

# 审计报告

天健审〔2018〕716号

杭州滨江房产集团股份有限公司全体股东：

## 一、审计意见

我们审计了杭州滨江房产集团股份有限公司（以下简称滨江集团公司）财务报表，包括2017年12月31日的合并及母公司资产负债表，2017年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表，以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了滨江集团公司2017年12月31日的合并及母公司财务状况，以及2017年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

## 二、形成审计意见的基础

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

## 三、关键审计事项

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

### （一）收入确认事项

#### 1. 关键审计事项

如滨江集团公司财务报表附注“三、(二十四)收入”所述,滨江集团公司房地产销售收入在同时满足以下条件时予以确认:(1)签订销售合同并履行了合同规定的义务;(2)已经收回全部房款或取得了收入确认凭证;(3)房产已完工并验收合格且已根据合同的规定将房产交付给客户。2017年度滨江集团公司实现房地产销售收入1,309,546.83万元,占营业收入总额的95.08%。因滨江集团公司收入确认的真实性、完整性和截止性将对滨江集团公司财务报表产生重大影响,故我们将其识别为关键审计事项。

## 2. 审计中的应对

针对滨江集团的房地产收入确认,我们主要实施了以下审计程序:

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

(2) 抽样检查本期确认的房产销售收入相关的购房合同、发票、银行回单等,以及与房产交付相关的交房通知书、钥匙交接单、面积差结算单、物业维修基金收据等资料,以评价滨江集团公司房地产销售收入确认的真实性、完整性和截止性;

(3) 抽样检查滨江集团公司资产负债表日前后确认的房产销售收入的相关资料,评价相关房产销售收入是否存在跨期。

## (二) 企业合并中被收购方可辨认净资产公允价值的确定

### 1. 关键审计事项

如滨江集团公司财务报表附注“六、(一)非同一控制下企业合并”所述,滨江集团公司本期购买杨明清所持深圳市爱义房地产开发有限公司(以下简称深圳爱义公司)48.00%的股权,收购价款为38,880万元。购买日,深圳爱义公司账面净资产为8,529万元,滨江集团公司确认该公司的可辨认净资产公允价值为81,000万元。由于该公司可辨认净资产公允价值系根据滨江集团公司的合理估计确定,未经第三方机构评估,因此我们将其识别为关键审计事项。

## 2. 审计中的应对

针对上述事项,我们主要实施了如下审计程序:

(1) 检查了股权购买协议、相关拆迁协议;

(2) 评价滨江集团公司关于确定深圳爱义公司可辨认净资产公允价值的方

法；

(3) 复核滨江集团公司确定深圳爱义公司可辨认净资产公允价值的计算过程；

(4) 查阅深圳爱义公司所处地块周边房地产成交价格，咨询相关的土地评估专家。

#### **四、其他信息**

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

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

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

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

#### **五、管理层和治理层对财务报表的责任**

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

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

滨江集团公司治理层（以下简称治理层）负责监督滨江集团公司的财务报告过程。

#### **六、注册会计师对财务报表审计的责任**

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

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

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

（二）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

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

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟

通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

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

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

天健会计师事务所（特殊普通合伙）

中国·杭州

中国注册会计师：蒋舒媚  
（项目合伙人）

中国注册会计师：王建甫

二〇一八年三月十五日

## 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

2017年12月31日

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	9,580,881,419.74	8,990,615,859.41
结算备付金		
拆出资金		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		169,182,900.00
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	218,637,410.67	129,825,700.56
预付款项	36,500,000.00	36,500,000.00
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
应收利息	52,101,598.78	5,472,797.62
应收股利		
其他应收款	10,927,358,747.00	7,222,904,217.36
买入返售金融资产		
存货	24,148,965,040.79	26,278,163,170.96
持有待售的资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	8,150,788,117.78	1,212,717,885.62
流动资产合计	53,115,232,334.76	44,045,382,531.53
非流动资产：		
发放贷款及垫款		
可供出售金融资产	2,609,298,948.52	1,636,006,245.59

持有至到期投资	129,999,916.56	
长期应收款	1,260,000,000.00	1,160,000,000.00
长期股权投资	327,891,042.71	132,479,637.57
投资性房地产	1,790,460,235.74	1,865,375,211.76
固定资产	235,122,118.31	261,758,208.08
在建工程	612,917.15	1,519,958.94
工程物资		
固定资产清理		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	144,613,550.46	116,811,261.74
开发支出		
商誉	593,092.34	593,092.34
长期待摊费用	22,860,119.04	10,852,125.40
递延所得税资产	607,644,470.49	314,051,130.15
其他非流动资产		
非流动资产合计	7,129,096,411.32	5,499,446,871.57
资产总计	60,244,328,746.08	49,544,829,403.10
流动负债：		
短期借款	466,670,000.00	400,000,000.00
向中央银行借款		
吸收存款及同业存放		
拆入资金		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	2,388,295,022.92	2,077,276,066.42
预收款项	25,579,481,146.96	19,862,996,417.82
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	69,686,082.77	111,962,858.96
应交税费	596,286,299.96	787,750,743.25

应付利息	127,660,405.12	36,538,187.48
应付股利		
其他应付款	5,654,034,787.64	3,162,621,553.90
应付分保账款		
保险合同准备金		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
持有待售的负债		
一年内到期的非流动负债	931,000,000.00	726,000,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	35,813,113,745.37	27,165,145,827.83
非流动负债：		
长期借款	1,949,653,420.00	3,119,383,500.00
应付债券	5,601,090,599.17	2,979,333,120.72
其中：优先股		
永续债		
长期应付款	519,667,429.74	548,050,195.77
长期应付职工薪酬		
专项应付款		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	325,579.28	
其他非流动负债		
非流动负债合计	8,070,737,028.19	6,646,766,816.49
负债合计	43,883,850,773.56	33,811,912,644.32
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	2,334,315,076.87	2,337,792,687.73
减：库存股		
其他综合收益	4,111,226.62	16,318,430.73



专项储备		
盈余公积	913,169,102.24	731,186,234.76
一般风险准备		
未分配利润	7,915,652,877.96	6,597,799,351.10
归属于母公司所有者权益合计	14,278,692,173.69	12,794,540,594.32
少数股东权益	2,081,785,798.83	2,938,376,164.46
所有者权益合计	16,360,477,972.52	15,732,916,758.78
负债和所有者权益总计	60,244,328,746.08	49,544,829,403.10

法定代表人：戚金兴

主管会计工作负责人：沈伟东

会计机

构负责人：张羽

## 2、母公司资产负债表

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	2,633,540,865.31	1,526,419,863.09
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	143,465,303.55	122,479,916.15
预付款项		
应收利息	48,484,444.44	3,197,803.25
应收股利	328,861,456.73	
其他应收款	17,724,632,855.79	11,556,448,543.44
存货	4,073,100.00	4,073,100.00
持有待售的资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	302,187,807.58	1,252,591.05
流动资产合计	21,185,245,833.40	13,213,871,816.98
非流动资产：		
可供出售金融资产	1,250,445,235.00	731,925,235.00
持有至到期投资	129,999,916.56	

长期应收款	860,000,000.00	860,000,000.00
长期股权投资	4,020,194,967.33	4,344,104,419.47
投资性房地产	260,271,657.70	271,327,618.18
固定资产	32,979,818.27	31,453,436.80
在建工程		
工程物资		
固定资产清理		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产		
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	218,013.51	546,363.50
递延所得税资产	164,160,271.38	97,961,897.79
其他非流动资产		897,300,000.00
非流动资产合计	6,718,269,879.75	7,234,618,970.74
资产总计	27,903,515,713.15	20,448,490,787.72
流动负债：		
短期借款		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	111,856,733.50	147,673,109.08
预收款项	132,104,128.56	19,059,642.58
应付职工薪酬	17,309,626.19	23,505,430.97
应交税费	274,682,224.90	208,361,958.43
应付利息	123,922,171.24	29,960,536.67
应付股利		
其他应付款	7,514,586,916.53	5,511,884,166.47
持有待售的负债		
一年内到期的非流动负债	915,000,000.00	50,000,000.00
其他流动负债		

流动负债合计	9,089,461,800.92	5,990,444,844.20
非流动负债：		
长期借款	575,000,000.00	449,000,000.00
应付债券	5,601,090,599.17	2,979,333,120.72
其中：优先股		
永续债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
专项应付款		
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	6,176,090,599.17	3,428,333,120.72
负债合计	15,265,552,400.09	9,418,777,964.92
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	913,169,102.24	731,186,234.76
未分配利润	6,095,607,473.54	4,669,339,850.76
所有者权益合计	12,637,963,313.06	11,029,712,822.80
负债和所有者权益总计	27,903,515,713.15	20,448,490,787.72

### 3、合并利润表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入	13,773,703,966.33	19,452,245,423.65

其中：营业收入	13,773,703,966.33	19,452,245,423.65
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	11,444,907,571.25	16,667,888,314.36
其中：营业成本	9,586,411,872.56	14,579,761,496.60
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	1,134,142,106.66	1,427,887,375.79
销售费用	153,815,021.14	162,454,847.44
管理费用	239,335,482.76	295,763,121.47
财务费用	210,664,521.85	114,099,438.17
资产减值损失	120,538,566.28	87,922,034.89
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	30,817,529.60	-30,817,529.60
投资收益（损失以“－”号填列）	581,924,467.74	76,497,067.33
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	70,234,821.91	-26,629,824.50
汇兑收益（损失以“－”号填列）		
资产处置收益（损失以“－”号填列）	9,962.96	325,070.25
其他收益	3,316,516.12	
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	2,944,864,871.50	2,830,361,717.27
加：营业外收入	5,027,264.48	10,791,101.79
减：营业外支出	23,311,994.57	25,379,861.38
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	2,926,580,141.41	2,815,772,957.68
减：所得税费用	616,632,557.33	844,787,376.56
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	2,309,947,584.08	1,970,985,581.12

（一）持续经营净利润（净亏损以“—”号填列）	2,123,280,506.17	1,944,881,330.38
（二）终止经营净利润（净亏损以“—”号填列）	186,667,077.91	26,104,250.74
归属于母公司所有者的净利润	1,711,414,578.86	1,398,807,038.77
少数股东损益	598,533,005.22	572,178,542.35
六、其他综合收益的税后净额	-15,822,205.58	16,011,517.86
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-12,207,204.11	12,349,275.57
（一）以后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净负债或净资产的变动		
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益	-12,207,204.11	12,349,275.57
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
2.可供出售金融资产公允价值变动损益	23,724,527.19	-22,747,789.37
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
4.现金流量套期损益的有效部分		
5.外币财务报表折算差额	-35,931,731.30	35,097,064.94
6.其他		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-3,615,001.47	3,662,242.29
七、综合收益总额	2,294,125,378.50	1,986,997,098.98
归属于母公司所有者的综合收益总额	1,699,207,374.75	1,411,156,314.34
归属于少数股东的综合收益总额	594,918,003.75	575,840,784.64
八、每股收益：		

(一) 基本每股收益	0.55	0.46
(二) 稀释每股收益	0.55	0.46

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：元，上期被合并方实现的净利润为：元。

法定代表人：戚金兴  
 机构负责人：张羽

主管会计工作负责人：沈伟东

会计机

#### 4、母公司利润表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	535,767,660.45	917,248,861.75
减：营业成本	11,055,960.48	213,321,359.04
税金及附加	33,689,878.92	50,289,512.11
销售费用	10,950,403.80	1,074,759.49
管理费用	84,582,150.98	117,202,322.63
财务费用	-82,938,316.98	-188,174,467.13
资产减值损失	308,254,421.00	236,768,962.45
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）		
投资收益（损失以“－”号填列）	1,823,098,419.23	-2,302,004.96
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-35,144,431.09	-125,275,112.43
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
其他收益		
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	1,993,271,581.48	484,464,408.20
加：营业外收入	135,120.00	1,301,770.37
减：营业外支出	24,596.57	1,131,024.90
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	1,993,382,104.91	484,635,153.67
减：所得税费用	173,553,430.13	146,333,681.67
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	1,819,828,674.78	338,301,472.00
（一）持续经营净利润（净亏损	1,819,828,674.78	338,301,472.00

以“-”号填列)		
(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) 以后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净负债或净资产的变动		
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
(二) 以后将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
2.可供出售金融资产公允价值变动损益		
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
4.现金流量套期损益的有效部分		
5.外币财务报表折算差额		
6.其他		
六、综合收益总额	1,819,828,674.78	338,301,472.00
七、每股收益:		
(一) 基本每股收益		
(二) 稀释每股收益		

## 5、合并现金流量表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量:		
销售商品、提供劳务收到的现金	19,915,711,528.15	21,861,953,239.30
客户存款和同业存放款项净增加		

额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保险业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
收到的税费返还	1,549,455.65	2,064,940.87
收到其他与经营活动有关的现金	71,062,329.49	79,224,214.18
经营活动现金流入小计	19,988,323,313.29	21,943,242,394.35
购买商品、接受劳务支付的现金	11,905,350,170.06	5,150,251,223.25
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	316,520,630.72	404,320,726.72
支付的各项税费	2,515,872,137.88	2,819,440,977.26
支付其他与经营活动有关的现金	1,820,719,461.60	438,090,523.46
经营活动现金流出小计	16,558,462,400.26	8,812,103,450.69
经营活动产生的现金流量净额	3,429,860,913.03	13,131,138,943.66
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	43,056,414,676.18	739,751,872.52
取得投资收益收到的现金	140,229,520.76	108,631,490.94
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	59,006.00	406,822.73
处置子公司及其他营业单位收到	199,505,765.21	117,980,881.17



的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金	2,916,497,829.98	392,688,059.33
投资活动现金流入小计	46,312,706,798.13	1,359,459,126.69
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	57,589,522.01	37,218,846.14
投资支付的现金	44,713,649,163.14	4,685,807,155.76
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	371,584,076.93	-768,346,092.08
支付其他与投资活动有关的现金	5,147,942,634.11	5,472,478,329.89
投资活动现金流出小计	50,290,765,396.19	9,427,158,239.71
投资活动产生的现金流量净额	-3,978,058,598.06	-8,067,699,113.02
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	68,000,000.00	2,762,644,897.02
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	68,000,000.00	37,520,000.00
取得借款收到的现金	2,970,000,000.00	2,519,590,740.00
发行债券收到的现金	3,520,000,000.00	2,100,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	3,735,736,522.43	167,401,000.00
筹资活动现金流入小计	10,293,736,522.43	7,549,636,637.02
偿还债务支付的现金	4,768,019,800.00	3,953,740,200.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,167,942,998.38	482,340,681.97
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	700,000,000.00	
支付其他与筹资活动有关的现金	3,155,481,698.47	2,813,577,387.73
筹资活动现金流出小计	9,091,444,496.85	7,249,658,269.70
筹资活动产生的现金流量净额	1,202,292,025.58	299,978,367.32
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-68,167,613.38	54,301,271.57
五、现金及现金等价物净增加额	585,926,727.17	5,417,719,469.53
加：期初现金及现金等价物余额	8,982,163,291.24	3,564,443,821.71
六、期末现金及现金等价物余额	9,568,090,018.41	8,982,163,291.24

## 6、母公司现金流量表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	654,576,661.16	649,687,333.32
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	50,930,175.19	7,929,974.30
经营活动现金流入小计	705,506,836.35	657,617,307.62
购买商品、接受劳务支付的现金	30,562,455.93	61,196,097.35
支付给职工以及为职工支付的现金	46,962,533.39	36,860,580.50
支付的各项税费	294,508,020.46	447,225,270.01
支付其他与经营活动有关的现金	1,479,059,340.78	100,521,161.43
经营活动现金流出小计	1,851,092,350.56	645,803,109.29
经营活动产生的现金流量净额	-1,145,585,514.21	11,814,198.33
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	43,422,817,142.68	340,000,000.00
取得投资收益收到的现金	1,113,888,108.95	121,253,107.47
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	7,300.00	16,600.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	310,960,906.03	
收到其他与投资活动有关的现金	6,093,756,697.87	2,419,229,305.62
投资活动现金流入小计	50,941,430,155.53	2,880,499,013.09
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	13,943,875.81	11,891,062.93
投资支付的现金	42,798,109,163.14	3,141,100,087.22
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	396,900,000.00	146,816,000.00
支付其他与投资活动有关的现金	10,723,619,932.21	6,510,029,730.58
投资活动现金流出小计	53,932,572,971.16	9,809,836,880.73
投资活动产生的现金流量净额	-2,991,142,815.63	-6,929,337,867.64
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		2,725,124,897.02

取得借款收到的现金	4,120,000,000.00	2,100,000,000.00
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金	3,541,000,428.99	3,483,549,529.53
筹资活动现金流入小计	7,661,000,428.99	8,308,674,426.55
偿还债务支付的现金	509,000,000.00	126,520,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	351,239,190.65	181,064,961.30
支付其他与筹资活动有关的现金	1,556,911,906.28	381,202,097.34
筹资活动现金流出小计	2,417,151,096.93	688,787,058.64
筹资活动产生的现金流量净额	5,243,849,332.06	7,619,887,367.91
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	1,107,121,002.22	702,363,698.60
加：期初现金及现金等价物余额	1,519,340,293.09	816,976,594.49
六、期末现金及现金等价物余额	2,626,461,295.31	1,519,340,293.09

## 7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	本期													
	归属于母公司所有者权益											少数股东权益	所有者权益合计	
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润			
	优先股	永续债	其他											
一、上年期末余额	3,111,443,890.00				2,337,792,687.73			16,318,430.73		731,186,234.76		6,597,799,351.10	2,938,376,164.46	15,732,916,758.78
加：会计政策变更														
前期差错更正														
同一控制下企业合并														
其他														
二、本年期初余额	3,111,443,890.00				2,337,792,687.73			16,318,430.73		731,186,234.76		6,597,799,351.10	2,938,376,164.46	15,732,916,758.78

	443,890.00				92,687.73		430.73		,234.76		99,351.10	76,164.46	916,758.78
三、本期增减变动金额(减少以“一”号填列)					-3,477,610.86		-12,207,204.11		181,982,867.48		1,317,853,526.86	-856,590,365.63	627,561,213.74
(一)综合收益总额							-12,207,204.11				1,711,414,578.86	594,918,003.75	2,294,125,378.50
(二)所有者投入和减少资本												-1,009,570,094.00	-1,009,570,094.00
1. 股东投入的普通股												-1,009,570,094.00	-1,009,570,094.00
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入所有者权益的金额													
4. 其他													
(三)利润分配									181,982,867.48		-393,561,052.00	-700,000.00	-911,578,184.52
1. 提取盈余公积									181,982,867.48		-181,982,867.48		
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者(或股东)的分配											-211,578,184.52	-700,000.00	-911,578,184.52
4. 其他													
(四)所有者权益内部结转													
1. 资本公积转增资本(或股本)													
2. 盈余公积转增资本(或股本)													

3. 盈余公积弥补亏损													
4. 其他													
(五) 专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
(六) 其他					-3,477,610.86						258,061,724.62	254,584,113.76	
四、本期期末余额	3,111,443.89				2,334,315,076.87		4,111,226.62		913,169,102.24		7,915,652,877.96	2,081,785,798.83	16,360,477,972.52

上期金额

单位：元

项目	上期												
	归属于母公司所有者权益											少数股东权益	所有者权益合计
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润		
	优先股	永续债	其他										
一、上年期末余额	2,704,000.00				24,022,846.55		3,969,155.16		697,356,087.56		5,335,442,661.61	2,170,568,745.83	10,935,359,496.71
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	2,704,000.00				24,022,846.55		3,969,155.16		697,356,087.56		5,335,442,661.61	2,170,568,745.83	10,935,359,496.71
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	407,443,890.00				2,313,769,841.18		12,349,275.57		33,830,147.20		1,262,356,689.49	767,807,418.63	4,797,557,262.07
(一) 综合收益总额							12,349,275.57				1,398,807,038.	575,840,784.64	1,986,997,098.

