43	0.56	126,000.00	1.85
应付账款	361,700.35	2.36	420,446.00	2.92	316,671.20	2.95	261,825.41	3.84
预收款项	3,800.41	0.02	3,883.09	0.03	5,559,571.08	51.86	2,524,714.49	37.00
合同负债	8,181,329.44	53.33	7,281,448.82	50.58	-	-	-	-
应付职工薪酬	1,449.50	0.01	11,833.22	0.08	10,534.79	0.10	8,468.78	0.12
应交税费	172,030.29	1.12	215,094.44	1.49	105,152.07	0.98	115,423.18	1.69
应付利息	-	-	-	-	-	-	29,347.47	0.43
其他应付款	1,486,094.60	9.69	1,540,930.69	10.70	1,446,001.54	13.49	1,191,023.64	17.45
一年内到期的非流动负债	428,647.31	2.79	790,139.97	5.49	742,353.27	6.92	231,990.00	3.40
其他流动负债	1,087,297.76	7.09	967,226.92	6.72	273,969.21	2.56	206,485.09	3.03
<b>流动负债合计</b>	<b>11,722,349.66</b>	<b>76.41</b>	<b>11,231,003.15</b>	<b>78.01</b>	<b>8,514,381.59</b>	<b>79.42</b>	<b>4,695,278.05</b>	<b>68.81</b>
<b>非流动负债：</b>								
长期借款	2,868,927.46	18.70	2,613,687.48	18.15	1,562,442.56	14.57	1,294,898.71	18.98
应付债券	679,964.36	4.43	487,820.44	3.39	588,074.58	5.49	778,624.92	11.41
租赁负债	2,456.60	0.02	-	-	-	-	-	-
长期应付款	52,734.96	0.34	52,335.67	0.36	55,457.04	0.52	54,984.51	0.81

项目	2021 年 3 月 31 日		2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	递延所得税负债	14,823.80	0.10	12,208.73	0.08	965.01	0.01	-
<b>非流动负债合计</b>	<b>3,618,907.19</b>	<b>23.59</b>	<b>3,166,052.32</b>	<b>21.99</b>	<b>2,206,939.19</b>	<b>20.58</b>	<b>2,128,508.14</b>	<b>31.19</b>
<b>负债合计</b>	<b>15,341,256.85</b>	<b>100.00</b>	<b>14,397,055.47</b>	<b>100.00</b>	<b>10,721,320.77</b>	<b>100.00</b>	<b>6,823,786.19</b>	<b>100</b>

截至 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日和 2021 年 3 月 31 日，发行人负债合计分别为 6,823,786.19 万元、10,721,320.77 万元、14,397,055.47 万元和 15,341,256.85 万元，总体保持稳定。

截至 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日和 2021 年 3 月 31 日，发行人流动负债合计分别为 4,695,278.05 万元、8,514,381.59 万元、11,231,003.15 万元和 11,722,349.66 万元，占负债总额的比重分别为 68.81%、79.42%、78.01% 和 76.41%；发行人非流动负债合计分别为 2,128,508.14 万元、2,206,939.19 万元、3,166,052.32 万元和 3,618,907.19 万元，占负债总额的比重分别为 31.19%、20.58%、21.99% 和 23.59%。总体来看，发行人负债结构呈现出流动负债占比较高，非流动负债占比较低的特点。

### （1）应付账款

发行人应付账款主要包括房地产项目应付工程款和其他采购款等。截至 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日和 2021 年 3 月 31 日，发行人应付账款期末余额分别为 261,825.41 万元、316,671.20 万元、420,446.00 万元和 361,700.35 万元，占负债总额的比重分别为 3.84%、2.95%、2.92% 和 2.36%。2019 年末发行人应付账款期末余额较 2018 年末增加 54,845.79 万元，增幅为 20.95%。2020 年末发行人应付账款期末余额较 2019 年末增加 103,774.80 万元，增幅 32.77%，主要原因为房产开发未付工程款增加所致。

### （2）预收款项

发行人预收款项主要包括预收购房款和预收租金等。由于各期预售项目和竣工结转项目构成有所不同，因而最近三年及一期末发行人预收款项期末余额有所波动。截至 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日和 2021 年 3 月 31 日，发行人预收款项期末余额分别 2,524,714.49 万元、5,559,571.08 万元、3,883.09 万元和 3,800.41 万元，占负债总额的比重分别为 37.00%、51.86%、0.03% 和 0.02%。2019 年末

发行人预收款项余额较 2018 年末增加 3,034,856.59 万元，增幅为 120.21%，主要原因为公司购房款增加过多。2020 年末发行人预收款项较 2019 年末减少 5,555,687.99 万元，减幅 99.93%，主要系新收入准则影响。

最近三年，发行人预收款项构成情况如下表所示：

### 最近三年发行人预收款项构成情况

单位：万元

项目	2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
购房款	-	-	5,554,101.49	99.90%	2,516,504.03	99.67%
租金	38,830,899.95	100.00%	3,835.17	0.07%	3,048.31	0.12%
其他	-	-	1,634.41	0.03%	5,162.15	0.20%
<b>合计</b>	<b>38,830,899.95</b>	<b>100.00%</b>	<b>5,559,571.08</b>	<b>100.00%</b>	<b>2,524,714.49</b>	<b>100.00%</b>

### (3) 应交税费

发行人应交税费主要包括应交企业所得税和土地增值税等。截至 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日和 2021 年 3 月 31 日，发行人应交税费期末余额分别为 115,423.18 万元、105,152.07 万元、215,094.44 万元和 172,030.29 万元，占负债总额的比重分别为 1.69%、0.98%、1.49%和 1.12%。2019 年末发行人应交税费期末余额较 2018 年末减少 10,271.11 万元，降幅为 8.90%。2020 年末发行人应交税费期末余额较 2019 年末增加 109,942.37 万元，增幅为 104.56%，主要系计提的企业所得税和土地增值税增加所致。

最近三年，发行人应交税费构成情况如下表所示：

### 最近三年发行人应交税费构成情况

单位：万元

项目	2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
增值税	16,218.56	7.54%	7,966.49	7.58%	25,837.92	22.39%
企业所得税	139,400.20	64.81%	93,896.96	89.30%	85,557.05	74.12%
代扣代缴个人所得税	389.37	0.18%	289.15	0.27%	253.78	0.22%
城市维护建设税	1,926.03	0.90%	867.87	0.83%	1,337.44	1.16%
土地增值税	52,246.54	24.29%	0.00	0.00%	0.00	0.00%
房产税	505.94	0.24%	297.83	0.92%	169.46	0.15%

项目	2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
土地使用税	2,323.57	1.08%	970.16	0.35%	631.18	0.55%
印花税	719.92	0.33%	224.17	0.24%	679.23	0.59%
教育费附加	767.65	0.36%	372.26	0.21%	574.98	0.50%
地方教育附加	572.24	0.27%	248.15	0.02%	382.14	0.33%
环境保护税	24.41	0.01%	19.04			
<b>合计</b>	<b>215,094.44</b>	<b>100.00%</b>	<b>105,152.07</b>	<b>89.30%</b>	<b>115,423.18</b>	<b>100.00%</b>

#### （4）其他应付款

发行人其他应付款主要为应付合作方往来款。发行人与合作方（子公司少数股东）在房地产项目开发初期，按协议约定比例对等向项目公司投入超过注册资本的资金用于项目开发建设，该等款项形成项目公司对合作方的其他应付款。截至 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日和 2021 年 3 月 31 日，发行人其他应付款期末余额分别为 1,191,023.64 万元、1,446,001.54 万元、1,540,930.69 万元和 1,486,094.60 万元，占负债总额的比重分别为 17.45%、13.49%、10.70%和 9.69%。2019 年末发行人其他应付款期末余额较 2018 年末增加 254,977.90 万元，增幅为 21.41%，增长稳定。

最近三年，发行人其他应付款构成情况如下表所示：

#### 最近三年发行人其他应付款构成情况

单位：万元

项目	2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
押金保证金	13,566.99	0.88%	9981.30	0.69%	12,843.58	1.08%
拆借款	1,275,560.84	82.78%	1208599.55	83.58%	1,059,575.92	88.96%
应付暂收款	21,368.24	1.39%	10990.71	0.76%	10,397.61	0.87%
合作意向金	-	-	-	-	-	-
其他	230,434.63	14.95%	216429.98	14.97%	108,206.53	9.09%
<b>合计</b>	<b>1,540,930.69</b>	<b>100.00%</b>	<b>1446001.54</b>	<b>100.00%</b>	<b>1,191,023.64</b>	<b>100.00%</b>

#### （5）一年内到期的非流动负债

截至 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日和 2021 年 3 月 31 日，发行人一年内到期的非流动负债期末余额分别为 231,990.00 万元、742,353.27 万元、790,139.97 万元和 428,647.31 万元，占负债总额的比重分别为 3.40%、6.92%、5.49%和 2.79%。2019 年末发行人一年内到期的非流动负债期末余额较 2018 年末增加

