

证券代码：002244

证券简称：滨江集团

公告编号：2020-032

杭州滨江房产集团股份有限公司 2019 年年度报告摘要

一、重要提示

本年度报告摘要来自年度报告全文，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年度报告全文。

董事、监事、高级管理人员异议声明

姓名	职务	内容和原因
----	----	-------

声明

除下列董事外，其他董事亲自出席了审议本次年报的董事会会议

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

是否以公积金转增股本

是 否

公司经本次董事会审议通过的普通股利润分配预案为：以 3111443890 为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 1.32 元（含税），送红股 0 股（含税），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、报告期主要业务或产品简介

自1996年公司成立以来，公司一直从事房地产开发及其延伸业务的经营，致力于成为一家具有自身独特优势的专业的房地产开发企业，商品住宅的开发和建设是目前最主要的经营业务。2019年是公司的腾飞之年、巩固之年、收获之年。2019年，通过全体滨江人的共同努力，公司全年销售额突破千亿，达到1120.6亿元，同比增长32%，行业影响力、市场带动力不断提高，2019年度公司取得良好的经营业绩，报告期内义乌公园壹号、平湖万家花城、江南之星、湘湖壹号、东方悦府、东方名府、上海公园壹号等项目交付结转，实现营业收入249.55亿元，营业利润54.19亿元，实现归母净利润16.31亿元，分别较上年同期增长18.18%、

27.61%和34.03%。

报告期内，公司荣获由国务院发展研究中心企业研究所、清华大学房地产研究所和中国指数研究院三家研究机构共同发布的2019中国房地产综合实力百强企业第25位、2019中国房地产百强企业“盈利性TOP10”和“融资能力TOP10”、“中国民营企业500强”“浙江省百强企业”、“浙江省服务业百强企业”等品牌荣誉。

3、主要会计数据和财务指标

(1) 近三年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

单位：元

	2019 年	2018 年	本年比上年增减	2017 年
营业收入	0.52	21,115,474,506.44	18.18%	13,773,703,966.33
归属于上市公司股东的净利润	1,631,223,106.02	1,217,015,452.00	34.03%	1,711,414,578.86
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	1,602,727,686.05	1,218,698,617.25	31.51%	1,272,703,871.61
经营活动产生的现金流量净额	2,621,124,242.81	-13,940,192,250.47	118.80%	3,429,860,913.03
基本每股收益（元/股）	0.52	0.39	33.33%	0.55
稀释每股收益（元/股）	0.52	0.39	33.33%	0.55
加权平均净资产收益率	10.22%	8.26%	1.96%	12.64%
	2019 年末	2018 年末	本年末比上年末增减	2017 年末
资产总额	129,625,352,488.97	87,552,256,713.71	48.05%	60,244,328,746.08
归属于上市公司股东的净资产	16,567,369,192.66	15,261,084,455.96	8.56%	14,278,692,173.69

(2) 分季度主要会计数据

单位：元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	1,785,782,148.45	3,479,931,346.06	4,672,951,737.54	15,015,838,052.53
归属于上市公司股东的净利润	392,254,931.56	224,095,731.65	245,135,366.70	769,737,076.11
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	370,399,333.71	242,558,264.57	249,309,903.29	740,460,184.48
经营活动产生的现金流量净额	241,984,787.20	4,519,651,167.60	1,419,128,653.96	-3,559,640,365.95

上述财务指标或其加总数是否与公司已披露季度报告、半年度报告相关财务指标存在重大差异

是 否

4、股本及股东情况

(1) 普通股股东和表决权恢复的优先股股东数量及前 10 名股东持股情况表

单位：股

报告期末普通股股东总数	40,022	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	38,916	报告期末表决权恢复的优先股股东总数	0	年度报告披露日前一个月末表决权恢复的优先股股东总数	0
前 10 名股东持股情况							

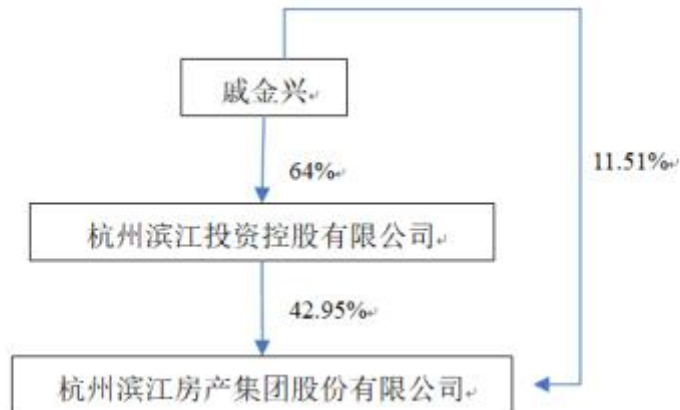
股东名称	股东性质	持股比例	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押或冻结情况	
					股份状态	数量
杭州滨江投资控股有限公司	境内非国有法人	42.95%	1,336,441,272	0	质押	495,650,000
戚金兴	境内自然人	11.51%	358,217,800	268,663,350		
朱慧明	境内自然人	3.22%	100,260,800	75,195,600		
莫建华	境内自然人	3.22%	100,260,800	75,195,600		
华鑫国际信托有限公司—华鑫信托 慧智投资 97 号集合资金信托计划	其他	3.11%	96,616,600	0		
建信基金—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		
香港中央结算有限公司	境外法人	2.12%	65,971,585	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		
全国社保基金四一八组合	其他	1.94%	60,309,402	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		
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）	无					

(2) 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。

(3) 以方框图形式披露公司与实际控制人之间的产权及控制关系



5、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	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	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	2022 年 10 月 31 日	60,000	5.80%
报告期内公司债券的付息兑付情况	16 滨房 01 和 17 滨房 01 于报告期内按时付息，不涉及兑付事项。				

