杭州滨江房产集团股份有限公司
2024 年度第四期短期融资券募集说明书

注册金额	人民币 49 亿元
本期发行金额	5 亿元
发行期限	1 年
担保情况	无担保
信用评级机构	联合资信评估股份有限公司
主体评级结果	AAA

发行人：杭州滨江房产集团股份有限公司

牵头主承销商：浙商银行股份有限公司

联席主承销商：渤海银行股份有限公司、杭州银行股份有限公司、上海浦东发展银行股份有限公司

二〇二四年六月

声　明

本公司发行本期债务融资工具已在交易商协会注册，注册不代表交易商协会对本期债务融资工具的投资价值作出任何评价，也不表明对债务融资工具的投资风险作出任何判断。凡欲认购本期债务融资工具的投资者，请认真阅读本募集说明书全文及有关的信息披露文件，对信息披露的真实性、准确性、完整性进行独立分析，并据以独立判断投资价值，自行承担与其有关的任何投资风险。

董事会已批准本募集说明书，全体董事承诺其中不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性、及时性承担个别和连带法律责任。本公司及时、公平地履行信息披露义务，本公司及其全体董事、监事、高级管理人员或履行同等职责的人员保证募集说明书信息披露的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。董事、监事、高级管理人员或履行同等职责的人员不能保证所披露的信息真实、准确、完整的，应披露相应声明并说明理由。全体董事、监事、高级管理人员已按照《公司信用类债券信息披露管理办法》及协会相关自律管理要求履行了相关内部程序。

发行人或其授权的机构已就募集说明书中引用中介机构意见的内容向相关中介机构进行了确认，中介机构确认募集说明书所引用的内容与其就本期债券发行出具的相关意见不存在矛盾，对所引用的内容无异议。若中介机构发现未经其确认或无法保证一致性或对引用内容有异议的，本公司和相关中介机构应对异议情况进行披露。

本公司负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证本募集说明书所述财务信息真实、准确、完整、及时。

凡通过认购、受让等合法手段取得并持有本公司发行的本期债务融资工具的，均视同自愿接受本募集说明书对各项权利义务的约定。包括受托管理协议、债券持有人会议规则及债券募集说明书中其他有关发行人、债券持有人、债券受托管理人或履行同等职责的机构等主体权利义务的相关约定等。

本期债券融资工具设置了控制权变更条款。

本公司承诺根据法律法规的规定和本募集说明书的约定履行义务，接受投

资者监督。

本公司承诺截至本募集说明书签署日，除已披露信息外，无其他影响偿债能力的重大事项。

本募集说明书属于补充募集说明书，投资人可通过发行人在相关平台披露的募集说明书查阅历史信息。相关链接详见“第十七章备查文件和查询地址”

目　录

重要提示 7
一、发行人主体提示 7
二、发行条款提示 8
三、持有人会议机制 8
四、主动债务管理 9
五、违约、风险情形及处置 9
六、投资人保护条款 10
第一章　释义 11
第二章　风险提示及说明 14
一、投资风险 14
二、与发行人相关的风险 14
第三章　本期发行条款 30
一、本期短期融资券发行条款 30
二、本期短期融资券发行安排 31
第四章　募集资金用途 34
一、募集资金用途 34
二、募集资金专项监管 35
三、发行人承诺及声明 35
四、偿债保障措施 35
第五章　发行人基本情况 37
一、基本情况 37
二、发行人历史沿革 37
三、控股股东和实际控制人 41
四、发行人独立性情况 44
五、发行人主要控股子公司及参股公司 45
六、发行人治理情况 80
七、发行人人员情况 88
八、发行人董事、监事及高级管理人员基本情况 89
九、发行人经营情况分析 92
十、在建工程 165
十一、发行人未来发展战略规划 165
十二、所在行业分析 166
十三、发行人行业地位和竞争优势 175
第六章　发行人主要财务状况 180
一、历史财务数据 180
二、重大会计科目分析 193
三、发行人有息债务情况 223
四、关联方关系及其交易 230
五、或有事项 239
六、资产抵质押和其他限制用途情况 243
七、衍生产品情况 247

八、重大投资理财产品情况.....247
九、直接融资计划.....248
十、海外投资情况.....248
十一、其他事项.....249
第七章 发行人的资信状况.....251
一、发行人债务融资工具历史评级情况.....251
二、信用评级报告摘要.....251
三、发行人银行授信情况.....253
四、近三年是否有债务违约记录.....253
五、发行人已发行债务融资工具偿还情况.....253
第八章 债务融资工具信用增进.....254
第九章 税项.....255
一、增值税.....255
二、所得税.....255
三、印花税.....255
四、税项抵销.....255
第十章 信息披露安排.....256
一、发行人信息披露机制.....256
二、信息披露安排.....257
第十一章 持有人会议机制.....260
一、会议目的与效力.....260
二、会议权限与议案.....260
三、会议召集人与召开情形.....260
四、会议召集与召开.....262
五、会议表决和决议.....264
六、其他.....265
第十二章 受托管理人机制.....267
第十三章 本期短期融资券投资人保护条款.....268
一、控制权变更条款.....268
第十四章 主动债务管理.....270
一、置换.....270
二、同意征集机制.....270
第十五章 违约、风险情形及处置.....274
一、违约事件.....274
二、违约责任.....274
三、发行人义务.....275
四、发行人应急预案.....275
五、风险及违约处置基本原则.....275
六、处置措施.....275
七、不可抗力.....276
八、争议解决机制.....276
九、弃权.....276

第十六章　与本期短期融资券发行有关的机构.....277
一、发行人及中介机构的联系方式.....277
二、发行人同中介机构的股权关系及其他重大利害关系.....279
第十七章　备查文件和查询地址.....280
一、备查文件.....280
二、查询地址.....280

重要提示

一、发行人主体提示

（一）核心风险提示

1、受限资产规模较大的风险

截至2024年3月末，发行人受限资产余额为6,350,193.46万元，占发行人期末总资产的22.42%，占发行人期末净资产的109.33%。其中受限保证金余额为5,957.19万元，受限存货余额为5,613,713.60万元，受限投资性房地产余额为557,666.10万元，受限固定资产余额为155,667.08万元，受限无形资产为17,189.49万元。虽然发行人历年来资信状况良好，未出现逾期偿还借款本息的情况，但整体上发行人受限资产金额仍较大，对本期短期融资券偿付存在一定的不利影响。

2、销售按揭对外担保风险

目前，购房者在购买商品房时，一般多选用银行按揭的付款方式。按照房地产行业的惯例，在购房者以银行按揭方式购买商品房，购房者支付了首期房款（一般为总房款的30%及以上），且将所购商品房抵押以取得银行借款后，银行即向发行人支付剩余购房款，而在商品房办妥权证前（个别案例要求还清贷款前），贷款银行要求发行人为购房人的银行借款提供阶段性连带责任担保。该担保期限一般自公司按揭银行与购房者签订的抵押贷款合同生效之日起，至公司为购房者办妥《房屋所有权证》并协助按揭银行办理抵押登记且将《他项权利证书》交予按揭银行之日止。在担保期间内，如购房人无法继续偿还银行贷款，发行人需代替其支付按揭贷款的相关代偿费用。

3、土地政策风险

土地是房地产经营的核心要素，土地供应、出让政策的调整，往往给房地产行业带来重大影响。与房地产行业相关的土地政策主要涉及以下多个方面：在土地储备管理政策方面，每年的建设用地增量计划安排、征收土地补偿费率的调整；在存量土地管理政策方面，土地闲置费率的调整、农村集体建设用地交易政策变化；在土地出让管理政策方面，土地供给率政策调整、购地首付款比例及缴纳期限变化等。如果未来上述土地政策发生重大变动，如出现限制、控制供地速度或供地指标等，均可能对公司的房地产开发业务造成重大影响。

（二）情形提示

1、发行人2023年度净利润、2024年一季度营业利润及净利润同比下降

2023年12月末，发行人净利润285,172.88万元，同比下降26.95%，主要系公司对可能发生减值损失的资产计提了43.07亿元减值准备所致；2024年1-3月，发行人营业利润117,447.14万元，同比下降11.35%，净利润80,196.87万元，同比下降13.41%，主要系2024年一季度交付的项目为2020、2021年新增

的项目，这两年土地市场竞争激烈，房地产项目的利润较低所致。

2、发行人2024年一季度经营性现金流净额同比下降

2024年1-3月，发行人经营性现金流净额-237,746.14万元，同比下降131.17%，主要系收到的销售房款减少所致。

3、发行人董事、总经理变更

2023年11月，发行人董事、总经理发生变更，朱慧明先生、于永生先生卸任董事，同时朱慧明先生卸任总经理一职，新聘任张洪力先生为集团总经理，本次董事、总经理变动属于集团内部进行正常的人事调整，对发行人日常管理、生产经营及偿债能力不会产生重大不利影响。同时，上述人事变动不会对发行人董事会决议有效性产生影响。本次人事变动后公司治理结构符合法律规定和公司章程规定。

除上述事项外，近一年以来发行人不涉及MQ.4表（重大资产重组）、MQ.7（重要事项）、MQ.8表（股权委托管理）的情形。

二、发行条款提示

无。

三、持有人会议机制

本期债务融资工具募集说明书（以下简称“本募集说明书”）在“持有人会议机制”章节中明确，除法律法规另有规定外，持有人会议所审议通过的决议对本期债务融资工具全部持有人具有同等效力和约束力。

本募集说明书在“持有人会议机制”章节对持有人会议召开情形进行了分层，本期债务融资工具信用增进安排、增进机构偿付能力发生重大不利变化；发行人发行的其他债务融资工具或境内外债券的本金或利息未能按照约定按期足额兑付；发行人及合并范围内子公司拟出售、转让、划转资产或放弃其他财产，将导致发行人净资产减少单次超过上年末经审计净资产的10%；发行人及合并范围内子公司因会计差错更正、会计政策或会计估计的重大自主变更等原因，导致发行人净资产单次减少超过10%；发行人最近一期净资产较上年末经审计净资产减少超过10%；发行人及合并范围内子公司发生可能导致发行人丧失其重要子公司实际控制权的情形；发行人及合并范围内子公司拟无偿划转、购买、出售资产或者通过其他方式进行资产交易，构成重大资产重组的；发行人进行重大债务重组；发行人实际控制权变更；发行人被申请破产等情形发生时，自事项披露之日起15个工作日内无人提议或提议的持有人未满足10%的比例要求，存在相关事项不召开持有人会议的可能性。

本募集说明书在“持有人会议机制”章节设置了“会议有效性”的要求，按照本募集说明书约定，参会持有人持有本期债务融资工具总表决权【超过1/2】，

会议方可生效。参加会议的持有人才能参与表决，因此持有人在未参会的情况下，无法行使所持份额代表的表决权。

本募集说明书在“持有人会议机制”章节设置了多数决机制，持有人会议决议应当经参加会议持有人所持表决权【超过1/2】通过；对影响投资者重要权益的特别议案，应当经参加会议持有人所持表决权【超过2/3】，且经本期债务融资工具总表决权【超过1/2】通过。因此，在议案未经全体持有人同意而生效的情况下，部分持有人虽不同意但已受生效议案的约束，变更本期债务融资工具与本息偿付直接相关的条款，包括本金或利息金额、计算方式、支付时间、信用增进安排；新增、变更本募集说明书中的选择权条款、持有人会议机制、同意征集机制、投资人保护条款以及争议解决机制；聘请、解聘、变更受托管理人或变更涉及持有人权利义务的受托管理协议条款；除合并、分立外，向第三方转移本期债务融资工具清偿义务；变更可能会严重影响持有人收取债务融资工具本息的其他约定等所涉及的重要权益也存在因服从多数人意志受到不利影响的可能性。

四、主动债务管理

在本期债务融资工具存续期内，发行人可能通过实施置换、同意征集等方式对本期债务融资工具进行主动债务管理。

【置换机制】存续期内，若将本期债务融资工具作为置换标的实施置换后，将减少本期债务融资工具的存续规模，对于未参与置换或未全部置换的持有人，存在受到不利影响的可能性。

【同意征集机制】本募集说明书在“主动债务管理”章节中约定了对投资人实体权利影响较大的同意征集结果生效条件和效力。按照本募集说明书约定，同意征集方案经持有本期债务融资工具总表决权超过1/2的持有人同意，本次同意征集方可生效。除法律法规另有规定外，满足生效条件的同意征集结果对本期债务融资工具全部持有人具有同等效力和约束力，并产生约束发行人和持有人的效力。因此，在同意征集事项未经全部持有人同意而生效的情况下，个别持有人虽不同意但已受生效同意征集结果的约束，包括收取债务融资工具本息等自身实体权益存在因服从绝大多数人意志可能受到不利影响的可能性。

五、违约、风险情形及处置

（一）本期债务融资工具募集说明书“违约、风险情形及处置”章节中关于违约事件的约定，对未能按期足额偿付债务融资工具本金或利息的违约情形设置了5个工作日的宽限期，若发行人在该期限内对本条所述债务进行了足额偿还，则不构成发行人在本期债务融资工具项下的违约。宽限期内应按照票面利率上浮30BP计算并支付利息。

（二）本期债务融资工具募集说明书“违约、风险情形及处置”章节约定，

当发行人发生风险或违约事件后，发行人可以与持有人协商采取以下风险及违约处置措施：

（1）【重组并变更登记要素】发行人和持有人可协商调整本期债务融资工具的基本偿付条款。选择召开持有人会议的，适用第十一章“持有人会议机制”中特别议案的表决比例。生效决议将约束本期债项下所有持有人。如约定同意征集机制的，亦可选择适用第十四章“同意征集机制”实施重组。

（2）【重组并以其他方式偿付】发行人和持有人可协商以其他方式偿付本期债务融资工具，需注销本期债项的，可就启动注销流程的决议提交持有人会议表决，该决议应当经参加会议持有人所持表决权【超过1/2】通过。通过决议后，发行人应当与愿意注销的持有人签订注销协议；不愿意注销的持有人，所持债务融资工具可继续存续。

六、投资人保护条款

本期债务融资工具在“本期短期融资券投资人保护条款”章节中设置了控制权变更条款。

本期债务融资工具不设置受托管理人。

请投资人仔细阅读相关内容，知悉相关风险。

第一章 释义

在本募集说明书中，除非上下文另有规定，下列词汇具有以下含义：

发行人/公司/本公司/滨江房产	指	杭州滨江房产集团股份有限公司
滨江控股	指	杭州滨江投资控股有限公司
滨绿公司	指	杭州滨绿房地产开发有限公司
滨江盛元公司	指	杭州滨江盛元房地产开发有限公司
镜湖置业公司	指	绍兴滨江镜湖置业有限公司
万家星城公司	指	杭州万家星城房地产开发有限公司
滨江城东公司	指	杭州滨江城东房地产开发有限公司
滨江三花公司	指	杭州滨江三花房地产开发有限公司
滨江酒店公司	指	杭州千岛湖滨江度假酒店有限公司
滨江经纪公司	指	杭州滨江房地产经纪有限公司
曙光公司	指	杭州曙光之城房地产开发有限公司
滨凯公司	指	杭州滨凯房地产开发有限公司
绍兴蓝庭公司	指	绍兴滨江蓝庭置业有限公司
上虞置业公司	指	上虞滨江城市之星置业有限公司
金华蓝庭公司	指	金华滨江蓝庭置业有限公司
滨江西部公司	指	杭州滨江西部房地产开发有限公司
滨江建设公司	指	杭州滨江房产建设管理有限公司
滨江游艇公司	指	杭州千岛湖滨江游艇有限公司
滨江南部公司	指	杭州滨江南部房地产开发有限公司
盛元海岸公司	指	杭州滨江盛元海岸房地产开发有限公司
滨江商博公司	指	杭州滨江商博房地产开发有限公司
滨润公司	指	杭州滨润房地产开发有限公司
滨保公司	指	杭州滨保房地产开发有限公司
京滨公司	指	杭州京滨置业有限公司
义乌滨信公司	指	义乌滨信房地产开发有限公司
万家之星公司	指	杭州万家之星房地产开发有限公司
信达奥体公司	指	杭州信达奥体置业有限公司
滨普公司	指	杭州滨普房地产开发有限公司
普华股权	指	杭州滨江普华股权投资管理有限公司
超创投资公司	指	浙江超创投资管理有限公司
中崇滨江公司	指	上海中崇滨江实业发展有限公司
绿城装饰公司	指	浙江绿城装饰工程管理有限公司
容积率	指	地上建筑面积与用地红线面积的比率
占地面积	指	城市规划主管部门确定的建设用地范围界线所围合的用地水平投影面积

施工面积	指	施工的全部建筑面积，包括本期新开工面积上年开工跨入本期继续施工的面积和上期已停建在本期恢复施工的面积
竣工面积	指	房屋按照设计要求已全部完工、达到入住和使用条件，经验收鉴定合格或达到竣工验收标准，可正式移交使用的房屋建筑面积总和
建筑面积	指	建筑物外墙外围所围成空间的水平面积
建筑密度	指	居住区用地内各类建筑的基底总面积与用地红线面积之比
3号文	指	《国务院关于促进节约集约用地的通知》
121号文	指	《关于进一步加强房地产信贷业务管理的通知》
预售	指	房地产开发企业将正在建设中的房屋预先出售给承购人，由承购人支付定金或房价款的行为
联合资信	指	联合资信评估股份有限公司
非金融企业债务融资工具	指	具有法人资格的非金融企业在银行间债券市场发行的，约定在一定期限内还本付息的有价证券
本期短期融资券	指	本期发行金额为5亿元人民币的杭州滨江房产集团股份有限公司2024年度第四期短期融资券
本次发行	指	本期短期融资券的发行
募集说明书	指	发行人为本期短期融资券的发行而根据有关法律法规制作的《杭州滨江房产集团股份有限公司2024年度第四期短期融资券募集说明书》
发行文件	指	在本次发行过程中必需的文件、材料或其他资料及其所有修改和补充文件（包括但不限于本募集说明书和发行公告）
交易商协会	指	中国银行间市场交易商协会
上海清算所	指	银行间市场清算所股份有限公司
北金所	指	北京金融资产交易所有限公司
国务院	指	中华人民共和国国务院
国资委	指	国务院国有资产监督管理委员会
国家发改委/发改委	指	国家发展和改革委员会
国土资源部	指	中华人民共和国国土资源部
建设部/住建部	指	中华人民共和国住房和城乡建设部
主承销商	指	浙商银行股份有限公司、渤海银行股份有限公司、杭州银行股份有限公司、上海浦东发展银行股份有限公司
簿记管理人	指	制定集中簿记建档流程及负责具体集中簿记建档操作的机构，本期短期融资券发行期间由浙商银行股份有限公司担任
承销团	指	指主承销商为本次发行组织的由主承销商和承销商组成的承销团

承销协议	指	发行人与主承销商为本次发行签订的《杭州滨江房产集团股份有限公司2024年度第四期短期融资券承销协议》
承销团协议	指	承销团成员为本次发行共同签订的《银行间债券市场非金融企业债务融资工具承销团协议》
集中簿记建档	指	发行人和主承销商协商确定利率（价格）区间后，承销团成员/投资人发出申购定单，由簿记管理人记录承销团成员/投资人认购债务融资工具利率（价格）及数量意愿，按约定的定价和配售方式确定最终发行利率（价格）并进行配售的行为。集中簿记建档是簿记建档的一种实现形式，通过集中簿记建档系统实现簿记建档过程全流程线上化处理。
银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法	指	中国人民银行颁布的《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》
工作日	指	每周一至周五及可能正常营业的周六、周日，不含法定节假日或休息日
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日或休息日）
元/万元/亿元	指	如无特别说明，指人民币元
新会计准则	指	指财政部根据《国务院关于<企业财务通则>，<企业会计准则>的批复》（国函[1992]178号）的规定，对《企业会计准则》财政部令第5号)进行了修订，并对外颁布的《企业会计准则－基本准则》（财政部令第33号）及其配套文件，新会计准则自2007年1月1日起施行
近三年及一期	指	2021年度、2022年度及2023年度及2024年1-3月
近三年及一期末	指	2021年、2022年及2023年及2024年3月末
近一期	指	2024年1-3月
近一期末	指	2024年1-3月末

本募集说明书中，部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上可能略有差异，这些差异是由于四舍五入造成的。

第二章　风险提示及说明

投资者在评价和购买本期短期融资券时，应认真考虑下述各项相关风险因素：

一、投资风险

（一）利率风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融货币政策以及国际经济环境变化等因素的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本期短期融资券期限1年，在存续期内，可能面临市场利率周期性波动，而市场利率的波动可能使本期短期融资券投资者的实际投资收益具有一定的不确定性。

（二）流动性风险

本期短期融资券将在银行间债券市场上进行流通，在转让时可能由于无法找到交易对手而难以将短期融资券变现，存在一定的交易流动性风险。

（三）偿付风险

发行人目前经营情况和财务状况良好。在本期短期融资券存续期内，宏观经济环境、资本市场状况、国家相关政策等外部因素以及公司本身的经营活动的变化会影响到公司的运营状况、盈利能力和现金流量，可能导致公司难以如期从预期的还款来源获得足够的资金按期支付本期短期融资券本息，从而使投资者面临一定的偿付风险。

二、与发行人相关的风险

（一）财务风险

1、未来资本支出较大的风险

发行人承担房地产项目建设，建设周期较长，按2023年实际投资金额及现有项目预计，发行人2024、2025及2026年度投资金额分别为610亿元、650亿元和660亿元。后续资金需求规模较大，现金流量的充足程度对维持公司正常的经营运作至关重要。目前公司持有待开发及已开发土地储备较为充足，具备较强的持续发展后劲，但也将给公司带来较大的资金支出压力，随着公司在建、拟建项目未来总投资的不断扩大，发行人面临着未来资本支出压力较大的风险。若未来公司融资渠道不畅或不能合理控制成本，可能对公司的偿债能力造成一定的不利影响。

2、存货跌价风险

发行人主营业务以房地产开发销售为主，存货主要由开发成本和开发产品构成。发行人近三年及一期末存货余额分别为14,240,135.41万元、18,440,922.47万元、17,269,751.94万元和16,795,054.64万元。随着房地产项目的建设，发行人的存货规模也随之波动。发行人的存货受公司经营情况、国家宏观经济政策、市场情况等因素影响，未来若房地产行业不景气，开发项目利

润下滑或项目无法顺利完成开发销售，公司将面临存货跌价损失风险，存在一定的跌价风险，可能对公司的盈利能力产生不利影响。

3、受限资产规模较大的风险

截至2024年3月末，发行人受限资产余额为6,350,193.46万元，占发行人期末总资产的22.42%，占发行人期末净资产的109.33%。其中受限保证金余额为5,957.19万元，受限存货余额为5,613,713.60万元，受限投资性房地产余额为557,666.10万元，受限固定资产余额为155,667.08万元，受限无形资产为17,189.49万元。虽然发行人历年来资信状况良好，未出现逾期偿还借款本息的情况，但整体上发行人受限资产金额仍较大，对本期短期融资券偿付存在一定的不利影响。

4、应交税费余额较大的风险

发行人应交税费主要为企业所得税、土地增值税及土地使用税等。发行人近三年及一期末应交税费余额分别为254,213.54万元、113,062.09万元、167,409.23万元和145,228.07万元，占负债总额的比重分别为1.46%、0.51%、0.72%和0.65%。

5、主营业务毛利率变动的风险

发行人近三年及一期的毛利率分别为24.83%、17.48%、16.76%和12.08%，发行人近三年及一期毛利率呈下降趋势。近年来由于地价及建设成本不断提高，行业毛利空间受到挤压，行业整体毛利率呈下降趋势。发行人应市场形势优化产品配置，加快了产品的多元化布局，近两年增加了市场受众面更广的中低端刚需产品配置，刚需产品销售去化较快，但由于售价有限，导致毛利率有所下降。发行人地产业务属于周期性较强的行业，未来随着经济周期的变化，公司毛利率的变化趋势还存在一定的不确定性。

6、净利润波动较大的风险

近三年及一期，发行人营业收入分别为3,797,635.65万元、4,150,231.64万元、7,044,258.75万元和1,370,134.11万元；实现净利润分别为492,086.36万元、390,358.04万元、285,172.88万元和80,196.87万元。

7、经营性净现金流波动风险

房地产开发周期长，购置土地和前期工程占用资金量大，资金周转速度相对缓慢。发行人近三年及一期经营活动现金流净额分别为83,941.91万元、521,365.43万元、3,265,000.22万元和-237,746.14万元。2021年经营活动现金流量净额为83,941.91万元，主要系支付相应的土地款和项目收购款项较少所致。2022年经营活动现金流量净额为521,365.43万元，主要系2022年销售回款的金额较2021年增加较多，以及2022年土地款较2021年减少所致。2023年经营活动现金流净额为3,265,000.22万元，主要系系2023年销售回款的金额较

2022 年增加较多所致。2024 年 3 月经营活动现金流量净额为-237,746.14 万元，主要系 2024 年一季度销售回款的金额同比减少较多所致。

若发行人未来经营性净现金流持续减少或者长期处于较低水平，将为公司融资带来一定压力，同时对发行人债务偿还的覆盖保障能力也将构成一定影响。随着公司经营规模的持续扩大，后续开发仍需大量资金投入，若未来销售资金不能及时回笼，公司可能面临阶段性现金流量不足风险和资金周转压力。

8、非流动负债占比较高的风险

随着整体业务的持续发展，发行人规模不断扩大，相应借款也同步增加，从而造成公司资本性支出增长较快，发行人近三年及一期末的非流动负债分别为 3,252,339.79 万元、3,973,794.16 万元、2,887,624.47 万元和 3,048,684.12 万元，其中长期借款分别为 2,481,476.11 万元、3,494,988.80 万元、2,582,422.58 万元和 2,669,813.22 万元。如果公司的自有资金增速不能满足其业务发展需求，则可能需要依靠外部融资来弥补，由于非流动负债到期时间较长，进一步进行外部融资将导致未来公司的负债规模继续扩大，财务费用相应增加，从而对发行人的偿债能力产生一定影响。

9、再融资风险

房地产业属于资金密集型行业，对资金的需求较大，资金的筹措对房地产企业的持续、稳定发展具有重要影响，直接影响房地产企业能否按照计划完成房地产项目的开发。近年来，随着发行人主营业务的快速发展，公司经营规模加速扩张，公司在未来几年内对资金的需求将大幅增加，这对公司的融资能力提出了更高的要求，因而存在公司融资能力能否满足发展资金需求的风险。同时，国家对房地产行业相关金融政策的改变，也可能会给公司带来筹资风险。

截至 2024 年 3 月末，发行人合并口径的金融机构授信额度折合人民币合计为 1217.23 亿元，已使用授信额度为 402.19 亿元。发行人来自于金融机构的尚未使用的授信及融资额度合计 815.04 亿元。目前，发行人资金来源主要为自有资金、商品房预售款、银行贷款等。未来随着发行人积极拓展项目，对资金的需求量逐步加大，未来如果公司不能有效的筹集所需资金，将直接影响公司开发项目的实施和后续业务发展。

10、销售按揭对外担保风险

目前，购房者在购买商品房时，一般多选用银行按揭的付款方式。按照房地产行业的惯例，在购房者以银行按揭方式购买商品房，购房者支付了首期房款（一般为总房款的 30%及以上），且将所购商品房抵押以取得银行借款后，银行即向发行人支付剩余购房款，而在商品房办妥权证前（个别案例要求还清贷款前），贷款银行要求发行人为购房人的银行借款提供阶段性连带责任担保。该担保期限一般自公司按揭银行与购房者签订的抵押贷款合同生效之日起，至公

司为购房者办妥《房屋所有权证》并协助按揭银行办理抵押登记且将《他项权利证书》交予按揭银行之日止。在担保期间内，如购房人无法继续偿还银行贷款，发行人需代替其支付按揭贷款的相关代偿费用。

截至2024年3月末，发行人控股子公司为购房者提供的阶段担保金额约为人民币3,262,163.77万元，如果购房者违约，发行人存在代为偿还银行贷款的风险。

11、应收款项回收风险

发行人应收账款主要为应收售楼款、应收房产项目管理服务费以及应收物业管理费用等。近三年及一期分别为48,671.01万元、44,077.07万元、47,364.22万元和47,725.57万元，占总资产的比例分别为0.23%、0.16%、0.16%和0.17%。近三年及一期发行人的应收账款坏账准备余额分别为5,662.31万元、8,580.68万元、10,107.51万元和9,574.21万元，分别占应收账款账面余额的10.42%、16.30%、17.59%和16.71%。如果相关应收账款无法得到及时支付，而应收账款坏账准备又无法覆盖发行人的应收账款损失，发行人的营业收入和盈利水平将因此受到不利影响。

12、投资收益波动风险

近三年及一期，发行人的投资收益分别为35,618.08万元、222,408.46万元、123,058.75万元和3,579.87万元，占利润总额的比例分别为5.29%、41.88%、24.44%和3.05%。2021年，滨江集团投资收益35,618.08万元，主要系权益法核算的长期股权投资收益以及投资性利息收入增加。2022年，滨江集团投资收益222,408.46万元，主要系权益法核算的长期股权投资收益、金融工具在持有期间的投资收益、理财产品收益。2023年，滨江集团投资收益123,058.75万元，主要系权益法核算的长期股权投资收益减少。如公司投资收益未来发生较大波动，将对公司的盈利能力造成不同程度的影响。

13、期间费用增长较快风险

近三年及一期，发行人期间费用有增长趋势。其中，销售费用分别为71,344.20万元、81,056.32万元、85,655.33万元和15,771.21万元，占同期营业收入的比重分别为1.88%、1.95%、1.22%和1.15%；管理费用分别为55,931.99万元、62,637.51万元、77,438.80万元和15,539.80万元，占同期营业收入的比重分别为1.47%、1.51%、1.10%和1.13%；财务费用分别为74,023.43万元、101,919.77万元、54,024.17万元和9,151.53万元，占同期营业收入的比重分别为1.95%、2.46%、0.77%和0.67%。2021-2023年，发行人期间费用占营业收入的比例近年来占比不大，但是若发行人未来期间费用的增幅超过营业收入的增幅，将对发行人的盈利能力造成不利影响。

14、未分配利润占比较大及所有者权益波动风险

发行人近三年及一期末的未分配利润分别为 1,429,395.81 万元、1,702,616.33 万元、1,868,207.57 万元和 1,934,459.22 万元，占所有者权益的比重分别为 38.23%、32.30%、31.96%和 33.30%，占比较大。如果发行人未来向股东发放股利，将导致发行人所有者权益出现波动，对发行人的偿债能力造成不利影响。

15、项目开发及销售周期较长的风险

发行人所在的房地产行业具有开发周期长，购置土地和前期工程占用资金量大，销售周期资金周转速度相对缓慢的特点。房地产项目从启动施工至完成销售的涉及的环节较多，包括土地取得、规划设计、施工建造、销售等，且各环节均涉及与不同监管部门的沟通及履行相关必要流程。通常一般房地产项目从取得土地到完成销售的开发周期均超过 1 年。而发行人旗下房地产项目除了通过银行贷款、资本市场融资等主要融资手段之外，也在一定程度上依赖项目销售的回款减轻外部筹资的压力。随着未来发行人经营规模的持续扩大，后续开发仍需大量资金投入，而若公司一旦出现经营性净现金流持续减少或者长期处于较低水平的情况，且销售资金不能及时回笼，将可能面临阶段性现金流量不足风险和资金周转压力。

16、速动比率较低的风险

近三年及一期，发行人的速动比率分别为 0.34、0.36、0.42 和 0.42，速动比率较低，一方面是发行人存货占比较高所致，近三年及一期，存货净额分别为 14,240,135.41 万元、18,440,922.47 万元、17,269,751.94 万元和 16,795,054.64 万元，占总资产的比重分别为 67.26%、66.77%、59.54%和 59.31%。

另一方面是因为发行人近年来逐步控制资产负债率，偿还债务支付的现金高于取得借款支付的现金，货币资金规模持续回落。速动比率过低，对于发行人短期偿债能力有不利影响。

17、上市公司分红政策变化风险

近三年，因发行人经营活动及资本运作，分红政策变化较大。上市公司分红政策不具连续性，致使公司股票价值的产生波动，影响企业市值表现，对于企业发展及再融资造成不利影响。

18、投资性房地产公允价值变动风险

近三年及一期，发行人的投资性房地产余额分别为 643,369.37 万元、694,617.83 万元、857,722.31 万元和 887,125.52 万元，在总资产中的比重分别为 3.04%、2.52%、2.96%和 3.13%。

19、合并报表频繁变化风险

近三年及一期，发行人合并范围内子公司分别是 268 家、332 家、345 家和 343 家。发行人合并范围的变动，对整个合并会计报表的资产规模、销售收入、

净利润、现金流量等产生影响，进而影响合并会计信息的一致性与可比性。其次，发行人下属子公司较多，未来在管理上可能存在一定难度，如果内部管理机制不能适应子公司数量增多的要求，则可能带来管理失控的风险。

20、营业收入波动风险

近三年及一期，发行人分别实现营业收入 3,797,635.65 万元、4,150,231.64 万元、7,044,258.75 万元和 1,370,134.11 万元，2021 年滨江集团营业收入较 2020 年增加 937,955.67 万元，增幅为 32.8%，本年度集团主要 21 个项目顺利交付。2022 年滨江集团营业收入较 2021 年增加 352,595.99 万元，增幅为 9.28%。2023 年滨江集团营业收入较 2022 年增加 2,894,027.11 万元，增幅 69.73%，主要系房地产交付结转确认收入大幅增加所致。若未来国家继续对房地产行业实行严格的监管政策，可能对发行人的房地产业务经营和资金周转产生影响，发行人面临营业收入波动的风险。

21、短期偿债压力较大的风险

近三年及一期末，发行人流动负债分别为 14,181,546.88 万元、18,372,137.02 万元、20,270,064.70 万元和 19,462,465.93 万元，占同期总负债比重分别为 81.34%、82.22%、87.53%和 86.46%。

22、其他应收规模较大的风险

近三年及一期末，发行人其他应收款分别为 1,777,643.11 万元、3,036,214.80 万元、3,811,288.23 万元和 3,816,119.54 万元，占总资产的比例分别为 8.40%、10.99%、13.14%和 13.48%，其他应收在总资产中占比较高，其他应收情况的变化易对发行人偿债能力产生影响。发行人存在其他应收规模较大的风险。

23、部分子公司净资产为负的风险

截至 2024 年 3 月末，发行人的部分子公司净资产为负，主要是部分子公司前期销售费用较多，而项目尚未交付确认收入，亏损较多，体现在资产负债表上未分配利润为负金额较大，因此净资产为负，进而项目未交付前净资产均为负数。若未来子公司净资产将持续为负，将会对发行人整体经营和偿债能力造成不利影响。

（二）经营风险

1、项目开发建设风险

房地产项目开发具有开发周期长、投入资金大、涉及合作方多的特点和极强的地域特征。项目开发包括从市场研究到土地获得、投资决策、项目策划、规划设计、建设施工、建材采购、市场营销、广告推广、销售服务和物业管理等多个开发流程，每个环节需要密切的配合，任何的变化都将导致项目开发周期延长，产生项目开发的时间风险；项目开发中涉及调研、规划设计、建筑施

工、材料供应、广告策划等多家公司，包括项目的前期调研、项目开发建设以及材料的供应，合作的质量对项目的开发周期和品质都将产生重大影响，造成项目开发的合作风险；同时，项目的审批和监管还需经过计划局、规划国土局、建设局、住宅局、消防局、环保局等多个政府部门，产生项目开发的行政性风险。项目开发的这些风险最终都会影响项目预期的销售和盈利。尽管发行人具备较强的项目操作能力和经验，但如果项目的某个开发环节出现问题，如新的行业政策出台、产品定位偏差、施工方案选定不科学、合作单位配合不力、项目管理和组织不力等，可能会导致项目开发周期延长、成本上升，项目预期经营目标难以如期实现。同时在项目建设和运营期间，如出现原材料价格以及劳动力成本上涨、遇到不可抗拒的自然灾害、意外事故、政府政策、利率政策改变以及其他不可预见的困难或情况，都将导致总成本上升，从而影响发行人的盈利水平。

2、土地储备风险

土地储备是房地产企业持续稳定发展的决定因素之一，如果公司土地储备不足，将会影响公司后续项目的持续开发，造成公司的经营业绩波动；但公司土地储备过多，占用资金量过大，又会影响公司资金的周转率和利润率，给公司的经营带来风险。若公司由于资金、市场等原因未能及时开发所储备土地，将面临交纳土地闲置费甚至无偿交回土地使用权的风险。发行人的持续发展以不断获得新的土地资源为基础，而发行人在取得土地资源的过程中可能面临土地政策和土地市场变化的风险。随着政府对土地供应政策的调整，可能使发行人面临土地储备不足的局面，影响发行人后续项目的持续开发。发行人目前权益比例计算的计容规划建筑面积规模一般，可持续发展能力有待提高。

3、土地价格风险

土地是公司进行房地产开发的不可缺少的非再生性资源，土地成本是房地产开发成本的重要组成部分。国家宏观经济形势、国家的土地政策、土地市场的供求关系以及土地本身的区位条件都将影响土地的价格，因此，土地政策和土地价格的变化会对房地产开发造成风险。为进一步规范市场，在土地政策方面，各地政府逐步以拍卖、招投标等公开市场的方式出让土地。发行人认为，政府在土地政策方面的变化将促进行业的规范操作，加强市场透明度。发行人一贯以市场为前提的规范操作模式将在政策的变化中更加具备竞争的优势，但该等政策的变化也将给公司未来的发展和扩张带来比较大的资金压力，此外，土地政策的变化，将可能给公司已储备的土地带来一定范围内的不确定因素。

4、市场竞争风险

随着房地产市场的发展和行业竞争的加剧，房地产企业优胜劣汰的趋势正逐步显现。随着近年来全国房价的大幅度上涨，国内外大量投资者和开发商积

极介入国内房地产市场；中央、地方政府对房地产业发展的宏观调控政策的不断出台和完善，房地产业正向着规模化、品牌化和规范化运作转型，房地产行业竞争激烈，发行人正面临着更加严峻的市场竞争环境。市场竞争加剧会导致对土地需求的增加和土地获取成本的上升，同时部分三四线城市商品房出现供给阶段性过剩、销售价格阶段性下降的情况，从而对发行人业务发展和经营业绩造成不利影响。

5、跨区域经营过程中的风险

房地产行业具有明显的地域性特征。不同的区域市场，消费群体的购买力水平及消费偏好各有差异，开发商面对的供应商、政府机构、金融机构、合作单位有很大不同，只有对某一区域市场有深入理解的房地产开发企业才能占据一定的市场份额。目前，发行人除杭州以外，已布局了上海、深圳、平湖、义乌、温州、温岭、湖州及南通等城市。在公司跨区域经营发展过程中，如果上述区域的房地产市场出现波动，或公司不能持续与当地政府等机构保持良好的合作关系，将直接影响公司的经营业绩。同时，如果发行人的内部的管理体系、项目管理制度、人力资源储备等方面不能满足公司跨区域发展的要求，公司将面临一定的跨区域经营风险。

6、生产要素价格波动风险

房地产建设项目需要大量钢材、水泥、砂石、管材等原材料，项目建设周期相对较长，期间原材料价格可能随着经济形势的变化而有所波动，进而影响施工和制造成本，如在项目运营、建设期间，出现原材料、能源和劳动力价格上涨，将直接影响房地产项目开发成本，进而对发行人的盈利水平产生不利影响。如果发行人不能合理预期原材料价格变化，发行人可能会有存货跌价的风险或者因购买原材料而导致现金流不稳定的风险。此外，若未来建材价格持续上涨，将直接导致房地产建安成本上升。如果房地产价格不能同步上涨或房地产销售数量不能有效扩大，将导致发行人无法达到预期盈利水平。

7、工程质量与安全生产风险

房地产项目开发涉及了勘探、设计、施工、材料、监理、销售和物业管理等诸多方面，尽管公司一直以来致力于加强对项目的监管控制及相关人员的责任意识和专业能力，制定了各项制度及操作规范，建立了完善的质量管理体系和控制标准，并以招标方式确定设计、施工和监理等专业单位负责项目开发建设的各个环节，但其中任何一方面的纰漏都可能导致工程质量问题，损害公司品牌声誉和市场形象，并使发行人遭受不同程度的经济损失，甚至导致法律诉讼。同时，发行人在项目开发建设过程中，安全施工是公司正常运营的前提条件，也是公司取得经济利益的重要保障。影响安全生产的因素众多，包括人为因素、设备因素、技术因素甚至是台风、地震等自然因素。一旦发生安全生产

的突发事故，将对发行人的经营带来不利影响。

8、项目销售周期过长的风险

随着发行人土地储备的不断扩大和开发实力的不断增强，发行人推向市场的商品房持续增加。一方面，目前房地产市场竞争较为激烈，房地产业务具有开发资金投入大、建设周期长和易受国家政策、市场需求、产品定位、销售价格等多种因素影响的特点；另一方面，市场需求日趋多元化和个性化，购房者对产品和服务的要求越来越高，如果未来市场供求关系发生重大变化，或发行人在项目定位、规划设计等方面不能准确把握消费者需求变化并作出快速反应，可能造成产品滞销的风险。按照发行人的经营效率，以其资金成本和股东回报率倒退计算风险警戒线推算出销售期，若项目销售周期过长，会导致成本上升，利润率下降，给发行人带了一定盈利能力的影响。

9、项目收入不确定性风险

房地产开发项目的收入受市场供应量和价格、项目的开发成本、市场定位、目标客户、工程进度和成熟度、销售价格及变化趋势等诸多因素影响，任何因素的波动，都将增加发行人开发项目及公司收入的不确定性。

10、房产项目管理服务经营风险

行业整合与利润率的合理回归，对房地产开发企业的专业能力提出了更高的要求，发行人于 2011 年成立全资子公司滨江建设公司作为代建业务经营平台，通过输出品牌和专业化管理能力，以获取稳定的代建管理收入。截至 2023 年 4 月末，发行人正在履行的代建项目合同共计 3 项。

其中，涉及的政府保障房代建项目 2 个，包括拱墅区沈家桥安置房项目、杭州西站高铁枢纽南区公寓类产品房地产项目、钱江新城单元 JG1309-R21-17 地块常青拆迁安置房及西侧 JG1309-G2-20 防护绿地项目，相关项目与公司自有开发项目在所处区位、客户定位等均有一定差异，不存在直接竞争关系。同时，代建项目由发行人主导销售，对项目销售过程进行全面管理，公司也将根据自身房地产开发业务发展安排统筹规划自主开发及代建项目的销售策略。但是随着发行人代建业务规模的持续扩大，代建项目可能会对发行人自有开发项目造成一定的挤出，进而导致发行人可能面临代建项目竞争的风险。此外，在品牌输出过程中，如若代建项目出现工程和产品质量问题，也将对公司的声誉、品牌与市场形象造成不利影响，进而影响到自有项目的产品销售和出租。

11、合作开发经营风险

近三年及一期，发行人的投资收益分别为 35,618.08 万元、222,408.46 万元、123,058.75 万元和 3,579.87 万元，主要系发行人合作开发项目形成。投资收益占利润总额的比例分别为 5.29%、41.88%、24.44%和 3.05%。发行人部分联营合营住宅建设项目产生的收益计入发行人投资收益。故发行人对非并表联营合

营项目控制能力有限，联营合营项目的建设进度、销售进度将对发行人投资收益产生影响，发行人存在合作开发风险。

通过合作开发方式，发行人拓宽了融资渠道，减少了自有资金投入，合作开发已成为公司重要的经营模式之一，合作开发将有可能影响项目资金的投入、项目实施的协调、成本控制及销售等多个方面。发行人在合作开发经营中，尽管已经采取谨慎选择合作方、强调项目经营上的主导权以及建立有效的纠纷处理机制等措施应对合作所可能带来的风险，但如果合作各方在履行合作合同时产生了争议和纠纷，且无法得到正常解决时，则项目进度将可能会受到较大影响，进而对公司经营带来负面影响。

此外，房地产行业属于资金密集型行业，开发项目一般投资金额巨大，对资金流动性要求很高，但房地产项目公司一般情况下注册资本较小，仅依靠项目公司注册资本金往往无法满足项目开发建设所需，在项目建设前期需要通过股东借款来解决资金需求。因此，项目公司合作各方均会签订项目合作开发协议，约定合作各方在项目前期按股权比例为项目公司提供股东借款，该笔股东借款成为公司对少数股东的其他应付款。在项目实现预售且能够保障项目正常运作的情况下，按股权比例归还股东借款或将结余资金暂存至各方股东，该笔暂存资金成为公司对少数股东的其他应收款。如若发行人在合作开发项目中采取的管理措施不当，或与合作方间的资金往来未能严格遵循合作协议约定开展，则可能对发行人和本次债券的持有人产生不利影响。

12、关联交易风险

若发行人存在未能及时充分披露关联交易的相关信息、公司与关联方交易未按照市场化原则定价、关联交易内部抵销不充分等情况，可能给发行人带来一定的经营、财务、税务和法律风险，并进而对发行人的生产经营活动和市场声誉造成不利影响。

13、突发事件引发的经营风险

公司经营决策体系由股东、董事会、监事和高管组成，股东是公司最高权力机构。董事长戚金兴为发行人及实际控制人，对企业的生产经营决策产生重大影响。如果实际控制人产生突发事件，如涉及政治、法律、经济等方面的纠纷，可能导致公司实际控制人出现不能履职等缺位情况，间接或直接对公司的正常生产经营活动产生一定的影响，甚至有导致停工停产的可能，进而对公司的盈利能力产生一定的影响。

14、海外投资风险

发行人已在美国开展了房地产项目开发。如果海外投资因国家、地区、政策等发生变化，将对公司的经营产生不利的影响。同时，海外投资受汇率、利率和政策的影响较大，若出现金融风波、政策限制等突发事件，可能会对公司

的海外投资收益产生不利影响。

15、汇率风险

发行人目前已涉足境外房地产开发业务。海外投资项目须以美元等外币结算。目前我国实行以市场供求为基础、参考一篮子货币进行调节、有管理的浮动汇率制度，汇率的变动将影响公司以外币计价的资产、负债及境外投资实体的价值，间接引起公司一定期间收益或现金流量的变化，随着汇率市场化改革的深入，人民币与其它可兑换货币之间的汇率波动将加大，发行人面临在外汇结算过程中的汇率波动风险，进而影响发行人的盈利能力。

16、区域集中度高风险

发行人房地产开发业务经营地域集中在以杭州为核心的浙江及附近区域，集中程度较高，存在一定的区域集中风险。同时，当地房地产市场新出台限购限贷政策，可能面临一定的政策调整风险。房地产行业发展受地域环境影响较大，若受杭州及浙江地区经济、政策、金融等条件发生变化，外部经营生产环境风险集聚，将对公司的盈利能力造成不利影响。

17、发行人下属控股子公司亏损的的风险

发行人下属主要控股子公司共计 343 家，系发行人房地产开发经营业务项目公司。其中，部分子公司因相关楼盘未进入销售阶段，暂时处于亏损状态。房地产开发经营业务销售存在一定不确定性，如子公司经营情况持续恶化、无法及时开始销售、导致子公司持续亏损，将使发行人面临一定财务风险。

18、发行人部分子公司亏损的风险

截至 2024 年 3 月末，发行人的部分子公司处于亏损状态，主要是子公司项目处于建设期，楼盘未交付、收入未确认导致。若未来经营情况无法好转，将会对发行人整体经营和偿债能力造成不利影响。

（三）管理风险

1、公司经营规模较大的风险

近三年及一期，发行人分别实现营业收入 3,797,635.65 万元、4,150,231.64 万元、7,044,258.75 万元和 1,370,134.11 万元。近三年及一期，发行人经营情况良好，业务规模和盈利能力均稳步提升。发行人经营规模的扩大和业务范围的拓宽对企业的管理能力、治理结构、决策制度、风险识别控制能力、融资能力等提出了更高的要求。如果发行人在人力资源保障、风险控制、项目管理等方面不能适应经营规模扩大的需要、形成有效的激励与约束机制，发行人将面临一定的管理风险。

2、子公司管理风险

截至 2024 年 3 月末，发行人拥有控股子公司 345 家，组织结构和管理体系比较复杂，对发行人在日常经营管理、相关投资决策及内部风险控制等方面提

出了较大的挑战。虽然发行人对子公司运营管理形成了较为完善的内部管理机制，倘若发行人的管理体系随着公司发展壮大，不能与下属子公司的管理体系相互兼容适应，则将对发行人的业务开展、品牌声誉产生一定不利影响，因此发行人面临一定的子公司管理风险。

3、在建工程及项目管理风险

发行人一般多个城市基础设施项目同时开工建设，对发行人统筹管理、资金安排调度、工程进度管理、质量监督等方面均提出了较高要求，给发行人带来了一定的项目管理风险。

4、人力资源管理风险

发行人业务经营的开拓和发展在很大程度上依赖于核心经营管理人员。发行人的管理团队具有丰富的项目运作经验，能够灵活调动资源、转换经营策略适应房地产周期波动。发行人高级管理人员的产业经验及专业知识对公司的发展十分关键。如果发行人无法吸引或留任上述人员，且未能及时聘用具备同等资历的人员，发行人的业务管理与经营增长将可能受到不利影响。

5、资金监管的风险

人行对于房地产项目有明确规定要求封闭管理，项目资金归集，全过程监管，按照销售进度使用。建设主体用款需与工程进度相匹配，给发行人带来了一定的资金监管风险。

本期短期融资券注册额度总计 490,000 万元，将全部用于偿还存续期债务融资工具本息。为保证募集资金的专款专用，发行人已与主承销商签署了资金监管协议，对本期短期融资券的募集资金进行专户资金监管。发行人及监管银行对募集资金使用的监管控制不力，则会产生募集资金使用的风险。

6、品牌声誉的风险

房地产企业在当今市场环境下实施品牌战略，企业品牌效应会给房地产企业增强其承诺可信性，提高企业效益和公众认可度，若由于个别建筑施工项目存在质量问题，会给发行人带了一定的声誉风险。尽管近年来发行人品牌美誉度不断提升，以其较好的产品质量和服务赢得了业主和社会各界认可，先后荣获中国房地产百强企业“盈利性 TOP10”、“融资能力 TOP10”、“年度领袖地产”等美誉，未来发行人仍然可能面临品牌声誉的风险。

7、突发事件引发公司治理结构突然变化的风险

公司经营决策体系由股东、董事、监事会和高管组成，股东是公司最高权力机构。董事长戚金兴为发行人实际控制人，对企业的生产经营决策产生重大影响。如果发生突发事件，出现涉及政治、经济、法律等方面的纠纷或者相关负面新闻，可能导致企业董事、监事和高管层出现不能履职等缺位情况。因企业实际控制人及董事长同为戚金兴先生，如有该类事件发生，董事长的缺位将

可能直接影响公司董事会决策机制的正常运行，公司现有治理结构将产生变化，可能对公司正常生产经营活动产生重大不利影响。

8、自持物业的管理风险

公司持有37.8万方商业物业，为公司带来约3.6亿元的年租金收入。若发行人未能对其商业物业经营、租赁和管理之间进行综合平衡，未能科学合理地实现商业物业销售和商业物业自持间的配比，未能选择适当的时间、合适的地点和适宜的物业类型，商业物业持有过程中未能选择合适时机对物业重新进行更新改造、物业转售，未能合理估计物业毁损造成的损失、未能控制转售过程所需要时间的长短等，都有可能给发行人的经营带来风险。此外，发行人在运营自持物业的过程中，将可能产生实际经营管理费用支出超过预期而带来的风险，例如由于建筑技术的发展和人们对建筑功能要求的提高而产生的更新改造费用、商业物业运营费用调整时可能引起争议而诉诸法律的法律费用等一些不可预见费用。如果发行人未能对其自持物业的现状和功能进行正确认识和良好维护，如果未能对未来的费用支出进行合理的估算和安排，一旦出现上述风险，将使发行人的正常经营受到影响。

9、未决诉讼风险

截至2024年3月末，发行人及个别子公司是某些法律诉讼中的原告。尽管现时无法确定这些或有事项、法律诉讼或其他诉讼的结果，管理层相信任何因此引致的负债不会对发行人的财务状况或经营业绩构成重大的负面影响。

10、项目用地超期开发被回收的风险

近年来，国家出台了多项针对土地闲置的处置政策，包括2002年5月国土资源部颁布、2007年9月修订的《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》、2004年10月国务院发布的《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》和2008年1月颁布的《国务院关于促进节约集约用地的通知》、2010年9月国土资源部颁布的《关于进一步加强房地产用地和建设管理调控的通知》、同期住建部颁布的《进一步贯彻落实国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》提出四项要求等，加大了对土地闲置的处置力度。根据2012年5月国土资源部修订通过的《闲置土地处置办法》等相关规定，属于政府、政府有关部门的行为造成动工开发延迟的除外。截至2024年3月末，发行人不存在因公司自身原因构成闲置土地未动工的情形。

（四）政策风险

1、经济周期风险

发行人主要从事房地产开发及各类工程的建设施工等，而房地产开发及各类建设施工工程的投资规模及运营收益水平都受到经济周期影响。如果未来经济增长速度放缓、停滞或衰退，住房及各类设施的使用需求可能同时减少，使

发行人的经营效益下降、现金流减少，从而对发行人盈利能力产生不利影响。

2、房地产政策风险

发行人所处房地产行业与国民经济的联系极为密切，受到国家宏观调控政策影响较大。为保持房地产行业的持续健康发展，政府可利用行政、税收、金融、信贷等多种手段对房地产市场进行调控。近年来房地产行业属国家重点调控对象。

2020 年，我国房地产政策继续坚持“房住不炒”总基调。2020 年 4 月、7 月两次中央政治局会议均重申“房子是用来住的、不是用来炒的”基调，促进房地产市场平稳健康发展。2020 年 5 月，两会政府工作报告提及“坚持房子是用来住的，不是用来炒的定位，因城施策，促进房地产市场平稳健康发展”。2020 年 11 月，《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标的建议》正式对外发布，指出未来五年坚持“房子是用来住的、不是用来炒的，租购并举、因城施策，促进房地产市场平稳健康发展”。2020 年 12 月，中央经济工作会议为 2021 年楼市定调：解决好大城市住房突出问题：住房问题关系民生福祉。要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，因地制宜、多策并举，促进房地产市场平稳健康发展。

2021 年，我国房地产政策出台新规，开始执行“三道红线”，中央经济工作会议上再提“房住不炒”定位。2021 年底，央行和银保监会近日联合出台通知，支持优质的房地产企业兼并收购出险和困难的大型房地产企业的优质项目，同时，加强并购贷款的风险控制和贷后管理，做好资金用途的监控。

3、金融信贷政策变动的风险

房地产开发企业的生产经营较大程度上依赖金融机构贷款的资金支持。国家已经出台了对建设用地、市政基础设施和工业用地、商业性房地产等项目进行严格贷款管理的一系列政策。若贷款标准进一步提高或进一步提高贷款利率水平，将提高公司的资金使用成本，需要公司具有更强的资本实力和更多的融资渠道，可能对公司的资金运用和业务经营产生影响。此外，国家对住房贷款利率及最低首付款比例等个人信贷政策的调整亦将直接影响居民的购房成本与购买能力，从而影响房地产行业的市场需求。市场需求的普遍减弱将可能对公司房地产开发业务的经营业绩产生较大影响。

由于房地产行业的项目开发对于资金需求量巨大，因此通常需要金融机构相应的信贷支持。如果管理当局对房地产信贷政策进行调整，将对房地产开发企业项目开发的进度、成本、盈利水平均会造成一定影响。同时，目前依赖银行按揭贷款方式购置商品房的客户所占比例越来越高，如果银行改变购房贷款政策，收缩购房贷款规模，会影响居民对商品房的有效需求，从而给公司开发的房地产项目的销售造成一定影响。

4、税收政策变动风险

政府的税收政策，尤其与土地增值税、企业所得税等相关的税收政策对房地产行业均有特殊要求。国家税务总局陆续颁布了《关于房地产开发业务征收企业所得税问题的通知》、《关于房地产开发企业所得税预缴问题的通知》及《关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》等规定，旨在加大税款缴纳力度，该等税收政策将导致公司税款资金的提前支付，加大项目开发的资金压力，进而影响公司的盈利能力和资金运营效率。此外，政府也可通过对居民个人的购房等行为征收消费税、物业税、交易环节税等举措对个人购房行为加以调控，该等政策将影响潜在客户的购房意愿和能力，从而对公司的房地产销售造成一定的影响。

2016年5月，营改增试点改革在全国范围内全面推开，房地产行业作为此次改革中的重点和难点，增值税将适用于房地产销售和租赁业务，包括住宅、写字楼、工业地产以及商业地产等，房地产行业将适用于11%的增值税税率，较之营业税5%的税率有大幅上涨。而从供给层面看，历次土地增值税预征税率变化，以及2009年开始从严清缴土地增值税等对房地产行业供给都具有较大的影响。

5、土地等生产资料价格较高的风险

房地产的主要原材料土地的价格波动将直接影响着房地产开发成本。全国各地均已实行土地公开出让制度，房地产企业地价支付的周期进一步缩短，加大了公司进行土地储备的资金压力，如果土地价格普遍上涨，将增加发行人将来获取项目的成本，加大项目开发经营风险。

土地等生产资料价格上涨为公司带来利润空间缩小、盈利能力下降的风险，同时也造成房屋产品价格的上涨。如果发行人以较高价格取得的土地所建房屋出现滞销，甚至出现房价下跌、产品销售价格低于土地成本等情形，将导致发行人资产减值并对其经营业绩造成重大不利影响。

6、环保政策风险

公司开发的项目主要集中在大、中型城市，公众对环境条件要求相对较高，政府对环保的要求也更严格。由于政府提高了房地产开发中对环境和生态保护的要求，强制使用无害新型建筑材料，强制要求采取措施降低各种污染，有可能提高项目的开发成本，增加项目的开发难度。房地产项目会不同程度地影响周边环境，产生废气、粉尘、噪音。虽然发行人各开发项目虽然都已取得相关的环保批文，但由于影响环保的因素较多，定性比较复杂，观点也不尽一致，发行人对项目加强管理监控，但是随着我国对环境保护的力度趋强，不排除在未来几年会颁布更加严格的环保法律、法规，公司可能会因此增加环保成本或其他费用支出，进而影响公司的盈利水平。

7、土地政策风险

土地是房地产经营的核心要素，土地供应、出让政策的调整，往往给房地产行业带来重大影响。与房地产行业相关的土地政策主要涉及以下多个方面：在土地储备管理政策方面，每年的建设用地增量计划安排、征收土地补偿费率的调整；在存量土地管理政策方面，土地闲置费率的调整、农村集体建设用地交易政策变化；在土地出让管理政策方面，土地供给率政策调整、购地首付款比例及缴纳期限变化等。如果未来上述土地政策发生重大变动，如出现限制、控制供地速度或供地指标等，均可能对公司的房地产开发业务造成重大影响。

8、不可抗力风险

严重自然灾害以及突发性公共卫生事件会对公司的财产、人员造成损害，并有可能影响公司的正常生产经营。

第三章　本期发行条款

一、本期短期融资券发行条款

本期短期融资券	杭州滨江房产集团股份有限公司2024年度第四期短期融资券
发行人	杭州滨江房产集团股份有限公司
待偿还直接债务融资余额	截至本募集说明书签署日，除本期短期融资券的注册发行外，发行人待偿还债券融资余额合计78.4亿元，其中中期票据41.4亿元，短期融资券30亿元，公司债7亿元。
注册通知书文号	中市协注[2023]CP255号
注册金额	人民币49亿元
本期发行金额	人民币5亿元
本期短期融资券期限	1年
计息年度天数	平年为365天，闰年为366天
票面金额	人民币壹佰元（RMB100.00元）
发行方式	本期短期融资券由主承销商组织承销团，通过集中簿记建档，集中配售的方式在全国银行间债券市场公开发行
牵头主承销商及簿记管理人	浙商银行股份有限公司
联席主承销商	渤海银行股份有限公司、杭州银行股份有限公司、上海浦东发展银行股份有限公司
存续期管理机构	浙商银行股份有限公司
集中簿记建档系统技术支持机构	北京金融资产交易所有限公司
托管机构	由银行间市场清算所股份有限公司担任
托管方式	实名记账式
承销方式	主承销商以余额包销的方式承销本期短期融资券
票面利率	票面利率为固定利率，由集中簿记建档结果确定
发行对象	全国银行间债券市场的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）
发行价格	按面值平价发行，发行价格为100元
公告日	2024年6月18日至2024年6月19日
发行日	2024年6月20日至2024年6月21日
起息日	2024年6月24日
缴款日	2024年6月24日
债权债务登记日	2024年6月24日

上市流通日	2024年6月25日
付息日	2025年6月24日，如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日
兑付价格	按面值兑付
兑付方式	（1）利息的支付 本期短期融资券的利息随本金一起支付。付息日为2025年6月24日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日，顺延期间不另计息）。 本期短期融资券利息的支付通过托管人办理。利息支付的具体事项按照国家有关规定，由发行人在有关主管部门指定媒体上发布的付息公告中加以说明。 根据国家税收法律法规，投资人投资短期融资券品应缴纳的有关税费由投资人自行承担。 （2）本金的兑付 本期短期融资券到期一次还本。本期短期融资券的兑付日为2025年6月24日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。 本期短期融资券到期日前5个工作日，由发行人按有关规定在主管部门指定的信息媒体上刊登“兑付公告”。本期短期融资券本息的兑付由债券托管人办理。本息兑付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在有关主管部门指定媒体上发布的兑付公告中加以说明。
兑付日	2025年6月24日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）
信用评级机构及评级结果	经联合资信综合评定，滨江房产主体信用级别为AAA，评级展望为稳定
担保情况	无担保
偿付顺序	本期短期融资券的本金和利息在破产清算时的清偿顺序等同于发行人其他普通债务。

二、本期短期融资券发行安排

（一）簿记建档安排

1、本期短期融资券簿记管理人为浙商银行股份有限公司，本期短期融资券承销团成员须在2024年6月20日9:00时至2024年6月21日18:00时，通过集中簿记建档系统向簿记管理人提交《杭州滨江房产集团股份有限公司2024年度第四期短期融资券申购要约》（以下简称“《申购要约》”），申购时间以集中簿记建档系统中将《申购要约》提交至簿记管理人的时间为准。簿记建档时间经披露后，原则上不得调整。如遇不可抗力、技术故障，经发行人与簿记管理

人协商一致，可延长一次簿记建档截止时间，延长时长应不低于30分钟，延长后的簿记建档截止时间不得晚于18:30。

2、每一承销团成员申购金额的下限为1000万元（含1000万元），申购金额超过1000万元的，必须是1000万元的整数倍。

（二）分销安排

1、认购本期短期融资券的投资者为境内合格机构投资者（国家法律、法规及部门规章等另有规定的除外）。

2、上述投资者应在上海清算所开立A类或B类持有人账户，或通过全国银行间债券市场中的结算代理人开立C类持有人账户；其他机构投资者可通过债券承销商或全国银行间债券市场中的债券结算代理人在上海清算所开立C类持有人账户。

（三）缴款和结算安排

1、缴款日及缴款时间：2024年6月24日17:00时前。

2、簿记管理人将在缴款日通过集中簿记建档系统发送《杭州滨江房产集团股份有限公司2024年度第四期短期融资券配售确认及缴款通知书》（以下简称“《缴款通知书》”），通知每个承销团成员的获配面额和需缴纳的认购款金额、付款日期、划款账户等。

3、合格的承销商应于缴款日17:00时前，将按簿记管理人的“缴款通知书”中明确的承销额对应的募集款项划至以下指定账户：

资金开户行：浙商银行股份有限公司杭州分行

资金账号：331001000019223099001 5

户名：浙商银行股份有限公司杭州分行

人行支付系统号：316331000091

如合格的承销商不能按期足额缴款，则按照中国银行间市场交易商协会的有关规定和承销协议及承销团协议的有关条款办理。

3、本期短期融资券发行结束后，认购人可按照有关主管机构的规定进行短期融资券的转让、质押。

（四）登记托管安排

本期短期融资券以实名记账方式发行，在上海清算所进行登记托管。上海清算所为本期短期融资券的法定债权登记人，在发行结束后负责对本期短期融资券进行债权管理，权益监护和代理兑付，并负责向投资者提供有关信息服务。

（五）上市流通安排

本期短期融资券在债权登记日的下一工作日（2024年6月25日），即可以在全国银行间债券市场流通转让。按照全国银行间同业拆借中心颁布的相关规定进行。

（六）其他

无。

第四章　募集资金用途

一、募集资金用途

（一）注册金额及用途

本期短期融资券注册金额49亿元，全部用于归还发行人存续期债务融资工具本金及利息，具体明细如下：

单位：万元

序号	债券简称	起息日	到期日	债券余额	发行利率	应付利息	本息小计	拟使用募集资金偿还本息金额
1	21滨江房产MTN001	2021-02-24	2024.2.24	100,000.00	4.56%	4,560.00	104,560.00	100,000.00
2	23滨江房产CP001	2023-3-8	2024.3.8	90,000.00	5.03%	4,527.00	94,527.00	94,000.00
3	23滨江房产CP002	2023-04-13	2024.4.13	60,000.00	4.59%	2,754.00	62,754.00	62,000.00
4	23滨江房产MTN001	2023-06-20	2025.6.20	60,000.00	3.95%	2,370.00	62,370.00	62,000.00
5	23滨江房产MTN002	2023-07-25	2025.7.25	60,000.00	3.85%	2,310.00	62,310.00	62,000.00
6	22滨江房产MTN001	2022-8-23	2024.8.23	94,000.00	4.80%	4,512.00	98,512.00	26,000.00
7	22滨江房产MTN002	2022-11-23	2024.11.23	80,000.00	5.80%	4,640.00	84,640.00	84,000.00
合计							**569,673**	**490,000**

（二）本期发行金额及用途

发行人本期计划发行短期融资券5亿元，全部用于置换发行人已经兑付债务融资工具的本息。具体明细如下：

单位：万元

序号	债券简称	起息日	到期日	债券金额	发行利率	应付利息	本息小计	拟使用募集资金偿还本息金额
1	23滨江房产MTN001	2023.6.20	2025.6.20（行权日2024.6.20）	60,000.00	3.95%	2,370	62,370.00	33,000.00
2	23滨江房产	2023.4.13	2024.4.13	60,000.00	4.59%	2,754	62,754.00	17,000.00

	CP002							
合计							**125,124.00**	**50,000.00**

二、募集资金专项监管

发行人财务部负责本期债券募集资金的总体调度和安排，对募集资金支付情况建立详细的账务管理并及时做好相关会计记录，且将不定期对募集资金使用情况进行现场检查核实，确保资金做到专款专用。

对于本期短期融资券的募集资金，发行人将按照中国银行间市场交易商协会关于短期融资券募集资金使用有关规定、公司内部的财务制度，对募集资金进行专项管理，并采用受托支付的形式进行资金划付手续，确保募集资金的合理有效使用。发行人募集资金监管账户信息如下：

开户行：浙商银行股份有限公司杭州分行

账户名称：杭州滨江房产集团股份有限公司

账号：3310010010120100843661

三、发行人承诺及声明

为了充分、有效地维护和保障本期短期融资券持有人的利益，发行人承诺：

所募集资金仅限于募集说明书披露的用途，不得挪用，不得用作土地款等其他用途，且募集资金须采取专户资金监管模式，并附相应的资金监管协议。

所有募集资金用于符合国家法律法规及政策要求的企业生产经营活动；发行人将加强募集资金管控，严格按照约定用途使用募集资金，资金用途不违反国家相关产业政策和法律规定，募集资金不用于土地储备、金融投资、资金拆借和委托贷款。募集资金用于项目建设的，拟使用募集资金金额不超过普通商品房所占比例对应的用款金额。

发行人已按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具募集资金用途管理规程》的规定，与符合该《规程》的承销机构签署监管协议，就本期债务融资工具募集资金开立募集资金专项账户。本期债务融资工具存续期需变更募集资金用途的，将配合存续期管理机构或主承销商核查拟变更用途是否符合法律法规、 自律规则及相关产品指引、通知和信息披露要求，报交易商协会备案，并按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》要求及时披露变更公告。

本期短期融资券存续期间内，若出现变更募集资金用途的情况，发行人将通过上海清算所网站、中国货币网或其他中国银行间市场交易商协会指定的信息披露平台，提前披露有关信息。

四、偿债保障措施

为了充分有效地维护短期融资券持有人的利益，发行人为短期融资券的按时足额偿付制定了一系列工作计划，包括确定专门部门与人员，安排偿债资金和制定管理措施，并做好组织协调工作，加强信息披露等等，努力形成一套确

保短期融资券安全兑付的保障措施。

（1）主营业务收入

本期债券的偿债资金另一来源为发行人日常经营所产生的现金流。近三年及一期，发行人合并口径实现的营业收入分别为 379.76 亿元、415.02 亿元、704.43 亿元和 137.01 亿元。经营活动产生的现金流净额分别为 8.39 亿元、52.14 亿元、326.50 亿元和-23.77 亿元。随着房地产行业的逐步回暖，发行人利润水平有望进一步提升，从而为本期债券本息的偿付提供保障。

（2）流动资产

发行人长期保持较为稳健的财务政策，资产流动性良好，必要时可以通过流动资产变现补充偿债资金。截至 2024 年 3 月末，发行人流动资产余额为 2,502.91 亿元，其中可随时用于支付的货币资金为 286.99 亿元。在日常经营产生的现金流量不足的情况下，发行人可以通过变现除所有权受限资产及已实现预售的存货以外的流动资产来获得必要的偿债资金支持。

（3）其他保障措施

发行人近三年及一期末的未分配利润分别为 1,429,395.81 万元、1,702,616.33 万元、1,868,207.57 万元和 1,934,459.22 万元，占所有者权益的比重分别为 38.23%、32.30%、31.96 和 33.30%。如果发行人出现了信用评级大幅度下降、财务状况严重恶化等可能影响投资者利益情况，发行人还可以采取不分配利润、暂缓重大对外投资等项目的实施、变现优良资产等措施来保证本期短期融资券本息的兑付，保护投资者的利益。同时主承销商将对发行人用于偿还项目贷款及经营性物业贷款的项目回款进行监管。

第五章　发行人基本情况

一、基本情况

（一）发行人基本情况

注册名称	：	杭州滨江房产集团股份有限公司
法定代表人	：	张洪力
注册资本	：	人民币3,111,443,890元
实缴资本	：	人民币3,111,443,890元
设立（工商注册）日期	：	1996年8月22日
统一社会信用代码	：	91330000719577660B
住所	：	浙江省杭州市庆春东路38号
邮政编码	：	310016
电话	：	0571-86987771
传真	：	0571-86987779
企业性质	：	民营上市
经营范围	：	房地产开发，房屋建筑，商品房销售，水电安装，室内外装潢。

二、发行人历史沿革

发行人前身系设立于1996年8月22日的杭州滨江房产集团有限公司。2006年11月26日，根据股东会决议，杭州滨江房产集团有限公司实施股份制改组。以截至2006年10月31日的经浙江天健会计师事务所有限公司审计的净资产424,367,992.91元折合股份总额420,000,000股，整体变更为杭州滨江房产集团股份有限公司，并于2006年12月6日在浙江省工商行政管理局办理了变更登记，领取了注册号为3300001012047的《企业法人营业执照》，注册资本为420,000,000元。

杭州滨江房产集团股份有限公司设立时，公司股权结构如下：

表5-1　发行人股权结构情况

单位：万元、%

股东名称	出资金额	持股股数	所占比例
杭州滨江投资控股有限公司	27,720.00	27,720.00	66.00
戚金兴	6,619.20	6,619.20	15.76
朱慧明	2,570.40	2,570.40	6.12
莫建华	2,570.40	2,570.40	6.12
戚加奇	2,520.00	2,520.00	6.00
合计	**42,000.00**	**42,000.00**	**100.00**

经中国证券监督管理委员会证监许可[2008]624号文核准，发行人采用网下

向询价对象询价配售与网上资金申购定价发行相结合的方式公开发行人民币普通股6,000万股；经深圳证券交易所深证上[2008]77号批准，发行人发行的人民币普通股股票于2008年5月29日在深圳证券交易所上市，证券简称“滨江集团”，股票代码“002244”。首次公开发行后，公司注册资本由46,000.00万元增至52,000.00万元。发行人为2008年度唯一一家国内A股IPO上市的房地产企业。

发行人首次公开发行股票后历次股本变动情况

1、2008年资本公积转增股本

根据发行人于2008年7月23日召开的第一届董事会第二十五次会议以及于2008年8月8日召开的2008年第六次临时股东大会审议通过的《关于2008年半年度进行资本公积金转增股本的议案》，公司以截至2008年6月30日总股本520,000,000股为基数，向全体股东每10股转增10股，本次转增完成后，公司总股本由520,000,000股增至1,040,000,000股。

2、2008年利润分配

2009年4月15日，公司2008年度股东大会审议通过了2008年度权益分派方案：以2009年4月28日为股权登记日，向全体股东每10股送红股3股，派1.22元人民币现金（含税，扣税后，个人股东、投资基金、合格境外机构投资者实际每10股派0.798元）。本次所送股份于2009年4月29日直接计入股东证券账户。本次送股后公司股份总额变更为135,200万股。

3、2009年利润分配

根据发行人2010年3月16日召开的第二届董事会第六次会议决议以及于2010年4月8日召开的2009年年度股东大会审议通过的《2009年度利润分配预案》，公司以截至2009年12月31日总股本1,352,000,000股为基数，向全体股东每10股派发现金股利0.50元（含税，扣税后，个人、证券投资基金、合格境外机构投资者实际每10股派0.45元），股权登记日为2010年04月22日。

4、2010年利润分配

根据发行人于2011年3月14日召开的第二届董事会第三十一次会议决议以及于2011年4月6日召开的2010年度股东大会审议通过《2010年度利润分配预案》，公司以截至2010年12月31日总股本1,352,000,000股为基数，向全体股东每10股派0.70元人民币现金（含税，扣税后，个人、证券投资基金、合格境外机构投资者实际每10股派0.63元），股权登记日为2011年4月28日。

5、2011年利润分配

根据发行人于2012年3月30日召开的第二届董事会第四十三次会议决议以及于2012年4月26日召开的2011年度股东大会审议通过《2011年度利润分配预案》，公司以截至2011年12月31日总股本1,352,000,000股为基数，向全体股东每10股派0.58元人民币现金（含税，扣税后，个人、证券投资基金、合格境外机构投资者实际每10股派0.522元），股权登记日为2012年5月9日。

6、2012年利润分配

根据发行人于2013年4月15日召开的第三届董事会第四次会议决议以及于2013年5月7日召开的2012年度股东大会审议通过《2012年度利润分配预案》，公司以截至2012年12月31日总股本1,352,000,000股为基数，向全体股东每10股派0.94元人民币现金（含税，扣税后，QFII、RQFII以及持有股改限售股、新股限售股的个人和证券投资基金每10股派0.846元；持有非股改、非新股限售股及无限售流通股的个人、证券投资基金股息红利税实行差别化税率征收，先按每10股派0.893000元，权益登记日后根据投资者减持股票情况，再按实际持股期限补缴税款），股权登记日为2013年5月30日。

7、2013年利润分配

根据发行人于2014年4月2日召开的第三届董事会第二十四次会议决议以及于2014年4月29日召开的2013年度股东大会审议通过《2013年度利润分配预案》，公司以截至2013年12月31日总股本1,352,000,000股为基数，向全体股东每10股派1.1元人民币现金（含税；扣税后，QFII、RQFII以及持有股改限售股、首发限售股的个人和证券投资基金每10股派0.99元；持有非股改、非首发限售股及无限售流通股的个人、证券投资基金股息红利税实行差别化税率征收，先按每10股派1.045元，权益登记日后根据投资者减持股票情况，再按实际持股期限补缴税款），股权登记日为2014年6月11日。

8、2014年利润分配

根据发行人于2016年4月25日召开的第三届董事会第六十六次会议决议以及于2016年5月16日召开的2015年度股东大会审议通过《2015年度利润分配预案》以2015年12月31日的公司总股本3,111,443,890股为基数，向全体股东每10股派0.330000元人民币现金（含税），共派发现金股利102,677,648.37元，股权登记日为2016年5月26日。

9、2015年利润分配

根据发行人于2016年4月25日召开的第三届董事会第六十六次会议决议以及于2016年5月16日召开的2015年度股东大会审议通过《2015年度利润分配预案》以2015年12月31日的公司总股本3,111,443,890股为基数，向全体股东每10股派0.330000元人民币现金（含税），共派发现金股利102,677,648.37元，股权登记日为2016年5月26日。

10、2016年利润分配

根据发行人于2017年4月14日召开的第四届董事会第二十六次会议决议以及于2017年5月5日召开的2016年度股东大会审议通过《2016年度利润分配预案》以2016年12月31日的公司总股本3,111,443,890股为基数，向全体股东每10股派0.680000元人民币现金（含税），共派发现金股利211,578,184.52元，股权登记日为2017年6月16日。

11、2017年利润分配

根据发行人于2018年3月15日召开的第四届董事会第四十四次会议决议以及于2018年4月9日召开的2017年度股东大会审议通过《2017年度利润分配预案》以2017年12月31日的公司总股本3,111,443,890股为基数，向全体股东每10股派0.830000元人民币现金（含税），共派发现金股利258,249,842.87元，股权登记日为2018年4月24日。

12、2018年利润分配

根据发行人于2019年4月6日召开的第四届董事会第六十九次会议决议以及于2019年5月7日召开的2018年度股东大会审议通过《2018年度利润分配预案》以2018年12月31日的公司总股本3,111,443,890股为基数，向全体股东每10股派0.600000元人民币现金（含税），共派发现金股利1,866,866,334元，股权登记日为2019年5月16日。

13、2019年利润分配

根据发行人于2020年4月20日召开的第五届董事会第二十三次会议决议以及于2020年5月15日召开的2019年度股东大会审议通过《2019年度利润分配预案》以2019年12月31日的公司总股本3,111,443,890股为基数，向全体股东每10股派1.320000元人民币现金（含税），共派发现金股利4,107,105,935元，股权登记日为2020年6月4日。

14、2020年利润分配

根据发行人于2021年4月29日召开的第五届董事会第四十二次会议决议以及于2021年5月25日召开的2020年度股东大会审议通过《2020年度利润分配预案》以2020年末的公司总股本3,111,443,890股为基数，向全体股东每10股派2.26元人民币现金（含税），共派发现金股利703,186,319.14元，股权登记日为2021年6月3日。

15、2021年利润分配

根据发行人于2022年4月28日召开的第五届董事会第六十四次会议决议审议通过《2020年度利润分配预案》，以2021年末的公司总股本3,111,443,890股为基数，向全体股东每10股派2.26元人民币现金（含税），向全体股东每10股派2.26元人民币现金（含税），共派发现金股利703,186,319.14元，股权登记日为2022年7月8日。

16、非公开发行股票

2016年1月，中国证监会做出《关于核准杭州滨江房产集团股份有限公司非公开发行股票的批复》（证监许可[2016]10号），核准发行人非公开发行不超过414,201,183股新股。2016年3月，发行人非公开发行新股407,442,890股，总股本增加至3,111,443,890股。

截至2024年3月末，公司前十大股东持股情况如下：

表5-2 发行人十大股东持股情况

单位：股

股东名称	持股数量	持股比例	持有有限售条件的股份数量	股东性质	质押股数
杭州滨江投资控股有限公司	1,413,012,872	45.41%	0	境内非国有法人	/
戚金兴	371,598,600	11.94%	278,698,950	境内自然人	/
朱慧明	100,260,800	3.22%	75,195,600	境内自然人	/
莫建华	100,260,800	3.22%	75,195,600	境内自然人	/
香港中央结算有限公司	51,949,959	1.67%	0	境外法人	/
中国工商银行股份有限公司-富国天惠精选成长混合型证券投资基金(LOF)	50,000,000	1.61%	0	其他	/
珠海阿巴马资产管理有限公司-阿巴马元享红利72号私募证券投资基金	37,600,000	1.21%	0	其他	/
戚加奇	31,040,000	1.00%	0	境内自然人	/
中国工商银行股份有限公司-景顺长城中国回报灵活配置混合型证券投资基金	29,005,098	0.93%	0	其他	/
珠海阿巴马资产管理有限公司-阿巴马元享红利74号私募证券投资基金	28,950,000	0.93%	0	其他	/
合计	2,213,678,129	71.14%		/	/

