



杭州滨江房产集团股份有限公司

2019 年半年度报告

2019 年 08 月

第一节 重要提示、目录和释义

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

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

所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

本报告涉及未来计划等前瞻性的相关陈述，属于公司计划性事务，不构成对投资者的实质承诺，请投资者注意投资风险。

公司在本报告第四节“经营情况讨论与分析”之“九、公司面临的风险和应对措施”，描述了公司经营中可能存在的风险及应对措施，敬请投资者关注相关内容。

公司计划不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

目录

第一节 重要提示、目录和释义	2
第二节 公司简介和主要财务指标.....	5
第三节 公司业务概要	8
第四节 经营情况讨论与分析	11
第五节 重要事项.....	22
第六节 股份变动及股东情况.....	33
第七节 优先股相关情况.....	36
第八节 董事、监事、高级管理人员情况	37
第九节 公司债相关情况.....	38
第十节 财务报告	41
第十一节 备查文件目录.....	175

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	2019 年 1 月 1 日至 2019 年 6 月 30 日的会计期间
滨江控股公司	指	杭州滨江投资控股有限公司，本公司控股股东

第二节 公司简介和主要财务指标

一、公司简介

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

二、联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	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、其他情况

1、公司联系方式

公司注册地址，公司办公地址及其邮政编码，公司网址、电子信箱在报告期是否变化

☐ 适用 ☒ 不适用

公司注册地址，公司办公地址及其邮政编码，公司网址、电子信箱报告期无变化，具体可参见 2018 年年报。

2、信息披露及备置地点

信息披露及备置地点在报告期是否变化

☐ 适用 ☒ 不适用

公司选定的信息披露报纸的名称，登载半年度报告的中国证监会指定网站的网址，公司半年度报告备置地报告期无变化，具体可参见 2018 年年报。

四、主要会计数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

☐ 是 ☒ 否

	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
营业收入（元）	5,265,713,494.51	9,554,261,085.09	-44.89%
归属于上市公司股东的净利润（元）	616,350,663.21	580,293,364.73	6.21%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	612,957,598.28	540,169,478.49	13.48%
经营活动产生的现金流量净额（元）	4,761,635,954.80	-11,419,416,632.11	141.70%
基本每股收益（元/股）	0.20	0.19	5.26%
稀释每股收益（元/股）	0.20	0.19	5.26%
加权平均净资产收益率	3.96%	4.01%	-0.05%
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减
总资产（元）	108,469,932,541.83	87,552,256,713.71	23.89%
归属于上市公司股东的净资产（元）	15,686,884,274.52	15,261,084,455.96	2.79%

五、境内外会计准则下会计数据差异

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

☐ 适用 ☒ 不适用

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

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

☐ 适用 ☒ 不适用

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

六、非经常性损益项目及金额

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：人民币元

项目	金额	说明
非流动资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	-143,411.80	
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）	2,061,413.98	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	16,913,623.58	
委托他人投资或管理资产的损益	-11,833,524.60	

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、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生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、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益	-2,810,156.33	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-5,697,998.25	
减：所得税影响额	-341,660.39	
少数股东权益影响额（税后）	-4,561,457.96	
合计	3,393,064.93	--

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。

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

否

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。2019年1-6月，公司围绕年初制定的战略目标，实现销售额516.7亿元，同比增长27.42%，报告期内，义乌公园壹号、平湖万家花城、江南之星、湘湖壹号、千岛湖东方海岸等项目交付结转及项目管理费收入的实现，公司实现营业收入52.66亿元，实现归属于母公司的净利润6.16亿元。

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2019中国房地产综合实力百强企业第25位、2019中国房地产百强企业“盈利性TOP10”和“融资能力TOP10”。

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
固定资产	固定资产期初增加 149.77%，主要系本期酒店资产达到预定可使用状态存货转入所致。
其他流动资产	其他流动资产较期初增加 95.57%，主要系本期预付土地款增加所致。
货币资金	货币资金较期初增加 68.34%，主要系销售及筹资取得的货币资金增加所致。
递延所得税资产	递延所得税资产较期初增加 34.68%，主要系可弥补亏损、房产开发项目相关税收备抵金等确认递延所得税资产项目的金额增加所致。
长期股权投资	长期股权投资较期初增加 40.39%，主要系本期对联营企业投资增加所致
投资性房地产	投资性房地产较期初增加 83.45%，主要系本期公寓资产达到预定可使用状态存货转入所致。

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	261,889.62 万元	美国	投资	健全风险控制制度并有效执行	项目已投入使用，产生酒店及公寓租金收入	16.69%	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

否

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，滨江的项目有较高的溢价能力，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、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。

第四节 经营情况讨论与分析

一、概述

（一）行业情况

2019年上半年房地产调控政策延续“房住不炒”的主基调，整体调控力度不减，同时强调因城施策、一城一策以确保市场平稳运行。2019年3月，国务院政府工作报告提出深入推进新型城镇化，坚持以中心城市引领城市群发展。抓好农业转移人口落户，推动城镇基本公共服务覆盖常住人口。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。2019年4月，中央政治局会议要求，要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，落实好一城一策、因城施策、城市政府主体责任的长效调控机制。

根据国家统计局数据，2019年1-6月，全国房地产开发投资61609亿元，同比增长10.9%，其中，住宅投资45167亿元，增长15.8%，住宅投资占房地产开发投资的比重为73.3%；2019年1-6月，全国房屋新开工面积105509万平方米，增长10.1%，其中，住宅新开工面积77998万平方米，增长10.5%；全国商品房销售额70698亿元，增长5.6%，其中，住宅销售额增长8.4%；商品房销售面积75786万平方米，同比下降1.8%，其中，住宅销售面积下降1.0%。截止2019年6月末，全国商品房待售面积50162万平方米，比5月末减少766万平方米，其中，住宅待售面积减少672万平方米。根据中国房地产指数系统对100个城市的全样本调查数据显示，2019年上半年百城均价累计上涨1.45%，较去年同期收窄1.19个百分点，其中，一线城市价格累计涨幅处在低位，二、三四线城市价格累计涨幅明显收窄。

（二）2019年上半年公司主要经营情况

报告期内，公司实现营业收入52.66亿元，比上年同期下降44.89%；实现利润总额11.43亿元，比上年同期下降33.07%，实现归属于母公司所有者的净利润6.16亿元，比上年同期上升6.21%。截止报告期末，公司总资产1084.7亿元，归属于上市公司股东的净资产156.87亿元，分别较年初增长23.89%和2.79%。本期营业收入同比下降主要系本期纳入并表范围的项目结转收入较上年同期减少所致，本期归母净利润上升的主要原因系本期来自联营企业的投资收益在归母净利润中占比较高所致。

2019年上半年公司销售情况良好，实现销售516.7亿元，同比增长27.42%。根据克尔瑞统计数据，公司位列2019年上半年杭州市场销售第一。在交付方面，江南之星、平湖万家花城、千岛湖东方海岸、上海公园壹号、义乌公园壹号等项目陆续交付再次为公司的品牌赢得口碑。

报告期内，公司在杭州、金华、台州、温州新增土地储备项目15个，累计新增土地面积68.95万方，计容建筑面积170.67万方，平均楼面价1.58万元/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。

报告期内公司新增土地储备情况如下：

序号	宗地编号	用途	项目名称	项目所在地	权益比例 (%)	拿地时间	土地取得方式	土地面积 (平方米)	计容建筑面积 (平方米)	土地金额 (万元)
1	杭政储出[2018]59 号	住宅	古翠蓝庭	杭州	50	2019/1/29	联合竞拍	21,142.00	57,083.40	206,071.00
2	杭政储出[2019]3 号-西湖区(转塘单元 XH1807-03 地块)	商业	沈家弄项目	杭州	24	2019/3/4	联合竞拍	35,717.00	71,434.00	39,954.00
3	杭政储出[2019]4 号-西湖区(转塘单元 XH1807-04 地块)	商业	横桥项目	杭州	24	2019/3/4	联合竞拍	32,244.00	64,488.00	36,069.00
4	杭政储出[2019]12 号上城区望江单元 SC0402-R21-08 地块	住宅	望江项目	杭州	50	2019/4/16	竞拍	42,517.00	114,795.90	520,317.00
5	杭政储出[2019]20 号江干区彭埠单元 B/R-37 地块	商住	明石东潮府	杭州	33	2019/4/26	竞拍	33,385.00	93,478.00	162,353.00
6	杭政储出[2018]21 号地块	住宅	时代滨江四季	杭州	20	2019/4/28	并购	35,117.00	105,351.00	343,844.00
7	金开自然资源规供[2019]11 号地块	住宅、商业	金华锦翠蓝庭	金华	50	2019/5/31	竞拍	38,921.43	70,059.00	69,085.54
8	温岭市 XQ040108 地块	住宅、商业	温岭悦景园	台州	33	2019/6/5	竞拍	44,734.00	111,835.00	121,500.00
9	余政储出[2019]21 号	住宅、商业	临平项目	杭州	50	2019/6/10	并购	62,711.00	175,590.80	125,751.00
10	乐清[2015]29 号地块	住宅	乐清项目	温州	50	2019/6/18	并购	78,310.00	195,775.00	147,700.00
11	永康市北苑区块 SG02-01 地块	住宅	永康悦虹湾	金华	100	2019/6/24	竞拍	40,256.00	72,460.80	59,710.00
12	温州洪殿片区 D06 地块	住宅、商业	温州悦洪湾	温州	50	2019/6/26	并购	26,063.00	93,828.71	219,400.00
13	余政储出[2019]25 号(杭州未来科技城 YH02-I-06-2 地块)	住宅、商业	未来科技城项目	杭州	33	2019/6/26	联合竞拍	37,606.00	82,733.20	166,467.00
14	温岭市 XQ060220 地块	住宅、商业	温岭锦湖园	台州	75	2019/6/26	竞拍	20,817.00	47,879.10	50,800.00
15	义土挂[2019]39 号(义乌市北苑街道义浦路老油库地块)	住宅、商业	义乌万家风华	金华	24.99	2019/6/28	竞拍	139,972.25	349,930.63	431,000.00
合计								689,512.68	1,706,722.54	2,700,021.54

报告期内，公司财务稳健，融资进展顺利。公司积极推进多渠道融资，除继续保持获取银行贷款方面的优势外，报告期内完成了两期短期融资券的发行，发行利率分别为5.3%和4.10%，截止报告期末，公司整体融资成本为5.6%，较低的融资成本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，公司融资情况如下：

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	1,743,746.97	4.57%—8.00%	1年内到期：432,950.00万元
				长期借款：1,310,796.97万元
2	中期票据	510,000.00	4.99%—6.50%	一年内到期：210,000.00万元
				长期票据：300,000.00万元
3	公司债券	270,000.00	3.46%—5.80%	5年
4	短期融资券	350,000.00	4.10%—6.19%	365天

截止报告期末，公司总资产1084.7亿元，净资产203.98亿元，归属于母公司所有者的净资产156.87亿元，有息负债287.375亿元，货币资金121.03亿元，资产负债率为81.19%，扣除预收款项的资产负债率为40.91%，有息负债占公司净资产的比率为1.41，净负债率仅为81.55%；有息负债构成中，短期债务为99.295亿元，占比仅为34.55%，低于货币资金，货币资金对短期债务覆盖率为121.89%，短期偿债压力小。

报告期内，公司集中式长租公寓业务有序推进，截至报告期末，公司规划中用于长租公寓的自持物业总面积约39.01万方。

二、主营业务分析

概述

参见“经营情况讨论与分析”中的“一、概述”相关内容。

主要财务数据同比变动情况

单位：人民币元

	本报告期	上年同期	同比增减	变动原因
营业收入	5,265,713,494.51	9,554,261,085.09	-44.89%	系本期交付楼盘收入较上年同期减少所致
营业成本	3,393,756,752.32	6,907,635,158.61	-50.87%	系本期交付楼盘成本较上年同期减少所致
销售费用	265,685,920.97	58,004,241.51	358.05%	系本期预售的楼盘较上年同期增加及本期广告宣传费及外部代销费增加所致
管理费用	143,014,304.94	130,783,318.45	9.35%	
财务费用	436,510,859.02	296,219,119.89	47.36%	系本期利息支出较上年同期增加所致
所得税费用	234,346,528.30	469,372,174.59	-50.07%	系本期利润总额较上年同期减少所致
经营活动产生的现金流量净额	4,761,635,954.80	-11,419,416,632.11	141.70%	系本期预售的楼盘较上年同期增加，销售回笼增加所致
投资活动产生的现金流量净额	-476,187,325.40	-4,615,410,533.71	89.68%	系本期理财产品较上年同期减少所致
筹资活动产生的现金流	637,870,269.47	15,600,526,625.32	-95.91%	系本期新增的借款较上年同期减少所致

量净额				
现金及现金等价物净增加额	4,923,537,714.02	-423,799,416.76	1,261.76%	系本期预售的楼盘较上年同期增加所致
投资收益	358,597,965.86	-61,622,362.40	681.93%	本期联营企业投资收益较上年同期增加较多

公司报告期利润构成或利润来源发生重大变动

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期利润构成或利润来源没有发生重大变动。

营业收入构成

单位：人民币元

	本报告期		上年同期		同比增减
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	
营业收入合计	5,265,713,494.51	100%	9,554,261,085.09	100%	-44.89%
分行业					
房地产业	5,168,342,922.50	98.15%	9,485,123,471.96	99.27%	-45.51%
酒店业	92,335,244.36	1.75%	67,620,109.38	0.71%	36.55%
其他	5,035,327.65	0.10%	1,517,503.75	0.02%	231.82%
分产品					
房产销售	4,981,487,846.27	94.60%	8,989,802,004.87	94.09%	-44.59%
房产项目管理服务	114,915,956.46	2.18%	410,029,587.62	4.29%	-71.97%
房产租赁	71,939,119.77	1.37%	85,291,879.47	0.89%	-15.66%
酒店管理服务	92,335,244.36	1.75%	67,620,109.38	0.71%	36.55%
其他	5,035,327.65	0.10%	1,517,503.75	0.02%	231.82%
分地区					
杭州	1,621,069,532.71	30.79%	8,516,415,223.57	89.14%	-80.97%
金华	2,004,599,007.47	38.07%	19,589,002.62	0.21%	10,133.29%
嘉兴	1,603,119,829.53	30.44%	916,690,823.82	9.59%	74.88%
衢州	4,004,529.51	0.08%	81,683,683.83	0.85%	-95.10%
绍兴	8,397,995.07	0.16%	19,882,351.25	0.21%	-57.76%
境外	24,522,600.22	0.46%	-	-	-

占公司营业收入或营业利润 10%以上的行业、产品或地区情况

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：人民币元

	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业成本比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
分行业						

房地产业	5,168,342,922.50	3,351,728,377.46	35.15%	-45.51%	-51.26%	7.65%
分产品						
房产销售	4,981,487,846.27	3,298,847,678.26	33.78%	-44.59%	-51.46%	9.39%
分地区						
杭州地区	1,621,069,532.71	853,024,734.03	47.38%	-80.97%	-85.96%	18.71%
金华地区	2,004,599,007.47	1,652,455,621.11	17.57%	10,133.29%	11,231.24%	-7.98%
嘉兴地区	1,603,119,829.53	848,651,202.01	47.06%	74.88%	14.24%	28.10%

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

☐ 适用 ☒ 不适用

相关数据同比发生变动 30%以上的原因说明

☒ 适用 ☐ 不适用

1、本报告期房地产业、房产销售、杭州地区的营业收入及营业成本较上年同期减少较多，主要系本期楼盘交付较上年同期减少较多所致。

2、本报告期金华地区和嘉兴地区的营业收入及营业成本较上年同期增加较多，主要系本期金华和嘉兴地区交付楼盘较上年同期增加较多所致。

三、非主营业务分析

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：人民币元

	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	358,597,965.86	31.38%	主要系权益法核算的长期股权投资收益、金融工具在持有期间的投资收益、理财产品收益。	否
公允价值变动损益	-2,810,156.33	-0.25%	主要系以公允价值计量且变动计入当期损益的金融工具的公允价值变动	否
营业外收入	1,028,624.13	0.09%	主要系违约金收入、罚没收入。	否
营业外支出	6,726,622.38	0.59%	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：人民币元

	本报告期末		上年同期末		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	12,102,952,815.30	11.16%	9,156,395,929.57	11.95%	-0.79%	
应收账款	362,181,315.05	0.33%	301,207,690.70	0.39%	-0.06%	

存货	60,265,969,961.65	55.56%	45,166,962,305.61	58.92%	-3.36%	
投资性房地产	2,937,076,426.94	2.71%	1,741,153,786.61	2.27%	0.44%	
长期股权投资	2,150,198,853.03	1.98%	937,381,444.08	1.22%	0.76%	
固定资产	552,868,881.95	0.51%	226,407,812.30	0.30%	0.21%	
在建工程	1,859,880.10	0.00%	112,521.79	0.00%	0.00%	
短期借款	600,000,000.00	0.55%	1,000,000,000.00	1.30%	-0.75%	
长期借款	13,107,969,715.20	12.08%	9,294,775,084.88	12.13%	-0.05%	

2、以公允价值计量的资产和负债

√ 适用 □ 不适用

单位：人民币元

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							
1.交易性金融资产（不含衍生金融资产）	500,500,000.0				700,000.00	500,000.00	500,700,000.00
4.其他权益工具投资	1,301,368,615.00		-888,000.00		2,748,593.00	3,000,000.00	1,301,117,208.00
5.其他非流动金融资产	1,103,075,322.18	-2,810,156.33				2,748,593.00	1,097,516,572.85
上述合计	2,904,943,937.18	-2,810,156.33	-888,000.00		3,448,593.00	6,248,593.00	2,899,333,780.85
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

单位：元

项 目	期末账面价值	受限原因
货币资金	1,995,797.13	2019年6月30日，期末其他货币资金余额含代建项目保函保证金603,690.00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342,678.76元。上述资金使用受限，不属于现金及现金等价物。
固定资产	351,873,462.74	为借款提供抵押担保
存货	32,818,207,140.20	为借款提供抵押担保

投资性房地产	2,409,460,897.43	为借款提供抵押担保
无形资产	30,930,779.20	为借款提供抵押担保
合 计	35,612,468,076.70	

五、投资状况分析

1、总体情况

√ 适用 □ 不适用

报告期投资额（元）	上年同期投资额（元）	变动幅度
1,229,078,593.00	883,846,288.00	39.06%

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	277,300,016.42	-2,810,156.33			2,748,593.00	9,380,531.70	211,296,572.85	自有资金
其他	2,688,976,615.00		-888,000.00	3,448,593.00	3,500,000.00		2,688,037,208.00	自有资金
合计	2,966,276,631.42	-2,810,156.33	-888,000.00	3,448,593.00	6,248,593.00	9,380,531.70	2,899,333,780.85	--

5、证券投资情况

√ 适用 □ 不适用

单位：元

证券品种	证券代码	证券简称	最初投资日期	会计科目	期初账面余额	本期公允价值	计入权益的累计	本期购入	本期出售	报告期	期末账面余额	会计核算	资金来源
------	------	------	--------	------	--------	--------	---------	------	------	-----	--------	------	------

种	码	称	资成本	量模式	面价值	变动损益	计公允 价值变 动	买金额	售金额	损益	面价值	算科目	源
境内外 股票	836188	品茗股 份	15,300, 000.00	公允价 值计量	14,844, 400.00	-767,38 0.00				-767,38 0.00	14,077, 020.00	其他非 流动金 融资产	自有资 金
境内外 股票	600185	格力地 产	212,000, ,016.42	公允价 值计量	126,637, ,177.95	25,640,1 19.98				25,640,1 19.98	152,277, ,297.93	其他非 流动金 融资产	自有资 金
境内外 股票	01761.H K	宝宝树 集团	50,000, 000.00	公允价 值计量	75,373, 744.23	-27,682, 896.31			2,748,5 93.00	-27,682, 896.31	44,942, 254.92	其他非 流动金 融资产	自有资 金
合计			277,300, ,016.42	--	216,855, ,322.18	-2,810,1 56.33	0.00	0.00	2,748,5 93.00	-2,810,1 56.33	211,296, 572.85	--	--
证券投资审批董事会公告 披露日期			2019 年 04 月 24 日										
证券投资审批股东大会公 告披露日期（如有）			2019 年 05 月 07 日										

6、衍生品投资情况

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期不存在衍生品投资。

7、募集资金使用情况

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期无募集资金使用情况。

8、非募集资金投资的重大项目情况

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：万元

项目名称	计划投资总 额	本报告期投 入金额	截至报告期末 累计实际投入 金额	项目进度	项目收益情况	披露日期 （如有）	披露索引 （如有）
平湖万家花城项目	575,400	57,585.77	512,305.12	在建	部分交付		
御江南项目	273,512	9,740.95	248,469.43	在建	尚未实现收益		
温州万家花城项目	215,900	14,249.62	126,964.91	在建	尚未实现收益		
上品项目	792,815	30,196.31	664,466.95	在建	尚未实现收益		

翡翠江南项目	304,186	12,576.71	268,044.04	在建	尚未实现收益		
义乌锦绣之城	430,900	21,212.78	318,890.46	在建	尚未实现收益		
乐清金色家园项目	298,300	27,576.26	203,103.51	在建	尚未实现收益		
壹品家园项目	503,400	10,626.89	385,840.32	在建	尚未实现收益		
拥潮府项目	453,500	18,028.87	313,331.52	在建	尚未实现收益		
滨江金地御品项目	483,500	11,617.31	282,107.06	在建	尚未实现收益		
滨江园项目	530,000	180,640.86	335,864.24	在建	尚未实现收益		
合计	4,861,413	394,052.33	3,659,387.56	--	--	--	--

六、重大资产和股权出售

1、出售重大资产情况

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期末未出售重大资产。

2、出售重大股权情况

☐ 适用 ☒ 不适用

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：人民币元

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	房地产开发	6000 万元	5,507,484,789.52	1,683,519,803.97	504,465,564.76	130,597,811.54	97,909,932.11
平湖滨江房地产开发有限公司	子公司	房地产开发	10000 万元	5,628,494,942.63	685,641,423.39	1,603,119,829.53	548,088,798.90	411,174,829.33
义乌滨信房地产开发有限公司	子公司	房地产开发	5000 万元	2,169,570,393.94	623,700,680.94	2,003,648,778.64	231,645,772.53	173,658,519.85

