



杭州滨江房产集团股份有限公司

2024 年年度报告

【2025 年 04 月】

2024 年年度报告

第一节 重要提示、目录和释义

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

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

所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

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

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

一、政策风险：公司所处房地产行业与国民经济的联系极为密切，受到国家宏观调控政策影响较大。二、业务经营风险：房地产项目开发周期长，投资大，涉及相关行业广，合作单位多，同时要经过多个政府部门的审批和监管。如果项目的某个开发环节出现问题，可能会直接或间接地导致项目开发周期延长、成本上升，造成项目预期经营目标难以如期实现，并可能导致开发成本提高或者对项目的进度造成不利的影响。

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

公司经本次董事会审议通过的利润分配预案为：以 3,111,443,890 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 0.82 元（含税），送红股 0 股（含税），不以公积金转增股本。

目录

第一节 重要提示、目录和释义	2
第二节 公司简介和主要财务指标	6
第三节 管理层讨论与分析	10
第四节 公司治理	37
第五节 环境和社会责任	51
第六节 重要事项	54
第七节 股份变动及股东情况	70
第八节 优先股相关情况	76
第九节 债券相关情况	76
第十节 财务报告	85

备查文件目录

- 一、载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的财务报表；
- 二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件；
- 三、报告期内公开披露过的所有公司文件的正本及公告原稿；
- 四、在其他证券市场公布的年度报告。

释义

释义项	指	释义内容
公司、本公司、滨江集团	指	杭州滨江房产集团股份有限公司
报告期	指	2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日的会计期间
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《公司章程》	指	《杭州滨江房产集团股份有限公司章程》
滨江控股公司	指	杭州滨江投资控股有限公司，本公司控股股东

第二节 公司简介和主要财务指标

一、公司信息

股票简称	滨江集团	股票代码	002244
股票上市证券交易所	深圳证券交易所		
公司的中文名称	杭州滨江房产集团股份有限公司		
公司的中文简称	滨江集团		
公司的外文名称（如有）	Hangzhou Binjiang Real Estate Group Co., Ltd		
公司的外文名称缩写（如有）	Binjiang Group		
公司的法定代表人	张洪力		
注册地址	浙江省杭州市庆春东路 38 号		
注册地址的邮政编码	310016		
公司注册地址历史变更情况	无变更		
办公地址	浙江省杭州市庆春东路 38 号		
办公地址的邮政编码	310016		
公司网址	www.binjiang.com.cn		
电子信箱	office@binjiang.com.cn		

二、联系人和联系方式

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

三、信息披露及备置地点

公司披露年度报告的证券交易所网站	www.szse.cn
公司披露年度报告的媒体名称及网址	《证券时报》、《上海证券报》、www.cninfo.com.cn
公司年度报告备置地点	公司董事会办公室

四、注册变更情况

统一社会信用代码	91330000719577660B
公司上市以来主营业务的变化情况（如有）	无变更
历次控股股东的变更情况（如有）	无变更

五、其他有关资料

公司聘请的会计师事务所

会计师事务所名称	天健会计师事务所（特殊普通合伙）
会计师事务所办公地址	杭州市钱江路 1366 号华润大厦 B 座 27F
签字会计师姓名	蒋舒媚、姜勇捷

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的保荐机构

☐适用 ☒不适用

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的财务顾问

☐适用 ☒不适用

六、主要会计数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

☐是 ☒否

	2024 年	2023 年	本年比上年增减	2022 年
营业收入（元）	69,151,820,970.03	70,442,587,508.90	-1.83%	41,502,316,428.18
归属于上市公司股东的净利润（元）	2,545,764,974.90	2,529,138,720.52	0.66%	3,741,740,685.02
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	2,429,850,723.94	2,401,269,567.37	1.19%	3,724,149,895.42
经营活动产生的现金流量净额（元）	7,667,594,549.72	32,650,002,223.85	-76.52%	5,213,654,322.38
基本每股收益（元/股）	0.82	0.81	1.23%	1.20
稀释每股收益（元/股）	0.82	0.81	1.23%	1.20
加权平均净资产收益率	9.63%	10.32%	-0.69%	16.94%
	2024 年末	2023 年末	本年末比上年末增减	2022 年末
总资产（元）	259,082,993,730.65	290,031,735,564.93	-10.67%	276,202,697,992.41
归属于上市公司股东的净资产（元）	27,527,700,825.06	25,302,261,949.00	8.80%	23,536,367,102.13

公司最近三个会计年度扣除非经常性损益前后净利润孰低者均为负值，且最近一年审计报告显示公司持续经营能力存在不确定性

☐是 ☒否

扣除非经常损益前后的净利润孰低者为负值

☐是 ☒否

七、境内外会计准则下会计数据差异

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

☐适用 ☒不适用

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

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

☐适用 ☒不适用

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

八、分季度主要财务指标

单位：元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	13,701,341,078.30	10,499,663,023.38	16,582,621,964.72	28,368,194,903.63
归属于上市公司股东的净利润	659,941,352.50	506,232,967.80	467,268,446.40	912,322,208.20
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	648,294,886.68	482,322,945.44	360,556,498.73	938,676,393.09
经营活动产生的现金流量净额	-2,377,461,362.61	-2,207,478,445.99	3,177,997,715.75	9,074,536,642.57

上述财务指标或其加总数是否与公司已披露季度报告、半年度报告相关财务指标存在重大差异

☐是 ☒否

九、非经常性损益项目及金额

☒适用 ☐不适用

单位：元

项目	2024 年金额	2023 年金额	2022 年金额	说明
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）	141,838,886.73	142,152,339.54	-35,927,841.51	
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、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外）	12,279,412.87	8,435,324.00	6,096,808.58	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益	7,964,730.82	404,075.54	-6,076,876.70	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	31,940,209.64	26,370,878.79	10,266,820.44	
委托他人投资或管理资产的损益	4,193,732.25	4,813,626.13	2,146,647.58	
债务重组损益			55,850,600.00	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-36,553,738.09	-18,806,320.90	-9,730,461.17	
减：所得税影响额	50,903,280.79	42,739,525.95	8,859,343.36	
少数股东权益影响额（税后）	-5,154,297.53	-7,238,756.00	-3,824,435.74	
合计	115,914,250.96	127,869,153.15	17,590,789.60	--

其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况：

☐适用 ☒不适用

公司不存在其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况。

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

项目的情况说明

☐适用 ☒不适用

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

第三节 管理层讨论与分析

一、报告期内公司所处行业情况

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

2024 年房地产行业政策支持力度不断加大。2024 年 4 月底中央政治局会议强调，要结合房地产市场供求关系的新变化、人民群众对优质住房的新期待，统筹研究消化存量房产和优化增量住房的政策措施，抓紧构建房地产发展新模式，促进房地产高质量发展。9 月 26 日，中央政治局会议提出“要促进房地产市场止跌回稳”，此后，国家与地方政府利好政策接连出台，市场氛围逐渐向好，信心回升，成交量有所增加，市场逐步企稳。

根据国家统计局数据，2024 年，全国房地产开发投资 100280 亿元，比上年下降 10.6%；其中，住宅投资 76040 亿元，下降 10.5%。开竣工方面，2024 年，全国房屋新开工面积 73893 万平方米，下降 23.0%。其中，住宅新开工面积 53660 万平方米，下降 23.0%。房屋竣工面积 73743 万平方米，下降 27.7%。其中，住宅竣工面积 53741 万平方米，下降 27.4%。商品房销售方面，2024 年，全国新建商品房销售面积 97385 万平方米，比上年下降 12.9%，其中住宅销售面积下降 14.1%。新建商品房销售额 96750 亿元，下降 17.1%，其中住宅销售额下降 17.6%。库存方面，截止 2024 年末，全国商品房待售面积 75327 万平方米，比上年末增长 10.6%。其中，住宅待售面积增长 16.2%。价格方面，根据中房指数系统百城价格指数，2024 年，受部分优质改善型楼盘入市带动影响，百城新建住宅价格累计结构性上涨 2.68%，涨幅较 2023 年扩大 2.41 个百分点；百城二手住宅价格累计下跌 7.26%，跌幅较 2023 年扩大 3.73 个百分点。

二、报告期内公司从事的主要业务

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

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

报告期内，公司按照年初制定的经营计划，稳健开展经营活动，2024 年主要经营情况回顾如下：

1. 销售位居行业前列、经营业绩稳中有升

2024 年公司实现销售额 1116.3 亿元，位列克而瑞行业销售排名第 9 位，首次进入克而瑞全国房企 TOP10 阵营，排名较 2023 年提升 2 位，同时也成为 TOP10 中唯一的民营房企。在大本营杭州，公司已连续 7 年荣获杭州市场销售冠军。

报告期内，公司项目交付顺利，实现营业收入 691.52 亿元；实现利润总额 59.34 亿元，同比增长 17.85%；净利润 37.91 亿元，同比增长 32.94%，归母净利润 25.46 亿元，同比增长 0.66%。全年毛利率较上年同期有所下降，主要因报告期内结算的主要项目为 2020 年、2021 年获得的项目，该等项目因存在自持等原因导致毛利率较低，预计随着低毛利项目的交付，未来毛利率会逐步修复。

截止报告期末，公司总资产 2590.83 亿元，较上年末下降 10.67%，归属于上市公司股东的净资产 275.28 亿元，较上年末增长 8.80%。截止报告期末，公司尚未结算的预收房款为 1253 亿元，可结算资源充裕。

2. 财务稳健、有息负债规模和融资成本持续下降

公司坚持稳健经营，融资渠道畅通，并继续保持合理有息负债水平，“三道红线”监测指标持续保持“绿档”。截止报告期末，公司权益有息负债 305 亿元，较年初下降 55 亿元，权益货币资金余额 327 亿元，较年初上升 10.47%，公司历史上首次权益货币资金大于权益有息负债。公司并表有息负债规模 374.34 亿元，较上年末下降 40.83 亿元，其中银行贷款占比 83.2%，直接融资占比 16.8%，债务结构清晰。扣除预收款后的资产负债率为 57.88%，净负债率为 0.57%。债务期限构成上，短期债务为 103.68 亿元，占比仅为 28%，低于期末货币资金（371.4 亿元），现金短债比为 3.58 倍，可有效覆盖短期债务。

公司近年来综合融资成本不断下降，2020 年 5.2%，2021 年 4.9%，2022 年 4.6%，2023 年 4.2%，截至报告期末公司平均融资成本为 3.4%，较上年末下降 0.8 个百分点。融资成本持续下降，充分反映了市场对滨江优秀的资产价值、强大的经营能力和优质的公司信誉的高度认可。

公司授信储备充裕，流动性良好，截止 2024 年末，公司共获银行授信总额度 1215.54 亿元，授信额度已使用 338.67 亿元，剩余可用 876.87 亿元，占总额度的 72%。直接融资可用额度上，截止报告期末已注册完成尚未发行的短期融资券额度 13 亿元、中票额度 11 亿元，可根据资金需求和市场情况择机发行。

报告期内，公司经营活动现金流净额 76.68 亿元，近年来持续保持净流入，资金流动性充裕安全。

3. 区域深耕、土储优质

报告期内，公司在土地市场保持理性的投资策略，全年获取土地 23 宗，其中杭州 22 宗，南京 1 宗，杭州土地市场占有率 37%，继续保持领先地位。报告期内新增项目计容建筑面积合计 187 万平方米，权益土地款 224.4 亿元。截止报告期末，公司土地储备中杭州占 70%，浙江省内非杭州的城市包括金华、湖州、宁波等经济基础扎实的二三线城市占比 20%，浙江省外占比 10%。良好的区域布局，优质的土地储备为公司未来可持续发展提供有力保障。

4. 其他业务稳步推进

代建业务方面，公司通过对外输出品牌，拓展代建业务，对开发业务起补充作用。报告期内公司在宁波、湖州、杭州、金华等地共获取代建项目 6 个，总计容建面约 74.2 万方。酒店方面，公司旗下千岛湖滨江云顶桃源度假酒店、杭州友好饭店、千岛湖滨江希尔顿度假酒店、杭州天目山英迪格酒店等酒店经营有序推进。租赁业务方面，截止报告期末，公司持有可用于出租的写字楼、商业裙房、社区底商及公寓面积约 44.71 万平方米，报告期内实现租金收入 4.19 亿元。公司投资性房地产采用成本法计量，期末账面价值 96.85 亿元。养老业务方面，公司旗下首个康养项目，滨江和家御虹府长者之家有序运营中，截止报告期末，入住率已达 85%。

新增土地储备项目

宗地或项目名称	所在位置	土地规划用途	土地面积（m ² ）	计容建筑面积（m ² ）	土地取得方式	权益比例	土地总价款（万元）	权益对价（万元）
棠月映翠府	杭州	住宅	16,584	31,510	竞拍	100%	71,900	71,900.00
奥印潮观府	杭州	住宅	42,395	97,509	竞拍	100%	290,319	290,319.00
璞御栖湖府	杭州	住宅	36,332	79,930	并购	10%	108,006	10,800.60
翡翠嘉运府	杭州	住宅	28,102	67,445	竞拍	67.33%	244,420	164,567.99
望云璟晨府	杭州	住宅、商业	26,327	71,083	联合竞拍	35%	161,896	56,663.60
沐晴川	杭州	住宅	29,184	72,960	并购	9.9666%	112,000	11,162.59
潮起江南城	杭州	住宅、商业	41,767	130,081	竞拍	51.985%	371,434	193,089.96
潮语映月轩	杭州	住宅	48,834	112,318	联合竞拍	1%	359,500	3,595.00
滨运锦绣里	杭州	住宅	82,920	182,424	竞拍	51%	382,200	194,922.00
嘉映锦绣里	杭州	住宅	12,474	29,938	竞拍	100%	124,887	124,887.00
翡翠锦和府	杭州	住宅	23,494	65,783	竞拍	60.4%	233,686	141,146.34
叠映揽月轩	杭州	住宅	20,164	38,312	竞拍	34.066%	109,900	37,438.53

滨运映翠湾	杭州	住宅	36,826	69,969	竞拍	100%	160,752	160,752.00
和萃揽悦园	杭州	住宅	59,429	148,573	并购	25.00%	166,430	41,607.50
蜀山南片 73 号	杭州	住宅	63,644	66,826	竞拍	100.00%	176,946	176,946.00
锦上万象府	杭州	住宅	15,494	34,087	竞拍	50.995%	137,981	70,363.41
沐新月	杭州	住宅	25,874	54,335	并购	32.967%	73,701	24,297.01
奥映鸣翠府	杭州	住宅	30,394	82,064	竞拍	20.998%	395,430	83,032.39
江北新区 NO. 新区 2024G23 地块	南京	住宅	49,067	78,507	并购	40.78%	135,100	55,093.78
沐云川	杭州	住宅	47,325	118,313	并购	1.00%	159,722	1,597.22
潮语臻境府	杭州	住宅	25,850	64,625	竞拍	49.00%	169,250	82,932.50
时舟里	杭州	住宅	53,531	133,828	竞拍	80.002%	277,199	221,764.74
沐兰台	杭州	住宅	15,227	38,068	联合竞拍	40.50%	62,318	25,238.79
合计			831,238	1,868,488			4,484,977	2,244,118

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

累计土地储备情况

项目/区域名称	总占地面积（万㎡）	总建筑面积（万㎡）	剩余可开发建筑面积（万㎡）
杭州	366.54	794.57	53.29
浙江省内（除杭州）	79.75	153.33	-
浙江省外	16.26	49.73	7.85
总计	462.55	997.64	61.14

注：累计土地储备项目指截止 2024 年 12 月 31 日末在建和拟建的项目，不含竣工和交付项目，剩余可开发计容建面指截止报告期末尚未领取施工许可证的项目的计容建面。

主要项目开发情况

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	开工时间	开发进度	完工进度	土地面积 (m²)	规划计容 建筑面积 (m²)	本期竣工 面积 (m²)	累计竣工 面积 (m²)	预计总投资 金额(万元)	累计投资总 金额(万元)
杭州	绿翠芳映轩	杭州	住宅	33.96%	2023 年 07 月 31 日	在建	65.00%	17,831	32,096			63,829	49,889
杭州	咏翠芳华轩	杭州	住宅	36.85%	2022 年 06 月 06 日	竣工	100.00%	34,543	75,995	109,236	109,236	146,543	136,532
杭州	听荷芳翠府	杭州	住宅	51.00%	2023 年 04 月 19 日	在建	75.00%	22,545	49,599			94,311	78,240
杭州	揽云锦绣里	杭州	住宅	50.00%	2022 年 06 月 30 日	竣工	100.00%	27,799	63,938	90,038	90,038	262,817	248,290
杭州	嘉映锦绣里	杭州	住宅	100.00%	2024 年 08 月 08 日	在建	30.00%	12,474	29,938			155,517	128,949
杭州	文缦滨汇府	杭州	住宅	51.00%	2022 年 09 月 13 日	竣工	100.00%	26,610	61,203	82,150	82,150	113,892	103,490
杭州	澄虹府	杭州	住宅	100.00%	2023 年 01 月 19 日	在建	85.00%	30,841	86,355			343,749	323,259
杭州	揽奥望座	杭州	住宅、商业	28.00%	2022 年 09 月 15 日	在建	85.00%	17,996	75,583			201,492	171,668
杭州	叠映里	杭州	住宅	59.34%	2023 年 09 月 21 日	在建	50.00%	41,713	86,004			372,594	326,936
杭州	翠栖府	杭州	住宅、商业	100.00%	2023 年 06 月 20 日	在建	70.00%	81,976	122,964			247,412	206,461
杭州	翠堤春华轩	杭州	住宅	26.00%	2022 年 09 月 23 日	竣工	100.00%	16,369	27,827	38,772	38,772	77,966	71,738
杭州	奥印潮观府	杭州	住宅	100.00%	2024 年 04 月 01 日	在建	45.00%	42,395	97,509			367,716	315,168
杭州	揽晴轩	杭州	住宅	50.00%	2023 年 12 月 28 日	在建	55.00%	15,379	18,454			64,566	51,894
杭州	宁望府	杭州	住宅	100.00%	2021 年 09 月 26 日	竣工	100.00%	33,558	83,895	120,762	120,762	243,249	241,381
杭州	望涛月明	杭州	住宅	100.00%	2021 年 04 月 30 日	竣工	100.00%	63,615	159,037	222,153	222,153	506,286	500,190
杭州	滨涛映月	杭州	住宅	100.00%	2021 年 03 月 05 日	竣工	100.00%	75,562	188,905	261,380	261,380	599,770	597,231
杭州	春宸上府	杭州	住宅	34.00%	2022 年 02 月 24 日	竣工	100.00%	48,641	87,554	121,810	121,810	290,627	284,486
杭州	江翠轩	杭州	住宅	60.80%	2022 年 10 月 28 日	竣工	100.00%	23,518	47,036	65,294	65,294	171,149	162,573
杭州	叠映揽月轩	杭州	住宅	34.07%	2024 年 09 月 14 日	在建	20.00%	20,164	38,312			148,867	115,640
杭州	湖映里	杭州	住宅	34.00%	2023 年 03 月 17 日	在建	80.00%	30,604	76,510			124,235	104,533
杭州	河印观翠湾	杭州	住宅	30.50%	2023 年 04 月 27 日	在建	80.00%	25,629	64,073			103,230	81,400
杭州	潮映万象轩	杭州	住宅	34.00%	2023 年 01 月 12 日	在建	80.00%	24,287	58,289			326,250	308,052
杭州	潮映华岸府	杭州	住宅	34.00%	2023 年 01 月 10 日	在建	80.00%	23,179	46,358			257,293	245,186
杭州	枫岭云湾	杭州	住宅	70.00%	2022 年 08 月 05 日	竣工	100.00%	13,303	31,927	42,877	42,877	97,386	91,919
杭州	枫秀云庭	杭州	住宅	70.00%	2022 年 08 月 12 日	在建	95.00%	24,117	67,528			207,225	188,693
杭州	海潮望月城	杭州	住宅、商业	90.00%	2021 年 06 月 25 日	竣工	100.00%	43,654	212,871	298,776	298,776	885,551	855,605
杭州	揽潮华庭	杭州	住宅	67.00%	2023 年 03 月 21 日	在建	80.00%	5,766	16,721			80,795	74,750
杭州	芳翠锦绣府	杭州	住宅	100.00%	2022 年 08 月 11 日	在建	95.00%	43,581	95,878			396,880	382,759
杭州	棠前文栖府	杭州	住宅	65.00%	2023 年 11 月 09 日	在建	68.00%	11,210	28,025			116,201	102,780
杭州	滨运锦绣里	杭州	住宅	51.00%	2024 年 06 月 04 日	在建	55.00%	82,920	182,424			543,804	416,082
杭州	奥映鸣翠府	杭州	住宅	21.00%		拟建		30,394	82,064			501,140	
杭州	运翠轩	杭州	住宅、商业	100.00%	2022 年 08 月 15 日	竣工	100.00%	48,881	146,643	205,143	205,143	287,721	269,070

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	开工时间	开发进度	完工进度	土地面积 (m²)	规划计容 建筑面积 (m²)	本期竣工 面积 (m²)	累计竣工 面积 (m²)	预计总投资 金额(万元)	累计投资总 金额(万元)
杭州	福翠里	杭州	住宅	38.00%	2022 年 08 月 08 日	竣工	100.00%	31,378	78,445	107,250	107,250	201,612	189,864
杭州	滨日运宸中心	杭州	商业	50.00%	2022 年 07 月 27 日	竣工	100.00%	22,909	68,727	101,427	101,427	93,014	65,959
杭州	江晖府	杭州	住宅	50.00%	2022 年 03 月 10 日	竣工	100.00%	38,988	97,470	130,783	130,783	407,321	390,464
杭州	观晖美寓	杭州	住宅	60.00%	2022 年 09 月 20 日	在建	95.00%	31,306	87,657			300,507	286,552
杭州	潮起江南城	杭州	住宅、商业	51.99%	2024 年 04 月 23 日	在建	40.00%	41,767	130,081			472,835	396,910
杭州	平晖府	杭州	住宅	37.00%	2023 年 07 月 12 日	在建	70.00%	34,064	95,905			408,160	366,279
杭州	望翠蓝庭	杭州	住宅、商业	60.00%	2022 年 07 月 08 日	在建	90.00%	18,476	48,038			184,896	168,589
杭州	映宸里	杭州	住宅	27.00%	2023 年 06 月 21 日	在建	70.00%	62,378	93,567			248,724	206,952
杭州	潮听映月	杭州	住宅	100.00%	2022 年 01 月 04 日	竣工	100.00%	35,303	88,257	126,538	126,538	262,889	258,242
杭州	潮观平澜府	杭州	住宅	34.00%	2023 年 02 月 24 日	在建	75.00%	32,272	61,317			339,527	316,309
杭州	潮观揽月轩	杭州	住宅	34.00%	2022 年 11 月 14 日	在建	80.00%	27,249	65,398			363,847	344,329
杭州	观翠揽月轩	杭州	住宅	80.00%	2022 年 02 月 16 日	竣工	100.00%	71,966	179,915	259,793	259,793	985,453	951,784
杭州	栖江揽月轩	杭州	住宅	60.00%	2021 年 11 月 12 日	竣工	100.00%	45,439	109,053	161,603	161,603	589,174	574,974
杭州	滨运映翠湾	杭州	住宅	100.00%	2024 年 10 月 12 日	在建	10.00%	36,826	69,969			219,463	163,170
杭州	春曼雅庐	杭州	住宅	37.00%	2023 年 07 月 06 日	在建	60.00%	45,726	59,444			169,462	140,709
杭州	枫汀云邸	杭州	住宅	100.00%	2022 年 07 月 29 日	竣工	100.00%	41,422	91,128	118,859	118,859	288,406	271,751
杭州	枫翠云轩	杭州	住宅	63.00%	2022 年 07 月 18 日	竣工	100.00%	41,206	103,015	134,920	134,920	326,927	310,693
杭州	枫映华庭	杭州	住宅	100.00%	2023 年 03 月 18 日	在建	85.00%	17,750	44,375			145,077	132,610
杭州	枫揽华庭	杭州	住宅	51.00%	2024 年 02 月 05 日	在建	50.00%	32,946	72,481			235,653	193,498
杭州	滨运锦上湾	杭州	住宅、商业	51.00%	2023 年 02 月 06 日	在建	65.00%	176,278	373,072			924,468	711,273
杭州	锦上万象府	杭州	住宅	51.00%	2024 年 12 月 31 日	在建	1.00%	15,494	34,087			待定	69,358
杭州	棠月映翠府	杭州	住宅	100.00%	2024 年 02 月 27 日	在建	40.00%	16,584	31,510			98,274	81,059
杭州	蝶翠迎宾府	杭州	住宅	34.00%	2022 年 08 月 09 日	在建	98.00%	39,411	98,528			193,794	174,635
杭州	滨杭滨纷城	杭州	住宅、商业	51.00%	2024 年 07 月 10 日	在建	10.00%	224,148	385,535			841,309	511,353
		杭州	住宅	51.00%	2023 年 12 月 08 日	在建	70.00%	55,551	155,543				
		杭州	住宅	51.00%		拟建		58,193	93,109				
杭州	绿荷叠翠轩	杭州	住宅	34.00%	2022 年 07 月 28 日	竣工	100.00%	47,333	104,133	152,556	152,556	197,587	183,182
杭州	千岛湖湖滨印象南区	杭州	住宅、商业	100.00%	2022 年 02 月 22 日	竣工	100.00%	53,043	92,826	128,309	128,309	91,119	89,220
杭州	千岛湖湖滨印象北区	杭州	住宅	100.00%	2022 年 02 月 22 日	竣工	100.00%	19,846	23,815	40,797	40,797	28,416	27,738
杭州	翡翠嘉运府	杭州	住宅	67.33%	2024 年 04 月 26 日	在建	35.00%	28,102	67,445			307,826	262,990
杭州	翡翠锦和府	杭州	住宅	60.40%	2024 年 09 月 03 日	在建	20.00%	23,494	65,783			288,121	245,577
杭州	枫翠岚湾	杭州	住宅	50.00%	2022 年 03 月 08 日	竣工	100.00%	25,849	67,207	91,468	91,468	148,570	138,130

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	开工时间	开发进度	完工进度	土地面积 (m²)	规划计容 建筑面积 (m²)	本期竣工 面积 (m²)	累计竣工 面积 (m²)	预计总投资 金额(万元)	累计投资总 金额(万元)
杭州	蜀山南片 73 号	杭州	住宅	100.00%		拟建		63,644	66,826			295,652	
杭州	湖悦岚湾	杭州	住宅	50.00%	2022 年 01 月 27 日	竣工	100.00%	38,155	95,388	132,753	132,753	153,365	143,461
杭州	湖翠里	杭州	住宅	50.40%	2022 年 10 月 19 日	在建	95.00%	18,227	43,745			139,145	131,721
杭州	时舟里	杭州	住宅	80.00%		拟建		53,531	133,828			待定	
杭州	沐兰台	杭州	住宅	40.50%		拟建		15,227	38,068			待定	
浙江省内 (除杭州)	丽水观品轩	丽水	住宅	60.00%	2021 年 12 月 09 日	竣工	100.00%	52,383	83,813	120,733	120,733	154,480	141,747
浙江省内 (除杭州)	东阳上品家园	金华	住宅、商业	55.00%	2021 年 12 月 31 日	竣工	100.00%	67,690	175,985	268,096	268,096	278,896	266,164
浙江省内 (除杭州)	东阳君品家园	金华	住宅、商业	55.00%	2022 年 05 月 31 日	在建	90.00%	35,450	99,259			156,969	125,921
浙江省内 (除杭州)	东阳嘉品家园	金华	住宅、商业	55.00%	2022 年 04 月 21 日	在建	90.00%	26,644	74,602			121,806	102,015
浙江省内 (除杭州)	滨建潮映府	宁波	住宅	50.00%	2023 年 08 月 03 日	在建	50.00%	36,986	88,766			289,936	212,190
浙江省内 (除杭州)	红狮上品小区 (A 区)	金华	住宅、商业	50.00%	2021 年 11 月 18 日	竣工		53,383	85,413	133,578	133,578	199,021	183,542
浙江省内 (除杭州)	金华悦品	金华	住宅	51.00%	2023 年 04 月 18 日	在建	95.00%	49,671	74,507			140,822	128,664
浙江省内 (除杭州)	金华和品	金华	住宅	51.00%	2023 年 12 月 20 日	在建	70.00%	99,045	148,568			270,529	224,282
浙江省内 (除杭州)	湖州鸣翠里	湖州	住宅	55.00%	2021 年 10 月 18 日	竣工	100.00%	62,169	111,904	187,893	187,893	185,569	172,302
浙江省内 (除杭州)	湖州春辰里	湖州	住宅	100.00%	2024 年 01 月 02 日	在建	60.00%	162,285	243,428			354,207	247,922
浙江省内 (除杭州)	台州锦绣云邸	台州	住宅	35.00%	2022 年 08 月 30 日	在建	50.00%	42,438	93,364			148,813	100,021
浙江省外	滨江爱义南方大厦	深圳	商业	51.00%	2019 年 12 月 25 日	竣工	100.00%	5,605	50,810	67,515	67,515	140,000	123,540
浙江省外	深圳叠映轩/ 春语轩	深圳	住宅	65.00%	2023 年 11 月 15 日	在建	8.00%	34,500	207,400		-	314,610	311,133
浙江省外	深圳尚华大厦	深圳	商业	53.00%	2020 年 12 月 15 日	在建	92.00%	9,323	66,890		-	101,246	
浙江省外	江北新区 NO.	南京	住宅	40.78%		拟建		49,067	78,507			待定	

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	开工时间	开发进度	完工进度	土地面积 (㎡)	规划计容 建筑面积 (㎡)	本期竣工 面积 (㎡)	累计竣工 面积 (㎡)	预计总投资 金额(万元)	累计投资总 金额(万元)
	新区 2024G23 地块												
浙江省外	南京翡翠上城	南京	住宅	55.00%	2022 年 01 月 21 日	竣工	100.00%	51,603	121,076	170,486	170,486	270,003	249,453
合计								3,580,777	7,960,497	4,293,748	4,293,748	21,477,563	18,323,075

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

主要项目销售情况

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	计容建筑面 积	可售面积 (㎡)	累计预售 (销售) 面 积 (㎡)	本期预售 (销售) 面 积 (㎡)	本期预售 (销售) 金 额 (万元)	累计结算 面积 (㎡)	本期结算 面积 (㎡)	本期结算 金额(万元)
杭州	阅杭	杭州	住宅、商业	26.00%	93,666	88,803	88,803	-		87,895	1,823	4,326
杭州	悦潮府	杭州	住宅	70.00%	77,508	72,409	72,409	-		72,409	761	2,630
杭州	御滨府	杭州	住宅	26.50%	101,212	91,457	91,457	-		91,457	1,379	5,917
杭州	拥涛府	杭州	住宅	100.00%	83,950	78,780	78,780	138	1,491	78,780	138	1,368
杭州	博语华庭	杭州	住宅	100.00%	92,776	85,615	85,615	580	1,766	85,417	1,471	5,916
杭州	滨耀城	杭州	住宅、商业	50.00%	175,591	124,486	124,486	3,767	5,954	122,793	12,545	17,851
杭州	沁语晓庭	杭州	住宅	100.00%	76,079	69,184	69,184			68,881	1,541	3,305
杭州	星翠澜庭	杭州	住宅	100.00%	54,173	49,022	49,022			49,022	374	1,437
杭州	望品	杭州	住宅	100.00%	38,761	33,439	33,439			33,439	2,338	12,403
杭州	湖光山社	杭州	住宅	92.00%	134,151	138,811	137,245			136,939	3,924	7,912
杭州	千岛湖城市之星	杭州	住宅	30.00%	119,217	117,638	87,918	14,880	23,186	87,736	16,661	23,469
杭州	千岛湖半岛印象南区	杭州	住宅	70.00%	41,646	40,881	142,748	49,924	46,417	40,471	3,835	3,506
杭州	千岛湖半岛印象北区	杭州	住宅	70.00%	112,803	110,316				93,766	46,385	40,622
杭州	千岛湖湖滨印象南区	杭州	住宅、商业	100.00%	92,826	90,300	23,332	15,961	16,759	19,553	19,553	19,156
杭州	千岛湖湖滨印象北区	杭州	住宅	100.00%	23,815	23,528	5,878			5,297	5,297	6,040
杭州	江河鸣翠	杭州	住宅、商业	40.00%	132,408	116,229	115,587	697	5,960	107,139	14,837	102,134
杭州	观品	杭州	住宅	100.00%	104,169	91,721	91,721	1,028	4,871	91,486	1,028	4,789
杭州	滨涛映月	杭州	住宅	100.00%	188,905	157,022	157,022	247	738	156,229	156,229	565,476
杭州	望涛月明	杭州	住宅	100.00%	159,037	126,711	126,711			126,473	126,473	457,405

杭州	钱潮鸣翠云筑	杭州	商业	70.00%	70,364	70,043	63,540	6,278	27,460	55,683	12,859	59,492
杭州	宁望府	杭州	住宅	100.00%	83,895	64,947	61,440			60,697	60,697	195,562
杭州	海潮望月城	杭州	住宅、商业	90.00%	212,871	168,161	142,818	24,845	107,951	81,464	81,464	520,853
杭州	棠前嘉座	杭州	商业	100.00%	72,253	71,876	71,876	6,384	17,720	71,567	12,401	33,662
杭州	栖江揽月轩	杭州	住宅	60.00%	109,053	79,963	76,987			65,419	65,419	415,107
杭州	观翠揽月轩	杭州	住宅	80.00%	179,915	132,229	129,519			—	—	
杭州	潮听映月府	杭州	住宅	100.00%	88,257	76,228	76,228			74,692	74,692	270,302
杭州	湖悦岚湾	杭州	住宅	50.00%	95,388	82,737	82,737	237	389	74,469	74,469	150,530
杭州	春宸上府	杭州	住宅	34.00%	87,554	78,230	78,230	126	559	74,077	74,077	306,084
杭州	湘湖里	杭州	住宅	50.00%	134,528	77,091	77,091	—		76,643	8,242	69,444
杭州	枫翠岚湾	杭州	住宅	50.00%	67,207	58,113	58,113	251	650	30,777	30,777	88,345
杭州	咏翠芳华轩	杭州	住宅	36.85%	75,995	74,010	74,010			70,680	70,680	154,260
杭州	枫岭云湾	杭州	住宅	70.00%	31,927	30,575	30,575			21,160	21,160	74,128
杭州	揽云锦绣里	杭州	住宅	50.00%	63,938	51,824	51,824			—	—	
杭州	芳翠锦绣府	杭州	住宅	100.00%	95,878	93,117	93,117			—	—	
杭州	揽奥望座	杭州	住宅、商业	28.00%	75,583	73,507	28,925			—	—	
杭州	运翠轩	杭州	住宅、商业	100.00%	146,643	143,455	128,713	12,811	13,376	—	—	
杭州	福翠里	杭州	住宅	38.00%	78,445	75,352	75,352			68,552	68,552	204,948
杭州	江晖府	杭州	住宅	50.00%	97,470	89,449	89,449			30,680	30,680	155,513
杭州	观晖美寓	杭州	住宅	60.00%	87,657	83,814	83,814			—	—	
杭州	枫汀云邸	杭州	住宅	100.00%	91,128	87,772	86,956	94	263	—	—	
杭州	枫翠云轩	杭州	住宅	63.00%	103,015	100,317	100,317			51,947	51,947	179,925
杭州	翠堤春华轩	杭州	住宅	26.00%	27,827	26,575	26,575			—	—	
杭州	绿荷叠翠轩	杭州	住宅	34.00%	104,133	101,605	101,605			98,461	98,461	216,724
杭州	文缦滨汇府	杭州	住宅	51.00%	61,203	55,588	48,203	12,135	33,103	42,106	42,106	102,768
杭州	蝶翠迎宾府	杭州	住宅	34.00%	98,528	96,091	96,091			—	—	
杭州	潮观揽月轩	杭州	住宅	34.00%	65,398	63,693	63,693			—	—	
杭州	潮映万象轩	杭州	住宅	34.00%	58,289	55,952	55,952	208	1,407	—	—	
杭州	潮映华岸府	杭州	住宅	34.00%	46,358	43,732	43,732			—	—	
杭州	澄虹府	杭州	住宅	100.00%	86,355	79,540	79,540	370	1,680	—	—	
杭州	潮观平澜府	杭州	住宅	34.00%	61,317	59,722	59,722			—	—	
杭州	望翠蓝庭	杭州	住宅、商业	60.00%	48,038	46,402	46,402	18,871	46,234	—	—	
杭州	江翠轩	杭州	住宅	60.80%	47,036	43,169	43,169			—	—	
杭州	湖翠里	杭州	住宅	50.40%	42,322	42,322	42,322			—	—	
杭州	湖映里	杭州	住宅	34.00%	76,510	74,261	63,266	5,541	12,230	—	—	
杭州	枫秀云庭	杭州	住宅	70.00%	67,528	65,633	65,633			—	—	
杭州	枫映华庭	杭州	住宅	100.00%	44,375	42,219	42,219			—	—	

杭州	天目山晓城	杭州	商业	100.00%	133,821	46,834	11,679	8,045	19,452	9,433	5,941	12,976
杭州	绿翠芳映轩	杭州	住宅	33.96%	32,096	30,697	30,697	27,669	62,682	—	—	
杭州	听荷芳翠府	杭州	住宅	51.00%	49,599	47,959	47,149	34,898	69,361	—	—	
杭州	翠栖府	杭州	住宅、商业	100.00%	122,964	83,871	54,313	39,090	107,130	—	—	
杭州	揽潮华庭	杭州	住宅	67.00%	16,721	15,701	15,701	—		—	—	
杭州	映宸里	杭州	住宅	27.00%	93,567	90,982	90,982	65,998	211,388	—	—	
杭州	平晖府	杭州	住宅	37.00%	95,905	93,416	93,416	2,668	12,215	—	—	
杭州	滨运锦上湾	杭州	住宅、商业	51.00%	373,072	352,926	179,317	—		—	—	
杭州	河印观翠湾	杭州	住宅	38.13%	64,073	61,185	38,595	31,966	62,873	—	—	
杭州	叠映里	杭州	住宅	59.34%	86,004	83,811	83,811	83,811	413,167	—	—	
杭州	春曼雅庐	杭州	住宅	37.00%	59,444	57,563	57,563	57,563	201,216	—	—	
杭州	棠前文栖府	杭州	住宅	65.00%	28,025	25,316	25,316	25,316	128,225	—	—	
杭州	滨建潮映府	杭州	住宅	50.00%	88,766	82,477	50,557	50,557	182,507	—	—	
杭州	揽晴轩	杭州	住宅	50.00%	18,454	16,424	16,424	16,424	78,583	—	—	
杭州	枫揽华庭	杭州	住宅	51.00%	72,481	70,642	26,314	26,314	97,514	—	—	
杭州	棠月映翠府	杭州	住宅	100.00%	31,510	27,861	27,861	27,861	109,963	—	—	
杭州	翡翠嘉运府	杭州	住宅	67.33%	67,445	65,630	65,375	65,375	328,240	—	—	
杭州	翡翠锦和府	杭州	住宅	60.40%	65,783	63,981	52,029	52,029	257,088	—	—	
杭州	滨杭滨纷城（18号地块）	杭州	住宅	51.00%	155,543	134,479	39,127	39,127	61,459	—	—	
杭州	嘉映锦绣里	杭州	住宅	100.00%	29,938	28,086	24,997	24,997	148,068			
杭州	滨运锦绣里	杭州	住宅	51.00%	182,424	172,971	157,916	157,916	630,670	—	—	
杭州	奥印潮观府	杭州	住宅	100.00%	97,509	93,937	93,937	93,937	403,068			
杭州	潮起江南城	杭州	住宅、商业	51.99%	130,081	127,106	85,368	85,368	458,171	—	—	
杭州	潮语鸣翠轩	杭州	住宅	40.10%	96,100	92,596	92,355	92,355	499,355	—	—	
杭州	叠映揽月轩	杭州	住宅	34.07%	38,312	36,106	16,306	16,306	78,152	—	—	
浙江省内（除杭州）	宁波萃语华庭	宁波	住宅、商业	100.00%	110,108	100,467	88,785	21,073	49,313	87,346	87,346	199,863
浙江省内（除杭州）	宁波滨涛府	宁波	住宅	100.00%	71,775	71,662	71,662			71,300	3,935	12,938
浙江省内（除杭州）	宁波滨辰府	宁波	住宅	40.50%	138,792	132,819	132,819	9,208	20,162	125,998	28,722	76,276
浙江省内（除杭州）	宁波誉品	宁波	住宅、商业	100.00%	106,423	106,686	106,686	—		103,365	103,365	421,638
浙江省内（除杭州）	温州滨江壹号	温州	住宅、商业	100.00%	93,826	89,656	89,656			88,135	3,137	9,562
浙江省内	悦湖蓝庭	台州	住宅	51.00%	179,654	176,326	163,889	604	411	163,587	997	707

(除杭州)												
浙江省内 (除杭州)	天台江山慈悦	台州	住宅、商业	50.00%	89,205	87,518	45,104	12,823	20,800	39,343	39,343	65,456
浙江省内 (除杭州)	丽水观品轩	丽水	住宅	60.00%	83,813	82,482	55,051	14,385	24,075	45,741	45,741	80,958
浙江省内 (除杭州)	春翠里	湖州	住宅	100.00%	132,483	163,188	163,188	-		163,188	14,990	16,306
浙江省内 (除杭州)	湖州鸣翠里	湖州	住宅	55.00%	111,904	112,552	87,140	7,385	12,672	82,987	82,987	114,052
浙江省内 (除杭州)	湖州春辰里	湖州	住宅	100.00%	243,428	191,177	138,316	138,316	219,814	-	-	
浙江省内 (除杭州)	平湖尚品	嘉兴	住宅	51.00%	50,314	30,685	27,947	23,437	44,255	26,376	26,376	45,745
浙江省内 (除杭州)	平湖君品	嘉兴	住宅、商业	50.00%	189,641	185,799	185,799	96	124	185,799	10,356	15,735
浙江省内 (除杭州)	义乌福田里	金华	住宅	100.00%	80,844	79,577	49,300	24,786	59,154	49,300	49,300	112,003
浙江省内 (除杭州)	东阳上品	金华	住宅、商业	55.00%	175,985	172,054	139,271	38,576	82,924	132,322	132,322	268,450
浙江省内 (除杭州)	东阳君品	金华	住宅、商业	55.00%	99,259	96,616	43,268	43,268	73,514	-	-	
浙江省内 (除杭州)	东阳嘉品	金华	住宅、商业	55.00%	74,602	73,059	13,332	13,332	21,900	-	-	
浙江省内 (除杭州)	永康都市外滩二期	金华	住宅	100.00%	140,273	134,444	128,663	5,792	7,465	125,675	12,296	18,806
浙江省内 (除杭州)	永康未来悦北区	金华	住宅	100.00%	147,536	145,179	19,024	6,964	28,691	16,693	16,693	59,597
浙江省内 (除杭州)	永康万家星悦南区	金华	住宅	100.00%	161,918	159,271	63,488	39,460	70,466	-	-	
浙江省内 (除杭州)	义乌翠语华庭	金华	住宅	50.00%	77,912	76,906	76,906	5,750	13,764	75,076	7,827	15,177
浙江省内 (除杭州)	红狮上品小区	金华	住宅、商业	50.00%	162,881	109,746	53,485	12,684	16,859	51,972	51,972	73,881
浙江省内 (除杭州)	滨江城投悦品	金华	住宅	51.00%	74,507	72,963	61,290	15,958	35,000	-	-	
浙江省内 (除杭州)	滨江城投和品	金华	住宅	51.00%	148,568	139,616	48,813	48,813	107,854	-	-	

浙江省外	南京嘉品	南京	住宅	100.00%	121,265	114,515	114,294	-		113,097	5,021	14,238
浙江省外	南京翡翠上城	南京	住宅	55.00%	121,076	115,788	101,294	39,102	79,767	88,536	88,536	191,689
浙江省外	苏州锦麟壹品	苏州	住宅	50.00%	126,188	126,602	119,832	23,294	58,419	116,370	22,499	52,821
浙江省外	滨江爱义南方大厦	深圳	商业	51.00%	50,810	23,581	19,218	8,945	23,617	3,783	3,783	10,442
合计					10,581,501	9,639,157	8,105,737	1,855,014	6,061,731	4,569,678	2,138,760	6,372,625

主要项目出租情况

项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	可出租面积（m²）	累计已出租面积（m²）	平均出租率
庆春发展大厦写字楼	杭州	写字楼	100.00%	13,896.14	10,241.17	73.70%
新城时代广场 A 座	杭州	写字楼	100.00%	27,942.19	26,354.36	94.32%
星城发展大厦写字楼	杭州	写字楼	100.00%	20,605.91	20,605.91	100.00%
凯旋发展大厦	杭州	写字楼	100.00%	17,345.31	12,662.97	73.01%
庆春发展大厦商场	杭州	商业裙房	100.00%	4,028.66	4,028.66	100.00%
文景苑商场	杭州	商业裙房	100.00%	6,768.07	6,768.07	100.00%
新城市广场	杭州	商业裙房	100.00%	15,975.83	15,975.83	100.00%
新城时代广场 B 座	杭州	商业裙房	100.00%	12,037.62	12,037.62	100.00%
新城时代广场 D 座	杭州	商业裙房	100.00%	1,720.24	1,720.24	100.00%
星城发展大厦商铺	杭州	社区底商	100.00%	4,934.98	4,808.42	97.44%
万家星城一期底商	杭州	社区底商	100.00%	1,992.77	1,888.44	94.76%
万家星城二期底商	杭州	社区底商	100.00%	8,790.89	8,602.81	97.86%
万家星城三期底商	杭州	社区底商	100.00%	17,042.83	15,501.27	90.95%
金色黎明一期底商	杭州	社区底商	100.00%	5,606.95	4,555.14	81.24%
凯旋门商铺	杭州	社区底商	100.00%	6,107.04	4,937.28	80.85%
御景苑底商	杭州	社区底商	100.00%	259.87	259.87	100.00%
卧城印象底商	杭州	社区底商	100.00%	10,004.79	10,004.79	100.00%
武林壹号写字楼	杭州	写字楼	100.00%	40,563.55	34,794.42	85.78%
天目山晓城商铺	杭州	商铺	100.00%	4,294.12	4,294.12	100.00%
西雅图公寓	西雅图	公寓	85.00%	25,258.00	23,742.52	94.00%
Bellevue 公寓	贝尔维尤	公寓	85.00%	6,381.23	6,125.98	96.00%
翡翠江南自持商品房	杭州	公寓	100.00%	35,106.62	31,244.89	89.00%
御江南自持商品房	杭州	公寓	100.00%	8,334.54	8,001.16	96.00%
上品华庭自持商品房	杭州	公寓	50.50%	31,032.49	23,575.55	75.97%
御潮府自持商品房	杭州	公寓	100.00%	24,852	20,875.68	84.00%
滨耀城自持商品房	杭州	公寓	50.00%	15,233	15,233.00	100.00%

沁语晓庭自持商品房	杭州	公寓	100.00%	5,326	5,006.44	94.00%
观品自持商品房	杭州	公寓	100.00%	5,208	5,208.00	100.00%
滨涛映月自持商品房	杭州	公寓	100.00%	19,410	19,215.90	99.00%
望涛月明自持商品房	杭州	公寓	100.00%	22,365	22,141.35	99.00%
江河鸣翠自持商品房	杭州	公寓	40.00%	14,373	13,936.29	96.96%
宁望府自持商品房	杭州	公寓	100.00%	14,262	13,976.76	98.00%

土地一级开发情况

☐适用 ☒不适用

融资途径

单位：元

融资途径	期末融资余额	融资成本区间/平均融资成本	期限结构			
			1 年之内	1-2 年	2-3 年	3 年以上
银行贷款	31,136,388,281.32	2.38%-4.98%	6,691,628,935.75	6,752,709,122.90	11,766,930,222.67	5,925,120,000.00
中期票据	2,364,419,068.49	3.64%-4.40%		2,364,419,068.49		
债券	3,933,603,621.01	3.55%-3.70%	3,676,036,082.18			257,567,538.83
合计	37,434,410,970.82	综合成本 3.40%	10,367,665,017.93	9,117,128,191.39	11,766,930,222.67	6,182,687,538.83

发展战略和未来一年经营计划

（一）公司发展战略

2025 年，公司将继续推进实施“1+5”的发展战略，“1”指房地产主业，坚持把房地产主业做精、做优、做强，在保证安全运营和品质的前提下，与头部企业保持适度的规模比例；“5”指的是同时有序推进服务、租赁、酒店、养老和产业投资五大业务板块。

（二）经营计划

- 1、销售目标：销售额 1000 亿元左右，行业排名 15 名以内，全国份额 1%以上。
- 2、土地储备：遵循优质原则，即优质城市、优质地段、优质项目、优质产品、选择优质的合作伙伴，确保投资项目实现高质量与高回报。投资金额控制在权益销售回款 50%左右。区域布局上，杭州继续保持且增加，省内适度减少，省外关注上海和江苏。
- 3、融资：继续降低有息负债水平，目标 300 亿元以内；继续降融资成本，确保 3.3%，争取 3.2%以内；继续把直接融资比例控制在 20%以内。

（三）2025 年主要计划竣工交付项目

序号	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例（%）	计容规划建筑面积（万方）
1	观翠揽月轩	杭州	住宅	80.00	17.99
2	运翠轩	杭州	住宅、商业	100.00	14.66
3	芳翠锦绣府	杭州	住宅	100.00	9.59
4	翠语彩虹里	杭州	住宅	50.00	7.08
5	永康万家星悦南区	金华	住宅	100.00	16.19
6	江翠轩	杭州	住宅	60.80	4.70
7	湖翠里	杭州	住宅	50.40	4.37
8	叠潮雅庭住宅	杭州	住宅	2.00	9.95
9	枫汀云邸	杭州	住宅	100.00	9.11
10	观晖美寓	杭州	住宅	60.00	8.77
11	翠堤春华轩	杭州	住宅	26.00	2.78
12	揽云锦绣里	杭州	住宅	50.00	6.39
13	枫秀云庭	杭州	住宅	70.00	6.75
14	望翠蓝庭	杭州	住宅、商业	60.00	4.80
15	欣翠里住宅	杭州	住宅	2.00	10.22
16	蝶翠迎宾府	杭州	住宅	34.00	9.85
17	潮观揽月轩	杭州	住宅	34.00	6.54
18	潮映华岸府	杭州	住宅	34.00	4.64
19	潮映万象轩	杭州	住宅	34.00	5.83
20	澄虹府	杭州	住宅	100.00	8.64
21	听荷芳翠府	杭州	住宅	51.00	4.96
22	东阳嘉品家园	金华	住宅、商业	55.00	7.46
23	东阳君品家园	金华	住宅、商业	55.00	9.93

序号	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例（%）	计容规划建筑面积（万方）
24	滨江城投·悦品	金华	住宅	51.00	7.45
25	揽潮华庭	杭州	住宅	67.00	1.67
26	潮观平澜府	杭州	住宅	34.00	6.13
27	河印观翠湾	杭州	住宅	30.50	6.41
28	湖映里	杭州	住宅	34.00	7.65
29	湖州春辰里	湖州	住宅	100.00	24.34
30	天澜海岸	杭州	住宅	25.25	16.48
31	锦翠金宸府	杭州	住宅	33.00	14.54
32	南城明月苑	嘉兴	住宅	50.00	8.80
33	揽潮誉道望座	杭州	商业	22.00	7.01
34	潮观凤起云座	杭州	商业	12.25	6.12
35	缤耀金汇府	杭州	住宅	10.00	6.99
36	IFC 住宅一期	杭州	住宅	5.00	5.40
37	乐清望潮上品华庭二期	温州	住宅	51.00	14.02
38	临澜之城 01 地块	杭州	住宅、商业	10.00	9.21
39	海潮望月城大平层	杭州	商业	90.00	9.00
合计					342.42

（四）2025 年到期的直接融资情况

从本报告披露日起，将于本年度到期的公司直接融资情况如下：

证券简称	证券类别	当前余额(万元)	到期日期	票面利率%
24 滨江房产 CP003	一般短期融资券	70,000	2025-05-28	3.60%
24 滨江房产 CP004	一般短期融资券	50,000	2025-06-24	3.60%
24 滨江房产 CP005	一般短期融资券	50,000	2025-08-21	3.55%
24 滨江房产 CP006	一般短期融资券	50,000	2025-09-23	3.70%
合计		220,000		

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

向商品房承购人因银行抵押贷款提供担保

☒适用 ☐不适用

按照房地产企业经营惯例，公司及部分控股子公司为相关业主按揭贷款提供保证。截至 2024 年 12 月 31 日，本公司及部分控股子公司为购买本公司相关房产的业主提供保证所及的借款金额为 3,619,454.56 万元。

本报告期，公司不存在因承担阶段性担保责任而支付的金额占公司最近一期经审计净利润 10%以上的情形。

董监高与上市公司共同投资（适用于投资主体为上市公司董监高）

☐适用 ☒不适用

三、核心竞争力分析

行业上行有竞争力，行业下行能把握机会。

做“行业品牌领跑者，产品品质标准制订者”。

公司核心竞争力体现如下：

（一）人员优势

人员精干，层级少，战斗力强，这是公司最大的核心竞争力。公司自成立以来，一贯保持人员精干高效和稳定，通过自身对提升管理水平的多年努力，已经形成了一支能准确把握时间、控制成本、保证品质、高度稳定的优秀团队。不论从全国、全省、还是杭州来看，公司的人员精干高效都具有领先优势。

（二）品牌优势

（1）品质品牌的引领优势。公司建立有效的创新团队，坚定不移地保持创新的精神，包括建筑、装修、环境、配套、设施设备 etc，都有创新的成分和引领行业的标准。

（2）做好品质标杆建设。公司进入每一个区域、每一个城市、每一个区块，都要做综合方面的标杆。公司提出要做“行业品牌领跑者，产品品质标准制订者”，从原来的“抓质量”，到“做品质”，到后面的“创品牌”，未来要做“名牌”，后面还有很多路要走。“品牌”是动力，是责任，更是担当！