三、控股股东和实际控制人

（一）控股股东

1、发行人控股股东

截至2024年3月末，滨江集团控股股东为杭州滨江投资控股有限公司。滨江控股公司成立于2006年10月8日，统一社会信用代码91330104793658047H，注册资本5,000.00万元，注册地址：杭州市上城区秋涛北路73号，法定代表人：莫建华，经营范围：以公司自有资金投资；服务：物业管理，经济信息咨询，其他无需报批的一切合法项目。

截至2023年末，滨江控股经审计的合并口径资产总额为29,822,732.67万元，负债总额为23,564,751.01万元，净资产为5,877,981.66万元，2023年实现营业收入7,157,569.26万元，实现净利润289,385.46万元。母公司本级资产总额为467,556.26万元，负债总额为190,782.34万元，所有者权益为276,773.92万元，营业收入4,719.07万元，实现净利润43,136.50万元。

截至2024年3月末，滨江控股母公司本级资产总额为465,315.25万元，负债总额为190,940.89万元，所有者权益为274,374.36万元；2024年1-3月营业收入

0.00万元，实现净利润-883.38万元。

截至本募集说明书签署日，滨江控股直接持有滨江集团股份1,413,012,872股，持股比例为45.41%，其持有的滨江集团股份未质押。除上述质押情况外，滨江控股持有的滨江集团股份不存在其他质押、冻结的权利限制及权属纠纷情况。

2、控股股东控制的其他企业

表5-3 发行人控股股东控制其他企业情况

单位：万元

序号	公司全称	注册资本	持股比例	经营范围
1	杭州滨江创业投资有限公司	10,000.00	100%	服务：创业投资业务；代理其他创业投资企业等机构或个人的创业投资业务；创业投资咨询业务（除证券期货）；为创业企业提供创业管理服务业务；参与设立创业投资企业与创业投资管理顾问机构
2	烟台国瑞德翔投资中心（有限合伙）	100,500.00	99.5025%	以自有资金对股权进行投资。（未经金融监管部门批准，不得从事吸收存款、融资担保、代客理财等金融业务；依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
3	杭州宁智投资合伙企业（有限合伙）	80,000.00	99.9875%	实业投资；服务：投资管理（未经金融等监管部门批准，不得从事向公众融资存款、融资担保、代客理财等金融服务）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
4	滨控九智（杭州）股权投资合伙企业（有限合伙）	30,000.00	94.9367%	一般项目：股权投资（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）
5	浙银上海湘府城市建设发展合伙企业（有限合伙）	20,000.00	5%	实业投资，投资管理，企业管理咨询。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
6	杭州玖月创业投资合伙企业（有限合伙）	15,000.00	35.9712%	一般项目：创业投资（限投资未上市企业）（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）
7	杭州滨江创业投资有限公司	10,000.00	100%	服务：创业投资业务；代理其他创业投资企业等机构或个人的创业投资业务；创业投资咨询业务（除证券、期货）；为创业企业提供创业管理服务业务；参与设立创业投资企业与创业投资管理顾问机构

8	杭州滨江餐饮管理有限公司	300.00	100%	服务：餐饮管理；含下属分级机构经营范围
9	世方科技（杭州）有限公司	8,424.87	100%	服务：医药技术、医药产品、生物技术的技术开发、技术咨询、技术转让
10	浙江浙商创业投资股份有限公司	1,750.00	8.75%	实业投资，投资管理及咨询服务，资产管理

（二）实际控制人

截至2024年3月末，戚金兴直接持有滨江集团11.94%的股份，持股数量为371,598,600股；戚金兴通过滨江控股持有滨江集团45.41%的股份，持股数量为1,413,012,872股；戚金兴为滨江集团的实际控制人，其基本情况如下：

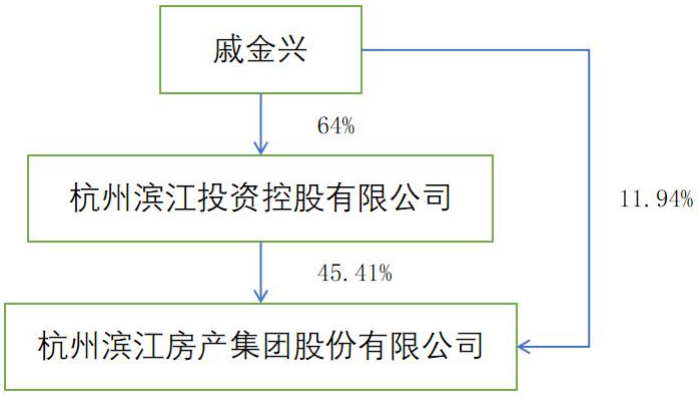
表5-4　发行人实际控制人情况

姓　名	戚金兴
国　籍	中国
是否取得其他国家或地区居留权	否
最近5年内的职业及职务	戚金兴先生，62岁。研究生学历，正高级经济师、工程师，杭州市第九届、第十届、第十一届、第十二届人大代表，浙商全国理事会主席团主席，浙商理事会主席，浙江省浙商研究会副会长，浙江省经营管理研究会副会长，浙江省民营企业发展联合会不动产专业委员会常务副会长，浙江大学MBA 研究生企业导师。曾获中国经营大师，中国优秀房地产企业家，全国五一劳动奖章，浙江省劳动模范，中国推进城市化进程十大突出贡献者，中国住宅产业领军人物，中国房地产品牌贡献人物，最具社会责任感形象大使，浙江经济年度人物，浙江省房地产十大风云人物，浙江省伯乐奖，春风行动特别贡献奖等荣誉。2003年至今任公司董事长、党委书记，兼任杭州滨江投资控股有限公司执行董事。曾任杭州滨江房屋建设开发有限公司董事长、总经理，杭州滨江房产集团股份有限公司董事长、总经理、党支部书记；1987年－1992年任杭州市江干区第四建筑工程公司副经理。
过去10年曾控股的境内外上市公司情况	戚金兴先生除为公司实际控制人外，过去10 年还控制香港上市公司滨江服务集团（香港）有限公司。

截至2024年3月末，除滨江集团、滨江集团的控股股东及其所控制的企业外，滨江集团的实际控制人还控制香港上市公司滨江服务集团（香港）有限公司。

截至2024年3月末，滨江房产的股权结构图如下：

图 5-1 发行人与实际控制人股权关系图



截至本募集说明书签署日，滨江控股直接持有发行人股份1,413,012,872股，持股比例为45.41%，其持有的滨江集团股份未质押。

除上述约定购回式证券交易和质押情形外，不存在其他质押、冻结的权利限制及权属纠纷情况。不存在其他被质押、冻结的情况。发行人的控股股东戚金兴、朱慧明、莫建华、戚加奇持有发行人的股份不存在被质押、冻结的情况。

根据《上市公司收购管理办法》第八十三条的规定，发行人股东戚金兴持有发行人另一股东杭州滨江投资控股有限公司超过 30%以上的股份；同时发行人股东戚加奇为戚金兴之子女。因此，发行人之控股股东戚金兴与杭州滨江投资控股有限公司、戚加奇为一致行动人。朱慧明、莫建华两人与发行人其他股东不为一致行动人，仅是普通合作关系。

四、发行人独立性情况

发行人在业务、人员、资产、机构、财务等方面与控股股东完全分开，具有独立完整的业务体系及面向市场独立经营的能力。

1、业务独立：公司的经营范围为房地产开发，房屋建筑，商品房销售，水电安装，室内外装潢，主营业务为商品房开发，独立于控股股东及其下属企业。

2、人员独立：公司董事、监事以及高级管理人员均严格按照《公司法》、《公司章程》等的有关规定产生。公司总裁、副总裁、财务总监和董事会秘书等高级管理人员没有在控股股东担任除董事、监事以外的其他职务，没有在控股股东领薪；公司的财务人员没有在控股股东兼职。

3、资产独立：公司与公司控股股东的资产产权界定明确。公司合法拥有与生产经营有关的土地、房产以及其他资产的所有权和使用权。公司具有独立的采购和产品销售系统。

4、机构独立：公司依法设有股东大会、董事会、监事会三个权力机构，并设立了财务部、品牌管理部、人力资源部、成本管理部、总裁办公室、投资发展部等职能部门，已建立健全了内部经营管理机构，建立了相应的内部管理制度，独立行使经营管理职权，不存在与控股股东机构混同的情形。公司办公场

所完全独立，不存在与控股股东合署办公的情形。

5、财务独立：公司设立了独立的财务部门，配备了专职财务人员，建立了独立的财务核算体系，能独立作出财务决策，具有规范的财务会计制度和对子公司的财务管理制度。公司独立在银行开户，独立纳税，不存在与控股股东共用银行账户的情形。

五、发行人主要控股子公司及参股公司

（一）主要控股子公司

截至 2024 年 3 月末，发行人共有 345 家子公司，发行人下属公司的具体情况如下：

表 5-5　发行人下属主要子公司情况

单位：万元、%

序号	公司名称	注册地	注册资本	业务性质	持股比例	表决权比例
1	杭州滨凯资产管理有限公司	杭州	1,000.00	房地产业	100	100
1.1	杭州珞麦企业管理有限公司	杭州	10.00	投资	100	100
2	杭州滨绿房地产开发有限公司	杭州	6,000.00	房地产业	50	50
3	东方海岸（淳安）房地产开发有限公司	杭州	22,000.00	房地产业	100	100
4	杭州滨江房产建设管理有限公司	杭州	1,000.00	服务业	100	100
5	杭州滨江房屋资产管理有限公司	杭州	2,000.00	房地产业	100	100
6	杭州滨江集团天目山商业管理有限公司	杭州	12,000.00	服务业	100	100
7	杭州千岛湖滨江度假酒店有限公司	杭州	31,000.00	住宿和餐饮业	100	100
8	湖州滨发建设管理有限公司	杭州	100.00	房地产	100	100
9	杭州滨江盛元房地产开发有限公司	杭州	50,000.00	房地产业	50	50
10	杭州缤亭企业管理有限公司	杭州	10.00	服务业	100	100
11	杭州千岛湖滨江游艇有限公司	杭州	500.00	服务业	100	100
11.1	淳安千岛湖滨江旅行社有限公司	杭州	50.00	服务业	100	100
12	杭州友好饭店有限公司	杭州	5,000.00	服务业	100	100
13.1	杭州友途旅行社有限公司	杭州	50.00	服务业	100	100
13	上海滨顺投资管理有限公司	上海	50,000.00	投资	100	100
13.1	滨江（香港）有限公司	香港	UKD1000.00	投资	100	100
13.1.1	BinShun Limited Liability	美国	USD60.00	投资	100	100

	Company					
13.1.1.1	Binjiang Limited Partnership	美国	USD5,940.00	投资	100	100
13.1.1.1.1	Binjiang Othello Corp	美国	USD1,500.00	投资	100	100
13.1.1.1.2	Binjiang Shoreline Corp	美国	USD1,500.00	投资	100	100
13.1.1.1.2.1	Bellevue 10 Apartments,LLC	美国	USD11,271.07	房地产业	85	85
13.1.1.1.3	Binjiang Tower Corp	美国	USD3,000.00	投资	100	100
13.1.1.1.3.1	POTALA TOWER SEATILE,LLC	美国	USD5882.35	房地产业	85	85
14	杭州滨江集团天目山开发建设有限公司	杭州	54,000.00	房地产业	100	100
15	杭州新惠房地产开发有限公司	杭州	2,500.00	房地产业	70	70
16	深圳滨安房地产开发有限公司	杭州	2,000.00	房地产业	70	70
17	杭州滨创股权投资有限公司	杭州	10,000.00	投资管理咨询	100	100
18	杭州滨通房地产开发有限公司	杭州	500.00	房地产业	26	50
19	杭州旭兆投资管理有限公司	杭州	10.00	投资	100	100
20	杭州滨保实业有限公司	杭州	10,000.00	房地产业	50.5	50.5
21	杭州滨翰房地产开发有限公司	杭州	5,000.00	房地产业	100	100
22	杭州滨昊实业有限公司	杭州	1,000.00	服务业	100	100
22.1	温州滨致建设开发有限公司	温州	1,000.00	房地产业	100	100
23	杭州滨虹企业管理有限公司	杭州	2.00	服务业	100	100
24	杭州滨威企业管理有限公司	杭州	2.00	服务业	100	100
24.1	杭州滨瑞房地产开发有限公司	杭州	5,000.00	房地产业	100	100
25	杭州滨朗企业管理有限公司	杭州	2.00	投资	100	100
25.1	杭州滨顺房地产开发有限公司	杭州	5,000.00	房地产业	100	100
26	杭州滨玺企业管理有限公司	杭州	2.00	投资	100	100
26.1	杭州滨灿企业管理有限公司	杭州	2.00	投资	100	100
26.1.1	杭州滨欣房地产开发有限公司	杭州	5,000.00	房地产业	100	100
27	杭州滨涛企业管理有限公司	杭州	1,000.00	投资	67	67
27.1	杭州滨达房地产开发有限公司	杭州	10,000.00	房地产业	100	100
28	杭州滨峙实业有限公司	杭州	1,000.00	投资	50	100

28.1	宁波滨江维堡置业有限公司	宁波	3,000.00	房地产业	40	100
29	宁波金丹丰股权投资合伙企业（有限合伙）	宁波	30,100.00	服务业	99.68	99.68
30	上海吉劭创业投资合伙企业（有限合伙）	上海	-	服务业	99.06	99.06
31	上海永绥创业投资合伙企业（有限合伙）	上海	-	服务业	99.59	99.59
32	深圳市爱义房地产开发有限公司	深圳	10,000.00	房地产业	65	65
33	深圳市滨江建设管理有限公司	深圳	5,000.00	房地产业	100	100
34	温岭盈石房产开发有限公司铂金海岸项目	温岭	1,000.00	房地产业	100	100
35	杭州滨雅企业管理有限公司	杭州	2.00	投资	100	100
35.1	义乌滨锦房地产开发有限公司	义乌	5,000.00	房地产业	92	92
35.1.1	义乌滨江壹品家园项目	义乌	-	房地产业	100	100
36	暖屋（杭州）租赁住房发展有限公司	杭州	5,010.00	服务业	100	100
37	杭州滨宏房地产开发有限公司	杭州	10,000.00	房地产业	51	51
38	杭州滨济企业管理有限公司	杭州	2,000.00	投资	45	80
38.1	乐清滨江房地产开发有限公司	乐清	5,000.00	房地产业	45	80
39	杭州缤灵企业管理有限公司	杭州	10.00	商务服务业	100	100
40	杭州滨泰投资管理有限公司	杭州	10,000.00	投资	50	51
40.1	杭州滨融房地产开发有限公司	杭州	10,000.00	房地产业	50	51
41	杭州滨星企业管理有限公司	杭州	2.00	投资	66	66
41.1	杭州滨宁房地产开发有限公司	杭州	140,000.00	房地产业	66	66
42	杭州滨辰企业管理有限公司	杭州	31.00	投资	100	100
43	杭州滨熹投资管理有限公司	杭州	2.00	投资	100	100
44	杭州滨柏企业管理有限公司	杭州	2.00	投资	50	100
44.1	杭州滨恒房地产开发有限公司	杭州	10,000.00	房地产业	50	100
45	杭州滨惠投资管理有限公司	杭州	100,000.00	投资	50	50
45.1	杭州滨望房地产开发有限公司	杭州	100,000.00	房地产业	50	50

46	浙江新广发置业有限公司	杭州	15,000.00	房地产业	92	92
47	杭州滨奇投资管理有限公司	杭州	2.00	投资	70	70
47.1	杭州滨得房地产开发有限公司	杭州	50,000.00	房地产业	70	70
48	杭州滨华投资管理有限公司	杭州	5,010.00	投资	60	60
49	杭州滨新资产管理有限公司	杭州	1,500.00	投资	100	100
50	杭州滨丰投资管理有限公司	杭州	2.00	投资	100	100
51	上饶市滨桐置业发展有限公司	上饶	10,000.00	房地产业	80	80
52	杭州滨格投资管理有限公司	杭州	10.00	投资	100	100
53	杭州滨上投资管理有限公司	杭州	10.00	投资	100	100
54	杭州滨南企业管理有限公司	杭州	2.00	投资	100	100
55	浙江超创投资管理有限公司	杭州	1,000.00	投资	100	100
55.1	义乌滨信房地产开发有限公司	义乌	5,000.00	房地产业	100	100
56	杭州滨景投资管理有限公司	杭州	20,000.00	投资	34	100
56.1	温岭滨岭房地产开发有限公司	温岭	20,000.00	房地产业	34	100
57	杭州光幸置业有限公司	杭州	59,533.00	房地产业	46.25	100
57.1	杭州滨永房地产开发有限公司	杭州	128,720.00	房地产业	37	100
58	杭州滨睿企业管理有限公司	杭州	10.00	投资	100	100
59	杭州滨呈企业管理有限公司	杭州	10.00	投资	100	100
60	杭州滨筹企业管理有限公司	杭州	10.00	投资	100	100
60.1	杭州星瀚商务咨询有限公司	杭州	40,000.00	投资	50	51
60.1.1	杭州星滨置业有限公司	杭州	40,000.00	房地产业	50	51
60.1.2	杭州新望酒店管理有限公司	杭州	19,310.00	住宿和餐饮业	50	51
60.2	杭州沐梵企业管理有限公司	杭州	10.00	投资	100	100
61	杭州滨禹企业管理有限公司	杭州	50,000.00	投资	50	70
61.1	杭州滨原房地产开发有限公司	杭州	50,000.00	房地产业	50	70
62	杭州滨磊企业管理有限公司	杭州	10.00	投资	100	100
63	温州慕跃投资管理有限公司	温州	1,000.00	投资	50	51
63.1	温州璞悦房地产开发有限公司	温州	5,000.00	房地产业	50	51
64	杭州滨筑企业管理有限公司	杭州	10.00	投资	66	66
65	杭州滨碌企业管理有限公司	杭州	10.00	投资	100	100
65.1	杭州滨乾房地产开发有限公司	杭州	10,000.00	投资	100	100

66	杭州滨盈企业管理有限公司	杭州	10.00	投资	100	100
66.1	杭州兴耀投资有限公司	杭州	20,000.00	投资	26	50.5
66.1.1	杭州星信置业有限公司	杭州	20,000.00	房地产	26	50.5
66.2	杭州仟雨企业管理有限公司	杭州	10.00	投资	100	100
67	杭州滨昕企业管理有限公司	杭州	10.00	投资	75	75
67.1	温岭滨锦房地产开发有限公司	温岭	20,000.00	房地产业	75	75
68	杭州滨启企业管理有限公司	杭州	10.00	投资	40.5	51
68.1	宁波滨望置业有限公司	宁波	50,000.00	房地产业	40.5	51
69	杭州滨捷企业管理有限公司	杭州	10.00	投资	100	100
69.1	台州滨呈房地产开发有限公司	台州	9,000.00	房地产	51	51
70	杭州滨研企业管理有限公司	杭州	10.00	投资	100	100
71	杭州滨瀚企业管理有限公司	杭州	10.00	投资	75	75
72	杭州滨嵘企业管理有限公司	杭州	10.00	投资	100	100
72.1	杭州滨御房地产开发有限公司	杭州	5,000.00	房地产	100	100
73	杭州滨尹企业管理有限公司	杭州	10.00	投资	100	100
74	杭州滨弛企业管理有限公司	杭州	10.00	投资	100	100
74.1	湖州滨兴房地产开发有限公司	杭州	2,000.00	房地产	100	100
75	杭州滨讯企业管理有限公司	杭州	10.00	投资	100	100
76	杭州滨迪企业管理有限公司	杭州	10.00	投资	50	100
77	杭州滨钥企业管理有限公司	杭州	10.00	投资	100	100
77.1	宁波滨浦置业有限公司	宁波	10,000.00	房地产	100	100
78	杭州滨纷企业管理有限公司	杭州	10.00	投资	100	100
79	杭州滨洋企业管理有限公司	杭州	3,000.00	投资	100	100
80	杭州滨儒企业管理有限公司	杭州	10.00	投资	100	100
80.1	杭州滨晖房地产开发有限公司	杭州	5,000.00	房地产	100	100
81	杭州滨音企业管理有限公司	杭州	10.00	投资	26.5	50.5
81.1	杭州滨兴房地产开发有限公司	杭州	5,000.00	房地产	26.5	50.5
82	杭州滨欢企业管理有限公司	杭州	10.00	投资	70	70
82.1	杭州滨硕实业有限公司	杭州	100,000.00	房地产	70	70
83	杭州滨漾企业管理有限公司	杭州	10.00	投资	100	100
83.1	杭州谷陌企业管理有限公司	杭州	10.00	投资	100	100
84	上海滨安房地产开发有限公司	上海	10,000.00	房地产	30	100
85	杭州杭沁企业管理有限公司	杭州	419,990.00	投资	50.63	50.63
85.1	杭州滨锦企业管理有限公司	杭州	10.00	投资	40	51
85.1.1	杭州滨合房地产开发有限公司	杭州	61,000.00	房地产	40	51
86	杭州滨科企业管理有限公司	杭州	10.00	投资	51	51
86.1	杭州滨来置业有限公司	杭州	120,000.00	房地产	51	51
87	杭州滨颐企业管理有限公司	杭州	10.00	投资	60	60
87.1	杭州千岛湖滨翠海岸房地产开	杭州	20,000.00	房地产	60	60

	发有限公司					
88	杭州滨卓企业管理有限公司	杭州	10.00	投资	60	60
88.1	杭州千岛湖翡翠海岸房地产开发有限公司	杭州	10,000.00	房地产	60	60
89	杭州滨荷企业管理有限公司	杭州	10.00	投资	100	100
90	杭州滨峰企业管理有限公司	杭州	10.00	投资	100	100
90.1	淳安千岛湖森垄房地产开发有限公司	杭州	10,000.00	房地产	30	100
91	杭州滨越企业管理有限公司	杭州	10.00	投资	100	100
91.1	杭州滨昌房地产开发有限公司	杭州	5,000.00	房地产	100	100
92	杭州滨坤企业管理有限公司	杭州	10.00	投资	100	100
92.1	杭州滨荣房地产开发有限公司	杭州	5,000.00	房地产	100	100
93	深圳市南方远大传媒置业有限公司	深圳	30,000.00	房地产	51	51
94	杭州滨沐企业管理有限公司	杭州	10.00	投资	50	100
94.1	平湖滨兴房地产开发有限公司	平湖	120,000.00	房地产	50	100
95	杭州滨澄企业管理有限公司	杭州	10.00	投资	100	100
95.1	杭州滨航房地产开发有限公司	杭州	5,000.00	房地产	100	100
96	杭州滨维企业管理有限公司	杭州	10.00	投资	100	100
96.1	宁波滨柳置业有限公司	宁波	10,000.00	房地产	100	100
97	杭州滨崎企业管理有限公司	杭州	10.00	投资	100	100
97.1	杭州滨远房地产开发有限公司	杭州	5,000.00	房地产	100	100
98	杭州滨钦企业管理有限公司	杭州	10.00	投资	100	100
98.1	杭州滨泰房地产开发有限公司	杭州	5,000.00	房地产	100	100
99	杭州滨棠企业管理有限公司	杭州	10.00	投资	100	100
99.1	南京滨晖房地产开发有限公司	南京	5,000.00	房地产	100	100
100	杭州滨宁企业管理有限公司	义乌	10.00	投资	50	51
100.1	苏州滨望置业有限公司	苏州	120,000.00	房地产	50	51
101	杭州滨升企业管理有限公司	杭州	10.00	投资	51	51
101.1	平湖滨慧房地产开发有限公司	平湖	50,000.00	房地产	51	51
102	杭州滨闻企业管理有限公司	杭州	10.00	投资	50	51
102.1	义乌翠语华庭房地产开发有限公司	义乌	60,000.00	房地产	50	51
103	杭州滨适企业管理有限公司	杭州	10.00	投资	55	55
103.1	湖州滨望房地产开发有限公司	湖州	110,000.00	房地产	55	55
104	杭州滨翠企业管理有限公司	杭州	10.00	投资	100	100
105	杭州滨兆企业管理有限公司	杭州	10.00	投资	100	100
105.1	杭州滨红置业有限公司	杭州	13,200.00	房地产	100	100
106	杭州滨珞企业管理有限公司	杭州	10.00	投资	100	100
107	杭州滨帆企业管理有限公司	杭州	10.00	投资	100	100
108	杭州滨舜企业管理有限公司	杭州	10.00	投资	100	100

109	杭州滨同企业管理有限公司	杭州	10.00	投资	100	100
110	杭州滨琮企业管理有限公司	杭州	10.00	投资	100	100
111	杭州滨瑚企业管理有限公司	杭州	10.00	投资	100	100
112	杭州滨榭企业管理有限公司	杭州	10.00	投资	34	64
112.1	杭州滨江中豪房地产开发有限公司	杭州	100,000.00	房地产	34	64
113	杭州滨赫企业管理有限公司	杭州	10.00	投资	100	100
114	杭州皖郡企业管理有限公司	杭州	10.00	投资	100	100
114.1	杭州滨汇世纪房地产有限公司	杭州	33,000.00	房地产	51	100
115	杭州桦丞企业管理有限公司	杭州	10.00	投资	100	100
116	杭州滨鸣企业管理有限公司	杭州	10.00	投资	100	100
116.1	宁波滨江维堡投资管理合伙企业（有限合伙）	宁波	60,010.00	投资	90	90
116.1.1	宁波滨江维堡投资有限公司	宁波	1,000.00	投资	90	90
117	杭州滨琼企业管理有限公司	杭州	10.00	投资	100	100
118	杭州滨朔企业管理有限公司	杭州	10.00	投资	100	100
118.1	杭州滨浩房地产开发有限公司	杭州	20,000.00	房地产	100	100
119	杭州滨佑企业管理有限公司	杭州	10.00	投资	100	100
119.1	杭州滨西房地产开发有限公司	杭州	44,000.00	房地产	65	100
120	杭州滨铭企业管理有限公司	杭州	10.00	投资	60	60
120.1	杭州滨兴实业有限公司	杭州	240,000.00	房地产	60	60
121	杭州滨璟企业管理有限公司	杭州	10.00	投资	100	100
121.1	杭州滨胜房地产开发有限公司	杭州	20,000.00	房地产	100	100
122	杭州滨格企业管理有限公司	杭州	10.00	投资	100	100
122.1	义乌滨茂房地产开发有限公司	义乌	60,000.00	房地产	100	100
123	杭州缤骁企业管理有限公司	杭州	10.00	投资	60	60
123.1	丽水市滨嘉置业有限公司	丽水	50,000.00	房地产	60	60
124	杭州滨诺企业管理有限公司	杭州	10.00	投资	100	100
125	杭州滨峥企业管理有限公司	杭州	10.00	投资	100	100
126	杭州滨璞企业管理有限公司	杭州	10.00	投资	80	80
126.1	杭州滨甬实业有限公司	杭州	10,000.00	房地产	80	80
127	杭州滨麟置业有限公司	杭州	222,500.00	房地产	34	51
128	杭州金隆企业管理有限公司	杭州	10.00	投资	38	73
128.1	杭州滨绍房地产开发有限公司	杭州	40,000.00	房地产	38	73
129	兰溪市超峰置业有限公司	兰溪	20,000.00	房地产	50	66.67
129.1	兰溪红狮滨江房地产开发有限公司	兰溪	20,000.00	房地产	50	66.67
130	杭州缤淳企业管理有限公司	杭州	10.00	投资	50	100
130.1	杭州滨建房地产开发有限公司	杭州	160,000.00	房地产	50	100
131	杭州缤韦企业管理有限公司	杭州	10.00	投资	100	100
131.1	宁波滨通置业有限公司	宁波	10,000.00	房地产	100	100

132	杭州缤领企业管理有限公司	杭州	10.00	投资	100	100
133	杭州缤绸企业管理有限公司	杭州	10.00	投资	100	100
133.1	杭州滨昇房地产开发有限公司	杭州	30,000.00	房地产	26	100
134	杭州缤琪企业管理有限公司	杭州	10.00	投资	100	100
135	杭州滨涵企业管理有限公司	杭州	10.00	投资	100	100
135.1	杭州滨慧房地产开发有限公司	杭州	114,800.00	房地产	60	100
136	杭州缤瑞企业管理有限公司	杭州	10.00	投资	100	100
136.1	杭州滨鸿实业有限公司	杭州	35,000.00	房地产	50	100
137	杭州滨承企业管理有限公司	杭州	10.00	投资	100	100
138	杭州缤莱企业管理有限公司	杭州	10.00	投资	100	100
139	杭州缤慧企业管理有限公司	杭州	10.00	投资	50	100
139.1	杭州滨耀置业有限公司	杭州	46,000.00	房地产	50	100
140	杭州缤瑄企业管理有限公司	杭州	10.00	投资	100	100
140.1	杭州滨旗房地产开发有限公司	杭州	115,300.00	房地产	34	100
141	杭州缤仟企业管理有限公司	杭州	10.00	投资	50	100
141.1	杭州滨晨房地产开发有限公司	杭州	10.00	投资	50	100
142	杭州宝越置业有限公司	杭州	1,000.00	房地产	100	100
143	杭州缤嘉企业管理有限公司	杭州	10.00	投资	100	100
144	杭州滨腾房地产开发有限公司	杭州	143,100.00	房地产	38	100
145	杭州缤斐企业管理有限公司	杭州	10.00	投资	70	70
145.1	杭州千岛湖滨朗房地产开发有限公司	杭州	48,000.00	房地产	70	70
146	杭州缤歆企业管理有限公司	杭州	10.00	投资	50	51
146.1	桐乡市安璟置业有限公司	桐乡	45,000.00	房地产	50	51
147	杭州缤沧企业管理有限公司	杭州	10.00	投资	70	70
147.1	杭州千岛湖滨灿房地产开发有限公司	杭州	13,000.00	房地产	70	70
148	杭州缤昀企业管理有限公司	杭州	10.00	投资	100	100
148.1	杭州滨睿房地产开发有限公司	杭州	10,000.00	房地产	100	100
149	杭州缤贺企业管理有限公司	杭州	10.00	投资	100	100
149.1	杭州滨兰房地产开发有限公司	杭州	10,000.00	房地产	100	100
150	杭州缤恬企业管理有限公司	杭州	10.00	投资	100	100
151	杭州缤谦企业管理有限公司	杭州	10.00	投资	50	100
151.1	天台启欣企业管理咨询有限公司	天台	30,000.00	投资	50	100
151.1.1	天台杨帆慈悦置地有限公司	天台	30,000.00	房地产	50	100
152	杭州缤笙企业管理有限公司	杭州	10.00	投资	100	100
153	杭州缤珺企业管理有限公司	杭州	10.00	投资	100	100
154	杭州缤慕企业管理有限公司	杭州	10.00	投资	100	100
154.1	杭州高光置业有限公司	杭州	431,300.00	房地产	100	100
154.1.1	金华虹光置业有限公司	金华	614,500.00	房地产	100	100

155	杭州缤黎企业管理有限公司	杭州	10.00	投资	100	100
155.1	杭州星岚置业有限公司	杭州	70,000.00	房地产	34	100
156	杭州千岛湖滨江云顶度假酒店管理有限公司	杭州	3,000.00	住宿和餐饮业	100	100
157	杭州墨雨企业管理有限公司	杭州	10.00	投资	100	100
157.1	杭州滨锦房地产开发有限公司	杭州	37,000.00	房地产	55	55
158	南京滨鸿房地产开发有限公司	南京	89,000.00	房地产	55	55
158.1	南京滨开装饰有限公司	南京	10.00	建筑装饰	55	55
159	杭州滨祺房地产开发有限公司	杭州	5,000.00	房地产	100	100
160	杭州滨裕企业管理有限公司	杭州	10.00	投资	100	100
160.1	杭州滨澳房地产开发有限公司	杭州	105,000.00	房地产	28	100
161	杭州滨渝企业管理有限公司	杭州	10.00	投资	55	100
161.1	东阳滨杭房地产开发有限公司	东阳	35,000.00	房地产	55	100
162	杭州缤彤企业管理有限公司	杭州	10.00	投资	55	100
162.1	东阳滨茂房地产开发有限公司	东阳	45,000.00	房地产	55	100
163	杭州缤楚企业管理有限公司	杭州	10.00	投资	55	100
163.1	东阳滨盛房地产开发有限公司	东阳	80,000.00	房地产	55	100
164	杭州缤祝企业管理有限公司	杭州	10.00	投资	35	100
164.1	台州滨交房地产开发有限公司	台州	23,000.00	房地产	35	100
165	杭州和家康养产业发展有限公司	杭州	5,010.00	养老服务	100	100
165.1	杭州和家御虹府养老服务有限公司	杭州	5,010.00	养老服务	100	100
166	上海稳盛新黄浦企业发展有限公司	上海	100.00	房地产	100	100
167	杭州缤矜企业管理有限公司	杭州	87,200.00	商务服务业	50	100
167.1	杭州滨启房地产开发有限公司	杭州	109,000.00	房地产	60	100
168	杭州缤韶企业管理有限公司	杭州	161,760.00	商务服务业	37.5	100
168.1	杭州滨坤房地产开发有限公司	杭州	202,200.00	房地产	50	100
169	杭州运溪盛和企业管理有限公司	杭州	59,898.00	商务服务业	55	100
169.1	杭州星州盛和置业有限公司	杭州	89,400.00	房地产	36.85	100
170	杭州缤纾企业管理有限公司	杭州	15,250.00	商务服务业	58.75	100
170.1	杭州滨涛房地产开发有限公司	杭州	32,000.00	房地产	67	100
171	杭州缤偕企业管理有限公司	杭州	211,200.00	商务服务业	34	100
171.1	杭州滨铂房地产开发有限公司	杭州	264,000.00	房地产	34	100
172	杭州缤励企业管理有限公司	杭州	10.00	商务服	100	100

				务业		
173	杭州缤芃企业管理有限公司	杭州	10.00	商务服务业	100	100
173.1	湖州滨悦房地产开发有限公司	湖州	5,000.00	房地产	100	100
174	杭州缤穆企业管理有限公司	杭州	10.00	商务服务业	100	100
175	杭州缤创企业管理有限公司	杭州	10.00	商务服务业	100	100
175.1	杭州运河恒运商业地产有限公司	杭州	112,000.00	房地产	100	100
175.1.1	杭州运河湾商业地产有限公司	杭州	160,000.00	房地产	73	100
176	杭州缤焕企业管理有限公司	杭州	236,800.00	商务服务业	34	100
176.1	杭州滨隆房地产开发有限公司	杭州	236,800.00	房地产	34	100
177	杭州缤拓企业管理有限公司	杭州	10.00	商务服务业	100	100
177.1	杭州滨阳房地产开发有限公司	杭州	10,000.00	房地产	100	100
178	杭州缤蔚企业管理有限公司	杭州	10.00	商务服务业	100	100
179	杭州缤森企业管理有限公司	杭州	28,045.20	商务服务业	62.5	62.5
179.1	杭州滨林房地产开发有限公司	杭州	35,056.00	房地产	70	100
180	杭州缤瑛企业管理有限公司	杭州	10.00	商务服务业	100	100
180.1	杭州滨创房地产开发有限公司	杭州	5,000.00	房地产	100	100
181	杭州缤存企业管理有限公司	杭州	60,100.80	商务服务业	62.5	62.5
181.1	杭州滨豪房地产开发有限公司	杭州	75,126.00	房地产	70	100
182	杭州缤延企业管理有限公司	杭州	10.00	商务服务业	100	100
183	杭州缤侑企业管理有限公司	杭州	10.00	商务服务业	100	100
184	杭州缤羲企业管理有限公司	杭州	10.00	商务服务业	100	100
184.1	杭州滨鑫房地产开发有限公司	杭州	122,000.00	房地产	63	63
185	杭州滨墅商业管理有限公司	杭州	1,000.00	商务服务业	100	100
186	杭州滨惠房地产开发有限公司	杭州	5,000.00	房地产	100	100
187	杭州登云盛和企业管理有限公司	杭州	61,250.00	商务服务业	68	68
188.1	杭州北沙盛和置业有限公司	杭州	122,500.00	房地产	34	100

189	杭州缤湛企业管理有限公司	杭州	10.00	商务服务业	100	100
190	杭州缤嫣企业管理有限公司	杭州	41,600.00	商务服务业	100	100
190.1	杭州滨诺置业有限公司	杭州	52,000.00	房地产	51	51
191	杭州缤勋企业管理有限公司	杭州	10.00	商务服务业	100	100
192	杭州缤璇企业管理有限公司	杭州	10.00	商务服务业	100	100
193	杭州缤煦企业管理有限公司	杭州	10.00	商务服务业	100	100
193.1	杭州滨跃房地产开发有限公司	杭州	50,000.00	房地产	67.33	100
194	杭州缤泉企业管理有限公司	杭州	10.00	商务服务业	100	100
194.1	杭州滨名房地产开发有限公司	杭州	83,500.00	房地产	27	100
195	杭州缤毅企业管理有限公司	杭州	10.00	商务服务业	100	100
196	杭州缤进企业管理有限公司	杭州	10.00	商务服务业	100	100
197	杭州缤珊企业管理有限公司	杭州	10.00	商务服务业	100	100
197.1	杭州滨岚置业有限公司	杭州	58,000.00	房地产	30.5	100
198	杭州缤肃企业管理有限公司	杭州	10.00	商务服务业	100	100
198.1	杭州滨意房地产开发有限公司	杭州	53,100.00	房地产	37	100
199	杭州缤持企业管理有限公司	杭州	10.00	商务服务业	100	100
199.1	杭州滨翔房地产开发有限公司	杭州	10,000.00	房地产	100	100
200	杭州缤绅企业管理有限公司	杭州	10.00	商务服	59.34	100
200.1	杭州滨明置业有限公司	杭州	225,000.00	房地产	59.34	100
201	杭州缤烁企业管理有限公司	杭州	10.00	商务服务业	100	100
202	杭州滨杭铁誉房地产开发有限公司	杭州	50,000.00	房地产	51	51
203	杭州湖光盛和企业管理有限公司	杭州	10.00	商务服务业	100	100
203.1	杭州江湾盛和置业有限公司	杭州	208,900.00	房地产	34	100
204	杭州豪珏企业管理有限公司	杭州	93,600.00	商务服务业	56	56
204.1	杭州湖岸置业有限公司	杭州	104,000.00	房地产	50.4	100
205	杭州建杭新顺置业有限公司	杭州	220,000.00	房地产	42.5	100

205.1	杭州建雅房地产开发有限公司	杭州	275,000.00	房地产	34	100
206	金华城滨置业有限公司	金华	45,000.00	房地产	51	51
207	杭州建杭启明置业有限公司	杭州	44,504.36	房地产	50.51	100
207.1	宁波建曙房地产开发有限公司	杭州	88,110.00	房地产	50	100
208	杭州建杭和辉置业有限公司	杭州	6,112.26	房地产	34.3	100
208.1	杭州建临房地产开发有限公司	杭州	17,820.00	房地产	33.96	100
209	杭州越丰置业有限公司	杭州	10,618.29	房地产	50.51	100
209.1	杭州缤杭房地产开发有限公司	杭州	21,022.16	房地产	50	100

注：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：

1、根据公司与GREENSEAINTERNATIONALLIMITED签署的《关于共同投资组建“杭汽发”地块项目公司之协议书》约定，公司对滨绿公司的财务和经营政策能够实施控制，故将其纳入合并财务报表范围。根据公司与滨江盛元公司、盛元海岸公司章程约定，公司拥有滨江盛元公司、盛元海岸公司二分之一以上董事会的投票权，对滨江盛元公司、盛元海岸公司的财务和经营政策能够实施控制，故将其纳入合并财务报表范围。根据公司与滨通公司合作各方签署的合作协议以及相关补充协议，公司拥有滨通公司股东会50%的表决权及三分之二以上董事会的投票权，对滨通公司的财务和经营政策能够实施控制，故自2016年9月底将其纳入合并财务报表范围。

2、根据公司与滨旭公司其他股东签署的合作协议、相关补充协议以及滨旭公司章程约定，滨旭公司合作方杭州旭高投资管理有限公司、上海旭登实业有限公司同意将股东会表决权委托给公司行使并不干涉公司行使该表决权，公司对滨旭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。

3、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，因此公司持有滨柏、滨景投资公司、滨迪、森垄、滨沐、天台启欣、缤祝、滨渝、缤彤、缤楚、缤淳、缤慧、缤仟、滨峙、滨晨、滨耀、滨建、滨麟、滨鸿实业、滨澳、滨涛、滨启、兴州盛和、滨坤、滨鑫、滨汇世纪、滨昇、滨豪、滨林、滨旗、滨慧、滨腾、滨铂、滨隆、北沙盛和、运河湾、湖岸、江湾盛和、建雅、滨红、滨永、滨意、宁波建曙、滨名、滨岚、建临、滨明、缤杭、滨西公司100%表决权。

4、公司持有温州慕跃公司（温州璞悦公司之母公司）50%的股权，但根据公司与温州慕跃公司其他股东签署的《温州市滨江商务区洪殿片区D-06地块合作开发合同书》约定，公司拥有温州慕跃公司股东会51%的表决权。公司持有星瀚商务公司（星滨公司之母公司）50%的股权，但根据公司与星瀚商务公司其他股东签署的《余政储出（2019）21号地块合作协议》约定，公司拥有星瀚商务公司股东会51%的表决权。公司持有兴耀公司（星信公司之母公司）26%的股权，但根据公司与兴耀公司其他股东签署的《一致行动人协议》约定，杭州兴耀房地产开发集团有限公司所持兴耀公司24.5%股权所代表的表决权与本公司意见保持一致。公司持有滨音公司（滨兴公司之母公司）50%的股权，但根据公司与滨音公司其他股东签署的《杭政储出（2019）60号地块之合作开发协议》约定，公司拥有滨音

公司股东会50.5%的表决权。公司持有滨禹公司（滨原公司之母公司）50%的股权，但根据公司与滨禹公司其他股东签署的《萧政储出（2019）23号地块之合作协议》之补充协议约定，公司拥有滨禹公司股东会70%的表决权。

表5-5-1　2023年发行人下属子公司增减情况

公司名称	变动情况	变动原因	出资比例
滨达公司	增加	新设	100.00%
星岚公司	增加	新设	34.00%
滨诺置业公司	增加	新设	51.00%
滨名公司	增加	新设	27.00%
滨岚公司	增加	新设	30.50%
滨意公司	增加	新设	37.00%
滨惠房地产公司	增加	新设	100.00%
宝越公司	增加	新设	100.00%
光幸公司	增加	新设	46.25%
滨永公司	增加	新设	37.00%
建杭启明公司	增加	新设	50.51%
宁波建曙公司	增加	新设	50.00%
建杭和辉公司	增加	新设	34.30%
建临公司	增加	新设	33.96%
新望酒店公司	增加	新设	50.00%
滨西公司	增加	新设	65.00%
湖州滨悦公司	增加	新设	100.00%
滨明公司	增加	新设	59.34%
杭州缤亭公司	增加	新设	100.00%
湖州滨发公司	增加	新设	100.00%
杭州越丰公司	增加	新设	50.51%
杭州缤杭公司	增加	新设	50.00%
浙江滨和未来社区商业发展有限公司	减少	处置	0.00%
杭州缤曼企业管理有限公司	减少	处置	0.00%
杭州缤昂企业管理有限公司	减少	处置	0.00%
温岭滨优房地产经纪有限公司	减少	处置	0.00%
杭州滨江盛元海岸房地产开发有限公司	减少	处置	0.00%
杭州京滨置业有限公司	减少	处置	0.00%
湖州滨晓置业有限公司	减少	处置	0.00%
永康滨盛房地产开发有限公司	减少	处置	0.00%
平湖滨和房地产开发有限公司	减少	处置	0.00%

表5-5-2　2024年1-3月发行人下属子公司增减情况

公司名称	变动情况	变动原因	持股比例
平湖滨江房地产开发有限公司	减少	注销	50.14%
杭州滨旭置业有限公司	减少	注销	32.00%

花漾年华旅居置业（湖州）有限公司	减少	注销	100.00%
金华滨泽房地产开发有限公司	减少	注销	100.00%
金华滨润房地产开发有限公司	减少	注销	100.00%
杭州滨跃房地产开发有限公司	增加	新设成立	67.33%
杭州滨翔房地产开发有限公司	增加	新设成立	100.00%
杭州滨杭铁誉房地产开发有限公司	增加	新设成立	51.00%

注: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，因此公司持有星岚公司、滨岚公司100%表决权。

截至2024年3月末，发行人重要子公司情况如下：

1、杭州滨江盛元房地产开发有限公司

杭州滨江盛元房地产开发有限公司成立于2008年2月，注册资本50,000万元，注册地为杭州，经营范围为“一般经营项目：房地产开发、经营”。发行人持有滨江盛元公司50.00%的股权，杭州盛元房地产开发有限公司持有剩余50.00%的股权。

截至2023年末，该公司资产总额1,031,484.00万元，净资产232,475.84万元，2023年度营业收入0.00万元，净利润78.32万元。

2、杭州滨恒房地产开发有限公司

杭州滨恒房地产开发有限公司成立于2018年8月，注册资本10,000万元，注册地为杭州，经营范围为“房地产开发经营”。发行人持有滨恒公司50.00%的股权。

截至2023年末，该公司资产总额52,723.60万元，净资产36,665.85万元，2023年度营业收入4,028.48万元，净利润-347.49万元。

该公司为仁恒滨江园项目的项目公司，截至2024年3月末，项目销售进度100%。

3、杭州滨原房地产开发有限公司

杭州滨原房地产开发有限公司成立于2019年8月6日，注册资本50,000万元，注册地为杭州，经营范围为“房地产开发经营”。发行人持有滨原公司50.00%的股权。

截至2023年末，该公司资产总额60,856.89万元，净资产48,367.17万元，2023年度营业收入414.02万元，净利润-19.32万元。

该公司为拥翠府项目的项目公司，截至2024年3月末，项目销售进度100%。

4、杭州滨乾房地产开发有限公司

杭州滨乾房地产开发有限公司成立于2019年8月6日，注册资本10,000万元，注册地为杭州，经营范围为“房地产开发经营”。发行人持有滨乾公司100.00%的股权。

截至2023年末，该公司资产总额61,110.01万元，净资产43,536.63万元，2023年度营业收入8,672.60万元，净利润-215.59万元。

该公司为御虹府项目的项目公司，截至2024年3月末，项目销售进度100%。

5、深圳市爱义房地产开发有限公司

深圳市爱义房地产开发有限公司成立于2005年2月，注册资本10,000万元，注册地为深圳，经营范围为“在合法取得的土地使用权范围内从事房地产开发经营(取得资质证书后方可经营)；房地产经纪；装饰设计；装饰工程；国内贸易(法律、行政法规、国务院决定规定在登记前须经批准的项目除外)；投资兴办实业(具体项目另行申报)；物业管理(凭资质证书经营)”。发行人持有深圳爱义公司65.00%的股权。

截至2023年末，该公司资产总额271,659.91万元，净资产91,873.41万元，2023年度营业收入0万元，净利润-15.88万元，因项目还处于建设期，楼盘未交付、收入未确认，故该公司无营业收入，但有费用发生，利润为负。

6、暖屋（杭州）住房租赁发展有限公司

暖屋（杭州）住房租赁发展有限公司，注册资本5,010万元，注册地为杭州，经营范围为“房屋租赁”。发行人持有暖屋公司100.00%的股权。

截至2023年末，该公司资产总额2,974.46万元，净资产-157.84万元，2023年度营业收入780.68万元，净利润-251.77万元。。

7、永康滨盛房地产开发有限公司

永康滨盛房地产开发有限公司成立于2019年7月23日，注册资本5,000万元，注册地为永康，经营范围为“房地产开发经营”。发行人持有永康滨盛公司100.00%的股权。

截至2023年末，该公司资产总额29,019.21万元，净资产24,296.85万元，2023年度营业收入230.73万元，净利润-40.75万元。

该公司为永康悦虹湾项目的项目公司，截至2024年3月末，项目销售进度100%

8、台州滨呈房地产开发有限公司

台州滨呈房地产开发有限公司成立于2019年8月19日，注册资本9,000万元，注册地为台州，经营范围为“房地产开发经营”。发行人持有台州滨呈公司51.00%的股权。

截至2023年末，该公司资产总额63,865.22万元，净资产38,534.63万元，2023年度营业收入27,542.10万元，净利润4,662.88万元。

该公司为悦湖蓝庭项目的项目公司，截至2024年3月末，项目销售进度100%。

9、湖州滨晓置业有限公司

湖州滨晓置业有限公司成立于2019年9月17日，注册资本2,000万元，注册地为湖州，经营范围为“房地产开发经营”。发行人持有湖州滨晓公司100.00%的股权。

截至2023年末，该公司资产总额32,523.74万元，净资产29,843.61万元，2023年度营业收入420.03万元，净利润59.63万元。

该公司为湖畔春晓项目的项目公司，截至2024年3月末，项目销售进度100%。

10、杭州滨御房地产开发有限公司

杭州滨御房地产开发有限公司成立于2019年10月16日，注册资本5,000万元，注册地为杭州，经营范围为“房地产开发经营”。发行人持有滨御公司100.00%的股权。

截至2023年末，该公司资产总额45,312.14万元，净资产29,411.09万元，2023年度营业收入21,691.07万元，净利润1,277.27万元。

该公司为拥涛府项目的项目公司，截至2024年3月末，项目销售进度99.24%。

11、杭州滨融房地产开发有限公司

杭州滨融房地产开发有限公司成立于2019年5月9日，注册资本10,000万元，注册地为杭州，经营范围为“房地产开发经营”。发行人持有滨融公司100.00%的股权。

截至2023年末，该公司资产总额129,924.78万元，净资产65,020.75万元，2023年度营业收入4,654.38万元，净利润-947.68万元。

该公司为御潮府项目的项目公司，截至2024年3月末，项目销售进度100%。

12、杭州星滨置业有限公司

杭州星滨置业有限公司成立于2019年5月27日，注册资本40,000万元，注册地为杭州，经营范围为“房地产开发经营”。发行人持有星滨公司50.00%的股权。

截至2023年末，该公司资产总额290,737.31万元，净资产35,913.50万元，2023年度营业收入0.00万元，净利润-280.00万元，房地产开发行业以房产交付、开具发票作为收入确认标准，因项目还处于建设期，楼盘未交付、收入未确认，故该公司无营业收入，但有费用发生，利润为负。

该公司为滨耀城项目的项目公司，截至2024年3月末，项目销售进度100%。

13、杭州滨得房地产开发有限公司

杭州滨得房地产开发有限公司成立于2019年10月11日，注册资本50,000万元，注册地为杭州，经营范围为“房地产开发经营”。发行人持有滨得公司70.00%的股权。

截至2023年末，该公司资产总额77,663.72万元，净资产67,168.60万元，2023年度营业收入8,043.31万元，净利润926.33万元。

该公司为悦潮府项目的项目公司，截至2024年3月末，项目销售进度100%。

14、杭州滨晖房地产开发有限公司

杭州滨晖房地产开发有限公司成立于2020年末，注册资本5,000万元，注册地为杭州，经营范围为“房地产开发经营”。发行人持有滨晖公司100.00%的股权。

截至2023年末，该公司资产总额121,298.79万元，净资产50,269.52万元，2023年度营业收入150,115.70万元，净利润15,795.15万元。

该公司为嘉品项目的项目公司，截至2024年3月末，项目销售进度100%。

15、杭州滨兴房地产开发有限公司

杭州滨兴房地产开发有限公司成立于2020年11月27日，注册资本43,000万元，注册地为杭州，经营范围为“房地产开发经营”。发行人持有滨兴公司26.50%的股权。

截至2023年末，该公司资产总额305,450.31万元，净资产64,366.61万元，2023年度营业收入171,402.05万元，净利润28,704.93万元。

该公司为御滨府项目的项目公司，截至2024年3月末，项目销售进度100%。

16、杭州滨荣房地产开发有限公司

杭州滨荣房地产开发有限公司成立于2020年4月24日，注册资本5,000万元，注册地为杭州，经营范围为“房地产开发经营”。发行人持有滨荣公司100.00%的股权。

截至2023年末，该公司资产总额242,935.64万元，净资产3,552.52万元，2023年度营业收入0.00万元，净利润-168.47万元，房地产开发行业以房产交付、开具发票作为收入确认标准，因项目还处于建设期，楼盘未交付、收入未确认，故该公司无营业收入，但有费用发生，利润为负。

该公司为翠语华庭项目的项目公司，截至2024年3月末，项目销售进度100%。

17、杭州滨合房地产开发有限公司

杭州滨合房地产开发有限公司成立于2020年5月9日，注册资本61,000万元，注册地为杭州，经营范围为“房地产开发经营”。发行人持有滨合公司40.00%的股权。

截至2023年末，该公司资产总额880,384.52万元，净资产52,016.71万元，2023年度营业收入0.00万元，净利润-790.86万元，房地产开发行业以房产交付、开具发票作为收入确认标准，因项目还处于建设期，楼盘未交付、收入未确认，故该公司无营业收入，但有费用发生，利润为负。

该公司为江河鸣翠项目的项目公司，截至2023年12月末，项目销售进度95.53%。

18、杭州滨昌房地产开发有限公司

杭州滨昌房地产开发有限公司成立于2020年5月14日，注册资本5,000万元，注册地为杭州，经营范围为“房地产开发经营”。发行人持有滨昌公司100.00%的股权。

截至2023年末，该公司资产总额250,031.27万元，净资产3,673.50万元，2023年度营业收入0.00万元，净利润-361.03万元，房地产开发行业以房产交付、

开具发票作为收入确认标准，因项目还处于建设期，楼盘未交付、收入未确认，故该公司无营业收入，但有费用发生，利润为负。

该公司为沁语晓庭项目的项目公司，截至2024年3月末，项目销售进度100%。

19、苏州滨望置业有限公司

苏州滨望置业有限公司成立于2020年6月8日，注册资本120,000万元，注册地为苏州，经营范围为“房地产开发经营”。发行人持有滨望公司50.00%的股权。

截至2023年末，该公司资产总额406,614.82万元，净资产115,521.66万元，2023年度营业收入0.00万元，净利润-31.05万元，房地产开发行业以房产交付、开具发票作为收入确认标准，因项目还处于建设期，楼盘未交付、收入未确认，故该公司无营业收入，但有费用发生，利润为负。

该公司为锦鳞壹品项目的项目公司，截至2024年3月末，项目销售进度65.91%。

20、杭州滨航房地产开发有限公司

杭州滨航房地产开发有限公司成立于2020年6月29日，注册资本5,000万元，注册地为杭州，经营范围为“房地产开发经营”。发行人持有滨航公司100.00%的股权。

截至2023年末，该公司资产总额313,125.32万元，净资产3,530.96万元，2023年度营业收入0.00万元，净利润-5.87万元，房地产开发行业以房产交付、开具发票作为收入确认标准，因项目还处于建设期，楼盘未交付、收入未确认，故该公司无营业收入，但有费用发生，利润为负。

该公司为博语华庭项目的项目公司，截至2024年3月末，项目销售进度100%。

21、平湖滨兴房地产开发有限公司

平湖滨兴房地产开发有限公司成立于2020年7月6日，注册资本120,000万元，注册地为平湖，经营范围为“房地产开发经营”。发行人持有滨兴公司50.00%的股权。

截至2023年末，该公司资产总额226,923.55万元，净资产143,796.11万元，2023年度营业收入0.00万元，净利润31,114.94万元，房地产开发行业以房产交付、开具发票作为收入确认标准，因项目还处于建设期，楼盘未交付、收入未确认，故该公司2022年无营业收入，但有费用发生，利润为负。

该公司为平湖君品项目的项目公司，截至2024年3月末，项目销售进度100%，。

22、宁波滨浦置业有限公司

宁波滨浦置业有限公司成立于2020年6月30日，注册资本10,000万元，注册地为宁波，经营范围为“房地产开发经营”。发行人持有滨浦公司100.00%的股权。

截至2023年末，该公司资产总额258,439.06万元，净资产7,259.54万元，2023年度营业收入0.00万元，净利润-96.17万元，房地产开发行业以房产交付、开具发票作为收入确认标准，因项目还处于建设期，楼盘未交付、收入未确认，故该公司无营业收入，但有费用发生，利润为负。

该公司为滨涛府项目的项目公司，截至2024年3月末，项目销售进度99.96%。

23、杭州滨泰房地产开发有限公司

杭州滨泰房地产开发有限公司成立于2020年7月3日，注册资本5,000万元，注册地为杭州，经营范围为“房地产开发经营”。发行人持有滨泰公司100.00%的股权。

截至2023年末，该公司资产总额230,535.09万元，净资产3,679.47万元，2023年度营业收入0.00万元，净利润36.37万元，房地产开发行业以房产交付、开具发票作为收入确认标准，因项目还处于建设期，楼盘未交付、收入未确认，故该公司无营业收入，但有费用发生，利润为负。

该公司为星翠澜庭项目的项目公司，截至2024年3月末，项目销售进度100.00%。

24、杭州滨远房地产开发有限公司

杭州滨远房地产开发有限公司成立于2020年7月2日，注册资本5,000万元，注册地为杭州，经营范围为“房地产开发经营”。发行人持有滨远公司100.00%的股权。

截至2023年末，该公司资产总额465,030.00万元，净资产2,159.19万元，2023年度营业收入0.00万元，净利润-633.07万元，房地产开发行业以房产交付、开具发票作为收入确认标准，因项目还处于建设期，楼盘未交付、收入未确认，故该公司无营业收入，但有费用发生，利润为负。

该公司为观品项目的项目公司，截至2024年3月末，项目销售进度99.89%。

25、宁波滨望置业有限公司

宁波滨望置业有限公司成立于2020年7月6日，注册资本50,000万元，注册地为宁波，经营范围为“房地产开发经营”。发行人持有宁波滨望公司40.50%的股权。

截至2023年末，该公司资产总额438,889.90万元，净资产44,195.34万元，2023年度营业收入0.00万元，净利润-30.05万元，房地产开发行业以房产交付、开具发票作为收入确认标准，因项目还处于建设期，楼盘未交付、收入未确认，故该公司无营业收入，但有费用发生，利润为负。

该公司为滨辰府项目的项目公司，截至2024年3月末，项目销售进度97.74%，。

26、南京滨晖房地产开发有限公司

南京滨晖房地产开发有限公司成立于2020年7月3日，注册资本5,000万元，

注册地为南京，经营范围为“房地产开发经营”。发行人持有南京滨晖公司100.00%的股权。

截至2023年末，该公司资产总额353,687.39万元，净资产-2,223.22万元，2023年度营业收入0.00万元，净利润-0.99万元，房地产开发行业以房产交付、开具发票作为收入确认标准，因项目还处于建设期，楼盘未交付、收入未确认，故该公司无营业收入，但有费用发生，利润为负。

该公司为南京嘉品项目的项目公司，截至2024年3月末，项目销售进度100%。

27、宁波滨柳置业有限公司

宁波滨柳置业有限公司成立于2020年9月3日，注册资本10,000万元，注册地为宁波，经营范围为“房地产开发经营”。发行人持有滨柳公司100.00%的股权。

截至2023年末，该公司资产总额522,871.96万元，净资产7,238.09万元，2023年度营业收入0.00万元，净利润-1.37万元，房地产开发行业以房产交付、开具发票作为收入确认标准，因项目还处于建设期，楼盘未交付、收入未确认，故该公司无营业收入，但有费用发生，利润为负。

该公司为誉品项目的项目公司，截至2024年3月末，项目销售进度100%。

28、杭州滨来置业有限公司

杭州滨来置业有限公司成立于2020年6月28日，注册资本120,000万元，注册地为杭州，经营范围为“房地产开发经营”。发行人持有滨来公司50.00%的股权。

截至2023年末，该公司资产总额1,025,463.81万元，净资产7,561.63万元，2023年度营业收入0.00万元，净利润70.32万元。

该公司为海潮望月城项目的项目公司，截至2024年3月末，项目销售进度52.61%。

29、湖州滨兴房地产开发有限公司

湖州滨兴房地产开发有限公司成立于2020年10月30日，注册资本2,000万元，注册地为湖州，经营范围为“房地产开发经营”。发行人持有滨兴公司100.00%的股权。

截至2023年末，该公司资产总额272,016.30万元，净资产-463.90万元，2023年度营业收入0.00万元，净利润-441.61万元，房地产开发行业以房产交付、开具发票作为收入确认标准，因项目还处于建设期，楼盘未交付、收入未确认，故该公司无营业收入，但有费用发生，利润为负。

该公司为春翠里项目的项目公司，截至2024年3月末，项目销售进度100%。

30、义乌翠语华庭房地产开发有限公司

义乌翠语华庭房地产开发有限公司成立于2021年1月4日，注册资本60,000万元，注册地为义乌，经营范围为“房地产开发经营”。发行人持有翠语华庭公司50.00%的股权。

截至2023年末，该公司资产总额237,112.90万元，净资产57,136.70万元，2023年度营业收入0.00万元，净利润-592.99万元，房地产开发行业以房产交付、开具发票作为收入确认标准，因项目还处于建设期，楼盘未交付、收入未确认，故该公司无营业收入，但有费用发生，利润为负。

该公司为义乌翠语华庭项目的项目公司，截至2024年3月末，项目销售进度74.77%。

31、杭州滨硕实业有限公司

杭州滨硕实业有限公司成立于2021年1月12日，注册资本100,000万元，注册地为杭州，经营范围为“房地产开发经营”。发行人持有滨硕公司70.00%的股权。

截至2023年末，该公司资产总额357,714.71万元，净资产97,693.85万元，2023年度营业收入0.00万元，净利润-204.15万元，房地产开发行业以房产交付、开具发票作为收入确认标准，因项目还处于建设期，楼盘未交付、收入未确认，故该公司无营业收入，但有费用发生，利润为负。

该公司为钱潮鸣翠云筑项目的项目公司，截至2024年3月末，项目销售进度为75%。

32、杭州滨胜房地产开发有限公司

杭州滨胜房地产开发有限公司成立于2021年1月15日，注册资本20,000万元，注册地为杭州，经营范围为“房地产开发经营”。发行人持有滨胜公司100.00%的股权。

截至2023年末，该公司资产总额634,137.88万元，净资产17,927.14万元，2023年度营业收入0.00万元，净利润77.52万元。

该公司为滨涛映月项目的项目公司，截至2024年3月末，项目销售进度99.52%。

33、杭州滨浩房地产开发有限公司

杭州滨浩房地产开发有限公司成立于2021年2月9日，注册资本20,000万元，注册地为杭州，经营范围为“房地产开发经营”。发行人持有滨浩公司100.00%的股权。

截至2023年末，该公司资产总额532,367.10万元，净资产18,703.48万元，2023年度营业收入0.00万元，净利润246.81万元。

该公司为望涛月明项目的项目公司，截至2024年3月末，项目销售进度99.20%。

34、兰溪红狮滨江房地产开发有限公司

兰溪红狮滨江房地产开发有限公司成立于2021年3月29日，注册资本20,000万元，注册地为兰溪，经营范围为“房地产开发经营”。发行人持有兰溪红狮公司50.00%的股权。

截至2023年末，该公司资产总额160,542.57万元，净资产19,143.07万元，

2023年度营业收入0.00万元，净利润-84.31万元，房地产开发行业以房产交付、开具发票作为收入确认标准，因项目还处于建设期，楼盘未交付、收入未确认，故该公司无营业收入，但有费用发生，利润为负。

该公司为兰溪上品项目的项目公司，截至2024年3月末，项目销售进度35.87%。

35、温岭滨锦房地产开发有限公司

温岭滨锦房地产开发有限公司成立于2019年7月8日，注册资本20,000万元人民币，注册地为台州，经营范围为“房地产开发经营”。发行人持有温岭滨锦公司75%的股权。

截至2023年末，该公司资产总额38,143.61万元，净资产32,947.17万元，2023年度营业收入1,477.07万元，净利润77.64万元。

该公司为锦湖园项目的项目公司，截至2024年3月末，该项目已竣工。

36、杭州星信置业有限公司

杭州星信置业有限公司成立于2019年8月15日，注册资本20,000.00万元人民币，注册地为杭州，经营范围为“房地产开发经营”。发行人持有星信置业公司50.5%的股权。

截至2023年末，该公司资产总额79,366.68万元，净资产29,109.51万元，2023年度营业收入62,470.83万元，净利润12,008.58万元。

该公司为阅杭项目的项目公司，截至2024年3月末，项目销售进度100%。

37、浙江新广发置业有限公司

浙江新广发置业有限公司成立于2021年4月14日，注册资本15,000万元人民币，注册地为杭州，经营范围为“房地产开发经营”。发行人持有新广发置业公司92%的股权。

截至2023年末，该公司资产总额83,932.93万元，净资产16,490.22万元，2023年度营业收入33,850.29万元，净利润11,707.11万元。

该公司为湖光山社项目的项目公司，截至2024年3月末，项目销售进度100%。

38、平湖滨和房地产开发有限公司

平湖滨和房地产开发有限公司成立于2019年11月6日，注册资本70,000万元人民币，注册地为嘉兴市，经营范围为“房地产开发经营”。发行人持有滨和公司50%的股权。

截至2023年末，该公司资产总额29,961.87万元，净资产18,856.85万元，2023年度营业收入12,542.73万元，净利润3,431.65万元。

该公司为平湖庆和苑项目的项目公司，截至2024年3月末，项目销售进度100%。

39、深圳市南方远大传媒置业有限公司

深圳市南方远大传媒置业有限公司成立于2014年1月20日，注册资本30,000万元人民币，注册地为深圳市，经营范围为“房地产开发经营”。发行人持有南方远大置业公司51%的股权。

截至2023年末，该公司资产总额108,755.92万元，净资产61,625.65万元，2023年度营业收入0.00万元，净利润78.70万元。

40、金华滨泽房地产开发有限公司

金华滨泽房地产开发有限公司成立于2019年9月26日，注册资本10,000万元人民币，注册地为金华市，经营范围为“房地产开发经营”，发行人持有滨泽公司100%的股权。

截至2023年末，该公司资产总额30,458.10万元，净资产21,546.64万元，2023年度营业收入2,504.45万元，净利润556.25万元。

该公司为悦虹湾2号项目的项目公司，截至2024年3月末，项目销售进度100%。

41、杭州滨兴房地产开发有限公司

杭州滨兴房地产开发有限公司成立于2019年11月27日，注册资本43,000万元人民币，注册地为杭州市，经营范围为“房地产开发经营”，发行人持有滨兴公司26.5%的股权。

截至2023年末，该公司资产总额305,450.31万元，净资产64,366.61万元，2023年度营业收入171,402.05万元，净利润28,704.93万元。

该公司为御滨府项目的项目公司，截至2024年3月末，项目销售进度100%。

42、淳安千岛湖森垄房地产开发有限公司

淳安千岛湖森垄房地产开发有限公司成立于2018年8月23日，注册资本10,000万元人民币，注册地为杭州市，经营范围为“房地产开发经营”，发行人持有森垄公司30%的股权。

截至2023年末，该公司资产总额201,919.40万元，净资产882.97万元，2023年度营业收入0.00万元，净利润-95.12万元，房地产开发行业以房产交付、开具发票作为收入确认标准，因项目还处于建设期，楼盘未交付、收入未确认，故该公司无营业收入，但有费用发生，利润为负。

该公司为城市之星项目的项目公司，截至2024年3月末，项目销售进度52.89%。

43、杭州千岛湖翡翠海岸房地产开发有限公司

杭州千岛湖翡翠海岸房地产开发有限公司成立于2020年5月14日，注册资本10,000万元人民币，注册地为杭州市，经营范围为“房地产开发经营”，发行人持有翡翠海岸公司60%的股权。

截至2023年末，该公司资产总额21,307.26万元，净资产14,610.25万元，2023年度营业收入5,087.94万元，净利润641.38万元。

该公司为半岛印象南区项目的项目公司，截至2024年3月末，项目销售进度29.83%。

44、杭州滨江中豪房地产开发有限公司

杭州滨江中豪房地产开发有限公司成立于2020年9月27日，注册资本100,000万元人民币，注册地为杭州市，经营范围为“房地产开发经营”，发行人持有滨江中豪公司34%的股权。

截至2023年末，该公司资产总额181,816.60万元，净资产3,023.47万元，2023年度营业收入0.00万元，净利润-19.12万元，房地产开发行业以房产交付、开具发票作为收入确认标准，因项目还处于建设期，楼盘未交付、收入未确认，故该公司无营业收入，但有费用发生，利润为负。

该公司为望品项目的项目公司，截至2024年3月末，项目销售进度100%。

45、杭州千岛湖滨翠海岸房地产开发有限公司

杭州千岛湖滨翠海岸房地产开发有限公司成立于2020年5月14日，注册资本20,000万元人民币，注册地杭州，经营范围为“房地产开发经营”，发行人持有滨翠海岸公司60%的股权。

截至2023年末，该公司资产总额100,651.68万元，净资产18,021.15万元，2023年度营业收入0.00万元，净利润-175.82万元，房地产开发行业以房产交付、开具发票作为收入确认标准，因项目还处于建设期，楼盘未交付、收入未确认，故该公司无营业收入，但有费用发生，利润为负。

该公司为半岛印象北区项目的项目公司，截至2024年3月末，项目销售进度30.63%。

46、杭州滨锦房地产开发有限公司

杭州滨锦房地产开发有限公司成立于2021年5月17日，注册资本37,000万元人民币，注册地杭州，经营范围为“房地产开发经营”，发行人持有杭州滨锦公司100%的股权。

截至2023年末，该公司资产总额273,174.27万元，净资产35,516.69万元，2023年度营业收入0.00万元，净利润109.34万元。

该公司为宁望府项目的项目公司，截至2024年3月末，项目销售进度100%。

47、杭州滨兴实业有限公司

杭州滨兴实业有限公司成立于2021年5月18日，注册资本240,000万元人民币，注册地为杭州市，经营范围“住房租赁；家具制造；企业管理；家具销售；房地产开发经营”，发行人持有滨兴实业公司60%的股权。

截至2023年末，该公司资产总额305,450.31万元，净资产64,366.61万元，2023年度营业收入171,402.05万元，净利润28,704.93万元。

该公司为栖江揽月轩项目的项目公司，截至2024年3月末，项目销售进度100%。

48、宁波滨通置业有限公司

宁波滨通置业有限公司成立于2021年6月2日，注册资本10,000万元人民币，注册地为宁波市，经营范围为“房地产开发经营”，发行人持有滨通置业100%的股权。

截至2023年末，该公司资产总额263,989.76万元，净资产8,721.79万元，2023年度营业收入0.00万元，净利润64.54万元。

该公司为萃语华庭项目的项目公司，截至2024年3月末，项目销售进度54.64%。

49、杭州滨绍房地产开发有限公司

杭州滨绍房地产开发有限公司成立于2021年6月23日，注册资本40,000万元人民币，注册地为杭州市，经营范围“房地产开发经营”，发行人持有滨绍公司30%的股权。

截至2023年末，该公司资产总额221,235.60万元，净资产35,207.89万元，2023年度营业收入0.00万元，净利润-828.28万元，房地产开发行业以房产交付、开具发票作为收入确认标准，因项目还处于建设期，楼盘未交付、收入未确认，故该公司无营业收入，但有费用发生，利润为负。

该公司为棠前嘉座项目的项目公司，截至2024年3月末，项目销售进度67.88%。

50、平湖滨慧房地产开发有限公司

平湖滨慧房地产开发有限公司成立于2021年6月17日，注册资本50,000万元人民币，注册地为嘉兴市，经营范围“房地产开发经营”，发行人持有滨慧公司51%的股权。

截至2023年末，该公司资产总额65,617.20万元，净资产37,969.69万元，2023年度营业收入0.00万元，净利润7.53万元。

该公司为尚品项目的项目公司，截至2024年3月末，项目尚未销售。

51、湖州滨望房地产开发有限公司

湖州滨望房地产开发有限公司成立于2021年7月19日，注册资本110,000万元人民币，注册地为湖州市，经营范围“房地产开发经营”，发行人持有滨望公司55%的股权。

截至2023年末，该公司资产总额270,981.65万元，净资产104,880.34万元，2023年度营业收入0.00万元，净利润-450.73万元，房地产开发行业以房产交付、开具发票作为收入确认标准，因项目还处于建设期，楼盘未交付、收入未确认，故该公司无营业收入，但有费用发生，利润为负。

该公司为鸣翠里项目的项目公司，截至2024年3月末，项目销售进度63.77%。

52、天台杨帆慈悦置地有限公司

天台杨帆慈悦置地有限公司成立于2021年8月24日，注册资本30,000万元人

民币，注册地为台州市，经营范围“房地产开发经营”，发行人持有慈悦置地公司50%的股权。

截至2023年末，该公司资产总额135,494.90万元，净资产29,358.61万元，2023年度营业收入0万元，净利润-10.28万元，房地产开发行业以房产交付、开具发票作为收入确认标准，因项目还处于建设期，楼盘未交付、收入未确认，故该公司无营业收入，但有费用发生，利润为负。

该公司为江山慈悦项目的项目公司，截至2024年3月末，项目销售进度47.06%。

53、丽水市滨嘉置业有限公司

丽水市滨嘉置业有限公司成立于2021年9月8日，注册资本50,000万元人民币，注册地为丽水市，经营范围“房地产开发经营”，发行人持有滨嘉公司60%的股权。

截至2023年末，该公司资产总额157,920.75万元，净资产48,079.66万元，2023年度营业收入0万元，净利润-209.75万元，房地产开发行业以房产交付、开具发票作为收入确认标准，因项目还处于建设期，楼盘未交付、收入未确认，故该公司无营业收入，但有费用发生，利润为负。

该公司为观品轩项目的项目公司，截至2024年3月末，项目销售进度31.39%。

54、义乌滨茂房地产开发有限公司

义乌滨茂房地产开发有限公司成立于2021年9月27日，注册资本60,000万元，注册地为义乌市，经营范围“房地产开发经营”，发行人持有滨茂公司100%的股权。

截至2023年末，该公司资产总额182,639.35万元，净资产44,101.24万元，2023年度营业收入0.00万元，净利润347.93万元。

该公司为福田里项目的项目公司，截至2024年3月末，项目销售进度16.58%。

55、东阳滨盛房地产开发有限公司

东阳滨盛房地产开发有限公司成立于2021年10月14日，注册资本80,000万元人民币，注册地为金华东阳市，经营范围“房地产开发经营”，发行人持有东阳滨盛公司55%的股权。

截至2023年末，该公司资产总额445,404.08万元，净资产74,171.35万元，2023年度营业收入0.00万元，净利润-1,756.97万元，房地产开发行业以房产交付、开具发票作为收入确认标准，因项目还处于建设期，楼盘未交付、收入未确认，故该公司无营业收入，但有费用发生，利润为负。

该公司为东阳上品项目的项目公司，截至2024年3月末，项目销售进度47.53%。

56、杭州滨甬实业有限公司

杭州滨甬实业有限公司成立于2021年5月18日，注册资本10,000万元人民币，注册地为杭州市，经营范围“一般项目：家具制造；住房租赁；企业管理；家具

销售(除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动)。许可项目：房地产开发经营；住宅室内装饰装修”，发行人持有滨甬实业公司75%的股权。

截至2023年末，该公司资产总额1,309,435.66万元，净资产393,078.19万元，2023年度营业收入0.00万元，净利润-286.29万元，房地产开发行业以房产交付、开具发票作为收入确认标准，因项目还处于建设期，楼盘未交付、收入未确认，故该公司无营业收入，但有费用发生，利润为负。

该公司为观翠揽月轩项目的项目公司，截至2024年3月末，项目销售进度100%。

57、桐乡市安璟置业有限公司

桐乡市安璟置业有限公司成立于2021年2月19日，注册资本45,000万元人民币，注册地为嘉兴市，经营范围“房地产开发经营”，发行人持有安璟置业公司50%的股权。

截至2023年末，该公司资产总额78,636.70万元，净资产15,517.88万元，2023年度营业收入0.00万元，净利润-60.23万元，房地产开发行业以房产交付、开具发票作为收入确认标准，因项目还处于建设期，楼盘未交付、收入未确认，故该公司无营业收入，但有费用发生，利润为负。

该公司为南城明月苑项目的项目公司，截至2024年3月末，项目尚未销售。

58、南京滨鸿房地产开发有限公司

南京滨鸿房地产开发有限公司成立于2021年10月19日，注册资本89,000万元人民币，注册地为南京市，经营范围“房地产开发经营”，发行人持有南京滨鸿公司55%的股权。

截至2023年末，该公司资产总额278,031.13万元，净资产86,171.11万元，2023年度营业收入0.00万元，净利润-908.39万元，房地产开发行业以房产交付、开具发票作为收入确认标准，因项目还处于建设期，楼盘未交付、收入未确认，故该公司无营业收入，但有费用发生，利润为负。

该公司为翡翠上城项目的项目公司，截至2024年3月末，项目销售进度46.36%。

59、杭州滨祺房地产开发有限公司

杭州滨祺房地产开发有限公司成立于2021年10月19日，注册资本5,000万元人民币，注册地为杭州市，经营范围“房地产开发经营”，发行人持有滨祺公司100%的股权。

截至2023年末，该公司资产总额347,417.05万元，净资产3,224.32万元，2023年度营业收入0.00万元，净利润-3.87万元，房地产开发行业以房产交付、开具发票作为收入确认标准，因项目还处于建设期，楼盘未交付、收入未确认，故该公司无营业收入，但有费用发生，利润为负。

该公司为潮听映月项目的项目公司，截至2024年3月末，项目销售进度

100%。

60、杭州滨麟置业有限公司

杭州滨麟置业有限公司成立于2021年12月29日，注册资本222,500万元人民币，注册地为杭州市，经营范围“房地产开发经营”，发行人持有滨麟置业公司34%的股权。

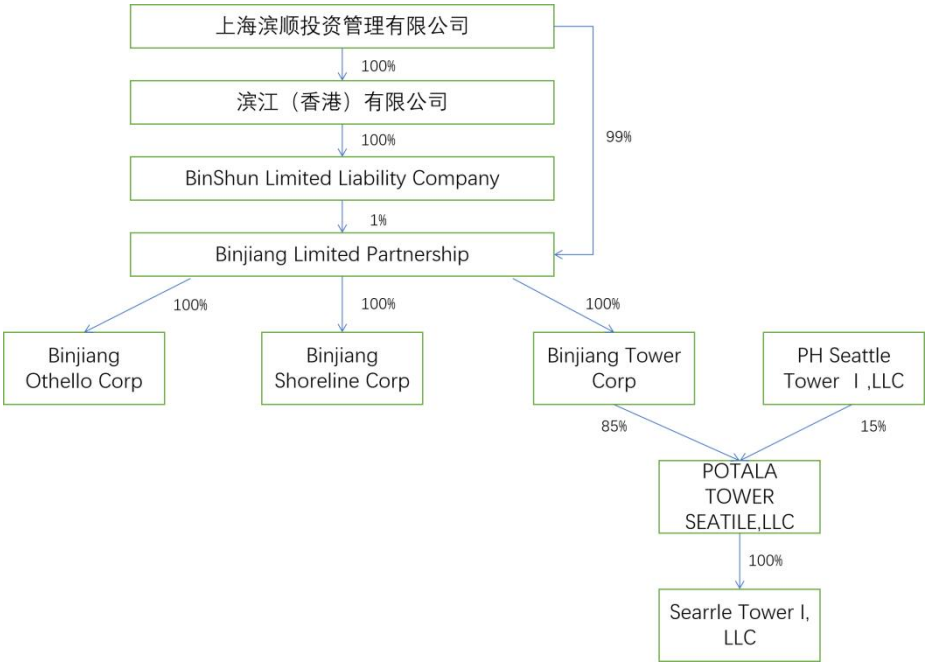
截至2023年末，该公司资产总额580,967.48万元，净资产218,361.91万元，2023年度营业收入0.00万元，净利润260.20万元。

该公司为春宸上府项目的项目公司，截至2024年3月末，项目销售进度100%。

61、境外子公司情况

发行人境外公司股权架构如下图：

图 5-2 发行人境外公司股权架构图



滨江（香港）有限公司、BinShun Limited Liability Company、Binjiang Limited Partnership、Binjiang Othello Corp、Binjiang Shoreline Corp、Binjiang Tower Corp和PotalaTower Seattle,LLC七家并表子公司无实际开展业务。