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
超创公司	非同一控制下企业合并	购买日至期末被购买方的净利润 173,658,323.21 元
京滨公司	非同一控制下企业合并	购买日至期末被购买方的净利润 49,348,409.51 元
温州慕跃公司	非同一控制下企业合并	购买日至期末被购买方的净利润 -4,814,207.50 元
星瀚公司	非同一控制下企业合并	购买日至期末被购买方的净利润 -2,240.00 元
滨融公司	新设	设立初期尚未产生收益
滨睿公司	新设	设立初期尚未产生收益
滨轼公司	新设	设立初期尚未产生收益
滨鸿公司	新设	设立初期尚未产生收益
滨呈公司	新设	设立初期尚未产生收益
滨筹公司	新设	设立初期尚未产生收益
滨禹公司	新设	设立初期尚未产生收益
滨磊公司	新设	设立初期尚未产生收益
滨筑公司	新设	设立初期尚未产生收益
滨碌公司	新设	设立初期尚未产生收益
滨盈公司	新设	设立初期尚未产生收益
滨昕公司	新设	设立初期尚未产生收益
滨启公司	新设	设立初期尚未产生收益
滨捷公司	新设	设立初期尚未产生收益
滨研公司	新设	设立初期尚未产生收益
滨洋公司	新设	设立初期尚未产生收益
浙江锦绣天成置业有限公司	股权转让	
滨哲公司	股权转让	
滨祺公司	股权转让	
金华滨江蓝庭置业有限公司	清算	期初至处置日净利润 7,059,772.49 元
杭州万家星城房地产开发有限公司	清算	期初至处置日净利润 40,650,577.82 元
义乌盛品房地产经纪有限公司	清算	

八、公司控制的结构化主体情况

☐ 适用 ☒ 不适用

九、公司面临的风险和应对措施

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。公司将密切关注房地产行业调控政策，及时调整公司的经营策略。

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。

公司经过二十多年的专业化经营，已经在房地产开发方面积累了丰富的专业经验，组建了一支具有丰富项目管理及操作经验的团队，具备较强的项目操作能力，在进行项目开发时，从项目的可行性研究、前期规划设计、建筑施工、销售及售后服务都有一套行之有效的专业化操作流程和管理体系。

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。

公司作为具有二十多年开发经验的房地产开发企业，已经形成了一套适应自身特点的公司内部管理体系和部门架构、项目管理制度，储备了一定的人力资源，形成了稳定高效的管理团队。在对外拓展过程中，公司将严格执行公司的各项内部控制制度，并根据业务拓展的需要进行组织机构调整和部门职能优化，制定系统的人力资源开发计划，通过内部培养和外部引进两种方式不断充实管理队伍。

第五节 重要事项

一、报告期内召开的年度股东大会和临时股东大会的有关情况

1、本报告期股东大会情况

会议届次	会议类型	投资者参与比例	召开日期	披露日期	披露索引
2019 年第一次临时股东大会	临时股东大会	61.93%	2019 年 01 月 24 日	2019 年 01 月 25 日	详见公司在巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn 披露的 2019-009 号公告《2019 年第一次临时股东大会决议公告》
2018 年年度股东大会	年度股东大会	61.99%	2019 年 05 月 07 日	2019 年 05 月 08 日	详见公司在巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn 披露的 2019-053 号公告《2018 年年度股东大会决议公告》
2019 年第二次临时股东大会	临时股东大会	61.61%	2019 年 06 月 26 日	2019 年 06 月 27 日	详见公司在巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn 披露的 2019-068 号公告《2019 年第二次临时股东大会决议公告》

2、表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

☐ 适用 ☒ 不适用

二、本报告期利润分配或资本公积金转增股本情况

☐ 适用 ☒ 不适用

公司计划半年度不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

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

☐ 适用 ☒ 不适用

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

四、聘任、解聘会计师事务所情况

半年度财务报告是否已经审计

☐ 是 ☒ 否

公司半年度报告未经审计。

五、董事会、监事会对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

☐ 适用 ☒ 不适用

六、董事会对上年度“非标准审计报告”相关情况的说明

☐ 适用 ☒ 不适用

七、破产重整相关事项

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期末未发生破产重整相关事项。

八、诉讼事项

重大诉讼仲裁事项

√ 适用 □ 不适用

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72,771.45万元	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,执行案件已立案。	2018年09月20日 2019年06月29日	www.cninfo.com.cn 《诉讼进展公告》 (编号2018-110) www.cninfo.com.cn 《关于深圳证券交易所2018年年报问询函回复的公告》(2019-071)
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起诉状,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,本案于2019年6月11日开庭,鉴于上海湘府公司提出要求解除合同,我司已于2019年6月13日向法院申请变更本诉讼请求,要求被告向原告支付委托管理费5000万元,支付截止2018年8月21日的逾期付款违约金380.4万元,支付解除合同违约金5600万元,以上三项合计人民币10980.40万元。本案于2019年6月26日开庭,尚在一审之中。	10,980.40	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	2019年06月29日	www.cninfo.com.cn 《关于深圳证券交易所2018年年报问询函回复的公告》(2019-071)
2016年12月,公司与上海湘府公司、上海崇滨建设	84,351.84	否	上海国际经	由于本案尚未做出裁决,	未裁决	2019年06月29日	www.cninfo.com.cn

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；并请求依法判令上述上海湘府公司、上海崇滨建设发展有限公司、中崇集团有限公司共同向本公司返还资金 70,600 万元和按约定支付年化 10%的收益，作为股本投入的 9,200 万元和《上海湘府房地产开发有限公司股权合作框架协议》中约定的超额收益在项目清算时另行处理，本案已于 2019 年 5 月 28 日开庭审理，仲裁委尚未做出裁决。			济贸易仲裁委员会审理中	该事项暂未对公司生产经营产生影响。			《关于深圳证券交易所 2018 年年报问询函回复的公告》（2019-071）
--	--	--	-------------	-------------------	--	--	--

其他诉讼事项

☐ 适用 ☒ 不适用

九、媒体质疑情况

☐ 适用 ☒ 不适用

本报告期公司无媒体普遍质疑事项。

十、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。

十一、公司及其控股股东、实际控制人的诚信状况

√ 适用 □ 不适用

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

十二、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”。截止报告期末，公司幸福分享计划涉及员工投入资金6.04亿元。

十三、重大关联交易

1、与日常经营相关的关联交易

√ 适用 □ 不适用

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易价格	关联交易金额（万元）	占同类交易金额的比例	获批的交易额度（万元）	是否超过获批额度	关联交易结算方式	可获得的同类交易市价（万元）	披露日期	披露索引
滨江服务集团有限公司	同一实际控制人控制的公司	接受劳务	物业管理服务	市场价	市场价	5,271.09	100.00%	12,750	否	现款结算	5,271.09	2018年12月22日	www.cninfo.com.cn
滨江服务集团有限公司	同一实际控制人控制的公司	租赁	向关联人出租房屋及车位	市场价	市场价	110.08	1.53%	250	否	现款结算	110.08	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	124.43	9.29%	450	否	现款结算	124.43	2019年04月17日	www.cninfo.com.cn
合计				--	--	5,505.6	--	13,450	--	--	--	--	--
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				不适用									

实际履行情况（如有）	
交易价格与市场参考价格差异较大的原因（如适用）	不适用

2、资产或股权收购、出售发生的关联交易

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期未发生资产或股权收购、出售的关联交易。

3、共同对外投资的关联交易

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期未发生共同对外投资的关联交易。

4、关联债权债务往来

☒ 适用 ☐ 不适用

是否存在非经营性关联债权债务往来

☒ 是 ☐ 否

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）
滨江控股公司	控股股东	资金拆入	60,000		30,000			30,000

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。

十四、重大合同及其履行情况

1、托管、承包、租赁事项情况

（1）托管情况

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期不存在托管情况。

（2）承包情况

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期不存在承包情况。

(3) 租赁情况

□ 适用 √ 不适用

公司报告期不存在租赁情况。

2、重大担保

√ 适用 □ 不适用

(1) 担保情况

单位：万元

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（协议签署日）	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（协议签署日）	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	36,500	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
杭州友好饭店有限公司	2017年11月17日	25,000	2017年12月21日	23,400	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	50,000	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	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05月04日	50,000	2018年05月07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
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	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

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	63,630	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	15,300	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	43,125	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	10,000	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
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	31,850	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
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	38,250	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	112,200	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	39,000	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
温岭滨岭房地产开发有限公司	2019 年 01 月 25 日	10,200	2019 年 01 月 25 日	10,200	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
杭州新惠房地产开发有限公司	2019 年 01 月 25 日	21,000	2019 年 01 月 31 日	21,000	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
花漾年华旅居置业（湖	2019 年 02 月 22 日	35,000	2019 年 02 月 25 日	35,000	连带责任保证	自主合同项下债	否	否

州）有限公司						务履行期限届满之日后两年		
乐清市梁荣置业有限公司	2019年03月21日	17,500	2019年04月15日	12,500	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
杭州锦翎置业有限公司	2019年03月21日	45,000	2019年04月15日	45,000	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
杭州滨恒房地产开发有限公司	2019年06月10日	100,000	2019年06月10日	75,000	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
杭州滨融房地产开发有限公司	2019年06月11日	190,000		0	连带责任保证		否	否
报告期内审批对子公司担保额度合计（B1）		418,700		报告期内对子公司担保实际发生额合计（B2）		198,700		
报告期末已审批的对子公司担保额度合计（B3）		1,773,450		报告期末对子公司实际担保余额合计（B4）		1,019,805		
子公司对子公司的担保情况								
担保对象名称	担保额度 相关公告 披露日期	担保额度	实际发生日期 （协议签署日）	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
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	在保证合同签订之日起两年	否	否
报告期内审批对子公司担保额度合计（C1）		0		报告期内对子公司担保实际发生额合计（C2）		0		
报告期末已审批的对子公司担保额度合计（C3）		80,000		报告期末对子公司实际担保余额合计（C4）		80,000		
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）		418,700		报告期内担保实际发生额合计（A2+B2+C2）		198,700		
报告期末已审批的担保额度合计（A3+B3+C3）		1,853,450		报告期末实际担保余额合计（A4+B4+C4）		1,099,805		
实际担保总额（即 A4+B4+C4）占公司净资产的比例				70.11%				
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）				935,405				
担保总额超过净资产 50%部分的金额（F）				315,460.79				

上述三项担保金额合计（D+E+F）	1,250,865.79
未到期担保可能承担连带清偿责任说明（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。

（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、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。

十五、社会责任情况

1、重大环保问题情况

上市公司及其子公司是否属于环境保护部门公布的重点排污单位

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如下：

公司在环境保护和可持续发展方面不断探索和实践，在项目开发中，注重绿色建筑的整体规划和应用，力求建筑在全生命周期内尽可能的节约资源，保护环境和减少污染。通过积极采用节能环保材料，进行节能环保设计，努力打造“绿色房地产”。日常施工：加强对施工单位环保措施的管理，确保施工中无扬尘、不扰民，文明施工。

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

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

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

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

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

同时，公司也积极倡导低碳环保工作方式，推行绿色办公，公司不断完善升级OA系统，实现无纸化协同办公，尽量减少纸张消耗，鼓励纸张重复利用；完善视频、电话会议系统，减少交通出行，鼓励员工优先使用公共交通出行，减少车辆尾气排放；从节约一张复印纸，到少开一次私家车；从督促合作商户采用环保设备，到减少施工污染和能耗，将环保理念融入方方面面，推广爱护地球、环保从我做起的理念，

提倡员工节约用电用水，使全公司每一个员工都自觉地提高节约能源意识，营造绿色的办公环境。

2019年，公司一如既往积极履行社会责任，取得社会各界一定程度的认可。在今后发展中，公司将继续增强可持续发展能力，通过不断提高社会的认可度、行业的影响力、业主的美誉度和员工的满意度，为千家万户创造安居乐业的理想栖息地，在实现良好经营业绩的同时，进一步加强社会责任实践，实现经济效益与社会效益的和谐统一。

2、履行精准扶贫社会责任情况

公司报告半年度暂未开展精准扶贫工作，也暂无后续精准扶贫计划。

十六、其他重大事项的说明

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期不存在需要说明的其他重大事项。

十七、公司子公司重大事项

☐ 适用 ☒ 不适用

第六节 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

3、证券发行与上市情况

报告期内，公司不存在证券发行与上市情况。

二、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	44,096			报告期末表决权恢复的优先股 股东总数（如有）（参见注 8）		0		
持股 5%以上的普通股股东或前 10 名普通股股东持股情况								
股东名称	股东性质	持股比例	报告期末持有的 普通股数量	报告期内增 减变动情况	持有有限售 条件的普通 股数量	持有无限售 条件的普通 股数量	质押或冻结情况	
							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	-	0	1,336,441,272	质押	499,999,993
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		
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－ 华鑫国际信托－华鑫信 托 慧智投资 98 号集合资金 信托计划	其他	2.00%	62,190,000	-	0	62,190,000		
全国社保基金四一八组合	其他	1.97%	61,426,802	20,936,100	0	61,426,802		
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		
戚加奇	境内自然人	1.00%	31,040,000	-	0	31,040,000		
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、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 名无限售条件普通股股东持股情况								
股东名称		报告期末持有无限售条件普通股 股份数量			股份种类			
					股份种类		数量	
杭州滨江投资控股有限公司		1,336,441,272			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
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
全国社保基金四一八组合	61,426,802	人民币普通股	61,426,802
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
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
朱慧明	25,065,200	人民币普通股	25,065,200
莫建华	25,065,200	人民币普通股	25,065,200
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。		

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。

三、控股股东或实际控制人变更情况

控股股东报告期内变更

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

实际控制人报告期内变更

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

第七节 优先股相关情况

☐ 适用 ☒ 不适用

报告期公司不存在优先股。

第八节 董事、监事、高级管理人员情况

一、董事、监事和高级管理人员持股变动

☐ 适用 ☒ 不适用

公司董事、监事和高级管理人员在报告期持股情况没有发生变动，具体可参见 2018 年年报。

二、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

☒ 适用 ☐ 不适用

姓名	担任的职务	类型	日期	原因
汪祥耀	独立董事	被选举	2019 年 05 月 07 日	董事会换届选举
于永生	独立董事	任期满离任	2019 年 05 月 07 日	任期届满离任

第九节 公司债相关情况

公司是否存在公开发行并在证券交易所上市，且在半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 报告期内不涉及付息兑付事项						
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		

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。
期末余额（万元）	199.92
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2019年6月11日出具的《杭州滨江房产集团股份有限公司公司债券2019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（2018年度）》于2019年6月28日刊登在巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）上，敬请广大投资者关注。

八、截至报告期末和上年末（或报告期和上年相同期间）公司的主要会计数据和财务指标

项目	本报告期末	上年末	本报告期末比上年末增减
流动比率	1.44	1.72	-0.28
资产负债率	81.19%	77.94%	3.25%
速动比率	0.56	0.58	-0.02
	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
EBITDA 利息保障倍数	1.61	5.31	-69.68%
贷款偿还率	100.00%	100.00%	0.00%
利息偿付率	60.00%	61.63%	-1.63%

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

本期EBITDA利息保障倍数较上年同期下降较多主要系本期利息支出较上期增长较多所致。

九、公司逾期未偿还债项

□ 适用 √ 不适用

公司不存在逾期未偿还债项。

十、报告期内对其他债券和债务融资工具的付息兑付情况

- 1、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。
- 2、2017年发行的3年期的8.2亿元的17杭滨江MTN002，报告期内不涉及付息兑付事项。
- 3、2018年发行的3年期的21.8亿元的18杭滨江MTN001，报告期内付息1.3952亿元。
- 4、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。
- 5、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。
- 6、2019年发行的期限为365天的9亿元的19滨江房产CP001，报告期内不涉及付息兑付事项。
- 7、2019年发行的期限为366天的8亿元的19滨江房产CP002，报告期内不涉及付息兑付事项。

十一、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415.77亿元，授信额度已使用174.37亿元，剩余信用额度241.4亿元。报告期内，公司偿还银行贷款48.51亿元，其中按时偿还48.51亿元，银行贷款展期0万元，减免0万元。

十二、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。

十三、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12月31日，公司未经审计的借款余额为261.15亿元，截至2019年3月31日，公司借款余额为311.85亿元（未经审计），公司当年累计新增借款额为50.7亿元，占2018年末公司未经审计净资产193.18亿元的26.24%。

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。

十四、公司债券是否存在保证人

□ 是 √ 否

第十节 财务报告

一、审计报告

半年度报告是否经过审计

☐ 是 ☒ 否

公司半年度财务报告未经审计。

二、财务报表

财务附注中报表的单位为：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

单位：元

项目	2019 年 6 月 30 日	2018 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	12,102,952,815.30	7,189,594,764.85
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	500,700,000.00	
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		
应收账款	362,181,315.05	306,769,937.76
应收款项融资		
预付款项	36,907,416.67	39,107,500.00
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	17,513,171,200.67	15,430,242,903.07
其中：应收利息		
应收股利	9,000,000.00	
买入返售金融资产		

存货	60,265,969,961.65	53,513,659,535.12
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	8,187,357,193.34	4,186,483,392.43
流动资产合计	98,969,239,902.68	80,665,858,033.23
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资		
可供出售金融资产		2,404,443,937.18
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	2,150,198,853.03	1,531,562,717.57
其他权益工具投资	1,301,117,208.00	
其他非流动金融资产	1,097,516,572.85	
投资性房地产	2,937,076,426.94	1,601,065,574.97
固定资产	552,868,881.95	221,352,387.89
在建工程	1,859,880.10	1,611,544.93
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	137,436,269.51	139,854,126.27
开发支出		
商誉	593,092.34	593,092.34
长期待摊费用	24,054,345.23	22,147,656.24
递延所得税资产	1,297,971,109.20	963,767,643.09
其他非流动资产		
非流动资产合计	9,500,692,639.15	6,886,398,680.48
资产总计	108,469,932,541.83	87,552,256,713.71
流动负债：		
短期借款	600,000,000.00	1,260,000,000.00
向中央银行借款		
拆入资金		

交易性金融负债		
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		
应付账款	2,369,647,980.41	2,618,254,147.72
预收款项	43,691,421,277.11	25,247,144,883.10
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	7,439,784.17	84,687,756.26
应交税费	882,897,893.33	1,154,231,779.17
其他应付款	11,617,940,418.99	12,203,711,081.77
其中：应付利息	355,495,091.48	293,474,663.12
应付股利		
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
合同负债		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	5,829,500,000.00	2,319,900,000.00
其他流动负债	3,727,063,560.24	2,064,850,875.23
流动负债合计	68,725,910,914.25	46,952,780,523.25
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	13,107,969,715.20	12,948,987,083.62
应付债券	5,688,637,469.88	7,786,249,194.90
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	549,119,756.48	549,845,147.76
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		

递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	19,345,726,941.56	21,285,081,426.28
负债合计	88,071,637,855.81	68,237,861,949.53
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	2,306,532,188.03	2,308,691,894.85
减：库存股		
其他综合收益	26,189,998.06	53,361,081.78
专项储备		
盈余公积	1,000,794,858.77	998,257,484.35
一般风险准备		
未分配利润	9,241,923,339.66	8,789,330,104.98
归属于母公司所有者权益合计	15,686,884,274.52	15,261,084,455.96
少数股东权益	4,711,410,411.50	4,053,310,308.22
所有者权益合计	20,398,294,686.02	19,314,394,764.18
负债和所有者权益总计	108,469,932,541.83	87,552,256,713.71

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	2019 年 6 月 30 日	2018 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	1,479,653,827.16	337,513,095.88
交易性金融资产		
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		
应收账款	574,497,515.68	452,463,455.40
应收款项融资		

预付款项		
其他应收款	25,394,108,757.03	28,078,167,315.53
其中：应收利息		
应收股利	337,861,456.73	328,861,456.73
存货	954,660.00	954,660.00
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	1,469,858.73	930,245.74
流动资产合计	27,450,684,618.60	28,870,028,772.55
非流动资产：		
债权投资		
可供出售金融资产		1,238,225,235.00
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	8,213,341,592.39	6,718,513,028.77
其他权益工具投资	387,225,235.00	
其他非流动金融资产	848,000,000.00	
投资性房地产	246,638,274.72	252,225,511.56
固定资产	32,011,314.20	33,089,518.63
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产		
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	3,562,640.76	1,104,047.80
递延所得税资产	487,801,492.10	467,822,549.41
其他非流动资产		
非流动资产合计	10,218,580,549.17	8,710,979,891.17
资产总计	37,669,265,167.77	37,581,008,663.72
流动负债：		

短期借款		
交易性金融负债		
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		
应付账款	83,900,204.14	110,126,963.27
预收款项	39,314,058.53	36,449,792.90
合同负债		
应付职工薪酬	801,551.90	13,663,694.66
应交税费	168,401,821.59	226,324,886.74
其他应付款	10,629,297,071.69	13,477,510,042.88
其中：应付利息		
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	2,215,000,000.00	15,000,000.00
其他流动负债	3,705,824,828.64	2,025,086,797.11
流动负债合计	16,842,539,536.49	15,904,162,177.56
非流动负债：		
长期借款	1,153,000,000.00	660,000,000.00
应付债券	5,688,637,469.88	7,786,249,194.90
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
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		
其他非流动负债		
非流动负债合计	6,841,637,469.88	8,446,249,194.90
负债合计	23,684,177,006.37	24,350,411,372.46
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	998,257,484.35
未分配利润	7,357,643,939.77	6,603,153,069.63
所有者权益合计	13,985,088,161.40	13,230,597,291.26
负债和所有者权益总计	37,669,265,167.77	37,581,008,663.72