											77		98	
(二)所有者投入和减少资本	407,443,890.00				2,313,769,841.18							37,520,000.00	2,758,733,731.18	
1. 股东投入的普通股	407,443,890.00				2,313,769,841.18							37,520,000.00	2,758,733,731.18	
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												33,830,147.20	-136,450,349.28	-102,620,202.08
1. 提取盈余公积												33,830,147.20	-33,830,147.20	
2. 提取一般风险准备														
3. 对所有者（或股东）的分配													-102,620,202.08	-102,620,202.08
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. 其他														
(五) 专项储备														
1. 本期提取														
2. 本期使用														
(六) 其他													154,446	154,446



4. 其他											
(三) 利润分配									181,982,867.48	-393,561,052.00	-211,578,184.52
1. 提取盈余公积									181,982,867.48	-181,982,867.48	
2. 对所有者（或股东）的分配										-211,578,184.52	-211,578,184.52
3. 其他											
(四) 所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本（或股本）											
2. 盈余公积转增资本（或股本）											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 其他											
(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他											
四、本期期末余额	3,111,443,890.00				2,517,742,847.28				913,169,102.24	6,095,607,473.54	12,637,963,313.06

上期金额

单位：元

项目	上期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	2,704,000,000.00				203,973,006.10				697,356,087.56	4,467,488,728.04	8,072,817,821.70
加：会计政策											



变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	2,704,000.00				203,973,006.10				697,356,087.56	4,467,488,728.04	8,072,817,821.70
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	407,443,890.00				2,313,769,841.18				33,830,147.20	201,851,122.72	2,956,895,001.10
（一）综合收益总额										338,301,472.00	338,301,472.00
（二）所有者投入和减少资本	407,443,890.00				2,313,769,841.18						2,721,213,731.18
1. 股东投入的普通股	407,443,890.00				2,313,769,841.18						2,721,213,731.18
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									33,830,147.20	-136,450,349.28	-102,620,202.08
1. 提取盈余公积									33,830,147.20	-33,830,147.20	
2. 对所有者（或股东）的分配										-102,620,202.08	-102,620,202.08
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. 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				731,186,234.76	4,669,339,850.76	11,029,712,822.80

## 杭州滨江房产集团股份有限公司

### 财务报表附注

2017 年度

金额单位：人民币元

#### 一、公司基本情况

杭州滨江房产集团股份有限公司（以下简称公司或本公司）系由杭州滨江房产集团有限公司变更设立，于 2006 年 12 月 6 日在浙江省工商行政管理局登记注册，总部位于浙江省杭州市。公司现持有统一社会信用代码为 91330000719577660B 的营业执照，注册资本 3,111,443,890.00 元，股份总数 3,111,443,890 股（每股面值 1 元）。其中，有限售条件的流通股份：A 股 408,540,000 股；无限售条件的流通股份 A 股 2,702,903,890 股。公司股票已分别于 2008 年 5 月 29 日在深圳证券交易所挂牌交易。

本公司属房地产开发行业。主要经营活动：房地产开发，房屋建筑，商品房销售，水电安装，室内外装潢。

本财务报表业经公司 2018 年 3 月 15 日第四届第 44 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	杭州滨凯房地产开发有限公司	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	上虞滨江城市之星置业有限公司	上虞置业公司
6	东方海岸（淳安）房地产开发有限公司	东方海岸公司
7	杭州滨江房产建设管理有限公司	滨江建设公司
8	杭州滨江房屋资产管理有限公司	房产管理公司
9	杭州滨润房地产开发有限公司	滨润公司
10	金华滨江蓝庭置业有限公司	金华蓝庭公司
11	杭州滨江集团天目山商业管理有限公司	天目山管理公司
12	杭州滨江南部房地产开发有限公司	滨江南部公司
13	杭州千岛湖滨江度假酒店有限公司	滨江酒店公司
14	平湖滨江房地产开发有限公司	平湖公司
15	杭州滨江房产集团衢州置业有限公司	滨江衢州公司
16	杭州滨江三花房地产开发有限公司	滨江三花公司
17	杭州滨江商博房地产开发有限公司	滨江商博公司
18	绍兴滨江蓝庭置业有限公司	绍兴蓝庭公司
19	杭州滨江盛元房地产开发有限公司	滨江盛元公司
20	杭州滨江盛元海岸房地产开发有限公司	盛元海岸公司
21	杭州万家星城房地产开发有限公司	万家星城公司
22	杭州滨江西部房地产开发有限公司	滨江西部公司
23	杭州千岛湖滨江游艇有限公司	滨江游艇公司
24	杭州友好饭店有限公司	友好饭店
25	杭州滨顺房地产开发有限公司	杭州滨顺公司
26	滨江（香港）有限公司	香港公司
27	BinShun Limited Liability Company	BinShun Limited Liability Company
28	Binjiang Limited Partnership	Binjiang Limited Partnership
29	Binjiang Othello Corp	Binjiang Othello Corp
30	Binjiang Shoreline Corp	Binjiang Shoreline Corp
31	Binjiang Tower Corp	Binjiang Tower Corp
32	Potala Tower Seatile, llc	TOWER 公司
33	浙江锦绣天成置业有限公司	锦绣公司
34	杭州滨江集团天目山开发建设有限公司	天目山建设公司
35	杭州新惠房地产开发有限公司	新惠公司
36	杭州千岛湖滨江旅行社有限公司	旅行社公司

37	深圳滨安房地产开发有限公司	深圳滨安公司
38	杭州滨创股权投资有限公司	滨创公司
39	杭州滨通房地产开发有限公司	滨通公司
40	杭州滨旭置业有限公司	滨旭公司
41	杭州滨保实业有限公司	滨保实业公司
42	杭州滨翰房地产开发有限公司	滨翰公司
43	杭州滨昊实业有限公司	滨昊公司
44	杭州滨瑞房地产开发有限公司	滨瑞公司
45	杭州滨欣房地产开发有限公司	滨欣公司
46	杭州春盛置业有限公司	春盛公司
47	宁波金丹丰股权投资合伙企业（有限合伙）	金丹丰合伙公司
48	上海滨顺投资管理有限公司	上海滨顺公司
49	上海吉劭创业投资合伙企业（有限合伙）	吉劭合伙公司
50	上海永绥创业投资合伙企业（有限合伙）	永绥合伙公司
51	深圳市爱义房地产开发有限公司	深圳爱义公司
52	深圳市滨江建设管理有限公司	深圳滨建公司
53	台州兴滨投资合伙企业	台州兴滨公司
54	温岭盈石房产开发有限公司	温岭盈石公司
55	温州滨致建设开发有限公司	温州滨致公司
56	杭州滨峙实业有限公司	滨峙公司
57	杭州友途旅行社有限公司	友途旅行社公司
58	杭州滨朗企业管理有限公司	滨朗公司

情况详见本财务报表附注合并范围的变更和在其他主体中的权益之说明。

## 二、财务报表的编制基础

### （一）编制基础

本公司财务报表以持续经营为编制基础。

### （二）持续经营能力评价

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

## 三、重要会计政策及会计估计

重要提示：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。

(一) 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。

(二) 会计期间

会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

(三) 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。

(四) 记账本位币

采用人民币为记账本位币。

(五) 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。

(六) 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。

## （七）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。

## （八）外币业务和外币报表折算

### 1. 外币业务折算

外币交易在初始确认时，采用交易发生日的即期汇率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的即期汇率折算，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，采用交易发生日的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。

## （九）金融工具

### 1. 金融资产和金融负债的分类

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

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

### 2. 金融资产和金融负债的确认依据、计量方法和终止确认条件

公司成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产或金融负债。初始确认金融资产或金融负债时，按照公允价值计量；对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产或金融负债，相关交

易费用计入初始确认金额。

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

公司采用实际利率法，按摊余成本对金融负债进行后续计量，但下列情况除外：(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，按照公允价值计量，且不扣除将来结清金融负债时可能发生的交易费用；(2) 与在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融负债，按照成本计量；(3) 不属于指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的财务担保合同，或没有指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益并将以低于市场利率贷款的贷款承诺，在初始确认后按照下列两项金额之中的较高者进行后续计量：1) 按照《企业会计准则第 13 号——或有事项》确定的金额；2) 初始确认金额扣除按照《企业会计准则第 14 号——收入》的原则确定的累积摊销额后的余额。

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

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

### 3. 金融资产转移的确认依据和计量方法

公司已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给了转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，继续确认所转移的金融资产，并

将收到的对价确认为一项金融负债。公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处理：(1) 放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产；(2) 未放弃对该金融资产控制的，按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：(1) 所转移金融资产的账面价值；(2) 因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额之和。金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：(1) 终止确认部分的账面价值；(2) 终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额之和。

#### 4. 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

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

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

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

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

#### 5. 金融资产的减值测试和减值准备计提方法

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

(2) 对于持有至到期投资、贷款和应收款，先将单项金额重大的金融资产区分开来，单独进行减值测试；对单项金额不重大的金融资产，可以单独进行减值测试，或包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试；单独测试未发生减值的金融资产（包括单



项金额重大和不重大的金融资产)，包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。测试结果表明其发生了减值的，根据其账面价值高于预计未来现金流量现值的差额确认减值损失。

(3) 可供出售金融资产

1) 表明可供出售债务工具投资发生减值的客观证据包括：

- ① 债务人发生严重财务困难；
- ② 债务人违反了合同条款，如偿付利息或本金发生违约或逾期；
- ③ 公司出于经济或法律等方面因素的考虑，对发生财务困难的债务人作出让步；
- ④ 债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；
- ⑤ 因债务人发生重大财务困难，该债务工具无法在活跃市场继续交易；
- ⑥ 其他表明可供出售债务工具已经发生减值的情况。

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

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

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

以成本计量的可供出售权益工具发生减值时，将该权益工具投资的账面价值，与按照类

似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额，确认为减值损失，计入当期损益，发生的减值损失一经确认，不予转回。

(十) 应收款项

1. 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

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

2. 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项

(1) 具体组合及坏账准备的计提方法

确定组合的依据	
账龄分析法组合	相同账龄的应收款项具有类似信用风险特征
余额百分比法组合	该组合信用风险特征显著区别于其他应收款项
按信用风险特征组合计提坏账准备的计提方法	
账龄分析法组合	账龄分析法
余额百分比法组合	余额百分比法

(2) 账龄分析法

账 龄	应收账款 计提比例 (%)	其他应收款 计提比例 (%)
1 年以内（含，下同）	5	5
1-2 年	10	10
2-3 年	20	20
3-5 年	80	80
5 年以上	100	100

(3) 余额百分比法

组合名称	其他应收款 计提比例 (%)
合并范围内会计主体间款项	1
缴纳给政府相关部门的大额保证金	1
已确定盈利的项目公司对其股东的财务资助款	1

对联营、合营企业按公司持股比例提供除注册资本外的项目投入款	1
-------------------------------	---

### 3. 单项金额不重大但单项计提坏账准备的应收款项

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

对应收票据、应收利息、长期应收款等其他应收款项，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

#### (十一) 存货

##### 1. 存货的分类

存货包括在开发经营过程中为出售或耗用而持有的开发用土地、开发产品、库存材料、库存设备和低值易耗品等，在开发过程中的开发成本，以及在提供劳务过程中耗用的材料、物料等。

##### 2. 发出存货的计价方法

(1) 发出材料、设备采用月末一次加权平均法。

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

(3) 发出开发产品按建筑面积平均法核算。

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

##### 3. 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

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

##### 4. 存货的盘存制度

存货的盘存制度为永续盘存制。

#### 5. 低值易耗品的摊销方法

按照一次转销法进行摊销。

### (十二) 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，确认为金融资产，按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的相关规定进行核算。

#### (2) 合并财务报表

1) 通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权，且不属于“一揽子交易”的  
在丧失控制权之前，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积（资本溢价），资本溢价不足冲减的，冲减留存收益。

丧失对原子公司控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原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。

### (十三) 投资性房地产

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。

### (十四) 固定资产

#### 1. 固定资产确认条件

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. 各类固定资产的折旧方法

类别	折旧方法	折旧年限(年)	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

### (十五) 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。

### (十六) 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。

## (十七) 无形资产

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

3. 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。

#### (十八) 部分长期资产减值

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。

#### (十九) 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。

#### (二十) 职工薪酬

1. 职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。
2. 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。

3. 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。

#### 4. 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。

#### 5. 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。

### (二十一) 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。

### (二十二) 维修基金核算方法

根据开发项目所在地的有关规定，维修基金在开发产品销售（预售）时，向购房人收取

或由公司计提计入有关开发产品的开发成本，并统一上缴维修基金管理部门。

### (二十三) 质量保证金核算方法

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

### (二十四) 收入

#### 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) 物业管理收入

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

#### (4) 其他业务收入

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。

### (二十五) 政府补助

#### 1. 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

公司取得的、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。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。

#### 2. 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。

3. 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。

#### 4. 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。

### (二十六) 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。

#### (二十七) 经营租赁

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。

#### (二十八) 其他重要的会计政策和会计估计

##### 终止经营的确认标准、会计处理方法

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

(1) 该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区；

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

(3) 该组成部分是专为转售而取得的子公司。

本公司终止经营的情况见本财务报表附注其他重要事项之终止经营的说明。

#### (二十九) 重要会计政策和会计估计变更

##### 1. 重要会计政策变更

企业会计准则变化引起的会计政策变更

1) 本公司自 2017 年 5 月 28 日起执行财政部制定的《企业会计准则第 42 号——持有待

售的非流动资产、处置组和终止经营》，自 2017 年 6 月 12 日起执行经修订的《企业会计准则第 16 号——政府补助》。本次会计政策变更采用未来适用法处理。

2) 本公司编制 2017 年度报表执行《财政部关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》(财会〔2017〕30 号)，将原列报于“营业外收入”和“营业外支出”的非流动资产处置利得和损失和非货币性资产交换利得和损失变更为列报于“资产处置收益”。此项会计政策变更采用追溯调整法，调减 2016 年度营业外收入 325,198.25 元，营业外支出 128.00 元，调增资产处置收益 325,070.25 元。

#### 四、主要税种及税率

税 种	计税依据	税 率
增值税	子公司友好饭店、滨江游艇公司、旅行社公司、滨创公司、友途旅行社公司系小规模纳税人，按销售货物计缴；本公司及从事房地产开发的子公司根据当期增加的预收款预缴。	3%、5%、6%、11%、17%
土地增值税	从事普通标准住宅开发与转让的，预缴率为 2%，从事别墅、经营用房和其他用房开发与转让的，预缴率为 2%、2.1%、3%。在达到规定相关的清算条件后，公司向当地税务机关申请土地增值税清算。计提时以转让所取得的收入包括货币收入、实物收入和其他收入减除法定扣除项目金额后的增值额为计税依据。	税率：实行四级超率累进税率。增值额未超过扣除项目金额 50% 的部分，税率为 30%；增值额超过扣除项目金额 50% 未超过 100% 的部分，税率为 40%；增值额超过扣除项目金额 100% 未超过 200% 的部分，税率为 50%；增值额超过扣除项目金额 200% 的部分，税率为 60%。 预缴税率：2%、2.1%、3%
房产税	从价计征的，按房产原值一次减除 30% 后余值的 1.2% 计缴；从租计征的，按租金收入的 12% 计缴。	1.2%、12%
城市维护建设税	应缴流转税税额	5%、7%
教育费附加	应缴流转税税额	3%
地方教育附加	应缴流转税税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%