510,363.27 万元，增幅 219.99%，增加的主要原因为 17 杭滨江 MTN001 和 17 杭滨江 MTN002 即将到期以及公司前期取得的长期借款临近到期转入本科目列报。2020 年末发行人一年内到期的非流动负债期末余额较 2019 年末增加 47,786.70 万元，增幅 6.44%。2021 年 3 月末发行人一年内到期的非流动负债期末余额较 2020 年末减少 361,492.66 万元，降幅 45.75%，主要原因为偿还期限在一年内的长期借款减少。最近三年及一期，发行人一年内到期的非流动负债波动较大，增加的主要原因系公司前期取得的长期借款临近到期转入本科目列报；减少的主要原因为相关借款到期偿还。

### （6）长期借款

截至 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日和 2021 年 3 月 31 日，发行人长期借款期末余额分别为 1,294,898.71 万元、1,562,442.56 万元、2,613,687.48 万元和 2,868,927.46 万元，占负债总额的比重分别为 18.98%、14.57%、18.15% 和 18.70%。2019 年末发行人长期借款期末余额较 2018 年末增加 267,543.85 万元，增幅为 20.66%。2020 年末发行人长期借款较 2019 年末增加 1,051,244.92 万元，增幅 67.28%，主要系项目开发贷款增加所致。

## 3、现金流量分析

### 最近三年发行人现金流量情况

单位：万元

项目	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
经营活动现金流入小计	1,836,059.54	5,418,544.62	4,329,847.60	2,219,487.82
经营活动现金流出小计	1,899,779.22	5,734,258.64	4,067,735.18	3,613,507.04
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-63,719.68</b>	<b>-315,714.02</b>	<b>262,112.42</b>	<b>-1,394,019.23</b>
投资活动现金流入小计	360,108.36	1,074,725.95	853,983.25	347,830.19
投资活动现金流出小计	475,303.10	1,388,604.62	951,969.10	1,092,007.01
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-115,194.74</b>	<b>-313,878.66</b>	<b>-97,985.85</b>	<b>-744,176.82</b>
筹资活动现金流入小计	1,271,980.10	4,204,802.89	<b>2,522,735.99</b>	3,138,617.42
筹资活动现金流出小计	1,400,499.33	2,923,911.39	<b>2,204,814.36</b>	1,243,878.76
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-128,519.23</b>	<b>1,280,891.51</b>	<b>317,921.63</b>	<b>1,894,738.66</b>
汇率变动对现金及现金等价物的影响	22.60	-3,269.75	1,341.22	4,390.32
<b>现金及现金等价物净增加额</b>	<b>-307,411.04</b>	<b>648,029.08</b>	<b>483,389.43</b>	<b>-239,067.07</b>

#### （1）经营活动产生的现金流量分析

最近三年及一期，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-1,394,019.23 万元、

262,112.42 万元、-315,714.02 万元和-63,719.68 万元，其中经营活动现金流入分别为 2,219,487.82 万元、4,329,847.60 万元、5,418,544.62 万元和 1,836,059.54 万元；经营活动现金流出分别为 3,613,507.04 万元、4,067,735.18 万元、5,734,258.64 万元和 1,899,779.22 万元。

发行人经营活动现金流入主要为公司开发的商品房项目预售回款，经营活动现金流出主要为支付的土地价款和建筑安装支出等。

发行人经营活动产生的现金流量净额逐年减少的主要原因系报告期内，伴随发行人主营业务的发展和规模的扩大，发行人购买商品、接受劳务支付的现金逐年增加，支付的土地款项和项目收款款项增加。2018 年度，发行人经营活动产生的现金流量净额为 -1,394,019.23 万元，主要是因为公司 2018 年度加大了土地储备力度，土地价款支出相应增加，导致 2018 年度经营活动产生的现金流量净额为负。

发行人于 2018 年度获取的部分项目已经于 2019 年开始预售，快速回笼现金，2019 年度，发行人经营活动产生的现金流量净额 262,112.42 万元，已经归正。2020 年度，发行人经营活动产生的现金流量净额为-315,714.02 万元，较 2019 年度下降 577,826.44 万元，降幅 220.45%，主要系本期支付土地款及工程款较上期增加所致。

## （2）投资活动产生的现金流量分析

最近三年及一期，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-744,176.82 万元、-97,985.85 万元、-313,878.66 万元和-115,194.74 万元，其中投资活动现金流入分别为 347,830.19 万元、853,983.25 万元、1,074,725.95 万元和 360,108.36 万元；投资活动现金流出分别为 1,092,007.01 万元、951,969.10 万元、1,388,604.62 万元和 475,303.10 万元。总体来看，受发行人收到和支付其他与投资活动有关的现金影响，其投资活动产生的现金流量净额表现出一定的波动性。发行人收到和支付的其他与投资活动有关的现金主要系公司与武林壹号项目合作方（子公司少数股东）绿城房地产开发集团有限公司以及东尚置业间发生的资金往来款。房地产项目公司通常注册资本较小，项目前期需要通过股东借款以满足项目投资建设资金需求，并在项目实现预售且能够保障项目正常运作的情况下，对等统筹安排利用项目公司富余资金，资金的借出与收回均会造成发行人投资活动现金流有较大幅度的波动。

2018 年度发行人支付其他与投资活动有关的现金 955,410.99 万元，2019 年度发行人支付其他与投资活动有关的现金 906,183.87 万元，2020 年度发行人支付其他与投资活动有关的现金 1,024,445.57 万元主要系支付联营、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增加所致。

### （3）筹资活动产生的现金流量分析

最近三年及一期，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为 1,894,738.66 万元、317,921.63 万元、1,280,891.51 万元和-128,519.23 万元，其中筹资活动现金流入分别为 3,138,617.42 万元、2,522,735.99 万元、4,204,802.89 万元和 1,271,980.10 万元；筹资活动现金流出分别为 1,243,878.76 万元、2,204,814.36 万元、2,923,911.39 万元和 1,400,499.33 万元。发行人筹资活动产生的现金流主要包括取得、偿还金融机构借款，以及收到、偿还合作项目少数股东投入的股东借款。近三年，发行人筹资活动产生的现金流量净额持续增加的主要原因为银行贷款、发行债券增加。

## 4、偿债能力分析

### （1）主要偿债能力指标

最近三年及一期，发行人主要偿债能力指标如下表所示：

最近三年及一期发行人主要偿债能力指标

项目	2021 年 3 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
流动比率	1.42	1.40	1.41	1.72
速动比率	0.34	0.36	0.41	0.58
资产负债率（合并报表）	84.19%	83.70%	82.71%	77.94%
资产负债率（母公司报表）	74.17%	74.03%	67.21%	64.79%
剔除预收账款后的资产负债率	39.27%	41.34%	39.82%	49.10%
EBIT（万元）	87,096.59	570,522.71	635,688.40	505,080.59
EBITDA（万元）	100,425.79	590,213.63	657,363.96	516,425.64
EBIT 利息保障倍数	4.12	2.46	3.25	3.82
EBITDA 利息保障倍数	4.75	2.55	3.36	3.91

注：扣除预收账款的资产负债率=（负债总额-预收款项-合同负债）/资产总额。

从短期偿债能力指标来看，截至 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日和 2021 年 3 月 31 日，发行人流动比率分别为 1.72、1.41、1.40 和 1.42，速动比率分别为 0.58、0.41、0.36 和 0.34。发行人的速动比率较低，一方面是由于 2013

年以来发行人加大了土地储备力度，相关地块在取得土地证后结转入存货——开发成本核算；另一方面是因为发行人近年来逐步控制资产负债率，偿还债务支付的现金高于取得借款支付的现金，货币资金规模持续回落。2019 年末，发行人速动比率为 0.41，较 2018 年末增加 0.03。2020 年末，发行人速动比率为 0.36，较 2019 年末减少 0.05。

从长期偿债能力指标来看，由于房地产行业属于资金密集型行业，土地储备和建安工程等占用现金规模较大，因此房地产开发企业往往财务杠杆水平较高。截至 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日和 2021 年 3 月 31 日，发行人资产负债率分别为 77.94%、82.71%、83.70% 和 84.19%，呈上升趋势；剔除预收账款后的资产负债率分别为 49.10%、39.82%、41.34% 和 39.27%，总体呈下降趋势。

最近三年及一期，发行人 EBIT 利息保障倍数分别为 3.82 倍、3.25 倍、2.46 倍和 4.12 倍；EBITDA 利息保障倍数分别为 3.91 倍、3.36 倍、2.55 倍和 4.75 倍。发行人 EBIT 利息保障倍数和 EBITDA 利息保障倍数均呈现下降趋势，这主要是因为发行人房地产项目增多导致借款增加、利息支出较高所致。最近三年及一期，发行人经营情况良好，经营活动对有息负债利息支出的保障能力较强。

