杭州滨江房产集团股份有限公司

2018 年年度报告

2019 年 04 月

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

第一节 重要提示、目录和释义

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

公司负责人戚金兴、主管会计工作负责人沈伟东及会计机构负责人(会计主管人员)张羽声明：保证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《深圳证券交易所行业信息披露指引第 3 号—上市公司从事房地产业务》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 **0.60** 元（含税），送红股 **0** 股（含税），不以公积金转增股本。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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 5
第三节 公司业务概要 9
第四节 经营情况讨论与分析 12
第五节 重要事项 35
第六节 股份变动及股东情况 53
第七节 优先股相关情况 58
第八节 董事、监事、高级管理人员和员工情况 59
第九节 公司治理 64
第十节 公司债券相关情况 69
第十一节 财务报告 73
第十二节 备查文件目录 203

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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	2018 年 1 月 1 日至 2018 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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

第二节 公司简介和主要财务指标

一、公司信息

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

公司选定的信息披露媒体的名称	《证券时报》、《上海证券报》
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	www.cninfo.com.cn
公司年度报告备置地点	公司董事会办公室

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

四、注册变更情况

组织机构代码	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	杭州市江干区钱江路 1366 号华润大厦 B 座 27F
签字会计师姓名	王建甫　连查庭

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

	2018 年	2017 年	本年比上年增减	2016 年
营业收入（元）	21,115,474,506.44	13,773,703,966.33	53.30%	19,452,245,423.65
归属于上市公司股东的净利润（元）	1,217,015,452.00	1,711,414,578.86	-28.89%	1,398,807,038.77
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	1,218,698,617.25	1,272,703,871.61	-4.24%	1,340,633,387.71
经营活动产生的现金流量净额（元）	-13,940,192,250.47	3,429,860,913.03	-506.44%	13,131,138,943.66
基本每股收益（元/股）	0.39	0.55	-29.09%	0.46
稀释每股收益（元/股）	0.39	0.55	-29.09%	0.46
加权平均净资产收益率	8.26%	12.64%	-4.38%	12.21%
	2018 年末	2017 年末	本年末比上年末增减	2016 年末
总资产（元）	87,552,256,713.71	60,244,328,746.08	45.33%	49,544,829,403.10
归属于上市公司股东的净资产（元）	15,261,084,455.96	14,278,692,173.69	6.88%	12,794,540,594.32

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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	3,335,965,138.65	6,218,295,946.44	2,677,540,480.26	8,883,672,941.09
归属于上市公司股东的净利润	344,354,488.82	235,938,875.91	126,817,979.67	509,904,107.60
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	325,897,342.05	214,272,136.44	144,595,197.84	533,933,940.92
经营活动产生的现金流量净额	-10,320,821,450.77	-1,098,595,181.34	1,130,800,335.49	-3,651,575,953.85

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	2018 年金额	2017 年金额	2016 年金额	说明
非流动资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	-318,630.10	258,217,962.18	12,900.27	
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免			2,068,801.69	
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	10,131,246.71	7,591,516.12	5,524,995.96	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	-7,047,264.37	131,277,049.98	16,865,168.26	
委托他人投资或管理资产的损益	3,934,424.09	151,436,430.87	1,062,543.12	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	9,081,165.96	52,455,851.13	51,952,221.78	

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

对外委托贷款取得的损益		12,066,666.67	18,682,597.33	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-4,496,422.54	-16,451,420.60	-8,408,230.66	
减：所得税影响额	4,091,140.75	162,071,206.99	33,646,029.92	
少数股东权益影响额（税后）	8,876,544.25	-4,187,857.89	-4,058,683.23	
合计	-1,683,165.25	438,710,707.25	58,173,651.06	--

对公司根据《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》定义界定的非经常性损益项目，以及把《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，应说明原因

□ 适用 √ 不适用

公司报告期不存在将根据《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》定义、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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

第三节 公司业务概要

一、报告期内公司从事的主要业务

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

是

房地产业

自1996年公司成立以来，公司一直从事房地产开发及其延伸业务的经营，致力于成为一家具有自身独特优势的专业的房地产开发企业。商品住宅的开发和建设是目前最主要的经营业务。2018年公司销售额达850.1亿元，再创新高，较上年增长38.23%。报告期内，武林壹号部分楼宇、华家池住宅及商业部分、东方星城住宅、平湖万家花城部分住宅、锦绣之城住宅及湘湖壹号等项目交付结转以及项目管理费收入的实现，2018年度公司实现营业收入211.15亿元，与上年同期相比增长53.30%；营业利润42.46亿元，与上年同期相比增长44.19%；归属于母公司的净利润12.17亿元，比上年下降 28.89%。

报告期内，公司荣获由国务院发展研究中心企业研究所、清华大学房地产研究所和中国指数研究院三家研究机构共同发布的2018中国房地产综合实力百强企业第25位、2018中国房地产百强企业“盈利性TOP10”、 2018浙江房地产品牌推动力Top10、“浙江省百强企业”、“浙江省服务业百强企业”等品牌荣誉。

二、主要资产重大变化情况

1、主要资产重大变化情况

主要资产	重大变化说明
在建工程	在建工程较期初增加 162.93%，主要系本期预付设备款增加所致
应收账款	应收账款较期初增加 40.31%，主要系本期应收项目管理费增加所致
其他应收款	其他应收款较期初增加 40.54%，主要系系本期对联营合营企业按持股比例投入除注册资本外的项目资金增加所致
存货	存货较期初增加 121.60%，主要系本期新获取土地项目及新开工项目增加所致
其他流动资产	其他流动资产较期初减少 48.64%，主要系本期预付土地款减少所致
长期股权投资	长期股权投资较期初增加 367.10%，主要系本期对联营企业投资增加所致
递延所得税资产	递延所得税资产较期初增加 58.61%，主要系本期计提递延的单体增加所致
持有至到期投资	持有至到期投资较期初下降 100%，主要系本期收回国开债所致
长期应收款	长期应收款较期初下降 100%，主要系本期信托计划部分收回，部分改列至其他应收款所致

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

2、主要境外资产情况

√ 适用 □ 不适用

资产的具体内容	形成原因	资产规模	所在地	运营模式	保障资产安全性的控制措施	收益状况	境外资产占公司净资产的比重	是否存在重大减值风险
子公司	境外投资	252,545.15 万元	美国	投资	健全风险控制制度并有效执行	项目处于建设期，尚未产生盈利	13.08%	否

三、核心竞争力分析

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

是

房地产业

1、市场认可度越来越高

市场认可度首先体现在销售价格上，与周边项目相比，滨江的项目售价溢价率在10%以上，二手房溢价率甚至在20%以上。二手房溢价完全是市场的力量，是基于业主对滨江的充分认可！其次体现在收房率上，公司交房的顺利程度也体现了业主对滨江的认可。最后是滨江的品牌和配套服务在浙江、在杭州的口碑和影响力越来越大。

2、行业认可度越来越高

作为专业的房地产开发企业，公司不断提升自身开发管理能力，在保证质量和品质的同时，在开发时间、成本控制方面的能力也大大提高；公司已建立四大系列十六大产品标准化体系，满足客户的多样性需求；另外，小区配套设施日益成熟，在保持整体建筑品质的同时，配套室内外泳池、健身会所以及儿童游乐等设施，并计划增加医疗配套。公司的专业开发能力获得行业的高度认可，目前合作项目大部分由滨江主操盘，行业龙头企业也频繁来滨江交流学习。

3、团队战斗力越来越强

团队工作能力和保持工作量的战斗力：滨江已形成包括产品、配套和服务的整体综合品牌。在品牌的支持下，开发区域适度集中，区域公司中万家公司工作量可以再增加一倍，而海岸公司在保持工作量的同时创新能力更有潜力。

时间把控的战斗力：2016年公司提出滨江速度，在保持公司品质、管理和服务等传统优势的同时，在时间上达到全国领先，所有项目实行标准化管理，不断强化工程管理能力和优势，加快周转速度，降低运营风险。

成本控制上的战斗力：滨江将成本控制作为一个系列而不是一个单项进行控制，坚持在保证产品品质的基础之上进行工程成本控制，首先从设计入手，从设计出品质，从设计抓效益，把设计前期作为降低成本的突破口，其次是材料采购，公司材料采购的成本优势已经成为全行业中最具代表性和突显的。

品质把控上的战斗力：公司已建立四大系列十六大产品标准化体系，并将标准化体系进一步延伸到物业服务、小区配套及专业服务等房产各相关行业。使产品的打造不仅具有可复制性，更在细节上精益求精、有章可循，把品质视为最根本的项目生命。

自身建设的战斗力：公司自成立以来，公司一直保持人员的精干高效，并一贯要求所有滨江管理人员开正门，堵后门，自律严谨，在给团队成员提供坚实基础保障的同时，也给合作单位创造最良好的工作

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

环境。

4、金融能力突出

公司信誉不断提升。通过二十多年的精心经营，滨江已树立了良好的公司信誉，包括企业信誉、团队信誉以及个人信誉。目前，公司主体信用及债项信用等级均为 AA+，在房产民营企业中占领先地位。

公司资产质量优秀。公司凭借良好的资产质量和信誉，近些年在融资方面始终保持优势，并始终保持同地区同规模企业的最优惠利率水平。

经营能力日益提升。滨江的稳健、安全和经营水平一直为金融界高度认可。

5、合作优势明显

滨江与各合作方均建立起良好的合作关系，特别是行业内合作，比如公司与棕榈股份的合作，通过项目合作直接延伸到了产业合作。

合作单位及项目合作：与滨江建立合作关系的单位有中央企业、首部级企业、地产企业和非地产企业，不仅提升了公司全面合作的业务能力，而且拓展了行业知名度。通过项目合作开发中的管理输出和品牌输出，为公司获得稳定的项目管理服务费。公司合作团队稳定，与总包、材料、设备、施工企业间配合默契，为公司做好品质提供了有力保障。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

第四节 经营情况讨论与分析

一、概述

（一）行业格局

2018年房地产调控继续从紧，坚持房子是用来住的、不是用来炒的政策基调，同时强调因城施策、分类指导，夯实地方主体责任。2018年3月，国务院政府工作报告再次强调“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，报告明确提出：坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，落实地方主体责任，继续实行差别化调控，建立健全长效机制，促进房地产市场平稳健康发展。支持居民自住购房需求，培育住房租赁市场，发展共有产权住房。加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，让广大人民群众早日实现安居宜居。2018年7月，中央政治局会议提出要求：下决心解决好房地产市场问题，坚持因城施策，促进供求平衡，合理引导预期，整治市场秩序，坚决遏制房价上涨。加快建立促进房地产市场平稳健康发展长效机制。2018年8月住建部要求因地制宜，精准施策、综合施策，把地方政府稳地价、稳房价、稳预期的主体责任落到实处，确保市场稳定。2018年12月，中央经济工作会议提出，要构建房地产市场健康发展长效机制，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，因城施策、分类指导，夯实城市政府主体责任，完善住房市场体系和住房保障体系。

根据国家统计局数据，2018年，全国实现商品房销售面积171654万平方米，比上年增长1.3%，其中，住宅销售面积增长2.2%；实现商品房销售额149973亿元，增长12.2%，其中，住宅销售额增长14.7%；销售面积和销售金额同创历史新高，但在政府持续调控下，销售面积和金额同比增速分别较2017年同期回落6.4和1.5个百分点。根据中国指数研究院统计，2018年1-12月，全国百城新建住宅均价累计上涨5.09%，涨幅较2017年收窄2.06个百分点。2018年，全国房地产开发投资额为120264亿元，同比增长9.5%，增速较2017年扩大2.5个百分点。全国房屋新开工面积为20.9亿平方米，同比增长17.2%，增幅较2017年扩大10.2个百分点， 2018年12月末，全国商品房待售面积52414万平方米，比上年末减少6510万平方米。

根据中国指数研究院报告，2018年销售规模前10名和前20名房地产企业销售额占比分别为29.2%和39.5%，分别较2017年提高了5.2和7.1个百分点，行业集中度进一步提升。

杭州作为目前公司主要经营区域，其市场情况如下：

1. 近三年杭州土地市场成交情况

年度	宗数(宗)	土地出让金(亿元)	建设用地面积(万方)	成交楼面地价(元/㎡)	平均溢价率
2016年	446	1671.71	1126.43	6885.75	57.02%
2017年	475	2292.61	1368.44	8299.67	45.52%
2018年	581	2501.07	1539.93	7956.00	26.70%

2、2018年度杭州房地产开发投资与新开工情况

开发投资		新开工	
数值（亿元）	同比变动	数值（万平方米）	同比变动
3068.9	12.24%	2708.53	24.44%

3、2018年度杭州商品房市场情况

销售金额		销售面积		销售均价	
数值	同比变动	数值	同比变动	数值	同比变动
（亿元）		（万平方米）		(元/㎡)	
4008.49	-4.13%	1675.98	-18.41%	23917	17.51%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

备注：商品房包括住宅、写字楼、商业性营业用房。

4、商品住宅去化情况

截止2018年末,杭州商品住宅库存去化周期为3.56个月,较2017年的3.3个月增加0.26个月。

以上数据来源：中国指数研究院

（二）2018年公司主要经营情况

2018年，通过全体滨江人的共同努力，公司销售攀上新的高峰，全年实现销售850.1亿元，同比增长38.23%。克尔瑞统计数据显示，公司位列2018年杭州市场销售第一。中国指数研究院统计数据显示，2018年杭州市商品房成交金额TOP10项目中，公司的翡翠海岸项目、壹品项目、杭州壹号院项目和湘湖壹号项目摘得四席，其中，翡翠海岸项目和壹品项目位列冠亚军。报告期内，公司以合作的方式通过品牌管理输出实现项目管理收入5.37亿元，同比增长64.84%。

报告期内，公司新增土地储备项目26个，新增土地面积176.93万方，计容建筑面积346.97万方，土地款总额496.43亿元，平均楼面价1.43万元/平方米，优质的土地储备为公司未来可持续发展提供良好保障。

截止报告期末，公司整体融资成本为5.8%。公司较低的融资成本也代表了市场对滨江优秀的资产价值、经营能力和公司信誉的高度认可。

截止报告期末，公司持有用于出租的写字楼、商业裙房和社区底商17.05万方，期末账面价值16.01亿元，2018年度实现租金收入1.53亿元。

报告期内，公司集中式长租公寓业务有序推进，截止报告期末，公司规划中拟用于长租公寓的自持物业总面积约33.61万方，规划打造暖屋、暖客和暖驿三个产品系列，满足不同层次的租赁住房需求。公司将充分发挥自身品牌、产品和服务优势，为市场提供高品质的长租公寓。

截止报告期末，公司总资产875.52亿元，净资产193.14亿元，归属于母公司所有者的净资产152.61亿元,有息负债261.29亿元,货币资金71.9亿元,资产负债率为77.94%,有息负债占公司净资产的比率为1.35,净负债率仅为98.06%。随着公司规模的扩张，公司有息负债占净资产的比率有所上升，但仍处于行业较低水平。截止2018年末，公司负债总额682.38亿元，其中预收款项为252.47亿元，扣除预收款项的资产负债率为49.10%，有息负债构成中，公司有息流动负债为53.80亿元，有息流动负债占有息负债的比例仅为20.59%，远低于货币资金，短期偿债压力小。总体上看，公司财务稳健性仍属于稳健有守。

报告期内，公司实现营业收入211.15亿元，比上年同期上升53.30%；实现利润总额42.41亿元，比上年同期上升44.93%，实现归属于母公司所有者的净利润12.17亿元，比上年同期下降28.89%。截止报告期末，公司总资产875.52亿元，归属于上市公司股东的净资产152.61亿元，分别较上年同期增长45.33%和6.88%。

2018年，公司攀上了销售的新高峰，占据了品质和品牌的新高点，达到了服务的新水平！ 2018年公司主要工作如下：

一、身体力行做好“行业品牌领跑者、高端品质标准制定者”

2018年初，公司提出做“行业品牌领跑者，高端品质标准制订者”。经过一年的实践，公司在做好行业品牌领跑者、高端品质标准制订者方面已经得到了行业、市场和业主的认可。

二、管理标准化的建立

一个企业能否走得长远，长效机制的建立至关重要。对于企业而言，管理标准化是做好一切工作的长效机制。公司的日常治理应当严格遵循管理标准，包括投资、财务、成本、人力、工程、销售等各部门。2018年公司各部门都建立了各自的管理标准，2019年将进一步深化。

三、产品创新及标准的细化

在滨江集团，创新错了不批评，不创新一定要批评！创新不仅是社会进步的源泉，也是企业发展的动力。2018年我们在装修风格上做了创新，上品项目做了卡地亚和幻影两种创新风格，湘湖里项目做了六套中式合院样板房。装修标准上做了细化，从7种丰富到17种。我们将不断增强创新力，尤其是在中式样板

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

房的装修风格中创造滨江的特色，并用滨江的元素来引领中式的发展。

四、团队建设不断加强

2018年房地产系统新增员工286人，公司通过提高招聘标准、新员工文化培训、与老员工学习交流等方式，保持了团队战斗力。工程进度方面，在保持公司品质、管理和服务的传统优势的同时，时间能力达到杭州行业内最快。在交付方面，项目顺利交付，继续保持交付接近零投诉优势。团队自身建设也得到加强，继续保持人员精干高效。

五、幸福分享计划实施，员工共同分享企业发展成果

为充分激发公司房地产项目管理团队的积极性和全体员工的主人翁意识，进一步提升开发项目的质量和经营效率，公司推出了幸福分享计划，与员工共同分享企业发展成果。

（三）报告期内公司新增土地储备情况

序号	宗地编号	项目名称	项目所在地	权益比例(%)	拿地时间	土地面积(平方米）	建筑面积(平方米)	土地金额（亿元）
1	杭政储出【2017】86号地块	五幸银座	杭州	24	2018.1.19	12645	37935	1.7633
2	杭政储出【2017】87号地块	五幸金座	杭州	24	2018.1.19	20510	61530	2.8181
3	萧政储出〔2008〕48号地块	阳光名城	杭州	15	2018.1.26	54777	105216	7.5
4	杭大江东[2017]8号地块	未来海岸	杭州	51	2018.1.29	88404	194488.8	19.8186
5	萧政储出[2018]5号地块	湘湖里	杭州	50	2018.2.5	133203	134535.03	40.12
6	温岭市XQ060301地块	温岭玖珑春晓	温岭	49	2018.3.8	39437	90705.10	15.6
7	杭政储出【2018】2号地块	滨江公园之星	杭州	12.25	2018.3.9	14418	50463	7.1597
15	湖州市2018-10号地块	长田春晓	湖州	70	2018.3.13	140601	154661.1	1.83
9	乐清市中心区E-c24-3、E-c47-3地块	乐清金色家园	温州	45	2018.3.28	80001	280003.5	14.26
10	萧政储出(2018)13号地块	澄品	杭州	18	2018.3.30	107887	312872	100.99
11	江苏南通GJ2013-175#B地块	南通曙光之星	江苏南通	35	2018.3.30	79165	197912.5	2.1375
12	宁波海曙区气象路地段HS06-03-10a地块	宁波海语天下	宁波	50	2018.4.25	88957	231288.2	43.2972
13	德清县2017-535地块	德清莫干山语	湖州	33	2018.5.17	69999	73498.95	8.7359
14	萧政储出(2018)10号地块	萧山锦粼府	杭州	30	2018.5.31	46839	117097.5	25.11
15	萧政储出(2018)18号	萧山拥潮府	杭州	66	2018.6.15	45064	112662.5	27.478
16	湖州市太湖度假区长田漾单元TH-06-03-02地块	十里春晓	湖州	70	2018.6.22	136206	149826.6	13.51
17	江西上饶县DEB2018041、DEB2018042	上饶公园壹号	江西上饶	51	2018.6.22	113386.7	136064.04	4.2691
18	江西上饶县DEB2018043、DEB2018044、DEB2018045、DEB2018046	上饶商业项目	江西上饶	29	2018.6.22	99999.96	79999.97	0.7801
19	温州市城市中心区A-28、A-44、A-49b地块	温州鹿城壹号	温州	15	2018.6.26	101233	352512.6	69.2
20	乐清H-b3-2地块	乐清东潮府	温州	25	2018.7.6	42017	84034	7.072
21	萧政储出（2018）22 号地块	锦宸	杭州	50	2018.7.11	24153	60382.5	13.9358
22	杭政储出[2018]23 号地块	仁恒滨江园	杭州	50	2018.7.16	31776	85795.2	30.9603
23	奉土出告字[2018]01041号萧王	诺德学府	宁波	40	2018.8.2	52495	131238.0	4.40958

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

	庙街道 陈家岙地块							
24	奉土出告字[2018]01043号萧王庙街道 萧王庙街道青云村三号地块	诺德学校	宁波	10	2018.8.6	91214	91214	0.8848
25	温岭市XQ050204地块	温岭万家之星	温岭	34	2018.8.3	22566	56415	6.61
26	望江门杭政储出[2018]32号地块	御品	杭州	50	2018.8.27	32342	87323.4	26.1757
合计						1769295.66	3469674.49	496.43

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（四）报告期内公司主要房产项目开发情况

序号	项目名称	项目类别	项目所在地	权益比例（%）	项目状态	土地面积（万方）	计容规划建筑面积（万方）	预计总投资（亿元）	截至 2018 年 12 月末已投资金额（亿元）	2018 年竣工面积（万方）	总可售面积（万方）	2018 年合同销售面积（万方）
1	武林壹号	住宅、商业	杭州	50.00	在建	10.41	33.40	110.76	102.48	-	33.07	0.26
2	千岛湖东方海岸	住宅	杭州	100.00	在建	22.14	18.22	17.50	14.03	-	18.50	2.02
3	湘湖壹号	住宅	杭州	50.00	在建	24.13	23.89	54.40	47.93	-	20.88	7.07
4	平湖万家花城 F1	住宅	嘉兴	35.10	在建	22.30	40.14	57.54	45.47	44.08	39.74	24.45
5	平湖万家花城 F2	住宅	嘉兴	35.10	在建	10.25	29.23			-	29.22	-
6	平湖万家花城 G	住宅	嘉兴	35.10	在建	8.35	24.07			-	24.07	-
7	东方名府	住宅	杭州	26.00	在建	1.90	4.75	5.24	5.12	-	4.70	0.34
8	东方悦府	住宅、商业	杭州	32.00	在建	3.77	7.54	13.40	10.32	-	7.46	0.15
9	临安天目山小镇	住宅、商业	杭州	100.00	在建	22.30	13.38	14.00	1.65	-	4.68	-
10	大江名筑	住宅	杭州	31.00	在建	3.73	6.70	8.00	4.90	-	6.63	4.07
11	江南名府	住宅	杭州	100.00	在建	3.16	7.90	19.00	16.55	-	7.79	7.17
12	卧城印象	住宅	杭州	50.00	在建	2.70	6.48	19.00	12.31	-	5.08	4.10
13	义乌滨江壹品	住宅	义乌	100.00	在建	5.22	21.94	50.34	37.52	-	20.80	8.25
14	未来海岸	住宅	杭州	51.00	在建	8.84	19.45	39.72	24.08	-	19.32	8.90
15	御江南	住宅	杭州	100.00	在建	5.05	8.59	27.35	23.87	-	7.24	5.70
16	翡翠江南	住宅	杭州	50.00	在建	4.66	11.59	30.42	25.55	-	7.76	3.89
17	义乌锦绣之城	住宅	义乌	100.00	在建	6.14	16.57	43.09	29.77	-	16.41	2.33
18	温岭铂金海岸	住宅	温岭	50.00	在建	10.15	16.90	7.10	1.90	-	16.73	0.34
19	上品	住宅	杭州	50.50	在建	4.73	13.48	79.28	63.43	-	10.54	1.35
20	乐清金色家园	住宅	乐清	45.00	在建	8.00	28.00	29.83	17.55	-	27.58	1.32
21	温州万家花城	住宅	温州	51.00	在建	13.94	15.55	21.59	11.27	-	15.23	-
22	南通曙光之星	住宅	南通	35.00	在建	7.92	19.79	16.00	3.14	-	15.67	-

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

23	定安府	住宅	杭州	70.00	在建	1.13	1.25	7.50	3.75	-	1.25	-
24	十里春晓	住宅	湖州	70.00	在建	13.62	14.98	30.12	14.17	-	14.15	-
25	温岭万家之星	住宅	温岭	34.00	在建	2.26	5.64	10.87	7.10	-	5.69	-
26	拥潮府	住宅	杭州	66.00	在建	4.51	11.27	45.35	29.53	-	11.00	-
27	华家池	住宅	杭州	51.00	竣工	4.73	18.90	69.59	63.63	-	18.71	0.69
28	东方星城	住宅	杭州	30.00	竣工	4.88	12.68	23.38	22.05	17.33	12.55	-
29	深圳浪口屋村	住宅	深圳	51.00	拟建	3.45	20.74	待确定	7.66	-	待确定	-
30	深圳浪口厂房	商业	深圳	51.00	拟建	1.35	8.66	待确定		-	待确定	-
31	深圳南方报业大厦城市更新项目	商住	深圳	36.00	拟建	0.60	4.80	待确定	0.72	-	待确定	-
32	湘湖里	住宅	杭州	50.00	拟建	13.32	13.45	65.00	33.10	-	7.79	-
33	长田春晓项目	商业	湖州	70.00	拟建	14.06	15.47	14.03	1.89	-	7.00	-
34	上饶公园壹号	住宅	上饶	51.00	拟建	11.34	13.61	13.10	4.62	-	13.20	-
35	仁恒滨江园	住宅	杭州	50.00	拟建	3.18	8.58	51.94	15.52	-	6.83	-
36	御品	住宅	杭州	50.00	拟建	3.23	8.73	48.35	27.05	-	7.73	-
37	湖光山社	住宅	杭州	100.00	拟建	13.87	13.11	27.06	10.05	-	待确定	-

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（五）报告期内公司主要房产项目结算情况

序号	项目名称	项目公司	权益比例	2018 年结算面积（万方）	2018 年结算金额（万元）
1	华家池项目	杭州滨江商博房地产开发有限公司	51.00%	11.87	471,024.69
2	东方星城项目	杭州滨润房地产开发有限公司	30.00%	12.37	382775.79
3	平湖万家花城项目	平湖万家花城房地产开发有限公司	35.10%	17.83	175140.23
4	西溪明珠项目	杭州滨江西部房地产开发有限公司	100.00%	1.26	45429.84
5	湘湖壹号项目	杭州滨江盛元房地产开发有限公司	50.00%	1.87	73399.41
6	武林壹号项目	杭州滨绿房地产开发有限公司	50.00%	3.63	296537.88
7	千岛湖东方海岸项目	东方海岸（淳安）房地产开发有限公司	100.00%	2.08	25756.56
8	萧山东方海岸项目	杭州滨江盛元海岸房地产开发有限公司	50.00%	1.51	30411.19
9	锦绣之城项目	浙江锦绣天成置业有限公司	51.00%	10.27	482511.26

（六）报告期内公司主要自持房产出租情况

按业态区分	项目名称	权益比例（%）	可租赁面积（m2）	出租率
写字楼	庆春发展大厦写字楼	100	13896.14	89.30%
	新城时代广场A座	100	27942.19	91.60%
	星城发展大厦写字楼	100	20605.91	100.00%
	凯旋发展大厦	100	17345.31	100.00%
商业裙房	庆春发展大厦商场	100	4028.66	100.00%
	文景苑商场	100	6768.07	100.00%
	新城市广场	100	15975.83	100.00%
	新城时代广场B座	100	12037.62	100.00%
	新城时代广场D座	100	1720.24	100.00%
社区底商	星城大厦商铺	100	4934.98	100.00%
	万家星城一期底商	100	1992.77	100.00%
	万家星城二期底商	100	8790.89	100.00%
	万家星城三期底商	100	17042.83	100.00%
	金色黎明一期底商	100	5606.95	100.00%
	曙光之城底商	100	5445.07	100.00%
	凯旋门商铺	100	6107.04	100.00%
	御景苑底商	100	259.87	100.00%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（七）截止报告期末公司融资情况

序号	项目	期末余额（万元）	融资成本区间	期限结构
1	银行贷款	1,652,888.71	4.57%-10.33%	1年内到期：357,990.00 万元
				长期借款：1,294,898.71 万元
2	中期票据	510,000.00	4.99%-6.50%	一年内到期：0.00万元
				长期票据： 510,000.00 万元
3	公司债券	270,000.00	3.46%-5.80%	5年
4	短期融资券	180,000.00	5.90%-6.19%	365天

报告期末，公司整体平均融资成本为5.8%。此外，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。截至报告期末，本公司及部分控股子公司为购买本公司相关房产的业主提供保证所及的借款金额为1,657,544.17万元。

（八）经营计划

公司始终把企业做强放在第一位，在保证安全运营的前提下，再考虑规模做大。2018年，随着下半年房地产行情市场变动，公司主动放缓了今年销售千亿目标的实现进度，2019年公司将在保证品质的前提下保持规模的稳步增长，实现千亿销售目标，兼顾品质与规模以适应行业竞争格局。

公司2019年主要项目计划竣工表

序号	项目名称	所在地	权益比例（%）	计容建筑面积(万方)	预计竣工时间
1	武林壹号	杭州	50.00	33.40	住宅部分已竣工，商业部分2019年竣工
2	湘湖壹号	杭州	50.00	23.89	2014年6月开始分期竣工
3	千岛湖东方海岸	杭州	100.00	18.22	2017年2月开始分期竣工
4	平湖万家花城	平湖	35.10	93.44	2016年11月开始分期竣工
5	江南之星	杭州	33.00	25.37	2019.01
6	上海公园壹号	上海	30.00	12.05	2019.06
7	义乌公园壹号	义乌	33.00	14.15	2019.06
8	东方悦府	杭州	32.00	7.54	2019.12
9	东方名府	杭州	26.00	4.75	2019.12
10	信达壹品	杭州	20.00	9.24	2019.12
11	翡翠海岸	杭州	33.00	12.23	2019.12

公司需遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第 3 号—上市公司从事房地产业务》的披露要求

二、主营业务分析

1、概述

参见“经营情况讨论与分析”中的“一、概述”相关内容。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

2、收入与成本

（1）营业收入构成

单位：元

	2018 年		2017 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	21,115,474,506.44	100%	13,773,703,966.33	100%	53.30%
分行业					
房地产业	20,959,909,425.83	99.26%	13,569,428,100.28	98.52%	54.46%
酒店业	148,883,324.21	0.71%	157,487,020.61	1.14%	-5.46%
物业服务业		0.00%	41,792,665.83	0.30%	-100.00%
其他	6,681,756.40	0.03%	4,996,179.61	0.04%	33.74%
分产品					
房产销售	20,270,651,827.15	96.00%	13,095,468,293.48	95.08%	54.79%
房产租赁	152,514,045.38	0.72%	148,343,379.27	1.08%	2.81%
房产项目管理服务	536,743,553.30	2.54%	325,616,427.53	2.36%	64.84%
酒店管理服务	148,883,324.21	0.71%	157,487,020.61	1.14%	-5.46%
物业管理服务		0.00%	41,792,665.83	0.30%	-100.00%
其他	6,681,756.40	0.03%	4,996,179.61	0.04%	33.74%
分地区					
杭州地区	19,178,287,892.64	90.83%	12,840,969,015.46	93.23%	49.35%
嘉兴地区	1,751,402,272.51	8.29%	417,724,570.48	3.03%	319.27%
衢州地区	88,614,924.52	0.42%	259,192,756.28	1.88%	-65.81%
金华地区	62,831,723.37	0.30%	41,027,574.13	0.30%	53.15%
绍兴地区	34,337,693.40	0.16%	214,790,049.98	1.56%	-84.01%

（2）占公司营业收入或营业利润 10%以上的行业、产品或地区情况

√ 适用 □ 不适用

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

是

房地产业

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						

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

房地产业	20,959,909,425.83	13,521,134,276.30	35.49%	54.46%	42.54%	5.39%
分产品						
房产销售	20,270,651,827.15	13,409,029,105.39	33.85%	54.79%	43.63%	5.14%
分地区						
杭州地区	19,178,287,892.64	12,266,024,046.12	36.04%	49.35%	37.88%	5.32%

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	2018 年	2017 年	同比增减
房地产	销售量	亿元	850.1	615	38.23%
	库存量	亿元	535.14	241.49	121.60%

相关数据同比发生变动 30%以上的原因说明

√ 适用 □ 不适用

2018年度，公司把握销售节奏，实现良好销售，2018年累计销售金额较2017年增长38.23%。
2018年因公司新获取土地项目及新开工项目增加，库存量较2017年增长121.60%。

（4）公司已签订的重大销售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	项目	2018 年		2017 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		13,521,134,276.30	99.66%	9,485,687,743.70	98.95%	42.54%
酒店业		39,516,736.18	0.29%	61,726,122.31	0.64%	-35.98%
物业服务业			0.00%	35,537,365.40	0.37%	-100.00%
其他		7,202,875.36	0.05%	3,460,641.15	0.04%	108.14%

单位：元

产品分类	项目	2018 年		2017 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		13,409,029,105.39	98.83%	9,335,711,447.59	97.38%	43.63%
房产租赁		75,431,230.08	0.56%	69,975,249.59	0.73%	7.80%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

房产项目管理服务		36,673,940.83	0.27%	80,001,046.52	0.84%	-54.16%
酒店管理服务		39,516,736.18	0.29%	61,726,122.31	0.64%	-35.98%
物业管理服务			0.00%	35,537,365.40	0.37%	-100.00%
其他		7,202,875.36	0.05%	3,460,641.15	0.04%	108.14%

说明

滨江物业公司本期已不纳入公司合并报表范围，故本报告期收入和成本构成中无物业服务相关数据。

（6）报告期内合并范围是否发生变动

√ 是 □ 否

(一) 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

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
滨江壹品项目	协议生效日	223,000,000.00	46.00%	购买
新广发公司	工商变更日	207,700,757.57	98.52%	购买

(续上表)

被购买方名称	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润
滨江壹品项目	2018-04-28	完成工商变更		-48,338,571.12
新广发公司	2018-08-02	完成工商变更		-15,217.99

2. 合并成本及商誉

项　目	滨江壹品项目	新广发公司
合并成本	223,000,000.00	207,700,757.57
现金	223,000,000.00	207,700,757.57
合并成本合计	223,000,000.00	207,700,757.57
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	223,000,000.00	207,700,757.57
商誉		

