

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、立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了无法表示意见的审计报告，本公司董事会、监事会对相关事项已有详细说明，请投资者注意阅读。

立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）审计了宋都股份 2022 年度的财务报告，并出具了无法表示意见的《审计报告》。公司董事会、监事会对相关事项已有详细说明，具体详见公司于 2023 年 4 月 29 日披露的《宋都基业投资股份有限公司董事会关于无法表示意见的审计报告涉及事项的专项说明》、《宋都基业投资股份有限公司监事会关于董事会就无法表示意见的审计报告的专项说明的意见》、《宋都基业投资股份有限公司独立董事关于董事会对无法表示意见的审计报告专项说明的独立意见》。

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

经立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）审计，公司 2022 年度实现归属于母公司股东的净利润为负数，审计报告意见类型为无法表示意见。前述情况未满足《公司章程》中关于实施现金分红的条件。根据《上市公司监管指引第 3 号——上市公司现金分红》《公司章程》等相关规定，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 2022 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。该事项已经公司第十一届董事会第八次会议审议通过，尚需提交公司股东大会审议，详见公司同日披露的《关于 2022 年度拟不进行利润分配的公告》。

### 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他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**

是

**九、是否存在半数以上董事无法保证公司所披露年度报告的真实性、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.....	5
第三节	管理层讨论与分析.....	9
第四节	公司治理.....	26
第五节	环境与社会责任.....	40
第六节	重要事项.....	42
第七节	股份变动及股东情况.....	58
第八节	优先股相关情况.....	62
第九节	债券相关情况.....	63
第十节	财务报告.....	65

备查文件目录	载有法定代表人签名的年度报告文本
	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的所有向公司文件的正本及公告原稿

## 第一节 释义

### 一、 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
致中和实业	指	浙江致中和实业有限公司
宋都集团	指	杭州宋都房地产集团有限公司
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
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
宋都服务	指	宋都服务集团有限公司
宋都物业	指	杭州宋都物业经营管理有限公司

## 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

公司披露年度报告的媒体名称及网址	《中国证券报》、《上海证券报》、《证券日报》、《证券时报》
公司披露年度报告的证券交易所网址	www.sse.com.cn
公司年度报告备置地点	公司董事会办公室

## 五、 公司股票简况

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、 其他相关资料

公司聘请的会计师事务所（境内）	名称	立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）
	办公地址	天津市南开区宾水西道 333 号万豪大厦 C 区 10 层
	签字会计师姓名	舒国平、邵丹丽

## 七、 近三年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	2022年	2021年	本期比上年同期增减 (%)	2020年
营业收入	7,992,459,181.92	7,498,219,048.30	6.59	7,161,415,260.72
扣除与主营业务无关的业务收入和不具备商业实质的收入后的营业收入	7,910,438,114.34	7,288,792,948.30	8.53	7,003,812,860.72
归属于上市公司股东的净利润	-3,564,149,198.57	-394,332,743.88	不适用	352,388,842.48
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-1,225,364,804.78	-378,936,313.60	不适用	540,372,790.14
经营活动产生的现金流量净额	1,605,988,127.91	2,796,561,972.91	-42.57	193,000,513.11
	2022年末	2021年末	本期末比上年同期末增减 (%)	2020年末
归属于上市公司股东的净资产	773,854,497.93	4,318,360,963.29	-82.08	4,715,631,853.01
总资产	37,613,207,487.42	47,341,785,030.12	-20.55	43,017,114,617.12

## (二) 主要财务指标

主要财务指标	2022年	2021年	本期比上年同期增减 (%)	2020年
基本每股收益（元/股）	-2.83	-0.31	不适用	0.27
稀释每股收益（元/股）	-2.83	-0.31	不适用	0.27
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元/股）	-0.97	-0.30	不适用	0.41
加权平均净资产收益率 (%)	-139.91	-8.74	不适用	7.41
扣除非经常性损益后的加权平	-48.10	-8.40	不适用	11.36

均净资产收益率 (%)				
-------------	--	--	--	--

报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标的说明

适用 不适用

- 1、本年度，公司归属于上市公司股东的净利润较上年度下降，主要系计提担保合同预计损失及计提存货跌价准备所致。
- 2、本年度，公司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度下降，主要系计提存货跌价准备所致。

