

目 录

一、审计报告	第 1—6 页
二、财务报表	第 7—14 页
(一) 合并资产负债表	第 7 页
(二) 母公司资产负债表	第 8 页
(三) 合并利润表	第 9 页
(四) 母公司利润表	第 10 页
(五) 合并现金流量表	第 11 页
(六) 母公司现金流量表	第 12 页
(七) 合并所有者权益变动表	第 13 页
(八) 母公司所有者权益变动表	第 14 页
三、财务报表附注	第 15—176 页

审计报告

天健审〔2026〕9096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）财务报表，包括 2025 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2025 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 2025 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况，以及 2025 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《中国注册会计师独立性准则第 1 号——财务报表审计和审阅业务对独立性的要求》和中国注册会计师职业道德守则，我们独立于滨江集团，并履行了职业道德方面的其他责任。我们在审计中遵循了对公众利益实体审计的独立性要求。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断，认为对本期财务报表审计最为重要的事

项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景，我们不对这些事项单独发表意见。

（一）收入确认

1. 事项描述

相关信息披露详见财务报表附注三(二十六)、五(二)1及十三(一)。

滨江集团的营业收入主要来自于房地产销售收入。2025年度，滨江集团财务报表所示营业收入项目金额为人民币828.88亿元，其中房地产开发业务的营业收入为人民币817.88亿元，占营业收入的98.67%。

由于营业收入是滨江集团关键业绩指标之一，可能存在滨江集团管理层（以下简称管理层）通过不恰当的收入确认以达到特定目标或预期的固有风险。因此，我们将收入确认确定为关键审计事项。

2. 审计应对

针对收入确认，我们实施的审计程序主要包括：

（1）了解与收入确认相关的关键内部控制，评价这些控制的设计，确定其是否得到执行，并测试相关内部控制的运行有效性；

（2）检查销售合同，了解主要合同条款或条件，评价收入确认方法是否适当；

（3）选取项目检查相关支持性文件，包括预售许可证、销售备案的购房合同、发票、银行回单、交房通知书、钥匙交接单、面积差结算单以及物业维修基金收据等；

（4）实施截止测试，检查收入是否在恰当期间确认；

（5）检查期后是否存在退房或其他诉讼事项；

（6）检查与营业收入相关的信息是否已在财务报表中作出恰当列报。

（二）货币资金的存在性和完整性

1. 事项描述

相关信息披露详见财务报表附注五(一)1。

截至2025年12月31日，滨江集团货币资金账面余额为人民币305.74亿元，占资产总额的14.68%。由于货币资金金额大，其存管是否安全、余额的准确性和完整性对财务报表产生重大影响，因此我们将货币资金的存在性和完整性识别

为关键审计事项。

2. 审计应对

针对货币资金的存在性和完整性，我们实施的审计程序主要包括：

(1) 了解与货币资金业务相关的关键内部控制，评价其设计和执行是否有效，并测试相关内部控制的运行有效性；

(2) 监盘库存现金，将盘点金额与现金记账金额进行核对；

(3) 获取已开立银行账户清单，并与公司账面银行账户信息进行核对，检查银行账户的完整性；

(4) 取得银行对账单及银行存款余额调节表，对银行账户实施函证，并对函证过程实施控制；

(5) 获取企业信用报告，检查货币资金是否存在抵押、质押或冻结等情况；

(6) 对重要账户实施资金流水双向测试，并检查大额收付交易；

(7) 对货币资金实施截止测试；

(8) 检查与货币资金相关的信息是否已在财务报表中作出恰当列报。

(三) 存货可变现净值

1. 事项描述

相关信息披露详见财务报表附注三(十三)及五(一)6。

截至 2025 年 12 月 31 日，滨江集团存货账面余额为人民币 1,183.16 亿元，跌价准备为人民币 55.70 亿元，账面价值为人民币 1,127.45 亿元。

存货采用成本与可变现净值孰低计量。管理层在考虑持有存货目的的基础上，根据相同或类似产品的市场售价、未来市场趋势等确定估计售价，并对所开发项目至完工时估计将要发生的成本、销售费用和相关税费等作出估计，确定存货的可变现净值。由于存货金额重大，且确定存货可变现净值涉及重大管理层判断，我们将存货可变现净值确定为关键审计事项。

2. 审计应对

针对存货可变现净值，我们实施的审计程序主要包括：

(1) 了解与存货可变现净值相关的关键内部控制，评价这些控制的设计，确定其是否得到执行，并测试相关内部控制的运行有效性；

(2) 针对管理层以前年度就存货可变现净值所作估计，复核其结果或者管理层对其作出的后续重新估计；

(3) 选取项目评价存货估计售价的合理性，复核估计售价是否与历史数据、相同或类似产品的市场售价、期后预售价格等一致；

(4) 评价管理层对存货至完工时将要发生的成本、销售费用和相关税费估计的合理性；

(5) 测试管理层对存货可变现净值的计算是否准确；

(6) 结合存货监盘，检查期末存货中是否存在建设停滞、长期滞销等情形，评价管理层是否已合理估计可变现净值；

(7) 检查与存货可变现净值相关的信息是否已在财务报表中作出恰当列报。

四、其他信息

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。

滨江集团治理层（以下简称治理层）负责监督滨江集团的财务报告过程。

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。

（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不能持续经营。

（五）评价财务报表的总体列报、结构和内容，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：叶卫民
（项目合伙人）

中国注册会计师：侯波

二〇二六年四月二十二日

合并资产负债表

2025年12月31日

会合01表

单位：人民币元

编制单位：杭州滨江房产集团股份有限公司

资产	注释号	期末数	上年年末数	负债和所有者权益 (或股东权益)	注释号	期末数	上年年末数
流动资产：				流动负债：			
货币资金	1	30,573,575,624.03	37,140,420,548.44	短期借款	19		590,902,152.78
结算备付金				向中央银行借款			
拆出资金				拆入资金			
交易性金融资产	2	687,506,607.78	140,253,652.30	交易性金融负债			
衍生金融资产				衍生金融负债			
应收票据				应付票据			
应收账款	3	463,603,106.00	692,690,389.91	应付账款	20	5,756,083,602.82	5,640,830,896.13
应收款项融资				预收款项	21	86,564,714.13	78,126,276.51
预付款项	4	10,119,158.11	1,324,699.59	合同负债	22	85,564,851,813.19	125,370,457,342.90
应收保费				卖出回购金融资产款			
应收分保账款				吸收存款及同业存放			
应收分保合同准备金				代理买卖证券款			
其他应收款	5	21,174,203,252.37	27,731,821,040.89	代理承销证券款			
买入返售金融资产				应付职工薪酬	23	133,192,744.64	140,257,294.70
存货	6	112,745,303,088.46	148,516,570,443.33	应交税费	24	688,634,654.28	641,249,607.72
其中：数据资源				其他应付款	25	24,673,278,782.39	26,205,930,663.00
合同资产				应付手续费及佣金			
持有待售资产				应付分保账款			
一年内到期的非流动资产				持有待售负债			
其他流动资产	7	10,311,726,459.77	12,971,783,384.13	一年内到期的非流动负债	26	6,461,478,965.98	6,107,176,664.47
流动资产合计		175,966,037,296.52	227,194,864,158.59	其他流动负债	27	9,006,308,938.39	14,983,913,801.88
				流动负债合计		132,370,394,215.82	179,758,844,700.09
				非流动负债：			
				保险合同准备金			
				长期借款	28	23,929,497,603.16	24,444,759,345.57
				应付债券	29	2,080,178,661.53	2,621,986,607.32
				其中：优先股			
				永续债			
				租赁负债	30	11,238,408.76	12,628,365.46
				长期应付款	31	662,897,233.50	643,745,948.10
				长期应付职工薪酬			
				预计负债			
				递延收益	32	12,868,008.76	15,923,893.60
				递延所得税负债	17	43,974,882.79	32,414,610.08
				其他非流动负债			
				非流动负债合计		26,740,654,798.50	27,771,458,770.13
				负债合计		159,111,049,014.32	207,530,303,470.22
				所有者权益(或股东权益)：			
				实收资本(或股本)	33	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	34	2,160,512,850.08	2,089,594,184.75
				减：库存股			
				其他综合收益	35	-185,281,923.34	-199,255,554.95
				专项储备			
				盈余公积	36	1,555,721,945.00	1,555,721,945.00
				一般风险准备			
				未分配利润	37	22,831,375,682.18	20,970,196,360.26
				归属于母公司所有者权益合计		29,473,772,443.92	27,527,700,825.06
				少数股东权益		19,648,919,538.54	24,024,989,435.37
				所有者权益合计		49,122,691,982.46	51,552,690,260.43
资产总计		208,233,740,996.78	259,082,993,730.65	负债和所有者权益总计		208,233,740,996.78	259,082,993,730.65

法定代表人：张洪利

主管会计工作的负责人：沈伟东

会计机构负责人：张羽

母 公 司 资 产 负 债 表

2025年12月31日

会企01表
单位:人民币元

编制单位: 杭州滨江房产集团股份有限公司

资 产	注释号	期末数	上年年末数	负债和所有者权益	注释号	期末数	上年年末数
流动资产:				流动负债:			
货币资金		5,786,298,862.05	6,768,257,587.56	短期借款			
交易性金融资产		450,000,000.00		交易性金融负债			
衍生金融资产				衍生金融负债			
应收票据				应付票据			
应收账款	1	313,565,127.09	362,098,253.07	应付账款		326,908,962.59	338,717,657.78
应收款项融资				预收款项		10,226,017.61	10,343,068.27
预付款项				合同负债		100,064,370.31	116,191,953.08
其他应收款	2	27,868,394,403.13	29,825,517,921.56	应付职工薪酬		53,018,161.25	25,513,901.13
存货		4,486,394.72	4,486,394.72	应交税费		18,238,582.43	23,715,225.30
其中: 数据资源				其他应付款		37,755,049,674.98	51,037,154,380.69
合同资产				持有待售负债			
持有待售资产				一年内到期的非流动负债		2,484,476,306.43	29,843,671.70
一年内到期的非流动资产				其他流动负债		1,234,600,026.60	3,683,007,599.38
其他流动资产		868,513.11	809,579.48	流动负债合计		41,982,582,102.20	55,264,487,457.33
流动资产合计		34,423,613,300.10	36,961,169,736.39	非流动负债:			
非流动资产:				长期借款		597,000,000.00	535,637,541.67
债权投资				应付债券		1,833,682,602.74	2,446,419,068.49
其他债权投资				其中: 优先股			
长期应收款				永续债			
长期股权投资	3	38,082,868,757.92	45,847,960,287.69	租赁负债		11,238,408.76	10,929,377.93
其他权益工具投资				长期应付款			
其他非流动金融资产		34,506,325.53	583,166,325.53	长期应付职工薪酬			
投资性房地产		174,004,195.80	185,178,669.48	预计负债			
固定资产		3,106,548.14	8,484,255.16	递延收益		278,391,885.48	276,734,664.86
在建工程				递延所得税负债			
生产性生物资产				其他非流动负债			
油气资产				非流动负债合计		2,720,312,896.98	3,269,720,652.95
使用权资产		13,167,882.99	14,533,388.11	负债合计		44,702,894,999.18	58,534,208,110.28
无形资产				所有者权益(或股东权益):			
其中: 数据资源				实收资本(或股本)		3,111,443,890.00	3,111,443,890.00
开发支出				其他权益工具			
其中: 数据资源				其中: 优先股			
商誉				永续债			
长期待摊费用				资本公积		2,517,742,847.28	2,517,742,847.28
递延所得税资产		888,924,677.98	922,326,738.36	减: 库存股			
其他非流动资产				其他综合收益			
非流动资产合计		39,196,578,388.36	47,561,649,664.33	专项储备			
资产总计		73,620,191,688.46	84,522,819,400.72	盈余公积		1,555,721,945.00	1,555,721,945.00
				未分配利润		21,732,388,007.00	18,803,702,608.16
				所有者权益合计		28,917,296,689.28	25,988,611,290.44
				负债和所有者权益总计		73,620,191,688.46	84,522,819,400.72

法定代表人: 张洪力

主管会计工作的负责人: 沈伟东

会计机构负责人: 张羽

合并利润表

2025年度

会合02表

编制单位：杭州滨江房产集团股份有限公司

单位：人民币元

项 目	注 释 号	本期数	上年同期数
一、营业总收入		82,887,760,417.00	69,151,820,970.03
其中：营业收入	1	82,887,760,417.00	69,151,820,970.03
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		74,829,346,781.37	63,008,179,533.16
其中：营业成本	1	71,932,333,814.32	60,481,289,505.70
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险责任准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	2	725,383,326.69	647,108,829.43
销售费用	3	1,081,574,328.63	857,407,983.03
管理费用	4	602,512,337.63	543,812,781.48
研发费用			
财务费用	5	487,542,974.10	478,560,433.52
其中：利息费用	5	607,394,639.19	699,027,514.60
利息收入	5	144,611,826.17	266,115,828.05
加：其他收益	6	5,986,213.09	12,410,764.24
投资收益（损失以“-”号填列）	7	926,472,505.06	955,346,770.04
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	7	881,476,767.44	760,100,022.64
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	8	4,141,344.22	7,964,730.82
信用减值损失（损失以“-”号填列）	9	-15,570,016.75	-261,858,332.92
资产减值损失（损失以“-”号填列）	10	-2,790,122,491.97	-869,294,234.17
资产处置收益（损失以“-”号填列）	11	520,224.43	682,719.34
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		6,189,841,413.71	5,988,893,854.22
加：营业外收入	12	20,778,704.79	11,300,867.02
减：营业外支出	13	27,263,501.01	65,811,243.24
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		6,183,356,617.49	5,934,383,478.00
减：所得税费用	14	2,543,007,082.14	2,143,197,384.69
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		3,640,349,535.35	3,791,186,093.31
（一）按经营持续性分类：			
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		3,640,349,535.35	3,791,186,093.31
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）按所有权归属分类：			
1. 归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）		2,116,317,717.43	2,545,764,974.90
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		1,524,031,817.92	1,245,421,118.41
六、其他综合收益的税后净额		13,539,411.44	39,881,508.43
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额		13,973,631.61	40,166,730.09
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		15,237,118.22	37,092,427.35
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动		15,237,118.22	14,706,813.46
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
5. 其他			22,385,613.89
（二）将重分类进损益的其他综合收益		-1,263,486.61	3,074,302.74
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4. 其他债权投资信用减值准备			
5. 现金流量套期储备			
6. 外币财务报表折算差额		-1,263,486.61	3,074,302.74
7. 其他			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		-434,220.17	-285,221.66
七、综合收益总额		3,653,888,946.79	3,831,067,601.74
归属于母公司所有者的综合收益总额		2,130,291,349.04	2,585,931,704.99
归属于少数股东的综合收益总额		1,523,597,597.75	1,245,135,896.75
八、每股收益：			
（一）基本每股收益		0.68	0.82
（二）稀释每股收益		0.68	0.82

法定代表人：张洪力

主管会计工作的负责人：沈伟东

会计机构负责人：张羽

母 公 司 利 润 表

2025年度

会企02表

编制单位：杭州滨江房产集团股份有限公司

单位：人民币元

项 目	注 释 号	本期数	上年同期数
一、营业收入	1	655,975,600.79	570,718,364.45
减：营业成本	1	269,163,811.90	281,065,439.23
税金及附加		10,337,605.25	10,124,381.20
销售费用		14,868,895.71	19,893,312.80
管理费用		88,514,137.81	102,382,330.12
研发费用			
财务费用		264,375,472.06	405,233,720.80
其中：利息费用		285,358,791.13	417,894,854.47
利息收入		38,732,620.41	37,141,948.65
加：其他收益		253,937.17	246,961.93
投资收益（损失以“-”号填列）	2	3,336,133,561.26	3,347,063,843.30
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	2	618,436,002.40	256,909,307.02
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）		2,955,845.67	-206,272,278.76
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-125,287,281.22	-957,018,404.72
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		3,222,771,740.94	1,936,039,302.05
加：营业外收入		37,555.79	29,895.84
减：营业外支出		5,583,442.00	16,049,911.39
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		3,217,225,854.73	1,920,019,286.50
减：所得税费用		33,402,060.38	-322,763,766.25
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		3,183,823,794.35	2,242,783,052.75
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		3,183,823,794.35	2,242,783,052.75
（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			19,810,495.43
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			19,810,495.43
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动			
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
5. 其他			19,810,495.43
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4. 其他债权投资信用减值准备			
5. 现金流量套期储备			
6. 外币财务报表折算差额			
7. 其他			
六、综合收益总额		3,183,823,794.35	2,262,593,548.18

法定代表人：张洪力

主管会计工作的负责人：沈伟东

会计机构负责人：张羽

合并现金流量表

2025年度

会合03表

编制单位：杭州滨江房产集团股份有限公司

单位：人民币元

项 目	注释号	本期数	上年同期数
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		47,635,899,715.27	55,996,569,375.62
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			
收到再保业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
代理买卖证券收到的现金净额			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	1(1)	1,506,139,938.17	325,806,691.11
经营活动现金流入小计		49,142,039,653.44	56,322,376,066.73
购买商品、接受劳务支付的现金		48,755,654,820.72	42,058,540,677.74
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			
拆出资金净增加额			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		572,461,989.51	595,881,971.07
支付的各项税费		2,613,854,551.52	3,311,708,967.78
支付其他与经营活动有关的现金	1(2)	1,491,018,205.34	2,688,649,900.42
经营活动现金流出小计		53,432,989,567.09	48,654,781,517.01
经营活动产生的现金流量净额		-4,290,949,913.65	7,667,594,549.72
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		7,539,926,403.30	1,837,985,549.56
取得投资收益收到的现金		315,371,451.01	608,270,853.80
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		13,675,219.12	192,665,696.68
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金	1(3)	13,530,764,868.05	5,348,747,753.50
投资活动现金流入小计		21,399,737,941.48	7,987,669,853.54
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		11,752,718.95	27,790,115.97
投资支付的现金		8,703,766,909.15	2,515,621,717.72
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		57,224,199.60	
支付其他与投资活动有关的现金	1(4)	10,336,365,185.73	7,417,719,614.76
投资活动现金流出小计		19,109,109,013.43	9,961,131,448.45
投资活动产生的现金流量净额		2,290,628,928.05	-1,973,461,594.91
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		8,363,439,006.43	3,753,199,683.66
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		8,363,439,006.43	3,753,199,683.66
取得借款收到的现金		21,615,280,370.20	23,417,190,574.08
收到其他与筹资活动有关的现金	1(5)	12,599,939,639.50	7,536,703,072.68
筹资活动现金流入小计		42,578,659,016.13	34,707,093,330.42
偿还债务支付的现金		23,808,815,741.59	27,420,166,980.12
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		2,657,264,251.67	2,225,222,014.55
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		1,350,792,565.99	102,824,169.65
支付其他与筹资活动有关的现金	1(6)	20,671,231,212.54	6,344,706,315.45
筹资活动现金流出小计		47,137,311,205.80	35,990,095,310.12
筹资活动产生的现金流量净额		-4,558,652,189.67	-1,283,001,979.70
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-1,697,272.24	2,787,741.65
五、现金及现金等价物净增加额		-6,560,670,447.51	4,413,918,716.76
加：期初现金及现金等价物余额		37,062,847,570.00	32,648,928,853.24
六、期末现金及现金等价物余额		30,502,177,122.49	37,062,847,570.00

法定代表人：张洪力

主管会计工作的负责人：沈伟东

会计机构负责人：张羽

母公司现金流量表

2025年度

会企03表

编制单位：杭州滨江房产集团股份有限公司

单位：人民币元

项 目	本期数	上年同期数
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	714,951,760.31	968,639,659.05
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	1,071,931,611.65	119,170,880.89
经营活动现金流入小计	1,786,883,371.96	1,087,810,539.94
购买商品、接受劳务支付的现金	184,243,665.99	81,723,456.14
支付给职工以及为职工支付的现金	232,585,551.93	313,892,851.14
支付的各项税费	74,288,399.43	68,204,983.01
支付其他与经营活动有关的现金	142,904,936.02	715,585,606.93
经营活动现金流出小计	634,022,553.37	1,179,406,897.22
经营活动产生的现金流量净额	1,152,860,818.59	-91,596,357.28
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	7,080,670,993.24	658,558,830.43
取得投资收益收到的现金	1,667,780,846.31	877,808,304.51
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	4,658,896.91	18,196,273.13
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金	8,167,633,040.63	9,176,668,983.14
投资活动现金流入小计	16,920,743,777.09	10,731,232,391.21
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		200,000.00
投资支付的现金	7,136,463,841.59	8,858,158,852.34
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金	6,914,402,550.05	6,125,825,098.87
投资活动现金流出小计	14,050,866,391.64	14,984,183,951.21
投资活动产生的现金流量净额	2,869,877,385.45	-4,252,951,560.00
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	3,100,000,000.00	6,000,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	6,268,344,926.49	18,070,342,653.49
筹资活动现金流入小计	9,368,344,926.49	24,070,342,653.49
偿还债务支付的现金	3,629,000,000.00	7,975,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	501,591,266.32	665,251,366.78
支付其他与筹资活动有关的现金	10,242,462,564.22	8,525,192,054.59
筹资活动现金流出小计	14,373,053,830.54	17,165,443,421.37
筹资活动产生的现金流量净额	-5,004,708,904.05	6,904,899,232.12
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	-981,970,700.01	2,560,351,314.84
加：期初现金及现金等价物余额	6,757,437,155.37	4,197,085,840.53
六、期末现金及现金等价物余额	5,775,466,455.36	6,757,437,155.37

法定代表人：张洪力

主管会计工作的负责人：沈伟东

会计机构负责人：张羽

母公司所有者权益变动表

2025年度

单位：人民币元

项 目	本期数										上年同期数									
	实收资本 (或股本)	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	实收资本 (或股本)	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	优先股							
一、上年年末余额	3,111,443,890.00			2,517,742,847.28				1,555,721,945.00	18,803,702,608.16	25,988,611,290.44	3,111,443,890.00			2,517,742,847.28				1,555,721,945.00	15,736,808,333.16	22,921,717,015.44
加：会计政策变更																				
前期差错更正																				
其他																				
二、本年年初余额	3,111,443,890.00			2,517,742,847.28				1,555,721,945.00	18,803,702,608.16	25,988,611,290.44	3,111,443,890.00			2,517,742,847.28				1,555,721,945.00	16,821,139,010.08	24,006,047,692.36
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）																				
（一）综合收益总额									2,928,685,398.84	2,928,685,398.84									1,982,563,598.08	1,982,563,598.08
（二）所有者投入和减少资本									3,183,823,794.35	3,183,823,794.35									2,242,783,032.75	2,242,783,032.75
1. 所有者投入的普通股																				
2. 其他权益工具持有者投入资本																				
3. 股份支付计入所有者权益的金额																				
4. 其他																				
（三）利润分配									-255,138,395.51	-255,138,395.51									-280,029,950.10	-280,029,950.10
1. 提取盈余公积																				
2. 对所有者（或股东）的分配									-255,138,395.51	-255,138,395.51									-280,029,950.10	-280,029,950.10
3. 其他																				
（四）所有者权益内部结转																				
1. 资本公积转增资本（或股本）																				
2. 盈余公积转增资本（或股本）																				
3. 盈余公积弥补亏损																				
4. 设定受益计划变动额结转留存收益																				
5. 其他综合收益结转留存收益																			19,810,495.43	19,810,495.43
6. 其他																				
（五）专项储备																				
1. 本期提取																				
2. 本期使用																				
（六）其他																				
四、本期期末余额	3,111,443,890.00			2,517,742,847.28				1,555,721,945.00	21,725,388,007.00	28,917,296,686.28	3,111,443,890.00			2,517,742,847.28				1,555,721,945.00	18,803,702,608.16	25,988,611,290.44

法定代表人：张洪力

主管会计工作的负责人：张伟东

会计机构负责人：张羽

杭州滨江房产集团股份有限公司

财务报表附注

2025 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）系由原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 353,894,550.00 股；无限售条件的流通股份 A 股 2,757,549,340.00 股。公司股票已于 2008 年 5 月 29 日在深圳证券交易所挂牌交易。

本公司属房地产开发行业。主要经营活动：房地产开发及其延伸业务的经营。

本财务报表业经公司 2026 年 4 月 22 日七届七次董事会批准对外报出。

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 个月内的持续经营能力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

本公司及境内子公司采用人民币为记账本位币，POTALA TOWER SEATILE, LLC等境外子公司从事境外经营，选择其经营所处的主要经济环境中的货币为记账本位币。

(五) 重要性标准确定方法和选择依据

公司编制和披露财务报表遵循重要性原则，本财务报表附注中披露事项涉及重要性标准判断的事项及其重要性标准确定方法和选择依据如下：

涉及重要性标准判断的披露事项	重要性标准确定方法和选择依据
重要的单项计提坏账准备的应收账款	单项金额超过资产总额0.3%
重要的单项计提坏账准备的其他应收款	单项金额超过资产总额0.3%
重要的账龄超过1年的预付款项	单项金额超过资产总额0.3%
重要的账龄超过1年的应付账款	单项金额超过资产总额0.3%
重要的账龄超过1年的其他应付款	单项金额超过资产总额0.3%
重要的账龄超过1年的合同负债	单项金额超过资产总额0.3%
重要的投资活动现金流量	单项金额超过资产总额5%
重要的境外经营实体	资产总额超过集团总资产的0.3%
重要的子公司、非全资子公司	收入总额超过集团总收入的3%
重要的合营企业、联营企业	单项权益法核算的投资收益超过集团利润总额的2%
重要的承诺事项	单项金额超过资产总额0.3%
重要的或有事项	单项金额超过资产总额0.3%
重要的资产负债表日后事项	单项金额超过资产总额0.3%

(六) 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。

(七) 控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

1. 控制的判断

拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其可变回报金额的，认定为控制。

2. 合并财务报表的编制方法

(1) 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。

(八) 合营安排分类及共同经营会计处理方法

1. 合营安排分为共同经营和合营企业。

2. 当公司为共同经营的合营方时，确认与共同经营中利益份额相关的下列项目：

(1) 确认单独所持有的资产，以及按持有份额确认共同持有的资产；

(2) 确认单独所承担的负债，以及按持有份额确认共同承担的负债；

(3) 确认出售公司享有的共同经营产出份额所产生的收入；

(4) 按公司持有份额确认共同经营因出售资产所产生的收入；

(5) 确认单独所发生的费用，以及按公司持有份额确认共同经营发生的费用。

(九) 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。

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

2. 外币财务报表折算

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

(十一) 金融工具

1. 金融资产和金融负债的分类

金融资产在初始确认时划分为以下三类：(1) 以摊余成本计量的金融资产；(2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；(3) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

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

2. 金融资产和金融负债的确认依据、计量方法和终止确认条件

(1) 金融资产和金融负债的确认依据和初始计量方法

公司成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产或金融负债。初始确认金融资产或金融负债时，按照公允价值计量；对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。但是，公司初始确认的应收账款未包含重大融资成分或公司不考虑未超过一年的合同中的融资成分的，按照《企业会计准则第14号——收入》所定义的交易价格进行初始计量。

(2) 金融资产的后续计量方法

1) 以摊余成本计量的金融资产

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

2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资

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

3) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

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

4) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

(3) 金融负债的后续计量方法

1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

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

按照《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》相关规定进行计量。

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

在初始确认后按照下列两项金额之中的较高者进行后续计量：① 按照金融工具的减值规定确定的损失准备金额；② 初始确认金额扣除按照《企业会计准则第 14 号——收入》相关规定所确定的累计摊销额后的余额。

4) 以摊余成本计量的金融负债

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

(4) 金融资产和金融负债的终止确认

1) 当满足下列条件之一时，终止确认金融资产：

① 收取金融资产现金流量的合同权利已终止；

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

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

3. 金融资产转移的确认依据和计量方法

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

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

4. 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

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

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

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

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

5. 金融工具减值

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

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

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

对于租赁应收款、由《企业会计准则第14号——收入》规范的交易形成的应收款项及合同资产，公司运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

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

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

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

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

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

6. 金融资产和金融负债的抵销

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

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

（十二）应收款项和合同资产预期信用损失的确认标准和计提方法

1. 按信用风险特征组合计提预期信用损失的应收款项和合同资产

组合类别	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
应收账款——账龄组合	账龄	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收账款账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失
应收账款——合并范围内关联往来组合	款项性质	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失
其他应收款——外部财务资助款组合 其他应收款——项目预售监管共管户资金	款项性质	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口

组合类别	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
其他应收款——物业维修金、保修金组合		和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失
其他应收款——押金保证金组合		
其他应收款——应收暂付款组合		
其他应收款——合作意向金组合		
其他应收款——其他零星款项组合		
其他应收款——大额政府保证金组合	款项性质	1%
其他应收款——合并范围内关联往来组合	款项性质	1%
其他应收款——已确定盈利的项目公司对其股东的财务资助款组合	款项性质	1%
其他应收款——对联营、合营企业按公司持股比例提供除注册资本外的项目投入款组合	款项性质	1%

2. 账龄组合的账龄与预期信用损失率对照表

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

应收账款的账龄自初始确认日起算。

3. 按单项计提预期信用损失的应收款项和合同资产的认定标准

对信用风险与组合信用风险显著不同的应收款项和合同资产，公司按单项计提预期信用损失。

(十三) 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、意图出售而暂时出租的开发产品、周转房、库存材料、库存设备和低值易耗品等，以及在开发过程中的开发成本等。

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) 意图出售而暂时出租的开发产品和周转房按公司同类固定资产的预计使用年限分期平均摊销。

(5) 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，则先预提公共配套设施费并分摊至有关开发产品，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. 存货的盘存制度

存货的盘存制度为永续盘存制。

4. 低值易耗品和包装物的摊销方法

按照一次转销法进行摊销。

5. 存货跌价准备

资产负债表日，存货采用成本与可变现净值孰低计量，按照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。

(十四) 长期股权投资

1. 共同控制、重大影响的判断

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) 是否属于“一揽子交易”的判断原则

通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，公司结合分步交易的各个步骤的交易协议条款、分别取得的处置对价、出售股权的对象、处置方式、处置时点等信息来判断分步交易是否属于“一揽子交易”。各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明多次交易事项属于“一揽子交易”：

- 1) 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
- 2) 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
- 3) 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；
- 4) 一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

(2) 不属于“一揽子交易”的会计处理

1) 个别财务报表

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

2) 合并财务报表

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

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

(3) 属于“一揽子交易”的会计处理

1) 个别财务报表

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长期股权投资账面价值之间的差额，在个别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。

2) 合并财务报表

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。

(十五) 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。

(十六) 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

(十七) 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。

(十八) 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。

(十九) 无形资产

1. 无形资产包括土地使用权、土地所有权及管理软件等，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。具体如下：

项 目	使用寿命及其确定依据	摊销方法
土地使用权	按产权登记期限确定使用寿命为 40 年	直线法
管理软件	按预期受益期限确定使用寿命为 5 年	直线法

使用寿命不确定的无形资产不摊销，公司在每个会计期间均对该无形资产的使用寿命进行复核。公司拥有的美国土地无确定的使用年限。

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。

(二十) 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、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。

(二十一) 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。

(二十二) 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。

(二十三) 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。

(二十四) 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。

(二十五) 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。

(二十六) 收入

1. 收入确认原则

于合同开始日，公司对合同进行评估，识别合同所包含的各单项履约义务，并确定各单项履约义务是在某一时段内履行，还是在某一时点履行。

满足下列条件之一时，属于在某一时段内履行履约义务，否则，属于在某一时点履行履约义务：(1) 客户在公司履约的同时即取得并消耗公司履约所带来的经济利益；(2) 客户能够控制公司履约过程中在建商品；(3) 公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，公司在该段时间内按照履约进度确认收入。履约进度不能合理确定时，已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。对于在某一时点履行的履约义务，在客户取得相关商品或服务控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品控制权时，公司考虑下列迹象：(1) 公司就该商品享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务；(2) 公司已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权；(3) 公司已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品；(4) 公司已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬；(5) 客户已接受该商品；(6) 其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

2. 收入计量原则

(1) 公司按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。交易价格是公司因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项以及预期将退还给客户的款项。

(2) 合同中存在可变对价的，公司按照期望值或最可能发生金额确定可变对价的最佳估计数，但包含可变对价的交易价格，不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。

(3) 合同中存在重大融资成分的，公司按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格。该交易价格与合同对价之间的差额，在合同期间内采用实际利率法摊销。合同开始日，公司预计客户取得商品或服务控制权与客户支付价款间隔不超过一年的，不考虑合同中存在的重大融资成分。

(4) 合同中包含两项或多项履约义务的，公司于合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务。

3. 收入确认的具体方法

(1) 房地产销售收入

公司房地产销售属于在某一时点履行的履约义务。收入确认需同时满足以下条件：开发产品已经完工、验收合格并达到销售合同约定的交付条件；公司与客户签订了销售合同并履行了合同规定的义务；取得了客户的首期款并且已确认余下房款的付款安排；房产已经被客户接受。

(2) 房地产项目管理收入

公司提供房地产项目管理服务属于在某一时段内履行的履约义务，按照履约进度确认收入。公司按照监理报告显示的工程进度及销售签约进度确定提供服务的履约进度。

(二十七) 合同取得成本、合同履约成本

公司为取得合同发生的增量成本预期能够收回的，作为合同取得成本确认为一项资产。如果合同取得成本的摊销期限不超过一年，在发生时直接计入当期损益。

公司为履行合同发生的成本，不适用存货、固定资产或无形资产等相关准则的规范范围且同时满足下列条件的，作为合同履约成本确认为一项资产：

1. 该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用（或类似费用）、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；
2. 该成本增加了公司未来用于履行履约义务的资源；
3. 该成本预期能够收回。