(2) 公司债券最新跟踪评级及评级变化情况

根据联合信用评级有限公司2019年6月11日出具的《杭州滨江房产集团股份有限公司公司债券2019年跟踪评级报告》，联合信用维持公司的主体长期信用等级为AA+，评级展望为稳定，维持公司公开发行的“16滨房01”和“17滨房01”信用等级为AA+。

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

(3) 截至报告期末公司近 2 年的主要会计数据和财务指标

单位：万元

项目	2019 年	2018 年	同期变动率
资产负债率	82.71%	77.94%	4.77%
EBITDA 全部债务比	6.13%	7.57%	-1.44%
利息保障倍数	3.25	3.82	-14.92%

三、经营情况讨论与分析

1、报告期经营情况简介

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

2019年，我国房地产调控政策基调保持稳定，继续坚持“房住不炒”定位，各地政府继续围绕稳地价、稳房价、稳预期的目标，按照“因城施策”基本原则保持房地产市场稳定。

2019年3月，国务院政府工作报告提出深入推进新型城镇化，坚持以中心城市引领城市群发展。抓好农业转移人口落户，推动城镇基本公共服务覆盖常住人口。更好解决群众住房问题，落实城市主体责任，改革完善住房市场体系和保障体系，促进房地产市场平稳健康发展。2019年4月，中央政治局会议要求，要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，落实好一城一策、因城施策、城市政府主体责任的长效调控机制。2019年10月，十九届四中全会在论述中国特色社会主义制度、国家治理体系和治理能力现代化时明确提出要加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度。2019年12月召开的中央经济工作会议指出，要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，全面落实因城施策，稳地价、稳房价、稳预期的长效管理调控机制，促进房地产市场平稳健康发展，这也是中央经济工作会议连续第二年提到“房住不炒”。全国住房和城乡建设工作会议进一步强调2020年要着力稳地价稳房价稳预期，保持房地产市场平稳健康发展。

(1) 销售额再创新高

根据国家统计局数据，2019年，全国实现商品房销售面积171558万平方米，比上年下降0.1%，是最近四年来首次出现下降，但其中的住宅销售面积仍然正增长，增幅为1.5%；同期，全国实现商品房销售额159725亿元，增长6.5%，再创历史新高，其中，住宅销售额增长10.3%。

在以稳为主的房地产调控政策基调下，行业规模增速继续放缓，销售金额和面积同比增速分别较2018年减少5.7和1.4个百分点。

(2) 房价整体平稳

房价整体平稳、涨幅保持低位运行，截至2019年底，百城新建住宅价格环比涨幅连续16个月在0.5%以内；根据中国指数研究院统计，2019年1-12月，全国百城新建住宅均价累计上涨3.34%，涨幅较2018年收窄1.75个百分点。

(3) 投资增速回落

2019年，全国房地产开发投资额为132194亿元，同比增长9.9%，增速较2018年扩大0.4个百分点，其中，住宅投资97071亿元，增长13.9%，比上年加快0.5个百分点。全国房屋新开工面积为22.72亿平方米，同比增长8.5%，增幅较2018年回落8.7个百分点。土地购置市场略有降温，全年房地产开发企业土地购置面积2.58亿平方米，同比下降11.4%；土地成交价款1.47万亿元，同比下降8.7%。

(4) 去库存仍继续

库存方面，2019年12月末，全国商品房待售面积49821万平方米，比上年末减少2593万平方米，同比跌幅为4.9%，待售面积下降主要缘于商品住宅库存去化较好，2019年末商品住宅待售面积2.25亿平方米、同比下降10.4%，已降至2012年中水平。

(5) 行业集中度持续提升

根据克而瑞 (CRIC)统计，截至2019年末，TOP10、TOP30、TOP50、TOP50100房企的权益销售金额集中度已分别达到近21.4%、35.7%、43.5%及53%，行业集中度持续提升，品牌房企整体竞争优势持续增强，“强者恒强”的行业竞争格局更加明显。

(二) 公司主要房地产项目所在城市市场情况

公司主要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、江苏南通及江西上饶。上述城市2019年度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	744	2994.58	2002.3	6461	16.52%	3396.75	10.68%	2434.89	-10.10%	3923.64	-2.12%	1513.62	-9.69%	25922	8.38%
宁波	761	1402.39	2483.59	2850	20.40%	1703.59	7.31%	2101.59	-4.60%	2583.12	5.02%	1714.64	5.56%	15065	-0.51%
金华	1006	588.59	1126.28	2462	19.31%	572.76	7.00%	749.47	-23.24%	813.61	20.33%	558.51	4.93%	14567	14.67%
嘉兴	614	773.67	1859.1	2063	23.00%	979.7	2.86%	1301.12	-5.72%	1430.93	-4.06%	1069.19	-7.75%	13383	3.99%
台州	391	541.10	1239.86	2246	23.34%	790.95	19.92%	1196.18	1.97%	915.03	-4.06%	850.81	-8.84%	10755	5.25%
温州	503	1016.38	1129.92	3778	19.48%	1203.53	2.29%	1503.06	6.26%	1625.19	4.16%	1139.93	-2.17%	14257	6.47%
湖州	742	405.41	1820.29	1304	4.35%	599.49	14.56%	1118.40	4.50%	985.15	15.71%	823.92	1.85%	11957	13.62%
舟山	56	89.52	246.65	2045	2.15%	210.91	12.47%	258.96	18.16%	219.81	-23.11%	150.05	-25.39%	14649	3.04%
江苏南通	1050	828.79	3285.32	1562	17.89%	914.39	20.41%	1392.05	-23.16%	1809.72	24.63%	1744.47	0.70%	10374	23.71%
江西上饶	686	217.12	1427.61	920	9.61%	203.9	13.10%	561.9	7.10%	410.4	20.30%	637.7	13.10%	6436	23.56%
深圳	65	687.55	221.79	8766	18.02%	3041.65	15.18%	1447.19	-5.39%	4500.34	15.14%	806.56	11.71%	55797	3.08%
上海	308	1996.72	1352.32	7905	1.68%	4231.38	4.91%	3063.44	-24.04%	5203.82	9.52%	1696.34	-4.00%	30677	14.08%