## 八、境内外会计准则下会计数据差异

(一) 同时按照国际会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和归属于上市公司股东的净资产差异情况

适用 不适用

(二) 同时按照境外会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和归属于上市公司股东的净资产差异情况

适用 不适用

(三) 境内外会计准则差异的说明：

适用 不适用

## 九、2022 年分季度主要财务数据

单位：元 币种：人民币

	第一季度 (1-3 月份)	第二季度 (4-6 月份)	第三季度 (7-9 月份)	第四季度 (10-12 月份)
营业收入	1,733,199,674.89	3,649,810,780.24	1,430,425,684.10	1,179,023,042.69
归属于上市公司股东的净利润	-11,633,598.71	20,221,421.96	-155,152,540.53	-3,417,584,481.29
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-13,741,615.97	30,082,153.17	-93,883,587.92	-1,147,821,754.06
经营活动产生的现金流量净额	1,257,424,761.88	532,928,318.34	-490,017,146.33	305,652,194.02

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

适用 不适用

## 十、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	2022 年金额	附注（如适用）	2021 年金额	2020 年金额
非流动资产处置损益	8,984,954.62		-3,540,591.26	9,549,175.55
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	7,454,979.21		13,581,916.12	3,313,953.00
计入当期损益的对非金融企业	91,919.72		25,556,919.14	10,447,498.12

收取的资金占用费				
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	2,934,800.00			
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				450,888.35
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	-2,212,811,222.15	财务担保合同预计损失		
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	12,255,193.75		38,209,033.17	
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回	34,805,919.41			
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	-204,428,774.08		-86,242,524.30	-281,265,584.93
其他符合非经常性损益定义的损益项目			482,893.75	906,181.35
减：所得税影响额	4,896,080.09		15,596,866.46	-68,055,233.77
少数股东权益影响额（税后）	-16,823,915.82		-12,152,789.56	-558,707.13
合计	-2,338,784,393.79		-15,396,430.28	-187,983,947.66

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



## 十一、采用公允价值计量的项目

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	期初余额	期末余额	当期变动	对当期利润的影响金额
权益工具投资	186,059,759.80	169,883,357.30	-16,176,402.50	-7,499,993.54
银行理财产品	2,017,998.40	1,950,492.83	-67,505.57	-67,505.57
合计	188,077,758.20	171,833,850.13	-16,243,908.07	-7,567,499.11

注：当期变动和对当期利润的影响金额差异系当期处置相应资产。

## 十二、其他

□适用 √不适用

# 第三节 管理层讨论与分析

### 一、经营情况讨论与分析

报告期，公司实现营业收入 79.92 亿元，较上年同期增长 6.59%，归属于上市公司股东净利润为-35.64 亿元，归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后净利润为-12.25 亿元。

#### 1、重视风险管理，保障企业经营安全

报告期，面对房地产行业下行压力，公司调整投资节奏以应对行业情绪。报告期公司未新增土储项目。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（含部分竣工）总建筑面积为 339.51 万平方米，其中浙江板块为 154.15 万平方米（占比 45.40%），安徽板块为 61.15 万平方米，江苏板块为 64.25 万平方米，广西板块为 59.98 万平方米。

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坚决执行全面预算计划；职能线连同各项目以双周为期召开经营分析会议，管控各项目运营指标达成率，资金使用情况等。

报告期整体偿债环境可控，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、“促销售、保交付”，提升精细化管理水平

在整体销售环境不景气的大背景下，报告期末公司销售等回笼资金为 65.81 亿元，期末货币资金为 43.62 亿元，现金及现金等价物为 14.82 亿元，经营活动产生的现金流量净额为 16.06 亿元，销售回款能力面临较大挑战。公司以“促销售、保交付”为内部抓手，提升精细化管理水平。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。在销售管理方面，公司推出多元化营销模式：例如舟山五盘联动促销售；线上创意视频无费用投放，助力认购 1.06 亿元；通过各类主题活动引流促销。

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。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、舟山悦宸府项目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，分别下降 33%、50%、27%。

#### 3. 管理输出，保持主业协同效应

报告期，根据合同签订口径，公司已签下 7 单代建项目，合同面积为 60.83 万平方米，截至目前累计代建项目合同口径为 342.53 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、嘉善、宁波六个浙江省内地区。主业协同效应的持续发挥，促进公司稳健发展。