公司对于与合同成本有关的资产采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。

如果与合同成本有关的资产的账面价值高于因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价减去估计将要发生的成本，公司对超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失。以前期间减值的因素之后发生变化，使得转让该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价减去估计将要发生的成本高于该资产账面价值的，转回原已计提的资产减值准备，并计入当期损益，但转回后的资产账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。

(二十八) 合同资产、合同负债

公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。公司将同一合同下的合同资产和合同负债相互抵销后以净额列示。

公司将拥有的、无条件（即，仅取决于时间流逝）向客户收取对价的权利作为应收款项列示，将已向客户转让商品而有权收取对价的权利（该权利取决于时间流逝之外的其他因素）作为合同资产列示。

公司将已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务作为合同负债列示。

(二十九) 政府补助

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

2. 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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

3. 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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

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

(三十) 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。

5. 同时满足下列条件时，公司将递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列示：(1) 拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利；(2) 递延所得税资产和递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产和递延所得税负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债或是同时取得资产、清偿债务。

(三十一) 租赁

1. 公司作为承租人

在租赁期开始日，公司将租赁期不超过 12 个月，且不包含购买选择权的租赁认定为短期租赁；将单项租赁资产为全新资产时价值较低的租赁认定为低价值资产租赁。公司转租或预期转租租赁资产的，原租赁不认定为低价值资产租赁。

对于所有短期租赁和低价值资产租赁，公司在租赁期内各个期间按照直线法将租赁付款额计入相关资产成本或当期损益。

除上述采用简化处理的短期租赁和低价值资产租赁外，在租赁期开始日，公司对租赁确认使用权资产和租赁负债。

(1) 使用权资产

使用权资产按照成本进行初始计量，该成本包括：1) 租赁负债的初始计量金额；2) 在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；3) 承租人发生的初始直接费用；4) 承租人为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本。

公司按照直线法对使用权资产计提折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，公司在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，公司在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

(2) 租赁负债

在租赁期开始日，公司将尚未支付的租赁付款额的现值确认为租赁负债。计算租赁付款额现值时采用租赁内含利率作为折现率，无法确定租赁内含利率的，采用公司增量借款利率作为折现率。租赁付款额与其现值之间的差额作为未确认融资费用，在租赁期各个期间内按照确认租赁付款额现值的折现率确认利息费用，并计入当期损益。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额于实际发生时计入当期损益。

租赁期开始日后，当实质固定付款额发生变动、担保余值预计的应付金额发生变化、用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动、购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果或实际行权情况发生变化时，公司按照变动后的租赁付款额的现值重新计量租赁负债，并相应调整使用权资产的账面价值，如使用权资产账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，将剩余金额计入当期损益。

2. 公司作为出租人

在租赁开始日，公司将实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁划分为融资租赁，除此之外的均为经营租赁。

(1) 经营租赁

公司在租赁期内各个期间按照直线法将租赁收款额确认为租金收入，发生的初始直接费用予以资本化并按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益。公司取得的与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

(2) 融资租赁

在租赁期开始日，公司按照租赁投资净额（未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和）确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。在租赁期的各个期间，公司按照租赁内含利率计算并确认利息收入。

公司取得的未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

(三十二) 分部报告

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经营分部。公司的经营分部是指同时满足下列条件的组成部分：

1. 该组成部分能够在日常活动中产生收入、发生费用；
2. 管理层能够定期评价该组成部分的经营成果，以决定向其配置资源、评价其业绩；
3. 能够通过分析取得该组成部分的财务状况、经营成果和现金流量等有关会计信息。

四、税项

主要税种及税率

税 种	计税依据	税 率
增值税	以按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税。	3%、5%、6%、9%、13%
土地增值税	房地产开发企业按所在地主管税务机关规定，暂按预售收入额的1%-3%预缴土地增值税。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%。建造普通标准住宅，增值额未超过扣除项目金额20.00%的，免征土地增值税。 预缴税率：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	实际缴纳的流转税税额	5%、7%
教育费附加	实际缴纳的流转税税额	3%
地方教育附加	实际缴纳的流转税税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%、16.5%、20%等

不同税率的纳税主体企业所得税税率说明

纳税主体名称	所得税税率
BinShun Limited Liability Company、Bin jiang Limited Partnership、Bin jiang Othello Corp、 Bin jiang Shoreline Corp、Bellevue 10 Apartments 公司、Binjiang Tower Corp、TOWER 公司	联邦 21%+州税
滨江（香港）有限公司	16.5%
杭州友途旅行社有限公司 杭州和家御虹府养老服务服务有限公司	20%
除上述以外的其他纳税主体	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

项 目	期末数	期初数
库存现金	275,201.72	196,222.07
银行存款	30,513,001,638.55	37,066,069,133.94
其他货币资金	60,298,783.76	74,155,192.43
合 计	30,573,575,624.03	37,140,420,548.44
其中：存放在境外的款项总额	133,033,751.50	147,982,606.94

2. 交易性金融资产

项 目	期末数	期初数
分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	687,506,607.78	140,253,652.30
其中：理财产品	687,506,607.78	140,253,652.30
合 计	687,506,607.78	140,253,652.30

3. 应收账款

(1) 账龄情况

账 龄	期末数	期初数
1年以内	353,861,852.07	596,196,123.10
1-2年	88,022,723.01	126,003,385.24
2-3年	72,176,711.15	29,553,842.27
3-5年	37,717,112.24	39,909,312.68
5年以上	36,052,213.56	39,823,280.68
账面余额合计	587,830,612.03	831,485,943.97
减：坏账准备	124,227,506.03	138,795,554.06
账面价值合计	463,603,106.00	692,690,389.91

(2) 坏账准备计提情况

1) 类别明细情况

种 类	期末数		
	账面余额	坏账准备	账面价值

	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备	39,572,723.90	6.73	39,572,723.90	100.00	
按组合计提坏账准备	548,257,888.13	93.27	84,654,782.13	15.44	463,603,106.00
合计	587,830,612.03	100.00	124,227,506.03	21.13	463,603,106.00

(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 (%)	
单项计提坏账准备	32,976,465.45	3.97	32,976,465.45	100.00	
按组合计提坏账准备	798,509,478.52	96.03	105,819,088.61	13.25	692,690,389.91
合计	831,485,943.97	100.00	138,795,554.06	16.69	692,690,389.91

2) 采用组合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	347,265,593.62	17,363,279.66	5.00
1-2年	88,022,723.01	8,802,272.30	10.00
2-3年	63,768,615.23	12,753,723.05	20.00
3-5年	17,327,245.74	13,861,796.59	80.00
5年以上	31,873,710.53	31,873,710.53	100.00
小计	548,257,888.13	84,654,782.13	15.44

(3) 坏账准备变动情况

项目	期初数	本期变动金额				期末数
		计提	收回或转回	核销	其他	
单项计提坏账准备	32,976,465.45	6,596,258.45				39,572,723.90
按组合计提坏账准备	105,819,088.61	-21,164,306.48				84,654,782.13
合计	138,795,554.06	-14,568,048.03				124,227,506.03

(4) 应收账款金额前5名情况

单位名称	应收账款期末账面余额	占应收账款期末余额合计数的比例 (%)	应收账款坏账准备

单位名称	应收账款期末账面余额	占应收账款期末余额合计数的比例(%)	应收账款坏账准备
淳安县推进转移集聚惠民安居工程促进新型城镇化工作领导小组指挥部	120,523,175.78	20.50	6,026,158.79
义乌市建设投资集团有限公司	116,586,358.50	19.83	15,798,199.54
杭州市萧山钱江世纪城管理委员会	52,955,907.87	9.01	2,656,771.31
杭州滨开房地产开发有限公司	40,085,824.96	6.82	2,004,291.25
杭州春天房地产开发有限公司	25,837,834.58	4.40	18,492,617.80
小 计	355,989,101.69	60.56	44,978,038.69

4. 预付款项

(1) 账龄分析

账 龄	期末数				期初数			
	账面余额	比例(%)	减值准备	账面价值	账面余额	比例(%)	减值准备	账面价值
1 年以内	10,030,690.41	99.13		10,030,690.41	1,324,699.59	100.00		1,324,699.59
1-2 年	88,467.70	0.87		88,467.70				
合 计	10,119,158.11	100.00		10,119,158.11	1,324,699.59	100.00		1,324,699.59

(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(%)
坤和建设集团股份有限公司	4,046,575.91	39.99
浙江中豪建设集团有限公司	1,492,462.57	14.75
杭州置惠家房产营销有限公司	847,659.84	8.38
浙江绿城房地产投资有限公司	772,406.79	7.63
台州欧格科技有限公司	431,788.50	4.27
小 计	7,590,893.61	75.02

5. 其他应收款

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
应收股利	25,857,736.19	20,857,736.19

项 目	期末数	期初数
其他应收款	21,148,345,516.18	27,710,963,304.70
合 计	21,174,203,252.37	27,731,821,040.89

(2) 应收股利

项 目	期末数	期初数
杭州滨泽企业管理有限公司	12,054,000.00	12,054,000.00
成都同新商贸有限责任公司	8,803,736.19	8,803,736.19
杭州滨煌企业管理有限公司	5,000,000.00	
小 计	25,857,736.19	20,857,736.19

(3) 其他应收款

1) 款项性质分类情况

款项性质	期末数	期初数
拆借款	21,955,293,497.54	27,456,473,709.66
押金保证金	219,500,694.71	1,017,555,591.35
物业维修金、保修金	892,373,716.81	870,776,844.27
应收暂付款	63,244,213.22	58,449,099.69
项目预售监管共管户资金	317,457,903.04	624,088,237.30
其他	12,241,330.84	7,715,829.04
账面余额小计	23,460,111,356.16	30,035,059,311.31
减：坏账准备	2,311,765,839.98	2,324,096,006.61
账面价值小计	21,148,345,516.18	27,710,963,304.70

2) 账龄情况

账 龄	期末数	期初数
1 年以内	10,832,604,766.34	15,110,353,499.51
1-2 年	4,459,019,566.59	5,129,784,318.58
2-3 年	2,565,269,555.66	4,070,325,533.98
3-5 年	4,238,836,082.29	4,452,488,685.48
5 年以上	1,364,381,385.28	1,272,107,273.76
账面余额小计	23,460,111,356.16	30,035,059,311.31

账 龄	期末数	期初数
减：坏账准备	2,311,765,839.98	2,324,096,006.61
账面价值小计	21,148,345,516.18	27,710,963,304.70

3) 坏账准备计提情况

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 (%)	
单项计提坏账准备	1,604,415,316.80	6.84	1,239,784,473.15	77.27	364,630,843.65
按组合计提坏账准备	21,855,696,039.36	93.16	1,071,981,366.83	4.90	20,783,714,672.53
合 计	23,460,111,356.16	100.00	2,311,765,839.98	9.85	21,148,345,516.18

(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 (%)	
单项计提坏账准备	1,660,793,964.19	5.53	1,102,478,716.70	66.38	558,315,247.49
按组合计提坏账准备	28,374,265,347.12	94.47	1,221,617,289.91	4.31	27,152,648,057.21
合 计	30,035,059,311.31	100.00	2,324,096,006.61	7.74	27,710,963,304.70

② 重要的单项计提坏账准备的其他应收款

单位名称	期末数			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提依据
深圳市安远控股集团有限公司	1,145,000,000.00	780,369,156.35	68.15	逾期未收回
小 计	1,145,000,000.00	780,369,156.35	68.15	

(续上表)

单位名称	期初数			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提依据
深圳市安远控股集团有限公司	1,145,000,000.00	760,352,804.27	66.41	逾期未收回

单位名称	期初数			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提依据
小 计	1,145,000,000.00	760,352,804.27	66.41	

③ 采用组合计提坏账准备的其他应收款

组合名称	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
已确定盈利的项目公司对其股东的财务资助款	13,705,639,378.48	137,056,393.80	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	5,671,716,860.99	532,372,623.97	[注]
外部财务资助款组合	973,521,941.27	97,352,194.13	10.00
物业维修金、保修金组合	892,373,716.81	242,922,326.38	27.22
项目预售监管共管户资金	317,457,903.04		
押金保证金组合	151,907,276.71	15,374,146.27	10.12
应收暂付款组合	63,244,213.22	40,629,254.50	64.24
大额政府保证金	67,593,418.00	675,934.18	1.00
其他零星款项组合	12,241,330.84	5,598,493.60	45.73
小 计	21,855,696,039.36	1,071,981,366.83	4.90

[注]本期对联营企业和合营企业因顺流交易形成的累计未实现利润和预计无法收回超额亏损的金额进行确认，在长期股权投资的账面价值减记至零以后，考虑其他实质上构成对联营企业和合营企业净投资的长期权益，继续确认的投资损失相应确认相关其他应收款坏账准备，本期对联营、合营企业按公司持股比例提供除注册资本外的项目投入款按照1%计提坏账56,717,168.61元后，对因顺流交易形成的累计的未实现利润的金额确认坏账准备金额66,108,912.63元，对预计无法收回超额亏损的金额确认坏账准备金额409,546,542.73元

4) 坏账准备变动情况

项 目	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合 计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失（未发生信用减值）	整个存续期预期信用损失（已发生信用减值）	
期初数	1,166,321,957.74		1,157,774,048.87	2,324,096,006.61
期初数在本期	---	---	---	
一转入第二阶段				

项 目	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合 计
	未来 12 个月 预期信用损失	整个存续期预期信 用损失（未发生信用 减值）	整个存续期预期信 用损失（已发生信用 减值）	
—转入第三阶段	-15,923,145.53		15,923,145.53	
—转回第二阶段				
—转回第一阶段				
本期计提	-97,551,108.34		127,689,173.12	30,138,064.78
本期收回或转回				
本期核销				
其他变动[注]	-42,468,231.41			-42,468,231.41
期末数	1,010,379,472.46		1,301,386,367.52	2,311,765,839.98
期末坏账准备计提 比例（%）	4.64		78.04	9.85

[注]其中因顺流交易形成的累计的未实现利润的金额确认坏账准备金额影响
10,790,607.92元，因合并范围影响-53,258,839.33元

5) 其他应收款金额前 5 名情况

单位名称	款项性质	期末账面余额	账龄	占其他应收款余 额的比例（%）	期末坏账准备
浙江建杭置业集团有限 公司	拆借款	2,057,397,715.89	[注 1]	8.77	43,243,535.53
深圳市安远控股集团有 限公司	拆借款	1,145,000,000.00	5 年以上	4.88	780,369,156.35
杭州星澈商务咨询有限 公司	拆借款	1,082,727,434.50	1-2 年	4.62	10,827,274.35
杭州兴耀房地产开发集 团有限公司	拆借款	1,063,736,469.96	[注 2]	4.53	10,637,364.70
杭州市房地产联合开发 有限公司	拆借款	667,228,173.06	[注 3]	2.84	6,672,281.73
小 计		6,016,089,793.41		25.64	851,749,612.66

[注 1] 账龄 1 年以内 1,278,920,732.47 元；1-2 年 255,610,883.42 元；2-3 年
408,934,800.00 元；3-4 年 113,931,300.00 元

[注 2] 账龄 1 年以内 685,153,924.89 元；1-2 年 108,582,892.60 元；2-3 年
156,068,352.47 元；3-4 年 113,931,300.00 元

[注 3] 账龄 1 年以内 153,496,479.06 元；1-2 年 155,963,550.00 元；2-3 年 243,710,100.00 元；3-4 年 114,058,044.00 元

6. 存货

(1) 明细情况

项 目	期末数		
	账面余额	跌价准备/减值准备	账面价值
原材料	2,048,050.46		2,048,050.46
开发成本	90,303,939,861.80	3,426,860,621.52	86,877,079,240.28
库存商品	10,769,829.49		10,769,829.49
开发产品	27,985,875,482.41	2,143,503,808.66	25,842,371,673.75
低值易耗品	13,034,294.48		13,034,294.48
合 计	118,315,667,518.64	5,570,364,430.18	112,745,303,088.46

(续上表)

项 目	期初数		
	账面余额	跌价准备/减值准备	账面价值
原材料	2,753,928.59		2,753,928.59
开发成本	118,013,436,211.28	2,449,810,205.31	115,563,626,005.97
库存商品	14,773,557.72		14,773,557.72
开发产品	34,512,922,445.36	1,579,867,426.48	32,933,055,018.88
低值易耗品	2,361,932.17		2,361,932.17
合 计	152,546,248,075.12	4,029,677,631.79	148,516,570,443.33

(2) 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

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	
开发成本	2,449,810,205.31	2,660,483,799.65			1,683,433,383.44	3,426,860,621.52
开发产品	1,579,867,426.48	123,449,361.07	1,683,433,383.44	1,243,246,362.33		2,143,503,808.66
合 计	4,029,677,631.79	2,783,933,160.72	1,683,433,383.44	1,243,246,362.33	1,683,433,383.44	5,570,364,430.18

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

项目	确定可变现净值的具体依据	转回存货跌价准备的原因	转销存货跌价准备的原因
开发成本、开发产品	相关产成品估计售价减去至完工估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额确定可变现净值	以前期间计提了存货跌价准备的存货可变现净值上升	本期将已计提存货跌价准备的存货耗用/售出

3) 其他说明

项目名称	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	
开发成本	2,449,810,205.31	2,660,483,799.65			1,683,433,383.44	3,426,860,621.52
永康众泰小镇项目			767,303,371.84			767,303,371.84
深圳浪口村城市更新项目			691,202,330.69	71,819,131.05		619,383,199.64
湖州鸣翠里项目	288,481,156.46			21,923,572.99		266,557,583.47
东阳嘉品家园项目		123,449,361.07	76,660,776.90	29,947,634.22		170,162,503.75
千岛湖湖滨印象项目	217,945,104.67			58,747,532.07		159,197,572.60
杭州天目山小镇项目	148,320,038.65			41,810,049.46		106,509,989.19
宁波潮映府项目			148,266,904.01	124,982,621.75		23,284,282.26
天台江山慈悦项目	21,473,654.90			3,226,544.55		18,247,110.35
南京兴智翡翠府项目	69,191,133.20			60,508,997.38		8,682,135.82
苏州锦麟壹品项目	57,204,613.96			53,650,256.88		3,554,357.08
义乌福田里项目	95,708,344.73			95,363,984.54		344,360.19
深圳滨江爱义南方大厦项目	462,136,669.17			462,136,669.17		
丽水观品轩项目	125,573,453.18			125,573,453.18		
其他项目	93,833,257.56			93,555,915.09		277,342.47

项目名称	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	
合 计	4,029,677,631.79	2,783,933,160.72	1,683,433,383.44	1,243,246,362.33	1,683,433,383.44	5,570,364,430.18

(3) 借款费用资本化情况

项目名称	利息资本化累计金额	本期利息资本化率(%)	资本化金额的计算标准和依据
深圳浪口村城市更新项目	426,978,661.73	5.00	竣工前用于该项目的借款利息
杭州运河湾项目	203,706,546.02	3.00	竣工前用于该项目的借款利息
杭州海潮望月项目	124,701,346.65	5.00	竣工前用于该项目的借款利息
杭州缤纷城项目	96,524,779.87	3.00	竣工前用于该项目的借款利息
台州锦绣云邸项目	95,285,602.73		竣工前用于该项目的借款利息
金华和品项目	89,591,354.66	2.00	竣工前用于该项目的借款利息
永康众泰小镇项目	86,491,329.07		竣工前用于该项目的借款利息
杭州翠栖府项目	60,933,141.07	2.60	竣工前用于该项目的借款利息
兰溪红狮上品项目	51,704,748.32	-	竣工前用于该项目的借款利息
东阳嘉品家园项目	47,243,970.93	-	竣工前用于该项目的借款利息
杭州潮起江南城项目	45,120,144.45	2.00	竣工前用于该项目的借款利息
杭州时舟里项目	36,194,301.00	2.34	竣工前用于该项目的借款利息
杭州揽奥望座项目	33,375,945.72	3.25	竣工前用于该项目的借款利息
杭州滨运锦绣里项目	32,295,162.24	2.00	竣工前用于该项目的借款利息
杭州映宸里项目	31,627,958.34		竣工前用于该项目的借款利息
宁波潮映府项目	31,536,864.32	2.50	竣工前用于该项目的借款利息
湖州春宸里项目	27,649,628.17	3.00	竣工前用于该项目的借款利息
杭州江晖府项目	26,905,482.55		竣工前用于该项目的借款利息
天台江山慈悦项目	26,670,391.72		竣工前用于该项目的借款利息
杭州平晖府项目	23,336,961.23		竣工前用于该项目的借款利息
杭州枫揽华庭项目	22,685,703.05	2.00	竣工前用于该项目的借款利息
千岛湖湖滨印象项目地块1项目	20,051,146.27		竣工前用于该项目的借款利息
杭州奥映鸣翠府项目	19,595,550.00	2.34	竣工前用于该项目的借款利息
东阳君品家园项目	18,909,571.27	-	竣工前用于该项目的借款利息

项目名称	利息资本化累计金额	本期利息资本化率(%)	资本化金额的计算标准和依据
杭州奥印潮观府项目	18,447,219.79	2.03	竣工前用于该项目的借款利息
杭州滨运映翠湾项目	18,342,617.85	2.38	竣工前用于该项目的借款利息
杭州叠映里项目	18,164,489.22		竣工前用于该项目的借款利息
杭州枫映华庭项目	14,922,485.66	2.00	竣工前用于该项目的借款利息
杭州翡翠锦和府项目	13,321,058.34	2.38	竣工前用于该项目的借款利息
杭州春曼雅庐项目	13,166,531.25		竣工前用于该项目的借款利息
杭州星翠澜庭项目	12,936,833.77		竣工前用于该项目的借款利息
东阳滨江上品家园项目	12,887,401.94		竣工前用于该项目的借款利息
杭州天目山小镇项目	12,439,094.74		竣工前用于该项目的借款利息
杭州浩运府项目	12,252,760.00	2.00	竣工前用于该项目的借款利息
杭州棠月映翠府项目	11,133,284.44	2.00	竣工前用于该项目的借款利息
杭州棠前嘉座项目	11,120,370.63		竣工前用于该项目的借款利息
杭州棠悦芳华轩项目	10,914,979.40	2.00	竣工前用于该项目的借款利息
湖州鸣翠里项目	10,506,201.35		竣工前用于该项目的借款利息
杭州锦上万象府项目	10,089,592.71	2.00	竣工前用于该项目的借款利息
杭州翡翠嘉运府	10,040,233.02	3.00	竣工前用于该项目的借款利息
其他项目	144,805,811.79		
合 计	2,034,607,257.28		

(4) 其他说明

1) 权属受限存货情况

项 目	期末数	受限原因
杭州奥映鸣翠府项目	4,073,207,332.90	为借款提供抵押担保
杭州潮起江南城项目	3,825,770,200.00	为借款提供抵押担保
永康众泰小镇项目	1,122,761,204.30	为借款提供抵押担保
杭州缤纷城项目	3,821,073,400.00	为借款提供抵押担保
杭州奥印潮观府项目	2,990,285,700.00	为借款提供抵押担保
杭州浩运府项目	2,882,494,859.96	为借款提供抵押担保
杭州时舟里项目	2,856,500,000.00	为借款提供抵押担保
杭州锦上观澜项目	2,251,220,097.16	为借款提供抵押担保

项 目	期末数	受限原因
杭州咏舟府项目	1,919,551,760.01	为借款提供抵押担保
杭州鸣湖里项目	1,822,800,246.69	为借款提供抵押担保
杭州潮越万象府项目	1,769,684,200.00	为借款提供抵押担保
金华和品项目	1,765,914,400.00	为借款提供抵押担保
杭州滨运映翠湾项目	1,655,973,670.38	为借款提供抵押担保
杭州锦川源府项目	1,422,795,083.13	为借款提供抵押担保
杭州锦上万象府项目	1,421,313,113.36	为借款提供抵押担保
杭州松川境府项目	1,418,691,100.00	为借款提供抵押担保
杭州鸣涛里项目	1,401,070,000.00	为借款提供抵押担保
南京锦绣金陵项目	1,391,530,000.00	为借款提供抵押担保
杭州棠悦芳华轩项目	1,098,247,467.64	为借款提供抵押担保
杭州棠前文栖府项目	903,546,900.00	为借款提供抵押担保
杭州鸣澜里项目	845,921,912.97	为借款提供抵押担保
台州锦绣云邸项目	604,374,795.18	为借款提供抵押担保
金华沁湖小区	470,880,183.10	为借款提供抵押担保
杭州运宸中心项目	367,895,400.00	为借款提供抵押担保
深圳浪口村城市更新项目	55,645,071.23	为借款提供抵押担保
天台江山慈悦项目	3,842,144.85	为借款提供抵押担保
小 计	44,162,990,242.86	

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
杭州运河湾项目	2023.02	2026.05	92.44 亿	7,110,479,641.35	7,799,876,946.61
杭州缤纷城项目	2023.12/2024.07	2026年1月开始分批竣备	81.62 亿	5,117,348,605.40	6,401,878,422.04
杭州滨运锦绣里项目	2024.06	2027.01	55.00 亿	4,245,001,337.93	4,765,795,995.51
杭州奥映鸣翠府项目	2025.01	2027.04	54.94 亿	590,883,000.00	4,332,347,241.29
杭州潮起江南城项目	2024.04	2026.09	48.00 亿	3,982,056,128.54	4,275,999,618.61
杭州叠映里项目	2023.09	2026.01	38.06 亿	3,285,707,442.96	3,556,276,944.99
杭州奥印潮观府项目	2024.04	2026.08	37.00 亿	3,181,670,914.03	3,416,459,176.82

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
杭州时舟里项目	2025.02	2027.02	44.60 亿		3,207,154,374.95
杭州浩运府项目	2025.02	2027.05	46.21 亿		3,056,893,193.99
杭州传麒府项目	2025.05	2027.10	85.00 亿		2,860,900,923.80
杭州翡翠嘉运府	2024.04	2026.03	31.00 亿	2,632,044,518.75	2,819,622,735.14
杭州翡翠锦和府项目	2024.09	2026.09	28.88 亿	2,459,486,451.42	2,631,225,467.60
杭州锦上观澜项目	2025.05	2027.12	38.50 亿		2,346,511,265.83
杭州映宸里项目	2023.06	2026.01	24.92 亿	2,075,760,027.94	2,282,514,728.03
杭州枫揽华庭项目	2024.02	2026.04	23.58 亿	1,955,560,403.20	2,266,929,215.17
杭州鸣湖里项目	2024.12	2027.02	33.20 亿	884,730,000.00	2,118,951,364.66
杭州咏舟府项目	2025.06	2027.07	32.00 亿		2,037,275,848.24
永康众泰小镇项目	2021.05/2021.06 /2022.05	2023年5月开始分批交付	124.21 亿	4,440,661,782.41	2,342,267,617.77
深圳浪口村城市更新项目	2020.11/2023.11		30.81 亿	2,527,032,663.44	1,955,094,856.44
杭州滨运映翠湾项目	2024.1	2026.07	22.00 亿	1,666,567,028.32	1,907,995,669.93
杭州潮越万象府项目	2025.05	2027.06	32.73 亿		1,866,754,764.33
南京锦绣金陵项目	2025.02	2027.07	24.46 亿	675,574,066.61	1,639,001,302.48
杭州松川境府项目	2025.04	2027.10	24.20 亿		1,602,917,326.73
杭州锦上万象府项目	2024.12	2026.08	18,00 亿	693,580,655.69	1,571,404,546.41
杭州锦川源府项目	2025.04	2027.04	22.00 亿		1,520,417,972.80
杭州鸣涛里项目	2025.06	2028.01	25.10 亿		1,518,836,352.65
杭州嘉映锦绣里项目	2024.08	2026.07	15.55 亿	1,318,035,271.04	1,418,500,157.25
杭州叠映揽月轩项目	2024.09	2026.05	14.53 亿	1,171,594,697.04	1,319,254,619.10
杭州棠悦芳华轩项目	2025.03	2027.04	20.50 亿		1,215,238,327.25
台州锦绣云邸项目	2022.08		14.97 亿	971,445,433.91	1,098,333,111.61
杭州棠前文栖府项目	2023.11	2026.04	11.60 亿	1,030,967,284.16	1,110,561,313.35
杭州揽奥望座项目	2022.09	2025年4月开始分批交付	20.16 亿	1,736,570,500.23	1,216,623,383.90
杭州鸣澜里项目	2025.06	2026.12	16.10 亿		951,672,239.07
杭州棠月映翠府项目	2024.02	2026.05	10.00 亿	817,955,874.20	901,277,135.76

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
杭州运宸中心项目	2022.07	2024年8月开始分批交付	10.09 亿	663,186,579.92	254,936,246.08
杭州芳翠锦绣府项目	2022.08	2025.03	39.61 亿	3,827,626,859.38	
杭州平晖府项目	2023.07	2025.12	40.91 亿	3,671,260,306.75	
杭州潮观揽月轩项目	2022.11	2025.03	36.38 亿	3,444,599,498.61	
杭州澄虹府项目	2023.01	2025.06	34.40 亿	3,233,423,894.14	
杭州潮观平澜府项目	2023.02	2025.05	33.95 亿	3,178,131,081.15	
杭州潮映彼岸轩项目	2023.01	2025.07	32.74 亿	3,082,255,075.49	
杭州观晖美寓项目	2022.09	2025.03	29.90 亿	2,865,708,496.63	
杭州枫汀云邸项目	2022.07	2024.12	29.30 亿	2,739,461,743.75	
杭州运翠轩项目	2022.08	2024.10	29.37 亿	2,705,327,142.04	
杭州揽云锦绣里项目	2022.06	2024.11	26.06 亿	2,541,137,658.57	
湖州春宸里项目	2024.01	2025.11	35.42 亿	2,520,303,591.99	
杭州潮映华岸府项目	2023.01	2025.07	25.91 亿	2,454,240,014.13	
金华和品项目	2023.12	2025.12	27.42 亿	2,264,295,507.69	
宁波潮映府项目	2023.08	2025.12	28.77 亿	2,158,354,465.12	
杭州翠栖府项目	2023.06	2025.10	24.75 亿	2,065,782,623.15	
杭州大枫秀云庭项目	2022.08	2025.01	20.72 亿	1,910,179,856.02	
杭州蝶翠迎宾府项目	2022.08	2025.12	19.38 亿	1,751,810,934.89	
杭州望翠蓝庭项目	2022.07	2025.06	18.76 亿	1,690,415,822.93	
杭州江翠轩项目	2022.1	2024.11	17.11 亿	1,639,373,425.96	
杭州春曼雅庐项目	2023.07	2025.09	17.05 亿	1,415,996,072.72	
杭州枫映华庭项目	2023.03	2025.12	14.48 亿	1,326,238,216.64	
杭州湖翠里项目	2022.1	2024.12	14.12 亿	1,321,388,330.83	
金华悦品项目	2023.04	2025.05	14.21 亿	1,293,126,051.34	
东阳君品家园项目	2022.06	2025.05	15.70 亿	1,281,363,415.78	
东阳嘉品家园项目	2022.04	2025.07	12.18 亿	1,025,252,095.51	
其他项目				5,372,483,721.58	4,716,239,455.61
小 计				118,013,436,211.28	90,303,939,861.80

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
杭州平晖府项目	2025.12		3,870,263,451.41		3,870,263,451.41
宁波潮映府项目	2025.12		2,703,276,023.24		2,703,276,023.24
金华和品项目	2025.12		2,681,879,928.38		2,681,879,928.38
杭州翠栖府项目	2025.10		2,397,016,268.38		2,397,016,268.38
永康众泰小镇项目	2023年5月开始分批交付	1,733,341,799.47	1,886,640,731.88	1,532,793,471.56	2,087,189,059.79
杭州海潮望月项目	2024.07	3,876,542,452.35	67,698.19	2,061,870,295.34	1,814,739,855.20
杭州春曼雅庐项目	2025.09		1,624,383,269.16		1,624,383,269.16
杭州枫映华庭项目	2025.12		1,392,398,225.26		1,392,398,225.26
湖州春宸里项目	2025.11		3,453,310,859.76	2,166,950,158.90	1,286,360,700.86
深圳浪口村城市更新项目	2025.11		909,011,736.36	117,750,202.23	791,261,534.13
湖州鸣翠里项目	2024.06	798,901,994.16	7,666,909.45	92,795,369.40	713,773,534.21
东阳嘉品家园项目	2025.07		1,158,750,864.99	454,486,726.75	704,264,138.24
杭州天目山小镇项目	2023.04	644,289,966.99	1,776,240.37	199,941,314.54	446,124,892.82
杭州棠前嘉座项目	2023.11	422,772,178.41	13,422,897.58	6,667,153.39	429,527,922.60
金华悦品项目	2025.05		1,401,318,871.46	1,093,799,811.59	307,519,059.87
杭州揽奥望座项目	2025.04		798,384,280.36	658,458,046.57	139,926,233.79
杭州运翠轩项目	2024.10		2,907,506,984.24	2,707,271,631.23	200,235,353.01
千岛湖湖滨印象项目地块2项目	2024.05	223,929,372.71	-732,890.73	16,571,437.00	206,625,044.98
杭州潮观平澜府项目	2025.05		3,399,837,332.21	3,205,207,573.84	194,629,758.37
东阳君品家园项目	2025.05		1,478,792,706.34	1,288,124,250.55	190,668,455.79
杭州江河鸣翠项目	2023.03	508,290,056.50	215,220.68	367,205,449.57	141,299,827.61
杭州潮映华岸府项目	2025.07		2,604,744,421.52	2,500,628,358.10	104,116,063.42