3. 被购买方于购买日可辨认资产、负债

项　目	滨江壹品项目		新广发公司	
	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
资产	4,741,342,146.27	4,525,824,651.66	1,005,540,228.11	36,513,676.24
货币资金	1,003,081,789.33	1,003,081,789.33	14,026.68	14,026.68
其他应收款	78,090.00	78,090.00	114,963.35	114,963.35
存货	3,725,438,904.04	3,509,921,409.43	1,005,403,217.33	36,376,665.46
其他流动资产	11,389,662.24	11,389,662.24		
其他资产	1,353,700.66	1,353,700.66	8,020.75	8,020.75
负债	4,480,815,830.48	4,480,815,830.48	795,619,470.54	795,619,470.54
其他应付款	3,480,772,083.48	3,480,772,083.48	687,517,717.06	687,517,717.06

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

其他负债	1,000,043,747.00	1,000,043,747.00	108,101,753.48	108,101,753.48
净资产	260,526,315.79	45,008,821.18	209,920,757.57	-759,105,794.30
减：少数股东权益	13,026,315.79	2,250,441.06		
取得的净资产	247,500,000.00	42,758,380.12	209,920,757.57	-759,105,794.30

(二) 其他原因的合并范围变动

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
旭兆公司	新设	工商设立日		100.00%
滨虹公司	新设	工商设立日		100.00%
滨威公司	新设	工商设立日		100.00%
滨涛公司	新设	工商设立日		67.00%
滨雅公司	新设	工商设立日		100.00%
义乌滨锦公司	新设	工商设立日	46,000,000.00	92.00%
义乌盛品公司	新设	工商设立日		100.00%
暖屋公司	新设	工商设立日	5,100,000.00	100.00%
滨宏公司	新设	工商设立日	51,000,000.00	51.00%
滨济公司	新设	工商设立日	9,000,000.00	45.00%
乐清滨江公司	新设	工商设立日		45.00%
湖州公司	新设	工商设立日	14,000,000.00	70.00%
滨泰公司	新设	工商设立日		100.00%
滨星公司	新设	工商设立日		66.00%
滨宁公司	新设	工商设立日		66.00%
滨辰公司	新设	工商设立日		100.00%
滨熹公司	新设	工商设立日		100.00%
滨泽公司	新设	工商设立日		100.00%
滨柏公司	新设	工商设立日		50.00%
滨恒房地产公司	新设	工商设立日		50.00%
滨惠公司	新设	工商设立日	500,000,000.00	50.00%
滨望公司	新设	工商设立日		50.00%
滨哲公司	新设	工商设立日		100.00%
滨翼公司	新设	工商设立日		100.00%
滨祺公司	新设	工商设立日		100.00%
滨奇公司	新设	工商设立日		100.00%
滨华公司	新设	工商设立日		60.00%
滨新公司	新设	工商设立日		100.00%
滨丰公司	新设	工商设立日		100.00%
上饶滨榆公司	新设	工商设立日		51.00%
滨格公司	新设	工商设立日		100.00%
滨上公司	新设	工商设立日		100.00%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

滨南公司	新设	工商设立日		100.00%
南通曙江公司	新设	工商设立日	7,000,000.00	35.00%
滨景投资公司	新设	工商设立日	68,000,000.00	34.00%
温岭滨岭公司	新设	工商设立日		34.00%

（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）	484,176,392.65
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例	2.16%
前五名客户销售额中关联方销售额占年度销售总额比例	1.61%

公司前 5 大客户资料

序号	客户名称	销售额（元）	占年度销售总额比例
1	客户一	156,808,721.18	0.70%
2	客户二	131,340,604.74	0.59%
3	客户三	74,139,668.73	0.33%
4	客户四	67,210,620.00	0.30%
5	客户五	54,676,778.00	0.24%
合计	--	484,176,392.65	2.16%

主要客户其他情况说明

□ 适用 √ 不适用

公司主要供应商情况

前五名供应商合计采购金额（元）	25,842,932,345.00
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例	79.14%
前五名供应商采购额中关联方采购额占年度采购总额比例	0.00%

公司前 5 名供应商资料

序号	供应商名称	采购额（元）	占年度采购总额比例
1	供应商一	19,550,432,345.00	59.87%
2	供应商二	2,670,000,000.00	8.18%
3	供应商三	1,534,000,000.00	4.70%
4	供应商四	1,426,000,000.00	4.37%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

5	供应商五	662,500,000.00	2.03%
合计	--	25,842,932,345.00	79.14%

主要供应商其他情况说明

□ 适用 √ 不适用

3、费用

单位：元

	2018 年	2017 年	同比增减	重大变动说明
销售费用	306,570,248.85	153,815,021.14	99.31%	系本期新增楼盘增加所致
管理费用	309,791,881.13	239,335,482.76	29.44%	
财务费用	657,104,088.44	210,664,521.85	211.92%	系本期利息支出增加所致

4、研发投入

□ 适用 √ 不适用

5、现金流

单位：元

项目	2018 年	2017 年	同比增减
经营活动现金流入小计	22,194,878,198.23	19,988,323,313.29	11.04%
经营活动现金流出小计	36,135,070,448.70	16,558,462,400.26	118.23%
经营活动产生的现金流量净额	-13,940,192,250.47	3,429,860,913.03	-506.44%
投资活动现金流入小计	3,478,301,855.57	46,312,706,798.13	-92.49%
投资活动现金流出小计	10,920,070,062.62	50,290,765,396.19	-78.29%
投资活动产生的现金流量净额	-7,441,768,207.05	-3,978,058,598.06	-87.07%
筹资活动现金流入小计	31,386,174,166.00	10,293,736,522.43	204.91%
筹资活动现金流出小计	12,438,787,575.19	9,091,444,496.85	36.82%
筹资活动产生的现金流量净额	18,947,386,590.81	1,202,292,025.58	1,475.94%
现金及现金等价物净增加额	-2,390,670,714.26	585,926,727.17	-508.02%

相关数据同比发生重大变动的主要影响因素说明

√ 适用 □ 不适用

1、经营活动现金流出本期较上期增长118.23%%，主要系本期购买商品、接受劳务支付的现金较上期增加所致。

2、经营活动产生的现金流量净额较上期下降506.44%，主要系本期经营活动现金流出较上期增加较多所致。

3、投资活动现金流入本期较上期下降92.49%，主要系本期收回投资收到的现金减少所致。

4、投资活动现金流出本期较上期下降78.29%，主要系本期投资支付的现金减少所致。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

5、投资活动产生的现金流量净额本期较上期下降87.07%，主要系本期投资活动现金流入减少额大于本期投资活动现金流出减少额。

6、筹资活动现金流入本期较上期增长204.91%，主要系本期取得借款收到的现金较上期增加所致。

7、筹资活动现金流出本期较上期增长36.82%，主要系本期偿还债务支付的现金较上期增加所致。

8、筹资活动产生的现金流量净额较上期增长1475.94%，主要系系本期取得借款扣除偿还债务后的净额较上年同期增加所致。

8、现金及现金等价物净增加额较上期下降508.02%，主要系本期经营活动产生的现金流量净额较上期减少较多所致。

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出主要系购买土地、增加土地储备及支付土地保证金等，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。

三、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	-105,425,782.99	-2.49%	主要系权益法核算的长期股权投资收益及可供出售金融资产在持有期间的投资收益。	否
资产减值	807,959,090.50	19.05%	主要系坏账损失及可供出售金融资产减值损失。	否
营业外收入	10,516,683.59	0.25%	主要系违约金收入、罚没收入。	否
营业外支出	15,180,318.74	0.36%	主要系罚没支出、违约金、滞纳金支出。	否

四、资产及负债状况分析

1、资产构成重大变动情况

单位：元

	2018 年末		2017 年末		比重增减	重大变动说明
	金额	占总资产比例	金额	占总资产比例		
货币资金	7,189,594,764.85	8.21%	9,580,881,419.74	15.90%	-7.69%	
应收账款	306,769,937.76	0.35%	218,637,410.67	0.36%	-0.01%	
存货	53,513,659,535.12	61.12%	24,148,965,040.79	40.09%	21.03%	
投资性房地产	1,601,065,574.97	1.83%	1,790,460,235.74	2.97%	-1.14%	
长期股权投资	1,531,562,717.57	1.75%	327,891,042.71	0.54%	1.21%	
固定资产	221,352,387.89	0.25%	235,122,118.31	0.39%	-0.14%	
在建工程	1,611,544.93	0.00%	612,917.15	0.00%	0.00%	

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

短期借款	1,260,000,000.00	1.44%	466,670,000.00	0.77%	0.67%	
长期借款	12,948,987,083.62	14.79%	1,949,653,420.00	3.24%	11.55%	

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	期末数
金融资产							
3.可供出售金融资产	308,522,333.52		24,707,744.23	85,362,838.47	50,000,000.00		202,010,922.18
金融资产小计	308,522,333.52		24,707,744.23	85,362,838.47	50,000,000.00		202,010,922.18
上述合计	308,522,333.52		24,707,744.23	85,362,838.47	50,000,000.00		202,010,922.18
金融负债	0.00						0.00

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

截至报告期末公司所有权或使用权受到限制的资产如下：

单位：元

项　目	期末账面价值	受限原因
货币资金	12,175,460.70	2018年12月31日，期末其他货币资金余额含代建项目保函保证金11,126,009.59元，银行存款中含旅行社质量保证金227,009.29元，房改资金620,593.38元，维修资金201,825.70元，其他受限资金22.74元。上述资金使用受限，不属于现金及现金等价物。
固定资产	9,639,343.92	为借款提供抵押担保
存货	26,628,479,097.95	为借款提供抵押担保
投资性房地产	1,524,764,753.77	为借款提供抵押担保
无形资产	31,336,872.58	为借款提供抵押担保
合　计	28,206,395,528.92	

五、投资状况分析

1、总体情况

√ 适用 □ 不适用

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

报告期投资额（元）	上年同期投资额（元）	变动幅度
3,102,338,293.90	1,756,431,186.03	76.63%

2、报告期内获取的重大的股权投资情况

□ 适用 √ 不适用

3、报告期内正在进行的重大的非股权投资情况

□ 适用 √ 不适用

4、以公允价值计量的金融资产

√ 适用 □ 不适用

单位：元

资产类别	初始投资成本	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	报告期内购入金额	报告期内售出金额	累计投资收益	期末金额	资金来源
股票	262,000,016.42	0.00	25,373,744.23	50,000,000.00	0.00	9,380,531.70	202,010,922.18	自有资金
合计	262,000,016.42	0.00	25,373,744.23	50,000,000.00	0.00	9,380,531.70	202,010,922.18	--

5、募集资金使用情况

√ 适用 □ 不适用

（1）募集资金总体使用情况

√ 适用 □ 不适用

单位：万元

募集年份	募集方式	募集资金总额	本期已使用募集资金总额	已累计使用募集资金总额	报告期内变更用途的募集资金总额	累计变更用途的募集资金总额	累计变更用途的募集资金总额比例	尚未使用募集资金总额	尚未使用募集资金用途及去向	闲置两年以上募集资金金额
2016 年	定向增发股票	272,121.37	89.26	272,483.21	0	0	0.00%	18.12	存储于募集资金专户	0
合计	--	272,121.37	89.26	272,483.21	0	0	0.00%	18.12	--	0
募集资金总体使用情况说明										
经中国证券监督管理委员会证监许可〔2016〕10 号文核准，并经深交所同意，本公司由主承销商中信证券股份有限公司采用非公开发行方式，向特定对象非公开发行人民币普通股（A 股）股票 407,443,890 股，发行价为每股人民币 6.76 元，共计募集资金 275,432.07 万元，坐扣承销和保荐费用 2,919.58 万元后的募集资金为 272,512.49 万元，已由主承销商中信证券股份有限公司于 2016 年 3 月 16 日汇入本公司募集资金监管账户。另减除上网发行费、会计师费、律师费等与发行权益性									

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

证券直接相关的新增外部费用 391.12 万元后，公司本次募集资金净额为 272,121.37 万元。上述募集资金到位情况业经天健会计师事务所（特殊普通合伙）验证，并由其出具《验资报告》（天健验〔2016〕53 号）。本公司以前年度已使用募集资金 272,393.95 万元，以前年度收到的银行存款利息扣除银行手续费等的净额为 378.39 万元；2018 年度实际使用募集资金 89.26 万元，2018 年度收到的银行存款利息扣除银行手续费等的净额为 1.57 万元；累计已使用募集资金 272,483.21 万元，累计收到的银行存款利息扣除银行手续费等的净额为 379.96 万元。截至 2018 年 12 月 31 日，募集资金余额为人民币 18.12 万元（包括累计收到的银行存款利息扣除银行手续费等的净额）。

（2）募集资金承诺项目情况

√ 适用 □ 不适用

单位：万元

承诺投资项目和超募资金投向	是否已变更项目(含部分变更)	募集资金承诺投资总额	调整后投资总额(1)	本报告期投入金额	截至期末累计投入金额(2)	截至期末投资进度(3)＝(2)/(1)	项目达到预定可使用状态日期	本报告期实现的效益	是否达到预计效益	项目可行性是否发生重大变化
承诺投资项目										
千岛湖东方海岸项目 8、9#地块	否	32,121.37	32,121.37	85	32,163.12	100.13%	2018 年 03 月 31 日	1,281.08	是	否
衢州市月亮湾项目	否	15,000	15,000	2.26	15,002.26	100.02%	2016 年 09 月 30 日	217.89	是	否
萧山东方海岸项目	否	45,000	45,000		45,076.77	100.17%	2017 年 12 月 31 日	1,645.64	是	否
华家池项目	否	130,000	130,000	2	130,241.06	100.19%	2017 年 12 月 31 日	10,723.52	是	否
补充流动资产	否	50,000	50,000		50,000	100.00%			是	否
承诺投资项目小计	--	272,121.37	272,121.37	89.26	272,483.21	--	--	13,868.13	--	--
超募资金投向										
无										
合计	--	272,121.37	272,121.37	89.26	272,483.21	--	--	13,868.13	--	--
未达到计划进度或预计收益的情况和原因（分具体项目）	不适用									
项目可行性发生重大变化的情况说明	不适用									

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

超募资金的金额、用途及使用进展情况	不适用
募集资金投资项目实施地点变更情况	不适用
募集资金投资项目实施方式调整情况	不适用
募集资金投资项目先期投入及置换情况	适用
	2016 年 4 月 1 日，公司第三届董事会第六十四次会议审议通过了《关于公司使用募集资金置换预先已投入募投项目的自筹资金的议案》，同意公司用募集资金人民币 83,274.51 万元置换公司预先已投入募集资金投资项目的自筹资金。公司独立董事、监事会、保荐机构发表明确同意意见。
用闲置募集资金暂时补充流动资金情况	不适用
项目实施出现募集资金结余的金额及原因	不适用
尚未使用的募集资金用途及去向	存储于募集资金专户。
募集资金使用及披露中存在的问题或其他情况	无。

（3）募集资金变更项目情况

□ 适用 √ 不适用

公司报告期不存在募集资金变更项目情况。

六、重大资产和股权出售

1、出售重大资产情况

□ 适用 √ 不适用

公司报告期未出售重大资产。

2、出售重大股权情况

□ 适用 √ 不适用

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

七、主要控股参股公司分析

√ 适用 □ 不适用

主要子公司及对公司净利润影响达 10%以上的参股公司情况

单位：元

公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
杭州滨绿房地产开发有限公司	子公司	房地产业	6000 万人民币	5,796,412,458.38	1,585,609,871.86	2,965,378,779.20	1,250,807,611.22	936,929,979.95
杭州滨润房地产开发有限公司	子公司	房地产业	1000 万人民币	1,478,474,631.64	884,630,842.05	3,827,757,898.96	1,241,551,676.79	930,702,450.34
平湖滨江房地产开发有限公司	子公司	房地产业	10000 万人民币	5,513,110,844.54	274,466,594.06	1,751,402,272.51	289,059,824.99	216,612,042.06
杭州滨江商博房地产开发有限公司	子公司	房地产业	5000 万人民币	975,869,147.01	363,898,669.31	4,710,246,945.66	780,227,664.45	582,014,221.12
杭州滨江盛元房地产开发有限公司	子公司	房地产业	50000 万人民币	5,722,868,185.20	1,029,432,094.24	733,994,088.99	132,506,063.28	99,194,759.78
浙江锦绣天成置业有限公司	子公司	房地产业	10000 万人民币	2,663,042,610.29	815,763,851.07	4,825,112,614.29	1,156,132,375.50	862,888,245.74

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
滨江壹品项目	购买	购买日至期末被购买方的净利润为-48,338,571.12 元
新广发公司	购买	购买日至期末被购买方的净利润为-15,217.99 元
旭兆公司	新设	设立初期尚未产生收益
滨虹公司	新设	设立初期尚未产生收益
滨威公司	新设	设立初期尚未产生收益
滨涛公司	新设	设立初期尚未产生收益
滨雅公司	新设	设立初期尚未产生收益
义乌滨锦公司	新设	设立初期尚未产生收益
义乌盛品公司	新设	设立初期尚未产生收益
暖屋公司	新设	设立初期尚未产生收益
滨宏公司	新设	设立初期尚未产生收益
滨济公司	新设	设立初期尚未产生收益
乐清滨江公司	新设	设立初期尚未产生收益
湖州公司	新设	设立初期尚未产生收益
滨泰公司	新设	设立初期尚未产生收益

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

滨星公司	新设	设立初期尚未产生收益
滨宁公司	新设	设立初期尚未产生收益
滨辰公司	新设	设立初期尚未产生收益
滨熹公司	新设	设立初期尚未产生收益
滨泽公司	新设	设立初期尚未产生收益
滨柏公司	新设	设立初期尚未产生收益
滨恒房地产公司	新设	设立初期尚未产生收益
滨惠公司	新设	设立初期尚未产生收益
滨望公司	新设	设立初期尚未产生收益
滨哲公司	新设	设立初期尚未产生收益
滨翼公司	新设	设立初期尚未产生收益
滨祺公司	新设	设立初期尚未产生收益
滨奇公司	新设	设立初期尚未产生收益
滨华公司	新设	设立初期尚未产生收益
滨新公司	新设	设立初期尚未产生收益
滨丰公司	新设	设立初期尚未产生收益
上饶滨榆公司	新设	设立初期尚未产生收益
滨格公司	新设	设立初期尚未产生收益
滨上公司	新设	设立初期尚未产生收益
滨南公司	新设	设立初期尚未产生收益
南通曙江公司	新设	设立初期尚未产生收益
滨景投资公司	新设	设立初期尚未产生收益
温岭滨岭公司	新设	设立初期尚未产生收益

八、公司控制的结构化主体情况

□ 适用 √ 不适用

九、公司未来发展的展望

2019年房地产调控将保持政策的连续性和稳定性。2019年政府工作报告提出要更好解决群众住房问题，落实城市主体责任，改革完善住房市场体系和保障体系，促进房地产市场平稳健康发展。住建部表示，2019年住建部将坚决落实党中央、国务院的部署，稳妥实现房地产市场平稳发展的长效机制工作方案，具体要做到五个坚持。第一，坚持我们住房的一个定位，房子是用来住的，不是用来炒的。第二，坚持完善

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

两个体系，一个是住房的市场体系，第二是住房的保障体系。第三，就是要坚持落实城市的主体责任，因城施策、分类指导。我们要不断的完善市场的监测预警和考核评价机制，特别是要把稳地价、稳房价、稳预期的责任落到实处。第四，坚持调结构、转方式，特别是要大力培育和发展租房租赁市场，重点是要解决新市民的住房租赁问题。第五是要保持政策的连续性和稳定性，防止大起大落。

滨江集团发展的历史经验表明，整体市场形势的平稳，对滨江的发展更为有利，更能充分发挥滨江品质、品牌的优势，凸显滨江的竞争力。

一、2019年目标及未来战略

1. 实现品质、品牌、品格的三齐飞

自2001年开始，公司追求的品质和品牌从最初的房屋质量扩展到小区环境、装修标准、户型设计、人性化程度，再延伸到整体配套与物业服务。经过二十多年的发展和积累，滨江的品质与品牌已经家喻户晓、深入人心。品质对应产品，品牌对应公司，如今，我们将滨江人的“品格”同样作为追求品质和品牌的重要组成部分，因为只有具备一流品格的团队才能制造出一流品质的产品，创造一流企业的品牌！

2. 2019年公司的战略

2019年公司的战略布局原则上是：聚焦杭州、深耕浙江、辐射华东、关注粤港澳和中西部，同时调整区域布局，把资源重点向杭州以及有前景的区域倾斜，积极进入适应滨江风格的、人口净流入的、经济发达的、需要滨江产品的城市和区域，例如南京、苏州、成都、武汉等。

3. 2019年的公司目标

销售目标1000亿元，按与2018年持平的原则新增土地储备；继续扩大写字楼、商铺、长租公寓等投资性房地产规模，继续关注和探索养老产品；严格执行销售管理制度，实行优胜劣汰；继续保持合理的有息负债水平；增强各部门的协作能力，最大程度发挥企业优势。

二、2019年的重点工作：一个中心，三个加强

（一）一个中心：冲刺千亿销售目标，继续做好行业品牌领跑者，高端品质标准制定者。

（二）三个加强

1、管理标准化的加强

在公司业务的逐步发展壮大，进入城市增加，获取项目增多，政府政策多变，同时各地管理要求不一，管理标准化的深化、细化显得尤为重要。各部门要深化、细化标准化管理制度，努力实现有效地协同管理和无缝对接服务。

2、品质品牌的加强

要珍惜通过多年努力付出和积累获得的品质和品牌，继续做精做细，努力实现产品品质、企业品牌的

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

全面推进。

3、团队的加强

基层员工应当增强业务水平，部门负责人、中高层管理人员要加强领导能力，每个滨江人都应当提高自信程度，增强事先、事中、事后的把控能力，提高各部门间的协调能力、预测能力、全面创新能力，发扬敢作为、敢担当的精神！要推广“一总结，三对比”的工作方法，在黄金时间做黄金事情。

十、接待调研、沟通、采访等活动

1、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

√ 适用 □ 不适用

接待时间	接待方式	接待对象类型	调研的基本情况索引
2018 年 01 月 05 日	实地调研	机构	详见公司在巨潮资讯网上披露的投资者关系活动记录表
2018 年 01 月 12 日	实地调研	机构	详见公司在巨潮资讯网上披露的投资者关系活动记录表
2018 年 01 月 16 日	实地调研	机构	详见公司在巨潮资讯网上披露的投资者关系活动记录表
2018 年 03 月 21 日	实地调研	机构	详见公司在巨潮资讯网上披露的投资者关系活动记录表
2018 年 04 月 13 日	实地调研	机构	详见公司在巨潮资讯网上披露的投资者关系活动记录表
2018 年 04 月 16 日	实地调研	机构	详见公司在巨潮资讯网上披露的投资者关系活动记录表
2018 年 04 月 18 日	实地调研	机构	详见公司在巨潮资讯网上披露的投资者关系活动记录表
2018 年 06 月 12 日	实地调研	机构	详见公司在巨潮资讯网上披露的投资者关系活动记录表
2018 年 11 月 01 日	实地调研	机构	详见公司在巨潮资讯网上披露的投资者关系活动记录表
2018 年 11 月 13 日	实地调研	机构	详见公司在巨潮资讯网上披露的投资者关系活动记录表
2018 年 12 月 17 日	实地调研	机构	详见公司在巨潮资讯网上披露的投资者关系活动记录表

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

第五节 重要事项

一、公司普通股利润分配及资本公积金转增股本情况

报告期内普通股利润分配政策，特别是现金分红政策的制定、执行或调整情况

√ 适用 □ 不适用

公司一贯重视对投资者的回报并致力提高对投资者的现金分红比例，严格按照中国证监会《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》、《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2017年度利润分配方案，以2017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0.83元（含税），共派发现金股利258,249,842.87元（含税），本次权益分派股权登记日为2018年4月24日，除权除息日为2018年4月25日，本次权益分派已于2018年4月25日实施完毕。

公司的利润分配政策的制定和执行情况，符合《公司章程》的规定及股东大会决议的要求，分红标准和比例明确、清晰，相关的决策程序和机制完备。独立董事尽职履责，发挥了应有的作用。中小股东有充分表达意见和诉求的机会，中小股东的合法权益得到充分维护。

现金分红政策的专项说明	
是否符合公司章程的规定或股东大会决议的要求：	是
分红标准和比例是否明确和清晰：	是
相关的决策程序和机制是否完备：	是
独立董事是否履职尽责并发挥了应有的作用：	是
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：	是

公司近 3 年（包括本报告期）的普通股股利分配方案（预案）、资本公积金转增股本方案（预案）情况

1、2016年度利润分配方案为：以公司总股本3,111,443,890股为基数，向全体股东每10股派发现金红利0.68元（含税）。

2、2017年度利润分配方案为：以公司总股本3,111,443,890股为基数，向全体股东每10股派发现金红利0.83元（含税）。

3、2018年度利润分配方案为：以公司总股本3,111,443,890股为基数，向全体股东每10股派发现金红利0.60元（含税）。

公司近三年（包括本报告期）普通股现金分红情况表

单位：元

分红年度	现金分红金额（含税）	分红年度合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润	现金分红金额占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率	以其他方式（如回购股份）现金分红的金额	以其他方式现金分红金额占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比例	现金分红总额（含其他方式）	现金分红总额（含其他方式）占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

							的比率
2018 年	186,686,633.40	1,217,015,452.00	15.34%	0.00	0.00%	186,686,633.40	15.34%
2017 年	258,249,842.87	1,711,414,578.86	15.09%	0.00	0.00%	258,249,842.87	15.09%
2016 年	211,578,184.52	1,398,807,038.77	15.13%	0.00	0.00%	211,578,184.52	15.13%

公司报告期内盈利且母公司可供普通股股东分配利润为正但未提出普通股现金红利分配预案

□ 适用 √ 不适用

二、本报告期利润分配及资本公积金转增股本预案

√ 适用 □ 不适用

每 10 股送红股数（股）	0
每 10 股派息数（元）（含税）	0.60
每 10 股转增数（股）	0
分配预案的股本基数（股）	3,111,443,890
现金分红金额（元）（含税）	186,686,633.40
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）	186,686,633.40
可分配利润（元）	6,603,153,069.63
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	
公司发展阶段属成长期且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	
经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计，2018 年度本公司母公司实现净利润 850,883,821.07 元，按母公司净利润的 10%提取法定盈余公积 85,088,382.11 元，加母公司年初未分配利润 6,095,607,473.54 元，扣除 2017 年度对股东分配的现金股利 258,249,842.87 元后，本年度母公司可供股东分配的利润为 6,603,153,069.63 元。本年度合并报表中可供股东分配的利润为 8,789,330,104.98 元。根据合并报表和母公司报表中可供分配利润孰低原则，本年度可供股东分配的利润为 6,603,153,069.63 元。根据有关法律法规及《公司章程》的规定，兼顾公司长远发展和股东利益，公司拟以 2018 年 12 月 31 日总股本 3,111,443,890 股为基数，向全体股东每 10 股派 0.60 元人民币现金红利（含税），剩余 2018 年度可分配利润结转至下一年度。	

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

三、承诺事项履行情况

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

√ 适用 □ 不适用

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

			管理的基金进行了西溪之星、万家名城两个房地产项目的财务投资，该两个房地产项目已委托杭州滨江房产建设管理有限公司（系杭州滨江房产集团股份有限公司的子公司）开发管理。除上述两个房地产基金项目外，本人及本人控制的其他企业（杭州滨江房产集团股份有限公司及其控股子公司除外）管理的基金将不再进行房地产项目/业务的投资活动。			
	朱慧明先生、莫建华先生	股份锁定的承诺	自公司股票在证券交易所上市交易日起一年内不转让或者委托他人管理其已直接和间接持有的公司股份，也不由公司收购该部分股份。上述承诺期满后，在任职期间每年转让的股份不得超过其所持有本公司股份总数的百分之二十五；离职后半年内,不得转让其所持有的本公司股份；离任六个月后的十二个月内通过证券交易所挂牌交易出售本公司股票数量占其所持有本公司股票总数（包括有限售条件和无限售条件的股份）的比例不超过 50%。对其所持滨江控股公司的股权，自滨江控股公司成立之日起一年内不得转让；自公司股票上市之日起三十六个月内，不转让或者委托他人管理本人持有的滨江控股公司的股份，也不由滨江控股公司收购该部分股份；上述承诺期满后，在任职期间每年转让滨江控股公司的股份不得超过本人持有滨江控股公司股份总数的百分之二十五；离职后半年内，不得转让本人所持有的滨江控股股份。	2008 年 05 月 29 日	长期	朱慧明先生和莫建华先生均严格履行承诺。
股权激励承诺						
其他对公司中小股东所作承诺						
承诺是否按时履行	是					

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

□ 适用 √ 不适用

四、控股股东及其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关联方对上市公司的非经营性占用资金。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

□ 适用 √ 不适用

六、与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况说明

√ 适用 □ 不适用

企业会计准则变化引起的会计政策变更

1) 本公司根据《财政部关于修订印发2018年度一般企业财务报表格式的通知》(财会〔2018〕15号)及其解读和企业会计准则的要求编制2018年度财务报表，此项会计政策变更采用追溯调整法。2017年度财务报表受重要影响的报表项目和金额如下：

原列报报表项目及金额		新列报报表项目及金额	
应收票据		应收票据及应收账款	218,637,410.67
应收账款	218,637,410.67		
应收利息	52,101,598.78	其他应收款	10,979,460,345.78
应收股利			
其他应收款	10,927,358,747.00		
应付票据		应付票据及应付账款	2,388,295,022.92
应付账款	2,388,295,022.92		
应付利息	127,660,405.12	其他应付款	5,781,695,192.76
应付股利			
其他应付款	5,654,034,787.64		

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

七、报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况说明

□ 适用 √ 不适用

公司报告期无重大会计差错更正需追溯重述的情况。

八、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

(一) 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

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
滨江壹品项目	协议生效日	223,000,000.00	46.00%	购买
新广发公司	工商变更日	207,700,757.57	98.52%	购买

(续上表)

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

被购买方名称	购买日	购买日的 确定依据	购买日至期末 被购买方的收入	购买日至期末被 购买方的净利润
滨江壹品项目	2018-04-28	完成工商变更		-48,338,571.12
新广发公司	2018-08-02	完成工商变更		-15,217.99

2. 合并成本及商誉

项　目	滨江壹品项目	新广发公司
合并成本	223,000,000.00	207,700,757.57
现金	223,000,000.00	207,700,757.57
合并成本合计	223,000,000.00	207,700,757.57
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	223,000,000.00	207,700,757.57
商誉		

3. 被购买方于购买日可辨认资产、负债

项　目	滨江壹品项目		新广发公司	
	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
资产	4,741,342,146.27	4,525,824,651.66	1,005,540,228.11	36,513,676.24
货币资金	1,003,081,789.33	1,003,081,789.33	14,026.68	14,026.68
其他应收款	78,090.00	78,090.00	114,963.35	114,963.35
存货	3,725,438,904.04	3,509,921,409.43	1,005,403,217.33	36,376,665.46
其他流动资产	11,389,662.24	11,389,662.24		
其他资产	1,353,700.66	1,353,700.66	8,020.75	8,020.75
负债	4,480,815,830.48	4,480,815,830.48	795,619,470.54	795,619,470.54
其他应付款	3,480,772,083.48	3,480,772,083.48	687,517,717.06	687,517,717.06
其他负债	1,000,043,747.00	1,000,043,747.00	108,101,753.48	108,101,753.48
净资产	260,526,315.79	45,008,821.18	209,920,757.57	-759,105,794.30
减：少数股东权益	13,026,315.79	2,250,441.06		
取得的净资产	247,500,000.00	42,758,380.12	209,920,757.57	-759,105,794.30

(二) 其他原因的合并范围变动

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
旭兆公司	新设	工商设立日		100.00%
滨虹公司	新设	工商设立日		100.00%
滨威公司	新设	工商设立日		100.00%
滨涛公司	新设	工商设立日		67.00%
滨雅公司	新设	工商设立日		100.00%
义乌滨锦公司	新设	工商设立日	46,000,000.00	92.00%
义乌盛品公司	新设	工商设立日		100.00%
暖屋公司	新设	工商设立日	5,100,000.00	100.00%
滨宏公司	新设	工商设立日	51,000,000.00	51.00%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

滨济公司	新设	工商设立日	9,000,000.00	45.00%
乐清滨江公司	新设	工商设立日		45.00%
湖州公司	新设	工商设立日	14,000,000.00	70.00%
滨泰公司	新设	工商设立日		100.00%
滨星公司	新设	工商设立日		66.00%
滨宁公司	新设	工商设立日		66.00%
滨辰公司	新设	工商设立日		100.00%
滨熹公司	新设	工商设立日		100.00%
滨泽公司	新设	工商设立日		100.00%
滨柏公司	新设	工商设立日		50.00%
滨恒房地产公司	新设	工商设立日		50.00%
滨惠公司	新设	工商设立日	500,000,000.00	50.00%
滨望公司	新设	工商设立日		50.00%
滨哲公司	新设	工商设立日		100.00%
滨翼公司	新设	工商设立日		100.00%
滨祺公司	新设	工商设立日		100.00%
滨奇公司	新设	工商设立日		100.00%
滨华公司	新设	工商设立日		60.00%
滨新公司	新设	工商设立日		100.00%
滨丰公司	新设	工商设立日		100.00%
上饶滨桐公司	新设	工商设立日		51.00%
滨格公司	新设	工商设立日		100.00%
滨上公司	新设	工商设立日		100.00%
滨南公司	新设	工商设立日		100.00%
南通曙江公司	新设	工商设立日	7,000,000.00	35.00%
滨景投资公司	新设	工商设立日	68,000,000.00	34.00%
温岭滨岭公司	新设	工商设立日		34.00%

九、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）	220
境内会计师事务所审计服务的连续年限	13
境内会计师事务所注册会计师姓名	王建甫、连查庭
境内会计师事务所注册会计师审计服务的连续年限	3