2022 年 3 月，公司荣获中国房地产 TOP10 研究组颁发的“2022 中国房地产代建运营优秀企业”、“2022 中国房地产政府代建运营优秀企业”奖项。

### 二、报告期内公司所处行业情况

2022 年，受内外部经济环境影响，我国房地产市场面临下行压力。

在投资开发方面，全年呈现开发投资下滑。根据国家统计局数据显示，全国房地产开发投资额为 13.29 万亿元，同比下降 10%；房地产开发企业房屋施工面积约 90.50 亿平方米，比上年下降 7.2%；房屋新开工面积约 12.06 亿平方米，下降 39.4%；房屋竣工面积 8.62 亿平方米，下降 15.0%。

在商品房销售方面，成交量呈现下滑。国家统计局数据显示，2022 年，商品房销售面积约 13.58 亿平方米，比上年下降 24.3%，其中住宅销售面积下降 26.8%；商品房销售额约 13.33 万亿元，下降 26.7%，其中住宅销售额下降 28.3%。截至 2022 年末，商品房待售面积约 5.64 亿平方米，比上年增长 10.5%，其中住宅待售面积增长 18.4%。

政策方面，中央加大宏观政策调节力度，发布一系列修复市场信息的政策和措施。例如支持各地因城施策，完善地产政策；“三道红线”、房贷“两道红线”逐步解绑，多次下调房贷利率，盘活预售监管资金使用。随着 2022 年第四季度“金融 16 条”发布，房地产融资信贷、债券、股权融资的“三箭齐发”等政策陆续落地，上市房企和涉房上市公司再融资将逐步恢复。

### 三、报告期内公司从事的业务情况

公司主业是房地产开发，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。通过自身专业团队过硬的业务能力输出，以及与政府、各兄弟房企联手的形式，促进公司稳健发展。

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。目前，公司房地产项目已辐射浙江、安徽、江苏、广西四大省份。组织架构上，集团总部通过对 6 大下属公司（杭州公司、舟山公司、宁波公司、安徽公司、广西公司、温州代建公司）为抓手进而管控各项目公司的经营。在产品体系上，通过改良迭代，目前公司房地产项目已形成特色鲜明的四大产品系列：臻享、优享、悦享、乐享。截至目前公司代建项目，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将在本节的第一部分“经营情况的讨论与分析”。

### 四、报告期内核心竞争力分析

√适用 □不适用

#### 1、管理输出，保持主业协同效应

报告期，根据合同签订口径公司已签下 7 单代建项目，合同面积为 60.83 万平方米，同比增加 312.97%。公司代建项目（含已竣工）已覆盖杭州、舟山、诸暨、温州、嘉善、宁波六个浙江省内地区。主业协同效应的持续发挥，促进公司稳健发展。

2022 年 2 月 28 日，由嘉善县重大项目推进工作领导小组办公室印发的关于公布 2021 年度嘉善县“领跑者”、“红旗项目”、“蜗牛项目”评选结果的文件通知中，由我司负责代建管理的善智苑公寓房（木业大道安置地块）项目被评为 2021 年度嘉善县“红旗项目”。

2022 年 3 月，公司荣获中国房地产 TOP10 研究组颁发的“2022 中国房地产代建运营优秀企业”、“2022 中国房地产政府代建运营优秀企业”奖项。

#### 2、品质管控，提升以客户为导向的产品力

公司在产品端提出了“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。经过对前期柏悦系、江宸系、如意系三类产品的归整和迭代。目前公司产品线已构建出四大类产品体系：

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

#### 3、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 21.46 年，平均年龄在 44.83 岁，本科以上学历占比近 91.53%。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。

## 五、报告期内主要经营情况

报告期内，公司实现营业收入 79.92 亿元，较去年同期增长 6.59%，实现归属于上市公司股东净利润-35.64 亿元，实现归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润-12.25 亿元。