项目名称	竣工时间	期初数	本期增加	本期减少	期末数
杭州潮观揽月轩项目	2025.03		3,655,092,254.78	3,555,291,508.44	99,800,746.34
杭州澄虹府项目	2025.06		3,426,463,595.71	3,351,363,456.47	75,100,139.24
杭州潮映彼岸轩项目	2025.07		3,270,518,504.12	3,196,063,816.31	74,454,687.81
杭州江晖府项目	2024.10	2,667,717,771.19	4,645,096.54	2,603,257,108.00	69,105,759.73
杭州湖翠里项目	2024.12		1,388,879,942.80	1,343,628,243.41	45,251,699.39
杭州大枫秀云庭项目	2025.01		2,011,883,614.11	1,967,896,786.17	43,986,827.94
杭州宁望府项目	2024.07	138,385,303.31	19,672.56	97,742,346.58	40,662,629.29
杭州枫汀云邸项目	2024.12		2,822,553,919.48	2,782,421,138.65	40,132,780.83
杭州河印观翠湾项目	2025.08		1,001,367,884.77	963,807,478.32	37,560,406.45
杭州望翠蓝庭项目	2025.06		1,799,490,316.72	1,761,959,110.49	37,531,206.23
杭州枫翠岚湾项目	2024.11	685,478,151.37	3,535,248.32	655,775,606.44	33,237,793.25
天台江山慈悦项目	2023.12	627,067,808.53		122,488,562.00	504,579,246.53
千岛湖湖滨印象项目地块1项目	2023.12	729,256,696.07		243,527,789.62	485,728,906.45
杭州栖江揽月项目	2024.05	953,455,227.96		666,723,275.57	286,731,952.39
东阳滨江上品家园项目	2024.05	648,468,291.85		413,291,274.58	235,177,017.27
杭州鸣翠云筑项目	2023.08	567,084,404.61		341,606,786.58	225,477,618.03
其他项目		19,287,940,969.88	12,779,491,160.06	30,843,554,665.22	1,223,877,464.72
小计		34,512,922,445.36	66,853,873,240.46	73,380,920,203.41	27,985,875,482.41

7. 其他流动资产

(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
预缴的房产预	9,830,555,506.12		9,830,555,506.12	12,353,437,924.33		12,353,437,924.33

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
售相关税金						
合同取得成本	475,662,249.84		475,662,249.84	613,466,803.25		613,466,803.25
其他	5,508,703.81		5,508,703.81	4,878,656.55		4,878,656.55
合 计	10,311,726,459.77		10,311,726,459.77	12,971,783,384.13		12,971,783,384.13

(2) 合同取得成本

项 目	期初数	本期增加	本期摊销	本期计提减值	期末数
代销费及佣金支出	613,466,803.25	435,070,840.69	572,875,394.10		475,662,249.84
小 计	613,466,803.25	435,070,840.69	572,875,394.10		475,662,249.84

8. 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
对合营企业投资	1,903,513,125.69		1,903,513,125.69	1,967,467,017.37		1,967,467,017.37
对联营企业投资	16,799,914,704.39		16,799,914,704.39	15,907,410,782.94		15,907,410,782.94
合 计	18,703,427,830.08		18,703,427,830.08	17,874,877,800.31		17,874,877,800.31

(2) 明细情况

被投资单位	期初数		本期增减变动			
	账面价值	减值准备	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
合营企业						
杭州滨祁企业管理有限公司	1,087,708,490.23				906,897.26	
杭州千岛湖滨云通用航空服务有限公司	4,948,714.78				-1,472,024.17	
杭州中宙滨汇企业管理有限公司					646,428.67	
桐乡市安璟置业有限公司						
杭州国泰世纪置业有限公司	40,418,652.19				3,733,516.63	

被投资单位	期初数		本期增减变动			
	账面价值	减值准备	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
杭州滨江盛元房地产开发有限公司	625,641,160.17				-61,559,450.11	
杭州建杭嘉辉置业有限公司	208,750,000.00				-6,209,259.96	
小 计	1,967,467,017.37				-63,953,891.68	
联营企业						
杭州滨江普华天晴股权投资合伙企业	173,409,256.00				-223,170.68	
杭州信达奥体置业有限公司	161,339,195.61				5,142,440.76	
杭州保泓房地产开发有限公司	581,862,313.46				-643,935.02	
温州隆臻商务信息咨询有限公司	109,913,046.72				-2,542,524.58	
杭州滨泽投资管理有限公司	1,980,679,525.78				-546,459.45	
杭州保滨置地有限公司	596,014,993.95				2,670,768.36	
杭州亦茂置业有限公司	1,860,432,694.49				47,189,559.94	
杭州融惠企业管理有限公司	583,413,980.45				19,371,058.27	
广州越滨房地产开发有限公司	426,190,611.61				8,019,478.17	
浙江恒印房地产开发有限公司	686,901,885.18			459,000,000.00	70,815,960.69	
杭州申睿物流科技有限公司	181,918,104.87					
南京骏玖房地产有限公司	138,791,611.53				7,941,330.78	
杭州越玺企业管理有限公司	276,535,844.55				20,600,359.85	
杭州缤煌企业管理有限公司	365,454,619.34			392,700,000.00	186,066,379.50	
杭州缤帛企业管理有限公司	180,611,208.00				753,519.55	
杭州缤仕企业管理有限公司	506,210,647.61			396,000,000.00	23,882,288.22	
杭州滨琬企业管理有限公司	270,732,820.64			280,512,500.00	88,699,951.38	
杭州滨赢房地产开发有限公司	465,406,088.98			475,300,000.00	9,893,911.02	
杭州樾宏企业管理有限公司	584,322,207.50			605,880,000.00	241,878,978.81	
杭州缤好企业管理有限公司	150,788,785.44				40,781,054.37	
杭州豪誉企业管理有限公司	1,167,194,413.73				98,455,430.13	
杭州珑秀企业管理有限公司	405,820,697.82				-6,616,557.97	

被投资单位	期初数		本期增减变动			
	账面价值	减值准备	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
杭州缤璇企业管理有限公司	645,844,258.55				8,438,360.57	
杭州滨承房地产开发有限公司	214,685,629.44				69,211,923.30	
杭州缤毅企业管理有限公司	294,712,870.51				-1,440,945.35	
杭州远辉房地产开发有限公司	239,910,733.54			243,955,800.00	4,045,066.46	
杭州秀恒企业管理有限公司	649,275,978.79				-8,521,883.98	
杭州秀弘企业管理有限公司	381,881,779.97				-7,976,871.70	
杭州润滨西站置业有限公司	332,293,469.43				-2,947,031.29	
杭州缤延企业管理有限公司			735,000,000.00		-16,260,494.13	
杭州昶昱商业管理有限公司			630,000,000.00		-859,343.72	
杭州滨德房地产开发有限公司			800,000,000.00		-2,026,743.26	
杭州馨秀企业管理有限公司			752,400,000.00		-52,880.28	
杭州滨屹房地产开发有限公司			148,345,000.00		-12,512.05	
杭州御达控股有限公司					45,702,082.75	
其他联营公司	1,294,861,509.45		259,787,301.00	77,333,721.29	-21,416,599.90	
小 计	15,907,410,782.94		3,325,532,301.00	2,930,682,021.29	927,471,949.52	
合 计	17,874,877,800.31		3,325,532,301.00	2,930,682,021.29	863,518,057.84	

(续上表)

被投资单位	本期增减变动				期末数	
	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[注]	账面价值	减值准备
合营企业						
杭州滨祁企业管理有限公司					1,088,615,387.49	
杭州千岛湖滨云通用航空服务有限公司					3,476,690.61	
杭州中宙滨汇企业管理有限公司					646,428.67	
桐乡市安璟置业有限公司						
杭州国泰世纪置业有限公司					44,152,168.82	

被投资单位	本期增减变动				期末数 减值准备	
	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[注]	账面价值	减值准备
杭州滨江盛元房地产开发有限公司					564,081,710.06	
杭州建杭嘉辉置业有限公司					202,540,740.04	
小 计					1,903,513,125.69	
联营企业						
杭州滨江普华天晴股权投资合伙企业					173,186,085.32	
杭州信达奥体置业有限公司					166,481,636.37	
杭州保泓房地产开发有限公司					581,218,378.44	
温州隆臻商务信息咨询有限公司					107,370,522.14	
杭州滨泽投资管理有限公司					1,980,133,066.33	
杭州保滨置地有限公司		25,842,800.00			572,842,962.31	
杭州亦茂置业有限公司					1,907,622,254.43	
杭州融惠企业管理有限公司					602,785,038.72	
广州越滨房地产开发有限公司					434,210,089.78	
浙江恒印房地产开发有限公司					298,717,845.87	
杭州申睿物流科技有限公司					181,918,104.87	
南京骏玖房地产有限公司					146,732,942.31	
杭州越玺企业管理有限公司					297,136,204.40	
杭州缤煌企业管理有限公司		128,750,000.00			30,070,998.84	
杭州缤帛企业管理有限公司					181,364,727.55	
杭州缤仕企业管理有限公司					134,092,935.83	
杭州滨琬企业管理有限公司					78,920,272.02	
杭州越宏企业管理有限公司					220,321,186.31	
杭州滨赢房地产开发有限公司						
杭州缤好企业管理有限公司					191,569,839.81	
杭州豪誉企业管理有限公司					1,265,649,843.86	
杭州珑秀企业管理有限公司					399,204,139.85	

被投资单位	本期增减变动				期末数 减值准备	
	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[注]	账面价值	减值准备
杭州缤璇企业管理有限公司					654,282,619.12	
杭州滨承房地产开发有限公司					283,897,552.74	
杭州缤毅企业管理有限公司					293,271,925.16	
杭州秀恒企业管理有限公司					640,754,094.81	
杭州秀弘企业管理有限公司					373,904,908.27	
杭州远辉房地产开发有限公司						
杭州润滨西站置业有限公司					329,346,438.14	
杭州御达控股有限公司					45,702,082.75	
杭州缤延企业管理有限公司					718,739,505.87	
杭州昶昱商业管理有限公司					629,140,656.28	
杭州滨德房地产开发有限公司					797,973,256.74	
杭州馨秀企业管理有限公司					752,347,119.72	
杭州滨屹房地产开发有限公司					148,332,487.95	
其他联营公司		252,832,057.78		-22,393,450.00	1,180,672,981.48	
小计		407,424,857.78		-22,393,450.00	16,799,914,704.39	
合计		407,424,857.78		-22,393,450.00	18,703,427,830.08	

[注] 其他联营公司其他变动系本期公司于 2025 年 11 月将恺瑄公司纳入合并范围；公司于 2025 年 12 月对杭州滨鉴企业管理有限公司（以下简称滨鉴公司）丧失控制权

(3) 其他说明

以下为公司联营企业或合营企业但是本期公司尚未出资，相应长期股权投资账面尚未发生：杭州御达控股有限公司、杭州攸旻企业管理有限公司、深圳市盛锐置业有限公司、杭州越运房地产开发有限公司、杭州运宏企业管理有限公司、滨鉴公司、杭州滨翎企业管理有限公司、杭州樾滨企业管理有限公司、杭州昌安商务信息咨询有限公司、杭州滨梵企业管理有限公司、杭州滨颂企业管理有限公司。

9. 其他权益工具投资

项 目	期初数	本期增减变动			
		追加投资	减少投资	本期计入其他综合收益的利得和损失	其他
上海黑桃互动网络科技股份有限公司	30,000,000.00				
浙江创泰科技有限公司	55,000,000.00				
北京梆梆安全科技有限公司	50,000,000.00				
微宏动力系统（湖州）有限公司	62,971,484.26			20,316,157.63	
南京海纳医药科技股份有限公司	45,000,000.00				
湖北长江星医药股份有限公司	78,001,683.72				
北京醋溜网络科技股份有限公司					
北京中联康生物科技股份有限公司	835,778.52				
PROLOGIUMHOLDINGINC.	322,111,380.00				
北京宝宝树市场顾问有限公司					
北京众鸣世纪科技有限公司					
合 计	643,920,326.50			20,316,157.63	

（续上表）

项 目	期末数	本期确认的股利收入	本期末累计计入其他综合收益的利得和损失
上海黑桃互动网络科技股份有限公司	30,000,000.00		
浙江创泰科技有限公司	55,000,000.00		
北京梆梆安全科技有限公司	50,000,000.00		
微宏动力系统（湖州）有限公司	83,287,641.89		-35,034,268.58
南京海纳医药科技股份有限公司	45,000,000.00		
湖北长江星医药股份有限公司	78,001,683.72		-666,000.00
北京醋溜网络科技股份有限公司			-35,417,571.00
北京中联康生物科技股份有限公司	835,778.52		-103,045,834.14
PROLOGIUMHOLDINGINC.	322,111,380.00		
北京宝宝树市场顾问有限公司			-2,061,444.75
北京众鸣世纪科技有限公司			-47,251,407.00
合 计	664,236,484.13		-223,476,525.47

10. 其他非流动金融资产

项 目	期末数	期初数
分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	27,581,650.77	27,581,650.77
其中：权益工具投资	27,581,650.77	27,581,650.77
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	34,506,325.53	583,166,325.53
其中：债务工具投资	34,506,325.53	583,166,325.53
合 计	62,087,976.30	610,747,976.30

11. 投资性房地产

项 目	房屋及建筑物	土地使用权	合 计
账面原值			
期初数	11,730,565,294.83	154,011,252.19	11,884,576,547.02
本期增加金额	1,236,390,838.33	-3,419,425.16	1,232,971,413.17
1) 外购	4,002,784.80		4,002,784.80
2) 存货转入	1,008,688,120.48		1,008,688,120.48
3) 折算差异	-34,174,818.96	-3,419,425.16	-37,594,244.12
4) 固定资产转入	257,874,752.01		257,874,752.01
本期减少金额			
期末数	12,966,956,133.16	150,591,827.03	13,117,547,960.19
累计折旧和累计摊销			
期初数	2,199,343,664.70		2,199,343,664.70
本期增加金额	644,353,172.87		644,353,172.87
1) 计提或摊销	631,618,010.56		631,618,010.56
2) 折算差异	-11,082,436.31		-11,082,436.31
3) 固定资产转入	23,817,598.62		23,817,598.62
本期减少金额			
期末数	2,843,696,837.57		2,843,696,837.57
减值准备			

项 目	房屋及建筑物	土地使用权	合 计
期初数			
本期增加金额	157,908,182.78		157,908,182.78
1) 计提	157,908,182.78		157,908,182.78
本期减少金额			
期末数	157,908,182.78		157,908,182.78
账面价值			
期末账面价值	9,965,351,112.81	150,591,827.03	10,115,942,939.84
期初账面价值	9,531,221,630.13	154,011,252.19	9,685,232,882.32

12. 固定资产

项 目	房屋及建筑物	通用设备	运输工具	专用设备	合 计
账面原值					
期初数	1,340,488,860.76	170,985,913.93	108,269,459.01	251,007,241.93	1,870,751,475.63
本期增加金额	-7,107,125.28	-660,306.94	776,460.18	657,084.07	-6,333,887.97
1) 购置	847,565.10	1,748,171.80	776,460.18	657,084.07	4,029,281.15
2) 外币折算差异	-7,954,690.38	-2,408,478.74			-10,363,169.12
本期减少金额	258,864,493.89	863,634.56	48,825,741.33	899,200.00	309,453,069.78
1) 处置或报废	989,741.88	768,664.01	48,825,741.33	899,200.00	51,483,347.22
2) 企业合并减少		94,970.55			94,970.55
3) 转入投资性房地产	257,874,752.01				257,874,752.01
期末数	1,074,517,241.59	169,461,972.43	60,220,177.86	250,765,126.00	1,554,964,517.88
累计折旧					
期初数	375,587,876.93	129,263,886.53	89,354,629.85	197,664,941.45	791,871,334.76
本期增加金额	42,737,767.56	17,712,742.49	2,650,685.26	4,861,106.51	67,962,301.82
1) 计提	44,126,450.07	19,607,455.62	2,650,685.26	4,861,106.51	71,245,697.46
2) 外币折算差异	-1,388,682.51	-1,894,713.13			-3,283,395.64
本期减少金额	23,882,072.45	797,921.95	37,946,714.52	853,353.00	63,480,061.92

项 目	房屋及建筑物	通用设备	运输工具	专用设备	合 计
1) 处置或报废	64,473.83	729,540.45	37,946,714.52	853,353.00	39,594,081.80
2) 企业合并减少		68,381.50			68,381.50
3) 转入投资性房地产	23,817,598.62				23,817,598.62
期末数	394,443,572.04	146,178,707.07	54,058,600.59	201,672,694.96	796,353,574.66
账面价值					
期末账面价值	680,073,669.55	23,283,265.36	6,161,577.27	49,092,431.04	758,610,943.22
期初账面价值	964,900,983.83	41,722,027.40	18,914,829.16	53,342,300.48	1,078,880,140.87

13. 使用权资产

项 目	房屋及建筑物	土地使用权	合 计
账面原值			
期初数	37,456,037.33	33,088,816.25	70,544,853.58
本期增加金额	2,273,477.66		2,273,477.66
1) 租入	2,273,477.66		2,273,477.66
本期减少金额			
期末数	39,729,514.99	33,088,816.25	72,818,331.24
累计折旧			
期初数	18,446,735.80	3,546,259.63	21,992,995.43
本期增加金额	5,317,450.30	886,564.96	6,204,015.26
1) 计提	5,317,450.30	886,564.96	6,204,015.26
本期减少金额			
期末数	23,764,186.10	4,432,824.59	28,197,010.69
账面价值			
期末账面价值	15,965,328.89	28,655,991.66	44,621,320.55
期初账面价值	19,009,301.53	29,542,556.62	48,551,858.15

14. 无形资产

项 目	土地使用权	土地所有权	管理软件	合 计
-----	-------	-------	------	-----

项 目	土地使用权	土地所有权	管理软件	合 计
账面原值				
期初数	198,683,447.96	16,826,722.02	5,075,649.07	220,585,819.05
本期增加金额	1,334,500.00	-373,594.24		960,905.76
1) 购置	1,334,500.00			1,334,500.00
2) 外币折算差异		-373,594.24		-373,594.24
本期减少金额				
期末数	200,017,947.96	16,453,127.78	5,075,649.07	221,546,724.81
累计摊销				
期初数	86,152,577.35		4,952,853.60	91,105,430.95
本期增加金额	5,031,379.71		54,142.43	5,085,522.14
1) 计提	5,031,379.71		54,142.43	5,085,522.14
本期减少金额				
期末数	91,183,957.06		5,006,996.03	96,190,953.09
账面价值				
期末账面价值	108,833,990.90	16,453,127.78	68,653.04	125,355,771.72
期初账面价值	112,530,870.61	16,826,722.02	122,795.47	129,480,388.10

15. 商誉

(1) 明细情况

被投资单位名称或形成商誉的事项	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	323,832.75		323,832.75	323,832.75		323,832.75
合 计	323,832.75		323,832.75	323,832.75		323,832.75

(2) 商誉账面原值

被投资单位名称或形成商誉的事项	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
合 计	323,832.75			323,832.75

(3) 其他说明

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。

16. 长期待摊费用

项目	期初数	本期增加	本期摊销	其他减少[注]	期末数
装修费		190,000.00	160,000.00		30,000.00
其他	632,912.89		102,175.18	5,419.86	525,317.85
合计	632,912.89	190,000.00	262,175.18	5,419.86	555,317.85

[注]系 TOWER 公司美元汇率变动导致差额

17. 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	5,519,639,270.04	1,379,909,817.51	5,003,519,268.72	1,250,879,817.18
可抵扣亏损	1,150,302,604.00	287,575,651.00	1,761,096,113.32	440,274,028.33
房产开发项目相关税收备抵金	261,218,141.40	65,304,535.35	309,988,982.44	77,497,245.61
投资性房地产计税基础差异	3,097,363.64	774,340.91	7,016,359.76	1,754,089.94
可抵扣的广告宣传费	122,515,206.88	30,628,801.72	135,319,151.08	33,829,787.77
联合营内部交易未实现利润及预计负债	173,004,601.36	43,251,150.34	273,414,293.00	68,353,573.25
租赁负债	19,968,223.96	4,992,055.99	19,078,246.96	4,769,561.74
其他权益工具投资公允价值变动	234,994,907.28	58,748,726.82	255,311,064.80	63,827,766.20
合计	7,484,740,318.56	1,871,185,079.64	7,764,743,480.08	1,941,185,870.02

(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

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
合同取得成本	474,509,385.30	118,627,346.33	613,466,803.25	153,366,700.84
使用权资产	15,965,328.96	3,991,332.24	19,009,301.56	4,752,325.39
合 计	490,474,714.26	122,618,678.57	632,476,104.81	158,119,026.23

(3) 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

项目	期末数		期初数	
	递延所得税资产和负债互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债余额	递延所得税资产和负债互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债余额
递延所得税资产	78,643,795.78	1,792,541,283.82	125,704,416.15	1,815,481,453.87
递延所得税负债	78,643,795.78	43,974,882.79	125,704,416.15	32,414,610.08

(4) 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	7,756,852,684.11	6,476,395,637.01
可抵扣亏损	4,739,413,391.13	3,043,126,404.32
合 计	12,496,266,075.24	9,519,522,041.33

(5) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年 份	期末数	期初数	备注
2025 年		181,830,596.18	
2026 年	193,790,147.62	198,215,440.88	
2027 年	714,760,120.68	741,582,700.46	
2028 年	503,245,907.29	556,985,041.51	
2029 年	1,276,261,525.69	1,364,512,625.29	
2030 年	2,051,355,689.85		
合 计	4,739,413,391.13	3,043,126,404.32	

18. 所有权或使用权受到限制的资产

(1) 明细情况

1) 期末资产受限情况

项 目	期末账面余额	期末账面价值	受限类型	受限原因
-----	--------	--------	------	------

项 目	期末账面余额	期末账面价值	受限类型	受限原因
货币资金	71,398,501.54	71,398,501.54	保证、冻结	详见本财务报表附注之现金流量表补充资料的说明
存货	44,162,990,242.86	44,162,990,242.86	抵押	为借款提供抵押担保
投资性房地产	5,270,681,002.00	3,790,260,915.15	抵押	为借款提供抵押担保
固定资产	757,177,216.22	536,096,426.43	抵押	为借款提供抵押担保
无形资产	204,227,380.81	117,311,909.02	抵押	为借款提供抵押担保
合 计	50,466,474,343.43	48,678,057,995.00		

2) 期初资产受限情况

项 目	期初账面余额	期初账面价值	受限类型	受限原因
货币资金	77,572,978.44	77,572,978.44	保证、冻结	详见本财务报表附注之现金流量表补充资料的说明
存货	53,732,516,304.44	53,258,498,585.88	抵押	为借款提供抵押担保
投资性房地产	5,245,379,931.58	4,001,948,828.21	抵押	为借款提供抵押担保
固定资产	765,853,080.09	566,617,747.58	抵押	为借款提供抵押担保
无形资产	204,600,975.05	122,410,903.13	抵押	为借款提供抵押担保
合 计	60,025,923,269.60	58,027,049,043.24		

(2) 其他说明

公司以持有的滨鸿实业有限公司 50.00%股权、千岛湖滨朗公司 100.00%股权、深圳爱义公司 100.00%股权为借款提供质押担保；滨瑞公司以杭州御江南项目自持物业 15 年的租赁收款权为借款提供质押担保；滨欣公司以杭州翡翠江南项目自持物业 15 年的租赁收款权为借款提供质押担保；星滨公司以杭州临平滨耀城项目自持物业 15 年的租赁收款权为借款提供质押担保；滨昌公司以杭州沁语晓庭项目自持物业 15 年的租赁收款权为借款提供质押担保；滨远公司以杭州观品项目自持物业 15 年的租赁收款权为借款提供质押担保；滨胜公司以杭州滨涛映月项目自持物业 15 年的租赁收款权为借款提供质押担保；杭州滨锦开发公司以杭州宁望府项目自持物业 15 年的租赁收款权为借款提供质押担保；滨浩公司以杭州望涛月明项目自持物业 15 年的租赁收款权为借款提供质押担保。

19. 短期借款

项 目	期末数	期初数
-----	-----	-----

项 目	期末数	期初数
保证兼质押借款		390,566,041.67
信用借款		200,336,111.11
合 计		590,902,152.78

20. 应付账款

项 目	期末数	期初数
房产开发未付工程款	5,701,170,289.03	5,598,908,702.46
其他采购款	54,913,313.79	41,922,193.67
合 计	5,756,083,602.82	5,640,830,896.13

21. 预收款项

项 目	期末数	期初数
预收租金	86,564,714.13	78,126,276.51
合 计	86,564,714.13	78,126,276.51

22. 合同负债

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
购房款	85,478,617,716.12	125,300,696,917.17
其他	86,234,097.07	69,760,425.73
合 计	85,564,851,813.19	125,370,457,342.90

(2) 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 [注]
杭州运河湾项目	7,909,176,249.54	6,999,594,582.57	2026.05	71.27%
杭州滨运锦绣里项目	6,318,773,716.06	3,464,939,833.49	2026.08	100.00%
杭州奥映鸣翠府项目	4,935,251,363.30		2027.04	99.51%
杭州潮起江南城项目	4,319,469,596.33	3,953,974,653.22	2026.09	100.00%

项目名称	期末数	期初数	预计竣工时间	预售比例 [注]
杭州平晖府项目	4,260,428,539.45	4,260,676,245.87	2025.12	100.00%
杭州缤纷城项目	4,222,788,619.27	384,814,505.40	2026年1月开始分批竣备	80.63%
杭州叠映里项目	3,790,444,611.65	3,790,095,555.05	2026.01	100.00%
杭州奥印潮观府项目	3,697,306,904.59	3,697,309,427.52	2026.08	100.00%
杭州翡翠嘉运府	3,022,686,862.39	2,999,800,794.50	2026.03	100.00%
杭州翡翠锦和府项目	2,955,677,843.12	1,610,368,537.61	2026.09	100.00%
杭州时舟里项目	2,710,960,424.77		2027.02	85.00%
宁波潮映府项目	2,705,859,691.27	1,569,034,017.44	2025.12	99.81%
杭州映宸里项目	2,615,965,258.72	2,615,965,258.72	2026.01	100.00%
杭州枫揽华庭项目	2,369,789,914.67	847,019,469.72	2026.04	100.00%
金华和品项目	2,225,323,486.24	1,332,062,200.00	2025.12	79.75%
杭州滨运映翠湾项目	2,198,522,109.17	3,200,232.08	2026.07	99.00%
杭州鸣湖里项目	2,055,302,384.40		2027.02	75.30%
杭州翠栖府项目	1,865,441,755.03	1,384,845,088.06	2025.10	92.50%
杭州春曼雅庐项目	1,849,425,332.11	1,849,148,757.80	2025.09	100.00%
杭州锦上万象府项目	1,595,242,489.91		2026.08	100.00%
杭州叠映揽月轩项目	1,583,348,955.41	534,976,234.86	2026.05	100.00%
杭州嘉映锦绣里项目	1,515,405,153.21	616,026,781.65	2026.10	100.00%
杭州枫映华庭项目	1,480,595,958.72	1,480,595,958.72	2025.12	100.00%
杭州揽奥望座项目	1,334,356,470.64	1,283,853,603.67	2025.04	93.27%
杭州海潮望月项目	1,178,179,078.90	2,647,893,538.53	2024.07	91.77%
杭州棠前文栖府项目	1,176,834,915.60	1,176,834,915.60	2026.04	100.00%
杭州沐兰台项目	1,121,658,490.83		2026.12	100.00%
杭州棠月映翠府项目	1,008,836,919.27	1,008,836,919.27	2026.05	100.00%
杭州揽晴轩项目	720,946,247.71	720,946,247.71	2026.05	100.00%
杭州松川境府项目	694,244,662.39		2027.10	55.33%
杭州棠悦芳华轩项目	646,852,628.44		2027.04	66.91%

项目名称	期末数	期初数	预计竣工时间	预售比例 [注]
杭州浩运府项目	445,411,752.48		2027.05	89.65%
杭州棠前嘉座项目	436,100,917.43	442,680,717.67	2023.11	100.00%
杭州鸣澜里项目	417,729,235.44		2026.12	73.00%
杭州天目山小镇项目	339,630,558.71	292,438,701.11	2023.04	70.79%
杭州咏舟府项目	286,168,940.29		2027.7	38.50%
永康众泰小镇项目	263,496,439.57	1,437,916,828.04	2023年5月开始分批竣备	67.40%
湖州春宸里项目	255,994,197.59	1,994,772,857.80	2025.11	70.17%
杭州运宸中心项目	226,392,525.69	114,678,899.08	2024.08	80.74%
杭州潮观平澜府项目	209,895,734.91	3,836,624,279.82	2025.5	100.00%
金华悦品项目	201,923,859.59	1,445,685,942.21	2025.05	87.59%
杭州锦上观澜项目	183,471,533.03		2027.12	47.10%
杭州观翠揽月项目	151,297,794.50	8,387,282,824.77	2024.10	99.77%
杭州江河鸣翠项目	149,913,868.94	548,643,119.78	2023.03	100.00%
杭州枫翠云轩项目	132,097,073.39	1,644,289,600.92	2024.11	100.00%
湖州鸣翠里项目	110,309,978.01	186,441,364.22	2024.06	73.00%
杭州栖江揽月项目	103,923,036.70	737,703,137.46	2024.06	96.00%
杭州潮观揽月轩项目	100,062,997.74	4,086,768,703.67	2025.3	100.00%
杭州潮映华岸府项目	92,236,869.72	2,790,997,185.32	2025.07	100.00%
杭州运翠轩项目	89,422,453.21	3,101,785,732.11	2024.10	97.43%
杭州澄虹府项目	77,693,323.85	3,564,205,737.61	2025.06 已竣备	100.00%
杭州江晖府项目	73,042,004.24	2,971,017,710.09	2024.10	100.00%
宁波滨辰府项目	68,031,786.02	166,372,137.45	2023.07	99.98%
杭州潮映万象轩项目	65,851,035.78	3,592,006,925.69	2025.07	100.00%
金华沁湖小区	61,626,516.52		2027.06	32.13%
杭州湖翠里项目	52,864,765.14	1,580,397,805.50	2024.12	100.00%
杭州望翠蓝庭项目	52,838,000.00	1,901,318,577.06	2025.06	100.00%
杭州大枫秀云庭项目	48,782,291.74	2,300,663,089.91	2025.01	100.00%

项目名称	期末数	期初数	预计竣工时间	预售比例 [注]
千岛湖湖滨印象项目地块1项目	42,817,274.86	16,417,490.37	2024.12	46.68%
杭州河印观翠湾项目	41,759,455.05	688,396,091.74	2025.08	100.00%
杭州湖光山社项目	40,677,699.73	70,360,574.79	2022.10	100.00%
东阳君品家园项目	40,089,923.72	618,606,551.15	2025.05	90.68%
南京兴智翡翠府项目	39,213,671.01	289,972,502.65	2024.11	92.53%
杭州枫翠岚湾项目	38,135,374.83	795,299,877.99	2024.11	100.00%
杭州枫汀云邸项目	35,813,517.43	3,035,465,998.17	2024.12	99.80%
苏州锦麟壹品项目	28,555,679.37	37,882,051.30	2023.07	99.04%
杭州春宸上府项目	26,355,955.05	172,222,661.47	2024.06	100.00%
千岛湖半岛印象北区项目	25,666,504.98	33,143,803.43	2023.11	100.00%
东阳滨江上品家园项目	25,647,926.92	131,049,671.12	2024.06	93.21%
杭州文缙滨汇府项目	23,948,794.50	208,531,428.44	2024.12	97.06%
杭州鸣翠云筑项目	22,879,241.63	281,910,312.87	2023.08	94.22%
杭州枫岭云湾项目	21,668,738.53	326,837,888.07	2024.10	100.00%
杭州听荷芳翠府项目	19,693,240.36	820,218,401.83	2025.07	100.00%
杭州宁望府项目	19,682,258.72	22,664,533.94	2024.07	100.00%
东阳嘉品家园项目	16,568,425.82	171,119,642.20	2025.07	49.45%
杭州常青夕照项目	16,347,711.93	902,297,896.79	2025.06	100.00%
南京嘉品项目	15,621,069.72	32,082,430.29	2023.05	100.00%
杭州潮听映月项目	14,773,611.93	55,601,222.94	2024.08	100.00%
杭州福翠里项目	14,174,182.57	201,766,709.17	2024.10	100.00%
杭州湖映里项目	12,301,267.63	1,273,964,707.34	2025.01	100.00%
杭州观品项目	11,594,125.39	11,594,125.39	2023.03	100.00%
其他项目	103,325,941.10	17,745,785,107.37		
合计	85,478,617,716.12	125,300,696,917.17		

[注] 预售比例等于已售面积除以取得预售证面积

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	135,990,635.38	534,636,361.20	541,925,015.07	128,701,981.51
离职后福利—设定提存计划	4,266,659.32	28,018,738.87	27,794,635.06	4,490,763.13
辞退福利		2,070,027.00	2,070,027.00	
合 计	140,257,294.70	564,725,127.07	571,789,677.13	133,192,744.64

(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	129,482,244.83	470,580,037.89	476,604,823.80	123,457,458.92
职工福利费		28,528,684.78	28,189,476.78	339,208.00
社会保险费	689,566.49	15,294,265.69	15,337,861.08	645,971.10
其中：医疗保险费	669,625.24	14,545,949.83	14,585,179.77	630,395.30
工伤保险费	15,608.62	723,846.72	728,212.17	11,243.17
生育保险费	4,332.63	24,469.14	24,469.14	4,332.63
住房公积金	486,481.59	14,361,334.48	14,420,575.10	427,240.97
工会经费和职工教育经费	5,332,342.47	5,872,038.36	7,372,278.31	3,832,102.52
小 计	135,990,635.38	534,636,361.20	541,925,015.07	128,701,981.51

(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	3,931,022.94	27,219,190.10	26,997,821.79	4,152,391.25
失业保险费	335,636.38	799,548.77	796,813.27	338,371.88
小 计	4,266,659.32	28,018,738.87	27,794,635.06	4,490,763.13