3、合并利润表

单位：元

项目	2019 年半年度	2018 年半年度
一、营业总收入	5,265,713,494.51	9,554,261,085.09
其中：营业收入	5,265,713,494.51	9,554,261,085.09
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	4,601,006,575.37	7,674,973,883.79
其中：营业成本	3,393,756,752.32	6,907,635,158.61
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		
税金及附加	362,038,738.12	282,332,045.33
销售费用	265,685,920.97	58,004,241.51
管理费用	143,014,304.94	130,783,318.45
研发费用		
财务费用	436,510,859.02	296,219,119.89

其中：利息费用	533,207,415.32	323,804,216.25
利息收入	102,640,276.49	33,236,786.51
加：其他收益	2,061,413.98	7,032,938.00
投资收益（损失以“－”号填列）	358,597,965.86	-61,622,362.40
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	373,045,643.83	-109,487,006.53
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）		
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“－”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	-2,810,156.33	
信用减值损失（损失以“-”号填列）	125,978,152.21	
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-106,158,338.17
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-143,411.80	
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	1,148,390,883.06	1,718,539,438.73
加：营业外收入	1,028,624.13	1,876,735.95
减：营业外支出	6,726,622.38	13,223,445.74
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	1,142,692,884.81	1,707,192,728.94
减：所得税费用	234,346,528.30	469,372,174.59
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	908,346,356.51	1,237,820,554.35
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	908,346,356.51	1,237,820,554.35
2.终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）		
（二）按所有权归属分类		
1.归属于母公司所有者的净利润	616,350,663.21	580,293,364.73
2.少数股东损益	291,995,693.30	657,527,189.62
六、其他综合收益的税后净额	-1,671,958.61	-24,017,049.79
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-1,797,339.49	-24,836,198.84
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
5.其他		
（二）将重分类进损益的其他综合收益	-1,797,339.49	-24,836,198.84

1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.可供出售金融资产公允价值变动损益		-32,636,032.31
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
6.其他债权投资信用减值准备		
7.现金流量套期储备		
8.外币财务报表折算差额	-1,797,339.49	7,799,833.47
9.其他		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	125,380.88	819,149.05
七、综合收益总额	906,674,397.90	1,213,803,504.56
归属于母公司所有者的综合收益总额	614,553,323.72	555,457,165.89
归属于少数股东的综合收益总额	292,121,074.18	658,346,338.67
八、每股收益：		
（一）基本每股收益	0.20	0.19
（二）稀释每股收益	0.20	0.19

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	2019 年半年度	2018 年半年度
一、营业收入	330,873,028.67	469,797,578.06
减：营业成本	5,587,237.22	2,743,715.88
税金及附加	8,075,170.48	7,695,721.29
销售费用	1,987,713.63	1,664,276.30
管理费用	42,737,185.53	45,116,688.09
研发费用		
财务费用	1,435,704.50	178,929,016.36
其中：利息费用	411,248,865.89	271,490,961.16
利息收入	413,201,695.89	97,621,691.46
加：其他收益	1,660,773.80	1,520,000.00

投资收益（损失以“－”号填列）	659,402,040.19	530,382,102.01
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	248,313,417.70	-116,571,210.38
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“－”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）	57,764,119.90	
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-277,427,084.87
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-143,411.80	
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	989,733,539.40	488,123,177.28
加：营业外收入	120,634.29	
减：营业外支出	500,000.00	353,607.59
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	989,354,173.69	487,769,569.69
减：所得税费用	48,269,505.21	-16,168,126.21
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	941,084,668.48	503,937,695.90
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	941,084,668.48	503,937,695.90
（二）终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
5.其他		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.可供出售金融资产公允价值变动损益		
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
6.其他债权投资信用减值准备		
7.现金流量套期储备		
8.外币财务报表折算差额		
9.其他		

六、综合收益总额	941,084,668.48	503,937,695.90
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	2019 年半年度	2018 年半年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	18,931,591,449.45	8,347,622,724.56
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		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还	43,525,857.08	
收到其他与经营活动有关的现金	392,923,672.95	61,700,400.93
经营活动现金流入小计	19,368,040,979.48	8,409,323,125.49
购买商品、接受劳务支付的现金	11,477,742,910.43	17,562,931,679.82
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		
为交易目的而持有的金融资产净增加额		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	240,549,688.47	166,162,292.12
支付的各项税费	2,590,803,264.20	1,710,098,332.85
支付其他与经营活动有关的现金	297,309,161.58	389,547,452.81

经营活动现金流出小计	14,606,405,024.68	19,828,739,757.60
经营活动产生的现金流量净额	4,761,635,954.80	-11,419,416,632.11
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	3,601,005.48	2,843,982,796.56
取得投资收益收到的现金	46,604,280.90	38,703,002.37
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	162,500.00	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-73,214,981.75	
收到其他与投资活动有关的现金	3,723,412,658.25	1,975,854,327.43
投资活动现金流入小计	3,700,565,462.88	4,858,540,126.36
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	14,032,266.20	10,512,404.42
投资支付的现金	860,887,114.39	4,939,046,288.00
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	-264,748,402.14	-780,081,789.33
支付其他与投资活动有关的现金	3,566,581,809.83	5,304,473,756.98
投资活动现金流出小计	4,176,752,788.28	9,473,950,660.07
投资活动产生的现金流量净额	-476,187,325.40	-4,615,410,533.71
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		149,892,424.95
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		149,892,424.95
取得借款收到的现金	5,362,142,199.67	12,823,297,012.66
发行债券收到的现金	1,700,000,000.00	2,180,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	3,585,411,973.77	6,346,025,110.39
筹资活动现金流入小计	10,647,554,173.44	21,499,214,548.00
偿还债务支付的现金	4,850,750,000.00	3,388,670,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	975,114,942.04	501,038,793.93
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金	4,183,818,961.93	2,008,979,128.75
筹资活动现金流出小计	10,009,683,903.97	5,898,687,922.68
筹资活动产生的现金流量净额	637,870,269.47	15,600,526,625.32
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	218,815.15	10,501,123.74
五、现金及现金等价物净增加额	4,923,537,714.02	-423,799,416.76
加：期初现金及现金等价物余额	7,177,419,304.15	9,568,090,018.41
六、期末现金及现金等价物余额	12,100,957,018.17	9,144,290,601.65

6、母公司现金流量表

单位：元

项目	2019 年半年度	2018 年半年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	226,008,615.87	188,489,898.74
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	158,596,728.81	250,445,329.44
经营活动现金流入小计	384,605,344.68	438,935,228.18
购买商品、接受劳务支付的现金	28,594,499.37	10,093,709.95
支付给职工以及为职工支付的现金	26,719,111.98	27,883,330.29
支付的各项税费	176,743,807.19	149,043,634.37
支付其他与经营活动有关的现金	60,219,970.92	364,921,108.36
经营活动现金流出小计	292,277,389.46	551,941,782.97
经营活动产生的现金流量净额	92,327,955.22	-113,006,554.79
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	13,000,000.00	2,089,999,916.56
取得投资收益收到的现金	371,658,622.49	29,645,071.39
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	162,500.00	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	81,430,000.00	
收到其他与投资活动有关的现金	10,536,532,235.26	4,864,543,319.09
投资活动现金流入小计	11,002,783,357.75	6,984,188,307.04
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	9,917,311.69	5,761,665.73
投资支付的现金	916,737,114.39	4,986,546,288.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		223,000,000.00
支付其他与投资活动有关的现金	7,322,899,735.15	11,310,840,161.05
投资活动现金流出小计	8,249,554,161.23	16,526,148,114.78
投资活动产生的现金流量净额	2,753,229,196.52	-9,541,959,807.74
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	2,300,000,000.00	2,280,000,000.00
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金	1,616,420,881.56	6,638,604,626.44
筹资活动现金流入小计	3,916,420,881.56	8,918,604,626.44

偿还债务支付的现金	7,000,000.00	7,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	460,841,719.34	420,924,655.41
支付其他与筹资活动有关的现金	5,140,415,263.09	115,437,960.41
筹资活动现金流出小计	5,608,256,982.43	543,362,615.82
筹资活动产生的现金流量净额	-1,691,836,100.87	8,375,242,010.62
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-1,058,000.00	
五、现金及现金等价物净增加额	1,152,663,050.87	-1,279,724,351.91
加：期初现金及现金等价物余额	326,387,086.29	2,626,461,295.31
六、期末现金及现金等价物余额	1,479,050,137.16	1,346,736,943.40

7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2019 年半年度														
	归属于母公司所有者权益												少数股东权益	所有者权益合计	
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他			小计
		优先股	永续债	其他											
一、上年期末余额	3,111,443,890.00				2,308,691,894.85		53,361,081.78		998,257,484.35		8,789,330,104.98		15,261,084,455.96	4,053,310,308.22	19,314,394,764.18
加：会计政策变更							-25,373,744.23		2,537,374.42		22,836,369.81				
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				2,308,691,894.85		27,987,337.55		1,000,794,858.77		8,812,166,474.79		15,261,084,455.96	4,053,310,308.22	19,314,394,764.18
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）					-2,159,706.82		-1,797,339.49				429,756,864.87		425,799,818.56	658,100,103.28	1,083,899,921.84
（一）综合收益总额							-1,797,339.49				616,350,663.21		614,553,323.72	292,121,074.18	906,674,397.90
（二）所有者投入和					-2,159,706.82								-2,159,706.82		-2,159,706.82

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					-2,159,706.82						-2,159,706.82			-2,159,706.82
(三) 利润分配									-186,593,798.34		-186,593,798.34			-186,593,798.34
1. 提取盈余公积														
2. 提取一般风险准备														
3. 对所有者（或股东）的分配									-186,593,798.34		-186,593,798.34			-186,593,798.34
4. 其他														
(四) 所有者权益内部结转														
1. 资本公积转增资本（或股本）														
2. 盈余公积转增资本（或股本）														
3. 盈余公积弥补亏损														
4. 设定受益计划变动额结转留存收益														
5. 其他综合收益结														

转留存收益														
6. 其他														
(五) 专项储备														
1. 本期提取														
2. 本期使用														
(六) 其他													365,979,029.10	365,979,029.10
四、本期期末余额	3,111,443,890.00				2,306,532,188.03		26,189,998.06	1,000,794,858.77		9,241,923,339.66		15,686,884,274.52	4,711,410,411.50	20,398,294,686.02

上期金额

单位：元

项目	2018 年半年度															
	归属于母公司所有者权益												少数股东权益	所有者权益合计		
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他			小计	
		优先股	永续债	其他												
一、上年期末余额	3,111,443,890.00				2,334,315,076.87			4,111,226.62		913,169,102.24		7,915,652,877.96		14,278,692,173.69	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		14,278,692,173.69	2,081,785,798.83	16,360,477,972.52
三、本期增减变动 金额（减少以“－” 号填列）							-24,836,198.84				322,043,521.86		297,207,323.02	820,806,632.23	1,118,013,955.25
（一）综合收益总 额							-24,836,198.84				580,293,364.73		555,457,165.89	658,346,338.67	1,213,803,504.56
（二）所有者投入 和减少资本														162,460,293.56	162,460,293.56
1. 所有者投入的普 通股														162,460,293.56	162,460,293.56
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											-258,249,842.87		-258,249,842.87		-258,249,842.87
1. 提取盈余公积															
2. 提取一般风险准 备															
3. 对所有者（或股 东）的分配											-258,249,842.87		-258,249,842.87		-258,249,842.87
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. 其他综合收益结转留存收益															
6. 其他															
（五）专项储备															
1. 本期提取															
2. 本期使用															
（六）其他															
四、本期期末余额	3,111,443,890.00				2,334,315,076.87		-20,724,972.22		913,169,102.24		8,237,696,399.82		14,575,899,496.71	2,902,592,431.06	17,478,491,927.77

8、母公司所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2019 年半年度											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	3,111,443,890.00				2,517,742,847.28				998,257,484.35	6,603,153,069.63		13,230,597,291.26
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				998,257,484.35	6,603,153,069.63		13,230,597,291.26
三、本期增减变动金额 (减少以“—”号填列)										754,490,870.14		754,490,870.14
(一) 综合收益总额										941,084,668.48		941,084,668.48
(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										-186,593,798.34		-186,593,798.34
1. 提取盈余公积												
2. 对所有者(或股东)的分配										-186,593,798.34		-186,593,798.34
3. 其他												
(四) 所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本(或股本)												
2. 盈余公积转增资本(或股本)												
3. 盈余公积弥补亏损												

4. 设定受益计划变动额 结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留 存收益												
6. 其他												
(五) 专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
(六) 其他												
四、本期期末余额	3,111,443,890.00				2,517,742,847.28				998,257,484.35	7,357,643,939.77		13,985,088,161.40

上期金额

单位：元

项目	2018 年半年度											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存 股	其他综合 收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	3,111,443,890.00				2,517,742,847.28				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“－”号填列)										245,687,853.03		245,687,853.03
(一) 综合收益总额										503,937,695.90		503,937,695.90
(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										-258,249,842.87		-258,249,842.87
1. 提取盈余公积												
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. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他												
(五) 专项储备												

1. 本期提取												
2. 本期使用												
(六) 其他												
四、本期期末余额	3,111,443,890.00				2,517,742,847.28				913,169,102.24	6,341,295,326.57		12,883,651,166.09

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8月28日五届七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	房产资产管理公司
9	杭州滨润房地产开发有限公司	滨润公司
10	杭州滨江集团天目山商业管理有限公司	天目山管理公司
11	杭州滨江南部房地产开发有限公司	滨江南部公司
12	杭州千岛湖滨江度假酒店有限公司	滨江酒店公司
13	平湖滨江房地产开发有限公司	平湖公司
14	杭州滨江房产集团衢州置业有限公司	滨江衢州公司
15	杭州滨江三花房地产开发有限公司	滨江三花公司
16	杭州滨江商博房地产开发有限公司	滨江商博公司
17	绍兴滨江蓝庭置业有限公司	绍兴蓝庭公司
18	杭州滨江盛元房地产开发有限公司	滨江盛元公司
19	杭州滨江盛元海岸房地产开发有限公司	盛元海岸公司
20	杭州滨江西部房地产开发有限公司	滨江西部公司
21	杭州千岛湖滨江游艇有限公司	滨江游艇公司
21.1	淳安千岛湖滨江旅行社有限公司	旅行社公司
22	杭州友好饭店有限公司	友好饭店
22.1	杭州友途旅行社有限公司	友途旅行社公司
23	上海滨顺投资管理有限公司	上海滨顺公司
23.1	滨江（香港）有限公司	香港公司
23.1.1	BinShun Limited Liability Company	BinShun Limited Liability Company
23.1.1.1	Binjiang Limited Partnership	Binjiang Limited Partnership

23.1.1.1.1	Binjiang Othello Corp	Binjiang Othello Corp
23.1.1.1.2	Binjiang Shoreline Corp	Binjiang Shoreline Corp
23.1.1.1.3	Binjiang Tower Corp	Binjiang Tower Corp
23.1.1.1.3.1	POTALA TOWER SEATILE,LLC	TOWER公司
24	杭州滨江集团天目山开发建设有限公司	天目山建设公司
25	杭州新惠房地产开发有限公司	新惠公司
26	深圳滨安房地产开发有限公司	深圳滨安公司
27	杭州滨创股权投资有限公司	滨创公司
28	杭州滨通房地产开发有限公司	滨通公司
29	杭州旭兆投资管理有限公司	旭兆公司
29.1	杭州滨旭置业有限公司	滨旭公司
30	杭州滨保实业有限公司	滨保实业公司
31	杭州滨翰房地产开发有限公司	滨翰公司
32	杭州滨昊实业有限公司	滨昊公司
32.1	温州滨致建设开发有限公司	温州滨致公司
33	杭州滨虹企业管理有限公司	滨虹公司
34	杭州滨威企业管理有限公司	滨威公司
34.1	杭州滨瑞房地产开发有限公司	滨瑞公司
35	杭州滨朗企业管理有限公司	滨朗公司
35.1	杭州滨顺房地产开发有限公司	杭州滨顺公司
36	杭州滨欣房地产开发有限公司	滨欣公司
37	杭州滨峙实业有限公司	滨峙公司
38	杭州春盛置业有限公司	春盛公司
39	宁波金丹丰股权投资合伙企业（有限合伙）	金丹丰合伙公司
40	上海吉劭创业投资合伙企业（有限合伙）	吉劭合伙公司
41	上海永绥创业投资合伙企业（有限合伙）	永绥合伙公司
42	深圳市爱义房地产开发有限公司	深圳爱义公司
43	深圳市滨江建设管理有限公司	深圳滨建公司
44	台州兴滨投资合伙企业（有限合伙）	台州兴滨公司
45	温岭盈石房产开发有限公司	温岭盈石公司
46	杭州滨涛企业管理有限公司	滨涛公司
47	杭州滨雅企业管理有限公司	滨雅公司
47.1	义乌滨锦房地产开发有限公司	义乌滨锦公司
47.1.1	义乌滨江壹品家园项目	滨江壹品项目
48	暖屋（杭州）租赁住房发展有限公司	暖屋公司
49	杭州滨宏房地产开发有限公司	滨宏公司
50	杭州滨济企业管理有限公司	滨济公司
50.1	乐清滨江房地产开发有限公司	乐清滨江公司
51	花漾年华旅居置业（湖州）有限公司	湖州公司
52	杭州滨泰投资管理有限公司	滨泰公司

52.1	杭州滨融房地产开发有限公司	滨融公司
53	杭州滨星企业管理有限公司	滨星公司
53.1	杭州滨宁房地产开发有限公司	滨宁公司
54	杭州滨辰企业管理有限公司	滨辰公司
55	杭州滨熹投资管理有限公司	滨熹公司
56	杭州滨泽投资管理有限公司	滨泽公司
57	杭州滨柏投资管理有限公司	滨柏公司
57.1	杭州滨恒房地产开发有限公司	滨恒房地产公司
58	杭州滨惠投资管理有限公司	滨惠公司
58.1	杭州滨望房地产开发有限公司	滨望公司
59	杭州滨翼企业管理有限公司	滨翼公司
60	浙江新广发置业有限公司	新广发公司
61	杭州滨奇投资管理有限公司	滨奇公司
62	杭州滨华投资管理有限公司	滨华公司
63	杭州滨新资产管理有限公司	滨新公司
64	杭州滨丰投资管理有限公司	滨丰公司
65	上饶市滨桐置业发展有限公司	上饶滨桐公司
66	杭州滨格投资管理有限公司	滨格公司
67	杭州滨上投资管理有限公司	滨上公司
68	杭州滨南企业管理有限公司	滨南公司
69	浙江超创投资管理有限公司	超创公司
69.1	义乌滨信房地产开发有限公司	义乌滨信公司
70	南通曙江房地产开发有限公司	南通曙江公司
71	杭州滨景投资管理有限公司	滨景投资公司
71.1	温岭滨岭房地产开发有限公司	温岭滨岭公司
72	杭州京滨置业有限公司	京滨公司
73	杭州滨睿企业管理有限公司	滨睿公司
74	杭州滨轼企业管理有限公司	滨轼公司
74.1	温岭滨鸿房地产开发有限公司	滨鸿公司
75	杭州滨呈企业管理有限公司	滨呈公司
76	杭州滨筹企业管理有限公司	滨筹公司
76.1	杭州星瀚商务咨询有限公司	星瀚公司
76.1.1	杭州星滨置业有限公司	星滨公司
77	杭州滨禹企业管理有限公司	滨禹公司
78	杭州滨磊企业管理有限公司	滨磊公司
79	温州慕跃投资管理有限公司	温州慕跃公司
79.1	温州璞悦房地产开发有限公司	温州璞悦公司
80	杭州滨筑企业管理有限公司	滨筑公司
81	杭州滨碌企业管理有限公司	滨碌公司
82	杭州滨盈企业管理有限公司	滨盈公司

83	杭州滨昕企业管理有限公司	滨昕公司
84	杭州滨启企业管理有限公司	滨启公司
85	杭州滨捷企业管理有限公司	滨捷公司
86	杭州滨研企业管理有限公司	滨研公司
87	杭州滨洋企业管理有限公司	滨洋公司

情况详见本财务报表附注八合并范围的变更和附注九在其他主体中的权益之说明。

四、财务报表的编制基础

1、编制基础

本公司财务报表以持续经营为编制基础。

2、持续经营

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

五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

本公司根据实际生产经营特点针对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。

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三类：(1) 以摊余成本计量的金融资产；(2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；(3) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

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

2. 金融资产和金融负债的确认依据、计量方法和终止确认条件

(1) 金融资产和金融负债的确认依据和初始计量方法

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

(2) 金融资产的后续计量方法

1) 以摊余成本计量的金融资产

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

2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资

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

3) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

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

4) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

(3) 金融负债的后续计量方法

1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

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

按照《企业会计准则第23号——金融资产转移》相关规定进行计量。

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

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

4) 以摊余成本计量的金融负债

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

(4) 金融资产和金融负债的终止确认

1) 当满足下列条件之一时,终止确认金融资产:

① 收取金融资产现金流量的合同权利已终止;

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

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

3. 金融资产转移的确认依据和计量方法

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

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

4. 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

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

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

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

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

5. 金融工具减值

(1) 金融工具减值计量和会计处理

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

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

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

对于不含重大融资成分或者公司不考虑不超过一年的合同中的融资成分的应收账款，公司运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

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

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

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

公司在评估信用风险是否显著增加时考虑如下因素：

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

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

(2) 按组合评估预期信用风险和计量预期信用损失的金融工具

具体组合及计量预期信用损失的方法

项 目	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
其他应收款——拆借款组合	款项性质	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来12个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失
其他应收款——物业维修金、保修金组合	款项性质	
其他应收款——押金保证金组合	款项性质	
其他应收款——应收暂付款组合	款项性质	
其他应收款——合作意向金组合	款项性质	
其他应收款——其他零星款项组合	款项性质	
其他应收款——大额政府保证金组合	款项性质	
其他应收款——合并范围内关联往来组合	款项性质	
其他应收款——已确定盈利的项目公司对其股东的财务资助款组合	款项性质	
其他应收款——对联营、合营企业按公司持股比例提供除注册资本外的项目投入款组合	款项性质	单独评估预期信用风险，计量预期信用损失
其他应收款——单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	款项重要程度	