Seattle Tower I,LLC是发行人与Molasky集团（一家具有六十余年经验，聚焦美国西南部大型商业地产项目开发管理的专业地产开发商）合作开发Tower项目的项目公司，PotalaTower Seattle,LLC持有其100%的权益。Tower项目是位于华盛顿州西雅图市中心的一处41层的多用途综合物业，拥有142间精品酒店房间和339套住宅公寓，该项目目前已完工。就发行人投入Seattle Tower I,LLC开展实际业务所需的资金系由发行人通过境内公司以投资款形式跨境流出，境内投资主体已办理境外直接投资外汇登记（上海滨顺投资管理有限公司已取得“境外投资证第N3109201500249号”的《企业境外投资证书》及“境外投资证第

N3109201500280号”的《企业境外投资证书》）并在可汇出资金额度内办理直接投资资金汇出手续，程序合法合规。因Tower项目的开发建设需要，Seattle Tower I,LLC向境外机构Voya Investment Management LLC和Guardian Life Insurance Company of America申请了美元100,000,000元的贷款融资，由Seattle Tower I,LLC以其在境外的物业资产进行抵押，不涉及内保外贷。

（二）主要参股子公司

2024年3月末，发行人的合营、联营企业合计【141】家，基本情况如下：

表 5-6　截至 2024 年 3 月末发行人合营及联营企业情况

序号	公司名称	注册地	业务性质	间接或直接持股比例	表决权比例
1	成都时盛商贸有限责任公司	成都	批发和零售业	50.00%	50.00%
1.1	杭州锦翎置业有限公司	杭州	房地产业	50.00%	50.00%
2	成都同新商贸有限责任公司	成都	批发和零售业	30.00%	30.00%
2.1	杭州新锦置业有限公司	杭州	房地产业	30.00%	30.00%
3	德清京盛房地产开发有限公司	湖州	房地产业	33.00%	33.00%
4	杭州保泓房地产开发有限公司	杭州	房地产业	18.00%	18.00%
5	杭州滨保房地产开发有限公司	杭州	房地产业	33.00%	33.00%
6	杭州滨创网罗股权投资合伙企业	杭州	租赁和商务服务业	31.25%	31.25%
7	杭州滨恒企业管理有限公司	杭州	租赁和商务服务业	39.39%	39.39%
8	杭州滨汇置地有限公司	杭州	房地产业	40.00%	40.00%
9	杭州滨江普华股权投资管理有限公司	杭州	投资管理	30.00%	30.00%
10	杭州滨江普华天晴股权投资合伙企业	杭州	投资管理	99.45%	99.45%
11	杭州滨玺企业管理有限公司	杭州	租赁和商务服务业	48.48%	48.48%
12	杭州滨银企业管理有限公司	杭州	信息传输、软件和信息技术服务业	12.12%	12.12%
13	杭州春天房地产开发有限公司	杭州	房地产业	15.00%	15.00%
14	杭州大文投资管理有限公司	杭州	投资管理/房地产业	24.90%	24.90%
14.1	杭州金昇房地产开发有限公司	杭州	房地产业	24.90%	24.90%
15	杭州同达置业有限公司	杭州	服务业	17.15%	17.15%
16	杭州万家之星房地产开发有限公司	杭州	房地产业	35.00%	35.00%
17	杭州西江横桥置业有限公司	杭州	房地产业	24.00%	24.00%
18	杭州西江沈家弄置业有限公司	杭州	房地产业	24.00%	24.00%
19	杭州西江置业有限公司	杭州	房地产业	24.00%	24.00%
20	杭州星悦房地产开发有限公司	杭州	房地产业	50.00%	50.00%
21	杭州悦茂企业管理有限公司	杭州	信息传输、软件和	50.00%	50.00%

序号	公司名称	注册地	业务性质	间接或直接持股比例	表决权比例
			信息技术服务业		
22	杭州浙同投资有限公司	杭州	租赁和商务服务业	15.00%	15.00%
22.1	温州浙同置业有限公司	温州	房地产业	15.00%	15.00%
23	花漾年华绿色小镇建设发展（湖州）有限公司	湖州	房地产业	30.00%	30.00%
24	乐清市梁荣置业有限公司	乐清	房地产业	25.00%	25.00%
25	杭州昌安商务信息咨询有限公司	杭州	商务服务业	49%	49%
25.1	杭州兴塘置业有限公司	杭州	房地产业	49%	49%
26	宁波东睦东奥投资管理有限公司	宁波	服务业	20.00%	20.00%
26.1	杭州信达奥体置业有限公司	杭州	房地产业	10.00%	10.00%
27	宁波京海投资管理有限公司	宁波	投资管理/房地产业	50.00%	50.00%
28	宁波坤安投资有限公司	宁波	投资管理/房地产业	25.00%	25.00%
28.1	杭州信达地产有限公司	杭州	房地产业	20.00%	20.00%
29	上海中崇滨江实业发展有限公司	上海	科学研究和技术服务业	34.30%	34.30%
30	上饶县棕榈时光文化旅游有限公司	上饶	租赁和商务服务业	29.00%	29.00%
31	温岭锦辉置业有限公司	温岭	房地产业	49.00%	49.00%
32	温州隆臻商务信息咨询有限公司	温州	租赁和商务服务业	33.33%	33.33%
32.1	温州万碧金房地产有限公司	温州	房地产业	16.50%	16.50%
32.2	温州万祯置业有限公司	温州	房地产业	16.50%	16.50%
33	浙江博昌投资管理有限公司	杭州	投资管理/房地产业	25.00%	25.00%
33.1	杭州博航房地产开发有限公司	杭州	房地产业	12.25%	12.25%
34	浙江成就置业有限公司	杭州	房地产业	25.00%	25.00%
34.1	杭州滨景房地产开发有限公司	杭州	房地产业	12.25%	12.25%
35	舟山恺融房地产开发有限公司	舟山	房地产业	31.00%	31.00%
36	杭州京江房地产开发有限公司	杭州	房地产业	50.00%	50.00%
37	杭州滨哲企业管理有限公司	杭州	投资管理/房地产业	33.00%	33.00%
38	杭州滨沁房地产开发有限公司	杭州	房地产业	33.00%	33.00%
39	杭州滨祺企业管理有限公司	杭州	投资管理/房地产业	50.00%	50.00%
40	金华滨蓝房地产开发有限公司	金华	房地产业	50.00%	50.00%
41	杭州杭天房地产开发有限公司	杭州	投资管理/房地产业	20.00%	20.00%
42	杭州天悦房地产开发有限公司	杭州	房地产业	20.00%	20.00%
43	宁波茂圆企业管理咨询有限公司	宁波	投资管理/房地产业	50.00%	50.00%

序号	公司名称	注册地	业务性质	间接或直接持股比例	表决权比例
44	温州嘉年华房地产开发有限公司	温州	房地产业	50.00%	50.00%
45	杭州滨泽投资管理有限公司	杭州	投资管理/房地产业	49.00%	49.00%
46	义乌滨盛房地产开发有限公司	义乌	房地产业	24.99%	24.99%
47	杭州滨轼企业管理有限公司	杭州	投资管理/房地产业	33.00%	33.00%
48	温岭滨鸿房地产开发有限公司	温岭	房地产业	33.00%	33.00%
49	杭州滨安房地产开发有限公司	杭州	房地产业	33.00%	33.00%
50	杭州滨颂企业管理有限公司	杭州	投资管理/房地产业	25.50%	25.50%
51	杭州滨博房地产开发有限公司	杭州	房地产业	25.50%	25.50%
52	杭州滨梵企业管理有限公司	杭州	投资管理/房地产业	20.00%	20.00%
53	杭州滨丰房地产开发有限公司	杭州	房地产业	20.00%	20.00%
54	苏州禾超企业管理咨询有限公司	苏州	投资管理	50%	50%
54.1	苏州滨原房地产开发有限公司	苏州	房地产业	50%	50%
55	杭州亦茂置业有限公司	杭州	房地产业	48%	48%
55.1	杭州秦茂置业有限公司	杭州	房地产业	30%	30%
56	苏州新滨园置业有限公司	苏州	房地产业	33%	33%
57	杭州滨翎企业管理有限公司	杭州	商务服务业	33.17%	33.17%
57.1	杭州滨文房地产开发有限公司	杭州	房地产业	33.17%	33.17%
58	杭州融惠企业管理有限公司	杭州	商务服务业	37%	37%
58.1	杭州融滨昌盛置业有限公司	杭州	房地产业	37%	37%
59	杭州星昇商务咨询有限公司	杭州	商务服务业	25%	25%
59.1	杭州星昀置业有限公司	杭州	房地产业	25%	25%
60	杭州浙芷企业管理有限公司	杭州	商务服务业	33%	33%
60.1	杭州绿城浙芷置业有限公司	杭州	房地产业	33%	33%
61	杭州滨翼企业管理有限公司	杭州	商务服务业	22.05%	22.05%
61.1	杭州滨园实业有限公司	杭州	房地产业	22.05%	22.05%
62	杭州恺瑄置业有限公司	杭州	房地产业	25.00%	25.00%
63	湖州滨江湖畔置业有限公司	湖州	房地产业	51.00%	51.00%
64	杭州中宙滨汇企业管理有限公司	杭州	商务服务业	30.00%	30.00%
64.1	杭州中溪置业有限公司	杭州	房地产业	20.55%	20.55%
65	杭州越玺企业管理有限公司	杭州	商务服务业	38.00%	38.00%
65.1	杭州品秀企业管理有限公司	杭州	商务服务业	27.55%	27.55%
67	宁波滨成置业有限公司	宁波	房地产业	51.00%	51.00%
68	杭州御达控股有限公司	杭州	商务服务业	22.00%	22.00%
68.1	杭州御道置业有限公司	杭州	房地产业	10.78%	10.78%

序号	公司名称	注册地	业务性质	间接或直接持股比例	表决权比例
69	杭州新黄浦滨顺房地产开发有限公司	杭州	房地产业	50.00%	50.00%
70	杭州新黄浦滨致房地产开发有限公司	杭州	房地产业	50.00%	50.00%
71	杭州千岛湖滨云通用航空服务有限公司	杭州	航空运输业	50.00%	50.00%
72	杭州滨弈企业管理有限公司	杭州	商务服务业	8.00%	8.00%
73	杭州滨秀房地产开发有限公司	杭州	房地产业	33%	33%
74	杭州滨泓房地产开发有限公司	杭州	房地产业	25.245%	25.245%
75	杭州滨杨房地产开发有限公司	杭州	房地产业	49.5%	49.5%
76	杭州滨昕房地产开发有限公司	杭州	房地产业	40%	40%
77	杭州滨昱房地产开发有限公司	杭州	房地产业	40%	40%

注1：在合营、联营公司的持股50%未纳入报表的说明：

公司持有成都时盛公司（锦翎置业公司之母公司）50%的股权，但根据公司与成都时盛公司其他股东签署的《萧政储出【2018】22号地块合作开发协议之补充协议》约定，须经各股东方按照实际直接或间接对成都时盛所持股权全数通过方能生效，因此公司未将成都时盛公司纳入合并报表。

公司持有滨江普华天晴公司99.45%的股权，滨江普华天晴公司董事会设有5个席位，公司只占2个席位，不能对滨江普华天晴公司控制，因此公司未将滨江普华天晴公司纳入合并报表。

公司持有星悦公司50%的股权，但根据公司与星悦公司其他股东签署的《萧政储出【2017】17号地块合作协议书》约定，董事会设有3个席位，其他股东占2个席位，公司占1个席位但有一票否决权，因此公司未将星悦公司纳入合并报表。

公司持有悦茂公司50%的股权，须经各股东方按照实际直接或间接对悦茂公司所持股权全数通过方能生效，因此公司未将成都时盛公司纳入合并报表。

公司持有宁波京海公司50%的股权，但根据公司与宁波京海公司其他股东签署的《关于宁波市海曙区气象路地段HS06-03-10a地块项目之合作协议》约定，须经各股东方按照实际直接或间接对宁波京海公司所持股权全数通过方能生效，因此公司未将宁波京海公司纳入合并报表。

公司持有滨祺公司（金华滨蓝公司之母公司）50%的股权，但根据公司与滨祺公司其他股东签署的《金市土让告字（2019）12号1#地块之合作开发协议之补充协议》约定，须经各股东方按照实际直接或间接对滨祺公司所持股权全数通过方能生效，因此公司未将滨祺公司纳入合并报表。

公司持有宁波茂圆公司（温州嘉年华公司之母公司）50%的股权，但根据公司与宁波茂圆公司其他股东签署的《乐清市人民政府公开出让地块（2015）029号合作框架协议》约定，须经各股东方按照实际直接或间接对宁波茂圆公司所持股权全数通过方能生效，因此公司未将宁波茂圆公司纳入合并报表。

公司持有苏州禾超公司（苏州滨原公司之母公司）50%的股权，但根据公司与苏州禾

超公司其他股东签署的合作协议约定，须经各股东方按照实际直接或间接对苏州禾超公司所持股权全数通过方能生效，因此公司未将苏州禾超纳入合并报表。

公司持有新黄浦滨顺公司50%的股权，但根据公司与新黄浦滨顺公司其他股东签署的合作协议约定，须经各股东方按照实际直接或间接对新黄浦滨顺公司所持股权全数通过方能生效，因此公司未将新黄浦滨顺公司纳入合并报表。

公司持有新黄浦滨致公司50%的股权，但根据公司与新黄浦滨致公司其他股东签署的合作协议约定，须经各股东方按照实际直接或间接对新黄浦滨致公司所持股权全数通过方能生效，因此公司未将新黄浦滨致公司纳入合并报表。

公司持有宁波滨成置业50%的股权，但根据公司与宁波滨成置业其他股东签署的合作协议约定，须经各股东方按照实际直接或间接对宁波滨成置业所持股权全数通过方能生效，因此公司未将新宁波滨成置业纳入合并报表。

公司持有湖州滨江湖畔置业51%的股权，但根据公司与湖州滨江湖畔置业其他股东签署的合作协议约定，须经各股东方按照实际直接或间接对湖州滨江湖畔置业所持股权全数通过方能生效，因此公司未将湖州滨江湖畔置业纳入合并报表。

主要参股子公司基本情况如下：

1、杭州兴塘置业有限公司

杭州兴塘置业有限公司成立于2020年3月，注册资本10,000万元，注册地为杭州，经营范围为“房地产开发经营。依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动”。发行人持有兴塘置业49%的股权。

截至2023年末，该公司资产总额352,137.74万元，净资产-1,697.95万元。净资产为负主要系由于该子公司项目注册资本金较小，截至2023年末项目尚未交付确认收入，而已产生相关费用支出所致。2022年度营业收入0万元，净利润25.97万元。截至2024年3月末，该公司资产总额366,886.96万元，净资产-1,813.75万元，2024年1-3月营业收入0万元，净利润-56.59万元。

该公司为滨旭府项目的项目公司，截至2024年3月末，项目销售进度59.95%，房地产开发行业以房产交付、开具发票作为收入确认标准，因滨旭府项目还处于建设期，楼盘未交付、收入未确认，故该公司无营业收入，但有费用发生，利润为负。

2、杭州秦茂置业有限公司

杭州秦茂置业有限公司成立于2019年12月，注册资本400,000万元，注册地为杭州，经营范围为“房地产开发经营。依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动”。发行人持有秦茂置业30%的股权。

截至2023年末，该公司资产总额1,516,218.53万元，净资产439,894.56万元，2022年度营业收入229,994.03万元，净利润49,563.39万元。截至2024年3月末，该公司资产总额1,449,222.3万元，净资产437,660.21万元，2024年1-3月营业收入0万元，净利润-928.95万元。

该公司为秦望府项目的项目公司，截至2024年3月末，项目销售进度87.79%，房地产开发行业以房产交付、开具发票作为收入确认标准，因古翠蓝庭项目还处于建设期，楼盘未交付、收入未确认，故该公司无营业收入，但有费用发生，利润为负。

3、苏州新滨园置业有限公司

苏州新滨园置业有限公司成立于2020年5月，注册资本14,284.00万元，注册地为苏州，经营范围为“房地产开发经营。依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动”。发行人持有新滨园置业49%的股权。

截至2023年末，该公司资产总额242,134.65万元，净资产-10,566.84万元，2022年度营业收入80万元，净利润6,021.14万元。截至2024年3月末，该公司资产总额106,568.91万元，净资产-17,601.54万元，2024年1-3月营业收入169,193.37万元，净利润-7,034.92万元

该公司为湖西映月项目的项目公司，截至2024年3月末，项目销售进度93.86%。房地产开发行业以房产交付、开具发票作为收入确认标准，因滨旭府项目还处于建设期，楼盘未交付、收入未确认，故该公司无营业收入，但有费用发生，利润为负。

4、杭州滨文房地产开发有限公司

杭州滨文房地产开发有限公司成立于2020年8月，注册资本250,000万元，注册地为杭州，经营范围为“房地产开发经营。依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动”。发行人持有滨文公司33.17%的股权。

截至2023年末，该公司资产总额1,453,064.31万元，净资产-16,087.58万元，2022年度营业收入0万元，净利润-15,329.92万元，主要系当年收入未确认。截至2024年3月末，该公司资产总额1,475,684.25万元，净资产-17,158.62万元，2024年1-3月营业收入0万元，净利润-1,254.31万元。

该公司为和品项目的项目公司，截至2024年3月末，项目已售罄，房地产开发行业以房产交付、开具发票作为收入确认标准，因和品项目还处于建设期，楼盘未交付、收入未确认，故该公司无营业收入，但有费用发生，利润为负。

5、杭州绿城浙芷置业有限公司

杭州绿城浙芷置业有限公司成立于2020年10月，注册资本31,700万元，注册地为杭州，经营范围为“房地产开发经营。依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动”。发行人持有浙芷置业33%的股权。

截至2023年末，该公司资产总额569,965.69万元，净资产25,033.26万元，2022年度营业收入27.41万元，净利润-1,097.58万元。截至2024年3月末，该公司资产总额612,645.87万元，净资产25,011.35万元，2024年1-3月营业收入0万元，净利润23.28万元。

该公司为春来雅庭项目的项目公司，截至2024年3月末，项目已基本销罄，

房地产开发行业以房产交付、开具发票作为收入确认标准，因春来雅庭项目还处于建设期，楼盘未交付、收入未确认，故该公司无营业收入，但有费用发生，利润为负。

6、南京骏玖房地产有限公司

南京骏玖房地产有限公司成立于2021年6月，注册资本49,200万元，注册地为南京，经营范围为“房地产开发经营。依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动”。发行人持有南京骏玖32.5%的股权。

截至2023年末，该公司资产总额174,6043.58万元，净资产42,666.74万元，2022年度营业收入0万元，净利润-6,291.81万元，主要系当年收入未确认。截至2024年3月末，该公司资产总额192,065.69万元，净资产43,236.33万元，2024年1-3月营业收入0万元，净利润-257.21万元。

该公司为玖华府项目的项目公司，截至2024年3月末，项目销售进度为36%，房地产开发行业以房产交付、开具发票作为收入确认标准，因玖华府项目还处于建设期，楼盘未交付、收入未确认，故该公司无营业收入，但有费用发生，利润为负。

7、杭州滨秀房地产开发有限公司

杭州滨秀房地产开发有限公司成立于2022年5月，注册资本120,000万元，注册地为杭州，经营范围为“房地产开发经营。依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动”。发行人持有滨秀公司33%的股权。

截至2023年末，该公司资产总额355,735.62万元，净资产118,835.22万元，2022年度营业收入0万元，净利润-1,164.77万元，主要系当年收入未确认。截至2024年3月末，该公司资产总额428,451.13万元，净资产117,869.11万元，2024年1-3月营业收入0万元，净利润-966.11万元。

该公司为锦翠金宸府项目的项目公司，截至2024年3月末，项目销售进度为41.62%，房地产开发行业以房产交付、开具发票作为收入确认标准，因锦翠金宸府项目还处于建设期，楼盘未交付、收入未确认，故该公司无营业收入，但有费用发生，利润为负。

8、杭州滨泓房地产开发有限公司

杭州滨泓房地产开发有限公司成立于2022年7月，注册资本250,000万元，注册地为杭州，经营范围为“房地产开发经营。依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动”。发行人持有滨泓公司25.245%的股权。

截至2023年末，该公司资产总额886,612.68万元，净资产239,158.20万元，2022年度营业收入0万元，净利润-10,841.79万元，主要系当年收入未确认。截至2024年3月末，该公司资产总额886,612.68万元，净资产237,026.46万元，2024年1-3月营业收入0万元，净利润-2,131.75万元。

该公司为天澜海岸项目的项目公司，截至2024年3月末，项目已基本销罄，

房地产开发行业以房产交付、开具发票作为收入确认标准，因天澜海岸项目还处于建设期，楼盘未交付、收入未确认，故该公司无营业收入，但有费用发生，利润为负。

9、杭州滨杨房地产开发有限公司

杭州滨杨房地产开发有限公司成立于2022年7月，注册资本90,000万元，注册地为杭州，经营范围为“房地产开发经营。依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动”。发行人持有滨杨公司49.5%的股权。

截至2023年末，该公司资产总额200,280.77万元，净资产89,736.03万元，2022年度营业收入0万元，净利润-263.97万元，主要系当年收入未确认。截至2024年3月末，该公司资产总额288,978.76万元，净资产89,399.69万元，2024年1-3月营业收入0万元，净利润-336.33万元。

该公司为天澜美境项目的项目公司，截至2024年3月末，项目已基本销罄，房地产开发行业以房产交付、开具发票作为收入确认标准，因天澜美境项目还处于建设期，楼盘未交付、收入未确认，故该公司无营业收入，但有费用发生，利润为负。

10、杭州滨昕房地产开发有限公司

杭州滨昕房地产开发有限公司成立于2022年5月，注册资本30,000万元，注册地为杭州，经营范围为“房地产开发经营。依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动”。发行人持有滨昕公司40%的股权。

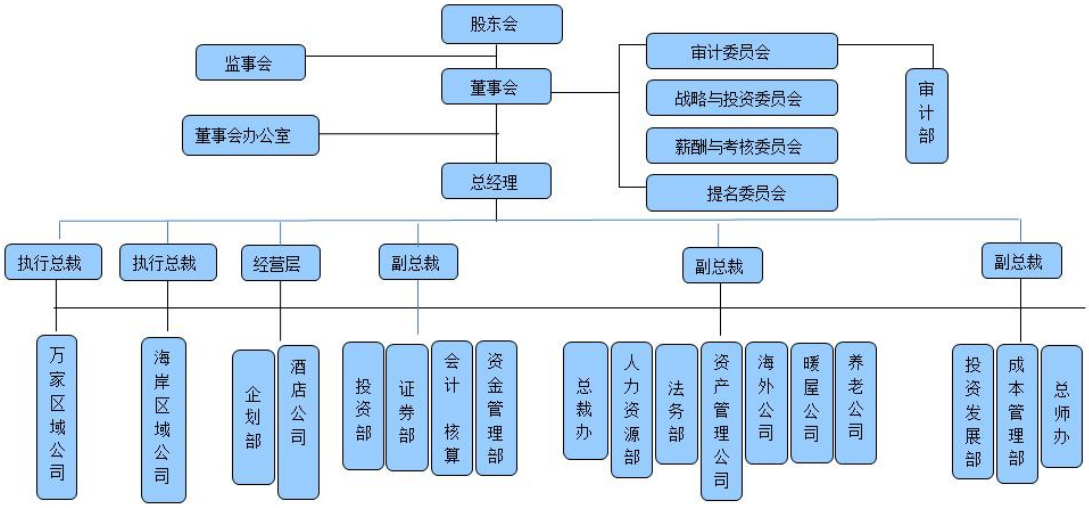
截至2023年末，该公司资产总额270,654.55万元，净资产29,609.69万元，2022年度营业收入0万元，净利润-390.48万元，主要系当年收入未确认。截至2024年3月末，该公司资产总额348,592.76万元，净资产28,782.82万元，2024年1-3月营业收入0万元，净利润-672.26万元。

该公司为欣翠里项目的项目公司，截至2024年3月末，项目已基本销罄，房地产开发行业以房产交付、开具发票作为收入确认标准，因欣翠里项目还处于建设期，楼盘未交付、收入未确认，故该公司无营业收入，但有费用发生，利润为负。

六、发行人治理情况

（一）公司组织结构

图 5-3　发行人组织结构



公司主要职能部门的职责分工如下：

1、战略与投资委员会：对公司重大战略决策及投资策略进行合乎程序、充分而专业化的研讨；对公司重大投资方案进行预审，对重大投资决策进行跟踪。

2、审计委员会：负责对内部审计工作进行指导、协调、监督和检查。审核公司的财务信息及其披露，审查公司的内控制度，组织对重大关联交易进行审计，监督公司的内部审计制度及其实施。

3、薪酬与考核委员会：对公司有关薪酬与考核的重大政策进行论证。研究董事与经理人员考核的标准，进行考核并提出建议；研究和审查董事、高级管理人员的薪酬政策与方案。

4、董事会办公室：负责公司和相关当事人与证券交易所及其他证券监管机构之间的及时沟通和联络，负责处理公司信息披露事务，督促公司制定并执行信息披露管理制度和重大信息的内部报告制度，协调公司与投资者之间的关系，接待投资者来访，回答投资者咨询，向投资者提供公司信息披露资料。以及按照法定程序筹备各专门委员会会议、董事会会议和股东大会，准备和提交有关会议文件和资料。

5、审计部：负责公司内部审计工作。负责公司及所属单位的财务收支、内部财经制度执行情况以及其他事项的审计和效能监察工作；负责公司经济活动及其执行情况的监督管理。

6、总经理办公室：主要负责协助总经理处理日常管理工作，承担公司日常行政管理职能。

7、财务部及下设会计核算部和资金管理部：负责为公司的经营决策提供真实、准确的财务资料，并参与公司的重大生产经营决策。负责日常财务管理、成本测算、稽核和监督。负责资金的集中管理。同时指导和协调控股子公司的财务管理和会计核算。

8、研发中心：主要负责公司开发项目的开发进度、品质管控，制定标准化

开发流程体系、对各项目采用的材料设备、工程技术方案提供技术支持，并进行归纳梳理，实现各项目间的信息整合与资源共享。

9、企划营销部：负责公司整体品牌形象的营销宣传推广，负责保持媒体关系沟通，负责对房地产市场状况的研究，落实土地储备计划工作。

10、人力资源部：负责公司人力资源开发工作，通过科学的测评机制完成人员招录，对人力资源进行合理调配、培养及绩效考核。

11、项目成本管理部：负责具体房产项目的开发管理，以工程质量保证为基础，确保项目开发品质和建设进度，合理控制成本。下设项目工程部：负责项目的工程建设管理；项目企划部：负责各具体项目的宣传策划工作；项目销售部：负责各具体项目的销售工作；项目财务部：负责各具体项目的会计核算、成本监督工作；项目前期部：负责各具体项目的规划设计、报批等前期工作；项目采购部：负责需要项目公司直接采购部分的采购工作。

（二）公司治理机制

1、股东大会

股东大会是公司的权力机构，依法行使下列职权：

（1）决定公司的经营方针和投资计划；

（2）选举和更换非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；

（3）审议批准董事会的报告；

（4）审议批准监事会报告；

（5）审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；

（6）审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

（7）对公司增加或者减少注册资本作出决议；

（8）对发行公司债券作出决议；

（9）对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；

（10）修改本公司章程；

（11）对公司聘用、解聘会计师事务所作出决议；

（12）审议批准第四十一条规定的担保事项；

（13）审议公司在一年内购买、出售重大资产（不含出售商品房）超过公司最近一期经审计总资产30%的事项；

（14）审议批准变更募集资金用途事项；

（15）审议股权激励计划；

（16）审议法律、行政法规、部门规章或本章程规定应当由股东大会决定的其他事项。

2、董事会

公司设立董事会，对股东大会负责。董事会由5名董事组成，其中独立董事

2名。设董事长1人。董事会行使以下职权：

（1）召集股东大会，并向股东大会报告工作；

（2）执行股东大会的决议；

（3）决定公司的经营计划和投资方案；

（4）制订公司的年度财务预算方案、决算方案；

（5）制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

（6）制订公司增加或者减少注册资本、发行债券或其他证券及上市方案；

（7）拟订公司重大收购、收购本公司股票或者合并、分立、解散及变更公司形式的方案；

（8）在股东大会授权范围内，决定公司对外投资、收购出售资产、资产抵押、对外担保事项、委托理财、关联交易等事项；

（9）决定公司内部管理机构的设置；

（10）聘任或者解聘公司经理、董事会秘书；根据经理的提名，聘任或者解聘公司副经理、财务负责人等高级管理人员，并决定其报酬事项和奖惩事项；

（11）制订公司的基本管理制度；

（12）制订本章程的修改方案；

（13）管理公司信息披露事项；

（14）向股东大会提请聘请或更换为公司审计的会计师事务所；

（15）听取公司经理的工作汇报并检查经理的工作；

（16）法律、行政法规、部门规章或本章程授予的其他职权。

超过股东大会授权范围的事项，董事会应当提交股东大会审议。

3、监事会

公司设监事会。监事会由3名监事组成，监事会设主席1人。监事会主席由全体监事过半数选举产生。监事会主席召集和主持监事会会议；监事会主席不能履行职务或者不履行职务的，由半数以上监事共同推举一名监事召集和主持监事会会议。

监事会应当包括股东代表和适当比例的公司职工代表，其中职工代表的比例不低于1/3。监事会中的职工代表由公司职工通过职工代表大会、职工大会或者其他形式民主选举产生。监事会行使下列职权：

（1）应当对董事会编制的公司定期报告进行审核并提出书面审核意见；

（2）检查公司财务；

（3）对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、本章程或者股东大会决议的董事、高级管理人员提出罢免的建议；

（4）当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；

（5）提议召开临时股东大会，在董事会不履行《公司法》规定的召集和主

持股东大会职责时召集和主持股东大会；

（6）向股东大会提出提案；

（7）依照《公司法》第一百五十二条的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼；

（8）发现公司经营情况异常，可以进行调查；必要时，可以聘请会计师事务所、律师事务所等专业机构协助其工作，费用由公司承担。

4、公司管理层

公司管理层是董事会各项决策的执行机构，负责组织管理企业日常经营活动，行使日常经营管理活动的决策权，并承担相应的责任。现公司管理层由8人组成，董事总经理1人、副总经理若干人、财务总监1人、董事会秘书1人。总经理代表公司管理层向董事会负责，副总经理协助总经理分管有关方面业务，承担相应责任。总经理召集和主持总经理办公会议。

（三）公司的内部控制制度

为规范公司的生产经营、财务管理和信息披露等各方面工作，公司根据自身的实际情况，按照相关法律法规的要求，制定了一套覆盖公司运营的各层面和各环节的内部控制制度体系，并在日常工作中得到良好的执行。公司也随着法律法规的修订、公司业务职能的调整、外部环境的变化和管理要求的提高，对内部控制制度进行修订和完善，不断提高公司的治理水平。

1、法人治理

在法人治理方面公司建立了《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《总经理工作细则》、《对外担保管理制度》、《关联交易决策制度》、《信息披露管理制度》、《投资决策管理制度》等一系列制度，规范了公司治理，明确划分了管理授权，对于治理范围、表决事项、审核程序明确规范，健全了“三会”的规范化运作。

2、财务管理

在财务管理方面公司建立了《企业财务管理制度》、《财务管理规定》、《财务管理体制实施办法》、《财务人员管理规定》、《资金筹集管理规定》、《对外投资核算管理制度》、《担保管理规定》、《利润及分配管理制度》、《存货管理制度》、《会计核算工作规定》、《财务报告管理制度》、《会计档案管理制度》等一系列制度，并设立了会计核算部和资金管理部，通过专业化财会人员对公司的财会工作及资金运作进行管理，保证了资金流动的安全性和使用的有效性。在董事会下专门设立了审计委员会，并在审计委员会下设了审计部，对公司各项内部控制制度的执行、重大事项的进展进行必要监督，对公司财务工作给予了有效的监督保证。

3、对外担保制度

为了保护投资者的合法权益，规范公司担保行为，有效控制公司担保风险，

确保公司资产安全，发行人根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国证券法》和其他相关法律、法规、规范性文件及《对外担保管理制度》等有关规定制定了相应的对外担保管理制度，约定公司在决定对外担保前，应掌握被担保对象的资信状况，对担保事项的利益和风险进行审慎评估，并约定对外担保事项由董事会决议。公司对外担保应当取得董事会全体成员2/3以上同意并经全体独立董事2/3以上同意，或者经股东大会批准。

4、关联交易管理制度

为规范控股子公司的关联交易行为，提高规范运作水平，保护公司和全体股东的合法权益，发行人根据有关法律法规和公司章程，制定了《关联交易决策制度》，该制度确定了关联交易的主体认定范畴、关联交易的定价原则、关联交易的披露原则及关联交易披露的决策程序。该制度确保了关联交易定价的公允性，审批及决策流程合规完整性，并充分发挥独立董事的监督作用，严格履行关联董事回避表决程序，及时履行信息披露义务。

5、预算管理制度

为加强公司预算管理，优化资源配置，实现预算管理的规范化、程序化和制度化，特制定全面预算管理办法，对业务预算、资本预算、筹资预算以及财务预算进行全面预算，该办法适用于本部及所有下属子公司。集团公司成立预算管理委员会，受董事会领导，是全面预算管理的最高管理机构，统一组织、管理、协调全面预算管理工作；全面预算管理办公室是预算管理委员会的执行机构，在预算管理委员会领导下履行起草预算办法、审查预算方案、指导预算实施等职责；集团下属公司作为预算执行单位，负责本单位的预算编制、执行等工作。

6、行政管理

在行政管理制度方面建立了《办公秩序管理规定》、《网络管理办法》、《印章管理规定》、《车辆购置使用管理规定》、《档案保密制度》、《合同管理制度》。由总经理办公室负责直接归口管理，对日常的行政事务进行协调管理，保证了行政事务的高效运行。

7、人力资源管理

在人力资源管理制度方面公司建立了《人事招聘制度》、《劳动合同管理规定》、《社保及相关福利制度》、《员工手册》、《晋升机制与培训发展管理》。公司非常重视人力资源对公司发展的重要性，在符合国家基本人事管理规范的基础上，充分体现了公司人性化管理的特色，并坚持了“同类比较适度超前”的原则，力求给员工创造阳光下的职业发展体系，强化了员工对企业的归属感，并提供了完善的职业培养体系，为公司的快速发展提供了人才保证。

8、工程管理

在工程管理制度方面建立了《房地产开发工作大纲》、《招投标管理规定》、《工程管理细则》、《工地现场安全文明施工检查评分表》、《商品住宅质量管理手册》、《工程预决算规定》。在不断总结公司十余年来开发经验的基础上，以工程质量为第一，形成了建设效率高的、可操作性强的执行规范，保证了公司开发的高周转性。

9、销售管理

在销售管理制度方面建立了《销售部内部管理制度》、《房交会管理流程》、《销售事项流程》、《交房流程管理制度》。以“销售服务是房产品质的重要组成部分”为宗旨，强化了销售服务的完整性，确保了对客户的服务品质，有力保证了在产品的高性价比下快速的资金回笼。

10、信息披露

为进一步规范公司在银行间债券市场发行非金融企业债务融资工具的信息披露行为，保护投资者合法权益，发行人根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》等法律法规，以及中国银行间市场交易商协会《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》等相关自律性规范文件，公司制定了《关于非金融企业债务融资工具信息披露事务管理制度》。

11、突发事件应急预案管理

为应对突发事件，即公司高级管理层（包括但不限于董事长即实际控制人、总经理等）因重大疾病、重大交通事故、被司法机关采取强制措施等而缺位，暂时不能履行职责的情形。发行人特依据《公司章程》、《董事会议事规则》以及《公司法》制定突发事件应急预案。

（1）适用范围

突发事件应急预案所指的应急事件主要所指发行人或发行人的高级管理层（包括但不限于董事长即实际控制人、总经理等）因重大疾病、重大交通事故、被司法机关采取强制措施等而缺位，暂时不能履行职责的情形。

（2）预警和预防机制

依据发行人治理结构及内控制度体系，公司经营决策体系由股东大会、董事会、监事会和高管层组成。董事由股东大会选举或更换。董事会由5名董事组成，其中独立董事2名。设董事长1人。公司设监事会。监事会由3名监事组成，监事会设主席1人。监事会对董事、高级管理人员的职务执行进行监督。对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、本章程或者股东大会决议的董事、高级管理人员提出罢免的建议；当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；发行人完善的内控制度可对突发事件的发生起到有效的制约和预防作用，能有效降低突发事件风险。

（3）公司管理层的应急选举方案和其他应急处置方案

依据《公司章程》以及《董事会议事规则》，董事长不能履行职务或者不履行职务的，由半数以上董事共同推举一名董事履行职务。总经理缺位时，由董事会另行聘任总经理。董事长、总经理不履行职责或依法不具有担任相关职务的资格的，适用公司法及公司章程的规定，不适用应急管理制度。

（4）责任追究

上述应急的情形消除后，根据《公司章程》、《董事会议事规则》以及《公司法》规定的程序，由股东大会、董事会进行责任认定和划分，属于董事长、总经理个人渎职或失职行为的，依法追究其法律责任；当发生高管人员不能或不宜履行其职责的情形时，按照《公司章程》规定的决策程序重新确定高管人选。

12、投融资管理

在投融资方面，战略与投资委员会是公司投资的主管部门，对公司重大战略决策及投资策略进行合乎程序、充分而专业化的研讨；对公司重大投资方案进行预审，对重大投资决策进行跟踪。财务部是公司融资活动的主要部门，负责根据公司的发展战略，制定公司年度及中长期融资计划方案，对融资方案进行财务评价及效益评估；负责审核公司的重要融资活动，提出专业意见，并对公司的融资活动进行跟踪管理；负责公司融资管理，负责资金筹划、信贷管理及募集资金管理。发行人严格依据《公司章程》中对投资及融资方面的约定并建立了《对外提供财务资助管理办法》及《风险投资管理制度》等一系列制度，对企业投融资进行有效的监管。

13、安全生产管理

发行人建立了以项目公司总经理为总负责、项目经理为项目安全生产责任人的安全保证体系，贯彻“安全第一、预防第二”的管理方针，提高建筑施工现场安全生产工作的管理水平。

发行人安全生产管理的具体措施包括：项目公司对施工现场进行巡视检查，外脚手架、施工用电、井字架及塔吊等为检查的重要关注点，将检查情况写入《工程管理周记》；项目公司每月组织监理公司、施工单位相关负责人对施工现场的文明施工、安全生产管理进行检查，编写《文明施工、安全生产管理检查表》并交由公司备案，对安全隐患由监理公司督促施工单位整改。

14、子公司内部控制制度

发行人子公司管理制度公司根据《企业内部控制基本规范》及《企业内部控制评价指引》，订立总部对子公司的授权和职责。总部对各职能部门统一制定制度，对子公司实行统一管理。并通过内部审批、专项检查、项目巡查等手段，检查、监督公司各层级职责的有效履行。（1）公司要求子公司的会计核算和财务管理中所采用的会计政策及会计估计、变更等应遵循本公司的财务会计

制度及其有关规定。（2）公司需要新建子公司应每月向公司财务部报送财务会计报表，并按照本公司编制合并报表和对外披露会计信息的要求，及时报会计报表和提供会计资料。（3）公司对子公司进行不定期检查，具体运作参照相关制度。对于新的子公司，公司积极加强对他们的培训，透过内部交流、企业文化讲解等方式加快子公司融入，通过应用集团统一的资讯科技平台，实现讯息及时沟通与传递。对于子公司的管理控制方面，总部实行“制定预算、额度授权”的原则，针对项目投资决策、子公司董事、监事和高级管理人员配备、财务资金管理、品牌管理四大方面实行集团化统一管控，保持公司经营管理的统一性，根据各地市场形势快速反应，灵活经营。

发行人对下属子公司资产、人员、财务的内控制度为加强公司资产管理，公司制定了适用于本部及子公司的相关资产管理办法。对固定资产的分类、归口管理、日常管理、出售、报废、盘盈、盘亏的管理等做出明确规定。公司建立并执行人力资源管理方面的管理措施，涵盖了对子公司领导人员管理、员工招聘与录用、教育培训、内部培训、薪资总额等工作，实际工作中也得到有效执行。公司经营管理各成员子公司，实行“集中统一领导、归口分级管理”的财务管理体制。公司下属子公司单独设立财务部门，财务负责人由公司委派，统一管理。

七、发行人人员情况

截至 2024 年 3 月末，发行人及其下属子公司在岗员工总数为 1,684 人，其中，房地产开发系统共有员工 1,061 人，酒店服务业共有员工 623 人，专业构成和学历构成如下：

表 5-7　发行人员工情况

专业构成	
专业构成类别	**专业构成人数（人）**
销售人员	358
技术人员	479
财务人员	88
行政人员	136
酒店人员	623
合计	**1,684**
教育程度	
教育程度类别	**数量（人）**
硕士	55
本科	730
其他	899

合计	1,684

八、发行人董事、监事及高级管理人员基本情况

截至本募集说明书签署日，发行人董事、监事及高级管理人员基本情况如下：

表 5-8 发行人董事、监事及高级管理人员情况

单位：万元

姓名	职务	性别	年龄	任职状态	任职期限	从公司获得的税前报酬总额	是否在公司关联方获取报酬
戚金兴	董事长	男	62	现任	2006-2025	120	否
张洪力	总裁	男	51	现任	2023-2025	260	否
莫建华	董事	男	54	现任	2006-2025	0	是
沈伟东	董事、副总裁、财务总监、董事会秘书	男	51	现任	2012-2025	230	否
汪祥耀	独立董事	男	67	现任	2019-2025	9.5	否
贾生华	独立董事	男	62	现任	2022-2025	9.5	否
赵军	监事会主席	男	50	现任	2006-2025	61.75	否
陈国灵	监事	女	52	现任	2009-2025	103	否
薛蓓蕾	监事	女	43	现任	2006-2025	70	否
李渊	副总裁	男	45	现任	2012-2025	230	否
郭清	副总裁	男	53	现任	2017-2025	230	否
合计	--	--	--	--		**1274.25**	--

发行人总经理、副总经理、财务负责人、董事会秘书等高级管理人员均不存在于股东单位领取工资、薪金、其他报酬或违规兼职的情形，亦不存在由股东单位代发工资或薪金或其他报酬的情形。

公司第四届董事、监事、高级管理人员简历如下：

1、董事

戚金兴先生：1962年出生。研究生学历，正高级经济师，连续四届杭州市人大代表，中国房地产业协会副会长，浙江省房地产协会荣誉会长、杭州市房地产业协会会长，浙江省浙商研究会副会长、浙江大学MBA研究生企业导师。曾荣获“十大风云浙商”、“中国经营大师”、“中国优秀房地产企业家”、“全国五一劳动奖章”、“浙江省劳动模范”等荣誉称号。滨江集团创立至今任公司董事长、党委书记，兼任杭州滨江投资控股有限公司执行董事。

张洪力先生：1973年出生，本科学历。现任公司总裁，自1997年加入公司，先后负责公司主要业务的各项重要工作，先后担任公司董办负责人、项目负责

人、副总裁、常务副总裁、执行总裁。

莫建华先生：1970年出生，EMBA，工程师。2006年11月至今任公司董事；曾任杭州滨江房屋建设开发有限公司副总经理，杭州滨江房产集团有限公司副总经理，公司常务副总经理。

沈伟东先生：1973年出生，硕士研究生学历，高级会计师，中国注册会计师。现任公司董事、副总裁、财务总监兼董事会秘书。2007年5月起任公司财务总监；2004年－2007年就职于立信会计师事务所有限公司杭州分所，曾任业务部门经理；2000年－2003年就职于浙江东方会计师事务所，历任项目经理、部门经理助理、部门副经理；1995年－2000年就职于浙江省计划与经济委员会。

汪祥耀先生：1957年出生，高级会计师、中国注册会计师，经济学博士，会计学教授，博士生导师，现已退休。曾获浙江省高等教学成果奖一、二等奖，浙江省哲学社会科学优秀成果奖等多项奖项。兼任中国会计学会会计准则专业委员会副主任，中国内部审计协会学术委员，同时兼任贝因美股份有限公司、恒生电子股份有限公司独立董事。

贾生华先生：1962年出生，管理学博士，教授，博士生导师。1989年参加工作，1995年1月起在浙江大学管理学院执教；主要研究领域包括房地产、土地管理、企业管理等。曾任西北农业大学农业经济系副书记，浙江大学管理学院副院长、工商管理系主任、MBA 教育中心主任，浙江大学社会科学学部副主任等职。现任中国房地产业协会和中国房地产研究会专家委员会成员，世界华人不动产学会常务理事，浙江省房地产业协会房地产研究分会主任，浙江省高级经济师协会建筑与房地产专业委员会主任。兼任绿城中国控股有限公司独立非执行董事、绿城服务集团有限公司独立非执行董事，南都物业服务股份有限公司、广宇集团股份有限公司独立董事。

2、监事

赵军先生：1974年出生，公司监事会主席。现任总裁办公室主任，工会副主席，杭州市房地产业协会监事。曾就职于新华社浙江分社浙江经济报社。

陈国灵女士：1972年8月出生，硕士研究生学历。现任公司财务部融资管理总经理，公司监事。

薛蓓蕾女士：1981年12月出生，本科学历，中级经济师。现任公司财务部核算管理总经理，公司监事。

3、高级管理人员

李渊先生：1979年出生，研究生学历，高级经济师。现任公司副总裁。曾任杭州滨江投资控股有限公司监事。2003年至今就职于公司。

郭清先生：1971年出生，本科学历，高级工程师。2001年加入公司，现任公司副总裁，兼任投资发展部总监，公司总工程师。杭州市房地产业协会第九届理事会执行会长。曾获“2006年中国浙江地产经理人”称号。

截至2024年3月末，发行人董事、监事在股东单位及其他单位任职或兼职情况如下：

1、在股东单位任职情况

表 5-9 发行人董事、监事在股东单位任职或兼职情况

姓名	股东单位名称	担任的职务	任职期限
戚金兴	滨江控股	执行董事	2006.10.08-至今
沈伟东	滨江控股	监事	2011.08.25-至今

2、在其他单位任职情况

表 5-10 发行人董事、监事在其他单位任职或兼职情况

姓名	发行人处职务	其他任职单位	所任职务
戚金兴	董事长	巨龍創投有限公司	董事
		浙江浙商创业投资股份有限公司	董事
张洪力	总裁	上海中崇滨江实业发展有限公司	董事
		苏州禾超企咨询有限公司	董事
		苏州滨原房地产开发有限公司	董事
莫建华	董事	杭州滨江投资控股有限公司	总经理、法定代表人
		杭州滨江创业投资有限公司	执行董事、法定代表人
		世方科技（杭州）有限公司	执行董事、法定代表人
		杭州滨江物业管理有限公司	董事
		滨江服务集团有限公司	非执行董事
		好运創投有限公司	董事
		浙江红叶园艺有限公司	董事
		浙江耀华建设构件科技有限公司	董事
		杭州休闲文化传媒有限公司	董事
		大江南北影视文化股份有限公司	董事
沈伟东	董事、副总裁、财务总监、董事会秘书	杭州滨江餐饮管理有限公司	监事
		滨江商业保理（深圳）有限公司	监事
		上海网罗电子科技有限公司	董事
		杭州滨江普华股权投资管理有限公司	监事
汪祥耀	独立董事	贝因美股份有限公司	独立董事
		恒生电子股份有限公司	独立董事
贾生华	独立董事	绿城中国控股有限公司	独立非执行董事
		绿城服务集团有限公司	独立非执行董事
		南都物业服务股份有限公司	独立董事
		广宇集团股份有限公司	独立董事

除上述任职外，上述发行人董事、监事未在其他单位任职或兼职。

发行人董事、监事及高级管理人员均无海外居留权，且设置符合《公司法》、《公务员法》、《公司章程》和《关于进一步规范党政领导干部在企业兼职（任职）问题的意见》等相关法律法规的要求，不存在违法、违规或不诚信行为。

九、发行人经营情况分析

（一）发行人经营范围

房地产开发销售、出租物业经营、物业管理、酒店管理、房地产中介、代建业务以及其他业务。

（二）发行人经营情况

发行人成立于 1996 年，具有建设部一级开发资质。发行人通过规模化、系统化、标准化的开发，为上万户家庭提供了安居乐业的理想场所，形成了“品牌为基础、战略为导向、品质为中心、精干高效为手段”的企业核心竞争力；同时，凭借多年的规范运作和诚信经营、理想的过往业绩、稳定的可持续发展能力，于 2008 年 5 月 29 日在深圳证券交易所成功上市，成为该年度唯一一家国内 A 股 IPO 上市的房地产企业，股票代码为 002244。发行人入选 2020 年中国房地产百强企业第 24 位、“盈利性 TOP10”第 8 位和“融资能力 TOP10”第 7 位。滨江房产业已成为集房地产开发销售、商业地产置业、酒店旅业三大产业板块的大型集团公司。2021 年发行人入选 2021 年中国房地产百强企业第 23 位、“盈利性 TOP10”第 8 位和“融资能力 TOP10”第 7 位。2022 年公司全年实现销售额 1539 亿元，位列克而瑞行业销售排名第 13 位，较 2021 年提升 9 位。2023 年公司销售情况良好,实现销售额 1534.7 亿元，与上年基本持平，位列克而瑞行业销售排名第 11 位，较 2022 年提升 2 位，并连续 6 年荣获杭州市场销售冠军。全年权益销售现金回笼 732 亿元，创历史新高，行业地位和影响力进一步提升。

滨江房产发展历程主要以杭州为主战场，通过一个又一个经典的楼盘逐渐被购房者所接受，其楼盘的品质也是逐渐被市场所认可。2008 年开始公司从分散风险的角度考虑逐渐将部分精力放在浙江富饶的二、三线城市，相继在绍兴、上虞、衢州、金华、温州、温岭、义乌、乐清、湖州和平湖拿地，有效分散市场集中度过高的经营风险。2015 年 9 月，公司联合平安成功竞得上海宝山大场地块，土地投资金额达 34.65 亿，开发项目第一次落地上海。

图 5-3　发行人浙江省项目分布图

图5-4 发行人杭州市区项目分布图

目前的滨江集团已经从单一分项的房屋品质优势过渡到综合的房地产品牌优势，实现了从品质到品牌的飞跃。形成了两大比较分明的产品系列，一类是以金色家园、万家花城、金色蓝庭等楼盘为代表的满足普通消费者的城市品质公寓，另一类产品则以金色海岸、阳光海岸为代表，在具有高度稀缺资源优势的成熟地块上，适量开发的高附加值精装修高端产品。如今，公司在做好行业品牌领跑者、高端品质标准制订者方面已经得到了行业、市场和业主的认可。

最近三年及一期发行人营业收入、营业成本和营业毛利润按业务分布情况如下：

表 5-11 近三年及一期发行人各业务板块营业收入情况表

单位：万元、%

项目	2024年1-3月		2023年度		2022年度		2021年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房地产开发业务	1,342,446.43	97.98	6,933,499.84	98.43	4,066,893.41	97.99	3,667,286.50	96.57
酒店服务业务	5,115.18	0.37	26,710.31	0.38	18,771.63	0.45	15,110.60	0.40
持有型物业出租业务	11,864.21	0.87	35,790.06	0.51	33,131.68	0.80	26,691.72	0.70
房产项目管理服务	10,474.54	0.76	46,540.03	0.66	30,296.94	0.73	54,975.12	1.45
其他	233.75	0.02	1,718.50	0.02	1,137.98	0.03	33,571.73	0.88
合计	**1,370,134.11**	**100.00**	**7,044,258.75**	**100.00**	**4,150,231.64**	**100.00**	**3,797,635.65**	**100.00**

表 5-12 近三年及一期发行人各业务板块营业成本情况表

单位：万元、%

项目	2024年1-3月		2023年度		2022年度		2021年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房地产开发业务	1,188,318.01	98.65	5,794,183.32	98.81	3,369,873.17	98.39	2,786,318.54	97.61
酒店服务业务	4,692.16	0.39	13,622.79	0.23	11,268.80	0.33	7,541.22	0.26
持有型物业出租业务	9,457.95	0.78	40,469.22	0.69	34,455.28	1.01	26,224.05	0.92
房产项目管理服务	1,507.84	0.13	13,729.83	0.23	8,329.77	0.24	11,946.91	0.42
其他	624.22	0.05	1,776.31	0.03	999.15	0.03	22,620.30	0.79
合计	**1,204,600.18**	**100.00**	**5,863,781.47**	**100.00**	**3,424,926.17**	**100.00**	**2,854,651.02**	**100.00**

表 5-13　近三年及一期发行人各业务板块营业毛利润情况表

单位：万元、%

项目	2024年1-3月		2023年度		2022年度		2021年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房地产开发业务	154,128.42	93.11	1,139,316.52	96.51	697,020.24	96.10	880,967.96	93.42
酒店服务业务	423.02	0.26	13,087.52	1.11	7,502.83	1.03	7,569.38	0.80
持有型物业出租业务	2,406.26	1.45	-4,679.15	-0.40	-1,323.60	-0.18	467.67	0.05
房产项目管理服务	8,966.7	5.42	32,810.20	2.78	21,967.17	3.03	43,028.21	4.56
其他	-390.47	-0.24	-57.81	0.00	138.83	0.02	10,951.43	1.16
合计	**165,533.93**	**100.00**	**1,180,477.28**	**100.00**	**725,305.47**	**100.00**	**942,984.63**	**100.00**

表 5-14　近三年及一期发行人各业务板块营业毛利率情况表

单位：%

项目	2024年1-3月	2023年	2022年	2021年
房地产开发业务	11.48	16.43	17.14	24.02
酒店服务业务	8.27	49.00	39.97	50.09
持有型物业出租业务	20.28	-13.07	-3.99	1.75
房产项目管理服务	85.60	70.50	72.51	78.27
其他	-167.05	-3.36	12.20	32.62
合计	**12.08**	**16.76**	**17.48**	**24.83**

目前发行人主要已形成房地产业、酒店业、持有型房地产出租等多个板块业务。

最近三年及一期发行人的营业收入分别为379.76亿元、415.02亿元704.43亿元和137.01亿元，最近三年呈逐年递增的趋势。2021年较上年增加93.8亿元，增幅32.8%，主要系杭州上品项目、乐清金色家园项目、平湖万家花城项目及御江南项目等项目交付结转收入增加所致。2022年较上年增加35.26亿元，增幅

9.28%。2023年较上年增加35.26亿元，增幅69.73%。2024年1-3月，发行人营业收入为137.01亿元，同比增加35.85%，系本期交付面积较上期增多。从营业收入结构上看，最近三年及一期发行人营业收入中房地产开发销售板块所产生的营业收入占比较高，该部分收入占各年营业收入之比分别为96.57%、97.99%、98.43%和97.98%。

发行人最近三年及一期的营业成本分别为285.47亿元、342.49亿元、586.38亿元和120.46亿元，2021年较2020年营业成本增幅为36.8%，2022年较2021年营业成本增幅为19.97%，2023年较2022年营业成本增幅为71.42%，营业成本增加较多主要系发行人房地产板块楼盘交付，结转收入同时结转营业成本所致。最近三年及一期，房地产开发销售所产生的营业成本在全部营业成本中占比较高，分别97.61%、98.39%、98.81%和98.65%。

发行人最近三年及一期的营业毛利润分别为94.3亿元、72.53亿元、118.05亿元和16.55亿元，最近三年毛利润呈上下波动趋势，变动原因为主营业务收入根据项目交付情况变动。2024年1-3月，发行人营业毛利润为16.55亿元。最近三年及一期，房地产开发销售所产生的毛利润在全部营业毛利润中占比较高，分别为93.42%、96.10%、96.51%和93.11%。

发行人最近三年及一期的营业毛利率分别为24.83%、17.48%、16.76%和12.08%，2021-2023年，发行人毛利率呈下降趋势，2024年一季度毛利率下降较多。2021年交付了御江南、翡翠江南及平湖万家花城部分楼幢，结转了杭州上品项目、杭州滨江金地御品等项目。2022年结转交付了御潮府、仁恒滨江园、拥涛府、悦潮府、嘉品美寓、湖光山社、御虹府等项目。2023年交付了江河鸣翠、湘湖里、宁波滨辰府、平湖君品、温州悦虹湾、御滨府、嘉品、博语华庭、滨耀城、锦麟壹品、半岛春晓、鸣翠云筑、星翠澜庭宁波滨涛府等项目。地产业务属于周期性较强的行业，未来随着经济周期及房地产政策的变化，公司的毛利率逐渐降低。

从各业务板块情况来看，最近三年及一期，房地产开发销售业务板块的营业毛利率分别为24.02%、17.14%、16.43%和11.48%，近三年呈下降趋势。2021年交付了御江南、翡翠江南及平湖万家花城。2022年结转交付了御潮府、仁恒滨江园、拥涛府、悦潮府、嘉品美寓、湖光山社、御虹府等项目。2023年交付了江河鸣翠、湘湖里、宁波滨辰府、平湖君品、温州悦虹湾、御滨府、嘉品、博语华庭、滨耀城、锦麟壹品、半岛春晓、鸣翠云筑、星翠澜庭宁波滨涛府等项目。

最近三年及一期，酒店业板块的毛利率分别为50.09%、39.97%、49.00%和8.27%。发行人酒店业板块毛利率水平呈上下波动。随着千岛湖滨江希尔顿度假酒店客房入住率的逐步提升。2022年以来受新冠疫情的负面影响持续影响，预计酒店经营存在波动。2024年一季度，酒店业板块毛利率较低因为旅游行业处

于淡季，客流量较少，导致酒店收入下降。

最近三年及一期，发行人持有型物业出租业务毛利率分别为1.75%、-3.99%、-13.07%和20.28%。发行人物业出租毛利率略有波动，2021年利润率较低主要系新开业自持长租公寓翡翠江南、御江南折旧及费用发生较多所致。2022年利润率为负，主要系新开业自持长租公寓上品、御潮府折旧及费用发生较多所致。2023年利润率为负，主要系新开业自持长租公寓观品、江河鸣翠、沁语晓庭等折旧及费用发生较多所致。

截至2023年末，发行人持有用于出租的写字楼、商业裙房、社区底商及公寓面积约37.78万平方米，2023年度实现租金收入3.58亿元。公司自持商品房租赁业务有序推进。目前暖屋产品系列包括暖屋、暖客和暖驿，并已建立定制、经典、舒适三个标准装修产品体系。截至2023年末，公司在建的自持租赁商品房面积10万平方米。

最近三年及一期，公司房产项目管理服务业务分别实现收入54,975.12万元、30,296.94万元、46,540.03万元和10,474.54万元。项目管理服务收入收取对象有非全资子公司、联营企业、外部单位三类。其中向非全资子公司收取的项目管理服务收入，属于内部关联方交易，在编制合并报表处理时营收数据全部予以抵消。2020-2021年随着联营企业、外部单位业务增长，代建业务同比增长了249.53%和31.56%。2023年重启代建业务板块，继续对外输出品牌，对开发业务起到补充作用。2024年发行人将继续拓展代建业务，争取新增5至10个代建项目。

发行人旗下高品质康养服务品牌——“滨江和家”推出的首个社区嵌入式高品质养护机构——和家·御虹府长者之家已正式开业。

得益于公司良好的经营业绩和稳健的经营风格，公司荣获由中国企业评价协会、清华大学房地产研究所和中指研究院三家研究机构共同发布的2024中国房地产综合实力百强企业第12位。

（三）业务板块经营情况

1、房地产开发与销售

房地产开发与销售业务是公司的传统及核心业务。2021-2023 年，房地产开发与销售板块分别实现收入 366.73 亿元、406.69 亿元和 693.35 亿元，分别实现营业毛利润 88.10 亿元、69.70 亿元和 113.93 亿元。2024 年 1-3 月，房地产开发与销售板块实现收入 134.24 亿元，营业毛利润 15.41 亿元。从收入结构上来看，发行人房地产开发与销售业务可按照产品种类分为住宅和商业地产。其中，住宅收入在房地产开发与销售业务中占比最高，2021-2023 年及 2024 年 1-3 月，住宅收入在房地产开发与销售业务板块收入中占比分别为 98.39%、99.02%、98.56%和 97.93%。具体情况如下：

表 5-15　近三年及一期发行人房地产开发与销售业务板块营业收入结构

单位：万元、%

分类	2024年1-3月		2023年		2022年		2021年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
住宅	1,314,710.85	97.93	6,833,726.58	98.56	4,026,937.73	99.02	3,608,308.63	98.39
商业地产（商铺、公寓、写字楼等）	27,735.58	2.07	99,773.26	1.44	39,955.68	0.98	58,977.87	1.61
合计	**1,342,446.43**	**100.00**	**6,933,499.84**	**100.00**	**4,066,893.41**	**100.00**	**3,667,286.50**	**100.00**

表 5-16　近三年及一期发行人房地产开发与销售业务板块营业成本结构

单位：万元、%

分类	2024年1-3月		2023年		2022年		2021年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
住宅	1,162,633.46	97.84	5,709,634.84	98.54	3,339,972.26	99.11	2,744,664.53	98.51
商业地产（商铺、公寓、写字楼等）	25,684.55	2.16	84,548.48	1.46	29,900.91	0.89	41,654.02	1.49
合计	**1,188,318.01**	**100.00**	**5,794,183.32**	**100.00**	**3,369,873.17**	**100.00**	**2,786,318.54**	**100.00**

表 5-17　近三年及一期发行人房地产开发与销售业务板块营业毛利结构

单位：万元、%

分类	2024年1-3月		2023年		2022年		2021年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
住宅	152,077.40	98.67	1124,091.74	98.66	686,965.46	98.56	863,644.10	98.03
商业地产（商铺、公寓、写字楼等）	2,051.03	1.33	15,224.78	1.34	10,054.77	1.44	17,323.86	1.97
合计	**154,128.42**	**100.00**	**1139,316.52**	**100.00**	**697,020.23**	**100.00**	**880,967.96**	**100.00**

表 5-18　近三年及一期发行人房地产开发与销售业务板块营业毛利率结构

分类	2024年1-3月	2023年	2022年	2021年
住宅	11.57%	16.45%	17.06%	23.93%
商业地产（商铺、公寓、写字楼等）	7.39%	15.26%	25.16%	29.37%
合计	**11.48%**	**16.43%**	**17.14%**	**24.02%**

发行人房地产开发与销售业务板块中，住宅板块最近三年及一期的营业收入分别为360.83亿元、402.69亿元、683.37亿元和131.47亿元，营业成本分别为274.46亿元、334.00亿元、570.96亿元和116.26亿元。2021-2023年及2024年1-3月营业毛利率分别为23.93%、17.06%、16.45%和11.57%，2021-2023年发行人毛利率呈下降趋势，2024年一季度毛利率下降较多。2021年交付了御江南、翡翠江南及平湖万家花城部分楼幢。2022年结转交付了御潮府、仁恒滨江园、拥涛府、悦潮府、嘉品美寓、湖光山社、御虹府等项目。2023年交付了江河鸣翠、

湘湖里、宁波滨辰府、平湖君品、温州悦虹湾、御滨府、嘉品、博语华庭、滨耀城、锦麟壹品、半岛春晓、鸣翠云筑、星翠澜庭宁波滨涛府等项目。2024年一季度结转了杭州滨涛映月、宁波誉品、宁波翠语华庭、天台江山慈悦等项目。

商业地产板块最近三年及一期的营业收入分别为5.90亿元、4.00亿元、9.98亿元和2.77亿元，营业成本分别为4.2亿元、2.99亿元、8.45亿元和2.57亿元。2021-2023年及2024年1-3月营业毛利率分别为29.37%、25.16%、15.26%和7.39%。发行人商业地产销售结转占比较少。

发行人是一家专业化的房地产企业，专注于住宅方向，在持续经营过程中建造的商业地产均为住宅配套商铺、宅地配套商业（酒店式公寓、写字楼）。由于发行人商业地产项目均依附住宅项目，自身经营连续性较弱，导致经营过程中商业地产销售和结转收入波动较大。发行人未来也将以住宅地产开发为主，原则上除了酒店式公寓（土地性质为商业用途，发行人上盖类住宅的产品）将对外销售，小区底层商铺、写字楼及酒店等物业均纳入发行人持有型物业出租业务，由发行人本级及杭州滨江房屋资产管理有限公司运营。

（1）业务运营模式

发行人房地产开发与销售业务的区域布局-聚焦杭州，深耕浙江，辐射华东，关注珠三角、京津冀、中西部重点城市三个“游击区”。

发行人房地产开发及销售业务的经营模式主要为自主开发、联合经营。自主开发指由发行人独立运作开发的项目，发行人100%出资、享有项目的全部收益。

联合经营指发行人与其他合伙伙伴共同开发项目，根据股权比例进行收益分成。发行人根据出资比例享有项目相应比例的收益，并且对由发行人管理的项目，发行人还可以根据具体情况收取一定比例的管理费。公司联合经营的主要合作方为拥有较强实力以及当地资源的战略合作伙伴：包括信达地产、保利地产、中铁建、荣盛控股、小商品城（600415）、绿城集团、平安不动产、碧桂园、金地、新城、新希望、旭辉、万科、融信、龙湖、世茂房地产、华润、华侨城、德信、荣安、合景泰富、阳光城、中梁、新湖、棕榈、万科、融创、东原。滨江房产凭借专业的开发管理能力和优质的品牌，已与多家大型企业建立了紧密的合作关系，共同投资开发房地产项目，联合经营采用前期联合竞拍拿地，中期由滨江房产负责全程开发管理，后期销售以滨江房产为主合作伙伴销售为辅的模式运作。在联合经营的项目中，各方根据所占股权比例出资及收益分成，发行人对其管理项目收取一定的管理费用。与大型企业的合作增强了发行人的资金实力，在高企的土地市场中能够有更多的主动权，同时也降低了自身的经营风险。非并表联营项目在会计处理上，按照项目公司每年获得的净损益乘以按持股比例的金额，列为发行人的投资损益；按照合同约定收取的管理费，作为发行人代建费用收入，计入营业收入。

截至2024年3月末，发行人主要联营项目情况如下：

表5-19截至2024年3月末发行人主要联营项目情况

序号	项目主体	项目名称	项目类别	持股比例	合作方	利润分配机制	是否并表	管理费收取标准
1	萧山湘湖壹号	滨江盛元公司	住宅	50%	杭州盛元房地产开发有限公司50%	按股权比例分配	是	/
2	杭州武林壹号	滨绿公司	住宅商业	50%	杭州绿智科技有限公司（绿城房产）7%、杭州添惠投资管理有限公司43%	按股权比例分配、发行人额外收取管理费	是	按销售总额收取费用1.3%+写字楼2700万包干
3	御潮府	滨融公司	住宅	50%	杭州融乾商务咨询有限公司50%	按股权比例分配、发行人额外收取管理费	是	按销售总额收取费用4%
4	华家池	滨江商博公司	住宅商业	51%	浙江中国小商品城集团股份有限公司49%	按股权比例分配、发行人额外收取管理费	是	按销售总额收取费用3%+超出74亿部分按照1.5%
5	萧山东方海岸	盛元海岸公司	住宅商业	50%	杭州盛元房地产开发有限公司50%	按股权比例分配	是	/
6	杭州东方星城	滨润公司	住宅	30%	杭州润枫置业有限公司25%、德清凯悦投资合伙企业20%、杭州张生记艺苑餐饮有限公司10%、浙江华威建材集团有限公司10%、杭州美澜酒店管理有限公司5%	按股权比例分配、发行人额外收取管理费	是	按销售总额收取费用2%
7	杭州锦绣之城	锦绣天成	住宅	51%	河北天成房地产开发有限公司39%、河北融投置业有限公司10%	按股权比例分配、发行人额外收取管理费	是	按销售总额收取费用3.5%
8	萧山江南之星	京滨置业	住宅	33%	中铁房地产集团浙江京城投资有限公司34%、深圳联新投资管理有限公司33%	按股权比例分配、发行人额外收取管理费	是	按销售总额收取费用4%
9	余杭万家之星	万家之星	住宅	35%	杭州滨林企业管理有限公司（旭辉）35%、杭州西湖房地产集团有限公司30%	按股权比例分配、发行人额外收取管理费	是	按销售总额收取费用2.5%
10	萧山东方名府	滨通公司	住宅商住	26%	杭州滨林企业管理有限公司25%、杭州梁悦置业有限公司	按股权比例分配、发行人额外收取管	是	按销售总额收取费用5%

序号	项目主体	项目名称	项目类别	持股比例	合作方	利润分配机制	是否并表	管理费收取标准
					（中梁地产）25%、杭州滨谷企业管理有限公司（平安不动产）24%	理费		
11	萧山东方悦府	滨旭公司	住宅商住	25%	杭州旭高投资管理有限公司25%、杭州旭州投资管理有限公司（平安不动产）25%、上海旭登实业有限公司（旭辉）25%	按股权比例分配、发行人额外收取管理费	是	按销售总额收取费用2.5%
12	杭州信达壹品	杭州信达	住宅	20%	浙江信达地产有限公司80%	按股权比例分配、发行人额外收取管理费	否	按销售总额收取3.7%
13	杭州翡翠海岸	滨保公司	住宅	33%	浙江保利房地产开发有限公司34%、杭州滨岚企业管理有限公司（平安不动产）33%	按股权比例分配、发行人额外收取管理费	否	按销售总额收取费用3.5%
14	仁恒滨江园	滨恒公司	住宅	50%	杭州仁安房地产有限公司50%	按股权比例分配、发行人额外收取管理费	是	按销售总额收取费用4%
15	平湖万家花城	平湖公司	住宅商住	35.1%	中大房地产集团有限公司30%、宣城市德信投资有限公司34.9%	按股权比例分配、发行人额外收取管理费	是	按销售总额收取费用5%
16	杭州定安府	杭州新惠	商住	70%	杭州复兴房地产开发有限公司25%、杭州玖熹投资有限公司5%	按股权比例分配、发行人额外收取管理费	是	按销售总额收取费用3%
17	壹号院	杭州信达奥体置业有限公司	住宅	10%	浙江信达地产有限公司50%、融创房地产集团有限公司40%	按股权比例分配	否	/
18	杭州大江名筑	杭州春盛置业有限公司	商住	31%	杭州集美新材料有限公司30%、明盛控股集团有限公司28%、杭州江凯投资管理有限公司8%、浙江春天创业投资有限公司3%	按股权比例分配、发行人额外收取管理费	是	按销售总额收取费用5%
19	翡翠之星	杭州星悦	住宅	50%	温州时代集团大地房地产开发有限公司50%	按股权比例分配、发行人额外收取管理费	否	按销售总额收取费用4%
20	同协金座	杭州同达置业	商住	17.15%	杭州通达集团有限公司31.85%、杭州市江干区丁桥镇	按股权比例分配、发行人额外收取管	否	按销售总额收取费用5%

序号	项目主体	项目名称	项目类别	持股比例	合作方	利润分配机制	是否并表	管理费收取标准
					同协村经济联合社51%	理费		
21	五幸银座	杭州西江置业	商住	24%	杭州西投置业有限公司25%、杭州市三墩镇五幸社区经济合作社51%	按股权比例分配	否	/
22	悦虹湾	杭州金昇房地产开发有限公司	住宅商住	24.9%	杭州融信恺昇房地产开发有限公司25.3%、杭州元鑫置业有限公司24.9%、杭州金地自在城房地产发展有限公司24.9%	按股权比例分配、发行人额外收取管理费	否	按销售总额收取费用2%
23	御品	滨望公司	住宅商住	50%	杭州金地自在城房地产发展有限公司18%、杭州鸿德越房地产开发有限公司16%、杭州旭景投资有限公司16%	按股权比例分配、发行人额外收取管理费	是	按销售总额收取费用4%
24	阳光名城	杭州春天房地产开发有限公司	住宅	15%	浙江春天创业技资有限公司81%、浙江宏立建设有限公司4%	按股权比例分配、发行人额外收取管理费	否	按销售总额收取费用4%
25	花漾年华绿色小镇	花漾年华绿色小镇建设发展（湖州）有限公司	商业	30%	花漾年华生态城镇发展（湖州）有限公司70%	按股权比例分配	否	/
26	公园之星	杭州博航	商业	12.25%	浙江出版集团投资有限公司14.7%、浙江华盈置业投资有限公司11.025%、杭州杰鲨实业有限公司11.025%、杭州定海股份经济合作社51%	按股权比例分配、发行人额外收取管理费	否	按销售总额收取费用4%
27	锦翎府	新锦置业	住宅	30%	四川新希望房地产开发有限公司70%	按股权比例分配、发行人额外收取管理费	否	按销售总额收取费用4%
28	拥潮府	滨宁公司	住宅	66%	四川新希望房地产开发有限公司34%	按股权比例分配、发行人额外收取管理费	是	按销售总额收取费用4%
29	锦宸府	锦翎置业	住宅	50%	四川新希望房地产开发有限公司50%	按股权比例分配、发行人额外收取管理费	否	按销售总额收取费用4%

序号	项目主体	项目名称	项目类别	持股比例	合作方	利润分配机制	是否并表	管理费收取标准
30	玖珑春晓	锦辉置业	住宅	49%	新湖地产集团有限公司51%	按股权比例分配、发行人额外收取管理费	否	按销售总额收取费用4%
31	古翠蓝庭	京滨公司	住宅	50%	中铁房地产集团华东有限公司50%	按股权比例分配、发行人额外收取管理费	否	按销售总额收取费用4%
32	滨耀城	星滨公司	商住	50%	杭州兴耀房地产开发有限公司50%	按股权比例分配、发行人额外收取管理费	是	按销售总额收取费用4%
33	杭州东潮府	滨沁公司	商住	33%	宁波美米企业管理咨询有限公司33%（荣安）、杭州旭景投资有限公司34%（龙湖）	按股权比例分配、发行人额外收取管理费	否	按销售总额收取费用4%
34	温州悦虹湾	温州璞悦公司	住宅	50%	温州申耕置业有限公司（碧桂园）50%	按股权比例分配、发行人额外收取管理费	是	按销售总额收取费用4%
35	杭语蓝庭	滨安公司	住宅	33%	杭州兴耀房地产开发有限公司34%、浙江自贸区鼎茂投资管理有限公司33%	按股权比例分配、发行人额外收取管理费	否	按销售总额收取费用4%
36	拥翠府	滨原公司	住宅	50%	杭州东原至成科技有限公司（东原）50%	按股权比例分配、发行人额外收取管理费	是	按销售总额收取费用4%
37	悦潮府	滨得公司	住宅	70%	杭州锦致置业有限公司30%（新希望）	按股权比例分配、发行人额外收取管理费	是	按销售总额收取费用3%
38	君品	滨博公司	商住	25%	浙江保利房地产开发有限公司26%、宁波融亘置业有限公司24.5%（中梁）、保亿亿欣建设开发有限公司24.5%	按股权比例分配、发行人额外收取管理费	否	按销售总额收取费用3%
39	御滨府	滨兴公司	商住	26.5%	浙江元垄地产集团有限公司24.5%、杭州绿昌置业有限公司24.5%、杭州建杭顺和置业有限公司24.5%	按股权比例分配、发行人额外收取管理费	是	按销售总额收取费用3%

序号	项目主体	项目名称	项目类别	持股比例	合作方	利润分配机制	是否并表	管理费收取标准
40	滨旭府	兴塘置业	商住	49%	杭州旭辉置业有限公司51%	按股权比例分配、发行人额外收取管理费	否	按销售总额收取费用3%
41	印江澜	苏州滨原公司	住宅	50%	苏州东玉企业管理咨询有限公司50%	按股权比例分配、发行人额外收取管理费	否	按销售总额收取费用4.3%
42	朝闻花城	滨宇公司	住宅	33%	杭州兴泊商务信息咨询有限公司33%、海宁融枫房地产开发有限公司34%	按股权比例分配、发行人额外收取管理费	否	按销售总额收取费用2.35%
43	江河鸣翠	滨合公司	商住	40%	杭州浙沁企业管理有限公司39%、深圳安创投资管理有限公司21%	按股权比例分配、发行人额外收取管理费	是	按销售总额收取费用2%
44	湖西映月	新滨园公司	住宅	33%	苏州锦必橙商贸有限公司33%、上海新碧房地产开发有限公司34%	按股权比例分配、发行人额外收取管理费	否	按销售总额收取费用4%
45	锦鳞壹品	滨望公司	住宅	50%	苏州拿地宝商贸有限公司50%	按股权比例分配、发行人额外收取管理费	是	按销售总额收取费用3.5%
46	滨融府	滨融置业	商住	37%	浙江融创产城集团有限公司38%、浙江金昌启亚控股有限公司25%	按股权比例分配、发行人额外收取管理费	否	按销售总额收取费用3%
47	滨辰府	滨望置业	住宅	40.5%	宁波锦官置业有限公司39.5%、深圳安创投资管理有限公司20%	按股权比例分配、发行人额外收取管理费	是	按销售总额收取费用3%
48	春来雅庭	浙芷置业	住宅	33%	浙江绿城房地产投资有限公司33%、联发集团杭州房地产开发有限公司34%	按股权比例分配、发行人额外收取管理费	否	按销售总额收取费用2%
49	和品	滨文公司	住宅	33.17%	浙江保利房地产开发有限公司33%、杭州燚乐实业投资有限公司33.83%	按股权比例分配、发行人额外收取管理费	否	按销售总额收取费用1.6%
50	望品	滨江中豪公司	住宅	34%	浙江中豪房屋建设开发有限公司33%、杭州华丰国际投资发展有限公司33%	按股权比例分配、发行人额外收取管理费	是	按销售总额收取费用1.4%

序号	项目主体	项目名称	项目类别	持股比例	合作方	利润分配机制	是否并表	管理费收取标准
51	海潮望月城	滨来置业	商住	50%	融创鑫恒投资集团有限公司50%	按股权比例分配、发行人额外收取管理费	是	按销售总额收取费用3%
52	钱潮鸣翠云筑	滨硕实业	商业	70%	浙江中豪房屋建设开发有限公司20%、杭州星洲商务咨询有限公司10%	按股权比例分配、发行人额外收取管理费	是	按销售总额收取费用3%
53	玖华府	骏玖公司	住宅	32.5%	嘉善县龙光房地产有限公司35%、杭州燚乐实业投资有限公司32.5%	按股权比例分配、发行人额外收取管理费	否	按销售总额收取费用1.16%
54	星帆花园	纬信实业	住宅	35%	广州纬信实业发展有限公司65%	按股权比例分配、发行人额外收取管理费	否	按销售总额收取费用1%
55	鸣翠里	湖州滨望公司	住宅	55%	湖州城信房地产开发建设有限公司45%	按股权比例分配、发行人额外收取管理费	是	按销售总额收取费用2.5%
56	观品轩	滨嘉置业	住宅	60%	杭州星洲商务咨询有限公司40%	按股权比例分配、发行人额外收取管理费	是	按销售总额收取费用1.4%
57	翡翠上城	滨鸿公司	住宅	55%	南京名弘置业有限公司45%	按股权比例分配、发行人额外收取管理费	是	按销售总额收取费用2%
58	春宸上府	滨麟置业	住宅	34%	杭州市城建开发集团有限公司33%、杭州金汇世纪企业管理有限公司15%、浙江中豪房屋建设开发有限公司18%	按股权比例分配、发行人额外收取管理费	是	按销售总额收取费用0.8%
59	江晖府	滨建公司	住宅	50%	温州远山房地产开发有限责任公司50%	按股权比例分配、发行人额外收取管理费	是	按销售总额收取费用1%
60	枫翠岚湾	滨晨公司	住宅	50%	杭州兴耀房地产开发集团有限公司50%	按股权比例分配、发行人额外收取管理费	是	按销售总额收取费用1%
61	湖悦岚湾	滨耀置业	住宅	50%	杭州兴耀房地产开发集团有限公司50%	按股权比例分配、发行人额外收取管	是	按销售总额收取费用1%

