

股票简称：滨江集团

股票代码：002244

杭州滨江房产集团股份有限公司



2023 年面向专业投资者公开发行公司债券 (第一期)

募集说明书摘要

发行人：杭州滨江房产集团股份有限公司

牵头主承销商、受托管理人：中信证券股份有限公司

联席主承销商：中国国际金融股份有限公司

本期债券发行金额：不超过 8.5 亿元

增信措施情况：无

信用评级结果：主体 AAA

信用评级机构：联合资信评估股份有限公司

签署日期：2023 年 7 月 26 日

声 明

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

除非另有说明或要求，募集说明书摘要所用简称和相关用语与募集说明书相同。

重大事项提示

请投资者关注以下重大事项，并仔细阅读募集说明书中“风险因素”等有关章节。

一、发行人基本财务情况

本期债券发行前，公司截至 2023 年 3 月 31 日的净资产为 577.78 亿元，合并口径资产负债率为 80.68%，母公司口径资产负债率为 79.11%，发行人最近三个会计年度实现的年均可分配利润为 30.32 亿元（2020 年、2021 年和 2022 年经审计的合并报表归属于母公司所有者的净利润的平均值），预计不少于本期债券一年利息的 1 倍。发行人在本期债券发行前的财务指标符合相关规定。

二、评级情况

联合资信评估股份有限公司对发行人的主体评级为 AAA，评级展望为稳定，本期债券无评级。

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

四、本期债券的偿债资金将主要来源于发行人日常经营所产生的现金流。最近三年，发行人息税折旧摊销前利润（EBITDA）分别为 59.02 亿元、78.92 亿元、68.21 亿元；最近三年及一期，发行人合并口径实现的营业收入分别为 285.97 亿元、379.76 亿元、415.02 亿元和 100.86 亿元；归属于母公司所有者的净利润分别为 23.28 亿元、30.27 亿元、37.41 亿元和 5.60 亿元；经营活动产生的现金流净额分别为-31.57 亿元、8.39 亿元、52.14 亿元和 76.26 亿元。发行人经营活动现金流波动较大，2020 年经营活动现金流大额为负主要系支付较多土地款所致。2022 年与 2023 年一季度经营性现金流为正主要系发行人加强销售回款、控制拿地支出。

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

会影响本期债券本息的按期兑付。

五、房地产企业普遍存在资产负债率较高的特点。最近三年及一期，发行人合并口径资产负债率分别为 83.70%、82.34%、80.91%和 80.68%，发行人母公司的资产负债率分别为 74.03%、78.72%、79.14%和 79.11%，资产负债率较高，主要原因为房地产业务项目前期投入较大，为满足开发项目的资金需求，发行人主要通过银行贷款等债务融资方式筹措资金，导致公司的负债率水平较高；此外，发行人房地产业务所形成的商品房预售款确认收入前在合同负债科目核算，影响公司的资产负债水平，最近三年及一期发行人扣除预收账款后的资产负债率分别为 69.71%、65.92%、60.67%和 59.07%。

最近三年，发行人 EBIT 利息保障倍数分别为 2.46 倍、2.91 倍和 2.27 倍；EBITDA 利息保障倍数分别为 2.55 倍、3.04 倍和 2.42 倍。发行人经营活动对有息负债利息支出的保障能力较强。但若未来房地产市场出现重大波动，可能对公司房地产业务的销售情况和资金回笼产生不利影响，进而导致公司流动资金紧张，财务风险加大。

六、最近三年及一期，发行人有息负债分别为 415.71 亿元、454.90 亿元、532.14 亿元和 561.56 亿元，呈不断增加趋势。主要原因因为发行人新增土地储备、房地产项目开发较多，为满足资金需求，发行人新增借款较多。截至 2023 年 3 月末，发行人 1 年以内到期有息负债金额为 163.09 亿元，集中到期债务金额较大，存在一定集中偿付风险。虽然发行人的货币资金等短期资产对短期债务形成较好覆盖，但如果发行人未来房地产项目开发、销售出现不利变动，将会影响发行人的偿债能力。

七、最近三年及一期，发行人营业收入分别为 2,859,679.98 万元、3,797,635.65 万元、4,150,231.64 万元和 1,008,597.16 万元，波动较大。发行人的主营业务为房地产销售，受房地产行业宏观调控以及浙江区域限购的影响较大，如果未来房地产行业宏观调控增强或浙江区域的限购政策趋严，可能会对发行人的盈利能力造成不利影响，影响发行人的偿债能力。

八、存货是发行人资产的重要组成部分，主要包括开发成本（在建及拟建商品房）、开发产品（完工商品房）。开发成本和开发产品中包括土地使用权、建筑安装工程费、资本化的借款费用、其他直接和间接开发费用等。最近三年及一期末，发行人存货账面价值分别为 11,626,174.64 万元、14,240,135.41 万元、18,440,922.47 万元和 19,201,923.91

万元，占资产总额的比例分别为 67.59%、67.26%、66.77%和 64.22%。如果未来因宏观经济环境、信贷政策、产业政策等因素影响，相关房地产项目价格出现下滑，发行人的存货将面临跌价风险，将对发行人的财务情况造成不利影响。

九、2022 年末发行人开发成本账面价值为 1,770.50 亿元，较 2021 年末增加 395.94 亿元，主要系发行人项目开发投入增加所致。发行人部分项目因地理位置优越而拿地成本较高，若未来项目所在地房地产调控政策及市场景气度发生波动，将对发行人房地产项目的销售和利润产生影响，进一步影响发行人的偿债能力。

十、截至 2023 年 3 月末，发行人在建项目 117 个，预计总投资 3,491.8 亿元、已投资 2,853.74 亿元，已销售 2,666.08 亿元，已销售面积 678.29 万平方米，剩余可售面积 1,134.09 万平方米；拟建项目 8 个，合计建筑面积 92.22 万平方米。其中，发行人并表在建项目 79 个，预计总投资 2,217.27 亿元、已投资 1,790.80 亿元，已销售 1,614.36 亿元，已销售面积 406.25 万平方米，剩余可售面积 698.44 万平方米；并表拟建项目 6 个，合计建筑面积 70.67 万平方米。发行人在建、拟建项目尚需投资规模较大，面临着一定资本支出压力，2022 年发行人经营活动现金净流出 783.49 亿元。同时，项目数量增加也加大了公司管理难度、去库存风险。如果未来房地产行业调控政策加强，或项目所在地市场波动，将直接影响发行人房地产项目销售、影响发行人的盈利能力。

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

房地产开发项目一般投资金额巨大，对资金流动性要求较高，但房地产项目公司注册资本较小，无法满足项目开发建设所需，在项目建设前期需要通过股东借款来解决资金需求。因此，项目公司合作各方在项目前期会按股权比例为项目公司提供股东借款，该笔股东借款成为公司对项目公司的其他应收款。在项目实现预售且能够保障项目正常运作的情况下，按股权比例归还股东借款或将结余资金暂存至各方股东，该笔暂存资金成为公司对少数股东的其他应收款。如若发行人在合作开发项目中采取的管理措施不当，

或与合作方间的资金往来未能严格遵循合作协议约定开展，则可能对发行人和本期债券的持有人产生不利影响。

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

十三、发行人房地产项目主要集中在杭州等城市，存在区域集中风险。近年来，杭州等城市房地产市场保持相对平稳趋势，发行人房地产项目销售良好。如果未来杭州等城市的房地产市场出现不利变化，将对发行人的经营发展造成不利影响。

十四、相关投资者保护条款以及《债券持有人会议规则》《债券受托管理协议》中对投资者权益影响较大的条款：遵照《中华人民共和国证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》等法律、法规的规定以及募集说明书的约定，为维护债券持有人享有的法定权利和债券募集说明书约定的权利，公司已制定《债券持有人会议规则》，投资者通过认购、交易或其他合法方式取得本期债券，即视作同意公司制定的《债券持有人会议规则》。债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议，对于所有债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让取得本期债券的持有人）均有同等效力和约束力。在本期债券存续期间，债券持有人会议在其职权范围内通过的任何有效决议的效力优先于包含债券受托管理人在内的其他任何主体就该有效决议内容做出的决议和主张。债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本期债券均视作同意并接受发行人为本期债券制定的《债券持有人会议规则》并受之约束。

十五、本期债券投资者范围及交易方式：根据《证券法》等相关规定，本期债券仅面向专业投资者中的机构投资者发行，普通投资者和专业投资者中的个人投资者不得参与发行认购。本期债券上市/挂牌后将被实施投资者适当性管理，仅限专业投资者中的机构投资者参与交易，普通投资者和专业投资者中的个人投资者认购或买入的交易行为无效。

十六、本次发行结束后，公司将尽快向深圳证券交易所提出关于本期债券上市交易的申请。本期债券符合在深圳证券交易所的上市条件，交易方式包括：匹配成交、协商成交、点击成交、询价成交、竞买成交。但本期债券上市前，公司财务状况、经营业绩、现金流和信用评级等情况可能出现重大变化，公司无法保证本期债券的上市申请能够获得深圳证券交易所同意，若届时本期债券无法上市，投资者有权选择将本期债券回售予本公司。因公司经营与收益等情况变化引致的投资风险和流动性风险，由债券投资者自行承担，本期债券不能在除深圳证券交易所以外的其他交易场所上市。

十七、公司的主体信用等级为 AAA 级，符合进行通用质押式回购交易的基本条件。

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

目 录

声 明.....	1
重大事项提示.....	2
目 录.....	7
第一节 风险提示及说明.....	9
一、与本期债券相关的投资风险.....	9
二、发行人的相关风险.....	10
第二节 发行概况.....	21
一、本次发行的基本情况.....	21
二、认购人承诺.....	25
第三节 募集资金运用.....	26
一、募集资金运用计划.....	26
二、前次公司债券募集资金使用情况.....	27
三、本次公司债券募集资金使用承诺.....	28
第四节 发行人基本情况.....	29
一、发行人基本情况.....	29
二、发行人的历史沿革.....	30
三、发行人的股权结构.....	35
四、发行人权益投资情况.....	38
五、发行人的治理结构及独立性.....	49
六、发行人董事、监事和高级管理人员的基本情况.....	57
七、发行人主要业务情况.....	61
八、媒体质疑事项.....	99
九、发行人违法违规及受处罚情况.....	99
第五节 财务会计信息.....	100
一、会计政策/会计估计调整对发行人财务报表的影响.....	100
二、合并会计报表范围变化.....	103
三、发行人最近三年及一期财务报表.....	111
四、发行人最近三年及一期主要财务指标.....	119
五、发行人最近三年非经常性损益明细表.....	122
六、管理层讨论与分析.....	123

七、发行人有息负债情况.....	163
八、发行人的关联方和关联交易情况.....	167
九、重大或有事项或承诺事项.....	197
十、资产抵押、质押和其他限制用途安排.....	201
第六节 发行人及本期债券的资信情况.....	203
一、报告期历次主体评级、变动情况及原因.....	203
二、信用评级报告的主要事项.....	204
三、其他重要事项.....	204
四、发行人的资信情况.....	204
第七节 备查文件.....	207
一、备查文件内容.....	207
二、备查文件查阅地点.....	207
三、备查文件查阅时间.....	208

第一节 风险提示及说明

投资者在评价和投资本期债券时，除募集说明书披露的其他各项资料外，应特别认真地考虑下述各项风险因素。

一、与本期债券相关的投资风险

（一）利率风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济环境、金融货币政策以及国际经济环境变化等因素的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券可能跨越一个以上的利率波动周期，债券的投资价值在其存续期内可能随着市场利率的波动而发生变动，从而使本期债券投资者持有的债券价值具有一定的不确定性。

（二）流动性风险

本期债券发行结束后，发行人将积极申请在深交所上市流通。由于具体上市审批或核准事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，并依赖于有关主管部门的审批或核准，发行人目前无法保证本期债券一定能够按照预期在深交所交易流通，且具体上市进程在时间上存在不确定性。此外，证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，发行人亦无法保证本期债券在深交所上市后本期债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。因此，本期债券的投资者在购买本期债券后，可能面临由于债券不能及时上市流通而无法立即出售本期债券的流动性风险，或者由于债券上市流通后交易不活跃甚至出现无法持续成交的情况，而不能以某一价格足额出售其希望出售的本期债券所带来的流动性风险。

（三）偿付风险

发行人目前经营和财务状况良好。在本期债券存续期内，宏观经济环境、资本市场状况、国家相关政策等外部因素以及公司本身的生产经营存在着一定的不确定性。这些因素的变化会影响到发行人的运营状况、盈利能力和现金流量，可能导致公司无法如期从预期的还款来源获得足够的资金按期支付本期债券本息，从而使投资者面临一定的偿

付风险。

（四）本期债券偿债安排所特有的风险

发行人拟依靠自身良好的经营业绩、流动资产变现、多元化融资渠道以及良好的银企关系保障本期债券的按期偿付。但是，如果在本期债券存续期内，发行人自身的经营业绩出现波动，流动资产不能快速变现或者由于金融市场和银企关系的变化导致公司融资能力削弱，则将可能影响本期债券的按期偿付。

（五）资信风险

发行人目前资信状况良好，能够按时偿付债务本息，在最近三年与其主要客户发生的重要业务往来中，未曾发生任何严重违约。在未来的业务经营中，发行人将继续秉承诚信经营的原则，严格履行所签订的合同、协议或其他承诺。但在本期债券存续期内，如果因客观原因导致发行人资信状况发生不利变化，将可能使本期债券投资者的利益受到不利影响。

（六）评级风险

经联合资信综合评定，发行人的主体信用等级为 AAA，本期债券无评级。说明发行人偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约概率极低。但在本期债券存续期内，仍有可能由于种种原因，发行人的主体信用评级和/或本期债券的信用评级发生负面变化，这将对本期债券投资者产生不利影响。

二、发行人的相关风险

（一）财务风险

1、资产负债率较高的风险

由于发行人从事的房地产行业属于资金密集型行业，土地储备和建安工程等占用现金规模较大，因此发行人资产负债率水平相对较高。最近三年及一期末，发行人资产负债率分别为 83.70%、82.34%、80.91%和 80.68%。房地产市场的波动和融资环境的变化将影响发行人的销售回笼和对外融资，倘若公司房地产项目销售不佳或融资渠道受阻，

可能会出现还款资金来源不足、短期内偿债压力较大的情形，发行人将面临一定的资金周转压力和偿债风险。

2、经营性现金流波动较大的风险

最近三年及一期，发行人经营活动产生的现金流净额分别为-315,714.02 万元、83,941.91 万元、521,365.43 万元和 762,555.11 万元。发行人经营活动现金流波动较大，这一方面是因为发行人土地储备力度大，土地价款支出相应增加；另一方面是因为房地产项目往往开发周期较长，包括前期购置土地、支付项目建筑安装成本、商品销售资金回笼等诸多环节，资金回笼和资金支出之间存在一定的时间错配。

如若发行人未来经营活动产生的现金流量净额持续减少或者长期处于较低水平，将为公司融资带来一定压力，同时对发行人债务偿还的覆盖保障能力也将构成一定影响。此外，发行人房地产项目后续建设仍需大量资金投入，若未来销售资金不能及时回笼，公司可能面临阶段性现金流量不足风险和资金周转压力。

3、未来资金支出压力较大的风险

房地产项目的开发周期长、资金需求量大，现金流量的充足程度对维持公司正常的经营运作至关重要。近年来，房地产开发企业获取土地的资金门槛不断提高，支付地价的付款时间有所缩短，增加了前期土地储备资金支出负担，加上项目后续开发的资金需求，可能进一步导致现金流趋紧。

4、筹资压力较大的风险

房地产业务的增长和经营规模的扩大对公司的融资能力提出了更高的要求。近年来，发行人房地产业务融资渠道相对狭窄，同时房地产企业融资渠道受宏观调控政策的影响较大。虽然目前发行人资产负债率相对合理，但未来发行人在建、拟建的房地产项目以及拟新获取的土地储备对资金的需求量仍然较大，如果发行人不能有效拓展融资渠道或融资环境出现恶化，公司将面临一定的筹资风险。

5、所有权受限资产规模较大的风险

发行人所有权受限资产主要系为金融机构借款而设定的担保资产，包括货币资金、存货、投资性房地产、固定资产、无形资产等。截至 2022 年 12 月 31 日，发行人所有

权受限资产账面价值合计 887.86 亿元，占净资产总额的比重为 168.42%。

发行人所有权受限资产规模较大，资产的可变现能力相应受到影响。截至募集说明书签署日，发行人声誉及信用记录良好，并与多家金融机构有着良好的合作关系，不存在银行借款及其他债务本金偿付违约情形；但如果因流动性不足等原因导致发行人不能按时、足额偿还银行借款或其他债务，有可能导致相关所有权受限资产被债权人冻结甚至处置，将对公司的声誉及正常经营造成不利影响。

6、存货跌价风险

存货是发行人资产的最重要组成部分，包括开发成本（在建及拟建商品房）、开发产品（完工商品房）、原材料、库存商品和低值易耗品。开发成本和开发产品中包括土地使用权、建筑安装工程费、资本化的借款费用、其他直接和间接开发费用等。最近三年及一期末，发行人存货账面价值分别为 11,626,174.64 万元、14,240,135.41 万元、18,440,922.47 万元和 19,201,923.91 万元，占资产总额的比例分别为 67.59%、67.26%、66.77%和 64.22%。如果未来因为宏观经济环境、信贷政策、产业政策等因素影响，相关房地产项目价格出现大幅下滑，发行人的存货将面临跌价风险，进而对其财务表现产生不利影响。

7、少数股东权益和未分配利润占比较高风险

最近三年及一期末，发行人未分配利润分别为 1,202,242.79 万元、1,429,395.81 万元、1,702,616.33 万元和 1,759,213.43 万元，占发行人所有者权益的比例分别为 42.87%、38.23%、32.30%和 30.45%。最近三年及一期末，发行人少数股东权益分别为 967,562.33 万元、1,680,762.65 万元、2,918,197.17 万元和 3,368,806.30 万元，占发行人所有者权益的比例分别为 34.50%、44.96%、55.36%和 58.31%。发行人少数股东权益和未分配利润占所有者权益的比例较高，如果发行人未来利润分配较多，将对发行人的偿债能力产生不利影响。

8、营业收入波动的风险

最近三年及一期，发行人营业收入分别为 2,859,679.98 万元、3,797,635.65 万元、4,150,231.64 万元和 1,008,597.16 万元，波动较大。发行人的主营业务为房地产销售，受房地产行业宏观调控以及浙江区域限购的影响较大，如果未来房地产行业宏观调控增强，

或者浙江区域的限购政策变严，可能会对发行人的盈利能力造成不利影响，从而影响发行人的偿债能力。

9、主营业务毛利率变动的风险

发行人最近三年及一期的毛利率分别为 27.04%、24.83%、17.48%和 20.73%，发行人毛利率呈下降趋势。近年来由于地价及建设成本不断提高，行业毛利空间受到挤压，行业整体毛利率呈下降趋势。发行人应市场形势优化产品配置，加快了产品的多元化布局，近两年增加了市场受众面更广的中低端刚需产品配置，刚需产品销售去化较快，但由于售价有限，导致毛利率有所下降。发行人房地产业务属于周期性较强的行业，未来随着经济周期的变化，公司毛利率的变化趋势还存在一定的不确定性。

10、控股型架构风险

近一年及一期，发行人母公司营业收入分别为 7.87 亿元、3.62 亿元，占发行人合并报表营业收入的比例为 1.90%、3.59%，发行人母公司净利润分别为 31.97 亿元、2.70 亿元，占发行人合并报表净利润的比例为 81.90%、29.13%；2023 年 3 月末，发行人母公司总资产 794.70 亿元，占合并报表总资产的比例为 26.58%，净资产 166.02 亿元，占合并报表净资产的比例为 28.73%，发行人的营业收入来自子公司较多，存在一定控股型架构风险。如果发行人未来对子公司的持股比例下降或控制力减弱，可能对发行人的偿债能力造成不利影响。

11、诉讼风险

截至 2023 年 3 月末，发行人存在与安远控股公司、上海湘府公司的重大诉讼，涉诉金额较大，目前发行人已根据实际情况计提相关减值准备，预计对发行人财务状况的影响较小，但如果后续相关案件情况出现变动，可能对发行人的偿债能力造成不利影响。

（二）经营风险

1、宏观经济、行业周期的风险

发行人所处的房地产行业与国民经济和国民生活紧密相联、息息相关，长期以来受到政府和社会各界的密切关注。从中长期的角度，行业可能受到宏观经济整体增长速度、城镇化进程的发展阶段以及老龄化社会加速到来等经济基本面的影响。从中短期的角度，

政策层面对于行业的周期波动可能带来一定影响。政府可能根据国家宏观经济和社会发展的整体状况，通过土地政策、产业政策、信贷政策和税收政策等一系列措施，引导和规范行业的健康发展。2006 年以来，我国政府针对房地产行业出台了一系列调控政策，从增加保障性住房和普通商品住房有效供给、抑制投资投机性购房需求、促进供应土地的及时开发利用等多个方面进行调控。宏观经济形势和政府政策将影响房地产市场的总体供求关系、产品供应结构等，并可能使房地产市场短期内产生波动。如果发行人不能适应宏观经济形势的变化以及政策导向的变化，则公司的经营管理和未来发展将可能受到不利影响。

2、房地产行业长期潜在需求下降的风险

房地产行业已经历了将近二十年的高速发展，虽然目前局部地区商品住宅仍供不应求，但已逐渐呈现出各层级城市需求分化的趋势。从整体及长期来看，受住房自有率相对稳定、人口出生率下降、人口老龄化加剧、宏观经济增速放缓等因素影响，房地产行业将从繁荣期逐渐向平稳发展期过渡，行业增速将趋于稳定，长期潜在需求存在下降的风险。

3、土地、原材料及劳动力成本上升的风险

近年来，受到国内外经济形势的影响，房地产项目的土地、原材料和劳动力成本均有较大幅度的上涨，房地产企业盈利增速持续放缓。尽管发行人采取了一系列措施对业务成本进行有效控制，以抵御土地、原材料和劳动力成本上升的影响，但是由于房地产项目的开发周期较长，在项目开发过程中，土地价格、原材料价格、劳动力工资等生产要素价格的波动仍然存在，并都会在一定程度上影响项目的开发成本，从而影响公司的盈利能力。

4、市场竞争风险

在旺盛的需求推动下，不少企业通过产业转型、直接投资、收购兼并、投资参股、组建新公司等方式涉足房地产业，房地产竞争正朝着多元化、个性化的方向升级发展，行业竞争日趋激烈。

房地产属于资本密集型产业，随着房地产行业市场竞争的升级，资本实力将成为企业竞争的主导因素，实力雄厚、具有相当规模和品牌优势、规范成熟的房地产企业将成

为市场的领导者。

如果发行人未能在竞争渐趋激烈的经营环境中进行有效竞争，则公司的市场份额及业绩可能会受到不利影响。

5、投资决策风险

房地产行业未来发展面临的不确定性因素较多，发行人在后续项目获取、收购股权、重大重组、产品销售等方面的决策参考因素越来越多，面临的政策环境越发复杂，投资决策难度越来越大。如果发行人不能有效把握市场及宏观经济形势变化，不能抓住核心决策要素导致投资决策失误，将对公司经营发展造成重大不利影响。

6、项目开发风险

房地产开发项目系一项复杂的系统工程，开发周期长、投资大、涉及相关行业广、合作单位多，需要接受规划、国土、建设、房管、消防和环保等多个政府部门的审批和监管，这使得发行人对项目开发控制的难度增大。尽管发行人具备较强的项目操作能力，但如果项目的某个开发环节出现问题，如产品定位偏差、政府出台新的规定、与政府部门沟通不畅、施工方案选定不科学、合作单位配合不力、项目管理和组织不力等，可能会直接或间接地导致项目开发周期延长、成本上升，使得项目预期经营目标难以如期实现。

其次，合作开发方式已成为公司主要房地产开发模式之一。但是，在合作开发方式下公司对开发项目的控制程度将会受到一定的制约，将有可能影响项目资金的投入、项目实施的协调、成本控制及销售等多个方面。

此外，如若政府因城市管理需要调整用地规划或用地条件，项目开发将面临重大调整甚至中断的风险；如若项目用地不能如期完成拆迁甚至拆迁无法进行，项目开发将面临延期的风险。

7、经营区域集中的风险

发行人目前开发的房地产项目主要集中在杭州及周边区域，投资项目的市场集中度较高，且近年来杭州及周边区域受经济状况及国家宏观调控政策影响较大，其房地产市场波动较为明显。若相关区域房地产市场出现恶化，而公司又无法采取有效的应对措施，

发行人的经营业绩将受到不利影响。

8、销售风险

房地产开发业务是发行人的核心业务板块。在目前的市场情况下，房地产开发企业面临着更激烈的市场竞争。房地产开发业务具有开发资金投入大、建设周期长和易受国家政策、市场需求、项目定位、销售价格等多种因素影响的特点，这给房地产开发项目的销售带来一定程度的不确定性。发行人不可避免地面临由于市场竞争和房地产行业特性可能带来的房地产销售风险。近年来发行人房地产业务的开复工面积和竣工面积增长较快，如若市场环境发生不利变化，或者发行人销售策略出现失误，可能会导致公司因开发项目不能及时去化而面临销售风险。

9、工程质量风险

发行人一向注重提高工程质量水平，致力于加强对项目的监管控制及相关人员的责任意识和专业培训。发行人在房地产项目开发过程中，聘用独立承包商提供各项服务，包括工程设计、打桩及地基建设、建筑施工、机电安装、公用设施安装及室内装修等。尽管公司拥有多年项目开发经验，已建立并不断改善质量管理体系和控制标准，并取得了显著成果，但影响房地产产品质量的因素很多，勘探、设计、施工、材料、监理等任何环节中，任何一方面出现纰漏都可能导致工程和产品质量问题，从而对公司的声誉、品牌与市场形象，以及项目的竣工验收、开发成本、产品销售和出租造成不利影响。

10、合作开发经营风险

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

此外，房地产行业属于资金密集型行业，开发项目一般投资金额巨大，对资金流动性要求很高，但房地产项目公司一般情况下注册资本较小，仅依靠项目公司注册资本金往往无法满足项目开发建设所需，在项目建设前期需要通过股东借款来解决资金需求。因此，项目公司合作各方均会签订项目合作开发协议，约定合作各方在项目前期按股权

比例为项目公司提供股东借款，该笔股东借款成为公司对项目公司的其他应收款。在项目实现预售且能够保障项目正常运作的情况下，按股权比例归还股东借款或将结余资金暂存至各方股东，该笔暂存资金成为公司对少数股东的其他应收款。如若发行人在合作开发项目中采取的管理措施不当，或与合作方的资金往来未能严格遵循合作协议约定开展，则可能对发行人和本期债券的持有人产生不利影响。

11、库存较大的风险

截至 2023 年 3 月末，发行人合并报表范围内全部在建项目合计 79 个，剩余可销售面积达到 698.44 万平方米，拟建项目 6 个，合计建筑面积 70.67 万平方米，如果未来房地产行业调控政策加强，或项目所在城市的限购政策加强，将直接影响发行人房地产项目的影响，导致去库存速度减慢，从而影响发行人的盈利能力。

（三）管理风险

1、人才流失的风险

发行人在职的高层管理人员的持续性提供服务是公司未来成功的关键因素之一。现今国内房地产开发行业有经验的高级管理人员较为有限，任何一位高级主管的流失都有可能对公司造成损失。

2、控制权集中的风险

截至 2023 年 3 月末，发行人实际控制人戚金兴先生直接持有公司 11.94%的股份，通过滨江控股间接持有公司 45.41%的股份。虽然发行人已经建立了《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《总经理工作细则》以及《关联交易决策制度》、《独立董事制度》等各项内控制度，从制度安排上可以避免控制权集中导致的不当控制现象的发生，且自公司成立以来也未发生控股股东及实际控制人损害公司和其他股东利益的现象，但实际控制人仍可通过行使表决权等方式对公司的经营和财务决策、重大人事任免和利润分配等重大问题施加影响，从而可能影响公司经营决策的科学性和合理性，进而影响公司及其他股东利益。

3、股权质押的风险

截至 2023 年 3 月末，滨江控股共持有公司股份 141,301 万股，占公司股份总数的

45.41%，累计质押其持有的公司股份 29,000 万股，占公司股份总数的 9.32%，质押的股票全部用于办理股票质押式回购业务。未来如果控股股东、实际控制人的经营、财务、现金流状况极度恶化，导致控股股东无法如期履行赎回或还款义务，则该等已质押股份中的部分或全部可能被相关机构处置，从而引致发行人股权变动。

（四）政策风险

1、针对房地产行业的宏观政策风险

发行人所处的房地产行业与国民经济和国民生活紧密相联、息息相关，长期以来受到政府和社会各界的密切关注。政府近年来一直根据国内经济发展、房地产行业走势等情况采取具有针对性的房地产调控政策。近年来，政府实施总体趋严但具有差异化的房地产的调控政策。2017 年，监管部门坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”总基调，对房地产市场因城施策、分类调控。2018 年底，中央经济工作会议提出：“构建房地产市场健康发展长效机制，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，因城施策、分类指导，夯实城市政府主体责任，完善住房市场体系和住房保障体系”。2019 年中央经济工作会议后，住房与城乡建设部的年度工作会议提出：房地产市场工作目标是“稳地价、稳房价、稳预期，促进房地产市场平稳健康发展”。2020 年 10 月，《四个五年规划和二〇三五年远景目标建议》明确指出：坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，租购并举、因城施策，促进房地产市场平稳健康发展。中国房地产市场调控政策整体将保持连续性和稳定性。房地产政策直接影响发行人的房地产业务及去库存情况，如果未来国家房地产政策发生变化，可能会给发行人业务带来一定程度影响。

2、金融政策变化的风险

房地产行业属于资金密集型行业，资金一直都是影响房地产企业做大做强的关键因素之一。近年来，国家采取了一系列措施，对包括购房按揭贷款和开发贷款在内的金融政策进行调整，以适应宏观经济和房地产行业平稳发展的需要，对房地产企业的经营和管理提出了更高的要求。2014 年 9 月 30 日，央行、原银监会联合发布《关于进一步做好住房金融服务工作的通知》，主要内容包括增强金融机构个人住房贷款投放能力、支持房地产开发企业的合理融资需求、开展房地产投资信托基金试点等。2015 年以来，央行不断下调基准利率及存款准备金率，货币政策不断放松。但 2016 年 10 月全国多省、

直辖市相继出台限购限贷政策，政策的出台对于国内各城市的房价都产生了一定的影响。2020 年 12 月，央行、银保监会发布《关于建立银行业金融机构房地产贷款集中度管理制度的通知》，防范金融体系对房地产贷款过度集中带来的潜在系统性金融风险。未来一定时期内，房地产行业政策仍将趋紧，政策的主要着力点为防止过度投机，促进房地产行业稳健发展。

虽然发行人通过多年的经营发展，一方面与多家金融机构建立了长期合作关系，拥有稳定的信贷资金来源，另一方面立足资本市场建立起了有效的融资渠道，但是金融政策的变化和实施效果，将可能对公司的日常经营产生一定程度的不利影响。

3、土地政策变化的风险

土地是房地产开发必不可少的资源。房地产开发企业必须通过出让（包括招标、拍卖、挂牌等形式）、转让等方式取得拟开发项目的国有土地使用权，涉及土地规划和城市建设等多个政府部门。近年来，我国政府出台了一系列土地宏观调控政策，进一步规范土地市场。若土地供应政策、土地供应结构、土地使用政策等发生变化，将对房地产开发企业的生产经营产生重要影响。

随着我国城市化进程的不断推进，城市建设开发用地总量日趋减少，土地的供给可能越来越紧张。如若发行人不能及时获得项目开发所需的土地储备，公司业务发展的可持续性和稳定性将受到一定程度的不利影响。

4、税收政策变化的风险

国家的税收政策，尤其与土地增值税、企业所得税等相关诸如《关于房地产开发业务征收企业所得税问题的通知》、《关于房地产开发企业所得税预缴问题的通知》、《关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》等规定对房地产行业均有特殊要求，旨在加大税款缴纳力度。这些税收政策将导致发行人税款资金的提前支付，加大项目开发的资金压力，进而影响发行人的盈利能力和资金运营效率。此外，国家也可通过对居民个人的购房等行为征收消费税、物业税、交易环节税等举措对个人购房行为加以调控，影响潜在客户的购房意愿和能力，从而对发行人的房地产业务造成一定的影响。

5、严格执行节能环保政策的风险

发行人所有房地产项目均需要严格执行国家有关建筑节能标准。目前，我国对环境

保护的力度持续加强，对原材料、供热、用电、排污等诸多方面提出了更高的要求，不排除在未来几年会颁布更加严格的环保法律法规，发行人可能会因此增加环保成本或其他费用支出；同时，由于环保审批环节增加、审批周期加长，发行人部分项目的开发进度可能受到不利影响。

6、限购政策变化的风险

为抑制房地产价格快速上涨，近年来全国各主要一、二线城市和部分三线城市均出台了住房限购政策。限购政策的出台或取消、执行标准和执行力度的改变均可能引起市场供需结构的波动，进而对房地产行业和平稳发展产生影响。2021 年 8 月，杭州政府推出限购新政，在购房资格对应的落户以及社保缴纳时间上进行了一定限制，在购房需求端会出现一定的下滑，未来若继续加大调控力度，则发行人可能会面临更大的政策风险。

7、购房按揭贷款政策变化的风险

目前消费者已普遍采用银行按揭贷款方式购房，因此购房按揭贷款政策的变化对房地产销售有非常重要的影响。如果未来银行按揭贷款利率上升，这将会大幅提高购房的按揭融资成本，降低潜在客户的购买力；如果未来银行调高按揭贷款首付比例，或增加其他限制性条件，这将导致潜在的购房者较难或无法获得按揭融资支持。若由于购房按揭贷款相关政策的变化影响潜在购房者的购买力和购房按揭贷款的获得，将对公司产品销售产生不利影响。

（五）不可抗力风险

严重自然灾害以及突发性公共卫生事件会对发行人的财产、人员造成损害，并有可能影响公司的正常生产经营。

第二节 发行概况

一、本次发行的基本情况

（一）本次发行的内部批准情况及注册情况

2021 年 7 月 28 日，发行人第五届董事会第四十八次会议审议通过了《关于公司公开发行公司债券的议案》。

2021 年 8 月 12 日，发行人 2021 年第一次临时股东大会审议通过了《关于公司公开发行公司债券的议案》。

经中国证监会于 2022 年 9 月 9 日印发的“证监许可[2022]2070 号”批复同意，发行人获准向专业投资者公开发行面值总额不超过（含）22.52 亿元的公司债券。公司将综合市场等各方面情况确定债券的发行时间、发行规模及其他具体发行条款。

（二）本期债券基本条款

发行主体：杭州滨江房产集团股份有限公司

债券名称：杭州滨江房产集团股份有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期），债券简称为“23 滨房 01”，债券代码“148410.SZ”。

发行规模：本期债券发行规模不超过人民币 8.5 亿元。

债券期限：2 年期，附第 1 年末发行人赎回选择权、发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。

发行人赎回选择权：发行人有权决定在存续期的第 1 年末行使赎回选择权。发行人将于第 1 个计息年度付息日前的第 20 个交易日，按照深交所及证券登记机构相关规定发布关于是否行使赎回选择权的公告。若发行人决定行使赎回选择权，本期债券将被视为第 1 年末全部到期，发行人将以票面面值加最后一期利息向投资者赎回全部债券。所赎回的本金加第 1 个计息年度利息在兑付日一起支付。发行人将按照登记机构的有关规定统计债券持有人名单，按照证券登记机构的相关规定办理。若发行人不行使赎回选择权，则将继续在第 2 年存续。

发行人调整票面利率选择权：发行人有权决定在存续期的第 1 年末上调本期债券后 1 年的票面利率；发行人将于第 1 个计息年度付息日前的第 20 个交易日，按照深交所及证券登记机构相关规定向投资者披露是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使票面利率调整选择权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

投资者回售选择权：发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在公告的投资者回售登记期内进行登记，将持有的本期债券按票面金额全部或部分回售给发行人。发行人将按照深交所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。

回售登记期：自发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告之日起 5 个交易日内，债券持有人可通过指定的方式进行回售申报。债券持有人的回售申报，相应的公司债券面值总额将被冻结交易；回售登记期不进行申报的，则视为放弃回售选择权，继续持有本期债券并接受上述关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的决定。

债券票面金额：本期债券票面金额为 100 元。

发行价格：本期债券按面值平价发行。

增信措施：本期债券为无担保债券。

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

债券利率及其确定方式：本期债券票面利率为固定利率，票面利率将根据网下询价簿记结果，由发行人与主承销商按照有关规定，在利率询价区间内协商一致确定。债券票面利率采取单利按年计息，不计复利。

发行方式：本期债券发行采取网下发行的方式面向专业机构投资者询价、根据簿记建档情况进行配售的发行方式。

发行对象：本期债券发行对象为在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司开立 A 股证券账户的专业投资者中的机构投资者（法律、法规禁止购买者除外）。

承销方式：本期债券由主承销商以余额包销的方式承销。

配售规则、网下配售原则：主承销商/簿记管理人根据网下询价结果对所有有效申购进行配售，专业机构投资者的获配金额不会超过其有效申购中相应的最大申购金额。配售依照以下原则进行：按照投资者的申购利率从低到高进行簿记建档，按照申购利率从低向高对申购金额进行累计，当累计金额超过或等于本期债券发行总额时所对应的最高申购利率确认为发行利率，申购利率在最终发行利率以下（含发行利率）的投资者按照价格优先的原则配售；在价格相同的情况下，按照等比例原则进行配售，同时适当考虑长期合作的投资者优先。

发行日及起息日：本期债券发行日为 2023 年 8 月 2 日，起息日为 2023 年 8 月 2 日。

兑付及付息的债权登记日：将按照深交所和证券登记机构的相关规定执行。

付息方式：本期债券按年付息。

付息日：本期债券付息日为 2024 年至 2025 年每年的 8 月 2 日，如第 1 年末发行人行使赎回选择权或投资者行使回售选择权，则赎回、回售部分债券的付息日为 2024 年 8 月 2 日（如遇法定节假日和/或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计利息）。

兑付方式：本期债券到期一次还本。

兑付日：本期债券兑付日为 2025 年 8 月 2 日，如第 1 年末发行人行使赎回选择权或投资者行使回售选择权，则赎回、回售部分债券的兑付日为 2024 年 8 月 2 日（如遇法定节假日和/或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息）。

支付金额：本期债券于付息日向投资者支付的利息为投资者截至利息登记日收市时所持有的本期债券票面总额与票面利率的乘积，于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付登记日收市时投资者持有的本期债券最后一期利息及所持有的本期债券票面总额的本金。

本息支付将按照债券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照债券登记机构的相关规定办理。

偿付顺序：本期债券在破产清算时的清偿顺序等同于发行人普通债务。

信用评级机构及信用评级结果：经联合资信综合评定，发行人的主体信用等级为 AAA，本期债券无评级。

拟上市交易场所：深圳证券交易所。

募集资金用途：本期债券的募集资金拟用于偿还公司债券。

募集资金专项账户：本公司将根据《公司债券发行与交易管理办法》《债券受托管理协议》《公司债券受托管理人执业行为准则》等相关规定，指定专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转。

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

联席主承销商：发行人聘请中金公司作为本期债券的联席主承销商。

质押式回购安排：本期债券符合进行通用质押式回购交易的基本条件，具体折算率等事宜将按证券登记机构的相关规定执行。

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

（三）本期债券发行及上市安排

1、本期债券发行时间安排

发行公告刊登日期：2024 年 7 月 31 日。

发行首日：2024 年 8 月 2 日。

预计发行期限：2024 年 8 月 2 日，共 1 个交易日。

网下申购日：2024 年 8 月 2 日。

2、本期债券上市安排

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

二、认购人承诺

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

- （一）接受募集说明书对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束；
- （二）本期债券的发行人依有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受该等变更；
- （三）本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券在深交所上市交易，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排。

第三节 募集资金运用

一、募集资金运用计划

（一）本次债券的募集资金规模

经发行人股东会/董事会审议通过，并经中国证监会注册（证监许可[2022]2070号），本次债券发行总额不超过 22.52 亿元。

（二）本期债券募集资金使用计划

本期债券募集资金不超过 8.5 亿元（含 8.5 亿元），本期债券募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还“21 滨房 02”。

证券简称	发行日	到期日	当前余额（亿）	债券类型
21 滨房 02	2021-08-05	2023-08-05	8.5	公司债券

如本期债券发行时间晚于公司债券到期时间，本公司将自筹资金偿还到期债务本金，待本期债券发行完毕、募集资金到账后，以募集资金置换已使用自筹资金。

本公司可在不影响最终募集资金用途的前提下，根据公司财务管理制度，在债券回售或到期前将闲置的债券募集资金暂时用于补充流动资金，相关债券回售到期时再用于本金偿付，单次补充流动资金时间不超过 12 个月。

（三）募集资金的现金管理

在不影响募集资金使用计划正常进行的情况下，发行人经公司董事会或者内设有权机构批准，可将暂时闲置的募集资金进行现金管理，投资于安全性高、流动性好的产品，如国债、政策性银行金融债、地方政府债、交易所债券逆回购等。

（四）募集资金专项账户管理安排

发行人按照《管理办法》的相关要求，设立了本次公司债券募集资金专项账户，用于本期债券募集资金的存放、使用及监管。募集资金专项账户相关信息如下：

账户名称：杭州滨江房产集团股份有限公司

开户银行：中国建设银行股份有限公司杭州秋涛支行

银行账户：33050161662700002451-0021

本期债券的资金监管安排包括募集资金管理制度的设立、债券受托管理人根据《债券受托管理协议》等的约定对募集资金的监管进行持续的监督等措施。

1、募集资金管理制度的设立

为了加强规范发行人发行债券募集资金的管理，提高其使用效率和效益，根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》等相关法律法规的规定，公司制定了募集资金管理制度。公司将按照发行申请文件中承诺的募集资金用途计划使用募集资金。

2、债券受托管理人的持续监督

根据《债券受托管理协议》，受托管理人应当对发行人专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付进行监督。受托管理人定期检查发行人募集资金的使用情况是否与募集说明书约定一致。受托管理人有权要求发行人及时提供相关文件资料并就有关事项作出说明。

（五）募集资金运用对发行人财务状况的影响

1、对发行人负债结构的影响

以 2023 年 3 月 31 日公司财务数据为基准，本期债券发行完成且根据上述募集资金运用计划予以执行后，本公司合并财务报表的资产负债率保持不变。

2、对于发行人短期偿债能力的影响

以 2023 年 3 月 31 日发行人财务数据为基准，本期债券发行完成且根据上述募集资金运用计划予以执行后，发行人流动比率、速动比率将提高，短期偿债能力有所增强。

二、前次公司债券募集资金使用情况

发行人前次发行公司债券为 2019 年 8 月 9 日获得中国证券监督管理委员会证监许可[2019]1481 号文批复核准后，于 2020 年 8 月 24 日面向专业投资者公开发行的公司债券“20 滨房 01”，募集资金 6 亿元，用于偿还公司债券，于 2021 年 7 月 9 日面向专业

投资者公开发行的公司债券“21 滨房 01”，募集资金 6 亿元，用于偿还公司债券，于 2021 年 8 月 5 日面向专业投资者公开发行的公司债券“21 滨房 02”，募集资金 8.5 亿元，用于偿还公司债券。

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

三、本次公司债券募集资金使用承诺

发行人对下列事项做出承诺：

1、公司将按照募集资金使用计划规范使用募集资金，本次公司债券募集资金不用于购置土地，不会转借他人；

2、本次募集资金将用于约定用途，不会用于弥补亏损和非生产性支出，不会用于房地产开发业务；

3、本期债券不涉及新增地方政府债务；

4、本期债券募集资金用途不用于地方政府融资平台及偿还地方政府债务，也不用于不产生经营性收入的公益性项目；

5、如在存续期间变更募集资金用途，将履行相关程序并及时披露有关信息。

第四节 发行人基本情况

一、发行人基本情况

注册名称：杭州滨江房产集团股份有限公司

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

法定代表人：戚金兴

股票简称：滨江集团

股票代码：002244

股票上市交易所：深圳证券交易所

组织机构代码：71957766-0

设立日期：1996 年 08 月 22 日

注册资本：3,111,443,890 元人民币

实缴资本：2,704,000,000 元人民币

注册地址：浙江省杭州市庆春东路 38 号

办公地址：浙江省杭州市庆春东路 38 号

邮政编码：310016

互联网网址：www.binjiang.com.cn

电子邮箱：office@binjiang.com.cn

公司类型：其他股份有限公司（上市）

所属行业：房地产业

经营范围：房地产开发，房屋建筑，商品房销售，水电安装，室内外装潢

信息披露事务负责人和联系方式：

发行人信息披露事务负责人和联系方式

项 目	董 事 会 秘 书	证 券 事 务 代 表
姓名	沈伟东	李耿瑾
联系地址	浙江省杭州市庆春东路 38 号	
电话	0571-86987771	
传真	0571-86987779	
电子信箱	office@binjiang.com.cn	

二、发行人的历史沿革

（一）发行人前身设立及重要股权变更的情况

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

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

资（占注册资本 5%）系代王祖根持有。

2001 年 8 月，戚金兴、朱慧明、莫建华及王祖根等 4 名自然人对滨江有限进行增资，滨江有限注册资本增至 3,000 万元。增资完成后，杭州市江干区国资局出资 480 万元，占注册资本 16%；戚金兴出资 1,530 万元，占注册资本 51%；朱慧明出资 465 万元，占注册资本 15.5%；莫建华出资 465 万元，占注册资本 15.5%；王祖根出资 60 万元，占注册资本 2%。戚金兴与朱慧明、莫建华、王祖根分别签署协议约定：上述委托持股关系解除，戚金兴分别向朱慧明、莫建华、王祖根返还各自所缴纳的出资款，不再返还其代持的滨江有限的股权。

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

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

2005 年 12 月股权转让完成后滨江有限股权结构

单位：万元

序号	股东名称	出资金额	出资比例
1	滨江控股	3,960.00	66.00%
2	戚金兴	945.60	15.76%
3	朱慧明	367.20	6.12%
4	莫建华	367.20	6.12%

序号	股东名称	出资金额	出资比例
5	戚加奇	360.00	6.00%
合计		6,000.00	100.00%

（二）股份公司设立、首次公开发行并上市

1、股份公司设立

2006 年 12 月，滨江有限以截至 2006 年 10 月 31 日的经浙江天健会计师事务所有限公司审计的净资产 424,367,992.91 元折合为总股本 42,000 万股，整体变更为杭州滨江房产集团股份有限公司。

滨江集团设立时的股权结构如下表所示：

滨江集团设立时的股权结构

单位：万股

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

2、2007 年 3 月股份公司设立后第一次增资

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

2007 年 3 月发行人增资完成后的股权结构

单位：万股

序号	股东名称	持股数量	持股比例
1	滨江控股	27,720.00	60.26%

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

3、首次公开发行股票并上市

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

（三）发行人上市后历次股权变动情况

1、2008 年，资本公积转增股本

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

2、2009 年，送红股

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

3、2015 年，送红股和资本公积转增

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

万股。

4、2016 年，非公开发行股票

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

（四）最近三年及一期实际控制人变化情况

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

（五）最近三年及一期重大资产重组情况

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

（六）报告期末发行人前十大股东持股情况

截至 2023 年 3 月 31 日，发行人前十大股东持股情况如下：

截至 2023 年 3 月 31 日发行人前十大股东持股情况

单位：股

序号	股东名称	持股数量	持股比例	持股性质	质押股份数量
1	杭州滨江投资控股有限公司	1,413,012,872	45.41%	境内非国有法人	290,000,000
2	戚金兴	371,598,600	11.94%	境内自然人	-
3	朱慧明	100,260,800	3.22%	境内自然人	-
4	莫建华	100,260,800	3.22%	境内自然人	-
5	香港中央结算有限公司	83,011,576	2.67%	境外法人	-
6	中国工商银行股份有限公司—景顺长城中国回报灵活配置混合型证券投资基金	41,927,821	1.35%	其他	-

序号	股东名称	持股数量	持股比例	持股性质	质押股份数量
7	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	1.21%	其他	-
8	戚加奇	31,040,000	1.00%	境内自然人	
9	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	0.93%	其他	
10	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	0.93%	其他	-
	合计	2,236,542,469	71.88%		