### (一) 主营业务分析

#### 1. 利润表及现金流量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	7,992,459,181.92	7,498,219,048.30	6.59
营业成本	6,880,224,025.05	6,104,490,318.30	12.71
销售费用	197,043,945.22	293,377,636.47	-32.84
管理费用	264,364,367.97	530,123,066.59	-50.13
财务费用	329,047,526.83	450,028,117.03	-26.88
经营活动产生的现金流量净额	1,605,988,127.91	2,796,561,972.91	-42.57
投资活动产生的现金流量净额	148,299,563.40	-472,909,121.54	不适用
筹资活动产生的现金流量净额	-4,337,978,311.35	-1,539,860,783.74	不适用

销售费用变动原因说明：主要系公司销售下降，销售费用降低所致。

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：主要系销售回款减少所致。

投资活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要系支付的投资现金减少所致。

筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要系新增融资减少所致。

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

#### 2. 收入和成本分析

适用 不适用

报告期内，营业收入中主营业务收入占 98.28%，主要系本报告期项目集中交付而相应结转收入所致，公司其他业务收入占比 1.72%，主要为租赁、贸易等收入，公司整体主营业务较为稳定。

#### (1). 主营业务分行业、分产品、分地区、分销售模式情况

单位：元 币种：人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
房地产业务	7,855,144,158.11	6,767,510,242.14	13.85	8.75	13.90	减少 3.90 个百分点
主营业务分产品情况						
分产品	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)

房地产业务	7,855,144,158.11	6,767,510,242.14	13.85	8.75	13.90	减少 3.90 个百分点
主营业务分地区情况						
分地区	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
长三角地区	7,800,893,840.74	6,705,838,358.42	14.04	12.03	18.16	减少 28.17 个百分点
其他	54,250,317.37	61,671,883.72	-13.68	-79.10	-76.83	减少 113.68 个百分点

主营业务分行业、分产品、分地区、分销售模式情况的说明

注：长三角区域含浙江、江苏、安徽。

报告期内，从地区分布看，公司业务相对稳定，主要集中在长三角区域。

## (2). 产销量情况分析表

适用 不适用

## (3). 重大采购合同、重大销售合同的履行情况

适用 不适用

## (4). 成本分析表

单位：元

分行业情况							
分行业	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例 (%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例 (%)	本期金额较上年同期变动比例 (%)	情况说明
房地产业务	房地产业务	6,767,510,242.14	98.36	5,941,476,624.82	97.33	13.90	房地产成本占总成本比中 98.36%，主营业务稳定
分产品情况							
分产品	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例 (%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例 (%)	本期金额较上年同期变动比例 (%)	情况说明
房地产业务	房地产业务	6,767,510,242.14	98.36	5,941,476,624.82	97.33	13.90	房地产成本占总成本比中 98.36%，主营业务稳定

## (5). 报告期主要子公司股权变动导致合并范围变化

适用 不适用

## (6). 公司报告期内业务、产品或服务发生重大变化或调整有关情况

适用 不适用

**(7). 主要销售客户及主要供应商情况****A. 公司主要销售客户情况**√适用  不适用

前五名客户销售额 8,382.84 万元，占年度销售总额 1.05%；其中前五名客户销售额中关联方销售额 0 万元，占年度销售总额 0%。

报告期内向单个客户的销售比例超过总额的 50%、前 5 名客户中存在新增客户的或严重依赖于少数客户的情形

□适用  不适用**B. 公司主要供应商情况**√适用  不适用

前五名供应商采购额 63,377.87 万元，占年度采购总额 28.82%；其中前五名供应商采购额中关联方采购额 0 万元，占年度采购总额 0%。

报告期内向单个供应商的采购比例超过总额的 50%、前 5 名供应商中存在新增供应商的或严重依赖于少数供应商的情形

□适用  不适用

其他说明

无

**3. 费用**√适用  不适用

项目	2022 年度		2021 年度		2020 年度	
	金额（万元）	占营业收入比例（%）	金额（万元）	占营业收入比例（%）	金额（万元）	占营业收入比例（%）
营业收入	799,245.92		749,821.90		716,141.53	
销售费用	19,704.39	2.47	29,337.76	3.91	30,675.31	4.28
管理费用	26,436.44	3.31	53,012.31	7.07	35,116.61	4.90
财务费用	32,904.75	4.12	45,002.81	6.00	31,344.58	4.38
期间费用合计	79,045.58		127,352.88		97,136.50	