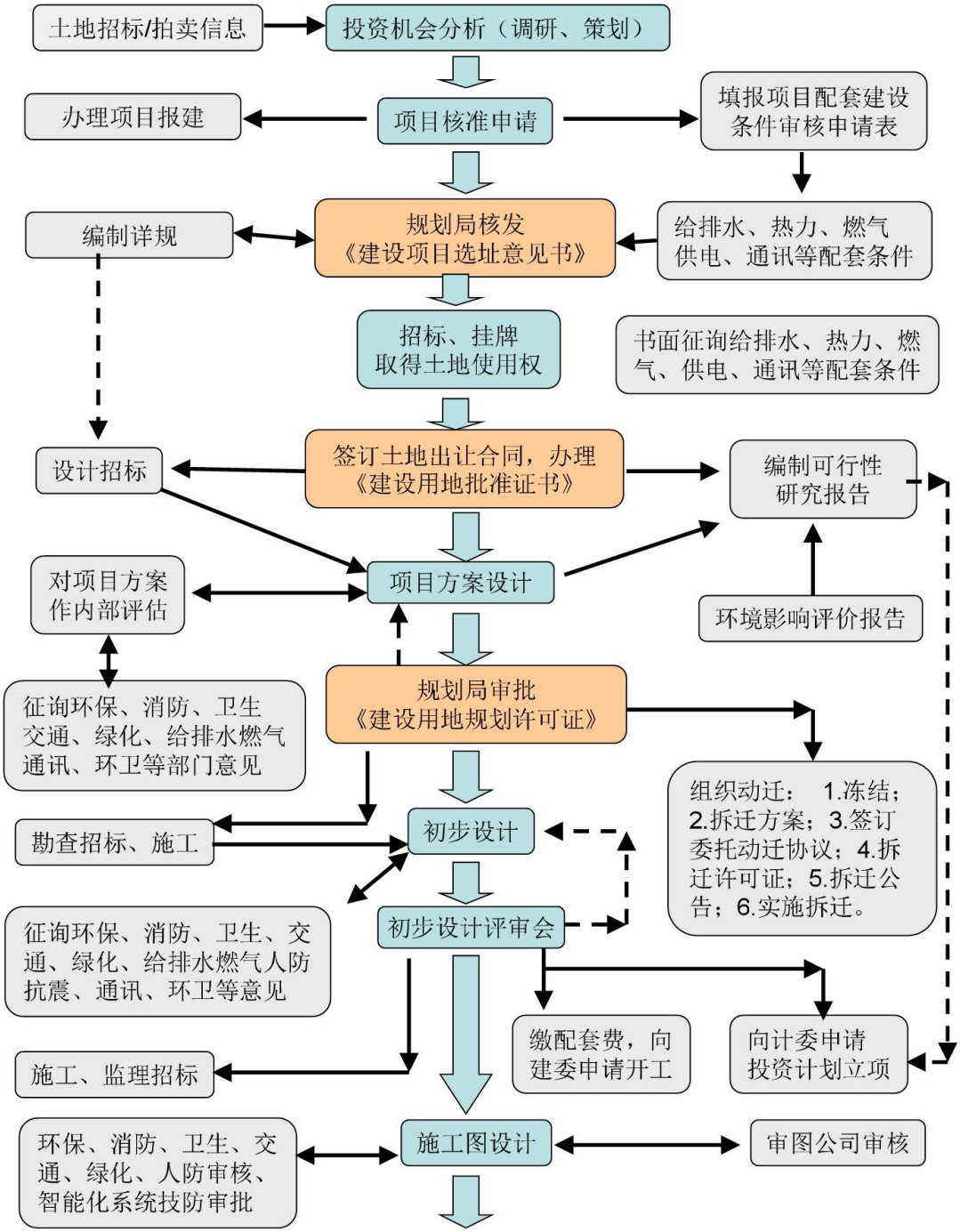
序号	项目主体	项目名称	项目类别	持股比例	合作方	利润分配机制	是否并表	管理费收取标准
						理费		
62	风荷叠翠府	稳盛新黄浦公司	住宅	50%	上海新黄浦实业集团股份有限公司50%	按股权比例分配、发行人额外收取管理费	是	按销售总额收取费用1.3%
63	听悦雅庭	新黄浦滨顺公司	住宅	50%	上海新黄浦实业集团股份有限公司50%	按股权比例分配、发行人额外收取管理费	是	按销售总额收取费用1.3%
64	滨萃悦府	丰胜公公司	住宅	27.55%	杭州燚乐实业投资有限公司44.95%、浙江建杭置业有限公司27.5%	按股权比例分配、发行人额外收取管理费	是	按销售总额收取费用1%
65	锦翠金宸府	滨秀公司	住宅	33%	招商局地产（杭州）有限公司34%、杭州市城建开发集团有限公司33%、	按股权比例分配、发行人额外收取管理费	否	按销售总额收取费用2%
66	宁波望品	滨成置业	住宅	51%	宁波城投置业有限公司49%	按股权比例分配、发行人额外收取管理费	否	按销售总额收取费用3%
67	星翠芳华府	滨侨公司	住宅	50%	浙江钱江房地产集团有限公司50%	按股权比例分配、发行人额外收取管理费	否	按销售总额收取费用2%
68	东阳嘉品	东阳滨杭公司	商住	55%	浙江建杭置业有限公司45%	按股权比例分配、发行人额外收取管理费	是	按销售总额收取费用3
69	东阳君品	东阳滨茂公司	商住	55%	浙江建杭置业有限公司45%	按股权比例分配、发行人额外收取管理费	是	按销售总额收取费用3
70	揽云锦绣里	滨坤公司	住宅	50%	坤和建设集团股份有限公司45%	按股权比例分配、发行人额外收取管理费	是	按销售总额收取费用2%
71	枫翠岚湾	滨晨公司	住宅	50%	杭州兴耀房地产开发集团有限公司50%	按股权比例分配、发行人额外收取管理费	是	按销售总额收取费用2%
72	望翠蓝庭	滨启公司	商住	60%	杭州驭星置业有限公司20%、杭州兴耀房地产开发集团有限公	按股权比例分配、发行人额外收取管理费	是	按销售总额收取费用2%

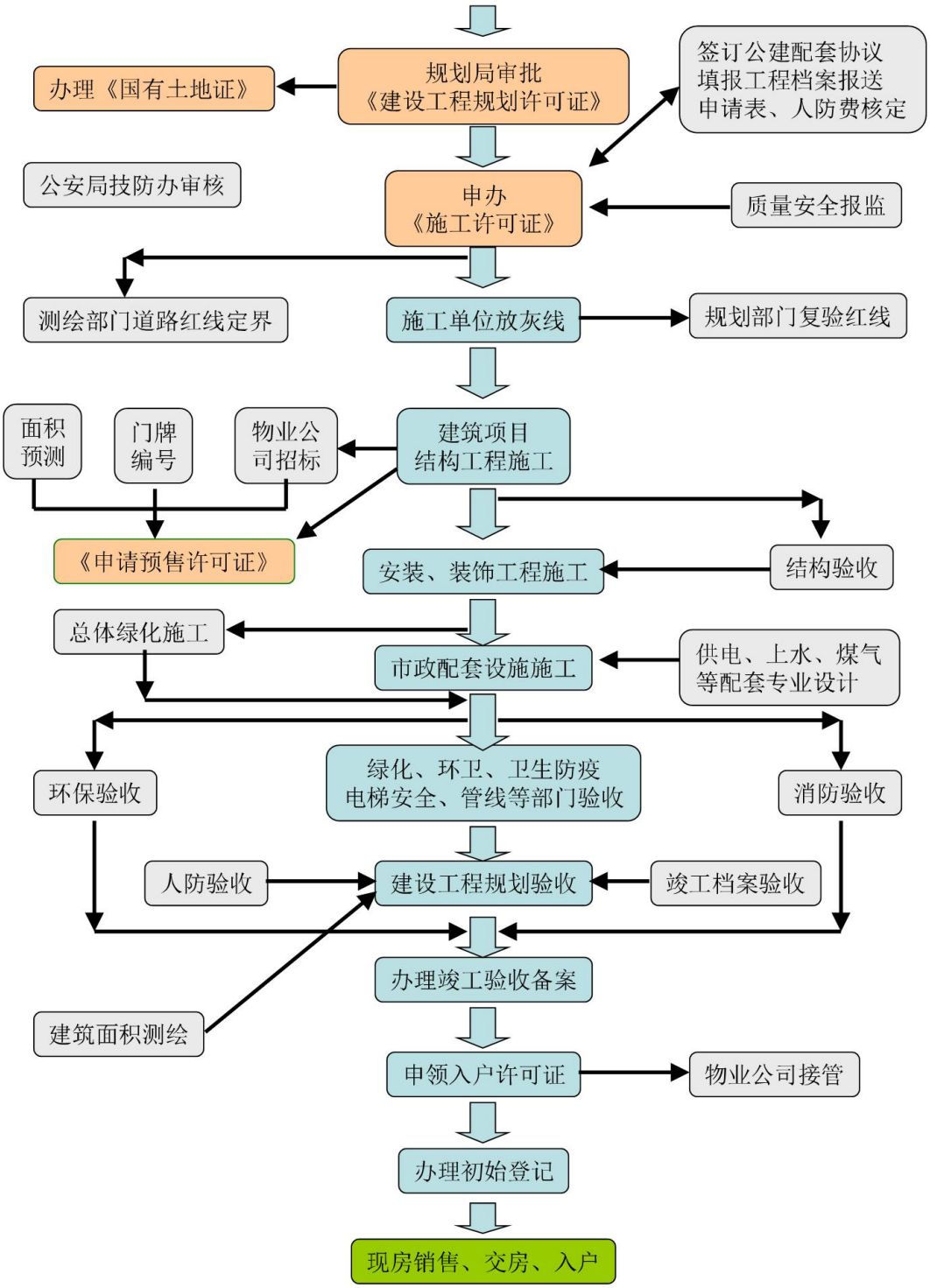
序号	项目主体	项目名称	项目类别	持股比例	合作方	利润分配机制	是否并表	管理费收取标准
					司20%			
73	叠潮雅庭	滨昱公司	商住	40%	浙江金帝房地产集团有限公司60%	按股权比例分配、发行人额外收取管理费	否	按销售总额收取费用2%
74	欣翠里	滨昕公司	商住	40%	浙江金帝房地产集团有限公司60%	按股权比例分配、发行人额外收取管理费	否	按销售总额收取费用2%
75	揽奥望座	滨澳公司	商住	28%	杭州兴耀房地产开发集团有限公司24%、浙江建杭置业有限公司24%、杭州金汇世纪企业管理有限公司24%	按股权比例分配、发行人额外收取管理费	是	按销售总额收取费用4.5%

发行人已建立健全包括采购、设计、开发、销售在内的一整套完整、独立的房地产开发业务经营体系。经营流程较为复杂，涉及政府部门和合作单位较多，一般来说，公司房地产开发的简要流程、各业务部门在流程中承担的职能具体如下：

图 5-5　发行人房地产开发经营简要流程图

房地产开发主要工作流程示意图





销售模式方面，房地产开发企业所有销售项目均需要 5 证齐全，包括：国有土地使用权证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证、商品房预售许可证。发行人所开发项目在达到政府规定的预售条件并取得《商品房预售许可证》后组织销售。公司开发的商品房项目主要出售给项

目所在地的需求者。为保证项目有一个科学的价格体系应对市场竞争、在充分尊重市场和竞争对手的前提下，发行人制定了项目销售定价指标体系，对所有单一项目的开盘定价都进行严格的市场论证。通过一手竞争楼盘调研、二手楼盘成交价格调研、物业价值指标权重评价及各单元户型质素评价等方式，进行客户调研数据的统计分析。最终结合公司开发和经营目标，形成项目销售价格。

发行人及下属子公司具体房地产项目销售流程如下：

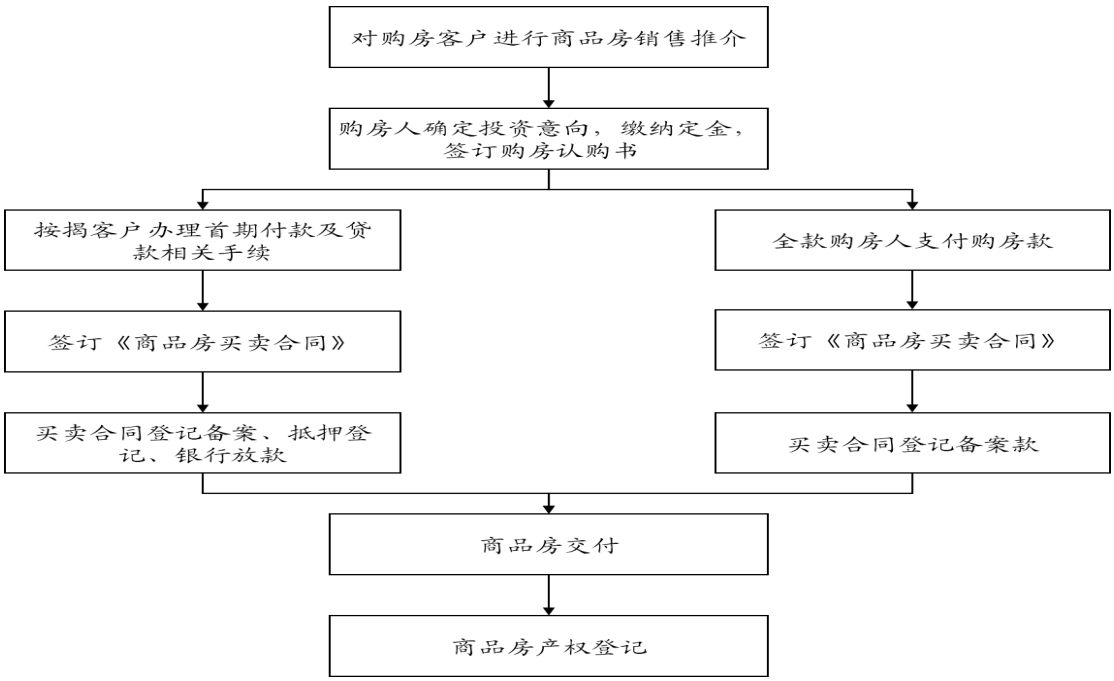
① 销售环节

发行人及下属子公司在取得“商品房预售许可证”后，发行人及下属子公司收取定金，借记银行存款，贷记合同负债。发行人及下属子公司与客户签订“商品房买卖合同”，收取首付款时，借记银行存款，贷记预收账款。办理完成按揭贷款后，银行将剩余房款直接转至发行人及下属子公司，借记银行存款，贷记预收账款。

② 交房环节（收入、成本确认环节）

交房验房工作由业主、发行人及下属子公司及物业公司完成后，由三方在交接书签字或盖章确认收房，此时房屋的大部分风险已转移给业主，发行人及下属子公司财务部门在此时按测绘面积乘以合同单价确认销售收入，借记预收账款，贷记主营业务收入；并相应结转成本，借记主营业务成本，贷记存货-开发商品。

图 5-6　发行人商品房销售简要流程图



结算模式方面，发行人在项目开发阶段支付工程款项主要通过现金方式结算。在销售阶段收到卖房款主要通过现金结算。

（2）业务经营情况

发行人一直注重优质土地资源的战略储备、有效保持产品的稀缺性和市场领先性，强调集团综合利益的最大化，而非单个项目的利益最大化。公司侧重于储备稀缺资源、或者相对稀缺、成长性好的土地。公司未来几年的总体战略布局为：立足杭州，积极开拓上海、深圳市场，在实现公司稳健发展的同时，公司将视市场形势的发展择机适度扩大土地储备，以满足公司未来长期发展的需要。

近三年及2024年1-3月，发行人的房地产开发业务保持了较快的增长速度，房地产开发业务主要经营指标如下：

表5-20 近三年及一期发行人房地产开发与销售业务主要经营指标

项目	2024年1-3月	2023年	2022年	2021年
新开工面积（万平方米）	53.31	338.21	484.47	308.8
竣工面积（万平方米）	74	335.89	469.68	158.78
销售面积（万平方米）	41.21	222.33	215.6	182
销售金额（亿元）	170.36	1051	986.5	794.2
结算面积（万平方米）	44.5	220.39	132.05	144.69
结算金额（亿元）	134.24	693.35	406.69	366.73
拿地均价（元/平方米）	24,702.19	17,300.14	18,600.7	15,097.12
销售均价（元/平方米）	37,464	47,272	45,756	43,638
完成投资情况（亿元）	151.25	543.15	536.81	480.38

注：新开工面积、竣工面积、销售面积及结算面积均不包含车位及地下室；销售金额及结算金额包含车位及地下室。

发行人房地产开发业务主要经营指标近三年保持了稳步的增长。2021年末，公司新增土地储备项目38个，其中在浙江省的8个地级市共获取35个项目，并成功开拓丽水市场实现浙江省内11个地级市项目全覆盖。报告期内，公司累计新增土地面积200.29万平方米，新增土储计容建筑面积469.4万平方米，土地款总额710亿元，权益土地款437.86亿元，平均楼面价为1.51万元/平方米，新增土储货值权益比例56.6%。截止2021年末，公司土地储备中杭州占60%，浙江省内非杭州的城市包括宁波、嘉兴、温州、金华、湖州、台州等经济基础扎实的二三线城市占比25%，浙江省外占比15%。优质的土地储备为公司未来可持续发展提供良好保障。

截至2022年末，公司新增土地储备项目41个，其中宁波1个，金华2个，杭州38个，进一步巩固杭州市场份额。2022年新增项目土地面积合计197万平方米，新增项目计容建筑面积合计473万平方米，权益土地款374亿元，新增土储货值权益比例55%。截止2022年末，公司土地储备中杭州占65%，浙江省内非杭州的城市包括宁波、嘉兴、温州、金华、湖州、台州等经济基础扎实的二三线城市占比20%，浙江省外占比15%。优质的土地储备为公司未来可持续发展提供

良好保障。

截至2023年末，公司新增土地储备项目33个，其中宁波1个，南京1个，湖州2个，金华2个，杭州27个，进一步巩固杭州市场份额。2023年新增项目计容建筑面积合计333万平方米，权益土地款256亿元。截止2023年末，公司土地储备中杭州占60%，浙江省内非杭州的城市包括宁波、金华、湖州、嘉兴等经济基础扎实的二三线城市占比25%，浙江省外占比15%。优质的土地储备为公司未来可持续发展提供良好保障。

发行人营业收入主要集中于杭州地区，近三年及2024年1-3月，公司杭州地区营业收入占公司营业收入比重分别为59.38%、68.29%、65.17%和72.72%。在做好做精杭州市场的同时，发行人重点培养金华、嘉兴、温州、宁波等市场，逐步取得区域性的开发优势，且公司拓展市场战略已经开始体现，2021年温州地区的营收占比达到12.09%。2022年金华地区的营收占比达到21.05%。2023年宁波地区的营收占比达到6.97%。2024年1-3月，宁波地区的营收占比达到14.27%、金华地区的营收占比达到6.85%。

近三年及2024年1-3月，发行人营业收入分别为379.76亿元、415.02亿元、704.43亿元和137.01亿元。发行人2024年一季度结转了杭州滨涛映月、宁波誉品、宁波翠语华庭、天台江山慈悦、义乌福田里项目，上述5个项目结转收入的金额103.42亿元，占比75.48%。

表 5-21　近三年及一期发行人营业收入区域构成

单位：亿元、%

项目	2024年1-3月		2023年		2022年		2021年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
杭州地区	99.64	72.72	459.07	65.17	283.43	68.29	225.52	59.38
温州地区	1.25	0.91	36.10	5.12	2.62	0.63	45.91	12.09
南京地区	0.69	0.5	29.00	4.12	-	-	-	-
苏州地区	0.82	0.6	26.80	3.81	-	-	-	-
金华地区	9.38	6.85	44.53	6.32	87.38	21.05	20.46	5.39
嘉兴地区	0.39	0.28	28.43	4.04	9.82	2.37	16.36	4.31
上海地区	0.01	0.00	0.17	0.02	0.03	0.01	0.16	0.04
境外	0.43	0.31	1.80	0.26	1.46	0.35	0.94	0.25
湖州地区	-	0.00	25.18	3.57	4.05	0.98	23.87	6.29
台州地区	4.87	3.56	4.24	0.6	24.25	5.84	13.04	3.43
宁波地区	19.56	14.27	49.07	6.97	0.21	0.05	2.44	0.64
上饶地区	-0.00	0.00	0.02	0.00	1.18	0.28	-	-
深圳地区	0.00	0.00	0.01	0.00	0.01	0.00	-	-

项目	2024年1-3月		2023年		2022年		2021年	
南通地区	-	-	-	-	0.61	0.15	-	-
营业收入合计	**137.01**	**100.00**	**704.43**	**100.00**	**415.02**	**100.00**	**379.76**	**100.00**

发行人获得土地的现有方式是以直接参与招拍挂为主，收并购为辅。

截至2024年3月末，发行人主要在建项目计划总投资金额合计2,970.60亿元，总计容建筑面积1,219.76万平方米。其中一二线城市房地产项目计划投资总额2,420.22亿元，占比81.47%，建筑面积912.66万平方米，占比74.82%。三四线城市房地产项目计划投资550.38亿元，占比18.53%，建筑面积307.09万平方米，占比25.18%。

（3）最近三年及2024年1-3月已完工项目情况

最近三年及2024年1-3月，发行人已开发完工项目的《国有土地使用证》、《建设用地规划许可证》、《建筑工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》和《商品房预售许可证》均已齐全，具体情况如下：

表 5-22-1　截至 2024 年 3 月末发行人房地产开发已完工项目情况

序号	项目主体	项目名称	项目类别	住宅比例	项目所在地	开发模式	截至 2024 年 3 月末销售总额（亿元）	已销售进度（面积）	可销售面积(万㎡)	已售面积(万㎡)
1	滨江集团	城市之星	住宅、商业	93.51%	杭州	自主	91.79	100%	22.51	22.51
2	万家星城公司	万家星城二期	住宅、商业	91.52%	杭州	自主	23.14	100%	10.36	10.36
3	万家星城公司	万家星城三期	住宅	100%	杭州	自主	44.95	100%	19.05	19.05
4	滨江城东公司	金色黎明一期	住宅	100%	杭州	自主	26.73	100%	16.30	16.30
5	曙光公司	曙光之城	住宅	100%	杭州	自主	23.62	100%	12.77	12.77
6	绍兴金色家园	绍兴金色家园	住宅、商业	98.20%	绍兴	自主	16.01	100%	11.21	11.21
7	衢州置业公司	衢州春江月	住宅	100%	衢州	自主	13.28	100%	13.56	13.56
8	滨凯公司	凯旋门	住宅	100%	杭州	合作	31.17	100%	8.24	8.24
9	金华蓝庭公司	金华金色蓝庭	住宅	100%	金华	自主	19.30	100%	15.34	15.34
10	衢州置业公司	衢州月亮湾	住宅	100%	衢州	自主	22.36	100%	25.27	25.27
11	滨江三花公司	金色黎明二期	住宅	100%	杭州	合作	24.80	100%	13.36	13.36

序号	项目主体	项目名称	项目类别	住宅比例	项目所在地	开发模式	截至2024年3月末销售总额（亿元）	已销售进度（面积）	可销售面积(万㎡)	已售面积(万㎡)
12	滨江三花公司	金色黎明三期	住宅	100%	杭州	合作	25.48	100%	12.69	12.69
13	绍兴蓝庭公司	绍兴金色蓝庭	住宅	100%	绍兴	自主	11.69	100%	10.27	10.27
14	上虞置业公司	上虞城市之星	住宅	100%	绍兴	自主	20.45	100%	18.71	18.71
15	滨江西部公司	西溪明珠	住宅	100%	杭州	自主	23.93	100%	6.89	6.89
16	滨江南部公司	金色江南	住宅	100%	杭州	自主	15.38	100%	9.17	9.17
17	滨江盛元海岸公司	萧山东方海岸	住宅	100%	杭州	合作	28.24	100%	8.24	8.24
18	平湖万家花城公司	平湖万家花城和苑	住宅	100%	平湖	合作	8.76	100%	13.49	13.49
19	滨润公司	东方星城	住宅	100%	杭州	合作	39.86	100%	12.39	12.39
20	商博公司	华家池	住宅	100%	杭州	合作	85.33	100%	18.71	18.71
21	锦绣天成公司	锦绣之城	住宅	100%	杭州	合作	52.26	100%	10.77	10.77
22	万家之星公司	万家之星	住宅	100%	杭州	合作	11.65	100%	5.36	5.36
23	京滨公司	江南之星	住宅	100%	杭州	合作	63.52	100%	24.48	24.48
24	上海滨安	上海公园壹号	住宅	100%	上海	合作	62.89	100%	11.49	11.49
25	滨信公司	义乌公园壹号	住宅	100%	义乌	合作	41.60	100%	13.95	13.95
26	滨绿公司	武林壹号	住宅、商业	75%	杭州	合作	182.17	100%	25.33	25.33
27	滨江盛元公司	湘湖壹号	住宅	100%	杭州	合作	86.48	100%	20.88	20.88
28	东方海岸公司	千岛湖东方海岸	住宅	100%	杭州	合作	18.23	100%	17.34	17.34
29	滨通公司	东方名府	住宅、商业	72%	杭州	合作	11.85	100%	4.63	4.63
30	滨旭公司	东方悦府	住宅	100%	杭州	合作	19.05	100%	7.36	7.36
31	杭州信达公	信达一品	住宅	100%	杭州	合作	64.42	100%	9.13	9.13

序号	项目主体	项目名称	项目类别	住宅比例	项目所在地	开发模式	截至 2024 年 3 月末销售总额（亿元）	已销售进度（面积）	可销售面积(万㎡)	已售面积(万㎡)
	司									
32	滨保公司	翡翠海岸	住宅	100%	杭州	合作	81.33	100%	11.86	11.86
33	春盛公司	大江名筑	商业	0%	杭州	合作	10.78	100%	6.53	6.53
34	同达置业	同协金座	商业	0%	杭州	合作	20.40	91.50%	6.94	6.35
35	义乌滨锦公司	义乌滨江壹品	住宅	100%	义乌	自主	59.23	100%	21.55	21.55
36	滨顺公司	江南名府	住宅	100%	杭州	自主	25.72	100%	7.80	7.80
37	滨翰公司	卧城印象	住宅	100%	杭州	自主	15.84	100%	5.37	5.37
38	义乌滨锦公司	义乌锦绣之城	住宅	100%	义乌	自主	50.05	100%	16.36	16.36
39	滨宏公司	未来海岸	住宅	100%	杭州	合作	34.71	100%	19.18	19.18
40	滨欣公司	翡翠江南	住宅	100%	杭州	自主	28.57	100%	7.81	7.81
41	花样年华置业	十里春晓	住宅	100%	湖州	自主	27.96	100%	16.61	16.61
42	滨江维堡置业	诺德学府	住宅	100%	宁波	合作	14.04	100%	12.73	12.73
43	平湖滨江公司	平湖万家花城	住宅	100%	平湖	合作	117.87	100%	91.95	91.95
44	滨瑞公司	御江南	住宅	100%	杭州	自主	27.67	100%	7.50	7.50
45	滨保公司	上品南星	住宅	100%	杭州	合作	78.96	100%	10.55	10.55
46	星悦公司	翡翠之星	住宅	100%	杭州	合作	18.58	100%	4.65	4.65
47	滨致公司	温州万家花城	住宅	100%	温州	自主	22.47	100%	14.42	14.42
48	锦翎置业	锦宸府	住宅	100%	杭州	合作	24.13	100%	5.92	5.92
49	西江置业	五幸银座	商业	0%	杭州	合作	4.11	100%	1.64	1.64
50	锦辉置业	温岭玖珑春晓	住宅	100%	温岭	合作	30.60	100%	9.46	9.46

序号	项目主体	项目名称	项目类别	住宅比例	项目所在地	开发模式	截至2024年3月末销售总额（亿元）	已销售进度（面积）	可销售面积(万㎡)	已售面积(万㎡)
51	乐清滨江公司	乐清金色家园	住宅	100%	乐清	合作	38.32	100%	24.01	24.01
52	南通曙江公司	曙光之星	商住	80%	南通	合作	19.08	100%	15.60	15.60
53	金昇公司	悦虹湾	住宅	100%	杭州	合作	93.72	100%	26.95	26.95
54	新锦置业	锦鄞府	住宅	100%	杭州	合作	35.43	100%	11.46	11.46
55	西江置业	五辛金座	商业	0%	杭州	合作	6.88	91%	2.67	2.43
56	滨宁公司	拥潮府	住宅	100%	杭州	合作	44.55	100%	11.33	11.33
57	滨岭公司	温岭万家之星	住宅	100%	温岭	合作	13.14	100%	5.64	5.64
58	滨桐置业	上饶公园壹号	住宅	100%	上饶	合作	16.94	100%	13.28	13.28
59	滨望公司	御品	住宅	100%	杭州	合作	57.17	100%	7.73	7.73
60	万祯置业	温州之翼TOD	商住	100%	温州	合作	72.79	100%	36.92	36.92
61	滨晓置业	湖畔春晓	住宅	100%	湖州	自主	18.92	100%	9.53	9.53
62	滨恒公司	仁恒滨江园	杭州	100%	杭州	合作	51.20	100%	6.80	6.80
63	京海投资公司	海语天下	住宅	100%	宁波	合作	75.92	100%	22.47	22.47
64	保泓公司	澄品	住宅	100%	杭州	合作	157.28	100%	29.63	29.63
65	梁荣置业	梁荣置业	住宅	100%	乐清	合作	17.72	100%	8.29	8.29
66	滨蓝公司	锦翠蓝庭	住宅	100%	金华	合作	14.04	100%	6.91	6.91
67	永康滨盛公司	永康悦虹湾	住宅	100%	永康	合作	13.46	100%	7.15	7.15
68	滨和公司	平湖庆和苑	住宅	100%	平湖	合作	10.51	100%	6.32	6.32
69	温州嘉年华公司	乐清悦虹湾	住宅	100%	乐清	合作	16.80	64%	19.22	12.30
70	滨安公司	杭语蓝庭	住宅	100%	杭州	合作	24.17	100%	8.13	8.13

序号	项目主体	项目名称	项目类别	住宅比例	项目所在地	开发模式	截至2024年3月末销售总额（亿元）	已销售进度（面积）	可销售面积(万㎡)	已售面积(万㎡)
71	温岭滨锦公司	锦湖园	住宅	100%	温岭	合作	11.64	100%	4.68	4.68
72	苏州滨原公司	印江澜	住宅	100%	苏州	合作	12.78	100%	5.05	5.01
73	信达奥体公司	杭州壹号院	商住	65%	杭州	合作	225.59	100%	40.19	40.19
74	博航公司	万潮星汇	商业	0%	杭州	合作	13.33	100%	2.45	2.45
75	京江公司	古翠蓝庭	住宅	100%	杭州	合作	29.91	100%	5.04	5.04
76	滨沁公司	明石东潮府	商住	55%	杭州	合作	33.33	100%	8.79	8.79
77	滨鸿公司	悦景园	住宅	100%	杭州	合作	25.34	100%	11.18	11.18
78	义乌滨盛公司	万家风华	住宅	100%	义乌	合作	94.85	100%	34.04	34.00
79	滨呈公司	悦湖蓝庭	住宅	100%	台州	合作	17.96	100%	17.63	17.63
80	滨原公司	拥翠府	住宅	100%	杭州	合作	22.26	100%	5.74	5.74
81	滨乾公司	御虹府	住宅	100%	杭州	自主	61.08	100%	13.03	13.03
82	新广发置业	湖光山社	住宅	100%	杭州	自主	36.48	100%	12.65	12.65
83	滨融公司	御潮府	住宅	100%	杭州	自主	68.48	100%	8.81	8.81
84	滨得公司	悦潮府	住宅	100%	杭州	合作	24.81	100%	7.24	7.24
85	滨晖公司	嘉品	住宅	100%	杭州	自主	58.71	100%	11.85	11.85
86	滨润公司	悦虹湾1号	住宅	100%	金华	自主	9.83	100%	4.70	4.70
87	滨泽公司	悦虹湾2号	住宅	100%	金华	自主	6.99	100%	3.09	3.09
88	浙同置业	温州壹号	商住	98%	温州	合作	133.00	100%	34.27	34.27
89	京盛公司	莫干山语	住宅	100%	湖州	合作	15.10	100%	7.29	7.29
90	璞悦公司	滨江壹号	住宅	100%	温州	合作	37.54	100%	8.97	8.97

序号	项目主体	项目名称	项目类别	住宅比例	项目所在地	开发模式	截至2024年3月末销售总额（亿元）	已销售进度（面积）	可销售面积(万㎡)	已售面积(万㎡)
91	新惠公司	定安府	商业	0%	杭州	自主	17.73	100%	1.25	1.25
92	翡翠海岸公司	半岛印象南区	住宅	100%	杭州	合作	4.77	100%	3.91	3.91
93	滨兴公司	御滨府	商住	85%	杭州	合作	44.53	100%	9.15	9.15
94	平湖滨兴公司	平湖君品	住宅	100%	嘉兴	自主	30.12	100%	18.58	18.58
95	星信置业	阅杭	商住	85%	杭州	合作	19.56	100%	8.88	8.88
96	滨御公司	拥涛府	住宅	100%	杭州	自主	31.07	100%	7.88	7.88
97	天悦公司	时代滨江四季	住宅	100%	杭州	合作	55.21	100%	10.36	10.36
98	星滨置业	滨耀城	商住	40%	杭州	合作	31.66	73%	12.41	9.08
99	天目山公司	临安天目山	商住	100%	杭州	自主	1.70	11%	4.68	0.51
100	西江沈家弄置业	云栖名筑	商业	100%	杭州	合作	21.89	97%	6.66	6.46
101	滨丰公司	春语蓝庭	住宅	100%	杭州	合作	34.71	100%	10.64	10.63
102	森垄公司	城市之星	住宅	100%	杭州	合作	14.00	64%	11.76	7.53
103	兴塘置业	滨旭府	住宅	100%	杭州	合作	30.34	80%	14.88	11.90
104	滨荣公司	翠语华庭	住宅	100%	杭州	自主	23.84	100%	6.01	6.01
105	滨昌公司	沁语晓庭	住宅	100%	杭州	自主	24.45	100%	6.73	6.73
106	新滨园置业	湖西映月	住宅	100%	杭州	合作	22.15	100%	7.82	7.82
107	滨航公司	博语华庭	住宅	100%	杭州	自主	30.88	100%	8.21	8.21
108	湖州滨兴公司	春翠里	住宅	100%	湖州	自主	29.15	100%	16.32	16.32
109	滨江盛元公司	湘湖里	住宅	100%	杭州	合作	73.33	100%	7.71	7.71
110	滨博公司	君品	住宅	100%	杭州	合作	63.65	100%	12.88	12.88

序号	项目主体	项目名称	项目类别	住宅比例	项目所在地	开发模式	截至 2024 年 3 月末销售总额（亿元）	已销售进度（面积）	可销售面积(万㎡)	已售面积(万㎡)
111	滨宇公司	朝闻花城	住宅	100%	杭州	合作	78.91	100%	25.32	25.28
112	苏州滨望公司	锦鳞壹品	住宅	100%	苏州	合作	32.20	82%	12.38	10.15
113	滨浦置业	滨涛府	住宅	100%	宁波	自主	23.85	100%	7.17	7.15
114	滨泰公司	星翠澜庭	住宅	100%	杭州	自主	22.52	100%	4.61	4.61
115	滨远公司	观品	住宅	100%	杭州	自主	46.20	100%	9.18	9.18
116	融滨昌盛置业	滨融府	商住	80%	杭州	合作	53.91	91%	11.33	10.31
117	宁波滨望置业	滨辰府	住宅	100%	宁波	合作	38.80	91%	13.28	12.08
118	南京滨晖公司	南京嘉品	住宅	100%	南京	自主	33.47	100%	11.47	11.44
119	星昀置业	滨耀学府	住宅	100%	杭州	合作	34.71	100%	8.64	8.64
120	浙芷置业	春来雅庭	住宅	100%	杭州	合作	41.63	100%	9.76	9.76
121	滨合公司	江河鸣翠	商住	85%	杭州	合作	88.16	100%	11.62	11.62
122	翠语华庭公司	义乌翠语华庭	住宅	100%	义乌	自主	18.61	88%	7.69	6.76
123	滨江中豪公司	望品	住宅	100%	杭州	合作	17.86	100%	3.35	3.35
124	滨胜公司	滨涛映月	住宅	100%	杭州	自主	61.60	100%	15.70	15.70
125	滨浩公司	望涛月明	住宅	100%	杭州	自主	49.37	100%	12.67	12.67
126	滨文公司	和品	住宅	100%	杭州	合作	146.90	100%	26.19	26.19
	合计						**5,033.90**		**1,611.89**	**1,583.68**

表 5-22-2　截至 2024 年 3 月末发行人房地产开发已完工项目情况

序号	项目主体	项目名称	已签约面积(万㎡)	销售单价（万元）	未销售原因	后续销售及资金回笼计划	总投资金额（亿元）	完工时间	回款金额（亿元）	施工方

序号	项目主体	项目名称	已签约面积(万㎡)	销售单价（万元）	未销售原因	后续销售及资金回笼计划	总投资金额（亿元）	完工时间	回款金额（亿元）	施工方
1	滨江集团	城市之星	22.51	4.08	售罄	无	82.59	2013.5	91.79	杭州通达集团有限公司、杭州中豪建设工程有限公司
2	万家星城公司	万家星城二期	10.36	2.23	售罄	无	19.89	2012.9	23.14	浙江杭州湾建筑集团有限公司、杭州中豪建设工程有限公司
3	万家星城公司	万家星城三期	19.05	2.36	售罄	无	35.70	2012.12	44.95	浙江杭州湾建筑集团有限公司、杭州中豪建设工程有限公司
4	滨江城东公司	金色黎明一期	16.30	1.64	售罄	无	25.15	2013.12	26.73	杭州通达集团有限公司、浙江杰立建设集团有限公司
5	曙光公司	曙光之城	12.77	1.85	售罄	无	23.26	2014.8	23.62	杭州中豪建设工程有限公司、浙江杰立建设集团有限公司、
6	绍兴金色家园	绍兴金色家园	11.21	1.43	售罄	无	14.59	2012.12	16.01	杭州通达集团有限公司、杭州中豪建设工程有限公司
7	衢州置业公司	衢州春江月	13.56	0.98	售罄	无	12.60	2012.12	13.28	杭州通达集团有限公司、杭州中豪建设工程有限公司

序号	项目主体	项目名称	已签约面积(万㎡)	销售单价（万元）	未销售原因	后续销售及资金回笼计划	总投资金额（亿元）	完工时间	回款金额（亿元）	施工方
8	滨凯公司	凯旋门	8.24	3.78	售罄	无	26.75	2014.12	31.17	杭州通达集团有限公司、浙江杰立建设集团有限公司
9	金华蓝庭公司	金华金色蓝庭	15.34	1.26	售罄	无	17.54	2014.12	19.30	浙江杭州湾建筑集团有限公司
10	衢州置业公司	衢州月亮湾	25.27	0.88	售罄	无	21.55	2016.9	22.36	杭州通达集团有限公司、杭州中豪建设工程有限公司
11	滨江三花公司	金色黎明二期	13.36	1.86	售罄	无	22.70	2015.6	24.80	杭州通达集团有限公司、浙江杰立建设集团有限公司
12	滨江三花公司	金色黎明三期	12.69	2.01	售罄	无	22.61	2015.12	25.48	杭州通达集团有限公司、浙江杰立建设集团有限公司
13	绍兴蓝庭公司	绍兴金色蓝庭	10.27	1.14	售罄	无	9.76	2015.9	11.69	杭州通达集团有限公司
14	上虞置业公司	上虞城市之星	18.71	1.09	售罄	无	18.02	2015.12	20.45	杭州通达集团有限公司
15	滨江西部公司	西溪明珠	6.89	3.47	售罄	无	23.21	2016.5	23.93	浙江省三建建设集团有限公司、 、浙江耀华建设集团有限公司
16	滨江南部公司	金色江南	9.17	1.68	售罄	无	13.21	2016.12	15.38	浙江高新建设有限公司
17	滨江盛元海岸公司	萧山东方海岸	8.24	3.43	售罄	无	25.18	2017.12	28.24	杭州通达集团有限公司、浙江耀

序号	项目主体	项目名称	已签约面积(万㎡)	销售单价（万元）	未销售原因	后续销售及资金回笼计划	总投资金额（亿元）	完工时间	回款金额（亿元）	施工方
										华建设集团有限公司
18	平湖万家花城公司	平湖万家花城和苑	13.49	0.65	售罄	无	8.69	2017.12	8.76	浙江杰立建设集团有限公司、浙江杭州湾建筑集团有限公司
19	滨润公司	东方星城	12.39	3.22	售罄	无	22.06	2018.9	39.86	浙江杭州湾建筑集团有限公司、杭州中豪建设工程有限公司
20	商博公司	华家池	18.71	4.56	售罄	无	63.64	2018.6	85.33	浙江杰立建设集团有限公司、杭州中豪建设工程有限公司
21	锦绣天成公司	锦绣之城	10.77	4.85	售罄	无	37.74	2018.12	52.26	浙江杭州湾建筑集团有限公司、浙江耀华建设集团有限公司
22	万家之星公司	万家之星	5.36	2.17	售罄	无	5.38	2018.12	11.65	杭州中豪建设工程有限公司
23	京滨公司	江南之星	24.48	2.59	售罄	无	29.22	2019.1	63.52	浙江高新建设有限公司、通达、浙江杭州湾建筑集团有限公司
24	上海滨安公司	上海公园壹号	11.49	5.47	售罄	无	54.39	2019.6	62.89	浙江城投建设有限公司、浙江国泰建设集团有限公司

序号	项目主体	项目名称	已签约面积(万㎡)	销售单价（万元）	未销售原因	后续销售及资金回笼计划	总投资金额（亿元）	完工时间	回款金额（亿元）	施工方
25	滨信公司	义乌公园壹号	13.95	2.98	售罄	无	27.90	2019.6	41.60	浙江杭州湾建筑集团有限公司、杭州通达集团有限公司
26	滨绿公司	武林壹号	25.33	7.19	售罄	无	107.86	2019.12	182.17	浙江耀华建设集团有限公司、浙江城投建设有限公司
27	滨江盛元公司	湘湖壹号	20.88	4.14	售罄	无	59.85	2019.12	86.48	杭州通达集团有限公司、浙江城投建设有限公司
28	东方海岸公司	千岛湖东方海岸	17.34	1.05	售罄	无	14.98	2019.12	18.23	浙江城投建设有限公司
29	滨通公司	东方名府	4.63	2.56	售罄	无	6.35	2019.12	11.85	杭州通达集团有限公司
30	滨旭公司	东方悦府	7.36	2.59	售罄	无	11.97	2019.12	19.05	杭州鹏盛建设有限公司
31	杭州信达公司	信达一品	9.13	7.06	售罄	无	49.84	2019.12	64.42	浙江杰立建设集团有限公司、杭州中豪建设工程有限公司
32	滨保公司	翡翠海岸	11.86	6.86	售罄	无	68.94	2019.12	81.33	浙江耀华建设集团有限公司、浙江杭州湾建筑集团有限公司
33	春盛公司	大江名筑	6.53	1.65	售罄	无	6.28	2020.1	10.78	浙江杭州湾建筑集团有限公司
34	同达置业	同协金座	6.35	3.21	部分房源未售	截至募集说明书签署日项	14.41	2019.12	20.40	浙江通达集团有限公司

序号	项目主体	项目名称	已签约面积(万㎡)	销售单价（万元）	未销售原因	后续销售及资金回笼计划	总投资金额（亿元）	完工时间	回款金额（亿元）	施工方
						目已经全部开盘				
35	义乌滨锦公司	义乌滨江壹品	21.55	2.75	售罄	无	40.81	2020.6	59.23	杭州中豪建设工程有限公司、浙江通达集团有限公司
36	滨顺公司	江南名府	7.80	3.30	售罄	无	19.21	2020.9	25.72	浙江耀华建设集团有限公司、浙江杰力建设集团有限公司
37	滨翰公司	卧城印象	5.37	2.95	售罄	无	14.64	2020.11	15.84	杭州中豪建设工程有限公司
38	义乌滨锦公司	义乌锦绣之城	16.36	3.06	售罄	无	36.21	2020.12	50.05	浙江杭州湾建筑集团有限公司、浙江通达集团有限公司
39	滨宏公司	未来海岸	19.18	1.81	售罄	无	30.72	2020.9	34.71	浙江杭州湾建筑集团有限公司、浙江城投建设有限公司
40	滨欣公司	翡翠江南	7.81	3.66	售罄	无	29.61	2020.12	28.57	浙江耀华建设集团有限公司、浙江杰立建设集团有限公司
41	花样年华置业	十里春晓	16.61	1.68	售罄	无	23.72	2020.12	27.96	杭州中豪建设工程有限公司、浙江通达集团有限公司
42	滨江维堡置业	诺德学府	12.73	1.10	售罄	无	9.18	2020.12	14.04	杭州中豪建设工程有限公司、浙江新中源建设

序号	项目主体	项目名称	已签约面积(万㎡)	销售单价（万元）	未销售原因	后续销售及资金回笼计划	总投资金额（亿元）	完工时间	回款金额（亿元）	施工方
										有限公司
43	平湖滨江公司	平湖万家花城	91.95	1.28	售罄	无	64.08	2020.12	117.87	浙江杰立建设集团有限公司、浙江杭州湾建筑集团有限公司、杭州中豪建设工程有限公司
44	滨瑞公司	御江南	7.50	3.69	售罄	无	26.18	2021.3	27.67	浙江杰立建设集团有限公司、浙江通达集团有限公司
45	滨保公司	上品南星	10.55	7.48	售罄	无	76.47	2021.4	78.96	江苏南通三建集团股份有限公司、杭州中豪建设工程有限公司
46	星悦公司	翡翠之星	4.65	4.00	售罄	无	19.13	2021.4	18.58	浙江通达集团有限公司
47	滨致公司	温州万家花城	14.42	1.56	售罄	无	20.66	2021.6	22.47	浙江杰立建设集团有限公司
48	锦翎置业	锦宸府	5.92	4.08	售罄	无	19.92	2021.10	24.13	龙元建设集团股份有限公司
49	西江置业	五幸银座	1.64	2.51	售罄	无	3.12	2021.10	4.11	浙江耀华建设集团有限公司
50	锦辉置业	温岭玖珑春晓	9.46	3.23	售罄	无	24.94	2021.10	30.60	天颂建设集团有限公司
51	乐清滨江公司	乐清金色家园	24.01	1.60	售罄	无	27.85	2021.8	38.32	浙江杰立建设集团有限公司、浙江通达集团有限公司、浙

序号	项目主体	项目名称	已签约面积(万㎡)	销售单价（万元）	未销售原因	后续销售及资金回笼计划	总投资金额（亿元）	完工时间	回款金额（亿元）	施工方
										江杭州湾建筑集团有限公司
52	南通曙江公司	曙光之星	15.60	1.22	售罄	无	12.17	2021.10	19.08	曙光建设有限公司
53	金昇公司	悦虹湾	26.95	3.48	售罄	无	85.32	2021.12	93.72	浙江杰立建设集团有限公司、浙江通达集团有限公司、杭州中豪建设工程有限公司
54	新锦置业	锦粼府	11.46	3.09	售罄	无	33.71	2021.9	35.43	浙江宝业建设集团有限公司
55	西江置业	五幸金座	2.43	2.83	部分房源未售	截至募集说明书签署日项目已经全部开盘	5.92	2021.11	6.88	浙江耀华建设集团有限公司
56	滨宁公司	拥潮府	11.33	3.93	售罄	无	36.72	2021.12	44.55	杭州中豪建设工程有限公司、浙江国泰建设集团有限公司
57	滨岭公司	温岭万家之星	5.64	2.33	售罄	无	10.02	2021.10	13.14	曙光建设有限公司
58	滨桐置业	上饶公园壹号	13.28	1.28	售罄	无	10.80	2021.8	16.94	浙江杰立建设集团有限公司
59	滨望公司	御品	7.73	7.40	售罄	无	36.65	2021.12	57.17	浙江杭州湾建筑集团有限公司、杭州中豪建设工程有限公司
60	万祯置业	温州之翼TOD	36.92	1.97	售罄	无	62.35	2021.10	72.79	温州城乡建筑工程有限

序号	项目主体	项目名称	已签约面积(万㎡)	销售单价（万元）	未销售原因	后续销售及资金回笼计划	总投资金额（亿元）	完工时间	回款金额（亿元）	施工方
										公司
61	滨晓置业	湖畔春晓	9.53	1.99	售罄	无	17.21	2021.12	18.92	杭州通达集团有限公司
62	滨恒公司	仁恒滨江园	6.80	7.53	售罄	无	43.87	2022.3	51.20	浙江杭州湾建筑集团有限公司、杭州中豪建设工程有限公司
63	京海投资公司	海语天下	22.47	3.38	售罄	无	64.69	2022.4	75.92	浙江通达集团有限公司、中铁二十四局集团浙江工程有限公司
64	保泓公司	澄品	29.63	5.31	售罄	无	133.42	2022.6	157.28	浙江杭州湾建筑集团有限公司、浙江耀华建设集团有限公司、华恒建设集团有限公司
65	梁荣置业	梁荣置业	8.29	2.14	售罄	无	16.70	2022.5	17.72	浙江成泰建筑工程有限公司
66	滨蓝公司	锦翠蓝庭	6.91	2.03	售罄	无	9.63	2022.6	14.04	浙江杭州湾建筑集团有限公司、杭州中豪建设工程有限公司
67	永康滨盛公司	永康悦虹湾	7.15	1.88	售罄	无	9.72	2022.6	13.46	杭州通达集团有限公司
68	滨和公司	平湖庆和苑	6.32	1.66	售罄	无	7.83	2022.6	10.51	浙江耀华建设集团有限公司

序号	项目主体	项目名称	已签约面积(万㎡)	销售单价（万元）	未销售原因	后续销售及资金回笼计划	总投资金额（亿元）	完工时间	回款金额（亿元）	施工方
69	温州嘉年华公司	乐清悦虹湾	12.30	1.37	部分房源未售	截至募集说明书签署日项目已经全部开盘	23.64	2022.7	16.80	浙江杭州湾建筑集团有限公司、浙江杰立建设集团有限公司
70	滨安公司	杭语蓝庭	8.13	2.97	售罄	无	23.02	2022.7	24.17	浙江杰立建设集团有限公司
71	温岭滨锦公司	锦湖园	4.68	2.49	售罄	无	8.06	2022.8	11.64	天颂建设集团有限公司
72	苏州滨原公司	印江澜	5.01	2.55	售罄	无	11.46	2022.9	12.78	杭州中豪建设工程有限公司
73	信达奥体公司	杭州壹号院	40.19	5.61	售罄	无	189.37	2022.12	225.59	中国建筑第八工程局有限公司、中兴建设有限公司
74	博航公司	万潮星汇	2.45	5.44	售罄	无	6.81	2022.12	13.33	杭州中豪建设工程有限公司
75	京江公司	古翠蓝庭	5.04	5.93	售罄	无	27.58	2022.12	29.91	杭州中豪建设工程有限公司
76	滨沁公司	明石东潮府	8.79	3.79	售罄	无	22.89	2022.10	33.33	杭州通达集团有限公司
77	滨鸿公司	悦景园	11.18	2.27	售罄	无	20.61	2022.10	25.34	曙光建设有限公司、浙江杰立建设集团有限公司
78	义乌滨盛公司	万家风华	34.00	2.79	售罄	无	60.86	2022.11	94.85	浙江国泰建设集团有限公司、浙江杭州湾建筑集团有限公司、杭州中豪建设工程

序号	项目主体	项目名称	已签约面积(万㎡)	销售单价（万元）	未销售原因	后续销售及资金回笼计划	总投资金额（亿元）	完工时间	回款金额（亿元）	施工方
										有限公司
79	滨呈公司	悦湖蓝庭	17.63	1.02	售罄	无	10.60	2022.10	17.96	方远建设集团股份有限公司、杭州通达集团有限公司
80	滨原公司	拥翠府	5.74	3.88	售罄	无	19.56	2022.12	22.26	浙江国泰建设集团有限公司
81	滨乾公司	御虹府	13.03	4.69	售罄	无	53.61	2022.12	61.08	浙江杭州湾建筑集团有限公司、浙江杰立建设集团有限公司
82	新广发置业	湖光山社	12.65	2.88	售罄	无	22.40	2022.12	36.48	浙江杭州湾建筑集团有限公司、浙江耀华建设集团有限公司
83	滨融公司	御潮府	8.81	7.77	售罄	无	64.39	2022.12	68.48	杭州中豪建设工程有限公司、浙江杰立建设集团有限公司
84	滨得公司	悦潮府	7.24	3.43	售罄	无	20.74	2022.12	24.81	杭州通达集团有限公司
85	滨晖公司	嘉品	11.85	4.95	售罄	无	48.69	2022.12	58.71	杭州通达集团有限公司
86	滨润公司	悦虹湾1号	4.70	2.09	售罄	无	7.62	2022.12	9.83	浙江杭州湾建筑集团有限公司
87	滨泽公司	悦虹湾2号	3.09	2.26	售罄	无	4.85	2022.12	6.99	杭州中豪建设工程有限公司
88	浙同置业	温州壹号	34.27	3.88	售罄	无	110.69	2023.1	133.00	中建三局第一建设工程

序号	项目主体	项目名称	已签约面积(万㎡)	销售单价（万元）	未销售原因	后续销售及资金回笼计划	总投资金额（亿元）	完工时间	回款金额（亿元）	施工方
										有限责任公司
89	京盛公司	莫干山语	7.29	2.07	售罄	无	16.52	2023.1	15.10	浙江杭州湾建筑集团有限公司
90	璞悦公司	滨江壹号	8.97	4.19	售罄	无	31.34	2023.3	37.54	浙江耀华建设集团有限公司
91	新惠公司	定安府	1.25	14.18	售罄	无	6.92	2023.1	17.73	浙江耀华建设集团有限公司
92	翡翠海岸公司	半岛印象南区	3.91	1.22	售罄	无	3.59	2023.1	4.77	杭州中豪建设工程有限公司
93	滨兴公司	御滨府	9.15	4.87	售罄	无	33.46	2023.3	44.53	浙江杭州湾建筑集团有限公司
94	平湖滨兴公司	平湖君品	18.58	1.62	售罄	无	22.06	2023.3	30.12	浙江杰立建设集团有限公司
95	星信置业	阅杭	8.88	2.20	售罄	无	12.17	2023.1	19.56	恒元建设控股集团有限公司
96	滨御公司	拥涛府	7.88	3.94	售罄	无	26.05	2023.1	31.07	杭州中豪建设工程有限公司
97	天悦公司	时代滨江四季	10.36	5.33	售罄	无	46.97	2023.4	55.21	中民筑友建设科技集团有限公司
98	星滨置业	滨耀城	9.08	3.49	部分房源未售	截至募集说明书签署日项目已经全部开盘	25.02	2023.6	31.66	浙江杰立建设集团有限公司、浙江星耀建设集团有限公司
99	天目山公司	临安天目山	0.51	3.33	部分房源未售	截至募集说明书签署日项目已经全部开盘	10.35	2023.6	1.70	浙江通达集团有限公司

序号	项目主体	项目名称	已签约面积(万㎡)	销售单价（万元）	未销售原因	后续销售及资金回笼计划	总投资金额（亿元）	完工时间	回款金额（亿元）	施工方
100	西江沈家弄置业	云栖名筑	6.46	3.39	部分房源未售	截至募集说明书签署日项目已经全部开盘	13.81	2023.6	21.89	浙江国泰建设集团有限公司
101	滨丰公司	春语蓝庭	10.63	3.27	售罄	无	26.39	2023.6	34.71	浙江耀华建设集团有限公司、浙江杰立建设集团有限公司
102	森垄公司	城市之星	7.53	1.86	部分房源未售	截至募集说明书签署日项目已经全部开盘	17.64	2023.6	14.00	浙江居易建筑工程有限公司
103	兴塘置业	滨旭府	11.90	2.55	部分房源未售	截至募集说明书签署日项目已经全部开盘	30.56	2023.6	30.34	浙江杭州湾建筑集团有限公司、杭州通达集团有限公司
104	滨荣公司	翠语华庭	6.01	3.97	售罄	无	20.57	2023.6	23.84	杭州通达集团有限公司
105	滨昌公司	沁语晓庭	6.73	3.63	售罄	无	21.99	2023.6	24.45	浙江杰立建设集团有限公司
106	新滨园置业	湖西映月	7.82	2.83	售罄	无	19.16	2023.6	22.15	浙江国泰建设集团有限公司
107	滨航公司	博语华庭	8.21	3.76	售罄	无	26.45	2023.4	30.88	浙江耀华建设集团有限公司
108	湖州滨兴公司	春翠里	16.32	1.79	售罄	无	19.84	2023.6	29.15	杭州中豪建设工程有限公司、杭州通达集团有限公司
109	滨江盛元公司	湘湖里	7.71	9.51	售罄	无	59.41	2023.12	73.33	浙江杰立建设集团有限公司、杭州

序号	项目主体	项目名称	已签约面积(万㎡)	销售单价（万元）	未销售原因	后续销售及资金回笼计划	总投资金额（亿元）	完工时间	回款金额（亿元）	施工方
										通达集团有限公司
110	滨博公司	君品	12.88	4.94	售罄	无	54.26	2023.9	63.65	浙江杭州湾建筑集团有限公司、杭州通达集团有限公司
111	滨宇公司	朝闻花城	25.28	3.12	售罄	无	63.97	2023.12	78.91	杭州中豪建设工程有限公司、杭州通达集团有限公司
112	苏州滨望公司	锦鳞壹品	10.15	3.17	部分房源未售	截至募集说明书签署日项目已经全部开盘	31.78	2023.8	32.20	杭州中豪建设工程有限公司
113	滨浦置业	滨涛府	7.15	3.34	售罄	无	20.32	2023.9	23.85	浙江杰立建设集团有限公司
114	滨泰公司	星翠澜庭	4.61	4.89	售罄	无	20.58	2023.9	22.52	杭州通达集团有限公司
115	滨远公司	观品	9.18	5.03	售罄	无	40.88	2023.12	46.20	浙江杭州湾建筑集团有限公司、浙江耀华建设集团有限公司
116	融滨昌盛置业	滨融府	10.31	5.23	部分房源未售	截至募集说明书签署日项目已经全部开盘	42.53	2023.9	53.91	陕西建工集团股份有限公司
117	宁波滨望置业	滨辰府	12.08	3.21	部分房源未售	截至募集说明书签署日项目已经全部开盘	34.60	2023.9	38.80	浙江新中源建设有限公司

序号	项目主体	项目名称	已签约面积(万㎡)	销售单价（万元）	未销售原因	后续销售及资金回笼计划	总投资金额（亿元）	完工时间	回款金额（亿元）	施工方
118	南京滨晖公司	南京嘉品	11.44	2.93	售罄	无	30.32	2023.12	33.47	浙江杭州湾建筑集团有限公司
119	星昀置业	滨耀学府	8.64	4.02	售罄	无	33.66	2023.9	34.71	杭州中豪建设工程有限公司
120	浙芷置业	春来雅庭	9.76	4.27	售罄	无	35.98	2023.9	41.63	浙江宝华控股集团有限公司、浙江坤兴建设有限公司
121	滨合公司	江河鸣翠	11.62	7.59	售罄	无	70.05	2024.1	88.16	浙江杭州湾建筑集团有限公司、广源建设集团有限公司
122	翠语华庭公司	义乌翠语华庭	6.76	2.75	部分房源未售	截至募集说明书签署日项目已经全部开盘	15.97	2024.1	18.61	杭州中豪建设工程有限公司
123	滨江中豪公司	望品	3.35	5.33	售罄	无	16.45	2024.1	17.86	浙江杭州湾建筑集团有限公司
124	滨胜公司	滨涛映月	15.70	3.92	售罄	无	58.27	2024.3	61.60	浙江杭州湾建筑集团有限公司、杭州中豪建设工程有限公司
125	滨浩公司	望涛月明	12.67	3.90	售罄	无	49.13	2024.3	49.37	浙江金澜建设有限公司、杭州中豪建设工程有限公司
126	滨文公司	和品	26.19	5.61	售罄	无	131.29	2024.3	146.90	浙江杭州湾建筑集团有限公司、杭州通达集团

序号	项目主体	项目名称	已签约面积(万㎡)	销售单价（万元）	未销售原因	后续销售及资金回笼计划	总投资金额（亿元）	完工时间	回款金额（亿元）	施工方
										有限公司
127	合计		1,583.68	3.18			4,084.75		5,033.90	

（4）最近三年及2024年1-3月主要在建开发项目情况

截至2024年3月末，发行人主要在建开发项目情况及主要已完工尚未决算项目情况如下所示：

表5-23-1 截至2024年3月末发行人主要在建开发项目情况

序号	项目名称	项目开发主体	所在地	项目类别	开工时间（施工证）	预计竣工时间	土地价款（亿元）	计容建筑面积(㎡)
1	秦望府	秦茂置业	杭州	商住	2020.5	2024.12	67.00	763261
2	桐庐嘉品	申睿物流公司	杭州	商住	2020.11	2024.9	5.99	214630
3	南方报业大厦	南方远大置业	深圳	商业	2019.11	2024.6	2.54	48000
4	阳光名城	春天房产	杭州	住宅	2019.1	2024.6	7.5	104116
5	誉品	滨柳公司	宁波	住宅	2021.1	2024.5	30.38	106422
6	半岛印象北区	滨翠海岸公司	杭州	商住	2021.4	2024.6	4.18	112803
7	海潮望月城	滨来公司	杭州	商住	2021.6	2025.1	61.86	212871
8	钱潮鸣翠云筑	滨硕实业公司	杭州	商业	2021.4	2024.1	20.36	70364
9	清来嘉座	滨园实业公司	杭州	商业	2021.4	2024.12	8.86	122864
10	兰溪上品	红狮滨江公司	金华	商住	2021.8	2024.12	6.24	162881
11	宁望府	杭州滨锦公司	杭州	住宅	2021.9	2024.9	18.46	83895
12	栖江揽月轩	滨兴实业公司	杭州	住宅	2021.11	2024.12	48.38	109054
13	国泰中心	国泰置业	杭州	商业	2020.5	2024.6	1.53	80196
14	玖华府	骏玖公司	南京	住宅	2021.9	2024.12	12.30	92150

序号	项目名称	项目开发主体	所在地	项目类别	开工时间（施工证）	预计竣工时间	土地价款（亿元）	计容建筑面积(㎡)
15	萃语华庭	滨通置业	宁波	商住	2021.9	2024.12	16.70	110108
16	棠前嘉座	滨绍公司	杭州	商业	2021.11	2024.12	8.88	72253
17	尚品	滨慧公司	平湖	住宅	2021.8	2024.9	4.89	50314
18	星帆花园	樾滨公司	广州	住宅	2021.6	2025.6	33.42	144531
19	未来悦北区	虹光置业	永康	住宅	2021.9	2024.9	16.23	147536
20	万家星悦南区	虹光置业	永康	住宅	2021.9	2024.3	17.81	161918
21	鸣翠里	湖州滨望公司	湖州	住宅	2021.10	2024.12	11.29	111904
22	湖畔云邸	滨帆公司	台州	住宅	2021.10	2024.12	8.89	108941
23	江山慈悦	慈悦置地	天台	商住	2021.12	2024.12	6.52	89205
24	观品轩	滨嘉置业	丽水	住宅	2021.12	2024.12	9.16	83813
25	福田里	滨茂公司	义乌	商住	2021.12	2024.12	13.92	80844
26	东阳上品	滨盛公司	东阳	商住	2021.12	2024.12	16.25	175994
27	观翠揽月轩	滨甬实业	杭州	住宅	2022.2	2025.3	80.85	179915
28	湖滨印象	滨灿公司	杭州	住宅	2022.2	2024.12	6.22	116641
29	南城明月苑	安璟置业	桐乡	住宅	2022.1	2024.12	7.35	88024
30	乐清上品	恒熙公司	温州	商住	2022.1	2024.12	28.48	241258
31	翡翠上城	滨鸿公司	南京	住宅	2022.1	2024.12	17.80	120751
32	潮听映月	滨棋公司	杭州	住宅	2022.1	2024.12	20.72	88257
33	春宸上府	滨麟置业	杭州	住宅	2022.2	2024.12	22.25	87554
34	江晖府	滨建公司	杭州	住宅	2022.3	2025.3	32.41	97470
35	湖悦岚湾	滨耀公司	杭州	住宅	2022.1	2024.12	9.25	95388

序号	项目名称	项目开发主体	所在地	项目类别	开工时间（施工证）	预计竣工时间	土地价款（亿元）	计容建筑面积(㎡)
36	风荷叠翠府	新黄浦滨致公司	杭州	住宅	2022.3	2025.3	7.58	69312
37	听悦雅庭	新黄浦滨顺公司	杭州	住宅	2022.3	2025.3	6.95	45355
38	滨萃悦府	越文公司	杭州	住宅	2022.3	2025.3	21.24	100110
39	宁波望品	滨成置业	宁波	住宅	2022.3	2025.3	27.44	129677
40	星翠芳华府	滨侨公司	杭州	住宅	2022.6	2025.6	5.66	39006
41	东阳嘉品	东阳滨杭公司	东阳	商住	2022.4	2025.8	6.88	74606
42	东阳君品	东阳滨茂公司	东阳	商住	2022.5	2025.8	9.16	99260
43	揽云锦绣里	滨坤公司	杭州	住宅	2022.6	2025.6	20.22	63938
44	咏翠芳华轩	星州盛和置业	杭州	住宅	2022.5	2025.6	8.94	75995
45	枫翠岚湾	滨晨公司	杭州	住宅	2022.4	2025.6	10.31	67207
46	景芳三堡项目	滨景公司	杭州	商业	2022.8	2025.12	6.73	61153
47	台州锦绣云邸	台州滨交公司	台州	住宅	2022.8	2025.6	7.72	93363
48	望翠蓝庭	滨启公司	杭州	商住	2022.7	2025.9	13.62	48038
49	锦翠金宸府	滨秀公司	杭州	住宅	2022.7	2025.9	27.01	145351
50	叠潮雅庭	滨昱公司	杭州	商住	2022.8	2025.12	19.31	193125
51	欣翠里	滨昕公司	杭州	商住	2022.8	2025.12	17.83	194615
52	揽奥望座	滨澳公司	杭州	商住	2022.9	2025.12	12.70	75583
53	枫汀云邸	滨阳公司	杭州	住宅	2022.7	2025.9	21.96	91128
54	枫翠云轩	滨鑫公司	杭州	住宅	2022.7	2025.9	24.27	103015
55	天澜海岸	滨泓公司	杭州	住宅	2022.8	2025.12	61.93	164752

序号	项目名称	项目开发主体	所在地	项目类别	开工时间（施工证）	预计竣工时间	土地价款（亿元）	计容建筑面积(㎡)
56	天澜美境	滨杨公司	杭州	住宅	2022.8	2025.12	18.21	51918
57	芳翠锦绣府	滨创公司	杭州	住宅	2022.8	2025.12	31.57	95878
58	观晖美寓	滨慧公司	杭州	住宅	2022.9	2025.12	22.96	87657
59	翠语彩虹里	滨铭实业	杭州	住宅	2022.8	2025.12	11.42	70833
60	运翠轩	滨睿公司	杭州	商住	2022.8	2025.9	18.62	146643
61	福翠里	滨腾公司	杭州	住宅	2022.8	2025.12	14.31	78445
62	枫岭云湾	滨林公司	杭州	住宅	2022.8	2025.12	7.01	31927
63	枫秀云庭	滨豪公司	杭州	住宅	2022.8	2025.12	15.02	67528
64	蝶翠迎宾府	滨旗公司	杭州	住宅	2022.8	2025.9	11.53	98528
65	绿荷叠翠轩	北沙盛和置业	杭州	住宅	2022.7	2025.9	12.25	104133
66	文缦滨汇府	滨汇公司	杭州	住宅	2022.9	2025.9	6.60	61203
67	揽潮誉道	御道置业	杭州	商业	2022.8	2025.12	6.93	70080
68	临澜之城	滨樾公司	杭州	商住	2022.11	2025.12	15.42	307387
69	翠堤春华轩	滨昇公司	杭州	住宅	2022.9	2025.12	5.44	27827
70	江翠轩	滨红置业	杭州	住宅	2022.10	2025.12	13.19	47036
71	湖翠里	湖岸置业	杭州	住宅	2022.10	2025.12	10.36	43745
72	潮观揽月轩	滨隆公司	杭州	住宅	2022.11	2025.12	29.59	65398
73	春漫里	南太湖未来社区公司	湖州	商住	2023.3	2025.12	19.75	399578
74	滨日运宸中心	滨鸿实业	杭州	商业	2023.1	2025.12	3.57	68727
75	富阳名望云筑	中溪置业	杭州	商业	2023.2	2025.9	4.79	161640

序号	项目名称	项目开发主体	所在地	项目类别	开工时间（施工证）	预计竣工时间	土地价款（亿元）	计容建筑面积(㎡)
76	揽潮华庭	滨涛公司	杭州	住宅	2023.3	2025.6	6.35	16721
77	滨运锦上湾	运河湾商业公司	杭州	商住	2023.2	2025.12	54.38	363107
78	潮映万象轩	滨铂公司	杭州	住宅	2023.1	2025.12	26.33	58289
79	潮映华岸府	江湾盛和置业	杭州	住宅	2023.1	2025.12	20.89	46358
80	澄虹府	滨兰公司	杭州	住宅	2023.1	2026.3	26.78	86354
81	拥奥府	滨赢公司	杭州	住宅	2023.1	2026.3	9.80	40839
82	潮观平澜府	建雅公司	杭州	住宅	2023.2	2026.3	27.49	61317
83	枫映华庭	滨达公司	杭州	住宅	2023.3	2026.3	10.91	44375
84	湖映里	星岚置业	杭州	住宅	2023.3	2026.3	7.05	76510
85	翠宸里	滨程公司	杭州	住宅	2023.3	2026.3	30.31	152290
86	萃栖云庐	滨矛公司	杭州	住宅	2023.4	2026.6	16.11	86144
87	悦品	城滨置业	金华	住宅	2023.4	2026.3	9.32	74507
88	听荷芳翠府	滨诺置业	杭州	住宅	2023.4	2026.6	5.21	49599
2304	河印观翠湾	滨岚置业	杭州	住宅	2023.4	2026.6	5.87	64073
90	翠栖府	滨惠公司	杭州	商住	2023.6	2026.6	14.76	122964
91	映运轩	滨承公司	杭州	住宅	2023.6	2026.6	14.31	93605
92	溪映听庐	龙坞盛和置业	杭州	住宅	2023.6	2026.6	26.33	87871
93	映宸里	滨名公司	杭州	住宅	2023.6	2026.6	16.70	93567
94	听翠轩	滨良公司	杭州	住宅	2023.6	2026.6	27.77	139708
95	澜映悦城	滨跃实业	杭州	商住	2023.7	2026.3	24.82	176920
96	春曼雅庐	滨意公司	杭州	住宅	2023.7	2026.3	10.61	59444

序号	项目名称	项目开发主体	所在地	项目类别	开工时间（施工证）	预计竣工时间	土地价款（亿元）	计容建筑面积(㎡)
97	平晖府	滨永公司	杭州	住宅	2023.7	2026.3	32.17	95905
98	绿翠芳映轩	建临公司	杭州	住宅	2023.7	2026.3	3.56	32096
99	揽晖美寓	滨宝置业	杭州	住宅	2023.8	2026.3	28.25	105644
100	叠映里	滨明置业	杭州	住宅	2023.9	2026.3	29.03	86004
101	滨建潮映府	宁波建曙公司	宁波	住宅	2023.8	2026.6	17.74	88766
102	缤曜金汇府	欣汇置业	杭州	住宅	2023.8	2026.6	6.91	69914
103	棠前嘉悦府	缤远公司	杭州	住宅	2023.11	2026.6	15.89	47687
104	金华和品	金华城兴置业	金华	住宅	2023.12	2026.9	17.14	148568
105	霞映锦绣里	杭景公司	杭州	住宅	2023.11	2026.9	24.43	54974
106	棠前文栖府	滨西公司	杭州	住宅	2023.11	2026.9	8.77	28025
107	滨纷城	北瑞置业	杭州	住宅	2023.12	2027.6	10.11	155543
108	春辰里	滨悦公司	湖州	住宅	2024.1	2027.3	18.25	243428
109	潮语鸣翠轩	滨兆公司	杭州	住宅	2024.1	2027.3	34.34	96100
110	揽晴轩	缤杭公司	杭州	住宅	2024.1	2026.12	4.23	18454
111	枫揽华庭	滨杭铁誉公司	杭州	住宅	2024.2	2027.3	17.18	72481
112	棠月映翠府	滨翔公司	杭州	住宅	2024.3	2027.3	7.19	31510
113	望云璟晨府	润滨西站置业	杭州	商住	2024.3	2027.3	16.19	71083
合计							1984.4	12197568.8

表5-23-2　截至2024年3月末发行人主要在建开发项目情况

单位：亿元

序号	项目名称	预计总投资	截至 2024 年 3 月末已投金额	未来三年投资计划			建设进度	销售进度	项目建设资金来源
				2024 年 4-12 月	2025 年	2026 年			

序号	项目名称	预计总投资	截至 2024 年 3 月末已投金额	未来三年投资计划			建设进度	销售进度	项目建设资金来源
				2024 年 4-12 月	2025 年	2026 年			
1	秦望府	112.7	102.68	8.00	0.00	0.00	91.11%	96.83%	自有资金+销售反投
2	桐庐嘉品	28	17.98	7.00	0.00	0.00	64.21%	92.00%	自有资金+销售反投+银行贷款
3	南方报业大厦	14.00	11.26	1.20	0.00	0.00	80.43%	86.00%	自有资金+销售反投+银行贷款
4	阳光名城	13.6	10.63	2.97	0.00	0.00	78.16%	24.00%	自有资金+销售反投+银行贷款
5	誉品	41.42	40.29	1.13	0.00	0.00	97.27%	97.94%	自有资金+销售反投
6	半岛印象北区	10.35	10.06	0.29	0.00	0.00	97.20%	65.00%	自有资金+销售反投+银行贷款
7	海潮望月城	92.88	84.15	5.00	2.00	0.00	90.60%	80.62%	自有资金+销售反投
8	钱潮鸣翠云筑	28.46	27.52	0.94	0.00	0.00	96.70%	87.00%	自有资金+销售反投
9	清来嘉座	14.74	14.39	0.35	0.00	0.00	97.63%	92.98%	自有资金+销售反投
10	兰溪上品	19.9	16.92	2.98	0.00	0.00	85.03%	39.29%	自有资金+销售反投+银行贷款
11	宁望府	25.04	24.83	0.21	0.00	0.00	99.16%	94.30%	自有资金+销售反投+银行贷款
12	栖江揽月轩	58.89	58.15	0.74	0.00	0.00	98.74%	96.25%	自有资金+销售反投+银行贷款
13	国泰中心	13.52	11.58	1.94	0.00	0.00	85.65%	69.97%	自有资金+销售反投
14	玖华府	20.21	19.25	0.96	0.00	0.00	95.25%	75.00%	自有资金+销售反投+银行贷款
15	萃语华庭	22.97	21.81	1.16	0.00	0.00	94.95%	81.00%	自有资金+销售反投+银行贷款

序号	项目名称	预计总投资	截至 2024 年 3 月末已投金额	未来三年投资计划			建设进度	销售进度	项目建设资金来源
				2024 年 4-12 月	2025 年	2026 年			
16	棠前嘉座	19.48	16.10	3.38	0.00	0.00	82.65%	98.06%	自有资金+销售反投
17	尚品	8.71	7.62	1.09	0.00	0.00	87.49%	26.38%	自有资金+销售反投
18	星帆花园	44.98	40.69	2.00	2.29	0.00	90.46%	57.00%	自有资金+销售反投+银行贷款
19	未来悦北区	27.3	22.48	4.82	0.00	0.00	82.34%	26.17%	自有资金+销售反投
20	万家星悦南区	29.95	23.87	3.08	0.00	0.00	79.70%	24.98%	自有资金+销售反投
21	鸣翠里	18.59	17.86	0.73	0.00	0.00	96.07%	73.00%	自有资金+销售反投+银行贷款
22	湖畔云邸	16.43	15.96	0.47	0.00	0.00	97.14	43.00%	自有资金+销售反投
23	江山慈悦	11.79	11.11	0.68	0.00	0.00	94.23%	43.00%	自有资金+销售反投+银行贷款
24	观品轩	15.46	14.29	1.17	0.00	0.00	92.43%	52.00%	自有资金+销售反投+银行贷款
25	福田里	19.19	17.68	1.51	0.00	0.00	92.13%	32.00%	自有资金+销售反投+银行贷款
26	东阳上品	28.93	24.36	4.57	0.00	0.00	84.2%	79.00%	自有资金+销售反投+银行贷款
27	观翠揽月轩	98.54	92.51	6.03	0.00	0.00	93.88%	99.31%	自有资金+销售反投+银行贷款
28	湖滨印象	13.47	10.68	2.79	0.00	0.00	79.29%	12.00%	自有资金+销售反投
29	南城明月苑	13.7	11.34	2.36	0.00	0.00	82.77%	16.22%	自有资金+销售反投+银行贷款
30	乐清上品	44.6	37.12	5.48	0.00	0.00	83.23%	52.00%	自有资金+销售反投+银行贷款

序号	项目名称	预计总投资	截至 2024 年 3 月末已投金额	未来三年投资计划			建设进度	销售进度	项目建设资金来源
				2024 年 4-12 月	2025 年	2026 年			
31	翡翠上城	25.55	23.29	2.26	0.00	0.00	91.15%	58.00%	自有资金+销售反投+银行贷款
32	潮听映月	26.63	24.94	1.69	0.00	0.00	93.65%	100.00%	自有资金+销售反投+银行贷款
33	春宸上府	29.56	27.18	2.38	0.00	0.00	91.95%	100.00%	自有资金+销售反投+银行贷款
34	江晖府	41.22	38.51	1.71	1.00	0.00	93.43%	100.00%	自有资金+销售反投+银行贷款
35	湖悦岚湾	15.35	13.93	1.42	0.00	0.00	90.75%	95.93%	自有资金+销售反投+银行贷款
36	风荷叠翠府	13.00	10.82	1.50	0.68	0.00	83.23%	100.00%	自有资金+销售反投+银行贷款
37	听悦雅庭	11.00	10.95	0.05	0.00	0.00	99.55%	93.19%	自有资金+销售反投+银行贷款
38	滨萃悦府	30.50	27.86	1.80	0.84	0.00	91.34%	100.00%	自有资金+销售反投+银行贷款
39	宁波望品	35.11	33.92	1.00	0.19	0.00	96.61%	74.00%	自有资金+销售反投+银行贷款
40	星翠芳华府	9.12	1.00	0.69	0.00	0.00	81.47%	97.90%	自有资金+销售反投+银行贷款
41	东阳嘉品	12.18	1.50	1.32	0.00	0.00	76.85%	0.00%	自有资金+销售反投
42	东阳君品	15.70	12.21	2.00	1.49	0.00	77.77%	6.00%	自有资金+销售反投+银行贷款
43	揽云锦绣里	26.13	23.81	1.32	1.00	0.00	91.12%	100.00%	自有资金+销售反投
44	咏翠芳华轩	14.76	12.73	1.53	0.50	0.00	86.25%	99.05%	自有资金+销售反投+银行

序号	项目名称	预计总投资	截至 2024 年 3 月末已投金额	未来三年投资计划			建设进度	销售进度	项目建设资金来源
				2024 年 4-12 月	2025 年	2026 年			
									贷款
45	枫翠岚湾	14.86	13.41	1.00	0.45	0.00	90.24%	99.66%	自有资金+销售反投+银行贷款
46	景芳三堡项目	10.70	9.65	0.50	0.55	0.00	90.19%	0.00%	自有资金+销售反投+银行贷款
47	台州锦绣云邸	14.92	9.82	2.00	1.50	0.00	65.82%	0.00%	自有资金+销售反投+银行贷款
48	望翠蓝庭	18.76	16.09	1.50	1.17	0.00	85.77%	97.00%	自有资金+销售反投+银行贷款
49	锦翠金宸府	39.36	35.87	1.49	1.00	0.00	91.13%	81.00%	自有资金+销售反投+银行贷款
50	叠潮雅庭	26.33	24.16	1.17	1.00	0.00	91.76%	98.97%	自有资金+销售反投+银行贷款
51	欣翠里	21.20	20.95	0.25	0.00	0.00	98.82%	100.00%	自有资金+销售反投+银行贷款
52	揽奥望座	20.16	15.94	2.22	2.00	0.00	79.07%	48.44%	自有资金+销售反投+银行贷款
53	枫汀云邸	29.30	26.03	1.77	1.50	0.00	88.84%	98.18%	自有资金+销售反投+银行贷款
54	枫翠云轩	33.16	29.26	2.00	1.90	0.00	88.24%	99.50%	自有资金+销售反投+银行贷款
55	天澜海岸	77.58	71.54	3.00	3.04	0.00	92.21%	99.20%	自有资金+销售反投+银行贷款
56	天澜美境	23.14	22.33	0.41	0.04	0.00	96.50%	97.81%	自有资金+销售反投+银行贷款
57	芳翠锦绣府	39.61	36.99	1.12	1.50	0.00	93.39%	100.00%	自有资金+销售反投+银行