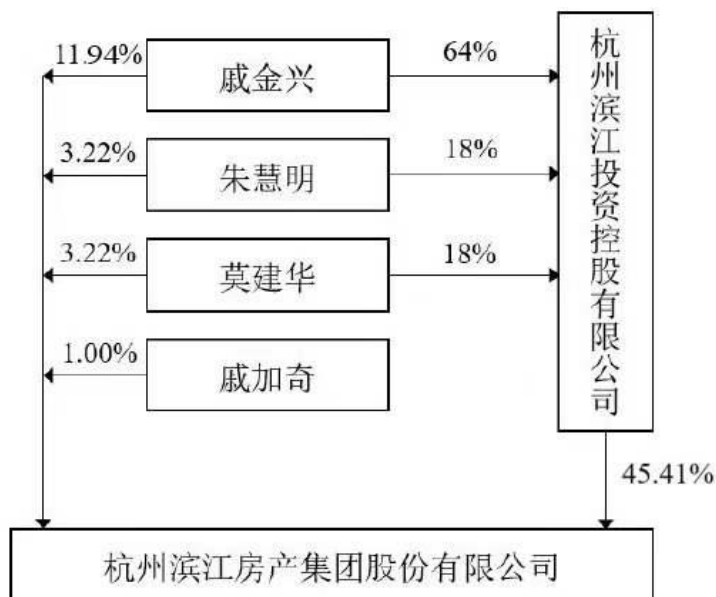
发行人前十股东中杭州滨江投资控股有限公司与戚金兴先生、戚加奇先生、珠海阿巴马资产管理有限公司—阿巴马元享红利 72 号私募证券投资基金、珠海阿巴马资产管理有限公司—阿巴马元享红利 74 号私募证券投资基金、珠海阿巴马资产管理有限公司—阿巴马元享红利 71 号私募证券投资基金存在一致行动关系，未知其他股东之间是否存在关联关系或属于一致行动人。

三、发行人的股权结构

（一）股权结构

截至 2023 年 3 月 31 日，发行人的股权结构如下：

截至 2023 年 3 月 31 日发行人股权结构图



报告期内发行人控股股东、实际控制人不存在变化。

截至 2023 年 3 月 31 日，发行人股本总额为 3,111,443,890 股，股本结构如下表所示：

截至 2023 年 3 月 31 日发行人股本结构

单位：股

股份类型	持股数量	持股比例
一、有限售条件股份	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%
4、外资持股	-	-
二、无限售条件流通股份	2,682,353,740	86.21%
1、人民币普通股	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、股本总数	3,111,443,890	100.00%

（二）发行人控股股东的情况

截至 2022 年 12 月 31 日，滨江控股持有发行人 1,413,012,872 股份，占公司股份总数的 45.41%，是发行人的控股股东。

1、控股股东基本情况

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

截至 2022 年末，滨江控股经审计的合并口径资产总额为 27,822,732.67 万元，负债总额为 22,564,751.01 万元，净资产为 5,257,981.66 万元，2022 年实现营业收入 4,157,569.26 万元，实现净利润 399,385.46 万元。

2、控股股东持有发行人股份的质押、冻结或其他争议情况

截至 2023 年 3 月末，滨江控股共持有公司股份 1,413,012,872 股，占公司股份总数的 45.41%，累计质押其持有的公司股份 290,000,000 股，占公司股份总数的 9.32%，质押的股票全部用于办理股票质押式回购业务。除上述质押情况外，滨江控股持有的公司股份不存在其他质押、冻结的权利限制及权属纠纷情况。

（三）发行人实际控制人的情况

截至 2023 年 3 月 31 日，戚金兴先生直接持有发行人 11.94%的股份；戚金兴先生控制的滨江控股持有发行人 45.41%的股份，因此戚金兴先生为发行人的实际控制人。

戚金兴先生的基本情况见募集说明书“第四节 发行人基本情况”中“六、发行人董事、监事和高级管理人员的基本情况”。

截至 2023 年 3 月 31 日，除上述实际控制人通过滨江控股质押发行人股份的情况外，实际控制人直接持有的发行人股份不存在被质押、冻结等权利限制或权属纠纷的情况。

（四）控股股东及实际控制人的其他主要对外投资情况

截至 2023 年 3 月 31 日，滨江控股控制的除发行人及其子公司以外的其他主要子公司情况如下表所示：

截至 2023 年 3 月 31 日滨江控股控制的其他主要企业情况

单位：万元

序号	公司全称	注册资本	持股比例	经营范围
1	杭州滨江创业投资有限公司	10,000.00	100%	服务：创业投资业务；代理其他创业投资企业等机构或个人的创业投资业务；创业投资咨询业务（除证券期货）；为创业企业提供创业管理服务业务；参与设立创业投资企业与创业投资管理顾问机构
2	杭州滨江餐饮管理有限公司	300.00	100%	服务：餐饮管理；含下属分级机构经营范围
3	世方科技(杭州)有限公司	8,424.87	100%	研发：医药技术、医药产品、生物技术；技术咨询、技术转让（涉及许可证的凭证经营国家禁止和限制的除外）
4	滨江商业保理(深圳)有限公司	20,000.00	51%	保付代理(非银行融资类)；保付代理信息咨询服务；信用风险管理平台系统的技术开发；投资咨询；供应链管理及相关配套服务；经济信息咨询、企业管理咨询(以上均不含限制项目)；国内贸易,货物及技术进出口。(法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外,限制的项目须取得许可后方可经营)。

截至 2023 年 3 月 31 日，除发行人、发行人的控股股东及其所控制的企业外，发行人的实际控制人无其他控制的企业。

四、发行人权益投资情况

(一) 发行人的子公司情况

截至 2023 年 3 月 31 日，发行人纳入合并报表范围的子公司合计 336 家，基本情况如下：

截至 2023 年 3 月 31 日发行人子公司基本情况

单位：万元、%

序号	公司名称	公司简称	注册地	注册资本	业务性质
1	杭州滨凯资产管理有限公司	滨凯公司	杭州	1,000.00	房地产业
1.1	杭州珞麦企业管理有限公司	珞麦公司	杭州	10.00	投资
2	杭州滨绿房地产开发有限公司	滨绿公司	杭州	6,000.00	房地产业
3	东方海岸（淳安）房地产开发有限公司	东方海岸公司	杭州	22,000.00	房地产业
4	杭州滨江房产建设管理有限公司	滨江建设公司	杭州	1,000.00	服务业

5	杭州滨江房屋资产管理有限公司	房产资产管理公司	杭州	2,000.00	房地产业
6	杭州滨江集团天目山商业管理有限公司	天目山管理公司	杭州	12,000.00	服务业
7	杭州千岛湖滨江度假酒店有限公司	滨江酒店公司	杭州	31,000.00	住宿和餐饮业
8	平湖滨江房地产开发有限公司	平湖万家花城公司	平湖	10,000.00	房地产业
9	杭州滨江盛元房地产开发有限公司	滨江盛元公司	杭州	50,000.00	房地产业
10	杭州滨江盛元海岸房地产开发有限公司	盛元海岸公司	杭州	5,000.00	房地产业
11	杭州千岛湖滨江游艇有限公司	滨江游艇公司	杭州	500.00	服务业
11.1	淳安千岛湖滨江旅行社有限公司	旅行社公司	杭州	50.00	服务业
12	杭州友好饭店有限公司	友好饭店	杭州	5,000.00	服务业
13.1	杭州友途旅行社有限公司	友途旅行社公司	杭州	50.00	服务业
13	上海滨顺投资管理有限公司	上海滨顺公司	上海	50,000.00	投资
13.1	滨江（香港）有限公司	香港公司	香港	UKD1000.00	投资
13.1.1	BinShunLimitedLiabilityCompany	BinShun Limited Liability Company	美国	USD60.00	投资
13.1.1.1	BinjiangLimitedPartnership	Binjiang Limited Partnership	美国	USD5,940.00	投资
13.1.1.1.1	BinjiangOthelloCorp	Binjiang Othello Corp	美国	USD1,500.00	投资
13.1.1.1.2	BinjiangShorelineCorp	Binjiang Shoreline Corp	美国	USD1,500.00	投资
13.1.1.1.2.1	Bellevue10Apartments,LLC	Bellevue 10 Apartments 公司	美国	USD11,271.07	房地产业
13.1.1.1.3	BinjiangTowerCorp	Binjiang Tower Corp	美国	USD3,000.00	投资
13.1.1.1.3.1	POTALATOWERSEATILE,LLC	TOWER 公司	美国	USD5882.35	房地产业
14	杭州滨江集团天目山开发建设有限公司	天目山建设公司	杭州	54,000.00	房地产业
15	杭州新惠房地产开发有限公司	新惠公司	杭州	2,500.00	房地产业
16	深圳滨安房地产开发有限公司	深圳滨安公司	深圳	2,000.00	房地产业
17	杭州滨创股权投资有限公司	滨创公司	杭州	10,000.00	投资管理咨询
18	杭州滨通房地产开发有限公司	滨通公司	杭州	500.00	房地产业
19	杭州旭兆投资管理有限公司	旭兆公司	杭州	10.00	投资
19.1	杭州滨旭置业有限公司	滨旭公司	杭州	10,000.00	房地产业

20	杭州滨保实业有限公司	滨保实业公司	杭州	10,000.00	房地产业
21	杭州滨翰房地产开发有限公司	滨翰公司	杭州	5,000.00	房地产业
22	杭州滨昊实业有限公司	滨昊公司	杭州	1,000.00	服务业
22.1	温州滨致建设开发有限公司	温州滨致公司	温州	1,000.00	房地产业
23	杭州滨虹企业管理有限公司	滨虹公司	杭州	2.00	服务业
24	杭州滨威企业管理有限公司	滨威公司	杭州	2.00	服务业
24.1	杭州滨瑞房地产开发有限公司	滨瑞公司	杭州	5,000.00	房地产业
25	杭州滨朗企业管理有限公司	滨朗公司	杭州	2.00	投资
25.1	杭州滨顺房地产开发有限公司	杭州滨顺公司	杭州	5,000.00	房地产业
26	杭州滨玺企业管理有限公司	滨玺公司	杭州	2.00	投资
26.1	杭州滨灿企业管理有限公司	滨灿公司	杭州	2.00	投资
26.1.1	杭州滨欣房地产开发有限公司	滨欣公司	杭州	5,000.00	房地产业
27	杭州滨涛企业管理有限公司	滨涛公司	杭州	1,000.00	投资
27.1	杭州滨达房地产开发有限公司	滨达公司	杭州	10,000.00	房地产业
28	杭州滨峙实业有限公司	滨峙公司	杭州	1,000.00	投资
28.1	宁波滨江维堡置业有限公司	宁波维堡公司	宁波	3,000.00	房地产业
29	宁波金丹丰股权投资合伙企业 (有限合伙)	金丹丰合伙公司	宁波	30,100.00	服务业
30	上海吉劭创业投资合伙企业(有 限合伙)	吉劭合伙公司	上海	-	服务业
31	上海永绥创业投资合伙企业(有 限合伙)	永绥合伙公司	上海	-	服务业
32	深圳市爱义房地产开发有限公司	深圳爱义公司	深圳	10,000.00	房地产业
33	深圳市滨江建设管理有限公司	深圳滨建公司	深圳	5,000.00	房地产业
34	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	温岭	1,000.00	房地产业
35	杭州滨雅企业管理有限公司	滨雅公司	杭州	2.00	投资
35.1	义乌滨锦房地产开发有限公司	义乌滨锦公司	义乌	5,000.00	房地产业
35.1.1	义乌滨江壹品家园项目	义乌滨江壹品项 目	义乌	-	房地产业
36	暖屋(杭州)租赁住房发展有限 公司	暖屋公司	杭州	5,010.00	服务业
37	杭州滨宏房地产开发有限公司	滨宏公司	杭州	10,000.00	房地产业
38	杭州滨济企业管理有限公司	滨济公司	杭州	2,000.00	投资
38.1	乐清滨江房地产开发有限公司	乐清滨江公司	乐清	5,000.00	房地产业
39	花漾年华旅居置业(湖州)有限 公司	湖州旅居公司	湖州	2,000.00	房地产业
40	杭州滨泰投资管理有限公司	滨泰管理公司	杭州	10,000.00	投资
40.1	杭州滨融房地产开发有限公司	滨融公司	杭州	10,000.00	房地产业
41	杭州滨星企业管理有限公司	滨星公司	杭州	2.00	投资
41.1	杭州滨宁房地产开发有限公司	滨宁房产公司	杭州	140,000.00	房地产业

42	杭州滨辰企业管理有限公司	滨辰公司	杭州	31.00	投资
43	杭州滨熹投资管理有限公司	滨熹公司	杭州	2.00	投资
44	杭州滨柏企业管理有限公司	滨柏公司	杭州	2.00	投资
44.1	杭州滨恒房地产开发有限公司	滨恒房地产公司	杭州	10,000.00	房地产业
45	杭州滨惠投资管理有限公司	滨惠公司	杭州	100,000.00	投资
45.1	杭州滨望房地产开发有限公司	滨望公司	杭州	100,000.00	房地产业
46	浙江新广发置业有限公司	新广发公司	杭州	15,000.00	房地产业
47	杭州滨奇投资管理有限公司	滨奇公司	杭州	2.00	投资
47.1	杭州滨得房地产开发有限公司	滨得公司	杭州	50,000.00	房地产业
48	杭州滨华投资管理有限公司	滨华公司	杭州	5,010.00	投资
49	杭州滨新资产管理有限公司	滨新公司	杭州	1,500.00	投资
50	杭州滨丰投资管理有限公司	滨丰公司	杭州	2.00	投资
51	上饶市滨桐置业发展有限公司	上饶滨桐公司	上饶	10,000.00	房地产业
52	杭州滨格投资管理有限公司	滨格投资公司	杭州	10.00	投资
53	杭州滨上投资管理有限公司	滨上公司	杭州	10.00	投资
54	杭州滨南企业管理有限公司	滨南公司	杭州	2.00	投资
55	浙江超创投资管理有限公司	超创公司	杭州	1,000.00	投资
55.1	义乌滨信房地产开发有限公司	义乌滨信公司	义乌	5,000.00	房地产业
56	杭州滨景投资管理有限公司	滨景投资公司	杭州	20,000.00	投资
56.1	温岭滨岭房地产开发有限公司	温岭滨岭公司	温岭	20,000.00	房地产业
57	杭州京滨置业有限公司	京滨公司	杭州	5,000.00	房地产业
58	杭州滨睿企业管理有限公司	滨睿公司	杭州	10.00	投资
59	杭州滨呈企业管理有限公司	杭州滨呈公司	杭州	10.00	投资
59.1	湖州滨晓置业有限公司	湖州滨晓公司	湖州	2,000.00	房地产业
60	杭州滨筹企业管理有限公司	滨筹公司	杭州	10.00	投资
60.1	杭州星瀚商务咨询有限公司	星瀚商务公司	杭州	40,000.00	投资
60.1.1	杭州星滨置业有限公司	星滨公司	杭州	40,000.00	房地产业
60.2	杭州沐梵企业管理有限公司	沐梵公司	杭州	10.00	投资
61	杭州滨禹企业管理有限公司	滨禹公司	杭州	50,000.00	投资
61.1	杭州滨原房地产开发有限公司	滨原公司	杭州	50,000.00	房地产业
62	杭州滨磊企业管理有限公司	滨磊公司	杭州	10.00	投资
63	温州慕跃投资管理有限公司	温州慕跃公司	温州	1,000.00	投资
63.1	温州璞悦房地产开发有限公司	温州璞悦公司	温州	5,000.00	房地产业
64	杭州滨筑企业管理有限公司	滨筑公司	杭州	10.00	投资
65	杭州滨碌企业管理有限公司	滨碌公司	杭州	10.00	投资
65.1	杭州滨乾房地产开发有限公司	滨乾公司	杭州	10,000.00	投资
66	杭州滨盈企业管理有限公司	滨盈公司	杭州	10.00	投资
66.1	杭州兴耀投资有限公司	兴耀公司	杭州	20,000.00	投资
66.1.1	杭州星信置业有限公司	星信公司	杭州	20,000.00	房地产
66.2	杭州仟雨企业管理有限公司	仟雨公司	杭州	10.00	投资
67	杭州滨昕企业管理有限公司	滨昕公司	杭州	10.00	投资

67.1	温岭滨锦房地产开发有限公司	温岭滨锦公司	温岭	20,000.00	房地产业
68	杭州滨启企业管理有限公司	滨启公司	杭州	10.00	投资
68.1	宁波滨望置业有限公司	宁波滨望公司	宁波	50,000.00	房地产业
69	杭州滨捷企业管理有限公司	滨捷公司	杭州	10.00	投资
69.1	台州滨呈房地产开发有限公司	台州滨呈公司	台州	9,000.00	房地产
70	杭州滨研企业管理有限公司	滨研公司	杭州	10.00	投资
70.1	永康滨盛房地产开发有限公司	永康滨盛公司	永康	5,000.00	房地产
71	杭州滨瀚企业管理有限公司	滨瀚公司	杭州	10.00	投资
72	杭州滨嵘企业管理有限公司	滨嵘公司	杭州	10.00	投资
72.1	杭州滨御房地产开发有限公司	滨御公司	杭州	5,000.00	房地产
73	杭州滨尹企业管理有限公司	滨尹公司	杭州	10.00	投资
74	杭州滨弛企业管理有限公司	滨弛公司	杭州	10.00	投资
74.1	湖州滨兴房地产开发有限公司	湖州滨兴公司	湖州	2,000.00	房地产
75	杭州滨讯企业管理有限公司	滨讯公司	杭州	10.00	投资
75.1	金华滨泽房地产开发有限公司	金华滨泽公司	金华	10,000.00	房地产
76	杭州滨迪企业管理有限公司	滨迪公司	杭州	10.00	投资
76.1	平湖滨和房地产开发有限公司	平湖滨和公司	平湖	5,000.00	房地产
77	杭州滨钥企业管理有限公司	滨钥公司	杭州	10.00	投资
77.1	宁波滨浦置业有限公司	宁波滨浦公司	宁波	10,000.00	房地产
78	杭州滨纷企业管理有限公司	滨纷公司	杭州	10.00	投资
78.1	金华滨润房地产开发有限公司	金华滨润公司	金华	10,000.00	房地产
79	杭州滨洋企业管理有限公司	滨洋公司	杭州	3,000.00	投资
80	杭州滨儒企业管理有限公司	滨儒公司	杭州	10.00	投资
80.1	杭州滨晖房地产开发有限公司	滨晖公司	杭州	5,000.00	房地产
81	杭州滨音企业管理有限公司	滨音公司	杭州	10.00	投资
81.1	杭州滨兴房地产开发有限公司	滨兴公司	杭州	5,000.00	房地产
82	杭州滨欢企业管理有限公司	滨欢公司	杭州	10.00	投资
82.1	杭州滨硕实业有限公司	滨硕实业公司	杭州	100,000.00	房地产
83	杭州滨漾企业管理有限公司	滨漾公司	杭州	10.00	投资
83.1	杭州谷陌企业管理有限公司	谷陌公司	杭州	10.00	投资
84	上海滨安房地产开发有限公司	上海滨安公司	上海	10,000.00	房地产
85	杭州杭沁企业管理有限公司	杭沁公司	杭州	419,990.00	投资
85.1	杭州滨锦企业管理有限公司	杭州滨锦管理公司	杭州	10.00	投资
85.1.1	杭州滨合房地产开发有限公司	滨合公司	杭州	61,000.00	房地产
86	杭州滨科企业管理有限公司	滨科公司	杭州	10.00	投资
86.1	杭州滨来置业有限公司	滨来公司	杭州	120,000.00	房地产
87	杭州滨颐企业管理有限公司	滨颐公司	杭州	10.00	投资
87.1	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	杭州	20,000.00	房地产
88	杭州滨卓企业管理有限公司	滨卓公司	杭州	10.00	投资

88.1	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	杭州	10,000.00	房地产
89	杭州滨荷企业管理有限公司	滨荷公司	杭州	10.00	投资
90	杭州滨峰企业管理有限公司	滨峰公司	杭州	10.00	投资
90.1	淳安千岛湖森垄房地产开发有限公司	森垄公司	杭州	10,000.00	房地产
91	杭州滨越企业管理有限公司	滨越公司	杭州	10.00	投资
91.1	杭州滨昌房地产开发有限公司	滨昌公司	杭州	5,000.00	房地产
92	杭州滨坤企业管理有限公司	滨坤公司	杭州	10.00	投资
92.1	杭州滨荣房地产开发有限公司	滨荣公司	杭州	5,000.00	房地产
93	深圳市南方远大传媒置业有限公司	深圳南方远大公司	深圳	30,000.00	房地产
94	杭州滨沐企业管理有限公司	滨沐公司	杭州	10.00	投资
94.1	平湖滨兴房地产开发有限公司	平湖滨兴公司	房地产	120,000.00	房地产
95	杭州滨澄企业管理有限公司	滨澄公司	杭州	10.00	投资
95.1	杭州滨航房地产开发有限公司	滨航公司	杭州	5,000.00	房地产
96	杭州滨维企业管理有限公司	滨维公司	杭州	10.00	投资
96.1	宁波滨柳置业有限公司	宁波滨柳公司	宁波	10,000.00	房地产
97	杭州滨崎企业管理有限公司	滨崎公司	投资	10.00	投资
97.1	杭州滨远房地产开发有限公司	滨远公司	杭州	5,000.00	房地产
98	杭州滨钦企业管理有限公司	滨钦公司	杭州	10.00	投资
98.1	杭州滨泰房地产开发有限公司	滨泰房产公司	杭州	5,000.00	房地产
99	杭州滨棠企业管理有限公司	滨棠公司	杭州	10.00	投资
99.1	南京滨晖房地产开发有限公司	南京滨晖公司	南京	5,000.00	房地产
100	杭州滨宁企业管理有限公司	滨宁管理公司	杭州	10.00	投资
100.1	苏州滨望置业有限公司	苏州滨望公司	苏州	120,000.00	房地产
101	杭州滨升企业管理有限公司	滨升公司	杭州	10.00	投资
101.1	平湖滨慧房地产开发有限公司	平湖滨慧公司	嘉兴	50,000.00	房地产
102	杭州滨闻企业管理有限公司	滨闻公司	杭州	10.00	投资
102.1	义乌翠语华庭房地产开发有限公司	义乌翠语华庭公司	义乌	60,000.00	房地产
103	杭州滨适企业管理有限公司	滨适公司	杭州	10.00	投资
103.1	湖州滨望房地产开发有限公司	湖州滨望公司	湖州	110,000.00	房地产
104	杭州滨翠企业管理有限公司	滨翠公司	杭州	10.00	投资
105	杭州滨兆企业管理有限公司	滨兆公司	杭州	10.00	投资
105.1	杭州滨红置业有限公司	滨红公司	杭州	13,200.00	房地产
106	杭州滨珞企业管理有限公司	滨珞公司	杭州	10.00	投资
107	杭州滨帆企业管理有限公司	滨帆公司	杭州	10.00	投资
108	杭州滨舜企业管理有限公司	滨舜公司	杭州	10.00	投资
109	杭州滨同企业管理有限公司	滨同公司	杭州	10.00	投资

110	杭州滨琮企业管理有限公司	滨琮公司	杭州	10.00	投资
111	杭州滨瑚企业管理有限公司	滨瑚公司	杭州	10.00	投资
112	杭州滨榭企业管理有限公司	滨榭公司	杭州	10.00	投资
112.1	杭州滨江中豪房地产开发有限公司	滨江中豪公司	杭州	100,000.00	房地产
113	杭州滨赫企业管理有限公司	滨赫公司	杭州	10.00	投资
114	杭州皖郡企业管理有限公司	皖郡公司	杭州	10.00	投资
114.1	杭州滨汇世纪房地产有限公司	滨汇世纪公司	杭州	33,000.00	房地产
115	杭州桦丞企业管理有限公司	桦丞公司	杭州	10.00	投资
116	杭州滨鸣企业管理有限公司	滨鸣公司	杭州	10.00	投资
116.1	宁波滨江维堡投资管理合伙企业（有限合伙）	维堡合伙公司	宁波	60,010.00	投资
116.1.1	宁波滨江维堡投资有限公司	维堡投资公司	宁波	1,000.00	投资
117	杭州滨琮企业管理有限公司	滨琮公司	杭州	10.00	投资
118	杭州滨朔企业管理有限公司	滨朔公司	杭州	10.00	投资
118.1	杭州滨浩房地产开发有限公司	滨浩公司	杭州	20,000.00	房地产
119	杭州滨佑企业管理有限公司	滨佑公司	杭州	10.00	投资
120	杭州滨铭企业管理有限公司	滨铭公司	杭州	10.00	投资
120.1	杭州滨兴实业有限公司	滨兴实业公司	杭州	240,000.00	房地产
121	杭州滨璟企业管理有限公司	滨璟公司	杭州	10.00	投资
121.1	杭州滨胜房地产开发有限公司	滨胜公司	杭州	20,000.00	房地产
122	杭州滨格企业管理有限公司	滨格管理公司	杭州	10.00	投资
122.1	义乌滨茂房地产开发有限公司	义乌滨茂公司	义乌	60,000.00	房地产
123	杭州缤骁企业管理有限公司	缤骁公司	杭州	10.00	投资
123.1	丽水市滨嘉置业有限公司	丽水滨嘉公司	丽水	50,000.00	房地产
124	杭州滨诺企业管理有限公司	滨诺公司	杭州	10.00	投资
125	杭州滨峥企业管理有限公司	滨峥公司	杭州	10.00	投资
126	杭州滨璞企业管理有限公司	滨璞公司	杭州	10.00	投资
126.1	杭州滨甬实业有限公司	滨甬实业公司	杭州	10,000.00	房地产
127	杭州滨麟置业有限公司	滨麟公司	杭州	222,500.00	房地产
128	杭州金隆企业管理有限公司	金隆公司	杭州	10.00	投资
128.1	杭州滨绍房地产开发有限公司	滨绍公司	杭州	40,000.00	房地产
129	兰溪市超峰置业有限公司	兰溪超峰公司	兰溪	20,000.00	房地产
129.1	兰溪红狮滨江房地产开发有限公司	兰溪红狮公司	兰溪	20,000.00	房地产
130	杭州缤淳企业管理有限公司	缤淳公司	杭州	10.00	投资
130.1	杭州滨建房地产开发有限公司	滨建公司	杭州	160,000.00	房地产
131	杭州缤韦企业管理有限公司	缤韦公司	杭州	10.00	投资
131.1	宁波滨通置业有限公司	宁波滨通公司	宁波	10,000.00	房地产
132	杭州缤领企业管理有限公司	缤领公司	杭州	10.00	投资
133	杭州缤绸企业管理有限公司	缤绸公司	杭州	10.00	投资

133.1	杭州滨昇房地产开发有限公司	滨昇公司	杭州	30,000.00	房地产
134	杭州缤琪企业管理有限公司	缤琪公司	杭州	10.00	投资
135	杭州滨涵企业管理有限公司	滨涵公司	杭州	10.00	投资
135.1	杭州滨慧房地产开发有限公司	滨慧公司	杭州	114,800.00	房地产
136	杭州缤瑞企业管理有限公司	缤瑞公司	杭州	10.00	投资
136.1	杭州滨鸿实业有限公司	滨鸿实业公司	杭州	35,000.00	房地产
137	杭州滨承企业管理有限公司	滨承公司	杭州	10.00	投资
138	杭州缤莱企业管理有限公司	缤莱公司	杭州	10.00	投资
139	杭州缤慧企业管理有限公司	缤慧公司	杭州	10.00	投资
139.1	杭州滨耀置业有限公司	滨耀公司	杭州	46,000.00	房地产
140	杭州缤瑄企业管理有限公司	缤瑄公司	杭州	10.00	投资
140.1	杭州滨旗房地产开发有限公司	滨旗公司	杭州	115,300.00	房地产
141	杭州缤仟企业管理有限公司	缤仟公司	杭州	10.00	投资
141.1	杭州滨晨房地产开发有限公司	滨晨公司	杭州	10.00	投资
142	浙江滨和和未来社区商业发展有限公司	浙江滨和公司	杭州	10,000.00	房地产
143	杭州缤嘉企业管理有限公司	缤嘉公司	杭州	10.00	投资
144	杭州滨腾房地产开发有限公司	滨腾公司	杭州	143,100.00	房地产
145	杭州缤斐企业管理有限公司	缤斐公司	杭州	10.00	投资
145.1	杭州千岛湖滨朗房地产开发有限公司	千岛湖滨朗公司	杭州	48,000.00	房地产
146	杭州缤歆企业管理有限公司	缤歆公司	杭州	10.00	投资
146.1	桐乡市安璟置业有限公司	桐乡安璟公司	嘉兴	45,000.00	房地产
147	杭州缤沧企业管理有限公司	缤沧公司	杭州	10.00	投资
147.1	杭州千岛湖滨灿房地产开发有限公司	千岛湖滨灿公司	杭州	13,000.00	房地产
148	杭州缤昀企业管理有限公司	缤昀公司	杭州	10.00	投资
148.1	杭州滨睿房地产开发有限公司	滨睿公司	杭州	10,000.00	房地产
149	杭州缤贺企业管理有限公司	缤贺公司	杭州	10.00	投资
149.1	杭州滨兰房地产开发有限公司	滨兰公司	杭州	10,000.00	房地产
150	杭州缤恬企业管理有限公司	缤恬公司	杭州	10.00	投资
151	杭州缤谦企业管理有限公司	缤谦公司	杭州	10.00	投资
151.1	天台启欣企业管理咨询有限公司	天台启欣公司	台州	30,000.00	投资
151.1.1	天台杨帆慈悦置地有限公司	天台杨帆公司	台州	30,000.00	房地产
152	杭州缤笙企业管理有限公司	缤笙公司	杭州	10.00	投资
153	杭州缤珺企业管理有限公司	缤珺公司	杭州	10.00	投资
154	杭州缤慕企业管理有限公司	缤慕公司	杭州	10.00	投资
154.1	杭州高光置业有限公司	高光公司	杭州	431,300.00	房地产
154.1.1	金华虹光置业有限公司	金华虹光公司	金华	614,500.00	房地产
155	杭州缤黎企业管理有限公司	缤黎公司	杭州	10.00	投资
155.1	杭州星岚置业有限公司	星岚公司	杭州	70,000.00	房地产

156	杭州千岛湖滨江云顶度假酒店管理有限公司	千岛湖云顶酒店公司	杭州	3,000.00	住宿和餐饮业
157	杭州墨雨企业管理有限公司	墨雨公司	杭州	10.00	投资
157.1	杭州滨锦房地产开发有限公司	杭州滨锦开发公司	杭州	37,000.00	房地产
158	南京滨鸿房地产开发有限公司	南京滨鸿公司	南京	89,000.00	房地产
158.1	南京滨开装饰有限公司	南京滨开公司	南京	10.00	建筑装饰
159	杭州滨祺房地产开发有限公司	滨祺公司	杭州	5,000.00	房地产
160	杭州滨裕企业管理有限公司	滨裕公司	杭州	10.00	投资
160.1	杭州滨澳房地产开发有限公司	滨澳公司	杭州	105,000.00	房地产
161	杭州滨渝企业管理有限公司	滨渝公司	杭州	10.00	投资
161.1	东阳滨杭房地产开发有限公司	东阳滨杭公司	金华	35,000.00	房地产
162	杭州缤彤企业管理有限公司	缤彤公司	杭州	10.00	投资
162.1	东阳滨茂房地产开发有限公司	东阳滨茂公司	金华	45,000.00	房地产
163	杭州缤楚企业管理有限公司	缤楚公司	杭州	10.00	投资
163.1	东阳滨盛房地产开发有限公司	东阳滨盛公司	金华	80,000.00	房地产
164	杭州缤祝企业管理有限公司	缤祝公司	杭州	10.00	投资
164.1	台州滨交房地产开发有限公司	台州滨交公司	台州	23,000.00	房地产
165	杭州和家康养产业发展有限公司	和家康养公司	杭州	5,010.00	养老服务
165.1	杭州和家御虹府养老服务有限公司	和家御虹府公司	杭州	5,010.00	养老服务
166	上海稳盛新黄浦企业发展有限公司	上海稳盛公司	上海	100.00	房地产
167	杭州缤矜企业管理有限公司	缤矜公司	杭州	87,200.00	商务服务业
167.1	杭州滨启房地产开发有限公司	滨启公司	杭州	109,000.00	房地产
168	杭州缤韶企业管理有限公司	缤韶公司	杭州	161,760.00	商务服务业
168.1	杭州滨坤房地产开发有限公司	滨坤公司	杭州	202,200.00	房地产
169	杭州运溪盛和企业管理有限公司	运溪盛和公司	杭州	59,898.00	商务服务业
169.1	杭州星州盛和置业有限公司	星州盛和公司	杭州	89,400.00	房地产
170	杭州缤纾企业管理有限公司	缤纾公司	杭州	15,250.00	商务服务业
170.1	杭州滨涛房地产开发有限公司	滨涛公司	杭州	32,000.00	房地产
171	杭州缤偕企业管理有限公司	缤偕公司		211,200.00	商务服务业
171.1	杭州滨铂房地产开发有限公司	滨铂公司	杭州	264,000.00	房地产
172	杭州缤励企业管理有限公司	缤励公司	杭州	10.00	商务服务业
173	杭州缤芑企业管理有限公司	缤芑公司	杭州	10.00	商务服务业
174	杭州缤穆企业管理有限公司	缤穆公司	杭州	10.00	商务服务业
175	杭州缤曼企业管理有限公司	缤曼公司	杭州	10.00	商务服务业
176	杭州缤昂企业管理有限公司	缤昂公司	杭州	10.00	商务服务业
177	杭州缤创企业管理有限公司	缤创公司	杭州	10.00	商务服务业
177.1	杭州运河恒运商业地产有限公司	运河恒运公司	杭州	112,000.00	房地产
177.1.1	杭州运河湾商业地产有限公司	运河湾公司	杭州	160,000.00	房地产

178	杭州缤焕企业管理有限公司	缤焕公司	杭州	236,800.00	商务服务业
178.1	杭州滨隆房地产开发有限公司	滨隆公司	杭州	236,800.00	房地产
179	杭州缤拓企业管理有限公司	缤拓公司	杭州	10.00	商务服务业
179.1	杭州滨阳房地产开发有限公司	滨阳公司	杭州	10,000.00	房地产
180	杭州缤蔚企业管理有限公司	缤蔚公司	杭州	10.00	商务服务业
181	杭州缤森企业管理有限公司	缤森公司	杭州	28,045.20	商务服务业
181.1	杭州滨林房地产开发有限公司	滨林公司	杭州	35,056.00	房地产
182	杭州缤璞企业管理有限公司	缤璞公司	杭州	10.00	商务服务业
182.1	杭州滨创房地产开发有限公司	滨创公司	杭州	5,000.00	房地产
183	杭州缤存企业管理有限公司	缤存公司	杭州	60,100.80	商务服务业
183.1	杭州滨豪房地产开发有限公司	滨豪公司	杭州	75,126.00	房地产
184	杭州缤延企业管理有限公司	缤延公司	杭州	10.00	商务服务业
185	杭州缤侑企业管理有限公司	缤侑公司	杭州	10.00	商务服务业
186	杭州缤羲企业管理有限公司	缤羲公司	杭州	10.00	商务服务业
186.1	杭州滨鑫房地产开发有限公司	滨鑫公司	杭州	122,000.00	房地产
187	杭州滨墅商业管理有限公司	滨墅公司	杭州	1,000.00	商务服务业
188	温岭滨优房地产经纪有限公司	温岭滨优公司	台州	100.00	房地产
189	杭州登云盛和企业管理有限公司	登云盛和公司	杭州	61,250.00	商务服务业
189.1	杭州北沙盛和置业有限公司	北沙盛和公司	杭州	122,500.00	房地产
190	杭州缤湛企业管理有限公司	缤湛公司	杭州	10.00	商务服务业
191	杭州缤嫣企业管理有限公司	缤嫣公司	杭州	41,600.00	商务服务业
191.1	杭州滨诺置业有限公司	滨诺公司	杭州	52,000.00	房地产
192	杭州缤勋企业管理有限公司	缤勋公司	杭州	10.00	商务服务业
193	杭州缤璇企业管理有限公司	缤璇公司	杭州	10.00	商务服务业
194	杭州缤煦企业管理有限公司	缤煦公司	杭州	10.00	商务服务业
195	杭州缤泉企业管理有限公司	缤泉公司	杭州	10.00	商务服务业
196	杭州缤毅企业管理有限公司	缤毅公司	杭州	10.00	商务服务业
197	杭州缤进企业管理有限公司	缤进公司	杭州	10.00	商务服务业
198	杭州缤珊企业管理有限公司	缤珊公司	杭州	10.00	商务服务业
198.1	杭州滨岚置业有限公司	滨岚公司	杭州	58,000.00	房地产
199	杭州缤肃企业管理有限公司	缤肃公司	杭州	10.00	商务服务业
200	杭州缤持企业管理有限公司	缤持公司	杭州	10.00	商务服务业
201	杭州缤绅企业管理有限公司	缤绅公司	杭州	10.00	商务服务业
202	杭州缤烁企业管理有限公司	缤烁公司	杭州	10.00	商务服务业
203	杭州缤灵企业管理有限公司	缤灵公司	杭州	10.00	商务服务业
204	杭州湖光盛和企业管理有限公司	湖光盛和公司	杭州	10.00	商务服务业
204.1	杭州江湾盛和置业有限公司	江湾盛和公司	杭州	208,900.00	房地产
205	杭州豪珏企业管理有限公司	豪珏公司	杭州	93,600.00	商务服务业
205.1	杭州湖岸置业有限公司	湖岸公司	杭州	104,000.00	房地产
206	杭州建杭新顺置业有限公司	建杭新顺公司	杭州	220,000.00	房地产
206.1	杭州建雅房地产开发有限公司	建雅公司	杭州	275,000.00	房地产

207	金华城滨置业有限公司	金华城滨公司	金华	45,000.00	房地产
-----	------------	--------	----	-----------	-----

注：1、发行人对部分子公司的持股比例低于或等于 50%，但发行人有权决定该等企业的财务和经营政策，故将其纳入合并财务报表范围。

2、发行人合并报表范围内不存在最近一年总资产、净资产或营业收入占合并报表相应科目 30% 以上的重要子公司。

（二）发行人的合营、联营企业情况

截至 2023 年 3 月 31 日，发行人重要联营或合营企业情况如下：

截至 2023 年 3 月 31 日发行人主要联营企业基本情况

序号	公司名称	注册地	业务性质	持股比例	
				直接	间接
1	浙江博昌投资管理有限公司	杭州	商务服务业/房地产业	25.00%	
2	宁波东睦东奥企业管理有限公司	杭州	商务服务业/房地产业	20.00%	
3	杭州京江房地产开发有限公司	杭州	房地产业		50.00%
4	杭州滨哲企业管理有限公司	杭州	商务服务业/房地产业	33.00%	
5	德清京盛房地产开发有限公司	德清	房地产业	33.00%	
6	杭州滨祺企业管理有限公司	金华	商务服务业/房地产业	50.00%	
7	杭州滨泽投资管理有限公司	金华	商务服务业/房地产业	49.00%	
8	宁波京海投资管理有限公司	宁波	商务服务业/房地产业	50.00%	
9	温州隆臻商务信息咨询有限公司	温州	其他专业咨询与调查/ 房地产业	33.00%	
10	杭州滨轼企业管理有限公司	温州	商务服务业/房地产业	33.00%	
11	杭州亦茂置业有限公司	杭州	房地产业	48.00%	

发行人主要联营合营企业 2022 年度财务数据

单位：万元

公司名称	2022 年末总资产	2022 年末总负债	2022 年末净资产	2022 年营业收入	2022 年净利润
浙江博昌投资管理有限公司	29,466.50	901.81	28,564.69	104.45	27,771.20
宁波东睦东奥企业管理有限公司	875,582.84	717,525.55	158,057.29	1,115,597.76	20,442.03
杭州京江房地产开发有限公司	36,305.45	21,504.80	14,800.65	270,741.03	9,155.85
杭州滨哲企业管理有限公司	207,969.42	62,089.13	145,880.29	304,711.19	55,746.14

公司名称	2022 年末总资产	2022 年末总负债	2022 年末净资产	2022 年营业收入	2022 年净利润
德清京盛房地产开发有限公司	200,084.38	192,521.89	7,562.49	114,090.87	9,232.09
杭州滨祺企业管理有限公司	39,689.43	7,576.96	32,112.46	132,555.28	17,398.44
杭州滨泽投资管理有限公司	612,678.50	31,340.79	581,337.71	867,437.23	95,269.87
宁波京海投资管理有限公司	132,379.10	117,094.49	15,284.61	647,724.33	17,116.61
温州隆臻商务信息咨询有限公司	36,476.60	2.12	36,474.48	-	27,268.00
杭州滨轶企业管理有限公司	89,040.67	12,273.93	76,766.75	227,185.22	19,596.54
杭州亦茂置业有限公司	1,518,533.70	1,078,485.73	440,047.98	229,994.04	34,906.42

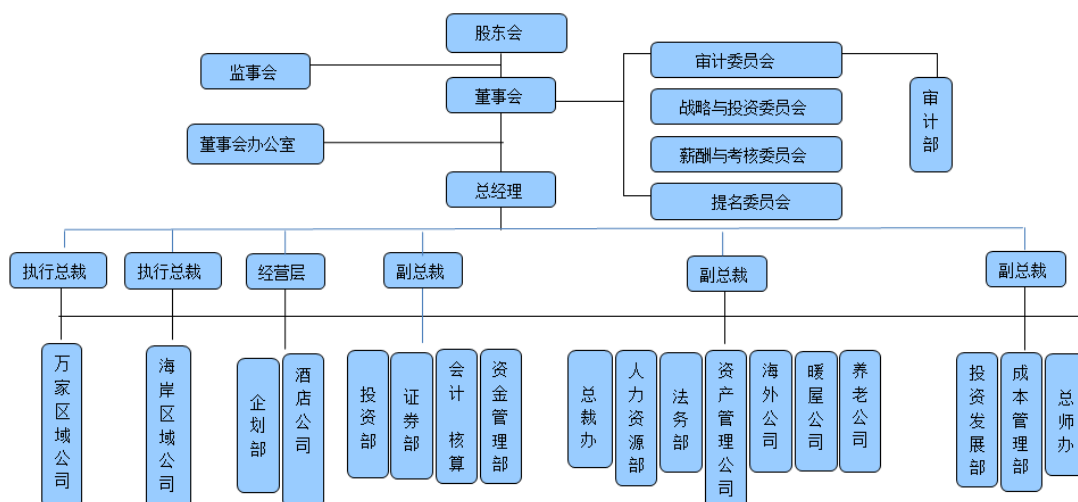
五、发行人的治理结构及独立性

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

（一）发行人的治理结构及组织机构设置和运行情况

截至2023年3月31日，发行人的组织结构如下图所示：

截至 2023 年 3 月 31 日发行人组织结构图



发行人已按照《公司法》、《上市公司治理准则》、《公司章程》等有关规定建立了健全的股东大会、董事会、监事会以及董事会专门委员会等决策及议事机构。上述机构和人员的职责完备、明确。发行人制定的上述规则、制度、条例的内容和形式均符合目前法律法规的相关规定。

1、股东大会

根据《公司章程》，股东大会是公司的权力机构，依法行使下列职权：

- (1) 决定公司的经营方针和投资计划；
- (2) 选举和更换非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；
- (3) 审议批准董事会的报告；
- (4) 审议批准监事会报告；
- (5) 审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (6) 审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (7) 对公司增加或者减少注册资本作出决议；
- (8) 对发行公司债券作出决议；
- (9) 对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；
- (10) 修改《公司章程》；

- (11) 对公司聘用、解聘会计师事务所作出决议；
- (12) 审议批准《公司章程》第四十一条规定的担保事项；
- (13) 审议公司在一年内购买、出售重大资产（不含出售商品房）超过公司最近一期经审计总资产 30%的事项；
- (14) 审议批准变更募集资金用途事项；
- (15) 审议股权激励计划；
- (16) 审议法律、行政法规、部门规章或《公司章程》规定应当由股东大会决定的其他事项。

2、董事会

根据《公司章程》，发行人董事会由 7 名董事组成，设董事长 1 人，独立董事 3 人。董事会行使下列权利：

- (1) 召集股东大会，并向股东大会报告工作；
- (2) 执行股东大会的决议；
- (3) 决定公司的经营计划和投资方案；
- (4) 制订公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (5) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (6) 制订公司增加或者减少注册资本、发行债券或其他证券及上市方案；
- (7) 拟订公司重大收购、收购本公司股票或者合并、分立、解散及变更公司形式的方案；
- (8) 在股东大会授权范围内，决定公司对外投资、收购出售资产、资产抵押、对外担保事项、委托理财、关联交易等事项；
- (9) 决定公司内部管理机构的设置；
- (10) 聘任或者解聘公司经理、董事会秘书；根据经理的提名，聘任或者解聘公司副经理、财务负责人等高级管理人员，并决定其报酬事项和奖惩事项；
- (11) 制订公司的基本管理制度；

- (12) 制订《公司章程》的修改方案；
- (13) 管理公司信息披露事项；
- (14) 向股东大会提请聘请或更换为公司审计的会计师事务所；
- (15) 听取公司经理的工作汇报并检查经理的工作；
- (16) 法律、行政法规、部门规章或《公司章程》授予的其他职权。
- (17) 超过股东大会授权范围的事项，董事会应当提交股东大会审议。

3、经理及其他高级管理人员

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

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

4、监事会

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

- (1) 应当对董事会编制的公司定期报告进行审核并提出书面审核意见；
- (2) 检查公司财务；

(3) 对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、《公司章程》或者股东大会决议的董事、高级管理人员提出罢免的建议；

(4) 当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；

(5) 提议召开临时股东大会，在董事会不履行《公司法》规定的召集和主持股东大会职责时召集和主持股东大会；

(6) 向股东大会提出提案；

(7) 依照《公司法》第一百五十二条的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼；

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

发行人各职能部门主要职责如下表所示：

发行人各职能部门主要职责情况

序号	部门名称	主要职能
1	董事会办公室	负责公司和相关当事人与证券交易所及其他证券监管机构之间的及时沟通和联络，负责处理公司信息披露事务，督促公司制定并执行信息披露管理制度和重大信息的内部报告制度，协调公司与投资者之间的关系，接待投资者来访，回答投资者咨询，向投资者提供公司信息披露资料。以及按照法定程序筹备各专门委员会会议、董事会会议和股东大会，准备和提交有关会议文件和资料。
2	审计部	负责公司内部审计工作。负责公司及所属单位的财务收支、内部财经制度执行情况以及其他事项的审计和效能监察工作；负责公司经济活动及其执行情况的监督管理。
3	区域公司	负责具体房产项目的开发管理，以工程质量保证为基础，确保项目开发品质和建设进度，合理控制成本。下设项目工程部：负责项目的工程建设管理；项目财务部：负责各具体项目的会计核算、成本监督工作；项目前期部：负责各具体项目的规划设计、报批等前期工作；项目采购部：负责需要项目公司直接采购部分的采购工作。
4	办公室	负责公司内部日常工作管理，材料归集；
5	企划部	负责公司整体品牌形象的营销宣传推广，负责保持媒体关系沟通，负责对房地产市场状况的研究，落实土地储备计划工作。
6	会计核算部	负责制订公司内部财务管理和会计核算的各项规章制度，指导和监督各控股子公司贯彻实施；及时、完整地编制公司财务决算，如实地反

序号	部门名称	主要职能
		映公司的财务状况和经营成果；负责各公司的依法纳税工作；审核费用发生单据的合法性、有效性，履行审批程序并提供审批记录；及时掌握公司存货的构成与现状，定期进行存量分析特别是对现房的分析；做好决策参谋的职责；负责为公司的经营决策提供真实、准确的财务资料。
7	投资部	向公司确定的领域投放资金，以获得收益或增值。1，负责对公司拟定的对外投资项目进行环境分析和调查；2，负责对公司投资项目的具体实施运作，并监督或参与被投项目的经营管理；3，负责公司投资项目的退出或转让。
8	资金管理部	负责资金的集中管理，筹集经营资金，合理有效地运用资金，提高资金使用效率。负责应收款项管理、应付款项管理、银行借款管理、关联单位往来管理等职责。
9	研发中心	主要负责公司开发项目的开发进度、品质管控，制定标准化开发流程体系、对各项目采用的材料设备、工程技术方案提供技术支持，并进行归纳梳理，实现各项目间的信息整合与资源共享。
10	投资发展部	负责制定并组织实施集团公司中长期战略规划，并结合国家、地区经济政策变化和市场行业发展的影响，提出调整业务领域及投资方向的意见；负责集团公司及各子、分公司投资项目的收集、论证、评估、策划及组织实施；负责对集团公司及各子、分公司的对外投资、合作项目的进行审核论证和监督管理工作；负责制定项目关键节点计划，并对节点完成情况进行协调沟通、监督奖罚；负责其他相关工作的开展。
11	成本管理部	负责为公司领导决策提供基础性参考意见、确定项目各阶段成本重要目标值、监督检查项目部成本实际值的生成、积累成本控制经验以实现持续改进。
12	人力资源部	负责公司人力资源开发工作，通过科学的测评机制完成人员招录，对人力资源进行合理调配、培养及绩效考核。
13	法务部	负责为公司经营提供法律上的可行性、合法性分析，控制法律风险。据公司业务需要，为各部门提供法律支持。
14	证券部	负责公司信息披露、投资者关系管理以及董事会各专门委员会会议、董事会会议和股东大会的筹备工作。

