



杭州滨江房产集团股份有限公司

2022 年半年度报告

【2022 年 8 月】

## 第一节 重要提示、目录和释义

公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证半年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

公司负责人戚金兴、主管会计工作负责人沈伟东及会计机构负责人(会计主管人员)张羽声明：保证本半年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

本报告中所涉及的未来计划、发展战略等前瞻性描述不构成公司对投资者的实质承诺，敬请投资者注意投资风险。

公司计划不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

## 目录

第一节 重要提示、目录和释义.....	2
第二节 公司简介和主要财务指标.....	6
第三节 管理层讨论与分析.....	9
第四节 公司治理.....	32
第五节 环境和社会责任.....	34
第六节 重要事项.....	36
第七节 股份变动及股东情况.....	44
第八节 优先股相关情况.....	48
第九节 债券相关情况.....	49
第十节 财务报告.....	53

## 备查文件目录

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

以上文件均齐备、完整、并备于本公司董事会办公室以供查阅。

## 释义

释义项	指	释义内容
公司、本公司、滨江集团	指	杭州滨江房产集团股份有限公司
报告期	指	2022 年 1 月 1 日至 2022 年 6 月 30 日的会计期间
滨江控股公司	指	杭州滨江投资控股有限公司，本公司控股股东

## 第二节 公司简介和主要财务指标

### 一、公司简介

股票简称	滨江集团	股票代码	002244
股票上市证券交易所	深圳证券交易所		
公司的中文名称	杭州滨江房产集团股份有限公司		
公司的中文简称（如有）	滨江集团		
公司的外文名称（如有）	Hangzhou Binjiang Real Estate Group Co., Ltd		
公司的外文名称缩写（如有）	Binjiang Group		
公司的法定代表人	戚金兴		

### 二、联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	沈伟东	李耿瑾
联系地址	浙江省杭州市庆春东路 38 号	浙江省杭州市庆春东路 38 号
电话	0571-86987771	0571-86987771
传真	0571-86987779	0571-86987779
电子信箱	office@binjiang.com.cn	office@binjiang.com.cn

### 三、其他情况

#### 1、公司联系方式

公司注册地址，公司办公地址及其邮政编码，公司网址、电子信箱在报告期是否变化

适用 不适用

公司注册地址，公司办公地址及其邮政编码，公司网址、电子信箱报告期无变化，具体可参见 2021 年年报。

#### 2、信息披露及备置地点

信息披露及备置地点在报告期是否变化

适用 不适用

公司选定的信息披露报纸的名称，登载半年度报告的中国证监会指定网站的网址，公司半年度报告备置地报告期无变化，具体可参见 2021 年年报。

#### 3、其他有关资料

其他有关资料在报告期是否变更情况

适用 不适用

### 四、主要会计数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

□是 否

	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
营业收入（元）	10,689,841,970.29	19,386,744,067.02	-44.86%
归属于上市公司股东的净利润（元）	1,284,429,072.09	1,267,456,715.68	1.34%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	1,281,955,557.05	1,262,053,582.37	1.58%
经营活动产生的现金流量净额（元）	480,873,345.97	-942,234,830.73	151.04%
基本每股收益（元/股）	0.41	0.41	0.00%
稀释每股收益（元/股）	0.41	0.41	0.00%
加权平均净资产收益率	6.06%	6.65%	-0.59%
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减
总资产（元）	252,343,448,684.04	211,725,797,388.74	19.18%
归属于上市公司股东的净资产（元）	21,804,588,137.92	20,579,304,131.28	5.95%

## 五、境内外会计准则下会计数据差异

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

□适用 不适用

公司报告期不存在按照国际会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况。

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

□适用 不适用

公司报告期不存在按照境外会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况。

## 六、非经常性损益项目及金额

适用 □不适用

单位：元

项目	金额	说明
非流动资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	-57,101,223.87	
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）	1,757,806.51	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	13,140,114.23	
委托他人投资或管理资产的损益	522,119.96	
债务重组损益	55,850,600.00	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	-4,995,188.33	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-8,918,985.22	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	2,537,531.24	
减：所得税影响额	5,486,402.83	
少数股东权益影响额（税后）	-5,167,143.35	
合计	2,473,515.04	

其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况：

适用 □不适用

本期“其他符合非经常性损益定义的损益项目”发生额 2,537,531.24 元系其他权益工具投资持有期间的股利收入 1,867,449.40 元、增值税加计抵减 606,520.83 元和其他项目 63,561.01 元。

将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益项目的情况说明

适用 不适用

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

### 第三节 管理层讨论与分析

#### 一、报告期内公司从事的主要业务

自 1996 年公司成立以来，公司一直从事房地产开发及其延伸业务的经营，致力于成为一家具有自身独特优势的专业的房地产开发企业，商品住宅的开发和建设是目前最主要的经营业务。

得益于公司良好的经营业绩和稳健的经营风格，报告期内，公司荣获由中国企业评价协会、清华大学房地产研究所和中指研究院三家研究机构共同发布的 2022 中国房地产综合实力百强企业第 15 位，其中融资能力、盈利性和成长性均位列全国 top10。

公司需遵守《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 3 号——行业信息披露》中的“房地产业”的披露要求

##### （一）行业格局

2022 年上半年，我国房地产政策继续坚持“房住不炒”的政策主基调不变。4 月 29 日的政治局会议强调：要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，支持各地从当地实际出发完善房地产政策，支持刚性和改善性住房需求，优化商品房预售资金监管，促进房地产市场平稳健康发展。二季度以来，各地围绕“三稳”目标，因城施政出台优化调控政策，促进市场平稳健康发展。

根据国家统计局数据，2022 年 1-6 月，全国房地产开发投资 68314 亿元，同比下降 5.4%；其中，住宅投资 51804 亿元，下降 4.5%。开竣工方面，2022 年 1-6 月，全国房屋新开工面积 66423 万平方米，下降 34.4%。其中，住宅新开工面积 48800 万平方米，下降 35.4%。房屋竣工面积 28636 万平方米，下降 21.5%。其中，住宅竣工面积 20858 万平方米，下降 20.6%。商品房销售方面，2022 年 1-6 月，全国商品房销售面积 68923 万平方米，同比下降 22.2%；其中，住宅销售面积下降 26.6%。商品房销售额 66072 亿元，下降 28.9%；其中，住宅销售额下降 31.8%。库存方面，截止 2022 年 6 月末，全国商品房待售面积 54784 万平方米，同比增长 7.3%。其中，住宅待售面积增长 13.5%。价格方面，根据中房指数系统百城价格指数，2022 年上半年，百城新建住宅价格累计上涨 0.15%，涨幅较 2021 年同期收窄 1.55 个百分点；百城二手住宅价格累计上涨 0.17%，涨幅较 2021 年同期收窄 2.39 个百分点。各梯队城市来看，2022 年上半年，一、二线城市新建住宅价格累计小幅上涨，涨幅分别为 0.21%和 0.33%，三四线代表城市新房价格持续低迷，价格累计下跌 0.23%。

##### （二）公司主要房地产项目所在城市市场情况

截止报告期末，公司项目经营主要集中在杭州及浙江省内的金华、宁波、温州、湖州等城市，省外进入城市有上海、南京等。上述城市 2022 年上半年房地产市场总体运行平稳，其市场情况主要指标数据具体如下：

所属区域	土地市场成交情况					开发投资		销售面积	
	宗数(宗)	土地出让金(亿元)	建设用地面积(万方)	成交楼面地价(元/m <sup>2</sup> )	平均溢价率	数值(亿元)	同比变动	数值(万方)	同比变动
杭州	267	1551.81	880.09	7496	5.83%	1883.65	6.84%	632.3	-48.04%
宁波	249	755.69	2072.76	3645	5.83%	1076.34	3.03%	498.2	-46.83%
金华	360	269.14	980.57	1190	2.10%	335.95	9.00%	245.80	-41.10%
温州	163	297.33	366.01	3124	3.16%	746.35	4.83%	377.73	-36.95%
湖州	262	173.25	730.67	1228	2.28%	377.3	4.43%	311.2	-40.84%
丽水	120	49.45	249.96	1153	6.36%	151.05	5.10%	98.96	-53.33%

南京	84	214.61	236.70	3975	4.04%	1308.68	-15.96%	322.92	-60.28%
上海	127	1129.20	532.62	9533	2.64%	1861.13	-17.12%	637.91	-23.40%

以上数据来源：中指研究院、地方统计局网

### （三）公司上半年主要经营情况

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

#### 1. 财务稳健、业绩增长

公司坚持稳健经营，保持合理有息负债水平。截止报告期末，公司有息负债规模 558.07 亿元，其中银行贷款占比 78.3%，直接融资占比 21.7%，债务结构清晰。扣除预收款后的资产负债率为 65.47%，净负债率为 85.79%。债务期限构成上，短期债务为 178.96 亿元，占比仅为 32.07%，低于期末货币资金（197.79 亿元），现金短债比为 1.11 倍，可有效覆盖短期债务。“三道红线”监测指标持续保持“绿档”。

公司近年来综合融资成本不断下降，2017 年 6%、2018 年 5.8%、2019 年 5.6%、2020 年 5.2%，2021 年 4.9%，截至报告期末公司平均融资成本为 4.7%，较上年末下降 0.2 个百分点。融资成本持续下降，充分反映了市场对滨江优秀的资产价值、强大的经营能力和优质的公司信誉的高度认可。2022 年上半年公司直接融资情况如下：

债券简称	债券类型	起息日	到期日	当前余额 (万元)	票面利率 (%)
22 滨江房产 SCP001	超短期融资债券	2022-01-05	2022-07-08	96,000.00	4.00
22 滨江房产 SCP002	超短期融资债券	2022-01-27	2022-08-25	93,000.00	3.66
22 滨江房产 CP001	一般短期融资券	2022-02-25	2023-02-25	72,000.00	3.55

公司授信储备充裕，截止 2022 年 6 月末，公司共获银行授信总额度 1114.4 亿元，较上年末增加 34%，授信额度已使用 498.4 亿元，剩余可用 616 亿元，占总额度的 55%。直接融资可用额度上，截止报告期末已获批尚未发行的公司债额度 6 亿，注册完成尚未发行的短期融资券额度 35 亿元，可根据资金需求和市场情况择机发行。

报告期内，公司 10 个主要项目顺利交付。实现营业收入 106.9 亿元，实现归母净利润 12.84 亿元，较上年同期增长 1.34%，截止 2022 年上半年末，公司总资产 2,523.43 亿元，归属于上市公司股东的净资产 218.05 亿元，分别较上年同期增长 19.18%和 5.95%，财务状况良好。截止报告期末，公司尚未结算的预收房款为 1198.5 亿元，较年初增长 28.13%，预收款的持续增厚，为未来业绩提供充分保障。

#### 2. 销售良好、回款增加

2022 年 1-6 月公司销售情况良好，实现销售额 683.93 亿元，位列克而瑞行业销售排名第 13 位，荣获杭州房企销售冠军，权益销售回笼资金 322 亿元，比去年同期提升 6%。

#### 3. 区域深耕、土储优质

报告期内，公司新增土地储备项目 30 个，其中宁波 1 个，金华 1 个，杭州 28 个，进一步巩固杭州市场份额。报告期内新增项目土地面积合计 149.4 万平方米，新增项目计容建筑面积合计 366.3 万平方米，新增土储货值权益比例 57.5%。截止 2022 年上半年末，公司土地储备中杭州占 62%，浙江省内非杭州的城市包括宁波、嘉兴、温州、金华、湖州、台州等经济基础扎实的二三线城市占比 22%，浙江省外占比 16%。优质的土地储备为公司未来可持续发展提供良好保障。

#### 4. 其他业务稳步推进

截止报告期末，公司持有用于出租的写字楼、商业裙房、社区底商及公寓面积约 31 万平方米，报告期内实现租金收入 1.46 亿元。公司投资性房地产采用成本法计量，期末账面价值 58.54 亿元。

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

#### 新增土地储备项目

宗地或项目名称	所在位置	土地规划用途	土地面积 (m <sup>2</sup> )	计容建筑面积 (m <sup>2</sup> )	土地取得方式	权益比例	土地总价款 (万元)	权益对价 (万元)
宁波望品	宁波	住宅	62,209	129,677	竞拍	51.00%	274,403	139,946
余政储出[2021]28号地块	杭州	商业	22,909	68,727	竞拍	50.00%	35,718	17,859
杭政储出[2021]58号地块	杭州	商业	23,360	70,080	竞拍	22.00%	69,261	15,237
杭政储出[2021]59号地块	杭州	商业	16,093	61,153	竞拍	25.00%	67,294	16,824
富政储出[2021]30号地块	杭州	商业	53,880	161,640	竞拍	30.00%	47,943	14,383
杭政储出[2022]1号地块	杭州	住宅	5,766	16,721	竞拍	67.00%	63,543	42,574
望翠蓝庭	杭州	住宅、商业	18,476	48,038	竞拍	60.00%	136,219	81,731
锦翠金宸府	杭州	住宅	60,563	145,351	竞拍	33.00%	270,095	89,131
揽云锦绣里	杭州	住宅	27,799	63,938	竞拍	50.00%	202,151	101,076
萧政储出[2022]9号地块	杭州	住宅、商业	128,750	193,125	联合竞拍	40.00%	193,125	77,250
萧政储出[2022]11号地块	杭州	住宅、商业	116,993	307,387	联合竞拍	10.00%	154,220	15,422
萧政储出[2022]15号地块	杭州	住宅、商业	67,341	194,615	联合竞拍	40.00%	178,276	71,310
萧政储出[2022]6号地块	杭州	住宅、商业	17,996	75,583	竞拍	28.00%	126,979	35,554
星翠芳华府	杭州	住宅	26,004	39,006	竞拍	50.00%	56,659	28,330
枫汀云邸	杭州	住宅	41,422	91,128	竞拍	100.00%	219,596	219,596
枫翠云轩	杭州	住宅	41,206	103,015	竞拍	63.00%	242,676	152,886
咏翠芳华轩	杭州	住宅	34,543	75,995	并购	36.85%	89,369	32,932
杭政储出[2022]16号地块	杭州	住宅	26,610	61,203	联合竞拍	51.00%	66,000	33,660
杭政储出[2022]17号地块	杭州	住宅	43,581	95,878	竞拍	100.00%	315,668	315,668
杭政储出[2022]24号地块	杭州	住宅	16,369	27,827	竞拍	26.00%	54,371	14,136
杭政储出[2022]26号地块	杭州	住宅	39,411	98,528	竞拍	34.00%	115,292	39,199
杭政储出[2022]32号地块	杭州	住宅	23,611	70,833	联合竞拍	50.00%	114,205	57,103
杭政储出[2022]46号地块	杭州	住宅、商业	48,881	146,643	竞拍	100.00%	186,237	186,237
杭政储出[2022]51号地块	杭州	住宅	31,378	78,445	竞拍	38.00%	143,064	54,364
杭政储出[2022]55号地块	杭州	住宅	13,303	31,927	竞拍	70.00%	70,113	49,079
杭政储出[2022]56号地块	杭州	住宅	24,117	67,528	竞拍	70.00%	150,252	105,176
杭政储出[2022]52号地块	杭州	住宅	18,543	51,918	竞拍	49.50%	182,109	90,144
杭政储出[2022]22号地块	杭州	住宅	58,840	164,752	竞拍	25.245%	619,311	156,345

号地块								
杭政储出[2022]43号地块	杭州	住宅	31,306	87,657	竞拍	60.00%	229,597	137,758

2022年4月29日，公司全资子公司杭州缤慕企业管理有限公司（以下简称“缤慕公司”）与阳光城集团浙江置业有限公司、杭州滨祁企业管理有限公司等主体签署《关于杭州高光置业有限公司之收购协议》，缤慕公司收购阳光城集团浙江置业有限公司拥有的杭州高光置业有限公司100%的权益，从而间接持有永康众泰小镇项目开发主体金华虹光置业有限公司100%股权。

注：表中项目权益比例可能存在根据项目发展情况动态调整情形，上述比例仅供投资者作阶段性参考。

#### 累计土地储备情况

项目/区域名称	总占地面积（万m <sup>2</sup> ）	总建筑面积（万m <sup>2</sup> ）	剩余可开发建筑面积（万m <sup>2</sup> ）
杭州	421.38	971.45	251.97
浙江省内（除杭州）	220.12	495.83	71.62
浙江省外	42.21	119.19	33.67
总计	683.71	1,586.47	357.26

注：累计土地储备项目指截止2022年6月30日末在建和拟建的项目，不含竣工和交付项目，剩余可开发计容建面指截止报告期末尚未领取施工许可证的项目的计容建面。

## 主要项目开发情况

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	开工时间	开发进度	完工进度	土地面积 (m <sup>2</sup> )	规划计容建筑面积 (m <sup>2</sup> )	本期竣工面积 (m <sup>2</sup> )	累计竣工面积 (m <sup>2</sup> )	预计总投资金额 (万元)	累计投资总金额 (万元)
杭州	天目山晓城	杭州	商业	100.00%	2017年10月01日	在建	95.00%	223,035	133,821	47,045	47,045	165,000	84,421
杭州	御潮府	杭州	住宅	100.00%	2020年01月07日	在建	100.00%	42,517	114,796			677,315	643,878
杭州	滨耀城	杭州	住宅、商业	50.00%	2019年12月31日	在建	90.00%	62,711	175,591			283,100	227,989
杭州	御虹府	杭州	住宅	100.00%	2019年11月05日	竣工	100.00%	49,746	138,484	217,935	217,935	569,700	536,125
杭州	拥翠府	杭州	住宅	100.00%	2019年10月22日	在建	99.00%	25,603	61,447			207,900	195,604
杭州	阅杭	杭州	住宅、商业	26.00%	2019年12月31日	竣工	100.00%	44,603	93,666	142,382	142,382	139,112	118,603
杭州	悦潮府	杭州	住宅	70.00%	2020年01月03日	在建	85.00%	35,231	77,508			221,940	198,523
杭州	拥涛府	杭州	住宅	100.00%	2019年12月20日	在建	85.00%	33,580	83,950			278,600	253,404
杭州	御滨府	杭州	住宅	26.50%	2020年04月09日	在建	90.00%	44,005	101,212			361,204	330,256
杭州	嘉品美寓	杭州	住宅	100.00%	2020年03月18日	在建	90.00%	41,113	127,450			518,242	486,884
杭州	望品	杭州	住宅	100.00%	2021年01月20日	在建	60.00%	21,534	38,761			176,500	152,957
杭州	宁望府	杭州	住宅	100.00%	2021年09月26日	在建	20.00%	33,558	83,895			258,347	202,244
杭州	栖江揽月轩	杭州	住宅	60.00%	2021年11月12日	在建	35.00%	45,439	109,053			602,507	520,726
杭州	观翠揽月轩	杭州	住宅	80.00%	2022年02月16日	在建	30.00%	71,966	179,915			1,001,515	844,416
杭州	棠前嘉座	杭州	商业	38.00%	2021年11月09日	在建	40.00%	28,901	72,253			184,477	110,984
杭州	湖光山社	杭州	住宅	100.00%	2019年12月23日	在建	95.00%	138,608	134,151			288,000	224,028
杭州	湘湖里	杭州	住宅	50.00%	2019年04月11日	在建	97.00%	133,203	134,528			650,541	537,069
杭州	千岛湖城市之星	杭州	住宅	30.00%	2020年06月23日	在建	85.00%	79,478	119,217			205,237	156,978
杭州	千岛湖半岛印象北区	杭州	住宅	60.00%	2021年04月30日	在建	50.00%	56,401	112,803			103,863	68,233
杭州	千岛湖半岛印象南区	杭州	住宅	60.00%	2020年08月18日	在建	90.00%	29,748	41,646			40,823	32,381
杭州	翠语华庭	杭州	住宅	100.00%	2020年06月10日	在建	85.00%	26,859	64,461			213,900	198,298
杭州	江河鸣翠	杭州	住宅、商业	40.00%	2020年07月10日	在建	75.00%	44,136	132,408			746,000	662,159
杭州	沁语晓庭	杭州	住宅	100.00%	2020年07月13日	在建	85.00%	26,234	76,079			220,900	208,796
杭州	海潮望月城	杭州	住宅、商业	100.00%	2021年06月25日	在建	30.00%	43,654	212,871			906,441	703,361
杭州	博语华庭	杭州	住宅	100.00%	2020年08月17日	在建	80.00%	38,657	92,776			281,900	244,567
杭州	观品	杭州	住宅	100.00%	2020年08月28日	在建	75.00%	34,723	104,169			427,942	396,803
杭州	星翠澜庭	杭州	住宅	100.00%	2020年09月28日	在建	70.00%	20,836	54,173			216,520	188,722
杭州	钱潮鸣翠云筑	杭州	商业	70.00%	2021年03月10日	在建	70.00%	17,591	70,364			275,380	235,853

杭州	滨涛映月	杭州	住宅	100.00%	2021年03月05日	在建	65.00%	75,562	188,905			635,777	543,379
杭州	潮听映月	杭州	住宅	100.00%	2022年01月04日	在建	50.00%	35,303	88,257			273,326	224,377
杭州	湖悦岚湾	杭州	住宅	50.00%	2022年01月27日	在建	50.00%	38,155	95,388			163,000	107,474
杭州	春宸上府	杭州	住宅	34.00%	2022年02月24日	在建	30.00%	48,641	87,554			295,730	238,085
杭州	江晖府	杭州	住宅	50.00%	2022年03月10日	在建	20.00%	38,988	97,470			422,600	340,774
杭州	枫翠岚湾	杭州	住宅	50.00%	2022年03月08日	在建	40.00%	25,849	67,207			156,500	110,434
杭州	望涛月明	杭州	住宅	100.00%	2021年04月30日	在建	55.00%	63,615	159,037			525,439	454,087
杭州	千岛湖湖滨印象南区	杭州	住宅、商业	70.00%	2022年02月22日	在建	20.00%	53,043	92,826			103,143	52,182
杭州	千岛湖湖滨印象北区	杭州	住宅	70.00%	2022年02月22日	在建	30.00%	19,846	23,815			32,686	14,609
杭州	余政储出[2021]28号地块	杭州	商业	50.00%		拟建	0.00%	22909	68,727			待确定	17,952
杭州	咏翠芳华轩	杭州	住宅	36.85%	2022年06月06日	在建	20.00%	34,543	75,995			154,794	45,175
杭州	揽云锦绣里	杭州	住宅	50.00%	2022年06月30日	在建	0.00%	27,799	63,938			213,697	101,733
杭州	萧政储出[2022]6号地块	杭州	住宅、商业	28.00%		拟建	0.00%	17996	75,583			208,000	63,490
杭州	望翠蓝庭	杭州	住宅、商业	60.00%		拟建	0.00%	18476	48,038			194,832	68,110
杭州	枫汀云邸	杭州	住宅	100.00%		拟建	0.00%	41422	91,128			315,011	109,803
杭州	枫翠云轩	杭州	住宅	63.00%		拟建	0.00%	41206	103,015			340,458	121,338
浙江省内(除杭州)	碧桂园·滨江壹号	温州	商住	50.00%	2019年08月28日	在建	80.00%	26,063	93,826			340,348	288,089
浙江省内(除杭州)	永康悦虹湾	金华	住宅	100.00%	2019年10月16日	竣工	100.00%	40,256	72,461	118,068	118,068	106,100	97,389
浙江省内(除杭州)	温岭锦湖园	台州	商住	75.00%	2019年08月13日	竣工	100.00%	20,817	47,879	65,161	65,161	95,401	79,102
浙江省内(除杭州)	金华悦虹湾1号(北区)	金华	住宅、商业	100.00%	2020年04月20日	在建	95.00%	31,129	49,779			90,600	76,191
浙江省内(除杭州)	金华悦虹湾2号(南区)	金华	住宅	100.00%	2020年04月20日	在建	95.00%	19,544	31,249			61,600	48,455
浙江省内(除杭州)	万家花城庆和苑	嘉兴	住宅	50.00%	2019年12月30日	竣工	100.00%	32,232	64,463	94,294	94,294	83,100	78,337
浙江省内(除杭州)	宁波誉品	宁波	住宅、商业	100.00%	2021年01月22日	在建	55.00%	42,569	106,423			418,500	349,585

浙江省内 (除杭州)	湖州半岛春晓	湖州	住宅	100.00%	2021年04月26日	在建	75.00%	88,322	132,483			223,000	164,488
浙江省内 (除杭州)	义乌翠语华庭	金华	住宅、商业	50.00%	2021年04月27日	在建	70.00%	35,414	77,897			168,577	141,328
浙江省内 (除杭州)	萃语华庭	宁波	住宅、商业	100.00%	2021年09月10日	在建	30.00%	42,772	110,108			231,700	188,102
浙江省内 (除杭州)	平湖尚品	嘉兴	住宅	51.00%	2021年08月18日	在建	60.00%	23,959	50,314			85,622	60,571
浙江省内 (除杭州)	南城明月苑	嘉兴	住宅	50.00%	2022年01月10日	在建	20.00%	58,683	88,024			137,000	82,374
浙江省内 (除杭州)	悦湖蓝庭	台州	住宅	51.00%	2019年11月04日	在建	95.00%	81,661	179,654			134,727	105,975
浙江省内 (除杭州)	平湖君品	嘉兴	住宅、商业	50.00%	2020年08月26日	在建	85.00%	86,201	189,641			258,600	198,331
浙江省内 (除杭州)	宁波滨涛府	宁波	住宅	100.00%	2020年09月18日	在建	70.00%	28,710	71,775			214,934	191,988
浙江省内 (除杭州)	宁波滨辰府	宁波	住宅	40.50%	2020年10月23日	在建	85.00%	90,270	138,792			381,500	319,048
浙江省内 (除杭州)	红狮上品小区 (A区)	金华	住宅、商业	50.00%	2021年11月18日	在建	45.00%	53,383	85,413			108,900	96,001
浙江省内 (除杭州)	红狮上品小区 (B区)	金华	住宅、商业	50.00%	2021年09月02日	在建	45.00%	38,734	77,468			84,700	
浙江省内 (除杭州)	湖州鸣翠里	湖州	住宅	55.00%	2021年10月18日	在建	30.00%	62,169	111,904			205,000	134,892
浙江省内 (除杭州)	台土告字 [2021]045号地 块	台州	住宅	35.00%		拟建	0.00%	42,438	93,364			155,398	41,198
浙江省内 (除杭州)	天台江山慈悦	台州	住宅、商业	50.00%	2021年12月03日	在建	50.00%	50,128	89,205			134,167	80,022
浙江省内 (除杭州)	丽水观品轩	丽水	住宅	60.00%	2021年12月09日	在建	40.00%	52,383	83,813			162,900	106,460
浙江省内 (除杭州)	义乌福田里	金华	住宅	100.00%	2021年12月29日	在建	30.00%	29,942	80,844			202,123	148,965
浙江省内 (除杭州)	东阳上品家园	金华	住宅、商业	55.00%	2021年12月31日	在建	30.00%	67,690	175,985			298,546	186,410

浙江省内 (除杭州)	东阳君品家园	金华	住宅、商业	55.00%	2022年05月31日	在建	5.00%	35,450	99,259			217,000	97,204
浙江省内 (除杭州)	东阳嘉品家园	金华	住宅、商业	55.00%	2022年04月21日	在建	5.00%	26,644	74,602			166,500	73,937
浙江省外	南京嘉品	南京	住宅	100.00%	2020年10月30日	在建	75.00%	60,633	121,265			342,200	280,274
浙江省外	滨江爱义南方大厦	深圳	商住	51.00%	2019年12月25日	在建	40.00%	5,605	50,810			140,000	93,161
浙江省外	深圳浪口屋村	深圳	商住	65.00%		拟建	0.00%	34,500	207,400			300,900	246,771
浙江省外	滨江爱义尚华大厦	深圳	商业	53.00%	2020年12月15日	在建	60.00%	9,323	66,890			81,500	
浙江省外	苏州锦麟壹品	苏州	住宅	50.00%	2020年09月29日	在建	65.00%	50,496	126,230			352,100	281,356
浙江省外	兴智翡翠府	南京	住宅	55.00%	2022年01月21日	在建	30.00%	51,603	121,076			300,444	194,050

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

#### 主要项目销售情况

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	计容建筑面积	可售面积 (m <sup>2</sup> )	累计预售 (销售) 面积 (m <sup>2</sup> )	本期预售 (销售) 面积 (m <sup>2</sup> )	本期预售 (销售) 金额(万元)	累计结算 面积 (m <sup>2</sup> )	本期结算 面积 (m <sup>2</sup> )	本期结算 金额(万元)
杭州	御品	杭州	住宅	100.00%	87,323	77,358	77,358	-		77,314	4,162	28,732
杭州	拥潮府	杭州	住宅	66.00%	112,652	111,278	110,971	540	2,386	107,965	15,994	59,702
杭州	湘湖壹号	杭州	住宅	50.00%	242,967	208,800	205,890	-		202,884	8,690	33,241
杭州	御江南	杭州	住宅	100.00%	85,876	74,884	72,832	694	2,389	72,925	894	3,235
杭州	上品	杭州	住宅	50.50%	134,800	105,477	105,477	-		103,223	344	2,137
杭州	翡翠江南	杭州	住宅	100.00%	115,900	78,138	77,529	-	175	77,290	379	1,179
杭州	御潮府	杭州	住宅	100.00%	114,796	88,091	86,920	-	200			
杭州	阅杭	杭州	住宅、商业	26.00%	93,666	88,803	87,963	102	195			
杭州	悦潮府	杭州	住宅	70.00%	77,508	72,418	70,862	353	1,193			
杭州	仁恒滨江园	杭州	住宅	50.00%	85,795	68,013	68,013			62,667	62,667	435,712
杭州	御滨府	杭州	住宅	26.50%	101,212	91,459	75,167	6,850	27,397			
杭州	拥涛府	杭州	住宅	100.00%	83,950	78,786	78,183	-	54			
杭州	博语华庭	杭州	住宅	100.00%	92,776	85,623	85,276	194	701			
杭州	滨耀城	杭州	住宅、商业	50.00%	175,591	124,121	64,184	690	3,832			
杭州	嘉品美寓	杭州	住宅	100.00%	127,450	118,449	117,603	-	187			

杭州	湖光山社	杭州	住宅	92.00%	134,151	126,249	124,936	4,296	16,076			
杭州	千岛湖城市之星	杭州	住宅	30.00%	119,217	117,638	44,691	11,773	19,438			
杭州	千岛湖半岛印象南区	杭州	住宅	60.00%	41,646	40,881	52,704	5,748	6,488			
杭州	千岛湖半岛印象北区	杭州	住宅	60.00%	112,803	110,316						
杭州	江河鸣翠	杭州	住宅、商业	40.00%	132,408	116,229	107,282	9,189	85,165			
杭州	观品	杭州	住宅	100.00%	104,169	91,711	91,304	-				
杭州	滨涛映月	杭州	住宅	100.00%	188,905	157,033	156,023	636	2,539			
杭州	望涛月明	杭州	住宅	100.00%	159,037	126,710	125,361	607	2,646			
杭州	钱潮鸣翠云筑	杭州	商业	70.00%	70,364	70,091	22,668	22,668	146,060			
杭州	宁望府	杭州	住宅	100.00%	83,895	64,947	43,067	43,067	150,915			
杭州	定福阁	杭州	商业	75.00%	12,565	12,469	4,478	4,478	46,518	4,478	4,478	42,677
杭州	海潮望月城	杭州	住宅、商业	100.00%	212,871	168,192	71,161	71,161	516,655			
杭州	栖江揽月轩	杭州	住宅	60.00%	109,053	76,005	28,697	28,697	523,358			
杭州	观翠揽月轩	杭州	住宅	80.00%	179,915	129,520	57,425	57,425	405,600			
杭州	潮听映月	杭州	住宅	100.00%	88,257	76,285	75,767	75,767	298,525			
杭州	湖悦岚湾	杭州	住宅	50.00%	95,388	83,500	28,489	28,489	61,182			
杭州	湘湖里	杭州	住宅	50.00%	134,528	77,442	76,565	76,565	718,480			
杭州	枫翠岚湾	杭州	住宅	50.00%	67,207	58,119	17,992	17,992	56,118			
浙江省内 (除杭州)	丽水观品轩	丽水	住宅	60.00%	83,813	82,482	8,261	8,261	17,054			
浙江省内 (除杭州)	萃语华庭	宁波	住宅、商业	100.00%	110,108	85,075	10,528	10,528	25,301			
浙江省内 (除杭州)	义乌福田里	金华	住宅	100.00%	80,844	79,577	3,606	3,606	9,848			
浙江省内 (除杭州)	东阳滨江上品家园	金华	住宅、商业	55.00%	175,985	172,103	45,476	45,476	102,019			
浙江省内 (除杭州)	湖州鸣翠里	湖州	住宅	55.00%	111,904	112,552	11,120	11,120	16,380			
浙江省内 (除杭州)	天台江山慈悦	台州	住宅、商业	50.00%	89,205	68,001	11,036	11,036	19,542			
浙江省内 (除杭州)	平湖尚品	嘉兴	住宅	51.00%	50,314	30,685	144	144	439			

浙江省内 (除杭州)	万家花城庆和苑	嘉兴	住宅	50.00%	64,463	63,209	63,209	417	739	59,331	59,331	91,068
浙江省内 (除杭州)	平湖君品	嘉兴	住宅、商业	50.00%	189,641	185,817	183,755	526	1,193			
浙江省内 (除杭州)	永康悦虹湾	金华	住宅	100.00%	72,461	71,464	70,167	-	8	66,074	66,074	118,756
浙江省内 (除杭州)	金华悦虹湾 1 号(北区)	金华	住宅、商业	100.00%	49,779	46,986	44,870	185	481			
浙江省内 (除杭州)	金华悦虹湾 2 号(南区)	金华	住宅	100.00%	31,249	30,851	29,411	97	221			
浙江省内 (除杭州)	义乌翠语华庭	金华	住宅	50.00%	77,912	76,906	30,559	4,189	10,855			
浙江省内 (除杭州)	红狮上品	金华	住宅、商业	50.00%	162,881	110,448	12,892	3,406	4,602			
浙江省内 (除杭州)	乐清金色家园	温州	住宅	65.00%	280,003	275,706	275,179	-	657	272,700	6,941	10,033
浙江省内 (除杭州)	温州滨江·万家花城	温州	住宅	100.00%	155,500	144,215	61,900	3,684	7,172	60,229	4,466	7,917
浙江省内 (除杭州)	碧桂园·滨江壹号	温州	商住	50.00%	93,826	89,664	86,612	-	554			
浙江省内 (除杭州)	温岭万家之星	台州	住宅	34.00%	56,385	56,935	56,935	-		56,814	3,308	5,467
浙江省内 (除杭州)	温岭锦湖园	台州	商住	75.00%	47,879	46,793	39,562	229	555			
浙江省内 (除杭州)	悦湖蓝庭	台州	住宅	51.00%	179,654	176,326	160,712	98	84			
浙江省内 (除杭州)	湖州湖畔春晓	湖州	住宅	100.00%	100,438	95,221	94,763	-		95,219	20,068	37,760
浙江省内 (除杭州)	湖州春翠里	湖州	住宅	100.00%	132,483	163,188	119,702	43,045	75,105			
浙江省内 (除杭州)	宁波滨涛府	宁波	住宅	100.00%	71,775	71,664	71,280	225	666			
浙江省内 (除杭州)	宁波滨辰府	宁波	住宅	40.50%	138,792	132,816	114,455	14,244	43,147			
浙江省内	宁波誉品	宁波	住宅、商业	100.00%	106,423	106,700	102,937	15,418	61,879			

(除杭州)												
浙江省外	兴智翡翠府	南京	住宅	55.00%	121,076	112,612	12,935	12,935	37,936			
浙江省外	苏州锦麟壹品	苏州	住宅	50.00%	126,188	123,834	60,820	11,467	35,294			
浙江省外	南京嘉品	南京	住宅	100.00%	121,265	114,685	112,007	10,348	16,641			
浙江省外	上饶公园壹号	上饶	住宅	80.00%	136,048	132,844	132,676	1,188	1,892	129,738	6,657	8,390

## 主要项目出租情况

项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	可出租面积 (m <sup>2</sup> )	累计已出租面积 (m <sup>2</sup> )	平均出租率
庆春发展大厦写字楼	杭州	写字楼	100.00%	13896.14	13,222.54	95.15%
新城时代广场 A 座	杭州	写字楼	100.00%	27942.19	25,633.59	91.74%
星城发展大厦写字楼	杭州	写字楼	100.00%	20605.91	20,605.91	100.00%
凯旋发展大厦	杭州	写字楼	100.00%	17345.31	15,740.87	90.75%
庆春发展大厦商场	杭州	商业裙房	100.00%	4028.66	2,517.99	62.50%
文景苑商场	杭州	商业裙房	100.00%	6768.07	4,893.07	72.30%
新城市广场	杭州	商业裙房	100.00%	15975.83	15,975.83	100.00%
新城时代广场 B 座	杭州	商业裙房	100.00%	12037.62	12,037.62	100.00%
新城时代广场 D 座	杭州	商业裙房	100.00%	1720.24	1,720.24	100.00%
星城发展大厦商铺	杭州	社区底商	100.00%	4,934.98	4,934.98	100.00%
万家星城一期底商	杭州	社区底商	100.00%	1,992.77	1,888.44	94.76%
万家星城二期底商	杭州	社区底商	100.00%	8,790.89	8,178.12	93.03%
万家星城三期底商	杭州	社区底商	100.00%	17,042.83	16,847.32	98.85%
金色黎明一期底商	杭州	社区底商	100.00%	5,606.95	4,165.44	74.29%
曙光之城底商	杭州	社区底商	100.00%	5,445.07	4,331.76	79.55%
凯旋门商铺	杭州	社区底商	100.00%	6,107.04	5,844.75	95.71%
御景苑底商	杭州	社区底商	100.00%	259.87	259.87	100.00%
武林壹号写字楼	杭州	写字楼	100.00%	40,563.55	33,882.60	83.53%
美国公寓	西雅图	公寓	85.00%	25,258.00	23,995.00	95.00%
翡翠江南自持商品房	杭州	公寓	100.00%	35,106.62	32,975.00	93.93%
御江南自持商品房	杭州	公寓	100.00%	8,334.54	8,334.54	100.00%
上品华庭自持商品房	杭州	公寓	50.50%	31,032.49	24,375.75	78.55%

## 土地一级开发情况

□适用☑不适用

## 融资途径

融资途径	期末融资余额（元）	融资成本区间/平均融资成本	期限结构			
			1 年之内	1-2 年	2-3 年	3 年以上
银行贷款	43,695,203,054.41	基准下浮 10%-基准上浮 5%	11,054,122,668.09	11,514,987,862.27	18,049,043,960.19	3,077,048,563.86
中期票据	5,562,409,287.66	3.85%-5.35%	2,654,029,452.05	2,908,379,835.61		
债券	6,549,997,371.67	3.55%-4.20%	4,187,870,252.39	2,118,369,071.28		243,758,048.00
合计	55,807,609,713.74	综合成本 4.70%	17,896,022,372.53	16,541,736,769.16	18,049,043,960.19	3,320,806,611.86