## （2）融资渠道情况

发行人资信情况良好，与国内多家商业银行一直保持长期合作伙伴关系，截至 2021 年 3 月 31 日，发行人获得的商业银行授信总额为 753.20 亿元，其中已使用授信额度 307.16 亿元，未使用授信额度 446.04 亿元。上述授信不存在强制执行性，可能导致发行人不能及时从银行获取贷款。

## 5、营运能力分析

最近三年及一期，发行人主要营运能力指标如下表所示：

表 6-1 最近三年及一期发行人主要营运能力指标

单位：次/年

项目	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
应收账款周转率	63.75	61.89	64.98	80.38
存货周转率	0.19	0.21	0.23	0.35
总资产周转率	0.17	0.19	0.23	0.29

注：2020 年 1-3 月数据经过年化。

最近三年及一期，发行人应收账款周转率分别为 80.38 次/年、64.98 次/年、61.89 次/年和 63.75 次/年。2019 年，发行人应收账款周转率大幅下降，主要因为发行人发展轻资产的房产项目管理服务业务，应收房产项目管理服务收入规模相应扩大，进而导致应收账款周转率回落。

由于房地产项目开发周期相对较长，从获取土地储备到正式交付商品房并确认营业收入及成本通常需要 2-3 年时间，因此发行人存货周转率较低。最近三年及一期，发行人存货周转率分别为 0.35 次/年、0.23 次/年、0.21 次/年和 0.19 次/年。

最近三年及一期，发行人总资产周转率分别为 0.29 次/年、0.23 次/年、0.19 次/年和 0.17 次/年，呈下降趋势，主要原因为发行人近年来新增项目较多，总资产增加多，结转收入的增幅小于资产的增幅。

## 6、盈利能力分析

最近三年及一期，发行人利润表主要科目情况如下表所示：

最近三年及一期发行人利润表主要科目情况

单位：万元

项目	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
<b>一、营业总收入</b>	<b>742,991.86</b>	<b>2,859,679.98</b>	<b>2,495,450.33</b>	<b>2,111,547.45</b>
其中：营业收入	742,991.86	2,859,679.98	2,495,450.33	2,111,547.45
<b>二、营业总成本</b>	<b>683,585.12</b>	<b>2,399,666.67</b>	<b>1,988,794.62</b>	<b>1,596,586.21</b>
其中：营业成本	588,724.02	2,086,310.84	1,619,565.48	1,356,785.39
营业税金及附加	48,702.68	140,945.53	183,886.79	112,454.20
销售费用	11,256.54	42,618.39	57,174.18	30,657.02
管理费用	14,183.07	40,946.24	38,076.58	30,979.19
财务费用	20,718.81	88,845.67	90,091.58	65,710.41
其中：利息费用	21,133.66	91,801.33	95,358.50	-
利息收入	2,086.92	6,918.36	7,009.92	-
资产减值损失			-	80,795.91
信用减值损失	-1,496.39	-6,142.00	2,055.92	-
加：公允价值变动收益	12.60	5,944.48	2,470.21	-
投资收益	7,953.04	22,518.74	30,413.97	-10,542.58
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	7,634.34	-1,307.32	21,731.18	-2,335.44
资产处置收益		-3.83	-19.50	-20.49

其他收益	58.31	383.60	293.38	1,013.12
<b>三、营业利润</b>	<b>65,934.30</b>	<b>482,714.30</b>	<b>541,869.69</b>	<b>424,615.39</b>
加：营业外收入	86.03	1,794.11	478.90	1,051.67
减：营业外支出	57.41	5,787.03	2,018.70	1,518.03
其中：非流动资产处置损失			-	-
<b>四、利润总额</b>	<b>65,962.92</b>	<b>478,721.38</b>	<b>540,329.90</b>	<b>424,149.02</b>
减：所得税费用	17,476.28	123,944.38	143,026.35	108,927.54
<b>五、净利润</b>	<b>48,486.64</b>	<b>354,777.00</b>	<b>397,303.54</b>	<b>315,221.48</b>
归属于母公司所有者的净利润	39,738.99	232,764.52	163,122.31	121,701.55
少数股东损益	8,747.65	122,012.49	234,181.23	193,519.94
<b>六、其他综合收益</b>	<b>1,032.33</b>	<b>-8,082.25</b>	<b>-4,338.45</b>	<b>5,335.11</b>
<b>七、综合收益总额</b>	<b>49,518.98</b>	<b>346,694.75</b>	<b>392,965.09</b>	<b>320,556.60</b>
归属于母公司所有者的综合收益总额	40,741.46	225,028.42	158,798.83	126,626.53
归属于少数股东的综合收益总额	8,777.52	121,666.33	234,166.26	193,930.07
<b>八、每股收益：</b>				
（一）基本每股收益（元/股）	0.13	0.75	0.52	0.39
（二）稀释每股收益（元/股）	0.13	0.75	0.52	0.39

### （1）营业收入分析

最近三年及一期，发行人分别实现营业收入 2,111,547.45 万元、2,495,450.33 万元、2,859,679.98 万元和 742,991.86 万元，最近三年年均复合增长率为 16.37%。2021 年 3 月末发行人营业收入较 2020 年 3 月末增加 364,926.63 万元，增幅为 96.52%，主要系本期交付楼盘增加所致。最近三年，受房地产销售结转带动，发行人营业收入同比出现大幅增长，发行人营业收入增速有所波动。

最近三年及一期，发行人营业收入按业务类型构成情况如下表所示：

#### 最近三年及一期发行人营业收入按业务类型构成情况

单位：万元、%

项目	2021 年 1-3 月		2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房地产开发	723,009.87	97.31	2,784,994.52	97.39	2,422,392.20	97.07	2,027,065.18	96.00
酒店业务服务	2,529.75	0.34	9,705.28	0.34	20,950.23	0.84	14,888.33	0.71
持有型物业出租业务	5,582.86	0.75	22,584.21	0.79	18,609.74	0.75	15,251.40	0.72
房产项目管理服务	11,717.41	1.58	41,785.68	1.46	11,954.90	0.48	53,674.36	2.54
其他	151.98	0.02	610.29	0.02	21,543.25	0.86	668.18	0.03
<b>营业收入合计</b>	<b>742,991.86</b>	<b>100.00</b>	<b>2,859,679.98</b>	<b>100.00</b>	<b>2,495,450.33</b>	<b>100.00</b>	<b>2,111,547.45</b>	<b>100.00</b>

最近三年及一期，发行人房产销售业务分别实现收入 2,027,065.18 万元、2,422,392.20 万元、2,784,994.52 万元和 723,009.87 万元，对同期营业收入的贡献分别为 96.00%、97.07%、97.39%和 97.31%。总体来看，最近三年房地产开发业务收入占营业收入的比例保持在 90%以上，说明发行人主业突出，房地产开发业务是其核心业务板块，带动了公司整体营业收入的增长。

最近三年及一期，发行人酒店服务业务分别实现营业收入 14,888.33 万元、20,950.23 万元、9,705.28 万元和 2,529.75 万元，对同期营业收入的贡献分别为 0.71%、0.84%、0.34%和 0.34%，基本保持稳定。

最近三年及一期，发行人持有型物业出租业务分别实现营业收入 15,251.40 万元、18,609.74 万元、22,584.21 万元和 5,582.86 万元，对同期营业收入的贡献分别为 0.72%、0.75%、0.79%和 0.75%。发行人已逐步形成“开发+持有”的房地产经营模式，在开发过程中有选择地保留部分优质办公楼和商铺用于出租来获取长期稳定的租金收益。最近三年，发行人实现的持有型物业出租业务营业收入整体稳步增长。

近年来，发行人在以自有资金稳健开发的同时，通过输出品牌和专业化管理能力与投资商合作，在帮助投资商提升产品价值的同时以轻资产的房产项目管理服务模式获取稳定收入。最近三年及一期，发行人房产项目管理服务业务分别实现营业收入 53,674.36 万元、11,954.90 万元、41,785.68 万元和 11,717.41 万元，对同期营业收入的贡献分别为 2.54%、0.48%、1.46%和 1.58%。

最近三年及一期，发行人营业收入按区域构成情况如下表所示：

#### 最近三年及一期发行人营业收入按区域构成情况

单位：亿元、%

项目	2020 年 1-3 月		2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
杭州地区	12.48	33.02	148.08	59.34	191.78	90.83	128.41	93.23
衢州地区	0.00	0.00	0.14	0.06	0.89	0.42	2.59	1.88
绍兴地区	0.00	0.00	0.36	0.14	0.34	0.16	2.15	1.56
金华地区	1.70	4.48	32.21	12.91	0.63	0.3	0.41	0.3
嘉兴地区	18.68	49.41	19.59	7.85	17.51	8.29	4.18	3.03
上海地区	4.38	11.58	48.19	19.31	-	-	-	-
境外	0.57	1.50	0.97	0.39	-	-	-	-