当期是否改聘会计师事务所

□ 是 √ 否

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

十、年度报告披露后面临暂停上市和终止上市情况

□ 适用 √ 不适用

十一、破产重整相关事项

□ 适用 √ 不适用

公司报告期未发生破产重整相关事项。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

十二、重大诉讼、仲裁事项

√ 适用 □ 不适用

诉讼(仲裁)基本情况	涉案金额（万元）	是否形成预计负债	诉讼(仲裁)进展	诉讼(仲裁)审理结果及影响	诉讼(仲裁)判决执行情况	披露日期	披露索引
因公司与安远控股之间拟合作开发的深圳龙华区安丰工业区地块城市更新改造项目未能推进，公司决定退出该项目合作并要求安远控股归还本金总额为 11.6 亿元的融资款。就上述公司与安远控股之间合资、合作开发房地产合同纠纷，公司于 2018 年 4 月向浙江省高级人民法院提起诉讼，经由浙江省高级人民法院主持调解，公司与争议各方当事人于 2018 年 9 月达成调解。	116,000	否	已达成调解	已于 2018 年 9 月达成调解，《调解书》内容尚未履行完毕，公司已计提相应资产减值准备 72,379.29 万元	安远控股到期未能清偿债务，《调解书》内容尚未履行完毕，公司已向法院申请强制执行。	2018 年 09 月 20 日	www.cninfo.com.cn《诉讼进展公告》（编号 2018-110）
上海湘府公司委托本公司之子公司滨江建设公司负责上海湘府公司的整体开发管理，预计代建管理费 3.3 亿元，上海湘府公司违约未按合同约定支付代建管理费。滨江建设公司已向上海第一中级人民法院递交民事诉状，请求法院判令上海湘府公司支付截止 2018 年 8 月 21 日的代建管理费及违约金合计 5,380.40 万元，该案件尚在一审之中。	5,380.4	否	一审中	由于本案尚未做出裁决，该事项暂未对公司生产经营产生影响。	未判决		
2016 年 12 月，公司与上海湘府公司、上海崇滨建设发展有限公司、中崇集团有限公司签署《上海湘府房地产开发有限公司股权合作框架协议》，公司以 7.98 亿元收购上海崇滨建设发展有限公司持有的上海湘府 10%股权。因上海湘府公司未按协议支付相关固定收益，公司于 2018 年 9 月向上海国际经济贸易仲裁委员会递交仲裁申请书，申请解除上述合作框架协议；并请求依法裁令上述上海湘府公司、上海崇滨建设发展有限公司、中崇集团有限公司共同向本公司返还资金 70,600 万元和按约定支付年化 10%的收益，作为股本投入的 9,200 万元和《上海湘府房地产开发有限公司股权合作框架	84,351.84	否	上海国际经济贸易仲裁委员会已受理，尚未开庭审理	由于本案尚未开庭审理，该事项暂未对公司生产经营产生影响。	未裁决		

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

协议》中约定的超额收益在项目清算时另行处理，该案件尚未开庭。							
其他未达到披露标准的诉讼	1077.19	否	报告期内，本公司及控股子公司在日常经营中涉及的其他诉讼案件共 5 起，大部分为商品房买卖合同纠纷、施工合同纠纷等小额合同纠纷。	无重大影响	部分执行完毕，部分正在执行		

十三、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。

十四、公司及其控股股东、实际控制人的诚信状况

√ 适用 □ 不适用

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

十五、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

为激发公司全体员工的主人翁意识和项目管理团队的积极性，进一步提升开发项目的质量和经营效率。公司于2018年7月推出“千亿腾飞幸福分享计划”。报告期内公司已有1个项目实施了幸福分享计划，涉及员工投入资金6.04亿元，截止报告期末，该跟投项目尚未进行收益分配，也未出现退出情形，该跟投项目具体情况如下：

序号	项目名称	项目公司	员工投入金额（万元）	股权占比	分红情况	退出情况
1	义乌锦绣之城	义乌滨锦房地产开发有限公司	60400	8%	未分红	未结算

十六、重大关联交易

1、与日常经营相关的关联交易

√ 适用 □ 不适用

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易价格	关联交易金额（万元）	占同类交易金额的比例	获批的交易额度（万元）	是否超过获批额度	关联交易结算方式	可获得的同类交易市价	披露日期	披露索引
杭州滨江物业管理有限公司	同一实际控制人控制的公司	接受劳务	物业管理服务	市场价	市场价	7,937.36	100.00%	9,500	否	现款结算	7,937.36 万元	2018 年 03 月 16 日	www.cninfo.com.cn
杭州滨江物业管理有限公司	同一实际控制人控制的公司	租赁	向关联人出租房屋及车位	市场价	市场价	226.47	1.48%	250	否	现款结算	226.47 万元	2018 年 03 月 16 日、2018 年 12 月 22 日	www.cninfo.com.cn
杭州滨江餐饮管理有限公司	母公司滨江控股公司之子公司	接受劳务	餐饮服务	市场价	市场价	209.03	7.92%	450	否	现款结算	209.03 万元	2018 年 03 月 16 日	www.cninfo.com.cn
合计				--	--	8,372.86	--	10,200	--	--	--	--	--
大额销货退回的详细情况				不适用									
按类别对本期将发生的日常关联交易进行总金额预计的，在报告期内的实际履行情况（如有）				不适用									
交易价格与市场参考价格差异较大的原因（如适用）				不适用									

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

2、资产或股权收购、出售发生的关联交易

□ 适用 √ 不适用

公司报告期未发生资产或股权收购、出售的关联交易。

3、共同对外投资的关联交易

□ 适用 √ 不适用

公司报告期未发生共同对外投资的关联交易。

4、关联债权债务往来

√ 适用 □ 不适用

是否存在非经营性关联债权债务往来

√ 是 □ 否

应收关联方债权

关联方	关联关系	形成原因	是否存在非经营性资金占用	期初余额（万元）	本期新增金额（万元）	本期收回金额（万元）	利率	本期利息（万元）	期末余额（万元）

应付关联方债务

关联方	关联关系	形成原因	期初余额（万元）	本期新增金额（万元）	本期归还金额（万元）	利率	本期利息（万元）	期末余额（万元）
杭州滨江投资控股有限公司	控股股东	资金拆入	0	213,000	153,000			60,000

5、其他重大关联交易

□ 适用 √ 不适用

公司报告期无其他重大关联交易。

十七、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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（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

（1）担保情况

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	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
公司对子公司的担保情况								
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
杭州滨江房屋资产管理有限公司	2017 年 11 月 17 日	39,000	2017 年 11 月 17 日	37,400	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
杭州友好饭店有限公司	2017 年 11 月 17 日	25,000	2017 年 12 月 21 日	24,000	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
杭州滨江集团天目山开发建设有限公司	2017 年 11 月 27 日	100,000	2017 年 12 月 01 日	60,000	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
杭州滨顺房地产开发有限公司	2018 年 01 月 19 日	100,000	2018 年 01 月 25 日	100,000	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
杭州滨绿房地产开发有限公司	2018 年 03 月 20 日	80,000	2018 年 03 月 20 日	80,000	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
杭州滨江房产建设管理有限公司	2018 年 04 月 09 日	180,000	2018 年 04 月 09 日	0	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	是	否
杭州滨顺房地产开发有限公司	2018 年 05 月 04 日	50,000	2018 年 05 月 07 日	16,000	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
东方海岸（淳安）房地产开发有限公司	2018 年 05 月 04 日	50,000	2018 年 05 月 07 日	50,000	连带责任保证	自主合同项下债务履行期限届满	否	否

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

						之日后两年		
义乌滨锦房地产开发有限公司	2018 年 05 月 29 日	180,000	2018 年 05 月 29 日	180,000	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
杭州滨保实业有限公司	2018 年 06 月 22 日	151,500	2018 年 06 月 22 日	127,260	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
杭州滨宏房地产开发有限公司	2018 年 06 月 22 日	71,400	2018 年 06 月 29 日	71,400	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
杭州滨瑞房地产开发有限公司	2018 年 07 月 12 日	110,000	2018 年 07 月 16 日	104,000	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
滨欣房地产开发有限公司	2018 年 07 月 12 日	65,000	2018 年 07 月 12 日	47,500	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
星悦房地产开发有限公司	2018 年 08 月 21 日	40,000	2018 年 08 月 22 日	40,000	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
温岭锦辉置业有限公司	2018 年 09 月 08 日	41,650	2018 年 09 月 30 日	18,620	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
温州滨致建设开发有限公司	2018 年 10 月 24 日	50,000	2018 年 10 月 24 日	17,850	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
乐清滨江房地产开发有限公司	2018 年 10 月 24 日	50,000	2018 年 10 月 31 日	31,500	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
杭州滨宁房地产开发有限公司	2018 年 11 月 30 日	112,200	2018 年 12 月 18 日	33,000	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
杭州新锦置业有限公司	2018 年 12 月 20 日	39,000	2018 年 12 月 20 日	16,500	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
报告期内审批对子公司担保额度合计（B1）			1,370,750	报告期内对子公司担保实际发生额合计（B2）			933,630	
报告期末已审批的对子公司担保额度合计（B3）			1,534,750	报告期末对子公司实际担保余额合计（B4）			1,055,030	
子公司对子公司的担保情况								

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
杭州滨顺房地产开发有限公司	2018 年 05 月 04 日	50,000	2018 年 05 月 07 日	16,000	抵押	自主合同生效之日起至抵押合同项下债务清偿完毕止	否	否
东方海岸（淳安）房地产开发有限公司	2018 年 05 月 04 日	50,000	2018 年 05 月 07 日	50,000	抵押	自主合同生效之日起至抵押合同项下债务清偿完毕止	否	否
温州浙同置业有限公司	2018 年 11 月 30 日	80,000	2018 年 11 月 30 日	80,000	连带责任保证	在保证合同签署日起两年	否	否

报告期内审批对子公司担保额度合计（C1）	180,000	报告期内对子公司担保实际发生额合计（C2）	146,000
报告期末已审批的对子公司担保额度合计（C3）	180,000	报告期末对子公司实际担保余额合计（C4）	146,000
公司担保总额（即前三大项的合计）			
报告期内审批担保额度合计（A1+B1+C1）	1,550,750	报告期内担保实际发生额合计（A2+B2+C2）	1,079,630
报告期末已审批的担保额度合计（A3+B3+C3）	1,714,750	报告期末实际担保余额合计（A4+B4+C4）	1,201,030
实际担保总额（即 A4+B4+C4）占公司净资产的比例			78.70%
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）			938,030
担保总额超过净资产 50%部分的金额（F）			437,975.78
上述三项担保金额合计（D+E+F）			1,376,005.78
对未到期担保，报告期内已发生担保责任或可能承担连带清偿责任的情况说明（如有）		报告期内无发生担保责任情况。目前各担保对象经营正常，财务状况良好，潜在的承担担保责任的可能性较小。	
违反规定程序对外提供担保的说明（如有）		公司不存在违反规定程序对外提供担保的情况。	

采用复合方式担保的具体情况说明

公司全资子公司杭州滨顺房地产开发有限公司（以下简称“滨顺公司”）和东方海岸（淳安）房地产开发有限公司（以下简称“东方海岸公司”）分别向四川信托有限公司申请 5 亿元的贷款，上述融资采用复合方式担保，即：公司全资子公司杭州滨瑞房地产开发有限公司（以下简称“滨瑞公司”）以其持有的萧政储出（2017）12 号地块的土地使用权为上述贷款提供抵押担保，同时，公司为上述贷款提供连带责任保证担保。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（2）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。

3、委托他人进行现金资产管理情况

（1）委托理财情况

√ 适用 □ 不适用

报告期内委托理财概况

单位：万元

具体类型	委托理财的资金来源	委托理财发生额	未到期余额	逾期未收回的金额
银行理财产品	自有资金	50,000	50	0
其他类	自有资金	50,000	50,000	0
合计		100,000	50,050	0

单项金额重大或安全性较低、流动性较差、不保本的高风险委托理财具体情况

□ 适用 √ 不适用

委托理财出现预期无法收回本金或存在其他可能导致减值的情形

□ 适用 √ 不适用

（2）委托贷款情况

□ 适用 √ 不适用

公司报告期不存在委托贷款情况。

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。

十八、社会责任情况

1、履行社会责任情况

公司秉承“真诚、卓越、完美”的理念，信奉合作共赢的发展之道，追求“社会认可度、客户美誉度、员工满意度”，在做优、做强、做长企业的同时积极履行社会责任，积极维护股东、债权人和职工的合法权益，诚信对待供应商、客户和消费者，积极从事环境保护、社会公益事业，努力促进公司与社会的和谐、协调发展！详情请见刊登于巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）的《社会责任报告》。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

2、履行精准扶贫社会责任情况

公司报告期内暂未开展精准扶贫工作，也暂无后续精准扶贫计划。

3、环境保护相关的情况

上市公司及其子公司是否属于环境保护部门公布的重点排污单位

否

公司不属于环境保护部门公布的重点排污单位，公司环境保护相关举措具体详见同日发布于巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）的《2018年度社会责任报告》相关内容。

十九、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。

二十、公司子公司重大事项

□ 适用 √ 不适用

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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	408,540,000	13.13%						408,540,000	13.13%
3、其他内资持股	408,540,000	13.13%						408,540,000	13.13%
境内自然人持股	408,540,000	13.13%						408,540,000	13.13%
二、无限售条件股份	2,702,903,890	86.87%						2,702,903,890	86.87%
1、人民币普通股	2,702,903,890	86.87%						2,702,903,890	86.87%
三、股份总数	3,111,443,890	100.00%						3,111,443,890	100.00%

股份变动的原因

□ 适用 √ 不适用

股份变动的批准情况

□ 适用 √ 不适用

股份变动的过户情况

□ 适用 √ 不适用

股份回购的实施进展情况

□ 适用 √ 不适用

采用集中竞价方式减持回购股份的实施进展情况

□ 适用 √ 不适用

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

□ 适用 √ 不适用

公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

□ 适用 √ 不适用

2、限售股份变动情况

□ 适用 √ 不适用

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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	44,152	年度报告披露日前上一月末普通股股东总数	43,265	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	0

持股 5%以上的股东或前 10 名股东持股情况

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	42.95%	1,336,441,272	60,517,993	0	1,336,441,272	质押	799,999,993
戚金兴	境内自然人	11.06%	344,198,400	-	258,148,800	86,049,600		
朱慧明	境内自然人	3.22%	100,260,800	-	75,195,600	25,065,200		
莫建华	境内自然人	3.22%	100,260,800	-	75,195,600	25,065,200		
华鑫国际信托有限公司－华鑫信托·慧智投资 97 号集合资金信托计划	其他	3.11%	96,616,600	-	0	96,616,600		
上海加财投资管理有限公司	境内非国有法人	2.66%	82,745,864	-	0	82,745,864		
建信基金－兴业银行－华鑫信托－华鑫信托·慧智投资 99 号集合资金信托计划	其他	2.25%	70,004,874	-	0	70,004,874		
北信瑞丰基金－招商银行－	其他	2.00%	62,190,000	-	0	62,190,000		

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

华鑫国际信托－华鑫信托·慧智投资 98 号集合资金信托计划								
中央汇金资产管理有限责任公司	国有法人	1.61%	50,056,600	-	0	50,056,600		
全国社保基金四一八组合	其他	1.30%	40,490,702	-	0	40,490,702		
上述股东关联关系或一致行动的说明		戚金兴先生与杭州滨江投资控股有限公司之间存在关联关系。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 名无限售条件股东持股情况			
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	1,336,441,272	人民币普通股	1,336,441,272
华鑫国际信托有限公司－华鑫信托·慧智投资 97 号集合资金信托计划	96,616,600	人民币普通股	96,616,600
戚金兴	86,049,600	人民币普通股	86,049,600
上海加财投资管理有限公司	82,745,864	人民币普通股	82,745,864
建信基金－兴业银行－华鑫信托－华鑫信托·慧智投资 99 号集合资金信托计划	70,004,874	人民币普通股	70,004,874
北信瑞丰基金－招商银行－华鑫国际信托－华鑫信托·慧智投资 98 号集合资金信托计划	62,190,000	人民币普通股	62,190,000
中央汇金资产管理有限责任公司	50,056,600	人民币普通股	50,056,600
全国社保基金四一八组合	40,490,702	人民币普通股	40,490,702
戚加奇	31,040,000	人民币普通股	31,040,000
华鑫国际信托有限公司	27,490,000	人民币普通股	27,490,000
前 10 名无限售流通股股东之间，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	戚金兴先生与杭州滨江投资控股有限公司、戚加奇先生之间存在关联关系。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）	无		

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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	戚金兴	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

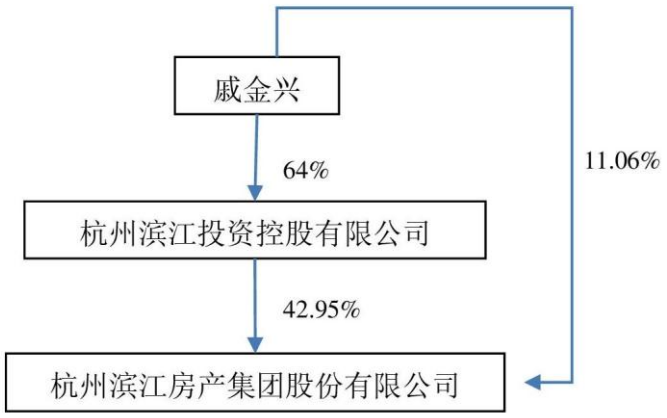
实际控制人姓名	与实际控制人关系	国籍	是否取得其他国家或地区居留权
戚金兴	本人	中国	否
戚加奇	一致行动（含协议、亲属、同一控制）	中国	否
主要职业及职务	戚金兴先生担任公司董事长，戚加奇先生未在公司担任职务。		
过去 10 年曾控股的境内外上市公司情况	无		

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



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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、其他持股在 10%以上的法人股东

□ 适用 √ 不适用

5、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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

第七节 优先股相关情况

□ 适用 √ 不适用

报告期公司不存在优先股。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

第八节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、董事、监事和高级管理人员持股变动

姓名	职务	任职状态	性别	年龄	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）
戚金兴	董事长	现任	男	57	2012 年 12 月 13 日	2019 年 05 月 15 日	344,198,400	0	0	0	344,198,400
朱慧明	董事、总经理	现任	男	56	2012 年 12 月 13 日	2019 年 05 月 15 日	100,260,800	0	0	0	100,260,800
莫建华	董事	现任	男	49	2012 年 12 月 13 日	2019 年 05 月 15 日	100,260,800	0	0	0	100,260,800
李渊	董事、副总经理、董事会秘书	现任	男	40	2012 年 12 月 13 日	2019 年 05 月 15 日	0	0	0	0	0
于永生	独立董事	现任	男	50	2012 年 12 月 13 日	2019 年 05 月 15 日	0	0	0	0	0
贾生华	独立董事	现任	男	57	2015 年 05 月 25 日	2019 年 05 月 15 日	0	0	0	0	0
王曙光	独立董事	现任	男	65	2016 年 05 月 16 日	2019 年 05 月 15 日	0	0	0	0	0
赵军	监事会主席	现任	男	45	2012 年 12 月 13 日	2019 年 05 月 15 日	0	0	0	0	0
陈国灵	监事	现任	女	47	2012 年 12 月 13 日	2019 年 05 月 15 日	0	0	0	0	0
薛蓓蕾	监事	现任	女	38	2012 年 12 月 13 日	2019 年 05 月 15 日	0	0	0	0	0
余忠祥	常务副总经理	现任	男	49	2012 年 12 月 13 日	2019 年 05 月 15 日	0	0	0	0	0
张洪力	常务副总经理	现任	男	46	2012 年 12 月 13 日	2019 年 05 月 15 日	0	0	0	0	0
沈伟东	副总经理、财务总监	现任	男	46	2012 年 12 月 13 日	2019 年 05 月 15 日	0	0	0	0	0
郭清	副总经理	现任	男	48	2017 年 12 月 12 日	2019 年 05 月 15 日	0	0	0	0	0
合计	--	--	--	--	--	--	544,720,000	0	0	0	544,720,000

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

二、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

□ 适用 √ 不适用

三、任职情况

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

戚金兴先生：1962年出生。研究生学历，高级经济师、工程师，杭州市第九届、第十届、第十一届、第十二届人大代表，中国房地产业协会副会长，杭州市房地产业协会第八届理事会会长，浙商全国理事会主席团主席，浙商理事会主席，浙江省浙商研究会副会长，浙江省经营管理研究会副会长，浙江省民营企业发展联合会不动产专业委员会常务副会长，浙江大学MBA研究生企业导师。荣获2017年十大风云浙商，曾获中国经营大师，中国优秀房地产企业家，全国五一劳动奖章，浙江省劳动模范，中国推进城市化进程十大突出贡献者，中国住宅产业领军人物，中国房地产品牌贡献人物，最具社会责任感形象大使，浙江经济年度人物，浙江省房地产十大风云人物，浙江省伯乐奖，春风行动特别贡献奖等荣誉。2003年至今任公司董事长、党委书记，兼任杭州滨江投资控股有限公司执行董事。

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

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

建筑工程公司。被评为江干区机关工委先进工作者，江干区第四期领导干部培训班优秀学员，江干区直属机关工委党员积极分子，杭州墙改领导小组墙改先进个人。

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

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

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

于永生先生：1969年出生，会计学教授、博士，浙江省高校中青年学科带头人，中国会计学会高级会员。现任浙江财经大学教授、会计学硕士生导师，兼任永兴特种不锈钢股份有限公司、浙江东方金融控股集团股份有限公司独立董事、杭州中威电子股份有限公司独立董事、天津富通鑫茂科技股份有限公司独立董事。

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

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

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

余忠祥先生：1970年出生，研究生学历，高级工程师。现任公司常务副总经理；2005年至2011年7月

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

任公司副总经理；2003年至今就职于公司，曾任项目经理；1993年－2003年就职于杭州广宇房地产集团有限公司。

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

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

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

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、法定代表人	2006 年 10 月 08 日		否
沈伟东	杭州滨江投资控股有限公司	监事	2011 年 08 月 25 日		否
薛蓓蕾	杭州滨江投资控股有限公司	会计	2006 年 10 月 08 日		是

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
朱慧明	杭州滨江餐饮管理有限公司	执行董事、法定代表人	2011 年 07 月 18 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		否
莫建华	杭州普特房地产开发有限公司	执行董事、法定代表人、经理	2012 年 11 月 27 日		否
莫建华	杭州滨普房地产开发有限公司	执行董事、法定代表人、经理	2012 年 12 月 06 日		否
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
戚金兴	滨江服务集团（香港）有限公司	董事	2018 年 06 月 12 日		否
朱慧明	滨江服务集团（香港）有限公司	董事	2018 年 06 月 12 日		否
莫建华	滨江服务集团（香港）有限公司	董事	2018 年 06 月 12 日		否
戚金兴	巨龍創投有限公司	董事	2017 年 04 月 25 日		否
朱慧明	欣成環球控股有限公司	董事	2017 年 04 月 25 日		否
莫建华	好运創投有限公司	董事	2017 年 04 月 25 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	杭州滨江物业管理有限公司	监事	2017 年 12 月 08 日		否

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

沈伟东	滨江商业保理（深圳）有限公司	监事	2018 年 11 月 02 日		否
贾生华	绿城中国控股有限公司	独立董事	2006 年 06 月 22 日		是
贾生华	南都物业服务股份有限公司	独立董事	2018 年 12 月 19 日		是
贾生华	嘉凯城集团股份有限公司	独立董事	2012 年 08 月 13 日		是
王曙光	杭州解百集团股份有限公司	独立董事	2017 年 05 月 26 日		是
于永生	浙江财经大学	会计学教授	2011 年 12 月 01 日		是
于永生	永兴特种不锈钢股份有限公司	独立董事	2013 年 08 月 01 日		是
于永生	浙江东方金融控股集团股份有限公司	独立董事	2014 年 09 月 26 日		是
于永生	杭州中威电子股份有限公司	独立董事	2016 年 05 月 17 日		是
于永生	天津富通鑫茂科技股份有限公司	独立董事	2018 年 08 月 02 日		是

公司现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员近三年证券监管机构处罚的情况

□ 适用 √ 不适用

四、董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序、确定依据、实际支付情况

根据公司《高级管理人员薪酬考核制度》等制度，公司董事会薪酬与考核委员会对董事、监事和高级管理人员进行考核以及建议、确定年度薪酬分配。报告期内，公司董事、监事及高级管理人员的报酬已按月支付。

公司报告期内董事、监事和高级管理人员报酬情况

单位：万元

姓名	职务	性别	年龄	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	董事长	男	57	现任	120	否
朱慧明	董事、总经理	男	56	现任	110	否
莫建华	董事	男	49	现任	0	是
李渊	董事、副总经理、董事会秘书	男	40	现任	96	否
贾生华	独立董事	男	57	现任	9	否
于永生	独立董事	男	50	现任	9	否
王曙光	独立董事	男	65	现任	9	否
赵军	监事会主席	男	45	现任	58	否
陈国灵	监事	女	47	现任	0	是
薛蓓蕾	监事	女	38	现任	0	是
余忠祥	常务副总经理	男	49	现任	96	否
张洪力	常务副总经理	男	46	现任	96	否
沈伟东	副总经理、财务总监	男	46	现任	96	否
郭清	副总经理	男	48	现任	96	否

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

合计	--	--	--	--	795	--

公司董事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

□ 适用 √ 不适用

五、公司员工情况

1、员工数量、专业构成及教育程度

母公司在职员工的数量（人）	711
主要子公司在职员工的数量（人）	537
在职员工的数量合计（人）	1,248
当期领取薪酬员工总人数（人）	1,248
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	259
技术人员	288
财务人员	71
行政人员	93
酒店人员	537
合计	1,248
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
硕士	44
本科	447
其他	757
合计	1,248

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

第九节 公司治理

一、公司治理的基本状况

报告期内，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》、《深圳证券交易所中小企业板上市公司规范运作指引》和中国证监会有关法律法规的要求，规范运作。截至报告期末，公司治理实际情况基本符合中国证监会发布的有关上市公司治理的规范性文件。

1、关于股东与股东大会：公司严格按照《上市公司股东大会规则》、《公司章程》和公司《股东大会议事规则》等的规定和要求，召集、召开股东大会，会议召开过程中给所有股东提供和创造宽松的环境，使每位股东尤其是中小股东享受发言权和提问权；会议均采用现场投票和网络投票相结合的表决方式，为股东特别是中小股东参加股东大会提供便利，充分保障股东特别是中小股东发表意见、行使表决权的股东权益，在公司关联交易的表决中，要求关联股东回避表决，保障了中小股东的权益不受损害；公司历次股东大会均有律师现场见证，并发表法律意见书。

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

3、关于董事和董事会：公司严格按照《公司法》和《公司章程》的规定选举董事和独立董事。公司目前共有7名董事，其中独立董事3名，占全体董事的三分之一以上，董事会的人数及人员构成符合《公司法》和《公司章程》的要求。公司全体董事均严格按照《公司法》、《深圳证券交易所中小企业板上市公司规范运作指引》和《公司章程》的规定，恪守董事行为规范，忠实、勤勉履行职责。

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

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

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

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

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

公司治理的实际状况与中国证监会发布的有关上市公司治理的规范性文件是否存在重大差异

□ 是 √ 否

公司治理的实际状况与中国证监会发布的有关上市公司治理的规范性文件不存在重大差异。

二、公司相对于控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立情况

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

1、业务独立：公司的经营范围为房地产开发，房屋建筑，商品房销售，水电安装，室内外装潢，主营业务为商品房开发，独立于控股股东及其下属企业。

2、人员独立：公司董事、监事以及高级管理人员均严格按照《公司法》、《公司章程》等的有关规定产生。公司总经理、副总经理、财务总监和董事会秘书等高级管理人员没有在控股股东担任除董事、监事以外的其他职务，没有在控股股东领薪；公司的财务人员没有在控股股东兼职。

3、资产独立：公司与公司控股股东的资产产权界定明确。公司合法拥有与生产经营有关的土地、房产以及其他资产的所有权和使用权。公司具有独立的采购和产品销售系统。

4、机构独立：公司依法设有股东大会、董事会、监事会三个权力机构，并设立了财务部、企划营销部、人力资源部、成本管理部、总经理办公室、投资发展部等职能部门，已建立健全了内部经营管理机构，建立了相应的内部管理制度，独立行使经营管理职权，不存在与控股股东机构混同的情形。公司办公场所完全独立，不存在与控股股东合署办公的情形。

5、财务独立：公司设立了独立的财务部门，配备了专职财务人员，建立了独立的财务核算体系，能独立作出财务决策，具有规范的财务会计制度和对子公司的财务管理制度。公司独立在银行开户，独立纳税，不存在与控股股东共用银行账户的情形。

三、同业竞争情况

□ 适用 √ 不适用

四、报告期内召开的年度股东大会和临时股东大会的有关情况

1、本报告期股东大会情况

会议届次	会议类型	投资者参与比例	召开日期	披露日期	披露索引
2017 年年年度股东大会	年度股东大会	48.06%	2018 年 04 月 09 日	2018 年 04 月 10 日	详见公司在巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn 披露的 2018-052 号公告《 2017 年年度股东大会决议公告》
2018 年第一次临时股东大会	临时股东大会	55.09%	2018 年 09 月 25 日	2018 年 09 月 26 日	详见公司在巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn 披露的 2018-111 号公告《 2018 年第一次临时股东大会决议公告》

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

2、表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

□ 适用 √ 不适用

五、报告期内独立董事履行职责的情况

1、独立董事出席董事会及股东大会的情况

独立董事出席董事会及股东大会的情况							
独立董事姓名	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
贾生华	22	1	21	0	0	否	2
于永生	22	1	21	0	0	否	1
王曙光	22	1	21	0	0	否	0

连续两次未亲自出席董事会的说明

2、独立董事对公司有关事项提出异议的情况

独立董事对公司有关事项是否提出异议

□ 是 √ 否

报告期内独立董事对公司有关事项未提出异议。

3、独立董事履行职责的其他说明

独立董事对公司有关建议是否被采纳

√ 是 □ 否

独立董事对公司有关建议被采纳或未被采纳的说明

公司积极采纳独立董事的建议。

六、董事会下设专门委员会在报告期内履行职责情况

公司董事会审计委员会按照《深圳证券交易所中小企业板上市公司规范运作指引》、《董事会审计委员会工作细则》等规定开展工作，并按照《董事会审计委员会年报工作规程》的要求，积极开展年度报告相关工作：与审计机构协商确定年度财务报告审计工作的时间安排；对公司财务报表进行审阅并形成书面意见；保持与审计会计师的联系和沟通，督促审计工作进展；对审计机构的年报审计工作进行总结和评价，并建议续聘审计机构。

公司董事会战略委员根据中国证监会、深交所有关规定及《公司章程》、《战略与投资委员会工作细则》等规定，本着勤勉尽责的原则开展工作，在报告期内履行了工作职责。

董事会薪酬与考核委员会依照法律、法规以及《公司章程》、《董事会薪酬与考核委员会工作细则》、《高级管理人员薪酬考核制度》等规定，对公司2018年年度报告中披露的董事、监事和高级管理人员的薪酬进行认真的审核，认为：公司董事、监事和高级管理人员2018年度薪酬，严格按照公司薪酬制度和有关

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

绩效考核制度确定并执行，薪酬数额符合公司2018年度经营状况，薪酬的发放程序符合有关法律、法规及公司章程等规定。

七、监事会工作情况

监事会在报告期内的监督活动中发现公司是否存在风险

□ 是 √ 否

监事会对报告期内的监督事项无异议。

八、高级管理人员的考评及激励情况

公司制定了《高级管理人员薪酬考核制度》，建立起合理有效的高级管理人员绩效评价体系和相关的考核机制，根据公司年度经营计划和目标，对公司高级管理人员的工作业绩和管理指标进行考核，并以此作为奖惩依据。

九、内部控制评价报告

1、报告期内发现的内部控制重大缺陷的具体情况

□ 是 √ 否

2、内控自我评价报告

内部控制评价报告全文披露日期	2019 年 04 月 17 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	重大缺陷：①董事、监事和高级管理人员舞弊；②公司更正已公布的财务报告；③注册会计师发现当期财务报告存在重大错报，而内部控制在运行过程中未能发现该错报；④董事会及其审计委员会和审计部对内部控制的监督缺失或监督无效；⑤其他可能影响报表使用者正确判断的缺陷。	重大缺陷：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；重大决策程序不科学；企业管理人员或关键岗位人员流失严重；被媒体曝出负面新闻，产生较大负面影响；内控评价结果特别是重大或重要缺陷未得到整改。
定量标准	公司重要性水平=上年利润总额*5% 重大缺陷：>整体重要性水平 重要缺陷：占整体 重要性比例的 20%-100% 一般缺陷：<整体重要性水平的 20%	重大缺陷：大于 2%经审计利润总额 重要缺陷：在 0.5%至 2%经审计利润总额之间 一般缺陷：小于 0.5%经审计利润总额

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

十、内部控制审计报告或鉴证报告

不适用

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

第十节 公司债券相关情况

公司是否存在公开发行并在证券交易所上市，且在年度报告批准报出日未到期或到期未能全额兑付的公司债券

是

一、公司债券基本信息

债券名称	债券简称	债券代码	发行日	到期日	债券余额（万元）	利率	还本付息方式
杭州滨江房产集团股份有限公司 2016 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）	16 滨房 01	112427	2016 年 08 月 10 日	2021 年 08 月 10 日	210,000	3.46%	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
杭州滨江房产集团股份有限公司 2017 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）	17 滨房 01	112607	2017 年 10 月 31 日	2022 年 10 月 31 日	60,000	5.80%	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
公司债券上市或转让的交易场所	深圳证券交易所						
投资者适当性安排	16 滨房 01 和 17 滨房 01 仅面向合格投资者公开发行						
报告期内公司债券的付息兑付情况	16 滨房 01 和 17 滨房 01 于报告期内按时付息，不涉及兑付事项。						
公司债券附发行人或投资者选择权条款、可交换条款等特殊条款的，报告期内相关条款的执行情况（如适用）。	不适用						

二、债券受托管理人和资信评级机构信息

债券受托管理人：							
名称	中信证券股份有限公司	办公地址	北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦	联系人	蔡林峰	联系人电话	010-6083 7491
报告期内对公司债券进行跟踪评级的资信评级机构：							
名称	联合信用评级有限公司			办公地址	北京市朝阳区建国门外大街 2 号 PICC 大厦		
报告期内公司聘请的债券受托管理人、资信评级机构发生变更的，变更的原因、履行的程序、对投资者利益的影响等（如适用）	不适用						

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

三、公司债券募集资金使用情况

公司债券募集资金使用情况及履行的程序	募集资金严格按照募集说明书相关约定使用并履行相关程序。
年末余额（万元）	199.62
募集资金专项账户运作情况	募集资金专项账户严格按照募集说明书相关约定运作。
募集资金使用是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	是

四、公司债券信息评级情况

根据联合信用评级有限公司2018年5月15日出具的《杭州滨江房产集团股份有限公司公司债券2018年跟踪评级报告》，联合信用维持公司的主体长期信用等级为AA+，评级展望为稳定，维持公司公开发行的“16滨房01”和“17滨房01”信用等级为AA+。