#### 五、合并财务报表项目注释

##### (一) 合并资产负债表项目注释

### 1. 货币资金

#### (1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
库存现金	527,241.71	1,596,702.32
银行存款	9,571,965,403.34	8,980,880,968.45
其他货币资金	8,388,774.69	8,138,188.64
合 计	9,580,881,419.74	8,990,615,859.41
其中：存放在境外的款项总额	947,713,290.48	1,352,840,451.00

#### (2) 其他说明

期末其他货币资金余额含代建项目保函保证金 7,079,570.00 元，银行存款中含诉讼保证金 4,728,823.00 元，旅行社质量保证金 223,039.19 元，房改资金 571,802.62 元，维修资金 188,166.52 元。上述资金使用受限。

### 2. 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

项 目	期末数	期初数
交易性金融资产		169,182,900.00
其中：权益工具投资		169,182,900.00
合 计		169,182,900.00

### 3. 应收账款

#### (1) 明细情况

##### 1) 类别明细情况

种 类	期末数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按信用风险特征组合计提坏账准备	249,742,867.58	100.00	31,105,456.91	12.45	218,637,410.67
合 计	249,742,867.58	100.00	31,105,456.91	12.45	218,637,410.67

(续上表)

种类	期初数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按信用风险特征组合计提坏账准备	154,174,335.80	100.00	24,348,635.24	15.79	129,825,700.56
合计	154,174,335.80	100.00	24,348,635.24	15.79	129,825,700.56

2) 组合中, 采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账龄	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1年以内	205,016,838.39	10,250,841.91	5.00
1-2年	20,686,470.57	2,068,647.06	10.00
2-3年	742,798.26	148,559.65	20.00
3-5年	23,296,760.36	18,637,408.29	80.00
小计	249,742,867.58	31,105,456.91	12.45

(2) 本期增加坏账准备 6,756,821.67 元, 其中本期计提坏账准备金额 7,915,976.05, 本期末杭州滨江物业管理有限公司(以下简称滨江物业公司)不再纳入合并范围影响坏账准备金额-1,067,646.98 元, 本期实际核销应收账款 91,507.40 元。

(3) 应收账款金额前 5 名情况

单位名称	账面余额	占应收账款余额的比例(%)	坏账准备
杭州普特房地产开发有限公司(以下简称普特房产公司)	65,083,876.09	26.06	3,723,487.84
杭州滨保房地产开发有限公司(以下简称滨保房产公司)	41,549,671.26	16.64	2,077,483.56
杭州信达地产有限公司(以下简称杭州信达公司)	23,467,412.74	9.40	1,173,370.64
上海滨安房地产开发有限公司(以下简称上海滨安公司)	23,345,156.68	9.35	1,167,257.83
杭州天名房地产有限公司(以下简称天名公司)	23,318,257.42	9.34	1,165,912.87
小计	176,764,374.19	70.79	9,307,512.74

4. 预付款项



(1) 账龄分析

1) 明细情况

账龄	期末数				期初数			
	账面余额	比例(%)	坏账准备	账面价值	账面余额	比例(%)	坏账准备	账面价值
3年以上	36,500,000.00	100.00		36,500,000.00	36,500,000.00	100.00		36,500,000.00
合计	36,500,000.00	100.00		36,500,000.00	36,500,000.00	100.00		36,500,000.00

2) 账龄1年以上重要的预付款项未及时结算的原因说明

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

(2) 预付款项金额前5名情况

单位名称	账面余额	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	72.60
杭州市上城区解放路拓宽改造工程指挥部	10,000,000.00	27.40
小计	36,500,000.00	100.00

5. 应收利息

项目	期末数	期初数
信托收益	52,101,598.78	5,472,797.62
合计	52,101,598.78	5,472,797.62

6. 其他应收款

(1) 明细情况

1) 类别明细情况

种类	期末数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例	

				(%)	
按信用风险特征组合计提坏账准备	11,573,790,077.94	100.00	646,431,330.94	5.59	10,927,358,747.00
合计	11,573,790,077.94	100.00	646,431,330.94	5.59	10,927,358,747.00

(续上表)

种类	期初数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按信用风险特征组合计提坏账准备	7,542,578,493.27	100.00	319,674,275.91	4.24	7,222,904,217.36
合计	7,542,578,493.27	100.00	319,674,275.91	4.24	7,222,904,217.36

2) 组合中, 采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账龄	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1年以内	1,714,168,347.88	85,708,417.39	5.00
1-2年	149,367,840.43	14,936,784.06	10.00
2-3年	17,402,061.87	3,480,412.37	20.00
3-5年	42,738,908.78	34,191,127.01	80.00
5年以上	61,393,518.73	61,393,518.73	100.00
小计	1,985,070,677.69	199,710,259.56	10.06

3) 组合中, 采用余额百分比法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(%)
大额政府保证金	1,326,960,000.00	13,269,600.00	1.00
对联营、合营企业按公司持股比例提供除注册资本外的项目投入款	5,453,719,464.50	405,371,072.02	[注]
已确定盈利的项目公司对其股东的财务资助款	2,808,039,935.75	28,080,399.36	1.00
小计	9,588,719,400.25	446,721,071.38	

注: 本期对联营企业和合营企业的投资损失进行超额亏损确认, 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 54,537,194.65 元后, 对超额亏损部分确认

坏账准备金额 350,833,877.37 元。

(2) 本期增加坏账准备金额 326,757,055.03 元，其中本期计提坏账准备金额 324,731,971.95 元，非同一控制下企业合并增加坏账准备 2,515,100.00 元，本期滨江物业公司不再纳入合并范围，影响坏账准备金额-399,112.94 元，本期实际核销其他应收款 90,903.98 元。

(3) 其他应收款项性质分类情况

款项性质	期末数	期初数
拆借款	8,764,822,951.34	7,117,938,068.79
物业维修金、保修金	213,426,513.30	183,445,396.25
押金保证金	1,562,575,002.43	135,085,165.71
应收暂付款	60,670,505.99	25,266,855.83
合作意向金	897,319,355.00	
其他	74,975,749.88	80,843,006.69
合计	11,573,790,077.94	7,542,578,493.27

(4) 其他应收款金额前 5 名情况

单位名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款余额的比例(%)	坏账准备
义乌滨江新光壹品项目（以下简称新光壹品项目）	拆借款	1,617,490,000.00	1 年内	13.98	16,174,900.00
绿城房地产开发集团有限公司	拆借款	1,435,966,083.28	1 年内	12.41	14,359,660.83
义乌市财政局土地出让金竞买保证金专户	押金保证金	1,213,850,000.00	1 年内	10.49	12,138,500.00
滨保房产公司	拆借款	1,042,266,561.88	[注 1]	9.01	95,695,784.29
上海滨安公司	拆借款	1,000,437,255.00	[注 2]	8.64	220,648,425.83
小计		6,310,009,900.16		54.53	359,017,270.95

[注 1]：账龄 1 年以内 790,516,561.88 元；1-2 年 251,750,000.00 元。

[注 2]：账龄 1 年以内 133,647,960.00 元；1-2 年 866,789,295.00 元。

7. 存货

(1) 明细情况

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	21,010,416,401.67		21,010,416,401.67	23,169,769,215.76		23,169,769,215.76
开发产品	3,147,564,087.49	10,843,226.76	3,136,720,860.73	3,160,490,569.62	54,509,713.42	3,105,980,856.20
原材料	1,465,366.38		1,465,366.38	1,496,618.78		1,496,618.78
低值易耗品	36,971.21		36,971.21	433,964.40		433,964.40
库存商品	325,440.80		325,440.80	482,515.82		482,515.82
合 计	24,159,808,267.55	10,843,226.76	24,148,965,040.79	26,332,672,884.38	54,509,713.42	26,278,163,170.96

## (2) 存货跌价准备

### 1) 明细情况

项 目	期初数	本期增加		本期减少		期末数
		计提	其他	转回或转销	其他	
西溪明珠项目	54,509,713.42			43,666,486.66		10,843,226.76
小 计	54,509,713.42			43,666,486.66		10,843,226.76

### 2) 确定可变现净值的具体依据、本期转回或转销存货跌价准备的原因说明

根据西溪明珠项目已签约销售价格及预计销售价格为基础减去开发成本、预计销售费用以及相关税费后的金额确定可变现净值。本期转销存货跌价准备 35,518,049.00 元系部分房产交付结转所致；本期转回存货跌价准备金额 8,148,437.66 元系本期可变现净值回升而转回相应存货跌价准备所致。

### (3) 借款费用资本化情况

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	466,464,504.52	33,555,943.58	5.19
锦绣天成项目	431,115,174.45	7,692,541.01	5.28
华家池项目	208,789,147.44	4,975,574.69	4.14
湘湖壹号项目	295,369,119.52		
平湖万家花城项目	110,935,543.13	19,176,876.25	6.00
西溪明珠项目	26,222,337.24		
东方星城项目	42,356,715.51	6,092,619.30	4.18

萧山东方海岸项目	49,805,844.49	1,046,380.51	5.50
东方悦府项目	48,000,261.86	34,601,218.89	6.21
金色黎明二三期项目	11,657,966.20		
东方名府项目	28,584,908.93	17,467,012.21	5.87
大江名筑项目	5,585,215.92	5,585,215.92	5.23
衢州月亮湾项目	1,870,287.30		
绍兴金色蓝庭项目	1,034,615.94		
美国之路区域中心项目	7,123,246.27	3,549,412.06	0.70
千岛湖东方海岸项目	382,026.75		
小 计	1,735,296,915.47	133,742,794.42	

(4) 其他说明

1) 权属受限存货情况

项 目	期末数	期初数	受限原因
武林壹号项目		675,603,098.88	为借款提供抵押担保
东方星城项目		1,321,257,326.00	为借款提供抵押担保
锦绣天成项目		1,956,818,112.30	为借款提供抵押担保
东方悦府项目	681,000,000.00	701,430,000.00	为借款提供抵押担保
美国之路区域中心项目	807,043,725.74	446,030,256.92	为借款提供抵押担保
东方名府项目	296,000,000.00		为借款提供抵押担保
天目山小镇项目	68,824,516.50		为借款提供抵押担保
小 计	1,852,868,242.24	5,101,138,794.10	

2) 存货——开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	期初数	期末数
武林壹号项目	2011.05	2015年1月开始分期竣工	110.76亿	3,478,913,687.24	2,513,563,466.26
千岛湖东方海岸三期项目	2015.06	2017年2月开始分期竣工	8.00亿	709,122,580.74	
千岛湖东方海岸四五期项目					535,267,959.57
湘湖壹号项目	2011.3	2014年6月开始分期竣工	54.40亿	2,702,281,693.47	2,220,229,395.45

萧山东方海岸项目	2014.11	已竣工	25.18 亿	2,096,295,113.86	
华家池项目	2014.12	2017.12 月开始分期竣工	65.80 亿	5,466,551,373.37	2,391,019,982.09
东方星城项目	2016.02	2018年10月开始分期竣工	21.59 亿	1,885,293,960.74	2,055,642,568.84
平湖万家花城项目	2014.09	2016年11月开始分期竣工	57.45 亿	2,370,794,074.80	2,623,198,369.70
锦绣之城项目	2016.01	2018.12	35.00 亿	2,544,239,820.95	2,927,924,558.55
定安府项目	2016.05	2019年12月开始分期竣工	5.31 亿	367,693,266.55	370,198,626.95
东方名府项目	2016.06	2019.12	5.24 亿	318,788,843.53	425,485,529.98
东方悦府项目	2016.07	2019.12	13.40 亿	749,614,510.27	914,588,760.54
美国之路区域中心项目	2015.03	2018.11	15.61 亿	446,030,256.92	807,043,725.74
天目山小镇项目	2016.12	2019.08	14.00 亿	34,150,033.32	93,244,208.79
江南名府项目	2017.08	2020.01	19.00 亿		1,466,227,152.82
卧城印象项目	2017.12	2020.03	16.00 亿		638,443.40
御江南项目	2018.01	2020.06	27.00 亿		196,200.00
大江名筑项目	2017.09	2020.02	8.00 亿		305,089,575.82
旧屋村项目					1,211,167,765.69
温国用 2013 第 595.598 号地块	2018.04	2020.12	6.00 亿		149,690,111.48
小 计				23,169,769,215.76	21,010,416,401.67

### 3) 存货——开发产品

项目名称	竣工时间	期初数	本期增加	本期减少	期末数
御景苑项目	2007.12	1,565,715.50			1,565,715.50
上虞城市之星项目	2015.12	98,548,470.14	-7,973,504.48	62,132,010.99	28,442,954.67
万家星城一期	2011.12	5,506,894.32	-254,329.37	5,252,564.95	
万家星城二期	2012.09	1,936,453.45	2,373,487.00	4,309,940.45	
万家星城三期	2012.12	42,799,133.31	13,437,556.32	56,236,689.63	
绍兴金色蓝庭项目	2015.08	115,277,535.41	4,821,407.79	98,509,415.61	21,589,527.59
金色黎明二三期	2015.01/2016.01	213,195,126.73	4,353,686.63	142,189,847.41	75,358,965.95

金华金色蓝庭项目	2014.12	81,910,489.86		35,252,927.34	46,657,562.52
衢州月亮湾一期项目	2014.12	142,023,986.45	2,212,228.27	85,542,037.16	58,694,177.56
衢州月亮湾二期项目	2016.09	94,590,647.53	4,040,477.23	84,879,740.47	13,751,384.29
武林壹号 1#4#5#6#7#2#10#楼	2015.01/2015.09/ 2016.01/2016.08/ 2017.04	472,280,069.53	1,543,638,225.34	1,840,934,908.57	174,983,386.30
湘湖壹号项目	2014.06	76,918,416.60	728,048,032.37	640,562,860.75	164,403,588.22
东方海岸一期	2016.05	14,298,050.39	10,690,201.91	10,195,584.01	14,792,668.29
东方海岸二期	2016.06	122,499,266.27	8,932,879.50	103,543,248.28	27,888,897.49
东方海岸三期	2017.04		339,517,283.96	312,342,879.86	27,174,404.10
佑康紫金府项目	2016.05	208,337,945.00			208,337,945.00
西溪明珠项目	2016.06	1,226,119,458.56	31,451,404.90	824,671,553.81	432,899,309.65
金色江南项目	2016.12	125,943,167.42	-32,324,836.63	93,618,330.79	
平湖万家花城家和苑 项目	2016.11	116,739,743.15	6,993,389.42	73,641,383.34	50,091,749.23
平湖万家花城翠湖园 项目	2017.10		286,067,320.12	250,452,617.57	35,614,702.55
华家池项目	2017.12		3,955,424,757.70	2,449,959,684.47	1,505,465,073.23
萧山东方海岸项目	2017.12		2,460,209,044.62	2,200,356,969.27	259,852,075.35
曙光之城项目	2014.08		568,580.16	568,580.16	
金色黎明一期	2013.12		1,736,356.00	1,736,356.00	
小 计		3,160,490,569.62	9,363,963,648.76	9,376,890,130.89	3,147,564,087.49

#### 8. 其他流动资产

项 目	期末数	期初数
预缴的房产预售相关税金	1,620,167,634.77	1,211,717,557.77
预付土地款	6,125,510,000.00	
信托产品	300,000,000.00	
理财产品	103,500,000.00	
其他	1,610,483.01	1,000,327.85

合 计	8,150,788,117.78	1,212,717,885.62
-----	------------------	------------------

## 9. 可供出售金融资产

### (1) 明细情况

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售债务工具	10,000,000.00		10,000,000.00	10,000,000.00		10,000,000.00
可供出售权益工具	2,599,298,948.52		2,599,298,948.52	1,626,006,245.59		1,626,006,245.59
其中：按公允价值计量的	308,522,333.52		308,522,333.52	196,969,630.59		196,969,630.59
按成本计量的	2,290,776,615.00		2,290,776,615.00	1,429,036,615.00		1,429,036,615.00
合 计	2,609,298,948.52		2,609,298,948.52	1,636,006,245.59		1,636,006,245.59

### (2) 期末按公允价值计量的可供出售金额资产

可供出售金融资产分类	可供出售权益工具	小 计
权益工具的成本	307,220,016.42	307,220,016.42
公允价值	308,522,333.52	308,522,333.52
累计计入其他综合收益的公允价值变动金额	1,302,317.10	1,302,317.10
已计提减值金额		

### (3) 期末按成本计量的可供出售金融资产

被投资单位	账面余额			
	期初数	本期增加	本期减少	期末数
杭州滨普房地产开发有限公司（以下简称滨普公司）	10,000,000.00			10,000,000.00
杭州沃安供应链管理有限公司（以下简称沃安公司）	100,000,000.00			100,000,000.00
杭州三仁焱兴投资合伙企业（有限合伙）（以下简称三仁合伙公司）	40,000,000.00			40,000,000.00
北京醋溜网络科技有限公司（以下简称醋溜科技公司）	50,000,000.00			50,000,000.00
北京中联康生物科技股份有限公司（以下简称中联康公司）	150,000,000.00			150,000,000.00
电视剧《鸡毛飞上天》	13,000,000.00			13,000,000.00



