



杭州滨江房产集团股份有限公司

2025 年年度报告

【2026 年 04 月】

# 2025 年年度报告

## 第一节 重要提示、目录和释义

公司董事会及董事、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 0.68 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、环境和社会.....	36
第五节 重要事项 .....	48
第六节 股份变动及股东情况.....	60
第七节 债券相关情况.....	66
第八节 财务报告 .....	72

## 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	2025 年 1 月 1 日至 2025 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 RealEstate GroupCo.,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	杭州市萧山区盈丰街道润奥商务中心 T2 写字楼 27 楼
签字会计师姓名	叶卫民、侯波

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

	2025 年	2024 年	本年比上年增 减	2023 年
营业收入（元）	82,887,760,417.00	69,151,820,970.03	19.86%	70,442,587,508.90
归属于上市公司股东的净利润 （元）	2,116,317,717.43	2,545,764,974.90	-16.87%	2,529,138,720.52
归属于上市公司股东的扣除非经 常性损益的净利润（元）	2,078,605,234.28	2,429,850,723.94	-14.46%	2,401,269,567.37
经营活动产生的现金流量净额 （元）	-4,290,949,913.65	7,667,594,549.72	-155.96%	32,650,002,223.85
基本每股收益（元/股）	0.68	0.82	-17.07%	0.81
稀释每股收益（元/股）	0.68	0.82	-17.07%	0.81
加权平均净资产收益率	7.43%	9.63%	-2.20%	10.32%
	2025 年末	2024 年末	本年末比上年 末增减	2023 年末
总资产（元）	208,233,740,996.78	259,082,993,730.65	-19.63%	290,031,735,564.93
归属于上市公司股东的净资产 （元）	29,473,772,443.92	27,527,700,825.06	7.07%	25,302,261,949.00

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

公司报告期内经审计利润总额、净利润、扣除非经常性损益后的净利润三者孰低为负值

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	22,507,750,130.36	22,941,120,781.21	20,065,123,131.88	17,373,766,373.55
归属于上市公司股东的净利润	975,913,324.17	876,761,733.68	541,902,556.29	-278,259,896.71
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	959,546,408.88	876,046,946.61	555,944,057.99	-312,932,179.20
经营活动产生的现金流量净额	-6,120,208,570.81	-2,844,341,915.71	1,011,188,985.43	3,662,411,587.44

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	2025 年金额	2024 年金额	2023 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）	13,814,781.30	141,838,886.73	142,152,339.54	
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）	5,850,981.15	12,279,412.87	8,435,324.00	
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	4,141,344.22	7,964,730.82	404,075.54	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	26,161,624.35	31,940,209.64	26,370,878.79	
委托他人投资或管理资产的损益	5,188,798.91	4,193,732.25	4,813,626.13	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-6,436,672.61	-36,553,738.09	-18,806,320.90	
减：所得税影响额	12,234,638.41	50,903,280.79	42,739,525.95	
少数股东权益影响额（税后）	-1,226,264.24	-5,154,297.53	-7,238,756.00	
合计	37,712,483.15	115,914,250.96	127,869,153.15	--

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。

2025 年公司主要经营情况如下：

#### 1. 销售和经营业绩

2025 年公司实现销售额 1017 亿元，位列克而瑞全国房企排行榜第 10 位，民营企业第 1 位。在大本营杭州，公司已连续 8 年荣获杭州市场销售冠军。

报告期内，公司项目顺利交付，实现营业收入 828.88 亿元，同比上升 19.86%；实现净利润 36.40 亿元，同比下降 3.98%，其中归母净利润 21.16 亿元，同比下降 16.87%。主要系本期计提资产减值较上年同期增加所致。全年毛利率 13.22%，较上年同期上升 0.68 个百分点。

截止报告期末，公司总资产 2082.34 亿元，较上年末下降 19.63%，归属于上市公司股东的净资产 294.74 亿元，较上年末增长 7.07%，扣除预收款后的资产负债率为 57.23%，资产负债结构进一步优化。截止报告期末，公司尚未结算的预收房款为 854.79 亿元。

#### 2. 土地储备

报告期内公司新增土地储备项目 26 个，新增项目计容建筑面积合计 172.3 万平方米，总土地款 487 亿元，权益土地款 192 亿元。其中杭州土地市场占有率 33%，继续保持领先地位。截止报告期末，公司土地储备中杭州占比 79%，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 13%，浙江省外占比 8%，继续保持区域聚焦。

#### 3. 有息负债规模和融资成本

公司始终坚持把财务的安全放在首位，稳健经营。公司融资渠道畅通，将有息负债保持在合理水平，且“三道红线”监测指标持续保持“绿档”。近几年，公司权益有息负债规模分别为 2022 年末 470 亿元、2023 年末 360 亿元、2024 年末 305 亿元、2025 年末 262 亿元，权益有息负债规模近年来持续下降。截止 2025 年末公司并表有息负债规模 336.95 亿元，较上年末下降 37.39 亿元，其中银行贷款占比 83.2%，直接融资占比 16.8%，债务结构合理。扣除预收款后的资产负债率为 57.23%，净负债率为 6.35%。债务期限构成上，短期债务为 76.85 亿元，占比仅为 23%，低于期末货币资金（305.7 亿元），现金短债比为 3.98 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%，2024 年 3.4%，截至报告期末公司平均融资成本为 3.0%，较上年末下降 0.4 个百分点。

公司授信储备方面，截止 2025 年末，公司共获银行授信总额度 1,323.10 亿元，较上年末增加 8.85%，授信额度已使用 331.01 亿元，剩余可用 992.09 亿元，占总额度的 75%。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中票额度 30 亿元，可根据资金需求和市场情况择机发行。

#### 4. 其他业务

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。报告期内公司在南京新增代建项目 1 个，计容建面约 5.7 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 54.9 万平方米，报告期内实现租金收入 4.42 亿元。公司投资性房地产采用成本法计量，期末账面价值 101.16 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 95%。

#### 新增土地储备项目

宗地或项目名称	所在位置	土地规划用途	土地面积 (m <sup>2</sup> )	计容建筑面积 (m <sup>2</sup> )	土地取得方式	权益比例	土地总价款 (万元)	权益对价 (万元)
浩运府	杭州	住宅	36,006	72,012	竞拍	50.995%	279,829	142,698.8
滨杭传麒府	杭州	住宅	32,367	84,154	竞拍	50.005%	545,608	272,831.28
金华望潮阁	金华	住宅、商业	24,765	30,957	并购	51%	33,100	16,881
二七商业地块 1	金华	商业	22,902	34,352	并购	51%	24,510	12,500.1
二七商业地块 2	金华	商业	13,493	13,493	并购	51%	10,300	5,253
沁湖云庐	金华	住宅	27,667	30,434	并购	51%	45,700	23,307
锦川源府	杭州	住宅	16,065	32,130	竞拍	51.985%	138,124	71,803.76
棠悦芳华轩	杭州	住宅	27,934	61,455	竞拍	34.066%	106,607	36,316.74
天澜传序府	杭州	住宅	24,272	60,680	竞拍	49%	253,812	124,367.88
望天际	杭州	住宅	23,145	67,220	竞拍	20.008%	520,340	104,109.63
潮越万象府	杭州	住宅	26,148	65,370	竞拍	45.006%	171,814	77,325.75
松川境府	杭州	住宅	26,650	47,970	并购	45.144%	137,737	62,179.99
鸣涛里	杭州	住宅	64,021	70,423	竞拍	25.1065%	135,959	34,134.55
鸣澜里	杭州	住宅	17,795	48,047	竞拍	51.82%	82,113	42,550.96
锦上观澜湾	杭州	住宅	40,592	89,302	竞拍	34.0066%	218,536	74,316.66
咏舟府	杭州	住宅	31,919	76,606	竞拍	35.5015%	186,340	66,153.5
潮语江澜府	杭州	住宅	33,794	84,485	竞拍	37.62%	326,471	122,818.39
定湖里	杭州	住宅	31,348	37,618	竞拍	33%	110,331	36,409.23
奥映世纪轩	杭州	住宅	36,572	102,402	并购	30.00%	557,808	167,342.4
云杭里	杭州	住宅、商业	40,536	121,608	竞拍	35.00%	183,667	64,283.45
望舟府	杭州	住宅	36,496	87,590	竞拍	49.50%	153,037	75,753.32
风华锦澜里	杭州	住宅	34,165	64,914	并购	25.74%	133,007	34,236
沐芳洲府	杭州	住宅	38,629	81,121	并购	1.0005%	79,282	793.22
阅湖轩	杭州	住宅	33,978	40,774	竞拍	100%	84,854	84,854
鸣奥府	杭州	住宅	28,869	72,173	竞拍	34.65%	161,345	55,906.04
观序尚府	杭州	住宅	26,008	65,020	竞拍	45.00%	136,119	61,253.55
日报社地块	湖州	住宅	44,426	79,967	竞拍	100%	53,400	53,400
合计			840,562	1,722,277			4,869,750	1,923,780

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

#### 累计土地储备情况

项目/区域名称	总占地面积 (万 m <sup>2</sup> )	总建筑面积 (万 m <sup>2</sup> )	剩余可开发建筑面积 (万 m <sup>2</sup> )
杭州	296.61	628.14	17.80
浙江省内 (除杭州)	46.19	90.54	12.78
浙江省外	15.33	43.04	-
总计	358.13	761.72	30.58

注：累计土地储备项目指截止 2025 年 12 月 31 日末在建和拟建的项目，不含竣工和交付项目，剩余可开发建筑面积指截止报告期末尚未领取施工许可证的项目的计容建面。

## 主要项目开发情况

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	开工时间	开发进度	完工进度	土地面积 (m <sup>2</sup> )	规划计容建筑面积 (m <sup>2</sup> )	本期竣工面积 (m <sup>2</sup> )	累计竣工面积 (m <sup>2</sup> )	预计总投资金额 (万元)	累计投资总金额 (万元)
杭州	绿翠芳映轩	杭州	住宅	33.96%	2023年7月31日	竣工	100.00%	17,831	32,096	45,785	45,785	63,829	57,963
杭州	嘉映锦绣里	杭州	住宅	100.00%	2024年8月8日	在建	70.00%	12,474	29,938			155,517	140,818
杭州	棠悦芳华轩	杭州	住宅	34.07%	2025年4月11日	在建	35.00%	27,934	61,455			205,000	121,144
杭州	听荷芳翠府	杭州	住宅	51.00%	2023年4月19日	竣工	100.00%	22,545	49,599	69,699	69,699	94,311	87,377
杭州	奥映鸣翠府	杭州	住宅	21.00%	2025年1月24日	在建	40.00%	30,394	82,064			549,400	432,985
杭州	澄虹府	杭州	住宅	100.00%	2023年1月19日	竣工	100.00%	30,841	86,355	114,062	114,062	344,000	333,479
杭州	揽奥望座	杭州	住宅、商业	28.00%	2022年9月15日	竣工	100.00%	17,996	75,583	107,851	107,851	201,600	182,650
杭州	叠映里	杭州	住宅	70.00%	2023年9月21日	在建	95.00%	41,713	86,004			380,600	355,253
杭州	鸣涛里	杭州	住宅	25.11%	2025年6月13日	在建	20.00%	64,021	70,423			251,000	151,741
杭州	翠栖府	杭州	住宅、商业	100.00%	2023年6月20日	竣工	100.00%	81,976	122,964	189,284	189,284	247,500	224,017
杭州	锦上观澜湾	杭州	住宅	34.01%	2025年6月12日	在建	25.00%	40,592	89,302			385,000	234,552
杭州	潮越万象府	杭州	住宅	45.01%	2025年5月30日	在建	20.00%	26,148	65,370			327,300	186,124
杭州	浩运府	杭州	住宅	51.00%	2025年4月3日	在建	40.00%	36,006	72,012			462,100	305,525
杭州	松川境府	杭州	住宅	45.14%	2025年4月24日	在建	40.00%	26,650	47,970			242,000	154,490
杭州	奥印潮观府	杭州	住宅	100.00%	2024年4月1日	在建	80.00%	42,395	97,509			370,000	339,841
杭州	揽晴轩	杭州	住宅	50.00%	2023年12月28日	在建	85.00%	15,379	18,454			64,566	59,427
杭州	叠映揽月轩	杭州	住宅	34.07%	2024年9月14日	在建	70.00%	20,164	38,312			145,300	131,387
杭州	湖映里	杭州	住宅	34.00%	2023年3月17日	竣工	100.00%	30,604	76,510	106,219	106,219	124,235	116,169
杭州	河印观翠湾	杭州	住宅	30.50%	2023年4月27日	竣工	100.00%	25,629	64,073	89,352	89,352	103,230	94,159
杭州	潮映万象轩	杭州	住宅	34.00%	2023年1月12日	竣工	100.00%	24,287	58,289	82,217	82,217	327,400	317,496
杭州	潮映华岸府	杭州	住宅	34.00%	2023年1月10日	竣工	100.00%	23,179	46,358	63,606	63,606	259,100	243,918
杭州	咏舟府	杭州	住宅	35.50%	2025年6月10日	在建	30.00%	31,919	76,606			320,000	202,631
杭州	云杭里	杭州	住宅、商业	35.00%	2025年9月26日	在建	20.00%	40,536	121,608			296,709	96,692
杭州	枫秀云庭	杭州	住宅	70.00%	2022年8月12日	竣工	100.00%	24,117	67,528	91,328	91,328	207,225	196,331
杭州	阅湖轩	杭州	住宅	100.00%		拟建		33,978	40,774			156,054	
杭州	揽潮华庭	杭州	住宅	67.00%	2023年3月21日	竣工	100.00%	5,766	16,721	20,972	20,972	80,795	76,629
杭州	棠前文栖府	杭州	住宅	65.00%	2023年11月9日	在建	90.00%	11,210	28,025			116,000	110,992

杭州	芳翠锦绣府	杭州	住宅	100.00%	2022年8月11日	竣工	100.00%	43,581	95,878	131,383	131,383	396,100	393,478
杭州	滨杭传麒府	杭州	住宅	50.01%	2025年4月2日	在建	20.00%	32,367	84,154			850,000	286,090
杭州	滨运锦绣里	杭州	住宅	51.00%	2024年6月4日	在建	70.00%	82,920	182,424			550,000	474,831
杭州	锦川源府	杭州	住宅	51.99%	2025年4月7日	在建	25.00%	16,065	32,130			220,000	151,992
杭州	潮起江南城	杭州	住宅、商业	51.99%	2024年4月23日	在建	75.00%	41,767	130,081			480,000	427,184
杭州	观晖美寓	杭州	住宅	60.00%	2022年9月20日	竣工	100.00%	31,306	87,657	118,045	118,045	299,000	295,148
杭州	平晖府	杭州	住宅	37.00%	2023年7月12日	在建	95.00%	34,064	95,905			409,100	385,086
杭州	棠月映翠府	杭州	住宅	100.00%	2024年2月27日	在建	90.00%	16,584	31,510			100,000	89,354
杭州	望翠蓝庭	杭州	住宅、商业	60.00%	2022年7月8日	竣工	100.00%	18,476	48,038	67,293	67,293	187,600	176,387
杭州	映宸里	杭州	住宅	27.00%	2023年6月21日	在建	98.00%	62,378	93,567			249,200	223,270
杭州	观序尚府	杭州	住宅	45.00%		拟建		26,008	65,020			待定	27,224
杭州	潮观平澜府	杭州	住宅	34.00%	2023年2月24日	竣工	100.00%	32,272	61,317	83,272	83,272	339,527	326,538
杭州	潮观揽月轩	杭州	住宅	34.00%	2022年11月14日	竣工	100.00%	27,249	65,398	86,975	86,975	363,847	352,613
杭州	滨运映翠湾	杭州	住宅	100.00%	2024年10月12日	在建	60.00%	36,826	69,969			220,000	187,830
杭州	鸣澜里	杭州	住宅	51.82%	2025年6月13日	在建	30.00%	17,795	48,047			161,000	91,668
杭州	春曼雅庐	杭州	住宅	37.00%	2023年7月6日	竣工	100.00%	45,726	59,444	98,444	98,444	170,500	155,726
杭州	时舟里	杭州	住宅	80.00%	2025年2月18日	在建	35.00%	53,531	133,828			446,000	320,574
杭州	枫揽华庭	杭州	住宅	51.00%	2024年2月5日	在建	80.00%	32,946	72,481			235,800	216,340
杭州	枫映华庭	杭州	住宅	100.00%	2023年3月18日	竣工	100.00%	17,750	44,375	58,890	58,890	144,800	135,899
杭州	滨运锦上湾	杭州	住宅、商业	51.00%	2023年2月6日	在建	95.00%	176,278	373,072			924,468	780,205
杭州	锦上万象府	杭州	住宅	51.00%	2024年12月31日	在建	50.00%	15,494	34,087			180,000	156,973
杭州	滨杭滨纷城	杭州	住宅	51.00%	2025年4月8日	在建	60.00%	58,193	93,109			816,200	636,239
杭州		杭州	住宅、商业	51.00%	2024年7月10日	在建	50.00%	224,148	385,535				
杭州		杭州	住宅	51.00%	2023年12月8日	在建	99.00%	55,551	155,543				
杭州	蝶翠迎宾府	杭州	住宅	34.00%	2022年8月9日	竣工	100.00%	39,411	98,528	138,718	138,718	193,794	182,933
杭州	翡翠嘉运府	杭州	住宅	67.33%	2024年4月26日	在建	80.00%	28,102	67,445			310,000	281,718
杭州	翡翠锦和府	杭州	住宅	60.40%	2024年9月3日	在建	60.00%	23,494	65,783			288,800	263,049
杭州	鸣湖里	杭州	住宅	100.00%	2025年2月17日	在建	50.00%	63,644	66,826			332,000	210,027
杭州	沐兰台	杭州	住宅	40.50%	2025年2月11日	在建	60.00%	15,227	38,068			96,175	76,811
杭州	湖翠里	杭州	住宅	50.40%	2022年10月19日	竣工	100.00%	18,227	43,745	59,310	59,310	141,200	135,826

浙江省内 (除杭州)	东阳君品家园	金华	住宅、商业	55.00%	2022年5月31日	竣工	100.00%	35,450	99,259	147,166	147,166	156,969	141,269
浙江省内 (除杭州)	东阳嘉品家园	金华	住宅、商业	55.00%	2022年4月21日	竣工	100.00%	26,644	74,602	114,115	114,115	121,806	110,700
浙江省内 (除杭州)	滨建潮映府	宁波	住宅	50.00%	2023年8月3日	竣工	100.00%	36,986	88,766	128,224	128,224	287,700	251,475
浙江省内 (除杭州)	金华和品	金华	住宅	51.00%	2023年12月20日	竣工	100.00%	99,045	148,568	229,744	229,744	274,200	247,049
浙江省内 (除杭州)	金华悦品	金华	住宅	51.00%	2023年4月18日	竣工	100.00%	49,671	74,507	113,134	113,134	142,100	134,963
浙江省内 (除杭州)	沁湖云庐	金华	住宅	51.00%	2025年2月25日	在建	50.00%	27,667	30,434			84,579	56,760
浙江省内 (除杭州)	金华望潮阁	金华	住宅、商业	51.00%	2025年11月21日	在建	20.00%	24,765	30,957			70,336	36,937
浙江省内 (除杭州)	二七商业地 1 ZX-21-09-03	金华	商业	51.00%		拟建		22,902	34,352			待定	25,376
浙江省内 (除杭州)	二七商业地 2 ZX-21-09-07	金华	商业	51.00%		拟建		13,493	13,493			待定	10,668
浙江省内 (除杭州)	湖州春辰里	湖州	住宅	100.00%	2024年1月2日	竣工	100.00%	162,285	243,428	422,938	422,938	354,207	316,011
浙江省内 (除杭州)	湖新区 2025- 29 号地块	湖州	住宅	100.00%		拟建		44,426	79,967			待定	
浙江省内 (除杭州)	台州锦绣云邸	台州	住宅	35.00%	2022年8月30日	在建	50.00%	42,438	93,364			149,700	100,864
浙江省外	深圳叠映春语	深圳	住宅	100.00%	2023年11月15日	在建	20.00%	34,500	207,400		-	415,856	338,305
浙江省外	深圳尚华大厦	深圳	商业	100.00%	2020年12月15日	竣工	100.00%	9,323	66,890	89,507	89,507		
浙江省外	锦绣金陵	南京	住宅	40.78%	2025年5月30日	在建	30.00%	49,067	78,507			244,600	154,694
合计								2,872,326	6,009,360	3,067,533	3,067,533	17,896,935	14,319,875

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

主要项目销售情况

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	计容建筑面积	可售面积 (m <sup>2</sup> )	累计预售 (销售) 面积 (m <sup>2</sup> )	本期预售 (销售) 面积 (m <sup>2</sup> )	本期预售 (销售) 金额 (万元)	累计结算面积 (m <sup>2</sup> )	本期结算面积 (m <sup>2</sup> )	本期结算金额 (万元)
杭州	千岛湖城市之星	杭州	住宅	30.00%	119,217	117,638	115,737	27,587	36,211	115,737	28,001	33,416.12
杭州	千岛湖半岛印象南区	杭州	住宅	70.00%	41,646	41,038	151,893	8,216	7,398	41,038	567	266.16
杭州	千岛湖半岛印象北区	杭州	住宅	70.00%	112,803	110,855				107,755	13,989	11,594.47
杭州	千岛湖湖滨印象南区	杭州	住宅、商业	100.00%	92,826	90,300	48,999	20,371	15,354	39,112	19,559	13,968.95
杭州	千岛湖湖滨印象北区	杭州	住宅	100.00%	23,815	23,528				6,663	1,366	1,385.52
杭州	钱潮鸣翠云筑	杭州	商业	70.00%	70,364	70,043	65,383	2,757	11,392	64,460	8,776	37,351.43
杭州	江河鸣翠	杭州	住宅、商业	40.00%	132,408	116,229	116,229	642	4,781	113,770	6,631	43,203.12
杭州	海潮望月城	杭州	住宅、商业	100.00%	212,871	168,161	153,773	11,566	46,512	128,685	47,221	220,984.56
杭州	栖江揽月轩	杭州	住宅	60.00%	109,053	79,963	78,904	-		75,474	10,055	64,636.69
杭州	观翠揽月轩	杭州	住宅	90.00%	179,915	132,228	132,228	2,710	10,885	129,189	129,189	832,446.46
杭州	湖悦岚湾	杭州	住宅	50.00%	95,388	83,486	83,486			83,159	8,691	18,531.32
杭州	春宸上府	杭州	住宅	34.00%	87,554	78,230	78,230		1,037	77,812	3,736	15,510.15
杭州	枫翠岚湾	杭州	住宅	50.00%	67,207	58,113	58,113		1,012	56,802	26,026	75,805.9
杭州	咏翠芳华轩	杭州	住宅	36.85%	75,995	74,010	74,010		351	73,912	3,231	7,145.24
杭州	枫岭云湾	杭州	住宅	70.00%	31,927	30,575	30,575		235	29,915	8,755	30,730.7
杭州	揽云锦绣里	杭州	住宅	50.00%	63,938	51,824	51,824		536	51,644	51,644	278,103.71
杭州	芳翠锦绣府	杭州	住宅	100.00%	95,878	93,122	93,122		1,392	93,122	93,122	422,740.97
杭州	揽奥望座	杭州	住宅、商业	28.00%	75,583	73,507	68,559	39,634	112,749	37,160	37,160	94,968.42
杭州	运翠轩	杭州	住宅、商业	100.00%	146,643	143,455	139,825		602	129,237	129,237	313,349
杭州	福翠里	杭州	住宅	38.00%	78,445	75,352	75,352		590	74,916	6,364	19,302.75
杭州	江晖府	杭州	住宅	50.00%	97,470	89,449	89,449		150	88,037	57,357	289,981.06
杭州	观晖美寓	杭州	住宅	60.00%	87,657	83,814	83,814		543	83,680	83,680	307,038.59
杭州	枫汀云邸	杭州	住宅	100.00%	91,128	87,772	87,772	816	1,778	86,524	86,524	301,431.66
杭州	枫翠云轩	杭州	住宅	63.00%	103,015	100,317	100,317			96,123	44,177	151,741.49
杭州	翠堤春华轩	杭州	住宅	26.00%	27,827	26,575	26,575		252	26,433	26,433	87,428.6
杭州	绿荷叠翠轩	杭州	住宅	34.00%	104,133	101,605	101,605			101,605	3,144	6,740.33
杭州	文缦滨江府	杭州	住宅	51.00%	61,203	57,371	54,878	4,655	11,332	53,821	11,715	30,234.09
杭州	蝶翠迎宾府	杭州	住宅	34.00%	98,528	96,091	96,091			95,879	95,879	235,061.47
杭州	潮观揽月轩	杭州	住宅	34.00%	65,398	63,693	63,693			61,587	61,587	375,570.91
杭州	潮映万象轩	杭州	住宅	34.00%	58,289	55,952	55,952			54,678	54,678	352,613.62
杭州	潮映华岸府	杭州	住宅	34.00%	46,358	43,732	43,732			41,984	41,984	269,874.13
杭州	澄虹府	杭州	住宅	100.00%	86,355	79,540	79,540			77,735	77,735	353,462.49
杭州	潮观平澜府	杭州	住宅	34.00%	61,317	59,722	59,722			56,304	56,304	341,963.68

杭州	望翠蓝庭	杭州	住宅、商业	60.00%	48,038	46,402	46,402			45,468	45,468	199,272.31
杭州	江翠轩	杭州	住宅	60.80%	47,036	43,169	43,169		703	43,039	43,039	175,325.85
杭州	湖翠里	杭州	住宅	50.40%	42,322	42,322	42,322		71	40,943	40,943	152,860.06
杭州	湖映里	杭州	住宅	34.00%	76,510	74,261	74,261	11,003	22,137	73,615	73,615	146,600.02
杭州	枫秀华庭	杭州	住宅	70.00%	67,528	65,633	65,633		176	64,536	64,536	212,739.27
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	32,927	21,123	42,674	20,960	11,527	21,496.75
杭州	绿翠芳映轩	杭州	住宅	33.96%	32,096	30,697	30,697			30,188	30,188	59,049.14
杭州	听荷芳翠府	杭州	住宅	51.00%	49,599	47,959	47,959	949	1,813	46,953	46,953	85,109.9
杭州	翠栖府	杭州	住宅、商业	100.00%	122,964	83,871	74,857	20,351	53,938	-	-	
杭州	揽潮华庭	杭州	住宅	67.00%	16,721	15,701	15,701	-		15,335	15,335	84,877.65
杭州	映宸里	杭州	住宅	27.00%	93,567	90,982	90,982			-	-	
杭州	平晖府	杭州	住宅	37.00%	95,905	93,416	93,416			-	-	
杭州	滨运锦上湾	杭州	住宅、商业	51.00%	373,072	352,926	241,898	62,205	131,956	-	-	
杭州	河印观翠湾	杭州	住宅	38.13%	64,073	61,103	61,103	23,569	48,245	58,897	58,897	107,285.76
杭州	叠映里	杭州	住宅	70.00%	86,004	83,811	83,811			-	-	
杭州	春曼雅庐	杭州	住宅	37.00%	59,444	57,563	57,563		5	-	-	
杭州	棠前文栖府	杭州	住宅	65.00%	28,025	25,316	25,316			-	-	
杭州	揽晴轩	杭州	住宅	50.00%	18,454	16,424	16,424			-	-	
杭州	枫揽华庭	杭州	住宅	51.00%	72,481	70,642	70,642	44,100	160,659	-	-	
杭州	棠月映翠府	杭州	住宅	100.00%	31,510	27,861	27,861			-	-	
杭州	翡翠嘉运府	杭州	住宅	67.33%	67,445	65,630	65,630	255	1,223	-	-	
杭州	翡翠锦和府	杭州	住宅	60.40%	65,783	63,981	63,981	13,959	65,140	-	-	
杭州	滨杭滨纷城	杭州	住宅	51.00%	634,186	482,441	293,748	254,719	403,613	-	-	
杭州	嘉映锦绣里	杭州	住宅	100.00%	29,938	28,086	28,086	3,089	17,145	-	-	
杭州	滨运锦绣里	杭州	住宅	51.00%	182,424	172,971	172,971	13,651	57,666	-	-	
杭州	奥印潮观府	杭州	住宅	100.00%	97,509	93,937	93,937			-	-	
杭州	潮起江南城	杭州	住宅、商业	51.99%	130,081	127,106	100,232	14,610	24,837	-	-	
杭州	潮语鸣翠轩	杭州	住宅	40.10%	96,100	92,596	92,596	240	1,403	-	-	
杭州	叠映揽月轩	杭州	住宅	34.07%	38,312	36,106	36,106	20,722	98,594	-	-	
杭州	滨运映翠湾	杭州	住宅	100.00%	69,969	66,459	66,111	66,111	239,129	-	-	
杭州	时舟里	杭州	住宅	80.00%	133,828	132,789	112,459	112,459	387,806	-	-	
杭州	咏舟府	杭州	住宅	35.50%	76,606	74,366	10,627	10,627	43,075	-	-	
杭州	锦上万象府	杭州	住宅	51.00%	34,087	32,737	25,329	25,329	173,881	-	-	
杭州	沐兰台	杭州	住宅	40.50%	38,068	37,561	37,561	37,561	122,246	-	-	
杭州	棠悦芳华轩	杭州	住宅	34.07%	61,455	59,682	22,062	22,062	69,396	-	-	
杭州	滨杭传麒府	杭州	住宅	50.01%	84,154	83,335	-	-	-	-	-	

杭州	鸣澜里	杭州	住宅	51.82%	48,047	46,512	15,612	15,612	50,663	-	-	
杭州	浩运府	杭州	住宅	51.00%	72,012	70,471	11,708	11,708	62,594	-	-	
杭州	潮越万象府	杭州	住宅	40.00%	65,370	64,829	-	-		-	-	
杭州	松川境府	杭州	住宅	45.14%	47,970	47,269	18,483	18,483	86,992	-	-	
杭州	锦上观澜湾	杭州	住宅	34.01%	89,302	87,079	10,240	10,240	39,359	-	-	
杭州	鸣涛里	杭州	住宅	25.11%	70,423	67,861	-	-		-	-	
杭州	锦川源府	杭州	住宅	51.99%	32,130	31,810	-	-		-	-	
杭州	鸣湖里	杭州	住宅	100.00%	66,826	64,322	40,379	40,379	244,480	-	-	
浙江省内 (除杭州)	滨建潮映府	宁波	住宅	50.00%	88,766	82,477	82,477	34,327	122,680	-	-	
浙江省内 (除杭州)	宁波萃语华庭	宁波	住宅、商业	100.00%	110,108	89,815	89,815	1,024	2,263	89,713	2,367	6,005.6
浙江省内 (除杭州)	宁波滨辰府	宁波	住宅	40.50%	138,792	132,819	132,819			130,047	4,049	13,113.24
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			106,686	3,321	13,539.33
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	49,497	4,077	6,358	47,462	8,120	12,176.92
浙江省内 (除杭州)	丽水观品轩	丽水	住宅	60.00%	83,813	82,488	80,699	25,647	36,896	77,150	31,409	40,064.85
浙江省内 (除杭州)	湖州春辰里	湖州	住宅	100.00%	243,428	238,521	208,960	42,819	56,852	184,816	184,816	212,368.87
浙江省内 (除杭州)	平湖尚品	嘉兴	住宅	51.00%	50,314	30,686	30,686	2,739	4,448	30,686	4,310	6,137.92
浙江省内 (除杭州)	义乌福田里	金华	住宅	100.00%	80,844	79,577	79,577	34,438	80,534	79,472	28,635	60,032.84
浙江省内 (除杭州)	东阳上品	金华	住宅、商业	55.00%	175,985	172,065	161,041	21,770	33,813	149,023	16,702	42,528.09
浙江省内 (除杭州)	东阳君品	金华	住宅、商业	55.00%	99,259	96,702	87,676	44,412	72,679	84,233	84,233	128,921.47
浙江省内 (除杭州)	东阳嘉品	金华	住宅、商业	55.00%	74,602	73,054	30,390	17,059	23,773	28,539	28,539	39,628.07
浙江省内 (除杭州)	永康未来悦北区	金华	住宅	100.00%	147,536	145,179	31,184	12,159	15,730	29,641	12,948	17,111.23
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	104,586	41,373	74,394	102,175	102,175	166,176.07
浙江省内	金华悦品	金华	住宅	51.00%	74,507	72,962	68,249	6,960	14,428	57,555	57,555	120,304.32

(除杭州)												
浙江省内 (除杭州)	金华和品	金华	住宅	51.00%	148,568	139,612	107,219	58,406	126,077	-	-	
浙江省内 (除杭州)	金华沁湖映月	金华	住宅	51.00%	30,434	29,645	1,112	1,112	2,822	-	-	
浙江省外	南京翡翠上城	南京	住宅	55.00%	121,076	115,778	115,001	13,318	24,156	112,049	25,227	45,765.62
浙江省外	南京锦绣金陵	南京	住宅	40.78%	78,507	78,116				-	-	
浙江省外	苏州锦麟壹品	苏州	住宅	50.00%	126,188	126,602	126,602	7,226	14,582	125,193	8,824	16,050.94
浙江省外	深圳南方大厦	深圳	商业	51.00%	50,810	23,599	23,599	3,977	12,542	23,413	19,174	65,668.72
合计					9,118,807	8,369,510	6,880,278	1,366,913	3,641,738	4,351,739	2,387,422	7,888,795

注：表中涉及项目权益比例、面积指标、销售金额等的相关数据可能存在根据项目开发进度动态调整情形。

#### 主要项目出租情况

项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	可出租面积 (m <sup>2</sup> )	累计已出租面积 (m <sup>2</sup> )	平均出租率
武林壹号写字楼	杭州	写字楼	100.00%	40,563.55	33,830.68	83.40%
庆春发展大厦写字楼	杭州	写字楼	100.00%	13,896.14	6,973.72	50.18%
新城时代广场 A 座	杭州	写字楼	100.00%	27,942.19	26,248.51	93.94%
新城时代广场 B 座	杭州	商业裙房	100.00%	12,037.62	10,673.76	88.67%
新城时代广场 D 座	杭州	商业裙房	100.00%	1,720.24	1,542.92	89.69%
星城发展大厦写字楼	杭州	写字楼	100.00%	20,605.91	20,605.91	100.00%
星城发展大厦商铺	杭州	社区底商	100.00%	4,934.98	4,912.72	99.55%
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	7,564.94	86.05%
万家星城三期底商	杭州	社区底商	100.00%	17,042.83	14,923.80	87.57%
凯旋发展大厦	杭州	写字楼	100.00%	17,345.31	15,455.87	89.11%
凯旋门商铺	杭州	社区底商	100.00%	6,107.04	2,370.26	38.81%
金色黎明一期底商	杭州	社区底商	100.00%	5,606.95	4,324.23	77.12%
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%
庆春发展大厦商场	杭州	商业裙房	100.00%	4,028.66	3,344.76	83.02%
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	11,348.16	71.03%
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	23,995.10	95.00%

贝尔维尤公寓	贝尔维尤	公寓	85.00%	6,381.23	6,062.17	95.00%
翡翠江南自持商品房	杭州	公寓	100.00%	35,106.62	30,191.69	86.00%
御江南自持商品房	杭州	公寓	100.00%	8,334.54	7,501.09	90.00%
御潮府自持商品房	杭州	公寓	100.00%	24,851.80	19,881.44	80.00%
滨耀城自持商品房	杭州	公寓	50.00%	15,233.04	15,080.71	99.00%
沁语晓庭自持商品房	杭州	公寓	100.00%	5,326.00	5,059.70	95.00%
观品自持商品房	杭州	公寓	100.00%	5,208.00	5,155.92	99.00%
滨涛映月自持商品房	杭州	公寓	100.00%	19,410.00	18,633.60	96.00%
望涛月明自持商品房	杭州	公寓	100.00%	22,365.00	21,917.70	98.00%
宁望府自持商品房	杭州	公寓	100.00%	14,262.00	13,976.76	98.00%
观翠揽月轩自持商品房	杭州	公寓	80.00%	27,085.00	26,814.15	99.00%
栖霞揽月轩自持商品房	杭州	公寓	60.00%	16,381.44	16,311.29	99.60%
上品华庭自持商品房	杭州	公寓	50.50%	31,032.49	25,885.84	83.40%
江河鸣翠自持商品房	杭州	公寓	40.00%	14,372.96	13,757.11	95.70%
朝闻花城自持商品房	杭州	公寓	100.00%	7,933.40	7,616.06	96.00%
天目山晓城度假公寓	杭州	公寓	100.00%	50,481.05	44,962.69	89.10%

土地一级开发情况

适用 不适用

融资途径

融资途径	期末融资余额（元）	融资成本区间/平均融资成本	期限结构			
			1年之内	1-2年	2-3年	3年以上
银行贷款	28,021,466,668.25	2.03%-4.75%	4,091,969,065.09	1,418,842,902.78	11,274,655,243.45	11,235,999,456.93
中期票据	4,198,101,671.23	2.85%-4.40%	2,364,419,068.49	1,833,682,602.74		
债券	1,475,092,223.17	2.5%-3.8%	1,228,596,164.38			246,496,058.79
合计	33,694,660,562.65	综合成本 3.0%	7,684,984,297.96	3,252,525,505.52	11,274,655,243.45	11,482,495,515.72