在债券存续期内，评级机构将对公司主体信用等级和债券信用等级进行一次跟踪评级。

五、 公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施

本公司已发行的公司债券“16滨房01”和“17滨房01”采取无担保发行，偿债计划及其他偿债保障措施未发生变更，偿债计划及保障措施的执行情况与募集说明书的相关承诺一致。

六、报告期内债券持有人会议的召开情况

报告期内，公司未发生需召开债券持有人会议的事项，未召开债券持有人会议。

七、报告期内债券受托管理人履行职责的情况

报告期内，公司债券受托管理人中信证券股份有限公司按照《债券受托管理协议》履行职责，《杭州滨江房产集团股份有限公司2016年公司债券、2017年公司债券受托管理人报告（2017年度）》于2018年4月12日刊登在巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）上，敬请广大投资者关注。

八、截至报告期末公司近 2 年的主要会计数据和财务指标

单位：万元

项目	2018 年	2017 年	同期变动率
息税折旧摊销前利润	516,425.64	332,250.98	55.43%
流动比率	1.72	1.48	0.24
资产负债率	77.94%	72.84%	5.10%
速动比率	0.58	0.81	-0.23

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

EBITDA 全部债务比	7.57%	7.57%	0.00%
利息保障倍数	3.82	7.84	-51.28%
现金利息保障倍数	-12.02	16.7	-171.98%
EBITDA 利息保障倍数	3.91	8.13	-51.91%
贷款偿还率	100.00%	100.00%	0.00%
利息偿付率	100.00%	100.00%	0.00%

上述会计数据和财务指标同比变动超过 30%的主要原因

√ 适用 □ 不适用

1. 息税折旧摊销前利润同比变动增长较多主要系本期净利润增长较多所致；
2. 利息保障倍数同比变动下降较多主要系本期利息支出增长较多所致；
3. 现金利息保障倍数同比变动下降较多主要系本期经营活动产生的现金流量净额减少较多所致；
4. EBITDA利息保障倍数同比变动下降较多主要系本期利息支出增长较多所致。

九、报告期内对其他债券和债务融资工具的付息兑付情况

报告期内存续的其他债券和债务融资工具包括：

1、2015年发行的3年期的9亿元的15杭滨江MTN001，报告期内按时足额付息0.4590亿元。

2、2017年发行的3年期的21亿元的17杭滨江MTN001，报告期内付息1.0479亿元。

3、2017年发行的3年期的8.2亿元的17杭滨江MTN002，报告期内付息0.5330亿元。

4、2018年发行的3年期的21.8亿元的18杭滨江MTN001，报告期内不涉及付息兑付事项。

5、2018年发行的期限为365天的9亿元的18滨江房产CP001 ，报告期内不涉及付息兑付事项。

6、2018年发行的期限为365天的9亿元的18滨江房产CP002 ，报告期内不涉及付息兑付事项。

十、报告期内获得的银行授信情况、使用情况以及偿还银行贷款的情况

报告期内，公司资信状况良好，公司共申请银行授信总额度439.07亿元，授信额度已使用165.29亿元，剩余信用额度273.78万元。报告期内，公司偿还银行贷款69.16亿元，其中按时偿还69.16亿元，银行贷款展期0万元，减免0万元。

十一、报告期内执行公司债券募集说明书相关约定或承诺的情况

报告期内，公司严格按照募集说明书中的相关约定和承诺执行。

十二、报告期内发生的重大事项

根据《公司债券发行与交易管理办法》、《公司债券日常监管问答（五）》等规定，公司就报告期内新增借款情况公告如下：

截至2018年3月31日，杭州滨江房产集团股份有限公司（以下简称“滨江集团”）借款余额为139.36亿元（未经审计）；截至2017年12月31日，滨江集团经审计的借款余额为89.48亿元，滨江集团当年累计新增借款额为49.88亿元，超过2017年末公司经审计净资产163.60亿元的20%。

截至 2018 年 6 月 30 日，公司借款余额为 197.34 亿元（未经审计）；截至2017 年 12 月 31 日，公司经审计的借款余额为 89.48 亿元，公司报告期内累计新增借款额为107.86亿元，超过2017年末公司

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

经审计净资产163.60亿元的65.93%。

截至2018年7月31日，公司借款余额为222.91亿元（未经审计）；截至2017年12月31日，公司经审计的借款余额为89.48亿元，公司当年累计新增借款额为133.43亿元，占2017年末公司经审计净资产163.60亿元的81.56%。

上述新增借款属于公司正常经营活动范围。截至本公告出具日，公司经营稳健、盈利情况良好，各项业务经营情况正常。公司将根据已发行的债券和其他债务的本息到期支付安排，合理调度分配资金，保证按期支付到期利息和本金。

十三、公司债券是否存在保证人

□ 是 √ 否

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

第十一节 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	2019 年 04 月 16 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（2019）2167 号
注册会计师姓名	王建甫、连查庭

审计报告正文

杭州滨江房产集团股份有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了杭州滨江房产集团股份有限公司（以下简称滨江集团公司）财务报表，包括2018年12月31日的合并及母公司资产负债表，2018年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表，以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了滨江集团公司2018年12月31日的合并及母公司财务状况，以及2018年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

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

三、关键审计事项

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

(一) 收入确认

1. 事项描述

相关信息披露详见财务报表附注“三、（二十四）收入”及“五、（二）、1.营业收入/营业成本”。

滨江集团公司的营业收入主要来自于房地产销售收入。2018年度，滨江集团公司财务报表所示营业收入项目金额为人民币211.15亿元，其中房地产开发业务的营业收入为人民币202.71亿元，占营业收入的96.00%。

滨江集团公司房地产销售收入在同时满足以下条件时予以确认：(1) 签订销售合同并履行了合同规定的义务；(2) 已经收回全部房款或取得了收入确认凭证；(3) 房产已完工并验收合格且已根据合同的规定将房产交付给客户。

由于营业收入是滨江集团公司关键业绩指标之一，可能存在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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

内部控制的运行有效性；

(2) 检查滨江集团公司与客户签订的销售合同的主要条款，评价滨江集团公司房产销售收入确认政策是否符合企业会计准则的要求；

(3) 以抽样的方式检查与房产销售收入确认相关的支持性文件，包括购房合同、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资料，以评价滨江集团公司房产销售收入确认的真实性、完整性和截止性；

(4) 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和披露。

(二) 应收深圳安远控股集团有限公司款项减值准备

1. 事项描述

相关信息披露详见财务报表附注“三、（十）应收账款”及“五、（一）、4.其他应收款”。

截至2018年12月31日，滨江集团公司财务报表其他应收款项下应收深圳安远控股集团有限公司款项的账面余额为人民币11.60亿元，坏账准备金额为人民币7.24亿元，账面价值为人民币4.36亿元。

对于单独进行减值测试的其他应收款，当存在客观证据表明其发生减值时，管理层综合考虑债务人的行业状况、经营情况、财务状况、涉诉情况、还款记录、担保物价值等因素，估计未来现金流量现值，并确定应计提的坏账准备。

由于应收深圳安远控股集团有限公司款项的金额重大，且该项单独减值测试涉及重大管理层判断，我们将该事项确定为关键审计事项。

2. 审计应对

针对该事项，我们实施的审计程序主要包括：

(1) 了解与其他应收款减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) 获取财务报表、银行对账单、贷款卡信息等外部证据进行核对；

(3) 了解与目前应收深圳市安远控股集团有限公司款项相关诉讼的进展，取得和解协议、判决书等；对抵押资产进行实地查看并确认其归属，利用具有证券从业资格的评估机构出具的评估报告进行减值测试；

(4) 检查其他应收款的期后回款情况，评价管理层计提坏账准备的合理性；

(5) 检查与其他应收账款减值相关的信息是否已在财务报表中作出恰当列报和披露。

四、其他信息

滨江集团公司管理层（以下简称管理层）对其他信息负责。其他信息包括年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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

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

五、管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

滨江集团公司治理层（以下简称治理层）负责监督滨江集团公司的财务报告过程。

六、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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，但目的并非对内部控制的有效性发表意见

(三) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

(四) 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对滨江集团公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致滨江集团公司不能持续经营。

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

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

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

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

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

天健会计师事务所（特殊普通合伙）　　中国注册会计师：王建甫

（项目合伙人）

中国 杭州　　中国注册会计师：连查庭

二〇一九年四月十六日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

二、财务报表

财务附注中报表的单位为：人民币元

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

2018 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	7,189,594,764.85	9,580,881,419.74
结算备付金		
拆出资金		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据及应收账款	306,769,937.76	218,637,410.67
其中：应收票据		
应收账款	306,769,937.76	218,637,410.67
预付款项	39,107,500.00	36,500,000.00
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	15,430,242,903.07	10,979,460,345.78
其中：应收利息		52,101,598.78
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	53,513,659,535.12	24,148,965,040.79
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	4,186,483,392.43	8,150,788,117.78
流动资产合计	80,665,858,033.23	53,115,232,334.76
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
可供出售金融资产	2,404,443,937.18	2,609,298,948.52

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

持有至到期投资		129,999,916.56
长期应收款		1,260,000,000.00
长期股权投资	1,531,562,717.57	327,891,042.71
投资性房地产	1,601,065,574.97	1,790,460,235.74
固定资产	221,352,387.89	235,122,118.31
在建工程	1,611,544.93	612,917.15
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	139,854,126.27	144,613,550.46
开发支出		
商誉	593,092.34	593,092.34
长期待摊费用	22,147,656.24	22,860,119.04
递延所得税资产	963,767,643.09	607,644,470.49
其他非流动资产		
非流动资产合计	6,886,398,680.48	7,129,096,411.32
资产总计	87,552,256,713.71	60,244,328,746.08
流动负债：		
短期借款	1,260,000,000.00	466,670,000.00
向中央银行借款		
吸收存款及同业存放		
拆入资金		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据及应付账款	2,618,254,147.72	2,388,295,022.92
预收款项	25,247,144,883.10	25,579,481,146.96
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	84,687,756.26	69,686,082.77
应交税费	1,154,231,779.17	596,286,299.96
其他应付款	12,203,711,081.77	5,781,695,192.76
其中：应付利息	293,474,663.12	127,660,405.12
应付股利		
应付分保账款		

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

保险合同准备金		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	2,319,900,000.00	931,000,000.00
其他流动负债	2,064,850,875.23	
流动负债合计	46,952,780,523.25	35,813,113,745.37
非流动负债：		
长期借款	12,948,987,083.62	1,949,653,420.00
应付债券	7,786,249,194.90	5,601,090,599.17
其中：优先股		
永续债		
长期应付款	549,845,147.76	519,667,429.74
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		325,579.28
其他非流动负债		
非流动负债合计	21,285,081,426.28	8,070,737,028.19
负债合计	68,237,861,949.53	43,883,850,773.56
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	2,308,691,894.85	2,334,315,076.87
减：库存股		
其他综合收益	53,361,081.78	4,111,226.62
专项储备		
盈余公积	998,257,484.35	913,169,102.24
一般风险准备		
未分配利润	8,789,330,104.98	7,915,652,877.96
归属于母公司所有者权益合计	15,261,084,455.96	14,278,692,173.69
少数股东权益	4,053,310,308.22	2,081,785,798.83

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

所有者权益合计	19,314,394,764.18	16,360,477,972.52
负债和所有者权益总计	87,552,256,713.71	60,244,328,746.08

法定代表人：戚金兴　　主管会计工作负责人：沈伟东　　会计机构负责人：张羽

2、母公司资产负债表

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	337,513,095.88	2,633,540,865.31
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据及应收账款	452,463,455.40	143,465,303.55
其中：应收票据		
应收账款	452,463,455.40	143,465,303.55
预付款项		
其他应收款	28,078,167,315.53	18,101,978,756.96
其中：应收利息		48,484,444.44
应收股利	328,861,456.73	328,861,456.73
存货	954,660.00	4,073,100.00
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	930,245.74	302,187,807.58
流动资产合计	28,870,028,772.55	21,185,245,833.40
非流动资产：		
可供出售金融资产	1,238,225,235.00	1,250,445,235.00
持有至到期投资		129,999,916.56
长期应收款		860,000,000.00
长期股权投资	6,718,513,028.77	4,020,194,967.33
投资性房地产	252,225,511.56	260,271,657.70
固定资产	33,089,518.63	32,979,818.27
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

无形资产		
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	1,104,047.80	218,013.51
递延所得税资产	467,822,549.41	164,160,271.38
其他非流动资产		
非流动资产合计	8,710,979,891.17	6,718,269,879.75
资产总计	37,581,008,663.72	27,903,515,713.15
流动负债：		
短期借款		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据及应付账款	110,126,963.27	111,856,733.50
预收款项	36,449,792.90	132,104,128.56
应付职工薪酬	13,663,694.66	17,309,626.19
应交税费	226,324,886.74	274,682,224.90
其他应付款	13,477,510,042.88	7,638,509,087.77
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	15,000,000.00	915,000,000.00
其他流动负债	2,025,086,797.11	
流动负债合计	15,904,162,177.56	9,089,461,800.92
非流动负债：		
长期借款	660,000,000.00	575,000,000.00
应付债券	7,786,249,194.90	5,601,090,599.17
其中：优先股		
永续债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

其他非流动负债		
非流动负债合计	8,446,249,194.90	6,176,090,599.17
负债合计	24,350,411,372.46	15,265,552,400.09
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	998,257,484.35	913,169,102.24
未分配利润	6,603,153,069.63	6,095,607,473.54
所有者权益合计	13,230,597,291.26	12,637,963,313.06
负债和所有者权益总计	37,581,008,663.72	27,903,515,713.15

3、合并利润表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入	21,115,474,506.44	13,773,703,966.33
其中：营业收入	21,115,474,506.44	13,773,703,966.33
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	16,773,821,215.94	11,444,907,571.25
其中：营业成本	13,567,853,887.84	9,586,411,872.56
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险合同准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

税金及附加	1,124,542,019.18	1,134,142,106.66
销售费用	306,570,248.85	153,815,021.14
管理费用	309,791,881.13	239,335,482.76
研发费用		
财务费用	657,104,088.44	210,664,521.85
其中：利息费用	809,315,746.32	274,860,037.66
利息收入	145,742,693.56	114,458,029.71
资产减值损失	807,959,090.50	120,538,566.28
加：其他收益	10,131,246.71	3,316,516.12
投资收益（损失以“一”号填列）	-105,425,782.99	581,924,467.74
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-23,354,369.78	70,234,821.91
公允价值变动收益（损失以“一”号填列）		30,817,529.60
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-204,875.56	9,962.96
三、营业利润（亏损以“一”号填列）	4,246,153,878.66	2,944,864,871.50
加：营业外收入	10,516,683.59	5,027,264.48
减：营业外支出	15,180,318.74	23,311,994.57
四、利润总额（亏损总额以“一”号填列）	4,241,490,243.51	2,926,580,141.41
减：所得税费用	1,089,275,408.24	616,632,557.33
五、净利润（净亏损以“一”号填列）	3,152,214,835.27	2,309,947,584.08
（一）持续经营净利润（净亏损以“一”号填列）	3,152,214,835.27	2,123,280,506.17
（二）终止经营净利润（净亏损以“一”号填列）		186,667,077.91
归属于母公司所有者的净利润	1,217,015,452.00	1,711,414,578.86
少数股东损益	1,935,199,383.27	598,533,005.22
六、其他综合收益的税后净额	53,351,132.35	-15,822,205.58
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	49,249,855.16	-12,207,204.11
（一）不能重分类进损益的其他		

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
（二）将重分类进损益的其他综合收益	49,249,855.16	-12,207,204.11
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.可供出售金融资产公允价值变动损益	23,731,006.41	23,724,527.19
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
4.现金流量套期损益的有效部分		
5.外币财务报表折算差额	25,518,848.75	-35,931,731.30
6.其他		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	4,101,277.19	-3,615,001.47
七、综合收益总额	3,205,565,967.62	2,294,125,378.50
归属于母公司所有者的综合收益总额	1,266,265,307.16	1,699,207,374.75
归属于少数股东的综合收益总额	1,939,300,660.46	594,918,003.75
八、每股收益：		
（一）基本每股收益	0.39	0.55
（二）稀释每股收益	0.39	0.55

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

法定代表人：戚金兴　　主管会计工作负责人：沈伟东　　会计机构负责人：张羽

4、母公司利润表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	904,428,905.54	535,767,660.45
减：营业成本	9,761,638.18	11,055,960.48
税金及附加	16,396,393.32	33,689,878.92
销售费用	2,724,525.65	10,950,403.80

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

管理费用	96,099,283.17	84,582,150.98
研发费用		
财务费用	92,263,853.09	-82,938,316.98
其中：利息费用	625,617,591.94	253,152,889.05
利息收入	523,037,687.08	384,741,661.30
资产减值损失	791,411,491.60	308,254,421.00
加：其他收益	1,540,000.00	
投资收益（损失以“一”号填列）	804,207,640.13	1,823,098,419.23
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-336,852,707.20	-35,144,431.09
公允价值变动收益（损失以“一”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
二、营业利润（亏损以“一”号填列）	701,519,360.66	1,993,271,581.48
加：营业外收入	1.00	135,120.00
减：营业外支出	701,491.28	24,596.57
三、利润总额（亏损总额以“一”号填列）	700,817,870.38	1,993,382,104.91
减：所得税费用	-150,065,950.69	173,553,430.13
四、净利润（净亏损以“一”号填列）	850,883,821.07	1,819,828,674.78
（一）持续经营净利润（净亏损以“一”号填列）	850,883,821.07	1,819,828,674.78
（二）终止经营净利润（净亏损以“一”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
（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		

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

2.可供出售金融资产公允价值变动损益		
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
4.现金流量套期损益的有效部分		
5.外币财务报表折算差额		
6.其他		
六、综合收益总额	850,883,821.07	1,819,828,674.78
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	本期发生额	上期发生额
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	22,024,532,001.81	19,915,711,528.15
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		
收到再保险业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额		
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		
收到的税费返还	58,160,119.25	1,549,455.65
收到其他与经营活动有关的现金	112,186,077.17	71,062,329.49
经营活动现金流入小计	22,194,878,198.23	19,988,323,313.29
购买商品、接受劳务支付的现金	32,426,529,556.13	11,905,350,170.06

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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		
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	312,008,565.35	316,520,630.72
支付的各项税费	2,808,156,130.49	2,515,872,137.88
支付其他与经营活动有关的现金	588,376,196.73	1,820,719,461.60
经营活动现金流出小计	36,135,070,448.70	16,558,462,400.26
经营活动产生的现金流量净额	-13,940,192,250.47	3,429,860,913.03
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	892,034,971.94	43,056,414,676.18
取得投资收益收到的现金	36,517,290.38	140,229,520.76
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	265,143.61	59,006.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		199,505,765.21
收到其他与投资活动有关的现金	2,549,484,449.64	2,916,497,829.98
投资活动现金流入小计	3,478,301,855.57	46,312,706,798.13
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	27,042,266.55	57,589,522.01
投资支付的现金	1,911,313,000.00	44,713,649,163.14
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	-572,395,058.44	371,584,076.93
支付其他与投资活动有关的现金	9,554,109,854.51	5,147,942,634.11
投资活动现金流出小计	10,920,070,062.62	50,290,765,396.19
投资活动产生的现金流量净额	-7,441,768,207.05	-3,978,058,598.06
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	829,424,563.08	68,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	829,424,563.08	68,000,000.00
取得借款收到的现金	19,897,133,423.94	2,970,000,000.00
发行债券收到的现金	3,980,000,000.00	3,520,000,000.00

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

收到其他与筹资活动有关的现金	6,679,616,178.98	3,735,736,522.43
筹资活动现金流入小计	31,386,174,166.00	10,293,736,522.43
偿还债务支付的现金	7,816,077,838.68	4,768,019,800.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,776,036,483.61	1,167,942,998.38
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	546,000,000.00	700,000,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金	2,846,673,252.90	3,155,481,698.47
筹资活动现金流出小计	12,438,787,575.19	9,091,444,496.85
筹资活动产生的现金流量净额	18,947,386,590.81	1,202,292,025.58
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	43,903,152.45	-68,167,613.38
五、现金及现金等价物净增加额	-2,390,670,714.26	585,926,727.17
加：期初现金及现金等价物余额	9,568,090,018.41	8,982,163,291.24
六、期末现金及现金等价物余额	7,177,419,304.15	9,568,090,018.41

6、母公司现金流量表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
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	537,860,686.61	654,576,661.16
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	278,520,153.62	50,930,175.19
经营活动现金流入小计	816,380,840.23	705,506,836.35
购买商品、接受劳务支付的现金	17,449,588.37	30,562,455.93
支付给职工以及为职工支付的现金	41,414,706.18	46,962,533.39
支付的各项税费	295,160,563.44	294,508,020.46
支付其他与经营活动有关的现金	127,676,842.88	1,479,059,340.78
经营活动现金流出小计	481,701,700.87	1,851,092,350.56
经营活动产生的现金流量净额	334,679,139.36	-1,145,585,514.21
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	3,181,201,256.56	43,422,817,142.68
取得投资收益收到的现金	1,006,029,175.33	1,113,888,108.95
处置固定资产、无形资产和其他	247,813.61	7,300.00

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		310,960,906.03
收到其他与投资活动有关的现金	7,401,542,458.26	6,093,756,697.87
投资活动现金流入小计	11,589,020,703.76	50,941,430,155.53
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	17,583,819.22	13,943,875.81
投资支付的现金	3,769,163,213.96	42,798,109,163.14
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	1,436,400,757.57	396,900,000.00
支付其他与投资活动有关的现金	16,955,008,213.79	10,723,619,932.21
投资活动现金流出小计	22,178,156,004.54	53,932,572,971.16
投资活动产生的现金流量净额	-10,589,135,300.78	-2,991,142,815.63
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	4,080,000,000.00	4,120,000,000.00
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金	6,574,232,985.16	3,541,000,428.99
筹资活动现金流入小计	10,654,232,985.16	7,661,000,428.99
偿还债务支付的现金	915,000,000.00	509,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	606,207,880.87	351,239,190.65
支付其他与筹资活动有关的现金	1,178,643,151.89	1,556,911,906.28
筹资活动现金流出小计	2,699,851,032.76	2,417,151,096.93
筹资活动产生的现金流量净额	7,954,381,952.40	5,243,849,332.06
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	-2,300,074,209.02	1,107,121,002.22
加：期初现金及现金等价物余额	2,626,461,295.31	1,519,340,293.09
六、期末现金及现金等价物余额	326,387,086.29	2,626,461,295.31

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	本期												
	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		
		优先股	永续债	其他									
一、上年期末余额	3,111,443,890.00				2,334,315,076.87		4,111,226.62		913,169,102.24		7,915,652,877.96	2,081,785,798.83	16,360,477,972.52
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	3,111,443,890.00				2,334,315,076.87		4,111,226.62		913,169,102.24		7,915,652,877.96	2,081,785,798.83	16,360,477,972.52
三、本期增减变动金额（减少以“一”号填列）					-25,623,182.02		49,249,855.16		85,088,382.11		873,677,227.02	1,971,524,509.39	2,953,916,791.66
（一）综合收益总额							49,249,855.16				1,217,015,452.00	1,939,300,660.46	3,205,565,967.62
（二）所有者投入和减少资本					-25,623,182.02							578,223,848.93	552,600,666.91
1．所有者投入的普通股												578,124,565.08	578,124,565.08
2．其他权益工具持有													

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

者投入资本													
3．股份支付计入所有者权益的金额													
4．其他					-25,623,182.02							99,283.85	-25,523,898.17
（三）利润分配									85,088,382.11		-343,338,224.98	-546,000,000.00	-804,249,842.87
1．提取盈余公积									85,088,382.11		-85,088,382.11		
2．提取一般风险准备													
3．对所有者（或股东）的分配											-258,249,842.87	-546,000,000.00	-804,249,842.87
4．其他													
（四）所有者权益内部结转													
1．资本公积转增资本（或股本）													
2．盈余公积转增资本（或股本）													
3．盈余公积弥补亏损													
4．设定受益计划变动额结转留存收益													
5．其他													
（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				2,308,691,894.85		53,361,081.78		998,257,484.35		8,789,330,104.98	4,053,310,308.22	19,314,394,764.18

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

上期金额

单位：元

项目	上期												
	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		
		优先股	永续债	其他									
一、上年期末余额	3,111,443,890.00				2,337,792,687.73		16,318,430.73		731,186,234.76		6,597,799,351.10	2,938,376,164.46	15,732,916,758.78
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	3,111,443,890.00				2,337,792,687.73		16,318,430.73		731,186,234.76		6,597,799,351.10	2,938,376,164.46	15,732,916,758.78
三、本期增减变动金额（减少以“一”号填列）					-3,477,610.86		-12,207,204.11		181,982,867.48		1,317,853,526.86	-856,590,365.63	627,561,213.74
（一）综合收益总额							-12,207,204.11				1,711,414,578.86	594,918,003.75	2,294,125,378.50
（二）所有者投入和减少资本												-1,009,570,094.00	-1,009,570,094.00
1．所有者投入的普通股												-1,009,570,094.00	-1,009,570,094.00
2．其他权益工具持有者投入资本													

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

3．股份支付计入所有者权益的金额													
4．其他													
（三）利润分配									181,982,867.48		-393,561,052.00	-700,000,000.00	-911,578,184.52
1．提取盈余公积									181,982,867.48		-181,982,867.48		
2．提取一般风险准备													
3．对所有者（或股东）的分配											-211,578,184.52	-700,000,000.00	-911,578,184.52
4．其他													
（四）所有者权益内部结转													
1．资本公积转增资本（或股本）													
2．盈余公积转增资本（或股本）													
3．盈余公积弥补亏损													
4．设定受益计划变动额结转留存收益													
5．其他													
（五）专项储备													
1．本期提取													
2．本期使用													
（六）其他					-3,477,610.86							258,061,724.62	254,584,113.76
四、本期期末余额	3,111,443,890.00				2,334,315,076.87		4,111,226.62		913,169,102.24		7,915,652,877.96	2,081,785,798.83	16,360,477,972.52

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

8、母公司所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	本期										
	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	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				913,169,102.24	6,095,607,473.54	12,637,963,313.06
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				913,169,102.24	6,095,607,473.54	12,637,963,313.06
三、本期增减变动金额（减少以“一”号填列）									85,088,382.11	507,545,596.09	592,633,978.20
（一）综合收益总额										850,883,821.07	850,883,821.07
（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									85,088,382.11	-343,338,224.98	-258,249,842.87
1．提取盈余公积									85,088,382.11	-85,088,382.11	

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

2．对所有者（或股东）的分配										-258,249,842.87	-258,249,842.87
3．其他											
（四）所有者权益内部结转											
1.资本公积转增资本（或股本）											
2.盈余公积转增资本（或股本）											
3．盈余公积弥补亏损											
4．设定受益计划变动额结转留存收益											
5．其他											
（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				998,257,484.35	6,603,153,069.63	13,230,597,291.26

上期金额

单位：元

项目	上期										
	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	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				731,186,234.76	4,669,339,850.76	11,029,712,822.80
加：会计政策变更											

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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				731,186,234.76	4,669,339,850.76	11,029,712,822.80
三、本期增减变动金额（减少以“一”号填列）									181,982,867.48	1,426,267,622.78	1,608,250,490.26
（一）综合收益总额										1,819,828,674.78	1,819,828,674.78
（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									181,982,867.48	-393,561,052.00	-211,578,184.52
1．提取盈余公积									181,982,867.48	-181,982,867.48	
2．对所有者（或股东）的分配										-211,578,184.52	-211,578,184.52
3．其他											
（四）所有者权益内部结转											
1.资本公积转增资本（或股本）											
2.盈余公积转增资本（或股本）											

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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											
（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				913,169,102.24	6,095,607,473.54	12,637,963,313.06

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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408,540,000股；无限售条件的流通股份A股2,702,903,890股。公司股票已分别于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，房屋建筑，商品房销售，水电安装，室内外装潢。

本财务报表业经公司2019年4月16日第四届六十九次董事会批准对外报出。

本公司将以下子公司纳入本期合并财务报表范围:

序号	子公司全称	子公司简称
1	杭州曙光之城房地产开发有限公司	曙光公司
2	杭州滨凯资产管理有限公司	滨凯公司
3	杭州滨绿房地产开发有限公司	滨绿公司
4	杭州滨江城东房地产开发有限公司	滨江城东公司
5	绍兴上虞滨江城市之星置业有限公司	上虞置业公司
6	东方海岸（淳安）房地产开发有限公司	东方海岸公司
7	杭州滨江房产建设管理有限公司	滨江建设公司
8	杭州滨江房屋资产管理有限公司	房产管理公司
9	杭州滨润房地产开发有限公司	滨润公司
10	金华滨江蓝庭置业有限公司	金华蓝庭公司
11	杭州滨江集团天目山商业管理有限公司	天目山管理公司
12	杭州滨江南部房地产开发有限公司	滨江南部公司
13	杭州千岛湖滨江度假酒店有限公司	滨江酒店公司
14	平湖滨江房地产开发有限公司	平湖公司
15	杭州滨江房产集团衢州置业有限公司	滨江衢州公司
16	杭州滨江三花房地产开发有限公司	滨江三花公司
17	杭州滨江商博房地产开发有限公司	滨江商博公司
18	绍兴滨江蓝庭置业有限公司	绍兴蓝庭公司
19	杭州滨江盛元房地产开发有限公司	滨江盛元公司
20	杭州滨江盛元海岸房地产开发有限公司	盛元海岸公司
21	杭州万家星城房地产开发有限公司	万家星城公司
22	杭州滨江西部房地产开发有限公司	滨江西部公司
23	杭州千岛湖滨江游艇有限公司	滨江游艇公司
23.1	淳安千岛湖滨江旅行社有限公司	旅行社公司
24	杭州友好饭店有限公司	友好饭店
24.1	杭州友途旅行社有限公司	友途旅行社公司

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

25	上海滨顺投资管理有限公司	上海滨顺公司
25.1	滨江（香港）有限公司	香港公司
25.1.1	BinShun Limited Liability Company	BinShun Limited Liability Company
25.1.1.1	Binjiang Limited Partnership	Binjiang Limited Partnership
25.1.1.1.1	Binjiang Othello Corp	Binjiang Othello Corp
25.1.1.1.2	Binjiang Shoreline Corp	Binjiang Shoreline Corp
25.1.1.1.3	Binjiang Tower Corp	Binjiang Tower Corp
25.1.1.1.3.1	POTALA TOWER SEATILE,LLC	TOWER公司
26	浙江锦绣天成置业有限公司	锦绣公司
27	杭州滨江集团天目山开发建设有限公司	天目山建设公司
28	杭州新惠房地产开发有限公司	新惠公司
29	深圳滨安房地产开发有限公司	深圳滨安公司
30	杭州滨创股权投资有限公司	滨创公司
31	杭州滨通房地产开发有限公司	滨通公司
32	杭州旭兆投资管理有限公司	旭兆公司
32.1	杭州滨旭置业有限公司	滨旭公司
33	杭州滨保实业有限公司	滨保实业公司
34	杭州滨翰房地产开发有限公司	滨翰公司
35	杭州滨昊实业有限公司	滨昊公司
35.1	温州滨致建设开发有限公司	温州滨致公司
36	杭州滨虹企业管理有限公司	滨虹公司
37	杭州滨威企业管理有限公司	滨威公司
37.1	杭州滨瑞房地产开发有限公司	滨瑞公司
38	杭州滨朗企业管理有限公司	滨朗公司
38.1	杭州滨顺房地产开发有限公司	杭州滨顺公司
39	杭州滨欣房地产开发有限公司	滨欣公司
40	杭州滨峙实业有限公司	滨峙公司
41	杭州春盛置业有限公司	春盛公司
42	宁波金丹丰股权投资合伙企业（有限合伙）	金丹丰合伙公司
43	上海吉劭创业投资合伙企业（有限合伙）	吉劭合伙公司
44	上海永绥创业投资合伙企业（有限合伙）	永绥合伙公司
45	深圳市爱义房地产开发有限公司	深圳爱义公司
46	深圳市滨江建设管理有限公司	深圳滨建公司
47	台州兴滨投资合伙企业（有限合伙）	台州兴滨公司
48	温岭盈石房产开发有限公司	温岭盈石公司
49	杭州滨涛企业管理有限公司	滨涛公司
50	杭州滨雅企业管理有限公司	滨雅公司
50.1	义乌滨锦房地产开发有限公司	义乌滨锦公司
50.1.1	义乌滨江壹品家园项目	滨江壹品项目
50.2	义乌盛品房地产经纪有限公司	义乌盛品公司

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

51	暖屋（杭州）租赁住房发展有限公司	暖屋公司
52	杭州滨宏房地产开发有限公司	滨宏公司
53	杭州滨济企业管理有限公司	滨济公司
53.1	乐清滨江房地产开发有限公司	乐清滨江公司
54	花漾年华旅居置业（湖州）有限公司	湖州公司
55	杭州滨泰投资管理有限公司	滨泰公司
56	杭州滨星企业管理有限公司	滨星公司
56.1	杭州滨宁房地产开发有限公司	滨宁公司
57	杭州滨辰企业管理有限公司	滨辰公司
58	杭州滨熹投资管理有限公司	滨熹公司
59	杭州滨泽投资管理有限公司	滨泽公司
60	杭州滨柏投资管理有限公司	滨柏公司
60.1	杭州滨恒房地产开发有限公司	滨恒房地产公司
61	杭州滨惠投资管理有限公司	滨惠公司
61.1	杭州滨望房地产开发有限公司	滨望公司
62	杭州滨哲企业管理有限公司	滨哲公司
63	杭州滨翼企业管理有限公司	滨翼公司
64	杭州滨祺企业管理有限公司	滨祺公司
65	浙江新广发置业有限公司	新广发公司
66	杭州滨奇投资管理有限公司	滨奇公司
67	杭州滨华投资管理有限公司	滨华公司
68	杭州滨新资产管理有限公司	滨新公司
69	杭州滨丰投资管理有限公司	滨丰公司
70	上饶市滨桐置业发展有限公司	上饶滨桐公司
71	杭州滨格投资管理有限公司	滨格公司
72	杭州滨上投资管理有限公司	滨上公司
73	杭州滨南企业管理有限公司	滨南公司
73.1	南通曙江房地产开发有限公司	南通曙江公司
74	杭州滨景投资管理有限公司	滨景投资公司
74.1	温岭滨岭房地产开发有限公司	温岭滨岭公司

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

四、财务报表的编制基础

1、编制基础

本公司财务报表以持续经营为编制基础。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

2、持续经营

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

五、重要会计政策及会计估计

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

是

房地产业

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应收款项坏账准备计提、固定资产折旧、无形资产摊销、收入确认等交易或事项制定了具体会计政策和会计估计。