**4. 研发投入****(1). 研发投入情况表**□适用  不适用**(2). 研发人员情况表**□适用  不适用**(3). 情况说明**□适用  不适用**(4). 研发人员构成发生重大变化的原因及对公司未来发展的影响**□适用  不适用**5. 现金流**√适用  不适用

项目	本期数（元）	上年同期数（元）	变动比例（%）
经营活动产生的现金流量净额	1,605,988,127.91	2,796,561,972.91	-42.57
投资活动产生的现金流量净额	148,299,563.40	-472,909,121.54	不适用
筹资活动产生的现金流量净额	-4,337,978,311.35	-1,539,860,783.74	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：万元

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例（%）	上期期末数	上期期末数占总资产的比例（%）	本期期末金额较上期期末变动比例（%）	情况说明
货币资金	436,177.50	11.59	768,425.11	16.23	-43.24	偿还融资借款
固定资产	31,093.56	0.83	4,773.30	0.10	551.41	自持项目装修后出租，由在建工程转入
短期借款	12,719.69	0.34	18,278.13	0.39	-30.41	偿还短期融资
应付票据	40.84	0.00	16,157.41	0.34	-99.75	票据到期兑付
应付职工薪酬	3,045.70	0.08	5,835.73	0.12	-47.81	应付年终绩效减少
应交税费	25,968.78	0.69	16,449.25	0.35	57.87	非同一控制下公司合并
其他应付款	636,391.52	16.92	912,551.84	19.28	-30.26	拆借资金减少
长期借款	237,220.25	6.31	447,408.61	9.45	-46.98	偿还融资借款
预计负债	229,323.42	6.10	4,665.24	0.10	4,815.58	计提担保合同预计损失
其他非流动负债	74,113.52	1.97	6,150.00	0.13	1,105.10	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	2,880,156,781.87	按揭保证金、履约保证金、质押担保等
存货	16,977,773,716.54	抵押担保融资
长期股权投资	565,290,423.06	质押担保融资
投资性房地产	106,826,197.64	抵押担保融资
固定资产	30,279,039.72	抵押担保融资
合计	20,560,326,158.83	

### 4. 其他说明

适用 不适用

#### (四) 行业经营性信息分析

√适用 □不适用

详情请见本节“二、报告期内公司所处行业情况”。

## 房地产行业经营性信息分析

## 1. 报告期内房地产储备情况

□适用 √不适用

## 2. 报告期内房地产开发投资情况

√适用 □不适用

单位：万元币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	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)	在建建筑面积 (平方米)	已竣工面积 (平方米)	总投资额	报告期实际投 资额
1	舟山	悦宸府	住宅	竣工	7,133	17,833	23,339	0	23,339	30,000.00	4,237.09
2	舟山	都会之光	住宅	在建	40,067	80,134	108,994	108,994	0	96,331.00	12,831.97
3	舟山	海语东方	住宅	在建	49,886	59,863	95,061	95,061	0	131,098.00	7,520.91
4	宁波	凤麟府	住宅	竣工	43,290	108,223	157,318	0	157,318	162,000.00	12,355.46
5	宁波	奉化泉溪宸院	住宅	在建	50,098	75,147	113,550	113,550	0	91,000.00	29,987.57
6	绍兴	锦洲府	住宅	在建	65,649	144,428	198,578	198,578	0	116,000.00	24,056.34
7	杭州	望林府	住宅	在建	75,068	187,670	270,190	270,190	0	660,000.00	40,525.43
8	杭州	春上雅庐	住宅	竣工	59,208	76,966	128,769	0	128,769	160,000.00	7,648.94
9	杭州	新视界公寓	住宅	竣工	57,811	144,525	212,995	0	212,995	274,595.00	9,726.84
10	杭州	济宸府	住宅	在建	39,313	102,212	148,987	148,987	0	138,345.00	6,680.90
11	杭州	杭州之门	商办	竣工	77,572	352,556	532,803	0	532,803	464,000.00	110,097.53
12	杭州	如意云境	住宅	在建	21,450	47,190	65,626	65,626	0	105,000.00	8,848.14
13	杭州	富阳沁悦宸轩	住宅	在建	36,535	89,876	140,076	140,076	0	145,186.00	54,820.29
14	杭州	富阳瀚悦宸邸	住宅	在建	25,274	56,996	90,413	90,413	0	115,938.00	2,825.72
15	杭州	临安望青府	住宅	在建	18,840	28,260	39,588	39,588	0	70,000.00	19,767.00
16	杭州	临安鲲鹏府	住宅	在建	36,310	76,251	109,444	109,444	0	160,000.00	29,205.30
17	衢州	常山云栖澜山	住宅	在建	69,261	103,892	160,967	160,967	0	188,235.00	24,809.31
18	巢湖	江宸府	住宅	在建(部分竣工)	121,856	219,340	317,496	131,868	185,628	265,000.00	8,358.77
19	巢湖	如意长江	住宅	竣工	68,050	136,100	178,456	0	178,456	156,045.00	7,253.70
20	宣城	宣城宛陵大观	住宅	在建	142,454	227,926	293,997	293,997	0	170,879.00	15,954.83
21	淮安	逸景澜庭	住宅	在建(部分竣工)	78,884	173,345	224,423	102,084	122,339	121,155.00	12,402.92
22	昆山	如意铭著	住宅	在建	42,242	97,156	131,965	131,965	0	146,000.00	17,170.28
23	南京	柏悦府	住宅	在建	92,896	211,182	286,095	286,095	0	532,400.00	37,692.77
24	柳州	时代之城(一期)	住宅	在建	55,617	194,660	254,412	254,412	0	99,687.36	2,488.22
25	南宁	江宸合悦	住宅	在建	13,720	70,464	99,842	99,842	0	61,122.77	5,472.83
26	贵港	天空之城(一期)	住宅	在建	61,812	185,313	245,423	245,423	0	120,469.33	9,804.50