(3) 按组合计量预期信用损失的应收款项

1) 具体组合及计量预期信用损失的方法

项 目	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
-----	---------	-------------

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

2) 应收款项——账龄组合的账龄与整个存续期预期信用损失率对照表

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

6. 金融资产和金融负债的抵销

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

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

11、应收票据

不适用

12、应收账款

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

13、应收款项融资

不适用

14、其他应收款

其他应收款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

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

15、存货

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

否

1. 存货的分类

存货包括在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处在生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等。

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. 低值易耗品和包装物的摊销方法

(1) 低值易耗品

按照一次转销法进行摊销。

16、合同资产

不适用

17、合同成本

不适用

19、债权投资

不适用

20、其他债权投资

不适用

21、长期应收款

不适用

22、长期股权投资

1. 共同控制、重要影响的判断

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之间的差额调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

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

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

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

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

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

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

3. 后续计量及损益确认方法

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

4. 通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权的处理方法

(1) 个别财务报表

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

(2) 合并财务报表

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

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

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

2) 通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权，且属于“一揽子交易”的

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

23、投资性房地产

投资性房地产计量模式

成本法计量

折旧或摊销方法

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

24、固定资产

（1）确认条件

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

（2）折旧方法

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

（3）融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

不适用

25、在建工程

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

26、借款费用

1. 借款费用资本化的确认原则

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

2. 借款费用资本化期间

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

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

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

3. 借款费用资本化率以及资本化金额

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的, 以专门借款当期实际发生的利息费用 (包括按照实际利率法确定的折价或溢价的摊销), 减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额, 确定应予资本化的利息金额; 为购建或者生产符合资本化条件的资产占用了一般借款的, 根据累计资产支出超过专门借款的资产支出加权平均数乘以占用一般借款的资本化率, 计算确定一般借款应予资本化的利息金额。

27、生物资产

不适用

28、油气资产

不适用

29、使用权资产

不适用

30、无形资产

(1) 计价方法、使用寿命、减值测试

1. 无形资产包括土地使用权、专利权及非专利技术等, 按成本进行初始计量。

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

项 目	摊销年限(年)
土地使用权	40
酒店管理软件	5

(2) 内部研究开发支出会计政策

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

(5) 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

31、长期资产减值

对长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、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。

32、长期待摊费用

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

33、合同负债

不适用

34、职工薪酬

（1）短期薪酬的会计处理方法

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

（2）离职后福利的会计处理方法

离职后福利分为设定提存计划和设定受益计划。

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

(2) 对设定受益计划的会计处理通常包括下列步骤：

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

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

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

(3) 辞退福利的会计处理方法

向职工提供的辞退福利，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：(1) 公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；(2) 公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

(4) 其他长期职工福利的会计处理方法

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

35、租赁负债

不适用

36、预计负债

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

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

37、股份支付

不适用

38、优先股、永续债等其他金融工具

不适用

39、收入

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

否

是否已执行新收入准则

☐ 是 ☒ 否

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。

(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) 其他业务收入

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。

40、政府补助

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

2. 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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

3. 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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

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

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。

41、递延所得税资产/递延所得税负债

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

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

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

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

42、租赁

(1) 经营租赁的会计处理方法

公司为承租人时，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

43、其他重要的会计政策和会计估计

1. 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。

44、重要会计政策和会计估计变更

(1) 重要会计政策变更

√ 适用 □ 不适用

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注
执行新金融工具准则	本公司自 2019 年 1 月 1 日起执行财政部修订后的《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》《企业会计准则第 24 号——套期保值》以及《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》(以下简称新金融工具准则)。根据相关新旧准则衔接规定，对可比期间信息不予调整，首次执行日执行新准则与原准则的差异追溯调整本报告期期初留存收益或其他综合收益。	
执行新财务报表格式(财会〔2019〕6 号)	本公司根据财政部《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》(财会〔2019〕6 号)和企业会计准则的要求编制 2019 年度财务报表，此项会计政策变更采用追溯调整法。	
执行经修订的《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》和《企业会计准则第 12 号——债务重组》	本公司自 2019 年 6 月 10 日起执行经修订的《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》，自 2019 年 6 月 17 日起执行经修订的《企业会计准则第 12 号——债务重组》。该项会计政策变更采用未来适用法处理。	

(1) 本公司根据财政部《关于修订印发2019年度一般企业财务报表格式的通知》(财会〔2019〕6号)和企业会计准则的要求编制2019年度财务报表,此项会计政策变更采用追溯调整法。2018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	
应收票据及应收账款	306,769,937.76	应收票据	
		应收账款	306,769,937.76
应付票据及应付账款	2,618,254,147.72	应付票据	
		应付账款	2,618,254,147.72

(2) 本公司自2019年1月1日起执行财政部修订后的《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》《企业会计准则第23号——金融资产转移》《企业会计准则第24号——套期保值》以及《企业会计准则第37号——金融工具列报》(以下简称新金融工具准则)。根据相关新旧准则衔接规定,对可比期间信息不予调整,首次执行日执行新准则与原准则的差异追溯调整本报告期初留存收益或其他综合收益。

新金融工具准则改变了金融资产的分类和计量方式,确定了三个主要的计量类别:摊余成本;以公允价值计量且其变动计入其他综合收益;以公允价值计量且其变动计入当期损益。公司考虑自身业务模式,以及金融资产的合同现金流特征进行上述分类。权益类投资需按公允价值计量且其变动计入当期损益,但在初始确认时可选择按公允价值计量且其变动计入其他综合收益(处置时的利得或损失不能回转到损益,但股利收入计入当期损益),且该选择不可撤销。

新金融工具准则要求金融资产减值计量由“已发生损失模型”改为“预期信用损失模型”,适用于以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产、租赁应收款。

① 执行新金融工具准则对公司2019年1月1日财务报表的主要影响如下:

项 目	资产负债表		
	2018年12月31日	新金融工具准则 调整影响	2019年1月1日
可供出售金融资产	2,404,443,937.18	-2,404,443,937.18	
其他流动资产	500,500,000.00	-500,500,000.00	
交易性金融资产		500,500,000.00	500,500,000.00
其他权益工具投资		1,301,368,615.00	1,301,368,615.00
其他非流动金融资产		1,103,075,322.18	1,103,075,322.18
其他综合收益	53,361,081.78	-25,373,744.23	27,987,337.55
盈余公积		2,537,374.42	2,537,374.42
未分配利润		22,836,369.81	22,836,369.81

② 2019年1月1日,公司金融资产和金融负债按照新金融工具准则和按原金融工具准则的规定进行分类和计量结果对比如下表:

项 目	原金融工具准则		新金融工具准则	
	计量类别	账面价值	计量类别	账面价值
爱晚新升宝系列定向投资计划产品10号(1)期	其他流动资产	500,000,000.00	交易性金融资产	500,000,000.00
理财产品	其他流动资产	500,000.00	交易性金融资产	500,000.00
杭州滨普房地产开发有限公司(以下简称滨普公司)	可供出售金融资产	10,000,000.00	其他非流动金融资产	10,000,000.00
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)	可供出售金融资产	40,000,000.00	其他非流动金融资产	40,000,000.00

上海湘府房地产开发有限公司(以下简称上海湘府公司)	可供出售金融资产	798,000,000.00	其他非流动金融资产	798,000,000.00
杭州沃安供应链管理有限公司(以下简称沃安公司)	可供出售金融资产	100,000,000.00	其他权益工具投资	100,000,000.00
电视剧《鸡毛飞上天》	可供出售金融资产	3,000,000.00	其他权益工具投资	3,000,000.00
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)	可供出售金融资产	268,925,235.00	其他权益工具投资	268,925,235.00
宁波滨江维堡投资有限公司(以下简称维堡合伙公司)	可供出售金融资产	18,300,000.00	其他权益工具投资	18,300,000.00
上海黑桃互动网络科技有限公司(以下简称黑桃网络公司)	可供出售金融资产	30,000,000.00	其他权益工具投资	30,000,000.00
浙江创泰科技有限公司(以下简称创泰科技公司)	可供出售金融资产	55,000,000.00	其他权益工具投资	55,000,000.00
北京梆梆安全科技有限公司(以下简称梆梆安全公司)	可供出售金融资产	50,000,000.00	其他权益工具投资	50,000,000.00
微宏动力系统(湖州)有限公司(以下简称微宏公司)	可供出售金融资产	130,000,000.00	其他权益工具投资	130,000,000.00
南京海纳医药股份有限公司(以下简称海纳公司)	可供出售金融资产	45,000,000.00	其他权益工具投资	45,000,000.00
湖北长江星医药股份有限公司(以下简称长江星医药公司)	可供出售金融资产	79,032,000.00	其他权益工具投资	79,032,000.00
北京醋溜网络科技有限公司(以下简称醋溜科技公司)	可供出售金融资产	50,000,000.00	其他权益工具投资	50,000,000.00
北京中联康生物科技股份有限公司(以下简称中联康公司)	可供出售金融资产	150,000,000.00	其他权益工具投资	150,000,000.00
PROLOGIUM HOLDING INC.	可供出售金融资产	322,111,380.00	其他权益工具投资	322,111,380.00
浙江东亚药业股份有限公司(以下简称东亚公司)	可供出售金融资产	38,220,000.00	其他非流动金融资产	38,220,000.00
杭州品茗安控信息技术股份有限公司(以下简称品茗公司)	可供出售金融资产	14,844,400.00	其他非流动金融资产	14,844,400.00
北京众鸣世纪科技有限公司(以下简称众鸣公司)	可供出售金融资产	75,373,744.23	其他非流动金融资产	75,373,744.23
格力地产股份有限公司(以下简称格力地产公司)	可供出售金融资产	126,637,177.95	其他非流动金融资产	126,637,177.95

3) 本公司自2019年6月10日起执行经修订的《企业会计准则第7号——非货币性资产交换》，自2019年6月17日起执行经修订的《企业会计准则第12号——债务重组》。该项会计政策变更采用未来适用法处理。

(2) 重要会计估计变更

□ 适用 √ 不适用

(3) 首次执行新金融工具准则、新收入准则、新租赁准则调整首次执行当年年初财务报表相关项目情况

√ 适用 □ 不适用

合并资产负债表

单位：元

项目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 01 月 01 日	调整数
流动资产：			
货币资金	7,189,594,764.85	7,189,594,764.85	
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产		500,500,000.00	500,500,000.00
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			
应收账款	306,769,937.76	306,769,937.76	
应收款项融资			
预付款项	39,107,500.00	39,107,500.00	
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	15,430,242,903.07	
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	53,513,659,535.12	53,513,659,535.12	
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	4,186,483,392.43	3,685,983,392.43	-500,500,000.00
流动资产合计	80,665,858,033.23	80,665,858,033.23	
非流动资产：			
发放贷款和垫款			
债权投资			

可供出售金融资产	2,404,443,937.18		-2,404,443,937.18
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	1,531,562,717.57	1,531,562,717.57	
其他权益工具投资		1,301,368,615.00	1,301,368,615.00
其他非流动金融资产		1,103,075,322.18	1,103,075,322.18
投资性房地产	1,601,065,574.97	1,601,065,574.97	
固定资产	221,352,387.89	221,352,387.89	
在建工程	1,611,544.93	1,611,544.93	
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	139,854,126.27	139,854,126.27	
开发支出			
商誉	593,092.34	593,092.34	
长期待摊费用	22,147,656.24	22,147,656.24	
递延所得税资产	963,767,643.09	963,767,643.09	
其他非流动资产			
非流动资产合计	6,886,398,680.48	6,886,398,680.48	
资产总计	87,552,256,713.71	87,552,256,713.71	
流动负债：			
短期借款	1,260,000,000.00	1,260,000,000.00	
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
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			
应付账款	2,618,254,147.72	2,618,254,147.72	
预收款项	25,247,144,883.10	25,247,144,883.10	
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			

代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	84,687,756.26	84,687,756.26	
应交税费	1,154,231,779.17	1,154,231,779.17	
其他应付款	12,203,711,081.77	12,203,711,081.77	
其中：应付利息	293,474,663.12	293,474,663.12	
应付股利			
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
合同负债			
持有待售负债			
一年内到期的非流动 负债	2,319,900,000.00	2,319,900,000.00	
其他流动负债	2,064,850,875.23	2,064,850,875.23	
流动负债合计	46,952,780,523.25	46,952,780,523.25	
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款	12,948,987,083.62	12,948,987,083.62	
应付债券	7,786,249,194.90	7,786,249,194.90	
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款	549,845,147.76	549,845,147.76	
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计	21,285,081,426.28	21,285,081,426.28	
负债合计	68,237,861,949.53	68,237,861,949.53	
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	2,308,691,894.85	
减：库存股			
其他综合收益	53,361,081.78	27,987,337.55	-25,373,744.23
专项储备			
盈余公积	998,257,484.35	1,000,794,858.77	2,537,374.42
一般风险准备			
未分配利润	8,789,330,104.98	8,812,166,474.79	22,836,369.81
归属于母公司所有者权益合计	15,261,084,455.96	15,261,084,455.96	
少数股东权益	4,053,310,308.22	4,053,310,308.22	
所有者权益合计	19,314,394,764.18	19,314,394,764.18	
负债和所有者权益总计	87,552,256,713.71	87,552,256,713.71	

调整情况说明

财政部于2017年颁布和修订了下列企业会计准则：《企业会计准则第22号—金融工具确认和计量》、《企业会计准则第23号—金融资产转移》、《企业会计准则第24号—套期会计》及《企业会计准则第37号—金融工具列报》。根据财政部要求，公司自2019年1月1日起实施上述修订后的金融工具相关会计准则，涉及前期比较财务报表与新准则要求不一致的，无需调整前期比较财务报表，但应当对期初留存收益或其他综合收益进行追溯调整，具体影响科目及金额见上述调整报表。

母公司资产负债表

单位：元

项目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 01 月 01 日	调整数
流动资产：			
货币资金	337,513,095.88	337,513,095.88	
交易性金融资产			
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			
应收账款	452,463,455.40	452,463,455.40	
应收款项融资			
预付款项			
其他应收款	28,078,167,315.53	28,078,167,315.53	
其中：应收利息			

应收股利	328,861,456.73	328,861,456.73	
存货	954,660.00	954,660.00	
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	930,245.74	930,245.74	
流动资产合计	28,870,028,772.55	28,870,028,772.55	
非流动资产：			
债权投资			
可供出售金融资产	1,238,225,235.00		-1,238,225,235.00
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	6,718,513,028.77	6,718,513,028.77	
其他权益工具投资		390,225,235.00	390,225,235.00
其他非流动金融资产		848,000,000.00	848,000,000.00
投资性房地产	252,225,511.56	252,225,511.56	
固定资产	33,089,518.63	33,089,518.63	
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	1,104,047.80	1,104,047.80	
递延所得税资产	467,822,549.41	467,822,549.41	
其他非流动资产			
非流动资产合计	8,710,979,891.17	8,710,979,891.17	
资产总计	37,581,008,663.72	37,581,008,663.72	
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			

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			
应付账款	110,126,963.27	110,126,963.27	
预收款项	36,449,792.90	36,449,792.90	
合同负债			
应付职工薪酬	13,663,694.66	13,663,694.66	
应交税费	226,324,886.74	226,324,886.74	
其他应付款	13,477,510,042.88	13,477,510,042.88	
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	15,000,000.00	
其他流动负债	2,025,086,797.11	2,025,086,797.11	
流动负债合计	15,904,162,177.56	15,904,162,177.56	
非流动负债：			
长期借款	660,000,000.00	660,000,000.00	
应付债券	7,786,249,194.90	7,786,249,194.90	
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
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			
其他非流动负债			
非流动负债合计	8,446,249,194.90	8,446,249,194.90	
负债合计	24,350,411,372.46	24,350,411,372.46	
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	998,257,484.35	
未分配利润	6,603,153,069.63	6,603,153,069.63	
所有者权益合计	13,230,597,291.26	13,230,597,291.26	
负债和所有者权益总计	37,581,008,663.72	37,581,008,663.72	

调整情况说明

财政部于2017年颁布和修订了下述企业会计准则：《企业会计准则第22号—金融工具确认和计量》、《企业会计准则第23号—金融资产转移》、《企业会计准则第24号—套期会计》及《企业会计准则第37号—金融工具列报》。根据财政部要求，公司自2019年1月1日起实施上述修订后的金融工具相关会计准则，涉及前期比较财务报表与新准则要求不一致的，无需调整前期比较财务报表，但应当对期初留存收益或其他综合收益进行追溯调整，具体影响科目及金额见上述调整报表。

（4）首次执行新金融工具准则、新租赁准则追溯调整前期比较数据说明

☐ 适用 ☒ 不适用

45、其他

六、税项

1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	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%、9%、13%（2019年4月1日前3%、5%、6%、10%、16%）
城市维护建设税	应缴流转税税额	5%、7%
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	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

	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。	项目金额 200%的部分，税率为 60%。 预缴税率：1%、2%、3%、5%
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%
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%

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

纳税主体名称	所得税税率
公司本部	25%
各子公司	25%、预征率（注 1）

注1：根据国税发 [2009]31 号《房地产开发经营业务企业所得税处理办法》，按照房地产开发所在地预征率执行。

2、税收优惠

不适用

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	254,541.09	274,741.87
银行存款	12,090,148,738.48	7,167,035,087.62
其他货币资金	12,549,535.73	22,284,935.36
合计	12,102,952,815.30	7,189,594,764.85
其中：存放在境外的款项总额	771,307,034.83	824,225,812.70

其他说明

期末其他货币资金余额含代建项目保函保证金 603,690.00 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 342,678.76 元。

2、交易性金融资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	500,700,000.00	500,500,000.00

其中：		
债务工具投资	500,700,000.00	500,500,000.00
其中：		
合计	500,700,000.00	500,500,000.00

3、衍生金融资产

4、应收票据

截止报告期末，公司不存在应收票据情况。

5、应收账款

(1) 应收账款分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
其中：										
按组合计提坏账准备的应收账款	409,201,286.02	100.00%	47,019,970.97	11.49%	362,181,315.05	349,251,423.64	100.00%	42,481,485.88	12.16%	306,769,937.76
其中：										
账龄分析法组合	409,201,286.02	100.00%	47,019,970.97	11.49%	362,181,315.05	349,251,423.64	100.00%	42,481,485.88	12.16%	306,769,937.76
合计	409,201,286.02	100.00%	47,019,970.97	11.49%	362,181,315.05	349,251,423.64	100.00%	42,481,485.88	12.16%	306,769,937.76

按组合计提坏账准备：账龄分析法组合

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
1 年以内	282,708,335.49	14,135,416.78	5.00%
1-2 年	103,453,391.91	10,345,339.19	10.00%
3-5 年	2,501,718.09	2,001,374.47	80.00%
5 年以上	20,537,840.53	20,537,840.53	100.00%
合计	409,201,286.02	47,019,970.97	--

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

□ 适用 √ 不适用

按账龄披露

单位：元

账龄	期末余额
1 年以内（含 1 年）	282,708,335.49
1 至 2 年	103,453,391.91
3 年以上	23,039,558.62
3 至 4 年	2,501,718.09
5 年以上	20,537,840.53
合计	409,201,286.02

（2）本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	核销	
按组合计提坏账准备	42,481,485.88	4,538,485.09			47,019,970.97
合计	42,481,485.88	4,538,485.09			47,019,970.97

（3）本期实际核销的应收账款情况

公司本期不存在应收账款核销情况。

（4）按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	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）	109,085,547.12	26.66	8,479,311.78
杭州保泓房地产开发有限公司（以下简称保泓公司）	61,309,401.84	14.98	3,065,470.09
杭州信达地产有限公司（以下简称杭州信达公司）	33,565,378.18	8.20	1,678,268.91
杭州星悦房地产开发有限公司（以下简称星悦公司）	32,850,001.50	8.03	1,642,500.08
杭州同达置业有限公司（以下简称同达公司）	32,706,795.19	7.99	1,635,339.76
小 计	269,517,123.83	65.86	16,500,890.62

期末余额前五名的应收账款合计数为269,517,123.83元，占应收账款期末余额合计数的比例为65.86%，相应计提的坏账准备合计数为16,500,890.62元。

(5) 因金融资产转移而终止确认的应收账款

本期无因金融资产转移而终止确认的应收款项。

(6) 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

本期无转移应收款项且继续涉入而形成的资产、负债的金额。

6、应收款项融资

不适用

7、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

单位：元

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例	金额	比例
1 年以内	407,416.67	1.10%	2,607,500.00	6.67%
3 年以上	36,500,000.00	98.90%	36,500,000.00	93.33%
合计	36,907,416.67	--	39,107,500.00	--

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

(2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

单位名称	账面余额（元）	占预付款项余额 的比例(%)
杭州市上城区小营地区危旧房改造指挥部	26,500,000.00	71.80
杭州市上城区解放路拓宽改造工程指挥部	10,000,000.00	27.10
江苏国际信托有限公司	407,416.67	1.10
小 计	36,907,416.67	100.00

8、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应收股利	9,000,000.00	
其他应收款	17,504,171,200.67	15,430,242,903.07
合计	17,513,171,200.67	15,430,242,903.07

(1) 应收利息

☐ 适用 ☒ 不适用

(2) 应收股利

1) 应收股利分类

单位：元

项目(或被投资单位)	期末余额	期初余额
滨普公司	9,000,000.00	
合计	9,000,000.00	

2) 重要的账龄超过 1 年的应收股利

无

3) 坏账准备计提情况

☐ 适用 ☒ 不适用

其他说明：

截止2019年6月30日，本公司认为无需对应收股利计提预期信用减值准备。

(3) 其他应收款

1) 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
拆借款	18,035,649,066.74	15,746,087,646.81
物业维修金、保修金	188,586,351.34	196,886,741.92
押金保证金	385,110,821.01	598,418,550.46
应收暂付款	35,610,562.06	10,368,128.93
合作意向金	200,000,000.00	200,000,000.00
其他	36,546,931.45	28,315,946.52
合计	18,881,503,732.60	16,780,077,014.64