序号	项目名称	预计总投资	截至 2024 年 3 月末已投金额	未来三年投资计划			建设进度	销售进度	项目建设资金来源
				2024 年 4-12 月	2025 年	2026 年			
									贷款
58	观晖美寓	29.90	27.69	1.11	1.10	0.00	92.61%	100.00%	自有资金+销售反投+银行贷款
59	翠语彩虹里	16.73	15.08	0.85	0.80	0.00	90.14%	98.98%	自有资金+销售反投+银行贷款
60	运翠轩	30.08	23.96	3.00	3.12	0.00	79.65%	94.30%	自有资金+销售反投+银行贷款
61	福翠里	20.94	17.15	1.50	1.29	0.00	81.90%	100.00%	自有资金+销售反投+银行贷款
62	枫岭云湾	10.08	8.26	0.90	0.92	0.00	81.94%	98.04%	自有资金+销售反投+银行贷款
63	枫秀云庭	20.72	18.05	1.17	1.50	0.00	87.11%	97.72%	自有资金+销售反投+银行贷款
64	蝶翠迎宾府	19.38	15.73	2.00	1.65	0.00	81.17%	99.90%	自有资金+销售反投+银行贷款
65	绿荷叠翠轩	20.62	17.82	1.40	1.40	0.00	86.42%	97.54%	自有资金+销售反投+银行贷款
66	文缦滨汇府	11.38	8.98	1.20	1.20	0.00	78.91%	75.09%	自有资金+销售反投+银行贷款
67	揽潮誉道	11.48	9.53	1.00	0.95	0.00	83.01%	32.13%	自有资金+销售反投+银行贷款
68	临澜之城	47.69	23.16	12.00	12.53	0.00	48.56%	17.00%	自有资金+销售反投+银行贷款
69	翠堤春华轩	7.85	6.94	0.45	0.46	0.00	88.41%	100.00%	自有资金+销售反投+银行贷款
70	江翠轩	17.11	15.83	0.68	0.60	0.00	92.52%	99.54%	自有资金+销售反投+银行

序号	项目名称	预计总投资	截至 2024 年 3 月末已投金额	未来三年投资计划			建设进度	销售进度	项目建设资金来源
				2024 年 4-12 月	2025 年	2026 年			
									贷款
71	湖翠里	14.12	12.28	0.94	0.90	0.00	86.97%	100.00%	自有资金+销售反投+银行贷款
72	潮观揽月轩	36.38	32.87	1.51	2.00	0.00	90.35%	99.69%	自有资金+销售反投+银行贷款
73	春漫里	48.20	24.83	11.37	12.00	0.00	51.51%	0.00%	自有资金+销售反投+银行贷款
74	滨日运宸中心	10.09	5.89	2.00	2.20	0.00	58.37%	0.00%	自有资金+销售反投+银行贷款
75	富阳名望云筑	14.38	8.23	3.50	2.65	0.00	57.23%	11.00%	自有资金+销售反投+银行贷款
76	揽潮华庭	8.08	6.92	0.50	0.66	0.00	85.64%	100.00%	自有资金+销售反投+银行贷款
77	滨运锦上湾	92.93	65.19	13.00	14.74	0.00	70.15%	72.00%	自有资金+销售反投+银行贷款
78	潮映万象轩	32.74	28.91	1.50	2.33	0.00	88.30%	96.43%	自有资金+销售反投+银行贷款
79	潮映华岸府	25.91	23.08	1.33	1.50	0.00	89.08%	92.91%	自有资金+销售反投+银行贷款
80	澄虹府	34.24	30.48	1.00	1.70	1.06	89.02%	98.87%	自有资金+销售反投+银行贷款
81	拥奥府	14.50	6.81	2.50	3.50	1.69	46.97%	99.20%	自有资金+销售反投+银行贷款
82	潮观平澜府	33.95	30.29	1.00	1.50	1.06	89.22%	96.65%	自有资金+销售反投+银行贷款
83	枫映华庭	14.51	12.84	0.50	0.80	0.37	88.49%	98.58%	自有资金+销售反投+银行

序号	项目名称	预计总投资	截至 2024 年 3 月末已投金额	未来三年投资计划			建设进度	销售进度	项目建设资金来源
				2024 年 4-12 月	2025 年	2026 年			
									贷款
84	湖映里	12.49	9.93	0.80	1.00	0.76	79.50%	82.00%	自有资金+销售反投
85	翠宸里	42.50	35.86	2.30	3.00	1.34	84.38%	92.88%	自有资金+销售反投
86	萃栖云庐	22.82	19.82	0.80	1.50	0.70	86.85%	81.00%	自有资金+销售反投
87	悦品	14.21	11.91	0.70	0.90	0.70	83.81%	81.00%	自有资金+销售反投+银行贷款
88	听荷芳翠府	9.48	6.98	0.80	1.10	0.60	73.63%	42.00%	自有资金+销售反投+银行贷款
89	河印观翠湾	10.68	7.38	1.00	1.30	1.00	69.10%	16.00%	自有资金+销售反投+银行贷款
90	翠栖府	24.75	17.55	2.00	3.50	1.70	70.91%	25.57%	自有资金+销售反投+银行贷款
91	映运轩	21.56	19.68	0.70	0.90	0.28	92.91%	42.00%	自有资金+销售反投+银行贷款
92	溪映听庐	34.25	31.82	0.80	1.30	0.33	76.97%	22.76%	自有资金+销售反投+银行贷款
93	映宸里	24.92	19.18	2.00	2.50	1.34	85.36%	49.45%	自有资金+销售反投+银行贷款
94	听翠轩	38.72	33.05	2.00	2.70	0.97	79.59%	49.96%	自有资金+销售反投+银行贷款
95	澜映悦城	38.80	30.88	3.00	3.50	1.42	74.96%	57.21%	自有资金+销售反投+银行贷款
96	春曼雅庐	17.05	12.78	1.50	1.80	0.97	85.19%	72.00%	自有资金+销售反投+银行贷款
97	平晖府	40.91	34.85	2.00	3.50	0.56	74.77%	100.00%	自有资金+销售反投+银行

序号	项目名称	预计总投资	截至 2024 年 3 月末已投金额	未来三年投资计划			建设进度	销售进度	项目建设资金来源
				2024 年 4-12 月	2025 年	2026 年			
									贷款
98	绿翠芳映轩	6.46	4.83	0.50	0.70	0.43	84.02%	13.00%	自有资金+销售反投+银行贷款
99	揽晖美寓	37.60	31.59	2.00	3.50	0.51	82.34%	100.00%	自有资金+销售反投+银行贷款
100	叠映里	38.06	31.34	2.50	3.30	0.92	66.13%	60.00%	自有资金+销售反投+银行贷款
101	滨建潮映府	29.05	19.21	3.00	4.50	2.34	77.16%	0.00%	自有资金+销售反投+银行贷款
102	缤曜金汇府	11.60	8.95	1.00	1.20	0.45	86.00%	31.00%	自有资金+销售反投+银行贷款
103	棠前嘉悦府	20.50	17.63	1.00	1.30	0.57	92.91%	100.00%	自有资金+销售反投+银行贷款
104	金华和品	27.42	19.18	2.60	3.90	1.74	69.95%	0.00%	自有资金+销售反投+银行贷款
105	霞映锦绣里	29.80	26.26	1.00	1.50	1.04	88.12%	0.00%	自有资金+销售反投+银行贷款
106	棠前文栖府	11.62	9.72	0.70	0.80	0.40	83.65%	100.00%	自有资金+销售反投+银行贷款
107	滨纷城	21.11	13.85	2.00	2.50	2.00	65.61%	0.00%	自有资金+销售反投+银行贷款
108	春辰里	35.65	10.24	6.50	7.00	7.00	28.72%	17.00%	自有资金+销售反投+银行贷款
109	潮语鸣翠轩	42.51	36.94	1.50	2.00	1.50	86.90%	0.00%	自有资金+销售反投+银行贷款
110	揽晴轩	6.58	5.11	0.50	0.50	0.47	77.66%	0.00%	自有资金+销售反投+银行

序号	项目名称	预计总投资	截至 2024 年 3 月末已投金额	未来三年投资计划			建设进度	销售进度	项目建设资金来源
				2024 年 4-12 月	2025 年	2026 年			
									贷款
111	枫揽华庭	23.58	19.69	1.00	1.50	1.00	83.50%	0.00%	自有资金+销售反投+银行贷款
112	棠月映翠府	9.72	8.12	0.50	0.50	0.50	83.54%	0.00%	自有资金+销售反投+银行贷款
113	望云璟晨府	21.52	17.86	1.00	1.20	1.10	82.99%	0.00%	自有资金+销售反投+银行贷款
合计		2,970.6	2,513.1						

表5-24　截至2024年3月末发行人主要在建开发项目相关批文情况

序号	项目名称	立项批文	土地证	是否取得用地证、工程规划证、施工证	施工方
1	秦望府	2019-330111-829897	浙2020富阳区不动产权第0022650号	是	中建三局第一建设工程有限责任公司、广源建设集团有限公司、杭州中豪建设工程有限公司
2	桐庐嘉品	2020-330122-167246	浙2020桐庐县不动产权第0011251	是	浙江杭州湾建筑集团有限公司、浙江耀华建设集团有限公司
3	南方报业大厦	深规土（2016）799号	粤2020深圳市不动产权第0289708号	是	杭州中豪建设工程有限公司
4	阳光名城	2018-330100-017631	杭萧国用（2010）第2900012号	是	浙江杭州湾建筑集团有限公司
5	誉品	浙开暂0212-2020-0059号	浙2020宁波市鄞州不动产权第0310914号	是	浙江城投建设有限公司
6	半岛印象北区	2020-330127-136187	浙2020淳安县不动产权第0042102号	是	杭州中豪建设工程有限公司
7	海潮望月城	2020-330102-146734	浙（2021）杭州市不动产权第0091788号、浙（2021）杭州市不动产权第0091850号	是	浙江杭州湾建筑集团有限公司、广源建设集团有限公司
8	钱潮鸣翠云筑	2101-330104-845372	浙（2021）杭州市不动产权第0068488号	是	杭州中豪建设工程有限公司
9	清来嘉座	2106-330105-695268	浙（2021）杭州市不动产权第0097320号	是	浙江耀华建设集团有限公司、浙江杰立建设集团有

序号	项目名称	立项批文	土地证	是否取得用地证、工程规划证、施工证	施工方
					限公司
10	兰溪上品	2104-330781-325-472	浙(2021）兰溪市不动产权第0006932号和浙(2021）兰溪市不动产权第0006933号	是	杭州通达集团有限公司、浙江杭州湾建筑集团有限公司
11	宁望府	2106-330109-207678	浙（2022）萧山区不动产权第0013997号	是	浙江金澜建设有限公司
12	栖江揽月轩	2106-330102-859476	浙（2020）杭州市不动产权第0044657号	是	浙江杭州湾建筑集团有限公司
13	国泰中心	2018-330109-071978	浙2018萧山区不动产权第0023651号	是	浙江国泰建设集团有限公司
14	玖华府	宁经管委行审备〔2021〕245号	苏2021宁江不动产权第0041395号	是	浙江杭州湾建筑集团有限公司
15	萃语华庭	2106-330206-876623	浙（2021）宁波市（北仑）不动产权第0053221号	是	浙江新中源建设有限公司
16	棠前嘉座	2107-330105-694243	浙（2021）杭州市不动产权第0287062号	是	浙江杭州湾建筑集团有限公司
17	尚品	32107-330482-278212	浙（2021）平湖市不动产权第0064239号	是	杭州中豪建设工程有限公司
18	星帆花园	2103-440112-164477	粤2021广州市不动产权第00108943号	是	中天建设集团有限公司
19	未来悦北区	3109-330784-904822	浙2021永康市不动产权第0005204号	是	华济建设工程集团有限公司
20	万家星悦南区	3109-330784-298808	浙2021永康市不动产权第0005205号	是	华济建设工程集团有限公司
21	鸣翠里	2107-330591-812989	浙（2021）湖州市不动产权第0141767号	是	杭州通达集团有限公司
22	湖畔云邸	2109-331052-778949	浙2022台州市不动产权第0001759号	是	浙江耀华建设集团有限公司
23	江山慈悦	2109-331023-556837	浙（2021）天台县不动产权第0021882号	是	浙江杨帆建设有限公司
24	观品轩	2109-331100-18784	浙（2021）丽水市不动产权第0027759号	是	浙江金澜建设有限公司
25	福田里	2101-330782-396524	浙（2021）义乌市不动产权第0045847号	是	浙江耀华建设集团有限公司
26	东阳上品	2101-330783-965812	浙（2021）东阳市不动产权第0078640号	是	浙江杭州湾建筑集团有限公司、杭州通达集团有限公司
27	观翠揽月	2106-330102-	浙（2022）杭州市不动产权第	是	浙江杰立建设集团有限公

序号	项目名称	立项批文	土地证	是否取得用地证、工程规划证、施工证	施工方
	轩	816739	0017366号		司
28	湖滨印象	2109-330127-154925	浙2022淳安县不动产权第0001428号	是	杭州中豪建设工程有限公司
29	南城明月苑	2112-330483-507156	浙2021桐乡市不动产权第0057847号	是	浙江杰立建设集团有限公司
30	乐清上品	3110-330382-138793	浙2021乐清市不动产权第0041703号	是	浙江恒鸿建设有限公司
31	翡翠上城	2110-320193-163429	苏(2022）宁溪不动产权第0002253号	是	浙江至方建设有限公司
32	潮听映月	2110-330109-845472	浙(2022)萧山区不动产权第0024245号	是	浙江金澜建设有限公司
33	春宸上府	2201-330102-699860	浙（2022）杭州市不动产权第0033839号	是	浙江海滨建设集团有限公司
34	江晖府	2201-330108-479436	浙（2022）杭州市不动产权第0046128号	是	杭州通达集团有限公司
35	湖悦岚湾	2201-330114-770518	浙（2022）杭州市不动产权第0060677号	是	浙江杰立建设集团有限公司
36	风荷叠翠府	2202-330112-768111	浙（2022）杭州市不动产权第0041195号	是	浙江耀华建设集团有限公司
37	听悦雅庭	2201-330109-314512	浙（2022）杭州市不动产权第004193号	是	杭州中豪建设工程有限公司
38	滨萃悦府	2202-330105-136428	浙（2022）杭州市不动产权第0048112号	是	浙江杭州湾建筑集团有限公司
39	宁波望品	2202-330212-187915	浙（2022）宁波市鄞州不动产权第0095656号	是	浙江新中源建设有限公司
40	星翠芳华府	2205-330113-682943	浙（2022）杭州市不动产权第035682号	是	杭州通达集团有限公司
41	东阳嘉品	2201-330783-981537	浙（2022）东阳市不动产权第0008907号	是	杭州通达集团有限公司
42	东阳君品	2201-330783-853736	浙（2022）东阳市不动产权第0008768号	是	浙江杭州湾建筑集团有限公司
43	揽云锦绣里	2208-330102-433685	浙（2022）杭州市不动产权第0170765号	是	广源建设集团有限公司
44	咏翠芳华轩	2205-330113-547986	浙（2022）杭州市不动产权第0198858号	是	浙江杰立建设集团有限公司
45	枫翠岚湾	2206-330109-953478	浙（2022）杭州市不动产权第035352号	是	杭州中豪建设工程有限公司
46	景芳三堡	2203-330102-	浙（2022）杭州市不动产权第	是	杭州中豪建设工程有限公

序号	项目名称	立项批文	土地证	是否取得用地证、工程规划证、施工证	施工方
	项目	328335	0259125号		司
47	台州锦绣云邸	2203-331052-350352	浙（2022）台州市不动产权第0015040号	是	浙江永弘建设有限公司
48	望翠蓝庭	2203-330104-952714	浙（2022）杭州市不动产权第0170428号	是	浙江金澜建设有限公司
49	锦翠金宸府	2203-330105-257968	浙（2022）杭州市不动产权第0169915号	是	浙江杰立建设集团有限公司
50	叠潮雅庭	2206-330109-608059	浙（2022）杭州市不动产权第0306333号	是	杭州通达集团有限公司
51	欣翠里	2206-330109-627961	浙（2022）杭州市不动产权第0458376号	是	杭州中豪建设工程有限公司
52	揽奥望座	2205-330109-619311	浙（2022）杭州市不动产权第0318238号	是	浙江金澜建设有限公司
53	枫汀云邸	2205-330110-743247	浙（2022）杭州市不动产权第0269492号	是	浙江耀华建设集团有限公司
54	枫翠云轩	2205-330110-743247	浙（2022）杭州市不动产权第0210119号	是	浙江杭州湾建筑集团有限公司
55	天澜海岸	2208-330102-326053	浙（2022）杭州市不动产权第0223005号	是	浙江杭州湾建筑集团有限公司、杭州通达集团有限公司
56	天澜美境	2208-330102-432490	浙（2022）杭州市不动产权第0300925号	是	杭州中豪建设工程有限公司
57	芳翠锦绣府	2207-330105-902177	浙（2022）杭州市不动产权第0253349号	是	浙江杭州湾建筑集团有限公司
58	观晖美寓	2203-330108-477834	浙（2022）杭州市不动产权第0241473号	是	杭州中豪建设工程有限公司
59	翠语彩虹里	2207-330110-905736	浙（2022）杭州市不动产权第0241883号	是	浙江三丰建设集团有限公司
60	运翠轩	2207-330110-913912	浙（2022）杭州市不动产权第0241685号	是	浙江杭州湾建筑集团有限公司、浙江杰立建设集团有限公司
61	福翠里	2207-330110-185196	浙（2022）杭州市不动产权第0218456号	是	浙江耀华建设集团有限公司
62	枫岭云湾	2207-330110-913630	浙（2022）杭州市不动产权第0291810号	是	广源建设集团有限公司
63	枫秀云庭	2207-330110-114402	浙（2022）杭州市不动产权第0092713号	是	浙江振丰建设有限公司
64	蝶翠迎宾	2207-330113-	浙（2022）杭州市不动产权第	是	浙江耀华建设集团有限公

序号	项目名称	立项批文	土地证	是否取得用地证、工程规划证、施工证	施工方
	府	394987	0373535号		司
65	绿荷叠翠轩	2207-330113-854736	浙（2022）杭州市不动产权第0291539号	是	杭州中豪建设工程有限公司
66	文缦滨汇府	2207-330111-345823	浙（2022）湖州市不动产权第0352273号	是	杭州中豪建设工程有限公司
67	揽潮誉道	2208-330102-329463	浙（2022）杭州市不动产权第0178079号	是	杭州通达集团有限公司
68	临澜之城	2207-330109-563146	浙（2022）杭州市不动产权第0380028号	是	浙江国泰建设集团有限公司
69	翠堤春华轩	2207-330109-395830	浙（2022）杭州市不动产权第0349886号	是	浙江杰立建设集团有限公司
70	江翠轩	2210-330102-812891	浙（2022）杭州市不动产权第0353309号	是	浙江金澜建设有限公司
71	湖翠里	2210-330114-591431	浙（2022）杭州市不动产权第0373286号	是	杭州通达集团有限公司
72	潮观揽月轩	2210-330102-717961	浙（2022）杭州市不动产权第0331961号	是	浙江杭州湾建筑集团有限公司
73	春漫里	2112-33059-542601	浙（2022）杭州市不动产权第0022115号	是	杭州通达集团有限公司
74	滨日运宸中心	2205-330110-423892	浙（2022）杭州市不动产权第0220577号	是	杭州通达集团有限公司
75	富阳名望云筑	2207-330111-862953	浙（2022）杭州市不动产权第0018631号	是	浙江杭州湾建筑集团有限公司、浙江宇宙建工集团有限公司
76	揽潮华庭	2206-330102-249355	浙（2022）杭州市不动产权第0140862号	是	浙江杭州湾建筑集团有限公司
77	滨运锦上湾	2211-330105-637158	浙（2022）杭州市不动产权第0062384号	是	浙江耀华建设集团有限公司、浙江众安建设集团有限公司
78	潮映万象轩	2210-330102-322800	浙（2022）杭州市不动产权第0047727号	是	广源建设集团有限公司
79	潮映华岸府	2210-330102-466558	浙（2022）杭州市不动产权第0023770号	是	浙江杭州湾建筑集团有限公司
80	澄虹府	2207-330109-836259	浙（2022）杭州市不动产权第0183100号	是	广源建设集团有限公司
81	拥奥府	2207-330109-395830	浙（2022）杭州市不动产权第0181445号	是	杭州中豪建设工程有限公司
82	潮观平澜	2303-330102-	浙（2023）杭州市不动产权第	是	浙江杭州湾建筑集团有限

序号	项目名称	立项批文	土地证	是否取得用地证、工程规划证、施工证	施工方
	府	397641	0116029号		公司
83	枫映华庭	2303-330110-343521	浙（2023）杭州市不动产权第0184267号	是	浙江耀华建设集团有限公司
84	湖映里	2303-330102-547863	浙（2023）杭州市不动产权第0188166号	是	浙江杰立建设集团有限公司
85	翠宸里	2303-330110-340902	浙（2023）杭州市不动产权第0153697号	是	杭州兴宇建设有限公司
86	萃栖云庐	2303-330110-340815	浙（2023）杭州市不动产权第0282617号	是	杭州晨磊建设工程有限公司
87	悦品	2301-330703-803093	浙（2023）金华市不动产权第0014414号	是	浙江杭州湾建筑集团有限公司
88	听荷芳翠府	2304-330113-467320	浙（2023）杭州市不动产权第0284029号	是	浙江杰立建设集团有限公司
89	河印观翠湾	2304-330114-707644	浙（2023）杭州市不动产权第0351711号	是	浙江杰立建设集团有限公司
90	翠栖府	2304-330109-824056	浙（2023）杭州市不动产权第017478号	是	浙江金澜建设有限公司、杭州通达集团有限公司
91	映运轩	2305-330105-756729	浙（2023）杭州市不动产权第0318783号	是	浙江杭州湾建筑集团有限公司
92	溪映听庐	2306-330106-676582	浙（2023）杭州市不动产权第0379722号	是	浙江耀华建设集团有限公司
93	映宸里	2306-330106-676700	浙（2023）杭州市不动产权第0394534号	是	浙江耀华建设集团有限公司
94	听翠轩	2306-330110-7787759	浙（2023）杭州市不动产权第0390528号	是	杭州路云建筑工程有限公司、杭州国云建筑工程有限公司
95	澜映悦城	2306-330105-115869	浙（2023）杭州市不动产权第0658352号	是	浙江杭州湾建筑集团有限公司、杭州通达集团有限公司
96	春曼雅庐	2305-330113-305252	浙（2023）杭州市不动产权第0542971号	是	浙江耀华建设集团有限公司
97	平晖府	2306-330108-451664	浙（2023）杭州市不动产权第0404801号	是	浙江国泰建设集团有限公司
98	绿翠芳映轩	2306-330113-970244	浙（2023）杭州市不动产权第0540879号	是	浙江杰立建设集团有限公司
99	揽晖美寓	2305-330108-883930	浙（2023）杭州市不动产权第0457419号	是	浙江中豪建设集团有限公司
100	叠映里	2307-330102-	浙（2023）杭州市不动产权第	是	浙江中豪建设集团有限公

序号	项目名称	立项批文	土地证	是否取得用地证、工程规划证、施工证	施工方
		205352	0640735号		司
101	滨建潮映府	2306-330203-997410	浙（2023）宁波市不动产权第0278718号	是	浙江奇屿建筑工程有限公司
102	缤曜金汇府	2306-330111-402660	浙（2023）杭州市不动产权第0521973号	是	浙江睿洲建设工程有限公司
103	棠前嘉悦府	2310-330105-110309	浙（2023）杭州市不动产权第0694196号	是	浙江华叶建设工程有限公司
104	金华和品	2308-330703-392937	浙（2023）金华市不动产权第0068337号	是	浙江中豪建设集团有限公司、杭州通达集团有限公司
105	霞映锦绣里	2310-330105-115692	浙（2023）杭州市不动产权第0701937号	是	浙江华叶建设工程有限公司
106	棠前文栖府	2310-330105-106225	浙（2023）杭州市不动产权第0700201号	是	浙江华叶建设工程有限公司
107	滨纷城	2210-330113-702882	浙（2023）杭州市不动产权第0470792号	是	浙江杰立建设集团有限公司、浙江杭州湾建筑集团有限公司
108	春辰里	2308-330502-330070	浙（2024）湖州市不动产权第0037008号	是	浙江耀华建设集团有限公司、杭州通达集团有限公司
109	潮语鸣翠轩	2309-330102-566982	浙（2023）杭州市不动产权第0115938号	是	浙江杭州湾建筑集团有限公司
110	揽晴轩	2310-330109-676185	浙（2024）杭州市不动产权第0204973号	是	浙江三丰建设集团有限公司
111	枫揽华庭	2401-330110-696498	浙（2024）杭州市不动产权第0232871号	是	浙江金澜建设有限公司
112	棠月映翠府	2402-330106-267614	浙（2024）杭州市不动产权第0166152号	是	浙江耀华建设集团有限公司
113	望云璟晨府	2403-330110-224453	浙（2024）杭州市不动产权第0202752号	是	浙江国云建设工程有限公司

发行人主要在建工程项目符合国家相关法律法规的要求，取得了相关批复。发行人在建工程主要采用根据工程进度按年支付的结算方式，并在施工过程中对施工方提供一定的资金流动性支持，未发生拖欠工程款的情况。

（5）发行人主要拟建项目

发行人未来三年主要拟建项目情况如下：

表5-25-1 发行人未来三年拟建项目情况表

单位：亿元

编号	项目名称	城市	项目类别	项目主体公司	总投资金额	建设资金来源	资金落实情况	已投资金额
1	深圳龙华项目	深圳	商住	深圳市爱义房地产开发有限公司	43	自有资金+销售反投+银行贷款	自有资金已落实	17.81
2	大兴街项目	上海	商住	上海金心置业有限公司	132	自有资金+销售反投+银行贷款	自有资金已落实	106.6
3	未来悦南区	永康	住宅	金华虹光置业有限公司	20	自有资金+销售反投+银行贷款	自有资金已落实	12.82
4	万家星悦北区	永康	住宅	金华虹光置业有限公司	18.5	自有资金+销售反投+银行贷款	自有资金已落实	11.88
5	9号线地铁上盖项目一	杭州	住宅	杭州北瑞置业有限公司	14.78	自有资金+销售反投+银行贷款	自有资金已落实	8.51
6	9号线地铁上盖项目二	杭州	住宅	杭州北瑞置业有限公司	54	自有资金+销售反投+银行贷款	自有资金已落实	27.41
7	江北新区项目	南京	住宅	南京轩居房地产开发有限公司	16.44	自有资金+销售反投+银行贷款	自有资金已落实	13.46
8	奥印潮观府	杭州	住宅	杭州滨泰房地产开发有限公司	36.3	自有资金+销售反投+银行贷款	自有资金已落实	14.6
9	翡翠嘉运府	杭州	住宅	杭州滨跃房地产开发有限公司	29.8	自有资金+销售反投+银行贷款	自有资金已落实	12.22
10	西兴项目	杭州	商住	杭州滨月房地产开发有限公司	47.55	自有资金+销售反投+银行贷款	自有资金已落实	7.43

表5-25-2　发行人未来三年拟建项目情况表

单位：亿元

编号	项目名称	城市	项目工期	土地证	2024年投资金额	2025年投资金额	2026年投资金额
1	深圳龙华项目	商住	2024-2027	未申领	4.50	10.00	6.00
2	大兴街项目	商住	2022-2025	未申领	2.50	8.00	10.00
3	未来悦南区	住宅	2024-2027	浙2021永康市不动产权第0005212号	0.00	3.00	3.00
4	万家星悦北区	住宅	2024-2027	浙2021永康市不动产权第0005180号	0.00	2.00	2.00
5	9号线地铁上盖项目一	住宅	2024-2027	浙（2023）杭州市不动产权第0561411号	0.00	3.00	3.50
6	9号线地铁上盖项目二	住宅	2024-2027	浙（2023）杭州市不动产权第0470285号	0.00	4.50	4.00
7	江北新区项目	住宅	2024-2027	苏2023宁浦不动产权第0034793号	3.00	2.50	1.00
8	奥印潮观府	住宅	2024-2027	未申领	16.8	2.00	2.00
9	翡翠嘉运府	住宅	2024-2027	未申领	14.22	2.00	1.00
10	西兴项目	商住	2024-2027	未申领	33.07	3.00	2.00

（6）房地产业务合规经营情况

1、房地产项目开发资质

发行人及项目开发主体具备相应资质。杭州滨江房产集团股份有限公司持有证书编号为建开企[2001]145号《中华人民共和国房地产开发企业资质证书》，资质等级为一级，具备房地产项目开发主体的相应资质，批准从事房地产开发经营业务时间1996年8月22日，到期日为2024年12月31日，每三年延期一次。

2、企业信息披露的合规性

发行人作为A股上市公司，一直严格按照相关法律法规和深圳证券交易所的规定履行信息披露义务，在信息披露中不存在未披露或者失实披露违法违规行为，也不存在因重大违法行为受到行政处罚或受到刑事处罚等情况。

3、企业诚信合法经营情况

最近三年及一期，发行人一直诚信合法经营。

①发行人不存在违反供地政策（限制用地目录或禁止用地目录）的情形；

②按照《国务院关于促进节约集约用地的通知》（国发(2008)3号）的规定，

依法取得项目开发用地的土地使用权，不存在以租代征农民用地、应当有偿而无偿、应当招牌挂而协议出让取得、对外转让未达到规定条件的项目土地使用权或出让主体为开发区管委会、违法分割等违法违规取得土地使用权的情形；

③已经按照相关合同要求按时交纳土地出让款，不存在拖欠土地款的情形，不存在未按合同定时缴纳、合同期满仍未缴清且数额较大、未缴清地价款但取得土地证的情形；

④已经取得土地使用权的项目不存在土地权属争议问题；

⑤不存在未经国土部门同意且未补缴出让金而改变容积率和规划的重大违法违规情形；

⑥截至目前尚未实际动工建设的房地产开发项目不存在因超过约定动工日期满一年而受到国土部门就土地闲置作出行政处罚的情形；发行人截至目前已经动工建设尚未竣工的房地产开发项目中，超过项目土地出让合同约定动工日期已满一年的，不存在因项目完成开发面积未达到1/3或资金投入比例未达到1/4而受到国土部门就土地闲置作出行政处罚的情形；

⑦发行人销售的房地产开发项目均已经按照开发进度取得了相关批文或备案，办理了相关证照或文件，发行人投入房地产开发项目的自有资金比例符合要求且及时到位，所开发的项目合法合规；

⑧发行人不存在因“囤地”、“捂盘惜售”、“哄抬房价”、“信贷违规”、“销售违规”、“无证开发”等重大违法违规问题，不存在导致对发行人持续经营、偿债能力、融资产生重大不利影响的监管机构处分的记录，亦未造成严重社会负面的事件出现。

⑨发行人涉及旧城改造的项目严格按照合法合规要求执行，取得专项规划文件许可，拆迁补偿资金为自有资金，不涉及诉讼，目前项目未开工，预计2024年8月开工。发行人不涉及土地一级开发、征地拆迁。

（7）土地储备

截至2024年3月末，不存在因发行人自身原因构成闲置土地未动工的情形，取得的土地均不涉及“地王”及溢价率超过100%。土地出让金缴纳要求为拍下地块后一个月之内缴纳50%土地款，一年内缴清剩余50%土地款。发行人未开工主要土地储备情况见下表：

表5-26-1　截至2024年3月末未开工主要土地储备情况

编号	项目名称	所在地	取得时间	拟开工时间	预计竣工时间	建设用地面积(㎡)	规划建筑面积(㎡)	预计总投（亿元）	土地证
1	深圳龙华项目	深圳	2017.6.26	2024.6	2027.12	47,781.43	294,000	43	未申领
2	大兴街项目	上海	2016.12.29	/	2025.12	37,129	129,369	132	未申领
3	未来悦南区	永康	2021.6.8	2024.9	2027.12	44,817	116,524	20	浙2021永康市不动产权

									第0005212号
4	万家星悦北区	永康	2021.6.8	2024.9	2027.12	41,531	107,981	18.5	浙2021永康市不动产权第0005180号
5	9号线地铁上盖项目一	杭州	2023.6.20	2024.6	2027.3	58,193	93,109	14.78	浙（2023）杭州市不动产权第0561411号
6	9号线地铁上盖项目二	杭州	2023.6.20	2024.6	2027.6	224,148	385,535	54	苏2023宁浦不动产权第0034793号
7	江北新区项目	南京	2023.6.28	2024.6	2027.3	20,484	57,356	16.44	未申领
8	奥印潮观府	杭州	2024.1.26	2024.7	2027.6	42,395	97,509	36.3	未申领
9	翡翠嘉运府	杭州	2024.2.27	2024.6	2027.6	28,102	67,445	29.8	未申领
10	西兴项目	杭州	2024.3.29	2024.6	2027.6	41,767	130,081	47.55	苏2023宁浦不动产权第0034793号
合计						586,347.43	1,478,908.80	412.37	

表5-26-2　截至2024年3月末开工主要土地储备情况

编号	项目名称	土地起拍价（亿）	应缴纳土地出让金金额(亿)	楼面地价（元）	溢价率	拟建项目类别	截至 2024 年 3 月末已缴纳土地出让金金额（亿元）	目前已缴纳土地出让金资金来源	未来三年缴纳土地出让金资金来源	后续出让金计划
1	深圳龙华项目	/	/	/	/	商住	-	-	自有资金	专项规划公示通过后支付
2	大兴街项目	/	/	/	/	商住	-	-	自有资金	专项规划公示通过后支付
3	未来悦南区	/	12.82	11,002	/	住宅	12.82	自有资金	已缴清	截至本募集说明书签署日已缴清
4	万家星悦北区	/	11.88	11,002	/	住宅	11.88	自有资金	已缴清	截至本募集说明书签署日已缴清

5	9号线地铁上盖项目一	8.27	8.27	8,882	/	住宅	8.27	自有资金	已缴清	截至本募集说明书签署日已缴清
6	9号线地铁上盖项目二	26.99	26.99	7,001	/	住宅	26.99	自有资金	已缴清	截至本募集说明书签署日已缴清
7	江北新区项目	13.00	13.00	22,665	/	住宅	13.00	自有资金	已缴清	截至本募集说明书签署日已缴清
8	奥印潮观府	22.23	29.03	29,772	30.60%	住宅	14.51	自有资金	自有资金	土地合同约定2025年1月之前缴清
9	翡翠嘉运府	19.64	24.44	36,237	24.40%	住宅	12.22	自有资金	自有资金	土地合同约定2025年2月之前缴清
10	西兴项目	30.04	37.14	28,551	23.60%	商住	7.43	自有资金	自有资金	土地合同约定2025年3月之前缴清
合计				**11,060**				-	-	

注：1、截至2024年3月末，发行人土地储备平均取得楼面价成本为11,060元/平米。

2、截至2024年3月末，发行人土地储备位于浙江省内城市市区及上海、深圳优质地段。

截至2024年3月末，发行人土地储备盈利预测如下：

表5-27 截至2024年3月末发行人现有土地储备盈利预测

单位：亿元、㎡

编号	项目名称	取得方式	所在地	规划建筑面积	土地总价	预计总投	预计总销售额	毛利率
1	深圳龙华项目	收并购所得	深圳	294000	/	43	46	6.52%
2	大兴街项目	收并购所得	上海	129369	/	132	152	13.16%
3	未来悦南区	收并购所得	永康	116524	12.82	20	22	9.09%
4	万家星悦北区	收并购所得	永康	107981	11.88	18.5	21	11.90%
5	9号线地铁上盖项目一	收并购所得	杭州	93109	8.27	14.78	18	17.89%
6	9号线地铁上盖项目二	收并购所得	杭州	385535	26.99	54	67	19.40%
7	江北新区项目	收并购所得	南京	57356	13.00	16.44	19	13.47%
8	奥印潮观府	招拍挂所得	杭州	97509	29.03	36.3	42	13.57%

编号	项目名称	取得方式	所在地	规划建筑面积	土地总价	预计总投	预计总销售额	毛利率
9	翡翠嘉运府	招拍挂所得	杭州	67445	24.44	29.8	34	12.35%
10	西兴项目	招拍挂所得	杭州	130081	37.14	47.55	64	25.70%
总计				1478908.80	163.57	412.37	485	14.98%

（8）2023年度拿地情况

2023年度，发行人及其合并范围境内子公司通过招拍挂方式取得并表项目宗地共计20块，该等宗地不涉及地王项目，该等宗地的土地出让价款、发行人承担的购买金额及其资金来源情况如下：

编号	城市	地块名称	土地性质	土地面积(㎡)	计容面积(㎡)	土地总价(亿元)	楼面地价（元）	土地权益	权益土地款（亿元）	截至本募集说明书签署日已付权益土地款（亿元）	资金来源	后续出让金（亿元）	后续出让金资金来源
1	杭州	未来科技城241号地块	住宅	17,750	44,375	10.91	24,585.92	100%	10.91	10.91	自有资金	0.00	自有资金
2	杭州	北二路南侧地块(DJD0403-R21-12)	住宅	30,604	76,510	7.05	9,214.48	34%	2.40	2.40	自有资金	0.00	自有资金
3	金华	横十路以北、栖凤街以西、横九路以南地块	住宅	49,671	74,507	9.32	12,508.89	51%	4.75	4.75	自有资金	0.00	自有资金
4	杭州	临平开发区宏达路与顺意路交汇西南处地块	住宅	22,545	49,599	5.21	10,504.24	51%	2.66	2.66	自有资金	0.00	自有资金
5	杭州	大江东核心区北一路南侧地块	住宅	25,629	64,073	5.87	9,161.43	31%	1.79	1.79	自有资金	0.00	自有资金
6	杭州	新塘北单元XSCQ2501-03地块	商住	81,976	122,964	14.76	12,003.51	100%	14.76	14.76	自有资金	0.00	自有资金
7	杭州	小和山单元XH1407-02地块	住宅	62,378	93,567	16.7	17,848.17	27%	4.51	4.51	自有资金	0.00	自有资金
8	杭州	乔司新城中心区C1-7地块	住宅	45,726	59,444	10.61	17,848.73	37%	3.93	3.93	自有资金	0.00	自有资金
9	杭州	滨江区永久河单元D-R21/R22-15地块	住宅	34,064	95,905	32.17	33,543.61	37%	11.90	11.90	自有资金	0.00	自有资金
10	杭州	临平开发区顺风路绿洲路东南地块	住宅	17,831	32,096	3.56	11,091.72	34%	1.21	1.21	自有资金	0.00	自有资金
11	杭州	滨江江南单元BJ0107-R21-13地块	住宅	45,932	105,644	28.25	26,740.75	50%	14.13	14.13	自有资金	0.00	自有资金
12	宁波	海曙区HS16-02-32a地块	住宅	36,986	88,766	17.74	19,985.13	50%	8.87	8.87	自有资金	0.00	自有资金
13	杭州	杭州地铁9号线昌达路车辆段上盖物业综合体项目	住宅	337,892	634,187	45.37	7,154.04	51%	23.14	23.14	自有资金	0.00	自有资金
14	杭州	城东新城单元JG0905-47地块	住宅	41,713	86,004	29.03	33,754.24	59.3%	17.21	17.21	自有资金	0.00	自有资金

15	湖州	吴兴区西湖漾单元01-02H-02号地块	住宅	137,771	206,657	15.49	7,495.51	100%	15.49	15.49	自有资金	0.00	自有资金
16	湖州	吴兴区西湖漾单元01-02H-01号地块	住宅	24,514	36,771	2.76	7,505.91	100%	2.76	2.76	自有资金	0.00	自有资金
17	杭州	杭政储出【2023】133号北干中XSCQ19C-16	住宅	15,379	18,454	4.23	22,921.86	50%	2.12	2.12	自有资金	0.00	自有资金
18	金华	金华人民医院南地块	住宅	99,045	148,568	17.14	11,536.80	51%	8.74	8.74	自有资金	0.00	自有资金
19	杭州	杭政储出【2023】142号三塘单元 XC0502-R21-46 地块	住宅	11,210	28,025	8.77	31,293.49	65%	5.70	5.70	自有资金	0.00	自有资金
20	杭州	杭州未来科技城137号地块	住宅	32,946	72,481	17.18	23,702.76	73%	12.54	12.54	自有资金	0.00	自有资金

（9）2024年以来拿地情况

自2024年到本募集说明书签署日，发行人及其合并范围境内子公司取得商品房并表项目宗地共计5块，该等宗地不涉及地王项目，该等宗地的土地出让价款、发行人承担的购买金额及其资金来源情况如下：

编号	城市	地块名称	土地性质	土地面积(㎡)	计容面积(㎡)	土地总价(亿元)	楼面地价（元）	土地权益	权益土地款（亿元）	截至本募集说明书签署日已付权益土地款（亿元）	资金来源	后续出让金（亿元）	后续出让金资金来源
1	杭州	北干西单元 XSCQ1201-25 地块	住宅	42,395	97,509	29.03	29,772	100%	29.03	14.52	自有资金	14.52	自有资金
2	杭州	三墩单元 XH010501-48 地块	住宅	16,584	31,510	7.19	22,818	100%	7.19	7.19	自有资金	0.00	自有资金
3	杭州	城东新城单元 SC080201-55 地块	住宅	28,102	67,445	24.44	36,237	67.33%	16.46	8.23	自有资金	8.23	自有资金
4	杭州	西兴单元 BJ030202-15、BJ030202-20 地块	商住	41,767	130,081	37.14	28,551	52%	19.31	9.66	自有资金	9.66	自有资金
5	杭州	运河新城单元 GS1003-R21-06-1、2 地块	住宅	82,920	182,424	38.22	20,951	51%	19.49	3.90	自有资金	15.59	自有资金

2、酒店服务业务

发行人酒店服务业务的主要经营主体包括杭州千岛湖滨江希尔顿度假酒店（5 星级）、杭州友好饭店有限公司（涉外 4 星）。杭州千岛湖滨江希尔顿度假酒店位于千岛湖辉照山，由杭州滨江房产集团股份有限公司投资建设，由希尔顿酒店管理集团运营管理。酒店总投资额 7 亿人民币，总建筑面积 5.6 万平方米，客房数 360 间，集住宿、餐饮、会议、康体、娱乐、休闲等于一体，是目前千岛湖地区规模最大、功能最全、档次最高的国际五星级酒店。杭州友好饭店主楼为近西湖最高建筑，夜景灯光迷人，是西湖边一道靓丽的风景线。饭店拥有精致高雅舒适的各类客房，特有西湖全景客房，可在舒适的私密空间内独享别样的西湖风光。饭店拥有中西日港等各色餐厅，涵盖高中低等各种消费层次，得到客人的好评和认可，先后入选杭州 TOP50 餐厅。2021 年至 2023 年，公司的酒店管理服务收入分别为 15,110.60 万元、18,771.63 万元和 26,710.31 万元，酒店 2020 年至 2022 年的入住率分别为 64.5%、65%、65.5%。酒店管理服务收入 2020 年下降较多，主要系疫情影响，以及 2020 年 1 月 28 日起至 2020 年 10 月 12 友好饭店装修改造，暂停对外营业所致。

3、持有型物业出租业务

发行人持有型物业出租业务的运营主体主要是发行人本级及杭州滨江房屋资产管理有限公司，主要包括写字楼、商铺等物业的出租。发行人出租物业经营业务的租金水平是按照周边物业价格、物业本身品质及定位等因素综合拟定后报公司副总经理审议通过。物业出租的租金一般按月结算。长期以来，发行人不断投资并持有优质的投资性物业，以获取稳定增长的租金回报。目前发行人持有的投资性物业主要集中于杭州，随着发行人规模的扩大，公司在投资性物业不断增多。发行人 2021-2023 年的持有型物业出租业务经营收入分别为 26,691.72 万元、33,131.68 万元和 35,790.06 万元，2022 年较 2021 年和 2023 年较 2022 年同比分别增长 24.13%和 8.02%。

最近三年发行人持有型物业出租业务毛利率分别为 1.75%、-3.99%和-13.07%。发行人近三年投资性物业出租率为 73.21%、88.77%、88.91%，2020 年出租率大幅下滑主要是受疫情影响，写字楼与公寓的出租情况受到较强冲击所致。随着疫情常态化，2021 年与 2022 年出租率持续提升。

目前发行人持有的物业包括万家星城底商、金色黎明底商、曙光之城底商、凯旋门底商等，持有物业资产总建筑面积约 37.78 万平方米。发行人物业具体出租情况如下：

表 5-28　最近三年公司投资性物业出租情况

物业类别	可租面积（平米）	累计出租面积（平米）	出租率	平均单位租金(元/平方米，月)	租金收入（万元）
2021年度					
写字楼	160,814.39	108,344.25	67.37%	88.14	11,459.63
商铺	90,710.82	85,002.03	93.71%	46.23	4,715.61
公寓	99,731.65	63,817.25	63.99%	137.33	10,516.48
合计	**351,256.86**	**257,165.69**	**73.21%**	**86.49**	**266,91.72**
2022年度					
写字楼	120,353.10	107,757.22	89.53%	90.15	11,657.79
商铺	100,693.20	85,734.42	85.14%	48.56	4,995.91
公寓	106,112.88	96,920.22	91.34%	141.68	16,477.98
合计	**327,159.18**	**290,411.86**	**88.77%**	**95.07**	**33,131.68**
2023年度					
写字楼	120,353.10	104,582.48	86.97%	91.49	11,481.58
商铺	100,693.20	94,726.89	93.89%	42.69	4,852.36
公寓	156,734.88	136,589.10	88.88%	118.7	19,456.12
合计	**377,781.18**	**335,898.47**	**88.91%**	**88.79**	**35,790.06**

4、房产项目管理服务

发行人2011年成立全资子公司滨江建设公司以发展房产项目管理业务。房产项目管理服务模式下，投资商筹集项目所需开发资金，拥有项目开发中的投资决策权、监督权、建议权和知情权，享有项目的投资收益，并承担项目投资风险；公司负责包括项目前期管理、规划设计管理、工程营造管理、成本管理、营销管理、竣工交付管理等开发环节的全过程管理，通过输出品牌和专业化管理能力与投资商合作，在帮助投资商提升产品价值的同时以轻资产的模式获取稳定的房产项目管理服务费用。

房产项目管理服务是公司目前重点发展的业务，项目利润空间多来自运营、品牌溢价和资金管理，在扩大市场份额的同时可进一步降低公司运营风险。随着发行人大力推行轻资产房产项目管理服务，发行人房产项目管理服务实现收入快速增长，2021-2023年和2024年1-3月，发行人代建业务分别实现收入54,975.12万元、30,296.94万元、46,540.03万元和10,474.54万元。

房产项目管理服务指项目投资商筹集项目所需开发资金，拥有项目开发中的投资决策权、监督权、建议权和知情权，享有项目的投资收益，并承担项目投资风险；发行人负责包括项目前期管理、规划设计管理、工程营造管理、成本管理、营销管理、竣工交付管理等开发环节的全过程管理，通过输出品牌和专业化管理能力与投资商合作，在帮助投资商提升产品价值的同时以轻资产的模式获取稳定的房产项目管理服务费用。发行人于2011年成立全资子公司滨江建设公司以发展房产项目管理服务，截至2024年3月末，发行人正在履行的房产

项目管理服务合同共计5项，具体项目情况见下表：

表5-29 截至2023年3月末发行人房产项目管理服务项目情况

序号	项目名称（合同名称）	委托方	计容建筑面积（平方米）	预计代建管理费（万元）	截至2023年3月末已收取代建管理费（万元）	代建管理费收费标准
1	沈家桥安置房全过程代建及设计	杭州市拱墅区城中村改造指挥部半山指挥部	140,000.00	2,186.00	109.3	按总投资额收取费用3%
2	钱江新城单元常青拆迁安置房及西侧防护绿地项目	杭州中宸城镇建设有限公司	116,925.00	1,207.38	243.14	按总投资额收取费用3%
3	杭州西站高铁枢纽南区公寓类产品房地产项目	鹏瑞利云门（杭州）置业有限公司	311,000.00	2,5440.00	0.00	按含税销售额收取费用2%
4	湖州市东街单元LC-01-04-02A、B号地块开发建设项目	湖州诚信佳房地产开发有限公司	199,570.00	15,965.6	0.00	按含税销售额收取费用5%
5	金华市“婺州之心”代建项目	金华市金婺置业有限公司	102,780.00	2,860.00	0.00	按总投资额收取费用2.6%
合计			**870,275.00**	**47,658.98**	**2,552.44**	

1.杭州拱墅区沈家桥安置房全过程代建及设计（政府代建）系公司承接的政府纯代建项目，代建费按照该项目建安工程及小区范围内配套基础设施建设费两项费用的3%收取，该取费比例约定后，不作调整。代建房屋和工程签订有不可撤销的建造合同，与代建房屋和工程相关的经济利益能够流入企业，代建房屋和工程的完工程度能够可靠的确定，并且代建房屋和工程有关的成本能够可靠地计量时，采用完工百分比法确认营业收入。

2.钱江新城单元常青拆迁安置房及西侧防护绿地项目（政府代建），代建费按照该项目建安工程及小区范围内配套基础设施建设费两项费用的3%收取。代建房屋和工程签订有不可撤销的建造合同，与代建房屋和工程相关的经济利益能够流入企业，代建房屋和工程的完工程度能够可靠的确定，并且代建房屋和工程有关的成本能够可靠地计量时，采用完工百分比法确认营业收入。

3.杭州西站高铁枢纽南区公寓类产品房地产项目，代建费按照该项目含税销售额收取费用2%。代建房屋和工程签订有不可撤销的建造合同，与代建房屋和工程相关的经济利益能够流入企业，代建房屋和工程的完工程度能够可靠的确定，并且代建房屋和工程有关的成本能够可靠地计量时，采用完工百分比法确认营业收入。

4.湖州市东街单元LC-01-04-02A、B号地块开发建设项目，代建费按照该项目含税销售额收取费用5%。代建房屋和工程签订有不可撤销的建造合同，与代建房屋和工程相关的经济利益能够流入企业，代建房屋和工程的完工程度能够

可靠的确定，并且代建房屋和工程有关的成本能够可靠地计量时，采用完工百分比法确认营业收入。

5. 金华市“婺州之心”代建项目，代建费按照该项目实际总投资金额的2.6%收取。代建房屋和工程签订有不可撤销的建造合同，与代建房屋和工程相关的经济利益能够流入企业，代建房屋和工程的完工程度能够可靠的确定，并且代建房屋和工程有关的成本能够可靠地计量时，采用完工百分比法确认营业收入。

十、在建工程

截至本募集说明书出具日，发行人不涉及在建工程及拟建工程。

十一、发行人未来发展战略规划

2024年，公司将继续推进实施“1+5”的发展战略，“1”指房地产主业，坚持把房地产主业做精、做优、做强，在保证安全运营和品质的前提下，与头部企业保持适度的规模比例；“5”指的是同时有序推进服务、租赁、酒店、养老和产业投资五大业务板块。公司未来一年发展战略、经营计划及重点工作如下：

（一）2024年工作目标和战略

2024年公司将坚持在不确定的市场中做确定的事情，继续发挥企业核心竞争力，聚焦优势城市、优势地段、优势产品领域，稳健安全发展！

1）销售目标：销售额1000亿元以上，占行业总规模的1%，全国排名在15名以内。

2）土地储备：投资金额控制在权益销售回款40%以内。区域布局上，聚焦杭州、深耕浙江、浙江省外重点关注上海。

3）融资：继续保持稳健，权益有息负债规模保持平稳，同时将一年期的直接融资规模控制在40亿元以内。降融资成本，综合融资成本从2023年底的4.2%确保下降至4%，争取下降至4%以内。

4)代建业务：继续拓展代建业务，争取新增5至10个代建项目。

（二）2024年主要项目计划交付表

序号	项目名称	项目类别	项目所在地	权益比例（%）	计容规划建筑面积（万方）
1	天台江山慈悦	住宅、商业	台州	50.00%	8.92
2	萃语华庭	住宅、商业	宁波	100.00%	11.01
3	宁波誉品	住宅、商业	宁波	100.00%	10.64
4	义乌福田里	住宅	金华	100.00%	8.08
5	锦尚和品府	住宅	杭州	33.165%	29.85
6	滨涛映月	住宅	杭州	100.00%	18.89
7	红狮上品	住宅、商业	金华	50.00%	16.29
8	望涛月明	住宅	杭州	100.00%	15.9
9	滨融府	商业	杭州	37.00%	6.39

10	平湖尚品	住宅	嘉兴	51.00%	5.03
11	南京玖华府	住宅	南京	49.50%	9.22
12	宁望府	住宅	杭州	100.00%	8.39
13	湖州鸣翠里	住宅	湖州	55.00%	11.19
14	广州星航TOD	住宅	广州	35.00%	14.45
15	千岛湖湖滨印象南区	住宅、商业	杭州	100.00%	9.28
16	千岛湖湖滨印象北区	住宅	杭州	100.00%	2.38
17	南京翡翠上城	住宅	南京	55.00%	12.11
18	桐庐嘉品	住宅、商业	杭州	35.00%	21.46
19	滨江爱义南方大厦	商业	深圳	51.00%	5.08
20	栖江揽月轩	住宅	杭州	60.00%	10.91
21	潮听映月	住宅	杭州	100.00%	8.83
22	永康未来悦北区	住宅	金华	100.00%	14.75
23	东阳上品家园	住宅、商业	金华	55.00%	17.6
24	台州湖畔云邸	住宅	台州	35.00%	10.89
25	风荷叠翠府	住宅	杭州	50.00%	6.93
26	揽云锦绣里	住宅	杭州	50.00%	6.39
27	春宸上府	住宅	杭州	34.00%	8.76
28	湖悦岚湾	住宅	杭州	50.00%	9.54
29	滨萃悦府	住宅	杭州	27.55%	10.01
30	咏翠芳华轩	住宅	杭州	36.85%	7.6
31	丽水观品轩	住宅	丽水	60.00%	8.38
32	枫翠岚湾	住宅	杭州	50.00%	6.72
33	听悦雅庭	住宅	杭州	50.00%	4.54
34	乐清望潮上品华庭	住宅	温州	51.00%	24.13
35	观翠揽月轩	住宅	杭州	80.00%	17.99
36	江晖府	住宅	杭州	50.00%	9.75
37	宁波望品	住宅	宁波	51.00%	12.97
38	海潮望月城	住宅、商业	杭州	100.00%	21.29
合并					**442.54**

十二、所在行业分析

（一）行业概述

改革开放以来，特别是1998年进一步深化城镇住房制度改革以来，伴随着城镇化的快速发展，我国的房地产业得到了快速发展。过去的十余年间，全国房地产开发投资完成额从2002年的7,736亿元提高至2021年的147,602亿元，年均复合增长16.79%。同期，全根据国家统计局数据，2021年全国商品房销售额181,930亿元，同比增长4.8%，销售面积179,433万平方米，同比增长1.9%，其

中住宅销售面积比上年增长1.1%。

我国房地产业的快速发展，对推动国民经济的快速发展、改善居民居住条件、加快城市化建设，都发挥了重要作用。一方面，房地产业已成为重要的第三产业和国民经济的支柱产业之一，在整个国民经济体系中处于先导性、基础性的地位。另一方面，部分城市房价上涨过快、住房供求结构性失衡、住房保障制度相对滞后、中等偏下收入家庭住房困难等问题也日益凸显。为了促进房地产业平稳健康发展，国家近几年来加大了对房地产市场的调控力度。长远来看，随着城镇化进程的演进以及我国人均居住水平的进一步上升，我国房地产行业仍有较大的发展空间。

2022年房地产市场整体承压，行业调控政策和信贷环境不断优化，各地围绕“三稳”目标，从供需两端因城施政出台优化调控政策，支持刚性和改善性住房需求，支持“保交楼”，支持房地产企业合理融资，落实“租购并举”政策，促进市场平稳健康发展。

根据国家统计局数据，2022年，全国房地产开发投资132,895亿元，比上年下降10.0%；其中，住宅投资100,646亿元，下降9.5%。开竣工方面，2022年，全国房屋新开工面积120,587万平方米，下降39.4%。其中，住宅新开工面积88,135万平方米，下降39.8%。房屋竣工面积86,222万平方米，下降15.0%。其中，住宅竣工面积62,539万平方米，下降14.3%。商品房销售方面，2022年，全国商品房销售面积135,837万平方米，比上年下降24.3%，其中住宅销售面积下降26.8%。商品房销售额133,308亿元，下降26.7%，其中住宅销售额下降28.3%。库存方面，截止2022年末，全国商品房待售面积56,366万平方米，比上年增长10.5%。其中，住宅待售面积增长18.4%。价格方面，根据中房指数系统百城价格指数，2022年，百城新建住宅价格累计下跌0.02%。

根据国家统计局数据，2023年，全国房地产开发投资110913亿元，比上年下降9.6%；其中，住宅投资83820亿元，下降9.3%。2023年，房地产开发企业房屋施工面积838364万平方米，比上年下降7.2%。其中，住宅施工面积589884万平方米，下降7.7%。房屋新开工面积95376万平方米，下降20.4%。其中，住宅新开工面积69286万平方米，下降20.9%。房屋竣工面积99831万平方米，增长17.0%。其中，住宅竣工面积72433万平方米，增长17.2%。2023年商品房销售面积111735万平方米，比上年下降8.5%，其中住宅销售面积下降8.2%。商品房销售额116622亿元，下降6.5%，其中住宅销售额下降6.0%。商品房待售面积67295万平方米，比上年增长19.0%。其中，住宅待售面积增长22.2%。

（二）行业政策情况

房地产行业既是中国经济发展的重要支柱产业，也是直接关系国民生活利益的民生产业，出于改善民生及促进社会和谐稳定，国家及地区宏观调控措施调整频繁，房地产行业受国家宏观调控政策影响较大。近年来房地产行业属国家重点调控对象。国家对土地、住宅供应结构、税收、信贷等领域进行的政策

调整，都将对房地产企业在土地取得、项目开发、产品设计、融资以及保持业绩稳定等方面产生相应的影响。

1、土地政策

近年来，土地是政府对房地产行业宏观调控的重点对象，政府分别从土地供给数量、土地供给方式、土地供给成本等方面加强了调控。2012年2月，国土资源部发布《关于做好2012年房地产用地管理和调控重点工作的通知》，要求计划总量不低于前五年年均实际供给量，其中保障性住房、棚户区改造住房和中小套型普通商品住房用地不低于总量的70%，严格控制高档住宅用地，不得以任何形式安排别墅用地。2012年5月，国土资源部、国家发改委联合印发《限制用地项目目录（2012年本）》和《禁止用地项目目录（2012年本）》，明确限定住宅项目容积率不得低于1，别墅类房地产项目列入禁止用地项目目录。2013年2月20日，国务院常务会议确定的五项加强房地产市场调控的政策措施（以下简称"国五条"）明确规定：增加普通商品住房及用地供应；2013年住房用地供应总量原则上不低于过去五年平均实际供应量；加快中小套型普通商品住房项目的供地、建设和上市，尽快形成有效供应。2013年4月16日，国土资源部公布《2013年全国住房用地供应计划》，明确2013年全国住房用地计划供应15.08万公顷，是过去5年年均实际供应量的1.5倍，其中"保障性住房、棚户区改造住房和中小套型普通商品房"用地计划占住房用地计划总量的79.4%。2013年4月27日，国土资源部印发《关于下达<2013年全国土地利用计划>的通知》，要求统筹安排城乡建设用地，控制大城市建设用地规模，合理安排中小城市和小城镇建设用地，对农村地区实行新增建设用地计划指标单列。

2014年6月6日，国土资源部发布《节约集约利用土地规定》，禁止以土地换项目、先征后返、补贴、奖励等形式变相减免土地出让价款；为解决变相减免土地出让带来的弊端，又兼顾企业利益，国土部新规还明确，市、县国土资源主管部门可以采取先出租后出让、在法定最高年期内实行缩短出让年期等方式出让土地。

2015年5月18日，国土资源部印发《关于下达<2015年全国土地利用计划>的通知》，要求各地合理安排城乡、产业建设用地。严格控制特大城市用地，合理安排大中小城市和小城镇用地计划指标；对农村建设用地计划指标实行单列，单列指标不得低于国家下达计划总量的3%至5%；重点支持光伏等战略性新兴产业，以及养老、文化、医疗、旅游等现代服务业建设；对新型农业经营主体进行辅助设施建设用地，要单列安排用地计划指标。2015年9月，国土资源部、发展改革委、科技部、工业和信息化部、住房城乡建设部、商务部下发《关于支持新产业新业态发展促进大众创业万众创新用地的意见》，积极保障新产业发展用地、多种方式供应新产业用地、差别化保障新业态用地、鼓励盘活利用现有用地。2015年12月31日，中共中央、国务院印发了《关于落实发展新理念加快农业现代化实现全面小康目标的若干意见》，提出了深化农村集体产权制

度改革的系列要求。依法推进土地经营权有序流转，鼓励和引导农户自愿互换承包地块实现连片耕种。完善宅基地权益保障和取得方式，探索农民住房保障新机制。完善和拓展城乡建设用地增减挂钩试点、探索将通过土地整治增加的耕地作为占补平衡补充耕地的指标，按照谁投入、谁受益的原则返还指标交易收益。2016年2月，由财政部、国土资源部、中国人民银行、银监会等四部委联合发布《关于规范土地储备和资金管理等相关问题的通知》切断了银行土地贷款的融资渠道，最大程度消除土地抵押贷款给地方财政、金融机构造成的风险，目的为规范地方政府债务，进一步强化土地储备的专业化职能。

2、税收政策

房地产企业涉及的多种重要税金，主要有：

（1）增值税

根据2016年5月1日实施的《财政部、国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》，金融商品转让（是指转让外汇、有价证券、非货物期货和其他金融商品所有权的业务活动），按照卖出价扣除买入价后的余额为销售额，缴纳增值税。

（2）土地增值税：

根据房产项目公司所在地的规定，按照项目预售金额预缴一定比例的土地增值税，计入预缴税金；待确认项目销售收入时，再把预缴的土地增值税按照比例转入销售成本；在房产项目公司确认收入后，会根据实际的增值率计算补提应缴纳的增值税；达到清算标准时，再对项目实际应该交纳的土地增值税进行清算。

①在预征方式下，通常根据销售收入的比例预征部分土地增值税，在建筑工程决算后汇算清缴。

②国税发[2010]53号文规定，除保证性住房外，东部地区省份预征率不得低于2%，各地的税务机关要根据不同类型的房地产确定适当的预征率。

土地增值税清算-《土地增值税清算管理规程》(国税发[2009]91号)规定

①当有以下事项发生时，纳税人必须清算土地增值税：（1）房地产开发项目全部竣工、完成销售的；（2）整体转让未竣工决算房地产开发项目的；（3）直接转让土地使用权的。当以上任一事项发生时，纳税人应当在事项发生之后90日内申请土地增值税清算。

②对符合以下条件之一的，主管税务机关可要求纳税人进行土地增值税清算：（1）已竣工验收的房地产开发项目，已转让的房地产建筑面积占整个项目可售建筑面积的比例在85%以上，或该比例虽未超过85%，但剩余的可售建筑面积已经出租或自用的；（2）取得销售（预售）许可证满三年仍未销售完毕的；（3）纳税人申请注销税务登记但未办理土地增值税清算手续的；（4）省（自治区、直辖市、计划单列市）税务机关规定的其他情况。

③房地产开发企业将开发的部分不动产出租或自用的情况下，只要该部分

不动产没有发生权属转移，则无需缴纳土地增值税。此外，在进行土地增值税清算时，不列入相关收入，也不得扣除相应的成本和费用。

（3）房产税：

①对于自用房产的，按照房屋原值一次减除10%至30%后的余值的1.2%缴纳。②对于出租的房屋，按照年度租金的12%缴纳。③房产原值均应包含地价。④需要关注国家政策，尤其是房产税政策变化对未来销售可能产生的影响。

（4）企业所得税：

房地产企业涉及主要的企业所得税法规：

①关于企业处置资产所得税处理问题的通知（国税函[2008]828号）

②国家税务总局关于印发《房地产开发经营业务企业所得税处理办法》的通知（国税发[2009]31号）

③国家税务总局关于房地产企业开发产品完工标准税务确认条件的批复（国税函[2009]342号）

④国家税务总局关于房地产开发企业注销前有关企业所得税处理问题的公告（国家税务总局公告2010年第29号）

3、住房供应结构政策

2010年1月7日，国务院办公厅发布了《关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》，从增加保障性住房和普通商品住房有效供给、合理引导住房消费、抑制投资投机性购房需求、加强风险防范和市场监管、加快推进保障性安居工程建设、落实地方各级人民政府责任五个方面，进一步加强房地产市场调控。2012年5月23日，国土资源部、国家发改委联合印发《限制用地项目目录（2012年本）》和《禁止用地项目目录（2012年本）》，明确限定住宅容积率不得低于1，别墅类房地产项目进入禁止用地项目目录。2013年2月20日，“国五条”明确规定：（1）完善稳定房价工作责任制。各直辖市、计划单列市和除拉萨外的省会城市要按照保持房价基本稳定的原则，制定并公布年度新建商品住房价格控制目标。建立健全稳定房价工作的考核问责制度。（2）坚决抑制投机投资性购房。严格执行商品住房限购措施，已实施限购措施的直辖市、计划单列市和省会城市要在限购区域、限购住房类型、购房资格审查等方面，按统一要求完善限购措施。其他城市房价上涨过快的，省级政府应要求其及时采取限购等措施。严格实施差别化住房信贷政策。扩大个人住房房产税改革试点范围。（3）增加普通商品住房及用地供应。2013年住房用地供应总量原则上不低于过去五年平均实际供应量。加快中小套型普通商品住房项目的供地、建设和上市，尽快形成有效供应。（4）加快保障性安居工程规划建设。全面落实2013年城镇保障性安居工程基本建成470万套、新开工630万套的任务。配套设施要与保障性安居工程项目同步规划、同期建设、同时交付使用。完善并严格执行准入退出制度，确保公平分配。2013年底前，地级以上城市要把符合条件的外来务工人员纳入当地住房保障范围。（5）加强市场监管。加强商品房预售管理，严格执

行商品房销售明码标价规定，强化企业信用管理，严肃查处中介机构违法违规行为。推进城镇个人住房信息系统建设，加强市场监测和信息发布管理。

2015年3月25日，由国土资源部、住建部两部委联合下发的《关于优化2015年住房及用地供应结构促进房地产市场平衡健康发展的通知》，要求2015年各地有供、有限，合理安排住房和其用地供应规模；优化住房供应套型，促进用地结构调整；多措并举，统筹保障性安居工程建设；部门联动，加大市场秩序和供应实施监督力度。通知强调，一是要分类调控、因地施策。突出政策调整的针对性、差异化、根据不同地区土地市场发展、发育程度和房地产市场供求态势，采取不同的调控政策应对，特别是从供应计划的编制入手，有增有减，合理确定新增住宅用地规模，政策的有效性、针对性进一步加强。二是结构调整。首次将住房供应结构、土地供应结构联动调整，并明确可以将商品住房调整为保障房，将商品住宅用地调整为保障性住房用地、养老服务业等用地，结构调整的政策支持力度将进一步加大，有助于稳定供求关系，促进民生保障和经济结构转型。三是落实地方政策在维护房地产市场稳定方面的主体责任，注重发挥部门协同和上下联动，有效发挥地方政府在调控市场的主动性、积极性。

2015年10月29日，十八届五中全会通过“全面实施一对夫妻可生育两个孩子政策”，该政策进一步提升了对居住功能需求和住房的升级需求。

2016年2月，央行与银监会联合发出通知，在不实施“限购”措施的城市，居民家庭首次购买普通住房的商业性个人住房贷款，原则上最低首付款比例为25%，各地可向下浮动5个百分点；对拥有1套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭，为改善居住条件再次申请商业性个人住房贷款购买普通住房，最低首付款比例调整为不低于30%。

2016年9月，面对房地产行业的持续升温，各地政府纷纷出台相应调控政策，防止地产升温过度。国家住建部也出台一系列相关的意见和通知，以促进房地产行业的健康发展。

2017年10月，习近平代表第十八届中央委员会在中国共产党第十九次全国代表大会上向大会作出报告，明确提出“坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，让全体人民住有所居”。2017年12月，中央经济工作会议指出“要发展住房租赁市场特别是长期租赁，保护租赁利益相关方合法权益，支持专业化、机构化住房租赁企业发展。完善促进房地产市场平稳健康发展的长效机制，保持房地产市场调控政策连续性和稳定性，分清中央和地方事权，实行差别化调控”。2017年，国家坚持“房住不炒”，并提出分类调控，因城因地施策。

2018年7月，中共中央政治局会议要求“下决心解决好房地产市场问题，坚持因城施策，促进供求平衡，合理引导预期，整治市场秩序，坚决遏制房价上涨。加快建立促进房地产市场平稳健康发展长效机制。”由“坚决遏制房价上涨”取代了以往历届政府提出的“坚决遏制房价过快上涨”。2018年12月18日，山东

省菏泽市住房和城乡建设局发布《关于推进全市棚户区改造和促进房地产市场平稳健康发展的通知》，提出“取消新购住房限制转让措施”；12月19日，广州市住房和城乡建设委员会发布《关于完善商服类房地产项目销售管理的意见》，指出“2017年3月30日前（含当日）土地出让成交的（以签订土地出让合同、成交确认书或经公告确认土地出让成交日为准）房地产项目，其商服类物业不再限定销售对象，个人购买商服类物业取得不动产证满2年后方可再次转让”。2018年12月，中央经济工作会议提出，“要构建房地产市场健康发展长效机制，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，因城施策、分类指导，夯实城市政府主体责任，完善住房市场体系和住房保障体系”。2018年末，部分城市调控政策微调，但政策上仍然坚持“房住不炒、因城施策”调控思路。

2019年3月5日，李克强总理在《政府工作报告》中对房地产相关表述主要有两处：一是“更好解决群众住房问题，落实城市主体责任，改革完善住房市场体系和保障体系，促进房地产市场平稳健康发展。继续推进保障性住房建设和城镇棚户区改造，保障困难群体基本居住需求”；二是“健全地方税体系，稳步推进房地产税立法”。针对2019年一季度部分城市房地产市场出现过热苗头，中央政治局在4月和7月的政治局会议上重申“房住不炒”，并首次提出“不将房地产作为短期刺激经济的手段”。银保监会接连在2019年5月和8月下发相应文件，对房地产融资进行控制；2019年12月，中央经济工作会议重申“房住不炒”基调。房住不炒和因城施策仍是主基调，各地政府应根据情况稳定当地房地产市场，确保房地产市场平稳健康发展。

2020年，受新冠疫情影响，经济面临较大挑战，但中央坚持“房住不炒”定位不变。2020年2月16日，财政部部长在《积极的财政政策要大力提质增效》一文中称，坚持“房住不炒”的定位，落实房地产长效管理机制，深入开展中央财政支持住房租赁市场发展试点、城镇老旧小区改造等工作，推动完善基本住房保障体系。2020年2月21日，人民银行召开2020年金融市场工作电视电话会议，会议提出：保持房地产金融政策的连续性、一致性和稳定性，继续“因城施策”落实好房地产长效管理机制，促进市场平稳运行。同时，为了解决用地问题，国务院于2020年3月12日印发《关于授权和委托用地审批权的决定》，将土地审批权下放，赋予省级地方政府更多的自主权，使其能够因地制宜，自主调整土地利用空间布局。但国家并未对建设用地规模进行松绑，仍将从严从紧控制建设用地总规模。地方层面，济南、西安、杭州、上海、天津、无锡、南昌、南京、云南省、长春等多地政府出台了地产支持政策，包括放宽商品房预售条件、预售资金提前拨付、延期缴纳土地出让金、降低人才落户门槛、加大住房公积金支持力度等供给端和需求端政策；但驻马店、广州、宝鸡、山东济南先行区等地出台的涉及放松限购、降低首付比例等政策均被撤回，体现了国家保持房地产调控的定力。8月20日，住建部、人民银行在北京召开重点房地产企业座谈会，研究进一步落实房地产长效机制，会议指出：坚持房子是用来

住的、不是用来炒的定位，坚持不将房地产作为短期刺激经济的手段，落实城市主体责任，稳地价、稳房价、稳预期，保持房地产调控政策的连续性、稳定性，稳妥2022年国庆节前陆陆续续发布了各式各样的楼市调控政策。

2022年9月30日，央行决定，自2022年10月1日起，下调首套个人住房公积金贷款利率0.15个百分点，5年以下（含5年）和5年以上利率分别调整为2.6%和3.1%，第二套个人住房公积金贷款利率政策保持不变，即5年以下（含5年）和5年以上利率分别不低于3.025%和3.575%，在宏观层面进一步加大对楼市的支持力度。同时自2022年10月1日至2023年12月31日，对出售自有住房并在现住房出售后1年内在市场重新购买住房的纳税人，对其出售现住房已缴纳的个人所得税予以退税优惠。同时萧山、钱塘、余杭三区先后发布差异化限购政策，降低了部分板块的购房门槛。9月28日起，萧山大约三分之二的区域放开了限购；钱塘区除2个街道外，大部分放开了限购；而余杭区放松限购的大部分是山区。另外富阳区全区也放开限购，持有富阳区户口或缴纳富阳区社保（个税）即可购买新房或二手房，富阳区户籍家庭购买第二套住房时不受落户满五年的时间限制。

2022年11月11日，杭州对商业住房贷款政策做出调整实行“认房不认贷”，即在杭州市无住房、但有住房按揭贷款记录且相应贷款已结清的居民家庭，再次购买普通自住房，可按首套房贷（首付3成起）政策执行。贷款购买第二套住房的家庭，最低首付比例为4成。首套房利率降为4.1%，二套为4.9%。

2023年杭州楼市政策大松绑，一季度各区域涉及刺激楼市的拼经济政策强势出台，二季度钱塘、临平、余杭、萧山等二圈层区域差异化限购范围逐渐扩大，三季度信贷环境逐步放松，四季度迎来限购、限贷、摇号、限地价全面放松，创下2016年以来最宽松政策环境。实施房地产长效机制，房地产市场保持平稳健康发展。

（三）行业运行情况

房地产作为我国经济发展的重要产业之一，可分为住宅地产和商业地产两大物业形态，其中住宅地产是国家宏观调控的重点领域，受宏观经济与政策导向影响较大；而商业地产则属于国家政策鼓励的领域，受房地产调控政策影响相对较小。中国房地产市场从1998年至今，有一半以上的时间是在调控的压力之下呈现波动发展。从历史波动周期观察，除非出现显著的外部冲击，房地产市场面临的常态格局主要是调控，其中涉及信贷政策、金融利率、税收、住房结构及土地等多方面，主要体现为通过银行储备金率控制信贷供应、控制项目融资、提高商业银行基准利率、设定开发商可用银行贷款总额红线、控制物业开发用地供应、设定个人可购买的物业数量上限，以及限定个人可以银行按揭方式支付购买价格的比例等，上述调控细则均直接或间接对房地产行业发展产生一定的制约影响。

2020年，全国房地产开发投资14.14万亿元，同比增长7.0%。行业普遍认

为，房地产开发投资增长在 5%-10%之间是属于健康合理范围。若房地产开发投资增长低于 5%，说明各地固定资产投资偏冷，对各地稳投资工作不利；高于 10%，则会导致房地产市场过热。因此，房地产开发投资增速是在健康合理区间，体现出其“稳中向好、增速适度”的特点。

2021 年全国房地产开发投资 147,602 亿元，比上年增长 4.4%。其中住宅投资 111,173 亿元，增长 6.4%；办公楼投资 5,974 亿元，下降 8.0%；商业营业用房投资 12,445 亿元，下降 4.8%。

2022 年，全国房地产开发投资 132,895 亿元，比上年下降 10.0%；其中，住宅投资 100,646 亿元，下降 9.5%。开竣工方面，2022 年，全国房屋新开工面积 120,587 万平方米，下降 39.4%。其中，住宅新开工面积 88,135 万平方米，下降 39.8%。房屋竣工面积 86,222 万平方米，下降 15.0%。其中，住宅竣工面积 62,539 万平方米，下降 14.3%。

2023 年，全国房地产开发投资 110913 亿元，比上年下降 9.6%；其中，住宅投资 83820 亿元，下降 9.3%。2023 年房地产开发企业房屋施工面积 838364 万平方米，比上年下降 7.2%。开竣工方面，住宅施工面积 589884 万平方米，下降 7.7%。房屋新开工面积 95376 万平方米，下降 20.4%。住宅新开工面积 69286 万平方米，下降 20.9%。房屋竣工面积 99831 万平方米，增长 17.0%。住宅竣工面积 72433 万平方米，增长 17.2%。

（四）行业发展趋势

1、坚持“房住不炒”原则

2021 年全国市场规模将在高位小幅下降，价格稳中有升。2020 年房地产市场整体表现超预期，初期疫情虽造成明显冲击，但受益于压制需求积极释放、供应放量及信贷环境改善等积极因素推动，1-10 月全国商品房销售面积已回升至去年同期水平，百城新建住宅价格稳步上涨，前 10 月累计涨幅超越去年同期，土地市场热度虽较前期高点有所回落，但仍保持在相对高位。2021 年“房住不炒”、因城施策等调控主基调将延续，受行业信贷环境整体趋紧及大规模棚改退场等因素影响，需求将更趋理性，全国市场规模将在 2020 年高位基础上小幅回落。

中央经济工作会议提出，要因地制宜、多策并举，促进房地产市场平稳健康发展。住建部表示将坚决落实中央经济工作会议部署，牢牢坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，不把房地产作为短期刺激经济的手段，时刻绷紧房地产市场调控这根弦，全面落实房地产长效机制，强化城市主体责任，因地制宜、多策并举，促进房地产市场平稳健康发展。

2、大力发展长租房市场

住房制度改革由来已久，我国住房制度改革先后经历了由实物分配到货币化安置再到现在租售并举的过程，2016 年住建部正式提出中国要推进以满足新市民住房需求为主的住房体制改革，把去库存作为房地产工作的重点，建立购

租并举的住房制度。2018 年及 2019 年，我国住房租赁行业快速增长。从机构渗透率看，行业的机构化率进一步提升，众多参与者纷纷试水住房租赁领域；从政策端看，中央和地方政府多次出台鼓励政策，规范行业发展，完善住房租赁的制度和体系建设。庞大的流动人口催生的刚性租赁需求，客户租赁需求不断升级，住房租赁市场的规范化、专业化发展，机构出租房源占租赁市场比重的上升以及国家鼓励长租公寓相关政策的逐步落实，将为长租公寓市场提供巨大的发展机遇。参照海外经验，住房供给体系立体化是大势所趋，社会资本市场化供应为主体、政府为辅的供应结构是发展方向。

3、房企财务降杠杆将成主旋律

2022 年房企财务降杠杆将持续作为主旋律，未来房企融资主要以借新还旧为主，融资增速或将下降。“三道红线”将倒逼房企提升自身产品力及经营能力，减少对融资依赖，提高项目去化，加快开发周期。

十三、发行人行业地位和竞争优势

（一）发行人行业地位

滨江集团成立于 1996 年，具有建设部一级开发资质，全国民营企业 500 强，中国房地产企业 50 强，长三角房地产企业领军企业。通过规模化、系统化、标准化的开发，为上万户家庭提供了安居乐业的理想场所，形成了“品牌为基础、战略为导向、品质为中心、精干高效为手段”的企业核心竞争力；同时，凭借多年的规范运作和诚信经营、理想的过往业绩、稳定的可持续发展能力，于 2008 年 5 月 29 日在深圳证券交易所成功上市，成为该年度唯一一家国内 A 股 IPO 上市的房地产企业，股票代码为 002244。滨江集团连续 5 年入围全国民营企业 500 强，连续 5 年入围全国地产企业 50 强，连续五年位居全国房地产百强企业，连续 3 年名列杭州城区商品房销售榜冠军，连续三年位列“中国华东房地产公司品牌价值 TOP10”和“中国房地产百强企业——赢利性 TOP10”等，在浙江区域形成了比较强的竞争力，占据了比较重要行业地位。2017 年滨江集团入选中国房地产百强企业第 27 位和“盈利性 TOP10”第 8 位。2018 年滨江集团入选中国房地产百强企业第 25 位和“盈利性 TOP10”第 8 位。2019 年滨江集团入选中国房地产百强企业第 25 位、“融资能力 TOP10”第 7 位和“盈利性 TOP10”第 8 位。2020 年滨江集团入选 2020 年中国房地产百强企业第 24 位、“盈利性 TOP10”第 8 位和“融资能力 TOP10”第 7 位。2021 年滨江集团入选 2021 年中国房地产百强企业第 23 位、“盈利性 TOP10”第 8 位和“融资能力 TOP10”第 7 位。2022 年滨江集团全年实现销售额 1539 亿元，位列克而瑞行业销售排名第 13 位，较 2021 年提升 9 位，行业地位和影响力进一步提升，并连续多年荣获杭州房企销售冠军。2023 年滨江集团实现销售额 1534.7 亿元，与上年基本持平，位列克而瑞行业销售排名第 11 位，较 2022 年提升 2 位，并连续 6 年荣获杭州市场销售冠军。全年权益销售现金回笼 732 亿元，创历史新高。