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

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

②交付的满意度，公司项目交付一直维持较高的收房率，交房基本接近零投诉的顺利程度体现了业主对公司产品的认可。

③客户忠诚度。公司一直提倡品质营销、口碑营销、服务营销、老业主营销，深信客户的口碑比金杯、银杯更具价值，自己说得再好都不如业主的一句赞赏。根据公司后期对业主的满意度调查，公司的产品和品牌是业主认为促成成交的首要因素，有超过 96%的业主愿意推荐身边的亲朋好友购买公司开发的楼盘。因此，公司不仅仅是产品卖得好，而且营销费用低！

（三）融资优势

（1）凭借公司自身的团队战斗力、企业经营能力、品牌信誉，以及杠杆适度，近几年公司的综合融资成本持续下降，2020 年的综合融资利率是 5.2%，2021 年为 4.9%，2022 年为 4.6%，2023 年为 4.2%，2024 年更是达到了 3.4%的新低点。

(2) AAA 的信用评级。2020 年 6 月，联合信用评级有限公司将公司主体信用评级由 AA+ 提升至 AAA，公司成功获得了交易所和银行间市场的 AAA 评级。公司优秀的资产质量、经营状况、稳健的经营风格得到了评级机构和金融机构的高度认可，AAA 的资信评级的取得为公司发挥融资优势创造了基础。

(3) 财务稳健。截止报告期末，公司并表有息负债规模 374.34 亿元，较上年末下降 40.83 亿元，其中银行贷款占比 83.2%，直接融资占比 16.8%，债务结构清晰。扣除预收款后的资产负债率为 57.88%，净负债率为 0.57%。债务期限构成上，短期债务为 103.68 亿元，占比仅为 28%，低于期末货币资金（371.4 亿元），现金短债比为 3.58 倍，可有效覆盖短期债务。2024 年乃至未来两到三年甚至更长时间，公司要继续将有息负债水平控制在合理范围内，且要持续保持“三条绿线”，在行业中保持已有的优势。

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

(四) 合作优势

(1) 良好的营商环境。公司经过三十多年的积累与发展，行业和市场认可度越来越高，公司董事长戚金兴先生担任中国房地产业协会第九届理事会名誉副会长，浙江省房地产业协会第八届理事会名誉会长，杭州市房地产业协会第九届理事会会长，公司总裁张洪力先生担任中国房地产业协会第九届理事会副会长，浙江省房地产业协会第八届理事会副会长，公司副总裁郭清先生担任杭州市房地产业协会第九届理事会执行会长，显示了行业和政府对公司的高度信任和认可，同时也为公司开展经营提供了良好的营商环境。公司成立 30 余年来，始终保持着与社会各方面良好合作关系，正是基于对公司的高度信任和认可，即使在市场下行时，合作方也更愿意与公司紧密结合、高度绑定，共克时艰。

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

(3) 工程合作。公司一直坚持建立稳定的、高品质的供应商体系，包括设计单位、总包单位、装修、幕墙、门窗、环境、设备设施等，与合作各方结成互信互利的长期战略合作伙伴关系，合作共赢的观念深入人心，在保证公平公正、公开透明的前提下，形成互信互利关系，各方之间能够高效配合，形成合力，取得 1+1>2 的效果。

(五) 经营决策优势

房地产发展的每一个阶段，行业和市场都在发生变化，但是公司经营思路灵活、清晰，市场应变能力强，能把行业市场的情况转变成企业适应发展的战略和战术，同时公司的决策机制一直以来都是快速灵活且有效落地。

（六）公益影响力优势

公司这几年持续践行公益，“乡村振兴、共同富裕”工作搞得有声有色，也得到政府和社会的广泛关心支持！

四、主营业务分析

1、概述

2024 年，实现营业收入 691.52 亿元，同比下降 1.83%；实现净利润 37.91 亿元，同比上升 32.94%，其中归母净利润 25.46 亿元，同比上升 0.66%。具体可参见“管理层讨论与分析”中的“二、报告期内公司从事的主要业务”相关内容。

2、收入与成本

（1）营业收入构成

单位：元

	2024 年		2023 年		同比增减
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	
营业收入合计	69,151,820,970.03	100%	70,442,587,508.90	100%	-1.83%
分行业					
房地产业	68,876,449,238.36	99.60%	70,158,299,334.60	99.60%	-1.83%
酒店业	260,669,185.52	0.38%	267,103,129.17	0.38%	-2.41%
其他	14,702,546.15	0.02%	17,185,045.13	0.02%	-14.45%
分产品					
房产销售	68,077,549,502.37	98.44%	69,334,998,435.67	98.43%	-1.81%
房产项目管理服务	379,897,609.51	0.55%	465,400,255.32	0.66%	-18.37%
房产租赁	419,002,126.48	0.61%	357,900,643.61	0.51%	17.07%
酒店管理服务	260,669,185.52	0.38%	267,103,129.17	0.38%	-2.41%
其他	14,702,546.15	0.02%	17,185,045.13	0.02%	-14.45%
分地区					
杭州地区	50,419,063,445.51	72.91%	45,906,827,861.63	65.17%	9.83%
金华地区	8,458,703,640.50	12.23%	4,452,826,062.62	6.32%	89.96%
宁波地区	2,904,434,177.91	4.20%	4,907,047,825.87	6.97%	-40.81%
南京地区	2,084,775,879.93	3.01%	2,900,499,673.34	4.12%	-28.12%
湖州地区	1,325,978,121.16	1.92%	2,517,977,385.22	3.57%	-47.34%
温州地区	1,047,919,197.16	1.52%	3,610,021,947.97	5.12%	-70.97%
丽水地区	809,577,822.93	1.17%			
台州地区	661,760,627.85	0.96%	424,089,236.07	0.60%	56.04%
嘉兴地区	614,796,810.13	0.89%	2,843,308,102.14	4.04%	-78.38%
苏州地区	528,210,384.37	0.76%	2,680,452,011.58	3.81%	-80.29%
境外地区	190,985,222.04	0.28%	180,303,030.49	0.26%	5.92%

深圳地区	104,516,329.53	0.15%	628,720.81	0.00%	16,523.65%
其他地区	1,099,311.01	0.00%	18,605,651.16	0.02%	-94.09%

(2) 占公司营业收入或营业利润 10%以上的行业、产品、地区、销售模式的情况

☒适用 ☐不适用

单位：元

	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业成本比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
分行业						
房地产业	68,876,449,238.36	60,278,141,605.64	12.48%	-1.83%	3.07%	-4.16%
分产品						
房产销售	68,077,549,502.37	59,585,370,524.52	12.47%	-1.81%	2.84%	-3.96%
分地区						
杭州地区	50,419,063,445.51	43,099,962,974.48	14.52%	9.83%	14.90%	-3.77%

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

☐适用 ☒不适用

(3) 公司实物销售收入是否大于劳务收入

☒是 ☐否

行业分类	项目	单位	2024 年	2023 年	同比增减
房地产业	销售量	亿元	1,116.3	1,534.7	-27.26%
	库存量	亿元	1,485.17	1,726.98	-14.00%

相关数据同比发生变动 30%以上的原因说明

☐适用 ☒不适用

(4) 公司已签订的重大销售合同、重大采购合同截至本报告期的履行情况

☐适用 ☒不适用

(5) 营业成本构成

行业和产品分类

单位：元

行业分类	2024 年		2023 年		同比增减
	金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重	
房地产业	60,278,141,605.64	99.67%	58,483,823,697.36	99.74%	3.07%
酒店业	183,148,570.25	0.30%	136,227,907.32	0.23%	34.44%
其他	19,999,329.81	0.03%	17,763,139.71	0.03%	12.59%

单位：元

产品分类	2024 年		2023 年		同比增减
	金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重	
房产销售	59,585,370,524.52	98.52%	57,941,833,238.13	98.82%	2.84%
房产项目管理服务	199,424,649.63	0.33%	137,298,272.93	0.23%	45.25%

房产租赁	493,346,431.49	0.82%	404,692,186.30	0.69%	21.91%
酒店管理服务	183,148,570.25	0.30%	136,227,907.32	0.23%	34.44%
其他	19,999,329.81	0.03%	17,763,139.71	0.03%	12.59%

说明

无

(6) 报告期内合并范围是否发生变动

☒是 ☐否

报告期内，公司合并范围变化详见本报告“第六节重要事项第七项、与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明”。

(7) 公司报告期内业务、产品或服务发生重大变化或调整有关情况

☐适用 ☒不适用

(8) 主要销售客户和主要供应商情况

公司主要销售客户情况

前五名客户合计销售金额（元）	422,934,407.32
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例	0.61%
前五名客户销售额中关联方销售额占年度销售总额比例	0.00%

公司前 5 大客户资料

序号	客户名称	销售额（元）	占年度销售总额比例
1	客户一	133,978,144.95	0.19%
2	客户二	116,251,216.51	0.17%
3	客户三	72,221,948.62	0.10%
4	客户四	54,807,420.18	0.08%
5	客户五	45,675,677.06	0.07%
合计	--	422,934,407.32	0.61%

主要客户其他情况说明

☐适用 ☒不适用

公司主要供应商情况

前五名供应商合计采购金额（元）	28,658,626,790.06
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例	68.14%
前五名供应商采购额中关联方采购额占年度采购总额比例	0.00%

公司前 5 名供应商资料

序号	供应商名称	采购额（元）	占年度采购总额比例
1	杭州市规划和自然资源局及各分局	24,761,109,200.00	58.87%
2	供应商二	1,284,456,907.94	3.05%
3	供应商三	912,500,000.00	2.17%
4	供应商四	864,819,394.69	2.06%

5	供应商五	835,741,287.43	1.99%
合计	--	28,658,626,790.06	68.14%

主要供应商其他情况说明

☒适用 ☐不适用

前五名供应商与公司不存在关联关系，公司属于房地产行业，是以土地和建筑物为经营对象从事经营活动，不可避免地需要采购土地使用权，由于土地出让金相比建造、建筑材料的金额较大，所以土地采购额占采购总额的比重较高。另外公司战略发展聚焦杭州，目前主要集中于杭州市区域的房地产开发，故向供应商一杭州市规划和自然资源局及各分局采购金额占比最高。采购集中度较高主要系向各地国土资源局支付的土地款所致，是公司所处行业特性及公司业务开展区域集中所致，不存在对主要供应商的重大依赖。

3、费用

单位：元

	2024 年	2023 年	同比增减	重大变动说明
销售费用	857,407,983.03	856,553,302.41	0.10%	
管理费用	543,812,781.48	774,388,012.33	-29.78%	
财务费用	478,560,433.52	540,241,676.33	-11.42%	

4、研发投入

☐适用 ☒不适用

5、现金流

单位：元

项目	2024 年	2023 年	同比增减
经营活动现金流入小计	56,322,376,066.73	90,858,378,070.65	-38.01%
经营活动现金流出小计	48,654,781,517.01	58,208,375,846.80	-16.41%
经营活动产生的现金流量净额	7,667,594,549.72	32,650,002,223.85	-76.52%
投资活动现金流入小计	7,987,669,853.54	10,310,615,455.15	-22.53%
投资活动现金流出小计	9,961,131,448.45	22,624,913,588.26	-55.97%
投资活动产生的现金流量净额	-1,973,461,594.91	-12,314,298,133.11	83.97%
筹资活动现金流入小计	34,707,093,330.42	42,849,703,744.77	-19.00%
筹资活动现金流出小计	35,990,095,310.12	54,816,728,441.74	-34.34%
筹资活动产生的现金流量净额	-1,283,001,979.70	-11,967,024,696.97	89.28%
现金及现金等价物净增加额	4,413,918,716.76	8,371,062,816.52	-47.27%

相关数据同比发生重大变动的主要影响因素说明

☒适用 ☐不适用

1、经营活动现金流入较上年同期下降 38.01%，主要系报告期内销售商品、提供劳务收到的现金减少所致。

2、经营活动产生的现金流量净额较上年同期下降 76.52%，主要系销售商品、提供劳务收到的现金较上年同期下降较多所致。

3、投资活动现金流出较上年同期下降 55.97%，主要系本期支付的拆借款较上年同期减少所致。

4、投资活动产生的现金流量净额本期较上年同期上涨 83.97%，主要系支付其他与投资活动有关的现金较上年同期下降较多所致。

5、筹资活动现金流出较上年同期下降 34.34%，主要系本期偿还债务支付的现金和支付其他与筹资活动有关的现金较上年同期下降较多所致。

6、筹资活动产生的现金流量净额较上年同期上涨 89.28%，主要系本期偿还债务支付的现金和支付其他与筹资活动有关的现金较上年同期下降较多所致。

7、现金及现金等价物净增加额较上年同期下降 47.27%，主要系经营活动产生的现金流量净额较上年同期下降较多所致。

报告期内公司经营活动产生的现金净流量与本年度净利润存在重大差异的原因说明

☒适用 ☐不适用

本期经营活动产生的现金净流量与本年度净利润存在差异主要系公司房产项目现金回款与利润结算的时间差所致。

五、非主营业务分析

☒适用 ☐不适用

单位：元

	金额	占利润总额比例	形成原因说明	是否具有可持续性
投资收益	955,346,770.04	16.10%	主要系权益法核算的长期股权投资收益、金融工具在持有期间的投资收益、理财产品收益。	否
公允价值变动损益	7,964,730.82	0.13%	交易性金融资产产生的公允价值变动收益	否
资产减值	-869,294,234.17	-14.65%	主要系计提存货跌价准备	否
营业外收入	11,300,867.02	0.19%	主要系违约金收入。	否
营业外支出	65,811,243.24	1.11%	主要系赔款支出、捐赠支出。	否
信用减值损失	-261,858,332.92	-4.41%	主要系应收账款和其他应收款坏账损失。	否

六、资产及负债状况分析

1、资产构成重大变动情况

单位：元

	2024 年末		2024 年初		比重增减	重大变动说明
	金额	占总资产比例	金额	占总资产比例		
货币资金	37,140,420,548.44	14.34%	32,703,726,275.21	11.28%	3.06%	
应收账款	692,690,389.91	0.27%	473,642,202.33	0.16%	0.11%	
合同资产		0.00%		0.00%	0.00%	
存货	148,516,570,443.33	57.32%	172,697,519,388.15	59.54%	-2.22%	
投资性房地产	9,685,232,882.32	3.74%	8,577,223,078.67	2.96%	0.78%	
长期股权投资	17,874,877,800.31	6.90%	17,863,664,325.89	6.16%	0.74%	
固定资产	1,078,880,140.87	0.42%	1,171,010,582.01	0.40%	0.02%	

在建工程		0.00%		0.00%	0.00%	
使用权资产	48,551,858.15	0.02%	118,324,336.96	0.04%	-0.02%	
短期借款	590,902,152.78	0.23%		0.00%	0.23%	
合同负债	125,370,457,342.90	48.39%	143,071,053,158.28	49.33%	-0.94%	
长期借款	24,444,759,345.57	9.44%	25,824,225,841.44	8.90%	0.54%	
租赁负债	12,628,365.46	0.00%	95,279,705.38	0.03%	-0.03%	

境外资产占比较高

☐适用 ☒不适用

2、以公允价值计量的资产和负债

☒适用 ☐不适用

单位：元

项目	期初数	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	本期购买金额	本期出售金额	其他变动	期末数
金融资产								
1. 交易性金融资产（不含衍生金融资产）	116,159,400.35	7,964,730.82			759,352,912.58	735,258,660.63		140,253,652.30
4. 其他权益工具投资	907,866,099.87		20,630,649.75			284,576,423.12		643,920,326.50
5. 其他非流动金融资产	862,415,342.11					249,340,000.00	-2,327,365.81	610,747,976.30
金融资产小计	1,886,440,842.33	7,964,730.82	20,630,649.75		759,352,912.58	1,269,175,083.75	-2,327,365.81	1,394,921,955.10
上述合计	1,886,440,842.33	7,964,730.82	20,630,649.75		759,352,912.58	1,269,175,083.75	-2,327,365.81	1,394,921,955.10
金融负债	0.00							0.00

其他变动的内容

本期其他非流动金融资产其他变动说明：收回对杭州三仁焱兴投资合伙企业（有限合伙）部分投资款。

报告期内公司主要资产计量属性是否发生重大变化

☐是 ☒否

3、截至报告期末的资产权利受限情况

项 目	期末账面余额（元）	期末账面价值（元）	受限类型	受限原因
货币资金	77,572,978.44	77,572,978.44	保证、冻结	详见说明

项 目	期末账面余额（元）	期末账面价值（元）	受限类型	受限原因
存货	53,732,516,304.44	53,258,498,585.88	抵押	为借款提供抵押担保
投资性房地产	5,245,379,931.58	4,001,948,828.21	抵押	为借款提供抵押担保
固定资产	765,853,080.09	566,617,747.58	抵押	为借款提供抵押担保
无形资产	204,600,975.05	122,410,903.13	抵押	为借款提供抵押担保
合 计	60,025,923,269.60	58,027,049,043.24		

（1）货币资金受限原因说明：期末银行存款余额中 472,295.87 元系使用权受限的旅行社质量保证金，10,000,000.00 元系使用权受限用于保函质押的定期存款，1,837,045.21 元系使用权受限的司法冻结资金，96,500.00 元系使用权受限的 ETC 冻结款，1,117,984.22 元系使用权受限的银行风险管控资金；其他货币资金余额中 53,570,083.33 元系使用权受限的保函保证金，10,057,340.76 元系使用权受限的酒店运营保证金，421,729.05 元系使用权受限的公寓运营保证金。

（2）其他说明：公司以持有的深圳远大公司 51.00%股权、滨鸿实业有限公司 50%股权、滨诺公司 51.00%股权、滨来公司 90.00%股权、兰溪红狮公司 50.00%股权为借款提供质押担保；滨浩公司以杭州望涛月明项目自持物业 15 年的租赁收款权为借款提供质押担保；滨胜公司以杭州滨涛印月项目自持物业 15 年的租赁收款权为借款提供质押担保；杭州滨锦开发公司以杭州宁望府项目自持物业 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；星滨公司以杭州临平滨耀城项目自持物业 15 年的租赁收款权为借款提供质押担保；滨昌公司以杭州沁语晓庭项目自持物业 15 年的租赁收款权为借款提供质押担保；滨瑞公司以杭州御江南项目自持物业 15 年的租赁收款权为借款提供质押担保；滨远公司以杭州观品项目自持物业 15 年的租赁收款权为借款提供质押担保。

七、投资状况分析

1、总体情况

☒适用 ☐不适用

报告期投资额（元）	上年同期投资额（元）	变动幅度
8,869,898,759.98	11,973,796,746.72	-25.92%

2、报告期内获取的重大的股权投资情况

☐适用 ☒不适用

3、报告期内正在进行的重大的非股权投资情况

☐适用 ☒不适用

4、金融资产投资

（1）证券投资情况

☒适用 ☐不适用

单位：元

证券品种	证券代码	证券简称	最初投资成本	会计计量模式	期初账面价值	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期购买金额	本期出售金额	报告期损益	期末账面价值	会计核算科目	资金来源
境内外股票	688109	品茗科技	14,077,020.00	公允价值计量	5,070,600.00				286,805.65			其他权益工具投资	自有资金
境内外股票	605177	东亚药业	38,220,000.00	公允价值计量	4,766,400.00				2,592,372.78			其他权益工具投资	自有资金
境内外股票	01761.HK	宝宝树集团	47,251,407.00	公允价值计量	3,059,338.12		-47,251,407.00					其他权益工具投资	自有资金
期末持有的其他证券投资			0.00	--								--	--
合计			99,548,427.00	--	12,896,338.12	0.00	-47,251,407.00	0.00	2,879,178.43	0.00	0.00	--	--
证券投资审批董事会公告披露日期			2019 年 04 月 24 日										
证券投资审批股东会公告披露日期（如有）			2019 年 05 月 07 日										

(2) 衍生品投资情况

☐适用 ☒不适用
公司报告期不存在衍生品投资。

5、募集资金使用情况

☐适用 ☒不适用
公司报告期无募集资金使用情况。

八、重大资产和股权出售

1、出售重大资产情况

☐适用 ☒不适用
公司报告期末未出售重大资产。

2、出售重大股权情况

☐适用 ☒不适用

九、主要控股参股公司分析

☒适用 ☐不适用

主要子公司及对公司净利润影响达 10%以上的参股公司情况

单位：万元

公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
杭州滨来置业有限公司	子公司	房地产	10000 万元	545,529.49	30,191.13	520,871.53	85,876.96	53,174.97
金华虹光置业有限公司	子公司	房地产	60100 万元	1,168,627.76	211,778.88	369,594.72	112,738.18	91,396.79
东阳滨盛房地产开发有限公司	子公司	房地产	80000 万元	211,783.27	117,962.95	268,450.13	60,097.19	45,071.94
杭州北沙盛和置业有限公司	子公司	房地产	1000 万元	46,939.44	23,713.96	216,724.31	33,573.61	25,175.42
杭州滨麟置业有限公司	子公司	房地产	5000 万元	62,734.81	35,550.89	306,084.32	46,316.06	34,755.94

报告期内取得和处置子公司的情况

☒适用 ☐不适用

公司名称	报告期内取得和处置子公司方式	对整体生产经营和业绩的影响
杭州滨隽企业管理有限公司	购买	购买日至期末被购买方的净利润为 0
杭州缤亨企业管理有限公司	转让	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额为 1,125,603.65 元。
杭州滨翠企业管理有限公司	转让	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额为 0 元。
杭州滨江盛元房地产开发有限公司	转让	股权不变，从控股子公司变为合营企业，处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额为 0 元。
上饶市滨桐置业发展有限公司	转让	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额为-13,567,949.60 元。
杭州滨展房地产开发有限公司	新设	设立初期尚未产生收益
杭州滨拓房地产开发有限公司	新设	设立初期尚未产生收益
杭州滨澎房地产开发有限公司	新设	设立初期尚未产生收益
永康滨杭置业有限公司	新设	设立初期尚未产生收益
永康滨茂置业有限公司	新设	设立初期尚未产生收益
杭州滨圣房地产开发有限公司	新设	设立初期尚未产生收益
杭州滨跃房地产开发有限公司	新设	设立初期尚未产生收益
杭州滨驰房地产开发有限公司	新设	设立初期尚未产生收益
杭州滨翔房地产开发有限公司	新设	设立初期尚未产生收益
杭州滨擎房地产开发有限公司	新设	设立初期尚未产生收益
杭州滨月房地产开发有限公司	新设	设立初期尚未产生收益
杭州滨杭铁誉房地产开发有限公司	新设	设立初期尚未产生收益
余姚滨舜建设管理有限公司	新设	设立初期尚未产生收益
宁波市北仑区滨汇建设管理有限公司	新设	设立初期尚未产生收益
南京滨江房产开发有限公司	新设	设立初期尚未产生收益
金华滨盛建设管理有限公司	新设	设立初期尚未产生收益
东方海岸（淳安）房地产开发有限公司	清算	期初至处置日净利润为 33334181.54 元
平湖滨江房地产开发有限公司	清算	期初至处置日净利润为 870148.3 元
杭州新惠房地产开发有限公司	清算	期初至处置日净利润为 8691931.58 元
杭州滨通房地产开发有限公司	清算	期初至处置日净利润为 398081.59 元
杭州旭兆投资管理有限公司	清算	期初至处置日净利润为 0 元
杭州滨旭置业有限公司	清算	期初至处置日净利润为-13784.33 元

杭州滨翰房地产开发有限公司	清算	期初至处置日净利润为 588152.71 元
杭州滨朗企业管理有限公司	清算	期初至处置日净利润为 0 元
杭州滨顺房地产开发有限公司	清算	期初至处置日净利润为 760618.39 元
义乌滨锦房地产开发有限公司	清算	期初至处置日净利润为 7763492.76 元
乐清滨江房地产开发有限公司	清算	期初至处置日净利润为 15571564.45 元
花漾年华旅居置业（湖州）有限公司	清算	期初至处置日净利润为 2126106.41 元
义乌滨江壹品家园项目	清算	期初至处置日净利润为 11966060.78 元
杭州滨恒房地产开发有限公司	清算	期初至处置日净利润为 2659915.35 元
杭州滨惠投资管理有限公司	清算	期初至处置日净利润为 133694460.1 元
杭州滨望房地产开发有限公司	清算	期初至处置日净利润为 10483261.51 元
浙江超创投资管理有限公司	清算	期初至处置日净利润为 7437665.68 元
义乌滨信房地产开发有限公司	清算	期初至处置日净利润为 1786931.72 元
温岭滨岭房地产开发有限公司	清算	期初至处置日净利润为 5952624.73 元
杭州滨呈企业管理有限公司	清算	期初至处置日净利润为 161.41 元
杭州滨原房地产开发有限公司	清算	期初至处置日净利润为 5698630.11 元
杭州滨研企业管理有限公司	清算	期初至处置日净利润为 730.71 元
杭州滨讯企业管理有限公司	清算	期初至处置日净利润为 10990155.46 元
金华滨泽房地产开发有限公司	清算	期初至处置日净利润为 119903.97 元
杭州滨迪企业管理有限公司	清算	期初至处置日净利润为 7114581.97 元
杭州滨纷企业管理有限公司	清算	期初至处置日净利润为 9014349.4 元
金华滨润房地产开发有限公司	清算	期初至处置日净利润为 100145.84 元
杭州滨儒企业管理有限公司	清算	期初至处置日净利润为 42587155.47 元
杭州滨晖房地产开发有限公司	清算	期初至处置日净利润为 4695433.28 元
杭州滨坤企业管理有限公司	清算	期初至处置日净利润为 164497540.6 元
杭州滨荣房地产开发有限公司	清算	期初至处置日净利润为 19929216.44 元
杭州滨沐企业管理有限公司	清算	期初至处置日净利润为 394335810.98 元
平湖滨兴房地产开发有限公司	清算	期初至处置日净利润为 61838672.27 元

主要控股参股公司情况说明

十、公司控制的结构化主体情况

☐适用 ☒不适用

十一、公司未来发展的展望

（一）未来经营策略

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

（二）公司面临的主要风险和应对措施

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

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

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

面对变化的市场形势和政策，公司将始终坚持稳健安全经营战略，合理控制有息负债水平，持续保持“三条绿线”，保留安全边际，选择优秀的城市、优秀的地段和优秀的合作伙伴，坚定不移发挥好核心竞争力，并不断提升产品力和管理能力，在新一轮挑战中，继续安全稳健发展！

十二、报告期内接待调研、沟通、采访等活动

☒适用 ☐不适用

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象类型	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料	调研的基本情况索引
2024 年 05 月 21 日	线上交流	网络平台 线上交流	其他	通过全景网路演平台参与公司 2023 年度网上业绩说明会的投资者	公司经营情况、财务状况、分红情况、发展规划等	详见公司在巨潮资讯网上披露的投资者关系活动记录表
2024 年 12 月 26 日	千岛湖滨江云顶桃源度假酒店	实地调研	其他	公司邀请的相关媒体	公司 2024 年度主要经营情况及 2025 年主要经营思路	详见公司在巨潮资讯网上披露的投资者关系活动记录表

十三、市值管理制度和估值提升计划的制定落实情况

公司是否制定了市值管理制度。

☒是 ☐否

公司是否披露了估值提升计划。

☐是 ☒否

公司于 2025 年 4 月 24 日召开第六届董事会第四十七次会议，审议通过了 关于制定《市值管理制度》的议案，为加强公司市值管理，切实推动公司投资价值提升，增强投资者回报，维护投资者利益，根据《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国证券法》《国务院关于加强监管防范风险推动资本市场高质量发展的若干意见》《上市公司信息披露管理办法》《公司监管指引第 10 号——市值管理》等规定，并结合公司实际情况，制定了《市值管理制度》。

十四、“质量回报双提升”行动方案贯彻落实情况

公司是否披露了“质量回报双提升”行动方案公告。

☐是 ☒否

第四节 公司治理

一、公司治理的基本状况

公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《深圳证券交易所股票上市规则》、《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 1 号——主板上市公司规范运作》和中国证监会有关法律法规等的要求，设置了内部机构，明确各自的职责权限，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，建立了一套以《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》为基础，《财务管理制度》、《资金管理制度》、《关联交易决策制度》、《信息披露管理制度》等具体规范的完善的治理制度。明确了股东大会、董事会、监事会分别行使决策权、执行权和监督权，形成了科学有效的职责分工和制衡机制，进一步规范公司运作，提高公司治理水平。

1、关于股东与股东大会：公司严格按照《上市公司股东大会规则》、《公司章程》和公司《股东大会议事规则》等的规定和要求，召集、召开股东大会，会议均采用现场投票和网络投票相结合的表决方式，为股东特别是中小股东参加股东大会提供便利，充分保障股东特别是中小股东发表意见、行使表决权的股东权益，在公司关联交易的表决中，要求关联股东回避表决，保障了中小股东的权益不受损害；公司历次股东大会均有律师现场见证，并发表法律意见书。

2、关于公司与控股股东：公司与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面完全分开，具有独立完整的业务及自主经营能力。公司董事会、监事会和内部机构独立运作。公司控股股东能严格规范自己的行为，没有超越公司股东大会直接或间接干预公司的决策和经营活动的行为。公司与控股股东不存在因部分改制等原因导致的同业竞争和关联交易问题。

3、关于董事和董事会：公司严格按照《公司法》和《公司章程》的规定选举董事和独立董事。公司目前共有 5 名董事，其中独立董事 2 名，占全体董事的三分之一以上，董事会的人数及人员构成符合《公司法》和《公司章程》的要求。公司全体董事均严格按照《公司法》《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 1 号——主板上市公司规范运作》和《公司章程》的规定，恪守董事行为规范，忠实、勤勉履行职责。

4、关于监事和监事会：公司严格按照《公司法》和《公司章程》的规定选举监事。公司目前共有 3 名监事，其中职工监事 1 名，监事会的人数及构成符合法律、法规的要求。公司监事能够按照《公司法》、《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 1 号——主板上市公司规范运作》和《公司章程》等的要求，认真履行自己的职责，对公司重大事项、关联交易、财务状况、董事和经理的履职情况等进行有效监督并发表独立意见。

5、关于绩效评价与激励约束机制：公司已建立合理有效的绩效评价和激励机制，公司董事、监事、高级管理人员的薪酬与公司整体绩效和个人工作业绩挂钩。公司制定了《高级管理人员薪酬考核制度》，并严格执行。公司高级管理人员的聘任严格遵循《公司章程》及相关法律法规的要求。

6、关于信息披露与透明度：公司指定董事会秘书负责信息披露工作、接待投资者来访和咨询，选定《证券时报》、《上海证券报》和巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）为公司信息披露媒体。公司严格遵循法律法规及公司《信息披露管理制度》、《投资者关系管理办法》的规定，真实、准确、完整、及时、公平地进行信息披露，接受政府、社会公众及舆论的监督，公平、透明地对待所有投资者，并通过电话、电子邮件等方式，及时回答投资者的咨询，积极与投资者沟通，同时公司还在公司网站中设立投资者关系管理专栏，及时披露和更新公司信息，使投资者能够及时、充分、便捷地获悉公司最新情况。

7、关于利益相关者：公司具有较强的社会责任感，积极履行企业的社会责任，充分尊重和积极维护利益相关者的合法权益，实现公司、股东、员工、社会等各方面的利益协调与平衡，共同推动公司健康、持续发展。

公司治理是一项长期的工作，公司将继续认真学习并严格执行有关的法律法规和规章，通过不断完善公司治理结构和加强公司制度建设，进一步提高公司的治理水平，推动公司朝着规范、自律的目标迈进，树立良好的公司形象，以优秀的业绩回报股东！

公司治理的实际状况与法律、行政法规和中国证监会发布的关于上市公司治理的规定是否存在重大差异

☐是 ☒否

公司治理的实际状况与法律、行政法规和中国证监会发布的关于上市公司治理的规定不存在重大差异。

二、公司相对于控股股东、实际控制人在保证公司资产、人员、财务、机构、业务等方面的独立情况

公司在业务、人员、资产、机构、财务等方面与控股股东完全分开，具有独立完整的业务体系及面向市场独立经营的能力。

- 1、业务独立：公司的经营范围为房地产开发，房屋建筑，商品房销售，水电安装，室内外装潢，主营业务为商品房开发，独立于控股股东及其下属企业。
- 2、人员独立：公司董事、监事以及高级管理人员均严格按照《公司法》、《公司章程》等的有关规定产生。公司总裁、副总裁、财务总监和董事会秘书等高级管理人员没有在控股股东担任除董事、监事以外的其他职务，没有在控股股东领薪；公司的财务人员没有在控股股东兼职。
- 3、资产独立：公司与公司控股股东的资产产权界定明确。公司合法拥有与生产经营有关的土地、房产以及其他资产的所有权和使用权。公司具有独立的采购和产品销售系统。
- 4、机构独立：公司依法设有股东大会、董事会、监事会三个权力机构，并设立了财务部、品牌管理部、人力资源部、成本管理部、总裁办公室、投资发展部等职能部门，已建立健全了内部经营管理机构，建立了相应的内部管理制度，独立行使经营管理职权，不存在与控股股东机构混同的情形。公司办公场所完全独立，不存在与控股股东合署办公的情形。
- 5、财务独立：公司设立了独立的财务部门，配备了专职财务人员，建立了独立的财务核算体系，能独立作出财务决策，具有规范的财务会计制度和对子公司的财务管理制度。公司独立在银行开户，独立纳税，不存在与控股股东共用银行账户的情形。

三、同业竞争情况

☐适用 ☒不适用

四、报告期内召开的年度股东大会和临时股东大会的有关情况

1、本报告期股东大会情况

会议届次	会议类型	投资者参与比例	召开日期	披露日期	会议决议
2023 年年度股东大会	年度股东大会	67.51%	2024 年 06 月 17 日	2024 年 06 月 18 日	巨潮资讯网披露的 2024-040 号公告《2023 年年度股东大会决议公告》
2024 年第一次临时股东大会	临时股东大会	67.01%	2024 年 12 月 23 日	2024 年 12 月 24 日	巨潮资讯网披露的 2024-075 号公告《2024 年第一次临时股东大会决议公告》

2、表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

☐适用 ☒不适用

五、董事、监事和高级管理人员情况

1、基本情况

姓名	性别	年龄	职务	任职状态	任期起始日期	任期终止日期	期初持股数 (股)	本期增 持股份 数量 (股)	本期减 持股份 数量 (股)	其他增 减变动 (股)	期末持股数 (股)	股份增减 变动的原因
戚金兴	男	63	董事长	现任	2006 年 11 月 30 日	2025 年 06 月 06 日	371,598,600				371,598,600	
莫建华	男	55	董事	现任	2006 年 11 月 30 日	2025 年 06 月 06 日	100,260,800				100,260,800	
沈伟东	男	52	董事	现任	2022 年 06 月 06 日	2025 年 06 月 06 日						
沈伟东	男	52	副总裁	现任	2012 年 12 月 13 日	2025 年 06 月 06 日						
	男	52	财务总监	现任	2007 年 05 月 12 日	2025 年 06 月 06 日						
	男	52	董事会秘书	现任	2022 年 08 月 16 日	2025 年 06 月 06 日						
汪祥耀	男	68	独立董事	现任	2019 年 05 月 07 日	2025 年 06 月 06 日						
贾生华	男	63	独立董事	现任	2022 年 06 月 06 日	2025 年 06 月 06 日						
赵军	男	51	监事会主席	现任	2006 年 11 月 30 日	2025 年 06 月 06 日						
陈国灵	女	53	监事	现任	2009 年 11 月 12 日	2025 年 06 月 06 日						
薛蓓蕾	女	44	监事	现任	2006 年 11 月 30 日	2025 年 06 月 06 日						
张洪力	男	52	总裁	现任	2023 年 10 月 26 日	2025 年 06 月 06 日						
李渊	男	46	副总裁	离任	2012 年 12 月 13 日	2024 年 07 月 16 日						
郭清	男	54	副总裁	现任	2017 年 12 月 12 日	2025 年 06 月 06 日						
合计	--	--	--	--	--	--	471,859,400	0	0	0	471,859,400	--

报告期是否存在任期内董事、监事离任和高级管理人员解聘的情况

☒是 ☐否

公司副总裁李渊先生因工作调动原因，于 2024 年 7 月 16 日申请辞去公司副总裁职务。李渊先生辞任后将不再担任公司任何职务。

公司董事、监事、高级管理人员变动情况

☒适用 ☐不适用

姓名	担任的职务	类型	日期	原因
李渊	副总裁	离任	2024 年 07 月 16 日	工作调动

2、任职情况

公司现任董事、监事、高级管理人员专业背景、主要工作经历以及目前在公司的主要职责

戚金兴先生：研究生学历，正高级经济师，连续四届杭州市人大代表，中国房地产业协会名誉副会长，浙江省房地产业协会名誉会长、杭州市房地产业协会会长，浙江省浙商研究会副会长、浙江大学 MBA 研究生企业导师。曾荣获“十大风云浙商”、“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”等荣誉称号。滨江集团创立至今任公司董事长、党委书记，兼任杭州滨江投资控股有限公司执行董事。

莫建华先生：EMBA，工程师。2006 年 11 月至今任公司董事；曾任杭州滨江房屋建设开发有限公司副总经理，杭州滨江房产集团有限公司副总经理，公司常务副总经理。

张洪力先生：本科学历。现任公司总裁，自 1997 年加入公司，先后负责公司主要业务的各项重要工作，先后担任公司董办负责人、项目负责人、副总裁、常务副总裁、执行总裁。中国房地产业协会第九届理事会副会长、浙江省房地产业协会第八届副会长。

沈伟东先生：硕士研究生学历，高级会计师，中国注册会计师。现任公司董事、副总裁、财务总监兼董事会秘书。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：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，现已退休。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，同时兼任恒生电子股份有限公司独立董事。

贾生华先生：管理学博士，教授，博士生导师。1989 年参加工作，1995 年 1 月开始在浙江大学管理学院任教，主要研究领域包括房地产、土地管理、企业管理等，2025 年 1 月退休。目前兼任绿城中国控股有限公司独立非执行董事、绿城服务集团有限公司独立非执行董事，广宇集团股份有限公司独立董事。

赵军先生：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：硕士研究生学历。现任公司财务部融资管理总经理，公司监事。

薛蓓蕾女士：本科学历。现任公司财务部核算管理总经理，公司监事。

郭清先生：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。杭州市房地产业协会第九届理事会执行会长。曾获“2006 年中国浙江地产经理人”称号。

在股东单位任职情况

☒适用 ☐不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在股东单位是否领取报酬津贴
戚金兴	杭州滨江投资控股有限公司	执行董事	2006 年 10 月 08 日		否
沈伟东	杭州滨江投资控股有限公司	监事	2011 年 08 月 25 日		否

在其他单位任职情况

☒适用 ☐不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在其他单位是否领取报酬津贴
戚金兴	巨龙创投有限公司	董事	2017 年 04 月 25 日		否
戚金兴	浙江浙商创业投资股份有限公司	董事	2007 年 11 月 16 日		否
莫建华	杭州滨江投资控股有限公司	总经理、法定代表人	2024 年 04 月 11 日		否
莫建华	杭州滨江创业投资有限公司	执行董事、法定代表人	2017 年 11 月 24 日		否
莫建华	世方科技（杭州）有限公司	执行董事、法定代表人	2013 年 12 月 23 日		是
莫建华	杭州滨江物业管理有限公司	董事	2017 年 12 月 08 日		否
莫建华	滨江服务集团有限公司	非执行董事	2017 年 12 月 25 日		否
莫建华	好运创投有限公司	董事	2017 年 04 月 25 日		否
莫建华	浙江红叶园艺有限公司	董事	2015 年 07 月 03 日		否
莫建华	杭州休闲文化传媒有限公司	董事	2013 年 08 月 27 日		否
莫建华	大江南北影视文化股份有限公司	董事	2014 年 03 月 17 日		否
张洪力	苏州禾超企业管理咨询有限公司	董事	2020 年 03 月 11 日		否
张洪力	苏州滨原房地产开发有限公司	董事	2020 年 04 月 15 日		否
沈伟东	杭州滨江餐饮管理有限公司	监事	2011 年 07 月 18 日		否
沈伟东	上海网罗电子科技有限公司	董事	2016 年 05 月 27 日		否
沈伟东	杭州滨江普华股权投资管理有限公司	监事	2016 年 01 月 21 日		否
汪祥耀	恒生电子股份有限公司	独立董事	2022 年 04 月 15 日		是
贾生华	绿城中国控股有限公司	独立非执行董事	2006 年 06 月 22 日		是
贾生华	绿城服务集团有限公司	独立非执行董事	2023 年 06 月 01 日		是
贾生华	广宇集团股份有限公司	独立董事	2021 年 06 月 16 日		是

公司现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员近三年证券监管机构处罚的情况

☐适用 ☒不适用

3、董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序、确定依据、实际支付情况

根据公司《高级管理人员薪酬考核制度》等制度，公司董事会薪酬与考核委员会对高级管理人员进行考核以及建议、确定年度薪酬分配。

独立董事的津贴标准由股东大会通过后实施，监事报酬根据公司员工薪酬管理办法相关规定确定。报告期内，公司董事、监事及高级管理人员的报酬已按月支付。

公司报告期内董事、监事和高级管理人员报酬情况

单位：万元

姓名	性别	年龄	职务	任职状态	从公司获得的 税前报酬总额	是否在公司关 联方获取报酬
戚金兴	男	63	董事长	现任	120	否
莫建华	男	55	董事	现任	0	是
沈伟东	男	52	董事、副总裁、财务总监、董事会 秘书	现任	230	否
汪祥耀	男	68	独立董事	现任	15	否
贾生华	男	63	独立董事	现任	15	否
赵军	男	51	监事会主席	现任	58.55	否
陈国灵	女	53	监事	现任	104.23	否
薛蓓蕾	女	44	监事	现任	70	否
张洪力	男	52	总裁	现任	260	否
李渊	男	46	副总裁	离任	55.2	否
郭清	男	54	副总裁	现任	230	否
合计	--	--	--	--	1,157.98	--

其他情况说明

☐适用 ☒不适用

六、报告期内董事履行职责的情况

1、本报告期董事会情况

会议届次	召开日期	披露日期	会议决议
第六届董事会第三十一次会议	2024 年 02 月 04 日	2024 年 02 月 06 日	www.cninfo.com.cn 披露的公告 《第六届董事会第三十一次会议决 议公告》（编号：2024-005）
第六届董事会第三十二次会议	2024 年 04 月 07 日	2024 年 04 月 08 日	www.cninfo.com.cn 披露的公告 《第六届董事会第三十二次会议决 议公告》（编号：2024-012）
第六届董事会第三十三次会议	2024 年 04 月 24 日	2024 年 04 月 25 日	www.cninfo.com.cn 披露的公告 《第六届董事会第三十三次会议决 议公告》（编号：2024-015）
第六届董事会第三十四次会议	2024 年 04 月 25 日	2024 年 04 月 27 日	www.cninfo.com.cn 披露的公告 《第六届董事会第三十四次会议决 议公告》（编号：2024-016）
第六届董事会第三十五次会议	2024 年 05 月 27 日	2024 年 05 月 28 日	www.cninfo.com.cn 披露的公告 《第六届董事会第三十五次会议决 议公告》（编号：2024-033）
第六届董事会第三十六次会议	2024 年 06 月 03 日	2024 年 06 月 04 日	www.cninfo.com.cn 披露的公告 《第六届董事会第三十六次会议决 议公告》（编号：2024-036）
第六届董事会第三十七次会议	2024 年 07 月 16 日	2024 年 07 月 17 日	www.cninfo.com.cn 披露的公告 《第六届董事会第三十七次会议决 议公告》（编号：2024-046）
第六届董事会第三十八次会议	2024 年 08 月 09 日	2024 年 08 月 10 日	www.cninfo.com.cn 披露的公告 《第六届董事会第三十八次会议决 议公告》（编号：2024-053）
第六届董事会第三十九次会议	2024 年 08 月 29 日	2024 年 08 月 30 日	第六届董事会第三十九次会议决议 （无需公告）
第六届董事会第四十次会议	2024 年 10 月 30 日	2024 年 10 月 31 日	第六届董事会第四十次会议决议 （无需公告）
第六届董事会第四十一次会议	2024 年 12 月 05 日	2024 年 12 月 06 日	www.cninfo.com.cn 披露的公告 《第六届董事会第四十一次会议决

			议公告》(编号: 2024-067)
第六届董事会第四十二次会议	2024 年 12 月 20 日	2024 年 12 月 21 日	www.cninfo.com.cn 披露的公告 《第六届董事会第四十二次会议决议公告》(编号: 2024-073)
第六届董事会第四十三次会议	2024 年 12 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	www.cninfo.com.cn 披露的公告 《第六届董事会第四十三次会议决议公告》(编号: 2024-077)

2、董事出席董事会及股东大会的情况

董事出席董事会及股东大会的情况							
董事姓名	本报告期应参加董事会次数	现场出席董事会次数	以通讯方式参加董事会次数	委托出席董事会次数	缺席董事会次数	是否连续两次未亲自参加董事会会议	出席股东大会次数
戚金兴	13	1	12	0	0	否	1
莫建华	13	1	12	0	0	否	2
汪祥耀	13	1	12	0	0	否	0
贾生华	13	1	12	0	0	否	1
沈伟东	13	1	12	0	0	否	2

连续两次未亲自出席董事会的说明

不适用

3、董事对公司有关事项提出异议的情况

董事对公司有关事项是否提出异议

☐是 ☒否

报告期内董事对公司有关事项未提出异议。

4、董事履行职责的其他说明

董事对公司有关建议是否被采纳

☒是 ☐否

董事对公司有关建议被采纳或未被采纳的说明

报告期内，公司董事严格按照《公司法》《证券法》《上市公司治理准则》《深圳证券交易所股票上市规则》《公司章程》等法律法规及公司制度的规定，依法履行职责，对提交董事会审议的各项议案各抒己见、深入讨论，为公司的健康发展建言献策，并在决策时充分考虑中小股东的利益和诉求，切实增强了董事会决策的科学性与可行性。独立董事积极了解公司的运作情况并充分发表意见，在董事会召开前，独立董事能够做到仔细阅读各项议案，对董事会决策事项能够全面、深入了解。董事会审议过程中，积极参与讨论并运用自身的专业能力和丰富经验对决策事项提出合理的意见或建议并做出独立判断，为促进公司科学决策、维护公司及公司股东尤其是中小股东的利益发挥了积极作用。公司对董事提出的各项建议均予以采纳。

七、董事会下设专门委员会在报告期内的情况

委员会名称	成员情况	召开会	召开日期	会议内容	提出的重要意见	其他履	异议事项具
-------	------	-----	------	------	---------	-----	-------

		议次数			和建议	行职责 的情况	体情况（如 有）
战略委员会	戚金兴、莫建华、贾生华	1	2024 年 01 月 12 日	公司 2023 年度经营情况讨论与分析，2024 年展望	各位委员严格按照相关法律法规开展工作，勤勉尽责，根据公司年度经营情况，结合自身专业和经验，对公司发展规划、经营目标提出了相关意见。	不适用	不适用
薪酬与考核委员会	汪祥耀、莫建华、贾生华	1	2024 年 01 月 12 日	审核 2023 年度公司董事、高级管理人员薪酬，制定 2024 年度董事和高管薪酬方案	各位委员严格按照相关法律法规开展工作，勤勉尽责，根据公司和行业情况，结合自身专业和经验，对公司薪酬、考核、激励等工作提出了相关意见。	不适用	不适用
审计委员会	汪祥耀、贾生华、莫建华	4	2024 年 04 月 19 日	公司 2023 年度银行授信使用情况 及 2024 年度授信计划、公司 2023 年末担保情况及 2024 年度担保计划、公司 2023 年度关联交易情况、2023 年度内部审计工作报告、2023 年度内部控制自我评价报告、2023 年度财务会计报告、关于续聘 2024 年度审计机构的议案	各位委员严格按照相关法律法规开展工作，勤勉尽责，结合自身专业和经验，对公司内部控制、合规管理续聘审计机构等提出了相关意见。	不适用	不适用
			2024 年 04 月 24 日	2024 年第一季度内部审计工作报告、2024 年第一季度财务报告			
			2024 年 08 月 24 日	2024 年半年度内部审计工作报告、2024 年半年度财务报告			
			2024 年 10 月 25 日	2024 年第三季度内部审计工作报告、2024 年第三季度财务报告			

八、监事会工作情况

监事会在报告期内的监督活动中发现公司是否存在风险

☐是 ☒否

监事会对报告期内的监督事项无异议。

九、公司员工情况

1、员工数量、专业构成及教育程度

报告期末母公司在职员工的数量（人）	943
报告期末主要子公司在职员工的数量（人）	721
报告期末在职员工的数量合计（人）	1,664
当期领取薪酬员工总人数（人）	1,664
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数（人）	0
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数（人）
销售人员	320
技术人员	413
财务人员	80
行政人员	130
酒店人员	721
合计	1,664
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
硕士及以上	50
本科	662
大专及其他	952
合计	1,664

2、薪酬政策

公司实施稳中有升的员工福利薪酬政策。

3、培训计划

公司根据公司的实际情况和员工的培训需求，对员工进行有重点有针对性的培训，培训贴近员工和业务需求，注重在培训项目中进行团队建设和融合。

4、劳务外包情况

☐适用 ☒不适用

十、公司利润分配及资本公积金转增股本情况

报告期内利润分配政策，特别是现金分红政策的制定、执行或调整情况

☒适用 ☐不适用

公司一贯重视对投资者的合理投资回报，严格按照中国证监会《上市公司监管指引第 3 号-上市公司现金分红》及《公司章程》等相关规定执行利润分配政策，报告期内，公司实施完成了 2023 年度利润分配方案：以 2023 年 12 月 31 日的公司总股本 3,111,443,890 股为基数，向全体股东每 10 股派发现

金红利 0.90 元（含税），共派发现金股利 280,029,950.10（含税），本次权益分派股权登记日为 2024 年 8 月 15 日，除权除息日为 2024 年 8 月 16 日，本次权益分派已于 2024 年 8 月 16 日实施完毕。

现金分红政策的专项说明	
是否符合公司章程的规定或股东大会决议的要求：	是
分红标准和比例是否明确和清晰：	是
相关的决策程序和机制是否完备：	是
独立董事是否履职尽责并发挥了应有的作用：	是
公司未进行现金分红的，应当披露具体原因，以及下一步为增强投资者回报水平拟采取的举措：	不适用
中小股东是否有充分表达意见和诉求的机会，其合法权益是否得到了充分保护：	是
现金分红政策进行调整或变更的，条件及程序是否合规、透明：	不适用

公司报告期内盈利且母公司可供股东分配利润为正但未提出现金红利分配预案

☐适用 ☒不适用

本报告期利润分配及资本公积金转增股本情况

☒适用 ☐不适用

每 10 股送红股数（股）	0
每 10 股派息数（元）（含税）	0.82
分配预案的股本基数（股）	3,111,443,890
现金分红金额（元）（含税）	255,138,398.98
以其他方式（如回购股份）现金分红金额（元）	0.00
现金分红总额（含其他方式）（元）	255,138,398.98
可分配利润（元）	18,803,702,608.16
现金分红总额（含其他方式）占利润分配总额的比例	100%
本次现金分红情况	
公司发展阶段不易区分但有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 20%	
利润分配或资本公积金转增预案的详细情况说明	
根据《上市公司监管指引第 3 号》、《公司法》、《公司章程》有关规定，在符合利润分配原则、保证公司正常经营和长远发展的前提下，公司董事会拟以 2024 年 12 月 31 日的总股本 3,111,443,890 股为基数，向全体股东每 10 股派 0.82 元人民币现金红利（含税），不送红股，不转增。剩余未分配利润结转以后年度。本次分红预案尚需提交公司股东大会审议批准。	

十一、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的实施情况

☒适用 ☐不适用

1、股权激励

不适用

公司董事、高级管理人员获得的股权激励情况

☐适用 ☒不适用

高级管理人员的考评机制及激励情况

不适用

2、员工持股计划的实施情况

☐适用 ☒不适用

3、其他员工激励措施

☒适用 ☐不适用

为激发公司全体员工的主人翁意识和项目管理团队的积极性，公司于 2018 年 7 月推出 “千亿腾飞幸福分享计划”，并于 2024 年结束。基金收益最终结算未超过上市公司净资产收益率。

十二、报告期内的内部控制制度建设及实施情况

1、内部控制建设及实施情况

公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《深圳证券交易所股票上市规则》、《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 1 号——主板上市公司规范运作》和中国证监会有关法律法规等的要求，结合公司实际情况，建立健全公司内部控制体系，科学地建立了从董事会、管理层、集团总部到各业务单元的内部控制机制，各层级各司其职又相互配合，明确各自的职责权限。按照权责明确、结构合理等原则，公司建立了一套以《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》为基础，《财务管理制度》、《资金管理制度》、《关联交易决策制度》、《信息披露管理制度》、《内幕信息知情人登记管理制度》等具体规范的内控制度。报告期内，公司董事会根据《上市公司章程指引》、《深圳证券交易所股票上市规则》等法律法规的要求并结合实际情况，对《公司章程》及三会议事规则相关条款进行了修订。

董事会负责建立健全和有效实施内部控制，评价其有效性，并如实披露内部控制评价报告等。董事会对公司 2024 年度内控体系有效性的评价意见为：根据公司财务报告内部控制重大缺陷的认定情况，于内部控制评价报告基准日，不存在财务报告内部控制重大缺陷，董事会认为，公司已按照企业内部控制规范体系和相关规定的要求在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。根据公司非财务报告内部控制重大缺陷认定情况，于内部控制评价报告基准日，公司未发现非财务报告内部控制重大缺陷。自内部控制评价报告基准日至内部控制评价报告发出日之间未发生影响内部控制有效性评价结论的因素。

2、报告期内发现的内部控制重大缺陷的具体情况

☐是 ☒否

十三、公司报告期内对子公司的管理控制情况

公司名称	整合计划	整合进展	整合中遇到的问题	已采取的解决措施	解决进展	后续解决计划
杭州滨隼企业管理有限公司	不适用	已完成	不适用	不适用	不适用	不适用