（二）发行人内部控制制度情况

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

1、财务管理控制

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

2、人力资源管理控制

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

3、工程管理控制

发行人制定了《房地产开发工作大纲》、《招投标管理规定》、《工程管理细则》、《工地现场安全文明施工检查评分表》、《商品住宅质量管理手册》、《工程预决算规定》等工程管理制度。在不断总结十余年来开发经验的基础上，发行人以工程质量为第一，形成了建设效率高的、可操作性强的执行规范，保证了公司的开发效率。

4、销售管理控制

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

5、对关联交易管理控制

发行人制定《关联交易决策制度》对关联交易的定义、关联人与关联交易的范围、

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

6、对信息披露及投资者关系管理的控制

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

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

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

（三）发行人的独立性

1、业务独立

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

2、资产独立

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

3、人员独立

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

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

4、机构独立

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

5、财务独立

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

六、发行人董事、监事和高级管理人员的基本情况

（一）发行人董事、监事和高级管理人员的基本情况

截至募集说明书签署日，发行人现任董事、监事和高级管理人员的任职情况如下：

截至募集说明书签署日发行人现任董事、监事和高级管理人员的任职情况

姓名	职务	性别	任期起始日期	任期终止日期
戚金兴	董事长	男	2022 年 06 月 07 日	2025 年 06 月 07 日
朱慧明	董事、总裁	男	2022 年 06 月 07 日	2025 年 06 月 07 日
莫建华	董事	男	2022 年 06 月 07 日	2025 年 06 月 07 日
沈伟东	董事、财务总监、董事会秘书、副总裁	男	2022 年 06 月 07 日	2025 年 06 月 07 日
汪祥耀	独立董事	男	2022 年 06 月 07 日	2025 年 06 月 07 日
贾生华	独立董事	男	2022 年 06 月 07 日	2025 年 06 月 07 日
于永生	独立董事	男	2022 年 06 月 07 日	2025 年 06 月 07 日
赵军	监事会主席	男	2022 年 06 月 07 日	2025 年 06 月 07 日
陈国灵	监事	女	2022 年 06 月 07 日	2025 年 06 月 07 日
薛蓓蕾	监事	女	2022 年 06 月 07 日	2025 年 06 月 07 日
余忠祥	执行总裁	男	2022 年 06 月 07 日	2025 年 06 月 07 日
张洪力	执行总裁	男	2022 年 06 月 07 日	2025 年 06 月 07 日
李渊	副总裁	男	2022 年 06 月 07 日	2025 年 06 月 07 日
郭清	副总裁	男	2022 年 06 月 07 日	2025 年 06 月 07 日

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

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

（二）发行人董事、监事和高级管理人员的主要工作经历

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

1、董事

戚金兴先生：1962 年出生。研究生学历，正高级经济师，杭州市第九届、第十届、
第十一届、第十二届人大代表，中国房地产业协会副会长，杭州市房地产业协会第八届
理事会会长，浙商全国理事会主席团主席，浙商理事会主席，浙江省浙商研究会副会长，

浙江省经营管理研究会副会长，浙江省民营企业发展联合会不动产专业委员会常务副会长，浙江大学 MBA 研究生企业导师。荣获 2017 年十大风云浙商，曾获中国经营大师，中国优秀房地产企业家，全国五一劳动奖章，浙江省劳动模范，中国推进城市化进程十大突出贡献者，中国住宅产业领军人物，中国房地产品牌贡献人物，最具社会责任感形象大使，浙江经济年度人物，浙江省房地产十大风云人物，浙江省伯乐奖，春风行动特别贡献奖等荣誉。2003 年至今任公司董事长、党委书记，兼任杭州滨江投资控股有限公司执行董事。

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

莫建华先生：1970 年出生，EMBA，工程师。2003 年至 2012 年 5 月任公司董事、常务副总经理；2012 年 5 月至今任今公司董事；曾任杭州滨江房屋建设开发有限公司副总经理，杭州滨江房产集团有限公司副总经理；1988 年—1992 年任职于杭州市江干区第四建筑工程公司。

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

汪祥耀先生：1957 年出生，高级会计师、中国注册会计师，经济学博士，会计学教授，博士生导师。曾获浙江省高等教学成果奖一、二等奖，浙江省哲学社会科学优秀成果奖等多项奖项。兼任中国会计学会会计准则专业委员会副主任，中国内部审计协会学术委员，同时兼任贝因美股份有限公司、恒生电子股份有限公司独立董事。

贾生华先生：1962 年 1 月生，管理学博士，教授，博士生导师。1989 年参加工作，1995 年 1 月起在浙江大学管理学院执教；主要研究领域包括房地产、土地管理、企业管理等。曾任西北农业大学农业经济系副书记，浙江大学管理学院副院长、工商管理系主任、MBA 教育中心主任，浙江大学社会科学学部副主任等职。现任浙江大学房地产研

究中心主任，中国房地产业协会和中国房地产研究会专家委员会成员，世界华人不动产学会常务理事，浙江省房地产业协会房地产研究分会主任，浙江省高级经济师协会建筑与房地产专业委员会主任。兼任绿城中国控股有限公司独立非执行董事，南都物业服务股份有限公司，广宇集团股份有限公司独立董事，德信服务集团有限公司独立非执行董事。

于永生先生：1969 年出生，研究生学历、博士。现任浙江财经大学会计学教授、硕士生导师，省高校中青年学科带头人，中国会计学会理事、高级会员。1991 年 7 月于齐齐哈尔师范学院外国语学院本科毕业；2006 年 7 月获上海财经大学会计学硕士学位；2009 年 7 月获中南财经政法大学会计学博士学位。于永生先生于 1991 年 8 月参加工作，1991 年 8 月至 1993 年 12 月任齐齐哈尔师范学院教师，1994 年 1 月至 1997 年 12 月任齐齐哈尔铁路运输职工大学讲师，1998 年 1 月至 2001 年 9 月任中国地质工程公司国外项目部翻译、商务经理助理，2001 年 10 月至今先后任浙江财经大学副教授、教授，曾任浙江财经大学会计学院副院长，现兼任杭州中威电子股份有限公司、天津富通信息科技股份有限公司、上海之江生物科技股份有限公司、宁波舟山港股份有限公司独立董事。

2、监事

赵军先生：1974 年出生，公司监事会主席。现任总裁办公室主任，工会副主席，杭州市房地产业协会监事。曾就职于新华社浙江分社浙江经济报社。

陈国灵女士：1972 年出生，研究生学历。现任公司监事。

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

3、高级管理人员

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

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

李渊先生：1979 年出生，研究生学历，高级经济师。现任公司董事、副总裁。2003

年至今就职于公司。2006 年 11 月至 2022 年 5 月担任公司董事会秘书，2009 年起蝉联五届新财富金牌董秘，2014 年起成为新财富董秘名人堂成员，新财富金牌董秘评选专家委员会委员。

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

（三）发行人董事、监事和高级管理人员持有公司股票和债券情况

截至 2023 年 3 月末，发行人董事长戚金兴直接持有公司 371,598,600 股股票；董事、总经理朱慧明直接持有公司 100,260,800 股股票；董事莫建华直接持有公司 100,260,800 股股票。除此之外，发行人其他董事、监事和高级管理人员均未直接持有公司股票。

截至 2023 年 3 月末，发行人董事、监事、高级管理人员直接持有的公司股份均不存在质押或冻结的情况

截至 2023 年 3 月末，发行人董事、监事和高级管理人员均未直接持有公司发行的债券。

（四）现任董事、监事、高级管理人员最近三年的违法违规情况

最近三年及一期，发行人不存在重大违法违规情况，也不存在受重大处罚的情况。发行人董事、监事、高级管理人员的任职符合《公司法》及《公司章程》的规定。

七、发行人主要业务情况

（一）发行人所在行业情况

1、行业概述

改革开放以来，特别是 1998 年进一步深化城镇住房制度改革以来，伴随着城镇化的快速发展，我国的房地产业得到了快速发展。过去的十余年间，全国房地产开发投资完成额从 2002 年的 7,736 亿元提高至 2021 年的 147,602 亿元，年均复合增长 16.79%。同期，全根据国家统计局数据，2021 年全国商品房销售额 181,930 亿元，同比增长 4.8%，

销售面积 179,433 万平方米，同比增长 1.9%，其中住宅销售面积比上年增长 1.1%。

我国房地产业的快速发展，对推动国民经济的快速发展、改善居民居住条件、加快城市化建设，都发挥了重要作用。一方面，房地产业已成为重要的第三产业和国民经济的支柱产业之一，在整个国民经济体系中处于先导性、基础性的地位。另一方面，部分城市房价上涨过快、住房供求结构性失衡、住房保障制度相对滞后、中等偏下收入家庭住房困难等问题也日益凸显。为了促进房地产业平稳健康发展，国家近几年来加大了对房地产市场的调控力度。长远来看，随着城镇化进程的演进以及我国人均居住水平的进一步上升，我国房地产行业仍有较大的发展空间。

2022 年房地产市场整体承压，行业调控政策和信贷环境不断优化，各地围绕“三稳”目标，从供需两端因城施策出台优化调控政策，支持刚性和改善性住房需求，支持“保交楼”，支持房地产企业合理融资，落实“租购并举”政策，促进市场平稳健康发展。

根据国家统计局数据，2022 年，全国房地产开发投资 132,895 亿元，比上年下降 10.0%；其中，住宅投资 100,646 亿元，下降 9.5%。开竣工方面，2022 年，全国房屋新开工面积 120,587 万平方米，下降 39.4%。其中，住宅新开工面积 88,135 万平方米，下降 39.8%。房屋竣工面积 86,222 万平方米，下降 15.0%。其中，住宅竣工面积 62,539 万平方米，下降 14.3%。商品房销售方面，2022 年，全国商品房销售面积 135,837 万平方米，比上年下降 24.3%，其中住宅销售面积下降 26.8%。商品房销售额 133,308 亿元，下降 26.7%，其中住宅销售额下降 28.3%。库存方面，截止 2022 年末，全国商品房待售面积 56,366 万平方米，比上年增长 10.5%。其中，住宅待售面积增长 18.4%。价格方面，根据中房指数系统百城价格指数，2022 年，百城新建住宅价格累计下跌 0.02%。

2、行业政策情况

房地产行业既是中国经济发展的重要支柱产业，也是直接关系到人民生活利益的民生产业，出于改善民生及促进社会和谐稳定，国家及地区宏观调控措施调整频繁，房地产行业受国家宏观调控政策影响较大。近年来房地产行业属国家重点调控对象。国家对土地、住宅供应结构、税收、信贷等领域进行的政策调整，都将对房地产企业在土地取得、项目开发、产品设计、融资以及保持业绩稳定等方面产生相应的影响。

(1) 土地政策

近年来，土地是政府对房地产行业宏观调控的重点对象，政府分别从土地供给数量、土地供给方式、土地供给成本等方面加强了调控。2012 年 2 月，国土资源部发布《关于做好 2012 年房地产用地管理和调控重点工作的通知》，要求计划总量不低于前五年年均实际供给量，其中保障性住房、棚户区改造住房和中小套型普通商品住房用地不低于总量的 70%，严格控制高档住宅用地，不得以任何形式安排别墅用地。2012 年 5 月，国土资源部、国家发改委联合印发《限制用地项目目录（2012 年本）》和《禁止用地项目目录（2012 年本）》，明确限定住宅项目容积率不得低于 1，别墅类房地产项目列入禁止用地项目目录。2013 年 2 月 20 日，国务院常务会议确定的五项加强房地产市场调控的政策措施（以下简称“国五条”）明确规定：增加普通商品住房及用地供应；2013 年住房用地供应总量原则上不低于过去五年平均实际供应量；加快中小套型普通商品住房项目的供地、建设和上市，尽快形成有效供应。2013 年 4 月 16 日，国土资源部公布《2013 年全国住房用地供应计划》，明确 2013 年全国住房用地计划供应 15.08 万公顷，是过去 5 年年均实际供应量的 1.5 倍，其中“保障性住房、棚户区改造住房和中小套型普通商品房”用地计划占住房用地计划总量的 79.4%。2013 年 4 月 27 日，国土资源部印发《关于下达<2013 年全国土地利用计划>的通知》，要求统筹安排城乡建设用地，控制大城市建设用地规模，合理安排中小城市和小城镇建设用地，对农村地区实行新增建设用地计划指标单列。

2014 年 6 月 6 日，国土资源部发布《节约集约利用土地规定》，禁止以土地换项目、先征后返、补贴、奖励等形式变相减免土地出让价款；为解决变相减免土地出让带来的弊端，又兼顾企业利益，国土部新规还明确，市、县国土资源主管部门可以采取先出租后出让、在法定最高年期内实行缩短出让年期等方式出让土地。

2015 年 5 月 18 日，国土资源部印发《关于下达<2015 年全国土地利用计划>的通知》，要求各地合理安排城乡、产业建设用地。严格控制特大城市用地，合理安排大中小城市和小城镇用地计划指标；对农村建设用地计划指标实行单列，单列指标不得低于国家下达计划总量的 3%至 5%；重点支持光伏等战略性新兴产业，以及养老、文化、医疗、旅游等现代服务业建设；对新型农业经营主体进行辅助设施建设用地，要单列安排用地计划指标。2015 年 9 月，国土资源部、发展改革委、科技部、工业和信息化部、住房城乡建设部、商务部下发《关于支持新产业新业态发展促进大众创业万众创新用地的

意见》，积极保障新产业发展用地、多种方式供应新产业用地、差别化保障新业态用地、鼓励盘活利用现有用地。2015 年 12 月 31 日，中共中央、国务院印发了《关于落实发展新理念加快农业现代化实现全面小康目标的若干意见》，提出了深化农村集体产权制度改革的系列要求。依法推进土地经营权有序流转，鼓励和引导农户自愿互换承包地块实现连片耕种。完善宅基地权益保障和取得方式，探索农民住房保障新机制。完善和拓展城乡建设用地增减挂钩试点、探索将通过土地整治增加的耕地作为占补平衡补充耕地的指标，按照谁投入、谁受益的原则返还指标交易收益。2016 年 2 月，由财政部、国土资源部、中国人民银行、银监会等四部委联合发布《关于规范土地储备和资金管理等相关问题的通知》切断了银行土地贷款的融资渠道，最大程度消除土地抵押贷款给地方财政、金融机构造成的风险，目的为规范地方政府债务，进一步强化土地储备的专业化职能。

（2）税收政策

房地产企业涉及的多种重要税金，主要有：

A、增值税

根据 2016 年 5 月 1 日实施的《财政部、国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》，金融商品转让（是指转让外汇、有价证券、非货物期货和其他金融商品所有权的业务活动），按照卖出价扣除买入价后的余额为销售额，缴纳增值税。

B、土地增值税：

根据房产项目公司所在地的规定，按照项目预售金额预缴一定比例的土地增值税，计入预缴税金；待确认项目销售收入时，再把预缴的土地增值税按照比例转入销售成本；在房产项目公司确认收入后，会根据实际的增值率计算补提应缴纳的增值税；达到清算标准时，再对项目实际应该交纳的土地增值税进行清算。

①在预征方式下，通常根据销售收入的比例预征部分土地增值税，在建筑工程决算后汇算清缴。

②国税发[2010]53 号文规定，除保证性住房外，东部地区省份预征率不得低于 2%，各地的税务机关要根据不同类型的房地产确定适当的预征率。

土地增值税清算-《土地增值税清算管理规程》(国税发[2009]91 号)规定

①当有以下事项发生时，纳税人必须清算土地增值税：（1）房地产开发项目全部竣工、完成销售的；（2）整体转让未竣工决算房地产开发项目的；（3）直接转让土地使用权的。当以上任一事项发生时，纳税人应当在事项发生之后 90 日内申请土地增值税清算。

②对符合以下条件之一的，主管税务机关可要求纳税人进行土地增值税清算：（1）已竣工验收的房地产开发项目，已转让的房地产建筑面积占整个项目可售建筑面积的比例在 85%以上，或该比例虽未超过 85%，但剩余的可售建筑面积已经出租或自用的；（2）取得销售（预售）许可证满三年仍未销售完毕的；（3）纳税人申请注销税务登记但未办理土地增值税清算手续的；（4）省（自治区、直辖市、计划单列市）税务机关规定的其他情况。

③房地产开发企业将开发的部分不动产出租或自用的情况下，只要该部分不动产没有发生权属转移，则无需缴纳土地增值税。此外，在进行土地增值税清算时，不列入相关收入，也不得扣除相应的成本和费用。

C、房产税：

①对于自用房产的，按照房屋原值一次减除 10%至 30%后的余值的 1.2%缴纳。②对于出租的房屋，按照年度租金的 12%缴纳。③房产原值均应包含地价。④需要关注国家政策，尤其是房产税政策变化对未来销售可能产生的影响。

D、企业所得税：

房地产企业涉及主要的企业所得税法规：

①关于企业处置资产所得税处理问题的通知（国税函[2008]828 号）

②国家税务总局关于印发《房地产开发经营业务企业所得税处理办法》的通知（国税发[2009]31 号）

③国家税务总局关于房地产企业开发产品完工标准税务确认条件的批复（国税函[2009]342 号）

④国家税务总局关于房地产开发企业注销前有关企业所得税处理问题的公告（国家税务总局公告 2010 年第 29 号）

（3）住房供应结构政策

2010 年 1 月 7 日，国务院办公厅发布了《关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》，从增加保障性住房和普通商品住房有效供给、合理引导住房消费、抑制投资投机性购房需求、加强风险防范和市场监管、加快推进保障性安居工程建设、落实地方各级人民政府责任五个方面，进一步加强房地产市场调控。2012 年 5 月 23 日，国土资源部、国家发改委联合印发《限制用地项目目录（2012 年本）》和《禁止用地项目目录（2012 年本）》，明确限定住宅容积率不得低于 1，别墅类房地产项目进入禁止用地项目目录。2013 年 2 月 20 日，“国五条”明确规定：（1）完善稳定房价工作责任制。各直辖市、计划单列市和除拉萨外的省会城市要按照保持房价基本稳定的原则，制定并公布年度新建商品住房价格控制目标。建立健全稳定房价工作的考核问责制度。（2）坚决抑制投机投资性购房。严格执行商品住房限购措施，已实施限购措施的直辖市、计划单列市和省会城市要在限购区域、限购住房类型、购房资格审查等方面，按统一要求完善限购措施。其他城市房价上涨过快的，省级政府应要求其及时采取限购等措施。严格实施差别化住房信贷政策。扩大个人住房房产税改革试点范围。（3）增加普通商品住房及用地供应。2013 年住房用地供应总量原则上不低于过去五年平均实际供应量。加快中小套型普通商品住房项目的供地、建设和上市，尽快形成有效供应。（4）加快保障性安居工程规划建设。全面落实 2013 年城镇保障性安居工程基本建成 470 万套、新开工 630 万套的任务。配套设施要与保障性安居工程项目同步规划、同期建设、同时交付使用。完善并严格执行准入退出制度，确保公平分配。2013 年底前，地级以上城市要把符合条件的外来务工人员纳入当地住房保障范围。（5）加强市场监管。加强商品房预售管理，严格执行商品房销售明码标价规定，强化企业信用管理，严肃查处中介机构违法违规行为。推进城镇个人住房信息系统建设，加强市场监测和信息发布管理。

2015 年 3 月 25 日，由国土资源部、住建部两部委联合下发的《关于优化 2015 年住房及用地供应结构促进房地产市场平衡健康发展的通知》，要求 2015 年各地有供、有限，合理安排住房和其用地供应规模；优化住房供应套型，促进用地结构调整；多措并举，统筹保障性安居工程建设；部门联动，加大市场秩序和供应实施监督力度。通知强调，一是要分类调控、因地施策。突出政策调整的针对性、差异化、根据不同地区土地市场发展、发育程度和房地产市场供求态势，采取不同的调控政策应对，特别是从供应

计划的编制入手，有增有减，合理确定新增住宅用地规模，政策的有效性、针对性进一步加强。二是结构调整。首次将住房供应结构、土地供应结构联动调整，并明确可以将商品住房调整为保障房，将商品住宅用地调整为保障性住房用地、养老服务业等用地，结构调整的政策支持力度将进一步加大，有助于稳定供求关系，促进民生保障和经济结构转型。三是落实地方政策在维护房地产市场稳定方面的主体责任，注重发挥部门协同和上下联动，有效发挥地方政府在调控市场的主动性、积极性。

2015 年 10 月 29 日，十八届五中全会通过“全面实施一对夫妻可生育两个孩子政策”，该政策进一步提升了对居住功能需求和住房的升级需求。

2016 年 2 月，央行与银监会联合发出通知，在不实施“限购”措施的城市，居民家庭首次购买普通住房的商业性个人住房贷款，原则上最低首付款比例为 25%，各地可向下浮动 5 个百分点；对拥有 1 套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭，为改善居住条件再次申请商业性个人住房贷款购买普通住房，最低首付款比例调整为不低于 30%。

2016 年 9 月，面对房地产行业的持续升温，各地政府纷纷出台相应调控政策，防止地产升温过度。国家住建部也出台一系列相关的意见和通知，以促进房地产行业的健康发展。

2017 年 10 月，习近平代表第十八届中央委员会在中国共产党第十九次全国代表大会上向大会作出报告，明确提出“坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，让全体人民住有所居”。2017 年 12 月，中央经济工作会议指出“要发展住房租赁市场特别是长期租赁，保护租赁利益相关方合法权益，支持专业化、机构化住房租赁企业发展。完善促进房地产市场平稳健康发展的长效机制，保持房地产市场调控政策连续性和稳定性，分清中央和地方事权，实行差别化调控”。2017 年，国家坚持“房住不炒”，并提出分类调控，因城因地施策。

2018 年 7 月，中共中央政治局会议要求“下决心解决好房地产市场问题，坚持因城施策，促进供求平衡，合理引导预期，整治市场秩序，坚决遏制房价上涨。加快建立促进房地产市场平稳健康发展长效机制。”由“坚决遏制房价上涨”取代了以往历届政府提出的“坚决遏制房价过快上涨”。2018 年 12 月 18 日，山东省菏泽市住房和城乡建设局发布《关于推进全市棚户区改造和促进房地产市场平稳健康发展的通知》，提出“取

消新购住房限制转让措施”；12月19日，广州市住房和城乡建设委员会发布《关于完善商服类房地产项目销售管理的意见》，指出“2017年3月30日前（含当日）土地出让成交的（以签订土地出让合同、成交确认书或经公告确认土地出让成交日为准）房地产项目，其商服类物业不再限定销售对象，个人购买商服类物业取得不动产证满2年后方可再次转让”。2018年12月，中央经济工作会议提出，“要构建房地产市场健康发展长效机制，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，因城施策、分类指导，夯实城市政府主体责任，完善住房市场体系和住房保障体系”。2018年末，部分城市调控政策微调，但政策上仍然坚持“房住不炒、因城施策”调控思路。

2019年3月5日，李克强总理在《政府工作报告》中对房地产相关表述主要有两处：一是“更好解决群众住房问题，落实城市主体责任，改革完善住房市场体系和保障体系，促进房地产市场平稳健康发展。继续推进保障性住房建设和城镇棚户区改造，保障困难群体基本居住需求”；二是“健全地方税体系，稳步推进房地产税立法”。针对2019年一季度部分城市房地产市场出现过热苗头，中央政治局在4月和7月的政治局会议上重申“房住不炒”，并首次提出“不将房地产作为短期刺激经济的手段”。银保监会接连在2019年5月和8月下发相应文件，对房地产融资进行控制；2019年12月，中央经济工作会议重申“房住不炒”基调。房住不炒和因城施策仍是主基调，各地政府应根据情况稳定当地房地产市场，确保房地产市场平稳健康发展。

2020年2月16日，财政部部长在《积极的财政政策要大力提质增效》一文中称，坚持“房住不炒”的定位，落实房地产长效管理机制，深入开展中央财政支持住房租赁市场发展试点、城镇老旧小区改造等工作，推动完善基本住房保障体系。2020年2月21日，人民银行召开2020年金融市场工作电视电话会议，会议提出：保持房地产金融政策的连续性、一致性和稳定性，继续“因城施策”落实好房地产长效管理机制，促进市场平稳运行。同时，为了解决用地问题，国务院于2020年3月12日印发《关于授权和委托用地审批权的决定》，将土地审批权下放，赋予省级地方政府更多的自主权，使其能够因地制宜，自主调整土地利用空间布局。但国家并未对建设用地规模进行松绑，仍将从严从紧控制建设用地总规模。地方层面，济南、西安、杭州、上海、天津、无锡、南昌、南京、云南省、长春等多地政府出台了地产支持政策，包括放宽商品房预售条件、预售资金提前拨付、延期缴纳土地出让金、降低人才落户门槛、加大住房公积金支持力

度等供给端和需求端政策；但驻马店、广州、宝鸡、山东济南先行区等地出台的涉及放松限购、降低首付比例等政策均被撤回，体现了国家保持房地产调控的定力。8月20日，住建部、人民银行在北京召开重点房地产企业座谈会，研究进一步落实房地产长效机制，会议指出：坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，坚持不将房地产作为短期刺激经济的手段，落实城市主体责任，稳地价、稳房价、稳预期，保持房地产调控政策的连续性、稳定性，稳妥实施房地产长效机制，房地产市场保持平稳健康发展。

3、行业运行情况

房地产作为我国经济发展的重要产业之一，可分为住宅地产和商业地产两大物业形态，其中住宅地产是国家宏观调控的重点领域，受宏观经济与政策导向影响较大；而商业地产则属于国家政策鼓励的领域，受房地产调控政策影响相对较小。中国房地产市场从1998年至今，有一半以上的时间是在调控的压力之下呈现波动发展。从历史波动周期观察，除非出现显著的外部冲击，房地产市场面临的常态格局主要是调控，其中涉及信贷政策、金融利率、税收、住房结构及土地等多方面，主要体现为通过银行准备金率控制信贷供应、控制项目融资、提高商业银行基准利率、设定开发商可用银行贷款总额红线、控制物业开发用地供应、设定个人可购买的物业数量上限，以及限定个人可以银行按揭方式支付购买价格的比例等，上述调控细则均直接或间接对房地产行业发展产生一定的制约影响。

2020年，全国房地产开发投资14.14万亿元，同比增长7.0%。行业普遍认为，房地产开发投资增长在5%-10%之间是属于健康合理范围。若房地产开发投资增长低于5%，说明各地固定资产投资偏冷，对各地稳投资工作不利；高于10%，则会导致房地产市场过热。因此，房地产开发投资增速是在健康合理区间，体现出其“稳中向好、增速适度”的特点。

2021年全国房地产开发投资147,602亿元，比上年增长4.4%。其中住宅投资111,173亿元，增长6.4%；办公楼投资5,974亿元，下降8.0%；商业营业用房投资12,445亿元，下降4.8%。

2022年，全国房地产开发投资132,895亿元，比上年下降10.0%；其中，住宅投资100,646亿元，下降9.5%。开竣工方面，2022年，全国房屋新开工面积120,587万平方

米，下降 39.4%。其中，住宅新开工面积 88,135 万平方米，下降 39.8%。房屋竣工面积 86,222 万平方米，下降 15.0%。其中，住宅竣工面积 62,539 万平方米，下降 14.3%。

4、行业发展趋势

（1）坚持“房住不炒”原则

中央经济工作会议提出，要因地制宜、多策并举，促进房地产市场平稳健康发展。住建部表示将坚决落实中央经济工作会议部署，牢牢坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，不把房地产作为短期刺激经济的手段，时刻绷紧房地产市场调控这根弦，全面落实房地产长效机制，强化城市主体责任，因地制宜、多策并举，促进房地产市场平稳健康发展。

（2）大力发展长租房市场

住房制度改革由来已久，我国住房制度改革先后经历了由实物分配到货币化安置再到现在租售并举的过程，2016 年住建部正式提出中国要推进以满足新市民住房需求为主的住房体制改革，把去库存作为房地产工作的重点，建立购租并举的住房制度。2018 年及 2019 年，我国住房租赁行业快速增长。从机构渗透率看，行业的机构化率进一步提升，众多参与者纷纷试水住房租赁领域；从政策端看，中央和地方政府多次出台鼓励政策，规范行业发展，完善住房租赁的制度和体系建设。庞大的流动人口催生的刚性租赁需求，客户租赁需求不断升级，住房租赁市场的规范化、专业化发展，机构出租房源占租赁市场比重的上升以及国家鼓励长租公寓相关政策的逐步落实，将为长租公寓市场提供巨大的发展机遇。参照海外经验，住房供给体系立体化是大势所趋，社会资本市场化供应为主体、政府为辅的供应结构是发展方向。

（3）房企财务降杠杆将成主旋律

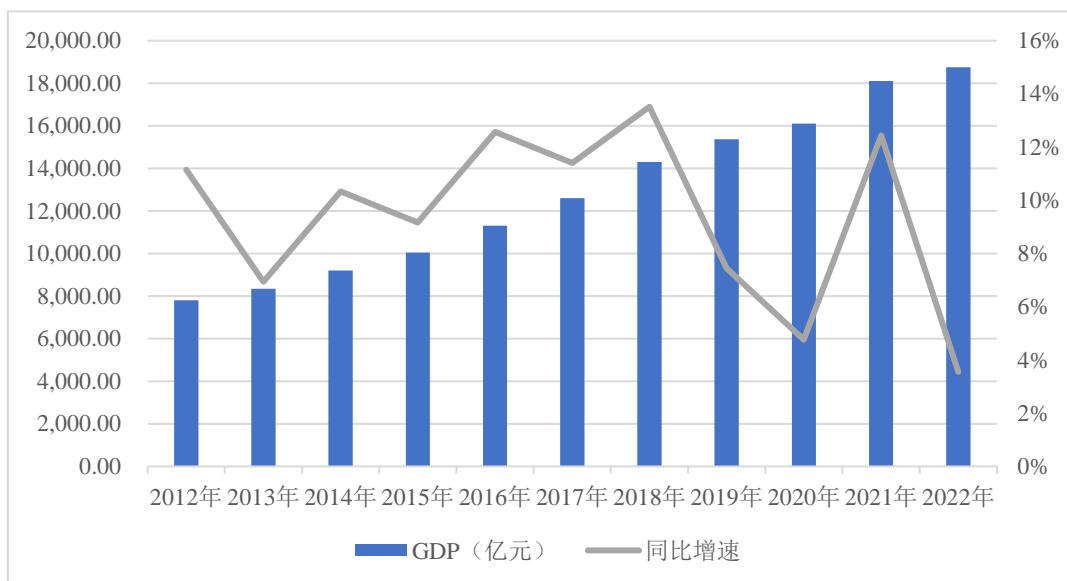
2022 年房企财务降杠杆将持续作为主旋律，未来房企融资主要以借新还旧为主，融资增速或将下降。“三道红线”将倒逼房企提升自身产品力及经营能力，减少对融资依赖，提高项目去化，加快开发周期。

5、发行人业务所在区域市场分析

目前，发行人房地产项目主要集中在杭州等城市。

杭州位于东南沿海，是浙江省省会，是浙江省的政治、经济、文化、科教、交通、传媒、通信和金融中心，中国东南重要交通枢纽，副省级城市之一，是中国最大的经济圈——长三角的副中心城市。近年来，杭州保持了较快的经济发展速度，2022 年，杭州 GDP 总量为 18,753.00 亿元，同比增长 1.50%。

2012-2022 年杭州市 GDP 和同比增幅情况

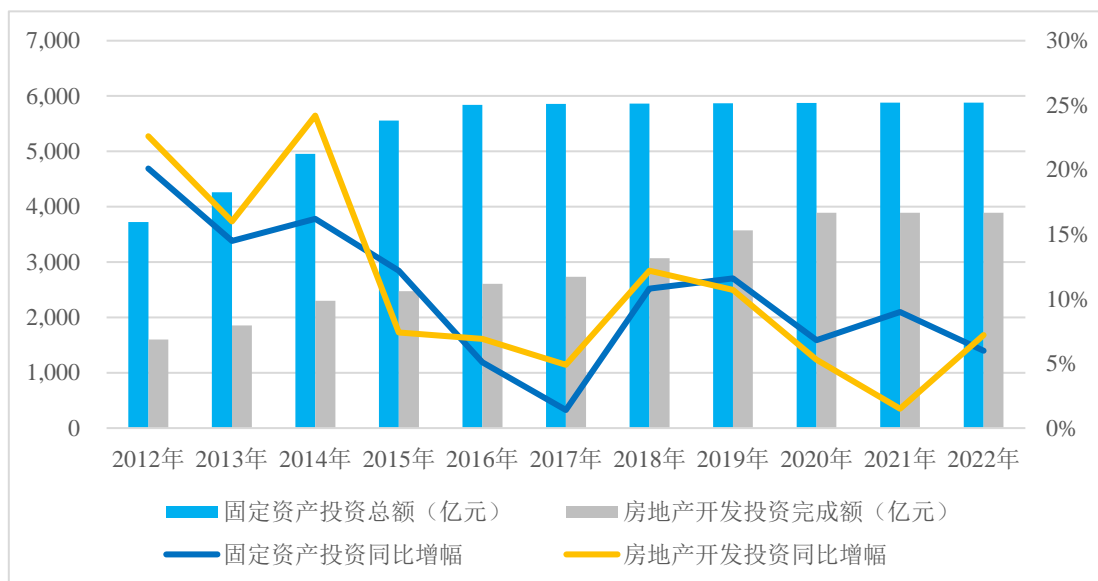


数据来源：国家统计局

(1) 房地产开发投资情况

杭州固定资产投资规模较大，2022 年完成固定资产投资 8,936.27 亿元，同比增长 6.00%。房地产开发投资是杭州固定资产投资的重要组成部分，投资比重相对较高。2022 年，杭州房地产开发投资完成 3,068.90 亿元，同比增长 7.20%。

2012-2022 年杭州市固定资产投资和房地产投资情况

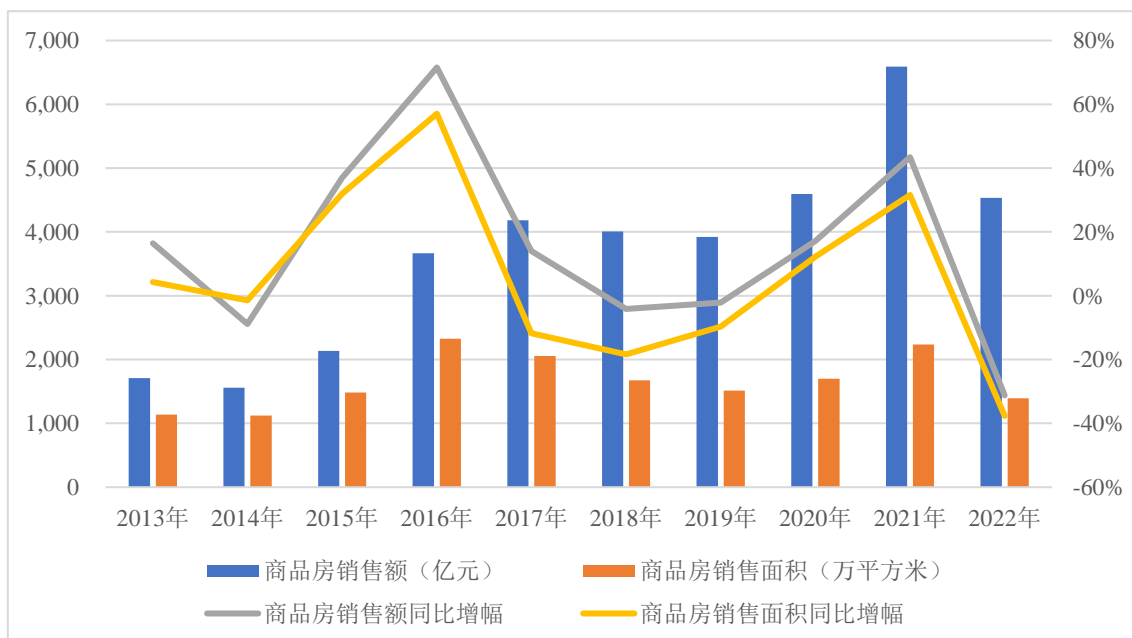


数据来源：wind、杭州统计公报

(2) 商品房销售情况

近年来，杭州房地产市场受宏观调控政策影响较为明显，商品房销售面积及金额波动较大。2022年杭州商品房销售面积为1,394万平方米，同比下降37.66%；商品房销售金额为4,532亿元，同比下降31.22%。

2013-2022 年年杭州市商品房销售面积和销售金额情况



数据来源：wind、杭州统计公报

(3) 杭州市房地产市场发展前景

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

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

（二）公司所处行业地位

发行人是浙江省第一家获得 AAA 评级的房地产上市公司，在民营房地产开发企业中占据领先地位。2022 年公司销售情况良好，全年实现销售额 1539 亿元，位列克而瑞行业销售排名第 13 位，较 2021 年提升 9 位，行业地位和影响力进一步提升，并连续多年荣获杭州房企销售冠军。

（三）公司面临的主要竞争状况

1、行业竞争情况

长期来看，以人为核心的新型城镇化将是社会发展的总体趋势：人口向都市圈及城市群不断集聚，城市居民对居住面积及住房品质提升的需求持续增强，城市更新也将成为城市发展的重要内容，综合来看房地产行业发展的根本驱动力没有改变。同时，政府对房地产调控的决心不会动摇，“房住不炒”的基调不会改变。“三道红线”、“房地产贷款集中度管理制度”等行业长效机制的不断完善，标志着房地产行业将步入精准调控期，因城施策、因企施策将成为调控主基调，行业平稳健康发展的基础正不断夯实。短期内，区域分化、局部区域市场周期性波动将是行业发展常态。随着宏观经济恢复形势向好，市场流动性或将边际收紧，房地产行业流动性压力进一步加剧。同时，房企原有高杠杆的经营模式受到冲击，而产品品质、成本管控、服务等综合能力将成为下阶段房企的竞争核心。

2、发行人的竞争优势

（1）人员精干高效

公司自成立以来，一贯保持人员精干高效，通过自身对提升管理水平的多年努力，已经形成了一支能准确把握时间、控制成本、保证品质、高度稳定的优秀团队，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 2022 年末，公司房地产板块员工 1126 人，管理项目 120 余个，平均每个项目 10 人，按 2022 年全年 1539 亿元销售额计算，人均销售额 1.37 亿元，公司的人员精干高效具有领先优势。

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。

(2) 品质品牌优势

品质品牌的引领优势，主要是建立有效的创新团队。公司一方面自己创新，另外一方面是引进大量优秀的设计单位。公司坚持产品的创新，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”。

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一手房销售良好、二手房溢价率高、交付满意度高、客户忠诚度高。

(3) 融资优势

公司经营能力强、资产质量好、企业信誉好，公司是浙江省第一家获得 AAA 评级的房地产上市公司，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 年末达到了 4.6%的新低点。

（四）发行人主营业务情况

1、发行人总体经营情况

发行人业务主要包括房地产开发业务、酒店服务业务、持有型物业出租业务及房产项目管理服务业务，其中，房地产开发业务为发行人核心业务。发行人围绕“聚焦杭州、深耕浙江、辐射华东”进行区域布局，房地产开发业务稳健发展。

发行人多年来一直秉承“创造生活，建筑家”的专业理念，精确细分客户需求，坚持推出服务于客户、契合客户需求的各类住宅产品，从而能够有效覆盖各层次消费者。发行人的住宅产品已形成较为完善的产品标准化体系，涵盖了“A+定制、A+豪华、A+经典、A 豪华、A 经典、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，并将标准化体系进一步延伸到小区配套及专业服务房产各相关领域。产品标准化使产品打造具有可复制性，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。

（1）营业收入构成

最近三年及一期，发行人分别实现营业收入 2,859,679.98 万元、3,797,635.65 万元、4,150,231.64 万元和 1,008,597.16 万元，呈增长趋势。

最近三年及一期，发行人营业收入按业务类型构成情况如下表所示：

最近三年及一期发行人营业收入按业务类型构成情况

单位：万元，%

项目	2023 年 1-3 月		2022 年度		2021 年度		2020 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房地产开发	981,732.97	97.34	4,066,893.41	97.99	3,667,286.50	96.57	2,784,994.52	97.39
酒店业务服务	4,962.41	0.49	18,771.63	0.45	15,110.57	0.40	9,705.28	0.34
持有型物业出租业务	8,642.28	0.86	33,131.68	0.8	26,691.72	0.70	22,584.21	0.79
房产项目管理服务	13,046.59	1.29	30,296.94	0.73	54,975.12	1.45	41,785.68	1.46
其他	212.90	0.02	1,137.98	0.03	33,571.73	0.88	610.30	0.02
营业收入合计	1,008,597.15	100.00	4,150,231.64	100.00	3,797,635.65	100.00	2,859,679.98	100.00

最近三年及一期，发行人房地产开发业务分别实现收入 2,784,994.52 万元、3,667,286.50 万元、4,066,893.41 万元和 981,732.97 万元，对同期营业收入的贡献分别为 97.39%、96.57%、97.99%和 97.34%。总体来看，最近三年及一期房产销售业务收入占营业收入的比例保持在 90%以上，说明发行人主业突出，房地产开发业务是其核心业务板块。随着发行人长期发展战略的不断实施和房地产行业的持续稳步发展，未来公司房产销售业务将保持良好的发展趋势。

最近三年及一期，发行人营业成本按业务类型构成情况如下表所示：

最近三年及一期发行人营业成本按业务类型构成情况

单位：万元、%

项目	2023 年 1-3 月		2022 年度		2021 年度		2020 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房地产开发业务	785,225.90	98.21	3,369,873.17	98.39	2,786,318.54	97.61	2,048,263.13	98.18
酒店服务 服务业务	5,022.53	0.63	11,268.80	0.33	7,541.22	0.26	5,601.97	0.27
持有型物 业出租业 务	8,164.45	1.02	34,455.28	1.01	26,224.05	0.92	20,031.91	0.96
房产项目 管理服务	863.28	0.11	8,329.77	0.24	11,946.91	0.42	11,662.89	0.56
其他	256.25	0.03	999.15	0.03	22,620.30	0.79	750.95	0.04
营业成本 合计	799,532.41	100.00	3,424,926.17	100.00	2,854,651.02	100.00	2,086,310.84	100.00

最近三年及一期，发行人营业成本按业务类型构成情况和营业收入的较为一致。

最近三年及一期，发行人营业毛利润按业务类型构成情况如下表所示：

最近三年及一期发行人营业毛利润按业务类型构成情况

单位：万元

项目	2023 年 1-3 月		2022 年度		2021 年度		2020 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房地产开发业务	196,507.07	93.99	697,020.24	96.10	880,967.96	93.42	736,731.39	95.26
酒店服务业务	-60.12	-0.03	7,502.83	1.03	7,569.35	0.8	4,103.32	0.53
持有型物业出租业务	477.83	0.23	-1,323.60	-0.18	467.67	0.05	2,552.30	0.33
房产项目管理服务	12,183.31	5.83	21,967.17	3.03	43,028.21	4.56	30,122.79	3.90
其他	-43.35	-0.02	138.83	0.02	10,951.43	1.16	-140.66	-0.02
营业毛利 润合计	209,064.74	100.00	725,305.47	100.00	942,984.63	100.00	773,369.14	100.00

最近三年及一期，发行人营业毛利率按业务类型分类情况如下表所示：

最近三年及一期发行人营业毛利率按业务类型分类情况

项目	2023 年 1-3 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
房地产开发业务	20.02%	17.14%	24.02%	26.45%
酒店服务业务	-1.21%	39.97%	50.09%	42.28%
持有型物业出租业务	5.53%	-3.99%	1.75%	11.30%
房产项目管理服务	93.38%	72.51%	78.27%	72.09%
其他	-20.36%	12.20%	32.62%	-23.05%
综合营业毛利率	20.73%	17.48%	24.83%	27.04%

最近三年及一期，发行人营业收入按区域构成情况如下表所示：

最近三年及一期发行人营业收入按区域构成情况

单位：亿元，%

项目	2023 年 1-3 月		2022 年		2021 年		2020 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
杭州地区	49.62	49.20	283.43	68.29	225.52	59.38	109.33	38.23
温州地区	23.19	23.00	2.62	0.63	45.91	12.09	-	-
衢州地区	-	-	-	-	-	-	0.16	0.06
绍兴地区	-	-	-	-	-	-	0.02	0.00
金华地区	1.12	1.11	87.38	21.05	20.46	5.39	87.70	30.67
嘉兴地区	23.53	23.33	9.82	2.37	16.36	4.31	57.17	19.99
上海地区	-	-	0.03	0.01	0.16	0.04	11.38	3.98

项目	2023 年 1-3 月		2022 年		2021 年		2020 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
境外	0.38	0.38	1.46	0.35	0.94	0.25	0.88	0.31
湖州地区	0.04	0.04	4.05	0.98	23.87	6.29	18.50	6.47
台州地区	2.96	2.94	24.25	5.84	13.04	3.43	0.83	0.29
宁波地区	-	-	0.21	0.05	2.44	0.64	-	-
上饶地区	-	-	1.18	0.28	-	-	-	-
深圳地区	-	-	0.01	0.00	-	-	-	-
南通地区	-	-	0.61	0.15	-	-	-	-
营业收入合计	100.86	100.00	415.02	100.00	379.76	100.00	285.97	100.00

发行人实现的营业收入主要来源于杭州地区。最近三年及一期，发行人在杭州地区实现的营业收入占营业收入总额的比重分别为 38.23%、59.38%、68.29%和 49.20%。在做好、做精，聚焦杭州市场的同时，发行人重点培养金华、嘉兴、温州等市场，逐步取得区域性的开发优势。

（2）房地产开发业务经营概况

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

最近三年及一期发行人房地产开发业务主要经营指标情况

单位：万平方米、亿元

项目	2023年1-3月	2022年	2021年	2020年
新开工面积（万平方米）	157.61	484.47	308.8	445.68
竣工面积（万平方米）	106.95	469.68	158.78	116.25
销售面积（万平方米）	74.6	215.6	182	206.09
销售金额（亿元）	295.3	986.5	794.2	683
结算面积（万平方米）	38.63	132.05	144.69	140
结算金额（亿元）	98.17	406.69	366.73	278.50
拿地均价（元/平方米）	15,484.99	18,600.7	15,097.12	18,088.99
销售均价（元/平方米）	39,584	45,756	43,638	33,141.13
完成投资情况（亿元）	163.1	536.81	480.38	459.32

最近三年及一期，发行人累计销售面积为 678.29 万平方米、累计销售金额为 2,759.00 亿元、累计结算面积为 455.37 万平方米、累计结算金额为 1,150.09 亿元。

发行人房地产项目主要集中在杭州等城市。近年来年杭州等地房地产市场趋于稳定。

2020-2022 年，杭州市商品房销售额分别为 4,595 亿元、6,589 亿元、4,532 亿元，销售面积分别为 1,699 万平方米、2,236 万平方米、1,394 万平方米，销售均价分别为 27,043.32 元/平方米、29,467.80 元/平方米、32,510.76 元/平方米。整体看，销售情况、去库存化良好。

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

随着发行人长期以来的优异的项目品质，发行人逐渐树立起了高品质的市场形象，聚拢人气形成市场效应，不断呈现的新产品形态，进一步扩大的楼盘影响，使得发行人得到较高的市场认可度。

（3）酒店业务经营概况

发行人投资建设了杭州友好饭店及杭州千岛湖滨江希尔顿度假酒店 2 家高档星级酒店。杭州友好饭店坐落于西湖畔，由发行人下属子公司友好饭店运营管理；千岛湖滨江希尔顿度假酒店位于千岛湖辉照山，由希尔顿酒店管理集团运营管理。最近三年及一期，发行人酒店业务分别实现营业收入 9,705.28 万元、15,110.57 万元、18,771.63 万元和 4,962.41 万元。

（4）持有型物业出租业务经营概况

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

发行人委托子公司房产资产公司负责其持有型物业的自持运营及对外租赁，旨在通过持有型物业的持续经营，形成浓厚的商业氛围，从而提升租金水平，带来长期稳定的

现金流，从而带动整个项目的价值提升，实现良性循环。房产资产公司目前持有的物业包括万家星城底商、金色黎明底商、曙光之城底商、凯旋门底商等，持有物业资产总建筑面积超 35 万平方米。最近三年及一期，发行人持有型物业出租业务分别实现营业收入 22,584.21 万元、26,691.72 万元、33,131.68 万元和 8,642.28 万元，总体保持稳定。

（5）房产项目管理服务业务经营概况

发行人于 2011 年成立全资子公司滨江建设公司作为房产项目管理服务业务经营平台。在房产项目管理服务业务模式下，投资商筹集项目所需开发资金，拥有项目开发中的投资决策权、监督权、建议权和知情权，享有项目的投资收益，并承担项目投资风险；发行人则负责包括项目前期管理、规划设计管理、工程营造管理、成本管理、营销管理、竣工交付管理等开发环节的的全过程管理，通过输出品牌和专业化管理能力与投资商合作，在帮助投资商提升产品价值的同时以轻资产的模式收取稳定的房产项目管理服务费用。