项目	2020 年 1-3 月		2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	37.81	100.00	249.55	100	211.15	100	137.74	100
营业收入合计								

发行人实现的营业收入主要来源于杭州地区。最近三年及一期，发行人在杭州地区实现的营业收入占营业收入总额的比重分别为 93.23%、90.83%、59.34% 和 33.02%。在做好、做精杭州市场的同时，发行人也适当向杭州周边区域进行拓展，公司在湖州、平湖、温州、义乌等地区复制了其在杭州的项目开发经验，产品品质也得到了当地市场的认可。

## （2）营业成本分析

最近三年及一期，发行人发生的营业成本分别为 1,356,785.39 万元、1,619,565.48 万元、2,086,310.84 万元和 588,724.02 万元，最近三年年均复合增长率为 24.00%。2020 年度发行人营业成本较 2019 年度增加 466,745.36 万元，增幅 28.82%。总体来看，发行人营业成本的变动趋势和营业收入的基本一致。

最近三年，发行人营业成本按业务类型构成情况如下表所示：

### 最近三年发行人营业成本按业务类型构成情况

单位：万元、%

项目	2021 年 1-3 月		2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房地产开发业务	576,314.63	97.89	2,048,263.13	98.18	1,565,918.66	96.69	1,340,902.91	98.83
酒店服务业务	1,253.60	0.21	5,601.96	0.27	9,512.53	0.59	3,951.67	0.29
持有型物业出租业务	6,613.53	1.12	20,031.91	0.96	16,665.75	1.03	7,543.12	0.56
房产项目管理服务	4,313.08	0.73	11,662.89	0.56	9,643.75	0.60	3,667.39	0.27
其他	229.19	0.04	750.95	0.04	17,824.79	1.09	720.29	0.05
<b>营业成本合计</b>	<b>588,724.02</b>	<b>100.00</b>	<b>2,086,310.84</b>	<b>100.00</b>	<b>1,619,565.48</b>	<b>100.00</b>	<b>1,356,785.39</b>	<b>100.00</b>

最近三年及一期，发行人营业成本按业务类型构成情况和营业收入的较为一致。

## （3）毛利润分析

最近三年及一期，发行人实现的营业毛利润分别为 754,762.06 万元、875,884.85 万元、773,369.14 万元和 154,267.84 万元；营业毛利率分别为 35.74%、35.10%、27.04% 和 20.76%。毛利率波动的原因良好市场环境、以及公司市场认可度的提高导致发行人的平均结算价格呈增长趋势，最近三年，发行人的平均结算价格分别为 32,335.3 元/

平方米、29,383.8 元/平方米和 19,892.86 元/平方米，基本与所在区域的商品房销售均价的增长趋势保持一致，随着发行人平均结算价格的波动，发行人的毛利率保持震荡稳定。

最近三年及一期，发行人营业毛利润按业务类型构成情况如下表所示：

### 最近三年发行人营业毛利润按业务类型构成情况

单位：万元

项目	2021 年 1-3 月		2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房地产开发业务	146,695.24	95.09	736,731.39	95.26	856,473.54	97.78	686,162.27	90.91
酒店服务业务	1,276.15	0.83	4,103.32	0.53	11,437.70	1.31	10,936.66	1.45
持有型物业出租业务	-1,030.67	-0.67	2,552.30	0.33	1,943.99	0.22	7,708.28	1.02
房产项目管理服务	7,404.33	4.80	30,122.79	3.90	2,311.15	0.26	50,006.97	6.63
其他	-77.21	-0.05	-140.66	-0.02	3,718.46	0.42	-52.11	-0.01
<b>营业毛利润合计</b>	<b>154,267.84</b>	<b>100.00</b>	<b>773,369.14</b>	<b>100.00</b>	<b>875,884.85</b>	<b>100.00</b>	<b>754,762.06</b>	<b>100</b>

最近三年及一期，发行人营业毛利率按业务类型构成情况如下表所示：

### 最近三年及一期发行人营业毛利率按业务类型构成情况

项目	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
房地产开发业务	20.29%	26.45%	35.36%	33.85%
酒店服务业务	50.45%	42.28%	54.59%	73.46%
持有型物业出租业务	-18.46%	11.30%	10.45%	50.54%
房产项目管理服务	63.19%	72.09%	19.33%	93.17%
其他	-50.80%	-23.05%	17.26%	-7.80%
<b>综合营业毛利率</b>	<b>20.76%</b>	<b>27.04%</b>	<b>35.10%</b>	<b>35.74%</b>

最近三年及一期，发行人房地产开发业务分别实现营业毛利润 686,162.27 万元、856,473.54 万元、736,731.39 万元和 146,695.24 万元，对营业毛利润的贡献分别为 90.91%、97.78%、95.26% 和 95.09%，是发行人营业毛利润的重要组成部分。最近三年及一期，发行人房地产开发业务营业毛利率分别为 33.85%、35.36%、26.45% 和 20.29%。最近三年及一期，发行人房产销售业务营业毛利率表现出一定的波动性，主要原因如下：

近两年，随着房地产市场开始逐渐好转，发行人房地产业务毛利率水平开始出现回升。

最近三年及一期，发行人酒店服务业务分别实现营业毛利润 10,936.66 万元、

11,437.70 万元、4,103.32 万元和 1,276.15 万元；营业毛利率分别为 73.46%、54.59%、42.28%和 50.45%。随着千岛湖滨江希尔顿度假酒店随着酒店知名度提高和千岛湖当地旅游市场的成熟，入住率有了很大提高，酒店服务业务保持着较高的毛利率。

最近三年及一期，发行人持有型物业出租业务分别实现营业毛利润 7,708.28 万元、1,943.99 万元、2,552.30 万元和-1,030.67 万元；营业毛利率分别为 50.54%、10.45%、11.30%和-18.46%。

最近三年及一期，发行人房产项目管理服务业务分别实现营业毛利润 50,006.97 万元、2,311.15 万元、30,122.79 万元和 7,404.33 万元；营业毛利率分别为 93.17%、19.33%、72.09%和 63.19%。发行人房产项目管理服务业务营业毛利率有一定程度波动但总体来看处于较高水平。发行人作为房产项目管理服务业务受托方，派出专业人员全权负责项目开发的整体管理，包括项目后续工程管理、精装修设计和施工管理、成本管理、项目销售、竣工交付、前期物业咨询等全过程的项目开发管理，发行人通过输出品牌和专业化管理能力与投资商合作，在帮助投资商提升产品价值的同时获取稳定的房产项目管理服务费用。发行人开展房产项目管理服务业务的成本主要为相关的管理人员和销售人员费用，金额相对较少，因此公司房产项目管理服务业务营业毛利率较高。

#### （4）营业税金及附加分析

最近三年及一期，发行人发生的营业税金及附加分别为 112,454.20 万元、183,886.79 万元、140,945.53 万元和 48,702.68 万元，主要包括土地增值税和营业税等。2021 年 3 月末发行人营业税金及附加较 2020 年 3 月末增加 20,575.16 万元，增幅为 73.15%，主要系本期交付楼盘增加：

#### 最近三年发行人营业税金及附加构成情况

单位：万元

项目	2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
营业税	92.58	0.07%	449.28	0.24%	14,455.93	12.85%
土地增值税	121,659.96	86.32%	162,875.50	88.57%	77,925.08	69.29%
城市维护建设税	7,357.62	5.22%	7,705.47	4.19%	7,888.96	7.02%
教育费附加	3,197.96	2.27%	3,330.35	1.81%	3,393.71	3.02%
地方教育附加	2,128.71	1.51%	2,220.23	1.21%	2,263.65	2.01%

项目	2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房产税	3,827.50	2.72%	3,503.04	1.91%	2,480.49	2.21%
印花税	1,836.26	1.30%	3,243.84	1.76%	3,662.13	3.26%
土地使用税	735.93	0.52%	449.01	0.24%	323.43	0.29%
车船使用税	9.99	0.01%	0.95	0.00%	7.09	0.01%
环境保护税	53.52	0.04%	-	-	-	-
其他	45.49	0.03%	47.58	0.03%	53.73	0.05%
<b>合计</b>	<b>140,945.53</b>	<b>100.00%</b>	<b>183,886.79</b>	<b>100.00%</b>	<b>112,454.20</b>	<b>100.00%</b>