十四、内部控制评价报告或内部控制审计报告

1、内控评价报告

内部控制评价报告全文披露日期	2025 年 04 月 26 日	
内部控制评价报告全文披露索引	www.cninfo.com.cn	
纳入评价范围单位资产总额占公司合并财务报表资产总额的比例	100.00%	
纳入评价范围单位营业收入占公司合并财务报表营业收入的比例	100.00%	
缺陷认定标准		
类别	财务报告	非财务报告
定性标准	有以下任一特征的缺陷定性为重大缺陷： 1) 董事、监事和高级管理人员舞弊； 2) 公司更正已公布的财务报告； 3) 注册会计师发现当期财务报告存在重大错报，而内部控制在运行过程中未能发现该错报； 4) 董事会及其审计委员会和审计部对内部控制的监督缺失或监督无效； 具有以下任一特征的缺陷定性为重要缺陷： 1) 未依照公认会计准则选择和应用会计政策； 2) 未建立反舞弊程序和控制措施； 3) 对于非常规或特殊交易的账务处理没有建立相应的控制机制或没有实施且没有相应的补偿性控制； 4) 对于期末财务报告过程的控制存在一项或多项缺陷且不能合理保证编制的财务报表达到真实、准确的目标。 财务报告内部控制一般缺陷是指除上述重大缺陷、重要缺陷之外的其他控制缺陷。	具有以下任一特征的缺陷定性为重大缺陷： 1)违反法律、法规较严重；重要业务缺乏制度控制或制度系统性失败； 2)重大决策程序不科学； 3)企业管理人员或关键岗位人员流失严重； 4)被媒体曝出负面新闻，产生较大负面影响； 5)内控评价结果特别是重大或重要缺陷未得到整改。 出现以上情形的可认定为重大缺陷，其他情形视影响程度分别确定重要缺陷或一般缺陷
定量标准	以合并会计报表营业收入的 0.3%为重要性水平（以下简称为M），“重大缺陷”指该内部控制缺陷导致错报的影响金额大于M，“重要缺陷”指影响金额介于 20%*M 与 M 之间，“一般缺陷”是指影响金额小于 20%*M。	一般缺陷：直接财产损失金额<经审计合并会计报表利润总额的 0.5% 重要缺陷：经审计合并会计报表利润总额的 0.5%≤直接财产损失金额<经审计合并会计报表利润总额的 2% 重大缺陷：直接财产损失金额>经审计合并会计报表利润总额的 2%
财务报告重大缺陷数量（个）	0	
非财务报告重大缺陷数量（个）	0	
财务报告重要缺陷数量（个）	0	
非财务报告重要缺陷数量（个）	0	

2、内部控制审计报告

☒适用 ☐不适用

内部控制审计报告中的审议意见段

我们认为，滨江集团公司于 2024 年 12 月 31 日按照《企业内部控制基本规范》和相关规定在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。	
内控审计报告披露情况	披露
内部控制审计报告全文披露日期	2025 年 04 月 26 日
内部控制审计报告全文披露索引	www.cninfo.com.cn
内控审计报告意见类型	标准无保留意见
非财务报告是否存在重大缺陷	否

会计师事务所是否出具非标准意见的内部控制审计报告

☐是 ☒否

会计师事务所出具的内部控制审计报告与董事会的自我评价报告意见是否一致

☒是 ☐否

十五、上市公司治理专项行动自查问题整改情况

☐适用 ☒不适用

第五节 环境和社会责任

一、重大环保问题

上市公司及其子公司是否属于环境保护部门公布的重点排污单位

☐是 ☒否

报告期内因环境问题受到行政处罚的情况

公司或子公司名称	处罚原因	违规情形	处罚结果	对上市公司生产经营的影响	公司的整改措施
杭州滨麟置业有限公司等 2 家子公司	违反《城市建筑垃圾管理规定》	未按规定处置建筑垃圾	罚款人民币 3.5 万元	无重大影响	已对相关事项进行整改并缴纳罚款
杭州滨泰房地产开发有限公司等 3 家子公司	违反《杭州市城市市容和环境卫生管理条例》的规定	未按规定处置工程渣土	罚款人民币 1.65 万元	无重大影响	已对相关事项进行整改并缴纳罚款

参照重点排污单位披露的其他环境信息

公司不属于环境保护部门公布的重点排污单位。在践行可持续发展道路上，公司深入贯彻生态文明思想，将环保理念融入企业发展，从项目初期的规划设计到后期的运营管理，始终将环境保护纳入考量，关注每一个业务环节对环境的影响，践行节能、减碳、减废理念。在项目开发中，注重绿色建筑的整体规划和应用，力求建筑在全生命周期内尽可能的节约资源，保护环境和减少污染。通过积极采用节能环保材料，进行节能环保设计，努力打造“绿色房地产”。具体做法如下：

- 1、施工管理：通过加强对施工单位环保措施的管理，确保施工中无扬尘、不扰民，文明施工。
- 2、精装修应用：公司推广精装修产品，通过对客户需求的深入调研，提供多样化的精装修风格，满足不同客户的需求，这样不仅能减少装修过程中产生的建筑垃圾，避免二次装修浪费，也减少因二次装修带来的噪音、粉尘等污染。
- 3、地下室设计：在地下室设计和施工时，合理利用园区内外标高，适当抬高地下室顶板标高，既有利于车辆进入车库方便，又可减少地下室挖土的深度。
- 4、外墙、屋顶保温：如外墙采用了铝板及外墙内保温的双层保温系统、屋顶双层保温系统、屋面绿化系统等，有效的节约了能源。
- 5、景观环境：公司坚持使用循环系统或者采用过滤水，既确保景观效果又节约水资源；在灯光控制方面，公司大量使用节能灯具，在控制系统如公共部位的楼梯、大堂、电梯厅等部位，利用多路布置，在确保照明度的同时又最大限度的节能。
- 6、门窗系统的节能环保：研究表明，门窗系统在住宅保温节能中已起到重要作用，处理不当会造成很大的能源浪费。经过对前期普通铝合金窗、塑钢门窗等的使用比较发现，断桥隔热中空玻璃门窗对节能最有利。公司从 2001 年起就开始在万家花园项目中采用双层玻璃铝合金窗的做法。目前，断桥隔热中空玻璃已经在本公司项目中大面积使用，赢得了较好的社会效益和品牌价值。

在报告期内为减少其碳排放所采取的措施及效果

☒适用 ☐不适用

在十四五规划“碳达峰、碳中和”的国家战略部署指引下，公司积极参与、开展绿色建筑节能相关工作，也积极倡导低碳环保工作方式，推行绿色办公，公司不断完善升级 OA 系统，实现无纸化协同办公，尽量减少纸张消耗，鼓励纸张重复利用，文件提倡双面打印；在公务用车方面，本公司拥有的车辆由总裁办实行统一、专门管理和调度，对公务用车进行统筹规划和安排，同一方向拼车出行，尽量避免

同一路线重复派车，同时鼓励员工优先使用公共交通出行，减少车辆尾气排放，同时公司也不断完善视频、电话会议系统，减少不必要的交通出行。

在节约能源上，公司节能降耗举措如下：

1、办公用品采购管理：优先选用节能型办公用品，如节能灯、高效能复印机和打印机等，以减少日常用电量。这些设备不仅能够降低电费支出，还能延长使用寿命，从而进一步节约成本。选择低碳、简约包装产品，减少不必要的包装材料浪费，支持环保理念。同时，尽量选择可回收或生物降解的包装材料，促进资源循环利用。

2、办公设备使用：要求员工减少办公设备能耗，对于不在使用的计算机、打印机、复印机等办公设备及时关闭或开启省电模式，严格执行办公室人走灯灭，下班后及时关闭室内电源。

3、环境控制：夏季空调温度设定为 26℃，既能保证舒适的办公环境，又能有效节约电力。根据实际需求调整空调温度，避免过度制冷或制热；鼓励自然通风和采光，充分利用自然光线，减少白天使用照明设备的时间。在天气条件允许的情况下，打开窗户通风，减少空调使用频率；根据天气调整照明和空调使用，灵活应对气候变化，确保在不影响工作效率的前提下，最大限度地节约能源；公共区域的用电设备使用采用责任制，使用申请人离开时负责关闭所有灯光和电器，做到“人走灯灭”、“人离机停”，避免无人时的电力浪费。

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

未披露其他环境信息的原因

不适用

二、社会责任情况

详见公司《2024 年度社会责任报告》。

三、巩固拓展脱贫攻坚成果、乡村振兴的情况

2017 年党的十九大报告明确提出了“乡村振兴战略”，习总书记在 2020 年底的中央农村工作会议上又强调“民族要复兴，乡村必振兴。”2021 年全国首个也是目前唯一一个共同富裕示范区正式落地浙江。农业强不强、农村美不美、农民富不富，决定着全面小康社会的成色和社会主义现代化的质量。“乡村振兴、共同富裕”是一项我们国家在新时代背景下，伟大、光荣、富民强国、功在千秋的事业。

2021 年 8 月，在董事长的带领下，公司响应国家号召，积极践行乡村振兴战略，“乡村振兴、共同富裕”实践大幕从此开启。

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

2021 年公司把“乡村振兴、共同富裕”定为“一号工程”，2022 年公司专门在此基础上成立了滨江集团“乡村振兴共同富裕领导小组”，从单一的工程项目转变为长期的组织形式和长期的工作方式，公司计划从单一的胡家坪村改造，推进到整个王阜乡 15 个行政村、近 100 个自然村的改造。

自 2021 年 9 月 16 日项目启动以来，公司“乡村振兴、共同富裕”事业进展顺利，截止 2023 年底胡家坪村的公益改造已全部完成。如今的胡家坪村，宽阔的盘山公路、精致的山间游步道、焕然一新的农居、现代化的配套设施……胡家坪村已成为乡村振兴的一个新范本，并入选央视“千万工程廿年廿村”。

2024 年滨江集团的“乡村振兴、共同富裕”仍然在如火如荼地进行中。主要工作体现在以下三个方面：

一、胡家坪核心区的提升工程。对酒店品质进行提升、并增设了室内儿童乐园、户外百草园、游步道观景平台等设施，从细节上进一步完善了云顶桃源度假区的使用功能和入住体验。

二、对王阜乡的另外两个村——马山村和严家坪村的改造。马山村的 365 户，以及严家坪村的 657 户，共计 1022 户村民在此次提升改造中获益，白墙黛瓦、杆线规整、休闲广场、健身设施……古老的乡村变得更美丽，也更具活力。

三、道路改造。对云顶桃源度假区周边道路进行拓宽提升，并对村庄与村庄之间的道路，如马严线、金家岙村、金陵村的道路进行改造。

在身体力行投入建设的同时，2024 年滨江集团还组织了骨干员工、业主、金融机构、新闻媒体、合作单位走进胡家坪，让更多的人得以分享“乡村振兴、共同富裕”的成果。胡家坪网红高山村的名气逐渐打响，也吸引着越来越多的人慕名而来，乡村的旅游产业化和自我造血功能日益完善。

公司也凭借在乡村振兴上的先行实践，入选了杭州市民营企业助力共同富裕优秀案例，并荣获第一届“杭州慈善奖”乡村振兴奖、2023 年度全省住房城乡建设系统“最美建设群体”、“2024 杭州市上市公司 ESG 战略慈善影响力排行榜”先锋 TOP10 等荣誉。

致富思源、富而思进。公司的发展壮大受惠于党和国家创造的好时代，有理由真诚回报社会、切实履行社会责任，为促进乡村振兴、推进共同富裕的时代需求贡献一份力量！未来，滨江集团将继续用 6 年时间，将王阜乡 15 个行政村全部进行改造，让 168 平方公里土地上的 5676 户村民、17000 多人都能享受到“乡村振兴、共同富裕”的成果！

第六节 重要事项

一、承诺事项履行情况

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

☒适用 ☐不适用

承诺事由	承诺方	承诺类型	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
股改承诺						
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺						
资产重组时所作承诺						
首次公开发行或再融资时所作承诺	杭州滨江投资控股有限公司、戚金兴先生	股份锁定及避免同业竞争的承诺	一、股份自愿锁定承诺： 公司股东、实际控制人戚金兴先生承诺：在任职期间每年转让的股份不得超过其所持有本公司股份总数的百分之二十五；离职后半年内，不得转让其所持有的本公司股份；离任六个月后的十二个月内通过证券交易所挂牌交易出售本公司股票数量占其所持有本公司股票总数（包括有限售条件和无限售条件的股份）的比例不超过 50%。对其所持滨江控股公司的股权，在任职期间每年转让滨江控股公司的股份不得超过本人持有滨江控股公司股份总数的百分之二十五；离职后半年内，不得转让本人所持有的滨江控股股份。 二、避免同业竞争承诺： 1、为避免将来可能发生的同业竞争，控股股东滨江控股公司出具了具有法律约束力的《关	2008 年 05 月 29 日 2007 年 5 月 10 日 2015 年 7 月 3 日	长期	杭州滨江投资控股有限公司和戚金兴先生均严格履行承诺。

		于避免同业竞争的承诺函》，具体承诺如下：（1）本公司声明，截至本承诺函签署日，本公司及本公司控股的公司或其他组织没有从事与滨江房产相同或相似的业务。（2）本公司及本公司控制的公司或其他组织将不在中国境内外以任何形式从事与滨江房产现有主业相同的业务，包括不在中国境内外投资、收购、兼并与滨江房产现主要业务有直接竞争的公司或者其他经济组织。（3）若滨江房产今后从事新的业务领域，则本公司及本公司控制的公司或其他组织将不在中国境内外以控股方式，或以参股但拥有实质控制权的方式从事与滨江房产新的业务领域有直接竞争的业务活动，包括在中国境内外投资、收购、兼并与滨江房产今后从事的新业务有直接竞争的公司或者其他经济组织。（4）本公司承诺不以滨江房产实际控制人的地位谋求不正当利益，进而损害滨江房产其他股东的权益。如因本公司及本公司控制的公司或其他组织违反上述声明与承诺而导致滨江房产的权益受到损害的，则本公司同意向滨江房产承担相应的损害赔偿责任。（5）本承诺函构成对本公司具有法律效力的文件，如有违反愿承担相应的法律责任。 2、为避免将来可能发生的同业竞争，公司实际控制人戚金兴先生出具了具有法律约束力的《关于避免同业竞争的承诺函》，做出如下承诺：（1）本人目前没有、将来也不直接或间接从事与滨江房产及其控股的子公司现有及将来从事的业务构成同业竞争的任何活动，包括但不限于房地产开发、房屋建筑、商品房销售、水电安装、室内外装潢，并愿意对违反上述承诺而给滨江房产造成的经济损失承担赔偿责任。（2）对本人投资的企业，本人将通过派出机构和人员（包括但不限于董事、经理）以及控股地位使该企业履行本承诺函中与本人相同的义务，保证不与滨江房产同业竞争，并愿意对违反上述承诺而给滨江房产造成的经济损失承担赔偿责任。 三、关于避免同业竞争的进一步承诺： 1、在前次关于避免同业竞争承诺的基础上，公司控股股东杭州滨江投资控股有限公司进一步承诺如下：1）除严格遵守本公司于 2007 年 5 月 10 日出具的《关于避免同业竞争的承诺函》之承诺事项外，本公司自身及本公司控制的其他企业（杭州滨江房产集团股份有限公司及其控股子公司除外）目前所从事的投资基金业务将严格限定为基金管理和财务投资，基金本身不直接从事房地产项目开发。2）目前本公司自身及本公司控制的其他企业（杭州滨江房产集团股份有限公司及其控股子公司除外）管理的基金进行了西溪之星、万家名城两个房地产项目的财务投资，该两个房地产项目已委托杭州滨江房产建设管理有限公司（系杭州滨江房产集团股份有限公司的子公司）开发管理。除上述两个房地产项目外，本公司自身及本公司控制的其他企业（杭州滨江房产集团股份有限公司及其控股子公司除外）管理的基金将不再进行房地产项目/业务的投资活动。			
--	--	---	--	--	--

			2、在前次关于避免同业竞争承诺的基础上，公司实际控制人戚金兴先生进一步承诺如下： 1）除严格遵守本人于 2007 年 5 月 10 日出具的《关于避免同业竞争的承诺函》之承诺事项外，本人及本人控制的其他企业（杭州滨江房产集团股份有限公司及其控股子公司除外）目前所从事的投资基金业务将严格限定为基金管理和财务投资，基金本身不直接从事房地产项目开发。 2）目前本人及本人控制的其他企业（杭州滨江房产集团股份有限公司及其控股子公司除外）管理的基金进行了西溪之星、万家名城两个房地产项目的财务投资，该两个房地产项目已委托杭州滨江房产建设管理有限公司（系杭州滨江房产集团股份有限公司的子公司）开发管理。除上述两个房地产基金项目外，本人及本人控制的其他企业（杭州滨江房产集团股份有限公司及其控股子公司除外）管理的基金将不再进行房地产项目/业务的投资活动。			
	朱慧明先生、莫建华先生	股份锁定的承诺	自公司股票在证券交易所上市交易日起一年内不转让或者委托他人管理其已直接和间接持有的公司股份，也不由公司收购该部分股份。上述承诺期满后，在任职期间每年转让的股份不得超过其所持有本公司股份总数的百分之二十五；离职后半年内，不得转让其所持有的本公司股份；离任六个月后的十二个月内通过证券交易所挂牌交易出售本公司股票数量占其所持有本公司股票总数（包括有限售条件和无限售条件的股份）的比例不超过 50%。对其所持滨江控股公司的股权，自滨江控股公司成立之日起一年内不得转让；自公司股票上市之日起三十六个月内，不转让或者委托他人管理本人持有的滨江控股公司的股份，也不由滨江控股公司收购该部分股份；上述承诺期满后，在任职期间每年转让滨江控股公司的股份不得超过本人持有滨江控股公司股份总数的百分之二十五；离职后半年内，不得转让本人所持有的滨江控股股份。	2008 年 05 月 29 日	长期	朱慧明先生和莫建华先生均严格履行承诺。
股权激励承诺						
其他对公司中小股东所作承诺						
承诺是否按时履行	是					

2、公司资产或项目存在盈利预测，且报告期仍处在盈利预测期间，公司就资产或项目达到原盈利预测及其原因做出说明

☐适用 ☒不适用

二、控股股东及其他关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

☐适用 ☒不适用

公司报告期不存在控股股东及其他关联方对上市公司的非经营性占用资金。

三、违规对外担保情况

☐适用 ☒不适用

公司报告期无违规对外担保情况。

四、董事会对最近一期“非标准审计报告”相关情况的说明

☐适用 ☒不适用

五、董事会、监事会、独立董事（如有）对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

☐适用 ☒不适用

六、与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正的情况说明

☒适用 ☐不适用

公司报告期会计政策变更的情况详见本报告第十节财务报告五重要会计政策及会计估计之重要会计政策和会计估计变更。

七、与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

☒适用 ☐不适用

公司报告期合并报表范围发生变化的情况详见本报告第十节财务报告附注（九）、合并范围的变更。

八、聘任、解聘会计师事务所情况

现聘任的会计师事务所

境内会计师事务所名称	天健会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬（万元）	350
境内会计师事务所审计服务的连续年限	19
境内会计师事务所注册会计师姓名	蒋舒媚、姜勇捷
境内会计师事务所注册会计师审计服务的连续年限	4

当期是否改聘会计师事务所

☐是 ☒否

聘请内部控制审计会计师事务所、财务顾问或保荐人情况

☒适用 ☐不适用

本年度，公司聘请天健会计师事务所（特殊普通合伙）为内部控制审计机构。

九、年度报告披露后面临退市情况

☐适用 ☒不适用

十、破产重整相关事项

☐适用 ☒不适用

公司报告期未发生破产重整相关事项。

十一、重大诉讼、仲裁事项

☒适用 ☐不适用

诉讼（仲裁）基本情况	涉案金额（万元）	是否形成预计负债	诉讼（仲裁）进展	诉讼（仲裁）审理结果及影响	诉讼（仲裁）判决执行情况	披露日期	披露索引
其他未达披露标准的诉讼	19,282.19	否	尚未裁决	无重大影响	尚未裁决		

十二、处罚及整改情况

☐适用 ☒不适用

公司报告期不存在处罚及整改情况。

十三、公司及其控股股东、实际控制人的诚信状况

☒适用 ☐不适用

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

十四、重大关联交易

1、与日常经营相关的关联交易

☒适用 ☐不适用

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易价格	关联交易金额（万元）	占同类交易金额的比例	获批的交易额度（万元）	是否超过获批额度	关联交易结算方式	可获得的同类交易市价	披露日期	披露索引
滨江	同一	接受	接受	市场	市场	38,01	100.0	47,60	否	现款	38,01	2023	www. c

服务集团有限公司	实际控制人控制的公司	劳务	物业咨询、管理服务、销售代理服务	价	价	3.31	0%	0		结算	3.31万元	年11月30日	ninfo.com.cn
滨江服务集团有限公司	同一实际控制人控制的公司	租赁	向关联人出租房屋及车位	市场价	市场价	274.93	0.66%	400	否	现款结算	274.93万元	2023年11月30日	www.cninfo.com.cn
滨江服务集团有限公司	同一实际控制人控制的公司	提供劳务	提供餐饮服务	市场价	市场价	354.73	1.36%	400	否	现款结算	354.73万元	2023年11月30日	www.cninfo.com.cn
合计				--	--	38,642.97	--	48,400	--	--	--	--	--
大额销货退回的详细情况				无									
按类别对本期将发生的日常关联交易进行总金额预计的，在报告期内的实际履行情况（如有）				无									
交易价格与市场参考价格差异较大的原因（如适用）				不适用									

2、资产或股权收购、出售发生的关联交易

☐适用 ☒不适用

公司报告期未发生资产或股权收购、出售的关联交易。

3、共同对外投资的关联交易

☐适用 ☒不适用

公司报告期未发生共同对外投资的关联交易。

4、关联债权债务往来

☒适用 ☐不适用

是否存在非经营性关联债权债务往来

☐是 ☒否

公司报告期不存在非经营性关联债权债务往来。

5、与存在关联关系的财务公司的往来情况

☐适用 ☒不适用

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

6、公司控股的财务公司与关联方的往来情况

☐适用 ☒不适用

公司控股的财务公司与关联方之间不存在存款、贷款、授信或其他金融业务。

7、其他重大关联交易

☒适用 ☐不适用

1、因经营需要，公司与关联方滨江服务集团有限公司于 2024 年 7 月 16 日签署了《停车位框架协议》，预计在 2024 年 7 月 17 日至 2024 年 12 月 31 日期间公司下属控股子公司将与滨江服务集团有限公司及其下属公司（以下简称“滨江服务”）发生转让停车位使用权的关联交易，转让金额不超过 1.5 亿元。滨江服务实际控制人系戚金兴先生，与公司受同一实际控制人控制，根据《深圳证券交易所股票上市规则》等相关规定，滨江服务系公司关联方。本次签署停车位框架协议事项构成关联交易。公司独立董事已就本次关联交易事项召开了专门会议并发表了同意的独立意见，2024 年 7 月 16 日，公司召开第六届董事会第三十七次会议，以 3 票同意、0 票反对、0 票弃权审议通过了《关于签订关联交易框架协议的议案》，关联董事戚金兴先生、莫建华先生回避表决。

2、因个人需求，公司副总裁郭清先生及其配偶王锦女士拟共同向公司控股子公司杭州滨绿房地产开发有限公司购买武林壹号商品房一套及相应车位，总金额 1694.0574 万元。沈于蓝女士拟向公司全资子公司杭州滨融房地产开发有限公司购买御潮府商品房一套及相应车位，总金额 1033.9214 万元。根据《深圳证券交易所股票上市规则》的相关规定，以上购房人为公司的关联自然人，本次购买商品房的交易构成关联交易。公司独立董事已就本次关联交易事项召开了专门会议并发表了同意的独立意见。2024 年 8 月 9 日，公司召开第六届董事会第三十八次会议，会议以 4 票同意、0 票反对，0 票弃权审议通过了《关于关联交易的议案》，关联董事沈伟东先生回避表决。

3、因个人需求，张洪力先生、沈孝荣先生及配偶潘林香女士分别以总价 212.7792 万元和 187.7447 万元购买公司全资子公司杭州滨江集团天目山开发建设有限公司开发的天目山晓城商品房一套。根据《深圳证券交易所股票上市规则》的相关规定，以上购房人为公司的关联自然人，本次购买商品房的交易构成关联交易。公司独立董事已就本次关联交易事项召开了专门会议并发表了同意的独立意见。2024 年 12 月 5 日，公司召开第六届董事会第四十一次会议，会议以 4 票同意、0 票反对，0 票弃权审议通过了《关于关联交易的议案》，关联董事沈伟东先生回避表决。

重大关联交易临时报告披露网站相关查询

临时公告名称	临时公告披露日期	临时公告披露网站名称
关联交易公告	2024 年 07 月 17 日	巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn
关联交易公告	2024 年 08 月 10 日	巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn
关联交易公告	2024 年 12 月 06 日	巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn

十五、重大合同及其履行情况

1、托管、承包、租赁事项情况

(1) 托管情况

☐适用 ☒不适用

公司报告期不存在托管情况。

(2) 承包情况

☐适用 ☒不适用

公司报告期不存在承包情况。

(3) 租赁情况

☐适用 ☒不适用

公司报告期不存在租赁情况。

2、重大担保

☒适用 ☐不适用

单位：万元

公司及其子公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）										
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保物（如有）	反担保情况（如有）	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
浙江恒熙房地产开发有限公司	2022 年 3 月 14 日	91,800	2022 年 3 月 16 日	16,884.46	连带责任保证			债务履行期限届满之日起三年	否	否
宁波滨成置业有限公司	2022 年 06 月 16 日	86,700	2022 年 06 月 23 日	15,702.9	连带责任保证			债务履行期限届满之日起三年	否	否
湖州市南太湖未来社区建设发展有限公司	2023 年 01 月 18 日	30,000	2023 年 03 月 30 日	11,700	连带责任保证			债务履行期限届满之日起三年	否	否
杭州滨秀房地产开发有限公司	2023 年 08 月 30 日	7,260	2023 年 11 月 14 日	6,589.44	连带责任保证			自保函开具生效之日起至保函失效之日满三年止	否	否
杭州融滨昌盛置业有限公司	2023 年 11 月 15 日	15,245	2023 年 11 月 15 日	5,636.58	连带责任保证			债务期限届满之次日起三年	否	否
杭州滨良房地产开发有限公司	2024 年 07 月 27 日	10,395			连带责任保证			债务人履行债务期限届满之日起三年	否	否
杭州兴塘置业有限公司	2024 年 12 月 30 日	29,155	2024 年 12 月 30 日	29,155	连带责任保证			债务履行期限届满之日起三年	否	否
报告期内审批的对外担保额度合计（A1）			39,550	报告期内对外担保实际发生额合计（A2）		29,155				
报告期末已审批的对外担保额度合计（A3）			270,555	报告期末实际对外担保余额合计（A4）		85,668.38				

公司对子公司的担保情况										
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保物（如有）	反担保情况（如有）	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
杭州滨新资产管理有限公司	2019 年 09 月 26 日	50,000	2019 年 09 月 30 日	38,600	连带责任保证			自主合同项下债务履行期限届满之日后两年	否	否
深圳市南方远大传媒置业有限公司	2020 年 07 月 06 日	34,323	2020 年 07 月 16 日	12,084.35	连带责任保证、质押	公司持有的南方传媒置业 51%的股权		债务履行期限届满之日起两年	否	否
杭州滨欣房地产开发有限公司	2021 年 09 月 28 日	20,000	2021 年 09 月 29 日	18,500	连带责任保证			债务履行期限届满之日起三年	否	否
杭州滨保实业有限公司	2022 年 01 月 24 日	25,250	2022 年 01 月 24 日	24,593.5	连带责任保证			债务履行期限届满之日起三年	否	否
东阳滨杭房地产开发有限公司	2022 年 04 月 28 日	38,500	2022 年 04 月 28 日	14,767.5	连带责任保证			债务履行期限届满之日起三年	否	否
杭州千岛湖滨朗房地产开发有限公司	2022 年 05 月 26 日	33,600	2022 年 06 月 15 日	11,284	连带责任保证			债务履行期限届满之日起三年	否	否
东阳滨茂房地产开发有限公司	2022 年 06 月 22 日	49,500	2022 年 06 月 24 日	19,800	连带责任保证			债务履行期限届满之日起三年	否	否
杭州滨澳房地产开发有限公司	2022 年 11 月 16 日	33,600	2022 年 11 月 17 日	15,086.4	连带责任保证			债务履行期限届满之日起三年	否	否
杭州滨融房地产开发有限公司	2022 年 12 月 02 日	30,000	2022 年 12 月 02 日	30,000	连带责任保证			债务履行期限届满之日起三年	否	否
金华虹光置业有限公司	2022 年 12 月 22 日	130,000	2022 年 12 月 23 日	115,010	连带责任保证			债务履行期限届满之日起三年	否	否
金华虹光置	2023 年 01 月	120,000	2023 年 01 月	114,341	连带责任保证			债务履行期限届满	否	否

业有限公司	18 日		20 日					之日起三年		
杭州滨鸿实业有限公司	2023 年 04 月 13 日	32,500	2023 年 04 月 14 日	14,495.5	连带责任保证、质押	全资子公司杭州缤瑞企业管理有限公司持有的滨鸿实业全部 50%股权		债务履行期限届满之日起三年	否	否
杭州星岚置业有限公司	2023 年 04 月 13 日	22,100	2023 年 04 月 17 日	3,910	连带责任保证			债务履行期限届满之日起三年	否	否
杭州滨诺置业有限公司	2023 年 06 月 09 日	28,050	2023 年 06 月 09 日	14,025	连带责任保证、质押	公司及公司控股子公司杭州缤嫣企业管理有限公司分别持有的对滨诺公司 20%和 80%的股权		债务履行期限届满之日起三年	否	否
杭州滨岚置业有限公司	2024 年 05 月 18 日	7,625	2023 年 06 月 20 日		连带责任保证			债务履行期限届满之日起三年	否	否
杭州滨惠房地产开发有限公司	2023 年 09 月 06 日	30,000	2023 年 09 月 06 日	9,500	连带责任保证			债务履行期限届满之日起三年	否	否
杭州建临房地产开发有限公司	2023 年 09 月 11 日	1,188.5	2023 年 09 月 13 日	2,886.35	连带责任保证			债务履行期限届满之日起三年	否	否
杭州滨江集团天目山开发建设有限公司	2023 年 09 月 25 日	35,000	2023 年 09 月 25 日	34,000	连带责任保证			主债权的清偿期届满之日起三年	否	否
杭州滨锦房地产开发有限公司	2023 年 11 月 02 日	11,000	2023 年 11 月 03 日	11,000	连带责任保证			债务履行期限届满之日起三年	否	否
杭州滨浩房地产开发有限公司	2023 年 11 月 02 日	24,000	2023 年 11 月 03 日	24,000	连带责任保证			债务履行期限届满之日起三年	否	否
杭州滨胜房地产开发有限公司	2023 年 11 月 02 日	15,000	2023 年 11 月 03 日	15,000	连带责任保证			债务履行期限届满之日起三年	否	否

限公司										
杭州北瑞置业有限公司	2023 年 12 月 04 日	11,730	2023 年 12 月 11 日	9,180	连带责任保证			债务履行期限届满之日起三年	否	否
宁波建曙房地产开发有限公司	2023 年 12 月 04 日	60,005.88	2023 年 12 月 11 日	42,475.51	连带责任保证			债务履行期限届满之日起三年	否	否
杭州千岛湖滨江度假酒店有限公司	2024 年 01 月 16 日	41,000	2024 年 01 月 19 日	39,389	连带责任保证			债务履行期限届满之日起三年	否	否
兰溪红狮滨江房地产开发有限公司	2024 年 01 月 24 日	250,000	2024 年 01 月 25 日	3,815.68	连带责任保证、质押	公司控股子公司兰溪市超峰置业有限公司持有的红狮滨江公司 100% 股权		债务履行期限届满之日起三年	否	否
义乌滨茂房地产开发有限公司	2024 年 03 月 01 日	37,000	2024 年 03 月 04 日	21,999	连带责任保证			债务履行期限届满之日后三年	否	否
杭州滨瑞房地产开发有限公司	2024 年 03 月 01 日	7,500	2024 年 03 月 05 日	7,450	连带责任保证			债务履行期限届满之日起三年	否	否
杭州滨远房地产开发有限公司	2024 年 03 月 01 日	4,500	2024 年 03 月 05 日	4,450	连带责任保证			债务履行期限届满之日起三年	否	否
杭州滨昌房地产开发有限公司	2024 年 03 月 01 日	3,000	2024 年 03 月 05 日	2,950	连带责任保证			债务履行期限届满之日起三年	否	否
湖州滨悦房地产开发有限公司	2024 年 03 月 12 日	55,227.3	2024 年 03 月 13 日	29,027.3	连带责任保证			债务履行期限届满之日后三年	否	否
深圳市爱义房地产开发有限公司	2024 年 06 月 24 日	168,480	2024 年 06 月 24 日	76,180	连带责任保证、质押	公司持有的爱义公司 65% 的股权		债务履行期限届满之日起三年	否	否
杭州星滨置业有限公司	2024 年 06 月 26 日	5,500	2024 年 06 月 27 日	5,500	连带责任保证			债务履行期限届满之日后三年	否	否
杭州滨来置	2024 年 07 月	66,600	2024 年 08 月	39,000	连带责任保证、	公司控股子		债务履行期限届满	否	否

业有限公司	31 日		01 日		质押	公司杭州滨 科企业管理 有限公司持 有的滨来公 司 100%股 权		之日起三年		
天台杨帆慈 悦置地有限 公司	2024 年 08 月 16 日	10,000	2024 年 08 月 20 日	6,900	连带责任保证			债务履行期限届满 之日起三年	否	否
杭州北瑞置 业有限公司	2024 年 10 月 15 日	11,730	2024 年 10 月 17 日		连带责任保证			债务履行期限届满 之日起三年	否	否
杭州滨甬实 业有限公司	2024 年 12 月 21 日	22,500			连带责任保证、 质押	公司控股子 公司杭州滨 璞企业管理 有限公司持 有的滨甬公 司 100%股 权		债务履行期限届满 之日起三年	否	否
杭州滨融房 地产开发有 限公司	2024 年 12 月 25 日	50,000	2024 年 12 月 26 日	50,000	连带责任保证			债务履行期限届满 之日起三年	否	否
报告期内审批对子公司担保额 度合计（B1）		733,037.3		报告期内对子公司担保实际发生 额合计（B2）		286,660.98				
报告期末已审批的对子公司担 保额度合计（B3）		1,576,009.68		报告期末对子公司实际担保余额 合计（B4）		881,200.09				
子公司对子公司的担保情况										
担保对象名 称	担保额度相 关公告披露 日期	担保额度	实际发生日 期	实际担保金 额	担保类型	担保物（如 有）	反担 保情 况（如 有）	担保期	是否履行 完毕	是否为关联 方担保
公司担保总额（即前三大项的合计）										
报告期内审批担保额度合计 （A1+B1+C1）		772,587.3		报告期内担保实际发生额合计 （A2+B2+C2）		315,815.98				
报告期末已审批的担保额度合		1,846,564.68		报告期末实际担保余额合计		966,868.47				

计 (A3+B3+C3)		(A4+B4+C4)	
实际担保总额 (即 A4+B4+C4) 占公司净资产的比例			35.12%
其中:			
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的余额 (D)			0
直接或间接为资产负债率超过 70%的被担保对象提供的债务担保余额 (E)			708,336.53
担保总额超过净资产 50%部分的金额 (F)			0
上述三项担保金额合计 (D+E+F)			708,336.53

采用复合方式担保的具体情况说明

- 1、公司控股子公司深圳市南方远大传媒置业有限公司（以下简称“南方传媒置业”）因项目开发需要向中国银行股份有限公司深圳上步支行申请 6.73 亿元的贷款，公司按股权比例为南方传媒置业该次融资提供连带责任保证担保，担保金额为 3.4323 亿元，同时公司将持有的南方传媒置业 51%的股权质押给中国银行股份有限公司深圳上步支行，为该笔融资提供质押担保。
- 2、公司控股子公司杭州滨鸿实业有限公司（以下简称“滨鸿实业”）于 2023 年 4 月向平安银行股份有限公司申请了 6.5 亿元的融资，公司按 50%的股权比例为滨鸿实业该笔融资提供连带责任保证担保，保证范围为借款人未清偿债务的 50%（最高本金限额为 3.25 亿元）。2024 年 7 月，为保障项目的良好运作，公司以全资子公司杭州缤瑞企业管理有限公司持有的滨鸿实业全部 50%股权为该笔融资事项追加提供质押担保。
- 3、公司控股子公司杭州滨诺置业有限公司（以下简称“滨诺公司”）因项目开发需要向平安银行股份有限公司和兴业银行股份有限公司组成的银团申请 5.5 亿元的融资，公司为滨诺公司本次融资提供连带责任保证担保，保证范围为主债权到期余额的 51%（最高本金限额为 2.805 亿元），同时，公司及公司控股子公司杭州缤嫣企业管理有限公司分别以持有的滨诺公司 20%和 80%的股权为本次融资提供股权质押担保。
- 4、公司控股子公司兰溪红狮滨江房地产开发有限公司因经营需要，向浙商银行股份有限公司申请人民币 5 亿元的融资，公司控股子公司兰溪市超峰置业有限公司以其持有的红狮滨江公司 100%股权为本次融资提供质押担保。
- 5、为满足项目建设需要，公司控股子公司深圳市爱义房地产开发有限公司（以下简称“爱义公司”）向中信银行股份有限公司申请额度不超过 25.92 亿元的综合授信，公司以持有的爱义公司 65%的股权为本次融资提供质押担保，同时按股权比例为爱义公司本次融资提供连带责任保证担保，担保额度为 16.848 亿元。
- 6、为满足项目经营需要，公司控股子公司杭州滨来置业有限公司（以下简称“滨来公司”）向浙商银行股份有限公司申请人民币 6.66 亿元的融资，公司为滨来公司本次融资提供全额连带责任保证担保，同时公司以子公司杭州滨科企业管理有限公司持有的滨来公司 100%股权为本次融资事项提供质押担保，保证金额为滨来公司本次未清偿债务的 100%（最高本金限额为 6.66 亿元）

7、为满足项目经营需要，公司控股子公司杭州滨甬实业有限公司（以下简称“滨甬公司”）向兴业银行股份有限公司申请人民币 2.5 亿元的融资，公司按 90%的比例为滨甬公司本次融资提供连带责任保证担保，保证金额为滨甬公司本次未清偿债务的 90%（最高本金限额为 2.25 亿元），同时公司控股子公司杭州滨璞企业管理有限公司以其持有的滨甬公司 100%股权为本次融资提供质押担保。

3、委托他人进行现金资产管理情况

(1) 委托理财情况

☒适用 ☐不适用

报告期内委托理财概况

单位：万元

具体类型	委托理财的资金来源	委托理财发生额	未到期余额	逾期未收回的金额	逾期未收回理财已计提减值金额
银行理财产品	自有资金	30,000	12,986.79	0	0
信托理财产品	自有资金	10,000	1,038.58	0	0
合计		40,000	14,025.37	0	0

单项金额重大或安全性较低、流动性较差的高风险委托理财具体情况

☐适用 ☒不适用

委托理财出现预期无法收回本金或存在其他可能导致减值的情形

☐适用 ☒不适用

(2) 委托贷款情况

☐适用 ☒不适用

公司报告期不存在委托贷款。

4、其他重大合同

☐适用 ☒不适用

公司报告期不存在其他重大合同。

十六、其他重大事项的说明

☐适用 ☒不适用

公司报告期不存在需要说明的其他重大事项。

十七、公司子公司重大事项

☐适用 ☒不适用

第七节 股份变动及股东情况

一、股份变动情况

1、股份变动情况

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例
一、有限售条件股份	454,155,350	14.60%				-25,065,200	-25,065,200	429,090,150	13.79%
1、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资持股	454,155,350	14.60%				-25,065,200	-25,065,200	429,090,150	13.79%
其中：境内法人持股									
境内自然人持股	454,155,350	14.60%				-25,065,200	-25,065,200	429,090,150	13.79%
4、外资持股									
其中：境外法人持股									
境外自然人持股									
二、无限售条件股份	2,657,288,540	85.40%				25,065,200	25,065,200	2,682,353,740	86.21%
1、人民币普通股	2,657,288,540	85.40%				25,065,200	25,065,200	2,682,353,740	86.21%
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
三、股份总数	3,111,443,890	100.00%				0	0.00	3,111,443,890	100.00%

股份变动的原因

☒适用 ☐不适用

离任董事、高管所持股份根据相关规则，在报告期内解除限售，故限售股减少，无限售股相应增加，报告期末公司总股本不变。

股份变动的批准情况

☐适用 ☒不适用

股份变动的过户情况

☐适用 ☒不适用

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

☐适用 ☒不适用

公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

☐适用 ☒不适用

2、限售股份变动情况

☒适用 ☐不适用

单位：股

股东名称	期初限售股数	本期增加限售股数	本期解除限售股数	期末限售股数	限售原因	解除限售日期
朱慧明	100,260,800	0	25,065,200	75,195,600	高管锁定股	朱慧明先生原定任期届满日2025年6月6日，于2023年9月22日因达到法定退休年龄提前离任，根据相关规定，离任后股份半年内不得转让。在其就任时确定的任期内和任期届满后六个月内，每年转让的股份不得超过所持股份的25%。
合计	100,260,800	0	25,065,200	75,195,600	--	--

二、证券发行与上市情况

1、报告期内证券发行（不含优先股）情况

☐适用 ☒不适用

2、公司股份总数及股东结构的变动、公司资产和负债结构的变动情况说明

☐适用 ☒不适用

3、现存的内部职工股情况

☐适用 ☒不适用

三、股东和实际控制人情况

1、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股股东总数	43,874	年度报告披露日前上一月末普通股股东总数	29,080	报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）（参见注8）	0	年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数（如有）（参见注8）	0	
持股 5%以上的股东或前 10 名股东持股情况（不含通过转融通出借股份）								
股东名称	股东性质	持股比例	报告期末持股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的股份数量	持有无限售条件的股份数量	质押、标记或冻结情况	
							股份状态	数量
杭州滨江投资控股有限公司	境内非国有法人	45.41 %	1,413,012,872	—	0	1,413,012,872	不适用	0
戚金兴	境内自然人	11.94 %	371,598,600	—	278,698,950	92,899,650	不适用	0
莫建华	境内自然人	3.22%	100,260,800	—	75,195,600	25,065,200	不适用	0
朱慧明	境内自然人	3.07%	95,533,300	— 4,727,500	75,195,600	20,337,700	不适用	0
中国工商银行股份有限公司—富国天惠精选成长混合型证券投资基金（LOF）	其他	1.61%	50,000,000	— 6,004,453	0	50,000,000	不适用	0
珠海阿巴马资产管理有限公司—阿巴马元享红利 72 号私募证券投资基金	其他	1.21%	37,600,000	—	0	37,600,000	不适用	0
戚加奇	境内自然人	1.00%	31,040,000	—	0	31,040,000	不适用	0
珠海阿巴马资产管理有限公司—阿巴马元享红利 74 号私募证券投资基金	其他	0.93%	28,950,000	—	0	28,950,000	不适用	0
珠海阿巴马资产管理有限公司—阿巴马元享红	其他	0.93%	28,880,000	—	0	28,880,000	不适用	0

利 71 号私募证券投资基金								
中央汇金资产管理有限责任公司	国有法人	0.91%	28,450,600	－	0	28,450,600	不适用	0
战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东的情况（如有）（参见注 3）	不适用							
上述股东关联关系或一致行动的说明	杭州滨江投资控股有限公司与戚金兴先生、戚加奇先生、珠海阿巴马资产管理有限公司－阿巴马元享红利 72 号私募证券投资基金、珠海阿巴马资产管理有限公司－阿巴马元享红利 74 号私募证券投资基金、珠海阿巴马资产管理有限公司－阿巴马元享红利 71 号私募证券投资基金存在一致行动关系，未知其他股东之间是否存在关联关系或属于一致行动人。							
上述股东涉及委托/受托表决权、放弃表决权情况的说明	无							
前 10 名股东中存在回购专户的特别说明（如有）（参见注 10）	不适用							
前 10 名无限售条件股东持股情况（不含通过转融通出借股份、高管锁定股）								
股东名称	报告期末持有无限售条件股份数量	股份种类						
		股份种类	数量					
杭州滨江投资控股有限公司	1,413,012,872	人民币普通股	1,413,012,872					
戚金兴	92,899,650	人民币普通股	92,899,650					
中国工商银行股份有限公司－富国天惠精选成长混合型证券投资基金（LOF）	50,000,000	人民币普通股	50,000,000					
珠海阿巴马资产管理有限公司－阿巴马元享红利 72 号私募证券投资基金	37,600,000	人民币普通股	37,600,000					
戚加奇	31,040,000	人民币普通股	31,040,000					
珠海阿巴马资产管理有限公司－阿巴马元享红利 74 号私募证券投资基金	28,950,000	人民币普通股	28,950,000					
珠海阿巴马资产管理有限公司－阿巴马元享红利 71 号私募证券投资基金	28,880,000	人民币普通股	28,880,000					
中央汇金资产管理有限责任公司	28,450,600	人民币普通股	28,450,600					
莫建华	25,065,200	人民币普通股	25,065,200					
珠海阿巴马资产管理有限公司－阿巴马元享红利 73 号私募证券投资基金	22,972,500	人民币普通股	22,972,500					
前 10 名无限售流通股股东之间，以及前 10 名无限售流通股股东和前 10 名股东之间关联关系或一致行动的说明	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、珠海阿巴马资产管理有限公司－阿巴马元享红利 73 号私募证券投资基金存在一致行动关系，未知其他股东之间是否存在关联关系或属于一致行动人。							
前 10 名普通股股东参与融资融券业务情况说明（如	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通过广发证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有 37600000 股公司股票，持股比例 1.21%；							

有）（参见注 4）	珠海阿巴马资产管理有限公司—阿巴马元享红利 74 号私募证券投资基金通过广发证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有 28950000 股公司股票，持股比例 0.93%； 珠海阿巴马资产管理有限公司—阿巴马元享红利 71 号私募证券投资基金通过广发证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有 28880000 股公司股票，持股比例 0.93%。 珠海阿巴马资产管理有限公司—阿巴马元享红利 73 号私募证券投资基金通过广发证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有 22972500 股公司股票，持股比例 0.74%。
-----------	---

持股 5%以上股东、前 10 名股东及前 10 名无限售流通股股东参与转融通业务出借股份情况

☐适用 ☒不适用

前 10 名股东及前 10 名无限售流通股股东因转融通出借/归还原因导致较上期发生变化

☐适用 ☒不适用

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

☐是 ☒否

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

2、公司控股股东情况

控股股东性质：自然人控股

控股股东类型：法人

控股股东名称	法定代表人/ 单位负责人	成立日期	组织机构代码	主要经营业务
杭州滨江投资控股有限公司	莫建华	2006 年 10 月 08 日	9133010479365804 7H	以公司自有资金投资；服务：物业管理，经济信息咨询，其它无需报批的一切合法项目。
控股股东报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	无			

控股股东报告期内变更

☐适用 ☒不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

3、公司实际控制人及其一致行动人

实际控制人性质：境内自然人

实际控制人类型：自然人

实际控制人姓名	与实际控制人关系	国籍	是否取得其他国家或地区居留权
戚金兴	本人	中国	否
戚加奇	一致行动（含协议、亲属、同一控制）	中国	否
杭州滨江投资控股有限公司	一致行动（含协议、亲属、同一控制）	中国	否
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	一致行动（含协议、亲属、同一控制）	中国	否
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	一致行动（含协议、亲属、同一控制）	中国	否
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	一致行动（含协议、亲属、同一控制）	中国	否
珠海阿巴马资产管理有限公司—阿巴马元享红利 73 号私募证券投资基金	一致行动（含协议、亲属、同一控制）	中国	否
主要职业及职务	戚金兴先生担任公司董事长，戚加奇先生未在公司担任职务。		

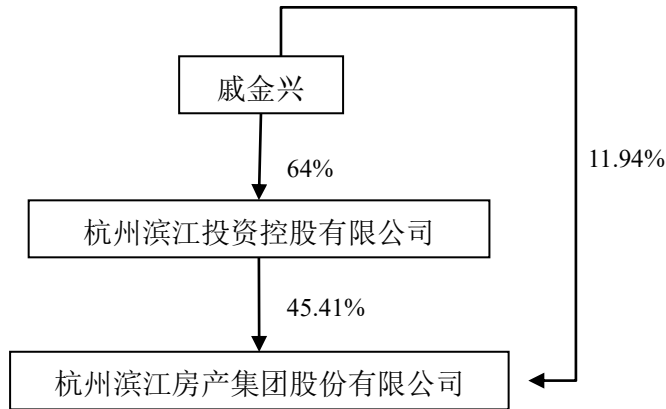
过去 10 年曾控股的境内外上市公司情况	戚金兴先生通过巨龍創投有限公司持有滨江服务集团有限公司（股票代码：3316）45.85%的权益，滨江服务集团有限公司实际控制人系戚金兴先生，与公司受同一实际控制人控制。
----------------------	--

实际控制人报告期内变更

☐适用 ☒不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

☐适用 ☒不适用

4、公司控股股东或第一大股东及其一致行动人累计质押股份数量占其所持公司股份数量比例达到 80%

☐适用 ☒不适用

5、其他持股在 10%以上的法人股东

☐适用 ☒不适用

6、控股股东、实际控制人、重组方及其他承诺主体股份限制减持情况

☐适用 ☒不适用

四、股份回购在报告期的具体实施情况

股份回购的实施进展情况

☐适用 ☒不适用

采用集中竞价交易方式减持回购股份的实施进展情况

☐适用 ☒不适用

第八节 优先股相关情况

☐适用 ☒不适用
报告期公司不存在优先股。

第九节 债券相关情况

☒适用 ☐不适用

一、企业债券

☐适用 ☒不适用
报告期公司不存在企业债券。

二、公司债券

☒适用 ☐不适用

1、公司债券基本信息

单位：万元

债券名称	债券简称	债券代码	发行日	起息日	到期日	债券余额	利率	还本付息方式	交易场所
杭州滨江房产集团股份有限公司2023年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）	23 滨房 01	148410.SZ	2023 年 08 月 01 日	2023 年 08 月 02 日	2025 年 08 月 02 日	0	4.2%	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。	深证证券交易所
投资者适当性安排（如有）			仅面向专业投资者中的机构投资者公开发行						
适用的交易机制			在深圳证券交易所集中竞价系统和综合协议交易平台同时交易						
是否存在终止上市交易的风险（如有）和应对措施			不存在终止上市交易的风险						

逾期未偿还债券
☐适用 ☒不适用

2、发行人或投资者选择权条款、投资者保护条款的触发和执行情况

☒适用 ☐不适用

“23 滨房 01”发行金额 7 亿元，原兑付日为 2025 年 8 月 2 日，根据发行文件中有关发行人赎回选择权的约定，公司可于“23 滨房 01”第 1 个计息年度付息日前的第 20 个交易日，决定是否行使发行人赎回选择权。报告期内，根据公司实际情况及市场环境，公司决定行使“23 滨房 01”发行人赎回选择权，对赎回登记日登记在册的“23 滨房 01”全部赎回，赎回款本息总金额为人民币 729,400,000 元，已于 2024 年 8 月 2 日发放完毕。

3、中介机构的情况

债券项目名称	中介机构名称	办公地址	签字会计师姓名	中介机构联系人	联系电话
23 滨房 01	债券受托管理人： 中信证券股份有限公司	北京市朝阳区亮 马桥路 48 号中信 证券大厦	不适用	王艳艳、张大明	010-60837839
23 滨房 01	信用评级机构：联 合资信评估股份有 限公司	北京市朝阳区建 国门外大街 2 号 PICC 大厦 17 层	不适用	卢瑞、蒋旭	010-85679696
23 滨房 01	审计机构：天健会 计师事务所（特殊 普通合伙）	杭州市钱江路 1366 号华润大厦 B 座 27F	蒋舒媚、沈祥红	向晓三	0571-88215870

报告期内上述机构是否发生变化

☐是 ☒否

4、募集资金使用情况

单位：万元

债券代 码	债券简 称	募集资 金总金 额	募集资 金约定 用途	已使用 金额	募集资 金的实 际使用 情况 （按用 途分 类，不 含临时 补流）	每类实 际使用 资金情 况	未使用 金额	募集资 金专项 账户运 作情况 （如 有）	募集资 金违规 使用的 整改情 况（如 有）	是否与 募集说 明书承 诺的用 途、使 用计划 及其他 约定一 致
148410. SZ	23 滨房 01	70,000	用于偿 还公司 债券	70,000	用于偿 还公司 债券	70,000	0	根据有 关制度 规定， 公司与 募集资 金托管 银行、 债券受 托管理 人签订 三方资 金监管 协议、 对募集 资金实 行专户 存储， 对募集 资金的 使用严 格履行	不适用	是

								内部审 批程 序，确 保专款 专用。		
--	--	--	--	--	--	--	--	--------------------------------	--	--

募集资金用于建设项目

☐适用 ☒不适用

公司报告期内变更上述债券募集资金用途

☐适用 ☒不适用

5、报告期内信用评级结果调整情况

☐适用 ☒不适用

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

☐适用 ☒不适用

三、非金融企业债务融资工具

☒适用 ☐不适用

1、非金融企业债务融资工具基本信息

单位：万元

债券名称	债券简称	债券代码	发行日	起息日	到期日	债券余额	利率	还本付息方式	交易场所
杭州滨江房产集团股份有限公司 2024 年度第一期短期融资券	24 滨江房产 CP001	042480085. IB	2024 年 02 月 20 日	2024 年 02 月 22 日	2025 年 02 月 22 日	70,000	3.64%	按年计息，不计复利。到期一次还本付息	银行间债券市场
杭州滨江房产集团股份有限公司 2024 年度第一期中期票据	24 滨江房产 MTN001	102481015. IB	2024 年 03 月 18 日	2024 年 03 月 20 日	2026 年 03 月 20 日	70,000	3.64%	按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。	银行间债券市场
杭州滨江房产集团股份有限公司 2024 年度第二期短期融资券	24 滨江房产 CP002	042480198. IB	2024 年 04 月 08 日	2024 年 04 月 10 日	2025 年 04 月 10 日	70,000	3.55%	按年计息，不计复利。到期一次还本付息	银行间债券市场
杭州滨江房产集团股份有限公司 2024 年度第二期中期票据	24 滨江房产 MTN002	102481831. IB	2024 年 04 月 25 日	2024 年 04 月 28 日	2026 年 04 月 28 日	50,000	3.80%	按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。	银行间债券市场
杭州滨江房产集团股份有限	24 滨江房产 CP003	042480278. IB	2024 年 05 月 24 日	2024 年 05 月 28 日	2025 年 05 月 28 日	70,000	3.60%	按年计息，不计复利。到期	银行间债券市场