最近三年及一期，发行人房产项目管理服务业务分别实现营业收入 41,785.68 万元、54,975.12 万元、30,296.94 万元和 13,046.59 万元。

2、房地产业务经营情况

（1）房地产业务经营模式

A、主要从事房地产项目的类型

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

B、定价模式

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

具体而言，发行人房地产项目的定价主要包括成本导向、产品导向、客户导向三个

阶段。首先，在综合分析项目成本和项目细分市场状况的基础上，确定项目初步的定价区间，该阶段以成本导向为主；随后，以产品为导向，在综合评估产品类型、产品配套、规划布局、面积设置、户外景观等产品品质要素的基础上，并结合销售部门的价格建议确定销售单价；最后，在项目实销阶段，主要以客户为导向，对项目实际销售情况、客户对项目定价认同程度及成交客户特征等方面进行定期分析与总结，及时通过促销等手段对销售价格进行动态调整，以适应市场和竞争需要。

C、融资模式

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

D、采购模式

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

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

由于建筑工程设计、监理合同金额通常较小，因此最近三年及一期发行人前五大供应商均为国土资源局和建筑施工单位。最近三年，发行人房地产开发业务向前五名供应商支付的采购总金额占当期购买商品、支付劳务总金额的比重分别为 71.04%、65.14% 和 75.81%。

最近三年，发行人房地产开发业务向前五名供应商采购情况如下表所示：

最近三年发行人房地产开发业务向前五名供应商采购情况

单位：万元

年 度	供应商名称	采购金额	占本期房地产开发业务采购总额的比例
2022 年度	供应商 1	4,642,050.85	66.69%
	供应商 2	216,054.60	3.10%
	供应商 3	188,947.05	2.71%
	供应商 4	137,120.98	1.97%
	供应商 5	93,036.43	1.34%
	小计	5,277,209.91	75.81%
2021 年度	供应商 1	2,674,416.80	48.41%
	供应商 2	322,900.00	5.84%
	供应商 3	258,378.00	4.68%
	供应商 4	172,386.76	3.12%
	供应商 5	170,860.00	3.09%
	小计	3,598,941.56	65.14%
2020 年度	供应商 1	2,344,455.00	45.46%
	供应商 2	713,056.28	13.83%
	供应商 3	240,000.00	4.65%
	供应商 4	232,198.26	4.50%
	供应商 5	134,078.00	2.60%
	小 计	3,663,787.54	71.04%

E、销售模式

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

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

最近三年，发行人房地产开发业务对前五大客户的销售总金额占当期房地产销售总金额的比重分别为 0.41%、0.39%和 1.91%，不存在对单一客户的依赖。

最近三年，发行人房地产开发业务向前五名客户销售情况如下表所示：

最近三年发行人房地产开发业务向前五名客户销售情况

单位：万元

年 度	客户名称	销售金额	占本期房地产开发业务销售总额的比例
2022 年度	客户 1	119,726.85	1.45%
	客户 2	10,499.89	0.13%
	客户 3	9,477.92	0.11%
	客户 4	9,215.30	0.11%
	客户 5	9,172.16	0.11%
	小计	158,092.13	1.91%
2021 年度	客户 1	6,549.01	0.10%
	客户 2	5,679.51	0.09%
	客户 3	5,037.85	0.08%
	客户 4	3,585.29	0.06%
	客户 5	3,560.70	0.06%
	小计	24,412.36	0.39%
2020 年度	客户 1	5,379.30	0.10%
	客户 2	5,004.98	0.09%
	客户 3	4,366.39	0.08%
	客户 4	3,934.12	0.07%
	客户 5	3,300.04	0.06%
	小 计	21,984.83	0.41%

F、合作开发模式

发行人武林壹号、湘湖壹号等部分房地产开发项目是由发行人以合作开发模式进行

项目开发的。发行人与合作方的合作模式主要如下：由发行人与合作方共同组建房地产项目公司，合作方作为少数股东参与开发房地产项目。该等房地产项目公司由发行人实际控制并合并财务报表，是发行人的子公司。

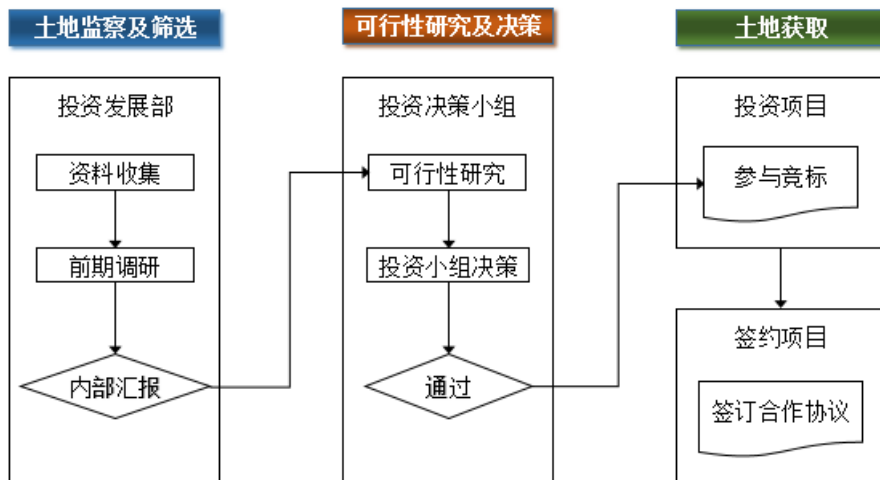
房地产行业属于资金密集型行业，开发项目一般投资金额巨大，对资金流动性要求很高，但房地产项目公司一般情况下注册资本较小，仅依靠项目公司注册资本金往往无法满足项目开发建设所需，在项目建设前期需要通过股东借款来解决资金需求。因此，项目公司合作各方均会签订项目合作开发协议，约定合作各方在项目前期按股权比例为项目公司提供股东借款，并对担保等重要事项做出明确约定。在项目实现预售且能够保障项目正常运作的情况下，按股权比例归还股东借款或将结余资金暂存至各方股东。上述资金运用方式系房地产行业惯例。

(2) 房地产业务流程

A、项目决策和获取程序

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

发行人项目决策与执行程序流程图



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

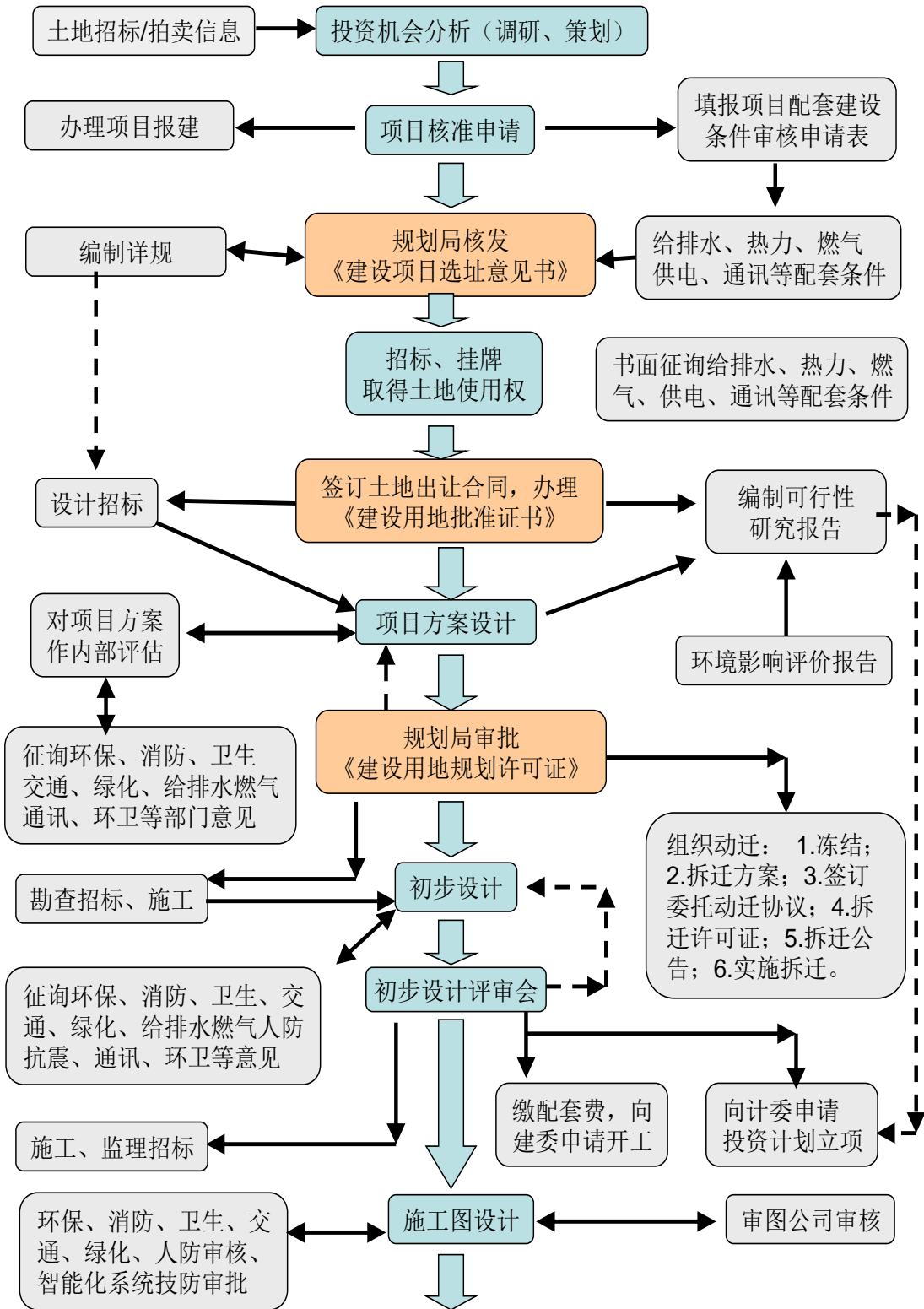
项目可行性研究及决策：经公司领导初步筛选需要深入调研的地块，投资发展部立即组织人员进行全面调研及现场查勘，对相关地块进行可行性研究并完成《可行性研究报告》。调研及评估指标根据地块的所在城市各有侧重，包括但不限于：地理位置及地块规模；当地人口、购买力、目标客户需求及地块所在区域的预期增长情况；当地交通设施和基础设施配套情况；预计开发成本及时间；预期的财务回报；当地竞争环境；政府针对该地块及其周边区域的发展计划；产品定位等。项目的《可行性研究报告》将提交至发行人投资决策小组，投资决策小组将综合考量各方面因素，最终形成项目的投资决策。

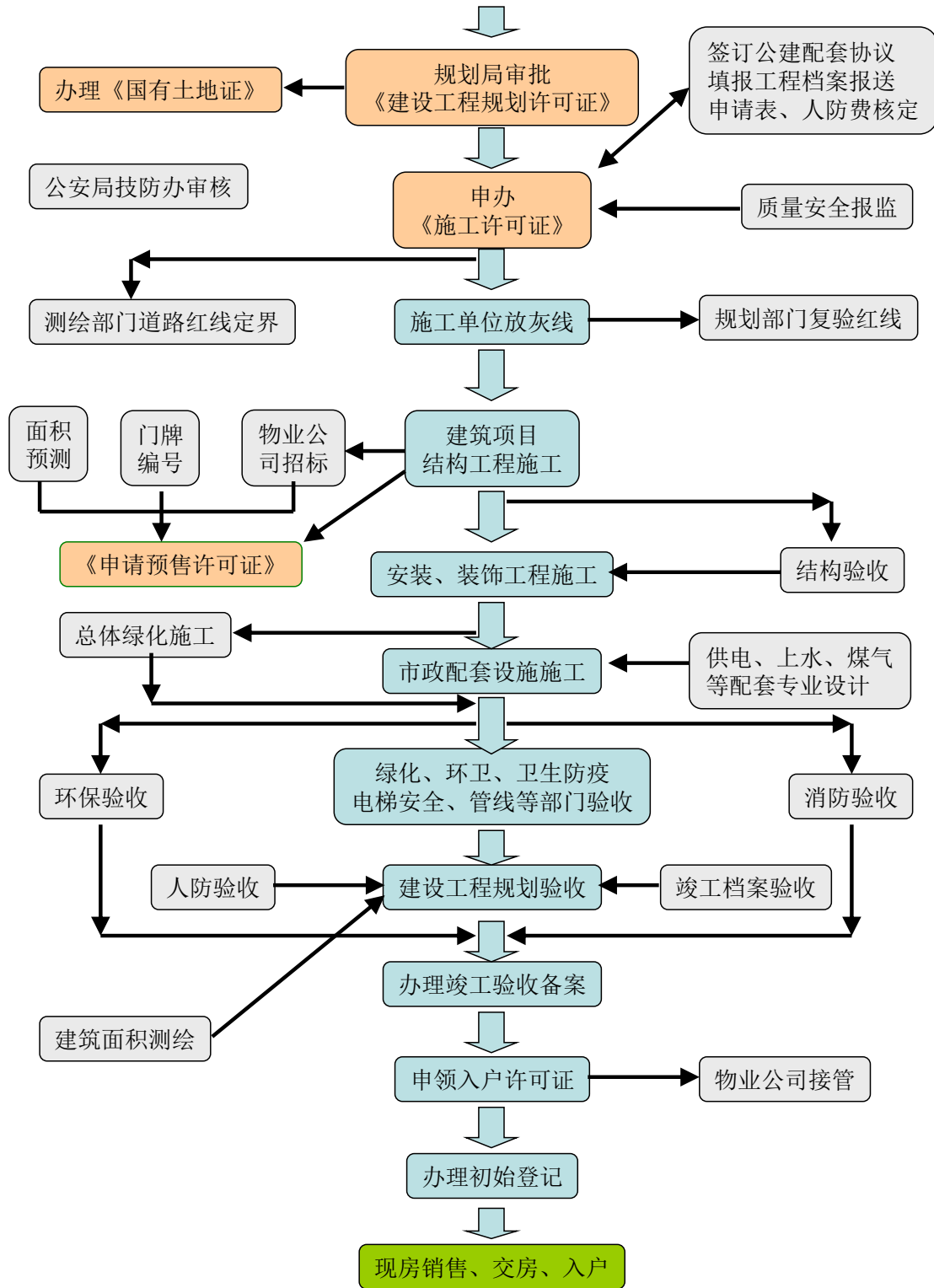
土地获取：对于决策通过的地块，发行人相关部门根据项目的类型，分别采取参与竞标（招、拍、挂）或对外签订合作协议的形式执行公司决策。

B、房地产项目开发流程

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

发行人房地产项目开发流程图





(3) 工程质量控制体系

A、质量控制体系

发行人以 ISO9001 管理制度为质量控制先决条件，导入 ISO9001:2010 质量管理体系

系，结合公司多年房地产项目开发经验，编制了统一的质量手册以及配套程序，内容涵盖了开发设计、工程管理、销售、交付等房产项目开发所有环节。

B、质量控制制度

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

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

C、质量控制措施

（a）施工单位质量控制

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

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

（b）对材料设备类供应商的质量控制

在材料设备类供应商的选择上，发行人根据工程项目的要求，收集有关物资供应商提供的资料，了解供应商的资质、社会信誉、生产能力和质量保证能力，查阅所供物资

的材质证明、合格证书、检测试验报告、价格等有关资料，分类建立供应商信息档案，并对其进行评价、汇总填入《材料供方单位评价表》，并编制《合格供方名册》。

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

（4）安全生产与环境保护

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

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

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

（5）主要房地产开发项目情况

A、已完工项目情况

最近三年及一期，发行人及其下属子公司主要已完工项目情况如下表所示：

最近三年及一期发行人及其下属子公司主要并表已完工项目情况

序号	项目名称	项目类别	项目所在地	截止 2023 年 3 月末销售总额 (亿元)	可销售面积 (万 m ²)	已售面积(万 m ²)
1	江南之星	住宅	杭州	63.52	24.48	24.48
2	上海公园壹号	住宅	上海	62.89	11.49	11.49
3	义乌公园壹号	住宅	义乌	41.60	13.95	13.95
4	武林壹号	住宅、商业	杭州	182.17	25.33	25.33
5	湘湖壹号	住宅	杭州	86.48	20.88	20.88
6	千岛湖东方海岸	住宅	杭州	18.23	17.34	17.34
7	东方名府	住宅、商业	杭州	11.85	4.63	4.63
8	大江名筑	商业	杭州	10.78	6.53	6.53
9	同协金座	商业	杭州	17.99	6.94	5.66
10	义乌滨江壹品	住宅	义乌	59.23	21.55	21.55
11	江南名府	住宅	杭州	25.72	7.80	7.80
12	卧城印象	住宅	杭州	15.84	5.37	5.37
13	义乌锦绣之城	住宅	义乌	50.05	16.36	16.36
14	未来海岸	住宅	杭州	34.71	19.18	19.18
15	翡翠江南	住宅	杭州	28.57	7.81	7.81
16	十里春晓	住宅	湖州	27.96	16.61	16.61
17	诺德学府	住宅	宁波	14.04	12.73	12.73
18	平湖万家花城	住宅	平湖	117.87	91.95	91.95
19	御江南	住宅	杭州	27.67	7.50	7.50
20	上品南星	住宅	杭州	78.96	10.55	10.55
21	温州万家花城	住宅	温州	11.00	14.42	6.58
22	乐清金色家园	住宅	乐清	38.32	24.01	24.01
23	曙光之星	商住	南通	19.08	15.60	15.60
24	拥潮府	住宅	杭州	44.55	11.33	11.33
25	温岭万家之星	住宅	温岭	13.14	5.64	5.64

26	上饶公园壹号	住宅	上饶	16.94	13.28	13.28
27	御品	住宅	杭州	57.17	7.73	7.73
28	湖畔春晓	住宅	湖州	18.92	9.53	9.53
29	仁恒滨江园	住宅	杭州	51.20	6.80	6.80
30	永康悦虹湾	住宅	永康	13.46	7.15	7.15
31	平湖庆和苑	住宅	平湖	10.51	6.32	6.32
32	锦湖园	住宅	温岭	11.64	4.68	4.68
33	悦湖蓝庭	住宅	台州	17.96	17.63	17.63
34	拥翠府	住宅	杭州	22.26	5.74	5.74
35	御虹府	住宅	杭州	61.08	13.03	13.03
36	湖光山社	住宅	杭州	34.27	12.65	12.65
37	御潮府	住宅	杭州	68.48	8.81	8.81
38	悦潮府	住宅	杭州	24.81	7.24	7.24
39	嘉品	住宅	杭州	58.71	11.85	11.85
40	悦虹湾 1 号	住宅	金华	9.83	4.70	4.70
41	悦虹湾 2 号	住宅	金华	6.99	3.09	3.09
42	滨江壹号	住宅	温州	37.54	8.97	8.97
43	定安府	商业	杭州	17.73	1.25	1.15
44	半岛印象南区	住宅	杭州	4.77	3.91	3.91
45	御滨府	商住	杭州	36.82	4.96	4.96
46	平湖君品	住宅	嘉兴	30.12	18.58	18.58
47	阅杭	商住	杭州	19.56	8.88	8.88
48	拥涛府	住宅	杭州	31.07	7.88	7.88
	合计			1,764.06	614.64	605.42

B、在建项目情况

截至 2023 年 3 月末，发行人及其下属子公司主要在建项目情况如下表所示：

截至 2023 年 3 月末发行人及其下属子公司主要并表在建项目情况

序号	项目名称	所在地	项目类别	预计总投资额（亿元）	已投资额（亿元）	销售总额（亿元）	可销售面积（万m ² ）	已售面积（万m ² ）
1	临安天目山	杭州	商住	15.00	9.16	0.00	4.68	0.00
2	湘湖里	杭州	住宅	64.73	59.18	73.33	7.77	7.77
3	南方报业大厦	深圳	商业	14.00	10.26	0.00	2.35	0.00
4	滨耀城	杭州	商住	28.51	25.02	23.11	12.46	8.00
5	城市之星	杭州	住宅	20.52	16.95	11.49	11.76	6.22
6	翠语华庭	杭州	住宅	21.39	20.33	23.84	6.01	5.99
7	江河鸣翠	杭州	商住	74.6	69.39	84.70	11.63	10.92
8	沁语晓庭	杭州	住宅	22.09	21.69	24.45	6.73	6.73
9	锦鳞壹品	苏州	住宅	35.09	30.49	25.52	12.32	8.12
10	博语华庭	杭州	住宅	28.19	26.36	30.88	8.21	8.21
11	滨涛府	宁波	住宅	21.51	19.96	23.85	7.18	7.11
12	星翠澜庭	杭州	住宅	21.65	19.91	22.52	4.61	4.61
13	观品	杭州	住宅	42.76	40.62	46.20	9.18	9.17
14	滨辰府	宁波	住宅	38.15	35.76	38.02	13.28	12.98
15	南京嘉品	南京	住宅	32.64	29.95	33.47	10.97	10.34
16	誉品	宁波	住宅	41.84	36.75	42.06	10.67	10.39
17	望品	杭州	住宅	17.17	15.99	17.86	3.35	3.35
18	半岛印象北区	杭州	商住	10.72	8.37	3.69	11.03	3.29
19	海潮望月城	杭州	商住	94.34	75.23	61.62	16.82	8.85
20	春翠里/半岛春晓	湖州	住宅	21.95	19.13	27.64	13.88	13.24
21	义乌翠语华庭	义乌	住宅	17.04	15.23	13.34	7.69	5.75
22	钱潮鸣翠云筑	杭州	商业	27.86	25.34	29.01	7.00	5.25
23	滨涛映月	杭州	住宅	60.36	56.86	61.60	15.70	15.63
24	望涛月明	杭州	住宅	49.5	47.63	49.37	12.67	12.52
25	兰溪上品	金华	商住	16.77	13.56	6.14	11.04	3.96
26	宁望府	杭州	住宅	23.57	21.76	21.55	6.49	6.14
27	栖江揽月轩	杭州	住宅	59.68	54.81	53.51	7.60	7.59
28	萃语华庭	宁波	商住	23.17	20.41	13.25	8.51	4.65
29	棠前嘉座	杭州	商业	19.48	14.50	16.90	7.19	4.88
30	尚品	平湖	住宅	8.56	6.55	0.04	3.07	0.01
31	未来悦北区	永康	住宅	27.3	20.09	3.70	14.52	1.52
32	万家星悦南区	永康	住宅	29.95	21.98	0.00	15.93	0.00
33	鸣翠里	湖州	住宅	17.18	15.38	11.75	11.26	7.18
34	江山慈悦	天台	商住	12.81	9.48	5.14	6.80	3.20

35	观品轩	丽水	住宅	15.88	12.65	5.32	8.25	2.59
36	福田里	义乌	商住	19.82	15.97	3.81	7.96	1.32
37	东阳上品	东阳	商住	23.81	21.39	17.28	17.21	8.18
38	观翠揽月轩	杭州	住宅	99.87	87.93	106.67	12.95	12.95
39	湖滨印象北区	杭州	住宅	3.29	1.89	0.24	2.35	0.18
40	湖滨印象南区	杭州	住宅	10.68	6.15	0.72	8.13	0.57
41	南城明月苑	桐乡	住宅	13.7	9.96	0.00	8.63	0.00
42	乐清上品	温州	商住	44.6	34.06	15.62	23.71	7.40
43	翡翠上城	南京	住宅	27.91	21.17	13.72	11.26	5.22
44	潮听映月	杭州	住宅	27.33	23.52	30.00	7.63	7.63
45	春宸上府	杭州	住宅	29.45	25.54	35.25	7.82	7.82
46	江晖府	杭州	住宅	41.89	36.28	49.34	8.95	8.95
47	湖悦岚湾	杭州	住宅	15.95	12.13	17.04	8.35	7.72
48	东阳嘉品	东阳	商住	15.47	8.36	0.00	7.31	0.00
49	东阳君品	东阳	商住	19.43	10.60	0.00	9.66	0.00
50	揽云锦绣里	杭州	住宅	26.74	22.57	30.37	5.18	5.18
51	咏翠芳华轩	杭州	住宅	15.57	11.18	16.93	7.42	7.03
52	枫翠岚湾	杭州	住宅	15.21	12.39	18.20	5.81	5.81
53	台州锦绣云邸	台州	住宅	14.47	8.58	0.00	9.06	0.00
54	望翠蓝庭	杭州	商住	19.32	15.15	14.69	4.53	2.38
55	揽奥望座	杭州	商住	22.42	14.40	14.60	7.29	2.65
56	枫汀云邸	杭州	住宅	30.52	24.06	33.09	8.86	8.82
57	枫翠云轩	杭州	住宅	33.71	26.96	36.72	10.00	9.86
58	芳翠锦绣府	杭州	住宅	40.15	34.47	45.94	9.31	9.31
59	观晖美寓	杭州	住宅	30.88	25.77	35.30	8.52	8.38
60	运翠轩	杭州	商住	31.10	22.15	30.52	14.36	9.29
61	福翠里	杭州	住宅	21.50	16.45	24.53	7.61	7.54
62	枫岭云湾	杭州	住宅	10.08	8.35	11.64	3.06	3.02
63	枫秀云庭	杭州	住宅	21.52	17.86	0.00	6.51	0.00
64	蝶翠迎宾府	杭州	住宅	20.24	14.05	18.31	9.63	6.95
65	绿荷叠翠轩	杭州	住宅	21.51	14.78	23.53	10.16	9.83
66	文缦滨汇府	杭州	住宅	11.81	7.66	2.64	5.84	1.07
67	翠堤春华轩	杭州	住宅	8.08	6.14	9.54	2.66	2.66
68	江翠轩	杭州	住宅	17.60	14.39	20.14	4.47	4.32
69	湖翠里	杭州	住宅	14.58	10.99	6.70	4.15	4.23
70	潮观揽月轩	杭州	住宅	37.90	30.93	26.41	6.31	3.82
71	滨日运宸中心	杭州	商业	11.40	4.66	0.00	4.62	0.00
72	揽潮华庭	杭州	住宅	9.50	6.96	0.00	1.57	0.00
73	滨运锦上湾	杭州	商住	88.60	56.50	0.00	35.29	0.00
74	潮映万象轩	杭州	住宅	38.50	27.67	0.00	5.60	0.00
75	潮映华岸府	杭州	住宅	30.50	21.77	0.00	4.37	0.00

76	澄虹府	杭州	住宅	34.50	14.52	0.00	7.96	0.00
77	潮观平澜府	杭州	住宅	41.50	28.45	0.00	5.97	0.00
78	枫映华庭	杭州	住宅	15.20	5.68	0.00	4.33	0.00
79	湖映里	杭州	住宅	13.50	3.63	0.00	7.46	0.00
合计				2,217.27	1,790.80	1,614.36	698.44	406.25

C、拟建项目情况

截至 2023 年 3 月末，发行人及其下属子公司主要拟建项目情况如下表所示：

截至 2023 年 3 月末发行人及其下属子公司主要并表拟建项目情况

编号	城市	项目名称	规划用途	建设用地面积（万 m ² ）	规划建筑面积（万 m ² ）	土地总价（亿）
1	深圳	深圳龙华项目	商住	4.78	29.40	-
2	永康	未来悦南区	住宅	4.48	11.65	12.82
3	永康	万家星悦北区	住宅	4.15	10.80	11.88
4	金华	悦品	住宅	4.97	7.45	9.32
5	杭州	听荷芳翠府	住宅	2.25	4.96	5.21
6	杭州	大江东项目	住宅	2.56	6.41	5.87
合计				23.20	70.67	45.10

3、房产项目管理服务业务经营情况

（1）房产项目管理服务业务经营模式

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

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

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

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

竣工验收和交付管理：发行人组织竣工验收，并完成竣工验收备案；

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

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

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

（2）房产项目管理服务项目情况

截至 2023 年 3 月末，发行人正在履行的房产项目管理服务项目合同共计 3，为 2 个保障房项目和 1 个商品房项目，预计合计房产项目管理服务费合同金额 28,833.38 万元，项目概况如下：

截至 2023 年 3 月年末发行人正在履行的房产项目管理服务项目概况

序号	项目名称	委托方	计容建筑面积（平方米）	预计房产项目管理服务费（万元）	房产项目管理服务费收费标准
1	沈家桥安置房全过程代建及设计	杭州市拱墅区城中村改造指挥部半山指挥部	140,000.00	2,186.00	3%
2	钱江新城单元常青拆迁安置房及西侧防护绿地项目	杭州中宸城镇建设有限公司	116,925.00	1,207.38	3%
3	杭州西站高铁枢纽南区公寓类产品房地产项目	鹏瑞利云（杭州）置业有限公司	311,000.00	2,5440.00	2%

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

（五）发行人业务资质情况

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

发行人及其下属子公司主要业务资质情况

序号	公司名称	资质证书	证书编号	有效期至
1	杭州滨江房产集团股份有限公司	房地产开发企业资质证书	建开企[2001]145 号	2024/12/31
2	杭州滨涛房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	浙开二 0101-2022-2022-0950 号	2026/4/17
3	杭州滨远房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	浙开二 0101-2020-2022-0425 号	2025/6/20
4	杭州滨建房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	浙开二 0101-2022-2022-0125 号	2025/4/21
5	南京滨鸿房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	南京 KF15012	2025/3/31
6	杭州滨胜房地产开发有限公司	房地产开发企业暂定资质证书	萧房项字 202106 号	项目结束为止
7	义乌翠语华庭房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	浙开二 0701-2021-2022-0259 号	2025/6/27
8	杭州北沙盛和置业有限公司	房地产开发企业资质证书	浙开二 0101-2022-2022-0828 号	2026/2/25
9	杭州滨铂房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	浙开二 0101-2022-2022-0991 号	2026/6/5

10	杭州滨昌房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	浙开二 0101-2022-2022-0431 号	2025/6/20
11	杭州千岛湖滨翠海岸房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	浙开二 0101-2021-2022-0748 号	2026/2/8
12	杭州滨达房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	浙开二 0101-2023-2023-1090 号	2026/10/12
13	东阳滨杭房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	浙开二 0701-2022-2022-0252 号	2025/6/22
14	杭州滨浩房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	浙开二 0101-2021-2022-0705 号	2026/1/29
15	南京滨晖房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	南京 KF15706	2026/2/26
16	杭州滨汇世纪房地产有限公司	房地产开发企业资质证书	浙开二 0101-2022-2022-0822 号	2026/2/25
17	杭州滨慧房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	浙开二 0101-2022-2022-0820 号	2026/2/24
18	台州滨交房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	浙开二 1001-2022-2022-0310 号	2026/1/27
19	杭州滨坤房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	浙开二 0101-2022-2022-0613 号	2026/1/18
20	杭州滨兰房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	浙开二 0101-2023-2023-1039 号	2026/8/9
21	杭州滨麟置业有限公司	房地产开发企业资质证书	浙开二 0101-2022-2022-0015 号	2025/4/1
22	杭州滨隆房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	浙开二 0101-2022-2022-0989 号	2026/5/28
23	杭州滨启房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	浙开二 0101-2022-2022-0836 号	2026/2/28
24	杭州滨昇房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	浙开二 0101-2022-2022-0940 号	2026/4/11
25	杭州滨腾房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	浙开二 0101-2022-2022-0827 号	2026/2/25
26	杭州滨阳房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	浙开二 0101-2022-2022-0754 号	2026/2/8
27	东阳滨盛房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	浙开二 0701-2022-2022-0032 号	2025/4/11
28	杭州滨豪房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	浙开二 0101-2022-2022-0865 号	2026/3/8
29	杭州滨合房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	浙开二 0101-2020-2022-0660 号	2026/1/25
30	杭州滨鸿实业有限公司	房地产开发企业资质证书	浙开二 0101-2022-2022-0955 号	2026/4/19
31	杭州滨林房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	浙开二 0101-2022-2022-0856 号	2026/3/6
32	杭州滨睿房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	浙开二 0101-2022-2022-0842 号	2026/2/28
33	杭州滨绍房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	浙开二 0101-2022-2022-0222 号	2025/5/24
34	杭州滨泰房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	浙开二 0101-2020-2022-0774 号	2026/2/10
35	杭州星岚置业有限公司	房地产开发企业资质证书	浙开二 0101-2023-2023-1085 号	2026/10/8
36	杭州建雅房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	浙开二 0101-2023-2023-1031 号	2026/7/18
37	杭州滨创房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	浙开二 0101-2022-2022-0809 号	2026/2/19
38	兰溪红狮滨江房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	浙开二 0701-2021-2022-0292 号	2026/1/14
39	杭州湖岸置业有限公司	房地产开发企业资质证书	浙开二 0101-2022-2022-0988 号	2026/5/28
40	桐乡市安璟置业有限公司	房地产开发企业资质证书	浙开二 0401-2022-2022-0075 号	2025/5/11
41	杭州星滨置业有限公司	房地产开发企业资质证书 (暂定)	临房项字 017 号	项目结束为止
42	杭州星州盛和置业有限公司	房地产开发企业资质证书	浙开二 0101-2022-2022-0678 号	2026/1/27
43	杭州运河湾商业地产有限公司	房地产开发企业资质证书	浙开二 0101-2023-2023-1058 号	2026/8/28
44	杭州江湾盛和置业有限公司	房地产开发企业资质证书	浙开二 0101-2022-2022-0996 号	2026/6/9

（六）发行人房地产业务自查情况

滨江集团根据国务院《关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》（国发〔2010〕10 号文）、国务院办公厅《关于继续做好房地产市场调控工作的通知》（国办发〔2013〕17 号文）以及中国证监会《证监会调整上市公司再融资、并购重组涉及房地产业务监管政策》关于房地产行业上市公司再融资的相关规定，同时根据深交所《关于试行房地产、产能过剩行业公司债券分类监管的函》（深证[2016]713 号）的相关要求，对报告期内（2020 年 1 月 1 日至 2023 年 3 月 31 日）公司及下属公司在房地产开发过程中的完工、在建、拟建项目是否存在闲置土地和炒地，捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为进行了专项自查，确认公司及下属子公司的房地产开发项目不存在因闲置土地、炒地、捂盘惜售、哄抬房价被行政处罚或正在被（立案）调查的情况，不存在扰乱房地产业秩序、以异常高价购买土地的违法违规行为。

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

（七）公司主营业务和经营性资产实质变更情况

报告期内，发行人的主营业务和经营性资产未发生实质变更。

（八）报告期的重大资产重组情况

最近三年及一期内，发行人未发生重大资产重组。

（九）发行人的经营发展战略

未来十年，公司将继续有序推进“1+5”战略规划，具体如下：

（1）房产主业继续做精、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。

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

（3）发展租赁业务，在已持有物业基础上有序推进。

(4) 发展酒店业务，在现有已投入运营的酒店基础上，稳步推进酒店业布局。

(5) 养老产业在 2018 年国外学习，2019 年国内学习基础上，2020 年开始组建养老团队，2022 年，杭州和家康养产业发展有限公司成立，并成立了高品质康养服务品牌——“滨江和家”，首个社区嵌入式精品养护机构——和家·御虹府长者之家现已试运营。

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

八、媒体质疑事项

报告期内，发行人不存在媒体质疑的重大事项。

九、发行人违法违规及受处罚情况

报告期内，本公司不存在因违反相关法律法规而受到有关主管部门单笔处罚金额超过 1000 万元或者单笔处罚金额超过发行人最近一期经审计净资产绝对值 10%以上的重大行政处罚的情形。

第五节 财务会计信息

一、会计政策/会计估计调整对发行人财务报表的影响

（一）财务报告审计情况

发行人 2020 年度、2021 年度财务报告、2022 年度财务报告及 2023 年一季度财务报表均按照财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则—基本准则》和 38 项具体会计准则、其后颁布的企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他有关规定编制。

发行人 2020 年度、2021 年度及 2022 年度财务报告已经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并分别出具了编号为“天健审（2020）3636 号”、“天健审（2021）4657 号”、“天健审（2022）4775 号”的标准无保留意见审计报告。发行人 2023 年一季度财务报表未经审计。

（二）会计估计变更

报告期内，发行人不存在会计估计变更的情形。

（三）会计政策变更

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

单位：元

项 目	资产负债表		
	2019年12月31日	新收入准则调整影响	2020年1月1日
其他流动资产	4,311,852,032.81	250,754,426.96	4,562,606,459.77
预收款项	55,595,710,776.92	-55,559,257,095.48	36,453,681.44
合同负债		50,974,789,059.92	50,974,789,059.92
其他流动负债	2,739,692,082.05	4,584,468,035.56	7,324,160,117.61
递延所得税负债	9,650,073.17	62,688,606.75	72,338,679.92
未分配利润	10,172,305,824.18	-4,675,023.96	10,167,630,800.22
少数股东权益	5,844,775,550.41	192,740,844.17	6,037,516,394.58

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

3、本公司自 2021 年 1 月 1 日（以下称首次执行日）起执行经修订的《企业会计准则第 21 号——租赁》（以下简称新租赁准则）。

① 对于首次执行日前已存在的合同，公司选择不重新评估其是否为租赁或者包含租赁。

② 对本公司作为承租人的租赁合同，公司根据首次执行日执行新租赁准则与原准则的累计影响数调整本报告期期初留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。具体处理如下：

对于首次执行日前的经营租赁，公司在首次执行日根据剩余租赁付款额按首次执行日公司增量借款利率折现的现值计量租赁负债，按照与租赁负债相等的金额，并根据预付租金进行必要调整计量使用权资产。

在首次执行日，公司按照本财务报表附注三（十九）的规定，对使用权资产进行减值测试并进行相应会计处理。

A. 执行新租赁准则对公司 2021 年 1 月 1 日财务报表的主要影响如下：

单位：元

项目	资产负债表		
	2020年12月31日	新租赁准则调整影响	2021年1月1日
使用权资产		65,509,450.96	65,509,450.96
一年内到期的非流动负债	7,901,399,706.36	3,361,159.87	7,904,760,866.23

租赁负债		27,888,669.39	27,888,669.39
长期待摊费用	35,023,461.53	-34,259,621.70	763,839.83

B. 本公司 2020 年度财务报表中披露的重大经营租赁中尚未支付的最低租赁付款额为 36,976,671.49 元，将其按首次执行日增量借款利率折现的现值为 31,249,829.26 元，折现后的金额与首次执行日计入资产负债表的与原经营租赁相关的租赁负债的差额为 0.00 元。

首次执行日计入资产负债表的租赁负债所采用的公司增量借款利率的加权平均值为 5.2920%。

C. 对首次执行日前的经营租赁采用的简化处理

D. 对于首次执行日后 12 个月内完成的租赁合同，公司采用简化方法，不确认使用权资产和租赁负债；

E. 公司在计量租赁负债时，对于房屋及建筑物租赁等具有相似特征的租赁合同采用同一折现率；

F. 使用权资产的计量不包含初始直接费用；

G. 公司根据首次执行日前续租选择权或终止租赁选择权的实际行权及其他最新情况确定租赁期；

H. 作为使用权资产减值测试的替代，公司根据《企业会计准则第 13 号——或有事项》评估包含租赁的合同在首次执行日前是否为亏损合同，并根据首次执行日前计入资产负债表日的亏损准备金额调整使用权资产；

I. 首次执行日前发生租赁变更的，公司根据租赁变更的最终安排进行会计处理。

上述简化处理对公司财务报表无显著影响。

③ 对首次执行日前已存在的低价值资产经营租赁合同，公司采用简化方法，不确认使用权资产和租赁负债，自首次执行日起按照新租赁准则进行会计处理。

④ 对公司作为出租人的租赁合同，自首次执行日起按照新租赁准则进行会计处理。

4、公司自 2021 年 1 月 1 日起执行财政部于 2021 年度颁布的《企业会计准则解释第 14 号》，该项会计政策变更对公司财务报表无影响。

5、公司自 2021 年 12 月 31 日起执行财政部颁布的《企业会计准则解释第 15 号》“关于资金集中管理相关列报”规定，该项会计政策变更对公司财务报表无影响。

6、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。

7、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。

8、公司自 2022 年 11 月 30 日起执行财政部颁布的《企业会计准则解释第 16 号》“关于发行方分类为权益工具的金融工具相关股利的所得税影响的会计处理”规定，该项会计政策变更对公司财务报表无影响。

9、公司自 2022 年 11 月 30 日起执行财政部颁布的《企业会计准则解释第 16 号》“关于企业将以现金结算的股份支付修改为以权益结算的股份支付的会计处理”规定，该项会计政策变更对公司财务报表无影响。

二、合并会计报表范围变化

发行人 2023 年一季度、2022 年度、2021 年度及 2020 年度合并财务报表范围变化具体情况如下。

（一）2023 年一季度发行人合并报表范围变化情况

序号	公司名称	股权取得方式	变动原因
1	杭州滨达房地产开发有限公司	新纳入	新设子公司，持股比例 100.00%
2	杭州星岚置业有限公司	新纳入	新设子公司，持股比例 34.00%
3	杭州滨诺置业有限公司	新纳入	新设子公司，持股比例 51.00%
4	杭州滨岚置业有限公司	新纳入	新设子公司，持股比例 30.00%
5	金华城滨置业有限公司	新纳入	新设子公司，持股比例 51.00%
6	杭州缤好企业管理有限公司	不再纳入	处置

（二）2022 年度发行人合并报表范围变化情况

序号	公司名称	股权取得方式	变动原因
1	高光公司	新纳入	非同一控制下企业合并，持股比例 100.00%
2	滨红公司	新纳入	新设子公司，持股比例 60.80%
3	滨汇世纪公司	新纳入	新设子公司，持股比例 51.00%
4	滨昇公司	新纳入	新设子公司，持股比例 26.00%
5	滨慧公司	新纳入	新设子公司，持股比例 60.00%
6	滨鸿实业有限公司	新纳入	新设子公司，持股比例 50.00%
7	滨旗公司	新纳入	新设子公司，持股比例 34.00%
8	滨腾公司	新纳入	新设子公司，持股比例 38.00%
9	滨睿公司	新纳入	新设子公司，持股比例 100.00%
10	滨兰公司	新纳入	新设子公司，持股比例 100.00%
11	南京滨开公司	新纳入	新设子公司，持股比例 55.00%
12	滨澳公司	新纳入	新设子公司，持股比例 28.00%
13	和家康养公司	新纳入	新设子公司，持股比例 100.00%
14	和家御虹府公司	新纳入	新设子公司，持股比例 100.00%
15	上海稳盛公司	新纳入	新设子公司，持股比例 100.00%
16	滨矜公司	新纳入	新设子公司，持股比例 50.00%
17	滨启公司	新纳入	新设子公司，持股比例 60.00%
18	滨韶公司	新纳入	新设子公司，持股比例 37.50%
19	滨坤公司	新纳入	新设子公司，持股比例 50.00%
20	运溪盛和公司	新纳入	新设子公司，持股比例 55.00%
21	星州盛和公司	新纳入	新设子公司，持股比例 36.85%
22	滨纾公司	新纳入	新设子公司，持股比例 58.75%
23	滨涛公司	新纳入	新设子公司，持股比例 67.00%
24	滨偕公司	新纳入	新设子公司，持股比例 17.50%
25	滨铂公司	新纳入	新设子公司，持股比例 34.00%
26	滨励公司	新纳入	新设子公司，持股比例 100.00%
27	滨芑公司	新纳入	新设子公司，持股比例 100.00%
28	滨穆公司	新纳入	新设子公司，持股比例 100.00%
29	滨曼公司	新纳入	新设子公司，持股比例 100.00%
30	滨昂公司	新纳入	新设子公司，持股比例 100.00%
31	滨创公司	新纳入	新设子公司，持股比例 100.00%

序号	公司名称	股权取得方式	变动原因
32	运河恒运公司	新纳入	新设子公司，持股比例 100.00%
33	运河湾公司	新纳入	新设子公司，持股比例 73.00%
34	滨焕公司	新纳入	新设子公司，持股比例 17.50%
35	滨隆公司	新纳入	新设子公司，持股比例 34.00%
36	滨拓公司	新纳入	新设子公司，持股比例 100.00%
37	滨阳公司	新纳入	新设子公司，持股比例 100.00%
38	滨蔚公司	新纳入	新设子公司，持股比例 100.00%
39	滨森公司	新纳入	新设子公司，持股比例 62.50%
40	滨林公司	新纳入	新设子公司，持股比例 70.00%
41	滨瑛公司	新纳入	新设子公司，持股比例 100.00%
42	滨创公司	新纳入	新设子公司，持股比例 100.00%
43	滨存公司	新纳入	新设子公司，持股比例 62.50%
44	滨豪公司	新纳入	新设子公司，持股比例 70.00%
45	滨延公司	新纳入	新设子公司，持股比例 100.00%
46	滨侑公司	新纳入	新设子公司，持股比例 100.00%
47	滨羲公司	新纳入	新设子公司，持股比例 53.75%
48	滨鑫公司	新纳入	新设子公司，持股比例 63.00%
49	滨墅公司	新纳入	新设子公司，持股比例 100.00%
50	温岭滨优公司	新纳入	新设子公司，持股比例 100.00%
51	登云盛和公司	新纳入	新设子公司，持股比例 68.00%
52	北沙盛和公司	新纳入	新设子公司，持股比例 34.00%
53	滨湛公司	新纳入	新设子公司，持股比例 100.00%
54	滨嫣公司	新纳入	新设子公司，持股比例 100.00%
55	滨勋公司	新纳入	新设子公司，持股比例 100.00%
56	滨璇公司	新纳入	新设子公司，持股比例 100.00%
57	滨煦公司	新纳入	新设子公司，持股比例 100.00%
58	滨妤公司	新纳入	新设子公司，持股比例 100.00%
59	滨泉公司	新纳入	新设子公司，持股比例 100.00%
60	滨毅公司	新纳入	新设子公司，持股比例 100.00%
61	滨进公司	新纳入	新设子公司，持股比例 100.00%
62	滨珊公司	新纳入	新设子公司，持股比例 100.00%
63	滨肃公司	新纳入	新设子公司，持股比例 100.00%

序号	公司名称	股权取得方式	变动原因
64	缤持公司	新纳入	新设子公司，持股比例 100.00%
65	缤绅公司	新纳入	新设子公司，持股比例 100.00%
66	缤烁公司	新纳入	新设子公司，持股比例 100.00%
67	缤灵公司	新纳入	新设子公司，持股比例 100.00%
68	湖光盛和公司	新纳入	新设子公司，持股比例 42.50%
69	江湾盛和公司	新纳入	新设子公司，持股比例 34.00%
70	豪珏公司	新纳入	新设子公司，持股比例 56.00%
71	湖岸公司	新纳入	新设子公司，持股比例 50.40%
72	建杭新顺公司	新纳入	新设子公司，持股比例 42.50%
73	建雅公司	新纳入	新设子公司，持股比例 34.00%
74	春盛公司	不再纳入	股权转让
75	南通曙江公司	不再纳入	股权转让
76	杭州滨琬企业管理有限公司	不再纳入	股权转让
77	杭州滨弈企业管理有限公司	不再纳入	股权转让
78	杭州缤帛企业管理有限公司	不再纳入	股权转让
79	杭州缤仕企业管理有限公司	不再纳入	股权转让
80	杭州滨润房地产开发有限公司	不再纳入	清算子公司
81	杭州滨江三花房地产开发有限公司	不再纳入	清算子公司
82	杭州滨江商博房地产开发有限公司	不再纳入	清算子公司
83	杭州紫沐企业管理有限公司	不再纳入	清算子公司

（三）2021 年度发行人合并报表范围变化情况

序号	公司名称	股权取得方式	变动原因
1	滨硕实业公司	新纳入	新设子公司，持股比例 70.00%
2	杭沁公司	新纳入	新设子公司，持股比例 50.63%
3	平湖滨慧公司	新纳入	新设子公司，持股比例 51.00%
4	义乌翠语华庭公司	新纳入	新设子公司，持股比例 50.00%
5	湖州滨望公司	新纳入	新设子公司，持股比例 55.00%
6	滨浩公司	新纳入	新设子公司，持股比例 100.00%
7	滨兴实业公司	新纳入	新设子公司，持股比例 60.00%
8	滨胜公司	新纳入	新设子公司，持股比例 100.00%