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

2019年在全体滨江人的共同努力下，公司全年销售额突破千亿，达到1120.6亿元，同比增长32%。克而瑞统计数据显示公司位列杭州房企销售权益榜冠军。2019年，公司江南之星、平湖万家花城、千岛湖东方海岸、上海公园壹号、义乌公园壹号、翡翠海岸等项目顺利交付，精工品质为公司赢得口碑。

报告期内，公司实现营业收入249.55亿元，营业利润54.19亿元，实现归母净利润16.31亿元，分别较上年同期增长18.18%、27.61%和34.03%，毛利率35.1%，盈利能力持续保持较高水平。截止2019年末，公司总资产1,296.25亿元，归属于上市公司股东的净资产165.67亿元，分别较上年同期增长48.05%和8.56%，财务状况良好。

报告期内，公司新增土地面积126.52万平方米，新增土储计容建筑面积295.39万平方米，土地款总额503.71亿元，平均楼面价为1.71万元/平方米，新增土储货值权益比例52.8%，比上年提高15.4个百分点。截止2019年末，公司土地储备可售货值约2500亿元，其中杭州内占57.3%，浙江省内非杭州的城市包括嘉兴、温州、金华、湖州等经济基础扎实的二三线城市占比25.8%，浙江省外占比16.9%。

截止报告期末，公司融资余额318.61亿元，其中银行贷款占比64.7%，直接融资占比35.3%，无信托融资和境外债，融资结构合理。债务期限构成上，短期债务为105.25亿元，占比仅为33%，低于年末货币资金（120.17亿），货币资金对短期债务覆盖率为114.2%，短期偿债压力小。

此外，公司已批未使用的可融资额度大，截止2019年底，公司共获银行授信总额437亿，累计已使用206亿，剩余231亿，占总额度的52.86%；直接融资可用额度上，截止2019年末，已获批尚未发行的公司债额度27亿、已获注册尚未发行的短融额度21亿和中期票据额度17亿，可根据资金需求和市场情况择机发行。

公司近年来综合融资成本不断下降，2017年6%，2018年5.8%，2019年5.6%，根据《中国房地产百强企业研究报告》，2019年，房企债券融资的平均成本为7%，较2018年上升0.4个百分点，而在公司扩张稳步加杠杆的过程中，融资成本逆势下降，充分反映了市场对滨江优秀的资产价值、强大的经营能力和优质的公司信誉的高度认可。2020年公司最新融资情况如下：

债券简称	债券类型	起息日	到期日	当前余额 (万元)	票面利率 (%)
20滨江房产CP001	一般短期融资券	2020-01-09	2021-01-09	90,000.00	4.00
20滨江房产MTN001	一般中期票据	2020-02-20	2023-02-20	120,000.00	4.00
20滨江房产CP002	一般短期融资券	2020-02-26	2021-02-26	90,000.00	3.24
20滨江房产MTN002	一般中期票据	2020-03-12	2023-03-12	50,000.00	3.85
20滨江房产CP003	一般短期融资券	2020-03-12	2021-03-12	30,000.00	3.00

从上表可见，公司2020年至今5次低息融资，发行利率逐步下降，利率水平在民营房企中优势显著，已接近央企的融资水平，这再次印证了资本市场对公司的高度认可。凭借公司强大的融资实力，公司也连续2年荣获由国务院发展研究中心企业研究所、清华大学房地产研究所和中国指数研究院三家研究机构共同发布的中国房地产百强企业—“融资能力TOP10”

公司稳健、安全的经营风格一直为金融界高度认可，主体信用及债项信用等级均为AA+，但融资利率已经市场享受AAA公司信用水平，在房产民营企业中占领先地位。

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19.57万平方米，报告期内实现租金收入1.86亿元。公司投资性房地产采用成本法计量，期末账面价值27.55亿元。

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46万平方米，产品系列包括暖屋、暖客和暖驿，目前已完成4套系列标准化的长租公寓样板体系。

2020年春节前后，席卷全国的新型冠状病毒肺炎疫情牵动着所有中国人的心，公司于2020年1月27日决定捐赠2000万元人民币，用于浙江新型冠状病毒肺炎疫情的抗击与防控工作，用于急需物资的采购，以及一线医护人员的帮助和鼓励等，为疫情的防治工作尽绵薄之力！

面对疫情，公司积极应对，做好企业复工复产工作，在做好疫情防控的前提下，目前公司项目已全面复工。基于对公司经营管理能力、工程进度的信心，为切实保护购房客户的利益，公司力争项目不因疫情而延迟交付，例如公司平湖万家兴和苑项目一期、二期目前已顺利交付。面对疫情，公司楼盘积极采用“线上销售”，获得良好销售业绩，如3月17日开盘的仁恒滨江园项目，1000组客户报名，中签率6.2%；4月9日开盘的御虹府项目，2624组客户报名，中签率15.85%；4月16日开盘的拥翠府项目，1962组客户报名，中签率15.82%，疫情下良好的销售业绩再次彰显滨江品牌的力量。