1、遵循企业会计准则的声明

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

2、会计期间

会计年度自公历1月1日起至12月31日止。

3、营业周期

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

4、记账本位币

采用人民币为记账本位币。

5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

1. 同一控制下企业合并的会计处理方法

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

2. 非同一控制下企业合并的会计处理方法

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

6、合并财务报表的编制方法

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

7、合营安排分类及共同经营会计处理方法

不适用

8、现金及现金等价物的确定标准

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

9、外币业务和外币报表折算

1. 外币业务折算

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

2. 外币财务报表折算

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

10、金融工具

1. 金融资产和金融负债的分类

金融资产在初始确认时划分为以下四类：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（包括交易性金融资产和在初始确认时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）、持有至到期投资、贷款和应收款项、可供出售金融资产。

金融负债在初始确认时划分为以下两类：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债（包括交易性金融负债和在初始确认时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）、其他金融负债。

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

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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

公司按照公允价值对金融资产进行后续计量，且不扣除将来处置该金融资产时可能发生的交易费用，但下列情况除外：(1) 持有至到期投资以及贷款和应收款项采用实际利率法，按摊余成本计量；(2) 在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按照成本计量。

公司采用实际利率法，按摊余成本对金融负债进行后续计量，但下列情况除外：(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，按照公允价值计量，且不扣除将来结清金融负债时可能发生的交易费用；(2) 与在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融负债，按照成本计量；(3) 不属于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财务担保合同，或没有指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益并将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《企业会计准则第13号——或有事项》确定的金额；2) 初始确认金额扣除按照《企业会计准则第14号——收入》的原则确定的累积摊销额后的余额。

金融资产或金融负债公允价值变动形成的利得或损失，除与套期保值有关外，按照如下方法处理：(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债公允价值变动形成的利得或损失，计入公允价值变动收益；在资产持有期间所取得的利息或现金股利，确认为投资收益；处置时，将实际收到的金额与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动收益。(2) 可供出售金融资产的公允价值变动计入其他综合收益；持有期间按实际利率法计算的利息，计入投资收益；可供出售权益工具投资的现金股利，于被投资单位宣告发放股利时计入投资收益；处置时，将实际收到的金额与账面价值扣除原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额之后的差额确认为投资收益。

当收取某项金融资产现金流量的合同权利已终止或该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬已转移时，终止确认该金融资产；当金融负债的现时义务全部或部分解除时，相应终止确认该金融负债或其一部分。

3. 金融资产转移的确认依据和计量方法

公司已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给了转入方的，终止确认该金融资产；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，并将收到的对价确认为一项金融负债。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) 放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产；(2) 未放弃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) 所转移金融资产的账面价值；(2) 因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额之和。金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照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，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额之和。

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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

5. 金融资产的减值测试和减值准备计提方法

(1) 资产负债表日对以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以外的金融资产的账面价值进行检查，如有客观证据表明该金融资产发生减值的，计提减值准备。

(2) 对于持有至到期投资、贷款和应收款，先将单项金额重大的金融资产区分开来，单独进行减值测试；对单项金额不重大的金融资产，可以单独进行减值测试，或包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试；单独测试未发生减值的金融资产（包括单项金额重大和不重大的金融资产），包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。测试结果表明其发生了减值的，根据其账面价值高于预计未来现金流量现值的差额确认减值损失。

(3) 可供出售金融资产

1) 表明可供出售债务工具投资发生减值的客观证据包括：

① 债务人发生严重财务困难；

② 债务人违反了合同条款，如偿付利息或本金发生违约或逾期；

③ 公司出于经济或法律等方面因素的考虑，对发生财务困难的债务人作出让步；

④ 债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；

⑤ 因债务人发生重大财务困难，该债务工具无法在活跃市场继续交易；

⑥ 其他表明可供出售债务工具已经发生减值的情况。

2) 表明可供出售权益工具投资发生减值的客观证据包括权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌，以及被投资单位经营所处的技术、市场、经济或法律环境等发生重大不利变化使公司可能无法收回投资成本。

本公司于资产负债表日对各项可供出售权益工具投资单独进行检查。对于以公允价值计量的权益工具投资，若其于资产负债表日的公允价值低于其成本超过50%（含50%）或低于其成本持续时间超过12个月（含12个月）的，则表明其发生减值；若其于资产负债表日的公允价值低于其成本超过20%（含20%）但尚未达到50%的，或低于其成本持续时间超过6个月（含6个月）但未超过12个月的，本公司会综合考虑其他相关因素，诸如价格波动率等，判断该权益工具投资是否发生减值。对于以成本计量的权益工具投资，公司综合考虑被投资单位经营所处的技术、市场、经济或法律环境等是否发生重大不利变化，判断该权益工具是否发生减值。

以公允价值计量的可供出售金融资产发生减值时，原直接计入其他综合收益的因公允价值下降形成的累计损失予以转出并计入减值损失。对已确认减值损失的可供出售债务工具投资，在期后公允价值回升且客观上与确认原减值损失后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回并计入当期损益。对已确认减值损失的可供出售权益工具投资，期后公允价值回升直接计入其他综合收益。

以成本计量的可供出售权益工具发生减值时，将该权益工具投资的账面价值，与按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额，确认为减值损失，计入当期损益，发生的减值损失一经确认，不予转回。

11、应收票据及应收账款

（1）单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的判断依据或金额标准	金额 100 万元以上（含）且占应收款项账面余额 10%以上的款项。
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	单独进行减值测试，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（2）按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项

组合名称	坏账准备计提方法
账龄组合	账龄分析法
大额政府保证金	余额百分比法
合并范围内关联往来组合	余额百分比法
已确定盈利的项目公司对其股东的财务资助款组合	余额百分比法
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	余额百分比法

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的：

√ 适用 □ 不适用

账龄	应收账款计提比例	其他应收款计提比例
1 年以内（含 1 年）	5.00%	5.00%
1－2 年	10.00%	10.00%
2－3 年	20.00%	20.00%
3－4 年	80.00%	80.00%
4－5 年	80.00%	80.00%
5 年以上	100.00%	100.00%

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的：

√ 适用 □ 不适用

组合名称	应收账款计提比例	其他应收款计提比例
合并范围内会计主体间款项		1.00%
缴纳给政府相关部门的大额保证金		1.00%
已确定盈利的项目公司对其股东的财务资助款		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		1.00%

组合中，采用其他方法计提坏账准备的：

□ 适用 √ 不适用

（3）单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项

单项计提坏账准备的理由	应收款项的未来现金流量现值与以账龄为信用风险特征的应收款项组合的未来现金流量现值存在显著差异
坏账准备的计提方法	单独进行减值测试，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

12、存货

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

是

房地产业

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、库存材料、库存设备和低值易耗品等，在开发过程中的开发成本，以及在提供劳务过程中耗用的材料、物料等。

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) 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，则先由有关开发产品预提公共配套设施费，待公共配套设施完工决算后再按实际发生数与预提数之间的差额调整有关开发产品成本。

3. 存货可变现净值的确定依据

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

4. 存货的盘存制度

存货的盘存制度为永续盘存制。

5. 低值易耗品的摊销方法

按照一次转销法进行摊销。

13、持有待售资产

不适应

14、长期股权投资

1. 共同控制、重要影响的判断

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

之间的差额调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

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

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

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

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

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

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

3. 后续计量及损益确认方法

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

4. 通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权的处理方法

(1) 个别财务报表

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

(2) 合并财务报表

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

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

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

2) 通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权，且属于“一揽子交易”的

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

15、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。

16、固定资产

（1）确认条件

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

（2）折旧方法

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

（3）融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

不适用

17、在建工程

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

是

房地产业

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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

18、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。

19、生物资产

不适用

20、油气资产

不适用

21、无形资产

（1）计价方法、使用寿命、减值测试

1. 无形资产包括土地使用权、专利权及非专利技术等，按成本进行初始计量。

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

项　目	摊销年限(年)
土地使用权	40
酒店管理软件	5

（2）内部研究开发支出会计政策

内部研究开发项目研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件的，确认为无形资产：(1) 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(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、在建工程、采用成本模式计量的生产性生物资产、油气资产、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、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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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。

25、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。

26、股份支付

不适用

27、优先股、永续债等其他金融工具

不适用

28、收入

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

是

房地产业

1. 收入确认原则

(1) 销售商品

销售商品收入在同时满足下列条件时予以确认：1) 将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；2) 公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权，也不再对已售出的商品实施有效控制；3) 收入的金额能够可靠地计量；4) 相关的经济利益很可能流入；5) 相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(2) 提供劳务

提供劳务交易的结果在资产负债表日能够可靠估计的（同时满足收入的金额能够可靠地计量、相关经济利益很可能流入、交易的完工进度能够可靠地确定、交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量），采用完工百分比法确认提供劳务的收入，并按已经提供劳务占应提供劳务总量的比例确定提供劳务交易的完工进度。提供劳务交易的结果在资产负债表日不能够可靠估计的，若已经发生的劳务成本预计能够得到补偿，按已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本；若已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认劳务收入。

(3) 让渡资产使用权

让渡资产使用权在同时满足相关的经济利益很可能流入、收入金额能够可靠计量时，确认让渡资产使用权的收入。利息收入按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定；使用费收入按有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

(4) 建造合同

1) 建造合同的结果在资产负债表日能够可靠估计的，根据完工百分比法确认合同收入和合同费用。建造合同的结果在资产负债表日不能够可靠估计的，若合同成本能够收回的，合同收入根据能够收回的实际合同成本予以确认，合同成本在其发生的当期确认为合同费用；若合同成本不可能收回的，在发生时立即确认为合同费用，不确认合同收入。

2) 固定造价合同同时满足下列条件表明其结果能够可靠估计：合同总收入能够可靠计量、与合同相关的经济利益很可能流入、实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量、合同完工进度和为完成合同尚需发生的成本能够可靠地计量。成本加成合同同时满足下列条件表明其结果能够可靠估计：与合同相关的经济利益很可能流入、实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量。

3) 确定合同完工进度的方法为累计实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例。

4) 资产负债表日，合同预计总成本超过合同总收入的，将预计损失确认为当期费用。执行中的建造合同，按其差额计提存货跌价准备；待执行的亏损合同，按其差额确认预计负债。

5) 代建房屋和工程签订有不可撤销的建造合同，与代建房屋和工程相关的经济利益能够流入企业，代建房屋和工程的完工程度能够可靠地确定，并且代建房屋和工程有关的成本能够可靠地计量时，采用完工百分比法确认营业收入的实现。

2. 收入确认的具体方法

(1) 房地产销售收入

在开发产品已经完工并验收合格，签订了销售合同并履行了合同规定的义务，公司已根据合同约定将房产交付给客户，且房产销售收入金额已确定，已经收回房款或取得了收款凭证且相关的经济利益很可能流入，相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认销售收入的实现。

出售自用房屋：自用房屋所有权上的主要风险和报酬转移给买方，公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权和对已售出的开发产品实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入，相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认销售收入的实现。

代建房屋和工程签订有不可撤销的建造合同，与代建房屋和工程相关的经济利益能够流入企业，代建房屋和工程的完工程度能够可靠地确定，并且代建房屋和工程有关的成本能够可靠地计量时，采用完工百分比法确认营业收入的实现。

(2) 出租物业收入

物业出租按租赁合同、协议约定的承租日期与租金额，在相关的经济利益很可能流入时确认出租物业收入的实现。

(3) 物业管理收入

物业管理在物业管理服务已经提供，与物业管理服务相关的经济利益能够流入企业，与物业管理相关的成本能够可靠地计量时，确认物业管理收入的实现。

(4) 其他业务收入

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

根据相关合同、协议的约定，与交易相关的经济利益能够流入企业，与收入相关的成本能够可靠地计量时，确认其他业务收入的实现。

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。

5.政策性优惠贷款贴息的会计处理方法

(1) 财政将贴息资金拨付给贷款银行，由贷款银行以政策性优惠利率向公司提供贷款的，以实际收到的借款金额作为借款的入账价值，按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用。

(2) 财政将贴息资金直接拨付给公司的，将对应的贴息冲减相关借款费用。

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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

31、租赁

（1）经营租赁的会计处理方法

公司为承租人时，在租赁期内各个期间按照直线法将租金计入相关资产成本或确认为当期损益，发生的初始直接费用，直接计入当期损益。或有租金在实际发生时计入当期损益。

公司为出租人时，在租赁期内各个期间按照直线法将租金确认为当期损益，发生的初始直接费用，除金额较大的予以资本化并分期计入损益外，均直接计入当期损益。或有租金在实际发生时计入当期损益。

（2）融资租赁的会计处理方法

不适用

32、其他重要的会计政策和会计估计

终止经营的确认标准、会计处理方法

满足下列条件之一的、已经被处置或划分为持有待售类别且能够单独区分的组成部分确认为终止经营：

(1) 该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区；

(2) 该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关联计划的一部分；

(3) 该组成部分是专为转售而取得的子公司。

本公司终止经营的情况见本财务报表附注其他重要事项之终止经营的说明。

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

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注
2018 年 6 月 15 日，财政部《关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2018]15 号），要求尚未执行新金融准则和新收入准则的企业应当按照企业会计准则和通知的要求编制财务报表	本公司根据《财政部关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》(财会〔2018〕15 号)及其解读和企业会计准则的要求编制 2018 年度财务报表，此项会计政策变更采用追溯调整法。	见下表

2017年度财务报表受重要影响的报表项目和金额如下：

原列报报表项目及金额		新列报报表项目及金额	
应收票据		应收票据及应收账款	218,637,410.67
应收账款	218,637,410.67		
应收利息	52,101,598.78	其他应收款	10,979,460,345.78
应收股利			
其他应收款	10,927,358,747.00		
应付票据		应付票据及应付账款	2,388,295,022.92

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

应付账款	2,388,295,022.92		
应付利息	127,660,405.12	其他应付款	5,781,695,192.76
应付股利			
其他应付款	5,654,034,787.64		

（2）重要会计估计变更

□ 适用 √ 不适用

34、其他

六、税项

1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	如选择一般征收计税方法，应纳税额按应纳税销售额乘以适用税率扣除当期允许抵扣的进项税后的余额计算；如选择简易征收计税的方法，应纳税额按应纳税销售额乘以适用税率计算。	3%、5%、6%、10%、16%（2018 年 5 月 1 日前 3%、5%、6%、11%、17%）
城市维护建设税	应缴流转税税额	5%、7%
企业所得税	应纳税所得额	25%
土地增值税	从事普通住宅开发与转让的，预缴率为 1%、2%，从事非普通住宅开发与转让的，预缴率为 2%、3%，从事其他类型房地产开发与转让的，预缴税率为 3%、5%。在达到规定相关的清算条件后，公司向当地税务机关申请土地增值税清算。计提时以转让所取得的收入包括货币收入、实物收入和其他收入减除法定扣除项目金额后的增值额为计税依据。	税率：实行四级超率累进税率。增值额未超过扣除项目金额 50%的部分，税率为 30%；增值额超过扣除项目金额 50%未超过 100%的部分，税率为 40%；增值额超过扣除项目金额 100%未超过 200%的部分，税率为 50%；增值额超过扣除项目金额 200%的部分，税率为 60%。预缴税率：1%、2%、3%、5%
房产税	从价计征的，按房产原值一次减除 30%后余值的 1.2%计缴；从租计征的，按租金收入的 12%计缴。	1.2%、12%
教育费附加	应缴流转税税额	3%
地方教育附加	应缴流转税税额	2%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

2、税收优惠

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	274,741.87	527,241.71
银行存款	7,167,035,087.62	9,571,965,403.34
其他货币资金	22,284,935.36	8,388,774.69
合计	7,189,594,764.85	9,580,881,419.74
其中：存放在境外的款项总额	824,225,812.70	947,713,290.48

其他说明

期末其他货币资金余额含代建项目保函保证金11,126,009.59元，银行存款中含旅行社质量保证金227,009.29元，房改资金620,593.38元，维修资金201,825.70元，其他受限资金22.74元。

2、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

公司不存在以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

3、衍生金融资产

□ 适用 √ 不适用

4、应收票据及应收账款

单位： 元

项目	期末余额	期初余额
应收账款	306,769,937.76	218,637,410.67
合计	306,769,937.76	218,637,410.67

（1）应收票据

无

（2）应收账款

1)应收账款分类披露

单位： 元

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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	
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	349,251,423.64	100.00%	42,481,485.88	12.16%	306,769,937.76	249,742,867.58	100.00%	31,105,456.91	12.45%	218,637,410.67
合计	349,251,423.64	100.00%	42,481,485.88	12.16%	306,769,937.76	249,742,867.58	100.00%	31,105,456.91	12.45%	218,637,410.67

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款：

□ 适用 √ 不适用

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

√ 适用 □ 不适用

单位： 元

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例
1 年以内分项			
1 年以内	271,578,312.15	13,578,915.60	5.00%
1 年以内小计	271,578,312.15	13,578,915.60	5.00%
1 至 2 年	53,633,552.87	5,363,355.28	10.00%
3 年以上	24,039,558.62	23,539,215.00	97.92%
3 至 4 年	2,501,718.09	2,001,374.47	80.00%
5 年以上	21,537,840.53	21,537,840.53	100.00%
合计	349,251,423.64	42,481,485.88	12.16%

确定该组合依据的说明：

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款：

□ 适用 √ 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款：

不适用

2)本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 11,376,028.97 元；本期收回或转回坏账准备金额 0.00 元。

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

不适用

3)本期实际核销的应收账款情况

不适用

4)按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

应收账款金额前5名情况

单位：元

单位名称	账面余额	占应收账款余额的比例(%)	坏账准备
上海滨安房地产开发有限公司（以下简称上海滨安公司）	88,998,435.78	25.48	4,449,921.79
杭州天名房地产有限公司	38,020,323.89	10.89	3,066,929.07
杭州信达地产有限公司（以下简称杭州信达公司）	29,678,274.73	8.50	1,483,913.74
杭州同达置业有限公司（以下简称同达公司）	29,675,854.06	8.50	1,483,792.70
杭州星悦房地产开发有限公司（以下简称星悦公司）	25,417,220.38	7.28	1,270,861.02
小　计	211,790,108.84	60.65	11,755,418.32

5)因金融资产转移而终止确认的应收账款

本期无因金融资产转移而终止确认的应收账款。

6)转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

本期无转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额。

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	2,607,500.00	6.67%		
2 至 3 年				
3 年以上	36,500,000.00	93.33%	36,500,000.00	100.00%
合计	39,107,500.00	--	36,500,000.00	--

账龄超过 1 年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明：

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

（2）按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

单位名称	账面余额	占预付款项余额　的比例(%)

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

杭州市上城区小营地区危旧房改造指挥部	26,500,000.00	67.76
杭州市上城区解放路拓宽改造工程指挥部	10,000,000.00	25.57
江苏国际信托有限公司	2,607,500.00	6.67
小 计	39,107,500.00	100.00

6、其他应收款

单位： 元

项目	期末余额	期初余额
应收利息		52,101,598.78
其他应收款	15,430,242,903.07	10,927,358,747.00
合计	15,430,242,903.07	10,979,460,345.78

（1）应收利息

1)应收利息分类

单位： 元

项目	期末余额	期初余额
信托收益		52,101,598.78
合计		52,101,598.78

2)重要逾期利息

无

（2）应收股利

无

（3）其他应收款

1)其他应收款分类披露

单位： 元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	1,160,000,000.00	6.91%	723,792,867.07	62.40%	436,207,132.93					
按信用风险特征组	15,620,0	93.09%	626,041,	4.01%	14,994,03	11,573,	100.00%	646,431,3	5.59%	10,927,358,

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

合计提坏账准备的其他应收款	77,014.64		244.50		5,770.14	790,077.94		30.94		747.00
合计	16,780,077,014.64	100.00%	1,349,834,111.57	8.04%	15,430,242,903.07	11,573,790,077.94	100.00%	646,431,330.94	5.59%	10,927,358,747.00

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款：

√ 适用 □ 不适用

单位： 元

其他应收款（按单位）	期末余额			
	其他应收款	坏账准备	计提比例	计提理由
深圳市安远控股集团有限公司（以下简称安远控股公司）	1,160,000,000.00	723,792,867.07[注]	62.40%	逾期未收回
合计	1,160,000,000.00	723,792,867.07	--	--

注：根据坤元资产评估有限公司出具的坤元评报（2019）71 号评估报告，安远控股公司抵押及质押资产价值的评估价值共计 498,571,030.00 元，考虑相应的受偿比例后预计可收回金额为 436,207,132.93 元，故对该重大应收款项计提坏账准备 723,792,867.07 元。

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

√ 适用 □ 不适用

单位： 元

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
1 年以内分项			
1 年以内	775,578,441.32	38,778,922.07	5.00%
1 年以内小计	775,578,441.32	38,778,922.07	5.00%
1 至 2 年	279,700,131.62	27,970,013.17	10.00%
2 至 3 年	66,403,035.77	13,280,607.15	20.00%
3 年以上	89,740,307.92	83,083,888.67	92.58%
3 至 4 年	33,282,096.23	26,625,676.98	80.00%
5 年以上	56,458,211.69	56,458,211.69	100.00%
合计	1,211,421,916.63	163,113,431.06	13.46%

确定该组合依据的说明：

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款：

√ 适用 □ 不适用

单位： 元

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

组合名称	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
大额政府保证金	481,768,974.00	4,817,689.74	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	9,730,287,132.06	416,144,133.78	
已确定盈利的项目公司对其股东的财务资助款	4,196,598,991.95	41,965,989.92	1.00%
合计	14,408,655,098.01	462,927,813.44	

确定该组合依据的说明：

本期对联营企业和合营企业因顺流交易形成的累计未实现利润的金额进行确认，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97,302,871.32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318,841,262.46元。

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款：

□ 适用 √ 不适用

2)本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 702,320,278.38 元；本期收回或转回坏账准备金额 0.00 元。

3)本期实际核销的其他应收款情况

无

4)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	15,746,087,646.81	8,764,822,951.34
物业维修金、保修金	196,886,741.92	213,426,513.30
押金保证金	598,418,550.46	1,562,575,002.43
应收暂付款	10,368,128.93	60,670,505.99
合作意向金	200,000,000.00	897,319,355.00
等等	28,315,946.52	74,975,749.88
合计	16,780,077,014.64	11,573,790,077.94

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
宁波京海投资管理有限公司（以下简称宁波京海公司）	拆借款	1,906,619,421.66	1 年以内	11.36%	40,047,139.23

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

绿城房地产开发集团有限公司	拆借款	1,475,696,083.28	账龄 1 年以内 1,000,000,000.00 元；1-2 年 475,696,083.28 元	8.79%	14,756,960.83
杭州保泓房地产开发有限公司（以下简称保泓公司）	拆借款	1,472,199,840.00	1 年以内	8.77%	18,168,412.30
安远控股公司	拆借款	1,160,000,000.00	账龄 1-2 年 300,000,000.00 元；2-3 年 860,000,000.00 元	6.91%	723,840,994.27
杭州金昇房地产开发有限公司（以下简称金昇公司）	拆借款	1,038,073,261.23	账龄 1 年以内 673,260,373.23 元；1-2 年 364,812,888.00 元	6.19%	10,380,732.61
合计	--	7,052,588,606.17	--	42.02%	807,194,239.24

6)涉及政府补助的应收款项

不适用

7)因金融资产转移而终止确认的其他应收款

不适用

8)转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

不适用

其他说明：

无

7、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《深圳证券交易所行业信息披露指引第 3 号—上市公司从事房地产业务》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	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	51,297,972,130.61		51,297,972,130.61	21,010,416,401.67		21,010,416,401.67
开发产品	2,214,050,900.93		2,214,050,900.93	3,147,564,087.49	10,843,226.76	3,136,720,860.73
原材料	1,384,441.66		1,384,441.66	1,465,366.38		1,465,366.38
库存商品	252,061.92		252,061.92	325,440.80		325,440.80
低值易耗品				36,971.21		36,971.21
合计	53,513,659,535.12		53,513,659,535.12	24,159,808,267.55	10,843,226.76	24,148,965,040.79

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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
武林壹号项目	2011.05	2015年1月开始分期竣工	11,076,000,000.00	2,513,563,466.26				1,466,443,859.71			
千岛湖东方海岸四、五期项目	2015.06	2017年2月开始分期竣工	800,000,000.00	535,267,959.57				361,551,250.88			
湘湖壹号项目	2011.03	2014年6月开始分期竣工	5,440,000,000.00	2,220,229,395.45				1,702,974,592.09			
湘湖里项目	2019.04	2023.04	6,500,000,000.00					3,310,422,593.53			
华家池项目	2014.12	2017.12 月开始分期竣工	6,959,000,000.00	2,391,019,982.09							
东方星城项目	2016.02	2018 年 10 月开始分期竣工	2,338,000,000.00	2,055,642,568.84							
平湖万家花城项目	2014.09	2016 年 11 月开始分期竣工	5,754,000,000.00	2,623,198,369.70				2,385,900,031.44			
锦绣之城项目	2016.01	2018.06	3,774,000,000.00	2,927,924,558.55							
定安府项目	2018.09	2021.05	750,000,000.00	370,198,626.95				374,877,405.03			
东方名府项目	2016.06	2019.12	524,000,000.00	425,485,529.98				493,704,107.82			
东方悦府项目	2016.07	2019.12	1,340,000,000.00	914,588,760.54				1,176,682,243.93			
美国之路区域中心项目	2015.03	2019.01	1,561,000,000.00	807,043,725.74				1,613,774,763.07			
天目山小镇项目	2016.12	2019.08	1,400,000,000.00	93,244,208.79				168,045,823.02			
江南名府项目	2017.08	2020.01	1,900,000,000.00	1,466,227,152.82				1,653,449,980.44			
卧城印象项目	2018.03	2021.03	1,900,000,000.00	638,443.40				1,252,383,564.51			
御江南项目	2018.01	2020.06	2,735,000,0	196,200.0				2,374,598,3			

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

			00.00	0				30.79			
大江名筑项目	2017.09	2020.02	800,000,000.00	305,089,575.82				457,754,355.73			
旧屋村项目			0.00	1,211,167,765.69				1,468,189,134.05			
温岭铂金海岸项目	2018.04	2020.12	710,000,000.00	149,690,111.48				188,067,450.99			
温州万家花城项目	2018.08	2021.07	2,159,000,000.00					1,132,760,164.96			
上品项目	2018.03	2020.01	7,928,000,000.00					6,427,790,190.46			
翡翠江南项目	2017.11	2020.03	3,042,000,000.00					2,572,990,873.75			
义乌锦绣之城项目	2018.01	2021.01	4,309,000,000.00					2,982,251,456.48			
未来海岸项目	2018.03	2020.06	3,972,000,000.00					2,424,957,950.41			
乐清金色家园项目	2018.08	2020.01	2,983,000,000.00					1,769,794,663.60			
十里春晓、长田春晓项目	2018.07	2021.06	4,415,000,000.00					1,603,294,865.48			
滨江壹品项目	2017.07	2020.06	5,034,000,000.00					3,755,488,515.97			
拥潮府项目	2018.11	2021.06	4,535,000,000.00					2,937,205,570.90			
滨江金地御品	2019.02	2023.02	4,835,000,000.00					2,705,243,019.61			
湖光山社项目	2019.05	2022.09	2,706,000,000.00					1,005,403,217.33			
上饶公园壹号项目	2018.08	2021.08	1,310,000,000.00					465,346,742.16			
滨江曙光之星项目	2018.07	2020.07	1,600,000,000.00					363,312,737.49			
温岭万家之星项目	2018.01	2021.01	1,087,000,000.00					703,312,674.98			
合计	--	--	106,176,000,000.00	21,010,416,401.67				51,297,972,130.61			--

按下列格式项目披露“开发产品”主要项目信息：

单位： 元

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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
御景苑项目	2007.12	1,565,715.50		1,469,055.50	96,660.00		
上虞城市之星项目	2015.12	28,442,954.67	10,382,363.62	33,048,813.12	5,776,505.17		
绍兴金色蓝庭项目	2015.08	21,589,527.59	-84,377.34	1,316,106.98	20,189,043.27		
金色黎明二三期	2015.01/2016.01	75,358,965.95	-60,519,196.32	10,268,514.49	4,571,255.14		
金华金色蓝庭项目	2014.12	46,657,562.52	-7,345,321.89	39,312,240.63			
衢州月亮湾一期项目	2014.12	58,694,177.56	-38,532,768.57	20,161,408.99			
衢州月亮湾二期项目	2016.09	13,751,384.29	-3,991,559.41	4,464,097.31	5,295,727.57		
武林壹号住宅项目	2015.01/2015.09/2016.01/2016.08/2017.04/2018.10	174,983,386.30	1,654,578,021.79	1,279,736,128.82	549,825,279.27		
湘湖壹号项目	2014.06	164,403,588.22	776,791,753.14	514,722,010.34	426,473,331.02		
东方海岸一、二、三、四期	2016.05/2016.06/2017.04/2018.01	69,855,969.88	234,483,841.94	212,970,493.26	91,369,318.56		
佑康紫金府项目	2016.05	208,337,945.00	98,133.45		208,436,078.45		
东方星城项目	2017.12		2,238,447,705.84	2,211,458,398.86	26,989,306.98		
西溪明珠项目	2016.06	432,899,309.65	-12,143,847.15	420,755,462.50			
锦绣之城项目	2018.06		3,651,322,532.90	3,480,736,129.64	170,586,403.26		
平湖万家花城家和苑项目	2016.11	50,091,749.23	9,103,844.40	51,780,458.31	7,415,135.32		
平湖万家花城翠湖园项目	2017.10	35,614,702.55	6,150,212.78	25,396,036.47	16,368,878.86		
平湖万家花城御湖园项目	2017.10		572,820,030.71	378,591,572.16	194,228,458.55		
平湖万家花城锦湖园项目	2018.05		832,011,174.40	747,759,107.77	84,252,066.63		
华家池项目	2017.12	1,505,465,073.23	2,747,253,055.29	3,936,734,199.90	315,983,928.62		
萧山东方海岸项目	2017.12	259,852,075.35	-44,530.70	173,614,020.39	86,193,524.26		
城市之星项目	2013.06		-1,402,947.96	-1,402,947.96			

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

曙光之城项目	2014.08		-16,657,043.78	-16,657,043.78			
金色黎明一期	2013.12		-2,370,052.00	-2,370,052.00			
金色江南项目	2016.12		-18,272,226.13	-18,272,226.13			
万家星城项目	2012.12		-5,579,050.59	-5,579,050.59			
合计	--	3,147,564,087.49	12,566,499,748.42	13,500,012,934.98	2,214,050,900.93		

（2）存货跌价准备

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		
开发产品	10,843,226.76			10,843,226.76			
合计	10,843,226.76			10,843,226.76			--

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		
西溪明珠项目	10,843,226.76			10,843,226.76			根据西溪明珠项目已签约销售价格及预计销售价格为基础减去开发成本、预计销售费用以及相关税费后的金额确定可变现净值。本期转销存货跌价准备 10,843,226.76 元系房产交付结转所致。
合计	10,843,226.76			10,843,226.76			--

（3）存货期末余额中利息资本化率的情况

借款费用资本化情况

单位：元

项目名称	利息资本化累计金额	本期利息资本化金额	本期利息资本化率(%)
武林壹号项目	381,205,833.30	41,410,000.00	5.92
锦绣天成项目	11,734,931.97		
华家池项目	15,536,823.67		
湘湖壹号项目	83,557,101.21		
平湖万家花城项目	72,589,166.40		
东方星城项目	479,123.05		

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

萧山东方海岸项目	1,585,580.27		
东方悦府项目	48,075,470.21	75,208.35	4.51
金色黎明二三期项目	417,064.86		
东方名府项目	26,691,531.15		
大江名筑项目	7,071,509.00	1,486,293.08	8.00
衢州月亮湾项目	218,528.84		
绍兴金色蓝庭项目	961,060.16		
美国之路区域中心项目	19,222,338.16	12,099,091.89	1.76
天目山小镇项目	6,001,187.50	6,001,187.50	6.80
千岛湖东方海岸项目	358,875.90		
江南名府	41,766,958.30	41,766,958.30	5.57
翡翠江南项目	21,341,927.05	21,341,927.05	6.34
御江南项目	29,877,307.56	29,877,307.56	5.94
滨江壹品项目	28,312,021.00	28,312,021.00	6.20
上品项目	69,772,149.66	69,772,149.66	5.68
义乌锦绣之城项目	77,349,373.87	77,349,373.87	5.78
未来海岸项目	40,506,283.01	40,506,283.01	6.18
卧城印象项目	24,035,000.01	24,035,000.01	5.70
温州万家花城项目	3,128,826.12	3,128,826.12	6.71
温岭铂金海岸项目	6,496,709.96	6,496,709.96	10.00
乐清金色家园项目	49,806,580.03	49,806,580.03	7.28
拥潮府项目	23,702,298.01	23,702,298.01	8.81
上饶公园壹号项目	15,276,925.77	15,276,925.77	12.00
滨江曙光之星项目	5,110,789.30	5,110,789.30	10.00
温岭万家之星项目	15,331,280.08	15,331,280.08	10.00
小　计	1,127,520,555.38	512,886,210.55	

（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
武林壹号项目		1,466,443,859.71	为借款提供抵押担保
东方悦府项目	681,000,000.00		为借款提供抵押担保
美国之路区域中心项目	807,043,725.74	1,613,774,763.07	为借款提供抵押担保
东方名府项目	296,000,000.00		为借款提供抵押担保
天目山小镇项目	68,824,516.50	68,824,516.50	为借款提供抵押担保

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

上品项目		6,173,178,938.68	为借款提供抵押担保
卧城印象项目		1,112,400,000.00	为借款提供抵押担保
温州万家花城项目		1,062,095,153.38	为借款提供抵押担保
御江南项目		2,211,185,325.00	为借款提供抵押担保
江南名府项目		1,464,649,700.00	为借款提供抵押担保
翡翠江南项目		2,364,204,420.00	为借款提供抵押担保
义乌锦绣之城项目		2,750,100,000.00	为借款提供抵押担保
未来海岸项目		2,041,315,800.00	为借款提供抵押担保
乐清金色家园项目		1,469,289,076.65	为借款提供抵押担保
拥潮府项目		2,831,017,544.96	为借款提供抵押担保
合计	1,852,868,242.24	26,628,479,097.95	--

（5）期末建造合同形成的已完工未结算资产情况

公司报告期末不存在已完工未结算的存货情况。

公司是否需遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第 4 号—上市公司从事种业、种植业务》的披露要求