滨江集团主要的经营业务为商品住宅的开发及建设，公司2023年全年销售

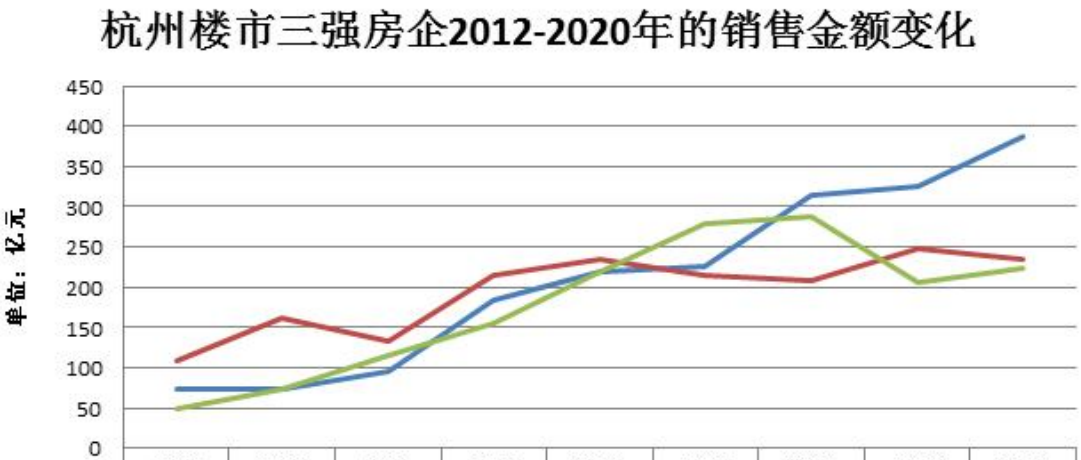
额达1534.7亿元，与上年基本持平。其在杭州开发的住宅项目武林壹号、华家池、湘湖壹号等项目都成为杭州当地品质楼盘的代表。多年以来，滨江集团交付的房地产项目，投诉率基本上接近于零。滨江品质，已经成为杭州区域高端，优质物业的代名词。

相对于其他的民营房企，滨江集团在管理团队上最大的特点在于其高管团队十年如一日的保持稳定，目前高管团队在滨江入职年限都在十年以上。整个员工结构中，中高管团队平均员工年龄在40岁，全体员工平均年龄34岁。维持稳定且高效的运作。

管理理念上，滨江集团秉承标准化并且高效的人员配置，一个标准项目开发团队配置10人，在标准化的人员结构管理、人数的管理上，滨江集团都处在业内领先水平。整体的团队员工平均年龄34岁，秉承一个人做双倍的工作，受到1.2倍的薪资待遇，保持薪资在行内的竞争水平。也正是如此管理背景之下，滨江集团团队人员稳定，离职率较低，并可以持续吸纳优秀的不同层次的优秀人才。

管理方面，滨江集团保持二级扁平化的组织结构，在董事会和管理层间快速高效的进行决策的同时，管理层的决定也能快速向下传导至项目层面快速执行。根据滨江集团年报，项目层面的领导均在项目现场办公，直接参与项目的管理，在每个项目的重大时间节点时，例如开盘销售，竣工交付等关键时间节点，均由公司总经理或常务副总经理直接进入项目参加，确保每次销售、交付工作的质量和进度。

图5-7　2012年-2020年杭州房地产销售情况



	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
滨江	73.55	74.54	96.48	182.99	219.69	225.2	314.5	325.5	387.19
绿城	109.74	161.04	132.2	214.89	235.4	214.6	207.4	247.4	235.15
万科	48.85	73.03	115.58	154.32	219.69	279.9	287	207	223.98

2021年，杭州房地产市场全年成交面积2,334万方，同比增长45.7%，成交金额7,273亿元，同比增长60.9%，成交金额创新高。其中，滨江集团销售额1,150.1亿元，销售面积216.2万平方米，均排名杭州地区房地产企业第一名。

2022年，杭州房地产市场下滑较多，全年商品房销售面积1,394万方，同比下降37.7%，成交金额4,532亿元，同比下滑31.2%，其中滨江集团在杭州地区实现全口径销售额874.63亿元，连续5年排名杭州地区房地产企业第一名。

2023年，杭州商品住宅共计成交86,934套，成交面积为1,137.4万㎡，同比增长11.7%，成交金额超3,800亿元，同比增幅高达9.8%，整体市场表现优于2022年。其中滨江集团在杭州地区实现全口径销售额1264.01亿元，连续6年排名杭州地区房地产企业第一名。

(二)发行人竞争优势

1、人员优势

人员精干，层级少，战斗力强，这是公司最大的核心竞争力。公司自成立以来，一贯保持人员精干高效和稳定，通过自身对提升管理水平的多年努力，已经形成了一支能准确把握时间、控制成本、保证品质、高度稳定的优秀团队。截止 2023 年末，公司房地产板块员工 1076 人，按 2023 年全年 1534.7 亿元全口径销售额计算，人均销售额 1.43 亿元。不论从全国、全省、还是杭州来看，公司的人员精干高效都具有领先优势。

2、品牌优势

（1）品质品牌的领跑优势。公司建立有效的创新团队，坚定不移地保持创新的精神，包括建筑、装修、环境、配套、设施设备等，都有创新的成分和引领行业的标准。

（2）做好品质标杆建设。公司进入每一个区域、每一个城市、每一个区块，都要做综合方面的标杆。公司提出要做“行业品牌领跑者，产品品质标准制订者”，从原来的“抓质量”，到“做品质”，到后面的“创品牌”，未来要做“名牌”，后面还有很多路要走。“品牌”是动力，是责任，更是担当！

（3）营销方面，公司品牌品质在营销方面的影响力充分体现。自公司成立以来，一直秉承“客户的口碑比金杯、银杯更具价值”，在产品打造上精益求精，努力为客户提供高品质产品。经过 30 余年的发展，公司已形成包括产品、配套和服务在内的整体综合品牌，并获得市场的高度认可。公司品牌的市场认可度表现在：

①基于市场对公司品质品牌的高度认可，公司一手房销售良好，二手房能获得较高的品牌溢价。

②交付的满意度，公司项目交付一直维持较高的收房率，交房的顺利程度体现了业主对公司产品的认可。

③客户忠诚度。公司一直提倡品质营销、口碑营销、服务营销、老业主营销，深信客户的口碑比金杯、银杯更具价值，自己说得再好都不如业主的一句赞赏。根据公司后期对业主的满意度调查，公司的产品和品牌是业主认为促成成交的首要因素，有超过 96%的业主愿意推荐身边的亲朋好友购买公司开发的楼盘。因此，公司不仅仅是产品卖得好，而且营销费用低！

3、融资优势

（1）凭借公司自身的团队战斗力、企业经营能力、品牌信誉能力，以及杠杆适度，近几年公司的综合融资成本持续下降，2019年的综合融资利率是5.6%，2020年为5.2%，2021年为4.9%，2022年为4.6%，2023年更是达到了4.2%的新低点。

（2）AAA的信用评级。2020年6月，联合信用评级有限公司将公司主体信用评级由AA+提升至AAA，公司成功获得了交易所和银行间市场的AAA评级。公司优秀的资产质量、经营状况、稳健的经营风格得到了评级机构和金融机构的高度认可，AAA的资信评级的取得为公司发挥融资优势创造了基础。

（3）财务稳健。截止报告期末，公司并表有息负债规模415.18亿元，其中银行贷款占比79.8%，直接融资占比20.2%，债务结构清晰。扣除预收款后的资产负债率为56.41%，净负债率为15.08%。债务期限构成上，短期债务为135.07亿元，占比仅为32.53%，低于期末货币资金（327.04亿元），现金短债比为2.42倍，可有效覆盖短期债务。2024年乃至未来两到三年甚至更长时间，公司要继续将有息负债水平控制在合理范围内，且要持续保持“三条绿线”，在行业中保持已有的优势。

（4）回款。企业发展不可能依靠有息负债的无限制增加，主要依靠的是加速销售回款，公司要继续发挥回款优势。

4、合作优势

（1）良好的营商环境。公司经过三十多年的积累与发展，行业和市场认可度越来越高，公司董事长戚金兴先生担任中国房地产业协会副会长，杭州市房地产业协会第九届理事会会长，公司副总裁郭清先生担任杭州市房地产业协会第九届理事会执行会长，也显示了行业和政府对公司的高度信任和认可，同时也为公司开展经营提供了良好的营商环境。公司成立30余年来，始终保持着与社会各方面的良好合作关系，正是基于对公司的高度信任和认可，即使在市场下行时，合作方也更愿意与公司紧密结合、高度绑定，共克时艰。

（2）开发企业间的合作。随着行业集中度的不断提高，行业竞争往往转为强强联合，在合作中发挥各自优势，合作共赢，实现项目效益的最大化。合作项目中，95%以上的项目均由公司操盘，也代表同行对公司品质、品牌和开发能力的高度认可。通过建立良好的合作关系，公司积蓄了一大批有实力的战略合作伙伴，这也使公司在下一步发展中更具有战斗力。

（3）工程合作。公司一直坚持建立稳定的、高品质的供应商体系，包括设计单位、总包单位、装修、幕墙、门窗、环境、设备设施等，与合作各方结成互信互利的长期战略合作伙伴关系，合作共赢的观念深入人心，在保证公平公正、公开透明的前提下，形成互信互利关系，各方之间能够高效配合，形成合力，取得1+1＞2的效果。

5、经营决策优势

房地产发展的每一个阶段，行业和市场都在发生变化，但是公司经营思路灵活、清晰，市场应变能力强，能把行业市场的情况转变成企业适应发展的战略和战术，同时公司的决策机制一直以来都是快速灵活且有效落地。

6、公益影响力优势

公司这几年持续践行公益，“乡村振兴、共同富裕”工作搞得有声有色，也得到政府和社会的广泛关心支持！

第六章　发行人主要财务状况

本募集说明书2021年度、2022年度、2023年度财务报告均按照财政部于2006年2月15日颁布的《企业会计准则——基本准则》和38项具体会计准则、其后颁布的应用指南、解释以及其他相关规定编制。

财政部2014年1月起陆续发布了三项新的企业会计准则，并对五项企业会计准则进行了修订，除《企业会计准则第37号——金融工具列报》要求在2014年年度及以后期间的财务报告中按新准则要求对金融工具进行列报外，其余准则要求自2014年7月1日起实施。2014年7月23日，财政部对《企业会计准则——基本准则》进行了修订和公布，并要求自公布之日起施行。

本募集说明书所载财务数据及有关分析说明反映了发行人近三年及一期的财务状况、经营成果及现金流量。天健会计师事务所（特殊普通合伙）对本公司2021年度、2022年度及2023年度财务报告分别出具了“‘天健审[2022]4775号”、“天健审〔2023〕4728号、天健审〔2024〕3821号”标准无保留意见的审计报告。投资者如需了解发行人的详细财务状况，请参阅该发行人2021年度、2022年度、2023年度及2024年1-3月财务报告，以上报告已刊登于指定的信息披露网站。

本章仅就发行人重要会计科目和财务指标变动情况进行分析，建议投资者在进行投资决策时进一步参阅发行人各年度审计报告以了解各会计科目详细情况。本募集说明书中，部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上有差异，这些差异是由于四舍五入造成的。敬请投资者详细阅读本募集说明书中财务指标的计算公式。

一、历史财务数据

（一）合并报表范围变化

1、2021年末合并报表变化范围情况

表6-1　发行人2021年末合并报表范围及变化情况

减少公司	变动原因
杭州滨江房产集团衢州置业有限公司	清算子公司
绍兴滨江蓝庭置业有限公司	清算子公司
杭州滨魁企业管理有限公司	清算子公司
滨翼公司	单次处置对子公司投资，丧失控制权
杭州攸旸企业管理有限公司	单次处置对子公司投资，丧失控制权
墨雨公司	单次处置对子公司投资，丧失控制权
增加公司	**变动原因**
滨硕实业公司	发行人新设立公司，出资比例70.00%
杭沁公司	发行人新设立公司，出资比例50.63%
平湖滨慧公司	发行人新设立公司，出资比例51.00%
义乌翠语华庭公司	发行人新设立公司，出资比例50.00%
湖州滨望公司	发行人新设立公司，出资比例55.00%

滨浩公司	发行人新设立公司，出资比例100.00%
滨兴实业公司	发行人新设立公司，出资比例60.00%
滨胜公司	发行人新设立公司，出资比例100.00%
滨格管理公司	发行人新设立公司，出资比例100.00%
义乌滨茂公司	发行人新设立公司，出资比例100.00%
缤骁公司	发行人新设立公司，出资比例60.00%
丽水滨嘉公司	发行人新设立公司，出资比例60.00%
滨诺公司	发行人新设立公司，出资比例100.00%
滨峥公司	发行人新设立公司，出资比例100.00%
滨琬公司	发行人新设立公司，出资比例60.00%
滨璞公司	发行人新设立公司，出资比例75.00%
滨甬实业公司	发行人新设立公司，出资比例75.00%
滨弈公司	发行人新设立公司，出资比例100.00%
滨麟公司	发行人新设立公司，出资比例100.00%
金隆公司	发行人新设立公司，出资比例38.00%
滨绍公司	发行人新设立公司，出资比例38.00%
兰溪超峰公司	发行人新设立公司，出资比例50.00%
兰溪红狮公司	发行人新设立公司，出资比例50.00%
缤淳公司	发行人新设立公司，出资比例50.00%
滨建公司	发行人新设立公司，出资比例50.00%
缤韦公司	发行人新设立公司，出资比例100.00%
宁波滨通公司	发行人新设立公司，出资比例100.00%
缤领公司	发行人新设立公司，出资比例100.00%
缤绸公司	发行人新设立公司，出资比例100.00%
缤琪公司	发行人新设立公司，出资比例100.00%
滨涵公司	发行人新设立公司，出资比例100.00%
缤帛公司	发行人新设立公司，出资比例100.00%
缤瑞公司	发行人新设立公司，出资比例100.00%
滨承公司	发行人新设立公司，出资比例100.00%
缤莱公司	发行人新设立公司，出资比例100.00%
缤慧公司	发行人新设立公司，出资比例50.00%
滨耀公司	发行人新设立公司，出资比例50.00%
缤瑄公司	发行人新设立公司，出资比例100.00%
缤仟公司	发行人新设立公司，出资比例50.00%
滨晨公司	发行人新设立公司，出资比例50.00%
缤仕公司	发行人新设立公司，出资比例100.00%
浙江滨和公司	发行人新设立公司，出资比例60.00%
缤嘉公司	发行人新设立公司，出资比例100.00%
缤斐公司	发行人新设立公司，出资比例70.00%
千岛湖滨朗公司	发行人新设立公司，出资比例70.00%

缤歆公司	发行人新设立公司，出资比例100.00%
桐乡安璟公司	发行人新设立公司，出资比例50.00%
缤沧公司	发行人新设立公司，出资比例70.00%
千岛湖滨灿公司	发行人新设立公司，出资比例70.00%
缤昀公司	发行人新设立公司，出资比例100.00%
缤贺公司	发行人新设立公司，出资比例100.00%
缤恬公司	发行人新设立公司，出资比例100.00%
缤谦公司	发行人新设立公司，出资比例100.00%
天台启欣公司	发行人新设立公司，出资比例50.00%
天台杨帆公司	发行人新设立公司，出资比例50.00%
缤笙公司	发行人新设立公司，出资比例100.00%
缤珺公司	发行人新设立公司，出资比例100.00%
缤慕公司	发行人新设立公司，出资比例100.00%
缤黎公司	发行人新设立公司，出资比例100.00%
千岛湖云庐酒店公司	发行人新设立公司，出资比例100.00%
南京滨鸿公司	发行人新设立公司，出资比例55.00%
滨祺公司	发行人新设立公司，出资比例100.00%
滨渝公司	发行人新设立公司，出资比例55.00%
东阳滨杭公司	发行人新设立公司，出资比例55.00%
缤彤公司	发行人新设立公司，出资比例55.00%
东阳滨茂公司	发行人新设立公司，出资比例55.00%
缤楚公司	发行人新设立公司，出资比例55.00%
东阳滨盛公司	发行人新设立公司，出资比例55.00%
缤祝公司	发行人新设立公司，出资比例35.00%
台州滨交公司	发行人新设立公司，出资比例35.00%

2、2022年末合并报表变化范围情况

表 6-2　发行人 2022 年末合并报表范围及变化情况

减少公司	**变动原因**
杭州滨润房地产开发有限公司	清算子公司
杭州滨江三花房地产开发有限公司	清算子公司
杭州滨江商博房地产开发有限公司	清算子公司
杭州紫沐企业管理有限公司	清算子公司
增加公司	**变动原因**
滨红公司	发行人新设立公司，出资比例60.80%
滨汇世纪公司	发行人新设立公司，出资比例51.00%
滨昇公司	发行人新设立公司，出资比例26.00%
滨慧公司	发行人新设立公司，出资比例60.00%
滨鸿实业有限公司	发行人新设立公司，出资比例50.00%
滨旗公司	发行人新设立公司，出资比例34.00%
滨腾公司	发行人新设立公司，出资比例38.00%

滨睿公司	发行人新设立公司，出资比例100.00%
滨兰公司	发行人新设立公司，出资比例100.00%
南京滨开公司	发行人新设立公司，出资比例55.00%
滨澳公司	发行人新设立公司，出资比例28.00%
和家康养公司	发行人新设立公司，出资比例100.00%
和家御虹府公司	发行人新设立公司，出资比例100.00%
上海稳盛公司	发行人新设立公司，出资比例100.00%
缤矜公司	发行人新设立公司，出资比例50.00%
滨启公司	发行人新设立公司，出资比例60.00%
缤韶公司	发行人新设立公司，出资比例37.50%
滨坤公司	发行人新设立公司，出资比例50.00%
运溪盛和公司	发行人新设立公司，出资比例55.00%
星州盛和公司	发行人新设立公司，出资比例36.85%
缤纾公司	发行人新设立公司，出资比例58.75%
滨涛公司	发行人新设立公司，出资比例67.00%
缤偕公司	发行人新设立公司，出资比例17.50%
滨铂公司	发行人新设立公司，出资比例34.00%
缤励公司	发行人新设立公司，出资比例100.00%
缤芃公司	发行人新设立公司，出资比例100.00%
缤穆公司	发行人新设立公司，出资比例100.00%
缤旻公司	发行人新设立公司，出资比例100.00%
缤昂公司	发行人新设立公司，出资比例100.00%
缤创公司	发行人新设立公司，出资比例100.00%
运河恒运公司	发行人新设立公司，出资比例100.00%
运河湾公司	发行人新设立公司，出资比例73.00%
缤焕公司	发行人新设立公司，出资比例17.50%
滨隆公司	发行人新设立公司，出资比例34.00%
缤拓公司	发行人新设立公司，出资比例100.00%
滨阳公司	发行人新设立公司，出资比例100.00%
缤蔚公司	发行人新设立公司，出资比例100.00%
缤森公司	发行人新设立公司，出资比例62.50%
滨林公司	发行人新设立公司，出资比例70.00%
缤瑛公司	发行人新设立公司，出资比例100.00%
滨创公司	发行人新设立公司，出资比例100.00%
缤存公司	发行人新设立公司，出资比例62.50%
滨豪公司	发行人新设立公司，出资比例70.00%
缤延公司	发行人新设立公司，出资比例100.00%
缤侑公司	发行人新设立公司，出资比例100.00%
缤羲公司	发行人新设立公司，出资比例53.75%
滨鑫公司	发行人新设立公司，出资比例63.00%

滨墅公司	发行人新设立公司，出资比例100.00%
温岭滨优公司	发行人新设立公司，出资比例100.00%
登云盛和公司	发行人新设立公司，出资比例68.00%
北沙盛和公司	发行人新设立公司，出资比例34.00%
缤湛公司	发行人新设立公司，出资比例100.00%
缤嫣公司	发行人新设立公司，出资比例100.00%
缤勋公司	发行人新设立公司，出资比例100.00%
缤璇公司	发行人新设立公司，出资比例100.00%
缤煦公司	发行人新设立公司，出资比例100.00%
缤妤公司	发行人新设立公司，出资比例100.00%
缤泉公司	发行人新设立公司，出资比例100.00%
缤毅公司	发行人新设立公司，出资比例100.00%
缤进公司	发行人新设立公司，出资比例100.00%
缤珊公司	发行人新设立公司，出资比例100.00%
缤肃公司	发行人新设立公司，出资比例100.00%
缤持公司	发行人新设立公司，出资比例100.00%
缤绅公司	发行人新设立公司，出资比例100.00%
缤烁公司	发行人新设立公司，出资比例100.00%
缤灵公司	发行人新设立公司，出资比例100.00%
湖光盛和公司	发行人新设立公司，出资比例42.50%
江湾盛和公司	发行人新设立公司，出资比例34.00%
豪珏公司	发行人新设立公司，出资比例56.00%
湖岸公司	发行人新设立公司，出资比例50.40%
建杭新顺公司	发行人新设立公司，出资比例42.50%
建雅公司	发行人新设立公司，出资比例34.00%

2、2023年末合并报表变化范围情况

表 6-3　发行人 2023 年末合并报表范围及变化情况

减少公司	**变动原因**
浙江滨和未来社区商业发展有限公司	清算子公司
杭州缤旻企业管理有限公司	清算子公司
杭州缤昂企业管理有限公司	清算子公司
温岭滨优房地产经纪有限公司	清算子公司
杭州滨江盛元海岸房地产开发有限公司	清算子公司
杭州京滨置业有限公司	清算子公司
湖州滨晓置业有限公司	清算子公司
永康滨盛房地产开发有限公司	清算子公司
平湖滨和房地产开发有限公司	清算子公司
增加公司	**变动原因**
金华城滨公司	非同一控制下企业合并，出资比例51.00%

北鸿公司	非同一控制下企业合并，出资比例100.00%
金华城兴公司	非同一控制下企业合并，出资比例33.96%
滨达公司	发行人新设立公司，出资比例100.00%
星岚公司	发行人新设立公司，出资比例34.00%
滨诺置业公司	发行人新设立公司，出资比例51.00%
滨名公司	发行人新设立公司，出资比例27.00%
滨岚公司	发行人新设立公司，出资比例30.50%
滨意公司	发行人新设立公司，出资比例37.00%
滨惠房地产公司	发行人新设立公司，出资比例100.00%
宝越公司	发行人新设立公司，出资比例100.00%
光幸公司	发行人新设立公司，出资比例46.25%
滨永公司	发行人新设立公司，出资比例37.00%
建杭启明公司	发行人新设立公司，出资比例50.51%
宁波建曙公司	发行人新设立公司，出资比例50.00%
建杭和辉公司	发行人新设立公司，出资比例34.30%
建临公司	发行人新设立公司，出资比例33.96%
新望酒店公司	发行人新设立公司，出资比例50.00%
滨西公司	发行人新设立公司，出资比例65.00%
湖州滨悦公司	发行人新设立公司，出资比例100.00%
滨明公司	发行人新设立公司，出资比例59.34%
杭州缤亭公司	发行人新设立公司，出资比例100.00%
湖州滨发公司	发行人新设立公司，出资比例100.00%
杭州越丰公司	发行人新设立公司，出资比例50.51%
杭州缤杭公司	发行人新设立公司，出资比例50.00%

4、2024年3月末合并报表变化范围情况

表 6-4　发行人 2024 年 3 月末合并报表范围及变化情况

减少公司	变动原因
平湖滨江房地产开发有限公司	注销
杭州滨旭置业有限公司	注销
花漾年华旅居置业（湖州）有限公司	注销
金华滨泽房地产开发有限公司	注销
金华滨润房地产开发有限公司	注销
增加公司	**变动原因**
杭州滨跃房地产开发有限公司	发行人新设立公司，出资比例67.33%
杭州滨翔房地产开发有限公司	发行人新设立公司，出资比例100.00%
杭州滨杭铁誉房地产开发有限公司	发行人新设立公司，出资比例51.00%

（二）合并财务报表

1、合并资产负债表

表 6-5 最近三年及一期发行人合并资产负债表

单位：万元

项目	2024年3月末	2023年末	2022年末	2021年末
流动资产：				
货币资金	2,875,864.33	3,270,372.63	2,432,764.22	2,114,139.59
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	22,133.91	11,615.94	8,360.60	1,082.88
应收票据	-	-	-	-
应收账款	47,725.57	47,364.22	44,077.07	48,671.01
预付款项	168.79	168.79	644.10	4,586.47
其他应收款	3,816,119.54	3,811,288.23	3,036,214.80	1,777,643.11
存货	16,795,054.64	17,269,751.94	18,440,922.47	14,240,135.41
其他流动资产	1,472,056.75	1,409,522.29	1,071,672.70	811,231.30
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
流动资产合计	25,029,123.53	25,820,084.03	**25,034,655.96**	**18,997,489.77**
非流动资产：				
可供出售金融资产	-	-	-	-
持有至到期投资	-	-	-	-
长期应收款	-	-	-	-
长期股权投资	1,867,144.66	1,786,366.43	1,429,764.22	1,085,548.88
其他权益工具投资	88,184.39	90,786.61	102,339.47	111,012.70
其他非流动金融资产	86,098.99	86,241.53	87,779.92	87,779.92
投资性房地产	887,125.52	857,722.31	694,617.83	643,369.37
固定资产	114,969.84	117,101.06	58,161.74	53,599.30
在建工程	1,898.27	-	-	-
无形资产	13,286.18	13,414.42	13,659.95	14,025.60
使用权资产	11,513.46	11,832.43	13,108.33	14,384.22
商誉	59.31	59.31	59.31	59.31
长期待摊费用	4,370.04	4,461.88	5,149.78	5,818.67
递延所得税资产	215,863.51	215,103.53	178,307.80	159,492.01
其他非流动资产		-	-	-
非流动资产合计	**3,290,514.17**	**3,183,089.52**	**2,582,948.34**	**2,175,089.97**
资产总计	**28,319,637.70**	**29,003,173.56**	**27,617,604.30**	**21,172,579.74**
流动负债：				
短期借款	-	-	-	56,497.32
应付账款	494,642.89	555,759.33	369,914.81	341,071.68
预收款项	2,150.15	6,762.72	4,209.11	5,995.81
合同负债	13,792,665.04	14,307,105.32	13,036,154.70	9,357,114.62
应付职工薪酬	2,473.72	14,266.76	13,430.63	13,348.06
应交税费	145,228.07	167,409.23	113,062.09	254,213.54

应付利息	-	-	-	-
其他应付款	2,654,973.20	2,587,815.07	2,197,528.03	1,943,267.09
一年内到期的非流动负债	908,377.37	1,103,980.49	1,287,870.65	991,470.68
其他流动负债	1,461,955.48	1,526,965.79	1,349,967.00	1,218,568.09
流动负债合计	**19,462,465.93**	20,270,064.70	**18,372,137.02**	**14,181,546.88**
非流动负债：				
长期借款	2,669,813.22	2,582,422.58	3,494,988.80	2,481,476.11
应付债券	290,689.13	218,625.10	399,470.04	695,097.72
租赁负债	9,093.55	9,527.97	9,886.56	10,780.24
长期应付款	60,832.93	60,612.89	57,472.74	50,955.13
递延所得税负债	18,255.29	16,435.92	11,976.02	14,030.60
非流动负债合计	**3,048,684.12**	**2,887,624.47**	**3,973,794.16**	**3,252,339.79**
负债合计	**22,511,150.05**	**23,157,689.18**	**22,345,931.18**	**17,433,886.68**
所有者权益：				
股本	311,144.39	311,144.39	311,144.39	311,144.39
资本公积	213,446.86	217,005.71	209,955.74	218,108.65
盈余公积	155,572.19	155,572.19	151,630.22	119,659.34
未分配利润	1,934,459.22	1,868,207.57	1,702,616.33	1,429,395.81
归属于母公司所有者权益合计	2,591,213.19	2,530,226.19	**2,353,475.95**	**2,057,930.41**
少数股东权益	3,217,274.46	3,315,258.19	2,918,197.17	1,680,762.65
所有者权益合计	**5,808,487.65**	**5,845,484.38**	**5,271,673.12**	**3,738,693.06**
负债和所有者权益总计	**28,319,637.70**	**29,003,173.56**	**27,617,604.30**	**21,172,579.74**

表 6-6　最近三年及一期发行人合并利润表

单位：万元

项目	2024年1-3月	2023年度	2022年度	2021年度
一、营业总收入	1,370,134.11	7,044,258.75	**4,150,231.64**	**3,797,635.65**
其中：营业收入	1,370,134.11	7,044,258.75	4,150,231.64	3,797,635.65
二、营业总成本	1,260,436.88	6,231,733.60	**3,754,943.39**	**3,156,716.98**
营业成本	1,204,600.18	5,863,781.47	3,424,926.17	2,854,651.02
营业税金及附加	15,374.16	150,833.82	84,403.62	100,766.34
销售费用	15,771.21	85,655.33	81,056.32	71,344.20
管理费用	15,539.80	77,438.80	62,637.51	55,931.99
财务费用	9,151.53	54,024.17	101,919.77	74,023.43
资产减值损失	-	-377,962.67	-70,213.19	-
公允价值变动	-384.48	-303.01	-623.5	-
信用减值损失	3,758.45	-52,710.06	-15,607.04	-2,286.53
加：投资收益（损失以“-”号填列）	3,579.87	123,058.75	222,408.46	35,618.08
资产处置收益	-43.64	-28.35	35.55	-15.13
其他收益	839.70	871.59	754.55	318.95

三、营业利润（亏损以“-”号填列）	117,447.14	505,451.41	532,043.07	674,554.04
加：营业外收入	106.93	1,094.21	995.9	301.67
减：营业外支出	262.65	2,978.98	1,987.64	1,134.78
其中：非流动资产处置损失	-	-	-	-
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	**117,291.42**	**503,566.64**	**531,051.32**	**673,720.93**
减：所得税费用	37,094.55	218,393.76	140,693.29	181,634.58
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	80,196.87	285,172.88	**390,358.04**	**492,086.36**
归属于母公司所有者的净利润	65,994.14	252,913.87	374,103.14	302,732.70
少数股东损益	14,202.73	32,259.01	16,254.90	189,353.65
六、其他综合收益的税后净额	-1,450.42	-5,549.27	98.59	-13,078.93
七、综合收益总额	78,746.45	279,623.61	390,456.63	479,007.43
归属于母公司所有者的综合收益总额	64,545.84	247,325.61	374,017.09	289,738.26
归属于少数股东的综合收益总额	14,200.61	32,298.00	16,439.54	189,269.16
八、每股收益：				
（一）基本每股收益（元/股）	0.21	0.81	1.2	0.97
（二）稀释每股收益（元/股）	0.21	0.81	1.2	0.97

2、合并现金流量表

表 6-7　最近三年及一期发行人合并现金流量表

单位：万元

项目	2024年1-3月	2023年度	2022年度	2021年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	941,346.45	9,059,065.99	8,249,159.29	6,400,076.65
收到的税费返还	-	-	-	15.38
收到其他与经营活动有关的现金	12,293.07	26,771.82	107,116.61	73,791.64
经营活动现金流入小计	**953,639.51**	**9,085,837.81**	**8,356,275.90**	**6,473,883.66**
购买商品、接受劳务支付的现金	895,054.65	4,770,304.26	6,960,428.50	5,524,861.98
支付给职工以及为职工支付的现金	25,946.02	68,760.09	61,449.20	57,072.80
支付的各项税费	151,933.08	793,997.21	661,283.59	701,297.05
支付其他与经营活动有关的现金	118,451.91	187,776.02	151,749.17	106,709.92
经营活动现金流出小计	**1,191,385.65**	**5,820,837.58**	**7,834,910.47**	**6,389,941.75**
经营活动产生的现金流量净额	**-237,746.14**	**3,265,000.22**	**521,365.43**	**83,941.91**
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	9,495.58	28,509.84	106,711.80	22,031.84
取得投资收益收到的现金	26,218.86	39,938.91	12,511.69	3,148.82
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	47.69	75.47	111.33	153.31
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	128,974.80	962,537.32	318,241.79	803,432.79

项目	2024年1-3月	2023年度	2022年度	2021年度
投资活动现金流入小计	**164,736.93**	**1,031,061.55**	**437,576.61**	**828,766.76**
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,948.05	18,882.21	13,697.21	4,214.93
投资支付的现金	129,346.37	408,033.00	298,265.87	555,132.53
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	31,408.76	267,601.60	32,856.34
支付其他与投资活动有关的现金	156,928.54	1,804,167.38	2,279,406.73	1,112,595.50
投资活动现金流出小计	**288,222.96**	**2,262,491.36**	**2,858,971.42**	**1,704,799.31**
投资活动产生的现金流量净额	**-123,486.04**	**-1,231,429.81**	**-2,421,394.81**	**-876,032.55**
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	13,500.00	861,571.38	1,711,470.75	638,196.84
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	13,500.00	861,571.38	1,711,470.75	638,196.84
取得借款收到的现金	538,861.37	3,119,378.59	4,634,808.91	3,073,262.04
发行债券收到的现金	-	-	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	146,176.78	304,020.40	813,811.77	1,302,236.97
筹资活动现金流入小计	**698,538.15**	**4,284,970.37**	**7,160,091.42**	**5,013,695.85**
偿还债务支付的现金	591,506.93	4,281,238.23	3,863,341.14	2,688,585.17
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	60,528.29	281,266.91	355,916.38	343,317.84
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	9,870.34	4,985.22	17,000.00	13,720.00
支付其他与筹资活动有关的现金	80,284.30	919,167.71	725,853.39	928,708.07
筹资活动现金流出小计	**732,319.53**	**5,481,672.84**	**4,945,110.91**	**3,960,611.09**
筹资活动产生的现金流量净额	**-33,781.38**	**-1,196,702.47**	**2,214,980.51**	**1,053,084.76**
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	27.80	238.34	3,133.83	-452.92
五、现金及现金等价物净增加额	-394,985.75	837,106.28	318,084.96	260,541.20
加：期初现金及现金等价物余额	3,264,892.89	2,427,786.60	2,109,701.64	1,849,160.44
期末现金及现金等价物余额	2,869,907.13	3,264,892.89	2,427,786.60	2,109,701.64

（三）母公司财务报表

1、母公司资产负债表

表 6-8　最近三年及一期发行人母公司资产负债表

单位：万元

项目	2024年3月末	2023年末	2022年末	2021年末
流动资产：				
货币资金	284,239.09	420,103.72	241,623.60	352,536.35

项目	2024年3月末	2023年末	2022年末	2021年末
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	-	-
应收账款	61,365.51	67,480.92	75,594.97	50,388.66
预付款项	-	-	-	-
应收股利	-	-	-	4,205.00
其他应收款	3,363,872.78	3,188,907.39	3,308,095.14	3,705,258.07
存货	448.64	448.64	275.28	275.28
其他流动资产	13.12	112.11	104.32	24188.64
流动资产合计	**3,709,939.14**	**3,677,052.78**	**3,625,693.30**	**4,132,647.01**
非流动资产：				
可供出售金融资产	-	-	-	-
持有至到期投资	-	-	-	-
长期股权投资	4,894,813.95	4,774,273.13	4,002,455.44	2,157,892.36
其他权益工具投资	26,892.52	26,892.52	26,892.52	26,892.52
其他非流动金融资产	83,340.83	83,483.37	87,000.00	87,700.23
投资性房地产	19,355.95	19,635.31	20,752.76	21,870.21
固定资产	2,877.78	3,259.73	3,988.85	4,798.94
使用权资产	1,788.72	1,900.52	2,347.70	2,794.88
长期待摊费用	-	-	15	30
递延所得税资产	58,038.75	60,431.43	61,970.47	69,448.71
非流动资产合计	**5,087,108.50**	**4,969,876.02**	**4,205,422.74**	**2,371,427.85**
资产总计	**8,797,047.65**	**8,646,928.80**	**7,831,116.04**	**6,504,074.86**
流动负债：				
短期借款	-	-	-	20,261.75
应付账款	20,199.84	18,117.75	13,430.26	8,959.89
预收款项	712.24	1,093.85	1,263.26	1,541.21
合同负债	5,519.58	3,023.34	2,407.26	5,067.90
应付职工薪酬	146.45	2,325.91	2,299.96	2,154.40
应交税费	4,038.22	4,837.49	6,381.20	5,648.99
应付利息	-	-	-	-
其他应付款	5,675,120.08	5,421,265.53	5,049,944.94	3,779,264.75
一年内到期的非流动负债	181,350.75	377,470.05	481,061.20	153,436.20
其他流动负债	253,494.01	275,217.51	205,932.54	404,213.01
流动负债合计	**6,140,581.16**	**6,103,351.43**	**5,762,720.62**	**4,380,548.11**
非流动负债：				
长期借款	56,071.87	56,071.87	58,594.59	60,597.83
应付债券	265,285.02	193,267.32	374,542.40	676,671.95
租赁负债	1,071.25	1,591.35	2,030.96	2419.68

项目	2024年3月末	2023年末	2022年末	2021年末
递延所得税负债	447.18	475.13	-	-
非流动负债合计	**322,875.32**	**251,405.66**	**435,167.96**	**739,689.46**
负债合计			**6,197,888.57**	**5,120,237.56**
所有者权益：				
股本	311,144.39	311,144.39	311,144.39	311,144.39
资本公积	251,774.28	251,774.28	251,774.28	251,774.28
其他综合收益盈余公积	-	-	151,630.22	119,659.34
盈余公积	155,572.19	155,572.19	-	-
未分配利润	1,615,100.30	1,573,680.83	926,178.58	708,759.28
所有者权益合计	**2,333,591.17**	**2,292,171.70**	**1,633,227.47**	**1,383,837.30**
负债和所有者权益总计	**8,797,047.65**	**8,646,928.80**	**7,831,116.04**	**6,504,074.86**

2、母公司利润表

表 6-9　最近三年及一期发行人母公司利润表

单位：万元

项目	2024年1-3月	2023年度	2022年度	2021年度
一、营业收入	**17,609.59**	**87,251.97**	**78,709.61**	**55,167.03**
减：营业成本	**279.36**	**1,450.02**	**1,336.20**	**1,117.45**
营业税金及附加	375.56	1,413.58	1,164.25	832.34
销售费用	44.90	108.53	113.72	148.9
管理费用	1,843.68	11,062.55	10,923.22	11,027.82
财务费用	10,155.50	53,986.04	88,538.99	76,600.29
资产减值损失	-	-	-	-19,635.78
加：投资收益（损失以“—”号填列）	35,233.28	765,033.05	339,540.35	83,379.48
二、营业利润（亏损以“—”号填列）	**43,781.72**	**739,037.03**	**326,327.70**	**50,923.71**
加：营业外收入	2.48	23.30	245.89	7.29
减：营业外支出	-	315.83	510.73	547.55
其中：非流动资产处置损失	-	-	-	-
三、利润总额（亏损总额以“—”号填列）	43,784.19	738,744.50	326,062.86	50,383.45
减：所得税费用	2,364.73	2,014.17	6,354.05	-8,826.26
四、净利润（净亏损以“—”号填列）	41,419.47	736,730.33	319,708.81	59,209.70
五、其他综合收益的税后净额	-	-	-	-
六、综合收益总额	41,419.47	736,730.33	319,708.81	61,709.70
七、每股收益（元/股）	-	-	-	-

3、母公司现金流量表

表 6-10　最近三年及一期发行人母公司现金流量表

单位：万元

项目	2024年1-3月	2023年度	2022年度	2021年度

项目	2024年1-3月	2023年度	2022年度	2021年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	27,765.56	100,702.51	51,291.06	55,770.76
收到其他与经营活动有关的现金	24,280.09	7,986.33	2,766.68	53,520.70
经营活动现金流入小计	**52,045.65**	**108,688.83**	**54,057.75**	**109,291.46**
购买商品、接受劳务支付的现金	710.77	8,917.01	1,192.25	23,803.96
支付给职工以及为职工支付的现金	3,228.87	5,636.33	5,430.66	4,344.94
支付的各项税费	1,895.38	7,700.21	4,575.97	7,646.42
支付其他与经营活动有关的现金	63,572.53	38,783.33	18,184.77	12,657.70
经营活动现金流出小计	**69,407.55**	**61,036.89**	**29,383.64**	**48,453.02**
经营活动产生的现金流量净额	-17,361.90	47,651.95	24,674.10	60,838.44
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	-	247,368.50	215,318.71	65,299.69
取得投资收益收到的现金	29,466.47	48,817.59	90,264.46	56,978.40
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	28.84	3.97	18.43	101.9
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	248,614.88	1,298,451.18	2,241,206.45	2,450,450.93
投资活动现金流入小计	**278,110.19**	**1,594,641.23**	**2,546,808.04**	**2,572,830.92**
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	-	-	703.87	1,165.71
投资支付的现金	160,478.80	1,197,379.67	1,941,612.57	1,006,488.70
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	339,381.34	1,018,333.59	1,791,127.81	2,353,617.82
投资活动现金流出小计	**499,860.14**	**2,216,447.19**	**3,733,444.24**	**3,361,272.23**
投资活动产生的现金流量净额	**-221,749.95**	**-621,805.96**	**-1,186,636.20**	**-788,441.31**
三、筹资活动产生的现金流量：				
取得借款收到的现金	140,000.00	429,720.00	629,435.82	678,316.04
收到其他与筹资活动有关的现金	462,005.69	2,119,942.12	2,504,760.85	1,916,825.95
筹资活动现金流入小计	**602,005.69**	**2,549,662.12**	**3,134,196.67**	**2,595,141.99**
偿还债务支付的现金	281,000.00	640,000.00	804,200.00	795,325.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	14,063.08	123,853.07	128,365.82	132,208.84
支付其他与筹资活动有关的现金	203,695.40	1,033,400.37	1,150,581.52	727,275.34
筹资活动现金流出小计	**498,758.47**	**1,797,253.45**	**2,083,147.33**	**1,654,809.18**
筹资活动产生的现金流量净额	**103,247.22**	**752,408.67**	**1,051,049.34**	**940,332.81**
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-	-

项目	2024年1-3月	2023年度	2022年度	2021年度
五、现金及现金等价物净增加额	-135,864.63	178,254.66	-110,912.76	212,729.94
期初现金及现金等价物余额	419,708.58	241,453.93	352,366.69	139,636.75
六、期末现金及现金等价物余额	283,843.96	419,708.58	241,453.93	352,366.69

二、重大会计科目分析

（一）重点科目变动情况分析

表 6-11　重点科目变动分析

会计科目	变动情况	变动原因
经营活动产生的现金流量净额	2023年度同比增加526.24%	主要系2023年度销售商品、提供劳务收到的现金大幅上升所致。
投资活动现金流入	2023年度同比增加135.63%	主要系2023年度本期收回拆借款及利息增加所致。
投资活动产生的现金流量净额	2023年度同比增加49.14%	主要系2023年度收到其他与投资活动有关的现金流较上年同期增长较多而支付其他与投资活动有关的现金流下降较多所致。
筹资活动产生的现金流量净额	2023年度同比下降154.03%	主要系2023年本期吸收投资收到的现金和取得借款收到的现金较上年同期下降较多所致。
筹资活动现金流入	2023年度同比下降40.15%	主要系2023年本期吸收投资收到的现金和取得借款收到的现金较上年同期下降较多所致。
资产减值损失	2023年度同比增加438.31%	主要系2023年度计提存货跌价准备增加所致。
交易性金融资产	2024年一季度同比增加90.55%	主要系2024年一季度购买理财产品增加所致。
应付债券	2024年一季度同比增加32.96%	主要系2024年一季度新发行债券增加所致。
营业收入	2024年一季度同比增加35.85%	主要系2024年一季度交付楼盘较上期增加所致。
营业成本	2024年一季度同比增加50.66%	主要系2024年一季度交付楼盘较上期增加所致。
财务费用	2024年一季度同比减少48.6%	主要系2024年一季度利息支出减少，利息收入增加所致。
投资收益	2024年一季度同比增加683.99%	主要系2024年一季度权益法核算的长期股权投资收益较上期增加所致。
销售商品、提供劳务收到的现金	2024年一季度同比减少64.71%	主要系2024年一季度预售收到的房款减少所致。
经营活动产生的现金流量净额	2024年一季度同比减少131.17%	主要系2024年一季度收到的销售房款减少所致。
收回投资收到的现金	2024年一季度同比减少74.21%	主要系2024年一季度收回对联营企业的投资款减少所致。
取得投资收益收到的现金	2024年一季度同比增加2119.52%%	主要系2024年一季度联营企业分红增加所致。
投资支付的现金	2024年一季度同比增加130.89%	主要系2024年一季度对联营企业的投资增加所致。
吸收投资收到的现金	2024年一季度同比减少96.61%	主要系2024年一季度非全资子公司收到少数股东投入减少所致。

会计科目	变动情况	变动原因
取得借款收到的现金	2024年一季度同比减少51.13%	主要系2024年一季度融资收到的现金较上期减少所致。
收到其他与筹资活动有关的现金	2024年一季度同比减少30.2%	主要系2024年一季度收到的拆借款减少所致。
筹资活动产生的现金流量净额	2024年一季度同比减少106.96%	主要系2024年一季度融资收到的现金、收到的财务资助款减少所致。

（二）资产结构分析

发行人近三年及一期末主要资产构成如下表：

表 6-12　最近三年及一期发行人主要资产结构表

单位：万元/%

项目	2024年3月末		2023年末		2022年末		2021年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产：								
货币资金	2,875,864.33	10.16	3,270,372.63	11.28	2,432,764.22	8.81	2,114,139.59	9.99
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	22,133.91	0.08	11,615.94	0.04	8,360.60	0.03	1,082.88	0.01
应收票据	-	-	-	-	-	-	-	-
应收账款	47,725.57	0.17	47,364.22	0.16	44,077.07	0.16	48,671.01	0.23
预付款项	168.79	0.00	168.79	0.00	644.10	0.00	4,586.47	0.02
其他应收款	3,816,119.54	13.48	3,811,288.23	13.14	3,036,214.80	10.99	1,777,643.11	8.40
存货	16,795,054.64	59.31	17,269,751.94	59.54	18,440,922.47	66.77	14,240,135.41	67.26
其他流动资产	1,472,056.75	5.20	1,409,522.29	4.86	1,071,672.70	3.88	811,231.30	3.83
流动资产合计	**25,029,123.53**	**88.38**	**25,820,084.03**	**89.03**	**25,034,655.96**	**90.65**	**18,997,489.77**	**89.73**
非流动资产：								
可供出售金融资产	-	-	-	-	-	-	-	-
持有至到期投资	-	-	-	-	-	-	-	-
长期股权投资	1,867,144.66	6.59	1,786,366.43	6.16	1,429,764.22	5.18	1,085,548.88	5.13
其他权益工具投资	88,184.39	0.31	90,786.61	0.31	102,339.47	0.37	111,012.70	0.52
其他非流动金融资产	86,098.99	0.30	86,241.53	0.30	87,779.92	0.32	87,779.92	0.41
投资性房地产	887,125.52	3.13	857,722.31	2.96	694,617.83	2.52	643,369.37	3.04
固定资产	114,969.84	0.41	117,101.06	0.40	58,161.74	0.21	53,599.30	0.25
在建工程	1,898.27	0.01	-	-	-	-	-	-
使用权资产	11,513.46	0.04	11,832.43	0.04	13,108.33	0.05	14,384.22	0.07
无形资产	13,286.18	0.05	13,414.42	0.05	13,659.95	0.05	14,025.60	0.07
商誉	59.31	0.00	59.31	0.00	59.31	0.00	59.31	0.00
长期待摊费用	4,370.04	0.02	4,461.88	0.02	5,149.78	0.02	5,818.67	0.03
递延所得税资产	215,863.51	0.76	215,103.53	0.74	178,307.80	0.65	159,492.01	0.75
其他非流动资产	-	-	-	-	-	-	-	-

项目	2024年3月末		2023年末		2022年末		2021年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
非流动资产合计	3,290,514.17	11.62	3,183,089.52	10.97	2,582,948.34	9.35	2,175,089.97	10.27
资产总计	28,319,637.70	100	29,003,173.56	100	27,617,604.30	100	21,172,579.74	100

近年来随着各项业务的发展发行人资产规模持续稳定增长。近三年及一期，发行人资产总额分别21,172,579.74万元、27,617,604.30万元、29,003,173.56万元和28,319,637.70万元，呈现持续增长势态。发行人主营业务为房地产开发，因此资产结构呈现出流动资产比例较高、非流动资产比例较低的特点。发行人流动资产中，其他应收款、货币资金和存货的规模较大，截至2024年3月末，三者占总资产的比例分别为13.48%、10.16%和59.31%。

从发行人近三年及一期末总资产构成比例情况来看，发行人流动资产占总资产比例较高，分别为89.73%、90.65%、89.03%和88.38%。公司近三年及一期非流动资产在总资产中的占比较小，分别为10.27%、9.35%、10.97%和11.62%。发行人主要资产类科目情况如下：

1、货币资金

近三年及一期末，发行人货币资金余额分别为2,114,139.59万元、2,432,764.22万元、3,270,372.63万元及2,875,864.33万元，占总资产的比重分别为9.99%、8.81%、11.28%及10.16%，总体呈上下波动趋势。

2021年末发行人货币资金期末余额较2020年末增加261,893.82万元，主要原因为发行人销售及筹资取得的货币资金增加所致。2021年末货币资金中，旅行社质量保证金23.93万元，公积金保证金50.41万元；其他货币资金含保函保证金3,774.90万元，酒店运营保证金588.71万元，均为受限资金。

2022年末发行人货币资金期末余额较2021年末增加318,624.63万元，主要原因为发行人销售及筹资取得的货币资金增加所致。2022年末货币资金中，旅行社质量保证金24.36万元；其他货币资金含保函保证金3,879.16万元，酒店运营保证金561.57万元，公寓运营保证金25.01万元，均为受限资金。

2023年末发行人货币资金期末余额较2022年末增加837,608.41万元，主要原因为发行人销售及筹资取得的货币资金增加所致。2023年末货币资金中，旅行社质量保证金24.36万元；其他货币资金含保函保证金3,694.07万元，酒店运营保证金1,266.54万元，公寓运营保证金31.76万元，按揭贷款保证金463万元，均为受限资金。

2024年3月末发行人货币资金期末余额较2023年末减少394,508.30万元，降幅为12.06%，主要系发行人销售及筹资取得的货币资金减少所致。

表6-13 截至2024年3月末发行人受限货币资金情况表

单位：万元

项目	用途	金额
银行存款	旅行社质量保证金	24.36

项目	用途	金额
其他货币资金	公寓运营保证金	33.77
其他货币资金	酒店运营保证金	1,127.40
其他货币资金	保函保证金	4,308.66
其他货币资金	按揭贷款保证金	463.00
合计		**5,957.19**

最近一年及近一期，发行人货币资金构成情况如下表所示：

表 6-14　发行人近一年及一期货币资金构成情况

单位：万元、%

项目	2024年3月末		2023年末	
	金额	占比	金额	占比
现金	63.35	0.00	20.92	0.00
银行存款	2,868,863.65	99.76	3,259,465.37	99.67
其他货币资金	6,937.33	0.24	10,886.34	0.33
合计	**2,875,864.33**	**100.00**	**3,270,372.63**	**100.00**

2、交易性金融资产

近三年及一期，发行人交易性金融资产分别为1,082.88万元、8,360.60万元、11,615.94万元及22,133.91万元、占总资产的比例分别为0.01%、0.03%、0.04%及0.08%。2021年末交易性金融资产较2020年增加592.88万元，增幅为120.99%，主要系购买理财产品增加所致。2022年末交易性金融资产2021年增加7,277.72万元，增幅672.07%，主要系购买理财产品增加所致。2023年末交易性金融资产2022年增加3,255.34万元，增幅38.94%，主要系购买理财产品增加所致。

3、应收账款

近三年及一期，发行人应收账款净额分别为48,671.01万元、44,077.07万元、47,364.22万元及47,725.57万元、占总资产的比例分别为0.23%、0.16%、0.16%及0.17%。2021年末应收账款净额较2020年末增加2,380.65万元，增幅为5.14%。2022年末应收账款净额较2021年末减少4,593.94万元，降幅为9.44%。2023年末应收账款净额较2022年末增加3,287.15万元，增幅为7.46%。2024年3月末应收账款净额较2023年末增加361.35万元，增幅为0.76%。

表 6-15　发行人近一年及一期应收账款账龄结构

单位：万元

账龄	2024年3月末			2023年末		
	账面余额		坏账	账面余额		坏账
	金额	占比	准备	金额	占比	准备
1年以内	36,882.52	64.37%	1,844.13	31,484.60	54.78%	1,574.23
1至2年	9,768.27	17.05%	976.83	13,316.59	23.17%	1,331.66
2至3年	3,088.29	5.39%	617.66	5,054.16	8.79%	1,010.83
3至5年	7,125.49	12.44%	7,125.49	7,127.96	12.40%	5,702.37
5年以上	435.21	0.76%	435.21	488.42	0.85%	488.42

账龄	2024年3月末			2023年末		
	账面余额		坏账	账面余额		坏账
	金额	占比	准备	金额	占比	准备
合计	57,299.78	100.00%	9,574.21	57,471.73	100.00%	10,107.51

[注]：不包含采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款。一般情况下，一年以内按照5.00%计提、1-2年按照10.00%计提、2-3年按照20.00%计提、3-5年按照80%计提、5年以上按照100%计提。

2023年末，发行人最大的五笔应收账款账面余额合计21,172.27万元，占发行人2023年末应收账款账面余额的36.84%。

表 6-16　截至 2023 年末发行人单项金额前五名应收账款情况表

单位：万元、%

债务人名称	债务人与公司关系	账面余额		账龄	款项性质
		金额	占比		
义乌市建设投资集团有限公司	非关联方	9,566.36	16.65	1年内	代建管理费
杭州秦茂置业有限公司	关联方	4,085.22	7.11	2-3年内	代建管理费
杭州滨程房地产开发有限公司	关联方	2,673.08	4.65	1年内	代建管理费
杭州星悦房地产开发有限公司	关联方	2,473.28	4.30	2-3年	代建管理费
杭州春天房地产开发有限公司	关联方	2,374.33	4.13	1年内	代建管理费
合计		**21,172.27**	**36.84**		

表 6-16-1　截至 2024 年 3 月末发行人单项金额重大并单项计提坏账准备的前五名应收账款情况表

单位：万元、%

债务人名称	计提的坏账准备		债务人与本公司关系
	金额	占比	
义乌市城市投资建设集团有限公司	13,463.02	23.50	非关联方
杭州秦茂置业有限公司	4,193.95	7.32	关联方
杭州星悦房地产开发有限公司	2,473.28	4.32	关联方
杭州春天房地产开发有限公司	2,251.70	3.93	关联方
温州嘉年华房地产开发有限公司	1,803.33	3.15	关联方
合计	**24,185.28**	**42.21**	

4、预付款项

发行人近三年及一期，公司预付款项金额分别为4,586.47万元、644.10万元、168.79万元和168.79万元，占总资产的比例分别为0.02%、0.00%、0.00%和0.00%。2021年末预付款项净额较2020年末减少246.69万元，降低幅度5.1%。2022年末预付款项净额较2021年末减少3,942.37万元，降低幅度85.96%。2023年末预付款项净额较2022年末减少475.31万元，降低幅度73.8%。2024年3月末预付款项净额较2023年末无变化。

表6-17　最近三年及一期发行人预付款项账龄结构

单位：万元、%

账龄	2024年3月末		2023年末		2022年末		2021年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
1年以内	168.79	100.00	168.79	100.00	644.10	100.00	936.47	20.42
1至2年	-	-	-	-	-	-	-	-
2至3年	-	-	-	-	-	-	-	-
3年以上	-	-	-	-	-	-	3,650.00	79.58
合计	**168.79**	**100.00**	**168.79**	**100.00**	**644.10**	**100.00**	**4,586.47**	**100.00**

2021年末，发行人前四大预付款项债务人的预付账款账面余额合计4,586.47万元，占发行人2021年末预付款项账面余额的100%。2022年末，发行人前四大预付款项债务人的预付账款账面余额合计644.10万元，占发行人2022年末预付款项账面余额的100%。2023年末，发行人前四大预付款项债务人的预付账款账面余额合计168.79万元，占发行人2023年末预付款项账面余额的100%。2024年3月末，发行人最大的三笔预付款项款账面余额合计168.79万元，占发行人2023年3月末预付款项账面余额的100%。

表 6-18　截至 2023 年末发行人前四大预付款项债务人情况表

单位：万元、%

债务人名称	账面余额		债务人与本公司关系	账龄	款项性质
	金额	占比			
浙江元垄地产集团有限公司	168.79	100	非关联方	1年内	营销管理费
合计	**168.79**	**100.00**	-	-	-

表 6-19　截至 2024 年 3 月末发行人前五大预付款项情况表

单位：万元、%

债务人名称	账面余额		债务人与公司关系	账龄	款项性质
	金额	占比			
浙江元垄地产集团有限公司	168.79	100	非关联方	1年内	营销管理费
合计	**168.79**	**100.00**	-	-	-

5、其他应收款

发行人近三年及一期，其他应收款金额分别1,777,643.11万元、3,036,214.80万元、3,811,288.23万元和3,816,119.54万元，占总资产的比例分别为8.40%、10.99%、13.14%和13.48%。

2021年末其他应收款净额较2020年末增加200,728.80万元，增幅为12.73%，主要系本期对联营、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增加所致。2022年末其他应收款净额较2021年末增加125,8571.69万元，增幅为70.80%，主要系本期对联营、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增加以及并表销售良好项目提前预分配部分收益增加所致。2023年末其他应收款净额较2022年末增加775,073.43万元，增幅为25.53%，主要系本期对联营、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增加以及并表

销售良好项目提前预分配部分收益增加所致。2024年3月末其他应收款净额较2023年末增加4,831.31万元，增幅为0.13%，较2023年末变化不大。

表6-20 近一年及一期发行人其他应收款账龄结构

单位：万元

账龄	2024年一季度末		2023年末	
	账面余额		账面余额	
	金额	占比	金额	占比
1年以内小计	1,431,721.32	35.70%	2,201,374.03	54.82%
1至2年	1,635,087.46	40.77%	1,101,874.18	27.44%
2至3年	343,055.95	8.55%	414,998.95	10.33%
3至5年	464,788.05	11.59%	161,765.32	4.03%
5年以上	136,087.31	3.39%	135,815.10	3.38%
合计	**4,010,740.09**	**100.00%**	**4,015,827.58**	**100.00%**

[注]：不包含采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款。

截至2023年末发行人规模最大的五笔其他应收账面余额合计1,618,384.91万元，占发行人2023年末其他应收款账面余额的40.29%。

表 6-21 截至 2023 年末发行人单项金额重大并单项计提坏账准备的前五名其他应收款情况表

单位：万元、%

债务人名称	账面余额		债务人与公司关系	账龄	款项性质
	金额	占比			
浙江建杭置业有限公司	580,766.39	14.46%	非关联方	账龄1年以内5,408,146,695.80万元；1-2年39,951.73万元	拆借款
坤和建设集团股份有限公司	392,755.75	9.78%	非关联方	账龄1年以内339,763.06万元；1-2年52,992.69万元	拆借款
杭州兴耀房地产开发集团有限公司	286,843.53	7.14%	非关联方	账龄1年以内339,763.06万元；1-2年52,992.69万元	拆借款
杭州浙沁企业管理有限公司	183,546.84	4.57%	非关联方	2-3年	拆借款
杭州盛元房地产开发有限公司	174,472.40	4.34%	非关联方	1-2年	拆借款
合计	**1,618,384.91**	**40.29%**	-	-	-

截至2024年3月末发行人规模最大的五笔其他应收账面余额合计1,592,495.91万元，占发行人2024年3月末其他应收款账面余额的39.72%。

表 6-22 截至 2024 年 3 月末发行人单项金额重大并单项计提坏账准备的前五名其他应收款情况表

单位：万元、%

债务人名称	账面余额		债务人与公司关系	账龄	款项性质
	金额	占比			
浙江建杭置业有限公司	598,243.57	14.92	非关联方	账龄1年以内383,358.80万元；1-2年214,884.77万元	拆借款
坤和建设集团股份有限公司	363,583.75	9.07	非关联方	账龄1年以内192,459.80万	拆借款

债务人名称	账面余额		债务人与公司关系	账龄	款项性质
	金额	占比			
				元；1-2年171,123.95万元	
杭州兴耀房地产开发集团有限公司	279,649.35	6.97	非关联方	账龄1年以内85,778.88万元；1-2年184,352.37万元；2-3年9,518.10万元	拆借款
杭州浙沁企业管理有限公司	183,546.84	4.58	非关联方	3-4年	拆借款
杭州盛元房地产开发有限公司	167,472.40	4.18	非关联方	1-2年	拆借款
合计	**1,592,495.91**	**39.72**	-	-	-

6、存货

发行人近三年及一期，存货净额分别为14,240,135.41万元、18,440,922.47万元、17,269,751.94和16,795,054.64万元，占总资产的比重分别为67.26%、66.77%、59.54%和59.31%。

截至2021年末，发行人存货期末余额14,240,135.41万元，占资产总额的比重为67.26%。2021年末发行人存货期末余额较2020年末增加2,613,960.8万元，增幅为22.48%，主要系项目投入增加所致。

截至2022年末，发行人存货期末余额18,440,922.47万元，占资产总额的比重为66.77%。2022年末发行人存货期末余额较2021年末增加4,200,787.06万元，增幅为29.50%，主要系项目投入增加所致。

截至2023年末，发行人存货期末余额17,269,751.94万元，占资产总额的比重为59.54%。2023年末发行人存货期末余额较2022年末减少1,171,170.53万元，降幅为6.35%，主要系项目交付结转收入增加所致。

2024年3月末发行人存货期末余额较2023年末减少474,697.30万元，降幅为2.75%，主要系项目交付结转收入增加所致。

发行人存货主要包括开发产品、开发成本、原材料、库存商品、低值易耗品等。其中，开发成本是指尚未建成、以出售为目的的物业；开发产品是指已建成、待出售的物业。开发成本和开发产品包括土地使用权、建筑开发成本、资本化的借款费用、其他直接和间接开发费用。原材料、库存商品、低值易耗品规模较小，三者合计占存货净额的0.01%以下。近三年及一期，发行人存货结构如下表所示：

表6-23　最近三年及一期发行人存货明细情况表

单位：万元、%

项目	2024年3月末		2023年末		2022年末		2021年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
开发成本	15,229,574.56	90.68	16,127,792.10	93.39	17,705,048.13	95.94	13,745,607.36	96.53
开发产品	1,563,896.52	9.31	1,140,506.36	6.60	735,499.80	4.06	494,186.87	3.47

原材料	328.99	0	336.37	0	337.89	0	318.46	0
库存商品	38.42	0	35.88	0	36.65	0	22.72	0
低值易耗品	1,216.16	0.01	1,081.22	0.01	-	-	-	-
合计	**16,795,054.64**	**100**	**17,269,751.94**	**100**	**18,440,922.47**	**100**	**14,240,135.41**	**100**

近年来，发行人房地产开发呈现扩张态势，存货规模相对平稳。截至2024年3月末，发行人开发成本、开发产品明细如下表：

表6-24　截至2024年3月末发行人开发成本明细表

单位：万元

开发成本	2024年3月末	2023年12月末
杭州观翠揽月项目	934,023.22	926,332.56
杭州海潮望月项目	831,962.46	823,833.11
永康众泰小镇项目	821,626.39	793,759.13
杭州运河湾项目	666,049.93	646,358.07
杭州栖江揽月项目	572,820.08	567,465.67
杭州望涛月明项目	496,305.59	491,390.11
杭州江晖府项目	385,115.50	380,881.62
杭州芳翠锦绣府项目	369,137.19	365,228.88
杭州平晖府项目	351,987.78	345,671.44
杭州潮观揽月轩项目	329,746.28	324,296.68
杭州叠映里项目	308,996.73	302,734.92
杭州潮观平澜府项目	304,415.67	300,022.52
杭州澄虹府项目	302,574.10	300,057.78
杭州枫翠云轩项目	297,603.95	293,422.88
杭州潮映彼岸轩项目	294,004.97	287,915.66
临平政储出[2021]3号地块项目	278,989.06	279,476.22
杭州春宸上府项目	277,063.64	273,158.64
杭州观晖美寓项目	274,762.85	269,728.52
杭州枫汀云邸项目	260,891.68	258,046.79
杭州潮听映月项目	252,015.05	248,254.17
东阳滨江上品家园项目	250,366.74	240,304.17
杭州运翠轩项目	248,264.61	235,553.19
杭州揽云锦绣里项目	240,789.94	239,544.15
南京兴智翡翠府项目	240,671.69	229,981.08
杭州宁望府项目	235,300.64	233,216.12
杭州揽涛彼岸府项目	232,633.97	227,096.02
深圳浪口村城市更新项目	222,099.43	219,008.92
宁波潮映府项目	198,027.50	187,052.66
杭州映宸里项目	196,796.29	187,172.05
湖州春宸里项目	196,568.46	96,492.92

开发成本	2024年3月末	2023年12月末
金华和品项目	191,698.61	182,378.22
杭州大枫秀云庭项目	183,030.54	179,805.83
杭州翠栖府项目	182,321.68	175,596.85
杭州福翠里项目	175,147.05	170,066.13
杭州绿荷叠翠项目	172,201.18	167,295.04
湖州鸣翠里项目	169,623.09	164,739.13
杭州望翠蓝庭项目	163,430.78	161,718.75
杭州揽奥望座项目	163,230.06	159,513.49
杭州蝶翠迎宾府项目	158,264.54	152,402.85
杭州江翠轩项目	153,428.19	151,904.97
杭政储出[2023]200号地块项目	146,056.42	0.00
杭州湖悦岚湾项目	138,804.96	135,116.47
丽水观品轩项目	138,740.67	135,775.61
杭州枫翠岚湾项目	134,710.24	133,252.38
杭州春曼雅庐项目	128,481.80	119,035.80
杭州咏翠芳华轩项目	127,729.74	124,703.61
杭州缤纷城项目	126,453.48	107,480.64
杭州枫映华庭项目	125,466.03	122,999.31
杭州湖翠里项目	123,800.13	121,361.62
东阳君品家园项目	119,819.62	116,982.56
金华悦品项目	117,661.27	112,523.47
深圳滨江爱义南方大厦项目	116,423.15	110,489.18
杭州棠前文栖府项目	94,650.02	90,518.18
天台江山慈悦项目	-332.56	107,636.91
杭州滨涛印月项目	0.00	582,891.58
宁波誉品项目	0.00	416,215.26
宁波萃语华庭项目	0.00	224,303.49
义乌福田里项目	0.00	174,778.73
兰溪红狮上品项目	0.00	166,908.46
其他项目	1,347,494.57	1,147,923.88
小计	**15,569,946.65**	**16,489,775.07**

表6-25　截至2024年3月末发行人开发产品明细表（含跌价准备）

单位：万元

开发产品	2024年3月末	2023年12月末	竣工时间
兰溪红狮上品项目	171,378.48	-	2024.03
义乌福田里项目	139,566.49	-	2023.12
杭州滨涛印月项目	123,531.23	-	2024.03
温州万家花城项目	104,923.91	114,734.62	2021.04

开发产品	2024年3月末	2023年12月末	竣工时间
杭州鸣翠云筑项目	96,211.50	108,746.37	2023.08
宁波誉品项目	90,349.74	0.00	2023.12
杭州江河鸣翠项目	82,912.21	134,327.98	2023.02
苏州锦麟壹品项目	79,592.43	88,090.54	2023.07
杭州天目山小镇项目	79,274.21	81,949.56	2023.04
千岛湖城市之星项目	72,635.86	75,541.90	2023.04
宁波萃语华庭项目	64,890.59	0.00	2023.12
宁波滨辰府项目	63,885.43	99,626.23	2023.07
杭州棠前嘉座项目	59,370.41	69,566.04	2023.11
千岛湖半岛印象北区项目	46,918.29	58,935.15	2023.11
永康众泰小镇项目	31,671.95	29,527.01	2023年5月开始分期竣工
杭州湘湖里项目	23,028.29	63,372.89	2023.09
杭州临平滨耀城项目	19,335.42	22,827.92	2023.01
义乌翠语华庭项目	13,767.40	20,744.70	2023.07
温州悦虹湾项目	13,701.92	15,609.26	2023.01
南京嘉品项目	11,896.26	18,922.06	2023.05
平湖君品项目	9,636.37	12,746.69	2023.01
杭州湖光山社项目	7,394.37	12,855.40	2022年11月开始分期竣工
杭州望品项目	6,871.46	11,828.14	2023.09
宁波滨涛府项目	5,548.39	13,033.00	2023.04
天台江山慈悦项目	81,287.47	0.00	2023.12
其他项目	97,333.78	108,953.63	
小计	**1,596,913.84**	**1,161,939.05**	

7、其他流动资产

近三年及一期，发行人的其他流动资产余额分别为811,231.30万元、1,071,672.70万元、1,409,522.29万元和1,472,056.75万元，占总资产的比例分别为3.83%、3.88%、4.86%和5.20%，呈现出上升趋势。

2021年末发行人其他流动资产期末余额较2020年末增加227,936.4万元，增幅为39.08%，主要系发行人及其子公司预缴的房产预售相关税金增加所致，预缴的房产预售相关税金主要系预缴的增值税、所得税及附加税。

2022年末发行人其他流动资产期末余额较2021年末增加260,441.40万元，增幅为32.10%，主要系发行人及其子公司预缴的房产预售相关税金增加所致，预缴的房产预售相关税金主要系预缴的增值税、所得税及附加税。

2023年末发行人其他流动资产期末余额较2022年末增加337,849.59万元，增幅为31.53%，主要系发行人及其子公司预缴的房产预售相关税金增加所致，预缴的房产预售相关税金主要系预缴的增值税、所得税及附加税。

截至2024年3月末，发行人其他流动资产期末余额为1,472,056.75万元，较2023年末增加62,534.46万元，增幅为4.44%，主要系发行人及其子公司预缴的房产预售相关税金增加所致，预缴的房产预售相关税金主要系预缴的增值税、所得税及附加税。

表6-26　最近三年及一期发行人其他流动资产明细情况表

单位：万元

项目	2024年3月末	2023年	2022年	2021年
预缴的房产预售相关税金	1,404,978.94	1,350,745.09	1,024,524.82	738,400.40
预付土地出让金	-	-	204.00	24,162.00
保本理财	-	-	-	-
其他	418.64	530.61	789.67	548.96
合同取得成本	66,659.18	58,246.60	46,154.21	48,119.94
合计	**1,472,056.75**	**1,409,522.29**	**1,071,672.70**	**811,231.30**

8、其他权益工具投资

近三年及一期，发行人其他权益投资分别为111,012.70万元、102,339.47万元、90,786.61万元和88,184.39万元，占总资产的比例分别为0.52%、0.37%、0.31%和0.31%。

9、投资性房地产

发行人的投资性房地产均为自建项目，项目建成时由资产负债表中存货转为开发产品，再转为投资性房地产，均采用成本法计价。近三年及一期，发行人的投资性房地产余额分别为643,369.37万元、694,617.83万元、857,722.31万元和887,125.52万元，在总资产中的比重分别为3.04%、2.52%、2.96%和3.13%。

2021年末，发行人投资性房地产期末余额较2020年末增加131,072.85万元，增幅为25.59%，主要系本期存货拟对外出租转入投资性房地产所致。

2022年末，发行人投资性房地产期末余额较2021年末增加51,248.46万元，增幅为7.97%，主要系本期存货拟对外出租转入投资性房地产所致。

2023年末，发行人投资性房地产期末余额较2022年末增加163,104.48万元，增幅为23.48%，主要系本期存货拟对外出租转入投资性房地产所致。

截至2024年3月末发行人投资性房地产期末余额较2023年末增加29,403.21万元，增幅为3.43%，基本变化不大。

截至2024年3月末，发行人投资性房地产情况如下表：

表6-27　截至2024年3月末发行人投资性房地产情况表

单位：万元

项目	账面价值	占比
文景苑商铺	2,403.59	0.27%
新城时代广场	18,924.80	2.13%

新城市广场	3,353.77	0.38%
庆春发展大厦	4,817.68	0.54%
星城大厦及部分商铺	40,365.51	4.55%
曙光之城商铺	7,619.36	0.86%
金色黎明商铺	6,969.98	0.79%
凯旋门商铺	55,067.28	6.21%
御景苑商铺	97.505	0.01%
美国公寓	95,692.34	10.79%
翡翠江南长租公寓	54,582.88	6.15%
滨绿大厦	182,154.86	20.53%
上品长租公寓	149,102.77	16.81%
御江南长租公寓	13,969.00	1.57%
Bellevue公寓	48,252.13	5.44%
御潮府长租公寓	111,584.50	12.58%
沁语晓长租公寓房	15,920.78	1.79%
天目山小镇	55,477.06	6.25%
观品长租公寓	20,769.72	2.34%
合计	**887,125.52**	**100.00%**

10、固定资产

发行人的固定资产主要包括房屋及建筑物、通用设备、专用设备、运输设备。近三年及一期，发行人的固定资产余额分别为53,599.30万元、58,161.74万元、117,101.06万元和114,969.84万元，在总资产中的比重分别为0.25%、0.21%、0.40%和0.41%。

2021年末发行人固定资产期末余额较2020年末减少2,481.81万元，减幅为4.43%，为累计折旧计提增加影响所致。2022年末发行人固定资产期末余额较2021年末增加4,562.44万元，增幅为8.51%，为购置通用设备增加所致。2023年末发行人固定资产期末余额较2022年末增加58,939.32万元，增幅为101.34%，系天目山酒店以及滨耀城写字楼投入使用所致。

表 6-28　最近三年及一期发行人固定资产账面价值构成情况

单位：万元

项目	2024年3月末	2023年	2022年	2021年
房屋及建筑物	99,016.63	100,082.08	39,620.42	37,773.02
通用设备	5,260.00	5,668.76	7,667.54	4,237.89
专用设备	4,846.47	4,905.26	3,664.03	4,449.40

项目	2024年3月末	2023年	2022年	2021年
运输工具	5,846.74	6,444.96	7,209.75	7,138.98
合计	**114,969.84**	**117,101.06**	**58,161.74**	**53,599.30**

11、无形资产

发行人的无形资产主要包括土地使用权和酒店管理软件。近三年及一期，发行人的无形资产余额分别为14,025.60 万元、13,659.95万元、13,414.42万元和13,286.18万元，占总资产的比例分别为0.07%、0.05%、0.05%和0.05%，呈现下降趋势。

表6-29 截至2024年3月末发行人土地使用权情况

单位：万元

项目	无形资产	减：累计摊销	净值
房屋资产	877.72	369.37	508.35
千岛湖酒店	848.81	301.19	547.62
千岛湖云庐酒店	212.78	21.21	191.57
tower	1,660.81	-	1,660.81
友好饭店	14,679.87	7,018.14	7,661.73
天目山建设	3,248.75	541.46	2,707.29
合计	**21,528.74**	**8,251.38**	**13,277.36**

2021年末，发行人无形资产期末余额为14,025.60万元，占资产总额的比重为0.07%。2021年末发行人无形资产期末余额与2020年减少511.13万元，降低幅度3.52%。

2022年末，发行人无形资产期末余额为13,659.95万元，占资产总额的比重为0.05%。2022年末发行人无形资产期末余额与2021年减少365.65万元，降低幅度2.61%。

2023年末，发行人无形资产期末余额为13,414.42万元，占资产总额的比重为0.05%。2023年末发行人无形资产期末余额与2022年减少245.53万元，降低幅度1.81%。

截至2024年3月末发行人无形资产期末余额较2023年末减少128.24万元，减幅为0.96%，主要系发行人本期计提摊销额所致。

12、递延所得税资产

发行人的递延所得税资产主要包括可弥补亏损、预估房产开发项目相关税金、内部未实现利润。近三年及一期，发行人的递延所得税资产余额分别为159,492.01万元、178,307.80万元、215,103.53万元和215,863.51万元，占总资产的比重分别为0.75%、0.65%、0.74%和0.76%，变化不大。

2022年末发行人递延所得税资产期末余额较2021年增加18,815.79万元，主要系发行人下属子公司产生的可弥补亏损增加所致。

2023年末发行人递延所得税资产期末余额较2022年增加36,795.73万元，主

要系发行人下属子公司产生的可弥补亏损增加所致。

截至2024年3月末，发行人递延所得税资产期末余额为215,863.51万元，占资产总额的比重为0.76%。2024年3月末发行人递延所得税资产期末余额较2023年末增加759.98万元，增幅为0.35%。

表6-30 最近三年及一期发行人递延所得税资产明细情况表

单位：万元

项目	2024年3月末	2023年末	2022年末	2021年末
信用减值准备	112,420.16	117,971.70	43,856.38	26,361.66
可弥补亏损	58,933.33	55,580.14	92,959.87	75,611.68
房产开发项目相关税收备抵金	19,952.82	19,482.09	9,947.41	11,838.77
投资性房地产计税基础差异	161.17	162.82	471.30	450.61
可抵扣的广告宣传费	4,200.34	4,148.83	4,867.88	4,129.64
内部未实现利润	10,198.25	8,069.94	18,773.07	33,534.01
租赁负债	2,443.84	2,539.04	-	-
其他权益工具投资公允价值变动	7,553.60	7,148.97	7,431.89	7,565.64
合计	**215,863.51**	**215,103.53**	**178,307.80**	**159,492.01**

（三）负债结构分析

发行人近三年及一期末主要负债构成如下表：

表 6-31 最近三年及一期发行人主要负债构成

单位：万元、%

项目	2024年3月末		2023年末		2022年末		2021年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债：								
短期借款	-	-	-	-	-	-	56,497.32	0.32
应付账款	494,642.89	2.20	555,759.33	2.40	369,914.81	1.66	341,071.68	1.96
预收款项	2,150.15	0.01	6,762.72	0.03	4,209.11	0.02	5,995.81	0.03
合同负债	13,792,665.04	61.27	14,307,105.32	61.78	13,036,154.70	58.34	9,357,114.62	53.67
应付职工薪酬	2,473.72	0.01	14,266.76	0.06	13,430.63	0.06	13,348.06	0.08
应交税费	145,228.07	0.65	167,409.23	0.72	113,062.09	0.51	254,213.54	1.46
应付利息	-	-	-	-	-	-	-	-
其他应付款	2,654,973.20	11.79	2,587,815.07	11.17	2,197,528.03	9.83	1,943,267.09	11.15
一年内到期的非流动负债	908,377.37	4.04	1,103,980.49	4.77	1,287,870.65	5.76	991,470.68	5.69
其他流动负债	1,461,955.48	6.49	1,526,965.79	6.59	1,349,967.00	6.04	1,218,568.09	6.99
流动负债合计	**19,462,465.93**	**86.46**	**20,270,064.70**	**87.53**	**18,372,137.02**	**82.22**	**14,181,546.88**	**81.34**
非流动负债：								
长期借款	2,669,813.22	11.86	2,582,422.58	11.15	3,494,988.80	15.64	2,481,476.11	14.23
应付债券	290,689.13	1.29	218,625.10	0.94	399,470.04	1.79	695,097.72	3.99
租赁负债	9,093.55	0.04	9,527.97	0.04	9,886.56	0.04	10,780.24	0.06