2) 坏账准备计提情况

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

☐ 适用 ☒ 不适用

按账龄披露

单位：元

账龄	期末余额
1 年以内（含 1 年）	12,894,945,759.80
1 至 2 年	4,140,149,830.90
2 至 3 年	1,322,142,650.90
3 年以上	524,265,491.00
3 至 4 年	455,624,931.27
4 至 5 年	10,716,985.36
5 年以上	57,923,574.37
合计	18,881,503,732.60

3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额		期末余额
		计提	收回或转回	
单项金额重大并单项计提坏账准备	723,792,867.07	3,921,647.51		727,714,514.58
按信用风险特征组合计提坏账准备	626,041,244.50	23,576,772.85		649,618,017.35
合计	1,349,834,111.57	27,498,420.36		1,377,332,531.93

期末单项计提坏账准备的其他应收款

单位名称	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
应收股利	9,000,000.00			
其他应收款	1,160,000,000.00	727,714,514.58	62.73	
其中：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	727,714,514.58[注]	62.73	逾期未收回
小 计	1,169,000,000.00	727,714,514.58	62.25	

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 432,285,485.42 元，故对该重大应收款项计提坏账准备 727,714,514.58 元。

采用组合计提坏账准备的其他应收款

组合名称	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
拆借款组合	536,177,947.10	32,166,581.05	6.00
物业维修金、保修金组合	188,586,351.34	81,505,749.75	43.22
押金保证金组合	134,585,047.01	16,345,682.07	12.15

应收暂付款组合	35,610,562.06	7,696,627.33	21.61
合作意向金组合	200,000,000.00	40,000,000.00	20.00
其他零星款项组合	36,546,931.45	7,495,710.81	20.51
大额政府保证金组合	250,525,774.00	2,505,257.74	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组合	9,220,036,860.43	390,708,066.01	4.24[注]
已确定盈利的项目公司对其股东的财务资助款组合	7,119,434,259.21	71,194,342.59	1.00
小 计	17,721,503,732.60	649,618,017.35	3.67

注：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 92,200,368.60 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 298,507,697.41 元。

确定组合依据的说明：根据款项性质确定。

4) 本期实际核销的其他应收款情况

无

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	1,579,913,204.34	1 年以内	8.36%	103,070,642.73
绿城房地产开发集团有限公司	拆借款	1,544,494,416.62	账龄 1 年以内 900,000,000.00 元；1-2 年 644,494,416.62 元。	8.18%	15,444,944.17
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。	6.14%	727,714,514.58
中铁房地产集团浙江京城投资有限公司	拆借款	1,096,474,993.54	1 年以内	5.80%	10,964,749.94
深圳联新投资管理有限公司	拆借款	1,064,225,729.02	1 年以内	5.63%	10,642,257.29
合计	--	6,445,108,343.52	--	34.12%	867,837,108.71

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

9、存货

是否已执行新收入准则

☐ 是 ☒ 否

(1) 存货分类

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
原材料	1,553,079.48		1,553,079.48	1,384,441.66		1,384,441.66
库存商品	256,551.20		256,551.20	252,061.92		252,061.92
开发成本	56,500,174,275.51		56,500,174,275.51	51,297,972,130.61		51,297,972,130.61
开发产品	3,763,986,055.46		3,763,986,055.46	2,214,050,900.93		2,214,050,900.93
合计	60,265,969,961.65		60,265,969,961.65	53,513,659,535.12		53,513,659,535.12

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

(2) 存货跌价准备

本报告期末不存在存货跌价准备情况。

(3) 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明

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	378,537,076.63		
华家池项目	10,633,674.21		
湘湖壹号项目	75,208,916.40		
平湖万家花城项目	53,527,280.80		
东方星城项目	3,309,666.45		
萧山东方海岸项目	323,283.25		
东方悦府项目	48,075,470.21		
金色黎明二三期项目	190,168.41		
东方名府项目	26,691,531.15		
大江名筑项目	7,071,509.00		
衢州月亮湾项目	112,933.10		
绍兴金色蓝庭项目	817,804.98		
天目山小镇项目	6,001,187.50		

千岛湖东方海岸项目	257,466.74		
定安府项目	8,122,658.33	8,122,658.33	6.50
江南名府	64,756,402.74	22,989,444.44	6.24
翡翠江南项目	38,747,635.32	17,405,708.27	5.22
御江南项目	50,618,429.66	20,741,122.10	5.94
滨江壹品项目	28,312,021.00		
上品项目	141,690,237.19	71,918,087.53	5.68
义乌锦绣之城项目	151,007,899.15	73,658,525.28	6.19
未来海岸项目	77,676,353.83	37,170,070.82	5.15
卧城印象项目	44,000,833.34	19,965,833.33	5.70
温州万家花城项目	14,453,870.28	11,325,044.16	6.53
温岭铂金海岸项目	10,721,667.57	4,224,957.61	10.00
乐清金色家园项目	82,558,300.34	32,751,720.31	5.70
十里春晓、长田春晓项目	15,257,281.45	15,257,281.45	6.99
拥潮府项目	88,479,425.32	64,777,127.31	6.78
仁恒滨江园	80,522,541.83	80,522,541.83	8.00
滨江金地御品项目	25,718,611.12	25,718,611.12	5.23
上饶公园壹号项目	24,217,349.86	8,940,424.09	12.00
义乌公园壹号项目	36,452,742.77	4,322,117.95	4.28
滨江曙光之星项目	17,371,161.41	12,260,372.11	10.00
温岭万家之星项目	32,650,665.29	17,319,385.21	7.32
江南之星项目	62,194,948.69		
小 计	1,706,289,005.32	549,391,033.25	

（4）期末建造合同形成的已完工未结算资产情况

本报告期末不存在已完工未结算的存货情况。

10、合同资产

不适用

11、持有待售资产

不适用

12、一年内到期的非流动资产

不适用

13、其他流动资产

是否已执行新收入准则

□ 是 √ 否

单位：元

项目	期末余额	期初余额
预缴的房产预售相关税金	3,995,079,578.90	2,131,985,171.69
预付土地款	4,189,190,238.18	1,551,952,552.23
其他	3,087,376.26	2,045,668.51
合计	8,187,357,193.34	3,685,983,392.43

其他说明：

14、债权投资

本报告期末不存在债券投资情况。

15、其他债权投资

本报告期末不存在其他债券投资情况。

16、长期应收款

本报告期末不存在长期应收款情况。

17、长期股权投资

单位：元

被投资单位	期初余额(账面价值)	本期增减变动								期末余额(账面价值)	减值准备 期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业											
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）	191,025,493.23			40,259.38						191,065,752.61	
杭州滨江普华股权投资管理有限公司	1,064,275.47			-52,852.90						1,011,422.57	

（以下简称普华股权公司）											
杭州京滨置业有限公司（以下简称京滨公司）				387,834,496.85					-387,834,496.85		
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）	19,947,625.90									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）	49,180,702.41			-3,897,796.45						45,282,905.96	
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）	99,386,216.73			4,977,657.90						104,363,874.63	
杭州滨保房地产开发有限公司（以下简称滨保房产公司）											
浙江超创投资管理有限公司（以下简称超创公司）		410,040,000.00							-410,040,000.00		
同达公司											
星悦公司	9,945,708.40			-9,945,708.40							
杭州春天房地产开发有限公司（以下简称春天房产公司）	112,500,000.00									112,500,000.00	
杭州西江置业有限公司（以下简称西江置业公司）	6,361,795.60			-3,319,213.48						3,042,582.12	
杭州大文投资管理有限公司（以下简称大文公司）	564,415,167.63			-32,968,993.69						531,446,173.94	
浙江博昌投资管理	4,666,032.35			-4,666,032.35							

有限公司（以下简称博昌公司）											
杭州滨汇置地有限公司（以下简称滨汇公司）	20,214,320.06			-35,854.60						20,178,465.46	
保泓公司		461,540,000.00		-85,453,590.77						376,086,409.23	
德清京盛房地产开发有限公司（以下简称德清京盛公司）											
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）	4,500,835.66			-2,152,856.53						2,347,979.13	
宁波京海投资管理有限公司（以下简称宁波京海公司）											
温岭锦辉置业有限公司（以下简称温岭锦辉公司）											
成都同新商贸有限责任公司（以下简称成都同新公司）	44,140,050.58			-21,309,195.74						22,830,854.84	
杭州西江沈家弄置业有限公司（以下简称沈家弄公司）		12,000,000.00		-1,470.00						11,998,530.00	
杭州西江横桥置业有限公司（以下简称横桥公司）		12,000,000.00		-1,470.00						11,998,530.00	
杭州滨哲企业管理有限公司（以下简称滨哲公司）		330,000,000.00		4,070.00						330,004,070.00	
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）	5,651,751.55			0.75						5,651,752.30	
乐清市梁荣置业有限公司（以下简称乐清梁荣公司）	51,838,898.77			-1,872,512.90						49,966,385.87	

杭州浙同投资有限公司（以下简称杭州浙同公司）	333,726,539.43			-29,841,335.66						303,885,203.77	
舟山恺融房地产开发有限公司（以下简称舟山恺融公司）	12,997,303.80			-6,406,969.10						6,590,334.70	
成都时盛商贸有限责任公司（以下简称成都时盛公司）		50,000.00		-50,000.00							
小计	1,531,562,717.57	1,225,630,000.00		190,880,632.31					-797,874,496.85	2,150,198,853.03	
合计	1,531,562,717.57	1,225,630,000.00		190,880,632.31					-797,874,496.85	2,150,198,853.03	

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：杭州睿沅滨杭投资管理合伙企业（有限合伙）、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、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）、杭州京江房地产开发有限公司（以下简称京江公司）、杭州滨祺企业管理有限公司（以下简称滨祺公司）、杭州天悦房地产开发有限公司（以下简称天悦公司）、宁波茂圆企业管理咨询有限公司（以下简称茂圆公司）。

18、其他权益工具投资

单位：元

项目	期末余额	期初余额
沃安公司	100,000,000.00	100,000,000.00
电视剧《鸡毛飞上天》		3,000,000.00
上海崇置合伙公司	268,925,235.00	268,925,235.00
维堡合伙公司	18,300,000.00	18,300,000.00
黑桃网络公司	30,000,000.00	30,000,000.00
创泰科技公司	55,000,000.00	55,000,000.00
梆梆安全公司	50,000,000.00	50,000,000.00
微宏公司	130,000,000.00	130,000,000.00
海纳公司	45,000,000.00	45,000,000.00
长江星医药公司	79,032,000.00	79,032,000.00

酷溜科技公司	50,000,000.00	50,000,000.00
中联康公司	150,000,000.00	150,000,000.00
PROLOGIUM HOLDING INC.	322,111,380.00	322,111,380.00
宝宝树顾问公司	2,748,593.00	
合计	1,301,117,208.00	1,301,368,615.00

分项披露本期非交易性权益工具投资

单位：元

项目名称	确认的股利收入	累计利得	累计损失	其他综合收益转入留存收益的金额	指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的原因	其他综合收益转入留存收益的原因
沃安公司					管理层指定	
上海崇置合伙公司					管理层指定	
维堡合伙公司					管理层指定	
黑桃网络公司					管理层指定	
创泰科技公司					管理层指定	
梆梆安全公司					管理层指定	
微宏公司					管理层指定	
海纳公司					管理层指定	
长江星医药公司			-888,000.00		管理层指定	
酷溜科技公司					管理层指定	
中联康公司					管理层指定	
PROLOGIUM HOLDING INC.					管理层指定	
宝宝树顾问公司					管理层指定	

其他说明：

19、其他非流动金融资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产-债务工具投资	848,000,000.00	848,000,000.00
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-权益工具投资	249,516,572.85	255,075,322.18
合计	1,097,516,572.85	1,103,075,322.18

20、投资性房地产

(1) 采用成本计量模式的投资性房地产

√ 适用 □ 不适用

单位：元

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、账面原值				
1.期初余额	2,069,467,198.21			2,069,467,198.21
2.本期增加金额	1,375,901,693.54			1,375,901,693.54
(1) 外购				
(2) 存货\固定资产\在建工程转入	1,375,901,693.54			1,375,901,693.54
(3) 企业合并增加				
3.本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4.期末余额	3,445,368,891.75			3,445,368,891.75
二、累计折旧和累计摊销				
1.期初余额	468,401,623.24			468,401,623.24
2.本期增加金额	39,890,841.57			39,890,841.57
(1) 计提或摊销	39,890,841.57			39,890,841.57
3.本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4.期末余额	508,292,464.81			508,292,464.81
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	2,937,076,426.94			2,937,076,426.94
2.期初账面价值	1,601,065,574.97			1,601,065,574.97

（2）采用公允价值计量模式的投资性房地产

☐ 适用 ☒ 不适用

（3）未办妥产权证书的投资性房地产情况

无

21、固定资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
固定资产	552,868,881.95	221,352,387.89
合计	552,868,881.95	221,352,387.89

（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	349,183,605.97	40,897,362.07	217,196,300.97	113,473,752.04	720,751,021.05
2.本期增加金额	345,943,255.89	489,140.13		6,047,780.80	352,480,176.82
（1）购置	1,967,832.51	488,356.03		6,047,780.80	8,503,969.34
（2）在建工程转入					
（3）企业合并增加					
（4）存货转入	343,975,423.38				343,975,423.38
3.本期减少金额		249,441.00		418,576.07	668,017.07

(1) 处置或报废		249,441.00		418,576.07	668,017.07
4.期末余额	695,126,861.86	41,137,061.20	217,196,300.97	119,102,956.77	1,072,563,180.80
二、累计折旧					
1.期初余额	244,256,706.23	32,383,312.24	146,485,604.26	76,273,010.43	499,398,633.16
2.本期增加金额	7,632,042.92	955,259.63	5,686,035.81	6,371,960.55	20,645,298.91
(1) 计提	7,632,042.92	954,849.21	5,686,035.81	6,371,960.55	20,644,888.49
(2) 折算差异		410.42			410.42
3.本期减少金额		236,968.95		112,664.27	349,633.22
(1) 处置或报废		236,968.95		112,664.27	349,633.22
4.期末余额	251,888,749.15	33,101,602.92	152,171,640.07	82,532,306.71	519,694,298.85
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	443,238,112.71	8,035,458.28	65,024,660.90	36,570,650.06	552,868,881.95
2.期初账面价值	104,926,899.74	8,514,049.83	70,710,696.71	37,200,741.61	221,352,387.89

(2) 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

22、在建工程

单位：元

项目	期末余额	期初余额
在建工程	1,859,880.10	1,611,544.93
合计	1,859,880.10	1,611,544.93

(1) 在建工程情况

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
预付设备款	1,848,500.00		1,848,500.00	1,006,500.00		1,006,500.00
友好饭店零星工程	11,380.10		11,380.10	605,044.93		605,044.93
合计	1,859,880.10		1,859,880.10	1,611,544.93		1,611,544.93

(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	842,000.00			1,848,500.00						其他
友好饭店零星工程		605,044.93	1,374,167.68	1,967,832.51		11,380.10						其他
合计		1,611,544.93	2,216,167.68	1,967,832.51		1,859,880.10	--	--				--

(3) 本期计提在建工程减值准备情况

不适用

(4) 工程物资

无

23、生产性生物资产

(1) 采用成本计量模式的生产性生物资产

☐ 适用 ☒ 不适用

(2) 采用公允价值计量模式的生产性生物资产

☐ 适用 ☒ 不适用

24、油气资产

☐ 适用 ☒ 不适用

25、使用权资产

26、无形资产

(1) 无形资产情况

单位：元

项目	土地使用权	专利权	非专利技术	酒店管理软件	合计
一、账面原值					
1.期初余额	196,551,452.59			4,583,240.80	201,134,693.39
2.本期增加金额				278,136.72	278,136.72
(1) 购置				278,136.72	278,136.72
(2) 内部研发					
(3) 企业合并增加					
3.本期减少金额					
(1) 处置					

4.期末余额	196,551,452.59			4,861,377.52	201,412,830.11
二、累计摊销					
1.期初余额	56,701,909.87			4,578,657.25	61,280,567.12
2.本期增加金额	2,464,146.59			231,846.89	2,695,993.48
(1) 计提	2,464,146.59			231,846.89	2,695,993.48
3.本期减少金额					
(1) 处置					
4.期末余额	59,166,056.46			4,810,504.14	63,976,560.60
三、减值准备					
1.期初余额					
2.本期增加金额					
(1) 计提					
3.本期减少金额					
(1) 处置					
4.期末余额					
四、账面价值					
1.期末账面价值	137,385,396.13			50,873.38	137,436,269.51
2.期初账面价值	139,849,542.72			4,583.55	139,854,126.27

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

27、开发支出

无

28、商誉

（1）商誉账面原值

单位：元

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

商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

1) 友好饭店商誉

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

2) 东方海岸公司商誉

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

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

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。

29、长期待摊费用

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
房屋租金	1,104,047.80	5,029,602.39	2,323,664.86		3,809,985.33
土地租赁	18,838,092.84		247,869.64		18,590,223.20
装修费	2,205,515.60		551,378.90		1,654,136.70
合计	22,147,656.24	5,029,602.39	3,122,913.40		24,054,345.23

其他说明

30、递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 未经抵销的递延所得税资产

单位：元

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	1,044,873,167.94	261,218,291.99	1,095,516,720.10	273,879,180.02
内部交易未实现利润	1,748,287,812.12	437,071,953.03	1,358,299,893.68	339,574,973.42
可抵扣亏损	509,364,286.58	127,341,071.64	301,675,426.65	75,418,856.66
房产开发项目相关税收备抵金	1,680,107,973.52	420,026,993.38	1,003,049,837.32	250,762,459.33
投资性房地产计税基础差异	20,859,354.60	5,214,838.65	21,426,366.40	5,356,591.60
可抵扣的广告宣传费	127,013,743.57	31,753,435.89	74,214,328.22	18,553,582.06
其他非流动金融资产公允价值变动	61,378,098.49	15,344,524.62		
可供出售金融资产公允价值变动			888,000.00	222,000.00
合计	5,191,884,436.82	1,297,971,109.20	3,855,070,572.37	963,767,643.09

(2) 未经抵销的递延所得税负债

无

(3) 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

单位：元

项目	递延所得税资产和负债 期末互抵金额	抵销后递延所得税资产 或负债期末余额	递延所得税资产和负债 期初互抵金额	抵销后递延所得税资产 或负债期初余额
递延所得税资产		1,297,971,109.20		963,767,643.09

(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	302,073,431.36	149,982,764.58
可抵扣亏损	278,927,826.59	285,839,946.31
合计	581,001,257.95	435,822,710.89

(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	4,566,372.08	51,064,553.64	
2020 年	23,734,930.85	46,261,132.93	
2021 年	44,533,027.44	44,533,027.44	
2022 年	20,721,293.39	20,720,888.39	
2023 年	104,829,873.73	123,260,343.91	
2024 年	80,542,329.10		
合计	278,927,826.59	285,839,946.31	--

其他说明：无

31、其他非流动资产

是否已执行新收入准则

☐ 是 ☒ 否

无

32、短期借款

(1) 短期借款分类

单位：元

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

(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。

33、交易性金融负债

不适用

34、衍生金融负债

不适用

35、应付票据

本期末已到期未支付的应付票据总额为 0.00 元。

36、应付账款

(1) 应付账款列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
房产开发未付工程款	2,353,049,782.31	2,602,688,887.16
其他采购款	16,598,198.10	15,565,260.56
合计	2,369,647,980.41	2,618,254,147.72

(2) 账龄超过 1 年的重要应付账款

公司不存在账龄超过1年的重要应付账款情况。

37、预收款项

是否已执行新收入准则

☐ 是 ☒ 否

(1) 预收款项列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
购房款	43,663,391,725.41	25,165,040,261.60
租金	22,033,188.69	30,483,117.89
其他	5,996,363.01	51,621,503.61
合计	43,691,421,277.11	25,247,144,883.10

(2) 账龄超过 1 年的重要预收款项

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。

(3) 期末建造合同形成的已结算未完工项目情况

无

预售金额前五的房产项目收款情况如下：

单位：元

项目名称	期末数	期初数	预计竣工时间	预售比例
上品项目	5,605,278,649.00	621,977,201.00	2020.01	75.85%
平湖万家花城项目	4,600,559,052.02	4,763,741,953.00	2016年11月开始分期竣工	96.67%
湘湖壹号项目	4,064,940,472.01	4,092,815,629.49	2014年6月开始分期竣工	98.13%
滨江壹品项目	2,982,479,313.00	2,128,113,086.00	2020.06	53.02%
未来海岸项目	2,795,987,339.00	1,290,757,202.00	2020.06	89.47%

[注]：预售比例为累计已售面积占取得预售证面积的比例。

38、合同负债

不适用

39、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	83,800,108.33	151,144,101.39	228,057,735.48	6,886,474.24
二、离职后福利-设定提存计划	887,647.93	9,886,714.29	10,221,052.29	553,309.93
合计	84,687,756.26	161,030,815.68	238,278,787.77	7,439,784.17

(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	81,893,127.79	125,723,681.65	202,962,740.81	4,654,068.63
2、职工福利费		9,726,051.60	9,263,289.38	462,762.22
3、社会保险费	686,589.26	7,458,273.37	7,674,480.90	470,381.73
其中：医疗保险费	609,702.15	6,598,527.15	6,793,134.15	415,095.15
工伤保险费	25,804.88	295,410.21	306,634.54	14,580.55
生育保险费	51,082.23	564,336.01	574,712.21	40,706.03
4、住房公积金	11,340.00	7,018,439.75	6,771,977.95	257,801.80
5、工会经费和职工教育经费	1,209,051.28	1,217,655.02	1,385,246.44	1,041,459.86
合计	83,800,108.33	151,144,101.39	228,057,735.48	6,886,474.24

(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	836,124.03	9,536,342.04	9,847,944.62	524,521.45
2、失业保险费	51,523.90	350,372.25	373,107.67	28,788.48
合计	887,647.93	9,886,714.29	10,221,052.29	553,309.93

