

公司代码：600077

公司简称：宋都股份

宋都基业投资股份有限公司 2022 年半年度报告

重要提示

- 一、本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证半年度报告内容的真实性、准确性、完整性，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。
- 二、公司全体董事出席董事会会议。
- 三、本半年度报告未经审计。
- 四、公司负责人俞建午、主管会计工作负责人陈振宁及会计机构负责人（会计主管人员）马春飞声明：保证半年度报告中财务报告的真实、准确、完整。
- 五、董事会决议通过的本报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

2022年5月20日公司召开的2021年年度股东大会审议通过了由第十届董事会第三十六次会议审议通过并提报的《关于公司2021年度拟不进行利润分配方案的议案》，经天健会计师事务所(特殊普通合伙)审计：公司2021年全年归属于上市公司股东的净利-3.94亿元，报告期末母公司可供分配利润4.01亿元。综合考虑当前宏观经济形势、行业整体环境以及公司未来资金需求等因素，公司拟定的2021年度利润分配方案为：不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

六、前瞻性陈述的风险声明

适用 不适用

本报告除对事实陈述外，所有本公司对（包括但不限于）预计、预测、目标、估计、规划、计划及展望的前瞻性陈述都涉及各类已知或未知的风险与不确定因素，其大部分不受公司控制，且将影响着公司的经营运作及实际业绩，导致公司未来的实际结果可能会与这些陈述出现重大差异。敬请投资者审慎参考且不可完全依赖本报告的前瞻性陈述。本公司声明，本公司没有义务对本报告中的任何前瞻性陈述公开地进行更新或修改（除法律规定外）。本公司及其任何员工并未就公司未来表现作出任何保证声明，及不为任何该等声明负责。

七、是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况

否

八、是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？

否

九、是否存在半数以上董事无法保证公司所披露半年度报告内容的真实性、准确性和完整性

否

十、重大风险提示

公司已在本报告中详细描述存在的行业风险、市场风险等，敬请查阅管理层经营与分析中关于公司未来发展的讨论与分析中可能面对的风险因素及对策部分的内容。

十一、其他

适用 不适用

目录

第一节	释义.....	4
第二节	公司简介和主要财务指标.....	4
第三节	管理层讨论与分析.....	7
第四节	公司治理.....	19
第五节	环境与社会责任.....	21
第六节	重要事项.....	23
第七节	股份变动及股东情况.....	29
第八节	优先股相关情况.....	30
第九节	债券相关情况.....	31
第十节	财务报告.....	33

备查文件目录	载有法定代表人签名的2022年半年度报告文本
	载有法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的2022年半年度财务报表
	报告期内在中国证监会指定报纸上公开披露过所有向公司文件的正本及公告原稿

第一节 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
宋都控股	指	浙江宋都控股有限公司
宋都集团	指	杭州宋都房地产集团有限公司
宋都物业	指	杭州宋都物业经营管理有限公司
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
浙江证监局	指	中国证券监督管理委员会浙江监管局
上交所	指	上海证券交易所
公司、本公司、宋都股份、 百科集团	指	宋都基业投资股份有限公司
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元，中国法定 流通货币单位

第二节 公司简介和主要财务指标

一、公司信息

公司的中文名称	宋都基业投资股份有限公司
公司的中文简称	宋都股份
公司的外文名称	SUNDYLAND INVESTMENT CO., LTD.
公司的外文名称缩写	SUNDY CORPORATION
公司的法定代表人	俞建午

二、联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	俞昀（由董事长俞建午先生暂代董事会秘书职责）	王嘉婧
联系地址	浙江省杭州市富春路789号宋都大厦	浙江省杭州市富春路789号宋都大厦
电话	0571-86759621	0571-86759621
传真	0571-86056788	0571-86056788
电子信箱	600077@songdu.com	600077@songdu.com

三、基本情况变更简介

公司注册地址	杭州市富春路789号宋都大厦506室
公司办公地址	杭州市富春路789号宋都大厦
公司办公地址的邮政编码	310016
公司网址	http://www.songdu.com
电子信箱	600077@songdu.com

四、信息披露及备置地点变更情况简介

公司选定的信息披露报纸名称	《中国证券报》、《上海证券报》、《证券日报》、《证券时报》
登载半年度报告的网站地址	www.sse.com.cn
公司半年度报告备置地点	公司董事会办公室

五、 公司股票简况

股票种类	股票上市交易所	股票简称	股票代码	变更前股票简称
A股	上海证券交易所	宋都股份	600077	百科集团

六、 其他有关资料

适用 不适用

七、 公司主要会计数据和财务指标

(一) 主要会计数据

单位：元币种：人民币

主要会计数据	本报告期 (1—6月)	上年同期	本报告期比 上年同期增 减(%)
营业收入	5,383,010,455.13	2,988,169,083.49	80.14
归属于上市公司股东的净利润	8,587,823.25	110,758,269.53	-92.25
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	16,340,537.20	107,940,481.26	-84.86
经营活动产生的现金流量净额	1,790,353,080.22	-80,298,001.56	不适用
	本报告期末	上年度末	本报告期末 比上年度末 增减(%)
归属于上市公司股东的净资产	4,337,060,803.48	4,318,360,963.29	0.43
总资产	41,217,448,403.39	47,341,785,030.12	-12.94

(二) 主要财务指标

主要财务指标	本报告期 (1—6月)	上年同期	本报告期比上年同期 增减(%)
基本每股收益(元/股)	0.01	0.09	-88.89
稀释每股收益(元/股)	0.01	0.09	-88.89
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.01	0.09	-88.89
加权平均净资产收益率(%)	0.20	2.32	减少2.12个百分点
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	0.38	2.26	减少1.88个百分点

公司主要会计数据和财务指标的说明

适用 不适用

- 1、营业收入较上年同期增加，主要系本期楼盘集中交付结转收入所致。
- 2、归属于上市公司股东的净利润、归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润较上年同期下降，主要系新交付楼盘受市场环境下行和政策限价因素影响毛利率下降、及以权益法核算的合作项目因交房减少导致确认的投资收益下降所致。

八、 境内外会计准则下会计数据差异

适用 不适用

九、 非经常性损益项目和金额

适用 不适用

单位:元币种:人民币

非经常性损益项目	金额	附注(如适用)
非流动资产处置损益	-1,651,707.13	
越权审批,或无正式批准文件,或偶发性的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助,但与公司正常经营业务密切相关,符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	7,224,148.08	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	1,120,185.65	
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素,如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用,如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外,持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益,以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益	3,116,862.53	
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回	29,205,919.41	
对外委托贷款取得的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-44,536,169.08	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	569,811.66	
减:所得税影响额	2,568,153.81	
少数股东权益影响额(税后)	233,611.26	
合计	-7,752,713.95	

将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益项目的情况说明

适用 不适用

十、其他

适用 不适用

第三节 管理层讨论与分析

一、报告期内公司所属行业及主营业务情况说明

1、行业概况

根据证监会行业分类规则，公司所属行业为房地产业。根据国家统计局数据显示：报告期，房地产业整体低温运行，全国房企土地成交款为 2,043 亿元，同比下降 46%，土地成交面积为 3,628 万平方米，同比下降 48%。商品房销售面积为 68,923 万平方米，销售金额为 66,072 亿元，均同比下降 20%-30% 的区间。商品房新开工面积及交付面积均较上年同期存在收缩现象。报告期，行业整体存在下行压力，且受疫情反复影响，市场信心存在不足，行业整体生态环境并不乐观。

2022 年 4 月 29 日中共中央政治局召开会议，会议提出有效管控重点风险，支持各地“因城施策”完善房地产政策，支持刚性和改善性住房需求，优化商品房预售资金监管，促进房地产市场平稳健康发展；2022 年 5 月，中国证监会积极支持房企债券融资，稳固推进资本市场深化改革；同月，央行、银保监会发布了《关于调整差别化住房信贷政策有关问题的通知》，对于首套房商贷利率较 LPR 下调 20 个基点；同月，央行行长在全国稳住经济大盘会议中强调，因城施策支持合理住房需求，适当提升宏观杠杆率，加强逆周期的调节，支持财务可持续的企业适当增加杠杆，维护房地产市场的平稳运行。展望下半年，在政策效果显现等因素的作用下，购房者预期和市场信心将逐渐修复，整体供求有望稳步复苏。

2、公司主营业务说明

公司经营模式以住宅地产自主开发经营为主、商业地产开发经营为辅，并结合“地产+”业务（代建、租赁、产业），形成主业协同，优势互补的经营模式。公司在“以客户为导向，一切为营销服务，以财务为基石，以品质为核心价值”的四大战略指引下，以杭州为中心，深耕长三角优势区域，稳固现有板块。目前，公司房地产项目已辐射浙江、安徽、江苏、广西四大省份。代建项目已在浙江杭州、舟山、诸暨、温州、嘉善、宁波布局。报告期的具体经营情况详见本节的“经营情况的讨论与分析”。

二、报告期内核心竞争力分析

√适用 □不适用

1、清晰的战略规划

公司坚持以“稳健”为经营理念，秉持“以客户为导向，以财务为基石，一切为营销服务，以品质为核心价值”的四大战略目标，以“基础核心产业做到与行业匹配发展”，“不断探索和创新，保持企业活力”为两个核心方向发展，用心谋事、操心做事、恒心待事、信心成事。公司高度聚焦“长三角核心都市圈”的住宅地产开发，同步发展“地产+”，努力建立良好的组织、投融资、运营、营销、财务内部生态系统，为实现规模与利润并重的高质量发展目标夯实基础，稳健前行。

2、增强以品质为核心的产品力，从而提升品牌影响力

紧紧围绕战略目标，公司在产品端高度坚守“品质是我们的信仰，品质是我们的荣誉，品质是我们的生命”的宋都工程师精神。2022 年 6 月，浙商全国 500 强全榜单发布，宋都集团排名 203 位，名列其中。

(1) 经过不断归整和迭代，目前公司形成四大类产品体系：

产品系	定位
臻享系	高端改善/低密资源改善
优享系	中高端改善/资源改善
悦享系	刚需刚改
乐享系	刚需

(2) 产品影响力

获奖产品	荣誉名称
1) 地产端	
宋都集团	2021 年中国房地产产品力优秀企业、2020 中国房企超级产品力 TOP100
宋都柏悦系	2020 年度亿翰中国房企住宅产品线建筑匠造力十强
舟山海语东方示范区	2021 年上半年十大高端产品
舟山柏悦府	2020 年美尚奖建筑极致美学优秀奖

杭州望林府示范区	2020 年 REARD 地产设计大奖建筑佳作、2021 年 GBE 地产设计大奖建筑创新设计奖
南京柏悦府示范区	2020 年金盘奖江苏赛区建筑佳作奖、2020 年艾景奖年度十佳景观设计奖、美国 IDA 国际设计奖、2020 年园冶杯景观设计铜奖
富阳济宸府示范区	2020 年度伦敦杰出地产大奖 (OPAL)
昆山如意铭著示范区	2020 年度华鼎奖售楼处空间类金奖
宋都阳光国际天润	2020TheInternationalHotel&PropertyAwards 国际酒店和地产大奖
舟山柏悦溪湖示范区	2020 年浙江十大高端项目
如意春江示范区	2019 年尚美奖建筑极致美学银奖
2) 代建端	
前进工业园区高层安置房二期项目	2021 年度杭州市建设工程西湖杯奖 (优质工程)

3、严谨的计划与管控

公司聘请了德勤管理咨询(上海)有限公司(以下简称德勤咨询)作为公司财务风控、流程管理、治理结构和全面预算等方面的全面合规提升顾问,坚守稳健发展。受益于计划与管控管理的进一步夯实,一方面公司稳步实行全面预算,有效发挥财务监督功能;另一方面,公司及时更新迭代各职能线、专业线制度,推进流程管控更新,使得各层级权责划分和衔接方式更加清晰,进一步实现业务流、工作流、信息流的固化。

4、健全的组织人员体系

公司拥有一支经验丰富、敢闯敢拼、年富力强的管理团队。公司经营管理层拥有较高的专业水平和丰富的管理经验,其中大部分管理人员是建筑设计、工程设计、战略管理、财务管理等相关领域的专家,具有较高的专业造诣,部分管理人员拥有多个国家职业资格证书及专业技术资格证书。截至报告期末,经营管理层团队的平均工龄已超过 21.43 年,平均年龄在 43.24 岁,本硕以上的学历占比近 93.55%。经过多年的磨合,公司管理团队已经形成了高度一致的核心价值观,具备较强的地产资源整合能力和对地产市场的前瞻性洞悉能力,对政策导向和市场发展的变化规律能够快速匹配到适应公司发展的节奏。

此外,公司注重建设内生机制,人力资源管理端口持续打造“保宋生”、“宋举人”项目,梯队建设为公司的稳健快速发展提供了强健的人才输入和供给支撑。在公司谋求创新业务的同时,公司也逐步搭建创新业务板块的人员架构,聘请独立第三方专业机构为公司咨询顾问团队,为公司组织人员体系的完善保驾护航。

三、经营情况的讨论与分析

报告期,房地产宏观调控政策延续,因城施策的长效机制仍不断完善,行业生态环境并不乐观。报告期,公司实现营业收入 53.83 亿元,较上年同期增加 80.14%,归属于上市公司股东净利润为 858.78 万元,较上年同期减少 92.25%,扣非后净利润为 1,634.05 万元,较上年同期减少 84.86%。作为民营房企,公司攻坚克难,始终秉持“稳健”为经营理念,开展各项经营工作。

1. 聚焦风险控制,保障企业经营安全。

报告期,公司把控投资节奏应对行业投资情绪,继续维稳公司地产规模在以长三角为核心区域稳步经营。截至报告期末,公司项目覆盖浙江、江苏、安徽、广西四个省份,在建拟建项目总建筑面积为 397 万平方米,其中浙江板块为 243 万平方米(占比 60%),安徽板块为 42 万平方米,江苏板块为 52 万平方米,广西板块为 60 万平方米。报告期末,公司总资产为 412 亿元,归属于上市公司股东的净资产为 43.37 亿元,保持在相对稳定水平。

报告期,行业层面虽然有一定政策利好的释放,但政策传导需要时间,政策覆盖面有限,融资困难仍将是民企当期所面临的困境。公司以风险控制为第一要务,持续关注项目安全性保障。例如集团总部以月度为期限坚决执行全面预算计划;职能线连同各项目以双周为期限召开经营分析会议,管控各项目运营指标达成率,资金使用情况等。

报告期末,公司销售等回笼资金为 34.32 亿元,期末货币资金为 61.30 亿元,现金及现金等价物为 26.92 亿元,经营活动产生的现金流量净额为 18 亿,销售回款能力较上年同期改善提升。此外,报告期公司整体偿债环境安全可控,截至 2022 年 5 月 30 日,公司如期完成 19 宋都 01 公司债的全部本息兑付,主债权规模为 8 亿元。

2. 优化内部治理,强化高效运营。

公司积极应对市场变化,持续优化组织架构,提升人均效能。报告期公司对尾盘项目进行梳理整合,完成售罄项目的注销清算工作,控制管理成本;另一方面以“促销售、保交付”为内部抓手,提升精细化管理水平。公司旗下新界 2020、富阳春上雅庐、淮安逸景澜庭、巢湖江宸府、

如意长江均有序实现项目竣工。报告期，公司销售费用、管理费用、财务费用较上年同期均实现下降，其中管理费用和财务费用分别较上年同期下降 38%和 25%。

另外，公司对调控政策、市场趋势进行深入研究，各项目提出针对性的应对举措。集团总部动态监控、督办在售项目的认购、签约、回款指标，提高获客能力，加快转签速度。对于下半年营销工作展望中，公司将紧密围绕“一切为营销服务”为宗旨，增强营销渠道的针对性和持续性，全力支持各项目针对性的营销举措。同时各项目将紧紧围绕“促销售、保交付”为目标，提升去化效率，保障项目如期交付。

3. 管理输出，保持主业协同效应

目前，公司累计代建面积为 288.96 万平方米，尚在开发的代建项目总建筑面积为 193.90 万平方米。公司代建项目（含已竣工）已覆盖杭州、舟山、诸暨、温州、宁波六个浙江省内地区。今年以来新增代建面积为 27.27 万平方米。主业协同效应的持续发挥，促进公司稳健发展。

展望下半年，房地产行业深度调整期仍将延续，这对公司土储规模、销售规模、盈利水平等方面都提出了新的挑战，公司将坚守初心，以稳健经营为宗旨，以“基础核心产业做到与行业匹配发展”，“不断探索和创新，保持企业活力”为两个核心方向发展，用心谋事、操心做事、恒心待事、信心成事。

主要项目投资情况

序号	地区	项目	公司权益占比	经营业态	储备/在建项目/新开工项目/竣工项目	项目用地面积(平方米)	项目规划计容建筑面积(平方米)	总建筑面积(平方米)	截至报告期末在建建筑面积(平方米)	截至2022年6月末已竣工面积(平方米)	项目计划总投资额(万元)	报告期实际投资额(万元)
1	杭州	春上雅庐	98.90%	住宅	竣工	59,208	76,966	128,769		128,769	160,000.00	3,454.19
2	杭州	新视界公寓	34.00%	住宅	竣工	57,811	144,525	212,995		212,995	274,595.00	8,912.90
3	杭州	如意云庐	100.00%	住宅	竣工	17,931	28,686	42,336		42,336	50,000.00	2,134.57
4	杭州	济宸府	65.00%	住宅	在建	39,313	102,212	148,987	148,987		138,345.00	3,625.81
5	杭州	富春望	50.00%	住宅	竣工	15,350	42,979	70,459		70,459	120,000.00	112.28
6	杭州	杭州之门	50.00%	商办	在建	77,572	352,556	532,803	532,803		950,000.00	24,165.17
7	杭州	如意云境	100.00%	住宅	在建	21,450	47,190	65,626	65,626		105,000.00	5,182.95
8	杭州	怀石雅苑	98.90%	住宅	竣工	64,733	84,134	136,656		136,656	180,000.00	1,353.38
9	杭州	如意溪湖	99.09%	住宅	竣工	36,551	80,412	109,833		109,833	120,804.00	499.23
10	杭州	麓宸府	98.95%	住宅	竣工	42,899	94,319	136,112		136,112	182,550.00	1,157.59
11	杭州	富阳沁悦宸轩	100.00%	住宅	在建	36,535	89,876	140,076	140,076		145,186.00	47,100.75
12	杭州	富阳瀚悦宸邸	100.00%	住宅	在建	25,274	56,996	90,413	90,413		115,938.00	679.45
13	杭州	临安望青府	100.00%	住宅	在建	18,840	28,260	39,588	39,588		70,000.00	756.59
14	杭州	临安鲲鹏府	100.00%	住宅	在建	36,310	76,251	109,444	109,444		160,000.00	2,244.14
15	杭州	望林府	50.00%	住宅	在建	75,068	187,670	270,190	270,190		660,000.00	19,548.09
16	绍兴	锦洲府	48.56%	住宅	在建	65,649	144,428	198,578	198,578		116,000.00	5,313.24
17	舟山	海语东方	69.40%	住宅	在建	49,886	59,863	95,061	95,061		131,098.00	2,905.34
18	舟山	柏悦府	98.85%	住宅	竣工	37,164	72,731	103,554		103,554	151,139.00	1,297.24
19	舟山	柏悦溪湖花园	49.00%	住宅	竣工	27,442	74,093	97,959		97,959	151,130.00	3,542.02
20	舟山	悦宸府	100.00%	住宅	在建	7,133	17,833	23,339	23,339		30,000.00	571.67
21	舟山	都会之光	34.00%	住宅	在建	40,067	80,134	108,994	108,994		96,331.00	3,058.54
22	舟山	创世花园	15.00%	住宅	竣工	71,491	130,999	167,503		167,503	201,188.00	3,194.39
23	舟山	金宸府一期	50.00%	住宅	竣工	52,836	105,671	141,675		141,675	156,371.00	1,880.15
24	舟山	金宸府二期	50.00%	住宅	在建	56,727	124,799	171,919	171,919		171,200.00	
25	宁波	江宸府	100.00%	住宅	竣工	72,535	159,577	222,779		222,779	240,000.00	
26	宁波	学林新天地	50.26%	住宅	竣工	47,945	86,301	117,036		117,036	73,900.00	2,608.56
27	宁波	凤麟府	23.00%	住宅	在建	43,290	108,223	157,318	157,318		162,000.00	6,419.25
28	宁波	奉化泉溪宸院	60.00%	住宅	在建	50,098	75,147	113,550	113,550		91,000.00	21,000.69
29	衢州	常山云栖澜山	34.00%	住宅	在建	69,261	103,892	160,967	160,967		188,235.00	6,280.77
30	巢湖	江宸府	99.47%	住宅	在建(部分竣工)	121,856	219,340	317,496	131,868	185,628	265,000.00	5,737.22
31	巢湖	如意长江	99.47%	住宅	竣工	68,050	136,100	178,456		178,456	156,045.00	6,077.59
32	宣城	宣城宛陵大观	18.20%	住宅	在建	142,454	227,926	293,997	293,997		210,000.00	9,005.35

序号	地区	项目	公司权益占比	经营业态	储备/在建项目/新开工项目/竣工项目	项目用地面积(平方米)	项目规划计容建筑面积(平方米)	总建筑面积(平方米)	截至报告期末在建建筑面积(平方米)	截至2022年6月末已竣工面积(平方米)	项目计划总投资额(万元)	报告期实际投资额(万元)
33	淮安	逸景澜庭	49.00%	住宅	在建(部分竣工)	78,884	173,345	224,423	102,084	122,339	121,155.00	7,781.84
34	昆山	如意铭著	70.00%	住宅	在建	42,242	97,156	131,965	131,965		146,000.00	5,796.81
35	南京	柏悦府	99.87%	住宅	在建	92,896	211,179	285,856	285,856		532,400.00	12,081.77
36	柳州	时代之城	49.00%	住宅	在建	55,617	194,660	254,412	254,412		88,338.00	1,554.60
37	南宁	江宸合悦	80.00%	住宅	在建	13,720	70,464	99,842	99,842		70,179.00	2,353.75
38	贵港	天空之城	31.00%	住宅	在建	61,812	185,313	245,423	245,423		120,028.00	4,296.52
39	南宁	春江海岸	80.00%	住宅	竣工	7,009	33,271	44,325		44,325	37,700.00	1,984.06

主要项目销售、结转情况

项目	经营业态	项目总可售面积(平方米)/数量(个)	报告期末剩余可供出售楼面面积(平方米)/数量(个)	截至报告期末已预售或已售楼面面积(平方米)/数量(个)	报告期已预售或已售楼面面积(平方米)/数量(个)	报告期销售金额(万元)	截至报告期末累计结算面积(平方米)/数量(个)	报告期累计结算面积(平方米)/数量(个)	报告期收入(万元)
时间国际	写字楼	38,636.10	-	38,636.10	-	-	38,636.10	-	-
	商业	10,290.07	1,674.66	8,615.41	-	-	8,615.11	-	-
	车位(个)	322.00	102.00	220.00	-	-	220.00	-	-
阳光国际	住宅	250,095.48	20,767.34	229,328.14	-	-	228,340.72	545.10	2,445.71
	商铺及购物中心	11,071.98	8,058.62	3,013.36	-	-	3,013.36	-	-
	车位(个)	1,430.00	134.00	1,296.00	3.00	105.00	1,296.00	3.00	100.00
丽郡国际	住宅	129,544.74	-	129,544.74	-	-	129,544.74	-	-
	商铺及购物中心	2,002.67	-	2,002.67	-	-	2,002.67	-	-
	车位(个)	1,244.00	1.00	1,243.00	-	-	1,243.00	-	-
印象西湖	住宅	207,256.59	-	207,256.59	-	-	206,637.88	-	-
	商业	72,699.42	65,133.37	7,566.05	-	-	2,269.11	-	-
	写字楼	167,604.66	1,597.33	166,007.33	-	-	165,502.82	218.13	173.14
	车位(个)	3,299.00	70.00	3,229.00	19.00	103.50	1,586.00	41.00	224.76
蓝郡国际一期	住宅	144,372.42	-	144,372.42	94.42	132.19	144,234.92	94.42	108.93
	商铺及购物中心	33,303.19	6,952.74	26,350.45	-	-	26,081.38	-	-
	车位(个)	1,224.00	321.00	903.00	-	-	896.00	-	28.95
蓝郡国际二期	写字楼	62,585.18	14,667.75	47,917.43	9,428.22	9,691.21	38,695.75	1,307.59	1,343.24
	商铺	5,215.63	2,598.45	2,617.18	-	-	2,617.18	-	-
	车位(个)	211.00	103.00	108.00	1.00	3.05	108.00	1.00	2.80

2022 年半年度报告

项目	经营业态	项目总可售面积 (平方米)/数量 (个)	报告期末剩余 可供售楼面面积 (平方米)/ 数量(个)	截至报告期末 已售或已售楼 面面积(平方 米)/数量 (个)	报告期已售 或已售楼面面积 (平方米)/数 量(个)	报告期销售金 额(万元)	截至报告期末 累计结算面积 (平方米)/数 量(个)	报告期累计结 算面积(平方 米)/数量 (个)	报告期收入 (万元)
时间名座	写字楼	74,531.26	11,120.69	63,410.57	698.11	1,064.10	62,523.17	584.20	841.23
	商业	6,121.31	1,040.83	5,080.48	-	-	4,903.61	-	-
	车位(个)	670.00	250.00	420.00	7.00	48.10	370.00	8.00	44.13
富阳江宸府	住宅	164,396.21	-	164,396.21	-	-	164,290.16	2,114.20	3,080.01
	商铺及购物中心	2,375.46	-	2,375.46	-	-	2,375.46	97.22	210.49
	车位(个)	1,631.00	-	1,631.00	1.00	12.00	1,631.00	25.00	398.17
	储藏室	575.88	317.54	258.34	258.34	205.50	29.00	29.00	188.53
麓宸府	住宅	71,014.89	-	71,014.89	-	-	50,030.40	3,616.92	7,486.70
	储藏室	3,096.76	17.59	3,079.17	11.96	11.00	2,123.50	102.25	163.30
	车位(个)	722.00	11.00	711.00	6.00	118.00	575.00	39.00	766.97
舟山柏悦府	住宅	71,680.09	-	71,680.09	-	-	70,065.62	1,295.45	2,804.48
	车位(个)	747.00	6.00	741.00	-	-	725.00	21.00	269.27
金宸府檀府	住宅	95,342.42	3,981.21	91,361.21	1,422.40	2,472.07	89,272.80	2,147.10	3,334.72
	车位(个)	924.00	305.00	619.00	59.00	282.00	542.00	100.00	540.37
金宸府相府	住宅	117,443.57	53,387.40	64,056.17	15,751.25	25,221.00	-	-	-
	商铺	5,823.03	5,522.68	300.35	-	-	-	-	-
	车位(个)	1,119.00	1,080.00	39.00	39.00	355.00	-	-	-
悦宸府	住宅	104,514.81	-	104,514.81	-	-	103,235.32	1,845.31	2,498.72
	储藏室	2,454.78	-	2,454.78	-	-	2,418.55	68.45	23.87
相贤府	住宅	35,369.34	-	35,369.34	-	-	35,122.48	-	-
	车位(个)	354.00	21.00	333.00	4.00	96.00	331.00	6.00	124.77
	储藏室	767.60	563.75	203.85	17.11	11.90	198.85	17.11	10.92
江宸府(奉化)	住宅	150,936.38	-	150,936.38	-	-	149,727.23	115.07	139.36
	商铺及购物中心	2,720.42	-	2,720.42	-	-	2,720.42	-	-
	储藏室	5,906.60	-	5,906.60	-	-	5,659.26	-	-
	车位(个)	1,349.00	392.00	957.00	425.00	2,560.00	879.00	359.00	1,991.28
南宁春江海岸	住宅	31,290.77	3,549.91	27,740.86	2,378.42	2,386.19	26,200.95	2,035.02	1,936.19
	商铺	752.77	280.32	472.45	-	-	409.78	53.56	65.89
	车位(个)	198.00	56.00	142.00	20.00	82.84	122.00	10.00	56.76
如意春江一期 (怀石雅苑)	住宅	69,111.98	136.06	68,975.92	306.23	994.47	57,959.27	16,902.19	28,914.89
	车位(个)	662.00	75.00	587.00	3.00	29.72	443.00	95.00	1,638.72
如意春江二期 (春上雅庐)	住宅	63,201.69	169.32	63,032.37	-	-	33,380.02	33,380.02	58,266.09
	车位(个)	594.00	21.00	573.00	-	-	309.00	309.00	5,329.91
江宸府(巢湖)	住宅	220,172.37	92,086.37	128,086.00	8,443.00	10,513.71	108,966.36	20,763.38	21,875.91
	车位(个)	2,522.00	2,522.00	-	-	-	-	-	-

2022 年半年度报告

项目	经营业态	项目总可售面积 (平方米)/数量 (个)	报告期末剩余 可供售楼面面积 (平方米)/ 数量(个)	截至报告期末 已预售或已售楼 面面积(平方 米)/数量 (个)	报告期已预售 或已售楼面面积 (平方米)/数 量(个)	报告期销售金 额(万元)	截至报告期末 累计结算面积 (平方米)/数 量(个)	报告期累计结 算面积(平方 米)/数量 (个)	报告期收入 (万元)
如意溪湖	住宅	76,075.41	131.36	75,944.05			75,607.94	341.97	532.15
	商铺	2,343.97		2,343.97	453.14	1,087.54	2,302.54	453.14	997.74
	车位(个)	752.00	12.00	740.00	11.00	113.50	739.00	31.00	307.98
	储藏室	464.90		464.90			464.90		
如意长江(巢湖)	住宅	128,929.84	2,327.38	126,602.46	4,120.01	4,765.64	112,271.50	112,271.50	121,209.90
	商铺	2,164.45	1,293.69	870.76	396.40	651.86	666.74	666.74	1,052.92
	车位(个)	1,030.00	646.00	384.00	1.00	6.50	323.00	323.00	1,409.91
学林新天地	住宅	64,029.73		64,029.73			59,102.79	12,132.04	11,666.06
	商铺	3,032.62		3,032.62			2,773.11	713.92	959.12
	车位(个)	460.00		460.00	6.00	29.00	428.00	98.00	407.33
锦州府	住宅	132,696.34		132,696.34					
	商铺	6,026.86		6,026.86	634.50	1,328.51			
	车位(个)	1,379.00	198.00	1,181.00	2.00	24.00			
如意云庐	住宅	27,170.32	314.65	26,855.67	627.17	1,220.33	25,392.99	4,806.57	8,583.91
	商铺	813.57	590.86	222.71	171.82	343.34	222.71	222.71	401.16
	车位(个)	319.00	108.00	211.00	21.00	147.41	179.00	29.00	192.58
	储藏室	739.83	249.17	490.66	41.30	25.00	332.35	32.81	17.25
济宸府	住宅	97,195.23	411.37	96,783.86					
	商铺	1,338.53		1,338.53					
	车位(个)	1,212.00	321.00	891.00					
柏悦溪湖	住宅	70,773.44	6,655.41	64,118.03	3,726.17	7,230.36	14,612.31	14,612.31	25,753.09
	商铺	1,444.02	1,317.28	126.74					
	车位(个)	639.00	258.00	381.00	44.00	194.36	89.00	89.00	735.19
舟山悦宸府	住宅	16,473.34	4,628.91	11,844.43	2,075.93	2,998.60			
	商铺	633.01		633.01					
	车位(个)	134.00	61.00	73.00	25.00	15.60			
南京柏悦府	住宅	171,207.58	67,657.39	103,550.19	17,245.08	48,437.49			
	商铺	20,572.24	20,572.24						
	车位(个)	1,500.00	1,500.00						
昆山如意铭著	住宅	75,655.05	2,294.74	73,360.31	1,769.42	3,225.75			
	车位(个)	784.00	784.00						
广西天空之城	住宅	174,177.96	134,154.32	40,023.64	1,571.04	827.85			
	商铺	6,787.00	6,787.00						
	车位(个)	1,613.00	1,613.00						
广西时代之城	住宅	188,917.73	178,934.39	9,983.34	467.06	204.41			

2022 年半年度报告

项目	经营业态	项目总可售面积 (平方米)/数量 (个)	报告期末剩余 可供售楼面面积 (平方米)/ 数量(个)	截至报告期末 已预售或已售楼 面面积(平方 米)/数量 (个)	报告期已预售 或已售楼面面积 (平方米)/数 量(个)	报告期销售金 额(万元)	截至报告期末 累计结算面积 (平方米)/数 量(个)	报告期累计结 算面积(平方 米)/数量 (个)	报告期收入 (万元)
	商铺	3,387.47	3,387.47						
	车位(个)	1,484.00	1,484.00						
舟山海语东方	住宅	57,835.05	46,535.93	11,299.12	1,738.54	4,814.82			
	商铺	613.85	613.85						
	储藏室	1,887.30	1,887.30						
	车位(个)	375.00	375.00						
如意云境	住宅	30,567.72		30,567.72					
	商铺	3,420.45	3,420.45						
	储藏室	487.29	487.29						
	车位(个)	413.00	358.00	55.00					
江宸合悦	住宅	62,982.32	53,495.31	9,487.01	2,964.69	2,862.28			
	公寓	2,355.84	2,355.84						
	商铺	4,393.71	4,393.71						
	车位(个)	473.00	473.00						
大奇山郡	别墅	130,477.38		130,477.38			129,783.52		
富春望	住宅	42,291.38	2,547.82	39,743.56	2,208.01	6,566.11	33,707.09	2,616.54	6,890.88
	商铺	53.68		53.68					
	储藏室	386.95	34.60	352.35	352.35	257.86	352.35	352.35	236.56
	车位(个)	501.00	213.00	288.00	25.00	67.50	244.00	19.00	72.02
逸景澜庭	住宅	170,703.99		170,703.99			43,283.91	43,283.91	28,993.51
	商铺	601.85		601.85					
	车位(个)	944.00	261.00	683.00	1.00	4.70			
都会钱塘项目	高层(精装)	15,278.56		15,278.56			15,230.39		
	洋房	57,019.33		57,019.33			56,899.86	214.50	518.75
	车位(个)	720.00	43.00	677.00	14.00	221.49	677.00	16.00	230.83
祥符望林府	住宅	158,159.56	1,540.35	156,619.21	1,978.29	8,112.77			
	商铺	1,982.59	1,982.59						
	车位(个)	1,584.00	986.00	598.00	6.00	240.00			
凤麟府项目	住宅	106,437.28		106,437.28					
	商铺	2,485.48	859.93	1,625.55		176.95			
	储藏室	5,154.92		5,154.92					
	车位(个)	882.00	302.00	580.00	1.00	9.40			
杭州世纪中心项目	办公	238,353.50	59,950.18	178,403.32					
	酒店	80,529.00	80,529.00						
	商业	49,995.89		49,995.89					

2022 年半年度报告

项目	经营业态	项目总可售面积 (平方米)/数量 (个)	报告期末剩余 可供售楼面面积 (平方米)/ 数量(个)	截至报告期末 已预售或已售楼 面面积(平方 米)/数量 (个)	报告期已预售 或已售楼面面积 (平方米)/数 量(个)	报告期销售金 额(万元)	截至报告期末 累计结算面积 (平方米)/数 量(个)	报告期累计结 算面积(平方 米)/数量 (个)	报告期收入 (万元)
	车位(个)	800.00	780.00	20.00					
天麓府	多层	43,616.94		43,616.94			41,896.60		
	高层	94,499.15		94,499.15			93,001.48	301.21	453.10
	商铺	2,138.57		2,138.57			2,130.60		
	车位(个)	1,382.00		1,382.00			1,364.00		
	储藏室	5,115.14		5,115.14			4,757.47		
都会之光	住宅	78,628.84	35,433.00	43,195.84	9,498.93	11,356.49			
	车位(个)	687.00	497.00	190.00	19.00	63.50			
创世花园	住宅	128,426.52	9,789.37	118,637.15	63,007.18	83,858.52	53,508.45	5,407.04	7,329.50
	车位(个)	1,110.00	122.00	988.00	782.00	3,128.00	174.00		
新界项目	住宅	132,394.70	316.05	132,078.65			96,387.36	96,387.36	182,983.02
	商铺	9,697.63	4,026.53	5,671.10	185.82	448.89	5,033.27	5,033.27	12,677.32
	车位(个)	1,842.00	990.00	852.00	4.00	74.00	651.00	651.00	8,670.46
时代公馆	住宅	171,736.37		171,736.37			171,736.37		
	车位(个)	1,739.00	91.00	1,648.00			1,648.00		
云溪雅院	住宅	26,301.50		26,301.50			25,479.89		
	商铺	1,444.41		1,444.41	47.14	102.42	1,348.32	47.14	93.97
	车位(个)	251.00		251.00	50.00	302.50	251.00	50.00	277.52
沁园项目	住宅	74,495.64		74,495.64		127.00	74,495.64		
	车位(个)	640.00	16.00	624.00	18.00	781.00	624.00	18.00	716.51
宛陵大观	住宅	220,293.99	202,205.13	18,088.86	6,848.51	6,341.68			
	商铺	3,010.71	3,010.71						
	车位(个)	1,396.00	1,396.00						
云栖澜山	高层	14,408.00	12,807.00	1,601.00	1,601.00	2,468.00			
	洋房	57,056.00	27,005.00	30,051.00	30,051.00	31,554.00			
	排屋	30,229.00	30,229.00						
	商铺	773.00	773.00						
	储藏室	1,750.00	1,750.00						
	车位	827.00	827.00						

报告期内公司经营情况的重大变化，以及报告期内发生的对公司经营情况有重大影响和预计未来会有重大影响的事项

适用 不适用

四、报告期内主要经营情况

(一) 主营业务分析

1 财务报表相关科目变动分析表

单位：元币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
营业收入	5,383,010,455.13	2,988,169,083.49	80.14
营业成本	4,711,229,501.00	2,382,413,606.82	97.75
销售费用	98,917,717.95	100,462,818.98	-1.54
管理费用	104,321,266.63	168,657,792.44	-38.15
财务费用	135,189,894.87	181,829,829.30	-25.65
经营活动产生的现金流量净额	1,790,353,080.22	-80,298,001.56	不适用
投资活动产生的现金流量净额	280,634,653.82	-210,606,855.90	不适用
筹资活动产生的现金流量净额	-3,442,908,828.35	1,182,879,196.62	-391.06

营业收入变动原因说明：主要系本期楼盘交付结转收入所致。

营业成本变动原因说明：主要系本期楼盘交付结转成本所致。

管理费用变动原因说明：主要系公司加强费用管控及人员减少、薪酬下降所致。

经营活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要系销售回款大于销售支出所致。

投资活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要系对外投资减少所致。

筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要系偿还融资所致。

2 本期公司业务类型、利润构成或利润来源发生重大变动的详细说明

适用 不适用

(二) 非主营业务导致利润重大变化的说明

适用 不适用

(三) 资产、负债情况分析

适用 不适用

1. 资产及负债状况

单位：元

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例 (%)	上年期末数	上年期末数占总资产的比例 (%)	本期期末金额较上年期末变动比例 (%)	情况说明
预付款项	93,555,420.28	0.23	39,313,408.12	0.08	137.97	预付工程款增加
在建工程	780,968,473.92	1.89	577,360,000.00	1.22	35.27	自持项目竣备后装修，由存货转入
短期借款	269,835,268.06	0.65	182,781,302.08	0.39	47.63	新增短期融资
应付票据			161,574,103.46	0.34	-100.00	票据到期兑付
应付职工薪酬	30,159,362.37	0.07	58,357,263.20	0.12	-48.32	支付年终绩效薪酬
应交税费	304,629,932.90	0.74	164,492,511.07	0.35	85.19	非同一控制下公司合并

一年内到期的非流动负债	882,461,500.95	2.14	2,030,899,904.44	4.29	-56.55	偿还融资借款
长期借款	3,012,623,868.23	7.31	4,474,086,051.78	9.45	-32.67	偿还融资借款
其他非流动负债	758,336,274.30	1.84	61,500,000.00	0.13	1,133.07	匹配项目去化周期而获得的资金支持

其他说明

无

2. 境外资产情况

适用 不适用

3. 截至报告期末主要资产受限情况

适用 不适用

项目	期末账面价值（元）	受限原因
货币资金	3,437,380,180.45	按揭保证金、承兑保证金、质押担保等
存货	16,813,410,619.48	抵押担保融资
固定资产	31,951,428.54	抵押担保融资
投资性房地产	104,668,760.84	抵押担保融资
长期股权投资	1,521,707,282.05	质押担保融资
合计	21,909,118,271.36	

4. 其他说明

适用 不适用

(四) 投资状况分析

1. 对外股权投资总体分析

适用 不适用

报告期内，公司长期股权投资余额为 2,619,209,411.60 元，较上年期末余额减少 18.21%。具体内容请详见财务报告第十节“七、合并财务报表项目注释-17 长期股权投资”。报告期内，公司取得子公司及参股公司的情况详见财务报告附注第十节“七、合并财务报表项目注释-17 长期股权投资”、“八、合并范围的变更”。

(1) 重大的股权投资

适用 不适用

(2) 重大的非股权投资

适用 不适用

(3) 以公允价值计量的金融资产

适用 不适用

分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产：

项目名称	期末余额（元）	期初余额（元）
------	---------	---------

交易性金融资产	10,941,726.84	13,450,033.90
其中：权益工具投资	8,956,386.00	11,432,035.50
银行理财产品	1,985,340.84	2,017,998.40
其他非流动金融资产	174,875,124.78	174,627,724.30
其中：权益工具投资	174,875,124.78	174,627,724.30
合计	185,816,851.62	188,077,758.20

(五) 重大资产和股权出售

√适用 □不适用

事项一：公司第十届董事会第三十三次会议审议通过了《转让投资份额的议案》。公司之全资子公司宁波高新区旭都企业管理咨询有限公司（以下简称“宁波旭都”或“转让方”）拟将其持有嘉兴桢诚投资合伙企业（有限合伙）（以下简称“嘉兴桢诚”）30%的投资份额（以下简称“交易标的”）全部转让于杭州西奥电梯有限公司（以下简称“杭州西奥”或“受让方”）。本次转让完成后，宁波旭都不再持有合伙企业投资份额。本次交易金额为协商定价，交易对价不超过 600,943,037.49 元。宁波旭都同意将上述转让款的收取权利全部转让给宋都集团。鉴于目前宋都集团尚需偿付杭州西奥在途借款本金为 11.68 亿元及对应利息，上述转让款直接与上述在途本金 11.68 亿元及对应利息进行冲抵。（详见临 2022-004）截至报告期末，前述转让事项已经办理完成工商登记事项。

事项二：公司第十届董事会第二十四次会议审议通过了《关于出售资产的议案》。公司之控股子公司合肥印象西湖房地产投资有限公司拟与浙江龙鼎控股集团有限公司（以下简称“龙鼎集团”或“收购方”）签订《资产转让协议》，项目公司拟将开发的商业等资产出售给龙鼎集团，出售的资产（以下简称“标的资产”）包括了：1）西湖国际广场商业裙房（包括印象西湖花园公建东、西组团 1-3 层商业裙房、印象西湖公建区地下商业）；2）地下车位 1400 个；3）一期住宅 7 号楼 3001 室，四合院一套。本次交易以现金方式支付，交易作价为 5.3 亿元。（详见公告临 2020-144、临 2020-147）截至报告期末，该交易尚未完成交割。

(六) 主要控股参股公司分析

√适用 □不适用

(1) 主要公司情况

单位：万元 币种：人民币

序号	公司名称	业务性质	注册资本	总资产	净资产	营业收入	净利润
1	杭州宋都房地产集团有限公司（含下属子公司）	房地产业	150,000.00	4,064,792.76	548,253.50	537,996.56	16,760.51

(2) 对公司净利润影响达到 10%以上的主要控股参股公司情况

单位：万元 币种：人民币

序号	公司名称	主营业务范围	注册资本	总资产	净资产	营业收入	净利润
1	杭州锦昊房地产开发有限公司	房地产开发	5,000.00	108,778.03	16,395.48	204,355.48	19,499.08
2	合肥悦郡房地产开发有限公司	房地产开发	45,000.00	79,301.45	48,661.00	123,672.73	9,487.53
3	淮安和都房地产开发有限公司	房地产开发	2,000.00	116,510.69	2,423.02	28,993.51	4,741.37
4	宁波奉化城都建设开发有限公司	房地产开发	10,000.00	47,231.00	19,815.71	13,388.17	2,764.27
5	杭州澜都房地产开发有限公司	房地产开发	50,000.00	124,060.42	47,329.34	63,596.00	1,813.64

(七) 公司控制的结构化主体情况

□适用 √不适用

五、其他披露事项

(一) 可能面对的风险

适用 不适用

1、政策风险：房地产行业受国家宏观政策影响较大，在融资、拿地、销售等环节均会受到政策影响从而导致风险增加。这就要求企业对于风险控制、市场把握以及管理效率的能力要进一步提升。公司将加强政策研究，在市场判断、战略制定、项目销售各环节做好充分应对措施。

2、市场风险：市场供求关系对房地产业影响巨大，一线热点城市和三四线城市分化严重，对于不同市场的监测和把握，以及出现风险时的产品结构调整、营销策略调整等提出更高要求。

3、财务风险：房地产行业是资金密集型行业，对资金需求量大，需求时间长。财政政策及融资监管政策对房地产行业的进一步收紧，使得房地产行业竞争压力增大，公司融资及经营性现金流可能存在一定风险。公司将继续坚持快速回款的策略，加强现金流管控，合理运用融资方式，降负债、去杠杆，确保公司现金流安全，提高公司面对财务风险的应变能力，保障公司有质量的增长。

4、经营风险：公司主要以开发住宅项目为主，具有开发周期长、投入资金大、综合性强等特点，对于项目开发的控制、销售等方面均具有较高的要求。任一开发环节出现问题，都可能直接或间接地导致项目开发周期延长、成本上升，存在项目预期经营目标难以如期实现的风险。

(二) 其他披露事项

适用 不适用

第四节 公司治理

一、股东大会情况简介

会议届次	召开日期	决议刊登的指定网站的查询索引	决议刊登的披露日期	会议决议
2021 年年度股东大会	2022/5/20	www.sse.com.cn	2022/5/21	经与会董事、董秘签字确认《宋都股份 2021 年年度股东大会决议》已于召开当日向上交所备案；全部议案均审议通过。
2022 年第一次临时股东大会	2022/6/7	www.sse.com.cn	2022/6/8	经与会董事、董秘签字确认《宋都股份 2022 年第一次临时股东大会决议》已于召开当日向上交所备案；全部议案均审议通过。
2022 年第二次临时股东大会	2022/7/8	www.sse.com.cn	2022/7/9	经与会董事、董秘签字确认《宋都股份 2022 年第二次临时股东大会决议》已于召开当日向上交所备案；全部议案均审议通过。

表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

适用 不适用

股东大会情况说明

适用 不适用

上述股东大会的召开符合法律法规的规定，不存在否决议案的情况。

二、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

适用 不适用

姓名	担任的职务	变动情形
CHENRENBAO	独立董事	选举
李迎春	独立董事	选举
赵刚	独立董事	选举

俞建午	董事长	选举
俞昀	董事	选举
汪庆华	董事	选举
陈振宁	董事	选举
肖剑科	董事	选举
邓永平	董事	选举
吴向	监事会主席	选举
朱瑾	监事	选举
李今兴	职工监事	选举
俞建午	总裁	聘任
汪庆华	执行总裁	聘任
陈振宁	副总裁、财务负责人	聘任
俞昀	董事会秘书	聘任
华民	独立董事（原）	离任
杜兴强	独立董事（原）	离任
郑金都	独立董事（原）	离任
郑羲亮	董事会秘书（原）	离任

公司董事、监事、高级管理人员变动的情况说明

√适用 □不适用

报告期，公司第十届董事会、监事会及当期聘任的高管任期届满，公司于 2022 年 4 月 28 日召开了职工代表大会选举了职工监事，于 2022 年 5 月 20 日召开了 2021 年度股东大会审议通过了关于公司董事会换届、监事会换届的议案，并选举公司第十一届董事会、监事会成员，人员构成如上表。2022 年 5 月 20 日，公司第十一届董事会第一次会议审议通过了关于选举公司董事长的议案和聘任公司高管的议案；同日，公司第十一届监事会审议通过了关于选举监事会主席的议案，相关人员构成如上表。

三、利润分配或资本公积金转增预案

半年度拟定的利润分配预案、公积金转增股本预案

是否分配或转增	否
每 10 股送红股数（股）	0
每 10 股派息数（元）（含税）	0
每 10 股转增数（股）	0
利润分配或资本公积金转增预案的相关情况说明	
无	

四、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的情况及其影响

（一）相关股权激励事项已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的

√适用 □不适用

事项概述	查询索引
2019 年 10 月 23 日，公司第十届董事会第七次会议审议通过了《关于以集中竞价方式回购股份预案的议案》，回购股份的用途为实施股权激励计划。截至报告期末，该次回购股份已经实施完毕，累计回购股份数量为 76,570,025 股。上述股票存放于公司回购股份专用账户，尚未实施股权激励计划。	临 2019-077、 临 2019-079、 临 2019-081
2021 年 1 月 22 日，公司第十届董事会第二十五次会议审议通过了《关于以集中竞价方式回购股份预案的议案》，并于 2021 年 1 月 28 日披露了《关于以集中竞价交易方式回购股份的回购报告书》。截至报告期末，股份回购尚未实施。2022 年 1 月 21 日，公司通过集中	临 2021-004、 临 2021-006、 临 2021-012、

竞价方式回购公司股份数量为 2,625,000 股并终止回购计划。前述回购股份仍然存放于回购计划专户中，尚未实施股权激励计划。	临 2022-015、 临 2022-019
---	---------------------------

(二) 临时公告未披露或有后续进展的激励情况

股权激励情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

员工持股计划情况

适用 不适用

事项一：公司 2016 年员工持股计划

截至 2022 年 5 月 18 日，公司 2016 年员工持股计划所持的公司 49,946,767 股股票已通过集中竞价交易方式全部出售完毕。截至报告期末，公司 2016 年员工持股计划已经完成清算工作。

（详见公司披露的临 2022-067 号）

事项二：公司 2018 年员工持股计划

截至 2022 年 3 月 23 日，公司 2018 年员工持股计划所持有的公司股票 3,302.87 万股已全部出售完毕。2022 年 3 月 26 日，时任董事、监事、高级管理人员俞建午、汪庆华、陈振宁、肖剑科、郑羲亮、朱瑾、李今兴出具承诺函，自愿放弃 2018 年员工持股计划实际出资份额所对应全部收益共计 2,720 万元（存在四舍五入的误差），并交由员工持股计划管理委员会处置。2022 年 3 月 28 日，员工持股计划管理委员会召集持有人会议，会议审议通过了签署董监高放弃的收益将无偿无条件赠与公司，用于补充公司营运资金，支持公司业务发展的事项，并授权员工持股计划管理委员会对前述事项具体实施。2022 年 3 月 28 日，员工持股计划管理委员会决定于 2022 年 4 月 15 日前完成相关款项划转至公司银行账户。2022 年 4 月 6 日，公司银行账户已经收到由员工持股计划专用银行账户划转的前述董监高放弃收益的全部款项，共计 27,137,200 元。截至报告期末，公司 2018 年员工持股计划已经完成清算工作。（详见公司披露的临 2022-040、2022-049 号公告）

其他激励措施

适用 不适用**第五节 环境与社会责任****一、环境信息情况****(一) 属于环境保护部门公布的重点排污单位的公司及其主要子公司的环保情况说明**适用 不适用**(二) 重点排污单位之外的公司环保情况说明**适用 不适用**(三) 报告期内披露环境信息内容的后续进展或变化情况的说明**适用 不适用**(四) 有利于保护生态、防治污染、履行环境责任的相关信息**适用 不适用

1、在污染防治方面

(1) 泥浆干化处理通过泥浆固化设备，将钻孔灌注桩产生的泥浆固化成固体，提供给砖瓦厂家或进行清运、回填处理，能有效减少废水排放。在瑞安邮电北路代建、前进代建项目得到应用。(2) 智慧系统采用智慧工地系统，将工地临时喷淋系统和大气环境检测设备相结合，在超出预警值后，自动打开喷淋系统，有效降低工地 PM2.5/PM10 的产生。目前在公司所属项目中均已应用。

2、在资源节约方面

(1) 薄抹灰工艺所谓薄抹灰，就是抹灰层的厚度 $\leq 5\text{mm}$ 。相比传统抹灰方法(20mm左右)，此工艺能节省75%左右的抹灰材料用量。目前在舟山柏悦府等项目已得到应用。(2) 海绵城市雨水收集系统将雨水根据需求进行收集后，经过并经过对收集的雨水进行处理后达到符合设计使用标准的系统，可以用来清洗、绿化浇水甚至饮用等，能在小区运行中大幅节省市政给水。在公司所属项目均已应用。(3) 装配式栏杆装配式栏杆在工厂中集中生产，在项目现场组装，过程中几乎没有材料浪费，同时免于焊接，几乎没有垃圾产生，有利于节省栏杆材料，保护环境。目前已在奉化江宸府等项目得到应用。

3、在生态保护方面

(1) 铝合金模板工艺由于铝合金模板具有能重复利用、成型好等特点，它的广泛应用不仅节省大量木材资源，还减少了大量因结构修补产生的垃圾，利于环保。在舟山柏悦府、南京柏悦府、富阳江宸府、富阳济宸府等项目得到应用。(2) 精装修落地节约家装材料浪费，节约资源；统一装修，大大改善噪音污染；在装修期间采用环保型材料，基层采用E1级阻燃胶合板，面层采用环保乳胶漆，墙纸采用环保糯米胶、固装采用成品木饰面；在精装修的配置的家电上选择节能型号，中央空调选用节能型型号，房间、客餐厅等采用节能型水地暖。

(五) 在报告期内为减少其碳排放所采取的措施及效果

适用 不适用

公司智慧系统采用智慧工地系统，将工地临时喷淋系统和大气环境检测设备相结合，在超出预警值后，自动打开喷淋系统，有效降低工地 PM2.5/PM10 的产生。目前在公司所属项目中均已应用。

二、巩固拓展脱贫攻坚成果、乡村振兴等工作具体情况

适用 不适用

第六节 重要事项

一、承诺事项履行情况

(一) 公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

√适用 □不适用

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	承诺时间及期限	是否有履行期限	是否及时严格履行	如未能及时履行应说明未完成履行的具体原因	如未能及时履行应说明下一步计划
与重大资产重组相关的承诺	解决同业竞争	浙江宋都控股有限公司、郭轶娟、俞建午	①承诺人截止承诺日持有的存量地产外,在承诺人作为上市公司控股股东或实际控制人之期限内,将采取有效措施,并促使承诺人控制的公司采取有效措施,不从事或参与包括房地产开发、销售、租赁在内的任何可能对上市公司主营业务构成竞争的业务。②如承诺人及其控制的除上市公司以外的公司未来从任何第三者获得的任何商业机会与上市公司主营业务有竞争或可能有竞争,则承诺人及其控制的公司将立即通知上市公司,并尽力将该商业机会给予上市公司。	承诺时间为2009年12月	否	是		
	解决同业竞争	浙江宋都控股有限公司、郭轶娟、俞建午	①本次交易完成后,承诺人将继续严格按照《公司法》等法律、法规、规章等规范性文件的要求以及上市公司《公司章程》的有关规定,履行股东义务或者敦促董事依法履行董事义务,在股东大会以及董事会对有关涉及承诺人事项的关联交易进行表决时,履行回避表决的义务。②本次交易完成后,承诺人与上市公司之间将尽量减少关联交易。在进行确有必要且无法规避的关联交易时,保证按市场化原则和公允价格进行公平操作,并按相关法律、法规、规章等规范性文件的规定履行交易程序及信息披露义务。保证不通过关联交易损害上市公司及其他股东的合法权益。	承诺时间为2009年12月	否	是		
	债务剥离	浙江宋都控股有限公司	如果浙江宋都控股有限公司预留部分需支付给百科投资的股权转让款不足以偿付拟置出资产或有负债和其他责任,同时百科投资和自然人潘广超未能按《保证合同》的约定履行保证责任,浙江宋都控股有限公司将代百科投资和自然人潘广超履行因拟置出资产或有债务、未披露债务等给上市公司所造成损失的保证责任,浙江宋都控股有限公司同时保留向百科投资和自然人潘广超追偿的权利。	承诺时间为2011年8月	否	是		
	其他	浙江宋都控股有限公司	关于土地被收回、增收土地闲置费和增值地价款的承诺。如果拟注入资产在本次交易实际完成注入之日前取得的尚未开发的土地出现被收回、征收土地闲置费和增值地价款而导致拟注入资产或上市公司产生损失的情形,浙江宋都控股有限公司承诺以现金或者持有上市公司股份的方式进行补偿。	承诺时间为2011年1月	是	是		
	其他	浙江宋都控股有限公司	关于土地增值税的承诺。截止2009年12月31日,如本次拟注入资产中涉及的项目,已达到土地增值税清算条件或已达到税务机关关于土地增值税清算要求,但尚未完成土地增值税清缴,于2009年12月31日后实际需缴纳的土地增值税高于截止2009年12月31日宋都集团已计提的土地增值税,宋都控股承诺承担该等项目实际需缴纳土地增值税高于已计提土地增值税之差额部分。	承诺时间为2010年4月,期限至注入资产中涉及项目清缴土地增值税完毕	是	是		
	其他	浙江宋都控股有限公司、郭	对上市公司“五分开”的承诺:保证上市公司“人员独立、资产独立完整、财务独立、机构独立、业务独立”	承诺时间为2009年12月	否	是		

		轶娟、俞建午						
其他承诺	其他	浙江宋都控股有限公司、俞建午	宋都控股、俞建午先生承诺，最晚于 2023 年 6 月 30 日前变现部分资产，2021 年预计下降存单质押担保金额 6 亿元，2022 年预计下降存单质押担保金额 9 亿元，2023 年预计下降存单质押担保金额 20.31 亿元，最晚于 2023 年 12 月 31 日前，彻底消除与宋都股份之间存单质押的互保形式（详见临 2021-062 号公告）	承诺时间为 2021 年 5 月 26 日，期限为 2023 年 6 月 30 日、2023 年 12 月 31 日	是	是		

二、报告期内控股股东及其他关联方非经营性占用资金情况

适用 不适用

三、违规担保情况

适用 不适用

四、半年报审计情况

适用 不适用

五、上年年度报告非标准审计意见涉及事项的变化及处理情况

适用 不适用

上年年度报告非标准审计意见涉及事项：天健会计师事务所出具了带强调事项段的《宋都股份 2021 年度审计报告》，截至审计报告日，俞建午先生已缴纳违法所得，尚未缴纳罚款；宋都股份为宋都控股提供担保的借款余额仍有 299,210 万元。宋都股份尚未因该等担保事项发生实际代偿损失，但控股股东和实际控制人能否在上述期限内彻底解决存单质押担保事项存在重大不确定性。

进展情况：截至本报告披露日，俞建午先生尚未缴清全部罚款。公司为宋都控股及其关联方担保的借款余额为 260,160 万元，其中公司以存单质押形式提供担保的借款余额为 250,410 万元。未出现与前期承诺事项不一致的情况。

六、破产重整相关事项

适用 不适用

七、重大诉讼、仲裁事项

本报告期公司有重大诉讼、仲裁事项 本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项

八、上市公司及其董事、监事、高级管理人员、控股股东、实际控制人涉嫌违法违规、受到处罚及整改情况

适用 不适用

2021 年 12 月 22 日董事长俞建午先生收到证监会出具的《行政处罚决定书》（【2021】105 号），没收俞建午违法所得 36,793,079.75 元，并处以 110,379,239.25 元的罚款。（详见临 2021-125 号公告）截至本报告披露日，俞建午先生已缴纳违法所得，尚未缴清全部罚款。

2022 年 2 月、3 月公司及公司董事长俞建午先生，时任董事会秘书郑羲亮先生收到浙江证监局出具警示函。（详见公司披露的 2022-023 号公告、2022-047 号公告）；2022 年 4 月，因未依规披露员工持股计划可能的减持情况和未及时履行股份回购的信息披露义务，公司及公司董事长俞建午先生，时任董事会秘书郑羲亮先生收到上交所纪律处分函件。公司及相关人员高度重视相关决定书中指出的问题，公司亦将认真吸取教训，组织相关人员加强对上市公司法律法规和规范

性文件的学习，提高规范运作意识，不断提高公司信息披露质量，促进公司健康、稳定和持续发展。

九、报告期内公司及其控股股东、实际控制人诚信状况的说明

适用 不适用

报告期内，公司及其控股股东、实际控制人不存在未履行法院生效判决、所负数额较大的债务到期未清偿等情况。

十、重大关联交易

(一) 与日常经营相关的关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

事项一：公司于 2020 年 5 月 26 日召开的 2019 年年度股东大会审议通过了第十届董事会第十五次会议提报的《关于预计相互担保计划暨关联交易的议案》，在授权范围内，公司方为宋都控股提供担保金额不超过人民币 41 亿元（存单质押担保金额 35 亿元，信用保证担保金额 6 亿元），宋都控股为公司方提供担保金额不超过 50 亿元。授权期限为自 2019 年年度股东大会通过之日起至公司 2020 年年度股东大会召开之日（2021 年 5 月 26 日）止。

截至报告期末，公司为宋都控股及其关联人提供的担保余额为 290,610 万元，其中以存单质押形式提供的担保余额为 280,860 万元，以信用担保形式提供的担保余额为 9,750 万元。截至本报告出具日，公司为宋都控股及其关联人提供的担保余额为 260,160 万元，其中以存单质押形式提供的担保余额为 250,410 万元，以信用担保形式提供的担保余额为 9,750 万元。上述公司对宋都控股及其关联方的担保，宋都控股及实际控制人俞建午先生均向公司提供了反担保。

控股股东及实控人承诺最晚于 2023 年 12 月 31 日前，彻底消除与公司之间以存单形式的互保情形。其中控股股东及实控人已经完成 2021 年下降存单质押担保金额 6 亿元的承诺。截至本报告出具日，公司控股股东、实际控制人关于 2022 年下降存单质押担保金额 9 亿元的承诺，已完成其中 57,050 万元。

事项二：公司于 2022 年 5 月 20 日召开的 2021 年年度股东大会审议通过了《关于公司 2022 年度预计日常关联交易事项的议案》，与宋都物业的接受劳务和关联租赁的两类交易类别分别预计新增年度金额 16000 万元和 600 万元。报告期，公司接受劳务金额为 2,464.46 万元，关联租赁的交易金额为 164.28 万元。

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

(二) 资产收购或股权收购、出售发生的关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

事项概述	查询索引
2021 年 1 月 22 日公司召开的第十届董事会第二十五次会议审议通过了《关于对外投资暨关联交易的议案》，宋都集团拟认购私募投资基金上海乐进投资合伙企业（有限合伙）5000 万份份额。截至报告期末，公司尚未签署相关协议。	临 2021-004、 临 2021-007

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

4、涉及业绩约定的，应当披露报告期内的业绩实现情况

适用 不适用

(三) 共同对外投资的重大关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

(四) 关联债权债务往来

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

事项概述	查询索引
公司于2022年3月11日的第十届董事会第三十五次会议审议通过了《关于签订合作协议暨对外提供财务资助的议案》，该项议案尚需提交公司股东大会审议。截至报告期末，该项议案尚未提交公司股东大会审议。	临2022-026、 临2022-027

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

公司2022年7月8日召开的2022年第二次临时股东大会审议通过了由公司第十一届董事会第二次会议审议通过的《关于对外提供财务资助暨关联交易的议案》，对杭州大奇山郡实业有限公司体系在2021年财务资助净额2,865.20万元的基础上，对其净增加财务资助额度2,800万元，在签署总额度内，资金可以滚动使用。

报告期内，公司对大奇山郡体系的财务资助发生额1,700.00万元，大奇山郡体系归还公司财务资助1,885.00万元，故报告期公司没有新增对大奇山郡体系的财务资助净额。

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

单位：万元币种：人民币

关联方	关联关系	向关联方提供资金			关联方向上市公司提供资金		
		期初余额	发生额	期末余额	期初余额	发生额	期末余额
宋都控股	控股股东				0.00	44,455.62	44,455.62
合计					0.00	44,455.62	44,455.62
关联债权债务形成原因		公司日常经营周转需要，控股股东向公司提供无息财务资助					
关联债权债务对公司经营成果及财务状况的影响		控股股东提供借款能够有效地补充公司现金流，加快公司各个项目的开发进度、增强公司获取优质项目的竞争力，加快公司业务的发展，符合全体股东的利益和公司战略发展的需要，没有违背公平、公开、公正的原则，不存在损害本公司及其股东特别是中小股东利益的情形。（注：上述发生额为当期发生净额。）					

(五) 公司与存在关联关系的财务公司、公司控股财务公司与关联方之间的金融业务

适用 不适用

(六) 其他重大关联交易

□适用 √不适用

(七) 其他

√适用 □不适用

公司于 2021 年 6 月 30 日接本公司控股股东宋都控股通知，宋都控股于 2021 年 6 月 30 日将其于 2020 年 9 月 10 日质押的 375,000,000 股（详见公司披露的临 2020-100 号、临 2020-136 号公告）其中的 10,000,000 股办理了股票质押解除手续，剩余的 365,000,000 股延长质押存续期至 2022 年 8 月 31 日，延长质押存续期旨在为公司全资子公司杭州宋都房地产集团有限公司获得借款延续提供质押担保。详见公司披露的临 2021-072 号公告。

十一、重大合同及其履行情况

1 托管、承包、租赁事项

□适用 √不适用

2 报告期内履行的及尚未履行完毕的重大担保情况

√适用 □不适用

单位：万元币种：人民币

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）															
担保方	担保方与上市公司的关系	被担保方	担保金额	担保发生日期(协议签署日)	担保起始日	担保到期日	担保类型	主债务情况	担保物(如有)	担保是否已经履行完毕	担保是否逾期	担保逾期金额	反担保情况	是否为关联方担保	关联关系
宋都股份	公司本部	浙江宋都控股有限公司	9,750.00	2020/1/3	2020/1/3	2022/12/21	连带责任担保	9,750.00		否	否		是	是	控股股东
宋都集团	全资子公司	浙江宋都控股有限公司	7,900.00	2020/5/7	2020/5/7	2023/5/7	连带责任担保	7,900.00		否	否		是	是	控股股东
宋都集团	全资子公司	浙江宋都控股有限公司	7,020.00	2020/5/8	2020/5/8	2023/5/8	连带责任担保	7,020.00		否	否		是	是	控股股东
宋都集团	全资子公司	浙江宋都控股有限公司	6,140.00	2020/5/9	2020/5/9	2023/5/9	连带责任担保	6,140.00		否	否		是	是	控股股东
宋都集团	全资子公司	浙江宋都控股有限公司	14,040.00	2020/5/11	2020/5/11	2023/5/11	连带责任担保	14,040.00		否	否		是	是	控股股东
宋都集团	全资子公司	浙江宋都控股有限公司	17,550.00	2020/5/21	2020/5/21	2023/5/6	连带责任担保	17,550.00		否	否		是	是	控股股东
宋都集团	全资子公司	浙江宋都控股有限公司	21,900.00	2020/5/22	2020/5/22	2023/5/7	连带责任担保	21,900.00		否	否		是	是	控股股东
宋都集团	全资子公司	浙江宋都控股有限公司	19,000.00	2020/6/17	2020/6/17	2023/6/16	连带责任担保	19,000.00		否	否		是	是	控股股东
宋都集团	全资子公司	浙江宋都控股有限公司	5,700.00	2020/6/18	2020/6/18	2023/6/17	连带责任担保	5,700.00		否	否		是	是	控股股东
宋都集团	全资子公司	浙江宋都控股有限公司	5,700.00	2020/7/3	2020/7/3	2023/7/2	连带责任担保	5,700.00		否	否		是	是	控股股东
宋都集团	全资子公司	浙江宋都控股有限公司	7,600.00	2020/7/10	2020/7/10	2023/7/9	连带责任担保	7,600.00		否	否		是	是	控股股东
宋都集团	全资子公司	浙江宋都控股有限公司	21,375.00	2020/7/21	2020/7/21	2023/7/20	连带责任担保	21,375.00		否	否		是	是	控股股东
宋都集团	全资子公司	浙江宋都控股有限公司	4,750.00	2020/7/30	2020/7/30	2023/7/29	连带责任担保	4,750.00		否	否		是	是	控股股东
宋都集团	全资子公司	浙江宋都控股有限公司	8,075.00	2020/7/31	2020/7/31	2023/7/30	连带责任担保	8,075.00		否	否		是	是	控股股东
宋都集团	全资子公司	浙江宋都控股有限公司	4,750.00	2020/8/7	2020/8/7	2023/8/6	连带责任担保	4,750.00		否	否		是	是	控股股东
宋都集团	全资子公司	浙江宋都控股有限公司	11,400.00	2020/9/24	2020/9/24	2023/9/23	连带责任担保	11,400.00		否	否		是	是	控股股东
宋都集团	全资子公司	浙江宋都控股有限公司	9,500.00	2020/10/12	2020/10/12	2023/10/12	连带责任担保	9,500.00		否	否		是	是	控股股东
宋都集团	全资子公司	浙江宋都控股有限公司	10,700.00	2021/2/25	2021/2/25	2024/2/25	连带责任担保	10,700.00		否	否		是	是	控股股东

宋都集团	全资子公司	浙江宋都控股有限公司	11,600.00	2021/3/2	2021/3/2	2024/3/2	连带责任担保	11,600.00		否	否		是	是	控股股东
宋都集团	全资子公司	浙江宋都控股有限公司	11,160.00	2021/3/5	2021/3/5	2024/3/5	连带责任担保	11,160.00		否	否		是	是	控股股东
宋都集团	全资子公司	浙江宋都控股有限公司	12,400.00	2021/3/11	2021/3/11	2024/3/10	连带责任担保	12,400.00		否	否		是	是	控股股东
宋都集团	全资子公司	浙江宋都控股有限公司	9,500.00	2021/3/15	2021/3/15	2024/3/15	连带责任担保	9,500.00		否	否		是	是	控股股东
宋都集团	全资子公司	浙江宋都控股有限公司	10,450.00	2021/3/18	2021/3/18	2024/3/18	连带责任担保	10,450.00		否	否		是	是	控股股东
宋都集团	全资子公司	浙江宋都控股有限公司	9,400.00	2021/3/23	2021/3/23	2024/3/23	连带责任担保	9,400.00		否	否		是	是	控股股东
宋都集团	全资子公司	浙江宋都控股有限公司	8,550.00	2021/4/20	2021/4/20	2024/4/20	连带责任担保	8,550.00		否	否		是	是	控股股东
宋都集团	全资子公司	浙江宋都控股有限公司	9,500.00	2021/5/25	2021/5/25	2024/5/24	连带责任担保	9,500.00		否	否		是	是	控股股东
宋都股份	公司本部	浙江致中和实业有限公司	15,200.00	2020/5/19	2020/5/19	2023/5/19	连带责任担保	15,200.00		否	否		是	是	母公司的控股子公司
宋都集团	全资子公司	绿地控股集团有限公司	74,000.00	2019/6/21	2019/6/21	2029/6/21	连带责任担保	148,000.00		否	否		是	否	其他
宋都集团	全资子公司	绿地控股集团有限公司	6,000.00	2020/3/18	2020/3/18	2029/6/21	连带责任担保	12,000.00		否	否		是	否	其他
宋都集团	全资子公司	绿地控股集团有限公司	75,000.00	2021/1/1	2021/1/1	2030/1/1	连带责任担保	150,000.00		否	否		是	否	其他
宋都股份	公司本部	宁波市奉化区交通投资发展集团有限公司	19,296.00	2022/5/16	2022/5/16	2028/5/12	连带责任担保	32,160.00		否	否		是	否	其他
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）								19,296.00							
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）								464,906.00							
公司对子公司的担保情况															
报告期内对子公司担保发生额合计								227,002.45							
报告期末对子公司担保余额合计（B）								762,833.23							
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）															
担保总额（A+B）								1,227,739.23							
担保总额占公司净资产的比例（%）								217.25							
其中：															
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）								290,610.00							
直接或间接为资产负债率超过70%的被担保对象提供的债务担保金额（D）								778,092.98							
担保总额超过净资产50%部分的金额（E）								111,803.05							
上述三项担保金额合计（C+D+E）								1,180,506.03							
未到期担保可能承担连带清偿责任说明															
担保情况说明								直接或间接为资产负债率超过70%的被担保对象提供的债务担保金额（D）所列担保事项为除已包含在（C）以外的部分；担保总额超过净资产50%部分的金额（E）所列担保事项为除已包含在（C）和（D）以外的部分							

3 其他重大合同

√适用 □不适用

公司于2022年3月14日披露了《关于签订合作协议暨对外提供财务资助的议案》，上述事项需提交股东大会审议。截至报告期末，该事项尚未提交公司股东大会审议。详见临2022-026号、临2022-027号公告。公司于2022年8月19日披露了《关于收到合作方解约通知函相关事项的公告》。详见临2022-097号公告。

十二、其他重大事项的说明

□适用 √不适用

第七节 股份变动及股东情况

一、股本变动情况

(一) 股份变动情况表

1、股份变动情况表

报告期内，公司股份总数及股本结构未发生变化。

2、股份变动情况说明

□适用 √不适用

3、报告期后到半年报披露日期间发生股份变动对每股收益、每股净资产等财务指标的影响（如有）

□适用 √不适用

4、公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

□适用 √不适用

(二) 限售股份变动情况

□适用 √不适用

二、股东情况

(一) 股东总数：

截至报告期末普通股股东总数(户)	62,193
截至报告期末表决权恢复的优先股股东总数（户）	不适用

(二) 截至报告期末前十名股东、前十名流通股股东（或无限售条件股东）持股情况表

单位：股

前十名股东持股情况							
股东名称 (全称)	报告期内增减	期末持股数量	比例 (%)	持有有限 售条件股 份数量	质押、标记或冻结情况		股东性质
					股份状态	数量	
浙江宋都控股有限公司		469,144,518	35.01		质押	436,000,000	境内非国有法人
俞建午		130,550,000	9.74		质押	96,000,000	境内自然人
郭轶娟		60,433,498	4.51		无	0	境内自然人
云南国际信托有限公司 —苍穹1号单一资金信 托		11,993,898	0.89		无	0	其他
张建军	+4,532,997	11,193,000	0.84		未知	0	未知
张秋伊	+2,378,190	7,272,200	0.54		未知	0	未知
中国工商银行股份有限 公司—南方中证全指房 地产交易型开放式指数 证券投资基金	+5,400,901	7,059,915	0.53		未知	0	未知
袁国彬		5,338,800	0.40		未知	0	未知
邵巍龙	-2,281,300	3,991,800	0.30		未知	0	未知
罗晴		3,627,800	0.27		未知	0	未知
前十名无限售条件股东持股情况							
股东名称	持有无限售条件流通股的数量			股份种类及数量			

		种类	数量
浙江宋都控股有限公司	469,144,518	人民币普通股	469,144,518
俞建午	130,550,000	人民币普通股	130,550,000
郭轶娟	60,433,498	人民币普通股	60,433,498
云南国际信托有限公司—苍穹 1 号单一资金信托	11,993,898	人民币普通股	11,993,898
张建军	11,193,000	人民币普通股	11,193,000
张秋伊	7,272,200	人民币普通股	7,272,200
中国工商银行股份有限公司—南方中证全指房地产交易型开放式指数证券投资基金	7,059,915	人民币普通股	7,059,915
袁国彬	5,338,800	人民币普通股	5,338,800
邵巍龙	3,991,800	人民币普通股	3,991,800
罗晴	3,627,800	人民币普通股	3,627,800
前十名股东中回购专户情况说明	宋都基业投资股份有限公司回购专用证券账户持有公司股份数 79,195,025 股，占公司股份比 5.91%。		
上述股东委托表决权、受托表决权、放弃表决权的说明	无		
上述股东关联关系或一致行动的说明	上述股东中，除浙江宋都控股有限公司、俞建午、郭轶娟、云南国际信托有限公司—苍穹 1 号单一资金信托为一致行动人外，本公司未知其余股东之间或无限售条件流通股股东之间是否存在关联关系或属于一致行动人关系		
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	无		

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

适用 不适用

(三) 战略投资者或一般法人因配售新股成为前十名股东

适用 不适用

三、董事、监事和高级管理人员情况

(一) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动情况

适用 不适用

其它情况说明

适用 不适用

(二) 董事、监事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

适用 不适用

(三) 其他说明

适用 不适用

四、控股股东或实际控制人变更情况

适用 不适用

第八节 优先股相关情况

适用 不适用

第九节 债券相关情况

一、企业债券、公司债券和非金融企业债务融资工具

适用 不适用

(一) 企业债券

适用 不适用

(二) 公司债券

适用 不适用

1. 公司债券基本情况

单位：亿元币种：人民币

债券名称	简称	代码	发行日	起息日	到期日	债券余额	利率(%)	还本付息方式	交易场所	投资者适当性安排(如有)	交易机制	是否存在终止上市交易的风险
宋都基业投资股份有限公司2019年非公开发行住房租赁专项公司债券(第一期)	19 宋都01	151258	2019年5月28日、2019年5月29日、2019年5月30日	2019年5月30日	2022年5月30日	0	8.5	到期还本,按年付息	上海证券交易所		询价、报价、协议交易机制	否
宋都基业投资股份有限公司2021年非公开发行公司债券(第一期)	21 宋都01	196746	2021年8月13日	2021年8月17日	2024年8月17日	2	8.5	到期还本,按年付息	上海证券交易所		询价、报价、协议交易机制	否

公司对债券终止上市交易风险的应对措施

适用 不适用

逾期未偿还债券

适用 不适用

关于逾期债项的说明

适用 不适用

2. 发行人或投资者选择权条款、投资者保护条款的触发和执行情况

适用 不适用

(1) 2022年4月25日召开了2022年第一次债券持有人会议,会议通过了增加19宋都01投资者回售选择权,2022年5月11日,投资者行使回售选择权,回售1.85亿元。截至报告期末,公司已经完成19宋都01公司债券的全部兑付工作;

(2) 21宋都01为3年期债券,未有附发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

3. 信用评级结果调整情况

适用 不适用

其他说明

无

4. 担保情况、偿债计划及其他偿债保障措施在报告期内的执行和变化情况及影响

√适用 □不适用

现状	执行情况	是否发生变更	变更后情况	变更原因	变更是否已取得有权机构批准	变更对债券投资者权益的影响
21 宋都 01 由宋都控股承担连带责任信用担保	正在存续期，正常执行	否	不适用	不适用	否	不适用

其他说明

无

5. 公司债券其他情况的说明

√适用 □不适用

截至报告期末，19 宋都 01 公司债已如期完成全部本息的兑付，总规模为 8 亿元。

(三) 银行间债券市场非金融企业债务融资工具

□适用 √不适用

(四) 公司报告期内合并报表范围亏损超过上年末净资产 10%

□适用 √不适用

(五) 主要会计数据和财务指标

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

主要指标	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减 (%)	变动原因
流动比率	1.17	1.15	1.74	
速动比率	0.33	0.33		
资产负债率 (%)	86.29	88.59	-2.60	
	本报告期 (1-6 月)	上年同期	本报告期比上年同期增减 (%)	变动原因
扣除非经常性损益后净利润	16,340,537.20	107,940,481.26	-84.86	归属于母公司净利润下降
EBITDA 全部债务比	0.10	0.05	95.77	债务总额下降
利息保障倍数	0.92	0.75	22.66	
现金利息保障倍数	8.06	0.27	2,882.34	经营活动现金流量增加
EBITDA 利息保障倍数	0.94	0.78	20.51	
贷款偿还率 (%)	100.00	100.00		
利息偿付率 (%)	100.00	100.00		

二、可转换公司债券情况

□适用 √不适用

第十节 财务报告

一、审计报告

□适用 √不适用

二、财务报表

合并资产负债表

2022 年 6 月 30 日

编制单位：宋都基业投资股份有限公司

单位：元币种：人民币

项目	附注	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金	七、1	6,129,858,670.03	7,684,251,086.52
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产	七、2	10,941,726.84	13,450,033.90
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	七、5	112,368,565.94	126,034,959.11
应收款项融资			
预付款项	七、7	93,555,420.28	39,313,408.12
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	七、8	2,209,860,290.00	2,574,458,350.11
其中：应收利息			
应收股利			222,616,031.62
买入返售金融资产			
存货	七、9	26,598,692,536.01	30,372,387,643.35
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	七、13	1,682,005,403.00	1,728,487,400.09
流动资产合计		36,837,282,612.10	42,538,382,881.20
非流动资产：			
发放贷款和垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	七、17	2,619,209,411.60	3,202,306,633.82
其他权益工具投资			

其他非流动金融资产	七、19	174,875,124.78	174,627,724.30
投资性房地产	七、20	319,552,272.09	322,713,270.51
固定资产	七、21	43,352,536.44	47,732,969.84
在建工程	七、22	780,968,473.92	577,360,000.00
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	七、26	1,958,760.31	2,232,813.37
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	七、29	6,700,341.53	7,400,362.55
递延所得税资产	七、30	426,022,438.32	462,773,978.35
其他非流动资产	七、31	7,526,432.30	6,254,396.18
非流动资产合计		4,380,165,791.29	4,803,402,148.92
资产总计		41,217,448,403.39	47,341,785,030.12
流动负债：			
短期借款		269,835,268.06	182,781,302.08
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	七、35		161,574,103.46
应付账款	七、36	2,912,524,691.38	3,284,246,656.70
预收款项	七、37	10,012,884.20	14,598,454.73
合同负债	七、38	16,945,815,596.09	19,146,374,362.70
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	七、39	30,159,362.37	58,357,263.20
应交税费	七、40	304,629,932.90	164,492,511.07
其他应付款	七、41	7,445,877,309.96	9,125,518,434.04
其中：应付利息			
应付股利			
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	七、43	882,461,500.95	2,030,899,904.44
其他流动负债	七、44	2,677,530,791.50	2,904,204,419.66
流动负债合计		31,478,847,337.41	37,073,047,412.08
非流动负债：			

保险合同准备金			
长期借款	七、45	3,012,623,868.23	4,474,086,051.78
应付债券	七、46	210,346,801.17	200,999,532.65
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款	七、48	37,181,058.44	58,702,150.87
长期应付职工薪酬			
预计负债	七、50	45,880,991.51	46,652,381.76
递延收益			
递延所得税负债	七、30	22,848,999.55	24,222,143.61
其他非流动负债	七、52	758,336,274.30	61,500,000.00
非流动负债合计		4,087,217,993.20	4,866,162,260.67
负债合计		35,566,065,330.61	41,939,209,672.75
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	七、53	1,340,122,326.00	1,340,122,326.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	七、55	444,056,779.64	427,109,402.15
减：库存股	七、56	297,482,763.31	289,479,583.15
其他综合收益	七、57	2,067,379.87	899,560.26
专项储备			
盈余公积	七、59	334,906,312.95	334,906,312.95
一般风险准备			
未分配利润	七、60	2,513,390,768.33	2,504,802,945.08
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		4,337,060,803.48	4,318,360,963.29
少数股东权益		1,314,322,269.30	1,084,214,394.08
所有者权益（或股东权益）合计		5,651,383,072.78	5,402,575,357.37
负债和所有者权益（或股东权益）总计		41,217,448,403.39	47,341,785,030.12

公司负责人：俞建午 主管会计工作负责人：陈振宁 会计机构负责人：马春飞

母公司资产负债表

2022 年 6 月 30 日

编制单位：宋都基业投资股份有限公司

单位：元币种：人民币

项目	附注	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金		151,519.62	8,514,850.62
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	十七、1	9,539,695.84	15,476,211.79
应收款项融资			
预付款项		140,149.79	174,690.79
其他应收款	十七、2	335,950,578.80	368,291,346.00
其中：应收利息			
应收股利			
存货			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		927,992.20	762,113.06
流动资产合计		346,709,936.25	393,219,212.26
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	十七、3	5,374,137,063.09	5,374,137,063.09
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产		162.39	162.39
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产			

非流动资产合计		5,374,137,225.48	5,374,137,225.48
资产总计		5,720,847,161.73	5,767,356,437.74
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		10,191,777.27	9,992,814.47
预收款项			
合同负债			
应付职工薪酬		204,664.34	55,629.56
应交税费		118,323.90	242,130.64
其他应付款		389,869,441.22	48,204,151.98
其中：应付利息			
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			412,295,413.56
其他流动负债			
流动负债合计		400,384,206.73	470,790,140.21
非流动负债：			
长期借款			
应付债券		210,346,801.17	200,999,532.65
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		210,346,801.17	200,999,532.65
负债合计		610,731,007.90	671,789,672.86
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		1,340,122,326.00	1,340,122,326.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		3,578,346,203.75	3,551,209,003.75
减：库存股		297,482,763.31	289,479,583.15
其他综合收益			

专项储备			
盈余公积		93,181,407.14	93,181,407.14
未分配利润		395,948,980.25	400,533,611.14
所有者权益（或股东权益）合计		5,110,116,153.83	5,095,566,764.88
负债和所有者权益（或股东权益）总计		5,720,847,161.73	5,767,356,437.74

公司负责人：俞建午 主管会计工作负责人：陈振宁 会计机构负责人：马春飞

合并利润表

2022 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2022 年半年度	2021 年半年度
一、营业总收入		5,383,010,455.13	2,988,169,083.49
其中：营业收入	七、61	5,383,010,455.13	2,988,169,083.49
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		5,094,686,260.39	2,950,102,183.85
其中：营业成本	七、61	4,711,229,501.00	2,382,413,606.82
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险责任准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	七、62	45,027,879.94	116,738,136.31
销售费用	七、63	98,917,717.95	100,462,818.98
管理费用	七、64	104,321,266.63	168,657,792.44
研发费用			
财务费用	七、66	135,189,894.87	181,829,829.30
其中：利息费用		157,054,419.79	215,793,063.43
利息收入		27,505,214.65	46,680,964.27
加：其他收益	七、67	7,793,959.74	3,382,455.95
投资收益（损失以“—”号填列）	七、68	-6,525,878.56	152,202,127.36
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-11,475,571.87	150,364,525.02

以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	七、70	-2,260,906.58	5,567,092.00
信用减值损失（损失以“-”号填列）	七、71	16,393,006.60	-11,828,527.41
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）	七、73	-103,445.68	42,856.45
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		303,620,930.26	187,432,903.99
加：营业外收入	七、74	1,332,086.26	1,003,132.45
减：营业外支出	七、75	45,988,728.21	14,797,088.13
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		258,964,288.31	173,638,948.31
减：所得税费用	七、76	105,001,828.03	85,560,748.85
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		153,962,460.28	88,078,199.46
（一）按经营持续性分类			
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		153,962,460.28	88,078,199.46
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）按所有权归属分类			
1. 归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）		8,587,823.25	110,758,269.53
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		145,374,637.03	-22,680,070.07
六、其他综合收益的税后净额		1,167,819.61	-1,486,394.31
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
1. 不能重分类进损益的其他综合收益			
（1）重新计量设定受益计划变动额			

(2) 权益法下不能转损益的其他综合收益			
(3) 其他权益工具投资公允价值变动			
(4) 企业自身信用风险公允价值变动			
2. 将重分类进损益的其他综合收益		1,167,819.61	-1,486,394.31
(1) 权益法下可转损益的其他综合收益			
(2) 其他债权投资公允价值变动			
(3) 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
(4) 其他债权投资信用减值准备			
(5) 现金流量套期储备			
(6) 外币财务报表折算差额	七、77	1,167,819.61	-1,486,394.31
(7) 其他			
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		155,130,279.89	86,591,805.15
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额		9,755,642.86	109,271,875.22
(二) 归属于少数股东的综合收益总额		145,374,637.03	-22,680,070.07
八、每股收益：			
(一) 基本每股收益(元/股)		0.01	0.09
(二) 稀释每股收益(元/股)		0.01	0.09

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0元，上期被合并方实现的净利润为：0元。

公司负责人：俞建午 主管会计工作负责人：陈振宁 会计机构负责人：马春飞

母公司利润表

2022年1—6月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2022年半年度	2021年半年度
一、营业收入	十七、4		4,067,378.60
减：营业成本	十七、4		3,536,850.36
税金及附加			436.20

销售费用			
管理费用		4,618,931.30	12,766,196.07
研发费用			
财务费用		1,960.85	196,089.74
其中：利息费用			469,368.08
利息收入		23,848.14	282,110.87
加：其他收益		36,730.16	42,201.34
投资收益（损失以“－”号填列）			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“－”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“－”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）			
信用减值损失（损失以“－”号填列）		-468.90	-205.28
资产减值损失（损失以“－”号填列）			
资产处置收益（损失以“－”号填列）			
二、营业利润（亏损以“－”号填列）		-4,584,630.89	-12,390,197.71
加：营业外收入			9,141.80
减：营业外支出			
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		-4,584,630.89	-12,381,055.91
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“－”号填列）		-4,584,630.89	-12,381,055.91
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）		-4,584,630.89	-12,381,055.91
（二）终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划变动额			

2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动			
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
(二) 将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4. 其他债权投资信用减值准备			
5. 现金流量套期储备			
6. 外币财务报表折算差额			
7. 其他			
六、综合收益总额		-4,584,630.89	-12,381,055.91
七、每股收益：			
(一) 基本每股收益(元/股)			
(二) 稀释每股收益(元/股)			

公司负责人：俞建午 主管会计工作负责人：陈振宁 会计机构负责人：马春飞

合并现金流量表

2022 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2022年半年度	2021年半年度
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		3,431,942,978.04	5,691,197,997.66
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			

收到再保业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
代理买卖证券收到的现金净额			
收到的税费返还		209,586,539.55	97,484,447.67
收到其他与经营活动有关的现金	七、78	1,315,365,695.48	1,588,132,894.13
经营活动现金流入小计		4,956,895,213.07	7,376,815,339.46
购买商品、接受劳务支付的现金		1,823,083,245.19	4,923,879,037.60
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
拆出资金净增加额			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工及为职工支付的现金		132,539,564.93	192,928,031.97
支付的各项税费		463,964,638.35	760,528,484.06
支付其他与经营活动有关的现金	七、78	746,954,684.38	1,579,777,787.39
经营活动现金流出小计		3,166,542,132.85	7,457,113,341.02
经营活动产生的现金流量净额		1,790,353,080.22	-80,298,001.56
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		366,956,011.03	372,651,999.35
取得投资收益收到的现金		32,875,587.93	1,100,578.66
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		256,061.23	42,150.00

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	七、78		52,333,940.70
投资活动现金流入小计		400,087,660.19	426,128,668.71
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		834,783.37	4,993,546.63
投资支付的现金		116,300,000.00	382,981,379.47
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			24,120,498.51
支付其他与投资活动有关的现金	七、78	2,318,223.00	224,640,100.00
投资活动现金流出小计		119,453,006.37	636,735,524.61
投资活动产生的现金流量净额		280,634,653.82	-210,606,855.90
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		93,214,599.94	1,519,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		66,077,399.94	1,519,000.00
取得借款收到的现金		854,100,000.00	2,099,060,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	七、78	910,916,663.68	2,571,451,760.78
筹资活动现金流入小计		1,858,231,263.62	4,672,030,760.78
偿还债务支付的现金		3,351,588,100.00	2,217,142,651.72
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		241,469,409.33	395,204,695.63
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金	七、78	1,708,082,582.64	876,804,216.81
筹资活动现金流出小计		5,301,140,091.97	3,489,151,564.16
筹资活动产生的现金流量净额		-3,442,908,828.35	1,182,879,196.62
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		180,525.05	749,336.07
五、现金及现金等价物净增加额		-1,371,740,569.26	892,723,675.23

加：期初现金及现金等价物余额		4,064,219,058.84	3,281,775,812.39
六、期末现金及现金等价物余额		2,692,478,489.58	4,174,499,487.62

公司负责人：俞建午 主管会计工作负责人：陈振宁 会计机构负责人：马春飞

母公司现金流量表

2022 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2022年半年度	2021年半年度
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		6,043,655.62	589,332.61
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		396,844,594.56	578,974,492.95
经营活动现金流入小计		402,888,250.18	579,563,825.56
购买商品、接受劳务支付的现金		1,726,177.98	8,762,877.75
支付给职工及为职工支付的现金		1,788,088.27	3,806,882.91
支付的各项税费			716.20
支付其他与经营活动有关的现金		1,263,829.88	11,570,386.31
经营活动现金流出小计		4,778,096.13	24,140,863.17
经营活动产生的现金流量净额		398,110,154.05	555,422,962.39
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
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			

投资活动现金流入小计			
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金			
投资支付的现金			50,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计			50,000,000.00
投资活动产生的现金流量净额			-50,000,000.00
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		27,137,200.00	
取得借款收到的现金			7,460,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			183,533,000.95
筹资活动现金流入小计		27,137,200.00	190,993,000.95
偿还债务支付的现金		393,000,000.00	712,480,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		40,611,337.52	117,950,447.87
支付其他与筹资活动有关的现金			16,000,000.00
筹资活动现金流出小计		433,611,337.52	846,430,447.87
筹资活动产生的现金流量净额		-406,474,137.52	-655,437,446.92
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额			
		-8,363,983.47	-150,014,484.53
加：期初现金及现金等价物余额		8,514,850.62	150,252,773.39
六、期末现金及现金等价物余额			
		150,867.15	238,288.86

公司负责人：俞建午 主管会计工作负责人：陈振宁 会计机构负责人：马春飞

合并所有者权益变动表
2022 年 1—6 月

单位：元币种：人民币

项目	2022 年半年度													少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益														
	实收资本(或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	小计		
	优先股	永续债	其他												
一、上年期末余额	1,340,122,326.00				427,109,402.15	289,479,583.15	899,560.26	334,906,312.95		2,504,802,945.08		4,318,360,963.29	1,084,214,394.08	5,402,575,357.37	
加：会计政策变更															
前期差错更正															
同一控制下企业合并															
其他															
二、本年期初余额	1,340,122,326.00				427,109,402.15	289,479,583.15	899,560.26	334,906,312.95		2,504,802,945.08		4,318,360,963.29	1,084,214,394.08	5,402,575,357.37	
三、本期增减变动金额(减少以“－”号填列)					16,947,377.49	8,003,180.16	1,167,819.61			8,587,823.25		18,699,840.19	230,107,875.22	248,807,715.41	
(一)综合收益总额							1,167,819.61			8,587,823.25		9,755,642.86	145,374,637.03	155,130,279.89	
(二)所有者投入和减少资本					16,947,377.49							16,947,377.49	84,733,238.19	101,680,615.68	
1.所有者投入的普通股													84,576,994.44	84,576,994.44	
2.其他权益工具持有者投入资本															
3.股份支付计入所有者权益的金额															
4.其他					16,947,377.49							16,947,377.49	156,243.75	17,103,621.24	
(三)利润分配															
1.提取盈余公积															
2.提取一般风险准备															
3.对所有者(或股东)的分配															
4.其他															
(四)所有者权益内部结转															

2022 年半年度报告

1. 资本公积转增资本(或股本)															
2. 盈余公积转增资本(或股本)															
3. 盈余公积弥补亏损															
4. 设定受益计划变动额结转留存收益															
5. 其他综合收益结转留存收益															
6. 其他															
(五) 专项储备															
1. 本期提取															
2. 本期使用															
(六) 其他							8,003,180.16						-8,003,180.16		-8,003,180.16
四、本期末余额	1,340,122,326.00				444,056,779.64	297,482,763.31	2,067,379.87	334,906,312.95	2,513,390,768.33	4,337,060,803.48	1,314,322,269.30	5,651,383,072.78			

项目	2021 年半年度													少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益											小计			
	实收资本(或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润		其他		
	优先股	永续债	其他												
一、上年期末余额	1,340,122,326.00				417,412,024.98	289,479,583.15	899,560.26	327,684,446.63		2,918,993,078.29		5,294,591,019.31	1,006,104,596.00	5,721,736,449.01	
加：会计政策变更															
前期差错更正															
同一控制下企业合并															
其他															
二、本年期初余额	1,340,122,326.00				417,412,024.98	289,479,583.15	899,560.26	327,684,446.63		2,918,993,078.29		5,294,591,019.31	1,006,104,596.00	5,721,736,449.01	
三、本期增减变动金额(减少以“－”号填列)					-262,775.08		-1,486,394.31			110,758,269.53		109,009,100.14	32,495,235.19	141,504,335.33	
(一) 综合收益总额							-1,486,394.31			110,758,269.53		109,271,875.22	-22,680,070.07	86,591,805.15	
(二) 所有者投入和减少资本					-262,775.08							-262,775.08	55,175,305.26	54,912,530.18	
1. 所有者投入的普通股													72,619,000.00	72,619,000.00	
2. 其他权益工具持有者投入资本															

3. 股份支付计入所有者权益的金额															
4. 其他					-262,775.08								-262,775.08	-17,443,694.74	-17,706,469.82
(三) 利润分配															
1. 提取盈余公积															
2. 提取一般风险准备															
3. 对所有者(或股东)的分配															
4. 其他															
(四) 所有者权益内部结转															
1. 资本公积转增资本(或股本)															
2. 盈余公积转增资本(或股本)															
3. 盈余公积弥补亏损															
4. 设定受益计划变动额结转留存收益															
5. 其他综合收益结转留存收益															
6. 其他															
(五) 专项储备															
1. 本期提取															
2. 本期使用															
(六) 其他															
四、本期期末余额	1,340,122,326.00				417,149,249.90	289,479,583.15	-586,834.05	327,684,446.63	3,029,751,347.82	5,403,600,119.45	1,038,599,831.19	5,863,240,784.34			

公司负责人：俞建午主管会计工作负责人：陈振宁会计机构负责人：马春飞

母公司所有者权益变动表
2022 年 1—6 月

单位：元币种：人民币

项目	2022 年半年度										
	实收资本(或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	1,340,122,326.00				3,551,209,003.75	289,479,583.15			93,181,407.14	400,533,611.14	5,095,566,764.88
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	1,340,122,326.00				3,551,209,003.75	289,479,583.15			93,181,407.14	400,533,611.14	5,095,566,764.88
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					27,137,200.00	8,003,180.16				-4,584,630.89	14,549,388.95
（一）综合收益总额										-4,584,630.89	-4,584,630.89
（二）所有者投入和减少资本					27,137,200.00						27,137,200.00
1. 所有者投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他					27,137,200.00						27,137,200.00
（三）利润分配											
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者（或股东）的分配											
3. 其他											
（四）所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本（或股本）											
2. 盈余公积转增资本（或股本）											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益											
6. 其他											
（五）专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
（六）其他						8,003,180.16					-8,003,180.16
四、本期期末余额	1,340,122,326.00				3,578,346,203.75	297,482,763.31			93,181,407.14	395,948,980.25	5,110,116,153.83

项目	2021 年半年度										
	实收资本(或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	1,340,122,326.00				3,551,209,003.75	289,479,583.15			93,181,407.14	433,818,321.08	5,128,851,474.82
加：会计政策变更											

前期差错更正										
其他										
二、本年期初余额	1,340,122,326.00				3,551,209,003.75	289,479,583.15		93,181,407.14	433,818,321.08	5,128,851,474.82
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）									-12,381,055.91	-12,381,055.91
（一）综合收益总额									-12,381,055.91	-12,381,055.91
（二）所有者投入和减少资本										
1. 所有者投入的普通股										
2. 其他权益工具持有者投入资本										
3. 股份支付计入所有者权益的金额										
4. 其他										
（三）利润分配										
1. 提取盈余公积										
2. 对所有者（或股东）的分配										
3. 其他										
（四）所有者权益内部结转										
1. 资本公积转增资本（或股本）										
2. 盈余公积转增资本（或股本）										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 设定受益计划变动额结转留存收益										
5. 其他综合收益结转留存收益										
6. 其他										
（五）专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
（六）其他										
四、本期期末余额	1,340,122,326.00				3,551,209,003.75	289,479,583.15		93,181,407.14	421,437,265.17	5,116,470,418.91

公司负责人：俞建午 主管会计工作负责人：陈振宁 会计机构负责人：马春飞

三、公司基本情况

1. 公司概况

适用 不适用

宋都基业投资股份有限公司（以下简称公司或本公司）原名辽宁百科集团（控股）股份有限公司，系 1993 年 3 月 30 日经辽宁省经济体制改革委员会批准，以原铁岭精工机器厂为主要发起人，联合辽宁信托投资公司、铁岭信托投资公司共同发起，以定向募集方式设立的股份制企业。1997 年 4 月经中国证券监督管理委员会批准，公司公开发行人民币普通股 1,022 万股，发行后总股本 5,006 万股。同年 5 月 20 日公司股票在上海证券交易所上市。

根据公司 2010 年第二次临时股东大会审议通过的《关于公司重大资产置换及发行股份购买资产暨关联交易的议案》，并经中国证券监督管理委员会《关于核准辽宁百科集团（控股）股份有限公司重大资产重组及向浙江宋都控股有限公司等发行股份购买资产的批复》（证监许可〔2011〕1514 号）核准，公司以经评估的全部资产和负债净值作为置出资产，与浙江宋都控股有限公司（以下简称宋都控股）、深圳市平安置业投资有限公司（以下简称平安置业）和自然人郭轶娟所持杭州宋都房地产集团有限公司（以下简称宋都集团）100%的股权进行整体资产置换，资产置换差价由公司分别向宋都控股、平安置业和郭轶娟非公开发行人民币普通股（A 股）补足。此次增发后，公司注册资本为 536,827,776.00 元，股份总数 536,827,776 股。公司于 2011 年 12 月 22 日办妥工商变更登记手续，并取得注册号为 210132000015031 的企业法人营业执照，同时更名为现名。

经历次增资，公司现持有统一社会信用代码为 91330000720962064E 的营业执照，注册资本 1,340,122,326.00 元，股份总数 1,340,122,326 股（每股面值 1 元），均系无限售条件流通股（A 股）。

本公司属房地产行业，主要在浙江、江苏、安徽、广西等地区从事房地产开发、运营及相关咨询服务等。

2. 合并财务报表范围

适用 不适用

本公司将杭州宋都房地产集团有限公司等 191 家子公司纳入本期合并财务报表范围，情况详见本财务报表附注合并范围的变更和在其他主体中的权益之说明。

四、财务报表的编制基础

1. 编制基础

本公司财务报表以持续经营为编制基础。

2. 持续经营

适用 不适用

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

五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

适用 不适用

重要提示：本公司根据实际生产经营特点针对金融工具减值、固定资产折旧、使用权资产折旧、无形资产摊销、收入确认等交易或事项制定了具体会计政策和会计估计。

1. 遵循企业会计准则的声明

本公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了公司的财务状况、经营成果、股东权益变动和现金流量等有关信息。

2. 会计期间

本公司会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

3. 营业周期

适用 不适用

除房地产行业以外，公司经营业务的营业周期较短，以 12 个月作为资产和负债的流动性划分标准。房地产行业的营业周期从房产开发至销售变现，一般在 12 个月以上，具体周期根据开发项目情况确定，并以其营业周期作为资产和负债的流动性划分标准。

4. 记账本位币

本公司的记账本位币为人民币。

5. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

适用 不适用

(1) 同一控制下企业合并的会计处理方法

公司在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日被合并方在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。公司按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值份额与支付的合并对价账面价值或发行股份面值总额的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

(2) 非同一控制下企业合并的会计处理方法

公司在购买日对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；如果合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，经复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

6. 合并财务报表的编制方法

适用 不适用

母公司将其控制的所有子公司纳入合并财务报表的合并范围。合并财务报表以母公司及其子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，由母公司按照《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》编制。

7. 合营安排分类及共同经营会计处理方法

适用 不适用

(1) 合营安排分为共同经营和合营企业。

(2) 当公司为共同经营的合营方时，确认与共同经营中利益份额相关的下列项目：

- 1) 确认单独所持有的资产，以及按持有份额确认共同持有的资产；
- 2) 确认单独所承担的负债，以及按持有份额确认共同承担的负债；
- 3) 确认出售公司享有的共同经营产出份额所产生的收入；
- 4) 按公司持有份额确认共同经营因出售资产所产生的收入；
- 5) 确认单独所发生的费用，以及按公司持有份额确认共同经营发生的费用。

8. 现金及现金等价物的确定标准

现金等价物是指企业持有的期限短（一般指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

9. 外币业务和外币报表折算

√适用 □不适用

（1）外币业务折算

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

（2）外币财务报表折算

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

10. 金融工具

√适用 □不适用

（1）金融资产和金融负债的分类

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

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

（2）金融资产和金融负债的确认依据、计量方法和终止确认条件

1) 金融资产和金融负债的确认依据和初始计量方法

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

2) 金融资产的后续计量方法

①以摊余成本计量的金融资产

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

②以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资

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

③以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

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

④以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

3) 金融负债的后续计量方法

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

②金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债

按照《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》相关规定进行计量。

③不属于上述①或②的财务担保合同，以及不属于上述①并以低于市场利率贷款的贷款承诺在初始确认后按照下列两项金额之中的较高者进行后续计量：a. 按照金融工具的减值规定确定的损失准备金额；b. 初始确认金额扣除按照《企业会计准则第 14 号——收入》相关规定所确定的累计摊销额后的余额。

④以摊余成本计量的金融负债

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

4) 金融资产和金融负债的终止确认

①当满足下列条件之一时，终止确认金融资产：

a. 收取金融资产现金流量的合同权利已终止；

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

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

(3) 金融资产转移的确认依据和计量方法

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

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

(4) 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

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

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

2) 第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值，包括：活跃市场中类似资产或负债的报价；非活跃市场中相同或类似资产或负债的报价；除报价以

外的其他可观察输入值，如在正常报价间隔期间可观察的利率和收益率曲线等；市场验证的输入值等；

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

(5) 金融工具减值

1) 金融工具减值计量和会计处理

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2) 按组合评估预期信用风险和计量预期信用损失的金融工具

项目	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
其他应收款——合并范围内关联方组合[注]	款项性质	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来12个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失
其他应收款——合营、联营企业组合		
其他应收款——政府单位款组合		
其他应收款——融资保障金组合		
其他应收款——其他关联方组合		
其他应收款——合作方往来款组合		

其他应收款——代垫物业维修基金组合	
其他应收款——账龄组合	账龄

[注]系指宋都基业投资股份有限公司合并范围内子公司组合

3) 按组合计量预期信用损失的应收款项

① 具体组合及计量预期信用损失的方法

项目	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
应收账款——账龄组合	账龄	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收账款账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失
应收账款——关联方组合	关联方	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来12个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失

② 应收账款——账龄组合的账龄与整个存续期预期信用损失率对照表

账龄	应收账款 预期信用损失率(%)
1 年以内 (含, 下同)	5
1-2 年	10
2-3 年	30
3 年以上	50

(6) 金融资产和金融负债的抵销

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

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

11. 应收票据

应收票据的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

12. 应收账款

应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

详见本节五、10 金融工具。

13. 应收款项融资

适用 不适用

14. 其他应收款

其他应收款预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

详见本节五、10 金融工具。

15. 存货

适用 不适用

(1) 存货的分类

存货包括在开发经营过程中为出售或耗用而持有的开发用土地、开发产品、意图出售而暂时出租的开发产品、周转房、库存材料、库存设备和低值易耗品等，以及在开发过程中的开发成本。

(2) 发出存货的计价方法

1) 公司在一般贸易中发出的成批材料、设备采用个别计价法，其他发出材料、设备采用月末一次加权平均法。

2) 项目开发时，开发用土地按开发产品可售面积计算分摊计入项目的开发成本。

3) 发出开发产品按建筑面积平均法核算。

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

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

(3) 存货可变现净值的确定依据

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

(4) 存货的盘存制度

存货的盘存制度为永续盘存制。

(5) 低值易耗品和包装物的摊销方法

1) 低值易耗品

按照一次转销法进行摊销。

2) 包装物

按照一次转销法进行摊销。

16. 合同资产

(1). 合同资产的确认方法及标准

适用 不适用

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

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

公司将已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务作为合同负债列示。

(2). 合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

17. 持有待售资产

适用 不适用

18. 债权投资**债权投资预期信用损失的确定方法及会计处理方法**

□适用 √不适用

19. 其他债权投资**其他债权投资预期信用损失的确定方法及会计处理方法**

□适用 √不适用

20. 长期应收款**长期应收款预期信用损失的确定方法及会计处理方法**

□适用 √不适用

21. 长期股权投资

√适用 □不适用

(1) 共同控制、重大影响的判断

按照相关约定对某项安排存在共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策，认定为共同控制。对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定，认定为重大影响。

(2) 投资成本的确定

1) 同一控制下的企业合并形成的，合并方以支付现金、转让非现金资产、承担债务或发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为其初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的合并对价的账面价值或发行股份的面值总额之间的差额调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

公司通过多次交易分步实现同一控制下企业合并形成的长期股权投资，判断是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，把各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在合并日，根据合并后应享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额确定初始投资成本。合并日长期股权投资的初始投资成本，与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

2) 非同一控制下的企业合并形成的，在购买日按照支付的合并对价的公允价值作为其初始投资成本。

公司通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并形成的长期股权投资，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

①在个别财务报表中，按照原持有的股权投资的账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本。

②在合并财务报表中，判断是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，把各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益等的，与其相关的其他综合收益等转为购买日所属当期收益。但由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

③除企业合并形成以外的：以支付现金取得的，按照实际支付的购买价款作为其初始投资成本；以发行权益性证券取得的，按照发行权益性证券的公允价值作为其初始投资成本；以债务重组方式取得的，按《企业会计准则第12号——债务重组》确定其初始投资成本；以非货币性资产交换取得的，按《企业会计准则第7号——非货币性资产交换》确定其初始投资成本。

(3) 后续计量及损益确认方法

对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算；对联营企业和合营企业的长期股权投资，采用权益法核算。

(4) 通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权的处理方法

1) 个别财务报表

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

2) 合并财务报表

①通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权，且不属于“一揽子交易”的

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

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

②通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权，且属于“一揽子交易”的

将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理。但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

22. 投资性房地产

(1). 如果采用成本计量模式的

折旧或摊销方法

1) 投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权和已出租的建筑物。

2) 投资性房地产按照成本进行初始计量，采用成本模式进行后续计量，并采用与固定资产和无形资产相同的方法计提折旧或进行摊销。

23. 固定资产

(1). 确认条件

适用 不适用

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用年限超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠计量时予以确认。

(2). 折旧方法

适用 不适用

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率	年折旧率
房屋及建筑物	年限平均法	20	5	4.75
通用设备	年限平均法	3-5	5	31.67-19.00
运输工具	年限平均法	5	5	19.00
其他设备	年限平均法	3-5	5	31.67-19.00

(3). 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

适用 不适用

24. 在建工程

√适用 □不适用

(1) 在建工程同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠计量则予以确认。在建工程按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的实际成本计量。

(2) 在建工程达到预定可使用状态时，按工程实际成本转入固定资产。已达到预定可使用状态但尚未办理竣工决算的，先按估计价值转入固定资产，待办理竣工决算后再按实际成本调整原暂估价值，但不再调整原已计提的折旧。

25. 借款费用

√适用 □不适用

(1) 借款费用资本化的确认原则

公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时确认为费用，计入当期损益。

(2) 借款费用资本化期间

1) 当借款费用同时满足下列条件时，开始资本化：①资产支出已经发生；②借款费用已经发生；③为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

2) 若符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断，并且中断时间连续超过3个月，暂停借款费用的资本化；中断期间发生的借款费用确认为当期费用，直至资产的购建或者生产活动重新开始。

3) 当所购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或可销售状态时，借款费用停止资本化。

(3) 借款费用资本化率以及资本化金额

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用（包括按照实际利率法确定的折价或溢价的摊销），减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，确定应予资本化的利息金额；为购建或者生产符合资本化条件的资产占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款的资产支出加权平均数乘以占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。

26. 生物资产

□适用 √不适用

27. 油气资产

□适用 √不适用

28. 使用权资产

□适用 √不适用

29. 无形资产**(1). 计价方法、使用寿命、减值测试**

√适用 □不适用

1) 无形资产包括土地使用权、专利权及非专利技术等，按成本进行初始计量。

2) 使用寿命有限的无形资产，在使用寿命内按照与该项无形资产有关的经济利益的预期实现方式系统合理地摊销，无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销。具体年限如下：

项目	摊销年限(年)
----	---------

软件使用权	5
-------	---

(2). 内部研究开发支出会计政策

√适用 □不适用

内部研究开发项目研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件的，确认为无形资产：1)完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；2)具有完成该无形资产并使用或出售的意图；3)无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能证明其有用性；4)有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；5)归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

30. 长期资产减值

√适用 □不适用

对长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产等长期资产，在资产负债表日有迹象表明发生减值的，估计其可收回金额。对因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。商誉结合与其相关的资产组或者资产组组合进行减值测试。

若上述长期资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额确认资产减值准备并计入当期损益。

31. 长期待摊费用

√适用 □不适用

长期待摊费用核算已经支出，摊销期限在1年以上（不含1年）的各项费用。长期待摊费用按实际发生额入账，在受益期或规定的期限内分期平均摊销。如果长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

32. 合同负债

合同负债的确认方法

√适用 □不适用

详见本节五、16 合同资产。

33. 职工薪酬

(1)、短期薪酬的会计处理方法

√适用 □不适用

在职工为公司提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

(2)、离职后福利的会计处理方法

√适用 □不适用

1)在职工为公司提供服务的会计期间，根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

2)对设定受益计划的会计处理通常包括下列步骤：

①根据预期累计福利单位法，采用无偏且相互一致的精算假设对有关人口统计变量和财务变量等作出估计，计量设定受益计划所产生的义务，并确定相关义务的所属期间。同时，对设定受益计划所产生的义务予以折现，以确定设定受益计划义务的现值和当期服务成本；

②设定受益计划存在资产的，将设定受益计划义务现值减去设定受益计划资产公允价值所形成的赤字或盈余确认为一项设定受益计划净负债或净资产。设定受益计划存在盈余的，以设定受益计划的盈余和资产上限两项的孰低者计量设定受益计划净资产；

③期末，将设定受益计划产生的职工薪酬成本确认为服务成本、设定受益计划净负债或净资产的利息净额以及重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动等三部分，其中服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额计入当期损益或相关资产成本，重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动计入其他综合收益，并且在后续会计期间不允许转回至损益，但可以在权益范围内转移这些在其他综合收益确认的金额。

(3)、辞退福利的会计处理方法

适用 不适用

向职工提供的辞退福利，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：1)公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；2)公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

(4)、其他长期职工福利的会计处理方法

适用 不适用

向职工提供的其他长期福利，符合设定提存计划条件的，按照设定提存计划的有关规定进行会计处理；除此之外的其他长期福利，按照设定受益计划的有关规定进行会计处理，为简化相关会计处理，将其产生的职工薪酬成本确认为服务成本、其他长期职工福利净负债或净资产的利息净额以及重新计量其他长期职工福利净负债或净资产所产生的变动等组成项目的总净额计入当期损益或相关资产成本。

34. 租赁负债

适用 不适用

35. 预计负债

适用 不适用

(1) 对外提供担保、诉讼事项、产品质量保证、亏损合同等或有事项形成的义务成为公司承担的现时义务，履行该义务很可能导致经济利益流出公司，且该义务的金额能够可靠的计量时，公司将该项义务确认为预计负债。

(2) 公司按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行初始计量，并在资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核。

36. 股份支付

适用 不适用

(1) 股份支付的种类

包括以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

(2) 实施、修改、终止股份支付计划的相关会计处理

1) 以权益结算的股份支付

授予后立即可行权的换取职工服务的以权益结算的股份支付，在授予日按照权益工具的公允价值计入相关成本或费用，相应调整资本公积。完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的换取职工服务的以权益结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按权益工具授予日的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用，相应调整资本公积。

换取其他方服务的权益结算的股份支付，如果其他方服务的公允价值能够可靠计量的，按照其他方服务在取得日的公允价值计量；如果其他方服务的公允价值不能可靠计量，但权益工具的

公允价值能够可靠计量的，按照权益工具在服务取得日的公允价值计量，计入相关成本或费用，相应增加所有者权益。

2) 以现金结算的股份支付

授予后立即可行权的换取职工服务的以现金结算的股份支付，在授予日按公司承担负债的公允价值计入相关成本或费用，相应增加负债。完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的换取职工服务的以现金结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权情况的最佳估计为基础，按公司承担负债的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用和相应的负债。

3) 修改、终止股份支付计划

如果修改增加了所授予的权益工具的公允价值，公司按照权益工具公允价值的增加相应地确认取得服务的增加；如果修改增加了所授予的权益工具的数量，公司将增加的权益工具的公允价值相应地确认为取得服务的增加；如果公司按照有利于职工的方式修改可行权条件，公司在处理可行权条件时，考虑修改后的可行权条件。

如果修改减少了授予的权益工具的公允价值，公司继续以权益工具在授予日的公允价值为基础，确认取得服务的金额，而不考虑权益工具公允价值的减少；如果修改减少了授予的权益工具的数量，公司将减少部分作为已授予的权益工具的取消来进行处理；如果以不利于职工的方式修改了可行权条件，在处理可行权条件时，不考虑修改后的可行权条件。

如果公司在等待期内取消了所授予的权益工具或结算了所授予的权益工具（因未满足可行权条件而被取消的除外），则将取消或结算作为加速可行权处理，立即确认原本在剩余等待期内确认的金额。

37. 优先股、永续债等其他金融工具

适用 不适用

38. 收入

(1). 收入确认和计量所采用的会计政策

适用 不适用

1) 收入确认原则

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

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

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

2) 收入计量原则

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

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

③合同中存在重大融资成分的，公司按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付

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

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

3) 收入确认的具体方法

①在某一时点履行的履约义务

公司房地产销售属于在某一时点履行的履约义务。收入确认需满足以下条件：房地产销售在房产建造完工并验收合格，达到了销售合同约定的交房条件，并取得了按销售合同约定交付房产的证明。

②在某一时段内履行的履约义务

公司提供服务和劳务等属于在某一时段履行的履约义务，在提供服务和劳务的过程中按进度或工作量确认收入。

(2). 同类业务采用不同经营模式导致收入确认会计政策存在差异的情况

适用 不适用

39. 合同成本

适用 不适用

与合同成本有关的资产包括合同取得成本和合同履约成本。

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

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

(1) 该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用（或类似费用）、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；

(2) 该成本增加了公司未来用于履行履约义务的资源；

(3) 该成本预期能够收回。

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

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

40. 政府补助

适用 不适用

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

(2) 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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

(3) 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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

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

(5) 政策性优惠贷款贴息的会计处理方法

1) 财政将贴息资金拨付给贷款银行，由贷款银行以政策性优惠利率向公司提供贷款的，以实际收到的借款金额作为借款的入账价值，按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用。

2) 财政将贴息资金直接拨付给公司的，将对应的贴息冲减相关借款费用。

41. 递延所得税资产/递延所得税负债

适用 不适用

(1) 根据资产、负债的账面价值与其计税基础之间的差额（未作为资产和负债确认的项目按照税法规定可以确定其计税基础的，该计税基础与其账面数之间的差额），按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计算确认递延所得税资产或递延所得税负债。

(2) 确认递延所得税资产以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前会计期间未确认的递延所得税资产。

(3) 资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，转回减记的金额。

(4) 公司当期所得税和递延所得税作为所得税费用或收益计入当期损益，但不包括下列情况产生的所得税：1) 企业合并；2) 直接在所有者权益中确认的交易或者事项。

42. 租赁**(1). 经营租赁的会计处理方法**

适用 不适用

(2). 融资租赁的会计处理方法

适用 不适用

(3). 新租赁准则下租赁的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

1) 公司作为承租人

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

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

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

①使用权资产

使用权资产按照成本进行初始计量，该成本包括：a. 租赁负债的初始计量金额；b. 在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；c. 承租人

发生的初始直接费用；d.承租人为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本。

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

②租赁负债

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

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

2) 公司作为出租人

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

①经营租赁

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

②融资租赁

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

公司取得的未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

3) 售后租回

①公司作为承租人

公司按照《企业会计准则第 14 号——收入》的规定，评估确定售后租回交易中的资产转让是否属于销售。

售后租回交易中的资产转让属于销售的，公司按原资产账面价值中与租回获得的使用权有关的部分，计量售后租回所形成的使用权资产，并仅就转让至出租人的权利确认相关利得或损失。

售后租回交易中的资产转让不属于销售的，公司继续确认被转让资产，同时确认一项与转让收入等额的金融负债，并按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》对该金融负债进行会计处理。

②公司作为出租人

公司按照《企业会计准则第 14 号——收入》的规定，评估确定售后租回交易中的资产转让是否属于销售。

售后租回交易中的资产转让属于销售的，公司根据其他适用的企业会计准则对资产购买进行会计处理，并根据《企业会计准则第 21 号——租赁》对资产出租进行会计处理。

售后租回交易中的资产转让不属于销售的，公司不确认被转让资产，但确认一项与转让收入等额的金融资产，并按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》对该金融资产进行会计处理。

43. 其他重要的会计政策和会计估计

√适用 □不适用

(1) 与回购公司股份相关的会计处理方法

因减少注册资本或奖励职工等原因收购本公司股份的，按实际支付的金额作为库存股处理，

同时进行备查登记。如果将回购的股份注销，则将按注销股票面值和注销股数计算的股票面值总额与实际回购所支付的金额之间的差额冲减资本公积，资本公积不足冲减的，冲减留存收益；如果将回购的股份奖励给本公司职工属于以权益结算的股份支付，于职工行权购买本公司股份收到价款时，转销交付职工的库存股成本和等待期内资本公积（其他资本公积）累计金额，同时，按照其差额调整资本公积（股本溢价）。

（2）资产证券化业务的会计处理方法

公司将部分应收账款（以下简称基础资产）证券化，证券公司作为管理人设立的资产支持专项计划（以下简称特定目的实体）购买基础资产后，由该特定目的实体向投资者发行优先级资产支持证券，公司持有次级资产支持证券，次级资产支持证券在优先级资产支持证券本息偿付完毕前不得转让。公司作为资产服务机构，提供资产维护和日常管理、定期编制资产服务报告等服务；同时本公司作为差额支付承诺机构，在优先级资产支持证券的本金未能得到足额偿付时提供差额支付，以补足利息或本金的差额。基础资产在支付税负和相关费用之后，优先用于偿付优先级资产支持证券的本息，全部本息偿付之后剩余的基础资产作为次级资产支持证券的收益，归公司所有。公司实际上保留了基础资产几乎所有的风险和报酬，故未对基础资产终止确认。

在运用证券化金融资产的会计政策时，公司考虑转移至其他实体的资产的风险和报酬转移程度，以及公司对该实体行使控制权的程度：1) 当公司已转移该金融资产所有权上几乎全部风险和报酬时，公司终止确认该金融资产；2) 当公司保留该金融资产所有权上几乎全部风险和报酬时，公司继续确认该金融资产；3) 如公司并未转移或保留该金融资产所有权上几乎全部风险和报酬，公司考虑对该金融资产是否存在控制。如果公司并未保留控制权，公司终止确认该金融资产，并把在转移中产生或保留的权利及义务分别确认为资产或负债。如公司保留控制权，则根据对金融资产的继续涉入程度确认金融资产，并相应确认有关负债。

（3）分部报告

公司以内部组织结构、管理要求、内部报告制度等为依据确定经营分部。公司的经营分部是指同时满足下列条件的组成部分：

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

（4）维修基金核算方法

根据开发项目所在地的有关规定，维修基金在开发产品销售（预售）时，向购房人收取或由公司计提计入有关开发产品的开发成本，并统一上缴维修基金管理部门。

（5）质量保证金核算方法

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

44. 重要会计政策和会计估计的变更

（1）重要会计政策变更

适用 不适用

（2）重要会计估计变更

适用 不适用

45. 其他

适用 不适用

六、税项

1. 主要税种及税率

主要税种及税率情况

√适用 □不适用

税种	计税依据	税率
增值税	以按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额,扣除当期允许抵扣的进项税额后,差额部分为应交增值税	5%、6%、9%、13%
土地增值税	有偿转让国有土地使用权及地上建筑物和其他附着物产权产生的增值额	四级超率累进税率分别为 30%、40%、50%、60%; 预征率分别为 2%、2.5%、3%、4%
房产税	从价计征的,按房产原值一次减除 30%后余值的 1.2%计缴;从租计征的,按租金收入的 12%计缴	1.2%、12%
城市维护建设税	实际缴纳的流转税税额	7%、5%
教育费附加	实际缴纳的流转税税额	3%
地方教育费附加	实际缴纳的流转税税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%、16.5%

根据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36号),房地产开发企业采取预收款方式销售所开发的房地产项目,在收到预收款时按照 3%的预征率预缴增值税。房地产开发企业中的一般纳税人,销售自行开发的房地产老项目,可以选择适用简易计税方法按照 5%的税率计税。

存在不同企业所得税税率纳税主体的,披露情况说明

√适用 □不适用

纳税主体名称	所得税税率(%)
宋都集团发展有限公司(香港)	16.5
大宋生物技术有限公司(香港)	16.5
除上述以外的其他纳税主体	25

2. 税收优惠

□适用 √不适用

3. 其他

□适用 √不适用

以下附注部分,如无具体说明,单位均为人民币元。

七、合并财务报表项目注释

1、货币资金

√适用 □不适用

单位:元币种:人民币

项目	期末余额	期初余额
库存现金	86,481.31	17,856.48
银行存款	2,695,342,752.51	4,039,378,344.81
其他货币资金	3,434,429,436.21	3,644,854,885.23
合计	6,129,858,670.03	7,684,251,086.52
其中:存放在境外的款项总额	1,240.71	380,844.69

其他说明：

货币资金期末数中包括为购房者提供的按揭保证金 19,286,598.23 元、履约保证金 8,000,000.00 元、诉讼冻结 6,409,582.22 元、电费及 ETC 保证金 84,000.00 元以及质押的定期存款 3,403,600,000.00 元（其中为宋都控股及其子公司银行借款提供质押担保的定期存款 3,057,600,000.00 元）；货币资金期初数中包括贷款（备偿）保证金 82,916,663.68 元、为购房者提供的按揭保证金 23,550,147.96 元、履约保证金 18,000,000.00 元、诉讼冻结 1,881,216.04 元、电费及 ETC 保证金 84,000.00 元以及质押的定期存款 3,493,600,000.00 元（其中为宋都控股及其子公司银行借款提供质押担保的定期存款 3,343,600,000.00 元）。

2、交易性金融资产

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	10,941,726.84	13,450,033.90
其中：		
权益工具投资	8,956,386.00	11,432,035.50
银行理财产品	1,985,340.84	2,017,998.40
合计	10,941,726.84	13,450,033.90

其他说明：

适用 不适用

3、衍生金融资产

适用 不适用

4、应收票据

(1) 应收票据分类列示

适用 不适用

(2) 期末公司已质押的应收票据

适用 不适用

(3) 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

适用 不适用

(4) 期末公司因出票人未履约而将其转应收账款的票据

适用 不适用

(5) 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

(6) 坏账准备的情况

适用 不适用

(7) 本期实际核销的应收票据情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

5、应收账款

(1). 按账龄披露

适用 不适用

单位：元币种：人民币

账龄	期末账面余额
1 年以内	
其中：1 年以内分项	
1 年以内	107,633,284.36
1 年以内小计	107,633,284.36
1 至 2 年	7,602,195.19
2 至 3 年	4,621,212.47
3 年以上	80,242.80
合计	119,936,934.82

(2). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

单位：元币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按组合计提坏账准备										
其中：										
账龄组合	119,936,934.82	100.00	7,568,368.88	6.31	112,368,565.94	133,223,169.08	100.00	7,188,209.97	5.40	126,034,959.11
合计	119,936,934.82	/	7,568,368.88	/	112,368,565.94	133,223,169.08	/	7,188,209.97	/	126,034,959.11

按单项计提坏账准备：

适用 不适用

按组合计提坏账准备：

适用 不适用

组合计提项目：账龄组合

单位：元币种：人民币

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	107,633,284.36	5,381,664.22	5.00
1—2 年	7,602,195.19	760,219.52	10.00
2—3 年	4,621,212.47	1,386,363.74	30.00
3 年以上	80,242.80	40,121.40	50.00
合计	119,936,934.82	7,568,368.88	6.31

按组合计提坏账的确认标准及说明：

适用 不适用

详见本节五、10 金融工具。

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备，请参照其他应收款披露：

适用 不适用

(3). 坏账准备的情况

适用 不适用

单位：元币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
按组合计提坏账准备	7,188,209.97	380,159.18				7,568,368.88
合计	7,188,209.97	380,159.18				7,568,368.88

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

(4). 本期实际核销的应收账款情况

适用 不适用

(5). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

适用 不适用

单位名称	账面余额	占应收账款余额的比例(%)	坏账准备
港德电子有限公司	23,794,523.09	19.84	1,239,090.88
浙江三丰建设集团有限公司	18,278,136.49	15.24	913,906.82
博尔建设集团有限公司	17,336,233.84	14.45	866,811.69
浙江恒宸建设集团有限公司	15,169,775.96	12.65	758,488.80
杭州诚寓实业有限公司	8,681,151.61	7.24	434,057.58
合计	83,259,820.99	69.42	4,212,355.77

(6). 因金融资产转移而终止确认的应收账款

适用 不适用

(7). 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

6、应收款项融资

□适用 √不适用

7、预付款项

(1). 预付款项按账龄列示

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	83,108,112.76	88.83	26,445,084.27	67.27
1至2年	10,138,538.92	10.84	11,830,039.97	30.09
2至3年	170,760.27	0.18	433,175.72	1.10
3年以上	138,008.33	0.15	605,108.16	1.54
合计	93,555,420.28	100.00	39,313,408.12	100.00

账龄超过1年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明：

无

(2). 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

√适用 □不适用

单位名称	金额	占预付款项余额比例(%)
浙江荣科建设有限公司	29,481,617.49	31.51
杭州富阳水务有限公司	9,786,096.77	10.46
国网江苏省电力公司南京供电公司	8,915,773.93	9.53
昆山市陆家供水有限公司	6,640,899.80	7.10
南京港华燃气有限公司	3,652,618.00	3.90
合计	58,477,005.99	62.50

其他说明

□适用 √不适用

8、其他应收款

项目列示

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		222,616,031.62
其他应收款	2,209,860,290.00	2,351,842,318.49
合计	2,209,860,290.00	2,574,458,350.11

其他说明：

□适用 √不适用

应收利息**(1). 应收利息分类**

□适用 √不适用

(2). 重要逾期利息

□适用 √不适用

(3). 坏账准备计提情况

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

应收股利**(1). 应收股利**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目(或被投资单位)	期末余额	期初余额
杭州信辰置业有限公司		200,512,438.00
宁波奉化和都房地产开发有限公司		19,836,453.00
杭州城投桢诚投资合伙企业(有限合伙)		2,267,140.62
合计		222,616,031.62

(2). 重要的账龄超过1年的应收股利

□适用 √不适用

(3). 坏账准备计提情况

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

其他应收款**(1). 按账龄披露**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

账龄	期末账面余额
1 年以内	
其中：1 年以内分项	
1 年以内	1,061,608,472.24
1 年以内小计	1,061,608,472.24
1 至 2 年	843,963,135.80
2 至 3 年	137,506,032.42
3 年以上	285,675,639.77
合计	2,328,753,280.23

(2). 按款项性质分类情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
合作项目配套开发资金	555,673,636.73	532,085,406.16
往来款	1,417,567,096.01	1,590,812,690.61
押金保证金	212,269,898.21	201,205,988.88
应收暂付款	122,870,630.18	143,876,952.56
林地使用权转让款	15,000,000.00	15,000,000.00
其他	5,372,019.10	4,527,436.29
合计	2,328,753,280.23	2,487,508,474.50

(3). 坏账准备计提情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2022年1月1日余额	19,563,503.19	4,532,783.71	111,569,869.11	135,666,156.01
2022年1月1日余额在本期				
—转入第二阶段	-3,379,344.08	3,379,344.08		
—转入第三阶段		-2,174,969.06	2,174,969.06	
—转回第二阶段				
—转回第一阶段				
本期计提	3,181,845.63	4,250,777.20	9,491,023.04	16,923,645.87
本期转回	4,490,892.24		29,205,919.41	33,696,811.65
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2022年6月30日余额	14,875,112.50	9,987,935.93	94,029,941.80	118,892,990.23

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：

□适用 √不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

□适用 √不适用

(4). 坏账准备的情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
单项计提减值准备	47,599,537.07		29,205,919.41			18,393,617.66
按组合计提坏账准备	88,066,618.94	16,923,645.87	4,490,892.24			100,499,372.57
合计	135,666,156.01	16,923,645.87	33,696,811.65			118,892,990.23

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

单位名称	转回或收回金额	收回方式
杭州绿城申润置业有限公司	29,205,919.41	现金收回
合计	29,205,919.41	/

(5). 本期实际核销的其他应收款情况

□适用 √不适用

(6). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
厦门禹洲鸿图地产开发有限公司	往来款	441,849,215.00	1年以内	18.97	4,418,492.15
		40,000,000.00	1至2年	1.72	400,000.00
贵港大龙置业有限公司	合作项目配套开发资金	75,724,856.73	1年以内	3.25	
		192,807,608.90	1至2年	8.28	
杭州弘畅房地产开发有限公司	往来款	4,000,000.00	1年以内	0.17	40,000.00
		228,929,493.57	1至2年	9.83	2,289,294.94
嘉兴桢诚投资合伙企业(有限合伙)	原联营企业股权回收往来款	199,903,975.78	1年以内	8.58	1,999,039.76
舟山恺融房地产开发有限公司	合作项目配套开发资金	142,333.44	1年以内	0.01	12,793,617.66
		424,528.30	2至3年	0.02	
		145,463,264.80	3年以上	6.25	
合计	/	1,329,245,276.52	/	57.08	21,940,444.51

(7). 涉及政府补助的应收款项

□适用 √不适用

(8). 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

□适用 √不适用

(9). 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债的金额

□适用 √不适用

其他说明：

√适用 □不适用

1) 类别明细情况

种类	期末数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项计提坏账准备	151,630,126.54	6.51	18,393,617.66	12.13	133,236,508.88
按组合计提坏账准备	2,177,123,153.69	93.49	100,499,372.57	4.62	2,076,623,781.12
合计	2,328,753,280.23	100.00	118,892,990.23	5.11	2,209,860,290.00

种类	期初数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项计提坏账准备	194,687,793.10	7.83	47,599,537.07	24.45	147,088,256.03
按组合计提坏账准备	2,292,820,681.40	92.17	88,066,618.94	3.84	2,204,754,062.46
小计	2,487,508,474.50	100.00	135,666,156.01	5.45	2,351,842,318.49

2) 期末单项计提坏账准备的其他应收款

单位名称	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
舟山恺融房地产开发有限公司	146,030,126.54	12,793,617.66	8.76	预计未来现金流量现值 低于其账面价值
杭州绿城申润置业有限公司	5,600,000.00	5,600,000.00	100.00	
小计	151,630,126.54	18,393,617.66	12.13	

3) 采用组合计提坏账准备的其他应收款

组合名称	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
合营、联营企业组合	659,021,819.06	18,393,617.66	2.79
政府单位款组合	50,331,600.00		
融资保障金组合	6,000,000.00		
代垫物业维修基金组合	21,823,290.53		
其他关联方组合	199,126.63		
合作方往来款组合	1,282,329,423.71	12,823,294.24	1.00
账龄组合	309,048,020.30	87,676,078.33	28.37
其中：1年以内	41,036,365.19	2,051,818.26	5.00
1-2年	99,879,359.31	9,987,935.93	10.00
2-3年	42,149,118.78	12,644,735.63	30.00
3年以上	125,983,177.02	62,991,588.51	50.00
小计	2,328,753,280.23	118,892,990.23	5.11

9、存货

(1). 存货分类

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值
原材料	3,343,443.43		3,343,443.43	3,034,722.48		3,034,722.48
开发成本	21,170,295,840.25		21,170,295,840.25	26,300,394,910.21		26,300,394,910.21
开发产品	5,072,861,419.17		5,072,861,419.17	3,692,290,883.82		3,692,290,883.82
出租开发产品	352,191,833.16		352,191,833.16	376,667,126.84		376,667,126.84
合计	26,598,692,536.01		26,598,692,536.01	30,372,387,643.35		30,372,387,643.35

(2). 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

□适用 √不适用

(3). 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明

√适用 □不适用

存货期末余额中含有的借款费用资本化金额为 1,795,438,634.94 元。

(4). 合同履约成本本期摊销金额的说明

□适用 √不适用

其他说明：

√适用 □不适用

期末已有账面价值 16,813,410,619.48 元的存货用于担保。

1) 存货——开发成本

项目名称	开工时间	(预计)竣工时间	预计总投资	期初数	期末数
富阳如意春江一期	2018.06	2021.10	18.00 亿元	15,596,329.90	
富阳如意春江二期	2018.06	2022.06	16.00 亿元	1,269,511,841.90	
杭州新界 2020	2018.06	2022.01	27.46 亿元	2,475,170,735.73	
巢湖江宸府	2018.07	2021.09、2022.12	26.50 亿元	847,522,560.85	468,745,626.43
巢湖如意长江	2019.02	2022.01	15.60 亿元	1,403,296,909.64	
淮安逸景澜庭	2019.08	2022.01	12.00 亿元	804,004,318.81	336,263,849.82
富阳济宸府	2019.12	2023.02	13.83 亿元	1,223,732,052.29	1,195,385,633.89
南京柏悦府	2020.02	2023.04	53.24 亿元	4,375,844,776.04	4,478,265,208.81
昆山如意铭著	2020.06	2022.11	14.60 亿元	1,102,362,346.13	1,126,835,265.97
舟山悦宸府	2020.03	2022.10	3.00 亿元	210,477,724.12	214,123,866.05

舟山都会之光	2020.01	2022.10	9.63 亿元	743,742,404.84	782,890,315.06
杭州望林府	2020.03	2022.12	66.00 亿元	5,706,501,864.08	5,868,342,356.62
南宁江宸合悦	2021.04	2024.11	7.02 亿元	300,653,872.21	324,215,657.28
舟山海语东方	2021.03	2024.03	13.11 亿元	622,428,360.48	666,975,668.04
宣城宛陵大观	2021.10	2024.07	21.00 亿元	923,360,131.59	1,026,037,798.52
杭州如意云境	2021.04	2023.11	10.5 亿元	837,037,637.17	841,223,530.95
富阳瀚悦宸邸	2021.08	2025.01	11.59 亿元	755,074,120.50	804,046,449.58
富阳沁悦宸轩	2021.08	2025.07	14.52 亿元	898,312,510.10	952,753,592.54
常山云栖澜山	2021.09	2024.11	18.82 亿元	963,729,237.73	1,022,158,206.23
临安望青府	2021.08	2024.06	7.00 亿元	186,730,862.56	194,296,806.81
临安鲲鹏府	2021.08	2024.11	16.00 亿元	482,136,598.16	504,577,956.09
泉溪宸院	2022.02	2024.03	9.10 亿元	150,908,044.04	360,914,978.56
其他				2,259,671.34	2,243,073.00
小计				26,300,394,910.21	21,170,295,840.25

2) 存货——开发产品

项目名称	竣工时间	期初数	本期增加	本期减少	期末数
杭州晨光国际	2013.12	4,472,092.40			4,472,092.40
合肥印象西湖花园	2014.06	508,799,290.24		3,773,821.68	505,025,468.56
杭州阳光国际	2014.09	310,549,584.41	-74,754.15	9,378,640.48	301,096,189.78
桐庐东门新天地	2015.08	47,496,391.46			47,496,391.46
南京南郡国际一期	2015.01	363,189.18			363,189.18
淘天地商务大厦	2016.05	32,898,867.65			32,898,867.65
舟山蓝郡国际一期	2017.11	83,429,305.42		857,041.52	82,572,263.90
南宁春江海岸	2017.12、 2021.06	143,992,115.56		22,437,767.24	121,554,348.32
东郡之星	2018.01	1,197,192.51			1,197,192.51
舟山蓝郡国际二期	2018.12	236,252,689.82	-1,025,573.23	11,891,299.78	223,335,816.81
杭州时间名座	2019.07	108,199,110.53		5,470,871.65	102,728,238.88
富阳江宸府	2019.12	22,315,536.31		22,315,536.31	
溧阳悦宸府	2020.05	39,591,784.94	-489,659.37	27,259,383.48	11,842,742.09
舟山柏悦府	2020.10	56,836,503.75	11,907,378.15	36,893,551.00	31,850,330.90
奉化江宸府	2020.10	62,996,830.22	0.00	16,782,880.14	46,213,950.08
杭州相贤府	2020.12	6,810,220.26	0.00	530,583.03	6,279,637.23
富阳麓宸府	2021.02	466,749,480.60	243,707.96	76,236,045.45	390,757,143.11
临安如意溪湖	2021.06	21,885,250.86		13,586,029.36	8,299,221.50
巢湖江宸府	2021.09	717,390,479.56	400,870,123.10	227,316,096.90	890,944,505.76
奉化学林新天地	2021.12	138,004,656.30		98,567,032.13	39,437,624.17
富阳如意春江一期	2021.10	526,749,505.71	14,963,811.22	305,935,923.61	235,777,393.32
桐庐如意云庐	2021.11	139,640,013.33		83,255,928.19	56,384,085.14

富阳如意春江二期	2022.06		1,206,627,302.80	637,336,294.46	569,291,008.34
巢湖如意长江	2022.01		1,414,813,123.21	1,192,562,648.54	222,250,474.67
杭州新界 2020	2022.01		2,630,478,853.33	1,825,809,014.62	804,669,838.71
淮安逸景澜庭	2022.01		512,612,348.64	221,412,349.02	291,199,999.62
其他		15,670,792.80	34,269,584.60	5,016,972.30	44,923,405.10
小计		3,692,290,883.82	6,225,196,246.28	4,844,625,710.93	5,072,861,419.17

3) 存货——出租开发产品

项目名称	期初数	本期增加	本期减少	期末数
绍兴金柯商汇	198,498,954.94	-12,161.20	16,233,053.88	182,253,739.86
阳光国际	85,051,303.40		3,230,911.16	81,820,392.24
桐庐东门新天地	67,149,063.52		1,329,322.07	65,819,741.45
合肥西湖花苑	16,314,122.54		509,816.32	15,804,306.22
其他	9,653,682.44		3,160,029.05	6,493,653.39
小计	376,667,126.84	-12,161.20	24,463,132.48	352,191,833.16

10、合同资产

(1). 合同资产情况

适用 不适用

(2). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

适用 不适用

(3). 本期合同资产计提减值准备情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

11、持有待售资产

适用 不适用

12、一年内到期的非流动资产

适用 不适用

13、其他流动资产

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
合同取得成本	71,813,772.37	84,081,863.67
预交及待抵扣增值税	588,976,161.07	788,961,030.27
预交土地增值税	565,058,709.74	482,858,779.94
预交企业所得税	399,244,536.10	313,669,778.96

预交其他税费	56,912,223.72	58,915,947.25
合计	1,682,005,403.00	1,728,487,400.09

其他说明：

合同取得成本

项目	期初数	本期增加	本期摊销	本期计提减值	期末数
佣金支出	84,081,863.67	9,210,256.47	21,478,347.77		71,813,772.37
小计	84,081,863.67	9,210,256.47	21,478,347.77		71,813,772.37

14、 债权投资

(1). 债权投资情况

适用 不适用

(2). 期末重要的债权投资

适用 不适用

(3). 减值准备计提情况

适用 不适用

15、 其他债权投资

(1). 其他债权投资情况

适用 不适用

(2). 期末重要的其他债权投资

适用 不适用

(3). 减值准备计提情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

16、 长期应收款

(1) 长期应收款情况

适用 不适用

(2) 坏账准备计提情况

适用 不适用

(3) 因金融资产转移而终止确认的长期应收款

适用 不适用

(4) 转移长期应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

17、长期股权投资

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增减变动							期末余额	减值准备期末余额	
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备			其他
一、合营企业											
舟山荣都置业有限公司	960,634,851.13			-7,315,032.65						953,319,818.48	
绿地控股集团杭州双塔置业有限公司	572,881,714.16			-4,494,250.59						568,387,463.57	
宁波市鄞州金甲企业管理咨询有限公司	196,909,861.57			-1,111,148.87						195,798,712.70	
浙江物产宋都旅游文化有限公司	19,541,541.59			71,682.95						19,613,224.54	
杭州栢诚投资管理有限公司	9,935,691.56			3,798,237.35						13,733,928.91	
浙江锦翌投资管理有限公司	13,533,786.44			760,119.65						14,293,906.09	
浙江锦锐投资管理有限公司	198,282,379.73			-1,232,280.77			9,900,000.00			187,150,098.96	
杭州城投栢诚投资合伙企业（有限合伙）	170,413.83			609,660.76			780,074.59				
小计	1,971,890,240.01			-8,913,012.17			10,680,074.59			1,952,297,153.25	
二、联营企业											
舟山弘都置业有限公司	246,347,358.70			10,822,518.30						257,169,877.00	
杭州信辰置业有限公司	111,480,195.80					-111,480,195.80					
衢州融晟置业有限公司	189,538,388.18			3,231,785.01						192,770,173.19	
杭州致炼投资有限公司		16,000,000.00		-16,000,000.00							
宁波宸都企业管理合伙企业（有限合伙）	78,062,327.75	300,000.00		-308,819.10						78,053,508.65	
嘉兴栢诚投资合伙企业（有限合伙）	565,761,379.97		565,761,379.97								
嘉兴诚璟投资合伙企业（有限合伙）	21,954,279.96			-6,501.99						21,947,777.97	
嘉兴栢嵘投资合伙企业（有限合伙）	571,436.01			2.85						571,438.86	
杭州金溪生物技术有限公司	5,780,282.55			-2,007.95						5,778,274.60	
柳州双都置业有限公司				332,622.43						332,622.43	
贵港大龙置业有限公司	10,918,014.16			-628,316.04						10,289,698.12	
杭州栢诚商业管理发展有限公司		100,000.00		-3,847.22						99,996,152.78	
江西耀都文旅有限公司	2,730.73			4.02						2,734.75	
小计	1,230,416,393.81	116,300,000.00	565,761,379.97	-2,562,559.69		-111,480,195.80				666,912,258.35	
合计	3,202,306,633.82	116,300,000.00	565,761,379.97	-11,475,571.86		-111,480,195.80	10,680,074.59			2,619,209,411.60	

其他说明

期末已有账面价值 1,521,707,282.05 元的长期股权投资用于债务担保。

18、其他权益工具投资

(1). 其他权益工具投资情况

□适用 √不适用

(2). 非交易性权益工具投资的情况

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

19、其他非流动金融资产

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	174,875,124.78	174,627,724.30
其中：权益工具投资	174,875,124.78	174,627,724.30
合计	174,875,124.78	174,627,724.30

其他说明：

被投资单位	账面余额			
	期初数	本期增加	本期减少	期末数
杭州承晟企业管理合伙企业（有限合伙）	761,100.00			761,100.00
杭州恒宸企业管理合伙企业（有限合伙）	2,218,872.00			2,218,872.00
浙江自贸区淇晟企业管理合伙企业（有限合伙）	572,285.60			572,285.60
浙江自贸区涵晟企业管理合伙企业（有限合伙）	934,557.70			934,557.70
杭州宋荣汇企业管理合伙企业（有限合伙）	5,486,200.00			5,486,200.00
浙江自贸区淮都企业管理合伙企业（有限合伙）	2,318,900.00			2,318,900.00
南京恒都企业管理合伙企业（有限合伙）	172,200.00			172,200.00
浙江自贸区沛晟企业管理合伙企业（有限合伙）	1,333,325.00			1,333,325.00
杭州怡晟企业管理合伙企业（有限合伙）	503,450.00			503,450.00
舟山耀昇企业管理合伙企业（有限合伙）	188,900.00			188,900.00
苏州工业园区禾源北极光创业投资合伙企业（有限合伙）	42,775,367.00	-7,114,839.94		35,660,527.06
苏州北极光正源创业投资合伙企业（有限合伙）	68,724,318.00	1,469,172.77		70,193,490.77
苏州极创槿源创业投资合伙企业（有限合伙）	48,638,249.00	5,893,067.65		54,531,316.65
小计	174,627,724.30	247,400.48		174,875,124.78

被投资单位	减值准备				在被投资单位持股比例(%)	本期现金红利
	期初数	本期增加	本期减少	期末数		
杭州承晟企业管理合伙企业（有限合伙）					10.00	

杭州恒宸企业管理合伙企业（有限合伙）					9.30	
浙江自贸区淇晟企业管理合伙企业（有限合伙）					10.00	
浙江自贸区涵晟企业管理合伙企业（有限合伙）					9.89	
杭州宋荣汇企业管理合伙企业（有限合伙）					11.39	
浙江自贸区淮都企业管理合伙企业（有限合伙）					10.00	
南京恒都企业管理合伙企业（有限合伙）					10.00	
浙江自贸区沛晟企业管理合伙企业（有限合伙）					10.38	
杭州怡晟企业管理合伙企业（有限合伙）					10.00	
舟山耀昇企业管理合伙企业（有限合伙）					10.00	
苏州工业园区禾源极光创业投资合伙企业（有限合伙）					2.36	3,429,960.70
苏州极光正源创业投资合伙企业（有限合伙）					4.76	1,947,808.41
苏州极创樞源创业投资合伙企业（有限合伙）					3.34	
小 计						5,377,769.11

20、投资性房地产

投资性房地产计量模式

(1). 采用成本计量模式的投资性房地产

单位：元币种：人民币

项目	房屋、建筑物	合计
一、账面原值		
1. 期初余额	383,324,329.99	383,324,329.99
2. 本期增加金额		
(1) 外购		
3. 本期减少金额		
(1) 处置		
4. 期末余额	383,324,329.99	383,324,329.99
二、累计折旧和累计摊销		
1. 期初余额	60,611,059.48	60,611,059.48
2. 本期增加金额	3,160,998.42	3,160,998.42
(1) 计提或摊销	3,160,998.42	3,160,998.42
3. 本期减少金额		
(1) 处置		
4. 期末余额	63,772,057.90	63,772,057.90
三、减值准备		
1. 期初余额		
2. 本期增加金额		
(1) 计提		
3. 本期减少金额		

(1) 处置		
(2) 其他转出		
4. 期末余额		
四、账面价值		
1. 期末账面价值	319,552,272.09	319,552,272.09
2. 期初账面价值	322,713,270.51	322,713,270.51

(2). 未办妥产权证书的投资性房地产情况:

□适用 √不适用

其他说明

√适用 □不适用

期末已有账面价值 104,668,760.84 元的房屋及建筑物用于债务担保。

21、固定资产

项目列示

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
固定资产	43,352,536.44	47,732,969.84
固定资产清理		
合计	43,352,536.44	47,732,969.84

其他说明:

无

固定资产

(1). 固定资产情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	房屋及建筑物	通用设备	运输工具	其他设备	合计
一、账面原值:					
1. 期初余额	73,236,789.59	17,009,796.65	34,326,761.30	11,106,766.92	135,680,114.46
2. 本期增加金额		40,987.83		2,221,947.85	2,262,935.68
(1) 购置		40,987.83		17,533.26	58,521.09
(2) 企业合并增加				2,204,414.59	2,204,414.59
3. 本期减少金额		141,370.62	421,157.00	1,894,935.14	2,457,462.76
(1) 处置或报废		141,370.62	421,157.00	1,894,935.14	2,457,462.76
4. 期末余额	73,236,789.59	16,909,413.86	33,905,604.30	11,433,779.63	135,485,587.38
二、累计折旧					
1. 期初余额	37,874,650.50	13,447,441.07	26,979,660.21	9,645,392.84	87,947,144.62
2. 本期增加金额	1,728,134.46	829,642.20	1,196,364.61	2,498,719.72	6,252,860.99
(1) 计提	1,728,134.46	829,642.20	1,196,364.61	631,283.87	4,385,425.14
(2) 企业合并增加				1,867,435.85	1,867,435.85
3. 本期减少金额		106,996.29	164,594.15	1,795,364.23	2,066,954.67
(1) 处置或报废		106,996.29	164,594.15	1,795,364.23	2,066,954.67
4. 期末余额	39,602,784.96	14,170,086.98	28,011,430.67	10,348,748.33	92,133,050.94
三、减值准备					
1. 期初余额					
2. 本期增加金额					
(1) 计提					

3. 本期减少金额					
(1) 处置或报废					
4. 期末余额					
四、账面价值					
1. 期末账面价值	33,634,004.63	2,739,326.88	5,894,173.63	1,085,031.30	43,352,536.44
2. 期初账面价值	35,362,139.09	3,562,355.58	7,347,101.09	1,461,374.08	47,732,969.84

(2). 暂时闲置的固定资产情况

□适用 √不适用

(3). 通过融资租赁租入的固定资产情况

□适用 √不适用

(4). 通过经营租赁租出的固定资产

□适用 √不适用

(5). 未办妥产权证书的固定资产情况

□适用 √不适用

其他说明：

√适用 □不适用

期末已有账面价值 31,951,428.54 元的房屋及建筑物用于债务担保。

固定资产清理

□适用 √不适用

22、在建工程

项目列示

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
在建工程	780,968,473.92	577,360,000.00
工程物资		
合计	780,968,473.92	577,360,000.00

其他说明：

无

在建工程

(1). 在建工程情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
如意春江一期房地产自持项目	227,623,488.60	121,413,488.60	106,210,000.00	227,623,488.60	121,413,488.60	106,210,000.00
麓宸府房地产自持项目	291,222,134.10	80,202,134.10	211,020,000.00	291,222,134.10	80,202,134.10	211,020,000.00
相贤府房地产自持项目	290,608,971.69	29,456,189.63	261,152,782.06	289,586,189.63	29,456,189.63	260,130,000.00
如意春江二期房地产自持项目	202,585,691.86		202,585,691.86			

合计	1,012,040,286.25	231,071,812.33	780,968,473.92	808,431,812.33	231,071,812.33	577,360,000.00
----	------------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------

注：项目开工至竣工期间，公司将自持房产与可售房产统一在存货核算，项目竣备后如装修转入在建工程核算，并对已取得《自持商品房屋租赁备案证明》的自持租赁房产进行减值测试。截止 2022 年 6 月 30 日，如意春江二期房地产自持项目尚未取得市住保房管部门出具的《自持商品房房屋租赁备案证明》。

(2). 重要在建工程项目本期变动情况

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目名称	预算数	期初余额	本期增加金额	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额	期末余额	工程累计投入占预算比例(%)	工程进度	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率(%)	资金来源
如意春江一期房地产自持项目	24,964.18 万元	227,623,488.60				227,623,488.60	91.18	92.00	12,397,377.57			自有资金
麓宸府房地产自持项目	31,328.34 万元	291,222,134.10				291,222,134.10	92.96	93.00	24,182,256.10			自有资金
相贤府房地产自持项目	32,509.59 万元	289,586,189.63	1,022,782.06			290,608,971.69	89.39	90.00	39,657,910.12			自有资金
如意春江二期房地产自持项目	22,428.38 万元		202,585,691.86			202,585,691.86	90.33	91.00	14,274,839.05	1,065,555.79	8.69	自有资金
合计	111,230.49 万元	808,431,812.33	203,608,473.92			1,012,040,286.25	/	/	90,512,382.84	1,065,555.79	/	/

(3). 本期计提在建工程减值准备情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

工程物资

适用 不适用

23、生产性生物资产

(1). 采用成本计量模式的生产性生物资产

适用 不适用

(2). 采用公允价值计量模式的生产性生物资产

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

24、油气资产

适用 不适用

25、使用权资产

适用 不适用

26、无形资产**(1). 无形资产情况**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	软件使用权	合计
一、账面原值		
1. 期初余额	4,227,578.60	4,227,578.60
2. 本期增加金额		
(1) 购置		
3. 本期减少金额		
(1) 处置		
4. 期末余额	4,227,578.60	4,227,578.60
二、累计摊销		
1. 期初余额	1,994,765.23	1,994,765.23
2. 本期增加金额	274,053.06	274,053.06
(1) 计提	274,053.06	274,053.06
3. 本期减少金额		
(1) 处置		
4. 期末余额	2,268,818.29	2,268,818.29
三、减值准备		
1. 期初余额		
2. 本期增加金额		
(1) 计提		
3. 本期减少金额		
(1) 处置		
4. 期末余额		
四、账面价值		
1. 期末账面价值	1,958,760.31	1,958,760.31
2. 期初账面价值	2,232,813.37	2,232,813.37

本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例 0%

(2). 未办妥产权证书的土地使用权情况

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

27、开发支出

□适用 √不适用

28、商誉**(1). 商誉账面原值**

□适用 √不适用

(2). 商誉减值准备

适用 不适用

(3). 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

适用 不适用

(4). 说明商誉减值测试过程、关键参数（例如预计未来现金流量现值时的预测期增长率、稳定期增长率、利润率、折现率、预测期等，如适用）及商誉减值损失的确认方法

适用 不适用

(5). 商誉减值测试的影响

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

29、长期待摊费用

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
房屋装修费	7,400,362.55		700,021.02		6,700,341.53
合计	7,400,362.55		700,021.02		6,700,341.53

其他说明：

无

30、递延所得税资产/递延所得税负债

(1). 未经抵销的递延所得税资产

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
内部交易未实现利润	52,675,339.16	13,168,834.79	52,343,421.30	13,085,855.33
可抵扣亏损	410,584,344.20	102,646,086.05	482,047,435.92	120,511,858.98
广告费及业务宣传费	77,635,327.88	19,408,831.97	132,021,162.58	33,005,290.66
预提土地增值税	1,163,194,742.05	290,798,685.51	1,184,683,893.52	296,170,973.38
合计	1,704,089,753.29	426,022,438.32	1,851,095,913.32	462,773,978.35

(2). 未经抵销的递延所得税负债

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
合同取得成本	141,302.24	35,325.56	7,712,464.96	1,928,116.24
内部交易未实现利润	60,044,449.48	15,011,112.37	60,044,449.48	15,011,112.37
金融资产公允价值变动	31,210,246.48	7,802,561.62	29,131,660.00	7,282,915.00
合计	91,395,998.20	22,848,999.55	96,888,574.44	24,222,143.61

(3). 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

适用 不适用

(4). 未确认递延所得税资产明细

适用 不适用

(5). 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

31、其他非流动资产

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
预付长期资产购置款	7,526,432.30		7,526,432.30	6,254,396.18		6,254,396.18
合计	7,526,432.30		7,526,432.30	6,254,396.18		6,254,396.18

其他说明：

无

32、短期借款

(1). 短期借款分类

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款	237,500,000.00	142,500,000.00
抵押借款	7,000,000.00	30,000,000.00
保证借款	5,000,000.00	
保证及抵押借款	20,000,000.00	10,000,000.00
借款利息	335,268.06	281,302.08
合计	269,835,268.06	182,781,302.08

短期借款分类的说明：

无

(2). 已逾期未偿还的短期借款情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

33、交易性金融负债

适用 不适用

34、衍生金融负债

适用 不适用

35、应付票据

适用 不适用

单位：元币种：人民币

种类	期末余额	期初余额
商业承兑汇票		161,574,103.46
银行承兑汇票		
合计		161,574,103.46

本期末已到期未支付的应付票据总额为 41,344,992.20 元。

上述因未履约而将应付票据转入应付账款 39,896,834.20 元，转入其他应付款（质保金）1,448,158.00 元。

36、应付账款

(1). 应付账款列示

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
房产项目	2,499,887,498.66	3,175,726,330.25
其他	412,637,192.72	108,520,326.45
合计	2,912,524,691.38	3,284,246,656.70

(2). 账龄超过 1 年的重要应付账款

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

37、预收款项

(1). 预收账款项列示

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
租金	10,012,884.20	14,598,454.73
合计	10,012,884.20	14,598,454.73

(2). 账龄超过1年的重要预收款项

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

38、合同负债

(1). 合同负债情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
售房款	16,921,583,823.00	19,143,350,423.57
其他	24,231,773.09	3,023,939.13
合计	16,945,815,596.09	19,146,374,362.70

(2). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

□适用 √不适用

其他说明：

√适用 □不适用

预售房产收款情况：

项目名称	期末数	期初数	(预计)竣工时间	预售比例 (%)
巢湖江宸府	168,814,825.23	247,614,537.73	2021.09、2022.12	58.18
巢湖如意长江	145,039,966.06	1,291,714,076.14	2022.01	97.24
合肥印象西湖花园	2,493,163.81	3,490,294.29	2014.06	85.09
宣城宛陵大观	116,463,821.11	57,447,876.15	2024.07	8.10
溧阳悦宸府	17,537,319.27	42,763,200.91	2020.05	100.00
南京柏悦府	2,317,032,717.43	1,712,442,278.90	2023.04	53.99
淮安逸景澜庭	983,680,420.18	1,272,920,989.91	2022.01	100.00
昆山如意铭著	1,260,397,710.44	1,042,386,199.43	2022.11	96.97
舟山蓝郡国际	97,573,052.72	100,249,863.14	2018.12	90.13
舟山柏悦府	33,660,230.28	64,376,409.18	2020.10	100.00
舟山悦宸府	178,365,283.49	151,629,529.36	2022.10	72.94
舟山都会之光	492,181,177.08	407,363,140.38	2022.10	54.94
舟山海语东方	245,024,202.75	209,726,765.14	2024.03	19.33
奉化江宸府	22,163,022.93	24,928,100.00	2020.10	100.00
奉化学林新天地	52,631,909.18	182,508,319.27	2021.12	100.00

富阳江宸府		36,793,458.32	2019.12	100.00
富阳如意春江二期	549,980,285.78	1,182,806,065.20	2022.06	99.73
富阳如意春江一期	217,000,089.77	517,632,167.84	2021.10	99.80
富阳麓宸府	454,348,958.05	537,197,599.48	2021.02	100.00
杭州新界 2020	722,890,452.30	2,752,352,517.44	2022.01	99.76
富阳济宸府	1,583,978,683.80	1,573,949,326.00	2023.02	99.58
桐庐如意云庐	25,356,158.09	83,894,386.77	2021.11	96.76
杭州相贤府	4,050,814.68	4,417,787.16	2020.12	100.00
杭州时间名座	25,933,433.03	33,858,839.82	2019.07	84.92
杭州阳光国际	22,298,439.40	33,889,216.00	2014.09	91.70
杭州望林府	6,282,267,798.17	5,059,313,137.62	2022.12	97.80
临安如意溪湖	5,502,121.11	12,282,835.26	2021.06	99.83
杭州如意云境	655,786,566.97	425,364,548.62	2023.11	89.94
南宁春江海岸	16,838,048.70	14,886,026.44	2021.06	95.03
南宁江宸合悦	67,932,893.58	54,235,306.42	2024.11	13.60
常山云栖澜山	93,092,503.00		2024.11	2.21
杭州天麓府[注]	59,139,748.41		2019.05	100.00
其他	2,128,006.20	8,915,625.25		
小计	16,921,583,823.00	19,143,350,423.57		

注：杭州天麓府项目为本期新增非同一控制下合并项目。

39、应付职工薪酬

(1). 应付职工薪酬列示

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	58,251,598.26	99,067,049.46	127,192,932.67	30,125,715.05
二、离职后福利-设定提存计划	105,664.94	5,149,725.99	5,221,743.61	33,647.32
合计	58,357,263.20	104,216,775.45	132,414,676.28	30,159,362.37

(2). 短期薪酬列示

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	35,769,390.73	82,112,203.84	110,042,449.68	7,839,144.89
二、职工福利费	22,028,409.01	7,683,245.76	7,775,023.62	21,936,631.15
三、社会保险费	221,308.14	3,515,803.71	3,588,189.07	148,922.78
其中：医疗保险费	190,471.52	3,434,373.52	3,476,281.48	148,563.56
工伤保险费	27,111.48	56,877.19	83,629.45	359.22
生育保险费	3,725.14	24,553.00	28,278.14	-
其他				-
四、住房公积金	34,658.00	3,136,213.00	3,159,973.00	10,898.00
五、工会经费和职工教育经费	197,832.38	2,619,583.15	2,627,297.30	190,118.23

合计	58,251,598.26	99,067,049.46	127,192,932.67	30,125,715.05
----	---------------	---------------	----------------	---------------

(3). 设定提存计划列示

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	102,539.00	5,022,247.55	5,091,139.23	33,647.32
2、失业保险费	3,125.94	127,478.44	130,604.38	-
合计	105,664.94	5,149,725.99	5,221,743.61	33,647.32

其他说明：

□适用 √不适用

40、应交税费

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
增值税	8,024,302.48	9,504,475.45
营业税	5,471,238.23	5,471,238.23
企业所得税	92,670,787.67	123,430,391.98
个人所得税	1,010,302.91	1,804,181.16
城市维护建设税	722,634.86	1,911,578.51
土地增值税	192,899,186.36	8,902,140.53
土地使用税	1,123,702.02	6,847,885.67
房产税	1,063,360.04	4,028,856.34
印花税	26,558.12	641,388.74
教育费附加	726,331.04	729,773.58
地方教育附加	508,147.12	497,641.74
地方水利建设基金	298,479.68	722,959.14
环境保护税	84,794.77	
残疾人保障金	107.60	
合计	304,629,932.90	164,492,511.07

其他说明：

无

41、其他应付款

项目列示

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付利息		
应付股利		
其他应付款	7,445,877,309.96	9,125,518,434.04
合计	7,445,877,309.96	9,125,518,434.04

其他说明：

无

应付利息

适用 不适用

应付股利

适用 不适用

其他应付款

(1). 按款项性质列示其他应付款

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
往来款	4,391,989,790.21	3,960,744,427.50
资金拆借款	2,844,343,671.45	4,863,549,410.01
押金保证金	109,447,669.25	175,044,745.10
应付暂收款	45,904,617.97	68,089,101.98
购房订金	10,130,499.59	10,474,715.03
其他	44,061,061.49	47,616,034.42
合计	7,445,877,309.96	9,125,518,434.04

(2). 账龄超过1年的重要其他应付款

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
绿地控股集团杭州双塔置业有限公司	613,691,160.90	往来款
杭州西奥电梯有限公司	584,857,105.41	资金拆借款
舟山荣都置业有限公司	536,927,907.75	往来款
衢州融晟置业有限公司	257,406,999.96	往来款
舟山弘都置业有限公司	232,497,024.10	往来款
德清德宁置业有限公司	169,950,000.00	往来款
杭州夏宇房地产开发有限公司	164,587,625.80	往来款
合计	2,559,917,823.92	/

其他说明：

适用 不适用

42、持有待售负债

适用 不适用

43、1年内到期的非流动负债

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1年内到期的长期借款	882,461,500.95	1,618,604,490.88
1年内到期的应付债券		412,295,413.56

1 年内到期的长期应付款		
1 年内到期的租赁负债		
合计	882,461,500.95	2,030,899,904.44

其他说明：

一年内到期的长期借款明细

项目	期末数	期初数
保证及抵押借款	225,000,000.00	1,058,000,000.00
保证、抵押及质押借款	653,950,000.00	557,000,000.00
借款利息	3,511,500.95	3,604,490.88
小计	882,461,500.95	1,618,604,490.88

44、其他流动负债

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预提土地增值税	1,163,194,742.05	1,184,683,893.52
待转销项税额	1,514,336,049.45	1,719,520,526.14
合计	2,677,530,791.50	2,904,204,419.66

短期应付债券的增减变动：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

45、长期借款

(1). 长期借款分类

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
保证借款		280,000,000.00
质押借款	85,500,000.00	
保证、抵押及质押借款	1,767,600,000.00	1,270,000,000.00
保证及抵押借款	1,154,630,450.00	2,304,668,550.00
保证及质押借款		608,500,000.00
借款利息	4,893,418.23	10,917,501.78
合计	3,012,623,868.23	4,474,086,051.78

长期借款分类的说明：

无

其他说明，包括利率区间：

适用 不适用

46、应付债券**(1). 应付债券**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
本金	200,000,000.00	200,000,000.00
利息调整	-4,464,157.73	-5,381,289.27
应计利息	14,810,958.90	6,380,821.92
合计	210,346,801.17	200,999,532.65

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

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
21 宋都 01	100	2021.8.17	3 年	2 亿元	200,999,532.65		8,430,136.98	917,131.54		210,346,801.17
合计	/	/	/	2 亿元	200,999,532.65		8,430,136.98	917,131.54		210,346,801.17

(3). 可转换公司债券的转股条件、转股时间说明

□适用 √不适用

(4). 划分为金融负债的其他金融工具说明

期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

□适用 √不适用

期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

□适用 √不适用

其他金融工具划分为金融负债的依据说明

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

47、租赁负债

□适用 √不适用

48、长期应付款

项目列示

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
长期应付款	37,181,058.44	58,702,150.87
合计	37,181,058.44	58,702,150.87

其他说明：

无

长期应付款

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预提商铺售后返租款	37,181,058.44	58,702,150.87
合计	37,181,058.44	58,702,150.87

其他说明：

无

专项应付款

适用 不适用

49、长期应付职工薪酬

适用 不适用

50、预计负债

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期初余额	期末余额	形成原因
未决诉讼	14,300,831.60	14,300,831.60	详见本节十四、2之说明
延期交房违约金	32,351,550.16	31,580,159.91	延期交房违约金
合计	46,652,381.76	45,880,991.51	/

其他说明，包括重要预计负债的相关重要假设、估计说明：

无

51、递延收益

递延收益情况

适用 不适用

涉及政府补助的项目：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

52、其他非流动负债

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
拆借款	758,336,274.30	61,500,000.00
合计	758,336,274.30	61,500,000.00

其他说明：

无

53、股本

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

	期初余额	本次变动增减(+、-)					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	1,340,122,326						1,340,122,326

其他说明：

无

54、其他权益工具

(1) 期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

□适用 √不适用

(2) 期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

□适用 √不适用

其他权益工具本期增减变动情况、变动原因说明，以及相关会计处理的依据：

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

55、资本公积

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	303,473,466.28	27,137,200.00		330,610,666.28
其他资本公积	123,635,935.87		10,189,822.51	113,446,113.36
合计	427,109,402.15	27,137,200.00	10,189,822.51	444,056,779.64

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

(1) 资本公积-股本溢价本期增加 27,137,200.00 元系：本期公司现任董监高自愿放弃 2018 年员工持股计划实际出资份额所对应全部收益，该收益调整资本公积-股本溢价 27,137,200.00 元。

(2) 资本公积-其他资本公积本期减少 10,189,822.51 元系：①本期子公司杭州颂都投资管理有限公司收购杭州信辰置业有限公司其他股东方的 67% 股权，公司按照股权变动后持股比例计算的应享有杭州信辰置业有限公司净资产的份额与长期股权投资账面价值的差额调整资本公积-其他资本公积-8,015,759.02 元；②本期子公司宋都集团收购子公司杭州浩扬企业管理有限公司 2% 少数股权，公司按照股权变动后持股比例计算的应享有杭州浩扬企业管理有限公司净资产的份额与长期股权投资账面价值的差额调整资本公积-其他资本公积-156,243.75 元；③本期子公司杭州惠都企业管理有限公司转让子公司杭州颂都建筑装饰工程有限公司 100% 股权，转让价款和长期股权投资账面价值的差额调整资本公积-其他资本公积-2,017,819.74 元。

56、 库存股

√ 适用 □ 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
库存股	289,479,583.15	8,003,180.16		297,482,763.31
合计	289,479,583.15	8,003,180.16		297,482,763.31

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：
无

57、 其他综合收益

√ 适用 □ 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期初余额	本期发生金额					税后归属于少数股东	期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	减：所得税费用	税后归属于母公司		
一、不能重分类进损益的其他综合收益								
二、将重分类进损益的其他综合收益	899,560.26	1,167,819.61				1,167,819.61		2,067,379.87
其中：权益法下可转损益的其他综合收益								
外币财务报表折算差额	899,560.26	1,167,819.61				1,167,819.61		2,067,379.87
其他综合收益合计	899,560.26	1,167,819.61				1,167,819.61		2,067,379.87

其他说明，包括对现金流量套期损益的有效部分转为被套期项目初始确认金额调整：
无

58、专项储备

□适用 √不适用

59、盈余公积

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	334,906,312.95			334,906,312.95
合计	334,906,312.95			334,906,312.95

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

不适用

60、未分配利润

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期	上年度
调整前上期末未分配利润	2,504,802,945.08	2,918,993,078.29
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后期初未分配利润	2,504,802,945.08	2,918,993,078.29
加：本期归属于母公司所有者的净利润	8,587,823.25	-394,332,743.88
减：提取法定盈余公积		7,221,866.32
应付普通股股利		12,635,523.01
期末未分配利润	2,513,390,768.33	2,504,802,945.08

调整期初未分配利润明细：

- 1、由于《企业会计准则》及其相关新规定进行追溯调整，影响期初未分配利润 0 元。
- 2、由于会计政策变更，影响期初未分配利润 0 元。
- 3、由于重大会计差错更正，影响期初未分配利润 0 元。
- 4、由于同一控制导致的合并范围变更，影响期初未分配利润 0 元。
- 5、其他调整合计影响期初未分配利润 0 元。

61、营业收入和营业成本**(1). 营业收入和营业成本情况**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	5,309,685,145.60	4,644,764,466.65	2,854,289,705.02	2,285,992,566.61
其他业务	73,325,309.53	66,465,034.35	133,879,378.47	96,421,040.21
合计	5,383,010,455.13	4,711,229,501.00	2,988,169,083.49	2,382,413,606.82

(2). 合同产生的收入的情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

合同分类	本期数	合计
商品类型		
房地产业务	5,309,685,145.60	5,309,685,145.60
其他	44,195,199.15	44,195,199.15
按经营地区分类		
浙江地区	3,554,930,429.50	3,554,930,429.50
江苏地区	315,744,914.16	315,744,914.16
安徽地区	1,462,616,515.76	1,462,616,515.76
广西地区	20,588,485.33	20,588,485.33
按商品转让的时间分类		
在某一时点确认收入	5,322,946,003.04	5,322,946,003.04
在某一时段内确认收入	30,934,341.71	30,934,341.71
合计	5,353,880,344.75	5,353,880,344.75

合同产生的收入说明：

无

(3). 履约义务的说明

□适用 √不适用

(4). 分摊至剩余履约义务的说明

√适用 □不适用

2022年6月30日，公司已签订合同但尚未履行或未履行完毕的履约义务主要为尚未达到房地产销售合同约定的交付条件的销售合同。公司预计在未来1-3年内，在房产完工并验收合格，达到销售合同约定的交付条件，在客户取得相关商品或服务控制权时点，确认销售收入的实现。

其他说明：

在本期确认的包括在合同负债期初账面价值中的收入为4,999,608,304.80元。

62、税金及附加

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
土地增值税	13,701,381.84	91,110,164.92
城市维护建设税	12,557,230.50	7,921,594.81
教育费附加	5,911,348.80	3,452,846.83
房产税	2,152,240.28	4,276,143.64
土地使用税	1,583,726.22	2,733,767.71
印花税	4,233,074.21	4,330,465.85
地方教育附加	3,940,748.63	2,529,114.41
环境保护税	407,329.41	54,876.77
其他	540,800.04	329,161.37
合计	45,027,879.94	116,738,136.31

其他说明：

无

63、销售费用

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
媒介广告费	1,995,957.29	3,273,587.26
推广活动费	2,600,122.98	9,168,029.48
物料包装制作费	1,355,772.45	1,727,986.62
策划代理费	30,240,832.72	27,586,062.58
职工薪酬	22,042,241.74	32,903,455.86
案场展示费	34,864,901.14	21,834,000.47
其他	5,817,889.63	3,969,696.71
合计	98,917,717.95	100,462,818.98

其他说明：

无

64、管理费用

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
办公费	7,047,204.07	21,209,023.47
中介机构费	12,575,720.53	23,897,692.40
差旅费	1,691,110.31	2,250,846.74
业务招待费	8,510,583.00	10,260,265.79
汽车费用	1,493,824.40	2,343,709.09
职工薪酬	65,758,282.38	100,978,530.36
折旧摊销	5,396,244.50	5,524,046.65
其他	1,848,297.44	2,193,677.94
合计	104,321,266.63	168,657,792.44

其他说明：

无

65、研发费用

□适用 √不适用

66、财务费用

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	157,054,419.79	215,793,063.43
利息收入	-27,505,214.65	-46,680,964.27

金融手续费	6,362,378.55	13,360,796.93
汇兑损益	-721,688.82	-643,066.79
合计	135,189,894.87	181,829,829.30

其他说明：

无

67、其他收益

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
与收益相关的政府补助	7,224,148.08	2,979,618.45
代扣个人所得税手续费返还	569,811.66	402,837.50
合计	7,793,959.74	3,382,455.95

其他说明：

无

68、投资收益

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-11,475,571.87	150,364,525.02
处置长期股权投资产生的投资收益	-1,548,261.45	
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入	5,377,769.11	
处置其他债权投资取得的投资收益		1,364,456.83
企业间资金拆借占用息	1,120,185.65	473,145.51
合计	-6,525,878.56	152,202,127.36

其他说明：

无

69、净敞口套期收益

□适用 √不适用

70、公允价值变动收益

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
交易性金融资产	-2,508,307.06	5,567,092.00
其中：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产产生的公允价值变动损益	-2,508,307.06	5,567,092.00
其他非流动金融资产	247,400.48	

其中：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产产生的公允价值变动损益	247,400.48	
合计	-2,260,906.58	5,567,092.00

其他说明：

无

71、信用减值损失

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
应收账款坏账损失	-380,159.18	-1,670,267.22
其他应收款坏账损失	16,773,165.78	-10,158,260.19
合计	16,393,006.60	-11,828,527.41

其他说明：

无

72、资产减值损失

适用 不适用

73、资产处置收益

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
固定资产处置收益	-103,445.68	42,856.45
合计	-103,445.68	42,856.45

其他说明：

适用 不适用

74、营业外收入

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
违约金收入	785,394.43	369,000.00	785,394.43
罚款滞纳金	433,890.80	597,390.41	433,890.80
其他	112,801.03	36,742.04	112,801.03
合计	1,332,086.26	1,003,132.45	1,332,086.26

计入当期损益的政府补助

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

75、营业外支出

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
对外捐赠	220,000.00	2,790,000.00	220,000.00
违约金、滞纳金	539,823.73	5,629,930.70	539,823.73
缓交土地款支出	44,674,680.00		44,674,680.00
地方水利建设基金	120,472.87	135,319.91	
赔偿款及罚款	418,772.00	6,236,662.23	418,772.00
其他	14,979.61	5,175.29	14,979.61
合计	45,988,728.21	14,797,088.13	45,868,255.34

其他说明：

无

76、所得税费用

(1) 所得税费用表

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	79,488,049.85	86,953,377.71
递延所得税费用	25,513,778.18	-1,392,628.86
合计	105,001,828.03	85,560,748.85

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额
利润总额	258,964,288.31
按法定/适用税率计算的所得税费用	64,741,072.08
子公司适用不同税率的影响	
调整以前期间所得税的影响	-8,190,796.98
非应税收入的影响	
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	-2,738,981.47
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-21,367,546.46
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	69,689,187.89
转回前期已确认递延所得税资产的影响	
权益法确认投资收益的影响	2,868,892.97
所得税费用	105,001,828.03

其他说明：

适用 不适用

77、其他综合收益

适用 不适用

详见附注合并资产负债表项目注释之其他综合收益说明

78、现金流量表项目

(1). 收到的其他与经营活动有关的现金

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
收回往来款	1,245,759,859.40	1,358,834,488.57
收回押金保证金及按揭保证金	17,791,200.55	174,397,442.11
其他	51,814,635.53	54,900,963.45
合计	1,315,365,695.48	1,588,132,894.13

收到的其他与经营活动有关的现金说明：

无

(2). 支付的其他与经营活动有关的现金

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
支付往来款	587,305,474.77	1,235,798,430.92
支付保证金	20,257,630.31	194,181,697.48
支付营销费用	44,941,019.84	33,294,733.36
支付管理费用	33,234,156.34	57,071,188.24
其他	61,216,403.12	59,431,737.39
合计	746,954,684.38	1,579,777,787.39

支付的其他与经营活动有关的现金说明：

无

(3). 收到的其他与投资活动有关的现金

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
收回资金拆借款及利息		52,333,940.70
合计		52,333,940.70

收到的其他与投资活动有关的现金说明：

无

(4). 支付的其他与投资活动有关的现金

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
支付资金拆借款	2,318,223.00	224,640,100.00
合计	2,318,223.00	224,640,100.00

支付的其他与投资活动有关的现金说明：

无

(5). 收到的其他与筹资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
收到资金拆借款	738,000,000.00	2,537,918,759.83
收回融资保证金	172,916,663.68	33,533,000.95
合计	910,916,663.68	2,571,451,760.78

收到的其他与筹资活动有关的现金说明：

无

(6). 支付的其他与筹资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
支付资金拆借款及利息	1,708,082,582.64	876,804,216.81
合计	1,708,082,582.64	876,804,216.81

支付的其他与筹资活动有关的现金说明：

无

79、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	153,962,460.28	88,078,199.46
加：资产减值准备		
信用减值损失	16,393,006.60	11,828,527.41
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	7,546,423.56	14,354,285.12
使用权资产摊销		
无形资产摊销	274,053.06	318,984.86
长期待摊费用摊销	700,021.02	692,739.48
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	-103,445.68	-42,856.45
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		

公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-2,260,906.58	-5,567,092.00
财务费用（收益以“-”号填列）	157,054,419.79	215,793,063.43
投资损失（收益以“-”号填列）	-6,525,878.56	-152,202,127.36
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	36,751,540.03	-666,773.61
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-1,373,144.06	-3,622,456.30
存货的减少（增加以“-”号填列）	3,976,280,799.20	-2,952,952,977.92
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	308,947,657.52	-550,736,938.62
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-2,857,293,925.96	3,254,427,420.94
其他		
经营活动产生的现金流量净额	1,790,353,080.22	-80,298,001.56
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	2,692,478,489.58	4,174,499,487.62
减：现金的期初余额	4,064,219,058.84	3,281,775,812.39
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-1,371,740,569.26	892,723,675.23

(2) 本期支付的取得子公司的现金净额

□适用 √不适用

(3) 本期收到的处置子公司的现金净额

□适用 √不适用

(4) 现金和现金等价物的构成

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一、现金	2,692,478,489.58	4,064,219,058.84
其中：库存现金	86,481.31	17,856.48
可随时用于支付的银行存款	2,680,429,170.29	4,028,993,128.77
可随时用于支付的其他货币资金	11,962,837.98	35,208,073.59
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		

二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	2,692,478,489.58	4,064,219,058.84
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

其他说明：

适用 不适用

80、所有者权益变动表项目注释

说明对上年期末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额等事项：

适用 不适用

81、所有权或使用权受到限制的资产

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	3,437,380,180.45	按揭保证金、承兑保证金、质押担保等
存货	16,813,410,619.48	抵押担保融资
固定资产	31,951,428.54	抵押担保融资
投资性房地产	104,668,760.84	抵押担保融资
长期股权投资	1,521,707,282.05	质押担保融资
合计	21,909,118,271.36	/

其他说明：

无

82、外币货币性项目

(1). 外币货币性项目

适用 不适用

单位：元

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金	-	-	10,928,868.52
其中：美元	1,628,298.34	6.7114	10,928,161.48
港币	826.77	0.8552	707.05
应收账款	-	-	24,781,817.65
其中：美元	3,692,496.00	6.7114	24,781,817.65

其他说明：

无

(2). 境外经营实体说明，包括对于重要的境外经营实体，应披露其境外主要经营地、记账本位币及选择依据，记账本位币发生变化的还应披露原因

适用 不适用

83、套期

适用 不适用

84、政府补助

1. 政府补助基本情况

适用 不适用

单位：元币种：人民币

种类	金额	列报项目	计入当期损益的金额
2021 年第二批软件园专项扶持资金财政补贴收入	4,060,000.00	其他收益	4,060,000.00
舟山高新技术产业园区管理委员会财政补助	1,281,453.00	其他收益	1,281,453.00
非租赁房屋征收补偿安置	1,140,034.60	其他收益	1,140,034.60
助推开门红奖励	200,000.00	其他收益	200,000.00
稳岗补贴	150,813.46	其他收益	150,813.46
就业补贴	107,917.26	其他收益	107,917.26
增值税进项税加计抵减	66,724.58	其他收益	66,724.58
社保返还	52,205.18	其他收益	52,205.18
2022 年第二批促进区域经济稳进提质政策资金补贴	50,000.00	其他收益	50,000.00
产业扶持基金	50,000.00	其他收益	50,000.00
2021 年度商务促进财政专项资金	50,000.00	其他收益	50,000.00
留工补助	12,000.00	其他收益	12,000.00
中小微企业一次性吸纳就业补贴	3,000.00	其他收益	3,000.00
合计	7,224,148.08	其他收益	7,224,148.08

2. 政府补助退回情况

适用 不适用

其他说明

无

85、其他

适用 不适用

八、合并范围的变更

1、非同一控制下企业合并

适用 不适用

(1). 本期发生的非同一控制下企业合并

适用 不适用

单位：万元币种：人民币

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例 (%)	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润
杭州信辰置业有限公司	2022 年 1 月 21 日	34,598.02	67	购买股权	2022 年 1 月 21 日	办妥工商变更登记, 并完成财产交接手续		

其他说明:

2021 年 12 月 31 日, 杭州信辰置业有限公司原股东各方杭州颂都投资管理有限公司 (以下简称颂都投资)、杭州玖驻实业有限公司 (以下简称玖驻实业)、浙江碧桂园投资管理有限公司 (以下简称碧桂园投资管理)、佛山市顺德区共享投资有限公司 (以下简称顺德区共享投资)、佛山市顺德区碧盈管理咨询有限公司 (以下简称碧盈管理咨询)、衢州领航投资管理合伙企业 (有限合伙) (以下简称领航投资管理) 签订股权转让协议, 玖驻实业、碧桂园投资管理、顺德区共享投资、碧盈管理咨询、领航投资管理分别将其持有杭州信辰置业有限公司合计 67% 股权转让给公司之子公司颂都投资, 股权转让价款合计 23,450.00 万元, 购买日持有杭州信辰置业有限公司 33% 股权公允价值为 11,148.02 万元, 合并成本为 34,598.02 万元。2022 年 1 月 21 日完成工商变更并办妥财产交接手续, 杭州信辰置业有限公司成为颂都投资全资子公司。

(2). 合并成本及商誉

√适用 □不适用

单位: 元币种: 人民币

合并成本	杭州信辰置业有限公司
— 现金	
— 非现金资产的公允价值	234,500,000.00
— 发行或承担的债务的公允价值	
— 发行的权益性证券的公允价值	
— 或有对价的公允价值	
— 购买日之前持有的股权于购买日的公允价值	111,480,178.80
— 其他	
合并成本合计	345,980,178.80
减: 取得的可辨认净资产公允价值份额	337,964,419.78
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额	8,015,759.02

合并成本公允价值的确定方法、或有对价及其变动的说明:

无

大额商誉形成的主要原因:

无

其他说明:

杭州信辰置业有限公司原为公司联营企业, 目前公司房屋建筑物已基本销售完毕, 其他股东方清算退出, 将购买日合并成本和取得的可辨认净资产公允价值份额差额 8,015,759.02 元调整为资本公积。

(3). 被购买方于购买日可辨认资产、负债

√适用 □不适用

单位: 元币种: 人民币

	杭州信辰置业有限公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值
资产：	569,395,878.71	569,395,878.71
货币资金	7,566,244.02	7,566,244.02
其他应收款	522,725,618.85	522,725,618.85
存货	34,269,584.61	34,269,584.61
固定资产	370,578.15	370,578.15
其他流动资产	4,463,853.08	4,463,853.08
负债：	231,431,458.92	231,431,458.92
应付款项	17,250,213.49	17,250,213.49
合同负债	62,815,837.40	62,815,837.40
应付职工薪酬	233,310.00	233,310.00
应交税费	136,779,995.77	136,779,995.77
其他应付款	8,698,676.89	8,698,676.89
其他流动负债	5,653,425.37	5,653,425.37
净资产	337,964,419.78	337,964,419.78
减：少数股东权益		
取得的净资产	337,964,419.78	337,964,419.78

可辨认资产、负债公允价值的确定方法：

无

企业合并中承担的被购买方的或有负债：

无

其他说明：

无

(4). 购买日之前持有的股权按照公允价值重新计量产生的利得或损失

是否存在通过多次交易分步实现企业合并并且在报告期内取得控制权的交易

适用 不适用

(5). 购买日或合并当期期末无法合理确定合并对价或被购买方可辨认资产、负债公允价值的相关说明

适用 不适用

(6). 其他说明

适用 不适用

2、 同一控制下企业合并

适用 不适用

3、 反向购买

适用 不适用

4、 处置子公司

是否存在单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

5、 其他原因的合并范围变动

说明其他原因导致的合并范围变动（如，新设子公司、清算子公司等）及其相关情况：

适用 不适用

(1) 合并范围增加

序号	公司名称	股权取得方式	股权取得时点	实缴出资额（元）	出资比例（%）
1	浙江宋都锂业有限公司	新设子公司	2022年1月	未实缴	100.00
2	杭州涟都企业管理有限公司	新设子公司	2022年2月	未实缴	100.00
3	杭州怡都企业管理合伙企业（有限合伙）	新设子公司	2022年3月	99,010,000.00	100.00
4	杭州源都企业管理有限公司	新设子公司	2022年3月	100,000,000.00	100.00

(2) 合并范围减少

公司名称	股权处置方式	股权处置时点	处置日净资产（元）	期初至处置日净利润（元）
苏州恒都房地产有限公司	注销清算	2022年1月26日		
合肥宋都股权投资有限公司	注销清算	2022年3月3日		
杭州颂都建筑装饰工程有限公司	股权转让	2022年3月29日		2,876,661.65
杭州永都房地产开发有限公司	注销清算	2022年5月30日		1,358.78
合肥印象西湖商业运营管理有限公司	注销清算	2022年6月15日		-49.99
安徽泽都企业管理有限公司	注销清算	2022年6月17日		-231.10

6、 其他

适用 不适用

九、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

(1). 企业集团的构成

√适用 □不适用

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
杭州宋都房地产集团有限公司	浙江杭州	浙江杭州	房地产业	100.00		设立
杭州宸都房地产开发有限公司	浙江杭州	浙江杭州	房地产业		99.42	设立
杭州澜都房地产开发有限公司	浙江杭州	浙江杭州	房地产业		98.90	设立
杭州涌都房地产开发有限公司	浙江杭州	浙江杭州	房地产业		98.90	设立
杭州旭都房地产开发有限公司	浙江杭州	浙江杭州	房地产业		98.95	设立
杭州锦昊房地产开发有限公司	浙江杭州	浙江杭州	房地产业		34.00	设立
杭州鸿扬投资管理有限公司	浙江杭州	浙江杭州	房地产业		65.00	设立
杭州逸都房地产开发有限公司	浙江杭州	浙江杭州	房地产业		100.00	设立
杭州盛都置业有限公司	浙江杭州	浙江杭州	房地产业		98.82	设立
杭州加悦都实业有限公司	浙江杭州	浙江杭州	房地产业		85.16	设立
杭州沛都房地产开发有限公司	浙江杭州	浙江杭州	房地产业		99.09	设立
浙江东霖房地产开发有限公司	浙江杭州	浙江杭州	房地产业		100.00	非同一控制下企业合并
杭州轩都房地产开发有限公司	浙江杭州	浙江杭州	房地产业		100.00	设立
杭州淳都房地产开发有限公司	浙江杭州	浙江杭州	房地产业		100.00	设立
杭州济都房地产开发有限公司	浙江杭州	浙江杭州	房地产业		100.00	设立
杭州禹翔房地产开发有限公司	浙江杭州	浙江杭州	房地产业		50.00	设立
杭州沃都房地产开发有限公司	浙江杭州	浙江杭州	房地产业		100.00	设立
杭州浩都房地产开发有限公司	浙江杭州	浙江杭州	房地产业		100.00	设立
杭州禹泰贸易有限公司	浙江杭州	浙江杭州	批发业		50.00	设立
杭州乾东投资管理有限公司	浙江杭州	浙江杭州	商务服务业		100.00	设立
杭州淞都企业管理有限公司	浙江杭州	浙江杭州	商务服务业		100.00	设立
杭州淇都企业管理有限公司	浙江杭州	浙江杭州	商务服务业		100.00	设立
杭州诚都投资管理有限公司	浙江杭州	浙江杭州	商务服务业		100.00	设立
杭州鑫都投资管理有限公司	浙江杭州	浙江杭州	商务服务业		100.00	设立
杭州信都投资管理有限公司	浙江杭州	浙江杭州	商务服务业		100.00	设立
杭州润都投资管理有限公司	浙江杭州	浙江杭州	商务服务业		100.00	设立
杭州泓都企业管理有限公司	浙江杭州	浙江杭州	商务服务业		100.00	设立
杭州颂都投资管理有限公司	浙江杭州	浙江杭州	租赁和商务服务业		100.00	设立
杭州宋都吾家生活服务有限公司	浙江杭州	浙江杭州	租赁和商务服务业		100.00	设立
舟山蓝都置业有限公司	浙江舟山	浙江舟山	房地产业		100.00	设立
舟山颂都置业有限公司	浙江舟山	浙江舟山	房地产业		98.85	设立
舟山耀都置业有限公司	浙江舟山	浙江舟山	房地产业		100.00	设立
舟山腾源置业有限公司	浙江舟山	浙江舟山	房地产业		34.00	设立

舟山宸都置业有限公司	浙江舟山	浙江舟山	房地产业		69.40	设立
桐庐桐都置业有限公司	浙江桐庐	浙江桐庐	房地产业		100.00	设立
宁波奉化宋都房地产开发有限公司	浙江宁波	浙江宁波	房地产业		100.00	设立
宁波奉化城都建设开发有限公司	浙江宁波	浙江宁波	房地产业		50.26	设立
宁波奉化鸿旭房地产开发有限公司	浙江宁波	浙江宁波	房地产业		60.00	设立
淮安和都房地产开发有限公司	江苏苏州	江苏苏州	房地产业		49.00	设立
衢州浩都置业有限公司	浙江衢州	浙江衢州	房地产业		34.00	设立
昆山和都房地产开发有限公司	江苏昆山	江苏昆山	房地产业		70.00	设立
南宁市浙创投资有限公司	广西南宁	广西南宁	房地产业		80.00	非同一控制下企业合并
南宁宋都房地产有限公司	广西南宁	广西南宁	房地产业		100.00	设立
合肥印象西湖房地产投资有限公司	安徽合肥	安徽合肥	房地产业		51.00	非同一控制下企业合并
合肥永都房地产开发有限公司	安徽巢湖	安徽巢湖	房地产业		99.47	设立
合肥悦郡房地产开发有限公司	安徽巢湖	安徽巢湖	房地产业		99.47	设立
苏州锦睿置业有限公司	江苏苏州	江苏苏州	房地产业		18.20	设立
宣城博衍置业有限公司	安徽宣城	安徽宣城	房地产业		18.20	非同一控制下企业合并

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：

1) 本公司子公司杭州悦扬投资管理有限公司持有杭州锦昊房地产开发有限公司 34%的股权，为第一大股东，该公司董事会由 5 名董事组成，其中本公司委派 3 名董事，在董事会中的表决权比例为 60%。

2) 本公司子公司杭州宋怡汇企业管理有限公司与杭州逸都企业管理有限公司合计持有杭州禹泰贸易有限公司 50%的股权，该公司董事会由 5 名董事组成，其中本公司委派 3 名董事，在董事会中的表决权比例为 60%。

3) 本公司子公司浙江自贸区源祺投资管理有限公司持有舟山腾源置业有限公司 34%的股权，为第一大股东，该公司董事会由 5 名董事组成，其中本公司委派 3 名董事，在董事会中的表决权比例为 60%。

4) 本公司子公司杭州润都企业管理有限公司持有淮安和都房地产开发有限公司 49%的股权，为第一大股东，该公司董事会由 3 名董事组成，其中本公司委派 2 名董事，在董事会中的表决权比例为 66.67%。

5) 本公司持有杭州浩扬企业管理有限公司 34%的股权，为第一大股东，该公司董事会由 5 名董事组成，其中本公司委派 3 名董事，在董事会中的表决权比例为 60%。

6) 本公司子公司苏州永都房地产开发有限公司持有苏州淮都置业有限公司 65%的股权，苏州淮都置业有限公司持有苏州锦睿置业有限公司 28%的股权，苏州锦睿置业有限公司董事会由 7 名董事组成，其中本公司委派 4 名董事，在董事会中的表决权比例为 57.14%。

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) 公司持有浙江宋都锂业科技有限公司 51%股权，由于重大事项需经董事会成员 5/7 或以上成员同意方可生效，公司仅占浙江宋都锂业科技有限公司 3 个董事会席位，暂时没有实际控制权。

对于纳入合并范围的重要的结构化主体，控制的依据：
无

确定公司是代理人还是委托人的依据：

无

其他说明：

无

(2). 重要的非全资子公司

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

子公司名称	少数股东持股比例 (%)	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
舟山腾源置业有限公司	66.00	-457,223.21		68,453,848.24
杭州禹泰贸易有限公司	50.00	-5,216,978.96		355,741,064.93
合肥印象西湖房地产投资有限公司	49.00	-5,591,062.10		141,784,996.39
南宁市浙创投资有限公司	20.00	-998,685.95		44,067,794.68
杭州鸿扬投资管理有限公司	35.00	-112,777.99		74,314,600.18
杭州锦昊房地产开发有限公司	66.00	128,693,932.33		108,210,137.93

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明：

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

(3). 重要非全资子公司的主要财务信息

√适用 □不适用

单位：万元币种：人民币

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
舟山腾源置业有限公司	92,793.38	536.49	93,329.87	82,958.08	0.00	82,958.08	90,946.43	513.81	91,460.24	52,950.73	28,068.44	81,019.17
杭州禹泰贸易有限公司	826,230.35	3,931.36	830,161.71	698,202.05	60,686.36	758,888.40	871,481.26	3,584.75	875,066.01	617,831.49	184,917.82	802,749.31
合肥印象西湖房地产投资有限公司	55,440.51	5.55	55,446.06	25,080.26	1,430.08	26,510.34	61,144.02	5.55	61,149.57	29,642.75	1,430.08	31,072.83
南宁市浙创投资有限公司	54,192.51	923.67	55,116.18	28,302.75	10,521.41	38,824.16	47,970.76	927.07	48,897.83	27,410.25	7,516.88	34,927.13
杭州鸿扬投资管理有限公司	201,183.34	1,171.88	202,355.23	181,122.48	0.00	181,122.48	221,850.87	1,147.35	222,998.22	188,707.44	13,025.82	201,733.26
杭州锦昊房地产开发有限公司	108,774.96	3.07	108,778.03	92,382.56	0	92,382.56	300,405.24	2,596.51	303,001.75	306,023.75	81.61	306,105.36

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
舟山腾源置业有限公司	-	-69.28	-69.28	4,785.30	-	-285.63	-285.63	13,022.57
杭州禹泰贸易有限公司	-	-1,043.40	-1,043.40	94,515.56	-	-0.62	-0.62	27,056.62

合肥印象西湖房地产投资有限公司	397.90	-1,141.03	-1,141.03	-4,991.89	2,057.48	-9.81	-9.81	399.79
南宁市浙创投资有限公司	2,058.85	-499.34	-499.34	-1,143.89	18,623.01	1,534.80	1,534.80	6,917.25
杭州鸿扬投资管理有限公司	-	-32.22	-32.22	8,761.99		-160.06	-160.06	-
杭州锦昊房地产开发有限公司	204,355.48	19,499.08	19,499.08	-6,247.62		-424.37	-424.37	15,882.74

其他说明：

无

(4). 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制：

适用 不适用

(5). 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

适用 不适用

(1). 在子公司所有者权益份额的变化情况的说明

适用 不适用

子公司名称	变动时间	变动前持股比例	变动后持股比例
杭州浩扬企业管理有限公司	2022年5月	32.00%	34.00%

(2). 交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

杭州浩扬企业管理有限公司	
购买成本/处置对价	
— 现金	20,000.00
购买成本/处置对价合计	20,000.00
减：按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	136,243.75
差额	156,243.75
其中：调整资本公积	156,243.75

其他说明

适用 不适用

3、在合营企业或联营企业中的权益

适用 不适用

(1). 重要的合营企业或联营企业

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
舟山荣都置业有限公司	浙江舟山	浙江舟山	房地产业		50.00	权益法核算
绿地控股集团杭州双塔置业有限公司	浙江杭州	浙江杭州	房地产业		50.00	权益法核算
宁波市鄞州金甲企业管理咨询有限公司	浙江杭州	浙江宁波	房地产投资		49.00	权益法核算
浙江瑾锐企业管理有限公司	浙江德清	浙江杭州	房地产投资		33.00	权益法核算
舟山弘都置业有限公司	浙江舟山	浙江舟山	房地产业		49.00	权益法核算
衢州融晟置业有限公司	浙江衢州	浙江衢州	房地产业		20.00	权益法核算

在合营企业或联营企业的持股比例不同于表决权比例的说明：

无

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

无

(2). 重要合营企业的主要财务信息

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

	期末余额/本期发生额		期初余额/上期发生额	
	舟山荣都置业有限公司	绿地控股集团杭州双塔置业有限公司	舟山荣都置业有限公司	绿地控股集团杭州双塔置业有限公司
流动资产	1,896,399,474.10	7,245,380,776.99	2,976,932,726.98	7,197,023,858.36
其中：现金和现金等价物	111,533,442.66	301,262,259.55	32,603,841.01	1,176,134,008.66
非流动资产	20,894.28	18,034,690.00	26,164.94	16,782,635.78
资产合计	1,896,420,368.38	7,263,415,466.99	2,976,958,891.92	7,213,806,494.14
流动负债	-10,219,268.60	4,207,664,061.82	1,055,689,189.64	3,943,878,712.78
非流动负债		3,100,000,000.00		3,305,187,875.00
负债合计	-10,219,268.60	7,307,664,061.82	1,055,689,189.64	7,249,066,587.78
少数股东权益				
归属于母公司股东权益	1,906,639,636.98	-44,248,594.83	1,921,269,702.28	-35,260,093.64

按持股比例计算的净资产份额	953,319,818.48	-22,124,297.41	960,634,851.14	-17,630,046.82
调整事项		590,511,760.98		590,511,760.97
--商誉				
--内部交易未实现利润		-12,409,829.81		-12,409,829.81
--其他		602,921,590.79		602,921,590.78
对合营企业权益投资的账面价值	953,319,818.48	568,387,463.57	960,634,851.14	572,881,714.15
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值				
营业收入	38,750,888.17		240,597,088.98	
财务费用	-158,736.53	-706,389.01	-539,263.32	-1,121,326.42
所得税费用		-1,266,794.06		
净利润	-14,630,065.30	-8,988,501.19	-23,416,884.03	-6,819,104.78
终止经营的净利润				
其他综合收益				
综合收益总额	-14,630,065.30	-8,988,501.19	-23,416,884.03	-6,819,104.78
本年度收到的来自合营企业的股利				

	期末余额/ 本期发生额		期初余额/ 上期发生额	
	宁波市鄞州金甲企业管理咨询有限公司	浙江瑾锐企业管理有限公司	宁波市鄞州金甲企业管理咨询有限公司	浙江瑾锐企业管理有限公司
流动资产	211,437,499.89	596,360,779.19	231,181,762.24	736,732,983.06
其中：现金和现金等价物	110,838,353.32	63,007,490.79	115,714,864.75	203,267,175.17
非流动资产	209,107,024.17	177,525.30	200,260,924.45	228,571.38
资产合计	420,544,524.06	596,538,304.49	431,442,686.69	736,961,554.44
流动负债	29,955,455.04	30,843,405.38	38,508,599.37	136,636,348.09
非流动负债				
负债合计	29,955,455.04	30,843,405.38	38,508,599.37	136,636,348.09
少数股东权益				
归属于母公司股东权益	390,589,069.02	565,694,899.11	392,934,087.32	600,325,206.35

按持股比例计算的净资产份额	191,388,643.82	186,679,316.71	192,537,702.79	198,107,318.10
调整事项	4,410,068.88	470,782.25	4,372,158.78	175,061.63
--商誉				
--内部交易未实现利润		-	-37,841.21	-295,720.62
--其他	4,410,068.88	470,782.25	4,409,999.99	470,782.25
对合营企业权益投资的账面价值	195,798,712.70	187,150,098.96	196,909,861.57	198,282,379.73
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值				
营业收入	7,495,800.92		253,252,866.06	995,490,396.56
财务费用	-428,727.79	-1,288,709.86	-589,703.57	-2,082,286.85
所得税费用	-781,625.90		6,909,503.20	60,204,148.26
净利润	-2,344,877.71	-3,734,184.15	20,726,244.44	181,921,972.38
终止经营的净利润				
其他综合收益				
综合收益总额	-2,344,877.71	-3,734,184.15	20,726,244.44	181,921,972.38
本年度收到的来自合营企业的股利				

其他说明

无

(3). 重要联营企业的主要财务信息

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

	期末余额/本期发生额		期初余额/上期发生额	
	舟山弘都置业有限公司	衢州融晟置业有限公司	舟山弘都置业有限公司	衢州融晟置业有限公司
流动资产	1,512,404,817.93	3,230,679,730.74	1,859,688,608.72	1,559,773,412.59
非流动资产	11,789,096.79	39,100.33	11,789,096.79	54,649.89
资产合计	1,524,193,914.72	3,230,718,831.07	1,871,477,705.51	1,559,828,062.48
流动负债	999,357,431.04	2,266,867,965.15	1,368,727,993.88	610,795,486.63
非流动负债				1,340,634.99
负债合计	999,357,431.04	2,266,867,965.15	1,368,727,993.88	612,136,121.62
少数股东权益				
归属于母公司股东权益	524,836,483.68	963,850,865.92	502,749,711.63	947,691,940.86

按持股比例计算的净资产份额	257,169,877.00	192,770,173.18	246,347,358.70	189,538,388.17
调整事项				
--商誉				
--内部交易未实现利润				
--其他				
对联营企业权益投资的账面价值	257,169,877.00	192,770,173.18	246,347,358.70	189,538,388.17
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值				
营业收入	264,882,798.79	170,313,524.77		2,188,077,019.27
净利润	22,086,772.05	16,158,925.06	-3,306,351.30	204,483,549.25
终止经营的净利润				
其他综合收益				
综合收益总额	22,086,772.05	16,158,925.06	-3,306,351.30	204,483,549.25
本年度收到的来自联营企业的股利				

其他说明

无

(4). 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

适用 不适用

(5). 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明

适用 不适用

(6). 合营企业或联营企业发生的超额亏损

适用 不适用

单位：元币种：人民币

合营企业或联营企业名称	累积未确认前期累计的损失	本期未确认的损失 (或本期分享的净利润)	本期末累积未确认的损失

杭州大奇山郡实业有限公司	25,083,634.30	3,743,893.36	28,827,527.66
宁波奉化源都企业管理有限公司	20,972,957.76	317,831.43	21,290,789.19
杭州夏宇房地产开发有限公司		3,379,087.54	3,379,087.54

其他说明

无

(7). 与合营企业投资相关的未确认承诺

适用 不适用

(8). 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

适用 不适用

4、重要的共同经营

适用 不适用

5、在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

未纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关说明：

适用 不适用

6、其他

适用 不适用

十、与金融工具相关的风险

适用 不适用

本公司从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得平衡，将风险对本公司经营业绩的负面影响降至最低水平，使股东和其他权益投资者的利益最大化。基于该风险管理目标，本公司风险管理的基本策略是确认和分析本公司面临的各种风险，建立适当的风险承受底线和进行风险管理，并及时可靠地对各种风险进行监督，将风险控制在限定的范围内。

本公司在日常活动中面临各种与金融工具相关的风险，主要包括信用风险、流动性风险及市场风险。管理层已审议并批准管理这些风险的政策，概括如下。

(一)信用风险

信用风险，是指金融工具的一方不能履行义务，造成另一方发生财务损失的风险。

1. 信用风险管理实务

(1) 信用风险的评价方法

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

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

1) 定量标准主要为资产负债表日剩余存续期违约概率较初始确认时上升超过一定比例；
2) 定性标准主要为债务人经营或财务情况出现重大不利变化、现存的或预期的技术、市场、经济或法律环境变化并将对债务人对公司的还款能力产生重大不利影响等。

(2) 违约和已发生信用减值资产的定义

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

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

2. 预期信用损失的计量

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

3. 金融工具损失准备期初余额与期末余额调节表详见本财务报表附注七、5、8 之说明。

4. 信用风险敞口及信用风险集中度

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

(1) 货币资金

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

(2) 应收款项

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

由于本公司仅与经认可的且信用良好的第三方进行交易，所以无需担保物。信用风险集中按照客户进行管理。截至 2022 年 6 月 30 日，本公司存在一定的信用集中风险，本公司应收账款的 69.42% (2021 年 12 月 31 日：67.17%) 源于余额前五名客户。本公司对应收账款余额未持有任何担保物或其他信用增级。

本公司所承受的最大信用风险敞口为资产负债表中每项金融资产的账面价值。

(二) 流动性风险

流动性风险，是指本公司在履行以交付现金或其他金融资产的方式结算的义务时发生资金短缺的风险。流动性风险可能源于无法尽快以公允价值售出金融资产；或者源于对方无法偿还其合同债务；或者源于提前到期的债务；或者源于无法产生预期的现金流量。

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

金融负债按剩余到期日分类

单位：元 币种：人民币

	账面价值	未折现合同金额	1 年以内	1-3 年	3 年以上
银行借款	4,164,920,637.24	4,731,254,196.82	1,422,304,041.89	3,124,044,754.37	184,905,400.57
应付账款	2,912,524,691.38	2,912,524,691.38	2,912,524,691.38		
其他应付款	7,445,877,309.96	7,561,432,060.73	7,561,432,060.73		
应付债券	210,346,801.17	236,235,616.44	17,000,000.00	219,235,616.44	
长期应付款	37,181,058.44	42,269,633.50	37,148,870.50	4,051,890.00	1,068,873.00
其他非流动负债	758,336,274.30	931,072,684.93	93,995,000.00	837,077,684.93	
小计	15,529,186,772.49	16,414,788,883.80	12,044,404,664.49	4,184,409,945.74	185,974,273.57

(续上表)

项目	期初数				
	账面价值	未折现合同金额	1 年以内	1-3 年	3 年以上

银行借款	6,275,471,844.74	7,113,065,480.77	2,223,007,777.01	4,707,913,714.89	182,143,988.87
应付票据	161,574,103.46	161,574,103.46	161,574,103.46		
应付账款	3,284,246,656.70	3,284,246,656.70	3,284,246,656.70		
其他应付款	9,125,518,434.04	9,329,550,172.17	9,329,550,172.17		
应付债券	613,294,946.21	651,440,410.96	423,728,082.19	227,712,328.77	
长期应付款	58,702,150.87	81,112,664.81	60,780,220.81	17,498,622.00	2,833,822.00
其他非流动负债	61,500,000.00	89,559,375.00	9,353,125.00	80,206,250.00	
小计	19,580,308,136.02	20,710,548,863.87	15,492,240,137.34	5,033,330,915.66	184,977,810.87

(三) 市场风险

市场风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场价格变动而发生波动的风险。市场风险主要包括利率风险和外汇风险。

1. 利率风险

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

截至2022年6月30日，本公司的银行借款多以固定利率计息，在其他变量不变的假设下，假定利率变动50个基准点，不会对本公司的利润总额和股东权益产生重大的影响。

2. 外汇风险

外汇风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因外汇汇率变动而发生波动的风险。本公司于中国内地经营，且主要活动以人民币计价。因此，本公司所承担的外汇变动市场风险不重大。

十一、 公允价值的披露

1、 以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末公允价值			合计
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	
一、持续的公允价值计量				
(一) 交易性金融资产	8,956,386.00		176,860,465.62	185,816,851.62
1. 以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产				
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资	8,956,386.00		174,875,124.78	183,831,510.78
(3) 银行理财产品			1,985,340.84	1,985,340.84
持续以公允价值计量的资产总额	8,956,386.00		176,860,465.62	185,816,851.62

2、 持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

√适用 □不适用

本公司第一层次公允价值计量项目均存在活跃交易市场，以活跃市场中的报价确定其公允价值。交易性金融资产以证券交易所对应股票的收盘价作为持续第一层次公允价值计量的确认依据。

3、持续和非持续第二层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

适用 不适用

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

适用 不适用

公司持有的银行理财产品按照特定估值技术确定公允价值。

资产负债表日，通过子公司浙江自贸区恒晟投资管理有限公司投资的各单位经营情况以及面临的市場、经济环境、财务状况未发生重大变化，故公司按投资成本作为公允价值的合理估计进行计量；通过子公司宁波高新区旭都企业管理咨询有限公司（以下简称宁波旭都）投资苏州工业园区禾源北极光创业投资合伙企业（有限合伙）、苏州极创源源创业投资合伙企业（有限合伙）以及苏州北极光正源创业投资合伙企业（有限合伙）按照享有的基金净值作为公允价值的合理估计进行计量。

5、持续的第三层次公允价值计量项目，期初与期末账面价值间的调节信息及不可观察参数敏感性分析

适用 不适用

6、持续的公允价值计量项目，本期内发生各层级之间转换的，转换的原因及确定转换时点的政策

适用 不适用

7、本期内发生的估值技术变更及变更原因

适用 不适用

8、不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

适用 不适用

9、其他

适用 不适用

十二、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

适用 不适用

单位：万元币种：人民币

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例 (%)	母公司对本企业的表决权比例 (%)
浙江宋都控股有限公司	浙江杭州	投资管理	3,600	35.01	35.01

本企业的母公司情况的说明

浙江宋都控股有限公司系由自然人俞建午出资设立，于2006年12月29日在浙江省工商行政管理局登记注册，注册资本3,600万元，自然人俞建午持有该公司100%股权。该公司经营范