PROLOGIUM HOLDING INC.	322,111,380.00			322,111,380.00
上海湘府公司	300,000,000.00	498,000,000.00		798,000,000.00
上海崇置城市建设发展合伙企业(有限合伙)	268,925,235.00			268,925,235.00
北京众鸣世纪科技有限公司(以下简称众鸣公司)	50,000,000.00			50,000,000.00
上海黑桃互动网络科技有限公司(以下简称黑桃网络公司)	30,000,000.00			30,000,000.00
浙江创泰科技有限公司(以下简称创泰科技公司)	55,000,000.00			55,000,000.00
北京洋浦伟业科技发展有限公司(以下简称洋浦公司)	50,000,000.00			50,000,000.00
浙江新广发置业有限公司		2,220,000.00		2,220,000.00
宁波滨江维堡投资管理合伙企业(有限合伙)		18,300,000.00		18,300,000.00
浙江东亚药业股份有限公司		38,220,000.00		38,220,000.00
微宏动力系统(湖州)有限公司		260,000,000.00		260,000,000.00
南京海纳医药股份有限公司		45,000,000.00		45,000,000.00
小 计	1,439,036,615.00	861,740,000.00		2,300,776,615.00

(续上表)

被投资单位	减值准备				在被投资单位持股比例(%)	本期 现金红利
	期初数	本期增加	本期减少	期末数		
滨普公司					50.00[注 1]	
沃安公司					10.00	
三仁合伙公司					7.41	
醋溜科技公司					1.63	
中联康公司					20.00	
电视剧《鸡毛飞上天》					10.00	
PROLOGIUMHOLDINGINC.					11.63	
上海湘府公司					10.00	
上海崇置城市建设发展合伙企业(有限合伙)					11.67	
众鸣公司					0.94	

黑桃网络公司					1.08	
创泰科技公司					4.6492	
洋浦公司					3.3844	
浙江新广发置业有限公司					1.48	
宁波滨江维堡投资管理合伙企业（有限合伙）					89.985[注 2]	
浙江东亚药业股份有限公司					3.50	
微宏动力系统（湖州）有限公司					0.8808	
南京海纳医药股份有限公司					6.4748	
小 计						

注 1: 本公司对滨普公司的实际出资以 1,000 万元为限, 不承担项目经营风险。杭州普特元腾股权投资合伙企业（有限合伙）及滨普公司确保本公司对项目的实际出资年化收益率为 16%。

注 2: 本公司系宁波滨江维堡投资管理合伙企业（有限合伙）优先级合伙人, 宁波滨江维堡投资管理合伙企业（有限合伙）账面资金优先用于退还本公司出资款, 之后按照实缴出资本金的 8% 分配固定收益。其他合伙人对本公司的收回出资和固定收益不足进行弥补以其他合伙人认缴的出资总额为限, 项目亏损且亏损额超过其他合伙人认缴的出资总额的风险由本公司承担。

#### 10. 持有至到期投资

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
17 国开 07	129,999,916.56		129,999,916.56			
合 计	129,999,916.56		129,999,916.56			

#### 11. 长期应收款

项 目	期末数			期初数			折现率 区间
	账面余额	坏账 准备	账面价值	账面余额	坏账 准备	账面价值	

信托资金计划	1,260,000,000.00		1,260,000,000.00	1,160,000,000.00		1,160,000,000.00	
合 计	1,260,000,000.00		1,260,000,000.00	1,160,000,000.00		1,160,000,000.00	

## 12. 长期股权投资

### (1) 分类情况

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对联营企业投资	327,891,042.71		327,891,042.71	132,479,637.57		132,479,637.57
合 计	327,891,042.71		327,891,042.71	132,479,637.57		132,479,637.57

### (2) 明细情况

被投资单位	期初数	本期增减变动			
		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
联营企业					
杭州滨创网罗股权投资合伙企业（以下简称网罗公司）	5,654,750.00			-2,775.98	
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)	99,900,000.00	100,000,000.00		-5,116,312.86	
杭州滨江普华股权投资管理有限公司（以下简称普华股权公司）	871,998.27			91,190.53	
京滨公司					
宁波坤安投资有限公司（以下简称宁波坤安公司）					
上海中崇滨江实业发展有限公司（以下简称中崇滨江公司）	4,492,701.99			17,433,387.31	
宁波东睦东奥投资管理有限公司（以下简称东睦公司）		100,000,000.00		-30,148,531.97	
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）	14,329,339.50			-10,958,434.82	

滨保房产公司	7,230,847.81			-7,230,847.81	
超创公司		3,300,000.00		-3,300,000.00	
新光壹品项目		24,500,000.00		-742,118.23	
杭州同达置业有限公司（以下简称同达公司）		8,575,000.00		-989,151.03	
小计	132,479,637.57	236,375,000.00		-40,963,594.86	
合计	132,479,637.57	236,375,000.00		-40,963,594.86	

(续上表)

被投资单位	本期增减变动				期末数	减值准备 期末余额
	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		
联营企业						
网罗公司					5,651,974.02	
普华合伙公司					194,783,687.14	
普华股权公司					963,188.80	
京滨公司						
宁波坤安公司						
中崇滨江公司					21,926,089.30	
东睦公司					69,851,468.03	
上海滨安公司						
万家之星公司					3,370,904.68	
滨保房产公司						
超创公司						
新光壹品项目					23,757,881.77	
同达公司					7,585,848.97	
小计					327,891,042.71	
合计					327,891,042.71	

### 13. 投资性房地产

明细情况

项 目	房屋及建筑物	合 计
账面原值		
期初数	2,185,356,185.19	2,185,356,185.19
本期增加金额	2,386,232.97	2,386,232.97
1) 存货转入	2,386,232.97	2,386,232.97
本期减少金额		
1) 其他转出		
期末数	2,187,742,418.16	2,187,742,418.16
累计折旧和累计摊销		
期初数	319,980,973.43	319,980,973.43
本期增加金额	77,301,208.99	77,301,208.99
1) 计提或摊销	77,301,208.99	77,301,208.99
本期减少金额		
1) 其他转出		
期末数	397,282,182.42	397,282,182.42
减值准备		
期初数		
本期增加金额		
本期减少金额		
期末数		
账面价值		
期末账面价值	1,790,460,235.74	1,790,460,235.74
期初账面价值	1,865,375,211.76	1,865,375,211.76

#### 14. 固定资产

项 目	房屋及建筑物	通用设备	专用设备	运输工具	合 计
账面原值					

期初数	347,591,697.75	42,751,521.95	217,217,256.97	94,571,681.92	702,132,158.59
本期增加金额	2,717,798.93	5,389,373.81		12,462,995.64	20,570,168.38
1) 购置		846,174.99		12,479,963.69	13,326,138.68
2) 在建工程转入	2,717,798.93	4,210,194.82			6,927,993.75
3) 企业合并增加		333,004.00			333,004.00
4) 折算差异				-16,968.05	-16,968.05
本期减少金额	838,562.39	8,479,562.14	20,956.00	8,692,230.24	18,031,310.77
1) 处置或报废	838,562.39	1,716,005.34	20,956.00	756,329.00	3,331,852.73
2) 处置子公司减少		6,763,556.80		7,935,901.24	14,699,458.04
期末数	349,470,934.29	39,661,333.62	217,196,300.97	98,342,447.32	704,671,016.20
累计折旧					
期初数	227,335,858.64	33,088,110.20	122,691,083.30	57,258,898.37	440,373,950.51
本期增加金额	12,604,910.77	3,352,334.79	12,117,103.91	11,215,666.70	39,290,016.17
1) 计提	12,604,910.77	3,140,704.71	12,117,103.91	11,220,511.52	39,083,230.91
2) 折算差异				-4,844.82	-4,844.82
3) 企业合并增加		211,630.08			211,630.08
本期减少金额	796,634.27	5,452,091.11		3,866,343.41	10,115,068.79
1) 处置或报废	796,634.27	1,457,094.81		725,949.75	2,979,678.83
2) 处置子公司减少		3,994,996.30		3,140,393.66	7,135,389.96
期末数	239,144,135.14	30,988,353.88	134,808,187.21	64,608,221.66	469,548,897.89
减值准备					
期初数					
本期增加金额					
本期减少金额					
期末数					
账面价值					
期末账面价值	110,326,799.15	8,672,979.74	82,388,113.76	33,734,225.66	235,122,118.31

期初账面价值	120,255,839.11	9,663,411.75	94,526,173.67	37,312,783.55	261,758,208.08
--------	----------------	--------------	---------------	---------------	----------------

## 15. 在建工程

### (1) 明细情况

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
友好饭店零星工程	612,917.15		612,917.15	1,519,958.94		1,519,958.94
合 计	612,917.15		612,917.15	1,519,958.94		1,519,958.94

### (2) 重要在建工程项目本期变动情况

工程名称	期初数	本期增加	转入固定资产	其他减少	期末数
友好饭店零星工程	1,519,958.94	6,020,951.96	6,927,993.75		612,917.15
小 计	1,519,958.94	6,020,951.96	6,927,993.75		612,917.15

(续上表)

工程名称	工程累计投入占 预算比例(%)	工程进度 (%)	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(%)	资金来源
友好饭店零星工程						其他来源
小 计						

## 16. 无形资产

项 目	土地使用权	酒店管理软件	合 计
账面原值			
期初数	164,063,982.09	4,573,240.80	168,637,222.89
本期增加金额	32,487,470.50		32,487,470.50
1) 购置	32,487,470.50		32,487,470.50
2) 企业合并增加			
本期减少金额			
期末数	196,551,452.59	4,573,240.80	201,124,693.39
累计摊销			
期初数	47,320,987.45	4,504,973.70	51,825,961.15

本期增加金额	4,616,914.68	68,267.10	4,685,181.78
1) 计提	4,616,914.68	68,267.10	4,685,181.78
2) 合并增加			
本期减少金额			
期末数	51,937,902.13	4,573,240.80	56,511,142.93
减值准备			
期初数			
本期增加金额			
本期减少金额			
期末数			
账面价值			
期末账面价值	144,613,550.46		144,613,550.46
期初账面价值	116,742,994.64	68,267.10	116,811,261.74

## 17. 商誉

### (1) 商誉账面原值

被投资单位名称	期初数	本期企业合并形成	本期减少	期末数
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) 其他说明

#### 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。

(3) 商誉的减值测试过程、参数及商誉减值损失确认方法

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。

18. 长期待摊费用

项 目	期初数	本期增加	本期摊销	其他减少	期末数
房屋租金	546,363.50	2,628,430.33	2,956,780.32		218,013.51
土地租赁	10,305,761.90	9,523,809.52	495,739.29		19,333,832.13
装修费		3,308,273.40			3,308,273.40
合 计	10,852,125.40	15,460,513.25	3,452,519.61		22,860,119.04

19. 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

项 目	期末数		期初数	
	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	631,073,602.27	157,768,400.57	374,598,574.94	93,649,643.74
可弥补亏损	368,820,792.05	92,205,198.01	123,855,009.40	30,963,752.35
房产开发项目相关税收备抵金	869,163,332.83	217,290,833.22	397,188,197.08	99,297,049.27
投资性房地产计税基础差异	22,560,389.99	5,640,097.51	23,694,413.56	5,923,603.39
可抵扣的广告宣传费	19,401,921.04	4,850,480.26	19,509,350.32	4,877,337.58
可供出售金融资产公允价值变动			30,330,385.83	7,582,596.46
合并抵销内部未实现利润	519,557,843.66	129,889,460.92	287,028,589.43	71,757,147.36

合 计	2,430,577,881.84	607,644,470.49	1,256,204,520.56	314,051,130.15
-----	------------------	----------------	------------------	----------------

(2) 未经抵销的递延所得税负债

项 目	期末数		期初数	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
可供出售金融资产公允价值变动	1,302,317.12	325,579.28		
合 计	1,302,317.12	325,579.28		

(3) 未确认递延所得税资产明细

项 目	期末数	期初数
可抵扣暂时性差异	43,787,859.36	262,434,662.08
可抵扣亏损	248,983,507.87	662,644,830.24
小 计	292,771,367.23	925,079,492.32

(4) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年 份	期末数	期初数	备注
2018年	52,689,794.48	77,896,732.18	
2019年	53,383,836.84	174,008,544.55	
2020年	52,546,657.32	76,249,117.68	
2021年	71,147,144.96	281,225,090.68	
2022年	19,216,074.27		
小 计	248,983,507.87	609,379,485.09	

20. 短期借款

项 目	期末数	期初数
抵押借款	466,670,000.00	
抵押兼保证借款		200,000,000.00
质押兼保证借款		200,000,000.00
合 计	466,670,000.00	400,000,000.00

21. 应付账款

项 目	期末数	期初数
房产开发未付工程款	2,367,692,014.72	2,034,278,794.98
其他采购款	20,603,008.20	42,997,271.44
合 计	2,388,295,022.92	2,077,276,066.42

## 22. 预收款项

### (1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
购房款	25,544,406,619.79	19,756,501,558.03
租金	29,410,742.22	25,992,731.96
物业管理费		61,362,745.20
其他	5,663,784.95	19,139,382.63
合 计	25,579,481,146.96	19,862,996,417.82

(2) 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) 预售房产项目收款情况

项目名称	期末数	期初数	预计竣工时间	预售比例
锦绣之城项目	5,173,569,051.00	1,557,441,652.00	2018.12	98.57
华家池项目	4,659,972,846.00	5,334,156,555.00	2017.12月开始分期竣工	99.41
东方星城项目	3,994,131,767.00	2,429,264,776.00	2018.10月开始分期竣工	96.61
武林壹号项目	3,904,105,972.00	3,365,028,929.24	2015年1月开始分期竣工	99.23
平湖万家花城项目	3,033,947,366.30	1,858,874,763.00	2016年11月开始分期竣工	77.45
东方悦府项目	1,600,443,322.00		2019.12	100.00
湘湖壹号项目	1,165,847,176.72	1,207,810,520.00	2014年6月开始分期竣工	75.16
东方名府项目	984,380,816.00		2019.12	98.75
西溪明珠项目	385,844,747.00	297,240,158.20	已竣工	97.96
千岛湖东方海岸项目	210,792,679.00	414,660,620.25	2017年2月开始分期竣工	71.69
大江名筑项目	149,449,155.34		2020.02	75.73
萧山东方海岸项目	58,166,783.00	2,557,029,338.00	已竣工	90.34

其他项目	223,754,938.43	734,994,246.34		
小 计	25,544,406,619.79	19,756,501,558.03		

[注]：预售比例为累计已售面积占取得预售证面积的比例。

### 23. 应付职工薪酬

#### (1) 明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
短期薪酬	110,069,136.01	264,991,168.31	305,842,912.47	69,217,391.85
离职后福利—设定提存计划	1,893,722.95	13,931,760.51	15,356,792.54	468,690.92
合 计	111,962,858.96	278,922,928.82	321,199,705.01	69,686,082.77

#### (2) 短期薪酬明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
工资、奖金、津贴和补贴	105,844,887.87	230,250,650.00	271,486,081.49	64,609,456.38
职工福利费	389,650.68	13,292,713.39	13,682,364.07	
社会保险费	1,809,761.77	10,258,009.32	11,734,635.54	333,135.55
其中：医疗保险费	1,666,621.63	9,169,379.60	10,539,220.60	296,780.63
工伤保险费	47,100.88	338,518.98	371,992.98	13,626.88
生育保险费	96,039.26	750,110.74	823,421.96	22,728.04
住房公积金	80,593.00	7,165,858.30	7,246,451.30	
工会经费和职工教育经费	1,944,242.69	4,023,937.30	1,693,380.07	4,274,799.92
小 计	110,069,136.01	264,991,168.31	305,842,912.47	69,217,391.85

#### (3) 设定提存计划明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
基本养老保险	1,749,324.63	13,135,435.83	14,459,408.74	425,351.72
失业保险费	144,398.32	796,324.68	897,383.80	43,339.20
小 计	1,893,722.95	13,931,760.51	15,356,792.54	468,690.92

### 24. 应交税费

项 目	期末数	期初数
增值税	102,258,637.72	53,983,482.72
企业所得税	456,973,140.28	471,574,596.40
代扣代缴个人所得税	1,854,767.19	1,808,046.25
城市维护建设税	5,439,412.95	3,002,454.62
土地增值税	19,638,566.00	249,201,097.15
房产税	1,212,825.83	661,634.55
土地使用税	4,228,955.89	2,833,529.40
印花税	724,339.90	1,583,177.67
教育费附加	2,310,894.67	566,709.63
地方教育附加	1,540,594.61	2,055,388.16
车船税	104,164.92	
地方水利建设资金		480,626.70
合 计	596,286,299.96	787,750,743.25

#### 25. 应付利息

项 目	期末数	期初数
分期付息到期还本的长期借款利息	3,882,827.70	6,259,743.03
企业债券利息	123,113,671.24	29,064,000.00
短期借款应付利息	663,906.18	1,214,444.45
合 计	127,660,405.12	36,538,187.48

#### 26. 其他应付款

##### (1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
押金保证金	158,436,393.26	134,853,920.28
拆借款	4,456,728,079.02	2,434,646,916.92
应付暂收款	110,307,064.29	187,111,892.94

其他	908,563,251.07	406,008,823.76
合作意向金	20,000,000.00	
合 计	5,654,034,787.64	3,162,621,553.90

(2) 账龄 1 年以上重要的其他应付款

项 目	期末数	未偿还或结转的原因
河北天成房地产开发有限公司	349,180,192.51	项目未清算
明盛控股集团有限公司	87,824,888.88	项目未清算
杭州天名房地产有限公司	77,600,688.00	退出投资未完成
杭州丰瑞控股有限公司	61,860,400.00	项目未清算
浙江城投建设有限公司	57,095,823.00	合同未结清
小 计	633,561,992.39	