40、应交税费

单位：元

项目	期末余额	期初余额
增值税	68,421,552.94	258,379,192.83
企业所得税	762,476,702.91	855,570,498.81
个人所得税	2,996,945.68	2,537,837.43
城市维护建设税	6,670,963.81	13,374,412.67
土地增值税	32,601,504.42	
房产税	1,237,221.07	1,694,625.21
土地使用税	2,888,563.66	6,311,772.00
教育费附加	2,872,038.86	5,749,793.31
地方教育附加	1,905,050.92	3,821,352.13
印花税	827,349.06	6,792,294.78
合计	882,897,893.33	1,154,231,779.17

其他说明：

无

41、其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应付利息	355,495,091.48	293,474,663.12
其他应付款	11,262,445,327.51	11,910,236,418.65
合计	11,617,940,418.99	12,203,711,081.77

(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	49,310,230.60	26,587,239.83
企业债券利息	298,085,616.43	255,515,123.29

短期借款应付利息	8,099,244.45	11,372,300.00
合计	355,495,091.48	293,474,663.12

重要的已逾期未支付的利息情况：公司不存在逾期未支付利息的情况。

（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	235,080,898.54	128,435,831.52
拆借款	8,671,163,085.61	10,595,759,151.40
应付暂收款	124,039,151.97	103,976,099.63
合作意向金	5,189,212.50	
其他	2,226,972,978.89	1,082,065,336.10
合计	11,262,445,327.51	11,910,236,418.65

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
深圳市爱义福鑫投资控股有限公司	350,933,945.52	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	553,455,612.19	--

其他说明

42、持有待售负债

不适用

43、一年内到期的非流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	3,729,500,000.00	2,319,900,000.00
一年内到期的应付债券	2,100,000,000.00	
合计	5,829,500,000.00	2,319,900,000.00

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
抵押兼保证借款	3,148,500,000.00	2,248,900,000.00
抵押借款	481,000,000.00	71,000,000.00
抵押质押及保证借款	100,000,000.00	
小 计	3,729,500,000.00	2,319,900,000.00

一年内到期的应付债券明细如下：

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
17 杭 滨 江 MTN001	2,100,000,000.00	2017/2/28	2017/2/28-2020/2/28	2,100,000,000.00	2,100,000,000.00					2,100,000,000.00
合 计	2,100,000,000.00			2,100,000,000.00	2,100,000,000.00					2,100,000,000.00

44、其他流动负债

是否已执行新收入准则

☐ 是 ☒ 否

单位：元

项目	期末余额	期初余额
短期应付债券	3,500,000,000.00	1,800,000,000.00
联营企业未实现利润	227,063,560.24	264,850,875.23
合计	3,727,063,560.24	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
19 滨江房产 CP001	900,000,000.00	2019/1/11	2019/1/11-2020/1/11	900,000,000.00		900,000,000.00				900,000,000.00

19 滨江房产 CP002	800,000,000.00	2019/3/15	2019/3/15-2020/3/15	800,000,000.00		800,000,000.00				800,000,000.00
合计	--	--	--	3,500,000,000.00	1,800,000,000.00	1,700,000,000.00				3,500,000,000.00

45、长期借款

(1) 长期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
抵押借款	2,687,000,000.00	2,907,000,000.00
保证借款		7,000,000.00
抵押及保证借款	9,920,969,715.20	10,034,987,083.62
抵押质押及保证借款	500,000,000.00	
合计	13,107,969,715.20	12,948,987,083.62

46、应付债券

(1) 应付债券

单位：元

项目	期末余额	期初余额
本金	5,700,000,000.00	7,800,000,000.00
利息调整	-11,362,530.12	-13,750,805.10
合计	5,688,637,469.88	7,786,249,194.90

(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	期初数	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末数
16 滨房 01	2,100,000,000.00	2016/8/10	2016/08/10-2021/08/10	2,078,128,301.89	2,088,127,902.94			2,166,344.65		2,090,294,247.59
17 滨房 01	600,000,000.00	2017/10/31	2017/10/31-2022/10/31	597,622,641.51	598,121,291.96			221,930.33		598,343,222.29
17 杭滨江	820,000,000.00	2017/12/1	2017/12/15-2020/	820,000,000.00	820,000,000.00					820,000,000.00

MTN002	05	12/15		0				
18 杭滨江 MTN001	2,180,000,000.00	2018/3/15	2018/3/15-2021-3-15	2,180,000,000.00	2,180,000,000.00			2,180,000,000.00
合计	--	--	--	5,675,750,943.40	5,686,249,194.90		2,388,274.98	5,688,637,469.88

(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

期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

截止报告期末，公司不存在发行在外的优先股、永续债等其他金融工具的情况。

47、租赁负债

不适用

48、长期应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
长期应付款	549,119,756.48	549,845,147.76
合计	549,119,756.48	549,845,147.76

(1) 按款项性质列示长期应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
美国之路区域中心EB-5项目借款及利息	549,119,756.48	549,845,147.76
合 计	549,119,756.48	549,845,147.76

其他说明：

无

(2) 专项应付款

无

49、长期应付职工薪酬

不适用

50、预计负债

是否已执行新收入准则

☐ 是 ☒ 否

不适用

51、递延收益

不适用

52、其他非流动负债

是否已执行新收入准则

☐ 是 ☒ 否

不适用

53、股本

单位：元

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

其他说明：

54、其他权益工具**（1）期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况**

截止报告期末，公司不存在发行在外的优先股、永续债等其他金融工具的情况。

（2）期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

不适用

55、资本公积

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	2,308,691,894.85		2,159,706.82	2,306,532,188.03
合计	2,308,691,894.85		2,159,706.82	2,306,532,188.03

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深圳爱义公司少数股东股权价格与按照新增持股比例计算应享

有子公司自合并日开始持有计算的可辨认净资产份额之间的差额2,159,706.82元。

56、库存股

截止报告期末，公司不存在库存股情况。

57、其他综合收益

单位：元

项目	期初余额	本期发生额						期末余额
		本期所得税 前发生额	减：前期 计入其他 综合收益 当期转入 损益	减：前期 计入其他 综合收益 当期转入 留存收益	减：所 得税 费用	税后归属于 母公司	税后归属于 少数股东	
一、不能重分类进损益的其他综合收益	-666,000.00							-666,000.00
其他权益工具 投资公允价值变动	-666,000.00							-666,000.00
二、将重分类进损益的其他综合收益	28,653,337.55	-1,671,958.61				-1,797,339.49	125,380.88	26,855,998.06
外币财务报表 折算差额	28,653,337.55	-1,671,958.61				-1,797,339.49	125,380.88	26,855,998.06
其他综合收益合计	27,987,337.55	-1,671,958.61				-1,797,339.49	125,380.88	26,189,998.06

58、专项储备

不适用

59、盈余公积

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	1,000,794,858.77			1,000,794,858.77
合计	1,000,794,858.77			1,000,794,858.77

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

由于企业会计准则及其相关新规定进行追溯调整，影响期初盈余公积2,537,374.42元，调整后的期初数为1,000,794,858.77元。

60、未分配利润

单位：元

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	8,789,330,104.98	7,915,652,877.96
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）	22,836,369.81	
调整后期初未分配利润	8,812,166,474.79	7,915,652,877.96
加：本期归属于母公司所有者的净利润	616,350,663.21	580,293,364.73
应付普通股股利	186,593,798.34	258,249,842.87
期末未分配利润	9,241,923,339.66	8,237,696,399.82

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 22,836,369.81 元。
- 2)、由于会计政策变更，影响期初未分配利润 0.00 元。
- 3)、由于重大会计差错更正，影响期初未分配利润 0.00 元。
- 4)、由于同一控制导致的合并范围变更，影响期初未分配利润 0.00 元。
- 5)、其他调整合计影响期初未分配利润 0.00 元。

61、营业收入和营业成本

单位：元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	5,260,678,166.86	3,388,733,526.53	9,552,743,581.34	6,905,368,866.67
其他业务	5,035,327.65	5,023,225.79	1,517,503.75	2,266,291.94
合计	5,265,713,494.51	3,393,756,752.32	9,554,261,085.09	6,907,635,158.61

是否已执行新收入准则

☐ 是 ☒ 否

62、税金及附加

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	20,863,205.26	43,471,330.36
教育费附加	8,764,126.49	18,623,631.31
房产税	12,059,883.32	12,243,531.02
土地使用税	2,037,391.10	5,442,356.02
车船使用税	7,590.00	7,320.00

印花税	12,400,845.93	13,533,917.77
营业税	248,219.70	70,360,779.06
土地增值税	299,216,338.06	105,787,919.13
地方教育附加	6,016,932.21	12,572,249.96
其他	424,206.05	289,010.70
合计	362,038,738.12	282,332,045.33

63、销售费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
房地产业务营销费用	241,973,921.10	35,012,271.05
酒店业务营销费用	23,711,999.87	22,991,970.46
合计	265,685,920.97	58,004,241.51

64、管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
工资及福利费	38,647,952.55	35,041,697.72
办公费及差旅费	27,366,402.22	27,129,087.12
中介咨询服务费	20,262,369.55	18,824,533.32
物业管理费	10,256,660.34	12,861,833.55
业务招待费	13,386,895.60	12,636,137.25
折旧费及摊销费	10,638,577.23	6,757,037.07
车辆使用费及维修费	6,575,124.29	6,559,877.67
水电费及燃料	5,108,031.58	5,538,413.71
其他	10,772,291.58	5,434,701.04
合计	143,014,304.94	130,783,318.45

65、研发费用

报告期内，公司不存在研发费用。

66、财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

利息支出	533,207,415.32	323,804,216.25
利息收入	-102,640,276.49	-33,236,786.51
汇兑损益	-1,058,000.00	-7,580,800.00
其他	7,001,720.19	13,232,490.15
合计	436,510,859.02	296,219,119.89

67、其他收益

单位：元

产生其他收益的来源	本期发生额	上期发生额
政府补助	2,061,413.98	7,032,938.00

68、投资收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	373,045,643.83	-109,487,006.53
处置长期股权投资产生的投资收益	-13,346,467.08	
可供出售金融资产在持有期间的投资收益		42,724,311.94
委贷及信托收益	-11,864,719.48	
理财产品收益	31,194.88	5,140,332.19
金融工具持有期间的投资收益	10,732,313.71	
合计	358,597,965.86	-61,622,362.40

69、净敞口套期收益

不适用

70、公允价值变动收益

单位：元

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
其他非流动金融资产（以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产）	-2,810,156.33	
合计	-2,810,156.33	

71、信用减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	125,978,152.21	
合计	125,978,152.21	

72、资产减值损失

是否已执行新收入准则

☐ 是 ☒ 否

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失		-106,158,338.17
合计		-106,158,338.17

73、资产处置收益

单位：元

资产处置收益的来源	本期发生额	上期发生额
固定资产处置收益	-143,411.80	

74、营业外收入

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
违约金收入	605,597.29	961,688.00	605,597.29
罚没收入	225,032.11	881,190.48	225,032.11
其他	197,994.73	33,857.47	197,994.73
合计	1,028,624.13	1,876,735.95	1,028,624.13

计入当期损益的政府补助：

无

75、营业外支出

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
对外捐赠	500,000.00	50,000.00	500,000.00
非流动资产处置损失合计	12,472.05	188,678.87	12,472.05

其中：固定资产处置损失	12,472.05	188,678.87	12,472.05
罚没支出	6,923,239.32	2,666,359.79	6,923,239.32
滞纳金	97,367.36	5,796,004.50	97,367.36
违约金		4,431,727.50	
其他	-806,456.35	90,675.08	-806,456.35
合计	6,726,622.38	13,223,445.74	6,726,622.38

76、所得税费用

（1）所得税费用表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	341,530,633.03	491,086,730.18
递延所得税费用	-107,184,104.73	-21,714,555.59
合计	234,346,528.30	469,372,174.59

（2）会计利润与所得税费用调整过程

单位：元

项目	本期发生额
利润总额	1,142,692,884.81
按法定/适用税率计算的所得税费用	285,673,221.20
调整以前期间所得税的影响	131,364.31
非应税收入的影响	-106,821,868.50
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	4,391,530.76
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-17,256,095.91
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	72,565,747.40
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	-12,928,676.86
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	11,347,792.82
合并范围的增加或减少所导致的影响	
其他	-2,756,486.92
所得税费用	234,346,528.30

其他说明

77、其他综合收益

详见附注 57 其他综合收益。

78、现金流量表项目

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
押金保证金净额	192,356,861.22	
应付暂收款	149,261,360.66	
利息收入	23,052,344.65	17,962,413.38
政府补助	2,061,413.98	7,032,938.00
违约金收入	605,597.29	
罚没收入	225,032.11	
物业维修金		34,828,313.60
其他	25,361,063.04	1,876,735.95
合计	392,923,672.95	61,700,400.93

(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	79,652,973.23	31,807,144.14
支付外部代销费	51,868,207.30	
支付办公费及差旅费	29,445,842.80	31,308,417.42
支付服务及管理费	25,734,995.40	32,523,718.58
支付物业管理费	17,618,856.31	
支付业务招待费	13,782,061.44	12,830,139.31
支付物业维修金净额	8,944,290.51	
支付水电费、燃料费及物料消耗费	7,811,311.50	9,436,437.15
支付赔偿款	6,923,239.32	12,894,091.79
支付车辆使用费及维修费	5,479,314.00	6,765,914.77
对外捐赠	500,000.00	
支付滞纳金	97,367.36	
支付押金保证金净额		227,163,565.99

应收暂付款		546,239.50
其他	49,450,702.41	24,271,784.16
合计	297,309,161.58	389,547,452.81

(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	3,723,412,658.25	1,958,238,927.43
收回合作意向金		17,615,400.00
合计	3,723,412,658.25	1,975,854,327.43

(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	3,566,581,809.83	5,039,003,756.98
支付合作意向金		265,470,000.00
合计	3,566,581,809.83	5,304,473,756.98

(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	3,408,911,973.77	6,346,025,110.39
收回信托保证金	5,000,000.00	
收到合作意向金	171,500,000.00	
合计	3,585,411,973.77	6,346,025,110.39

(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	4,122,782,566.14	1,958,376,864.58
发行公司债券及中期票据相关费用	4,336,395.79	12,602,264.17
收购子公司少数股东股权	56,700,000.00	

支付信托保证金		18,000,000.00
归还合作意向金		20,000,000.00
合计	4,183,818,961.93	2,008,979,128.75

79、现金流量表补充资料

（1）现金流量表补充资料

单位：元

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：	--	--
净利润	908,346,356.51	1,237,820,554.35
加：资产减值准备	-125,978,152.21	106,158,338.17
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	37,541,671.54	58,705,267.28
无形资产摊销	2,502,993.48	2,464,146.59
长期待摊费用摊销	3,252,099.33	1,585,581.29
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）	143,411.80	
固定资产报废损失（收益以“—”号填列）	12,472.05	188,678.87
公允价值变动损失（收益以“—”号填列）	2,810,156.33	
财务费用（收益以“—”号填列）	511,840,229.97	321,180,856.95
投资损失（收益以“—”号填列）	-358,597,965.85	61,622,362.40
递延所得税资产减少（增加以“—”号填列）	-190,758,015.70	-21,714,555.59
存货的减少（增加以“—”号填列）	-5,036,359,866.50	-17,189,222,336.74
经营性应收项目的减少（增加以“—”号填列）	-5,271,837,353.62	2,623,903,507.65
经营性应付项目的增加（减少以“—”号填列）	14,344,453,694.82	1,377,890,966.67
其他	-65,735,777.15	
经营活动产生的现金流量净额	4,761,635,954.80	-11,419,416,632.11
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	12,100,957,018.17	9,144,290,601.65
减：现金的期初余额	7,177,419,304.15	9,568,090,018.41
现金及现金等价物净增加额	4,923,537,714.02	-423,799,416.76

(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	
其中：	--
超创公司	
京滨公司	
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	264,748,402.14
其中：	--
超创公司	129,167,527.43
京滨公司	135,580,874.71
其中：	--
取得子公司支付的现金净额	-264,748,402.14

(3) 本期收到的处置子公司的现金净额

单位：元

	金额
本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	81,430,000.00
其中：	--
锦绣公司	81,430,000.00
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	154,644,981.75
其中：	--
锦绣公司	154,644,981.75
其中：	--
处置子公司收到的现金净额	-73,214,981.75

(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	12,100,957,018.17	7,177,419,304.15
其中：库存现金	254,541.09	274,741.87
可随时用于支付的银行存款	12,088,756,631.35	7,165,985,636.51
可随时用于支付的其他货币资金	11,945,845.73	11,158,925.77

三、期末现金及现金等价物余额	12,100,957,018.17	7,177,419,304.15
----------------	-------------------	------------------

其他说明：

1) 2019年6月30日，期末其他货币资金余额含代建项目保函保证金603,690.00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342,678.76元。上述资金使用受限，不属于现金及现金等价物。

2) 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。

80、所有者权益变动表项目注释

说明对上年期末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额等事项：

不适用

81、所有权或使用权受到限制的资产

单位：元

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	1,995,797.13	详见本财务报表附注之现金流量表补充资料的说明
存货	32,818,207,140.20	为借款提供抵押担保
固定资产	351,873,462.74	为借款提供抵押担保
投资性房地产	2,409,460,897.43	为借款提供抵押担保
无形资产	30,930,779.20	为借款提供抵押担保
合计	35,612,468,076.70	--

82、外币货币性项目

(1) 外币货币性项目

单位：元

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金	--	--	
其中：美元	112,195,009.94	6.8747	771,307,034.83
欧元			
港币			
应收账款	--	--	
其中：美元			

欧元			
港币			
长期借款	--	--	
其中：美元	98,945,367.10	6.8747	680,219,715.20
欧元			
港币			
应付账款	4,269,848.85	6.8747	29,353,929.89
其中：美元	4,269,848.85	6.8747	29,353,929.89
其他应收款	2,473,067.63	6.8747	17,001,598.04
其中：美元	2,473,067.63	6.8747	17,001,598.04
其他应付款	1,812,922.05	6.8747	12,463,295.22
其中：美元	1,812,922.05	6.8747	12,463,295.22
长期应付款	79,875,450.05	6.8747	549,119,756.46
其中：美元	79,875,450.05	6.8747	549,119,756.46

(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

83、套期

按照套期类别披露套期项目及相关套期工具、被套期风险的定性和定量信息：

不适用

84、政府补助

(1) 政府补助基本情况

单位：元

种类	金额	列报项目	计入当期损益的金额
工程补贴款	320,000.00	其他收益	320,000.00
退税款	640.18	其他收益	640.18
进项税抵减	160,773.80	其他收益	160,773.80

会议奖励	1,500,000.00	其他收益	1,500,000.00
会议表彰	80,000.00	其他收益	80,000.00
小 计	2,061,413.98		2,061,413.98

(2) 政府补助退回情况

☐ 适用 ☒ 不适用

85、其他

八、合并范围的变更

1、非同一控制下企业合并

(1) 本期发生的非同一控制下企业合并

单位：元

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例	股权取得方式	购买日的确定依据	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
超创公司	协议生效日	410,040,000.00	67.00%	购买	协议约定	2,003,648,778.64	173,658,323.21
京滨公司	协议生效日		0.00%	购买	协议约定	179,614,838.00	49,348,409.51
温州慕跃公司	协议生效日		50.00%	购买	协议约定		-4,814,207.50
星瀚公司	协议生效日		50.00%	购买	协议约定		-2,240.00

(2) 合并成本及商誉

单位：元

合并成本	超创公司	京滨公司	温州慕跃公司	星瀚公司
--现金	410,040,000.00			
合并成本合计	410,040,000.00			
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	410,040,000.00			

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

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

	超创公司		京滨公司		温州慕跃公司		星瀚公司	
	购买日公允 价值	购买日账面 价值	购买日公允 价值	购买日账面 价值	购买日公允 价值	购买日账面 价值	购买日公允 价值	购买日账面 价值
资产：	4,075,044,17 1.79	3,614,560,40 0.32	4,384,212,62 7.39	4,384,212,62 7.39				
货币资金	129,167,527. 43	129,167,527. 43	135,580,874. 71	135,580,874. 71				
存货	3,112,077,71 8.78	2,651,593,94 7.31	901,581,397. 59	901,581,397. 59				
固定资产	130,966.69	130,966.69	67,024.20	67,024.20				
其他应收款	553,424,044. 00	553,424,044. 00	3,206,415,16 7.46	3,206,415,16 7.46				
其他流动资产	260,770,397. 32	260,770,397. 32	10,580,686.6 3	10,580,686.6 3				
递延所得税 资产	19,473,517.5 7	19,473,517.5 7	129,987,476. 80	129,987,476. 80				
负债：	3,665,004,17 1.79	3,665,004,17 1.79	3,120,724,54 8.96	3,120,724,54 8.96				
应付款项	18,776,764.5 1	18,776,764.5 1	270,548,560. 96	270,548,560. 96				
预收款项	3,203,801,40 5.00	3,203,801,40 5.00	2,020,189,38 5.22	2,020,189,38 5.22				
长期借款	372,000,000. 00	372,000,000. 00						
应付职工薪酬	1,486,803.40	1,486,803.40						
应交税费	6,311.51	6,311.51	343,005,771. 12	343,005,771. 12				
其他应付款	44,932,887.3 7	44,932,887.3 7	486,980,831. 66	486,980,831. 66				
一年内到期的非流动负 债	24,000,000.0 0	24,000,000.0 0						
净资产	410,040,000. 00	-50,443,771.4 7	1,263,488,07 8.43	1,263,488,07 8.43				
取得的净资产	410,040,000. 00	-50,443,771.4 7						

(4) 购买日之前持有的股权按照公允价值重新计量产生的利得或损失

是否存在通过多次交易分步实现企业合并并且在报告期内取得控制权的交易

☐ 是 ☒ 否

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

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。

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

单位：元

子公司名称	股权处置价款	股权处置比例	股权处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的确定依据	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额	丧失控制权之日剩余股权的比例	丧失控制权之日剩余股权的账面价值	丧失控制权之日剩余股权的公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益的金额
浙江锦绣天成置业有限公司		51.00%	转让	2019 年 05 月 30 日	工商变更日	-13,346,467.08	0.00%					