否

8、持有待售资产

不适用

9、一年内到期的非流动资产

不适用

10、其他流动资产

单位： 元

项目	期末余额	期初余额
预缴的房产预售相关税金	2,131,985,171.69	1,620,167,634.77
预付土地款	1,551,952,552.23	6,125,510,000.00
信托理财产品	500,500,000.00	403,500,000.00
其他	2,045,668.51	1,610,483.01
合计	4,186,483,392.43	8,150,788,117.78

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

11、可供出售金融资产

（1）可供出售金融资产情况

单位： 元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售债务工具：	10,000,000.00		10,000,000.00	10,000,000.00		10,000,000.00
可供出售权益工具：	2,479,806,775.65	85,362,838.47	2,394,443,937.18	2,599,298,948.52		2,599,298,948.52
按公允价值计量的	287,373,760.65	85,362,838.47	202,010,922.18	308,522,333.52		308,522,333.52
按成本计量的	2,192,433,015.00		2,192,433,015.00	2,290,776,615.00		2,290,776,615.00
合计	2,489,806,775.65	85,362,838.47	2,404,443,937.18	2,609,298,948.52		2,609,298,948.52

（2）期末按公允价值计量的可供出售金融资产

单位： 元

可供出售金融资产分类	可供出售权益工具	可供出售债务工具		合计
权益工具的成本/债务工具的摊余成本	262,000,016.42			262,000,016.42
公允价值	202,010,922.18			202,010,922.18
累计计入其他综合收益的公允价值变动金额	25,373,744.23			25,373,744.23
已计提减值金额	85,362,838.47			85,362,838.47

（3）期末按成本计量的可供出售金融资产

单位： 元

被投资单位	账面余额				减值准备				在被投资单位持股比例	本期现金红利
	期初	本期增加	本期减少	期末	期初	本期增加	本期减少	期末		
杭州滨普房地产开发有限公司（以下简称滨普公司）	10,000,000.00			10,000,000.00					50.00%	
杭州沃安供应链管理有限公司（以下简称沃安公司）	100,000,000.00			100,000,000.00					10.00%	

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

杭州三仁焱兴投资合伙企业（有限合伙）（以下简称三仁合伙公司）	40,000,000.00			40,000,000.00					7.41%	
电视剧《鸡毛飞上天》	13,000,000.00		10,000,000.00	3,000,000.00					10.00%	
上海湘府房地产开发有限公司（以下简称上海湘府公司）	798,000,000.00			798,000,000.00					10.00%	
上海崇置城市建设发展合伙企业（有限合伙）（以下简称上海崇置合伙公司）	268,925,235.00			268,925,235.00					11.67%	
新广发公司	2,220,000.00		2,220,000.00							
宁波滨江维堡投资管理合伙企业（有限合伙）（以下简称维堡合伙公司）	18,300,000.00			18,300,000.00					89.99%	
北京众鸣世纪科技有限公司（以下简称众鸣公司）	50,000,000.00		50,000,000.00						0.94%	
上海黑桃互动网络科技有限公司（以下简称黑桃网络公司）	30,000,000.00			30,000,000.00					1.08%	
浙江创泰科技有限公司（以下简称创泰科技公司）	55,000,000.00			55,000,000.00					4.65%	
北京绑绑安全科技有限公司（以下简称绑绑公司）	50,000,000.00			50,000,000.00					3.38%	
浙江东亚药业股份有限公司	38,220,000.00			38,220,000.00					3.50%	

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（以下简称东亚公司）										
微宏动力系统（湖州）有限公司（以下简称微宏公司）	260,000,000.00		130,000,000.00	130,000,000.00					0.88%	
南京海纳医药股份有限公司（以下简称海纳公司）	45,000,000.00			45,000,000.00					6.47%	
湖北长江星医药股份有限公司（以下简称长江星医药公司）		79,032,000.00		79,032,000.00					3.03%	
杭州品茗安控信息技术股份有限公司（以下简称品茗公司）		15,300,000.00	455,600.00	14,844,400.00					3.09%	
北京醋溜网络科技有限公司(以下简称醋溜科技公司)	50,000,000.00			50,000,000.00					1.63%	
北京中联康生物科技股份有限公司（以下简称中联康公司）	150,000,000.00			150,000,000.00					20.00%	
PROLOGIUM HOLDING INC.	322,111,380.00			322,111,380.00					11.63%	
合计	2,300,776,615.00	94,332,000.00	192,675,600.00	2,202,433,015.00					--	

（4）报告期内可供出售金融资产减值的变动情况

单位： 元

可供出售金融资产分类	可供出售权益工具	可供出售债务工具		合计
本期计提	85,362,838.47			85,362,838.47
其中：从其他综合收益转入	85,362,838.47			85,362,838.47
期末已计提减值余额	85,362,838.47			85,362,838.47

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（5）可供出售权益工具期末公允价值严重下跌或非暂时性下跌但未计提减值准备的相关说明

不适用

12、持有至到期投资

（1）持有至到期投资情况

单位： 元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
17 国开 07				129,999,916.56		129,999,916.56
合计				129,999,916.56		129,999,916.56

（2）期末重要的持有至到期投资

无

（3）本期重分类的持有至到期投资

无

13、长期应收款

（1）长期应收款情况

单位： 元

项目	期末余额			期初余额			折现率区间
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值	
信托资金计划				1,260,000,000.00		1,260,000,000.00	
合计				1,260,000,000.00		1,260,000,000.00	--

（2）因金融资产转移而终止确认的长期应收款

不适用

（3）转移长期应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

不适用

14、长期股权投资

单位： 元

被投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	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											

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

二、联营企业											
杭州滨江普华天晴股权投资合伙企业（以下简称普华合伙公司）	194,783,687.14			-3,758,193.91						191,025,493.23	
杭州滨江普华股权投资管理有限公司（以下简称普华股权公司）	963,188.80			101,086.67						1,064,275.47	
杭州京滨置业有限公司（以下简称京滨公司）											
宁波坤安投资有限公司（以下简称宁波坤安公司）											
上海中崇滨江实业发展有限公司（以下简称中崇滨江公司）	21,926,089.30			-1,978,463.40						19,947,625.90	
宁波东睦东奥投资管理有限公司（以下简称东睦公司）	69,851,468.03			-20,670,765.62						49,180,702.41	
上海滨安公司											
杭州万家之星房地产开发有限公司（以下简称万家之星公司）	3,370,904.68			96,015,312.05						99,386,216.73	
滨江壹品项目	23,757,881.77			-1,703,559.39					-22,054,322.38		
同达公司	7,585,848.97			-7,585,848.97							
星悦公司		25,000,000.00		-15,054,291.60						9,945,708.40	
杭州春天房地产开发有限公司（以下简称春		112,500,000.00								112,500,000.00	

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

天房产公司）											
杭州西江置业有限公司（以下简称西江置业公司）		12,000,000.00		-5,638,204.40						6,361,795.60	
杭州大文投资管理有限公司（以下简称大文公司）		622,500,000.00		-58,084,832.37						564,415,167.63	
浙江博昌投资管理有限公司（以下简称博昌公司）		8,481,400.00		-3,815,367.65						4,666,032.35	
杭州滨汇置地有限公司（以下简称滨汇公司）		20,000,000.00		214,320.06						20,214,320.06	
德清京盛房地产开发有限公司（以下简称德清京盛公司）		6,600,000.00		-6,600,000.00							
花漾年华绿色小镇建设发展（湖州）有限公司（以下简称绿色小镇公司）		6,000,000.00		-1,499,164.34						4,500,835.66	
宁波京海公司		20,531,600.00		-20,531,600.00							
温岭锦辉置业有限公司（以下简称温岭锦辉公司）		24,500,000.00		-24,500,000.00							
成都同新商贸有限责任公司（以下简称成都同新公司）		75,000,000.00		-30,859,949.42						44,140,050.58	
杭州滨创网罗股权投资合伙企业（有限合伙）（以下简称滨创网罗公司）	5,651,974.02			-222.47						5,651,751.55	
乐清市梁荣置		52,500,000.		-661,101.23						51,838,898.77	

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

业有限公司（以下简称乐清梁荣公司）		00									
杭州浙同投资有限公司（以下简称杭州浙同公司）		360,000,000.00		-26,273,460.57						333,726,539.43	
舟山恺融房地产开发有限公司（以下简称舟山恺融公司）		15,500,000.00		-2,502,696.20						12,997,303.80	
小计	327,891,042.71	1,361,113,000.00		-135,387,002.76					-22,054,322.38	1,531,562,717.57	
合计	327,891,042.71	1,361,113,000.00		-135,387,002.76					-22,054,322.38	1,531,562,717.57	

其他说明

以下为公司联营企业但是本期公司相应长期股权投资账面尚没有发生：杭州睿沣滨杭投资管理合伙企业（有限合伙）、保泓公司、浙江成就置业有限公司、温州隆臻商务信息咨询有限公司（以下简称温州隆臻公司）、杭州滨玺企业管理有限公司、杭州滨恒企业管理有限公司、杭州滨银企业管理有限公司、成都时盛商贸有限责任公司（以下简称成都时盛公司）、宁波滨江维堡置业有限公司（以下简称维堡置业公司）、上饶县棕榈时光文化旅游有限公司（以下简称棕榈时光公司）、杭州悦茂企业管理有限公司（以下简称悦茂公司）。

15、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	2,187,742,418.16			2,187,742,418.16
2.本期增加金额	1,469,055.50			1,469,055.50
（1）外购				
（2）存货\固定资产\在建工程转入	1,469,055.50			1,469,055.50
（3）企业合并增加				
3.本期减少金额	119,744,275.45			119,744,275.45
（1）处置	119,744,275.45			119,744,275.45

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（2）其他转出				
4.期末余额	2,069,467,198.21			2,069,467,198.21
二、累计折旧和累计摊销				
1.期初余额	397,282,182.42			397,282,182.42
2.本期增加金额	76,175,310.24			76,175,310.24
（1）计提或摊销	76,175,310.24			76,175,310.24
3.本期减少金额	5,055,869.42			5,055,869.42
（1）处置	5,055,869.42			5,055,869.42
（2）其他转出				
4.期末余额	468,401,623.24			468,401,623.24
三、减值准备				
1.期初余额				
2.本期增加金额				
（1）计提				
3、本期减少金额				
（1）处置				
（2）其他转出				
4.期末余额				
四、账面价值				
1.期末账面价值	1,601,065,574.97			1,601,065,574.97
2.期初账面价值	1,790,460,235.74			1,790,460,235.74

（2）采用公允价值计量模式的投资性房地产

□ 适用 √ 不适用

公司需遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第 3 号—上市公司从事房地产业务》的披露要求

采用公允价值计量的投资性房地产按项目披露：

公司是否存在当期新增以公允价值计量的投资性房地产

□ 是 √ 否

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（3）未办妥产权证书的投资性房地产情况

无

16、固定资产

单位： 元

项目	期末余额	期初余额
固定资产	221,352,387.89	235,122,118.31
固定资产清理	0.00	0.00
合计	221,352,387.89	235,122,118.31

（1）固定资产情况

单位： 元

项目	房屋及建筑物	通用设备	专用设备	运输工具	合计
一、账面原值：					
1.期初余额	349,470,934.29	39,661,333.62	217,196,300.97	98,342,447.32	704,671,016.20
2.本期增加金额	2,028,156.14	1,806,280.90		15,443,345.35	19,277,782.39
（1）购置		1,389,794.91		15,420,913.24	16,810,708.15
（2）在建工程转入	2,028,156.14	154,135.32			2,182,291.46
（3）企业合并增加		262,350.67			262,350.67
（4）折算差异				22,432.11	22,432.11
3.本期减少金额	2,315,484.46	570,252.45		312,040.63	3,197,777.54
（1）处置或报废	2,315,484.46	570,252.45		312,040.63	3,197,777.54
4.期末余额	349,183,605.97	40,897,362.07	217,196,300.97	113,473,752.04	720,751,021.05
二、累计折旧					
1.期初余额	239,144,135.14	30,988,353.88	134,808,187.21	64,608,221.66	469,548,897.89
2.本期增加金额	7,264,061.71	1,905,766.34	11,677,417.05	11,729,015.79	32,576,260.89
（1）计提	7,264,061.71	1,844,895.99	11,677,417.05	11,719,346.42	32,505,721.17
（2）折算差异				9,669.37	9,669.37
（3）企业合并增加		60,870.35			60,870.35
3.本期减少金额	2,151,490.62	510,807.98		64,227.02	2,726,525.62

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（1）处置或报废	2,151,490.62	510,807.98		64,227.02	2,726,525.62
4.期末余额	244,256,706.23	32,383,312.24	146,485,604.26	76,273,010.43	499,398,633.16
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	104,926,899.74	8,514,049.83	70,710,696.71	37,200,741.61	221,352,387.89
2.期初账面价值	110,326,799.15	8,672,979.74	82,388,113.76	33,734,225.66	235,122,118.31

（2）暂时闲置的固定资产情况

无

（3）通过融资租赁租入的固定资产情况

无

（4）通过经营租赁租出的固定资产

无

（5）未办妥产权证书的固定资产情况

无

（6）固定资产清理

无

17、在建工程

单位： 元

项目	期末余额	期初余额
在建工程	1,611,544.93	612,917.15
合计	1,611,544.93	612,917.15

（1）在建工程情况

单位： 元

项目	期末余额	期初余额

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
预付设备款	1,006,500.00		1,006,500.00			
友好饭店零星工程	605,044.93		605,044.93	612,917.15		612,917.15
合计	1,611,544.93		1,611,544.93	612,917.15		612,917.15

（2）重要在建工程项目本期变动情况

单位： 元

项目名称	预算数	期初余额	本期增加金额	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额	期末余额	工程累计投入占预算比例	工程进度	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率	资金来源
预付设备款			1,006,500.00			1,006,500.00						其他
友好饭店零星工程		612,917.15	2,286,941.03	2,182,291.46	112,521.79	605,044.93						其他
合计		612,917.15	3,293,441.03	2,182,291.46	112,521.79	1,611,544.93	--	--				--

（3）本期计提在建工程减值准备情况

不适用

（4）工程物资

无

18、生产性生物资产

（1）采用成本计量模式的生产性生物资产

□ 适用 √ 不适用

（2）采用公允价值计量模式的生产性生物资产

□ 适用 √ 不适用

19、油气资产

□ 适用 √ 不适用

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

20、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	酒店管理软件	合计
一、账面原值					
1.期初余额	196,551,452.59			4,573,240.80	201,124,693.39
2.本期增加金额				10,000.00	10,000.00
（1）购置					
（2）内部研发					
（3）企业合并增加				10,000.00	10,000.00
3.本期减少金额					
（1）处置					
4.期末余额	196,551,452.59			4,583,240.80	201,134,693.39
二、累计摊销					
1.期初余额	51,937,902.13			4,573,240.80	56,511,142.93
2.本期增加金额	4,764,007.74			5,416.45	4,769,424.19
（1）计提	4,764,007.74			416.65	4,764,007.74
2）合并增加				4,999.80	4,999.80
3.本期减少金额					
（1）处置					
4.期末余额	56,701,909.87			4,578,657.25	61,280,567.12
三、减值准备					
1.期初余额					
2.本期增加金额					
（1）计提					

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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	139,849,542.72			4,583.55	139,854,126.27
2.期初账面价值	144,613,550.46				144,613,550.46

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 0.00%。

（2）未办妥产权证书的土地使用权情况

无

21、开发支出

无

22、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
友好饭店	323,832.75					323,832.75
东方海岸公司	269,259.59					269,259.59
合计	593,092.34					593,092.34

（2）商誉减值准备

单位： 元

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额

商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

1）友好饭店商誉

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

2）东方海岸公司商誉

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

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

1）将友好饭店、东方海岸公司单独作为资产组进行减值测试，计算相应可收回金额，与账面资产相比较，未发现相应资产减值。

2）将包含商誉的友好饭店、东方海岸公司单独作为资产组进行减值测试，比较账面价值（包含商誉的账面价值）与可收回金额，未发现相应资产减值。

23、长期待摊费用

单位： 元

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
房屋租金	218,013.51	4,416,190.66	3,530,156.37		1,104,047.80
土地租赁	19,333,832.13		495,739.29		18,838,092.84
装修费	3,308,273.40		1,102,757.80		2,205,515.60
合计	22,860,119.04	4,416,190.66	5,128,653.46		22,147,656.24

其他说明

无

24、递延所得税资产/递延所得税负债

（1）未经抵销的递延所得税资产

单位： 元

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	1,095,516,720.10	273,879,180.02	631,073,602.27	157,768,400.57
内部交易未实现利润	1,358,299,893.68	339,574,973.42	519,557,843.66	129,889,460.92
可抵扣亏损	301,675,426.65	75,418,856.66	368,820,792.05	92,205,198.01
房产开发项目相关税收备抵金	1,003,049,837.32	250,762,459.33	869,163,332.83	217,290,833.22
投资性房地产计税基础差异	21,426,366.40	5,356,591.60	22,560,389.99	5,640,097.51
可抵扣的广告宣传费	74,214,328.22	18,553,582.06	19,401,921.04	4,850,480.26
可供出售金融资产公允价值变	888,000.00	222,000.00		

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

动				
合计	3,855,070,572.37	963,767,643.09	2,430,577,881.84	607,644,470.49

（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
可供出售金融资产公允价值变动			1,302,317.12	325,579.28
合计			1,302,317.12	325,579.28

（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		963,767,643.09		607,644,470.49
递延所得税负债				325,579.28

（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	149,982,764.58	43,787,859.36
可抵扣亏损	285,839,946.31	248,983,507.87
合计	435,822,710.89	292,771,367.23

（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
2019 年	51,064,553.64	53,383,836.84	
2020 年	46,261,132.93	52,546,657.32	
2021 年	44,533,027.44	71,147,144.96	
2022 年	20,720,888.39	19,216,074.27	
2023 年	123,260,343.91		
合计	285,839,946.31	196,293,713.39	--

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

其他说明：

无

25、其他非流动资产

无

26、短期借款

（1）短期借款分类

单位： 元

项目	期末余额	期初余额
抵押借款	600,000,000.00	466,670,000.00
抵押兼保证借款	660,000,000.00	
合计	1,260,000,000.00	466,670,000.00

短期借款分类的说明：

无

（2）已逾期未偿还的短期借款情况

截止报告期末，公司不存在已逾期未偿还的短期借款情况。

27、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

无

28、衍生金融负债

□ 适用 √ 不适用

29、应付票据及应付账款

单位： 元

项目	期末余额	期初余额
应付账款	2,618,254,147.72	2,388,295,022.92
合计	2,618,254,147.72	2,388,295,022.92

（1）应付票据分类列示

本期末已到期未支付的应付票据总额为 0.00 元。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（2）应付账款列示

单位： 元

项目	期末余额	期初余额
房产开发未付工程款	2,602,688,887.16	2,367,692,014.72
其他采购款	15,565,260.56	20,603,008.20
合计	2,618,254,147.72	2,388,295,022.92

（3）账龄超过 1 年的重要应付账款

公司不存在账龄超过1年的重要应付账款情况。

30、预收款项

（1）预收款项列示

单位： 元

项目	期末余额	期初余额
购房款	25,165,040,261.60	25,544,406,619.79
租金	30,483,117.89	29,410,742.22
其他	51,621,503.61	5,663,784.95
合计	25,247,144,883.10	25,579,481,146.96

（2）账龄超过 1 年的重要预收款项

无

（3）期末建造合同形成的已结算未完工项目情况

无

其他说明：

账龄超过 1 年的大额预收款项主要为尚未结算的预收房款。

公司需遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第 3 号—上市公司从事房地产业务》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	平湖万家花城	3,033,947,366.30	4,763,741,953.00		95.44%
2	湘湖壹号项目	1,165,847,176.72	4,092,815,629.49		95.88%
3	江南名府项目		2,381,544,032.40	2020 年 01 月 31 日	92.04%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

4	壹品家园项目		2,128,113,086.00	2020 年 06 月 30 日	40.32%
5	东方悦府项目	1,600,443,322.00	1,903,647,922.00	2019 年 12 月 31 日	100.00%

31、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	69,217,391.85	310,429,272.12	295,846,555.64	83,800,108.33
二、离职后福利-设定提存计划	468,690.92	13,656,926.63	13,237,969.62	887,647.93
合计	69,686,082.77	324,086,198.75	309,084,525.26	84,687,756.26

（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	64,609,456.38	275,757,880.24	258,474,208.83	81,893,127.79
2、职工福利费		13,917,343.99	13,917,343.99	
3、社会保险费	333,135.55	11,409,891.88	11,056,438.17	686,589.26
其中：医疗保险费	296,780.63	10,085,410.73	9,772,489.21	609,702.15
工伤保险费	13,626.88	392,141.14	379,963.14	25,804.88
生育保险费	22,728.04	932,340.01	903,985.82	51,082.23
4、住房公积金		10,805,411.70	10,794,071.70	11,340.00
5、工会经费和职工教育经费	4,274,799.92	-1,461,255.69	1,604,492.95	1,209,051.28
合计	69,217,391.85	310,429,272.12	295,846,555.64	83,800,108.33

（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	425,351.72	13,030,126.93	12,619,354.62	836,124.03
2、失业保险费	43,339.20	626,799.70	618,615.00	51,523.90
合计	468,690.92	13,656,926.63	13,237,969.62	887,647.93

其他说明：

无

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

32、应交税费

单位： 元

项目	期末余额	期初余额
增值税	258,379,192.83	102,258,637.72
企业所得税	855,570,498.81	456,973,140.28
个人所得税	2,537,837.43	1,854,767.19
城市维护建设税	13,374,412.67	5,439,412.95
房产税	1,694,625.21	1,212,825.83
土地使用税	6,311,772.00	4,228,955.89
教育费附加	5,749,793.31	2,310,894.67
地方教育附加	3,821,352.13	1,540,594.61
印花税	6,792,294.78	724,339.90
土地增值税		19,638,566.00
车船税		104,164.92
合计	1,154,231,779.17	596,286,299.96

其他说明：

无

33、其他应付款

单位： 元

项目	期末余额	期初余额
应付利息	293,474,663.12	127,660,405.12
其他应付款	11,910,236,418.65	5,654,034,787.64
合计	12,203,711,081.77	5,781,695,192.76

（1）应付利息

单位： 元

项目	期末余额	期初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	26,587,239.83	3,882,827.70
企业债券利息	255,515,123.29	123,113,671.24
短期借款应付利息	11,372,300.00	663,906.18
合计	293,474,663.12	127,660,405.12

重要的已逾期未支付的利息情况：

公司不存在逾期未支付的利息情况。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（2）应付股利

不适用

（3）其他应付款

1)按款项性质列示其他应付款

单位： 元

项目	期末余额	期初余额
押金保证金	128,435,831.52	158,436,393.26
拆借款	10,595,759,151.40	4,456,728,079.02
应付暂收款	103,976,099.63	110,307,064.29
合作意向金		20,000,000.00
其他	1,082,065,336.10	908,563,251.07
合计	11,910,236,418.65	5,654,034,787.64

2)账龄超过 1 年的重要其他应付款

单位： 元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
京滨公司	569,225,729.02	项目未清算
深圳市爱义福鑫投资控股有限公司	325,930,000.00	项目未清算
旭辉集团股份有限公司	202,521,666.67	项目未清算
合计	1,097,677,395.69	--

34、持有待售负债

不适用

35、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	2,319,900,000.00	31,000,000.00
一年内到期的应付债券		900,000,000.00
合计	2,319,900,000.00	931,000,000.00

其他说明：

一年内到期的长期借款按款项性质列示如下：

单位：元

项 目	期末数	期初数

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

抵押兼保证借款	2,248,900,000.00	16,000,000.00
抵押借款	71,000,000.00	15,000,000.00
小　计	2,319,900,000.00	31,000,000.00

一年内到期的应付债券列示如下：

单位：元

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初数	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末数
15 杭滨江 MTN001	900,000,000.00	2015/11/13	2015/11/13-2018/11/13	900,000,000.00	900,000,000.00				900,000,000.00	
合 计	900,000,000.00			900,000,000.00	900,000,000.00				900,000,000.00	

36、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	1,800,000,000.00	
联营企业未实现利润	264,850,875.23	
合计	2,064,850,875.23	

短期应付债券的增减变动：

单位： 元

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
18 滨江房产 CP001	900,000,000.00	2018/10/26	2018/10/26-2019/10/26	900,000,000.00		900,000,000.00				900,000,000.00
18 滨江房产 CP002	900,000,000.00	2018/11/9	2018/11/9-2019/11/9	900,000,000.00		900,000,000.00				900,000,000.00
合计	--	--	--	1,800,000,000.00		1,800,000,000.00				1,800,000,000.00

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

37、长期借款

（1）长期借款分类

单位： 元

项目	期末余额	期初余额
抵押借款	2,907,000,000.00	575,000,000.00
保证借款	7,000,000.00	
抵押及保证借款	10,034,987,083.62	1,374,653,420.00
合计	12,948,987,083.62	1,949,653,420.00

38、应付债券

（1）应付债券

单位： 元

项目	期末余额	期初余额
本金	7,800,000,000.00	5,620,000,000.00
利息调整	-13,750,805.10	-18,909,400.83
合计	7,786,249,194.90	5,601,090,599.17

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

单位： 元

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还		期末余额
16 滨房 01	2,100,000,000.00	2016/8/10	2016/08/10-2021/08/10	2,078,128,301.89	2,083,396,168.44			4,731,734.50			2,088,127,902.94
17 杭滨江 MTN001	2,100,000,000.00	2017/2/28	2017/02/28-2020/02/28	2,100,000,000.00	2,100,000,000.00						2,100,000,000.00
17 滨房 01	600,000,000.00	2017/10/31	2017/10/31-2022/10/31	597,622,641.51	597,694,430.73			426,861.23			598,121,291.96
17 杭滨江 MTN002	820,000,000.00	2017/12/15	2017/12/15-2020/12/15	820,000,000.00	820,000,000.00						820,000,000.00
18 杭滨江 MTN001	2,180,000,000.00	2018/3/15	2018/3/15-2021/3/1	2,180,000,000.00		2,180,000,000.00					2,180,000,000.00

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

			5								
合计	--	--	--	7,775,750,943.40	5,601,090,599.17	2,180,000,000.00		5,158,595.73			7,786,249,194.90

（3）可转换公司债券的转股条件、转股时间说明

不适用

（4）划分为金融负债的其他金融工具说明

截止报告期末，公司不存在发行在外的优先股、永续债等其他金融工具的情况

39、长期应付款

单位： 元

项目	期末余额	期初余额
长期应付款	549,845,147.76	519,667,429.74
合计	549,845,147.76	519,667,429.74

（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	549,845,147.76	519,667,429.74
合　计	549,845,147.76	519,667,429.74

其他说明：

无

（2）专项应付款

不适用

40、长期应付职工薪酬

不适用

41、预计负债

不适用

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

42、递延收益

不适用

43、其他非流动负债

不适用

44、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：

报告期内，公司股本未发生变动。

45、其他权益工具

截止报告期末，公司不存在发行在外的优先股、永续债等其他金融工具的情况。

46、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）	2,334,315,076.87		25,623,182.02	2,308,691,894.85
合计	2,334,315,076.87		25,623,182.02	2,308,691,894.85

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

本期资本公积减少系本期购买子公司滨江壹品项目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25,623,182.02元。

47、库存股

截止报告期末，公司不存在库存股情况。

48、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	减：前期计入其他综合收益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股	

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

		额	当期转入损益			东	
二、将重分类进损益的其他综合收益	4,111,226.62	18,408,270.17	-34,395,282.90	-547,579.28	49,249,855.16	4,101,277.19	53,361,081.78
可供出售金融资产公允价值变动损益	976,737.82	-11,211,855.77	-34,395,282.90	-547,579.28	23,731,006.41		24,707,744.23
外币财务报表折算差额	3,134,488.80	29,620,125.94			25,518,848.75	4,101,277.19	28,653,337.55
其他综合收益合计	4,111,226.62	18,408,270.17	-34,395,282.90	-547,579.28	49,249,855.16	4,101,277.19	53,361,081.78

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：

无

49、专项储备

不适用

50、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	913,169,102.24	85,088,382.11		998,257,484.35
合计	913,169,102.24	85,088,382.11		998,257,484.35

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

本期增加盈余公积系根据本期母公司实现的净利润提取10%的法定盈余公积。

51、未分配利润

单位： 元

项目	本期	上期
调整后期初未分配利润	7,915,652,877.96	6,597,799,351.10
加：本期归属于母公司所有者的净利润	1,217,015,452.00	1,711,414,578.86
减：提取法定盈余公积	85,088,382.11	181,982,867.48
提取任意盈余公积	258,249,842.87	211,578,184.52
期末未分配利润	8,789,330,104.98	7,915,652,877.96

调整期初未分配利润明细：

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

2)、由于会计政策变更，影响期初未分配利润 0.00 元。

3)、由于重大会计差错更正，影响期初未分配利润 0.00 元。

4)、由于同一控制导致的合并范围变更，影响期初未分配利润 0.00 元。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

5)、其他调整合计影响期初未分配利润 0.00 元。

52、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	21,108,792,750.04	13,560,651,012.48	13,768,707,786.72	9,582,951,231.41
其他业务	6,681,756.40	7,202,875.36	4,996,179.61	3,460,641.15
合计	21,115,474,506.44	13,567,853,887.84	13,773,703,966.33	9,586,411,872.56

公司需遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第 3 号—上市公司从事房地产业务》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	华家池项目	4,710,246,945.66
2	锦绣之城项目	4,825,112,614.29
3	东方星城项目	3,827,757,898.96
4	武林壹号项目	2,965,378,779.20
5	平湖万家花城项目	1,751,402,272.51

53、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	78,889,589.13	38,206,202.12
教育费附加	33,937,127.15	16,502,187.75
房产税	24,804,898.41	21,941,559.17
土地使用税	3,234,253.71	3,653,265.70
车船使用税	70,907.00	72,287.00
印花税	36,621,346.86	14,031,820.15
营业税	144,559,267.85	310,103,472.01
土地增值税	779,250,812.11	718,026,909.36
地方教育附加	22,636,522.64	10,854,039.84
其他	537,294.32	750,363.56
合计	1,124,542,019.18	1,134,142,106.66

其他说明：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

54、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	258,640,306.51	106,851,303.00
酒店业务营销费用	47,929,942.34	46,963,718.14
其他		
合计	306,570,248.85	153,815,021.14

其他说明：

55、管理费用

单位： 元

项目	本期发生额	上期发生额
工资及福利费	98,059,392.48	84,334,298.75
折旧费及摊销费	22,566,307.35	19,921,154.97
办公费及差旅费	47,901,426.71	31,641,699.90
水电费及燃料	11,283,117.22	13,490,672.95
车辆使用费及维修费	15,679,682.90	15,635,754.23
中介咨询服务费	30,515,495.61	29,853,927.86
业务招待费	25,881,395.90	13,441,318.70
税金	618,721.97	662,192.98
物管费	47,892,381.07	19,099,388.47
其他	9,393,959.92	11,255,073.95
合计	309,791,881.13	239,335,482.76

其他说明：

56、研发费用

报告期内，公司不存在研发费用。

57、财务费用

单位： 元

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	809,315,746.32	274,860,037.66
利息收入	-145,742,693.56	-114,458,029.71
汇兑损益	-30,268,000.00	37,057,600.00

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

其他	23,799,035.68	13,204,913.90
合计	657,104,088.44	210,664,521.85

58、资产减值损失

单位： 元

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	722,596,252.03	128,687,003.94
二、存货跌价损失		-8,148,437.66
三、可供出售金融资产减值损失	85,362,838.47	
合计	807,959,090.50	120,538,566.28

59、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	10,131,246.71	3,316,516.12

60、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	-23,354,369.78	70,234,821.91
处置长期股权投资产生的投资收益		258,346,940.35
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益		1,091,534.07
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益		21,638,321.53
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	-56,609,561.29	67,109,752.34
处置可供出售金融资产取得的投资收益	9,081,165.96	
委贷及信托收益	-38,477,441.97	93,095,467.83
理财产品收益	3,934,424.09	70,407,629.71
合计	-105,425,782.99	581,924,467.74

61、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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

以公允价值计量的且其变动计入当期损益的金融资产		30,817,529.60
其中：衍生金融工具产生的公允价值变动收益		30,817,529.60
合计		30,817,529.60

62、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	-204,875.56	9,962.96

63、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
政府补助		4,275,000.00	
违约金收入	5,551,632.33	539,659.00	5,551,632.33
无须支付款项	62,997.11	88,952.21	62,997.11
补偿款收入	4,851,532.00		4,851,532.00
其他	50,522.15	123,653.27	50,522.15
合计	10,516,683.59	5,027,264.48	10,516,683.59

计入当期损益的政府补助：

单位： 元

补助项目	发放主体	发放原因	性质类型	补贴是否影响当年盈亏	是否特殊补贴	本期发生金额	上期发生金额	与资产相关/与收益相关
政府补助奖励							4,275,000.00	与收益相关

64、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	110,000.00	250,000.00	110,000.00
非流动资产毁损报废损失	113,754.54	138,941.13	113,754.54
地方水利建设基金	53,458.07	5,969,368.36	

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

罚没支出	2,757,710.73	356,209.11	2,757,710.73
滞纳金	6,524,579.72	6,703,286.73	6,524,579.72
赔款支出	5,590,237.50	9,772,950.00	5,590,237.50
其他	30,578.18	121,239.24	30,578.18
合计	15,180,318.74	23,311,994.57	15,126,860.67

其他说明：

65、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	1,444,021,339.95	916,656,565.25
递延所得税费用	-354,745,931.71	-300,024,007.92
合计	1,089,275,408.24	616,632,557.33

（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	4,241,490,243.51
按法定/适用税率计算的所得税费用	1,060,372,560.88
调整以前期间所得税的影响	4,614,345.99
非应税收入的影响	-26,734,149.56
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	9,302,054.58
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-8,223,021.43
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	47,007,083.89
补确认以前年度未确认可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	-2,227,001.74
冲回前期确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异的影响	5,201,267.97
合并范围的增加或减少所导致的影响	
其他	-37,732.34
所得税费用	1,089,275,408.24

其他说明

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

66、其他综合收益

详见附注 48 其他综合收益。

67、现金流量表项目

（1）收到的其他与经营活动有关的现金

单位： 元

项目	本期发生额	上期发生额
利息收入	47,823,553.03	49,665,363.28
物业维修金、保修金净额	13,230,816.13	
应收暂付款	26,523,405.82	
政府补助	7,160,583.36	6,042,060.47
暂收款		13,023,394.51
补偿款收入	4,851,532.00	
违约金收入	4,891,632.33	119,080.00
其他	7,704,554.50	2,212,431.23
合计	112,186,077.17	71,062,329.49