序号	公司名称	股权取得方式	变动原因
9	滨格管理公司	新纳入	新设子公司，持股比例 100.00%
10	义乌滨茂公司	新纳入	新设子公司，持股比例 100.00%
11	滨骁公司	新纳入	新设子公司，持股比例 60.00%
12	丽水滨嘉公司	新纳入	新设子公司，持股比例 60.00%
13	滨诺公司	新纳入	新设子公司，持股比例 100.00%
14	滨峥公司	新纳入	新设子公司，持股比例 100.00%
15	滨琬公司	新纳入	新设子公司，持股比例 60.00%
16	滨璞公司	新纳入	新设子公司，持股比例 75.00%
17	滨甬实业公司	新纳入	新设子公司，持股比例 75.00%
18	滨弈公司	新纳入	新设子公司，持股比例 100.00%
19	滨麟公司	新纳入	新设子公司，持股比例 100.00%
20	金隆公司	新纳入	新设子公司，持股比例 38.00%
21	滨绍公司	新纳入	新设子公司，持股比例 38.00%
22	兰溪超峰公司	新纳入	新设子公司，持股比例 50.00%
23	兰溪红狮公司	新纳入	新设子公司，持股比例 50.00%
24	滨淳公司	新纳入	新设子公司，持股比例 50.00%
25	滨建公司	新纳入	新设子公司，持股比例 50.00%
26	滨韦公司	新纳入	新设子公司，持股比例 100.00%
27	宁波滨通公司	新纳入	新设子公司，持股比例 100.00%
28	滨领公司	新纳入	新设子公司，持股比例 100.00%
29	滨绸公司	新纳入	新设子公司，持股比例 100.00%
30	滨琪公司	新纳入	新设子公司，持股比例 100.00%
31	滨涵公司	新纳入	新设子公司，持股比例 100.00%
32	滨帛公司	新纳入	新设子公司，持股比例 100.00%
33	滨瑞公司	新纳入	新设子公司，持股比例 100.00%
34	滨承公司	新纳入	新设子公司，持股比例 100.00%
35	滨莱公司	新纳入	新设子公司，持股比例 100.00%
36	滨慧公司	新纳入	新设子公司，持股比例 50.00%
37	滨耀公司	新纳入	新设子公司，持股比例 50.00%
38	滨瑄公司	新纳入	新设子公司，持股比例 100.00%
39	滨仟公司	新纳入	新设子公司，持股比例 50.00%
40	滨晨公司	新纳入	新设子公司，持股比例 50.00%

序号	公司名称	股权取得方式	变动原因
41	滨仕公司	新纳入	新设子公司，持股比例 100.00%
42	浙江滨和公司	新纳入	新设子公司，持股比例 60.00%
43	滨嘉公司	新纳入	新设子公司，持股比例 100.00%
44	滨斐公司	新纳入	新设子公司，持股比例 70.00%
45	千岛湖滨朗公司	新纳入	新设子公司，持股比例 70.00%
46	滨歆公司	新纳入	新设子公司，持股比例 100.00%
47	桐乡安璟公司	新纳入	新设子公司，持股比例 50.00%
48	滨沧公司	新纳入	新设子公司，持股比例 70.00%
49	千岛湖滨灿公司	新纳入	新设子公司，持股比例 70.00%
50	滨昀公司	新纳入	新设子公司，持股比例 100.00%
51	滨贺公司	新纳入	新设子公司，持股比例 100.00%
52	滨恬公司	新纳入	新设子公司，持股比例 100.00%
53	滨谦公司	新纳入	新设子公司，持股比例 100.00%
54	天台启欣公司	新纳入	新设子公司，持股比例 50.00%
55	天台杨帆公司	新纳入	新设子公司，持股比例 50.00%
56	滨笙公司	新纳入	新设子公司，持股比例 100.00%
57	滨珺公司	新纳入	新设子公司，持股比例 100.00%
58	滨慕公司	新纳入	新设子公司，持股比例 100.00%
59	滨黎公司	新纳入	新设子公司，持股比例 100.00%
60	千岛湖云庐酒店公司	新纳入	新设子公司，持股比例 100.00%
61	南京滨鸿公司	新纳入	新设子公司，持股比例 55.00%
62	滨祺公司	新纳入	新设子公司，持股比例 100.00%
63	滨渝公司	新纳入	新设子公司，持股比例 55.00%
64	东阳滨杭公司	新纳入	新设子公司，持股比例 55.00%
65	滨彤公司	新纳入	新设子公司，持股比例 55.00%
66	东阳滨茂公司	新纳入	新设子公司，持股比例 55.00%
67	滨楚公司	新纳入	新设子公司，持股比例 55.00%
68	东阳滨盛公司	新纳入	新设子公司，持股比例 55.00%
69	滨祝公司	新纳入	新设子公司，持股比例 35.00%
70	台州滨交公司	新纳入	新设子公司，持股比例 35.00%
71	滨江中豪公司	新纳入	股权购买，持股比例 34%
72	维堡合伙公司	新纳入	股权购买，持股比例 100%

序号	公司名称	股权取得方式	变动原因
73	杭州滨江房产集团衢州置业有限公司	不再纳入	清算子公司
74	绍兴滨江蓝庭置业有限公司	不再纳入	清算子公司
75	杭州滨魁企业管理有限公司	不再纳入	清算子公司
76	滨翼公司	不再纳入	股权转让
77	攸旻公司	不再纳入	股权转让

（四）2020 年度发行人合并报表范围变化情况

2020 年度发行人合并报表范围变化情况

序号	公司名称	股权取得方式	变动原因
1	宁波滨望公司	新纳入	新设子公司，持股比例 40.50%
2	湖州滨兴公司	新纳入	新设子公司，持股比例 100.00%
3	宁波滨浦公司	新纳入	新设子公司，持股比例 100.00%
4	杭州滨锦	新纳入	新设子公司，持股比例 40.00%
5	滨合公司	新纳入	新设子公司，持股比例 40.00%
6	滨科公司	新纳入	新设子公司，持股比例 51.00%
7	滨来公司	新纳入	新设子公司，持股比例 51.00%
8	滨颐公司	新纳入	新设子公司，持股比例 60.00%
9	千岛湖滨翠海岸公司	新纳入	新设子公司，持股比例 60.00%
10	滨卓公司	新纳入	新设子公司，持股比例 60.00%
11	千岛湖翡翠海岸公司	新纳入	新设子公司，持股比例 60.00%
12	滨荷公司	新纳入	新设子公司，持股比例 100.00%
13	滨峰公司	新纳入	新设子公司，持股比例 100.00%
14	滨越公司	新纳入	新设子公司，持股比例 100.00%
15	滨昌公司	新纳入	新设子公司，持股比例 100.00%
16	滨坤公司	新纳入	新设子公司，持股比例 100.00%
17	滨荣公司	新纳入	新设子公司，持股比例 100.00%
18	滨沐公司	新纳入	新设子公司，持股比例 50.00%

序号	公司名称	股权取得方式	变动原因
19	平湖滨兴公司	新纳入	新设子公司，持股比例 50.00%
20	滨澄公司	新纳入	新设子公司，持股比例 100.00%
21	滨航公司	新纳入	新设子公司，持股比例 100.00%
22	滨维公司	新纳入	新设子公司，持股比例 100.00%
23	宁波滨柳公司	新纳入	新设子公司，持股比例 100.00%
24	滨崎公司	新纳入	新设子公司，持股比例 100.00%
25	滨远公司	新纳入	新设子公司，持股比例 100.00%
26	滨钦公司	新纳入	新设子公司，持股比例 100.00%
27	滨泰房产公司	新纳入	新设子公司，持股比例 100.00%
28	滨棠公司	新纳入	新设子公司，持股比例 100.00%
29	南京滨晖公司	新纳入	新设子公司，持股比例 100.00%
30	滨宁管理公司	新纳入	新设子公司，持股比例 100.00%
31	苏州滨望公司	新纳入	新设子公司，持股比例 50.00%
32	滨升公司	新纳入	新设子公司，持股比例 100.00%
33	滨闻公司	新纳入	新设子公司，持股比例 50.00%
34	滨适公司	新纳入	新设子公司，持股比例 100.00%
35	滨翠公司	新纳入	新设子公司，持股比例 100.00%
36	滨兆公司	新纳入	新设子公司，持股比例 100.00%
37	紫沐公司	新纳入	新设子公司，持股比例 100.00%
38	谷陌公司	新纳入	新设子公司，持股比例 100.00%
39	滨珞公司	新纳入	新设子公司，持股比例 100.00%
40	滨帆公司	新纳入	新设子公司，持股比例 100.00%
41	滨舜公司	新纳入	新设子公司，持股比例 100.00%
42	滨同公司	新纳入	新设子公司，持股比例 100.00%
43	滨琮公司	新纳入	新设子公司，持股比例 100.00%
44	滨瑚公司	新纳入	新设子公司，持股比例 100.00%
45	滨榭公司	新纳入	新设子公司，持股比例 100.00%
46	滨赫公司	新纳入	新设子公司，持股比例 100.00%
47	墨雨公司	新纳入	新设子公司，持股比例 100.00%
48	仟雨公司	新纳入	新设子公司，持股比例 100.00%
49	沐梵公司	新纳入	新设子公司，持股比例 100.00%
50	珞麦公司	新纳入	新设子公司，持股比例 100.00%

序号	公司名称	股权取得方式	变动原因
51	攸旸公司	新纳入	新设子公司，持股比例 100.00%
52	皖郡公司	新纳入	新设子公司，持股比例 100.00%
53	桦丞公司	新纳入	新设子公司，持股比例 100.00%
54	滨鸣公司	新纳入	新设子公司，持股比例 100.00%
55	滨裕公司	新纳入	新设子公司，持股比例 100.00%
56	滨琼公司	新纳入	新设子公司，持股比例 100.00%
57	滨朔公司	新纳入	新设子公司，持股比例 100.00%
58	滨魁公司	新纳入	新设子公司，持股比例 51.00%
59	滨佑公司	新纳入	新设子公司，持股比例 100.00%
60	滨铭公司	新纳入	新设子公司，持股比例 100.00%
61	滨璟公司	新纳入	新设子公司，持股比例 100.00%
62	宁波维堡公司	新纳入	协议取得
63	森垄公司	新纳入	购买，持股比例 30.00%
64	深圳南方远大公司	新纳入	购买，持股比例 51.00%
65	绍兴上虞滨江城市之星置业有限公司	不再纳入	清算
66	杭州滨江南部房地产开发有限公司	不再纳入	清算
67	杭州滨江西部房地产开发有限公司	不再纳入	清算
68	滨梵公司	不再纳入	转让股权比例 80.00%

三、发行人最近三年及一期财务报表

（一）发行人最近三年及一期合并财务报表

1、合并资产负债表

发行人最近三年及一期合并资产负债表

单位：万元

项目	2023 年 3 月 31 日	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
流动资产：				
货币资金	3,292,140.70	2,432,764.22	2,114,139.59	1,852,245.77
交易性金融资产	8,427.35	8,360.60	1,082.88	490.00
应收账款	50,395.79	44,077.07	48,671.01	46,290.36

项目	2023年3月31日	2022年12月31日	2021年12月31日	2020年12月31日
预付款项	428.58	644.10	4,586.47	4,833.16
其他应收款	3,506,945.78	3,036,214.80	1,777,643.11	1,576,914.31
存货	19,201,923.91	18,440,922.47	14,240,135.41	11,626,174.64
其他流动资产	1,254,224.18	1,071,672.70	811,231.30	583,294.92
流动资产合计	27,314,486.30	25,034,655.96	18,997,489.77	15,690,243.15
非流动资产：				
长期股权投资	1,445,741.84	1,429,764.22	1,085,548.88	519,880.15
其他权益工具投资	102,063.03	102,339.47	111,012.70	130,381.89
其他非流动金融资产	86,779.92	87,779.92	87,779.92	89,084.80
投资性房地产	683,373.45	694,617.83	643,369.37	512,296.52
固定资产	56,922.30	58,161.74	53,599.30	56,081.11
在建工程	-	-	-	2.30
使用权资产	12,789.35	13,108.33	14,384.22	-
无形资产	13,517.81	13,659.95	14,025.60	14,536.73
商誉	59.31	59.31	59.31	59.31
长期待摊费用	4,968.63	5,149.78	5,818.67	3,502.35
递延所得税资产	177,255.97	178,307.80	159,492.01	185,484.49
其他非流动资产	261.71	-	-	-
非流动资产合计	2,583,733.32	2,582,948.34	2,175,089.97	1,511,309.64
资产总计	29,898,219.62	27,617,604.30	21,172,579.74	17,201,552.79
流动负债：				
短期借款	-	-	56,497.32	-
应付账款	346,177.33	369,914.81	341,071.68	420,446.00
预收款项	4,467.51	4,209.11	5,995.81	3,883.09
合同负债	14,477,409.76	13,036,154.70	9,357,114.62	7,281,448.82
应付职工薪酬	1,504.09	13,430.63	13,348.06	11,833.22
应交税费	76,292.44	113,062.09	254,213.54	215,094.44
其他应付款	2,172,226.83	2,197,528.03	1,943,267.09	1,540,930.69
一年内到期的非流动负债	1,454,157.44	1,287,870.65	991,470.68	790,139.97
其他流动负债	1,495,250.93	1,349,967.00	1,218,568.09	967,226.92
流动负债合计	20,027,486.33	18,372,137.02	14,181,546.88	11,231,003.15
非流动负债：				

项目	2023年3月31日	2022年12月31日	2021年12月31日	2020年12月31日
长期借款	3,810,876.39	3,494,988.80	2,481,476.11	2,613,687.48
应付债券	202,956.59	399,470.04	695,097.72	487,820.44
租赁负债	9,702.05	9,886.56	10,780.24	-
长期应付款	56,781.92	57,472.74	50,955.13	52,335.67
递延所得税负债	12,654.53	11,976.02	14,030.60	12,208.73
非流动负债合计	4,092,971.49	3,973,794.16	3,252,339.79	3,166,052.32
负债合计	24,120,457.81	22,345,931.18	17,433,886.68	14,397,055.47
所有者权益：				
实收资本	311,144.39	311,144.39	311,144.39	311,144.39
资本公积金	209,511.68	209,955.74	218,108.65	216,532.87
其它综合收益	-22,544.22	-21,870.73	-20,377.78	-6,723.42
盈余公积金	151,630.22	151,630.22	119,659.34	113,738.37
未分配利润	1,759,213.43	1,702,616.33	1,429,395.81	1,202,242.79
归属于母公司所有者权益合计	2,408,955.51	2,353,475.95	2,057,930.41	1,836,935.00
少数股东权益	3,368,806.30	2,918,197.17	1,680,762.65	967,562.33
所有者权益合计	5,777,761.81	5,271,673.12	3,738,693.06	2,804,497.32
负债和所有者权益总计	29,898,219.62	27,617,604.30	21,172,579.74	17,201,552.79

2、合并利润表

发行人最近三年及一期合并利润表

单位：万元

项目	2023年1-3月	2022年度	2021年度	2020年度
一、营业总收入	1,008,597.16	4,150,231.64	3,797,635.65	2,859,679.98
其中：营业收入	1,008,597.16	4,150,231.64	3,797,635.65	2,859,679.98
二、营业总成本	870,047.95	3,754,943.39	3,156,716.98	2,399,666.67
其中：营业成本	799,532.42	3,424,926.17	2,854,651.02	2,086,310.84
营业税金及附加	21,167.45	84,403.62	100,766.34	140,945.53
销售费用	20,062.19	81,056.32	71,344.20	42,618.39
管理费用	11,480.42	62,637.51	55,931.99	40,946.24
财务费用	17,805.48	101,919.77	74,023.43	88,845.67
其中：利息费用	20,956.18	108,365.84	79,804.88	91,801.33

项目	2023 年 1-3 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
利息收入	3,862.27	10,609.13	10,513.72	6,918.36
资产减值损失	-	-70,213.19	-	-
信用减值损失	-5,640.59	-15,607.04	-2,286.53	-6,142.00
加：公允价值变动收益	119.20	-623.50	-	5,944.48
投资收益	-613.00	222,408.46	35,618.08	22,518.74
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-3,052.84	218,560.59	29,829.39	-1,307.32
资产处置收益	-13.24	35.55	-15.13	-3.83
其他收益	79.21	754.55	318.95	383.60
三、营业利润	132,480.78	532,043.07	674,554.04	482,714.30
加：营业外收入	723.88	995.90	301.67	1,794.11
减：营业外支出	461.52	1,987.64	1,134.78	5,787.03
四、利润总额	132,743.14	531,051.32	673,720.93	478,721.38
减：所得税费用	40,126.67	140,693.29	181,634.58	123,944.38
五、净利润	92,616.47	390,358.04	492,086.36	354,777.00
归属于母公司所有者的净利润	56,002.10	374,103.14	302,732.70	232,764.52
少数股东损益	36,614.37	16,254.90	189,353.65	122,012.49
六、其他综合收益	-94.30	98.59	-13,078.93	-8,082.25
七、综合收益总额	92,522.17	390,456.63	479,007.43	346,694.75
归属于母公司所有者的综合收益总额	55,923.61	374,017.09	289,738.26	225,028.42
归属于少数股东的综合收益总额	36,598.56	16,439.54	189,269.16	121,666.33
八、每股收益：				
（一）基本每股收益（元/股）	0.18	1.20	0.97	0.75
（二）稀释每股收益（元/股）	0.18	1.20	0.97	0.75

3、合并现金流量表

发行人最近三年及一期合并现金流量表

单位：万元

项目	2023 年 1-3 月	2022 年度	2021 年度	2020 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	2,667,598.85	8,249,159.29	6,400,076.65	5,364,278.39
收到的税费返还	-	-	15.38	24,758.36
收到其他与经营活动有关的现金	7,761.84	107,116.61	73,791.64	29,507.87
经营活动现金流入小计	2,675,360.69	8,356,275.90	6,473,883.66	5,418,544.62
购买商品、接受劳务支付的现金	1,505,010.65	6,960,428.50	5,524,861.98	5,156,638.82
支付给职工以及为职工支付的现金	25,646.22	61,449.20	57,072.80	45,541.05
支付的各项税费	290,669.54	661,283.59	701,297.05	362,833.65
支付其他与经营活动有关的现金	91,479.18	151,749.17	106,709.92	169,245.12
经营活动现金流出小计	1,912,805.58	7,834,910.47	6,389,941.75	5,734,258.64
经营活动产生的现金流量净额	762,555.11	521,365.43	83,941.91	-315,714.02
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	36,819.09	106,711.80	22,031.84	85,662.87
取得投资收益收到的现金	1,181.29	12,511.69	3,148.82	19,321.83
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	3.08	111.33	153.31	27.41
收到其他与投资活动有关的现金	235,285.16	318,241.79	803,432.79	969,713.85
投资活动现金流入小计	273,288.62	437,576.61	828,766.76	1,074,725.95
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,089.38	13,697.21	4,214.93	8,024.19
投资支付的现金	56,019.97	298,265.87	555,132.53	356,134.85
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	23,148.87	267,601.60	32,856.34	-
支付其他与投资活动有关的现金	580,191.13	2,279,406.73	1,112,595.50	1,024,445.57
投资活动现金流出小计	660,449.35	2,858,971.42	1,704,799.31	1,388,604.62
投资活动产生的现金流量净额	-387,160.73	2,421,394.81	-876,032.55	-313,878.66
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	398,364.65	1,711,470.75	638,196.84	248,028.61
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	398,364.65	1,711,470.75	638,196.84	248,028.61
取得借款收到的现金	1,102,667.45	4,634,808.91	3,073,262.04	2,749,904.21
收到其他与筹资活动有关的现金	209,407.65	813,811.77	1,302,236.97	1,206,870.07
筹资活动现金流入小计	1,710,439.74	7,160,091.42	5,013,695.85	4,204,802.89

项目	2023 年 1-3 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
偿还债务支付的现金	790,174.02	3,863,341.14	2,688,585.17	1,775,213.88
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	68,518.60	355,916.38	343,317.84	252,053.89
支付其他与筹资活动有关的现金	366,323.55	725,853.39	928,708.07	896,643.62
筹资活动现金流出小计	1,225,016.17	4,945,110.91	3,960,611.09	2,923,911.39
筹资活动产生的现金流量净额	485,423.57	2,214,980.51	1,053,084.76	1,280,891.51
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-831.02	3,133.83	-452.92	-3,269.75
五、现金及现金等价物净增加额	859,986.93	318,084.96	260,541.20	648,029.08
加：期初现金及现金等价物余额	2,427,786.60	2,109,701.64	1,849,160.44	1,201,131.36
六、期末现金及现金等价物余额	3,287,773.54	2,427,786.60	2,109,701.64	1,849,160.44

（二）发行人最近三年及一期年母公司财务报表

1、母公司资产负债表

发行人最近三年及一期母公司资产负债表

单位：万元

项目	2023 年 3 月 31 日	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
流动资产：				
货币资金	257,213.31	241,623.60	352,536.35	139,806.42
交易性金融资产	-	-	-	100.00
应收账款	95,928.20	75,594.97	50,388.66	46,492.35
其他应收款	3,168,483.80	3,308,095.14	3,705,258.07	3,768,490.24
存货	275.28	275.28	275.28	95.47
其他流动资产	20.41	104.32	24,188.64	5.48
流动资产合计	3,521,921.00	3,625,693.30	4,132,647.01	3,954,989.95
非流动资产：				
其他权益工具投资	26,892.52	26,892.52	26,892.52	26,892.52
其他非流动金融资产	86,000.00	87,000.00	87,700.23	88,830.00
长期股权投资	4,229,237.36	4,002,455.44	2,157,892.36	1,205,797.56
投资性房地产	20,473.40	20,752.76	21,870.21	22,987.66
固定资产	4,013.22	3,988.85	4,798.94	5,263.54

项目	2023年3月31日	2022年12月31日	2021年12月31日	2020年12月31日
使用权资产	2,235.91	2,347.70	2,794.88	-
长期待摊费用	-	15	30.00	162.08
递延所得税资产	56,245.84	61,970.47	69,448.71	56,807.70
非流动资产合计	4,425,098.25	4,205,422.74	2,371,427.85	1,406,741.05
资产总计	7,947,019.25	7,831,116.04	6,504,074.86	5,361,731.00
流动负债：				
短期借款	-	-	20,261.75	43,165.32
应付账款	13,024.46	13,430.26	8,959.89	8,422.06
预收款项	637.09	1,263.26	1,541.21	1,339.10
应付职工薪酬	161.63	2,299.96	2,154.40	1,092.23
应交税费	7,033.90	6,381.20	5,648.99	8,155.98
合同负债	1,888.81	2,407.26	5,067.90	3,603.25
其他应付款	5,301,921.23	5,049,944.94	3,779,264.75	2,529,173.50
一年内到期的非流动负债	500,184.26	481,061.20	153,436.20	490,954.26
其他流动负债	222,958.65	205,932.54	404,213.01	338,993.13
流动负债合计	6,047,810.02	5,762,720.62	4,380,548.11	3,424,898.81
非流动负债：				
长期借款	58,594.59	58,594.59	60,597.83	62,601.06
应付债券	178,359.45	374,542.40	676,671.95	481,784.91
租赁负债	2,052.84	2,030.96	2,419.68	-
非流动负债合计	239,006.89	435,167.96	739,689.46	544,385.97
负债合计	6,286,816.91	6,197,888.57	5,120,237.56	3,969,284.78
所有者权益：				
实收资本	311,144.39	311,144.39	311,144.39	311,144.39
资本公积金	251,774.28	251,774.28	251,774.28	251,774.28
其他综合收益	-22,544.22	-7,500.00	-7,500.00	-10,000.00
盈余公积金	151,630.22	151,630.22	119,659.34	113,738.37
未分配利润	953,153.44	926,178.58	708,759.28	725,789.18
所有者权益合计	1,660,202.34	1,633,227.47	1,383,837.30	1,392,446.22
负债和所有者权益总计	7,947,019.25	7,831,116.04	6,504,074.86	5,361,731.00

2、母公司利润表

发行人最近三年及一期母公司利润表

单位：万元

项目	2023 年 1-3 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
一、营业总收入	36,159.59	78,709.61	55,167.03	66,997.05
营业收入	36,159.59	78,709.61	55,167.03	66,997.05
营业成本	279.36	1,336.20	1,117.45	1,117.45
营业税金及附加	375.36	1,164.25	832.34	1,266.71
销售费用	47.17	113.72	148.90	177.77
管理费用	2,188.30	10,923.22	11,027.82	8,877.71
财务费用	14,586.61	88,538.99	76,600.29	86,818.62
信用减值损失	2,252.97	10,105.70	21,687.77	-7,092.26
资产减值损失	-	-	-19,635.78	-
投资净收益	11,735.27	339,540.35	83,379.48	95,179.80
资产处置收益	-10.65	-17.05	-13.53	-
其他收益	4.55	65.48	65.52	167.79
二、营业利润	32,664.94	326,327.70	50,923.71	56,994.11
加：营业外收入	228.97	245.89	7.29	-
减：营业外支出	194.41	510.73	547.55	1,000.00
三、利润总额	32,699.50	326,062.86	50,383.45	55,994.11
减：所得税	5,724.64	6,354.05	-8,826.26	-6,143.37
四、净利润	26,974.87	319,708.81	59,209.70	62,137.49
五、其他综合收益	-	-	2,500.00	-10,000.00
六、综合收益总额	26,974.87	319,708.81	61,709.70	52,137.49

3、母公司现金流量表

发行人最近三年及一期母公司现金流量表

单位：万元

项目	2023 年 1-3 月	2022 年度	2021 年度	2020 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	16,394.19	51,291.06	55,770.76	49,969.10
收到其他与经营活动有关的现金	781.23	2,766.68	53,520.70	1,791.02
经营活动现金流入小计	17,175.42	54,057.75	109,291.46	51,760.12

购买商品、接受劳务支付的现金	405.8	1,192.25	23,803.96	789.1
支付给职工以及为职工支付的现金	3,126.17	5,430.66	4,344.94	4,213.93
支付的各项税费	1,563.95	4,575.97	7,646.42	5,037.72
支付其他与经营活动有关的现金	51,278.64	18,184.77	12,657.70	7,350.61
经营活动现金流出小计	56,374.56	29,383.64	48,453.02	17,391.36
经营活动产生的现金流量净额	-39,199.14	24,674.10	60,838.44	34,368.76
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	144,350.10	215,318.71	65,299.69	48,672.66
取得投资收益收到的现金	8,821.07	90,264.46	56,978.40	15,348.46
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	2.12	18.43	101.9	24.48
收到其他与投资活动有关的现金	670,860.84	2,241,206.45	2,450,450.93	1,998,437.17
投资活动现金流入小计	824,034.13	2,546,808.04	2,572,830.92	2,062,482.76
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	418.65	703.87	1,165.71	3,839.68
投资支付的现金	367,878.31	1,941,612.57	1,006,488.70	289,889.85
支付其他与投资活动有关的现金	480,406.65	1,791,127.81	2,353,617.82	2,961,272.74
投资活动现金流出小计	848,703.61	3,733,444.24	3,361,272.23	3,255,002.27
投资活动产生的现金流量净额	-24,669.48	-1,186,636.20	-788,441.31	-1,192,519.51
三、筹资活动产生的现金流量：				
取得借款收到的现金	89,659.95	629,435.82	678,316.04	704,649.20
收到其他与筹资活动有关的现金	727,649.83	2,504,760.85	1,916,825.95	1,669,937.73
筹资活动现金流入小计	817,309.79	3,134,196.67	2,595,141.99	2,374,586.92
偿还债务支付的现金	242,000.00	804,200.00	795,325.00	647,925.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	18,962.95	128,365.82	132,208.84	111,138.10
支付其他与筹资活动有关的现金	476,888.52	1,150,581.52	727,275.34	411,502.18
筹资活动现金流出小计	737,851.46	2,083,147.33	1,654,809.18	1,170,565.28
筹资活动产生的现金流量净额	79,458.32	1,051,049.34	940,332.81	1,204,021.65
四、汇率变动对现金的影响		-		-
五、现金及现金等价物净增加额	15,589.71	-110,912.76	212,729.94	45,870.89
期初现金及现金等价物余额	241,453.93	352,366.69	139,636.75	93,765.85
六、期末现金及现金等价物余额	257,043.64	241,453.93	352,366.69	139,636.75

四、发行人最近三年及一期主要财务指标

（一）发行人最近三年及一期主要财务指标

发行人最近三年主要财务指标

项目	2023 年 3 月 31 日	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
资产总额（万元）	29,898,219.62	27,617,604.30	21,172,579.74	17,201,552.79
负债总额（万元）	24,120,457.81	22,345,931.18	17,433,886.68	14,397,055.47
全部债务（万元）	5,658,063.70	5,355,348.56	4,576,185.99	4,196,040.26
所有者权益（万元）	5,777,761.81	5,271,673.12	3,738,693.06	2,804,497.32
流动比率	1.36	1.36	1.34	1.40
速动比率	0.41	0.36	0.34	0.36
资产负债率（合并报表）	80.68%	80.91%	82.34%	83.70%
资产负债率（母公司报表）	79.11%	79.14%	78.72%	74.03%
债务资本比率	49.48%	50.39%	55.04%	59.94%
项目	2023 年 1-3 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
营业收入（万元）	1,008,597.16	4,150,231.64	3,797,635.65	2,859,679.98
营业利润（万元）	132,480.78	532,043.07	674,554.04	482,714.30
利润总额（万元）	132,743.14	531,051.32	673,720.93	478,721.38
净利润（万元）	92,616.47	390,358.04	492,086.36	354,777.00
归属于母公司所有者的净利润（万元）	56,002.10	374,103.14	302,732.70	232,764.52
经营活动产生现金流量净额（万元）	762,555.11	521,365.43	83,941.91	-315,714.02
投资活动产生现金流量净额（万元）	-387,160.73	-2,421,394.81	-876,032.55	-313,878.66
筹资活动产生现金流量净额（万元）	485,423.57	2,214,980.51	1,053,084.76	1,280,891.51
营业毛利率	20.73%	17.48%	24.83%	27.04%
总资产报酬率	0.53%	2.62%	3.93%	3.78%
加权平均净资产收益率	2.35%	16.94%	15.52%	13.32%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润（万元）	54,121.62	372,199.19	298,704.68	212,746.43
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率	2.35%	16.85%	15.32%	12.17%
EBIT（万元）	153,699.32	639,417.17	753,525.81	570,522.71
EBITDA（万元）	-	682,097.36	789,202.00	590,213.63

项目	2023 年 3 月 31 日	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
EBITDA 全部债务比	-	12.74%	17.25%	14.07%
EBIT 利息保障倍数	-	2.27	2.91	2.46
EBITDA 利息保障倍数	-	2.42	3.04	2.55
应收账款周转率（次/年）	21.35	89.49	79.98	61.89
存货周转率（次/年）	0.04	0.21	0.22	0.21
总资产周转率（次/年）	0.04	0.17	0.20	0.19
每股经营活动产生的现金流量净额（元）	2.45	1.68	0.27	-1.01
项目	2023 年 1-3 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
每股净现金流量（元）	1.00	1.00	0.84	2.08
基本每股收益（元）	0.18	1.20	0.97	0.75
稀释每股收益（元）	0.18	1.20	0.97	0.75

（二）上述财务指标的计算方法

上述指标均依据合并报表计算。各指标的具体计算公式如下：

- 1、全部债务=长期债务+短期债务；
- 2、流动比率=流动资产/流动负债；
- 3、速动比率=（流动资产-存货）/流动负债；
- 4、资产负债率=负债合计/资产总计；
- 5、债务资本比率=全部债务/（全部债务+所有者权益）；
- 6、营业毛利率=（营业收入-营业成本）/营业收入；
- 7、总资产报酬率=（利润总额+计入财务费用的利息支出）/总资产平均余额；
- 8、加权平均净资产收益率= $P / (E_0 + NP \div 2 + E_i \times M_i \div M_0 - E_j \times M_j \div M_0 \pm E_k \times M_k \div M_0)$ ，

其中：P 对应于归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润；NP 为归属于公司普通股股东的净利润；E₀ 为归属于公司普通股股东的期初净资产；E_i 为报告期发行新股或债转股等新增的、归属于公司普通股股东的净资产；E_j 为报告期回购或现金分红等减少的、归属于公司普通股股东的

净资产； M_0 为报告期月份数； M_i 为新增净资产下一月份起至报告期期末的月份数； M_j 为减少净资产下一月份起至报告期期末的月份数； E_k 为因其他交易或事项引起的净资产增减变动； M_k 为发生其他净资产增减变动下一月份起至报告期期末的月份数；

9、 $EBIT = \text{利润总额} + \text{计入财务费用的利息支出}$ ；

10、 $EBIT \text{ 利息保障倍数} = EBIT / (\text{财务费用中的利息支出} + \text{当期资本化利息支出})$ ；

11、 $EBITDA = \text{利润总额} + \text{计入财务费用的利息支出} + \text{折旧} + \text{摊销}$ ；

12、 $EBITDA \text{ 全部债务比} = EBITDA / \text{全部债务}$ ；

13、 $EBITDA \text{ 利息保障倍数} = EBITDA / (\text{财务费用中的利息支出} + \text{当期资本化利息支出})$ ；

14、 $\text{应收账款周转率} = \text{营业收入} / \text{应收账款平均余额}$ ；

15、 $\text{存货周转率} = \text{营业成本} / \text{存货平均余额}$ ；

16、 $\text{总资产周转率} = \text{营业收入} / \text{资产总计平均余额}$ ；

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

18、 $\text{每股净现金流量} = \text{现金及现金等价物净增加额} / \text{期末普通股股份总数}$ ；

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

如无特别说明，本节中出现的财务指标均依据上述公式计算。

五、发行人最近三年非经常性损益明细表

根据中国证监会发布的《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益（2008）》的规定，非经常性损益是指与公司正常经营业务无直接关系，以及虽与正常经营业务相关，但由于其性质特殊和偶发性，影响报表使用人对公司经营业绩和盈利能力做出正常判断的各项交易和事项产生的损益。发行人最近三年非经常性损益

明细如下表所示：

发行人最近三年非经常性损益明细

单位：万元

项目	2022 年 度	2021 年 度	2020 年 度
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	-3,592.78	-20.67	12,614.14
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）	609.68	142.65	364.53
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	1,026.68	1,092.22	1,649.94
委托他人投资或管理资产的损益	214.66	277.55	114.90
债务重组损益	5,585.06		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、金融负债产生的公允价值变动收益，以及处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	-607.69	4,326.04	15,059.55
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-973.05	-827.58	-3,774.16
其他符合非经常性损益定义的损益项目	144.86	269.18	119.97
小计	2,407.42	5,259.40	26,148.88
减：企业所得税影响数	885.93	1,333.37	6,961.79
少数股东权益影响额（税后）	-382.44	-101.99	-830.99
归属于母公司所有者的非经常性损益净额	1,903.94	4,028.02	20,018.08

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

六、管理层讨论与分析

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

（一）最近三年及一期发行人合并报表分析

1、资产结构分析

最近三年及一期发行人资产构成情况

单位：万元、%

项目	2023 年 3 月 31 日		2022 年 12 月 31 日		2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产：								
货币资金	3,292,140.70	11.01	2,432,764.22	8.81	2,114,139.59	9.99	1,852,245.77	10.77
交易性金融资产	8,427.35	0.03	8,360.60	0.03	1,082.88	0.01	490	0.00
应收账款	50,395.79	0.17	44,077.07	0.16	48,671.01	0.23	46,290.36	0.27
预付款项	428.58	-	644.10	-	4,586.47	0.02	4,833.16	0.03
其他应收款	3,506,945.78	11.73	3,036,214.80	10.99	1,777,643.11	8.40	1,576,914.31	9.17
存货	19,201,923.91	64.22	18,440,922.47	66.77	14,240,135.41	67.26	11,626,174.64	67.59
其他流动资产	1,254,224.18	4.19	1,071,672.70	3.88	811,231.30	3.83	583,294.92	3.39
流动资产合计	27,314,486.30	91.36	25,034,655.96	90.65	18,997,489.77	89.73	15,690,243.15	91.21
非流动资产：								
长期股权投资	1,445,741.84	4.84	1,429,764.22	5.18	1,085,548.88	5.13	519,880.15	3.02
其他权益工具投资	102,063.03	0.34	102,339.47	0.37	111,012.70	0.52	130,381.89	0.76
其他非流动金融资产	86,779.92	0.29	87,779.92	0.32	87,779.92	0.41	89,084.80	0.52
投资性房地产	683,373.45	2.29	694,617.83	2.52	643,369.37	3.04	512,296.52	2.98
固定资产	56,922.30	0.19	58,161.74	0.21	53,599.30	0.25	56,081.11	0.33
在建工程	-	-	-	-	-	-	2.3	0.00
使用权资产	12,789.35	0.04	13,108.33	0.05	14,384.22	0.07	-	-
无形资产	13,517.81	0.05	13,659.95	0.05	14,025.60	0.07	14,536.73	0.08
商誉	59.31	0.00	59.31	0.00	59.31	0.00	59.31	0.00
长期待摊费用	4,968.63	0.02	5,149.78	0.02	5,818.67	0.03	3,502.35	0.02
递延所得税资产	177,255.97	0.59	178,307.80	0.65	159,492.01	0.75	185,484.49	1.08
其他非流动资产	261.71	0.00	-	-	-	-	-	-
非流动资产合计	2,583,733.32	8.64	2,582,948.34	9.35	2,175,089.97	10.27	1,511,309.64	8.79
资产总计	29,898,219.62	100.00	27,617,604.30	100.00	21,172,579.74	100.00	17,201,552.79	100.00

截至 2020 年 12 月 31 日、2021 年 12 月 31 日、2022 年 12 月 31 日和 2023 年 3 月 31 日，发行人资产总额分别为 17,201,552.79 万元、21,172,579.74 万元、27,617,604.30 万元和 29,898,219.62 万元，总体持续增长。

截至 2020 年 12 月 31 日、2021 年 12 月 31 日、2022 年 12 月 31 日和 2023 年 3 月

31 日，发行人流动资产合计分别 15,690,243.15 万元、18,997,489.77 万元、25,034,655.96 万元和 27,314,486.30 万元，占资产总额的比重分别为 91.21%、89.73%、90.65%和 91.36%；发行人非流动资产合计分别为 1,511,309.64 万元、2,175,089.97 万元、2,582,948.34 万元和 2,583,733.32 万元，占资产总额的比重分别为 8.79%、10.27%、9.35%和 8.64%。总体来看，发行人资产结构呈现出流动资产占比较高，非流动资产占比较低的特点。其中流动资产主要为发行人房地产项目所形成的开发成本和开发产品。房地产项目的开发周期相对较长，且购置土地和前期工程投入较大，房地产开发企业的主要投入在开发成本和在售的已完工产品上，同时通常会保有一定的土地储备以保障后续项目开发。因此，发行人流动资产尤其是存货占资产总额的比例较高，符合房地产开发企业的一般特点。

发行人各主要资产科目具体情况如下：

（1）货币资金

截至 2020 年 12 月 31 日、2021 年 12 月 31 日、2022 年 12 月 31 日和 2023 年 3 月 31 日，发行人货币资金期末余额分别为 1,852,245.77 万元、2,114,139.59 万元和 2,432,764.22 万元和 3,292,140.70 万元，占资产总额的比重分别为 10.77%、9.99%、8.81%和 11.01%。2021 年发行人货币资金较 2020 年增加 14.14%，主要系销售及筹资取得的货币资金增加所致。2022 年发行人货币资金较 2021 年增加 15.07%，主要系销售及筹资取得的货币资金增长所致。2023 年 3 月末较 2022 年末增加 35.33%，主要系 2023 年一季度销售回款增加所致。发行人货币资金主要包括库存现金、银行存款和其他货币资金等，其中以银行存款为主，占比持续保持在 99.70%以上；其他货币资金主要包括代建项目保函保证金、农民工工资保障金等。最近三年，发行人货币资金构成情况如下表所示：

最近三年发行人货币资金构成情况

单位：万元

项目	2022 年 12 月 31 日		2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
现金	29.09	0.00%	23.00	0.00%	27.66	0.00%
银行存款	2,425,476.15	99.70%	2,109,674.05	99.79%	1,847,133.57	99.72%
其他货币资金	7,258.98	0.30%	4,442.54	0.21%	5,084.53	0.27%
合计	2,432,764.22	100.00%	2,114,139.59	100.00%	1,852,245.77	100.00%

（2）交易性金融资产

近三年及一期末，发行人交易性金融资产分别为 490.00 万元、1,082.88 万元、8,360.60 万元和 8,427.35 万元，增长幅度较大，主要系发行人投资理财产品规模增加。

（3）应收账款

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

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

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

截至 2020 年 12 月 31 日、2021 年 12 月 31 日、2022 年 12 月 31 日和 2023 年 3 月 31 日，发行人应收账款期末净额分别 46,290.36 万元、48,671.01 万元、44,077.07 万元和 50,395.79 万元，占资产总额的比重分别为 0.27%、0.23%、0.16%和 0.17%。2021 年末较

2020 年末，发行人应收账款增长 2,380.65 万元，增幅为 5.14%；2022 年末较 2021 年末，发行人应收账款降低 4,593.94 万元，降幅为 9.44%，2023 年 3 月末较 2022 年末，发行人应收账款增加 6,318.72 万元，增幅为 14.34%，基本保持稳定。

最近三年，发行人应收账款分类情况如下表所示：

最近三年发行人按信用风险特征组合计提坏账准备的计提情况

单位：万元

项目	2022 年 12 月 31 日			2021 年 12 月 31 日			2020 年 12 月 31 日		
	账面余额	占比	坏账准备	账面余额	占比	坏账准备	账面余额	占比	坏账准备
按信用风险特征组合计提坏账准备的计提方法	52,657.75	100.00%	8,580.68	54,333.33	100.00%	5,662.31	51,387.64	100.00%	5,097.29
合计	52,657.75	100.00%	8,580.68	54,333.33	100.00%	5,662.31	51,387.64	100.00%	5,097.29

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

最近三年发行人按账龄组合计提坏账准备的应收账款的账龄及坏账准备计提情况

单位：万元、%

账龄	2022 年 12 月 31 日			2021 年 12 月 31 日			2020 年 12 月 31 日		
	账面余额	占比	坏账准备	账面余额	占比	坏账准备	账面余额	占比	坏账准备
1 年以内	32,525.21	61.77	1,626.26	40,698.02	74.90	2,034.90	33,757.45	65.69	1,687.87
1-2 年	10,180.47	19.33	1,018.05	5,577.52	10.27	557.75	11,002.65	21.41	1,100.26
2-3 年	3,382.33	6.42	676.47	5,633.90	10.37	1,126.78	5,397.99	10.50	1,079.60
3-5 年	6,549.14	12.44	5,239.32	2,405.02	4.43	1,924.02	-	-	-
5 年以上	20.59	0.04	20.59	18.87	0.03	18.87	1,229.55	2.39	1,229.55
合计	52,657.75	100.00	8,580.68	54,333.33	100.00	5,662.31	51,387.64	100.00	5,097.29

从应收账款账龄结构来看，最近三年发行人应收账款账龄以 1 年以内为主，账龄较

短，回收情况良好。

截至 2022 年 12 月 31 日，发行人应收账款余额前五名单位情况如下表所示：

截至 2022 年 12 月 31 日发行人应收账款余额前五名单位情况

单位：万元

单位名称	账面余额	占应收账款余额的比例 (%)	坏账准备
杭州滨泓房地产开发有限公司（以下简称滨泓公司）	5,647.39	10.72%	282.37
杭州秦茂置业有限公司（以下简称秦茂公司）	5,021.10	9.54%	251.05
杭州滨文房地产开发有限公司	2,979.68	5.66%	205.30
杭州星悦房地产开发有限公司	2,473.28	4.70%	1,346.49
杭州申睿物流科技有限公司	2,350.19	4.46%	148.67
合计	18,471.64	35.08%	

（4）其他应收款

发行人其他应收款主要为土地履约保证金以及应收合作方往来款。截至 2020 年 12 月 31 日、2021 年 12 月 31 日、2022 年 12 月 31 日和 2023 年 3 月 31 日，发行人其他应收款期末净额分别为 1,576,914.31 万元、1,777,643.11 万元、3,036,214.80 万元和 3,506,945.78 万元，占资产总额的比重分别为 9.17%、8.40%、10.99%和 11.73%。2021 年末，发行人其他应收款较 2020 年末增加 200,728.80 万元，增幅为 12.73%。2022 年末，发行人其他应收款较 2021 年末增加 1,258,571.69 万元，增幅为 70.80%，主要系拆借款增加所致。2023 年 3 月末，发行人其他应收款较 2022 年末增加 470,730.98 万元，增幅为 15.50%，整体变化不大。

最近三年，发行人其他应收款分类情况如下表所示：

最近三年发行人其他应收款分类情况

单位：万元

款项性质	2022 年末	2021 年末	2020 年末
拆借款	3,090,499.60	1,829,929.14	1,590,594.85
物业维修金、保修金	46,920.44	31,686.75	81,249.06
押金保证金	23,014.46	32,240.87	27,174.75
应收暂付款	4,351.98	2,229.06	22,593.00

合作意向金	-	-	2,419.99
其他	968.46	764.22	642.21
合计（不含应收股利、未扣除坏账准备）	3,165,754.94	1,896,850.03	1,724,673.86

截至 2022 年 12 月 31 日，发行人其他应收款余额前五名单位情况如下表所示：

截至 2022 年 12 月 31 日发行人其他应收款余额前五名单位情况

单位：万元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
坤和建设集团股份有限公司	拆借款	232,158.82	1 年以内	7.33%	2,321.59
宁波滨成置业有限公司	拆借款	216,670.38	1 年以内	6.84%	5,326.45
杭州盛元房地产开发有限公司	拆借款	186,122.40	账龄 1 年以内 1,806,723,963.57 元； 3-4 年 15,000,000.00 元； 4-5 年 39,500,000.00 元	5.88%	1,861.22
杭州浙沁企业管理有限公司	拆借款	183,546.84	1-2 年	5.80%	1,835.47
杭州兴耀房地产开发集团有限公司	拆借款	161,592.88	账龄 1 年以内 1,527,728,760.00 元； 1-2 年 26,950,000.00 元； 2-3 年 61,250,000.00 元	5.10%	1,615.93
合计		980,091.31		30.95%	12,960.66

报告期内，发行人的资金拆借款主要包括：一是公司作为股东方对联营合营企业按股权比例提供的除注册资本外的项目投入款；二是纳入公司合并报表范围的子公司在项目预售回笼资金后，按股权比例向各股东方提供的拆借款。

公司董事会对财务资助事项在未来一定期间内可能发生的额度分别进行合理预计，并提交股东大会审议。后续财务资助事项在授权的财务资助额度范围内进行。对于不属于股东大会授权范围情形的财务资助事项，公司另行履行审议程序并予以披露。

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

（5） 存货

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

截至 2020 年 12 月 31 日、2021 年 12 月 31 日、2022 年 12 月 31 日及 2023 年 3 月 31 日，发行人存货期末账面价值分别为 11,626,174.64 万元、14,240,135.41 万元、18,440,922.47 万元和 19,201,923.91 万元，占资产总额的比重分别 67.59%、67.26%、66.77% 和 64.22%。2021 年末，发行人存货账面价值比 2020 年末增加 2,613,960.77 万元，增幅 22.48%，主要系开发成本增加所致。2022 年末，发行人存货账面价值比 2021 年末增加 4,200,787.06 万元，增幅 29.50%，主要系项目开发投入增加所致。2023 年 3 月末，发行人存货账面价值比 2022 年末增加 761,001.44 万元，增幅 4.13%，整体变化不大。

最近三年，发行人存货构成情况如下表所示：

最近三年发行人存货构成情况

单位：万元

项目	2022 年 12 月 31 日		2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日	
	账面余额	占比	账面余额	占比	账面余额	占比
原材料	337.89	0.00%	318.46	0.00%	183.02	0.00%
开发产品	750,804.46	4.06%	494,186.86	3.37%	721,284.46	6.20%
开发成本	17,759,956.67	95.94%	13,745,607.36	96.53%	10,904,681.69	93.79%
库存商品	36.65	0.00%	22.72	0.00%	25.46	0.00%
低值易耗品	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%
合计	18,511,135.67	100.00%	14,240,135.41	100.00%	11,626,174.64	100.00%

截至 2020 年末、2021 年末和 2022 年末，发行人存货跌价准备为 0 万元、0 万元、和 70,213.19 万元。

A、开发成本情况

截至 2020 年 12 月 31 日、2021 年 12 月 31 日和 2022 年 12 月 31 日，发行人开发成本账面余额分别为 10,904,681.69 万元、13,745,607.36 万元和 17,759,956.67，占存货总额的比重分别为 93.79%、96.53%和 96.01%。2021 年末发行人开发成本较 2020 年末增

加 2,840,925.67 万元，涨幅 26.05%，主要原因为并表项目新增较多所致。2022 年末发行人开发成本较 2021 年末增加 4,014,349.31，涨幅 29.20%，主要原因为并表项目新增较多所致。