公司 2024 年度 第三期短期融 资券								一次还本付息	
杭州滨江房 产集团股份有 限公司 2024 年度 第四期短期融 资券	24 滨江房产 CP004	042480319. IB	2024 年 06 月 20 日	2024 年 06 月 24 日	2025 年 06 月 24 日	50,000	3.60%	按年计息，不 计复利。到期 一次还本付息	银行间债券市 场
杭州滨江房 产集团股份有 限公司 2024 年度 第三期中期票 据	24 滨江房产 MTN003	102483373. IB	2024 年 08 月 05 日	2024 年 08 月 07 日	2026 年 08 月 07 日	60,000	3.90%	按年计息，不 计复利。每年 付息一次，到 期一次还本， 最后一期利息 随本金的兑付 一起支付。	银行间债券市 场
杭州滨江房 产集团股份有 限公司 2024 年度 第五期短期融 资券	24 滨江房产 CP005	042480416. IB	2024 年 08 月 19 日	2024 年 08 月 21 日	2025 年 08 月 21 日	50,000	3.55%	按年计息，不 计复利。到期 一次还本付息	银行间债券市 场
杭州滨江房 产集团股份有 限公司 2024 年度 第六期短期融 资券	24 滨江房产 CP006	042480477. IB	2024 年 09 月 19 日	2024 年 09 月 23 日	2025 年 09 月 23 日	50,000	3.70%	按年计息，不 计复利。到期 一次还本付息	银行间债券市 场
杭州滨江房 产集团股份有 限公司 2024 年度 第四期中期票 据	24 滨江房产 MTN004	102484835. IB	2024 年 11 月 04 日	2024 年 11 月 06 日	2026 年 11 月 06 日	60,000	4.40%	按年计息，不 计复利。每年 付息一次，到 期一次还本， 最后一期利息 随本金的兑付 一起支付。	银行间债券市 场
投资者适当性安排（如有）			以上债务融资工具均仅面向全国银行间债券市场的机构投资者公开发行						
适用的交易机制			按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》的有关规定在银行间债券市场进行交易						
是否存在终止上市交易的风险（如有）和应对措施			否						

逾期未偿还债券

☐适用 ☒不适用

2、发行人或投资者选择权条款、投资者保护条款的触发和执行情况

☒适用 ☐不适用

1、23 滨江房产 MTN001 发行金额 6 亿元，原到期日 2025 年 6 月 20 日，根据发行文件中相关条款规定，23 滨江房产 MTN001 设有发行人利率调整选择权以及投资人回售选择权，报告期内，公司行使对 23 滨江房产 MTN001 的利率调整选择权，将票面利率由 3.95%调整为 1%，投资人可在 2024 年 5 月 30 日至 2024 年 6 月 5 日期间行使回售选择权，经回售登记，截止 2024 年 6 月 5 日，本次回售金额共 6 亿元，本期债券金额全部面额回售，公司取消转售安排，并在报告期内完成了付息及兑付工作。

2、23 滨江房产 MTN002 发行金额 6 亿元，原到期日 2025 年 7 月 25 日，根据发行文件中相关条款规定，23 滨江房产 MTN002 设有发行人利率调整选择权以及投资人回售选择权，报告期内，公司行使对 23 滨江房产 MTN002 的利率调整选择权，将票面利率由 3.85%调整为 3.60%，投资人可在 2024 年 7 月 5 日至 2024 年 7 月 11 日期间行使回售选择权，经回售登记，截止 2024 年 7 月 11 日，本次回售金额共 6 亿元，本期债券金额全部面额回售，公司取消转售安排，并在报告期内完成了付息及兑付工作。

3、中介机构的情况

债券项目名称	中介机构名称	办公地址	签字会计师姓名	中介机构联系人	联系电话
24 滨江房产 CP001 24 滨江房产 MTN001 24 滨江房产 CP002 24 滨江房产 MTN002 24 滨江房产 CP003 24 滨江房产 CP004 24 滨江房产 MTN003 24 滨江房产 CP005 24 滨江房产 CP006 24 滨江房产 MTN004	资信评级机构：联合资信 评估股份有限公司	北京市朝阳区建国门外大 街 2 号院 2 号楼 17 层	不适用	郭昊	010-85679696
24 滨江房产 CP001 24 滨江房产 MTN001 24 滨江房产 CP002 24 滨江房产 MTN002 24 滨江房产 CP003 24 滨江房产 CP004 24 滨江房产 MTN003	法律顾问：北京竞天公诚 （杭州）律师事务所	浙江省杭州市上城区钱江 路 1366 号华润大厦 A 座 3001	不适用	程喆	13958117073

24 滨江房产 CP005 24 滨江房产 CP006 24 滨江房产 MTN004					
24 滨江房产 CP001 24 滨江房产 MTN001 24 滨江房产 CP002 24 滨江房产 MTN002 24 滨江房产 CP003 24 滨江房产 CP004 24 滨江房产 MTN003 24 滨江房产 CP005 24 滨江房产 CP006 24 滨江房产 MTN004	审计机构：天健会计师事务所（特殊普通合伙）	杭州市钱江路 1366 号华润大厦 B 座 27F	向晓三、蒋舒媚、沈祥红	向晓三	0571-88215870
24 滨江房产 CP001 24 滨江房产 MTN001 24 滨江房产 MTN002 24 滨江房产 CP004 24 滨江房产 MTN003 24 滨江房产 CP006 24 滨江房产 MTN004	存续期管理机构：浙商银行股份有限公司	浙江省杭州市庆春路 288 号	不适用	宣珊珊	0571-88268955
24 滨江房产 CP002 24 滨江房产 CP005	存续期管理机构：上海银行股份有限公司	中国（上海）自由贸易试验区银城中路 168 号	不适用	董文超	021-68475804
24 滨江房产 CP003	存续期管理机构：兴业银行股份有限公司	福建省福州市台江区江滨中大道 398 号兴业银行大厦	不适用	刘焜	0571-87037999-520723

报告期内上述机构是否发生变化

☐是 ☒否

4、募集资金使用情况

单位：万元

债券项目名称	募集资金总金额	募集资金约定用途	已使用金额	未使用金额	募集资金专项账户运作情况（如有）	募集资金违规使用的整改情况（如有）	是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致
杭州滨江房产集团股份有限公司 2024 年度	70,000	偿还“21 滨江房产	70,000	0			是

第一期短期融资券		MTN001” 应付本息					
杭州滨江房产集团股份有限公司 2024 年度 第一期中期票据	70,000	置换前期已兑付的债 务融资工具本息	70,000	0			是
杭州滨江房产集团股份有限公司 2024 年度 第二期短期融资券	70,000	置换前期已兑付的债 务融资工具本息	70,000	0			是
杭州滨江房产集团股份有限公司 2024 年度 第二期中期票据	50,000	置换前期已兑付的债 务融资工具本息	50,000	0			是
杭州滨江房产集团股份有限公司 2024 年度 第三期短期融资券	70,000	置换前期已兑付的债 务融资工具本息	70,000	0			是
杭州滨江房产集团股份有限公司 2024 年度 第四期短期融资券	50,000	置换前期已兑付的债 务融资工具本息	50,000	0			是
杭州滨江房产集团股份有限公司 2024 年度 第三期中期票据	60,000	置换前期已兑付的债 务融资工具本息	60,000	0			是
杭州滨江房产集团股份有限公司 2024 年度 第五期短期融资券	50,000	置换前期已兑付的债 务融资工具本息	50,000	0			是
杭州滨江房产集团股份有限公司 2024 年度 第六期短期融资券	50,000	置换前期已兑付的债 务融资工具本息	50,000	0			是
杭州滨江房产集团股份有限公司 2024 年度 第四期中期票据	60,000	置换前期已兑付的债 务融资工具本息	60,000	0			是

募集资金用于建设项目

☐适用 ☒不适用

公司报告期内变更上述债券募集资金用途

☐适用 ☒不适用

5、报告期内信用评级结果调整情况

☐适用 ☒不适用

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

☐适用 ☒不适用

四、可转换公司债券

☐适用 ☒不适用

报告期公司不存在可转换公司债券。

五、报告期内合并报表范围亏损超过上年末净资产 10%

☐适用 ☒不适用

六、报告期末除债券外的有息债务逾期情况

☐适用 ☒不适用

七、报告期内是否有违反规章制度的情况

☐是 ☒否

八、截至报告期末公司近两年的主要会计数据和财务指标

单位：万元

项目	本报告期末	上年末	本报告期末比上年末增减
流动比率	1.2639	1.2738	-0.78%
资产负债率	80.10%	79.85%	0.25%
速动比率	0.4377	0.4218	3.77%
	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
扣除非经常性损益后净利润	367,527.18	272,385.96	34.93%
EBITDA 全部债务比	3.50%	2.72%	0.78%
利息保障倍数	3.66	2.90	26.21%
现金利息保障倍数	6.34	18.31	-65.37%
EBITDA 利息保障倍数	4.01	3.16	26.90%
贷款偿还率	100.00%	100.00%	0.00%
利息偿付率	100.00%	100.00%	0.00%

第十节 财务报告

一、审计报告

审计意见类型	标准的无保留意见
审计报告签署日期	2025 年 04 月 24 日
审计机构名称	天健会计师事务所（特殊普通合伙）
审计报告文号	天健审[2025] 8198 号
注册会计师姓名	蒋舒媚、姜勇捷

审计报告正文

杭州滨江房产集团股份有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了杭州滨江房产集团股份有限公司（以下简称滨江集团公司）财务报表，包括 2024 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2024 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表，以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了滨江集团公司 2024 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况，以及 2024 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于滨江集团公司，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断，认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景，我们不对这些事项单独发表意见。

（一）收入确认

1. 事项描述

相关信息披露详见财务报表附注三(二十六)、五(二)1 及十三(一)。

滨江集团公司的营业收入主要来自于房地产销售收入。2024 年度, 滨江集团公司财务报表所示营业收入项目金额为人民币 691.52 亿元, 其中房地产开发业务的营业收入为人民币 680.78 亿元, 占营业收入的 98.45%。

由于营业收入是滨江集团公司关键业绩指标之一, 可能存在滨江集团公司管理层(以下简称管理层)通过不恰当的收入确认以达到特定目标或预期的固有风险。因此, 我们将收入确认确定为关键审计事项。

2. 审计应对

针对收入确认, 我们实施的审计程序主要包括:

(1) 了解与收入确认相关的关键内部控制, 评价这些控制的设计, 确定其是否得到执行, 并测试相关内部控制的运行有效性;

(2) 检查销售合同, 了解主要合同条款或条件, 评价收入确认方法是否适当;

(3) 选取项目检查相关支持性文件, 包括预售许可证、销售备案的购房合同、发票、银行回单、交房通知书、钥匙交接单、面积差结算单以及物业维修基金收据等;

(4) 实施截止测试, 检查收入是否在恰当期间确认;

(5) 检查期后是否存在退房或其他诉讼事项;

(6) 检查与营业收入相关的信息是否已在财务报表中作出恰当列报。

(二) 货币资金的存在性和完整性

1. 事项描述

相关信息披露详见财务报表附注五(一)1。

截至 2024 年 12 月 31 日, 滨江集团公司货币资金账面余额为人民币 371.40 亿元, 占资产总额的 14.34%。由于货币资金金额大, 其存管是否安全、余额的准确性和完整性对财务报表产生重大影响, 因此我们将货币资金的存在性和完整性识别为关键审计事项。

2. 审计应对

针对货币资金的存在性和完整性, 我们实施的审计程序主要包括:

(1) 了解与货币资金业务相关的关键内部控制, 评价其设计和执行是否有效, 并测试相关内部控制的运行有效性;

(2) 监盘库存现金, 将盘点金额与现金日记账金额进行核对;

(3) 获取已开立银行账户清单, 并与公司账面银行账户信息进行核对, 检查银行账户的完整性;

(4) 取得银行对账单及银行存款余额调节表, 对银行账户实施函证, 并对函证过程实施控制;

(5) 获取企业信用报告，检查货币资金是否存在抵押、质押或冻结等情况；

(6) 对重要账户实施资金流水双向测试，并检查大额收付交易；

(7) 对货币资金实施截止测试；

(8) 检查与货币资金相关的信息是否已在财务报表中作出恰当列报。

(三) 存货可变现净值

1. 事项描述

相关信息披露详见财务报表附注三(十三)及五(一)6。

截至 2024 年 12 月 31 日，滨江集团公司存货账面余额为人民币 1,525.46 亿元，跌价准备为人民币 40.29 亿元，账面价值为人民币 1,485.17 亿元。

存货采用成本与可变现净值孰低计量。管理层在考虑持有存货目的的基础上，根据相同或类似产品的市场售价、未来市场趋势等确定估计售价，并对所开发项目至完工时估计将要发生的成本、销售费用和相关税费等作出估计，确定存货的可变现净值。由于存货金额重大，且确定存货可变现净值涉及重大管理层判断，我们将存货可变现净值确定为关键审计事项。

2. 审计应对

针对存货可变现净值，我们实施的审计程序主要包括：

(1) 了解与存货可变现净值相关的关键内部控制，评价这些控制的设计，确定其是否得到执行，并测试相关内部控制的运行有效性；

(2) 针对管理层以前年度就存货可变现净值所作估计，复核其结果或者管理层对其作出的后续重新估计；

(3) 选取项目评价存货估计售价的合理性，复核估计售价是否与历史数据、相同或类似产品的市场售价、期后预售价格等一致；

(4) 评价管理层对存货至完工时将要发生的成本、销售费用和相关税费估计的合理性；

(5) 测试管理层对存货可变现净值的计算是否准确；

(6) 结合存货监盘，检查期末存货中是否存在建设停滞、长期滞销等情形，评价管理层是否已合理估计可变现净值；

(7) 检查与存货可变现净值相关的信息是否已在财务报表中作出恰当列报。

四、其他信息

管理层对其他信息负责。其他信息包括年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息，我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。

结合我们对财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。

基于我们已执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。在这方面，我们无任何事项需要报告。

五、管理层和治理层对财务报表的责任

管理层负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估滨江集团公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非计划进行清算、终止运营或别无其他现实的选择。

滨江集团公司治理层（以下简称治理层）负责监督滨江集团公司的财务报告过程。

六、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

（一）识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

（二）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（四）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对滨江集团公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披

露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致滨江集团公司不能持续经营。

（五）评价财务报表的总体列报、结构和内容，并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

（六）就滨江集团公司中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

我们还就已遵守与独立性相关的职业道德要求向治理层提供声明，并与治理层沟通可能被合理认为影响我们独立性的所有关系和其他事项，以及相关的防范措施（如适用）。

从与治理层沟通过的事项中，我们确定哪些事项对本期财务报表审计最为重要，因而构成关键审计事项。我们在审计报告中描述这些事项，除非法律法规禁止公开披露这些事项，或在极少数情形下，如果合理预期在审计报告中沟通某事项造成的负面后果超过在公众利益方面产生的益处，我们确定不应在审计报告中沟通该事项。

天健会计师事务所（特殊普通合伙）

中国·杭州

中国注册会计师：蒋舒媚
（项目合伙人）

中国注册会计师：姜勇捷

二〇二五年四月二十四日

二、财务报表

财务附注中报表的单位为：元

1、合并资产负债表

编制单位：杭州滨江房产集团股份有限公司

2024 年 12 月 31 日

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	37,140,420,548.44	32,703,726,275.21
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	140,253,652.30	116,159,400.35
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	692,690,389.91	473,642,202.33
应收款项融资		
预付款项	1,324,699.59	1,687,855.00
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	27,731,821,040.89	38,112,882,289.65
其中：应收利息		
应收股利	20,857,736.19	
买入返售金融资产		
存货	148,516,570,443.33	172,697,519,388.15
其中：数据资源		
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	12,971,783,384.13	14,095,222,934.64
流动资产合计	227,194,864,158.59	258,200,840,345.33
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资	17,874,877,800.31	17,863,664,325.89
其他权益工具投资	643,920,326.50	907,866,099.87
其他非流动金融资产	610,747,976.30	862,415,342.11

投资性房地产	9,685,232,882.32	8,577,223,078.67
固定资产	1,078,880,140.87	1,171,010,582.01
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	48,551,858.15	118,324,336.96
无形资产	129,480,388.10	134,144,241.52
其中：数据资源		
开发支出		
其中：数据资源		
商誉	323,832.75	593,092.34
长期待摊费用	632,912.89	44,618,801.61
递延所得税资产	1,815,481,453.87	2,151,035,318.62
其他非流动资产		
非流动资产合计	31,888,129,572.06	31,830,895,219.60
资产总计	259,082,993,730.65	290,031,735,564.93
流动负债：		
短期借款	590,902,152.78	
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	5,640,830,896.13	5,557,593,286.68
预收款项	78,126,276.51	67,627,161.75
合同负债	125,370,457,342.90	143,071,053,158.28
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	140,257,294.70	142,667,640.49
应交税费	641,249,607.72	1,674,092,310.45
其他应付款	26,205,930,663.00	25,878,150,747.49
其中：应付利息		
应付股利		
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	6,107,176,664.47	11,039,804,872.62
其他流动负债	14,983,913,801.88	15,269,657,872.07
流动负债合计	179,758,844,700.09	202,700,647,049.83

非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	24,444,759,345.57	25,824,225,841.44
应付债券	2,621,986,607.32	2,186,251,036.97
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	12,628,365.46	95,279,705.38
长期应付款	643,745,948.10	606,128,881.77
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	15,923,893.60	
递延所得税负债	32,414,610.08	164,359,249.13
其他非流动负债		
非流动负债合计	27,771,458,770.13	28,876,244,714.69
负债合计	207,530,303,470.22	231,576,891,764.52
所有者权益：		
股本	3,111,443,890.00	3,111,443,890.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	2,089,594,184.75	2,170,057,063.58
减：库存股		
其他综合收益	-199,255,554.95	-217,036,671.14
专项储备		
盈余公积	1,555,721,945.00	1,555,721,945.00
一般风险准备		
未分配利润	20,970,196,360.26	18,682,075,721.56
归属于母公司所有者权益合计	27,527,700,825.06	25,302,261,949.00
少数股东权益	24,024,989,435.37	33,152,581,851.41
所有者权益合计	51,552,690,260.43	58,454,843,800.41
负债和所有者权益总计	259,082,993,730.65	290,031,735,564.93

法定代表人：张洪力

主管会计工作负责人：沈伟东

会计机构负责人：张羽

2、母公司资产负债表

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	6,768,257,587.56	4,201,037,219.80
交易性金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	362,098,253.07	674,809,222.29
应收款项融资		
预付款项		

其他应收款	29,825,517,921.56	31,889,073,867.22
其中：应收利息		
应收股利	63,420,194.19	
存货	4,486,394.72	4,486,394.72
其中：数据资源		
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	809,579.48	1,121,070.45
流动资产合计	36,961,169,736.39	36,770,527,774.48
非流动资产：		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资	45,847,960,287.69	47,742,731,321.42
其他权益工具投资		268,925,235.00
其他非流动金融资产	583,166,325.53	834,833,691.34
投资性房地产	185,178,669.48	196,353,143.16
固定资产	8,484,255.16	32,597,316.79
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	14,533,388.11	19,005,199.75
无形资产		
其中：数据资源		
开发支出		
其中：数据资源		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	922,326,738.36	604,314,272.05
其他非流动资产		
非流动资产合计	47,561,649,664.33	49,698,760,179.51
资产总计	84,522,819,400.72	86,469,287,953.99
流动负债：		
短期借款		
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	338,717,657.78	181,177,526.92
预收款项	10,343,068.27	10,938,542.46
合同负债	116,191,953.08	30,233,364.92

应付职工薪酬	25,513,901.13	23,259,137.75
应交税费	23,715,225.30	48,374,909.15
其他应付款	51,037,154,380.69	54,212,655,286.40
其中：应付利息		
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	29,843,671.70	3,774,700,500.93
其他流动负债	3,683,007,599.38	2,752,175,077.72
流动负债合计	55,264,487,457.33	61,033,514,346.25
非流动负债：		
长期借款	535,637,541.67	560,718,666.67
应付债券	2,446,419,068.49	1,932,673,166.01
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	10,929,377.93	15,913,459.68
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	276,734,664.86	
递延所得税负债		4,751,299.94
其他非流动负债		
非流动负债合计	3,269,720,652.95	2,514,056,592.30
负债合计	58,534,208,110.28	63,547,570,938.55
所有者权益：		
股本	3,111,443,890.00	3,111,443,890.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	2,517,742,847.28	2,517,742,847.28
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	1,555,721,945.00	1,555,721,945.00
未分配利润	18,803,702,608.16	15,736,808,333.16
所有者权益合计	25,988,611,290.44	22,921,717,015.44
负债和所有者权益总计	84,522,819,400.72	86,469,287,953.99

3、合并利润表

单位：元

项目	2024 年度	2023 年度
一、营业总收入	69,151,820,970.03	70,442,587,508.90
其中：营业收入	69,151,820,970.03	70,442,587,508.90
利息收入		

已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	63,008,179,533.16	62,317,335,964.69
其中：营业成本	60,481,289,505.70	58,637,814,744.39
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任合同准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	647,108,829.43	1,508,338,229.23
销售费用	857,407,983.03	856,553,302.41
管理费用	543,812,781.48	774,388,012.33
研发费用		
财务费用	478,560,433.52	540,241,676.33
其中：利息费用	699,027,514.60	748,917,428.26
利息收入	266,115,828.05	245,581,985.50
加：其他收益	12,410,764.24	8,715,858.00
投资收益（损失以“-”号填列）	955,346,770.04	1,230,587,542.71
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	760,100,022.64	1,053,323,470.37
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	7,964,730.82	-3,030,060.21
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-261,858,332.92	-527,100,595.31
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-869,294,234.17	-3,779,626,710.12
资产处置收益（损失以“-”号填列）	682,719.34	-283,516.33
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	5,988,893,854.22	5,054,514,062.95
加：营业外收入	11,300,867.02	10,942,077.54
减：营业外支出	65,811,243.24	29,789,774.24
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	5,934,383,478.00	5,035,666,366.25
减：所得税费用	2,143,197,384.69	2,183,937,593.55
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	3,791,186,093.31	2,851,728,772.70
（一）按经营持续性分类		
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	3,791,186,093.31	2,851,728,772.70
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
（二）按所有权归属分类		
1. 归属于母公司股东的净利润	2,545,764,974.90	2,529,138,720.52
2. 少数股东损益	1,245,421,118.41	322,590,052.18
六、其他综合收益的税后净额	39,881,508.43	-55,492,665.45
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	40,166,730.09	-55,882,604.98

（一）不能重分类进损益的其他综合收益	37,092,427.35	-57,876,088.20
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动	14,706,813.46	-57,876,088.20
4.企业自身信用风险公允价值变动		
5.其他	22,385,613.89	
（二）将重分类进损益的其他综合收益	3,074,302.74	1,993,483.22
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4.其他债权投资信用减值准备		
5.现金流量套期储备		
6.外币财务报表折算差额	3,074,302.74	1,993,483.22
7.其他		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-285,221.66	389,939.53
七、综合收益总额	3,831,067,601.74	2,796,236,107.25
归属于母公司所有者的综合收益总额	2,585,931,704.99	2,473,256,115.54
归属于少数股东的综合收益总额	1,245,135,896.75	322,979,991.71
八、每股收益		
（一）基本每股收益	0.82	0.81
（二）稀释每股收益	0.82	0.81

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

法定代表人：张洪力

主管会计工作负责人：沈伟东

会计机构负责人：张羽

4、母公司利润表

单位：元

项目	2024 年度	2023 年度
一、营业收入	570,718,364.45	872,519,696.76
减：营业成本	281,065,439.23	14,500,150.41
税金及附加	10,124,381.20	14,135,787.45
销售费用	19,893,312.80	1,085,307.28
管理费用	102,382,330.12	110,625,453.65
研发费用		
财务费用	405,233,720.80	539,860,364.82
其中：利息费用	417,894,854.47	545,662,720.56
利息收入	37,141,948.65	31,311,387.94
加：其他收益	246,961.93	-179,044.05
投资收益（损失以“－”号填列）	3,347,063,843.30	7,650,330,536.11
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	256,909,307.02	626,904,306.14
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“－”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“－”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）		
信用减值损失（损失以“－”号填列）	-206,272,278.76	-451,740,112.76
资产减值损失（损失以“－”号填列）	-957,018,404.72	
资产处置收益（损失以“－”号填列）		-353,701.84
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	1,936,039,302.05	7,390,370,310.61

加：营业外收入	29,895.84	233,000.50
减：营业外支出	16,049,911.39	3,158,292.41
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	1,920,019,286.50	7,387,445,018.70
减：所得税费用	-322,763,766.25	20,141,734.75
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	2,242,783,052.75	7,367,303,283.95
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	2,242,783,052.75	7,367,303,283.95
（二）终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额	19,810,495.43	
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	19,810,495.43	
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
5.其他	19,810,495.43	
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4.其他债权投资信用减值准备		
5.现金流量套期储备		
6.外币财务报表折算差额		
7.其他		
六、综合收益总额	2,262,593,548.18	7,367,303,283.95
七、每股收益		
（一）基本每股收益		
（二）稀释每股收益		

5、合并现金流量表

单位：元

项目	2024 年度	2023 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	55,996,569,375.62	90,590,659,899.96
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	325,806,691.11	267,718,170.69
经营活动现金流入小计	56,322,376,066.73	90,858,378,070.65
购买商品、接受劳务支付的现金	42,058,540,677.74	47,703,042,581.98

客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	595,881,971.07	687,600,913.83
支付的各项税费	3,311,708,967.78	7,939,972,134.34
支付其他与经营活动有关的现金	2,688,649,900.42	1,877,760,216.65
经营活动现金流出小计	48,654,781,517.01	58,208,375,846.80
经营活动产生的现金流量净额	7,667,594,549.72	32,650,002,223.85
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	1,837,985,549.56	285,098,393.73
取得投资收益收到的现金	608,270,853.80	399,389,139.75
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	192,665,696.68	754,674.53
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金	5,348,747,753.50	9,625,373,247.14
投资活动现金流入小计	7,987,669,853.54	10,310,615,455.15
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	27,790,115.97	188,822,149.02
投资支付的现金	2,515,621,717.72	4,080,329,993.39
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		314,087,640.73
支付其他与投资活动有关的现金	7,417,719,614.76	18,041,673,805.12
投资活动现金流出小计	9,961,131,448.45	22,624,913,588.26
投资活动产生的现金流量净额	-1,973,461,594.91	-12,314,298,133.11
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	3,753,199,683.66	8,615,713,846.70
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	3,753,199,683.66	8,615,713,846.70
取得借款收到的现金	23,417,190,574.08	31,193,785,912.26
收到其他与筹资活动有关的现金	7,536,703,072.68	3,040,203,985.81
筹资活动现金流入小计	34,707,093,330.42	42,849,703,744.77
偿还债务支付的现金	27,420,166,980.12	42,812,382,286.41
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	2,225,222,014.55	2,812,669,102.29
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	102,824,169.65	49,852,172.50
支付其他与筹资活动有关的现金	6,344,706,315.45	9,191,677,053.04
筹资活动现金流出小计	35,990,095,310.12	54,816,728,441.74
筹资活动产生的现金流量净额	-1,283,001,979.70	-11,967,024,696.97
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	2,787,741.65	2,383,422.75
五、现金及现金等价物净增加额	4,413,918,716.76	8,371,062,816.52
加：期初现金及现金等价物余额	32,648,928,853.24	24,277,866,036.72
六、期末现金及现金等价物余额	37,062,847,570.00	32,648,928,853.24

6、母公司现金流量表

单位：元

项目	2024 年度	2023 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	968,639,659.05	1,007,025,078.53
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	119,170,880.89	79,863,262.54
经营活动现金流入小计	1,087,810,539.94	1,086,888,341.07
购买商品、接受劳务支付的现金	81,723,456.14	89,170,139.79
支付给职工以及为职工支付的现金	313,892,851.14	56,363,273.00
支付的各项税费	68,204,983.01	77,002,133.04
支付其他与经营活动有关的现金	715,585,606.93	387,833,333.63
经营活动现金流出小计	1,179,406,897.22	610,368,879.46
经营活动产生的现金流量净额	-91,596,357.28	476,519,461.61
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	658,558,830.43	2,473,685,000.00
取得投资收益收到的现金	877,808,304.51	488,175,906.48
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	18,196,273.13	39,656.32
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金	9,176,668,983.14	12,984,511,760.52
投资活动现金流入小计	10,731,232,391.21	15,946,412,323.32
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	200,000.00	7,339,243.47
投资支付的现金	8,858,158,852.34	11,973,796,746.72
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金	6,125,825,098.87	10,183,335,928.30
投资活动现金流出小计	14,984,183,951.21	22,164,471,918.49
投资活动产生的现金流量净额	-4,252,951,560.00	-6,218,059,595.17
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	6,000,000,000.00	4,297,200,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	18,070,342,653.49	21,199,421,182.10
筹资活动现金流入小计	24,070,342,653.49	25,496,621,182.10
偿还债务支付的现金	7,975,000,000.00	6,400,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	665,251,366.78	1,238,530,745.81
支付其他与筹资活动有关的现金	8,525,192,054.59	10,334,003,732.65
筹资活动现金流出小计	17,165,443,421.37	17,972,534,478.46
筹资活动产生的现金流量净额	6,904,899,232.12	7,524,086,703.64
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	2,560,351,314.84	1,782,546,570.08
加：期初现金及现金等价物余额	4,197,085,840.53	2,414,539,270.45
六、期末现金及现金等价物余额	6,757,437,155.37	4,197,085,840.53

7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2024 年度														
	归属于母公司所有者权益												少数股东权益	所有者权益合计	
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他			小计
	优先股	永续债	其他												
一、上年期末余额	3,111,443,890.00				2,170,057,063.58		-217,036,671.14		1,555,721,945.00		18,682,075,721.56		25,302,261,949.00	33,152,581,851.41	58,454,843,800.41
加：会计政策变更															
前期差错更正															
其他															
二、本年期初余额	3,111,443,890.00				2,170,057,063.58		-217,036,671.14		1,555,721,945.00		18,682,075,721.56		25,302,261,949.00	33,152,581,851.41	58,454,843,800.41
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）					-80,462,878.83		17,781,116.19				2,288,120,638.70		2,225,438,876.06	-9,127,592,416.04	-6,902,153,539.98
（一）综合收益总额							40,166,730.09				2,545,764,974.90		2,585,931,704.99	1,245,135,896.75	3,831,067,601.74
（二）所有者投入和减少资本					-80,462,878.83								-80,462,878.83	8,537,734,015.57	8,618,196,894.40

1. 所有者投入的普通股															7, 149, 836, 141.16	7, 149, 836, 141.16
2. 其他权益工具持有者投入资本																
3. 股份支付计入所有者权益的金额																
4. 其他					-80,462,878.83								-80,462,878.83		1,387,897,874.41	1,468,360,753.24
（三）利润分配																
1. 提取盈余公积																
2. 提取一般风险准备																
3. 对所有者（或股东）的分配																
4. 其他																
（四）所有者权益内部结转																
1. 资本公积转增资本（或股本）																
2. 盈余公积转增资本（或股本）																
3. 盈余公积弥补亏损																

4. 设定受益计划变动额结转留存收益															
5. 其他综合收益结转留存收益						22,385,613.90	-			22,385,613.90					
6. 其他															
（五）专项储备															
1. 本期提取															
2. 本期使用															
（六）其他															
四、本期期末余额	3,111,443,890.00				2,089,594,184.75	199,255,554.95	-	1,555,721,945.00		20,970,196,360.26		27,527,700,825.06	24,024,989,435.37	51,552,690,260.43	

上期金额

单位：元

项目	2023 年度														
	归属于母公司所有者权益												少数股东权益	所有者权益合计	
	股本	其他权益工具			资本公积	减： 库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他			小计
		优先股	永续债	其他											
一、上年期末余额	3,111,443,890.00				2,099,557,359.75		218,707,283.87	-	1,516,302,211.02		17,027,770,925.23		23,536,367,102.13	29,182,077,174.10	52,718,444,276.23
加：会计政策变更															
前期差错更正															

其他															
二、本年期初余额	3,111,443,890.00				2,099,557,359.75		-218,707,283.87		1,516,302,211.02		17,027,770,925.23		23,536,367,102.13	29,182,077,174.10	52,718,444,276.23
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）					70,499,703.83		1,670,612.73		39,419,733.98		1,654,304,796.33		1,765,894,846.87	3,970,504,677.31	5,736,399,524.18
（一）综合收益总额							-55,882,604.98				2,529,138,720.52		2,473,256,115.54	322,979,991.71	2,796,236,107.25
（二）所有者投入和减少资本					70,499,703.83								70,499,703.83	5,132,170,409.04	5,202,670,112.87
1．所有者投入的普通股														5,415,010,115.96	5,415,010,115.96
2．其他权益工具持有者投入资本															
3．股份支付计入所有者权益的金额															
4．其他					70,499,703.83								70,499,703.83	-282,839,706.92	-212,340,003.09
（三）利润分配									39,419,733.98		-817,280,706.48		-777,860,972.50	1,484,645,723.44	-2,262,506,695.94
1．提取盈余公积									39,419,733.98		-39,419,733.98				
2．提取一般风险准备															
3．对所有者（或股东）的分配											-777,860,972.50		-777,860,972.50	1,484,645,723.44	-2,262,506,695.94
4．其他															

（四）所有者权益内部结转						57,553,217.71				-				
1. 资本公积转增资本（或股本）														
2. 盈余公积转增资本（或股本）														
3. 盈余公积弥补亏损														
4. 设定受益计划变动额结转留存收益														
5. 其他综合收益结转留存收益						57,553,217.71				-				
6. 其他														
（五）专项储备														
1. 本期提取														
2. 本期使用														
（六）其他														
四、本期期末余额	3,111,443,890.00				2,170,057,063.58	-217,036,671.14		1,555,721,945.00		18,682,075,721.56		25,302,261,949.00	33,152,581,851.41	58,454,843,800.41

8、母公司所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2024 年度											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存	其他综合收益	专项储	盈余公积	未分配利润	其他	所有者权益合计
		优	永	其								

		先 股	续 债	他		股		备				
一、上年期末余额	3,111,443,890.00				2,517,742,847.28				1,555,721,945.00	15,736,808,333.16		22,921,717,015.44
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他										1,084,330,676.92		1,084,330,676.92
二、本年期初余额	3,111,443,890.00				2,517,742,847.28				1,555,721,945.00	16,821,139,010.08		24,006,047,692.36
三、本期增减变动 金额（减少以 “－”号填列）										1,982,563,598.08		1,982,563,598.08
（一）综合收益总 额							19,810,495.43			2,242,783,052.75		2,262,593,548.18
（二）所有者投入 和减少资本												
1．所有者投入的 普通股												
2．其他权益工具 持有者投入资本												
3．股份支付计入 所有者权益的金额												
4．其他												
（三）利润分配										-280,029,950.10		-280,029,950.10
1．提取盈余公积												
2．对所有者（或 股东）的分配										-280,029,950.10		-280,029,950.10
3．其他												
（四）所有者权益 内部结转							- 19,810,495.43			19,810,495.43		
1．资本公积转增 资本（或股本）												
2．盈余公积转增												

资本（或股本）											
3．盈余公积弥补亏损											
4．设定受益计划变动额结转留存收益											
5．其他综合收益结转留存收益						- 19,810,495.43			19,810,495.43		
6．其他											
（五）专项储备											
1．本期提取											
2．本期使用											
（六）其他											
四、本期期末余额	3,111,443,890.00				2,517,742,847.28			1,555,721,945.00	18,803,702,608.16		25,988,611,290.44

上期金额

单位：元

项目	2023 年度											
	股本	其他权益工具			资本公积	减： 库存 股	其他综合收益	专项 储备	盈余公积	未分配利润	其他	所有者权益合计
		优先 股	永续 债	其他								
一、上年期末余额	3, 111, 443, 890. 00				2, 517, 742, 847. 28		- 75, 000, 000. 00		1, 516, 302, 211. 02	9, 261, 785, 755. 69		16, 332, 274, 703. 99
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	3, 111, 443, 890. 00				2, 517, 742, 847. 28		- 75, 000, 000. 00		1, 516, 302, 211. 02	9, 261, 785, 755. 69		16, 332, 274, 703. 99
三、本期增减变动 金额（减少以							75, 000, 000. 00		39, 419, 733. 98	6, 475, 022, 577. 47		6, 589, 442, 311. 45

“—”号填列)												
（一）综合收益总额										7,367,303,283.95		7,367,303,283.95
（二）所有者投入和减少资本												
1. 所有者投入的普通股												
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他												
（三）利润分配								39,419,733.98	-817,280,706.48			-777,860,972.50
1. 提取盈余公积								39,419,733.98	-39,419,733.98			
2. 对所有者（或股东）的分配									-777,860,972.50			-777,860,972.50
3. 其他												
（四）所有者权益内部结转							75,000,000.00			-75,000,000.00		
1. 资本公积转增资本（或股本）												
2. 盈余公积转增资本（或股本）												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益							75,000,000.00			-75,000,000.00		
6. 其他												

（五）专项储备											
1．本期提取											
2．本期使用											
（六）其他											
四、本期期末余额	3,111,443,890.00				2,517,742,847.28				1,555,721,945.00	15,736,808,333.16	22,921,717,015.44

三、公司基本情况

杭州滨江房产集团股份有限公司（以下简称公司或本公司）系由原杭州滨江房产集团有限公司变更设立，于 2006 年 12 月 6 日在浙江省工商行政管理局登记注册，总部位于浙江省杭州市。公司现持有统一社会信用代码为 91330000719577660B 的营业执照，注册资本 3,111,443,890.00 元，股份总数 3,111,443,890 股（每股面值 1 元）。其中，有限售条件的流通股份：A 股 429,090,150.00 股；无限售条件的流通股份 A 股 2,682,353,740.00 股。公司股票已于 2008 年 5 月 29 日在深圳证券交易所挂牌交易。

本公司属房地产开发行业。主要经营活动：房地产开发及其延伸业务的经营。

本财务报表业经公司 2025 年 4 月 24 日第六届第四十七次董事会批准对外报出。

公司将以下子公司纳入本期合并财务报表范围：

序号	子公司全称	子公司简称
1	杭州滨凯资产管理有限公司	滨凯公司
1.1	杭州珞麦企业管理有限公司	珞麦公司
2	杭州滨绿房地产开发有限公司	滨绿公司
3	杭州滨江房产建设管理有限公司	滨江建设公司
4	杭州滨江房屋资产管理有限公司	房产资产管理公司
5	杭州滨江集团天目山商业管理有限公司	天目山管理公司
6	杭州千岛湖滨江度假酒店有限公司	滨江酒店公司
7	杭州千岛湖滨江游艇有限公司	滨江游艇公司
7.1	淳安千岛湖滨江旅行社有限公司	旅行社公司
8	杭州友好饭店有限公司	友好饭店
8.1	杭州友途旅行社有限公司	友途旅行社公司
9	上海滨顺投资管理有限公司	上海滨顺公司
9.1	滨江（香港）有限公司	香港公司
9.1.1	BinShun Limited Liability Company	BinShun Limited Liability Company
9.1.1.1	Binjiang Limited Partnership	Binjiang Limited Partnership
9.1.1.1.1	Binjiang Othello Corp	Binjiang Othello Corp
9.1.1.1.2	Binjiang Shoreline Corp	Binjiang Shoreline Corp
9.1.1.1.2.1	Bellevue 10 Apartments, LLC	Bellevue 10 Apartments 公司
9.1.1.1.3	Binjiang Tower Corp	Binjiang Tower Corp
9.1.1.1.3.1	POTALA TOWER SEATILE, LLC	TOWER 公司

序号	子公司全称	子公司简称
10	杭州滨江集团天目山开发建设有限公司	天目山建设公司
11	深圳滨安房地产开发有限公司	深圳滨安公司
12	杭州滨创股权投资有限公司	滨创公司
13	杭州滨保实业有限公司	滨保实业公司
14	杭州滨昊实业有限公司	滨昊公司
14.1	温州滨致建设开发有限公司	温州滨致公司
15	杭州滨虹企业管理有限公司	滨虹公司
16	杭州滨威企业管理有限公司	滨威公司
16.1	杭州滨瑞房地产开发有限公司	滨瑞公司
17	杭州滨玺企业管理有限公司	滨玺公司
17.1	杭州滨灿企业管理有限公司	滨灿公司
17.1.1	杭州滨欣房地产开发有限公司	滨欣公司
18	杭州滨涛企业管理有限公司	滨涛公司
18.1	杭州滨达房地产开发有限公司	滨达公司
19	杭州滨峙实业有限公司	滨峙公司
19.1	宁波滨江维堡置业有限公司	宁波维堡公司
20	宁波金丹丰股权投资合伙企业（有限合伙）	金丹丰合伙公司
21	上海吉劭创业投资合伙企业（有限合伙）	吉劭合伙公司
22	上海永绥创业投资合伙企业（有限合伙）	永绥合伙公司
23	深圳市爱义房地产开发有限公司	深圳爱义公司
24	深圳市滨江建设管理有限公司	深圳滨建公司
25	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
26	杭州滨雅企业管理有限公司	滨雅公司
27	暖屋（杭州）租赁住房发展有限公司	暖屋公司
28	杭州滨宏房地产开发有限公司	滨宏公司
29	杭州滨济企业管理有限公司	滨济公司
30	杭州滨泰投资管理有限公司	滨泰管理公司
30.1	杭州滨融房地产开发有限公司	滨融公司
31	杭州滨星企业管理有限公司	滨星公司
31.1	杭州滨宁房地产开发有限公司	滨宁房产公司
32	杭州滨辰企业管理有限公司	滨辰公司
33	杭州滨熹投资管理有限公司	滨熹公司

序号	子公司全称	子公司简称
34	杭州滨柏企业管理有限公司	滨柏公司
35	浙江新广发置业有限公司	新广发公司
36	杭州滨奇投资管理有限公司	滨奇公司
36.1	杭州滨得房地产开发有限公司	滨得公司
37	杭州滨华投资管理有限公司	滨华公司
38	杭州滨新资产管理有限公司	滨新公司
39	杭州滨丰投资管理有限公司	滨丰公司
40	杭州滨格投资管理有限公司	滨格投资公司
41	杭州滨上投资管理有限公司	滨上公司
42	杭州滨南企业管理有限公司	滨南公司
43	杭州滨景投资管理有限公司	滨景投资公司
44	杭州滨睿企业管理有限公司	滨睿公司
45	杭州滨筹企业管理有限公司	滨筹公司
45.1	杭州星瀚商务咨询有限公司	星瀚商务公司
45.1.1	杭州星滨置业有限公司	星滨公司
45.1.2	杭州新望酒店管理有限公司	新望酒店公司
45.2	杭州沐梵企业管理有限公司	沐梵公司
46	杭州滨禹企业管理有限公司	滨禹公司
47	杭州滨磊企业管理有限公司	滨磊公司
48	温州慕跃投资管理有限公司	温州慕跃公司
48.1	温州璞悦房地产开发有限公司	温州璞悦公司
49	杭州滨筑企业管理有限公司	滨筑公司
50	杭州滨碌企业管理有限公司	滨碌公司
50.1	杭州滨乾房地产开发有限公司	滨乾公司
51	杭州滨盈企业管理有限公司	滨盈公司
51.1	杭州兴耀投资有限公司	兴耀公司
51.1.1	杭州星信置业有限公司	星信公司
51.2	杭州仟雨企业管理有限公司	仟雨公司
52	杭州滨昕企业管理有限公司	滨昕公司
52.1	温岭滨锦房地产开发有限公司	温岭滨锦公司
53	杭州滨启企业管理有限公司	滨启公司
53.1	宁波滨望置业有限公司	宁波滨望公司

序号	子公司全称	子公司简称
54	杭州滨捷企业管理有限公司	滨捷公司
54.1	台州滨呈房地产开发有限公司	台州滨呈公司
55	杭州滨瀚企业管理有限公司	滨瀚公司
56	杭州滨嵘企业管理有限公司	滨嵘公司
56.1	杭州滨御房地产开发有限公司	滨御公司
57	杭州滨尹企业管理有限公司	滨尹公司
58	杭州滨弛企业管理有限公司	滨弛公司
58.1	湖州滨兴房地产开发有限公司	湖州滨兴公司
59	杭州滨钥企业管理有限公司	滨钥公司
59.1	宁波滨浦置业有限公司	宁波滨浦公司
60	杭州滨洋企业管理有限公司	滨洋公司
60.1	杭州滨展房地产开发有限公司	滨展公司
61	杭州滨音企业管理有限公司	滨音公司
61.1	杭州滨兴房地产开发有限公司	滨兴公司
62	杭州滨欢企业管理有限公司	滨欢公司
62.1	杭州滨硕实业有限公司	滨硕实业公司
63	杭州滨漾企业管理有限公司	滨漾公司
63.1	杭州谷陌企业管理有限公司	谷陌公司
64	上海滨安房地产开发有限公司	上海滨安公司
65	杭州杭沁企业管理有限公司	杭沁公司
65.1	杭州滨锦企业管理有限公司	杭州滨锦管理公司
65.1.1	杭州滨合房地产开发有限公司	滨合公司
66	杭州滨科企业管理有限公司	滨科公司
66.1	杭州滨来置业有限公司	滨来公司
67	杭州滨颐企业管理有限公司	滨颐公司
67.1	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
68	杭州滨卓企业管理有限公司	滨卓公司
68.1	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
69	杭州滨荷企业管理有限公司	滨荷公司
70	杭州滨峰企业管理有限公司	滨峰公司
70.1	淳安千岛湖森垄房地产开发有限公司	森垄公司
71	杭州滨越企业管理有限公司	滨越公司

序号	子公司全称	子公司简称
71.1	杭州滨昌房地产开发有限公司	滨昌公司
72	深圳市南方远大传媒置业有限公司	深圳南方远大公司
73	杭州滨澄企业管理有限公司	滨澄公司
73.1	杭州滨航房地产开发有限公司	滨航公司
74	杭州滨维企业管理有限公司	滨维公司
74.1	宁波滨柳置业有限公司	宁波滨柳公司
75	杭州滨崎企业管理有限公司	滨崎公司
75.1	杭州滨远房地产开发有限公司	滨远公司
76	杭州滨钦企业管理有限公司	滨钦公司
76.1	杭州滨泰房地产开发有限公司	滨泰房产公司
77	杭州滨棠企业管理有限公司	滨棠公司
77.1	南京滨晖房地产开发有限公司	南京滨晖公司
78	杭州滨宁企业管理有限公司	滨宁管理公司
78.1	苏州滨望置业有限公司	苏州滨望公司
79	杭州滨升企业管理有限公司	滨升公司
79.1	平湖滨慧房地产开发有限公司	平湖滨慧公司
80	杭州滨闻企业管理有限公司	滨闻公司
80.1	义乌翠语华庭房地产开发有限公司	义乌翠语华庭公司
81	杭州滨适企业管理有限公司	滨适公司
81.1	湖州滨望房地产开发有限公司	湖州滨望公司
82	杭州滨兆企业管理有限公司	滨兆公司
82.1	杭州滨红置业有限公司	滨红公司
83	杭州滨珞企业管理有限公司	滨珞公司
84	杭州滨帆企业管理有限公司	滨帆公司
85	杭州滨舜企业管理有限公司	滨舜公司
86	杭州滨同企业管理有限公司	滨同公司
87	杭州滨琮企业管理有限公司	滨琮公司
88	杭州滨瑚企业管理有限公司	滨瑚公司
89	杭州滨榭企业管理有限公司	滨榭公司
89.1	杭州滨江中豪房地产开发有限公司	滨江中豪公司
90	杭州滨赫企业管理有限公司	滨赫公司
91	杭州皖郡企业管理有限公司	皖郡公司

序号	子公司全称	子公司简称
91.1	杭州滨汇世纪房地产有限公司	滨汇世纪公司
92	杭州桦丞企业管理有限公司	桦丞公司
93	杭州滨鸣企业管理有限公司	滨鸣公司
93.1	宁波滨江维堡投资管理合伙企业（有限合伙）	维堡合伙公司
93.1.1	宁波滨江维堡投资有限公司	维堡投资公司
94	杭州滨琮企业管理有限公司	滨琮公司
95	杭州滨朔企业管理有限公司	滨朔公司
95.1	杭州滨浩房地产开发有限公司	滨浩公司
96	杭州滨佑企业管理有限公司	滨佑公司
96.1	杭州滨西房地产开发有限公司	滨西公司
97	杭州滨铭企业管理有限公司	滨铭公司
97.1	杭州滨兴实业有限公司	滨兴实业公司
98	杭州滨璟企业管理有限公司	滨璟公司
98.1	杭州滨胜房地产开发有限公司	滨胜公司
99	杭州滨格企业管理有限公司	滨格管理公司
99.1	义乌滨茂房地产开发有限公司	义乌滨茂公司
100	杭州滨骁企业管理有限公司	滨骁公司
100.1	丽水市滨嘉置业有限公司	丽水滨嘉公司
101	杭州滨诺企业管理有限公司	杭州滨诺公司
102	杭州滨峥企业管理有限公司	滨峥公司
103	杭州滨璞企业管理有限公司	滨璞公司
103.1	杭州滨甬实业有限公司	滨甬实业公司
104	杭州滨麟置业有限公司	滨麟公司
105	杭州金隆企业管理有限公司	金隆公司
105.1	杭州滨绍房地产开发有限公司	滨绍公司
106	兰溪市超峰置业有限公司	兰溪超峰公司
106.1	兰溪红狮滨江房地产开发有限公司	兰溪红狮公司
107	杭州滨淳企业管理有限公司	滨淳公司
107.1	杭州滨建房地产开发有限公司	滨建公司
108	杭州滨韦企业管理有限公司	滨韦公司
108.1	宁波滨通置业有限公司	宁波滨通公司
109	杭州滨领企业管理有限公司	滨领公司

序号	子公司全称	子公司简称
110	杭州缤绸企业管理有限公司	缤绸公司
110.1	杭州滨昇房地产开发有限公司	滨昇公司
111	杭州缤琪企业管理有限公司	缤琪公司
112	杭州滨涵企业管理有限公司	滨涵公司
112.1	杭州滨慧房地产开发有限公司	滨慧公司
113	杭州缤瑞企业管理有限公司	缤瑞公司
113.1	杭州滨鸿实业有限公司	滨鸿实业有限公司
114	杭州滨承企业管理有限公司	滨承公司
115	杭州缤莱企业管理有限公司	缤莱公司
115.1	杭州滨拓房地产开发有限公司	滨拓公司
116	杭州缤慧企业管理有限公司	缤慧公司
116.1	杭州滨耀置业有限公司	滨耀公司
117	杭州缤瑄企业管理有限公司	缤瑄公司
117.1	杭州滨旗房地产开发有限公司	滨旗公司
118	杭州缤仟企业管理有限公司	缤仟公司
118.1	杭州滨晨房地产开发有限公司	滨晨公司
119	杭州缤嘉企业管理有限公司	缤嘉公司
120	杭州滨腾房地产开发有限公司	滨腾公司
121	杭州缤斐企业管理有限公司	缤斐公司
121.1	杭州千岛湖滨朗房地产开发有限公司	千岛湖滨朗公司
122	杭州缤歆企业管理有限公司	缤歆公司
123	杭州缤沧企业管理有限公司	缤沧公司
123.1	杭州千岛湖滨灿房地产开发有限公司	千岛湖滨灿公司
124	杭州缤昀企业管理有限公司	缤昀公司
124.1	杭州滨睿房地产开发有限公司	滨睿房地产公司
125	杭州缤贺企业管理有限公司	缤贺公司
125.1	杭州滨兰房地产开发有限公司	滨兰公司
126	杭州缤恬企业管理有限公司	缤恬公司
127	杭州缤谦企业管理有限公司	缤谦公司
127.1	天台启欣企业管理咨询有限公司	天台启欣公司
127.1.1	天台杨帆慈悦置地有限公司	天台杨帆公司
128	杭州缤笙企业管理有限公司	缤笙公司

序号	子公司全称	子公司简称
129	杭州缤珺企业管理有限公司	缤珺公司
129.1	杭州滨澎房地产开发有限公司	滨澎公司
130	杭州缤慕企业管理有限公司	缤慕公司
130.1	杭州高光置业有限公司	高光公司
130.1.1	金华虹光置业有限公司	金华虹光公司
130.1.2	永康滨杭置业有限公司	永康滨杭公司
130.1.3	永康滨茂置业有限公司	永康滨茂公司
131	杭州缤黎企业管理有限公司	缤黎公司
131.1	杭州星岚置业有限公司	星岚公司
132	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
133	杭州墨雨企业管理有限公司	墨雨公司
133.1	杭州滨锦房地产开发有限公司	杭州滨锦开发公司
134	南京滨鸿房地产开发有限公司	南京滨鸿公司
134.1	南京滨开装饰有限公司	南京滨开公司
135	杭州滨祺房地产开发有限公司	滨祺公司
136	杭州滨裕企业管理有限公司	滨裕公司
136.1	杭州滨澳房地产开发有限公司	滨澳公司
137	杭州滨渝企业管理有限公司	滨渝公司
137.1	东阳滨杭房地产开发有限公司	东阳滨杭公司
138	杭州缤彤企业管理有限公司	缤彤公司
138.1	东阳滨茂房地产开发有限公司	东阳滨茂公司
139	杭州缤楚企业管理有限公司	缤楚公司
139.1	东阳滨盛房地产开发有限公司	东阳滨盛公司
140	杭州缤祝企业管理有限公司	缤祝公司
140.1	台州滨交房地产开发有限公司	台州滨交公司
141	杭州和家康养产业发展有限公司	和家康养公司
141.1	杭州和家御虹府养老服务有限公司	和家御虹府公司
142	上海稳盛新黄浦企业发展有限公司	上海稳盛公司
143	杭州缤矜企业管理有限公司	缤矜公司
143.1	杭州滨启房地产开发有限公司	滨启房地产公司
144	杭州缤韶企业管理有限公司	缤韶公司
144.1	杭州滨坤房地产开发有限公司	滨坤房地产公司