发展战略和未来一年经营计划

### （一）公司发展战略

2026 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 800 亿元，销售排名全国前 15，销售份额占全国 1%左右。

2、土地储备：继续在优质城市、优质地段、拿优质的项目、做优质的产品，与优质的企业合作，把市场喜欢滨江的、公司又擅长的产品淋漓尽致地展示出来。投资金额控制在权益销售回款 50%左右。投资区域布局目标上，杭州占比 60%，省内占比 20%，省外占比 20%，省外的重点是上海。

3、融资：继续降低权益有息负债水平，从年初的 262 亿元降至 230 亿元左右；继续控制直接融资规模，把直接融资规模比例控制在 20%以内；继续降融资成本，争取降至 2.9%以内。

### （三）2026 年主要计划竣工交付项目

	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	翠栖府	杭州	住宅、商业	100.00	12.30
2	听翠轩	杭州	住宅	49.50	13.97
3	澜映悦城	杭州	住宅、商业	25.50	17.69
4	枫映华庭	杭州	住宅	100.00	4.44
5	春曼雅庐	杭州	住宅	37.00	5.94
6	拥奥府	杭州	住宅	49.00	4.08
7	映宸里	杭州	住宅	27.00	9.36
8	金华和品	金华	住宅	51.00	14.86
9	平晖府	杭州	住宅	37.00	9.59
10	棠前嘉悦府	杭州	住宅	32.97	4.77
11	棠前文栖府	杭州	住宅	65.00	2.80
12	叠映里	杭州	住宅	70.00	8.60
13	揽晴轩	杭州	住宅	50.00	1.85
14	滨日运宸中心	杭州	商业	50.00	6.87
15	揽晖美寓	杭州	住宅	50.00	10.56
16	溪映听庐	杭州	住宅	33.17	8.79
17	望云璟晨府	杭州	住宅、商业	35.00	7.11
18	富阳名望云筑	杭州	商业	30.00	16.16
19	揽奥望座住宅	杭州	住宅	28.00	2.88
20	滨运锦上湾	杭州	住宅、商业	51.00	37.31
21	滨杭滨纷城一期	杭州	住宅	51.00	15.55
22	IFC 住宅二期	杭州	住宅	5.00	7.40
23	叠映揽月轩	杭州	住宅	34.07	3.83
24	枫揽华庭	杭州	住宅	51.00	7.25

25	棠月映翠府	杭州	住宅	100.00	3.15
26	翡翠嘉运府	杭州	住宅	67.33	6.74
27	潮语鸣翠轩	杭州	住宅	40.10	9.61
28	滨运锦绣里	杭州	住宅	51.00	18.24
29	奥印潮观府	杭州	住宅	100.00	9.75
30	滨建潮映府	宁波	住宅	50.00	8.88
31	锦上万象府	杭州	住宅	51.00	3.41
32	滨运映翠湾	杭州	住宅	100.00	7.00
33	霞映锦绣里	杭州	住宅	33.13	5.50
34	翡翠锦和府	杭州	住宅	60.40	6.58
35	潮起江南城住宅	杭州	住宅	51.99	8.85
36	潮语映月轩	杭州	住宅	1.00	11.23
37	嘉映锦绣里	杭州	住宅	100.00	2.99
38	潮语臻境府	杭州	住宅	49.00	6.46
合计					342.35

#### （四）2026 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 MTN002	中期票据	50,000	2026-04-28	3.80%
25 滨江房产 CP002	短期融资券	60,000	2026-07-09	2.50%
24 滨江房产 MTN003	中期票据	60,000	2026-08-07	3.90%
24 滨江房产 MTN004	中期票据	60,000	2026-11-06	4.40%
合计		230,000		

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 2025 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 2,340,118.66 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。

董事、高级管理人员与上市公司共同投资（适用于投资主体为上市公司董事、高级管理人员）

适用 不适用

## 二、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

2025 年房地产行业政策继续着力推动和巩固房地产市场止跌回稳，中央、地方及各部门持续落地“稳楼市”政策，同时加快构建房地产发展新模式，推动房地产高质量发展。2025 年 3 月，《政府工

作报告》明确持续用力推动房地产市场止跌回稳，因城施策调减限制性措施，加力实施城中村和危旧房改造，充分释放刚性和改善性住房需求潜力。2025 年 4 月，中央政治局会议指出加力实施城市更新行动，有力有序推进城中村和危旧房改造。加快构建房地产发展新模式，加大高品质住房供给，优化存量商品房收购政策，持续巩固房地产市场稳定态势。2025 年 7 月，中央城市工作会议定调我国城镇化正从快速增长期转向稳定发展期，城市发展正从大规模增量扩张阶段转向存量提质增效为主的阶段。2025 年 8 月，中共中央国务院《关于推动城市高质量发展的意见》提出系统推进“好房子”和完整社区建设。加快构建房地产发展新模式，更好满足群众刚性和多样化改善性住房需求。2025 年 12 月，中央经济工作会议强调“着力稳定房地产市场”，并指出因城施策控增量、去库存、优供给，鼓励收购存量商品房重点用于保障性住房等。深化住房公积金制度改革，有序推动“好房子”建设，加快构建房地产发展新模式。

根据国家统计局数据，2025 年，全国房地产开发投资 82788 亿元，比上年下降 17.2%；其中，住宅投资 63514 亿元，下降 16.3%。开竣工方面，2025 年，全国房屋新开工面积 58770 万平方米，下降 20.4%。其中，住宅新开工面积 42984 万平方米，下降 19.8%。房屋竣工面积 60348 万平方米，下降 18.1%。其中，住宅竣工面积 42830 万平方米，下降 20.2%。商品房销售方面，2025 年，全国新建商品房销售面积 88101 万平方米，比上年下降 8.7%；其中住宅销售面积下降 9.2%。新建商品房销售额 83937 亿元，下降 12.6%；其中住宅销售额下降 13.0%。库存方面，截止 2025 年末，全国商品房待售面积 76632 万平方米，比上年末增长 1.6%。其中，住宅待售面积增长 2.8%。价格方面，根据中房指数系统百城价格指数，2025 年，受部分核心城市改善型楼盘入市带动影响，百城新建住宅价格累计上涨 2.58%，涨幅较 2024 年收窄 0.1 个百分点；百城二手住宅价格累计下跌 8.36%，跌幅较 2024 年扩大 1.1 个百分点。

### 三、核心竞争力分析

#### （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

公司品牌经过三十多年积累，在杭州、在浙江已确立并保持优势。无论是在一手房市场、二手房市场，还是在客户认可度与客户忠诚度等方面，均体现公司的品牌优势。比如在二手房市场中，公司二手房价格表现更坚挺，有溢价空间。

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、设施设备等等，都有创新的成分。

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，并获得良好的市场口碑。

### （三）融资优势

近几年公司的有息负债规模和综合融资成本持续优化，权益有息负债规模从 2022 年末的 470 亿元降至 2025 年末的 262 亿元，综合融资成本在 2025 年达到了 3.0%的新低点，财务费用率及三项费率均处于行业最低行列。

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。

### （四）土地储备优势

2025 年末，公司土地储备中杭州占比 79%，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 13%，浙江省外占比 8%。公司的土地储备含金量较高，变现能力较强，具备较好的抗风险能力。

### （五）生态链优势

公司拥有良好的生态链，不管是施工单位、材料单位、设备单位，还是股东方、社会层面，都获得较高的社会评价。

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，也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、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。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。

#### （六）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。

## 四、主营业务分析

### 1、概述

2025 年，公司实现营业收入 828.88 亿元，同比上升 19.86%；实现净利润 36.40 亿元，同比下降 3.98%，其中归母净利润 21.16 亿元，同比下降 16.87%。具体可参见管理层讨论与分析中的“一、报告期内公司从事的主要业务”。

### 2、收入与成本

#### （1）营业收入构成

单位：元

	2025 年		2024 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	82,887,760,417.00	100%	69,151,820,970.03	100%	19.86%
分行业					
房地产业	82,608,219,354.86	99.66%	68,876,449,238.36	99.60%	19.94%
酒店业	261,785,100.58	0.32%	260,669,185.52	0.38%	0.43%
其他	17,755,961.56	0.02%	14,702,546.15	0.02%	20.77%
分产品					
房产销售	81,788,243,466.18	98.67%	68,077,549,502.37	98.44%	20.14%
房产项目管理服务	377,756,918.70	0.46%	379,897,609.51	0.55%	-0.56%
房产租赁	442,218,969.98	0.53%	419,002,126.48	0.61%	5.54%
酒店管理服务	261,785,100.58	0.32%	260,669,185.52	0.38%	0.43%
其他	17,755,961.56	0.02%	14,702,546.15	0.02%	20.77%

分地区					
杭州地区	71,564,100,724.42	86.34%	50,419,063,445.51	72.91%	41.94%
金华地区	6,202,721,227.81	7.48%	8,458,703,640.50	12.23%	-26.67%
宁波地区	353,471,865.42	0.43%	2,904,434,177.91	4.20%	-87.83%
南京地区	494,694,481.95	0.60%	2,084,775,879.93	3.01%	-76.27%
湖州地区	2,334,284,056.44	2.82%	1,325,978,121.16	1.92%	76.04%
温州地区	181,008,923.70	0.22%	1,047,919,197.16	1.52%	-82.73%
丽水地区	400,648,471.57	0.48%	809,577,822.93	1.17%	-50.51%
台州地区	208,080,607.23	0.25%	661,760,627.85	0.96%	-68.56%
嘉兴地区	61,379,158.52	0.07%	614,796,810.13	0.89%	-90.02%
苏州地区	160,509,437.99	0.19%	528,210,384.37	0.76%	-69.61%
境外地区	195,235,218.10	0.24%	190,985,222.04	0.28%	2.23%
深圳地区	730,488,629.17	0.88%	104,516,329.53	0.15%	598.92%
其他地区	1,137,614.68	0.00%	1,099,311.01	0.00%	3.48%

## (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	82,608,219,354.86	71,743,711,552.24	13.15%	19.94%	19.02%	0.67%
分产品						
房产销售	81,788,243,466.18	70,901,038,661.55	13.31%	20.14%	18.99%	0.84%
分地区						
杭州地区	71,564,100,724.42	61,487,681,908.50	14.08%	41.94%	42.66%	-0.44%
分销售模式						

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	2025 年	2024 年	同比增减
房地产业	销售量	亿元	1,017	1,116.3	-8.90%
	库存量	亿元	1,127.45	1,485.17	-24.09%

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	2025 年		2024 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	71,743,711,552.24	99.74%	60,278,141,605.64	99.67%	19.02%
酒店业	170,079,449.45	0.24%	183,148,570.25	0.30%	-7.14%
其他	18,542,812.63	0.03%	19,999,329.81	0.03%	-7.28%

单位：元

产品分类	2025 年		2024 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	70,901,038,661.55	98.57%	59,585,370,524.52	98.52%	18.99%
房产项目管理服务	254,133,616.83	0.35%	199,424,649.63	0.33%	27.43%
房产租赁	588,539,273.86	0.82%	493,346,431.49	0.82%	19.30%
酒店管理服务	170,079,449.45	0.24%	183,148,570.25	0.30%	-7.14%
其他	18,542,812.63	0.03%	19,999,329.81	0.03%	-7.28%

**(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“第五节重要事项第七项、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）	242,917,105.66
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例	0.29%
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	宁波滨润物业服务有限公司	79,004,680.98	0.10%
2	客户二	49,807,911.93	0.06%
3	客户三	49,144,102.75	0.06%
4	客户四	32,764,645.87	0.04%
5	客户五	32,195,764.13	0.04%
合计	--	242,917,105.66	0.29%

主要客户其他情况说明

☑适用 ☐不适用

公司前五名客户中宁波滨润物业服务有限公司系公司关联方，与公司受同一实际控制人控制。关联交易内容系其向公司下属控股子公司购买车位，购买金额在年度日常关联交易预计范围内。实际控制人戚金兴先生在宁波滨润物业服务有限公司间接拥有的权益比例为 45.85%。

## 公司主要供应商情况

前五名供应商合计采购金额（元）	27,909,616,235.79
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例	57.24%
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	24,533,905,000.00	50.32%
2	浙江杭州湾建筑集团有限公司	1,330,092,170.75	2.73%
3	浙江杰立建设集团有限公司	723,009,122.82	1.48%
4	南京江北新区管理委员会规划和自然资源局	675,500,000.00	1.39%
5	浙江嘉和石材有限公司	647,109,942.22	1.33%
合计	--	27,909,616,235.79	57.24%

## 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，故向杭州市规划和自然资源局采购金额占比最高。采购集中度较高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。

报告期内公司贸易业务收入占营业收入比例超过 10%

适用 不适用

## 3、费用

单位：元

	2025 年	2024 年	同比增减	重大变动说明
销售费用	1,081,574,328.63	857,407,983.03	26.14%	
管理费用	602,512,337.63	543,812,781.48	10.79%	
财务费用	487,542,974.10	478,560,433.52	1.88%	

## 4、研发投入

适用 不适用

## 5、现金流

单位：元

项目	2025 年	2024 年	同比增减
经营活动现金流入小计	49,142,039,653.44	56,322,376,066.73	-12.75%
经营活动现金流出小计	53,432,989,567.09	48,654,781,517.01	9.82%
经营活动产生的现金流量净额	-4,290,949,913.65	7,667,594,549.72	-155.96%
投资活动现金流入小计	21,399,737,941.48	7,987,669,853.54	167.91%
投资活动现金流出小计	19,109,109,013.43	9,961,131,448.45	91.84%

投资活动产生的现金流量净额	2,290,628,928.05	-1,973,461,594.91	216.07%
筹资活动现金流入小计	42,578,659,016.13	34,707,093,330.42	22.68%
筹资活动现金流出小计	47,137,311,205.80	35,990,095,310.12	30.97%
筹资活动产生的现金流量净额	-4,558,652,189.67	-1,283,001,979.70	-255.31%
现金及现金等价物净增加额	-6,560,670,447.51	4,413,918,716.76	-248.64%

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、经营活动产生的现金流量净额较上年同期下降 155.96%，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。
- 2、投资活动现金流入较上年同期上升 167.91%，主要系本期收回的拆借款较上年同期增加较多所致。
- 3、投资活动现金流出较上年同期上升 91.84%，主要系本期支付的拆借款较上年同期增加较多所致。
- 4、投资活动产生的现金流量净额本期较上年同期上升 216.07%，主要系投资活动现金流入较上年同期增加较多所致。
- 5、筹资活动现金流出较上年同期上升 30.97%，主要系本期支付其他与筹资活动有关的现金较上年同期增加较多所致。
- 6、筹资活动产生的现金流量净额较上年同期下降 255.31%，主要系本期支付其他与筹资活动有关的现金较上年同期增加较多所致。
- 7、现金及现金等价物净增加额较上年同期下降 248.64%，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	926,472,505.06	14.98%	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	4,141,344.22	0.07%	交易性金融资产产生的公允价值变动收益	否
资产减值	-2,790,122,491.97	-45.12%	主要系计提存货跌价准备。	否
营业外收入	20,778,704.79	0.34%	主要系违约金收入。	否
营业外支出	27,263,501.01	0.44%	主要系赔款支出、捐赠支出。	否
信用减值损失	-15,570,016.75	-0.25%	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

	2025 年末		2025 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	30,573,575,624.03	14.68%	37,140,420,548.44	14.34%	0.34%	
应收账款	463,603,106.00	0.22%	692,690,389.91	0.27%	-0.05%	
存货	112,745,303,088.46	54.14%	148,516,570,443.33	57.32%	-3.18%	
投资性房地产	10,115,942,939.84	4.86%	9,685,232,882.32	3.74%	1.12%	
长期股权投资	18,703,427,830.08	8.98%	17,874,877,800.31	6.90%	2.08%	
固定资产	758,610,943.22	0.36%	1,078,880,140.87	0.42%	-0.06%	
使用权资产	44,621,320.55	0.02%	48,551,858.15	0.02%	0.00%	
短期借款			590,902,152.78	0.23%	-0.23%	
合同负债	85,564,851,813.19	41.09%	125,370,457,342.90	48.39%	-7.30%	
长期借款	23,929,497,603.16	11.49%	24,444,759,345.57	9.44%	2.05%	
租赁负债	11,238,408.76	0.01%	12,628,365.46	0.00%	0.01%	

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）	140,253,652.30	4,141,344.22			7,032,506,607.78	6,485,253,652.30		687,506,607.78
4. 其他权益工具投资	643,920,326.50		20,316,157.63					664,236,484.13
5. 其他非流动金融资产	610,747,976.30					140,260,000.00	-408,400,000.00	62,087,976.30
金融资产小计	1,394,921,955.10	4,141,344.22	20,316,157.63		7,032,506,607.78	6,625,513,652.30	408,400,000.00	1,413,831,068.21
上述合计	1,394,921,955.10	4,141,344.22	20,316,157.63		7,032,506,607.78	6,625,513,652.30	408,400,000.00	1,413,831,068.21

金融负债	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
------	------	------	------	------	------	------	------	------

其他变动的内容

本期其他变动系其他非流动金融资产转入其他应收款所致。

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

单位：元

项 目	期末账面余额	期末账面价值	受限类型	受限原因
货币资金	71,398,501.54	71,398,501.54	保证、冻结	详见说明
存货	44,162,990,242.86	44,162,990,242.86	抵押	为借款提供抵押担保
投资性房地产	5,270,681,002.00	3,790,260,915.15	抵押	为借款提供抵押担保
固定资产	757,177,216.22	536,096,426.43	抵押	为借款提供抵押担保
无形资产	204,227,380.81	117,311,909.02	抵押	为借款提供抵押担保
合 计	50,466,474,343.43	48,678,057,995.00		

货币资金受限原因如下：

项 目	期末数	受限原因
银行存款	37,184,023.74	银行风险管控
银行存款	1,878,736.48	司法冻结
银行存款	855,210.61	耕地占用保证金
银行存款	243,609.06	质量保证金
银行存款	12,000.00	ETC 保证金
其他货币资金	17,508,464.46	保函保证金
其他货币资金	13,265,861.91	酒店运营保证金
其他货币资金	450,595.28	公寓运营保证金
小 计	71,398,501.54	

## 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
12,050,338,541.59	8,869,898,759.98	35.86%

## 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

公司报告期不存在证券投资。

### （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。

## 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
杭州滨睿房地产开发有限公司	子公司	房地产	10,000	41,998.48	20,416.90	313,349.00	55,301.24	41,470.62
杭州滨兰房地产开发有限公司	子公司	房地产	1,000	50,290.98	29,591.01	353,462.49	38,816.94	29,114.65
杭州滨阳房地产开发有限公司	子公司	房地产	1,000	23,311.90	10,011.27	301,431.66	40,780.26	30,595.09
杭州滨创房地产开发有限公司	子公司	房地产	5,000	19,002.26	14,119.17	422,740.97	53,516.64	40,036.60

限公司							
-----	--	--	--	--	--	--	--

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
杭州恺瑄置业有限公司	购买	购买日至期末被购买方的净利润为-1201.07 元
金华城瑞置业有限公司	购买	购买日至期末被购买方的净利润为-3512210.9 元
金华城祺置业有限公司	购买	购买日至期末被购买方的净利润为-62897.66 元
金华城和置业有限公司	购买	购买日至期末被购买方的净利润为-116434.47 元
金华城望置业有限公司	购买	购买日至期末被购买方的净利润为-1897478.18 元
杭州星奎商务咨询有限公司	购买	购买日至期末被购买方的净利润为-9705190.02 元
杭州捷捷房地产咨询有限公司	购买	购买日至期末被购买方的净利润为 0 元
温岭盈石房产开发有限公司	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 31935152.36 元
杭州滨辰企业管理有限公司	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 37525295.7 元
杭州缤延企业管理有限公司	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-1524.37 元
杭州缤晓企业管理有限公司	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 735632.08 元
淳安千岛湖森垄房地产开发有限公司	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 86446548.25 元
丽水市滨嘉置业有限公司	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 141643131.28 元
兰溪市超峰置业有限公司	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 8914976.04 元
杭州兴耀投资有限公司	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-1116361.54 元
杭州滨鉴企业管理有限公司	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 48120827.92 元
杭州滨昂房地产开发有限公司	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 2830546.97 元
杭州滨奇房地产开发有限公司	新设	设立初期尚未产生收益
杭州滨桦企业管理有限公司	新设	设立初期尚未产生收益
杭州滨裕房地产开发有限公司	新设	设立初期尚未产生收益
杭州缤景房地产开发有限公司	新设	设立初期尚未产生收益
杭州滨庆房地产开发有限公司	新设	设立初期尚未产生收益
杭州滨亿房地产开发有限公司	新设	设立初期尚未产生收益
杭州滨竭企业管理有限公司	新设	设立初期尚未产生收益
杭州滨韵房地产开发有限公司	新设	设立初期尚未产生收益
杭州滨岚企业管理有限公司	新设	设立初期尚未产生收益
杭州滨慕企业管理有限公司	新设	设立初期尚未产生收益
杭州星缤嘉好置业有限公司	新设	设立初期尚未产生收益
杭州滨华房地产开发有限公司	新设	设立初期尚未产生收益
杭州滨尧企业管理有限公司	新设	设立初期尚未产生收益
杭州滨溢企业管理有限公司	新设	设立初期尚未产生收益
杭州滨浮企业管理有限公司	新设	设立初期尚未产生收益
杭州滨禄企业管理有限公司	新设	设立初期尚未产生收益
杭州滨炎企业管理有限公司	新设	设立初期尚未产生收益
南京滨发建设管理有限公司	新设	设立初期尚未产生收益
杭州星奎商务咨询有限公司	新设	设立初期尚未产生收益
杭州星沛置业有限公司	新设	设立初期尚未产生收益
杭州滨瑄企业管理有限公司	新设	设立初期尚未产生收益
杭州滨尚房地产开发有限公司	新设	设立初期尚未产生收益

杭州滨卓房地产开发有限公司	新设	设立初期尚未产生收益
上海滨煜企业发展有限公司	新设	设立初期尚未产生收益
杭州滨延企业管理有限公司	新设	设立初期尚未产生收益
杭州滨冠西站房地产开发有限公司	新设	设立初期尚未产生收益
湖州滨芯房地产开发有限公司	新设	设立初期尚未产生收益
杭州滨齐房地产开发有限公司	新设	设立初期尚未产生收益
杭州滨湾房地产开发有限公司	新设	设立初期尚未产生收益
杭州滨颖房地产开发有限公司	新设	设立初期尚未产生收益
杭州滨鉴企业管理有限公司	新设	设立初期尚未产生收益
杭州滨昂房地产开发有限公司	新设	设立初期尚未产生收益
宁波滨江维堡置业有限公司	清算	期初至处置日净利润为 3402052 元
杭州滨雅企业管理有限公司	清算	期初至处置日净利润为 0 元
杭州滨柏企业管理有限公司	清算	期初至处置日净利润为 0.22 元
杭州滨景投资管理有限公司	清算	期初至处置日净利润为 1928761.35 元
温州璞悦房地产开发有限公司	清算	期初至处置日净利润为 1264820.8 元
温岭滨锦房地产开发有限公司	清算	期初至处置日净利润为 6399300.7 元
杭州滨弛企业管理有限公司	清算	期初至处置日净利润为 2.01 元
湖州滨兴房地产开发有限公司	清算	期初至处置日净利润为 2618727.78 元
宁波滨浦置业有限公司	清算	期初至处置日净利润为-8135205.21 元
杭州千岛湖翡翠海岸房地产开发有限公司	清算	期初至处置日净利润为-466694.81 元

主要控股参股公司情况说明

无

## 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晌。

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
2025年01月16日	公司会议室	电话沟通	机构	中航证券有限公司、招商基金管理有限公司、上海海宸投资管理有限公司、德邦基金管理有限公司、中欧基金管理有限公司、中航基金管理有限公司、广东正圆私募基金管理有限公司、太平资产管理有限公司、睿胜投资、易方达基金管理有限公司、深圳市广汇缘资产管理有限公司、上海五地私募基金管理有限公司、太平基金管理有限公司、工银瑞信基金管理有限公司、广州汇垠汇吉投资基金管理有限公司、浙江三耕资产管理有限公司、大家资产管理有限责任公司、中加基金管理有限公司	公司2024年销售情况、2024年土地获取情况、2024年底有息负债和平均融资成本情况、公司2025年主要经营计划	详见公司在巨潮资讯网上披露的投资者关系活动记录表
2025年05月09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2024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

## 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、环境和社会

### 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、规范性文件的要求，不断完善公司治理结构，由董事会审计委员会行使《公司法》规定的监事会职权，构建股东会、董事会和经营层责权分明的治理结构，同时修订及制定多项公司治理制度，进一步完善公司内控制度，不断提高公司规范运作水平与治理水平。

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：公司董事及高级管理人员均严格按照《公司法》、《公司章程》等有关规定产生。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：公司依法设有股东会、董事会两个权力机构，并设立了财务部、品牌管理部、人力资源部、总裁办公室、投资发展部、证券部、成本招采运营中心、投资部等职能部门，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、董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	64	董事长	现任	2006年11月30日	2028年06月09日	371,598,600				371,598,600	
莫建华	男	56	董事	现任	2006年11月30日	2028年06月09日	100,260,800				100,260,800	
贾生华	男	64	独立董事	现任	2022年06月06日	2028年06月09日						
于永生	男	57	独立董事	现任	2025年06月09日	2028年06月09日						
汪祥耀	男	69	独立董事	离任	2019年05月07日	2025年06月09日						
张洪力	男	53	总裁	现任	2023年10月26日	2028年06月09日						
沈伟东	男	53	董事	现任	2022年06月06日	2028年06月09日						
			副总裁	现任	2012年12月13日	2028年06月09日						
			财务总监	现任	2007年05月12日	2028年06月09日						
			董事会秘书	现任	2022年08月16日	2028年06月09日						
郭清	男	55	副总裁	现任	2017年12月12日	2028年06月09日						
合计	--	--	--	--	--	--	471,859,400	0	0	0	471,859,400	--

报告期是否存在任期内董事和高级管理人员离任的情况

是 否

独立董事汪祥耀先生因第六届董事会任期届满离任，经公司于 2025 年 6 月 9 日召开的 2024 年年度股东会选举，于永生先生被选举为公司独立董事。

公司董事、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
汪祥耀	独立董事	任期满离任	2025 年 06 月 09 日	换届
于永生	独立董事	被选举	2025 年 06 月 09 日	换届

## 2、任职情况

公司现任董事、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。

**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。2022 年 6 月起担任公司独立董事，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。

**于永生先生：**研究生学历，会计学博士、教授。于 1991 年参加工作，历任齐齐哈尔师范学院教师，浙江财经大学会计学院副院长。现任浙江财经大学会计学教授、硕士生导师，中国会计学会理事。2025 年 6 月 9 日起担任公司独立董事，兼任宁波金田铜业（集团）股份有限公司、宁波舟山港股份有限公司独立董事。

**张洪力先生：**本科学历，高级经济师。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理事会副会长。

**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。

**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。

控股股东、实际控制人同时担任上市公司董事长和总经理的情况

适用 不适用

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
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
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	巨龍創投资有限公司	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	好运創投资有限公司	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
于永生	宁波金田铜业（集团）股份有限公司	独立董事	2025年05月13日		是
于永生	宁波舟山港股份有限公司	独立董事	2021年05月07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

公司现任及报告期内离任董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、高级管理人员薪酬情况

董事、高级管理人员薪酬的决策程序、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在职董事、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已由股东会审议批准实施。

报告期内，公司董事、高级管理人员的报酬已按时支付。

公司报告期内董事和高级管理人员薪酬情况

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	64	董事长	现任	120	否
莫建华	男	56	董事	现任	0	是
贾生华	男	64	独立董事	现任	15	否
于永生	男	57	独立董事	现任	7.5	否

汪祥耀	男	69	独立董事	离任	7.5	否
张洪力	男	53	总裁	现任	260	否
沈伟东	男	53	董事、副总裁、财务总监、董事会秘书	现任	230	否
郭清	男	55	副总裁	现任	230	否
合计	--	--	--	--	870	--

报告期末全体董事和高级管理人员实际获得薪酬的考核依据	根据公司《高级管理人员薪酬管理制度》及薪酬与考核委员会制定的 2025 年度董事、高级管理人员薪酬方案执行。
报告期末全体董事和高级管理人员实际获得薪酬的考核完成情况	薪酬考核已完成
报告期末全体董事和高级管理人员实际获得薪酬的递延支付安排	不适用
报告期末全体董事和高级管理人员实际获得薪酬的止付追索情况	不适用

其他情况说明

适用 不适用

## 五、报告期内董事履行职责的情况

### 1、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
沈伟东	13	1	12	0	0	否	2
汪祥耀	7	1	6	0	0	否	0
贾生华	13	1	12	0	0	否	1
于永生	6	0	6	0	0	否	1

连续两次未亲自出席董事会的说明：不适用

### 2、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。

### 3、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，公司董事根据《公司法》、《公司章程》、《董事会议事规则》和《独立董事工作细则》等有关规定，忠实、勤勉地履行职责，出席董事会会议，认真审议各项议案，就公司的经营管理提出建议和意见，对董事会科学决策和规范运作发挥了积极作用。公司对董事提出的各项建议均予以采纳。

## 六、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	召开会议次数	召开日期	会议内容	提出的重要意见和建议	其他履行职责的情况	异议事项具体情况（如有）
战略委员会	戚金兴、莫建华、贾生华	1	2025年01月13日	公司2024年度经营情况讨论与分析，2025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	2025年01月13日	审核公司董事、高级管理人员2024年度薪酬，制定2025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
提名委员会	戚金兴、贾生华、汪祥耀	1	2025年05月22日	审议第七届董事会非独立董事候选人和独立董事候选人的履历等相关材料。	各位委员严格按照相关法律法规开展工作，勤勉尽责，对拟任董事候选人的任职资格进行审查并发表了相关意见	不适用	不适用
提名委员会	戚金兴、贾生华、于永生	1	2025年06月09日	审议第七届董事会第一次会议拟聘任的高级管理人员履历等资料	各位委员严格按照相关法律法规开展工作，勤勉尽责，对拟聘任的高级管理人员的任职资格进行审查并发表了相关意见	不适用	不适用
审计委员会	汪祥耀、贾生华、莫建华	2	2025年04月16日	公司2024年度银行授信使用情况及2025年度授信计划、公司2024年末担保情况及2025年度担保计划、公司2024年度关联交易情况、2024年度内部审计工作报告、2024年度内部控制自我评价报告、2024年度财务会计报告、对会计师事务所2024年度履职情况评估及履行监督职责情况报告	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
审计委员会	汪祥耀、贾生华、莫建华	2	2025年04月24日	2025年第一季度内部审计工作报告、2025年第一季度财务报告			
审计委	于永生、贾生华、	3	2025年06月09日	审阅公司第七届董事会第一次会议拟聘任的财务总监沈伟东先生的履历等资料			

员 会	莫建华						
审 计 委 员 会	于永生、贾生华、莫建华	3	2025 年 08 月 24 日	2025 年半年度内部审计工作报告、2025 年半年度财务报告			
审 计 委 员 会	于永生、贾生华、莫建华	3	2025 年 10 月 27 日	2025 年第三季度内部审计工作报告、2025 年第三季度财务报告、续聘公司 2025 年度会计师事务所			

## 七、审计委员会工作情况

审计委员会在报告期内的监督活动中发现公司是否存在风险

是 否

审计委员会对报告期内的监督事项无异议。

## 八、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）	853
报告期末主要子公司在职员工的数量（人）	666
报告期末在职员工的数量合计（人）	1,519
当期领取薪酬员工总人数（人）	1,519
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	296
技术人员	354
财务人员	77
行政人员	126
酒店人员	666
合计	1,519
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
硕士及以上	43
本科	586
大专及其他	890
合计	1,519

### 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

## 九、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 2024 年度利润分配方案：以 2024 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 0.82 元（含税），共派发现金股利 255,138,398.98 元（含税），本次权益分派股权登记日为 2025 年 8 月 6 日，除权除息日为 2025 年 8 月 7 日，本次权益分派已于 2025 年 8 月 7 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）	0.68
分配预案的股本基数（股）	3,111,443,890
现金分红金额（元）（含税）	211,578,184.52
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）	211,578,184.52
可分配利润（元）	21,732,388,007.00
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 2025 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 0.68 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会审议批准。

## 十、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

公司报告期无股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施及其实施情况。

## 十一、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》、《股东会议事规则》、《董事会议事规则》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，公司董事会根据最新修订的《上市公司章程指引》、《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》等有关规定并结合实际情况，对《公司章程》、三会议事规则及公司内部制度和办法进行了系统修订。

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 2025 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

## 十二、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
------	------	------	----------	----------	------	--------

杭州恺瑄置业有限公司	不适用	已完成	不适用	不适用	不适用	不适用
金华城瑞置业有限公司	不适用	已完成	不适用	不适用	不适用	不适用
金华城祺置业有限公司	不适用	已完成	不适用	不适用	不适用	不适用
金华城和置业有限公司	不适用	已完成	不适用	不适用	不适用	不适用
金华城望置业有限公司	不适用	已完成	不适用	不适用	不适用	不适用
杭州星奎商务咨询有限公司	不适用	已完成	不适用	不适用	不适用	不适用
杭州滨捷房地产咨询有限公司	不适用	已完成	不适用	不适用	不适用	不适用

对子公司的管理控制存在异常

是 否

### 十三、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	2026 年 04 月 24 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	<p>有以下任一特征的缺陷定性为重大缺陷：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) 董事和高级管理人员舞弊；</li> <li>2) 公司更正已公布的财务报告；</li> <li>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；</li> <li>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；</li> </ol> <p>具有以下任一特征的缺陷定性为重要缺陷：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) 未依照公认会计准则选择和应用会计政策；</li> <li>2) 未建立反舞弊程序和控制措施；</li> <li>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；</li> <li>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。 <p>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。</p> </li></ol>	<p>具有以下任一特征的缺陷定性为重大缺陷：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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；</li> <li>2) 重大决策程序不科学；</li> <li>3) 企业管理人员或关键岗位人员流失严重；</li> <li>4) 被媒体曝出负面新闻，产生较大负面影响；</li> <li>5) 内控评价结果特别是重大或重要缺陷未得到整改。</li> </ol> <p>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</p>
定量标准	<p>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。</p>	<p>一般缺陷：直接财产损失金额 &lt; 经审计合并会计报表利润总额的 0.5%</p> <p>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 &lt; 经审计合并会计报表利润总额的 2%</p> <p>重大缺陷：直接财产损失金额 &gt; 经审计合并会计报表利润总额的 2%</p>

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，滨江集团于 2025 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	2026 年 04 月 24 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

报告期或上年度是否被出具内部控制非标准审计意见

是 否

## 十四、上市公司治理专项行动自查问题整改情况

不适用

## 十五、环境信息披露情况

上市公司及其主要子公司是否纳入环境信息依法披露企业名单

是 否

## 十六、社会责任情况

详见公司《2025 年度社会责任报告》。

## 十七、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，并取得了显著成果。

2025年，在顺利完成对王阜乡胡家坪村、马山村、严家坪村的提升改造后，继续深耕乡村振兴与共同富裕事业，重点推进对王阜乡闻家村、金家岙村的提升改造工程，实现环境提质与产业增收的双重突破。

闻家村项目完成了建筑外立面改造、道路硬化提升，升级了党建公园、休憩廊亭等公共节点，提质了村委楼并新增文化礼堂室外电梯；同时推进水电站技改，装机容量从320千瓦大幅扩容至800千瓦。金家岙村项目完成了建筑外立面改造，部分道路拓宽硬化，修复了挡墙、优化了停车场，升级了村委楼及老年食堂的“一老一小”设施；并新建石斑鱼养殖基地，采用“自然养殖”模式，有效带动了该村石斑鱼养殖产业发展。两大项目通过提升基础设施与公共服务改善了村民生活。

公司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，2025年，因公司在全市共同富裕示范区城市范例建设工作中成绩突出，荣获杭州市人民政府嘉奖，并被授予行政奖励证书。

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，滨江集团将继续对王阜乡15个行政村全部进行改造，让168平方公里土地上的村民都能享受到“乡村振兴、共同富裕”的成果！

## 第五节 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	<p>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。</p> <p>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</p>	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。

		<p>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。</p> <p>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。</p> <p>三、关于避免同业竞争的进一步承诺：</p> <p>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。</p>			
--	--	---	--	--	--

			<p>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：</p> <p>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。</p> <p>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。</p>			
	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**3、公司涉及业绩承诺**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、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

公司报告期无会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正的情况。

**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八节财务报告附注（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）	325
境内会计师事务所审计服务的连续年限	20
境内会计师事务所注册会计师姓名	叶卫民、侯波
境内会计师事务所注册会计师审计服务的连续年限	1

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

公司报告期末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

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项。

## 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

## 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（万元）	披露日期	披露索引
滨江服务集团有限公司	同一实际控制人控制的公司	接受劳务	接受物业咨询、管理服务、	市场价	市场价	30,648.39	100.00%	42,600	否	现款结算	30,648.39	2024年12月06日	www.cninfo.com.cn