滨哲公司		67.00%	转让	2019 年 06 月 03 日	协议约定日		33.00%					
滨祺公司		50.00%	转让	2019 年 06 月 18 日	协议约定日		50.00%					

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

☐ 是 ☒ 否

5、其他原因的合并范围变动

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

1. 合并范围增加

公司名称	股权取得方式	股权取得时点	出资额	出资比例
滨融公司	新设	工商设立日	50,000,000.00	50.00%
滨睿公司	新设	工商设立日		100.00%
滨弼公司	新设	工商设立日		100.00%
滨鸿公司	新设	工商设立日		100.00%
滨呈公司	新设	工商设立日		100.00%
滨筹公司	新设	工商设立日		100.00%
滨禹公司	新设	工商设立日		100.00%
滨磊公司	新设	工商设立日		100.00%
滨筑公司	新设	工商设立日		100.00%
滨碌公司	新设	工商设立日		100.00%
滨盈公司	新设	工商设立日		100.00%
滨昕公司	新设	工商设立日		100.00%
滨启公司	新设	工商设立日		100.00%
滨捷公司	新设	工商设立日		100.00%
滨研公司	新设	工商设立日		100.00%
滨洋公司	新设	工商设立日		100.00%

2. 合并范围减少

公司名称	股权处置方式	股权处置时点	处置日净资产	期初至处置日净利润
金华滨江蓝庭置业有限公司	清算	工商注销日	1,453,572.69	7,059,772.49
杭州万家星城房地产开发有限公司	清算	工商注销日		40,650,577.82
义乌盛品房地产经纪有限公司	清算	工商注销日		

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
天目山管理公司	杭州	杭州	服务业	100.00%		设立
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
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	美国	美国	投资		100.00%	设立

Liability Company						
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
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
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	55.00%		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
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	50.00%		设立
滨融公司	杭州	杭州	房地产业		50.00%	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
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
滨翼公司	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
超创公司	义乌	义乌	投资	100.00%		非同一控制下合并
义乌滨信公司	义乌	义乌	房地产业		100.00%	非同一控制下合并

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
京滨公司	杭州	杭州	房地产业	33.00%		非同一控制下合并
滨睿公司	杭州	杭州	投资	100.00%		设立
滨轼公司	杭州	杭州	投资	100.00%		设立
滨鸿公司	杭州	杭州	投资	100.00%		设立
滨呈公司	杭州	杭州	投资	100.00%		设立
滨筹公司	杭州	杭州	投资	100.00%		设立
星瀚公司	杭州	杭州	投资		50.00%	设立
星滨公司	杭州	杭州	房地产业		50.00%	设立
滨禹公司	杭州	杭州	投资	100.00%		设立
滨磊公司	杭州	杭州	投资	100.00%		设立
温州慕跃公司	温州	温州	投资	50.00%		设立
温州璞悦公司	温州	温州	房地产业		50.00%	设立
滨筑公司	杭州	杭州	投资	100.00%		设立
滨碌公司	杭州	杭州	投资	100.00%		设立
滨盈公司	杭州	杭州	投资	100.00%		设立
滨昕公司	杭州	杭州	投资	100.00%		设立
滨启公司	杭州	杭州	投资	100.00%		设立
滨捷公司	杭州	杭州	投资	100.00%		设立
滨研公司	杭州	杭州	投资	100.00%		设立
滨洋公司	杭州	杭州	投资	100.00%		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。

公司持有星瀚公司50%的股权，但根据公司与星瀚公司合作方签署的《余政储出（2019）21号地块合作协议》约定，公司拥有星耀公司股东会51%的表决权。

公司持有京滨公司33%的股权，但根据公司与京滨公司合作方签署的《一致行动人协议》约定，深圳联新投资管理有限公司所持京滨公司33%股权所代表的表决权与本公司意见保持一致。

公司持有滨泰公司50%的股权，但根据公司与滨泰公司合作方签署的《一致行动人协议》约定，杭州融乾商务咨询有限公司所持滨泰公司50%股权所代表的表决权与本公司意见保持一致。

公司持有温州慕跃公司50%的股权，但根据公司与温州慕跃公司合作方签署的《一致行动人协议》约定，温州申耕置业有限公司所持温州慕跃公司50%股权所代表的表决权与本公司意见保持一致。

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、滨惠公司二分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%	46,994,699.17		756,487,556.54
平湖公司	64.90%	266,852,464.24		444,981,283.78
滨江盛元公司	50.00%	16,999,734.01		499,654,539.90
滨保实业公司	49.50%	-5,307,088.41		33,316,006.92
京滨公司	67.00%	33,063,434.37		879,600,446.92

(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	5,286,823,212.66	220,661,576.86	5,507,484,789.52	2,323,964,985.55	1,500,000,000.00	3,823,964,985.55	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
平湖公司	5,622,645,703.25	5,849,239.38	5,628,494,942.63	4,942,853,519.24		4,942,853,519.24	5,508,137,093.73	4,973,750.81	5,513,110,844.54	5,238,644,250.48		5,238,644,250.48
滨江盛元公司	6,891,248,787.55	1,012,136.93	6,892,260,924.48	5,826,800,532.19		5,826,800,532.19	5,721,639,924.70	1,228,260.50	5,722,868,185.20	4,693,436,090.96		4,693,436,090.96
滨保实业公司	8,525,902,854.25	10,729,522.74	8,536,632,376.99	7,769,327,312.51	700,000,000.00	8,469,327,312.51	6,725,030,138.14	7,207,277.68	6,732,237,415.82	4,694,210,960.61	1,960,000,000.00	6,654,210,960.61
京滨公司	4,154,892,242.38	135,840,146.04	4,290,732,388.42	2,977,895,900.48		2,977,895,900.48						

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	504,465,564.76	97,909,932.11	97,909,932.11	-295,285,859.68	194,060,346.43	70,133,096.91	70,133,096.91	-793,340,506.75
平湖公司	1,603,119,829.53	411,174,829.33	411,174,829.33	623,689,555.86	916,690,823.82	56,224,906.55	56,224,906.55	738,547,311.27
滨江盛元公司	165,670,864.77	36,028,298.05	36,028,298.05	-1,277,124,845.53	378,712,654.30	81,712,583.24	81,712,583.24	353,418,788.10
滨保实业公司		-10,721,390.73	-10,721,390.73	4,473,130,268.72		-3,426,750.27	-3,426,750.27	-3,214,492,825.09
京滨公司	179,614,838.00	49,348,409.51	49,348,409.51	-52,306,168.04				

其他说明：

无

(4) 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制

不适用

(5) 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持

不适用

2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

(1) 在子公司所有者权益份额发生变化的情况说明

子公司名称	变动时间	变动前持股比例	变动后持股比例
滨泰公司	2019-4-29	100.00%	50.00%
深圳爱义公司	2019-4-8	48.00%	55.00%

(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

	滨泰公司	深圳爱义公司
--现金		56,700,000.00
购买成本/处置对价合计		56,700,000.00
减：按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额		54,540,293.18
差额		2,159,706.82
其中：调整资本公积		2,159,706.82

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	
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
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

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
保泓公司	杭州	杭州	房地产业	18.00%		权益法核算
宁波京海公司	宁波	宁波	投资管理/房地产业	50.00%		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、保泓公司合作方签订的合作协议约定，公司向同达公司、保泓公司派遣1名董事，因此公司对同达公司、保泓公司具有重大影响。

（2）重要合营企业的主要财务信息

不适用

(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											
	宁波 京海 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	保泓公 司	同达 公司	星悦 公司	大文 投资 公司	博昌 投资 公司	温岭锦 辉公司	宁波 京海 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	保泓公 司	同达 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	6,144,327,674.56	7,089,850,387.79	18,062,505,872.41	3,305,226,133.50	498,491,947.82	8,622,591,392.68	12,136,632,488.67	1,650,296,028.26	2,527,839,002.58	7,616,166,708.66	50,522,728.69	2,039,512,319.54	4,672,646,792.73	7,134,576,837.63	16,526,960,179.53	6,115,969,470.18	573,896,767.29	8,156,173,913.82	8,274,973,193.88	1,514,856,917.00	2,029,512,212.61	7,672,555,825.58	37,748,389.74	1,719,508,362.15
非流动资产	39,452,027.20	199,421,113.45	240,388,952.46	106,130,225.80	41,430,034.53	403,677,288.59	5,788,46,514.59	20,294,205.36	-13,723,506.30	6,017,647.31	9,609,585.22	182,681,292.14	192,394,084.57	75,417,384.07	41,237,019.60	422,439.29	4,393,576.88	55,246.10	8,094,248.67					3,230,857.28
资产合计	6,183,779,701.76	7,289,271,501.24	18,302,894,824.87	3,411,356,359.30	498,491,947.82	8,664,021,427.21	12,137,036,165.95	1,656,084,858.45	2,527,885,517.17	7,636,460,914.02	36,799,222.39	2,045,529,966.85	4,682,256,377.95	7,317,258,129.77	16,719,354,264.10	6,191,386,857.29	573,896,767.29	8,197,410,933.42	8,275,395,633.17	1,519,250,493.88	2,029,567,455.71	7,680,650,074.25	37,748,389.74	1,722,739,219.43
流动负债	3,752,046,571.76	7,261,141,357.54	8,760,37,475.77	3,612,041,338.49	200,309,448.86	8,697,835,103.19	4,778,328,123.30	1,629,752,093.44	1,717,425,525.41	5,195,894,013.22	19,995,448.32	1,358,057,787.36	3,892,481,224.89	7,301,612,365.97	12,388,669,766.71	6,317,298,941.95	289,936,148.04	8,223,185,994.03	8,276,662,951.05	1,488,720,461.24	1,191,553,375.15	5,203,459,641.47	20,650,178.99	1,296,526,891.60
非流动负债	2,399,000,000.00		8,602,500,000.00			4,800,000,000.00		800,000,000.00				650,000,000.00	750,000,000.00		3,385,500,000.00						800,000,000.00			380,000,000.00
负债合计	6,151,046,571.76	7,261,141,357.54	17,362,537,475.77	3,612,041,338.49	200,309,448.86	8,697,835,103.19	9,578,328,123.30	1,629,752,093.44	2,517,425,525.41	5,195,894,013.22	19,995,448.32	2,008,057,787.36	4,642,481,224.89	7,301,612,365.97	15,774,169,766.71	6,317,298,941.95	289,936,148.04	8,223,185,994.03	8,276,662,951.05	1,488,720,461.24	1,991,553,375.15	5,203,459,641.47	20,650,178.99	1,676,526,891.60
少数股东权益		5,633,344.72	470,268,815.1											3,136,472.75	472,682,452.8									

			6												8										
归属于 母公司 股东权 益	32,733 ,130.0 0	22,496 ,798.9 8	470,08 8,533.9 4	-200,6 84,979 .19	298,1 82,49 8.96	-33,81 3,675. 98	2,558,7 08,042. 65	26,332 ,765.0 1	10,459 ,991.7 5	2,440, 566,90 0.80	16,80 3,774. 07	37,472, 179.49	39,775 ,153.0 6	12,509 ,291.0 4	472,50 2,044.5 1	-125,9 12,087 .70	283,9 60,61 9.25	-25,77 5,060. 61	-1,267, 317.88	30,530 ,032.6 4	38,014 ,083.5 6	2,477, 190,43 2.78	17,09 8,210. 75	46,212, 327.83	
按持股 比例计 算的净 资产份 额	16,632 ,365.0 0	5,624, 199.74	94,017, 706.79	-60,20 5,493. 76	104,3 63,87 4.64	-11,15 8,513. 07	460,56 7,447.6 8	4,516, 069.20	5,229, 995.88	607,69 8,999. 50	5,394, 813.7 6	18,361, 367.95	20,153 ,376.5 3	3,127, 322.76	94,500, 408.91	-37,77 3,626. 32	99,38 6,216. 73	-8,505, 770.00	-228,1 17.22	5,235, 900.60	19,007 ,041.7 8	616,81 8,258. 96	5,468, 422.9 3	22,644, 040.64	
--内部 交易未 实现利 润	103,90 3,875. 69	46,783 ,850.0 3	48,734, 800.84	121,50 8,881. 45	156,18 5,022. 50	84,483, 038.45	6,849, 484.45	11,203, 973.15	76,252 ,825.5 6	5,566, 635.0 9	52,353, 422.95	41,134 ,321.5 4	46,783 ,850.0 3	45,319, 706.50	281,12 9,907. 15	153,87 5,551. 66	3,446, 413.90	6,934, 976.10	9,061, 333.38	52,403 ,091.3 3	802,3 90.58	32,865, 780.68			
对联营 企业权 益投资 的账面 价值			45,282, 905.96		104,3 63,87 4.63		376,08 6,409.2 3			531,44 6,173. 94				49,180, 702.41		99,38 6,216. 73				9,945, 708.40	564,41 5,167. 63	4,666, 032.3 5			
营业收 入				3,152, 871,12 6.50																					
净利润	-7,042, 023.06	9,987, 507.94	-2,413, 510.58	-74,77 2,891. 49	14,22 1,879. 71	-8,038, 615.37	-4,124, 639.47	-4,197, 267.63	-27,55 4,091. 81	-36,62 3,531. 98	-294,4 36.68	-8,740, 148.34	-756,4 46.94	-44,56 8,791. 69	-12,447 ,119.47	-49,75 1,218. 42	257,7 11,21 2.17	-115,6 54,718 .78	-1,267, 317.88	-13,70 2,322. 89	-11,98 4,922. 24	-22,79 4,237. 47	-12,05 1,908. 29	-3,787, 672.17	
综合收 益总额	-7,042, 023.06	9,987, 507.94	-2,413, 510.58	-74,77 2,891. 49	14,22 1,879. 71	-8,038, 615.37	-4,124, 639.47	-4,197, 267.63	-27,55 4,091. 81	-36,62 3,531. 98	-294,4 36.68	-8,740, 148.34	-756,4 46.94	-44,56 8,791. 69	-12,447 ,119.47	-49,75 1,218. 42	257,7 11,21 2.17	-115,6 54,718 .78	-1,267, 317.88	-13,70 2,322. 89	-11,98 4,922. 24	-22,79 4,237. 47	-12,05 1,908. 29	-3,787, 672.17	

(4) 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

单位：元

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
合营企业：	--	--
下列各项按持股比例计算的合计数	--	--
联营企业：	--	--
投资账面价值合计	1,093,019,489.28	1,196,879,880.52
下列各项按持股比例计算的合计数	--	--
--净利润	-32,076,372.89	-6,507,792.72
--综合收益总额	-32,076,372.89	-6,507,792.72

(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	-22,431,867.44	-60,205,493.75
滨保房产公司	-8,505,770.00	-2,652,743.08	-11,158,513.08
超创公司	-15,494,203.62	15,494,203.62	
保泓公司	-228,117.21	228,117.21	
浙江成就公司	-164,069.34	-261,127.15	-425,196.49
温州隆臻公司	-6,488,751.89	-1,822,753.57	-8,311,505.46
维堡置业公司	-2,830,968.48	-3,187,783.43	-6,018,751.91
棕榈时光公司	-2,917,550.94	-3,587,764.54	-6,505,315.48
成都时盛公司	-687,444.15	-3,881,536.49	-4,568,980.64
京江公司		-1,532.47	-1,532.47
滨祺公司		-398,438.19	-398,438.19
天悦公司		-106,122.93	-106,122.93
茂圆公司		-199.70	-199.70

(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

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	17,437,469,715.20	22,121,252,844.05	8,046,457,290.74	11,532,307,502.71	2,542,488,050.60
应付账款	2,369,647,980.41	2,369,647,980.41	2,369,647,980.41		
其他应付款	11,262,445,327.51	11,262,445,327.51	11,262,445,327.51		
应付利息	355,495,091.48	355,495,091.48	355,495,091.48		
应付债券（含一 年内到期的应 付债券）	11,288,637,469.88	12,220,681,260.27	5,904,129,260.27	6,316,552,000.00	
长期应付款	549,119,756.48	558,049,860.45	1,930,520.64	556,119,339.81	
小 计	43,262,815,340.96	48,887,572,364.17	27,940,105,471.05	18,404,978,842.52	2,542,488,050.60

(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	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

(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2016年6月30日，本公司以浮动利率计息的银行借款人民币13,458,250,000.00元(2018年12月31日：人民币14,702,000,000.00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50,468,437.50元(2018年12月31日：减少/增加人民币55,132,500.00元)，净利润减少/增加人民币50,468,437.50元(2018年：减少/增加人民币55,132,500.00元)。

2. 外汇风险

外汇风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因外汇汇率变动而发生波动的风险。本公司面临的汇率变动的风险主要与本公司外币货币性资产和负债有关。截至2019年6月30日，本公司外币货币性项目净额为USD -67,207,634.42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4,620,323.24元，净利润减少/增加人民币4,620,323.24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。

十一、公允价值的披露

1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

单位：元

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量	--	--	--	--
（一）交易性金融资产			500,700,000.00	500,700,000.00
1.以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			500,700,000.00	500,700,000.00
（1）债务工具投资			500,700,000.00	500,700,000.00
（二）其他权益工具投资			1,301,117,208.00	1,301,117,208.00
（三）其他非流动金融资产	211,296,572.85		886,220,000.00	1,097,516,572.85
1.以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			848,000,000.00	848,000,000.00
（1）债务工具投资			848,000,000.00	848,000,000.00
（2）权益工具投资				
2.指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	211,296,572.85		38,220,000.00	249,516,572.85
（1）债务工具投资				
（2）权益工具投资	211,296,572.85		38,220,000.00	249,516,572.85
持续以公允价值计量的资产总额	211,296,572.85		2,688,037,208.00	2,899,333,780.85
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公司为上海证券交易所上市的公司股票，按照2019年6月28日股票收盘价格确认公允价值。

本公司所持众鸣公司为香港联合交易所上市的公司股票，按照2019年6月28日股票收盘价格确认公允价值。

本公司所持杭州品茗公司为全国中小企业股份转让系统上市的公司股票，按照2019年6月28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
- 9、其他

十二、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

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

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
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
沈家弄公司	公司之联营企业
横桥公司	公司之联营企业
滨哲公司	公司之联营企业
京江公司	公司之联营企业
滨祺公司	公司之联营企业
天悦公司	公司之联营企业
茂圆公司	公司之联营企业

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

无

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	餐饮服务费	1,244,273.16	4,500,000.00	否	1,200,494.44
滨江物业公司	物业服务费	52,710,891.94	127,500,000.00	否	27,010,071.71

出售商品/提供劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
京滨公司	项目管理费	631,567.98	33,282,116.53
杭州信达公司	项目管理费	2,939,422.39	125,473,634.44
万家之星公司	项目管理费		7,160,236.55
滨保房产公司	项目管理费	5,429,467.36	145,816,644.08
上海滨安公司	项目管理费	23,931,235.04	64,297,671.44
金昇公司	项目管理费	7,904,342.96	4,789,390.75
星悦公司	项目管理费	28,213,616.73	5,059,901.57
博航公司	项目管理费	1,277,116.15	
同达公司	项目管理费	2,944,870.08	22,108,671.73
温岭锦辉公司	项目管理费	2,146,781.84	

新锦公司	项目管理费	1,320,754.71	
保泓公司	项目管理费	31,727,697.87	
京江公司	项目管理费	6,117,532.82	
舟山恺融公司	项目管理费	159,601.96	
义乌滨信公司	项目管理费		60,101,095.87
滨普公司	项目管理费		1,996,089.67
普特房产公司	项目管理费		8,507,614.62

(2) 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

无

(3) 关联租赁情况

本公司作为出租方：

单位：元

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
滨江物业公司	投资性房地产	1,100,841.79	59,390.95

(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
杭州锦翎公司	450,000,000.00	2019 年 04 月 15 日	2022 年 03 月 04 日	否
乐清梁荣公司	175,000,000.00	2019 年 04 月 15 日	2022 年 04 月 02 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 1,097,225,729.02 元，本期归还 33,000,000.00 元
义乌滨信公司				期初余额 148,500,000.00 元，本期拆入 278,540,000.00 元，归还 148,500,000.00 元

万家之星公司				期初余额 252,246,510.00 元，本期归还 80,500,000.00 元
滨保房产公司				期初余额 363,000,000.00 元
杭州信达公司				期初余额 203,766,027.39 元，按 4.35%计算利息，本期利息 4,314,246.58 元
同达公司				期初余额 54,375,000.00 元
滨江控股公司				期初余额 600,000,000.00 元，本期归还 300,000,000.00 元
星悦公司	195,000,000.00			
杭州锦翎公司	76,674,991.24			
滨哲公司	52,167,550.00			
拆出				
上海滨安公司				期初余额 622,441,613.33 元，本期拆出 206,613,985.00 元，收回 236,652,318.33 元
超创公司				期初余额 13,200,000.00 元
金昇公司				期初余额 1,038,073,261.23 元，本期拆出 51,400,693.23 元，收回 499,849,693.23 元，利息 22,502,725.90 元
星悦公司				期初余额 320,005,000.00 元，本期收回 320,005,000.00 元
信达奥体公司				期初余额 90,000,000.00 元，本期利息 3,620,000.00 元
中崇滨江公司				期初余额 54,605,534.63 元
万碧金公司				期初余额 509,585,000.00 元，本期拆出 509,585,000.00 元，收回 756,572,500.00 元
温岭锦辉公司				期初余额 633,435,575.77 元，本期拆出 147,573,625.77 元，收回 226,973,625.77 元，利息 18,470,550.82 元
博航公司				期初余额 96,682,586.00 元，本期拆出 18,200,000.00 元，收回 2,511,236.00 元，利息 4,861,115.10 元
新锦公司				期初余额 723,068,534.37 元，本期拆出 27,792,884.37 元，收回 417,792,884.37 元，利息 18,318,198.37 元
绿色小镇公司				期初余额 90,709,750.00 元，本期拆出 4,999,750.00 元，收回 4,999,750.00 元，利息 4,285,500.00 元
德清京盛公司				期初余额 312,835,789.17 元，本期拆出 15,099,249.28 元，收回 2,559,249.27 元，利息 11,327,337.62 元
乐清梁荣公司				期初余额 142,192,400.00 元，本期拆出 9,000,000.00 元，收回 95,000,000.00 元
维堡置业公司				期初余额 20,050,000.00 元，本期拆出 4,585,325.87 元，收回 20,050,000.00 元
宁波京海公司				期初余额 1,906,619,421.66 元，本期拆出 138,163,155.36 元，收回 531,405,100.08 元，利息 66,535,727.40 元
温州浙同公司				期初余额 789,539,524.50 元，本期拆出 598,880,524.50 元，收回