最近三年，发行人开发成本明细如下表所示：

最近三年发行人开发成本明细

单位：万元

项目	区域	2022 年 12 月 31 日		2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日	
		账面价值	占比	账面价值	占比	账面价值	占比
永康都市外滩二期项目、永康都市外滩三期项目、永康未来悦南区项目、永康未来悦北区项目、永康万家星悦北区项目、永康万家星悦南区项目	金华	936,488.23	5.27%	-	-	-	-
杭州运河湾项目	杭州	276,781.51	1.56%	-	-	-	-
杭州潮映彼岸轩项目	杭州	131,670.97	0.74%	-	-	-	-
杭州揽涛彼岸府项目	杭州	104,436.19	0.59%	-	-	-	-
杭州潮观揽月轩项目	杭州	305,934.14	1.72%	-	-	-	-
杭州湖翠里项目	杭州	109,959.22	0.62%	-	-	-	-
杭州江翠轩项目	杭州	139,202.80	0.78%	-	-	-	-
杭州观晖美寓项目	杭州	248,961.91	1.40%	-	-	-	-
杭州揽奥望座项目	杭州	137,542.81	0.77%	-	-	-	-
杭州蝶翠迎宾府项目	杭州	127,208.96	0.72%	-	-	-	-
杭州芳翠锦绣府项目	杭州	331,712.82	1.87%	-	-	-	-
杭州福翠里项目	杭州	159,805.98	0.90%	-	-	-	-
杭州运翠轩项目	杭州	213,664.74	1.20%	-	-	-	-
杭州枫翠云轩项目	杭州	268,828.46	1.51%	-	-	-	-
杭州枫汀云邸项目	杭州	238,584.21	1.34%	-	-	-	-
杭州绿荷叠翠项目	杭州	138,168.70	0.78%	-	-	-	-
杭州望翠蓝庭项目	杭州	148,393.16	0.84%	-	-	-	-
东阳君品家园项目	东阳	101,217.78	0.57%	91,600.00	0.67%	-	-
杭州揽云锦绣里项目	杭州	220,134.59	1.24%	-	-	-	-
杭州咏翠芳华轩项目	杭州	106,407.42	0.60%	-	-	-	-
东阳嘉品家园项目	东阳	79,769.57	0.45%	68,800.00	0.50%	-	-
杭州江晖府项目	杭州	358,978.74	2.02%	-	-	-	-
杭州春宸上府项目	杭州	250,767.78	1.41%	-	-	-	-
杭州观翠揽月项目	杭州	879,796.29	4.95%	404,345.36	2.94%	-	-

杭州潮听映月项目	杭州	231,324.12	1.30%	103,622.98	0.75%	-	-
杭州枫翠岚湾项目	杭州	118,263.49	0.67%	-	-	-	-
杭州湖悦岚湾项目	杭州	115,482.52	0.65%	-	-	-	-
南京兴智翡翠府项目	南京	205,715.42	1.16%	164,454.91	1.20%	-	-
东阳滨江上品家园项目	东阳	206,155.40	1.16%	168,665.90	1.23%	-	-
丽水观品轩项目	丽水	119,099.18	0.67%	94,936.12	0.69%	-	-
天台江山慈悦项目	台州	91,910.48	0.52%	66,567.07	0.48%	-	-
义乌福田里项目	义乌	155,378.50	0.87%	139,482.65	1.01%	-	-
杭州栖江揽月项目	杭州	543,594.70	3.06%	484,626.79	3.53%	-	-
杭州棠前嘉座项目	杭州	134,193.14	0.76%	92,178.72	0.67%	-	-
兰溪红狮上品项目	金华	121,117.65	0.68%	74,224.22	0.54%	-	-
湖州鸣翠里项目	湖州	146,162.26	0.82%	117,575.97	0.86%	-	-
杭州宁望府项目	杭州	215,584.34	1.21%	152,403.75	1.11%	-	-
宁波萃语华庭项目	宁波	202,034.46	1.14%	175,024.98	1.27%	-	-
杭州海潮望月项目	杭州	730,963.60	4.12%	676,358.24	4.92%	622,147.86	5.71%
杭州望涛月明项目	杭州	471,593.77	2.66%	434,863.24	3.16%	-	-
湖州半岛春晓项目	湖州	187,725.76	1.06%	143,528.95	1.04%	57,950.00	0.53%
千岛湖半岛印象北区项目	杭州	81,236.97	0.46%	55,555.33	0.40%	43,214.45	0.40%
义乌翠语华庭项目	义乌	147,796.06	0.83%	132,913.07	0.97%	-	-
杭州滨涛印月项目	杭州	564,141.14	3.18%	520,353.94	3.79%	-	-
杭州鸣翠云筑项目	杭州	249,302.25	1.40%	225,198.16	1.64%	-	-
杭州望品项目	杭州	158,551.93	0.89%	146,124.72	1.06%	-	-
宁波誉品项目	宁波	364,471.31	2.05%	335,593.89	2.44%	304,337.42	2.79%
深圳浪口屋村项目	深圳	159,055.46	0.90%	142,377.52	1.04%	133,609.17	1.23%
深圳滨江爱义尚华大厦项目	深圳	58,244.42	0.33%	43,957.84	0.32%	71,442.22	0.66%
南京嘉品项目	南京	291,358.54	1.64%	270,391.22	1.97%	244,621.45	2.24%
宁波滨辰府项目	宁波	350,159.68	1.97%	307,577.60	2.24%	260,471.92	2.39%
杭州星翠澜庭项目	杭州	198,113.21	1.12%	183,665.43	1.34%	86,902.36	0.80%
宁波滨涛府项目	宁波	202,139.87	1.14%	181,358.19	1.32%	161,343.66	1.48%
苏州锦麟壹品项目	苏州	301,899.10	1.70%	262,366.41	1.91%	243,610.78	2.23%
杭州博语华庭项目	杭州	261,338.68	1.47%	237,174.06	1.73%	221,021.76	2.03%
杭州观品项目	杭州	405,108.12	2.28%	382,088.09	2.78%	179,433.02	1.65%
平湖君品项目	平湖	212,599.60	1.20%	177,550.61	1.29%	144,251.84	1.32%
千岛湖半岛印象南区项目	杭州	-	-	28,711.45	0.21%	18,090.86	0.17%
深圳浪口厂房项目	深圳	-	-	-	-	29,682.58	0.27%
杭州江河鸣翠项目	杭州	681,682.06	3.84%	642,856.96	4.68%	604,246.42	5.54%
杭州沁语晓庭项目	杭州	215,369.79	1.21%	199,228.24	1.45%	181,804.58	1.67%
杭州翠语华庭项目	杭州	202,601.01	1.14%	191,021.23	1.39%	179,280.41	1.64%
千岛湖城市之星项目	杭州	170,011.27	0.96%	137,986.26	1.00%	110,902.74	1.02%
杭州御滨府项目	杭州	336,410.40	1.89%	317,638.55	2.31%	289,849.53	2.66%

金华悦虹湾 1 号项目	金华	-	-	71,760.49	0.52%	38,088.06	0.35%
金华悦虹湾 2 号项目	金华	-	-	45,032.44	0.33%	58,387.52	0.54%
杭州嘉品美寓项目	杭州	-	-	469,289.39	3.41%	441,663.37	4.05%
杭州御潮府项目	杭州	-	-	622,775.56	4.53%	574,975.48	5.27%
杭州悦潮府项目	杭州	-	-	188,889.76	1.37%	177,301.55	1.63%
杭州湖光山社项目	杭州	4,682.78	0.03%	193,515.21	1.41%	134,254.35	1.23%
杭州空港壹号项目	杭州	-	-	114,905.18	0.84%	92,998.55	0.85%
杭州临平滨耀城项目	杭州	240,506.27	1.35%	207,122.95	1.51%	166,615.26	1.53%
杭州拥涛府项目	杭州	4,207.84	0.02%	243,023.67	1.77%	231,909.03	2.13%
湖畔春晓项目		-	-	-	-	94,275.09	0.86%
平湖庆和苑项目	平湖	-	-	73,674.71	0.54%	60,419.63	0.55%
杭州御虹府项目	杭州	6,627.94	0.04%	527,497.73	3.84%	489,204.79	4.49%
深圳滨江爱义南方大厦项目	深圳	97,054.71	0.55%	87,736.77	0.64%	-	-
台州悦湖蓝庭项目	台州	-	-	94,453.10	0.69%	68,059.02	0.62%
杭州拥翠府项目	杭州	-	-	189,744.98	1.38%	178,315.41	1.64%
永康悦虹湾项目	金华	-	-	92,802.24	0.68%	78,911.23	0.72%
温岭锦湖园项目	台州	-	-	77,361.56	0.56%	68,449.12	0.63%
温州悦虹湾项目	温州	317,386.77	1.79%	276,996.89	2.02%	253,656.69	2.33%
杭州仁恒滨江园项目	杭州	-	-	410,291.37	2.98%	383,254.71	3.51%
杭州湘湖里项目	杭州	548,866.65	3.09%	536,104.49	3.90%	500,509.61	4.59%
滨江金地御品项目	杭州	-	-	-	-	331,042.86	3.04%
上饶公园壹号项目	上饶	-	-	-	-	91,911.87	0.84%
拥潮府项目	杭州	-	-	-	-	344,558.61	3.16%
杭州定安府项目	杭州	-	-	61,760.05	0.45%	55,572.11	0.51%
南通滨江曙光之星项目	南通	-	-	35,750.41	0.26%	101,609.66	0.93%
温岭万家之星项目	台州	-	-	-	-	93,240.36	0.86%
温州万家花城项目	温州	-	-	-	-	188,624.64	1.73%
乐清金色家园项目	乐清	-	-	-	-	254,603.22	2.33%
上品项目	杭州	-	-	-	-	721,263.78	6.61%
御江南项目		-	-	-	-	265,461.29	2.43%
天目山小镇项目	杭州	-	-	-	-	47,362.45	0.43%
平湖万家花城项目	平湖	-	-	-	-	50,909.10	0.47%
杭州湘湖壹号项目	杭州	33,893.05	0.19%	32,980.55	0.24%	33,763.50	0.31%
千岛湖东方海岸项目	杭州	-	-	-	-	8,430.99	0.08%
其他		884,424.07	4.98%	317,189.19	2.31%	36,863.75	0.34%
合计	-	17,759,956.67	100.00%	13,745,607.36	100.00%	10,904,681.69	100.00%

B、开发产品情况

截至 2020 年 12 月 31 日、2021 年 12 月 31 日和 2022 年 12 月 31 日，发行人开发

产品分别为 721,284.46 万元、494,186.86 万元和 750,804.46 万元，占存货总额的比重分别为 6.20%、3.37%和 4.07%。2021 年末，发行人开发产品较 2020 年末减少 227,097.60 万元，降幅 31.49%，主要原因为交付项目未售楼栋增加所致。2022 年末，发行人开发产品较 2021 年末增加 256,617.60 万元，增幅 51.93%，主要原因为交付项目未售楼栋增加所致。

最近两年，发行人开发产品明细如下表所示：

最近两年末发行人开发产品明细

单位：万元

项目	2022 年 12 月 31 日		2021 年 12 月 31 日	
	账面余额	占比	账面余额	占比
杭州嘉品美寓项目	189,870.88	25.29%	-	
杭州空港壹号项目	84,698.17	11.28%	-	
杭州湖光山社项目	39,014.56	5.20%	-	
台州悦湖蓝庭项目	33,122.06	4.41%	-	
杭州定安府项目	30,127.34	4.01%	-	
杭州拥涛府项目	27,851.06	3.71%	-	
杭州御潮府项目	22,888.22	3.05%	-	
杭州悦潮府项目	15,443.37	2.06%	-	
杭州御虹府项目	14,202.23	1.89%	-	
千岛湖半岛印象南区项目	10,855.81	1.45%	-	
杭州仁恒滨江园项目	10,095.55	1.34%	-	
金华悦虹湾 1 号项目	10,052.35	1.34%	-	
金华悦虹湾 2 号项目	6,107.92	0.81%	-	
永康悦虹湾项目	3,432.38	0.46%	-	
杭州拥翠府项目	4,079.33	0.54%	-	
平湖庆和苑项目	2,110.58	0.28%	-	
温岭锦湖园项目	1,143.85	0.15%	-	
温岭铂金海岸北苑项目	5,799.65	0.77%	7,260.22	1.47%
杭州御江南项目	4,902.06	0.65%	8,296.86	1.68%
平湖万家花城项目	8,871.34	1.18%	10,116.74	2.05%
义乌锦绣之城项目	4,810.34	0.64%	10,191.52	2.06%
杭州未来海岸项目	5,908.57	0.79%	10,519.18	2.13%

项目	2022 年 12 月 31 日		2021 年 12 月 31 日	
	账面余额	占比	账面余额	占比
杭州大江名筑项目	-	0.00%	10,594.82	2.14%
乐清金色家园项目	1,800.63	0.24%	10,786.09	2.18%
南通滨江曙光之星项目	-	-	10,961.16	2.22%
杭州卧城印象项目	343.90	0.05%	14,399.58	2.91%
杭州上品项目	1,269.63	0.17%	15,256.62	3.09%
义乌滨江壹品项目	16,656.36	2.22%	17,406.50	3.52%
杭州佑康紫金府项目	14,081.14	1.88%	19,036.96	3.85%
杭州滨江金地御品项目	695.36	0.09%	21,135.76	4.28%
湖州湖畔春晓项目	465.71	0.06%	29,364.70	5.94%
杭州湘湖壹号项目	22,943.94	3.06%	40,888.08	8.27%
杭州拥潮府项目	1,691.69	0.23%	63,876.54	12.93%
温州万家花城项目	134,839.57	17.96%	148,483.54	30.05%
其他项目	20,628.92	2.75%	45,611.99	9.23%
合计	750,804.46	100.00%	494,186.86	100.00%

（6）其他流动资产

发行人其他流动资产主要为预缴的房产预售相关税金。根据相关规定，发行人房地产项目预售时，应以预收款为基础，按照规定比率预缴营业税、土地增值税、企业所得税、城市维护建设税、教育费附加和地方教育费附加等。

截至 2020 年 12 月 31 日、2021 年 12 月 31 日、2022 年 12 月 31 日和 2023 年 3 月 31 日，发行人其他流动资产期末余额分别为 583,294.92 万元、811,231.30 万元、1,071,672.70 万元和 1,254,224.18 万元，占资产总额的比重分别为 3.39%、3.83%、3.88% 和 4.19%。2021 年末，发行人其他流动资产较 2020 年末增加 227,936.38 万元，增幅 39.08%，主要原因为预缴的房产预售相关税金增加。2022 年末，发行人其他流动资产较 2021 年末增加 260,441.40 万元，增幅 32.10%，主要原因为预缴的房地产预售相关税金增加所致。2023 年 3 月末，发行人其他流动资产较 2022 年末增加 182,551.48 万元，增幅 17.03%，主要原因为预缴的房地产预售相关税金增加所致。

最近三年，发行人其他流动资产构成情况如下表所示：

最近三年发行人其他流动资产构成情况

单位：万元

项目	2022 年 12 月 31 日		2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
合同取得成本	46,154.21	4.31%	48,119.94	5.93%	46,984.45	8.06%
预缴的房地产预售相关税金	1,024,524.82	95.60%	738,400.40	91.02%	520,944.29	89.31%
预付土地出让金	204.00	0.02%	24,162.00	2.98%	5,000.00	0.86%
保本理财	0.00	0.00%	0.00	0.00%	10,000.00	1.71%
其他	789.67	0.07%	548.96	0.07%	366.18	0.06%
合计	1,071,672.70	100.00%	811,231.30	100.00%	583,294.92	100.00%

(7) 长期股权投资

近三年及一期末，发行人长期股权投资金额分别为 519,880.15 万元和 1,085,548.88 万元、1,429,764.22 万元和 1,445,741.84 万元，2021 年以来，发行人长期股权投资规模增长较多，主要系对联营合营企业投资增加所致。

(8) 其他权益工具投资、其他非流动金融资产

截至 2020 年 12 月 31 日、2021 年 12 月 31 日、2022 年 12 月 31 日和 2023 年 3 月 31 日，发行人其他权益工具投资期末账面价值分别为 130,381.89 万元、111,012.70 万元、102,339.47 万元和 102,063.03 万元，占资产总额的比重分别为 0.76%、0.52%、0.37%和 0.34%，整体变化不大。发行人其他非流动金融资产期末账面价值分别为 89,084.80 万元、87,779.92 万元、87,779.92 万元和 86,779.92 万元，占资产总额的比重分别为 0.52%、0.41%、0.32%和 0.29%，整体变化不大。

2022 年发行人其他权益工具投资构成情况

单位：万元

项目	期末余额	期初余额
上海崇置城市建设发展合伙企业（有限合伙）	26,892.52	26,892.52
上海黑桃互动网络科技股份有限公司	3,000.00	3,000.00
浙江创泰科技有限公司	5,500.00	5,500.00
北京梆梆安全科技有限公司	5,000.00	5,000.00
微宏动力系统（湖州）有限公司	13,000.00	13,000.00

项目	期末余额	期初余额
南京海纳医药科技股份有限公司	4,500.00	4,500.00
湖北长江星医药股份有限公司	7,903.20	7,903.20
北京中联康生物科技股份有限公司	83.58	83.58
PROLOGIUM HOLDING INC.	32,211.14	32,211.14
北京宝宝树市场顾问有限公司	274.86	274.86
浙江东亚药业股份有限公司	1,161.16	5,262.06
杭州品茗安控信息技术股份有限公司	2,516.61	6,443.48
北京众鸣世纪科技有限公司	296.41	941.87
合计	102,339.47	111,012.70

2022 年发行人其他非流动金融资产构成情况

单位：万元

项目	2022 年末余额	2022 年初余额
分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产—— 债务工具投资	84,800.00	84,800.00
分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产—— 权益工具投资	2,979.92	2,979.92
合计	87,779.92	87,779.92

（9） 投资性房地产

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

截至 2020 年 12 月 31 日、2021 年 12 月 31 日、2022 年 12 月 31 日和 2023 年 3 月 31 日，发行人投资性房地产期末账面价值分别为 512,296.52 万元、643,369.37 万元、694,617.83 万元和 683,373.45 万元，占资产总额的比重分别为 2.98%、3.04%、2.52%和 2.29%。

2021 年末发行人投资性房地产账面价值较 2020 年末增加 131,072.85 万元，增幅 25.59%，主要系本期存货拟对外出租转入投资性房地产所致。2022 年末发行人投资性房地产账面价值较 2021 年末增加 51,248.46 万元，增幅 7.97%，主要系上品、御江南项目自持长租公寓交付使用所致。2023 年 3 月末发行人投资性房地产账面价值较 2022 年末减少 11,244.38 万元，降幅 1.62%，整体变化不大。

最近三年，发行人投资性房地产明细如下表所示：

最近三年发行人投资性房地产明细

单位：万元

项目	2022 年 12 月 31 日		2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日	
	账面价值	占比	账面价值	占比	账面价值	占比
文景苑商铺	2,411.35	0.35%	2,442.37	0.38%	2,597.49	0.51%
新城时代广场	18,972.32	2.73%	19,162.42	2.98%	20,112.89	3.93%
新城市广场	3,365.08	0.48%	3,410.31	0.53%	3,636.49	0.71%
庆春发展大厦	4,832.43	0.70%	4,891.44	0.76%	5,186.50	1.01%
星城大厦及部分商铺	40,488.09	5.83%	40,978.39	6.37%	43,429.93	8.48%
曙光之城商铺	7,635.02	1.10%	7,697.66	1.20%	8,010.85	1.56%
金色黎明商铺	6,984.55	1.01%	7,042.85	1.09%	7,334.34	1.43%
凯旋门商铺	55,138.23	7.94%	55,422.02	8.61%	56,840.97	11.10%
御景苑商铺	98.098	0.01%	100.47	0.02%	112.33	0.02%
美国公寓	96,176.15	13.85%	98,111.4	15.25%	107,787.65	21.04%
翡翠江南长租公寓	55,308.03	7.96%	58,208.65	9.05%	72,711.72	14.19%
滨绿大厦	182,250.08	26.24%	182,630.96	28.39%	184,535.36	36.02%
上品长租公寓	149,102.25	21.47%	149,100.17	23.17%	-	-
御江南长租公寓	14,009.25	2.02%	14,170.26	2.20%	-	-
Bellevue 公寓	57,846.90	8.33%	-	-	-	-
合计	694,617.83	100.00%	643,369.37	100.00%	512,296.52	100.00%

（10） 固定资产

发行人固定资产主要包括房屋及建筑物、通用设备、专用设备和运输工具等。截至 2020 年 12 月 31 日、2021 年 12 月 31 日、2022 年 12 月 31 日和 2023 年 3 月 31 日，发行人固定资产期末账面价值分别为 56,081.11 万元、53,599.30 万元、58,161.74 万元和 56,922.30 万元，占资产总额的比重分别为 0.33%、0.25%、0.21%和 0.19%。最近三年及一期，发行人固定资产账面价值的变动主要系每年计提折旧所致。

2021 年末发行人固定资产账面价值较 2020 年末减少 2,481.81 万元，降幅为 4.43%。2022 年末发行人固定资产账面价值较 2021 年末增加 4,562.44 万元，增幅为 8.51%。2023 年 3 月年末发行人固定资产账面价值较 2022 年末减少 1,239.44 万元，降幅为 2.13%，基本保持稳定。

最近三年，发行人固定资产构成情况如下表所示：

最近三年发行人固定资产构成情况

单位：万元

项目	2022 年 12 月 31 日		2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日	
	账面价值	占比	账面价值	占比	账面价值	占比
房屋及建筑物	39,620.42	68.12%	37,773.02	70.47%	40,019.02	71.36%
通用设备	7,667.54	13.18%	4,237.89	7.91%	4,924.92	8.78%
专用设备	3,664.03	6.30%	4,449.40	8.30%	5,108.37	9.11%
运输工具	7,209.75	12.40%	7,138.98	13.32%	6,028.80	10.75%
合计	58,161.74	100.00%	53,599.30	100.00%	56,081.11	100.00%

(11) 在建工程

截至 2020 年 12 月 31 日、2021 年 12 月 31 日、2022 年 12 月 31 日和 2023 年 3 月 31 日，发行人在建工程期末余额分别为 2.30 万元、0.00 万元、0.00 万元和 0.00 万元，占资产总额的比重分别为 0.00%、0.00%、0.00%和 0.00%。2021 年，发行人在建工程余额为 0.00 万元，较 2020 年降低 100.00%，主要系预付设备款下降。2022 年末及 2023 年 3 月末，公司均不存在在建工程情况。

最近三年，发行人在建工程构成情况如下表所示：

最近三年发行人在建工程构成情况

单位：万元

项目	2022 年 12 月 31 日		2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日	
	账面价值	占比	账面价值	占比	账面价值	占比
预付设备款	-	-	-	-	2.30	100.00%
合计	-	-	-	-	2.30	100.00%

(12) 无形资产

发行人无形资产主要包括土地使用权及计算机软件。截至 2020 年 12 月 31 日、2021 年 12 月 31 日、2022 年 12 月 31 日和 2023 年 3 月 31 日，发行人无形资产期末账面价值分别为 14,536.73 万元、14,025.60 万元、13,659.95 万元和 13,517.81 万元，占资产总额的比重分别为 0.08%、0.07%、0.05%和 0.05%。最近三年及一期，发行人无形资产账面价值基本保持稳定。

2021 年，发行人无形资产账面价值较 2020 年减少 511.13 万元，降幅 3.52%。2022

年末，发行人无形资产账面价值较 2021 年减少 365.65 万元，降幅为 2.61%。2023 年 3 月末，发行人无形资产账面价值较 2022 年末减少 142.14 万元，降幅为 1.04%，整体变化不大。

（13）递延所得税资产

截至 2020 年 12 月 31 日、2021 年 12 月 31 日、2022 年 12 月 31 日和 2023 年 3 月 31 日，发行人递延所得税资产期末余额分别为 185,484.49 万元、159,492.01 万元、178,307.80 万元和 177,255.97 万元，占资产总额的比重分别为 1.08%、0.75%、0.65%和 0.59%。

2021 年末，发行人递延所得税资产期末余额较 2020 年末减少 25,992.48 万元，降幅 14.01%，主要原因为可抵扣亏损增加较多。2022 年末，发行人递延所得税资产较 2021 年末增加 18,815.79 万元，增幅 11.80%，主要系房产开发项目相关税收备抵金下降所致。2023 年 3 月末，发行人递延所得税资产较 2022 年末减少 1,051.83 万元，降幅 0.59%，整体变化不大。

最近三年，发行人递延所得税资产构成情况如下表所示：

最近三年发行人递延所得税资产构成情况

单位：万元，%

项目	2022 年 12 月 31 日		2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日	
	账面价值	占比	账面价值	占比	账面价值	占比
资产减值准备	43,856.38	24.60%	26,361.66	16.53%	26,977.14	14.54%
可弥补亏损	92,959.87	52.13%	75,611.68	47.41%	49,212.87	26.53%
房产开发项目 相关税收备抵 金	9,947.41	5.58%	11,838.77	7.42%	57,933.85	31.23%
投资性房地产 计税基础差异	471.30	0.26%	450.61	0.28%	478.96	0.26%
可抵扣的广告 宣传费	4,867.88	2.73%	4,129.64	2.59%	4,360.10	2.35%
可供出售金融 资产公允价值 变动	-	-	-	-	-	-

项目	2022 年 12 月 31 日		2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日	
	账面价值	占比	账面价值	占比	账面价值	占比
内部交易未实现利润	18,773.07	10.53%	33,534.01	21.03%	46,011.48	24.81%
其他非流动金融资产公允价值变动	7,431.89	4.17%	7,431.89	4.66%	52.60	0.03%
公益性捐赠	-	-	133.75	0.08%	457.50	0.25%
合计	178,307.80	100.00%	159,492.01	100.00%	185,484.49	100.00%

2、负债结构分析

最近三年及一期发行人负债构成情况

单位：万元、%

项目	2023 年 3 月 31 日		2022 年 12 月 31 日		2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债：								
短期借款	-	-	-	-	56,497.32	0.32	-	-
应付账款	346,177.33	1.44	369,914.81	1.66	341,071.68	1.96	420,446.00	2.92
预收款项	4,467.51	0.02	4,209.11	0.02	5,995.81	0.03	3,883.09	0.03
合同负债	14,477,409.76	60.02	13,036,154.70	58.34	9,357,114.62	53.67	7,281,448.82	50.58
应付职工薪酬	1,504.09	0.01	13,430.63	0.06	13,348.06	0.08	11,833.22	0.08
应交税费	76,292.44	0.32	113,062.09	0.51	254,213.54	1.46	215,094.44	1.49
其他应付款	2,172,226.83	9.01	2,197,528.03	9.83	1,943,267.09	11.15	1,540,930.69	10.70
一年内到期的非流动负债	1,454,157.44	6.03	1,287,870.65	5.76	991,470.68	5.69	790,139.97	5.49
其他流动负债	1,495,250.93	6.20	1,349,967.00	6.04	1,218,568.09	6.99	967,226.92	6.72
流动负债合计	20,027,486.33	83.03	18,372,137.02	82.22	14,181,546.88	81.34	11,231,003.15	78.01
非流动负债：								
长期借款	3,810,876.39	15.80	3,494,988.80	15.64	2,481,476.11	14.23	2,613,687.48	18.15
应付债券	202,956.59	0.84	399,470.04	1.79	695,097.72	3.99	487,820.44	3.39
租赁负债	9,702.05	0.04	9,886.56	0.04	10,780.24	0.06	-	-
长期应付款	56,781.92	0.24	57,472.74	0.26	50,955.13	0.29	52,335.67	0.36
递延所得税负债	12,654.53	0.05	11,976.02	0.05	14,030.60	0.08	12,208.73	0.08

非流动负债合计	4,092,971.49	16.97	3,973,794.16	17.78	3,252,339.79	18.66	3,166,052.32	21.99
负债合计	24,120,457.81	100.00	22,345,931.18	100.00	17,433,886.68	100.00	14,397,055.47	100.00

截至 2020 年 12 月 31 日、2021 年 12 月 31 日、2022 年 12 月 31 日和 2023 年 3 月 31 日，发行人负债合计分别为 14,397,055.47 万元、17,433,886.68 万元、22,345,931.18 万元和 24,120,457.81 万元，总体保持稳定。

截至 2020 年 12 月 31 日、2021 年 12 月 31 日、2022 年 12 月 31 日和 2023 年 3 月 31 日，发行人流动负债合计分别为 11,231,003.15 万元、14,181,546.88 万元、18,372,137.02 万元和 20,027,486.33 万元，占负债总额的比重分别为 78.01%、81.34%、82.22%和 83.03%；发行人非流动负债合计分别为 3,166,052.32 万元、3,252,339.79 万元和 3,973,794.16 万元和 4,092,971.49 万元，占负债总额的比重分别为 21.99%、18.66%、17.78%和 16.97%。总体来看，发行人负债结构呈现出流动负债占比较高，非流动负债占比较低的特点。

（1）短期借款

近三年及一期末，发行人短期借款分别为 0.00 万元、56,497.32 万元、0.00 万元和 0.00 万元，发行人短期借款规模波动较大的主要原因为天目山小镇发行 5.64 亿元保险资管计划所致，已于 2022 年偿还。

（2）应付账款

发行人应付账款主要包括房地产项目应付工程款和其他采购款等。截至 2020 年 12 月 31 日、2021 年 12 月 31 日、2022 年 12 月 31 日和 2023 年 3 月 31 日，发行人应付账款期末余额分别为 420,446.00 万元、341,071.68 万元、369,914.81 万元和 346,177.33 万元，占负债总额的比重分别为 2.92%、1.96%、1.66%和 1.44%。2021 年末发行人应付账款期末余额较 2020 年末减少 79,374.32 万元，降幅 18.88%。2022 年末发行人应付账款期末余额较 2021 年末增加 28,843.13 万元，增幅 8.46%。2023 年 3 月末发行人应付账款期末余额较 2022 年末减少 23,737.48 万元，降幅 6.42%。

（3）预收款项

发行人预收款项主要包括预收购房款和预收租金等。由于各期预售项目和竣工结转项目构成有所不同，因而最近三年及一期末发行人预收款项期末余额有所波动。截至

2020 年 12 月 31 日、2021 年 12 月 31 日、2022 年 12 月 31 日和 2023 年 3 月 31 日，发行人预收款项期末余额分别 3,883.09 万元、5,995.81 万元、4,209.11 万元和 4,467.51 万元，占负债总额的比重分别为 0.03%、0.03%、0.02%和 0.02%。2021 年末发行人预收款项较 2020 年末增加 2,112.72 万元，增幅 54.41%，主要系新收入准则影响，预收购房款转入合同负债科目。2022 年末发行人预收款项较 2021 年末减少 1,786.70 万元，降幅 29.80%，主要原因为预收租金增加较多所致。2023 年 3 月末发行人预收款项较 2022 年末增加 258.40 万元，增幅 6.14%。

最近三年，发行人预收款项构成情况如下表所示：

最近三年发行人预收款项构成情况

单位：万元

项目	2022 年 12 月 31 日		2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
购房款	-	-	-	-	-	-
租金	4,209.11	100.00%	5,995.81	100.00%	3,883.09	100.00%
其他	-	-	-	-	-	-
合计	4,209.11	100.00%	5,995.81	100.00%	3,883.09	100.00%

（4） 合同负债

合同负债主要包括预收购房款等。近三年及一期末，发行人合同负债期末余额分别 7,281,448.82 万元、9,357,114.62 万元、13,036,154.70 万元和 14,477,409.76 万元，占负债总额的比重分别为 50.58%、53.67%、58.34%和 60.02%。近三年末及一期末，合同负债中预收购房款金额分别为 7,279,209.03 万元、9,353,872.80 万元、13,031,628.12 万元和 14,472,618.33 万元。2021 年末发行人合同负债较 2020 年末增加 28.51%，主要原因为公司项目销售情况较好。2022 年末发行人合同负债较 2021 年末增加 39.32%，主要原因为公司项目销售情况较好。2023 年 3 月末发行人合同负债较 2022 年末增加 11.06%。

（5） 应交税费

发行人应交税费主要包括应交企业所得税和土地增值税等。截至 2020 年 12 月 31 日、2021 年 12 月 31 日、2022 年 12 月 31 日和 2023 年 3 月 31 日，发行人应交税费期末余额分别为 215,094.44 万元、254,213.54 万元、113,062.09 万元和 76,292.44 万元，占

负债总额的比重分别为 1.49%、1.46%、0.51%和 0.32%。2021 年末发行人应交税费期末余额较 2020 年末增加 39,119.10 万元，增幅为 18.19%，主要系土地增值税增加所致。2022 年末发行人应交税费期末余额较 2021 年末减少 141,151.45 万元，降幅为 55.52%，主要系土地增值税减少所致。2023 年 3 月末发行人应交税费期末余额较 2022 年末减少 36,769.65 万元，降幅为 32.52%，主要系企业所得税和增值税减少所致。

最近三年，发行人应交税费构成情况如下表所示：

最近三年发行人应交税费构成情况

单位：万元

项目	2022 年 12 月 31 日		2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
增值税	30,043.16	26.57%	22,085.18	8.69%	16,218.56	7.54%
企业所得税	72,293.16	63.94%	98,040.41	38.57%	139,400.20	64.81%
代扣代缴个人所得税	487.03	0.43%	364.13	0.14%	389.37	0.18%
城市维护建设税	470.48	0.42%	569.35	0.22%	1,926.03	0.90%
土地增值税	5,030.78	4.45%	128,614.76	50.59%	52,246.54	24.29%
房产税	1,102.65	0.98%	1,094.40	0.43%	505.94	0.24%
土地使用税	2,269.47	2.01%	2,222.06	0.87%	2,323.57	1.08%
印花税	1,013.49	0.90%	805.91	0.32%	719.92	0.33%
教育费附加	211.13	0.19%	244.01	0.10%	767.65	0.36%
地方教育附加	140.75	0.12%	162.67	0.06%	572.24	0.27%
环境保护税	0.00	0.00%	10.65	0.00%	24.41	0.01%
合计	113,062.09	100.00%	254,213.54	100.00%	215,094.44	100.00%

（6）其他应付款

发行人其他应付款主要为应付合作方往来款。发行人与合作方（子公司少数股东）在房地产项目开发初期，按协议约定比例对等向项目公司投入超过注册资本的资金用于项目开发建设，该等款项形成项目公司对合作方的其他应付款。截至 2020 年 12 月 31 日、2021 年 12 月 31 日、2022 年 12 月 31 日和 2023 年 3 月 31 日，发行人其他应付款期末余额分别为 1,540,930.69 万元、1,943,267.09 万元、2,197,528.03 万元和 2,172,226.83 万元，占负债总额的比重分别为 10.70%、11.15%、9.83%和 9.01%。2021 年末发行人其

他应付款余额较 2020 年末增加 402,336.40 万元，增幅为 26.11%，主要系发行人纳入合并报表的开发项目增加，合作方投入项目公司的合作款项相应增加所致。2022 年末发行人其他应付款余额较 2021 年末增加 254,260.94 万元，增幅为 13.08%，主要系关联方拆借款等增长所致。2023 年 3 月末发行人其他应付款余额较 2022 年末减少 25,301.20 万元，降幅为 1.15%，整体变化不大。

最近三年，发行人其他应付款构成情况如下表所示：

最近三年发行人其他应付款构成情况

单位：万元

项目	2022 年 12 月 31 日		2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
押金保证金	17,445.04	0.79%	11,371.05	0.59%	13,566.99	0.88%
拆借款	2,124,067.10	96.66%	1,846,119.12	95.00%	1,275,560.84	82.78%
应付暂收款	16,220.22	0.74%	36,908.72	1.90%	21,368.24	1.39%
其他	39,795.66	1.81%	48,868.21	2.51%	230,434.63	14.95%
合计	2,197,528.03	100.00%	1,943,267.09	100.00%	1,540,930.69	100.00%

(7) 一年内到期的非流动负债

截至 2020 年 12 月 31 日、2021 年 12 月 31 日、2022 年 12 月 31 日和 2023 年 3 月 31 日，发行人一年内到期的非流动负债期末余额分别为 790,139.97 万元、991,470.68 万元、1,287,870.65 万元和 1,454,157.44 万元，占负债总额的比重分别为 5.49%、5.69%、5.76%和 6.03%。2021 年末发行人一年内到期的非流动负债期末余额较 2020 年末增加 201,330.71 万元，增幅 25.48%，主要原因为一年内到期的长期借款增加。2022 年末发行人一年内到期的非流动负债期末余额较 2021 年末增加 296,399.97 万元，增幅 29.89%，主要系长期借款及应付债券在一年以内归还的金额增加所致。2023 年 3 月末发行人一年内到期的非流动负债期末余额较 2022 年末增加 166,286.79 万元，增幅 12.91%，主要系长期借款及应付债券在一年以内归还的金额增加所致。

(8) 其他流动负债

截至 2020 年 12 月 31 日、2021 年 12 月 31 日、2022 年 12 月 31 日和 2023 年 3 月 31 日，发行人其他流动负债期末余额分别为 967,226.92 万元、1,218,568.09 万元、

1,349,967.00 万元和 1,495,250.93 万元。2021 年末发行人其他流动负债较 2020 年末增长 251,341.17 万元，增幅 25.99%，主要系公司项目销售较好、待转销项税增加所致。2022 年末发行人其他流动负债较 2021 年末增长 131,398.91 万元，增幅 10.78%，主要系公司项目销售较好、待转销项税增加所致。2023 年 3 月末发行人其他流动负债较 2022 年末增加 145,283.93 万元，增幅 10.76%，主要系待转销项税增加所致。

（9）长期借款

截至 2020 年 12 月 31 日、2021 年 12 月 31 日、2022 年 12 月 31 日和 2023 年 3 月 31 日，发行人长期借款期末余额分别为 2,613,687.48 万元、2,481,476.11 万元、3,494,988.80 万元和 3,810,876.39 万元，占负债总额的比重分别为 18.15%、14.23%、15.64%和 15.80%。2021 年末发行人长期借款较 2020 年末减少 132,211.37 万元，降幅 5.06%。2022 年末发行人长期借款较 2021 年末增加 1,013,512.69 万元，增幅 40.84%，系发行人增加房地产项目贷款所致。2023 年 3 月末发行人长期借款较 2022 年末增加 315,887.59 万元，增幅 9.04%。

（10）租赁负债

截至 2020 年 12 月 31 日、2021 年 12 月 31 日、2022 年 12 月 31 日和 2023 年 3 月 31 日，发行人租赁负债期末余额分别为 0.00 万元、10,780.24 万元、9,886.56 万元和 9,702.05 万元，占负债总额的比重分别为 0.00%、0.06%、0.04%和 0.04%。2022 年末发行人租赁负债较 2021 年末减少 893.68 万元，降幅 8.29%，变化不大。2023 年 3 月末发行人租赁负债较 2022 年末减少 184.51 万元，降幅 1.87%，变化不大。

（11）递延所得税负债

截至 2020 年 12 月 31 日、2021 年 12 月 31 日、2022 年 12 月 31 日和 2023 年 3 月 31 日，发行人递延所得税负债期末余额分别为 12,208.73 万元、14,030.60 万元、11,976.02 万元和 12,654.53 万元，占负债总额的比重分别为 0.08%、0.08%、0.05%和 0.05%。2021 年末发行人递延所得税负债较 2020 年末增加 1,821.87 万元，增幅 14.92%。2022 年末发行人递延所得税负债较 2021 年末减少 2,054.58 万元，降幅 14.64%。2023 年 3 月末发行人递延所得税负债较 2022 年末增加 678.52 万元，增幅 5.67%，整体变化不大。

3、现金流量分析

最近三年发行人现金流量情况

单位：万元

项目	2023 年 1-3 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
经营活动现金流入小计	2,675,360.69	8,356,275.90	6,473,883.66	5,418,544.62
经营活动现金流出小计	1,912,805.58	7,834,910.47	6,389,941.75	5,734,258.64
经营活动产生的现金流量净额	762,555.11	521,365.43	83,941.91	-315,714.02
投资活动现金流入小计	273,288.62	437,576.61	828,766.76	1,074,725.95
投资活动现金流出小计	660,449.35	2,858,971.42	1,704,799.31	1,388,604.62
投资活动产生的现金流量净额	-387,160.73	-2,421,394.81	-876,032.55	-313,878.66
筹资活动现金流入小计	1,710,439.74	7,160,091.42	5,013,695.85	4,204,802.89
筹资活动现金流出小计	1,225,016.17	4,945,110.91	3,960,611.09	2,923,911.39
筹资活动产生的现金流量净额	485,423.57	2,214,980.51	1,053,084.76	1,280,891.51
汇率变动对现金及现金等价物的影响	-831.02	3,133.83	-452.92	-3,269.75
现金及现金等价物净增加额	859,986.93	318,084.96	260,541.20	648,029.08

(1) 经营活动产生的现金流量分析

发行人最近三年及一期经营活动现金流净额有所波动，分别为-315,714.02 万元、83,941.91 万元、521,365.43 万元和 762,555.11 万元。2021 年经营活动现金流净额波动主要是由于销售商品、提供劳务收到的现金、购买商品、接受劳务支付的现金和支付的各项税费变动导致。2020 年发行人经营活动现金流净额为负，主要系支付相应的土地款和项目收购款项较多所致。2021 年发行人经营活动现金流净额较 2020 年增加 399,655.93 万元，增幅 126.59%，主要系支付相应的土地款和项目收购款项较少所致。2022 年发行人经营活动现金流净额较 2021 年增加 437,423.52 万元，增幅 521.10%，主要系销售商品、提供劳务收到的现金大幅上升所致。2023 年一季度发行人经营活动现金流净额较去年同期增加 1,912,418.49 万元，增幅 166.32%，主要系销售商品、提供劳务收到的现金

增加所致。最近三年及一期销售商品、提供劳务收到的现金有所波动，分别为 5,364,278.39 万元、6,400,076.65 万元、8,249,159.29 万元和 2,667,598.85 万元。逐年增加，主要系项目增加较多，销售回款增加所致。最近三年及一期购买商品、接受劳务支付的现金分别为 5,156,638.82 万元、5,524,861.98 万元、6,960,428.50 万元及 1,505,010.65 万元，逐期增加，主要原因为项目增加较多，支出也相应增加；最近三年及一期支付的各项税费分别为 362,833.65 万元、701,297.05 万元、661,283.59 万元和 290,669.54 万元，波动较大，主要原因为各年度缴纳的土地增值税及缴纳的企业所得税波动较大。

（2）投资活动产生的现金流量分析

发行人最近三年及一期投资规模较大，投资活动现金支出较多。投资活动产生的现金流量净额分别为-313,878.66 万元、-876,032.55 万元、-2,421,394.81 万元和-387,160.73 万元。2021 年，投资活动产生的现金流净额为负，且较 2020 年减少 562,153.89 万元，降幅 179.10%，主要系本期对联营合营企业投资支付的现金增长较多所致。2022 年，投资活动产生的现金流净额为负，且较 2021 年减少 1,545,362.26 万元，降幅 176.40%，主要系本期对联营企业的投资增加所致。2023 年一季度，投资活动产生的现金流净额为负，且较去年同期减少 31,015.57 万元，降幅 8.71%，主要系本期对联营企业的投资增加所致。最近三年及一期，收回投资收到的现金分别为 85,662.87 万元、22,031.84 万元、106,711.80 万元和 36,819.09 万元，波动较大，主要为非并表项目每年收回投资收益波动所致；最近三年及一期，取得投资收益收到的现金分别为 19,321.83 万元、3,148.82 万元、12,511.69 万元和 1,181.29 万元，波动较大，主要为非并表项目每年收回投资收益波动所致。最近三年及一期，收到其他与投资活动有关的现金分别为 969,713.85 万元、803,432.79 万元、318,241.79 万元和 235,285.16 万元，呈波动趋势，主要原因为收回拆借款及利息每年波动较大。最近三年及一期，投资支付的现金分别为 356,134.85 万元、555,132.53 万元、298,265.87 万元和 56,019.97 万元，增长较大，主要原因为项目增加较多所致。最近三年及一期，支付其他与投资活动有关的现金分别为 1,024,445.57 万元、1,112,595.50 万元、2,279,406.73 万元和 580,191.13 万元，增长较大，主要原因为项目增加较多所致。

（3）筹资活动产生的现金流量分析

发行人最近三年及一期筹资活动现金流量净额分别为 1,280,891.51 万元、1,053,084.76 万元、2,214,980.51 万元和 485,423.57 万元。公司筹资活动现金流量变动主要是由于发行人为了应对各年不同的外部环境而灵活调整了当年的银行贷款等融资规模。发行人拥有较强的融资能力，灵活通过银行贷款等多种外部融资渠道筹集资金。2020 年，发行人筹资活动产生的现金流量净额为 1,280,891.51 万元，主要系随着开发项目的大幅增加，银行开发贷款及发行中期票据和短期融资券增加所致。2021 年，滨江集团筹资活动产生的现金流量净额为 1,053,084.76 万元，主要系随着开发项目的大幅增加，取得借款较上期增加所致。2022 年，滨江集团筹资活动产生的现金流量净额为 2,214,980.51 万元，主要系随着开发项目的大幅增加，取得借款较上期增加所致。

4、偿债能力分析

（1）主要偿债能力指标

最近三年及一期，发行人主要偿债能力指标如下表所示：

最近三年及一期发行人主要偿债能力指标

项目	2023 年 1-3 月/2023 年 1-3 月	2022 年 12 月 31 日/2022 年度	2021 年 12 月 31 日/2021 年度	2020 年 12 月 31 日/2020 年度
流动比率	1.36	1.36	1.34	1.40
速动比率	0.41	0.36	0.34	0.36
资产负债率（合并报表）	80.68%	80.91%	82.34%	83.70%
资产负债率（母公司报表）	79.11%	79.14%	78.72%	74.03%
扣除预收账款后的资产负债率	59.07%	60.67%	65.92%	69.71%
EBIT（万元）	153,699.32	639,417.17	753,525.81	570,522.71
EBITDA（万元）	-	682,097.36	789,202.00	590,213.63
EBIT 利息保障倍数	-	2.27	2.91	2.46
EBITDA 利息保障倍数	-	2.42	3.04	2.55
净负债率	40.95%	55.44%	65.85%	83.57%
现金短债比	2.00	1.66	1.51	1.69

注：

- 1、扣除预收账款的资产负债率=（总负债-预收款项-合同负债-待转销项税）/（总资产-预收款项-合同负债-待转销项税）；
- 2、净负债率=（全部债务-货币资金）/净资产；
- 3、现金短债比=期末现金及现金等价物/一年内到期短期债务。

从短期偿债能力指标来看，截至 2020 年 12 月 31 日、2021 年 12 月 31 日、2022 年 12 月 31 日和 2023 年 3 月 31 日，发行人流动比率分别为 1.40、1.34、1.36 和 1.36，速动比率分别为 0.36、0.34、0.36 和 0.41。由于发行人属于房地产行业，存货在总资产中占比较高，因此流动资产金额较大，流动比率一般处于较高水平。发行人近三年及一期公司的流动比率和速动比率保持稳定，表明发行人的流动资产能够覆盖流动负债，短期偿债能力较强。

从长期偿债能力指标来看，由于房地产行业属于资金密集型行业，土地储备和建安工程等占用现金规模较大，因此房地产开发企业往往财务杠杆水平较高。2020 年 12 月 31 日、2021 年 12 月 31 日、2022 年 12 月 31 日和 2023 年 3 月 31 日，发行人资产负债率分别为 83.70%、82.34%、80.91%和 80.68%，呈下降趋势。最近三年及一期末发行人扣除预收款后的资产负债率分别为 69.71%、65.92%、60.67%和 59.07%，呈下降趋势。体现了发行人较好的控制负债能力。

最近三年，发行人 EBIT 利息保障倍数分别 2.46 倍、2.91 倍、2.27 倍；EBITDA 利息保障倍数分别 2.55 倍、3.04 倍、2.42 倍。发行人 EBIT 利息保障倍数和 EBITDA 利息保障倍数均呈现波动趋势，发行人房地产项目增多导致借款增加、利息支出较高所致，但整体均处于较高水平，反映发行人经营活动对有息负债利息支出的保障能力较强。

（2）融资渠道情况

发行人资信情况良好，与国内多家商业银行一直保持长期合作伙伴关系，截至 2023 年 3 月末，发行人共获得银行授信额度 1,200.03 亿元，已使用的授信额度为 549.48 亿元，剩余授信额度 650.55 亿元。上述授信不存在强制执行性，可能导致发行人不能及时从银行获取贷款。

5、营运能力分析

最近三年及一期，发行人主要营运能力指标如下表所示：

最近三年及一期发行人主要营运能力指标

单位：次/年

项目	2023 年 1-3 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
应收账款周转率	21.35	89.49	79.98	61.89
存货周转率	0.04	0.21	0.22	0.21
总资产周转率	0.04	0.17	0.20	0.19

最近三年及一期，发行人应收账款周转率分别为 61.89 次/年、79.98 次/年、89.49 次/年和 21.35 次/年。发行人应收账款绝对数较小，对发行人整体影响不大。

由于房地产项目开发周期相对较长，从获取土地储备到正式交付商品房并确认营业收入及成本通常需要 2-3 年时间，因此发行人存货周转率较低。最近三年及一期，发行人存货周转率分别为 0.21 次/年、0.22 次/年、0.21 次/年和 0.04 次/年。

最近三年及一期，发行人总资产周转率分别为 0.19 次/年、0.20 次/年、0.17 次/年和 0.04 次/年。最近三年存货周转率、总资产率则相对保持比较稳定水平，反映了发行人的资产管理效率在标准化与精细化管理的推动下比较稳定。总体看来，发行人资产管理效率和周转能力良好，资产得到了有效的利用，营运水平良好。