序号	子公司全称	子公司简称
145	杭州运溪盛和企业管理有限公司	运溪盛和公司
145.1	杭州星州盛和置业有限公司	星州盛和公司
146	杭州缤纾企业管理有限公司	缤纾公司
146.1	杭州滨涛房地产开发有限公司	滨涛房地产公司
147	杭州缤偕企业管理有限公司	缤偕公司
147.1	杭州滨铂房地产开发有限公司	滨铂公司
148	杭州缤励企业管理有限公司	缤励公司
149	杭州缤芑企业管理有限公司	缤芑公司
149.1	湖州滨悦房地产开发有限公司	湖州滨悦公司
150	杭州缤穆企业管理有限公司	缤穆公司
151	杭州缤创企业管理有限公司	缤创公司
151.1	杭州运河恒运商业地产有限公司	运河恒运公司
151.1.1	杭州运河湾商业地产有限公司	运河湾公司
152	杭州缤焕企业管理有限公司	缤焕公司
152.1	杭州滨隆房地产开发有限公司	滨隆公司
153	杭州缤拓企业管理有限公司	缤拓公司
153.1	杭州滨阳房地产开发有限公司	滨阳公司
154	杭州缤蔚企业管理有限公司	缤蔚公司
155	杭州缤森企业管理有限公司	缤森公司
155.1	杭州滨林房地产开发有限公司	滨林公司
156	杭州缤瑛企业管理有限公司	缤瑛公司
156.1	杭州滨创房地产开发有限公司	滨创房地产公司
157	杭州缤存企业管理有限公司	缤存公司
157.1	杭州滨豪房地产开发有限公司	滨豪公司
158	杭州缤延企业管理有限公司	缤延公司
159	杭州缤侑企业管理有限公司	缤侑公司
160	杭州缤羲企业管理有限公司	缤羲公司
160.1	杭州滨鑫房地产开发有限公司	滨鑫公司
161	杭州滨墅商业管理有限公司	滨墅公司
162	杭州登云盛和企业管理有限公司	登云盛和公司
162.1	杭州北沙盛和置业有限公司	北沙盛和公司
163	杭州缤湛企业管理有限公司	缤湛公司

序号	子公司全称	子公司简称
164	杭州滨嫣企业管理有限公司	滨嫣公司
164.1	杭州滨诺置业有限公司	滨诺置业公司
165	杭州滨勋企业管理有限公司	滨勋公司
165.1	杭州滨圣房地产开发有限公司	滨圣公司
166	杭州滨煦企业管理有限公司	滨煦公司
166.1	杭州滨跃房地产开发有限公司	滨跃房地产公司
167	杭州滨泉企业管理有限公司	滨泉公司
167.1	杭州滨名房地产开发有限公司	滨名公司
168	杭州滨进企业管理有限公司	滨进公司
168.1	杭州滨驰房地产开发有限公司	滨驰公司
169	杭州滨珊企业管理有限公司	滨珊公司
169.1	杭州滨岚置业有限公司	滨岚公司
170	杭州滨肃企业管理有限公司	滨肃公司
170.1	杭州滨意房地产开发有限公司	滨意公司
171	杭州滨持企业管理有限公司	滨持公司
171.1	杭州滨翔房地产开发有限公司	滨翔公司
172	杭州滨绅企业管理有限公司	滨绅公司
172.1	杭州滨明置业有限公司	滨明公司
173	杭州滨烁企业管理有限公司	滨烁公司
173.1	杭州滨擎房地产开发有限公司	滨擎公司
174	杭州滨灵企业管理有限公司	滨灵公司
174.1	杭州滨月房地产开发有限公司	滨月公司
175	杭州湖光盛和企业管理有限公司	湖光盛和公司
175.1	杭州江湾盛和置业有限公司	江湾盛和公司
176	杭州豪珏企业管理有限公司	豪珏公司
176.1	杭州湖岸置业有限公司	湖岸公司
177	杭州建杭新顺置业有限公司	建杭新顺公司
177.1	杭州建雅房地产开发有限公司	建雅公司
178	金华城滨置业有限公司	金华城滨公司
179	杭州滨惠房地产开发有限公司	滨惠房地产公司
180	杭州宝越置业有限公司	宝越公司
181	杭州光幸置业有限公司	光幸公司

序号	子公司全称	子公司简称
181.1	杭州滨永房地产开发有限公司	滨永公司
182	杭州建杭启明置业有限公司	建杭启明公司
182.1	宁波建曙房地产开发有限公司	宁波建曙公司
183	杭州建杭和辉置业有限公司	建杭和辉公司
183.1	杭州建临房地产开发有限公司	建临公司
184	杭州北鸿置业有限公司	北鸿公司
184.1	杭州北瑞置业有限公司	北瑞公司
185	湖州滨发建设管理有限公司	湖州滨发公司
186	金华城兴置业有限公司	金华城兴公司
187	杭州越丰置业有限公司	越丰公司
187.1	杭州缤杭房地产开发有限公司	缤杭公司
188	杭州滨杭铁誉房地产开发有限公司	滨杭铁誉公司
189	余姚滨舜建设管理有限公司	余姚滨舜公司
190	宁波市北仑区滨汇建设管理有限公司	宁波滨汇公司
191	南京滨江房产开发有限公司	南京滨江公司
192	金华滨盛建设管理有限公司	金华滨盛公司
193	杭州滨隼企业管理有限公司	滨隼公司
193.1	杭州滨宇房地产开发有限公司	滨宇公司

四、财务报表的编制基础

1、编制基础

本公司财务报表以持续经营为编制基础。

2、持续经营

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

五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

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

1、遵循企业会计准则的声明

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

2、会计期间

会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

3、营业周期

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

4、记账本位币

采用人民币为记账本位币。本公司及境内子公司采用人民币为记账本位币，POTALA TOWER SEATILE, LLC 等境外子公司从事境外经营，选择其经营所处的主要经济环境中的货币为记账本位币。

5、重要性标准确定方法和选择依据

☒适用 ☐不适用

项目	重要性标准
重要的单项计提坏账准备的应收账款	单项金额超过资产总额 0.3%
重要的单项计提坏账准备的其他应收款	单项金额超过资产总额 0.3%
重要的账龄超过 1 年的预付款项	单项金额超过资产总额 0.3%
重要的账龄超过 1 年的应付账款	单项金额超过资产总额 0.3%
重要的账龄超过 1 年的其他应付款	单项金额超过资产总额 0.3%
重要的账龄超过 1 年的合同负债	单项金额超过资产总额 0.3%
重要的投资活动现金流量	单项金额超过资产总额 5%
重要的境外经营实体	资产总额超过集团总资产的 0.3%
重要的子公司、非全资子公司	收入总额超过集团收入总额的 3%
重要的合营企业、联营企业	单项权益法核算的投资收益超过集团利润总额的 2%
重要的承诺事项	单项金额超过资产总额 0.3%
重要的或有事项	单项金额超过资产总额 0.3%
重要的资产负债表日后事项	单项金额超过资产总额 0.3%

6、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

1. 同一控制下企业合并的会计处理方法

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

2. 非同一控制下企业合并的会计处理方法

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

7、控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

1. 控制的判断

拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其可变回报金额的，认定为控制。

2. 合并财务报表的编制方法

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

8、合营安排分类及共同经营会计处理方法

1. 合营安排分为共同经营和合营企业。

2. 当公司为共同经营的合营方时，确认与共同经营中利益份额相关的下列项目：

- (1) 确认单独所持有的资产，以及按持有份额确认共同持有的资产；
- (2) 确认单独所承担的负债，以及按持有份额确认共同承担的负债；
- (3) 确认出售公司享有的共同经营产出份额所产生的收入；
- (4) 按公司持有份额确认共同经营因出售资产所产生的收入；
- (5) 确认单独所发生的费用，以及按公司持有份额确认共同经营发生的费用。

9、现金及现金等价物的确定标准

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

10、外币业务和外币报表折算

1. 外币业务折算

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

2. 外币财务报表折算

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

11、金融工具

1. 金融资产和金融负债的分类

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

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

2. 金融资产和金融负债的确认依据、计量方法和终止确认条件

（1）金融资产和金融负债的确认依据和初始计量方法

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

（2）金融资产的后续计量方法

1) 以摊余成本计量的金融资产

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

2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资

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

3) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

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

4) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

(3) 金融负债的后续计量方法

1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

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

按照《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》相关规定进行计量。

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

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

4) 以摊余成本计量的金融负债

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

(4) 金融资产和金融负债的终止确认

1) 当满足下列条件之一时，终止确认金融资产：

① 收取金融资产现金流量的合同权利已终止；

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

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

3. 金融资产转移的确认依据和计量方法

公司转移了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，终止确认该金融资产，并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，继续确认所转移的金融资产。公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处理：（1）未保留对该金融资产控制的，终止确认该金融资产，并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债；（2）保留了对该金融资产控制的，按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

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

4. 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

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

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

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

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

5. 金融工具减值

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. 金融资产和金融负债的抵销

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

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

12、应收票据

不适用

13、应收账款

1. 按信用风险特征组合计提预期信用损失的应收款项和合同资产

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

2. 账龄组合的账龄与预期信用损失率对照表

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

3. 按单项计提预期信用损失的应收款项和合同资产的认定标准

对信用风险与组合信用风险显著不同的应收款项和合同资产，公司按单项计提预期信用损失。

14、应收款项融资

不适用

15、其他应收款

1. 按信用风险特征组合计提预期信用损失的应收款项和合同资产

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

2. 账龄组合的账龄与预期信用损失率对照表

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

3. 按单项计提预期信用损失的应收款项和合同资产的认定标准

对信用风险与组合信用风险显著不同的应收款项和合同资产，公司按单项计提预期信用损失。

16、合同资产

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

17、存货

1. 存货的分类

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

2. 发出存货的计价方法

(1) 发出材料、设备采用月末一次加权平均法。

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

(3) 发出开发产品按建筑面积平均法核算。

(4) 意图出售而暂时出租的开发产品和周转房按公司同类固定资产的预计使用年限分期平均摊销。

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

3. 存货的盘存制度

存货的盘存制度为永续盘存制。

4. 低值易耗品和包装物的摊销方法

按照一次转销法进行摊销。

5. 存货跌价准备

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

18、持有待售资产

不适用

19、债权投资

不适用

20、其他债权投资

不适用

21、长期应收款

不适用

22、长期股权投资

1. 共同控制、重大影响的判断

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

2. 投资成本的确定

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

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

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

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

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

2) 在合并财务报表中，判断是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，把各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，对于购买日之前持有的被购买方的股

权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益等的，与其相关的其他综合收益等转为购买日所属当期收益。但由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

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

3. 后续计量及损益确认方法

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

4. 通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权的处理方法

(1) 是否属于“一揽子交易”的判断原则

通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，公司结合分步交易的各个步骤的交易协议条款、分别取得的处置对价、出售股权的对象、处置方式、处置时点等信息来判断分步交易是否属于“一揽子交易”。各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明多次交易事项属于“一揽子交易”：

- 1) 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
- 2) 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
- 3) 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；
- 4) 一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

(2) 不属于“一揽子交易”的会计处理

1) 个别财务报表

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

2) 合并财务报表

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

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

(3) 属于“一揽子交易”的会计处理

1) 个别财务报表

将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理。但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的长期股权投资账面价值之间的差额，在个别财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

2) 合并财务报表

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

23、投资性房地产

投资性房地产计量模式

成本法计量

折旧或摊销方法

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

24、固定资产

(1) 确认条件

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

(2) 折旧方法

类别	折旧方法	折旧年限	残值率	年折旧率
----	------	------	-----	------

房屋及建筑物	年限平均法	5-30	5	19.00-3.17
通用设备	年限平均法	3-10	5	31.67-9.50
专用设备	年限平均法	5-15	5	19.00-6.33
运输工具	年限平均法	5	5	19.00

25、在建工程

1. 在建工程同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠计量则予以确认。在建工程按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的实际成本计量。
2. 在建工程达到预定可使用状态时，按工程实际成本转入固定资产。已达到预定可使用状态但尚未办理竣工决算的，先按估计价值转入固定资产，待办理竣工决算后再按实际成本调整原暂估价值，但不再调整原已计提的折旧。

26、借款费用

1. 借款费用资本化的确认原则
- 公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时确认为费用，计入当期损益。
2. 借款费用资本化期间
- (1) 当借款费用同时满足下列条件时，开始资本化：1) 资产支出已经发生；2) 借款费用已经发生；3) 为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。
- (2) 若符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断，并且中断时间连续超过 3 个月，暂停借款费用的资本化；中断期间发生的借款费用确认为当期费用，直至资产的购建或者生产活动重新开始。
- (3) 当所购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或可销售状态时，借款费用停止资本化。
3. 借款费用资本化率以及资本化金额
- 为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用（包括按照实际利率法确定的折价或溢价的摊销），减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，确定应予资本化的利息金额；为购建或者生产符合资本化条件的资产占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款的资产支出加权平均数乘以占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。

27、生物资产

不适用

28、油气资产

不适用

29、无形资产

(1) 使用寿命及其确定依据、估计情况、摊销方法或复核程序

- 1. 无形资产包括土地使用权、土地所有权及管理软件等，按成本进行初始计量。
- 2. 使用寿命有限的无形资产，在使用寿命内按照与该项无形资产有关的经济利益的预期实现方式系统合理地摊销，无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销。具体如下：

项 目	使用寿命及其确定依据	摊销方法
土地使用权	按产权登记期限确定使用寿命为 40 年	直线法
管理软件	按预期受益期限确定使用寿命为 5 年	直线法

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

(2) 研发支出的归集范围及相关会计处理方法

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

30、长期资产减值

31、长期待摊费用

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

32、合同负债

公司将已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务作为合同负债列示。

33、职工薪酬

（1）短期薪酬的会计处理方法

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

（2）离职后福利的会计处理方法

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

（2）对设定受益计划的会计处理通常包括下列步骤：

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

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

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

(3) 辞退福利的会计处理方法

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

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

(4) 其他长期职工福利的会计处理方法

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

34、预计负债

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

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

35、股份支付

不适用

36、优先股、永续债等其他金融工具

不适用

37、收入

按照业务类型披露收入确认和计量所采用的会计政策

1. 收入确认原则

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

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

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

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

2. 收入计量原则

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

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

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

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

3. 收入确认的具体方法

(1) 房地产销售收入

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

(2) 房地产项目管理收入

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

同类业务采用不同经营模式涉及不同收入确认方式及计量方法的情况

38、合同成本

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

39、政府补助

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

2. 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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

3. 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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

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

40、递延所得税资产/递延所得税负债

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

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

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

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

5. 同时满足下列条件时，公司将递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列示：（1）拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利；（2）递延所得税资产和递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产和递延所得税负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债或是同时取得资产、清偿债务。

41、租赁

（1）作为承租方租赁的会计处理方法

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

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

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

（1）使用权资产

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

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

(2) 租赁负债

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

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

(2) 作为出租方租赁的会计处理方法

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

(1) 经营租赁

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

(2) 融资租赁

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

公司取得的未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

42、其他重要的会计政策和会计估计

43、重要会计政策和会计估计变更

(1) 重要会计政策变更

☒适用 ☐不适用

1) 公司自 2024 年 1 月 1 日起执行财政部颁布的《企业会计准则解释第 17 号》“关于流动负债与非流动负债的划分”规定，该项会计政策变更对公司财务报表无影响。

2) 公司自 2024 年 1 月 1 日起执行财政部颁布的《企业会计准则解释第 17 号》“关于供应商融资安排的披露”规定，该项会计政策变更对公司财务报表无影响。

3) 公司自 2024 年 1 月 1 日起执行财政部颁布的《企业会计准则解释第 17 号》“关于售后租回交易的会计处理”规定，该项会计政策变更对公司财务报表无影响。

4) 公司自 2024 年 1 月 1 日起执行财政部颁布的《企业会计准则解释第 18 号》“关于不属于单项履约义务的保证类质量保证的会计处理”规定，该项会计政策变更对公司财务报表无影响。

5) 公司自 2024 年 1 月 1 日起执行财政部颁布的《企业数据资源相关会计处理暂行规定》，并采用未来适用法执行该规定。

(2) 重要会计估计变更

☐适用 ☒不适用

(3) 2024 年起首次执行新会计准则调整首次执行当年年初财务报表相关项目情况

☐适用 ☒不适用

44、其他

六、税项

1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	以按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	3%、5%、6%、9%、13%
城市维护建设税	应缴流转税税额	5%、7%
企业所得税	应纳税所得额	25%、16.5%、20%等
土地增值税	房地产开发企业按所在地主管税务机关规定，暂按预售收入额的 1%-3%预缴土地增值税。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	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

	减除法定扣除项目金额后的增值额为计税依据。	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%。建造普通标准住宅，增值额未超过扣除项目金额 20.00% 的，免征土地增值税。 预缴税率：1%-3%
房产税	从价计征的，按房产原值一次减除 30% 后余值的 1.2% 计缴；从租计征的，按租金收入的 12% 计缴。	1.2%、12%
教育费附加	应缴流转税税额	3%
地方教育附加	应缴流转税税额	2%

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

纳税主体名称	所得税税率
BinShun Limited Liability Company、Binjiang Limited Partnership、Binjiang Othello Corp、Binjiang Shoreline Corp、Bellevue 10 Apartments 公司、Binjiang Tower Corp、TOWER 公司	联邦 21%+州税
滨江（香港）有限公司	16.5%
杭州友途旅行社有限公司、杭州和家御虹府养老服务有限 公司	20%
除上述以外的其他纳税主体	25%

2、税收优惠

不适用

3、其他

七、合并财务报表项目注释

1、货币资金

单位：元

项目	期末余额	期初余额
库存现金	196,222.07	209,198.79
银行存款	37,066,069,133.94	32,594,653,667.12
其他货币资金	74,155,192.43	108,863,409.30
合计	37,140,420,548.44	32,703,726,275.21
其中：存放在境外的款项总额	147,982,606.94	115,172,797.30

其他说明：

期末银行存款余额中 472,295.87 系使用权受限的旅行社质量保证金，10,000,000.00 系使用权受限用于保函质押的定期存款，1,837,045.21 系使用权受限的司法冻结资金，96,500.00 系使用权受限的 ETC 冻结款，1,117,984.22 系使用权受限的银行风险管控资金；其他货币资金余额中 53,570,083.33 元

系使用权受限的保函保证金，10,057,340.76 元系使用权受限的酒店运营保证金，421,729.05 系使用权受限的公寓运营保证金。

2、交易性金融资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	140,253,652.30	116,159,400.35
其中：		
理财产品	140,253,652.30	116,159,400.35
其中：		
合计	140,253,652.30	116,159,400.35

其他说明：

3、应收账款

(1) 按账龄披露

单位：元

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内（含 1 年）	596,196,123.10	314,845,979.58
1 至 2 年	126,003,385.24	133,165,864.26
2 至 3 年	29,553,842.27	50,541,648.89
3 年以上	79,732,593.36	76,163,797.83
3 至 4 年	24,393,811.27	25,336,169.00
4 至 5 年	15,515,501.41	45,943,454.82
5 年以上	39,823,280.68	4,884,174.01
合计	831,485,943.97	574,717,290.56

(2) 按坏账计提方法分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按单项计提坏账准备的应收账款	32,976,465.45	3.97%	32,976,465.45	100.00%						

其中：										
按组合计提坏账准备的应收账款	798,509,478.52	96.03%	105,819,088.61	13.25%	692,690,389.91	574,717,290.56	100.00%	101,075,088.23	17.59%	473,642,202.33
其中：										
合计	831,485,943.97	100.00%	138,795,554.06	16.69%	692,690,389.91	574,717,290.56	100.00%	101,075,088.23	17.59%	473,642,202.33

按单项计提坏账准备：单项计提坏账准备的重要应收账款

单位：元

名称	期初余额		期末余额			
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
温州嘉年华房地产开发有限公司	18,033,272.27	7,206,034.52	15,788,627.23	15,788,627.23	100.00%	逾期未收回
杭州兴塘置业有限公司	11,922,687.00	856,700.16	11,922,687.00	11,922,687.00	100.00%	逾期未收回
杭州星昀置业有限公司	9,320,545.68	1,344,749.12	5,265,151.22	5,265,151.22	100.00%	逾期未收回
合计	39,276,504.95	9,407,483.80	32,976,465.45	32,976,465.45		

按组合计提坏账准备：采用账龄组合计提坏账准备的应收账款

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
1 年以内	596,196,123.10	29,809,806.19	5.00%
1-2 年	117,595,289.32	11,759,528.93	10.00%
2-3 年	19,148,925.86	3,829,785.17	20.00%
3-5 年	25,745,859.56	20,596,687.64	80.00%
5 年以上	39,823,280.68	39,823,280.68	100.00%
合计	798,509,478.52	105,819,088.61	

确定该组合依据的说明：

如是按照预期信用损失一般模型计提应收账款坏账准备：

☐适用 ☒不适用

(3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
单项计提坏账		23,568,981.65			9,407,483.80	32,976,465.45

准备						
按组合计提坏账准备	101,075,088.23	14,151,484.18			-9,407,483.80	105,819,088.61
合计	101,075,088.23	37,720,465.83				138,795,554.06

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

不适用

(4) 本期实际核销的应收账款情况

不适用

(5) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况

单位：元

单位名称	应收账款期末余额	合同资产期末余额	应收账款和合同资产期末余额	占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例	应收账款坏账准备和合同资产减值准备期末余额
东阳市房屋征收服务中心	203,035,935.10		203,035,935.10	24.42%	10,151,796.76
义乌市建设投资集团有限公司	135,412,290.10		135,412,290.10	16.29%	11,503,296.35
杭州滨江盛元房地产开发有限公司	154,488,000.00		154,488,000.00	18.58%	7,724,400.00
淳安县推进转移集聚惠民安居工程促进新型城镇化工作领导小组指挥部	53,563,786.44		53,563,786.44	6.44%	2,678,189.32
杭州春天房地产开发有限公司	25,837,834.58		25,837,834.58	3.11%	14,314,422.44
合计	572,337,846.22		572,337,846.22	68.84%	46,372,104.87

4、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应收股利	20,857,736.19	
其他应收款	27,710,963,304.70	38,112,882,289.65
合计	27,731,821,040.89	38,112,882,289.65

(1) 应收利息

不适用

(2) 应收股利

1) 应收股利分类

单位：元

项目（或被投资单位）	期末余额	期初余额
------------	------	------

杭州滨泽投资管理有限公司	12,054,000.00	
成都同新商贸有限责任公司	8,803,736.19	
合计	20,857,736.19	

2) 重要的账龄超过 1 年的应收股利

3) 按坏账计提方法分类披露

☐适用 ☒不适用

4) 本期计提、收回或转回的坏账准备的情况

5) 本期实际核销的应收股利情况

不适用

(3) 其他应收款

1) 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
拆借款	27,456,473,709.66	39,083,580,409.30
押金保证金	1,017,555,591.35	470,488,980.88
物业维修金、保修金	870,776,844.27	552,147,315.27
项目预售监管共管户资金	624,088,237.30	
应收暂付款	58,449,099.69	45,208,423.42
其他	7,715,829.04	6,850,698.28
合计	30,035,059,311.31	40,158,275,827.15

2) 按账龄披露

单位：元

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内（含 1 年）	15,110,353,499.51	22,013,740,324.70
1 至 2 年	5,129,784,318.58	11,018,741,789.13
2 至 3 年	4,070,325,533.98	4,149,989,541.37
3 年以上	5,724,595,959.24	2,975,804,171.95
3 至 4 年	4,204,470,696.10	914,720,160.11
4 至 5 年	248,017,989.38	702,932,997.82
5 年以上	1,272,107,273.76	1,358,151,014.02
合计	30,035,059,311.31	40,158,275,827.15

3) 按坏账计提方法分类披露

☒适用 ☐不适用

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按单项计提坏账准备	1,660,793,964.19	5.53%	1,102,478,716.70	66.38%	558,315,247.49	1,145,000,000.00	2.85%	708,792,867.07	61.90%	436,207,132.93
其中：										
按组合计提坏账准备	28,374,265,347.12	94.47%	1,221,617,289.91	4.31%	27,152,648,057.21	39,013,275,827.15	97.15%	1,336,600,670.43	3.43%	37,676,675,156.72
其中：										
合计	30,035,059,311.311	100.00%	2,324,096,006.61	7.74%	27,710,963,304.70	40,158,275,827.15	100.00%	2,045,393,537.50	5.09%	38,112,882,289.65

按单项计提坏账准备：单项计提坏账准备的重要其他应收款

单位：元

名称	期初余额		期末余额			
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
深圳市安远控股集团有限公司（以下简称安远控股公司）	1,145,000,000.00	708,792,867.07	1,145,000,000.00	760,352,804.27	66.41%	逾期未收回
深圳市爱义福鑫投资控股有限公司			429,831,910.00	290,073,858.24	67.49%	逾期未收回
舟山恺融房地产开发有限公司			71,435,811.19	37,525,811.19	52.53%	逾期未收回
杭州东原至成科技有限公司			14,526,243.00	14,526,243.00	100.00%	逾期未收回
合计	1,145,000,000.00	708,792,867.07	1,660,793,964.19	1,102,478,716.70		

按组合计提坏账准备：采用组合计提坏账准备的其他应收款

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
大额政府保证金	860,338,322.00	8,603,383.22	1.00%
对联营、合营企业按公司持股比例提供除注册资本外的项目投入款	4,858,606,914.40	690,821,698.40	
已确定盈利的项目公司对其股东的财务资助款	20,688,001,721.57	206,880,017.22	1.00%
外部财务资助款组合	249,071,109.50	24,907,110.95	10.00%
物业维修金、保修金组合	870,776,844.27	235,109,747.95	27.00%
押金保证金组合	157,217,269.35	15,923,145.53	10.13%
应收暂付款组合	58,449,099.69	34,226,243.23	58.56%
项目预售监管共管户资金	624,088,237.30		
其他零星款项组合	7,715,829.04	5,145,943.41	66.69%

合计	28,374,265,347.12	1,221,617,289.91	
----	-------------------	------------------	--

确定该组合依据的说明：

对联营、合营企业按公司持股比例提供除注册资本外的项目投入款计提比例的说明：

本期对联营企业和合营企业因顺流交易形成的累计未实现利润和预计无法收回超额亏损的金额进行确认，在长期股权投资的账面价值减记至零以后，考虑其他实质上构成对联营企业和合营企业净投资的长期权益，继续确认的投资损失相应确认相关其他应收款坏账准备，本期对联营、合营企业按公司持股比例提供除注册资本外的项目投入款按照 1%计提坏账 48,586,069.14 元后，对因顺流交易形成的累计的未实现利润的金额确认坏账准备金额 87,654,366.06 元，对预计无法收回超额亏损的金额确认坏账准备金额 554,581,263.20 元。

按预期信用损失一般模型计提坏账准备：

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失（未发生信用减值）	整个存续期预期信用损失（已发生信用减值）	
2024 年 1 月 1 日余额	1,309,420,397.74		735,973,139.76	2,045,393,537.50
2024 年 1 月 1 日余额在本期				
——转入第三阶段	-57,519,543.26		57,519,543.26	
本期计提	-140,143,498.76		364,281,365.85	224,137,867.09
本期核销				
其他变动	54,564,602.02			54,564,602.02
2024 年 12 月 31 日余额	1,166,321,957.74		1,157,774,048.87	2,324,096,006.61

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

①将未逾期的其他应收款组合认定为自初始确认后信用风险未显著增加，即第一阶段；

②将逾期的其他应收款组合认定为已发生信用减值，即第三阶段。

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

☐适用 ☒不适用

4) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他	
单项计提坏账	708,792,867.07	355,604,551.28			38,081,298.35	1,102,478,716.70

准备						
按组合计提坏账准备	1,336,600,670.43	-131,466,684.19			16,483,303.67	1,221,617,289.91
合计	2,045,393,537.50	224,137,867.09			54,564,602.02	2,324,096,006.61

5) 本期实际核销的其他应收款情况

无

6) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
杭州兴耀房地产开发集团有限公司	拆借款	2,586,858,366.52	[注 1]	8.61%	25,868,583.67
浙江建杭置业集团有限公司	拆借款	2,457,277,604.87	[注 2]	8.18%	25,472,776.05
杭州浙沁企业管理有限公司	拆借款	1,835,468,400.00	3-5 年	6.11%	18,354,684.00
金华市城投置业有限公司	拆借款	1,283,427,939.41	1 年以内	4.27%	12,834,279.39
浙江中豪房屋建设开发有限公司	拆借款	1,183,664,882.52	[注 3]	3.94%	11,836,648.83
合计		9,346,697,193.32		31.11%	94,366,971.94

[注 1] 账龄 1 年以内 2,113,601,364.05 元；1-2 年 359,325,702.47 元；2-3 年 113,931,300.00 元

[注 2] 账龄 1 年以内 1,033,621,354.87 元；1-2 年 1,296,918,950.00 元；2-3 年 126,737,300.00 元

[注 3] 账龄 1 年以内 789,073,882.52 元；1-2 年 357,892,500.00 元；2-3 年 36,698,500.00 元

5、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

单位：元

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例	金额	比例
1 年以内	1,324,699.59	100.00%	1,687,855.00	100.00%
合计	1,324,699.59		1,687,855.00	

账龄超过 1 年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明：

不适用

(2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

单位名称	账面余额（元）	占预付款项 余额的比例（%）
杭州置惠家房产营销有限公司	947,119.84	71.50
浙江保利城市发展有限公司	177,600.00	13.40
杭州建杭新晟置业有限公司	199,979.75	15.10
小 计	1,324,699.59	100.00

其他说明：

6、存货

公司是否需要遵守房地产行业的披露要求
是

(1) 存货分类

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

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	存货跌价准备 或合同履约成 本减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备 或合同履约成 本减值准备	账面价值
开发成本	118,013,436,211.28	2,449,810,205.31	115,563,626,005.97	164,897,750,713.77	3,619,829,748.52	161,277,920,965.25
开发产品	34,512,922,445.36	1,579,867,426.48	32,933,055,018.88	11,619,390,542.52	214,326,919.38	11,405,063,623.14
低值易耗品	2,361,932.17		2,361,932.17	10,812,236.59		10,812,236.59
原材料	2,753,928.59		2,753,928.59	3,363,748.34		3,363,748.34
库存商品	14,773,557.72		14,773,557.72	358,814.83		358,814.83
合计	152,546,248,075.12	4,029,677,631.79	148,516,570,443.33	176,531,676,056.05	3,834,156,667.90	172,697,519,388.15

按下列格式披露“开发成本”主要项目及其利息资本化情况：

单位：元

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	期初余额	本期转入开发产品	本期其他减少金额	本期（开发成本）增加	期末余额	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	资金来源
杭州运河湾项目	2023.02	2026.05	92.44 亿	6,463,580,749.08			646,898,892.27	7,110,479,641.35	164,580,826.58	63,153,102.78	银行贷款

杭州缤 纷城项 目	2023.1 2/2024 .07	2026.1 0月开 始分批 交付	81.62 亿	4,723, 379,66 5.71			393,96 8,939. 69	5,117, 348,60 5.40	34,200 ,308.3 4	33,030 ,308.3 5	银行贷 款
永康众 泰小镇 项目	2021.0 5/2021 .06/20 22.05	2023年 5月开 始分批 交付	124.21 亿	7,937, 591,32 6.07	4,405, 084,24 8.63		908,15 4,704. 97	4,440, 661,78 2.41	142,37 7,000. 13	68,346 ,014.2 8	银行贷 款
杭州滨 运锦绣 里项目	2024.0 6	2027.0 1	55.00 亿				4,245, 001,33 7.93	4,245, 001,33 7.93	15,588 ,888.8 9	15,588 ,888.8 9	银行贷 款
杭州潮 起江南 城项目	2024.0 4	2027.0 4	48.00 亿				3,982, 056,12 8.54	3,982, 056,12 8.54	28,617 ,733.3 3	28,617 ,733.3 3	银行贷 款
杭州芳 翠锦绣 府项目	2022.0 8	2025.0 3	39.61 亿	3,652, 288,75 8.04			175,33 8,101. 34	3,827, 626,85 9.38	51,554 ,908.0 7	9,447, 980.72	银行贷 款
杭州平 晖府项 目	2023.0 7	2026.0 3	40.91 亿	3,456, 714,35 4.36			214,54 5,952. 39	3,671, 260,30 6.75	23,336 ,961.2 3	9,084, 239.01	银行贷 款
杭州潮 观揽月 轩项目	2022.1 1	2025.0 6	36.38 亿	3,242, 966,84 6.49			201,63 2,652. 12	3,444, 599,49 8.61	19,367 ,000.0 0		其他
杭州叠 映里项 目	2023.0 9	2026.0 6	38.06 亿	3,027, 349,24 0.23			258,35 8,202. 73	3,285, 707,44 2.96	18,164 ,489.2 2	12,747 ,788.5 2	银行贷 款
杭州澄 虹府项 目	2023.0 1	2025.0 6	34.40 亿	3,000, 577,78 1.88			232,84 6,112. 26	3,233, 423,89 4.14	39,814 ,684.8 4	17,632 ,344.5 6	银行贷 款
杭州奥 印潮观 府项目	2024.0 4	2027.0 2	37.00 亿				3,181, 670,91 4.03	3,181, 670,91 4.03	12,936 ,833.7 7	12,936 ,833.7 7	银行贷 款
杭州潮 观平澜 府项目	2023.0 2	2025.0 8	33.95 亿	3,000, 225,17 0.37			177,90 5,910. 78	3,178, 131,08 1.15	13,702 ,500.0 0		其他
杭州潮 映彼岸 轩项目	2023.0 1	2025.0 6	32.74 亿	2,879, 156,55 1.02			203,09 8,524. 47	3,082, 255,07 5.49	13,525 ,324.6 7		其他
杭州观 晖美寓 项目	2022.0 9	2025.0 3	29.90 亿	2,697, 285,22 4.79			168,42 3,271. 84	2,865, 708,49 6.63	24,310 ,520.0 0		其他
杭州枫 汀云邸 项目	2022.0 7	2024.1 1	29.30 亿	2,580, 467,87 1.29			158,99 3,872. 46	2,739, 461,74 3.75	29,187 ,161.6 7	2,433, 687.78	银行贷 款
杭州运 翠轩项 目	2022.0 8	2024.1 1	29.37 亿	2,355, 531,87 1.21			349,79 5,270. 83	2,705, 327,14 2.04	88,178 ,500.0 1	20,909 ,222.2 3	银行贷 款
杭州翡 翠嘉运 府	2024.0 4	2026.0 8	31.00 亿				2,632, 044,51 8.75	2,632, 044,51 8.75	8,901, 299.83	8,901, 299.83	银行贷 款
杭州揽 云锦绣 里项目	2022.0 6	2024.1 1	26.06 亿	2,395, 441,53 0.82			145,69 6,127. 75	2,541, 137,65 8.57	21,788 ,888.8 8		其他
深圳浪 口村城 市更新 项目	2020.1 1/2023 .11		30.81 亿	2,190, 089,19 3.08			336,94 3,470. 36	2,527, 032,66 3.44	353,49 3,765. 39	89,107 ,674.7 9	银行贷 款

湖州春宸里项目	2024.01	2025.10	35.42 亿	964,929,178.71			1,555,374,413.28	2,520,303,591.99	42,364,230.56	42,364,230.56	银行贷款
杭州翡翠锦和府项目	2024.09	2026.08	28.88 亿				2,459,486,451.42	2,459,486,451.42	5,077,333.34	5,077,333.34	银行贷款
杭州揽涛彼岸府项目	2023.01	2025.06	25.91 亿	2,270,960,220.95			183,279,793.18	2,454,240,014.13	7,357,000.00		其他
金华和品项目	2023.12	2026.06	27.42 亿	1,823,782,160.07			440,513,347.62	2,264,295,507.69	70,362,655.15	31,868,910.70	银行贷款
宁波潮映府项目	2023.08	2026.06	28.77 亿	1,870,526,648.02			287,827,817.10	2,158,354,465.12	24,654,779.40	24,654,779.40	银行贷款
杭州映宸里项目	2023.06	2026.04	24.92 亿	1,871,720,481.47			204,039,546.47	2,075,760,027.94	31,627,958.34	18,402,958.33	银行贷款
杭州翠栖府项目	2023.06	2025.09	24.75 亿	1,755,968,486.16			309,814,136.99	2,065,782,623.15	43,592,103.57	32,686,548.01	银行贷款
杭州枫揽华庭项目	2024.02	2026.08	23.58 亿				1,955,560,403.20	1,955,560,403.20	13,798,644.99	13,798,644.99	银行贷款
杭州大枫秀云庭项目	2022.08	2025.05	20.72 亿	1,798,058,328.87			112,121,527.15	1,910,179,856.02	9,956,000.00		其他
杭州蝶翠迎宾府项目	2022.08	2025.12	19.38 亿	1,524,028,537.20			227,782,397.69	1,751,810,934.89	8,794,888.89		其他
杭州揽奥望座项目	2022.09	2026.06	20.16 亿	1,595,134,872.33			141,435,627.90	1,736,570,500.23	52,666,182.21	19,603,293.33	银行贷款
杭州望翠蓝庭项目	2022.07	2025.03	18.76 亿	1,617,187,492.27			73,228,330.66	1,690,415,822.93	42,837,236.08	6,888,902.76	银行贷款
杭州滨运映翠湾项目	2024.10	2027.01	22.00 亿				1,666,567,028.32	1,666,567,028.32	1,396,266.66	1,396,266.66	银行贷款
杭州江翠轩项目	2022.10	2024.11	17.11 亿	1,519,049,718.18			120,323,707.78	1,639,373,425.96	9,457,194.43		其他
杭州春曼雅庐项目	2023.07	2025.11	17.05 亿	1,190,358,003.55			225,638,069.17	1,415,996,072.72	13,166,531.25	7,076,531.25	银行贷款
杭州枫映华庭项目	2023.03	2025.10	14.48 亿	1,229,993,138.54			96,245,078.10	1,326,238,216.64	13,743,496.56	7,343,679.06	银行贷款
杭州湖翠里项目	2022.10	2025.04	14.12 亿	1,213,616,193.77			107,772,137.06	1,321,388,330.83	8,766,388.90		其他
杭州嘉映锦绣里项目	2024.08	2026.07	15.55 亿				1,318,035,271.04	1,318,035,271.04	965,222.23	965,222.23	银行贷款
金华悦品项目	2023.04	2025.12	14.21 亿	1,125,234,671.53			167,891,379.81	1,293,126,051.34	30,288,352.98	11,951,739.11	银行贷款

东阳君品家园项目	2022.06	2026.02	15.70 亿	1,169,825,626.04			111,537,789.74	1,281,363,415.78	74,891,865.60	20,084,225.00	银行贷款
杭州叠映揽月轩项目	2024.09	2026.09	14.53 亿				1,171,594,697.04	1,171,594,697.04	2,340,301.33	2,340,301.33	银行贷款
杭州湖映里项目	2023.03	2025.07	12.49 亿	921,730,674.92			165,772,545.80	1,087,503,220.72	16,361,291.63	4,918,083.31	银行贷款
杭州棠前文栖府项目	2023.11	2026.01	11.60 亿	905,181,789.09			125,785,495.07	1,030,967,284.16	6,894,066.67	6,297,945.84	银行贷款
东阳嘉品家园项目	2022.04	2025.08	12.18 亿	903,798,061.68			121,454,033.83	1,025,252,095.51	71,651,300.88	15,137,020.84	银行贷款
台州锦绣云邸项目	2022.08		14.97 亿	927,288,757.48			44,156,676.43	971,445,433.91	95,285,602.70	33,375,001.52	其他
杭州观翠揽月项目	2022.02	2024.10	98.55 亿	9,263,325,577.68	9,754,821,540.30		491,495,962.62				其他
杭州海潮望月项目	2021.06	2024.07	89.88 亿	8,238,331,104.34	8,899,390,612.76		661,059,508.42				其他
杭州滨涛印月项目	2021.03	2024.02	61.27 亿	5,828,915,848.69	6,006,672,123.10		177,756,274.41				其他
杭州栖江揽月项目	2021.11	2024.05	58.89 亿	5,674,656,724.63	5,887,694,813.92		213,038,089.29				其他
杭州望涛月明项目	2021.04	2024.02	51.01 亿	4,913,901,147.89	5,073,595,797.57		159,694,649.68				其他
宁波誉品项目	2021.01	2023.12	41.62 亿	4,162,152,624.49	4,138,403,576.35		23,749,048.14				其他
杭州江晖府项目	2022.03	2024.10	41.22 亿	3,808,816,158.49	4,060,423,512.52		251,607,354.03				其他
杭州枫翠云轩项目	2022.07	2024.11	33.16 亿	2,934,228,797.07	3,252,790,771.96		318,561,974.89				其他
杭州春宸上府项目	2022.02	2024.06	29.56 亿	2,731,586,393.63	2,910,569,849.10		178,983,455.47				其他
杭州潮听映月项目	2022.01	2024.08	26.63 亿	2,482,541,686.04	2,635,458,447.37		152,916,761.33				其他
东阳滨江上品家园项目	2021.12	2024.05	28.93 亿	2,403,041,686.89	2,794,061,781.13		391,020,094.24				其他
杭州宁望府项目	2021.09	2024.07	25.04 亿	2,332,161,239.58	2,438,375,313.92		106,214,074.34				其他
南京兴	2022.0	2024.1	26.45	2,299,	2,644,		345,02				其他

智翡翠府项目	1	1	亿	810,827.67	835,073.98		4,246.31				
宁波萃语华庭项目	2021.09	2023.12	23.00亿	2,243,034,946.77	2,299,602,214.02		56,567,267.25				其他
义乌福田里项目	2021.12	2023.12	19.19亿	1,747,787,259.01	1,884,418,888.09		136,631,629.08				其他
杭州福翠里项目	2022.08	2024.10	20.94亿	1,700,661,325.78	2,004,771,615.48		304,110,289.70				其他
杭州绿荷叠翠项目	2022.07	2024.09	20.62亿	1,672,950,410.89	1,968,953,343.57		296,002,932.68				其他
兰溪红狮上品项目	2021.11	2024.03	19.90亿	1,669,084,581.66	1,916,902,151.83		247,817,570.17				其他
湖州鸣翠里项目	2021.10	2024.06	18.59亿	1,647,391,333.05	1,837,487,729.28		190,096,396.23				其他
丽水观品轩项目	2021.12	2024.10	15.46亿	1,357,756,088.24	1,488,362,164.56		130,606,076.32				其他
杭州湖悦岚湾项目	2022.01	2024.07	15.35亿	1,351,164,674.65	1,527,245,625.24		176,080,950.59				其他
杭州枫翠岚湾项目	2022.03	2024.11	14.86亿	1,332,523,816.60	1,457,228,408.36		124,704,591.76				其他
杭州咏翠芳华轩项目	2022.06	2024.08	14.76亿	1,247,036,127.77	1,446,251,923.30		199,215,795.53				其他
深圳滨江爱义南方大厦项目	2019.11	2024.09	14.02亿	1,104,891,784.92	1,402,245,613.80		297,353,828.88				其他
天台江山慈悦项目	2021.12	2023.12	12.12亿	1,076,369,101.10	1,236,414,839.56		160,045,738.46				其他
千岛湖湖滨印象项目地块1项目	2022.02	2024.12	10.23亿	770,653,785.94	930,807,281.50		160,153,495.56				其他
其他项目				7,101,956,485.03	3,194,496,588.57		4,703,430,780.82	8,610,890,677.28	84,316,779.94	50,447,609.24	银行贷款
合计	--	--		164,897,750,713.77	89,497,365,849.77	0.00	42,613,051,347.28	118,013,436,211.28	1,886,241,269.14	748,616,345.65	--

按下列格式项目披露“开发产品”主要项目信息：

单位：元

项目名称	竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额
杭州观翠揽	2024.10		9,754,821,		9,754,821,	77,395,645	

月项目			540.30		540.30	.32	
杭州海潮望月项目	2024.07		8,899,390,612.76	5,022,848,160.41	3,876,542,452.35	223,211,294.81	42,212,808.34
杭州江晖府项目	2024.10		4,060,423,512.52	1,392,705,741.33	2,667,717,771.19	27,567,607.63	
永康众泰小镇项目	2023年5月开始分批交付	295,270,137.26	4,405,084,248.63	2,967,012,586.42	1,733,341,799.47		
杭州枫翠云轩项目	2024.11		3,252,790,771.96	1,685,467,489.39	1,567,323,282.57	18,182,516.78	1,615,072.63
兰溪红狮上品项目	2024.03		1,916,902,151.83	703,557,578.05	1,213,344,573.78	57,001,841.04	598,900.00
深圳滨江爱义南方大厦项目	2024.09		1,402,245,613.80	224,929,927.36	1,177,315,686.44	69,075,319.74	20,257,940.69
杭州栖江揽月项目	2024.05		5,887,694,813.92	4,934,239,585.96	953,455,227.96	7,795,822.41	
湖州鸣翠里项目	2024.06		1,837,487,729.28	1,038,585,735.12	798,901,994.16	12,048,873.39	
千岛湖湖滨印象项目地块1项目	2024.12		930,807,281.50	201,550,585.43	729,256,696.07	29,787,912.62	11,385,037.93
义乌福田里项目	2023.12		1,884,418,888.09	1,167,456,216.29	716,962,671.80	31,470,809.24	
杭州枫翠岚湾项目	2024.11		1,457,228,408.36	771,750,256.99	685,478,151.37	7,670,392.16	
丽水观品轩项目	2024.10		1,488,362,164.56	825,324,974.87	663,037,189.69	28,381,777.15	9,622,820.53
南京兴智翡翠府项目	2024.11		2,644,835,073.98	1,993,403,484.68	651,431,589.30	12,368,725.86	1,810,255.37
东阳滨江上品家园项目	2024.05		2,794,061,781.13	2,145,593,489.28	648,468,291.85	37,839,375.56	15,075,504.10
天台江山慈悦项目	2023.12		1,236,414,839.56	609,347,031.03	627,067,808.53	31,386,627.29	
杭州鸣翠云筑项目	2023.08	1,087,463,721.68	23,379,386.31	496,999,930.76	567,084,404.61	22,986,794.86	
杭州江河鸣翠项目	2023.02	1,343,279,779.90	11,379,112.42	846,368,835.82	508,290,056.50	22,587,956.24	
千岛湖城市之星项目	2023.04	755,418,967.04	1,112,387.96	271,355,678.43	485,175,676.57	36,378,113.81	64,354.04
杭州棠前嘉座项目	2023.11	695,660,351.15	15,068,425.57	257,819,747.17	422,772,178.41	11,198,442.02	
苏州锦麟壹品项目	2023.07	880,905,388.87	17,832,514.65	586,485,296.41	276,587,577.81	8,097,056.41	
宁波滨辰府项目	2023.07	996,262,256.28	507,173.88	807,621,560.17	189,147,869.99	6,549,728.15	
杭州福翠里项目	2024.10		2,004,771,615.48	1,823,828,694.21	180,942,921.27	2,122,301.60	
杭州湖悦岚湾项目	2024.07		1,527,245,625.24	1,362,280,806.88	164,964,818.36	2,678,129.07	
千岛湖半岛印象北区项目	2023.11	589,351,540.70	122,764.38	430,588,003.05	158,640,773.27	8,967,906.67	
温州万家花	2021.04	1,147,346,	-	990,002,04	155,689,33	3,285,847.	