24. 应交税费

项 目	期末数	期初数
企业所得税	585,631,185.89	518,968,864.37
增值税	66,745,004.48	75,634,808.76

项 目	期末数	期初数
土地使用税	18,819,659.41	24,276,473.35
房产税	9,247,494.00	6,049,552.72
印花税	3,764,414.37	6,593,755.27
个人所得税	2,361,799.19	2,795,878.05
城市维护建设税	1,106,012.20	3,940,112.72
教育费附加	561,050.97	1,783,627.03
地方教育附加	374,033.77	1,189,084.41
环境保护税	24,000.00	
车船税		17,451.04
合 计	688,634,654.28	641,249,607.72

25. 其他应付款

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
应付股利	40,237,500.00	
其他应付款	24,633,041,282.39	26,205,930,663.00
合 计	24,673,278,782.39	26,205,930,663.00

(2) 应付股利

项 目	期末数	期初数
普通股股利	40,237,500.00	
小 计	40,237,500.00	

(3) 其他应付款

1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
拆借款	23,624,077,402.49	25,560,291,091.14
应付暂收款	433,021,852.14	176,537,567.62
押金保证金	127,241,611.65	159,113,021.83
其他	448,700,416.11	309,988,982.41

项 目	期末数	期初数
小 计	24,633,041,282.39	26,205,930,663.00

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
杭州滨泽投资管理有限公司	1,996,695,116.00	项目未清算
杭州滨祁企业管理有限公司	1,748,603,258.04	项目未清算
杭州秦茂置业有限公司	1,271,452,375.00	项目未清算
杭州滨程房地产开发有限公司	1,150,573,050.00	项目未清算
杭州融滨昌盛置业有限公司	1,055,752,450.00	项目未清算
杭州地铁开发集团有限公司	973,226,237.60	项目未清算
杭州滨江盛元房地产开发有限公司	929,577,596.23	项目未清算
杭州秀恒企业管理有限公司	649,332,740.50	项目未清算
小 计	9,775,212,823.37	

26. 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	4,091,969,065.09	6,100,726,782.97
一年内到期的应付债券	2,364,419,068.49	
一年内到期的租赁负债	5,090,832.40	6,449,881.50
合 计	6,461,478,965.98	6,107,176,664.47

(2) 一年内到期的长期借款

项 目	期末数	期初数
抵押借款	2,745,159,605.76	4,039,567,581.92
抵押及保证借款	1,264,016,271.87	1,810,429,943.89
质押借款	52,694,260.41	42,912,713.85
保证借款	26,692,968.02	175,569,345.59
抵押、质押及保证借款	3,405,959.03	32,247,197.72
合 计	4,091,969,065.09	6,100,726,782.97

(3) 一年内到期的应付债券

债券名称	面值	票面利率 (%)	发行日期	债券期限	发行金额	是否违约
24滨江房产MTN001	700,000,000.00	3.64	2024/3/18	2024/3/20-2026/3/20	700,000,000.00	否
24滨江房产MTN002	500,000,000.00	3.80	2024/4/25	2024/4/28-2026/4/28	500,000,000.00	否
24滨江房产MTN003	600,000,000.00	3.90	2024/8/5	2024/8/7-2026/8/7	600,000,000.00	否
24滨江房产MTN004	600,000,000.00	4.40	2024/11/4	2024/11/6-2026/11/6	600,000,000.00	否
小计	2,400,000,000.00				2,400,000,000.00	

(续上表)

债券名称	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
24滨江房产MTN001	680,034,958.90		25,480,000.00		25,480,000.00	680,034,958.90
24滨江房产MTN002	480,909,589.04		19,000,000.00		19,000,000.00	480,909,589.04
24滨江房产MTN003	609,424,109.59		23,400,000.00		23,400,000.00	609,424,109.59
24滨江房产MTN004	594,050,410.96		26,400,000.00		26,400,000.00	594,050,410.96
小计	2,364,419,068.49		94,280,000.00		94,280,000.00	2,364,419,068.49

27. 其他流动负债

(1) 明细情况

项目	期末数	期初数
短期应付债券	1,228,596,164.38	3,676,036,082.18
联营企业预计亏损	60,850,244.68	55,647,130.79
待转销项税[注]	7,716,862,529.33	11,252,230,588.91
合计	9,006,308,938.39	14,983,913,801.88

[注] 待转销项税主要为公司房地产销售中随预收房款收取的增值税销项税

(2) 短期应付债券本期增减变动

债券名称	面值	票面利率 (%)	发行日期	债券期限	发行金额	是否违约
24滨江房产CP001	700,000,000.00	3.64	2024/02/20	2024/2/22-2025/2/22	700,000,000.00	否
24滨江房产CP002	700,000,000.00	3.55	2024/04/08	2024/4/10-2025/4/10	700,000,000.00	否
24滨江房产CP003	700,000,000.00	3.60	2024/05/24	2024/5/28-2025/5/28	700,000,000.00	否

债券名称	面值	票面利率 (%)	发行 日期	债券期限	发行 金额	是否 违约
24 滨江房产 CP004	500,000,000.00	3.60	2024/06/20	2024/6/24- 2025/6/24	500,000,000.00	否
24 滨江房产 CP005	500,000,000.00	3.55	2024/08/19	2024/8/21- 2025/8/21	500,000,000.00	否
24 滨江房产 CP006	500,000,000.00	3.70	2024/09/19	2024/9/23- 2025/9/23	500,000,000.00	否
25 滨江房产 CP001	600,000,000.00	3.80	2025/01/23	2025/1/24- 2026/1/24	600,000,000.00	否
25 滨江房产 CP002	600,000,000.00	2.50	2025/07/07	2025/7/9- 2026/7/9	600,000,000.00	否
小 计	4,800,000,000.00				4,800,000,000.00	

(续上表)

债券名称	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
24 滨江房产 CP001	721,919,780.82		3,560,219.18		725,480,000.00	
24 滨江房产 CP002	718,109,863.01		6,740,136.99		724,850,000.00	
24 滨江房产 CP003	715,050,958.90		10,149,041.10		725,200,000.00	
24 滨江房产 CP004	509,419,178.08		8,580,821.92		518,000,000.00	
24 滨江房产 CP005	506,467,808.22		11,282,191.78		517,750,000.00	
24 滨江房产 CP006	505,068,493.15		13,431,506.85		518,500,000.00	
25 滨江房产 CP001		600,000,000.00	21,363,287.67			621,363,287.67
25 滨江房产 CP002		600,000,000.00	7,232,876.71			607,232,876.71
小 计	3,676,036,082.18	1,200,000,000.00	82,340,082.20		3,729,780,000.00	1,228,596,164.38

28. 长期借款

项 目	期末数	期初数
抵押借款	16,015,506,235.32	16,646,299,229.33
抵押及保证借款	6,508,122,350.13	4,282,088,922.22
质押借款	747,500,000.00	1,091,924,356.94

项 目	期末数	期初数
保证借款	435,000,000.00	1,247,104,904.16
抵押、质押及保证借款	223,369,017.71	444,550,566.16
质押及保证借款		512,599,709.26
信用借款		220,191,657.50
合 计	23,929,497,603.16	24,444,759,345.57

29. 应付债券

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
本金	2,049,662,976.00	2,579,082,688.00
应付利息	35,481,581.93	47,982,574.24
利息调整	-4,965,896.40	-5,078,654.92
合 计	2,080,178,661.53	2,621,986,607.32

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

债券名称	面值	票面利率（%）	发行日期	债券期限	发行金额	是否违约
25 滨江房产 MTN001	500,000,000.00	3.80	2025/03/26	2025/3/28-2027/3/28	500,000,000.00	否
25 滨江房产 MTN002	600,000,000.00	3.70	2025/04/21	2025/4/23-2027/4/23	600,000,000.00	否
25 滨江房产 MTN003	700,000,000.00	2.85	2025/10/22	2025/10/24-2027/10/24	700,000,000.00	否
Bellevue10Apartments, LLC Taxable Variable Rate Demand Multifamily Housing Revenue Bonds (Bellevue10Apartments) 2020SeriesA	249,662,976.00	2.35	2020/04/29	15 年	249,662,976.00	否
小 计	2,049,662,976.00				2,049,662,976.00	

（续上表）

债券名称	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
25 滨江房产 MTN001		500,000,000.00	14,523,287.67			514,523,287.67
25 滨江房产 MTN002		600,000,000.00	15,387,945.21			615,387,945.21

债券名称	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
25 滨江房产 MTN003		700,000,000.00	3,771,369.86			703,771,369.86
Bellevue10Apartments, LLC Taxable Variable Rate Demand Multifamily Housing Revenue Bonds (Bellevue10Apartments) 2020SeriesA	257,567,538.83	-11,419,712.00	11,452,385.26	112,758.52	11,216,911.82	246,496,058.79
小 计	257,567,538.83	1,788,580,288.00	45,134,988.00	112,758.52	11,216,911.82	2,080,178,661.53

30. 租赁负债

项 目	期末数	期初数
房屋及建筑物租赁	11,238,408.76	12,628,365.46
合 计	11,238,408.76	12,628,365.46

31. 长期应付款

项 目	期末数	期初数
美国之路区域中心 EB-5 项目借款及利息	662,897,233.50	643,745,948.10
合 计	662,897,233.50	643,745,948.10

32. 递延收益

项 目	期末数	期初数
联营企业未实现利润	12,868,008.76	15,923,893.60
合 计	12,868,008.76	15,923,893.60

33. 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

34. 资本公积

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
资本溢价（股本溢价）	2,089,594,184.75	70,918,665.33		2,160,512,850.08
合 计	2,089,594,184.75	70,918,665.33		2,160,512,850.08

(2) 其他说明

本期资本公积增加 70,918,665.33 元，系本期购买子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，详见本财务报表附注六(五)2 之说明。

35. 其他综合收益

项 目	期初数	本期发生额					减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益（税后归属于母公司）	期末数
		其他综合收益的税后净额						
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东		
不能重分类进损益的其他综合收益	-238,713,643.69	20,316,157.63		5,079,039.41	15,237,118.22		-223,476,525.47	
其中：其他权益工具投资公允价值变动	-238,713,643.69	20,316,157.63		5,079,039.41	15,237,118.22		-223,476,525.47	
将重分类进损益的其他综合收益	39,458,088.74	-1,697,706.78			-1,263,486.61	-434,220.17	38,194,602.13	
其中：外币财务报表折算差额	39,458,088.74	-1,697,706.78			-1,263,486.61	-434,220.17	38,194,602.13	
其他综合收益合计	-199,255,554.95	18,618,450.85		5,079,039.41	13,973,631.61	-434,220.17	-185,281,923.34	

36. 盈余公积

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积	1,555,721,945.00			1,555,721,945.00
合 计	1,555,721,945.00			1,555,721,945.00

37. 未分配利润

项 目	本期数	上年同期数
-----	-----	-------

项 目	本期数	上年同期数
期初未分配利润	20,970,196,360.26	18,682,075,721.56
加：本期归属于母公司所有者的净利润	2,116,317,717.43	2,545,764,974.90
其他综合收益结转留存收益		22,385,613.90
减：应付普通股股利	255,138,395.51	280,029,950.10
期末未分配利润	22,831,375,682.18	20,970,196,360.26

(二) 合并利润表项目注释

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	82,870,004,455.44	71,913,791,001.69	69,137,118,423.88	60,461,290,175.89
其他业务收入	17,755,961.56	18,542,812.63	14,702,546.15	19,999,329.81
合计	82,887,760,417.00	71,932,333,814.32	69,151,820,970.03	60,481,289,505.70
其中：与客户之间的 合同产生的收入	82,591,284,843.24	71,343,794,540.44	68,732,818,843.54	59,987,943,074.19

(2) 房地产销售收入情况

项 目	本期数	上期数
杭州观翠揽月项目	8,324,464,603.67	
杭州芳翠锦绣府项目	4,227,409,700.59	
杭州潮观揽月轩项目	3,985,837,542.71	
杭州澄虹府项目	3,534,624,852.30	
杭州潮映万象轩项目	3,526,136,164.22	
杭州潮观平澜府项目	3,626,728,545.73	
杭州运翠轩项目	3,133,489,958.16	
杭州观晖美寓项目	3,237,578,556.88	
杭州枫汀云邸项目	3,014,316,563.30	
杭州江晖府项目	2,899,810,568.25	1,555,127,735.42
杭州揽云锦绣里项目	2,781,037,137.13	
杭州潮映华岸府项目	2,698,741,295.41	

项 目	本期数	上期数
杭州蝶翠迎宾府项目	2,350,614,721.16	129,762,117.37
杭州海潮望月项目	2,214,656,657.40	
杭州大枫秀云庭项目	2,253,089,933.26	
湖州春宸里项目	2,245,216,194.98	
永康众泰小镇项目	2,056,676,406.72	3,695,947,158.64
杭州望翠蓝庭项目	1,992,723,142.19	
杭州江翠轩项目	1,850,181,452.29	
杭州湖翠里项目	1,528,600,634.86	
杭州枫翠云轩项目	1,517,414,852.03	1,799,251,828.87
杭州湖映里项目	1,466,000,218.35	
东阳君品家园项目	1,289,214,663.30	
金华悦品项目	1,270,813,161.34	
杭州河印观翠湾项目	1,072,857,585.32	
杭州揽奥望座项目	949,684,194.50	
杭州翠堤春华轩项目	874,285,961.47	
杭州听荷芳翠府项目	890,794,998.17	
杭州常青夕照项目	885,917,576.03	
杭州枫翠岚湾项目	758,058,998.17	883,453,090.83
深圳滨江爱义南方大厦项目	656,687,173.23	
杭州栖江揽月项目	646,366,922.94	4,151,071,495.41
义乌福田里项目	600,328,402.13	1,120,031,813.83
杭州绿翠芳映轩项目	590,491,444.04	
南京兴智翡翠府项目	465,903,049.53	1,916,885,677.06
杭州江河鸣翠项目	432,031,217.33	1,021,337,259.63
东阳滨江上品家园项目	425,280,927.90	2,684,501,307.10
杭州运宸中心项目	404,594,418.44	
丽水观品轩项目	400,648,471.57	809,577,822.93
东阳嘉品家园项目	396,280,699.08	

项 目	本期数	上期数
杭州鸣翠云筑项目	373,514,282.56	594,922,167.89
千岛湖城市之星项目	334,161,177.23	234,685,785.32
杭州枫岭云湾项目	307,307,014.15	741,279,018.56
杭州文缦滨汇府项目	302,340,945.69	1,027,680,211.78
其他项目	2,995,330,480.46	45,712,035,011.73
小 计	81,788,243,466.17	68,077,549,502.37

2. 税金及附加

项 目	本期数	上年同期数
土地增值税	394,459,958.67	334,246,891.97
城市维护建设税	134,621,797.82	123,648,127.01
教育费附加	60,360,303.95	53,448,574.14
房产税	58,689,603.04	52,563,759.76
印花税	41,846,140.34	43,588,242.96
地方教育附加	22,883,107.55	35,424,725.74
土地使用税	12,278,842.12	3,904,010.53
车船税	95,485.20	19,431.00
环境保护税	69,635.20	265,066.32
其他	78,452.80	
合 计	725,383,326.69	647,108,829.43

3. 销售费用

项 目	本期数	上年同期数
房地产业务营销费用	1,031,717,968.04	800,749,933.18
酒店业务营销费用	49,856,360.59	56,658,049.85
合 计	1,081,574,328.63	857,407,983.03

4. 管理费用

项 目	本期数	上年同期数
运营费	177,940,836.88	106,642,643.64
工资及福利费	165,439,053.11	171,293,090.37
折旧费及摊销费	73,731,129.50	92,547,599.73
物业管理费	55,024,561.11	44,433,031.57
办公费及差旅费	36,715,259.28	30,475,159.08
中介咨询服务费	32,645,554.59	34,250,832.87
车辆使用费及维修费	11,964,967.89	13,560,292.56
业务招待费	11,165,134.13	24,605,880.67
水电费及燃料	9,361,773.63	12,566,485.13
保险费	4,754,878.01	4,338,125.22
消防改造费用	4,628,547.96	1,087,973.80
残保金	1,680,326.37	1,844,001.09
其他	17,460,315.17	6,167,665.75
合 计	602,512,337.63	543,812,781.48

5. 财务费用

项 目	本期数	上年同期数
利息费用	607,394,639.19	699,027,514.60
利息收入	-144,611,826.17	-266,115,828.05
其他	24,760,161.08	45,648,746.97
合 计	487,542,974.10	478,560,433.52

6. 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
与收益相关的政府补助	5,850,981.15	12,279,412.87	5,850,981.15
增值税加计抵减		1,632.53	
其他	135,231.94	129,718.84	
合 计	5,986,213.09	12,410,764.24	5,850,981.15

7. 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	881,476,767.44	760,100,022.64
投资性利息收入	26,161,624.35	31,940,209.64
处置长期股权投资产生的投资收益	13,246,433.26	159,112,805.51
理财产品收益	5,188,798.91	4,193,732.25
其他非流动金融资产持有期间的股利收入	398,881.10	
合 计	926,472,505.06	955,346,770.04

8. 公允价值变动收益

项 目	本期数	上年同期数
交易性金融资产	4,141,344.22	7,964,730.82
其中：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产生的公允价值变动收益	4,141,344.22	7,964,730.82
合 计	4,141,344.22	7,964,730.82

9. 信用减值损失

项 目	本期数	上年同期数
坏账损失	-15,570,016.75	-261,858,332.92
合 计	-15,570,016.75	-261,858,332.92

10. 资产减值损失

项 目	本期数	上年同期数
存货跌价损失	-2,632,214,309.19	-869,294,234.17
投资性房地产减值损失	-157,908,182.78	
合 计	-2,790,122,491.97	-869,294,234.17

11. 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
固定资产处置收益	520,224.43	682,719.34	520,224.43
合 计	520,224.43	682,719.34	520,224.43

12. 营业外收入

项 目	本期数	上年同期数	计入本期非经常性损益的金额
违约金收入	14,768,965.11	9,600,289.68	14,768,965.11
无须支付款项	3,328,512.04	101,468.19	3,328,512.04
罚款收入	1,283,912.39	163,854.94	1,283,912.39
补偿款收入	1,032,740.18	910,132.27	1,032,740.18
其他	364,575.07	525,121.94	364,575.07
合 计	20,778,704.79	11,300,867.02	20,778,704.79

13. 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
对外捐赠	10,864,309.00	9,256,500.00	10,864,309.00
赔款支出	7,625,457.26	22,341,203.41	7,625,457.26
滞纳金	4,987,295.88	10,056,216.27	4,987,295.88
罚没支出	93,134.16	2,133,626.01	93,134.16
非流动资产毁损报废损失	48,123.61	17,956,638.12	48,123.61
其他	3,645,181.10	4,067,059.43	3,645,181.10
合 计	27,263,501.01	65,811,243.24	27,263,501.01

14. 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	2,514,061,031.84	2,055,427,018.85
递延所得税费用	28,946,050.30	87,770,365.84

项 目	本期数	上年同期数
合 计	2,543,007,082.14	2,143,197,384.69

(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	6,183,356,617.49	5,934,383,478.00
按母公司适用税率计算的所得税费用	1,545,839,154.37	1,483,595,869.50
子公司适用不同税率的影响	-347,845.71	
调整以前期间所得税的影响	72,554,113.74	-6,728,164.88
非应税收入的影响	-108,565,482.99	-100,101,018.10
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	9,834,571.81	11,902,355.85
预缴所得税无法退回的影响	22,388,544.16	51,690,124.89
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性或可抵扣亏损的影响	-99,157,173.94	-65,119,529.41
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	1,055,182,916.12	696,953,216.02
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	-42,159.95	362,332.86
冲回前期确认递延所得税资产的可抵扣暂时性或可抵扣亏损的影响	45,320,444.53	70,642,197.96
所得税费用	2,543,007,082.14	2,143,197,384.69

15. 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五(一)35之说明。

(三) 合并现金流量表项目注释

1. 收到或支付的其他与经营活动、投资活动及筹资活动有关的现金

(1) 收到其他与经营活动有关的现金

项 目	本期数	上年同期数
收回押金保证金净额	738,288,068.89	
项目预售监管共管户资金	305,487,384.54	
暂收款	255,493,654.09	22,984,086.30
经营性利息收入	144,611,826.17	266,115,828.05

项 目	本期数	上年同期数
应收暂付款	37,092,215.08	
违约金收入	14,848,965.11	9,600,289.68
政府补助	5,850,981.15	12,279,412.87
罚款收入	1,283,912.39	163,854.94
补偿款收入	1,032,740.18	910,132.27
其他	2,150,190.57	13,753,087.00
合 计	1,506,139,938.17	325,806,691.11

(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
支付期间费用	1,386,014,373.87	1,143,869,890.89
应收暂付款	15,381,919.88	13,792,283.27
支付物业维修金净额	64,571,266.31	318,023,341.17
捐赠支出	10,864,309.00	9,256,500.00
支付押金保证金净额		536,343,721.10
项目预售监管共管户资金		598,848,757.93
其他	14,186,336.28	68,515,406.06
合 计	1,491,018,205.34	2,688,649,900.42

(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	13,530,764,868.05	5,341,469,539.47
取得子公司支付的现金净额		7,278,214.03
合 计	13,530,764,868.05	5,348,747,753.50

(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	10,145,562,428.17	7,363,908,683.64
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	190,802,757.56	53,660,931.12
纳入合并前支付给合作项目公司拆借款		150,000.00
合 计	10,336,365,185.73	7,417,719,614.76

(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	12,599,939,639.50	7,536,703,072.68
合 计	12,599,939,639.50	7,536,703,072.68

(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
合作项目股东减资	12,942,600,174.00	495,341,000.00
归还拆借款及利息	7,458,377,632.69	5,523,240,118.74
购买少数数股东股权	244,643,600.00	292,225,000.00
发行公司债券及中期票据相关费用	20,058,022.40	26,464,313.21
支付租赁付款额	5,551,783.45	7,435,883.50
合 计	20,671,231,212.54	6,344,706,315.45

2. 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	3,640,349,535.35	3,791,186,093.31
加：资产减值准备	2,790,122,491.97	869,294,234.17
信用减值准备	15,570,016.75	261,858,332.92
固定资产折旧、使用权资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	709,067,723.28	626,584,645.82
无形资产摊销	5,085,522.14	5,039,638.88
长期待摊费用摊销	262,175.18	3,717,838.64
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）	-520,224.43	-682,719.34
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	48,123.61	17,956,638.12
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-4,141,344.22	-7,964,730.82
财务费用（收益以“-”号填列）	627,452,227.05	730,392,549.51
投资损失（收益以“-”号填列）	-926,472,505.06	-955,346,770.04
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	22,940,170.05	327,891,912.39
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	11,560,272.71	-130,205,183.66

补充资料	本期数	上年同期数
存货的减少（增加以“－”号填列）	32,809,601,833.87	22,692,469,829.76
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	4,245,870,255.16	-657,059,096.62
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	-48,237,746,187.06	-19,788,914,565.04
其他		-118,624,098.28
经营活动产生的现金流量净额	-4,290,949,913.65	7,667,594,549.72
(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		
新增使用权资产	2,273,477.66	5,035,402.62
(3) 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	30,502,177,122.49	37,062,847,570.00
减：现金的期初余额	37,062,847,570.00	32,648,928,853.24
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	-6,560,670,447.51	4,413,918,716.76

3. 现金和现金等价物的构成

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
1) 现金	30,502,177,122.49	37,062,847,570.00
其中：库存现金	275,201.72	196,222.07
可随时用于支付的银行存款	30,472,828,058.66	37,052,545,308.64
可随时用于支付的其他货币资金	29,073,862.11	10,106,039.29
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	30,502,177,122.49	37,062,847,570.00
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		

(2) 不属于现金和现金等价物的货币资金

项 目	期末数	期初数	不属于现金和现金等价物的理由
银行存款	37,184,023.74	1,117,984.22	银行风险管控
银行存款	1,878,736.48	1,837,045.21	司法冻结
银行存款	855,210.61		耕地占用保证金
银行存款	243,609.06	472,295.87	质量保证金
银行存款	12,000.00	96,500.00	ETC 保证金
银行存款		10,000,000.00	质押用于保函
其他货币资金	17,508,464.46	53,570,083.33	保函保证金
其他货币资金	13,265,861.91	10,057,340.76	酒店运营保证金
其他货币资金	450,595.28	421,729.05	公寓运营保证金
小 计	71,398,501.54	77,572,978.44	

4. 筹资活动相关负债变动情况

项 目	期初数	本期增加		本期减少		期末数
		现金变动	非现金变动	现金变动	非现金变动	
其他流动负债	3,676,036,082.18	1,200,000,000.00	82,340,082.20	3,729,780,000.00		1,228,596,164.38
银行借款	31,136,388,281.32	18,544,360,000.00	1,048,131,559.78	22,691,133,972.85	16,279,200.00	28,021,466,668.25
应付债券（含一年内到期的应付债券）	2,621,986,607.32	1,800,000,000.00	139,527,746.52	105,496,911.82	11,419,712.00	4,444,597,730.02
租赁负债（含一年内到期的租赁负债）	19,078,246.96		3,265,327.39	5,551,783.45	462,549.74	16,329,241.16
长期应付款	643,745,948.10		19,151,285.40			662,897,233.50
小 计	38,097,235,165.88	21,544,360,000.00	1,292,416,001.29	26,531,962,668.12	28,161,461.74	34,373,887,037.31

5. 净额列报现金流量情况

公司收回和支付物业维修金业务相关现金流系代客户收取和支付的现金，公司收回和支付押金保证金、应收暂付款、暂收款业务系周转快、期限短项目的现金流入和流出，上述现金流以净额列报更能说明其对公司支付能力、偿债能力的影响，更有助于评价公司的支付能力和偿债能力、分析公司的未来现金流量，因此公司以净额列报上述业务产生的相关现金流。如果上述业务相关现金流采用总额列报，将会对公司现金流量表产生如下影响：

项 目	本期增加金额	上年同期增加金额
收到其他与经营活动有关的现金	323,916,196.45	340,029,072.23

项 目	本期增加金额	上年同期增加金额
支付其他与经营活动有关的现金	323,916,196.45	340,029,072.23

(四) 其他

1. 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	18,926,950.76	7.0288	133,033,751.50
其中：美元	18,926,950.76	7.0288	133,033,751.50
应收账款	538,023.00	7.0288	3,781,656.06
其中：美元	538,023.00	7.0288	3,781,656.06
其他应收款	3,808,446.54	7.0288	26,768,809.04
其中：美元	3,808,446.54	7.0288	26,768,809.04
应付账款	1,241,938.00	7.0288	8,729,333.81
其中：美元	1,241,938.00	7.0288	8,729,333.81
其他应付款	10,896,244.32	7.0288	76,587,522.11
其中：美元	10,896,244.32	7.0288	76,587,522.11
一年内到期的非流动负债	102,000,000.00	7.0288	716,937,600.00
其中：美元	102,000,000.00	7.0288	716,937,600.00
长期应付款	94,311,580.00	7.0288	662,897,233.50
其中：美元	94,311,580.00	7.0288	662,897,233.50
应付债券	35,069,437.00	7.0288	246,496,058.79
其中：美元	35,069,437.00	7.0288	246,496,058.79

(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
滨江（香港）有限公司	香港	美元	经营活动均以美元结算

2. 租赁

(1) 公司作为承租人

1) 使用权资产相关信息详见本财务报表附注五(一)14之说明。

2) 公司对短期租赁和低价值资产租赁的会计政策详见本财务报表附注三(三十一)之说明。计入当期损益的短期租赁费用和低价值资产租赁费用金额如下：

项 目	本期数	上年同期数
低价值资产租赁费用（短期租赁除外）	260,186.48	890,902.97
合 计	260,186.48	890,902.97

3) 与租赁相关的当期损益及现金流

项 目	本期数	上年同期数
租赁负债的利息费用	529,300.00	899,966.95
与租赁相关的总现金流出	5,551,783.45	7,905,902.86

4) 租赁负债的到期期限分析和相应流动性风险管理详见本财务报表附注九(二)之说明

(2) 公司作为出租人

1) 租赁收入

项 目	本期数	上年同期数
租赁收入	442,218,969.98	419,002,126.48

2) 经营租赁资产

项 目	期末数	上年年末数
投资性房地产	9,965,351,112.81	9,531,221,630.13
小 计	9,965,351,112.81	9,531,221,630.13

3) 根据与承租人签订的租赁合同，不可撤销租赁未来将收到的未折现租赁收款额

剩余期限	期末数	上年年末数
1年以内	244,283,097.09	231,289,088.97
1-3年	204,340,133.28	242,710,352.38
3年以上	306,360,415.09	317,693,001.34
合 计	754,983,645.46	791,692,442.69

六、在其他主体中的权益

(一) 企业集团的构成

1. 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	杭州滨凯资产管理有限公司	滨凯公司
1.1	杭州珞麦企业管理有限公司	珞麦公司
1.1.1	杭州滨奇房地产开发有限公司	滨奇公司
2	杭州滨绿房地产开发有限公司	滨绿公司
3	杭州滨江房产建设管理有限公司	滨江建设公司
4	杭州滨江房屋资产管理有限公司	房产资产管理公司
4.1	杭州滨捷房地产咨询有限公司	滨捷咨询公司
5	杭州滨江集团天目山商业管理有限公司	天目山管理公司
6	杭州千岛湖滨江度假酒店有限公司	滨江酒店公司
7	杭州千岛湖滨江游艇有限公司	滨江游艇公司
7.1	淳安千岛湖滨江旅行社有限公司	旅行社公司
8	杭州友好饭店有限公司	友好饭店
8.1	杭州友途旅行社有限公司	友途旅行社公司
9	上海滨顺投资管理有限公司	上海滨顺公司
9.1	滨江（香港）有限公司	香港公司
9.1.1	BinShun Limited Liability Company	BinShun Limited Liability Company
9.1.1.1	Binjiang Limited Partnership	Bin jiang Limited Partnership
9.1.1.1.1	Binjiang Othello Corp	Bin jiang Othello Corp
9.1.1.1.2	Binjiang Shoreline Corp	Bin jiang Shoreline Corp
9.1.1.1.2.1	Bellevue 10 Apartments, LLC	Bellevue 10 Apartments 公司
9.1.1.1.3	Binjiang Tower Corp	Bin jiang Tower Corp
9.1.1.1.3.1	POTALA TOWER SEATILE, LLC	TOWER 公司
10	杭州滨江集团天目山开发建设有限公司	天目山建设公司
11	深圳滨安房地产开发有限公司	深圳滨安公司
12	杭州滨创股权投资有限公司	滨创公司
13	杭州滨保实业有限公司	滨保实业公司

序号	子公司全称	子公司简称
14	杭州滨昊实业有限公司	滨昊公司
14.1	温州滨致建设开发有限公司	温州滨致公司
15	杭州滨虹企业管理有限公司	滨虹公司
16	杭州滨威企业管理有限公司	滨威公司
16.1	杭州滨瑞房地产开发有限公司	滨瑞公司
17	杭州滨玺企业管理有限公司	滨玺公司
17.1	杭州滨灿企业管理有限公司	滨灿公司
17.1.1	杭州滨欣房地产开发有限公司	滨欣公司
18	杭州滨涛企业管理有限公司	滨涛公司
18.1	杭州滨达房地产开发有限公司	滨达公司
19	杭州滨峙实业有限公司	滨峙公司
20	宁波金丹丰股权投资合伙企业（有限合伙）	金丹丰合伙公司
21	上海吉劭创业投资合伙企业（有限合伙）	吉劭合伙公司
22	上海永绥创业投资合伙企业（有限合伙）	永绥合伙公司
23	深圳市爱义房地产开发有限公司	深圳爱义公司
24	深圳市滨江建设管理有限公司	深圳滨建公司
25	暖屋（杭州）租赁住房发展有限公司	暖屋公司
26	杭州滨烨企业管理有限公司	滨烨管理公司
26.1	杭州滨恒企业管理有限公司	滨恒管理公司
26.1	杭州滨银企业管理有限公司	滨银管理公司
26.1.1	杭州滨宏房地产开发有限公司	滨宏公司
27	杭州滨济企业管理有限公司	滨济公司
28	杭州滨泰投资管理有限公司	滨泰管理公司
28.1	杭州滨融房地产开发有限公司	滨融公司
29	杭州滨星企业管理有限公司	滨星公司
29.1	杭州滨宁房地产开发有限公司	滨宁房产公司
30	杭州滨熹投资管理有限公司	滨熹公司

序号	子公司全称	子公司简称
31	浙江新广发置业有限公司	新广发公司
32	杭州滨奇投资管理有限公司	滨奇管理公司
32.1	杭州滨得房地产开发有限公司	滨得公司
33	杭州滨华投资管理有限公司	滨华管理公司
34	杭州滨新资产管理有限公司	滨新公司
35	杭州滨丰投资管理有限公司	滨丰公司
36	杭州滨格投资管理有限公司	滨格投资公司
37	杭州滨上投资管理有限公司	滨上公司
38	杭州滨南企业管理有限公司	滨南公司
39	杭州滨睿企业管理有限公司	滨睿公司
40	杭州滨筹企业管理有限公司	滨筹公司
40.1	杭州星瀚商务咨询有限公司	星瀚商务公司
40.1.1	杭州星滨置业有限公司	星滨公司
40.1.2	杭州新望酒店管理有限公司	新望酒店公司
40.2	杭州沐梵企业管理有限公司	沐梵公司
40.2.1	杭州滨裕房地产开发有限公司	滨裕公司
41	杭州滨禹企业管理有限公司	滨禹公司
42	杭州滨磊企业管理有限公司	滨磊公司
43	温州慕跃投资管理有限公司	温州慕跃公司
44	杭州滨筑企业管理有限公司	滨筑公司
45	杭州滨碌企业管理有限公司	滨碌公司
45.1	杭州滨乾房地产开发有限公司	滨乾公司
46	杭州滨盈企业管理有限公司	滨盈公司
46.1	杭州仟雨企业管理有限公司	仟雨公司
47	杭州滨昕企业管理有限公司	滨昕公司
48	杭州滨启企业管理有限公司	滨启公司
48.1	宁波滨望置业有限公司	宁波滨望公司
49	杭州滨捷企业管理有限公司	滨捷管理公司
49.1	台州滨呈房地产开发有限公司	滨呈公司