27. 一年内到期的非流动负债

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
一年内到期的长期借款	31,000,000.00	726,000,000.00
一年内到期的应付债券	900,000,000.00	
合 计	931,000,000.00	726,000,000.00

(2) 一年内到期的长期借款

项 目	期末数	期初数
抵押兼保证借款	16,000,000.00	674,000,000.00
抵押借款	15,000,000.00	52,000,000.00
小 计	31,000,000.00	726,000,000.00

(3) 一年内到期的应付债券

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

## 28. 长期借款

项 目	期末数	期初数
抵押借款	575,000,000.00	556,000,000.00
抵押及保证借款	1,374,653,420.00	2,295,603,700.00
抵押质押及保证借款		267,779,800.00
合 计	1,949,653,420.00	3,119,383,500.00

## 29. 应付债券

### (1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
本金	5,620,000,000.00	3,000,000,000.00
利息调整	-18,909,400.83	-20,666,879.28
合 计	5,601,090,599.17	2,979,333,120.72

### (2) 应付债券增减变动

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	2,079,333,120.72			4,063,047.72		2,083,396,168.44
17 杭滨江MTN001	2,100,000,000.00	2017/2/28	2017/02/28-2020/02/28	2,100,000,000.00		2,100,000,000.00				2,100,000,000.00
17 滨房01	600,000,000.00	2017/10/31	2017/10/31-2022/10/31	597,622,641.51		597,622,641.51		71,789.22		597,694,430.73
17 杭滨江MTN002	820,000,000.00	2017/12/15	2017/12/15-2020/12/15	820,000,000.00		820,000,000.00				820,000,000.00
小 计	5,620,000,000.00			5,595,750,943.40	2,079,333,120.72	3,517,622,641.51		4,134,836.94		5,601,090,599.17

## 30. 长期应付款

项 目	期末数	期初数
美国之路区域中心 EB-5 项目借款	519,667,429.74	548,050,195.77

合 计	519,667,429.74	548,050,195.77
-----	----------------	----------------

### 31. 股本

项 目	期初数	本期增减变动（减少以“—”表示）					期末数
		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

### 32. 资本公积

#### (1) 明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
股本溢价	2,337,792,687.73	-3,477,610.86		2,334,315,076.87
合 计	2,337,792,687.73	-3,477,610.86		2,334,315,076.87

#### (2) 其他说明

本期增加资本公积系本期购买子公司滨江三花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-3,477,610.86元。

### 33. 其他综合收益

项 目	期初数	本期发生额					期末数
		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：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
以后将重分类进损益的其他综合收益	16,318,430.73	-7,914,029.84		7,908,175.74	-12,207,204.11	-3,615,001.47	4,111,226.62
其中：可供出售金融资产公允价值变动损益	-22,747,789.37	31,632,702.93		7,908,175.74	23,724,527.19		976,737.82
外币财务报表折算差额	39,066,220.10	-39,546,732.77			-35,931,731.30	-3,615,001.47	3,134,488.80
其他综合收益合计	16,318,430.73	-7,914,029.84		7,908,175.74	-12,207,204.11	-3,615,001.47	4,111,226.62

### 34. 盈余公积

#### (1) 明细情况



项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积	731,186,234.76	181,982,867.48		913,169,102.24
合 计	731,186,234.76	181,982,867.48		913,169,102.24

(2) 本期增加盈余公积系根据本期母公司实现的净利润提取 10%的法定盈余公积。

### 35. 未分配利润

项 目	本期数	上年同期数
期初未分配利润	6,597,799,351.10	5,335,442,661.61
加：本期归属于母公司所有者的净利润	1,711,414,578.86	1,398,807,038.77
减：提取法定盈余公积	181,982,867.48	33,830,147.20
应付普通股股利	211,578,184.52	102,620,202.08
期末未分配利润	7,915,652,877.96	6,597,799,351.10

## (二) 合并利润表项目注释

### 1. 营业收入/营业成本

#### (1) 明细情况

项 目	本期数		上年同期数	
	收入	成本	收入	成本
主营业务收入	13,768,707,786.72	9,582,951,231.41	19,447,590,776.22	14,576,257,919.64
其他业务收入	4,996,179.61	3,460,641.15	4,654,647.43	3,503,576.96
合 计	13,773,703,966.33	9,586,411,872.56	19,452,245,423.65	14,579,761,496.60

#### (2) 房地产销售收入情况

项 目	本期数	上期数
武林壹号项目	3,707,325,851.29	6,332,373,728.22
华家池项目	3,128,098,596.74	
萧山东方海岸项目	2,696,864,132.43	
金色黎明二三期项目	242,383,624.41	2,734,227,587.53
金色江南项目	159,710,494.21	1,561,184,149.90

衢州月亮湾项目	259,192,756.28	1,537,478,080.62
上虞城市之星项目	105,602,670.03	1,134,582,781.79
西溪明珠项目	825,439,488.41	1,061,185,663.47
湘湖壹号项目	764,184,632.08	883,249,909.72
万家星城项目	92,907,459.05	788,836,278.58
平湖万家花城项目	417,724,570.48	704,344,926.67
千岛湖东方海岸项目	505,825,913.60	534,840,085.13
绍兴金色蓝庭项目	109,187,379.95	445,247,381.64
城市之星项目	9,588,266.58	384,842,152.87
金华蓝庭项目	41,027,574.13	301,925,920.89
凯旋门项目		40,776,892.51
其他项目	30,404,883.81	201,951,589.30
小计	13,095,468,293.48	18,647,047,128.84

## 2. 税金及附加

项目	本期数	上年同期数
营业税	310,103,472.01	738,306,322.63
土地增值税	718,026,909.36	545,976,937.35
城市维护建设税	38,206,202.12	68,912,169.80
教育费附加	16,502,187.75	29,835,949.48
地方教育附加	10,854,039.84	19,986,929.98
房产税	21,941,559.17	16,555,692.17
印花税	14,031,820.15	6,473,611.86
土地使用税	3,653,265.70	1,830,751.88
车船使用税	72,287.00	4,200.00
其他	750,363.56	4,810.64
合计	1,134,142,106.66	1,427,887,375.79

### 3. 销售费用

项 目	本期数	上年同期数
房地产业务营销费用	106,851,303.00	117,488,238.42
酒店业务营销费用	46,963,718.14	44,955,451.60
其他		11,157.42
合 计	153,815,021.14	162,454,847.44

### 4. 管理费用

项 目	本期数	上年同期数
工资及福利费	84,334,298.75	117,477,309.32
折旧费及摊销费	19,921,154.97	29,801,252.07
办公费及差旅费	50,741,088.37	39,815,940.96
水电费及燃料	13,490,672.95	13,999,111.08
税金	662,192.98	11,430,691.91
车辆使用费及维修费	15,635,754.23	10,808,482.80
中介咨询服务费	29,853,927.86	56,697,268.85
业务招待费	13,441,318.70	10,410,708.57
其他	11,255,073.95	5,322,355.91
合 计	239,335,482.76	295,763,121.47

### 5. 财务费用

项 目	本期数	上年同期数
利息支出	274,860,037.66	176,160,058.42
利息收入	-114,458,029.71	-43,108,539.98
汇兑损益	37,057,600.00	-24,373,328.00
其他	13,204,913.90	5,421,247.73
合 计	210,664,521.85	114,099,438.17

#### 6. 资产减值损失

项 目	本期数	上年同期数
坏账损失	128,687,003.94	87,922,034.89
存货跌价损失	-8,148,437.66	
合 计	120,538,566.28	87,922,034.89

#### 7. 公允价值变动收益

项 目	本期数	上年同期数
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	30,817,529.60	-30,817,529.60
其中：衍生金融工具产生的公允价值变动收益	30,817,529.60	-30,817,529.60
合 计	30,817,529.60	-30,817,529.60

#### 8. 投资收益

项 目	本期数	上年同期数
权益法核算的长期股权投资收益	70,234,821.91	-26,629,824.50
处置长期股权投资产生的投资收益	258,346,940.35	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益	1,091,534.07	
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益	21,638,321.53	93,534,725.60
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	67,109,752.34	612,000.00
处置可供出售金融资产取得的投资收益		-10,764,974.22
委贷及信托收益	93,095,467.83	18,682,597.33
理财产品收益	70,407,629.71	1,062,543.12
合 计	581,924,467.74	76,497,067.33

#### 9. 资产处置收益

项 目	本期数	上年同期数	计入本期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得	9,962.96	325,198.25	9,962.96

非流动资产处置损失		-128.00	
合 计	9,962.96	325,070.25	9,962.96

#### 10. 其他收益

项 目	本期数	上年同期数	计入本期非经常性损益的金额
政府补助	3,316,516.12		3,316,516.12
合 计	3,316,516.12		3,316,516.12

本期计入其他收益的政府补助情况详见本财务报表附注合并财务报表项目注释其他之政府补助说明。

#### 11. 营业外收入

##### (1) 明细情况

项 目	本期数	上年同期数	计入本期非经常性损益的金额
政府补助	4,275,000.00	7,593,797.65	4,275,000.00
违约金收入	539,659.00	2,967,913.13	539,659.00
无须支付款项	88,952.21	116,922.28	88,952.21
其他	123,653.27	112,468.73	123,653.27
合 计	5,027,264.48	10,791,101.79	5,027,264.48

##### (2) 政府补助明细

补助项目	本期数	上年同期数	与资产相关/ 与收益相关
东新街道奖励资金	3,992,000.00	3,586,700.00	与收益相关
杭州市江干区人民政府四季青街道办事处 2016 年度经济工作奖励	100,000.00		与收益相关
经济工作会议表彰奖励资金	80,000.00		与收益相关
平湖市建筑业管理处拨付的财政补助	40,000.00		与收益相关
优秀企业奖励金	30,000.00		与收益相关

中共杭州市江干区直属机关工作委员会经费	20,000.00		与收益相关
紫阳街道安全标准四级企业奖励	8,000.00		与收益相关
税收十强奖励	5,000.00		与收益相关
税费减免		2,068,801.69	与收益相关
淳安县财政局关于要求兑现2015年度服务业发展引导资金		1,107,400.00	与收益相关
基坑补助款		259,145.93	与资产相关
就业管理服务局大学生见习训练补贴		112,053.10	与收益相关
县住房和城乡建设局房产评选奖金		100,000.00	与收益相关
月亮湾二期可再生能源应用补助		100,000.00	与收益相关
凯旋街道用工补助		91,120.00	与收益相关
稳定岗位补贴		85,776.93	与收益相关
四季青街道奖励		50,000.00	与收益相关
其他零星补助		32,800.00	与收益相关
小计	4,275,000.00	7,593,797.65	

本期计入营业外收入的政府补助情况详见本财务报表附注合并财务报表项目注释其他之政府补助说明。

## 12. 营业外支出

项目	本期数	上年同期数	计入本期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	138,941.13	312,169.98	138,941.13
其中：固定资产处置损失	138,941.13	312,169.98	138,941.13
地方水利建设基金	5,969,368.36	13,462,156.60	
对外捐赠	250,000.00	50,000.00	250,000.00
罚没支出	356,209.11	3,090,202.00	356,209.11
滞纳金	6,703,286.73	6,443,693.80	6,703,286.73

赔款支出	9,772,950.00	2,006,638.95	9,772,950.00
其他	121,239.24	15,000.05	121,239.24
合 计	23,311,994.57	25,379,861.38	17,342,626.21

### 13. 所得税费用

#### (1) 明细情况

项 目	本期数	上年同期数
当期所得税费用	916,656,565.25	766,170,926.89
递延所得税费用	-300,024,007.92	78,616,449.67
合 计	616,632,557.33	844,787,376.56

#### (2) 会计利润与所得税费用调整过程

项 目	本期数	上年同期数
利润总额	2,926,580,141.41	2,815,772,957.68
按法定税率计算的所得税费用	731,645,035.35	703,943,239.42
调整以前期间所得税的影响	6,228,341.02	11,773,529.50
非应税收入的影响	1,082,419.37	40,251,826.72
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	5,074,236.76	3,206,993.61
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-90,844,674.88	-8,246,044.57
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	9,724,930.90	82,187,003.64
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	-58,095,526.57	-5,806,106.24
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	597,946.21	17,476,934.48
合并范围的增加或减少所导致的影响	11,343,829.89	
其他	-123,980.72	
所得税费用	616,632,557.33	844,787,376.56

### 14. 其他综合收益的税后净额

其他综合收益的税后净额详见本财务报表附注合并资产负债表项目注释之其他综合收

益说明。

(三) 合并现金流量表项目注释

1. 收到其他与经营活动有关的现金

项 目	本期数	上年数
政府补助	6,042,060.47	5,265,850.03
利息收入	49,665,363.28	26,243,371.72
其他	2,331,511.23	7,396,760.91
暂收款	13,023,394.51	40,318,231.52
合 计	71,062,329.49	79,224,214.18

2. 支付其他与经营活动有关的现金

项 目	本期数	上年同期数
支付广告及宣传制作费、渠道业务费	52,821,911.36	52,996,742.69
支付办公费及差旅费	52,620,544.71	39,815,940.96
支付水电费、燃料费及物料消耗费	18,366,747.08	19,273,376.68
支付押金保证金	1,416,966,071.11	40,515,743.49
支付车辆使用费及维修费	15,635,754.23	10,808,482.80
业务招待费	15,519,194.12	10,721,074.34
支付物业维修金净额	32,326,828.07	61,834,936.37
支付中介服务费	39,191,372.64	87,310,471.71
支付租赁费	15,217,242.58	13,156,225.00
支付代销费	12,593,538.03	16,615,565.00
支付代垫款	94,420,456.91	54,300,871.74
支付赔偿款	9,772,950.00	2,006,638.95
其他	45,266,850.76	28,734,453.73
合 计	1,820,719,461.60	438,090,523.46



3. 收到其他与投资活动有关的现金

项 目	本期数	上年同期数
收回拆借款及利息	2,916,497,829.98	392,688,059.33
合 计	2,916,497,829.98	392,688,059.33

4. 支付其他与投资活动有关的现金

项 目	本期数	上年同期数
支付拆借款	4,154,623,279.11	4,944,250,329.89
纳入合并前支付给合作项目公司拆借款	96,000,000.00	528,228,000.00
支付合作意向金	897,319,355.00	
合 计	5,147,942,634.11	5,472,478,329.89

5. 收到其他与筹资活动有关的现金

项 目	本期数	上年同期数
收到拆借款	3,706,763,522.43	167,401,000.00
收回信托保证金	8,973,000.00	
收到合作意向金	20,000,000.00	
合 计	3,735,736,522.43	167,401,000.00

6. 支付其他与筹资活动有关的现金

项 目	本期数	上年同期数
归还拆借款	1,916,931,604.47	2,785,050,939.74
合作项目股东减资	1,077,570,094.00	
支付的融资顾问费		1,635,004.10
发行公司债券及中期票据相关费用	13,980,000.00	23,184,000.00
收购少数股东股权	147,000,000.00	
支付非公开发行股票相关费用		3,707,443.89
合 计	3,155,481,698.47	2,813,577,387.73

## 7. 现金流量表补充资料

### (1) 现金流量表补充资料

补充资料	本期数	上年同期数
1) 将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	2,309,947,584.08	1,970,985,581.12
加: 资产减值准备	120,538,566.28	87,922,034.89
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	116,384,439.90	154,248,776.17
无形资产摊销	4,685,181.78	4,629,002.19
长期待摊费用摊销	3,452,519.61	2,169,540.50
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)	-9,962.96	-325,070.25
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)	138,941.13	312,169.98
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)	-30,817,529.60	30,817,529.60
财务费用(收益以“-”号填列)	221,527,371.21	160,650,820.46
投资损失(收益以“-”号填列)	-581,924,467.74	-76,497,067.33
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-300,603,172.19	78,616,449.67
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	325,579.28	
存货的减少(增加以“-”号填列)	3,322,701,099.68	8,064,080,598.55
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-7,715,101,169.15	406,558,837.94
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	5,958,615,931.72	2,246,969,740.17
其他		
经营活动产生的现金流量净额	3,429,860,913.03	13,131,138,943.66
2) 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3) 现金及现金等价物净变动情况:		

现金的期末余额	9,568,090,018.41	8,982,163,291.24
减：现金的期初余额	8,982,163,291.24	3,564,443,821.71
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	585,926,727.17	5,417,719,469.53

(2) 本期支付的取得子公司的现金净额

项 目	本期数
本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	396,900,000.00
其中：春盛公司	3,100,000.00
深圳爱义公司	388,800,000.00
温岭盈石公司	5,000,000.00
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	25,315,923.07
其中：春盛公司	18,065,145.43
深圳爱义公司	7,197,123.08
温岭盈石公司	53,654.56
加：以前期间发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	
取得子公司支付的现金净额	371,584,076.93

(3) 本期收到的处置子公司的现金净额

项 目	本期数
本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	310,960,906.03
其中：滨江物业公司	310,960,906.03
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	111,455,140.82
其中：滨江物业公司	111,455,140.82
加：以前期间处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	
其中：滨江物业公司	
处置子公司收到的现金净额	199,505,765.21

(4) 现金和现金等价物的构成

项 目	期末数	期初数
1) 现金	9,568,090,018.41	8,982,163,291.24
其中：库存现金	527,241.71	1,596,702.32
可随时用于支付的银行存款	9,566,253,572.01	8,979,913,245.62
可随时用于支付的其他货币资金	1,309,204.69	653,343.30
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
2) 现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
3) 期末现金及现金等价物余额	9,568,090,018.41	8,982,163,291.24
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金及现金等价物		