发展战略和未来一年经营计划

### （一）公司发展战略

2022 年，公司将继续推进实施“1+5”的发展战略，“1”指房地产主业，坚持把房地产主业做精、做优、做强，在保证安全运营和品质的前提下，与头部企业保持适度的规模比例；“5”指的是同时有序推进服务、租赁、酒店、养老和产业投资五大业务板块。

### （二）经营计划

#### 1、2022 年工作目标和战略

2022 年公司继续实施稳健腾飞战略，继续做“行业品牌领跑者，高端品质标准制订者”，浙江打品牌、省外打品质。

1) 区域布局：继续保持三省一市，即浙江省、江苏省、广东省和上海市的区域发展战略。拿地策略上，以销售为导向，在销售好、资金回笼快的区域新增土地储备。

2) 销售目标：1500 亿元-1600 亿元。

3) 土地储备：土地储备上，在权益拿地金额占现金回款金额比例为不超过 0.6 的基础上保持平衡。

4) 融资：资金上继续保持稳健，保持合理的有息负债水平。融资利率从 4.9% 确保下降至 4.7%。截至 2022 年上半年末，公司平均融资成本已降至 4.7%，较上年末下降 0.2 个百分点，创历史新低。

#### （三）2022 年主要计划竣工交付项目

序号	项目名称	项目类别	项目所在地	权益比例	计容建面（万方）
1	仁恒滨江园	住宅	杭州	50%	8.58
2	万家花城庆和苑	住宅	嘉兴	50%	6.45
3	金华锦翠蓝庭	住宅、商业	金华	50%	7.00
4	宁波海语天下	住宅	宁波	50%	23.13
5	壹号院二期	住宅、商业	杭州	10%	29.17
6	澄品 101	住宅	杭州	18%	31.29
7	杭语蓝庭	住宅	杭州	33%	8.27
8	义乌万家风华	住宅	金华	24.99%	34.99
9	永康悦虹湾	住宅	金华	100%	7.25
10	苏州印江澜	住宅	苏州	50.00%	5.14
11	德清莫干山语	住宅	湖州	33%	7.35
12	乐清乐虹湾	住宅	温州	50%	19.58
13	温州鹿城壹号	住宅、商业	温州	15%	35.25
14	古翠蓝庭	住宅	杭州	50%	5.71
15	御虹府	住宅	杭州	100%	13.85
16	明石东潮府	住宅、商业	杭州	33%	9.35
17	拥翠府	住宅	杭州	100%	6.14
18	温岭锦湖园	住宅	台州	75%	4.79
19	温岭悦景园	住宅	台州	33%	11.18
20	台州悦湖蓝庭	住宅	台州	51.00%	17.97

21	金华悦虹湾北区	住宅、商业	金华	100%	4.98
22	金华悦虹湾南区	住宅	金华	100%	3.12
23	悦潮府	住宅	杭州	70%	7.75
24	拥涛府	住宅	杭州	100%	8.40
25	温州 TOD 天空之城	住宅、商业	温州	16.5%	10.86
26	温州滨江壹号	住宅、商业	温州	50%	9.38
27	苏州湖西映月	住宅	苏州	33.00%	8.08
28	天目山晓城	商业	杭州	100%	13.38
29	湖光山社	住宅	杭州	100%	13.42
30	万潮星汇	商业	杭州	25%	5.05
31	春语蓝庭	住宅、商业	杭州	20%	11.74
32	阅杭	住宅	杭州	26%	9.37
33	千岛湖半岛印象南区	住宅	杭州	60%	4.16
34	御潮府	住宅	杭州	100%	11.48
35	定福阁	商业	杭州	75%	1.26
合计					414.87

上半年，公司按计划交付仁恒滨江园、万家花城庆和苑、金华锦翠蓝庭、宁波海语天下、壹号院二期、澄品 101、杭语蓝庭、义乌万家风华、永康悦虹湾和乐清乐虹湾 10 个项目，剩余项目计划于下半年交付。

#### （四）2022 年到期的直接融资情况

从本报告披露日起，将于本年度到期的公司直接融资情况如下：

序号	证券名称	发行日期	起息日	到期日期	当前余额(亿元)	票面利率(%)
1	17 滨房 01	2017-10-30	2017-10-31	2022-10-31	6	3.99
2	19 滨江房产 MTN001	2019-11-05	2019-11-07	2022-11-07	9	5.35
3	21 滨江房产 CP004	2021-12-02	2021-12-06	2022-12-06	9	4.2
合计					24	

公司经营稳健、盈利情况良好，各项业务经营情况正常。公司将根据已发行的债券本息到期情况，合理调度分配资金，保证按期偿付到期本息。

向商品房承购人因银行抵押贷款提供担保

适用 不适用

按照房地产企业经营惯例，公司及部分控股子公司为相关业主按揭贷款提供保证。截至 2022 年 6 月 30 日，本公司及部分控股子公司为购买本公司相关房产的业主提供保证所及的借款金额为 3,352,090 万元。本报告期，公司不存在因承担阶段性担保责任而支付的金额占公司最近一期经审计净利润 10% 以上的情形。

董监高与上市公司共同投资（适用于投资主体为上市公司董监高）

适用 不适用

## 二、核心竞争力分析

行业上行有竞争力，行业下行能把握机会。

做“行业品牌领跑者，高端品质标准制订者”。

公司核心竞争力具体体现如下：

### （一）一个核心优势。

人员精干高效和稳定是滨江的核心优势。公司自成立以来，一贯保持人员精干高效和稳定，通过自身对提升管理水平的多年努力，已经形成了一支能准确把握时间、控制成本、保证品质、高度稳定的优秀团队，在工程、销售、财务、人力资源和品牌宣传等各方面，都做到人员少、时间快、成本低、品质好、客户满意。截止 2021 年末，公司房地产板块员工 1106 人，管理项目 120 余个，平均每个项目 10 人，按 2021 年全年 1691 亿元销售额计算，人均销售额 1.53 亿元。不论从全国、全省、还是杭州来看，公司的人员精干高效都具有领先优势。

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

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

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

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

人员团队稳定，离职率低，主要依靠：尊重员工，公司上下形成尊重自己，相互尊重，对事不对人的优秀文化；员工有多大才能就提供多大的展示舞台；保持待遇相对优厚；公司董事长热爱学习、善于学习，并带动公司上下形成学习氛围。

### （二）三个引领优势

#### （1）品质品牌优势

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

#### 2、做好品质标杆建设

滨江进入每一个区域、每一个城市、每一个区块，都要做综合方面的标杆。这两年公司提出要做“行业品牌领跑者，高端品质标准制订者”，今后还要朝着真正成为“行业品牌领跑者，行业品质标准制订者”努力！我们从原来的“抓质量”，到“做品质”，到后面的“创品牌”，未来要做“名牌”，后面还有很多路要走，“品牌”是动力，是责任，更是担当！因为品牌好，所以各方面的广告费用要更低。

3、营销方面，公司品牌品质在营销方面的影响力充分体现，自公司成立以来，一直秉承“客户的口碑比金杯、银杯更具价值”的理念，在产品打造上精益求精，努力为客户提供高品质产品。经过 30 年的发展，公司已形成包括产品、配套和服务的整体综合品牌，并获得市场的高度认可。公司品牌的市场认可度表现在：

①基于市场对公司品质品牌的高度认可，公司一手房销售良好，二手房能获得较高的品牌溢价。

②交付的满意度，公司项目交付收房率超 99%。在交付节点的收房率上，公司交付的楼盘一直维持超高的收房率，交房基本接近零投诉的顺利程度体现了业主对滨江产品的认可。

③客户忠诚度。一个好的品牌，客户忠诚度肯定高，不仅客户自己反复买，而且积极帮助宣传推广，介绍兄弟姐妹、亲戚朋友、同事都能一起买。公司一直提倡品质营销、口碑营销、服务营销、老业主营销，深信客户的口碑比金杯、银杯更具价值，自己说得再好都不如业主的一句赞赏。根据公司后期对业主的满意度调查，公司的产品和品牌是业主认为促成成交的首要因素，有超过 96%的业主愿意推荐身边的亲朋好友购买公司开发的楼盘。因此，滨江不仅仅是产品卖得好，而且营销费用低！

## （2）融资优势

1、企业经营能力强、资产质量好、企业信誉好，这三项是滨江融资优势的基础。近几年公司的综合融资成本持续下降，2019 年的综合融资利率是 5.6%，2020 年为 5.2%，2021 年为 4.9%，2022 年 6 月末更是达到了 4.7%的新低点。

2、AAA 的信用评级。2020 年 6 月，联合信用评级有限公司将公司主体信用评级由 AA+提升至 AAA，公司成功获得了交易所和银行间市场的 AAA 评级。截止 2021 年末，浙江省内获得 AAA 评级的 A 股上市公司仅有 16 家，且以国企、央企为主，公司是浙江省第一家获得 AAA 评级的房地产上市公司，也是全国获得 AAA 评级的少数民营房地产开发企业之一。公司优秀的资产质量、经营状况、稳健的经营风格得到了评级机构和金融机构的高度认可，AAA 的资信评级的取得为滨江发挥融资优势创造了基础。

3、财务稳健。截止 2022 年 6 月末，公司有息负债规模 558.07 亿元，其中银行贷款占比 78.3%，直接融资占比 21.7%，债务结构清晰。扣除预收款后的资产负债率为 65.47%，净负债率为 85.79%。债务期限构成上，短期债务为 178.96 亿元，占比仅为 32.07%，低于期末货币资金（197.79 亿元），现金短债比为 1.11 倍，可有效覆盖短期债务。2022 年乃至未来两到三年甚至更长时间，滨江要继续将有息负债水平控制在合理范围内，有息负债总额不超过总资产的 30%，且要持续保持“三条绿线”，在行业中保持已有的优势。

4、融资总额增加，融资成本持续下降。在融资规模增加的情况下，滨江的融资成本却持续下降，2022 年 6 月末，融资利率达到 4.7%，较 2021 年末的 4.9%下降 0.2 个百分点，创历史新低，按照 2022 年上半年末权益有息负债 486 亿元计算，可以节省利息 1 亿元。

5、回款。企业发展不可能依靠有息负债的无限制增加，主要依靠的是加速销售回款，未来要继续发挥回款优势。

## （3）合作优势。

①良好的营商环境。公司经过 30 年的积累与发展，行业和市场认可度越来越高，公司董事长戚金兴先生担任中国房地产业协会副会长，杭州市房地产业协会第八届理事会会长，公司总裁朱慧明先生担任杭州市房地产业协会第八届理事会执行会长，也显示了行业和政府对于滨江的高度信任和认可，同时也为公司开展经营提供了良好的营商环境，公司成立 30 年来，始终保持着与社会各方面良好合作关系，与滨江合作安全、稳健，正是基于对滨江的高度信任和产品品质的认可，即使在市场下行时，合作方也更愿意与滨江紧密结合、高度绑定，共克时艰。

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

③工程合作。滨江一直坚持建立稳定的、高品质的供应商体系，包括设计单位、总包单位、装修、幕墙、门窗、环境、设备设施等等，与合作各方结成互信互利的长期战略合作伙伴关系，合作共赢的观念深入人心，公司成立 30 年来，总包单位共有 9 家，均为特级及一级资质企业，其中有 5 家多年来长期合作，合作年限均在 10 年以上，最长的达 25 年以上，在长期合作中形成的互信互利关系，各方之间能够高效配合，形成合力，取得 1+1>2 的效果。合作方组成了“滨江系”的大家庭，由于对滨江信任度高，对合作风险预估小，合作价格也更加优惠。此外，合作伙伴对滨江保证品质前提下，成本要求、时间要求充分理解，在项目开发过程中，公司与各环节合作方之间、合作方与合作方之间能够高效配合，形成合力，这也为公司项目开发保证质量抢时间提供有力保障。未来公司也将继续与合作方保持愉快的合作关系，互惠互利，合作共赢。

### 三、主营业务分析

#### 概述

参见“一、报告期内公司从事的主要业务”相关内容。

#### 主要财务数据同比变动情况

单位：元

	本报告期	上年同期	同比增减	变动原因
营业收入	10,689,841,970.29	19,386,744,067.02	-44.86%	系本期交付楼盘收入较上年同期减少所致
营业成本	8,447,112,007.57	15,105,578,522.96	-44.08%	系本期交付楼盘收入较上年同期减少所致
销售费用	291,699,187.27	391,686,477.31	-25.53%	
管理费用	242,242,539.10	254,598,026.12	-4.85%	
财务费用	369,104,369.77	377,899,153.66	-2.33%	
所得税费用	363,626,999.72	797,236,346.49	-54.39%	系本期应纳税所得额较上年同期减少所致
经营活动产生的现金流量净额	480,873,345.97	-942,234,830.73	151.04%	系本期销售收到的购房款现金增加所致
投资活动产生的现金流量净额	-13,336,176,657.44	-4,378,506,558.20	-204.58%	系本期对联营企业往来款和取得子公司支付的现金增加所致
筹资活动产生的现金流量净额	11,471,510,744.10	4,866,020,403.77	135.75%	系本期融资收到的现金及收到合作方投资款增加所致
现金及现金等价物净增加额	-1,364,010,427.52	-457,058,489.13	-198.43%	系本期对联营企业投资款和往来款增加所致
投资收益	903,512,962.25	59,009,931.08	1,431.12%	系本期联营企业投资收益较上年同期增加较多所致
税金及附加	202,369,250.72	546,163,396.15	-62.95%	系本期土地增值税税负率下降所致
公允价值变动收益	-9,438,735.27	1,806,000.00	-622.63%	系本期公司交易性金融资产期末公允价值变动较上年同期下降所致
信用减值损失	-55,501,710.75	2,398,586.03	2,413.93%	系本期公司其他应收款较上年同期增加所致
其他收益	2,427,888.35	1,550,934.89	56.54%	系本期公司政府补助较上年同期增加所致
资产处置收益	-281,876.69	-40,549.09	-595.15%	系本期公司处置固定资产较上年同期增加所致
营业外收入	3,373,795.68	858,306.22	293.08%	系本期公司违约金收入较上年同期增加所致

营业外支出	12,324,526.87	7,137,042.86	72.68%	系本期公司罚没支出较上年同期增加所致
-------	---------------	--------------	--------	--------------------

公司报告期利润构成或利润来源发生重大变动

公司报告期利润构成或利润来源没有发生重大变动。

营业收入构成

单位：元

	本报告期		上年同期		同比增减
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	
营业收入合计	10,689,841,970.29	100%	19,386,744,067.02	100%	-44.86%
分行业					
房地产业	10,627,023,798.87	99.41%	19,309,958,453.97	99.60%	-44.97%
酒店业	60,527,278.00	0.57%	70,003,259.27	0.36%	-13.54%
其他	2,290,893.42	0.02%	6,782,353.78	0.04%	-66.22%
分产品					
房产销售	10,388,054,605.86	97.18%	18,956,793,723.85	97.78%	-45.20%
房产项目管理服务	92,594,717.53	0.87%	225,351,614.79	1.16%	-58.91%
房产租赁	146,374,475.48	1.37%	127,813,115.33	0.66%	14.52%
酒店管理服务	60,527,278.00	0.57%	70,003,259.27	0.36%	-13.54%
其他	2,290,893.42	0.02%	6,782,353.78	0.04%	-66.22%
分地区					
杭州地区	7,632,716,239.80	71.40%	12,907,836,358.91	66.59%	-40.87%
金华地区	1,276,146,562.31	11.94%	1,862,724,613.36	9.61%	-31.49%
嘉兴地区	943,248,330.72	8.82%	1,557,089,677.90	8.03%	-39.42%
湖州地区	381,627,481.41	3.57%	618,882,577.97	3.19%	-38.34%
上海地区	1,733,944.96	0.02%	9,901,333.96	0.05%	-82.49%
上饶地区	83,900,530.28	0.78%	1,320,759,462.23	6.81%	-93.65%
台州地区	61,564,071.45	0.58%	52,651,622.02	0.27%	16.93%
境外地区	62,773,448.74	0.59%	39,822,755.09	0.21%	57.63%
南通地区	60,560,829.61	0.57%		0.00%	
宁波地区	6,070,880.76	0.06%	221,609,224.94	1.14%	-97.26%
温州地区	179,499,650.25	1.68%	795,466,440.64	4.10%	-77.43%

占公司营业收入或营业利润 10%以上的行业、产品或地区情况

适用 不适用

单位：元

	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业成本比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
分行业						
房地产业	10,627,023,798.87	8,372,588,913.87	21.21%	-44.97%	-44.45%	-0.74%
分产品						
房产销售	10,388,054,605.86	8,215,649,227.16	20.91%	-45.20%	-44.80%	-0.58%
分地区						
杭州地区	7,632,716,239.80	6,116,471,443.03	19.87%	-40.87%	-42.29%	1.99%
金华地区	1,276,146,562.31	969,875,806.96	24.00%	-31.49%	-31.75%	0.29%
嘉兴地区	943,248,330.72	734,579,871.16	22.12%	-39.42%	13.21%	-36.21%
湖州地区	381,627,481.41	275,385,958.08	27.84%	-38.34%	-55.40%	27.61%

公司主营业务数据统计口径在报告期发生调整的情况下，公司最近 1 期按报告期末口径调整后的主营业务数据

适用 不适用

## 四、非主营业务分析

适用 不适用

单位：元

	金额	占利润总额比例	形成原因说明	是否具有可持续性
投资收益	903,512,962.25	45.88%	主要系权益法核算的长期股权投资收益、金融工具在持有期间的投资收益、理财产品收益。	否
公允价值变动损益	-9,438,735.27	-0.48%	主要系交易性金融资产期末公允价值变动	否
营业外收入	3,373,795.68	0.17%	主要系违约金收入。	否
营业外支出	12,324,526.87	0.63%	主要系罚没支出。	否
信用减值损失	-55,501,710.75	-2.82%	系坏账损失。	否

## 五、资产及负债状况分析

### 1、资产构成重大变动情况

单位：元

	本报告期末		上年末		比重增减	重大变动说明
	金额	占总资产比例	金额	占总资产比例		
货币资金	19,778,989,525.55	7.84%	21,141,395,918.53	9.99%	-2.15%	
应收账款	364,120,375.40	0.14%	486,710,115.16	0.23%	-0.09%	
存货	168,335,830,392.53	66.71%	142,401,354,058.57	67.26%	-0.55%	
投资性房地产	5,853,757,876.40	2.32%	6,433,693,684.04	3.04%	-0.72%	
长期股权投资	13,101,797,785.56	5.19%	10,855,488,794.68	5.13%	0.06%	
固定资产	534,413,379.33	0.21%	535,992,955.83	0.25%	-0.04%	
在建工程	2,414,630.29	0.00%		0.00%	0.00%	
使用权资产	137,462,739.06	0.05%	143,842,206.50	0.07%	-0.02%	
短期借款	3,385,382,555.56	1.34%	564,973,155.56	0.27%	1.07%	
合同负债	119,887,986,621.38	47.51%	93,571,146,212.75	44.19%	3.32%	
长期借款	32,641,080,386.32	12.94%	24,814,761,086.59	11.72%	1.22%	
租赁负债	102,096,831.15	0.04%	107,802,402.52	0.05%	-0.01%	

### 2、主要境外资产情况

适用 不适用

### 3、以公允价值计量的资产和负债

适用 不适用

单位：元

项目	期初数	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减	本期购买金额	本期出售金额	其他变动	期末数

				值			
金融资产							
1. 交易性金融资产（不含衍生金融资产）	10,828,807.67	-9,438,735.27			58,007,339.98	7,730,947.86	51,666,464.52
4. 其他权益工具投资	1,110,127,017.28		-52,432,319.90			16,676,410.86	1,041,018,286.52
5. 其他非流动金融资产	877,799,239.00					0.00	877,799,239.00
上述合计	1,998,755,063.95	-9,438,735.27	-52,432,319.90		58,007,339.98	24,407,358.72	1,970,483,990.04
金融负债	0.00						0.00

其他变动的内容

报告期内公司主要资产计量属性是否发生重大变化

是 否

#### 4、截至报告期末的资产权利受限情况

项目	期末账面价值（元）	受限原因
货币资金	45,983,530.78	2022年6月30日，期末银行存款余额中243,609.04元系使用权受限的旅行社质量保证金；其他货币资金余额中37,748,993.33元系使用权受限的保函保证金，7,990,928.41元系使用权受限的酒店运营保证金。上述资金不属于现金及现金等价物。
存货	80,347,467,723.74	为借款提供抵押担保
投资性房地产	1,835,760,841.92	为借款提供抵押担保
固定资产	384,723,130.41	为借款提供抵押担保
无形资产	104,348,986.14	为借款提供抵押担保
合计	82,718,284,212.99	

公司以持有的深圳爱义公司65.00%股权为借款提供质押担保；公司以持有的深圳远大公司51.00%股权为借款提供质押担保；滨宁管理公司以持有的苏州滨望公司50%股权为借款提供质押担保；滨欣公司以杭州翡翠江南项目自持物业15年的租赁收款权为借款提供质押担保；滨江酒店公司以自身物业运营总收入为借款提供质押担保；缤慕公司以持有的杭州高光公司100.00%股权和金华虹光公司100%股权为借款提供质押担保。

## 六、投资状况分析

### 1、总体情况

适用 不适用

报告期投资额（元）	上年同期投资额（元）	变动幅度
9,260,461,048.50	2,442,064,040.00	-73.63%

## 2、报告期内获取的重大的股权投资情况

□适用☑不适用

## 3、报告期内正在进行的重大的非股权投资情况

□适用☑不适用

## 4、金融资产投资

## (1) 证券投资情况

☑适用□不适用

单位：元

证券品种	证券代码	证券简称	最初投资成本	会计计量模式	期初账面价值	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期购买金额	本期出售金额	报告期损益	期末账面价值	会计核算科目	资金来源
境外股票	688109	品茗股份	14,077,020.00	公允价值计量	64,434,760.00		21,644,063.46		1,788,990.06		33,932,093.40	其他权益工具投资	自有资金
境外股票	605177	东亚药业	38,220,000.00	公允价值计量	52,620,617.40		5,601,545.45		14,887,420.80		18,132,571.40	其他权益工具投资	自有资金
境外股票	01761.HK	宝树集团	47,251,407.00	公允价值计量	9,418,653.36		-41,950,771.80				5,300,635.20	其他权益工具投资	自有资金
期末持有的其他证券投资			0.00	--								--	--
合计			99,548,427.00	--	126,474,030.76	0.00	-14,705,162.89	0.00	16,676,410.86	0.00	57,365,300.00	--	--
证券投资审批董事会公告披露日期			2019年04月24日										
证券投资审批股东大会公告披露日期（如有）			2019年05月07日										

## (2) 衍生品投资情况

□适用☑不适用

公司报告期不存在衍生品投资。

## 5、募集资金使用情况

适用 不适用

公司报告期无募集资金使用情况。

## 七、重大资产和股权出售

### 1、出售重大资产情况

适用 不适用

公司报告期未出售重大资产。

### 2、出售重大股权情况

适用 不适用

## 八、主要控股参股公司分析

适用 不适用

主要子公司及对公司净利润影响达 10%以上的参股公司情况

单位：元

公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
杭州滨绿房地产开发有限公司	子公司	房地产	6000 万元	2,131,432,262.41	1,844,014,236.69	2,300,674,251.12	420,051,790.66	315,058,217.71
杭州滨恒房地产开发有限公司	子公司	房地产	10000 万元	902,928,882.64	359,319,444.20	4,357,124,501.56	386,171,151.64	289,385,976.74
永康滨盛房地产开发有限公司	子公司	房地产	5000 万元	491,788,387.72	233,494,536.00	1,187,560,140.37	264,917,138.80	198,725,354.70
宁波东睦东奥企业管理有限公司	参股公司	房地产	50000 万元	11,046,703,337.09	2,582,314,104.32	8,537,541,891.95	1,686,576,236.14	1,275,601,945.88
杭州保泓房地产开发有限公司	参股公司	房地产	256410 万元	9,702,860,622.41	3,241,884,659.51	9,546,660,259.64	810,534,503.89	606,267,317.81
杭州滨泽投资管理有限公司	参股公司	房地产	400000 万元	6,801,296,388.44	5,664,252,403.05	8,626,537,403.67	2,273,343,325.65	1,718,912,470.94

报告期内取得和处置子公司的情况

适用 不适用

公司名称	报告期内取得和处置子公司方式	对整体生产经营和业绩的影响
杭州高光公司	购买	购买日至期末被购买方的净利润 3,995,258.09 元
南通曙江公司	转让	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额为-56,787,601.21 元
滨弈公司	转让	滨弈公司系壳公司，本次处置为零对价处置
缤帛公司	转让	缤帛公司系壳公司，本次处置为零对价处置
滨裕公司	转让	滨裕公司系壳公司，本次处置为零对价处置
滨鸿实业公司	新设	设立初期尚未产生收益
和家康养公司	新设	设立初期尚未产生收益
和家御虹府公司	新设	设立初期尚未产生收益
上海稳盛公司	新设	设立初期尚未产生收益
滨坤房地产公司	新设	设立初期尚未产生收益
运溪盛和公司	新设	设立初期尚未产生收益

星州盛和公司	新设	设立初期尚未产生收益
滨借公司	新设	设立初期尚未产生收益
滨励公司	新设	设立初期尚未产生收益
滨芑公司	新设	设立初期尚未产生收益
滨穆公司	新设	设立初期尚未产生收益
滨曼公司	新设	设立初期尚未产生收益
滨昂公司	新设	设立初期尚未产生收益
滨创公司	新设	设立初期尚未产生收益
滨焕公司	新设	设立初期尚未产生收益
滨拓公司	新设	设立初期尚未产生收益
滨阳房地产公司	新设	设立初期尚未产生收益
滨蔚公司	新设	设立初期尚未产生收益
滨森公司	新设	设立初期尚未产生收益
滨瑛公司	新设	设立初期尚未产生收益
滨存公司	新设	设立初期尚未产生收益
滨延公司	新设	设立初期尚未产生收益
滨侑公司	新设	设立初期尚未产生收益
滨墅公司	新设	设立初期尚未产生收益

主要控股参股公司情况说明

## 九、公司控制的结构化主体情况

适用 不适用

## 十、公司面临的风险和应对措施

1、政策风险：公司所处房地产行业与国民经济的联系极为密切，也是国家政策调控的重点关注领域，受到国家宏观调控政策影响较大。

2、业务经营风险：房地产项目开发周期长，投资大，涉及相关行业广，合作单位多，同时要经过多个政府部门的审批和监管。如果项目的某个开发环节出现问题，可能会直接或间接地导致项目开发周期延长、成本上升，造成项目预期经营目标难以如期实现，并可能导致开发成本提高或者对项目的进度造成不利的影响。

3、跨区域经营风险：在公司跨区域经营发展过程中，如果内部的管理体系、项目管理制度、人力资源储备等方面不能满足公司发展的要求，公司将面临一定的跨区域经营风险。

## 第四节公司治理

### 一、报告期内召开的年度股东大会和临时股东大会的有关情况

#### 1、本报告期股东大会情况

会议届次	会议类型	投资者参与比例	召开日期	披露日期	会议决议
2022 年第一次临时股东大会	临时股东大会	65.72%	2022 年 01 月 24 日	2022 年 01 月 25 日	www.cninfo.com.cn 披露的 2022-015 号公告《2022 年第一次临时股东大会决议公告》
2022 年第二次临时股东大会	临时股东大会	69.32%	2022 年 04 月 08 日	2022 年 04 月 09 日	www.cninfo.com.cn 披露的 2022-033 号公告《2022 年第二次临时股东大会决议公告》
2021 年年度股东大会	年度股东大会	69.81%	2022 年 06 月 06 日	2022 年 06 月 07 日	www.cninfo.com.cn 披露的 2022-065 号公告《2021 年年度股东大会决议公告》

#### 2、表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

适用 不适用

### 二、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

适用 不适用

姓名	担任的职务	类型	日期	原因
王曙光	独立董事	任期满离任	2022 年 06 月 06 日	任期届满离任
贾生华	独立董事	被选举	2022 年 06 月 06 日	董事会换届选举
沈伟东	董事	被选举	2022 年 06 月 06 日	董事会换届选举
李渊	董事 董事会秘书	任期满离任	2022 年 06 月 06 日 2022 年 05 月 26 日	董事会换届选举 因工作需要，李渊先生于 2022 年 5 月 26 日起不再担任公司董事会秘书，李渊先生仍担任公司副总裁。

### 三、本报告期利润分配及资本公积金转增股本情况

适用 不适用

公司计划半年度不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

### 四、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的实施情况

适用 不适用

#### 1、股权激励

公司报告期无股权激励计划。

**2、员工持股计划的实施情况**

□适用☑不适用

**3、其他员工激励措施**

☑适用□不适用

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

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

## 第五节环境和社会责任

### 一、重大环保问题情况

上市公司及其子公司是否属于环境保护部门公布的重点排污单位

是否

报告期内因环境问题受到行政处罚的情况

公司或子公司名称	处罚原因	违规情形	处罚结果	对上市公司生产经营的影响	公司的整改措施
不适用	无	无	无	无	无

参照重点排污单位披露的其他环境信息

公司不属于环境保护部门公布的重点排污单位，在践行可持续发展道路上，公司深入贯彻生态文明思想，推动企业节能减排，构建绿色生产生活方式，公司在环境保护和可持续发展方面不断探索和实践，在项目开发中，注重绿色建筑的整体规划和应用，力求建筑在全生命周期内尽可能的节约资源，保护和减少污染。通过积极采用节能环保类建材，进行节能环保设计，努力打造“绿色房地产”。公司环境保护的具体举措如下：

日常施工：加强对施工单位环保措施的管理，确保施工中无扬尘、不扰民，文明施工。

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

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

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

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

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

在报告期内为减少其碳排放所采取的措施及效果

适用不适用

公司积极倡导低碳环保工作方式，推行绿色办公，公司不断完善升级 OA 系统，实现无纸化协同办公，尽量减少纸张消耗，鼓励纸张重复利用，文件提倡双面打印；在公务用车方面，本公司拥有的车辆由总裁办实行统一、专门管理和调度，对公务用车进行统筹规划和安排，同一方向拼车出行，尽量避免同一路线重复派车，同时鼓励员工优先使用公共交通出行，减少车辆尾气排放，同时公司也不断完善视频、电话会议系统，减少不必要的交通出行。

在节约能源上，公司节能降耗举措如下：

积极倡导资源节约，优先采购节能、节材产品，选择低碳、简包装的办公用品；要求员工减少办公设备能耗，对于不在使用的计算机、打印机、复印机等办公设备及时关闭或开启省电模式，严格执行办公室人走灯灭，下班后及时关闭室内电源；天气晴朗时使用自然采光，减少用电量；夏季空调温度鼓励设置为 26 度，温度适宜时关闭空调，引入自然风；公共区域的用电设备使用采用责任制，使用申请人离开时负责关闭所有电源，做到“人走灯灭”、“人离机停”。

从节约一张复印纸，到少开一次私家车；从督促合作商户采用环保设备，到减少施工污染和能耗，将环保理念融入方方面面，推广爱护地球、环保从我做起的理念，提倡员工节约用电用水，使全公司每一个员工都自觉地提高节约能源意识，营造绿色的办公环境。

未披露其他环境信息的原因

不适用

## 二、社会责任情况

滨江集团成立至今，始终不忘回馈社会。通过积极参与捐资慈善总会、春风行动等方式，坚持不断地为社会公益事业输送正能量。此外，公司响应国家号召，积极践行乡村振兴战略，助推共同富裕。

2021年9月16日，淳安县滨江集团乡村振兴战略合作框架协议签约，启动王阜乡胡家坪村公益改造，响应“绿水青山就是金山银山”的两山理论，整合集团的优质资源，以农村旅游、联合经营为切入点，汇聚乡村力量，努力打造“乡村振兴”、“共同富裕”的滨江样本。

公司将努力实现三个目标：

一是建设国家标准的“乡村振兴”标杆村。

二是创建浙江“共同富裕”未来乡村先行示范村。

三是保护环境，增强集体经济，提高村民的生活水平和生活环境，给他们创造创业和就业的机会。

具体做好三件实事：

第一件实事是提升和改造胡家坪村全村建筑立面，完善基础设施和配套设施。

第二件实事是成立“六个组”，大量吸收当地劳动力，吸引村民返乡就业和创业，让老人和孩子不再留守，乡村恢复往日的活力和氛围。

第三件实事是通过滨江的能力和渠道，完成胡家坪村的经济产业升级和销售，实现生态致富。

目前，千岛湖王阜乡胡家坪村公益改造计划一期工程已经竣工，二期工程正在推进。不到一年的时间里，进村的道路已扩宽、水库大坝主体完工、前期的精品民宿顺利开业，水库大坝主体完工，上塔自然村崭露新颜，年轻劳动力返乡，特色农产品走出深山……公司用自己的身体力行，率先垂范，促进了胡家坪村基建、配套、产业的发展以及村民收入的增加。

致富思源、富而思进。公司的发展壮大受惠于党和国家创造的好时代，有理由真诚回报社会、切实履行社会责任，为促进乡村振兴、推进共同富裕的时代需求贡献一份力量。

以胡家坪村为支点，公司计划以点带面，以先富带动后富，在未来十年计划改造更多的乡村，助力实现共富路上的浙江美丽乡村新未来。

## 第六节重要事项

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

适用 不适用

公司报告期不存在由公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内履行完毕及截至报告期末超期未履行完毕的承诺事项。

### 二、控股股东及其他关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

适用 不适用

公司报告期不存在控股股东及其他关联方对上市公司的非经营性占用资金。

### 三、违规对外担保情况

适用 不适用

公司报告期无违规对外担保情况。

### 四、聘任、解聘会计师事务所情况

半年度财务报告是否已经审计

是 否

公司半年度报告未经审计。

### 五、董事会、监事会对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

适用 不适用

### 六、董事会对上年度“非标准审计报告”相关情况的说明

适用 不适用

### 七、破产重整相关事项

适用 不适用

公司报告期未发生破产重整相关事项。

### 八、诉讼事项

重大诉讼仲裁事项

适用 不适用

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项。

其他诉讼事项

适用 不适用

## 九、处罚及整改情况

适用不适用

## 十、公司及其控股股东、实际控制人的诚信状况

适用不适用

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

## 十一、重大关联交易

### 1、与日常经营相关的关联交易

适用不适用

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易价格	关联交易金额（万元）	占同类交易金额的比例	获批的交易额度（万元）	是否超过获批额度	关联交易结算方式	可获得的同类交易市价	披露日期	披露索引
滨江服务集团有限公司	同一实际控制人控制的公司	接受劳务	物业咨询、管理服务、销售代理服务	市场价	市场价	15,171.79	100.00%	46,100	否	现款结算	15,171.79万元	2021年12月16日	www.cninfo.com.cn
滨江服务集团有限公司	同一实际控制人控制的公司	租赁	向关联人出租房屋及车位	市场价	市场价	144.86	0.99%	400	否	现款结算	144.86万元	2021年12月16日	www.cninfo.com.cn
合计				---	---	15,316.65	---	46,500	---	---	---	---	---
大额销货退回的详细情况				不适用									
按类别对本期将发生的日常关联交易进行总金额预计的，在报告期内的实际履行情况（如有）				无									
交易价格与市场参考价格差异较大的原因（如适用）				不适用									

### 2、资产或股权收购、出售发生的关联交易

适用不适用

公司报告期未发生资产或股权收购、出售的关联交易。

### 3、共同对外投资的关联交易

适用 不适用

公司报告期末未发生共同对外投资的关联交易。

### 4、关联债权债务往来

适用 不适用

是否存在非经营性关联债权债务往来

是 否

### 5、与存在关联关系的财务公司的往来情况

适用 不适用

公司与存在关联关系的财务公司与关联方之间不存在存款、贷款、授信或其他金融业务。

### 6、公司控股的财务公司与关联方的往来情况

适用 不适用

公司控股的财务公司与关联方之间不存在存款、贷款、授信或其他金融业务。

### 7、其他重大关联交易

适用 不适用

公司报告期无其他重大关联交易。

## 十二、重大合同及其履行情况

### 1、托管、承包、租赁事项情况

#### (1) 托管情况

适用 不适用

公司报告期不存在托管情况。

#### (2) 承包情况

适用 不适用

公司报告期不存在承包情况。

#### (3) 租赁情况

适用 不适用

公司报告期不存在租赁情况。

## 2、重大担保

☑适用 □不适用

单位：万元

公司及其子公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）										
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保物（如有）	反担保情况（如有）	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
公司对子公司的担保情况										
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保物（如有）	反担保情况（如有）	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
杭州滨江房屋资产管理有限公司	2017年11月17日	39,000	2017年11月17日	28,150	连带责任担保			自主合同项下债务履行期限届满之日后两年	否	否
杭州友好饭店有限公司	2017年11月17日	25,000	2017年12月21日	17,500	连带责任担保			自主合同项下债务履行期限届满之日后两年	否	否
杭州千岛湖滨江度假酒店有限公司	2018年09月07日	46,600	2019年09月06日	39,069.84	连带责任担保			债务履行期限届满之日起两年	否	否
杭州信达奥体置业有限公司	2019年09月24日	17,500	2019年09月24日	17,500	连带责任担保			自反担保合同生效之日起至信达地产实际承担担保责任之日起三年止	否	否
杭州滨新资产管理有限公司	2019年09月26日	50,000	2019年09月30日	44,600	连带责任担保			自主合同项下债务履行期限届满之日后两年	否	否
杭州星滨置业有限公司	2020年03月12日	50,000	2020年03月16日	9,999	连带责任担保			债务履行期限届满之日后三年	否	否
深圳市爱义房地产开发有限公司	2020年04月02日	188,500	2020年07月16日	81,688.86	连带责任担保、质押	公司持有的爱义公司65%的股权		债务履行期限届满之日起两年	否	否
杭州滨兴房地产开发有限公司	2020年04月16日	47,700	2020年04月20日	6,625	连带责任担保			债务履行期限届满之日起两年	否	否
金华滨泽房地产开发有限公司	2020年04月24日	30,000	2020年04月26日	20,000	连带责任担保			债务履行期限届满之日起两年	否	否
杭州兴塘置业有限公司	2020年05月26日	88,200	2020年05月26日	68,208	连带责任担保			债务履行期限届满之日起两年	否	否
深圳市南方远大传媒置业有限公司	2020年07月06日	34,323	2020年07月16日	20,136.25	连带责任担保、质押	公司持有的南方传媒置业51%的股权		债务履行期限届满之日起两年	否	否
苏州新滨园置业	2020年	29,700	2020年	20,790	连带责			债务履行期限届	否	否