序号	子公司全称	子公司简称
50	杭州滨瀚企业管理有限公司	滨瀚公司
51	杭州滨嵘企业管理有限公司	滨嵘公司
51.1	杭州滨御房地产开发有限公司	滨御公司
52	杭州滨尹企业管理有限公司	滨尹公司
53	杭州滨钥企业管理有限公司	滨钥公司
54	杭州滨洋企业管理有限公司	滨洋公司
54.1	杭州滨展房地产开发有限公司	滨展公司
55	杭州滨音企业管理有限公司	滨音公司
55.1	杭州滨兴房地产开发有限公司	滨兴公司
56	杭州滨欢企业管理有限公司	滨欢公司
56.1	杭州滨硕实业有限公司	滨硕实业公司
57	杭州滨漾企业管理有限公司	滨漾公司
57.1	杭州谷陌企业管理有限公司	谷陌公司
58	上海滨安房地产开发有限公司	上海滨安公司
59	杭州杭沁企业管理有限公司	杭沁公司
59.1	杭州滨锦企业管理有限公司	杭州滨锦管理公司
59.1.1	杭州滨合房地产开发有限公司	滨合公司
60	杭州滨科企业管理有限公司	滨科公司
60.1	杭州滨来置业有限公司	滨来公司
61	杭州滨颐企业管理有限公司	滨颐公司
61.1	杭州千岛湖滨翠海岸房地产开发有限公司	千岛湖滨翠海岸公司
62	杭州滨卓企业管理有限公司	滨卓管理公司
63	杭州滨荷企业管理有限公司	滨荷公司
64	杭州滨峰企业管理有限公司	滨峰公司
65	杭州滨越企业管理有限公司	滨越公司
65.1	杭州滨昌房地产开发有限公司	滨昌公司
66	深圳市南方远大传媒置业有限公司	深圳南方远大公司
67	杭州滨澄企业管理有限公司	滨澄公司

序号	子公司全称	子公司简称
67.1	杭州滨航房地产开发有限公司	滨航公司
68	杭州滨维企业管理有限公司	滨维公司
68.1	宁波滨柳置业有限公司	宁波滨柳公司
69	杭州滨崎企业管理有限公司	滨崎公司
69.1	杭州滨远房地产开发有限公司	滨远公司
70	杭州滨钦企业管理有限公司	滨钦公司
70.1	杭州滨泰房地产开发有限公司	滨泰房产公司
71	杭州滨棠企业管理有限公司	滨棠公司
71.1	南京滨晖房地产开发有限公司	南京滨晖公司
72	杭州滨宁企业管理有限公司	滨宁管理公司
72.1	苏州滨望置业有限公司	苏州滨望公司
73	杭州滨升企业管理有限公司	滨升公司
73.1	平湖滨慧房地产开发有限公司	平湖滨慧公司
74	杭州滨闻企业管理有限公司	滨闻公司
74.1	义乌翠语华庭房地产开发有限公司	义乌翠语华庭公司
75	杭州滨适企业管理有限公司	滨适公司
75.1	湖州滨望房地产开发有限公司	湖州滨望公司
76	杭州滨兆企业管理有限公司	滨兆公司
76.1	杭州滨红置业有限公司	滨红公司
77	杭州滨珞企业管理有限公司	滨珞公司
78	杭州滨帆企业管理有限公司	滨帆公司
79	杭州滨舜企业管理有限公司	滨舜公司
80	杭州滨同企业管理有限公司	滨同公司
81	杭州滨琮企业管理有限公司	滨琮公司
82	杭州滨瑚企业管理有限公司	滨瑚公司
83	杭州滨榭企业管理有限公司	滨榭公司
83.1	杭州滨江中豪房地产开发有限公司	滨江中豪公司
84	杭州滨赫企业管理有限公司	滨赫公司
85	杭州皖郡企业管理有限公司	皖郡公司

序号	子公司全称	子公司简称
85.1	杭州滨汇世纪房地产有限公司	滨汇世纪公司
86	杭州桦丞企业管理有限公司	桦丞公司
87	杭州滨鸣企业管理有限公司	滨鸣公司
87.1	宁波滨江维堡投资管理合伙企业（有限合伙）	维堡合伙公司
87.1.1	宁波滨江维堡投资有限公司	维堡投资公司
88	杭州滨琼企业管理有限公司	滨琼公司
89	杭州滨朔企业管理有限公司	滨朔公司
89.1	杭州滨浩房地产开发有限公司	滨浩公司
90	杭州滨佑企业管理有限公司	滨佑公司
90.1	杭州滨西房地产开发有限公司	滨西公司
91	杭州滨铭企业管理有限公司	滨铭公司
91.1	杭州滨兴实业有限公司	滨兴实业公司
92	杭州滨璟企业管理有限公司	滨璟公司
92.1	杭州滨胜房地产开发有限公司	滨胜公司
93	杭州滨格企业管理有限公司	滨格管理公司
93.1	义乌滨茂房地产开发有限公司	义乌滨茂公司
94	杭州滨诺企业管理有限公司	杭州滨诺公司
95	杭州滨峥企业管理有限公司	滨峥公司
96	杭州恺瑄置业有限公司	恺瑄公司
96.1	杭州滨璞企业管理有限公司	滨璞公司
96.1.1	杭州滨甬实业有限公司	滨甬实业公司
97	杭州滨麟置业有限公司	滨麟公司
98	杭州金隆企业管理有限公司	金隆公司
98.1	杭州滨绍房地产开发有限公司	滨绍公司
99	杭州缤淳企业管理有限公司	缤淳公司
99.1	杭州滨建房地产开发有限公司	滨建公司
100	杭州缤韦企业管理有限公司	缤韦公司
100.1	宁波滨通置业有限公司	宁波滨通公司

序号	子公司全称	子公司简称
101	杭州滨领企业管理有限公司	滨领公司
101.1	杭州滨景房地产开发有限公司	滨景公司
102	杭州滨绸企业管理有限公司	滨绸公司
102.1	杭州滨昇房地产开发有限公司	滨昇公司
103	杭州滨琪企业管理有限公司	滨琪公司
104	杭州滨涵企业管理有限公司	滨涵公司
104.1	杭州滨慧房地产开发有限公司	滨慧公司
105	杭州滨瑞企业管理有限公司	滨瑞公司
105.1	杭州滨鸿实业有限公司	滨鸿实业有限公司
106	杭州滨承企业管理有限公司	滨承公司
107	杭州滨莱企业管理有限公司	滨莱公司
107.1	杭州滨拓房地产开发有限公司	滨拓公司
108	杭州滨慧企业管理有限公司	滨慧公司
108.1	杭州滨耀置业有限公司	滨耀公司
109	杭州滨瑄企业管理有限公司	滨瑄公司
109.1	杭州滨旗房地产开发有限公司	滨旗公司
110	杭州滨仟企业管理有限公司	滨仟公司
110.1	杭州滨晨房地产开发有限公司	滨晨公司
111	杭州滨嘉企业管理有限公司	滨嘉公司
111.1	杭州滨腾房地产开发有限公司	滨腾公司
112	杭州滨斐企业管理有限公司	滨斐公司
112.1	杭州千岛湖滨朗房地产开发有限公司	千岛湖滨朗公司
113	杭州滨歆企业管理有限公司	滨歆公司
114	杭州滨沧企业管理有限公司	滨沧公司
114.1	杭州千岛湖滨灿房地产开发有限公司	千岛湖滨灿公司
115	杭州滨昀企业管理有限公司	滨昀公司
115.1	杭州滨睿房地产开发有限公司	滨睿房地产公司
116	杭州滨贺企业管理有限公司	滨贺公司
116.1	杭州滨兰房地产开发有限公司	滨兰公司

序号	子公司全称	子公司简称
117	杭州缤恬企业管理有限公司	缤恬公司
118	杭州缤谦企业管理有限公司	缤谦公司
118.1	天台启欣企业管理咨询有限公司	天台启欣公司
118.1.1	天台杨帆慈悦置地有限公司	天台杨帆公司
119	杭州缤笙企业管理有限公司	缤笙公司
120	杭州缤珺企业管理有限公司	缤珺公司
120.1	杭州滨澎房地产开发有限公司	滨澎公司
121	杭州缤慕企业管理有限公司	缤慕公司
121.1	杭州高光置业有限公司	高光公司
121.1.1	金华虹光置业有限公司	金华虹光公司
121.1.2	永康滨杭置业有限公司	永康滨杭公司
121.1.3	永康滨茂置业有限公司	永康滨茂公司
122	杭州缤黎企业管理有限公司	缤黎公司
122.1	杭州星岚置业有限公司	星岚公司
123	杭州千岛湖滨江云顶度假酒店管理有限公司	千岛湖云顶酒店公司
124	杭州墨雨企业管理有限公司	墨雨公司
124.1	杭州滨锦房地产开发有限公司	杭州滨锦开发公司
125	南京滨鸿房地产开发有限公司	南京滨鸿公司
125.1	南京滨开装饰有限公司	南京滨开公司
126	杭州滨祺房地产开发有限公司	滨祺公司
127	杭州滨裕企业管理有限公司	滨裕管理公司
127.1	杭州滨澳房地产开发有限公司	滨澳公司
128	杭州滨渝企业管理有限公司	滨渝公司
128.1	东阳滨杭房地产开发有限公司	东阳滨杭公司
129	杭州缤彤企业管理有限公司	缤彤公司
129.1	东阳滨茂房地产开发有限公司	东阳滨茂公司
130	杭州缤楚企业管理有限公司	缤楚公司
130.1	东阳滨盛房地产开发有限公司	东阳滨盛公司

序号	子公司全称	子公司简称
131	杭州滨祝企业管理有限公司	滨祝公司
131.1	台州滨交房地产开发有限公司	台州滨交公司
132	杭州和家康养产业发展有限公司	和家康养公司
132.1	杭州和家御虹府养老服务有限公司	和家御虹府公司
133	上海稳盛新黄浦企业发展有限公司	上海稳盛公司
134	杭州滨矜企业管理有限公司	滨矜公司
134.1	杭州滨启房地产开发有限公司	滨启房地产公司
135	杭州滨韶企业管理有限公司	滨韶公司
135.1	杭州滨坤房地产开发有限公司	滨坤房地产公司
136	杭州运溪盛和企业管理有限公司	运溪盛和公司
136.1	杭州星州盛和置业有限公司	星州盛和公司
137	杭州滨纾企业管理有限公司	滨纾公司
137.1	杭州滨涛房地产开发有限公司	滨涛房地产公司
138	杭州滨偕企业管理有限公司	滨偕公司
138.1	杭州滨铂房地产开发有限公司	滨铂公司
139	杭州滨励企业管理有限公司	滨励公司
139.1	杭州滨庆房地产开发有限公司	滨庆公司
140	杭州滨芑企业管理有限公司	滨芑公司
140.1	湖州滨悦房地产开发有限公司	湖州滨悦公司
141	杭州滨创企业管理有限公司	滨创公司
141.1	杭州运河恒运商业地产有限公司	运河恒运公司
141.1.1	杭州运河湾商业地产有限公司	运河湾公司
142	杭州滨焕企业管理有限公司	滨焕公司
142.1	杭州滨隆房地产开发有限公司	滨隆公司
143	杭州滨拓企业管理有限公司	滨拓公司
143.1	杭州滨阳房地产开发有限公司	滨阳公司
144	杭州滨蔚企业管理有限公司	滨蔚公司
145	杭州滨森企业管理有限公司	滨森公司
145.1	杭州滨林房地产开发有限公司	滨林公司

序号	子公司全称	子公司简称
146	杭州缤瑛企业管理有限公司	缤瑛公司
146.1	杭州滨创房地产开发有限公司	滨创房地产公司
147	杭州缤存企业管理有限公司	缤存公司
147.1	杭州滨豪房地产开发有限公司	滨豪公司
148	杭州缤侑企业管理有限公司	缤侑公司
148.1	杭州滨亿房地产开发有限公司	滨亿公司
149	杭州缤羲企业管理有限公司	缤羲公司
149.1	杭州滨鑫房地产开发有限公司	滨鑫公司
150	杭州滨墅商业管理有限公司	滨墅公司
151	杭州登云盛和企业管理有限公司	登云盛和公司
151.1	杭州北沙盛和置业有限公司	北沙盛和公司
152	杭州缤湛企业管理有限公司	缤湛公司
153	杭州缤嫣企业管理有限公司	缤嫣公司
153.1	杭州滨诺置业有限公司	滨诺置业公司
154	杭州缤勋企业管理有限公司	缤勋公司
154.1	杭州滨圣房地产开发有限公司	滨圣公司
155	杭州缤煦企业管理有限公司	缤煦公司
155.1	杭州滨跃房地产开发有限公司	滨跃房地产公司
156	杭州缤泉企业管理有限公司	缤泉公司
156.1	杭州滨名房地产开发有限公司	滨名公司
157	杭州缤进企业管理有限公司	缤进公司
157.1	杭州滨驰房地产开发有限公司	滨驰公司
158	杭州缤珊企业管理有限公司	缤珊公司
158.1	杭州滨岚置业有限公司	滨岚公司
159	杭州缤肃企业管理有限公司	缤肃公司
159.1	杭州滨意房地产开发有限公司	滨意公司
160	杭州缤持企业管理有限公司	缤持公司
160.1	杭州滨翔房地产开发有限公司	滨翔公司
161	杭州缤绅企业管理有限公司	缤绅公司

序号	子公司全称	子公司简称
161.1	杭州滨明置业有限公司	滨明公司
162	杭州缤烁企业管理有限公司	缤烁公司
162.1	杭州滨擎房地产开发有限公司	滨擎公司
163	杭州缤灵企业管理有限公司	缤灵公司
163.1	杭州滨月房地产开发有限公司	滨月公司
164	杭州湖光盛和企业管理有限公司	湖光盛和公司
164.1	杭州江湾盛和置业有限公司	江湾盛和公司
165	杭州豪珏企业管理有限公司	豪珏公司
165.1	杭州湖岸置业有限公司	湖岸公司
166	杭州建杭新顺置业有限公司	建杭新顺公司
166.1	杭州建雅房地产开发有限公司	建雅公司
167	金华城滨置业有限公司	金华城滨公司
168	杭州滨惠房地产开发有限公司	滨惠房地产公司
169	杭州宝越置业有限公司	宝越公司
170	杭州光幸置业有限公司	光幸公司
170.1	杭州滨永房地产开发有限公司	滨永公司
171	杭州建杭启明置业有限公司	建杭启明公司
171.1	宁波建曙房地产开发有限公司	宁波建曙公司
172	杭州建杭和辉置业有限公司	建杭和辉公司
172.1	杭州建临房地产开发有限公司	建临公司
173	杭州北鸿置业有限公司	北鸿公司
173.1	杭州北瑞置业有限公司	北瑞公司
174	湖州滨发建设管理有限公司	湖州滨发公司
175	金华城兴置业有限公司	金华城兴公司
176	杭州越丰置业有限公司	越丰公司
176.1	杭州缤杭房地产开发有限公司	缤杭公司
177	杭州滨杭铁誉房地产开发有限公司	滨杭铁誉公司
178	余姚滨舜建设管理有限公司	余姚滨舜公司
179	宁波市北仑区滨汇建设管理有限公司	宁波滨汇公司

序号	子公司全称	子公司简称
180	南京滨江房产开发有限公司	南京滨江公司
181	金华滨盛建设管理有限公司	金华滨盛公司
182	杭州滨隼企业管理有限公司	滨隼公司
182.1	杭州滨宇房地产开发有限公司	滨宇公司
183	金华城瑞置业有限公司	金华城瑞公司
184	金华城祺置业有限公司	金华城祺公司
185	金华城和置业有限公司	金华城和公司
186	金华城望置业有限公司	金华城望公司
187	杭州滨竭企业管理有限公司	杭州滨竭公司
187.1	杭州滨韵房地产开发有限公司	滨韵公司
188	杭州滨岚企业管理有限公司	滨岚管理公司
189	杭州滨慕企业管理有限公司	滨慕管理公司
190	杭州星缤嘉好置业有限公司	星缤嘉好公司
191	杭州滨华房地产开发有限公司	滨华公司
192	杭州滨尧企业管理有限公司	滨尧管理公司
193	杭州滨溢企业管理有限公司	滨溢管理公司
194	杭州滨浮企业管理有限公司	滨浮管理公司
195	杭州滨禄企业管理有限公司	滨禄管理公司
196	杭州滨炎企业管理有限公司	滨炎管理公司
197	南京滨发建设管理有限公司	南京滨发建设公司
198	杭州星奎商务咨询有限公司	星奎咨询公司
198.1	杭州星沛置业有限公司	星沛公司
199	杭州滨瑄企业管理有限公司	滨瑄管理公司
199.1	杭州滨尚房地产开发有限公司	滨尚公司
200	杭州滨卓房地产开发有限公司	滨卓公司
201	上海滨煜企业发展有限公司	上海滨煜公司
202	杭州滨延企业管理有限公司	滨延管理公司
203	杭州滨冠西站房地产开发有限公司	滨冠西站公司
204	湖州滨芯房地产开发有限公司	滨芯公司

序号	子公司全称	子公司简称
205	杭州滨齐房地产开发有限公司	滨齐公司
206	杭州滨湾房地产开发有限公司	滨湾公司
207	杭州滨颖房地产开发有限公司	滨颖公司

2. 重要子公司基本情况

子公司名称	注册资本 (万元)	主要经营 地及注册 地	业务性质	持股比例 (%)		取得 方式
				直接	间接	
滨甬实业公司	400,000	杭州	房地产业		90.00	设立
滨建公司	5,000	杭州	房地产业	25.00	25.00	设立
滨慧公司	5,000	杭州	房地产业	20.00	40.00	设立
滨睿房地产公司	10,000	杭州	房地产业	20.00	80.00	设立
滨兰公司	1,000	杭州	房地产业	20.00	80.00	设立
滨坤房地产公司	1,000	杭州	房地产业	20.00	30.00	设立
滨铂公司	1,000	杭州	房地产业	20.00	14.00	设立
滨隆公司	1,000	杭州	房地产业	20.00	14.00	设立
滨阳公司	1,000	杭州	房地产业	20.00	80.00	设立
滨创房地产公司	5,000	杭州	房地产业	20.00	80.00	设立
江湾盛和公司	1,000	杭州	房地产业		34.00	设立
建雅公司	1,000	杭州	房地产业		34.00	设立

3. 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

子公司名称	持股比例	股东会表决权比例	说明
天台杨帆公司	50.00%	100.00%	根据相关协议或章程的约定，少数股东所代表的表决权与本公司意见保持一致
台州滨交公司	35.00%	100.00%	
东阳滨杭公司	55.00%	100.00%	
东阳滨茂公司	55.00%	100.00%	
东阳滨盛公司	55.00%	100.00%	
滨峙公司	50.00%	100.00%	
滨耀公司	50.00%	100.00%	

子公司名称	持股比例	股东会表决权比例	说明
滨建公司	50.00%	100.00%	
滨晨公司	50.00%	100.00%	
滨麟公司	34.00%	100.00%	
滨鸿实业有限公司	50.00%	100.00%	
滨澳公司	28.00%	100.00%	
滨涛房地产公司	67.00%	100.00%	
滨启房地产公司	60.00%	100.00%	
星州盛和公司	36.85%	100.00%	
滨坤房地产公司	50.00%	100.00%	
滨鑫公司	63.00%	100.00%	
滨汇世纪公司	51.00%	100.00%	
滨昇公司	26.00%	100.00%	
滨豪公司	70.00%	100.00%	
滨林公司	70.00%	100.00%	
滨旗公司	34.00%	100.00%	
滨慧公司	60.00%	100.00%	
滨腾公司	38.00%	100.00%	
滨铂公司	34.00%	100.00%	
滨隆公司	34.00%	100.00%	
北沙盛和公司	34.00%	100.00%	
运河湾公司	51.00%	100.00%	
湖岸公司	50.40%	100.00%	
江湾盛和公司	34.00%	100.00%	
建雅公司	34.00%	100.00%	
滨红公司	60.80%	100.00%	
星岚公司	34.00%	100.00%	
滨诺置业公司	51.00%	100.00%	
金华城滨公司	51.00%	100.00%	
宁波建曙公司	50.00%	100.00%	

子公司名称	持股比例	股东会表决权比例	说明
滨名公司	27.00%	100.00%	
滨岚公司	38.13%	100.00%	
滨意公司	37.00%	100.00%	
滨永公司	37.00%	100.00%	
建临公司	33.96%	100.00%	
滨明公司	70.00%	100.00%	
滨杭公司	50.00%	100.00%	
滨西公司	65.00%	100.00%	
北瑞公司	51.00%	100.00%	
滨跃房地产公司	67.33%	100.00%	
滨杭铁誉公司	51.00%	100.00%	
滨圣公司	51.00%	100.00%	
滨澎公司	34.07%	100.00%	
滨月公司	51.99%	100.00%	
南京滨江公司	40.78%	59.28%	
滨烨管理公司	27.00%	51.82%	
滨恒管理公司	27.00%	51.82%	
滨银管理公司	27.00%	51.82%	
星滨公司	50.00%	51.00%	根据相关协议或章程的约定, 公司拥有的股东会表决权不同于持股比例
滨合公司	40.00%	51.00%	
苏州滨望公司	50.00%	51.00%	
宁波滨望公司	40.50%	51.00%	
滨兴公司	26.50%	50.50%	
义乌翠语华庭公司	50.00%	51.00%	
星滨公司	50.00%	51.00%	
滨合公司	40.00%	51.00%	
苏州滨望公司	50.00%	51.00%	

(2) 持有半数或以下表决权但仍控制被投资单位, 以及持有半数以上表决权但不控制被投资单位的依据

根据公司与 GREEN SEA INTERNATIONAL LIMITED 签署的《关于共同投资组建“杭汽发”地块项目公司之协议书》约定，公司对滨绿公司的财务和经营政策能够实施控制，故将其纳入合并财务报表范围。

根据公司与上海滨安公司其他股东签署的《关于滨江上海大场 B3-03 项目之合作框架协议补充协议二》以及上海滨安公司章程约定，深圳联新投资管理有限公司在上海滨安公司股东会会议不享有表决权，不参与上海滨安公司经营；滨江集团对上海滨安公司股东会会议享有并行使 100%的表决权，对上海滨安公司的财务和经营政策能够实施控制，故自 2019 年 6 月起将其纳入合并财务报表范围。

根据公司与杭州滨祁企业管理有限公司（以下简称滨祁公司）其他股东签订的投资合作协议及补充协议约定“各方一致同意合作协议第 3.1 条目标公司股东会表决权机制变更为：甲乙丙三方按股权比例行使表决权，股东会所有决议事项须经代表 2/3 以上表决权的股东同意方可通过”，公司持有滨祁公司股权比例和表决权为 60%未超过协议约定的 2/3，无法对滨祁公司实施控制，故未将其纳入合并范围。

根据杭州滨瀚企业管理有限公司（以下简称滨瀚公司）与杭州亦茂置业有限公司（以下简称“亦茂公司”）其他股东签订的投资合作协议约定，亦茂公司的股东会会议表决机制为股东的表决权不按照出资比例行使，其他股东享有的表决权比例为 60%，滨瀚公司享有的表决权比例为 40%，决议事项须经代表全体股东二分之一以上表决权的股东表决通过即为有效。公司持有滨瀚公司股权比例为 75%，滨瀚公司持有亦茂公司的股权比例为 64%，即公司间接持有亦茂公司股权比例为 48%。由股权穿透可知，金茂方穿透的持股比例为 60%，滨江方为 30%，金汇方为 10%，综上所述公司无法对亦茂公司实施控制，故未将其纳入合并范围。

（二）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	购买日
恺瑄公司	2025/11/10	72,606,100.00	50.00	购买	2025/11/10
金华城瑞公司	2025/3/28	25,732,064.01	51.00	购买	2025/3/28
金华城祺公司	2025/4/10	25,731,651.29	51.00	购买	2025/4/10
金华城和公司	2025/4/10	25,731,419.57	51.00	购买	2025/4/10
金华城望公司	2025/4/10	25,731,448.68	51.00	购买	2025/4/10
星奎咨询公司	2025/8/15	541,728,000.00	45.60	购买	2025/8/15

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
滨捷咨询公司	2025/8/1	1,000,000.00	100.00	购买	2025/8/1

(续上表)

被购买方名称	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	购买日至期末被购买方的现金流量		
				经营活动净流入	投资活动净流入	筹资活动净流入
恺瑄公司	完成工商变更		-1,201.07	-1,201.07		
金华城瑞公司	完成工商变更		-3,512,210.90	-538,487,191.22	-29,977.88	578,060,002.24
金华城祺公司	完成工商变更		-62,897.66	-298,685,219.48		302,575,550.00
金华城和公司	完成工商变更		-116,434.47	-154,418,539.05		156,141,500.00
金华城望公司	完成工商变更		-1,897,478.18	-371,457,683.43		375,181,683.27
星奎咨询公司	完成工商变更		-9,705,190.02	-226.56	-2,158,511,850.00	2,158,521,750.00
滨捷咨询公司	完成工商变更					

2. 合并成本及商誉

项目	恺瑄公司	金华城瑞公司	金华城祺公司
合并成本	72,606,100.00	25,732,064.01	25,731,651.29
现金	72,606,100.00		
非现金资产的公允价值		25,732,064.01	25,731,651.29
合并成本合计	72,606,100.00	25,732,064.01	25,731,651.29
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	72,606,100.00	25,732,064.01	25,731,651.29
商誉			

(续上表)

项目	金华城和公司	金华城望公司	星奎咨询公司	滨捷咨询公司
合并成本	25,731,419.57	25,731,448.68	541,728,000.00	1,000,000.00
现金			541,728,000.00	1,000,000.00
非现金资产的公允价值	25,731,419.57	25,731,448.68		
合并成本合计	25,731,419.57	25,731,448.68	541,728,000.00	1,000,000.00
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	25,731,419.57	25,731,448.68	541,728,000.00	1,000,000.00

项 目	金华城和公司	金华城望公司	星奎咨询公司	滨捷咨询公司
商誉				

3. 被购买方于购买日可辨认资产、负债

项 目	恺瑄公司		金华城瑞公司		金华城祺公司	
	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	800,012,052.84	800,012,052.84	545,000,040.47	545,000,040.47	322,114,179.85	322,114,179.85
货币资金	12,052.84	12,052.84	47,851,228.51	47,851,228.51	49,533,643.41	49,533,643.41
其他应收款			2,653.36	2,653.36		
存货			495,770,023.03	495,770,023.03	271,453,262.04	271,453,262.04
长期股权投资	800,000,000.00	800,000,000.00				
其他流动资产			1,376,135.57	1,376,135.57	1,127,274.40	1,127,274.40
负债	700,033,500.00	700,033,500.00	495,201,064.19	495,201,064.19	272,456,001.19	272,456,001.19
应付款项					56,792.46	56,792.46
应交税费						
其他应付款	700,033,500.00	700,033,500.00	495,201,064.19	495,201,064.19	272,399,208.73	272,399,208.73
净资产	99,978,552.84	99,978,552.84	49,798,976.28	49,798,976.28	49,658,178.66	49,658,178.66
减：少数股东权益	27,372,452.84	27,372,452.84	24,066,912.27	24,066,912.27	23,926,527.37	23,926,527.37
取得的净资产	72,606,100.00	72,606,100.00	25,732,064.01	25,732,064.01	25,731,651.29	25,731,651.29

(续上表)

项 目	金华城和公司		金华城望公司	
	购买日 公允价值	购买日 账面价值	购买日 公允价值	购买日 账面价值
资产	164,692,933.40	164,692,933.40	356,405,838.55	356,405,838.55
货币资金	49,627,823.47	49,627,823.47	14,969,788.89	14,969,788.89
其他应收款			-17,478,519.04	-17,478,519.04
存货	114,567,570.61	114,567,570.61	358,907,398.64	358,907,398.64
长期股权投资				
其他流动资产	497,539.32	497,539.32	7,170.06	7,170.06
负债	114,857,220.83	114,857,220.83	306,736,251.05	306,736,251.05

项 目	金华城和公司		金华城望公司	
	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
应付款项	381,000.00	381,000.00	70,000.00	70,000.00
应交税费			-1,658.36	-1,658.36
其他应付款	114,476,220.83	114,476,220.83	306,667,909.41	306,667,909.41
净资产	49,835,712.57	49,835,712.57	49,669,587.50	49,669,587.50
减：少数股东权益	24,104,293.00	24,104,293.00	23,938,138.82	23,938,138.82
取得的净资产	25,731,419.57	25,731,419.57	25,731,448.68	25,731,448.68

(续上表)

项 目	星奎咨询公司		滨捷咨询公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值
资产	1,368,357,906.36	1,368,357,906.36	1,053.12	1,053.12
货币资金	8,844.96	8,844.96	1,053.12	1,053.12
其他应收款	180,349,061.40	180,349,061.40		
存货				
长期股权投资	1,188,000,000.00	1,188,000,000.00		
其他流动资产				
负债	180,358,061.40	180,358,061.40		
应付款项				
应交税费				
其他应付款	180,358,061.40	180,358,061.40		
净资产	1,187,999,844.96	1,187,999,844.96	1,053.12	1,053.12
减：少数股东权益	646,271,844.96	646,271,844.96		
取得的净资产	541,728,000.00	541,728,000.00	1,053.12	1,053.12

(三) 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
温岭盈石房产开发有限公司	5,000,000.00	100.00%	转让	2025/9/12	工商变更日	31,935,152.36

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
杭州滨辰企业管理有限公司	20,000,000.00	100.00%	转让	2025/5/16	工商变更日	37,525,295.70
杭州缤延企业管理有限公司		51.52%	转让	2025/9/26	工商变更日	-1,524.37
杭州缤骁企业管理有限公司	300,000,000.00	60.00%	转让	2025/12/29	工商变更日	735,632.08
淳安千岛湖森垄房地产开发有限公司	66,847.83	30.00%	转让	2025/12/10	工商变更日	86,446,548.25
丽水市滨嘉置业有限公司	277,302,276.85	60.00%	转让	2025/12/29	工商变更日	141,643,131.28
兰溪市超峰置业有限公司	100,000,000.00	50.00%	转让	2025/12/31	章程变更日	8,914,976.04
杭州兴耀投资有限公司	260,000.00	26.00%	转让	2025/10/15	工商变更日	-1,116,361.54
滨鉴公司		80.80%	转让	2025/12/31	章程变更日	48,120,827.92
杭州滨昂房地产开发有限公司 (以下简称滨昂公司)		79.99%	转让	2025/12/31	章程变更日	2,830,546.97

(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
温岭盈石房产开发有限公司						
杭州滨辰企业管理有限公司						
杭州缤延企业管理有限公司	48.49%	720,000,000.00	720,000,000.00	不适用，视同期初处置		
杭州缤骁企业管理有限公司						
淳安千岛湖森垄房地产开发有限公司						
丽水市滨嘉置业有限公司						
兰溪市超峰置业有限公司						
杭州兴耀投资有限公司						
滨鉴公司	19.20%					
滨昂公司	20.01%	55,000,000.00	55,000,000.00			

(四) 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
滨奇公司	新设	工商设立日	2,500,000,000.00	51.00%
滨烨管理公司	新设	工商设立日	2,700,000.00	27.00%
滨裕公司	新设	工商设立日	2,200,000,000.00	80.00%
缤景公司	新设	工商设立日	1,771,960,000.00	50.01%
滨庆公司	新设	工商设立日	1,000,000,000.00	51.99%
滨亿公司	新设	工商设立日	1,800,000,000.00	34.01%
杭州滨竭公司	新设	工商设立日	517,522,500.00	34.85%
滨韵公司	新设	工商设立日	1,500,000,000.00	35.50%
滨岚管理公司	新设	工商设立日		100.00%
滨慕管理公司	新设	工商设立日		100.00%
星缤嘉好公司	新设	工商设立日	127,575,000.00	40.50%
滨华公司	新设	工商设立日	800,000,000.00	34.07%
滨尧管理公司	新设	工商设立日		100.00%
滨溢管理公司	新设	工商设立日		100.00%
滨浮管理公司	新设	工商设立日		100.00%
滨禄管理公司	新设	工商设立日		100.00%
滨炎管理公司	新设	工商设立日		100.00%
南京滨发建设公司	新设	工商设立日	1,000,000.00	100.00%
星奎咨询公司	新设	工商设立日	541,728,000.00	45.60%
星沛公司	新设	工商设立日		45.14%
滨瑄管理公司	新设	工商设立日	660,082,500.00	44.45%
滨尚公司	新设	工商设立日	1,500,000,000.00	44.45%
滨卓公司	新设	工商设立日	700,000,000.00	25.11%
上海滨煜公司	新设	工商设立日		77.92%
滨延管理公司	新设	工商设立日		100.00%
滨冠西站公司	新设	工商设立日	80,000,000.00	35.00%
滨芯公司	新设	工商设立日	50,000,000.00	100.00%
滨齐公司	新设	工商设立日		45.00%
滨湾公司	新设	工商设立日		34.65%