（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)
古翠蓝庭	杭州	住宅	21,142	57,083	联合竞拍	50.00%	206,071	103,036
云栖名筑一期	杭州	商业	35,717	71,434	联合竞拍	24.00%	39,954	9,589
云栖名筑二期	杭州	商业	32,244	64,488	联合竞拍	24.00%	36,069	8,657
御潮府	杭州	住宅	42,517	114,796	竞拍	50.00%	520,317	260,159
明石东潮府	杭州	商住	33,385	93,478	竞拍	33.00%	162,353	53,576
时代滨江四季	杭州	住宅	35,117	105,351	并购	20.00%	343,844	68,769
金华锦翠蓝庭	金华	住宅、商业	38,921	70,059	竞拍	50.00%	69,086	34,543
温岭悦景园	台州	住宅、商业	44,734	111,835	竞拍	33.00%	121,500	40,095
滨耀城	杭州	住宅、商业	62,711	175,591	并购	50.00%	125,751	62,876
乐清乐虹湾	温州	住宅	78,310	195,775	并购	50.00%	147,700	73,850
永康悦虹湾	金华	住宅	40,256	72,461	竞拍	100.00%	59,710	59,710
温州悦虹湾	温州	住宅、商业	26,063	93,829	并购	50.00%	219,400	109,700
杭语蓝庭	杭州	住宅、商业	37,606	82,733	联合竞拍	33.00%	166,467	54,934
温岭锦湖园	台州	住宅、商业	20,817	47,879	竞拍	75.00%	50,800	38,100
义乌万家风华	金华	住宅、商业	139,972	349,931	竞拍	24.99%	431,000	107,707
悦湖蓝庭	台州	住宅	81,661	179,654	联合竞拍	51.00%	29,460	15,025
拥翠府	杭州	住宅	25,603	61,447	竞拍	50.00%	157,394	78,697
御虹府	杭州	住宅	49,746	138,484	竞拍	100.00%	432,980	432,980
空港壹号	杭州	住宅	44,603	93,666	并购	26.00%	74,156	19,281

金华悦虹湾 1 号	金华	住宅、商业	31,129	49,807	竞拍	100.00%	50,367	50,367
金华悦虹湾 2 号	金华	住宅	19,544	31,270	竞拍	100.00%	32,306	32,306
湖州湖畔春晓	湖州	住宅	91,307	100,438	竞拍	100.00%	72,400	72,400
悦潮府	杭州	住宅	35,231	77,508	竞拍	70.00%	153,964	107,775
拥涛府	杭州	住宅	33,580	83,950	竞拍	100.00%	205,900	205,900
君品	杭州	住宅	45,932	137,796	竞拍	25.50%	415,246	105,888
万家花城庆和苑	嘉兴	住宅	32,232	64,463	竞拍	50.00%	49,175	24,588
御滨府	杭州	住宅	44,005	101,212	竞拍	26.50%	257,546	68,250
嘉品美寓	杭州	住宅	41,113	127,450	竞拍	100.00%	406,174	406,174
合计			1,265,198	2,953,867			5,037,090	2,704,928

(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	258.25	507.02	55.88
浙江省内 (除杭州)	209.84	465.62	23.58
浙江省外	35.84	98.73	42.33
总计	503.93	1,071.37	121.79

注：累计土地储备项目指截止2019年末在建和拟建的项目面积，不含竣工交付项目，剩余可开发计容建面指截止2019年末尚未领取施工许可证的项目的计容建面。

(六) 报告期内主要项目开发情况

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	开工时间	开发进度	完工进度	土地面积 (m 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	武林壹号	住宅	住宅、商业	50.00%	2011年05月01日	竣工	100.00%	104,100	334,000	103,804	447,108	1,137,600	1,060,981
杭州	御潮府	杭州	住宅	50.00%	2020年01月07日	拟建	0.00%	42,517	114,796	-	-	705,915	537,255
杭州	上品	杭州	住宅	50.50%	2018年05月31日	在建	50.00%	47,300	134,800	-	-	871,142	699,132
杭州	湘湖里	杭州	住宅	50.00%	2019年04月11日	在建	30.00%	133,203	134,528	-	-	628,283	431,678
杭州	湘湖壹号	杭州	住宅	50.00%	2010年11月18日	在建	88.00%	241,340	242,967	70,938	255,936	617,380	539,646
杭州	仁恒滨江园	杭州	住宅	50.00%	2019年05月27日	在建	30.00%	31,776	85,795	-	-	462,884	359,931
杭州	御虹府	杭州	住宅	100.00%	2019年11月05日	在建	30.00%	49,746	138,484	-	-	576,115	457,803
杭州	御品	杭州	住宅	50.00%	2019年02月02日	在建	50.00%	32,342	87,323	-	-	402,887	299,627
杭州	御滨府	杭州	住宅	26.50%	2020年04月01日	拟建	0.00%	44,005	101,212	-	-	377,304	128,773
杭州	未来海岸	杭州	住宅	51.00%	2018年03月16日	在建	70.00%	88,400	194,486	-	-	350,946	293,868
杭州	拥潮府	杭州	住宅	66.00%	2018年11月22日	在建	60.00%	45,064	112,652	-	-	375,912	331,510
杭州	江南之星	住宅	杭州	33.00%	2016年08月10日	竣工	100.00%	90,600	252,425	-	350,436	368,300	315,177
杭州	翡翠江南	杭州	住宅	50.00%	2018年05月24日	在建	80.00%	46,353	115,900	-	-	324,020	281,302
杭州	拥涛府	杭州	住宅	100.00%	2019年12月20日	在建	12.00%	33,580	83,950	-	-	301,400	212,631
杭州	临平滨耀城	杭州	住宅、商业	50.00%	2019年10月16日	在建	15.00%	62,711	175,591	-	-	300,000	137,652
杭州	御江南	杭州	住宅	100.00%	2018年05月21日	在建	70.00%	50,515	85,876	-	-	287,820	255,806
杭州	悦潮府	杭州	住宅	70.00%	2020年01月03日	拟建	0.00%	35,231	77,508	-	-	235,050	77,496
杭州	拥翠府	杭州	住宅	50.00%	2019年10月22日	在建	35.00%	25,603	61,447	-	-	224,100	166,855