有限公司	09月22日		09月23日		任担保			满之日起三年		
平湖滨兴房地产开发有限公司	2020年10月16日	55,000	2020年10月22日	22,720.11	连带责任担保			债务履行期限届满之日起三年	否	否
杭州融滨昌盛置业有限公司	2020年11月11日	79,550	2020年11月16日	60,098.73	连带责任担保			债务期限届满之次日起两年	否	否
杭州星昀置业有限公司	2021年01月07日	33,750	2021年01月07日	8,750	连带责任担保			债务履行期限届满之日起三年	否	否
宁波滨柳置业有限公司	2021年03月02日	150,000	2021年03月03日	73,000	连带责任担保			债务履行期限届满之日起三年	否	否
杭州滨硕实业有限公司	2021年04月20日	98,000	2021年04月23日	68,544	连带责任担保			债务履行期限届满之日起三年	否	否
湖州滨兴房地产开发有限公司	2021年04月29日	110,000	2021年05月08日	56,725.45	连带责任担保			债务履行期限届满之日起两年	否	否
杭州千岛湖滨翠海岸房地产开发有限公司	2021年06月10日	40,200	2021年06月11日	34,199.81	连带责任担保			债务履行期限届满之日起三年	否	否
杭州新惠房地产开发有限公司	2021年06月10日	14,000			连带责任担保			债务履行期限届满之日起三年	否	否
杭州滨来置业有限公司	2021年06月17日	400,000	2021年06月22日	350,200	连带责任担保			债务履行期限届满之日起三年	否	否
兰溪红狮滨江房地产开发有限公司	2021年08月26日	65,000	2021年09月02日	52,500	连带责任担保			债务履行期限届满之日起三年	否	否
苏州滨望置业有限公司	2021年08月26日	55,000	2021年09月10日	38,490	连带责任担保、质押	公司持有的苏州滨望公司全部50%股权		债务履行期限届满之日后三年	否	否
杭州滨欣房地产开发有限公司	2021年09月29日	20,000	2021年09月29日	20,000	连带责任担保			债务履行期限届满之日起三年	否	否
宁波滨通置业有限公司	2021年10月29日	80,000	2021年11月16日	69,990	连带责任担保			债务履行期限届满之日起三年	否	否
平湖滨慧房地产开发有限公司	2021年10月29日	21,420	2021年11月24日	17,698.02	连带责任担保			债务履行期限届满之日起三年	否	否
南金骏玖房地产有限公司	2021年10月29日	27,625	2021年10月29日	24,862.5	连带责任担保			债务履行期限届满之日起三年	否	否
杭州滨绍房地产开发有限公司	2021年11月11日	19,000	2021年11月29日	16,150	连带责任担保			债务履行期限届满之日起三年	否	否
湖州滨望房地产开发有限公司	2021年11月29日	43,450	2021年11月30日	43,395	连带责任担保			债务履行期限届满之日起三年	否	否
丽水市滨嘉置业有限公司	2021年12月17日	42,000	2021年12月20日	42,000	连带责任担保			债务履行期限届满之日起三年	否	否

义乌滨茂房地产开发有限公司	2021 年 12 月 25 日	90,000	2021 年 12 月 27 日	89,850	连带责任担保			债务履行期限届满之日起三年	否	否
天台杨帆慈悦置地有限公司	2022 年 01 月 24 日	32,500	2022 年 1 月 24 日	29,919.23	连带责任担保			债务履行期限届满之日起三年	否	否
杭州滨保实业有限公司 50.5%	2022 年 01 月 24 日	25,250	2022 年 1 月 24 日	25,250	连带责任担保			债务履行期限届满之日起三年	否	否
东阳滨盛房地产开发有限公司	2022 年 01 月 24 日	167,000	2022 年 1 月 27 日	91,850	连带责任担保			债务履行期限届满之日起三年	否	否
杭州滨锦房地产开发有限公司	2022 年 01 月 24 日	120,000	2022 年 2 月 9 日	120,000	连带责任担保			债务履行期限届满之日起三年	否	否
浙江恒熙房地产开发有限公司	2022 年 03 月 14 日	91,800	2022 年 3 月 16 日	89,250	连带责任担保			债务履行期限届满之日起三年	否	否
杭州滨耀置业有限公司	2022 年 04 月 12 日	40,000	2022 年 4 月 13 日	40,000	连带责任担保			债务履行期限届满之日起三年	否	否
杭州新黄浦滨致房地产开发有限公司	2022 年 04 月 12 日	9,000	2022 年 4 月 13 日	9,000	连带责任担保			债务履行期限届满日后三年。	否	否
东阳滨杭房地产开发有限公司	2022 年 04 月 28 日	38,500	2022 年 4 月 28 日	36,850	连带责任担保			债务履行期限届满之日起三年	否	否
杭州缤慕企业管理有限公司	2022 年 04 月 29 日	337,900	2022 年 4 月 29 日	337,900	连带责任担保			债务履行期限届满之日起二年	否	否
杭州滨晨房地产开发有限公司	2022 年 05 月 16 日	40,000	2022 年 5 月 18 日	38,000	连带责任担保			债务履行期限届满之日起三年	否	否
杭州千岛湖滨朗房地产开发有限公司	2022 年 05 月 26 日	33,600	2022 年 6 月 15 日	27,300	连带责任担保			债务履行期限届满之日起三年	否	否
台州滨帆房地产开发有限公司	2022 年 05 月 26 日	2,800			连带责任担保			主债权的清偿期限届满之日起三年	否	否
宁波滨成置业有限公司	2022 年 06 月 16 日	86,700	2022 年 6 月 23 日	58,650	连带责任担保			债务履行期限届满之日起三年	否	否
东阳滨茂房地产开发有限公司	2022 年 06 月 22 日	49,500	2022 年 6 月 24 日	33,000	连带责任担保			债务履行期限届满之日起三年	否	否
报告期内审批对子公司担保额度合计 (B1)		1,074,550			报告期内对子公司担保实际发生额合计 (B2)				936,969.23	
报告期末已审批的对子公司担保额度合计 (B3)		3,165,068			报告期末对子公司实际担保余额合计 (B4)				2,400,409.8	
子公司对子公司的担保情况										
担保对象名称	担保额度相关公告披	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保物 (如有)	反担保情况	担保期	是否履行完毕	是否为关联方

	露日期					(如有)			担保
温州浙同置业有限公司	2018 年 11 月 30 日	80,000	2018 年 11 月 30 日	420.56	连带责任担保		在保证合同签署日起两年	否	否
温州浙同置业有限公司	2019 年 11 月 18 日	6,000	2019 年 11 月 18 日	754.23	连带责任担保		目标应收账款债权的履行期届满之日起三年。	否	否
报告期内审批对子公司担保额度合计 (C1)			0	报告期内对子公司担保实际发生额合计 (C2)					0
报告期末已审批的对子公司担保额度合计 (C3)			86,000	报告期末对子公司实际担保余额合计 (C4)					1,174.79
公司担保总额 (即前三大项的合计)									
报告期内审批担保额度合计 (A1+B1+C1)			1,074,550	报告期内担保实际发生额合计 (A2+B2+C2)					936,969.23
报告期末已审批的担保额度合计 (A3+B3+C3)			3,251,068	报告期末实际担保余额合计 (A4+B4+C4)					2,401,584.59
实际担保总额 (即 A4+B4+C4) 占公司净资产的比例									110.14%
其中:									
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的余额 (D)									0
直接或间接为资产负债率超过 70% 的被担保对象提供的债务担保余额 (E)									1,693,719.96
担保总额超过净资产 50% 部分的金额 (F)									1,311,355.18
上述三项担保金额合计 (D+E+F)									3,005,075.14
对未到期担保合同, 报告期内发生担保责任或有证据表明有可能承担连带清偿责任的情况说明 (如有)				无					
违反规定程序对外提供担保的说明 (如有)				无					

## 采用复合方式担保的具体情况说明

1、公司控股子公司深圳市南方远大传媒置业有限公司 (以下简称“南方传媒置业”) 因项目开发需要向中国银行股份有限公司深圳上步支行申请 6.73 亿元的贷款, 公司按股权比例为南方传媒置业该次融资提供连带责任保证担保, 担保金额为 3.4323 亿元, 同时公司将持有的南方传媒置业 51% 的股权质押给中国银行股份有限公司深圳上步支行, 为该笔融资提供质押担保。

2、公司控股子公司深圳市爱义房地产开发有限公司 (以下简称“爱义公司”) 因项目开发需要向杭州银行股份有限公司深圳分行申请额度不超过 29 亿元的综合授信, 公司按股权比例为爱义公司本次融资提供连带责任保证担保, 担保额度为 18.85 亿元, 同时公司以持有的爱义公司 65% 的股权为本次融资提供质押担保。

3、公司控股子公司苏州滨望置业有限公司 (以下简称“苏州滨望公司”) 因项目开发需要向平安银行股份有限公司苏州分行申请 11 亿元的融资, 公司按股权比例为苏州滨望公司本次融资提供连带责任保证担保, 担保金额为 5.5 亿元, 同时公司全资子公司杭州滨宁企业管理有限公司以持有的苏州滨望公司全部 50% 股权为本次融资提供质押担保。

### 3、委托理财

适用 不适用

单位：万元

具体类型	委托理财的资金来源	委托理财发生额	未到期余额	逾期未收回的金额	逾期未收回理财已计提减值金额
银行理财产品	自有资金	400	285.1	0	0
合计		400	285.1	0	0

单项金额重大或安全性较低、流动性较差、不保本的高风险委托理财具体情况

适用 不适用

委托理财出现预期无法收回本金或存在其他可能导致减值的情形

适用 不适用

### 4、其他重大合同

适用 不适用

公司报告期不存在其他重大合同。

## 十三、其他重大事项的说明

适用 不适用

公司报告期不存在需要说明的其他重大事项。

## 十四、公司子公司重大事项

适用 不适用

## 第七节 股份变动及股东情况

### 一、股份变动情况

#### 1、股份变动情况

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例
一、有限售条件股份	429,090,150	13.79%						429,090,150	13.79%
1、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资持股	429,090,150	13.79%						429,090,150	13.79%
其中：境内法人持股									
境内自然人持股	429,090,150	13.79%						429,090,150	13.79%
4、外资持股									
其中：境外法人持股									
境外自然人持股									
二、无限售条件股份	2,682,353,740	86.21%						2,682,353,740	86.21%
1、人民币普通股	2,682,353,740	86.21%						2,682,353,740	86.21%
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
三、股份总数	3,111,443,890	100.00%						3,111,443,890	100.00%

股份变动的理由

适用 不适用

股份变动的批准情况

适用 不适用

股份变动的过户情况

适用 不适用

股份回购的实施进展情况

适用 不适用

采用集中竞价方式减持回购股份的实施进展情况

适用 不适用

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

适用 不适用

公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用 不适用

## 2、限售股份变动情况

□适用☑不适用

## 二、证券发行与上市情况

□适用☑不适用

## 三、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股股东总数	39,498			报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）（参见注8）	0			
持股 5%以上的普通股股东或前 10 名普通股股东持股情况								
股东名称	股东性质	持股比例	报告期末持有的普通股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的普通股数量	持有无限售条件的普通股数量	质押、标记或冻结情况	
							股份状态	数量
杭州滨江投资控股有限公司	境内非国有法人	45.41%	1,413,012,872	0		1,413,012,872	质押	430,000,000
戚金兴	境内自然人	11.94%	371,598,600	0	278,698,950	92,899,650		
朱慧明	境内自然人	3.22%	100,260,800	0	75,195,600	25,065,200		
莫建华	境内自然人	3.22%	100,260,800	0	75,195,600	25,065,200		
香港中央结算有限公司	境外法人	1.66%	51,528,554	-14,908		51,528,554		
全国社保基金四一三组合	其他	1.39%	43,375,097	14,574,999		43,375,097		
珠海阿巴马资产管理有限公司—阿巴马元享红利 72 号私募证券投资基金	其他	1.21%	37,600,000	0		37,600,000		
戚加奇	境内自然人	1.00%	31,040,000	0		31,040,000		
珠海阿巴马资产管理有限公司—阿巴马元享红利 74 号私募证券投资基金	其他	0.93%	28,950,000	0		28,950,000		
珠海阿巴马资产管理有限公司—阿巴马元享红利 71 号私募证券投资基金	其他	0.93%	28,880,000	0		28,880,000		
战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名普通股股东的情况（如有）（参见注 3）	无							
上述股东关联关系或一致行动的说明	杭州滨江投资控股有限公司与戚金兴先生、戚加奇先生、珠海阿巴马资产管理有限公司—阿巴马元享红利 72 号私募证券投资基金、珠海阿巴马资产管理有限公司—阿巴马元享红利 74 号私募证券投资基金、珠海阿巴马资产管理有限公司—阿巴马元享红利 71 号私募证券投资基金存在一致行动关系，未知其他股东之间是否存在关联关系或属于一致行动人。							

上述股东涉及委托/受托表决权、放弃表决权情况的说明	无		
前 10 名股东中存在回购专户的特别说明（如有）（参见注 11）	无		
前 10 名无限售条件普通股股东持股情况			
股东名称	报告期末持有无限售条件普通股股份数量	股份种类	
		股份种类	数量
杭州滨江投资控股有限公司	1,413,012,872	人民币普通股	1,413,012,872
戚金兴	92,899,650	人民币普通股	92,899,650
香港中央结算有限公司	51,528,554	人民币普通股	51,528,554
全国社保基金四一三组合	43,375,097	人民币普通股	43,375,097
珠海阿巴马资产管理有限公司—阿巴马元享红利 72 号私募证券投资基金	37,600,000	人民币普通股	37,600,000
戚加奇	31,040,000	人民币普通股	31,040,000
珠海阿巴马资产管理有限公司—阿巴马元享红利 74 号私募证券投资基金	28,950,000	人民币普通股	28,950,000
珠海阿巴马资产管理有限公司—阿巴马元享红利 71 号私募证券投资基金	28,880,000	人民币普通股	28,880,000
中央汇金资产管理有限责任公司	28,450,600	人民币普通股	28,450,600
华鑫国际信托有限公司	27,490,000	人民币普通股	27,490,000
前 10 名无限售条件普通股股东之间，以及前 10 名无限售条件普通股股东和前 10 名普通股股东之间关联关系或一致行动的说明	杭州滨江投资控股有限公司与戚金兴先生、戚加奇先生、珠海阿巴马资产管理有限公司—阿巴马元享红利 72 号私募证券投资基金、珠海阿巴马资产管理有限公司—阿巴马元享红利 74 号私募证券投资基金、珠海阿巴马资产管理有限公司—阿巴马元享红利 71 号私募证券投资基金存在一致行动关系，未知其他股东之间是否存在关联关系或属于一致行动人。		
前 10 名普通股股东参与融资融券业务情况说明（如有）（参见注 4）	阿巴马资产管理有限公司—阿巴马元享红利 72 号私募证券投资基金通过广发证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有 37600000 股公司股票，持股比例 1.21%； 珠海阿巴马资产管理有限公司—阿巴马元享红利 74 号私募证券投资基金通过广发证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有 28950000 股公司股票，持股比例 0.93%； 珠海阿巴马资产管理有限公司—阿巴马元享红利 71 号私募证券投资基金通过广发证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有 28880000 股公司股票，持股比例 0.93%。		

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

是 否

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

#### 四、董事、监事和高级管理人员持股变动

适用 不适用

公司董事、监事和高级管理人员在报告期持股情况没有发生变动，具体可参见 2021 年年报。

## 五、控股股东或实际控制人变更情况

控股股东报告期内变更

适用 不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

实际控制人报告期内变更

适用 不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

## 第八节 优先股相关情况

适用 不适用

报告期公司不存在优先股。

## 第九节债券相关情况

适用 不适用

### 一、企业债券

适用 不适用

报告期公司不存在企业债券。

### 二、公司债券

适用 不适用

#### 1、公司债券基本信息

单位：元

债券名称	债券简称	债券代码	发行日	起息日	到期日	债券余额	利率	还本付息方式	交易场所
杭州滨江房产集团股份有限公司 2017 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）	17 滨房 01	112607.SZ	2017 年 10 月 30 日	2017 年 10 月 31 日	2022 年 10 月 31 日	600,000,000.00	3.99%	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。	深证证券交易所
杭州滨江房产集团股份有限公司 2020 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）	20 滨房 01	149210.SZ	2020 年 08 月 20 日	2020 年 08 月 24 日	2023 年 08 月 24 日	600,000,000.00	4.00%	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。	深证证券交易所
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）	21 滨房 01	149540.SZ	2021 年 07 月 07 日	2021 年 07 月 09 日	2023 年 07 月 09 日	600,000,000.00	3.96%	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。	深证证券交易所
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（第二期）	21 滨房 02	149585.SZ	2021 年 08 月 03 日	2021 年 08 月 05 日	2023 年 08 月 05 日	850,000,000.00	3.84%	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。	深证证券交易所
投资者适当性安排（如有）	以上公司债券均仅面向合格投资者公开发行								
适用的交易机制	以上公司债券均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								
是否存在终止上市交易的风险（如有）和应对措施	不存在终止上市交易的风险								

逾期未偿还债券

适用 不适用

## 2、发行人或投资者选择权条款、投资者保护条款的触发和执行情况

□适用☑不适用

## 3、报告期内信用评级结果调整情况

□适用☑不适用

## 4、担保情况、偿债计划及其他偿债保障措施在报告期内的执行情况和变化情况及对债券投资者权益的影响

□适用☑不适用

## 三、非金融企业债务融资工具

☑适用□不适用

## 1、非金融企业债务融资工具基本信息

单位：元

债券名称	债券简称	债券代码	发行日	起息日	到期日	债券余额	利率	还本付息方式	交易场所
杭州滨江房产集团股份有限公司 2021 年度第四期短期融资券	21 滨江房 产 CP004	0421006 41. IB	2021 年 12 月 02 日	2021 年 12 月 06 日	2022 年 12 月 06 日	900,000, 000.00	4.20%	按年计息，不计复利。到期一次还本付息	银行间债券市场
杭州滨江房产集团股份有限公司 2022 年度第一期超短期融资券	22 滨江房 产 SCP001	0122800 02. IB	2022 年 01 月 04 日	2022 年 01 月 05 日	2022 年 07 月 08 日	960,000, 000.00	4.00%	到期一次还本付息	银行间债券市场
杭州滨江房产集团股份有限公司 2022 年度第二期超短期融资券	22 滨江房 产 SCP002	0122804 27. IB	2022 年 01 月 25 日	2022 年 01 月 27 日	2022 年 08 月 25 日	930,000, 000.00	3.66%	到期一次还本付息	银行间债券市场
杭州滨江房产集团股份有限公司 2022 年度第一期短期融资券	22 滨江房 产 CP001	0422800 93. IB	2022 年 02 月 23 日	2022 年 02 月 25 日	2023 年 02 月 25 日	720,000, 000.00	3.55%	按年计息，不计复利。到期一次还本付息	银行间债券市场
杭州滨江房产集团股份有限公司 2019 年度第一期中期票据	19 滨江房 产 MTN001	1019015 37. IB	2019 年 11 月 05 日	2019 年 11 月 07 日	2022 年 11 月 07 日	900,000, 000.00	5.35%	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。	银行间债券市场
杭州滨江房产集团股份有限公司 2020 年度	20 滨江房 产 MTN001	1020001 39. IB	2020 年 02 月 18 日	2020 年 02 月 20 日	2023 年 02 月 20 日	1,200,00 0,000.00	4.00%	按年计息，不计复利。每年付息一	银行间债券市场

第一期中期票据								次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。	
杭州滨江房产集团股份有限公司 2020 年度第二期中期票据	20 滨江房产 MTN002	102000316. IB	2020 年 03 月 10 日	2020 年 03 月 12 日	2023 年 03 月 12 日	500,000,000.00	3.85%	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。	银行间债券市场
杭州滨江房产集团股份有限公司 2020 年度第三期中期票据	20 滨江房产 MTN003	102001901. IB	2020 年 10 月 14 日	2020 年 10 月 15 日	2023 年 10 月 15 日	940,000,000.00	4.40%	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。	银行间债券市场
杭州滨江房产集团股份有限公司 2021 年度第一期中期票据	21 滨江房产 MTN001	102100287. IB	2021 年 02 月 22 日	2021 年 02 月 24 日	2024 年 02 月 24 日	1,000,000,000.00	4.56%	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。	银行间债券市场
杭州滨江房产集团股份有限公司 2021 年度第二期中期票据	21 滨江房产 MTN002	102100366. IB	2021 年 03 月 08 日	2021 年 03 月 10 日	2024 年 03 月 10 日	910,000,000.00	4.80%	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。	银行间债券市场
投资者适当性安排（如有）	以上债务融资工具均仅面向全国银行间债券市场的机构投资者公开发行								
适用的交易机制	按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》的有关规定在银行间债券市场进行交易								
是否存在终止上市交易的风险（如有）和应对措施	否								

逾期未偿还债券

适用 不适用**2、发行人或投资者选择权条款、投资者保护条款的触发和执行情况**适用 不适用

**3、报告期内信用评级结果调整情况**□适用  不适用**4、担保情况、偿债计划及其他偿债保障措施在报告期内的执行情况和变化情况及对债券投资者权益的影响**□适用  不适用**四、可转换公司债券**□适用  不适用

报告期公司不存在可转换公司债券。

**五、报告期内合并报表范围亏损超过上年末净资产 10%**□适用  不适用**六、截至报告期末公司近两年的主要会计数据和财务指标**

单位：万元

项目	本报告期末	上年末	本报告期末比上年末增减
流动比率	1.3336	1.3396	-0.45%
资产负债率	83.36%	82.34%	1.02%
速动比率	0.3527	0.3351	5.25%
	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
扣除非经常性损益后净利润	128,195.56	126,205.36	1.58%
EBITDA 全部债务比	1.22%	2.22%	-1.00%
利息保障倍数	2.25	2.56	-12.11%
现金利息保障倍数	2.21	1.11	99.10%
EBITDA 利息保障倍数	2.43	2.83	-14.13%
贷款偿还率	100.00%	100.00%	0.00%
利息偿付率	100.00%	100.00%	0.00%

## 第十节 财务报告

### 一、审计报告

半年度报告是否经过审计

是 否

公司半年度财务报告未经审计。

### 二、财务报表

财务附注中报表的单位为：元

#### 1、合并资产负债表

编制单位：杭州滨江房产集团股份有限公司

2022 年 06 月 30 日

单位：元

项目	2022 年 6 月 30 日	2022 年 1 月 1 日
流动资产：		
货币资金	19,778,989,525.55	21,141,395,918.53
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	51,666,464.52	10,828,807.67
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	364,120,375.40	486,710,115.16
应收款项融资		
预付款项	54,864,629.92	45,864,699.20
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	22,511,857,096.98	17,776,431,101.04
其中：应收利息		
应收股利	42,050,000.00	42,050,000.00
买入返售金融资产		
存货	168,335,830,392.53	142,401,354,058.57
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	17,849,468,243.54	8,112,312,990.83
流动资产合计	228,946,796,728.44	189,974,897,691.00
非流动资产：		

发放贷款和垫款		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资	13,101,797,785.56	10,855,488,794.68
其他权益工具投资	1,041,018,286.52	1,110,127,017.28
其他非流动金融资产	877,799,239.00	877,799,239.00
投资性房地产	5,853,757,876.40	6,433,693,684.04
固定资产	534,413,379.33	535,992,955.83
在建工程	2,414,630.29	
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	137,462,739.06	143,842,206.50
无形资产	138,524,308.67	140,255,985.36
开发支出		
商誉	593,092.34	593,092.34
长期待摊费用	55,673,850.68	58,186,663.26
递延所得税资产	1,652,035,447.52	1,594,920,059.45
其他非流动资产	1,161,320.23	
非流动资产合计	23,396,651,955.60	21,750,899,697.74
资产总计	252,343,448,684.04	211,725,797,388.74
流动负债：		
短期借款	3,385,382,555.56	564,973,155.56
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	2,822,556,220.86	3,410,716,829.27
预收款项	56,308,878.58	59,958,059.06
合同负债	119,887,986,621.38	93,571,146,212.75
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	14,775,142.70	133,480,595.04
应交税费	828,355,677.50	2,542,135,364.63
其他应付款	19,196,219,220.71	19,432,670,938.42
其中：应付利息		
应付股利		
应付手续费及佣金		
应付分保账款		

持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	10,945,855,598.34	9,914,706,829.50
其他流动负债	14,538,011,276.96	12,185,680,853.58
流动负债合计	171,675,451,192.59	141,815,468,837.81
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	32,641,080,386.32	24,814,761,086.59
应付债券	5,270,506,954.89	6,950,977,207.48
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	102,096,831.15	107,802,402.52
长期应付款	538,415,481.11	509,551,286.84
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	117,858,368.38	140,305,958.83
其他非流动负债		
非流动负债合计	38,669,958,021.85	32,523,397,942.26
负债合计	210,345,409,214.44	174,338,866,780.07
所有者权益：		
股本	3,111,443,890.00	3,111,443,890.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	2,134,036,799.11	2,181,086,531.79
减：库存股		
其他综合收益	-225,882,021.67	-203,777,786.91
专项储备		
盈余公积	1,196,593,405.83	1,196,593,405.83
一般风险准备		
未分配利润	15,588,396,064.65	14,293,958,090.57
归属于母公司所有者权益合计	21,804,588,137.92	20,579,304,131.28
少数股东权益	20,193,451,331.68	16,807,626,477.39
所有者权益合计	41,998,039,469.60	37,386,930,608.67
负债和所有者权益总计	252,343,448,684.04	211,725,797,388.74

法定代表人：戚金兴

主管会计工作负责人：沈伟东

会计机构负责人：张羽

## 2、母公司资产负债表

单位：元

项目	2022年6月30日	2022年1月1日
流动资产：		
货币资金	998,010,565.17	3,525,363,544.33
交易性金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		

应收账款	523,239,125.25	503,886,608.11
应收款项融资		
预付款项		
其他应收款	30,489,939,225.75	37,052,580,701.07
其中：应收利息		
应收股利	42,050,000.00	42,050,000.00
存货	2,752,825.12	2,752,825.12
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	7,289,151,376.09	241,886,376.09
流动资产合计	39,303,093,117.38	41,326,470,054.72
非流动资产：		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资	30,963,297,399.89	21,578,923,599.18
其他权益工具投资	268,925,235.00	268,925,235.00
其他非流动金融资产	870,000,000.00	877,002,275.05
投资性房地产	213,114,853.68	218,702,090.52
固定资产	43,103,094.45	47,989,419.13
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	25,712,917.19	27,948,823.03
无形资产		
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	225,000.00	300,000.00
递延所得税资产	655,039,683.86	694,487,091.65
其他非流动资产		
非流动资产合计	33,039,418,184.07	23,714,278,533.56
资产总计	72,342,511,301.45	65,040,748,588.28
流动负债：		
短期借款	207,450,380.83	202,617,530.83
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	100,323,094.72	89,598,854.30
预收款项	10,917,362.70	15,412,138.69
合同负债	50,009,947.46	50,679,047.75
应付职工薪酬	1,425,293.50	21,543,964.55

应交税费	35,431,024.46	56,489,941.80
其他应付款	43,341,969,215.25	37,792,647,481.51
其中：应付利息		
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	3,292,802,636.77	1,534,361,967.41
其他流动负债	4,006,162,654.13	4,042,130,132.08
流动负债合计	51,046,491,609.82	43,805,481,058.92
非流动负债：		
长期借款	595,962,115.00	605,978,285.00
应付债券	5,026,748,906.89	6,766,719,477.48
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	19,642,312.92	24,196,798.88
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	5,642,353,334.81	7,396,894,561.36
负债合计	56,688,844,944.63	51,202,375,620.28
所有者权益：		
股本	3,111,443,890.00	3,111,443,890.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	2,517,742,847.28	2,517,742,847.28
减：库存股		
其他综合收益	-75,000,000.00	-75,000,000.00
专项储备		
盈余公积	1,196,593,405.83	1,196,593,405.83
未分配利润	8,902,886,213.71	7,087,592,824.89
所有者权益合计	15,653,666,356.82	13,838,372,968.00
负债和所有者权益总计	72,342,511,301.45	65,040,748,588.28

### 3、合并利润表

单位：元

项目	2022 年半年度	2021 年半年度
一、营业总收入	10,689,841,970.29	19,386,744,067.02
其中：营业收入	10,689,841,970.29	19,386,744,067.02
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	9,552,527,354.43	16,675,925,576.20

其中：营业成本	8,447,112,007.57	15,105,578,522.96
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	202,369,250.72	546,163,396.15
销售费用	291,699,187.27	391,686,477.31
管理费用	242,242,539.10	254,598,026.12
研发费用		
财务费用	369,104,369.77	377,899,153.66
其中：利息费用	401,115,766.94	403,501,243.36
利息收入	47,694,767.09	51,972,847.77
加：其他收益	2,427,888.35	1,550,934.89
投资收益（损失以“-”号填列）	903,512,962.25	59,009,931.08
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	884,476,732.93	48,697,629.12
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-9,438,735.27	1,806,000.00
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-55,501,710.75	2,398,586.03
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-281,876.69	-40,549.09
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	1,978,033,143.75	2,775,543,393.73
加：营业外收入	3,373,795.68	858,306.22
减：营业外支出	12,324,526.87	7,137,042.86
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	1,969,082,412.56	2,769,264,657.09
减：所得税费用	363,626,999.72	797,236,346.49
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	1,605,455,412.84	1,972,028,310.60
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	1,605,455,412.84	1,972,028,310.60
2.终止经营净利润（净亏损以		

“—”号填列)		
(二) 按所有权归属分类		
1. 归属于母公司所有者的净利润	1, 284, 429, 072. 09	1, 267, 456, 715. 68
2. 少数股东损益	321, 026, 340. 75	704, 571, 594. 92
六、其他综合收益的税后净额	-10, 803, 805. 08	67, 626, 434. 06
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-12, 095, 332. 77	68, 025, 812. 10
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益	-30, 344, 842. 47	71, 195, 950. 55
1. 重新计量设定受益计划变动额		
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益		
3. 其他权益工具投资公允价值变动	-30, 344, 842. 47	71, 195, 950. 55
4. 企业自身信用风险公允价值变动		
5. 其他		
(二) 将重分类进损益的其他综合收益	18, 249, 509. 70	-3, 170, 138. 45
1. 权益法下可转损益的其他综合收益		
2. 其他债权投资公允价值变动		
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4. 其他债权投资信用减值准备		
5. 现金流量套期储备		
6. 外币财务报表折算差额	18, 249, 509. 70	-3, 170, 138. 45
7. 其他		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	1, 291, 527. 69	-399, 378. 04
七、综合收益总额	1, 594, 651, 607. 76	2, 039, 654, 744. 66
归属于母公司所有者的综合收益总额	1, 272, 333, 739. 32	1, 335, 482, 527. 78
归属于少数股东的综合收益总额	322, 317, 868. 44	704, 172, 216. 88
八、每股收益：		
(一) 基本每股收益	0. 41	0. 41
(二) 稀释每股收益	0. 41	0. 41

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

法定代表人：戚金兴 主管会计工作负责人：沈伟东 会计机构负责人：张羽

#### 4、母公司利润表

单位：元

项目	2022 年半年度	2021 年半年度
一、营业收入	233, 097, 064. 08	286, 721, 850. 78
减：营业成本	6, 912, 112. 96	5, 587, 236. 84
税金及附加	6, 877, 521. 56	8, 094, 665. 00
销售费用	974, 145. 46	650, 992. 07
管理费用	43, 632, 596. 24	44, 846, 936. 23
研发费用		
财务费用	371, 117, 605. 94	401, 105, 960. 32

其中：利息费用	368,489,499.74	392,898,582.56
利息收入	8,122,830.24	12,448,082.96
加：其他收益	393,638.71	464,481.84
投资收益（损失以“-”号填列）	1,980,075,186.80	541,026,399.34
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	872,626,738.93	-114,806,613.01
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）	58,933,140.29	222,990,837.35
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-253,655.23	-40,549.09
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	1,842,731,392.49	590,877,229.76
加：营业外收入	822,987.41	62,909.00
减：营业外支出	55,464.66	5,435,545.11
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	1,843,498,915.24	585,504,593.65
减：所得税费用	28,205,526.42	7,985,203.28
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	1,815,293,388.82	577,519,390.37
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	1,815,293,388.82	577,519,390.37
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1. 重新计量设定受益计划变动额		
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益		
3. 其他权益工具投资公允价值变动		
4. 企业自身信用风险公允价值变动		
5. 其他		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1. 权益法下可转损益的其他综合收益		
2. 其他债权投资公允价值变动		
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		

4. 其他债权投资信用减值准备		
5. 现金流量套期储备		
6. 外币财务报表折算差额		
7. 其他		
六、综合收益总额	1,815,293,388.82	577,519,390.37
七、每股收益：		
（一）基本每股收益		
（二）稀释每股收益		

## 5、合并现金流量表

单位：元

项目	2022 年半年度	2021 年半年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	36,020,755,797.21	30,887,774,540.05
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	3,042,794,413.88	117,449,655.07
经营活动现金流入小计	39,063,550,211.09	31,005,224,195.12
购买商品、接受劳务支付的现金	33,192,645,699.41	25,591,766,507.89
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	348,764,272.31	316,524,581.67
支付的各项税费	4,570,084,884.87	5,334,965,650.72
支付其他与经营活动有关的现金	471,182,008.53	704,202,285.57
经营活动现金流出小计	38,582,676,865.12	31,947,459,025.85
经营活动产生的现金流量净额	480,873,345.97	-942,234,830.73
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	44,407,358.72	121,084,000.00
取得投资收益收到的现金	75,570,824.87	7,009,939.40
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	1,245,120,978.12	994,037.11
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金	2,967,382,281.95	4,210,256,018.05
投资活动现金流入小计	4,332,481,443.66	4,339,343,994.56
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	70,749,652.02	41,605,042.43

投资支付的现金	1,602,640,689.98	1,487,845,893.88
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	2,676,016,021.05	337,629,321.07
支付其他与投资活动有关的现金	13,319,251,738.05	6,850,770,295.38
投资活动现金流出小计	17,668,658,101.10	8,717,850,552.76
投资活动产生的现金流量净额	-13,336,176,657.44	-4,378,506,558.20
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	5,613,177,117.50	1,680,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	5,613,177,117.50	1,680,000,000.00
取得借款收到的现金	24,196,437,701.86	16,528,961,381.80
收到其他与筹资活动有关的现金	2,911,662,531.31	5,846,317,150.67
筹资活动现金流入小计	32,721,277,350.67	24,055,278,532.47
偿还债务支付的现金	14,204,087,990.62	12,414,643,347.39
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,015,806,498.45	2,096,639,951.71
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金	6,029,872,117.50	4,677,974,829.60
筹资活动现金流出小计	21,249,766,606.57	19,189,258,128.70
筹资活动产生的现金流量净额	11,471,510,744.10	4,866,020,403.77
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	19,782,139.85	-2,337,503.97
五、现金及现金等价物净增加额	-1,364,010,427.52	-457,058,489.13
加：期初现金及现金等价物余额	21,097,016,422.29	18,491,604,405.25
六、期末现金及现金等价物余额	19,733,005,994.77	18,034,545,916.12

## 6、母公司现金流量表

单位：元

项目	2022 年半年度	2021 年半年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	225,067,197.03	332,584,558.93
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	2,104,076,817.78	26,540,954.16
经营活动现金流入小计	2,329,144,014.81	359,125,513.09
购买商品、接受劳务支付的现金	7,037,864,674.51	7,735,094.39
支付给职工以及为职工支付的现金	37,916,312.00	25,618,572.85
支付的各项税费	32,123,605.55	42,326,013.05
支付其他与经营活动有关的现金	76,812,589.89	39,831,151.62
经营活动现金流出小计	7,184,717,181.95	115,510,831.91
经营活动产生的现金流量净额	-4,855,573,167.14	243,614,681.18
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	602,407,075.05	318,000,000.00
取得投资收益收到的现金	330,712,815.08	356,518,289.33
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-193,307.91	890,234.21
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金	20,434,598,909.71	14,767,052,309.82
投资活动现金流入小计	21,367,525,491.93	15,442,460,833.36
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	2,672,692.04	13,830,258.17
投资支付的现金	9,260,461,048.50	2,462,664,040.00

取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金	13,701,411,866.78	15,898,123,146.92
投资活动现金流出小计	22,964,545,607.32	18,374,617,445.09
投资活动产生的现金流量净额	-1,597,020,115.39	-2,932,156,611.73
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	2,610,000,000.02	4,440,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	10,809,049,364.15	9,478,686,306.72
筹资活动现金流入小计	13,419,049,364.17	13,918,686,306.72
偿还债务支付的现金	2,540,000,000.00	4,956,650,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	283,564,780.00	1,008,264,509.10
支付其他与筹资活动有关的现金	6,670,244,280.79	3,965,363,013.22
筹资活动现金流出小计	9,493,809,060.79	9,930,277,522.32
筹资活动产生的现金流量净额	3,925,240,303.38	3,988,408,784.40
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	-2,527,352,979.15	1,299,866,853.85
加：期初现金及现金等价物余额	3,523,666,854.33	1,396,367,471.14
六、期末现金及现金等价物余额	996,313,875.18	2,696,234,324.99

## 7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2022 年半年度														
	归属于母公司所有者权益											少数股东权益	所有者权益合计		
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润			其他	小计
	优先股	永续债	其他												
一、上年期末余额	3,111,443,890.00				2,181,086,531.79		-203,777,786.91		1,196,593,405.83		14,293,958,090.57		20,579,304,131.28	16,807,626,477.39	37,386,930,608.67
加：会计政策变更															
前期差错更正															
同一控制下企业合并															
其他															
二、本年期初余额	3,111,443,890.00				2,181,086,531.79		-203,777,786.91		1,196,593,405.83		14,293,958,090.57		20,579,304,131.28	16,807,626,477.39	37,386,930,608.67
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）					-47,049,732.68		-22,104,234.76				1,294,437,974.08		1,225,284,006.64	3,385,824,854.29	4,611,108,860.93
（一）综合收益总额							-12,095,332.77				1,284,429,072.09		1,272,333,739.32	322,317,868.44	1,594,651,607.76
（二）所有者投入和减少资本					-47,049,732.68								-47,049,732.68	4,748,488,145.91	4,701,438,413.23



留存收益													
5. 其他综合收益结转留存收益						10,008,901.99			10,008,901.99				
6. 其他													
(五) 专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
(六) 其他													
四、本期期末余额	3,111,443,890.00				2,134,036,799.11	225,882,021.67		1,196,593,405.83	15,588,396,064.65		21,804,588,137.92	20,193,451,331.68	41,998,039,469.60