			销售代理服务										
滨江服务集团有限公司	同一实际控制人控制的公司	出售资产	转让停车位、储藏室、商铺	市场价	市场价	7,900.47	0.10%	20,000	否	现款结算	7,900.47	2024年12月06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	提供租赁	向关联人出租房屋及车位	市场价	市场价	251.38	0.57%	400	否	现款结算	251.38	2024年12月06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	101.79	0.39%	1,000	否	现款结算	101.79	2024年12月06日	www.cninfo.com.cn
合计				--	--	38,902.03	--	64,000	--	--	--	--	--
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

公司报告期末未发生资产或股权收购、出售的关联交易。

## 3、共同对外投资的关联交易

适用 不适用

公司报告期末未发生共同对外投资的关联交易。

## 4、关联债权债务往来

适用 不适用

是否存在非经营性关联债权债务往来

是 否

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

因个人需求，俞理立女士以总价 2600.6168 万元购买公司控股子公司杭州滨澳房地产开发有限公司开发的揽奥望座商业大平层一套。俞理立女士系公司董事长戚金兴先生之配偶。根据《深圳证券交易所股票上市规则》，俞理立女士系公司关联人。本次交易构成关联交易。2025 年 12 月 24 日，公司召开第七届董事会第六次会议，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》，关联董事戚金兴先生回避表决。

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	2025 年 12 月 26 日	巨潮资讯网

## 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
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	8,019.26	连带责任保证			债务履行期限届满之日起三年	否	否
杭州融滨昌盛置业有限公司	2023年11月15日	15,245	2023年11月15日	4,102.01	连带责任保证			债务期限届满之次日起三年	否	否
杭州兴塘置业有限公司	2025年11月25日	14,210	2025年11月25日	12,740	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）			14,210	报告期内对外担保实际发生额合计（A2）						12,740
报告期末已审批的对外担保额度合计（A3）			59,455	报告期末实际对外担保余额合计（A4）						24,861.27
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	35,600	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
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	17,000	连带责任保证			债务履行期限届满之日起三年	否	否
杭州滨保实业有限公司	2022年01月24日	25,250	2022年01月24日	23,280.5	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	81,393	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	2023年01月	120,000	2023年01月	60,425	连带责任保证			债务履行期限届	否	否

限公司	18 日		20 日					满之日起三年		
杭州滨鸿实业有限公司	2023 年 04 月 13 日	32,500	2023 年 04 月 14 日	5,992.5	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后三年	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	33,000	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	10,700	连带责任保证			债务履行期限届满之日起三年	否	否
杭州滨浩房地产开发有限公司	2023 年 11 月 02 日	24,000	2023 年 11 月 03 日	23,200	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	14,500	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	38,031	连带责任保证			债务履行期限届满之日起三年	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	7,350	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	4,350	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	2,850	连带责任保证			债务履行期限届满之日起三年	否	否
杭州星滨置业有限公司	2024 年 06 月 26 日	5,500	2024 年 06 月 27 日	5,335	连带责任保证			债务履行期限届满之日后三年	否	否
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	4,632.5	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	2024 年 12 月 25 日	50,000	2024 年 12 月 26 日	49,500	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	2025 年 01 月 15 日	31,500	2025 年 01 月 22 日		连带责任保证、质押	全资子公司杭州缤斐企业管理有限公司持有的千岛湖滨朗公司 100% 的股权		债务履行期限届满之日起三年	否	否
杭州滨裕房地产开发有限公司	2025 年 04 月 11 日	54,900	2025 年 04 月 15 日	5,398.77	连带责任保证			债务履行期限届满之日起三年	否	否
深圳市爱义房地产开发有限公司	2025 年 06 月 13 日	259,200	2025 年 06 月 16 日	184,370.94	连带责任保证、质押	公司持有的爱义公司 100% 的股权		债务履行期限届满之日起三年	否	否
杭州北瑞置业有	2025 年 06 月	6,885	2025 年 06 月	1,785	连带责任保证			债务履行期限届	否	否

限公司	20 日		23 日					满之日起三年		
报告期内审批对子公司担保额度合计 (B1)			352,485	报告期内对子公司担保实际发生额合计 (B2)						191,554.71
报告期末已审批的对子公司担保额度合计 (B3)			936,735	报告期末对子公司实际担保余额合计 (B4)						608,694.21
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)			366,695	报告期内担保实际发生额合计 (A2+B2+C2)						204,294.71
报告期末已审批的担保额度合计 (A3+B3+C3)			996,190	报告期末实际担保余额合计 (A4+B4+C4)						633,555.48
全部担保余额 (即 A4+B4+C4) 占公司净资产的比例										21.50%
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)										451,479.2
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)										451,479.2

采用复合方式担保的具体情况说明

1、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滨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。

2、公司全资子公司杭州千岛湖滨朗房地产开发有限公司（以下简称“千岛湖滨朗公司”）向浙商银行股份有限公司申请人民币 3.15 亿元的融资，公司为千岛湖滨朗公司本次融资提供全额连带责任保证担保，同时公司以全资子公司杭州缤斐企业管理有限公司持有的千岛湖滨朗公司 100%的股权为本次融资事项提供质押担保，保证金额为千岛湖滨朗公司本次未清偿债务的 100%（最高本金限额为 3.15 亿元）

3、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”）于 2024 年 6 月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 65%的股权比例为爱义公司该次融资提供连带责任保证担保，担保额度为 16.848 亿元。2025 年 6 月，根据相关协议安排，公司在爱义公司的股权比例由 65%变更为 100%，公司按最新的股权比例为爱义公司该笔融资提供连带责任保证担保及股权质押担保，保证范围为借款人未清偿债务的 100%（最高本金限额为 25.92 亿元）。

### 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

产品类别	风险特征	报告期内委托理财的余额	逾期未收回的金额
银行理财产品	低风险	67,353.87	0
信托理财产品	低风险	1,396.79	0

公司作为单一委托人委托金融机构开展资产管理，或投资安全性较低、流动性较差的高风险委托理财具体情况

适用 不适用

#### (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、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。

## 十七、其他重大事项的说明

适用 不适用

公司报告期不存在需要说明的其他重大事项。

## 十八、公司子公司重大事项

适用 不适用

## 第六节 股份变动及股东情况

### 一、股份变动情况

#### 1、股份变动情况

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例
一、有限售条件股份	429,090,150	13.79%				-75,195,600	-75,195,600	353,894,550	11.37%
1、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资持股	429,090,150	13.79%				-75,195,600	-75,195,600	353,894,550	11.37%
其中：境内法人持股									
境内自然人持股	429,090,150	13.79%				-75,195,600	-75,195,600	353,894,550	11.37%
4、外资持股									
其中：境外法人持股									
境外自然人持股									
二、无限售条件股份	2,682,353,740	86.21%				75,195,600	75,195,600	2,757,549,340	88.63%
1、人民币普通股	2,682,353,740	86.21%				75,195,600	75,195,600	2,757,549,340	88.63%
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	3,111,443,890	100.00%

股份变动的的原因

适用 不适用

截止本报告期末，公司离任董事、高管所持股份不再锁定。故本报告期末限售股减少，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	75,195,600	0	75,195,600	0	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，根据相关规定解除限售
合计	75,195,600	0	75,195,600	0	--	--

## 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	30,492	年度报告披露日前上一月末普通股股东总数	29,557	报告期末表决权恢复的优先股股东总数	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	2.93%	91,070,500	- 4,462,800	0	91,070,500	不适用	0
香港中央结算有限公司	境外法人	1.56%	48,501,928	27,448,560	0	48,501,928	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	1.29%	40,000,000	- 10,000,000	0	40,000,000	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
珠海阿巴马私募基金投资管理有限公司—阿巴马元享红利 71 号私募证券投资基金	其他	0.93%	28,880,000	-	0	28,880,000	不适用	0
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
招商银行股份有限公司—工银瑞信价值精选混合型证券投资基金	其他	0.90%	27,980,470	27,980,470	0	27,980,470	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、戚加奇先生和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
朱慧明	91,070,500	人民币普通股	91,070,500
香港中央结算有限公司	48,501,928	人民币普通股	48,501,928
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）	40,000,000	人民币普通股	40,000,000
戚加奇	31,040,000	人民币普通股	31,040,000
珠海阿巴马私募基金投资管理有限公司—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
招商银行股份有限公司—工银瑞信价值精选混合型证券投资基金	27,980,470	人民币普通股	27,980,470
瑞众人寿保险有限责任公司—自有资金	25,263,000	人民币普通股	25,263,000
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、戚加奇先生和珠海阿巴马资产管理有限公司—阿巴马元享红利 71 号私募证券投资基金存在一致行动关系，未知其他股东之间是否存在关联关系或属于一致行动人。		
前 10 名普通股股东参与融资融券业务情况说明（如有）（参见注 4）	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%。		

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	91330104793658047H	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

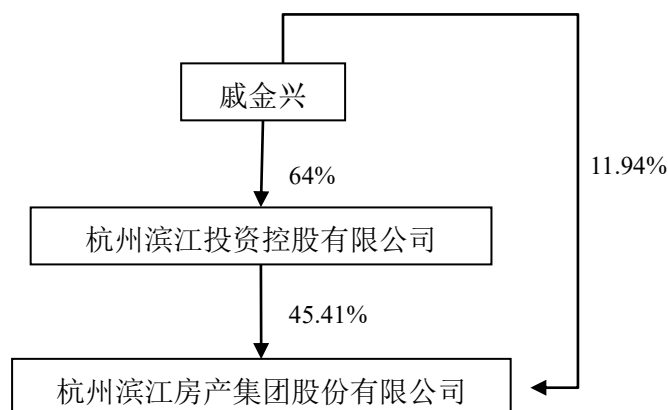
实际控制人姓名	与实际控制人关系	国籍	是否取得其他国家或地区居留权
戚金兴	本人	中国	否
戚加奇	一致行动（含协议、亲属、同一控制）	中国	否
杭州滨江投资控股有限公司	一致行动（含协议、亲属、同一控制）	中国	否
珠海阿巴马资产管理有限公司—阿巴马元享红利72号私募证券投资基金	一致行动（含协议、亲属、同一控制）	中国	否
珠海阿巴马资产管理有限公司—阿巴马元享红利74号私募证券投资基金	一致行动（含协议、亲属、同一控制）	中国	否
珠海阿巴马资产管理有限公司—阿巴马元享红利71号私募证券投资基金	一致行动（含协议、亲属、同一控制）	中国	否
珠海阿巴马资产管理有限公司—阿巴马元享红利73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创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

#### 五、优先股相关情况

适用 不适用

报告期公司不存在优先股。

## 第七节 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  
报告期公司不存在公司债券。

### 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 2025 年度第一期短期融资券	25 滨江房产 CP001	042580064. IB	2025 年 01 月 23 日	2025 年 01 月 24 日	2026 年 01 月 24 日	60,000	3.80%	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公司 2025 年度第二期短期融资券	25 滨江房产 CP002	042580342. IB	2025 年 07 月 07 日	2025 年 07 月 09 日	2026 年 07 月 09 日	60,000	2.50%	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
杭州滨江房产集团股份有限公司 2025	25 滨江房产 MTN001	102581415. IB	2025 年 03 月 26 日	2025 年 03 月 28 日	2027 年 03 月 28 日	50,000	3.80%	按年计息，不计复利。每年付息一次，	银行间债券市场

年度第一期中期票据								到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。	
杭州滨江房产集团股份有限公司 2025 年度第二期中期票据	25 滨江房产 MTN002	102581784. IB	2025 年 04 月 21 日	2025 年 04 月 23 日	2027 年 04 月 23 日	60,000	3.70%	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 2025 年度第三期中期票据	25 滨江房产 MTN003	102584410. IB	2025 年 10 月 22 日	2025 年 10 月 24 日	2027 年 10 月 24 日	70,000	2.85%	按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。	银行间债券市场
投资者适当性安排（如有）	以上债务融资工具均仅面向全国银行间债券市场的机构投资者公开发行								
适用的交易机制	按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》的有关规定在银行间债券市场进行交易								
是否存在终止上市交易的风险（如有）和应对措施	否								

逾期未偿还债券

适用 不适用

## 2、发行人或投资者选择权条款、投资者保护条款的触发和执行情况

适用 不适用

## 3、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
25 滨江房产 CP001 24 滨江房产 MTN001 24 滨江房产 MTN002 25 滨江房产 CP002 24 滨江房产 MTN003 24 滨江房产 MTN004 25 滨江房产 MTN001 25 滨江房产 MTN002	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

25 滨江房产 MTN003					
25 滨江房产 CP001 24 滨江房产 MTN001 24 滨江房产 MTN002 25 滨江房产 CP002 24 滨江房产 MTN003 24 滨江房产 MTN004 25 滨江房产 MTN001 25 滨江房产 MTN002 25 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
25 滨江房产 CP001 24 滨江房产 MTN001 24 滨江房产 MTN002 25 滨江房产 CP002 24 滨江房产 MTN003 24 滨江房产 MTN004 25 滨江房产 MTN001 25 滨江房产 MTN002 25 滨江房产 MTN003	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、姜勇捷	侯波	0571-89722394
24 滨江房产 MTN001 24 滨江房产 MTN002 24 滨江房产 MTN003 24 滨江房产 MTN004 25 滨江房产 CP001	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
25 滨江房产 CP002 25 滨江房产 MTN002	存续期管理机构：浙商银 行股份有限公司	浙江省杭州市上城区四季 青街道民心路 1 号	不适用	林树青	0571-87659014
25 滨江房产 MTN001	存续期管理机构：杭州银 行股份有限公司	浙江省杭州市上城区解放 东路 168 号	不适用	陈施誉	0571-87928936
25 滨江房产 MTN003	存续期管理机构：浙商银 行股份有限公司	浙江省杭州市上城区四季 青街道民心路 1 号	不适用	宣珊珊	0571-87659014

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 2025 年度第一期短期融资券	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 2025 年度第二期短期融资券	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 2025 年度第一期中期票据	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 2025 年度第二期中期票据	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 2025 年度第三期中期票据	70,000	置换前期已兑付的债务融资工具本息	70,000	0			是

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	1.3293	1.2639	5.18%
资产负债率	76.41%	80.10%	-3.69%
速动比率	0.4775	0.4377	9.10%
	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	360,263.71	367,527.18	-1.98%
EBITDA 全部债务比	4.72%	3.50%	1.22%
利息保障倍数	5.29	3.66	44.54%
现金利息保障倍数	-1.12	6.34	-117.67%
EBITDA 利息保障倍数	5.85	4.01	45.89%
贷款偿还率	100.00%	100.00%	0.00%
利息偿付率	100.00%	100.00%	0.00%

## 第八节 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	2026 年 04 月 22 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[2026]9096 号
注册会计师姓名	叶卫民、侯波

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）财务报表，包括 2025 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2025 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 2025 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况，以及 2025 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《中国注册会计师独立性准则第 1 号——财务报表审计和审阅业务对独立性的要求》和中国注册会计师职业道德守则，我们独立于滨江集团，并履行了职业道德方面的其他责任。我们在审计中遵循了对公众利益实体审计的独立性要求。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)。

滨江集团的营业收入主要来自于房地产销售收入。2025 年度，滨江集团财务报表所示营业收入项目金额为人民币 828.88 亿元，其中房地产开发业务的营业收入为人民币 817.88 亿元，占营业收入的 98.67%。

由于营业收入是滨江集团关键业绩指标之一，可能存在滨江集团管理层（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 2025 年 12 月 31 日，滨江集团货币资金账面余额为人民币 305.74 亿元，占资产总额的 14.68%。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 2025 年 12 月 31 日，滨江集团存货账面余额为人民币 1,183.16 亿元，跌价准备为人民币 55.70 亿元，账面价值为人民币 1,127.45 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。

滨江集团治理层（以下简称治理层）负责监督滨江集团的财务报告过程。

#### 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）

中国注册会计师：叶卫民  
（项目合伙人）

中国·杭州

中国注册会计师：侯波

二〇二六年四月二十二日

## 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

2025 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	30,573,575,624.03	37,140,420,548.44
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	687,506,607.78	140,253,652.30
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	463,603,106.00	692,690,389.91
应收款项融资		
预付款项	10,119,158.11	1,324,699.59
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	21,174,203,252.37	27,731,821,040.89
其中：应收利息		
应收股利	25,857,736.19	20,857,736.19
买入返售金融资产		
存货	112,745,303,088.46	148,516,570,443.33
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	10,311,726,459.77	12,971,783,384.13
流动资产合计	175,966,037,296.52	227,194,864,158.59
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	18,703,427,830.08	17,874,877,800.31
其他权益工具投资	664,236,484.13	643,920,326.50
其他非流动金融资产	62,087,976.30	610,747,976.30
投资性房地产	10,115,942,939.84	9,685,232,882.32

固定资产	758,610,943.22	1,078,880,140.87
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	44,621,320.55	48,551,858.15
无形资产	125,355,771.72	129,480,388.10
其中：数据资源		
开发支出		
其中：数据资源		
商誉	323,832.75	323,832.75
长期待摊费用	555,317.85	632,912.89
递延所得税资产	1,792,541,283.82	1,815,481,453.87
其他非流动资产		
非流动资产合计	32,267,703,700.26	31,888,129,572.06
资产总计	208,233,740,996.78	259,082,993,730.65
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	5,756,083,602.82	5,640,830,896.13
预收款项	86,564,714.13	78,126,276.51
合同负债	85,564,851,813.19	125,370,457,342.90
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	133,192,744.64	140,257,294.70
应交税费	688,634,654.28	641,249,607.72
其他应付款	24,673,278,782.39	26,205,930,663.00
其中：应付利息		
应付股利	40,237,500.00	
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	6,461,478,965.98	6,107,176,664.47
其他流动负债	9,006,308,938.39	14,983,913,801.88
流动负债合计	132,370,394,215.82	179,758,844,700.09
非流动负债：		

保险合同准备金		
长期借款	23,929,497,603.16	24,444,759,345.57
应付债券	2,080,178,661.53	2,621,986,607.32
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	11,238,408.76	12,628,365.46
长期应付款	662,897,233.50	643,745,948.10
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	12,868,008.76	15,923,893.60
递延所得税负债	43,974,882.79	32,414,610.08
其他非流动负债		
非流动负债合计	26,740,654,798.50	27,771,458,770.13
负债合计	159,111,049,014.32	207,530,303,470.22
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	2,160,512,850.08	2,089,594,184.75
减：库存股		
其他综合收益	-185,281,923.34	-199,255,554.95
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	22,831,375,682.18	20,970,196,360.26
归属于母公司所有者权益合计	29,473,772,443.92	27,527,700,825.06
少数股东权益	19,648,919,538.54	24,024,989,435.37
所有者权益合计	49,122,691,982.46	51,552,690,260.43
负债和所有者权益总计	208,233,740,996.78	259,082,993,730.65

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	5,786,298,862.05	6,768,257,587.56
交易性金融资产	450,000,000.00	
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	313,565,127.09	362,098,253.07
应收款项融资		
预付款项		
其他应收款	27,868,394,403.13	29,825,517,921.56
其中：应收利息		

应收股利	366,000,700.71	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	868,513.11	809,579.48
流动资产合计	34,423,613,300.10	36,961,169,736.39
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	38,082,868,757.92	45,847,960,287.69
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产	34,506,325.53	583,166,325.53
投资性房地产	174,004,195.80	185,178,669.48
固定资产	3,106,548.14	8,484,255.16
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	13,167,882.99	14,533,388.11
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	888,924,677.98	922,326,738.36
其他非流动资产		
非流动资产合计	39,196,578,388.36	47,561,649,664.33
资产总计	73,620,191,688.46	84,522,819,400.72
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	326,908,962.59	338,717,657.78
预收款项	10,226,017.61	10,343,068.27
合同负债	100,064,370.31	116,191,953.08
应付职工薪酬	53,018,161.25	25,513,901.13
应交税费	18,238,582.43	23,715,225.30

其他应付款	37,755,049,674.98	51,037,154,380.69
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	2,484,476,306.43	29,843,671.70
其他流动负债	1,234,600,026.60	3,683,007,599.38
流动负债合计	41,982,582,102.20	55,264,487,457.33
非流动负债：		
长期借款	597,000,000.00	535,637,541.67
应付债券	1,833,682,602.74	2,446,419,068.49
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	11,238,408.76	10,929,377.93
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	278,391,885.48	276,734,664.86
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	2,720,312,896.98	3,269,720,652.95
负债合计	44,702,894,999.18	58,534,208,110.28
所有者权益：		
股本	3,111,443,890.00	3,111,443,890.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	2,517,742,847.28	2,517,742,847.28
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	1,555,721,945.00	1,555,721,945.00
未分配利润	21,732,388,007.00	18,803,702,608.16
所有者权益合计	28,917,296,689.28	25,988,611,290.44
负债和所有者权益总计	73,620,191,688.46	84,522,819,400.72

### 3、合并利润表

单位：元

项目	2025 年度	2024 年度
一、营业总收入	82,887,760,417.00	69,151,820,970.03
其中：营业收入	82,887,760,417.00	69,151,820,970.03
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		

二、营业总成本	74,829,346,781.37	63,008,179,533.16
其中：营业成本	71,932,333,814.32	60,481,289,505.70
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	725,383,326.69	647,108,829.43
销售费用	1,081,574,328.63	857,407,983.03
管理费用	602,512,337.63	543,812,781.48
研发费用		
财务费用	487,542,974.10	478,560,433.52
其中：利息费用	607,394,639.19	699,027,514.60
利息收入	144,611,826.17	266,115,828.05
加：其他收益	5,986,213.09	12,410,764.24
投资收益（损失以“-”号填列）	926,472,505.06	955,346,770.04
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	881,476,767.44	760,100,022.64
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）	4,141,344.22	7,964,730.82
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-15,570,016.75	-261,858,332.92
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-2,790,122,491.97	-869,294,234.17
资产处置收益（损失以“-”号填列）	520,224.43	682,719.34
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	6,189,841,413.71	5,988,893,854.22
加：营业外收入	20,778,704.79	11,300,867.02
减：营业外支出	27,263,501.01	65,811,243.24
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	6,183,356,617.49	5,934,383,478.00
减：所得税费用	2,543,007,082.14	2,143,197,384.69
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	3,640,349,535.35	3,791,186,093.31
（一）按经营持续性分类		
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	3,640,349,535.35	3,791,186,093.31
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	2,116,317,717.43	2,545,764,974.90
2. 少数股东损益	1,524,031,817.92	1,245,421,118.41
六、其他综合收益的税后净额	13,539,411.44	39,881,508.43
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	13,973,631.61	40,166,730.09
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	15,237,118.22	37,092,427.35
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	15,237,118.22	14,706,813.46

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	-1,263,486.61	3,074,302.74
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	-1,263,486.61	3,074,302.74
7. 其他		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-434,220.17	-285,221.66
七、综合收益总额	3,653,888,946.79	3,831,067,601.74
归属于母公司所有者的综合收益总额	2,130,291,349.04	2,585,931,704.99
归属于少数股东的综合收益总额	1,523,597,597.75	1,245,135,896.75
八、每股收益		
(一) 基本每股收益	0.68	0.82
(二) 稀释每股收益	0.68	0.82

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：张洪武

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	2025 年度	2024 年度
一、营业收入	655,975,600.79	570,718,364.45
减：营业成本	269,163,811.90	281,065,439.23
税金及附加	10,337,605.25	10,124,381.20
销售费用	14,868,895.71	19,893,312.80
管理费用	88,514,137.81	102,382,330.12
研发费用		
财务费用	264,375,472.06	405,233,720.80
其中：利息费用	285,358,791.13	417,894,854.47
利息收入	38,732,620.41	37,141,948.65
加：其他收益	253,937.17	246,961.93
投资收益（损失以“-”号填列）	3,336,133,561.26	3,347,063,843.30
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	618,436,002.40	256,909,307.02
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）	2,955,845.67	-206,272,278.76
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-125,287,281.22	-957,018,404.72
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	3,222,771,740.94	1,936,039,302.05
加：营业外收入	37,555.79	29,895.84
减：营业外支出	5,583,442.00	16,049,911.39
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	3,217,225,854.73	1,920,019,286.50

减：所得税费用	33,402,060.38	-322,763,766.25
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	3,183,823,794.35	2,242,783,052.75
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	3,183,823,794.35	2,242,783,052.75
（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	3,183,823,794.35	2,262,593,548.18
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	2025 年度	2024 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	47,635,899,715.27	55,996,569,375.62
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	1,506,139,938.17	325,806,691.11
经营活动现金流入小计	49,142,039,653.44	56,322,376,066.73
购买商品、接受劳务支付的现金	48,755,654,820.72	42,058,540,677.74
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	572,461,989.51	595,881,971.07
支付的各项税费	2,613,854,551.52	3,311,708,967.78
支付其他与经营活动有关的现金	1,491,018,205.34	2,688,649,900.42
经营活动现金流出小计	53,432,989,567.09	48,654,781,517.01
经营活动产生的现金流量净额	-4,290,949,913.65	7,667,594,549.72
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	7,539,926,403.30	1,837,985,549.56
取得投资收益收到的现金	315,371,451.01	608,270,853.80
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	13,675,219.12	192,665,696.68
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	13,530,764,868.05	5,348,747,753.50
投资活动现金流入小计	21,399,737,941.48	7,987,669,853.54
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	11,752,718.95	27,790,115.97
投资支付的现金	8,703,766,909.15	2,515,621,717.72
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	57,224,199.60	
支付其他与投资活动有关的现金	10,336,365,185.73	7,417,719,614.76
投资活动现金流出小计	19,109,109,013.43	9,961,131,448.45
投资活动产生的现金流量净额	2,290,628,928.05	-1,973,461,594.91
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	8,363,439,006.43	3,753,199,683.66
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	8,363,439,006.43	3,753,199,683.66
取得借款收到的现金	21,615,280,370.20	23,417,190,574.08
收到其他与筹资活动有关的现金	12,599,939,639.50	7,536,703,072.68
筹资活动现金流入小计	42,578,659,016.13	34,707,093,330.42
偿还债务支付的现金	23,808,815,741.59	27,420,166,980.12
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	2,657,264,251.67	2,225,222,014.55
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	1,350,792,565.99	102,824,169.65
支付其他与筹资活动有关的现金	20,671,231,212.54	6,344,706,315.45
筹资活动现金流出小计	47,137,311,205.80	35,990,095,310.12
筹资活动产生的现金流量净额	-4,558,652,189.67	-1,283,001,979.70
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-1,697,272.24	2,787,741.65
五、现金及现金等价物净增加额	-6,560,670,447.51	4,413,918,716.76
加：期初现金及现金等价物余额	37,062,847,570.00	32,648,928,853.24
六、期末现金及现金等价物余额	30,502,177,122.49	37,062,847,570.00

## 6、母公司现金流量表

单位：元

项目	2025 年度	2024 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	714,951,760.31	968,639,659.05
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	1,071,931,611.65	119,170,880.89
经营活动现金流入小计	1,786,883,371.96	1,087,810,539.94
购买商品、接受劳务支付的现金	184,243,665.99	81,723,456.14
支付给职工以及为职工支付的现金	232,585,551.93	313,892,851.14
支付的各项税费	74,288,399.43	68,204,983.01
支付其他与经营活动有关的现金	142,904,936.02	715,585,606.93

经营活动现金流出小计	634,022,553.37	1,179,406,897.22
经营活动产生的现金流量净额	1,152,860,818.59	-91,596,357.28
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	7,080,670,993.24	658,558,830.43
取得投资收益收到的现金	1,667,780,846.31	877,808,304.51
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	4,658,896.91	18,196,273.13
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	8,167,633,040.63	9,176,668,983.14
投资活动现金流入小计	16,920,743,777.09	10,731,232,391.21
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
投资支付的现金	7,136,463,841.59	8,858,158,852.34
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	6,914,402,550.05	6,125,825,098.87
投资活动现金流出小计	14,050,866,391.64	14,984,183,951.21
投资活动产生的现金流量净额	2,869,877,385.45	-4,252,951,560.00
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	3,100,000,000.00	6,000,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	6,268,344,926.49	18,070,342,653.49
筹资活动现金流入小计	9,368,344,926.49	24,070,342,653.49
偿还债务支付的现金	3,629,000,000.00	7,975,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	501,591,266.32	665,251,366.78
支付其他与筹资活动有关的现金	10,242,462,564.22	8,525,192,054.59
筹资活动现金流出小计	14,373,053,830.54	17,165,443,421.37
筹资活动产生的现金流量净额	-5,004,708,904.05	6,904,899,232.12
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	-981,970,700.01	2,560,351,314.84
加：期初现金及现金等价物余额	6,757,437,155.37	4,197,085,840.53
六、期末现金及现金等价物余额	5,775,466,455.36	6,757,437,155.37

## 7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2025 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				2,089,594,184.75		-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
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				2,089,594,184.75		-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
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）					70,918,665.33		13,973,631.61				1,861,179,321.92		1,946,071,618.86	4,376,069,896.83	2,429,998,277.97
（一）综合收益总额							13,973,631.61				2,116,317,717.43		2,130,291,349.04	1,523,597,597.75	3,653,888,946.79
（二）所有者投入和减少资本					70,918,665.33								70,918,665.33	2,771,010,524.22	2,700,091,858.89



4. 设定受益计划变动额结转留存收益													
5. 其他综合收益结转留存收益													
6. 其他													
(五) 专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
(六) 其他													
四、本期期末余额	3,111,443,890.00				2,160,512,850.08	185,281,923.34		1,555,721,945.00	22,831,375,682.18		29,473,772,443.92	19,648,919,538.54	49,122,691,982.46

上期金额

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	3,111,443,89 0.00			2,170,057,06 3.58	- 217,036,67 1.14	1,555,721,94 5.00	18,682,075,72 1.56	25,302,261,94 9.00	33,152,581,85 1.41	58,454,843,80 0.41			
三、本期增减 变动金额（减 少以“-”号 填列）				- 80,462,878.8 3	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				- 80,462,878.8 3				- 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				- 80,462,878.8 3				- 80,462,878.83	- 1,387,897,874 .41	- 1,468,360,753 .24			
（三）利润分 配							- 280,029,950.1 0	- 280,029,950.1 0	- 1,834,994,297 .22	- 2,115,024,247 .32			
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										- 280,029,950.1 0	- 280,029,950.1 0	- 1,834,994,297 .22	- 2,115,024,247 .32
4. 其他													
(四)所有者 权益内部结转						- 22,385,613 .90				22,385,613.90			
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	3,111,443,89 0.00				2,089,594,18 4.75	- 199,255,55 4.95	1,555,721,94 5.00	20,970,196,36 0.26	27,527,700,82 5.06	24,024,989,43 5.37	51,552,690,26 0.43		

## 8、母公司所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2025 年度											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	3,111,443,890.00				2,517,742,847.28				1,555,721,945.00	18,803,702,608.16		25,988,611,290.44
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	3,111,443,890.00				2,517,742,847.28				1,555,721,945.00	18,803,702,608.16		25,988,611,290.44
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）										2,928,685,398.84		2,928,685,398.84
（一）综合收益总额										3,183,823,794.35		3,183,823,794.35
（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										-255,138,395.51		-255,138,395.51
1. 提取盈余公积												



末余额											
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）										-280,029,950.10	-280,029,950.10

的分配												
3. 其他												
(四)所有者权益内部结转							-			19,810,495.43		
1. 资本公积转增资本(或股本)							19,810,495.43					
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		
6. 其他							19,810,495.43					
(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

### 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 353,894,550.00 股；无限售条件的流通股份 A 股 2,757,549,340.00 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 2026 年 4 月 22 日第七届第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
1.1.1	杭州滨奇房地产开发有限公司	滨奇公司
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
4.1	杭州滨捷房地产咨询有限公司	滨捷咨询公司
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	Bin jiang Limited Partnership
9.1.1.1.1	Binjiang Othello Corp	Bin jiang Othello Corp

序号	子公司全称	子公司简称
9.1.1.1.2	Binjiang Shoreline Corp	Bin jiang 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	Bin jiang Tower Corp
9.1.1.1.3.1	POTALA TOWER SEATILE, LLC	TOWER 公司
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
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	暖屋（杭州）租赁住房发展有限公司	暖屋公司
26	杭州滨焯企业管理有限公司	滨焯管理公司
26.1	杭州滨恒企业管理有限公司	滨恒管理公司
26.1	杭州滨银企业管理有限公司	滨银管理公司
26.1.1	杭州滨宏房地产开发有限公司	滨宏公司

序号	子公司全称	子公司简称
27	杭州滨济企业管理有限公司	滨济公司
28	杭州滨泰投资管理有限公司	滨泰管理公司
28.1	杭州滨融房地产开发有限公司	滨融公司
29	杭州滨星企业管理有限公司	滨星公司
29.1	杭州滨宁房地产开发有限公司	滨宁房产公司
30	杭州滨熹投资管理有限公司	滨熹公司
31	浙江新广发置业有限公司	新广发公司
32	杭州滨奇投资管理有限公司	滨奇管理公司
32.1	杭州滨得房地产开发有限公司	滨得公司
33	杭州滨华投资管理有限公司	滨华管理公司
34	杭州滨新资产管理有限公司	滨新公司
35	杭州滨丰投资管理有限公司	滨丰公司
36	杭州滨格投资管理有限公司	滨格投资公司
37	杭州滨上投资管理有限公司	滨上公司
38	杭州滨南企业管理有限公司	滨南公司
39	杭州滨睿企业管理有限公司	滨睿公司
40	杭州滨筹企业管理有限公司	滨筹公司
40.1	杭州星瀚商务咨询有限公司	星瀚商务公司
40.1.1	杭州星滨置业有限公司	星滨公司
40.1.2	杭州新望酒店管理有限公司	新望酒店公司
40.2	杭州沐梵企业管理有限公司	沐梵公司
40.2.1	杭州滨裕房地产开发有限公司	滨裕公司
41	杭州滨禹企业管理有限公司	滨禹公司
42	杭州滨磊企业管理有限公司	滨磊公司
43	温州慕跃投资管理有限公司	温州慕跃公司
44	杭州滨筑企业管理有限公司	滨筑公司
45	杭州滨碌企业管理有限公司	滨碌公司
45.1	杭州滨乾房地产开发有限公司	滨乾公司
46	杭州滨盈企业管理有限公司	滨盈公司

序号	子公司全称	子公司简称
46.1	杭州仟雨企业管理有限公司	仟雨公司
47	杭州滨昕企业管理有限公司	滨昕公司
48	杭州滨启企业管理有限公司	滨启公司
48.1	宁波滨望置业有限公司	宁波滨望公司
49	杭州滨捷企业管理有限公司	滨捷管理公司
49.1	台州滨呈房地产开发有限公司	滨呈公司
50	杭州滨瀚企业管理有限公司	滨瀚公司
51	杭州滨嵘企业管理有限公司	滨嵘公司
51.1	杭州滨御房地产开发有限公司	滨御公司
52	杭州滨尹企业管理有限公司	滨尹公司
53	杭州滨钥企业管理有限公司	滨钥公司
54	杭州滨洋企业管理有限公司	滨洋公司
54.1	杭州滨展房地产开发有限公司	滨展公司
55	杭州滨音企业管理有限公司	滨音公司
55.1	杭州滨兴房地产开发有限公司	滨兴公司
56	杭州滨欢企业管理有限公司	滨欢公司
56.1	杭州滨硕实业有限公司	滨硕实业公司
57	杭州滨漾企业管理有限公司	滨漾公司
57.1	杭州谷陌企业管理有限公司	谷陌公司
58	上海滨安房地产开发有限公司	上海滨安公司
59	杭州杭沁企业管理有限公司	杭沁公司
59.1	杭州滨锦企业管理有限公司	杭州滨锦管理公司
59.1.1	杭州滨合房地产开发有限公司	滨合公司
60	杭州滨科企业管理有限公司	滨科公司
60.1	杭州滨来置业有限公司	滨来公司
61	杭州滨颐企业管理有限公司	滨颐公司
61.1	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
62	杭州滨卓企业管理有限公司	滨卓管理公司
63	杭州滨荷企业管理有限公司	滨荷公司

序号	子公司全称	子公司简称
64	杭州滨峰企业管理有限公司	滨峰公司
65	杭州滨越企业管理有限公司	滨越公司
65.1	杭州滨昌房地产开发有限公司	滨昌公司
66	深圳市南方远大传媒置业有限公司	深圳南方远大公司
67	杭州滨澄企业管理有限公司	滨澄公司
67.1	杭州滨航房地产开发有限公司	滨航公司
68	杭州滨维企业管理有限公司	滨维公司
68.1	宁波滨柳置业有限公司	宁波滨柳公司
69	杭州滨崎企业管理有限公司	滨崎公司
69.1	杭州滨远房地产开发有限公司	滨远公司
70	杭州滨钦企业管理有限公司	滨钦公司
70.1	杭州滨泰房地产开发有限公司	滨泰房产公司
71	杭州滨棠企业管理有限公司	滨棠公司
71.1	南京滨晖房地产开发有限公司	南京滨晖公司
72	杭州滨宁企业管理有限公司	滨宁管理公司
72.1	苏州滨望置业有限公司	苏州滨望公司
73	杭州滨升企业管理有限公司	滨升公司
73.1	平湖滨慧房地产开发有限公司	平湖滨慧公司
74	杭州滨闻企业管理有限公司	滨闻公司
74.1	义乌翠语华庭房地产开发有限公司	义乌翠语华庭公司
75	杭州滨适企业管理有限公司	滨适公司
75.1	湖州滨望房地产开发有限公司	湖州滨望公司
76	杭州滨兆企业管理有限公司	滨兆公司
76.1	杭州滨红置业有限公司	滨红公司
77	杭州滨珞企业管理有限公司	滨珞公司
78	杭州滨帆企业管理有限公司	滨帆公司
79	杭州滨舜企业管理有限公司	滨舜公司
80	杭州滨同企业管理有限公司	滨同公司
81	杭州滨琮企业管理有限公司	滨琮公司