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	-	-	195,300	106,938
杭州	江南名府	杭州	住宅	100.00%	2018年01月25日	在建	70.00%	31,600	79,000	121,489	121,489	213,167	179,571
杭州	卧城印象	杭州	住宅	50.00%	2018年03月20日	在建	80.00%	27,018	64,843	-	-	158,630	140,004
杭州	千岛湖东方海岸	杭州	住宅	100.00%	2011年11月29日	在建	96.70%	221,400	179,833	37,100	240,957	175,000	133,128
杭州	临安天目山小镇	杭州	商业	100.00%	2017年09月28日	在建	40.00%	223,000	133,821	-	-	156,700	29,417
杭州	空港壹号	杭州	住宅、商业	26.00%	2019年10月16日	在建	20.00%	44,603	93,666	-	-	145,626	77,150
杭州	东方悦府	杭州	住宅、商业	32.00%	2016年11月04日	竣工	100.00%	37,699	75,398	-	103,374	134,000	105,972
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	107,878	70,296	58,627
杭州	定安府	杭州	商业	70.00%	2018年10月01日	在建	50.00%	9,976.68	12,565	-	-	90,823	44,172
杭州	东方名府	杭州	住宅	26.00%	2016年11月10日	竣工	100.00%	19,000	47,500	64,880	64,880	61,500	54,865
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	在建	90.00%	52,200	219,400	-	-	503,400	343,760
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	80.00%	61,400	165,700	-	-	383,343	343,760
浙江省内 (除杭州)	温州悦虹湾	温州	商住	50.00%	2019年08月28日	在建	12.00%	26,063	93,826	-	-	339,421	229,808
浙江省内 (除杭州)	义乌公园壹号	金华	住宅	100.00%	2017年05月03日	竣工	100.00%	134,795	141,535	265,810	265,810	300,000	265,152
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	70.00%	136,206	149,827	-	-	341,325	201,149
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)	乐清金色家园	温州	住宅	45.00%	2018年08月24日	在建	70.00%	80,001	280,003	-	-	318,312	216,429
浙江省内 (除杭州)	温州万家花城	温州	住宅	51.00%	2018年09月25日	在建	60.00%	139,400	155,500	-	-	231,792	141,772
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	5.00%	91,307	100,438	-	-	136,672	75,658
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	10.00%	81,661	179,654	-	-	149,727	32,316

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	20.00%	40,256	72,461	-	-	106,604	65,027
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	15.00%	20,817	47,879	-	-	95,401	56,126
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	50.00%	22,566	56,385	-	-	108,692	78,007
浙江省内 (除杭州)	金华悦虹湾1号	金华	住宅、商业	100.00%		拟建	0.00%	31,129	49,807	-	-	89,003	51,951
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	10.00%	32,232	64,463	-	-	93,894	50,557
浙江省内 (除杭州)	金华悦虹湾2号	金华	住宅	100.00%		拟建	0.00%	19,544	31,270	-	-	61,600	33,330
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	85.00%	32,946	42,140	-	-	28,000	23,307
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	-	589,403	804,588	547,546.53
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	在建	90.00%	102,547	292,300	-	246,264		
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	60.00%	83,511	240,700	-	-		
浙江省外	上海公园壹号	上海	住宅	30.00%	2016年10月17日	竣工	100.00%	60,249	120,500	190,988	190,988	597,097	545,235
浙江省外	曙光之星	南通	住宅、商业	35.00%	2018年09月07日	在建	40.00%	79,165	197,913	-	-	181,727	63,203
浙江省外	上饶公园壹号	上饶	住宅	80.00%	2019年01月18日	在建	50.00%	113,387	136,048	-	-	136,014	68,909
浙江省外	深圳浪口屋村	深圳	商住	65.00%	2020年12月01日	拟建	0.00%	34,500	207,400	-	-	300,000	166,197
浙江省外	深圳浪口厂房	深圳	商业	53.00%	2020年08月01日	拟建	0.00%	13,500	86,600	-	-	130,000	

(七) 报告期内主要项目销售结算情况

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	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	东方悦府	杭州	住宅、商业	32.00%	75,398	73,994	73,994	-		71,356	71,356	168,909

杭州	江南之星	杭州	住宅	33.00%	252,429	244,800	244,800	-		243,531	243,531	675,136
杭州	东方名府	杭州	住宅	26.00%	47,500	46,308	45,600	1,000	2,800	42,124	42,124	101,781
杭州	武林壹号	杭州	住宅、商业	50.00%	334,000	330,700	253,300	820	6,760	247,160	11,069	87,295
杭州	大江名筑	杭州	商业	31.00%	67,000	65,280	56,449	5,113	9,295	-	-	
杭州	千岛湖东方海岸	杭州	住宅	100.00%	179,833	173,382	158,950	8,980	15,360	153,800	17,662	26,136
杭州	江南名府	杭州	住宅	100.00%	79,000	77,892	77,892	6,199	21,100	-	-	
杭州	华家池	杭州	住宅	51.00%	189,000	187,100	186,700	3,850	22,454	185,645	6,250	37,769
杭州	湘湖壹号	杭州	住宅	50.00%	242,967	208,800	205,890	5,566	30,839	168,831	59,135	285,836
杭州	卧城印象	杭州	住宅、商业	50.00%	64,843	63,727	52,000	10,380	38,400	-	-	
杭州	御江南	杭州	住宅	100.00%	85,876	75,049	71,930	14,860	61,000	-	-	
杭州	翡翠江南	杭州	住宅	50.00%	115,900	78,138	77,260	38,322	145,800	-	-	
杭州	未来海岸	杭州	住宅	51.00%	194,486	191,756	185,291	88,979	175,982	-	-	
杭州	仁恒滨江园	杭州	住宅	50.00%	85,795	68,013	53,820	53,570	401,689	-	-	
杭州	拥潮府	杭州	住宅	66.00%	112,652	111,278	109,400	108,842	438,200	-	-	
杭州	御品	杭州	住宅	50.00%	87,323	77,326	76,699	76,700	562,900	-	-	
杭州	上品	杭州	住宅	50.50%	134,800	105,477	103,095	89,600	659,600	-	-	
浙江省内(除杭州)	平湖万家花城 F2	嘉兴	住宅	35.10%	292,300	289,990	287,900	3,216	4,174			
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	10,815	6,849	4,477	-	-	
浙江省内(除杭州)	平湖万家花城 F1	嘉兴	住宅	35.10%	401,400	391,806	374,445	15,063	43,479	360,654	143,895	195,933
浙江省内(除杭州)	温州万家花城	温州	住宅	51.00%	155,500	144,215	36,880	34,220	56,100	-	-	
浙江省内(除杭州)	义乌公园壹号	金华	住宅	100.00%	141,535	139,543	128,800	20,000	85,000	117,734	117,734	322,121