上年金额

单位：元

项目	2021 年半年度														
	归属于母公司所有者权益											少数股东权益	所有者权益合计		
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润			其他	小计
	优先股	永续债	其他												
一、上年期末余额	3,111,443,890.00				2,165,328,689.58		67,234,207.85		1,137,383,701.34		12,022,427,892.83		18,369,349,965.90	9,675,623,251.50	28,044,973,217.40
加：会计政策变更															
前期差错更正															
同一控制下企业合并															
其他															

二、本年期初余额	3,111,443,890.00				2,165,328,689.58				1,137,383,701.34				12,022,427,892.83				18,369,349,965.90				9,675,623,251.50				28,044,973,217.40
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					65,440,611.83								564,270,399.91				697,736,823.84				1,990,211,126.19				2,687,947,950.03
（一）综合收益总额													1,267,456,715.68				1,335,482,527.78				704,172,216.88				2,039,654,744.66
（二）所有者投入和减少资本					65,440,611.83												65,440,611.83				1,979,038,909.31				2,044,479,521.14
1. 所有者投入的普通股																					2,044,479,521.13				2,044,479,521.13
2. 其他权益工具持有者投入资本																									
3. 股份支付计入所有者权益的金额																									
4. 其他					65,440,611.83												65,440,611.83				65,440,611.82				0.01
（三）利润分配													703,186,315.77				703,186,315.77				693,000,000.00				1,396,186,315.77
1. 提取盈余公积																									
2. 提取一般风险准备																									
3. 对所有者（或股东）的分配													703,186,315.77				703,186,315.77				693,000,000.00				1,396,186,315.77
4. 其他																									
（四）所有者权益内部结转																									

1. 资本公积转增资本（或股本）															
2. 盈余公积转增资本（或股本）															
3. 盈余公积弥补亏损															
4. 设定受益计划变动额结转留存收益															
5. 其他综合收益结转留存收益															
6. 其他															
（五）专项储备															
1. 本期提取															
2. 本期使用															
（六）其他															
四、本期期末余额	3,111,443,890.00				2,230,769,301.41		791,604.25		1,137,383,701.34		12,586,698,292.74		19,067,086,789.74	11,665,834,377.69	30,732,921,167.43

## 8、母公司所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2022 年半年度											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								

一、上年期末余额	3,111,443,890.00				2,517,742,847.28		- 75,000,000.00		1,196,593,405.83	7,087,592,824.89		13,838,372,968.00
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	3,111,443,890.00				2,517,742,847.28		- 75,000,000.00		1,196,593,405.83	7,087,592,824.89		13,838,372,968.00
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）										1,815,293,388.82		1,815,293,388.82
（一）综合收益总额										1,815,293,388.82		1,815,293,388.82
（二）所有者投入和减少资本												
1. 所有者投入的普通股												
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他												
（三）利润分配												
1. 提取盈余公积												
2. 对所有者（或股东）的分配												
3. 其他												
（四）所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本（或股本）												
2. 盈余公积转增资本（或股本）												
3. 盈余公积弥补亏损												

4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益											
6. 其他											
(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他											
四、本期期末余额	3,111,443,890.00				2,517,742,847.28		- 75,000,000.00		1,196,593,405.83	8,902,886,213.71	15,653,666,356.82

上年金额

单位：元

项目	2021 年半年度											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	3,111,443,890.00				2,517,742,847.28		- 100,000,000.00		1,137,383,701.34	7,257,891,800.29		13,924,462,238.91
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	3,111,443,890.00				2,517,742,847.28		- 100,000,000.00		1,137,383,701.34	7,257,891,800.29		13,924,462,238.91
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）										-125,666,925.40		-125,666,925.40
(一) 综合收益总额										577,519,390.37		577,519,390.37
(二) 所有者投入和减少资本												

1. 所有者投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
(三) 利润分配									-703,186,315.77		-703,186,315.77
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者（或股东）的分配									-703,186,315.77		-703,186,315.77
3. 其他											
(四) 所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本（或股本）											
2. 盈余公积转增资本（或股本）											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益											
6. 其他											
(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他											
四、本期期末余额	3,111,443,890.00				2,517,742,847.28		-	100,000,000.00	1,137,383,701.34	7,132,224,874.89	13,798,795,313.51

### 三、公司基本情况

杭州滨江房产集团股份有限公司（以下简称公司或本公司）系由原杭州滨江房产集团有限公司变更设立，于 2006 年 12 月 6 日在浙江省工商行政管理局登记注册，总部位于浙江省杭州市。公司现持有统一社会信用代码为 91330000719577660B 的营业执照，注册资本 3,111,443,890.00 元，股份总数 3,111,443,890 股（每股面值 1 元）。其中，有限售条件的流通股份：A 股 429,090,150 股；无限售条件的流通股份 A 股 2,682,353,740.00 股。公司股票已于 2008 年 5 月 29 日在深圳证券交易所挂牌交易。

本公司属房地产开发行业。主要经营活动：房地产开发及其延伸业务的经营。

本财务报表业经公司 2022 年 8 月 26 日第六届八次董事会批准对外报出。

本公司将以下子公司纳入本期合并财务报表范围：

序号	子公司全称	子公司简称
1	杭州滨凯资产管理有限公司	滨凯公司
1.1	杭州珞麦企业管理有限公司	珞麦公司
2	杭州滨绿房地产开发有限公司	滨绿公司
3	东方海岸（淳安）房地产开发有限公司	东方海岸公司
4	杭州滨江房产建设管理有限公司	滨江建设公司
5	杭州滨江房屋资产管理有限公司	房产资产管理公司
6	杭州滨润房地产开发有限公司	滨润公司
7	杭州滨江集团天目山商业管理有限公司	天目山管理公司
8	杭州千岛湖滨江度假酒店有限公司	滨江酒店公司
9	平湖滨江房地产开发有限公司	平湖滨江公司
10	杭州滨江商博房地产开发有限公司	滨江商博公司
11	杭州滨江盛元房地产开发有限公司	滨江盛元公司
12	杭州滨江盛元海岸房地产开发有限公司	盛元海岸公司
13	杭州千岛湖滨江游艇有限公司	滨江游艇公司
13.1	淳安千岛湖滨江旅行社有限公司	旅行社公司
14	杭州友好饭店有限公司	友好饭店
14.1	杭州友途旅行社有限公司	友途旅行社公司
15	上海滨顺投资管理有限公司	上海滨顺公司
15.1	滨江（香港）有限公司	香港公司
15.1.1	BinShunLimitedLiabilityCompany	BinShunLimitedLiabilityCompany
15.1.1.1	BinjiangLimitedPartnership	BinjiangLimitedPartnership
15.1.1.1.1	BinjiangOthelloCorp	BinjiangOthelloCorp
15.1.1.1.2	BinjiangShorelineCorp	BinjiangShorelineCorp
15.1.1.1.2.1	Bellevue10Apartments, LLC	Bellevue10Apartments 公司
15.1.1.1.3	BinjiangTowerCorp	BinjiangTowerCorp
15.1.1.1.3.1	POTALATOWERSEATILE, LLC	TOWER 公司
16	杭州滨江集团天目山开发建设有限公司	天目山建设公司
17	杭州新惠房地产开发有限公司	新惠公司
18	深圳滨安房地产开发有限公司	深圳滨安公司
19	杭州滨创股权投资有限公司	滨创公司
20	杭州滨通房地产开发有限公司	滨通公司

序号	子公司全称	子公司简称
21	杭州旭兆投资管理有限公司	旭兆公司
21.1	杭州滨旭置业有限公司	滨旭公司
22	杭州滨保实业有限公司	滨保实业公司
23	杭州滨翰房地产开发有限公司	滨翰公司
24	杭州滨昊实业有限公司	滨昊公司
24.1	温州滨致建设开发有限公司	温州滨致公司
25	杭州滨虹企业管理有限公司	滨虹公司
26	杭州滨威企业管理有限公司	滨威公司
26.1	杭州滨瑞房地产开发有限公司	滨瑞公司
27	杭州滨朗企业管理有限公司	滨朗公司
27.1	杭州滨顺房地产开发有限公司	杭州滨顺公司
28	杭州滨玺企业管理有限公司	滨玺公司
28.1	杭州滨灿企业管理有限公司	滨灿公司
28.1.1	杭州滨欣房地产开发有限公司	滨欣公司
29	杭州滨涛企业管理有限公司	滨涛公司
30	杭州滨峙实业有限公司	滨峙公司
30.1	宁波滨江维堡置业有限公司	宁波维堡公司
31	杭州春盛置业有限公司	春盛公司
32	宁波金丹丰股权投资合伙企业（有限合伙）	金丹丰合伙公司
33	上海吉劭创业投资合伙企业（有限合伙）	吉劭合伙公司
34	上海永绥创业投资合伙企业（有限合伙）	永绥合伙公司
35	深圳市爱义房地产开发有限公司	深圳爱义公司
36	深圳市滨江建设管理有限公司	深圳滨建公司
37	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
38	杭州滨雅企业管理有限公司	滨雅公司
38.1	义乌滨锦房地产开发有限公司	义乌滨锦公司
38.1.1	义乌滨江壹品家园项目	义乌滨江壹品项目
39	暖屋（杭州）租赁住房发展有限公司	暖屋公司
40	杭州滨宏房地产开发有限公司	滨宏公司
41	杭州滨济企业管理有限公司	滨济公司
41.1	乐清滨江房地产开发有限公司	乐清滨江公司
42	花漾年华旅居置业（湖州）有限公司	湖州旅居公司
43	杭州滨泰投资管理有限公司	滨泰管理公司
43.1	杭州滨融房地产开发有限公司	滨融公司
44	杭州滨星企业管理有限公司	滨星公司
44.1	杭州滨宁房地产开发有限公司	滨宁房产公司
45	杭州滨辰企业管理有限公司	滨辰公司
46	杭州滨熹投资管理有限公司	滨熹公司
46.1	杭州紫沐企业管理有限公司	紫沐公司
47	杭州滨柏企业管理有限公司	滨柏公司
47.1	杭州滨恒房地产开发有限公司	滨恒房地产公司
48	杭州滨惠投资管理有限公司	滨惠公司
48.1	杭州滨望房地产开发有限公司	滨望公司
49	浙江新广发置业有限公司	新广发公司
50	杭州滨奇投资管理有限公司	滨奇公司
50.1	杭州滨得房地产开发有限公司	滨得公司

序号	子公司全称	子公司简称
51	杭州滨华投资管理有限公司	滨华公司
52	杭州滨新资产管理有限公司	滨新公司
53	杭州滨丰投资管理有限公司	滨丰公司
54	上饶市滨桐置业发展有限公司	上饶滨桐公司
55	杭州滨格投资管理有限公司	滨格投资公司
56	杭州滨上投资管理有限公司	滨上公司
57	杭州滨南企业管理有限公司	滨南公司
58	浙江超创投资管理有限公司	超创公司
58.1	义乌滨信房地产开发有限公司	义乌滨信公司
59	杭州滨景投资管理有限公司	滨景投资公司
59.1	温岭滨岭房地产开发有限公司	温岭滨岭公司
60	杭州京滨置业有限公司	京滨公司
61	杭州滨睿企业管理有限公司	滨睿公司
62	杭州滨呈企业管理有限公司	杭州滨呈公司
62.1	湖州滨晓置业有限公司	湖州滨晓公司
63	杭州滨筹企业管理有限公司	滨筹公司
63.1	杭州星瀚商务咨询有限公司	星瀚商务公司
63.1.1	杭州星滨置业有限公司	星滨公司
63.2	杭州沐梵企业管理有限公司	沐梵公司
64	杭州滨禹企业管理有限公司	滨禹公司
64.1	杭州滨原房地产开发有限公司	滨原公司
65	杭州滨磊企业管理有限公司	滨磊公司
66	温州慕跃投资管理有限公司	温州慕跃公司
66.1	温州璞悦房地产开发有限公司	温州璞悦公司
67	杭州滨筑企业管理有限公司	滨筑公司
68	杭州滨碌企业管理有限公司	滨碌公司
68.1	杭州滨乾房地产开发有限公司	滨乾公司
69	杭州滨盈企业管理有限公司	滨盈公司
69.1	杭州兴耀投资有限公司	兴耀公司
69.1.1	杭州星信置业有限公司	星信公司
69.2	杭州仟雨企业管理有限公司	仟雨公司
70	杭州滨昕企业管理有限公司	杭州滨昕公司
70.1	温岭滨锦房地产开发有限公司	温岭滨锦公司
71	杭州滨启企业管理有限公司	滨启公司
71.1	宁波滨望置业有限公司	宁波滨望公司
72	杭州滨捷企业管理有限公司	滨捷公司
72.1	台州滨呈房地产开发有限公司	台州滨呈公司
73	杭州滨研企业管理有限公司	滨研公司
73.1	永康滨盛房地产开发有限公司	永康滨盛公司
74	杭州滨瀚企业管理有限公司	滨瀚公司
75	杭州滨嵘企业管理有限公司	滨嵘公司
75.1	杭州滨御房地产开发有限公司	滨御公司
76	杭州滨尹企业管理有限公司	滨尹公司
77	杭州滨弛企业管理有限公司	滨弛公司
77.1	湖州滨兴房地产开发有限公司	湖州滨兴公司
78	杭州滨讯企业管理有限公司	滨讯公司

序号	子公司全称	子公司简称
78.1	金华滨泽房地产开发有限公司	金华滨泽公司
79	杭州滨迪企业管理有限公司	滨迪公司
79.1	平湖滨和房地产开发有限公司	平湖滨和公司
80	杭州滨钥企业管理有限公司	滨钥公司
80.1	宁波滨浦置业有限公司	宁波滨浦公司
81	杭州滨纷企业管理有限公司	滨纷公司
81.1	金华滨润房地产开发有限公司	金华滨润公司
82	杭州滨洋企业管理有限公司	滨洋公司
83	杭州滨儒企业管理有限公司	滨儒公司
83.1	杭州滨晖房地产开发有限公司	滨晖公司
84	杭州滨音企业管理有限公司	滨音公司
84.1	杭州滨兴房地产开发有限公司	滨兴公司
85	杭州滨欢企业管理有限公司	滨欢公司
85.1	杭州滨硕实业有限公司	滨硕实业公司
86	杭州滨漾企业管理有限公司	滨漾公司
86.1	杭州谷陌企业管理有限公司	谷陌公司
87	上海滨安房地产开发有限公司	上海滨安公司
88	杭州杭沁企业管理有限公司	杭沁公司
88.1	杭州滨锦企业管理有限公司	杭州滨锦管理公司
88.1.1	杭州滨合房地产开发有限公司	滨合公司
89	杭州滨科企业管理有限公司	滨科公司
89.1	杭州滨来置业有限公司	滨来公司
90	杭州滨颐企业管理有限公司	滨颐公司
90.1	杭州千岛湖滨翠海岸房地产开发有限公司	千岛湖滨翠海岸公司
91	杭州滨卓企业管理有限公司	滨卓公司
91.1	杭州千岛湖翡翠海岸房地产开发有限公司	千岛湖翡翠海岸公司
92	杭州滨荷企业管理有限公司	滨荷公司
93	杭州滨峰企业管理有限公司	滨峰公司
93.1	淳安千岛湖森垄房地产开发有限公司	森垄公司
94	杭州滨越企业管理有限公司	杭州滨越公司
94.1	杭州滨昌房地产开发有限公司	滨昌公司
95	杭州滨坤企业管理有限公司	滨坤公司
95.1	杭州滨荣房地产开发有限公司	滨荣公司
96	深圳市南方远大传媒置业有限公司	深圳远大公司
97	杭州滨沐企业管理有限公司	滨沐公司
97.1	平湖滨兴房地产开发有限公司	平湖滨兴公司
98	杭州滨澄企业管理有限公司	滨澄公司
98.1	杭州滨航房地产开发有限公司	滨航公司
99	杭州滨维企业管理有限公司	滨维公司
99.1	宁波滨柳置业有限公司	宁波滨柳公司
100	杭州滨崎企业管理有限公司	滨崎公司
100.1	杭州滨远房地产开发有限公司	滨远公司
101	杭州滨钦企业管理有限公司	滨钦公司
101.1	杭州滨泰房地产开发有限公司	滨泰房产公司
102	杭州滨棠企业管理有限公司	滨棠公司
102.1	南京滨晖房地产开发有限公司	南京滨晖公司

序号	子公司全称	子公司简称
103	杭州滨宁企业管理有限公司	滨宁管理公司
103.1	苏州滨望置业有限公司	苏州滨望公司
104	杭州滨升企业管理有限公司	滨升公司
104.1	平湖滨慧房地产开发有限公司	平湖滨慧公司
105	杭州滨闻企业管理有限公司	滨闻公司
105.1	义乌翠语华庭房地产开发有限公司	义乌翠语华庭公司
106	杭州滨适企业管理有限公司	滨适公司
106.1	湖州滨望房地产开发有限公司	湖州滨望公司
107	杭州滨翠企业管理有限公司	滨翠公司
108	杭州滨兆企业管理有限公司	滨兆公司
109	杭州滨珞企业管理有限公司	滨珞公司
110	杭州滨帆企业管理有限公司	滨帆公司
111	杭州滨舜企业管理有限公司	滨舜公司
112	杭州滨同企业管理有限公司	滨同公司
113	杭州滨琮企业管理有限公司	滨琮公司
114	杭州滨瑚企业管理有限公司	滨瑚公司
115	杭州滨榭企业管理有限公司	滨榭公司
115.1	杭州滨江中豪房地产开发有限公司	滨江中豪公司
116	杭州滨赫企业管理有限公司	滨赫公司
117	杭州皖郡企业管理有限公司	皖郡公司
118	杭州桦丞企业管理有限公司	桦丞公司
119	杭州滨鸣企业管理有限公司	滨鸣公司
119.1	宁波滨江维堡投资管理合伙企业（有限合伙）	维堡合伙公司
119.1.1	宁波滨江维堡投资有限公司	维堡投资公司
120	杭州滨琮企业管理有限公司	滨琮公司
121	杭州滨朔企业管理有限公司	滨朔公司
121.1	杭州滨浩房地产开发有限公司	滨浩公司
122	杭州滨佑企业管理有限公司	滨佑公司
123	杭州滨铭企业管理有限公司	滨铭公司
123.1	杭州滨兴实业有限公司	滨兴实业公司
124	杭州滨璟企业管理有限公司	滨璟公司
124.1	杭州滨胜房地产开发有限公司	滨胜公司
125	杭州滨格企业管理有限公司	滨格管理公司
125.1	义乌滨茂房地产开发有限公司	义乌滨茂公司
126	杭州缤骁企业管理有限公司	缤骁公司
126.1	丽水市滨嘉置业有限公司	丽水滨嘉公司
127	杭州滨诺企业管理有限公司	滨诺公司
128	杭州滨峥企业管理有限公司	滨峥公司
129	杭州滨琬企业管理有限公司	滨琬公司
130	杭州滨璞企业管理有限公司	滨璞公司
130.1	杭州滨甬实业有限公司	滨甬实业公司
131	杭州滨麟置业有限公司	滨麟公司
132	杭州金隆企业管理有限公司	金隆公司
132.1	杭州滨绍房地产开发有限公司	滨绍公司
133	兰溪市超峰置业有限公司	兰溪超峰公司
133.1	兰溪红狮滨江房地产开发有限公司	兰溪红狮公司

序号	子公司全称	子公司简称
134	杭州滨淳企业管理有限公司	滨淳公司
134.1	杭州滨建房地产开发有限公司	滨建公司
135	杭州滨韦企业管理有限公司	滨韦公司
135.1	宁波滨通置业有限公司	宁波滨通公司
136	杭州滨领企业管理有限公司	滨领公司
137	杭州滨绸企业管理有限公司	滨绸公司
138	杭州滨琪企业管理有限公司	滨琪公司
139	杭州滨涵企业管理有限公司	滨涵公司
140	杭州滨瑞企业管理有限公司	滨瑞公司
140.1	杭州滨鸿实业有限公司	滨鸿实业公司
141	杭州滨承企业管理有限公司	滨承公司
142	杭州滨莱企业管理有限公司	滨莱公司
143	杭州滨慧企业管理有限公司	滨慧公司
143.1	杭州滨耀置业有限公司	滨耀公司
144	杭州滨瑄企业管理有限公司	滨瑄公司
145	杭州滨仟企业管理有限公司	滨仟公司
145.1	杭州滨晨房地产开发有限公司	滨晨公司
146	杭州滨仕企业管理有限公司	滨仕公司
147	浙江滨和未来社区商业发展有限公司	浙江滨和公司
148	杭州滨嘉企业管理有限公司	滨嘉公司
149	杭州滨斐企业管理有限公司	滨斐公司
149.1	杭州千岛湖滨朗房地产开发有限公司	千岛湖滨朗公司
150	杭州滨歆企业管理有限公司	滨歆公司
150.1	桐乡市安璟置业有限公司	桐乡安璟公司
151	杭州滨沧企业管理有限公司	滨沧公司
151.1	杭州千岛湖滨灿房地产开发有限公司	千岛湖滨灿公司
152	杭州滨昀企业管理有限公司	滨昀公司
153	杭州滨贺企业管理有限公司	滨贺公司
154	杭州滨恬企业管理有限公司	滨恬公司
155	杭州滨谦企业管理有限公司	滨谦公司
155.1	天台启欣企业管理咨询有限公司	天台启欣公司
155.1.1	天台杨帆慈悦置地有限公司	天台杨帆公司
156	杭州滨笙企业管理有限公司	滨笙公司
157	杭州滨珺企业管理有限公司	滨珺公司
158	杭州滨慕企业管理有限公司	滨慕公司
158.1	杭州高光置业有限公司	杭州高光公司
158.1.1	金华虹光置业有限公司	金华虹光公司
159	杭州滨黎企业管理有限公司	滨黎公司
159.1	杭州千岛湖云庐度假酒店管理有限公司	千岛湖云庐酒店公司
160	杭州墨雨企业管理有限公司	墨雨公司
160.1	杭州滨锦房地产开发有限公司	杭州滨锦开发公司
161	南京滨鸿房地产开发有限公司	南京滨鸿公司
162	杭州滨祺房地产开发有限公司	杭州滨祺公司
164	杭州滨渝企业管理有限公司	滨渝公司
164.1	东阳滨杭房地产开发有限公司	东阳滨杭公司
165	杭州滨彤企业管理有限公司	滨彤公司

序号	子公司全称	子公司简称
165.1	东阳滨茂房地产开发有限公司	东阳滨茂公司
166	杭州滨楚企业管理有限公司	滨楚公司
166.1	东阳滨盛房地产开发有限公司	东阳滨盛公司
167	杭州滨祝企业管理有限公司	滨祝公司
167.1	台州滨交房地产开发有限公司	台州滨交公司
168	杭州和家康养产业发展有限公司	和家康养公司
168.1	杭州和家御虹府养老服务有限公司	和家御虹府公司
169	上海稳盛新黄浦企业发展有限公司	上海稳盛公司
171	杭州滨坤房地产开发有限公司	滨坤房地产公司
172	杭州运溪盛和企业管理有限公司	运溪盛和公司
172.1	杭州星州盛和置业有限公司	星州盛和公司
174	杭州滨偕企业管理有限公司	滨偕公司
175	杭州滨励企业管理有限公司	滨励公司
176	杭州滨芑企业管理有限公司	滨芑公司
177	杭州滨穆企业管理有限公司	滨穆公司
178	杭州滨曼企业管理有限公司	滨曼公司
179	杭州滨昂企业管理有限公司	滨昂公司
180	杭州滨创企业管理有限公司	滨创公司
181	杭州滨焕企业管理有限公司	滨焕公司
182	杭州滨拓企业管理有限公司	滨拓公司
182.1	杭州滨阳房地产开发有限公司	滨阳房地产公司
183	杭州滨蔚企业管理有限公司	滨蔚公司
184	杭州滨森企业管理有限公司	滨森公司
185	杭州滨瑛企业管理有限公司	滨瑛公司
186	杭州滨存企业管理有限公司	滨存公司
187	杭州滨延企业管理有限公司	滨延公司
188	杭州滨侑企业管理有限公司	滨侑公司
190	杭州滨墅商业管理有限公司	滨墅公司

情况详见本财务报表附注八、合并范围的变更和附注九、在其他主体中的权益之说明。

#### 四、财务报表的编制基础

##### 1、编制基础

本公司财务报表以持续经营为编制基础。

##### 2、持续经营

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

#### 五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

本公司根据实际生产经营特点针对固定资产折旧、无形资产摊销、收入确认等交易或事项制定了具体会计政策和会计估计。

#### 1、遵循企业会计准则的声明

本公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了公司的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

#### 2、会计期间

会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

#### 3、营业周期

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

#### 4、记账本位币

采用人民币为记账本位币。

#### 5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

##### 1.同一控制下企业合并的会计处理方法

公司在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日被合并方在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。公司按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值份额与支付的合并对价账面价值或发行股份面值总额的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

##### 2.非同一控制下企业合并的会计处理方法

公司在购买日对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；如果合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，经复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

## 6、合并财务报表的编制方法

母公司将其控制的所有子公司纳入合并财务报表的合并范围。合并财务报表以母公司及其子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，由母公司按照《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》编制。

## 7、合营安排分类及共同经营会计处理方法

1. 合营安排分为共同经营和合营企业。
2. 当公司为共同经营的合营方时，确认与共同经营中利益份额相关的下列项目：
  - (1) 确认单独所持有的资产，以及按持有份额确认共同持有的资产；
  - (2) 确认单独所承担的负债，以及按持有份额确认共同承担的负债；
  - (3) 确认出售公司享有的共同经营产出份额所产生的收入；
  - (4) 按公司持有份额确认共同经营因出售资产所产生的收入；
  - (5) 确认单独所发生的费用，以及按公司持有份额确认共同经营发生的费用。

## 8、现金及现金等价物的确定标准

列示于现金流量表中的现金是指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物是指企业持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

## 9、外币业务和外币报表折算

### 1. 外币业务折算

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

### 2. 外币财务报表折算

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

## 10、金融工具

### 1.金融资产和金融负债的分类

金融资产在初始确认时划分为以下三类：(1)以摊余成本计量的金融资产；(2)以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；(3)以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

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

### 2.金融资产和金融负债的确认依据、计量方法和终止确认条件

#### (1)金融资产和金融负债的确认依据和初始计量方法

公司成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产或金融负债。初始确认金融资产或金融负债时，按照公允价值计量；对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。但是，公司初始确认的应收账款未包含重大融资成分或公司不考虑未超过一年的合同中的融资成分的，按照《企业会计准则第 14 号——收入》所定义的交易价格进行初始计量。

#### (2)金融资产的后续计量方法

##### 1)以摊余成本计量的金融资产

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

##### 2)以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资

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

##### 3)以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

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

##### 4)以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

### (3) 金融负债的后续计量方法

#### 1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

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

按照《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》相关规定进行计量。

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

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

#### 4) 以摊余成本计量的金融负债

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

### (4) 金融资产和金融负债的终止确认

#### 1) 当满足下列条件之一时，终止确认金融资产：

①收取金融资产现金流量的合同权利已终止；

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

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

### 3. 金融资产转移的确认依据和计量方法

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

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

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

#### 4.金融资产和金融负债的公允价值确定方法

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

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

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

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

#### 5.金融工具减值

(1)金融工具减值计量和会计处理

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

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，

即全部现金短缺的现值。其中，对于公司购买或源生的已发生信用减值的金融资产，按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

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

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

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

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

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

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

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

## (2) 按组合评估预期信用风险和计量预期信用损失的金融工具

### 具体组合及计量预期信用损失的方法

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

## (3) 按组合计量预期信用损失的应收款项

## 1) 具体组合及计量预期信用损失的方法

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

## 2) 应收款项——账龄组合的账龄与整个存续期预期信用损失率对照表

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

**6.金融资产和金融负债的抵销**

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

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

**11、应收票据**

不适用

**12、应收账款**

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

**13、应收款项融资**

不适用

**14、其他应收款**

其他应收款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

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

## 15、存货

### 1. 存货的分类

存货包括在开发经营过程中为出售或耗用而持有的开发用土地、开发产品、意图出售而暂时出租的开发产品、周转房、库存材料、库存设备和低值易耗品等，以及在开发过程中的开发成本。

### 2. 发出存货的计价方法

(1) 发出材料、设备采用月末一次加权平均法。

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

(3) 发出开发产品按建筑面积平均法核算。

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

### 3. 存货可变现净值的确定依据

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

### 4. 存货的盘存制度

存货的盘存制度为永续盘存制。

### 5. 低值易耗品和包装物的摊销方法

按照一次转销法进行摊销。

## 16、合同资产

公司将拥有的、无条件(即，仅取决于时间流逝)向客户收取对价的权利作为应收款项列示，将已向客户转让商品而有权收取对价的权利(该权利取决于时间流逝之外的其他因素)作为合同资产列示。

## 17、合同成本

与合同成本有关的资产包括合同取得成本和合同履约成本。

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

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

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

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

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

## 18、持有待售资产

不适用

## 19、债权投资

不适用

## 20、其他债权投资

不适用

## 21、长期应收款

不适用

## 22、长期股权投资

### 1.共同控制、重大影响的判断

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

### 2.投资成本的确定

(1)同一控制下的企业合并形成的，合并方以支付现金、转让非现金资产、承担债务或发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值

的份额作为其初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的合并对价的账面价值或发行股份的账面价值总额之间的差额调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

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

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

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

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

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

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

### 3. 后续计量及损益确认方法

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

### 4. 通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权的处理方法

(1) 个别财务报表

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

## (2) 合并财务报表

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

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

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

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

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

## 23、投资性房地产

投资性房地产计量模式

成本法计量

折旧或摊销方法

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

2. 投资性房地产按照成本进行初始计量，采用成本模式进行后续计量，并采用与固定资产和无形资产相同的方法计提折旧或进行摊销。

## 24、固定资产

### (1) 确认条件

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

### (2) 折旧方法

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

### (3) 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

不适用

## 25、在建工程

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

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

## 26、借款费用

### 1.借款费用资本化的确认原则

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

### 2.借款费用资本化期间

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

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

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

### 3.借款费用资本化率以及资本化金额

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用（包括按照实际利率法确定的折价或溢价的摊销），减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，确定应予资本化的利息金额；为购建或者生产符合资本

化条件的资产占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款的资产支出加权平均数乘以占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。

## 27、生物资产

不适用

## 28、油气资产

不适用

## 29、使用权资产

公司作为承租人

在租赁期开始日，公司将租赁期不超过 12 个月，且不包含购买选择权的租赁认定为短期租赁；将单项租赁资产为全新资产时价值较低的租赁认定为低价值资产租赁。公司转租或预期转租租赁资产的，原租赁不认定为低价值资产租赁。

对于所有短期租赁和低价值资产租赁，公司在租赁期内各个期间按照直线法将租赁付款额计入相关资产成本或当期损益。

除上述采用简化处理的短期租赁和低价值资产租赁外，在租赁期开始日，公司对租赁确认使用权资产和租赁负债。

使用权资产按照成本进行初始计量，该成本包括：1)租赁负债的初始计量金额；2)在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；3)承租人发生的初始直接费用；4)承租人为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本。

公司按照直线法对使用权资产计提折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，公司在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，公司在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

## 30、无形资产

### (1) 计价方法、使用寿命、减值测试

1. 无形资产包括土地使用权、专利权及非专利技术等，按成本进行初始计量。

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

项目	摊销年限(年)
土地使用权	40
酒店管理软件	5

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

## (2) 内部研究开发支出会计政策

内部研究开发项目研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件的，确认为无形资产：(1) 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；(2) 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；(3) 无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能证明其有用性；(4) 有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；(5) 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

## 31、长期资产减值

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

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

## 32、长期待摊费用

长期待摊费用核算已经支出，摊销期限在 1 年以上（不含 1 年）的各项费用。长期待摊费用按实际发生额入账，在受益期或规定的期限内分期平均摊销。如果长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

## 33、合同负债

公司将已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务作为合同负债列示。

## 34、职工薪酬

### (1) 短期薪酬的会计处理方法

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

## (2) 离职后福利的会计处理方法

离职后福利分为设定提存计划和设定受益计划。

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

(2) 对设定受益计划的会计处理通常包括下列步骤：

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

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

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

## (3) 辞退福利的会计处理方法

向职工提供的辞退福利，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：

(1) 公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；(2) 公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

## (4) 其他长期职工福利的会计处理方法

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

## 35、租赁负债

公司作为承租人

在租赁期开始日，公司将租赁期不超过 12 个月，且不包含购买选择权的租赁认定为短期租赁；将单项租赁资产为全新资产时价值较低的租赁认定为低价值资产租赁。公司转租或预期转租租赁资产的，原租赁不认定为低价值资产租赁。

对于所有短期租赁和低价值资产租赁，公司在租赁期内各个期间按照直线法将租赁付款额计入相关资产成本或当期损益。

除上述采用简化处理的短期租赁和低价值资产租赁外，在租赁期开始日，公司对租赁确认使用权资产和租赁负债。

在租赁开始日，公司将尚未支付的租赁付款额的现值确认为租赁负债。计算租赁付款额现值时采用租赁内含利率作为折现率，无法确定租赁内含利率的，采用公司增量借款利率作为折现率。租赁付款额与其现值之间的差额作为未确认融资费用，在租赁期各个期间内按照确认租赁付款额现值的折现率确认利息费用，并计入当期损益。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额于实际发生时计入当期损益。

租赁期开始日后，当实质固定付款额发生变动、担保余值预计的应付金额发生变化、用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动、购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果或实际行权情况发生变化时，公司按照变动后的租赁付款额的现值重新计量租赁负债，并相应调整使用权资产的账面价值，如使用权资产账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，将剩余金额计入当期损益。

### 36、预计负债

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

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

### 37、股份支付

不适用

### 38、优先股、永续债等其他金融工具

不适用

### 39、收入

收入确认和计量所采用的会计政策

#### 1.收入确认原则

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

满足下列条件之一时，属于在某一时段内履行履约义务，否则，属于在某一时点履行履约义务：(1) 客户在公司履约的同时即取得并消耗公司履约所带来的经济利益；(2) 客户能够控制公司履约过程中在

建商品；(3) 公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

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

## 2. 收入计量原则

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

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

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

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

## 3. 收入确认的具体方法

### (1) 房地产销售收入

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

### (2) 房地产项目管理收入

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

同类业务采用不同经营模式导致收入确认会计政策存在差异的情况

#### 40、政府补助

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

##### 2. 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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

##### 3. 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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

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

#### 41、递延所得税资产/递延所得税负债

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

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

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

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

## 42、租赁

### (1) 经营租赁的会计处理方法

公司作为出租人

在租赁开始日，公司将实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁划分为融资租赁，除此之外的均为经营租赁。

公司在租赁期内各个期间按照直线法将租赁收款额确认为租金收入，发生的初始直接费用予以资本化并按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益。公司取得的与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

### (2) 融资租赁的会计处理方法

在租赁期开始日，公司按照租赁投资净额(未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和)确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。在租赁期的各个期间，公司按照租赁内含利率计算并确认利息收入。

公司取得的未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

## 43、其他重要的会计政策和会计估计

### (一) 分部报告

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

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

## 44、重要会计政策和会计估计变更

## (1) 重要会计政策变更

适用 不适用

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注
执行财政部颁布的《企业会计准则解释第 15 号》“关于企业将固定资产达到预定可使用状态前或者研发过程中产出的产品或副产品对外销售的会计处理”规定	公司自 2022 年 1 月 1 日起执行财政部颁布的《企业会计准则解释第 15 号》“关于企业将固定资产达到预定可使用状态前或者研发过程中产出的产品或副产品对外销售的会计处理”规定	该项会计政策变更对公司财务报表无影响。
执行财政部颁布的《企业会计准则解释第 15 号》“关于亏损合同的判断”规定	公司自 2022 年 1 月 1 日起执行财政部颁布的《企业会计准则解释第 15 号》“关于亏损合同的判断”规定	该项会计政策变更对公司财务报表无影响

## (2) 重要会计估计变更

适用 不适用

## 45、其他

## 六、税项

## 1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	以按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	3%、5%、6%、9%、13%
城市维护建设税	应缴流转税税额	5%、7%
企业所得税	应纳税所得额	25%、21%、16.5%
土地增值税	从事普通住宅开发与转让的，预缴率为 1%、2%，从事非普通住宅开发与转让的，预缴率为 2%、3%，从事其他类型房地产开发与转让的，预缴税率为 3%、5%。在达到规定相关的清算条件后，公司向当地税务机关申请土地增值税清算。计提时以转让所取得的收入包括货币收入、实物收入和其他收入减除法定扣除项目金额后的增值额为计税依据。	税率：实行四级超率累进税率。增值额未超过扣除项目金额 50% 的部分，税率为 30%；增值额超过扣除项目金额 50% 未超过 100% 的部分，税率为 40%；增值额超过扣除项目金额 100% 未超过 200% 的部分，税率为 50%；增值额超过扣除项目金额 200% 的部分，税率为 60%。 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%、4%
教育费附加	应缴流转税税额	3%
地方教育附加	应缴流转税税额	2%

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

纳税主体名称	所得税税率
BinShun Limited Liability Company、Binjiang Limited Partnership、Binjiang Othello Corp、Binjiang Shoreline Corp、Bellevue 10 Apartments 公司、Binjiang Tower Corp、TOWER 公司	联邦 21%+州税
香港公司	16.5%
除上述以外的其他纳税主体	25%

## 2、税收优惠

不适用

## 3、其他

无

## 七、合并财务报表项目注释

### 1、货币资金

单位：元

项目	期末余额	期初余额
库存现金	335,645.18	229,975.23
银行存款	19,723,166,946.68	21,096,740,520.26
其他货币资金	55,486,933.69	44,425,423.04
合计	19,778,989,525.55	21,141,395,918.53
其中：存放在境外的款项总额	146,318,484.21	184,300,880.29

其他说明

期末银行存款余额中 243,609.04 元系使用权受限的旅行社质量保证金；其他货币资金余额中 37,748,993.33 元系使用权受限的保函保证金，7,990,928.41 元系使用权受限的酒店运营保证金。

### 2、交易性金融资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	51,666,464.52	10,828,807.67
其中：		
理财产品	51,666,464.52	10,828,807.67
其中：		
合计	51,666,464.52	10,828,807.67

其他说明

## 3、衍生金融资产

截止报告期末，公司不存在衍生金融资产情况。

## 4、应收票据

截止报告期末，公司不存在应收票据情况。

## 5、应收账款

## (1) 应收账款分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
其中：										
按组合计提坏账准备的应收账款	414,069,428.30	100.00%	49,949,052.90	12.06%	364,120,375.40	543,333,250.37	100.00%	56,623,135.21	10.42%	486,710,115.16
其中：										
合计	414,069,428.30	100.00%	49,949,052.90	12.06%	364,120,375.40	543,333,250.37	100.00%	56,623,135.21	10.42%	486,710,115.16