序号	子公司全称	子公司简称
82	杭州滨瑚企业管理有限公司	滨瑚公司
83	杭州滨榭企业管理有限公司	滨榭公司
83.1	杭州滨江中豪房地产开发有限公司	滨江中豪公司
84	杭州滨赫企业管理有限公司	滨赫公司
85	杭州皖郡企业管理有限公司	皖郡公司
85.1	杭州滨汇世纪房地产有限公司	滨汇世纪公司
86	杭州桦丞企业管理有限公司	桦丞公司
87	杭州滨鸣企业管理有限公司	滨鸣公司
87.1	宁波滨江维堡投资管理合伙企业（有限合伙）	维堡合伙公司
87.1.1	宁波滨江维堡投资有限公司	维堡投资公司
88	杭州滨琼企业管理有限公司	滨琼公司
89	杭州滨朔企业管理有限公司	滨朔公司
89.1	杭州滨浩房地产开发有限公司	滨浩公司
90	杭州滨佑企业管理有限公司	滨佑公司
90.1	杭州滨西房地产开发有限公司	滨西公司
91	杭州滨铭企业管理有限公司	滨铭公司
91.1	杭州滨兴实业有限公司	滨兴实业公司
92	杭州滨璟企业管理有限公司	滨璟公司
92.1	杭州滨胜房地产开发有限公司	滨胜公司
93	杭州滨格企业管理有限公司	滨格管理公司
93.1	义乌滨茂房地产开发有限公司	义乌滨茂公司
94	杭州滨诺企业管理有限公司	杭州滨诺公司
95	杭州滨峥企业管理有限公司	滨峥公司
96	杭州恺瑄置业有限公司	恺瑄公司
96.1	杭州滨璞企业管理有限公司	滨璞公司
96.1.1	杭州滨甬实业有限公司	滨甬实业公司
97	杭州滨麟置业有限公司	滨麟公司
98	杭州金隆企业管理有限公司	金隆公司
98.1	杭州滨绍房地产开发有限公司	滨绍公司

序号	子公司全称	子公司简称
99	杭州滨淳企业管理有限公司	滨淳公司
99.1	杭州滨建房地产开发有限公司	滨建公司
100	杭州滨韦企业管理有限公司	滨韦公司
100.1	宁波滨通置业有限公司	宁波滨通公司
101	杭州滨领企业管理有限公司	滨领公司
101.1	杭州滨景房地产开发有限公司	滨景公司
102	杭州滨绸企业管理有限公司	滨绸公司
102.1	杭州滨昇房地产开发有限公司	滨昇公司
103	杭州滨琪企业管理有限公司	滨琪公司
104	杭州滨涵企业管理有限公司	滨涵公司
104.1	杭州滨慧房地产开发有限公司	滨慧公司
105	杭州滨瑞企业管理有限公司	滨瑞公司
105.1	杭州滨鸿实业有限公司	滨鸿实业有限公司
106	杭州滨承企业管理有限公司	滨承公司
107	杭州滨莱企业管理有限公司	滨莱公司
107.1	杭州滨拓房地产开发有限公司	滨拓公司
108	杭州滨慧企业管理有限公司	滨慧公司
108.1	杭州滨耀置业有限公司	滨耀公司
109	杭州滨瑄企业管理有限公司	滨瑄公司
109.1	杭州滨旗房地产开发有限公司	滨旗公司
110	杭州滨仟企业管理有限公司	滨仟公司
110.1	杭州滨晨房地产开发有限公司	滨晨公司
111	杭州滨嘉企业管理有限公司	滨嘉公司
111.1	杭州滨腾房地产开发有限公司	滨腾公司
112	杭州滨斐企业管理有限公司	滨斐公司
112.1	杭州千岛湖滨朗房地产开发有限公司	千岛湖滨朗公司
113	杭州滨歆企业管理有限公司	滨歆公司
114	杭州滨沧企业管理有限公司	滨沧公司
114.1	杭州千岛湖滨灿房地产开发有限公司	千岛湖滨灿公司

序号	子公司全称	子公司简称
115	杭州缤昀企业管理有限公司	缤昀公司
115.1	杭州滨睿房地产开发有限公司	滨睿房地产公司
116	杭州缤贺企业管理有限公司	缤贺公司
116.1	杭州滨兰房地产开发有限公司	滨兰公司
117	杭州缤恬企业管理有限公司	缤恬公司
118	杭州缤谦企业管理有限公司	缤谦公司
118.1	天台启欣企业管理咨询有限公司	天台启欣公司
118.1.1	天台杨帆慈悦置地有限公司	天台杨帆公司
119	杭州缤笙企业管理有限公司	缤笙公司
120	杭州缤珺企业管理有限公司	缤珺公司
120.1	杭州滨澎房地产开发有限公司	滨澎公司
121	杭州缤慕企业管理有限公司	缤慕公司
121.1	杭州高光置业有限公司	高光公司
121.1.1	金华虹光置业有限公司	金华虹光公司
121.1.2	永康滨杭置业有限公司	永康滨杭公司
121.1.3	永康滨茂置业有限公司	永康滨茂公司
122	杭州缤黎企业管理有限公司	缤黎公司
122.1	杭州星岚置业有限公司	星岚公司
123	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
124	杭州墨雨企业管理有限公司	墨雨公司
124.1	杭州滨锦房地产开发有限公司	杭州滨锦开发公司
125	南京滨鸿房地产开发有限公司	南京滨鸿公司
125.1	南京滨开装饰有限公司	南京滨开公司
126	杭州滨祺房地产开发有限公司	滨祺公司
127	杭州滨裕企业管理有限公司	滨裕管理公司
127.1	杭州滨澳房地产开发有限公司	滨澳公司
128	杭州滨渝企业管理有限公司	滨渝公司
128.1	东阳滨杭房地产开发有限公司	东阳滨杭公司
129	杭州缤彤企业管理有限公司	缤彤公司

序号	子公司全称	子公司简称
129.1	东阳滨茂房地产开发有限公司	东阳滨茂公司
130	杭州缤楚企业管理有限公司	缤楚公司
130.1	东阳滨盛房地产开发有限公司	东阳滨盛公司
131	杭州缤祝企业管理有限公司	缤祝公司
131.1	台州滨交房地产开发有限公司	台州滨交公司
132	杭州和家康养产业发展有限公司	和家康养公司
132.1	杭州和家御虹府养老服务有限公司	和家御虹府公司
133	上海稳盛新黄浦企业发展有限公司	上海稳盛公司
134	杭州缤矜企业管理有限公司	缤矜公司
134.1	杭州滨启房地产开发有限公司	滨启房地产公司
135	杭州缤韶企业管理有限公司	缤韶公司
135.1	杭州滨坤房地产开发有限公司	滨坤房地产公司
136	杭州运溪盛和企业管理有限公司	运溪盛和公司
136.1	杭州星州盛和置业有限公司	星州盛和公司
137	杭州缤纾企业管理有限公司	缤纾公司
137.1	杭州滨涛房地产开发有限公司	滨涛房地产公司
138	杭州缤偕企业管理有限公司	缤偕公司
138.1	杭州滨铂房地产开发有限公司	滨铂公司
139	杭州缤励企业管理有限公司	缤励公司
139.1	杭州滨庆房地产开发有限公司	滨庆公司
140	杭州缤芑企业管理有限公司	缤芑公司
140.1	湖州滨悦房地产开发有限公司	湖州滨悦公司
141	杭州缤创企业管理有限公司	缤创公司
141.1	杭州运河恒运商业地产有限公司	运河恒运公司
141.1.1	杭州运河湾商业地产有限公司	运河湾公司
142	杭州缤焕企业管理有限公司	缤焕公司
142.1	杭州滨隆房地产开发有限公司	滨隆公司
143	杭州缤拓企业管理有限公司	缤拓公司
143.1	杭州滨阳房地产开发有限公司	滨阳公司

序号	子公司全称	子公司简称
144	杭州滨蔚企业管理有限公司	滨蔚公司
145	杭州滨森企业管理有限公司	滨森公司
145.1	杭州滨林房地产开发有限公司	滨林公司
146	杭州滨瑛企业管理有限公司	滨瑛公司
146.1	杭州滨创房地产开发有限公司	滨创房地产公司
147	杭州滨存企业管理有限公司	滨存公司
147.1	杭州滨豪房地产开发有限公司	滨豪公司
148	杭州滨侑企业管理有限公司	滨侑公司
148.1	杭州滨亿房地产开发有限公司	滨亿公司
149	杭州滨羲企业管理有限公司	滨羲公司
149.1	杭州滨鑫房地产开发有限公司	滨鑫公司
150	杭州滨墅商业管理有限公司	滨墅公司
151	杭州登云盛和企业管理有限公司	登云盛和公司
151.1	杭州北沙盛和置业有限公司	北沙盛和公司
152	杭州滨湛企业管理有限公司	滨湛公司
153	杭州滨嫣企业管理有限公司	滨嫣公司
153.1	杭州滨诺置业有限公司	滨诺置业公司
154	杭州滨勋企业管理有限公司	滨勋公司
154.1	杭州滨圣房地产开发有限公司	滨圣公司
155	杭州滨煦企业管理有限公司	滨煦公司
155.1	杭州滨跃房地产开发有限公司	滨跃房地产公司
156	杭州滨泉企业管理有限公司	滨泉公司
156.1	杭州滨名房地产开发有限公司	滨名公司
157	杭州滨进企业管理有限公司	滨进公司
157.1	杭州滨驰房地产开发有限公司	滨驰公司
158	杭州滨珊企业管理有限公司	滨珊公司
158.1	杭州滨岚置业有限公司	滨岚公司
159	杭州滨肃企业管理有限公司	滨肃公司
159.1	杭州滨意房地产开发有限公司	滨意公司

序号	子公司全称	子公司简称
160	杭州缤持企业管理有限公司	缤持公司
160.1	杭州滨翔房地产开发有限公司	滨翔公司
161	杭州缤绅企业管理有限公司	缤绅公司
161.1	杭州滨明置业有限公司	滨明公司
162	杭州缤烁企业管理有限公司	缤烁公司
162.1	杭州滨擎房地产开发有限公司	滨擎公司
163	杭州缤灵企业管理有限公司	缤灵公司
163.1	杭州滨月房地产开发有限公司	滨月公司
164	杭州湖光盛和企业管理有限公司	湖光盛和公司
164.1	杭州江湾盛和置业有限公司	江湾盛和公司
165	杭州豪珏企业管理有限公司	豪珏公司
165.1	杭州湖岸置业有限公司	湖岸公司
166	杭州建杭新顺置业有限公司	建杭新顺公司
166.1	杭州建雅房地产开发有限公司	建雅公司
167	金华城滨置业有限公司	金华城滨公司
168	杭州滨惠房地产开发有限公司	滨惠房地产公司
169	杭州宝越置业有限公司	宝越公司
170	杭州光幸置业有限公司	光幸公司
170.1	杭州滨永房地产开发有限公司	滨永公司
171	杭州建杭启明置业有限公司	建杭启明公司
171.1	宁波建曙房地产开发有限公司	宁波建曙公司
172	杭州建杭和辉置业有限公司	建杭和辉公司
172.1	杭州建临房地产开发有限公司	建临公司
173	杭州北鸿置业有限公司	北鸿公司
173.1	杭州北瑞置业有限公司	北瑞公司
174	湖州滨发建设管理有限公司	湖州滨发公司
175	金华城兴置业有限公司	金华城兴公司
176	杭州越丰置业有限公司	越丰公司
176.1	杭州缤杭房地产开发有限公司	缤杭公司

序号	子公司全称	子公司简称
177	杭州滨杭铁誉房地产开发有限公司	滨杭铁誉公司
178	余姚滨舜建设管理有限公司	余姚滨舜公司
179	宁波市北仑区滨汇建设管理有限公司	宁波滨汇公司
180	南京滨江房产开发有限公司	南京滨江公司
181	金华滨盛建设管理有限公司	金华滨盛公司
182	杭州滨隼企业管理有限公司	滨隼公司
182.1	杭州滨宇房地产开发有限公司	滨宇公司
183	金华城瑞置业有限公司	金华城瑞公司
184	金华城祺置业有限公司	金华城祺公司
185	金华城和置业有限公司	金华城和公司
186	金华城望置业有限公司	金华城望公司
187	杭州滨竭企业管理有限公司	杭州滨竭公司
187.1	杭州滨韵房地产开发有限公司	滨韵公司
188	杭州滨岚企业管理有限公司	滨岚管理公司
189	杭州滨慕企业管理有限公司	滨慕管理公司
190	杭州星缤嘉好置业有限公司	星缤嘉好公司
191	杭州滨华房地产开发有限公司	滨华公司
192	杭州滨尧企业管理有限公司	滨尧管理公司
193	杭州滨溢企业管理有限公司	滨溢管理公司
194	杭州滨浮企业管理有限公司	滨浮管理公司
195	杭州滨禄企业管理有限公司	滨禄管理公司
196	杭州滨炎企业管理有限公司	滨炎管理公司
197	南京滨发建设管理有限公司	南京滨发建设公司
198	杭州星奎商务咨询有限公司	星奎咨询公司
198.1	杭州星沛置业有限公司	星沛公司
199	杭州滨瑄企业管理有限公司	滨瑄管理公司
199.1	杭州滨尚房地产开发有限公司	滨尚公司
200	杭州滨卓房地产开发有限公司	滨卓公司
201	上海滨煜企业发展有限公司	上海滨煜公司

序号	子公司全称	子公司简称
202	杭州滨延企业管理有限公司	滨延管理公司
203	杭州滨冠西站房地产开发有限公司	滨冠西站公司
204	湖州滨芯房地产开发有限公司	滨芯公司
205	杭州滨齐房地产开发有限公司	滨齐公司
206	杭州滨湾房地产开发有限公司	滨湾公司
207	杭州滨颖房地产开发有限公司	滨颖公司

#### 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

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	收入总额超过集团总收入的 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

(1) 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
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

应收账款的账龄自初始确认日起算。

### 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账款，公司按单项计提预期信用损失。

## 13、其他应收款

### 1. 按信用风险特征组合计提预期信用损失的其他应收款

组合类别	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
其他应收款——外部财务资助款组合	款项性质	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失
其他应收款——项目预售监管共管户资金		
其他应收款——物业维修金、保修金组合		
其他应收款——押金保证金组合		
其他应收款——应收暂付款组合		
其他应收款——合作意向金组合		
其他应收款——其他零星款项组合		
其他应收款——大额政府保证金组合	款项性质	1%

组合类别	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
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

应收账款的账龄自初始确认日起算。

## 3. 按单项计提预期信用损失的应收款项的认定标准

对信用风险与组合信用风险显著不同的应收款项，公司按单项计提预期信用损失。

## 14、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。

## 15、存货

### 1. 存货的分类

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

### 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。

## 16、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。

## 17、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。

## 18、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

## 19、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。

## 20、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。

## 21、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。

## 22、长期资产减值

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

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

## 23、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。

## 24、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。

## 25、职工薪酬

### (1) 短期薪酬的会计处理方法

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

### (2) 离职后福利的会计处理方法

离职后福利分为设定提存计划和设定受益计划。

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

(2) 对设定受益计划的会计处理通常包括下列步骤：

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

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

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

### (3) 辞退福利的会计处理方法

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

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

### (4) 其他长期职工福利的会计处理方法

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

## 26、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。

## 27、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

## 28、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。

## 29、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。

### 30、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。

### 31、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。

### 32、其他重要的会计政策和会计估计

#### (1) 维修基金核算方法

根据开发项目所在地的有关规定，维修基金在开发产品销售（预售）时，向购房人收取或由公司计提计入有关开发产品的开发成本，并统一上缴维修基金管理部门。

#### (2) 质量保证金核算方法

质量保证金根据施工合同规定从施工单位工程款中预留。在开发产品保修期内发生的维修费，冲减质量保证金；在开发产品约定的保修期届满，质量保证金余额退还施工单位。

### 33、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

#### (2) 重要会计估计变更

适用 不适用

#### (3) 2025 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

## 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	实际缴纳的流转税税额	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减除法定扣除项目金额后的增值额为计税依据。	税率：实行四级超率累进税率。增值额未超过扣除项目金额 50%的部分，税率为 30%；增值额超过扣除项目金额 50%未超过 100%的部分，税率为 40%；增值额超过扣除项目金额 100%未超过 200%的部分，税率为 50%；增值额超过扣除项目金额 200%的部分，税率为 60%。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	实际缴纳的流转税税额	3%
地方教育附加	实际缴纳的流转税税额	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、Bin jiang Limited Partnership、Bin jiang Othello Corp、 Bin jiang 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	275,201.72	196,222.07
银行存款	30,513,001,638.55	37,066,069,133.94
其他货币资金	60,298,783.76	74,155,192.43
合计	30,573,575,624.03	37,140,420,548.44
其中：存放在境外的款项总额	133,033,751.50	147,982,606.94

其他说明：

### 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	687,506,607.78	140,253,652.30
其中：		
理财产品	687,506,607.78	140,253,652.30
其中：		
合计	687,506,607.78	140,253,652.30

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）	353,861,852.07	596,196,123.10
1 至 2 年	88,022,723.01	126,003,385.24
2 至 3 年	72,176,711.15	29,553,842.27
3 年以上	73,769,325.80	79,732,593.36
3 至 4 年	23,393,317.51	24,393,811.27
4 至 5 年	14,323,794.73	15,515,501.41
5 年以上	36,052,213.56	39,823,280.68
合计	587,830,612.03	831,485,943.97

## (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	39,572,723.90	6.73%	39,572,723.90	100.00%		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	548,257,888.13	93.27%	84,654,782.13	15.44%	463,603,106.00	798,509,478.52	96.03%	105,819,088.61	13.25%	692,690,389.91
其中：										
合计	587,830,612.03	100.00%	124,227,506.03	21.13%	463,603,106.00	831,485,943.97	100.00%	138,795,554.06	16.69%	692,690,389.91

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	15,788,627.23	15,788,627.23	15,788,627.23	15,788,627.23	100.00%	逾期未收

限公司						回
杭州兴塘置业有限公司	11,922,687.00	11,922,687.00	18,518,945.45	18,518,945.45	100.00%	逾期未收回
杭州星昀置业有限公司	5,265,151.22	5,265,151.22	5,265,151.22	5,265,151.22	100.00%	逾期未收回
合计	32,976,465.45	32,976,465.45	39,572,723.90	39,572,723.90		

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	347,265,593.62	17,363,279.66	5.00%
1-2 年	88,022,723.01	8,802,272.30	10.00%
2-3 年	63,768,615.23	12,753,723.05	20.00%
3-5 年	17,327,245.74	13,861,796.59	80.00%
5 年以上	31,873,710.53	31,873,710.53	100.00%
合计	548,257,888.13	84,654,782.13	

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	32,976,465.45	6,596,258.45				39,572,723.90
按组合计提坏账准备	105,819,088.61	-21,164,306.48				84,654,782.13
合计	138,795,554.06	-14,568,048.03				124,227,506.03

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

不适用

### (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
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	120,523,175.78		120,523,175.78	20.50%	6,026,158.79
义乌市建设投资集团	116,586,358.50		116,586,358.50	19.83%	15,798,199.54

有限公司					
杭州市萧山钱江世纪城发展服务中心	52,955,907.87		52,955,907.87	9.01%	2,656,771.31
杭州滨开房地产开发有限公司	40,085,824.96		40,085,824.96	6.82%	2,004,291.25
杭州春天房地产开发有限公司	25,837,834.58		25,837,834.58	4.40%	18,492,617.80
合计	355,989,101.69		355,989,101.69	60.56%	44,978,038.69

#### 4、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应收股利	25,857,736.19	20,857,736.19
其他应收款	21,148,345,516.18	27,710,963,304.70
合计	21,174,203,252.37	27,731,821,040.89

##### (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
杭州滨泽企业管理有限公司	12,054,000.00	12,054,000.00
成都同新商贸有限责任公司	8,803,736.19	8,803,736.19
杭州缤煌企业管理有限公司	5,000,000.00	
合计	25,857,736.19	20,857,736.19

##### 2) 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	21,955,293,497.54	27,456,473,709.66
押金保证金	219,500,694.71	1,017,555,591.35
物业维修金、保修金	892,373,716.81	870,776,844.27
应收暂付款	63,244,213.22	58,449,099.69
项目预售监管共管户资金	317,457,903.04	624,088,237.30
其他	12,241,330.84	7,715,829.04
合计	23,460,111,356.16	30,035,059,311.31

## 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）	10,832,604,766.34	15,110,353,499.51
1 至 2 年	4,459,019,566.59	5,129,784,318.58
2 至 3 年	2,565,269,555.66	4,070,325,533.98
3 年以上	5,603,217,467.57	5,724,595,959.24
3 至 4 年	2,155,956,776.74	4,204,470,696.10
4 至 5 年	2,082,879,305.55	248,017,989.38
5 年以上	1,364,381,385.28	1,272,107,273.76
合计	23,460,111,356.16	30,035,059,311.31

## 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	1,604,415,316.80	6.84%	1,239,784,473.15	77.27%	364,630,843.65	1,660,793,964.19	5.53%	1,102,478,716.70	66.38%	558,315,247.49
其中：										
按组合计提坏账准备	21,855,696,039.36	93.16%	1,071,981,366.83	4.90%	20,783,714,672.53	28,374,265,347.12	94.47%	1,221,617,289.91	4.31%	27,152,648,057.21
其中：										
合计	23,460,111,356.16	100.00%	2,311,765,839.98	9.85%	21,148,345,516.18	30,035,059,311.31	100.00%	2,324,096,006.61	7.74%	27,710,963,304.70

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
深圳市安远控股集团有限公司	1,145,000,000.00	760,352,804.27	1,145,000,000.00	780,369,156.35	68.15%	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	374,258,747.37	374,258,747.37	100.00%	逾期未收回
深圳市爱义福鑫投资控股有限公司			79,236,942.43	79,236,942.43	100.00%	逾期未收回
杭州东原至成科	14,526,243.00	14,526,243.00	5,919,627.00	5,919,627.00	100.00%	逾期

技有限公司						未收回
舟山恺融房地产开发有限公司	71,435,811.19	37,525,811.19				
合计	1,660,793,964.19	1,102,478,716.70	1,604,415,316.80	1,239,784,473.15		

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
已确定盈利的项目公司对其股东的财务资助款	13,705,639,378.48	137,056,393.80	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	5,671,716,860.99	532,372,623.97	
外部财务资助款组合	973,521,941.27	97,352,194.13	10.00%
物业维修金、保修金组合	892,373,716.81	242,922,326.38	27.22%
项目预售监管共管户资金	317,457,903.04		
押金保证金组合	151,907,276.71	15,374,146.27	10.12%
应收暂付款组合	63,244,213.22	40,629,254.50	64.24%
大额政府保证金	67,593,418.00	675,934.18	1.00%
其他零星款项组合	12,241,330.84	5,598,493.60	45.73%
合计	21,855,696,039.36	1,071,981,366.83	

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 56,717,168.61 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 66,108,912.63 元，对预计无法收回超额亏损的金额确认坏账准备金额 409,546,542.73 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）	
2025 年 1 月 1 日余额	1,166,321,957.74		1,157,774,048.87	2,324,096,006.61
2025 年 1 月 1 日余额在本期				
——转入第三阶段	-15,923,145.53		15,923,145.53	
本期计提	-97,551,108.34		127,689,173.12	30,138,064.78
其他变动	-42,468,231.41			-42,468,231.41
2025 年 12 月 31 日余额	1,001,545,415.71		1,310,124,504.12	2,311,669,919.83

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

坏账准备其他变动说明：其中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影响 10,790,607.92 元，因合并范围影响-53,258,839.33 元。

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	1,102,478,716.70	137,305,756.45				1,239,784,473.15
按组合计提坏账准备	1,221,617,289.91	-107,167,691.67			-42,468,231.41	1,071,981,366.83
合计	2,324,096,006.61	30,138,064.78			-42,468,231.41	2,311,765,839.98

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

不适用

#### 5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
浙江建杭置业集团有限公司	拆借款	2,057,397,715.89	账龄 1 年以内 1,278,920,732.47 元；1-2 年 255,610,883.42 元；2-3 年 408,934,800.00 元；3-4 年 113,931,300.00 元	8.77%	43,243,535.53
深圳市安远控股集团有限公司	拆借款	1,145,000,000.00	5 年以上	4.88%	780,369,156.35
杭州星澈商务咨询有限公司	拆借款	1,082,727,434.50	1-2 年	4.62%	10,827,274.35
杭州兴耀房地产开发集团有限公司	拆借款	1,063,736,469.96	账龄 1 年以内 685,153,924.89 元；1-2 年 108,582,892.60 元；2-3 年 156,068,352.47 元；3-4 年 113,931,300.00 元	4.54%	10,637,364.70
杭州市房地产联合开发有限公司	拆借款	667,228,173.06	账龄 1 年以内 153,496,479.06 元；1-2 年 155,963,550.00 元；2-3 年 243,710,100.00 元；3-4 年 114,058,044.00 元	2.85%	6,672,281.73
合计		6,016,089,793.41		25.66%	851,749,612.66

## 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	10,030,690.41	99.13%	1,324,699.59	100.00%
1 至 2 年	88,467.70	0.87%		
合计	10,119,158.11		1,324,699.59	

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	占预付款项 余额的比例 (%)
坤和建设集团股份有限公司	4,046,575.91	39.99
浙江中豪建设集团有限公司	1,492,462.57	14.75
杭州置惠家房产营销有限公司	847,659.84	8.38
浙江绿城房地产投资有限公司	772,406.79	7.63
台州欧格科技有限公司	431,788.50	4.27
小 计	7,590,893.61	75.02

## 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	90,303,939,861.80	3,426,860,621.52	86,877,079,240.28	118,013,436,211.28	2,449,810,205.31	115,563,626,005.97
开发产品	27,985,875,482.41	2,143,503,808.66	25,842,371,673.75	34,512,922,445.36	1,579,867,426.48	32,933,055,018.88
原材料	2,048,050.46		2,048,050.46	2,753,928.59		2,753,928.59
库存商品	10,769,829.49		10,769,829.49	14,773,557.72		14,773,557.72
低值易耗品	13,034,294.48		13,034,294.48	2,361,932.17		2,361,932.17
合计	118,315,667,518.64	5,570,364,430.18	112,745,303,088.46	152,546,248,075.12	4,029,677,631.79	148,516,570,443.33

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	7,110,479,641.35			689,397,305.26	7,799,876,946.61	203,706,546.02	39,125,719.44	银行贷款
杭州缤纷城项目	2023.12/2024.07	2026年1月开始分批竣工	81.62 亿	5,117,348,605.40			1,284,529,816.64	6,401,878,422.04	96,524,779.87	62,324,471.53	银行贷款
杭州滨运锦绣里项目	2024.06	2027.01	55.00 亿	4,245,001,337.93			520,794,657.58	4,765,795,995.51	32,295,162.24	16,706,273.35	银行贷款
杭州奥映鸣翠府项目	2025.01	2027.04	54.94 亿	590,883,000.00			3,741,464,241.29	4,332,347,241.29	19,595,550.00	19,595,550.00	银行贷款
杭州潮起江南城项目	2024.04	2026.09	48.00 亿	3,982,056,128.54			293,943,490.07	4,275,999,618.61	45,120,144.45	16,502,411.12	银行贷款
杭州叠映里项目	2023.09	2026.01	38.06 亿	3,285,707,442.96			270,569,502.03	3,556,276,944.99	18,164,489.22		银行贷款
杭州奥印潮观府项目	2024.04	2026.08	37.00 亿	3,181,670,914.03			234,788,262.79	3,416,459,176.82	18,447,219.79	18,447,219.79	银行贷款
杭州时舟里项目	2025.02	2027.02	44.60 亿				3,207,154,374.95	3,207,154,374.95	36,194,301.00	36,194,301.00	银行贷款
杭州浩运府项目	2025.04	2027.05	46.21 亿				3,056,893,193.99	3,056,893,193.99	12,252,760.00	12,252,760.00	银行贷款
杭州传麒府项目	2025.05	2027.10	85.00 亿				2,860,900,923.80	2,860,900,923.80			银行贷款
杭州翡翠嘉运府	2024.04	2026.03	31.00 亿	2,632,044,518.75			187,578,216.39	2,819,622,735.14	10,040,233.02	1,138,933.19	银行贷款
杭州翡翠锦和府项目	2024.09	2026.09	28.88 亿	2,459,486,451.42			171,739,016.18	2,631,225,467.60	13,321,058.34	8,243,725.00	银行贷款
杭州锦上观澜项目	2025.06	2027.12	38.50 亿				2,346,511,26	2,346,511,26	4,192,874.40	4,192,874.40	银行贷款

							5.83	5.83			
杭州映宸里项目	2023.06	2026.01	24.92 亿	2,075,760,027.94			206,754,700.09	2,282,514,728.03	31,627,958.34		银行贷款
杭州枫揽华庭项目	2024.02	2026.04	23.58 亿	1,955,560,403.20			311,368,811.97	2,266,929,215.17	22,685,703.05	8,887,058.06	银行贷款
杭州鸣湖里项目	2025.02	2027.02	33.20 亿	884,730,000.00			1,234,221,364.66	2,118,951,364.66	2,014,285.00	2,014,285.00	银行贷款
杭州咏舟府项目	2025.06	2027.07	32.00 亿				2,037,275,848.24	2,037,275,848.24	8,125,000.00	8,125,000.00	银行贷款
永康众泰小镇项目	2021.05/2021.06/2022.05	2023 年 5 月开始分批交付	124.21 亿	4,440,661,782.41	1,886,640,731.88		-211,753,432.76	2,342,267,617.77	86,491,329.07		银行贷款
深圳浪口村城市更新项目	2020.11/2023.11		30.81 亿	2,527,032,663.44	909,011,736.36		337,073,929.36	1,955,094,856.44	426,978,661.73	73,484,896.33	银行贷款
杭州滨运映翠湾项目	2024.10	2026.07	22.00 亿	1,666,567,028.32			241,428,641.61	1,907,995,669.93	18,342,617.85	16,946,351.19	银行贷款
杭州潮越万象府项目	2025.05	2027.06	32.73 亿				1,866,754,764.33	1,866,754,764.33	3,323,840.00	3,323,840.00	银行贷款
南京锦绣金陵项目	2025.05	2027.07	24.46 亿	675,574,066.61			963,427,235.87	1,639,001,302.48	3,732,927.78	3,732,927.78	银行贷款
杭州松川境府项目	2025.04	2027.10	24.20 亿				1,602,917,326.73	1,602,917,326.73	7,221,037.85	7,221,037.85	银行贷款
杭州锦上万象府项目	2024.12	2026.08	18.00 亿	693,580,655.69			877,823,890.72	1,571,404,546.41	10,089,592.71	10,089,592.71	银行贷款
杭州锦川源府项目	2025.04	2027.04	22.00 亿				1,520,417,972.80	1,520,417,972.80	1,579,500.00	1,579,500.00	银行贷款
杭州鸣涛里项目	2025.06	2028.01	25.10 亿				1,518,836,352.65	1,518,836,352.65	643,500.00	643,500.00	银行贷款
杭州嘉映锦绣里项目	2024.08	2026.07	15.55 亿	1,318,035,271.04			100,464,886.21	1,418,500,157.25	8,052,663.89	7,087,441.66	银行贷款
杭州叠映揽月轩项目	2024.09	2026.05	14.53 亿	1,171,594,697.04			147,659,922.06	1,319,254,619.10	7,438,704.53	5,098,403.20	银行贷款
杭州棠悦芳华轩项目	2025.04	2027.04	20.50 亿				1,215,238,327.25	1,215,238,327.25	10,914,979.40	10,914,979.40	银行贷款
台州锦绣云邸项目	2022.08		14.97 亿	971,445,433.91			126,887,677.70	1,098,333,111.61	95,285,602.73		银行贷款
杭州棠前文栖府项目	2023.11	2026.04	11.60 亿	1,030,967,284.16			79,594,029.19	1,110,561,313.35	9,569,906.94	2,675,840.27	银行贷款
杭州揽奥	2022.0	2025 年	20.16 亿	1,736,	805,31		285,36	1,216,	33,375	14,284	银行贷

望座项目	9	4月开始分批交付	亿	570,500.23	3,119.26		6,002.93	623,383.90	,945.72	,854.17	款
杭州鸣澜里项目	2025.06	2026.12	16.10亿				951,672,239.07	951,672,239.07	4,470,408.33	4,470,408.33	银行贷款
杭州棠月映翠府项目	2024.02	2026.05	10.00亿	817,955,874.20			83,321,261.56	901,277,135.76	11,133,284.44	4,711,005.83	银行贷款
杭州运宸中心项目	2022.07	2024年8月开始分批交付	10.09亿	663,186,579.92	560,293,375.45		152,043,041.61	254,936,246.08	3,085,741.07		银行贷款
杭州芳翠锦绣府项目	2022.08	2025.03	39.61亿	3,827,626,859.38	3,827,626,859.38						其他
杭州平晖府项目	2023.07	2025.12	40.91亿	3,671,260,306.75	3,671,260,306.75				23,336,961.23		银行贷款
杭州潮观揽月轩项目	2022.11	2025.03	36.38亿	3,444,599,498.61	3,444,599,498.61				640,357.78		银行贷款
杭州澄虹府项目	2023.01	2025.06	34.40亿	3,233,423,894.14	3,233,423,894.14				946,342.18	3,473,078.05	银行贷款
杭州潮观平澜府项目	2023.02	2025.05	33.95亿	3,178,131,081.15	3,178,131,081.15				784,424.08		银行贷款
杭州潮映彼岸轩项目	2023.01	2025.07	32.74亿	3,082,255,075.49	3,082,255,075.49				307,986.10		银行贷款
杭州观晖美寓项目	2022.09	2025.03	29.90亿	2,865,708,496.63	2,865,708,496.63				40,265.82		银行贷款
杭州枫汀云邸项目	2022.07	2024.12	29.30亿	2,739,461,743.75	2,739,461,743.75				415,053.50		银行贷款
杭州运翠轩项目	2022.08	2024.10	29.37亿	2,705,327,142.04	2,705,327,142.04				8,778,015.56		银行贷款
杭州揽云锦绣里项目	2022.06	2024.11	26.06亿	2,541,137,658.57	2,541,137,658.57				75,993.99		银行贷款
湖州春宸里项目	2024.01	2025.11	35.42亿	2,520,303,591.99	2,520,303,591.99				27,649,628.17	28,996,362.50	银行贷款
杭州潮映华岸府项目	2023.01	2025.07	25.91亿	2,454,240,014.13	2,454,240,014.13				294,071.80		银行贷款
金华和品项目	2023.12	2025.12	27.42亿	2,264,295,507.69	2,264,295,507.69				89,591,354.66	19,228,699.51	银行贷款
宁波潮映府项目	2023.08	2025.12	28.77亿	2,158,354,465.12	2,158,354,465.12				31,536,864.32	6,882,084.92	银行贷款
杭州翠栖府项目	2023.06	2025.10	24.75亿	2,065,782,62	2,065,782,62				60,933,141.0	17,341,037.5	银行贷款

				3.15	3.15				7	0	
杭州大枫秀云庭项目	2022.08	2025.01	20.72 亿	1,910,179,856.02	1,910,179,856.02				166,415.84		银行贷款
杭州蝶翠迎宾府项目	2022.08	2025.12	19.38 亿	1,751,810,934.89	1,751,810,934.89				19,481.27		银行贷款
杭州望翠蓝庭项目	2022.07	2025.06	18.76 亿	1,690,415,822.93	1,690,415,822.93				893,038.33	893,038.33	银行贷款
杭州江翠轩项目	2022.11	2024.11	17.11 亿	1,639,373,425.96	1,639,373,425.96				28,400.90		银行贷款
杭州春曼雅庐项目	2023.07	2025.09	17.05 亿	1,415,996,072.72	1,415,996,072.72				13,166,531.25		银行贷款
杭州枫映华庭项目	2023.03	2025.12	14.48 亿	1,326,238,216.64	1,326,238,216.64				14,922,485.66	1,178,989.10	银行贷款
杭州湖翠里项目	2022.10	2024.12	14.12 亿	1,321,388,330.83	1,321,388,330.83				285,491.96		银行贷款
金华悦品项目	2023.04	2025.05	14.21 亿	1,293,126,051.34	1,293,126,051.34				7,144,235.43	3,541,910.60	银行贷款
东阳君品家园项目	2022.05	2025.05	15.70 亿	1,281,363,415.78	1,281,363,415.78				18,909,571.27		银行贷款
东阳嘉品家园项目	2022.04	2025.07	12.18 亿	1,025,252,095.51	1,025,252,095.51				47,243,970.93		银行贷款
其他项目				5,372,483,721.58	5,372,483,721.59			4,716,239,455.61	13,265,434.27	13,279,703.15	
合计	--	--		118,013,436,211.28	66,940,794,865.75		34,515,059,060.65	90,303,939,861.80	1,677,413,826.15	514,830,064.26	--