（2）支付的其他与经营活动有关的现金

单位： 元

项目	本期发生额	上期发生额
支付广告及宣传制作费、渠道业务费	94,211,257.91	52,821,911.36
支付办公费及差旅费	54,356,454.72	33,672,293.82
支付水电费、燃料费及物料消耗费	15,939,609.33	18,366,747.08
支付押金保证金	230,581,837.56	1,416,966,071.11
支付车辆使用费及维修费	15,679,682.90	15,635,754.23
业务招待费	26,396,392.38	15,519,194.12
支付中介服务费	44,527,338.29	39,191,372.64
支付物管费	49,282,328.07	18,948,250.89
支付租赁费	6,383,189.73	15,217,242.58
支付外部代销费	3,520,860.04	12,593,538.03
支付赔偿款	5,539,295.43	9,772,950.00
支付暂收款	8,563,386.13	

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

支付物业维修金净额		32,326,828.07
支付代垫款		94,420,456.91
其他	33,394,564.24	45,266,850.76
合计	588,376,196.73	1,820,719,461.60

（3）收到的其他与投资活动有关的现金

单位： 元

项目	本期发生额	上期发生额
收回拆借款及利息	2,549,484,449.64	2,916,497,829.98
合计	2,549,484,449.64	2,916,497,829.98

（4）支付的其他与投资活动有关的现金

单位： 元

项目	本期发生额	上期发生额
支付拆借款	9,275,119,414.79	4,154,623,279.11
纳入合并前支付给合作项目公司拆借款	278,990,439.72	96,000,000.00
支付合作意向金		897,319,355.00
合计	9,554,109,854.51	5,147,942,634.11

（5）收到的其他与筹资活动有关的现金

单位： 元

项目	本期发生额	上期发生额
收到拆借款	6,675,616,178.98	3,706,763,522.43
收回信托保证金	4,000,000.00	8,973,000.00
收到合作意向金		20,000,000.00
合计	6,679,616,178.98	3,735,736,522.43

（6）支付的其他与筹资活动有关的现金

单位： 元

项目	本期发生额	上期发生额
归还拆借款	2,473,027,149.12	1,916,931,604.47
合作项目股东减资	253,800,000.00	1,077,570,094.00
支付信托保证金	23,000,000.00	
支付的融资顾问费	40,938,102.27	

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

发行公司债券及中期票据相关费用	19,857,787.55	13,980,000.00
收购子公司少数股东股权	36,050,213.96	147,000,000.00
合计	2,846,673,252.90	3,155,481,698.47

68、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	3,152,214,835.27	2,309,947,584.08
加：资产减值准备	807,959,090.49	120,538,566.28
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	108,681,031.41	116,384,439.90
无形资产摊销	4,764,424.39	4,685,181.78
长期待摊费用摊销	5,128,653.46	3,452,519.61
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）	204,875.56	-9,962.96
固定资产报废损失（收益以“－”号填列）	113,754.54	138,941.13
公允价值变动损失（收益以“－”号填列）		-30,817,529.60
财务费用（收益以“－”号填列）	703,415,990.68	221,527,371.21
投资损失（收益以“－”号填列）	105,425,782.99	-581,924,467.74
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	-354,967,931.70	-300,603,172.19
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）	-325,579.28	325,579.28
存货的减少（增加以“－”号填列）	-23,827,753,917.09	3,322,701,099.68
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	5,212,208,273.34	-7,715,101,169.15
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	142,738,465.47	5,958,615,931.72
经营活动产生的现金流量净额	-13,940,192,250.47	3,429,860,913.03
2．不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：	--	--
3．现金及现金等价物净变动情况：	--	--
现金的期末余额	7,177,419,304.15	9,568,090,018.41
减：现金的期初余额	9,568,090,018.41	8,982,163,291.24
现金及现金等价物净增加额	-2,390,670,714.26	585,926,727.17

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（2）本期支付的取得子公司的现金净额

单位： 元

	金额
本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	430,700,757.57
其中：	--
新广发公司	207,700,757.57
滨江壹品项目	223,000,000.00
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	1,003,095,816.01
其中：	--
新广发公司	14,026.68
滨江壹品项目	1,003,081,789.33
其中：	--
取得子公司支付的现金净额	-572,395,058.44

其他说明：

无

（3）本期收到的处置子公司的现金净额

不适用

（4）现金和现金等价物的构成

单位： 元

项目	期末余额	期初余额
一、现金	7,177,419,304.15	9,568,090,018.41
其中：库存现金	274,741.87	527,241.71
可随时用于支付的银行存款	7,165,985,636.51	9,566,253,572.01
可随时用于支付的其他货币资金	11,158,925.77	1,309,204.69
三、期末现金及现金等价物余额	7,177,419,304.15	9,568,090,018.41

其他说明：

1）2018年12月31日，期末其他货币资金余额含代建项目保函保证金11,126,009.59元，银行存款中含旅行社质量保证金227,009.29元， 房改资金620,593.38元，维修资金201,825.70元，其他受限资金22.74元。上述资金使用受限，不属于现金及现金等价物。

2）2017年12月31日，期末其他货币资金余额含代建项目保函保证金7,079,570.00元，银行存款中含诉讼保证金4,728,823.00元，旅行社质量保证金223,039.19 元，房改资金571,802.62元，维修资金188,166.52元。上述资金使用受限,不属于现金及现金等价物。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

69、所有者权益变动表项目注释

说明对上年期末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额等事项：

不适用

70、所有权或使用权受到限制的资产

单位： 元

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	12,175,460.70	详见本财务报表附注之现金流量表补充资料的说明
存货	26,628,479,097.95	为借款提供抵押担保
固定资产	9,639,343.92	为借款提供抵押担保
无形资产	31,336,872.58	为借款提供抵押担保
投资性房地产	1,524,764,753.77	为借款提供抵押担保
合计	28,206,395,528.92	--

71、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	120,093,515.08	6.8632	824,225,812.70
欧元			
港币			
应收账款	--	--	
其中：美元			
欧元			
港币			
长期借款	--	--	
其中：美元			
欧元			
港币			
其他应收款	511,204.25	6.8632	3,508,497.01
其中：美元	511,204.25	6.8632	3,508,497.01
其他应付款	585,944.23	6.8632	4,021,452.44

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

其中：美元	585,944.23	6.8632	4,021,452.44
应付账款	12,989,979.23	6.8632	89,152,825.45
其中：美元	12,989,979.23	6.8632	89,152,825.45
长期应付款	80,114,982.48	6.8632	549,845,147.76
其中：美元	80,114,982.48	6.8632	549,845,147.76
长期借款	68,027,608.64	6.8632	466,887,083.62
其中：美元	68,027,608.64	6.8632	466,887,083.62

（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

72、套期

按照套期类别披露套期项目及相关套期工具、被套期风险的定性和定量信息：

不适用

73、政府补助

（1）政府补助基本情况

单位： 元

种类	金额	列报项目	计入当期损益的金额
江干区直机关党工委 2017 年、2018 年两新党建工作经费补助	40,000.00	其他收益	40,000.00
杭州市江干区财政局经济工作奖励	1,500,000.00	其他收益	1,500,000.00
杭州市区建（构）筑物景观照明电费补贴	612,338.00	其他收益	612,338.00
服务业增加值贡献奖励	20,000.00	其他收益	20,000.00
经济工作会议表彰奖励金	2,800.00	其他收益	2,800.00
东新街道表彰企业奖励	80,000.00	其他收益	80,000.00
2017 年度企业扶持资金	4,056,200.00	其他收益	4,056,200.00
税费返还	892,502.46	其他收益	892,502.46
用工补助	29,000.00	其他收益	29,000.00
失业金补偿	50,245.36	其他收益	50,245.36

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

萧山政府企业奖励金	300,000.00	其他收益	300,000.00
金融企业补助资金	450,000.00	其他收益	450,000.00
服务业考核奖励金	20,000.00	其他收益	20,000.00
房产税、土地税退税	2,078,160.89	其他收益	2,078,160.89
小　计	10,131,246.71		10,131,246.71

（2）政府补助退回情况

□ 适用 √ 不适用

74、其他

八、合并范围的变更

1、非同一控制下企业合并

（1）本期发生的非同一控制下企业合并

单位： 元

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润
滨江壹品项目		223,000,000.00	46.00%	购买	2018 年 04 月 28 日	完成工商变更		-48,338,571.12
新广发公司		207,700,757.57	98.52%	购买	2018 年 08 月 02 日	完成工商变更		-15,217.99

其他说明：

（2）合并成本及商誉

单位： 元

合并成本	滨江壹品项目	新广发公司	
--现金	223,000,000.00	207,700,757.57	
合并成本合计	223,000,000.00	207,700,757.57	
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	223,000,000.00	207,700,757.57	
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	0.00		

合并成本公允价值的确定方法、或有对价及其变动的说明：

无

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

大额商誉形成的主要原因：

无

其他说明：

无

（3）被购买方于购买日可辨认资产、负债

单位： 元

	滨江壹品项目		新广发公司	
	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
货币资金	1,003,081,789.33	1,003,081,789.33	14,026.68	14,026.68
存货	3,725,438,904.04	3,509,921,409.43	1,005,403,217.33	36,376,665.46
其他应收款	78,090.00	78,090.00	114,963.35	114,963.35
其他流动资产	11,389,662.24	11,389,662.24		
其他资产	1,353,700.66	1,353,700.66	8,020.75	8,020.75
其他应付款	3,480,772,083.48	3,480,772,083.48	687,517,717.06	687,517,717.06
其他负债	1,000,043,747.00	1,000,043,747.00	108,101,753.48	108,101,753.48
净资产	260,526,315.79	45,008,821.18	209,920,757.57	-759,105,794.30
减：少数股东权益	13,026,315.79	2,250,441.06		
取得的净资产	247,500,000.00	42,758,380.12	209,920,757.57	-759,105,794.30

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且在报告期内取得控制权的交易

□ 是 √ 否

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

不适用

（6）其他说明

无

2、同一控制下企业合并

本报告期公司未发生同一控制下企业合并事项。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

3、反向购买

交易基本信息、交易构成反向购买的依据、上市公司保留的资产、负债是否构成业务及其依据、合并成本的确定、按照权益性交易处理时调整权益的金额及其计算：

不适用

4、处置子公司

是否存在单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

□ 是 √ 否

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

□ 是 √ 否

5、其他原因的合并范围变动

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

本报告期因新设子公司而合并范围增加情况如下：

公司名称	股权取得方式	股权取得时点	出资额	出资比例
旭兆公司	新设	工商设立日		100.00%
滨虹公司	新设	工商设立日		100.00%
滨威公司	新设	工商设立日		100.00%
滨涛公司	新设	工商设立日		67.00%
滨雅公司	新设	工商设立日		100.00%
义乌滨锦公司	新设	工商设立日	46,000,000.00	92.00%
义乌盛品公司	新设	工商设立日		100.00%
暖屋公司	新设	工商设立日	5,100,000.00	100.00%
滨宏公司	新设	工商设立日	51,000,000.00	51.00%
滨济公司	新设	工商设立日	9,000,000.00	45.00%
乐清滨江公司	新设	工商设立日		45.00%
湖州公司	新设	工商设立日	14,000,000.00	70.00%
滨泰公司	新设	工商设立日		100.00%
滨星公司	新设	工商设立日		66.00%
滨宁公司	新设	工商设立日		66.00%
滨辰公司	新设	工商设立日		100.00%
滨熹公司	新设	工商设立日		100.00%
滨泽公司	新设	工商设立日		100.00%
滨柏公司	新设	工商设立日		50.00%
滨恒房地产公司	新设	工商设立日		50.00%
滨惠公司	新设	工商设立日	500,000,000.00	50.00%
滨望公司	新设	工商设立日		50.00%
滨哲公司	新设	工商设立日		100.00%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

滨翼公司	新设	工商设立日		100.00%
滨祺公司	新设	工商设立日		100.00%
滨奇公司	新设	工商设立日		100.00%
滨华公司	新设	工商设立日		60.00%
滨新公司	新设	工商设立日		100.00%
滨丰公司	新设	工商设立日		100.00%
上饶滨桐公司	新设	工商设立日		51.00%
滨格公司	新设	工商设立日		100.00%
滨上公司	新设	工商设立日		100.00%
滨南公司	新设	工商设立日		100.00%
南通曙江公司	新设	工商设立日	7,000,000.00	35.00%
滨景投资公司	新设	工商设立日	68,000,000.00	34.00%
温岭滨岭公司	新设	工商设立日		34.00%

6、其他

无

九、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

（1）企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
曙光公司	杭州	杭州	房地产业	100.00%		设立
滨凯公司	杭州	杭州	房地产业	100.00%		设立
滨绿公司	杭州	杭州	房地产业	50.00%		设立
滨江城东公司	杭州	杭州	房地产业	100.00%		设立
上虞置业公司	上虞	上虞	房地产业	100.00%		设立
东方海岸公司	杭州	杭州	房地产业	100.00%		非同一控制下企业合并
滨江建设公司	杭州	杭州	服务业	100.00%		设立
房产资产管理公司	杭州	杭州	房地产业	100.00%		设立
滨润公司	杭州	杭州	房地产业	30.00%		设立
金华蓝庭公司	金华	金华	房地产业	100.00%		设立
天目山管理公司	杭州	杭州	服务业	100.00%		设立

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

滨江南部公司	杭州	杭州	房地产业	100.00%		设立
滨江酒店公司	杭州	杭州	住宿和餐饮业	100.00%		设立
平湖公司	平湖	平湖	房地产业	35.10%		设立
滨江衢州公司	衢州	衢州	房地产业	100.00%		非同一控制下企业合并
滨江三花公司	杭州	杭州	房地产业	100.00%		设立
滨江商博公司	杭州	杭州	房地产业	51.00%		设立
绍兴蓝庭公司	绍兴	绍兴	房地产业	100.00%		设立
滨江盛元公司	杭州	杭州	房地产业	50.00%		设立
盛元海岸公司	杭州	杭州	房地产业	50.00%		设立
万家星城公司	杭州	杭州	房地产业	100.00%		设立
滨江西部公司	杭州	杭州	房地产业	100.00%		设立
滨江游艇公司	杭州	杭州	服务业	100.00%		设立
旅行社公司	杭州	杭州	服务业		100.00%	非同一控制下企业合并
友好饭店	杭州	杭州	服务业	100.00%		非同一控制下企业合并
友途旅行社公司	杭州	杭州	服务业		100.00%	设立
上海滨顺公司	上海	上海	投资	100.00%		设立
香港公司	香港	香港	投资		100.00%	设立
BinShun Limited Liability Company	美国	美国	投资		100.00%	设立
Binjiang Limited Partnership	美国	美国	投资		100.00%	设立
Binjiang Othello Corp	美国	美国	投资		100.00%	设立
Binjiang Shoreline Corp	美国	美国	投资		100.00%	设立
Binjiang Tower Corp	美国	美国	投资		100.00%	设立
TOWER 公司	美国	美国	房地产业	85.00%		非同一控制下企业合并
锦绣公司	杭州	杭州	房地产业	51.00%		非同一控制下企业合并
天目山建设公司	杭州	杭州	房地产业	100.00%		设立
新惠公司	杭州	杭州	房地产业	70.00%		非同一控制下企业合并
深圳滨安公司	深圳	深圳	房地产业	70.00%		设立
滨创公司	杭州	杭州	投资管理咨询	100.00%		设立
滨通公司	杭州	杭州	房地产业	26.00%		非同一控制下企业合并
旭兆公司	杭州	杭州	投资	100.00%		设立

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

滨旭公司	杭州	杭州	房地产业		32.00%	非同一控制下企业合并
滨保实业公司	杭州	杭州	房地产业	34.00%	16.50%	设立
滨翰公司	杭州	杭州	房地产业	50.00%		设立
滨昊公司	杭州	杭州	服务业	51.00%		设立
温州滨致公司	温州	温州	房地产业		51.00%	设立
滨虹公司	杭州	杭州	服务业	100.00%		设立
滨威公司	杭州	杭州	服务业	100.00%		设立
滨瑞公司	杭州	杭州	房地产业	33.00%	67.00%	设立
滨朗公司	杭州	杭州	投资	100.00%		设立
杭州滨顺公司	杭州	杭州	房地产业	51.00%	49.00%	设立
滨欣公司	杭州	杭州	房地产业	34.00%	16.00%	设立
滨涛公司	杭州	杭州	投资	67.00%		设立
滨峙公司	杭州	杭州	投资	100.00%		设立
春盛公司	杭州	杭州	房地产业	31.00%		非同一控制下企业合并
金丹丰合伙公司	宁波	宁波	服务业	99.68%		设立
吉劭合伙公司	上海	上海	服务业	99.06%		设立
永绥合伙公司	上海	上海	服务业	99.59%		设立
深圳爱义公司	深圳	深圳	房地产业	48.00%		非同一控制下企业合并
深圳滨建公司	深圳	深圳	房地产业	100.00%		设立
台州兴滨公司	台州	台州	服务业	100.00%		设立
温岭盈石公司	温岭	温岭	房地产业	50.00%		非同一控制下企业合并
滨雅公司	杭州	杭州	投资	100.00%		设立
滨锦公司	义乌	义乌	房地产业	43.00%	49.00%	设立
义乌盛品公司	义乌	义乌	房地产业		100.00%	设立
暖屋公司	杭州	杭州	服务业	100.00%		设立
滨宏公司	杭州	杭州	房地产业	34.00%	17.00%	设立
滨济公司	杭州	杭州	投资	45.00%		设立
乐清滨江公司	温州	温州	房地产业		45.00%	设立
湖州公司	湖州	湖州	房地产业	70.00%		设立
壹品家园项目	义乌	义乌	房地产业	100.00%		非同一控制下企业合并
滨泰公司	杭州	杭州	投资	100.00%		设立
滨星公司	杭州	杭州	投资	66.00%		设立
滨宁公司	杭州	杭州	房地产业		66.00%	设立
滨辰公司	杭州	杭州	投资	100.00%		设立

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

滨熹公司	杭州	杭州	投资	100.00%		设立
滨泽公司	杭州	杭州	投资	100.00%		设立
滨柏公司	杭州	杭州	投资	50.00%		设立
滨恒房地产公司	杭州	杭州	房地产业		50.00%	设立
滨惠公司	杭州	杭州	投资	50.00%		设立
滨望公司	杭州	杭州	房地产业		50.00%	设立
滨哲公司	杭州	杭州	投资	100.00%		设立
滨翼公司	杭州	杭州	投资	100.00%		设立
滨祺公司	杭州	杭州	投资	100.00%		设立
新广发公司	杭州	杭州	房地产业	100.00%		非同一控制下合并
滨奇公司	杭州	杭州	投资	100.00%		设立
滨华公司	杭州	杭州	投资	60.00%		设立
滨新公司	杭州	杭州	投资	100.00%		设立
滨丰公司	杭州	杭州	投资	100.00%		设立
上饶滨桐公司	上饶	上饶	房地产业	51.00%		设立
滨格公司	杭州	杭州	投资	100.00%		设立
滨上公司	杭州	杭州	投资	100.00%		设立
滨南公司	杭州	杭州	投资	100.00%		设立
南通曙江公司	南通	南通	房地产业	35.00%		设立
滨景投资公司	杭州	杭州	投资	34.00%		设立
温岭滨岭公司	温岭	温岭	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：

公司持有滨欣公司34%的股权，但根据公司与滨欣公司合作各方签署的《萧政储出（2016）16号地块项目合作协议书》约定，公司拥有滨欣公司股东会51%的表决权。

公司持有滨翰公司50%的股权，但根据公司与滨翰公司合作各方签署的《萧政储出（2017）13号地块项目合作协议书》约定，公司拥有滨翰公司股东会51%的表决权。

公司持有滨宏公司34%的股权，但根据公司与滨宏公司合作各方签署的《杭大江东储出（2017）8号地块之合作协议》约定，公司拥有滨宏公司股东会51%的表决权。

根据深圳爱义公司股东孙涛所出具的一致行动承诺函，孙涛所持深圳爱义公司5%股权所代表的表决权与本公司意见保持一致，故将其纳入合并财务报表范围。

公司持有滨柏公司50%的股权，但根据公司与滨柏公司合作方签署的《一致行动人协议》约定，杭州仁安房地产有限公司所持滨柏公司50%股权所代表的表决权与本公司意见保持一致。

公司持有南通曙江公司35%的股权，但根据公司与南通曙江公司合作方签署的《一致行动人协议》约定，曙光酒店管理集团有限公司所持南通曙江公司32%股权及上海雄舰国际贸易有限公司33%股权所代表的表决权与本公司意见保持一致。

公司持有滨景投资公司34%的股权，但根据公司与滨景投资公司合作方签署的《一致行动人协议》约定，杭州钜惠商务服务有限公司所持滨景投资公司33%股权及杭州百鑫俊房地产开发有限公司33%股权所代表的表决权与本公司意见保持一致。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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。

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

根据公司与春盛公司、温岭盈石公司合作各方签署的合作协议以及相关补充协议，公司拥有春盛公司、温岭盈石公司三之二的董事会的投票权，对春盛公司、温岭盈石的财务和经营政策能够实施控制，故将其纳入合并财务报表范围。

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

根据公司与滨旭公司合作各方签署的合作协议、相关补充协议以及滨旭公司章程约定，公司拥有滨旭公司三分之二以上董事会的投票权，对滨旭公司的财务和经营政策能够实施控制，故自2016年12月起将其纳入合并财务报表范围。

根据公司与滨济公司合作各方签署的合作协议、相关补充协议以及滨济公司章程约定，公司拥有滨济公司股东会80%的表决权及二分之一以上董事会的投票权，对滨济公司的财务和经营政策能够实施控制，故自2018年6月起将其纳入合并财务报表范围。

对于纳入合并范围的重要的结构化主体，控制的依据：

不适用

确定公司是代理人还是委托人的依据：

不适用

其他说明：

无

（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
滨绿公司	50.00%	457,675,683.95	350,000,000.00	709,492,857.37
滨润公司	70.00%	651,491,715.24		619,241,589.44
平湖公司	64.90%	140,581,215.29		178,128,819.54
滨江商博公司	49.00%	285,186,968.35	196,000,000.00	178,310,347.96
滨江盛元公司	50.00%	43,934,502.84		482,654,805.89
锦绣公司	49.00%	418,112,677.40		394,898,803.08

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：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（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
滨绿公司	5,588,075,759.81	208,336,698.57	5,796,412,458.38	2,910,802,586.52	1,300,000,000.00	4,210,802,586.52	6,702,303,606.89	221,787,363.38	6,924,090,970.27	5,575,411,078.36		5,575,411,078.36
滨润公司	1,422,477,784.24	55,996,847.40	1,478,474,631.64	593,843,789.59		593,843,789.59	3,950,305,496.55	18,215,254.78	3,968,520,751.33	4,014,592,359.62		4,014,592,359.62
平湖公司	5,508,137,093.73	4,973,750.81	5,513,110,844.54	5,238,644,250.48		5,238,644,250.48	3,316,747,517.19	13,922,946.50	3,330,670,463.69	3,272,815,911.69		3,272,815,911.69
滨江商博公司	975,499,205.82	369,941.19	975,869,147.01	611,970,477.70		611,970,477.70	5,665,546,472.83	579,581.09	5,666,126,053.92	5,034,241,605.73		5,034,241,605.73
滨江盛元公司	5,721,639,924.70	1,228,260.50	5,722,868,185.20	4,693,436,090.96		4,693,436,090.96	2,519,080,386.81	5,328,125.63	2,524,408,512.44	1,594,171,177.98		1,594,171,177.98
锦绣公司	2,173,410,627.96	489,631,982.33	2,663,042,610.29	1,847,278,759.22		1,847,278,759.22	6,345,321,409.51	52,652,969.57	6,397,974,379.08	6,445,098,773.75		6,445,098,773.75

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
滨绿公司	2,965,378,779.20	936,929,979.95	936,929,979.95	-1,208,428,167.09	3,707,325,851.29	774,936,335.93	774,936,335.93	3,183,860,808.61
滨润公司	3,827,757,898.96	930,702,450.34	930,702,450.34	-182,125,544.13		-12,490,193.53	-12,490,193.53	1,181,960,752.90
平湖公司	1,751,402,272.51	216,612,042.06	216,612,042.06	2,163,122,664.41	417,724,570.48	4,355,189.43	4,355,189.43	893,780,387.26
滨江商博公司	4,710,246,945.66	582,014,221.12	582,014,221.12	155,879,630.04	3,128,098,596.74	399,347,161.94	399,347,161.94	1,453,044,317.53
滨江盛元公司	733,994,088.99	99,194,759.78	99,194,759.78	-209,297,703.90	766,109,868.71	29,286,090.83	29,286,090.83	386,560,618.21
锦绣公司	4,825,112,614.29	862,888,245.74	862,888,245.74	-539,951,483.27		-93,157,986.86	-93,157,986.86	2,750,930,278.46

其他说明：

（4）使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制

无

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（5）向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持

无

其他说明：

无

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
义乌滨锦公司	2018-08-22	100.00%	92.00%
滨峙公司	2018-09-26	90.00%	100.00%
滨江壹品项目	2018-10-01	95.00%	100.00%

（2）交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响

单位： 元

	义乌滨锦公司	滨峙公司	滨江壹品项目
--现金	4,000,000.00		36,050,213.96
购买成本/处置对价合计	4,000,000.00		36,050,213.96
减：按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	4,000,000.00		10,427,031.94
差额			25,623,182.02
其中：调整资本公积			25,623,182.02

其他说明

无

3、在合营安排或联营企业中的权益

（1）重要的合营企业或联营企业

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
京滨公司	杭州	杭州	房地产业/投资管理	33.00%		权益法核算
宁波坤安公司	宁波	宁波	投资管理/房地产业	25.00%		权益法核算
东睦公司	宁波	宁波	服务业	20.00%		权益法核算
上海滨安公司	上海	上海	房地产业	30.00%		权益法核算

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

万家之星公司	杭州	杭州	房地产业	35.00%		权益法核算
滨保房产公司	杭州	杭州	房地产业	33.00%		权益法核算
超创公司	杭州	杭州	投资管理	33.00%		权益法核算
同达置业公司	杭州	杭州	服务业	17.15%		权益法核算
星悦公司	杭州	杭州	房地产业	50.00%		权益法核算
大文投资公司	杭州	杭州	投资管理/房地产业	24.90%		权益法核算
博昌投资公司	杭州	杭州	投资管理/房地产业	25.00%		权益法核算
温岭锦辉公司	温岭	温岭	房地产业	49.00%		权益法核算

在合营企业或联营企业的持股比例不同于表决权比例的说明：

无

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

根据公司与同达公司合作方签订的合作协议约定，公司向同达公司派遣1名董事，因此公司对同达公司具有重大影响。

（2）重要合营企业的主要财务信息

不适用

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（3）重要联营企业的主要财务信息

单位： 元

	期末余额/本期发生额												期初余额/上期发生额											
	京滨公司	宁波坤安公司	东睦公司	上海滨安公司	万家之星公司	滨保房产公司	超创公司	同达置业公司	星悦公司	大文投资公司	博昌投资公司	温岭锦辉公司	京滨公司	宁波坤安公司	东睦公司	上海滨安公司	万家之星公司	滨保房产公司	超创公司	同达置业公司	星悦公司	大文投资公司	博昌投资公司	温岭锦辉公司
流动资产	6,816,968,380.45	7,134,576,837.63	16,526,960,179.53	6,115,969,470.18	573,896,767.29	8,156,173,913.82	3,263,272,315.07	1,514,856,917.00	2,029,512,212.61	7,672,555,825.58	37,748,389.74	1,719,508,362.15	6,872,322,054.02	8,006,704,094.13	15,176,865,568.70	5,003,564,706.99	849,062,968.66	5,686,241,447.99	2,882,471,613.49	983,713,306.53	781,549,840.24	3,217,993,214.14		
非流动资产	698,207,250.84	182,681,292.14	192,394,084.57	75,417,384.07		41,237,019.60	268,888,179.20	4,393,576.88	55,246.10	8,094,248.67		3,230,857.28	8,445,868.28	91,999,932.34	38,163,162.12	692,359.69		3,584,902.28	11,990,078.76			12,786.22		
资产合计	7,515,175,631.29	7,317,258,129.77	16,719,354,264.10	6,191,386,854.25	573,896,767.29	8,197,410,933.42	3,532,160,494.27	1,519,250,493.88	2,029,567,458.71	7,680,650,074.25	37,748,389.74	1,722,739,219.43	6,880,767,922.30	8,098,704,026.47	15,215,028,730.82	5,004,257,066.68	849,062,968.66	5,689,826,350.27	2,894,461,692.25	983,713,306.53	781,549,840.24	3,218,006,000.36		
流动负债	7,612,431,064.90	7,301,612,365.98	12,388,669,766.71	6,317,298,941.95	289,936,148.04	8,223,185,994.03	3,183,112,626.46	1,488,720,461.24	1,191,553,375.15	5,203,459,641.47	20,650,178.99	1,296,526,891.60	6,945,043,374.98	5,584,657,307.00	9,000,130,402.85	4,362,417,935.96	822,813,561.58	3,199,946,692.10	1,730,959,890.95	939,480,951.00	781,550,834.44	3,218,030,000.00		
非流动负债			3,385,500,000.00				396,000,000.00		800,000,000.00			380,000,000.00		2,442,700,000.00	5,245,000,000.00	718,000,000.00		2,400,000,000.00	1,189,000,000.00					
负债合计	7,612,431,064.90	7,301,612,365.98	15,774,169,766.71	6,317,298,941.95	289,936,148.04	8,223,185,994.03	3,579,112,626.46	1,488,720,461.24	1,991,553,375.15	5,203,459,641.47	20,650,178.99	1,676,526,891.60	6,945,043,374.98	8,027,357,307.00	14,245,130,402.85	5,080,417,935.96	822,813,561.58	5,599,946,692.10	2,919,959,890.95	939,480,951.00	781,550,834.44	3,218,030,000.00		
少数股东权益		3,136,472.75	472,682,452.88											14,268,636.73	484,949,163.99									

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

归属于母公司股东权益	-97,255,433.61	12,509,291.04	472,502,044.51	-125,912,087.70	283,960,619.25	-25,775,060.61	-46,952,132.19	30,530,032.64	38,014,083.56	2,477,190,432.78	17,098,210.75	46,212,327.83	-64,275,452.68	57,078,082.74	484,949,163.98	-76,160,869.28	26,249,407.08	89,879,658.17	-25,498,198.70	44,232,355.53	-994.20	-23,999.64		
按持股比例计算的净资产份额	-32,094,293.09	3,127,322.76	94,500,408.91	-37,773,626.32	99,386,216.73	-8,505,770.00	-15,494,203.62	5,235,900.60	19,007,041.78	616,818,258.96	5,468,422.93	22,644,040.64	-21,210,899.38	14,269,520.68	96,989,832.80	-22,848,260.78	9,187,292.48	29,660,287.20	-8,414,405.57	7,585,848.97	-497.10	-5,975.91		
--内部交易未实现利润	108,909,811.59	46,783,850.03	45,319,706.50	281,129,907.15		153,875,551.66		6,934,976.10	9,061,333.38	52,403,091.33	802,390.58	32,865,780.68	93,938,504.62	57,800,074.65	27,138,364.77	187,795,792.49	5,816,387.79	114,933,405.86	36,782,913.39		6,055,340.88			
对联营企业权益投资的账面价值			49,180,702.41		99,386,216.73				9,945,708.40	564,415,167.63	4,666,032.35				69,851,468.03		3,370,904.68			7,585,848.97				
净利润	-32,979,980.93	-44,568,791.69	-12,447,119.47	-49,751,218.42	257,711,212.17	-115,654,718.78	-21,453,933.49	-13,702,322.89	-11,984,922.24	-22,794,237.47	-12,051,908.29	-3,787,672.17	-84,637,086.08	-25,398,076.04	-27,573,654.54	-149,371,409.35	-14,691,562.93	-10,155,729.59	-33,876,293.08	-5,767,644.47	-994.20	-23,999.64		
综合收益总额	-32,979,980.93	-44,568,791.69	-12,447,119.47	-49,751,218.42	257,711,212.17	-115,654,718.78	-21,453,933.49	-13,702,322.89	-11,984,922.24	-22,794,237.47	-12,051,908.29	-3,787,672.17	-84,637,086.08	-25,398,076.04	-27,573,654.54	-149,371,409.35	-14,691,562.93	-10,155,729.59	-33,876,293.08	-5,767,644.47	-994.20	-23,999.64		

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（4）不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

单位： 元

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
合营企业：	--	--
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		
联营企业：	--	--
投资账面价值合计	1,196,879,880.52	201,398,849.96
下列各项按持股比例计算的合计数	--	--
--净利润	-30,603,634.37	-4,826,348.98
--综合收益总额	-30,603,634.37	-4,826,348.98

其他说明

无

（5）合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明

无

（6）合营企业或联营企业发生的超额亏损

单位： 元

合营企业或联营企业名称	累积未确认前期累计认的损失	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
京滨公司	-115,149,404.00		-115,149,404.00
上海滨安公司		-37,773,626.31	-37,773,626.31
滨保房产公司		-8,505,770.00	-8,505,770.00
超创公司	-39,873,923.39	24,379,719.77	-15,494,203.62
保泓公司		-228,117.21	-228,117.21
浙江成就公司		-164,069.34	-164,069.34
温州隆臻公司		-6,488,751.89	-6,488,751.89
维堡置业公司		-2,830,968.48	-2,830,968.48
棕榈时光公司		-2,917,550.94	-2,917,550.94
成都时盛公司		-687,444.15	-687,444.15

其他说明

无

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（7）与合营企业投资相关的未确认承诺

无

（8）与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

无

4、重要的共同经营

不适用

5、在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

不适用

6、其他

无

十、与金融工具相关的风险

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

本公司在日常活动中面临各种与金融工具相关的风险，主要包括信用风险、流动风险及市场风险。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。

本公司的信用风险主要来自银行存款和应收款项。为控制上述相关风险，本公司分别采取了以下措施。

1. 银行存款

本公司将银行存款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

公司销售房产主要以预收账款的方式进行交易，对个别客户采用信用方式进行交易的客户需要进行信用审核。另外，本公司对应收账款余额进行持续监控，以确保本公司不致面临重大坏账风险。