#### (5) 现金流量表补充资料的说明

1) 2017年12月31日，期末其他货币资金余额含代建项目保函保证金7,079,570.00元，银行存款中含诉讼保证金4,728,823.00元，旅行社质量保证金223,039.19元，房改资金571,802.62元，维修资金188,166.52元。上述资金使用受限，不属于现金及现金等价物。

2) 2016年12月31日，期末其他货币资金余额含代建项目保函保证金7,079,570.00元，信用证保证金200,000.00元，监管账户余额205,275.34元，银行存款中有旅行社质量保证金219,138.52元，房改资金563,236.72元，维修资金185,347.59元。上述资金使用受限，不属于现金及现金等价物。

#### (四) 其他

##### 1. 所有权或使用权受到限制的资产

项 目	期末账面价值	受限原因
货币资金	12,791,401.33	详见本财务报表附注之现金流量表补充资料的说明
固定资产	10,988,793.21	为借款提供抵押担保

存货	1,852,868,242.24	为借款提供抵押担保
投资性房地产	464,732,477.76	为借款提供抵押担保
无形资产	31,541,233.50	为借款提供抵押担保
合计	2,372,922,148.04	

## 2. 外币货币性项目

### (1) 明细情况

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算成人民币余额
货币资金	145,038,916.85	6.5342	947,713,290.48
其中：美元	145,038,916.85	6.5342	947,713,290.48
其他应收款	11,087,332.33	6.5342	72,446,846.91
其中：美元	11,087,332.33	6.5342	72,446,846.91
其他应付款	5,327.90	6.5342	34,813.56
其中：美元	5,327.90	6.5342	34,813.56
应付账款	9,921,787.67	6.5342	64,830,944.99
其中：美元	9,921,787.67	6.5342	64,830,944.99
长期应付款	79,530,383.17	6.5342	519,667,429.71
其中：美元	79,530,383.17	6.5342	519,667,429.71
长期借款	100,000.00	6.5342	653,420.00
其中：美元	100,000.00	6.5342	653,420.00

### (2) 境外经营实体说明

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

## 3. 政府补助

### (1) 明细情况

与收益相关，且用于补偿公司已发生的相关成本费用或损失的政府补助

项目	金额	列报项目	说明
----	----	------	----

东新街道奖励资金	3,992,000.00	营业外收入	经济发展资金-大项目扶持资金
房产退税	1,546,455.65	其他收益	淳地税通(2017)12135号、12172号
星级酒店奖励金	933,500.00	其他收益	淳安县千岛湖旅游局2016年高新星级酒店奖励金
旅游发展贡献奖励金	421,400.00	其他收益	2016新兴旅游产业政策市级智慧旅游扶持
配电房改造款	315,000.00	其他收益	
杭州市江干区人民政府四季青街道办事处2016年度经济工作奖励	100,000.00	营业外收入	
用工补贴	97,160.47	其他收益	
经济工作会议表彰奖励资金	80,000.00	营业外收入	
平湖市建筑业管理处拨付的财政补助	40,000.00	营业外收入	
中共杭州市江干区直属机关工作委员会经费	20,000.00	营业外收入	
优秀企业奖励金	30,000.00	营业外收入	
紫阳街道安全标准四级企业奖励	8,000.00	营业外收入	
税收十强奖励	5,000.00	营业外收入	
水利基金返还	3,000.00	其他收益	
小计	7,591,516.12		

(2) 本期计入当期损益的政府补助金额为 7,591,516.12 元。

## 六、合并范围的变更

### (一) 非同一控制下企业合并

#### 1. 本期发生的非同一控制下企业合并

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例(%)	股权取得方式
春盛公司	工商变更日	3,100,000.00	31.00	购买
深圳爱义公司	工商变更日	388,800,000.00	48.00	购买
温岭盈石公司	工商变更日	5,000,000.00	50.00	购买

(续上表)

被购买方名称	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润
--------	-----	----------	---------------	----------------

春盛公司	2017-05-16	完成工商变更		-4,133,734.96
深圳爱义公司	2017-07-10	完成工商变更		-8,544,994.79
温岭盈石公司	2017-09-19	完成工商变更		-109,349.26

## 2. 合并成本及商誉

项 目	春盛公司	深圳爱义公司	温岭盈石公司
合并成本	3,100,000.00	388,800,000.00	5,000,000.00
现金	3,100,000.00	388,800,000.00	5,000,000.00
合并成本合计	3,100,000.00	388,800,000.00	5,000,000.00
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	3,100,000.00	388,800,000.00	5,000,000.00

## 3. 被购买方于购买日可辨认资产、负债

项 目	春盛公司		深圳爱义公司		温岭盈石公司	
	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
资产	148,422,666.67	144,635,200.74	823,075,601.51	98,364,870.82	149,161,068.00	137,085,360.73
货币资金	18,065,145.43	18,065,145.43	7,197,123.08	7,197,123.08	53,654.56	53,654.56
其他应收款	11,394,900.00	11,394,900.00	600,000.00	600,000.00		
存货	4,210,132.60	422,666.67	815,083,485.34	90,372,754.65	149,097,385.38	137,021,678.11
其他流动资产	113,490,000.00	113,490,000.00	73,619.17	73,619.17	10,028.06	10,028.06
其他资产	1,262,488.64	1,262,488.64	121,373.92	121,373.92		
负债	138,422,666.67	138,422,666.67	13,075,601.51	13,075,601.51	139,161,068.00	139,161,068.00
其他应付款	138,422,666.67	138,422,666.67	11,605,252.00	11,605,252.00	139,161,068.00	139,161,068.00
其他负债			1,470,349.51	1,470,349.51		
净资产	10,000,000.00	6,212,534.07	810,000,000.00	85,289,269.31	10,000,000.00	-2,075,707.27
减：少数股东权益	6,900,000.00	4,286,648.51	421,200,000.00	44,350,420.04	5,000,000.00	-1,037,853.64
取得的净资产	3,100,000.00	1,925,885.56	388,800,000.00	40,938,849.27	5,000,000.00	-1,037,853.63

## (二) 处置子公司

### 单次处置对子公司投资即丧失控制权

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
滨江物业公司	310,960,906.03	100.00	转让	2017-2-28	完成交割	258,346,940.35

(续上表)

子公司名称	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、其他所有者权益变动转入投资损益的金额
滨江物业公司						

### (三) 其他原因的合并范围变动

#### 1. 合并范围增加

公司名称	股权取得方式	股权取得时点	出资额	出资比例
滨保实业公司	新设	工商设立日		50.50%
滨欣公司	新设	工商设立日		50.00%
深圳滨建公司	新设	工商设立日		100.00%
滨瑞公司	新设	工商设立日		33.00%
滨翰公司	新设	工商设立日		50.00%
杭州滨顺公司	新设	工商设立日	50,000,000.00	100.00%
滨昊公司	新设	工商设立日		51.00%
温州滨致公司	新设	工商设立日		51.00%
台州兴滨公司	新设	工商设立日	1,000,000.00	99.9967%
滨峙公司	新设	工商设立日		90.00%
友途旅行社公司	新设	工商设立日		100.00%
滨朗公司	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
绍兴滨江镜湖置业公司(以下简称镜湖置业公司)	清算	工商注销日	8,446.49	186,183.23
润德公司	清算	工商注销日		992,592.74



## 七、在其他主体中的权益

### (一) 在重要子公司中的权益

#### 1. 重要子公司的构成

##### (1) 基本情况

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		设立
滨凯公司	杭州	杭州	房地产业	100		设立
滨绿公司	杭州	杭州	房地产业	50		设立
滨江城东公司	杭州	杭州	房地产业	100		设立
上虞置业公司	上虞	上虞	房地产业	100		设立
滨江建设公司	杭州	杭州	服务业	100		设立
房产管理公司	杭州	杭州	房地产业	100		设立
滨润公司	杭州	杭州	房地产业	30		设立
金华蓝庭公司	金华	金华	房地产业	100		设立
天目山管理公司	杭州	杭州	服务业		100	设立
天目山建设公司	杭州	杭州	房地产业		100	设立
滨江南部公司	杭州	杭州	房地产业	100		设立
平湖公司	平湖	平湖	房地产业	35.10		设立
滨江酒店公司	杭州	杭州	住宿和餐饮业	100		设立
滨江三花公司	杭州	杭州	房地产业	100		设立
滨江商博公司	杭州	杭州	房地产业	51		设立
绍兴蓝庭公司	绍兴	绍兴	房地产业	100		设立
滨江盛元公司	杭州	杭州	房地产业	50		设立
盛元海岸公司	杭州	杭州	房地产业	50		设立
万家星城公司	杭州	杭州	房地产业	100		设立
滨江西部公司	杭州	杭州	房地产业	100		设立

滨江游艇公司	杭州	杭州	服务业	100		设立
上海滨顺公司	上海	上海	投资	100		设立
香港公司	香港	香港	投资		100	设立
BinShun Limited Liability Company	美国	美国	投资		100	设立
Binjiang Limited Partnership	美国	美国	投资		100	设立
Binjiang Othello Corp	美国	美国	投资		100	设立
Binjiang Shoreline Corp	美国	美国	投资		100	设立
Binjiang Tower Corp	美国	美国	投资		100	设立
TOWER 公司	美国	美国	房地产业	85		非同一控制下企业合并
友好饭店	杭州	杭州	服务业	100		非同一控制下企业合并
滨江衢州公司	衢州	衢州	房地产业	100		非同一控制下企业合并
东方海岸公司	杭州	杭州	房地产业	100		非同一控制下企业合并
锦绣公司	杭州	杭州	房地产业	51		非同一控制下企业合并
新惠公司	杭州	杭州	房地产业	70		非同一控制下企业合并
旅行社公司	杭州	杭州	服务业		100	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		设立
滨创公司	杭州	杭州	投资管理咨询	100		设立
滨通公司	杭州	杭州	房地产业	26		非同一控制下企业合并
滨旭公司	杭州	杭州	房地产业	32		非同一控制下企业合并
杭州滨顺公司	杭州	杭州	房地产业	100		设立
滨保实业公司	杭州	杭州	房地产业	50.50		设立
滨翰公司	杭州	杭州	房地产业	50		设立
滨欣公司	杭州	杭州	房地产业	50		设立
滨昊公司	杭州	杭州	服务业	51		设立
滨瑞公司	杭州	杭州	房地产业	33		设立

春盛公司	杭州	杭州	房地产业	31		非同一控制下企业合并
深圳爱义公司	深圳	深圳	房地产业	48		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		设立
台州兴滨公司	台州	台州	服务业	99.9967		设立
金丹丰合伙公司	宁波	宁波	服务业	99.678		设立
吉劭合伙公司	上海	上海	服务业	99.0566		设立
永绥合伙公司	上海	上海	服务业	99.5935		设立
温岭盈石公司	温岭	温岭	房地产业	50		非同一控制下企业合并
温州滨致公司	温州	温州	房地产业		51	设立
滨峙公司	杭州	杭州	投资	90		设立
友途旅行社公司	杭州	杭州	服务业		100	设立
滨朗公司	杭州	杭州	投资	100		设立

(2) 其他说明

1) 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 50%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。

2) 持有半数或以下表决权但仍控制被投资单位

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。

根据滨江盛元公司、盛元海岸公司、平湖公司、滨润公司、春盛公司、温岭盈石公司的章程约定，公司对上述六家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以及相关补充协议，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。

根据滨瑞公司股东杭州滨虹企业管理有限公司、杭州滨威企业管理有限公司所出具的股份代持证明书，滨江集团代持上述股东 67%股权，故将其纳入合并财务报表范围。

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。

## 2. 重要的非全资子公司

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	357,775,871.32	700,000,000.00	601,817,173.42
滨江商博公司	49.00	195,680,109.35		309,623,379.61
滨江盛元公司	50.00	7,151,744.34		438,720,303.05
滨江盛元海岸公司	50.00	130,540,289.70		149,653,115.61
深圳爱义公司	52.00	-4,443,397.29		416,756,602.71
TOWER 公司	15.00	-326,677.86		66,504,369.96
新惠公司	30.00	-341,375.74		49,320,202.69
滨旭公司	68.00	-18,992,674.39		41,284,399.52

[注]：公司与少数股东约定：双方提供给项目公司除注册资本以外的开发资金，各方可以选择计息或不计息，但如计息则产生的利息支出由该股东单独承担。上述少数股东损益系在考虑该因素的基础上计算确定。

## 3. 重要非全资子公司的主要财务信息

### (1) 资产和负债情况

子公司名称	期末数					
	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	6,702,303,606.89	221,787,363.38	6,924,090,970.27	5,575,411,078.36		5,575,411,078.36
滨江商博公司	5,665,546,472.83	579,581.09	5,666,126,053.92	5,034,241,605.73		5,034,241,605.73

滨江盛元公司	2,519,080,386.81	5,328,125.63	2,524,408,512.44	1,594,171,177.98		1,594,171,177.98
滨江盛元海岸公司	646,966,990.35	1,107,862.63	648,074,852.98	331,261,932.75		331,261,932.75
深圳爱义公司	1,241,068,186.89	3,620,849.06	1,244,689,035.95	443,234,030.74		443,234,030.74
TOWER 公司	975,113,847.78		975,113,847.78	64,865,758.56	520,320,849.74	585,186,608.30
新惠公司	374,086,691.75	3,368.00	374,090,059.75	209,689,384.12		209,689,384.12
滨旭公司	2,183,760,557.57	11,151,917.03	2,194,912,474.60	2,134,200,122.37		2,134,200,122.37

(续上表)

子公司 名称	期初数					
	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	8,512,637,488.06	98,290,721.96	8,610,928,210.02	5,040,264,666.04	267,779,800.00	5,308,044,466.04
滨江商博公司	7,127,611,884.29		7,127,611,884.29	6,895,074,598.04		6,895,074,598.04
滨江盛元公司	2,933,403,318.33	1,992,796.28	2,935,396,114.61	2,034,444,870.98		2,034,444,870.98
滨江盛元海岸公司	2,925,053,156.71	3,973,258.48	2,929,026,415.19	2,593,500,763.38	297,300,000.00	2,890,800,763.38
深圳爱义公司						
TOWER 公司	975,567,001.15		975,567,001.15	10,618,003.69	548,743,895.77	559,361,899.46
新惠公司	372,564,597.21	4,663.62	372,569,260.83	207,030,666.07		207,030,666.07
滨旭公司	790,105,637.17	12,430.77	790,118,067.94	801,475,312.19		801,475,312.19

(2) 损益和现金流量情况

子公司 名称	本期数				上年同期数			
	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	3,707,325,851.29	774,936,335.93	774,936,335.93	3,183,860,808.61	6,332,373,728.22	1,072,605,270.10	1,072,605,270.10	1,640,487,109.28
滨江商博公司	3,128,098,596.74	399,347,161.94	399,347,161.94	1,453,044,317.53		-156,164,260.44	-156,164,260.44	3,023,108,488.85
滨江盛元公司	766,109,868.71	29,286,090.83	29,286,090.83	386,560,618.21	885,324,334.04	140,210,520.21	140,210,520.21	766,028,921.04
滨江盛元海岸公司	2,696,864,132.43	278,587,268.42	278,587,268.42	-71,932,422.23		-2,835,216.88	-2,835,216.88	1,405,437,790.14
深圳爱义公司		-8,544,994.79	-8,544,994.79	-404,733,963.30				
TOWER 公司		-2,177,852.42	-2,177,852.42	-347,192,141.73		-14,619.98	-14,619.98	-33,577,370.18
新惠公司		-1,137,919.13	-1,137,919.13	-5,812,599.93		-1,341,405.24	-1,341,405.24	-8,348,062.04

滨旭公司		-27,930,403.52	-27,930,403.52	1,389,314,141.46		-157,630.64	-157,630.64	-363,241,420.76
------	--	----------------	----------------	------------------	--	-------------	-------------	-----------------

(二) 在子公司的所有者权益份额发生变化但仍控制子公司的交易

1. 在子公司的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
滨江三花公司	2017-3-31	51.00%	100.00%

2. 交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响

项 目	滨江三花公司
购买成本	178,416,186.03
现金	178,416,186.03
购买成本合计	178,416,186.03
减：按取得的股权比例计算的子公司净资产份额	174,938,575.17
差额	3,477,610.86
其中：调整资本公积	3,477,610.86

(三) 在联营企业中的权益

1. 重要的联营企业

(1) 基本情况

联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
京滨公司	杭州	杭州	房地产业/投资管理	33.00		权益法核算
滨保房产公司	杭州	杭州	房地产业	33.00		权益法核算
宁波坤安公司	宁波	宁波	投资管理/房地产业	25.00		权益法核算
上海滨安公司	上海	上海	房地产业	30.00		权益法核算
中崇滨江公司	上海	上海	专业技术服务业	34.30		权益法核算
超创公司	杭州	杭州	投资管理	33.00		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
新光壹品项目	义乌	义乌	房地产业	49.00		权益法核算

同达置业公司	杭州	杭州	服务业	17.50		权益法核算
星悦房产公司	杭州	杭州	房地产业	50.00		权益法核算
金昇房产公司	杭州	杭州	房地产业	24.90		权益法核算