发行人主要税种和适用税率情况如下表所示：

### 发行人主要税种和适用税率情况

项目	计税依据	适用税率
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%、10%、16%（2018年5月1日前3%、5%、6%、11%、17%）
营业税	公司及从事房地产开发的子公司根据当期增加的预收款预缴；友好饭店按应纳税营业额计缴。	5%
土地增值税	从事普通住宅开发与转让的，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去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%。预缴税率：1%、2%、3%、5%。
房产税	从价计征的，按房产原值一次减除30%后余值的1.2%计缴；从租计征的，按租金收入的12%计缴。	1.2%、12%
城市维护建设税	应缴流转税税额	5%、7%
教育费附加	应缴流转税税额	3%
地方教育附加	应缴流转税税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%

### （5）期间费用分析

最近三年及一期，发行人发生的期间费用合计分别为 127,346.62 万元、185,342.34 万元、172,410.30 万元和 46,158.42 万元，占同期营业收入的比例分别为 6.03%、7.43%、6.03%和 6.21%。总体来看，发行人对期间费用的管控处于较好水平，期间费用占营业收入的比重保持在较低水平。

最近三年及一期，发行人期间费用情况如下表所示：

### 最近三年及一期发行人期间费用情况

单位：万元

项目	2021 年 1-3 月		2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
销售费用	11,256.54	1.52%	42,618.39	1.49%	57,174.18	2.29%	30,657.02	1.45%
管理费用	14,183.07	1.91%	40,946.24	1.43%	38,076.58	1.53%	30,979.19	1.47%
财务费用	20,718.81	2.79%	88,845.67	3.11%	90,091.58	3.61%	65,710.41	3.11%
<b>合计</b>	<b>46,158.42</b>	<b>6.21%</b>	<b>172,410.30</b>	<b>6.03%</b>	<b>185,342.34</b>	<b>7.43%</b>	<b>127,346.62</b>	<b>6.03%</b>

注：本表中“占比”指占营业收入的比重。

发行人销售费用主要包括广告及宣传制作费、销售人员工资及福利等。最近三年及一期，发行人发生的销售费用分别为 30,657.02 万元、57,174.18 万元、42,618.39 万元和 11,256.54 万元，占同期营业收入的比例分别为 1.45%、2.29%、1.49% 和 1.52%，近三年占比相对稳定。2019 年末发行人销售费用较 2018 年末增长 26,517.16 万元，增幅为 86.50%，主要系本期预售的楼盘较上年同期增加及本期广告宣传费及外部代销费增加所致。2020 年末发行人销售费用较 2019 年末减少 14,555.79 万元，降幅 25.46%。

发行人管理费用主要包括工资及福利费、办公费及差旅费、水电费及燃料、折旧摊销费用等。最近三年，发行人发生的管理费用分别为 30,979.19 万元、38,076.58 万元、40,946.24 万元和 14,183.07 万元，占同期营业收入的比例分别为 1.47%、1.53%、1.43% 和 1.91%。最近三年，发行人管理费用占比呈现出逐年下降的趋势。发行人一直以来实施扁平化管理，人员精干，同时公司业务主要在浙江省内开展，公司的管理、品牌的辐射效果较好，进而公司的人力成本、行政开支费用均相对较少。

最近三年及一期，发行人发生的财务费用分别为 65,710.41 万元、90,091.58 万元、88,845.67 万元和 20,718.81 万元，占同期营业收入的比例分别为 3.11%、3.61%、3.11% 和 2.79%。2019 年末发行人财务费用较 2018 年末增长 24,381.17 万元，增幅为 37.10%，主要系本期根据新金融工具准则将投资性利息收入改列至投资收益科目所致。近三年发行人财务费用呈现上升趋势，主要原因为发行人业务扩张，新增债务较多导致利息支出较大所致。

### （6）资产减值损失分析

最近三年及一期，发行人发生的资产减值损失分别为 80,795.91 万元、0.00 万元、0.00 万元和 0.00 万元，其主要系坏账损失以及存货跌价准备。

2018 年，发行人资产减值损失较大的主要原因为深圳安远合作项目计提 72379.29 万元减值准备。

最近三年，发行人的资产减值损失明细具体如下表所示：

单位：万元

项目	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
坏账损失	-	--	72,259.63
可供出售金融资产减值损失	-	--	8,536.28
合计	-	--	80,795.91

### （7）投资收益分析

最近三年及一期，发行人实现的投资收益分别为-10,542.58 万元、30,413.97 万元、22,518.74 万元和 7,953.04 万元。

2018 年，发行人投资收益亏损较大，主要系上期处置物业子公司及本期联营企业内部交易未实现利润所致。

2019 年，发行人投资收益为 30,413.97 万元，金额较大的主要原因为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、理财产品收益和投资性利息收入所致。

2020 年，发行人投资收益较 2019 年减少 7,895.23 万元，降幅为 25.96%，主要系投资性利息收入减少所致。

2021 年 1-3 月，发行人投资收益较 2020 年 1-3 月减少 12,561.03 万元，降幅 61.23%，主要系本期确认的联营企业的投资收益减少。

### （8）营业外收入和支出分析

最近三年及一期，发行人实现的营业外收入分别为 1,051.67 万元、478.9 万元、1,794.11 万元和 86.03 万元。最近三年收到政府补助金额分别为 0 万元、0 万元和 373.03 万元。

最近三年及一期，发行人发生的营业外支出分别为为 1,518.03 万元、2,018.70 万元、

5,787.03 万元和 57.41 万元。2020 年度发行人营业外支出较 2019 年度增加 3,768.33 万元，增幅 186.67%，主要原因为对外捐赠支出增加所致。2021 年 1-3 月发行人营业外支出较 2020 年 1-3 月减少 3,053.96 万元，降幅 98.15%，主要系对外捐赠支出减少所致。

### （9）净利润分析

最近三年及一期，发行人分别实现净利润 315,221.48 万元、397,303.54 万元、354,777.00 万元和 48,486.64 万元。最近三年，受到房地产行业的影响，发行人净利润呈波动趋势。

### （10）盈利能力指标分析

最近三年及一期，发行人主要盈利能力指标情况如下表所示：

最近三年及一期发行人主要盈利能力指标情况

项目	2020 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
总资产报酬率	1.97%	3.78%	5.85%	6.83%
加权平均净资产收益率	2.14%	13.32%	10.22%	8.26%
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率	2.13%	12.17%	10.04%	8.27%

注：2020 年 1-3 月数据经过年化。

最近三年及一期，发行人总资产报酬率分别为 6.83%、5.85%、3.78%和 1.97%；加权平均净资产收益率分别为 8.26%、10.22%、13.32%和 2.14%。最近三年及一期，扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率分别为 8.27%、10.04%、12.17%和 2.13%。

### （二）发行人未来发展的战略目标

未来十年，公司将继续有序推进“1+5”战略规划，具体如下：

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

(5) 养老产业在 2018 年国外学习，2019 年国内学习基础上，2020 年开始组建养老团队，争取 2021 年形成战斗力，为进军养老蓝海市场做准备，确保 2022 年完成养老产业试点。

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

## 八、发行人有息负债情况和本次债券发行后资产负债结构的变化

### (一) 发行人有息负债情况

截至 2020 年 12 月 31 日，发行人有息负债余额为 4,196,040.26 万元，期限结构如下表所示：

#### 截至 2020 年 12 月 31 日发行人有息负债期限结构

单位：万元

项目	短期借款	一年内到期的非流动负债	其他流动负债—短期应付债券	长期借款	应付债券	有息负债合计
1 年以内	-	790,139.97	304,392.37	-	-	1,094,532.34
1 年 2 年	-	-	-	653,775.63	150,585.60	804,361.23
2 年-3 年	-	-	-	1,722,418.67	337,234.84	2,059,653.51
3 年-5 年	-	-	-	-	-	-
5 年以上	-	-	-	237,493.18	-	237,493.18
合计	-	790,139.97	304,392.37	2,613,687.48	487,820.44	4,196,040.26

截至 2020 年 12 月 31 日，发行人有息负债担保方式结构如下表所示：

#### 截至 2020 年 12 月 31 日发行人有息负债担保方式结构

单位：万元

项目	短期借款	一年内到期的非流动负债	其他流动负债—短期应付债券	长期借款	应付债券	有息负债合计
质押借款	-	-	-	88,800.87	-	88,800.87
保证借款	-	20,042.17	-	60,128.33	-	80,170.50
抵押借款	-	23,475.48	-	837,401.38	-	860,876.85
质押兼保证借款	-	-	-	4,583.25	-	4,583.25
抵押兼保证借款	-	257,668.07	-	1,522,590.65	-	1,780,258.72
抵押兼质押兼保证	-	50,104.07	-	100,183.00	-	150,287.07
信用借款	-	438,850.19	304,392.37	-	487,820.44	1,231,063.00
合计	-	790,139.97	304,392.37	2,613,687.48	487,820.44	4,196,040.26