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
杭州平晖府项目	2025.12		3,870,263,451.41		3,870,263,451.41	23,336,961.23	
宁波潮映府项目	2025.12		2,703,276,023.24		2,703,276,023.24	31,536,864.32	6,882,084.92
金华和品项目	2025.12		2,681,879,928.38		2,681,879,928.38	89,591,354.66	19,228,699.51
杭州翠栖府项目	2025.10		2,397,016,268.38		2,397,016,268.38	60,933,141.07	17,341,037.50
永康众泰小镇项目	2023年5月开始分批交付	1,733,341,799.47	1,886,640,731.88	1,532,793,471.56	2,087,189,059.79	86,491,329.07	
杭州海潮望月项目	2024.07	3,876,542,452.35	67,698.19	2,061,870,295.34	1,814,739,855.20	124,701,346.65	9,270,416.68

杭州春曼雅庐项目	2025.09		1,624,383, 269.16		1,624,383, 269.16	13,166,531 .25	
杭州枫映华庭项目	2025.12		1,392,398, 225.26		1,392,398, 225.26	14,922,485 .66	1,178,989. 10
湖州春宸里项目	2025.11		3,453,310, 859.76	2,166,950, 158.90	1,286,360, 700.86	27,649,628 .17	28,996,362 .50
深圳浪口村城市更新项目	2025.11		909,011,73 6.36	117,750,20 2.23	791,261,53 4.13	426,978,66 1.73	73,484,896 .33
湖州鸣翠里项目	2024.06	798,901,99 4.16	7,666,909. 45	92,795,369 .40	713,773,53 4.21	10,506,201 .35	
东阳嘉品家园项目	2025.07		1,158,750, 864.99	454,486,72 6.75	704,264,13 8.24	47,243,970 .93	
杭州天目山小镇项目	2023.04	644,289,96 6.99	1,776,240. 37	199,941,31 4.54	446,124,89 2.82	12,439,094 .74	
杭州棠前嘉座项目	2023.11	422,772,17 8.41	13,422,897 .58	6,667,153. 39	429,527,92 2.60	11,120,370 .63	
金华悦品项目	2025.05		1,401,318, 871.46	1,093,799, 811.59	307,519,05 9.87	7,144,235. 43	3,541,910. 60
杭州揽奥望座项目	2025.04		798,384,28 0.36	658,458,04 6.57	139,926,23 3.79	33,375,945 .72	14,284,854 .17
杭州运翠轩项目	2024.10		2,907,506, 984.24	2,707,271, 631.23	200,235,35 3.01	8,778,015. 56	
千岛湖湖滨印象项目地块2项目	2024.05	223,929,37 2.71	- 732,890.73	16,571,437 .00	206,625,04 4.98		
杭州潮观平澜府项目	2025.05		3,399,837, 332.21	3,205,207, 573.84	194,629,75 8.37	784,424.08	
东阳君品家园项目	2025.05		1,478,792, 706.34	1,288,124, 250.55	190,668,45 5.79	18,909,571 .27	
杭州江河鸣翠项目	2023.03	508,290,05 6.50	215,220.68	367,205,44 9.57	141,299,82 7.62	6,185,472. 80	
杭州潮映华岸府项目	2025.07		2,604,744, 421.52	2,500,628, 358.10	104,116,06 3.42	294,071.80	
杭州潮观揽月轩项目	2025.03		3,655,092, 254.78	3,555,291, 508.44	99,800,746 .34	640,357.78	
杭州澄虹府项目	2025.06		3,426,463, 595.71	3,351,363, 456.47	75,100,139 .24	946,342.18	3,473,078. 05
杭州潮映彼岸轩项目	2025.07		3,270,518, 504.12	3,196,063, 816.31	74,454,687 .81	307,986.10	
杭州江晖府项目	2024.10	2,667,717, 771.19	4,645,096. 54	2,603,257, 108.00	69,105,759 .73	26,905,482 .55	
杭州湖翠里项目	2024.12		1,388,879, 942.80	1,343,628, 243.41	45,251,699 .39	285,491.96	
杭州大枫秀云庭项目	2025.01		2,011,883, 614.11	1,967,896, 786.17	43,986,827 .94	166,415.84	
杭州宁望府项目	2024.07	138,385,30 3.31	19,672.56	97,742,346 .58	40,662,629 .29	928,234.17	
杭州枫汀云邸项目	2024.12		2,822,553, 919.48	2,782,421, 138.65	40,132,780 .83	415,053.50	
杭州河印观翠湾项目	2025.08		1,001,367, 884.77	963,807,47 8.32	37,560,406 .45	1,012,600. 75	2,421,169. 71
杭州望翠蓝庭项目	2025.06		1,799,490, 316.72	1,761,959, 110.49	37,531,206 .23	893,038.33	918,069.45
杭州枫翠岚湾项目	2024.11	685,478,15 1.37	3,535,248. 32	655,775,60 6.44	33,237,793 .25	367,793.74	
天台江山慈	2023.12	627,067,80		122,488,56	504,579,24	26,670,391	

悦项目		8.53		2.00	6.53	.72	
千岛湖湖滨印象项目地块1项目	2023.12	729,256,69 6.07		243,527,78 9.62	485,728,90 6.45	20,051,146 .27	
杭州栖江揽月项目	2024.05	953,455,22 7.96		666,723,27 5.57	286,731,95 2.39	2,406,315. 88	
东阳滨江上品家园项目	2024.05	648,468,29 1.85		413,291,27 4.58	235,177,01 7.27	12,887,401 .94	
杭州鸣翠云筑项目	2023.08	567,084,40 4.61		341,606,78 6.58	225,477,61 8.03	8,929,363. 96	
其他项目		19,287,940 ,969.88	12,779,491 ,160.06	30,843,554 ,665.22	1,223,877, 464.71	69,398,090 .53	10,776,683 .77
合计	--	34,512,922 ,445.36	66,853,873 ,240.46	73,380,920 ,203.41	27,985,875 ,482.41	1,229,301, 185.32	173,257,41 8.93

## (2) 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	2,449,810, 205.31	2,660,483, 799.65			1,683,433, 383.44	3,426,860, 621.52	
开发产品	1,579,867, 426.48	123,449,36 1.07	1,683,433, 383.44	1,243,246, 362.33		2,143,503, 808.66	
合计	4,029,677, 631.79	2,783,933, 160.72	1,683,433, 383.44	1,243,246, 362.33	1,683,433, 383.44	5,570,364, 430.18	

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	2,449,810, 205.31	2,660,483, 799.65			1,683,433, 383.44	3,426,860, 621.52	
永康众泰小镇项目			767,303,37 1.84			767,303,37 1.84	
深圳浪口村城市更新项目			691,202,33 0.69	71,819,131 .05		619,383,19 9.64	
湖州鸣翠里项目	288,481,15 6.46			21,923,572 .99		266,557,58 3.47	
东阳嘉品家园项目		123,449,36 1.07	76,660,776 .90	29,947,634 .22		170,162,50 3.75	
千岛湖湖滨印象项目	217,945,10 4.67			58,747,532 .07		159,197,57 2.60	
杭州天目山小镇项目	148,320,03 8.65			41,810,049 .46		106,509,98 9.19	
宁波潮映府项目			148,266,90 4.01	124,982,62 1.75		23,284,282 .26	
天台江山慈悦项目	21,473,654 .90			3,226,544. 55		18,247,110 .35	
南京兴智翡翠府项目	69,191,133 .20			60,508,997 .38		8,682,135. 82	

苏州锦麟壹品项目	57,204,613.96			53,650,256.88		3,554,357.08	
义乌福田里项目	95,708,344.73			95,363,984.54		344,360.19	
深圳滨江爱义南方大厦项目	462,136,669.17			462,136,669.17			
丽水观品轩项目	125,573,453.18			125,573,453.18			
其他项目	93,833,257.56			93,555,915.09		277,342.47	
合计	4,029,677,631.79	2,783,933,160.72	1,683,433,383.44	1,243,246,362.33	1,683,433,383.44	5,570,364,430.18	

### (3) 存货期末余额中利息资本化率的情况

项目名称	利息资本化累计金额 (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	426,978,661.73	5.00	竣工前用于该项目的借款利息
杭州运河湾项目	203,706,546.02	3.00	竣工前用于该项目的借款利息
杭州海潮望月项目	124,701,346.65	5.00	竣工前用于该项目的借款利息
杭州缤纷城项目	96,524,779.87	3.00	竣工前用于该项目的借款利息
台州锦绣云邸项目	95,285,602.73		竣工前用于该项目的借款利息
金华和品项目	89,591,354.66	2.00	竣工前用于该项目的借款利息
永康众泰小镇项目	86,491,329.07		竣工前用于该项目的借款利息
杭州翠栖府项目	60,933,141.07	2.60	竣工前用于该项目的借款利息
兰溪红狮上品项目	51,704,748.32	-	竣工前用于该项目的借款利息
东阳嘉品家园项目	47,243,970.93	-	竣工前用于该项目的借款利息
杭州潮起江南城项目	45,120,144.45	2.00	竣工前用于该项目的借款利息
杭州时舟里项目	36,194,301.00	2.34	竣工前用于该项目的借款利息
杭州揽奥望座项目	33,375,945.72	3.25	竣工前用于该项目的借款利息
杭州滨运锦绣里项目	32,295,162.24	2.00	竣工前用于该项目的借款利息
杭州映宸里项目	31,627,958.34		竣工前用于该项目的借款利息
宁波潮映府项目	31,536,864.32	2.50	竣工前用于该项目的借款利息
湖州春宸里项目	27,649,628.17	3.00	竣工前用于该项目的借款利息
杭州江晖府项目	26,905,482.55		竣工前用于该项目的借款利息
天台江山慈悦项目	26,670,391.72		竣工前用于该项目的借款利息
杭州平晖府项目	23,336,961.23		竣工前用于该项目的借款利息

项目名称	利息资本化累计金额 (元)	本期利息资本化率(%)	资本化金额的计算标准和依据
杭州枫揽华庭项目	22,685,703.05	2.00	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	20,051,146.27		竣工前用于该项目的借款利息
杭州奥映鸣翠府项目	19,595,550.00	2.34	竣工前用于该项目的借款利息
东阳君品家园项目	18,909,571.27	-	竣工前用于该项目的借款利息
杭州奥印潮观府项目	18,447,219.79	2.03	竣工前用于该项目的借款利息
杭州滨运映翠湾项目	18,342,617.85	2.38	竣工前用于该项目的借款利息
杭州叠映里项目	18,164,489.22		竣工前用于该项目的借款利息
杭州枫映华庭项目	14,922,485.66	2.00	竣工前用于该项目的借款利息
杭州翡翠锦和府项目	13,321,058.34	2.38	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		竣工前用于该项目的借款利息
杭州星翠澜庭项目	12,936,833.77		竣工前用于该项目的借款利息
东阳滨江上品家园项目	12,887,401.94		竣工前用于该项目的借款利息
杭州天目山小镇项目	12,439,094.74		竣工前用于该项目的借款利息
杭州浩运府项目	12,252,760.00	2.00	竣工前用于该项目的借款利息
杭州棠月映翠府项目	11,133,284.44	2.00	竣工前用于该项目的借款利息
杭州棠前嘉座项目	11,120,370.63		竣工前用于该项目的借款利息
杭州棠悦芳华轩项目	10,914,979.40	2.00	竣工前用于该项目的借款利息
湖州鸣翠里项目	10,506,201.35		竣工前用于该项目的借款利息
杭州锦上万象府项目	10,089,592.71	2.00	竣工前用于该项目的借款利息
杭州翡翠嘉运府	10,040,233.02	3.00	竣工前用于该项目的借款利息
其他项目	144,805,811.79		
合 计	2,034,607,257.28		

#### (4) 存货受限情况

按项目披露受限存货情况:

单位: 元

项目名称	期初余额	期末余额	受限原因
杭州奥映鸣翠府项目		4,073,207,332.90	为借款提供抵押担保
杭州潮起江南城项目	3,825,770,200.00	3,825,770,200.00	为借款提供抵押担保
永康众泰小镇项目	2,828,581,060.42	1,122,761,204.30	为借款提供抵押担保
杭州缤纷城项目	3,821,073,400.00	3,821,073,400.00	为借款提供抵押担保

杭州奥印潮观府项目	2,990,285,700.00	2,990,285,700.00	为借款提供抵押担保
杭州浩运府项目		2,882,494,859.96	为借款提供抵押担保
杭州时舟里项目		2,856,500,000.00	为借款提供抵押担保
杭州锦上观澜项目		2,251,220,097.16	为借款提供抵押担保
杭州咏舟府项目		1,919,551,760.01	为借款提供抵押担保
杭州鸣湖里项目		1,822,800,246.69	为借款提供抵押担保
杭州潮越万象府项目		1,769,684,200.00	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	1,655,745,600.00	1,655,973,670.38	为借款提供抵押担保
杭州锦川源府项目		1,422,795,083.13	为借款提供抵押担保
杭州锦上万象府项目		1,421,313,113.36	为借款提供抵押担保
杭州松川境府项目		1,418,691,100.00	为借款提供抵押担保
杭州鸣涛里项目		1,401,070,000.00	为借款提供抵押担保
南京锦绣金陵项目		1,391,530,000.00	为借款提供抵押担保
杭州棠悦芳华轩项目		1,098,247,467.64	为借款提供抵押担保
杭州棠前文栖府项目	903,673,012.50	903,546,900.00	为借款提供抵押担保
杭州鸣澜里项目		845,921,912.97	为借款提供抵押担保
台州锦绣云邸项目	477,487,117.48	604,374,795.18	为借款提供抵押担保
金华沁湖小区		470,880,183.10	为借款提供抵押担保
杭州运宸中心项目	367,895,400.00	367,895,400.00	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
天台江山慈悦项目	459,093,531.08	3,842,144.85	为借款提供抵押担保
杭州运河湾项目	5,601,170,900.00		为借款提供抵押担保
杭州滨运锦绣里项目	3,937,010,200.00		为借款提供抵押担保
杭州澄虹府项目	2,757,974,357.15		为借款提供抵押担保
杭州翡翠嘉运府	2,517,526,000.00		为借款提供抵押担保
杭州翡翠锦和府项目	2,406,965,800.00		为借款提供抵押担保
湖州春宸里项目	1,879,750,000.00		为借款提供抵押担保
杭州枫揽华庭项目	1,769,900,500.00		为借款提供抵押担保
杭州翠栖府项目	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		为借款提供抵押担保
杭州揽奥望座项目	1,307,883,700.00		为借款提供抵押担保
杭州嘉映锦绣里项目	1,286,336,100.00		为借款提供抵押担保
杭州叠映揽月轩项目	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		为借款提供抵押担保
金华悦品项目	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		为借款提供抵押担保
杭州湖映里项目	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		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		为借款提供抵押担保
兰溪红狮上品项目	293,175,274.56		为借款提供抵押担保
杭州棠月映翠府项目	740,570,000.00		为借款提供抵押担保
杭州河印观翠湾项目	604,393,700.00		为借款提供抵押担保
合计	53,258,498,585.88	44,162,990,242.86	

## 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	475,662,249.84	613,466,803.25
预缴的房产预售相关税金	9,830,555,506.12	12,353,437,924.33
其他	5,508,703.81	4,878,656.55
合计	10,311,726,459.77	12,971,783,384.13

其他说明：

合同取得成本

单位：元

项 目	期初数	本期增加	本期摊销	本期计提减值	期末数
代销费及佣金支出	613,466,803.25	435,070,840.69	572,875,394.10		475,662,249.84
小 计	613,466,803.25	435,070,840.69	572,875,394.10		475,662,249.84

## 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
上海黑桃互动网络科技有限公司	30,000,00 0.00	30,000,00 0.00						
浙江创泰科技有限公司	55,000,00 0.00	55,000,00 0.00						
北京梆梆安全科技有限公司	50,000,00 0.00	50,000,00 0.00						
微宏动力系统（湖州）有限公司	83,287,64 1.89	62,971,48 4.26	20,316,15 7.63			- 35,034,26 8.58		
南京海纳医药科技股份有限公司	45,000,00 0.00	45,000,00 0.00						
湖北长江星医药股份有限公司	78,001,68 3.72	78,001,68 3.72				- 666,000.0 0		
北京酷溜网络科技有限公司						- 35,417,57 1.00		
北京中联康生物科技股份有限公司	835,778.5 2	835,778.5 2				- 103,045,8 34.14		
PROLOGIUMHOLDING INC.	322,111,3 80.00	322,111,3 80.00						
北京宝宝树市场顾问有限公司						- 2,061,444 .75		
北京众鸣世纪科技有限公司						- 47,251,40 7.00		
合计	664,236,4 84.13	643,920,3 26.50	20,316,15 7.63			- 223,476,5		

25.47

## 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	1,087,708,490.23				906,897.26							1,088,615,387.49	
杭州千岛湖滨云通用航空服务有限公司	4,948,714.78				-1,472,024.17							3,476,690.61	
杭州中宙滨汇企业管理有限公司					646,428.67							646,428.67	
桐乡市安璟置业有限公司													
杭州国泰世纪置业有限公司	40,418,652.19				3,733,516.63							44,152,168.82	
杭州滨江盛元房地产开发有限公司	625,641,160.17				-61,559,450.11							564,081,710.06	
杭州建杭嘉辉置业有限公司	208,750,000.00				-6,209,259.96							202,540,740.04	
小计	1,967,467,017.37				-63,953,891.68							1,903,513,125.69	
二、联营企业													
杭州滨江普华天晴股权投资合伙企业	173,409,256.00				-223,170.68							173,186,085.32	
杭州信达奥体置业有限公司	161,339,195.61				5,142,440.76							166,481,636.37	
杭州保泓房地产开发有限公司	581,862,313.46				-643,935.02							581,218,378.44	
温州隆臻商	109,9				-							107,3	

务信息咨询 有限公司	13,04 6.72				2,542 ,524. 58						70,52 2.14	
杭州滨泽投 资管理有限 公司	1,980 ,679, 525.7 8				- 546,4 59.45						1,980 ,133, 066.3 3	
杭州保滨置 地有限公司	596,0 14,99 3.95				2,670 ,768. 36			25,84 2,800 .00			572,8 42,96 2.31	
杭州亦茂置 业有限公司	1,860 ,432, 694.4 9				47,18 9,559 .94						1,907 ,622, 254.4 3	
杭州融惠企 业管理有限 公司	583,4 13,98 0.45				19,37 1,058 .27						602,7 85,03 8.72	
广州樾滨房 地产开发有 限公司	426,1 90,61 1.61				8,019 ,478. 17						434,2 10,08 9.78	
浙江恒印房 地产开发有 限公司	686,9 01,88 5.18			459,0 00,00 0.00	70,81 5,960 .69						298,7 17,84 5.87	
杭州申睿物 流科技有限 公司	181,9 18,10 4.87										181,9 18,10 4.87	
南京骏玖房 地产有限公 司	138,7 91,61 1.53				7,941 ,330. 78						146,7 32,94 2.31	
杭州越玺企 业管理有限 公司	276,5 35,84 4.55				20,60 0,359 .85						297,1 36,20 4.40	
杭州缤煌企 业管理有限 公司	365,4 54,61 9.34			392,7 00,00 0.00	186,0 66,37 9.50			128,7 50,00 0.00			30,07 0,998 .84	
杭州缤帛企 业管理有限 公司	180,6 11,20 8.00				753,5 19.55						181,3 64,72 7.55	
杭州缤仕企 业管理有限 公司	506,2 10,64 7.61			396,0 00,00 0.00	23,88 2,288 .22						134,0 92,93 5.83	
杭州滨琬企 业管理有限 公司	270,7 32,82 0.64			280,5 12,50 0.00	88,69 9,951 .38						78,92 0,272 .02	
杭州滨赢房 地产开发有 限公司	465,4 06,08 8.98			475,3 00,00 0.00	9,893 ,911. 02						220,3 21,18 6.31	
杭州樾宏企 业管理有限 公司	584,3 22,20 7.50			605,8 80,00 0.00	241,8 78,97 8.81							
杭州缤好企 业管理有限 公司	150,7 88,78 5.44				40,78 1,054 .37						191,5 69,83 9.81	
杭州豪誉企 业管理有限 公司	1,167 ,194, 413.7 3				98,45 5,430 .13						1,265 ,649, 843.8 6	

杭州珑秀企业管理有限公司	405,820,697.82				-6,616,557.97						399,204,139.85	
杭州缤璇企业管理有限公司	645,844,258.55				8,438,360.57						654,282,619.12	
杭州滨承房地产开发有限公司	214,685,629.44				69,211,923.30						283,897,552.74	
杭州缤毅企业管理有限公司	294,712,870.51				-1,440,945.35						293,271,925.16	
杭州远辉房地产开发有限公司	239,910,733.54			243,955,800.00	4,045,066.46						640,754,094.81	
杭州秀恒企业管理有限公司	649,275,978.79				-8,521,883.98						373,904,908.27	
杭州秀弘企业管理有限公司	381,881,779.97				-7,976,871.70							
杭州润滨西站置业有限公司	332,293,469.43				-2,947,031.29						329,346,438.14	
杭州缤延企业管理有限公司			735,000,000.00		-16,260,494.13						45,702,082.75	
杭州昶昱商业管理有限公司			630,000,000.00		-859,343.72						718,739,505.87	
杭州滨德房地产开发有限公司			800,000,000.00		-2,026,743.26						629,140,656.28	
杭州馨秀企业管理有限公司			752,400,000.00		-52,880.28						797,973,256.74	
杭州滨屹房地产开发有限公司			148,345,000.00		-12,512.05						752,347,119.72	
杭州御达控股有限公司					45,702,082.75						148,332,487.95	
其他联营公司	1,294,861,509.45		259,787,301.00	77,333,721.29	-21,416,599.90			252,832,057.78		-22,393,450.00	1,180,672,981.48	
小计	15,907,410,782.94		3,325,532,301.00	2,930,682,021.29	927,471,949.52			407,424,857.78		-22,393,450.00	16,799,914,704.39	

合计	17,874,877,800.31		3,325,532,301.00	2,930,682,021.29	863,518,057.84			407,424,857.78		-22,393,450.00	18,703,427,830.08	
----	-------------------	--	------------------	------------------	----------------	--	--	----------------	--	----------------	-------------------	--

[注] 其他联营公司其他变动系本期公司于 2025 年 11 月将恺瑄公司纳入合并范围；公司于 2025 年 12 月对杭州滨鉴企业管理有限公司（以下简称滨鉴公司）丧失控制权。

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. 其他联营公司其他变动系本期公司于 2025 年 11 月将恺瑄公司纳入合并范围；公司于 2025 年 12 月对杭州滨鉴企业管理有限公司（以下简称滨鉴公司）丧失控制权。

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、杭州攸昀企业管理有限公司、深圳市盛锐置业有限公司、杭州越运房地产开发有限公司、杭州运宏企业管理有限公司、滨鉴公司、杭州滨翎企业管理有限公司、杭州樾滨企业管理有限公司、杭州昌安商务信息咨询有限公司、杭州滨梵企业管理有限公司、杭州滨颂企业管理有限公司。

## 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——权益工具投资	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	34,506,325.53	583,166,325.53
合计	62,087,976.30	610,747,976.30

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	11,730,565,294.83	154,011,252.19		11,884,576,547.02
2. 本期增加金额	1,236,390,838.33	-3,419,425.16		1,232,971,413.17
(1) 外购	4,002,784.80			4,002,784.80
(2) 存货\固定资产\在建工程转入	1,266,562,872.49			1,266,562,872.49
(3) 企业合并增加				
(4) 折算差异	-34,174,818.96	-3,419,425.16		-37,594,244.12
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4. 期末余额	12,966,956,133.16	150,591,827.03		13,117,547,960.19
二、累计折旧和累计摊销				
1. 期初余额	2,199,343,664.70			2,199,343,664.70
2. 本期增加金额	644,353,172.87			644,353,172.87
(1) 计提或摊销	631,618,010.56			631,618,010.56
2) 折算差异	-11,082,436.31			-11,082,436.31
3) 固定资产转入	23,817,598.62			23,817,598.62
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4. 期末余额	2,843,696,837.57			2,843,696,837.57
三、减值准备				
1. 期初余额				
2. 本期增加金额	157,908,182.78			157,908,182.78
(1) 计提	157,908,182.78			157,908,182.78
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4. 期末余额	157,908,182.78			157,908,182.78
四、账面价值				
1. 期末账面价值	9,965,351,112.81	150,591,827.03		10,115,942,939.84
2. 期初账面价值	9,531,221,630.13	154,011,252.19		9,685,232,882.32

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

单位：元

项目	账面价值	可收回金额	减值金额	预测期的年限	预测期的关键参数	稳定期的关键参数	稳定期的关键参数的确定依据
滨耀城（酒店）	234,057,153.39	150,000,000.00	84,057,153.39				
江河鸣翠	529,153,500.00	515,007,764.88	14,145,735.12	64.5 年	折现率 5.76%	折现率 5.76%，现金流增长率 3%	折现率根据评估基准日国债收益率平均值为安全利率，根据房地产行业投资收益水平，考虑通货膨胀和同类行业投资风险因素确定。参考近年来区域同类房地产租赁市场增长情况及租金水平变化规律确定稳定期现金流增长率。
海潮望月城	611,428,791.67	583,999,999.67	27,428,792.00	35.02 年	折现率 6.26%	折现率 6.26%，现金流增长率 3%	
观品	183,715,219.94	170,000,000.00	13,715,219.94	65.05 年	折现率 5.76%	折现率 5.76%，现金流增长率 3%	
栖江揽月	602,971,534.74	584,410,252.41	18,561,282.33	65.83 年	折现率 5.76%	折现率 5.76%，现金流增长率 3%	
合计	2,161,326,199.74	2,003,418,016.96	157,908,182.78				

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

其他说明：

## 12、固定资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
固定资产	758,610,943.22	1,078,880,140.87
固定资产清理		
合计	758,610,943.22	1,078,880,140.87

### (1) 固定资产情况

单位：元

项目	房屋及建筑物	通用设备	运输工具	专用设备	合计
一、账面原值：					
1. 期初余额	1,340,488,860.7	170,985,913.93	108,269,459.01	251,007,241.93	1,870,751,475.6

	6				3
2. 本期增加金额	-7,107,125.28	-660,306.94	776,460.18	657,084.07	-6,333,887.97
(1) 购置	847,565.10	1,748,171.80	776,460.18	657,084.07	4,029,281.15
(2) 在建工程转入					
(3) 企业合并增加					
(4) 外币折算差异	-7,954,690.38	-2,408,478.74			-10,363,169.12
3. 本期减少金额	258,864,493.89	863,634.56	48,825,741.33	899,200.00	309,453,069.78
(1) 处置或报废	989,741.88	768,664.01	48,825,741.33	899,200.00	51,483,347.22
(2) 企业合并减少		94,970.55			94,970.55
(3) 转入投资性房地产	257,874,752.01				257,874,752.01
4. 期末余额	1,074,517,241.59	169,461,972.43	60,220,177.86	250,765,126.00	1,554,964,517.88
二、累计折旧					
1. 期初余额	375,587,876.93	129,263,886.53	89,354,629.85	197,664,941.45	791,871,334.76
2. 本期增加金额	42,737,767.56	17,712,742.49	2,650,685.26	4,861,106.51	67,962,301.82
(1) 计提	44,126,450.07	19,607,455.62	2,650,685.26	4,861,106.51	71,245,697.46
(2) 外币折算差异	-1,388,682.51	-1,894,713.13			-3,283,395.64
3. 本期减少金额	23,882,072.45	797,921.95	37,946,714.52	853,353.00	63,480,061.92
(1) 处置或报废	64,473.83	729,540.45	37,946,714.52	853,353.00	39,594,081.80
(2) 企业合并减少		68,381.50			68,381.50
(3) 转入投资性房地产	23,817,598.62				23,817,598.62
4. 期末余额	394,443,572.04	146,178,707.07	54,058,600.59	201,672,694.96	796,353,574.66
三、减值准备					
1. 期初余额					
2. 本期增加金额					
(1) 计提					
3. 本期减少金额					
(1) 处置或报废					
4. 期末余额					
四、账面价值					
1. 期末账面价值	680,073,669.55	23,283,265.36	6,161,577.27	49,092,431.04	758,610,943.22
2. 期初账面价值	964,900,983.83	41,722,027.40	18,914,829.16	53,342,300.48	1,078,880,140.87

## (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	37,456,037.33	33,088,816.25	70,544,853.58
2. 本期增加金额	2,273,477.66		2,273,477.66
1) 租入	2,273,477.66		2,273,477.66
3. 本期减少金额			
4. 期末余额	39,729,514.99	33,088,816.25	72,818,331.24
二、累计折旧			
1. 期初余额	18,446,735.80	3,546,259.63	21,992,995.43
2. 本期增加金额	5,317,450.30	886,564.96	6,204,015.26
(1) 计提	5,317,450.30	886,564.96	6,204,015.26
3. 本期减少金额			
(1) 处置			
4. 期末余额	23,764,186.10	4,432,824.59	28,197,010.69
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	15,965,328.89	28,655,991.66	44,621,320.55
2. 期初账面价值	19,009,301.53	29,542,556.62	48,551,858.15

## (2) 使用权资产的减值测试情况

□适用 □不适用

## 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	198,683,447.96			16,826,722.02	5,075,649.07	220,585,819.05
2. 本期增加金额	1,334,500.00			-373,594.24		960,905.76
(1) 购置	1,334,500.00					1,334,500.00
(2) 内部研发						
(3) 企业合并增加						
(4) 外币折算差异				-373,594.24		-373,594.24
3. 本期减少金额						
(1) 处置						
4. 期末余额	200,017,947.96			16,453,127.78	5,075,649.07	221,546,724.81
二、累计摊销						
1. 期初余额	86,152,577.35				4,952,853.60	91,105,430.95
2. 本期增加金额	5,031,379.71				54,142.43	5,085,522.14
(1) 计提	5,031,379.71				54,142.43	5,085,522.14
3. 本期减少金额						
(1) 处置						
4. 期末余额	91,183,957.06				5,006,996.03	96,190,953.09
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	108,833,990.90			16,453,127.78	68,653.04	125,355,771.72
2. 期初账面价值	112,530,870.61			16,826,722.02	122,795.47	129,480,388.10

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		
友好饭店	323,832.75					323,832.75
合计	323,832.75					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

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。

## 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		190,000.00	160,000.00		30,000.00
其他	632,912.89		102,175.18	5,419.86	525,317.85
合计	632,912.89	190,000.00	262,175.18	5,419.86	555,317.85

其他说明：

其他减少 系 TOWER 公司美元汇率变动导致差额

## 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	5,519,639,270.04	1,379,909,817.51	5,003,519,268.72	1,250,879,817.18

内部交易未实现利润	173,004,601.36	43,251,150.34	273,414,293.00	68,353,573.25
可抵扣亏损	1,150,302,604.00	287,575,651.00	1,761,096,113.32	440,274,028.33
房产开发项目相关税收备抵金	261,218,141.40	65,304,535.35	309,988,982.44	77,497,245.61
投资性房地产计税基础差异	3,097,363.64	774,340.91	7,016,359.76	1,754,089.94
可抵扣的广告宣传费	122,515,206.88	30,628,801.72	135,319,151.08	33,829,787.77
租赁负债	19,968,223.96	4,992,055.99	19,078,246.96	4,769,561.74
其他权益工具投资公允价值变动	234,994,907.28	58,748,726.82	255,311,064.80	63,827,766.20
合计	7,484,740,318.56	1,871,185,079.64	7,764,743,480.08	1,941,185,870.02

## (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
合同取得成本	474,509,385.30	118,627,346.33	613,466,803.25	153,366,700.84
使用权资产	15,965,328.96	3,991,332.24	19,009,301.56	4,752,325.39
合计	490,474,714.26	122,618,678.57	632,476,104.81	158,119,026.23

## (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	78,643,795.78	1,792,541,283.82	125,704,416.15	1,815,481,453.87
递延所得税负债	78,643,795.78	43,974,882.79	125,704,416.15	32,414,610.08

## (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	7,756,852,684.11	6,476,395,637.01
可抵扣亏损	4,739,413,391.13	3,043,126,404.32
合计	12,496,266,075.24	9,519,522,041.33

## (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
2025 年		181,830,596.18	
2026 年	193,790,147.62	198,215,440.88	
2027 年	714,760,120.68	741,582,700.46	
2028 年	503,245,907.29	556,985,041.51	
2029 年	1,276,261,525.69	1,364,512,625.29	
2030 年	2,051,355,689.85		
合计	4,739,413,391.13	3,043,126,404.32	

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	71,398,501.54	71,398,501.54	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	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
存货	44,162,990,242.86	44,162,990,242.86	抵押	为借款提供抵押担保	53,732,516,304.44	53,258,498,585.88	抵押	为借款提供抵押担保
固定资产	757,177,216.22	536,096,426.43	抵押	为借款提供抵押担保	765,853,080.09	566,617,747.58	抵押	为借款提供抵押担保
无形资产	204,227,380.81	117,311,909.02	抵押	为借款提供抵押担保	204,600,975.05	122,410,903.13	抵押	为借款提供抵押担保
投资性房地产	5,270,681,002.00	3,790,260,915.15	抵押	为借款提供抵押担保	5,245,379,931.58	4,001,948,828.21	抵押	为借款提供抵押担保
合计	50,466,474,343.43	48,678,057,995.00			60,025,923,269.60	58,027,049,043.24		

其他说明：

公司以持有的滨鸿实业有限公司 50.00% 股权、千岛湖滨朗公司 100.00% 股权、深圳爱义公司 100.00% 股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；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；滨胜公司以杭州滨涛映月项目自持物业 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。

## 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、应付票据

## 21、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	5,701,170,289.03	5,598,908,702.46
其他采购款	54,913,313.79	41,922,193.67
合计	5,756,083,602.82	5,640,830,896.13

### (3) 是否存在逾期尚未支付中小企业款项的情况

是否属于大型企业

是 否

## 22、其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应付股利	40,237,500.00	
其他应付款	24,633,041,282.39	26,205,930,663.00
合计	24,673,278,782.39	26,205,930,663.00

### (1) 应付股利

单位：元

项目	期末余额	期初余额
普通股股利	40,237,500.00	
合计	40,237,500.00	

其他说明，包括重要的超过1年未支付的应付股利，应披露未支付原因：

### (2) 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	23,624,077,402.49	25,560,291,091.14
应付暂收款	433,021,852.14	176,537,567.62
押金保证金	127,241,611.65	159,113,021.83

其他	448,700,416.11	309,988,982.41
合计	24,633,041,282.39	26,205,930,663.00

## 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
杭州滨泽投资管理有限公司	1,996,695,116.00	项目未清算
杭州滨祁企业管理有限公司	1,748,603,258.04	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	1,150,573,050.00	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
杭州地铁开发集团有限公司	973,226,237.60	项目未清算
杭州滨江盛元房地产开发有限公司	929,577,596.23	项目未清算
杭州秀恒企业管理有限公司	649,332,740.50	项目未清算
合计	9,775,212,823.37	

其他说明：

## 23、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	86,564,714.13	78,126,276.51
合计	86,564,714.13	78,126,276.51

## 24、合同负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
购房款	85,478,617,716.12	125,300,696,917.17
其他	86,234,097.07	69,760,425.73
合计	85,564,851,813.19	125,370,457,342.90

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	杭州运河湾项目	6,999,594,582.57	7,909,176,249.54	2026.05	71.27%

2	杭州滨运锦绣里项目	3,464,939,833.49	6,318,773,716.06	2026.08	100.00%
3	杭州奥映鸣翠府项目		4,935,251,363.30	2027.04	99.51%
4	杭州潮起江南城项目	3,953,974,653.22	4,319,469,596.33	2026.09	100.00%
5	杭州平晖府项目	4,260,676,245.87	4,260,428,539.45	2025.12	100.00%

## 25、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	135,990,635.38	534,636,361.20	541,925,015.07	128,701,981.51
二、离职后福利-设定提存计划	4,266,659.32	28,018,738.87	27,794,635.06	4,490,763.13
三、辞退福利		2,070,027.00	2,070,027.00	
合计	140,257,294.70	564,725,127.07	571,789,677.13	133,192,744.64

### (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	129,482,244.83	470,580,037.89	476,604,823.80	123,457,458.92
2、职工福利费		28,528,684.78	28,189,476.78	339,208.00
3、社会保险费	689,566.49	15,294,265.69	15,337,861.08	645,971.10
其中：医疗保险费	669,625.24	14,545,949.83	14,585,179.77	630,395.30
工伤保险费	15,608.62	723,846.72	728,212.17	11,243.17
生育保险费	4,332.63	24,469.14	24,469.14	4,332.63
4、住房公积金	486,481.59	14,361,334.48	14,420,575.10	427,240.97
5、工会经费和职工教育经费	5,332,342.47	5,872,038.36	7,372,278.31	3,832,102.52
合计	135,990,635.38	534,636,361.20	541,925,015.07	128,701,981.51