城项目		166.09	1,654,790.32	3.52	2.25	87	
杭州春宸上府项目	2024.06		2,910,569,849.10	2,756,047,912.90	154,521,936.20	2,661,585.75	
杭州宁望府项目	2024.07		2,438,375,313.92	2,299,990,010.61	138,385,303.31	3,137,573.34	
宁波誉品项目	2023.12		4,138,403,576.35	4,009,492,306.39	128,911,269.96	2,104,468.86	
宁波翠语华庭项目	2023.12		2,299,602,214.02	2,231,200,059.86	68,402,154.16	1,281,645.81	
杭州咏翠芳华轩项目	2024.08		1,446,251,923.30	1,381,178,809.71	65,073,113.59	1,064,020.49	
杭州绿荷叠翠项目	2024.09		1,968,953,343.57	1,908,029,078.23	60,924,265.34	685,245.05	
温州悦虹湾项目	2023.01	156,092,605.45	11,255,348.07	111,147,713.77	56,200,239.75	2,417,088.74	
杭州潮听映月项目	2024.08		2,635,458,447.37	2,580,548,067.82	54,910,379.55	871,950.26	
杭州佑康紫金府项目	2016.05	110,955,389.05		57,412,469.66	53,542,919.39		
南京嘉品项目	2023.05	189,220,596.28	7,196,851.81	133,120,604.10	48,903,140.37	1,017,248.14	
义乌翠语华庭项目	2023.07	207,446,999.71		168,130,307.79	39,316,691.92	1,393,596.68	
杭州滨涛印月项目	2024.02		6,006,672,123.10	5,978,101,065.85	28,571,057.25	344,212.27	
杭州临平滨耀城项目	2023.01	228,279,175.52	4,517,985.29	205,359,848.39	27,437,312.42	1,249,571.25	
宁波滨涛府项目	2023.04	130,329,973.62	1,957,535.36	121,477,151.89	10,810,357.09	172,407.93	
杭州望涛月明项目	2024.02		5,073,595,797.57	5,064,963,222.75	8,632,574.82	103,698.84	
杭州湘湖里项目	2023.09	633,728,856.00	600,000.00	634,328,856.00			
平湖君品项目	2023.01	127,466,874.36	536,858.59	128,003,732.95			
杭州望品项目	2023.09	118,281,356.20	28,375.73	118,309,731.93			
其他项目		1,926,630,407.36	3,227,856,544.31	3,159,869,557.30	1,994,617,394.37	36,083,638.01	6,954,302.15
合计	--	11,619,390,542.52	89,497,365,849.77	66,603,833,946.93	34,512,922,445.36	850,624,769.12	109,596,995.78

(2) 确认为存货的数据资源

不适用

(3) 存货跌价准备和合同履约成本减值准备

按下列格式披露存货跌价准备金计提情况：

按性质分类：

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额	备注
----	------	--------	--------	------	----

		计提	其他	转回或转销	其他		
开发成本	3,619,829,748.52	313,135,493.95		47,970,909.43	1,435,184,127.73	2,449,810,205.31	
开发产品	214,326,919.38	621,939,669.42	1,435,184,127.73	691,583,290.05		1,579,867,426.48	
合计	3,834,156,667.90	935,075,163.37	1,435,184,127.73	739,554,199.48	1,435,184,127.73	4,029,677,631.79	

按主要项目分类：

单位：元

项目名称	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额	备注
		计提	其他	转回或转销	其他		
在建项目	3,619,829,748.52	313,135,493.95		47,970,909.43	1,435,184,127.73	2,449,810,205.31	
杭州天目山小镇项目	169,869,504.96			21,549,466.31		148,320,038.65	
千岛湖城市之星项目	17,651,729.74	52,220,523.78		6,319,784.97		63,552,468.55	
义乌福田里项目		38,638,388.54	149,999,027.32	92,929,071.13		95,708,344.73	
平湖尚品项目			316,879,792.29	290,143,562.51		26,736,229.78	
湖州鸣翠里项目		281,685,176.39	18,953,672.57	12,157,692.50		288,481,156.46	
千岛湖湖滨印象项目地块1项目			214,841,114.10	46,480,063.47		168,361,050.63	
丽水观品轩项目		101,526,178.65	53,980,525.00	29,933,250.47		125,573,453.18	
深圳滨江爱义南方大厦项目			550,429,357.89	88,292,688.72		462,136,669.17	
天台江山慈悦项目		21,473,654.90				21,473,654.90	
苏州锦麟壹品项目		57,204,613.96				57,204,613.96	
南京兴智翡翠府项目		69,191,133.20				69,191,133.20	
其他竣工项目	26,805,684.68		130,100,638.56	103,777,709.97		53,128,613.27	
合计	3,834,156,667.90	935,075,163.37	1,435,184,127.73	739,554,199.48	1,435,184,127.73	4,029,677,631.79	

（4） 存货期末余额中利息资本化率的情况

项 目	累计利息资本化金额（元）	本期利息资本化率（%）	资本化金额的计算标准和依据
深圳浪口村城市更新项目	353,493,765.39	6.31	竣工前用于该项目的借款利息
杭州海潮望月项目	223,211,294.81	4.75	竣工前用于该项目的借款利息
杭州运河湾项目	164,580,826.58	3.20	竣工前用于该项目的借款利息
永康众泰小镇项目	142,377,000.13	3.55	竣工前用于该项目的借款利息
杭州运翠轩项目	88,178,500.01	3.70	竣工前用于该项目的借款利息

项 目	累计利息资本化金额（元）	本期利息资本化率（%）	资本化金额的计算标准和依据
台州锦绣云邸项目	95,285,602.70	6.71	竣工前用于该项目的借款利息
杭州观翠揽月项目	77,395,645.32		竣工前用于该项目的借款利息
东阳君品家园项目	74,891,865.60	4.46	竣工前用于该项目的借款利息
东阳嘉品家园项目	71,651,300.88	4.70	竣工前用于该项目的借款利息
金华和品项目	70,362,655.15	2.33	竣工前用于该项目的借款利息
深圳滨江爱义南方大厦项目	69,075,319.74	5.75	竣工前用于该项目的借款利息
兰溪红狮上品项目	57,001,841.04	5.00	竣工前用于该项目的借款利息
杭州揽奥望座项目	52,666,182.21	3.25	竣工前用于该项目的借款利息
杭州芳翠锦绣府项目	51,554,908.07	3.40	竣工前用于该项目的借款利息
杭州翠栖府项目	43,592,103.57	2.60	竣工前用于该项目的借款利息
杭州望翠蓝庭项目	42,837,236.08	3.75	竣工前用于该项目的借款利息
湖州春宸里项目	42,364,230.56	2.60	竣工前用于该项目的借款利息
杭州澄虹府项目	39,814,684.84	3.10	竣工前用于该项目的借款利息
东阳滨江上品家园项目	37,839,375.56	4.99	竣工前用于该项目的借款利息
千岛湖城市之星项目	36,378,113.81		竣工前用于该项目的借款利息
杭州缤纷城项目	34,200,308.34	2.52	竣工前用于该项目的借款利息
杭州映宸里项目	31,627,958.34	3.00	竣工前用于该项目的借款利息
义乌福田里项目	31,470,809.24		竣工前用于该项目的借款利息
天台江山慈悦项目	31,386,627.29		竣工前用于该项目的借款利息
金华悦品项目	30,288,352.98	3.20	竣工前用于该项目的借款利息
千岛湖湖滨印象项目地块 1 项目	29,787,912.62	4.00	竣工前用于该项目的借款利息
杭州枫汀云邸项目	29,187,161.67	3.80	竣工前用于该项目的借款利息
杭州潮起江南城项目	28,617,733.33	2.40	竣工前用于该项目的借款利息
丽水观品轩项目	28,381,777.15	4.55	竣工前用于该项目的借款利息
杭州江晖府项目	27,567,607.63		竣工前用于该项目的借款利息
宁波潮映府项目	24,654,779.40	2.50	竣工前用于该项目的借款利息
杭州观晖美寓项目	24,310,520.00		竣工前用于该项目的借款利息
杭州平晖府项目	23,336,961.23	2.70	竣工前用于该项目的借款利息
杭州鸣翠云筑项目	22,986,794.86		竣工前用于该项目的借款利息
杭州江河鸣翠项目	22,587,956.24		竣工前用于该项目的借款利息
杭州揽云锦绣里项目	21,788,888.88		竣工前用于该项目的借款利息
杭州潮观揽月轩项目	19,367,000.00		竣工前用于该项目的借款利息
杭州枫翠云轩项目	18,182,516.78	3.70	竣工前用于该项目的借款利息
杭州叠映里项目	18,164,489.22	2.60	竣工前用于该项目的借款利息
杭州湖映里项目	16,361,291.63	3.30	竣工前用于该项目的借款利息
杭州滨运锦绣里项目	15,588,888.89	2.44	竣工前用于该项目的借款利息
杭州枫揽华庭项目	13,798,644.99	2.38	竣工前用于该项目的借款利息

项 目	累计利息资本化金额（元）	本期利息资本化率（%）	资本化金额的计算标准和依据
杭州枫映华庭项目	13,743,496.56	3.00	竣工前用于该项目的借款利息
杭州潮观平澜府项目	13,702,500.00		竣工前用于该项目的借款利息
杭州潮映彼岸轩项目	13,525,324.67		竣工前用于该项目的借款利息
杭州春曼雅庐项目	13,166,531.25	2.70	竣工前用于该项目的借款利息
杭州奥印潮观府项目	12,936,833.77	2.38	竣工前用于该项目的借款利息
南京兴智翡翠府项目	12,368,725.86	5.00	竣工前用于该项目的借款利息
湖州鸣翠里项目	12,048,873.39		竣工前用于该项目的借款利息
杭州棠前嘉座项目	11,198,442.02		竣工前用于该项目的借款利息
其他项目	255,977,877.98	2.05-4.79	竣工前用于该项目的借款利息
小 计	2,736,866,038.26		

（5） 存货受限情况

按项目披露受限存货情况：

单位：元

项目名称	期初余额	期末余额	受限原因
杭州运河湾项目	5,601,170,900.00	5,601,170,900.00	为借款提供抵押担保
杭州滨运锦绣里项目	0.00	3,937,010,200.00	为借款提供抵押担保
杭州潮起江南城项目	0.00	3,825,770,200.00	为借款提供抵押担保
杭州缤纷城项目	535,845,900.00	3,821,073,400.00	为借款提供抵押担保
杭州奥印潮观府项目	0.00	2,990,285,700.00	为借款提供抵押担保
永康众泰小镇项目	2,875,946,921.94	2,828,581,060.42	为借款提供抵押担保
杭州澄虹府项目	2,757,974,357.15	2,757,974,357.15	为借款提供抵押担保
杭州翡翠嘉运府	0.00	2,517,526,000.00	为借款提供抵押担保
杭州翡翠锦和府项目	0.00	2,406,965,800.00	为借款提供抵押担保
湖州春宸里项目	0.00	1,879,750,000.00	为借款提供抵押担保
杭州枫揽华庭项目	0.00	1,769,900,500.00	为借款提供抵押担保
金华和品项目	1,765,914,400.00	1,765,914,400.00	为借款提供抵押担保
杭州滨运映翠湾项目	0.00	1,655,745,600.00	为借款提供抵押担保
杭州翠栖府项目	1,519,837,100.00	1,519,837,100.00	为借款提供抵押担保
杭州望翠蓝庭项目	1,403,055,700.00	1,403,055,700.00	为借款提供抵押担保
杭州揽奥望座项目	1,307,883,700.00	1,307,883,700.00	为借款提供抵押担保
杭州嘉映锦绣里项目	0.00	1,286,336,100.00	为借款提供抵押担保
杭州叠映揽月轩项目	0.00	1,132,176,000.00	为借款提供抵押担保
杭州枫映华庭项目	1,123,471,941.64	1,123,471,941.64	为借款提供抵押担保
金华悦品项目	959,445,000.00	959,445,000.00	为借款提供抵押担保
东阳君品家园项目	943,938,000.00	943,938,000.00	为借款提供抵押担保
杭州棠前文栖府项目	903,673,012.50	903,673,012.50	为借款提供抵押担保
杭州湖映里项目	726,462,950.05	726,462,950.05	为借款提供抵押担保
东阳嘉品家园项目	708,640,000.00	708,640,000.00	为借款提供抵押担保
天台江山慈悦项目	671,667,054.58	459,093,531.08	为借款提供抵押担保
千岛湖湖滨印象项目地块1项目	487,650,869.77	487,650,869.77	为借款提供抵押担保
台州锦绣云邸项目	795,281,085.00	477,487,117.48	为借款提供抵押担保
兰溪红狮上品项目	0.00	293,175,274.56	为借款提供抵押担保
深圳浪口村城市更新项目	55,645,071.23	55,645,071.23	为借款提供抵押担保
其他项目	30,494,451,242.90	1,712,859,100.00	为借款提供抵押担保

合计	55,637,955,206.76	53,258,498,585.88	
----	-------------------	-------------------	--

7、其他流动资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
合同取得成本	613,466,803.25	582,465,980.78
预缴的房产预售相关税金	12,353,437,924.33	13,507,450,888.45
其他	4,878,656.55	5,306,065.41
合计	12,971,783,384.13	14,095,222,934.64

其他说明：

项 目	期初数	本期增加	本期摊销	本期计提减值	期末数
代 销 费 及 佣 金支出	582,465,980.78	446,547,532.36	415,546,709.89		613,466,803.25
小 计	582,465,980.78	446,547,532.36	415,546,709.89		613,466,803.25

8、其他权益工具投资

单位：元

项目名称	期末余额	期初余额	本期计入 其他综合 收益的利 得	本期计入 其他综合 收益的损 失	本期末累 计计入其 他综合收 益的利得	本期末累 计计入其 他综合收 益的损失	本期确认 的股利收 入	指定为以 公允价值 计量且其 变动计入 其他综合 收益的原 因
上海崇置 城市建设 发展合伙 企业（有 限合伙）		268,925,235.00	19,810,495.43	0.00		0.00	0.00	
上海黑桃 互动网络 科技股份 有限公司	30,000,000.00	30,000,000.00	0.00	0.00		0.00	0.00	
浙江创泰 科技有限 公司	55,000,000.00	55,000,000.00		0.00		0.00	0.00	
北京梆梆 安全科技 有限公司	50,000,000.00	50,000,000.00	0.00	0.00		0.00	0.00	
微宏动力 系统（湖 州）有限 公司	62,971,484.26	41,316,775.23	21,654,709.03	0.00	0.00	50,271,386.80	0.00	
南京海纳 医药科技 股份有限 公司	45,000,000.00	45,000,000.00	0.00	0.00		0.00	0.00	

湖北长江星医药股份有限公司	78,001,683.72	79,032,000.00	0.00	0.00	0.00	- 666,000.00	0.00	
北京醋溜网络科技股份有限公司			0.00	0.00	0.00	- 35,417,571.00	0.00	
北京中联康生物科技股份有限公司	835,778.52	835,778.52	11,741,693.43	0.00	0.00	- 103,045,834.14	0.00	
PROLOGIUM HOLDING INC.	322,111,380.00	322,111,380.00	0.00	0.00		0.00	0.00	
北京宝宝树市场顾问有限公司		2,748,593.00	0.00	2,748,593.00	0.00	- 2,061,444.75	0.00	
浙江东亚药业股份有限公司		4,766,400.00	0.00	1,763,583.28		0.00	0.00	
杭州品茗安控信息技术股份有限公司		5,070,600.00	0.00	1,760,747.02		0.00	0.00	
北京众鸣世纪科技有限公司		3,059,338.12	0.00	3,059,338.12	0.00	- 47,251,407.00	0.00	
合计	643,920,326.50	907,866,099.87	53,206,897.89	9,332,261.42	0.00	- 238,713,643.69	0.00	

本期存在终止确认

单位：元

项目名称	转入留存收益的累计利得	转入留存收益的累计损失	终止确认的原因
------	-------------	-------------	---------

分项披露本期非交易性权益工具投资

单位：元

项目名称	确认的股利收入	累计利得	累计损失	其他综合收益转入留存收益的金额	指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的原因	其他综合收益转入留存收益的原因
浙江东亚药业股份有限公司				307,832.95		处置部分股权
杭州品茗安控信息技术股份有限公司				2,267,285.51		处置部分股权

其他说明：

9、长期股权投资

单位：元

被投资单位	期初 余额 （账 面价 值）	减值 准备 期初 余额	本期增减变动								期末 余额 （账 面价 值）	减值 准备 期末 余额
			追加 投资	减少 投资	权益 法下 确认 的投资 损益	其他 综合 收益 调整	其他 权益 变动	宣告 发放 现金 股利 或利 润	计提 减值 准备	其他		
一、合营企业												
杭州滨祁企业管理有限公司	1,087,621,616.53				86,873.70						1,087,708,490.23	
杭州千岛湖滨云通用航空服务有限公司	5,390,229.38				-441,514.60						4,948,714.78	
杭州中宙滨江汇企业管理有限公司												
桐乡市安璟置业有限公司												
杭州国泰世纪置业有限公司	85,867,674.68				14,550,977.51			60,000,000.00			40,418,652.19	
杭州滨江盛元房地产开发有限公司					-48,693,486.69			600,000,000.00		1,274,334,646.86	625,641,160.17	
杭州建杭嘉辉置业有限公司			208,750,000.00								208,750,000.00	
小计	1,178,879,520.59		208,750,000.00		-34,497,150.08			660,000,000.00		1,274,334,646.86	1,967,467,017.37	
二、联营企业												
杭州滨江普华天晴股权投资合伙企业	178,364,490.72				-4,955,234.71						173,409,256.01	
宁波东睦东奥企业管理有限公司	129,011,193.94				32,328,001.67						161,339,195.61	
杭州保泓房地产开发有限公司	580,834,323.99				1,027,989.47						581,862,313.46	
温州隆臻商务信息咨询有限公司	115,951,398.47				-6,038,351.75						109,913,046.72	
杭州滨泽投	2,353				2,847			375,9			1,980	

资管理有限 公司	, 783, 663. 2 2				, 764. 19			51, 90 1. 63			, 679, 525. 7 8	
杭州保滨置 地有限公司	646, 8 73, 65 3. 19				25, 64 1, 340 . 76			76, 50 0, 000 . 00			596, 0 14, 99 3. 95	
杭州亦茂置 业有限公司	1, 945 , 384, 580. 0 5				136, 0 88, 11 4. 44			221, 0 40, 00 0. 00			1, 860 , 432, 694. 4 9	
杭州融惠企 业管理有限 公司	459, 9 48, 76 7. 90				123, 4 65, 21 2. 55						583, 4 13, 98 0. 45	
广州樾滨房 地产开发有 限公司	425, 5 19, 50 8. 26				671, 1 03. 35						426, 1 90, 61 1. 61	
浙江恒印房 地产开发有 限公司	687, 6 21, 71 6. 25				- 719, 8 31. 07						686, 9 01, 88 5. 18	
杭州申睿物 流科技有限 公司	9, 268 , 077. 22				172, 6 50, 02 7. 65						181, 9 18, 10 4. 87	
南京骏玖房 地产有限公 司	139, 1 00, 93 4. 55				- 309, 3 23. 02						138, 7 91, 61 1. 53	
杭州越玺企 业管理有限 公司	213, 6 46, 40 0. 55				62, 88 9, 444 . 00						276, 5 35, 84 4. 55	
杭州缤煌企 业管理有限 公司	373, 0 42, 41 0. 81				- 7, 587 , 791. 47						365, 4 54, 61 9. 34	
杭州缤帛企 业管理有限 公司	133, 7 39, 42 1. 16				46, 87 1, 786 . 84						180, 6 11, 20 8. 00	
杭州缤仕企 业管理有限 公司	413, 7 51, 17 5. 62				92, 45 9, 471 . 99						506, 2 10, 64 7. 61	
杭州滨琬企 业管理有限 公司	270, 1 27, 70 6. 53				605, 1 14. 11						270, 7 32, 82 0. 64	
杭州樾宏企 业管理有限 公司	612, 7 94, 75 5. 10				- 28, 47 2, 547 . 60						584, 3 22, 20 7. 50	
杭州滨赢房 地产开发有 限公司	465, 3 08, 46 8. 59				97, 62 0. 39						465, 4 06, 08 8. 98	
杭州缤好企 业管理有限 公司	157, 8 54, 12 8. 93				- 7, 065 , 343. 49						150, 7 88, 78 5. 44	
杭州豪誉企 业管理有限 公司	1, 168 , 151, 186. 2 5				- 956, 7 72. 52						1, 167 , 194, 413. 7 3	
杭州珑秀企	424, 2				-						405, 8	

业管理有限公司	66,180.15				18,445,482.33						20,697.82	
杭州缤璇企业管理有限公司	666,978,561.02				-21,134,302.47						645,844,258.55	
杭州滨承房地产开发有限公司	226,175,450.22				-11,489,820.78						214,685,629.44	
杭州缤毅企业管理有限公司	315,337,670.27				-20,624,799.76						294,712,870.51	
杭州远辉房地产开发有限公司	249,792,542.35				-9,881,808.81						239,910,733.54	
杭州秀恒企业管理有限公司			689,634,000.00		-40,358,021.21						649,275,978.79	
杭州润滨西站置业有限公司			350,000,000.00		-17,706,530.57						332,293,469.43	
杭州秀弘企业管理有限公司			404,154,036.00		-22,272,256.03						381,881,779.97	
杭州大文投资管理有限公司	97,896,989.23			70,785,720.00	33,892,402.18			48,804,000.00			12,199,671.41	
杭州滨轼企业管理有限公司	120,798,111.45			95,700,000.00	11,391,607.12			21,450,000.00			15,039,718.57	
杭州星昇商务咨询有限公司	166,519,086.29			152,500,000.00	21,507,855.77						35,526,942.06	
杭州浙同投资有限公司	449,508,869.31			358,500,000.00	13,836,369.32			31,500,000.00			73,345,238.63	
南京轩居房地产开发有限公司	52,655,345.00			91,183,100.00	38,527,755.00							
杭州滨昱房地产开发有限公司	360,748,549.04			398,000,000.00	37,805,633.83						554,182.87	
苏州新滨园置业有限公司	11,377,026.97				44,862,382.31						56,239,409.28	
杭州滨翼企业管理有限公司	90,051,206.62				53,200,004.75			76,500,000.00			66,751,211.37	
杭州新黄浦滨致房地产					73,202,862						73,202,862	

开发有限公司					. 23						. 23	
杭州新黄浦 滨顺房地产 开发有限公司	7, 119 , 136. 98				41, 58 9, 416 . 70						48, 70 8, 553 . 68	
杭州樾滨企 业管理有限 公司					57, 94 2, 873 . 89						57, 94 2, 873 . 89	
滨隼公司	610, 1 35, 73 9. 19			495, 0 00, 00 0. 00	- 12, 72 4, 373 . 18			42, 59 6, 514 . 53		- 59, 81 4, 851 . 48		
其他联营公 司	1, 355 , 346, 379. 9 1		111, 6 95, 50 0. 00	262, 2 41, 00 0. 00	78, 96 9, 456 . 87			428, 4 19, 49 1. 33			855, 3 50, 84 5. 45	
小计	16, 68 4, 784 , 805. 30		1, 555 , 483, 536. 0 0	1, 923 , 909, 820. 0 0	973, 6 29, 02 0. 61			1, 322 , 761, 907. 4 9		- 59, 81 4, 851 . 48	15, 90 7, 410 , 782. 94	
合计	17, 86 3, 664 , 325. 89		1, 764 , 233, 536. 0 0	1, 923 , 909, 820. 0 0	939, 1 31, 87 0. 53			1, 982 , 761, 907. 4 9		1, 214 , 519, 795. 3 8	17, 87 4, 877 , 800. 31	

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定
☐适用 ☒不适用

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定
☐适用 ☒不适用

前述信息与以前年度减值测试采用的信息或外部信息明显不一致的差异原因

不适用

公司以前年度减值测试采用信息与当年实际情况明显不一致的差异原因

不适用

其他说明：

- 1、杭州滨江盛元房地产开发有限公司其他变动系本期公司于 2024 年 9 月丧失对其的控制权；滨隼公司其他变动系本期公司于 2024 年 12 月将其纳入合并范围
- 2、以下为公司联营企业或合营企业但是本期公司尚未出资，相应长期股权投资账面尚未发生：杭州御达控股有限公司、杭州建杭嘉辉置业有限公司。

10、其他非流动金融资产

单位：元		
项目	期末余额	期初余额
分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产-股权投资	27, 581, 650. 77	27, 581, 650. 77

指定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	583,166,325.53	834,833,691.34
合计	610,747,976.30	862,415,342.11

其他说明：

11、投资性房地产

(1) 采用成本计量模式的投资性房地产

☒适用 ☐不适用

单位：元

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、账面原值				
1. 期初余额	10,154,598,562.02	151,746,632.90		10,306,345,194.92
2. 本期增加金额	2,569,866,453.94	2,264,619.29		2,572,131,073.23
(1) 外购	33,451,376.14			33,451,376.14
(2) 存货\固定资产\在建工程转入	2,417,081,754.72			2,417,081,754.72
(3) 企业合并增加	96,700,000.00			96,700,000.00
(4) 折算差异	22,633,323.08	2,264,619.29		24,897,942.37
3. 本期减少金额	993,899,721.13			993,899,721.13
(1) 处置	98,899,721.13			98,899,721.13
(2) 其他转出				
(3) 企业合并减少	895,000,000.00			895,000,000.00
4. 期末余额	11,730,565,294.83	154,011,252.19		11,884,576,547.02
二、累计折旧和累计摊销				
1. 期初余额	1,729,122,116.25			1,729,122,116.25
2. 本期增加金额	532,460,002.97			532,460,002.97
(1) 计提或摊销	523,009,919.67			523,009,919.67
2) 企业合并增加	2,878,577.76			2,878,577.76
3) 折算差异	6,571,505.54			6,571,505.54
3. 本期减少金额	62,238,454.52			62,238,454.52
(1) 处置	30,354,079.52			30,354,079.52
(2) 其他转出				
(3) 企业合并减少	31,884,375.00			31,884,375.00
4. 期末余额	2,199,343,664.70			2,199,343,664.70
三、减值准备				
1. 期初余额				

2. 本期增加金额				
(1) 计提				
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4. 期末余额				
四、账面价值	9,531,221,630.13	154,011,252.19		9,685,232,882.32
1. 期末账面价值	9,531,221,630.13	154,011,252.19		9,685,232,882.32
2. 期初账面价值	8,425,476,445.77	151,746,632.90		8,577,223,078.67

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

☐适用 ☒不适用

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

☐适用 ☒不适用

(2) 采用公允价值计量模式的投资性房地产

☐适用 ☒不适用

(3) 转换为投资性房地产并采用公允价值计量

无

(4) 未办妥产权证书的投资性房地产情况

无

12、固定资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
固定资产	1,078,880,140.87	1,171,010,582.01
固定资产清理		
合计	1,078,880,140.87	1,171,010,582.01

(1) 固定资产情况

单位：元

项目	房屋及建筑物	通用设备	专用设备	运输工具	合计
一、账面原值：					
1. 期初余额	1,331,321,450.14	167,861,070.51	233,783,096.92	212,215,436.41	1,945,181,053.98

2. 本期增加 金额	9,167,410.62	5,331,189.82	17,224,145.01	899,112.39	32,621,857.84
(1) 购 置	1,011,541.77	3,759,061.96		899,112.39	5,669,716.12
(2) 在 建工程转入	2,887,630.92		17,224,145.01		20,111,775.93
(3) 企 业合并增加					
4) 外币折算差异	5,268,237.93	1,572,127.86			6,840,365.79
3. 本期减少 金额		2,206,346.40		104,845,089.79	107,051,436.19
(1) 处 置或报废		1,616,365.40		104,845,089.79	106,461,455.19
2) 企业合并减少		589,981.00			589,981.00
4. 期末余额	1,340,488,860.7 6	170,985,913.93	251,007,241.93	108,269,459.01	1,870,751,475.6 3
二、累计折旧					
1. 期初余额	330,500,649.55	111,173,475.12	184,730,520.02	147,765,827.28	774,170,471.97
2. 本期增加 金额	45,087,227.38	20,132,274.00	12,934,421.43	15,125,104.62	93,279,027.43
(1) 计 提	44,309,944.56	19,059,953.04	12,934,421.43	15,125,104.62	91,429,423.65
2) 外币折算差异	777,282.82	1,072,320.96			1,849,603.78
3. 本期减少 金额		2,041,862.59		73,536,302.05	75,578,164.64
(1) 处 置或报废		1,508,793.41		73,536,302.05	75,045,095.46
2) 企业合并减少		533,069.18			533,069.18
4. 期末余额	375,587,876.93	129,263,886.53	197,664,941.45	89,354,629.85	791,871,334.76
三、减值准备					
1. 期初余额					
2. 本期增加 金额					
(1) 计 提					
3. 本期减少 金额					
(1) 处 置或报废					
4. 期末余额					
四、账面价值	964,900,983.83	41,722,027.40	53,342,300.48	18,914,829.16	1,078,880,140.8 7
1. 期末账面 价值	964,900,983.83	41,722,027.40	53,342,300.48	18,914,829.16	1,078,880,140.8 7
2. 期初账面 价值	1,000,820,800.5 9	56,687,595.39	49,052,576.90	64,449,609.13	1,171,010,582.0 1

(2) 固定资产的减值测试情况

☐适用 ☒不适用

13、使用权资产

(1) 使用权资产情况

单位：元

项目	房屋及建筑物	土地使用权	合计
一、账面原值			
1. 期初余额	121,869,955.05	33,088,816.25	154,958,771.30
2. 本期增加金额	5,035,402.62		5,035,402.62
1) 租入	5,035,402.62		5,035,402.62
3. 本期减少金额	89,449,320.34		89,449,320.34
1) 租赁结束	89,449,320.34		89,449,320.34
4. 期末余额	37,456,037.33	33,088,816.25	70,544,853.58
二、累计折旧			
1. 期初余额	33,974,739.61	2,659,694.73	36,634,434.34
2. 本期增加金额	11,258,737.60	886,564.90	12,145,302.50
(1) 计提	11,258,737.60	886,564.90	12,145,302.50
3. 本期减少金额	26,786,741.41		26,786,741.41
(1) 处置			
2) 租赁结束	26,786,741.41		26,786,741.41
4. 期末余额	18,446,735.80	3,546,259.63	21,992,995.43
三、减值准备			
1. 期初余额			
2. 本期增加金额			
(1) 计提			
3. 本期减少金额			
(1) 处置			
4. 期末余额			
四、账面价值	19,009,301.53	29,542,556.62	48,551,858.15
1. 期末账面价值	19,009,301.53	29,542,556.62	48,551,858.15
2. 期初账面价值	87,895,215.44	30,429,121.52	118,324,336.96

(2) 使用权资产的减值测试情况

☐适用 ☒不适用

其他说明：

14、无形资产

(1) 无形资产情况

单位：元

项目	土地使用权	专利权	非专利技术	土地所有权	管理软件	合计
一、账面原值						
1. 期初余额	198,653,162.59			16,579,297.77	4,990,573.23	220,223,033.59
2. 本期增加金额	30,285.37			247,424.25	98,075.84	375,785.46
(1) 购置	30,285.37				98,075.84	128,361.21
(2) 内部研发						
(3) 企业合并增加						
4) 外币折算差异				247,424.25		247,424.25
3. 本期减少金额					13,000.00	13,000.00
(1) 处置					13,000.00	13,000.00
4. 期末余额	198,683,447.96			16,826,722.02	5,075,649.07	220,585,819.05
二、累计摊销						
1. 期初余额	81,176,871.29				4,901,920.78	86,078,792.07
2. 本期增加金额	4,975,706.06				63,932.82	5,039,638.88
(1) 计提	4,975,706.06				63,932.82	5,039,638.88
3. 本期减少金额					13,000.00	13,000.00
(1) 处置					13,000.00	13,000.00
4. 期末余额	86,152,577.35				4,952,853.60	91,105,430.95
三、减值准备						
1. 期初余额						
2. 本期增加金额						
(1) 计提						

3. 本期减少金额						
(1) 处置						
4. 期末余额						
四、账面价值						
1. 期末账面价值	112,530,870.61			16,826,722.02	122,795.47	129,480,388.10
2. 期初账面价值	117,476,291.30			16,579,297.77	88,652.45	134,144,241.52

本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例。

(2) 确认为无形资产的数据资源

☐适用 ☒不适用

(3) 无形资产的减值测试情况

☐适用 ☒不适用

15、商誉

(1) 商誉账面原值

单位：元

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		企业合并形成的		处置	其他	
友好饭店	323,832.75					323,832.75
东方海岸（淳安）房地产开发有限公司	269,259.59				269,259.59	
合计	593,092.34				269,259.59	323,832.75

(2) 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

其他说明

1、东方海岸（淳安）房地产开发有限公司 商誉本期减少系公司本期注销所致。

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

(3) 可收回金额的具体确定方法

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定
☐适用 ☒不适用

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定
☐适用 ☒不适用

前述信息与以前年度减值测试采用的信息或外部信息明显不一致的差异原因

公司以前年度减值测试采用信息与当年实际情况明显不一致的差异原因

(4) 业绩承诺完成及对应商誉减值情况

形成商誉时存在业绩承诺且报告期或报告期上一期间处于业绩承诺期内
☐适用 ☒不适用

其他说明：

16、长期待摊费用

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
装修费	44,351,720.08		3,657,797.92	40,693,922.16	
其他	267,081.53	425,872.08	60,040.72		632,912.89
合计	44,618,801.61	425,872.08	3,717,838.64	40,693,922.16	632,912.89

其他说明：

装修费本期其他较少金额的说明：宁波滨江维堡投资有限公司结束从外部承租建筑物，相关建筑物的装修支出进行处置

17、递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 未经抵销的递延所得税资产

单位：元

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	5,003,519,268.72	1,250,879,817.18	4,718,868,026.20	1,179,717,006.55
内部交易未实现利润	273,414,293.00	68,353,573.25	322,797,440.56	80,699,360.14
可抵扣亏损	1,761,096,113.32	440,274,028.33	2,223,205,641.20	555,801,410.30
房产开发项目相关税收备抵金	309,988,982.44	77,497,245.61	779,283,619.92	194,820,904.98
投资性房地产计税基础差异	7,016,359.76	1,754,089.94	6,512,850.92	1,628,212.73
可抵扣的广告宣传费	135,319,151.08	33,829,787.77	165,953,288.08	41,488,322.02
租赁负债	19,078,246.96	4,769,561.74	101,561,533.36	25,390,383.34
其他权益工具投资公允价值变动	255,311,064.80	63,827,766.20	285,958,874.24	71,489,718.56

合计	7,764,743,480.08	1,941,185,870.02	8,604,141,274.48	2,151,035,318.62
----	------------------	------------------	------------------	------------------

(2) 未经抵销的递延所得税负债

单位：元

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
其他权益工具投资公允价值变动			6,957,821.56	1,739,455.39
合同取得成本	613,466,803.25	153,366,700.84	562,425,321.44	140,606,330.36
使用权资产	19,009,301.56	4,752,325.39	87,895,215.44	21,973,803.86
固定资产加速折旧			158,638.08	39,659.52
合计	632,476,104.81	158,119,026.23	657,436,996.52	164,359,249.13

(3) 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

单位：元

项目	递延所得税资产和负债期末互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期末余额	递延所得税资产和负债期初互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期初余额
递延所得税资产		1,815,481,453.87		2,151,035,318.62
递延所得税负债		32,414,610.08		164,359,249.13

(4) 未确认递延所得税资产明细

单位：元

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	6,476,395,637.01	5,079,424,421.25
可抵扣亏损	3,043,126,404.32	1,779,524,540.72
合计	9,519,522,041.33	6,858,948,961.97

(5) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

单位：元

年份	期末金额	期初金额	备注
2024 年		165,889,646.28	
2025 年	181,830,596.18	235,774,293.23	
2026 年	198,215,440.88	198,992,054.69	
2027 年	741,582,700.46	689,414,155.66	
2028 年	556,985,041.51	489,454,390.86	
2029 年	1,364,512,625.29		
合计	3,043,126,404.32	1,779,524,540.72	

其他说明：

18、所有权或使用权受到限制的资产

单位：元

项目	期末				期初			
	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况
货币资金	77,572,978.44	77,572,978.44	保证、冻结	详见本财务报表附注之现金流量表补充资料的说明	54,797,421.97	54,797,421.97	冻结	详见本财务报表附注之现金流量表补充资料的说明
存货	53,732,516,304.44	53,258,498,585.88	抵押	为借款提供抵押担保	55,637,955,206.76	55,637,955,206.76	抵押	为借款提供抵押担保
固定资产	765,853,080.09	566,617,747.58	抵押	为借款提供抵押担保	639,357,756.53	511,518,984.86	抵押	为借款提供抵押担保
无形资产	204,600,975.05	122,410,903.13	抵押	为借款提供抵押担保	195,865,469.27	121,391,920.86	抵押	为借款提供抵押担保
投资性房地产	5,245,379,931.58	4,001,948,828.21	抵押	为借款提供抵押担保	4,459,666,307.04	3,310,993,657.54	抵押	为借款提供抵押担保
合计	60,025,923,269.60	58,027,049,043.24			60,987,642,161.57	59,636,657,191.99		

其他说明：

公司以持有的深圳远大公司 51.00%股权、滨鸿实业有限公司 50%股权、滨诺公司 51.00%股权、滨来公司 90.00%股权、兰溪红狮公司 50.00%股权为借款提供质押担保；滨浩公司以杭州望涛月明项目自持物业 15 年的租赁收款权为借款提供质押担保；滨胜公司以杭州滨涛印月项目自持物业 15 年的租赁收款权为借款提供质押担保；杭州滨锦开发公司以杭州宁望府项目自持物业 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；星滨公司以杭州临平滨耀城项目自持物业 15 年的租赁收款权为借款提供质押担保；滨昌公司以杭州沁语晓庭项目自持物业 15 年的租赁收款权为借款提供质押担保；滨瑞公司以杭州御江南项目自持物业 15 年的租赁收款权为借款提供质押担保；滨远公司以杭州观品项目自持物业 15 年的租赁收款权为借款提供质押担保。

19、短期借款

(1) 短期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
信用借款	200,336,111.11	
保证兼质押借款	390,566,041.67	
合计	590,902,152.78	

短期借款分类的说明：

20、应付账款

(1) 应付账款列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
房产开发未付工程款	5,598,908,702.46	5,497,852,191.37
其他采购款	41,922,193.67	59,741,095.31
合计	5,640,830,896.13	5,557,593,286.68

(2) 账龄超过 1 年或逾期的重要应付账款

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
----	------	-----------

其他说明：

21、其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其他应付款	26,205,930,663.00	25,878,150,747.49
合计	26,205,930,663.00	25,878,150,747.49

(1) 其他应付款

1) 按款项性质列示其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
拆借款	25,560,291,091.14	24,763,911,608.73
应付暂收款	176,537,567.62	156,928,882.38
押金保证金	159,113,021.83	178,026,636.46
其他	309,988,982.41	779,283,619.92
合计	26,205,930,663.00	25,878,150,747.49

2) 账龄超过 1 年或逾期的重要其他应付款

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
杭州滨祁企业管理有限公司	1,948,603,258.04	项目未清算
杭州滨泽投资管理有限公司	1,996,695,116.00	项目未清算
杭州滨江盛元房地产开发有限公司	1,044,690,000.00	项目未清算
杭州地铁开发有限公司	1,608,519,990.60	项目未清算
杭州秦茂置业有限公司	1,271,452,375.00	项目未清算
杭州滨程房地产开发有限公司	1,162,601,550.00	项目未清算
杭州融滨昌盛置业有限公司	1,055,752,450.00	项目未清算

合计	10,088,314,739.64	
----	-------------------	--

其他说明：

22、预收款项

(1) 预收款项列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
预收租金	78,126,276.51	67,627,161.75
合计	78,126,276.51	67,627,161.75

(2) 账龄超过 1 年或逾期的重要预收款项

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
----	------	-----------

单位：元

项目	变动金额	变动原因
----	------	------

23、合同负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
购房款	125,300,696,917.17	143,003,765,582.13
其他	69,760,425.73	67,287,576.15
合计	125,370,457,342.90	143,071,053,158.28

账龄超过 1 年的重要合同负债

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
----	------	-----------

报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

单位：元

项目	变动金额	变动原因
----	------	------

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

预售金额前五的项目收款信息：

单位：元

序号	项目名称	期初余额	期末余额	预计竣工时间	预售比例
1	杭州观翠揽月项目	8,383,897,503.67	8,387,282,824.77	2024 年 10 月	97.27%
2	杭州运河湾项目	6,768,142,136.70	6,999,594,582.57	2026 年 05 月	99.93%
3	杭州平晖府项目	2,645,630,222.94	4,260,676,245.87	2026 年 03 月	100.00%
4	杭州芳翠锦绣府项目	4,217,966,175.23	4,226,418,535.78	2025 年 03 月	100.00%
5	杭州潮观揽月轩项目	4,086,768,703.67	4,086,768,703.67	2025 年 06 月	100.00%

24、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	138,460,555.27	559,896,377.15	562,366,297.04	135,990,635.38
二、离职后福利-设定提存计划	4,207,085.22	37,616,398.72	37,556,824.62	4,266,659.32
三、辞退福利		5,707,045.30	5,707,045.30	
合计	142,667,640.49	603,219,821.17	605,630,166.96	140,257,294.70

(2) 短期薪酬列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	121,670,984.76	471,247,012.39	463,435,752.32	129,482,244.83
2、职工福利费	7,330.00	34,929,714.23	34,937,044.23	0.00
3、社会保险费	693,154.99	20,341,260.31	20,344,848.81	689,566.49
其中：医疗保险费	674,386.43	19,616,533.62	19,621,294.81	669,625.24
工伤保险费	14,381.13	632,911.64	631,684.15	15,608.62
生育保险费	4,387.43	91,815.05	91,869.85	4,332.63
4、住房公积金	360,250.28	26,822,494.18	26,696,262.87	486,481.59
5、工会经费和职工教育经费	15,728,835.24	6,555,896.04	16,952,388.81	5,332,342.47
合计	138,460,555.27	559,896,377.15	562,366,297.04	135,990,635.38

(3) 设定提存计划列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	3,875,440.01	36,511,912.23	36,456,329.30	3,931,022.94
2、失业保险费	331,645.21	1,104,486.49	1,100,495.32	335,636.38
合计	4,207,085.22	37,616,398.72	37,556,824.62	4,266,659.32

其他说明：

25、应交税费

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

增值税	75,634,808.76	403,980,759.98
企业所得税	518,968,864.37	1,102,675,359.15
个人所得税	2,795,878.05	4,409,333.24
城市维护建设税	3,940,112.72	10,470,130.82
土地增值税		102,763,742.96
土地使用税	24,276,473.35	27,220,690.43
房产税	6,049,552.72	9,926,978.60
印花税	6,593,755.27	4,977,757.02
教育费附加	1,783,627.03	4,541,304.62
地方教育附加	1,189,084.41	3,126,253.63
车船税	17,451.04	
合计	641,249,607.72	1,674,092,310.45

其他说明：

26、一年内到期的非流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	6,100,726,782.97	7,288,099,044.64
一年内到期的应付债券		3,745,424,000.00
一年内到期的租赁负债	6,449,881.50	6,281,827.98
合计	6,107,176,664.47	11,039,804,872.62

其他说明：

27、其他流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
短期应付债券	3,676,036,082.18	2,473,626,410.96
联营企业预计亏损	55,647,130.79	
联营企业未实现利润		18,758,498.01
待转销项税	11,252,230,588.91	12,777,272,963.10
合计	14,983,913,801.88	15,269,657,872.07

短期应付债券的增减变动：

单位：元

债券名称	面值	票面利率	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还		期末余额	是否违约
23 滨江房产 CP001	900,000,000.00	5.03%	2023/3/6	2023/3/8-2024/3/8	900,000,000.00	936,960,164.38		8,309,835.62		945,270,000.00			否
23 滨江房	600,000,000.00	4.59%	2023/4/11	2023/4/13-	600,000,000.00	619,768,43		7,771,561.		627,540,00			否

产 CP002	0.00			2024/ 4/13	0.00	8.36		64		0.00			
23 滨 江房 产 CP003	900,0 00,00 0.00	3.85%	2023/ 7/3	2023/ 7/5- 2024/ 7/5	900,0 00,00 0.00	916,8 97,80 8.22		17,75 2,191 .78		934,6 50,00 0.00			否
24 滨 江房 产 CP001	700,0 00,00 0.00	3.64%	2024/ 2/20	2024/ 2/22- 2025/ 2/22	700,0 00,00 0.00		700,0 00,00 0.00	21,91 9,780 .82				721,9 19,78 0.82	否
24 滨 江房 产 CP002	700,0 00,00 0.00	3.55%	2024/ 4/8	2024/ 4/10- 2025/ 4/10	700,0 00,00 0.00		700,0 00,00 0.00	18,10 9,863 .01				718,1 09,86 3.01	否
24 滨 江房 产 CP003	700,0 00,00 0.00	3.60%	2024/ 5/24	2024/ 5/28- 2025/ 5/28	700,0 00,00 0.00		700,0 00,00 0.00	15,05 0,958 .90				715,0 50,95 8.90	否
24 滨 江房 产 CP004	500,0 00,00 0.00	3.60%	2024/ 6/20	2024/ 6/24- 2025/ 6/24	500,0 00,00 0.00		500,0 00,00 0.00	9,419 ,178. 08				509,4 19,17 8.08	否
24 滨 江房 产 CP005	500,0 00,00 0.00	3.55%	2024/ 8/19	2024/ 8/21- 2025/ 8/21	500,0 00,00 0.00		500,0 00,00 0.00	6,467 ,808. 22				506,4 67,80 8.22	否
24 滨 江房 产 CP006	500,0 00,00 0.00	3.70%	2024/ 9/19	2024/ 9/23- 2025/ 9/23	500,0 00,00 0.00		500,0 00,00 0.00	5,068 ,493. 15				505,0 68,49 3.15	否
合计					6,000 ,000, 000.0 0	2,473 ,626, 410.9 6	3,600 ,000, 000.0 0	109,8 69,67 1.22		2,507 ,460, 000.0 0		3,676 ,036, 082.1 8	

其他说明：

28、长期借款

(1) 长期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
质押借款	1,091,924,356.94	
抵押借款	16,646,299,229.33	13,747,124,061.63
保证借款	1,247,104,904.16	2,108,782,581.94
信用借款	220,191,657.50	511,382,638.89
质押及保证借款	512,599,709.26	2,024,327,121.79
抵押及保证借款	4,282,088,922.22	7,060,430,086.20
抵押、质押及保证借款	444,550,566.16	372,179,350.99
合计	24,444,759,345.57	25,824,225,841.44

29、应付债券

(1) 应付债券

单位：元

项目	期末余额	期初余额
本金	2,579,082,688.00	2,154,443,664.00
应付利息	47,982,574.24	36,240,923.82
利息调整	-5,078,654.92	-4,433,550.85
合计	2,621,986,607.32	2,186,251,036.97

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

单位：元

债券名称	面值	票面利率	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还		期末余额	是否违约
23 滨江房产 MTN001	600,000,000.00	3.95%	2023/6/16	2023/6/20-2025/6/20	600,000,000.00	612,596,712.33		11,103,287.67		623,700,000.00			否
23 滨江房产 MTN002	600,000,000.00	3.85%	2023/7/21	2023/7/25-2025/7/25	600,000,000.00	610,062,739.73		13,037,260.27		623,100,000.00			否
23 滨江房 01	700,000,000.00	4.20%	2023/8/2	2023/8/2-2025/8/2	697,200,000.00	710,013,713.95		17,156,712.33	2,229,573.72	729,400,000.00			否
24 滨江房产 MTN001	700,000,000.00	3.64%	2024/3/18	2024/3/20-2026/3/20	700,000,000.00		700,000,000.00	20,034,958.90		40,000,000.00		680,034,958.90	否
24 滨江房产 MTN002	500,000,000.00	3.80%	2024/4/25	2024/4/28-2026/4/28	500,000,000.00		500,000,000.00	12,909,589.04		32,000,000.00		480,909,589.04	否
24 滨江房产 MTN003	600,000,000.00	3.90%	2024/8/5	2024/8/7-2026/8/7	600,000,000.00		600,000,000.00	9,424,109.59				609,424,109.59	否
24 滨江房产 MTN004	600,000,000.00	4.40%	2024/11/4	2024/11/6-2026/11/6	600,000,000.00		600,000,000.00	4,050,410.96		10,000,000.00		594,050,410.96	否
Belle vue10 Apart	261,082,688.00	2.35%	2020/4/29	15 年	261,082,688.00	253,577,870.96	3,839,024.00	14,310,848.84	-74,677.79	14,085,527.18		257,567,538.83	否

ments, LLC Taxable Variable Rate Demand Multifamily Housing Revenue Bonds (Bellvue) 2020 Series A					8.00								
合计	——				4,558,282.00	2,186,251.036.97	2,403,839.024.00	102,027.177.60	2,154,895.93	2,072,285.527.18		2,621,986.607.32	——

30、租赁负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
房屋及建筑物租赁	12,628,365.46	95,279,705.38
合计	12,628,365.46	95,279,705.38

其他说明：

31、长期应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
长期应付款	643,745,948.10	606,128,881.77
合计	643,745,948.10	606,128,881.77

(1) 按款项性质列示长期应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
美国之路区域中心 EB-5 项目借款及利息	643,745,948.10	606,128,881.77

其他说明：

32、递延收益

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
联营企业未实现利润		15,923,893.60		15,923,893.60	
合计		15,923,893.60		15,923,893.60	--

其他说明：

33、股本

单位：元

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

其他说明：

34、资本公积

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	2,170,057,063.58		80,462,878.83	2,089,594,184.75
合计	2,170,057,063.58		80,462,878.83	2,089,594,184.75

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

本期资本公积减少 80,462,878.83 元，系本期购买子公司少数股东股权价格与按照新增持股比例计算应享有子公司自合并日开始持有计算的可辨认净资产份额之间的差额，详见本财务报表附注九 2 之说明。

35、其他综合收益

单位：元

项目	期初余额	本期发生额						期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	

一、不能重分类进损益的其他综合收益	- 253,420,457.14	43,874,636.47		22,385,613.90	6,780,869.79	14,706,813.45	1,339.33	- 238,713,643.69
其他权益工具投资公允价值变动	- 253,420,457.14	43,874,636.47		22,385,613.90	6,780,869.79	14,706,813.45	1,339.33	- 238,713,643.69
二、将重分类进损益的其他综合收益	36,383,786.00	2,787,741.75				3,074,302.74	- 286,560.99	39,458,088.74
外币财务报表折算差额	36,383,786.00	2,787,741.75				3,074,302.74	- 286,560.99	39,458,088.74
其他综合收益合计	- 217,036,671.14	46,662,378.22		22,385,613.90	6,780,869.79	17,781,116.19	- 285,221.66	- 199,255,554.95

其他说明，包括对现金流量套期损益的有效部分转为被套期项目初始确认金额调整：

36、盈余公积

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	1,555,721,945.00			1,555,721,945.00
合计	1,555,721,945.00			1,555,721,945.00

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

37、未分配利润

单位：元

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	18,682,075,721.56	17,026,163,325.72
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		1,607,599.51
调整后期初未分配利润	18,682,075,721.56	17,027,770,925.23
加：本期归属于母公司所有者的净利润	2,545,764,974.90	2,529,138,720.52
减：提取法定盈余公积		39,419,733.98
应付普通股股利	280,029,950.10	777,860,972.50
其他综合收益结转留存收益	22,385,613.90	-57,553,217.71
期末未分配利润	20,970,196,360.26	18,682,075,721.56

调整期初未分配利润明细：

1)、由于《企业会计准则》及其相关新规定进行追溯调整，影响期初未分配利润 0.00 元。

- 2)、由于会计政策变更，影响期初未分配利润元。
- 3)、由于重大会计差错更正，影响期初未分配利润元。
- 4)、由于同一控制导致的合并范围变更，影响期初未分配利润元。
- 5)、其他调整合计影响期初未分配利润元。

38、营业收入和营业成本

单位：元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	69,137,118,423.88	60,461,290,175.89	70,425,402,463.77	58,620,051,604.68
其他业务	14,702,546.15	19,999,329.81	17,185,045.13	17,763,139.71
合计	69,151,820,970.03	60,481,289,505.70	70,442,587,508.90	58,637,814,744.39

经审计扣除非经常损益前后净利润孰低是否为负值

☐是 ☒否

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

报告期内确认收入金额前五的项目信息：

单位：元

序号	项目名称	收入金额
1	杭州滨涛印月项目	5,654,756,328.23
2	杭州海潮望月项目	5,208,531,841.28
3	杭州望涛月明项目	4,574,048,501.83
4	宁波誉品项目	4,216,378,488.99
5	杭州栖江揽月项目	4,151,071,495.41

39、税金及附加

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	123,648,127.01	156,770,786.90
教育费附加	53,448,574.14	68,150,498.18
房产税	52,563,759.76	48,206,158.77
土地使用税	3,904,010.53	6,665,726.44
车船使用税	19,431.00	187,926.00
印花税	43,588,242.96	78,453,846.08
土地增值税	334,246,891.97	1,098,627,441.77
地方教育附加	35,424,725.74	45,445,828.62
环境保护税	265,066.32	1,097,282.74
其他		4,732,733.73
合计	647,108,829.43	1,508,338,229.23

其他说明：

40、管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
工资及福利费	171,293,090.37	173,061,630.10
运营费	106,642,643.64	254,794,811.35
折旧费及摊销费	92,547,599.73	71,580,992.61
物业管理费	44,433,031.57	51,898,856.15
业务招待费	24,605,880.67	30,632,366.61
中介咨询服务费	34,250,832.87	33,921,543.92
办公费及差旅费	30,475,159.08	54,997,419.13
车辆使用费及维修费	13,560,292.56	23,976,522.88
水电费及燃料	12,566,485.13	15,899,553.98
其他	6,167,665.75	11,891,281.08
保险费	4,338,125.22	9,500,526.92
残保金	1,844,001.09	1,620,302.58
消防改造费用	1,087,973.80	40,612,205.02
合计	543,812,781.48	774,388,012.33

其他说明：

41、销售费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
房地产业务营销费用	800,749,933.18	790,013,495.45
酒店业务营销费用	56,658,049.85	66,539,806.96
合计	857,407,983.03	856,553,302.41

其他说明：

42、财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	699,027,514.60	748,917,428.26
利息收入	-266,115,828.05	-245,581,985.50
其他	45,648,746.97	36,906,233.57
合计	478,560,433.52	540,241,676.33

其他说明：

43、其他收益

单位：元

产生其他收益的来源	本期发生额	上期发生额
与收益相关的政府补助	12,279,412.87	8,435,324.00
增值税加计抵减	1,632.53	280,534.00

其他	129,718.84	
----	------------	--

44、公允价值变动收益

单位：元

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
交易性金融资产	7,964,730.82	-3,030,060.21
合计	7,964,730.82	-3,030,060.21

其他说明：

45、投资收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	760,100,022.64	1,053,323,470.37
处置长期股权投资产生的投资收益	159,112,805.51	142,477,231.67
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入		168,200.00
投资性利息收入	31,940,209.64	26,370,878.79
理财产品收益	4,193,732.25	4,813,626.13
处置其他非流动金融资产取得的投资收益		3,434,135.75
合计	955,346,770.04	1,230,587,542.71

其他说明：

46、信用减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	-261,858,332.92	-527,100,595.31
合计	-261,858,332.92	-527,100,595.31

其他说明：

47、资产减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、存货跌价损失及合同履约成本减值损失	-869,294,234.17	-3,779,626,710.12
合计	-869,294,234.17	-3,779,626,710.12

其他说明：

48、资产处置收益

单位：元

资产处置收益的来源	本期发生额	上期发生额
固定资产处置收益	682,719.34	-283,516.33

49、营业外收入

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金 额
违约金收入	9,600,289.68	5,439,070.83	9,600,289.68
其他	525,121.94	1,648,398.14	525,121.94
罚款收入	163,854.94	261,810.16	163,854.94
无须支付款项	101,468.19	2,648,904.13	101,468.19
补偿款收入	910,132.27	943,894.28	910,132.27
合计	11,300,867.02	10,942,077.54	11,300,867.02

其他说明：

50、营业外支出

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金 额
对外捐赠	9,256,500.00	3,016,800.00	9,256,500.00
赔款支出	22,341,203.41	12,111,920.88	22,341,203.41
滞纳金	10,056,216.27	2,254,391.63	10,056,216.27
其他	4,067,059.43	2,836,705.93	4,067,059.43
罚没支出	2,133,626.01	9,528,580.00	2,133,626.01
非流动资产毁损报废损失	17,956,638.12	41,375.80	17,956,638.12
合计	65,811,243.24	29,789,774.24	65,811,243.24

其他说明：

51、所得税费用

（1） 所得税费用表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	2,055,427,018.85	2,480,443,390.74
递延所得税费用	87,770,365.84	-296,505,797.19
合计	2,143,197,384.69	2,183,937,593.55

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

单位：元

项目	本期发生额
利润总额	5,934,383,478.00
按法定/适用税率计算的所得税费用	1,483,595,869.50
调整以前期间所得税的影响	-6,728,164.88
非应税收入的影响	-100,101,018.10
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	11,902,355.85
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-65,119,529.41
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	696,953,216.02
预缴所得税无法退回的影响	51,690,124.89
补确认以前年度未确认可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	362,332.86
冲回前期确认递延所得税资产的可抵扣暂时性或可抵扣亏损的影响	70,642,197.96
其他	
所得税费用	2,143,197,384.69

其他说明：

52、其他综合收益

详见附注 35。

53、现金流量表项目

(1) 与经营活动有关的现金

收到的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
暂收款	22,984,086.30	3,424,958.71
经营性利息收入	266,115,828.05	245,581,985.50
违约金收入	9,600,289.68	2,648,904.13
政府补助	12,279,412.87	8,435,324.00
罚款收入	163,854.94	943,894.28
补偿款收入	910,132.27	261,810.16
其他	13,753,087.00	6,421,293.91
合计	325,806,691.11	267,718,170.69

收到的其他与经营活动有关的现金说明：

支付的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

支付期间费用	1, 143, 869, 890. 89	1, 520, 157, 797. 34
支付物业维修金净额	318, 023, 341. 17	82, 846, 109. 83
捐赠支出	9, 256, 500. 00	12, 111, 920. 88
支付押金保证金净额	536, 343, 721. 10	241, 979, 668. 44
应收暂付款	13, 792, 283. 27	1, 690, 795. 59
项目预售监管共管户资金	598, 848, 757. 93	
其他	68, 515, 406. 06	18, 973, 924. 57
合计	2, 688, 649, 900. 42	1, 877, 760, 216. 65

(2) 与投资活动有关的现金

收到的其他与投资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
收回拆借款及利息	5, 341, 469, 539. 47	9, 102, 418, 598. 66
取得子公司支付的现金净额	7, 278, 214. 03	
收回合作意向金		522, 954, 648. 48
合计	5, 348, 747, 753. 50	9, 625, 373, 247. 14

支付的其他与投资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
支付拆借款	7, 363, 908, 683. 64	18, 011, 951, 915. 76
纳入合并前支付给合作项目公司拆借款	150, 000. 00	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	53, 660, 931. 12	29, 721, 889. 36
合计	7, 417, 719, 614. 76	18, 041, 673, 805. 12

(3) 与筹资活动有关的现金

收到的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
收到拆借款	7, 536, 703, 072. 68	3, 040, 203, 985. 81
合计	7, 536, 703, 072. 68	3, 040, 203, 985. 81

支付的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
归还拆借款及利息	5, 523, 240, 118. 74	5, 644, 035, 560. 61
合作项目股东减资	495, 341, 000. 00	
购买少数数股东股权	292, 225, 000. 00	3, 513, 160, 000. 00
发行公司债券及中期票据相关费用	26, 464, 313. 21	23, 534, 706. 42
支付租赁付款额	7, 435, 883. 50	10, 946, 786. 01
合计	6, 344, 706, 315. 45	9, 191, 677, 053. 04

筹资活动产生的各项负债变动情况

☒适用 ☐不适用

单位：元

项目	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		现金变动	非现金变动	现金变动	非现金变动	
其他流动负债	2,473,626,410.96	3,600,000,000.00	109,869,671.22	2,507,460,000.00		3,676,036,082.18
银行借款	33,112,324,886.08	17,428,086,307.00	1,467,389,775.04	20,871,412,686.80		31,136,388,281.32
应付债券（含一年内到期的应付债券）	5,931,675,036.97	2,389,104,267.08	184,870,830.81	5,883,663,527.54		2,621,986,607.32
租赁负债（含一年内到期的租赁负债）	101,561,533.36		9,936,124.33	7,014,999.89	85,404,410.84	19,078,246.96
长期应付款	606,128,881.77		37,617,066.33			643,745,948.10
合计	42,225,316,749.14	23,417,190,574.08	1,809,683,467.73	29,269,551,214.23	85,404,410.84	38,097,235,165.88

(4) 以净额列报现金流量的说明

项目	相关事实情况	采用净额列报的依据	财务影响
收到其他与经营活动有关的现金	公司收回和支付物业维修金	公司收回和支付物业维修金业务相关现金流系代客户收取和支付的现金，以净额列报更能说明其对公司支付能力、偿债能力的影响，更有助于评价公司的支付能力和偿债能力、分析公司的未来现金流量。	如果上述业务相关现金流采用总额列报，本期增加金额340,029,072.23元。
支付其他与经营活动有关的现金	公司收回和支付押金保证金、应收暂付款、暂收款	公司收回和支付押金保证金、应收暂付款、暂收款业务系周转快、期限短项目的现金流入和流出，以净额列报更能说明其对公司支付能力、偿债能力的影响，更有助于评价公司的支付能力和偿债能力、分析公司的未来现金流量。	如果上述业务相关现金流采用总额列报，本期增加金额340,029,072.23元。