公司名称	股权取得方式	股权取得时点	出资额	出资比例
滨颖公司	新设	工商设立日		100.00%
滨鉴公司	新设	工商设立日		100.00%
滨昂公司	新设	工商设立日	55,000,000.00	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
宁波滨江维堡置业有限公司	清算	2025/6/5		3,402,052.00
杭州滨雅企业管理有限公司	清算	2025/8/18		
杭州滨柏企业管理有限公司	清算	2025/2/5		0.22
杭州滨景投资管理有限公司	清算	2025/3/3		1,928,761.35
温州璞悦房地产开发有限公司	清算	2025/11/27		1,264,820.80
温岭滨锦房地产开发有限公司	清算	2025/11/24		6,399,300.70
杭州滨弛企业管理有限公司	清算	2025/4/15		2.01
湖州滨兴房地产开发有限公司	清算	2025/3/10		2,618,727.78
宁波滨浦置业有限公司	清算	2025/9/24		-8,135,205.21
杭州千岛湖翡翠海岸房地产开发有限公司	清算	2025/11/24		-466,694.81

(五) 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
滨星公司	2025/5/14	66.00%	100.00%
新广发公司	2025/5/21	92.00%	100.00%
滨奇管理公司	2025/5/14	70.00%	100.00%
滨得公司	2025/5/14	70.00%	100.00%
滨科公司	2025/6/19	90.00%	100.00%
滨璞公司	2025/7/18	80.00%	90.00%
滨甬实业公司	2025/7/18	80.00%	90.00%
缤昀公司	2025/5/15	87.50%	100.00%
缤拓公司	2025/5/16	87.50%	100.00%
滨阳公司	2025/9/26	90.00%	100.00%

子公司名称	变动时间	变动前持股比例	变动后持股比例
滨璞公司	2025/5/19	87.50%	100.00%
恺瑄公司	2025/11/10	50.00%	100.00%
滨颐公司	2025/12/29	70.00%	100.00%
滨莱公司	2025/6/19	100.00%	95.80%

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	新广发公司	滨璞公司	滨星公司	滨昀公司	滨奇管理公司
购买成本/处置对价					
现金	12,000,000.00	77,383,322.71		12,500.00	150,000,000.00
购买成本/处置对价合计	12,000,000.00	77,383,322.71		12,500.00	150,000,000.00
减：按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	55,509,469.44	99,579,702.27	7,793,916.97	-1,041,589.37	150,657,204.64
差额	-43,509,469.44	-22,196,379.56	-7,793,916.97	1,054,089.37	-657,204.64
其中：调整资本公积	-43,509,469.44	-22,196,379.56	-7,793,916.97	1,054,089.37	-657,204.64

(续上表)

项目	滨颐公司	滨莱公司	滨拓公司	滨璞公司
购买成本/处置对价				
现金	48,763,303.29	16,632,000.00	12,500.00	12,500.00
购买成本/处置对价合计	48,763,303.29	16,632,000.00	12,500.00	12,500.00
减：按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	47,962,528.86	16,283,905.74	-801,640.32	-904,895.42
差额	800,774.43	-348,094.26	814,140.32	917,395.42
其中：调整资本公积	800,774.43	-348,094.26	814,140.32	917,395.42

[注]本期购买的滨得公司、滨科公司、滨甬实业公司、滨阳公司、恺瑄公司的少数股权公允价值与按新增持股比例享有的子公司净资产份额一致

(六) 重要的非全资子公司

1. 明细情况

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

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
滨甬实业公司	10.00%	18,319,435.94		-1,048,110.97
滨建公司	50.00%	174,250,604.45	53,990,000.00	192,754,205.28
滨慧公司	40.00%	128,599,649.80	85,200,000.00	29,119,176.89
滨坤房地产公司	50.00%	121,142,719.89	50,000,000.00	58,058,412.18
滨铂公司	66.00%	252,669,018.28		235,253,501.30
滨隆公司	66.00%	313,266,416.94	201,630,000.00	88,125,681.70
江湾盛和公司	66.00%	173,164,965.55		159,526,394.59
建雅公司	66.00%	292,022,392.83		273,888,626.89

2. 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
滨甬实业公司	3,327,871,985.92	968,364,569.20	4,296,236,555.12	274,747,067.76		274,747,067.76
滨建公司	513,274,352.16	1,723,112.72	514,997,464.88	104,489,054.33		104,489,054.33
滨慧公司	159,287,385.09	1,041,532.58	160,328,917.67	37,530,975.44		37,530,975.44
滨坤房地产公司	195,000,971.59		195,000,971.59	68,842,148.36	41,998.88	68,884,147.24
滨铂公司	563,418,079.36	556,892.56	563,974,971.92	197,530,272.97		197,530,272.97
滨隆公司	425,940,017.05	31,445.48	425,971,462.53	282,447,702.36		282,447,702.36
江湾盛和公司	427,938,636.92	286,414.94	428,225,051.86	179,548,696.43		179,548,696.43
建雅公司	827,797,493.23	815,694.93	828,613,188.16	406,660,723.19		406,660,723.19

(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
滨甬实业公司	13,286,438,459.39	35,429,740.16	13,321,868,199.55	9,379,765,846.76	12,210,045.14	9,391,975,891.90
滨建公司	5,114,480,231.48	6,101,711.63	5,120,581,943.11	3,394,724,838.19	5,869,903.28	3,400,594,741.47
滨慧公司	4,630,781,885.99	16,461,661.46	4,647,243,547.45	3,530,229,339.92	4,730,389.81	3,534,959,729.73
滨坤房地产公司	3,068,932,465.32	12,646,297.37	3,081,578,762.69	3,092,923,038.69	4,824,339.43	3,097,747,378.12
滨铂公司	3,891,880,028.94	13,779,481.80	3,905,659,510.74	3,917,022,029.11	5,024,628.56	3,922,046,657.67

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
滨隆公司	4,418,887,187.23	16,241,058.81	4,435,128,246.04	4,455,909,819.07	4,840,753.07	4,460,750,572.14
江湾盛和公司	3,023,228,478.54	8,405,911.06	3,031,634,389.60	3,044,773,129.13	556,064.96	3,045,329,194.09
建雅公司	4,166,678,850.33	18,469,206.96	4,185,148,057.29	4,197,289,900.62	8,363,862.65	4,205,653,763.27

(2) 损益和现金流量情况

子公司 名称	本期数			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
滨甬实业公司	8,332,217,334.24	91,597,179.71	91,597,179.71	244,513,816.95
滨建公司	2,899,810,568.25	348,501,208.91	348,501,208.91	-176,546,583.93
滨慧公司	3,237,578,556.88	321,499,124.51	321,499,124.51	-17,461,090.70
滨坤房地产公司	2,781,037,137.13	242,285,439.78	242,285,439.78	-48,231,408.02
滨铂公司	3,526,136,164.22	382,831,845.88	382,831,845.88	-92,178,976.85
滨隆公司	3,985,837,542.71	474,646,086.27	474,646,086.27	-101,457,535.93
江湾盛和公司	2,698,741,295.41	262,371,159.92	262,371,159.92	-71,959,091.93
建雅公司	3,626,728,545.73	442,458,170.95	442,458,170.95	-99,670,961.50

(续上表)

子公司 名称	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
滨甬实业公司		-5,153,658.44	-5,153,658.44	-1,852,966.23
滨建公司	1,555,127,735.42	169,235,607.37	169,235,607.37	-1,852,966.23
滨慧公司		-453,872.35	-453,872.35	-231,589,106.94
滨坤房地产公司		-1,048,052.66	-1,048,052.66	-149,870,215.52
滨铂公司		21,745,639.70	21,745,639.70	-241,571,704.36
滨隆公司		22,694,371.11	22,694,371.11	-225,411,646.71
江湾盛和公司		15,946,717.10	15,946,717.10	-237,114,392.95
建雅公司		20,541,021.13	20,541,021.13	-226,034,312.24

(七) 在合营企业或联营企业中的权益

1. 重要的合营企业或联营企业

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
杭州缤煌企业管理有限公司	杭州	杭州	其他组织管理服务	16.25		权益法核算
杭州樾宏企业管理有限公司	杭州	杭州	租赁和商务服务业	49.50		权益法核算

2. 重要联营企业的主要财务信息

项目	期末数/本期数		期初数/上年同期数	
	杭州缤煌企业管理有限公司	杭州樾宏企业管理有限公司	杭州缤煌企业管理有限公司	杭州樾宏企业管理有限公司
流动资产	394,362,138.90	3,050,809,449.52	6,244,610,279.43	10,947,397,168.70
非流动资产	8,012,422.43	5,967,112.68	979,493,142.08	211,115,998.06
资产合计	402,374,561.33	3,056,776,562.20	7,224,103,421.51	11,158,513,166.76
流动负债	4,287.13	2,183,582,044.52	408,380,614.56	8,761,910,892.62
非流动负债				
负债合计	273,287,830.18	2,183,582,044.52	5,136,830,469.00	8,761,910,892.62
少数股东权益	37,962,492.24	428,101,212.00	979,834,712.09	1,216,153,370.10
归属于母公司所有者权益	91,124,238.91	445,093,305.68	1,107,438,240.42	1,180,448,904.04
按持股比例计算的净资产份额	30,070,998.84	220,321,186.31	365,454,619.34	584,322,207.50
调整事项				
商誉				
内部交易未实现利润				
其他				
对联营企业权益投资的账面价值	30,070,998.84	220,321,186.31	365,454,619.34	584,322,207.50
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值				
营业收入	4,378,696,962.39	8,214,978,036.71		
净利润	451,041,670.62	447,062,122.46	-18,395,105.26	-32,095,333.94
终止经营的净利润				
其他综合收益				

项 目	期末数/本期数		期初数/上年同期数	
	杭州缤煌企业管理 有限公司	杭州樾宏企业管理 有限公司	杭州缤煌企业管理 有限公司	杭州樾宏企业管理 有限公司
综合收益总额	451,041,670.62	447,062,122.46	-18,395,105.26	-32,095,333.94
本期收到的来自联营企业的股利	128,750,000.00			

3. 不重要的合营企业和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	18,453,035,644.93	15,191,170,146.61
下列各项按持股比例计算的合计数		
净利润	435,009,734.87	448,985,642.00
其他综合收益		
综合收益总额	435,009,734.87	448,985,642.00

4. 合营企业或联营企业发生的超额亏损

合营企业或 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
杭州滨宝置业有限公司	-7,806,512.81	-8,235,583.08	-16,042,095.89
杭州西滨云栖置业有限公司	-10,654,475.90	-6,730,507.91	-17,384,983.81
杭州攸昞企业管理有限公司	-344,483.00	1,312.56	-343,170.44
杭州远辉房地产开发有限公司		-1,945,705.16	-1,945,705.16
杭州越运房地产开发有限公司		-1,535,439.72	-1,535,439.72
杭州御达控股有限公司	-2,377,185.08	2,377,185.08	
深圳市盛众置业有限公司	-3,428,889.91	3,428,889.91	
杭州滨越房地产开发有限公司	-25,476,318.88	2,935,485.84	-22,540,833.04
杭州建杭嘉辉置业有限公司	-97,304.52	97,304.52	
杭州滨宝置业有限公司	-7,806,512.81	-8,235,583.08	-16,042,095.89

七、政府补助

(一) 本期新增的政府补助情况

项 目	本期新增补助金额

项 目	本期新增补助金额
与收益相关的政府补助	5,850,981.15
其中：计入其他收益	5,850,981.15
合 计	5,850,981.15

(二) 计入当期损益的政府补助金额

项 目	本期数	上年同期数
计入其他收益的政府补助金额	5,850,981.15	12,279,412.87
合 计	5,850,981.15	12,279,412.87

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、流动性风险及市场风险。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。

1. 信用风险管理实务

(1) 信用风险的评价方法

公司在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。在确定信用风险自初始确认后是否显著增加时，公司考虑在无须付出不必要的额外成本或努力即可获得合理且有依据的信息，包括基于历史数据的定性和定量分析、外部信用风险评级以及前瞻性信息。公司以单项金融工具或者具有相似信用风险特征的金融工具组合为基础，通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的变化情况。

当触发以下一个或多个定量、定性标准时，公司认为金融工具的信用风险已发生显著增加：

- 1) 定量标准主要为资产负债表日剩余存续期违约概率较初始确认时上升超过一定比例；

2) 定性标准主要为债务人经营或财务情况出现重大不利变化、现存的或预期的技术、市场、经济或法律环境变化并将对债务人对公司的还款能力产生重大不利影响等。

(2) 违约和已发生信用减值资产的定义

当金融工具符合以下一项或多项条件时，公司将该金融资产界定为已发生违约，其标准与已发生信用减值的定义一致：

- 1) 债务人发生重大财务困难；
- 2) 债务人违反合同中对债务人的约束条款；
- 3) 债务人很可能破产或进行其他财务重组；
- 4) 债权人出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步。

2. 预期信用损失的计量

预期信用损失计量的关键参数包括违约概率、违约损失率和违约风险敞口。公司考虑历史统计数据（如交易对手评级、担保方式及抵质押物类别、还款方式等）的定量分析及前瞻性信息，建立违约概率、违约损失率及违约风险敞口模型。

3. 金融工具损失准备期初余额与期末余额调节表详见本财务报表附注五(一)3、五(一)5之说明。

3. 信用风险敞口及信用风险集中度

本公司的信用风险主要来自货币资金和应收款项。为控制上述相关风险，本公司分别采取了以下措施。

(1) 货币资金

本公司将银行存款和其他货币资金存放于信用评级较高的金融机构，故其信用风险较低。

(2) 应收款项和合同资产

本公司定期对采用信用方式交易的客户进行信用评估。根据信用评估结果，本公司选择与经认可的且信用良好的客户进行交易，并对其应收款项余额进行监控，以确保本公司不会面临重大坏账风险。

由于本公司仅与经认可的且信用良好的第三方进行交易，所以无需担保物。信用风险集中按照客户进行管理。截至2025年12月31日，本公司存在一定的信用集中风险，本公司应收账款的60.56%（2024年12月31日：68.84%）源于余额前五名客户。本公司对应收账款和合同资产余额未持有任何担保物或其他信用增级。

本公司所承受的最大信用风险敞口为资产负债表中每项金融资产的账面价值。

(二) 流动性风险

流动性风险，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。流动性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，本公司综合运用票据结算、银行借款等多种融资手段，并采取长、短期融资方式适当结合，优化融资结构的方法，保持融资持续性与灵活性之间的平衡。本公司已从多家商业银行取得银行授信额度以满足营运资金需求和资本开支。

金融负债按剩余到期日分类

项 目	期末数				
	账面价值	未折现合同金额	1 年以内	1-3 年	3 年以上
银行借款	28,021,466,668.25	32,283,759,671.94	4,834,765,465.98	17,375,532,432.13	10,073,461,773.83
应付账款	5,756,083,602.82	5,756,083,602.82	5,756,083,602.82		
其他应付款	24,673,278,782.39	24,673,278,782.39	24,673,278,782.39		
应付债券（含一年内到期的应付债券、其他流动负债）	5,673,193,894.40	5,792,707,620.44	3,718,576,630.14	1,827,634,931.51	246,496,058.79
长期应付款	662,897,233.50	682,840,525.00		682,840,525.00	
租赁负债（含一年内到期的租赁负债）	16,329,241.17	17,456,545.35	5,599,402.49	7,857,142.86	4,000,000.00
小 计	64,803,249,422.53	69,206,126,747.94	38,988,303,883.82	19,893,865,031.50	10,323,957,832.62

(续上表)

项 目	上年年末数				
	账面价值	未折现合同金额	1 年以内	1-3 年	3 年以上
银行借款	31,136,388,281.32	35,953,455,921.58	8,901,066,400.57	19,063,708,787.63	7,988,680,733.38
应付账款	5,640,830,896.13	5,640,830,896.13	5,640,830,896.13		
其他应付款	26,205,930,663.00	26,205,930,663.00	26,205,930,663.00		
应付债券（含一年内到期的应付债券、其他流动负债）	6,298,022,689.50	6,460,348,990.88	3,754,662,219.18	2,448,119,232.88	257,567,538.82
长期应付款	643,745,948.10	663,211,139.49		663,211,139.49	
租赁负债（含一年内到期的租赁负债）	19,078,246.96	20,272,301.39	7,173,616.88	13,098,684.51	
小 计	69,943,996,725.01	74,944,049,912.47	44,509,663,795.76	22,188,137,844.51	8,246,248,272.20

(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。固定利率的带息金融工具使本公司面临公允价值利率风险，浮动利率的带息金融工具使本公司面临现金流量利率风险。本公司根据市场环境来决定固定利率与浮动利率金融工具的比例，并通过定期审阅与监控维持适当的金融工具组合。本公司面临的现金流量利率风险主要与本公司以浮动利率计息的银行借款有关。

截至 2025 年 12 月 31 日，本公司以浮动利率计息的银行借款人民币 26,934,668,583.09 元（2024 年 12 月 31 日：人民币 29,612,805,346.65 元），在其他变量不变的假设下，假定利率变动 50 个基准点，不会对本公司的利润总额和股东权益产生重大的影响。

2. 外汇风险

外汇风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因外汇汇率变动而发生波动的风险。本公司面临的汇率变动的风险主要与本公司外币货币性资产和负债有关。对于外币资产和负债，如果出现短期的失衡情况，本公司会在必要时按市场汇率买卖外币，以确保将净风险敞口维持在可接受的水平。因此，本公司所承担的外汇变动市场风险不重大。

本公司期末外币货币性资产和负债情况详见本财务报表附注五(四)1 之说明。

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				
1. 交易性金融资产和其他非流动金融资产		687,506,607.78	62,087,976.30	749,594,584.08
分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		687,506,607.78	62,087,976.30	749,594,584.08
债务工具投资			34,506,325.53	34,506,325.53
权益工具投资			27,581,650.77	27,581,650.77

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
衍生金融资产		687,506,607.78		687,506,607.78
2. 其他权益工具投资	83,287,641.89		580,948,842.24	664,236,484.13
持续以公允价值计量的资产总额	83,287,641.89	687,506,607.78	643,036,818.54	1,413,831,068.21

(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

根据相关股票于相关证券交易所 2025 年 12 月 31 日的收盘价确定。

(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

公司采用的参数包括在正常报价间隔期间可观察的汇率曲线、隐含波动率和信用利息差等。

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

本公司持有的第三层次公允价值计量的其他权益工具投资为非上市公司股权。对于非上市的权益工具投资，本公司综合考虑采用市场法和未来现金流折现等方法估计公允价值。对于被投资企业经营环境和经营情况、财务状况未发生重大变化的，本公司以投资成本作为公允价值的合理估计进行计量。

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 (%)
杭州滨江投资控股有限公司（以下简称滨江控股公司）	杭州	房地产业	5,000 万元	45.41	45.41

本公司的母公司情况的说明

(2) 本公司最终控制方

滨江控股公司为本公司的母公司，自然人股东戚金兴先生持有滨江控股公司 64.00%的股权，同时戚金兴先生直接持有本公司 11.94%的股权，因此本公司最终控制方是戚金兴先生。

2. 本公司的子公司情况详见本财务报表附注六之说明。

3. 本公司的合营和联营企业情况

本公司重要的合营或联营企业详见本财务报表附注六之说明。本期与本公司发生关联方交易，或前期与本公司发生关联方交易形成余额的其他合营或联营企业情况如下：

合营或联营企业名称	与本公司关系
杭州国泰世纪置业有限公司	公司之合营企业
杭州滨昱房地产开发有限公司	公司之联营企业
杭州滨昕房地产开发有限公司	公司之联营企业
杭州滨景房地产开发有限公司	联营企业杭浙江成就置业有限公司之子公司
杭州滨沁房地产开发有限公司	联营企业杭州滨哲企业管理有限公司之全资子公司
杭州保泓房地产开发有限公司	公司之联营企业
杭州滨安房地产开发有限公司	公司之联营企业
杭州滨宝置业有限公司	公司之联营企业
杭州滨博房地产开发有限公司	联营企业杭州保滨置地有限公司之子公司
杭州滨承房地产开发有限公司	公司之联营企业
杭州滨程房地产开发有限公司	联营企业杭州豪誉企业管理有限公司之子公司
杭州滨泓房地产开发有限公司	联营企业杭州樾宏企业管理有限公司之子公司
杭州滨开房地产开发有限公司	公司之联营企业
杭州滨良房地产开发有限公司	公司之联营企业
杭州滨贸房地产开发有限公司	联营企业杭州缤好企业管理有限公司之子公司
杭州滨铭实业有限公司	联营企业杭州滨琬企业管理有限公司之全资子公司
杭州滨侨房地产开发有限公司	联营企业杭州缤帛企业管理有限公司之子公司
杭州滨文房地产开发有限公司	联营企业杭州樾滨企业管理有限公司之子公司
杭州滨秀房地产开发有限公司	联营企业杭州缤煌企业管理有限公司之子公司
杭州滨杨房地产开发有限公司	联营企业杭州缤仕企业管理有限公司之子公司
杭州滨赢房地产开发有限公司	公司之联营企业

合营或联营企业名称	与本公司关系
杭州滨跃实业有限公司	公司之联营企业
杭州滨越房地产开发有限公司	公司之联营企业
杭州滨兆房地产开发有限公司	公司之联营企业
杭州缤远房地产开发有限公司	公司之联营企业
杭州春天房地产开发有限公司	公司之联营企业
杭州杭景房地产开发有限公司	公司之联营企业
杭州金昇房地产开发有限公司	联营企业杭州大文投资管理有限公司之全资子公司
杭州京江房地产开发有限公司	公司之联营企业
杭州龙坞盛和置业有限公司	联营企业杭州珑秀企业管理有限公司之子公司
杭州绿城浙芷置业有限公司	联营企业杭州浙芷企业管理有限公司之全资子公司
杭州秦茂置业有限公司	联营企业杭州亦茂置业有限公司之子公司
杭州润滨西站置业有限公司	公司之联营企业
杭州申睿物流科技有限公司	公司之联营企业
杭州天悦房地产开发有限公司	联营企业杭州杭天企业管理有限公司之全资子公司
杭州同达置业有限公司	公司之联营企业，于 2024 年 9 月 23 日已注销
杭州西江横桥置业有限公司	公司之联营企业
杭州西江沈家弄置业有限公司	公司之联营企业
杭州西江置业有限公司	公司之联营企业
杭州欣汇置业有限公司	联营企业杭州瑾汇企业管理有限公司之子公司
杭州新黄浦滨顺房地产开发有限公司	公司之联营企业
杭州融滨昌盛置业有限公司	联营企业杭州融惠企业管理有限公司之全资子公司
杭州星悦房地产开发有限公司	公司之联营企业
杭州星昀置业有限公司	联营企业杭州星昇商务咨询有限公司之全资子公司
杭州兴塘置业有限公司	联营企业杭州昌安商务信息咨询有限公司之全资子公司
杭州越文房地产开发有限公司	联营企业杭州越玺企业管理有限公司之子公司
杭州中溪置业有限公司	联营企业杭州中宙滨汇企业管理有限公司之子公司

合营或联营企业名称	与本公司关系
金华滨蓝房地产开发有限公司	联营企业杭州滨祺企业管理有限公司之全资子公司，于2024年9月30日已注销
南京骏玖房地产有限公司	公司之联营企业
宁波滨成置业有限公司	公司之联营企业
宁波京海投资管理有限公司	公司之联营企业
苏州滨原房地产开发有限公司	联营企业苏州禾超企业管理咨询有限公司之全资子公司
苏州新滨园置业有限公司	公司之联营企业
台州滨帆房地产开发有限公司	联营企业杭州滨仁企业管理有限公司之全资子公司
温岭滨鸿房地产开发有限公司	联营企业杭州滨轼企业管理有限公司之全资子公司
温岭锦辉置业有限公司	公司之联营企业，于2025年11月13日注销
温州浙同置业有限公司	联营企业杭州浙同投资有限公司之全资子公司
义乌滨盛房地产开发有限公司	联营企业杭州滨泽投资管理有限公司之子公司，于2024年8月6日已注销
浙江恒熙房地产开发有限公司	联营企业浙江恒印房地产开发有限公司之全资子公司
杭州博航房地产开发有限公司	联营企业浙江博昌投资管理有限公司之子公司
温州万祯置业有限公司	联营企业温州隆臻商务信息咨询有限公司之子公司
南京轩居房地产开发有限公司	公司之联营企业
杭州滨智房地产开发有限公司	联营企业杭州缤穆企业管理有限公司之子公司
杭州滨江盛元房地产开发有限公司	公司之合营企业
杭州建余房地产开发有限公司	联营企业杭州建杭嘉辉置业有限公司之子公司
杭州滨潮房地产开发有限公司	联营企业杭州缤延企业管理有限公司之子公司
德清京盛房地产开发有限公司	公司之联营企业
杭州攸旻企业管理有限公司	公司之联营企业
杭州樾滨企业管理有限公司	公司之联营企业
浙江成就置业有限公司	公司之联营企业
杭州滨仁企业管理有限公司	公司之联营企业
湖州市南太湖未来社区建设发展有限公司	公司之联营企业
杭州御达控股有限公司	公司之联营企业

合营或联营企业名称	与本公司关系
杭州中宙滨汇企业管理有限公司	公司之合营企业
桐乡市安璟置业有限公司	公司之合营企业
杭州融惠企业管理有限公司	公司之联营企业
杭州滨祁企业管理有限公司	公司之合营企业
杭州珑秀企业管理有限公司	公司之联营企业
深圳市盛锐置业有限公司	公司之联营企业
深圳市盛众置业有限公司	公司之联营企业
广州樾滨房地产开发有限公司	公司之联营企业
杭州滨弈企业管理有限公司	公司之联营企业
杭州千岛湖滨云通用航空服务有限公司	公司之合营企业
杭州滨创网罗股权投资合伙企业(有限合伙)	公司之联营企业
舟山恺融房地产开发有限公司	公司之联营企业
宁波茂圆企业管理咨询有限公司	公司之联营企业
杭州昌安商务信息咨询有限公司	公司之联营企业
杭州滨轼企业管理有限公司	公司之联营企业
杭州西滨云栖置业有限公司	公司之联营企业
杭州星澎置业有限公司	公司之联营企业
杭州星淼商务咨询有限公司	公司之联营企业
杭州滨哲企业管理有限公司	公司之联营企业
杭州星昇商务咨询有限公司	公司之联营企业
杭州建杭嘉辉置业有限公司	公司之联营企业
苏州禾超企业管理咨询有限公司	公司之联营企业
杭州滨屹房地产开发有限公司	公司之联营企业
杭州昶昱商业管理有限公司	公司之联营企业
杭州樾宏企业管理有限公司	公司之联营企业
杭州星芮商务咨询有限公司	公司之联营企业
杭州越运房地产开发有限公司	公司之联营企业
杭州悦茂企业管理有限公司	公司之联营企业

合营或联营企业名称	与本公司关系
宁波东睦东奥企业管理有限公司	公司之联营企业
杭州滨泽投资管理有限公司	公司之联营企业
成都同新商贸有限责任公司	公司之联营企业
乐清市梁荣置业有限公司	公司之联营企业
杭州浙同投资有限公司	公司之联营企业
杭州保滨置地有限公司	公司之联营企业
杭州航天企业管理有限公司	公司之联营企业
杭州滨梵企业管理有限公司	公司之联营企业
杭州亦茂置业有限公司	公司之联营企业
杭州浙芷企业管理有限公司	公司之联营企业
杭州滨琬企业管理有限公司	公司之联营企业
杭州越玺企业管理有限公司	公司之联营企业
杭州新黄浦滨致房地产开发有限公司	公司之联营企业
杭州缤仕企业管理有限公司	公司之联营企业
杭州缤帛企业管理有限公司	公司之联营企业
杭州豪誉企业管理有限公司	公司之联营企业
浙江恒印房地产开发有限公司	公司之联营企业
杭州瑾汇企业管理有限公司	公司之联营企业
杭州远辉房地产开发有限公司	公司之联营企业
杭州缤煌企业管理有限公司	公司之联营企业
杭州信达奥体置业有限公司	公司之联营企业
杭州缤璇企业管理有限公司	公司之联营企业
杭州缤毅企业管理有限公司	公司之联营企业
杭州缤好企业管理有限公司	公司之联营企业
杭州秀弘企业管理有限公司	公司之联营企业
杭州秀恒企业管理有限公司	公司之联营企业
杭州滨德房地产开发有限公司	公司之联营企业
杭州馨秀企业管理有限公司	公司之联营企业
滨鉴公司	公司之联营企业

合营或联营企业名称	与本公司关系
杭州滨丰房地产开发有限公司	联营企业杭州滨梵企业管理有限公司之全资子公司
温州嘉年华房地产开发有限公司	联营企业宁波茂圆企业管理咨询有限公司之全资子公司
杭州缤穆企业管理有限公司	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	其他关联方与本公司关系
俞理立	公司实控人、董事长之配偶
杭州滨江物业管理有限公司（以下简称滨江物业公司）	受同一实际控制人控制
杭州滨江房地产经纪有限公司（以下简称经纪公司）	滨江物业公司之全资子公司
杭州滨港电子商务有限公司	滨江物业公司之全资子公司

(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
滨江物业公司	物业服务费	291,302,256.39	368,312,477.75
经纪公司	销售代理费	15,181,610.87	11,820,588.42
杭州滨港电子商务有限公司	采购商品	586,485.31	

(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
滨江物业公司	车位及储藏室收入	79,004,678.90	62,731,311.72
滨江物业公司	餐饮服务	1,013,350.84	3,540,465.10
经纪公司	餐饮服务		6,864.00
杭州滨港电子商务有限公司	餐饮服务	4,569.00	
杭州国泰世纪置业有限公司	餐饮服务		1,016,325.87
杭州滨昱房地产开发有限公司	餐饮服务	32,005.00	
杭州滨昕房地产开发有限公司	餐饮服务		3,660.38
杭州滨景房地产开发有限公司	餐饮服务	9,792.00	
杭州滨沁房地产开发有限公司	餐饮服务	3,456.00	67,573.58

关联方	关联交易内容	本期数	上年同期数
杭州保泓房地产开发有限公司	项目管理费	-356,617.92	-8,085,557.78
杭州滨安房地产开发有限公司	项目管理费	5,993,849.18	-2,299,599.12
杭州滨宝置业有限公司	项目管理费	1,434,938.86	12,091,508.72
杭州滨博房地产开发有限公司	项目管理费	291,803.77	43,683.96
杭州滨承房地产开发有限公司	项目管理费		5,270,014.89
杭州滨程房地产开发有限公司	项目管理费	-539,622.64	311,582.11
杭州滨泓房地产开发有限公司	项目管理费	92,528.25	799,776.62
杭州滨开房地产开发有限公司	项目管理费	72,654,107.55	21,595,177.36
杭州滨良房地产开发有限公司	项目管理费	-71,143.40	6,205,338.67
杭州滨贸房地产开发有限公司	项目管理费	-23.31	21,671,788.65
杭州滨铭实业有限公司	项目管理费		-14,652.06
杭州滨侨房地产开发有限公司	项目管理费	380,268.13	-525,943.94
杭州滨文房地产开发有限公司	项目管理费	38,388.89	1,219,783.81
杭州滨秀房地产开发有限公司	项目管理费	1,393,771.70	3,903,549.99
杭州滨杨房地产开发有限公司	项目管理费	61,905.66	-4,716.98
杭州滨赢房地产开发有限公司	项目管理费	102,828.80	
滨宇公司[注]	项目管理费		-1,547,405.44
杭州滨昱房地产开发有限公司	项目管理费		1,772,548.56
杭州滨跃实业有限公司	项目管理费	-235,849.06	20,918,046.69
杭州滨越房地产开发有限公司	项目管理费	5,750,113.04	23,106,427.70
杭州滨兆房地产开发有限公司	项目管理费	22,178,820.77	3,572,620.46
杭州滨远房地产开发有限公司	项目管理费	141,509.43	-424,635.73
杭州春天房地产开发有限公司	项目管理费		1,679,567.95
杭州国泰世纪置业有限公司	项目管理费	10,739,288.62	14,683,315.91
杭州杭景房地产开发有限公司	项目管理费	13,289,753.64	12,146,546.69
杭州金昇房地产开发有限公司	项目管理费		13,723,823.35
杭州京江房地产开发有限公司	项目管理费	-1,228,696.10	-6,949,600.42
杭州龙坞盛和置业有限公司	项目管理费	7,920,373.37	8,387,705.33
杭州秦茂置业有限公司	项目管理费	3,908,774.71	-22,520,011.57

关联方	关联交易内容	本期数	上年同期数
杭州润滨西站置业有限公司	项目管理费	4,115,741.72	4,960,962.84
杭州申睿物流科技有限公司	项目管理费	-3,420,823.02	15,373,551.34
杭州天悦房地产开发有限公司	项目管理费	9,739,389.30	3,875,505.49
杭州同达置业有限公司	项目管理费		-501,957.64
杭州西江横桥置业有限公司	项目管理费	-1,744,630.94	1,256,503.08
杭州西江沈家弄置业有限公司	项目管理费	-893,899.58	13,262,639.19
杭州西江置业有限公司	项目管理费		5,076,048.49
杭州欣汇置业有限公司	项目管理费	283,018.87	148,584.91
杭州新黄浦滨顺房地产开发有限公司	项目管理费	-1,886.80	3,651,440.53
杭州融滨昌盛置业有限公司	项目管理费	-2,923,445.58	-12,530,018.86
杭州星悦房地产开发有限公司	项目管理费		752,067.34
杭州星昀置业有限公司	项目管理费		-3,825,843.83
杭州兴塘置业有限公司	项目管理费	6,222,885.33	
杭州越文房地产开发有限公司	项目管理费		-891,018.87
杭州中溪置业有限公司	项目管理费	-1,994,419.29	2,163,873.80
金华滨蓝房地产开发有限公司	项目管理费		238,377.36
南京骏玖房地产有限公司	项目管理费	125,977.84	1,056,615.42
宁波滨成置业有限公司	项目管理费		17,124,590.97
宁波京海投资管理有限公司	项目管理费		36,169,789.85
苏州滨原房地产开发有限公司	项目管理费		24,622.63
苏州新滨园置业有限公司	项目管理费	2,830.19	80,019.20
台州滨帆房地产开发有限公司	项目管理费	47,267.99	6,550,258.35
温岭滨鸿房地产开发有限公司	项目管理费	1,896,495.37	3,201,593.36
温岭锦辉置业有限公司	项目管理费	310,113.21	
温州浙同置业有限公司	项目管理费		204,188.50
浙江恒熙房地产开发有限公司	项目管理费	3,965,505.74	6,174,868.13
杭州滨景房地产开发有限公司	项目管理费	-1,252,828.48	
杭州博航房地产开发有限公司	项目管理费	-883,932.40	