浙江省内(除杭州)	温岭万家之星	台州	住宅	34.00%	56,385	56,385	43,502	40,809	99,281	-	-	
浙江省内(除杭州)	十里春晓	湖州	住宅	70.00%	149,827	142,185	69,400	65,900	123,000	-	-	
浙江省内(除杭州)	义乌锦绣之城	金华	住宅	100.00%	165,700	163,641	78,040	53,000	163,000	-	-	
浙江省内(除杭州)	义乌滨江壹品	金华	住宅	100.00%	219,400	215,469	152,400	66,980	190,300	-	-	
浙江省内(除杭州)	乐清金色家园	温州	住宅	45.00%	280,003	275,706	160,500	141,200	222,900	-	-	
浙江省内(除杭州)	平湖万家花城 G	嘉兴	住宅	35.10%	240,700	237,579	175,376	174,482	247,924			
浙江省外	上海公园壹号	上海	住宅	30.00%	120,500	114,947	111,355	48,997	298,972	103,816	103,816	481,871
浙江省外	上饶公园壹号	上饶	住宅	80.00%	136,048	132,844	80,361	71,829	86,665	-	-	
浙江省外	曙光之星	南通	住宅、商业	35.00%	197,913	156,047	78,234	76,590	88,154	-	-	

(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	11354.41	81.71%
新城时代广场 A 座	杭州	写字楼	100.00%	27942.19	27490.3	98.38%
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	4028.66	100.00%
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%

星城大厦商铺	杭州	社区底商	100.00%	4934.98	4934.98	100.00%
万家星城一期底商	杭州	社区底商	100.00%	1992.77	1992.77	100.00%
万家星城二期底商	杭州	社区底商	100.00%	8790.89	8790.89	100.00%
万家星城三期底商	杭州	社区底商	100.00%	17042.83	17042.83	100.00%
金色黎明一期底商	杭州	社区底商	100.00%	5606.95	5606.95	100.00%
曙光之城底商	杭州	社区底商	100.00%	5445.07	5311.88	97.55%
凯旋门商铺	杭州	社区底商	100.00%	6107.04	6107.04	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%	25258	24500.26	97.00%

（九）截止报告期末融资情况

单位：元

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	20,605,015,000.00	基准利率上浮 5%-20%	5,004,725,000.00	5,840,720,000.00	7,595,570,000.00	2,164,000,000.00
票据	6,000,000,000.00	4.99%-6.50%	2,920,000,000.00	2,180,000,000.00	900,000,000.00	
债券	5,256,000,000.00	4.10%-5.80%	2,600,000,000.00	2,056,000,000.00	600,000,000.00	
合计	31,861,015,000.00	综合成本 5.6%	10,524,725,000.00	10,076,720,000.00	9,095,570,000.00	2,164,000,000.00

（十）发展战略和未来一年经营计划**1、公司发展战略**

2020年，公司将继续实施“1+5”的发展战略，“1”指房地产主业，坚持把房地产主业做精、做优、做强，在保证安全运营和品质的前提下，保持规模，保持行业30名左右，争取进入前30名；“5”指的是同时有序推进服务、租赁、酒店、养老和产业投资五大业务板块。

2、未来一年经营计划**（一）2020年工作目标**

- （1）区域布局：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。
- （2）销售目标：继续保持1000亿元以上销售规模。
- （3）土地储备：目标新增30幅土地，新增后储备货值不少于2500亿元。
- （4）融资：资金上继续保持稳健，保持合理的有息负债水平。
- （5）进一步建设和加强政府、行业、媒体、业主等社会各界的外部生态链，以及个人和团队、作战团队和协作团队之间的内部生态链。

（二）2020年的重点工作

28年的发展，铸就了滨江集团“产品、配套、服务”三张金名片，2020年公司要再次重塑三张“金名片”的内涵，即定义为“产品能力、管理能力、服务能力”，其中“管理能力”不单是指运营能力，不仅包括高效精干的人员组成和强大的团队战斗力，也包括公司在时间、成本和品质管理等方面的优势。2020年公司要充分发挥已有优势，进一步提升滨江在政府和社会层面的地位、影响力和话语权，争取掌握更多的行业主动性；进一步提升滨江的品质、品牌、市场影响力、管理能力、区域拓展能力、同业合作能力、开发建设时间进度和成本掌控能力；进一步优化各类融资渠道，优化债务结构，有效的降低融资成本，实现公司在新形势下高质量发展。

2020年要坚持“一个中心，三个重点”。一个中心，即以继续保持千亿以上销售为中心，“品质、品牌、品格”再齐飞。三个重点：

(1) 管理标准化。各个部门，包括投资、财务、前期、工程、成本、营销、品牌、人力、法务、证券、置业等，要对管理标准化继续深化、细化、强化，同时更加完善，增加公司未来发展的落地性、有效性、务实性，效果更强。