6、盈利能力分析

最近三年及一期，发行人利润表主要科目情况如下表所示：

最近三年及一期发行人利润表主要科目情况

单位：万元

项目	2023 年 1-3 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
一、营业总收入	1,008,597.16	4,150,231.64	3,797,635.65	2,859,679.98
其中：营业收入	1,008,597.16	4,150,231.64	3,797,635.65	2,859,679.98
二、营业总成本	870,047.95	3,754,943.39	3,156,716.98	2,399,666.67
其中：营业成本	799,532.42	3,424,926.17	2,854,651.02	2,086,310.84
营业税金及附加	21,167.45	84,403.62	100,766.34	140,945.53
销售费用	20,062.19	81,056.32	71,344.20	42,618.39
管理费用	11,480.42	62,637.51	55,931.99	40,946.24
财务费用	17,805.48	101,919.77	74,023.43	88,845.67

项目	2023 年 1-3 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
其中：利息费用	20,956.18	108,365.84	79,804.88	91,801.33
利息收入	3,862.27	10,609.13	10,513.72	6,918.36
资产减值损失	-	-70,213.19	-	-
信用减值损失	-5,640.59	-15,607.04	-2,286.53	-6,142.00
加：公允价值变动收益	119.20	-623.50	-	5,944.48
投资收益	-613.00	222,408.46	35,618.08	22,518.74
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-3,052.84	218,560.59	29,829.39	-1,307.32
资产处置收益	-13.24	35.55	-15.13	-3.83
其他收益	79.21	754.55	318.95	383.60
三、营业利润	132,480.78	532,043.07	674,554.04	482,714.30
加：营业外收入	723.88	995.90	301.67	1,794.11
减：营业外支出	461.52	1,987.64	1,134.78	5,787.03
四、利润总额	132,743.14	531,051.32	673,720.93	478,721.38
减：所得税费用	40,126.67	140,693.29	181,634.58	123,944.38
五、净利润	92,616.47	390,358.04	492,086.36	354,777.00
归属于母公司所有者的净利润	56,002.10	374,103.14	302,732.70	232,764.52
少数股东损益	36,614.37	16,254.90	189,353.65	122,012.49
六、其他综合收益	-94.30	98.59	-13,078.93	-8,082.25
七、综合收益总额	92,522.17	390,456.63	479,007.43	346,694.75
归属于母公司所有者的综合收益总额	55,923.61	374,017.09	289,738.26	225,028.42
归属于少数股东的综合收益总额	36,598.56	16,439.54	189,269.16	121,666.33
八、每股收益：				
（一）基本每股收益（元/股）	0.18	1.20	0.97	0.75
（二）稀释每股收益（元/股）	0.18	1.20	0.97	0.75

（1）营业收入分析

最近三年及一期，发行人分别实现营业收入 2,859,679.98 万元、3,797,635.65 万元、4,150,231.64 万元和 1,008,597.16 万元，最近三年年均复合增长率为 20.47%。2021 年发行人营业收入较 2020 年增加 937,955.67 万元，增幅为 32.80%，主要原因是杭州上品、

杭州滨江金地御品、乐清金色家园、杭州拥潮府等项目交付结转。2022 年发行人营业收入较 2021 年增加 352,595.99 万元，增幅为 9.28%，主要原因是杭州御潮府、嘉品、湖光山社、拥涛府、御虹府、悦潮府、仁恒滨江园等项目交付结转。2023 年 1-3 月发行人营业收入较去年同期增加 390,322.84 万元，增幅为 63.13%，主要系本期结转楼盘较上期增加。最近三年，受房地产销售结转带动，发行人营业收入呈增长趋势。

最近三年及一期，发行人营业收入按业务类型构成情况如下表所示：

最近三年及一期发行人营业收入按业务类型构成情况

单位：万元、%

项目	2023 年 1-3 月		2022 年度		2021 年度		2020 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房地产开发	981,732.97	97.34	4,066,893.41	97.99	3,667,286.50	96.57	2,784,994.52	97.39
酒店业务服务	4,962.41	0.49	18,771.63	0.45	15,110.57	0.40	9,705.28	0.34
持有型物业出租业务	8,642.28	0.86	33,131.68	0.80	26,691.72	0.70	22,584.21	0.79
房产项目管理服务	13,046.59	1.29	30,296.94	0.73	54,975.12	1.45	41,785.68	1.46
其他	212.90	0.02	1,137.98	0.03	33,571.73	0.88	610.30	0.02
营业收入合计	1,008,597.16	100.00	4,150,231.64	100.00	3,797,635.65	100.00	2,859,679.98	100.00

最近三年及一期，发行人房产销售业务分别实现收入 2,784,994.52、3,667,286.50 万元、4,066,893.41 万元和 981,732.97 万元，对同期营业收入的贡献分别为 97.39%、96.57%、97.99%和 97.34%。总体来看，最近三年房地产开发业务收入占营业收入的比例保持在 90%以上，说明发行人主业突出，房地产开发业务是其核心业务板块，带动了公司整体营业收入的增长。

最近三年及一期，发行人酒店服务业务分别实现营业收入 9,705.28 万元、15,110.57 万元、18,771.63 万元和 4,962.41 万元，对同期营业收入的贡献分别为 0.34%、0.40%、0.45%和 0.49%，最近三年及一期，发行人酒店服务业务收入有所上升。

最近三年及一期，发行人持有型物业出租业务分别实现营业收入 22,584.21 万元、26,691.72 万元、33,131.68 万元和 8,642.28 万元，对同期营业收入的贡献分别为 0.79%、

0.70%、0.80%和 0.86%。发行人已逐步形成“开发+持有”的房地产经营模式，在开发过程中有选择地保留部分优质办公楼和商铺用于出租来获取长期稳定的租金收益。最近三年，发行人实现的持有型物业出租业务营业收入整体稳步增长。

近年来，发行人在以自有资金稳健开发的同时，通过输出品牌和专业化管理能力与投资商合作，在帮助投资商提升产品价值的同时以轻资产的房产项目管理服务模式获取稳定收入。最近三年及一期，发行人房产项目管理服务业务分别实现营业收入 41,785.68 万元、54,975.12 万元、30,296.94 万元和 13,046.59 万元，对同期营业收入的贡献分别为 1.46%、1.45%、0.73%和 1.29%。项目管理服务收入收取对象有非全资子公司、联营企业、外部单位三类。其中向非全资子公司收取的项目管理服务收入，属于内部关联方交易，在编制合并报表处理时营收数据全部予以抵消。

最近三年及一期，发行人营业收入按区域构成情况如下表所示：

最近三年及一期发行人营业收入按区域构成情况

单位：亿元、%

项目	2023 年 1-3 月		2022 年		2021 年		2020 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
杭州地区	49.62	49.20	283.43	68.29	225.52	59.38	109.33	38.23
温州地区	23.19	23.00	2.62	0.63	45.91	12.09	-	-
衢州地区	-	-	-	-	-	-	0.16	0.06
绍兴地区	-	-	-	-	-	-	0.02	0.00
金华地区	1.12	1.11	87.38	21.05	20.46	5.39	87.70	30.67
嘉兴地区	23.53	23.33	9.82	2.37	16.36	4.31	57.17	19.99
上海地区	-	-	0.03	0.01	0.16	0.04	11.38	3.98
境外	0.38	0.38	1.46	0.35	0.94	0.25	0.88	0.31
湖州地区	0.04	0.04	4.05	0.98	23.87	6.29	18.50	6.47
台州地区	2.96	2.94	24.25	5.84	13.04	3.43	0.83	0.29
宁波地区	-	-	0.21	0.05	2.44	0.64	-	-
上饶地区	-	-	1.18	0.28	-	-	-	-
深圳地区	-	-	0.01	0.00	-	-	-	-
南通地区	-	-	0.61	0.15	-	-	-	-
营业收入合计	100.86	100.00	415.02	100.00	379.76	100.00	285.97	100.00

发行人实现的营业收入主要来源于杭州地区。最近三年及一期，发行人在杭州地区实现的营业收入占营业收入总额的比重分别为 38.23%、59.38%、68.29%和 49.20%。在

做好、做精杭州市场的同时，发行人也适当向杭州周边区域进行拓展，公司在湖州、平湖、温州、义乌等地区复制了其在杭州的项目开发经验，产品品质也得到了当地市场的认可。

（2）营业成本分析

最近三年及一期，发行人发生的营业成本分别为 2,086,310.84 万元、2,854,651.02 万元、3,424,926.17 万元和 799,532.42 万元，最近三年年均复合增长率为 28.13%。2021 年度发行人营业成本较 2020 年度增加 768,340.18 万元，增幅 36.83%，主要系发行人营业收入大幅度增长，相应的营业成本也同比增加所致。2022 年度营业成本较 2021 年度增加 570,275.15 万元，增长率为 19.98%。2023 年 1-3 月营业成本较 2022 年同期增加 281,743.73 万元，增幅为 54.41%，主要系发行人营业收入大幅度增长，相应的营业成本也同比增加所致。总体来看，发行人营业成本的变动趋势和营业收入的基本一致。

最近三年，发行人营业成本按业务类型构成情况如下表所示：

最近三年及一期发行人营业成本按业务类型构成情况

单位：万元、%

项目	2023 年 1-3 月		2022 年度		2021 年度		2020 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房地产开发业务	785,225.90	98.21	3,369,873.17	98.39	2,786,318.54	97.61	2,048,263.13	98.18
酒店服务业务	5,022.53	0.63	11,268.80	0.33	7,541.22	0.26	5,601.97	0.27
持有型物业出租业务	8,164.45	1.02	34,455.28	1.01	26,224.05	0.92	20,031.91	0.96
房产项目管理服务	863.28	0.11	8,329.77	0.24	11,946.91	0.42	11,662.89	0.56
其他	256.25	0.03	999.15	0.03	22,620.30	0.79	750.95	0.04
营业成本合计	799,532.42	100.00	3,424,926.17	100.00	2,854,651.02	100.00	2,086,310.84	100.00

最近三年及一期，发行人营业成本按业务类型构成情况和营业收入的较为一致。

（3）毛利润分析

最近三年及一期，发行人实现的营业毛利润分别为 773,369.14 万元、942,984.63 万元、725,305.47 万元和 209,064.74 万元；营业毛利率分别为 27.04%、24.83%、17.48%和

20.73%。近年来由于地价及建设成本不断提高，行业毛利空间受到挤压，发行人整体毛利率呈下降趋势。

最近三年及一期，发行人营业毛利润按业务类型构成情况如下表所示：

最近三年发行人营业毛利润按业务类型构成情况

单位：万元

项目	2023 年 1-3 月		2022 年度		2021 年度		2020 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房地产开发业务	196,507.07	93.99	697,020.24	96.10	880,967.96	93.42	736,731.39	95.26
酒店服务业务	-60.12	-0.03	7,502.83	1.03	7,569.35	0.80	4,103.32	0.53
持有型物业出租业务	477.83	0.23	-1,323.60	-0.18	467.67	0.05	2,552.30	0.33
房产项目管理服务	12,183.31	5.83	21,967.17	3.03	43,028.21	4.56	30,122.79	3.90
其他	-43.35	-0.02	138.83	0.02	10,951.43	1.16	-140.66	-0.02
营业毛利润合计	209,064.74	100.00	725,305.47	100.00	942,984.63	100.00	773,369.14	100.00

最近三年及一期，发行人营业毛利率按业务类型分类情况如下表所示：

最近三年及一期发行人营业毛利率按业务类型分类情况

项目	2023 年 1-3 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
房地产开发业务	20.02%	17.14%	24.02%	26.45%
酒店服务业务	-1.21%	39.97%	50.09%	42.28%
持有型物业出租业务	5.53%	-3.99%	1.75%	11.30%
房产项目管理服务	93.38%	72.51%	78.27%	72.09%
其他	-20.36%	12.20%	32.62%	-23.05%
综合营业毛利率	20.73%	17.48%	24.83%	27.04%

最近三年及一期，发行人房地产开发业务分别实现营业毛利润 736,731.39 万元、880,967.96 万元、697,020.24 万元和 196,507.07 万元，对营业毛利润的贡献分别为 95.26%、

93.42%、96.10%和 93.99%，是发行人营业毛利润的重要组成部分。最近三年及一期，发行人房地产开发业务营业毛利率分别为 26.45%、24.02%、17.14%和 20.02%。最近三年，发行人房产销售业务营业毛利率呈下降趋势，主要系近年来由于地价及建设成本不断提高，行业毛利空间受到挤压，2023 年一季度毛利率有所回升。

最近三年及一期，发行人酒店服务业务分别实现营业毛利润 4,103.31 万元、7,569.35 万元、7,502.83 万元和-60.12 万元；营业毛利率分别为 42.28%、50.09%、39.97%和-1.21%。发行人酒店业板块毛利率水平呈上下波动。主要系发行人千岛湖滨江希尔顿度假酒店等酒店客房入住率波动所致。

最近三年及一期，发行人持有型物业出租业务分别实现营业毛利润 2,552.30 万元、467.67 万元、-1,323.60 万元和 477.83 万元；营业毛利率分别为 11.30%、1.75%、-3.99%和 5.53%。发行人物业出租毛利率略有波动，2021 年利润率较低主要系新开业自持长租公寓翡翠江南、御江南折旧及费用发生较多所致，2022 年毛利率较低主要系折旧及费用发生较多所致。截至 2022 年末，发行人持有用于出租的写字楼、商业裙房、社区底商及公寓面积约 32.7 万平方米，2022 年度实现租金收入 3.31 亿元。

最近三年及一期，发行人房产项目管理服务业务分别实现营业毛利润 30,122.79 万元、43,028.21 万元、21,967.17 万元和 12,183.31 万元；营业毛利率分别为 72.09%、78.27%、72.51%和 93.38%。发行人房产项目管理服务业务营业毛利率有一定程度波动但总体来看处于较高水平。发行人作为房产项目管理服务业务受托方，派出专业人员全权负责项目开发的整体管理，包括项目后续工程管理、精装修设计和施工管理、成本管理、项目销售、竣工交付、前期物业咨询等全过程的项目开发管理，发行人通过输出品牌和专业化管理能力与投资商合作，在帮助投资商提升产品价值的同时获取稳定的房产项目管理服务费用。发行人开展房产项目管理服务业务的成本主要为相关的管理人员和销售人员费用，金额相对较少，因此公司房产项目管理服务业务营业毛利率较高。

（4） 营业税金及附加分析

最近三年及一期，发行人发生的营业税金及附加分别为 140,945.53 万元、100,766.34 万元、84,403.62 万元和 21,167.45 万元，主要包括土地增值税和营业税等。2021 年度发行人营业税金及附加较 2020 年度减少 40,179.19 万元，减幅为 28.51%，主要原因为土

地增值税减少。2022 年度发行人营业税金及附加较 2021 年度减少 16,362.72 万元，减幅为 16.24%，主要原因为土地增值税减少。2023 年 1-3 月发行人营业税金及附加较同期增加 13,889.98 万元，增幅为 190.86%，主要原因为土地增值税增加。

最近三年发行人营业税金及附加构成情况

单位：万元

项目	2022 年度		2021 年度		2020 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
营业税	0.00	0.00%	0.00	0.00%	92.58	0.07%
土地增值税	55,679.46	65.97%	79,472.30	78.87%	121,659.96	86.32%
城市维护建设税	10,188.49	12.07%	6,942.39	6.89%	7,357.62	5.22%
教育费附加	4,399.82	5.21%	2,975.31	2.95%	3,197.96	2.27%
地方教育附加	2,916.62	3.46%	1,983.54	1.97%	2,128.71	1.51%
房产税	4,245.53	5.03%	4,230.74	4.20%	3,827.50	2.72%
印花税	6,120.84	7.25%	4,315.83	4.28%	1,836.26	1.30%
土地使用税	515.45	0.61%	485.99	0.48%	735.93	0.52%
车船使用税	9.73	0.01%	9.91	0.01%	9.99	0.01%
环境保护税	99.40	0.12%	156.47	0.16%	53.52	0.04%
其他	228.27	0.27%	193.86	0.19%	45.49	0.03%
合计	84,403.62	100.00%	100,766.34	100.00%	140,945.53	100.00%

发行人主要税种和适用税率情况如下表所示：

发行人主要税种和适用税率情况

项目	计税依据	适用税率
增值税	如选择一般征收计税方法，应纳税额按应纳税销售额乘以适用税率扣除当期允许抵扣的进项税后的余额计算；如选择简易征收计税的方法，应纳税额按应纳税销售额乘以适用税率计算。	3%、5%、6%、10%、16%（2018年5月1日前3%、5%、6%、11%、17%）
营业税	公司及从事房地产开发的子公司根据当期增加的预收款预缴；友好饭店按应纳税营业额计缴。	5%
土地增值税	从事普通住宅开发与转让的，预缴率为1%、2%，从事非普通住宅开发与转让的，预缴率为2%、3%，从事其他类型房地产开发与转让的，预缴税率为3%、5%。在达到规定相关的清算条件后，公司向当地税务机关申请土地增值税清算。计提时以转让所取得的收入包括货币收入、实物收入和其他收入减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%
城市维护建设税	应缴流转税税额	5%、7%
教育费附加	应缴流转税税额	3%
地方教育附加	应缴流转税税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%

（5）期间费用分析

最近三年及一期，发行人发生的期间费用合计分别为 172,410.30 万元、201,299.62 万元、245,613.60 万元和 49,348.09 万元，占同期营业收入的比例分别为 6.03%、5.30%、5.92%和 4.89%。总体来看，发行人对期间费用的管控处于较好水平，期间费用占营业收入的比重保持在较低水平。2021 年期间费用比 2020 年增加 28,889.32 万元，增幅为 16.76%，主要系销售费用增加。2022 年期间费用比 2021 年增加 44,313.98 万元，增幅为 22.01%，主要系财务费用增加。2023 年一季度期间费用比去年同期增加 5,394.92 万元，

增幅为 12.27%，主要系销售费用增加。

最近三年及一期，发行人期间费用情况如下表所示：

最近三年及一期发行人期间费用情况

单位：万元，%

项目	2023 年 1-3 月		2022 年度		2021 年度		2020 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
销售费用	20,062.19	40.65	81,056.32	33.00	71,344.20	1.88	42,618.39	1.49
管理费用	11,480.42	23.26	62,637.51	25.50	55,931.99	1.47	40,946.24	1.43
财务费用	17,805.48	36.08	101,919.77	41.50	74,023.43	1.95	88,845.67	3.11
合计	49,348.08	100.00	245,613.61	100.00	201,299.62	5.30	172,410.30	6.03

注：本表中“占比”指占营业收入的比重。

发行人销售费用主要包括广告及宣传制作费、销售员工资及福利等。最近三年及一期，发行人发生的销售费用分别为 42,618.39 万元、71,344.20 万元、81,056.32 万元和 20,062.19 万元，占同期营业收入的比例分别为 1.49%、1.88%、1.95%和 1.99%。发行人最近三年销售费用占同期营业收入的比重变化呈上升趋势。销售费用金额有所波动主要系发行人销售项目收入有所波动，销售收入变化相应的费用也有所波动。

发行人管理费用主要包括工资及福利费、办公费及差旅费、水电费及燃料、折旧摊销费用等。最近三年及一期，发行人发生的管理费用分别为 40,946.24 万元、55,931.99 万元、62,637.51 万元和 11,480.42 万元，占同期营业收入的比例分别为 1.43%、1.47%、1.51%和 1.14%。2021 年度较 2020 年度增加 14,985.75 万元，增幅 36.60%，主要原因为本期职工人数增加及部分员工涨薪，本期工资及福利费增加；由于开发项目增加，相应的前期物管费增加。2022 年度较 2021 年度增加 6,705.52 万元，增幅 11.99%。2023 年 1-3 月发行人管理费用较 2022 年度同期减少 1,008.37 万元，降幅 8.07%。

最近三年及一期，发行人发生的财务费用分别为 88,845.67 万元、74,023.43 万元、101,919.77 万元和 17,805.48 万元，占同期营业收入的比例分别为 3.11%、1.95%、2.46%和 1.77%。2021 年度发行人财务费用较 2020 年度减少 14,822.24 万元，降幅为 16.68%。

2022 年度发行人财务费用较 2021 年度增加 27,896.34 万元，增幅为 37.69%，主要系有息负债增加所致。2023 年 1-3 月发行人财务费用较 2022 年同期增加 2,250.98 万元，增幅为 14.47%。

（6）投资收益分析

最近三年及一期，发行人实现的投资收益分别为 22,518.74 万元、35,618.08 万元、222,408.46 万元和-613.00 万元。

2021 年，发行人投资收益较 2020 年增加 13,099.34 万元，增幅为 58.17%，主要原因为处置交易性金融资产取得的投资收益增加所致。

2022 年，发行人投资收益较 2021 年增加 186,790.38 万元，增幅 524.43%，主要系权益法核算的长期股权投资收益（主要系联营合营项目澄品、海语天下、义乌万家风华、温州鹿城壹号等高利润项目结转所致）以及投资性利息收入增加。

2023 年 1-3 月，发行人投资收益较 2022 年同期减少 12,680.73 万元，降幅 105.08%，主要为权益法核算的长期股权投资收益和投资性利息收入减少所致。

（7）营业外收入和支出分析

最近三年及一期，发行人实现的营业外收入分别为 1,794.11 万元、301.67 万元、995.9 万元和 723.88 万元，金额较小。最近三年收到政府补助金额分别为 373.03 万元、0.00 万元和 609.68 万元。

最近三年及一期，发行人发生的营业外支出分别为 5,787.03 万元、1,134.78 万元、1,987.64 万元和 461.52 万元，金额较小。

（8）净利润分析

最近三年及一期，发行人分别实现净利润 354,777.00 万元、492,086.36 万元、390,358.04 万元和 92,616.47 万元。2021 年发行人净利润比 2020 年增加 137,309.36 万元，增幅为 38.70%，主要系杭州仁恒滨江园，杭州滨江金地御品，杭州拥潮府，平湖万家花城等项目交付结转。2022 年发行人净利润比 2021 年减少 101,728.32 万元，降幅为 20.67%，主要系 2022 年交付的项目杭州御潮府、嘉品、湖光山社、拥涛府、御虹府、悦潮府、仁恒滨江园利润率降低所致。2023 年一季度发行人净利润比去年同期增加

55,369.92 万元，增幅为 148.66%，主要原因系温州悦虹湾、平湖君品、杭州御宾府、嘉品等部分房产销售结转，项目利润增加所致。最近三年，受到房地产市场变化、政策波动、公司结算地产项目变化的影响，发行人净利润呈波动趋势。

（9）盈利能力指标分析

最近三年及一期，发行人主要盈利能力指标情况如下表所示：

最近三年及一期发行人主要盈利能力指标情况

项目	2023 年 1-3 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
总资产报酬率	0.53%	2.62%	3.93%	3.78%
加权平均净资产收益率	2.35%	16.94%	15.52%	13.32%
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率	2.35%	16.85%	15.32%	12.17%

最近三年及一期，发行人总资产报酬率分别为 3.78%、3.93%、2.62%和 0.53%；加权平均净资产收益率分别为 13.32%、15.52%、16.94%和 2.35%。最近三年及一期，扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率分别为 12.17%、15.32%、16.85%和 2.35%。整体波动较小。

（二）发行人未来发展的战略目标

未来十年，公司将继续有序推进“1+5”战略规划，具体如下：

（1）房产主业继续做精、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。

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

（3）发展租赁业务，在已持有物业基础上有序推进；

（4）发展酒店业务，在现有已投入运营的酒店基础上，稳步推进酒店业布局。

（5）发展养老业务，在 2018 年国外学习，2019 年国内学习基础上，2020 年开始组建养老团队，2022 年，杭州和家康养产业发展有限公司成立，并成立了高品质康养服务品牌——“滨江和家”，首个社区嵌入式精品养护机构——和家·御虹府长者之家现已试运营。

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

七、发行人有息负债情况

近一年及一期末，发行人有息负债余额分别为 5,321,417.52 万元、5,615,566.24 万元，期限结构如下表所示：

近一年及一期末公司有息负债情况表

单位：万元，%

项目	2022 年末金额	占比	2023 年 3 月末金额	占比
银行借款（含境外贷款）	4,276,537.52	80.36	4,722,686.24	84.10
公司债券	205,000.00	3.85	205,000.00	3.65
企业债券和债务融资工具（含 cmbs）	839,880.00	15.78	687,880.00	12.25
合计	5,321,417.52	100.00	5,615,566.24	100.00

截至 2023 年 3 月 31 日发行人有息负债期限结构

单位：万元

项目	1 年以内	1 年 2 年	2 年-3 年	3 年-5 年	5 年以上	合计
银行借款（含境外贷款）	953,929.50	312,068.34	2,889,747.06	194,691.34	372,250.00	4,722,686.24
公司债券	205,000.00					205,000.00
企业债券和债务融资工具（含 cmbs）	472,000.00	174,000.00	-	-	41,880.00	687,880.00
有息负债合计	1,630,929.50	486,068.34	2,889,747.06	194,691.34	414,130.00	5,615,566.24

截至 2023 年 3 月 31 日，发行人有息负债担保方式结构如下表所示：

截至 2023 年 3 月 31 日发行人有息负债担保方式结构

单位：万元

项目	银行借款（含境外贷款）	公司债券	企业债券和债务融资工具（含 cmts）	有息负债合计
抵押借款	2,615,696.48			2,615,696.48
保证借款	227,500.00			227,500.00
抵押兼保证借款	1,391,361.00		41,800.00	1,433,161.00
质押兼保证借款	69,992.00			69,992.00
抵押兼质押兼保证	418,136.76			418,136.76
信用借款		205,000.00	646,000.00	851,000.00
合计	4,722,686.24	205,000.00	687,800.00	5,615,486.24

截至 2023 年 3 月末，发行人银行借款明细如下：

序号	借款公司	借款机构	金额（万元）	借款起始日	借款到期日	借款利率	担保方式
1	杭州滨江房产集团股份有限公司	浦发建国	60,487.00	2017-11-24	2041-11-26	6%以下	抵押借款
2	杭州滨江房屋资产管理有限公司	中行城东	26,800.00	2017-11-20	2029-11-20	6%以下	抵押兼保证
3	杭州滨凯房地产开发有限公司	浦发建国	42,043.00	2018-1-25	2041-12-20	6%以下	抵押借款
4	杭州友好饭店有限公司	中行城东	16,600.00	2018-1-1	2030-12-31	6%以下	抵押兼保证
5	杭州滨新资产管理有限公司	交行武林	43,600.00	2019-9-29	2034-9-29	6%以下	抵押借款
6	杭州滨欣房地产开发有限公司	兴业凤起	20,000.00	2021-9-29	2036-9-28	5%以下	保证借款
7	杭州滨保实业有限公司	兴业凤起	50,000.00	2022-1-25	2042-1-24	5%以下	保证借款
8	杭州滨墅商业管理有限公司	农业银行	79,500.00	2022-8-24	2037-8-23	5%以下	抵押借款
9	杭州滨融房地产开发有限公司	兴业凤起	30,000.00	2022-12-2	2037-12-1	5%以下	保证借款
10	深圳市爱义房地产开发有限公司	杭州银行	131,716.76	2020-4-1	2023-3-31	7%以下	抵押、质押兼保证
11	杭州滨合房地产开发有限公司	兴业、中行、浦发	33,910.00	2020-7-29	2023-7-28	5%以下	抵押
12	深圳市南方远大传媒置业有限公司	中国银行	43,578.92	2020-7-16	2025-7-15	6%以下	抵押兼保证
13	苏州滨望置业有限公司	平安银行	48,520.00	2020-10-19	2023-8-31	5%以下	抵押、质押兼保证

序号	借款公司	借款机构	金额（万元）	借款起始日	借款到期日	借款利率	担保方式
14	杭州滨来置业有限公司	兴业、恒丰、招商银行	252,800.00	2021-6-22	2024-6-21	5%以下	抵押兼保证
15	杭州千岛湖滨翠海岸房地产开发有限公司	中行、建行	45,000.00	2021-6-11	2023-4-30	5%以下	抵押兼保证
16	杭州滨硕实业有限公司	平安、兴业银行	87,838.00	2021-4-24	2024-4-23	5%以下	抵押借款
17	义乌翠语华庭房地产开发有限公司	中行、农业银行	55,000.00	2021-6-7	2024-6-6	5%以下	抵押借款
18	兰溪红狮滨江房地产开发有限公司	中行、平安	71,400.00	2021-8-19	2023-11-5	5%以下	抵押兼保证
19	杭州滨浩房地产开发有限公司	北京、浦发	10,000.00	2021-9-27	2024-9-26	5%以下	抵押借款
20	宁波滨通置业有限公司	平安银行	67,500.00	2021-11-16	2024-11-15	5%以下	保证借款
21	平湖滨慧房地产开发有限公司	中行	27,351.00	2021-11-30	2024-11-29	5%以下	抵押兼保证
22	湖州滨望房地产开发有限公司	兴业湖州	18,900.00	2021-11-30	2024-11-29	5%以下	抵押兼保证
23	杭州滨绍房地产开发有限公司	兴业	22,500.00	2021-12-2	2024-11-30	5%以下	抵押兼保证
24	丽水市滨嘉置业有限公司	杭州城东	65,000.00	2021-12-22	2024-12-21	5%以下	抵押兼保证
25	义乌滨茂房地产开发有限公司	兴业、中行	79,999.33	2021-12-29	2024-12-28	5%以下	抵押兼保证
26	天台杨帆慈悦置地有限公司	建行、中行	55,323.00	2022-1-25	2024-12-24	5%以下	抵押兼保证
27	东阳滨盛房地产开发有限公司	杭州城东	143,000.00	2022-1-29	2024-12-31	5%以下	抵押兼保证
28	桐乡市安璟置业有限公司	恒丰	41,400.00	2022-3-4	2024-3-3	5%以下	抵押兼保证
29	杭州滨麟置业有限公司	上海、兴业	25,850.00	2022-3-24	2025-3-23	5%以下	抵押兼保证
30	南京滨鸿房地产开发有限公司	建行、光大	57,261.75	2022-3-8	2025-2-27	5%以下	抵押兼保证
31	杭州滨耀置业有限公司	浦发、宁波	20,000.00	2022-4-14	2025-4-10	5%以下	抵押兼保证
32	杭州千岛湖滨朗地产开发有限公司	中行、建行	39,000.00	2022-6-21	2025-4-30	5%以下	抵押兼保证

序号	借款公司	借款机构	金额（万元）	借款起始日	借款到期日	借款利率	担保方式
33	杭州滨慕企业管理有限公司	浙商银行	237,900.00	2022-5-6	2023-5-6	5%以下	保证、质押兼抵押借款
34	杭州滨祺房地产开发有限公司	农行、中信	43,880.00	2022-4-8	2024-12-15	5%以下	抵押借款
35	东阳滨杭房地产开发有限公司	中行、兴业	67,000.00	2022-4-28	2025-4-28	5%以下	抵押借款
36	东阳滨茂房地产开发有限公司	兴业银行	75,000.00	2022-6-24	2025-6-10	5%以下	抵押借款
37	杭州滨腾房地产开发有限公司	中国银行、兴业	69,964.00	2022-9-20	2025-9-7	5%以下	抵押借款
38	杭州滨睿房地产开发有限公司	上海银行	190,000.00	2022-9-23	2025-9-21	5%以下	抵押兼保证
39	台州滨交房地产开发有限公司	平安银行	24,997.00	2022-9-5	2025-9-5	5%以下	抵押兼保证
40	杭州滨坤房地产开发有限公司	中行、建行	25,000.00	2022-7-29	2025-7-21	5%以下	抵押借款
41	杭州滨启房地产开发有限公司	上海、光大银行	87,500.00	2022-7-19	2025-5-30	4%以下	抵押借款
42	杭州星州盛和置业有限公司	平安银行	69,992.00	2022-8-11	2025-8-11	5%以下	质押兼保证
43	杭州滨鑫房地产开发有限公司	浦发、平安、上海银行	95,036.00	2022-8-30	2025-6-27	4%以下	抵押借款
44	杭州滨创房地产开发有限公司	光大、中信、建行	138,997.14	2022-10-13	2025-10-8	4%以下	抵押借款
45	杭州滨慧房地产开发有限公司	中行、中信、邮储	123,000.00	2022-10-19	2025-9-21	4%以下	抵押借款
46	杭州滨阳房地产开发有限公司	兴业、中信	110,000.00	2022-10-24	2025-10-10	4%以下	抵押借款
47	杭州滨林房地产开发有限公司	北京银行	17,000.00	2022-11-18	2025-10-31	4%以下	抵押借款
48	杭州北沙盛和置业有限公司	平安、兴业	120,000.00	2022-11-16	2025-11-21	4%以下	抵押借款
49	杭州滨澳房地产开发有限公司	兴业、建行	104,000.00	2022-11-17	2025-11-16	4%以下	抵押借款
50	杭州滨隆房地产开发有限公司	农行、中行、光大	120,000.00	2022-12-8	2025-11-16	4%以下	抵押借款
51	杭州滨昇房地产开发有限公司	中行、浦发银行	17,500.00	2022-12-6	2025-11-15	4%以下	抵押借款

序号	借款公司	借款机构	金额（万元）	借款起始日	借款到期日	借款利率	担保方式
52	杭州滨汇世纪房地产有限公司	中行、建行	57,500.00	2022-12-9	2025-12-5	4%以下	抵押借款
53	杭州湖岸置业有限公司	光大、邮储银行	60,000.00	2022-12-27	2025-12-22	4%以下	抵押借款
54	杭州滨红置业有限公司	上海、交行、中行	68,750.00	2022-12-13	2025-11-10	4%以下	抵押借款
55	杭州江湾盛和置业有限公司	杭州银行	50,000.00	2023-1-19	2025-12-23	4%以下	抵押借款
56	金华虹光置业有限公司	中行、农行	124,600.00	2023-1-5	2027-12-26	4%以下	抵押兼保证
57	杭州滨旗房地产开发有限公司	平安银行	60,000.00	2023-1-9	2026-1-4	4%以下	保证借款
58	杭州滨铂房地产开发有限公司	兴业、农行、浦发	109,700.00	2023-2-17	2026-1-15	4%以下	抵押借款
59	杭州运河湾商业地产有限公司	上海、北京、浦发、中、建、农行	354,900.00	2023-2-21	2025-12-20	4%以下	抵押借款
60	杭州滨豪房地产开发有限公司	中信、建行、邮储	98,500.00	2023-3-8	2026-3-8	4%以下	抵押借款
61	杭州建雅房地产开发有限公司	兴业、中信、中行	120,000.00	2023-3-14	2025-12-31	4%以下	抵押借款
合计			4,652,594.90				

截至 2023 年 3 月末，发行人境外贷款明细如下：

序号	借款公司	借款机构	金额（万元）	借款起始日	借款到期日	利率区间	借款类型
1	TOWER	Voya&Guardian (50%each)	71,526.44	2021-8-31	2026-9-1	6%以下	开发贷款

注：第 1 笔非银行金融机构借款为发行人因 Tower 项目的开发建设需要，向境外机构 Voya Investment Management LLC 及 Guardian Life Insurance Company of America 申请的美元贷款融资，资金用于 Tower 项目的开发建设。

截至 2023 年 3 月末，发行人商业承兑汇票、银行承兑汇票余额为 0 元，发行人未出现过商票逾期情况。

八、发行人的关联方和关联交易情况

（一）关联方关系

1、控股股东及实际控制人

截至募集说明书签署日，发行人控股股东为滨江控股，实际控制人为戚金兴先生。

2、控股股东及实际控制人控制的其他公司

截至募集说明书签署日，控股股东及实际控制人控制的其他公司见募集说明书中“第四节 发行人基本情况”中“三、（二）发行人控股股东的情况”及“三、（三）发行人实际控制人的情况”。

3、发行人控制的子公司

发行人控制的子公司情况见募集说明书“第四节 发行人基本情况”中“四、发行人权益投资情况”。

4、发行人的合营、联营企业

发行人的合营、联营企业情况见募集说明书“第四节 发行人基本情况”中“四、发行人权益投资情况”。

5、发行人的董事、监事、高级管理人员及其关系密切的家庭成员

发行人的董事、监事、高级管理人员情况见募集说明书“第四节 发行人基本情况”中“六、发行人董事、监事和高级管理人员的基本情况”。

（二）发行人与关联方发生的关联交易

1、关联交易情况

（1）采购商品、接受劳务

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

最近三年发行人向关联方采购商品或接受劳务情况

单位：万元

关联方名称	交易内容	定价原则	2022 年度	2021 年度	2020 年度
滨江餐饮	餐饮服务	市场价	7.61	-	162.65
滨江物业	物业管理服务	市场价	33,712.61	30,866.24	18,176.68
杭州滨江房地产经纪有限公司	销售代理费	市场价	2,307.49	1,213.61	-
杭州滨江房地产经纪有限公司	租房佣金	市场价	5.46	7.61	-

(2) 销售商品、提供劳务

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

A、2020 年度，发行人向关联方销售商品或提供劳务的情况

2020 年度发行人向关联方销售商品或提供劳务情况

单位：万元

关联方	关联关系	关易内容	关联交易定价方式及决策程序	2020 年度发生额
滨江物业公司	联营企业	房屋租赁费	参照市场价协商确定	241.71
滨江物业公司	联营企业	房地产收入	参照市场价协商确定	1,585.71
义乌滨盛公司	联营企业子公司	项目管理费	参照市场价协商确定	5,448.41
滨丰房地产公司	联营企业子公司	项目管理费	参照市场价协商确定	5,167.25
滨博公司	联营企业子公司	项目管理费	参照市场价协商确定	5,009.08
杭州滨安公司	联营企业	项目管理费	参照市场价协商确定	3,340.36
保泓公司	联营企业	项目管理费	参照市场价协商确定	3,112.56
滨沁公司	联营企业子公司	项目管理费	参照市场价协商确定	1,668.58

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

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

B、2021 年度，发行人向关联方销售商品或提供劳务的情况

2021 年度发行人向关联方销售商品或提供劳务情况

单位：万元

关联方	关联关系	交易内容	关联交易定价方式及决策程序	2021 年度发生额
滨江物业公司	联营企业	车位及储藏室收入	参照市场价协商确定	3,514.12
滨江物业公司	联营企业	餐饮服务	参照市场价协商确定	163.57
滨文公司	联营企业子公司	项目管理费	参照市场价协商确定	7,798.23
秦茂公司	联营企业子公司	项目管理费	参照市场价协商确定	7,303.00
滨宇公司	联营企业	项目管理费	参照市场价协商确定	5,453.36
天悦公司	联营企业子公司	项目管理费	参照市场价协商确定	4,664.67
绿城浙芷公司	联营企业子公司	项目管理费	参照市场价协商确定	3,675.69
星昀公司	联营企业子公司	项目管理费	参照市场价协商确定	3,138.89
义乌滨盛公司	联营企业子公司	项目管理费	参照市场价协商确定	2,747.19
滨博公司	联营企业子公司	项目管理费	参照市场价协商确定	2,725.96
融滨昌盛公司	联营企业子公司	项目管理费	参照市场价协商确定	1,903.33
宁波京海公司	联营企业	项目管理费	参照市场价协商确定	1,670.31

兴塘置业公司	联营企业子公司	项目管理费	参照市场价协商确定	1,574.61
西江置业公司	联营企业	项目管理费	参照市场价协商确定	1,349.53
温州浙同公司	联营企业子公司	项目管理费	参照市场价协商确定	836.21
滨丰房地产公司	联营企业子公司	项目管理费	参照市场价协商确定	825.67
新滨园公司	联营企业子公司	项目管理费	参照市场价协商确定	677.75
申睿公司	联营企业子公司	项目管理费	参照市场价协商确定	587.99
温岭滨鸿公司	联营企业子公司	项目管理费	参照市场价协商确定	584.44
滨沁公司	联营企业子公司	项目管理费	参照市场价协商确定	549.25
温州嘉年华公司	联营企业子公司	项目管理费	参照市场价协商确定	467.61
保泓公司	联营企业子公司	项目管理费	参照市场价协商确定	436.24
横桥公司	联营企业	项目管理费	参照市场价协商确定	393.61
新锦公司	联营企业子公司	项目管理费	参照市场价协商确定	377.36
沈家弄公司	联营企业	项目管理费	参照市场价协商确定	353.94
乐清梁荣公司	联营企业	项目管理费	参照市场价协商确定	341.09
温岭锦辉公司	联营企业	项目管理费	参照市场价协商确定	263.02
春天房产公司	联营企业	项目管理费	参照市场价协商确定	228.57
广州樾滨公司	联营企业子公司	项目管理费	参照市场价协商确定	129.10
金华滨蓝公司	联营企业子公司	项目管理费	参照市场价协商确定	90.57
星悦公司	联营企业	项目管理费	参照市场价协商确定	29.05
舟山恺融公司	联营企业	项目管理费	参照市场价协商确定	23.58

滨保房产公司	联营企业子公司	项目管理费	参照市场价协商确定	-8.64
万家之星公司	联营企业子公司	项目管理费	参照市场价协商确定	-17.86
京江公司	联营企业	项目管理费	参照市场价协商确定	-113.21

C、2022 年度，发行人向关联方销售商品或提供劳务的情况

2022 年度发行人向关联方销售商品或提供劳务情况

单位：万元

关联方	关联关系	交易内容	关联交易定价方式及决策程序	2022 年度发生额
滨江物业公司	联营企业	车位及储藏室收入	参照市场价协商确定	6,422.65
滨江物业公司	联营企业	餐饮服务	参照市场价协商确定	192.08
杭州国泰世纪置业有限公司	公司之合营企业	餐饮服务	参照市场价协商确定	101.95
杭州滨隽企业管理有限公司	公司之联营企业	餐饮服务	参照市场价协商确定	0.75
杭州滨昕房地产开发有限公司	公司之联营企业	餐饮服务	参照市场价协商确定	0.98
杭州滨哲企业管理有限公司	公司之联营企业	餐饮服务	参照市场价协商确定	1.81
杭州滨泓房地产开发有限公司	联营企业杭州越宏企业管理有限公司之子公司	项目管理费	参照市场价协商确定	5,327.73
杭州秦茂置业有限公司	联营企业杭州亦茂置业有限公司之子公司	项目管理费	参照市场价协商确定	4,493.33
杭州越文房地产开发有限公司	联营企业杭州越玺企业管理有限公司之子公司	项目管理费	参照市场价协商确定	2,159.48
杭州滨文房地产开发有限公司	联营企业杭州越滨企业管理有限公司之子公司	项目管理费	参照市场价协商确定	1,428.34

杭州国泰世纪置业有限公司	公司之合营企业	项目管理费	参照市场价协商确定	1,350.62
杭州申睿物流科技有限公司	公司之联营企业	项目管理费	参照市场价协商确定	1,325.84
杭州新黄浦滨致房地产开发有限公司	公司之联营企业	项目管理费	参照市场价协商确定	1,237.63
杭州滨昕房地产开发有限公司	公司之联营企业	项目管理费	参照市场价协商确定	1,176.79
宁波京海投资管理有限公司	公司之联营企业	项目管理费	参照市场价协商确定	913.71
杭州保泓房地产开发有限公司	公司之联营企业	项目管理费	参照市场价协商确定	868.67
杭州滨侨房地产开发有限公司	联营企业杭州缤帛企业管理有限公司之子公司	项目管理费	参照市场价协商确定	774.59
杭州新黄浦滨顺房地产开发有限公司	公司之联营企业	项目管理费	参照市场价协商确定	646.55
杭州兴塘置业有限公司	联营企业杭州昌安商务信息咨询有限公司之全资子公司	项目管理费	参照市场价协商确定	588.64
杭州滨秀房地产开发有限公司	联营企业杭州缤煌企业管理有限公司之子公司	项目管理费	参照市场价协商确定	584.97
杭州星悦房地产开发有限公司	公司之联营企业	项目管理费	参照市场价协商确定	580.71
台州滨帆房地产开发有限公司	联营企业杭州滨仁企业管理有限公司之全资子公司	项目管理费	参照市场价协商确定	499.96
杭州星昀置业有限公司	联营企业杭州星昇商务咨询有限公司之全资子公司	项目管理费	参照市场价协商确定	489.96
杭州滨沁房地产开发有限公司	联营企业杭州滨哲企业管理有限公司之全资子公司	项目管理费	参照市场价协商确定	468.66

杭州滨铭实业有限公司	联营企业杭州滨琬企业管理有限公司之全资子公司	项目管理费	参照市场价协商确定	460.71
杭州融滨昌盛置业有限公司	联营企业杭州融惠企业管理有限公司之全资子公司	项目管理费	参照市场价协商确定	378.72
杭州滨保房地产开发有限公司	公司之联营企业	项目管理费	参照市场价协商确定	308.82
温岭锦辉置业有限公司	公司之联营企业	项目管理费	参照市场价协商确定	304.25
杭州京江房地产开发有限公司	公司之联营企业	项目管理费	参照市场价协商确定	286.35
杭州春天房地产开发有限公司	公司之联营企业	项目管理费	参照市场价协商确定	235.85
苏州新滨园置业有限公司	公司之联营企业	项目管理费	参照市场价协商确定	221.44
温州浙同置业有限公司	联营企业杭州浙同投资有限公司之全资子公司	项目管理费	参照市场价协商确定	190.21
杭州西江沈家弄置业有限公司	公司之联营企业	项目管理费	参照市场价协商确定	185.70
杭州滨杨房地产开发有限公司	联营企业杭州缤仕企业管理有限公司之子公司	项目管理费	参照市场价协商确定	180.43
浙江恒熙房地产开发有限公司	联营企业浙江恒印房地产开发有限公司之全资子公司	项目管理费	参照市场价协商确定	179.82
杭州滨宇房地产开发有限公司	联营企业杭州滨隽企业管理有限公司之全资子公司	项目管理费	参照市场价协商确定	167.60
南京骏玖房地产有限公司	联营企业南京骏悦装饰有限公司之子公司	项目管理费	参照市场价协商确定	163.99
温岭滨鸿房地产开发有限公司	联营企业杭州滨轼企业管理	项目管理费	参照市场价协商确定	102.24

	有限公司之全资子公司			
杭州西江置业有限公司	公司之联营企业	项目管理费	参照市场价协商确定	93.16
舟山恺融房地产开发有限公司	公司之联营企业	项目管理费	参照市场价协商确定	43.52
温州嘉年华房地产开发有限公司	联营企业宁波茂圆企业管理咨询有限公司之全资子公司	项目管理费	参照市场价协商确定	41.72
杭州滨丰房地产开发有限公司	联营企业杭州滨梵企业管理有限公司之全资子公司	项目管理费	参照市场价协商确定	10.71
宁波滨成置业有限公司	公司之联营企业	项目管理费	参照市场价协商确定	7.32
杭州天悦房地产开发有限公司	联营企业杭州杭天企业管理有限公司之全资子公司	项目管理费	参照市场价协商确定	0.38
杭州滨安房地产开发有限公司	公司之联营企业	项目管理费	参照市场价协商确定	-122.01
广州樾滨房地产开发有限公司	公司之联营企业	项目管理费	参照市场价协商确定	-129.10
苏州滨原房地产开发有限公司	联营企业苏州禾超企业管理咨询有限公司之全资子公司	项目管理费	参照市场价协商确定	-308.74
杭州滨博房地产开发有限公司	联营企业杭州保滨置地有限公司之子公司	项目管理费	参照市场价协商确定	-357.86
金华滨蓝房地产开发有限公司	联营企业杭州滨祺企业管理有限公司之全资子公司	项目管理费	参照市场价协商确定	-368.51
杭州西江横桥置业有限公司	公司之联营企业	项目管理费	参照市场价协商确定	-663.31
杭州信达地产有限公司	联营企业宁波坤安投资有限公司之子公司	项目管理费	参照市场价协商确定	-721.87

杭州绿城浙芷置业有限公司	联营企业杭州浙芷企业管理有限公司之全资子公司	项目管理费	参照市场价协商确定	-724.43
--------------	------------------------	-------	-----------	---------

(3) 关联租赁情况

2020 年度发行人向关联方提供租赁情况

单位：万元

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	241.71	535.72

2021 年度发行人向关联方提供租赁情况

单位：万元

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	242.66	241.71

2022 年度发行人向关联方提供租赁情况

单位：万元

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	242.66	242.66

2021 年度发行人接受关联方租赁情况

单位：万元

出租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁费	上期确认的租赁费
星悦公司	投资性房地产	278.76	-

2022 年度发行人接受关联方租赁情况

单位：万元

出租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁费	上期确认的租赁费
星悦公司	投资性房地产	303.85	278.76

(4) 关联担保情况

2020 年度发行人向关联方提供担保情况

单位：万元

被担保方	担保金额	担保起始日	担保期间	担保是否已经履行完毕
温岭锦辉公司	20,286.00	2018 年 9 月 30 日	自主合同项下债务履行期限届满之日后两年	否
温州浙同公司	1,847.71	2018 年 11 月 30 日	保证合同签署日起两年	否
信达奥体公司	5,500.00	2019 年 9 月 12 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	4,500.00	2019 年 9 月 12 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 9 月 24 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
温州浙同公司	1,370.55	2019 年 11 月 18 日	目标应收账款债权的履行期届满日起三年	否
滨沁公司	3,382.50	2019 年 12 月 20 日	债务到期之日或垫款之日起另加三年	否
兴塘置业公司	88,102.00	2020 年 5 月 26 日	债务履行期限届满之日起两年	否
苏州滨原公司	24,900.00	2020 年 6 月 28 日	债务履行期限届满之日起三年	否
新滨园公司	6,600.00	2020 年 9 月 23 日	债务履行期限届满之日起三年	否
融滨公司	37,000.00	2020 年 11 月 16 日	债务期限届满之次日起两年	否
融滨公司	22,200.00	2020 年 11 月 16 日	债务期限届满之次日起两年	否
融滨公司	3,700.00	2020 年 11 月 16 日	债务期限届满之次日起两年	否
天悦公司	24,000.00	2020 年 12 月 22 日	债务履行期限届满之日后三年	