关联方	关联交易内容	本期数	上年同期数
南京轩居房地产开发有限公司	项目管理费	12,347,094.34	
杭州滨智房地产开发有限公司	项目管理费	2,091,170.53	
杭州建余房地产开发有限公司	项目管理费	12,081,294.10	
杭州滨潮房地产开发有限公司	项目管理费	4,541,259.27	
杭州滨沁房地产开发有限公司	项目管理费	1,459,388.85	

[注]公司于2024年12月将其纳入合并范围，其中-1,547,405.44元系纳入合并范围前杭州滨江房产集团股份有限公司与其发生的项目管理费交易

2. 关联租赁情况

(1) 公司出租情况

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的 租赁收入	上年同期确认的 租赁收入
滨江物业公司	投资性房地产	2,513,844.77	2,749,290.48

(2) 公司承租情况

出租方名称	租赁资产 种类	本期数			
		简化处理的短期 租赁和低价值资 产租赁的租金费 用以及未纳入租 赁负债计量的可 变租赁付款额	确认使用权资产的租赁		
			支付的租金（不 包括未纳入租赁 负债计量的可变 租赁付款额）	增加的租 赁负债本 金金额	确认的利息 支出
杭州星悦房地产开 发有限公司	投资性房 地产		1,742,259.64		106,258.16

(续上表)

出租方名称	租赁资产 种类	上年同期数			
		简化处理的短期 租赁和低价值资 产租赁的租金费 用以及未纳入租 赁负债计量的可 变租赁付款额	确认使用权资产的租赁		
			支付的租金（不 包括未纳入租 赁负债计量的 可变租赁付款 额）	增加的租赁负 债本金金额	确认的利 息支出
杭州星悦房地产开 发有限公司	投资性房 地产		1,742,259.63	5,226,778.90	41,846.01

3. 关联担保情况

被担保方	担保金额 (万元)	担保 起始日	担保 到期日	担保是否已 经履行完毕
------	--------------	-----------	-----------	----------------

被担保方	担保金额 (万元)	担保 起始日	担保 到期日	担保是否已 经履行完毕
杭州兴塘置业有限公司	12,740.00	2025/11/25	债务期限届满之 次日起三年	否
湖州市南太湖未来社区建设 发展有限公司	8,019.26	2023/3/30	债务期限届满之 次日起三年	否
杭州融滨昌盛置业有限公司	4,102.01	2023/11/15	债务期限届满之 次日起三年	否

4. 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
滨江物业公司	77,190.91		63,582.58	不计息		13,608.33
杭州星悦房地产 开发有限公司	184,426,134.30	3,465,953.36	6,931,906.72	不计息		180,960,180.94
杭州春天房地产 开发有限公司[注 1]	72,002,400.00	36,680,925.59	53,315,950.07	不计息		55,367,375.52
德清京盛房地产 开发有限公司	92,736,794.16			不计息		92,736,794.16
宁波京海投资管 理有限公司	2,392,211.99		2,392,211.99	不计息		
杭州滨安房地产 开发有限公司	333,786.11			不计息		333,786.11
杭州攸昉企业管 理有限公司	1,962,900.00			不计息		1,962,900.00
杭州樾滨企业管 理有限公司	50,390.00			不计息		50,390.00
浙江成就置业有 限公司	86,207,746.32		12,750,000.00	不计息		73,457,746.32
杭州滨仁企业管 理有限公司	154,809,907.16	411,522.99		不计息		155,221,430.15
湖州市南太湖未 来社区建设发展 有限公司	654,510,000.00	38,700,000.00	144,900,000.00	不计息		548,310,000.00
杭州恺瑄置业有 限公司	599,058,500.00		599,058,500.00	不计息		
宁波滨成置业有 限公司	209,114,875.00	51,407,069.81	124,506,441.68	3.50%	6,784,496.87	142,800,000.00
杭州御达控股有 限公司	14,254,364.08		14,254,364.08	不计息		

单位	期初	拆出	收回	利率	利息	余额
杭州中宙滨江企业管理有限公司	167,914,500.00			不计息		167,914,500.00
桐乡市安璟置业有限公司	357,975,000.00	665,950,000.50	715,950,000.00	不计息		307,975,000.50
杭州滨越房地产开发有限公司	93,486,855.00	59,972.70	94,546,372.69	8.00%	999,544.99	
杭州申睿物流科技有限公司	72,614,610.54		72,614,610.54	不计息		
杭州融惠企业管理有限公司	561,567,500.00		561,567,500.00	不计息		
南京骏玖房地产有限公司	27,575,546.68		16,297,020.02	不计息		11,278,526.66
杭州滨祁企业管理有限公司	48,799,380.24			不计息		48,799,380.24
杭州滨宝置业有限公司	20,090,000.00			不计息		20,090,000.00
杭州珑秀企业管理有限公司	20,893,405.50		20,893,405.50	不计息		
深圳市盛锐置业有限公司	433,591,362.11	3,809,332.82		不计息		437,400,694.93
深圳市盛众置业有限公司	85,875,100.00			不计息		85,875,100.00
广州樾滨房地产开发有限公司	92,125,480.35		92,125,480.35	不计息		
杭州滨弈企业管理有限公司	125,112,500.00		100,000,000.00	不计息		25,112,500.00
杭州千岛湖滨云通用航空服务有限公司	7,500,000.00		7,500,000.00	不计息		
杭州滨创网罗股权投资合伙企业(有限合伙)	11,125.60		11,125.60	不计息		11,125.60
舟山恺融房地产开发有限公司	71,435,811.19		71,435,811.19	不计息		
宁波茂园企业管理咨询有限公司	369,769,591.42			不计息		369,769,591.42
杭州昌安商务信息咨询有限公司	39,326,274.96			不计息		39,326,274.96
杭州滨隼企业管理有限公司				不计息		
杭州滨轼企业管理有限公司		6,000,000.00	6,000,000.00	不计息		

单位	期初	拆出	收回	利率	利息	余额
杭州滨昱房地产开发有限公司	17,325,000.00			不计息		17,325,000.00
杭州西滨云栖置业有限公司	13,508,290.53	74,023.79		4.20%	1,233,729.96	14,816,044.28
杭州星澎置业有限公司	5,604,390.00		5,604,390.00	不计息		
杭州星森商务咨询有限公司	55,551,043.35	128,902,618.35	184,453,661.70	不计息		
杭州滨哲企业管理有限公司	1,242,449.00		1,242,449.00	不计息		
杭州星昇商务咨询有限公司	152,500,000.00			不计息		152,500,000.00
杭州建杭嘉辉置业有限公司	16,787,500.00		15,000,000.00	不计息		1,787,500.00
苏州禾超企业管理咨询有限公司		3,763,964.11		不计息		3,763,964.11
杭州滨屹房地产开发有限公司		420,010,000.00	369,808,850.00	不计息		50,201,150.00
杭州昶昱商业管理有限公司		1,733,712,000.00	1,410,000,000.00	不计息		323,712,000.00
杭州樾宏企业管理有限公司		465,149,569.50		不计息		465,149,569.50
杭州星芮商务咨询有限公司		8,551,578.16	7,303,650.00	5.00%	-37,540.32	1,210,387.84
杭州越运房地产开发有限公司		184,050,009.00		不计息		184,050,009.00
杭州悦茂企业管理有限公司		100,000.00		不计息		100,000.00
浙江恒印房地产开发有限公司		69,819,000.00		不计息		69,819,000.00
杭州缤穆企业管理有限公司		1,385,756,848.70	1,059,166,746.30	不计息		326,594,102.40
滨鉴公司		798,336,000.00		不计息		798,336,000.00
滨隼公司[注2]	150,000.00		150,000.00	不计息		
合计	4,930,269,916.50	6,004,710,389.38	5,769,844,030.01		8,980,231.50	5,174,131,632.97

[注1] 公司于2024年7月丧失对杭州春天房地产开发有限公司的控制权，丧失控制权前其对公司拆借款余额为5,536.73万元

[注2] 公司于2024年12月取得对杭州滨隼企业管理有限公司的控制权，取得控制权前公司对其的拆借款余额为15.00万元

(2) 资金拆入

单位	期初	拆入	归还	利率	利息	余额
滨江物业公司	383,340.64	100.00	2,000.00	不计息		381,440.64
宁波东睦东奥企业管理有限公司	1,054.00			不计息		1,054.00
杭州滨泽投资管理有限公司	1,996,695,116.00			不计息		1,996,695,116.00
温岭锦辉置业有限公司	37,180,650.03	1,593,856.47	38,774,506.50	不计息		
成都同新商贸有限责任公司	300,000.00			不计息		300,000.00
乐清市梁荣置业有限公司	97,807,600.00			不计息		97,807,600.00
杭州保泓房地产开发有限公司	558,470,054.79			不计息		558,470,054.79
杭州滨哲企业管理有限公司		18,557,551.00	16,500,000.00	不计息		2,057,551.00
杭州西江横桥置业有限公司	96,176,214.16		18,857,300.00	1.50%	1,354,606.44	78,673,520.60
杭州西江沈家弄置业有限公司	88,219,429.62	39,184,000.00	39,184,000.00	1.50%	1,245,029.45	89,464,459.07
杭州滨轶企业管理有限公司	12,876,929.93	798,270.66	13,675,200.59	不计息		
杭州保滨置地有限公司	595,110,592.00	967,536,810.00	985,729,610.00	不计息		576,917,792.00
杭州杭天企业管理有限公司	1,000,000.00		1,000,000.00	不计息		
杭州滨梵企业管理有限公司	79,225,097.00	9,400,000.00		不计息		88,625,097.00
滨隽公司[注]	1,542,042,309.69		1,542,042,309.69	不计息		
苏州禾超企业管理咨询有限公司	48,131,025.25		2,267,806.72	不计息		45,863,218.53
杭州亦茂置业有限公司	1,271,452,375.00			不计息		1,271,452,375.00
杭州浙芷企业管理有限公司	25,152,600.00			不计息		25,152,600.00
杭州滨弈企业管理有限公司	9,997,010.00	73,249,600.00	83,120,000.00	不计息		126,610.00
杭州滨琬企业管理有限公司	285,509,510.00	50,000,000.00	280,512,500.00	不计息		54,997,010.00
杭州滨祁企业管理有限公司	1,948,603,258.04		200,000,000.00	不计息		1,748,603,258.04

单位	期初	拆入	归还	利率	利息	余额
杭州越玺企业管理 有限公司	278,121,724.03	27,550,000.00		不计息		305,671,724.03
杭州新黄浦滨致房 地产开发有限公司	50,000,000.00		50,000,000.00	不计息		
杭州新黄浦滨顺房 地产开发有限公司		25,000,000.00		不计息		25,000,000.00
杭州樾宏企业管理 有限公司	681,253,650.00	50,490,000.00	140,730,430.50	不计息		591,013,219.50
杭州缤仕企业管理 有限公司	333,774,810.00	161,150,450.00	396,000,000.00	不计息		98,925,260.00
杭州缤帛企业管理 有限公司	144,999,010.00			不计息		144,999,010.00
杭州滨昕房地产开 发有限公司	1,330,000.00	15,344,958.30		不计息		16,674,958.30
杭州滨赢房地产开 发有限公司	553,665,700.00	3,000,000.00	470,950,000.00	不计息		85,715,700.00
杭州豪誉企业管理 有限公司	1,162,601,550.00		12,028,500.00	不计息		1,150,573,050.00
杭州星昇商务咨询 有限公司	197,116,941.25			不计息		197,116,941.25
杭州融惠企业管理 有限公司	1,055,752,450.00			不计息		1,055,752,450.00
浙江恒印房地产开 发有限公司	273,411,000.00		246,381,000.00	不计息		27,030,000.00
杭州京江房地产开 发有限公司	50,000,000.00			不计息		50,000,000.00
杭州滨安房地产开 发有限公司		3,500.00		不计息		3,500.00
苏州新滨园置业有 限公司	7,738,500.00	14,689,342.43		不计息		22,427,842.43
杭州瑾汇企业管理 有限公司	54,835,000.00	19,156,000.00	12,400,000.00	不计息		61,591,000.00
杭州远辉房地产开 发有限公司	240,494,265.00	9,230,760.00	247,252,500.00	不计息		2,472,525.00
杭州缤煌企业管理 有限公司	491,650,000.00	264,450,000.00	723,150,000.00	不计息		32,950,000.00
杭州滨承房地产开 发有限公司	207,900,000.00	9,900,000.00	4,852,905.75	2.10%	4,852,905.75	217,800,000.00
杭州信达奥体置业 有限公司	101,018,762.49			4.35%	3,087,291.66	104,106,054.15
杭州缤璇企业管理 有限公司	687,991,388.75	173,250,000.00	247,500,000.00	不计息		613,741,388.75

单位	期初	拆入	归还	利率	利息	余额
杭州缤毅企业管理 有限公司	61,172,950.63	267,082,500.01	38,250,000.00	2.55%	6,225,240.63	296,230,691.26
杭州缤好企业管理 有限公司	159,998,010.00	20,000,000.00		不计息		179,998,010.00
深圳市盛锐置业有 限公司	4,897,843.50	17,166,423.62		2.98%	5,710,732.88	27,775,000.00
杭州滨江盛元房地 产开发有限公司	1,044,690,000.00		115,112,403.77	不计息		929,577,596.23
杭州秀弘企业管理 有限公司	453,839,232.33	9,938,214.00		不计息		463,777,446.33
杭州秀恒企业管理 有限公司	689,427,740.50		40,095,000.00	不计息		649,332,740.50
杭州润滨西站置业 有限公司	126,000,000.00	77,000,000.00	4,299,491.39	2.17%	4,299,491.39	203,000,000.00
宁波京海投资管理 有限公司		10,000,000.00		不计息		10,000,000.00
杭州御达控股有限 公司		20,945,635.92		不计息		20,945,635.92
杭州珑秀企业管理 有限公司		12,262,684.50		不计息		12,262,684.50
杭州滨开房地产开 发有限公司		32,500,000.00		不计息		32,500,000.00
杭州星淼商务咨询 有限公司		115,384,500.00		不计息		115,384,500.00
杭州滨德房地产开 发有限公司		420,268,424.00	23,834,999.00	不计息		396,433,425.00
杭州馨秀企业管理 有限公司		2,431,435,196.00	2,211,546,098.00	不计息		219,889,098.00
宁波茂园企业管理 咨询有限公司		136,419,850.82		不计息		136,419,850.82
杭州建杭嘉辉置业 有限公司		260,537,500.00		不计息		260,537,500.00
南京骏玖房地产有 限公司		74,250,000.00		不计息		74,250,000.00
杭州滨仁企业管理 有限公司		5,043,424.46		不计息		5,043,424.46
合 计	17,808,014,694.63	5,843,769,552.19	8,206,048,561.91		26,775,298.20	15,472,510,983.10

[注]公司于2024年12月取得对滨隼公司的控制权

5. 关键管理人员报酬

项 目	本期数	上年同期数
-----	-----	-------

项 目	本期数	上年同期数
关键管理人员报酬	870 万元	1,158 万元

6. 其他关联交易

本期公司之控股子公司滨澳公司向关联人俞理立女士预售商品房一套，含税交易价格为 26,006,168.00 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	杭州星悦房地产开发有限公司			25,530,000.00	19,290,279.18
	温岭锦辉置业有限公司			83,890.66	8,389.07
	杭州京江房地产开发有限公司			1,302,417.87	130,241.79
	杭州滨博房地产开发有限公司	1,382,089.92	225,390.68	1,072,777.92	104,962.54
	杭州天悦房地产开发有限公司			8,591,029.34	3,431,804.58
	杭州兴塘置业有限公司	18,518,945.45	18,518,945.45	11,922,687.00	11,922,687.00
	杭州国泰世纪置业有限公司	1,948,726.71	103,190.37	115,080.77	5,754.04
	杭州星昀置业有限公司	5,265,151.22	5,265,151.22	5,265,151.22	5,265,151.22
	杭州春天房地产开发有限公司	25,837,834.58	16,139,658.92	25,837,834.58	14,314,422.44
	杭州西江沈家弄置业有限公司	13,765,679.00	1,376,567.90	14,713,212.56	735,660.63
	杭州申睿物流科技有限公司	4,455,072.01	445,507.20	6,268,108.21	313,405.41
	杭州滨泓房地产开发有限公司	234,024.67	18,498.47	135,944.73	6,797.24
	杭州滨侨房地产开发有限公司	1,774,220.25	20,154.21	1,371,136.03	274,227.21
	杭州滨昱房地产开发有限公司			13,870,000.00	1,279,421.65
	杭州滨丰房地产开发有限公司	1,527,333.38	1,089,921.49	1,527,333.38	1,067,930.62

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
	杭州滨文房地产开发有限公司	33,836.48	3,383.65	1,292,970.85	64,648.54
	台州滨帆房地产开发有限公司	11,510,421.31	1,233,316.23	8,075,385.08	974,017.43
	温州嘉年华房地产开发有限公司	15,788,627.23	12,448,567.29	15,788,627.23	15,788,627.23
	苏州新滨园置业有限公司	690,219.59	8,632.04	687,219.59	124,720.87
	杭州秦茂置业有限公司	6,666,148.20	207,165.06	2,522,847.01	504,569.40
	南京骏玖房地产有限公司	14,052.33	1,405.23	236,778.38	11,838.92
	浙江恒熙房地产开发有限公司	1,860,559.33	186,055.93	2,518,312.27	125,915.61
	杭州滨良房地产开发有限公司		10,311.81	7,281,648.27	364,082.41
	杭州滨宝置业有限公司	3,160,000.00	316,000.00	4,788,964.81	239,448.24
	杭州龙坞盛和置业有限公司	4,084,631.33	408,463.13	4,189,035.56	209,451.78
	杭州中溪置业有限公司			712,395.64	35,619.78
	杭州滨沁房地产开发有限公司	1,910,160.97	149,989.37	363,208.79	36,320.88
	杭州西江横桥置业有限公司			1,335,030.60	66,751.53
	杭州滨贸房地产开发有限公司			150,680.17	7,534.01
	杭州滨江盛元房地产开发有限公司	7,632,200.00	381,610.00	154,488,000.00	7,724,400.00
	杭州滨开房地产开发有限公司	40,085,824.96	2,004,291.25		
	南京轩居房地产开发有限公司	2,800,000.00	140,000.00		
	杭州滨安房地产开发有限公司	4,682,281.56	234,114.08		
	杭州建余房地产开发有限公司	6,403,085.87	320,154.29		
	杭州滨智房地产开发有限公司	2,216,640.76	110,832.04		

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
	杭州滨赢房地产开发有限公司	10,357,307.51	517,865.38		
小计		194,605,074.62	61,885,142.70	322,037,708.52	84,429,081.25
其他应收款	滨江物业公司	13,608.33	1,360.83	77,190.91	1,996.66
	杭州星悦房地产开发有限公司	180,960,180.94	58,239,550.94	184,426,134.30	48,550,471.36
	杭州春天房地产开发有限公司[注1]	55,367,375.52	553,673.76	72,002,400.00	720,024.00
	德清京盛房地产开发有限公司	92,736,794.16	927,367.94	92,736,794.16	927,367.94
	宁波京海投资管理有限公司			2,392,211.99	23,922.12
	杭州滨安房地产开发有限公司	333,786.11	3,337.86	333,786.11	3,337.86
	杭州攸旸企业管理有限公司	1,962,900.00	362,799.44	1,962,900.00	19,629.00
	杭州樾滨企业管理有限公司	50,390.00	50,390.00	50,390.00	503.90
	浙江成就置业有限公司	73,457,746.32	734,577.46	86,207,746.32	862,077.46
	杭州滨仁企业管理有限公司	155,221,430.15	67,832,763.38	154,809,907.16	79,688,633.20
	湖州市南太湖未来社区建设发展有限公司	548,310,000.00	164,085,352.09	654,510,000.00	163,443,584.79
	杭州恺瑄置业有限公司			599,058,500.00	5,990,585.00
	宁波滨成置业有限公司	142,800,000.00	35,954,117.96	209,114,875.00	57,739,229.48
	杭州御达控股有限公司			14,254,364.08	142,543.64
	杭州中宙滨汇企业管理有限公司	167,914,500.00	60,075,048.64	167,914,500.00	59,188,796.12
	桐乡市安璟置业有限公司	307,975,000.50	3,079,750.01	357,975,000.00	113,174,931.56
	杭州滨越房地产开发有限公司			93,486,855.00	31,577,029.11
杭州申睿物流科技有限公司			72,614,610.54	726,146.11	

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
	杭州融惠企业管理有限公司			561,567,500.00	5,615,675.00
	南京骏玖房地产有限公司	11,278,526.66	112,785.27	27,575,546.68	275,755.47
	杭州滨祁企业管理有限公司	48,799,380.24	487,993.80	48,799,380.24	487,993.80
	杭州滨宝置业有限公司	20,090,000.00	200,900.00	20,090,000.00	200,900.00
	杭州珑秀企业管理有限公司			20,893,405.50	208,934.06
	深圳市盛锐置业有限公司	437,400,694.93	4,374,006.95	433,591,362.11	4,335,913.62
	深圳市盛众置业有限公司	85,875,100.00	858,751.00	85,875,100.00	858,751.00
	广州樾滨房地产开发有限公司			92,125,480.35	921,254.80
	杭州滨弈企业管理有限公司	25,112,500.00	251,125.00	125,112,500.00	1,251,125.00
	杭州千岛湖滨云通用航空服务有限公司			7,500,000.00	75,000.00
	杭州滨创网罗股权投资合伙企业(有限合伙)	11,125.60	111.26	11,125.60	111.26
	舟山恺融房地产开发有限公司			71,435,811.19	714,358.11
	宁波茂圆企业管理咨询有限公司	369,769,591.42	76,308,386.88	369,769,591.42	71,436,519.39
	杭州昌安商务信息咨询有限公司	39,326,274.96	39,326,274.96	39,326,274.96	39,326,274.96
	杭州滨昱房地产开发有限公司	17,325,000.00	173,250.00	17,325,000.00	173,250.00
	杭州西滨云栖置业有限公司	14,816,044.28	14,816,044.28	13,508,290.53	558,573.57
	杭州星澎置业有限公司			5,604,390.00	56,043.90
	杭州星淼商务咨询有限公司			55,551,043.35	555,510.43
	杭州滨哲企业管理有限公司			1,242,449.00	12,424.49

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
	杭州星昇商务咨询有限公司	152,500,000.00	1,525,000.00	152,500,000.00	1,525,000.00
	杭州建杭嘉辉置业有限公司	1,787,500.00	17,875.00	16,787,500.00	167,875.00
	苏州禾超企业管理咨询有限公司	3,763,964.11	37,639.64		
	杭州滨屹房地产开发有限公司	50,201,150.00	502,011.50		
	杭州昶昱商业管理有限公司	323,712,000.00	3,237,120.00		
	杭州樾宏企业管理有限公司	465,149,569.50	4,651,495.70		
	杭州星芮商务咨询有限公司	1,210,387.84	12,103.88		
	杭州越运房地产开发有限公司	184,050,009.00	3,375,939.81		
	杭州悦茂企业管理有限公司	100,000.00	1,000.00		
	浙江恒印房地产开发有限公司	69,819,000.00	698,190.00		
	杭州缤穆企业管理有限公司	326,594,102.40	3,265,941.02		
	滨鉴公司	798,336,000.00	7,983,360.00		
小计		5,174,131,632.97	554,117,396.25	4,930,119,916.50	691,538,053.17

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	33,284,630.68	22,541,896.77
	经纪公司	2,263,850.76	457,493.05
小计		35,548,481.44	22,999,389.82
合同负债	俞理立	24,534,120.75	
	杭州滨兆房地产开发有限公司	18,493,841.78	18,974,549.35
	杭州杭景房地产开发有限公司	5,738,484.61	9,349,646.04
	杭州保泓房地产开发有限公司	7,667,333.23	7,310,715.30
	杭州滨程房地产开发有限公司	2,349,872.33	1,810,249.69
	苏州滨原房地产开发有限公司	2,628,898.03	2,628,898.03

项目名称	关联方	期末数	期初数
	杭州滨秀房地产开发有限公司	1,212,402.78	2,606,174.48
	杭州缤远房地产开发有限公司	1,782,484.92	1,923,994.35
	温岭滨鸿房地产开发有限公司		1,896,495.37
	杭州新黄浦滨顺房地产开发有限公司	1,757,381.60	1,755,494.81
	杭州滨赢房地产开发有限公司	373,283.48	1,601,124.30
	杭州滨安房地产开发有限公司		1,576,602.42
	杭州滨承房地产开发有限公司	12,659,635.71	1,531,209.51
	杭州滨博房地产开发有限公司	1,891,394.38	1,409,808.71
	杭州滨跃实业有限公司	1,284,521.43	1,048,672.38
	杭州星昀置业有限公司	964,543.40	964,543.40
	杭州滨杨房地产开发有限公司	868,193.44	930,099.10
	杭州滨开房地产开发有限公司		875,027.41
	杭州润滨西站置业有限公司	755,996.52	110,740.68
	杭州滨越房地产开发有限公司		89,735.69
	杭州融滨昌盛置业有限公司	2,932,120.24	8,674.66
	杭州滨昱房地产开发有限公司	936,431.51	
	杭州西江横桥置业有限公司	485,168.11	
	杭州申睿物流科技有限公司	1,710,411.51	
	宁波滨成置业有限公司	2,319,519.81	
	杭州滨贸房地产开发有限公司	326,345.06	
	杭州滨潮房地产开发有限公司	4,523,473.79	
	杭州中溪置业有限公司	1,322,347.93	
	杭州建余房地产开发有限公司	4,441,215.27	
小 计		103,959,421.62	58,402,455.68
其他应付款	滨江物业公司	381,440.64	383,340.64
	宁波东睦东奥企业管理有限公司	1,054.00	1,054.00
	杭州滨泽投资管理有限公司	1,996,695,116.00	1,996,695,116.00
	温岭锦辉置业有限公司		37,180,650.03

项目名称	关联方	期末数	期初数
	成都同新商贸有限责任公司	300,000.00	300,000.00
	乐清市梁荣置业有限公司	97,807,600.00	97,807,600.00
	杭州保泓房地产开发有限公司	558,470,054.79	558,470,054.79
	杭州滨哲企业管理有限公司	2,057,551.00	
	杭州西江横桥置业有限公司	78,673,520.60	96,176,214.16
	杭州西江沈家弄置业有限公司	89,464,459.07	88,219,429.62
	杭州滨轼企业管理有限公司		12,876,929.93
	杭州保滨置地有限公司	576,917,792.00	595,110,592.00
	杭州杭天企业管理有限公司		1,000,000.00
	杭州滨梵企业管理有限公司	88,625,097.00	79,225,097.00
	滨隼公司[注]		1,542,042,309.69
	苏州禾超企业管理咨询有限公司	45,863,218.53	48,131,025.25
	杭州亦茂置业有限公司	1,271,452,375.00	1,271,452,375.00
	杭州浙芷企业管理有限公司	25,152,600.00	25,152,600.00
	杭州滨弈企业管理有限公司	126,610.00	9,997,010.00
	杭州滨琬企业管理有限公司	54,997,010.00	285,509,510.00
	杭州滨祁企业管理有限公司	1,748,603,258.04	1,948,603,258.04
	杭州越玺企业管理有限公司	305,671,724.03	278,121,724.03
	杭州新黄浦滨致房地产开发有限公司		50,000,000.00
	杭州新黄浦滨顺房地产开发有限公司	25,000,000.00	
	杭州樾宏企业管理有限公司	591,013,219.50	681,253,650.00
	杭州缤仕企业管理有限公司	98,925,260.00	333,774,810.00
	杭州缤帛企业管理有限公司	144,999,010.00	144,999,010.00
	杭州滨昕房地产开发有限公司	16,674,958.30	1,330,000.00
	杭州滨赢房地产开发有限公司	85,715,700.00	553,665,700.00
	杭州豪誉企业管理有限公司	1,150,573,050.00	1,162,601,550.00
	杭州星昇商务咨询有限公司	197,116,941.25	197,116,941.25
	杭州融惠企业管理有限公司	1,055,752,450.00	1,055,752,450.00

项目名称	关联方	期末数	期初数
	浙江恒印房地产开发有限公司	27,030,000.00	273,411,000.00
	杭州京江房地产开发有限公司	50,000,000.00	50,000,000.00
	杭州滨安房地产开发有限公司	3,500.00	
	苏州新滨园置业有限公司	22,427,842.43	7,738,500.00
	杭州瑾汇企业管理有限公司	61,591,000.00	54,835,000.00
	杭州远辉房地产开发有限公司	2,472,525.00	240,494,265.00
	杭州缤煌企业管理有限公司	32,950,000.00	491,650,000.00
	杭州滨承房地产开发有限公司	217,800,000.00	207,900,000.00
	杭州信达奥体置业有限公司	104,106,054.15	101,018,762.49
	杭州缤璇企业管理有限公司	613,741,388.75	687,991,388.75
	杭州缤毅企业管理有限公司	296,230,691.26	61,172,950.63
	杭州缤好企业管理有限公司	179,998,010.00	159,998,010.00
	深圳市盛锐置业有限公司	27,775,000.00	4,897,843.50
	杭州滨江盛元房地产开发有限公司	929,577,596.23	1,044,690,000.00
	杭州秀弘企业管理有限公司	463,777,446.33	453,839,232.33
	杭州秀恒企业管理有限公司	649,332,740.50	689,427,740.50
	杭州润滨西站置业有限公司	203,000,000.00	126,000,000.00
	宁波京海投资管理有限公司	10,000,000.00	
	杭州御达控股有限公司	20,945,635.92	
	杭州珑秀企业管理有限公司	12,262,684.50	
	杭州滨开房地产开发有限公司	32,500,000.00	
	杭州星淼商务咨询有限公司	115,384,500.00	
	杭州滨德房地产开发有限公司	396,433,425.00	
	杭州馨秀企业管理有限公司	219,889,098.00	
	宁波茂圆企业管理咨询有限公司	136,419,850.82	
	杭州建杭嘉辉置业有限公司	260,537,500.00	
	南京骏玖房地产有限公司	74,250,000.00	
	杭州滨仁企业管理有限公司	5,043,424.46	

项目名称	关联方	期末数	期初数
小 计		15,472,510,983.10	17,808,014,694.63
租赁负债	杭州星悦房地产开发有限公司		1,698,987.53
小 计			1,698,987.53

[注]公司于2024年12月取得对滨隼公司的控制权

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2025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2,340,118.66万元。

2. 为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

(1) 为关联方提供的担保事项详见本财务报表附注十(二)3之说明。

(2) 公司及子公司无为非关联方提供的担保事项。

3. 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0.68元人民币现金红利(含税)
-----------	------------------------

(二) 2026年3月4日，公司发行了2026年度第一期中期票据，发行总额为6亿元，发行利率为2.75%，期限为2年。

截至本财务报告批准报出日，除上述事项外本公司不存在需要披露的重要资产负债表日后事项。

十三、其他重要事项

(一) 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		
	房地产销售收入	项目管理费收入	租赁收入
营业收入	81,788,243,466.18	377,756,918.70	442,218,969.98
营业成本	70,901,038,661.55	254,133,616.83	588,539,273.86
资产总额	206,365,560,137.08		
负债总额	156,290,946,922.10		

(续上表)

项 目	酒店业	其他	分部间抵销	合 计
营业收入	294,058,055.74	17,755,961.56	-32,272,955.16	82,887,760,417.00
营业成本	191,046,901.13	18,542,812.63	-20,967,451.68	71,932,333,814.32
资产总额	2,173,578,008.13	2,171,868,729.96	-2,477,265,878.39	208,233,740,996.78
负债总额	2,280,560,854.03	548,420,117.20	-8,878,879.01	159,111,049,014.32

(二) 股东股权

截至 2025 年 12 月 31 日，滨江控股公司共持有公司股份 141,301 万股，占公司股份总数的 45.41%，且未质押其持有的公司股份。

(三) 其他事项

2016 年 11 月，公司与深圳市安远控股集团有限公司共同开发深圳龙华区安丰工业区地块城市更新改造项目。为合作需要，公司通过信托向其借出资金 11.6 亿元。后因项目未能推进，公司决定退出该项目合作并要求安远控股公司归还前述融资款，该款项已于 2018 年 3 月到期，2018 年 4 月，公司向浙江省高级人民法院提起诉讼。经法院调解，2018 年 9 月，公司与安远控股公司签订《民事调解书》，公司仅于 2022 年 6 月收到 1,500 万元，余额 114,500.00 万元未能收回。本期公司按照最新的市场情况测算安远控股公司抵押及质押资产价值的评估价值 438,125,920.00 元，考虑相应的受偿比例后预计可收回金额为 364,630,843.65 元，故对该重大应收款项计提坏账准备 780,369,156.35 元。由于安远公司