				1,094,180,524.50 元, 利息 26,219,560.50 元
保泓公司				期初余额 1,472,199,840.00 元, 本期拆出 4,717,576,100.00 元, 收回 5,669,016,900.00 元,利息 78,516,328.43 元
棕榈时光公司				期初余额 39,212,432.40 元, 本期拆出 22,474,632.41 元, 收回 1,843,532.40 元, 利息 2,661,686.22 元
东睦公司				期初余额 60,000.00 元, 本期拆出 60,000.00 元, 收回 60,000.00 元,
西江置业公司				期初余额 117,906,200.06 元, 本期收回 5,707,714.06 元,利息 3,215,421.61 元
舟山恺融公司				期初余额 328,927,751.00 元, 本期拆出 15,500,000.00 元
成都时盛公司				期初余额 139,358,000.00 元, 本期拆出 210,592,000.00 元
杭州锦翎公司				期初余额 242,020,183.00 元, 本期拆出 410,742,364.24 元, 收回 663,102,720.25 元, 利息 10,340,173.01 元
金心公司				期初余额 27,558,734.94 元, 本期拆出 37,358,734.94 元, 收回 27,558,734.94 元
滨祺公司				本期拆出 1,860,700,000.00 元, 收回 1,660,700,000.00 元, 利息 400,000.00 元
京江公司				本期拆出 1,066,797,327.50 元, 利息 19,408,485.42 元
滨哲公司				本期拆出 688,923,550.00 元, 收回 688,923,550.00 元
横桥公司	76,343,779.05			
沈家弄公司	85,858,144.05			
天悦公司	712,000,000.00			
茂园公司				本期拆出 1,103,500,000.00 元, 收回 602,600,000.00 元
滨江物业公司				期初余额 289,966.00 元, 本期收回 289,966.00 元

(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	2,575,200.00	2,574,800.00

(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
预付款项	滨江物业公司	579,139.31		8,065,934.94	
应收账款	普特房产公司	24,222,510.94	2,416,222.93	24,222,510.94	1,965,319.35
应收账款	杭州信达公司	33,565,378.18	1,678,268.91	29,678,274.73	1,483,913.74
应收账款	上海滨安公司	109,085,547.12	8,479,311.78	88,998,435.78	4,449,921.79
应收账款	义乌滨信公司			13,200,000.00	1,107,058.21
应收账款	滨保房产公司	1,672,167.41	83,608.37	5,468,892.91	273,444.65
应收账款	滨江物业公司	6,085,766.61	304,288.33	1,986,600.00	99,330.00
应收账款	同达公司	32,706,795.19	1,635,339.76	29,675,854.06	1,483,792.70
应收账款	星悦公司	32,850,001.50	1,642,500.08	25,417,220.38	1,270,861.02
应收账款	保泓公司	61,309,401.84	3,065,470.09	20,295,548.49	1,014,777.42
应收账款	金昇公司	11,302,123.65	565,106.18	16,652,946.08	832,647.30
应收账款	温岭锦辉公司	10,388,677.00	519,433.85	5,926,738.27	296,336.91
应收账款	博航公司	4,642,133.42	232,106.67	3,099,406.22	154,970.31
应收账款	新锦公司	2,000,000.00	100,000.00	2,000,000.00	100,000.00
应收账款	京江公司	6,484,584.79	324,229.24		
其他应收款	上海滨安公司	592,403,280.00	127,432,914.25	622,441,613.33	287,354,323.28
其他应收款	超创公司	0.00	0.00	13,200,000.00	132,000.00
其他应收款	信达奥体公司	93,620,000.00	936,200.00	90,000,000.00	900,000.00
其他应收款	金昇公司	612,126,987.13	6,121,269.87	1,038,073,261.23	10,380,732.61
其他应收款	星悦公司			320,005,000.00	3,200,050.00
其他应收款	中崇滨江公司	54,605,534.63	546,055.35	54,605,534.63	546,055.35
其他应收款	滨江物业公司			289,966.00	14,498.30
其他应收款	东睦公司	60,000.00	600.00	60,000.00	600.00
其他应收款	西江置业公司	115,413,907.61	1,154,139.08	117,906,200.06	1,179,062.00
其他应收款	绿色小镇公司	94,995,250.00	949,952.50	90,709,750.00	1,411,460.14
其他应收款	宁波京海公司	1,579,913,204.34	103,070,642.73	1,906,619,421.66	40,047,139.23
其他应收款	温岭锦辉公司	572,506,126.59	39,717,116.27	633,435,575.77	16,556,095.81
其他应收款	温州浙同公司	320,459,085.00	3,204,590.85	789,539,524.50	7,895,395.25

其他应收款	舟山恺融公司	344,427,751.00	3,444,277.51	328,927,751.00	3,289,277.51
其他应收款	棕榈时光公司	62,505,218.63	1,861,019.86	39,212,432.40	896,486.96
其他应收款	万碧金公司	262,597,500.00	2,625,975.00	509,585,000.00	5,095,850.00
其他应收款	博航公司	117,232,465.10	1,172,324.65	96,682,586.00	966,825.86
其他应收款	新锦公司	351,386,732.74	3,513,867.33	723,068,534.37	7,230,685.34
其他应收款	德清京盛公司	336,703,126.80	17,229,915.53	312,835,789.17	5,686,251.60
其他应收款	维堡置业公司	4,585,325.87	45,853.26	20,050,000.00	200,500.00
其他应收款	保泓公司	599,275,368.43	5,992,753.68	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	56,192,400.00	561,924.00	142,192,400.00	1,421,924.00
其他应收款	成都时盛公司	349,950,000.00	3,499,500.00	139,358,000.00	1,393,580.00
其他应收款	金心公司	37,358,734.94	373,587.35	27,558,734.94	275,587.35
其他应收款	滨祺公司	200,400,000.00	2,381,358.49		
其他应收款	京江公司	1,086,205,812.92	10,862,058.13		
其他应收款	横桥公司	76,343,779.05	763,437.79		
其他应收款	沈家弄公司	85,858,144.05	858,581.44		
其他应收款	茂圆公司	500,900,000.00	5,009,000.00		
其他应收款	天悦公司	712,000,000.00	7,120,000.00		

(2) 应付项目

单位：元

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
预收款项	京滨公司	1,417,732.59	2,959,481.91
预收款项	滨普公司	1,316,036.82	41,316,036.82
预收款项	万家之星公司	1,285,477.07	1,285,477.07
其他应付款	京滨公司		1,097,225,729.02
其他应付款	杭州信达公司	208,080,273.97	203,766,027.39
其他应付款	万家之星公司	171,746,510.00	252,246,510.00
其他应付款	滨保房产公司	363,000,000.00	363,000,000.00
其他应付款	义乌滨信公司		148,500,000.00
其他应付款	同达公司	54,375,000.00	54,375,000.00
其他应付款	滨江控股公司	300,000,000.00	600,000,000.00
其他应付款	星悦公司	195,000,000.00	
其他应付款	杭州锦翎公司	76,674,991.24	

其他应付款	滨哲公司	52,167,550.00	
其他应付款	滨江物业公司	500,000.00	

7、关联方承诺

无

8、其他

无

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

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2019年6月30日，本公司及部分控股子公司为购买本公司相关房产的业主提供保证所及的借款金额为805,646.36万元。
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

无

3、销售退回

无

4、其他资产负债表日后事项说明

(一) 2019年7月26日，滨捷公司与台州城投置业有限公司、台州东盛建设投资有限公司联合以人民币29,460万元竞得台土告字[2019]050号地块的土地使用权。

(二) 2019年7月29日，滨禹公司以人民币157,394万元竞得萧政储出[2019]23号地块的土地使用权。

(三) 2019年7月29日，滨碌公司以人民币432,980万元竞得杭政储出[2019]26号地块的土地使用权。

十六、其他重要事项

1、前期会计差错更正

无

2、债务重组

无

3、资产置换

无

4、年金计划

无

5、终止经营

无

6、分部信息

(1) 报告分部的确定依据与会计政策

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

(2) 报告分部的财务信息

单位：元

项目	房地产销售收入	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	4,981,487,846.27	114,915,956.46	71,939,119.77	92,335,244.36			5,260,678,166.86
主营业务成本	3,298,847,678.26	12,711,022.42	40,169,676.77	37,005,149.08			3,388,733,526.53
资产总额	108,127,797,948.03			1,564,205,162.01	1,242,910,938.34	-2,464,981,506.55	108,469,932,541.83
负债总额	87,353,671,742.67			1,298,964,804.06	662,188,592.99	-1,243,187,283.91	88,071,637,855.81

7、其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

截至2019年6月30日，滨江控股公司共持有公司股份133,644万股，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50,000万股，占公司股份总数的16.07%。

8、其他

- 2016年11月，公司与安远控股公司签订《关于深圳龙华区安丰工业区项目之合作协议书》，共同

开发深圳龙华区安丰工业区地块城市更新改造项目，为合作需要，公司共通过信托向其借出资金11.6亿元。因项目未能推进，公司决定退出该项目合作并要求安远控股公司归还本金总额为11.6亿元的融资款，该款项已于2018年3月到期，2018年4月，公司向浙江省高级人民法院提起诉讼。经由浙江省高级人民法院主持调解，2018年9月，公司与安远控股公司签订《民事调解书》，《民事调解书》内容尚未履行完毕，公司已向法院申请强制执行，该案件已进入强制执行阶段。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72,771.45万元的坏账准备。

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；并请求依法判令上述上海湘府公司、上海崇滨建设发展有限公司、中崇集团有限公司共同向本公司返还资金70,600万元和按约定支付年化10%的收益，作为股本投入的9,200万元和《上海湘府房地产开发有限公司股权合作框架协议》中约定的超额收益在项目清算时另行处理，该案件本案已于2019年5月28日开庭审理，仲裁委尚未做出裁决。

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，该案件于2019年6月11日开庭，鉴于上海湘府公司提出要求解除合同，我司已于2019年6月13日向法院申请变更本诉讼请求，要求被告向原告支付委托管理费5,000.00万元，支付截止2018年8月21日的逾期付款违约金380.40万元，支付解除合同违约金5,600.00万元，以上三项合计人民币10,980.40万元。对此诉讼法院已于2019年6月26开庭，尚未有判决。

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、应收账款

(1) 应收账款分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
其中：										
按组合计提坏账准备的应收账款	619,174,730.70	100.00%	44,677,215.02	7.22%	574,497,515.68	491,812,587.80	100.00%	39,349,132.40	8.00%	452,463,455.40
其中：										
合计	619,174,730.70	100.00%	44,677,215.02	7.22%	574,497,515.68	491,812,587.80	100.00%	39,349,132.40	8.00%	452,463,455.40

按单项计提坏账准备：期末无单项计提预期信用损失的应收账款。

按组合计提坏账准备：采用账龄损失率对照表计提坏账准备的应收账款

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
1 年以内	238,830,226.97	11,941,511.35	5.00%
1-2 年	77,701,444.33	7,770,144.43	10.00%
3-5 年	2,033,755.09	1,627,004.07	80.00%
5 年以上	20,537,840.53	20,537,840.53	100.00%
小 计	339,103,266.92	41,876,500.38	12.35%

按组合计提坏账准备：采用其他方法计提坏账准备的应收账款

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
合并范围内关联往来组合	280,071,463.78	2,800,714.64	1.00%
小 计	280,071,463.78	2,800,714.64	1.00%

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

☐ 适用 ☒ 不适用

按账龄披露

单位：元

账龄	期末余额
1 年以内（含 1 年）	238,830,226.97
1 至 2 年	77,701,444.33
3 年以上	22,571,595.62
3 至 4 年	2,033,755.09
5 年以上	20,537,840.53
合计	339,103,266.92

（2）本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	核销	
按组合计提坏账准备	39,349,132.40	5,328,082.62			44,677,215.02
合计	39,349,132.40	5,328,082.62			44,677,215.02

(3) 本期实际核销的应收账款情况

无

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位：元

单位名称	账面余额	占应收账款余额的比例(%)	坏账准备
上海滨安公司	109,085,547.12	17.62	8,479,311.78
杭州滨宁房地产开发有限公司	63,853,143.64	10.31	638,531.44
滨保实业公司	54,719,752.28	8.84	547,197.52
杭州保泓房地产开发有限公司	61,309,401.84	9.90	3,065,470.09
杭州滨望房地产开发有限公司	50,808,390.40	8.21	508,083.90
小 计	339,776,235.28	54.88	13,238,594.73

(5) 因金融资产转移而终止确认的应收账款

无

(6) 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

无

2、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应收股利	337,861,456.73	328,861,456.73
其他应收款	25,056,247,300.30	27,749,305,858.80
合计	25,394,108,757.03	28,078,167,315.53

(1) 应收利息

无

(2) 应收股利

1) 应收股利分类

单位：元

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

杭州滨凯房地产开发有限公司	328,861,456.73	328,861,456.73
滨普	9,000,000.00	
合计	337,861,456.73	328,861,456.73

2) 重要的账龄超过 1 年的应收股利

无

3) 坏账准备计提情况

☐ 适用 ☒ 不适用

其他说明：截止 2019 年 6 月 30 日，本公司认为无需对应收股利计提预期信用减值准备。

(3) 其他应收款

1) 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
拆借款	26,067,824,961.86	28,846,300,395.65
应收暂付款	50,330.00	50,330.00
合作意向金	200,000,000.00	200,000,000.00
物业维修基金	23,498,892.05	27,620,092.05
其他	18,780,584.86	12,334,712.09
押金保证金	86,496,779.20	66,496,779.20
合计	26,396,651,547.97	29,152,802,308.99

2) 坏账准备计提情况

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

☐ 适用 ☒ 不适用

按账龄披露

单位：元

账龄	期末余额
1 年以内（含 1 年）	21,007,097,151.52
1 至 2 年	2,812,270,161.01
2 至 3 年	2,485,963,306.80
3 年以上	91,320,928.64
3 至 4 年	37,126,227.60
4 至 5 年	24,772,000.00
5 年以上	29,422,701.04
合计	26,396,651,547.97

3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额		期末余额
		计提	收回或转回	
单项金额重大并单项计提坏账准备	723,792,867.07	3,921,647.51		727,714,514.58
按信用风险特征组合计提坏账准备	679,703,583.12	-67,013,850.03		612,689,733.09
合计	1,403,496,450.19	-63,092,202.52		1,340,404,247.67

4) 本期实际核销的其他应收款情况

无

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
义乌滨锦公司	拆借款	1,605,564,786.04	1 年以内	6.08%	16,055,647.86
宁波京海公司	拆借款	1,579,913,204.34	1 年以内	5.99%	15,799,132.04
湖州公司	拆借款	1,282,081,472.23	1 年以内	4.86%	12,820,814.72
安远控股公司	拆借款	1,160,000,000.00	账龄 1-2 年内 300,000,000.00 元, 2-3 年内 860,000,000.00 元	4.39%	727,714,514.58
滨江酒店公司	拆借款	1,031,318,632.32	1 年以内	3.91%	10,313,186.32
合计	--	6,658,878,094.93	--	25.23%	782,703,295.52

6) 涉及政府补助的应收款项

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：

(1) 期末单项计提坏账准备的其他应收款

单位名称	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
应收股利	337,861,456.73			
其他应收款	1,160,000,000.00	727,714,514.58	62.73	
其中：安远控股公司	1,160,000,000.00	727,714,514.58[注]	62.73	逾期未收回
小 计	1,497,861,456.73	727,714,514.58	48.58	

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432,285,485.42元，故对该重大应收款项计提坏账准备727,714,514.58元。

(2) 采用组合计提坏账准备的其他应收款

组合名称	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)

拆借款组合	509,091,537.50	29,829,576.86	5.86
物业维修金、保修金组合	23,498,892.05	23,461,907.97	99.84
押金保证金组合	86,496,779.20	10,596,119.72	12.25
应收暂付款组合	50,330.00	50,330.00	100.00
合作意向金组合	200,000,000.00	40,000,000.00	20.00
其他零星款项组合	18,780,584.86	6,515,806.73	34.69
合并范围内关联往来组合	17,972,807,793.45	179,728,077.93	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组合	6,425,925,630.91	322,507,913.88	5.02 [注]
小 计	25,236,651,547.97	612,689,733.09	2.43

注：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64,259,256.32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258,248,657.56元。

3、长期股权投资

单位： 元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	6,429,236,415.99		6,429,236,415.99	5,591,164,804.75		5,591,164,804.75
对联营、合营企业投资	1,784,105,176.40		1,784,105,176.40	1,127,348,224.02		1,127,348,224.02
合计	8,213,341,592.39		8,213,341,592.39	6,718,513,028.77		6,718,513,028.77

(1) 对子公司投资

单位： 元

被投资单位	期初余额(账面价值)	本期增减变动				期末余额(账面价值)	减值准备 期末余额
		追加投资	减少投资	计提减值准备	其他		
房产资产管理公司	20,000,000.00					20,000,000.00	
滨绿公司	30,000,000.00					30,000,000.00	
友好饭店	220,941,842.28					220,941,842.28	
曙光公司	10,000,000.00					10,000,000.00	
滨江酒店公司	310,000,000.00					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	25,500,000.00					25,500,000.00	
平湖公司	35,100,000.00					35,100,000.00	
新广发公司	209,920,757.57	44,497,114.39				254,417,871.96	
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	46,000,000.00					46,000,000.00	
滨润公司	3,000,000.00					3,000,000.00	
上海滨顺公司	450,000,000.00					450,000,000.00	
金丹丰合伙公司	200,000,000.00					200,000,000.00	
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	-30,788.48					-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	56,700,000.00				445,500,000.00	
杭州滨顺公司	50,000,000.00					50,000,000.00	
滨翰公司	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	
京滨公司		387,834,496.85				387,834,496.85	
超创公司		410,040,000.00				410,040,000.00	
合计	5,591,164,804.75	899,071,611.24	61,000,000.00			6,429,236,415.99	

(2) 对联营、合营企业投资

单位：元

投资单位	期初余额(账面价值)	本期增减变动								期末余额(账面价值)	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业											
二、联营企业											
普华合伙公司	191,025,493.23			40,259.39						191,065,752.62	
普华股权公司	1,064,275.47			-52,852.90						1,011,422.57	
京滨公司				387,834,496.85					-387,834,496.85		
宁波坤安											

公司											
中崇滨江公司	19,947,625.90									19,947,625.90	
东睦公司	49,180,702.41			-3,897,796.45						45,282,905.96	
上海滨安公司											
万家之星公司	99,386,216.73			4,977,657.90						104,363,874.63	
滨保房产公司											
超创公司											
同达公司											
星悦公司	9,945,708.40			-9,945,708.40							
春天房产公司	112,500,000.00									112,500,000.00	
西江置业公司	6,361,795.60			-3,319,213.48						3,042,582.12	
大文公司	564,415,167.63			-32,968,993.69						531,446,173.94	
博昌投资公司	4,666,032.35			-4,666,032.35							
滨汇公司	20,214,320.06			-35,854.60						20,178,465.46	
保泓公司		461,540,000.00		-85,453,590.77						376,086,409.23	
德清京盛公司											
绿色小镇公司	4,500,835.66			-2,152,856.53						2,347,979.13	
宁波京海公司											
温岭锦辉公司											
成都同新公司	44,140,050.58			-21,309,195.74						22,830,854.84	
沈家弄公司		12,000,000.00		-1,470.00						11,998,530.00	
横桥公司		12,000,000.00		-1,470.00						11,998,530.00	

滨哲公司		330,000,000.00		4,070.00						330,004,070.00	
小计	1,127,348,224.02	815,540,000.00		229,051,449.23					-387,834,496.85	1,784,105,176.40	
合计	1,127,348,224.02	815,540,000.00		229,051,449.23					-387,834,496.85	1,784,105,176.40	

(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：杭州睿沅滨杭投资管理合伙企业（有限合伙）、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、维堡置业公司、棕榈时光公司、悦茂公司、滨祺公司。

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	305,543,093.49	0.38	442,728,536.63	-2,784,264.36
其他业务	25,329,935.18	5,587,236.84	27,069,041.43	5,527,980.24
合计	330,873,028.67	5,587,237.22	469,797,578.06	2,743,715.88

是否已执行新收入准则

□ 是 √ 否

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	371,658,622.49	588,119,603.04
权益法核算的长期股权投资收益	248,313,417.70	-116,571,210.38
处置长期股权投资产生的投资收益	30,430,000.00	
可供出售金融资产在持有期间的投资收益		35,456,381.08
金融工具持有期间的投资收益	9,000,000.00	
理财产品利息收入		3,337,326.20
信托收益		20,040,002.07
合计	659,402,040.19	530,382,102.01

6、其他

无

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	-143,411.80	
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）	2,061,413.98	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	16,913,623.58	
委托他人投资或管理资产的损益	-11,833,524.60	
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、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生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、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益	-2,810,156.33	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-5,697,998.25	
减：所得税影响额	-341,660.39	
少数股东权益影响额	-4,561,457.96	
合计	3,393,064.93	--

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	3.96%	0.20	0.20
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	3.94%	0.20	0.20

3、境内外会计准则下会计数据差异

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

☐ 适用 ☒ 不适用

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

☐ 适用 ☒ 不适用

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

4、其他

第十一节 备查文件目录

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

以上文件均齐备、完整、并备于本公司董事会办公室以供查阅。