项目	2024年3月末		2023年末		2022年末		2021年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
长期应付款	60,832.93	0.27	60,612.89	0.26	57,472.74	0.26	50,955.13	0.29
递延所得税负债	18,255.29	0.08	16,435.92	0.07	11,976.02	0.05	14,030.60	0.08
递延收益	-	-	-	-	-	-	-	-
非流动负债合计	**3,048,684.12**	**13.54**	**2,887,624.47**	**12.47**	**3,973,794.16**	**17.78**	**3,252,339.79**	**18.66**
负债合计	**22,511,150.05**	**100.00**	**23,157,689.18**	**100.00**	**22,345,931.18**	**100.00**	**17,433,886.68**	**100.00**

从近三年及一期总负债构成比例情况来看，发行人负债总额分别为17,433,886.68万元、22,345,931.18万元、23,157,689.18万元和22,511,150.05万元。除新收入准则导致预收款项、合同负债、其他流动负债和递延所得税负债科目金额进行了调整的因素外，负债结构整体较为稳定，近三年及一期资产负债率分别82.34%、80.91%.79.85%和79.49%，发行人资产负债率近年来呈减低趋势。发行人负债主要以流动负债为主，近三年及一期发行人流动负债占比分别为81.34%、82.22%、87.53%和86.46%，一直维持在较高水平，但基本稳定。截至2024年3月末，流动负债占负债总额的比例为86.46%。其中，应付账款、合同负债和其他应付款分别占负债总额的2.40%、61.78%和11.17%。

值得注意的是，房地产企业的负债结构中，合同负债通常占据很大比例。发行人财务结构同样符合这一特征，近三年及一期，合同负债在负债中的占比分别为53.67%、58.34%、61.78%及61.27%。不同于其他负债科目，合同负债主要为预收销售房款，实质为客户垫资，不仅可降低公司资金占用水平，同时实际上锁定了客户，使预收款项在工程交付后转结为营业收入，有利于公司经营。因此，发行人（及地产行业）较高的负债水平并不完全代表财务风险，须考虑合同负债特点后综合分析。2020年执行新收入准则将预收款项中的预收销售房款列入合同负债科目。

发行人流动负债主要为应付账款、预收账款、一年内到期的流动负债、其他应付款、短期借款等，非流动负债绝大部分为长期借款。公司主要负债类科目情况如下：

1、应付账款

发行人应付账款主要包括未付工程款及采购款。近三年及一期，发行人应付账款余额分别为341,071.68万元、369,914.81万元、555,759.33万元和494,642.89万元，占负债总额的比重分别为1.96%、1.66%、2.40%和2.20%。2021年末发行人应付账款余额较2020年末减少79,374.32万元，减少幅度为18.88%。2022年末发行人应付账款余额较2021年末增加28,843.13万元，增加幅度为8.46%。2023年末发行人应付账款余额较2022年末增加185,844.52万元，增加幅度为50.24%，系房产开发未付工程款增加所致。2024年3月末发行人应付账款余额较2023年末减少61,116.44万元，减少幅度为11.00%，系房产开发未付工程款减少所致。

表6-32 最近三年及一期发行人应付账款明细表

单位：万元

项目	2024年3月末	2023年末	2022年末	2021年末
房产项目未付工程款	485,180.84	549,785.22	365,501.67	228,870.62
其他采购款	9,462.05	5,974.11	4,413.15	2,201.06
合计	**494,642.89**	**555,759.33**	**369,914.81**	**341,071.68**

2、预收款项

发行人近三年及一期末预收款项分别为5,995.81万元、4,209.11万元、6,762.72万元和2,150.15万元，占负债总额的比重分别为0.03%、0.02%、0.03%和0.01%。2021年末发行人预收账款余额较2020年末增加2,112.72万元，增幅为54.41%。2022年末发行人预收账款余额较2021年末减少1,786.7万元，减幅为29.80%。2023年末发行人预收账款余额较2022年末增加2,553.61万元，增幅为60.67%，系预收租金增加所致。2024年3月末发行人预收账款余额较2023年末减少4,612.57万元，降幅为68.21%，系预收租金减少所致。

表6-33 最近一年及一期末发行人预收账款明细表

单位：万元

项目	2024年3月末	2023年末
预收租金	2,150.15	6,762.72
合计	**2,150.15**	**6,762.72**

3、合同负债

发行人合同负债主要为预收销售房款及物业管理费等，账龄超过1年未结转的预收账款为尚未竣工验收楼盘的预售楼款。近三年及一期末合同负债分别为9,357,114.62万元、13,036,154.70万元、14,307,105.32万元和13,792,665.04万元，占负债总额的比重分别为53.67%、58.34%、61.78%和61.27%。2020年1月1日起执行财政部修订后的《企业会计准则第14号——收入》准则，将购房预售款从预售账款科目拆分至合同负债。

表6-34 最近一年及一期末发行人主要预售项目收款情况

单位：万元

项目	2024年3月末	2023年
杭州观翠揽月项目	838,389.75	838,389.75
杭州运河湾项目	699,301.66	676,814.21
杭州海潮望月项目	656,922.99	637,997.19
杭州栖江揽月项目	487,486.38	487,357.94
杭州望涛月明项目	457,618.92	457,618.92
杭州江晖府项目	452,614.54	452,614.54
杭州芳翠锦绣府项目	422,267.25	421,796.62

杭州潮观揽月轩项目	408,676.87	408,676.87
杭州潮观平澜府项目	383,582.61	382,741.33
杭州潮映彼岸轩项目	359,200.69	358,884.18
杭州澄虹府项目	354,160.42	354,151.25
杭州枫翠云轩项目	344,354.14	343,283.86
杭州平晖府项目	327,123.00	264,563.02
杭州观晖美寓项目	323,842.03	323,842.03
杭州春宸上府项目	322,922.29	322,913.12
杭州运翠轩项目	303,422.35	302,118.27
杭州枫汀云邸项目	303,286.05	302,873.21
杭州揽涛彼岸府项目	279,099.72	279,099.72
杭州揽云锦绣里项目	278,365.95	278,379.71
杭州潮听映月项目	275,508.52	275,362.54
永康众泰小镇项目	399,718.68	358,347.50
杭州蝶翠迎宾府项目	235,563.55	235,563.55
杭州大枫秀云庭项目	230,066.31	230,066.31
杭州福翠里项目	225,126.27	225,126.27
杭州绿荷叠翠项目	223,464.64	223,464.64
东阳滨江上品家园项目	223,209.18	206,669.69
杭州宁望府项目	197,506.35	197,506.35
杭州江翠轩项目	184,950.28	184,950.28
杭州望翠蓝庭项目	167,993.49	167,993.49
杭州枫翠岚湾项目	167,269.92	167,269.92
杭州湖悦岚湾项目	166,811.02	166,090.45
杭州咏翠芳华轩项目	161,326.78	161,326.78
杭州湖翠里项目	158,039.78	158,039.78
南京兴智翡翠府项目	157,006.57	149,018.67
杭州叠映里项目	150,146.85	0.00
杭州枫映华庭项目	148,010.05	148,010.05
杭州揽奥望座项目	128,385.36	128,385.36
湖州鸣翠里项目	126,780.69	122,580.97
金华悦品项目	124,828.58	101,222.60
杭州滨涛印月项目	122,664.70	566,756.78
杭州映宸里项目	116,686.92	58,069.57
杭州春曼雅庐项目	101,607.97	363.30
温州万家花城项目	95,026.97	88,355.14
杭州江河鸣翠项目	89,794.43	152,996.85
宁波誉品项目	89,542.99	431,497.69
丽水观品轩项目	78,606.38	69,613.79
杭州翠栖府项目	71,927.53	50,333.23

杭州棠前文栖府项目	65,159.51	0.00
深圳滨江爱义南方大厦项目	58,611.03	44,274.84
杭州棠前嘉座项目	55,398.34	46,197.43
宁波滨辰府项目	42,383.89	74,396.80
杭州鸣翠云筑项目	42,120.20	46,828.31
兰溪红狮上品项目	42,033.37	70,829.19
杭州湘湖里项目	24,910.03	76,203.87
湖州春宸里项目	23,884.51	0.00
宁波萃语华庭项目	13,357.57	151,673.62
温州悦虹湾项目	12,907.02	14,338.58
平湖君品项目	11,746.70	15,621.02
天台江山慈悦项目	10,786.76	54,355.83
杭州临平滨耀城项目	10,542.36	13,500.95
南京嘉品项目	10,485.70	17,365.59
杭州湖光山社项目	8,501.90	10,492.88
苏州锦麟壹品项目	8,416.15	6,505.28
杭州望品项目	6,707.28	11,171.07
宁波潮映府项目	6,191.89	0.00
宁波滨涛府项目	5,584.98	13,603.42
义乌翠语华庭项目	4,539.29	7,446.32
千岛湖城市之星项目	4,118.88	3,019.58
义乌福田里项目	3,178.64	45,513.57
千岛湖半岛印象北区项目	3,001.25	5,165.59
杭州天目山小镇项目	1,074.64	2,086.39
东阳君品家园项目	114.37	0.00
其他项目	688,439.76	650,689.11
小　计	**13,783,931.75**	**14,300,376.56**

4、应交税费

发行人应交税费主要为企业所得税、土地增值税及土地使用费等。近三年及一期末应交税费余额分别为254,213.54万元、113,062.09万元、167,409.23万元和145,228.07万元，占负债总额的比重分别为1.49%、1.46%、0.51%和0.32%。

表6-35　最近三年及一期应交税费明细表

单位：万元、%

项目	2024年3月末		2023年末		2022年末		2021年末	
	账面余额	占比	账面余额	占比	账面余额	占比	账面余额	占比
增值税	40,502.75	27.89	40,398.08	24.13	30,043.16	26.57	22,085.18	8.69
企业所得税	97,908.24	67.42	110,267.54	65.87	72,293.16	63.94	98,040.41	38.57
代扣代缴个人所得税	181.56	0.13	440.93	0.26	487.03	0.43	364.13	0.14
城市维护建设税	1,168.78	0.80	1,047.01	0.63	470.48	0.42	569.35	0.22
土地增值税	3,293.76	2.27	10,276.37	6.14	5,030.78	4.45	128,614.76	50.59

项目	2024年3月末		2023年末		2022年末		2021年末	
	账面余额	占比	账面余额	占比	账面余额	占比	账面余额	占比
房产税	562.68	0.39	992.70	0.59	1,102.65	0.98	1,094.40	0.43
土地使用税	569.14	0.39	2,722.07	1.63	2,269.47	2.01	2,222.06	0.87
印花税	190.55	0.13	497.78	0.30	1,013.49	0.90	805.91	0.32
教育费附加	504.45	0.35	454.13	0.27	211.13	0.19	244.01	0.10
地方教育附加	346.17	0.24	312.63	0.19	140.75	0.12	162.67	0.06
环境保护税	-	-	-	-	-	-	10.65	-
合计	**145,228.07**	**100.00**	**167,409.23**	**100.00**	**113,062.09**	**100.00**	**254,213.54**	**100.00**

5、其他应付款

发行人其他应付款主要为合作方提供给合作开发项目公司的开发垫款及少量各类保证金等。近三年及一期末其他应付款分别为1,943,267.09万元、2,197,528.03万元、2,587,815.07万元和2,654,973.20万元，占负债总额的比重分别为11.15%、9.83%、11.17%和11.79%。

2021年末发行人其他应付款余额较2020年末增加402,336.40万元，增幅为26.11%，主要系发行人纳入合并报表的开发项目增加，合作方投入项目公司的合作款项相应增加所致。2022年末发行人其他应付款余额较2021年末增加254,260.9万元，增幅为13.08%，主要系发行人纳入合并报表的开发项目增加，合作方投入项目公司的合作款项相应增加所致。2023年末发行人其他应付款余额较2022年末增加390,287.04万元，增幅为17.76%，主要系发行人纳入合并报表的开发项目增加，合作方投入项目公司的合作款项相应增加所致。2024年3月末发行人其他应付款余额较2023年末增加67,158.13万元，降幅为2.60%，主要系发行人合作方投入项目公司的合作款项减少所致。

表6-36　最近三年及一期发行人其他应付款明细表

单位：万元、%

项目	2024年3月末		2023年末		2022年末		2021年末	
	账面余额	占比	账面余额	占比	账面余额	占比	账面余额	占比
押金保证金	16,383.36	0.62	17,802.66	0.69	17,445.04	0.79	11,371.05	0.59
拆借款	2,539,515.03	95.65	2,476,391.16	95.69	2,124,067.10	96.66	1,846,119.12	95.00
应付暂收款	19,263.56	0.73	15,692.89	0.61	16,220.22	0.74	36,908.72	1.90
其他	79,811.26	3.01	77,928.36	3.01	39,795.66	1.81	48,868.21	2.51
合作意向金	-	-	-	-	-	-	-	-
应付利息	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	**2,654,973.20**	**100.00**	**2,587,815.07**	**100.00**	**2,197,528.03**	**100.00**	**1,943,267.09**	**100.00**

表6-37　截至2024年3月末发行人主要其他应付款情况表

单位：万元、%

公司名称	账面余额	占账面余额比重	未偿还或结转的原因

杭州地铁开发有限公司	317,400.02	11.95%	项目未清算
杭州滨泽投资管理有限公司	233,984.78	8.81%	项目未清算
杭州滨祁企业管理有限公司	191,432.56	7.21%	项目未清算
杭州秦茂置业有限公司	127,145.24	4.79%	项目未清算
合计	**869,962.60**	**32.77%**	

6、一年内到期的非流动负债

发行人近三年及一期末一年内到期的非流动负债分别为991,470.68万元、1,287,870.65万元、1,103,980.49和908,377.37万元，占负债总额的比重分别为5.69%、5.76%、4.77%和4.04%。2021年末发行人一年内到期的非流动负债余额较2020年末增加201,330.71万元，增幅为25.48%，主要系应付债券在一年以内归还的金额增加所致。2022年末发行人一年内到期的非流动负债余额较2021年末增加296,400.00万元，增幅为29.90%，主要系长期借款及应付债券在一年以内归还的金额增加所致。2023年末发行人一年内到期的非流动负债余额较2022年末减少183,890.16万元，降幅为14.28%，主要系长期借款及应付债券在一年以内归还的金额减少所致。2024年3月末发行人一年内到期的非流动负债余额较2023年末减少195,603.12万元，降幅为17.72%，主要系长期借款及应付债券在一年以内归还的金额减少所致。

表6-38 最近三年及一期发行人一年内到期的非流动负债情况表

单位：万元

项目	2024年3月末	2023年末	2022年末	2021年末
抵押兼保证借款	445,713.11	501,250.31	329,751.48	329,509.60
抵押借款	119,803.47	103,713.49	292,207.62	420,939.28
保证借款	31,792.18	22,314.96	26,288.10	-
质押兼保证借款	6,355.94	7,006.78	8229.78	64,157.47
抵押兼质押兼保证	125,646.34	94,524.36	151,877.01	25,036.10
一年内到期的租赁负债	681.80	628.18	847.49	764.46
一年内到期的应付债券	178,384.53	374,542.40	478,669.17	151,063.78
一年内到期的长期借款	729,311.04	728,809.90	-	-
合计	**1,637,688.41**	**1,832,790.39**	**1,287,870.65**	**991,470.68**

7、长期借款

发行人近三年及一期末长期借款余额分别为2,481,476.11万元、3,494,988.80万元、2,582,422.58万元和2,669,813.22万元，占负债总额的比例分别为14.23%、15.64%、11.15%和11.86%。2021年末发行长期借款余额较2020年末减少132,211.37万元，减幅为5.06%，系发行人减少房地产项目贷款所致。2022年末发行长期借款余额较2021年末增加1,013,512.7万元，增幅为40.84%，系发行人增加房地产项目贷款所致。2023年末发行长期借款余额较2022年末减少912,566.22万元，减幅为26.11%，系发行人减少房地产项目贷款所致。2024年3月末发行长期借款余额较2023年末增加87,390.64万元，增幅为3.38%，主要是发

行人增加房地产项目贷款所致。

表6-39 最近一年及一期发行人长期借款构成情况

单位：万元

借款类别	2024年3月末	2023年末
抵押借款	1,292,151.62	1,374,712.41
信用借款	-	51,138.26
保证借款	260,372.72	210,878.26
质押借款	-	-
质押兼保证借款	206,291.11	202,432.71
抵押及保证借款	894,580.40	706,043.01
抵押、质押及保证借款	16,417.38	37,217.94
合 计	**2,669,813.22**	**2,582,422.58**

（四）所有者权益分析

发行人近三年及一期末所有者权益情况如下表：

表 6-40 最近三年及一期发行人所有者权益构成

单位：万元、%

项目	2024年3月末		2023年末		2022年末		2021年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
实收资本（股本）	311,144.39	5.32	311,144.39	5.36	311,144.39	5.90	311,144.39	8.32
资本公积	217,005.71	3.71	213,446.86	3.67	209,955.74	3.98	218,108.65	5.83
盈余公积	155,572.19	2.66	155,572.19	2.68	151,630.22	2.88	119,659.34	3.20
未分配利润	1,868,207.57	31.96	1,934,459.22	33.3	1,702,616.33	32.30	1,429,395.81	38.23
归属于母公司所有者权益合计	**2,530,226.19**	**43.29**	**2,591,213.19**	**44.61**	**2,353,475.95**	**44.64**	**2,057,930.41**	**55.04**
少数股东权益	3,315,258.19	56.71	3,217,274.46	55.39	2,918,197.17	55.36	1,680,762.65	44.96
所有者权益合计	**5,845,484.38**	**100.00**	**5,808,487.65**	**100.00**	**5,271,673.12**	**100.00**	**3,738,693.06**	**100.00**

发行人近三年及一期末所有者权益合计保持增长趋势，分别为3,738,693.06万元、5,271,673.12万元、5,808,487.65万元和5,845,484.38万元。

1、实收资本

发行人近三年及一期末实收资本分别311,144.39万元、311,144.39万元、311,144.39万元和311,144.39万元。

2、资本公积

发行人近三年及一期末资本公积分别均为218,108.65万元、209,955.74万元、213,446.86万元和217,005.71万元，较为稳定，均为股本溢价。2021年末资本公积增加1,575.78万元，其中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。

2023年末资本公积增加7,049.97万元，其中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。

3、盈余公积

发行人近三年及一期末盈余公积分别为119,659.34万元、151,630.22万元、155,572.19万元和155,572.19万元。发行人盈余公积增加主要原因为公司每年按实现净利润提取10%的法定盈余公积。

4、未分配利润

发行人近三年及一期末未分配利润分别为1,429,395.81万元、1,702,616.33万元、1,868,207.57万元和1,934,459.22万元。发行人2021年末分配利润较2020年增加227,153.02万元，增幅18.89%。2022年末分配利润较2021年增加295,545.54万元，增幅14.36%。近两年发行人未分配利润增加主要系归属于母公司所有者的净利润增加所致。

5、少数股东权益

发行人近三年及一期末少数股东权益分别为1,680,762.65万元、2,918,197.17万元、3,315,258.19万元及3,217,274.46万元。2021年末发行人少数股东权益较2020年增加713,200.32万元，增幅73.71%。2022年末发行人少数股东权益较2021年增加1,237,434.52万元，增幅73.62%。近两年发行人少数股东权益增加主要系公司规模扩张，合作开发的项目增加，新合作项目注册资本金较大，合作方权益金额增加所致。

（五）盈利情况分析

表 6-41　最近三年及一期发行人利润情况

单位：万元

项目	2024年1-3月	2023年度	2022年度	2021年度
营业收入	1,370,134.11	7,044,258.75	4,150,231.64	3,797,635.65
营业成本	1,204,600.18	5,863,781.47	3,424,926.17	2,854,651.02
销售费用	15,771.21	85,655.33	81,056.32	71,344.20
管理费用	15,539.80	77,438.80	62,637.51	55,931.99
财务费用	9,151.53	54,024.17	101,919.77	74,023.43
投资收益	3,579.87	123,058.75	222,408.46	35,618.08
营业利润	**117,447.14**	**505,451.41**	**532,043.07**	**674,554.04**
利润总额	**117,291.42**	**503,566.64**	**531,051.32**	**673,720.93**
净利润	**80,196.87**	**285,172.88**	**390,358.04**	**492,086.36**
营业毛利率	12.08%	16.76%	17.48%	24.83%
净利润率	5.85%	4.05%	9.41%	12.96%
净资产收益率	10.31%	10.36%	7.40%	13.16%

1、营业收入

发行人营业收入主要来自房地产开发销售，发行人近三年及一期的营业收入分别为3,797,635.65万元、4,150,231.64万元、7,044,258.75万元及1,370,134.11万元。2021年发行人营业收入较2020年增加937,955.67万元，增幅为32.80%，主要原因是杭州上品、杭州滨江金地御品、乐清金色家园、杭州拥潮府等项目交付结转。2022年发行人营业收入较2021年增加352,595.99万元，增幅为9.28%，主要原因是杭州御潮府、嘉品、湖光山社、拥涛府、御虹府、悦潮府、仁恒滨江园等项目交付结转。2023年发行人营业收入较2022年增加2,894,027.11万元，增幅为69.73%，主要原因是江河鸣翠、湘湖里、宁波滨辰府、平湖君品、温州悦虹湾、御滨府、嘉品、博语华庭、滨耀城、锦麟壹品、半岛春晓、鸣翠云筑、星翠澜庭宁波滨涛府等项目交付结转所致。

2024年一季度公司营业收入1,370,134.11万元，较上年同期上涨35.85%，主要系滨涛映月、宁波誉品、宁波萃语华庭等项目交付结转所致。

2、营业成本

发行人近三年及一期营业成本分别为2,854,651.02万、3,424,926.17万元、5,863,781.47万元和1,204,600.18万元。2021年营业成本较2020年增加768,340.18万元，增幅36.83%，主要系发行人营业收入大幅度增长，相应的营业成本也同比增加所致。2022年营业成本较2021年增加570,275.15万元，增幅19.98%，为发行人营业收入大幅度增长，相应的营业成本也同比增加所致。2023年营业成本较2022年增加2,438,855.30万元，增幅71.21%，主要系发行人营业收入大幅度增长，相应的营业成本也同比增加所致。

2024年一季度公司营业成本1,204,600.18万元，增幅50.66%，主要系发行人营业收入大幅度增长，相应的营业成本也同比增加所致。

3、投资收益

发行人投资收益主要包括交易性金融资产收益、可供出售金融资产收益和长期股权投资收益等，近三年及一期分别为35,618.08万元、222,408.46万元、123,058.75万元和3,579.87万元。2021年末，发行人投资收益35,618.08万元，主要系权益法核算的长期股权投资收益以及投资性利息收入增加。2022年末，发行人投资收益222,408.46万元，主要系权益法核算的长期股权投资收益（主要系联营合营项目澄品、海语天下、义乌万家风华、温州鹿城壹号等高利润项目结转所致）以及投资性利息收入增加所致。2023年末，发行人投资收益123,058.75万元，主要系权益法核算的长期股权投资收益（主要系联营合营项目云栖名筑、春语蓝庭、朝闻花城、春来雅庭等高利润项目结转所致）以及投资性利息收入增加所致。2024年3月末，发行人投资收益-3,579.87万元，主要为投资性利息收入增加所致。

4、营业利润、净利润

发行人近三年及一期的营业利润分别为674,554.04万元、532,043.07万元、505,451.41万元和117,447.14万元。净利润分别为492,086.36万元、390,358.04万

元、285,172.88万元和80,196.87万元。发行人最近三年盈利能力呈上下波动态势。2021年度营业利润和净利润分别较2020年度增加191,839.74万元和137,309.36万元，增幅分别为39.74%和38.70%，主要系杭州仁恒滨江园，杭州滨江金地御品，杭州拥潮府，平湖万家花城等部分高利润项目交付结转确认收入所致。2022年度营业利润和净利润分别较2021年度减少142,510.97万元和101,728.32万元，降幅分别为21.13%和20.67%，主要系2022年交付的项目主要为2018、2019年新增的项目，而近两年土地市场竞争激烈，房地产项目的利润较低所致。2023年度营业利润和净利润分别较2022年度减少26,591.66万元和105,185.16万元，降幅分别为5%和26.95%，主要系系2023年交付的项目主要为2019、2010年新增的项目，而这两年土地市场竞争激烈，房地产项目的利润较低所致。

2024年1-3月营业利润和净利润分别较2023年1-3月减少15,033.64万元和12,419.60万元，降幅分别为11.35%和13.41%，主要原因系项目利润减少所致。

5、营业毛利率、净利润率、净资产收益率

发行人近三年及一期的毛利率分别为24.83%、17.48%、16.76%和12.08%。净利润率分别为12.96%、9.41%、4.05%和5.85%，净资产收益率分别为13.16%、7.40%、10.36%和10.31%。

随着近年来房地产行业宏观调控以及行业竞争的日益加剧，房地产整体行业的毛利率、净利润率及净资产收益率均呈下降趋势。在市场调控的背景下，竞争激烈的土地市场使房地产企业的土地成本快速增加，另外，房屋售价在国家宏观调控下维持相对稳定，房地产企业的土地升值红利已逐步消失。

（六）期间费用分析

表6-42 近三年及一期发行人期间费用情况

单位：万元、%

项目	2024年1-3月		2023年度		2022年度		2021年度	
	金额	占营业收入比	金额	占营业收入比	金额	占营业收入比	金额	占营业收入比
销售费用	15,771.21	1.15	85,655.33	1.22	81,056.32	1.95	71,344.20	1.88
管理费用	15,539.80	1.13	77,438.80	1.10	62,637.51	1.51	55,931.99	1.47
财务费用	9,151.53	0.67	54,024.17	0.77	101,919.77	2.46	74,023.43	1.95
合计	**40,462.54**	**2.95**	**217,118.30**	**3.09**	**245,613.60**	**5.92**	**201,299.62**	**5.30**

发行人近三年及一期销售费用分别为71,344.20万元、81,056.32万元、85,655.33万元和15,771.21万元，占同期营业收入的比重分别为1.88%、1.95%、1.22%和1.15%。发行人最近三年销售费用占同期营业收入的比重变化呈上升趋势。销售费用金额有所波动主要系发行人销售项目收入有所波动，销售收入变化相应的费用也有所波动。

发行人近三年及一期管理费用分别为55,931.99万元、62,637.51万元、77,438.80万元和15,539.80万元，占同期营业收入的比重分别为1.47%、1.51%、

1.10%和1.13%。发行人一直以来实施扁平化管理，人员精干，同时公司项目绝大部分在浙江省内开发，集团公司的管理、品牌的辐射效果较好，使得公司的人力成本、行政开支费用均相对较少。

发行人近三年及一期财务费用分别为74,023.43万元、101,919.77万元、54,024.17万元和9,151.53万元，占同期营业收入的比重分别为1.95%、2.46%、0.77和0.67%。资本化利息分别为179,545.27万元、173,108.57万元、124,390.28和29,458.32万元。2022年发行人财务费用较2021增加37.69%，主要系债券发行价格上升，支付债券利息增加所致。2023年发行人财务费用较2022减少46.99%，主要系债券发行价格下降，有息负债规模减少所致。

（七）偿债能力分析

1、长期偿债能力

表6-43 最近三年及一期发行人长期偿债能力情况

项目	2024年一季度	2023年度	2022年度	2021年度
总债务（万元）	4,088,879.72	4,145,028.18	4,224,541.83	4,224,541.83
长期债务（万元）	2,960,502.35	2,801,047.69	3,176,573.83	3,176,573.83
长期资本化率（%）	33.76	32.4	45.94	45.94
总资本化率（%）	41.31	41.49	53.05	53.05
EBITDA利息倍数（倍）	2.96	2.95	2.85	2.41
扣除预收款后的资产负债率（%）	56.33	56.41	63.84	68.34
资产负债率（%）	79.49	79.85	80.91	82.34

近三年及一期末发行人扣除预收款后的资产负债率分别为68.34%、63.84%、56.41%和56.33%，呈下降趋势，主要系预售款项增加所致。发行人历来比较注意控制财务风险，最近三年及一期资产负债率的波动均未超过发行人财务杠杆利用的合理范围。从长期偿债指标看，发行人近三年的EBITDA利息倍数分别为2.41、2.85、2.95，反映发行人能够及时支付的债务利息的安全程度在最近三年均处于较高水平。

2、短期偿债能力

表6-44 最近三年及一期发行人短期偿债能力情况

项目	2024年一季度	2023年度	2022年度	2021年度
流动比率	1.29	1.27	1.36	1.34
速动比率	0.42	0.42	0.36	0.34
短期债务（万元）	1,128,377.37	1,343,980.49	1,287,870.65	1,047,968.00
经营性现金流净额（万元）	-237,746.14	3,265,000.22	521,365.43	83,941.91
经营性现金流净额/短期债务	-0.21	2.43	0.40	0.08

发行人短期债务主要为一年内到期的非流动负债，即一年内到期的长期债务，短期债务变化较大主要与长期债务到期时点有关，为正常长期债务到期导致。

从发行人短期偿债能力指标看，由于发行人属于房地产行业，存货在总资产中占比较高，因此流动资产金额较大，流动比率一般处于较高水平。发行人近三年及一期公司的流动比率保持稳定，表明发行人的流动资产能够覆盖流动负债，短期偿债能力较强。

（八）资产运营效率分析

表 6-45　最近三年及一期发行人资产运营效率情况

项目	2024年一季度	2023年度	2022年度	2021年度
存货周转天数	1,272.98	1,096.22	1,717.56	1,631.17
总资产周转率（次）	0.05	0.25	0.17	0.20
应收账款周转天数	3.12	2.34	4.02	4.50

发行人的存货主要为房地产开发产品、原材料、库存商品、低值易耗品及其他等，最近三年存货周转率、总资产率则相对保持比较稳定水平，反映了发行人的资产管理效率在标准化与精细化管理的推动下比较稳定。发行人应收账款绝对数较小，对发行人整体影响不大。总体看来，发行人资产管理效率和周转能力良好，资产得到了有效的利用，营运水平良好。

（九）现金流量分析

表 6-45-1　最近三年及一期发行人现金流量分析

单位：万元

项目	2024年1-3月	2023年度	2022年度	2021年度
经营活动现金流入小计	953,639.51	9,085,837.81	8,356,275.90	6,473,883.66
经营活动现金流出小计	1,191,385.65	5,820,837.58	7,834,910.47	6,389,941.75
经营活动产生的现金流量净额	**-237,746.14**	**3,265,000.22**	**521,365.43**	**83,941.91**
投资活动现金流入小计	164,736.93	1,031,061.55	437,576.61	828,766.76
投资活动现金流出小计	288,222.96	2,262,491.36	2,858,971.42	1,704,799.31
投资活动产生的现金流量净额	**-123,486.04**	**-1,231,429.81**	**-2,421,394.81**	**-876,032.55**
筹资活动现金流入小计	698,538.15	4,284,970.37	7,160,091.42	5,013,695.85
筹资活动现金流出小计	732,319.53	5,481,672.84	4,945,110.91	3,960,611.09
筹资活动产生的现金流量净额	**-33,781.38**	**-1,196,702.47**	**2,214,980.51**	**1,053,084.76**
汇率变动对现金及现金等价物的影响	27.80	238.34	3,133.83	-452.92
现金及现金等价物净增加额	**-394,985.75**	**837,106.28**	**318,084.96**	**260,541.20**

发行人近三年及一期经营活动现金流净额有所波动，分别为83,941.91万元、521,365.43万元、3,265,000.22万元和-237,746.14万元。2021年经营活动现金流量净额为83,941.91万元，主要系支付相应的土地款和项目收购款项较少所致。2022年经营活动现金流量净额为521,365.43万元，主要系2022年销售回款的金额较2021年增加较多，以及2022年土地款较2021年减少所致。2023年经营活动现金流量净额为3,265,000.22万元，主要系2023年销售回款的金额较2022年增加较多所致。2024年3月经营活动现金流量净额为-237,746.14万元，主要系2024年一季度收到的销售房款减少所致。

表 6-45-2　最近三年及一期发行人现金流量分析

单位：万元

项目	2024年1-3月	2023年度	2022年度	2021年度
收到其他与经营活动有关的现金	12,293.07	26,771.82	107,116.61	73,791.64
支付其他与经营活动有关的现金	118,451.91	187,776.02	151,749.17	106,709.92

发行人近三年及一期收到其他与经营活动有关的现金有所波动，分别为 73,791.64 万元、107,116.61 万元、26,771.82 万元和 12,293.07 万元。2021 年度发行人收到其他与经营活动有关的现金较 2020 年度增幅较大主要系当年收回押金保证金较多所致。

发行人近三年及一期支付其他与经营活动有关的现金有所波动，分别为 106,709.92 万元、151,749.17 万元、187,776.02 万元和 118,451.91 万元。2020 年较上年增长 156.05%，主要系 2020 年支付较多押金保证金、外部代建代销费导致。2021 年度发行人支付其他与经营活动有关的现金较 2020 年度减幅较大主要系当年支付押金保证金较少所致。

表6-46-1　2020年度发行人支付的土地款

序号	项目	支付的土地款金额（万元）
1	嘉品	406,200.00
2	千岛湖城市之星	87,700.00
3	御滨府	128,773.00
4	江河鸣翠	564,200.00
5	翠语华庭	167,000.00
6	沁语晓庭	171,300.00
7	望江未来社区	618,600.00
8	苏州锦鳞壹品	234,700.00
9	博语华庭	210,400.00
10	嘉兴君品	114,100.00
11	滨涛府	157,900.00
12	星翠澜庭	84,300.00
13	观品	170,300.00
14	滨辰府	251,400.00
15	南京嘉品	240,000.00
16	宁波誉品	303,800.00
17	望品	65,450.00
18	半岛春晓	58,000.00
19	义乌翠语华庭	23,840.00
合计		**4,057,963.00**

表6-46-2　2021年度发行人支付的土地款

序号	项目	支付的土地款金额（万元）
1	钱潮鸣翠云筑	203,600.00

2	滨涛映月	490,800.00
3	望涛月明	413,100.00
4	兰溪上品	62,400.00
5	宁望府	147,680.00
6	栖江揽月轩	483,800.00
7	观翠揽月轩	646,800.00
8	萃语华庭	167,000.00
9	棠前嘉座	88,800.00
10	尚品	48,900.00
11	鸣翠里	112,900.00
12	湖滨印象1	6,700.00
13	湖滨印象2	24,400.00
14	体育场路北侧项目	38,600.00
15	江山慈悦	65,200.00
16	南城明月苑	73,500.00
17	观品轩	91,600.00
18	福田里	139,200.00
19	乐清上品	284,800.00
20	东阳上品	162,500.00
21	东阳君品	91,600.00
22	东阳嘉品	68,800.00
23	翡翠上城	178,000.00
24	潮听映月	207,200.00
合计		**4,297,880.00**

表6-46-3　2022年度发行人支付的土地款

序号	项目	支付的土地款金额（万元）
1	滨日运宸中心	35,700.00
2	揽潮华庭	63,500.00
3	望翠蓝庭	136,200.00
4	揽云锦绣里	202,200.00
5	枫汀云邸	219,600.00
6	枫翠云轩	242,700.00
7	咏翠芳华轩	89,400.00
8	芳翠锦绣府	315,700.00
9	观晖美寓	229,600.00
10	翠堤春华轩	54,400.00
11	运翠轩	186,200.00
12	福翠里	143,100.00
13	枫岭云湾	70,100.00
14	枫秀云庭	150,200.00

15	蝶翠迎宾府	115,300.00
16	绿荷叠翠轩	122,500.00
17	文缦滨汇府	66,000.00
18	滨运锦上湾	271,900.00
19	潮映彼岸轩	263,300.00
20	揽涛彼岸府	208,900.00
21	潮观揽月轩	295,900.00
22	江翠轩	131,900.00
23	湖翠里	103,600.00
24	澄虹府	53,560.00
25	潮观平澜府	54,980.00
合计		**3,826,440.00**

表6-46-4　2023年度发行人支付的土地款

序号	项目	支付的土地款金额（万元）
1	枫映华庭	109,100.00
2	湖映里	70,500.00
3	悦品	93,200.00
4	听荷芳翠府	52,100.00
5	河印观翠湾	58,700.00
6	翠栖府	147,600.00
7	映宸里	167,000.00
8	春曼雅庐	106,100.00
9	平晖府	321,700.00
10	绿翠芳映轩	35,600.00
11	揽晖美寓	282,500.00
12	滨建潮映府	177,400.00
13	缤纷城	453,700.00
14	叠映里	290,300.00
15	春辰里	91,250.00
16	揽晴轩	21,150.00
17	和品	171,400.00
18	棠前文栖府	87,700.00
19	枫揽华庭	34,360.00
合计		**2,771,360.00**

近三年及一期发行人经营性现金流入分别为6,473,883.66万元、8,356,275.90万元、9,085,837.81万元和953,639.51万元。2021年滨江集团经营活动现金流入同比增加1,055,339.04万元，增加幅度为19.48%。2022年滨江集团经营活动现金流入同比增加1,882,392.24万元，增加幅度为29.08%。2023年滨江集团经营活动现金流入同比增加729,561.91万元，增加幅度为8.73%。

近三年及一期，发行人经营性现金流出分别为6,389,941.75万元、

7,834,910.47万元、5,820,837.58万元和1,191,385.65万元。2021年度经营性现金流出较2020年度增加655,683.11万元，增幅为11.43%。2022年度经营性现金流出较2021年度增加1,444,968.72万元，增幅为22.61%。2023年度经营性现金流出较2022年度减少2,014,072.89万元，降幅为25.71%。

发行人近三年及一期投资规模较大，投资活动现金支出较多。投资活动产生的现金流量净额分别-876,032.55万元、-2,421,394.81万元、-1,231,429.81万元和-123,486.04万元。2021年，滨江集团投资活动产生的现金流净额为负，主要系本期对联营合营企业投资支付的现金增长较多所致。2022年，滨江集团投资活动产生的现金流净额为负，主要系本期对联营合营企业投资支付的现金增长较多所致。2023年，滨江集团投资活动产生的现金流净额为负，主要系本期对联营合营企业投资支付的现金增长较多所致。

发行人近三年及一期筹资活动现金流量净额分别为1,053,084.76万元、2,214,980.51万元、-1,196,702.47万元和-33,781.38万元。公司筹资活动现金流量变动主要是由于发行人为了应对各年不同的外部环境而灵活调整了当年的银行贷款等融资规模。发行人拥有较强的融资能力，灵活通过银行贷款等多种外部融资渠道筹集资金。2021年，滨江集团筹资活动产生的现金流量净额为1,053,084.76万元，主要系随着开发项目的大幅增加，取得借款较上期增加所致。2022年，滨江集团筹资活动产生的现金流量净额为2,214,980.51万元，主要系随着开发项目的大幅增加，取得借款较上期增加所致。2023年滨江集团筹资活动产生的现金流量净额为-1,196,702.47万元，主要系房产开发项目贷款以及债券发行减少所致。

三、发行人有息债务情况

表6-47-1　截至2023年末发行人有息负债情况

序号	项目	期末余额（万元）	占比情况
1	银行借款	3,234,760.74	78.86%
2	非银行金融机构借款	72,243.54	1.76%
3	债务融资	795,000.00	19.38%
合计		**4,102,004.28**	**100%**

表6-47-2　截至2024年3月末发行人有息负债情况

序号	项目	期末余额（万元）	占比情况
1	银行借款	3,323,397.82	82.06%
2	非银行金融机构借款	72,369.00	1.79%
3	债务融资	654,000.00	16.15%
合计		**4,049,766.82**	**100%**

（一）银行借款情况

1、发行人金融机构借款期限结构情况

表6-48-1　截至2023年末发行人金融机构借款情况

单位：万元

借款类别	公司本部	子公司	合计
短期借款	-	-	-
一年内到期的长期借款	2,500.00	775,794.85	778,294.85
长期借款	56,000.00	2,400,465.89	2,456,465.89
合计	**58,500.00**	**3,125,760.74**	**3,234,760.74**

表6-48-2　截至2024年3月末发行人金融机构借款情况

单位：万元

借款类别	公司本部	子公司	合计
短期借款	-	-	-
一年内到期的长期借款	2,500.00	725,822.41	728,322.41
长期借款	55,987.00	2,539,088.41	2,595,075.41
合计	**58,487.00**	**3,264,910.82**	**3,323,397.82**

近三年及一期，发行人无短期借款，发行人采取长、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。

2、发行人信用融资与担保融资的结构情况

表6-49-1　截至2023年末发行人信用融资与担保融资的结构情况

单位：万元

借款性质	短期借款	长期借款	一年内到期的长期借款	借款合计
抵押借款	-	1,423,796.97	101,117.00	1,524,913.97
保证借款	-	210,700.00	22,300.00	233,000.00
抵押兼质押兼保证借款	-	37,154.56	94,329.48	131,484.04
抵押兼保证借款	-	635,640.00	500,548.37	1,136,188.37
质押兼保证借款	-	202,174.36	7,000.00	209,174.36
合计	**-**	**2,509,465.89**	**725,294.85**	**3,234,760.74**

表6-49-2　截至2024年3月末发行人信用融资与担保融资的结构情况

单位：万元

借款性质	短期借款	长期借款	一年内到期的长期借款	借款合计
抵押借款	-	1,221,222.05	117,191.58	1,338,413.63
保证借款	-	260,130.00	31,765.00	291,895.00
抵押兼质押兼保证借款	-	16,390.64	125,398.54	141,789.18
抵押兼保证借款	-	893,793.11	445,117.54	1,338,910.65
质押兼保证借款	-	206,039.36	6,350.00	212,389.36
合计	**-**	**2,597,575.16**	**725,822.66**	**3,323,397.82**

3、发行人合并口径银行借款明细情况

截至2023年末，发行人银行借款合计 3,234,760.74 万元，明细如下：

表6-50-1　截至2023年末发行人银行借款明细：

单位：万元

序号	借款公司	借款机构	金额（万元）	借款起始日	借款到期日	借款利率	担保方式
1	杭州滨江房产集团股份有限公司	浦发建国	58,500.00	2017-11-24	2041-11-26	5%以下	抵押借款
2	杭州滨凯房地产开发有限公司	浦发建国	40,900.00	2018-1-25	2041-12-20	5%以下	抵押借款
3	杭州滨新资产管理有限公司	交行武林	41,600.00	2019-9-29	2034-9-29	5%以下	抵押借款
4	杭州滨欣房地产开发有限公司	兴业凤起	20,000.00	2021-9-29	2036-9-28	5%以下	保证兼质押借款
5	杭州滨保实业有限公司	兴业凤起	50,000.00	2022-1-25	2042-1-24	5%以下	保证借款
6	杭州滨墅商业管理有限公司	农业银行	79,000.00	2022-8-24	2037-8-23	5%以下	抵押借款
7	杭州滨融房地产开发有限公司	兴业凤起	30,000.00	2022-12-2	2037-12-1	5%以下	保证兼质押借款
8	杭州滨江集团天目山开发建设有限公司	中行临安	35,000.00	2023-9-26	2038-9-25	4%以下	保证兼质押借款
9	杭州友好饭店有限公司	农行中山	25,600.00	2023-9-26	2038-9-25	4%以下	抵押借款
10	杭州滨胜房地产开发有限公司	兴业凤起	15,000.00	2023-11-3-	2038-11-2	4%以下	保证兼质押借款
11	杭州滨锦房地产开发有限公司	兴业凤起	11,000.00	2023-11-3-	2038-11-2	4%以下	保证兼质押借款
12	杭州滨浩房地产开发有限公司	兴业凤起	23,886.00	2023-11-3-	2038-11-2	4%以下	保证兼质押借款
13	深圳市爱义房地产开发有限公司	杭州银行	131,484.05	2020-4-1	2023-3-31	6%以下	保证兼抵押兼质押借款
14	深圳市南方远大传媒置业有限公司	中国银行	39,453.36	2020-7-16	2025-7-15	6%以下	保证兼质押借款
15	杭州滨来置业有限公司	兴业、恒丰、招商银行	225,800.00	2021-6-22	2024-6-21	5%以下	抵押兼保证借款
16	杭州千岛湖滨翠海岸房地产开发有限公司	中行、建行	32,998.50	2021-6-11	2023-4-30	5%以下	抵押兼保证借款
17	平湖滨慧房地产开发有限公司	中行	10,256.00	2021-11-30	2024-11-29	5%以下	抵押兼保证借款
18	丽水市滨嘉置业有限公司	杭州城东	30,000.00	2021-12-22	2024-12-21	5%以下	抵押兼保证借款
19	义乌滨茂房地产开发有限公司	兴业、中行	47,332.33	2021-12-29	2024-12-28	5%以下	抵押兼保证借款
20	天台杨帆慈悦置地有限公司	建行、中行	27,661.54	2022-1-25	2024-12-24	5%以下	抵押兼保证借款
21	南京滨鸿房地产开发有限公司	建行、光大	22,829.50	2022-3-8	2025-2-27	5%以下	抵押借款
22	杭州千岛湖滨朗地产开发有限公司	中行、建行	33,340.00	2022-6-21	2025-4-30	5%以下	抵押兼保证借款
23	东阳滨杭房地产开发有限公司	中行、兴业	46,900.00	2022-4-28	2025-4-28	5%以下	抵押兼保证借款
24	东阳滨茂房地产开发有限公司	兴业银行	67,500.00	2022-6-24	2025-6-10	5%以下	抵押兼保证借款
25	杭州滨睿房地产开发有限公司	上海银行	104,000.00	2022-9-23	2025-9-21	5%以下	抵押借款
26	东阳滨盛房地产开发有限公司	杭州城东	70,000.00	2022-1-29	2024-12-31	5%以下	抵押兼保证

序号	借款公司	借款机构	金额（万元）	借款起始日	借款到期日	借款利率	担保方式
							借款
27	台州滨交房地产开发有限公司	平安银行	27,000.00	2022-9-5	2025-9-5	5%以下	抵押借款
28	杭州滨启房地产开发有限公司	上海、光大银行	30,000.00	2022-7-19	2025-5-30	4%以下	抵押借款
29	杭州滨鑫房地产开发有限公司	浦发、平安、上海银行	5,800.00	2022-8-30	2025-6-27	4%以下	抵押借款
30	杭州滨创房地产开发有限公司	光大、中信、建行	42,137.13	2022-10-13	2025-10-8	4%以下	抵押借款
31	杭州滨阳房地产开发有限公司	兴业、中信	14,890.00	2022-10-24	2025-10-10	4%以下	保证兼质押借款
32	杭州滨澳房地产开发有限公司	兴业、建行	54,000.00	2022-11-17	2025-11-16	4%以下	抵押兼保证借款
33	杭州滨汇世纪房地产有限公司	中行、建行	32,500.00	2022-12-9	2025-12-5	4%以下	抵押兼保证借款
34	金华虹光置业有限公司	中行、农行	124,600.00	2023-1-5	2027-12-26	4%以下	抵押兼保证
35	杭州运河湾商业地产有限公司	上海、北京、浦发、中、建、农行	263,500.00	2023-2-21	2025-12-20	4%以下	抵押借款
36	金华城滨置业有限公司	中行、建行	45,500.00	2023-5-16	2026-5-15	4%以下	抵押借款
37	杭州滨岚置业有限公司	光大、中信、中行	55,000.33	2023-6-25	2026-6-18	3%以下	抵押借款
38	杭州滨达房地产开发有限公司	平安银行	29,997.00	2023-4-19	2026-4-11	3%以下	抵押借款
39	杭州滨诺置业有限公司	平安、兴业银行	54,945.00	2023-6-9	2026-5-26	3%以下	保证兼质押借款
40	杭州滨兰房地产开发有限公司	光大、北京、建行、浦发	62,150.00	2023-4-17	2025-12-29	4%以下	抵押借款
41	杭州星岚置业有限公司	中信、平安	24,500.00	2023-4-20	2026-4-15	4%以下	抵押借款
42	金华虹光置业有限公司	邮储、建行	116,300.00	2023-5-8	2028-3-7	4%以下	抵押兼保证借款
43	杭州滨鸿实业有限公司	平安银行	19,000.00	2023-7-10	2028-4-11	4%以下	抵押借款
44	杭州滨名房地产开发有限公司	光大、农行	100,000.00	2023-7-18	2026-7-10	3%以下	抵押借款
45	杭州滨永房地产开发有限公司	光大、中信、中行	120,000.00	2023-7-25	2026-7-20	3%以下	抵押借款
46	杭州滨惠房地产开发有限公司	光大、中信、上海	130,000.00	2023-9-8	2026-9-6	3%以下	抵押兼保证借款
47	杭州滨意房地产开发有限公司	兴业、平安	70,000.00	2023-9-15	2026-8-24	3%以下	保证借款
48	杭州建临房地产开发有限公司	兴业、平安	35,000.00	2023-9-19	2026-8-25	3%以下	保证借款
49	杭州滨西房地产开发有限公司	中信、浦发	34,900.00	2023-12-7	2026-11-15	3%以下	抵押借款
50	杭州滨明置业有限公司	杭州、交行	125,000.00	2023-11-2	2026-10-31	3%以下	抵押借款
51	杭州北瑞置业有限公司	平安、兴业、中行	100,000.00	2023-12-15	2028-11-8	3%以下	抵押兼保证借款

序号	借款公司	借款机构	金额（万元）	借款起始日	借款到期日	借款利率	担保方式
52	宁波建曙房地产开发有限公司	平安、建行	78,000.00	2023-12-22	2026-12-11	3%以下	保证借款
53	金华城兴置业有限公司	中行、建行、中信	120,000.00	2023-12-27	2028-12-20	4%以下	抵押借款
54	合计		3,234,760.74				

截至2024年3月末，发行人银行借款合计3,323,397.82 万元，明细如下：

表6-50-2　截至2024年3月发行人末银行借款明细：

单位：万元

序号	借款公司	借款机构	金额（万元）	借款起始日	借款到期日	借款利率	担保方式
1	杭州滨江房产集团股份有限公司	浦发建国	58,487.00	2017-11-24	2041-11-26	5%以下	抵押借款
2	杭州滨凯房地产开发有限公司	浦发建国	40,943.00	2018-1-25	2041-12-20	5%以下	抵押借款
3	杭州滨新资产管理有限公司	交行武林	41,600.00	2019-9-29	2034-9-29	5%以下	抵押借款
4	杭州滨欣房地产开发有限公司	兴业凤起	19,250.00	2021-9-29	2036-9-28	4%以下	保证兼质押借款
5	杭州滨保实业有限公司	兴业凤起	50,000.00	2022-1-25	2042-1-24	5%以下	保证借款
6	杭州滨墅商业管理有限公司	农业银行	78,250.00	2022-8-24	2037-8-23	4%以下	抵押借款
7	杭州滨融房地产开发有限公司	兴业凤起	30,000.00	2022-12-2	2037-12-1	5%以下	保证兼质押借款
8	杭州滨江集团天目山开发建设有限公司	中行临安	35,000.00	2023-9-26	2038-9-25	4%以下	保证兼质押借款
9	杭州友好饭店有限公司	农行中山	25,440.00	2023-9-26	2038-9-25	4%以下	抵押借款
10	杭州滨胜房地产开发有限公司	兴业凤起	15,000.00	2023-11-3-	2038-11-2	4%以下	保证兼质押借款
11	杭州滨锦房地产开发有限公司	兴业凤起	11,000.00	2023-11-3-	2038-11-2	4%以下	保证兼质押借款
12	杭州滨浩房地产开发有限公司	兴业凤起	24,000.00	2023-11-3-	2038-11-2	4%以下	保证兼质押借款
13	杭州滨江房屋资产管理有限公司	农行中山	40,000.00	2024-1-1	2038-12-26	4%以下	抵押借款
14	杭州千岛湖滨江度假酒店有限公司	民生淳安	39,680.00	2024-1-25	2039-1-18	4%以下	抵押兼保证借款
15	杭州滨远房地产开发有限公司	兴业凤起	4,500.00	2024-3-7	2039-3-1	4%以下	保证兼质押借款
16	杭州滨瑞房地产开发有限公司	兴业凤起	7,500.00	2024-3-7	2039-3-1	4%以下	保证兼质押借款
17	杭州滨昌房地产开发有限公司	兴业凤起	3,000.00	2024-3-8	2039-3-1	4%以下	保证兼质押借款
18	深圳市爱义房地产开发有限公司	杭州银行	131,789.18	2020-4-1	2023-3-31	6%以下	保证兼抵押兼质押借款
19	深圳市南方远大传媒置业有限公司	中国银行	35,863.36	2020-7-16	2025-7-15	6%以下	保证兼质押借款

序号	借款公司	借款机构	金额（万元）	借款起始日	借款到期日	借款利率	担保方式
20	杭州滨来置业有限公司	兴业、恒丰、招商银行	174,800.00	2021-6-22	2024-6-21	5%以下	抵押兼保证借款
21	平湖滨慧房地产开发有限公司	中行	10,256.00	2021-11-30	2024-11-29	5%以下	抵押兼保证借款
22	丽水市滨嘉置业有限公司	杭州城东	30,000.00	2021-12-22	2024-12-21	5%以下	抵押兼保证借款
23	天台杨帆慈悦置地有限公司	建行、中行	27,661.00	2022-1-25	2024-12-24	5%以下	抵押兼保证借款
24	南京滨鸿房地产开发有限公司	建行、光大	7,967.15	2022-3-8	2025-2-27	5%以下	抵押借款
25	杭州千岛湖滨朗地产开发有限公司	中行、建行	36,340.00	2022-6-21	2025-4-30	5%以下	抵押兼保证借款
26	东阳滨杭房地产开发有限公司	中行、兴业	46,900.00	2022-4-28	2025-4-28	5%以下	抵押兼保证借款
27	东阳滨茂房地产开发有限公司	兴业银行	67,500.00	2022-6-24	2025-6-10	5%以下	抵押兼保证借款
28	杭州滨睿房地产开发有限公司	上海银行	94,000.00	2022-9-23	2025-9-21	5%以下	抵押借款
29	东阳滨盛房地产开发有限公司	杭州城东	70,000.00	2022-1-29	2024-12-31	5%以下	抵押兼保证借款
30	台州滨交房地产开发有限公司	平安银行	26,995.00	2022-9-5	2025-9-5	5%以下	抵押借款
31	杭州滨启房地产开发有限公司	上海、光大银行	30,000.00	2022-7-19	2025-5-30	4%以下	抵押借款
32	杭州滨鑫房地产开发有限公司	浦发、平安、上海	5,800.00	2022-8-30	2025-6-27	4%以下	抵押借款
33	杭州滨创房地产开发有限公司	光大、中信、建行	42,137.13	2022-10-13	2025-10-8	4%以下	抵押借款
34	杭州滨阳房地产开发有限公司	兴业、中信	7,445.00	2022-10-24	2025-10-10	4%以下	保证兼质押借款
35	杭州滨澳房地产开发有限公司	兴业、建行	54,000.00	2022-11-17	2025-11-16	4%以下	抵押兼保证借款
36	杭州滨汇世纪房地产有限公司	中行、建行	27,500.00	2022-12-9	2025-12-5	4%以下	抵押兼保证借款
37	金华虹光置业有限公司	中行、农行	124,600.00	2023-1-5	2027-12-26	4%以下	抵押兼保证
38	杭州运河湾商业地产有限公司	上海、北京、浦发、中、建、农行	202,500.00	2023-2-21	2025-12-20	4%以下	抵押借款
39	金华城滨置业有限公司	中行、建行	45,500.00	2023-5-16	2026-5-15	4%以下	抵押借款
40	杭州滨岚置业有限公司	光大、中信、中行	55,000.00	2023-6-25	2026-6-18	3%以下	抵押借款
41	杭州滨达房地产开发有限公司	平安银行	29,000.00	2023-4-19	2026-4-11	3%以下	抵押借款

序号	借款公司	借款机构	金额（万元）	借款起始日	借款到期日	借款利率	担保方式
42	杭州滨诺置业有限公司	平安、兴业银行	54,945.00	2023-6-9	2026-5-26	3%以下	保证兼质押借款
43	杭州滨兰房地产开发有限公司	光大、北京、建行、浦发	62,150.00	2023-4-17	2025-12-29	4%以下	抵押借款
44	杭州星岚置业有限公司	中信、平安	20,500.00	2023-4-20	2026-4-15	4%以下	抵押借款
45	金华虹光置业有限公司	邮储、建行	115,810.00	2023-5-8	2028-3-7	4%以下	抵押兼保证借款
46	杭州滨鸿实业有限公司	平安银行	23,500.00	2023-7-10	2028-4-11	4%以下	抵押借款
47	杭州滨名房地产开发有限公司	光大、农行	99,000.00	2023-7-18	2026-7-10	3%以下	抵押借款
48	杭州滨永房地产开发有限公司	光大、中信、中行	104,000.00	2023-7-25	2026-7-20	3%以下	抵押借款
49	杭州滨惠房地产开发有限公司	光大、中信、上海	129,494.00	2023-9-8	2026-9-6	3%以下	抵押兼保证借款
50	杭州滨意房地产开发有限公司	兴业、平安	69,930.00	2023-9-15	2026-8-24	3%以下	保证借款
51	杭州建临房地产开发有限公司	兴业、平安	34,965.00	2023-9-19	2026-8-25	3%以下	保证借款
52	杭州滨西房地产开发有限公司	中信、浦发	34,900.00	2023-12-7	2026-11-15	3%以下	抵押借款
53	杭州滨明置业有限公司	杭州、交行	125,000.00	2023-11-2	2026-10-31	3%以下	抵押借款
54	杭州北瑞置业有限公司	平安、兴业、中行	100,000.00	2023-12-15	2028-11-8	3%以下	抵押兼保证借款
55	宁波建曙房地产开发有限公司	平安、建行	100,000.00	2023-12-22	2026-12-11	3%以下	保证借款
56	金华城兴置业有限公司	中行、建行、中信	120,000.00	2023-12-27	2028-12-20	4%以下	抵押借款
57	兰溪红狮滨江房地产开发有限公司	浙商银行	5,000.00	2024-2-2	2029-1-23	4%以下	保证兼抵押兼质押借款
58	义乌滨茂房地产开发有限公司	平安银行	37,000.00	2024-3-7	2028-3-1	5%以下	保证借款
59	湖州滨悦房地产开发有限公司	中信、平安	180,000.00	2024-3-15	2029-3-13	3%以下	抵押兼保证借款
合计			**3,323,397.82**				

（二）非银行金融机构借款情况

表6-51-1　截至2023年末发行人非银行金融机构借款明细

单位：万元、%

序号	借款公司	借款机构	担保方式	金额	借款起始日	利率	到期日
1	TOWER	Voya&Guardian（50% each）	抵押	72,243.54	2021/8/31	6%以下	2026/9/1
合计				**72,243.54**	-	-	

截至2023年末，发行人银行借款金额3,234,760.74万元，非银行金融机构借款72,243.54万元，非银机构借款占比1.76%。发行人融资中无夹层融资、无明股实债、无非标融资。

表6-51-2　截至2024年3月末发行人非银行金融机构借款明细

单位：万元、%

序号	借款公司	借款机构	担保方式	金额	借款起始日	利率	到期日
1	TOWER	Voya&Guardian（50% each）	抵押	72,369.00	2021/8/31	6%以下	2026/9/1
合计				**72,369.00**	-	-	

截至2024年3月末，发行人银行借款金额3,323,397.82万元，非银行金融机构借款72,369.00万元，非银机构借款占比1.79%。发行人融资中无夹层融资、无明股实债、无非标融资。

（三）未到期债务融资工具及其他债券情况

截至本募集说明书签署日，发行人未到期债务融资工具集其他债券情况如下：

表6-52　截至目前发行人存续期债券情况表

单位：亿元、%

债券名称	发行日期	到期日期	发行规模	当前余额	票面利率	证券类别
22滨江房产MTN001	2022.8.19	2024.8.23	9.40	9.40	4.80	一般中期票据
22滨江房产MTN002	2022.11.21	2024.11.23	8.00	8.00	5.80	一般中期票据
23滨江房产MTN001	2023.6.16	2025.6.20	6.00	6.00	3.95	一般中期票据
23滨江房产CP003	2023-07-03	2024-07-05	9.00	9.00	3.85	一般短期融资券
23滨江房产MTN002	2023-07-21	2025-07-25	6.00	6.00	3.85	一般中期票据
23滨房01	2023-08-01	2025-08-02	7.00	7.00	4.20	一般公司债
24滨江房产MTN001	2024-03-18	2026-03-20	7.00	7.00	3.64	一般中期票据
24滨江房产CP001	2024-02-20	2025-02-22	7.00	7.00	3.64	一般短期融资券
24滨江房产CP002	2024-04-08	2025-04-10	7.00	7.00	3.55	一般短期融资券
24滨江房产MTN002	2024-04-25	2026-04-28	5.00	5.00	3.80	一般中期票据
24滨江房产CP003	2024-05-24	2025-05-28	7.00	7.00	3.60	一般短期融资券
合计			**78.40**	**78.40**		

四、关联方关系及其交易

（一）关联方

1、发行人的母公司

详见本募集说明书第五章“发行人控股股东和实际控制人”部分内容。

2、发行人的子公司

详见本募集说明书第五章“发行人主要控股子公司及参股公司”部分内容。

3、发行人的合营企业和联营企业

详见本募集说明书第五章“发行人主要控股子公司及参股公司”部分内容。

4、受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业

表 6-53　发行人受同一控股股东及最终控制方控制的其他关联企业

序号	关联方名称	主要交易内容
1	滨江服务集团有限公司	物业管理服务
2	滨江服务集团有限公司	向关联人出租房屋及车位
3	杭州滨江房地产经纪有限公司	经纪服务
4	滨江商业保理（深圳）有限公司	保理业务

（二）关联交易

1、定价政策

发行人同关联方的关联交易按市场价格或双方约定作为定价基础。

2、结算方式

关联交易根据不同交易类型结算方式有所不同。

3、关联方往来情况（截至2023年末）

1、杭州滨江物业管理有限公司为发行人提供物业服务。截至2023年12月31日，物业服务费为35,213.25万元。

2、杭州滨江房地产经纪有限公司为发行人及子公司提供销售代理服务，2023年共支付销售代理费1,931.38万元。

3、发行人作为出租房，将相关投资性房地产出租给滨江物业公司，2023年确认的租赁收入为261.64万元。

4、滨江商业保理（深圳）有限公司为发行人及子公司提供保理业务服务，2023年共支付保理手续费4.06万元。

5、发行人为滨江物业公司出售车位及储藏室，2023年共出售11,609.00万元。

6、发行人为滨江物业公司提供餐饮服务，截至2023年末，餐饮服务费281.50万元。

7、发行人为杭州国泰世纪置业有限公司提供餐饮服务，截至2023年末，餐饮服务费161.13万元。

8、发行人为杭州滨昱房地产开发有限公司提供餐饮服务，截至2023年末，餐饮服务费46.35万元。

9、发行人为杭州滨昕房地产开发有限公司提供餐饮服务，截至2023年末，餐饮服务费43.71万元。

10、发行人为杭州滨赢房地产开发有限公司提供餐饮服务，截至2023年末，餐饮服务费17.37万元。

11、发行人为杭州滨沁房地产开发有限公司提供餐饮服务，截至2023年末，餐饮服务费5.65万元。

12、发行人为经纪公司提供餐饮服务，截至2023年末，餐饮服务费2.7万元。

13、发行人为杭州融滨昌盛置业有限公司提供餐饮服务，截至2023年末，餐饮服务费1.01万元。

14、发行人为杭州滨侨房地产开发有限公司提供餐饮服务，截至2023年末，餐饮服务费0.68万元。

15、发行人为杭州滨博房地产开发有限公司提供餐饮服务，截至2023年末，餐饮服务费0.28万元。

16、发行人为杭州秦茂置业有限公司提供项目管理服务，截至2023年末，项目管理费4,085.18万元。

17、发行人为杭州滨程房地产开发有限公司提供项目管理服务，截至2023年末，项目管理费3,118.94万元。

18、发行人为杭州滨昱房地产开发有限公司提供项目管理服务，截至2023年末，项目管理费2,795.04万元。

19、发行人为杭州滨秀房地产开发有限公司提供项目管理服务，截至2023年末，项目管理费2,790.48万元。

20、发行人为杭州滨越房地产开发有限公司提供项目管理服务，截至2023年末，项目管理费2,264.15万元。

21、发行人为杭州滨杨房地产开发有限公司提供项目管理服务，截至2023年末，项目管理费2,180.20万元。

22、发行人为杭州申睿物流科技有限公司提供项目管理服务，截至2023年末，项目管理费2,043.87万元。

23、发行人为杭州保泓房地产开发有限公司提供项目管理服务，截至2023年末，项目管理费1,838.21万元。

24、发行人为杭州滨宝置业有限公司提供项目管理服务，截至2023年末，项目管理费1,666.22万元。

25、发行人为杭州国泰世纪置业有限公司提供项目管理服务，截至2023年末，项目管理费1,656.67万元。

26、发行人为杭州缤远房地产开发有限公司提供项目管理服务，截至2023年末，项目管理费1,595.98万元。

27、发行人为杭州绿城浙芷置业有限公司提供项目管理服务，截至2023年末，项目管理费1,595.93万元。

28、发行人为宁波滨成置业有限公司提供项目管理服务，截至2023年末，项目管理费1,569.21万元。

29、发行人为杭州滨良房地产开发有限公司提供项目管理服务，截至2023年末，项目管理费1,536.60万元。

30、发行人为杭州京江房地产开发有限公司提供项目管理服务，截至2023年末，项目管理费1,442.23万元。

31、发行人为杭州滨昕房地产开发有限公司提供项目管理服务，截至2023

年末，项目管理费1,419.60万元。

32、发行人为浙江恒熙房地产开发有限公司提供项目管理服务，截至2023年末，项目管理费1,283.92万元。

33、发行人为义乌滨盛房地产开发有限公司提供项目管理服务，截至2023年末，项目管理费1,167.08万元。

34、发行人为杭州滨赢房地产开发有限公司提供项目管理服务，截至2023年末，项目管理费1,089.61万元。

35、发行人为杭州滨铭实业有限公司提供项目管理服务，截至2023年末，项目管理费1,039.81万元。

36、发行人为杭州滨跃实业有限公司提供项目管理服务，截至2023年末，项目管理费907.30万元。

37、发行人为杭州滨承房地产开发有限公司提供项目管理服务，截至2023年末，项目管理费797.53万元。

38、发行人为杭州龙坞盛和置业有限公司提供项目管理服务，截至2023年末，项目管理费770.62万元。

39、发行人为杭州兴塘置业有限公司提供项目管理服务，截至2023年末，项目管理费633.15万元。

40、发行人为杭州春天房地产开发有限公司提供项目管理服务，截至2023年末，项目管理费431.20万元。

41、发行人为杭州西江横桥置业有限公司提供项目管理服务，截至2023年末，项目管理费415.86万元。

42、发行人为杭州滨博房地产开发有限公司提供项目管理服务，截至2023年末，项目管理费357.86万元。

43、发行人为南京骏玖房地产有限公司提供项目管理服务，截至2023年末，项目管理费343.09万元。

44、发行人为杭州中溪置业有限公司提供项目管理服务，截至2023年末，项目管理费283.17万元。

45、发行人为杭州滨沁房地产开发有限公司提供项目管理服务，截至2023年末，项目管理费279.02万元。

46、发行人为金华滨蓝房地产开发有限公司提供项目管理服务，截至2023年末，项目管理费152.39万元。

47、发行人为温州浙同置业有限公司提供项目管理服务，截至2023年末，项目管理费151.66万元。

48、发行人为温州嘉年华房地产开发有限公司提供项目管理服务，截至2023年末，项目管理费114.19万元。

49、发行人为苏州新滨园置业有限公司提供项目管理服务，截至2023年末，项目管理费113.21万元。

50、发行人为杭州新黄浦滨致房地产开发有限公司提供项目管理服务，截至2023年末，项目管理费109.28万元。

51、发行人为杭州越文房地产开发有限公司提供项目管理服务，截至2023年末，项目管理费94.51万元。

52、发行人为台州滨帆房地产开发有限公司提供项目管理服务，截至2023年末，项目管理费78.58万元。

53、发行人为杭州天悦房地产开发有限公司提供项目管理服务，截至2023年末，项目管理费45.60万元。

54、发行人为杭州滨安房地产开发有限公司提供项目管理服务，截至2023年末，项目管理费42.70万元。

55、发行人为杭州滨宇房地产开发有限公司提供项目管理服务，截至2023年末，项目管理费27.48万元。

56、发行人为温岭锦辉置业有限公司提供项目管理服务，截至2023年末，项目管理费25.74万元。

57、发行人为杭州滨丰房地产开发有限公司提供项目管理服务，截至2023年末，项目管理费20.75万元。

58、发行人为温岭滨鸿房地产开发有限公司提供项目管理服务，截至2023年末，项目管理费12.10万元。

59、发行人为苏州滨原房地产开发有限公司提供项目管理服务，截至2023年末，项目管理费9.34万元。

60、发行人为杭州滨侨房地产开发有限公司提供项目管理服务，截至2023年末，项目管理费-158.68万元。

61、发行人为杭州滨泓房地产开发有限公司提供项目管理服务，截至2023年末，项目管理费-206.79万元。

62、发行人为杭州滨文房地产开发有限公司提供项目管理服务，截至2023年末，项目管理费-263.84万元。

63、发行人为杭州新黄浦滨顺房地产开发有限公司提供项目管理服务，截至2023年末，项目管理费-573.06万元。

64、发行人为杭州西江沈家弄置业有限公司提供项目管理服务，截至2023年末，项目管理费-1,151.47万元。

65、发行人为杭州信达奥体置业有限公司提供担保服务，截至2023年末，担保金额为12,400.00万元。

66、发行人为杭州兴塘置业有限公司提供担保服务，截至2023年末，担保金额为50,564.57万元。

67、发行人为浙江恒熙房地产开发有限公司提供担保服务，截至2023年末，担保金额为59,415.00万元。

68、发行人为宁波滨成置业有限公司提供担保服务，截至2023年末，担保

金额为5,760.00万元。

69、发行人为杭州滨秀房地产开发有限公司提供担保服务，截至2023年末，担保金额为6,589.44万元。

70、发行人为杭州融滨昌盛置业有限公司提供担保服务，截至2023年末，担保金额为5,640.65万元。

71、发行人为湖州市南太湖未来社区建设发展有限公司提供担保服务，截至2023年末，担保金额为52,071.00万元。

72、发行人为宁波东睦东奥企业管理有限公司提供资金拆借服务，截至2023年末，拆入资金为0.11万元。

73、发行人为杭州滨泽投资管理有限公司提供资金拆借服务，截至2023年末，拆入资金为233,984.78万元。

74、发行人为杭州大文投资管理有限公司提供资金拆借服务，截至2023年末，拆入资金为4,238.98万元。

75、发行人为温岭锦辉置业有限公司提供资金拆借服务，截至2023年末，拆入资金为7,723.58万元。

76、发行人为成都同新商贸有限责任公司提供资金拆借服务，截至2023年末，拆入资金为7,500.00万元。

77、发行人为乐清市梁荣置业有限公司提供资金拆借服务，截至2023年末，拆入资金为12,780.76万元。

78、发行人为杭州浙同投资有限公司提供资金拆借服务，截至2023年末，拆入资金为36,000.00万元。

79、发行人为杭州保泓房地产开发有限公司提供资金拆借服务，截至2023年末，拆入资金为55,847.01万元。

80、发行人为杭州滨哲企业管理有限公司提供资金拆借服务，截至2023年末，拆入资金为2,845.76万元。

81、发行人为杭州西江横桥置业有限公司提供资金拆借服务，截至2023年末，拆入资金为12,670.47万元。

82、发行人为杭州西江沈家弄置业有限公司提供资金拆借服务，截至2023年末，拆入资金为19,090.20万元。

83、发行人为杭州滨轼企业管理有限公司提供资金拆借服务，截至2023年末，拆入资金为11,879.95万元。

84、发行人为杭州滨祺企业管理有限公司提供资金拆借服务，截至2023年末，拆入资金为2,885.98万元。

85、发行人为杭州保滨置地有限公司提供资金拆借服务，截至2023年末，拆入资金为67,161.06万元。

86、发行人为杭州杭天企业管理有限公司提供资金拆借服务，截至2023年末，拆入资金为6,894.00万元。

87、发行人为杭州滨梵企业管理有限公司提供资金拆借服务，截至2023年末，拆入资金为7,922.51万元。

88、发行人为杭州滨隽企业管理有限公司提供资金拆借服务，截至2023年末，拆入资金为57,963.88万元。

89、发行人为苏州禾超企业管理咨询有限公司提供资金拆借服务，截至2023年末，拆入资金为8,247.69万元。

90、发行人为杭州亦茂置业有限公司提供资金拆借服务，截至2023年末，拆入资金为127,145.24万元。

91、发行人为杭州浙芷企业管理有限公司提供资金拆借服务，截至2023年末，拆入资金为2,515.26万元。

92、发行人为杭州滨弈企业管理有限公司提供资金拆借服务，截至2023年末，拆入资金为7,199.70万元。

93、发行人为杭州滨琬企业管理有限公司提供资金拆借服务，截至2023年末，拆入资金为28,550.95万元。

94、发行人为杭州滨祁企业管理有限公司提供资金拆借服务，截至2023年末，拆入资金为191,432.56万元。

95、发行人为杭州越玺企业管理有限公司提供资金拆借服务，截至2023年末，拆入资金为27,812.17万元。

96、发行人为杭州新黄浦滨致房地产开发有限公司提供资金拆借服务，截至2023年末，拆入资金为10,081.20万元。

97、发行人为杭州滨昱房地产开发有限公司提供资金拆借服务，截至2023年末，拆入资金为40,410.00万元。

98、发行人为杭州新黄浦滨顺房地产开发有限公司提供资金拆借服务，截至2023年末，拆入资金为6,949.70万元。

99、发行人为杭州樾宏企业管理有限公司提供资金拆借服务，截至2023年末，拆入资金为68,125.37万元。

100、发行人为杭州缤仕企业管理有限公司提供资金拆借服务，截至2023年末，拆入资金为33,377.48万元。

101、发行人为杭州缤帛企业管理有限公司提供资金拆借服务，截至2023年末，拆入资金为14,499.90万元。

102、发行人为杭州滨昕房地产开发有限公司提供资金拆借服务，截至2023年末，拆入资金为133.00万元。

103、发行人为杭州滨赢房地产开发有限公司提供资金拆借服务，截至2023年末，拆入资金为55,366.57万元。

104、发行人为杭州豪誉企业管理有限公司提供资金拆借服务，截至2023年末，拆入资金为120,285.00万元。

105、发行人为杭州滨江物业管理有限公司提供资金拆借服务，截至2023年

末，拆入资金为46.20万元。

106、发行人为杭州星昇商务咨询有限公司提供资金拆借服务，截至2023年末，拆入资金为21,011.69万元。

107、发行人为杭州融惠企业管理有限公司提供资金拆借服务，截至2023年末，拆入资金为105,575.25万元。

108、发行人为浙江恒印房地产开发有限公司提供资金拆借服务，截至2023年末，拆入资金为27,341.10万元。

109、发行人为杭州京江房地产开发有限公司提供资金拆借服务，截至2023年末，拆入资金为14,259.55万元。

110、发行人为杭州滨安房地产开发有限公司提供资金拆借服务，截至2023年末，拆入资金为0.25万元。

111、发行人为苏州新滨园置业有限公司提供资金拆借服务，截至2023年末，拆入资金为773.85万元。

112、发行人为杭州瑾汇企业管理有限公司提供资金拆借服务，截至2023年末，拆入资金为3,683.50万元。

113、发行人为杭州远辉房地产开发有限公司提供资金拆借服务，截至2023年末，拆入资金为6,989.00万元。

114、发行人为杭州春天房地产开发有限公司提供资金拆借服务，截至2023年末，拆入资金为5,366.67万元。

115、发行人为杭州缤煌企业管理有限公司提供资金拆借服务，截至2023年末，拆入资金为38,898.72万元。

116、发行人为杭州滨承房地产开发有限公司提供资金拆借服务，截至2023年末，拆入资金为991.44万元。

117、发行人为杭州信达奥体置业有限公司提供资金拆借服务，截至2023年末，拆入资金为9,792.30万元。

118、发行人为滨江物业公司提供资金拆借服务，截至2023年末，拆出资金为3.70万元。

119、发行人为杭州星悦房地产开发有限公司提供资金拆借服务，截至2023年末，拆出资金为18,611.61万元。

120、发行人为上海中崇滨江实业发展有限公司提供资金拆借服务，截至2023年末，拆出资金为9,696.43万元。

121、发行人为德清京盛房地产开发有限公司提供资金拆借服务，截至2023年末，拆出资金为13,728.68万元。

122、发行人为宁波京海投资管理有限公司提供资金拆借服务，截至2023年末，拆出资金为1,534.31万元。

123、发行人为杭州滨安房地产开发有限公司提供资金拆借服务，截至2023年末，拆出资金为693.38万元。

124、发行人为杭州攸旸企业管理有限公司提供资金拆借服务，截至2023年末，拆出资金为196.29万元。

125、发行人为杭州樾滨企业管理有限公司提供资金拆借服务，截至2023年末，拆出资金为5.04万元。

126、发行人为杭州滨翼企业管理有限公司提供资金拆借服务，截至2023年末，拆出资金为0.18万元。

127、发行人为浙江成就置业有限公司提供资金拆借服务，截至2023年末，拆出资金为6,513.27万元。

128、发行人为杭州滨仁企业管理有限公司提供资金拆借服务，截至2023年末，拆出资金为14,421.01万元。

129、发行人为湖州市南太湖未来社区建设发展有限公司提供资金拆借服务，截至2023年末，拆出资金为64,701.00万元。

130、发行人为杭州恺瑄置业有限公司提供资金拆借服务，截至2023年末，拆出资金为59,905.85万元。

131、发行人为宁波滨成置业有限公司提供资金拆借服务，截至2023年末，拆出资金为11,871.42万元。

132、发行人为杭州御达控股有限公司提供资金拆借服务，截至2023年末，拆出资金为2,745.44万元。

133、发行人为杭州中宙滨汇企业管理有限公司提供资金拆借服务，截至2023年末，拆出资金为12,591.45万元。

134、发行人为桐乡市安璟置业有限公司提供资金拆借服务，截至2023年末，拆出资金为25,565.00万元。

135、发行人为杭州滨越房地产开发有限公司提供资金拆借服务，截至2023年末，拆出资金为15,813.34万元。

136、发行人为杭州申睿物流科技有限公司提供资金拆借服务，截至2023年末，拆出资金为21,261.46万元。

137、发行人为杭州缤毅企业管理有限公司提供资金拆借服务，截至2023年末，拆出资金为27,997.76万元。

138、发行人为杭州融惠企业管理有限公司提供资金拆借服务，截至2023年末，拆出资金为56,156.75万元。

139、发行人为南京骏玖房地产有限公司提供资金拆借服务，截至2023年末，拆出资金为23,758.61万元。

140、发行人为杭州滨祁企业管理有限公司提供资金拆借服务，截至2023年末，拆出资金为1,452.17万元。

141、发行人为杭州滨宝置业有限公司提供资金拆借服务，截至2023年末，拆出资金为47,509.00万元。

142、发行人为杭州珑秀企业管理有限公司提供资金拆借服务，截至2023年

末，拆出资金为5,394.95万元。

143、发行人为深圳市盛锐置业有限公司提供资金拆借服务，截至2023年末，拆出资金为42,839.56万元。

144、发行人为深圳市盛众置业有限公司提供资金拆借服务，截至2023年末，拆出资金为8,587.51万元。

145、发行人为广州樾滨房地产开发有限公司提供资金拆借服务，截至2023年末，拆出资金为37,212.55万元。

146、发行人为杭州滨弈企业管理有限公司提供资金拆借服务，截至2023年末，拆出资金为109,550.00万元。

147、发行人为杭州千岛湖滨云通用航空服务有限公司提供资金拆借服务，截至2023年末，拆出资金为1,050.00万元。

148、发行人为杭州滨创网罗股权投资合伙企业（有限合伙）提供资金拆借服务，截至2023年末，拆出资金为1.11万元。

149、发行人为舟山恺融房地产开发有限公司提供资金拆借服务，截至2023年末，拆出资金为30,442.78万元。

150、发行人为宁波茂圆企业管理咨询有限公司提供资金拆借服务，截至2023年末，拆出资金为36,976.96万元。

151、发行人为杭州昌安商务信息咨询有限公司提供资金拆借服务，截至2023年末，拆出资金为3,932.63万元。

152、发行人为杭州京江房地产开发有限公司提供资金拆借服务，截至2023年末，拆出资金为9,259.55万元。

153、发行人为杭州缤妤企业管理有限公司提供资金拆借服务，截至2023年末，拆出资金为8,255.75万元。

154、发行人为南京轩居房地产开发有限公司提供资金拆借服务，截至2023年末，拆出资金为38,157.31万元。

155、发行人为杭州西滨产业运营管理有限公司提供资金拆借服务，截至2023年末，拆出资金为440.82万元。

156、发行人为杭州缤璇企业管理有限公司提供资金拆借服务，截至2023年末，拆出资金为586.49万元。

4、交易影响

发行人关联交易包括向关联方销售商品、提供劳务、购买商品、提供资金拆借等。发行人的关联交易均在股东会授权的内部交易金额内，不涉及重大不利影响。

五、或有事项

（一）对外担保情况

截至2024年3月末，发行人控股子公司为购房者提供的阶段担保金额约为人民币3,262,163.77万元，占发行人2024年3月末净资产的56.16%。

截至 2024 年 3 月末，发行人对外提供担保情况如下：

表 6-54　截至 2024 年 3 月末发行人对外担保情况表（不包括对子公司的担保）

单位：万元

序号	担保人	担保对象	担保种类	金额
1	发行人及子公司	按揭购房业务	阶段性连带担保	3,262,163.77
合计				**3,262,163.77**

按照房地产企业经营惯例，发行人及部分控股子公司为相关业主按揭贷款提供保证。截至 2024 年 3 月末，发行人及部分控股子公司为购买发行人相关房产的业主提供保证所及的借款金额为 3,262,163.77 万元，占净资产 56.16%。截至 2024 年 3 月末，发行人不存在以上之外任何对外担保。