按组合计提坏账准备：采用账龄组合计提坏账准备的应收账款

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
1年以内	281,579,853.71	14,078,992.68	5.00%
1-2年	51,985,499.91	5,198,549.99	10.00%
2-3年	56,282,466.86	11,256,493.37	20.00%
3-5年	24,032,954.82	19,226,363.86	80.00%
5年以上	188,653.00	188,653.00	100.00%
合计	414,069,428.30	49,949,052.90	

确定该组合依据的说明：

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

适用 不适用

按账龄披露

单位：元

账龄	期末余额
1年以内（含1年）	281,579,853.71

1至2年	51,985,499.91
2至3年	56,282,466.86
3年以上	24,221,607.82
3至4年	24,032,954.82
5年以上	188,653.00
合计	414,069,428.30

**(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况**

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
按组合计提坏账准备	56,623,135.21	-6,674,082.31				49,949,052.90
合计	56,623,135.21	-6,674,082.31				49,949,052.90

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

公司本期不存在应收账款收回或转回情况。

**(3) 本期实际核销的应收账款情况**

公司本期不存在应收账款核销情况。

**(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况**

单位：元

单位名称	应收账款期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
杭州秦茂置业有限公司（以下简称秦茂公司）	28,233,230.66	6.82%	1,411,661.53
杭州星悦房地产开发有限公司（以下简称星悦公司）	24,062,588.54	5.81%	3,695,339.75
杭州滨文房地产开发有限公司（以下简称杭州滨文公司）	18,527,777.46	4.47%	926,388.87
温州嘉年华房地产开发有限公司（以下简称温州嘉年华公司）	18,412,872.16	4.45%	1,345,617.26
杭州天名房地产有限公司	17,137,412.04	4.14%	3,427,482.41
合计	106,373,880.86	25.69%	

**(5) 因金融资产转移而终止确认的应收账款**

本期无因金融资产转移而终止确认的应收款项。

**(6) 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额**

本期无转移应收款项且继续涉入而形成的资产、负债的金额。

其他说明：

**6、应收款项融资**

公司本期不存在应收款项融资情况。

**7、预付款项****(1) 预付款项按账龄列示**

单位：元

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例	金额	比例
1 年以内	18,364,629.92	33.47%	9,364,699.20	20.42%
3 年以上	36,500,000.00	66.53%	36,500,000.00	79.58%
合计	54,864,629.92		45,864,699.20	

账龄超过 1 年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明：

单位名称	期末数（元）	未结算原因
杭州市上城区小营地区危旧房改造指挥部	26,500,000.00	合同尚未履行完毕
杭州市上城区解放路拓宽改造工程指挥部	10,000,000.00	合同尚未履行完毕
小计	36,500,000.00	

**(2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况**

单位名称	账面余额（元）	占预付款项余额的比例（%）
杭州市上城区小营地区危旧房改造指挥部	26,500,000.00	48.30
杭州滨江物业管理有限公司（以下简称滨江物业公司）	11,259,701.12	20.52
杭州市上城区解放路拓宽改造工程指挥部	10,000,000.00	18.23
苏州新锦置业有限公司	7,104,928.80	12.95
小计	54,864,629.92	100.00

其他说明：

**8、其他应收款**

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应收股利	42,050,000.00	42,050,000.00
其他应收款	22,469,807,096.98	17,734,381,101.04

合计	22,511,857,096.98	17,776,431,101.04
----	-------------------	-------------------

## (1) 应收利息

不适用

## (2) 应收股利

## 1) 应收股利分类

单位：元

项目(或被投资单位)	期末余额	期初余额
杭州同达置业有限公司(以下简称同达公司)	42,050,000.00	42,050,000.00
合计	42,050,000.00	42,050,000.00

## 2) 重要的账龄超过 1 年的应收股利

单位：元

项目(或被投资单位)	期末余额	账龄	未收回的原因	是否发生减值及其判断依据

## 3) 坏账准备计提情况

适用 不适用

其他说明：

## (3) 其他应收款

## 1) 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
拆借款	23,057,139,132.15	18,299,291,388.84
押金保证金	289,590,712.00	322,408,650.97
物业维修金、保修金	377,940,714.15	316,867,519.43
应收暂付款	37,932,771.13	22,290,585.64
其他	7,507,367.38	7,642,193.86
合计	23,770,110,696.81	18,968,500,338.74

## 2) 坏账准备计提情况

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	

2022年1月1日余额	504,786,929.61		729,332,308.09	1,234,119,237.70
2022年1月1日余额 在本期				
本期计提	62,590,136.84		-414,343.78	62,175,793.06
本期核销	27,000.00			27,000.00
其他变动	4,035,569.07			4,035,569.07
2022年6月30日余额	571,385,635.52		728,917,964.31	1,300,303,599.83

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

适用 不适用

按账龄披露

单位：元

账龄	期末余额
1年以内（含1年）	14,314,777,996.84
1至2年	5,968,152,376.54
2至3年	878,068,309.41
3年以上	2,609,112,014.02
3至4年	1,262,267,721.71
4至5年	460,133,797.53
5年以上	886,710,494.78
合计	23,770,110,696.81

### 3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或 转回	核销	其他	
单项计提坏账准备	723,792,867.07					723,792,867.07
按组合计提坏账准备	510,326,370.63	62,175,793.06		27,000.00	4,035,569.07	576,510,732.76
合计	1,234,119,237.70	62,175,793.06		27,000.00	4,035,569.07	1,300,303,599.83

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

单位：元

单位名称	转回或收回金额	收回方式

## 4) 本期实际核销的其他应收款情况

单位：元

项目	核销金额
瑞壹（上海）物业管理有限公司应收押金保证金	27,000.00

其他应收款核销说明：

本期实际核销对瑞壹（上海）物业管理有限公司应收押金保证金 27,000.00 元。

## 5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
杭州浙沁企业管理有限公司	拆借款	1,835,468,400.00	1-2 年	7.72%	18,354,684.00
浙江南慧控股有限公司	拆借款	1,472,129,565.50	账龄 1 年以内 1,053,003,753.50 元； 1-2 年 419,125,812.00 元	6.19%	14,721,295.66
绿城房地产集团有限公司	拆借款	1,281,777,362.53	账龄 1 年以内 755,277,362.53 元； 1-2 年 526,500,000.00 元	5.39%	12,817,773.63
安远控股公司	拆借款	1,145,000,000.00	账龄 4-5 年 300,000,000.00 元； 5 年以上 845,000,000.00 元	4.82%	723,792,867.07
杭州建杭新晟置业有限公司	拆借款	992,918,044.67	1 年以内	4.18%	9,929,180.44
合计		6,727,293,372.70		28.30%	779,615,800.80

## 6) 涉及政府补助的应收款项

单位：元

无

## 7) 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

无

## 8) 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

无

## 9、存货

公司是否需要遵守房地产行业的披露要求  
是

## (1) 存货分类

公司需遵守《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 3 号——行业信息披露》中的“房地产业”的披露要求  
按性质分类：

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	存货跌价准备 或合同履约成 本减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备 或合同履约成 本减值准备	账面价值
开发成本	164,361,660, 588.50		164,361,660, 588.50	137,456,073, 613.66		137,456,073, 613.66
开发产品	3,970,649,52 3.33		3,970,649,52 3.33	4,941,868,62 9.82		4,941,868,62 9.82
原材料	3,268,824.08		3,268,824.08	3,184,574.89		3,184,574.89
库存商品	251,456.62		251,456.62	227,240.20		227,240.20
合计	168,335,830, 392.53		168,335,830, 392.53	142,401,354, 058.57		142,401,354, 058.57

按下列格式披露“开发成本”主要项目及其利息资本化情况：

单位：元

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	期初余额	本期转入开发产品	本期其他减少金额	本期（开发成本）增加	期末余额	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	资金来源
Belleve 10Apartment 项目	2020.01	2024.04	3.90 亿	292,884,835.96		292,884,835.96					
杭州滨涛印月项目	2021.03	2023.11	63.58 亿	5,203,539,357.36			231,265,535.72	5,434,804,893.08	59,379,543.48	30,932,321.24	银行贷款
杭州博语华庭项目	2020.08	2023.09	28.19 亿	2,371,740,629.77			75,222,682.50	2,446,963,312.27	48,178,854.18	624,756.94	银行贷款
杭州潮听映月项目	2022.01	2024.07	27.33 亿	1,036,229,821.13			1,209,255,651.20	2,245,485,472.33	9,030,772.23	9,030,772.23	银行贷款
杭州翠语华庭项目	2020.06	2022.12	21.39 亿	1,910,212,346.58			76,530,801.06	1,986,743,147.64	47,671,995.41	3,768,989.17	银行贷款
杭州定安府项目	2018.09	2022.06	6.53 亿	617,600,520.90	670,019,616.34		52,419,095.44				
杭州观翠揽月项目	2022.02	2024.12	100.15 亿	4,043,453,645.69			4,459,948,038.63	8,503,401,684.32	33,582,943.87	33,582,943.87	银行贷款
杭州观品项目	2020.08	2023.04	42.79 亿	3,820,880,917.87			160,366,298.23	3,981,247,216.10	68,559,270.16	13,996,020.16	银行贷款
杭州海潮望月项目	2021.06	2024.10/2025.09	90.6 亿	6,763,582,436.95			280,170,200.31	7,043,752,637.26	324,984,722.26	19,643,810.47	银行贷款
杭州湖	2019.1	2022.0	28.80	1,935,			293,86	2,229,	94,389	24,850	银行贷

光山社项目	2	8	亿	152,137.60			6,355.04	018,492.64	,358.80	,000.00	款
杭州嘉品美寓项目	2020.03	2022.10	51.82亿	4,692,893.79			178,082,317.18	4,870,976.210.97	120,958,396.87	9,787,157.77	银行贷款
杭州江河鸣翠项目	2020.07	2023.03	74.6亿	6,428,569.551.84			190,124,480.96	6,618,694.032.80	299,068,574.94	45,425,833.34	银行贷款
杭州空港壹号项目	2019.12	2022.10	13.91亿	1,149,051,766.46			45,753,278.54	1,194,805.045.00	22,322,485.21		
杭州临平滨耀城项目	2019.12	2023.02	28.31亿	2,071,229,543.51			217,049,670.86	2,288,279.214.37	140,810,881.44	10,444,349.04	银行贷款
杭州鸣翠云筑项目	2021.03	2024.01	27.50亿	2,251,981,620.54			118,338,272.87	2,370,319.893.41	92,706,230.34	48,997,476.98	银行贷款、其他
杭州宁望府项目	2021.09	2024.03	25.83亿	1,524,037,520.97			498,901,644.67	2,022,939.165.64	20,789,166.67	20,789,166.67	银行贷款
杭州栖江揽月项目	2021.11	2025.01	60.25亿	4,846,267,918.24			396,053,748.91	5,242,321.667.15	39,696,352.55	39,696,352.55	银行贷款
杭州沁语晓庭项目	2020.07	2023.08	22.09亿	1,992,282,434.35			95,836,527.42	2,088,118.961.77	27,734,746.14		
杭州仁恒滨江园项目	2019.05	2021.12	45.02亿	4,102,913,731.97	4,340,693.077.98		237,779,346.01				
杭州棠前嘉座项目	2021.11	2023.12	15.59亿	921,787,190.20			195,980,238.98	1,117,767.429.18	13,121,187.48	11,165,995.17	银行贷款、其他
杭州望品项目	2021.02	2024.01	17.65亿	1,461,247,198.37			72,727,712.23	1,533,974.910.60	33,485,582.39	8,514,872.69	银行贷款
杭州望涛月明项目	2021.04	2023.12	52.54亿	4,348,632,410.44			193,472,403.44	4,542,104.813.88	32,746,303.06	23,098,525.28	银行贷款
杭州湘湖里项目	2019.04	2022.09	65.00亿	5,361,044,860.01			136,897,446.04	5,497,942.306.05	212,017,280.78	34,119,688.89	银行贷款
杭州星翠澜庭项目	2020.09	2023.03	21.65亿	1,836,654,338.34			50,185,693.60	1,886,840.031.94	16,238,732.64	6,524,322.91	银行贷款
杭州拥翠府项目	2019.10	2022.10	20.79亿	1,897,449,816.80			62,844,360.82	1,960,294.177.62	27,824,960.16		
杭州拥涛府项目	2019.12	2022.11	27.86亿	2,430,236,740.15			104,532,588.00	2,534,769.328.15	99,081,239.59	8,225,020.84	银行贷款
杭州御滨府项目	2020.04	2022.11	36.12亿	3,176,385,531.35			131,223,806.51	3,307,609.337.86	97,994,058.85	7,149,935.05	银行贷款
杭州御潮府项目	2020.01	2022.06	67.73亿	6,227,755,643.51			156,994,413.56	6,384,750.057.07	213,185,183.09	13,200,735.83	银行贷款
杭州御	2019.1	2022.0	56.97	5,274,			86,487	5,361,	154,90		

虹府项目	1	3	亿	977,271.92			,877.84	465,149.76	2,887.15		
杭州悦潮府项目	2020.01	2022.11	22.19亿	1,888,897,553.27			108,660,005.17	1,997,557,558.44	46,684,453.39		
湖州半岛春晓项目	2021.04	2023.07	22.30亿	1,435,289,493.02			234,280,842.17	1,669,570,335.19	50,344,612.86	18,023,646.02	银行贷款
湖州鸣翠里项目	2021.10	2023.12	20.50亿	1,175,759,727.11			172,974,534.67	1,348,734,261.78	15,285,344.44	13,068,677.77	银行贷款
丽水观品轩项目	2021.12	2023.12	16.29亿	949,361,182.97			113,402,988.06	1,062,764,171.03	17,996,884.52	16,916,134.83	银行贷款
南京嘉品项目	2020.10	2023.05	34.22亿	2,703,912,176.47			99,019,458.78	2,802,931,635.25	27,967,243.75		
南京兴智翡翠府项目	2022.01	2024.05	30.00亿	1,644,549,080.37			305,185,882.38	1,949,734,962.75			
宁波滨辰府项目	2020.10	2023.06	38.15亿	3,075,776,028.55			191,747,556.62	3,267,523,585.17	105,059,055.15	2,673,590.28	银行贷款
宁波滨涛府项目	2020.09	2023.03	21.49亿	1,813,581,918.40			119,179,151.04	1,932,761,069.44	23,728,888.7	453,888.88	银行贷款
宁波萃语华庭项目	2021.09	2024.01	23.17亿	1,750,249,841.93			147,131,386.49	1,897,381,228.42	18,075,034.56	15,594,479.00	银行贷款
宁波誉品项目	2021.01	2023.10	41.85亿	3,355,938,894.37			151,339,567.76	3,507,278,462.13	62,880,418.51	24,949,927.29	银行贷款
平湖君品项目	2020.08	2023.06	25.86亿	1,775,506,074.45			230,721,653.46	2,006,227,727.91	59,874,365.89	12,258,963.29	银行贷款
平湖庆和苑项目	2019.12	2022.05	8.31亿	736,747,136.36	811,666,698.49		74,919,562.13				
千岛湖城市之星项目	2020.06	2023.06	20.52亿	1,379,862,569.67			196,783,861.18	1,576,646,430.85	90,851,463.69	20,000,000.00	其他
深圳浪口屋村项目	未开工	2026.09	30.00亿	1,423,775,152.31			130,612,308.53	1,554,387,460.84	147,684,606.12	84,940,269.68	银行贷款
苏州锦麟壹品项目	2020.09	2023.04	35.21亿	2,623,664,149.64			191,493,165.78	2,815,157,315.42	67,688,167.63	20,382,385.34	银行贷款
台州悦湖蓝庭项目	2019.11	2022.11	13.47亿	944,530,996.88			101,431,144.64	1,045,962,141.52	29,708,712.71		
温州悦虹湾项目	2019.08	2022.12	33.26亿	2,769,968,887.38			214,677,802.18	2,984,646,689.56	142,526,524.76		
义乌翠语华庭项目	2021.04	2023.08	16.86亿	1,329,130,737.47			86,747,803.49	1,415,878,540.96	33,235,309.05	16,483,642.37	银行贷款
义乌福	2021.1	2024.0	20.21	1,394,			95,619	1,490,	23,280	22,964	银行贷

田里项目	2	2	亿	826,529.74			,604.08	446,133.82	,937.51	,270.84	款
东阳滨江上品家园项目	2021.12	2024.09	29.85亿	1,686,658,981.07			192,312,419.78	1,878,971,400.85	35,912,719.72	43,439,607.00	银行贷款、其他
永康悦虹湾项目	2019.10	2022.06	10.61亿	928,022,399.42	1,175,658,680.71		247,636,281.29				
杭州春宸上府项目	2022.02	2024.09	29.57亿				2,387,732,137.61	2,387,732,137.61	13,393,447.24	13,393,447.24	银行贷款
杭州江晖府项目	2022.03	2024.11	42.26亿				3,409,993,448.49	3,409,993,448.49	16,306,000.00	16,306,000.00	银行贷款
杭州湖悦岚湾项目	2022.01	2024.09	16.30亿				1,082,570,497.46	1,082,570,497.46	7,374,375.00	7,374,375.00	银行贷款
杭州枫翠岚湾项目	2022.03	2024.09	15.65亿				1,112,223,630.25	1,112,223,630.25	3,668,133.33	3,668,133.33	银行贷款
永康众泰小镇项目	2021.05/2021.06	2023.04/2023.12/2024.05	123.19亿				8,926,354,248.32	8,926,354,248.32			
杭州揽云锦绣里项目	2022.06	2024.12	21.37亿				1,017,334,370.40	1,017,334,370.40			
杭州枫汀云邸项目	2022.07	2025.03	31.50亿				1,098,027,169.81	1,098,027,169.81			
其他项目				10,679,388,470.24	2,160,780.59	377,329,318.18	2,127,577,014.50	12,427,475,385.97	486,858,110.62	195,280,269.43	
合计				137,456,073,613.66	7,000,198,854.11	670,214,154.14	34,575,999,983.09	164,361,660,588.50	3,876,846,519.06	971,740,754.68	

按下列格式项目披露“开发产品”主要项目信息：

单位：元

项目名称	竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额
杭州上品项目	2021.07	152,566,170.75		18,420,113.15	134,146,057.60	2,513,976.22	
杭州湘湖壹号项目	2014.06 分期竣工	408,880,781.71	44,994.35	243,958,541.28	164,967,234.78	9,136,147.59	
杭州佑康紫金府项目	2016.05	190,369,636.37		36,823,615.18	153,546,021.19		
杭州御江南项目	2021.03	82,968,600.07	245,253.82	33,985,273.97	49,228,579.92	2,073,013.39	
上饶公园壹号项目	2021.02	101,619,806.82		54,036,574.44	47,583,232.38	885,266.52	
温州万家花城项目	2021.04	1,484,835,412.44		64,338,000.15	1,420,497,412.29	30,869,483.44	
义乌滨江壹	2020.05	174,064,99		4,769,477.	169,295,51		

品项目		0.25		78	2.47		
义乌锦绣之城项目	2020.12	101,915,188.90	650,000.01	55,958,330.29	46,606,858.62	3,657,747.28	
杭州仁恒滨江园项目	2022.03		4,340,693,077.98	3,998,968,426.49	341,724,651.49	17,288,645.10	
永康悦虹湾项目	2022.06		1,175,658,680.71	1,028,362,370.77	147,296,309.94	3,824,890.14	
平湖庆和苑项目	2022.05		811,666,698.49	760,098,897.25	51,567,801.24	1,321,861.26	
杭州定安府项目	2022.06		670,019,616.34	265,182,433.78	404,837,182.56	25,288,078.48	
其他项目		2,244,648,042.51	1,778,258,797.15	3,183,554,170.80	839,352,668.86	23,461,693.96	
合计		4,941,868,629.82	8,777,237,118.85	9,748,456,225.33	3,970,649,523.34	120,320,803.38	

按下列格式分项目披露“分期收款开发产品”、“出租开发产品”、“周转房”：

单位：元

项目名称	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
------	------	------	------	------

(2) 存货跌价准备和合同履约成本减值准备

不适用

(3) 存货期末余额中利息资本化率的情况

借款费用资本化情况

项目名称	利息资本化累计金额（元）	本期利息资本化率（%）
杭州海潮望月项目	324,984,722.26	4.75
杭州江河鸣翠项目	299,068,574.94	4.51
杭州御潮府项目	213,185,183.09	5.13
杭州湘湖里项目	212,017,280.78	4.75
杭州御虹府项目	154,902,887.15	
温州悦虹湾项目	142,526,524.76	
杭州临平滨耀城项目	140,810,881.44	4.99
杭州嘉品美寓项目	120,958,396.87	4.75
宁波滨辰府项目	105,059,055.15	4.75
杭州拥涛府项目	99,081,239.59	5.93
杭州御滨府项目	97,994,058.85	5.23
杭州湖光山社项目	94,389,358.80	7.00
杭州鸣翠云筑项目	92,706,230.34	5.11
千岛湖城市之星项目	90,851,463.69	5.23
杭州观品项目	68,559,270.16	4.28
苏州锦麟壹品项目	67,688,167.63	4.99
宁波誉品项目	62,880,418.51	4.75
平湖君品项目	59,874,365.89	4.75
杭州滨涛印月项目	59,379,543.48	4.75
湖州半岛春晓项目	50,344,612.86	4.75
杭州博语华庭项目	48,178,854.18	4.75
杭州翠语华庭项目	47,671,995.41	4.41

项目名称	利息资本化累计金额（元）	本期利息资本化率（%）
杭州悦潮府项目	46,684,453.39	
杭州栖江揽月项目	39,696,352.55	4.75
东阳滨江上品家园项目	35,912,719.72	5.28
杭州观翠揽月项目	33,582,943.87	4.51
杭州望品项目	33,485,582.39	4.36
义乌翠语华庭项目	33,235,309.05	4.70
杭州望涛月明项目	32,746,303.06	4.75
温州万家花城项目	30,869,483.44	
台州悦湖蓝庭项目	29,708,712.71	
南京嘉品项目	27,967,243.75	
杭州拥翠府项目	27,824,960.16	
杭州沁语晓庭项目	27,734,746.14	
杭州定安府项目	25,288,078.48	
宁波滨涛府项目	23,728,888.87	4.75
义乌福田里项目	23,280,937.51	4.75
杭州空港壹号项目	22,322,485.21	
杭州宁望府项目	20,789,166.67	4.75
宁波翠语华庭项目	18,075,034.56	4.75
丽水观品轩项目	17,996,884.52	4.99
杭州仁恒滨江园项目	17,288,645.10	
杭州江晖府项目	16,306,000.00	4.28
杭州星翠澜庭项目	16,238,732.64	4.51
湖州鸣翠里项目	15,285,344.44	4.99
杭州春宸上府项目	13,393,447.24	4.51
杭州棠前嘉座项目	13,121,187.48	5.51
杭州潮听映月项目	9,030,772.23	4.37
杭州湖悦岚湾项目	7,374,375.00	4.28
永康悦虹湾项目	3,824,890.14	
杭州枫翠岚湾项目	3,668,133.33	4.51
义乌锦绣之城项目	3,657,747.28	
杭州上品项目	2,513,976.22	
杭州御江南项目	2,073,013.39	
平湖庆和苑项目	1,321,861.26	
上饶公园壹号项目	885,266.52	
其他项目	667,140,558.29	4.25-8.00
小计	3,997,167,322.44	

#### （4）存货受限情况

按项目披露受限存货情况：

单位：元

项目名称	期初余额	期末余额	受限原因
杭州观翠揽月项目		8,327,611,800.00	为借款提供抵押担保
杭州海潮望月项目	6,185,640,000.00	6,371,209,200.00	为借款提供抵押担保
杭州江河鸣翠项目	5,641,530,000.00	5,641,530,000.00	为借款提供抵押担保
杭州栖江揽月项目		5,092,685,654.81	为借款提供抵押担保
杭州滨涛印月项目	5,055,343,000.00	5,055,343,000.00	为借款提供抵押担保
杭州望涛月明项目	4,254,662,200.00	4,254,662,200.00	为借款提供抵押担保
杭州观品项目	3,234,807,000.00	3,405,060,000.00	为借款提供抵押担保

宁波誉品项目	3,128,933,279.00	3,129,004,227.33	为借款提供抵押担保
永康众泰小镇项目		2,604,976,624.77	为借款提供抵押担保
杭州御滨府项目	2,575,460,000.00	2,575,460,000.00	为借款提供抵押担保
苏州锦麟壹品项目	2,392,403,263.92	2,392,403,263.92	为借款提供抵押担保
杭州鸣翠云筑项目	2,097,080,000.00	2,097,080,000.00	为借款提供抵押担保
杭州春宸上府项目		2,046,814,300.00	为借款提供抵押担保
平湖君品项目	1,775,506,074.45	2,006,919,330.34	为借款提供抵押担保
杭州潮听映月项目		1,865,034,000.00	为借款提供抵押担保
杭州宁望府项目		1,846,210,000.00	为借款提供抵押担保
南京兴智翡翠府项目		1,780,000,000.00	为借款提供抵押担保
杭州星翠澜庭项目	1,735,714,800.00	1,735,714,800.00	为借款提供抵押担保
东阳滨江上品家园项目		1,670,000,000.00	为借款提供抵押担保
义乌福田里项目	1,391,780,000.00	1,391,780,000.00	为借款提供抵押担保
杭州望品项目	1,348,444,425.40	1,348,444,425.40	为借款提供抵押担保
杭州临平滨耀城项目	1,257,510,000.00	1,257,510,000.00	为借款提供抵押担保
湖州半岛春晓项目	579,600,000.00	1,194,059,750.00	为借款提供抵押担保
义乌翠语华庭项目	1,192,000,000.00	1,192,000,000.00	为借款提供抵押担保
湖州鸣翠里项目	1,162,973,000.00	1,163,255,275.00	为借款提供抵押担保
杭州枫翠岚湾项目		1,061,827,000.00	为借款提供抵押担保
丽水观品轩项目	943,480,000.00	943,480,000.00	为借款提供抵押担保
杭州棠前嘉座项目	914,547,300.00	914,547,300.00	为借款提供抵押担保
杭州湖悦岚湾项目		860,675,315.27	为借款提供抵押担保
杭州博语华庭项目	2,103,580,000.00		为借款提供抵押担保
杭州翠语华庭项目	1,719,296,600.00		为借款提供抵押担保
杭州嘉品美寓项目	4,184,607,600.00		为借款提供抵押担保
杭州拥涛府项目	2,059,000,000.00		为借款提供抵押担保
杭州御潮府项目	5,203,170,000.00		为借款提供抵押担保
宁波滨辰府项目	2,513,713,520.00		为借款提供抵押担保
宁波滨涛府项目	1,626,541,125.00		为借款提供抵押担保
其他项目	6,884,948,235.23	5,122,170,256.90	为借款提供抵押担保
合计	73,162,271,423.00	80,347,467,723.74	

#### 10、合同资产

不适用

#### 11、持有待售资产

不适用

#### 12、一年内到期的非流动资产

不适用

#### 13、其他流动资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
合同取得成本	443,911,026.56	481,199,406.06
预缴的房产预售相关税金	10,109,736,620.45	7,384,004,002.06
预付土地出让金	7,288,885,000.00	241,620,000.00
其他	6,935,596.53	5,489,582.71

合计	17,849,468,243.54	8,112,312,990.83
----	-------------------	------------------

其他说明：

合同取得成本

单位：元

项目	期初数	本期增加	本期摊销	本期计提减值	期末数
代销费及佣金支出	481,199,406.06	56,018,118.62	93,306,498.12		443,911,026.56
小计	481,199,406.06	56,018,118.62	56,018,118.62		443,911,026.56

#### 14、债权投资

本报告期末不存在债权投资情况。

#### 15、其他债权投资

本报告期末不存在其他债权投资情况。

#### 16、长期应收款

本报告期末不存在长期应收款情况。

#### 17、长期股权投资

单位：元

被投资单位	期初余额（账面价值）	本期增减变动								期末余额（账面价值）	减值准备期末余额	
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他			
一、合营企业												
杭州滨祁企业管理有限公司（以下简称滨祁公司）	1,085,806,982.38			3,339,246.58							1,089,146,228.96	
杭州国泰世纪置业有限公司（以下简称国泰世纪公司）	112,072,556.53			-9,927,915.32							102,144,641.21	
杭州千岛湖滨云通用航空服务有限公司（以下简称千岛湖滨云公司）		6,000,000.00		-293,892.69							5,706,107.31	
杭州中宙滨汇企业管理有限公司（以下简称杭州中宙公司）		3,000,000.00		-78,383.31							2,921,616.69	
杭州滨澳房地产开发有限公司（以下		114,280,600.00		-569.29							114,280,030.71	

简称滨澳公司)											
杭州滨启房地产开发有限公司 (以下简称滨启公司)		245,193,000.00		1,117.78						245,194,117.78	
杭州滨涛房地产开发有限公司 (以下简称滨涛公司)		127,718,750.00		-50,162.68						127,668,587.32	
小计	1,197,879,538.91	496,192,350.00		-7,010,558.93						1,687,061,329.98	
二、联营企业											
杭州滨江普华天晴股权投资合伙企业 (以下简称普华合伙企业)	182,819,034.94			3,838.87						182,822,873.81	
宁波坤安投资有限公司 (以下简称宁波坤安公司)	50,093,957.77			-368,684.13						49,725,273.64	
宁波东睦东奥企业管理有限公司 (以下简称东睦公司)	132,120,702.12			126,092,666.39						258,213,368.51	
杭州滨保房地产开发有限公司 (以下简称滨保房产公司)	307,278,027.80			233,663.58						307,511,691.38	
杭州春天房地产开发有限公司 (以下简称春天房产公司)	108,559,618.94			-293,339.01						108,266,279.93	
杭州大文投资管理有限公司 (以下简称大文投资公司)	172,893,774.30			7,826,732.31						180,720,506.61	
杭州保泓房地产开发有限公司 (以下简称保泓公司)	375,094,546.55			189,808,710.53						564,903,257.08	
宁波京海投资管理有限公司 (以下简称宁波京海公司)											
温岭锦辉置业有限公司 (以下简称温岭锦辉公司)	105,647,670.58			-16,619,878.53						89,027,792.05	
成都同新商贸有限责任公司 (以下简称成都同新公司)	102,728,141.18			-146,226.98						102,581,914.20	
乐清市梁荣置业有限公司 (以下简称乐清梁荣公司)	95,899,047.06			-698,647.42						95,200,399.64	
杭州浙同投资有限公司 (以下简称杭州浙同公司)	272,643,111.45			20,193,436.06						292,836,547.51	
舟山恺融房地产开发有限公司 (以下简称舟山恺融公司)	1,840,946.93			5,567,867.24						7,408,814.17	
杭州滨哲企业管理有限公司 (以下简称滨哲公司)	284,119,398.98			-49,668,909.97						234,450,489.01	

杭州滨祺企业管理 有限公司（以下简 称滨祺公司）	48,577, 039.64			116,584 ,747.00						165,161,78 6.64	
杭州滨泽投资管理 有限公司（以下简 称滨泽公司）	1,814,2 68,921. 03			499,808 ,209.86						2,314,077, 130.89	
杭州滨轶企业管 理有限公司（以下 简称滨轶公司）	62,729, 233.75			- 515,231 .68						62,214,002 .07	
杭州滨安房地产开 发有限公司（以下 简称杭州滨安公 司）											
杭州保滨置地有限 公司（以下简称保 滨公司）	543,440 ,296.56			- 4,327,9 39.27						539,112,35 7.29	
杭州滨隽企业管 理有限公司（以下 简称滨隽公司）	413,438 ,579.02			- 110,865 ,601.01						302,572,97 8.01	
杭州亦茂置业有 限公司（以下简称 亦茂公司）	1,508,9 04,299. 11			10,686, 097.94						1,519,590, 397.05	
杭州融惠企业管 理有限公司（以下 简称融惠公司）	259,697 ,378.32			- 1,719,3 63.42						257,978,01 4.90	
杭州星昇商务咨 询有限公司（以下 简称星昇公司）	163,822 ,907.97			- 1,505,6 62.27						162,317,24 5.70	
杭州浙芷企业管 理有限公司（以下 简称杭州浙芷公 司）	59,507, 712.64			805,232 .78						60,312,945 .42	
广州樾滨房地产开 发有限公司（以下 简称广州樾滨公 司）	578,480 ,516.07			- 6,057,7 06.63						572,422,80 9.44	
浙江恒印房地产开 发有限公司（以下 简称浙江恒印公 司）	713,205 ,323.13			- 4,522,5 08.37						708,682,81 4.76	
杭州东原毅升科技 有限公司（以下简 称东原毅升公司）	970,103 ,666.36			-514.83						970,103,15 1.53	
南京骏玖房地产有 限公司（以下简称 南京骏玖公司）	150,208 ,716.52			- 9,936,9 69.28						140,271,74 7.24	
宁波茂圆企业管 理咨询有限公司（以 下简称宁波茂圆公 司）											
杭州滨仁企业管 理有限公司（以下 简称杭州滨仁公 司）		91,000, 000.00		- 12,500, 481.67						78,499,518 .33	
杭州越玺企业管 理有限公司（以下 简称杭州越玺公 司）		234,175 ,000.00		- 4,557,6 04.48						229,617,39 5.52	
杭州滨越房地产开 发有限公司（以下		46,266, 000.00		- 426,772						45,839,227 .67	

简称杭州滨越公司)				.33						
杭州滨昕房地产开发有限公司(以下简称杭州滨昕公司)		120,000,000.00		-6.41					119,999,993.59	
杭州滨昱房地产开发有限公司(以下简称杭州滨昱公司)		400,000,000.00		-1,301,700.74					398,698,299.26	
杭州滨侨房地产开发有限公司(以下简称滨侨公司)		87,000,000.00		-118.26					86,999,881.74	
其他联营公司	179,486,687.05	70,000,000.00	20,000,000.00	-22,891,136.06					206,595,550.99	
小计	9,657,609,255.77	1,048,441,000.00	20,000,000.00	728,686,199.81					11,414,736,455.58	
合计	10,855,488,794.68	1,544,633,350.00	20,000,000.00	721,675,640.88					13,101,797,785.56	

## 其他说明

以下为公司联营企业或合营企业但是本期公司尚未出资，相应长期股权投资账面尚未发生：杭州滨恒企业管理有限公司（以下简称杭州滨恒公司）、杭州滨银企业管理有限公司（以下简称杭州滨银公司）、杭州滨梵企业管理有限公司（以下简称滨梵公司）、杭州昌安商务信息咨询有限公司（以下简称昌安公司）、杭州樾滨企业管理有限公司（以下简称杭州樾滨公司）、杭州滨翼企业管理有限公司（以下简称滨翼公司）、湖州滨江湖畔置业有限公司（以下简称湖州湖畔公司）、宁波滨成置业有限公司（以下简称宁波滨成公司）、杭州御达控股有限公司（以下简称御达控股公司）、杭州滨鑫房地产开发有限公司（以下简称杭州滨鑫公司）。

## 18、其他权益工具投资

单位：元

项目	期末余额	期初余额
上海崇置城市建设发展合伙企业（有限合伙）	268,925,235.00	268,925,235.00
上海黑桃互动网络科技股份有限公司	30,000,000.00	30,000,000.00
浙江创泰科技有限公司	55,000,000.00	55,000,000.00
北京梆梆安全科技有限公司	50,000,000.00	50,000,000.00
微宏动力系统（湖州）有限公司	130,000,000.00	130,000,000.00
南京海纳医药科技股份有限公司	45,000,000.00	45,000,000.00
湖北长江星医药股份有限公司	79,032,000.00	79,032,000.00
北京中联康生物科技股份有限公司	835,778.52	835,778.52
PROLOGIUMHOLDINGINC.	322,111,380.00	322,111,380.00
北京宝宝树市场顾问有限公司	2,748,593.00	2,748,593.00
浙江东亚药业股份有限公司	18,132,571.40	52,620,617.40
杭州品茗安控信息技术股份有限公司	33,932,093.40	64,434,760.00
北京众鸣世纪科技有限公司	5,300,635.20	9,418,653.36
合计	1,041,018,286.52	1,110,127,017.28

分项披露本期非交易性权益工具投资

单位：元

项目	确认的股利收	累计利得	累计损失	其他综合收益	指定为以公允	其他综合收益
----	--------	------	------	--------	--------	--------

	入			转入留存收益 的金额	价值计量且其 变动计入其他 综合收益的原 因	转入留存收益 的原因
--	---	--	--	---------------	---------------------------------	---------------

其他说明：

## 19、其他非流动金融资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产-债务工具投资	848,000,000.00	848,000,000.00
分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产-权益工具投资	29,799,239.00	29,799,239.00
合计	877,799,239.00	877,799,239.00

其他说明：

## 20、投资性房地产

### (1) 采用成本计量模式的投资性房地产

适用 不适用

单位：元

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、账面原值				
1. 期初余额	7,397,480,737.32	63,364,261.34		7,460,844,998.66
2. 本期增加金额	361,413,566.22	79,277,535.88		440,691,102.10
(1) 外购				
(2) 存货\固定资产\在建工程转入	301,713,607.68	75,941,214.76		377,654,822.44
(3) 企业合并增加				
(4) 外币折算差异	59,699,958.54	3,336,321.12		63,036,279.66
3. 本期减少金额	910,731,466.69			910,731,466.69
(1) 处置	910,731,466.69			910,731,466.69
(2) 其他转出				
4. 期末余额	6,848,162,836.85	142,641,797.22		6,990,804,634.07
二、累计折旧和累计摊销				
1. 期初余额	1,027,151,314.62			1,027,151,314.62
2. 本期增加金额	170,672,851.19			170,672,851.19
(1) 计提或摊销	158,345,965.06			158,345,965.06
(2) 外币折算差异	12,326,886.13			12,326,886.13

3. 本期减少金额	60,777,408.14			60,777,408.14
(1) 处置	60,777,408.14			60,777,408.14
(2) 其他转出				
4. 期末余额	1,137,046,757.67			1,137,046,757.67
三、减值准备				
1. 期初余额				
2. 本期增加金额				
(1) 计提				
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4. 期末余额				
四、账面价值				
1. 期末账面价值	5,711,116,079.18	142,641,797.22		5,853,757,876.40
2. 期初账面价值	6,370,329,422.70	63,364,261.34		6,433,693,684.04

**(2) 采用公允价值计量模式的投资性房地产**

适用 不适用

公司需遵守《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第3号——行业信息披露》中的“房地产业”的披露要求

公司是否存在当期处于建设期的投资性房地产

是 否

公司是否存在当期新增以公允价值计量的投资性房地产

是 否

**(3) 未办妥产权证书的投资性房地产情况**

无

**21、固定资产**

单位：元

项目	期末余额	期初余额
固定资产	534,413,379.33	535,992,955.83
合计	534,413,379.33	535,992,955.83

**(1) 固定资产情况**

单位：元

项目	房屋及建筑物	通用设备	专用设备	运输工具	合计
一、账面原值：					

1. 期初余额	657,116,879.57	104,310,942.19	219,136,300.97	184,876,003.23	1,165,440,125.96
2. 本期增加金额	16,761,173.30	3,057,744.80		7,880,883.11	27,699,801.21
(1) 购置	49,557.52	692,236.87		7,613,768.06	8,355,562.45
(2) 在建工程转入					
(3) 企业合并增加				267,115.05	267,115.05
(4) 外币折算差异	16,711,615.78	2,365,507.93			19,077,123.71
3. 本期减少金额		362,580.00		2,144,040.60	2,506,620.60
(1) 处置或报废		362,580.00		2,144,040.60	2,506,620.60
4. 期末余额	673,878,052.87	107,006,106.99	219,136,300.97	190,612,845.74	1,190,633,306.57
二、累计折旧					
1. 期初余额	279,386,656.81	61,931,994.02	174,642,285.96	113,486,233.34	629,447,170.13
2. 本期增加金额	8,876,727.18	8,158,456.20	1,589,269.20	10,213,202.79	28,837,655.37
(1) 计提	7,419,835.56	6,623,512.17	1,589,269.20	10,169,948.43	25,802,565.36
(2) 企业合并增加				43,254.36	43,254.36
(3) 外币折算差异	1,456,891.62	1,534,944.03			2,991,835.65
3. 本期减少金额		344,643.50		1,720,254.76	2,064,898.26
(1) 处置或报废		344,643.50		1,720,254.76	2,064,898.26
4. 期末余额	288,263,383.99	69,745,806.72	176,231,555.16	121,979,181.37	656,219,927.24
三、减值准备					
1. 期初余额					
2. 本期增加金额					
(1) 计提					
3. 本期减少金额					
(1) 处置或报废					
4. 期末余额					
四、账面价值					
1. 期末账面价值	385,614,668.88	37,260,300.27	42,904,745.81	68,633,664.37	534,413,379.33
2. 期初账面价值	377,730,222.76	42,378,948.17	44,494,015.01	71,389,769.89	535,992,955.83

## (2) 暂时闲置的固定资产情况

无

## (3) 通过经营租赁租出的固定资产

无

## (4) 未办妥产权证书的固定资产情况

无

## (5) 固定资产清理

无

## 22、在建工程

单位：元

项目	期末余额	期初余额
在建工程	2,414,630.29	
合计	2,414,630.29	

## (1) 在建工程情况

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
零星项目	2,414,630.29		2,414,630.29			
合计	2,414,630.29		2,414,630.29			

## (2) 重要在建工程项目本期变动情况

无

## (3) 本期计提在建工程减值准备情况

无

## (4) 工程物资

无

## 23、生产性生物资产

## (1) 采用成本计量模式的生产性生物资产

适用 不适用

## (2) 采用公允价值计量模式的生产性生物资产

适用 不适用

## 24、油气资产

□适用☑不适用

## 25、使用权资产

单位：元

项目	房屋及建筑物租赁	土地租赁	合计
一、账面原值			
1. 期初余额	121,869,955.05	33,088,816.25	154,958,771.30
2. 本期增加金额			
3. 本期减少金额			
4. 期末余额	121,869,955.05	33,088,816.25	154,958,771.30
二、累计折旧			
1. 期初余额	10,229,999.84	886,564.96	11,116,564.80
2. 本期增加金额	5,936,184.96	443,282.48	6,379,467.44
(1) 计提	5,936,184.96	443,282.48	6,379,467.44
3. 本期减少金额			
(1) 处置			
4. 期末余额	16,166,184.80	1,329,847.44	17,496,032.24
三、减值准备			
1. 期初余额			
2. 本期增加金额			
(1) 计提			
3. 本期减少金额			
(1) 处置			
4. 期末余额			
四、账面价值			
1. 期末账面价值	105,703,770.25	31,758,968.81	137,462,739.06
2. 期初账面价值	111,639,955.21	32,202,251.29	143,842,206.50

其他说明：

## 26、无形资产

## (1) 无形资产情况

单位：元

项目	土地使用权	专利权	非专利技术	土地所有权	管理软件	合计
----	-------	-----	-------	-------	------	----

一、账面原值						
1. 期初余额	196,551,452.59			14,924,340.83	4,990,573.23	216,466,366.65
2. 本期增加金额				785,811.94		785,811.94
(1) 购置						
(2) 内部研发						
(3) 企业合并增加						
(4) 外币折算差异				785,811.94		785,811.94
3. 本期减少金额						
(1) 处置						
4. 期末余额	196,551,452.59			15,710,152.77	4,990,573.23	217,252,178.59
二、累计摊销						
1. 期初余额	71,486,789.43				4,723,591.86	76,210,381.29
2. 本期增加金额	2,464,146.59				53,342.04	2,517,488.63
(1) 计提	2,464,146.59				53,342.04	2,517,488.63
3. 本期减少金额						
(1) 处置						
4. 期末余额	73,950,936.02				4,776,933.90	78,727,869.92
三、减值准备						
1. 期初余额						
2. 本期增加金额						
(1) 计提						
3. 本期减少金额						
(1) 处置						
4. 期末余额						
四、账面价值						
1. 期末账面价值	122,600,516.57			15,710,152.77	213,639.33	138,524,308.67
2. 期初账面价值	125,064,663.16			14,924,340.83	266,981.37	140,255,985.36

本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例

## (2) 未办妥产权证书的土地使用权情况

无

## 27、开发支出

无

## 28、商誉

## (1) 商誉账面原值

单位：元

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

## (2) 商誉减值准备

单位：元

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		计提		处置		
合计						

商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

## 1)友好饭店商誉

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

## 2)东方海岸公司商誉

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

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

商誉减值测试的影响

其他说明

## 29、长期待摊费用

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
房屋租金	19,714.28	69,306.93	37,040.99		51,980.22

装修费	57,594,655.58		3,272,126.34		54,322,529.24
其他	572,293.40	796,100.00	83,179.44	-14,127.26	1,299,341.22
合计	58,186,663.26	865,406.93	3,392,346.77	-14,127.26	55,673,850.68

其他说明

其他减少金额系外币报表折算减少所致。

### 30、递延所得税资产/递延所得税负债

#### (1) 未经抵销的递延所得税资产

单位：元

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	1,287,382,260.96	321,845,565.24	1,054,466,213.00	263,616,553.25
内部交易未实现利润	1,076,560,590.28	269,140,147.57	1,341,360,438.52	335,340,109.63
可抵扣亏损	3,419,768,836.80	854,942,209.20	3,024,467,179.20	756,116,794.80
房产开发项目相关税收备抵金	333,057,780.72	83,264,445.18	473,550,872.04	118,387,718.01
投资性房地产计税基础差异	17,457,283.88	4,364,320.97	18,024,295.64	4,506,073.91
可抵扣的广告宣传费	176,589,387.96	44,147,346.99	165,185,589.92	41,296,397.48
公益性捐赠	50,000.00	12,500.00	5,350,000.00	1,337,500.00
其他权益工具投资公允价值变动	297,275,649.48	74,318,912.37	297,275,649.48	74,318,912.37
合计	6,608,141,790.08	1,652,035,447.52	6,379,680,237.80	1,594,920,059.45

#### (2) 未经抵销的递延所得税负债

单位：元

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
其他权益工具投资公允价值变动	27,245,608.93	6,811,402.23	75,559,910.65	18,889,977.66
房产开发项目相关暂时性差异	276,838.04	69,209.51	4,464,518.56	1,116,129.64
合同取得成本	443,911,026.56	110,977,756.64	481,199,406.12	120,299,851.53
合计	471,433,473.53	117,858,368.38	561,223,835.33	140,305,958.83

#### (3) 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

单位：元

项目	递延所得税资产和负债期末互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期末余额	递延所得税资产和负债期初互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期初余额
递延所得税资产		1,652,035,447.52		1,594,920,059.45
递延所得税负债		117,858,368.38		140,305,958.83

## (4) 未确认递延所得税资产明细

单位：元

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	1,197,480,673.36	1,157,130,357.04
可抵扣亏损	1,012,876,343.44	754,158,287.99
合计	2,210,357,016.80	1,911,288,645.03

## (5) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

单位：元

年份	期末金额	期初金额	备注
2022 年	19,786,772.50	19,786,772.50	
2023 年	47,448,308.68	47,448,308.68	
2024 年	165,300,977.18	165,300,977.18	
2025 年	341,559,562.62	341,559,562.62	
2026 年	197,249,139.93	180,062,667.01	
2027 年	241,531,582.53		
合计	1,012,876,343.44	754,158,287.99	

其他说明

## 31、其他非流动资产

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
预付长期资产购置款项	1,161,320.23		1,161,320.23			
合计	1,161,320.23		1,161,320.23			

其他说明：

## 32、短期借款

## (1) 短期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
抵押及保证借款	3,385,382,555.56	564,973,155.56
合计	3,385,382,555.56	564,973,155.56

短期借款分类的说明：

## (2) 已逾期未偿还的短期借款情况

不适用

## 33、交易性金融负债

不适用

## 34、衍生金融负债

不适用

## 35、应付票据

不适用

## 36、应付账款

## (1) 应付账款列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
房产开发未付工程款	2,688,942,573.00	3,388,706,200.47
其他采购款	133,613,647.86	22,010,628.80
合计	2,822,556,220.86	3,410,716,829.27

## (2) 账龄超过 1 年的重要应付账款

公司不存在账龄超过1年的重要应付账款情况。

## 37、预收款项

## (1) 预收款项列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
预收租金	56,308,878.58	59,958,059.06
合计	56,308,878.58	59,958,059.06

## (2) 账龄超过 1 年的重要预收款项

不适用

## 38、合同负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
购房款	119,854,446,362.17	93,538,727,970.29
其他	33,540,259.21	32,418,242.46
合计	119,887,986,621.38	93,571,146,212.75

报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

单位：元

项目	变动金额	变动原因

公司需遵守《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第3号——行业信息披露》中“房地产业”的披露要求

预售金额前五的项目收款信息：

单位：元

序号	项目名称	期初余额	期末余额	预计竣工时间	预售比例
1	杭州江河鸣翠项目	6,527,884,093.58	6,016,223,254.13	2023年03月01日	100.00%
2	杭州御潮府项目	6,156,874,859.63	6,100,163,705.50	2022年12月01日	99.07%
3	杭州滨涛印月项目	5,624,562,029.36	3,731,336,536.70	2023年11月01日	99.30%
4	杭州御虹府项目	5,615,480,894.50	5,606,779,548.62	2022年07月01日	99.75%
5	杭州嘉品美寓项目	5,416,408,877.98	5,414,715,733.03	2022年11月01日	99.28%

## 39、应付职工薪酬

## (1) 应付职工薪酬列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	132,550,474.17	215,797,533.25	334,364,356.59	13,983,650.83
二、离职后福利-设定提存计划	930,120.87	14,871,567.26	15,010,196.26	791,491.87
合计	133,480,595.04	230,669,100.51	349,374,552.85	14,775,142.70

## (2) 短期薪酬列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	130,552,698.99	182,418,741.44	301,316,438.45	11,655,001.98
2、职工福利费	32,500.00	10,242,546.27	10,139,468.19	135,578.08
3、社会保险费	394,316.79	8,988,079.01	9,110,496.56	271,899.24
其中：医疗保险费	376,764.71	8,505,379.92	8,624,255.55	257,889.08
工伤保险费	13,337.05	411,119.75	414,779.27	9,677.53
生育保险费	4,215.03	71,579.34	71,461.74	4,332.63
4、住房公积金	425,238.08	12,630,639.00	12,738,567.00	317,310.08

5、工会经费和职工教育经费	1,145,720.31	1,517,527.53	1,059,386.39	1,603,861.45
合计	132,550,474.17	215,797,533.25	334,364,356.59	13,983,650.83

## (3) 设定提存计划列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	895,844.16	14,337,566.26	14,471,777.78	761,632.64
2、失业保险费	34,276.71	534,001.00	538,418.48	29,859.23
合计	930,120.87	14,871,567.26	15,010,196.26	791,491.87

其他说明

## 40、应交税费

单位：元

项目	期末余额	期初余额
增值税	222,017,571.47	220,851,829.93
消费税	0.00	0.00
企业所得税	567,741,632.12	980,404,133.47
个人所得税	3,031,054.29	3,641,334.84
城市维护建设税	8,580,550.41	5,693,520.83
房产税	9,256,745.57	10,943,989.33
土地使用税	7,656,464.83	22,220,588.41
教育费附加	3,693,143.88	2,440,080.59
地方教育附加	2,462,095.64	1,626,720.16
印花税	2,281,473.46	8,059,125.03
土地增值税	1,634,945.83	1,286,147,576.38
环境保护税		106,465.66
合计	828,355,677.50	2,542,135,364.63

其他说明

## 41、其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其他应付款	19,196,219,220.71	19,432,670,938.42
合计	19,196,219,220.71	19,432,670,938.42

## (1) 应付利息

无

## (2) 应付股利

无

## (3) 其他应付款

## 1) 按款项性质列示其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
拆借款	15,329,672,680.41	18,461,191,150.26
应付暂收款	3,346,000,293.07	369,087,184.80
押金保证金	113,908,154.96	113,710,498.80
其他	406,638,092.27	488,682,104.56
合计	19,196,219,220.71	19,432,670,938.42

## 2) 账龄超过 1 年的重要其他应付款

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
杭州居易房地产开发有限公司	897,675,595.69	项目未清算
杭州滨博房地产开发有限公司（以下简称杭州滨博公司）	883,386,810.00	项目未清算
保泓公司	708,760,596.46	项目未清算
滨哲公司	473,957,551.00	项目未清算
杭州金汇世纪房地产有限公司	400,000,000.00	项目未清算
合计	3,363,780,553.15	

其他说明

## 42、持有待售负债

不适用

## 43、一年内到期的非流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	7,668,740,112.53	8,396,424,445.02
一年内到期的应付债券	3,268,831,616.77	1,510,637,756.90
一年内到期的租赁负债	8,283,869.04	7,644,627.58
合计	10,945,855,598.34	9,914,706,829.50

其他说明：

## 44、其他流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
短期应付债券	3,573,068,087.67	3,524,086,232.88
联营企业未实现利润	176,444,360.17	262,064,543.07
待转销项税[注]	10,788,498,829.12	8,399,530,077.63
合计	14,538,011,276.96	12,185,680,853.58

短期应付债券的增减变动：

单位：元

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
21 滨江房产 CP001	930,000,000.00	2021/1/7	2021/1/7-2022/1/7	930,000,000.00	966,131,136.99		603,863.01		966,735,000.00	
21 滨江房产 CP002	900,000,000.00	2021/2/8	2021/2/8-2022/2/8	900,000,000.00	932,816,465.75		3,813,534.25		936,630,000.00	
21 滨江房产 CP003	700,000,000.00	2021/3/3	2021/3/3-2022/3/3	700,000,000.00	722,446,027.40		4,503,972.60		726,950,000.00	
21 滨江房产 CP004	900,000,000.00	2021/1/2/6	2021/1/2/6-2022/1/2/6	900,000,000.00	902,692,602.74		18,744,657.53			921,437,260.27
22 滨江房产 SCP001	960,000,000.00	2022/1/4	2022/01/05-2022/07/08	960,000,000.00		960,000.00	18,516,164.38			978,516,164.38
22 滨江房产 SCP002	930,000,000.00	2022/1/25	2022/01/27-2022/08/25	930,000,000.00		930,000.00	14,361,238.36			944,361,238.36
22 滨江房产 CP001	720,000,000.00	2022/2/23	2022/2/25-2023/02/25	720,000,000.00		720,000.00	8,753,424.66			728,753,424.66
合计				6,040,000,000.00	3,524,086,232.88	2,610,000.00	69,296,854.79		2,630,315.00	3,573,068,087.67

其他说明：

[注]待转销项税主要为公司房地产销售中随预收房款收取的增值税销项税

## 45、长期借款

## (1) 长期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
抵押借款	15,919,138,015.04	7,198,460,857.80
保证借款	1,582,062,257.91	360,522,500.00
抵押及保证借款	13,090,701,317.07	13,961,366,391.43
质押及保证借款	395,457,361.33	941,395,746.61
抵押、质押及保证借款	1,653,721,434.97	2,353,015,590.75
合计	32,641,080,386.32	24,814,761,086.59

长期借款分类的说明：

其他说明，包括利率区间：

#### 46、应付债券

##### (1) 应付债券

单位：元

项目	期末余额	期初余额
本金	5,143,758,048.00	6,784,257,730.00
应付利息	131,489,095.88	173,678,109.58
利息调整	-4,740,188.99	-6,958,632.10
合计	5,270,506,954.89	6,950,977,207.48

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

单位：元

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
20 滨房 01	600,000,000.00	2020/8/24	2020/8/24-2023/8/24	597,169,811.32	606,958,696.82		11,901,369.86	467,560.92		619,327,627.60
20 滨江房产 MTN003	940,000,000.00	2020/10/15	2020/10/15-2023/10/15	940,000,000.00	948,838,575.34		20,396,712.33			969,235,287.67
21 滨江房产 MTN001	1,000,000,000.00	2021/2/24	2021/2/24-2024/2/24	1,000,000,000.00	1,038,853,698.63		22,487,671.23		45,600,000.00	1,015,741,369.86
21 滨江房产 MTN002	910,000,000.00	2021/3/10	2021/3/10-2024/3/10	910,000,000.00	945,542,356.16		21,540,821.92		43,680,000.00	923,403,178.08
21 滨房 01	600,000,000.00	2021/7/8	2021/7/9-2023/7/9	597,169,811.32	609,294,964.83		11,782,356.16	687,261.94		621,764,582.93
21 滨房 02	850,000,000.00	2021/8/4	2021/8/5-2023/8/4	845,990,566.04	860,116,802.14		16,096,438.36	1,063,620.25		877,276,860.75

			/5							
Bellevue10Apartments, LLC TaxableVariableRateDemand MultifamilyHousing RevenueBonds (Bellevue10Apartments)2020SeriesA	243,758,048.00	2020/4/29	15年	243,758,048.00	184,257,730.00	59,500,318.00	2,186,696.60		2,186,696.60	243,758,048.00
合计	——			5,134,088,236.68	5,193,862,823.92	59,500,318.00	106,392,066.46	2,218,443.11	91,466,696.60	5,270,506,954.89

### (3) 可转换公司债券的转股条件、转股时间说明

截止报告期末，公司不存在可转换公司债券。

### (4) 划分为金融负债的其他金融工具说明

期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

截止报告期末，公司不存在发行在外的优先股、永续债等其他金融工具的情况。

## 47、租赁负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
房屋及建筑物租赁	102,096,831.15	107,802,402.52
合计	102,096,831.15	107,802,402.52

其他说明：

## 48、长期应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
长期应付款	538,415,481.11	509,551,286.84
合计	538,415,481.11	509,551,286.84

## (1) 按款项性质列示长期应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
美国之路区域中心 EB-5 项目借款及利息	538,415,481.11	509,551,286.84

其他说明：

## (2) 专项应付款

无

## 49、长期应付职工薪酬

不适用

## 50、预计负债

不适用

## 51、递延收益

不适用

## 52、其他非流动负债

不适用

## 53、股本

单位：元

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

其他说明：

## 54、其他权益工具

## (1) 期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

截止报告期末，公司不存在发行在外的优先股、永续债等其他金融工具的情况。

## (2) 期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

无

## 55、资本公积

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	2,181,086,531.79	-47,049,732.68		2,134,036,799.11
合计	2,181,086,531.79	-47,049,732.68		2,134,036,799.11

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

本期资本公积增加-47,049,732.68 元，系本期购买子公司少数股东股权价格与按照新增持股比例计算应享有子公司自合并日开始持有计算的可辨认净资产份额之间的差额，详见本财务报表附注九在其他主体中的权益之说明。

## 56、库存股

不适用

## 57、其他综合收益

单位：元

项目	期初余额	本期发生额					税后归属于少数股东	期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	减：所得税费用	税后归属于母公司		
一、不能重分类进损益的其他综合收益	-	-		12,887,108.42	-	-	-	-
其他权益工具投资公允价值变动	204,097,156.52	39,545,211.47		12,887,108.42	12,078,575.43	40,353,744.46		244,450,900.98
二、将重分类进损益的其他综合收益	319,369.61	19,541,037.39				18,249,509.70	1,291,527.69	18,568,879.31
外币财务报表折算差额	319,369.61	19,541,037.39				18,249,509.70	1,291,527.69	18,568,879.31
其他综合收益合计	203,777,786.91	20,004,174.08		12,887,108.42	12,078,575.43	22,104,234.76	1,291,527.69	225,882,021.67

其他说明，包括对现金流量套期损益的有效部分转为被套期项目初始确认金额调整：

## 58、专项储备

无

## 59、盈余公积

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	1,196,593,405.83			1,196,593,405.83
合计	1,196,593,405.83			1,196,593,405.83

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

## 60、未分配利润

单位：元

项目	本期	上期
调整后期初未分配利润	14,293,958,090.57	
加：本期归属于母公司所有者的净利润	1,284,429,072.09	1,267,456,715.68
应付普通股股利		703,186,315.77
其他综合收益结转留存收益	10,008,901.99	
期末未分配利润	15,588,396,064.65	12,586,698,292.74

调整期初未分配利润明细：

- 1)、由于《企业会计准则》及其相关新规定进行追溯调整，影响期初未分配利润 0.00 元。
- 2)、由于会计政策变更，影响期初未分配利润 0.00 元。
- 3)、由于重大会计差错更正，影响期初未分配利润 0.00 元。
- 4)、由于同一控制导致的合并范围变更，影响期初未分配利润 0.00 元。
- 5)、其他调整合计影响期初未分配利润 0.00 元。

## 61、营业收入和营业成本

单位：元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	10,687,551,076.87	8,442,835,205.19	19,379,961,713.24	15,099,684,824.94
其他业务	2,290,893.42	4,276,802.38	6,782,353.78	5,893,698.02
合计	10,689,841,970.29	8,447,112,007.57	19,386,744,067.02	15,105,578,522.96

收入相关信息：

与履约义务相关的信息：

	本报告期		上年同期		同比增减
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	
分行业					
房地产业	10,627,023,798.87	99.41%	19,309,958,453.97	99.60%	-44.97%
酒店业	60,527,278.00	0.57%	70,003,259.27	0.36%	-13.54%
其他	2,290,893.42	0.02%	6,782,353.78	0.04%	-66.22%

营业收入合计	10,689,841,970.29	100.00%	19,386,744,067.02	100%	-44.86%
--------	-------------------	---------	-------------------	------	---------

与分摊至剩余履约义务的交易价格相关的信息：

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

其他说明

公司需遵守《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 3 号——行业信息披露》中的“房地产业”的披露要求

报告期内确认收入金额前五的项目信息：

单位：元

序号	项目名称	收入金额
1	杭州仁恒滨江园项目	4,357,124,501.56
2	永康悦虹湾项目	1,187,560,140.37
3	杭州武林壹号写字楼项目	1,143,589,025.92
4	平湖庆和苑项目	910,679,072.48
5	杭州拥潮府项目	597,021,415.60

## 62、税金及附加

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	30,579,134.14	31,666,365.64
教育费附加	13,375,370.85	13,621,058.38
房产税	21,430,615.27	21,194,574.20
土地使用税	3,492,721.28	5,180,098.50
车船使用税	96,603.00	96,887.77
印花税	24,937,162.16	20,728,029.93
土地增值税	98,758,986.43	443,813,210.93
地方教育附加	8,893,723.79	9,151,089.98
环境保护税	557,511.64	414,522.69
营业税		70,428.15
其他	247,422.16	227,129.98
合计	202,369,250.72	546,163,396.15

其他说明：

## 63、销售费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
房地产业务营销费用	270,185,234.24	369,315,991.26
酒店业务营销费用	21,513,953.03	22,370,486.05
合计	291,699,187.27	391,686,477.31

其他说明：

## 64、管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
工资及福利费	66,824,806.90	62,387,492.65
折旧费及摊销费	60,070,789.54	16,444,876.99
运营费	29,319,282.45	40,290,436.62
办公费及差旅费	21,604,800.31	34,385,728.72
物管费	15,659,646.58	19,854,648.66
业务招待费	12,784,894.99	24,578,683.78
保险费	9,807,113.50	6,556,580.03
中介咨询服务费	8,914,295.63	9,981,892.49
车辆使用费及维修费	8,438,812.16	8,714,548.93
水电费及燃料	2,089,110.09	3,613,631.36
税金	9,744.12	
其他	6,719,242.83	27,789,505.89
合计	242,242,539.10	254,598,026.12

其他说明

## 65、研发费用

不适用

## 66、财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	401,115,766.94	403,501,243.36
利息收入	-47,694,767.09	-51,972,847.77
汇兑损益	-241,102.45	315,597.55
其他	15,924,472.37	26,055,160.52
合计	369,104,369.77	377,899,153.66

其他说明

## 67、其他收益

单位：元

产生其他收益的来源	本期发生额	上期发生额
与收益相关的政府补助	1,757,796.91	1,455,072.87
增值税加计抵减	606,520.83	
其他	63,570.61	95,862.02

## 68、投资收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

权益法核算的长期股权投资收益	884,476,732.93	48,697,629.12
处置长期股权投资产生的投资收益	-56,787,601.21	
处置交易性金融资产取得的投资收益	158,126.63	
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入	1,867,449.40	928,824.75
债务重组收益	55,850,600.00	
其他非流动金融资产持有期间的股利收入	4,285,420.31	
投资性利息收入	13,140,114.23	12,302,362.56
理财产品收益	522,119.96	27,713.42
处置其他非流动金融资产取得的投资收益		-2,946,598.77
合计	903,512,962.25	59,009,931.08

其他说明

#### 69、净敞口套期收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

其他说明

不适用

#### 70、公允价值变动收益

单位：元

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
交易性金融资产	-9,438,735.27	
其中：衍生金融工具产生的公允价值变动收益	-9,438,735.27	
其他非流动金融资产		1,806,000.00
合计	-9,438,735.27	1,806,000.00

其他说明：

#### 71、信用减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	-55,501,710.75	2,398,586.03
合计	-55,501,710.75	2,398,586.03

其他说明

## 72、资产减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

其他说明：

无

## 73、资产处置收益

单位：元

资产处置收益的来源	本期发生额	上期发生额
固定资产处置收益	-281,876.69	-40,549.09

## 74、营业外收入

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
违约金收入	1,760,030.64	603,714.33	1,760,030.64
罚款收入	982,436.56	115,500.10	982,436.56
无须支付款项	397,109.17	62,909.00	397,109.17
补偿款收入	234,219.31		234,219.31
其他		76,182.79	
合计	3,373,795.68	858,306.22	3,373,795.68

计入当期损益的政府补助：

单位：元

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

其他说明：

## 75、营业外支出

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
对外捐赠	440,000.00	61,000.00	440,000.00
罚没支出	7,132,546.28	1,323,863.00	7,132,546.28
赔款支出	180,929.00	5,735,545.11	180,929.00
非流动资产毁损报废损失	31,745.97		31,745.97
其他	4,539,305.62	16,634.75	4,539,305.62
合计	12,324,526.87	7,137,042.86	12,324,526.87

其他说明：

## 76、所得税费用

## (1) 所得税费用表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	371,379,824.09	656,787,985.27
递延所得税费用	-7,752,824.37	140,448,361.22
合计	363,626,999.72	797,236,346.49

## (2) 会计利润与所得税费用调整过程

单位：元

项目	本期发生额
利润总额	1,969,082,412.56
按法定/适用税率计算的所得税费用	492,270,603.14
子公司适用不同税率的影响	-2,625.83
调整以前期间所得税的影响	3,820,382.28
非应税收入的影响	-159,018,970.34
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	6,826,540.02
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-442,929.50
本期末确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	58,081,243.07
补确认以前年度未确认可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	-52,186,421.27
冲回前期确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异的影响	2,627,100.00
其他	11,652,078.15
所得税费用	363,626,999.72

其他说明：

## 77、其他综合收益

详见附注 57 其他综合收益

## 78、现金流量表项目

## (1) 收到的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
收回押金保证金净额	840,272,859.83	
暂收款	2,135,902,241.31	49,226,550.05
经营性利息收入	47,694,767.09	51,972,847.77
应收暂付款		10,297,338.71
违约金收入	1,760,030.64	603,714.33
政府补助	1,757,796.91	1,455,072.87

罚款收入	982,436.56	
补偿款收入	234,219.31	
其他	14,190,062.23	3,894,131.34
合计	3,042,794,413.88	117,449,655.07

收到的其他与经营活动有关的现金说明：

## (2) 支付的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
支付期间费用	376,162,251.03	470,306,093.35
支付物业维修金净额	67,739,165.97	12,076,746.28
捐赠支出	440,000.00	61,000.00
支付押金保证金净额		164,856,797.64
应收暂付款	10,532,909.60	
其他	16,307,681.93	56,901,648.30
合计	471,182,008.53	704,202,285.57

支付的其他与经营活动有关的现金说明：

## (3) 收到的其他与投资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
收回拆借款及利息	2,967,382,281.95	4,210,256,018.05
合计	2,967,382,281.95	4,210,256,018.05

收到的其他与投资活动有关的现金说明：

## (4) 支付的其他与投资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
支付拆借款	10,054,996,508.20	6,850,770,295.38
纳入合并前支付给合作项目公司拆借款	3,029,288,967.72	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	43,807,004.63	
支付合作意向金	191,159,257.50	
合计	13,319,251,738.05	6,850,770,295.38

支付的其他与投资活动有关的现金说明：

## (5) 收到的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
收到拆借款	2,911,662,531.31	5,846,317,150.67

合计	2,911,662,531.31	5,846,317,150.67
----	------------------	------------------

收到的其他与筹资活动有关的现金说明：

#### (6) 支付的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
归还拆借款及利息	6,004,847,231.20	4,363,689,115.50
合作项目股东减资		294,000,000.00
购买少数数股东股权	8,344,000.00	
发行公司债券及中期票据相关费用	10,277,421.41	20,285,714.10
支付租赁付款额	6,403,464.89	
合计	6,029,872,117.50	4,677,974,829.60

支付的其他与筹资活动有关的现金说明：

### 79、现金流量表补充资料

#### (1) 现金流量表补充资料

单位：元

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	1,605,455,412.84	1,972,028,310.60
加：资产减值准备	55,501,710.75	-2,398,586.03
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	184,148,530.42	150,277,360.06
使用权资产折旧	4,971,721.66	
无形资产摊销	2,517,488.63	2,483,718.81
长期待摊费用摊销	3,355,305.78	2,803,769.36
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“－”号填列）	281,876.69	40,549.09
固定资产报废损失（收益以“－”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“－”号填列）	9,438,735.27	-1,806,000.00
财务费用（收益以“－”号填列）	310,774,053.23	423,786,957.49
投资损失（收益以“－”号填列）	-903,512,962.25	-59,009,931.08
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	-57,115,388.07	126,738,503.14
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）	-22,447,590.45	11,201,399.33

存货的减少（增加以“-”号填列）	-17,305,774,235.58	-10,799,238,792.60
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-9,660,870,911.37	-2,304,903,613.51
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	26,535,114,072.12	9,535,761,524.61
其他	-280,964,473.70	
经营活动产生的现金流量净额	480,873,345.97	-942,234,830.73
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	19,733,005,994.77	18,034,545,916.12
减：现金的期初余额	21,097,016,422.29	18,491,604,405.25
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-1,364,010,427.52	-457,058,489.13

**(2) 本期支付的取得子公司的现金净额**

单位：元

	金额
本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	2,815,163,972.59
其中：	
杭州高光公司	2,815,163,972.59
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	139,147,951.54
其中：	
杭州高光公司	139,147,951.54
其中：	
取得子公司支付的现金净额	2,676,016,021.05

其他说明：

**(3) 本期收到的处置子公司的现金净额**

单位：元

	金额
本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	7,000,000.00
其中：	
南通曙江房地产开发有限公司	7,000,000.00
杭州滨弈企业管理有限公司（以下简称滨弈公司）	
杭州缤帛企业管理有限公司（以下简称缤帛公司）	
杭州滨裕企业管理有限公司（以下简称滨裕公司）	

减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	50,807,004.63
其中：	
南通曙江公司	50,785,263.78
滨奔公司	5,616.77
缤帛公司	273.88
滨裕公司	15,850.20
其中：	
处置子公司收到的现金净额	-43,807,004.63

其他说明：

#### (4) 现金和现金等价物的构成

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一、现金	19,733,005,994.77	21,097,016,422.29
其中：库存现金	335,645.18	229,975.23
可随时用于支付的银行存款	19,722,923,337.64	21,095,997,077.31
可随时用于支付的其他货币资金	9,747,011.95	789,369.75
三、期末现金及现金等价物余额	19,733,005,994.77	21,097,016,422.29

其他说明：

1) 2022年6月30日，期末银行存款余额中243,609.04元系使用权受限的旅行社质量保证金；其他货币资金余额中37,748,993.33元系使用权受限的保函保证金，7,990,928.41元系使用权受限的酒店运营保证金。上述资金不属于现金及现金等价物。

2) 2021年12月31日，期末银行存款余额中239,348.65元系使用权受限的旅行社质量保证金，504,094.30元系使用权受限的公积金保证金；其他货币资金余额中37,748,993.31元系使用权受限的保函保证金，5,887,059.98元系使用权受限的酒店运营保证金。上述资金不属于现金及现金等价物。

#### 80、所有者权益变动表项目注释

说明对上年期末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额等事项：

#### 81、所有权或使用权受到限制的资产

单位：元

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	45,983,530.78	详见本财务报表附注之现金流量表补充资料的说明
应收票据		
存货	80,347,467,723.74	为借款提供抵押担保
固定资产	384,723,130.41	为借款提供抵押担保
无形资产	104,348,986.14	为借款提供抵押担保
投资性房地产	1,835,760,841.92	为借款提供抵押担保
合计	82,718,284,212.99	

其他说明：

公司以持有的深圳爱义公司 65.00%股权为借款提供质押担保；公司以持有的深圳远大公司 51.00%股权为借款提供质押担保；滨宁管理公司以持有的苏州滨望公司 50%股权为借款提供质押担保；滨欣公司以杭州翡翠江南项目自持物业 15 年的租赁收款权为借款提供质押担保；滨江酒店公司以自身物业运营总收入为借款提供质押担保；缤慕公司以持有的杭州高光公司 100.00%股权和金华虹光公司 100.00%股权为借款提供质押担保。

## 82、外币货币性项目

### (1) 外币货币性项目

单位：元

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金			146,318,484.21
其中：美元	21,801,484.67	6.7114	146,318,484.21
欧元			
港币			
应收账款			15,257,045.08
其中：美元	21,801,484.67	6.7114	146,318,484.21
欧元			
港币			
长期借款			689,260,780.00
其中：美元	21,801,484.67	6.7114	146,318,484.21
欧元			
港币			
其他应收款	36,654.50	6.7114	246,003.01
其中：美元	36,654.50	6.7114	246,003.01
应付账款	3,892,913.13	6.7114	26,126,897.18
其中：美元	3,892,913.13	6.7114	26,126,897.18
其他应付款	9,647,958.69	6.7114	64,751,309.95
其中：美元	9,647,958.69	6.7114	64,751,309.95
长期应付款	80,224,019.00	6.7114	538,415,481.12
其中：美元	80,224,019.00	6.7114	538,415,481.12
应付债券	36,320,000.00	6.7114	243,758,048.00
其中：美元	36,320,000.00	6.7114	243,758,048.00

其他说明：

(2) 境外经营实体说明，包括对于重要的境外经营实体，应披露其境外主要经营地、记账本位币及选择依据，记账本位币发生变化的还应披露原因。

适用 不适用

重要境外经营实体名称	主要经营地	记账本位币	记账本位币选择原因
TOWER 公司	美国	美元	经营活动均以美元结算
Bellevue10Apartments 公司	美国	美元	经营活动均以美元结算

### 83、套期

按照套期类别披露套期项目及相关套期工具、被套期风险的定性和定量信息：

不适用

### 84、政府补助

#### (1) 政府补助基本情况

单位：元

种类	金额	列报项目	计入当期损益的金额
稳岗补贴	1,298,425.28	其他收益	1,298,425.28
2021 年住房租赁市场专项奖补资金	244,200.00	其他收益	244,200.00
旅游纾困补助	147,700.00	其他收益	147,700.00
零售餐饮补贴	50,000.00	其他收益	50,000.00
其他零星	17,471.63	其他收益	17,471.63

#### (2) 政府补助退回情况

适用 不适用

其他说明：

### 85、其他

## 八、合并范围的变更

### 1、非同一控制下企业合并

#### (1) 本期发生的非同一控制下企业合并

单位：元

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润
杭州高光公司	2022 年 05 月 06 日	4,312,998,748.32	100.00%	购买	2022 年 05 月 06 日	完成工商变更		3,995,258.09

其他说明：

#### (2) 合并成本及商誉

单位：元

合并成本	杭州高光公司
--现金	2,815,163,972.59

--非现金资产的公允价值	1,497,834,775.73
--发行或承担的债务的公允价值	
--发行的权益性证券的公允价值	
--或有对价的公允价值	
--购买日之前持有的股权于购买日的公允价值	
--其他	
合并成本合计	4,312,998,748.32
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	4,312,998,748.32
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额	

合并成本公允价值的确定方法、或有对价及其变动的说明：

大额商誉形成的主要原因：

其他说明：

### (3) 被购买方于购买日可辨认资产、负债

单位：元

	购买日公允价值	购买日账面价值
资产：	10,135,909,201.78	8,063,467,114.73
货币资金	139,147,951.54	139,147,951.54
应收款项		
存货	8,738,339,927.47	6,655,897,840.42
固定资产	223,860.69	223,860.69
无形资产		
其他应收款	907,370,842.94	907,370,842.94
其他流动资产	282,551,869.90	282,551,869.90
递延所得税资产	78,274,749.24	78,274,749.24
负债：	5,822,910,453.46	5,822,910,453.46
借款		
应付款项	64,346,572.25	64,346,572.25
递延所得税负债		
合同负债	3,036,139,423.84	3,036,139,423.84
应交税费	2,194,601.56	2,194,601.56
其他应付款	2,446,977,307.65	2,446,977,307.65
其他流动负债	273,252,548.16	273,252,548.16
净资产	4,312,998,748.32	2,240,556,661.27
减：少数股东权益		
取得的净资产	4,312,998,748.32	2,240,556,661.27

可辨认资产、负债公允价值的确定方法：

企业合并中承担的被购买方的或有负债：

其他说明：

(4) 购买日之前持有的股权按照公允价值重新计量产生的利得或损失

是否存在通过多次交易分步实现企业合并并且在报告期内取得控制权的交易

是否

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

无

(6) 其他说明

2、同一控制下企业合并

本报告期公司未发生同一控制下企业合并事项。

3、反向购买

不适用

4、处置子公司

是否存在单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

是否

单位：元

子公司名称	股权处置价款	股权处置比例	股权处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的确定依据	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额	丧失控制权之日剩余股权的比例	丧失控制权之日剩余股权的账面价值	丧失控制权之日剩余股权的公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益的金额
南通曙江公司	7,000,000.00	35.00%	转让	2022年03月25日	工商变更日	-56,787,601.21						
滨弈		92.00%	转让	2022	工商		8.00%					

公司		%		年 01 月 11 日	变 更 日							
缤 帛 公司		62.50 %	转让	2022 年 05 月 09 日	协 议 约 定 日		37.50 %					
滨 裕 公司		90.00 %	转让	2022 年 05 月 25 日	工 商 变 更 日		10.00 %					

其他说明：

滨弈公司、缤帛公司、滨裕公司均系壳公司，本次处置为零对价处置

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

是 否

## 5、其他原因的合并范围变动

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

### 1. 合并范围增加

公司名称	股权取得方式	股权取得时点	出资额（元）	出资比例
滨鸿实业公司	新设	工商设立日	63,577,000.00	50.00%
和家康养公司	新设	工商设立日		100.00%
和家御虹府公司	新设	工商设立日		100.00%
上海稳盛公司	新设	工商设立日	25,000,000.00	100.00%
滨坤房地产公司	新设	工商设立日	126,089,000.00	50.00%
运溪盛和公司	新设	工商设立日	170,162,382.50	55.00%
星州盛和公司	新设	工商设立日	299,386,150.00	36.85%
缤僭公司	新设	工商设立日		100.00%
缤励公司	新设	工商设立日		100.00%
缤芑公司	新设	工商设立日		100.00%
缤穆公司	新设	工商设立日		100.00%
缤曼公司	新设	工商设立日		100.00%
缤昂公司	新设	工商设立日		100.00%
缤创公司	新设	工商设立日		100.00%
缤焕公司	新设	工商设立日		100.00%
缤拓公司	新设	工商设立日		100.00%
滨阳房地产公司	新设	工商设立日		100.00%
缤蔚公司	新设	工商设立日		100.00%
缤森公司	新设	工商设立日		100.00%
缤璜公司	新设	工商设立日		100.00%
缤存公司	新设	工商设立日		100.00%
缤延公司	新设	工商设立日		100.00%
缤侑公司	新设	工商设立日		100.00%
滨墅公司	新设	工商设立日		100.00%

### 2. 合并范围减少

公司名称	股权处置方式	股权处置时点	处置日净资产	期初至处置日净利润（元）
杭州滨江三花房地产开发有限公司（以下简称滨江三花公司）	清算	2022/1/27		1,850,829.27

## 6、其他

## 九、在其他主体中的权益

## 1、在子公司中的权益

## (1) 企业集团的构成——重要子公司的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
滨江建设公司	杭州	杭州	服务业	100.00%		设立
平湖滨江公司	平湖	平湖	房地产业	35.10%		设立
滨江盛元公司	杭州	杭州	房地产业	50.00%		设立
乐清滨江公司	温州	温州	房地产业		65.00%	设立
滨融公司	杭州	杭州	房地产业	100.00%		设立
滨恒房地产公司	杭州	杭州	房地产业		50.00%	设立
新广发公司	杭州	杭州	房地产业	92.00%		非同一控制下合并
滨得公司	杭州	杭州	房地产业		70.00%	设立
上饶滨桐公司	上饶	上饶	房地产业	80.00%		设立
湖州滨晓公司	湖州	湖州	房地产业		100.00%	设立
星滨公司	杭州	杭州	房地产业		50.00%	设立
滨原公司	杭州	杭州	房地产业		100.00%	设立
温州璞悦公司	温州	温州	房地产业		50.00%	设立
滨乾公司	杭州	杭州	房地产业		100.00%	设立
宁波滨望公司	宁波	宁波	房地产业		40.50%	设立
永康滨盛公司	金华	金华	房地产业		100.00%	设立
滨御公司	杭州	杭州	房地产业		100.00%	设立
平湖滨和公司	平湖	平湖	房地产业		50.00%	设立
滨晖公司	杭州	杭州	房地产业		100.00%	设立
滨兴公司	杭州	杭州	房地产业		26.50%	设立
滨硕实业公司	杭州	杭州	房地产业		70.00%	设立
滨合公司	杭州	杭州	房地产业		40.00%	设立
滨来公司	杭州	杭州	房地产业		100.00%	设立
平湖滨兴公司	平湖	平湖	房地产业		50.00%	设立
滨航公司	杭州	杭州	房地产业		100.00%	设立
宁波滨柳公司	宁波	宁波	房地产业		100.00%	设立
滨远公司	杭州	杭州	房地产业		100.00%	设立
南京滨晖公司	南京	南京	房地产业		100.00%	设立
苏州滨望公司	苏州	苏州	房地产业		50.00%	设立
滨江中豪公司	杭州	杭州	房地产业		34.00%	设立
滨浩公司	杭州	杭州	房地产业		100.00%	设立
滨兴实业公司	杭州	杭州	房地产业		60.00%	设立
滨胜公司	杭州	杭州	房地产业		100.00%	设立
滨甬实业公司	杭州	杭州	房地产业		80.00%	设立
滨麟公司	杭州	杭州	房地产业	30.00%	4.00%	设立
滨建公司	杭州	杭州	房地产业	25.00%	25.00%	设立
金华虹光公司	金华	金华	房地产业		100.00%	非同一控制下合并
杭州滨锦开发公司	杭州	杭州	房地产业		100.00%	非同一控制下合并
杭州滨祺公司	杭州	杭州	房地产业	100.00%		设立
东阳滨盛公司	金华	金华	房地产业		55.00%	设立

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：

子公司名称	持股比例	股东会表决权比例	说明
滨柏公司（滨恒房地产公司之母公司）	50.00%	100.00%	根据相关协议或章程的约定，少数股东所代表的表决权与本公司意见保持一致
滨景投资公司（温岭滨岭公司之母公司）	34.00%	100.00%	
滨迪公司（平湖滨和公司之母公司）	50.00%	100.00%	
森垄公司	30.00%	100.00%	
滨沐公司（平湖滨兴公司之母公司）	50.00%	100.00%	
天台启欣公司（天台杨帆公司之母公司）	50.00%	100.00%	
滨祝公司（台州滨交公司之母公司）	35.00%	100.00%	
滨渝公司（东阳滨杭公司之母公司）	55.00%	100.00%	
滨彤公司（东阳滨茂公司之母公司）	55.00%	100.00%	
滨楚公司（东阳滨盛公司之母公司）	55.00%	100.00%	
滨淳公司（滨建公司之母公司）	50.00%	100.00%	
滨慧公司（滨耀公司之母公司）	50.00%	100.00%	
滨仟公司（滨晨公司之母公司）	50.00%	100.00%	
滨峙公司	50.00%	100.00%	
滨鸿实业公司	50.00%	100.00%	
滨坤房地产公司	50.00%	100.00%	
星州盛和公司	36.85%	100.00%	
滨禹公司（滨原公司之母公司）	50.00%	70.00%	根据相关协议或章程的约定，公司拥有的股东会表决权不同于持股比例
星瀚商务公司（星滨公司之母公司）	50.00%	51.00%	
温州慕跃公司（温州璞悦公司之母公司）	50.00%	51.00%	
杭州滨锦管理公司（滨合公司之母公司）	40.00%	51.00%	
苏州滨望公司	50.00%	51.00%	
滨启公司（宁波滨望公司之母公司）	40.50%	51.00%	
兴耀公司（星信公司之母公司）	26.00%	50.50%	
滨音公司（滨兴公司之母公司）	26.50%	50.50%	
金隆公司（滨绍公司之母公司）	38.00%	73.00%	
滨闻公司（义乌翠语华庭公司之母公司）	50.00%	51.00%	
兰溪超峰公司（兰溪红狮公司之母公司）	50.00%	66.67%	
滨江中豪公司	34.00%	64.00%	
桐乡安璟公司	50.00%	51.00%	

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

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

根据公司与滨江盛元公司、盛元海岸公司、平湖万家花城公司、滨润公司、滨惠公司（滨望公司之母公司）章程约定，公司拥有滨江盛元公司、盛元海岸公司、平湖万家花城公司、滨润公司、滨惠公司二之一以上董事会的投票权，对滨江盛元公司、盛元海岸公司、平湖万家花城公司、滨润公司、滨惠公司的财务和经营政策能够实施控制，故将其纳入合并财务报表范围。

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

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

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

务和经营政策能够实施控制，故将其纳入合并财务报表范围。

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

对于纳入合并范围的重要的结构化主体，控制的依据：

确定公司是代理人还是委托人的依据：

其他说明：

## (2) 重要的非全资子公司

单位：元

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
滨甬实业公司	20.00%	-4,617,871.13		-4,660,794.00
滨合公司	60.00%	-5,350,616.27		-47,480,038.55
滨江盛元公司	50.00%	22,134,088.06		1,121,461,033.90
滨兴实业公司	40.00%	-9,441,288.16		-10,147,556.55
平湖滨和公司	50.00%	65,190,384.52		46,928,496.03
滨恒房地产公司	50.00%	144,692,988.37		129,659,722.10
乐清滨江公司	35.00%	6,528,737.92		309,120,487.87
上饶滨桐公司	20.00%	4,159,409.90		66,314,837.79

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明：

其他说明：

## (3) 重要非全资子公司的主要财务信息

单位：元

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
滨甬实业公司	9,899,920,207.64	13,700,732.14	9,913,620,939.78	3,431,823,161.88	2,500,542,071.60	5,932,365,233.48	4,043,692,631.10		4,043,692,631.10	4,043,863,990.00		4,043,863,990.00
滨合公司	9,446,888,806.44	40,242,213.46	9,487,131,019.90	8,942,779,607.45	13,484,810.04	8,956,264,417.49	9,473,766,874.26	36,909,290.57	9,510,676,164.83	7,515,781,916.88	1,455,109,951.75	8,970,891,868.63
滨江盛元公司	8,859,512,204.2	63,551,549.90	8,923,063,754.1	6,565,678,954.9		6,565,678,954.9	6,156,018,971.2	57,487,664.33	6,213,506,635.6	3,900,683,324.4		3,900,683,324.4

	1		1	7		7	7		0	4		4
滨兴实业公司	8,336,831,774.63	8,424,735.63	8,345,256,510.26	4,518,711,137.62	1,451,914,264.01	5,970,625,401.63	4,997,132,722.88		4,997,132,722.88	4,998,898,393.85		4,998,898,393.85
平湖滨和公司	913,236,411.36	2,381,540.96	915,617,952.32	121,571,429.27	189,530.99	121,760,960.26	1,719,583,666.48	14,075,813.16	1,733,659,479.64	1,067,106,229.99	3,077,026.63	1,070,183,256.62
滨恒房地产公司	901,380,376.52	1,548,506.12	902,928,882.64	542,129,328.91	1,480,109.53	543,609,438.44	5,193,362,853.45	27,435,505.77	5,220,798,359.22	5,132,064,078.96	18,800,812.80	5,150,864,891.76
乐清滨江公司	600,646,524.61	2,045,041.17	602,691,565.78	92,834,862.95	58,094.71	92,892,957.66	945,745,886.42	2,056,654.00	947,802,540.42	456,472,974.77	184,494.43	456,657,469.20
上饶滨桐公司	479,376,930.69	10,170,187.42	489,547,118.11	157,776,507.87	196,421.27	157,972,929.14	597,932,416.48	11,151,495.07	609,083,911.55	297,981,889.39	324,882.71	298,306,772.10

单位：元

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
滨甬实业公司		-18,572,934.80	-18,572,934.80	-2,124,199,101.86		58,106.37	58,106.37	4,042,452,524.84
滨合公司		-8,917,693.79	-8,917,693.79	331,546,736.60		36,650,221.12	36,650,221.12	3,404,537,143.05
滨江盛元公司	332,413,797.09	44,561,487.98	44,561,487.98	4,418,939,082.15	63,802,542.86	20,653,667.55	20,653,667.55	416,645,966.87
滨兴实业公司		-23,603,220.40	-23,603,220.40	3,370,948,030.21		8,093,925.36	8,093,925.36	719,232,144.16
平湖滨和公司	910,679,072.48	130,380,769.04	130,380,769.04	66,942,364.60		1,451,135.64	1,451,135.64	87,472,545.15
滨恒房地产公司	4,357,124,501.56	289,385,976.74	289,385,976.74	82,028,762.88		3,353,274.68	3,353,274.68	156,140,009.11
乐清滨江公司	100,327,465.83	18,653,536.90	18,653,536.90	271,336,523.61		191,416.64	191,416.64	49,777,345.12
上饶滨桐公司	83,900,530.28	20,797,049.52	20,797,049.52	58,043,117.87	1,320,759,462.23	240,504,818.33	240,504,818.33	26,017,464.26

其他说明：

## (4) 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制

无

## (5) 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持

无

其他说明：

## 2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

## (1) 在子公司所有者权益份额发生变化的情况说明

子公司名称	变动时间	变动前持股比例	变动后持股比例
新惠公司	2022/3/4	70.00%	75.00%
滨惠公司（滨望公司之母公司）	2022/6/30	50.00%	100.00%
滨禹公司（滨原公司之母公司）	2022/5/20	50.00%	100.00%
滨璞公司（滨甬实业公司之母公司）	2022/2/18	75.00%	80.00%
滨麟公司	2022/1/11	100.00%	34.00%

## (2) 交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响

单位：元

	新惠公司	滨惠公司（滨望公司之母公司）	滨禹公司（滨原公司之母公司）	滨璞公司（滨甬实业公司之母公司）	滨麟公司
购买成本/处置对价					
--现金	8,344,000.00	5,000,000.00	260,432,016.00		
--非现金资产的公允价值					
购买成本/处置对价合计	8,344,000.00	5,000,000.00	260,432,016.00		
减：按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	8,092,313.15	5,000,000.00	215,366,210.61	-1,732,240.44	
差额	251,686.85		45,065,805.39	1,732,240.44	
其中：调整资本公积	251,686.85		45,065,805.39	1,732,240.44	
调整盈余公积					
调整未分配利润					

其他说明

## 3、在合营安排或联营企业中的权益

## (1) 重要的合营企业或联营企业

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		对合营企业或联营企业投资的会计处理方
				直接	间接	

					法
东睦公司	杭州	宁波	商务服务业/房地产业	20.00%	权益法核算
大文公司	杭州	杭州	投资管理/房地产业	24.90%	权益法核算
保泓公司	杭州	杭州	房地产业	18.00%	权益法核算
宁波京海公司	宁波	宁波	房地产业	50.00%	权益法核算
温岭锦辉公司	温岭	温岭	房地产业	49.00%	权益法核算
杭州浙同公司	温州	杭州	投资管理/房地产业		15.00% 权益法核算
舟山恺融公司	宁波	宁波	房地产业		31.00% 权益法核算
杭州滨祺公司	金华	杭州	投资管理/房地产业	50.00%	权益法核算
宁波茂圆公司	温州	宁波	投资管理/房地产业		50.00% 权益法核算
杭州滨泽公司	金华	杭州	投资管理/房地产业	49.00%	权益法核算
杭州滨安公司	杭州	杭州	房地产业		33.00% 权益法核算

在合营企业或联营企业的持股比例不同于表决权比例的说明：

无

持有 20%以下表决权但具有重大影响，或者持有 20%或以上表决权但不具有重大影响的依据：

无

## (2) 重要合营企业的主要财务信息

单位：元

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
流动资产		
其中：现金和现金等价物		
非流动资产		
资产合计		
流动负债		
非流动负债		
负债合计		
少数股东权益		
归属于母公司股东权益		
按持股比例计算的净资产份额		
调整事项		
--商誉		
--内部交易未实现利润		
--其他		
对合营企业权益投资的账面价值		
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值		
营业收入		
财务费用		
所得税费用		
净利润		
终止经营的净利润		

其他综合收益		
综合收益总额		
本年度收到的来自合营企业的股利		

其他说明

## (3) 重要联营企业的主要财务信息

单位：元

	期末余额/本期发生额											期初余额/上期发生额											
	东睦公司	大文投资公司	保泓公司	宁波京海公司	温岭锦辉公司	杭州浙同公司	舟山恺融公司	滨祺公司	宁波茂圆公司	滨泽公司	杭州滨安公司	东睦公司	大文投资公司	保泓公司	宁波京海公司	温岭锦辉公司	杭州浙同公司	舟山恺融公司	滨祺公司	宁波茂圆公司	滨泽公司	杭州滨安公司	
流动资产	10,992,235.97	1,295,623,555.00	9,503,152,191.65	5,418,408,398.06	310,006,861.49	13,608,158,947.14	1,138,412,042.28	442,806,132.89	2,211,653,324.11	6,785,648,113.80	449,120,005.58	17,175,093,002.21	9,609,439,879.08	18,140,798,992.26	6,775,835,036.60	2,850,948,121.01	13,457,884,804.04	1,715,911,719.84	1,073,589,524.26	2,406,389,801.71	8,153,531,658.54	2,390,976,952.93	
非流动资产	54,674,101.12	1,334,797.33	199,708,430.76	222,658.68	1,947,048.59	64,189,633.83	2,138,739.93		12,993.36	15,648,274.64	19,816.44	447,104,020.43	53,097,748.57	428,12,611.54	247,290,646.83	50,821,878.97	50,360,584.03	583,051.50		28,335.84	43,481,715.96	52,754.28	
资产合计	11,046,703,337.09	1,296,958,352.33	9,702,860,622.41	5,418,631,056.74	311,953,910.08	13,672,348,580.97	1,140,550,782.21	442,806,132.89	2,211,666,317.47	6,801,296,388.44	449,139,822.02	17,622,197,022.64	9,662,537,627.65	18,568,911,603.80	7,023,125,999.98	2,901,769,999.98	13,508,245,388.07	1,716,494,771.34	1,073,589,524.26	2,406,418,137.55	8,197,013,374.50	2,391,029,707.21	
流动负债	6,713,655,424.48	570,742,718.59	6,460,975,962.90	5,369,510,554.94	115,353,415.33	11,437,093,308.90	1,117,324,583.39	109,922,076.53	1,715,853,679.04	1,137,043,985.39	479,714,406.51	10,338,270,456.29	9,207,792,596.28	15,993,308,409.70	7,027,972,351.89	2,892,079,673.88	10,907,358,559.38	1,752,580,064.02	921,057,847.48	1,747,125,098.02	6,195,259,335.73	2,493,397,046.56	
非流动负债	1,750,733,808.29				14,911,123.22	9,359,047.32			548,230,000.00			5,479,500,000.00				232,640.50	429,290,653.79			698,615,000.00	1,645,080,710.72		
负债合计	8,464,389,232.77	570,742,718.59	6,460,975,962.90	5,369,510,554.94	130,264,538.55	11,446,452,356.22	1,117,324,583.39	109,922,076.53	2,264,083,679.04	1,137,043,985.39	479,714,406.51	15,817,770,456.29	9,207,792,596.28	15,993,308,409.70	7,027,972,351.89	2,892,312,314.38	11,336,649,213.17	1,752,580,064.02	921,057,847.48	2,445,740,098.02	7,840,340,046.45	2,493,397,046.56	
少数股东权益	1,291,247,261.81									940,446,781.04		902,293,342.37											
归属于母公司	1,291,066,	726,215,63	3,241,884,	49,120,501	181,689,37	2,225,896,	23,226,198	332,884,05	-52,41	4,723,805,	-30,57	902,133,22	454,745,03	2,575,603,	-4,846,	9,457,685,	2,171,596,	-36,08	152,531,67	-39,32	356,673,32	-102,3	

股东权益	842.51	3.74	659.51	.80	1.53	224.75	.82	6.36	7,361.57	622.01	4,584.49	3.98	1.37	194.10	,668.46	60	174.90	5,292.68	6.78	1,960.47	8.05	67,339.35
按持股比例计算的净资产份额	258,213,368.50	180,825,534.00	583,539,238.71	24,826,050.90	89,027,792.05	333,884,433.71	7,408,814.17	166,442,028.18	-26,208,680.78	2,314,664,754.78	-1,589,612.88	180,426,644.80	113,231,512.81	463,608,574.94	-2,423,334.23	4,634,265.94	325,739,426.24	-11,186,440.73	76,265,838.39	-19,660,980.23	174,769,930.74	-33,781,221.99
调整事项																						
—商誉																						
—内部交易未实现利润		105,027.39	17,638,234.56	169,900,172.72		40,525,397.90		1,117,106.94	2,749,293.29	405,449.49		39,367,066.06	3,877,686.01	94,221,338.44	242,862,516.70	82,797,006.12	50,982,002.83		19,405,742.32	2,988,804.39	48,903,797.54	
—其他																						
对联营企业权益投资的账面价值	258,213,368.51	180,720,506.61	564,903,257.08		89,027,792.05	292,836,547.51	7,408,814.17	165,161,786.64		2,314,077,130.89		141,059,578.74	109,351,668.00	369,387,236.50			274,757,423.40		56,860,096.07		40,222,455.31	
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值																						
营业收入	8,537,541,891.95	337,959,677.09	9,546,660,259.64	2,528,701,653.90	108,754,045.88	1,241,902,490.83	154,054,806.39	1,304,660,071.70	231,133,301.83	8,626,537,403.67	2,016,145,214.45	176,953,807.61						187,688.56				
净利润	637,790,885.00	31,009,145.53	606,267,317.81	67,440,432.25	20,711,475.12	64,327,972.35	17,960,862.08	185,743,805.61	1,668,905.22	876,645,356.50	57,100,022.13	465,498,157.51	-798,388.05	8,559,233.13	-12,164,306.15	-9,630,341.37	-32,600,020.29	-7,448,675.31	-11,011,197.73	-12,616,904.19	41,752,431.12	285,096.08
终止经																						

营的净利润																						
其他综合收益																						
综合收益总额	637,790,885.00	31,009,145.53	606,267,317.81	67,440,432.25	20,711,475.12	64,327,972.35	17,960,862.08	185,743,805.61	1,668,905.22	876,645,356.50	57,100,022.13	465,498,157.51	-798,388.05	8,559,233.13	-12,164,306.15	-9,630,341.37	-32,600,020.29	-7,448,675.31	-11,011,197.73	-12,616,904.19	41,752,431.12	285,096.08
本年度收到的来自联营企业的股利	39,000,000.00				29,400,000.00																	

其他说明

(4) 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

单位：元

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
合营企业：		
下列各项按持股比例计算的合计数		
联营企业：		
投资账面价值合计	9,229,448,582.10	5,629,881,742.12
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	-211,497,813.67	-124,440,521.92
--综合收益总额	-211,497,813.67	-124,440,521.92

其他说明

(5) 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明

(6) 合营企业或联营企业发生的超额亏损

单位：元

合营企业或联营企业名称	累积未确认前期累计的损失	本期未确认的损失（或本期分享的净利润）	本期末累积未确认的损失
浙江成就置业有限公司（以下简称浙江成就公司）	-1,565,559.59	1,565,559.59	
杭州航天企业管理有限公司（以下简称航天公司）	-34,858,990.65	-324,888.31	-35,183,878.96
宁波茂园公司	-27,043,133.41	834,452.60	-26,208,680.81
德清京盛房地产开发有限公司（以下简称德清京盛公司）	-5,509,673.55	-1,146,719.98	-6,656,393.53
杭州滨安公司	-20,432,620.18	18,843,007.30	-1,589,612.88
滨梵公司	-15,522,889.27	-2,440,563.95	-17,963,453.22
昌安公司	-16,033,615.99	-1,145,600.35	-17,179,216.34
苏州禾超企业管理咨询有限公司	-14,864,543.04	2,638,936.29	-12,225,606.75
宁波滨成公司		-4,866,831.64	-4,866,831.64
御达控股公司		-144,936.61	-144,936.61
宁波京海公司	-8,894,165.23	8,894,165.23	
杭州樾滨公司	-54,321,911.47	-761,241.98	-55,083,153.45
滨翼公司	-1,991,664.85	-1,681,177.05	-3,672,841.90
杭州滨仁公司	-319,454.11	319,454.11	
湖州市南太湖未来社区建设发展有限公司（以下简称湖州南太湖公司）	-45.72	45.72	

其他说明

(7) 与合营企业投资相关的未确认承诺

(8) 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

#### 4、重要的共同经营

共同经营名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例/享有的份额	
				直接	间接

在共同经营中的持股比例或享有的份额不同于表决权比例的说明：

无

共同经营为单独主体的，分类为共同经营的依据：

其他说明

## 5、在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

未纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关说明：

无

## 6、其他

# 十、与金融工具相关的风险

本公司从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得平衡，将风险对本公司经营业绩的负面影响降至最低水平，使股东和其他权益投资者的利益最大化。基于该风险管理目标，本公司风险管理的基本策略是确认和分析本公司面临的各种风险，建立适当的风险承受底线和进行风险管理，并及时可靠地对各种风险进行监督，将风险控制在限定的范围内。

本公司在日常活动中面临各种与金融工具相关的风险，主要包括信用风险、流动性风险及市场风险。管理层已审议并批准管理这些风险的政策，概括如下。

### (一)信用风险

信用风险，是指金融工具的一方不能履行义务，造成另一方发生财务损失的风险。

#### 1.信用风险管理实务

##### (1)信用风险的评价方法

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

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

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

##### (2)违约和已发生信用减值资产的定义

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

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

#### 2.预期信用损失的计量

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

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

#### 4.信用风险敞口及信用风险集中度

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

## (1)货币资金

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

## (2)应收款项

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

由于本公司仅与经认可的且信用良好的第三方进行交易，所以无需担保物。信用风险集中按照客户进行管理。截至 2022 年 6 月 30 日，本公司存在一定的信用集中风险，本公司应收账款的 25.69%（2021 年 12 月 31 日：44.63%）源于余额前五名客户。本公司对应收账款余额未持有任何担保物或其他信用增级。

本公司所承受的最大信用风险敞口为资产负债表中每项金融资产的账面价值。

## (二)流动性风险

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

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

金融负债按剩余到期日分类

项目	期末数				
	账面价值	未折现合同金额	1 年以内	1-3 年	3 年以上
银行借款	43,695,203,054.38	50,013,850,487.77	13,045,495,303.44	31,963,365,115.43	5,004,990,068.90
应付账款	2,822,556,220.86	2,822,556,220.86	2,822,556,220.86		
其他应付款	19,196,219,220.71	19,196,219,220.71	19,196,219,220.71		
应付债券（含一年内到期的应付债券、其他流动负债）	12,112,406,659.33	12,550,976,048.01	6,985,138,000.00	5,322,080,000.01	243,758,048.00
长期应付款	538,415,481.11	610,064,698.71	14,486,155.82	45,104,621.55	550,473,921.34
租赁负债（含一年内到期的租赁负债）	110,380,700.19	157,289,195.45	13,596,548.34	25,652,093.79	118,040,553.32
小计	78,475,181,336.58	85,350,955,871.51	42,077,491,449.17	37,356,201,830.78	5,917,262,591.56

（续上表）

项目	期末数				
	账面价值	未折现合同金额	1 年以内	1-3 年	3 年以上
银行借款	33,776,158,687.17	35,832,636,082.21	9,654,457,800.95	22,120,054,104.63	4,058,124,176.63
应付账款	3,410,716,829.27	3,410,716,829.27	3,410,716,829.27		
其他应付款	19,432,670,938.42	19,432,670,938.42	19,432,670,938.42		
应付债券（含一年内到期的应付债券、其他流动负	11,985,701,197.26	12,341,293,853.29	5,363,144,232.88	6,793,891,890.41	184,257,730.00

债)					
长期应付款	509,551,286.84	580,527,267.46	14,369,370.31	40,930,933.61	525,226,963.54
租赁负债(含一年内到期的租赁负债)	115,447,030.10	164,749,817.30	13,092,916.16	25,106,229.10	126,550,672.04
小计	69,230,245,969.06	71,762,594,787.95	37,888,452,087.99	28,979,983,157.75	4,894,159,542.21

## (三) 市场风险

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

## 1. 利率风险

利率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场利率变动而发生波动的风险。固定利率的带息金融工具使本公司面临公允价值利率风险，浮动利率的带息金融工具使本公司面临现金流量利率风险。本公司根据市场环境来决定固定利率与浮动利率金融工具的比例，并通过定期审阅与监控维持适当的金融工具组合。本公司面临的现金流量利率风险主要与本公司以浮动利率计息的银行借款有关。

截至 2022 年 6 月 30 日，本公司以浮动利率计息的银行借款人民币 30,650,090,000.00 元(2021 年 12 月 31 日：人民币 19,129,360,000.00 元)，在其他变量不变的假设下，假定利率上升/下降 50 个基点，将会导致本公司股东权益减少/增加人民币 114,937,837.50 元(2021 年 12 月 31 日：人民币 71,735,100.00 元)，净利润减少/增加人民币 114,937,837.50 元(2021 年 12 月 31 日：人民币 71,735,100.00 元)，

## 2. 外汇风险

外汇风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因外汇汇率变动而发生波动的风险。本公司面临的汇率变动的风险主要与本公司外币货币性资产和负债有关。截至 2022 年 6 月 30 日本公司外币货币性项目净额为 USD-208,673,448.75 元，在其他变量不变的假设下，假定外币美元汇率变动上升/下降 1%，将会导致本公司股东权益减少/增加人民币-14,004,909.84 元，净利润减少/增加人民币 14,004,909.84 元。

本公司期末外币货币性资产和负债情况详见本财务报表附注外币货币性项目之说明。

## 十一、公允价值的披露

## 1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

单位：元

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量	--	--	--	--
(一) 交易性金融资产		51,666,464.52		51,666,464.52
1. 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		51,666,464.52		51,666,464.52
(3) 衍生金融资产		51,666,464.52		51,666,464.52
(二) 其他非流动金融资产			877,799,239.00	929,465,703.52
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			877,799,239.00	929,465,703.52
债务工具投资			848,000,000.00	848,000,000.00
权益工具投资			29,799,239.00	29,799,239.00
(三) 其他权益工具投资	57,365,300.00		983,652,986.52	1,041,018,286.52

二、非持续的公允价值计量	--	--	--	--
--------------	----	----	----	----

## 2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

根据相关股票于相关证券交易所 2022 年 6 月 30 日的收盘价确定。

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

公司采用的参数包括在正常报价间隔期间可观察的汇率曲线、隐含波动率和信用利息差等。

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

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

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

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

## 7、本期内发生的估值技术变更及变更原因

## 8、不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

## 9、其他

# 十二、关联方及关联交易

## 1、本企业的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例	母公司对本企业的表决权比例
滨江控股公司	杭州	房地产业	5,000 万元	45.41%	45.41%

本企业的母公司情况的说明

(1)滨江控股公司为本公司的母公司，自然人股东戚金兴持有滨江控股公司 64.00%的股权，系该公司的控股股东，同时自然人股东戚金兴直接持有本公司 11.94%的股权，因此本公司最终控制方是自然人戚金兴。

本企业最终控制方是戚金兴。

其他说明：

## 2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注九之说明。

## 3、本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注九之说明。

本期与本公司发生关联方交易，或前期与本公司发生关联方交易形成余额的其他合营或联营企业情况如下：

合营或联营企业名称	与本企业关系
秦茂公司	受同一实际控制人控制
国泰世纪公司	滨江物业公司之全资子公司
保泓公司	联营企业亦茂公司之子公司
杭州新黄浦滨致公司	公司之合营企业
杭州丰胜房地产开发有限公司（以下简称杭州丰胜公司）	公司之联营企业
星悦公司	公司之联营企业
杭州申睿物流科技有限公司（以下简称申睿公司）	公司之联营企业
宁波京海公司	公司之联营企业
温州万祯置业有限公司（以下简称温州万祯公司）	公司之联营企业
台州滨帆房地产开发有限公司（以下简称台州滨帆公司）	公司之联营企业
杭州融滨昌盛置业有限公司（以下简称融滨昌盛公司）	公司之联营企业
温岭锦辉公司	联营企业滨仁公司之全资子公司
杭州兴塘置业有限公司（以下简称兴塘置业公司）	联营企业融惠公司之全资子公司
温州浙同置业有限公司（以下简称温州浙同公司）	公司之联营企业
温岭滨鸿房地产开发有限公司（以下简称温岭滨鸿公司）	联营企业昌安公司之全资子公司
杭州滨沁房地产开发有限公司（以下简称滨沁公司）	联营企业杭州浙同公司之全资子公司
南京骏玖公司	联营企业滨弍公司之全资子公司
义乌滨盛房地产开发有限公司（以下简称义乌滨盛公司）	联营企业滨哲公司之全资子公司
苏州新滨园置业有限公司（以下简称苏州新滨园公司）	公司之合营企业
杭州星昀置业有限公司（以下简称星昀公司）	联营企业滨泽公司之子公司
杭州滨安公司	公司之联营企业
舟山恺融公司	联营企业星昇公司之全资子公司
金华滨蓝房地产开发有限公司（以下简称金华滨蓝公司）	公司之联营企业
杭州西江沈家弄置业有限公司（以下简称沈家弄公司）	公司之联营企业
杭州滨丰房地产开发有限公司（以下简称滨丰房地产公司）	联营企业滨祺公司之全资子公司
杭州滨宇房地产开发有限公司（以下简称滨宇公司）	公司之联营企业
杭州西江横桥置业有限公司（以下简称横桥公司）	联营企业滨梵公司之全资子公司
杭州滨博公司	联营企业滨隼公司之全资子公司
温州嘉年华公司	公司之联营企业
苏州滨原房地产开发有限公司（以下简称苏州滨原公司）	联营企业保滨公司之子公司
杭州新锦置业有限公司（以下简称新锦公司）	联营企业茂园公司之全资子公司
杭州绿城浙芷置业有限公司（以下简称绿城浙芷公司）	联营企业禾超公司之全资子公司
春天公司	联营企业成都同新公司之全资子公司
杭州天悦房地产开发有限公司（以下简称杭州天悦公司）	联营企业杭州浙芷公司之全资子公司
同达公司	公司之联营企业
杭州信达奥体置业有限公司（以下简称信达奥体公司）	联营企业航天公司之全资子公司
宁波滨成公司	公司之联营企业
杭州滨秀房地产开发有限公司（以下简称杭州滨秀公司）	联营企业东睦公司之子公司
杭州滨鑫公司	公司之联营企业
广州樾富房地产开发有限公司（以下简称广州樾富公司）	公司之联营企业
湖州南太湖公司	公司之联营企业
宁波茂园公司	联营广州樾滨公司之全资子公司
滨启公司	公司之联营企业
杭州滨昕公司	公司之联营企业
滨澳公司	公司之联营企业
滨翼公司	公司之联营企业
德清京盛公司	公司之联营企业
杭州新黄浦滨顺公司	公司之联营企业
滨涛公司	公司之联营企业
星昇公司	公司之联营企业
上海中崇滨江实业发展有限公司（以下简称上海中崇公司）	公司之联营企业
深圳市盛众置业有限公司（以下简称深圳盛众公司）	公司之联营企业
杭州品秀企业管理有限公司（以下简称杭州品秀公司）	公司之联营企业
杭州中溪置业有限公司（以下简称杭州中溪公司）	公司之联营企业

浙江恒印公司	联营企业杭州越玺公司之子公司
滨侨公司	公司之联营企业
杭州西江置业有限公司（以下简称杭州西江公司）	公司之联营企业
花漾年华绿色小镇建设发展（湖州）有限公司（以下简称湖州绿色小镇公司）	公司之联营企业
昌安公司	公司之联营企业
杭州滨越公司	公司之联营企业
千岛湖滨云公司	公司之联营企业
杭天公司	公司之联营企业
杭州滨誉房地产开发有限公司（以下简称杭州滨誉公司）	公司之联营企业
东睦公司	公司之联营企业
杭州樾滨公司	合营企业攸昞公司之全资子公司
杭州滨创网罗股权投资合伙企业（有限合伙）（以下简称杭州滨创网罗公司）	公司之联营企业
杭州攸昞企业管理有限公司（以下简称杭州攸昞公司）	公司之联营企业
滨隼公司	公司之联营企业
杭州滨翎企业管理有限公司（以下简称杭州滨翎公司）	公司之联营企业
滨轼公司	公司之联营企业
浙江恒熙房地产开发有限公司（以下简称浙江恒熙公司）	公司之联营企业
杭州滨泽公司	公司之联营企业
滨哲公司	联营企业恒印公司之全资子公司
滨保房产公司	公司之联营企业
杭州金昇房地产开发有限公司（以下简称杭州金昇公司）	公司之联营企业
乐清梁荣公司	公司之联营企业
杭州恺瑄置业有限公司（以下简称杭州恺瑄公司）	联营企业大文投资公司之全资子公司
滨梵公司	公司之联营企业
杭州博航房地产开发有限公司（以下简称杭州博航公司）	公司之联营企业
杭州京江房地产开发有限公司（以下简称京江公司）	公司之联营企业
滨弈公司	公司之联营企业
杭州信达地产有限公司（以下简称杭州信达公司）	公司之联营企业
杭州滨昱公司	公司之联营企业
杭州滨汇置地有限公司（以下简称杭州滨汇公司）	联营企业宁波坤安公司之子公司
杭州滨文公司	公司之联营企业
东阳滨盛公司	公司之联营企业
杭州越文房地产开发有限公司（以下简称杭州越文公司）	联营企业滨翎公司之全资子公司
温州万祯公司	联营企业缤楚公司之子公司
广州樾滨公司	公司之联营企业
杭州滨秀公司	公司之联营企业
杭州滨鑫公司	公司之联营企业
滨启公司	公司之联营企业

其他说明

#### 4、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
滨江物业公司	受同一实际控制人控制
杭州滨江房地产经纪有限公司（以下简称经纪公司）	滨江物业公司之全资子公司

其他说明

## 5、关联交易情况

## (1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

## 采购商品/接受劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	获批的交易额度	是否超过交易额度	上期发生额
滨江物业公司	物业服务费	138,401,263.35	461,000,000.00	否	120,661,758.34
经纪公司	销售代理费	13,316,599.98			