### (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	3,931,022.94	27,219,190.10	26,997,821.79	4,152,391.25
2、失业保险费	335,636.38	799,548.77	796,813.27	338,371.88
合计	4,266,659.32	28,018,738.87	27,794,635.06	4,490,763.13

其他说明：

## 26、应交税费

单位：元

项目	期末余额	期初余额
增值税	66,745,004.48	75,634,808.76
企业所得税	585,631,185.89	518,968,864.37
个人所得税	2,361,799.19	2,795,878.05
城市维护建设税	1,106,012.20	3,940,112.72
土地使用税	18,819,659.41	24,276,473.35
房产税	9,247,494.00	6,049,552.72
印花税	3,764,414.37	6,593,755.27
教育费附加	561,050.97	1,783,627.03
地方教育附加	374,033.77	1,189,084.41
环境保护税	24,000.00	
车船税		17,451.04
合计	688,634,654.28	641,249,607.72

其他说明：

## 27、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	4,091,969,065.09	6,100,726,782.97
一年内到期的应付债券	2,364,419,068.49	
一年内到期的租赁负债	5,090,832.40	6,449,881.50
合计	6,461,478,965.98	6,107,176,664.47

其他说明：

## 28、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	1,228,596,164.38	3,676,036,082.18
联营企业预计亏损	60,850,244.68	55,647,130.79
待转销项税[注]	7,716,862,529.33	11,252,230,588.91
合计	9,006,308,938.39	14,983,913,801.88

[注] 待转销项税主要为公司房地产销售中随预收房款收取的增值税销项税。

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
24 滨江房	700,000,00	3.64%	2024/02/20	2024/2/22-	700,000,00	721,919,78		3,560,219.		725,480,00		否

产 CP001	0.00			2025/ 2/22	0.00	0.82		18		0.00			
24 滨 江房 产 CP002	700,0 00,00 0.00	3.55%	2024/ 04/08	2024/ 4/10- 2025/ 4/10	700,0 00,00 0.00	718,1 09,86 3.01		6,740 ,136. 99		724,8 50,00 0.00			否
24 滨 江房 产 CP003	700,0 00,00 0.00	3.60%	2024/ 05/24	2024/ 5/28- 2025/ 5/28	700,0 00,00 0.00	715,0 50,95 8.90		10,14 9,041 .10		725,2 00,00 0.00			否
24 滨 江房 产 CP004	500,0 00,00 0.00	3.60%	2024/ 06/20	2024/ 6/24- 2025/ 6/24	500,0 00,00 0.00	509,4 19,17 8.08		8,580 ,821. 92		518,0 00,00 0.00			否
24 滨 江房 产 CP005	500,0 00,00 0.00	3.55%	2024/ 08/19	2024/ 8/21- 2025/ 8/21	500,0 00,00 0.00	506,4 67,80 8.22		11,28 2,191 .78		517,7 50,00 0.00			否
24 滨 江房 产 CP006	500,0 00,00 0.00	3.70%	2024/ 09/19	2024/ 9/23- 2025/ 9/23	500,0 00,00 0.00	505,0 68,49 3.15		13,43 1,506 .85		518,5 00,00 0.00			否
25 滨 江房 产 CP001	600,0 00,00 0.00	3.80%	2025/ 01/23	2025/ 1/24- 2026/ 1/24	600,0 00,00 0.00		600,0 00,00 0.00	21,36 3,287 .67				621,3 63,28 7.67	否
25 滨 江房 产 CP002	600,0 00,00 0.00	2.50%	2025/ 07/07	2025/ 7/9- 2026/ 7/9	600,0 00,00 0.00		600,0 00,00 0.00	7,232 ,876. 71				607,2 32,87 6.71	否
合计					4,800 ,000,0 000.0 0	3,676 ,036, 082.1 8	1,200 ,000, 000.0 0	82,34 0,082 .20		3,729 ,780, 000.0 0		1,228 ,596, 164.3 8	

## 29、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	747,500,000.00	1,091,924,356.94
抵押借款	16,015,506,235.32	16,646,299,229.33
保证借款	435,000,000.00	1,247,104,904.16
信用借款		220,191,657.50
抵押及保证借款	6,508,122,350.13	4,282,088,922.22
抵押、质押及保证借款	223,369,017.71	444,550,566.16
质押及保证借款		512,599,709.26
合计	23,929,497,603.16	24,444,759,345.57

## 30、应付债券

## (1) 应付债券

单位：元

项目	期末余额	期初余额
本金	2,049,662,976.00	2,579,082,688.00
应付利息	35,481,581.93	47,982,574.24
利息调整	-4,965,896.40	-5,078,654.92
合计	2,080,178,661.53	2,621,986,607.32

## (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
25 滨江房产 MTN001	500,000,000.00	3.80%	2025/03/26	2025/3/28-2027/3/28	500,000,000.00		500,000,000.00	14,523,287.67			514,523,287.67	否
25 滨江房产 MTN002	600,000,000.00	3.70%	2025/04/21	2025/4/23-2027/4/23	600,000,000.00		600,000,000.00	15,387,945.21			615,387,945.21	否
25 滨江房产 MTN003	700,000,000.00	2.85%	2025/10/22	2025/10/24-2027/10/24	700,000,000.00		700,000,000.00	3,771,369.86			703,771,369.86	否
Belle vue10 Apartments, LLC Taxable Variable Rate Demand Multifamily Housing Revenue Bonds (Bellvue10)	249,662,976.00	2.35%	2020/04/29	15 年	249,662,976.00	257,567,538.83	-11,419,712.00	11,452,385.26	112,758.52	11,216,911.82	246,496,058.79	否

0Apar tment s) 2020S eries A													
合计					2,049,662,976.00	257,567,538.83	1,788,580,288.00	45,134,988.00	112,758.52	11,216,911.82		2,080,178,661.53	

### 31、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	11,238,408.76	12,628,365.46
合计	11,238,408.76	12,628,365.46

其他说明：

### 32、长期应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
长期应付款	662,897,233.50	643,745,948.10
合计	662,897,233.50	643,745,948.10

#### (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	662,897,233.50	643,745,948.10

其他说明：

### 33、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	23,293,656.35	26,349,541.19	12,868,008.76	
合计	15,923,893.60	23,293,656.35	26,349,541.19	12,868,008.76	--

其他说明：

### 34、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：

### 35、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）	2,089,594,184.75	70,918,665.33		2,160,512,850.08
合计	2,089,594,184.75	70,918,665.33		2,160,512,850.08

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

本期资本公积增加 70,918,665.33 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。

### 36、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	
一、不能重分类进损益的其他综合收益	- 238,713,643.69	20,316,157.63			5,079,039.41	15,237,118.22	- 223,476,525.47
其他权益工具投资公允价值变动	- 238,713,643.69	20,316,157.63			5,079,039.41	15,237,118.22	- 223,476,525.47
二、将重分类进损益的其他综合收益	39,458,088.74	- 1,697,706.78	0.00	0.00	0.00	- 1,263,486.61	- 434,220.17
外币财务报表折算差额	39,458,088.74	- 1,697,706.78				- 1,263,486.61	- 434,220.17
其他综合收益合计	- 199,255,554.95	18,618,450.85			5,079,039.41	13,973,631.61	- 185,281,923.34

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：

## 37、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

## 38、未分配利润

单位：元

项目	本期	上期
调整后期初未分配利润	20,970,196,360.26	18,682,075,721.56
加：本期归属于母公司所有者的净利润	2,116,317,717.43	2,545,764,974.90
应付普通股股利	255,138,395.51	280,029,950.10
其他综合收益结转留存收益		22,385,613.90
期末未分配利润	22,831,375,682.18	20,970,196,360.26

## 39、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	82,870,004,455.44	71,913,791,001.69	69,137,118,423.88	60,461,290,175.89
其他业务	17,755,961.56	18,542,812.63	14,702,546.15	19,999,329.81
合计	82,887,760,417.00	71,932,333,814.32	69,151,820,970.03	60,481,289,505.70

公司报告期内经审计利润总额、净利润、扣除非经常性损益后的净利润三者孰低为负值

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	杭州观翠揽月项目	8,324,464,603.67
2	杭州芳翠锦绣府项目	4,227,409,700.59
3	杭州潮观揽月轩项目	3,985,837,542.71
4	杭州澄虹府项目	3,534,624,852.30
5	杭州潮映万象轩项目	3,526,136,164.22

## 40、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	134,621,797.82	123,648,127.01
教育费附加	60,360,303.95	53,448,574.14
房产税	58,689,603.04	52,563,759.76
土地使用税	12,278,842.12	3,904,010.53
车船使用税	95,485.20	19,431.00
印花税	41,846,140.34	43,588,242.96
土地增值税	394,459,958.67	334,246,891.97
地方教育附加	22,883,107.55	35,424,725.74
环境保护税	69,635.20	265,066.32
其他	78,452.80	
合计	725,383,326.69	647,108,829.43

其他说明：

#### 41、管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
运营费	177,940,836.88	106,642,643.64
工资及福利费	165,439,053.11	171,293,090.37
折旧费及摊销费	73,731,129.50	92,547,599.73
物业管理费	55,024,561.11	44,433,031.57
办公费及差旅费	36,715,259.28	30,475,159.08
中介咨询服务费	32,645,554.59	34,250,832.87
车辆使用费及维修费	11,964,967.89	13,560,292.56
业务招待费	11,165,134.13	24,605,880.67
水电费及燃料	9,361,773.63	12,566,485.13
保险费	4,754,878.01	4,338,125.22
消防改造费用	4,628,547.96	1,087,973.80
残保金	1,680,326.37	1,844,001.09
其他	17,460,315.17	6,167,665.75
合计	602,512,337.63	543,812,781.48

其他说明：

#### 42、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	1,031,717,968.04	800,749,933.18
酒店业务营销费用	49,856,360.59	56,658,049.85
合计	1,081,574,328.63	857,407,983.03

其他说明：

#### 43、财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

利息费用	607,394,639.19	699,027,514.60
利息收入	-144,611,826.17	-266,115,828.05
其他	24,760,161.08	45,648,746.97
合计	487,542,974.10	478,560,433.52

其他说明：

#### 44、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	5,850,981.15	12,279,412.87
增值税加计抵减		1,632.53
其他	135,231.94	129,718.84

#### 45、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	4,141,344.22	7,964,730.82
合计	4,141,344.22	7,964,730.82

其他说明：

#### 46、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	881,476,767.44	760,100,022.64
处置长期股权投资产生的投资收益	13,246,433.26	159,112,805.51
投资性利息收入	26,161,624.35	31,940,209.64
理财产品收益	5,188,798.91	4,193,732.25
其他非流动金融资产持有期间的股利收入	398,881.10	
合计	926,472,505.06	955,346,770.04

其他说明：

#### 47、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	-15,570,016.75	-261,858,332.92
合计	-15,570,016.75	-261,858,332.92

其他说明：

#### 48、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	-2,632,214,309.19	-869,294,234.17
三、投资性房地产减值损失	-157,908,182.78	
合计	-2,790,122,491.97	-869,294,234.17

#### 49、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	520,224.43	682,719.34

#### 50、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	14,768,965.11	9,600,289.68	14,768,965.11
无须支付款项	3,328,512.04	101,468.19	3,328,512.04
罚款收入	1,283,912.39	163,854.94	1,283,912.39
补偿款收入	1,032,740.18	910,132.27	1,032,740.18
其他	364,575.07	525,121.94	364,575.07
合计	20,778,704.79	11,300,867.02	20,778,704.79

#### 51、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	10,864,309.00	9,256,500.00	10,864,309.00
赔款支出	7,625,457.26	22,341,203.41	7,625,457.26
滞纳金	4,987,295.88	10,056,216.27	4,987,295.88
罚没支出	93,134.16	2,133,626.01	93,134.16
非流动资产毁损报废损失	48,123.61	17,956,638.12	48,123.61
其他	3,645,181.10	4,067,059.43	3,645,181.10
合计	27,263,501.01	65,811,243.24	27,263,501.01

其他说明：

#### 52、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	2,514,061,031.84	2,055,427,018.85
递延所得税费用	28,946,050.30	87,770,365.84
合计	2,543,007,082.14	2,143,197,384.69

## (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	6,183,356,617.49
按法定/适用税率计算的所得税费用	1,545,839,154.37
子公司适用不同税率的影响	-347,845.71
调整以前期间所得税的影响	72,554,113.74
非应税收入的影响	-108,565,482.99
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	9,834,571.81
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-99,157,173.94
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	1,055,182,916.12
预缴所得税无法退回的影响	22,388,544.16
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	-42,159.95
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	45,320,444.53
所得税费用	2,543,007,082.14

## 53、其他综合收益

详见附注 36。

## 54、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
收回押金保证金净额	738,288,068.89	
项目预售监管共管户资金	305,487,384.54	
暂收款	255,493,654.09	22,984,086.30
经营性利息收入	144,611,826.17	266,115,828.05
应收暂付款	37,092,215.08	
违约金收入	14,848,965.11	9,600,289.68
政府补助	5,850,981.15	12,279,412.87
罚款收入	1,283,912.39	163,854.94
补偿款收入	1,032,740.18	910,132.27
其他	2,150,190.57	13,753,087.00
合计	1,506,139,938.17	325,806,691.11

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	1,386,014,373.87	1,143,869,890.89
应收暂付款	15,381,919.88	13,792,283.27
支付物业维修金净额	64,571,266.31	318,023,341.17
捐赠支出	10,864,309.00	9,256,500.00
支付押金保证金净额		536,343,721.10

项目预售监管共管户资金		598,848,757.93
其他	14,186,336.28	68,515,406.06
合计	1,491,018,205.34	2,688,649,900.42

## (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	13,530,764,868.05	5,341,469,539.47
取得子公司支付的现金净额		7,278,214.03
合计	13,530,764,868.05	5,348,747,753.50

支付的其他与投资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
支付拆借款	10,145,562,428.17	7,363,908,683.64
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	190,802,757.56	53,660,931.12
纳入合并前支付给合作项目公司拆借款		150,000.00
合计	10,336,365,185.73	7,417,719,614.76

## (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	12,599,939,639.50	7,536,703,072.68
合计	12,599,939,639.50	7,536,703,072.68

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
合作项目股东减资	12,942,600,174.00	495,341,000.00
归还拆借款及利息	7,458,377,632.69	5,523,240,118.74
购买少数数股东股权	244,643,600.00	292,225,000.00
发行公司债券及中期票据相关费用	20,058,022.40	26,464,313.21
支付租赁付款额	5,551,783.45	7,435,883.50
合计	20,671,231,212.54	6,344,706,315.45

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	3,676,036,082.18	1,200,000,000.00	82,340,082.20	3,729,780,000.00		1,228,596,164.38
银行借款	31,136,388,281.32	18,544,360,000.00	1,048,131,559.78	22,691,133,972.85	16,279,200.00	28,021,466,668.25

应付债券（含一年内到期的应付债券）	2,621,986,607.32	1,800,000,000.00	139,527,746.52	105,496,911.82	11,419,712.00	4,444,597,730.02
租赁负债（含一年内到期的租赁负债）	19,078,246.96		3,265,327.39	5,551,783.45	462,549.74	16,329,241.16
长期应付款	643,745,948.10		19,151,285.40			662,897,233.50
合计	38,097,235,165.88	21,544,360,000.00	1,292,416,001.29	26,531,962,668.12	28,161,461.74	34,373,887,037.31

#### （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 323,916,196.45 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，上述现金流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 323,916,196.45 元

## 55、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	3,640,349,535.35	3,791,186,093.31
加：资产减值准备	2,805,692,508.72	1,131,152,567.09
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	709,067,723.28	626,584,645.82
使用权资产折旧		
无形资产摊销	5,085,522.14	5,039,638.88
长期待摊费用摊销	262,175.18	3,717,838.64
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）	-520,224.43	-682,719.34
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	48,123.61	17,956,638.12
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-4,141,344.22	-7,964,730.82
财务费用（收益以“-”号填列）	627,452,227.05	730,392,549.51
投资损失（收益以“-”号填列）	-926,472,505.06	-955,346,770.04
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	22,940,170.05	327,891,912.39

递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	11,560,272.71	-130,205,183.66
存货的减少（增加以“-”号填列）	32,809,601,833.87	22,692,469,829.76
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	4,245,870,255.16	-657,059,096.62
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-48,237,746,187.06	-19,788,914,565.04
其他		-118,624,098.28
经营活动产生的现金流量净额	-4,290,949,913.65	7,667,594,549.72
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	2,273,477.66	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	30,502,177,122.49	37,062,847,570.00
减：现金的期初余额	37,062,847,570.00	32,648,928,853.24
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	-6,560,670,447.51	4,413,918,716.76

## （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	30,502,177,122.49	37,062,847,570.00
其中：库存现金	275,201.72	196,222.07
可随时用于支付的银行存款	30,472,828,058.66	37,052,545,308.64
可随时用于支付的其他货币资金	29,073,862.11	10,106,039.29
三、期末现金及现金等价物余额	30,502,177,122.49	37,062,847,570.00

## （3） 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	37,184,023.74	1,117,984.22	银行风险管控
银行存款	1,878,736.48	1,837,045.21	司法冻结
银行存款	855,210.61		耕地占用保证金
银行存款	243,609.06	472,295.87	质量保证金
银行存款	12,000.00	96,500.00	ETC 保证金
银行存款		10,000,000.00	质押用于保函
其他货币资金	17,508,464.46	53,570,083.33	保函保证金
其他货币资金	13,265,861.91	10,057,340.76	酒店运营保证金
其他货币资金	450,595.28	421,729.05	公寓运营保证金
合计	71,398,501.54	77,572,978.44	

其他说明：

## (4) 其他重大活动说明

## 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	18,926,950.76	7.0288	133,033,751.50
欧元			
港币			
应收账款			
其中：美元	538,023.00	7.0288	3,781,656.06
欧元			
港币			
长期借款			
其中：美元			
欧元			
港币			
其他应收款	3,808,446.54	7.0288	26,768,809.04
其中：美元	3,808,446.54	7.0288	26,768,809.04
应付账款	1,241,938.00	7.0288	8,729,333.81
其中：美元	1,241,938.00	7.0288	8,729,333.81
其他应付款	10,896,244.32	7.0288	76,587,522.11
其中：美元	10,896,244.32	7.0288	76,587,522.11
一年内到期的非流动负债	102,000,000.00	7.0288	716,937,600.00
其中：美元	102,000,000.00	7.0288	716,937,600.00
长期应付款	94,311,580.00	7.0288	662,897,233.50
其中：美元	94,311,580.00	7.0288	662,897,233.50
应付债券	35,069,437.00	7.0288	246,496,058.79
其中：美元	35,069,437.00	7.0288	246,496,058.79

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

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
滨江（香港）有限公司	香港	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 and 低价值资产租赁费用金额如下：

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）	260,186.48	890,902.97
合 计	260,186.48	890,902.97

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	529,300.00	899,966.95
与租赁相关的总现金流出	5,551,783.45	7,905,902.86

涉及售后租回交易的情况

不适用

### （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
租赁收入	442,218,969.98	
合计	442,218,969.98	

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	244,283,097.09	231,289,088.97
第二年	118,499,517.14	138,417,676.51
第三年	85,840,616.14	104,292,675.87
第四年	66,902,611.41	74,865,806.90
第五年	63,002,406.94	62,513,093.34
五年后未折现租赁收款额总额	176,455,396.74	180,314,101.10

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**八、研发支出****九、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
恺瑄公司	2025/11/10	72,606,100.00	50.00	购买	2025/11/10
金华城瑞公司	2025/3/28	25,732,064.01	51.00	购买	2025/3/28
金华城祺公司	2025/4/10	25,731,651.29	51.00	购买	2025/4/10
金华城和公司	2025/4/10	25,731,419.57	51.00	购买	2025/4/10
金华城望公司	2025/4/10	25,731,448.68	51.00	购买	2025/4/10
星奎咨询公司	2025/8/15	541,728,000.00	45.60	购买	2025/8/15
滨捷咨询公司	2025/8/1	1,000,000.00	100.00	购买	2025/8/1

(续上表)

被购买	购买日的	购买日	购买日至期末被	购买日至期末被购买方的现金流量
-----	------	-----	---------	-----------------

方名称	确定依据	至期末 被购买 方的收 入	购买方的净利润	经营活动净流入	投资活动净流入	筹资活动净流入
恺瑄公司	完成工商 变更		-1,201.07	-1,201.07		
金华城瑞 公司	完成工商 变更		-3,512,210.90	-538,487,191.22	-29,977.88	578,060,002.24
金华城祺 公司	完成工商 变更		-62,897.66	-298,685,219.48		302,575,550.00
金华城和 公司	完成工商 变更		-116,434.47	-154,418,539.05		156,141,500.00
金华城望 公司	完成工商 变更		-1,897,478.18	-371,457,683.43		375,181,683.27
星奎咨询 公司	完成工商 变更		-9,705,190.02	-226.56	-2,158,511,850.00	2,158,521,750.00
滨捷咨询 公司	完成工商 变更					

## (2) 合并成本及商誉

单位：元

合并成本	恺瑄公司	金华城瑞 公司	金华城祺公 司	金华城和公 司	金华城望公 司	星奎咨询公 司	滨捷咨询公 司
--现金	72,606,100 .00					541,728,00 0.00	1,000,000. 00
--非现金资 产的公允价 值		25,732,064 .01	25,731,651 .29	25,731,419 .57	25,731,448 .68		
--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	72,606,100 .00	25,732,064 .01	25,731,651 .29	25,731,419 .57	25,731,448 .68	541,728,00 0.00	1,000,000. 00
减：取得的 可辨认净资 产公允价值 份额	72,606,100 .00	25,732,064 .01	25,731,651 .29	25,731,419 .57	25,731,448 .68	541,728,00 0.00	1,000,000. 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														
---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

## (3) 被购买方于购买日可辨认资产、负债

单位：元

	恺瑄公司		金华城瑞公司		金华城祺公司		金华城和公司		金华城望公司		星奎咨询公司		滨捷咨询公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值
资产：	800,012,052.84	800,012,052.84	545,000,040.47	545,000,040.47	322,114,179.85	322,114,179.85	164,692,933.40	164,692,933.40	356,405,838.55	356,405,838.55	1,368,357,906.36	1,368,357,906.36	1,053.12	1,053.12
货币资金	12,052.84	12,052.84	47,851,228.51	47,851,228.51	49,533,643.41	49,533,643.41	49,627,823.47	49,627,823.47	14,969,788.89	14,969,788.89	8,844.96	8,844.96	1,053.12	1,053.12
应收款项														
存货			495,770,023.03	495,770,023.03	271,453,262.04	271,453,262.04	114,567,570.61	114,567,570.61	358,907,398.64	358,907,398.64				
固定资产														
无形资产														
其他应收款			2,653.36	2,653.36					-17,478,519.04	-17,478,519.04	180,349,061.40	180,349,061.40		
长期股权投资	800,000.00	800,000.00									1,188,000.00	1,188,000.00		
其他流动资产			1,376,135.57	1,376,135.57	1,127,274.40	1,127,274.40	497,539.32	497,539.32	7,170.06	7,170.06				
负债：	700,033,500.00	700,033,500.00	495,201,064.19	495,201,064.19	272,456,001.19	272,456,001.19	114,857,220.83	114,857,220.83	306,736,251.05	306,736,251.05	180,358,061.40	180,358,061.40		
借款														
应付款项					56,792.46	56,792.46	381,000.00	381,000.00	70,000.00	70,000.00				
递延所得税负债														

债														
应交税费									-	-				
									1,658.36	1,658.36				
其他应付款	700,033,500.00	700,033,500.00	495,201,064.19	495,201,064.19	272,399,208.73	272,399,208.73	114,476,220.83	114,476,220.83	306,667,909.41	306,667,909.41	180,358,061.40	180,358,061.40		
净资产	99,978,552.84	99,978,552.84	49,798,976.28	49,798,976.28	49,658,178.66	49,658,178.66	49,835,712.57	49,835,712.57	49,669,587.50	49,669,587.50	1,187,994.96	1,187,994.96	1,053.12	1,053.12
减：少数股东权益	27,372,452.84	27,372,452.84	24,066,912.27	24,066,912.27	23,926,527.37	23,926,527.37	24,104,293.00	24,104,293.00	23,938,138.82	23,938,138.82	646,271,844.96	646,271,844.96		
取得的净资产	72,606,100.00	72,606,100.00	25,732,064.01	25,732,064.01	25,731,651.29	25,731,651.29	25,731,419.57	25,731,419.57	25,731,448.68	25,731,448.68	541,728,000.00	541,728,000.00	1,053.12	1,053.12

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

## 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公司的比例	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价值	丧失控制权之日合并财务报表层面剩余股权的公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日合并财务报表层面剩余股权公允价值的确定	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益或留

						净资产 份额的 差额					方法 及主 要假 设	存收 益的 金额
温岭盈 石房产 开发有 限公司	5,000 ,000. 00	100.00%	转让	2025 年09 月12 日	工商 变更 日	31,93 5,152 .36						
杭州滨 辰企业 管理有 限公司	20,00 0,000 .00	100.00%	转让	2025 年05 月16 日	工商 变更 日	37,52 5,295 .70						
杭州缤 延企业 管理有 限公司		51.52%	转让	2025 年09 月26 日	工商 变更 日	- 1,524 .37	48.49 %	720,0 00,00 0.00	720,0 00,00 0.00			
杭州缤 骜企业 管理有 限公司	300,0 00,00 0.00	60.00%	转让	2025 年12 月29 日	工商 变更 日	735,6 32.08						
淳安千 岛湖森 垄房地 产开发 有限公 司	66,84 7.83	30.00%	转让	2025 年12 月10 日	工商 变更 日	86,44 6,548 .25						
丽水市 滨嘉置 业有限 公司	277,3 02,27 6.85	60.00%	转让	2025 年12 月29 日	工商 变更 日	141,6 43,13 1.28						
兰溪市 超峰置 业有限 公司	100,0 00,00 0.00	50.00%	转让	2025 年12 月31 日	章程 变更 日	8,914 ,976. 04						
杭州兴 耀投资 有限公 司	260,0 00.00	26.00%	转让	2025 年10 月15 日	工商 变更 日	- 1,116 ,361. 54						
滨鉴公 司		80.80%	转让	2025 年12 月31 日	章程 变更 日	48,12 0,827 .92	19.20 %					
杭州滨 昂房地 产开发 有限公 司		79.99%	转让	2025 年12 月31 日	章程 变更 日	2,830 ,546. 97	20.01 %	55,00 0,000 .00	55,00 0,000 .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
滨奇公司	新设	工商设立日	2,500,000,000.00	51.00%
滨焯管理公司	新设	工商设立日	2,700,000.00	27.00%
滨裕公司	新设	工商设立日	2,200,000,000.00	80.00%
滨景公司	新设	工商设立日	1,771,960,000.00	50.01%
滨庆公司	新设	工商设立日	1,000,000,000.00	51.99%
滨亿公司	新设	工商设立日	1,800,000,000.00	34.01%
杭州滨竭公司	新设	工商设立日	517,522,500.00	34.85%
滨韵公司	新设	工商设立日	1,500,000,000.00	35.50%
滨岚管理公司	新设	工商设立日		100.00%
滨慕管理公司	新设	工商设立日		100.00%
星缤嘉好公司	新设	工商设立日	127,575,000.00	40.50%
滨华公司	新设	工商设立日	800,000,000.00	34.07%
滨尧管理公司	新设	工商设立日		100.00%
滨溢管理公司	新设	工商设立日		100.00%
滨浮管理公司	新设	工商设立日		100.00%
滨禄管理公司	新设	工商设立日		100.00%
滨炎管理公司	新设	工商设立日		100.00%
南京滨发建设公司	新设	工商设立日	1,000,000.00	100.00%
星奎咨询公司	新设	工商设立日	541,728,000.00	45.60%
星沛公司	新设	工商设立日		45.14%
滨瑄管理公司	新设	工商设立日	660,082,500.00	44.45%
滨尚公司	新设	工商设立日	1,500,000,000.00	44.45%
滨卓公司	新设	工商设立日	700,000,000.00	25.11%
上海滨煜公司	新设	工商设立日		77.92%
滨延管理公司	新设	工商设立日		100.00%
滨冠西站公司	新设	工商设立日	80,000,000.00	35.00%

公司名称	股权取得方式	股权取得时点	出资额	出资比例
滨芯公司	新设	工商设立日	50,000,000.00	100.00%
滨齐公司	新设	工商设立日		45.00%
滨湾公司	新设	工商设立日		34.65%
滨颖公司	新设	工商设立日		100.00%
滨鉴公司	新设	工商设立日		100.00%
滨昂公司	新设	工商设立日	55,000,000.00	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
宁波滨江维堡置业有限公司	清算	2025/6/5		3,402,052.00
杭州滨雅企业管理有限公司	清算	2025/8/18		
杭州滨柏企业管理有限公司	清算	2025/2/5		0.22
杭州滨景投资管理有限公司	清算	2025/3/3		1,928,761.35
温州璞悦房地产开发有限公司	清算	2025/11/27		1,264,820.80
温岭滨锦房地产开发有限公司	清算	2025/11/24		6,399,300.70
杭州滨弛企业管理有限公司	清算	2025/4/15		2.01
湖州滨兴房地产开发有限公司	清算	2025/3/10		2,618,727.78
宁波滨浦置业有限公司	清算	2025/9/24		-8,135,205.21
杭州千岛湖翡翠海岸房地产开发有限公司	清算	2025/11/24		-466,694.81

## 十、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	
滨甬实业公司	4,000,000,000.00	杭州	杭州	房地产业		90.00%	设立
滨建公司	50,000,000.00	杭州	杭州	房地产业	25.00%	25.00%	设立
滨慧公司	50,000,000.00	杭州	杭州	房地产业	20.00%	40.00%	设立
滨睿房地产公司	100,000,000.00	杭州	杭州	房地产业	20.00%	80.00%	设立
滨兰公司	10,000,000.00	杭州	杭州	房地产业	20.00%	80.00%	设立
滨坤房地产公司	10,000,000.00	杭州	杭州	房地产业	20.00%	30.00%	设立
滨铂公司	10,000,000.00	杭州	杭州	房地产业	20.00%	14.00%	设立

滨隆公司	10,000,000.00	杭州	杭州	房地产业	20.00%	14.00%	设立
滨阳公司	10,000,000.00	杭州	杭州	房地产业	20.00%	80.00%	设立
滨创房地产公司	50,000,000.00	杭州	杭州	房地产业	20.00%	80.00%	设立
江湾盛和公司	10,000,000.00	杭州	杭州	房地产业		34.00%	设立
建雅公司	10,000,000.00	杭州	杭州	房地产业		34.00%	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
天台杨帆公司	50.00%	100.00%	根据相关协议或章程的约定，少数股东所代表的表决权与本公司意见保持一致
台州滨交公司	35.00%	100.00%	
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%	

子公司名称	持股比例	股东会表决权比例	说明
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%	
滨烨管理公司	27.00%	51.82%	

子公司名称	持股比例	股东会表决权比例	说明
滨恒管理公司	27.00%	51.82%	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
滨银管理公司	27.00%	51.82%	
星滨公司	50.00%	51.00%	
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%	
滨兴公司	26.50%	50.50%	
义乌翠语华庭公司	50.00%	51.00%	
星滨公司	50.00%	51.00%	
滨合公司	40.00%	51.00%	
苏州滨望公司	50.00%	51.00%	

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

根据公司与 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。

根据公司与杭州滨祁企业管理有限公司(以下简称“滨祁公司”)其他股东签订的投资合作协议及补充协议约定“各方一致同意合作协议第 3.1 条目标公司股东会表决权机制变更为: 甲乙丙三方按股权比例行使表决权, 股东会所有决议事项须经代表 2/3 以上表决权的股东同意方可通过”, 公司持有滨祁公司股权比例和表决权为 60%未超过协议约定的 2/3, 无法对滨祁公司实施控制, 故未将其纳入合并范围。

根据杭州滨瀚企业管理有限公司(以下简称“滨瀚公司”)与杭州亦茂置业有限公司(以下简称“亦茂公司”)其他股东签订的投资合作协议约定, 亦茂公司的股东会会议表决机制为股东的表决权不按照出资比例行使, 其他股东享有的表决权比例为 60%, 滨瀚公司享有的表决权比例为 40%, 决议事项须经代表全体股东二分之一以上表决权的股东表决通过即为有效。公司持有滨瀚公司股权比例为 75%, 滨瀚公司持有亦茂公司的股权比例为 64%, 即公司间接持有亦茂公司股权比例为 48%。由股权穿透可知,

金茂方穿透的持股比例为 60%，滨江方为 30%，金汇方为 10%，综上所述无法对亦茂公司实施控制，故未将其纳入合并范围。

对于纳入合并范围的重要的结构化主体，控制的依据：

确定公司是代理人还是委托人的依据：

其他说明：

## (2) 重要的非全资子公司

单位：元

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
滨甬实业公司	10.00%	18,319,435.94		-1,048,110.97
滨建公司	50.00%	174,250,604.45	53,990,000.00	192,754,205.28
滨慧公司	40.00%	128,599,649.80	85,200,000.00	29,119,176.89
滨坤房地产公司	50.00%	121,142,719.89	50,000,000.00	58,058,412.18
滨铂公司	66.00%	252,669,018.28		235,253,501.30
滨隆公司	66.00%	313,266,416.94	201,630,000.00	88,125,681.70
江湾盛和公司	66.00%	173,164,965.55		159,526,394.59
建雅公司	66.00%	292,022,392.83		273,888,626.89

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明：

其他说明：

## (3) 重要非全资子公司的主要财务信息

单位：元

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
滨甬实业公司	3,327,871,985.92	968,364,569.20	4,296,236,555.12	274,747,067.76		274,747,067.76	13,286,438,459.39	35,429,740.16	13,321,868,199.55	9,379,765,846.76	12,210,045.14	9,391,975,891.90
滨建公司	513,274,352.16	1,723,112.72	514,997,464.88	104,489,054.33		104,489,054.33	5,114,480,231.48	6,101,711.63	5,120,581,943.11	3,394,724,838.19	5,869,903.28	3,400,594,741.47
滨慧公司	159,287,385.09	1,041,532.58	160,328,917.67	37,530,975.44		37,530,975.44	4,630,781,885.99	16,461,661.46	4,647,243,547.45	3,530,229,339.92	4,730,389.81	3,534,959,729.73
滨坤	195,0		195,0	68,84	41,99	68,88	3,068	12,64	3,081	3,092	4,824	3,097

房地产公司	00,97 1.59		00,97 1.59	2,148 .36	8.88	4,147 .24	,932, 465.3 2	6,297 .37	,578, 762.6 9	,923, 038.6 9	,339. 43	,747, 378.1 2
滨铂公司	563,4 18,07 9.36	556,8 92.56	563,9 74,97 1.92	197,5 30,27 2.97		197,5 30,27 2.97	3,891 ,880, 028.9 4	13,77 9,481 .80	3,905 ,659, 510.7 4	3,917 ,022, 029.1 1	5,024 ,628. 56	3,922 ,046, 657.6 7
滨隆公司	425,9 40,01 7.05	31,44 5.48	425,9 71,46 2.53	282,4 47,70 2.36		282,4 47,70 2.36	4,418 ,887, 187.2 3	16,24 1,058 .81	4,435 ,128, 246.0 4	4,455 ,909, 819.0 7	4,840 ,753. 07	4,460 ,750, 572.1 4
江湾盛和公司	427,9 38,63 6.92	286,4 14.94	428,2 25,05 1.86	179,5 48,69 6.43		179,5 48,69 6.43	3,023 ,228, 478.5 4	8,405 ,911. 06	3,031 ,634, 389.6 0	3,044 ,773, 129.1 3	556,0 64.96	3,045 ,329, 194.0 9
建雅公司	827,7 97,49 3.23	815,6 94.93	828,6 13,18 8.16	406,6 60,72 3.19		406,6 60,72 3.19	4,166 ,678, 850.3 3	18,46 9,206 .96	4,185 ,148, 057.2 9	4,197 ,289, 900.6 2	8,363 ,862. 65	4,205 ,653, 763.2 7

单位：元

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
滨甬实业公司	8,332,217 ,334.24	91,597,17 9.71	91,597,17 9.71	244,513,8 16.95		- 5,153,658 .44	- 5,153,658 .44	- 1,852,966 .23
滨建公司	2,899,810 ,568.25	348,501,2 08.91	348,501,2 08.91	- 176,546,5 83.93	1,555,127 ,735.42	169,235,6 07.37	169,235,6 07.37	- 1,852,966 .23
滨慧公司	3,237,578 ,556.88	321,499,1 24.51	321,499,1 24.51	- 17,461,09 0.70		- 453,872.3 5	- 453,872.3 5	- 231,589,1 06.94
滨坤房地产公司	2,781,037 ,137.13	242,285,4 39.78	242,285,4 39.78	- 48,231,40 8.02		- 1,048,052 .66	- 1,048,052 .66	- 149,870,2 15.52
滨铂公司	3,526,136 ,164.22	382,831,8 45.88	382,831,8 45.88	- 92,178,97 6.85		- 21,745,63 9.70	- 21,745,63 9.70	- 241,571,7 04.36
滨隆公司	3,985,837 ,542.71	474,646,0 86.27	474,646,0 86.27	- 101,457,5 35.93		- 22,694,37 1.11	- 22,694,37 1.11	- 225,411,6 46.71
江湾盛和公司	2,698,741 ,295.41	262,371,1 59.92	262,371,1 59.92	- 71,959,09 1.93		- 15,946,71 7.10	- 15,946,71 7.10	- 237,114,3 92.95
建雅公司	3,626,728 ,545.73	442,458,1 70.95	442,458,1 70.95	- 99,670,96 1.50		- 20,541,02 1.13	- 20,541,02 1.13	- 226,034,3 12.24