表 6-55　发行人本级对子公司的担保情况表

单位：万元

序号	保证人	债务人	债权人	主债权	保证方式
1.	发行人	杭州滨新资产管理有限公司	交通银行武林支行	2019.9.29-2033.12.21期间最高本金额50,000万元的债权	连带责任
2.	发行人	深圳市爱义房地产开发有限公司	杭州银行深圳分行	2020.4.1-2023.3.31期间最高本金额65,000万元的债权	连带责任
3.	发行人	杭州兴塘置业有限公司	兴业银行杭州分行	2020.5.19-2022.11.19期间最高本金额88,200万元的债权	连带责任
4.	发行人	深圳市南方远大传媒置业有限公司	中国银行深圳上步支行	2020.7.16-2025.7.15期间最高本金额34,578万元的债权	连带责任
5.	发行人	杭州融滨昌盛置业有限公司	工商银杭州解放路支行、浙商银行杭州分行、南京银行杭州分行	2020.11.25-2022.11.24期间最高本金额79,550万元的债权	连带责任
6.	发行人	杭州千岛湖滨翠海岸房地产开发有限公司	中国银行淳安支行、建设银行杭州秋涛支行	2021.6.11 -2024.4.30期间最高本金额40,200万元的债权	连带责任
7.	发行人	杭州滨来置业有限公司	兴业杭州分行、恒丰杭州分行、上海银行杭州分行、招商杭州分行	2021.6.25 -2024.6.24期间最高本金额400,000万元的债权	连带责任
8.	发行人	兰溪红狮滨江房地产开发有限公司	浙商银行兰溪支行	2024.2.1-2029.1.23期间最高本金额10,000万元的债权	连带责任
9.	发行人	杭州滨欣房地产开发有限公司	兴业银行杭州分行	2021. 9.29-2036.9.28.期间最高本金额20,000万元的债权	连带责任
10.	发行人	丽水市滨嘉置业有限公司	杭州城东支行	2021. 12.22-2024.12.21期间最高本金额42,000万元的债权	连带责任
11.	发行人	湖州市南太湖未来社区建设发展有限公司	兴业银行湖州分行	2023.3.15 -2026.12.10期间最高本金额30,000万元的债权	连带责任
12.	发行人	天台杨帆慈悦置地有限公司	建行天台支行、中行天台支行	2022.1.25 -2024.12.24期间最高本	连带责任

序号	保证人	债务人	债权人	主债权	保证方式
				金额32,500万元的债权	
13.	发行人	杭州滨保实业有限公司	兴业银行凤起支行	2022.1.25 -2042.1.24期间最高本金额25,250万元的债权	连带责任
14.	发行人	东阳滨盛房地产开发有限公司	杭州银行城东支行	2022.1.29 -2024.12.31期间最高本金额91,850万元的债权	连带责任
15.	发行人	浙江恒熙房地产开发有限公司	平安银行、中国建设银行和中国银行	2022.3.25-2025.3.11期间最高本金额91,800万元的债权	连带责任
16.	发行人	宁波滨成置业有限公司	平安银行、中国建设银行	2022.6.24-2025.6.23期间最高本金额86,700万元的债权	连带责任
17.	发行人	东阳滨杭房地产开发有限公司	中国银行东阳支行、兴业银行金华东阳支行	22022.4.29-2025.4.21期间最高本金额38,500万元的债权	连带责任
18.	发行人	杭州千岛湖滨朗房地产开发有限公司	中国银行淳安分行、中国建设银行杭州秋涛支行	2022.6.21-2025.4.30期间最高本金额33,600万元的债权	连带责任
19.	发行人	东阳滨茂房地产开发有限公司	兴业银行金华分行	2022.6.24-2025.6.10期间最高本金额49,500万元的债权	连带责任
20.	发行人	杭州滨睿房地产开发有限公司	上海银行杭州分行	2022.9.28-2025.9.21期间最高本金额200,000万元的债权	连带责任
21.	发行人	杭州滨阳房地产开发有限公司	兴业银行杭州分行、中信银行杭州分行	2022.10.24-2025.10.10期间最高本金额110,000万元的债权	连带责任
22.	发行人	杭州滨澳房地产开发有限公司	兴业银行、中国建设银行	2022.11.20-2025.11.18期间最高本金额33,600万元的债权	连带责任
23.	发行人	杭州滨汇世纪房地产有限公司	建行富阳支行、中国银行富阳支行	2022.12.9-2025.12.5期间最高本金额15,300万元的债权	连带责任
24.	发行人	杭州滨融房地产开发有限公司	兴业银行杭州分行	2022.12.2-2037.12.1期间最高本金额30,000万元的债权	连带责任
25.	发行人	金华虹光置业有限公司	中国银行永康市支行、农业银行永康市支行	2023.1.5-2027.12.16期间最高本金额130,000万元的债权	连带责任
26.	发行人	金华虹光置业有限公司	建设银行永康市支行、邮储银行永康市支行	2023.3.8-2028.3.7期间最高本金额120,000万元的债权	连带责任
27.	发行人	杭州滨鸿实业有限公司	平安银行杭州分行	2023.4.10-2028.4.10期间最高本金额65,000万元的债权	连带责任
28.	发行人	杭州星岚置业有限公司	平安银行杭州分行、中信银行杭州分行	2023.4.17-2026.4.15期间最高本金额22,100万元的债权	连带责任
29.	发行人	杭州滨诺置业有限公司	平安银行杭州分行、兴业银行杭州凤起支行	2023.6.9-2026.5.26期间最高本金额28,050万元的债权	连带责任
30.	发行人	杭州滨岚置业有限公司	光大银行杭州分行、中国银行城东支行、中信银行杭州分行	2023.6.20-2026.6.18期间最高本金额18,300万元的债权	连带责任
31.		杭州滨惠房地产开发	光大银行杭州分行、中	2023.9.7-2026.9.6期间最高本金额	连带责任

序号	保证人	债务人	债权人	主债权	保证方式
	发行人	有限公司	上海银行杭州分行、中信银行杭州分行	30,000万元的债权	
32.	发行人	杭州滨意房地产开发有限公司	平安银行杭州分行、兴业银行杭州分行	2023.9.13-2026.8.24期间最高本金额25,900万元的债权	连带责任
33.	发行人	杭州建临房地产开发有限公司	平安银行杭州分行、兴业银行杭州分行	023.9.13-2026.9.12期间最高本金额11,884.95万元的债权	连带责任
34.	发行人	杭州滨江集团天目山开发建设有限公司	中国银行杭州临安支行	2023.9.25-2038.9.24期间最高本金额35,000万元的债权	连带责任
35.	发行人	杭州滨锦房地产开发有限公司	兴业银行杭州分行	2023.11.3-2038.11.1期间最高本金额11,000万元的债权	连带责任
36.	发行人	杭州滨浩房地产开发有限公司	兴业银行杭州分行	2023.11.3-2038.11.1期间最高本金额24,000万元的债权	连带责任
37.	发行人	杭州滨胜房地产开发有限公司	兴业银行杭州分行	2023.11.3-2038.11.1期间最高本金额15,000万元的债权	连带责任
38.	发行人	杭州北瑞置业有限公司	平安银行杭州分行、兴业银行杭州分行、中国银行临平支行	2023.11.28-2028.11.8期间最高本金额60,005.88万元的债权	连带责任
39.	发行人	宁波建曙房地产开发有限公司	平安银行宁波分行、建行宁波海曙支行	2023.12.11-2026.12.11期间最高本金额60,005.88万元的债权	连带责任
40.	发行人	杭州千岛湖滨江度假酒店有限公司	民生银行淳安支行	2024.1.19-2039.1.18期间最高本金额41,000万元的债权	连带责任
41.	发行人	义乌滨茂房地产开发有限公司	平安银行杭州分行	2024.3.1-2028.3.1期间最高本金额37,000万元的债权	连带责任
42.	发行人	杭州滨瑞房地产开发有限公司	兴业银行杭州分行	2024.3.7-2039.3.6期间最高本金额17,000万元的债权	连带责任
43.	发行人	杭州滨远房地产开发有限公司	兴业银行杭州分行	2024.3.7-2039.3.6期间最高本金额4,500万元的债权	连带责任
44.	发行人	杭州滨昌房地产开发有限公司	兴业银行杭州分行	2024.3.7-2039.3.6期间最高本金额3,000万元的债权	连带责任
45.	发行人	湖州滨悦房地产开发有限公司	平安银行杭州分行、中信银行杭州分行	2024.3.13-2029.3.13期间最高本金额180,000万元的债权	连带责任

（二）未决诉讼

截至本募集说明书签署日，发行人不存在其他影响本次发行以及影响发行人本期短期融资券偿债能力构成重大不利影响的重大未决诉讼（仲裁）。

（三）重大承诺事项

截至本募集说明书签署日，发行人及下属公司不存在重大承诺事项。

（四）其他或有事项

截至本募集说明书签署日，发行人及下属公司无其他或有事项。

六、资产抵质押和其他限制用途情况

截至2024年3月末，发行人受限资产余额为6,350,193.46万元，占发行人期末总资产的22.42%，占发行人期末净资产的109.33%。其中受限保证金余额为5,957.19万元，受限存货余额为5,613,713.60万元，受限投资性房地产余额为557,666.10万元，受限固定资产余额为155,667.08万元，受限无形资产为17,189.49万元。发行人资产抵质押情况见下表：

表6-56 截至2024年3月末公司用于担保的资产情况

单位：万元

抵（质）押单位	抵（质）押物	抵（质）押物名称	抵（质）押权人	评估价值	账面价值	期限	抵（质）押结束日期
杭州滨江房产集团股份有限公司	不动产	新城时代广场	浦发建国支行	102,747.00	20,825.74	25年	2041/11/24
杭州滨江房屋资产管理有限公司	不动产	新城市广场及公司办公楼	农行中山支行	34,414.00	3,806.13	12年	2038/12/25
杭州滨江房屋资产管理有限公司	不动产	庆春发展大厦	农行中山支行	37,002.00	5,407.8	12年	2038/12/25
杭州友好饭店有限公司	酒店	友好饭店	农行中山支行	45,507.00	9,971.13	12年	2038/09/25
TOWER公司	不动产	美国之路区域中心项目	Voya&Guardian（50%each）	-	162,371.45	5年	2026/09/01
杭州滨凯房地产开发有限公司	不动产	商服用地及房屋	浦发建国支行	76,888.00	59,328.19	23年	2041/12/20
杭州滨新资产管理有限公司	不动产	商服用地及房屋	交通银行武林支行	104,038.00	43,395.04	15年	2034/09/29
杭州千岛湖滨江度假酒店有限公司	不动产	商服用地及房屋	民生银行淳安支行	75000.00	7773.12	15年	2039/01/18
杭州滨来置业有限公司	土地	浙（2021）杭州市不动产权第0091788号、浙（2021）杭州市不动产权第0091850号	兴业、恒丰、招商银行	618,600.00	618,600.00	3年	2024/06/21
杭州滨硕实业有限公司	土地	浙（2021）杭州市不动产权第0068488号	平安、兴业银行	203,600.00	203,600.00	3年	2024/04/23

抵（质）押单位	抵（质）押物	抵（质）押物名称	抵（质）押权人	评估价值	账面价值	期限	抵（质）押结束日期
兰溪红狮滨江房地产开发有限公司	土地	浙(2021）兰溪市不动产权第0006932号和浙(2021）兰溪市不动产权第0006933号	浙商银行	62,360.52	62,360.52	5年	2029/01/23
平湖滨慧房地产开发有限公司	土地	浙（2021）平湖市不动产权第0064239号	中行	48,874.00	48,874.00	3年	2024/11/29
丽水市滨嘉置业有限公司	土地	浙（2021）丽水市不动产权第0027759号	杭州城东	91,600.00	91,600.00	3年	2024/12/21
义乌滨茂房地产开发有限公司	土地	浙（2021）义乌市不动产权第0045847号	兴业、中行	139,178.00	139,178.00	3年	2024/12/28
天台杨帆慈悦置地有限公司	土地	浙（2021）天台县不动产权第0021882号	建行、中行	65,200.00	65,200.00	3年	2024/12/24
东阳滨盛房地产开发有限公司	土地	浙（2021）东阳市不动产权第0078640号	杭州城东	162,500.00	162,500.00	3年	2024/12/31
南京滨鸿房地产开发有限公司	土地	苏(2022）宁溪不动产权第0002253号	建行、光大	178,000.00	178,000.00	3年	2025/02/27
杭州滨墅商业管理有限公司	不动产	武林壹号写字楼A座	农业银行	206,100.00	117,686.75	15年	2037/08/23
杭州千岛湖滨朗地产开发有限公司	土地	浙（2022）淳安县不动产权第0001426号	中行、建行	48,765.09	48,765.09	3年	2025/04/30
东阳滨杭房地产开发有限公司	土地	浙（2021）东阳市不动产权第0008907号	中行、兴业	69,490.00	69,490.00	3年	2025/04/28
东阳滨茂房地产开发有限公司	土地	浙(2022）东阳不动产权第0008786号	兴业银行	94,393.80	94,393.80	3年	2025/06/10
杭州滨睿房地产开发有限公司	土地	浙（2022）杭州市不动产权证第024685	上海银行	186,237.00	186,237.00	3年	2025/09/21

抵（质）押单位	抵（质）押物	抵（质）押物名称	抵（质）押权人	评估价值	账面价值	期限	抵（质）押结束日期
台州滨交房地产开发有限公司	土地	浙2022台州市不动产权第0015040号	平安银行	77,375.73	77,375.73	3年	2025/09/05
杭州滨坤房地产开发有限公司	土地	浙（2022）杭州市不动产权第0170765号	中行、建行	208,235.12	208,235.12	3年	2025/07/21
杭州滨启房地产开发有限公司	土地	浙（2022）杭州市不动产权第0170428号	上海、光大银行	140,305.57	140,305.57	3年	2025/05/30
杭州滨鑫房地产开发有限公司	土地	浙（2022）杭州市不动产权第0210119号	浦发、平安、上海银行	249,976.29	249,976.29	3年	2025/06/27
杭州滨创房地产开发有限公司	土地	浙（2022）杭州市不动产权第0253349号	光大、中信、建行	325,138.04	325,138.04	3年	2025/10/08
杭州滨慧房地产开发有限公司	土地	浙(2022)杭州市不动产权第0241473号	中行、中信、邮储	236,484.91	236,484.91	3年	2025/09/21
杭州滨林房地产开发有限公司	土地	浙（2022）杭州市不动产权第0291810号	北京银行	72,222.56	72,222.56	3年	2025/10/31
杭州滨隆房地产开发有限公司	土地	浙（2022）杭州市不动产权第0331961号	农行、中行、光大	304,778.62	304,778.62	3年	2025/11/16
杭州滨昇房地产开发有限公司	土地	浙（2022）杭州市不动产权证第0349886号	中行、浦发银行	55,098.00	55,098.00	3年	2025/11/15
杭州滨汇世纪房地产有限公司	土地	浙（2022）杭州市不动产权第0352273号	中行、建行	67,990.00	67,990.00	3年	2025/12/05
杭州湖岸置业有限公司	土地	浙（2022）杭州市不动产权第0373286号	光大、邮储银行	106,730.77	106,730.77	3年	2025/12/22
杭州江湾盛和置业有限公司	土地	浙(2023)杭州市不动产权第0023770号	杭州银行	208,861.00	208,861.00	3年	2025/12/23

抵（质）押单位	抵（质）押物	抵（质）押物名称	抵（质）押权人	评估价值	账面价值	期限	抵（质）押结束日期
金华虹光置业有限公司	在建工程	浙（2021）永康市不动产权第0005205号在建工程	中行、农行	260,497.66	260,497.66	5年	2027/12/26
杭州滨铂房地产开发有限公司	土地	浙（2023）杭州市不动产权第0047727号	兴业、农行、浦发	263,340.00	263,340.00	3年	2026/01/15
杭州建雅房地产开发有限公司	土地	浙（2023）杭州市不动产权第0116029号	兴业、中信、中行	283,179.03	283,179.03	3年	2025/12/31
湖州滨悦房地产开发有限公司	土地	吴兴区西湖漾单元01-02H-01地块、01-02H-02地块	中信、平安银行	182500.00	182,500.00	5年	2029/03/13
杭州滨明置业有限公司	土地	浙(2023)杭州市不动产权第0640735号	杭州银行、交通银行	290320.00	290,320.00	3年	2026/10/31
杭州北瑞置业有限公司	土地	浙（2023）杭州市不动产权0470792号	中行、平安、兴业银行	110252.00	110,252.00	5年	2028/11/08
金华城兴置业有限公司	土地	浙(2023)金华市不动产权0068387号	建行、中信银行	171448.00	171,448.00	5年	2028/12/20
杭州运河湾商业地产有限公司	土地	浙（2022）杭州市不动产权第0062384号	农行、中行、建行、浦发、上海、北京银行	560117.09	560,117.09	3年	2025/12/20
杭州滨惠房地产开发有限公司	土地	浙（2023）杭州市不动产权0517478号	中信、光大、上海银行	165263.00	165,263.00	3年	2026/09/04
合计	-	-	-	-	**6,192,958.12**	-	-

2023年末货币资金中，银行存款中含旅行社质量保证金24.36万元；其他货币资金含代建项目保函保证金3,694.07万元，酒店运营保证金1,266.54万元，公寓运营保证金31.76万元，按揭贷款保证金463万元。2024年3月末，发行人货币资金期末余额较2023年末减少394,508.3万元，降幅为12.06%。

截至本募集说明书签署日，发行人资产抵质押和其他限制用途情况无重大变化。

七、衍生产品情况

截至本募集说明书签署之日，发行人没有重大金融衍生品情况。

八、重大投资理财产品情况

表6-57　截至2024年3月末发行人理财产品情况表

单位：万元

产品类别	产品名称	金额	年化收益率	到期日
银行理财产品	Jpmorgan funds	1,126.59	/	随时赎回
	Franshion brilliant LTD	1,470.79	4.250%	随时赎回
	JPM USD liquidity vnav fund	865.15	/	随时赎回
	MEITUAN SERIES REGS	336.05	2.125%	随时赎回
	BARCLAYS PLC FRN	363.51	7.325%	随时赎回
	MORGAN STANLEY FRN	354.36	3.620%	随时赎回
	COCA-COLA CO/THE	231.47	2.750%	随时赎回
	VERIZON COMMUNICATIONS	291.57	2.355%	随时赎回
	JPMORGAN CHASE & COFRN	361.17	5.717%	随时赎回
	ABRDN PLC	319.84	4.250%	随时赎回
	FORD MOTOR CREDIT CO LLC	368.73	6.800%	随时赎回
	NIPPON LIFE INSURANCE SERIES REGS FRN	370.82	6.250%	随时赎回
	ELECTRICITE DE FRANCE SA SERIES REGS FRN PERP	390.83	9.125%	随时赎回
	PARAMOUNT GLOBAL	631.95	4.950%	随时赎回
	ARCELORMITTAL SA	379.44		随时赎回
	DP WORLD SALAAM FRN PERP	354.08	6.000%	随时赎回
	SUMITOMO LIFE INSUR SERIES REGS FRN PERP	706.73		随时赎回
	HPS CORPORATE LENDING FUND (HLEND)	709.50		随时赎回
	PIMCO GLOBAL INVESTORS SERIES PLC	355.50		随时赎回
	BP CAPITAL MARKETS PLC FRN PERP	367.91	6.450%	随时赎回
	RBC CRAN to SOFRRATE	348.26	5.950%	随时赎回
	IIF PRIVATE INVESTORS OFFSHORE SICAV-RAIF S.A.	709.50		随时赎回

	GLOBAL ACCESS QUANTITATIVE LTD CLASS A SERIES 0118	720.15		随时赎回
	云南信托-翊宇1号集合资金信托计划第【111】期	10,000.00	0.200%	随时赎回
合计		**22,133.91**		

九、直接融资计划

截至本募集说明书签署日，发行人除本短期融资券外，已注册35亿元中期票据。

十、海外投资情况

发行人于2015年2月公司与DARGEYDEVELOPMENT,LLC签订投资意向协议，计划投资6,000万美元参与位于西雅图的3处物业的开发，该三处物业由DARGEYDEVELOPMENT,LLC和其项目公司（POTALATOWERSEATTLE,LLC、PATHOTHELLO,LLC、POTALASHORELINE,LLC）投资开发。

发行人拟参与投资开发物业的基本情况如下：

1、物业一：位于美国华盛顿州金郡西雅图市第4大道2116号的多用途物业。该41层建筑将包括一家拥有142间房间的精品酒店和339套住宅公寓。该处物业预计总投资1.88亿美元。

2、物业二：位于美国华盛顿州金郡西雅图市奥赛罗南街和马丁路德金南大道西南角的多用途公寓物业，包括490套公寓单元。该处物业预计总投资1.1亿美元。

3、物业三：位于美国华盛顿州金郡海岸线市第155大道北900-904号和奥罗拉大道北15555-15565号的多用途公寓物业，包括309套公寓单元。该处物业预计总投资6,800万美元。发行人拟在物业一中投入3,000万美元的股权投资，享受20.00%的初始投资人股权权益；在物业二中投入1,500万美元的股权投资，享受27.50%的初始投资人股权权益；在物业三中投入1,500万元的股权投资，享受40.00%的初始投资人股权权益。

2015年，因为POTALA TOWER SEATTLE,LLC、PATHOTHELLO,LLC、POTALASHORELINE,LLC及合资股东（DARGEY DEVELOPMENT,LLC）涉及美国SEC诉讼案而被法庭冻结资产，根据2016年5月21日公司发布的《杭州滨江房产集团股份有限公司关于深圳证券交易2015年年报问询函回复的公告》，公司将对PATHOTHELLO,LLC和POTALASHORELINE,LLC两个项目进行投资撤离；对POTALA TOWER SEATTLE,LLC项目进行重组。总体来看，受合资股东及POTALA TOWER SEATTLE,LLC、PATHOTHELLO,LLC、POTALASHORELINE,LLC诉讼案件的影响，相关海外资产均被冻结，公司将面临资产回收风险。目前上述投资初步解决方案如下：

表6-58 海外投资物业初步解决方案

投资公司	投资金额（万美元）	解决方案
POTALATOWERSEATTLE,LLC	3,000	公司经过与美国第三方合作方Molasky的商讨与评估后，公司将再投入2,000万美元，获得总计85%的股权，Molasky投入1,000万美元，获得15%的股权。
PATHOTHELLO,LLC	1,500	以原投资金额（即1,500万美元）回购公司股份，此外，公司将获得1,320万美元现金和180万美元的债权。
POTALASHORELINE,LLC	1,500	以原投资金额（即1,500万美元）回购公司股份。并以现金归还公司投资491万美元，剩余1,009万美元的欠款将在POTALA SHORELINE,LLC土地拍卖之后归还给公司。

目前经美国法院批准，公司撤销了对Shoreline与Othello项目的投资。同时，经美国法院批准，公司与新合作方Molasky集团（一家具有六十余年经验，聚焦美国西南部大型商业地产项目开发管理的专业地产开发商）分别以收购Towe项目公司85%的股权和15%的股权的方式对Tower项目进行了重组。该项目已于2016年9月完成了交割。

SeattleTowerI,LLC是发行人与Molasky集团合作开发Tower项目的项目公司，PotalaTowerSeattle,LLC持有其100%的权益。Tower项目是位于华盛顿州西雅图市中心的一处41层的多用途综合物业，拥有142间精品酒店房间和339套住宅公寓，该项目目前已经完工。就发行人投入SeattleTowerI,LLC开展实际业务所需的资金系由发行人通过境内公司以投资款形式跨境流出，境内投资主体已办理境外直接投资外汇登记（上海滨顺投资管理有限公司已取得“境外投资证第N3109201500249号”的《企业境外投资证书》及“境外投资证第N3109201500280号”的《企业境外投资证书》）并在可汇出资金额度内办理直接投资资金汇出手续，程序合法合规。因Tower项目的开发建设需要，SeattleTowerI,LLC向境外机构VoyaInvestmentManagementLLC和GuardianLifeInsuranceCompanyofAmerica申请了美元100,000,000元的贷款融资，由SeattleTowerI,LLC以其在境外的物业资产进行抵押，不涉及内保外贷。

十一、其他事项

近三年及一期，发行人及其下属子公司依法纳税，不存在重大税务处罚的情形。

1、发行人对深圳市安远控股集团有限公司（以下简称“安远控股”）诉讼事项计提大额减值准备

2018年4月20日，滨江集团发布《杭州滨江房产集团股份有限公司关于诉讼事项的公告》，公告披露滨江集团与深圳市安远控股之间的深圳龙华区安丰工业区地块城市更新改造项目未能推进，滨江集团决定退出该项目合作并要求安远控股归还本金总额为11.6亿元的融资款。因安远控股未能提供令人信服的还款计划，滨江集团已向浙江省高级人民法院提起诉讼。2018年9月20日，

滨江集团发布《诉讼进展公告》，公告披露公司已收到浙江省高级人民法院送达的《民事调解书》（2018）浙民初17号，但《民事调解书》内容逾期未执行。根据坤元资产评估有限公司出具的《评估报告》（坤元评报（2019）71号），安远控股公司抵押及质押资产价值的评估价值共计4.99亿元，考虑相应的受偿比例后预计可收回金额为4.36亿元，故2021年对该重大应收款项计提坏账准备7.24亿元。由于安远控股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。

2、关于收购阳光城项目股权事宜

为顺利推进永康众泰小镇项目的开发建设，公司之全资子公司杭州缤慕企业管理有限公司（以下简称“缤慕公司”）拟按照如下方式获得杭州高光置业有限公司（以下简称“高光置业”或“目标公司”）100%的权益：①阳光城集团浙江置业有限公司（以下简称“浙江阳光城”）收购中融国际信托有限公司持有的目标公司100%股权及相应债权。浙江阳光城将收购的上述股权及债权转让给缤慕公司，缤慕公司代浙江阳光城向中融国际信托有限公司支付收购价款，缤慕公司付款后，缤慕公司的代付款即视为缤慕公司支付给浙江阳光城的收购价款，浙江阳光城同意目标公司股权由中融国际信托有限公司直接变更至滨慕公司，缤慕公司因此取得目标公司100%股权及对目标公司享有相应债权。②缤慕公司代目标公司向杭州滨祁企业管理有限公司清偿债务，缤慕公司的付款即视为缤慕公司支付给浙江阳光城的收购价款，缤慕公司因此对目标公司享有对应债权。③本次收购交易对价本金总金额为56.32亿元。缤慕公司代浙江阳光城向中融国际信托有限公司支付的收购价款为3.30亿元及利息/投资收益。缤慕公司代目标公司向杭州滨祁企业管理有限公司清偿借款合计23.28亿元。上述交易完成后，缤慕公司将持有目标公司100%股权，从而间接持有永康众泰小镇项目开发主体金华虹光置业有限公司100%股权。同时，缤慕公司将对目标公司享有相应债权。截至2022年5月9日，缤慕公司已支付完毕全部收购对价，目标地块抵押解除手续已于2022年5月6日办理完毕；高光置业及金华虹光置业有限公司董事、监事及高级管理人员变更等全部工商手续已于2022年5月6日办理完毕。截至2022年5月6日，缤慕公司持有高光置业100%股权。

截至本募集说明书签署日，除上述事项外，发行人无其他重大（重要）事项，无其他需要披露的影响本期短期融资券发行的重要事项。

第七章　发行人的资信状况

一、发行人债务融资工具历史评级情况

（一）公司历年主体信用级别

2021年，经联合资信评估股份有限公司综合评定，发行人主体信用等级为AAA，评级展望：稳定。2022年，经联合资信评估股份有限公司综合评定，发行人主体信用等级为AAA，评级展望：稳定。2023年，经联合资信评估股份有限公司综合评定，发行人主体信用等级为AAA，评级展望：稳定。2024年，经联合资信评估股份有限公司综合评定，发行人主体信用等级为AAA，评级展望：稳定。

发行人近三年的信用评级机构均为联合资信评估股份有限公司。联合资信于2024年6月7日出具《杭州滨江房产集团股份有限公司主体长期信用评级报告》（编号：联合（2024）3920号），给予发行人AAA主体长期信用等级，表示基于对发行人经营风险、财务风险等方面的综合分析评估，联合资信确定发行人主体长期信用等级为AAA，评级展望为稳定。

二、信用评级报告摘要

（一）评级观点

联合资信给予评定发行人的主体信用等级为AAA，评级展望为稳定。

联合资信评估股份有限公司（以下简称“联合资信”）对杭州滨江房产集团股份有限公司（以下简称“公司”或“滨江集团”）的评级反映了公司作为持续深耕杭州区域的上市房地产企业，产品品质突出，人均效能较高，费用控制能力极强，近年来行业地位逐步提升，区域竞争优势明显；公司保持较大投拓力度，项目储备质量较好，近三年全口径销售金额虽逐年下降但降幅低于行业平均水平，合并口径销售规模保持增长，但公司区域集中度高，易受区域市场波动影响，加之行业持续下行，公司部分项目存在去化和减值风险，同时公司项目权益比例较低。近三年，公司经营活动现金流逐年改善，2023年销售商品提供劳务收到的现金和经营性现金净流入规模均为公司上市以来最高峰；公司2023年内偿还较大规模债务，债务负担不断降低，货币资金仍保持充裕，短期偿债指标表现良好，但补库存需求将加大公司的资金压力，公司公开市场融资期限偏短期化，融资压力较大。基于对公司主体长期信用状况的综合评估，联合资信确定公司主体长期信用等级为AAA，评级展望为稳定。

（二）优势

1．公司深耕杭州市场，区域竞争力强。公司深耕杭州，品牌知名度高，在杭州房地产市场处于优势地位，连续多年在杭州市场销售额排名第一；近两年，公司在克而瑞全口径销售金额排行榜中的排名逐步上升，行业地位进一步稳固。

2．项目储备质量较好，销售韧性较强。公司项目主要分布在杭州及其他浙江省内热点城市，项目储备质量较好。2021－2023年，公司全口径销售金额分别为1691.30亿元、1539.30亿元和1534.65亿元，虽逐步下降但下降幅度低于行

业平均水平。2021－2023 年，公司销售费率分别为 0.90%、0.82%和 0.68%，区域深耕为公司培养了较高的人均效能和极强的费用控制能力。

3．经营活动现金流逐年改善，债务负担不断下降，短期偿债指标良好，财务更趋稳健。2021－2023年，公司经营活动现金流净额净流入规模持续大幅增加，充实了货币资金规模，现金短期债务比表现良好；同时公司2023年内偿还了较大规模债务，全部债务资本化比率继续下降且处于合理水平，财务更趋稳健。

（三）关注

1．区域集中风险。公司项目集中于杭州市，其中2021－2023年房地产业务收入中来自于杭州区域的占比分别为 59.38%、68.29%和 65.17%，杭州房地产市场竞争激烈，盈利空间狭小导致公司2021－2023年毛利率持续下滑；同时高度的区域集中使得公司易受到区域市场波动影响。

2．行业下行下公司项目去化和减值风险。2023年以来，房地产市场短暂回暖后再度下行，目前仍处于下探过程，公司位于永康、深圳、台州以及杭州远郊等地的部分项目存在较大去化压力，2023年公司已计提一定存货跌价准备，若市场进一步下行，公司项目仍存在继续减值风险。

3． 补库存压力大，公开市场融资期限偏短期化，融资压力较大；项目权益比例不高，存在合作方风险。截至2024年3月底，公司未开发土地储备规划计容建筑面积147.89万平方米，相对于公司近年新开工规模，存在较大的补库存需求，补货将增加公司的资金压力；公司公开市场融资期限偏短期化，融资压力较大；公司项目权益占比较低，项目管理和资金管理方面的压力加大，需关注后续合作方风险。

（四）跟踪评级安排

根据相关监管法规和联合资信有关业务规范，联合资信将在杭州滨江房产集团股份有限公司信用等级有效期内持续进行跟踪评级，跟踪评级包括定期跟踪评级和不定期跟踪评级。

杭州滨江房产集团股份有限公司应按联合资信跟踪评级资料清单的要求，及时提供相关资料。杭州滨江房产集团股份有限公司如发生重大变化，或发生可能对信用等级产生较大影响的重大事项，杭州滨江房产集团股份有限公司应及时通知联合资信并提供有关资料。

联合资信将密切关注杭州滨江房产集团股份有限公司的经营管理状况及外部经营环境等相关信息，如发现杭州滨江房产集团股份有限公司出现重大变化，或发现存在或出现可能对信用等级产生较大影响的事项时，联合资信将就该事项进行必要调查，及时对该事项进行分析，据实确认或调整信用评级结果。

如杭州滨江房产集团股份有限公司不能及时提供跟踪评级资料，导致联合资信无法对信用等级变化情况做出判断，联合资信可以终止评级。

联合资信将指派专人及时与杭州滨江房产集团股份有限公司联系，并按照

监管要求及时出具跟踪评级报告和结果。联合资信将按相关规定报送及披露跟踪评级报告和结果。

三、发行人银行授信情况

发行人与商业银行等金融机构保持良好的长期合作关系，被合作银行授予较高的授信额度，间接债务融资能力强。截至2024年3月末，发行人合并口径的金融机构授信额度折合人民币合计为1,217.23亿元，已使用授信额度为402.19亿元。发行人来自于金融机构的尚未使用的授信及融资额度合计815.04亿元。

表7-3　截至2024年3月末发行人授信情况

单位：亿元

序号	借款机构	授信总额	已使用金额	剩余额度
1	建设银行	100	38.45	61.55
2	兴业银行	120	50.93	69.07
3	中国银行	100	42.41	57.59
4	杭州银行	100	34.83	65.17
5	平安银行	90	48.4	41.6
6	上海银行	106	17.48	88.52
7	浦发银行	78.34	22.18	56.16
8	农业银行	50	31.17	18.83
9	光大银行	50	22.32	27.68
10	北京银行	35	11.77	23.23
11	邮储银行	40	13.53	26.47
12	浙商银行	30	10.8	19.2
13	中信银行	70	33.44	36.56
14	恒丰银行	35	7.8	27.2
15	招商银行	30	2.3	27.7
17	交通银行	14.89	10.41	4.48
18	南京银行	18	0	18
19	工商银行	50	0	50
20	民生银行	50	3.97	46.03
合计		**1,217.23**	**402.19**	**815.04**

四、近三年是否有债务违约记录

发行人及重要子公司近三年及一期债务均能够到期还本按期付息，未有延迟支付本金和利息的情况。

五、发行人已发行债务融资工具偿还情况

截至本募集说明书签署日，发行人及其下属子公司发行的直接债务融资工具兑付情况正常，存续期债券情况正常。

第八章 债务融资工具信用增进

本期短期融资券无信用增进安排。

第九章 税项

本期短期融资券的投资者应遵守我国有关税务方面的法律、法规。本税务分析是依据我国现行的税务法律、法规及国家税务总局有关规范性文件的规定做出的。如果相关的法律、法规发生变更，本税务分析中所提及的税务事项将按变更后的法律法规执行。

下列税项不构成对投资者的纳税建议和投资者纳税依据。投资者应就有关事项咨询财税顾问，发行人不承担由此产生的任何责任。投资者所应缴纳税项与债务融资工具的各项支付不构成抵销。所列税项不构成对投资者的纳税建议和纳税依据。

一、增值税

2016年3月23日，财政部、国家税务总局发布了《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）。经国务院批准，自2016年5月1日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税（以下称营改增）试点，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人，纳入试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税。投资者应按相关规定缴纳增值税。

二、所得税

根据2008年1月1日起执行的《中华人民共和国企业所得税法》及其他相关的法律、法规，一般企业投资者来源于短期融资券的利息所得应缴纳企业所得税。企业应将当期应收取的短期融资券利息计入当期收入，核算当期损益后缴纳企业所得税。

三、印花税

根据2022年7月1日起实施的《中华人民共和国印花税法》，进行证券交易的单位和个人为印花税的纳税人，证券交易是指转让在依法设立的证券交易所、国务院批准的其他全国性证券交易场所交易的股票和以股票为基础的存托凭证。证券交易印花税对证券交易的出让方征收，不对受让方征收。《中华人民共和国印花税法》尚未列举对其征收印花税。发行人无法预测国家是否或将会于何时决定对有关本次债券交易征收印花税，也无法预测将会适用税率的水平。

四、税项抵销

本期短期融资券投资者所应缴纳的税项与债务融资工具的各项支付不构成抵销。监管机关及自律组织另有规定的按规定执行。

第十章 信息披露安排

本公司已根据中国人民银行《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》、中国银行间市场交易商协会《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》等法律法规要求，制定了《信息披露管理办法》，明确了债务融资工具相关信息披露管理机制，确定了信息披露的总体原则、职责分工、披露内容和标准和管理要求。各信息来源部门设立专岗或指定专人，负责按债券融资项目要求及时提供所需披露的信息。

本公司将严格按照根据中国人民银行《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》及交易商协会《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》、中国银行间市场交易商协会《银行间债券市场非金融企业债务融资工具存续期信息披露表格体系》（2021版）等文件的相关规定，进行本期债务融资工具存续期间各类财务报表、审计报告及可能影响债务融资工具投资者实现其债务融资工具兑付的重大事项的披露工作。

一、发行人信息披露机制

（一）信息披露内部管理制度

发行人按照中国人民银行“中国银行间市场交易商协会《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》（2023年）”、《公司信用类债券信息披露管理办法》、（中国人民银行中华人民共和国国家发展和改革委员会中国证券监督管理委员会公告〔2020〕第22号）、交易商协会《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》（2023版）及《公司章程》等相关规定，制定了《杭州滨江房产集团股份有限公司债务融资工具信息披露管理制度》，真实、准确、完整、及时地披露信息，不得有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

如有关信息披露的监管部门规章和协会的自律规则发生变化，发行人将依据其变化对于信息披露作出调整。

（二）信息披露管理机制

公司办公室为公司信息披露事务管理部门，负责对外信息披露工作以及对内的信息披露事务管理工作。

（三）信息披露负责部门

信息披露负责人信息如下：

姓名：陈国灵

职务：监事

联系地址：杭州市庆春东路38号

电话：0571-88177663

电子信箱：cgl@binjiang.com.cn

二、信息披露安排

发行人将严格按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》及《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》等文件的相关规定，在本期短期融资券发行、存续和兑付期间，切实履行信息披露义务。

（一）发行前的信息披露

发行人将在短期融资券发行日2个工作日前，通过中国银行间市场交易商协会认可的网站披露如下文件：

1、杭州滨江房产集团股份有限公司2024年度第四期短期融资券募集说明书；

2、杭州滨江房产集团股份有限公司2024年度第四期短期融资券法律意见书；

3、杭州滨江房产集团股份有限公司2021年经审计的合并及母公司财务报告；

4、杭州滨江房产集团股份有限公司2022年经审计的合并及母公司财务报告；

5、杭州滨江房产集团股份有限公司2023年经审计的合并及母公司财务报告；

6、杭州滨江房产集团股份有限公司2024年一季度未经审计的报表；

7、杭州滨江房产集团股份有限公司主体信用评级报告及跟踪评级安排；

8、中国银行间市场交易商协会要求的其他需披露的文件。

（二）存续期内定期信息披露

发行人将严格按照中国人民银行《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》及配套文件的相关规定，在本期短期融资券存续期间，通过中国银行间市场交易商协会认可的网站定期披露以下信息：

1、企业应当在每个会计年度结束之日后4个月内披露上一年年度报告。年度报告应当包含最近三年及一期企业主要情况、审计机构出具的审计报告、经审计的财务报表、附注以及其他必要信息；

2、企业应当在每个会计年度的上半年结束之日后2个月内披露半年度报告；

3、企业应当在每个会计年度前3个月、9个月结束后的1个月内披露季度财务报表，第一季度财务报表的披露时间不得早于上一年年度报告的披露时间；

定期报告的财务报表部分应当至少包含资产负债表、利润表和现金流量表。编制合并财务报表的企业，除提供合并财务报表外，还应当披露母公司财务报表。

债务融资工具存续期内，企业信息披露的时间应当不晚于企业按照境内外监管机构、市场自律组织、证券交易场所要求，或者将有关信息刊登在其他指定信息披露渠道、媒体上的时间。

债务融资工具同时在境内境外公开发行、交易的，其信息披露义务人在境外披露的信息，应当在境内同时披露。

（三）存续期内重大事项信息披露

发行人将在本期短期融资券存续期间，及时向市场公开披露可能影响短期融资券投资人实现其债权的重大事项，包括：

1、企业名称变更；

2、企业生产经营状况发生重大变化，包括全部或主要业务陷入停顿、生产经营外部条件发生重大变化等；

3、企业变更财务报告审计机构、债务融资工具受托管理人、信用评级机构；

4、企业1/3以上董事、2/3以上监事、董事长、总经理或具有同等职责的人员发生变动；

5、企业法定代表人、董事长、总经理或具有同等职责的人员无法履行职责；

6、企业控股股东或者实际控制人变更，或股权结构发生重大变化；

7、企业提供重大资产抵押、质押，或者对外提供担保超过上年末净资产的20%；

8、企业发生可能影响其偿债能力的资产出售、转让、报废、无偿划转以及重大投资行为、重大资产重组；

9、企业发生超过上年末净资产10%的重大损失，或者放弃债权或者财产超过上年末净资产的10%；

10、企业股权、经营权涉及被委托管理；

11、企业丧失对重要子公司的实际控制权；

12、债务融资工具信用增进安排发生变更；

13、企业转移债务融资工具清偿义务；

14、企业一次承担他人债务超过上年末净资产10%，或者新增借款超过上年末净资产的20%；

15、企业未能清偿到期债务或企业进行债务重组；

16、企业涉嫌违法违规被有权机关调查，受到刑事处罚、重大行政处罚或行政监管措施、市场自律组织做出的债券业务相关的处分，或者存在严重失信行为；

17、企业法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员涉嫌违法违规被有权机关调查、采取强制措施，或者存在严重失信行为；

18、企业涉及重大诉讼、仲裁事项；

19、企业发生可能影响其偿债能力的资产被查封、扣押或冻结的情况；

20、企业拟分配股利，或发生减资、合并、分立、解散及申请破产的情形；

21、企业涉及需要说明的市场传闻；

22、债务融资工具信用评级发生变化；

23、企业订立其他可能对其资产、负债、权益和经营成果产生重要影响的重大合同；

24、发行文件中约定或企业承诺的其他应当披露事项；

25、其他可能影响其偿债能力或投资者权益的事项。

（四）本息兑付信息披露

发行人应当至少于本期债务融资工具利息支付日或本金兑付日前5个工作日披露付息或兑付安排情况的公告。

本期债务融资工具偿付存在较大不确定性的，发行人应当及时披露付息或兑付存在较大不确定性的风险提示公告。

本期债务融资工具未按照约定按期足额支付利息或兑付本金的，发行人应在当日披露未按期足额付息或兑付的公告；存续期管理机构应当不晚于次1个工作日披露未按期足额付息或兑付的公告。

债务融资工具违约处置期间，企业及存续期管理机构应当披露违约处置进展，企业应当披露处置方案主要内容。企业在处置期间支付利息或兑付本金的，应当在1个工作日内进行披露。

第十一章　持有人会议机制

一、会议目的与效力

（一）【会议目的】持有人会议由本期债务融资工具持有人或其授权代表参加，以维护债务融资工具持有人的共同利益，表达债务融资工具持有人的集体意志为目的。

（二）【决议效力】除法律法规另有规定外，持有人会议所作出的决议对本期债务融资工具持有人，包括所有参加会议或未参加会议，同意议案、反对议案或放弃投票权，有表决权或无表决权的持有人，以及在相关决议作出后受让债务融资工具的持有人，具有同等效力和约束力。

持有人会议决议根据法律法规或当事人之间的约定对发行人、提供信用增进服务的机构（以下简称“增进机构”）、受托管理人产生效力。

二、会议权限与议案

（一）【会议权限】持有人会议有权围绕本募集说明书、受托管理协议及相关补充协议项下权利义务实现的有关事项进行审议与表决。

（二）【会议议案】持有人会议议案应有明确的待决议事项，遵守法律法规和银行间市场自律规则，尊重社会公德，不得扰乱社会经济秩序、损害社会公共利益及他人合法权益。

下列事项为特别议案：

1.变更本期债务融资工具与本息偿付直接相关的条款，包括本金或利息金额、计算方式、支付时间、信用增进安排；

2.新增、变更本募集说明书中的选择权条款、持有人会议机制、同意征集机制、投资人保护条款以及争议解决机制；

3.聘请、解聘、变更受托管理人或变更涉及持有人权利义务的受托管理协议条款；

4.除合并、分立外，向第三方转移本期债务融资工具清偿义务；

5.变更可能会严重影响持有人收取债务融资工具本息的其他约定。

三、会议召集人与召开情形

（一）存续期管理机构为本期债务融资工具持有人会议的召集人。召集人联系方式：

机构名称：浙商银行股份有限公司

联络人姓名：宣珊琦

联系方式：0571-88268955

联系地址：浙江省杭州市庆春路288号浙商银行杭州分行

邮箱：xuanshanqi_hz@czbank.com

召集人负责组织召开持有人会议，征求与收集债务融资工具持有人对会议审议事项的意见，履行信息披露、文件制作、档案保存等职责。

召集人知悉持有人会议召开情形发生的，应当在实际可行的最短期限内或在本募集说明书约定期限内召集持有人会议；未触发召开情形但召集人认为有必要召集持有人会议的，也可以主动召集。

召集人召集召开持有人会议应当保障持有人提出议案、参加会议、参与表决等自律规则规定或本募集说明书约定的程序权利。

（二）【代位召集】召集人不能履行或者不履行召集职责的，以下主体可以自行召集持有人会议，履行召集人的职责：

1.发行人；

2.增进机构；

3.受托管理人；

4.出现本节第（三）（四）所约定情形的，单独或合计持有10%以上本期债务融资工具余额的持有人；

5.出现本节第（五）所约定情形的，单独或合计持有30%以上本期债务融资工具余额的持有人。

（三）【强制召开情形】在债务融资工具存续期间，出现以下情形之一的，召集人应当召集持有人会议：

1.发行人未按照约定按期足额兑付本期债务融资工具本金或利息；

2.发行人拟解散、申请破产、被责令停产停业、暂扣或者吊销营业执照；

3.发行人、增进机构或受托管理人书面提议召开持有人会议对特别议案进行表决；

4.单独或合计持有30%以上本期债务融资工具余额的持有人书面提议召开；

5.法律、法规及相关自律规则规定的其他应当召开持有人会议的情形。

（四）【提议召开情形】存续期内出现以下情形之一，且有单独或合计持有10%以上本期债务融资工具余额的持有人、受托管理人、发行人或增进机构书面提议的，召集人应当召集持有人会议：

1.本期债务融资工具信用增进安排、增进机构偿付能力发生重大不利变化；

2.发行人发行的其他债务融资工具或境内外债券的本金或利息未能按照约定按期足额兑付；

3.发行人及合并范围内子公司拟出售、转让、划转资产或放弃其他财

产，将导致发行人净资产减少单次超过上年末经审计净资产的10%；

4.发行人及合并范围内子公司因会计差错更正、会计政策或会计估计的重大自主变更等原因，导致发行人净资产单次减少超过10%；

5.发行人最近一期净资产较上年末经审计净资产减少超过10%；

6.发行人及合并范围内子公司发生可能导致发行人丧失其重要子公司实际控制权的情形；

7.发行人及合并范围内子公司拟无偿划转、购买、出售资产或者通过其他方式进行资产交易，构成重大资产重组的；

8.发行人进行重大债务重组；

9.发行人实际控制权变更；

10.发行人被申请破产。

发行人披露上述事项的，披露之日起15个工作日内无人提议或提议的投资人未满足10%的比例要求，或前期已就同一事项召集会议且相关事项未发生重大变化的，召集人可以不召集持有人会议。

发行人未披露上述事项的，提议人有证据证明相关事项发生的，召集人应当根据提议情况及时召集持有人会议。

（五）【其他召开情形】存续期内虽未出现本节（三）（四）所列举的强制、提议召开情形，单独或合计持有10%以上本期债务融资工具余额的持有人、受托管理人、发行人或增进机构认为有需要召开持有人会议的，可以向召集人书面提议。

召集人应当自收到书面提议起5个工作日内向提议人书面回复是否同意召集持有人会议。如召集人书面同意召开持有人会议，应于书面回复之日起10个工作日内发出持有人会议召开公告，如召集人不同意召开持有人会议，应书面回复不同意的理由。

（六）【提议渠道】持有人、受托管理人、发行人或增进机构认为有需要召开持有人会议的，应当将书面提议发送至xuanshanqi_hz@czbank.com或寄送至浙江省杭州市庆春路288号浙商银行杭州分行或通过“NAFMII综合业务和信息服务平台存续期服务系统”（以下简称“系统”）发送给召集人。

（七）【配合义务】发行人或者增进机构发生本节（三）（四）所约定召开情形的，应当及时披露或告知召集人。

四、会议召集与召开

（一）【召开公告】召集人应当至少于持有人会议召开日前10个工作日披露持有人会议召开公告（以下简称“召开公告”）。召开公告应当包括本期债务融资工具基本信息、会议召开背景、会议要素、议事程序、参会表

决程序、会务联系方式等内容。

（二）【议案的拟定】召集人应当与发行人、持有人或增进机构等相关方沟通，并拟定议案。提议召开持有人会议的机构应当在书面提议中明确拟审议事项。

召集人应当至少于持有人会议召开日前7个工作日将议案披露或发送持有人。议案内容与发行人、增进机构、受托管理人等机构有关的，应当同时发送至相关机构。持有人及相关机构未查询到或收到议案的，可以向召集人获取。

（三）【补充议案】发行人、增进机构、受托管理人、单独或合计持有10%以上本期债务融资工具余额的持有人可以于会议召开日前5个工作日以书面形式向召集人提出补充议案。

召集人拟适当延长补充议案提交期限的，应当披露公告，但公告和补充议案的时间均不得晚于最终议案概要披露时点。

（四）【议案整理与合并】召集人可以提出补充议案，或在不影响提案人真实意思表示的前提下对议案进行整理合并，形成最终议案，并提交持有人会议审议。

（五）【最终议案发送及披露】最终议案较初始议案有增补或修改的，召集人应当在不晚于会议召开前3个工作日将最终议案发送至持有人及相关机构。

召集人应当在不晚于会议召开前3个工作日披露最终议案概要，说明议案标题与主要内容等信息。召集人已披露完整议案的，视为已披露最终议案概要。

（六）【参会权的确认与核实】持有人会议**债权登记日为持有人会议召开日的前1个工作日**。

除法律、法规及相关自律规则另有规定外，在债权登记日确认债权的债务融资工具持有人有权参加会议。债务融资工具持有人应当于会议召开前提供债权登记日的债券账务资料以证明参会资格。召集人应当对债务融资工具持有人或其授权代表的参会资格进行确认，并登记其名称以及持有份额。**债务融资工具持有人在持有人会议召开前未向召集人证明其参会资格的，不得参加会议和参与表决。**

持有人可以通过提交参会回执或出席持有人会议的方式参加会议。

（七）【列席机构】发行人、债务融资工具清偿义务承继方（以下简称“承继方”）、增进机构等相关方应当配合召集人召集持有人会议，并按照召集人的要求列席持有人会议。

受托管理人不是召集人的，应当列席持有人会议，及时了解持有人会议召开情况。

信用评级机构、存续期管理机构、为持有人会议的合法合规性出具法律意见的律师可应召集人邀请列席会议。

（八）【召集程序的缩短】发行人出现公司信用类债券违约以及其他严重影响持有人权益突发情形的，召集人可以在不损害持有人程序参与权的前提下，并提请审议缩短召集程序议案一同参与本次会议表决，缩短召集程序议案经参加会议持有人所持表决权【2/3以上】，且经本期债务融资工具总表决权【超过1/2】通过后，合理缩短持有人会议召集、召开与表决程序。

若发行人未发生上述情形，但召集人拟缩短持有人会议召集程序的，需向本次持有人会议提请审议缩短召集程序的议案，与本次持有人会议的其他议案一同表决。缩短召集程序议案应当经参加会议持有人所持表决权【2/3以上】，且经本期债务融资工具总表决权【超过1/2】通过。

会议程序缩短的,召集人应当提供线上参会的渠道及方式，并且在持有人会议召开前将议案发送至持有人及相关机构、披露最终议案概要。

（九）【会议的取消】召开公告发布后，持有人会议不得随意延期、变更。

出现相关债务融资工具债权债务关系终止，召开事由消除或不可抗力等情形，召集人可以取消本次持有人会议。召集人取消持有人会议的，应当发布会议取消公告，说明取消原因。

五、会议表决和决议

（一）【表决权】债务融资工具持有人及其授权代表行使表决权，所持每一债务融资工具最低面额为一表决权。未参会的持有人不参与表决，其所持有的表决权计入总表决权。

（二）【关联方回避】发行人及其重要关联方持有债务融资工具的，应当主动以书面形式向召集人表明关联关系，除债务融资工具由发行人及其重要关联方全额合规持有的情况外，发行人及其重要关联方不享有表决权。重要关联方包括：

1.发行人或承继方控股股东、实际控制人；

2.发行人或承继方合并范围内子公司；

3.本期债务融资工具承继方、增进机构；

4.其他可能影响表决公正性的关联方。

（三）【会议有效性】参加会议持有人持有本期债务融资工具总表决权超过50%，会议方可生效。

（四）【表决要求】持有人会议对列入议程的各项议案分别审议、逐

项表决，不得对公告、议案中未列明的事项进行审议和表决。持有人会议的全部议案应当不晚于会议召开首日后的3个工作日内表决结束。

（五）【表决统计】召集人应当根据登记托管机构提供的本期债务融资工具表决截止日持有人名册，核对相关债项持有人当日债券账务信息。表决截止日终无对应债务融资工具面额的表决票视为无效票，无效票不计入议案表决的统计中。

（六）【表决比例】除法律法规另有规定或本募集说明书另有约定外，持有人会议决议应当经参加会议持有人所持表决权【超过1/2】通过；针对特别议案的决议，应当经参加会议持有人所持表决权【2/3以上】，且经本期债务融资工具总表决权【超过1/2】通过。

（七）【决议披露】召集人应当在不晚于持有人会议表决截止日后的2个工作日内披露会议决议公告。会议决议公告应当包括参会持有人所持表决权情况、会议有效性、会议审议情况等内容。

（八）【律师意见】本期债务融资工具持有人会议特别议案的表决，应当由律师就会议的召集、召开、表决程序、参加会议人员资格、表决权有效性、议案类型、会议有效性、决议情况等事项的合法合规性出具法律意见，召集人应当在表决截止日后的2个工作日内披露相应法律意见书。

法律意见应当由2名以上律师公正、审慎作出。律师事务所应当在法律意见书中声明自愿接受交易商协会自律管理，遵守交易商协会的相关自律规则。

（九）【决议答复与披露】发行人应当对持有人会议决议进行答复，相关决议涉及增进机构、受托管理人或其他相关机构的，上述机构应当进行答复。

召集人应当在会议表决截止日后的2个工作日内将会议决议提交至发行人及相关机构，并代表债务融资工具持有人及时就有关决议内容与相关机构进行沟通。发行人、相关机构应当自收到会议决议之日后的5个工作日内对持有人会议决议情况进行答复。

召集人应当不晚于收到相关机构答复的次一工作日内协助相关机构披露。

六、其他

（一）【承继方义务】承继方按照本章约定履行发行人相应义务。

（二）【保密义务】召集人、参会机构、其他列席会议的机构对涉及单个债务融资工具持有人的持券情况、投票结果等信息承担保密义务，不得利用参加会议获取的相关信息从事内幕交易、操纵市场、利益输送和证券欺诈等违法违规活动，损害他人合法权益。

（三）【会议记录】召集人应当对持有人会议进行书面记录并留存备

查。持有人会议记录由参加会议的召集人代表签名。

（四）【档案保管】召集人应当妥善保管持有人会议的会议公告、会议议案、参会机构与人员名册、表决机构与人员名册、参会证明材料、会议记录、表决文件、会议决议公告、持有人会议决议答复（如有）、法律意见书（如有）、召集人获取的债权登记日日终和会议表决截止日日终债务融资工具持有人名单等会议文件和资料，并至少保管至本期债务融资工具债权债务关系终止之日起5年。

（五）【存续期服务系统】本期债务融资工具持有人会议可以通过系统召集召开。

召集人可以通过系统发送议案、核实参会资格、统计表决结果、召开会议、保管本节第（四）条约定的档案材料等，债务融资工具持有人可以通过系统进行书面提议、参会与表决等，发行人、增进机构、受托管理人等相关机构可以通过系统提出补充议案。

（六）【释义】本章所称“以上”，包括本数，“超过”不包含本数；所称“净资产”，指企业合并范围内净资产；所称“披露”，是指在《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》中规定的信息披露渠道进行披露。

（七）【其他情况】本章关于持有人会议的约定与《银行间债券市场非金融企业债务融资工具持有人会议规程》要求不符的，或本章内对持有人会议机制约定不明的,按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具持有人会议规程》要求执行。

第十二章 受托管理人机制

本期短期融资券不涉及受托管理人。

第十三章　本期短期融资券投资人保护条款

一、控制权变更条款

1.1【触发情形】按照《公司法》等相关法律法规规定，结合企业实际情况，根据发行人律师认定和发行人在募集说明书中确认，发行人的控股股东为杭州滨江投资控股有限公司，实际控制人为戚金兴。在本期债务融资工具存续期内，出现下列情形：

1、控制权变更

■（1）控股股东发生变更；

■（2）实际控制人发生变更；

1.2【处置程序】

如果第1.1条中的触发情形发生，应立即启动如下保护机制：

（一）信息披露

1.2.1

发行人应在下列控制权变更信息披露事项发生之日起2个工作日内，及时披露控制权变更事项的起因、目前的状态和可能产生的影响，并持续披露控制权变更的有关事项：

（1）董事会、监事会或者其他有权决策机构就控制权变更事项形成决议时；

（2）有关各方就控制权变更事项签署意向书或者协议时；

（3）董事、监事或者高级管理人员知悉控制权变更事项发生并有义务进行报告时；

（4）收到相关主管部门决定或通知时。

（二）回售安排或违反控制权约定事项

1.2.2发行人应在下列事项发生之日起2个工作日内，及时披露投资者回售公告，包括回售登记的方式、期限、价格、行权日等事项，主承销商应协助发行人进行债券回售登记（回售登记期限不应超过10天）。投资者可选择继续持有或回售债券，若选择回售，应在回售登记期内进行登记，将持有的本期债务融资工具以票面价值101%的价格全部或部分回售给发行人：

■第1.1条中约定的触发情形实际发生时。

1.2.3投资者选择将持有的本期债务融资工具全部或部分回售给发行人的，须在回售登记期限内与主承销商联系并进行登记；若投资者未作登记，则视为继续持有本期债务融资工具并接受发行人上述控制权变更调整。

1.2.4如投资者行使回售选择权，发行人应及时筹措资金，保证在投资者回售登记期结束后一个月内兑付完毕，并按照票面利率支付该部分债务融资工具的应付利息。

发行人触发上述条款，按照约定的保护机制履行完毕救济豁免程序，本期债务融资工具提前到期应付的，后续不再触发投资人保护条款。发行人发行本期债务融资工具，主承销商承销本期债务融资工具，以及凡通过认购、交易、

受让、继承、承继或者其他合法方式取得并持有本期债务融资工具的投资者，均视为已同意及接受上述约定，并认可该等约定构成对其有法律约束力的相关合同义务。持有人会议的召开应不违反《银行间债券市场非金融企业债务融资工具持有人会议规程》的相关规定。

第十四章 主动债务管理

在本期债务融资工具存续期内，发行人可能根据市场情况，依据法律法规、规范性文件和协会相关自律管理规定及要求，在充分尊重投资人意愿和保护投资人合法权益的前提下，遵循平等自愿、公平清偿、诚实守信的原则，对本期债务融资工具进行主动债务管理。发行人可能采取的主动债务管理方式包括但不限于置换、同意征集等。

一、置换

置换是指非金融企业发行债务融资工具用于以非现金方式交换其他存续债务融资工具（以下统称置换标的）的行为。

企业若将本期债务融资工具作为置换标的实施置换，将向本期债务融资工具的全体持有人发出置换要约，持有人可以其持有的全部或部分置换标的份额参与置换。

参与置换的企业、投资人、主承销商等机构应按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具置换业务指引（试行）》以及交易商协会相关规定实施置换。

二、同意征集机制

同意征集是指债务融资工具发行人针对可能影响持有人权利的重要事项，主动征集持有人意见，持有人以递交同意回执的方式形成集体意思表示，表达是否同意发行人提出的同意征集事项的机制。

（一）同意征集事项

在本期债务融资工具存续期内，对于需要取得本期债务融资工具持有人同意后方能实施的以下事项，发行人可以实施同意征集：

1.变更本期债务融资工具与本息偿付直接相关的条款，包括本金或利息金额、计算方式、支付时间、信用增进安排；

2.新增、变更发行文件中的选择权条款、持有人会议机制、同意征集机制、投资人保护条款以及争议解决机制；

3.聘请、解聘、变更受托管理人或变更涉及持有人权利义务的受托管理协议条款；

4.除合并、分立外，发行人拟向第三方转移本期债务融资工具清偿义务；

5.变更可能会严重影响持有人收取债务融资工具本息的其他约定。

6.其他按照交易商协会自律管理规定可以实施同意征集的事项。

（二）同意征集程序

1.同意征集公告

发行人实施同意征集，将通过交易商协会认可的渠道披露同意征集公告。同意征集公告内容包括但不限于下列事项：

（1）本期债务融资工具基本信息；

（2）同意征集的实施背景及事项概要;

（3）同意征集的实施程序：包括征集方案的发送日、发送方式，同意征集开放期、截止日（开放期最后一日），同意回执递交方式和其他相关事宜;

（4）征集方案概要：包括方案标题、主要内容等;

（5）发行人指定的同意征集工作人员的姓名及联系方式;

（6）相关中介机构及联系方式（如有）;

（7）一定时间内是否有主动债务管理计划等。

2.同意征集方案

发行人将拟定同意征集方案。同意征集方案应有明确的同意征集事项，遵守法律法规和银行间市场自律规则，尊重社会公德，不得扰乱社会经济秩序、损害社会公共利益及他人合法权益。

发行人存在多个同意征集事项的，将分别制定征集方案。

3.同意征集方案发送

发行人披露同意征集公告后，可以向登记托管机构申请查询债务融资工具持有人名册。持有人名册查询日与征集方案发送日间隔应当不超过3个工作日。

发行人将于征集方案发送日向持有人发送征集方案。

征集方案内容与增进机构、受托管理人等机构有关的，方案应同时发送至相关机构。持有人及相关机构如未收到方案，可向发行人获取。

4.同意征集开放期

同意征集方案发送日（含当日）至持有人递交同意回执截止日（含当日）的期间为同意征集开放期。本期债务融资工具的同意征集开放期最长不超过10个工作日。

5.同意回执递交

持有人以递交同意回执的方式表达是否同意发行人提出的同意征集事项。持有人应当在同意征集截止日前（含当日）将同意征集回执递交发行人。发行人存在多个同意征集事项的，持有人应当分别递交同意回执。

6.同意征集终结

在同意征集截止日前，单独或合计持有超过1/3本期债务融资工具余额的持有人，书面反对发行人采用同意征集机制就本次事项征集持有人意见的，本次同意征集终结，发行人应披露相关情况。征集事项触发持有人会议召开情形的，持有人会议召集人应根据《银行间债券市场非金融企业债务融资工具持有人会议规程》规定及本募集说明书的约定，另行召集持有人会议。

（三）同意征集事项的表决

1.持有人所持每一债务融资工具最低面额为一表决权。未提交同意回执的持有人不参与表决，其所持有的表决权计入总表决权。

2.发行人及其重要关联方除非全额合规持有本期债务融资工具，否则不享有表决权。利用、隐瞒关联关系侵害其他人合法利益的，相关方应承担相应法律

责任。

3.发行人根据登记托管机构提供的同意征集截止日持有人名册，核对相关债项持有人当日债券账务信息。

同意征集截止日终无对应债务融资工具面额的同意回执视为无效回执，无效回执不计入同意征集表决权统计范围。

持有人未在截止日日终前递交同意回执、同意回执不规范或 表明弃权的，视为该持有人弃权，其所持有的债务融资工具面额 计入同意征集表决权统计范围。

4.除法律法规另有规定外，同意征集方案经持有本期债务融资工具总表决权超过1/2的持有人同意，本次同意征集方可生效。

（四）同意征集结果的披露与见证

1.发行人将在同意征集截止日后的5个工作日内在交易商协会认可的渠道披露同意征集结果公告。

同意征集结果公告应包括但不限于以下内容：参与同意征集的本期债务融资工具持有人所持表决权情况;征集方案概要、同意征集结果及生效情况；同意征集结果的实施安排。

2.发行人将聘请至少2名律师对同意征集的合法合规性进行全程见证，并对征集事项范围、实施程序、参与同意征集的人员资格、征集方案合法合规性、同意回执有效性、同意征集生效情况等事项出具法律意见书。法律意见书应当与同意征集结果公告一同披露。

（五）同意征集的效力

1.除法律法规另有规定外，满足生效条件的同意征集结果对本期债务融资工具持有人，包括所有参与征集或未参与征集，同意、反对征集方案或者弃权，有表决权或者无表决权的持有人，以及在相关同意征集结果生效后受让债务融资工具的持有人，具有同等效力和约束力。

2.除法律法规另有规定或本募集说明书另有约定外，满足生效条件的同意征集结果对本期债务融资工具的发行人和持有人具有约束力。

3.满足生效条件的同意征集结果，对增进机构、受托管理人等第三方机构，根据法律法规规定或当事人之间的约定产生效力。

（六）同意征集机制与持有人会议机制的衔接

1.征集事项触发持有人会议召开情形的，发行人主动实施同意征集后，持有人会议召集人可以暂缓召集持有人会议。

2.发行人实施同意征集形成征集结果后，包括发行人与持有人形成一致意见或未形成一致意见，持有人会议召集人针对相同事项可以不再召集持有人会议。

（七）其他

本募集说明书关于同意征集机制的约定与《银行间债券市场非金融企业债务融资工具同意征集操作指引》要求不符的，或本募集说明书关于同意征集机

制未作约定或约定不明的，按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具同意征集操作指引》要求执行。

第十五章　违约、风险情形及处置

一、违约事件

（一）以下事件构成本期债务融资工具项下的违约事件：

1、在本募集说明书约定的本金到期日、付息日、回售行权日等本息应付日，发行人未能按期足额偿付约定本金或利息；

（1）【宽限期条款】：

发行人在上述情形发生之后有5个工作日的宽限期。宽限期内应以当期应付未付的本金和利息为计息基数、按照票面利率上浮30BP计算利息。

发行人发生前款情形，应不晚于本息应付日的次1个工作日披露企业关于在宽限期支付本金或兑付利息的安排性公告，说明债项基本情况、未能按期支付的原因、宽限期条款及计息情况、宽限期内偿付安排等内容。

发行人在宽限期内足额偿付了全部应付本金和利息（包括宽限期内产生的利息），则不构成本期债务融资工具项下的违约事件，发行人应不晚于足额偿还的次1个工作日披露企业关于在宽限期内完成资金偿付的公告，说明债项基本情况及支付完成情况等。

若发行人在宽限期届满日仍未足额支付利息或兑付本金的，则构成本期债务融资工具项下的违约事件，发行人应于当日向市场披露企业关于未按约定在宽限期内支付利息或兑付本金的公告，说明债项基本情况、未能在宽限期内支付的原因及相关工作安排。

2、因发行人触发本募集说明书中第十三章“投资人保护条款”及其他条款的约定（如有）或经法院裁判、仲裁机构仲裁导致本期债务融资工具提前到期，或发行人与持有人另行合法有效约定的本息应付日届满，而发行人未能按期足额偿付本金或利息。

3、在本期债务融资工具获得全部偿付或发生其他使得债权债务关系终止的情形前，法院受理关于发行人的破产申请。

4、本期债务融资工具获得全部偿付或发生其他使得债权债务关系终止的情形前，发行人为解散而成立清算组或法院受理清算申请并指定清算组，或因其它原因导致法人主体资格不存在。

二、违约责任

（一）【持有人有权启动追索】如果发行人发生前款所述违约事件的，发行人应当依法承担违约责任；持有人有权按照法律法规及本募集说明书约定向发行人追偿本金、利息以及违约金，或者按照受托管理协议约定授权受托管理人代为追索。

（二）【违约金】发行人发生上述违约事件，除继续支付利息之外(按照前一计息期利率，至实际给付之日止)，还须向债务融资工具持有人支付违约金，法律另有规定除外。违约金自违约之日起（约定了宽限期的，自宽限期届满之

日起）到实际给付之日止，按照应付未付本息乘以日利率0.21‰计算。

三、发行人义务

发行人应按照募集说明书等协议约定以及协会自律管理规定进行信息披露，真实、准确、完整、及时、公平地披露信息；按照约定和承诺落实投资人保护措施、持有人会议决议等；配合中介机构开展持有人会议召集召开、跟踪监测等违约及风险处置工作。发行人应按照约定及时筹备偿付资金，并划付至登记托管机构指定账户。

四、发行人应急预案

发行人预计出现偿付风险或“违约事件”时应及时建立工作组，制定、完善违约及风险处置应急预案，并开展相关工作。

本募集说明书所称“偿付风险”是指，发行人按本募集说明书等与持有人之间的约定以及法定要求按期足额偿付债务融资工具本金、利息存在重大不确定性的情况。

应急预案包括但不限于以下内容：工作组的组织架构与职责分工、内外部协调机制与联系人、信息披露与持有人会议等工作安排、付息兑付情况及偿付资金安排、拟采取的违约及风险处置措施、增信措施的落实计划（如有）、舆情监测与管理。

五、风险及违约处置基本原则

发行人出现偿付风险及发生违约事件后，应按照法律法规、公司信用类债券违约处置相关规定以及协会相关自律管理要求，遵循平等自愿、公平清偿、公开透明、诚实守信等原则，稳妥开展风险及违约处置相关工作，本募集说明书另有约定从约定。

六、处置措施

发行人出现偿付风险或发生违约事件后，可与持有人协商采取下列处置措施：

（一）【重组并变更登记要素】

发行人与持有人或有合法授权的受托管理人协商拟变更债务融资工具发行文件中与本息偿付相关的发行条款，包括本金或利息的金额、计算方式、支付时间、信用增进协议及安排的，并变更相应登记要素的，应按照以下流程执行：

1、将重组方案作为特别议案提交持有人会议，按照特别议案相关程序表决。议案应明确重组后债务融资工具基本偿付条款调整的具体情况。

2、重组方案表决生效后，发行人应及时向中国外汇交易中心和银行间市场清算所股份有限公司提交变更申请材料。

3、发行人应在登记变更完成后的2个工作日内披露变更结果。

（二）【重组并以其他方式偿付】发行人与持有人协商以其他方式履行还本付息义务的，应确保当期债务融资工具全体持有人知晓，保障其享有同等选择的权利。如涉及注销全部或部分当期债务融资工具的，应按照下列流程进行：

1、发行人应将注销方案提交持有人会议审议，议案应明确注销条件、时间流程等内容，议案经由持有本期债务融资工具表决权超过总表决权数额50%的持有人同意后生效；

2、注销方案表决生效后，**发行人应当与愿意注销的持有人签订注销协议**；注销协议应明确注销流程和时间安排；**不愿意注销的持有人所持债务融资工具可继续存续**；

3、发行人应在与接受方案的相关持有人签署协议后的2个工作日内，披露协议主要内容；

4、发行人应在协议签署完成后，及时向银行间市场清算所股份有限公司申请注销协议约定的相关债务融资工具份额；

5、发行人应在注销完成后的2个工作日内披露结果。

七、不可抗力

（一）不可抗力是指本次短期融资券计划公布后，由于当事人不能预见、不能避免并不能克服的情况，致使短期融资券相关责任人不能履约的情况。

（二）不可抗力包括但不限于以下情况：

1、自然力量引起的事故如水灾、火灾、地震、海啸等；

2、国际、国内金融市场风险事故的发生；

3、交易系统或交易场所无法正常工作；

4、社会异常事故如战争、罢工、恐怖袭击等。

（三）不可抗力事件的应对措施

1、不可抗力发生时，发行人或主承销商、联席主承销商应及时通知投资者及短期融资券相关各方，并尽最大努力保护短期融资券投资者的合法权益。

2、发行人或主承销商、联席主承销商应召集短期融资券持有人会议磋商，决定是否终止短期融资券或根据不可抗力事件对短期融资券的影响免除或延迟相关义务的履行。

八、争议解决机制

1、任何因募集说明书产生或者与本募集说明书有关的争议，由各方协商解决。协商不成的，由发行人住所地法院管辖。

2、各方也可以申请金融市场机构投资者纠纷调解中心就本募集说明书相关的争议进行调解。

九、弃权

任何一方当事人未能行使或延迟行使本文约定的任何权利，或宣布对方违约仅适用某一特定情势，不能视作弃权，也不能视为继续对权利的放弃，致使无法对今后违约方的违约行为行使权利。任何一方当事人未行使任何权利，也不会构成对对方当事人的弃权。

第十六章 与本期短期融资券发行有关的机构

一、发行人及中介机构的联系方式

发行人 **杭州滨江房产集团股份有限公司**

住所：浙江省杭州市庆春东路38号

联系地址：浙江省杭州市庆春东路38号

法定代表人：张洪力

联系人：帅华锋

联系电话：0571-86986665

传真：0571-86987779

邮政编码：310016

主承销商 **浙商银行股份有限公司**

注册地址：浙江省杭州市萧山区鸿宁路1788号

联系地址：浙江省杭州市庆春路288号

法定代表人：陆建强

联系人：宣珊琦

电话：0571-88268955

传真：/

邮政编码：310000

联席主承销商 **渤海银行股份有限公司**

联系地址：天津市河东区海河东路218号

法定代表人：王锦虹

联系人：黄星

电话：020-58316546

传真：020-58316546

邮编：100029

联席主承销商 **杭州银行股份有限公司**

注册地址：浙江省杭州市下城区庆春路46号

联系地址：浙江省杭州市下城区庆春路46号

法定代表人：宋剑斌

联系人：陈施誉

联系电话： 0571-87928936

传真号码：0571-85129113

邮政编码：310003

联席主承销商 **上海浦东发展银行股份有限公司**

住所：上海市中山东一路12号

联系地址：上海市浦东新区白莲泾路29号浦发银行大厦9楼

法定代表人：张为忠

联系人：杨云

	联系电话：021-31882823 传真：021-63604215 邮政编码：200125
律师事务所	**北京竞天公诚（杭州）律师事务所** 地址：浙江省杭州市上城区钱江路1366号华润大厦A座3001 负责人：项振华 经办律师：程喆 联系电话：13958117073 传真：0571-89926501
审计机构	**天健会计师事务所（特殊普通合伙）** 住所：浙江省杭州市西溪路128号 联系地址：浙江省杭州市西溪路128号9楼 法定代表人：胡少先 联系人：向晓三 联系电话：0571-88215870 传真：0571-88215870
信用评级机构	**联合资信评估股份有限公司** 地址：北京市朝阳区建国门外大街2号院2号楼17层 法定代表人：王少波 联系人：郭昊 联系电话：010-85679696 传真：010-85679228
托管人	**银行间市场清算所股份有限责任公司** 法定代表人：马贱阳 地址：上海市黄浦区北京东路2号 联系人：发行岗 电话：021-23198888 传真：021-63326661
集中薄记建档系统技术支持机构	**北京金融资产交易所有限公司** 地址：北京市西城区金融大街乙17号 法定代表人：郭欠 联系人：发行部 电话：010-57896722、010-57896516 传真：010-57896726 邮政编码：100032
存续期管理机构	**浙商银行股份有限公司** 注册地址：浙江省杭州市萧山区鸿宁路1788号 联系地址：浙江省杭州市庆春路288号

法定代表人：陆建强
联系人：宣珊琦
电话：0571-88268955
传真：/
邮政编码：310000

二、发行人同中介机构的股权关系及其他重大利害关系

除上述外，发行人与本期发行有关的中介机构及其负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系或其他重大利害关系。

第十七章 备查文件和查询地址

一、备查文件

（一）关于杭州滨江房产集团股份有限公司发行短期融资券的接受注册通知书（中市协注[2023]CP255号）；

（二）杭州滨江房产集团股份有限公司有权机构决议；

（三）杭州滨江房产集团股份有限公司2024年度第四期短期融资券募集说明书；

（四）杭州滨江房产集团股份有限公司2021-2023年度经审计的财务报告、2024年一季度财务报表；

（五）杭州滨江房产集团股份有限公司主体信用评级报告；

（六）北京竞天公诚（杭州）律师事务所关于杭州滨江房产集团股份有限公司2024年度第四期短期融资券之法律意见书；

（七）其他相关文件。

二、查询地址

（一）杭州滨江房产集团股份有限公司

注册地址：浙江省杭州市庆春东路38号

法定代表人：张洪力

联系人：帅华锋

联系电话：0571-86986665

传真号码：0571-86987779

邮政编码：310016

（二）浙商银行股份有限公司

注册地址：浙江省杭州市萧山区鸿宁路1788号

法定代表人：陆建强

联系人：宣珊琦

联系电话：0571-88268955

传真号码：/

邮政编码：310000

投资者可通过中国货币网（http://www.chinamoney.com.cn/）或上海清算所网站（http://www.shclearing.com/）下载本募集说明书，或在本期短期融资券发行期内工作日的一般办公时间，到上述地点查阅本募集说明书全文及上述备查文件。

（以下无正文）

附录：主要财务指标计算公式

指标名称	计算公式
资产负债率(%)	负债合计/资产总计×100%
流动比率(%)	流动资产合计/流动负债合计×100%
速动比率(%)	(流动资产合计-存货余额)/流动负债合计×100%
EBITDA利息倍数	EBITDA/(计入财务费用的利息支出+资本化利息支出)
EBITDA	利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销
应收账款周转率(次)	营业收入/年初年末平均应收账款余额
存货周转率(次)	营业成本/年初年末平均存货余额
总资产周转率(次)	营业收入/年初年末平均总资产
营业毛利率	(营业收入-营业成本)/营业收入×100%
总资产收益率(%)	净利润/年初年末平均总资产
净资产收益率(%)	净利润/年初年末平均净资产
长期资本化率	长期债务/(长期债务+所有者权益(含少数股东权益))
总资本化率	总债务/(总债务＋所有者权益(含少数股东权益))
总债务	长期借款+应付债券+短期借款+应付票据+应付短期债券+一年内到期的非流动负债+交易性金融负债
长期债务	长期借款+应付债券
短期债务	短期借款+应付票据+应付短期融资券+一年内到期的非流动负债+交易性金融负债

（本页无正文，为《杭州滨江房产集团股份有限公司2024年度第四期短期融资券募集说明书》盖章页）

杭州滨江房产集团股份有限公司

2024年 6月 17日