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

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

### 3. 重要联营企业的主要财务信息

项 目	期末数/本期数					
	上海滨安公司	宁波坤安公司	万家之星公司	超创公司	中崇滨江公司	东睦公司
流动资产	5,003,564,706.99	8,006,704,094.13	849,062,968.66	2,882,471,613.49	201,558,586.99	15,176,865,568.70
非流动资产	692,359.69	91,999,932.34		11,990,078.76	2,110,684,170.53	38,163,162.12
资产合计	5,004,257,066.68	8,098,704,026.47	849,062,968.66	2,894,461,692.25	2,312,242,757.52	15,215,028,730.82
流动负债	4,362,417,935.96	5,584,657,307.00	822,813,561.58	1,730,959,890.95	2,248,318,298.91	9,000,130,402.85
非流动负债	718,000,000.00	2,442,700,000.00		1,189,000,000.00		5,245,000,000.00
负债合计	5,080,417,935.96	8,027,357,307.00	822,813,561.58	2,919,959,890.95	2,248,318,298.91	14,245,130,402.85
少数股东权益		14,268,636.73				484,949,163.99
归属于母公司所有者权益	-76,160,869.28	57,078,082.74	26,249,407.08	-25,498,198.70	63,924,458.61	484,949,163.98
按持股比例计算的净资产份额	-22,848,260.78	14,269,520.68	9,187,292.48	-8,414,405.57	21,926,089.30	96,989,832.80
调整事项						
商誉						
内部交易未实现利润	187,795,792.49	57,800,074.65	5,816,387.79	36,782,913.39		27,138,364.77
其他						
对联营企业权益投资的账面价值			3,370,904.68		21,926,089.30	69,851,468.03
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值						

营业收入						
净利润	-149,371,409.35	-25,398,076.04	-14,691,562.93	-33,876,293.08	-35,903,907.75	-27,573,654.54
终止经营的净利润						
其他综合收益						
综合收益总额	-149,371,409.35	-25,398,076.04	-14,691,562.93	-33,876,293.08	-35,903,907.75	-27,573,654.54
本期收到的来自联营企业的股利						

(续上表)

项 目	期末数/本期数					
	京滨公司	滨保房产公司	新光壹品项目	同达公司	星悦房产公司	金昇房产公司
流动资产	6,872,322,054.02	5,686,241,447.99	3,419,276,679.13	983,713,306.53	781,549,840.24	3,217,993,214.14
非流动资产	8,445,868.28	3,584,902.28	427,771.74			12,786.22
资产合计	6,880,767,922.30	5,689,826,350.27	3,419,704,450.87	983,713,306.53	781,549,840.24	3,218,006,000.36
流动负债	6,945,043,374.98	3,199,946,692.10	3,371,218,977.86	939,480,951.00	781,550,834.44	3,218,030,000.00
非流动负债		2,400,000,000.00				
负债合计	6,945,043,374.98	5,599,946,692.10	3,371,218,977.86	939,480,951.00	781,550,834.44	3,218,030,000.00
少数股东权益						
归属于母公司所有者权益	-64,275,452.68	89,879,658.17	48,485,473.01	44,232,355.53	-994.20	-23,999.64
按持股比例计算的净资产份额	-21,210,899.38	29,660,287.20	23,757,881.77	7,585,848.97	-497.10	-5,975.91
调整事项						
商誉						
内部交易未实现利润	93,938,504.62	114,933,405.86			6,055,340.88	
其他						
对联营企业权益投资的账面价值			23,757,881.77	7,585,848.97		
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值						
营业收入						



净利润	-84,637,086.08	-10,155,729.59	-1,514,526.99	-5,767,644.47	-994.20	-23,999.64
终止经营的净利润						
其他综合收益						
综合收益总额	-84,637,086.08	-10,155,729.59	-1,514,526.99	-5,767,644.47	-994.20	-23,999.64
本期收到的来自联营企业的股利						

(续上表)

项 目	期初数/上年数					
	上海滨安公司	宁波坤安公司	万家之星公司	超创公司	中崇滨江公司	东睦公司
流动资产	4,477,782,276.76	3,675,801,603.41	608,543,954.37	1,826,230,756.00	292,991,809.70	9,453,521,020.66
非流动资产	848,855.18		4,670,274.54	224,025.65	2,111,910,000.00	68,383.19
资产合计	4,478,631,131.94	3,675,801,603.41	613,214,228.91	1,826,454,781.65	2,404,901,809.70	9,453,589,403.85
流动负债	2,905,420,591.87	1,596,356,807.89	522,273,258.90	1,828,076,687.27	2,305,073,443.34	961,117,421.34
非流动负债	1,500,000,000.00	1,982,700,000.00	50,000,000.00			8,495,000,000.00
负债合计	4,405,420,591.87	3,579,056,807.89	572,273,258.90	1,828,076,687.27	2,305,073,443.34	9,456,117,421.34
少数股东权益		19,348,251.95				-1,264,008.75
归属于母公司所有者权益	73,210,540.07	77,396,543.57	40,940,970.01	-1,621,905.62	99,828,366.36	-1,264,008.74
按持股比例计算的净资产份额	21,963,162.02	19,349,135.89	14,329,339.50	-535,228.85	34,241,129.66	-252,801.75
调整事项						
商誉						
内部交易未实现利润	116,581,713.36	21,276,977.92		8,151,761.01	29,748,427.67	
其他						
对联营企业权益投资的账面价值			14,329,339.50		4,492,701.99	
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值						
营业收入						
净利润	-26,730,303.17	-3,258,972.44	-9,059,029.99	-1,621,905.62	-171,633.64	-2,528,017.49

终止经营的净利润						
其他综合收益						
综合收益总额	-26,730,303.17	-3,258,972.44	-9,059,029.99	-1,621,905.62	-171,633.64	-2,528,017.49
本期收到的来自联营企业的股利						

(续上表)

项 目	期初数/上年数					
	京滨公司	滨保房产公司	新光壹品项目	同达公司	星悦房产公司	金昇房产公司
流动资产	2,799,465,165.03	5,146,450,987.08				
非流动资产	22,656,926.49					
资产合计	2,822,122,091.52	5,146,450,987.08				
流动负债	2,801,760,458.11	5,046,415,599.32				
非流动负债						
负债合计	2,801,760,458.11	5,046,415,599.32				
少数股东权益						
归属于母公司所有者权益	20,361,633.41	100,035,387.76				
按持股比例计算的净资产份额	6,719,339.03	33,011,677.96				
调整事项						
商誉						
内部交易未实现利润	42,882,054.26	25,780,830.15				
其他						
对联营企业权益投资的账面价值		7,230,847.81				
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值						
营业收入						
净利润	-29,638,366.59	35,387.76				
终止经营的净利润						

其他综合收益						
综合收益总额	-29,638,366.59	35,387.76				
本期收到的来自联营企业的股利						

#### 4. 不重要的联营企业的汇总财务信息

项 目	期末数/本期数	期初数/上年同期数
联营企业		
投资账面价值合计	201,398,849.96	106,426,748.27
下列各项按持股比例计算的合计数		
净利润	-4,826,348.98	-28,001.73
其他综合收益		
综合收益总额	-4,826,348.98	-28,001.73

#### 5. 联营企业发生的超额亏损

联营企业名称	前期累积未确认的损失	本期末确认的损失 (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
超创公司		-39,873,923.39	-39,873,923.39

## 八、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，本公司综合运用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
金融负债					
银行借款	2,447,323,420.00	3,172,478,708.16	617,272,935.10	1,296,508,606.22	1,258,697,166.84
应付账款	2,348,295,022.92	2,348,295,022.92	2,348,295,022.92		
其他应付款	5,654,034,787.64	5,654,034,787.64	5,654,034,787.64		
应付利息	127,660,405.12	127,660,405.12	127,660,405.12		
应付债券（含一年内到期的应付债券）	6,501,090,599.17	7,276,309,172.60	1,205,288,082.19	3,263,043,775.34	2,807,977,315.07
长期应付款	519,667,429.74	640,857,319.37	3,698,015.72	7,396,031.44	629,763,272.21
小 计	17,598,071,664.59	19,219,635,415.81	9,956,249,248.69	4,566,948,413.00	4,696,437,754.12

(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
金融负债					
银行借款	4,245,383,500.00	5,799,834,714.22	1,333,045,538.79	3,127,916,782.51	1,338,872,392.92
应付账款	2,077,276,066.42	2,077,276,066.42	2,077,276,066.42		
其他应付款	3,162,621,553.90	3,162,621,553.90	3,162,621,553.90		
应付利息	36,538,187.48	36,538,187.48	36,538,187.48		
应付债券(含 一年内到期的 应付债券)	2,979,333,120.72	3,443,253,948.92	123,430,535.56	1,094,924,906.75	2,224,898,506.61
长期应付款	548,050,195.77	562,165,130.59	3,811,334.53	7,622,669.06	550,731,127.00
小 计	13,049,202,624.29	15,081,689,601.53	6,736,723,216.68	4,230,464,358.32	4,114,502,026.53

### (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2017年12月31日，本公司以浮动利率计息的银行借款人民币2,446,670,000.00元(2016年12月31日：人民币3,844,689,800.00元)，在其他变量不变的假设下，假定利率上升/下降50个基点，将会导致本公司股东权益减少/增加人民币9,175,012.50元(2016年12月31日：减少/增加人民币14,417,586.75元)，净利润减少/增加人民币9,175,012.50元(2016年：减少/增加人民币14,417,586.75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项目有关。截至2017年12月31日，本公司外币货币性项目净额为USD 66,568,750.44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4,349,735.29元，净利润减少/增加人民币4,349,735.29元。

## 九、公允价值的披露

### (一) 以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值明细情况

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
持续的公允价值计量				
可供出售金融资产	293,222,333.52	15,300,000.00		308,522,333.52
权益工具投资	293,222,333.52	15,300,000.00		308,522,333.52
持续以公允价值计量的资产总额	293,222,333.52	15,300,000.00		308,522,333.52

### (二) 持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

本公司所持格力地产股份有限公司和湖北长江星医药股份有限公司为上海证券交易所、全国中小企业股份转让系统挂牌的公司股票，按照 2017 年 12 月 29 日股票收盘价格确认公允价值。

(三) 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

杭州品茗安控信息技术股份有限公司按照公司最近一次发行价格确认公允价值。

## 十、关联方及关联交易

### (一) 关联方情况

#### 1. 本公司的母公司情况

##### (1) 本公司的母公司

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本 公司的持股 比例(%)	母公司对本 公司的表决 权比例(%)
滨江控股公司	杭州	房地产业	5,000 万元	41.01	41.01

(2) 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。

2. 本公司的子公司情况详见本财务报表附注在其他主体中的权益之说明。

3. 本公司的联营企业情况

(1) 本公司的联营企业

本公司重要的联营企业详见本财务报表附注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联营企业情况如下：

联营企业名称	与本公司关系
京滨公司	公司之联营企业
宁波坤安公司	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
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
同达公司	公司之联营企业
普华股权公司	公司之联营企业
新光壹品项目	公司之联营企业
义乌滨信公司	联营企业超创公司之全资子公司
金昇公司	公司之联营企业
星悦公司	公司之联营企业

4. 本公司的其他关联方情况

其他关联方名称（自然人姓名）	其他关联方与本公司关系
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	同受同一实际控制人控制

上海湘府公司	公司之可供出售金融资产
滨江物业公司	2017年1-2月系本公司之子公司 2017年3-12月系同受同一实际控制人控制

(二) 关联交易情况

1. 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

(1) 采购商品和接受劳务的关联交易

关联方	关联交易内容	本期数	上年同期数
杭州滨江餐饮管理有限公司	餐饮服务	3,299,120.05	3,013,745.34
滨江物业公司	物业服务费	46,318,390.28[注]	

[注]：系滨江物业公司2017年3月至12月对本公司及子公司所提供的物业服务费。

(2) 出售商品和提供劳务的关联交易

关联方	关联交易内容	本期数	上年同期数
义乌滨信公司	物业服务费[注]	94,339.62	
滨普公司	物业服务费[注]	269,143.50	1,417,714.86
普特房产公司	物业服务费[注]	373,947.48	1,401,393.43
世方科技(杭州)有限公司	物业服务费[注]	136,656.83	9,901.29
京滨公司	物业服务费[注]	528,008.89	
万家之星公司	物业服务费[注]	681,319.82	
滨保房产公司	物业服务费[注]	167,179.23	
上海滨安公司	物业服务费[注]	94,339.62	
普华股权公司	会议服务费	747,169.82	
普华股权公司	咨询费	283,018.87	
杭州信达公司	代建代销管理费	63,176,804.47	
万家之星公司	代建代销管理费	9,446,071.05	7,172,179.79
滨普公司	代建代销管理费	6,565,262.83	22,863,374.68
普特房产公司	代建代销管理费	52,545,278.71	25,912,172.99
上海湘府公司	代建代销管理费	1,556,603.77	
义乌滨信公司	代建代销管理费	38,435,060.62	



京滨公司	代建代销管理费	105,115,463.94	18,946,441.38
上海滨安公司	代建代销管理费	22,023,732.72	
滨保房产公司	代建代销管理费	39,197,803.08	
滨保房产公司	餐饮服务	27,392.45	
京滨公司	餐饮服务	1,112,399.76	
滨江物业公司	房屋租赁费	173,301.98	

[注]: 滨江物业公司 2017 年 1 月至 2 月对本公司关联方及本公司所提供的物业服务费。

## 2. 关联方资金拆借

### 1) 资金拆出:

单 位	期初	拆出	收回	利率	利息	余额
京滨公司	643,103,579.25		682,515,944.79	5%-10%	39,412,365.54	
杭州信达公司	318,413,596.60	40,400,000.00	39,000,000.00	8.00%	25,321,000.00	345,134,596.60
义乌滨信公司	586,140,866.67	521,200,000.00	1,132,047,088.89	8.00%	24,706,222.22	
上海滨安公司	870,128,730.00	19,500,000.00		9%-10%	110,808,525.00	1,000,437,255.00
万家之星公司	85,745,030.00		85,745,030.00	不计息		
滨保房产公司	1,669,077,679.96	788,080,000.00	1,495,681,456.83	4.785%	80,790,338.75	1,042,266,561.88
超创公司	16,500,000.00		3,300,000.00	不计息		13,200,000.00
信达奥体公司	84,000,000.00	346,060,000.00	238,766,666.66	8.00%	28,766,666.66	220,060,000.00
新光壹品项目		1,617,490,000.00		不计息		1,617,490,000.00
金昇公司		866,955,288.00	65,045,808.00	不计息		801,909,480.00
星悦公司		384,455,000.00		8.00%	6,418,661.33	390,873,661.33
中崇滨江公司		22,336,784.10		不计息		22,336,784.10
合 计	4,273,109,482.48	4,606,477,072.10	3,742,101,995.17		316,223,779.50	5,453,708,338.91

### 2) 资金拆入:

单 位	期初	拆入	归还	利率	利息	余额
京滨公司		573,606,420.75	4,124,259.73	不计息		569,482,161.02
义乌滨信公司		482,852,911.11	400,700,000.00	不计息		82,152,911.11
万家之星公司		115,746,510.00		不计息		115,746,510.00

中崇滨江公司	34,300,000.00	13,304,903.48	47,604,903.48	不计息		
滨江控股公司		100,000,000.00	100,000,000.00	不计息		
合 计	34,300,000.00	1,285,510,745.34	552,429,163.21			767,381,582.13

3. 公司本期与母公司滨江控股公司签署了《关于杭州滨江物业管理有限公司之股权转让协议》，将公司持股 100%滨江物业公司股权以 310,960,906.03 元转让给滨江控股公司，相关股权转让手续已完成。

#### 4. 关键管理人员报酬

项 目	本期数	上年同期数
关键管理人员报酬	801.00 万元	791.25 万元

### (三) 关联方应收应付款项

#### 1. 应收关联方款项

项目名称	关联方	期末数		期初数	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	京滨公司			12,467,227.86	623,361.39
	万家之星公司			7,602,510.58	380,125.53
	普特房产公司	65,083,876.09	3,723,487.84	9,385,880.66	469,294.03
	杭州信达公司	23,467,412.74	1,173,370.64		
	上海滨安公司	23,345,156.68	1,167,257.83		
	义乌滨信公司	20,741,164.26	1,037,058.21		
	上海湘府公司	1,650,000.00	82,500.00		
	滨保房产公司	41,549,671.26	2,077,483.56		
	滨江物业公司	382,267.98	19,113.40		
小 计		176,219,549.01	9,280,271.48	29,455,619.10	1,472,780.95
其他应收款	上海滨安公司	1,000,437,255.00	220,648,425.83	870,128,730.00	103,319,838.64
	京滨公司			643,103,579.25	42,593,751.02
	滨保房产公司	1,042,266,561.88	95,695,784.29	1,669,077,679.96	16,690,776.80
	杭州信达公司	345,134,596.60	46,982,841.92	318,413,596.60	5,112,919.99
	万家之星公司			85,745,030.00	857,450.30

	义乌滨信公司			586,140,866.67	5,861,408.67
	超创公司	13,200,000.00	5,455,395.57	16,500,000.00	8,851,989.86
	信达奥体公司	220,060,000.00	2,200,600.00	84,000,000.00	1,092,801.75
	新光壹品项目	1,617,490,000.00	16,174,900.00		
	金昇公司	801,909,480.00	8,025,070.71		
	星悦公司	6,618,661.33	3,094,354.17		
	中崇滨江公司	22,336,784.10	213,367.84		
	滨江物业公司	417,632.36	48,381.62		
小 计		5,069,870,971.27	398,539,121.95	4,273,109,482.48	184,380,937.03

## 2. 应付关联方款项

项目名称	关联方	期末数	期初数
应付账款	滨江物业公司	310,094.31	
小 计		310,094.31	
预收款项	京滨公司	21,007,480.27	
	杭州信达公司		4,000,000.00
	滨普公司	2,456,232.52	9,415,411.12
	万家之星公司	5,689,654.11	
小 计		29,153,366.90	13,415,411.12
其他应付款	杭州滨江餐饮管理有限公司		858,132.08
	中崇滨江公司		34,300,000.00
	京滨公司	569,482,161.02	
	义乌滨信公司	82,152,911.11	
	万家之星公司	115,746,510.00	
小 计		767,381,582.13	35,158,132.08