2021 年度发行人向关联方提供担保情况

单位：万元

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	1,670.29	2018 年 11 月 30 日	保证合同签署日起两年	否
温州浙同公司	3,699.75	2019 年 11 月 18 日	目标应收账款债权的履行期届满日起三年	否
信达奥体公司	17,500.00	2019 年 9 月 24 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
兴塘置业公司	75,656.00	2020 年 5 月 26 日	债务履行期限届满之日起两年	否
新滨园公司	26,730.00	2020 年 9 月 23 日	债务履行期限届满之日起三年	否
融滨昌盛公司	68,682.73	2020 年 11 月 16 日	债务期限届满之次日起两年	否
星昀公司	28,750.00	2021 年 1 月 7 日	债务履行期限届满之日起三年	否
申睿公司	6,860.00	2021 年 7 月 13 日	融资项下债务履行期限届满之日起两年	否
南京骏玖公司	16,250.00	2021 年 10 月 29 日	债务履行期限届满之日起三年	否

2022 年度发行人向关联方提供担保情况

单位：万元

被担保方	担保借款金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
温州浙同置业有限公司	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
杭州信达奥体置业有限公司	17,500.00	2019 年 09 月 24 日	债务履行期限届满之日起两年	否
杭州兴塘置业有限公司	68,110.00	2020 年 05 月 26 日	债务履行期限届满之日起三年	否
苏州新滨园置业有限公司	17,216.19	2020 年 09 月 23 日	债务履行期限届满之日起三年	否
杭州星昀置业有限公司	1,250.00	2021 年 01 月 07 日	债务履行期限届满之日起三年	否
南京骏玖房地产有限公司	22,100.00	2021 年 10 月 29 日	债务履行期限届满之日起三年	否
浙江恒熙房地产开发有限公司	84,291.67	2022 年 03 月 16 日	债务履行期限届满之日起三年	否

宁波滨成置业有限公司	73,695.00	2022 年 06 月 23 日	债务期限届满日之次日起两年	否
杭州融滨昌盛置业有限公司	23,468.73	2022 年 11 月 15 日	债务履行期限届满之日起三年	否
杭州滨昕房地产开发有限公司	44,000.00	2022 年 11 月 08 日	债务履行期限届满之日起三年	否
杭州滨昱房地产开发有限公司	38,000.00	2022 年 12 月 22 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

（5）关联方资金拆借

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

2020 年度，发行人向关联方拆入资金情况如下表所示：

2020 年度发行人向关联方拆入资金情况

单位：万元

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

关联方名称	期初	拆入	归还	期末余额
义乌滨盛公司	-	4,248.30	-	4,248.30
苏州禾超公司	-	2,917.69	-	2,917.69
京江公司	-	3.48	-	3.48
滨博公司	-	60,011.72	-	60,011.72
滨江物业公司	-	412.25	-	412.25

2021 年度，发行人向关联方拆入资金情况如下表所示：

2021 年度发行人向关联方拆入资金情况

单位：万元

关联方	拆借金额	说明
保泓公司	69,876.57	
杭州滨安公司	0.25	
滨保房产公司	28,050.00	
滨博公司	66,884.09	
滨梵公司	7,212.51	
滨汇公司	2,000.00	
滨宇公司	55,811.39	
滨哲公司	47,395.76	
金昇公司	15,008.82	
绿城浙芷公司	48,287.91	
秦茂公司	121,852.74	
天悦公司	7,794.00	
同达公司	0.00	期初余额 38,450,000.00 元，本期归还 38,450,000.00 元，期末余额为 0。
万家之星公司	0.00	期初余额 56,246,510.00 元，本期拆入 38,802,098.58 元，归还 95,048,608.58 元，期末余额为 0。
横桥公司	12,009.28	
沈家弄公司	9,796.00	
新锦公司	5,292.44	
信达奥体公司	25,972.69	
杭州信达公司	1,934.62	
金华滨蓝公司	19,031.03	
乐清梁荣公司	12,780.76	

苏州滨原公司	8,277.69	
禾超公司	0.00	期初余额 29,176,868.00 元，本期拆入 158,723,132.00 元，归还 187,900,000.00 元，期末余额为 0。
温岭滨鸿公司	15,840.00	
温岭锦辉公司	9,511.09	
温州浙同公司	40,500.00	
义乌滨盛公司	45,481.80	
融滨昌盛公司	47,457.50	
新滨园公司	12,837.00	
星昀公司	30,623.44	
盛众公司	505.54	
京江公司	5,000.00	
滨江物业公司	47.20	
滨江控股公司	0.00	期初余额 0 元，本期拆入 390,000,000.00 元，归还 390,000,000.00 元，期末余额为 0。

2022 年度，发行人向关联方拆入资金情况如下表所示：

2022 年度发行人向关联方拆入资金情况

单位：万元

关联方名称	拆借金额	说明
经纪公司	7,218,926.71	
滨江物业公司	462,000.00	
杭州滨祁企业管理有限公司	2,502,325,622.42	
杭州滨泽投资管理有限公司	2,314,857,800.00	
杭州亦茂置业有限公司	1,271,452,375.00	
杭州保泓房地产开发有限公司	719,056,004.78	
杭州保滨置地有限公司	671,610,592.00	
杭州滨隼企业管理有限公司	574,613,944.72	
杭州樾宏企业管理有限公司	494,308,430.50	
杭州融惠企业管理有限公司	494,184,950.00	
杭州滨哲企业管理有限公司	473,957,551.00	
杭州浙同投资有限公司	405,000,000.00	
杭州星昇商务咨询有限公司	331,234,441.25	

关联方名称	拆借金额	说明
宁波东睦东奥企业管理有限公司	268,903,820.83	
杭州浙芷企业管理有限公司	268,362,600.00	
杭州越玺企业管理有限公司	234,041,724.03	
杭州西江沈家弄置业有限公司	188,071,363.18	
杭州滨轼企业管理有限公司	158,400,000.00	
杭州大文投资管理有限公司	150,088,179.87	
杭州滨祺企业管理有限公司	147,907,663.17	
杭州西江横桥置业有限公司	134,577,244.07	
乐清市梁荣置业有限公司	127,807,600.00	
苏州禾超企业管理咨询有限公司	82,476,868.00	
杭州滨梵企业管理有限公司	78,125,097.00	
温岭锦辉置业有限公司	76,400,679.13	
成都同新商贸有限责任公司	75,000,000.00	
杭州滨弈企业管理有限公司	71,997,010.00	
杭州航天企业管理有限公司	68,940,000.00	
南京骏悦装饰有限公司	0.00	期初余额为 0，本期拆入 14,625,000.00 元，归还 14,625,000.00 元，期末余额为 0。
杭州京江房地产开发有限公司	50,000,000.00	
苏州新滨园置业有限公司	47,137,200.00	
杭州滨琬企业管理有限公司	41,934,510.00	
浙江恒印房地产开发有限公司	27,030,000.00	
杭州新黄浦滨致房地产开发有限公司	25,000,000.00	
杭州滨安房地产开发有限公司	2,500.00	
深圳市盛众置业有限公司	0.00	期初余额为 5,055,400.00 元，本期归还 5,055,400.00 元，期末余额为 0。
杭州滨汇置地有限公司	0.00	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。
杭州滨保房地产开发有限公司	0.00	期初余额为 280,500,000.00 元，本期拆入 66,480,043.21 元，归还 405,104,873.71 元，期末余额为 0。
杭州新黄浦滨顺房地产开发有限公司	0.00	本期拆入 500,000,000.00 元，归还 500,000,000.00 元，期末余额为 0。
杭州滨昱房地产开发有限公司	0.00	本期拆入 13,750,000.00 元，归还 13,750,000.00 元，期末余额为 0。

关联方名称	拆借金额	说明
杭州恺瑄置业有限公司	0.00	本期拆入 100,000,000.00 元，归还 100,000,000.00 元，期末余额为 0.
宁波坤安投资有限公司	0.00	期初余额为 19,346,178.07 元，本期归还 19,346,178.07 元，期末余额为 0.

2020 年度，发行人向关联方拆出资金情况如下表所示：

2020 年度发行人向关联方拆出资金情况

单位：万元

关联方	期初	拆出	收回	利率	利息	期末余额
星悦公司	-	21,180.00	7,000.00	不计息	-	14,180.00
中崇滨江公司	9,196.43	-	-	不计息	-	9,196.43
温岭锦辉公司	48,454.55	-	45,989.20	4.99%	962.03	3,427.39
绿色小镇公司	3,843.80	-	272.80	10.00%	363.05	3,934.05
德清京盛公司	19,411.65	-	3,588.87	7.00%	1,302.21	17,124.99
宁波维堡公司	458.53	-	-	不计息	-	458.53
宁波京海公司	125,037.84	-	69,758.94	7.00%	8,381.67	63,660.57
东睦公司	6.00	-	-	不计息	-	6.00
西江置业公司	11,546.72	2,938.80	7,646.87	5.70%	585.85	7,424.49
舟山恺融公司	31,652.78	10,791.63	33,202.78	不计息	-	9,241.63
杭州锦翎公司	34,995.00	-	-	不计息	-	34,995.00
滨江物业公司	20.60	8.66	-	不计息	-	29.26
滨蓝公司	27,011.03	22,576.30	50,385.54	6.00%	801.20	3.00
滨哲公司	23,224.24	24,000.00	47,224.24	不计息	-	-
滨鸿公司	29,076.53	-	21,780.00	7.00%	810.95	8,107.48
滨博公司	53,320.91	-	32,143.28	不计息	-	21,177.62
义乌滨盛公司	103,683.49	53,853.45	159,488.50	8.00%	1,951.58	0.02
京江公司	75,610.62	-	77,685.17	7.00%	2,074.55	-
横桥公司	8,377.60	-	351.38	5.70%	465.12	8,491.34
沈家弄公司	9,371.39	-	393.74	5.70%	520.26	9,497.91
杭州滨安公司	49,857.93	27,797.06	77,654.99	不计息	-	-
天悦公司	71,320.00	10,655.00	28,500.00	不计息	-	53,475.00
宁波茂园公司	67,050.00	-	29,500.00	不计息	-	37,550.00
滨创网罗公司	1.11	-	1.11	不计息	-	-
春天公司	150.00	-	-	不计息	-	150.00

关联方	期初	拆出	收回	利率	利息	期末余额
滨梵公司	-	113,698.71	112,471.22	不计息	-	1,227.49
滨隼公司	-	84,131.03	84,130.94	不计息	-	0.09
滨宇公司	-	87,709.62	10,590.76	6.00%	3,104.66	80,223.53
滨翎公司	-	181,742.02	3,341.76	不计息	-	178,400.26
秦茂公司	-	50,000.00	38,100.00	7.80%/4 .35%	3,670.23	15,570.23
融滨公司	-	34,765.76	34,765.76	6.00%	1,872.47	1,872.47
昌安公司	-	113,008.31	88,226.18	不计息	-	24,782.13
新滨园公司	-	41,455.82	10,653.72	不计息	-	30,802.10
星昇公司	-	12,111.75	-	不计息	-	12,111.75
星昀公司	-	29,626.56	-	不计息	-	29,626.56
盛众公司	-	8,970.25	-	不计息	-	8,970.25
绿城浙芷公司	-	55,728.09	16,071.00	6.00%	357.64	40,014.73
申睿公司	-	23,361.46	3,500.00	不计息	-	19,861.46
融惠公司	-	90,922.51	66,970.00	不计息	-	23,952.51
滨丰房地产公司	-	0.10	0.10	不计息	-	-
滨文公司	-	9,120.38	9,120.38	不计息	-	-
苏州禾超公司	-	86,879.63	86,879.63	不计息	-	-

2021 年度，发行人向关联方拆出资金情况如下表所示：

2021 年度发行人向关联方拆出资金情况

单位：万元

关联方	拆借金额	说明
星悦公司	18,413.72	
春天房产公司	150.00	
中崇滨江公司	9,196.43	
东睦公司	6.00	
西江置业公司	4,740.66	
温岭锦辉公司	0.00	期初余额 34,273,929.20 元，本期收回 34,273,929.20 元，期末余额为 0.
绿色小镇公司	4,296.11	
德清京盛公司	26,235.68	
宁波京海公司	7,544.20	

横桥公司	0.00	期初余额 84,913,372.37 元，本期拆出 7,438,824.66 元，收回 94,709,372.37 元，其中利息 2,357,175.34 元，期末余额为 0。
沈家弄公司	0.00	期初余额 94,979,094.31 元，本期拆出 19,592,000.00 元，收回 118,828,586.60 元，其中利息 4,257,492.29 元，期末余额为 0。
温岭滨鸿公司	0.00	期初余额 81,074,799.36 元，本期收回 81,684,928.11 元，其中利息 610,128.75 元，期末余额为 0。
金华滨蓝公司	3.00	
杭州滨安公司	1,683.38	
义乌滨盛公司	0.00	期初余额 200 元，本期收回 200 元，期末余额为 0。
滨博公司	0.00	期初余额 211,776,218.00 元，本期收回 211,776,218.00 元，期末余额为 0。
天悦公司	0.00	期初余额 534,750,000.00 元，本期拆出 212,000,000.00 元，收回 746,750,000.00 元，期末余额为 0。
舟山恺融公司	9,021.63	
茂圆公司	36,976.96	
滨梵公司	0.00	期初余额 12,274,903.00 元，本期收回 12,274,903.00 元，期末余额为 0。
滨隼公司	0.09	
滨宇公司	0.00	期初余额 802,235,275.78 元，本期收回 807,261,055.29 元，其中利息 5,025,779.51 元，期末余额为 0。
滨翎公司	35,726.00	
秦茂公司	0.00	期初余额 155,702,281.37 元，本期收回 159,665,856.36 元，其中利息 3,963,574.99 元，期末余额为 0。
昌安公司	5,917.13	
新滨园公司	0.00	期初余额 308,021,006.88 元，本期收回 308,021,006.88 元，期末余额为 0。
星昇公司	12,111.75	
星昀公司	0.00	期初余额 296,265,558.75 元，本期拆出 252,500,000.00 元，收回 548,765,558.75 元，期末余额为 0。
盛众公司	9,080.25	

绿城浙芷公司	0.00	期初余额 400,147,310.42 元，本期拆出 934,194,489.58 元，收回 1,334,341,800.00 元，期末余额为 0.
申睿公司	19,511.46	
融惠公司	0.00	期初余额 239,525,050.00 元，本期收回 239,525,050.00 元，期末余额为 0.
融滨昌盛公司	2,028.49	
浙江成就公司	0.00	期初余额 0 元，本期拆出 470,000,000.00 元，收回 470,000,000.00 元，期末余额为 0.
滨仁公司	0.00	期初余额 0 元，本期拆出 989,800,010.00 元，收回 989,800,010.00 元，期末余额为 0
杭州樾滨公司	4.95	
恺墨公司	0.00	期初余额 0 元，本期拆出 198,475,200.00 元，收回 198,475,200.00 元，期末余额为 0
滨誉公司	15,010.37	
杭州滨信公司	0.00	期初余额 0 元，本期拆出 152,856,400.00 元，收回 152,856,400.00 元，期末余额为 0
湖州南太湖公司	60,099.00	
杭天公司	900.00	
台州滨帆公司	17,186.33	
浙江恒熙公司	20,954.00	
浙江恒印公司	59,161.90	
滨轼公司	0.05	
广州樾富公司	68,712.55	
滨翼公司	19,473.83	公司于 2021 年 6 月处置杭州滨翼公司股权，其中 22,218.83 万元系股权处置前公司对其的拆借款
杭州滨锦开发公司	94,310.84	公司自 2021 年 11 月起将杭州滨锦开发公司（墨雨公司之子公司）纳入合并范围，其中 94,310.84 万元系纳入合并范围前杭州滨江房产集团股份有限公司对其的拆借款
攸旻公司	9,876.53	公司于 2021 年 5 月处置攸旻公司股权，其中 9,876.53 万元系股权处置前公司对其的拆借款
国泰世纪公司	9,178.52	
滨祁公司	0.00	期初余额 0 元，本期拆出 50,001,000.00 元，收回 50,001,000.00 元，期末余额为 0
南京骏玖公司	12,012.99	

滨江物业公司	4.73	
--------	------	--

2022 年度，发行人向关联方拆出资金情况如下表所示：

2022 年度发行人向关联方拆出资金情况

单位：万元

关联方名称	拆借金额	说明
滨江物业公司	15,624.81	
杭州星悦房地产开发有限 公司	188,933,232.70	
杭州春天房地产开发有限 公司	11,802,400.00	
上海中崇滨江实业发展有 限公司	91,964,269.57	
宁波东睦东奥企业管理有 限公司	60,000.00	
杭州西江置业有限公司	46,433,337.11	
花漾年华绿色小镇建设发 展（湖州）有限公司[注 1]	23,696,794.44	
德清京盛房地产开发有限 公司	193,386,794.16	
宁波京海投资管理有限公 司	14,300,851.14	
杭州滨祺企业管理有限公 司	30,000.00	
杭州滨轼企业管理有限公 司	500.00	
杭州滨安房地产开发有限 公司	10,233,786.11	
杭州攸旻企业管理有限公 司	1,962,900.00	
杭州滨隼企业管理有限公 司	900.00	
杭州樾滨企业管理有限公 司	50,390.00	
杭州滨翼企业管理有限公 司	221,288,290.00	
杭州杭天企业管理有限公 司	0.00	期初余额 9,000,000.00 元，本期收回 9,000,000.00 元，期末余额为 0

关联方名称	拆借金额	说明
杭州滨奔企业管理有限公司[注 2]	1,095,500,000.00	
杭州滨琬企业管理有限公司[注 3]	0.00	期初余额 142,759,240.00 元，本期拆出 167,806,250.00 元，收回 310,565,490.000 元，期末余额为 0
浙江成就置业有限公司	48,882,746.32	
杭州滨仁企业管理有限公司	77,199,814.01	
杭州滨仕企业管理有限公司[注 4]	956,286,490.00	
杭州滨帛企业管理有限公司[注 5]	78,936,487.50	
杭州东原毅升科技有限公司	0.00	期初余额 0 元，本期拆出 980,000,000.00 元，收回 980,000,000.00 元，期末余额为 0
杭州国泰世纪置业有限公司	99,818,102.48	
湖州市南太湖未来社区建设发展有限公司	629,010,000.00	
杭州恺瑄置业有限公司	534,042,500.00	
宁波滨成置业有限公司	2,166,703,765.50	
杭州御达控股有限公司	24,374,364.08	
杭州中宙滨汇企业管理有限公司	80,914,500.00	
杭州越玺企业管理有限公司	0.00	期初余额 0 元，本期拆出 84,215,776.72 元，收回 84,215,776.72 元，期末余额为 0
杭州新黄浦滨致房地产开发有限公司	0.00	期初余额 0 元，本期拆出 375,590,000.00 元，收回 382,579,410.85 元（含利息），期末余额为 0
杭州滨煌企业管理有限公司	701,865,031.48	
杭州滨昱房地产开发有限公司	38,000,000.00	
杭州滨越房地产开发有限公司	114,203,022.23	
杭州滨昕房地产开发有限公司	208,372,000.00	
杭州申睿物流科技有限公司	212,614,610.54	

关联方名称	拆借金额	说明
杭州樾宏企业管理有限公司	0.00	期初余额 0 元，本期拆出 2,387,403,269.50 元，收回 2,387,403,269.50 元，期末余额为 0
杭州融惠企业管理有限公司	20,284,937.36	
舟山恺融房地产开发有限公司	304,427,751.00	
南京骏悦装饰有限公司	60,432,724.74	
浙江恒印房地产开发有限公司	13,719,000.00	
杭州新黄浦滨顺房地产开发有限公司	83,518,771.09	
杭州星昇商务咨询有限公司	121,117,500.00	
深圳市盛众置业有限公司	85,875,100.00	
深圳市盛锐置业有限公司	577,467,397.22	
广州樾滨房地产开发有限公司	529,625,480.35	
杭州滨祁企业管理有限公司	2,310,744.62	
杭州千岛湖滨云通用航空服务有限公司	10,500,000.00	
宁波茂圆企业管理咨询有限公司	369,769,591.42	
杭州昌安商务信息咨询有限公司	39,326,274.96	
杭州滨创网罗股权投资合伙企业（有限合伙）	11,125.60	
杭州滨赢房地产开发有限公司	196,030,000.00	

（6）董事、监事和高级管理人员薪酬

最近三年，发行人向董事、监事和高级管理人员支付薪酬情况如下表所示：

最近三年发行人向董事、监事和高级管理人员支付薪酬情况

单位：万元

项 目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
薪酬合计数（万元）	1,657.00	1,530.00	795.00

（7）其他关联交易

2021 年，发行人之全资子公司东方海岸公司向关联人戚金兴、俞理立交付商品房两套，交易价格分别为 7,073,804.00 元和 2,753,562.00 元；向关联人朱慧明、戚桂仙交付商品房两套，交易价格分别为 4,944,370.00 元和 4,630,716.00 元；向关联人莫建华、潘红娟交付商品房两套，交易价格分别为 6,415,968.00 元和 3,105,694.00 元。

2、关联方往来余额

最近三年末，发行人应收关联方往来余额情况如下表所示：

最近三年末应收关联方往来余额的账面价值情况

单位：万元

关联方名称	科目名称	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
滨博公司	其他应收款	-	-	20,966
滨创网罗公司	其他应收款	1	-	-
滨鸿公司	其他应收款	-	-	8,026
滨江物业公司	其他应收款	1	4	26
滨蓝公司	其他应收款	-	3	3
滨哲公司	其他应收款	-	-	-
春天房产公司	其他应收款	1,168	149	149
德清京盛公司	其他应收款	19,145	21,774	13,038
东睦公司	其他应收款	6	6	6
杭州滨安公司	其他应收款	1,013	1,667	-
杭州锦翎公司	其他应收款	-	-	-
横桥公司	其他应收款	-	-	8,406
京江公司	其他应收款	-	-	-
绿色小镇公司	其他应收款	2,346	4,133	3,895
茂圆公司	其他应收款	-	-	-
宁波京海公司	其他应收款	1,416	679	40,452
滨祺公司	其他应收款	3	3	-
沈家弄公司	其他应收款	-	-	9,403
天悦公司	其他应收款	-	-	52,940
维堡置业公司	其他应收款	-	-	-
温岭锦辉公司	其他应收款	-	-	308

关联方名称	科目名称	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
温州浙同公司	其他应收款	-	319	-
西江置业公司	其他应收款	4,597	4,693	5,989
新锦公司	其他应收款	-	380	-
星悦公司	其他应收款	14,163	12,842	12,500
义乌滨盛公司	其他应收款	-	-	-
中崇滨江公司	其他应收款	9,104	9,104	9,104
舟山恺融公司	其他应收款	30,138	8,931	9,149
棕榈时光公司	其他应收款	-	-	-
滨翎公司	其他应收款	36,607	36,607	176,616
新滨园公司	其他应收款	-	-	30,494
秦茂公司	其他应收款	-	-	15,415
星昀公司	其他应收款	-	-	29,330
绿城浙芷公司	其他应收款	-	-	39,615
昌安公司	其他应收款	3,893	5,858	24,534
滨宇公司	其他应收款	-	-	79,421
融滨公司	其他应收款	2,008	2,008	1,854
盛众公司	其他应收款	8,502	8,989	8,881
宁波茂园公司	其他应收款	36,607	36,607	36,876
星昇公司	其他应收款	11,991	11,991	11,991
申睿公司	其他应收款	21,049	19,316	19,663
融惠公司	其他应收款	-	-	23,713
滨梵公司	其他应收款	-	-	1,215
杭州樾滨公司	其他应收款	5	35,374	-
滨誉公司	其他应收款	-	14,860	-
湖州南太湖公司	其他应收款	62,272	59,498	-
杭天公司	其他应收款	-	891	-
台州滨帆公司	其他应收款	7,643	16,469	-
浙江恒熙公司	其他应收款	-	20,744	-
浙江恒印公司	其他应收款	1,358	79,315	-
滨翼公司	其他应收款	21,877	19,279	-
攸昞公司	其他应收款	194	24,638	-
滨弈公司	其他应收款	108,455	-	-

关联方名称	科目名称	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
成就置业公司	其他应收款	4,839	-	-
国泰世纪公司	其他应收款	9,882	9,087	-
缤仕公司	其他应收款	94,672	48,079	-
缤帛公司	其他应收款	7,815	-	-
南京骏玖公司	其他应收款	5,983	11,893	-
恺瑄置业公司	其他应收款	52,870	-	-
滨成置业公司	其他应收款	211,344	-	-
御达控股公司	其他应收款	2,413	-	-
中宙滨汇公司	其他应收款	8,011	-	-
缤煌公司	其他应收款	69,485	-	-
滨昱房地产公司	其他应收款	3,762	-	-
滨越房地产公司	其他应收款	11,306	-	-
滨昕房地产公司	其他应收款	20,629	-	-
滨顺房地产公司	其他应收款	8,268	-	-
深圳盛锐公司	其他应收款	57,169	-	-
滨祁公司	其他应收款	229	-	-
千岛湖滨云公司	其他应收款	1,040	-	-
广州樾滨公司	其他应收款	52,433	68,025	-
滨赢公司	其他应收款	19,407	-	-
滨保房产公司	应收账款	-	177	195
保泓公司	应收账款	-	-	-
滨鸿公司	应收账款	133	28	1,067
滨蓝公司	应收账款	-	238	858
滨沁公司	应收账款	-	-	1,091
春天房产公司	应收账款	1,319	1,365	1,176
杭州滨安公司	应收账款	893	1,164	2,856
杭州信达公司	应收账款	-	204	814
横桥公司	应收账款	-	850	352
京江公司	应收账款	-	-	1,294
普特房产公司	应收账款	-	-	1,938
沈家弄公司	应收账款	1,169	864	421
天悦公司	应收账款	1,287	2,485	330

关联方名称	科目名称	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
同达公司	应收账款	250	313	1,464
万家之星公司	应收账款	-	-	93
温岭锦辉公司	应收账款	116	554	1,289
温州嘉年华公司	应收账款	1,406	1,707	1,246
新锦公司	应收账款	360	380	380
星悦公司	应收账款	1,127	1,516	2,603
义乌滨盛公司	应收账款	-	4,291	9,712
滨博公司	应收账款	408	1,485	1,646
滨丰房地产公司	应收账款	48	267	5,203
西江置业公司	应收账款	1,381	1,359	499
兴塘置业公司	应收账款	495	659	277
滨宇公司	应收账款	122	2,368	1,355
苏州滨原公司	应收账款	-	32	478
滨文公司	应收账款	2,774	7,853	-
星昀公司	应收账款	865	2,514	-
申睿公司	应收账款	2,202	592	-
绿城浙芷公司	应收账款	-	951	-
国泰世纪公司	应收账款	635	-	-
台州滨帆公司	应收账款	314	-	-
新黄浦滨致公司	应收账款	278	-	-
新黄浦滨顺公司	应收账款	651	-	-
秦茂公司	应收账款	4,770	5,862	-
融滨昌盛公司	应收账款	1,344	1,755	-
温州浙同公司	应收账款	450	319	-
新滨园公司	应收账款	163	313	-
广州樾滨公司	应收账款	-	130	-
越文房地产公司	应收账款	2,175	-	-
滨杨房地产公司	应收账款	182	-	-
滨泓房地产公司	应收账款	5,365	-	-
滨秀房地产公司	应收账款	589	-	-
滨侨房地产公司	应收账款	850	-	-
滨昕房地产公司	应收账款	1,549	-	-

关联方名称	科目名称	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
滨铭公司	应收账款	464	-	-
南京骏玖房公司	应收账款	165	-	-
浙江恒熙公司	应收账款	181	-	-
滨江物业公司	预付款项	446	145	1,052

最近三年末，发行人应付关联方往来余额情况如下表所示：

最近三年末发行人应付关联方往来余额情况

单位：万元

关联方名称	科目名称	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
滨江控股公司	其他应付款	-	-	-
星悦公司		-	-	-
万家之星公司		-	-	5,624.65
滨保房产公司			28,050.00	26,400.00
杭州信达公司			1,934.62	6,716.66
信达奥体公司		26,890.38	25,972.69	39,593.65
大文公司		15,008.82	15,008.82	16,994.84
同达公司			-	3,845.00
杭州保滨公司		67,161.06	66,884.09	60,011.72
滨哲公司		47,395.76	47,395.76	46,405.76
杭州滨安公司			0.25	4,950.00
杭州滨泽公司		231,485.78	45,481.80	4,248.30
乐清梁荣公司		12,780.76	12,780.76	9,280.76
苏州禾超公司			-	2,917.69
京江公司		5,000.00	5,000.00	3.48
滨祺公司		14,790.77	19,031.03	15,031.03
滨汇公司			2,000.00	2,000.00
成都同新公司		7,500.00	5,292.44	8,232.44
杭州浙同公司		40,500.00	40,500.00	36,000.00
保泓公司		71,905.60	69,876.57	67,399.31
杭州锦翎公司			-	-
滨梵公司		7,812.51	7,212.51	-
滨隼公司		57,461.39	55,811.39	-
杭州浙芷公司	26,836.26	48,287.91	-	

关联方名称	科目名称	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
亦茂公司		127,145.24	121,852.74	-
航天公司		6,894.00	7,794.00	-
横桥公司		13,457.72	12,009.28	-
沈家弄公司		18,807.14	9,796.00	-
苏州禾超公司		8,247.69	8,277.69	-
滨轼公司		15,840.00	15,840.00	-
温岭锦辉公司		7,640.07	9,511.09	-
融惠公司		49,418.50	47,457.50	-
新滨园公司		4,713.72	12,837.00	-
星昇公司		33,123.44	30,623.44	-
盛众公司		-	505.54	-
滨江物业公司		-	47.20	412.25
滨祁公司		250,232.56	-	-
樾宏公司		49,430.84	-	-
越玺公司		23,404.17	-	-
滨弈公司		7,199.70	-	-
滨琬公司		4,193.45	-	-
恒印公司		2,703.00	-	-
滨致公司		2,500.00	-	-
合计		1,258,248.67	773,072.12	356,067.54
杭州信达公司		-	38.15	38.15
保泓公司		360.88	1,245.52	1,394.83
滨沁公司		245.06	724.24	-
京江公司		593.60	593.60	-
滨盛公司		884.62	-	-
浙芷置业公司		514.06	-	-
横桥置业公司		428.81	-	-
苏州滨原公司		274.70	-	-
金华滨蓝公司		154.69	-	-
滨博公司		110.60	-	-
星昀公司		96.45	-	-
合计		3663.47	2,601.51	1,432.98
滨江物业公司	应付账款	945.12	2,484.09	2,156.81

关联方名称	科目名称	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
经纪公司		-	734.76	-
合计		945.12	3,218.85	2,156.81

3、规范关联交易的措施

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

九、重大或有事项或承诺事项

（一）发行人对外担保情况

发行人及其下属子公司为商品房承购人向银行提供抵押贷款担保，截至 2022 年 12 月 31 日，发行人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 3,400,443.15 万元。发行人为商品房承购人向银行提供抵押贷款担保事项系发行人为购买发行人商品房的业主所提供的阶段性担保，该担保至按揭房产取得房地产权利证书并办妥抵押登记手续止，属于行业惯例。

截至 2022 年末，发行人对外担保情况如下：

单位：万元

担保对象名称	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕
温州浙同置业有限公司	80,000	2018 年 11 月 30 日	420.56	连带责任保证	保证合同签署日起两年	否
杭州信达奥体置业有限公司	17,500	2019 年 09 月 24 日	17,500	连带责任保证	自反担保合同生效之日起至信达地产实际承担担保责任之日起三年止	否
杭州兴塘置业有限公司	88,200	2020 年 05 月 26 日	68,110	连带责任保证	债务履行期限届满之日起两年	否
苏州新滨园置	29,700	2020 年 09	17,216.19	连带责任	债务履行期限届满	否

业有限公司		月 23 日		保证	之日起三年	
杭州星昀置业有限公司	33,750	2021 年 01 月 07 日	1,250	连带责任保证	债务履行期限届满之日起三年	否
南京骏玖房地产有限公司	27,625	2021 年 10 月 29 日	22,100	连带责任保证	债务履行期限届满之日起三年	否
浙江恒熙房地产开发有限公司	91,800	2022 年 03 月 16 日	84,291.67	连带责任保证	债务履行期限届满之日起三年	否
杭州新黄浦滨致房地产开发有限公司	9,000	2022 年 04 月 13 日	0	连带责任保证	债务履行期限届满日后三年。	是
台州滨帆房地产开发有限公司	2,800	未签署	0	连带责任保证	主债权的清偿期限届满之日起三年	是
宁波滨成置业有限公司	86,700	2022 年 06 月 23 日	73,695	连带责任保证	债务履行期限届满之日起三年	否
杭州融滨昌盛置业有限公司	39,008.73	2022 年 11 月 15 日	23,468.73	连带责任保证	债务期限届满日之次日起两年	否
杭州滨昕房地产开发有限公司	60,000	2022 年 11 月 08 日	44,000	连带责任保证	债务履行期限届满之日起三年	否
杭州滨昱房地产开发有限公司	68,000	2022 年 12 月 22 日	38,000	连带责任保证	债务履行期限届满之日起三年	否

除上述对外担保及对关联方的担保外，发行人不存在其他的对外担保情形。

（二）重大诉讼、仲裁事项

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

2、2016 年 12 月，公司与上海湘府房地产开发有限公司（以下简称上海湘府公司）、上海崇滨建设发展有限公司、中崇集团有限公司签署《上海湘府房地产开发有限公司股权合作框架协议》，公司以 7.98 亿元收购上海崇滨建设发展有限公司持有的上海湘府公

司 10%股权。因上海湘府公司未按协议支付相关固定收益，公司于 2018 年 9 月向上海国际经济贸易仲裁委员会递交仲裁申请书，申请解除上述合作框架协议；并请求依法判令上述上海湘府公司、上海崇滨建设发展有限公司、中崇集团有限公司共同向本公司返还资金 70,600 万元和按约定支付年化 10%的收益，作为股本投入的 9,200 万元和《上海湘府房地产开发有限公司股权合作框架协议》中约定的超额收益在项目清算时另行处理。该案件已于 2020 年 1 月作出裁决：上海崇滨建设发展有限公司应返还滨江集团公司借款人民币 706,000,000 元，并按年 10%向申请人支付固定收益（其中人民币 3 亿元自 2017 年 1 月 1 日计算至 2020 年 1 月 10 日，人民币 4.06 亿元自 2017 年 1 月 10 日计算至 2020 年 1 月 10 日），目前未收到相关款项。

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

（三）重大承诺

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

（四）或有事项

截至资产负债表日，除上述事项外本公司不存在需要披露的重大或有事项。

（五）资产负债表日后事项

截至募集说明书签署日，发行人无重大资产负债表日后事项。

（六）受处罚情况

发行人及其重要子公司报告期内不存在单笔处罚金额超过 1000 万元或者单笔处罚金额超过发行人最近一期经审计净资产绝对值 10%以上的重大行政处罚，不会对本期债券的发行造成实质性影响。

（七）投资控股型架构对偿债能力的影响

发行人为投资控股型企业，具体业务主要由各房地产项目的项目公司负责运营。

1、母公司财务状况

从资产构成看，母公司主要业务由子公司负责运营、母公司统筹资金安排为子公司提供资金支持，因此其他应收款、长期股权投资为母公司主要资产，报告期各期末，母公司其他应收款账面价值分别为 3,768,490.24 万元、3,705,258.07 万元、3,308,095.14 万元和 3,168,483.80 万元，分别占母公司资产总额 70.28%、56.97%、42.24%和 39.87%；长期股权投资账面价值分别为 1,205,797.56 万元、2,157,892.36 万元、4,002,455.44 万元和 4,229,237.36 万元，分别占母公司资产总额 22.49%、33.18%、51.11%和 53.22%。母公司报告期内投资净收益为 95,179.80 万元、83,379.48 万元、339,540.35 万元和 11,735.27 万元，报告期内主要营业利润来源于投资收益。

母公司近三年及一期主要财务数据

项目	2023 年 1-3 月 /2023 年 3 月末	2022 年度/2022 年末	2021 年度/2021 年末	2020 年度 /2020 年末
营业收入	36,159.59	78,709.61	55,167.03	66,997.05
投资净收益	11,735.27	339,540.35	83,379.48	95,179.80
净利润	26,974.87	319,708.81	59,209.70	62,137.49
总资产	7,947,019.25	7,831,116.04	6,504,074.86	5,361,731.00
总负债	6,286,816.91	6,197,888.57	5,120,237.56	3,969,284.78
所有者权益	1,660,202.34	1,633,227.47	1,383,837.30	1,392,446.22
经营活动产生的现金流量净额	-39,199.14	24,674.10	60,838.44	34,368.76
投资活动产生的现金流量净额	-24,669.48	-1,186,636.20	-788,441.31	-1,192,519.51
筹资活动产生的现金流量净额	79,458.32	1,051,049.34	940,332.81	1,204,021.65

2、子公司财务状况

2022 年度对发行人净利润影响达 10%的并表子公司主要为杭州滨融房地产开发有限公司、杭州滨恒房地产开发有限公司、杭州滨乾房地产开发有限公司，主要财务数据如下：

单位：万元

公司名称	主要业务	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
------	------	-----	-----	------	------	-----

杭州滨融房地产开发有限公司	房地产开发	151,833.24	65,968.43	596,460.78	82,739.65	58,704.48
杭州滨恒房地产开发有限公司	房地产开发	58,192.15	37,013.34	461,075.03	40,046.67	30,019.99
杭州滨乾房地产开发有限公司	房地产开发	76,707.59	43,752.22	548,507.36	53,400.65	36,939.23

3、主要子公司分红政策

根据上述子公司《公司章程》规定，公司股东依法享有参与重大决策、选择管理者及表决等权利；董事会负责制定公司的利润分配方案。

发行人对杭州滨融房地产开发有限公司的持股比例为 100%，根据其《公司章程》，其董事均由发行人委派，董事会负责制定利润分配方案。

发行人对杭州滨柏企业管理有限公司的持股比例为 50%。杭州滨柏企业管理有限公司对杭州滨恒房地产开发有限公司持股比例为 100%。根据杭州滨柏企业管理有限公司《公司章程》，发行人持有杭州滨柏企业管理有限公司 100%的表决权，发行人为杭州滨柏企业管理有限公司的实际控制人，发行人可以决定杭州滨柏企业管理有限公司的董事会人员，董事会负责制定利润分配方案。

发行人对杭州滨乾房地产开发有限公司的持股比例为 100%，根据其《公司章程》，其董事均由发行人委派，董事会负责制定利润分配方案。

发行人对上述子公司的控制能力较强，不存在股权质押情况，发行人对子公司经营策略及分红方式有着较强的控制力，发行人下属的经营主体的利润分配政策均在综合考虑整个公司合并报表范围的整体利润情况的前提下，由发行人根据公司整体的考量进行适当调整，投资控股型架构对发行人的偿债能力无不利影响。

十、资产抵押、质押和其他限制用途安排

截至 2022 年 12 月 31 日，发行人所有权受限资产主要系为金融机构借款而设定的担保资产，包括货币资金、存货、投资性房地产、固定资产和无形资产等，具体情况如下：

截至 2022 年 12 月 31 日发行人所有权受限资产情况

单位：元

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	49,776,193.85	期末银行存款余额中 243,609.07 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 38,791,576.68 元系使用权受限的保函保证金，5,615,689.31 元系使用权受限的酒店运营保证金，250,098.79 元系使用权受限的公寓运营保证金，4,875,220.00 元系使用权受限的借款保证金。
存货	84,955,072,223.00	为借款提供抵押担保
投资性房地产	3,286,998,922.11	为借款提供抵押担保
固定资产	391,266,649.34	为借款提供抵押担保
无形资产	103,048,104.34	为借款提供抵押担保
合计	88,786,162,092.64	-

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；公司以持有的深圳南方远大公司 51.00%股权为借款提供质押担保；公司及公司全资子公司缤拓公司分别以直接持有的对滨阳公司 20%和 80%的股权为借款提供股权质押担保；公司及公司控股子公司缤瑄公司分别以持有的滨旗公司 20%和 80%的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；运溪盛和公司以持有的星州盛和公司 67%股权为借款提供质押担保；缤慕公司以持有的高光公司 100%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；滨融公司以杭州御潮府项目自持物业 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。

截至 2022 年 12 月 31 日，除上述披露的受限资产之外，发行人无其他具有可对抗第三人的优先偿付负债的情况。

第六节 发行人及本期债券的资信情况

一、报告期历次主体评级、变动情况及原因

报告期内发行人具体评级情况如下：

报告期内发行人主体评级情况

评级时间	评级机构	评级结果
2018-01-22	联合资信评估有限公司	AA+
2018-04-17	大公国际资信评估有限公司	AA+
2018-05-15	联合信用评级有限公司	AA+
2018-05-30	联合资信评估有限公司	AA+
2018-05-30	联合资信评估有限公司	AA+
2018-06-19	联合资信评估有限公司	AA+
2022-12-31	联合资信评估有限公司	AA+
2019-02-14	联合资信评估有限公司	AA+
2019-05-27	联合资信评估有限公司	AA+
2019-06-11	联合信用评级有限公司	AA+
2019-12-16	联合资信评估有限公司	AA+
2020-02-03	联合资信评估有限公司	AA+
2020-02-28	联合资信评估有限公司	AA+
2020-02-28	联合资信评估有限公司	AA+
2020-06-12	联合信用评级有限公司	AA+
2020-06-24	联合信用评级有限公司	AAA
2020-06-24	联合信用评级有限公司	AAA
2020-07-20	联合资信评估有限公司	AAA
2020-12-18	联合资信评估有限公司	AAA
2021-01-25	联合资信评估有限公司	AAA
2021-01-25	联合资信评估有限公司	AAA
2021-07-14	联合资信评估有限公司	AAA
2022-06-17	联合资信评估有限公司	AAA
2023-06-14	联合资信评估有限公司	AAA

发行人报告期主体评级变动情况及原因：

根据《杭州滨江房产集团股份有限公司关于公司主体及债券信用评级上调的公告》、《杭州滨江房产集团股份有限公司公司债券 2021 年跟踪评级报告》，2020 年 6 月 12 日，杭州滨江房产集团股份有限公司收到联合信用评级有限公司出具的《公司债券 2020 年跟踪评级报告》，上调滨江集团主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定；同时上调滨江集团发行的“16 滨房 01”和“17 滨房 01”的债项信用等级为 AAA。滨江集团 2021 年跟踪信用评级高于 2021 年首次主体信用评级，主要原因如下：

2020 年，公司作为国内优质上市房地产企业，在开发经验、区域竞争力和产品品质等方面具有竞争优势；公司在以杭州为主的浙江区域竞争力突出，产品品质较好，市场和同业认可度高；公司项目储备质量较好，2020 年销售规模显著提升；公司融资渠道通畅，具有融资成本优势；受益以上因素，公司保持较强的盈利能力。同时，联合信用评级有限公司也关注到公司业务区域集中度高，债务杠杆上升，面临补库存需求等因素对公司信用水平带来的不利影响。未来随着公司在建房地产项目的逐步开发和实现销售，依托良好的产品力，公司有望持续保持良好的竞争力和盈利水平。

二、信用评级报告的主要事项

经联合资信综合评定，发行人的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定。联合资信出具了《杭州滨江房产集团股份有限公司主体长期信用评级报告》，该评级报告在深圳证券交易所网站（<http://www.szse.cn>）和联合资信网站予以公布。本期债券无评级。

三、其他重要事项

2020 年起，截至募集说明书签署日，公司房地产项目不存在断贷断供情况，公司不存在裁员情况。

四、发行人的资信情况

（一）发行人获得主要贷款银行的授信情况

发行人资信情况良好，与国内多家商业银行一直保持长期合作伙伴关系，截至 2023 年 3 月末，发行人共获得银行授信额度 1200.03 亿元，已使用的授信额度为 549.48 亿

元，剩余授信额度 650.55 亿元。上述授信不存在强制执行性，可能导致发行人不能及时从银行获取贷款。

（二）企业及主要子公司报告期内债务违约记录及有关情况

发行人及主要子公司报告期内不存在债务违约记录。

（三）企业及主要子公司报告期内境内外债券存续及偿还情况

截至募集说明书出具之日发行人及主要子公司存续债券情况

单位：年、亿元、%

序号	证券名称	发行日期	回售日	到期日期	发行期限	发行规模	票面利率	当前余额	正常存续及偿还情况
1	21 滨房 02	2021-08-03	-	2023-08-05	2	8.50	3.84	8.50	正常存续
2	20 滨房 01	2020-08-20	-	2023-08-24	3	6.00	4.00	6.00	正常存续
公司债券小计			-	-	-	14.50	-	14.50	-
3	23 滨江房产 MTN002	2023-07-21	2024-07-25	2025-07-25	2	6.00	3.85	6.00	正常存续
4	23 滨江房产 CP003	2023-07-03	-	2024-07-05	1	9.00	3.85	9.00	正常存续
5	23 滨江房产 CP002	2023-04-11	-	2024-04-13	1	6.00	4.59	6.00	正常存续
6	23 滨江房产 CP001	2023-03-06	-	2024-03-08	1	9.00	5.03	9.00	正常存续
7	23 滨江房产 MTN001	2023-06-16	2024-06-20	2025-06-20	2	6.00	3.95	6.00	正常存续
8	22 滨江房产 MTN002	2022-11-21	-	2024-11-23	2	8.00	5.80	8.00	正常存续
9	22 滨江房产 MTN001	2022-08-19	-	2024-08-23	2	9.40	4.80	9.40	正常存续
10	21 滨江房产 MTN002	2021-03-08	-	2024-03-10	3	9.10	4.80	9.10	正常存续
11	21 滨江房产 MTN001	2021-02-22	-	2024-02-24	3	10.00	4.56	10.00	正常存续
12	20 滨江房产 MTN003	2020-10-14	-	2023-10-15	3	9.40	4.40	9.40	正常存续
债务融资工具小计			-	-	-	81.90	-	81.90	-

序号	证券名称	发行日期	回售日	到期日期	发行期限	发行规模	票面利率	当前余额	正常存续及偿还情况
企业债券小计-			-	-	-	-	-	-	-
13	滨江次	2020-09-24	-	2032-09-24	12	0.22	-	0.22	正常存续
14	滨江优 A	2020-09-24	-	2032-09-24	12	1.39	4.35	1.32	正常存续
15	滨江优 B	2020-09-24	-	2032-09-24	12	2.61	4.95	2.56	正常存续
其他小计-			-	-	-	4.22	-	4.10	-
合计			-	-	-	100.62	-	100.50	-

（四）最近三年与主要客户发生业务往来时，是否有严重违约现象

最近三年，发行人与主要客户发生业务往来时，未发生严重违约情形。

（五）最近三年发行的债券、其他债务融资工具以及偿还情况

最近三年，发行人不存在已发行的公司债券或其他债务有违约或延迟支付本息的事实。

（六）本次发行后累计公开发行公司债券余额及其占发行人最近一期净资产的比例

截至募集说明书签署日，公司公开发行的待偿还公司债券累计余额为 20.50 亿元，如本公司本次发行的 10.00 亿元公司债券全部发行完毕，本公司累计最高公司债券余额为 30.50 亿元，占本公司截至 2022 年 12 月 31 日经审计净资产（合并报表中股东权益合计）的比例为 5.28%。

第七节 备查文件

一、备查文件内容

募集说明书的备查文件如下：

1、杭州滨江房产集团股份有限公司 2020 年度、2021 年度、2022 年度经审计的财务报告以及 2023 年第一季度未经审计的财务报表；

2、杭州滨江房产集团股份有限公司 2023 年跟踪评级报告；

3、杭州滨江房产集团股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券持有人会议规则；

4、杭州滨江房产集团股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券受托管理协议；

5、中国证监会核准本次发行的文件。

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

二、备查文件查阅地点

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

发行人：滨江房产集团股份有限公司

住所：浙江省杭州市庆春东路 38 号

联系地址：浙江省杭州市庆春东路 38 号

法定代表人：戚金兴

联系人：沈伟东、陈国灵、帅华锋

联系电话：0571-86986665

传真：0571-86046189

主承销商：中信证券股份有限公司

住所：广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座

联系地址：北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦

法定代表人：张佑君

联系人：王艳艳、屈耀辉、朱军、张大明、赵伟男

联系电话：010-60833551、60837839

传真：010-60833504

三、备查文件查阅时间

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

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