截至 2020 年 12 月末，发行人银行借款明细如下：

序号	借款公司	借款机构	金额（万元）	借款起始日	借款到期日	利率区间	借款类型
1	杭州滨江房产集团股份有限公司	浦发建国	64,500.00	2017-11-24	2041-11-26	6%以下	经营性物业贷款
2	杭州滨江房屋资产管理有限公司	中行城东	33,500.00	2017-11-20	2029-11-20	6%以下	经营性物业贷款
3	杭州滨凯房地产开发有限公司	浦发建国	44,100.00	2018-1-25	2041-12-20	6%以下	经营性物业贷款
4	杭州友好饭店有限公司	中行城东	21,400.00	2018-1-1	2030-12-31	6%以下	经营性物业贷款
5	温州滨致建设开发有限公司	华夏银行	29,200.00	2018-10-30	2021-10-29	7%以下	开发贷款
6	杭州新惠房地产开发有限公司	浙商银行	30,000.00	2019-2-1	2021-1-27	7%以下	开发贷款
7	杭州滨恒房地产开发有限公司	兴业银行	49,900.00	2019-6-14	2022-6-13	5%以下	开发贷款
8	杭州滨江房产集团股份有限公司	民生银行	50,000.00	2019-3-5	2021-12-30	7%以下	并购贷款
9	杭州滨江盛元房地产开发有限公司	工行、交行、招行	178,695.00	2019-8-9	2022-8-8	6%以下	开发贷款
10	杭州滨新资产管理有限公司	交行武林	47,200.00	2019-9-29	2034-9-29	6%以下	经营性物业贷款
11	杭州滨原房地产开发公司	兴业银行	19,940.00	2019-12-19	2022-12-18	6%以下	开发贷款
12	温州璞悦房地产开发有限公司	杭州银行	120,000.00	2019-10-29	2022-10-28	6%以下	开发贷款
13	杭州滨乾房地产开发有限公司	兴业银行	169,660.00	2019-11-25	2022-11-24	6%以下	开发贷款
14	温岭滨锦房地产开发有限公司	浙商银行	25,000.00	2019-11-20	2021-11-19	7%以下	开发贷款
15	台州滨呈房地产开发公司	光大银行	33,250.00	2019-12-13	2022-12-12	6%以下	开发贷款
16	永康滨盛房地产开发有限公司	平安银行	40,341.60	2019-10-23	2022-10-22	6%以下	开发贷款
17	杭州滨融房地产开发有限公司	浦发、浙商、北京	229,770.00	2020-2-26	2023-2-25	6%以下	开发贷款
18	浙江新广发置业有限公司	民生银行	19,900.00	2019-3-23	2022-3-10	6%以下	开发贷款
19	杭州滨得房地产开发有限公司	浦发、平安	74,915.00	2020-3-11	2023-3-10	6%以下	开发贷款
20	湖州滨晓置业有限公司	平安银行	74,997.00	2020-1-6	2023-1-5	6%以下	开发贷款
21	杭州星滨置业有限公司	平安银行	100,000.00	2020-3-17	2023-3-16	6%以下	开发贷款
22	杭州星信置业有限公司	杭州银行	15,000.00	2020-1-14	2023-1-5	6%以下	开发贷款
23	杭州滨御房地产开发有限公司	北京银行	118,500.00	2020-2-27	2023-2-26	6%以下	开发贷款
24	平湖滨和房地产开发有限公司	中国银行	35,000.00	2020-3-6	2023-3-5	6%以下	开发贷款

25	杭州滨晖房地产开发有限公司	兴业、建行、恒丰	159,920.00	2020-4-22	2023-4-21	5%以下	开发贷款
26	杭州滨兴房地产开发有限公司	杭州银行	140,000.00	2020-4-23	2023-4-22	6%以下	开发贷款
27	金华滨泽房地产开发有限公司	光大银行	28,800.00	2020-4-26	2022-11-19	6%以下	开发贷款
28	金华滨润房地产开发有限公司	中国银行	44,400.00	2020-5-19	2022-11-19	6%以下	开发贷款
29	深圳市爱义房地产开发有限公司	杭州银行	88,617.00	2020-4-1	2023-3-31	7%以下	拆迁贷
30	杭州滨合房地产开发有限公司	兴业、中行、浦发	270,000.00	2020-7-29	2023-7-28	5%以下	开发贷款
31	杭州滨昌房地产开发有限公司	恒丰银行	102,000.00	2020-8-10	2023-8-9	5%以下	开发贷款
32	杭州滨荣房地产开发有限公司	平安银行	80,000.00	2020-7-24	2023-7-23	5%以下	开发贷款
33	深圳市南方远大传媒置业有限公司	中国银行	4,575.00	2020-7-16	2025-7-15	6%以下	拆迁贷
34	宁波滨望置业有限公司	平安、建行	30,000.00	2020-12-4	2023-12-3	5%以下	开发贷款
35	杭州千岛湖翡翠海岸房地产开发有限公司	中行、建行	9,800.00	2020-11-18	2023-10-31	5%以下	开发贷款
36	平湖滨兴房地产开发有限公司	中行、光大	52,168.00	2020-10-26	2023-10-25	5%以下	开发贷款
37	苏州滨望置业有限公司	南京银行	30,000.00	2020-10-19	2023-8-31	5%以下	开发贷款
38	杭州滨航房地产开发有限公司	浙商银行	80,000.00	2020-11-10	2023-11-9	5%以下	开发贷款
39	南京滨晖房地产开发有限公司	农行、建行、南京	30,000.00	2020-12-9	2023-11-29	5%以下	开发贷款

截至 2020 年 12 月末，发行人非银行金融机构借款明细如下：

序号	借款公司	借款机构	金额(万元)	借款起始日	借款到期日	利率区间	借款类型
1	TOWER	Voya&Guardian (50%each)	65,249.00	2016-12-22	2023-12-31	6%以下	开发贷款
2	杭州滨绿房地产开发有限公司	江苏信托	20,000.00	2018-11-30	2021-11-29	7%以下	开发贷款
3	浙江新广发置业有限公司	万向信托	60,000.00	2020-9-17	2022-9-17	7%以下	开发贷款

注：第 2 笔非银行金融机构借款为发行人因 Tower 项目的开发建设需要，向境外机构 Voya Investment Management LLC 及 Guardian Life Insurance Company of America 申请的美元贷款融资，资金用于 Tower 项目的开发建设。

截至本募集说明书摘要签署日，发行人未到期债务融资工具集其他债券情况如下：

### 发行人未到期债务融资工具集其他债券

单位：亿元

债券名称及种类	发行日期	期限	债券余额	票面利率
21滨江房产MTN002（中票）	2021.03.08	3年	9.10	4.80%
21滨江房产MTN001（中票）	2021.02.22	3年	10.00	4.56%
20滨江房产MTN003（中票）	2020.10.14	3年	9.40	4.40%
20滨江房产MTN002（中票）	2020.03.10	3年	5.00	3.85%
20滨江房产MTN001（中票）	2020.02.18	3年	12.00	4.00%
19滨江房产MTN001（中票）	2019.11.05	3年	9.00	5.35%
20滨房01（公司债）	2020.08.20	3年	6.00	4.00%
17滨房01（公司债）	2017.11.01	5年	6.00	3.99%
16滨房01（公司债）	2016.08.10	5年	20.56	5.30%
21滨江房产CP003	2021.03.01	1年	7.00	3.85%
21滨江房产CP002	2021.02.04	1年	9.00	4.07%
21滨江房产CP001	2021.01.05	1年	9.30	3.96%
20滨江房产CP004	2020.12.08	1年	8.70	4.12
滨江次	2020.09.24	12年	0.22	-
滨江优A	2020.09.24	12年	1.39	4.35%
滨江优B	2020.09.24	12年	2.61	4.95%
<b>总计</b>			<b>125.28</b>	

## （二）本次债券发行完成后预计不会引起发行人资产负债结构的变化。

假设发行人的资产负债结构在以下基础上发生变动：

- 1、相关财务数据模拟调整的基准日为 2021 年 3 月 31 日；
- 2、假设不考虑本期债券发行过程中产生的融资费用，本期债券募集资金净额为 6 亿元；
- 3、本期债券总额 6 亿元计入 2021 年 3 月 31 日的合并公司资产负债表；
- 4、本期债券所募集资金拟全部用于偿还 16 滨房 01；

基于上述假设，本次公司债券发行完成后，公司（合并口径）的资产负债结构变化如下：

单位：万元

项目	发行前	拟变动额	发行后
流动资产	16,668,210.40	-	16,668,210.40
非流动资产	1,554,362.75	-	1,554,362.75
资产总计	18,222,573.15	-	18,222,573.15
流动负债	11,722,349.66	-60,000.00	11,662,349.66
非流动负债	3,618,907.19	60,000.00	3,678,907.19
负债合计	15,341,256.85	-	15,341,256.85
所有者权益合计	2,881,316.30	-	2,881,316.30