围：实业投资；服务：资产管理、投资咨询（除证券、期货）；批发、零售：建材，金属材料；经营进出口业务。

本企业最终控制方是俞建午，直接持有本公司 9.74%的股份，通过浙江宋都控股有限公司持有本公司 35.01%的股份。

其他说明：

无

2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注

适用 不适用

本公司的子公司情况详见本节九在其他主体中的权益之说明。

3、本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注

适用 不适用

本公司的子公司情况详见本节九在其他主体中的权益之说明。

本期与本公司发生关联方交易，或前期与本公司发生关联方交易形成余额的其他合营或联营企业情况如下

适用 不适用

合营或联营企业名称	与本企业关系
舟山荣都置业有限公司	合营企业
绿地控股集团杭州双塔置业有限公司	合营企业
浙江锦翌投资管理有限公司	合营企业
杭州夏宇房地产开发有限公司	合营企业
浙江瑾锐企业管理有限公司	合营企业
柳州双都置业有限公司	合营企业
贵港大龙置业有限公司	合营企业
杭州栢诚投资管理有限公司	合营企业
浙江宋都锂业科技有限公司	合营企业
舟山恺融房地产开发有限公司	联营企业
衢州融晟置业有限公司	联营企业
嘉兴诚璟投资合伙企业（有限合伙）	联营企业
宁波宸都企业管理合伙企业（有限合伙）	联营企业
宁波奉化源都企业管理有限公司	联营企业
舟山弘都置业有限公司	联营企业
杭州金溪生物技术有限公司	联营企业

其他说明

适用 不适用

4、其他关联方情况

适用 不适用

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
郭轶娟	其他

汪庆华	其他
陈振宁	其他
郑羲亮	其他
朱轶桦	其他
朱瑾	其他
桐庐大奇山郡旅游开发有限公司	其他
桐庐大奇山郡置业有限公司	其他
桐庐大奇山郡酒店有限公司	其他
杭州江悦郡置业有限公司	其他
德清德宁置业有限公司	其他
德清德瑞置业有限公司	其他
杭州金兴房地产开发有限公司	其他
绍兴广都房地产开发有限公司	其他
杭州绿城申润置业有限公司	其他
宁波奉化花祺置业有限公司	其他
浙江自贸区昊源投资管理合伙企业（有限合伙）	其他
浙江自贸区乾源投资管理合伙企业（有限合伙）	其他
浙江自贸区腾源投资管理合伙企业（有限合伙）	其他
浙江自贸区利源投资管理合伙企业（有限合伙）	其他
杭州恒宸企业管理合伙企业（有限合伙）	其他
宁波致中和酒销售有限公司	母公司的控股子公司
浙江致中和实业有限公司	母公司的控股子公司
广西致中和食品有限公司	母公司的控股子公司
杭州致中和国养食品有限公司	母公司的控股子公司
浙江致中和生物工程有限公司	母公司的控股子公司
建德致中和酒销售有限公司	母公司的控股子公司
杭州宋都物业经营管理有限公司	其他
杭州颂都会展有限公司	其他
杭州宋都嘉和酒店管理有限公司	其他
衢州常山宋都物业服务服务有限公司	其他
杭州鸿都信息工程有限公司	其他
宁波奉化宋都物业服务服务有限公司	其他
杭州宋都和美物业服务服务有限公司	其他
杭州和瑞商贸服务有限公司	其他
厦门禹洲鸿图地产开发有限公司	其他

其他说明

无

5、关联交易情况

(1). 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
杭州宋都物业经营管理有限公司	接收劳务	21,918,235.30	23,685,850.18
杭州宋都物业经营管理有限公司	关联采购	524,802.65	263,954.86

杭州颂都会展有限公司	接收劳务	521,935.30	1,194,173.53
衢州常山宋都物业服务有限公司	接收劳务	823,046.31	
杭州楨诚投资管理有限公司	接收劳务	116,309.12	
桐庐大奇山郡酒店有限公司	接收劳务	23,983.30	15,270.36
杭州鸿都信息工程有限公司	接收劳务	101,943.69	
杭州鸿都信息工程有限公司	关联采购	4,957.01	
杭州宋都嘉和酒店管理有限公司	接收劳务	2,100.00	30,093.40
宁波奉化宋都物业服务有限公司	接收劳务	54,488.06	
杭州宋都和美物业服务有限公司	接收劳务	374,331.07	
建德致中和酒销售有限公司	关联采购		41,582.27
宁波致中和酒销售有限公司	关联采购	72,680.39	358,761.87
杭州和瑞商贸服务有限公司	关联采购	318,735.13	

出售商品/提供劳务情况表

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
绍兴广都房地产开发有限公司	提供劳务	5,438,832.07	935,751.10
舟山弘都置业有限公司	提供劳务	1,886,782.46	2,358,490.57
舟山恺融房地产开发有限公司	提供劳务	424,528.30	
柳州双都置业有限公司	提供劳务		26,460,000.00

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

□适用 √不适用

(2). 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

本公司受托管理/承包情况表：

□适用 √不适用

关联托管/承包情况说明

□适用 √不适用

本公司委托管理/出包情况表：

□适用 √不适用

关联管理/出包情况说明

□适用 √不适用

(3). 关联租赁情况

本公司作为出租方：

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
杭州宋都嘉和酒店管理有限公司	办公用房	1,365,020.83	1,879,795.93
杭州宋都物业经营管理有限公司	办公用房	277,818.41	39,805.17
浙江宋都控股有限公司	办公用房	65,407.62	65,407.62
浙江致中和文化发展有限公司	办公用房		17,755.60

本公司作为承租方：

适用 不适用

关联租赁情况说明

适用 不适用

(4). 关联担保情况

本公司作为担保方

适用 不适用

单位：万元币种：人民币

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
宋都控股	9,750.00	2020年1月	2022年12月	否
	74,550.00	2020年5月	2023年5月	否
	24,700.00	2020年6月	2023年6月	否
	47,500.00	2020年7月	2023年7月	否
	4,750.00	2020年8月	2023年8月	否
	11,400.00	2020年9月	2023年9月	否
	9,500.00	2020年10月	2023年10月	否
	10,700.00	2021年2月	2024年2月	否
	64,510.00	2021年3月	2024年3月	否
	8,550.00	2021年4月	2024年4月	否
	9,500.00	2021年5月	2024年5月	否
浙江致中和实业有限公司	15,200.00	2020年5月	2023年5月	否
桐庐大奇山郡酒店有限公司	3,870.00	2017年6月	2029年6月	否
贵港大龙置业有限公司	7,900.00	2021年1月	2027年1月	否
柳州双都置业有限公司	5,586.00	2021年3月	2026年3月	否
小计	307,966.00			

本公司作为被担保方

适用 不适用

单位：万元币种：人民币

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
俞建午、浙江宋都控股有限公司	99,885.08	2021年8月	2025年8月	否
浙江宋都控股有限公司	5,000.00	2020年8月	2024年12月	否
	2,000.00	2021年4月	2025年4月	否
	4,000.00	2021年4月	2025年3月	否
	1,000.00	2021年5月	2024年6月	否
	20,000.00	2021年8月	2026年8月	否
小计	131,885.08			

关联担保情况说明

适用 不适用

公司为宋都控股提供的担保，均由宋都控股、俞建午提供反担。

(5). 关联方资金拆借

适用 不适用

单位：万元币种：人民币

关联方	拆借金额	归还金额	计收利息	说明
拆入				
浙江宋都锂业科技有限公司	2,500.05	2.52		
宁波宸都企业管理合伙企业（有限合伙）	11.69			
杭州恒宸企业管理合伙企业（有限合伙）	67.50	0.17		
舟山弘都置业有限公司	833.00			
浙江自贸区腾源投资管理合伙企业（有限合伙）	0.06	0.13		
绍兴广都房地产开发有限公司			148.77	
杭州江悦郡置业有限公司	1,885.00			
衢州融晟置业有限公司		7.60		
绿地控股集团杭州双塔置业有限公司	12,000.00			
杭州夏宇房地产开发有限公司	1,000.00			
浙江宋都控股有限公司	46,474.02	2,018.40		
小计	64,771.32	2,028.82	148.77	

关联方	拆借金额	收回金额	计付利息	说明
拆出				
浙江自贸区乾源投资管理合伙企业（有限合伙）	0.09	0.51		
浙江自贸区利源投资管理合伙企业（有限合伙）	0.10	0.21		
桐庐大奇山郡置业有限公司	1,700.00			
宁波宸都企业管理合伙企业（有限合伙）	0.10			
贵港大龙置业有限公司	131.82			
柳州双都置业有限公司	100.00			
杭州楨诚投资管理有限公司		196.35	4.41	
舟山恺融房地产开发有限公司	14.23			
杭州绿城申润置业有限公司		4,320.00		
小计	1,946.34	4,517.07	4.41	

(6). 关联方资产转让、债务重组情况

□适用 √不适用

(7). 关键管理人员报酬

√适用 □不适用

单位：万元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	561.70	629.07

(8). 其他关联交易

□适用 √不适用

6、关联方应收应付款项

(1). 应收项目

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款					
	杭州宋都物业经营管理有限公司	4,619.00	230.95		
	杭州宋都嘉和酒店有限公司			21,811.31	1,090.57
小计		4,619.00	230.95	21,811.31	1,090.57
预付账款					
	杭州宋都物业经营管理有限公司	323,216.76		9,558.97	
	厦门禹洲鸿图地产开发有限公司	229,911.17		229,911.17	
小计		553,127.93		239,470.14	
其他应收款					
	厦门禹洲鸿图地产开发有限公司	481,849,215.00	4,818,492.15	481,849,215.00	4,818,492.15
	贵港大龙置业有限公司	268,532,465.63		267,214,242.63	
	舟山恺融房地产开发有限公司	146,030,126.54	12,793,617.66	145,887,793.10	12,793,617.66
	柳州双都置业有限公司	130,506,498.81		129,506,498.81	
	桐庐大奇山郡置业有限公司	43,619,901.34		26,619,901.34	
	桐庐大奇山郡旅游开发有限公司	25,000,000.00		25,000,000.00	
	杭州栢诚投资管理有限公司	19,776,460.19		21,695,901.91	
	宁波宸都企业管理合伙企业（有限合伙）	18,696,808.75		18,695,808.75	
	杭州绿城申润置业有限公司	5,600,000.00	5,600,000.00	48,800,000.00	38,635,419.41
	杭州金溪生物技术有限公司	711,000.00		711,000.00	
	杭州宋都物业经营管理有限公司	495,777.86	93,069.78		
	德清德瑞置业有限公司	176,000.00		176,000.00	
	杭州恒宸企业管理合伙企业（有限合伙）	163,530.00		183,830.00	
	浙江自贸区乾源投资管理合伙企业（有限合伙）	7,324.45		11,500.00	
	浙江自贸区腾源投资管理合伙企业（有限合伙）	5,000.00		5,000.00	

	浙江自贸区昊源投资管理合伙企业（有限合伙）	3,463.76		3,463.76	
	浙江自贸区利源投资管理合伙企业（有限合伙）	1,208.42		2,300.00	
	宁波奉化源都企业管理有限公司	797.80		797.80	
	浙江瑾锐企业管理有限公司			165,000.00	
	朱轶桦			26,875.00	1,343.75
小计		1,141,175,578.55	23,305,179.59	1,166,555,128.10	56,248,872.97

(2). 应付项目

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付账款			
	杭州宋都物业经营管理有限公司	48,035,614.47	34,566,086.90
	杭州颂都会展有限公司	2,358,260.74	4,680,254.44
	衢州常山宋都物业服务有限公司	587,423.09	
	杭州宋都和美物业服务有限公司	374,331.07	
	杭州和瑞商贸服务有限公司	272,814.11	
	桐庐大奇山郡酒店有限公司	101,241.00	101,241.00
	杭州鸿都信息工程有限公司	100,713.52	
	宁波致中和酒销售有限公司	60,822.00	37,930.00
	宁波奉化宋都物业服务有限公司	54,488.06	
	浙江致中和实业有限公司	1,371.70	1,371.70
	杭州宋都嘉和酒店管理有限公司		120,367.36
小计		51,947,079.76	39,507,251.40
预收账款			
	杭州宋都物业经营管理有限公司	138,909.21	218,782.00
	浙江宋都控股有限公司	32,703.80	103,016.99
	浙江致中和生物工程有限公司	6,640.37	6,640.37
小计		178,253.38	328,439.36
合同负债			
	郑羲亮	1,076,887.16	1,076,887.16
小计		1,076,887.16	1,076,887.16
其他应付款			
	绿地控股集团杭州双塔置业有限公司	1,157,896,342.26	1,037,896,342.26
	舟山荣都置业有限公司	546,104,469.00	536,927,907.75
	浙江宋都控股有限公司	444,556,175.00	-
	舟山弘都置业有限公司	257,977,024.10	249,647,024.10
	衢州融晟置业有限公司	257,406,999.96	257,482,999.96
	杭州夏宇房地产开发有限公司	174,677,770.13	164,677,770.13
	德清德宁置业有限公司	169,950,000.00	169,950,000.00
	宁波奉化源都企业管理有限公司	48,237,000.00	48,217,000.00
	杭州金兴房地产开发有限公司	44,100,000.00	44,100,000.00
	杭州江悦郡置业有限公司	41,817,926.05	22,967,926.05
	宁波宸都企业管理合伙企业（有限合伙）	35,468,009.78	28,784,098.78

	嘉兴诚璟投资合伙企业（有限合伙）	28,101,000.00	28,101,000.00
	浙江宋都铝业科技有限公司	24,975,300.60	
	杭州恒宸企业管理合伙企业（有限合伙）	20,098,207.40	19,445,254.40
	宁波奉化花祺置业有限公司	13,530,000.00	13,530,000.00
	郭轶娟	3,626,444.00	3,626,444.00
	朱轶桦	2,774,041.00	1,640,425.00
	朱瑾	2,719,465.00	2,719,465.00
	绍兴广都房地产开发有限公司	2,251,276.36	1,528,767.12
	杭州宋都物业经营管理有限公司	2,128,976.70	1,253,668.15
	杭州宋都嘉和酒店管理有限公司	1,100,000.00	1,100,000.00
	建德致中和酒销售有限公司	959,193.98	959,193.98
	浙江自贸区腾源投资管理合伙企业（有限合伙）	4,862.91	5,525.06
	浙江锦翌投资管理有限公司		7,446,000.00
	宁波致中和酒销售有限公司		38,510.00
小计		3,280,460,484.23	2,642,045,321.74

7、关联方承诺

适用 不适用

8、其他

适用 不适用

十三、 股份支付

1、 股份支付总体情况

适用 不适用

2、 以权益结算的股份支付情况

适用 不适用

3、 以现金结算的股份支付情况

适用 不适用

4、 股份支付的修改、终止情况

适用 不适用

5、 其他

适用 不适用

(1) 为关联方提供的担保事项详见本财务报表附注关联方及关联交易之说明。

(2) 公司及子公司为非关联方提供的担保事项

1) 公司合营企业绿地控股集团杭州双塔置业有限公司（以下简称绿地双塔置业）因融资需要，其股东绿地控股集团有限公司（以下简称绿地控股）与中国农业银行杭州城东支行签订《中国农业银行股份有限公司保证合同》，为绿地双塔置业提供保证担保。宋都集团为绿地控股提供反担保，宋都集团子公司杭州泓都企业管理有限公司将其持有的绿地双塔置业 50%股权质押给绿地控股。截至 2022 年 6 月 30 日，绿地双塔置业融资余额 310,000.00 万元。

2) 公司合营企业舟山荣都置业有限公司(以下简称舟山荣都)因融资需要,其股东厦门禹洲鸿图地产开发有限公司(以下简称禹洲鸿图)与债权人中建投信托股份有限公司签订《保证合同》,为舟山荣都融资提供保证担保。宋都集团按照其持有舟山荣都的股权比例为禹洲鸿图提供反担保,反担保主债权本金金额为 3 亿元。

3) 宁波奉化鸿旭房地产开发有限公司(以下简称奉化鸿旭)因经营需要,与华夏银行宁波分行签订了《最高额融资合同》,宋都股份及奉化鸿旭少数股东宁波市奉化区交通投资发展集团有限公司(以下简称奉化交投)分别为主合同项下债务提供担保,担保的最高额债权为 35,000.00 万元。同时宋都股份对奉化交投因实际履行《保证合同》而获得的对债务人的全部追偿权的 60%提供反担保,奉化交投对宋都股份因实际履行《保证合同》而获得的对债务人的全部追偿权的 40%提供反担保。截至 2022 年 6 月 30 日,奉化鸿旭融资余额 32,160.00 万元。

4) 按照房地产企业经营惯例,本公司的部分子公司为其各自所开发楼盘业主的按揭房款在房产证办妥前提供保证担保,截至 2022 年 6 月 30 日,提供保证的借款余额 529,730.67 万元。

十四、 承诺及或有事项

1、 重要承诺事项

适用 不适用

2、 或有事项

(1). 资产负债表日存在的重要或有事项

适用 不适用

2018 年 7 月 18 日,公司子公司合肥印象西湖房地产投资有限公司(以下简称印象西湖)与上海凯圣投资管理有限公司(以下简称上海凯圣公司)签订《西湖国际广场商业裙房收购协议》,约定上海凯圣公司以 5.6 亿元收购公司西湖国际广场商业裙房,从收购协议签订至今,印象西湖仅收到上海凯圣公司定金 1,000 万元,并未收到合同约定的房款。上海凯圣公司以印象西湖名义对外销售,收取相应房款约 71,504,158.00 元,印象西湖于 2021 年 1 月向安徽省合肥市蜀山区人民法院提起诉讼,要求解除与上海凯圣公司签订的收购协议、没收 1,000 万元定金并支付逾期利息、返还装修现场等。后经安徽省合肥市中级人民法院和安徽省高级人民法院审理,并分别出具了《民事判决书》(〔2021〕皖 01 民初 891 号、〔2021〕皖民终 1468 号),均判决印象西湖与上海凯圣公司签订的《西湖国际广场商业裙房收购协议》于 2020 年 11 月 15 日解除,上海凯圣公司向印象西湖返还案涉西湖国际广场商业裙房(已对外出售的 102 套房产除外,印象西湖和上海凯圣公司就对外销售的 102 套房产相关事宜可另行解决),上海凯圣公司已向印象西湖支付的定金 1,000 万元不予返还,上海凯圣公司就案涉西湖国际广场商业裙房的装修成果归印象西湖所有,安徽诚华置业有限公司、高灿芝就上海凯圣公司对印象西湖承担的返还责任承担连带责任。

根据上述判决,就上海凯圣公司已对外出售的 102 套房产,印象西湖未与上海凯圣公司解除相应合同关系,且部分购房人已向安徽省合肥市蜀山区人民法院提起诉讼,要求印象西湖对上海凯圣公司返还购房款或正常履约承担连带责任。截至本报告出具日,上述案件仍在审理中,经管理层讨论,印象西湖按照上海凯圣公司对外出售 102 套房产且由其收取房款 71,504,158.00 元的 20%计提预计负债 14,300,831.60 元。

(2). 公司没有需要披露的重要或有事项,也应予以说明:

适用 不适用

3、 其他

适用 不适用

十五、 资产负债表日后事项**1、 重要的非调整事项**

□适用 √不适用

2、 利润分配情况

□适用 √不适用

3、 销售退回

□适用 √不适用

4、 其他资产负债表日后事项说明

√适用 □不适用

2022年3月9日公司与其他投资者共同设立浙江宋都锂业科技有限公司（以下简称宋都锂科），该公司注册资本10,000万元，公司持股51%。经公司2022年3月11日十届三十五次董事会审议通过《关于签订合作协议暨对外提供财务资助的议案》，宋都锂科、启迪清源（上海）新材料科技有限公司签订了《联合体协议》形成联合体，与西藏珠峰资源股份有限公司（以下简称西藏珠峰）签订《阿根廷锂钾有限公司年产5万吨碳酸锂盐湖提锂建设项目设备、运营、技术服务》（以下简称合作协议）。宋都锂科就此次合作协议涉及的全部合同设备款进行垫资即对外提供财务资助金额16亿元，并有权按照垫付金额收取年利率为8%的利息，合同设备款及相应利息西藏珠峰应在本项目膜工艺段竣工验收后三年内或2024年3月31日起三年内（含2024年3月31日）孰早分三期偿还完毕。同时，合作经营期间内，西藏珠峰每月按照协议计收产品处理费和运营奖励金支付给联合体。宋都锂科于2022年8月18日晚间收到了西藏珠峰发送的《解约通知函》邮件，西藏珠峰单方面宣布解除合作协议。

十六、 其他重要事项**1、 前期会计差错更正****(1). 追溯重述法**

□适用 √不适用

(2). 未来适用法

□适用 √不适用

2、 债务重组

√适用 □不适用

(1) 注入资产与置出资产的交割与过户情况

根据本公司与宋都控股、平安置业、郭轶娟签署的《资产重组协议》及《资产交割确认书》，各方约定2011年9月30日为交割基准日，2011年10月22日为交易交割日。本次注入资产宋都集团已于2011年10月15日办妥工商变更登记手续，宋都控股、平安置业、郭轶娟持有的宋都集团100%的股权已经全部变更登记至本公司名下。截至本财务报告批准报出日，公司已将置出资产交付给宋都控股、平安置业和郭轶娟指定的第三方杭州崇和企业管理有限公司使用，该公司已实际占有置出资产，相关资产权属变更手续尚在办理中。

(2) 注入资产与置出资产涉及的债权债务处理情况

本次重大资产重组的注入资产为宋都集团100%股权，注入资产的债权债务均由宋都集团依法独立享有和承担，资产的交割不涉及债权债务的转移。本次重大资产重组的置出资产为本公司2011年9月30日的全部资产和负债，置出资产相应的权利和义务均已由杭州崇和企业管理有限公司享有和承担，公司已就置出资产相关的债权债务转移事宜及时履行债权人同意、债务人通知等程序。对于未能在交易交割日前清理完毕或剥离出的负债，由宋都控股缴存相应货币资金作为

已置出债务现金池在表外管理。截至 2022 年 6 月 30 日，宋都控股缴存的货币资金余额为 15,166,568.39 元。

3、资产置换

(1). 非货币性资产交换

适用 不适用

(2). 其他资产置换

适用 不适用

4、年金计划

适用 不适用

5、终止经营

适用 不适用

6、分部信息

(1). 报告分部的确定依据与会计政策

适用 不适用

本公司以地区分部为基础确定报告分部，主营业务收入、主营业务成本按最终实现销售地进行划分，资产和负债按经营实体所在地进行划分。

(2). 报告分部的财务信息

适用 不适用

单位：万元币种：人民币

项目	浙江地区	安徽地区	江苏地区	广西地区	分部间抵销	合计
主营业务收入	352,406.24	146,261.65	31,516.09	2,058.85	1,274.32	530,968.51
主营业务成本	304,378.97	134,275.10	24,744.60	1,776.95	720.32	464,455.29

(3). 公司无报告分部的，或者不能披露各报告分部的资产总额和负债总额的，应说明原因

适用 不适用

(4). 其他说明

适用 不适用

7、其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

适用 不适用

1. 实际控制人及控股股东股份质押

截至资产负债表日，公司实际控制人俞建午已质押的公司股份数量为 9,600 万股，占其持有公司股份总数的 73.54%，占公司总股份的 7.16%；控股股东宋都控股已质押的公司股份数量为 43,600 万股，占其持有公司股份总数的 92.93%，占公司总股份的 32.54%。

质押明细情况如下：

股东	质权人	质押股份数量（万股）
俞建午	华夏银行西湖支行	9,600.00
浙江宋都控股有限公司	杭州西奥电梯有限公司	36,500.00
	华夏银行西湖支行	7,100.00
小计		53,200.00

8、其他

√适用 □不适用

1. 公司作为承租人

(1) 公司对短期租赁和低价值资产租赁的会计政策详见本财务报表附注五、42 之说明。计入当期损益的短期租赁费用和低价值资产租赁费用金额如下：

项目	本期数
短期租赁费用	1,566,759.22
合计	1,566,759.22

(2) 与租赁相关的当期损益及现金流

项目	本期数
与租赁相关的总现金流出	1,302,813.70

2. 公司作为出租人

(1) 经营租赁

1) 租赁收入

项目	本期数
租赁收入	29,130,110.38

2) 经营租赁资产

项目	期末数
投资性房地产	319,552,272.09

十七、 母公司财务报表主要项目注释

1、 应收账款

(1). 按账龄披露

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

账龄	期末账面余额
1 年以内	
其中：1 年以内分项	
1 年以内	2,929,827.62
1 年以内小计	2,929,827.62
1 至 2 年	6,011,419.52
2 至 3 年	493,639.70
3 年以上	104,809.00
合计	9,539,695.84

(2). 按坏账计提方法分类披露

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)		金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备										
其中：										
按组合计提坏账准备	9,539,695.84	100.00			9,539,695.84	15,476,211.79	100.00			15,476,211.79
其中：										
关联方组合	9,539,695.84	100.00			9,539,695.84	15,476,211.79	100.00			15,476,211.79
合计	9,539,695.84	/		/	9,539,695.84	15,476,211.79	/		/	15,476,211.79

按单项计提坏账准备：

□适用 √不适用

按组合计提坏账准备：

√适用 □不适用

组合计提项目：关联方组合

单位：元币种：人民币

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例(%)
关联方组合	9,539,695.84		
合计	9,539,695.84		

按组合计提坏账的确认标准及说明：

□适用 √不适用

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备，请参照其他应收款披露：

□适用 √不适用

(3). 坏账准备的情况

□适用 √不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

□适用 √不适用

(4). 本期实际核销的应收账款情况

□适用 √不适用

(5). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

√适用 □不适用

单位名称	账面余额	占应收账款余额的比例 (%)	坏账准备
杭州沛都房地产开发有限公司	2,572,463.75	26.97	
杭州涌都房地产开发有限公司	2,097,678.00	21.99	
宁波奉化宋都房地产开发有限公司	1,842,827.30	19.32	
杭州澜都房地产开发有限公司	1,816,960.10	19.05	
杭州逸都房地产开发有限公司	365,709.57	3.83	
小计	8,695,638.72	91.16	

(6). 因金融资产转移而终止确认的应收账款

适用 不适用

(7). 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

2、其他应收款

项目列示

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	335,950,578.80	368,291,346.00
合计	335,950,578.80	368,291,346.00

其他说明：

适用 不适用

应收利息

(1). 应收利息分类

适用 不适用

(2). 重要逾期利息

适用 不适用

(3). 坏账准备计提情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

应收股利

(1). 应收股利

□适用 √不适用

(2). 重要的账龄超过 1 年的应收股利

□适用 √不适用

(3). 坏账准备计提情况

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

其他应收款

(1). 按账龄披露

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

账龄	期末账面余额
1 年以内	
其中：1 年以内分项	
1 年以内	309,971,436.00
1 年以内小计	309,971,436.00
1 至 2 年	20,265,116.98
3 年以上	5,714,700.00
合计	335,951,252.98

(2). 按款项性质分类

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
往来款	333,937,769.30	366,287,445.60
押金保证金	2,000,000.00	2,000,000.00
其他	13,483.68	4,105.68
合计	335,951,252.98	368,291,551.28

(3). 坏账准备计提情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2022年1月1日余额	205.28			205.28
2022年1月1日余额在本期				
--转入第二阶段				

--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	468.90			468.90
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2022年6月30日余额	674.18			674.18

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

适用 不适用

(4). 坏账准备的情况

适用 不适用

单位：元币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
账龄组合	205.28	468.90				674.18
合计	205.28	468.90				674.18

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

适用 不适用

(5). 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

其他应收款核销说明：

适用 不适用

(6). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

适用 不适用

单位：元币种：人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
杭州宋都房地产集团有限公司	往来款	289,225,312.34	1年以内	86.09	
杭州旭都房地产开发有限公司	往来款	6,960,685.53	1年以内	2.07	
		12,759,518.10	1至2年	3.80	
杭州澜都房地产开发有限公司	往来款	4,093,426.34	1年以内	1.22	
		7,505,598.88	1至2年	2.23	
杭州盛都置业有限公司	往来款	5,288,909.32	1年以内	1.57	

上海永都健康管理有限 公司	往来款	3,714,700.00	3年以上	1.11	
合计	/	329,548,150.51	/	98.09	

(7). 涉及政府补助的应收款项

□适用 √不适用

(8). 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

□适用 √不适用

(9). 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

□适用 √不适用

其他说明：

√适用 □不适用

种类	期末数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按组合计提坏账准备	335,951,252.98	100.00	674.18	0.00	335,950,578.80
合计	335,951,252.98	100.00	674.18	0.00	335,950,578.80

(续上表)

种类	期初数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按组合计提坏账准备	368,291,551.28	100.00	205.28	0.00	368,291,346.00
合计	368,291,551.28	100.00	205.28	0.00	368,291,346.00

2) 采用组合计提坏账准备的其他应收款

组合名称	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
合并范围内关联方组合	333,937,769.30		
融资保障金组合	2,000,000.00		
账龄组合	13,483.68	674.18	5.00
其中：1年以内	13,483.68	674.18	5.00
小计	335,951,252.98	674.18	0.00

3、长期股权投资

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	5,374,137,063.09		5,374,137,063.09	5,374,137,063.09		5,374,137,063.09
对联营、合营企业投资						
合计	5,374,137,063.09		5,374,137,063.09	5,374,137,063.09		5,374,137,063.09

(1) 对子公司投资

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
杭州宋都房地产集团有限公司	4,975,937,063.09			4,975,937,063.09		
北京应天阳光太阳能技术有限公司	10,200,000.00			10,200,000.00		
杭州宋都新大健康管理有限公司	25,000,000.00			25,000,000.00		
杭州慧源投资管理有限公司	3,000,000.00			3,000,000.00		
宁波高新区旭都企业管理咨询有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00		
浙江宋都供应链管理有限公司	50,000,000.00			50,000,000.00		
浙江和洽供应链管理有限公司	50,000,000.00			50,000,000.00		
杭州宋都健康产业集团有限公司	250,000,000.00			250,000,000.00		
合计	5,374,137,063.09			5,374,137,063.09		

(2) 对联营、合营企业投资

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

4、营业收入和营业成本

(1). 营业收入和营业成本情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务			4,067,378.60	3,536,850.36
其他业务				
合计			4,067,378.60	3,536,850.36

(2). 合同产生的收入情况

□适用 √不适用

(3). 履约义务的说明

□适用 √不适用

(4). 分摊至剩余履约义务的说明

□适用 √不适用

其他说明：

不适用

5、投资收益

□适用 √不适用

其他说明：

不适用

6、其他

□适用 √不适用

十八、 补充资料

1、 当期非经常性损益明细表

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	-1,651,707.13	
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	7,224,148.08	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	1,120,185.65	
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益	3,116,862.53	
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回	29,205,919.41	

对外委托贷款取得的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	44,536,169.08	-
其他符合非经常性损益定义的损益项目	569,811.66	
减：所得税影响额	2,568,153.81	
少数股东权益影响额（税后）	233,611.26	
合计	-7,752,713.95	

对公司根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》定义界定的非经常性损益项目，以及把《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因。

适用 不适用

2、净资产收益率及每股收益

适用 不适用

报告期利润	加权平均净资产收益率（%）	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	0.20	0.01	0.01
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	0.38	0.01	0.01

3、 境内外会计准则下会计数据差异

适用 不适用

4、 其他

适用 不适用

董事长：俞建午

董事会批准报送日期：2022 年 8 月 29 日

修订信息

适用 不适用