单项计提减值的应收款项情况见本财务报表附注合并财务报表项目注释之应收款项说明。

（二）流动风险

流动风险，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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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	16,528,887,083.62	21,477,779,330.97	4,493,158,796.86	12,067,286,965.95	4,917,333,568.16
应付账款	2,618,254,147.72	2,618,254,147.72	2,618,254,147.72		
其他应付款	11,910,236,418.65	11,910,236,418.65	11,910,236,418.65		
应付利息	293,474,663.12	293,474,663.12	293,474,663.12		
应付债券（含一年内到期的应付债券）	9,586,249,194.90	10,576,902,311.95	2,318,764,245.55	7,628,808,143.27	629,329,923.13
长期应付款	549,845,147.76	559,932,003.64	3,823,159.30	556,108,844.34	
小　计	41,486,946,655.77	47,436,578,876.05	21,637,711,431.20	20,252,203,953.56	5,546,663,491.29

(续上表)

项　目	期初数				
	账面价值	未折现合同金额	1年以内	1-3年	3年以上
银行借款	2,447,323,420.00	3,172,478,708.16	617,272,935.10	1,296,508,606.22	1,258,697,166.84
应付账款	2,388,295,022.92	2,388,295,022.92	2,388,295,022.92		
其他应付款	5,654,034,787.64	5,654,034,787.64	5,654,034,787.64		
应付利息	127,660,405.12	127,660,405.12	127,660,405.12		
应付债券（含一年内到期的应付债券）	6,501,090,599.17	7,276,309,172.60	1,205,288,082.19	3,263,043,775.34	2,807,977,315.07
长期应付款	519,667,429.74	640,857,319.37	3,698,015.72	7,396,031.44	629,763,272.21
小　计	17,638,071,664.59	19,259,635,415.81	9,996,249,248.69	4,566,948,413.00	4,696,437,754.12

(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。本公司面临的市场利率变动的风险主要与本公司以浮动利率计息的借款有关。

截至2018年12月31日，本公司以浮动利率计息的银行借款人民币14,702,000,000.00元(2017年12月31日：人民币2,446,670,000.00元)，在其他变量不变的假设下，假定利率上升/下降50个基准点，将会导致本公司股东权益减少/增加人民币55,132,500.00元(2017年12月31日：减少/增加人民币9,175,012.50元)，净利润减少/增加人民币55,132,500.00元(2017年：减少/增加人民币9,175,012.50元)。

2. 外汇风险

外汇风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因外汇汇率变动而发生波动的风险。本公司面临的汇率变动的风险主要与本公司外币货币性资产和负债有关。截至2018年12月31日，本公司外币货币性项目净额为USD -41,113,795.25元，在其他变量不变的假设下，假定外币美元汇率变动上升/下降1%，将会导致本公司股东权益减少/增加人民币2,821,722.00元，净利润减少/增加人民币2,821,722.00元。

本公司期末外币货币性资产和负债情况见本财务报表附注合并财务报表项目注释其他之外币货币性项目说明。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

十一、公允价值的披露

1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

单位： 元

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量	--	--	--	--
（二）可供出售金融资产	202,010,922.18			202,010,922.18
（2）权益工具投资	202,010,922.18			202,010,922.18
持续以公允价值计量的资产总额	202,010,922.18			202,010,922.18
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

本公司所持格力地产股份有限公司为上海证券交易所上市的的公司股票，按照2018年12月28日股票收盘价格确认公允价值。

本公司所持北京众鸣世纪科技有限公司为香港联合交易所上市的的公司股票，按照2018年12月31日股票收盘价格确认公允价值。

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

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

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

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

7、本期内发生的估值技术变更及变更原因

8、不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

十二、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例	母公司对本企业的表决权比例
滨江控股公司	杭州	房地产业	5,000 万元	42.95%	42.95%

本企业的母公司情况的说明

滨江控股公司为本公司的母公司，自然人股东戚金兴持有滨江控股公司64.00%的股权，系该公司的控

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

股股东，同时自然人股东戚金兴直接持有本公司11.06%的股权，因此本公司最终控制方是自然人戚金兴。

本企业最终控制方是戚金兴。

其他说明：

无

2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注九、在其他主体中的权益之说明。

3、本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注九、在其他主体中的权益之说明。

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

合营或联营企业名称	与本企业关系
普华股权公司	公司之联营企业
京滨公司	公司之联营企业
杭州信达公司	联营企业宁波坤安公司之子公司
中崇滨江公司	公司之联营企业
东睦公司	公司之联营企业
杭州信达奥体置业有限公司（以下简称信达奥体公司）	联营企业东睦公司之子公司
上海滨安公司	公司之联营企业
万家之星公司	公司之联营企业
滨保房产公司	公司之联营企业
超创公司	公司之联营企业
义乌滨信房地产开发有限公司（以下简称义乌滨信公司）	联营企业超创公司之全资子公司
同达公司	公司之联营企业
星悦公司	公司之联营企业
金昇公司	联营企业大文公司之全资子公司
西江置业公司	公司之联营企业
博昌投资公司	公司之联营企业
德清京盛公司	公司之联营企业
绿色小镇公司	公司之联营企业
宁波京海公司	公司之联营企业
温岭锦辉公司	公司之联营企业
乐清梁荣公司	公司之联营企业
温州浙同置业有限公司（以下简称温州浙同公司）	联营企业浙同公司之全资子公司
舟山恺融公司	公司之联营企业

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

杭州博航房地产开发有限公司（以下简称博航公司）	联营企业博昌投资公司之联营企业
温州万碧金房地产开发有限公司（以下简称万碧金公司）	联营企业温州隆臻公司之联营企业
杭州新锦置业有限公司（以下简称杭州新锦公司）	联营企业成都同新公司之全资子公司
保泓公司	公司之联营企业
德清京盛公司	公司之联营企业
维堡置业公司	公司之联营企业
成都时盛公司	公司之联营企业
杭州锦翎置业有限公司（以下简称杭州锦翎公司）	联营企业成都时盛公司之全资子公司
上海金心置业有限公司（以下简称金心公司）	联营企业中崇滨江公司之联营企业
棕榈时光公司	公司之联营企业
滨江壹品项目	2018 年 1-4 月系本公司之联营公司，2018 年 5-12 月系本公司之子公司

其他说明

无

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
戚金兴	公司实际控制人、董事长
普特房产公司	母公司滨江控股公司间接控制的合伙企业投资的项目公司
滨普公司	母公司滨江控股公司间接控制的合伙企业投资的项目公司
世方科技（杭州）有限公司	母公司滨江控股公司之子公司
杭州滨江餐饮管理有限公司（以下简称餐饮公司）	母公司滨江控股公司之子公司
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

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
餐饮公司	餐饮服务	2,090,278.11	4,500,000.00	否	3,299,120.05
滨江物业公司	物业管理服务	79,373,637.86	95,000,000.00	否	46,318,390.28

出售商品/提供劳务情况表

单位： 元

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
义乌滨信公司	物业服务费		94,339.62
滨普公司	物业服务费		269,143.50
普特房产公司	物业服务费		373,947.48
世方科技（杭州）有限公司	物业服务费		136,656.83
京滨公司	物业服务费		528,008.89
万家之星公司	物业服务费		681,319.82
滨保房产公司	物业服务费		167,179.23
上海滨安公司	物业服务费		94,339.62
普华股权公司	会议服务费		747,169.82
普华股权公司	咨询费		283,018.87
京滨公司	项目管理费	45,325,999.62	105,115,463.94
杭州信达公司	项目管理费	123,906,230.88	63,176,804.47
万家之星公司	项目管理费	4,540,297.24	9,446,071.05
滨保房产公司	项目管理费	147,932,755.83	39,197,803.08
上海滨安公司	项目管理费	69,943,083.71	22,023,732.72
金昇公司	项目管理费	11,798,455.19	
星悦公司	项目管理费	14,917,176.42	
博航公司	项目管理费	2,565,782.04	
同达公司	项目管理费	42,759,225.84	
温岭锦辉公司	项目管理费	2,851,543.88	
新锦公司	项目管理费	1,320,754.72	
保泓公司	项目管理费	15,700,329.97	
义乌滨信公司	项目管理费	2,336,448.16	38,435,060.62
滨普公司	项目管理费	1,075,656.32	6,565,262.83
普特房产公司	项目管理费	8,621,353.63	52,545,278.71
滨保房产公司	餐饮服务	11,275.94	27,392.45
普华股权公司	餐饮服务	735,849.05	
京滨公司	餐饮服务	685,970.27	1,112,399.76

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

（2）关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

无

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（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	2,264,657.51	173,301.98

（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
星悦公司	400,000,000.00	2018 年 08 月 22 日	2021 年 08 月 07 日	否
新锦公司	390,000,000.00	2018 年 12 月 20 日	2021 年 12 月 19 日	否
温岭锦辉公司	416,500,000.00	2018 年 09 月 30 日	2021 年 12 月 31 日	否

（5）关联方资金拆借

单位： 元

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
京滨公司				期初余额 569,482,161.02 元，本期拆入 528,000,000.00 元，归还 256,432.00 元
义乌滨信公司				期初余额 82,152,911.11 元，本期拆入 326,794,177.78 元，归还 260,447,088.89 元
万家之星公司				期初余额 115,746,510.00 元，本期拆入 169,000,000.00 元，归还 32,500,000.00 元
滨保房产公司	363,000,000.00			
杭州信达公司				期初余额 0 元，本期拆入 222,472,000.00 元，归还 22,472,000.00 元
同达公司	54,375,000.00			
滨江控股公司				期初余额 0 元，本期拆入 2,130,000,000.00 元，归还 1,530,000,000.00 元
拆出				
杭州信达公司				期初余额 345,134,596.59 元，本期收回 346,850,881.03 元。
义乌滨信公司				期初余额 0 元，本期拆出 287,100,000.00 元，收回 287,100,000.00 元。
上海滨安公司				期初余额 1,000,437,255.00 元，本期拆出 552,039,295.00 元，收

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

				回 1,036,289,295.00 元。
滨保房产公司				期初余额 1,042,266,561.88 元，本期收回 1,060,998,174.09 元。
超创公司				期初余额 13,200,000.00 元
金昇公司				期初余额 801,909,480.00 元，本期拆出 621,859,680.00 元，收回 437,096,592.00 元。
星悦公司				期初余额 390,873,661.33 元，本期拆出 1,056,550,000.00 元，收回 1,127,418,661.33 元。
信达奥体公司				期初余额 220,060,000.00 元，本期拆出 559,940,000.00 元，收回 709,272,222.23 元。
中崇滨江公司				期初余额 22,336,784.10 元，本期拆出 36,148,445.80 元，收回 3,879,695.27 元。
万碧金公司				期初余额 617,760,000.00 元，本期拆出 0 元，收回 108,175,000.00 元。
博昌投资公司				期初余额 0 元，本期拆出 65,153,270.00 元，收回 65,153,270.00 元。
温岭锦辉公司				期初余额 0 元，本期拆出 900,394,600.00 元，收回 298,892,650.00 元。
博航公司				期初余额 0 元，本期拆出 362,621,350.00 元，收回 278,353,832.07 元。
新锦公司				期初余额 0 元，本期拆出 725,275,650.00 元，收回 30,000,000.00 元。
绿色小镇公司	85,710,000.00			
德清京盛公司	303,676,539.90			
乐清梁荣公司				期初余额 0 元，本期拆出 394,692,400.00 元，收回 252,500,000.00 元。
维堡置业公司				期初余额 0 元，本期拆出 70,050,400.00 元，收回 50,000,400.00 元。
宁波京海公司				期初余额 0 元，本期拆出 2,238,017,040.83 元，收回 375,000,000.00 元。
温州浙同公司	763,482,000.00			
保泓公司	1,472,199,840.00			
棕榈时光公司	37,368,900.00			
东睦公司	60,000.00			
西江置业公司	112,198,486.00			
舟山恺融公司	328,927,751.00			
成都时盛公司	139,358,000.00			
杭州锦翎公司	229,037,000.00			

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

金心公司	27,558,734.94			
滨江物业公司				期初余额 417,632.36 元，本期拆出 289,966.00 元，收回 417,632.36 元。
滨江壹品项目	88,200,000.00			

（6）关联方资产转让、债务重组情况

无

（7）关键管理人员报酬

单位： 元

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	7,950,000.00	8,010,000.00

（8）其他关联交易

无

6、关联方应收应付款项

（1）应收项目

单位： 元

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
预付账款	滨江物业公司	8,065,934.94			
应收账款	普特房产公司	24,222,510.94	1,965,319.35	65,083,876.09	3,723,487.84
应收账款	杭州信达公司	29,678,274.73	1,483,913.74	23,467,412.74	1,173,370.64
应收账款	上海滨安公司	88,998,435.78	4,449,921.79	23,345,156.68	1,167,257.83
应收账款	义乌滨信公司	13,200,000.00	1,107,058.21	20,741,164.26	1,037,058.21
应收账款	滨保房产公司	5,468,892.91	273,444.65	41,549,671.26	2,077,483.56
应收账款	滨江物业公司	1,986,600.00	99,330.00	382,267.98	19,113.40
应收账款	同达公司	29,675,854.06	1,483,792.70		
应收账款	星悦公司	25,417,220.38	1,270,861.02		
应收账款	保泓公司	20,295,548.49	1,014,777.42		
应收账款	金昇公司	16,652,946.08	832,647.30		
应收账款	温岭锦辉公司	5,926,738.27	296,336.91		

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

应收账款	博航公司	3,099,406.22	154,970.31		
应收账款	新锦公司	2,000,000.00	100,000.00		
其他应收款	上海滨安公司	622,441,613.33	287,354,323.28	1,000,437,255.00	220,648,425.83
其他应收款	滨保房产公司			1,042,266,561.88	95,695,784.29
其他应收款	杭州信达公司			345,134,596.60	46,982,841.92
其他应收款	超创公司	13,200,000.00	132,000.00	13,200,000.00	5,455,395.57
其他应收款	信达奥体公司	90,000,000.00	900,000.00	220,060,000.00	2,200,600.00
其他应收款	滨江壹品项目			1,617,490,000.00	16,174,900.00
其他应收款	金昇公司	1,038,073,261.23	10,380,732.61	801,909,480.00	8,025,070.71
其他应收款	星悦公司	320,005,000.00	3,200,050.00	6,618,661.33	3,094,354.17
其他应收款	中崇滨江公司	54,605,534.63	546,055.35	22,336,784.10	213,367.84
其他应收款	滨江物业公司	289,966.00	14,498.30	417,632.36	48,381.62
其他应收款	东睦公司	60,000.00	600.00		
其他应收款	西江置业公司	117,906,200.06	1,179,062.00		
其他应收款	绿色小镇公司	90,709,750.00	1,411,460.14		
其他应收款	宁波京海公司	1,906,619,421.66	40,047,139.23		
其他应收款	温岭锦辉公司	633,435,575.77	16,556,095.81		
其他应收款	温州浙同公司	789,539,524.50	7,895,395.25		
其他应收款	舟山恺融公司	328,927,751.00	3,289,277.51		
其他应收款	棕榈时光公司	39,212,432.40	896,486.96		
其他应收款	万碧金公司	509,585,000.00	5,095,850.00		
其他应收款	博航公司	96,682,586.00	966,825.86		
其他应收款	新锦公司	723,068,534.37	7,230,685.34		
其他应收款	德清京盛公司	312,835,789.17	5,686,251.60		
其他应收款	维堡置业公司	20,050,000.00	200,500.00		
其他应收款	保泓公司	1,472,199,840.00	18,168,412.30		
其他应收款	杭州锦翎公司	242,020,183.00	2,420,201.83		
其他应收款	乐清梁荣公司	142,192,400.00	1,421,924.00		
其他应收款	成都时盛公司	139,358,000.00	1,393,580.00		
其他应收款	金心公司	27,558,734.94	275,587.35		

（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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

应付账款	滨江物业公司		310,094.31
预收款项	京滨公司	2,959,481.91	21,007,480.27
预收款项	滨普公司	41,316,036.82	2,456,232.52
预收款项	万家之星公司	1,285,477.07	5,689,654.11
其他应付款	京滨公司	1,097,225,729.02	569,482,161.02
其他应付款	杭州信达公司	203,766,027.39	
其他应付款	万家之星公司	252,246,510.00	115,746,510.00
其他应付款	滨保房产公司	363,000,000.00	
其他应付款	义乌滨信公司	148,500,000.00	82,152,911.11
其他应付款	同达公司	54,375,000.00	
其他应付款	滨江控股公司	600,000,000.00	

7、关联方承诺

无

8、其他

十三、股份支付

1、股份支付总体情况

□ 适用 √ 不适用

2、以权益结算的股份支付情况

□ 适用 √ 不适用

3、以现金结算的股份支付情况

□ 适用 √ 不适用

4、股份支付的修改、终止情况

无

5、其他

无

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

十四、承诺及或有事项

1、重要承诺事项

资产负债表日存在的重要承诺

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

2、或有事项

（1）资产负债表日存在的重要或有事项

1. 按照房地产企业经营惯例，公司及部分控股子公司为相关业主按揭贷款提供保证。截至2018年12月31日，本公司及部分控股子公司为购买本公司相关房产的业主提供保证所及的借款金额为1,657,544.17万元。

2. 截至资产负债表日，除上述事项外本公司不存在需要披露的重大或有事项。

（2）公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明

公司不存在需要披露的重要或有事项。

3、其他

十五、资产负债表日后事项

1、 重要的非调整事项

无

2、利润分配情况

单位： 元

拟分配的利润或股利	186,686,633.40
经审议批准宣告发放的利润或股利	186,686,633.40

3、销售退回

4、其他资产负债表日后事项说明

（1）2019年1月9日，公司发行了2019年度第一期短期融资券，发行总额为9亿元，发行利率为5.30%，期限为365天。

（2）2019年1月29日，滨熹公司与中铁房地产集团华东有限公司联合以人民币 206,071万元竞得杭政储出[2018]59号地块的土地使用权。

(3) 2019年3月4日，公司与杭州西投置业有限公司以人民币39,954万元和36,069万元竞得杭政储出

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

[2019]3 号地块和杭政储出[2019]4 号地块的土地使用权。

(4) 2019年3月13日-14日，公司发行了2019年第二期短期融资券，发行总额为8亿元，发行利率为4.10%，期限为366天。

十六、其他重要事项

1、 前期会计差错更正

无

2、债务重组

无

3、资产置换

（1）非货币性资产交换

无

（2）其他资产置换

无

4、年金计划

无

5、终止经营

无

6、分部信息

（1）报告分部的确定依据与会计政策

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

（2）报告分部的财务信息

单位： 元

项目	房产销售收入	房产项目管理收入	房产租赁收入	酒店业	其他	分部间抵销	合计
主营业务收入	20,270,651,827.15	536,743,553.30	152,514,045.38	151,815,281.30		-2,931,957.09	21,108,792,750.04
主营业务成本	13,409,029,105.39	36,673,940.83	75,431,230.08	39,516,736.18			13,560,651,012.48
资产总额	88,018,450,080.95			652,441,883.46	1,221,818,977.06	-2,340,454,227.76	87,552,256,713.71
负债总额	68,280,107,309.61			443,910,165.75	660,360,357.84	-1,146,515,883.67	68,237,861,949.53

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

（4）其他说明

7、其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

截至2018年12月31日，滨江控股公司共持有公司股份1,336,441,272股，占公司股份总数的42.95%，滨江控股公司累计已质押其持有的公司股份799,999,993股，占公司股份总数的25.71%。

8、其他

1. 2016年11月，公司与安远控股公司签订《关于深圳龙华区安丰工业区项目之合作协议书》，共同开发深圳龙华区安丰工业区地块城市更新改造项目，为合作需要，公司共通过信托向其借出资金11.6亿元。因项目未能推进，公司决定退出该项目合作并要求安远控股公司归还本金总额为11.6亿元的融资款，该款项已于2018年3月到期，2018年4月，公司向浙江省高级人民法院提起诉讼。经由浙江省高级人民法院主持调解，2018年9月，公司与安远控股公司签订《民事调解书》，《民事调解书》内容尚未履行完毕，公司已向法院申请强制执行。公司根据安远控股公司的财务状况及相关抵押、质押情况对上述款项计提了72,379.29万元的坏账准备。

2. 2016年12月，公司与上海湘府公司、上海崇滨建设发展有限公司、中崇集团有限公司签署《上海湘府房地产开发有限公司股权合作框架协议》，公司以7.98亿元收购上海崇滨建设发展有限公司持有的上海湘府10%股权。因上海湘府公司未按协议支付相关固定收益，公司于2018年9月向上海国际经济贸易仲裁委员会递交仲裁申请书，申请解除上述合作框架协议；并请求依法裁令上述上海湘府公司、上海崇滨建设发展有限公司、中崇集团有限公司共同向本公司返还资金70,600万元和按约定支付年化10%的收益，作为股本投入的9,200万元和《上海湘府房地产开发有限公司股权合作框架协议》中约定的超额收益在项目清算时另行处理，该案件尚未开庭。此外上海湘府公司委托本公司之子公司滨江建设公司负责上海湘府公司的整体开发管理，预计代建管理费3.3亿元，上海湘府公司违约未按合同约定支付代建管理费。滨江建设公司已向上海第一中级人民法院递交民事诉状，请求法院判令上海湘府公司支付截止2018年8月21日的代建管理费及违约金合计5,380.40万元，该案件尚在一审之中。基于谨慎性原则，公司账面暂未确认上述约定的固定收益及相关代建管理费。

十七、母公司财务报表主要项目注释

1、应收票据及应收账款

单位： 元

项目	期末余额	期初余额
应收账款	452,463,455.40	143,465,303.55
合计	452,463,455.40	143,465,303.55

（1） 应收票据

无

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（2）应收账款

1)应收账款分类披露

单位： 元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	491,812,587.80	100.00%	39,349,132.40	8.00%	452,463,455.40	168,328,022.49	100.00%	24,862,718.94	14.77%	143,465,303.55
合计	491,812,587.80	100.00%	39,349,132.40	8.00%	452,463,455.40	168,328,022.49	100.00%	24,862,718.94	14.77%	143,465,303.55

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款：

□ 适用 √ 不适用

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

√ 适用 □ 不适用

单位： 元

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例
1 年以内分项			
1 年以内	224,748,867.76	11,237,443.39	5.00%
1 年以内小计	224,748,867.76	11,237,443.39	5.00%
1 至 2 年	27,910,257.42	2,791,025.74	10.00%
3 年以上	23,571,595.62	23,164,844.60	98.27%
3 至 4 年	2,033,755.09	1,627,004.07	80.00%
5 年以上	21,537,840.53	21,537,840.53	100.00%
合计	276,230,720.80	37,193,313.73	13.46%

确定该组合依据的说明：

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款：

√ 适用 □ 不适用

单位： 元

组合名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例
合并范围内关联方余额	215,581,867.00	2,155,818.67	1.00%
合计	215,581,867.00	2,155,818.67	1.00%

确定该组合依据的说明：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款：

2)本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 14,486,413.46 元；本期收回或转回坏账准备金额 0.00 元。

应收账款金额前5名情况

单位 ：元

单位名称	账面余额	占应收账款余额 的比例(%)	坏账准备
上海滨安公司	88,998,435.78	18.10	4,449,921.79
滨欣公司	58,505,093.83	11.90	585,050.94
滨保实业公司	51,547,803.66	10.48	515,478.04
杭州天名房地产有限公司	38,020,323.89	7.73	3,066,929.07
同达公司	29,675,854.06	6.03	1,483,792.70
小 计	266,747,511.22	54.24	10,101,172.54

3)本期实际核销的应收账款情况

不适用

4)按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

5)因金融资产转移而终止确认的应收账款

不适用

6)转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

不适用

其他说明：

无

2、其他应收款

单位： 元

项目	期末余额	期初余额
应收利息		48,484,444.44
应收股利	328,861,456.73	328,861,456.73
其他应收款	27,749,305,858.80	17,724,632,855.79
合计	28,078,167,315.53	18,101,978,756.96

（1）应收利息

1)应收利息分类

单位： 元

项目	期末余额	期初余额
信托收益		48,484,444.44
合计		48,484,444.44

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

2)重要逾期利息

不适用

（2）应收股利

1)应收股利

单位： 元

项目(或被投资单位)	期末余额	期初余额
杭州滨凯房地产开发有限公司	328,861,456.73	328,861,456.73
合计	328,861,456.73	328,861,456.73

2)重要的账龄超过 1 年的应收股利

单位： 元

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

其他说明：

（3）其他应收款

1)其他应收款分类披露

单位： 元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	1,160,000,000.00	3.98%	723,792,867.07	62.40%	436,207,132.93					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	27,992,802,308.99	96.02%	679,703,583.12	2.43%	27,313,098,725.87	18,351,204,227.84	100.00%	626,571,372.05	3.41%	17,724,632,855.79
合计	29,152,802,308.99	100.00%	1,403,496,450.19	4.81%	27,749,305,858.80	18,351,204,227.84	100.00%	626,571,372.05	3.41%	17,724,632,855.79

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款：

√ 适用 □ 不适用

单位： 元

其他应收款（按单位）	期末余额			
	其他应收款	坏账准备	计提比例	计提理由
安远控股公司	1,160,000,000.00	723,792,867.07	62.40%	逾期未收回

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

合计	1,160,000,000.00	723,792,867.07	--	--

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

√ 适用 □ 不适用

单位： 元

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
1 年以内分项			
1 年以内	676,268,957.20	33,813,447.86	5.00%
1 年以内小计	676,268,957.20	33,813,447.86	5.00%
1 至 2 年	229,855,995.00	22,985,599.50	10.00%
2 至 3 年	2,000.00	400.00	20.00%
3 年以上	33,539,801.14	33,531,517.74	99.98%
3 至 4 年	41,417.00	33,133.60	80.00%
5 年以上	33,498,384.14	33,498,384.14	100.00%
合计	939,666,753.34	90,330,965.10	9.61%

确定该组合依据的说明：

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款：

√ 适用 □ 不适用

单位： 元

组合名称	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
内部往来	18,175,346,757.59	181,753,467.58	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	8,877,788,798.06	407,619,150.44	
合计	27,053,135,555.65	589,372,618.02	

确定该组合依据的说明：

本期对联营企业和合营企业因顺流交易形成的累计未实现利润的金额进行确认，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88,777,887.98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318,841,262.46元。

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款：

□ 适用 √ 不适用

2)本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 776,925,078.14 元；本期收回或转回坏账准备金额 0.00 元。

3)本期实际核销的其他应收款情况

无

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

4)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	28,846,300,395.65	15,944,652,702.26
应收暂付款	50,330.00	32,028,000.00
合作意向金	200,000,000.00	897,319,355.00
物业维修基金	27,620,092.05	44,721,266.49
其他	12,334,712.09	6,670,492.09
押金保证金	66,496,779.20	1,425,812,412.00
合计	29,152,802,308.99	18,351,204,227.84

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
宁波京海公司	拆借款	1,906,619,421.66	1 年以内	6.54%	40,047,139.23
保泓公司	拆借款	1,472,199,840.00	1 年以内	5.05%	18,168,412.30
滨保实业公司	拆借款	1,706,177,350.00	1 年以内	5.85%	17,061,773.50
湖州公司	拆借款	1,661,492,277.78	1 年以内	5.70%	16,614,922.78
义乌滨锦公司	拆借款	1,610,564,786.04	1 年以内	5.52%	16,105,647.86
合计	--	8,357,053,675.48	--	28.66%	107,997,895.67

6)涉及政府补助的应收款项

单位： 元

单位名称	政府补助项目名称	期末余额	期末账龄	预计收取的时间、金额及依据

无

7)因金融资产转移而终止确认的其他应收款

无

8)转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

无

其他说明：

无

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

对子公司投资	5,591,164,804.75		5,591,164,804.75	3,692,139,510.85		3,692,139,510.85
对联营、合营企业投资	1,127,348,224.02		1,127,348,224.02	328,055,456.48		328,055,456.48
合计	6,718,513,028.77		6,718,513,028.77	4,020,194,967.33		4,020,194,967.33

（1）对子公司投资

单位： 元

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
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		
曙光公司	10,000,000.00			10,000,000.00		
滨江酒店公司	160,000,000.00	150,000,000.00		310,000,000.00		
滨江三花公司	41,416,186.03			41,416,186.03		
滨江盛元公司	250,000,000.00			250,000,000.00		
东方海岸公司	320,000,000.00			320,000,000.00		
万家星城公司	10,000,000.00			10,000,000.00		
滨江西部公司	200,000,000.00			200,000,000.00		
滨凯公司	10,000,000.00			10,000,000.00		
绍兴蓝庭公司	8,910,242.57			8,910,242.57		
金华蓝庭公司	10,000,000.00			10,000,000.00		
滨江游艇公司	5,000,000.00			5,000,000.00		
滨江南部公司	50,000,000.00			50,000,000.00		
盛元海岸公司	25,000,000.00			25,000,000.00		
滨江商博公司	255,000,000.00		229,500,000.00	25,500,000.00		
平湖公司	35,100,000.00			35,100,000.00		
新广发公司		209,920,757.57		209,920,757.57		
温岭盈石公司	5,000,000.00			5,000,000.00		
滨昊公司		5,100,000.00		5,100,000.00		
义乌滨锦公司		50,000,000.00	4,000,000.00	46,000,000.00		
滨润公司	3,000,000.00			3,000,000.00		
上海滨顺公司	450,000,000.00			450,000,000.00		
金丹丰合伙公司	200,000,000.00			200,000,000.00		

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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		
滨江城东公司	10,000,000.00			10,000,000.00		
吉劭合伙公司	97,021,500.00			97,021,500.00		
滨旭公司	28,416,123.64			28,416,123.64		
新惠公司	116,816,000.00			116,816,000.00		
滨通公司	11,669,211.52		11,700,000.00	-30,788.48		
春盛公司	3,100,000.00			3,100,000.00		
台州兴滨公司	1,000,000.00			1,000,000.00		
深圳爱义公司	388,800,000.00			388,800,000.00		
杭州滨顺公司	50,000,000.00			50,000,000.00		
滨翰公司		50,000,000.00	25,000,000.00	25,000,000.00		
滨欣公司		25,000,000.00		25,000,000.00		
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		9,000,000.00		9,000,000.00		
滨宏公司		51,000,000.00		51,000,000.00		
南通曙江公司		7,000,000.00		7,000,000.00		
滨江建设公司	10,000,000.00			10,000,000.00		
滨江衢州公司	275,000,000.00			275,000,000.00		
上虞置业公司	4,858,524.81			4,858,524.81		
滨保实业公司		34,000,000.00		34,000,000.00		
锦绣公司	51,000,000.00			51,000,000.00		
滨惠公司		500,000,000.00		500,000,000.00		
湖州公司		14,000,000.00		14,000,000.00		
天目山建设公司		540,000,000.00		540,000,000.00		
天目山管理公司		120,000,000.00		120,000,000.00		
滨景投资公司		68,000,000.00		68,000,000.00		
滨江壹品项目		281,104,536.33		281,104,536.33		
合计	3,692,139,510.85	2,169,225,293.90	270,200,000.00	5,591,164,804.75		

（2）对联营、合营企业投资

单位： 元

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	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											
二、联营企业											
普华合伙公司	194,783,687.14			-3,758,193.91						191,025,493.23	
普华股权公司	963,188.80			101,086.67						1,064,275.47	
京滨公司											
宁波坤安公司											
中崇滨江公司	21,926,089.30			-1,978,463.40						19,947,625.90	
东睦公司	69,851,468.03			-20,670,765.62						49,180,702.41	
上海滨安公司											
万家之星公司	9,187,292.47			90,198,924.26						99,386,216.73	
滨保房产公司											
超创公司											
滨江壹品项目	23,757,881.77			-1,703,559.40					22,054,322.37		
同达公司	7,585,848.97			-7,585,848.97							
星悦公司		25,000,000.00		-15,054,291.60						9,945,708.40	
春天房产公司		112,500,000.00								112,500,000.00	
西江置业公司		12,000,000.00		-5,638,204.40						6,361,795.60	
大文公司		622,500,000.00		-58,084,832.37						564,415,167.63	
博昌投资公司		8,481,400.00		-3,815,367.65						4,666,032.35	
滨汇公司		20,000,000.00		214,320.06						20,214,320.06	
德清京盛公司		6,600,000.00		-6,600,000.00							
绿色小镇公司		6,000,000.00		-1,499,164.34						4,500,835.66	
宁波京海公司		20,531,600.00		-20,531,600.00							
温岭锦辉公司		24,500,000.00		-24,500,000.00							

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

成都同新公司		75,000,000.00		-30,859,949.42						44,140,050.58	
小计	328,055,456.48	933,113,000.00		-111,765,910.09					22,054,322.37	1,127,348,224.02	
合计	328,055,456.48	933,113,000.00		-111,765,910.09					22,054,322.37	1,127,348,224.02	

（3）其他说明

以下为公司联营企业但是本期母公司相应长期股权投资账面尚没有发生：杭州睿沣滨杭投资管理合伙企业（有限合伙）、保泓公司、浙江成就置业有限公司、温州隆臻公司、杭州滨玺企业管理有限公司、杭州滨恒企业管理有限公司、杭州滨银企业管理有限公司、成都时盛公司、维堡置业公司、棕榈时光公司、悦茂公司。

4、营业收入和营业成本

单位： 元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	851,847,231.93	-1,402,947.96	480,461,275.88	
其他业务	52,581,673.61	11,164,586.14	55,306,384.57	11,055,960.48
合计	904,428,905.54	9,761,638.18	535,767,660.45	11,055,960.48

其他说明：

5、投资收益

单位： 元

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	1,216,119,603.04	1,335,431,488.82
权益法核算的长期股权投资收益	-336,852,707.20	-35,144,431.09
处置长期股权投资产生的投资收益		303,722,259.89
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	-66,037,865.49	66,484,383.56
信托基金及委托贷款收益	-11,958,936.34	95,454,670.36
理财产品投资收益	2,937,546.12	57,150,047.69
合计	804,207,640.13	1,823,098,419.23

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

6、其他

十八、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

√ 适用 □ 不适用

单位： 元

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	-318,630.10	
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	10,131,246.71	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	-7,047,264.37	
委托他人投资或管理资产的损益	3,934,424.09	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	9,081,165.96	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-4,496,422.54	
减：所得税影响额	4,091,140.75	
少数股东权益影响额	8,876,544.25	
合计	-1,683,165.25	--

对公司根据《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》定义界定的非经常性损益项目，以及把《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，应说明原因。

□ 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	8.26%	0.39	0.39
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	8.27%	0.39	0.39

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

不适用

4、其他

无

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

第十二节 备查文件目录

一、载有董事长戚金兴亲笔签名的年度报告全文；

二、载有法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的会计报表；

三、报告期内在中国证监会指定报刊上公开披露过的所有公司文件的正本及公告原稿；

四、其他备查文件。

以上文件均齐备、完整、并备于本公司董事会办公室以供查阅。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn