

证券代码：002244

证券简称：滨江集团

公告编号：2020-077

杭州滨江房产集团股份有限公司 2020 年半年度报告摘要

一、重要提示

本半年度报告摘要来自半年度报告全文，为全面了解本公司的经营成果、财务状况及未来发展规划，投资者应当到证监会指定媒体仔细阅读半年度报告全文。

除下列董事外，其他董事亲自出席了审议本次半年报的董事会会议

未亲自出席董事姓名	未亲自出席董事职务	未亲自出席会议原因	被委托人姓名
-----------	-----------	-----------	--------

非标准审计意见提示

适用 不适用

董事会审议的报告期普通股利润分配预案或公积金转增股本预案

适用 不适用

公司计划不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

董事会决议通过的本报告期优先股利润分配预案

适用 不适用

二、公司基本情况

1、公司简介

股票简称	滨江集团	股票代码	002244
股票上市交易所	深圳证券交易所		
联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表	
姓名	李渊	李耿瑾	
办公地址	浙江省杭州市庆春东路 38 号	浙江省杭州市庆春东路 38 号	
电话	0571-86987771	0571-86987771	
电子信箱	office@binjiang.com.cn	office@binjiang.com.cn	

2、主要会计数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

是 否

	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
营业收入（元）	10,307,344,543.76	5,265,713,494.51	95.74%
归属于上市公司股东的净利润（元）	865,233,433.45	616,350,663.21	40.38%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	725,736,721.71	612,957,598.28	18.40%
经营活动产生的现金流量净额（元）	1,584,238,082.59	4,761,635,954.80	-66.73%
基本每股收益（元/股）	0.28	0.20	40.00%
稀释每股收益（元/股）	0.28	0.20	40.00%

加权平均净资产收益率	5.09%	3.96%	1.13%
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减
总资产（元）	151,816,947,483.36	129,625,352,488.97	17.12%
归属于上市公司股东的净资产（元）	17,031,449,387.44	16,567,369,192.66	2.80%

3、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股股东总数	37,651	报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）	0			
前 10 名股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股比例	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押或冻结情况	
					股份状态	数量
杭州滨江投资控股有限公司	境内非国有法人	42.95%	1,336,441,272	0	质押	398,650,000
戚金兴	境内自然人	11.51%	358,217,800	268,663,350		
朱慧明	境内自然人	3.22%	100,260,800	75,195,600		
莫建华	境内自然人	3.22%	100,260,800	75,195,600		
香港中央结算有限公司	境外法人	3.13%	97,328,555	0		
华鑫国际信托有限公司—华鑫信托·慧智投资 97 号集合资金信托计划	其他	3.11%	96,616,600	0		
建信基金—兴业银行—华鑫信托—华鑫信托·慧智投资 99 号集合资金信托计划	其他	2.25%	70,004,874	0		
北信瑞丰基金—招商银行—华鑫国际信托—华鑫信托·慧智投资 98 号集合资金信托计划	其他	2.00%	62,190,000	0		
中央汇金资产管理有限责任公司	国有法人	1.61%	50,056,600	0		
全国社保基金四一八组合	其他	1.13%	35,048,402	0		
上述股东关联关系或一致行动的说明	戚金兴先生与杭州滨江投资控股有限公司之间存在关联关系。未知其他股东之间是否存在关联关系或属于一致行动人。					
参与融资融券业务股东情况说明（如有）	杭州滨江投资控股有限公司通过普通证券账户持有 1236441272 股公司股票，另通过广发证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有 100000000 股公司股票，合计持有 1336441272 股公司股票，持股比例 42.95%。					

4、控股股东或实际控制人变更情况

控股股东报告期内变更

适用 不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

实际控制人报告期内变更

适用 不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

5、公司优先股股东总数及前 10 名优先股股东持股情况表

适用 不适用

公司报告期无优先股股东持股情况。

6、公司债券情况

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

(1) 公司债券基本信息

债券名称	债券简称	债券代码	发行日	到期日	债券余额 (万元)	利率
杭州滨江房产集团股份有限公司2016年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）	16滨房01	112427	2016年08月10日	2021年08月10日	205,600	5.30%
杭州滨江房产集团股份有限公司2017年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）	17滨房01	112607	2017年10月31日	2022年10月31日	60,000	5.80%

(2) 截至报告期末的财务指标

单位：万元

项目	本报告期末	上年末	本报告期末比上年末增减
资产负债率	84.89%	82.71%	2.18%
项目	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
EBITDA 利息保障倍数	2.61	1.61	62.11%

三、经营情况讨论与分析

1、报告期经营情况简介

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

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

(一) 行业格局

2020年上半年，我国房地产调控政策继续坚持“房住不炒”定位不变，各地政府围绕稳地价、稳房价、稳预期的调控目标，“因城施策”更加灵活，以促进房地产市场平稳运行。

根据国家统计局数据，2020年1—6月，全国房地产开发投资62780亿元，同比增长1.9%，其中，住宅投资46350亿元，同比增长2.6%，住宅投资占房地产开发投资的比重为73.83%；新开工方面，2020年上半年全国房屋新开工面积97536万平方米，同比下降7.6%，降幅收窄5.2个百分点。其中，住宅新开工面积71583万平方米，同比下降8.2%；商品房销售方面，2020年1—6月，全国商品房销售额66895亿元，同比下降5.4%，其中，住宅销售额下降2.8%，商品房销售面积69404万平方米，同比下降8.4%，其中，住宅销售面积下降7.6%。库存方面，截止2020年6月末，商品房待售面积51081万平方米，比5月末减少691万平方米，其中住宅待售面积减少512万平方米。根据中国房地产指数系统对100个城市的全样本调查数据，2020年上半年百城新建住宅价格累计上涨1.27%，较去年同期收窄0.18个百分点，各梯队城市中，一线城市疫情后市场快速回温，价格高位维稳，上半年价格累计上涨1.99%，二、三四线城市累计涨幅较去年同期均明显收窄。

(二) 公司主要房地产项目所在城市市场情况

截止报告期末，公司项目经营主要集中在杭州及浙江省内的温州、金华、嘉兴、宁波、温岭、湖州等区域，省外进入城市有上海、深圳、江苏南通、苏州及江西上饶。上述城市2020年上半年房地产市场总体运行平稳，其市场情况主要指标数据具体如下：

所属区域	土地市场成交情况					开发投资		新开工		销售金额		销售面积		销售均价	
	宗数(宗)	土地出让金 (亿元)	建设用地面积 (万方)	成交楼面地价 (元/m ²)	平均溢价率	数值 (亿元)	同比变动	数值 (万方)	同比变动	数值 (亿元)	同比变动	数值 (万方)	同比变动	数值 (元/m ²)	同比变动
杭州	358	1811.98	972.83	8443	18.50%	1550.91	3.02%	1295.29	31.63%	2099.18	26.47%	757.32	12.79%	27718	12.14%
宁波	321	676.18	929.37	3597	30.70%	866.96	4.25%	1486.43	62.47%	1317.87	2.94%	826.86	-3.76%	15938	6.97%
金华	387	430.67	620.77	3232	21.71%	260.23	-3.22%	515.16	130.20%	403.04	32.42%	260.82	16.72%	15453	13.45%
嘉兴	241	258.59	642.72	1796	19.87%	558.39	3.14%	772.73	22.22%	653.98	-7.71%	499.8	-0.88%	13085	-6.89%
温州	285	767.68	663.61	4691	19.25%	615.51	0.92%	894.87	53.70%	840.22	6.60%	569.8	-4.51%	14746	11.64%
湖州	502	270.38	1111.61	1332	16.84%	326.33	2.13%	541.06	-17.42%	452.15	2.46%	359.76	-1.94%	12568	4.49%
舟山	38	34.35	485.23	674	7.52%	117.41	6.12%	90.1	-12.98%	78.04	-46.21%	58.18	-44.69%	13412	-2.78%
江苏南通	490	590.62	154.40	2397	16.31%	574.21	19.19%	859.74	28.67%	968.28	10.05%	917.02	-2.39%	10559	12.74%
江西上饶	322	123.22	609.54	1243	10.02%	105.4	15.90%	256.7	54.60%	97.05	-11.67%	330.8	19.40%	8443	-5.17%
深圳	28	376.77	93.26	10953	17.36%	1486.47	17.70%	835.4	72.57%	1671.68	-7.20%	306.52	-7.47%	54538	0.30%
上海	173	1351.67	853.17	8250	3.69%	2069.57	9.01%	1720.48	28.48%	2209.90	-4.37%	647.13	-12.22%	34149	8.95%
江苏苏州	441	942.15	1570.66	3068	6.86%	1440.45	-1.32%	1105.75	-26.17%	2007.49	14.36%	1190.39	14.62%	16864	-0.23%

以上数据来源：中国指数研究院、地方统计局网

（三）2019年公司主要经营情况

报告期内，在公司董事会的指导下，公司按照年初制定的经营计划，稳健开展经营活动，各方面工作取得扎实进展，主要经营情况回顾如下：

1. 销售增长 盈利增强

2020年上半年公司销售情况良好，实现销售547亿元，同比增长5.86%，权益销售额265.1亿元，同比增长26%，销售权益比例48.5%，较上年同期上升8个百分点。克而瑞统计数据显示公司位列2020年上半年杭州房企销售冠军。在交付方面，报告期内公司大江名筑、平湖万家花城兴和苑、义乌滨江壹品等项目顺利交付再次为公司赢得口碑。

报告期内，公司实现营业收入103.07亿元，营业利润22.09亿元，实现归属于母公司的净利润8.65亿元，分别较上年同期增长95.7%、92.4%及40.4%，毛利率36.4%，盈利能力持续保持较高水平。截止报告期末，公司总资产1,518.17亿元，归属于上市公司股东的净资产170.31亿元，分别较年初增长17.12%和2.8%，尚未结算的预收房款为689.5亿元，较年初增长24%，预收款的持续增厚，为未来业绩提供充分保障。

2. 土储增厚 版图扩张

报告期内，公司根据“聚焦杭州，深耕浙江，辐射华东，开拓粤港澳大湾区，关注中西部重点城市”的区域布局战略，新增土地储备项目20个，其中在苏州新增3个项目，成功开拓苏州市场，此外，公司也积极参与粤港澳大湾区的土地竞买。报告期内，公司累计新增土地面积122.48万平方米，新增土储计容建筑面积313.94万平方米，土地款总额523.93亿元，权益土地款280.4亿元，平均楼面价为1.67万元/平方米，新增土储货值权益比例49.6%，比上年同期提高9.2个百分点。优质的土地储备为公司未来可持续发展提供良好保障。

3. 财务稳健 评级提升

截止报告期末，公司有息负债规模383.52亿元，其中银行贷款占比71%，直接融资占比29%，净负债率为0.96。债务期限构成上，短期债务为91.97亿元，占比仅为24%，远低于期末货币资金（164.2亿元），货币资金对短期债务覆盖率为178.54%，短期偿债压力小。公司融资成本也持续下降，截至报告期末公司平均融资成本为5.4%，较上年末下降0.2个百分点。

此外，公司已批未使用的可融资额度大，截止2020年6月末，公司共获银行授信总额679.24亿元，累计已使用262.4亿元，剩余可用额度416.84亿元，占总额度的61.4%；直接融资可用额度上，截止目前已获批尚未发行的公司债额度21亿，注册中的短融额度34亿，中期票据额度28.5亿、已经股东大会批准的超短融30亿和债权融资计划45亿，在注册完成后可根据资金需求和市场情况择机发行。

公司稳健、安全的经营风格一直为金融界高度认可，得益于公司良好的经营业绩和稳健的经营风格，报告期内，联合信用评级有限公司将公司主体信用评级由AA+提升至AAA，在房产民营企业中更是占据领先地位。

4. 其他业务稳步推进

截止报告期末，公司持有用于出租的写字楼、商业裙房、社区底商及公寓面积约27.72万平方米，报告期内实现租金收入1.05亿元。公司投资性房地产采用成本法计量，期末账面价值45.59亿元。

报告期内，公司集中式长租公寓业务有序推进。截至报告期末，公司规划中拟用于长租公寓等的管理物业总面积约49.2万平方米，公寓产品系列包括暖屋、暖客和暖驿，目前已建立豪华、经典、舒适三个标准装修产品体系。

（四）报告期内公司新增土地储备情况

宗地或项目名称	所在位置	土地规划用途	土地面积 (m ²)	计容建筑面积 (m ²)	土地取得方式	权益比例	土地总价款 (万元)	权益对价 (万元)
春语蓝庭	杭州	商住	48,914	117,394	竞拍	20.00%	177,523	35,505
千岛湖城市之星	杭州	住宅	38,326	57,489	并购	30.00%	43,840	13,152
	杭州	住宅	41,152	61,728	并购	30.00%	45,879	13,764
滨旭府	杭州	住宅	63,356	164,725	并购	49.00%	213,725	104,725
印江澜	苏州	住宅	25,689	51,378	并购	50.00%	72,936	36,468
千岛湖滨翠海岸	杭州	住宅	56,401	112,803	竞拍	60.00%	41,822	25,093
千岛湖翡翠海岸	杭州	住宅	29,748	41,646	竞拍	60.00%	15,695	9,417
翠语华庭	杭州	住宅	26,859	64,461	竞拍	100.00%	166,922	166,922

杭政储出[2020]17号	杭州	住宅、商业	44,136	132,408	竞拍	40.00%	564,153	225,661
沁语晓庭	杭州	住宅	26,234	76,079	竞拍	100.00%	171,316	171,316
朝闻花城	杭州	住宅	115,579	293,789	竞拍	33.00%	497,034	164,021
湖西映月	苏州	住宅	40,421	80,843	并购	33.00%	142,835	47,136
锦麟壹品	苏州	住宅	50,496	126,239	竞拍	50.00%	234,736	117,368
秦望府	杭州	住宅、商业	217,071	763,261	并购	30.00%	670,000	201,000
杭政储出(2020)35号	杭州	住宅、商业	43,654	212,871	竞拍	51.00%	618,564	315,468
博语华庭	杭州	住宅	47,674	100,598	竞拍	100.00%	210,358	210,358
平湖君品	嘉兴	住宅、商业	16,201	35,641	竞拍	50.00%	23,906	11,953
	嘉兴	住宅	70,000	154,000	竞拍	50.00%	110,172	55,086
滨涛府	宁波	住宅	28,710	73,928	竞拍	100.00%	157,905	157,905
星翠澜庭	杭州	住宅	20,836	54,173	竞拍	100.00%	168,516	168,516
观品	杭州	住宅	34,723	104,169	竞拍	100.00%	340,506	340,506
滨辰府	宁波	住宅、商业	90,270	138,879	竞拍	40.50%	251,371	101,805
杭政储出[2020]41号	杭州	住宅、商业	48,365	120,913	并购	37.00%	299,550	110,834

(五) 截止报告期末累计土地储备情况

项目/区域名称	总占地面积 (万m ²)	总建筑面积 (万m ²)	剩余可开发建筑面积 (万m ²)
杭州	324.16	700.86	124.94
浙江省内 (除杭州)	214.89	454.69	55.72
省外	40.00	106.46	63.04
总计	579.05	1,262.01	243.70

注：累计土地储备项目指截止2020年6月末在建和拟建的项目，不含竣工和交付项目，剩余可开发建筑面积指截止2020年6月末尚未领取施工许可证项目的计容建面。

(六) 报告期内主要并表项目开发情况

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	开工时间	开发进度	完工进度	土地面积 (m ²)	规划计容建 筑面积 (m ²)	本期竣工面 积 (m ²)	累计竣工面 积 (m ²)	预计总投资 金额 (万元)	累计投资总 金额 (万元)
杭州	天目山小镇	杭州	商业	100.00%	2017年09月28日	在建	50.00%	223,000	133,821		-	156,700	36,661
杭州	御潮府	杭州	住宅	50.00%	2020年01月07日	在建	25.00%	42,517	114,796		-	705,915	548,945
杭州	御品	杭州	住宅	50.00%	2019年02月02日	在建	65.00%	32,342	87,323		-	402,887	319,546
杭州	滨耀城	杭州	住宅、商业	50.00%	2019年10月16日	在建	20.00%	62,711	175,591		-	300,000	146,967
杭州	未来海岸	杭州	住宅	51.00%	2018年03月16日	竣工	100.00%	88,400	194,486	285,628	285,628	350,946	298,773
杭州	阅杭	杭州	住宅、商业	26.00%	2019年10月16日	在建	30.00%	44,603	93,666		-	145,626	85,386
杭州	杭政储出[2020]17号	杭州	住宅、商业	40.00%	2020年07月10日	拟建	0.00%	44,136	132,408			860,000	282,077
杭州	江南名府	杭州	住宅	100.00%	2018年01月25日	竣工	100.00%	31,600	79,000	121,439	121,439	213,167	186,194
杭州	拥潮府	杭州	住宅	66.00%	2018年11月22日	在建	70.00%	45,064	112,652		-	375,912	346,677
杭州	悦潮府	杭州	住宅	70.00%	2020年01月03日	在建	10.00%	35,231	77,508		-	235,050	169,564
杭州	卧城印象	杭州	住宅、商业	50.00%	2018年03月20日	竣工	100.00%	27,018	64,843	100,441	100,441	158,630	143,937
杭州	定安府	杭州	商业	70.00%	2018年09月27日	在建	65.00%	9,976.68	12,565		-	90,823	53,631
杭州	湖光山社	杭州	住宅	100.00%	2019年12月23日	在建	0.00%	138,608	134,151		-	177,082	115,860
杭州	沁语晓庭	杭州	住宅	100.00%		拟建	0.00%	26,234	76,079			229,255	85,672
杭州	湘湖壹号	杭州	住宅、商业	50.00%	2010年11月18日	在建	88.00%	241,340	242,967		255,936	617,380	543,892
杭州	御虹府	杭州	住宅	100.00%	2019年11月05日	在建	45.00%	49,746	138,484		-	577,048	474,710
杭州	嘉品美寓	杭州	住宅	100.00%	2020年03	在建	13.00%	41,113	127,450		-	532,181	426,788

					月 18 日								
杭州	上品	杭州	住宅	50.50%	2018 年 05 月 31 日	在建	75.00%	47,296	134,794		-	871,142	714,481
杭州	御滨府	杭州	住宅	26.50%	2020 年 04 月 09 日	在建	20.00%	44,005	101,212		-	377,304	272,050
杭州	千岛湖东方海岸	杭州	住宅	100.00%	2011 年 11 月 29 日	在建	99.00%	221,400	179,833		240,957	175,000	134,266
杭州	千岛湖城市之星	杭州	住宅	30.00%	2020 年 06 月 23 日	在建	8.00%	79,478	119,217			187,345	92,884
杭州	千岛湖滨翠海岸	杭州	住宅	60.00%		拟建	0.00%	56,401	112,803			103,863	20,911
杭州	千岛湖翡翠海岸	杭州	住宅	60.00%		拟建	0.00%	29,748	45,688			40,823	7,848
杭州	拥涛府	杭州	住宅	100.00%	2019 年 12 月 20 日	在建	25.00%	33,580	83,950		-	301,400	219,563
杭州	大江名筑	杭州	商业	31.00%	2017 年 09 月 28 日	竣工	100.00%	37,300	67,000		107,878	70,296	60,775
杭州	翡翠江南	杭州	住宅	100.00%	2018 年 05 月 24 日	竣工	100.00%	46,353	115,900	174,132	174,132	324,020	290,048
杭州	拥翠府	杭州	住宅	50.00%	2019 年 10 月 22 日	在建	40.00%	25,603	61,447		-	224,100	167,538
杭州	翠语华庭	杭州	住宅	100.00%	2020 年 06 月 10 日	在建	10.00%	26,859	64,461			215,067	83,470
杭州	御江南	杭州	住宅	100.00%	2018 年 05 月 21 日	竣工	100.00%	50,515	85,876	136,196	136,196	287,820	261,782
杭州	仁恒滨江园	杭州	住宅	50.00%	2019 年 05 月 27 日	在建	40.00%	31,776	85,795		-	462,884	380,091
杭州	湘湖里	杭州	住宅	50.00%	2019 年 04 月 11 日	在建	50.00%	133,203	134,528		-	628,283	462,025
浙江省内 (除杭州)	义乌滨江壹品	金华	住宅	100.00%	2018 年 04 月 08 日	竣工	100.00%	52,234	219,378	312,001	312,001	503,400	408,083
浙江省内 (除杭州)	永康悦虹湾	金华	住宅	100.00%	2019 年 10 月 16 日	在建	45.00%	40,256	72,461		-	106,908	73,988
浙江省内	温州滨江·万	温州	住宅	51.00%	2018 年 09	在建	75.00%	139,400	155,500		-	231,792	171,601

(除杭州)	家花城				月 25 日								
浙江省内 (除杭州)	乐清金色家园	温州	住宅	45.00%	2018 年 08 月 24 日	在建	80.00%	80,001	280,003		-	318,312	248,798
浙江省内 (除杭州)	碧桂园 滨江壹号	温州	商住	50.00%	2019 年 08 月 28 日	在建	15.00%	26,063	93,826		-	339,421	243,538
浙江省内 (除杭州)	温岭万家之星	台州	住宅	34.00%	2018 年 09 月 29 日	在建	75.00%	22,566	56,385		-	108,692	90,422
浙江省内 (除杭州)	义乌锦绣之城	金华	住宅	100.00%	2018 年 05 月 23 日	在建	95.00%	61,400	165,700		-	383,343	359,795
浙江省内 (除杭州)	金华悦虹湾 1 号(北区)	金华	住宅、商业	100.00%	2020 年 04 月 20 日	在建	15.00%	31,129	49,807		-	89,003	52,685
浙江省内 (除杭州)	金华悦虹湾 2 号(南区)	金华	住宅	100.00%	2020 年 04 月 20 日	在建	15.00%	19,544	31,270		-	61,600	33,611
浙江省内 (除杭州)	十里春晓	湖州	住宅	70.00%	2018 年 12 月 26 日	在建	85.00%	136,206	149,827		-	341,325	223,628
浙江省内 (除杭州)	长田春晓	湖州	商业	70.00%		拟建	0.00%	140,600	154,700		-		
浙江省内 (除杭州)	湖州湖畔春晓	湖州	住宅	100.00%	2019 年 12 月 19 日	在建	20.00%	91,307	100,438		-	132,185	80,932
浙江省内 (除杭州)	悦湖蓝庭	台州	住宅	51.00%	2019 年 11 月 04 日	在建	35.00%	81,661	179,654		-	149,727	48,079
浙江省内 (除杭州)	温岭锦湖园	台州	商住	75.00%	2019 年 08 月 13 日	在建	30.00%	20,817	47,879		-	95,401	62,644
浙江省内 (除杭州)	温岭铂金海岸北苑	台州	住宅	50.00%	2018 年 05 月 31 日	在建	88.00%	32,946	42,140		-	28,000	379,487
浙江省内 (除杭州)	平湖万家花城 F1	嘉兴	住宅	35.10%	2015 年 07 月 30 日	竣工	100.00%	223,035	401,400			804,588	598,591
浙江省内 (除杭州)	平湖万家花城 F2	嘉兴	住宅	35.10%	2017 年 06 月 23 日	竣工	100.00%	102,547	292,300	344,307	933,710		
浙江省内 (除杭州)	平湖万家花城 G	嘉兴	住宅	35.10%	2018 年 05 月 04 日	在建	80.00%	83,511	240,700				
浙江省内 (除杭州)	万家花城庆和苑	嘉兴	住宅	50.00%	2019 年 12 月 30 日	在建	40.00%	32,232	64,463		-	93,894	55,537
浙江省外	曙光之星	南通	住宅、商业	35.00%	2018 年 09	在建	65.00%	79,165	197,913		-	183,014	88,839

					月 07 日								
浙江省外	上饶公园壹号	上饶	住宅	80.00%	2019 年 01 月 18 日	在建	70.00%	113,387	136,048	-		136,014	86,169
浙江省外	深圳浪口屋村	深圳	商住	65.00%		拟建	0.00%	34,500	207,400	-		300,000	181,585
浙江省外	深圳浪口厂房	深圳	商业	53.00%		拟建	0.00%	13,500	86,600	-		130,000	
浙江省外	滨江爱义南方大厦	深圳	商住	51.00%	2019 年 12 月 25 日	在建	10.00%	5,605	48,810	-		140,000	56,349

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

（七）报告期内主要并表项目销售结算情况

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	计容建筑面积 (m ²)	可售面积 (m ²)	累计预售(销售)面积(m ²)	本期预售(销售)面积(m ²)	本期预售(销售)金额(万元)	累计结算面积 (m ²)	本期结算面积 (m ²)	本期结算金额 (万元)
杭州	御潮府	杭州	住宅	50.00%	114,796	88,091	15,653	15,653	123,033	-	-	-
杭州	御品	杭州	住宅	50.00%	87,323	77,326	77,238	539	4,360	-	-	-
杭州	未来海岸	杭州	住宅	51.00%	194,486	191,756	189,333	4,042	13,096	-	-	-
杭州	阅杭	杭州	住宅、商业	26.00%	93,666	89,105	30,172	30,172	64,521	-	-	-
杭州	湘湖壹号	杭州	住宅	50.00%	242,967	208,800	205,890			182,334	13,503	64,097
杭州	江南名府	杭州	住宅	100.00%	79,000	77,892	77,892	-	1,101	-	-	-
杭州	拥潮府	杭州	住宅	66.00%	112,652	111,278	110,141	741	5,673	-	-	-
杭州	悦潮府	杭州	住宅	70.00%	77,508	72,418	21,251	21,251	75,693	-	-	-
杭州	仁恒滨江园	杭州	住宅	50.00%	85,795	68,013	67,055	13,235	100,113	-	-	-
杭州	御虹府	杭州	住宅	100.00%	138,484	130,256	129,912	129,912	610,809	-	-	-
杭州	御江南	杭州	住宅	100.00%	85,876	75,049	71,930	-	119	-	-	-
杭州	上品	杭州	住宅	50.50%	134,800	105,477	103,775	680	6,353	-	-	-
杭州	御滨府	杭州	住宅	26.50%	101,212	91,483	28,596	28,596	148,075	-	-	-
杭州	千岛湖东方海岸	杭州	住宅	100.00%	179,833	173,382	165,759	6,809	11,129	155,382	1,581	2,846
杭州	东方名府	杭州	住宅	26.00%	47,500	46,308	45,600			45,050	2,926	7,497
杭州	拥涛府	杭州	住宅	100.00%	83,950	78,786	38,314	38,314	152,282	-	-	-
杭州	大江名筑	杭州	商业	31.00%	67,000	65,280	58,215	1,766	2,713	46,402	46,402	77,141

杭州	翡翠江南	杭州	住宅	100.00%	115,900	78,138	77,529	269	1,049	-	-	-
杭州	拥翠府	杭州	住宅	50.00%	61,447	57,358	56,914	56,914	220,949	-	-	-
杭州	华家池	杭州	住宅	51.00%	189,000	187,100	186,700	-	124	186,700	1,082	8,748
浙江省内 (除杭州)	平湖万家花城 F1	嘉兴	住宅	35.10%	401,400	391,554				376,068	15,415	41,167
浙江省内 (除杭州)	平湖万家花城 F2	嘉兴	住宅	35.10%	292,300	289,990	904,412	66,691	122,315	267,834	267,834	332,301
浙江省内 (除杭州)	平湖万家花城 G	嘉兴	住宅	35.10%	240,700	237,579				-	-	-
浙江省内 (除杭州)	万家花城庆和苑	嘉兴	住宅	50.00%	64,463	63,209	5,800	5,800	9,570	-	-	-
浙江省内 (除杭州)	义乌滨江壹品	金华	住宅	100.00%	219,400	215,469	173,602	21,202	62,820	130,209	130,209	340,666
浙江省内 (除杭州)	永康悦虹湾	金华	住宅	100.00%	72,461	71,481	13,182	13,182	23,834	-	-	-
浙江省内 (除杭州)	温州滨江·万家花城	温州	住宅	51.00%	155,500	144,215	46,088	9,208	14,653	-	-	-
浙江省内 (除杭州)	乐清金色家园	温州	住宅	45.00%	280,003	275,706	201,826	41,326	64,607	-	-	-
浙江省内 (除杭州)	碧桂园 滨江壹号	温州	商住	50.00%	93,826	89,664	12,741	12,741	58,159	-	-	-
浙江省内 (除杭州)	温岭万家之星	台州	住宅	34.00%	56,385	56,385	51,301	7,799	19,184	-	-	-
浙江省内 (除杭州)	义乌公园壹号	金华	住宅	100.00%	141,535	139,543	131,170	2,370	9,139	126,376	8,642	34,203
浙江省内 (除杭州)	义乌锦绣之城	金华	住宅	100.00%	165,700	163,641	92,906	14,866	43,035	-	-	-
浙江省内 (除杭州)	十里春晓	湖州	住宅	70.00%	149,827	142,185	121,920	52,520	110,131	-	-	-
浙江省内 (除杭州)	湖州湖畔春晓	湖州	住宅	100.00%	100,438	95,221	9,894	9,894	16,351	-	-	-
浙江省内 (除杭州)	温岭锦湖园	台州	商住	75.00%	47,879	46,793	10,777	10,777	27,225	-	-	-

浙江省内 (除杭州)	温岭铂金海岸北苑	台州	住宅	50.00%	42,140	39,689	14,570	3,755	2,624	-	-	-
浙江省外	曙光之星	南通	住宅、商业	35.00%	197,913	156,047	116,562	38,327	50,881	-	-	-
浙江省外	上饶公园壹号	上饶	住宅	80.00%	136,048	132,844	112,073	31,712	43,345	-	-	-
浙江省外	上海公园壹号	上海	住宅	30.00%	120,500	114,947	114,858	3,504	26,898	109,959	13,539	84,193

(八) 报告期内主要项目出租情况

项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	可出租面积 (m ²)	累计已出租面积 (m ²)	平均出租率
庆春发展大厦写字楼	杭州	写字楼	100.00%	13896.14	12152.17	87.45%
新城时代广场 A 座	杭州	写字楼	100.00%	27942.19	24055.43	86.09%
星城发展大厦写字楼	杭州	写字楼	100.00%	20605.91	20605.91	100.00%
凯旋发展大厦	杭州	写字楼	100.00%	17345.31	17345.31	100.00%
庆春发展大厦商场	杭州	商业裙房	100.00%	4028.66	3128.66	77.66%
文景苑商场	杭州	商业裙房	100.00%	6768.07	6768.07	100.00%
新城市广场	杭州	商业裙房	100.00%	15975.83	15975.83	100.00%
新城时代广场 B 座	杭州	商业裙房	100.00%	12037.62	12037.62	100.00%
新城时代广场 D 座	杭州	商业裙房	100.00%	1720.24	1720.24	100.00%
星城发展大厦商铺	杭州	社区底商	100.00%	4,934.98	4,934.98	100.00%
万家星城一期底商	杭州	社区底商	100.00%	1,992.77	1,992.77	100.00%
万家星城二期底商	杭州	社区底商	100.00%	8,790.89	8,314.42	94.58%
万家星城三期底商	杭州	社区底商	100.00%	17,042.83	17,042.83	100.00%
金色黎明一期底商	杭州	社区底商	100.00%	5,606.95	5,092.79	90.83%
曙光之城底商	杭州	社区底商	100.00%	5,445.07	5,140.15	94.40%
凯旋门商铺	杭州	社区底商	100.00%	6,107.04	6,107.04	100.00%
御景苑底商	杭州	社区底商	100.00%	259.87	259.87	100.00%
美国公寓	西雅图	公寓	85.00%	25,258.00	22,227.04	88.00%
武林壹号写字楼	杭州	写字楼	50.00%	81,486.98	4,196.18	5.15%

(九) 截止报告期末融资情况

融资途径	期末融资余额	融资成本区间/平均融资成本	期限结构			
			1 年之内	1-2 年	2-3 年	3 年以上
银行贷款	27,067,480,000.00	基准利率下浮 5%-上浮 10%	3,196,705,000.00	6,294,445,000.00	15,660,330,000.00	1,916,000,000.00
票据	5,600,000,000.00	3.85%-6.50%	3,000,000,000.00		2,600,000,000.00	
债券	5,684,318,000.00	3.00%-5.80%	3,000,000,000.00	2,056,000,000.00	600,000,000.00	28,318,000.00
合计	38,351,798,000.00	综合成本 5.4%	9,196,705,000.00	8,350,445,000.00	18,860,330,000.00	1,944,318,000.00

2、涉及财务报告的相关事项**(1) 与上一会计期间财务报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况说明**

√ 适用 □ 不适用

企业会计准则变化引起的会计政策变更

(1) 公司自2020年1月1日起执行财政部修订后的《企业会计准则第14号——收入》(以下简称新收入准则)。根据相关新旧准则衔接规定，对可比期间信息不予调整，首次执行日执行新准则的累积影响数追溯调整本报告期期初留存收益及财务报表其他相关项目金额。

执行新收入准则对公司2020年1月1日财务报表的主要影响如下：

项 目	资产负债表		
	2019年12月31日	新收入准则调整影响	2020年1月1日
预收款项	55,595,710,776.92	-55,557,359,038.89	38,351,738.03
合同负债		55,557,359,038.89	55,557,359,038.89