## 出售商品/提供劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
滨江物业公司	餐饮服务	292,476.00	
秦茂公司	项目管理费	16,936,226.01	17,571,315.55
国泰世纪公司	项目管理费	9,293,595.69	
保泓公司	项目管理费	7,254,060.96	335,226.23
杭州新黄浦滨致公司	项目管理费	6,645,230.11	
杭州丰胜公司	项目管理费	5,658,845.40	
星悦公司	项目管理费	5,174,815.74	1,576,658.06
申睿公司	项目管理费	4,269,108.13	
宁波京海公司	项目管理费	4,031,225.47	2,915,616.04
温州万祯公司	项目管理费	3,194,477.98	
台州滨帆公司	项目管理费	3,029,688.05	
融滨昌盛公司	项目管理费	3,003,668.35	8,712,580.28
温岭锦辉公司	项目管理费	1,886,792.45	1,395,873.38
兴塘置业公司	项目管理费	1,827,706.26	12,000,861.96
温州浙同公司	项目管理费	1,749,842.48	12,302,361.39
温岭滨鸿公司	项目管理费	1,094,477.76	2,361,934.85
滨沁公司	项目管理费	1,074,973.63	
南京骏玖公司	项目管理费	773,314.39	
义乌滨盛公司	项目管理费	734,382.49	7,437,091.23
苏州新滨园公司	项目管理费	721,810.44	3,835,280.52
星昀公司	项目管理费	476,557.30	10,806,666.55
杭州滨安公司	项目管理费	452,072.81	
舟山恺融公司	项目管理费	235,849.06	235,849.06
金华滨蓝公司	项目管理费	100,392.08	711,665.19
沈家弄公司	项目管理费		1,744,816.20
滨丰房地产公司	项目管理费		9,141,621.74
滨宇公司	项目管理费		20,414,480.58
横桥公司	项目管理费		882,492.39
杭州滨博公司	项目管理费		27,510,237.78
温州嘉年华公司	项目管理费		1,946,818.27
苏州滨原公司	项目管理费		6,856,956.95
新锦公司	项目管理费		1,886,792.45
绿城浙芷公司	项目管理费		5,967,364.31
春天公司	项目管理费		57,890.33
杭州天悦公司	项目管理费		49,785,802.22
同达公司	项目管理费		592,208.16

## 购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

## (2) 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

无

## (3) 关联租赁情况

本公司作为出租方:

单位: 元

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
滨江物业公司	投资性房地产	1,448,643.81	1,208,566.19

本公司作为承租方:

单位: 元

出租方名称	租赁资产种类	简化处理的短期租赁和低价值资产租赁的租金费用(如适用)		未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额(如适用)		支付的租金		承担的租赁负债利息支出		增加的使用权资产	
		本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额
星悦公司	投资性房地产							138,581.27			

关联租赁情况说明

## (4) 关联担保情况

本公司作为担保方

单位: 元

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
温州浙同公司	420.56	2018年11月30日	自反担保合同生效之日起至信达地产实际承担担保责任之日起三年止	否
信达奥体公司	17,500.00	2019年09月24日	目标应收账款债权的履行期届满日起三年	否
温州浙同公司	754.23	2019年11月18日	债务履行期限届满之日起两年	否
兴塘置业公司	68,208.00	2020年05月26日	债务履行期限届满之日起三年	否
苏州新滨园公司	20,790.00	2020年09月22日	债务期限届满之次日起两年	否
融滨昌盛公司	60,098.73	2020年11月11日	债务履行期限届满之日起三年	否
星昀公司	8,750.00	2021年01月07日	债务履行期限届满之日起三年	否
南京骏玖公司	24,862.50	2021年10月29日	债务履行期限届满之日起三年	否
浙江恒熙公司	89,250.00	2022年03月14日	债务履行期限届满日后三年	否
杭州新黄浦滨致公司	9,000.00	2022年04月12日	主债权的清偿期限届满之日起三年	否
宁波滨成公司	58,650.00	2022年06月16日	自反担保合同生效之日起至信达地产实际承担担保责任之日起三年止	否

本公司作为被担保方

单位: 元

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
-----	------	-------	-------	------------

## 关联担保情况说明

## (5) 关联方资金拆借

单位：元

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
义乌滨盛公司	2,302,362,800.00			
滨祁公司	1,679,881,412.42			
秦茂公司	1,244,772,375.00			
杭州滨博公司	883,386,810.00			
保泓公司	708,760,596.46			
滨宇公司	579,639,724.22			
融滨昌盛公司	494,184,950.00			
绿城浙芷公司	489,462,600.00			
滨哲公司	473,957,551.00			
温州浙同公司	405,000,000.00			
星昀公司	331,234,441.25			
滨保房产公司	280,500,000.00			
信达奥体公司	225,686,012.50			
温岭滨鸿公司	158,400,000.00			
杭州金昇公司	150,088,179.87			
金华滨蓝公司	147,907,663.17			
乐清梁荣公司	127,807,600.00			
横桥公司	122,450,000.00			
杭州恺瑄公司	99,986,500.00			
沈家弄公司	97,960,000.00			
苏州滨原公司	82,776,868.00			
杭州天悦公司	77,940,000.00			
温岭锦辉公司	75,963,885.32			
南京骏玖公司	73,125,000.00			
滨梵公司	72,125,097.00			
杭州博航公司	62,500,000.00			
新锦公司	52,924,350.00			
京江公司	50,000,000.00			
苏州新滨园公司	47,137,200.00			
浙江恒熙公司	38,760,000.00			
滨弈公司	28,669,810.00			
杭州信达公司	19,346,178.07			
杭州滨昱公司	8,750,000.00			
深圳盛众公司	5,055,400.00			
滨江物业公司	686,406.35			
杭州滨安公司	2,500.00			
杭州滨汇公司				期初余额为 20,000,000.00 元，本期归还 20,000,000.00 元，期末余额为 0。
拆出				
杭州滨秀公司	1,090,391,940.00			
宁波滨成公司	970,684,393.02			
杭州滨鑫公司	777,080,190.00			
广州槭富公司	687,125,480.35			
湖州南太湖公司	607,774,224.45			
宁波茂圆公司	369,769,591.42			
滨启公司	272,491,480.00			

杭州滨昕公司	241,552,000.00			
滨澳公司	232,355,000.00			
滨翼公司	212,738,290.00			
杭州滨博公司	211,776,218.00			
德清京盛公司	199,986,794.16			
申睿公司	195,114,610.54			
星悦公司	191,637,219.65			
杭州新黄浦滨顺公司	155,192,878.23			
舟山恺融公司	154,493,969.27			
滨涛公司	130,440,990.00			
星昇公司	121,117,500.00			
南京骏玖公司	121,104,152.05			
国泰世纪公司	105,790,107.58			
上海中崇公司	91,964,269.57			
台州滨帆公司	91,567,570.83			
深圳盛众公司	90,930,500.00			
杭州品秀公司	84,215,776.72			
杭州中溪公司	65,914,500.00			
浙江恒印公司	64,719,000.00			
宁波京海公司	58,119,847.13			
滨侨公司	56,295,990.00			
杭州西江公司	45,154,486.21			
湖州绿色小镇公司	44,756,533.33			
昌安公司	43,001,274.96			
杭州新黄浦滨致公司	39,975,418.67			
杭州滨越公司	31,296,378.67			
融滨昌盛公司	20,284,937.36			
杭州滨安公司	16,833,786.11			
春天公司	11,802,400.00			
千岛湖滨云公司	10,000,000.00			
杭天公司	9,000,000.00			
滨祁公司	2,310,744.62			
杭州滨誉公司	1,960,000.00			
滨江物业公司	62,949.81			
东睦公司	60,000.00			
杭州樾滨公司	49,500.00			
金华滨蓝公司	30,000.00			
杭州滨创网罗公司	11,125.60			
杭州攸昉公司	2,900.00			
滨隼公司	900.00			
杭州滨翎公司	890.00			
滨轼公司	500.00			
浙江恒熙公司				期初余额为 209,540,000.00 元，本期收回 209,540,000.00 元，期末余额为 0。

## (6) 关联方资产转让、债务重组情况

无

## (7) 关键管理人员报酬

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	3,497,000.00	3,405,000.00

## (8) 其他关联交易

## 6、关联方应收应付款项

## (1) 应收项目

单位：元

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
预付款项	滨江物业公司	11,259,701.12		1,447,817.10	
应收账款	秦茂公司	28,233,230.66	1,411,661.53	61,701,172.38	3,085,058.62
应收账款	星悦公司	24,062,588.54	3,695,339.75	18,577,283.85	3,421,074.51
应收账款	杭州滨文公司	18,527,777.46	926,388.87	82,661,252.98	4,133,062.65
应收账款	温州嘉年华公司	18,412,872.16	1,345,617.26	18,412,872.16	1,345,617.26
应收账款	杭州滨博公司	15,626,472.92	781,323.65	15,626,472.92	781,323.65
应收账款	春天公司	15,424,825.25	1,771,897.13	15,424,825.25	1,771,897.13
应收账款	融滨昌盛公司	14,496,299.84	724,814.99	18,477,447.90	923,872.40
应收账款	杭州西江公司	14,305,000.00	715,250.00	14,305,000.00	715,250.00
应收账款	杭州天悦公司	14,293,423.48	714,671.17	26,160,823.94	1,308,041.20
应收账款	同达公司	14,217,929.16	11,087,591.09	14,217,929.16	11,087,591.09
应收账款	申睿公司	12,971,799.43	648,589.97	6,232,739.84	311,636.99
应收账款	杭州滨安公司	12,934,490.34	1,293,449.03	12,934,490.34	1,293,449.03
应收账款	国泰世纪公司	12,518,484.35	625,924.22		
应收账款	东阳滨盛公司	12,404,342.13	620,217.11		
应收账款	杭州信达公司	10,176,206.71	8,140,965.37	10,176,206.71	8,140,965.37
应收账款	沈家弄公司	9,417,518.73	779,721.37	9,417,518.73	779,721.37
应收账款	杭州新黄浦滨致公司	9,411,068.40	470,553.42		
应收账款	横桥公司	9,235,620.95	733,630.85	9,235,620.95	733,630.85
应收账款	杭州博航公司	6,292,258.45	314,612.92		
应收账款	绿城浙芷公司	6,012,144.57	300,607.23	10,012,144.57	500,607.23
应收账款	杭州越文公司	5,998,376.12	299,918.81		
应收账款	滨宇公司	5,227,938.77	261,396.94	24,927,938.77	1,246,396.94
应收账款	温州浙同公司	4,896,183.49	244,809.17	3,359,026.99	167,951.35
应收账款	星昀公司	4,371,426.25	218,571.31	26,468,186.26	1,323,409.31
应收账款	新锦公司	4,000,000.00	200,000.00	4,000,000.00	200,000.00
应收账款	兴塘置业公司	3,523,334.42	176,166.72	6,941,582.79	347,079.14
应收账款	台州滨帆公司	3,211,469.33	160,573.47		
应收账款	温岭锦辉公司	2,996,020.40	299,602.04	5,996,020.40	457,994.49
应收账款	滨丰房地产公司	2,807,424.68	140,371.23	2,807,424.68	140,371.23
应收账款	金华滨蓝公司	2,573,480.63	188,848.18	2,573,480.63	188,848.18
应收账款	温岭滨鸿公司	2,027,396.96	101,369.85	295,835.13	14,791.76
应收账款	滨保房产公司	1,962,774.97	196,277.50	1,962,774.97	196,277.50
应收账款	苏州新滨园公司	1,905,955.66	95,297.78	3,296,614.91	164,830.75
应收账款	滨江物业公司	1,370,194.14	13,701.94		
应收账款	广州樾滨公司	1,368,480.00	68,424.00	1,368,480.00	68,424.00
应收账款	南京骏玖公司	819,713.25	40,985.66		
应收账款	苏州滨原公司	360,906.28	36,090.63	360,906.28	36,090.63
应收账款	义乌滨盛公司			45,524,295.16	2,611,342.99
应收股利	同达公司	42,050,000.00		42,050,000.00	
其他应收款	杭州滨秀公司	1,090,391,940.00	10,903,919.40		
其他应收款	宁波滨成公司	970,684,393.02	24,759,918.01		
其他应收款	杭州滨鑫公司	777,080,190.00	7,770,801.90		
其他应收款	广州樾富公司	687,125,480.35	6,871,254.80	687,125,480.35	6,871,254.80
其他应收款	湖州南太湖公司	607,774,224.45	6,077,742.24	600,990,000.00	6,009,900.00
其他应收款	宁波茂园公司	369,769,591.42	3,697,695.91	369,769,591.42	3,697,695.91

其他应收款	滨启公司	272,491,480.00	2,724,914.80		
其他应收款	杭州滨昕公司	241,552,000.00	2,415,520.00		
其他应收款	滨澳公司	232,355,000.00	2,323,550.00	232,355,000.00	2,323,550.00
其他应收款	滨翼公司	212,738,290.00	2,127,382.90	194,738,290.00	1,947,382.90
其他应收款	杭州滨博公司	211,776,218.00	2,117,762.18		
其他应收款	德清京盛公司	199,986,794.16	43,989,285.35	262,356,794.16	44,612,985.35
其他应收款	申睿公司	195,114,610.54	1,951,146.11	195,114,610.54	1,951,146.11
其他应收款	星悦公司	191,637,219.65	58,400,889.82	184,137,219.65	55,715,778.90
其他应收款	杭州新黄浦滨顺公司	155,192,878.23	1,551,928.78		
其他应收款	舟山恺融公司	154,493,969.27	1,544,939.69	90,216,299.00	902,162.99
其他应收款	滨涛公司	130,440,990.00	1,304,409.90		
其他应收款	星昇公司	121,117,500.00	1,211,175.00	121,117,500.00	1,211,175.00
其他应收款	南京骏玖公司	121,104,152.05	1,211,041.52	120,129,930.82	1,201,299.31
其他应收款	国泰世纪公司	105,790,107.58	1,057,901.08	91,785,247.33	917,852.47
其他应收款	上海中崇公司	91,964,269.57	919,642.70	91,964,269.57	919,642.70
其他应收款	台州滨帆公司	91,567,570.83	915,675.71	171,863,286.75	7,177,403.39
其他应收款	深圳盛众公司	90,930,500.00	909,305.00	90,802,500.00	908,025.00
其他应收款	杭州品秀公司	84,215,776.72	842,157.77		
其他应收款	杭州中溪公司	65,914,500.00	659,145.00		
其他应收款	浙江恒印公司	64,719,000.00	647,190.00	591,619,000.00	5,916,190.00
其他应收款	宁波京海公司	58,119,847.13	52,889,060.89	75,441,977.39	68,652,199.42
其他应收款	滨侨公司	56,295,990.00	562,959.90		
其他应收款	杭州西江公司	45,154,486.21	5,120,470.27	47,406,610.53	474,066.11
其他应收款	湖州绿色小镇公司	44,756,533.33	2,317,456.42	42,961,113.89	1,635,401.31
其他应收款	昌安公司	43,001,274.96	430,012.75	59,171,274.96	591,712.75
其他应收款	杭州新黄浦滨致公司	39,975,418.67	399,754.19		
其他应收款	杭州滨越公司	31,296,378.67	312,963.79		
其他应收款	融滨昌盛公司	20,284,937.36	202,849.37	20,284,937.36	202,849.37
其他应收款	杭州滨安公司	16,833,786.11	168,337.86	16,833,786.11	168,337.86
其他应收款	春天公司	11,802,400.00	118,024.00	1,500,000.00	15,000.00
其他应收款	千岛湖滨云公司	10,000,000.00	100,000.00		
其他应收款	杭天公司	9,000,000.00	90,000.00	9,000,000.00	90,000.00
其他应收款	滨祁公司	2,310,744.62	23,107.45		
其他应收款	杭州滨誉公司	1,960,000.00	19,600.00	150,103,660.00	1,501,036.60
其他应收款	滨江物业公司	62,949.81	6,294.98	47,325.00	4,732.50
其他应收款	东睦公司	60,000.00	600.00	60,000.00	600.00
其他应收款	杭州樾滨公司	49,500.00	495.00	49,500.00	495.00
其他应收款	金华滨蓝公司	30,000.00	300.00	30,000.00	300.00
其他应收款	杭州滨创网罗公司	11,125.60	111.26		
其他应收款	杭州攸昞公司	2,900.00	29.00	98,765,340.00	987,653.40
其他应收款	滨隽公司	900.00	9.00	900.00	9.00
其他应收款	杭州滨翎公司	890.00	8.90	357,260,045.82	3,572,600.46
其他应收款	滨轼公司	500.00	5.00	500.00	5.00
其他应收款	浙江恒熙公司			209,540,000.00	2,095,400.00

## (2) 应付项目

单位：元

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付账款	滨江物业公司	49,574,690.01	24,840,853.38
应付账款	经纪公司	12,618,283.38	7,312,286.98
合同负债	京江公司	8,844,548.87	5,935,999.10
合同负债	义乌滨盛公司	7,867,149.03	
合同负债	杭州信达公司	381,522.76	381,522.76
合同负债	保泓公司		12,455,184.93

合同负债	滨沁公司		7,242,439.62
其他应付款	义乌滨盛公司	2,302,362,800.00	454,818,000.00
其他应付款	滨祁公司	1,679,881,412.42	
其他应付款	秦茂公司	1,244,772,375.00	1,218,527,375.00
其他应付款	杭州滨博公司	883,386,810.00	668,840,941.00
其他应付款	保泓公司	708,760,596.46	698,765,708.12
其他应付款	滨宇公司	579,639,724.22	558,113,944.72
其他应付款	融滨昌盛公司	494,184,950.00	474,574,950.00
其他应付款	绿城浙芷公司	489,462,600.00	482,879,100.00
其他应付款	滨哲公司	473,957,551.00	473,957,551.00
其他应付款	温州浙同公司	405,000,000.00	405,000,000.00
其他应付款	星昀公司	331,234,441.25	306,234,441.25
其他应付款	滨保房产公司	280,500,000.00	280,500,000.00
其他应付款	信达奥体公司	225,686,012.50	259,726,891.67
其他应付款	温岭滨鸿公司	158,400,000.00	158,400,000.00
其他应付款	杭州金昇公司	150,088,179.87	150,088,179.87
其他应付款	金华滨蓝公司	147,907,663.17	190,310,266.01
其他应付款	乐清梁荣公司	127,807,600.00	127,807,600.00
其他应付款	横桥公司	122,450,000.00	120,092,824.66
其他应付款	杭州恺瑄公司	99,986,500.00	
其他应付款	沈家弄公司	97,960,000.00	97,960,000.00
其他应付款	苏州滨原公司	82,776,868.00	82,776,868.00
其他应付款	杭州天悦公司	77,940,000.00	77,940,000.00
其他应付款	温岭锦辉公司	75,963,885.32	95,110,875.38
其他应付款	南京骏玖公司	73,125,000.00	
其他应付款	滨梵公司	72,125,097.00	72,125,097.00
其他应付款	杭州博航公司	62,500,000.00	
其他应付款	新锦公司	52,924,350.00	52,924,350.00
其他应付款	京江公司	50,000,000.00	50,000,000.00
其他应付款	苏州新滨园公司	47,137,200.00	128,370,000.00
其他应付款	浙江恒熙公司	38,760,000.00	
其他应付款	滨弈公司	28,669,810.00	
其他应付款	杭州信达公司	19,346,178.07	19,346,178.07
其他应付款	杭州滨昱公司	8,750,000.00	
其他应付款	深圳盛众公司	5,055,400.00	5,055,400.00
其他应付款	滨江物业公司	686,406.35	472,000.00
其他应付款	杭州滨安公司	2,500.00	2,500.00
其他应付款	杭州滨汇公司		20,000,000.00

## 7、关联方承诺

## 8、其他

## 十三、股份支付

### 1、股份支付总体情况

适用 不适用

### 2、以权益结算的股份支付情况

适用 不适用

### 3、以现金结算的股份支付情况

适用 不适用

### 4、股份支付的修改、终止情况

### 5、其他

## 十四、承诺及或有事项

### 1、重要承诺事项

资产负债表日存在的重要承诺

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

### 2、或有事项

#### (1) 资产负债表日存在的重要或有事项

1.按照房地产企业经营惯例，公司及部分控股子公司为相关业主按揭贷款提供保证。截至 2022 年 6 月 30 日，本公司及部分控股子公司为购买本公司相关房产的业主提供保证所及的借款金额为 3,352,090 万元。

2.为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

(1)为关联方提供的担保事项详见本财务报表附注十二之说明。

(2)公司及子公司无为非关联方提供的担保事项

3.截至资产负债表日，除上述事项外本公司不存在需要披露的重大或有事项。

#### (2) 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明

公司不存在需要披露的重要或有事项。

### 3、其他

## 十五、资产负债表日后事项

### 1、重要的非调整事项

单位：元

项目	内容	对财务状况和经营成果的影响数	无法估计影响数的原因

### 2、利润分配情况

单位：元

### 3、销售退回

### 4、其他资产负债表日后事项说明

(一)2022 年 7 月 1 日，公司发行了 2022 年第二期短期融资券，发行总额为 9.7 亿元，发行利率为 3.90%，期限为 365 天。

(二)2022 年 8 月 19 日，公司发行了 2022 年第一期中期票据，发行总额为 9.4 亿元，发行利率为 4.80%，期限为 2 年。

(三) 其他资产负债表日后事项说明

截至报告日，除上述事项外本公司不存在需要披露的重要资产负债表日后事项。

## 十六、其他重要事项

### 1、前期会计差错更正

无

### 2、债务重组

无

### 3、资产置换

无

### 4、年金计划

无

### 5、终止经营

无

### 6、分部信息

#### (1) 报告分部的确定依据与会计政策

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

#### (2) 报告分部的财务信息

单位：元

项目	房地产销售收入	项目管理费收入	租赁收入	酒店业	其他	分部间抵销	合计

营业收入	10,388,054,605.86	92,594,717.53	146,374,475.48	60,527,278.00	2,290,893.42		10,689,841,970.29
营业成本	8,215,649,227.16	52,114,086.48	104,825,600.23	70,246,291.32	4,276,802.38		8,447,112,007.57
资产总额	251,666,712,626.30			2,238,843,634.83	2,315,326,081.19	3,877,433,658.28	252,343,448,684.04
负债总额	209,160,006,209.70			1,992,514,714.44	723,478,125.29	1,530,589,834.99	210,345,409,214.44

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

(4) 其他说明

## 7、其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

截至 2022 年 6 月 30 日，滨江控股公司共持有公司股份 141,301 万股，占公司股份总数的 45.41%，累计已质押其持有的公司股份 43,000 万股，占公司股份总数的 13.82%。

## 8、其他

## 十七、母公司财务报表主要项目注释

### 1、应收账款

#### (1) 应收账款分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
其中：										
按组合计提坏账准备的应收账款	560,068,941.37	100.00%	36,829,816.12	6.58%	523,239,125.25	544,228,069.97	100.00%	40,341,461.86	7.41%	503,886,608.11
其中：										
合计	560,068,941.37	100.00%	36,829,816.12	6.58%	523,239,125.25	544,228,069.97	100.00%	40,341,461.86	7.41%	503,886,608.11

按单项计提坏账准备：

按组合计提坏账准备：采用内部关联方组合计提坏账准备的应收账款

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
内部关联方组合	294,521,889.79	2,945,218.90	1.00%
合计	294,521,889.79	2,945,218.90	

确定该组合依据的说明：

按组合计提坏账准备：采用账龄组合计提坏账准备的应收账款

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
1年以内	159,283,056.23	7,964,152.82	5.00%
1-2年	36,173,245.38	3,617,324.54	10.00%
2-3年	56,282,466.86	11,256,493.37	20.00%
3-5年	13,808,283.11	11,046,626.49	80.00%
合计	265,547,051.58	33,884,597.22	

确定该组合依据的说明：

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

适用 不适用

按账龄披露

单位：元

账龄	期末余额
1年以内（含1年）	392,989,709.48
1至2年	96,988,481.92
2至3年	56,282,466.86
3年以上	13,808,283.11
3至4年	13,808,283.11
合计	560,068,941.37

## (2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
按组合计提坏账准备	40,341,461.86	-3,511,645.74				36,829,816.12
合计	40,341,461.86	-3,511,645.74				36,829,816.12

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

单位：元

单位名称	收回或转回金额	收回方式
------	---------	------

## (3) 本期实际核销的应收账款情况

单位：元

项目	核销金额
----	------

其中重要的应收账款核销情况：

单位：元

单位名称	应收账款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否由关联交易产生
------	--------	------	------	---------	-------------

应收账款核销说明：

## (4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位：元

单位名称	应收账款期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
滨硕实业公司	60,709,331.16	10.84%	607,093.31
滨甬实业公司	55,494,361.77	9.91%	554,943.62
上海滨安公司	34,521,611.56	6.16%	345,216.12
滨兴实业公司	32,803,374.55	5.86%	328,033.75
星悦公司	24,062,588.54	4.30%	3,695,339.75
合计	207,591,267.58	37.07%	

## (5) 因金融资产转移而终止确认的应收账款

## (6) 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

其他说明：

## 2、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应收股利	42,050,000.00	42,050,000.00
其他应收款	30,447,889,225.75	37,010,530,701.07
合计	30,489,939,225.75	37,052,580,701.07

## (1) 应收利息

无

## (2) 应收股利

## 1) 应收股利分类

单位：元

项目(或被投资单位)	期末余额	期初余额
同达公司	42,050,000.00	42,050,000.00
合计	42,050,000.00	42,050,000.00

## 2) 重要的账龄超过 1 年的应收股利

单位：元

项目(或被投资单位)	期末余额	账龄	未收回的原因	是否发生减值及其判断依据

## 3) 坏账准备计提情况

适用 不适用

其他说明：

## (3) 其他应收款

## 1) 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
拆借款	31,532,796,294.47	38,179,258,766.65
押金保证金	98,996,650.60	98,996,650.60
物业维修金、保修金	81,453,073.84	72,481,725.90
应收暂付款	21,341,283.00	50,330.00
其他	5,020,527.17	6,883,325.80
合计	31,739,607,829.08	38,357,670,798.95

## 2) 坏账准备计提情况

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2022 年 1 月 1 日余额	618,284,537.73		728,855,560.15	1,347,140,097.88
2022 年 1 月 1 日余额在本期				

本期计提	-55,379,328.64		-42,165.91	-55,421,494.55
2022年6月30日余额	562,905,209.09		728,813,394.24	1,291,718,603.33

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

适用 不适用

按账龄披露

单位：元

账龄	期末余额
1年以内(含1年)	23,099,813,114.59
1至2年	3,869,671,709.88
2至3年	1,463,981,598.49
3年以上	3,306,141,406.12
3至4年	1,576,955,753.78
4至5年	569,348,995.00
5年以上	1,159,836,657.34
合计	31,739,607,829.08

### 3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
单项计提坏账准备	723,792,867.07					723,792,867.07
按组合计提坏账准备	623,347,230.81	-55,421,494.55				567,925,736.26
合计	1,347,140,097.88	-55,421,494.55				1,291,718,603.33

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

单位：元

单位名称	转回或收回金额	收回方式

### 4) 本期实际核销的其他应收款情况

单位：元

项目	核销金额

其中重要的其他应收款核销情况：

单位：元

单位名称	其他应收款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否由关联交易产生

其他应收款核销说明：

## 5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
缤慕公司	拆借款	2,477,666,674.93	1 年以内	32.90%	24,776,666.75
温州滨致公司	拆借款	1,385,000,000.00	账龄 1 年以内 482,000,000.00 元; 1-2 年 800,000,000.00 元; 2-3 年 103,000,000.00 元	18.39%	13,850,000.00
滨琮公司	拆借款	1,271,961,880.35	1 年以内	16.89%	12,719,618.80
滨瀚公司	拆借款	1,200,119,958.00	1-2 年	15.93%	12,001,199.58
滨墅公司	拆借款	1,197,041,426.00	1 年以内	15.89%	11,970,414.26
合计		7,531,789,939.28		100.00%	75,317,899.39

## 6) 涉及政府补助的应收款项

单位：元

单位名称	政府补助项目名称	期末余额	期末账龄	预计收取的时间、金额及依据

## 7) 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

## 8) 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

其他说明：

## 3、长期股权投资

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	21,776,313,290.94		21,776,313,290.94	14,651,890,392.44		14,651,890,392.44
对联营、合营企业投资	9,186,984,108.95		9,186,984,108.95	6,927,033,206.74		6,927,033,206.74
合计	30,963,297,399.89		30,963,297,399.89	21,578,923,599.18		21,578,923,599.18

## (1) 对子公司投资

单位：元

被投资单位	期初余额 (账面价值)	本期增减变动				期末余额 (账面价值)	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	计提减值准备	其他		
房产资产管理公司	20,000,000.00					20,000,000.00	
滨绿公司	30,000,000.00					30,000,000.00	
友好饭店	220,941,842.28					220,941,842.28	
滨江酒店公司	310,000,000.00					310,000,000.00	
滨江三花公司	52,904,800.00		52,904,800.00				
滨江盛元公司	380,000,000.00					380,000,000.00	
东方海岸公司	320,000,000.00					320,000,000.00	
滨凯公司	10,000,000.00					10,000,000.00	
滨江游艇公司	5,000,000.00					5,000,000.00	
盛元海岸公司	25,000,000.00					25,000,000.00	
滨江商博公司	25,500,000.00		25,500,000.00				
平湖公司	35,100,000.00					35,100,000.00	
新广发公司	172,884,442.20					172,884,442.20	
温岭铂金海岸北苑项目	5,000,000.00					5,000,000.00	
滨昊公司	10,000,000.00					10,000,000.00	
义乌滨锦公司	46,000,000.00					46,000,000.00	
滨润公司	3,000,000.00					3,000,000.00	
上海滨顺公司	450,000,000.00					450,000,000.00	
金丹丰合伙公司	865,646.84					865,646.84	
滨创公司	100,000,000.00					100,000,000.00	
永绥合伙公司	225,089,880.00					225,089,880.00	
吉劭合伙公司	97,021,500.00					97,021,500.00	
滨旭公司	28,416,123.64					28,416,123.64	
新惠公司	116,816,000.00	8,344,000.00				125,160,000.00	
滨通公司	1,166,921.15					1,166,921.15	

春盛公司	3,100,000.00					3,100,000.00	
深圳爱义公司	339,339,000.00					339,339,000.00	
杭州滨顺公司	50,000,000.00					50,000,000.00	
滨翰公司	25,000,000.00	34,026,800.00				59,026,800.00	
滨欣公司	48,578,100.00					48,578,100.00	
滨瑞公司	50,000,000.00					50,000,000.00	
暖屋公司	5,100,000.00					5,100,000.00	
滨济公司	13,000,000.00					13,000,000.00	
滨宏公司	51,000,000.00					51,000,000.00	
南通曙江公司	7,000,000.00		7,000,000.00				
滨江建设公司	10,000,000.00					10,000,000.00	
滨保实业公司	34,000,000.00					34,000,000.00	
滨惠公司	500,000,000.00		490,000,000.00			10,000,000.00	
湖州旅居公司	14,000,000.00					14,000,000.00	
天目山建设公司	540,000,000.00					540,000,000.00	
天目山管理公司	120,000,000.00					120,000,000.00	
滨景投资公司	68,000,000.00					68,000,000.00	
义乌滨江壹品项目	281,104,536.33					281,104,536.33	
上饶棕榈公司	117,700,000.00					117,700,000.00	
滨新公司	10,000,000.00					10,000,000.00	
滨禹公司	250,000,000.00	260,432,016.00				510,432,016.00	
超创公司	6,700,000.00					6,700,000.00	
京滨公司	46,580,000.00					46,580,000.00	
深圳远大公司	316,200,000.00					316,200,000.00	
滨科公司	1,200,000,000.00					1,200,000,000.00	
滨沐公司	600,000,000.00					600,000,000.00	
滨启公司	202,500,000.00					202,500,000.00	
杭州滨锦管理公司							
滨颐公司	120,000,000.00					120,000,000.00	

	0.00					0.00	
滨卓公司	60,000,000.00					60,000,000.00	
滨迪公司	350,000,000.00					350,000,000.00	
杭州滨昕公司	150,000,000.00					150,000,000.00	
滨泰管理公司	100,000,000.00					100,000,000.00	
滨柏公司	50,000,000.00					50,000,000.00	
滨音公司	113,950,000.00					113,950,000.00	
滨奇公司	350,000,000.00					350,000,000.00	
滨欢公司	700,000,000.00					700,000,000.00	
滨闻公司	300,000,000.00					300,000,000.00	
兰溪超峰公司	100,000,000.00					100,000,000.00	
滨升公司	255,000,000.00					255,000,000.00	
金隆公司	152,000,000.00					152,000,000.00	
缤斐公司	336,000,000.00					336,000,000.00	
缤沧公司	91,000,000.00					91,000,000.00	
缤骁公司	300,000,000.00					300,000,000.00	
南京滨鸿公司	489,500,000.00					489,500,000.00	
杭沁公司	2,126,531,600.00					2,126,531,600.00	
维堡合伙公司	18,300,000.00					18,300,000.00	
千岛湖云庐酒店公司	10,000,000.00					10,000,000.00	
缤彤公司	247,500,000.00					247,500,000.00	
滨渝公司	192,500,000.00					192,500,000.00	
缤楚公司	440,000,000.00					440,000,000.00	
滨铭公司		1,440,000,000.00				1,440,000,000.00	
缤淳公司		400,000,000.00				400,000,000.00	
滨建公司		400,000,000.00				400,000,000.00	
杭州滨祺公司		50,000,000.00				50,000,000.00	
运溪盛和公司		170,162,382.50				170,162,382.50	
滨坤房地产公司		315,222,500.00				315,222,500.00	

缤仟公司		257,725,000.00				257,725,000.00	
滨晨公司		125,000,000.00				125,000,000.00	
缤慕公司		100,000.00				100,000.00	
缤慧公司		231,315,000.00				231,315,000.00	
滨耀公司		115,000,000.00				115,000,000.00	
滨璞公司		3,200,000,000.00				3,200,000,000.00	
滨麟公司		667,500,000.00				667,500,000.00	
上海稳盛公司		25,000,000.00				25,000,000.00	
合计	14,651,890,392.44	7,699,827,698.50	575,404,800.00			21,776,313,290.94	

## (2) 对联营、合营企业投资

单位：元

投资单位	期初余额（账面价值）	本期增减变动							期末余额（账面价值）	减值准备期末余额	
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备			其他
一、合营企业											
滨祁公司	1,085,806.98 2.38			3,339,246.58						1,089,146.22 8.96	
杭州中宙公司		3,000,000.00		- 78,383.31						2,921,616.69	
滨澳公司		114,280,600.00		- 569.29						114,280,030.71	
滨启公司		245,193,000.00		1,117.78						245,194,117.78	
滨涛公司		127,718,750.00		- 50,162.68						127,668,587.32	
小计	1,085,806.98 2.38	490,192,350.00		3,211,249.08						1,579,210.58 1.46	
二、联营企业											
普华合伙公司	182,819,034.94			3,838.87						182,822,873.81	
宁波坤安公司	50,093,957.77			- 368,684.13						49,725,273.64	
东睦公司	132,120,702.			126,092,666.						258,213,368.	

	12			39						51	
滨保房产公司	307,278,027.80			233,663.58						307,511,691.38	
春天房产公司	111,751,887.28									111,751,887.28	
大文公司	172,893,774.30			7,826,732.31						180,720,506.61	
保泓公司	380,191,783.06			185,711,221.08						565,903,004.14	
宁波京海公司											
温岭锦辉公司	105,647,670.58			-16,619,878.53						89,027,792.05	
成都同新公司	102,728,141.18			-146,226.98						102,581,914.20	
滨哲公司	297,442,682.91			-49,588,014.16						247,854,668.75	
滨祺公司	51,761,780.22			113,563,141.02						165,324,921.24	
滨泽公司	1,836,204,732.55			478,054,572.74						2,314,259,305.29	
滨轼公司	67,381,051.62			-432,868.10						66,948,183.52	
保滨公司	543,440,296.56			-4,327,939.27						539,112,357.29	
滨隽公司	413,438,579.02			-110,865,601.01						302,572,978.01	
杭州滨仁公司		91,000,000.00		-12,500,481.67						78,499,518.33	
东原毅升公司	970,103,666.36			-514.83						970,103,151.53	
杭州越玺公司		234,175,000.00		-4,557,604.48						229,617,395.52	
杭州滨越公司		46,266,000.00		-426,772.33						45,839,227.67	
杭州滨昕公司		120,000,000.00		-6.41						119,999,993.59	

		00							59	
杭州滨 昱公司		400,00 0,000. 00		- 1,301, 700.74					398,69 8,299. 26	
杭州滨 侨公司		87,000 ,000.0 0		- 118.26					86,999 ,881.7 4	
其他联 营公司	115,92 8,456. 09	92,000 ,000.0 0	20,000 ,000.0 0	5,756, 878.04					193,68 5,334. 13	
小计	5,841, 226,22 4.36	1,070, 441,00 0.00	20,000 ,000.0 0	716,10 6,303. 13					7,607, 773,52 7.49	
合计	6,927, 033,20 6.74	1,560, 633,35 0.00	20,000 ,000.0 0	719,31 7,552. 21					9,186, 984,10 8.95	

### (3) 其他说明

以下为公司联营企业或合营企业但是本期公司尚未出资，相应长期股权投资账面尚没有发生：杭州滨恒公司、杭州滨银公司、滨梵公司、杭州樾滨公司、滨翼公司、湖州湖畔公司、宁波滨成公司、御达控股公司、杭州滨鑫公司。

## 4、营业收入和营业成本

单位：元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	210,178,155.50		261,491,122.27	
其他业务	22,918,908.58	6,912,112.96	25,230,728.51	5,587,236.84
合计	233,097,064.08	6,912,112.96	286,721,850.78	5,587,236.84

与履约义务相关的信息：

无

与分摊至剩余履约义务的交易价格相关的信息：

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

其他说明：

## 5、投资收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	902,731,084.15	496,171,390.48
权益法核算的长期股权投资收益	872,626,738.93	-114,806,613.01
处置长期股权投资产生的投资收益	62,607,584.00	
处置交易性金融资产取得的投资收益	158,126.63	-506,014.20

其他非流动金融资产持有期间的股利收入	4,285,420.31	
债务重组损益	55,850,600.00	
投资性利息收入	81,815,632.78	160,167,636.07
合计	1,980,075,186.80	541,026,399.34

## 6、其他

## 十八、补充资料

### 1、当期非经常性损益明细表

适用 不适用

单位：元

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	-57,101,223.87	
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）	1,757,806.51	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	13,140,114.23	
委托他人投资或管理资产的损益	522,119.96	
债务重组损益	55,850,600.00	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	-4,995,188.33	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-8,918,985.22	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	2,537,531.24	
减：所得税影响额	5,486,402.83	
少数股东权益影响额	-5,167,143.35	
合计	2,473,515.04	--

其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况：

适用 不适用

本期“其他符合非经常性损益定义的损益项目”发生额 2,537,531.24 元系其他权益工具投资持有期间的股利收入 1,867,449.40 元、增值税加计抵减 606,520.83 元和其他项目 63,561.01 元。

将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益项目的情况说明

适用 不适用

### 2、净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率	每股收益	
		基本每股收益（元/股）	稀释每股收益（元/股）
归属于公司普通股股东的净利润	6.06%	0.41	0.41
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	6.05%	0.41	0.41

### 3、境内外会计准则下会计数据差异

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

适用 不适用

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

适用 不适用

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

### 4、其他