抵押及质押资产价值受市场行情波动影响，最终可受偿金额存在不确定性，可能对公司的经营业绩造成不利影响。

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) 账龄情况

账 龄	期末数	期初数
1 年以内	170,851,852.96	213,229,532.12
1-2 年	85,318,163.50	75,858,584.63
2-3 年	42,155,534.02	78,200,207.98
3-5 年	45,389,415.45	38,320,744.48
5 年以上	44,076,457.64	39,806,042.78
账面余额合计	387,791,423.57	445,415,111.99
减：坏账准备	74,226,296.48	83,316,858.92
账面价值合计	313,565,127.09	362,098,253.07

(2) 坏账准备计提情况

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 (%)	
单项计提坏账准备	23,784,096.67	6.13	23,784,096.67	100.00	
按组合计提坏账准备	364,007,326.90	93.87	50,442,199.81	13.86	313,565,127.09
合 计	387,791,423.57	100.00	74,226,296.48	19.14	313,565,127.09

(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 (%)	
单项计提坏账准备	17,187,838.22	3.86	17,187,838.22	100.00	

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 (%)	
按组合计提坏账准备	428,227,273.77	96.14	66,129,020.70	15.44	362,098,253.07
合 计	445,415,111.99	100.00	83,316,858.92	18.71	362,098,253.07

2) 采用组合计提坏账准备的应收账款

项 目	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
账龄组合	176,389,818.01	48,566,024.72	27.53
内部关联方组合	187,617,508.89	1,876,175.09	1.00
小 计	364,007,326.90	50,442,199.81	13.86

3) 采用账龄组合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	87,015,258.98	4,350,762.94	5.00
1-2年	42,407,034.51	4,240,703.45	10.00
2-3年	6,623,672.32	1,324,734.46	20.00
3-5年	8,470,141.67	6,776,113.34	80.00
5年以上	31,873,710.53	31,873,710.53	100.00
小 计	176,389,818.01	48,566,024.72	27.53

(3) 坏账准备变动情况

项 目	期初数	本期变动金额				期末数
		计提	收回或转回	核销	其他	
单项计提坏账准备	17,187,838.22	6,596,258.45				23,784,096.67
按组合计提坏账准备	66,129,020.70	-15,686,820.89				50,442,199.81
合 计	83,316,858.92	-9,090,562.44				74,226,296.48

(4) 应收账款金额前5名情况

单位名称	应收账款期末账面余额	占应收账款期末余额合计数的比例(%)	应收账款坏账准备
杭州滨开房地产开发有限公司	40,085,824.96	10.34	2,004,291.25
杭州春天房地产开发有限公司	25,837,834.58	6.66	18,492,617.80
杭州北瑞置业有限公司	19,221,646.64	4.96	192,216.47
杭州兴塘置业有限公司	18,518,945.45	4.78	18,518,945.45
金华城兴置业有限公司	16,218,410.63	4.18	162,184.11
小 计	119,882,662.26	30.91	39,370,255.08

2. 其他应收款

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
应收股利	366,000,700.71	63,420,194.19
其他应收款	27,502,393,702.42	29,762,097,727.37
合 计	27,868,394,403.13	29,825,517,921.56

(2) 应收股利

项 目	期末数	期初数
杭州滨科企业管理有限公司	187,466,802.52	
杭州滨羲企业管理有限公司	46,762,500.00	
杭州滨捷企业管理有限公司	40,542,458.00	40,542,458.00
宁波滨江维堡投资管理合伙企业 (有限合伙)	37,270,204.00	
杭州滨鑫房地产开发有限公司	26,000,000.00	
杭州滨泽企业管理有限公司	12,054,000.00	12,054,000.00
成都同新商贸有限责任公司	8,803,736.19	8,803,736.19
杭州滨煌企业管理有限公司	5,000,000.00	
杭州运溪盛和企业管理有限公司	2,020,000.00	2,020,000.00
杭州滨旗房地产开发有限公司	80,000.00	
杭州滨格投资管理有限公司	1,000.00	
小 计	366,000,700.71	63,420,194.19

(3) 其他应收款

1) 款项性质分类情况

款项性质	期末数	期初数
拆借款	29,085,815,393.89	30,576,302,182.10
押金保证金	73,614,723.70	845,303,923.70
物业维修金、保修金	203,068,232.78	193,601,206.66
应收暂付款	1,993,330.00	1,993,330.00
其他	5,156,825.89	6,017,171.98
账面余额小计	29,369,648,506.26	31,623,217,814.44
减：坏账准备	1,867,254,803.84	1,861,120,087.07
账面价值小计	27,502,393,702.42	29,762,097,727.37

2) 账龄情况

账 龄	期末数	期初数
1 年以内	9,824,001,696.98	10,262,610,450.33
1-2 年	2,812,130,646.21	7,153,184,542.95
2-3 年	4,893,794,796.75	5,851,329,121.92
3-5 年	7,337,142,812.19	5,314,026,051.43
5 年以上	4,502,578,554.13	3,042,067,647.81
账面余额小计	29,369,648,506.26	31,623,217,814.44
减：坏账准备	1,867,254,803.84	1,861,120,087.07
账面价值小计	27,502,393,702.42	29,762,097,727.37

3) 坏账准备计提情况

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 (%)	
单项计提坏账准备	1,574,831,910.00	5.36	1,210,201,066.35	76.85	364,630,843.65
按组合计提坏账准备	27,794,816,596.26	94.64	657,053,737.49	2.36	27,137,762,858.77

种类	期末数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
合计	29,369,648,506.26	100.00	1,867,254,803.84	6.36	27,502,393,702.42

(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 (%)	
单项计提坏账准备	1,574,831,910.00	4.98	1,050,426,662.51	66.70	524,405,247.49
按组合计提坏账准备	30,048,385,904.44	95.02	810,693,424.56	2.70	29,237,692,479.88
合计	31,623,217,814.44	100.00	1,861,120,087.07	5.89	29,762,097,727.37

② 重要的单项计提坏账准备的其他应收款

单位名称	期初数		期末数			
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提依据
深圳市安远控股集团有限公司	1,145,000,000.00	760,352,804.27	1,145,000,000.00	780,369,156.35	68.15	逾期未收回
小计	1,145,000,000.00	760,352,804.27	1,145,000,000.00	780,369,156.35	68.15	

③ 采用组合计提坏账准备的其他应收款

组合名称	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
合并范围内关联往来组合	23,042,397,943.03	230,423,979.43	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	3,586,276,496.94	283,078,079.45	[注]
已确定盈利单位股东财务资助款	155,367,375.52	1,553,673.76	1.00
外部财务资助款组合	726,941,668.40	72,694,166.84	10.00
物业维修金、保修金组合	203,068,232.78	56,806,714.25	27.97
押金保证金组合	73,614,723.70	7,407,747.67	10.06

组合名称	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
应收暂付款组合	1,993,330.00	199,333.00	10.00
其他零星款项组合	5,156,825.89	4,890,043.09	94.83
小 计	27,794,816,596.26	657,053,737.49	2.36

[注]本期对联营企业和合营企业因顺流交易形成的累计未实现利润和预计无法收回超额亏损的金额进行确认，在长期股权投资的账面价值减记至零以后，考虑其他实质上构成对联营企业和合营企业净投资的长期权益，继续确认的投资损失相应确认相关其他应收款坏账准备，本期对联营、合营企业按公司持股比例提供除注册资本外的项目投入款按照 1%计提坏账 35,862,764.97 元后，对因顺流交易形成的累计的未实现利润的金额确认坏账准备金额 66,108,912.63 元，对预计无法收回超额亏损的金额确认坏账准备金额 181,106,401.85 元

4) 坏账准备变动情况

项 目	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合 计
	未来 12 个月 预期信用损失	整个存续期预期 信用损失(未发生 信用减值)	整个存续期预期信 用损失(已发生信 用减值)	
期初数	798,149,599.18		1,062,970,487.89	1,861,120,087.07
期初数在本期	---	---	---	
--转入第二阶段				
--转入第三阶段	-7,567,747.67		7,567,747.67	
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	-145,825,904.78		151,960,621.55	6,134,716.77
本期收回或转回				
本期核销				
其他变动				
期末数	644,755,946.73		1,222,498,857.11	1,867,254,803.84
期末坏账准备计 提比例 (%)	2.33		74.07	6.36

5) 其他应收款金额前 5 名情况

单位名称	款项性质	期末账面余额	账龄	占其他应收款余额的比例(%)	期末坏账准备
杭州缤慕企业管理有限公司	拆借款	2,467,666,674.93	3-4年	8.40	24,676,666.75
杭州缤领企业管理有限公司	拆借款	1,426,092,643.60	1年以内	4.86	14,260,926.44
杭州滨瀚企业管理有限公司	拆借款	1,169,789,958.00	5年以上	3.98	11,697,899.58
深圳市安远控股集团有限公司	拆借款	1,145,000,000.00	5年以上	3.90	780,369,156.35
金华虹光置业有限公司	拆借款	1,028,260,000.00	[注]	3.50	10,282,600.00
小计		7,236,809,276.53		24.64	841,287,249.12

[注]账龄1年以内350,000,000.00元;1-2年46,478,031.65元;2-3年631,781,968.63

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	25,103,311,169.09	1,094,045,593.58	24,009,265,575.51	34,086,375,460.74	968,758,312.36	33,117,617,148.38
对联营、合营企业投资	14,073,603,182.41		14,073,603,182.41	12,730,343,139.31		12,730,343,139.31
合计	39,176,914,351.50	1,094,045,593.58	38,082,868,757.92	46,816,718,600.05	968,758,312.36	45,847,960,287.69

(2) 对子公司投资

被投资单位	期初数		本期增减变动				期末数	
	账面价值	减值准备	追加投资	减少投资	计提减值准备	其他	账面价值	减值准备
房产资产管理公司	20,000,000.00						20,000,000.00	
滨绿公司	30,000,000.00						30,000,000.00	
友好饭店	220,941,842.28						220,941,842.28	
滨江酒店公司	310,000,000.00						310,000,000.00	
滨凯公司	10,000,000.00						10,000,000.00	
滨江游艇公司	5,000,000.00						5,000,000.00	
新广发公司	172,884,442.20		12,000,000.00				184,884,442.20	
温岭铂金海岸北苑项目	5,000,000.00			5,000,000.00				
滨昊公司	50,000,000.00						50,000,000.00	
上海滨顺公司	450,000,000.00						450,000,000.00	
金丹丰合伙公司	12,605,554.48						12,605,554.48	
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	

被投资单位	期初数		本期增减变动				期末数	
	账面价值	减值准备	追加投资	减少投资	计提减值准备	其他	账面价值	减值准备
吉劭合伙公司	97,021,500.00						97,021,500.00	
滨旭公司	284,161.24			284,161.24				
深圳爱义公司		339,339,000.00						339,339,000.00
滨欣公司	48,578,100.00						48,578,100.00	
滨瑞公司	50,000,000.00						50,000,000.00	
暖屋公司	5,100,000.00						5,100,000.00	
滨济公司	13,000,000.00						13,000,000.00	
滨宏公司	685,190,000.00			447,190,000.00			238,000,000.00	
滨江建设公司	10,000,000.00						10,000,000.00	
滨保实业公司	34,000,000.00						34,000,000.00	
天目山建设公司	290,728,217.64	249,271,782.36					290,728,217.64	249,271,782.36
天目山管理公司	120,000,000.00						120,000,000.00	
滨景投资公司	68,000,000.00			68,000,000.00				
滨新公司	10,000,000.00						10,000,000.00	
滨禹公司	510,432,016.00			490,000,000.00			20,432,016.00	

被投资单位	期初数		本期增减变动				期末数	
	账面价值	减值准备	追加投资	减少投资	计提减值准备	其他	账面价值	减值准备
深圳南方远大公司	9,357,735.00	306,842,265.00			6,196,954.34		3,160,780.66	313,039,219.34
滨科公司	90,000,000.00		10,000,000.00				100,000,000.00	
滨启公司	202,500,000.00						202,500,000.00	
滨颐公司	131,550,000.00		48,763,303.29				180,313,303.29	
滨卓公司	70,000,000.00						70,000,000.00	
滨昕公司	150,000,000.00						150,000,000.00	
滨泰管理公司	100,000,000.00						100,000,000.00	
滨音公司	13,250,000.00						13,250,000.00	
滨奇公司	350,000,000.00		150,000,000.00				500,000,000.00	
滨欢公司	70,000,000.00						70,000,000.00	
滨闻公司	300,000,000.00			295,000,000.00			5,000,000.00	
兰溪超峰公司	100,000,000.00			100,000,000.00				
滨升公司	255,000,000.00			86,700,000.00			168,300,000.00	
金隆公司	400,000,000.00			390,000,000.00			10,000,000.00	
缤斐公司	367,300,000.00						367,300,000.00	

被投资单位	期初数		本期增减变动				期末数	
	账面价值	减值准备	追加投资	减少投资	计提减值准备	其他	账面价值	减值准备
缤沧公司	97,100,000.00						97,100,000.00	
缤骁公司	300,000,000.00			300,000,000.00				
南京滨鸿公司	416,194,735.00	73,305,265.00		379,500,000.00	17,470,540.95		19,224,194.05	90,775,805.95
杭沁公司	2,126,531,600.00			1,822,734,140.00			303,797,460.00	
维堡合伙公司	18,300,000.00						18,300,000.00	
千岛湖云顶酒店公司	30,000,000.00						30,000,000.00	
缤彤公司	247,500,000.00			242,000,000.00			5,500,000.00	
滨渝公司	192,500,000.00			187,000,000.00			5,500,000.00	
缤楚公司	440,000,000.00			434,500,000.00			5,500,000.00	
滨铭公司	1,440,000,000.00						1,440,000,000.00	
缤淳公司	400,000,000.00			387,500,000.00			12,500,000.00	
滨建公司	400,000,000.00			387,500,000.00			12,500,000.00	
滨祺公司	50,000,000.00						50,000,000.00	
运溪盛和公司	3,685,000.00						3,685,000.00	
缤韶公司	3,000,000.00						3,000,000.00	

被投资单位	期初数		本期增减变动				期末数	
	账面价值	减值准备	追加投资	减少投资	计提减值准备	其他	账面价值	减值准备
滨坤房地产公司	2,000,000.00						2,000,000.00	
缤仔公司	257,725,000.00			255,225,000.00			2,500,000.00	
滨晨公司	125,000,000.00			122,500,000.00			2,500,000.00	
缤慕公司	100,000.00						100,000.00	
缤慧公司	2,500,000.00						2,500,000.00	
滨耀公司	2,500,000.00						2,500,000.00	
滨璞公司	2,800,000,000.00						2,800,000,000.00	
滨麟公司	15,000,000.00						15,000,000.00	
滨创房地产公司	10,000,000.00						10,000,000.00	
滨涵公司	459,194,000.00			439,194,000.00			20,000,000.00	
滨慧公司	229,597,000.00			219,597,000.00			10,000,000.00	
滨旗公司	2,000,000.00						2,000,000.00	
滨睿房地产公司	20,000,000.00						20,000,000.00	
滨昇公司	60,000,000.00						60,000,000.00	
缤嘉公司	1,800,000.00						1,800,000.00	

被投资单位	期初数		本期增减变动				期末数	
	账面价值	减值准备	追加投资	减少投资	计提减值准备	其他	账面价值	减值准备
滨腾公司	2,000,000.00						2,000,000.00	
缤绸公司	18,000,000.00						18,000,000.00	
缤瑞公司	100,000.00						100,000.00	
缤瑄公司	1,400,000.00						1,400,000.00	
缤祝公司	80,500,000.00						80,500,000.00	
登云盛和公司	3,400,000.00						3,400,000.00	
缤拓公司	87,500.00		12,500.00				100,000.00	
滨阳公司	20,000,000.00			18,000,000.00			2,000,000.00	
缤森公司	175,282,500.00			170,282,500.00			5,000,000.00	
滨林公司	70,113,000.00			68,113,000.00			2,000,000.00	
豪珏公司	524,160,000.00			519,120,000.00			5,040,000.00	
滨兆公司	538,560,000.00			534,480,000.00			4,080,000.00	
滨红公司	264,000,000.00			262,000,000.00			2,000,000.00	
缤焕公司	1,400,000.00						1,400,000.00	
滨隆公司	2,000,000.00						2,000,000.00	

被投资单位	期初数		本期增减变动				期末数	
	账面价值	减值准备	追加投资	减少投资	计提减值准备	其他	账面价值	减值准备
缤僭公司	1,400,000.00						1,400,000.00	
滨铂公司	2,000,000.00						2,000,000.00	
湖光盛和公司	3,400,000.00						3,400,000.00	
滨裕公司	84,000,000.00						84,000,000.00	
滨澳公司	210,000,000.00						210,000,000.00	
缤矜公司	436,000,000.00			432,000,000.00			4,000,000.00	
滨启房地产公司	218,000,000.00			216,000,000.00			2,000,000.00	
缤纾公司	150,400,000.00			145,700,000.00			4,700,000.00	
滨涛房地产公司	64,000,000.00			62,000,000.00			2,000,000.00	
缤羲公司	524,600,000.00						524,600,000.00	
滨鑫公司	244,000,000.00						244,000,000.00	
皖郡公司	69,300,000.00			67,200,000.00			2,100,000.00	
滨汇世纪公司	99,000,000.00			96,000,000.00			3,000,000.00	
建杭新顺公司	3,400,000.00						3,400,000.00	
缤笙公司	784,000,000.00			781,100,000.00			2,900,000.00	

被投资单位	期初数		本期增减变动				期末数	
	账面价值	减值准备	追加投资	减少投资	计提减值准备	其他	账面价值	减值准备
滨兰公司	20,000,000.00			18,000,000.00			2,000,000.00	
缤存公司	375,630,000.00			370,630,000.00			5,000,000.00	
滨豪公司	150,252,000.00			148,252,000.00			2,000,000.00	
金华城滨公司	232,018,125.00			228,990,000.00			3,028,125.00	
缤嫣公司	161,200,000.00						161,200,000.00	
滨诺置业公司	104,000,000.00						104,000,000.00	
缤泉公司	58,450,000.00						58,450,000.00	
滨名公司	167,000,000.00						167,000,000.00	
缤珊公司	105,125,000.00			103,312,500.00			1,812,500.00	
滨岚公司	116,000,000.00			114,000,000.00			2,000,000.00	
缤黎公司	98,000,000.00			96,600,000.00			1,400,000.00	
星岚公司	140,000,000.00			138,000,000.00			2,000,000.00	
滨惠房地产公司	50,000,000.00						50,000,000.00	
滨达公司	20,000,000.00						20,000,000.00	
宝越公司	10,000,000.00						10,000,000.00	

被投资单位	期初数		本期增减变动				期末数	
	账面价值	减值准备	追加投资	减少投资	计提减值准备	其他	账面价值	减值准备
北鸿公司	228,956.64						228,956.64	
缤肃公司	90,270,000.00			88,570,000.00			1,700,000.00	
滨意公司	106,200,000.00			104,200,000.00			2,000,000.00	
光幸公司	595,330,000.00			591,630,000.00			3,700,000.00	
建杭启明公司	445,043,610.00						445,043,610.00	
建杭和辉公司	61,122,600.00						61,122,600.00	
缤绅公司	1,125,000,000.00			1,058,097,996.00			66,902,004.00	
滨明公司	450,000,000.00			423,000,000.00			27,000,000.00	
金华城兴公司	103,742,500.17						103,742,500.17	
滨佑公司	198,000,000.00						198,000,000.00	
滨西公司	88,000,000.00						88,000,000.00	
越丰公司	212,020,776.00			207,020,286.00			5,000,490.00	
湖州滨发公司	10,000,000.00						10,000,000.00	
桦丞公司	100,000.00						100,000.00	
滨翔公司	1,000,000.00						1,000,000.00	

被投资单位	期初数		本期增减变动				期末数	
	账面价值	减值准备	追加投资	减少投资	计提减值准备	其他	账面价值	减值准备
滨杭铁誉公司	255,000,000.00						255,000,000.00	
缤煦公司	331,650,000.00						331,650,000.00	
滨跃房地产公司	5,000,000.00						5,000,000.00	
缤瑛公司	87,500.00		12,500.00				100,000.00	
缤昀公司	87,500.00		12,500.00				100,000.00	
缤灵公司	1,019,700,000.00						1,019,700,000.00	
滨月公司	20,000,000.00						20,000,000.00	
滨钦公司	950,000,000.00						950,000,000.00	
缤勋公司	1,470,000,000.00			1,421,000,000.00			49,000,000.00	
滨圣公司	60,000,000.00			58,000,000.00			2,000,000.00	
缤进公司	594,000,000.00			582,120,000.00			11,880,000.00	
滨驰公司	10,000,000.00			9,800,000.00			200,000.00	
缤珺公司	198,396,000.00			195,089,400.00			3,306,600.00	
滨澎公司	6,000,000.00			5,900,000.00			100,000.00	
余姚滨舜公司	500,000.00						500,000.00	

被投资单位	期初数		本期增减变动				期末数	
	账面价值	减值准备	追加投资	减少投资	计提减值准备	其他	账面价值	减值准备
滨辰公司	20,000,000.00			20,000,000.00				
宁波滨汇公司	700,000.00						700,000.00	
缤持公司	100,000.00						100,000.00	
缤莱公司	396,000,000.00			16,632,000.00			379,368,000.00	
滨拓公司	4,000,000.00						4,000,000.00	
南京滨江公司	8,156,000.00		267,312,900.00		101,619,785.93		173,849,114.07	101,619,785.93
缤炼公司	5,046,995.25		344,918,004.75				349,965,000.00	
滨擎公司	100,950.00		6,899,050.00				7,000,000.00	
滨隼公司	1,559,814,851.48			1,300,000,000.00			259,814,851.48	
深圳滨建公司			50,000,000.00				50,000,000.00	
滨洋公司			399,960,000.00				399,960,000.00	
滨峰公司			37,500,000.00				37,500,000.00	
珞麦公司			1,249,875,000.00				1,249,875,000.00	
沐梵公司			1,738,044,000.00				1,738,044,000.00	
滨格管理公司			200,000,000.00				200,000,000.00	

被投资单位	期初数		本期增减变动				期末数	
	账面价值	减值准备	追加投资	减少投资	计提减值准备	其他	账面价值	减值准备
缤歆公司			375,000,000.00				375,000,000.00	
缤励公司			509,850,000.00				509,850,000.00	
缤湛公司			168,745,500.00				168,745,500.00	
滨展公司			20,000,000.00				20,000,000.00	
滨裕公司			22,000,000.00				22,000,000.00	
金华滨盛公司			1,000,000.00				1,000,000.00	
滨奇公司			25,000,000.00				25,000,000.00	
星缤嘉好公司			127,575,000.00				127,575,000.00	
金华城和公司			25,731,419.57				25,731,419.57	
金华城祺公司			25,731,651.29				25,731,651.29	
金华城瑞公司			25,732,064.01				25,732,064.01	
金华城望公司			25,731,448.68				25,731,448.68	
滨庆公司			10,000,000.00				10,000,000.00	
滨烨管理公司			2,700,000.00				2,700,000.00	
滨瑄管理公司			660,082,500.00				660,082,500.00	

被投资单位	期初数		本期增减变动				期末数	
	账面价值	减值准备	追加投资	减少投资	计提减值准备	其他	账面价值	减值准备
滨华公司			8,000,000.00				8,000,000.00	
缤景公司			17,719,600.00				17,719,600.00	
缤蔚公司			264,528,000.00				264,528,000.00	
滨尚公司			15,000,000.00				15,000,000.00	
滨亿公司			18,000,000.00				18,000,000.00	
滨韵公司			15,000,000.00				15,000,000.00	
滨卓公司			7,000,000.00				7,000,000.00	
缤侑公司			594,118,800.00				594,118,800.00	
杭州滨竭公司			517,522,500.00				517,522,500.00	
南京滨发建设公司			1,000,000.00				1,000,000.00	
滨冠西站公司			80,000,000.00				80,000,000.00	
滨芯公司			50,000,000.00				50,000,000.00	
星奎咨询公司			541,728,000.00				541,728,000.00	
恺瑄公司						77,393,450.00	77,393,450.00	
滨鉴公司			55,000,000.00			-55,000,000.00		

被投资单位	期初数		本期增减变动				期末数	
	账面价值	减值准备	追加投资	减少投资	计提减值准备	其他	账面价值	减值准备
小 计	33,117,617,148.38	968,758,312.36	8,724,806,241.59	17,730,263,983.24	125,287,281.22	22,393,450.00	24,009,265,575.51	1,094,045,593.58

[注] 其他变动系本期公司于 2025 年 11 月将恺瑄公司纳入合并范围；公司于 2025 年 12 月对滨鉴公司丧失控制

(3) 对联营、合营企业投资

被投资单位	期初数		本期增减变动			
	账面价值	减值准备	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
合营企业						
杭州滨祁企业管理有限公司	1,087,708,490.23				906,897.26	
杭州滨江盛元房地产开发有限公司	625,641,160.17				-61,559,450.11	
杭州中宙滨汇企业管理有限公司					646,428.67	
小 计	1,713,349,650.40				-60,006,124.18	
联营企业						
杭州滨江普华天晴股权投资合伙企业	173,409,256.01				-223,170.68	
杭州保泓房地产开发有限公司	581,792,485.97				-574,107.53	
温州隆臻商务信息咨询有限公司	109,913,046.72				-2,542,524.58	
杭州滨泽投资管理有限公司	1,980,679,525.78				-546,459.45	
杭州保滨置地有限公司	596,014,993.95				2,670,768.36	
杭州越玺企业管理有限公司	276,535,844.55				20,600,359.85	
杭州缤煌企业管理有限公司	365,454,619.34			392,700,000.00	186,066,379.50	
杭州缤帛企业管理有限公司	180,611,208.00				753,519.55	
杭州缤仕企业管理有限公司	506,210,647.61			396,000,000.00	23,882,288.22	
杭州滨琬企业管理有限公司	270,732,820.64			280,512,500.00	88,699,951.38	
杭州滨赢房地产开发有限公司	196,000,000.00			194,000,000.00		
杭州樾宏企业管理有限公司	584,322,207.50			605,880,000.00	241,878,978.81	
杭州缤好企业管理有限公司	150,788,785.44				40,781,054.37	
杭州豪誉企业管理有限公司	1,167,194,413.73				98,455,430.13	
杭州珑秀企业管理有限公司	405,820,697.82				-6,616,557.97	
杭州缤璇企业管理有限公司	645,844,258.55				8,438,360.57	
杭州滨承房地产开发有限公司	143,200,000.00					
杭州缤毅企业管理有限公司	294,712,870.51				-1,440,945.35	
杭州远辉房地产开发有限公司	239,910,733.54			243,955,800.00	4,045,066.46	

被投资单位	期初数		本期增减变动			
	账面价值	减值准备	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
杭州秀恒企业管理有限公司	649,275,978.79				-8,521,883.98	
杭州秀弘企业管理有限公司	381,881,779.97				-7,976,871.70	
杭州润滨西站置业有限公司	332,293,469.43				-2,947,031.29	
杭州缤延企业管理有限公司			735,000,000.00		-16,260,494.13	
杭州昶昱商业管理有限公司			630,000,000.00		-859,343.72	
杭州滨德房地产开发有限公司			800,000,000.00		-2,026,743.26	
杭州馨秀企业管理有限公司			752,400,000.00		-52,880.28	
杭州滨屹房地产开发有限公司			148,345,000.00		-12,512.05	
杭州御达控股有限公司					45,702,082.75	
其他联营公司	784,393,845.06		259,787,300.00	78,913,914.88	-99,047,106.66	
小 计	11,016,993,488.91		3,325,532,300.00	2,191,962,214.88	612,325,607.32	
合 计	12,730,343,139.31		3,325,532,300.00	2,191,962,214.88	552,319,483.14	

(续上表)

被投资单位	本期增减变动				期末数	
	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	账面价值	减值准备
合营企业						
杭州滨祁企业管理有限公司					1,088,615,387.49	
杭州滨江盛元房地产开发有限公司					564,081,710.06	
杭州中宙滨汇企业管理有限公司					646,428.67	
小 计					1,653,343,526.22	
联营企业						
杭州滨江普华天晴股权投资合伙企业					173,186,085.33	
杭州保泓房地产开发有限公司					581,218,378.44	
温州隆臻商务信息咨询有限公司					107,370,522.14	
杭州滨泽投资管理有限公司					1,980,133,066.33	

被投资单位	本期增减变动				期末数	
	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	账面价值	减值准备
杭州保滨置地有限公司		25,842,800.00			572,842,962.31	
杭州越玺企业管理有限公司					297,136,204.40	
杭州缤煌企业管理有限公司		128,750,000.00			30,070,998.84	
杭州缤帛企业管理有限公司					181,364,727.55	
杭州缤仕企业管理有限公司					134,092,935.83	
杭州滨琬企业管理有限公司					78,920,272.02	
杭州滨赢房地产开发有限公司					2,000,000.00	
杭州樾宏企业管理有限公司					220,321,186.31	
杭州缤好企业管理有限公司					191,569,839.81	
杭州豪誉企业管理有限公司					1,265,649,843.86	
杭州珑秀企业管理有限公司					399,204,139.85	
杭州缤璇企业管理有限公司					654,282,619.12	
杭州滨承房地产开发有限公司					143,200,000.00	
杭州缤毅企业管理有限公司					293,271,925.16	
杭州远辉房地产开发有限公司						
杭州秀恒企业管理有限公司					640,754,094.81	
杭州秀弘企业管理有限公司					373,904,908.27	
杭州润滨西站置业有限公司					329,346,438.14	
杭州缤延企业管理有限公司					718,739,505.87	
杭州昶昱商业管理有限公司					629,140,656.28	
杭州滨德房地产开发有限公司					797,973,256.74	
杭州馨秀企业管理有限公司					752,347,119.72	
杭州滨屹房地产开发有限公司					148,332,487.95	
杭州御达控股有限公司					45,702,082.75	
其他联营公司		165,643,275.16		-22,393,450.00	678,183,398.36	

被投资单位	本期增减变动				期末数	
	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	账面价值	减值准备
小 计		320,236,075.16		-22,393,450.00	12,420,259,656.19	
合 计		320,236,075.16		-22,393,450.00	14,073,603,182.41	

[注] 其他联营公司其他变动系本期公司于 2025 年 11 月将恺瑄公司纳入合并范围；公司于 2025 年 12 月对滨鉴公司丧失控制权

(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	616,529,673.12	257,989,338.22	532,136,698.14	269,216,197.05
其他业务收入	39,445,927.67	11,174,473.68	38,581,666.31	11,849,242.18
合 计	655,975,600.79	269,163,811.90	570,718,364.45	281,065,439.23
其中：与客户之间的合同产生的收入	616,529,673.12	257,989,338.22	532,136,698.14	269,890,965.55

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	2,902,467,976.81	2,943,917,681.57
权益法核算的长期股权投资收益	618,436,002.40	256,909,307.02
投资性利息收入	26,161,624.35	62,209,385.38
其他非流动金融资产持有期间的股利收入	398,881.10	
处置长期股权投资产生的投资收益	-211,330,923.40	84,027,469.33
合 计	3,336,133,561.26	3,347,063,843.30

十五、其他补充资料

(一) 非经常性损益

1. 非经常性损益明细表

项 目	金额	说明
-----	----	----

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	13,814,781.30	
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）	5,850,981.15	
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	4,141,344.22	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	26,161,624.35	
委托他人投资或管理资产的损益	5,188,798.91	
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		
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		
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	-6,436,672.61	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
小 计	48,720,857.32	
减：企业所得税影响数（所得税减少以“-”表示）	12,234,638.41	
少数股东权益影响额(税后)	-1,226,264.24	
归属于母公司所有者的非经常性损益净额	37,712,483.15	

（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	7.43	0.68	0.68
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	7.30	0.67	0.67

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	2,116,317,717.43	
非经常性损益	B	37,712,483.15	
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	2,078,605,234.28	
归属于公司普通股股东的期初净资产	D	27,527,700,825.06	
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	255,138,395.51	
减少净资产次月起至报告期期末的累计月数	H	4.00	
其他	外币报表折算差异	I1	-1,263,486.61
	增减净资产次月起至报告期期末的累计月数	J1	6.00
	其他权益工具投资公允价值变动	I2	15,237,118.22
	增减净资产次月起至报告期期末的累计月数	J2	6.00
	收购少数股东股权	I3	-7,793,916.97
	增减净资产次月起至报告期期末的累计月数	J3	0
	收购少数股东股权	I4	-43,509,469.44
	增减净资产次月起至报告期期末的累计月数	J4	7.00
	处置少数股东股权	I5	-657,204.64
	增减净资产次月起至报告期期末的累计月数	J5	7.00
	收购少数股东股权	I8	800,774.43
	增减净资产次月起至报告期期末的累计月数	J8	6.00
	收购少数股东股权	I9	-22,196,379.56

项 目	序号	本期数
增减净资产次月起至报告期期末的累计月数	J9	0
收购少数股东股权	I11	-348,094.26
增减净资产次月起至报告期期末的累计月数	J11	1.00
处置少数股东股权	I12	1,054,089.37
增减净资产次月起至报告期期末的累计月数	J12	0
处置少数股东股权	I14	814,140.32
增减净资产次月起至报告期期末的累计月数	J14	7.00
处置少数股东股权	I16	917,395.42
增减净资产次月起至报告期期末的累计月数	J16	7.00
报告期月份数	K	12.00
加权平均净资产	$L = \frac{D+A}{2} + \frac{E \times F}{K} - G \times \frac{H}{K} \pm \frac{I \times J}{K}$	28,483,417,916.41
加权平均净资产收益率	$M=A/L$	7.43%
扣除非经常性损益加权平均净资产收益率	$N=C/L$	7.30%

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	2,116,317,717.43
非经常性损益	B	37,712,483.15
扣除非经常性损益后的归属于公司普通股股东的净利润	$C=A-B$	2,078,605,234.28
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	12.00

项 目	序号	本期数
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. 68
扣除非经常损益基本每股收益	$N=C/L$	0. 67

(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

二〇二六年四月二十二日