(2) 品质和品牌的巩固。1) 严格执行产品标准化，包括各类装修标准、时间工期、配套等。2) 抓住滨江发展的良好大势，从工程建设品质品牌的领先优势被行业认可，延伸到争取综合方面优势都被行业认可，包括成本优势、时间优势、服务优势、人力资源优势、融资优势等。3) 深化，细化工程管理、品质管理的“无缝”对接，包括工程与工程之间、工程与销售之间、销售与客户之间、销售与房子之间、房子与物业之间的无缝对接，并做好“一总结、三对比”，总结自己的工作，同时对比竞品、区域和行业，把这一工作方法拓展应用到日常每一项工作中去，不断学习并善于总结。

(3) 重点做好销售回款和融资保证。

抓销售、促回笼是一切工作的重点，是所有工程进度和成本管控的关键。以区域公司为主体，按照公司的标准化落实完成所有杭州以及外地项目的时间标准、进度标准，以及按揭放款标准。区域总、城市总和项目总要全力以赴围绕这个中心配合财务部完成重点工作。销售部应当按照公司的计划，严格完成所有的进度销售、项目销售和区域销售目标。财务部应当全力以赴抓好按揭回款工作，做好银行协调工作，做好非并表项目企业销售资金回笼的督促工作。

此外，2020年融资利率要在2019年综合融资成本5.6%的基础上，争取下降0.2%。

(三) 2020年主要项目计划交付表

序号	项目名称	项目类别	项目所在地	权益比例 (%)	计容规划建筑面积 (万方)
1	大江名筑	住宅	杭州	31.00	6.70
2	翡翠江南	住宅	杭州	50.00	11.59
3	江南名府	住宅	杭州	100.00	7.90
4	平湖万家花城 兴和苑	住宅	嘉兴	35.10	29.23
5	未来海岸	住宅	杭州	51.00	19.45
6	义乌滨江壹品	住宅	金华	100.00	21.94
7	温岭铂金海岸	住宅	台州	50.00	16.90
8	同协金座	商住	杭州	17.15	14.17
9	义乌锦绣之城	住宅	金华	100.00	16.57
10	诺德学府	住宅	宁波	40.00	13.12
11	十里春晓	住宅	湖州	70.00	14.98
12	卧城印象	住宅	杭州	50.00	6.48
13	壹号院01	商住	杭州	10.00	14.46

14	平湖万家花城 万和苑	住宅	嘉兴	35.10	24.07
----	---------------	----	----	-------	-------

2、报告期内主营业务是否存在重大变化

是 否

3、占公司主营业务收入或主营业务利润 10%以上的产品情况

适用 不适用

单位：元

产品名称	营业收入	营业利润	毛利率	营业收入比上年 同期增减	营业利润比上年 同期增减	毛利率比上年同 期增减
房产销售	24,223,922,031.11	15,659,186,615.95	35.36%	19.50%	16.78%	1.51%

4、是否存在需要特别关注的经营季节性或周期性特征

是 否

5、报告期内营业收入、营业成本、归属于上市公司普通股股东的净利润总额或者构成较前一报告期发生重大变化的说明

适用 不适用

6、面临暂停上市和终止上市情况

适用 不适用

7、涉及财务报告的相关事项

(1) 与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况说明

适用 不适用

企业会计准则变化引起的会计政策变更

1. 本公司根据财政部《关于修订印发2019年度一般企业财务报表格式的通知》(财会〔2019〕6号)、《关于修订印发合并财务报表格式(2019版)的通知》(财会〔2019〕16号)和企业会计准则的要求编制2019年度财务报表,此项会计政策变更采用追溯调整法。2018年度财务报表受重要影响的报表项目和金额如下:

原列报报表项目及金额		新列报报表项目及金额	
应收票据及应收账款	306,769,937.76	应收票据	
		应收账款	306,769,937.76
应付票据及应付账款	2,618,254,147.72	应付票据	
		应付账款	2,618,254,147.72
管理费用	309,791,881.13	管理费用	309,791,881.13
研发费用		研发费用	

2. 本公司自2019年1月1日起执行财政部修订后的《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》《企

业会计准则第23号——金融资产转移》《企业会计准则第24号——套期保值》以及《企业会计准则第37号——金融工具列报》（以下简称新金融工具准则）。根据相关新旧准则衔接规定，对可比期间信息不予调整，首次执行日执行新准则与原准则的差异追溯调整本报告期期初留存收益或其他综合收益。

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

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

1. 执行新金融工具准则对公司2019年1月1日财务报表的主要影响如下：

项 目	资产负债表		
	2018年12月31日	新金融工具准则 调整影响	2019年1月1日
其他应收款	15,430,242,903.07	602,219.67	15,430,845,122.74
可供出售金融资产	2,404,443,937.18	-2,404,443,937.18	
其他流动资产	4,186,483,392.43	-500,500,000.00	3,685,983,392.43
交易性金融资产		500,500,000.00	500,500,000.00
其他权益工具投资		1,411,506,759.23	1,411,506,759.23
其他非流动金融资产		992,937,177.95	992,937,177.95
递延所得税资产	963,767,643.09	5,802,232.80	969,569,875.89
短期借款	1,260,000,000.00	11,372,300.00	1,271,372,300.00
其他应付款	12,203,711,081.77	-293,474,663.12	11,910,236,418.65
一年内到期的非流动负债	2,319,900,000.00	3,781,451.23	2,323,681,451.23
其他流动负债	2,064,850,875.23	17,936,630.14	2,082,787,505.37
长期借款	12,948,987,083.62	22,805,788.60	12,971,792,872.22
应付债券	7,786,249,194.90	237,578,493.15	8,023,827,688.05
其他综合收益	53,361,081.78	510.18	53,361,591.96
盈余公积	998,257,484.35	121,027.23	998,378,511.58
未分配利润	8,789,330,104.98	15,306,947.81	8,804,637,052.79
少数股东权益	4,053,310,308.22	-9,024,032.75	4,044,286,275.47