(5) 不涉及当期现金收支、但影响企业财务状况或在未来可能影响企业现金流量的重大活动及财务影响

54、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

单位：元

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	3,791,186,093.31	2,851,728,772.70
加：资产减值准备	1,131,152,567.09	4,306,727,305.43

固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	626,584,645.82	494,039,505.95
使用权资产折旧		
无形资产摊销	5,039,638.88	4,833,433.51
长期待摊费用摊销	3,717,838.64	6,883,561.73
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“－”号填列）	-682,719.34	283,516.33
固定资产报废损失（收益以“－”号填列）	17,956,638.12	41,375.80
公允价值变动损失（收益以“－”号填列）	-7,964,730.82	3,030,060.21
财务费用（收益以“－”号填列）	730,392,549.51	780,968,454.89
投资损失（收益以“－”号填列）	-955,346,770.04	-1,230,587,542.71
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	327,891,912.39	-319,131,564.45
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）	-130,205,183.66	22,625,767.25
存货的减少（增加以“－”号填列）	22,692,469,829.76	12,841,711,916.64
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	-657,059,096.62	-3,751,636,499.67
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	-19,788,914,565.04	16,558,846,660.24
其他	-118,624,098.28	79,637,500.00
经营活动产生的现金流量净额	7,667,594,549.72	32,650,002,223.85
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产	5,035,402.62	
3. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	37,062,847,570.00	32,648,928,853.24
减：现金的期初余额	32,648,928,853.24	24,277,866,036.72
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	4,413,918,716.76	8,371,062,816.52

(2) 现金和现金等价物的构成

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一、现金	37,062,847,570.00	32,648,928,853.24
其中：库存现金	196,222.07	209,198.79
可随时用于支付的银行存款	37,052,545,308.64	32,594,410,058.05
可随时用于支付的其他货币资金	10,106,039.29	54,309,596.40
三、期末现金及现金等价物余额	37,062,847,570.00	32,648,928,853.24

(3) 使用范围受限但仍属于现金及现金等价物列示的情况

(4) 不属于现金及现金等价物的货币资金

单位：元

项目	本期金额	上期金额	不属于现金及现金等价物的理由
银行存款	472,295.87	243,609.07	质量保证金
银行存款	96,500.00		ETC 保证金
银行存款	1,837,045.21		司法冻结
银行存款	1,117,984.22		银行风险管控
银行存款	10,000,000.00		质押用于保函
其他货币资金	53,570,083.33	36,940,749.27	保函保证金
其他货币资金	10,057,340.76	12,983,063.63	酒店运营保证金
其他货币资金	421,729.05		公寓运营保证金
其他货币资金		4,630,000.00	借款保证金
合计	77,572,978.44	54,797,421.97	

其他说明：

(5) 其他重大活动说明

55、所有者权益变动表项目注释

说明对上年年末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额等事项：

56、外币货币性项目

(1) 外币货币性项目

单位：元

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金			
其中：美元	20,586,306.68	7.1884	147,982,606.94
欧元			
港币			
应收账款			
其中：美元	441,490.00	7.1884	3,173,606.72
欧元			
港币			
长期借款			
其中：美元	102,000,000.00	7.1884	733,216,800.00
欧元			
港币			

其他应收款	61,906.54	7.1884	445,008.97
其中：美元	61,906.54	7.1884	445,008.97
应付账款	1,263,436.00	7.1884	9,082,083.34
其中：美元	1,263,436.00	7.1884	9,082,083.34
其他应付款	1,629,996.00	7.1884	11,717,063.25
其中：美元	1,629,996.00	7.1884	11,717,063.25
长期应付款	89,553,440.00	7.1884	643,745,948.10
其中：美元	89,553,440.00	7.1884	643,745,948.10
应付债券	35,830,997.00	7.1884	257,567,538.83
其中：美元	35,830,997.00	7.1884	257,567,538.83

其他说明：

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

☒适用 ☐不适用

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

57、租赁

（1） 本公司作为承租方

☒适用 ☐不适用

未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额

☐适用 ☒不适用

简化处理的短期租赁或低价值资产的租赁费用

☒适用 ☐不适用

计入当期损益的短期租赁费用费用金额如下：

项 目	本期数	上年同期数
低价值资产租赁费用（短期租赁除外）	890,902.97	29,126.71
合 计	890,902.97	29,126.71

与租赁相关的当期损益及现金流

项 目	本期数	上年同期数
租赁负债的利息费用	899,966.95	5,167,817.53
与租赁相关的总现金流出	7,905,902.86	10,975,912.72

涉及售后租回交易的情况

(2) 本公司作为出租方

作为出租人的经营租赁

☒适用 ☐不适用

单位：元

项目	租赁收入	其中：未计入租赁收款额的可变租赁付款额相关的收入
房屋出租	419,002,126.48	
合计	419,002,126.48	

作为出租人的融资租赁

☐适用 ☒不适用

未来五年每年未折现租赁收款额

☒适用 ☐不适用

单位：元

项目	每年未折现租赁收款额	
	期末金额	期初金额
第一年	231,289,088.97	168,426,641.05
第二年	138,417,676.51	132,156,399.78
第三年	104,292,675.87	99,404,981.33
第四年	74,865,806.90	73,131,930.44
第五年	62,513,093.34	56,837,696.10
五年后未折现租赁收款额总额	180,314,101.10	173,551,416.03

未折现租赁收款额与租赁投资净额的调节表

(3) 作为生产商或经销商确认融资租赁销售损益

☐适用 ☒不适用

58、其他

八、合并范围的变更

1、非同一控制下企业合并

(1) 本期发生的非同一控制下企业合并

单位：元

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润	购买日至期末被购买方的现金流
滨隼公司	2024 年	1,005,00	67.00%	购买	2024 年	完成工商			

	12 月 04 日	0,000.00			12 月 04 日	变更			
--	-----------	----------	--	--	-----------	----	--	--	--

其他说明：

(2) 合并成本及商誉

单位：元

合并成本	滨隽公司
--现金	
--非现金资产的公允价值	1,005,000,000.00
--发行或承担的债务的公允价值	
--发行的权益性证券的公允价值	
--或有对价的公允价值	
--购买日之前持有的股权于购买日的公允价值	
--其他	
合并成本合计	1,005,000,000.00
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	1,005,000,000.00
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额	

合并成本公允价值的确定方法：

或有对价及其变动的说明

大额商誉形成的主要原因：

其他说明：

(3) 被购买方于购买日可辨认资产、负债

单位：元

	滨隽公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值
资产：	1,779,246,486.19	1,779,246,486.19
货币资金	7,278,214.03	7,278,214.03
应收款项	1,568,530,430.03	1,568,530,430.03
存货	109,616,419.89	109,616,419.89
固定资产		
无形资产		
投资性房地产	93,821,422.24	93,821,422.24
负债：	219,431,634.71	219,431,634.71

借款		
应付款项	213,857,192.92	213,857,192.92
递延所得税负债		
合同负债	64,220.18	64,220.18
应交税费	5,504,441.79	5,504,441.79
其他流动负债	5,779.82	5,779.82
净资产	1,559,814,851.48	1,559,814,851.48
减：少数股东权益	554,814,851.48	554,814,851.48
取得的净资产	1,005,000,000.00	1,005,000,000.00

可辨认资产、负债公允价值的确定方法：

企业合并中承担的被购买方的或有负债：

其他说明：

（4） 购买日之前持有的股权按照公允价值重新计量产生的利得或损失

是否存在通过多次交易分步实现企业合并并且在报告期内取得控制权的交易

☐是 ☒否

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

（6） 其他说明

2、处置子公司

本期是否存在丧失子公司控制权的交易或事项

☒是 ☐否

单位：元

子公司名称	丧失控制权时点的处置价款	丧失控制权时点的处置比例	丧失控制权时点的处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的判断依据	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子	丧失控制权之日剩余股权的比例	丧失控制权之日合并财务报表层面剩余股权的账面	丧失控制权之日合并财务报表层面剩余股权的公允	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日合并财务报表层面剩余股权公允价值的	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益
-------	--------------	--------------	--------------	----------	--------------	--------------------------	----------------	------------------------	------------------------	------------------------	--------------------------	--------------------------

						公司净资产份额的差额		价值	价值		确定方法及主要假设	或留存收益的金额
杭州缤享企业管理有限公司	1,125,316.00	100.00%	转让	2024年03月18日	工商变更日	1,125,603.65	0.00%					
杭州滨翠企业管理有限公司	1,874.17	100.00%	转让	2024年05月29日	工商变更日		0.00%					
杭州滨江盛元房地产开发有限公司		0.00%	转让	2024年09月18日	章程变更日		50.00%	1,274,334,646.86	1,274,334,646.86			
上饶市滨桐置业发展有限公司	80,000,000.00	80.00%	转让	2024年07月10日	工商变更日	-13,567,949.60	0.00%					

其他说明：

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

☐是 ☒否

3、其他原因的合并范围变动

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

1. 合并范围增加

公司名称	股权取得方式	股权取得时点	出资额	出资比例
滨展公司	新设	工商设立日		100.00%
滨拓公司	新设	工商设立日	400,000,000.00	100.00%
滨澎公司	新设	工商设立日	600,000,000.00	34.07%
永康滨杭公司	新设	工商设立日	200,000,000.00	100.00%
永康滨茂公司	新设	工商设立日	200,000,000.00	100.00%

公司名称	股权取得方式	股权取得时点	出资额	出资比例
滨圣公司	新设	工商设立日	3,000,000,000.00	51.00%
滨跃房地产公司	新设	工商设立日	500,000,000.00	67.33%
滨驰公司	新设	工商设立日	1,000,000,000.00	60.04%
滨翔公司	新设	工商设立日	100,000,000.00	100.00%
滨擎公司	新设	工商设立日	10,095,000.00	51.00%
滨月公司	新设	工商设立日	2,000,000,000.00	51.99%
滨杭铁誉公司	新设	工商设立日	255,000,000.00	51.00%
余姚滨舜公司	新设	工商设立日	500,000.00	100.00%
宁波滨汇公司	新设	工商设立日	700,000.00	70.00%
南京滨江公司	新设	工商设立日	8,156,000.00	40.78%
金华滨盛公司	新设	工商设立日		100.00%

2. 合并范围减少

公司名称	股权处置方式	股权处置时点	处置日净资产	期初至处置日 净利润
东方海岸（淳安）房地产开发有限公司	清算	2024-11-6		33,334,181.54
平湖滨江房地产开发有限公司	清算	2024-2-26		870,148.30
杭州新惠房地产开发有限公司	清算	2024-7-31		8,691,931.58
杭州滨通房地产开发有限公司	清算	2024-8-20		398,081.59
杭州旭兆投资管理有限公司	清算	2024-4-29		
杭州滨旭置业有限公司	清算	2024-3-19		-13,784.33
杭州滨翰房地产开发有限公司	清算	2024-5-11		588,152.71
杭州滨朗企业管理有限公司	清算	2024-11-13		
杭州滨顺房地产开发有限公司	清算	2024-10-22		760,618.39
义乌滨锦房地产开发有限公司	清算	2024-11-4		7,763,492.76
乐清滨江房地产开发有限公司	清算	2024-9-26		15,571,564.45
花漾年华旅居置业（湖州）有限公司	清算	2024-2-18		2,126,106.41
义乌滨江壹品家园项目	清算	2024-11-4		11,966,060.78
杭州滨恒房地产开发有限公司	清算	2024-11-26		2,659,915.35
杭州滨惠投资管理有限公司	清算	2024-4-9		133,694,460.10
杭州滨望房地产开发有限公司	清算	2024-2-22		10,483,261.51
浙江超创投资管理有限公司	清算	2024-4-9		7,437,665.68
义乌滨信房地产开发有限公司	清算	2024-6-7		1,786,931.72
温岭滨岭房地产开发有限公司	清算	2024-12-13		5,952,624.73
杭州滨呈企业管理有限公司	清算	2024-7-18		161.41

公司名称	股权处置方式	股权处置时点	处置日净资产	期初至处置日 净利润
杭州滨原房地产开发有限公司	清算	2024-11-14		5,698,630.11
杭州滨研企业管理有限公司	清算	2024-5-1		730.71
杭州滨讯企业管理有限公司	清算	2024-4-29		10,990,155.46
金华滨泽房地产开发有限公司	清算	2024-1-8		119,903.97
杭州滨迪企业管理有限公司	清算	2024-6-17		7,114,581.97
杭州滨纷企业管理有限公司	清算	2024-4-29		9,014,349.40
金华滨润房地产开发有限公司	清算	2024-1-9		100,145.84
杭州滨儒企业管理有限公司	清算	2024-11-13		42,587,155.47
杭州滨晖房地产开发有限公司	清算	2024-10-22		4,695,433.28
杭州滨坤企业管理有限公司	清算	2024-11-26		164,497,540.60
杭州滨荣房地产开发有限公司	清算	2024-11-5		19,929,216.44
杭州滨沐企业管理有限公司	清算	2024-11-13		394,335,810.98
平湖滨兴房地产开发有限公司	清算	2024-8-13		61,838,672.27

4、其他

九、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

（1）企业集团的构成——重要子公司的构成

单位：元

子公司名称	注册资本	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
					直接	间接	
滨来公司	10000 万元	杭州	杭州	房地产业		90.00%	设立
金华虹光公司	60100 万元	金华	金华	房地产业		100.00%	非同一控制合并
东阳滨盛公司	80000 万元	金华	金华	房地产业		55.00%	设立
滨麟公司	5000 万元	杭州	杭州	房地产业	30.00%	4.00%	设立
宁波滨柳公司	10000 万元	宁波	宁波	房地产业		100.00%	设立
滨胜公司	20000 万元	杭州	杭州	房地产业		100.00%	设立
北沙盛和公司	1000 万元	杭州	杭州	房地产业		34.00%	设立
滨兴实业公司	240000 万元	杭州	杭州	房地产业		60.00%	设立
滨浩公司	20000 万元	杭州	杭州	房地产业		100.00%	设立
滨祺公司	5000 万元	杭州	杭州	房地产业	100.00%		设立

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：

子公司名称	持股比例	股东会表决权比例	说明
森堃公司	30.00%	100.00%	根据相关协议或章程的约定，少数股东所
天台杨帆公司	50.00%	100.00%	

台州滨交公司	35.00%	100.00%	代表的表决权与本公司意见保持一致
东阳滨杭公司	55.00%	100.00%	
东阳滨茂公司	55.00%	100.00%	
东阳滨盛公司	55.00%	100.00%	
滨峙公司	50.00%	100.00%	
滨耀公司	50.00%	100.00%	
滨建公司	50.00%	100.00%	
滨晨公司	50.00%	100.00%	
滨麟公司	34.00%	100.00%	
滨鸿实业有限公司	50.00%	100.00%	
滨澳公司	28.00%	100.00%	
滨涛房地产公司	67.00%	100.00%	
滨启房地产公司	60.00%	100.00%	
星州盛和公司	36.85%	100.00%	
滨坤房地产公司	50.00%	100.00%	
滨鑫公司	63.00%	100.00%	
滨汇世纪公司	51.00%	100.00%	
滨昇公司	26.00%	100.00%	
滨豪公司	70.00%	100.00%	
滨林公司	70.00%	100.00%	
滨旗公司	34.00%	100.00%	
滨慧公司	60.00%	100.00%	
滨腾公司	38.00%	100.00%	
滨铂公司	34.00%	100.00%	
滨隆公司	34.00%	100.00%	
北沙盛和公司	34.00%	100.00%	
运河湾公司	51.00%	100.00%	
湖岸公司	50.40%	100.00%	
江湾盛和公司	34.00%	100.00%	
建雅公司	34.00%	100.00%	
滨红公司	60.80%	100.00%	
星岚公司	34.00%	100.00%	
滨诺置业公司	51.00%	100.00%	
金华城滨公司	51.00%	100.00%	
宁波建曙公司	50.00%	100.00%	
滨名公司	27.00%	100.00%	
滨岚公司	38.13%	100.00%	

滨意公司	37.00%	100.00%	
滨永公司	37.00%	100.00%	
建临公司	33.96%	100.00%	
滨明公司	70.00%	100.00%	
滨杭公司	50.00%	100.00%	
滨西公司	65.00%	100.00%	
北瑞公司	51.00%	100.00%	
滨跃房地产公司	67.33%	100.00%	
滨杭铁誉公司	51.00%	100.00%	
滨圣公司	51.00%	100.00%	
滨澎公司	34.07%	100.00%	
滨月公司	51.99%	100.00%	
南京滨江公司	40.78%	59.28%	
星滨公司	50.00%	51.00%	根据相关协议或章程的约定，公司拥有的股东会表决权不同于持股比例
滨合公司	40.00%	51.00%	
苏州滨望公司	50.00%	51.00%	
宁波滨望公司	40.50%	51.00%	
星信公司	26.00%	50.50%	
滨兴公司	26.50%	50.50%	
义乌翠语华庭公司	50.00%	51.00%	
兰溪红狮公司	50.00%	66.67%	

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

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

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

对于纳入合并范围的重要的结构化主体，控制的依据：

确定公司是代理人还是委托人的依据：

其他说明：

(2) 重要的非全资子公司

单位：元

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
滨来公司	10.00%	255,848,653.05	252,864,813.23	10,000,000.00
滨兴实业公司	40.00%	7,535,523.52		953,723,136.51
北沙盛和公司	66.00%	166,157,785.94		156,512,138.99
滨麟公司	66.00%	229,389,200.73		234,635,866.31
东阳滨盛公司	45.00%	202,823,726.13		530,833,271.79

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明：

其他说明：

(3) 重要非全资子公司的主要财务信息

单位：元

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
滨来公司	4,810,963,204.00	644,331,663.49	5,455,294,867.49	5,152,764,463.80	619,120.79	5,153,383,584.59	9,893,525,723.09	9,068,061,21	9,902,593,784.30	9,831,362,893.94	1,069,288,59	9,832,432,182.53
滨兴实业公司	2,692,610,678.77	635,376,836.89	3,327,987,515.66	942,940,254.04	739,420.33	943,679,674.37	7,677,385,922.79	16,456,290.60	7,693,842,213.39	5,323,201,475.41	5,171,705,50	5,328,373,180.91
北沙盛和公司	468,222,193.73	1,172,158.56	469,394,352.29	232,254,747.75		232,254,747.75	2,419,418,363.58	10,902,122.33	2,430,320,485.91	2,442,201,894.90	2,733,207,59	2,444,935,102.49
滨麟公司	626,134,063.25	1,214,017.18	627,348,080.43	271,839,192.09		271,839,192.09	5,738,555,173.63	18,859,485.71	5,757,414,659.34	3,569,226,575.63	5,238,590,41	3,574,465,166.04
东阳滨盛公司	2,112,215,523.60	5,617,158.13	2,117,832,681.73	938,203,188.87		938,203,188.87	4,233,059,015.98	33,636,551.04	4,266,695,567.02	3,527,542,526.70	10,242,938.85	3,537,785,465.55

单位：元

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
滨来公司	5,208,715,327.52	531,749,681.13	531,749,681.13	1,161,186,259.43		4,751,501.65	4,751,501.65	365,071,823.70
滨兴实业公司	4,152,634,495.19	18,838,808.81	18,838,808.81	96,645,641.31		5,748,100.46	5,748,100.46	256,734,1

								87.68
北沙盛和公司	2,167,243,083.62	251,754,221.12	251,754,221.12	194,279,944.31		11,753,235.39	11,753,235.39	1,609,294,805.54
滨麟公司	3,060,843,217.24	347,559,395.04	347,559,395.04	103,525,337.91	725,680.58	1,932,303.07	1,932,303.07	524,912,985.99
东阳滨盛公司	2,684,501,307.10	450,719,391.39	450,719,391.39	307,725,695.86		30,373,056.00	30,373,056.00	546,012,171.12

其他说明：

(4) 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制

不适用

(5) 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持

不适用

其他说明：

2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

(1) 在子公司所有者权益份额发生变化的情况说明

子公司名称	变动时间	变动前持股比例	变动后持股比例
金隆公司（滨绍公司之母公司）	2024-1-13	38.00%	100.00%
缤勋公司（滨圣公司之母公司）	2024-5-17	100.00%	50.00%
缤煦公司（滨跃房地产公司之母公司）	2024-6-28	100.00%	67.00%
缤灵公司（滨月公司之母公司）	2024-4-30	100.00%	51.50%
缤珊公司（滨岚公司之母公司）	2024-6-13	13.13%	22.66%
缤珺公司（滨澎公司之母公司）	2024-9-11	100.00%	33.40%
缤进公司（滨驰公司之母公司）	2024-8-15	100.00%	60.00%
缤烁公司（滨擎公司之母公司）	2024-12-24	100.00%	50.50%

(2) 交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响

单位：元

	金隆公司	缤珊公司
购买成本/处置对价	248,000,000.00	44,225,000.00

--现金	248,000,000.00	44,225,000.00
--非现金资产的公允价值		
购买成本/处置对价合计	248,000,000.00	44,225,000.00
减：按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	212,411,560.17	-649,439.00
差额	35,588,439.83	44,874,439.00
其中：调整资本公积	35,588,439.83	44,874,439.00
调整盈余公积		
调整未分配利润		

其他说明：

本期处置的公司缤勋公司、缤煦公司、缤灵公司、缤珺公司、缤进公司、缤烁公司均系壳公司且均为零对价处置，不影响少数股东权益及归属于母公司所有者权益。

3、在合营安排或联营企业中的权益

(1) 重要的合营企业或联营企业

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
杭州申睿物流科技有限公司	杭州	杭州	房地产业		35.00%	权益法核算
杭州亦茂置业有限公司	杭州	杭州	房地产开发经营		48.00%	权益法核算
杭州樾滨企业管理有限公司	杭州	杭州	其他组织管理服务	49.50%		权益法核算
杭州融惠企业管理有限公司	杭州	杭州	其他组织管理服务		37.00%	权益法核算

在合营企业或联营企业的持股比例不同于表决权比例的说明：

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

(2) 重要合营企业的主要财务信息

(3) 重要联营企业的主要财务信息

单位：元

	期末余额/本期发生额				期初余额/上期发生额			
	杭州申睿物流科技有限公司	杭州亦茂置业有限公司	杭州樾滨企业管理有限公司	杭州融惠企业管理有限公司	杭州申睿物流科技有限公司	杭州亦茂置业有限公司	杭州樾滨企业管理有限公司	杭州融惠企业管理有限公司
流动资产	1,141,447,500.73	3,130,469,490.26	712,831,097.20	2,452,191,164.07	1,947,343,604.24	5,870,863,724.32	13,200,397,374.84	4,384,004,821.95

非流动资产	1,488,504.87	4,427,587,456.90	16,629.64	133,211,500.62	2,272,081.97	4,882,276,848.85	39,718.57	133,211,500.62
资产合计	1,142,936,005.60	7,558,056,947.16	712,847,726.84	2,585,402,664.69	1,949,615,686.21	10,753,140,573.17	13,200,437,093.41	4,517,216,322.57
流动负债	281,962,101.20	1,870,020,912.25	538,109,876.20	856,695,175.14	1,898,490,008.76	5,281,124,419.35	13,401,858,002.41	3,110,954,851.06
非流动负债		628,427.61		152,379,566.80		66,589,102.67		152,492,269.75
负债合计	281,962,101.20	1,870,649,339.86	538,109,876.20	1,009,074,741.94	1,898,490,008.76	5,347,713,522.02	13,401,858,002.41	3,263,447,120.81
少数股东权益		2,367,424,716.07	57,681,539.75			2,014,976,060.57	-66,450,829.30	
归属于母公司股东权益	860,973,904.40	3,319,982,891.23	117,056,310.89	1,576,327,922.75	51,125,677.45	3,390,450,990.58	-134,970,079.70	1,253,769,201.76
按持股比例计算的净资产份额	301,340,866.54	1,993,591,787.79	57,942,873.89	583,241,331.42	17,893,987.11	2,027,416,475.48	-66,810,189.45	463,894,604.65
调整事项								
--商誉								
--内部交易未实现利润		24,081,384.80				24,081,384.80		
--其他	115,204,263.20							
对联营企业权益投资的账面价值	186,136,603.33	1,969,067,137.91	57,942,873.89	583,241,331.42	17,893,987.10	2,002,891,825.61		463,894,743.67
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值								
营业收入	1,689,582,249.54	2,867,177,942.08	13,116,278,198.17	2,044,128,427.93		7,523,175,409.73		2,170,929,224.68
净利润	809,848,226.94	274,906,900.63	252,026,390.59	322,558,720.99	-21,296,357.71	921,060,538.26	-2,742,881.06	447,301,839.52
终止经营的净利润								
其他综合收益								
综合收益总额	809,848,226.94	274,906,900.63	252,026,390.59	322,558,720.99	-21,296,357.71	921,060,538.26	-2,742,881.06	447,301,839.52
本年度收到的来自		165,780,000.00				135,000,000.00		

联营企业的股利								
---------	--	--	--	--	--	--	--	--

其他说明：

(4) 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

单位：元

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
合营企业：		
下列各项按持股比例计算的合计数		
联营企业：		
投资账面价值合计	15,191,170,146.61	14,111,270,378.95
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	448,985,642.00	-274,301,457.80
--综合收益总额	448,985,642.00	-274,301,457.80

其他说明：

(5) 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明

不适用

(6) 合营企业或联营企业发生的超额亏损

单位：元

合营企业或联营企业名称	累积未确认前期累计的损失	本期未确认的损失（或本期分享的净利润）	本期末累积未确认的损失
杭州御达控股有限公司	-1,140,011.07	-1,237,174.01	-2,377,185.08
杭州樾滨企业管理有限公司	-66,810,189.45	66,810,189.45	
深圳市盛众置业有限公司	-1,775,517.54	-1,653,372.37	-3,428,889.91
深圳市盛锐置业有限公司	-2,561,801.70	2,561,801.70	
宁波滨成置业有限公司	-21,429,469.50	21,429,469.50	
杭州秀恒企业管理有限公司	-985,973.71	985,973.71	
杭州秀弘企业管理有限公司	-6,666,154.97	6,666,154.97	
杭州滨宝置业有限公司		-7,806,512.81	-7,806,512.81
杭州西滨产业运营管理有限公司		-10,654,475.90	-10,654,475.90
杭州滨越房地产开发有限公司		-25,476,318.88	-25,476,318.88
杭州建杭嘉辉置业有限公司		-97,304.52	-97,304.52
杭州攸紈企业管理有限公司	-347,182.69	2,699.69	-344,483.00

其他说明：

(7) 与合营企业投资相关的未确认承诺

不适用

(8) 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

不适用

4、其他

十、政府补助

1、报告期末按应收金额确认的政府补助

☐适用 ☒不适用

未能在预计时点收到预计金额的政府补助的原因

☐适用 ☒不适用

2、涉及政府补助的负债项目

☐适用 ☒不适用

3、计入当期损益的政府补助

☒适用 ☐不适用

单位：元

会计科目	本期发生额	上期发生额
计入其他收益的政府补助金额	12,279,412.87	8,435,324.00

其他说明：

十一、与金融工具相关的风险

1、金融工具产生的各类风险

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

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

（一）信用风险

信用风险，是指金融工具的一方不能履行义务，造成另一方发生财务损失的风险。

1. 信用风险管理实务

（1）信用风险的评价方法

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

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

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

（2）违约和已发生信用减值资产的定义

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

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

2. 预期信用损失的计量

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

2. 金融工具损失准备期初余额与期末余额调节表详见本财务报表附注七 3、4 之说明。

4. 信用风险敞口及信用风险集中度

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

(1) 货币资金

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

2. 应收款项

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

由于本公司仅与经认可的且信用良好的第三方进行交易，所以无需担保物。信用风险集中按照客户进行管理。截至 2024 年 12 月 31 日，本公司存在一定的信用集中风险，本公司应收账款的 68.84%（2023 年 12 月 31 日：36.84%）源于余额前五名客户。本公司对应收账款余额未持有任何担保物或其他信用增级。

本公司所承受的最大信用风险敞口为资产负债表中每项金融资产的账面价值。

(二) 流动性风险

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

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

金融负债按剩余到期日分类

项 目	期末数				
	账面价值	未折现合同金额	1 年以内	1-3 年	3 年以上
银行借款	31,136,388,281.32	35,953,455,921.58	8,901,066,400.57	19,063,708,787.63	7,988,680,733.38
应付账款	5,640,830,896.13	5,640,830,896.13	5,640,830,896.13		
其他应付款	26,205,930,663.00	26,205,930,663.00	26,205,930,663.00		
应付债券（含一年内到期的应付债券、其他流动负债）	6,298,022,689.50	6,460,348,990.88	3,754,662,219.18	2,448,119,232.88	257,567,538.82
长期应付款	643,745,948.10	663,211,139.49		663,211,139.49	
租赁负债（含一年内到期的租赁负债）	19,078,246.96	20,272,301.39	7,173,616.88	13,098,684.51	
小 计	69,943,996,725.01	74,944,049,912.47	44,509,663,795.76	22,188,137,844.51	8,246,248,272.20

（续上表）

项 目	期初数				
	账面价值	未折现合同金额	1 年以内	1-3 年	3 年以上
银行借款	33,112,324,886.08	37,865,447,915.78	8,366,095,231.18	21,558,726,700.81	7,940,625,983.79
应付账款	5,557,593,286.68	5,557,593,286.68	5,557,593,286.68		
其他应付款	25,878,150,747.49	25,878,150,747.49	25,878,150,747.49		
应付债券（含一年内到期的应付债券、其他流动负债）	8,405,301,447.93	8,682,893,597.00	6,493,965,863.03	1,935,349,863.01	253,577,870.96
长期应付款	606,128,881.77	652,200,103.81	27,642,733.22	624,557,370.59	
租赁负债（含一年内到期的租赁负债）	101,561,533.36	133,844,232.78	10,206,890.95	18,974,935.54	104,662,406.29
小 计	73,661,060,783.31	78,770,129,883.54	46,333,654,752.55	24,137,608,869.95	8,298,866,261.04

（三）市场风险

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

1. 利率风险

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

截至 2024 年 12 月 31 日，本公司以浮动利率计息的银行借款人民币 29,612,805,346.65 元（2023 年 12 月 31 日：人民币 31,696,414,672.00 元），在其他变量不变的假设下，假定利率变动 50 个基准点，不会对本公司的利润总额和股东权益产生重大的影响。

2. 外汇风险

外汇风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因外汇汇率变动而发生波动的风险。本公司面临的汇率变动的风险主要与本公司外币货币性资产和负债有关。对于外币资产和负债，如果出现短期的失衡情况，本公司会在必要时按市场汇率买卖外币，以确保将净风险敞口维持在可接受的水平。因此，本公司所承担的外汇变动市场风险不重大。

本公司期末外币货币性资产和负债情况详见本财务报表附注外部货币性项目之说明。

2、金融资产

(1) 转移方式分类

☐适用 ☒不适用

(2) 因转移而终止确认的金融资产

☐适用 ☒不适用

(3) 继续涉入的资产转移金融资产

☐适用 ☒不适用

其他说明

十二、公允价值的披露

1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

单位：元

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计 量	第二层次公允价值计 量	第三层次公允价值计 量	合计
一、持续的公允价值 计量	--	--	--	--
（一）交易性金融资 产		140,253,652.30		140,253,652.30
1. 以公允价值计量且 其变动计入当期损益 的金融资产		140,253,652.30		140,253,652.30
（3）衍生金融资产		140,253,652.30		140,253,652.30
（二）其他非流动金 融资产			610,747,976.30	610,747,976.30
1. 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			610,747,976.30	610,747,976.30
（1）债务工具投资			583,166,325.53	583,166,325.53
（2）权益工具投资			27,581,650.77	27,581,650.77
（三）其他权益工具 投资	62,971,484.26		580,948,842.24	643,920,326.50
持续以公允价值计量的 资产总额	62,971,484.26	140,253,652.30	1,191,696,818.54	1,394,921,955.10
二、非持续的公允价 值计量	--	--	--	--

2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

根据相关股票于相关证券交易所 2024 年 12 月 31 日的收盘价确定。

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

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

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

本公司持有的第三层次公允价值计量的其他权益工具投资为非上市公司股权。对于非上市的权益工具投资，本公司综合考虑采用市场法和未来现金流折现等方法估计公允价值。对于被投资企业经营环境和经营情况、财务状况未发生重大变化的，本公司以投资成本作为公允价值的合理估计进行计量。

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

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

7、本期内发生的估值技术变更及变更原因

8、不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

9、其他

十三、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例	母公司对本企业的表决权比例
滨江控股公司	杭州	房地产业	5,000 万元	49.22%	49.22%

本企业的母公司情况的说明

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

本企业最终控制方是戚金兴。

其他说明：

2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注九在其他主体中的权益之说明。

3、本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注九在其他主体中的权益之说明。

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

合营或联营企业名称	与本企业关系
上海中崇滨江实业发展有限公司	公司之联营企业
宁波东睦东奥企业管理有限公司	公司之联营企业
杭州信达奥体置业有限公司	公司之联营企业
杭州同达置业有限公司	公司之联营企业，2024 年 9 月 23 日已注销
杭州星悦房地产开发有限公司	公司之联营企业
杭州春天房地产开发有限公司	公司之联营企业
杭州西江置业有限公司	公司之联营企业
杭州大文投资管理有限公司	公司之联营企业
杭州金昇房地产开发有限公司	联营企业杭州大文投资管理有限公司之全资子公司
杭州保泓房地产开发有限公司	公司之联营企业
浙江成就置业有限公司	公司之联营企业
德清京盛房地产开发有限公司	公司之联营企业
宁波京海投资管理有限公司	公司之联营企业
温岭锦辉置业有限公司	公司之联营企业
成都同新商贸有限责任公司	公司之联营企业
杭州新锦置业有限公司	联营企业成都同新商贸有限责任公司之全资子公司
乐清市梁荣置业有限公司	公司之联营企业
杭州浙同投资有限公司	公司之联营企业
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
舟山恺融房地产开发有限公司	公司之联营企业
杭州西江沈家弄置业有限公司	公司之联营企业
杭州西江横桥置业有限公司	公司之联营企业
杭州京江房地产开发有限公司	公司之联营企业
杭州滨哲企业管理有限公司	公司之联营企业
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
杭州滨祺企业管理有限公司	公司之联营企业，系 2024 年 10 月 14 日已注销
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，系 2024 年 9 月 30 日已注销
杭州航天企业管理有限公司	公司之联营企业
杭州天悦房地产开发有限公司	联营企业杭州航天企业管理有限公司之全资子公司
宁波茂圆企业管理咨询有限公司	公司之联营企业
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
杭州滨泽投资管理有限公司	公司之联营企业
义乌滨盛房地产开发有限公司	联营企业杭州滨泽投资管理有限公司之子公司，系 2024 年

	8月6日已注销
杭州滨轼企业管理有限公司	公司之联营企业
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有限公司之全资子公司
杭州滨安房地产开发有限公司	公司之联营企业
杭州保滨置地有限公司	公司之联营企业
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
杭州滨梵企业管理有限公司	公司之联营企业
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
杭州昌安商务信息咨询有限公司	公司之联营企业
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
苏州禾超企业管理咨询有限公司	公司之联营企业
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
滨隼公司	2024年1月-11月系公司之联营企业，2024年12月末系公司之子公司
滨宇公司	滨隼公司之全资子公司
杭州亦茂置业有限公司	公司之联营企业
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
苏州新滨园置业有限公司	公司之联营企业
杭州樾滨企业管理有限公司	公司之联营企业
杭州滨文房地产开发有限公司	联营企业杭州樾滨企业管理有限公司之子公司
杭州申睿物流科技有限公司	公司之联营企业
杭州融惠企业管理有限公司	公司之联营企业
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
杭州星昇商务咨询有限公司	公司之联营企业
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
深圳市盛众置业有限公司	公司之联营企业
杭州浙芷企业管理有限公司	公司之联营企业
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
杭州滨翼企业管理有限公司	公司之联营企业
杭州攸昀企业管理有限公司	公司之联营企业
杭州国泰世纪置业有限公司	公司之合营企业
南京骏玖房地产有限公司	公司之联营企业
杭州滨祁企业管理有限公司	公司之合营企业
广州樾滨房地产开发有限公司	公司之联营企业
杭州滨仁企业管理有限公司	公司之联营企业
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
浙江恒印房地产开发有限公司	公司之联营企业
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
湖州市南太湖未来社区建设发展有限公司	公司之联营企业
杭州恺瑄置业有限公司	公司之联营企业
湖州滨江湖畔置业有限公司	公司之联营企业
杭州中宙滨汇企业管理有限公司	公司之合营企业
杭州中溪置业有限公司	联营企业杭州中宙滨汇企业管理有限公司之子公司
杭州越玺企业管理有限公司	公司之联营企业
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
宁波滨成置业有限公司	公司之联营企业
杭州御达控股有限公司	公司之联营企业
杭州新黄浦滨顺房地产开发有限公司	公司之联营企业
杭州新黄浦滨致房地产开发有限公司	公司之联营企业
杭州千岛湖滨云通用航空服务有限公司	公司之合营企业
杭州滨弈企业管理有限公司	公司之联营企业
杭州滨越房地产开发有限公司	公司之联营企业
杭州滨煌企业管理有限公司	公司之联营企业
杭州滨秀房地产开发有限公司	联营企业杭州滨煌企业管理有限公司之子公司
杭州滨昕房地产开发有限公司	公司之联营企业
杭州滨昱房地产开发有限公司	公司之联营企业

杭州缤帛企业管理有限公司	公司之联营企业
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
杭州缤仕企业管理有限公司	公司之联营企业
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
杭州滨琬企业管理有限公司	公司之联营企业
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
杭州樾宏企业管理有限公司	公司之联营企业
杭州滨泓房地产开发有限公司	联营企业杭州樾宏企业管理有限公司之子公司
深圳市盛锐置业有限公司	公司之联营企业
杭州滨赢房地产开发有限公司	公司之联营企业
杭州缤好企业管理有限公司	公司之联营企业
杭州滨贸房地产开发有限公司	联营企业杭州缤好企业管理有限公司之子公司
杭州豪誉企业管理有限公司	公司之联营企业
杭州滨程房地产开发有限公司	联营企业杭州豪誉企业管理有限公司之子公司
杭州珑秀企业管理有限公司	公司之联营企业
杭州龙坞盛和置业有限公司	联营企业杭州珑秀企业管理有限公司之子公司
杭州滨宝置业有限公司	公司之联营企业
杭州瑾汇企业管理有限公司	公司之联营企业
杭州欣汇置业有限公司	联营企业杭州瑾汇企业管理有限公司之子公司
杭州西滨云栖置业有限公司	公司之联营企业
杭州缤璇企业管理有限公司	公司之联营企业
杭州滨良房地产开发有限公司	公司之联营企业
杭州滨承房地产开发有限公司	公司之联营企业
杭州缤毅企业管理有限公司	公司之联营企业
杭州滨跃实业有限公司	公司之联营企业
南京轩居房地产开发有限公司	公司之联营企业
杭州滨创网罗股权投资合伙企业（有限合伙）	公司之联营企业
桐乡市安璟置业有限公司	公司之合营企业
杭州秀恒企业管理有限公司	公司之联营企业
杭州滨兆房地产开发有限公司	公司之联营企业
杭州秀弘企业管理有限公司	公司之联营企业
杭州杭景房地产开发有限公司	公司之联营企业
杭州远辉房地产开发有限公司	公司之联营企业
杭州缤远房地产开发有限公司	公司之联营企业
杭州润滨西站置业有限公司	公司之联营企业
杭州滨开房地产开发有限公司	公司之联营企业
杭州建杭嘉辉置业有限公司	公司之联营企业
杭州星淼商务咨询有限公司	公司之联营企业
杭州星澎置业有限公司	公司之联营企业
杭州滨江盛元房地产开发有限公司	2024 年 1 月-9 月初系公司之子公司，2024 年 9 月末系公司之合营企业

其他说明：

4、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
张洪力	公司总裁
沈孝荣、潘林香	公司董事、副总裁、财务总监兼董事会秘书沈伟东先生之父母
沈于蓝	公司董事、副总裁、财务总监兼董事会秘书沈伟东先生之女
郭清、王锦	公司副总裁及其配偶
赵军	公司监事
滨江物业公司	受同一实际控制人控制
杭州滨江房地产经纪有限公司（以下简称经纪公司）	滨江物业公司之全资子公司

滨江商业保理（深圳）有限公司（以下简称滨江保理公司）	受同一实际控制人控制
----------------------------	------------

其他说明：

5、关联交易情况

（1）购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	获批的交易额度	是否超过交易额度	上期发生额
滨江物业公司	物业服务费	368,312,477.75	476,000,000.00	否	352,132,534.34
经纪公司	销售代理费	11,820,588.42		否	19,313,767.42
滨江保理公司	保理手续费				40,594.06

出售商品/提供劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
滨江物业公司	车位及储藏室收入	62,731,311.72	116,090,000.00
滨江物业公司	餐饮服务	3,540,465.10	2,815,016.41
杭州国泰世纪置业有限公司	餐饮服务	1,016,325.87	1,611,285.85
杭州滨昱房地产开发有限公司	餐饮服务		463,467.92
杭州滨昕房地产开发有限公司	餐饮服务	3,660.38	437,132.08
杭州滨赢房地产开发有限公司	餐饮服务		173,705.66
杭州滨沁房地产开发有限公司	餐饮服务	67,573.58	56,455.66
经纪公司	餐饮服务	6,864.00	27,030.19
杭州融滨昌盛置业有限公司	餐饮服务		10,056.60
杭州滨侨房地产开发有限公司	餐饮服务		6,769.81
杭州滨博房地产开发有限公司	餐饮服务		2,820.75
杭州保泓房地产开发有限公司	项目管理费	-8,085,557.78	18,382,141.38
杭州滨安房地产开发有限公司	项目管理费	-2,299,599.12	426,974.26
杭州滨宝置业有限公司	项目管理费	12,091,508.72	16,662,231.67
杭州滨博房地产开发有限公司	项目管理费	43,683.96	3,578,626.89
杭州滨承房地产开发有限公司	项目管理费	5,270,014.89	7,975,268.13
杭州滨程房地产开发有限公司	项目管理费	311,582.11	31,189,445.06
杭州滨丰房地产开发有限公司	项目管理费		207,461.03
杭州滨泓房地产开发有限公司	项目管理费	799,776.62	-2,067,898.16
杭州滨开房地产开发有限公司	项目管理费	21,595,177.36	
杭州滨良房地产开发有限公司	项目管理费	6,205,338.67	15,366,015.93
杭州滨贸房地产开发有限公司	项目管理费	21,671,788.65	
杭州滨铭实业有限公司	项目管理费	-14,652.06	10,398,107.84
杭州滨侨房地产开发有限公司	项目管理费	-525,943.94	-1,586,766.04
杭州滨沁房地产开发有限公司	项目管理费		2,790,221.63
杭州滨文房地产开发有限公司	项目管理费	1,219,783.81	-2,638,448.06
杭州滨昕房地产开发有限公司	项目管理费		14,195,986.26
杭州滨秀房地产开发有限公司	项目管理费	3,903,549.99	27,904,770.74
杭州滨杨房地产开发有限公司	项目管理费	-4,716.98	21,801,986.71
杭州滨赢房地产开发有限公司	项目管理费		10,896,056.84
滨宇公司	项目管理费	-1,547,405.44	274,774.53
杭州滨昱房地产开发有限公司	项目管理费	1,772,548.56	27,950,389.61

杭州滨跃实业有限公司	项目管理费	20,918,046.69	9,073,040.13
杭州滨越房地产开发有限公司	项目管理费	23,106,427.70	22,641,509.43
杭州滨兆房地产开发有限公司	项目管理费	3,572,620.46	
杭州缤远房地产开发有限公司	项目管理费	-424,635.73	15,959,768.74
杭州春天房地产开发有限公司	项目管理费	1,679,567.95	4,311,978.40
杭州国泰世纪置业有限公司	项目管理费	14,683,315.91	16,566,706.79
杭州杭景房地产开发有限公司	项目管理费	12,146,546.69	
杭州金昇房地产开发有限公司	项目管理费	13,723,823.35	
杭州京江房地产开发有限公司	项目管理费	-6,949,600.42	14,422,256.75
杭州龙坞盛和置业有限公司	项目管理费	8,387,705.33	7,706,176.10
杭州绿城浙芷置业有限公司	项目管理费		15,959,284.01
杭州秦茂置业有限公司	项目管理费	-22,520,011.57	40,851,808.48
杭州融滨昌盛置业有限公司	项目管理费	-12,530,018.86	
杭州润滨西站置业有限公司	项目管理费	4,960,962.84	
杭州申睿物流科技有限公司	项目管理费	15,373,551.34	20,438,688.45
杭州天悦房地产开发有限公司	项目管理费	3,875,505.49	456,024.51
杭州同达置业有限公司	项目管理费	-501,957.64	
杭州西江横桥置业有限公司	项目管理费	1,256,503.08	4,158,622.39
杭州西江沈家弄置业有限公司	项目管理费	13,262,639.19	-11,514,722.99
杭州西江置业有限公司	项目管理费	5,076,048.49	
杭州欣汇置业有限公司	项目管理费	148,584.91	
杭州新黄浦滨顺房地产开发有限公司	项目管理费	3,651,440.53	-5,730,611.84
杭州新黄浦滨致房地产开发有限公司	项目管理费		1,092,844.77
杭州星悦房地产开发有限公司	项目管理费	752,067.34	
杭州星昀置业有限公司	项目管理费	-3,825,843.83	
杭州兴塘置业有限公司	项目管理费		6,331,481.85
杭州越文房地产开发有限公司	项目管理费	-891,018.87	945,107.13
杭州中溪置业有限公司	项目管理费	2,163,873.80	2,831,685.68
金华滨蓝房地产开发有限公司	项目管理费	238,377.36	1,523,865.93
南京骏玖房地产有限公司	项目管理费	1,056,615.42	3,430,902.86
宁波滨成置业有限公司	项目管理费	17,124,590.97	15,692,137.60
宁波京海投资管理有限公司	项目管理费	36,169,789.85	
苏州滨原房地产开发有限公司	项目管理费	24,622.63	93,438.68
苏州新滨园置业有限公司	项目管理费	80,019.20	1,132,063.50
台州滨帆房地产开发有限公司	项目管理费	6,550,258.35	785,765.87
温岭滨鸿房地产开发有限公司	项目管理费	3,201,593.36	121,044.48
温岭锦辉置业有限公司	项目管理费		257,391.81
温州嘉年华房地产开发有限公司	项目管理费		1,141,871.49
温州浙同置业有限公司	项目管理费	204,188.50	1,516,563.82
义乌滨盛房地产开发有限公司	项目管理费		11,670,752.69
浙江恒熙房地产开发有限公司	项目管理费	6,174,868.13	12,839,167.29

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

(2) 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

无

(3) 关联租赁情况

本公司作为出租方：

单位：元

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
滨江物业公司	投资性房地产	2,749,290.48	2,616,443.81

本公司作为承租方：

单位：元

出租方名称	租赁资产种类	简化处理的短期租赁和低价值资产租赁的租金费用（如适用）		未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额（如适用）		支付的租金		承担的租赁负债利息支出		增加的使用权资产	
		本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额
杭州星悦房地产开发有限公司	投资房地产					1,742,259.63	2,871,243.89	41,846.01		5,035,402.62	

关联租赁情况说明

(4) 关联担保情况

本公司作为担保方

单位：元

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
浙江恒熙房地产开发有限公司	16,884.46	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	15,702.90	2022 年 06 月 23 日	债务履行期限届满之日起三年	否
湖州市南太湖未来社区建设发展有限公司	11,700.00	2023 年 03 月 30 日	债务履行期限届满之日起三年	否
杭州滨秀房地产开发有限公司	6,589.44	2023 年 11 月 14 日	自保函开具生效之日起至保函失效之日满三年止	否
杭州融滨昌盛置业有限公司	5,636.58	2023 年 11 月 15 日	债务期限届满之次日起三年	否
杭州兴塘置业有限公司	29,155.00	2020 年 05 月 26 日	债务人履行债务期限届满之日起三年	否

本公司作为被担保方

无

(5) 关联方资金拆借

单位：元

(1) 资金拆出

单位	期初	拆出	收回	利率	利息	余额
滨江物业公司	37,027.89	63,582.58	23,419.56	不计息		77,190.91
杭州星悦房地产开发有限公司	186,116,126.14		1,689,991.84	不计息		184,426,134.30
杭州春天房地产开发有限公司		92,002,400.00	20,000,000.00	不计息		72,002,400.00
上海中崇滨江实业发展有限公司	96,964,269.57		96,964,269.57	不计息		
宁波东睦东奥企业管理有限公司		60,000.00	60,000.00	不计息		
德清京盛房地产开发有限公司	137,286,794.16		44,550,000.00	不计息		92,736,794.16
宁波京海投资管理有限公司	15,343,147.35		13,974,824.39	7.00%	1,023,889.03	2,392,211.99
杭州滨祺企业管理有限公司		103,480,404.00	103,480,404.00	不计息		
杭州滨安房地产开发有限公司	6,933,786.11		6,600,000.00	不计息		333,786.11
杭州攸旻企业管理有限公司	1,962,900.00			不计息		1,962,900.00
杭州樾滨企业管理有限公司	50,390.00			不计息		50,390.00
杭州滨翼企业管理有限公司	1,790.00	1,790.00	3,580.00	不计息		
浙江成就置业有限公司	65,132,746.32	21,075,000.00		不计息		86,207,746.32
杭州滨仁企业管理有限公司	144,210,142.78			8.00%	10,599,764.38	154,809,907.16
湖州市南太湖未来社区建设发展有限公司	647,010,000.00	7,500,000.00		不计息		654,510,000.00
杭州恺瑄置业有限公司	599,058,500.00	40,000,000.00	40,000,000.00	不计息		599,058,500.00
宁波滨成置业有限公司	118,714,232.91	209,099,999.99	120,930,812.08	3.50%	2,231,454.18	209,114,875.00
杭州御达控股有限公司	27,454,364.08		13,200,000.00	不计息		14,254,364.08
杭州中宙滨汇企业管理有限公司	125,914,500.00	42,000,000.00		不计息		167,914,500.00
桐乡市安璟置业有限公司	255,650,000.00	102,325,000.00		不计息		357,975,000.00
杭州缤煌企业管理有限公司		364,903,747.32	364,903,747.32	不计息		
杭州滨越房地产开发有限公司	158,133,399.56	36,266,000.00	126,555,478.38	8.00%	25,642,933.82	93,486,855.00
杭州申睿物流科技有限公司	212,614,610.54		140,000,000.00	不计息		72,614,610.54

单位	期初	拆出	收回	利率	利息	余额
杭州缤毅企业管理有限公司	279,977,565.00		282,444,933.79	2.55%	2,467,368.79	
杭州融惠企业管理有限公司	561,567,500.00			不计息		561,567,500.00
南京骏玖房地产有限公司	237,586,096.99		210,010,550.31	不计息		27,575,546.68
杭州滨祁企业管理有限公司	14,521,744.62	34,277,635.62		不计息		48,799,380.24
湖州滨江湖畔置业有限公司		834.41	834.41	不计息		
杭州滨宝置业有限公司	475,090,000.00		455,000,000.00	不计息		20,090,000.00
杭州珑秀企业管理有限公司	53,949,505.50	108,900.00	33,165,000.00	不计息		20,893,405.50
深圳市盛锐置业有限公司	428,395,577.50	5,195,784.61		不计息		433,591,362.11
深圳市盛众置业有限公司	85,875,100.00			不计息		85,875,100.00
广州樾滨房地产开发有限公司	372,125,480.35		280,000,000.00	不计息		92,125,480.35
杭州滨弈企业管理有限公司	1,095,500.00		970,387,500.00	不计息		125,112,500.00
杭州千岛湖滨云通用航空服务有限公司	10,500,000.00		3,000,000.00	不计息		7,500,000.00
杭州滨创网罗股权投资合伙企业（有限合伙）	11,125.60			不计息		11,125.60
舟山恺融房地产开发有限公司	304,427,751.00		232,991,939.81	不计息		71,435,811.19
宁波茂圆企业管理咨询有限公司	369,769,591.42			不计息		369,769,591.42
杭州昌安商务信息咨询有限公司	39,326,274.96			不计息		39,326,274.96
杭州京江房地产开发有限公司	92,595,477.03		92,595,477.03	不计息		
杭州缤好企业管理有限公司	82,557,526.25	247,642,600.00	330,200,126.25	不计息		
南京轩居房地产开发有限公司	381,573,084.13	90,650,000.00	472,223,084.13	不计息		
杭州缤璇企业管理有限公司	5,864,879.00	539,096,301.00	544,961,180.00	不计息		
杭州秀弘企业管理有限公司		53,006,283.00	53,006,283.00	不计息		
杭州润滨西站置业有限公司		236,579,000.00	239,843,263.56	2.50%	3,264,263.56	
杭州秀恒企业管理有限公司		40,096,000.00	40,096,000.00	不计息		

单位	期初	拆出	收回	利率	利息	余额
杭州滨开房地产开发有限公司		8,143,000.00	8,250,000.02	2.45%	107,000.02	
滨隼公司[注]		150,900.00	900.00	不计息		150,000.00
杭州航天企业管理有限公司		9,000,000.00	9,000,000.00	不计息		
杭州滨轼企业管理有限公司		1,000.00	1,000.00	不计息		
杭州滨昱房地产开发有限公司		17,325,000.00		不计息		17,325,000.00
杭州西滨云栖置业有限公司	4,408,200.00	8,620,480.00		5.70%	479,610.53	13,508,290.53
杭州星澎置业有限公司		5,604,390.00		不计息		5,604,390.00
杭州星淼商务咨询有限公司		55,551,043.35		不计息		55,551,043.35
杭州滨哲企业管理有限公司		1,242,449.00		不计息		1,242,449.00
杭州星昇商务咨询有限公司		152,500,000.00		不计息		152,500,000.00
杭州建杭嘉辉置业有限公司		16,787,500.00		不计息		16,787,500.00
合 计	7,694,211,206.76	2,540,357,024.88	5,350,114,599.45		45,816,284.31	4,930,269,916.50