(2) 公司自2020年1月1日起执行财政部于2019年度颁布的《企业会计准则解释第13号》，该项会计政策变更采用未来适用法处理。

(2) 报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况说明

□ 适用 √ 不适用

公司报告期无重大会计差错更正需追溯重述的情况。

(3) 与上一会计期间财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

√ 适用 □ 不适用

本期纳入合并财务报表范围的主体较上期相比，本期发生的非同一控制下企业合并4户，处置1户，新设44户，注销2户，具体如下：

1、非同一控制下企业合并**(1) 本期发生的非同一控制下企业合并**

单位：元

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润
千岛湖森垄公司			30.00%	购买	2020年03月13日	完成工商变更		-208,172.57

南方远大公司		163,200,000.00	51.00%	购买	2020年06月19日	完成工商变更		
滨灿公司			100.00%	购买	2020年05月08日	完成工商变更		
滨玺公司			51.52%	购买	2020年05月09日	完成工商变更		

(2) 合并成本及商誉

单位：元

合并成本	千岛湖森垄公司	南方远大公司	滨灿公司	滨玺公司
--现金		163,200,000.00		
合并成本合计		163,200,000.00		
减：取得的可辨认净资产公允价值份额		163,200,000.00		

2、处置子公司

是否存在单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

√ 是 □ 否

单位：元

子公司名称	股权处置价款	股权处置比例	股权处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的确定依据	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额	丧失控制权之日剩余股权的比例	丧失控制权之日剩余股权的账面价值	丧失控制权之日剩余股权的公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益的金额
滨梵公司		80.00%	转让	2020年04月24日	工商变更日							

其他说明：滨梵公司为零对价处置。

3、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	应出资	出资额	出资比例
珞麦公司	新设	工商设立日	100,000.00		100%
攸旸公司	新设	工商设立日	100,000.00		100%
皖郡公司	新设	工商设立日	100,000.00		100%
桦丞公司	新设	工商设立日	100,000.00		100%
宁波滨浦公司	新设	工商设立日	100,000,000.00		100%
滨颐公司	新设	工商设立日	100,000.00		60%
千岛湖滨翠公司	新设	工商设立日	10,000,000.00	10,000,000.00	60%
滨卓公司	新设	工商设立日	100,000.00		60%

千岛湖翡翠海岸公司	新设	工商设立日	10,000,000.00	10,000,000.00	60%
滨宁管理公司	新设	工商设立日	100,000.00		100%
滨赫公司	新设	工商设立日	100,000.00		100%
滨越公司	新设	工商设立日	100,000.00		100%
滨昌公司	新设	工商设立日	50,000,000.00	50,000,000.00	100%
杭州滨锦公司	新设	工商设立日	610,000,000.00		40%
滨合公司	新设	工商设立日	610,000,000.00		40%
滨坤公司	新设	工商设立日	100,000.00		100%
滨荣公司	新设	工商设立日	50,000,000.00	50,000,000.00	100%
滨科公司	新设	工商设立日	100,000.00		51%
滨来公司	新设	工商设立日	100,000,000.00		51%
滨钦公司	新设	工商设立日	100,000.00		100%
滨峰公司	新设	工商设立日	100,000.00		100%
滨荷公司	新设	工商设立日	100,000.00		100%
紫沐公司	新设	工商设立日	100,000.00		100%
谷陌公司	新设	工商设立日	100,000.00		100%
仟雨公司	新设	工商设立日	100,000.00		100%
沐梵公司	新设	工商设立日	100,000.00		100%
滨翎公司	新设	工商设立日	100,000.00		100%
滨珞公司	新设	工商设立日	100,000.00		100%
滨澄公司	新设	工商设立日	100,000.00		100%
滨航公司	新设	工商设立日	50,000,000.00		100%
滨帆公司	新设	工商设立日	100,000.00		100%
滨舜公司	新设	工商设立日	100,000.00		100%
滨同公司	新设	工商设立日	100,000.00		100%
滨琮公司	新设	工商设立日	100,000.00		100%
滨维公司	新设	工商设立日	100,000.00		100%
滨崎公司	新设	工商设立日	100,000.00		100%
滨瑚公司	新设	工商设立日	100,000.00		100%
滨榭公司	新设	工商设立日	100,000.00		100%
墨雨公司	新设	工商设立日	100,000.00		100%
滨鸣公司	新设	工商设立日	100,000.00		100%
滨沐公司	新设	工商设立日	100,000.00		100%
滨裕公司	新设	工商设立日	100,000.00		100%
滨棠公司	新设	工商设立日	100,000.00		100%
滨琮公司	新设	工商设立日	100,000.00		100%

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
杭州滨江南部房地产开发有限公司	清算	工商注销日		-399,988.79
杭州滨江西部房地产开发有限公司	清算	工商注销日		2,446,436.90