## 十一、承诺及或有事项

### (一) 重要承诺事项

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。

(二) 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 2017 年 12 月 31 日，本公司及部分控股子公司为购买本公司相关房产的业主提供保证所及的借款金额为 721,730 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。

## 十二、资产负债表日后事项

(一) 资产负债表日后利润分配情况

拟分配的利润或股利	每 10 股派发 0.83 元人民币现金红利（含税）
-----------	----------------------------

(二) 2018 年 1 月 29 日，公司以 198,186 万元竞得杭大江东[2017]8 号地块。

(三) 2018 年 1 月 26 日，公司与棕榈生态城镇发展股份有限公司（以下简称“棕榈股份”）签署《战略合作协议》，就全国范围内开展特色小镇建设达成战略合作。

(四) 2018 年 2 月 5 日，滨江盛元公司以 401,200 万元竞得萧政储出[2018]5 号地块。

(五) 根据 2018 年 3 月 15 日第四届第 44 次董事会决议，公司拟注册短期融资券，短期融资券的发行规模不超过 65 亿元人民币，发行期限不超过 1 年(含 1 年)，利率按照市场情况确定。

## 十三、其他重要事项

(一) 终止经营

1. 终止经营损益

(1) 明细情况

项 目	本期数	上年同期数
营业收入	45,067,067.14	275,130,927.32
减：营业成本	35,537,365.40	219,242,488.46
税金及附加	292,790.05	6,107,404.47
销售费用	148,432.88	6,265.23

管理费用	2,142,943.61	14,826,056.13
财务费用	176,139.37	736,803.00
资产减值损失	1,013,419.92	-8,125.13
加：公允价值变动收益		
净敞口套期损益		
投资收益	217,904.89	1,062,543.12
资产处置收益		
其他收益		
营业利润	5,973,880.80	35,282,578.28
加：营业外收入	20,963.00	302,189.13
减：营业外支出	72,236.10	461,755.79
终止经营业务利润总额	5,922,607.70	35,123,011.62
减：终止经营业务所得税费用	1,605,105.69	9,018,760.88
终止经营业务净利润	4,317,502.01	26,104,250.74
减：本期确认的资产减值损失		
加：本期转回的资产减值损失		
加：终止经营业务处置净收益（税后）	182,349,575.90	
其中：处置损益总额	258,346,940.35	
减：所得税费用（或收益）	75,997,364.45	
终止经营损益合计	186,667,077.91	26,104,250.74
其中：归属于母公司所有者的终止经营损益合计	186,884,081.93	26,277,546.51

## 2. 终止经营现金流量

项 目	本期数			上年同期数		
	经营活动 现金流量净额	投资活动 现金流量净额	筹资活动 现金流量净额	经营活动 现金流量净额	投资活动 现金流量净额	筹资活动 现金流量净额
滨江物业公司	-26,356,748.64	-45,822,288.64	-3,832,761.58	102,345,334.76	-3,213,598.48	3,572,761.58

## (二) 分部信息

### 1. 确定报告分部考虑的因素

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

#### 行业分部

项 目	房地产业			酒店业	物业服务业	其他	分部间抵销	合计
	房地产销售收入	代建代销收入	租赁收入					
主营业务收入	13,095,468,293.48	325,616,427.53	148,470,018.32	158,752,621.21	45,067,067.14		-4,666,640.96	13,768,707,786.72
主营业务成本	9,338,985,848.90	80,001,046.52	69,975,249.59	61,726,122.31	35,537,365.40		-3,274,401.31	9,582,951,231.41
资产总额	60,557,729,630.21			410,537,478.87		1,405,758,756.18	-2,129,697,119.18	60,244,328,746.08
负债总额	43,867,009,591.72			353,491,248.47		792,827,014.86	-1,129,477,081.49	43,883,850,773.56

## (三) 股东股权质押

截至2017年12月31日，滨江控股公司共持有公司股份127,592万股，占公司股份总数的41.01%，滨江控股公司累计已质押其持有的公司股份57,600万股，占公司股份总数的18.51%。

## 十四、母公司财务报表主要项目注释

### (一) 母公司资产负债表项目注释

#### 1. 应收账款

##### (1) 明细情况

##### 1) 类别明细情况

种 类	期末数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按信用风险特征组合计提坏账准备	168,328,022.49	100.00	24,862,718.94	14.77	143,465,303.55
合 计	168,328,022.49	100.00	24,862,718.94	14.77	143,465,303.55

(续上表)

种 类	期初数			
-----	-----	--	--	--

	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按信用风险特征组合计提坏账准备	144,483,472.33	100.00	22,003,556.18	15.23	122,479,916.15
合计	144,483,472.33	100.00	22,003,556.18	15.23	122,479,916.15

2) 组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账龄	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	99,737,238.04	4,986,861.90	5.00
1-2 年	11,267,417.91	1,126,741.79	10.00
2-3 年	742,798.26	148,559.65	20.00
3-5 年	22,828,797.36	18,263,037.89	80.00
小计	134,576,251.57	24,525,201.23	18.22

3) 组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款

组合名称	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
合并范围内关联方余额	33,751,770.92	337,517.71	1.00
小计	33,751,770.92	337,517.71	1.00

(2) 本期计提坏账准备金额 2,859,162.76 元。

(3) 应收账款金额前 5 名情况

单位名称	账面余额	占应收账款余额的比例 (%)	坏账准备
滨保房产公司	41,549,671.26	24.68	2,077,483.56
上海滨安公司	23,345,156.68	13.87	1,167,257.83
天名公司	23,318,257.42	13.85	1,165,912.87
滨通公司	19,378,907.80	11.51	193,789.08
春盛公司	14,372,863.12	8.54	143,728.63
小计	121,964,856.28	72.45	4,748,171.97

2. 其他应收款

(1) 明细情况

1) 类别明细情况

种 类	期末数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按信用风险特征组合计提坏账准备	18,351,204,227.84	100.00	626,571,372.05	3.41	17,724,632,855.79
合 计	18,351,204,227.84	100.00	626,571,372.05	3.41	17,724,632,855.79

(续上表)

种 类	期初数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按信用风险特征组合计提坏账准备	11,882,539,322.09	100.00	326,090,778.65	2.74	11,556,448,543.44
合 计	11,882,539,322.09	100.00	326,090,778.65	2.74	11,556,448,543.44

2) 组合中, 采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账 龄	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1年以内	1,558,827,817.89	77,941,390.89	5.00
1-2年	322,000.00	32,200.00	10.00
3-5年	11,911,381.84	9,529,105.47	80.00
5年以上	38,779,923.74	38,779,923.74	100.00
小 计	1,609,841,123.47	126,282,620.10	7.84

3) 组合中, 采用余额百分比法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 (%)
内部往来	10,073,804,765.47	100,738,047.65	1.00
大额政府保证金	1,213,850,000.00	12,138,500.00	1.00
对联营、合营企业按公司持股比例提供除注册资本外的项目投入款	5,453,708,338.90	387,412,204.30	[注]
小 计	16,741,363,104.37	500,288,751.95	

注: 本期对联营企业和合营企业的投资损失进行超额亏损确认, 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 54,537,083.39 元后，对超额亏损部分确认坏账准备金额 332,875,120.91 元。

(2) 本期计提坏账准备金额 300,480,593.40 元。

(3) 其他应收款款项性质分类情况

款项性质	期末数	期初数
拆借款	15,944,652,702.26	11,791,039,516.51
应收暂付款	32,028,000.00	
合作意向金	897,319,355.00	
物业维修基金	44,721,266.49	44,721,266.49
其他	6,670,492.09	6,678,539.09
押金保证金	1,425,812,412.00	40,100,000.00
合计	18,351,204,227.84	11,882,539,322.09

(4) 其他应收款金额前 5 名情况

单位名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款余额的比例 (%)	坏账准备
新光壹品项目	拆借款	1,617,490,000.00	1 年内	8.81	16,174,900.00
滨保实业公司	拆借款	1,513,265,353.88	1 年内	8.25	15,132,653.54
杭州滨顺公司	拆借款	1,451,995,000.00	1 年内	7.91	14,519,950.00
义乌市财政局土地出让金竞买保证金专户	押金保证金	1,213,850,000.00	1 年内	6.61	12,138,500.00
滨江西部公司	拆借款	1,202,217,864.33	[注]	6.55	12,022,178.64
小计		6,998,818,218.21		38.13	69,988,182.18

[注]：账龄 1 年内 550,000,000.00 元，1-2 年内 652,217,864.33 元。

### 3. 长期股权投资

(1) 明细情况

项目	期末数	期初数
----	-----	-----

	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	3,692,139,510.85		3,692,139,510.85	4,217,279,531.90		4,217,279,531.90
对联营企业投资	328,055,456.48		328,055,456.48	126,824,887.57		126,824,887.57
合计	4,020,194,967.33		4,020,194,967.33	4,344,104,419.47		4,344,104,419.47

(2) 对子公司投资

被投资单位	期初数	本期增加	本期减少	期末数	本期计提减值准备	减值准备期末数
房产管理公司	20,000,000.00			20,000,000.00		
滨绿公司	694,570,094.00		664,570,094.00	30,000,000.00		
友好饭店	220,941,842.28			220,941,842.28		
镜湖置业公司	10,000,000.00		10,000,000.00			
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		
滨江物业公司	6,971,448.24		6,971,448.24			
滨江酒店公司	160,000,000.00			160,000,000.00		
滨江城东公司	10,000,000.00			10,000,000.00		
滨江三花公司	153,000,000.00	178,416,186.03	290,000,000.00	41,416,186.03		
曙光公司	10,000,000.00			10,000,000.00		
滨江衢州公司	275,000,000.00			275,000,000.00		
滨凯公司	10,000,000.00			10,000,000.00		
上虞置业公司	4,858,524.81			4,858,524.81		
金华蓝庭公司	10,000,000.00			10,000,000.00		
滨江西部公司	200,000,000.00			200,000,000.00		
滨江建设公司	10,000,000.00			10,000,000.00		
绍兴蓝庭公司	8,910,242.57			8,910,242.57		
滨江游艇公司	5,000,000.00			5,000,000.00		
滨江南部公司	50,000,000.00			50,000,000.00		
盛元海岸公司	25,000,000.00			25,000,000.00		

滨江商博公司	255,000,000.00			255,000,000.00		
平湖公司	35,100,000.00			35,100,000.00		
滨润公司	180,000,000.00		177,000,000.00	3,000,000.00		
上海滨顺公司	450,000,000.00			450,000,000.00		
锦绣天成	51,000,000.00			51,000,000.00		
润德公司	30,000,000.00		30,000,000.00			
新惠公司	116,816,000.00			116,816,000.00		
滨通公司	13,000,000.00		1,330,788.48	11,669,211.52		
滨创公司	100,000,000.00			100,000,000.00		
永绥合伙公司	225,089,880.00			225,089,880.00		
吉劭合伙公司	97,021,500.00			97,021,500.00		
金丹丰合伙公司	200,000,000.00			200,000,000.00		
滨旭公司		32,000,000.00	3,583,876.36	28,416,123.64		
台州兴滨公司		1,000,000.00		1,000,000.00		
春盛公司		3,100,000.00		3,100,000.00		
深圳爱义公司		388,800,000.00		388,800,000.00		
温岭盈石公司		5,000,000.00		5,000,000.00		
杭州滨顺公司		50,000,000.00		50,000,000.00		
小 计	4,217,279,531.90	658,316,186.03	1,183,456,207.08	3,692,139,510.85		

(3) 对联营企业投资

被投资单位	期初数	本期增减变动			
		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
联营企业					
京滨公司					
滨房产公司	7,230,847.81			-7,230,847.81	
上海滨安公司					
普华股权公司	871,998.27			91,190.53	
宁波坤安公司					

万家之星公司	14,329,339.50			-5,142,047.03	
东睦公司		100,000,000.00		-30,148,531.97	
超创公司		3,300,000.00		-3,300,000.00	
中崇滨江公司	4,492,701.99			17,433,387.31	
普华合伙公司	99,900,000.00	100,000,000.00		-5,116,312.86	
新光壹品项目		24,500,000.00		-742,118.23	
同达公司		8,575,000.00		-989,151.03	
合 计	126,824,887.57	236,375,000.00		-35,144,431.09	

(续上表)

被投资单位	本期增减变动				期末数	减值准备 期末余额
	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		
联营企业						
京滨公司						
滨保房产公司						
上海滨安公司						
普华股权公司					963,188.80	
宁波坤安公司						
万家之星公司					9,187,292.47	
东睦公司					69,851,468.03	
超创公司						
中崇滨江公司					21,926,089.30	
普华合伙公司					194,783,687.14	
新光壹品项目					23,757,881.77	
同达公司					7,585,848.97	
合 计					328,055,456.48	

## (二) 母公司利润表项目注释

### 1. 营业收入/营业成本

项 目	本期数	上年同期数
-----	-----	-------

	收入	成本	收入	成本
主营业务收入	480,461,275.88		864,349,558.46	202,265,398.56
其他业务收入	55,306,384.57	11,055,960.48	52,899,303.29	11,055,960.48
合计	535,767,660.45	11,055,960.48	917,248,861.75	213,321,359.04

## 2. 投资收益

项目	本期数	上年同期数
成本法核算的长期股权投资收益	1,335,431,488.82	25,000,000.00
权益法核算的长期股权投资收益	-35,144,431.09	-125,275,112.43
处置长期股权投资产生的投资收益	303,722,259.89	
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益		41,189,229.64
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	66,484,383.56	
信托基金及委托贷款收益	95,454,670.36	56,783,877.83
理财产品投资收益	57,150,047.69	
合计	1,823,098,419.23	-2,302,004.96

## 十五、其他补充资料

### (一) 非经常性损益

#### 非经常性损益明细表

##### (1) 明细情况

项目	金额	说明
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	258,217,962.18	
越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助（与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外）	7,591,516.12	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	131,277,049.98	
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生		

的收益		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益	151,436,430.87	
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、金融负债产生的公允价值变动收益，以及处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	52,455,851.13	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
对外委托贷款取得的损益	12,066,666.67	
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-16,451,420.60	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
小 计	596,594,056.35	
减：企业所得税影响数（所得税减少以“-”表示）	162,071,206.99	
少数股东权益影响额(税后)	-4,187,857.89	
归属于母公司所有者的非经常性损益净额	438,710,707.25	

## (2) 重大非经常性损益项目说明

本期非流动性资产处置损益主要系本期处置滨江物业公司 100%股权，转让价格已经坤元资产评估有限公司评估，并于 2017 年 2 月 3 日出具了《资产评估报告》(坤元评报(2017))

38号)，转让收益为258,346,940.35元。

(二) 净资产收益率及每股收益

1. 明细情况

报告期利润	加权平均净资产收益率(%)	每股收益(元/股)	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	12.64	0.55	0.55
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	9.40	0.41	0.41

2. 加权平均净资产收益率的计算过程

项 目	序号	本期数	
归属于公司普通股股东的净利润	A	1,711,414,578.86	
非经常性损益	B	438,710,707.25	
扣除非经常性损益后的归属于公司普通股股东的净利润	C=A-B	1,272,703,871.61	
归属于公司普通股股东的期初净资产	D	12,794,540,594.32	
发行新股或债转股等新增的、归属于公司普通股股东的净资产	E		
新增净资产次月起至报告期期末的累计月数	F		
回购或现金分红等减少的、归属于公司普通股股东的净资产	G	211,578,184.52	
减少净资产次月起至报告期期末的累计月数	H	6	
其他	外币报表折算差异	I1	-35,931,731.30
	增减净资产次月起至报告期期末的累计月数	J1	6
	可供出售金融资产公允价值变动损益	I2	-3,048,672.80
	增减净资产次月起至报告期期末的累计月数	J2	12
	可供出售金融资产公允价值变动损益	I3	26,773,200.00
	增减净资产次月起至报告期期末的累计月数	J3	9
	购买少数股东股权	I4	-3,477,610.86
	增减净资产次月起至报告期期末的累计月数	J4	9
报告期月份数	K	12	
加权平均净资产	$L = \frac{D+A/2+E \times F/K - G \times H/K \pm I \times J/K}{K}$	13,540,915,944.89	

加权平均净资产收益率	M=A/L	12.64%
扣除非经常损益加权平均净资产收益率	N=C/L	9.40%

### 3. 基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

#### (1) 基本每股收益的计算过程

项 目	序号	本期数
归属于公司普通股股东的净利润	A	1,711,414,578.86
非经常性损益	B	438,710,707.25
扣除非经常性损益后的归属于公司普通股股东的净利润	C=A-B	1,272,703,871.61
期初股份总数	D	3,111,443,890.00
因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数	E	
发行新股或债转股等增加股份数	F	
增加股份次月起至报告期期末的累计月数	G	
因回购等减少股份数	H	
减少股份次月起至报告期期末的累计月数	I	
报告期缩股数	J	
报告期月份数	K	12
发行在外的普通股加权平均数	$L=D+E+F \times G/K-H \times I/K-J$	3,111,443,890.00
基本每股收益	M=A/L	0.55
扣除非经常损益基本每股收益	N=C/L	0.41

(2) 稀释每股收益的计算过程与基本每股收益的计算过程相同。

杭州滨江房产集团股份有限公司

二〇一八年三月十五日