[注] 杭州滨江房产集团股份有限公司于 2024 年 12 月将滨隼公司纳入合并范围，其中 150,000.00 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

(2) 资金拆入

单位	期初	拆入	归还	利率	利息	余额
滨江物业公司	462,000.03	381,340.64	460,000.03	不 计 息		383,340.64
宁波东睦东奥企业管理有限公司	1,054.00			不 计 息		1,054.00
杭州滨泽投资管理有限公司	2,339,847,800.00	504,798,000.00	847,950,684.00	不 计 息		1,996,695,116.00
杭州大文投资管理有限公司	42,389,760.00		42,389,760.00	不 计 息		
温岭锦辉置业有限公司	77,235,806.76	23,520,000.00	63,700,000.00	1.10%	124,843.27	37,180,650.03
成都同新商贸有限责任公司	75,000,000.00	300,000.00	75,000,000.00	不 计 息		300,000.00
乐清市梁荣置业有限公司	127,807,600.00	97,807,600.00	127,807,600.00	不 计 息		97,807,600.00
杭州浙同投资有限公司	360,000,000.00	45,000,000.00	405,000,000.00	不 计 息		
杭州保泓房地产开发有限公司	558,470,054.79			不 计 息		558,470,054.79

杭州滨哲企业管理有限公司	28,457,551.00		28,457,551.00	不 计 息		
杭州西江横桥置业有限公司	126,704,729.34		31,778,439.04	1.50 %	1,249,923.86	96,176,214.16
杭州西江沈家弄置业有限公司	190,901,999.00		104,259,046.88	1.50 %	1,576,477.50	88,219,429.62
杭州滨轼企业管理有限公司	118,799,500.00	179,526,929.93	285,449,500.00	不 计 息		12,876,929.93
杭州滨祺企业管理有限公司	28,859,794.03	128,480,000.00	157,339,794.03	不 计 息		0
杭州保滨置地有限公司	671,610,592.00		76,500,000.00	不 计 息		595,110,592.00
杭州航天企业管理有限公司	68,940,000.00	10,000,000.00	77,940,000.00	不 计 息		1,000,000.00
杭州滨梵企业管理有限公司	79,225,097.00			不 计 息		79,225,097.00
滨隼公司[注 1]	579,638,824.22	1,584,639,724.22	622,236,238.75	不 计 息		1,542,042,309.69
苏州禾超企业管理咨询有限公司	82,476,868.00		34,345,842.75	不 计 息		48,131,025.25
杭州亦茂置业有限公司	1,271,452,375.00			不 计 息		1,271,452,375.00
杭州浙芷企业管理有限公司	25,152,600.00			不 计 息		25,152,600.00
杭州滨弈企业管理有限公司	71,997,010.00		62,000,000.00	不 计 息		9,997,010.00
杭州滨琬企业管理有限公司	285,509,510.00			不 计 息		285,509,510.00
杭州滨祁企业管理有限公司	1,914,325,622.42	34,277,635.62		不 计 息		1,948,603,258.04
杭州越玺企业管理有限公司	278,121,724.03			不 计 息		278,121,724.03
杭州新黄浦滨致房地产开发有限公司	100,812,000.00		50,812,000.00	不 计 息		50,000,000.00
杭州滨昱房地产开发有限公司	404,100,000.00	26,675,000.00	430,775,000.00	不 计 息		
杭州新黄浦滨顺房地产开发有限公司	69,497,000.00		69,497,000.00	不 计 息		
杭州樾宏企业管理有限公司	681,253,650.00			不 计 息		681,253,650.00
杭州缤仕企业管理有限公司	333,774,810.00			不 计 息		333,774,810.00
杭州缤帛企业管理有限公司	144,999,010.00			不 计 息		144,999,010.00
杭州滨昕房地产开发有限公司	1,330,000.00			不 计 息		1,330,000.00
杭州滨赢房地产开发有限公司	553,665,700.00	19,600,000.00	19,600,000.00	不 计 息		553,665,700.00
杭州豪誉企业管理有限公司	1,202,850,000.00		40,248,450.00	不 计 息		1,162,601,550.00
杭州星昇商务咨询有限公司	210,116,941.25		13,000,000.00	不 计 息		197,116,941.25
杭州融惠企业管理有限公司	1,055,752,450.00			不 计 息		1,055,752,450.00
浙江恒印房地产开发有限公司	273,411,000.00			不 计 息		273,411,000.00

杭州京江房地产开发有限公司	142,595,477.03	50,000,000.00	142,595,477.03	不计息		50,000,000.00
杭州滨安房地产开发有限公司	2,500.00		2,500.00	不计息		
苏州新滨园置业有限公司	7,738,500.00			不计息		7,738,500.00
杭州瑾汇企业管理有限公司	36,835,000.00	18,000,000.00		不计息		54,835,000.00
杭州远辉房地产开发有限公司	69,890,040.00	170,604,225.00		不计息		240,494,265.00
杭州春天房地产开发有限公司	53,666,674.41		53,666,674.41	不计息		
杭州缤煌企业管理有限公司	388,987,153.93	107,105,407.29	4,442,561.22	不计息		491,650,000.00
杭州滨承房地产开发有限公司	9,914,350.00	196,994,731.50		2.42%	990,918.50	207,900,000.00
杭州信达奥体置业有限公司	97,923,012.49	82,534,000.00	82,534,000.00	4.35%	3,095,750.00	101,018,762.49
杭州缤璇企业管理有限公司		1,029,726,405.00	341,735,016.25	不计息		687,991,388.75
杭州缤毅企业管理有限公司		63,640,319.42	2,467,368.79	不计息		61,172,950.63
杭州缤好企业管理有限公司		159,998,010.00		不计息		159,998,010.00
深圳市盛锐置业有限公司				3.20%	4,897,843.50	4,897,843.50
杭州滨江盛元房地产开发有限公司[注2]	1,044,690,000.00			不计息		1,044,690,000.00
杭州秀弘企业管理有限公司		453,839,232.33		不计息		453,839,232.33
杭州秀恒企业管理有限公司		689,427,740.50		不计息		689,427,740.50
杭州润滨西站置业有限公司		126,000,000.00	116,456.67	2.17%	116,456.67	126,000,000.00
合计	16,287,193,140.73	5,802,876,301.45	4,294,106,960.85		12,052,213.30	17,808,014,694.63

[注1] 公司于2024年12月将滨隼公司纳入合并范围，其中1,542,042,309.69元系纳入合并范围前其对公司的拆借款

[注2] 公司于2024年9月丧失对杭州滨江盛元房地产开发有限公司的控制权，其中1,044,690,000.00元丧失控制权前其对公司的拆借款

(6) 关联方资产转让、债务重组情况

(7) 关键管理人员报酬

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	11,579,800.00	16,127,200.00

(8) 其他关联交易

本期公司之全资子公司天目山公司向关联人沈孝荣、潘林香预售商品房一套，含税交易价格为 1,877,447.00 元；

向关联人张洪力预售商品房一套，含税交易价格为 2,127,792.00 元；

本期公司之控股子公司滨绿公司向关联人郭清、王锦交付商品房一套及相应车位，含税交易价格分别为 16,440,574.00 元和 500,000.00 元；

本期公司之全资子公司滨融公司向关联人沈于蓝交付商品房一套及相应车位，含税交易价格分别为 9,839,214.00 元和 500,000.00 元；

本期公司之全资子公司滨江中豪公司向关联人赵军销售一个车位，含税交易价格为 144,000.00 元。

6、关联方应收应付款项

(1) 应收项目

单位：元

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	杭州星悦房地产开发有限公司	25,530,000.00	19,290,279.18	24,732,808.62	15,292,607.62
	杭州同达置业有限公司			5,087,929.16	5,005,999.95
	杭州西江置业有限公司			802,500.00	80,250.00
	温岭锦辉置业有限公司	83,890.66	8,389.07	1,493,890.66	135,747.30
	杭州新锦置业有限公司			4,000,000.00	800,000.00
	杭州京江房地产开发有限公司	1,302,417.87	130,241.79	8,995,433.10	449,771.66
	杭州滨安房地产开发有限公司			7,166,376.50	5,733,101.20
	杭州滨博房地产开发有限公司	1,072,777.92	104,962.54	8,326,472.92	1,096,292.91
	杭州天悦房地产开发有限公司	8,591,029.34	3,431,804.58	14,783,423.48	2,883,434.70
	杭州兴塘置业有限公司	11,922,687.00	11,922,687.00	11,922,687.00	856,700.16
	滨宇公司			1,640,249.77	272,255.80
	杭州国泰世纪置业有限公司	115,080.77	5,754.04		
	杭州星昀置业有限公司	5,265,151.22	5,265,151.22	9,320,545.68	1,344,749.12
	杭州春天房地产开发有限公司	25,837,834.58	14,314,422.44	23,743,314.56	11,192,615.19
	杭州西江沈家弄置业有限公司	14,713,212.56	735,660.63		
	杭州申睿物流科技有限公司	6,268,108.21	313,405.41	6,851,038.42	342,551.92
	杭州越文房地产开发有限公司			944,480.00	94,448.00
	杭州滨泓房地产开发有限公司	135,944.73	6,797.24	3,480,106.05	348,010.61
	杭州滨秀房地产开发有限公司			9,439,692.06	782,016.36
	杭州滨侨房地产开发有限公司	1,371,136.03	274,227.21	2,928,636.61	292,863.66
	杭州滨昕房地产开发有限公司			15,000,000.00	1,500,000.00
	杭州滨铭实业有限公司			15,531.18	1,553.12
	杭州滨昱房地产开发有限公司	13,870,000.00	1,279,421.65	14,468,433.05	723,421.65
	杭州滨程房地产开发有限公司			26,730,811.76	1,020,040.59
	杭州滨丰房地产开发有限公司	1,527,333.38	1,067,930.62	1,527,333.38	140,906.39
	杭州滨文房地产开发有限公司	1,292,970.85	64,648.54		
	杭州新黄浦滨顺房地产开发有限公司			779,031.49	38,951.57
	台州滨帆房地产开发有限公司	8,075,385.08	974,017.43	3,433,884.60	336,813.49
	义乌滨盛房地产开发有限公司			77,304.47	3,865.22
	温州嘉年华房地产开发有限公司	15,788,627.23	15,788,627.23	18,033,272.27	7,206,034.52

	司				
	苏州新滨园置业有限公司	687,219.59	124,720.87	602,399.24	60,239.92
	杭州秦茂置业有限公司	2,522,847.01	504,569.40	40,852,178.87	4,085,217.89
	杭州融滨昌盛置业有限公司			14,573,796.07	1,457,379.61
	南京骏玖房地产有限公司	236,778.38	11,838.92	2,890,575.38	231,445.22
	浙江恒熙房地产开发有限公司	2,518,312.27	125,915.61	1,396,817.90	139,681.79
	温州浙同置业有限公司			1,212,708.96	60,635.45
	杭州滨承房地产开发有限公司			2,623,784.22	131,189.21
	杭州滨良房地产开发有限公司	7,281,648.27	364,082.41	20,339,131.64	1,016,956.58
	杭州滨宝置业有限公司	4,788,964.81	239,448.24	17,961,965.57	898,098.28
	杭州缤远房地产开发有限公司			16,917,354.86	845,867.74
	杭州滨跃实业有限公司			9,617,422.54	480,871.13
	杭州龙坞盛和置业有限公司	4,189,035.56	209,451.78	8,168,546.67	408,427.33
	杭州中溪置业有限公司	712,395.64	35,619.78	3,001,586.82	150,079.34
	杭州保泓房地产开发有限公司			15,863,701.46	793,185.07
	杭州滨沁房地产开发有限公司	363,208.79	36,320.88	363,208.79	18,160.44
	杭州西江横桥置业有限公司	1,335,030.60	66,751.53		
	杭州滨江盛元房地产开发有限公司	154,488,000.00	7,724,400.00		
	杭州滨贸房地产开发有限公司	150,680.17	7,534.01		
	滨江物业公司	77,190.91	1,996.66	37,027.89	3,702.79
其他 应收款	杭州星悦房地产开发有限公司	184,426,134.30	48,550,471.36	186,116,126.14	49,870,607.96
	上海中崇滨江实业发展有限公司			96,964,269.57	969,642.70
	德清京盛房地产开发有限公司	92,736,794.16	927,367.94	137,286,794.16	5,776,385.30
	宁波京海投资管理有限公司	2,392,211.99	23,922.12	15,343,147.35	153,431.47
	杭州滨安房地产开发有限公司	333,786.11	3,337.86	6,933,786.11	69,337.86
	杭州攸旸企业管理有限公司	1,962,900.00	19,629.00	1,962,900.00	19,629.00
	杭州樾滨企业管理有限公司	50,390.00	503.90	50,390.00	503.90
	杭州滨翼企业管理有限公司			1,790.00	17.90
	浙江成就置业有限公司	86,207,746.32	862,077.46	65,132,746.32	651,327.46
	杭州滨仁企业管理有限公司	154,809,907.16	79,688,633.20	144,210,142.78	70,885,658.37
	湖州市南太湖未来社区建设发展有限公司	654,510,000.00	163,443,584.79	647,010,000.00	160,897,110.00
	杭州恺瑄置业有限公司	599,058,500.00	5,990,585.00	599,058,500.00	5,990,585.00
	宁波滨成置业有限公司	209,114,875.00	57,739,229.48	118,714,232.91	55,798,800.17
	杭州御达控股有限公司	14,254,364.08	142,543.64	27,454,364.08	274,543.64
	杭州中宙滨江企业管理有限公司	167,914,500.00	59,188,796.12	125,914,500.00	55,159,815.01
	桐乡市安璟置业有限公司	357,975,000.00	113,174,931.56	255,650,000.00	111,508,326.62
	杭州滨越房地产开发有限公司	93,486,855.00	31,577,029.11	158,133,399.56	1,581,334.00
	杭州申睿物流科技有限公司	72,614,610.54	726,146.11	212,614,610.54	2,126,146.11
	杭州缤毅企业管理有限公司			279,977,565.00	2,799,775.65
	杭州融惠企业管理有限公司	561,567,500.00	5,615,675.00	561,567,500.00	5,615,675.00
	南京骏玖房地产有限公司	27,575,546.68	275,755.47	237,586,096.99	2,375,860.97
	杭州滨祁企业管理有限公司	48,799,380.24	487,993.80	14,521,744.62	145,217.45
	杭州滨宝置业有限公司	20,090,000.00	200,900.00	475,090,000.00	4,750,900.00
	杭州珑秀企业管理有限公司	20,893,405.50	208,934.06	53,949,505.50	539,495.06
	深圳市盛锐置业有限公司	433,591,362.11	4,335,913.62	428,395,577.50	4,283,955.78
	深圳市盛众置业有限公司	85,875,100.00	858,751.00	85,875,100.00	858,751.00
	广州樾滨房地产开发有限公司	92,125,480.35	921,254.80	372,125,480.35	3,721,254.80
	杭州滨弈企业管理有限公司	125,112,500.00	1,251,125.00	1,095,500,000.00	10,955,000.00
	杭州千岛湖滨云通用航空服务有限公司	7,500,000.00	75,000.00	10,500,000.00	105,000.00
	杭州滨创网罗股权投资合伙企业（有限合伙）	11,125.60	111.26	11,125.60	111.26

	舟山恺融房地产开发有限公司	71,435,811.19	714,358.11	304,427,751.00	3,044,277.51
	宁波茂圆企业管理咨询有限公司	369,769,591.42	71,436,519.39	369,769,591.42	77,068,595.93
	杭州昌安商务信息咨询有限公司	39,326,274.96	39,326,274.96	39,326,274.96	393,262.75
	杭州京江房地产开发有限公司			92,595,477.03	925,954.77
	杭州缤好企业管理有限公司			82,557,526.25	825,575.27
	南京轩居房地产开发有限公司			381,573,084.13	3,815,730.84
	杭州春天房地产开发有限公司	72,002,400.00	720,024.00		
	杭州缤璇企业管理有限公司			5,864,879.00	58,648.79
	杭州滨昱房地产开发有限公司	17,325,000.00	173,250.00		
	杭州西滨云栖置业有限公司	13,508,290.53	558,573.57	4,408,200.00	44,082.00
	杭州星澎置业有限公司	5,604,390.00	56,043.90		
	杭州星淼商务咨询有限公司	55,551,043.35	555,510.43		
	杭州滨哲企业管理有限公司	1,242,449.00	12,424.49		
	杭州星昇商务咨询有限公司	152,500,000.00	1,525,000.00		
	杭州建杭嘉辉置业有限公司	16,787,500.00	167,875.00		

(2) 应付项目

单位：元

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付账款	滨江物业公司	22,541,896.77	19,687,237.91
应付账款	经纪公司	457,493.05	476,790.88
合同负债	杭州滨兆房地产开发有限公司	18,974,549.35	
	杭州杭景房地产开发有限公司	9,349,646.04	
	杭州保泓房地产开发有限公司	7,310,715.30	
	杭州滨程房地产开发有限公司	1,810,249.69	
	苏州滨原房地产开发有限公司	2,628,898.03	2,653,520.66
	杭州滨秀房地产开发有限公司	2,606,174.48	
	杭州缤远房地产开发有限公司	1,923,994.35	
	温岭滨鸿房地产开发有限公司	1,896,495.37	3,257,193.60
	杭州新黄浦滨顺房地产开发有限公司	1,755,494.81	
	杭州滨赢房地产开发有限公司	1,601,124.30	424,697.88
	杭州滨安房地产开发有限公司	1,576,602.42	
	杭州滨承房地产开发有限公司	1,531,209.51	
	杭州滨博房地产开发有限公司	1,409,808.71	1,409,808.70
	杭州滨跃实业有限公司	1,048,672.38	
	杭州星昀置业有限公司	964,543.40	964,543.40
	杭州滨杨房地产开发有限公司	930,099.10	859,671.60
	杭州滨开房地产开发有限公司	875,027.41	
	杭州润滨西站置业有限公司	110,740.68	
	杭州滨越房地产开发有限公司	89,735.69	5,660,377.36
	杭州融滨昌盛置业有限公司	8,674.66	
	杭州国泰世纪置业有限公司		2,037,941.74
	金华滨蓝房地产开发有限公司		23,004.40
	台州滨帆房地产开发有限公司		3,147,989.03

其他应付款	滨江物业公司	383,340.64	462,000.03
	宁波东睦东奥企业管理有限公司	1,054.00	1,054.00
	杭州滨泽投资管理有限公司	1,996,695,116.00	2,339,847,800.00
	杭州大文投资管理有限公司		42,389,760.00
	温岭锦辉置业有限公司	37,180,650.03	77,235,806.76
	成都同新商贸有限责任公司	300,000.00	75,000,000.00
	乐清市梁荣置业有限公司	97,807,600.00	127,807,600.00
	杭州浙同投资有限公司		360,000,000.00
	杭州保泓房地产开发有限公司	558,470,054.79	558,470,054.79
	杭州滨哲企业管理有限公司		28,457,551.00
	杭州西江横桥置业有限公司	96,176,214.16	126,704,729.34
	杭州西江沈家弄置业有限公司	88,219,429.62	190,901,999.00
	杭州滨轼企业管理有限公司	12,876,929.93	118,799,500.00
	杭州滨祺企业管理有限公司		28,859,794.03
	杭州保滨置地有限公司	595,110,592.00	671,610,592.00
	杭州杭天企业管理有限公司	1,000,000.00	68,940,000.00
	杭州滨梵企业管理有限公司	79,225,097.00	79,225,097.00
	滨隽公司[注 1]	1,542,042,309.69	579,638,824.22
	苏州禾超企业管理咨询有限公司	48,131,025.25	82,476,868.00
	杭州亦茂置业有限公司	1,271,452,375.00	1,271,452,375.00
	杭州浙芷企业管理有限公司	25,152,600.00	25,152,600.00
	杭州滨弈企业管理有限公司	9,997,010.00	71,997,010.00
	杭州滨琬企业管理有限公司	285,509,510.00	285,509,510.00
	杭州滨祁企业管理有限公司	1,948,603,258.04	1,914,325,622.42
	杭州越玺企业管理有限公司	278,121,724.03	278,121,724.03
	杭州新黄浦滨致房地产开发有限公司	50,000,000.00	100,812,000.00
	杭州滨昱房地产开发有限公司		404,100,000.00
	杭州新黄浦滨顺房地产开发有限公司		69,497,000.00
	杭州樾宏企业管理有限公司	681,253,650.00	681,253,650.00
	杭州缤仕企业管理有限公司	333,774,810.00	333,774,810.00
	杭州缤帛企业管理有限公司	144,999,010.00	144,999,010.00
	杭州滨昕房地产开发有限公司	1,330,000.00	1,330,000.00
	杭州滨赢房地产开发有限公司	553,665,700.00	553,665,700.00
	杭州豪誉企业管理有限公司	1,162,601,550.00	1,202,850,000.00
	杭州星昇商务咨询有限公司	197,116,941.25	210,116,941.25
	杭州融惠企业管理有限公司	1,055,752,450.00	1,055,752,450.00
	浙江恒印房地产开发有限公司	273,411,000.00	273,411,000.00
	杭州京江房地产开发有限公司	50,000,000.00	142,595,477.03
	杭州滨安房地产开发有限公司		2,500.00
	苏州新滨园置业有限公司	7,738,500.00	7,738,500.00
	杭州春天房地产开发有限公司		53,666,674.41
	杭州瑾汇企业管理有限公司	54,835,000.00	36,835,000.00

	杭州远辉房地产开发有限公司	240,494,265.00	69,890,040.00
	杭州缤煌企业管理有限公司	491,650,000.00	388,987,153.93
	杭州缤璇企业管理有限公司	687,991,388.75	
	杭州滨承房地产开发有限公司	207,900,000.00	9,914,350.00
	杭州缤毅企业管理有限公司	61,172,950.63	
	深圳市盛锐置业有限公司	4,897,843.50	
	杭州缤好企业管理有限公司	159,998,010.00	
	杭州信达奥体置业有限公司	101,018,762.49	97,923,012.49
	杭州滨江盛元房地产开发有限公司	1,044,690,000.00	
	杭州秀弘企业管理有限公司	453,839,232.33	
	杭州秀恒企业管理有限公司	689,427,740.50	
	杭州润滨西站置业有限公司	126,000,000.00	
租赁负债	杭州星悦房地产开发有限公司	1,698,987.53	

7、关联方承诺

8、其他

十四、承诺及或有事项

1、重要承诺事项

资产负债表日存在的重要承诺

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

2、或有事项

（1） 资产负债表日存在的重要或有事项

1. 按照房地产企业经营惯例，公司及部分控股子公司为相关业主按揭贷款提供保证。截至 2024 年 12 月 31 日，本公司及部分控股子公司为购买本公司相关房产的业主提供保证所及的借款金额为 3,619,454.56 万元。

2. 为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

（1）为关联方提供的担保事项详见本财务报表附注十三 5（4）之说明。

（2）公司及子公司无为非关联方提供的担保事项。

3. 截至资产负债表日，除上述事项外本公司不存在需要披露的重大或有事项。

（2） 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明

公司不存在需要披露的重要或有事项。

3、其他

十五、资产负债表日后事项

1、重要的非调整事项

单位：元

项目	内容	对财务状况和经营成果的影响数	无法估计影响数的原因
----	----	----------------	------------

2、利润分配情况

拟分配每 10 股派息数（元）	0.82
拟分配每 10 股分红股（股）	0
拟分配每 10 股转增数（股）	0
经审议批准宣告发放的每 10 股派息数（元）	0.82
经审议批准宣告发放的每 10 股分红股（股）	0
经审议批准宣告发放的每 10 股转增数（股）	0
利润分配方案	拟以 2024 年 12 月 31 日的总股本 3,111,443,890 股为基数，向全体股东每 10 股派 0.82 元人民币现金红利（含税），不送红股，不转增。剩余未分配利润结转以后年度。本次分红预案尚需提交公司股东大会审议批准。

3、销售退回

4、其他资产负债表日后事项说明

（一）2025 年 3 月 28 日，公司发行了 2025 年度第一期中期票据，发行总额为 5 亿元，发行利率为 3.80%，期限为 2 年。

（二）2025 年 4 月 21 日-22 日，公司发行了 2025 年度第二期中期票据，发行总额为 6 亿元，发行利率为 3.70%，期限为 2 年。

截至本财务报告批准报出日，除上述事项外本公司不存在需要披露的重要资产负债表日后事项。

十六、其他重要事项

1、前期会计差错更正

不适用

2、债务重组

不适用

3、资产置换

不适用

4、年金计划

不适用

5、终止经营

不适用

6、分部信息

（1） 报告分部的确定依据与会计政策

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

（2） 报告分部的财务信息

单位：元

项目	房地产业	酒店业	其他	分部间抵销	合计
营业收入	68,876,449,238.36	278,371,736.18	14,702,546.15	-17,702,550.66	69,151,820,970.03
营业成本	60,278,141,605.65	189,379,030.55	19,999,329.81	-6,230,460.30	60,481,289,505.70
资产总额	258,461,210,488.03	2,279,709,926.61	2,052,340,201.07	3,710,266,885.06	259,082,993,730.65
负债总额	206,049,688,357.69	2,309,204,811.68	499,790,630.57	1,328,380,329.72	207,530,303,470.22

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

(4) 其他说明

7、其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

截至 2024 年 12 月 31 日，滨江控股公司共持有公司股份 141,301 万股，占公司股份总数的 45.41%，且未质押其持有的公司股份。

8、其他

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。本期公司按照最新的市场情况测算安远控股公司抵押及质押资产价值的评估价值共计 461,201,410.00 元，考虑相应的受偿比例后预计可收回金额为 384,647,195.73 元，故对该重大应收款项计提坏账准备 760,352,804.27 元。由于安远公司抵押及质押资产价值受市场行情波动影响，最终可受偿金额存在不确定性，可能对公司的经营业绩造成不利影响。

十七、母公司财务报表主要项目注释

1、应收账款

(1) 按账龄披露

单位：元		
账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内（含 1 年）	213,229,532.12	345,354,033.99
1 至 2 年	75,858,584.63	289,743,879.45
2 至 3 年	78,200,207.98	39,195,000.63
3 年以上	78,126,787.26	82,512,131.69
3 至 4 年	14,398,784.59	31,890,393.76
4 至 5 年	23,921,959.89	45,943,454.82

5 年以上	39,806,042.78	4,678,283.11
合计	445,415,111.99	756,805,045.76

(2) 按坏账计提方法分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按单项计提坏账准备的应收账款	17,187,838.22	3.86%	17,187,838.22	100.00%						
其中：										
按组合计提坏账准备的应收账款	428,227,273.77	96.14%	66,129,020.70	15.44%	362,098,253.07	756,805,045.76	100.00%	81,995,823.47	10.83%	674,809,222.29
其中：										
合计	445,415,111.99	100.00%	83,316,858.92	18.71%	362,098,253.07	756,805,045.76	100.00%	81,995,823.47	10.83%	674,809,222.29

按单项计提坏账准备：单项计提坏账准备的其他应收款

单位：元

名称	期初余额		期末余额			
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
杭州兴塘置业有限公司	11,922,687.00	856,700.16	11,922,687.00	11,922,687.00	100.00%	逾期未收回
杭州星昀置业有限公司	9,320,545.68	1,344,749.12	5,265,151.22	5,265,151.22	100.00%	逾期未收回
合计	21,243,232.68	2,201,449.28	17,187,838.22	17,187,838.22		

按组合计提坏账准备：账龄组合及内部关联方组合

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
账龄组合	163,460,412.94	63,481,352.09	38.84%
内部关联方组合	264,766,860.83	2,647,668.61	1.00%
合计	428,227,273.77	66,129,020.70	

确定该组合依据的说明：

如是按照预期信用损失一般模型计提应收账款坏账准备：

☐适用 ☒不适用

(3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
单项计提坏账准备		14,986,388.94			-2,201,449.28	17,187,838.22
按组合计提坏账准备	81,995,823.47	-13,665,353.49			2,201,449.28	66,129,020.70
合计	81,995,823.47	1,321,035.45				83,316,858.92

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

无

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况

单位：元

单位名称	应收账款期末余额	合同资产期末余额	应收账款和合同资产期末余额	占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例	应收账款坏账准备和合同资产减值准备期末余额
杭州滨圣房地产开发有限公司	56,238,353.01		56,238,353.01	12.63%	562,383.53
杭州春天房地产开发有限公司	25,837,834.58		25,837,834.58	5.80%	14,314,422.44
杭州星悦房地产开发有限公司	25,530,000.00		25,530,000.00	5.73%	19,290,279.18
杭州滨甬实业有限公司	20,519,337.28		20,519,337.28	4.61%	205,193.37
杭州滨良房地产开发有限公司	19,618,091.65		19,618,091.65	4.40%	196,180.92
合计	147,743,616.52		147,743,616.52	33.17%	34,568,459.44

2、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应收股利	63,420,194.19	
其他应收款	29,762,097,727.37	31,889,073,867.22
合计	29,825,517,921.56	31,889,073,867.22

(1) 应收股利

1) 应收股利分类

单位：元

项目（或被投资单位）	期末余额	期初余额
杭州滨泽投资管理有限公司	12,054,000.00	
成都同新商贸有限责任公司	8,803,736.19	

杭州滨捷企业管理有限公司	40,542,458.00	
杭州运溪盛和企业管理有限公司	2,020,000.00	
合计	63,420,194.19	

2) 重要的账龄超过 1 年的应收股利

3) 按坏账计提方法分类披露

☐适用 ☒不适用

(2) 其他应收款

1) 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
拆借款	30,576,302,182.10	33,089,804,700.26
押金保证金	845,303,923.70	318,318,488.70
物业维修金、保修金	193,601,206.66	132,060,225.09
应收暂付款	1,993,330.00	50,330.00
其他	6,017,171.98	5,008,966.93
合计	31,623,217,814.44	33,545,242,710.98

2) 按账龄披露

单位：元

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内（含 1 年）	10,262,610,450.33	15,340,447,208.27
1 至 2 年	7,153,184,542.95	7,213,410,379.42
2 至 3 年	5,851,329,121.92	4,912,935,701.21
3 年以上	8,356,093,699.24	6,078,449,422.08
3 至 4 年	3,489,361,768.28	2,348,294,824.27
4 至 5 年	1,824,664,283.15	848,232,173.60
5 年以上	3,042,067,647.81	2,881,922,424.21
合计	31,623,217,814.44	33,545,242,710.98

3) 按坏账计提方法分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按单项计提坏账准备	1,574,831,910.00	4.98%	1,050,426,662.51	66.70%	524,405,247.49	1,145,000,000.00	3.41%	708,792,867.07	61.90%	436,207,132.93
其										

中：										
按组合 计提坏 账准备	30,048, 385,904 .44	95.02%	810,693 ,424.56	2.70%	29,237, 692,479 .88	32,400, 242,710 .98	96.59%	947,375 ,976.69	2.92%	31,452, 866,734 .29
其 中：										
合计	31,623, 217,814 .44	100.00%	1,861,1 20,087. 07	5.89%	29,762, 097,727 .37	33,545, 242,710 .98	100.00%	1,656,1 68,843. 76	4.94%	31,889, 073,867 .22

按单项计提坏账准备：重要的单项计提坏账准备的其他应收款

单位：元

名称	期初余额		期末余额			
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
安远控股公司	1,145,000,00 0.00	708,792,867. 07	1,145,000,00 0.00	760,352,804. 27	66.41%	逾期未收回
深圳市爱义福 鑫投资控股有 限公司			429,831,910. 00	290,073,858. 24	67.49%	逾期未收回
合计	1,145,000,00 0.00	708,792,867. 07	1,574,831,91 0.00	1,050,426,66 2.51		

按组合计提坏账准备：采用组合计提坏账准备的其他应收款

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
合并范围内关联往来组合	26,422,009,984.44	264,220,099.83	1.00%
对联营、合营企业按公司持 股比例提供除注册资本外的 项目投入款	2,335,085,469.16	449,319,466.70	
外部财务资助款组合	244,374,818.50	24,437,481.85	10.00%
大额政府保证金	770,089,200.00	7,700,892.00	1.00%
物业维修金、保修金组合	193,601,206.66	52,272,325.80	27.00%
押金保证金组合	75,214,723.70	7,567,747.67	10.06%
应收暂付款组合	1,993,330.00	199,333.00	10.00%
其他零星款项组合	6,017,171.98	4,976,077.71	82.70%
合计	30,048,385,904.44	810,693,424.56	

确定该组合依据的说明：

对联营、合营企业按公司持股比例提供除注册资本外的项目投入款 坏账准备计提说明： 本期对联营企业和合营企业因顺流交易形成的累计未实现利润和预计无法收回超额亏损的金额进行确认，在长期股权投资的账面价值减记至零以后，考虑其他实质上构成对联营企业和合营企业净投资的长期权益，继续确认的投资损失相应确认相关其他应收款坏账准备，本期对联营、合营企业按公司持股比例提供除注册资本外的项目投入款按照 1%计提坏账 23,350,854.69 元后，对因顺流交易形成的累计的未实现利润的金额确认坏账准备金额 87,654,366.06 元，对预计无法收回超额亏损的金额确认坏账准备金额 338,314,245.95 元

按预期信用损失一般模型计提坏账准备：

单位：元

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

		值)	值)	
2024 年 1 月 1 日余额	942, 500, 719. 49		713, 668, 124. 27	1, 656, 168, 843. 76
2024 年 1 月 1 日余额 在本期				
——转入第三阶段	-9, 126, 214. 17		9, 126, 214. 17	
本期计提	-135, 224, 906. 14		340, 176, 149. 45	204, 951, 243. 31
本期核销				
2024 年 12 月 31 日余 额	798, 149, 599. 18		1, 062, 970, 487. 89	1, 861, 120, 087. 07

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

☐适用 ☒不适用

4) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或 转回	转销或核销	其他	
单项计提坏账 准备	708, 792, 867. 07	306, 750, 604. 44			34, 883, 191. 00	1, 050, 426, 662. 51
按组合计提坏 账准备	947, 375, 976. 69	- 101, 799, 361. 13			-34, 883, 191. 00	810, 693, 424. 56
合计	1, 656, 168, 843. 76	204, 951, 243. 31				1, 861, 120, 087. 07

5) 本期实际核销的其他应收款情况

无

6) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期 末余额合计数的 比例	坏账准备期末余 额
缤慕公司	拆借款	2, 467, 666, 674. 93	2-3 年	7. 80%	24, 676, 666. 75
北鸿公司	拆借款	1, 617, 509, 757. 40	账龄 1 年以内 993, 627, 240. 00 元； 1-2 年 623, 882, 517. 40 元	5. 12%	16, 175, 097. 57
滨澄公司	拆借款	1, 615, 204, 540. 01	1 年以内	5. 11%	16, 152, 045. 40
滨瀚公司	拆借款	1, 169, 789, 958. 00	3-5 年	3. 70%	11, 697, 899. 58
安远控股公司	拆借款	1, 145, 000, 000. 00	5 年以上	3. 62%	760, 352, 804. 27

合计		8,015,170,930.34		25.35%	829,054,513.57
----	--	------------------	--	--------	----------------

3、长期股权投资

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	34,086,375,460.74	968,758,312.36	33,117,617,148.38	35,061,469,430.72		35,061,469,430.72
对联营、合营企业投资	12,730,343,139.31		12,730,343,139.31	12,681,261,890.70		12,681,261,890.70
合计	46,816,718,600.05	968,758,312.36	45,847,960,287.69	47,742,731,321.42		47,742,731,321.42

(1) 对子公司投资

单位：元

被投资单位	期初余额 (账面价值)	减值准备 期初余额	本期增减变动				期末余额 (账面价值)	减值准备 期末余额
			追加投资	减少投资	计提减值准备	其他		
房产资产管理公司	20,000,000.00						20,000,000.00	
滨绿公司	30,000,000.00						30,000,000.00	
友好饭店	220,941,842.28						220,941,842.28	
滨江酒店公司	310,000,000.00						310,000,000.00	
杭州滨江盛元房地产开发有限公司	380,000,000.00					-380,000,000.00		
东方海岸（淳安）房地产开发有限公司	320,000,000.00			320,000,000.00				
滨凯公司	10,000,000.00						10,000,000.00	
滨江游艇公司	5,000,000.00						5,000,000.00	
平湖万家花城房地产开发有限公司	10,999,287.96			10,999,287.96				
新广发公司	172,884,442.20						172,884,442.20	
温岭铂金海岸北苑项目	5,000,000.00						5,000,000.00	
滨昊公司	10,000,000.00		40,000,000.00				50,000,000.00	

	0.00		0.00				0.00	
义乌滨锦 房地产开发有 限公司	46,000,00 0.00			46,000,00 0.00				
上海滨顺 公司	450,000,0 00.00						450,000,0 00.00	
金丹丰合 伙公司	865,646.8 4		11,739,90 7.64				12,605,55 4.48	
滨创公司	100,000,0 00.00						100,000,0 00.00	
永绥合伙 公司	225,089,8 80.00						225,089,8 80.00	
吉劭合伙 公司	97,021,50 0.00						97,021,50 0.00	
滨旭公司	284,161.2 4						284,161.2 4	
杭州新惠 房地产开发有 限公司	234,497,5 00.00			234,497,5 00.00				
杭州滨通 房地产开发有 限公司	2,366,921 .15			2,366,921 .15				
深圳爱义 公司	339,339,0 00.00				339,339,0 00.00			339,339,0 00.00
杭州滨顺 房地产开发有 限公司	50,000,00 0.00			50,000,00 0.00				
杭州滨翰 房地产开发有 限公司	59,026,80 0.00			59,026,80 0.00				
滨欣公司	48,578,10 0.00						48,578,10 0.00	
滨瑞公司	50,000,00 0.00						50,000,00 0.00	
暖屋公司	5,100,000 .00						5,100,000 .00	
滨济公司	13,000,00 0.00						13,000,00 0.00	
滨宏公司	685,190,0 00.00						685,190,0 00.00	
滨江建设 公司	10,000,00 0.00						10,000,00 0.00	
滨保实业 公司	34,000,00 0.00						34,000,00 0.00	
杭州滨惠 投资管理有 限公司	10,000,00 0.00			10,000,00 0.00				
花漾年华 旅居置业 (湖州) 有限公司	20,000,00 0.00			20,000,00 0.00				
天目山建	540,000,0				249,271,7		290,728,2	249,271,7

设公司	00.00				82.36		17.64	82.36
天目山管 理公司	120,000,0 00.00						120,000,0 00.00	
滨景投资 公司	68,000,00 0.00						68,000,00 0.00	
义乌滨江 壹品家园 项目	281,104,5 36.33			281,104,5 36.33				
上饶市滨 桐置业发 展有限公 司	117,700,0 00.00					- 117,700,0 00.00		
滨新公司	10,000,00 0.00						10,000,00 0.00	
滨禹公司	510,432,0 16.00						510,432,0 16.00	
杭州滨创 房地产开发 有限公司	6,700,000 .00			6,700,000 .00				
深圳南方 远大公司	316,200,0 00.00				306,842,2 65.00		9,357,735 .00	306,842,2 65.00
滨科公司	90,000,00 0.00						90,000,00 0.00	
杭州滨沐 企业管理 有限公司	600,000,0 00.00			600,000,0 00.00				
滨启公司	202,500,0 00.00						202,500,0 00.00	
滨颐公司	131,550,0 00.00						131,550,0 00.00	
滨卓公司	70,000,00 0.00						70,000,00 0.00	
杭州滨迪 企业管理 有限公司	350,000,0 00.00			350,000,0 00.00				
滨昕公司	150,000,0 00.00						150,000,0 00.00	
滨泰管理 公司	100,000,0 00.00						100,000,0 00.00	
杭州滨柏 投资管理 有限公司	50,000,00 0.00			50,000,00 0.00				
滨音公司	113,950,0 00.00			100,700,0 00.00			13,250,00 0.00	
滨奇公司	350,000,0 00.00						350,000,0 00.00	
滨欢公司	700,000,0 00.00			630,000,0 00.00			70,000,00 0.00	
滨闻公司	300,000,0 00.00						300,000,0 00.00	
兰溪超峰 公司	100,000,0 00.00						100,000,0 00.00	
滨升公司	255,000,0 00.00						255,000,0 00.00	
金隆公司	152,000,0 00.00		248,000,0 00.00				400,000,0 00.00	

缤斐公司	367,300,000.00						367,300,000.00	
缤沧公司	97,100,000.00						97,100,000.00	
缤骁公司	300,000,000.00						300,000,000.00	
南京滨鸿公司	489,500,000.00				73,305,265.00		416,194,735.00	73,305,265.00
杭沁公司	2,126,531,600.00						2,126,531,600.00	
维堡合伙公司	18,300,000.00						18,300,000.00	
千岛湖云顶酒店公司	30,000,000.00						30,000,000.00	
缤彤公司	247,500,000.00						247,500,000.00	
滨渝公司	192,500,000.00						192,500,000.00	
缤楚公司	440,000,000.00						440,000,000.00	
滨铭公司	1,440,000,000.00						1,440,000,000.00	
滨淳公司	400,000,000.00						400,000,000.00	
滨建公司	400,000,000.00						400,000,000.00	
滨祺公司	50,000,000.00						50,000,000.00	
运溪盛和公司	329,439,000.00			325,754,000.00			3,685,000.00	
缤韶公司	3,000,000.00						3,000,000.00	
滨坤房地产公司	2,000,000.00						2,000,000.00	
缤仟公司	257,725,000.00						257,725,000.00	
滨晨公司	125,000,000.00						125,000,000.00	
缤慕公司	100,000.00						100,000.00	
缤慧公司	231,315,000.00			228,815,000.00			2,500,000.00	
滨耀公司	115,000,000.00			112,500,000.00			2,500,000.00	
滨璞公司	2,800,000,000.00						2,800,000,000.00	
滨麟公司	667,500,000.00			652,500,000.00			15,000,000.00	
上海稳盛新黄浦企业发展有限公司	25,000,000.00			25,000,000.00				
滨创房地产公司	10,000,000.00						10,000,000.00	
滨涵公司	459,194,000.00						459,194,000.00	

滨慧公司	229,597,000.00						229,597,000.00	
滨旗公司	2,000,000.00						2,000,000.00	
滨睿房地产公司	20,000,000.00						20,000,000.00	
滨昇公司	60,000,000.00						60,000,000.00	
滨嘉公司	1,800,000.00						1,800,000.00	
滨腾公司	2,000,000.00						2,000,000.00	
滨绸公司	18,000,000.00						18,000,000.00	
滨瑞公司	100,000.00						100,000.00	
滨瑄公司	1,400,000.00						1,400,000.00	
滨祝公司	80,500,000.00						80,500,000.00	
登云盛和公司	3,400,000.00						3,400,000.00	
滨拓公司			87,500.00				87,500.00	
滨阳公司	20,000,000.00						20,000,000.00	
滨森公司	175,282,500.00						175,282,500.00	
滨林公司	70,113,000.00						70,113,000.00	
豪珏公司	524,160,000.00						524,160,000.00	
滨兆公司	538,560,000.00						538,560,000.00	
滨红公司	264,000,000.00						264,000,000.00	
滨焕公司	414,400,000.00			413,000,000.00			1,400,000.00	
滨隆公司	592,000,000.00			590,000,000.00			2,000,000.00	
滨偕公司	369,600,000.00			368,200,000.00			1,400,000.00	
滨铂公司	528,000,000.00			526,000,000.00			2,000,000.00	
湖光盛和公司	710,260,000.00			706,860,000.00			3,400,000.00	
滨裕公司	84,000,000.00						84,000,000.00	
滨澳公司	210,000,000.00						210,000,000.00	
滨矜公司	436,000,000.00						436,000,000.00	
滨启房地产公司	218,000,000.00						218,000,000.00	
滨纾公司	150,400,000.00						150,400,000.00	
滨涛房地产公司	64,000,000.00						64,000,000.00	

滨羲公司	524,600,000.00						524,600,000.00	
滨鑫公司	244,000,000.00						244,000,000.00	
皖郡公司	69,300,000.00						69,300,000.00	
滨汇世纪公司	99,000,000.00						99,000,000.00	
建杭新顺公司	935,000,000.00			931,600,000.00			3,400,000.00	
杭州滨朔企业管理有限公司	200,000,000.00			200,000,000.00				
滨笙公司	784,000,000.00						784,000,000.00	
滨兰公司	20,000,000.00						20,000,000.00	
滨存公司	375,630,000.00						375,630,000.00	
滨豪公司	150,252,000.00						150,252,000.00	
金华城滨公司	232,018,125.00						232,018,125.00	
滨嫣公司	161,200,000.00						161,200,000.00	
滨诺置业公司	104,000,000.00						104,000,000.00	
滨泉公司	58,450,000.00						58,450,000.00	
滨名公司	167,000,000.00						167,000,000.00	
滨珊公司	60,900,000.00		44,225,000.00				105,125,000.00	
滨岚公司	116,000,000.00						116,000,000.00	
滨黎公司	98,000,000.00						98,000,000.00	
星岚公司	140,000,000.00						140,000,000.00	
滨惠房地产公司	50,000,000.00						50,000,000.00	
滨达公司	20,000,000.00						20,000,000.00	
宝越公司	10,000,000.00						10,000,000.00	
北鸿公司	228,956.64						228,956.64	
滨肃公司	90,270,000.00						90,270,000.00	
滨意公司	106,200,000.00						106,200,000.00	
光幸公司	595,330,000.00						595,330,000.00	
建杭启明公司	445,043,610.00						445,043,610.00	
建杭和辉公司	61,122,600.00						61,122,600.00	

缤绅公司	1,125,000 ,000.00						1,125,000 ,000.00	
滨明公司	450,000,0 00.00						450,000,0 00.00	
金华城兴 公司	103,742,5 00.17						103,742,5 00.17	
滨佑公司	198,000,0 00.00						198,000,0 00.00	
滨西公司	88,000,00 0.00						88,000,00 0.00	
越丰公司	106,182,9 04.91		105,837,8 71.09				212,020,7 76.00	
湖州滨发 公司	1,000,000 .00		9,000,000 .00				10,000,00 0.00	
桦丞公司	100,000.0 0						100,000.0 0	
滨翔公司			1,000,000 .00				1,000,000 .00	
滨杭铁誉 公司			255,000,0 00.00				255,000,0 00.00	
缤煦公司			331,650,0 00.00				331,650,0 00.00	
滨跃房地 产公司			5,000,000 .00				5,000,000 .00	
缤瑛公司			87,500.00				87,500.00	
缤昀公司			87,500.00				87,500.00	
缤灵公司			1,019,700 ,000.00				1,019,700 ,000.00	
滨月公司			20,000,00 0.00				20,000,00 0.00	
滨钦公司			950,000,0 00.00				950,000,0 00.00	
缤勋公司			1,470,000 ,000.00				1,470,000 ,000.00	
滨圣公司			60,000,00 0.00				60,000,00 0.00	
缤进公司			594,000,0 00.00				594,000,0 00.00	
滨驰公司			10,000,00 0.00				10,000,00 0.00	
缤珺公司			198,396,0 00.00				198,396,0 00.00	
滨澎公司			6,000,000 .00				6,000,000 .00	
余姚滨舜 公司			500,000.0 0				500,000.0 0	
滨辰公司			20,000,00 0.00				20,000,00 0.00	
宁波滨汇 公司			700,000.0 0				700,000.0 0	
缤持公司			100,000.0 0				100,000.0 0	
缤莱公司			396,000,0 00.00				396,000,0 00.00	
滨拓公司			4,000,000 .00				4,000,000 .00	
南京滨江			8,156,000				8,156,000	

公司			. 00				. 00	
滨烁公司			5, 046, 995 . 25				5, 046, 995 . 25	
滨擎公司			100, 950. 0 0				100, 950. 0 0	
滨隼公司			1, 500, 000 , 000. 00			59, 814, 85 1. 48	1, 559, 814 , 851. 48	
合计	35, 061, 46 9, 430. 72		7, 314, 415 , 223. 98	7, 851, 624 , 045. 44	968, 758, 3 12. 36	- 437, 885, 1 48. 52	33, 117, 61 7, 148. 38	968, 758, 3 12. 36

(2) 对联营、合营企业投资

单位：元

被投资单位	期初余额 (账面价值)	减值准备 期初余额	本期增减变动								期末余额 (账面价值)	减值准备 期末余额
			追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业												
杭州滨祁企业管理有限公司	1,087,621,616.53				86,873.70						1,087,708,490.23	
杭州滨江盛元房地产开发有限公司					-48,693,486.69			600,000,000.00		1,274,334,646.86	625,641,160.17	
杭州中宙滨汇企业管理有限公司												
小计	1,087,621,616.53				-48,606,612.99			600,000,000.00		1,274,334,646.86	1,713,349,650.40	
二、联营企业												
杭州滨江普华天晴股权投资合伙企业	178,364,490.72				-4,955,234.71						173,409,256.01	
杭州保泓房地产开发有限公司	581,061,862.70				730,623.27						581,792,485.97	
温州隆臻商务信息咨询有限公司	115,951,398.47				-6,038,351.75						109,913,046.72	
杭州滨泽投资管理有限公司	2,353,786,838.55				2,844,588.86			375,951,901.63			1,980,679,525.78	

杭州保滨 置地有限 公司	646,8 73,65 3.19				25,64 1,340 .76			76,50 0,000 .00			596,0 14,99 3.95	
杭州缤煌 企业管理 有限公司	213,6 46,40 0.55				62,88 9,444 .00						276,5 35,84 4.55	
杭州越玺 企业管理 有限公司	373,0 42,41 0.81				- 7,587 ,791. 47						365,4 54,61 9.34	
杭州缤帛 企业管理 有限公司	133,7 39,42 1.16				46,87 1,786 .84						180,6 11,20 8.00	
杭州缤仕 企业管理 有限公司	413,7 51,17 5.62				92,45 9,471 .99						506,2 10,64 7.61	
杭州滨琬 企业管理 有限公司	270,1 27,70 6.53				605,1 14.11						270,7 32,82 0.64	
杭州滨赢 房地产开 发有限公 司	196,0 00,00 0.00										196,0 00,00 0.00	
杭州樾宏 企业管理 有限公司	612,7 94,75 5.10				- 28,47 2,547 .60						584,3 22,20 7.50	
杭州缤好 企业管理 有限公司	157,8 54,12 8.93				- 7,065 ,343. 49						150,7 88,78 5.44	
杭州豪誉 企业管理 有限公司	1,168 ,151, 186.2 5				- 956,7 72.52						1,167 ,194, 413.7 3	
杭州珑秀 企业管理 有限公司	424,2 66,18 0.15				- 18,44 5,482 .33						405,8 20,69 7.82	
杭州缤璇 企业管理 有限公司	666,9 78,56 1.02				- 21,13 4,302 .47						645,8 44,25 8.55	
杭州滨承 房地产开 发有限公 司	143,2 00,00 0.00										143,2 00,00 0.00	
杭州缤毅 企业管理 有限公司	315,3 37,67 0.27				- 20,62 4,799 .76						294,7 12,87 0.51	
杭州远辉 房地产开 发有限公 司	249,7 92,54 2.35				- 9,881 ,808. 81						239,9 10,73 3.54	
杭州秀恒 企业管理			689,6 34,00		- 40,35						649,2 75,97	

有限公司			0.00		8,021 .21					8.79	
杭州秀弘 企业管理 有限公司			404,1 54,03 6.00		- 22,27 2,256 .03					381,8 81,77 9.97	
杭州樾滨 企业管理 有限公司					57,94 2,873 .89					57,94 2,873 .89	
杭州润滨 西站置业 有限公司			350,0 00,00 0.00		- 17,70 6,530 .57					332,2 93,46 9.43	
其他联营 公司	2,378 ,919, 891.8 0		111,6 95,50 0.00	1,482 ,909, 820.0 0	298,3 90,25 6.72			519,8 30,00 5.86	- 59,81 4,851 .48	726,4 50,97 1.17	
小计	11,59 3,640 ,274. 17		1,555 ,483, 536.0 0	1,482 ,909, 820.0 0	382,8 76,25 7.72			972,2 81,90 7.49	- 59,81 4,851 .48	11,01 6,993 ,488. 91	
合计	12,68 1,261 ,890. 70		1,555 ,483, 536.0 0	1,482 ,909, 820.0 0	334,2 69,64 4.73			1,572 ,281, 907.4 9	1,214 ,519, 795.3 8	12,73 0,343 ,139. 31	

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定
☐适用 ☒不适用
可收回金额按预计未来现金流量的现值确定
☐适用 ☒不适用
前述信息与以前年度减值测试采用的信息或外部信息明显不一致的差异原因

公司以前年度减值测试采用信息与当年实际情况明显不一致的差异原因

(3) 其他说明

以下为公司联营企业或合营企业但是本期公司尚未出资，相应长期股权投资账面尚未发生：杭州御达控股有限公司。

4、营业收入和营业成本

单位：元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	532,136,698.14	269,216,197.05	830,931,533.42	1,107,800.61
其他业务	38,581,666.31	11,849,242.18	41,588,163.34	13,392,349.80
合计	570,718,364.45	281,065,439.23	872,519,696.76	14,500,150.41

5、投资收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	2,943,917,681.57	6,835,522,918.92
权益法核算的长期股权投资收益	256,909,307.02	626,904,306.14
处置长期股权投资产生的投资收益	84,027,469.33	142,477,231.67
投资性利息收入	62,209,385.38	45,426,079.38
合计	3,347,063,843.30	7,650,330,536.11

6、其他

十八、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

☒适用 ☐不适用

单位：元

项目	金额	说明
非流动性资产处置损益	141,838,886.73	
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、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外）	12,279,412.87	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益	7,964,730.82	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	31,940,209.64	
委托他人投资或管理资产的损益	4,193,732.25	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-36,553,738.09	
减：所得税影响额	50,903,280.79	
少数股东权益影响额（税后）	-5,154,297.53	
合计	115,914,250.96	--

其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况：

☐适用 ☒不适用

公司不存在其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况。

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

☐适用 ☒不适用

2、净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率	每股收益	
		基本每股收益（元/股）	稀释每股收益（元/股）
归属于公司普通股股东的净	9.63%	0.82	0.82

利润			
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	9.19%	0.78	0.78

3、境内外会计准则下会计数据差异

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

☐适用 ☒不适用

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

☐适用 ☒不适用

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

4、其他