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
滨星公司	2025/5/14	66.00%	100.00%
新广发公司	2025/5/21	92.00%	100.00%
滨奇管理公司	2025/5/14	70.00%	100.00%
滨得公司	2025/5/14	70.00%	100.00%
滨科公司	2025/6/19	90.00%	100.00%
滨璞公司	2025/7/18	80.00%	90.00%
滨甬实业公司	2025/7/18	80.00%	90.00%
缤昀公司	2025/5/15	87.50%	100.00%
缤拓公司	2025/5/16	87.50%	100.00%
滨阳公司	2025/9/26	90.00%	100.00%
缤瑛公司	2025/5/19	87.50%	100.00%
恺瑄公司	2025/11/10	50.00%	100.00%
滨颐公司	2025/12/29	70.00%	100.00%
缤莱公司	2025/6/19	100.00%	95.80%

## (2) 交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响

单位：元

	新广发公司	滨璞公司	滨星公司	缤昀公司	滨奇管理公司	滨颐公司	缤莱公司	缤拓公司	缤瑛公司
购买成本/处置对价									
--现金	12,000,000.00	77,383,322.71		12,500.00	150,000,000.00	48,763,303.29	16,632,000.00	12,500.00	12,500.00

一非现金资产的公允价值									
购买成本/处置对价合计	12,000,000.00	77,383,322.71		12,500.00	150,000,000.00	48,763,303.29	16,632,000.00	12,500.00	12,500.00
减：按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	55,509,469.44	99,579,702.27	7,793,916.97	-1,041,589.37	150,657,204.64	47,962,528.86	16,283,905.74	-801,640.32	-904,895.42
差额	43,509,469.44	22,196,379.56	7,793,916.97	1,054,089.37	657,204.64	800,774.43	348,094.26	814,140.32	917,395.42
其中：调整资本公积	43,509,469.44	22,196,379.56	7,793,916.97	1,054,089.37	657,204.64	800,774.43	348,094.26	814,140.32	917,395.42
调整盈余公积									
调整未分配利润									

其他说明：

### 3、在合营企业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	
杭州缤煌企业管理有限公司	杭州	杭州	其他组织管理服务	16.25%		权益法核算
杭州樾宏企业管理有限公司	杭州	杭州	租赁和商务服务业	49.50%		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	
	杭州缤煌企业管理有限公司	杭州樾宏企业管理有限公司	杭州缤煌企业管理有限公司	杭州樾宏企业管理有限公司
流动资产	394,362,138.90	3,050,809,449.52	6,244,610,279.43	10,947,397,168.70

非流动资产	8,012,422.43	5,967,112.68	979,493,142.08	211,115,998.06
资产合计	402,374,561.33	3,056,776,562.20	7,224,103,421.51	11,158,513,166.76
流动负债	4,287.13	2,183,582,044.52	408,380,614.56	8,761,910,892.62
非流动负债				
负债合计	273,287,830.18	2,183,582,044.52	5,136,830,469.00	8,761,910,892.62
少数股东权益	37,962,492.24	428,101,212.00	979,834,712.09	1,216,153,370.10
归属于母公司股东权益	91,124,238.91	445,093,305.68	1,107,438,240.42	1,180,448,904.04
按持股比例计算的净资产 份额	30,070,998.84	220,321,186.31	365,454,619.34	584,322,207.50
调整事项				
--商誉				
--内部交易未实现利润				
--其他				
对联营企业权益投资的 账面价值	30,070,998.84	220,321,186.31	365,454,619.34	584,322,207.50
存在公开报价的联营企 业权益投资的公允价值				
营业收入	4,378,696,962.39	8,214,978,036.71		
净利润	451,041,670.62	447,062,122.46	-18,395,105.26	-32,095,333.94
终止经营的净利润				
其他综合收益				
综合收益总额	451,041,670.62	447,062,122.46	-18,395,105.26	-32,095,333.94
本年度收到的来自联营 企业的股利	128,750,000.00			

其他说明：

### (3) 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：		
投资账面价值合计		
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润		
--其他综合收益		
--综合收益总额		
联营企业：		
投资账面价值合计	18,453,035,644.93	15,191,170,146.61
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	435,009,734.87	448,985,642.00

--其他综合收益		
--综合收益总额	435,009,734.87	448,985,642.00

其他说明：

#### (4) 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
杭州滨宝置业有限公司	-7,806,512.81	-8,235,583.08	-16,042,095.89
杭州西滨云栖置业有限公司	-10,654,475.90	-6,730,507.91	-17,384,983.81
杭州攸昫企业管理有限公司	-344,483.00	1,312.56	-343,170.44
杭州远辉房地产开发有限公司		-1,945,705.16	-1,945,705.16
杭州越运房地产开发有限公司		-1,535,439.72	-1,535,439.72
杭州御达控股有限公司	-2,377,185.08	2,377,185.08	
深圳市盛众置业有限公司	-3,428,889.91	3,428,889.91	
杭州滨越房地产开发有限公司	-25,476,318.88	2,935,485.84	-22,540,833.04
杭州建杭嘉辉置业有限公司	-97,304.52	97,304.52	
杭州滨宝置业有限公司	-7,806,512.81	-8,235,583.08	-16,042,095.89

其他说明：

## 十一、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	5,850,981.15	12,279,412.87

其他说明：

## 十二、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。

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

## 3. 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) 应收款项和合同资产

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 2025 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 60.56%（2024 年 12 月 31 日：68.84%）源于余额前五名客户。本公司对应收账款和合同资产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	28,021,466,668.25	32,283,759,671.94	4,834,765,465.98	17,375,532,432.13	10,073,461,773.83
应付账款	5,756,083,602.82	5,756,083,602.82	5,756,083,602.82		
其他应付款	24,673,278,782.39	24,673,278,782.39	24,673,278,782.39		
应付债券（含一年内到期的应付债券、其他流动负债）	5,673,193,894.40	5,792,707,620.44	3,718,576,630.14	1,827,634,931.51	246,496,058.79
长期应付款	662,897,233.50	682,840,525.00		682,840,525.00	
租赁负债（含一年内到期的租赁负债）	16,329,241.17	17,456,545.35	5,599,402.49	7,857,142.86	4,000,000.00
小 计	64,803,249,422.53	69,206,126,747.94	38,988,303,883.82	19,893,865,031.50	10,323,957,832.62

(续上表)

项 目	上年年末数				
	账面价值	未折现合同金额	1 年以内	1-3 年	3 年以上
银行借款	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

## (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 2025 年 12 月 31 日，本公司以浮动利率计息的银行借款人民币 26,934,668,583.09 元（2024 年 12 月 31 日：人民币 29,612,805,346.65 元），在其他变量不变的假设下，假定利率变动 50 个基点，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外部货币性项目之说明。

## 十三、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		687,506,607.78		687,506,607.78
1. 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		687,506,607.78		687,506,607.78
（3）衍生金融资产		687,506,607.78		687,506,607.78
（二）其他非流动金融资产			62,087,976.30	62,087,976.30
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			62,087,976.30	62,087,976.30
（1）债务工具投资			34,506,325.53	34,506,325.53
（2）权益工具投资			27,581,650.77	27,581,650.77
（三）其他权益工具投资	83,287,641.89		580,948,842.24	664,236,484.13
持续以公允价值计量的资产总额	83,287,641.89	687,506,607.78	643,036,818.54	1,413,831,068.21
二、非持续的公允价值计量	--	--	--	--

## 2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

根据相关股票于相关证券交易所 2025 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、本期内发生的估值技术变更及变更原因

## 6、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

## 7、其他

# 十四、关联方及关联交易

## 1、本企业的母公司情况

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

本企业的母公司情况的说明

滨江控股公司为本公司的母公司，自然人股东戚金兴先生持有滨江控股公司 64.00%的股权，同时戚金兴先生直接持有本公司 11.94%的股权，因此本公司最终控制方是戚金兴先生。

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主体中的权益之说明。

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

合营或联营企业名称	与本企业关系
杭州国泰世纪置业有限公司	公司之合营企业
杭州滨昱房地产开发有限公司	公司之联营企业
杭州滨昕房地产开发有限公司	公司之联营企业
杭州滨景房地产开发有限公司	联营企业杭浙江成就置业有限公司之子公司
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
杭州保泓房地产开发有限公司	公司之联营企业
杭州滨安房地产开发有限公司	公司之联营企业
杭州滨宝置业有限公司	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
杭州滨承房地产开发有限公司	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
杭州滨开房地产开发有限公司	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
杭州滨秀房地产开发有限公司	联营企业杭州缤煌企业管理有限公司之子公司
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
杭州滨赢房地产开发有限公司	公司之联营企业
杭州滨跃实业有限公司	公司之联营企业
杭州滨越房地产开发有限公司	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
杭州缤远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
杭州杭景房地产开发有限公司	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
杭州京江房地产开发有限公司	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
杭州润滨西站置业有限公司	公司之联营企业
杭州申睿物流科技有限公司	公司之联营企业
杭州天悦房地产开发有限公司	联营企业杭州杭天企业管理有限公司之全资子公司
杭州同达置业有限公司	公司之联营企业，于 2024 年 9 月 23 日已注销
杭州西江横桥置业有限公司	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
杭州西江置业有限公司	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
杭州新黄浦滨顺房地产开发有限公司	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
杭州星悦房地产开发有限公司	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
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
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
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
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，于 2024 年 9 月 30 日已注销
南京骏玖房地产有限公司	公司之联营企业
宁波滨成置业有限公司	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
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
苏州新滨园置业有限公司	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

温岭滨鸿房地产开发有限公司	联营企业杭州滨轶企业管理有限公司之全资子公司
温岭锦辉置业有限公司	公司之联营企业，于 2025 年 11 月 13 日注销
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
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，于 2024 年 8 月 6 日已注销
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
杭州博航房地产开发有限公司	联营企业浙江博昌投资管理有限公司之子公司
温州万祯置业有限公司	联营企业温州隆臻商务信息咨询有限公司之子公司
南京轩居房地产开发有限公司	公司之联营企业
杭州滨智房地产开发有限公司	联营企业杭州缤穆企业管理有限公司之子公司
杭州滨江盛元房地产开发有限公司	公司之合营企业
杭州建余房地产开发有限公司	联营企业杭州建杭嘉辉置业有限公司之子公司
杭州滨潮房地产开发有限公司	联营企业杭州缤延企业管理有限公司之子公司
德清京盛房地产开发有限公司	公司之联营企业
杭州攸昉企业管理有限公司	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
浙江成就置业有限公司	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
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
杭州御达控股有限公司	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
桐乡市安璟置业有限公司	公司之合营企业
杭州融惠企业管理有限公司	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
杭州珑秀企业管理有限公司	公司之联营企业
深圳市盛锐置业有限公司	公司之联营企业
深圳市盛众置业有限公司	公司之联营企业
广州樾滨房地产开发有限公司	公司之联营企业
杭州滨弈企业管理有限公司	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
杭州滨创网罗股权投资合伙企业（有限合伙）	公司之联营企业
舟山恺融房地产开发有限公司	公司之联营企业
宁波茂圆企业管理咨询有限公司	公司之联营企业
杭州昌安商务信息咨询有限公司	公司之联营企业
杭州滨轶企业管理有限公司	公司之联营企业
杭州西滨云栖置业有限公司	公司之联营企业
杭州星澎置业有限公司	公司之联营企业
杭州星淼商务咨询有限公司	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
杭州星昇商务咨询有限公司	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
苏州禾超企业管理咨询有限公司	公司之联营企业
杭州滨屹房地产开发有限公司	公司之联营企业
杭州昶昱商业管理有限公司	公司之联营企业
杭州樾宏企业管理有限公司	公司之联营企业
杭州星芮商务咨询有限公司	公司之联营企业
杭州越运房地产开发有限公司	公司之联营企业
杭州悦茂企业管理有限公司	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
杭州滨泽投资管理有限公司	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
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
杭州保滨置地有限公司	公司之联营企业
杭州航天企业管理有限公司	公司之联营企业
杭州滨梵企业管理有限公司	公司之联营企业

杭州亦茂置业有限公司	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
杭州滨琬企业管理有限公司	公司之联营企业
杭州越玺企业管理有限公司	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
杭州缤仕企业管理有限公司	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
杭州豪誉企业管理有限公司	公司之联营企业
浙江恒印房地产开发有限公司	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
杭州远辉房地产开发有限公司	公司之联营企业
杭州缤煌企业管理有限公司	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
杭州缤璇企业管理有限公司	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
杭州缤好企业管理有限公司	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
杭州秀恒企业管理有限公司	公司之联营企业
杭州滨德房地产开发有限公司	公司之联营企业
杭州馨秀企业管理有限公司	公司之联营企业
滨鉴公司	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
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
杭州缤穆企业管理有限公司	公司之联营企业

其他说明：

#### 4、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
俞理立	公司实控人、董事长之配偶
杭州滨江物业管理有限公司（以下简称滨江物业公司）	受同一实际控制人控制
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
杭州滨港电子商务有限公司	滨江物业公司之全资子公司

其他说明：

#### 5、关联交易情况

##### （1）购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	获批的交易额度	是否超过交易额度	上期发生额
滨江物业公司	物业服务费	291,302,256.39	426,000,000.00	否	368,312,477.75
经纪公司	销售代理费	15,181,610.87			11,820,588.42
杭州滨港电子商务有限公司	采购商品	586,485.31			

## 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	79,004,678.90	62,731,311.72
滨江物业公司	餐饮服务	1,013,350.84	3,540,465.10
经纪公司	餐饮服务		6,864.00
杭州滨港电子商务有限公司	餐饮服务	4,569.00	
杭州国泰世纪置业有限公司	餐饮服务		1,016,325.87
杭州滨昱房地产开发有限公司	餐饮服务	32,005.00	
杭州滨昕房地产开发有限公司	餐饮服务		3,660.38
杭州滨景房地产开发有限公司	餐饮服务	9,792.00	
杭州滨沁房地产开发有限公司	餐饮服务	3,456.00	67,573.58
杭州保泓房地产开发有限公司	项目管理费	-356,617.92	-8,085,557.78
杭州滨安房地产开发有限公司	项目管理费	5,993,849.18	-2,299,599.12
杭州滨宝置业有限公司	项目管理费	1,434,938.86	12,091,508.72
杭州滨博房地产开发有限公司	项目管理费	291,803.77	43,683.96
杭州滨承房地产开发有限公司	项目管理费		5,270,014.89
杭州滨程房地产开发有限公司	项目管理费	-539,622.64	311,582.11
杭州滨泓房地产开发有限公司	项目管理费	92,528.25	799,776.62
杭州滨开房地产开发有限公司	项目管理费	72,654,107.55	21,595,177.36
杭州滨良房地产开发有限公司	项目管理费	-71,143.40	6,205,338.67
杭州滨贸房地产开发有限公司	项目管理费	-23.31	21,671,788.65
杭州滨铭实业有限公司	项目管理费		-14,652.06
杭州滨侨房地产开发有限公司	项目管理费	380,268.13	-525,943.94
杭州滨文房地产开发有限公司	项目管理费	38,388.89	1,219,783.81
杭州滨秀房地产开发有限公司	项目管理费	1,393,771.70	3,903,549.99
杭州滨杨房地产开发有限公司	项目管理费	61,905.66	-4,716.98
杭州滨赢房地产开发有限公司	项目管理费	102,828.80	
滨宇公司[注]	项目管理费		-1,547,405.44
杭州滨昱房地产开发有限公司	项目管理费		1,772,548.56
杭州滨跃实业有限公司	项目管理费	-235,849.06	20,918,046.69
杭州滨越房地产开发有限公司	项目管理费	5,750,113.04	23,106,427.70
杭州滨兆房地产开发有限公司	项目管理费	22,178,820.77	3,572,620.46
杭州滨远房地产开发有限公司	项目管理费	141,509.43	-424,635.73
杭州春天房地产开发有限公司	项目管理费		1,679,567.95
杭州国泰世纪置业有限公司	项目管理费	10,739,288.62	14,683,315.91
杭州杭景房地产开发有限公司	项目管理费	13,289,753.64	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	-1,228,696.10	-6,949,600.42
杭州龙坞盛和置业有限公司	项目管理费	7,920,373.37	8,387,705.33
杭州秦茂置业有限公司	项目管理费	3,908,774.71	-22,520,011.57
杭州润滨西站置业有限公司	项目管理费	4,115,741.72	4,960,962.84
杭州申睿物流科技有限公司	项目管理费	-3,420,823.02	15,373,551.34
杭州天悦房地产开发有限公司	项目管理费	9,739,389.30	3,875,505.49
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	-1,744,630.94	1,256,503.08
杭州西江沈家弄置业有限公司	项目管理费	-893,899.58	13,262,639.19
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	283,018.87	148,584.91
杭州新黄浦滨顺房地产开发有限公司	项目管理费	-1,886.80	3,651,440.53
杭州融滨昌盛置业有限公司	项目管理费	-2,923,445.58	-12,530,018.86
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	6,222,885.33	
杭州越文房地产开发有限公司	项目管理费		-891,018.87

杭州中溪置业有限公司	项目管理费	-1,994,419.29	2,163,873.80
金华滨蓝房地产开发有限公司	项目管理费		238,377.36
南京骏玖房地产有限公司	项目管理费	125,977.84	1,056,615.42
宁波滨成置业有限公司	项目管理费		17,124,590.97
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
苏州新滨园置业有限公司	项目管理费	2,830.19	80,019.20
台州滨帆房地产开发有限公司	项目管理费	47,267.99	6,550,258.35
温岭滨鸿房地产开发有限公司	项目管理费	1,896,495.37	3,201,593.36
温岭锦辉置业有限公司	项目管理费	310,113.21	
温州浙同置业有限公司	项目管理费		204,188.50
浙江恒熙房地产开发有限公司	项目管理费	3,965,505.74	6,174,868.13
杭州滨景房地产开发有限公司	项目管理费	-1,252,828.48	
杭州博航房地产开发有限公司	项目管理费	-883,932.40	
南京轩居房地产开发有限公司	项目管理费	12,347,094.34	
杭州滨智房地产开发有限公司	项目管理费	2,091,170.53	
杭州建余房地产开发有限公司	项目管理费	12,081,294.10	
杭州滨潮房地产开发有限公司	项目管理费	4,541,259.27	
杭州滨沁房地产开发有限公司	项目管理费	1,459,388.85	

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

[注]公司于 2024 年 12 月将其纳入合并范围，其中-1,547,405.44 元系纳入合并范围前杭州滨江房产集团股份有限公司与其发生的项目管理费交易

### (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	2,513,844.77	2,749,290.48

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					1,742,259.64	1,742,259.63	106,258.16	41,846.01	2,273,477.66	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
杭州兴塘置业有限公司	12,740.00	2025年11月25日	债务期限届满之次日起三年	否
湖州市南太湖未来社区建设发展有限公司	8,019.26	2023年03月30日	债务期限届满之次日起三年	否
杭州融滨昌盛置业有限公司	4,102.01	2023年11月15日	债务期限届满之次日起三年	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	77,190.91		63,582.58	不计息		13,608.33
杭州星悦房地产开发有限公司	184,426,134.30	3,465,953.36	6,931,906.72	不计息		180,960,180.94
杭州春天房地产开发有限公司[注1]	72,002,400.00	36,680,925.59	53,315,950.07	不计息		55,367,375.52
德清京盛房地产开发有限公司	92,736,794.16			不计息		92,736,794.16
宁波京海投资管理有限公司	2,392,211.99		2,392,211.99	不计息		
杭州滨安房地产开发有限公司	333,786.11			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
浙江成就置业有限公司	86,207,746.32		12,750,000.00	不计息		73,457,746.32
杭州滨仁企业管理有限公司	154,809,907.16	411,522.99		不计息		155,221,430.15
湖州市南太湖未来社区建设发展有限公司	654,510,000.00	38,700,000.00	144,900,000.00	不计息		548,310,000.00
杭州恺瑄置业有限公司	599,058,500.00		599,058,500.00	不计息		
宁波滨成置业有限公司	209,114,875.00	51,407,069.81	124,506,441.68	3.50%	6,784,496.87	142,800,000.00
杭州御达控股有限公司	14,254,364.08		14,254,364.08	不计息		
杭州中宙滨汇企业管理有限公司	167,914,500.00			不计息		167,914,500.00
桐乡市安璟置业有限公司	357,975,000.00	665,950,000.50	715,950,000.00	不计息		307,975,000.50

单位	期初	拆出	收回	利率	利息	余额
杭州滨越房地产开发有限公司	93,486,855.00	59,972.70	94,546,372.69	8.00%	999,544.99	
杭州申睿物流科技有限公司	72,614,610.54		72,614,610.54	不计息		
杭州融惠企业管理有限公司	561,567,500.00		561,567,500.00	不计息		
南京骏玖房地产有限公司	27,575,546.68		16,297,020.02	不计息		11,278,526.66
杭州滨祁企业管理有限公司	48,799,380.24			不计息		48,799,380.24
杭州滨宝置业有限公司	20,090,000.00			不计息		20,090,000.00
杭州珑秀企业管理有限公司	20,893,405.50		20,893,405.50	不计息		
深圳市盛锐置业有限公司	433,591,362.11	3,809,332.82		不计息		437,400,694.93
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	92,125,480.35		92,125,480.35	不计息		
杭州滨弈企业管理有限公司	125,112,500.00		100,000,000.00	不计息		25,112,500.00
杭州千岛湖滨云通用航空服务有限公司	7,500,000.00		7,500,000.00	不计息		
杭州滨创网罗股权投资合伙企业(有限合伙)	11,125.60		11,125.60	不计息		11,125.60
舟山恺融房地产开发有限公司	71,435,811.19		71,435,811.19	不计息		
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
杭州滨隼企业管理有限公司				不计息		
杭州滨轼企业管理有限公司		6,000,000.00	6,000,000.00	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	13,508,290.53	74,023.79		4.20%	1,233,729.96	14,816,044.28
杭州星澎置业有限公司	5,604,390.00		5,604,390.00	不计息		
杭州星淼商务咨询有限公司	55,551,043.35	128,902,618.35	184,453,661.70	不计息		
杭州滨哲企业管理有限公司	1,242,449.00		1,242,449.00	不计息		
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		15,000,000.00	不计息		1,787,500.00
苏州禾超企业管理咨询有限公司		3,763,964.11		不计息		3,763,964.11
杭州滨屹房地产开发有限公司		420,010,000.00	369,808,850.00	不计息		50,201,150.00

单位	期初	拆出	收回	利率	利息	余额
杭州昶昱商业管理有限公司		1,733,712,000.00	1,410,000,000.00	不计息		323,712,000.00
杭州樾宏企业管理有限公司		465,149,569.50		不计息		465,149,569.50
杭州星芮商务咨询有限公司		8,551,578.16	7,303,650.00	5.00%	-37,540.32	1,210,387.84
杭州越运房地产开发有限公司		184,050,009.00		不计息		184,050,009.00
杭州悦茂企业管理有限公司		100,000.00		不计息		100,000.00
浙江恒印房地产开发有限公司		69,819,000.00		不计息		69,819,000.00
杭州缤穆企业管理有限公司		1,385,756,848.70	1,059,166,746.30	不计息		326,594,102.40
滨鉴公司		798,336,000.00		不计息		798,336,000.00
滨隼公司[注 2]	150,000.00		150,000.00	不计息		
合计	4,930,269,916.50	6,004,710,389.38	5,769,844,030.01		8,980,231.50	5,174,131,632.97

[注 1] 公司于 2024 年 7 月丧失对杭州春天房地产开发有限公司的控制权，丧失控制权前其对公司拆借款余额为 5,536.73 万元

[注 2] 公司于 2024 年 12 月取得对杭州滨隼企业管理有限公司的控制权，取得控制权前公司对其的拆借款余额为 15.00 万元

## (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	383,340.64	100.00	2,000.00	不计息		381,440.64
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	1,996,695,116. 00			不计息		1,996,695,116. 00
温岭锦辉置业有限公司	37,180,650.03	1,593,856.47	38,774,506.50	不计息		
成都同新商贸有限 责任公司	300,000.00			不计息		300,000.00
乐清市梁荣置业有 限公司	97,807,600.00			不计息		97,807,600.00
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		18,557,551.00	16,500,000.00	不计息		2,057,551.00
杭州西江横桥置 业有限公司	96,176,214.16		18,857,300.00	1.50%	1,354,606.4 4	78,673,520.60
杭州西江沈家弄 置业有限公司	88,219,429.62	39,184,000.00	39,184,000.00	1.50%	1,245,029.4 5	89,464,459.07
杭州滨轼企业管 理有限公司	12,876,929.93	798,270.66	13,675,200.59	不计息		

单位	期初	拆入	归还	利率	利息	余额
杭州保滨置地有限公司	595,110,592.00	967,536,810.00	985,729,610.00	不计息		576,917,792.00
杭州航天企业管理有限公司	1,000,000.00		1,000,000.00	不计息		
杭州滨梵企业管理有限公司	79,225,097.00	9,400,000.00		不计息		88,625,097.00
杭州滨隽企业管理有限公司	1,542,042,309.69		1,542,042,309.69	不计息		
苏州禾超企业管理咨询有限公司	48,131,025.25		2,267,806.72	不计息		45,863,218.53
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	9,997,010.00	73,249,600.00	83,120,000.00	不计息		126,610.00
杭州滨琬企业管理有限公司	285,509,510.00	50,000,000.00	280,512,500.00	不计息		54,997,010.00
杭州滨祁企业管理有限公司	1,948,603,258.04		200,000,000.00	不计息		1,748,603,258.04
杭州越玺企业管理有限公司	278,121,724.03	27,550,000.00		不计息		305,671,724.03
杭州新黄浦滨致房地产开发有限公司	50,000,000.00		50,000,000.00	不计息		
杭州新黄浦滨顺房地产开发有限公司		25,000,000.00		不计息		25,000,000.00
杭州樾宏企业管理有限公司	681,253,650.00	50,490,000.00	140,730,430.50	不计息		591,013,219.50
杭州缤仕企业管理有限公司	333,774,810.00	161,150,450.00	396,000,000.00	不计息		98,925,260.00
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	15,344,958.30		不计息		16,674,958.30
杭州滨赢房地产开发有限公司	553,665,700.00	3,000,000.00	470,950,000.00	不计息		85,715,700.00
杭州豪誉企业管理有限公司	1,162,601,550.00		12,028,500.00	不计息		1,150,573,050.00
杭州星昇商务咨询有限公司	197,116,941.25			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		246,381,000.00	不计息		27,030,000.00

单位	期初	拆入	归还	利率	利息	余额
杭州京江房地产开发有限公司	50,000,000.00			不计息		50,000,000.00
杭州滨安房地产开发有限公司		3,500.00		不计息		3,500.00
苏州新滨园置业有限公司	7,738,500.00	14,689,342.43		不计息		22,427,842.43
杭州瑾汇企业管理有限公司	54,835,000.00	19,156,000.00	12,400,000.00	不计息		61,591,000.00
杭州远辉房地产开发有限公司	240,494,265.00	9,230,760.00	247,252,500.00	不计息		2,472,525.00
杭州缤煌企业管理有限公司	491,650,000.00	264,450,000.00	723,150,000.00	不计息		32,950,000.00
杭州滨承房地产开发有限公司	207,900,000.00	9,900,000.00	4,852,905.75	2.10%	4,852,905.75	217,800,000.00
杭州信达奥体置业有限公司	101,018,762.49			4.35%	3,087,291.66	104,106,054.15
杭州缤璇企业管理有限公司	687,991,388.75	173,250,000.00	247,500,000.00	不计息		613,741,388.75
杭州缤毅企业管理有限公司	61,172,950.63	267,082,500.01	38,250,000.00	2.55%	6,225,240.63	296,230,691.26
杭州缤好企业管理有限公司	159,998,010.00	20,000,000.00		不计息		179,998,010.00
深圳市盛锐置业有限公司	4,897,843.50	17,166,423.62		2.98%	5,710,732.88	27,775,000.00
杭州滨江盛元房地产开发有限公司	1,044,690,000.00		115,112,403.77	不计息		929,577,596.23
杭州秀弘企业管理有限公司	453,839,232.33	9,938,214.00		不计息		463,777,446.33
杭州秀恒企业管理有限公司	689,427,740.50		40,095,000.00	不计息		649,332,740.50
杭州润滨西站置业有限公司	126,000,000.00	77,000,000.00	4,299,491.39	2.17%	4,299,491.39	203,000,000.00
宁波京海投资管理有限公司		10,000,000.00		不计息		10,000,000.00
杭州御达控股有限公司		20,945,635.92		不计息		20,945,635.92
杭州珑秀企业管理有限公司		12,262,684.50		不计息		12,262,684.50
杭州滨开房地产开发有限公司		32,500,000.00		不计息		32,500,000.00
杭州星淼商务咨询有限公司		115,384,500.00		不计息		115,384,500.00
杭州滨德房地产开发有限公司		420,268,424.00	23,834,999.00	不计息		396,433,425.00
杭州馨秀企业管理有限公司		2,431,435,196.00	2,211,546,098.00	不计息		219,889,098.00

单位	期初	拆入	归还	利率	利息	余额
宁波茂圆企业管理咨询有限公司		136,419,850.82		不计息		136,419,850.82
杭州建杭嘉辉置业有限公司		260,537,500.00		不计息		260,537,500.00
南京骏玖房地产有限公司		74,250,000.00		不计息		74,250,000.00
杭州滨仁企业管理有限公司		5,043,424.46		不计息		5,043,424.46
合计	17,808,014,694.63	5,843,769,552.19	8,206,048,561.91		26,775,298.20	15,472,510,983.10

## (6) 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	8,700,000.00	11,579,800.00

## (7) 其他关联交易

本期公司之控股子公司滨澳公司向关联人俞理立女士预售商品房一套，含税交易价格为 26,006,168.00 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
应收账款	温岭锦辉置业有限公司			83,890.66	8,389.07
应收账款	杭州京江房地产开发有限公司			1,302,417.87	130,241.79
应收账款	杭州滨博房地产开发有限公司	1,382,089.92	225,390.68	1,072,777.92	104,962.54
应收账款	杭州天悦房地产开发有限公司			8,591,029.34	3,431,804.58
应收账款	杭州兴塘置业有限公司	18,518,945.45	18,518,945.45	11,922,687.00	11,922,687.00
应收账款	杭州国泰世纪置业有限公司	1,948,726.71	103,190.37	115,080.77	5,754.04
应收账款	杭州星昀置业有限公司	5,265,151.22	5,265,151.22	5,265,151.22	5,265,151.22
应收账款	杭州春天房地产开发有限公司	25,837,834.58	16,139,658.92	25,837,834.58	14,314,422.44
应收账款	杭州西江沈家弄置业有限公司	13,765,679.00	1,376,567.90	14,713,212.56	735,660.63
应收账款	杭州申睿物流科技有限公司	4,455,072.01	445,507.20	6,268,108.21	313,405.41
应收账款	杭州滨泓房地产开发有限公司	234,024.67	18,498.47	135,944.73	6,797.24
应收账款	杭州滨侨房地产开发有限公司	1,774,220.25	20,154.21	1,371,136.03	274,227.21
应收账款	杭州滨昱房地产开发有限公司			13,870,000.00	1,279,421.65
应收账款	杭州滨丰房地产开发有限公司	1,527,333.38	1,089,921.49	1,527,333.38	1,067,930.62
应收账款	杭州滨文房地产开发有限公司	33,836.48	3,383.65	1,292,970.85	64,648.54
应收账款	台州新帆房地产开发有限公司	11,510,421.31	1,233,316.23	8,075,385.08	974,017.43
应收账款	温州嘉年华房地产开发有限公司	15,788,627.23	12,448,567.29	15,788,627.23	15,788,627.23
应收账款	苏州新滨园置业有限公司	690,219.59	8,632.04	687,219.59	124,720.87
应收账款	杭州秦茂置业有限公司	6,666,148.20	207,165.06	2,522,847.01	504,569.40
应收账款	南京骏玖房地产有限公司	14,052.33	1,405.23	236,778.38	11,838.92

应收账款	浙江恒熙房地产开发有限公司	1,860,559.33	186,055.93	2,518,312.27	125,915.61
应收账款	杭州滨良房地产开发有限公司		10,311.81	7,281,648.27	364,082.41
应收账款	杭州滨宝置业有限公司	3,160,000.00	316,000.00	4,788,964.81	239,448.24
应收账款	杭州龙坞盛和置业有限公司	4,084,631.33	408,463.13	4,189,035.56	209,451.78
应收账款	杭州中溪置业有限公司			712,395.64	35,619.78
应收账款	杭州滨沁房地产开发有限公司	1,910,160.97	149,989.37	363,208.79	36,320.88
应收账款	杭州西江横桥置业有限公司			1,335,030.60	66,751.53
应收账款	杭州滨贸房地产开发有限公司			150,680.17	7,534.01
应收账款	杭州滨江盛元房地产开发有限公司	7,632,200.00	381,610.00	154,488,000.00	7,724,400.00
应收账款	杭州滨开房地产开发有限公司	40,085,824.96	2,004,291.25		
应收账款	南京轩居房地产开发有限公司	2,800,000.00	140,000.00		
应收账款	杭州滨安房地产开发有限公司	4,682,281.56	234,114.08		
应收账款	杭州建余房地产开发有限公司	6,403,085.87	320,154.29		
应收账款	杭州滨智房地产开发有限公司	2,216,640.76	110,832.04		
应收账款	杭州滨赢房地产开发有限公司	10,357,307.51	517,865.38		
其他应收款	滨江物业公司	13,608.33	1,360.83	77,190.91	1,996.66
其他应收款	杭州星悦房地产开发有限公司	180,960,180.94	58,239,550.94	184,426,134.30	48,550,471.36
其他应收款	杭州春天房地产开发有限公司	55,367,375.52	553,673.76	72,002,400.00	720,024.00
其他应收款	德清京盛房地产开发有限公司	92,736,794.16	927,367.94	92,736,794.16	927,367.94
其他应收款	宁波京海投资管理有限公司			2,392,211.99	23,922.12
其他应收款	杭州滨安房地产开发有限公司	333,786.11	3,337.86	333,786.11	3,337.86
其他应收款	杭州攸旻企业管理有限公司	1,962,900.00	362,799.44	1,962,900.00	19,629.00
其他应收款	杭州樾滨企业管理有限公司	50,390.00	50,390.00	50,390.00	503.90
其他应收款	浙江成就置业有限公司	73,457,746.32	734,577.46	86,207,746.32	862,077.46
其他应收款	杭州滨仁企业管理有限公司	155,221,430.15	67,832,763.38	154,809,907.16	79,688,633.20
其他应收款	湖州市南太湖未来社区建设发展有限公司	548,310,000.00	164,085,352.09	654,510,000.00	163,443,584.79
其他应收款	杭州恺瑄置业有限公司			599,058,500.00	5,990,585.00
其他应收款	宁波滨成置业有限公司	142,800,000.00	35,954,117.96	209,114,875.00	57,739,229.48
其他应收款	杭州御达控股有限公司			14,254,364.08	142,543.64
其他应收款	杭州中宙滨汇企业管理有限公司	167,914,500.00	60,075,048.64	167,914,500.00	59,188,796.12
其他应收款	桐乡市安璟置业有限公司	307,975,000.50	3,079,750.01	357,975,000.00	113,174,931.56
其他应收款	杭州滨越房地产开发有限公司			93,486,855.00	31,577,029.11
其他应收款	杭州申睿物流科技有限公司			72,614,610.54	726,146.11
其他应收款	杭州融惠企业管理有限公司			561,567,500.00	5,615,675.00
其他应收款	南京骏玖房地产有限公司	11,278,526.66	112,785.27	27,575,546.68	275,755.47
其他应收款	杭州滨祁企业管理有限公司	48,799,380.24	487,993.80	48,799,380.24	487,993.80
其他应收款	杭州滨宝置业有限公司	20,090,000.00	200,900.00	20,090,000.00	200,900.00
其他应收款	杭州珑秀企业管理有限公司			20,893,405.50	208,934.06
其他应收款	深圳市盛锐置业有限公司	437,400,694.93	4,374,006.95	433,591,362.11	4,335,913.62
其他应收款	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
其他应收款	广州樾滨房地产开发有限公司			92,125,480.35	921,254.80
其他应收款	杭州滨弈企业管理有限公司	25,112,500.00	251,125.00	125,112,500.00	1,251,125.00
其他应收款	杭州千岛湖滨云通用航空服务有限公司			7,500,000.00	75,000.00
其他应收款	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
其他应收款	舟山恺融房地产开发有限公司			71,435,811.19	714,358.11
其他应收款	宁波茂圆企业管理咨询有限公司	369,769,591.42	76,308,386.88	369,769,591.42	71,436,519.39