流动比率（倍）	1.42	0.01	1.43
速动比率（倍）	0.34	-	0.34
资产负债率（%）	84.19%	-	84.19%

## 九、重大或有事项或承诺事项

### （一）发行人对外担保情况

发行人及其下属子公司为商品房承购人向银行提供抵押贷款担保。发行人为商品房承购人向银行提供抵押贷款担保事项系发行人为购买发行人商品房的业主所提供的阶段性担保，该担保至按揭房产取得房地产权利证书并办妥抵押登记手续止，属于行业惯例。

除上述对外担保及对合并报表范围内子公司的担保外，发行人不存在其他的对外担保情形。

### （二）重大诉讼、仲裁事项

1、2016年11月，公司与安远控股公司签订《关于深圳龙华区安丰工业区项目之合作协议书》，共同开发深圳龙华区安丰工业区地块城市更新改造项目，为合作需要，公司共通过信托向其借出资金11.6亿元。因项目未能推进，公司决定退出该项目合作并要求安远控股公司归还本金总额为11.6亿元的融资款，该款项已于2018年3月到期，2018年4月，公司向浙江省高级人民法院提起诉讼。经由浙江省高级人民法院主持调解，2018年9月，公司与安远控股公司签订《民事调解书》，《民事调解书》内容逾期未执行。

2、2016年12月，公司与上海湘府房地产开发有限公司（以下简称上海湘府公司）、上海崇滨建设发展有限公司、中崇集团有限公司签署《上海湘府房地产开发有限公司股权合作框架协议》，公司以7.98亿元收购上海崇滨建设发展有限公司持有的上海湘府公司10%股权。因上海湘府公司未按协议支付相关固定收益，公司于2018年9月向上海国际经济贸易仲裁委员会递交仲裁申请书，申请解除上述合作框架协议；并请求依法判令上述上海湘府公司、上海崇滨建设发展有限公司、中崇集团有限公司共同向本公司返还资金70,600万元和按约定支付年化10%的收益，作为股本投入的9,200万元和《上海湘府房地产开发有限公司股权合作框架协议》中约定的超额收益在项目清算时另行处理。该案件已于2020年1月作出裁决：上海崇滨建设发展有限公司应返还滨江集团公司借款人民币706,000,000元，并按年10%向申请人支付固定收益（其中人民币3亿元

自 2017 年 1 月 1 日计算至 2020 年 1 月 10 日，人民币 4.06 亿元自 2017 年 1 月 10 日计算至 2020 年 1 月 10 日），目前未收到相关款项。

3、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 2020 年 3 月 20 日作出一审判决，确认委托开发管理合同解除，并判令上海湘府公司向滨江建设公司支付管理费 1,000 万元及逾期付款违约金，同时上海湘府公司赔偿滨江建设公司解除合同违约金 700 万元。公司于 2020 年 3 月 30 日向上海高院提起上诉，上诉后双方达成和解并向上海市高级人民法院撤回上诉。上海市高级人民法院已于 2020 年 10 月 20 日作出（2020）沪民终 332 号民事裁定书，准许公司和湘府公司撤回上诉。

除上述事项外，截至本募集说明书摘要签署日，发行人及其下属公司不存在尚未了结的或可以合理预见的第三方案针对其重要资产、权益和业务等事项提出的、可能对本期发行有实质性影响的重大诉讼、仲裁情况。

### （三）重大承诺

除为银行借款提供的资产担保外，截至本募集说明书摘要签署日，发行人无其他应披露未披露的重大承诺事项。

### （四）或有事项

1、按照房地产企业经营惯例，公司及部分控股子公司为相关业主按揭贷款提供保证。截至 2019 年 12 月 31 日，本公司及部分控股子公司为购买本公司相关房产的业主提供保证所及的借款金额为 1,845,391.81 万元。

2、2016 年 11 月，公司与安远控股公司签订《关于深圳龙华区安丰工业区项目之合作协议书》，共同开发深圳龙华区安丰工业区地块城市更新改造项目，为合作需要，公司共通过信托向其借出资金 11.6 亿元。因项目未能推进，公司决定退出该项目合作并要求安远控股公司归还本金总额为 11.6 亿元的融资款，该款项已于 2018 年 3 月到期，2018 年 4 月，公司向浙江省高级人民法院提起诉讼。经由浙江省高级人民法院主持调解，2018 年 9 月，公司与安远控股公司签订《民事调解书》，《民事调解书》内容逾期未执行。

根据坤元资产评估有限公司出具的《评估报告》（坤元评报（2019）71 号），安远控股公司抵押及质押资产价值的评估价值共计 498,571,030.00 元，考虑相应的受偿比例后预计可收回金额为 436,207,132.93 元，故对该重大应收款项计提坏账准备 723,792,867.07 元。由于安远公司抵押及质押资产价值受市场行情波动影响，最终可受偿金额存在不确定性，可能对公司的经营业绩造成不利影响。

3、2016 年 12 月，公司与上海湘府房地产开发有限公司（以下简称上海湘府公司）、上海崇滨建设发展有限公司、中崇集团有限公司签署《上海湘府房地产开发有限公司股权合作框架协议》，公司以 7.98 亿元收购上海崇滨建设发展有限公司持有的上海湘府公司 10% 股权。因上海湘府公司未按协议支付相关固定收益，公司于 2018 年 9 月向上海国际经济贸易仲裁委员会递交仲裁申请书，申请解除上述合作框架协议；并请求依法判令上述上海湘府公司、上海崇滨建设发展有限公司、中崇集团有限公司共同向本公司返还资金 70,600 万元和按约定支付年化 10% 的收益，作为股本投入的 9,200 万元和《上海湘府房地产开发有限公司股权合作框架协议》中约定的超额收益在项目清算时另行处理。该案件已于 2020 年 1 月作出裁决：上海崇滨建设发展有限公司应返还滨江集团公司借款人民币 706,000,000 元，并按年 10% 向申请人支付固定收益（其中人民币 3 亿元自 2017 年 1 月 1 日计算至 2020 年 1 月 10 日，人民币 4.06 亿元自 2017 年 1 月 10 日计算至 2020 年 1 月 10 日），目前未收到相关款项。由于裁决仍在执行过程中，相关资金的回收存在不确定性，可能对公司的经营业绩造成不利影响。

上海湘府公司委托本公司之子公司滨江建设公司负责上海湘府公司的整体开发管理，预计代建管理费 3.3 亿元，上海湘府公司违约未按合同约定支付代建管理费。滨江建设公司已向上海第一中级人民法院递交民事起诉状，请求法院判令上海湘府公司支付截至 2018 年 8 月 21 日的代建管理费及违约金合计 5,380.40 万元。本案于 2019 年 6 月 11 日开庭，鉴于上海湘府公司提出要求解除合同，滨江集团公司已于 2019 年 6 月 13 日向法院申请变更本诉讼请求，要求被告向原告支付委托管理费 5,000 万元，支付截止 2018 年 8 月 21 日的逾期付款违约金 380.40 万元，支付解除合同违约金 5,600 万元，以上三项合计人民币 10,980.40 万元。本案于 2019 年 6 月 26 日开庭，2020 年 3 月 20 日作出一审判决，确认委托开发管理合同解除，并判令上海湘府公司向滨江建设公司支付管理费 1,000 万元及逾期付款违约金，同时上海湘府公司赔偿滨江建设公司解除合同违约金 700

万元。基于代建合作存在纠纷，公司账面暂未确认该项目的代建管理费。公司于 2020 年 3 月 30 日向上海高院提起上诉，尚未受理。

4、截至资产负债表日，除上述事项外本公司不存在需要披露的重大或有事项。

## （五）资产负债表日后事项

### 1、2020 年度利润分配预案

拟分配的利润或股利	703,186,319.14
经审议批准宣告发放的利润或股利	703,186,319.14

### 2、其他资产负债表日后事项说明

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

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

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

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

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

## （六）其他

1、2016 年 11 月，公司与安远控股公司签订《关于深圳龙华区安丰工业区项目之合作协议书》，共同开发深圳龙华区安丰工业区地块城市更新改造项目，为合作需要，公司共通过信托向其借出资金 11.6 亿元。因项目未能推进，公司决定退出该项目合作并要求安远控股公司归还本金总额为 11.6 亿元的融资款，该款项已于 2018 年 3 月到期，2018 年 4 月，公司向浙江省高级人民法院提起诉讼。

2018 年 9 月 18 日经由浙江省高级人民法院主持调解，公司与深圳安远控股公司达成调解。公司收到了浙江省高级人民法院送达的《民事调解书》（2018）浙民初 17 号，