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

项 目	原金融工具准则		新金融工具准则	
	计量类别	账面价值	计量类别	账面价值
货币资金	贷款和应收款项	7,189,594,764.85	以摊余成本计量的金融资产	7,189,594,764.85
应收账款	贷款和应收款项	306,769,937.76	以摊余成本计量的金融资产	306,769,937.76
其他应收款	贷款和应收款项	15,430,242,903.07	以摊余成本计量的金融资产	15,430,845,122.74
其他流动资产	贷款和应收款项	4,186,483,392.43	以摊余成本计量的金融资产	3,685,983,392.43
			以公允价值计量且其变动计入当期	500,500,000.00

			损益的金融资产	
可供出售金融资产	按成本计量	2,202,433,015.00	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产	1,336,133,015.00
			以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	866,300,000.00
	按公允价值计量	202,010,922.18	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产	75,373,744.23
			以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	126,637,177.95
应付账款	其他金融负债	2,618,254,147.72	以摊余成本计量的金融负债	2,618,254,147.72
其他应付款	其他金融负债	12,203,711,081.77	以摊余成本计量的金融负债	11,910,236,418.65
短期借款	其他金融负债	1,260,000,000.00	以摊余成本计量的金融负债	1,271,372,300.00
一年内到期的非流动负债	其他金融负债	2,319,900,000.00	以摊余成本计量的金融负债	2,323,681,451.23
其他流动负债	其他金融负债	2,064,850,875.23	以摊余成本计量的金融负债	2,082,787,505.37
长期借款	其他金融负债	12,948,987,083.62	以摊余成本计量的金融负债	12,971,792,872.22
应付债券	其他金融负债	7,786,249,194.90	以摊余成本计量的金融负债	8,023,827,688.05
长期应付款	其他金融负债	549,845,147.76	以摊余成本计量的金融负债	549,845,147.76

(3) 2019年1月1日，公司原金融资产和金融负债账面价值调整为按照新金融工具准则的规定进行分类和计量的新金融资产和金融负债账面价值的调节表如下：

项 目	按原金融工具准则列示的账面价值（2018年12月31日）	重分类	重新计量	按新金融工具准则列示的账面价值（2019年1月1日）
A. 金融资产				
a. 摊余成本				
货币资金	7,189,594,764.85			7,189,594,764.85
应收账款	306,769,937.76			306,769,937.76
其他应收款	15,430,242,903.07		602,219.67	15,430,845,122.74
其他流动资产				
按原CAS22列示的余额	4,186,483,392.43			
减：转出至以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		-500,500,000.00		
按新CAS22列示的余额				3,685,983,392.43
可供出售金融资产				
按原CAS22列示的余额	2,202,433,015.00			
减：转出至以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		-866,300,000.00		
减：转出至以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产		-1,336,133,015.00		
按新CAS22列示的余额				
以摊余成本计量的总金融资产	29,315,524,013.11	-2,702,933,015.00	602,219.67	26,613,193,217.78
b. 以公允价值计量且其变动计入当期损益				
交易性金融资产				
按原CAS22列示的余额				
加：由摊余成本计量变为公允价值计量		500,500,000.00		
按新CAS22列示的余额				500,500,000.00
可供出售金融资产				
按原CAS22列示的余额	202,010,922.18			
减：转出至以公允价值计量且其变		-126,637,177.95		

动计入当期损益的金融资产				
减：转出至以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产		-75,373,744.23		
按新CAS22列示的余额				
其他非流动金融资产				
按原CAS22列示的余额				
加：由可供出售金融资产变为其他非流动金融资产		126,637,177.95		
加：由摊余成本计量变为公允价值计量		866,300,000.00		
按新CAS22列示的余额				992,937,177.95
以公允价值计量且其变动计入当期损益的总金融资产	202,010,922.18	1,291,426,255.77		1,493,437,177.95
c. 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益				
其他权益工具投资				
按原CAS22列示的余额				
加：由以成本计量的可供出售金融资产转入		1,336,133,015.00		
加：由以公允价值计量的可供出售金融资产转入		75,373,744.23		
按新CAS22列示的余额				1,411,506,759.23
以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的总金融资产		1,411,506,759.23		1,411,506,759.23
B. 金融负债				
a. 摊余成本				
应付账款	2,618,254,147.72			2,618,254,147.72
其他应付款	12,203,711,081.77	-293,474,663.12		11,910,236,418.65
短期借款	1,260,000,000.00	11,372,300.00		1,271,372,300.00
一年内到期的非流动负债	2,319,900,000.00	3,781,451.23		2,323,681,451.23
其他流动负债	2,064,850,875.23	17,936,630.14		2,082,787,505.37
长期借款	12,948,987,083.62	22,805,788.60		12,971,792,872.22
应付债券	7,786,249,194.90	237,578,493.15		8,023,827,688.05
长期应付款	549,845,147.76			549,845,147.76
以摊余成本计量的总金融负债	41,751,797,531.00			41,751,797,531.00

(4) 2019年1月1日，公司原金融资产减值准备期末金额调整为按照新金融工具准则的规定进行分类和计量的新损失准备的调节表如下：

项 目	按原金融工具准则计提损失准备/按或有事项准则确认的预计负债（2018年12月31日）	重分类	重新计量	按新金融工具准则计提损失准备（2019年1月1日）
应收账款	42,481,485.88			42,481,485.88
其他应收款	1,349,834,111.57		-602,219.67	1,349,231,891.90

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

理。

(2) 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) 与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

适用 不适用

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6户，处置4户，新设44户，注销6户，具体内容详见“第四节 经营情况讨论与分析 二、主营业务分析 2、收入与成本（6）”