其他应收款	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	39,326,274.96
其他应收款	杭州滨昱房地产开发有限公司	17,325,000.00	173,250.00	17,325,000.00	173,250.00
其他应收款	杭州西滨云栖置业有限公司	14,816,044.28	14,816,044.28	13,508,290.53	558,573.57
其他应收款	杭州星澎置业有限公司			5,604,390.00	56,043.90
其他应收款	杭州星淼商务咨询有限公司			55,551,043.35	555,510.43
其他应收款	杭州滨哲企业管理有限公司			1,242,449.00	12,424.49
其他应收款	杭州星昇商务咨询有限公司	152,500,000.00	1,525,000.00	152,500,000.00	1,525,000.00
其他应收款	杭州建杭嘉辉置业有限公司	1,787,500.00	17,875.00	16,787,500.00	167,875.00
其他应收款	苏州禾超企业管理咨询有限公司	3,763,964.11	37,639.64		
其他应收款	杭州滨屹房地产开发有限公司	50,201,150.00	502,011.50		
其他应收款	杭州昶昱商业管理有限公司	323,712,000.00	3,237,120.00		
其他应收款	杭州槭宏企业管理有限公司	465,149,569.50	4,651,495.70		
其他应收款	杭州星芮商务咨询有限公司	1,210,387.84	12,103.88		
其他应收款	杭州越运房地产开发有限公司	184,050,009.00	3,375,939.81		
其他应收款	杭州悦茂企业管理有限公司	100,000.00	1,000.00		
其他应收款	浙江恒印房地产开发有限公司	69,819,000.00	698,190.00		
其他应收款	杭州缤穆企业管理有限公司	326,594,102.40	3,265,941.02		
其他应收款	滨鉴公司	798,336,000.00	7,983,360.00		

## (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	33,284,630.68	22,541,896.77
应付账款	经纪公司	2,263,850.76	457,493.05
合同负债	俞理立	24,534,120.75	
合同负债	杭州滨兆房地产开发有限公司	18,493,841.78	18,974,549.35
合同负债	杭州杭景房地产开发有限公司	5,738,484.61	9,349,646.04
合同负债	杭州保泓房地产开发有限公司	7,667,333.23	7,310,715.30
合同负债	杭州滨程房地产开发有限公司	2,349,872.33	1,810,249.69
合同负债	苏州滨原房地产开发有限公司	2,628,898.03	2,628,898.03
合同负债	杭州滨秀房地产开发有限公司	1,212,402.78	2,606,174.48
合同负债	杭州缤远房地产开发有限公司	1,782,484.92	1,923,994.35
合同负债	温岭滨鸿房地产开发有限公司		1,896,495.37
合同负债	杭州新黄浦滨顺房地产开发有限公司	1,757,381.60	1,755,494.81
合同负债	杭州滨赢房地产开发有限公司	373,283.48	1,601,124.30
合同负债	杭州滨安房地产开发有限公司		1,576,602.42
合同负债	杭州滨承房地产开发有限公司	12,659,635.71	1,531,209.51
合同负债	杭州滨博房地产开发有限公司	1,891,394.38	1,409,808.71
合同负债	杭州滨跃实业有限公司	1,284,521.43	1,048,672.38
合同负债	杭州星昀置业有限公司	964,543.40	964,543.40
合同负债	杭州滨杨房地产开发有限公司	868,193.44	930,099.10
合同负债	杭州滨开房地产开发有限公司		875,027.41
合同负债	杭州润滨西站置业有限公司	755,996.52	110,740.68
合同负债	杭州滨越房地产开发有限公司		89,735.69
合同负债	杭州融滨昌盛置业有限公司	2,932,120.24	8,674.66
合同负债	杭州滨昱房地产开发有限公司	936,431.51	
合同负债	杭州西江横桥置业有限公司	485,168.11	
合同负债	杭州申睿物流科技有限公司	1,710,411.51	

合同负债	宁波滨成置业有限公司	2,319,519.81	
合同负债	杭州滨贸房地产开发有限公司	326,345.06	
合同负债	杭州滨潮房地产开发有限公司	4,523,473.79	
合同负债	杭州中溪置业有限公司	1,322,347.93	
合同负债	杭州建余房地产开发有限公司	4,441,215.27	
其他应付款	滨江物业公司	381,440.64	383,340.64
其他应付款	宁波东睦东奥企业管理有限公司	1,054.00	1,054.00
其他应付款	杭州滨泽投资管理有限公司	1,996,695,116.00	1,996,695,116.00
其他应付款	温岭锦辉置业有限公司		37,180,650.03
其他应付款	成都同新商贸有限责任公司	300,000.00	300,000.00
其他应付款	乐清市梁荣置业有限公司	97,807,600.00	97,807,600.00
其他应付款	杭州保泓房地产开发有限公司	558,470,054.79	558,470,054.79
其他应付款	杭州滨哲企业管理有限公司	2,057,551.00	
其他应付款	杭州西江横桥置业有限公司	78,673,520.60	96,176,214.16
其他应付款	杭州西江沈家弄置业有限公司	89,464,459.07	88,219,429.62
其他应付款	杭州滨轼企业管理有限公司		12,876,929.93
其他应付款	杭州保滨置地有限公司	576,917,792.00	595,110,592.00
其他应付款	杭州航天企业管理有限公司		1,000,000.00
其他应付款	杭州滨梵企业管理有限公司	88,625,097.00	79,225,097.00
其他应付款	杭州滨隼企业管理有限公司		1,542,042,309.69
其他应付款	苏州禾超企业管理咨询有限公司	45,863,218.53	48,131,025.25
其他应付款	杭州亦茂置业有限公司	1,271,452,375.00	1,271,452,375.00
其他应付款	杭州浙芷企业管理有限公司	25,152,600.00	25,152,600.00
其他应付款	杭州滨弈企业管理有限公司	126,610.00	9,997,010.00
其他应付款	杭州滨琬企业管理有限公司	54,997,010.00	285,509,510.00
其他应付款	杭州滨祁企业管理有限公司	1,748,603,258.04	1,948,603,258.04
其他应付款	杭州越玺企业管理有限公司	305,671,724.03	278,121,724.03
其他应付款	杭州新黄浦滨致房地产开发有限公司		50,000,000.00
其他应付款	杭州新黄浦滨顺房地产开发有限公司	25,000,000.00	
其他应付款	杭州樾宏企业管理有限公司	591,013,219.50	681,253,650.00
其他应付款	杭州缤仕企业管理有限公司	98,925,260.00	333,774,810.00
其他应付款	杭州缤帛企业管理有限公司	144,999,010.00	144,999,010.00
其他应付款	杭州滨昕房地产开发有限公司	16,674,958.30	1,330,000.00
其他应付款	杭州滨赢房地产开发有限公司	85,715,700.00	553,665,700.00
其他应付款	杭州豪誉企业管理有限公司	1,150,573,050.00	1,162,601,550.00
其他应付款	杭州星昇商务咨询有限公司	197,116,941.25	197,116,941.25
其他应付款	杭州融惠企业管理有限公司	1,055,752,450.00	1,055,752,450.00
其他应付款	浙江恒印房地产开发有限公司	27,030,000.00	273,411,000.00
其他应付款	杭州京江房地产开发有限公司	50,000,000.00	50,000,000.00
其他应付款	杭州滨安房地产开发有限公司	3,500.00	
其他应付款	苏州新滨园置业有限公司	22,427,842.43	7,738,500.00
其他应付款	杭州瑾汇企业管理有限公司	61,591,000.00	54,835,000.00
其他应付款	杭州远辉房地产开发有限公司	2,472,525.00	240,494,265.00
其他应付款	杭州缤煌企业管理有限公司	32,950,000.00	491,650,000.00
其他应付款	杭州滨承房地产开发有限公司	217,800,000.00	207,900,000.00
其他应付款	杭州信达奥体置业有限公司	104,106,054.15	101,018,762.49
其他应付款	杭州缤璇企业管理有限公司	613,741,388.75	687,991,388.75
其他应付款	杭州缤毅企业管理有限公司	296,230,691.26	61,172,950.63
其他应付款	杭州缤好企业管理有限公司	179,998,010.00	159,998,010.00
其他应付款	深圳市盛锐置业有限公司	27,775,000.00	4,897,843.50
其他应付款	杭州滨江盛元房地产开发有限公司	929,577,596.23	1,044,690,000.00
其他应付款	杭州秀弘企业管理有限公司	463,777,446.33	453,839,232.33
其他应付款	杭州秀恒企业管理有限公司	649,332,740.50	689,427,740.50
其他应付款	杭州润滨西站置业有限公司	203,000,000.00	126,000,000.00
其他应付款	宁波京海投资管理有限公司	10,000,000.00	
其他应付款	杭州御达控股有限公司	20,945,635.92	

其他应付款	杭州珑秀企业管理有限公司	12,262,684.50	
其他应付款	杭州滨开房地产开发有限公司	32,500,000.00	
其他应付款	杭州星淼商务咨询有限公司	115,384,500.00	
其他应付款	杭州滨德房地产开发有限公司	396,433,425.00	
其他应付款	杭州馨秀企业管理有限公司	219,889,098.00	
其他应付款	宁波茂圆企业管理咨询有限公司	136,419,850.82	
其他应付款	杭州建杭嘉辉置业有限公司	260,537,500.00	
其他应付款	南京骏玖房地产有限公司	74,250,000.00	
其他应付款	杭州滨仁企业管理有限公司	5,043,424.46	
租赁负债	杭州星悦房地产开发有限公司		1,698,987.53

## 十五、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 2025 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 2,340,118.66 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

## 十六、资产负债表日后事项

### 1、利润分配情况

拟分配每 10 股派息数（元）	0.68
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）	0.68

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 2025 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 0.68 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会审议批准。

## 2、其他资产负债表日后事项说明

2026 年 3 月 4 日，公司发行了 2026 年度第一期中期票据，发行总额为 6 亿元，发行利率为 2.75%，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。

## 十七、其他重要事项

### 1、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	82,608,219,354.86	294,058,055.74	17,755,961.56	-32,272,955.16	82,887,760,417.00
营业成本	71,743,711,552.24	191,046,901.13	18,542,812.63	-20,967,451.68	71,932,333,814.32
资产总额	206,365,560,137.08	2,173,578,008.13	2,171,868,729.96	-2,477,265,878.39	208,233,740,996.78
负债总额	156,290,946,922.10	2,280,560,854.03	548,420,117.20	-8,878,879.01	159,111,049,014.32

### 2、其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

截至 2025 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。

### 3、其他

2016 年 11 月，公司与深圳市安远控股集团有限公司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，公司通过信托向其借出资金 11.6 亿元。后因项目未能推进，公司决定退出该项目合作并要求安远控股公司归还前述融资款，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。经法院调解，2018 年 9 月，公司与安远控股公司签订《民事调解书》，公司仅于 2022 年 6 月收到 1,500 万元，余额 114,500.00 万元未能收回。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 438,125,920.00 元，考虑相应的受偿比例后预计可收回金额为 364,630,843.65 元，故对该重大应收款项计提坏账准备 780,369,156.35 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。

## 十八、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）	170,851,852.96	213,229,532.12
1 至 2 年	85,318,163.50	75,858,584.63
2 至 3 年	42,155,534.02	78,200,207.98
3 年以上	89,465,873.09	78,126,787.26
3 至 4 年	40,705,313.17	14,398,784.59
4 至 5 年	4,684,102.28	23,921,959.89
5 年以上	44,076,457.64	39,806,042.78
合计	387,791,423.57	445,415,111.99

#### (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	23,784,096.67	6.13%	23,784,096.67	100.00%		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	364,007,326.90	93.87%	50,442,199.81	13.86%	313,565,127.09	428,227,273.77	96.14%	66,129,020.70	15.44%	362,098,253.07
其中：										

合计	387,791,423.57	100.00%	74,226,296.48	19.14%	313,565,127.09	445,415,111.99	100.00%	83,316,858.92	18.71%	362,098,253.07
----	----------------	---------	---------------	--------	----------------	----------------	---------	---------------	--------	----------------

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	11,922,687.00	18,518,945.45	18,518,945.45	100.00%	逾期未收回
杭州星昀置业有限公司	5,265,151.22	5,265,151.22	5,265,151.22	5,265,151.22	100.00%	逾期未收回
合计	17,187,838.22	17,187,838.22	23,784,096.67	23,784,096.67		

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	176,389,818.01	48,566,024.72	27.53%
内部关联方组合	187,617,508.89	1,876,175.09	1.00%
合计	364,007,326.90	50,442,199.81	

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	17,187,838.22	6,596,258.45				23,784,096.67
按组合计提坏账准备	66,129,020.70	-15,686,820.89				50,442,199.81
合计	83,316,858.92	-9,090,562.44				74,226,296.48

**(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
杭州滨开房地产开发有限公司	40,085,824.96		40,085,824.96	10.34%	2,004,291.25
杭州春天房地产开发有限公司	25,837,834.58		25,837,834.58	6.66%	18,492,617.80
杭州北瑞置业有限公司	19,221,646.64		19,221,646.64	4.96%	192,216.47
杭州兴塘置	18,518,945.45		18,518,945.45	4.78%	18,518,945.45

业有限公司					
金华城兴置业有限公司	16,218,410.63		16,218,410.63	4.18%	162,184.11
合计	119,882,662.26		119,882,662.26	30.92%	39,370,255.08

## 2、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应收股利	366,000,700.71	63,420,194.19
其他应收款	27,502,393,702.42	29,762,097,727.37
合计	27,868,394,403.13	29,825,517,921.56

### (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
杭州滨科企业管理有限公司	187,466,802.52	
杭州滨羲企业管理有限公司	46,762,500.00	
杭州滨捷企业管理有限公司	40,542,458.00	40,542,458.00
宁波滨江维堡投资管理合伙企业（有限合伙）	37,270,204.00	
杭州滨鑫房地产开发有限公司	26,000,000.00	
杭州滨泽企业管理有限公司	12,054,000.00	12,054,000.00
成都同新商贸有限责任公司	8,803,736.19	8,803,736.19
杭州滨煌企业管理有限公司	5,000,000.00	
杭州运溪盛和企业管理有限公司	2,020,000.00	2,020,000.00
杭州滨旗房地产开发有限公司	80,000.00	
杭州滨格投资管理有限公司	1,000.00	
合计	366,000,700.71	63,420,194.19

#### 2) 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	29,085,815,393.89	30,576,302,182.10
押金保证金	73,614,723.70	845,303,923.70
物业维修金、保修金	203,068,232.78	193,601,206.66
应收暂付款	1,993,330.00	1,993,330.00
其他	5,156,825.89	6,017,171.98
合计	29,369,648,506.26	31,623,217,814.44

## 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）	9,824,001,696.98	10,262,610,450.33
1 至 2 年	2,812,130,646.21	7,153,184,542.95
2 至 3 年	4,893,794,796.75	5,851,329,121.92
3 年以上	11,839,721,366.32	8,356,093,699.24
3 至 4 年	4,857,953,044.85	3,489,361,768.28
4 至 5 年	2,479,189,767.34	1,824,664,283.15
5 年以上	4,502,578,554.13	3,042,067,647.81
合计	29,369,648,506.26	31,623,217,814.44

## 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	5.36%	1,210,201,066.35	76.85%	364,630,843.65	1,574,831,910.00	4.98%	1,050,426,662.51	66.70%	524,405,247.49
其中：										
按组合计提坏账准备	27,794,816,596.26	94.64%	657,053,737.49	2.36%	27,137,762,858.77	30,048,385,904.44	95.02%	810,693,424.56	2.70%	29,237,692,479.88
其中：										
合计	29,369,648,506.26	100.00%	1,867,254,803.84	6.36%	27,502,393,702.42	31,623,217,814.44	100.00%	1,861,120,087.07	5.89%	29,762,097,727.37

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
深圳市安远控股集团有限公司	1,145,000,000.00	760,352,804.27	1,145,000,000.00	780,369,156.35	68.15%	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	429,831,910.00	429,831,910.00	100.00%	逾期未收回
合计	1,574,831,910.00	1,050,426,662.51	1,574,831,910.00	1,210,201,066.35		

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	23,042,397,943.03	230,423,979.43	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	3,586,276,496.94	283,078,079.45	
已确定盈利单位股东财务资助款	155,367,375.52	1,553,673.76	1.00%
外部财务资助款组合	726,941,668.40	72,694,166.84	10.00%
物业维修金、保修金组合	203,068,232.78	56,806,714.25	27.97%
押金保证金组合	73,614,723.70	7,407,747.67	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	5,156,825.89	4,890,043.09	94.83%
合计	27,794,816,596.26	657,053,737.49	

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 35,862,764.97 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 66,108,912.63 元，对预计无法收回超额亏损的金额确认坏账准备金额 181,106,401.85 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）	
2025 年 1 月 1 日余额	798,149,599.18		1,062,970,487.89	1,861,120,087.07
2025 年 1 月 1 日余额在本期				
——转入第三阶段	-7,567,747.67		7,567,747.67	
本期计提	-145,825,904.78		151,960,621.55	6,134,716.77
2025 年 12 月 31 日余额	644,755,946.73		1,222,498,857.11	1,867,254,803.84

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	1,050,426,662.51	159,774,403.84				1,210,201,066.35
按组合计提坏账准备	810,693,424.56	-153,639,687.07				657,053,737.49
合计	1,861,120,087.07	6,134,716.77				1,867,254,803.84

## 5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
杭州缤慕企业管理有限公司	拆借款	2,467,666,674.93	3-4年	8.40%	24,676,666.75
杭州缤领企业管理有限公司	拆借款	1,426,092,643.60	1年以内	4.86%	14,260,926.44
杭州滨瀚企业管理有限公司	拆借款	1,169,789,958.00	5年以上	3.98%	11,697,899.58
深圳市安远控股集团有限公司	拆借款	1,145,000,000.00	5年以上	3.90%	780,369,156.35
金华虹光置业有限公司	拆借款	1,028,260,000.00	账龄1年以内 350,000,000.00元；1-2 年46,478,031.65元； 2-3年631,781,968.63 元	3.50%	10,282,600.00
合计		7,236,809,276.53		24.64%	841,287,249.12

## 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	25,103,311,169.09	1,094,045,593.58	24,009,265,575.51	34,086,375,460.74	968,758,312.36	33,117,617,148.38
对联营、合营企业投资	14,073,603,182.41		14,073,603,182.41	12,730,343,139.31		12,730,343,139.31
合计	39,176,914,351.50	1,094,045,593.58	38,082,868,757.92	46,816,718,600.05	968,758,312.36	45,847,960,287.69

## (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	
滨凯公司	10,000,000.00						10,000,000.00	
滨江游艇公司	5,000,000						5,000,000	

	.00						.00	
新广发公司	172,884,442.20		12,000,000.00				184,884,442.20	
温岭铂金海岸北苑项目	5,000,000.00			5,000,000.00				
滨昊公司	50,000,000.00						50,000,000.00	
上海滨顺公司	450,000,000.00						450,000,000.00	
金丹丰合伙公司	12,605,554.48						12,605,554.48	
滨创公司	100,000,000.00						100,000,000.00	
永绥合伙公司	225,089,880.00						225,089,880.00	
吉劭合伙公司	97,021,500.00						97,021,500.00	
滨旭公司	284,161.24			284,161.24				
深圳爱义公司		339,339,000.00						339,339,000.00
滨欣公司	48,578,100.00						48,578,100.00	
滨瑞公司	50,000,000.00						50,000,000.00	
暖屋公司	5,100,000.00						5,100,000.00	
滨济公司	13,000,000.00						13,000,000.00	
滨宏公司	685,190,000.00			447,190,000.00			238,000,000.00	
滨江建设公司	10,000,000.00						10,000,000.00	
滨保实业公司	34,000,000.00						34,000,000.00	
天目山建设公司	290,728,217.64	249,271,782.36					290,728,217.64	249,271,782.36
天目山管理公司	120,000,000.00						120,000,000.00	
滨景投资公司	68,000,000.00			68,000,000.00				
滨新公司	10,000,000.00						10,000,000.00	
滨禹公司	510,432,016.00			490,000,000.00			20,432,016.00	
深圳南方远大公司	9,357,735.00	306,842,265.00			6,196,954.34		3,160,780.66	313,039,219.34
滨科公司	90,000,000.00		10,000,000.00				100,000,000.00	
滨启公司	202,500,000.00						202,500,000.00	
滨颐公司	131,550,000.00		48,763,303.29				180,313,303.29	
滨卓公司	70,000,000.00						70,000,000.00	
滨昕公司	150,000,000.00						150,000,000.00	

滨泰管理公司	100,000,000.00						100,000,000.00	
滨音公司	13,250,000.00						13,250,000.00	
滨奇公司	350,000,000.00		150,000,000.00				500,000,000.00	
滨欢公司	70,000,000.00						70,000,000.00	
滨闻公司	300,000,000.00			295,000,000.00			5,000,000.00	
兰溪超峰公司	100,000,000.00			100,000,000.00				
滨升公司	255,000,000.00			86,700,000.00			168,300,000.00	
金隆公司	400,000,000.00			390,000,000.00			10,000,000.00	
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	416,194,735.00	73,305,265.00		379,500,000.00	17,470,540.95		19,224,194.05	90,775,805.95
杭沁公司	2,126,531,600.00			1,822,734,140.00			303,797,460.00	
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			242,000,000.00			5,500,000.00	
滨渝公司	192,500,000.00			187,000,000.00			5,500,000.00	
缤楚公司	440,000,000.00			434,500,000.00			5,500,000.00	
滨铭公司	1,440,000,000.00						1,440,000,000.00	
缤淳公司	400,000,000.00			387,500,000.00			12,500,000.00	
滨建公司	400,000,000.00			387,500,000.00			12,500,000.00	
滨祺公司	50,000,000.00						50,000,000.00	
运溪盛和公司	3,685,000.00						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			255,225,000.00			2,500,000.00	
滨晨公司	125,000,000.00			122,500,000.00			2,500,000.00	
缤慕公司	100,000.00						100,000.00	
缤慧公司	2,500,000.00						2,500,000.00	

	.00						.00
滨耀公司	2,500,000.00						2,500,000.00
滨璞公司	2,800,000,000.00						2,800,000,000.00
滨麟公司	15,000,000.00						15,000,000.00
滨创房地产公司	10,000,000.00						10,000,000.00
滨涵公司	459,194,000.00			439,194,000.00			20,000,000.00
滨慧公司	229,597,000.00			219,597,000.00			10,000,000.00
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
缤嘉公司	1,800,000.00						1,800,000.00
滨腾公司	2,000,000.00						2,000,000.00
缤绸公司	18,000,000.00						18,000,000.00
缤瑞公司	100,000.00						100,000.00
缤瑄公司	1,400,000.00						1,400,000.00
缤祝公司	80,500,000.00						80,500,000.00
登云盛和公司	3,400,000.00						3,400,000.00
缤拓公司	87,500.00		12,500.00				100,000.00
滨阳公司	20,000,000.00			18,000,000.00			2,000,000.00
缤森公司	175,282,500.00			170,282,500.00			5,000,000.00
滨林公司	70,113,000.00			68,113,000.00			2,000,000.00
豪珏公司	524,160,000.00			519,120,000.00			5,040,000.00
滨兆公司	538,560,000.00			534,480,000.00			4,080,000.00
滨红公司	264,000,000.00			262,000,000.00			2,000,000.00
缤焕公司	1,400,000.00						1,400,000.00
滨隆公司	2,000,000.00						2,000,000.00
缤偕公司	1,400,000.00						1,400,000.00
滨铂公司	2,000,000.00						2,000,000.00
湖光盛和公司	3,400,000.00						3,400,000.00

滨裕公司	84,000,00 0.00						84,000,00 0.00	
滨澳公司	210,000,0 00.00						210,000,0 00.00	
缤矜公司	436,000,0 00.00			432,000,0 00.00			4,000,000 .00	
滨启房地产公 司	218,000,0 00.00			216,000,0 00.00			2,000,000 .00	
缤纾公司	150,400,0 00.00			145,700,0 00.00			4,700,000 .00	
滨涛房地产公 司	64,000,00 0.00			62,000,00 0.00			2,000,000 .00	
缤羲公司	524,600,0 00.00						524,600,0 00.00	
滨鑫公司	244,000,0 00.00						244,000,0 00.00	
皖郡公司	69,300,00 0.00			67,200,00 0.00			2,100,000 .00	
滨汇世纪公司	99,000,00 0.00			96,000,00 0.00			3,000,000 .00	
建杭新顺公司	3,400,000 .00						3,400,000 .00	
缤笙公司	784,000,0 00.00			781,100,0 00.00			2,900,000 .00	
滨兰公司	20,000,00 0.00			18,000,00 0.00			2,000,000 .00	
缤存公司	375,630,0 00.00			370,630,0 00.00			5,000,000 .00	
滨豪公司	150,252,0 00.00			148,252,0 00.00			2,000,000 .00	
金华城滨公司	232,018,1 25.00			228,990,0 00.00			3,028,125 .00	
缤嫣公司	161,200,0 00.00						161,200,0 00.00	
滨诺置业公司	104,000,0 00.00						104,000,0 00.00	
缤泉公司	58,450,00 0.00						58,450,00 0.00	
滨名公司	167,000,0 00.00						167,000,0 00.00	
缤珊公司	105,125,0 00.00			103,312,5 00.00			1,812,500 .00	
滨岚公司	116,000,0 00.00			114,000,0 00.00			2,000,000 .00	
缤黎公司	98,000,00 0.00			96,600,00 0.00			1,400,000 .00	
星岚公司	140,000,0 00.00			138,000,0 00.00			2,000,000 .00	
滨惠房地产公 司	50,000,00 0.00						50,000,00 0.00	
滨达公司	20,000,00 0.00						20,000,00 0.00	
宝越公司	10,000,00 0.00						10,000,00 0.00	
北鸿公司	228,956.6 4						228,956.6 4	
缤肃公司	90,270,00			88,570,00			1,700,000	

	0.00			0.00			.00	
滨意公司	106,200,000.00			104,200,000.00			2,000,000.00	
光幸公司	595,330,000.00			591,630,000.00			3,700,000.00	
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			1,058,097,996.00			66,902,004.00	
滨明公司	450,000,000.00			423,000,000.00			27,000,000.00	
金华城兴公司	103,742,500.17						103,742,500.17	
滨佑公司	198,000,000.00						198,000,000.00	
滨西公司	88,000,000.00						88,000,000.00	
越丰公司	212,020,776.00			207,020,286.00			5,000,490.00	
湖州滨发公司	10,000,000.00						10,000,000.00	
桦丞公司	100,000.00						100,000.00	
滨翔公司	1,000,000.00						1,000,000.00	
滨杭铁誉公司	255,000,000.00						255,000,000.00	
缤煦公司	331,650,000.00						331,650,000.00	
滨跃房地产公司	5,000,000.00						5,000,000.00	
缤璞公司	87,500.00		12,500.00				100,000.00	
缤昀公司	87,500.00		12,500.00				100,000.00	
缤灵公司	1,019,700,000.00						1,019,700,000.00	
滨月公司	20,000,000.00						20,000,000.00	
滨钦公司	950,000,000.00						950,000,000.00	
缤勋公司	1,470,000,000.00			1,421,000,000.00			49,000,000.00	
滨圣公司	60,000,000.00			58,000,000.00			2,000,000.00	
缤进公司	594,000,000.00			582,120,000.00			11,880,000.00	
滨驰公司	10,000,000.00			9,800,000.00			200,000.00	
缤珺公司	198,396,000.00			195,089,400.00			3,306,600.00	
滨澎公司	6,000,000.00			5,900,000.00			100,000.00	
余姚滨舜公司	500,000.00						500,000.00	

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			16,632,00 0.00			379,368,0 00.00	
滨拓公司	4,000,000 .00						4,000,000 .00	
南京滨江公司	8,156,000 .00		267,312,9 00.00		101,619,7 85.93		173,849,1 14.07	101,619,7 85.93
缤烁公司	5,046,995 .25		344,918,0 04.75				349,965,0 00.00	
滨擎公司	100,950.0 0		6,899,050 .00				7,000,000 .00	
滨隼公司	1,559,814 ,851.48			1,300,000 ,000.00			259,814,8 51.48	
深圳滨建公司			50,000,00 0.00				50,000,00 0.00	
滨洋公司			399,960,0 00.00				399,960,0 00.00	
滨峰公司			37,500,00 0.00				37,500,00 0.00	
珞麦公司			1,249,875 ,000.00				1,249,875 ,000.00	
沐梵公司			1,738,044 ,000.00				1,738,044 ,000.00	
滨格管理公司			200,000,0 00.00				200,000,0 00.00	
缤歆公司			375,000,0 00.00				375,000,0 00.00	
缤励公司			509,850,0 00.00				509,850,0 00.00	
缤湛公司			168,745,5 00.00				168,745,5 00.00	
滨展公司			20,000,00 0.00				20,000,00 0.00	
滨裕公司			22,000,00 0.00				22,000,00 0.00	
金华滨盛公司			1,000,000 .00				1,000,000 .00	
滨奇公司			25,000,00 0.00				25,000,00 0.00	
星缤嘉好公司			127,575,0 00.00				127,575,0 00.00	
金华城和公司			25,731,41 9.57				25,731,41 9.57	
金华城祺公司			25,731,65 1.29				25,731,65 1.29	
金华城瑞公司			25,732,06 4.01				25,732,06 4.01	
金华城望公司			25,731,44 8.68				25,731,44 8.68	
滨庆公司			10,000,00 0.00				10,000,00 0.00	
滨烨管理公司			2,700,000				2,700,000	

			.00				.00	
滨瑄管理公司			660,082,500.00				660,082,500.00	
滨华公司			8,000,000.00				8,000,000.00	
缤景公司			17,719,600.00				17,719,600.00	
缤蔚公司			264,528,000.00				264,528,000.00	
滨尚公司			15,000,000.00				15,000,000.00	
滨亿公司			18,000,000.00				18,000,000.00	
滨韵公司			15,000,000.00				15,000,000.00	
滨卓公司			7,000,000.00				7,000,000.00	
缤侑公司			594,118,800.00				594,118,800.00	
杭州滨竭公司			517,522,500.00				517,522,500.00	
南京滨发建设公司			1,000,000.00				1,000,000.00	
滨冠西站公司			80,000,000.00				80,000,000.00	
滨芯公司			50,000,000.00				50,000,000.00	
星奎咨询公司			541,728,000.00				541,728,000.00	
恺瑄公司							77,393,450.00	77,393,450.00
滨鉴公司			55,000,000.00				55,000,000.00	
合计	33,117,617,148.38	968,758,312.36	8,724,806,241.59	17,730,263,983.24	125,287,281.22	22,393,450.00	24,009,265,575.51	1,094,045,593.58

## (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	1,087,708,490.23				906,897.26						1,088,615,387.49	
杭州滨江盛元房地产开发有	625,641,160.17				-61,559,450						564,081,710.06	

限公司					. 11							
杭州中宙 滨汇企业 管理有限 公司					646, 4 28. 67						646, 4 28. 67	
小计	1, 713 , 349, 650. 4 0				- 60, 00 6, 124 . 18						1, 653 , 343, 526. 2 2	
二、联营企业												
杭州滨江 普华天晴 股权投资 合伙企业	173, 4 09, 25 6. 01				- 223, 1 70. 68						173, 1 86, 08 5. 33	
杭州保泓 房地产开 发有限公 司	581, 7 92, 48 5. 97				- 574, 1 07. 53						581, 2 18, 37 8. 44	
温州隆臻 商务信息 咨询有限 公司	109, 9 13, 04 6. 72				- 2, 542 , 524. 58						107, 3 70, 52 2. 14	
杭州滨泽 投资管理 有限公司	1, 980 , 679, 525. 7 8				- 546, 4 59. 45						1, 980 , 133, 066. 3 3	
杭州保滨 置地有限 公司	596, 0 14, 99 3. 95				2, 670 , 768. 36		25, 84 2, 800 . 00				572, 8 42, 96 2. 31	
杭州越玺 企业管理 有限公司	276, 5 35, 84 4. 55				20, 60 0, 359 . 85						297, 1 36, 20 4. 40	
杭州缤煌 企业管理 有限公司	365, 4 54, 61 9. 34		392, 7 00, 00 0. 00		186, 0 66, 37 9. 50		128, 7 50, 00 0. 00				30, 07 0, 998 . 84	
杭州缤帛 企业管理 有限公司	180, 6 11, 20 8. 00				753, 5 19. 55						181, 3 64, 72 7. 55	
杭州缤仕 企业管理 有限公司	506, 2 10, 64 7. 61		396, 0 00, 00 0. 00		23, 88 2, 288 . 22						134, 0 92, 93 5. 83	
杭州滨琬 企业管理 有限公司	270, 7 32, 82 0. 64		280, 5 12, 50 0. 00		88, 69 9, 951 . 38						78, 92 0, 272 . 02	
杭州滨赢 房地产开 发有限公 司	196, 0 00, 00 0. 00		194, 0 00, 00 0. 00								2, 000 , 000. 00	
杭州樾宏 企业管理 有限公司	584, 3 22, 20 7. 50		605, 8 80, 00 0. 00		241, 8 78, 97 8. 81						220, 3 21, 18 6. 31	
杭州缤好 企业管理 有限公司	150, 7 88, 78 5. 44				40, 78 1, 054 . 37						191, 5 69, 83 9. 81	
杭州豪誉 企业管理 有限公司	1, 167 , 194, 413. 7				98, 45 5, 430 . 13						1, 265 , 649, 843. 8	

	3									6	
杭州珑秀 企业管理 有限公司	405,8 20,69 7.82				- 6,616 ,557. 97					399,2 04,13 9.85	
杭州缤璇 企业管理 有限公司	645,8 44,25 8.55				8,438 ,360. 57					654,2 82,61 9.12	
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	294,7 12,87 0.51				- 1,440 ,945. 35					293,2 71,92 5.16	
杭州远辉 房地产开发 有限公司	239,9 10,73 3.54			243,9 55,80 0.00	4,045 ,066. 46						
杭州秀恒 企业管理 有限公司	649,2 75,97 8.79				- 8,521 ,883. 98					640,7 54,09 4.81	
杭州秀弘 企业管理 有限公司	381,8 81,77 9.97				- 7,976 ,871. 70					373,9 04,90 8.27	
杭州润滨 西站置业 有限公司	332,2 93,46 9.43				- 2,947 ,031. 29					329,3 46,43 8.14	
杭州缤延 企业管理 有限公司			735,0 00,00 0.00		- 16,26 0,494 .13					718,7 39,50 5.87	
杭州昶昱 商业管理 有限公司			630,0 00,00 0.00		- 859,3 43.72					629,1 40,65 6.28	
杭州滨德 房地产开发 有限公司			800,0 00,00 0.00		- 2,026 ,743. 26					797,9 73,25 6.74	
杭州馨秀 企业管理 有限公司			752,4 00,00 0.00		- 52,88 0.28					752,3 47,11 9.72	
杭州滨屹 房地产开发 有限公司			148,3 45,00 0.00		- 12,51 2.05					148,3 32,48 7.95	
杭州御达 控股有限 公司					45,70 2,082 .75					45,70 2,082 .75	
其他联营 公司	784,3 93,84 5.06		259,7 87,30 0.00	78,91 3,914 .88	- 99,04 7,106 .66			165,6 43,27 5.16		- 22,39 3,450 .00	678,1 83,39 8.36

小计	11,016,993,488.91		3,325,532,300.00	2,191,962,214.88	612,325,607.32			320,236,075.16		-22,393,450.00	12,420,259,656.19	
合计	12,730,343,139.31		3,325,532,300.00	2,191,962,214.88	552,319,483.14			320,236,075.16		-22,393,450.00	14,073,603,182.41	

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

其他联营公司其他变动系本期公司于 2025 年 11 月将恺瑄公司纳入合并范围；公司于 2025 年 12 月对滨鉴公司丧失控制权

## 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	616,529,673.12	257,989,338.22	532,136,698.14	269,216,197.05
其他业务	39,445,927.67	11,174,473.68	38,581,666.31	11,849,242.18
合计	655,975,600.79	269,163,811.90	570,718,364.45	281,065,439.23

## 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	2,902,467,976.81	2,943,917,681.57
权益法核算的长期股权投资收益	618,436,002.40	256,909,307.02
处置长期股权投资产生的投资收益	-211,330,923.40	84,027,469.33
投资性利息收入	26,161,624.35	62,209,385.38
其他非流动金融资产持有期间的股利收入	398,881.10	
合计	3,336,133,561.26	3,347,063,843.30

## 6、其他

## 十九、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	13,814,781.30	
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）	5,850,981.15	
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	4,141,344.22	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	26,161,624.35	
委托他人投资或管理资产的损益	5,188,798.91	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-6,436,672.61	
减：所得税影响额	12,234,638.41	
少数股东权益影响额（税后）	-1,226,264.24	
合计	37,712,483.15	--

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利润	7.43%	0.68	0.68
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	7.30%	0.67	0.67

## 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