民事调解书主要内容如下：

安远控股承诺在 2019 年 3 月 21 日前向四川信托有限公司支付《四川信托-天河 3 号单一资金信托之信托合同》项下信托贷款本金 3 亿元，支付原信托贷款合同期限内积欠的利息 18791833.33 元，以及支付自 2018 年 4 月 11 日至实际还款日期间的信托贷款利息。如安远控股未能在 2019 年 3 月 21 日付清款项，公司有权以折价、拍卖或变卖质押股权（南京安远医药投资集团有限公司和陈俊谋持有的南京制药厂有限公司 100% 的股权）所得优先受偿前述 3 亿元信托贷款的本息，四川信托有限公司有权要求陈族远就未清偿的债务承担连带保证责任。

安远控股承诺在 2019 年 3 月 21 日前向光大兴陇信托有限责任公司支付《光大信托-安远集团单一资金信托之信托合同》项下借款本金 8.6 亿元，支付截止 2018 年 6 月 30 日积欠的利息 75322144.40 元，以及支付自 2018 年 7 月 1 日至实际还款期间的融资利息。如安远控股未能在 2019 年 3 月 21 日付清款项，光大兴陇信托有限责任公司有权以折价、拍卖或变卖下列质押股权、质押电费收益权、抵押房产所得优先受偿：安远控股 100% 股权、江西省营前矿业有限公司 100% 的股权、深圳新润先科有限公司 100% 的股权、深圳市京明洋旅游投资集团有限公司 80% 的股权、深圳市云海山电力投资有限公司 60% 的股权、揭西县粗坑水水电发展有限公司的电费收益权、安远控股持有的昆明房产（昆明市房权证字第 200838256 号、昆盘国用（04）字第 0115843 号、0115844 号）、深圳新润先科有限公司持有的国有土地使用权（宗地号：A839-0074，房地产证号：深房地字第 5000260637 号）。如安远控股未能在 2019 年 3 月 21 日付清款项，光大兴陇信托有限责任公司有权要求下列全部或部分担保人就未清偿的债务承担连带保证责任，担保人包括陈族远、深圳市通达丰建设集团有限公司、深圳市恒安丰矿业投资集团有限公司、深圳市京明洋旅游投资集团公司、南京安远医药投资集团有限公司、揭阳市城通投资建设有限公司、陈雅卓、深圳新润先科有限公司。

鉴于《民事调解书》的履行情况，经过认真分析，上述应收安远控股款项存在无法全额收回的风险，经对相关担保物价值进行测试，并对预计可收回金额等资料进行综合判断后，公司对其账面原值为 116,000.00 万元的其他应收款单项计提 72,384.10 万元的坏账准备，计入的报告期间为 2018 年 1 月 1 日至 2018 年 12 月 31 日。

## 2、发行人及其重要子公司报告期内收到超过 200 万元的行政处罚事项如下：

序号	处罚事由	处罚机关	被处罚方	行政处罚决定书文号	处罚内容
1、	未取得建设工程规划许可证进行建设的违法行为	杭州市拱墅区城市管理行政执法局	浙江锦绣天成置业有限公司	拱城法罚字[2018]第 41023236 号	按工程造价的 10% 处罚 19,785,773 元

上述行政处罚为针对发行人子公司的违法行为，且上述子公司不存在总资产、净资产、营业收入或净利润占发行人合并报表比重超过 30% 的情形；也未导致发行人生产经营出现中断、终止等情况，该等行政处罚事项不会对发行人造成重大不利影响，亦不会影响发行人本期债券的发行。

发行人报告期内不存在重大违法违规及受处罚的情况，不会对本期债券的发行造成实质性影响。

## 十、资产抵押、质押和其他限制用途安排

截至 2020 年 12 月 31 日，发行人所有权受限资产主要系为金融机构借款而设定的担保资产，包括货币资金、存货、投资性房地产、固定资产和无形资产等，具体情况如下：

## 截至 2020 年 12 月 31 日发行人所有权受限资产情况

单位：万元

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	3,085.33	保证金、房改及维修资金等
存货	5,842,314.46	为借款提供抵押担保
投资性房地产	240,039.68	为借款提供抵押担保
固定资产	45,118.76	为借款提供抵押担保
无形资产	10,975.74	为借款提供抵押担保
合计	6,141,533.98	--

受限资产中固定资产主要是为借款提供抵押担保的千岛湖酒店房屋建筑物，存货主要是为借款提供抵押担保的开发项目，投资性房地产主要是为借款提供抵押担保的持有型物业（商铺、写字楼），无形资产主要是为借款提供抵押担保的天目山小镇项目自持的土地使用权，不包含预售房产。

截至 2020 年 12 月 31 日，除上述披露的受限资产之外，发行人无其他具有可对抗第三人的优先偿付负债的情况。

## 第五节 募集资金运用

### 一、募集资金运用计划

本期债券募集资金不超过 6 亿元。本期债券募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还“16 滨房 01”。

证券简称	发行日	到期日	当前余额（亿）	债券类型
16 滨房 01	2016-8-10	2021-8-10	20.56	公司债券

对于行权回售、到期时间早于本期债券发行时间的债券，本公司将自筹资金偿还到期或回售债券本金，待本期债券发行完毕、募集资金到账后，以募集资金置换已使用自筹资金。对于行权回售、到期时间晚于本期债券发行时间的债券，如回售规模未及预期导致本期债券募集资金兑付回售债券本金后尚有剩余时，剩余募集资金将用于偿还其他到期或回售公司债券。

在不影响募集资金正常使用的情况下，本公司可将暂时闲置的募集资金进行现金管理，投资于安全性高、流动性好的产品，如国债、政策性银行金融债、地方政府债、交易所债券逆回购等。同时，如本期债券募集资金到账时间早于相关债券行权回售或到期时间，本公司可在不影响最终募集资金用途的前提下，根据公司财务管理制度，在债券回售或到期前将闲置的债券募集资金暂时用于补充流动资金，相关债券回售到期时再用于本金偿付，单次补充流动资金时间不超过 12 个月。

本公司承诺本次发行公司债券募集资金将按照募集说明书约定用途使用，不用于购置土地、不直接或间接用于普通住宅房地产业务。

### 二、募集资金运用对发行人财务状况的影响

#### （一）对发行人负债结构的影响

以 2020 年 12 月 31 日发行人财务数据为基准，本期债券发行完成且根据上述募集资金运用计划予以执行后，发行人合并财务报表的资产负债率水平不变；合并财务报表的非流动负债占负债总额的比例升高。

#### （二）对于发行人短期偿债能力的影响

以 2020 年 12 月 31 日发行人财务数据为基准，本期债券发行完成且根据上述募集

资金运用计划予以执行后，发行人流动比率由 1.42 提升至 1.43，短期偿债能力有所增强。

### 三、募集资金专项账户管理安排

发行人按照《管理办法》的相关要求，设立了本期公司债券募集资金专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。募集资金专项账户相关信息如下：

账户名称：杭州滨江房产集团股份有限公司

开户银行：中国建设银行股份有限公司杭州秋涛支行

银行账户：33050161662700002451

### 四、前次公司债券募集资金使用情况

发行人前次发行公司债券系 2019 年 8 月 9 日获得中国证券监督管理委员会证监许可[2019]1481 号文批复核准，于 2020 年 8 月 24 日面向合格投资者公开发行的公司债券“20 滨房 01”，募集资金 6 亿元，用于偿还公司债券。

发行人前次发行公司债券募集资金用途符合相关批准文件及公告内容，不存在改变公司债券所募资金用途的情况。

## 第六节 备查文件

### 一、备查文件内容

募集说明书的备查文件如下：

- 1、杭州滨江房产集团股份有限公司 2018 年度、2019 年度、2020 年度经审计的财务报告；
- 2、杭州滨江房产集团股份有限公司 2021 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）信用评级报告；
- 3、杭州滨江房产集团股份有限公司 2019 年公司债券持有人会议规则；
- 4、杭州滨江房产集团股份有限公司 2019 年公司债券受托管理协议；
- 5、中国证监会核准本次发行的文件。

在本期债券发行期内，投资者可以至发行人和主承销商处查阅募集说明书全文及上述备查文件，或访问深圳证券交易所网站（<http://www.szse.cn>）查阅募集说明书及摘要。

### 二、备查文件查阅地点

投资者可以自本期债券募集说明书公告之日起到下列地点查阅募集说明书全文及上述备查文件：

**发行人：滨江房产集团股份有限公司**

住所：浙江省杭州市庆春东路 38 号

联系地址：浙江省杭州市庆春东路 38 号

法定代表人：戚金兴

联系人：沈伟东、陈国灵

联系电话：0571-88177663

传真：0571-86046189

**主承销商：中信证券股份有限公司**

住所：广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座

联系地址：北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦

法定代表人：张佑君

联系人：王艳艳、屈耀辉、张大明、赵伟男

联系电话：010-60833551、60837839

传真：010-60833504

### 三、备查文件查阅时间

本期债券发行期间，每日 9:00-11:30，14:00-17:00（非交易日除外）。

投资者若对募集说明书及其摘要存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。