## 3. 报告期内房地产销售和结转情况

√适用 □不适用

单位：万元币种：人民币

项目	经营业态	可供出售面积(平方米)	已售(含已预售)面积(平方米)	结转面积(平方米)	结转收入金额	报告期末待结转面积(平方米)
时间国际	写字楼	-	-	-	-	-
时间国际	商业	1,674.66	-	-	-	1,674.96
时间国际	车位(个)	131.00	-	-	-	131.00
阳光国际	住宅	19,700.28	1,361.42	1,914.52	8,555.86	20,376.04
阳光国际	商铺及购物中心	8,058.62	-	-	-	8,058.62
阳光国际	车位(个)	130.00	7.00	6.00	166.67	131.00
丽郡国际	住宅	-	-	-	-	-
丽郡国际	商铺及购物中心	-	-	-	-	-
丽郡国际	车位(个)	1.00	-	-	-	1.00
印象西湖	住宅	475.94	-	-	-	618.71
印象西湖	商业	66,001.37	-	-	-	70,430.31
印象西湖	写字楼	1,597.33	-	218.13	173.14	2,101.84
印象西湖	车位(个)	1,420.00	59.00	95.00	455.71	1,659.00
蓝郡国际一期	住宅	-	94.42	94.42	108.93	94.42
蓝郡国际一期	商铺及购物中心	6,963.55	-	-	-	7,801.62
蓝郡国际一期	车位(个)	321.00	-	-	28.95	328.00
蓝郡国际二期	写字楼	14,116.65	9,979.32	2,310.96	1,543.10	22,828.92
蓝郡国际二期	商铺	2,598.45	-	-	-	2,598.45
蓝郡国际二期	车位(个)	101.00	3.00	3.00	8.85	101.00
时间名座	写字楼	9,361.12	2,339.75	2,513.88	2,853.82	10,007.95
时间名座	商业	1,040.83	-	-	-	1,217.70
时间名座	车位(个)	226.00	31.00	31.00	201.05	277.00
富阳江宸府	住宅	-	-	1,915.32	3,070.83	-
富阳江宸府	商铺及购物中心	-	-	97.72	210.49	-
富阳江宸府	车位(个)	-	4.00	28.00	447.71	-
富阳江宸府	储藏室	117.36	458.52	429.52	296.97	146.36
麓宸府	住宅	-	-	17,254.86	34,999.26	7,348.35
麓宸府	储藏室	-	23.55	763.87	387.61	305.64
麓宸府	车位(个)	6.00	11.00	107.00	2,112.81	79.00
舟山柏悦府	住宅	-	-	1,946.12	4,199.49	963.80
舟山柏悦府	车位(个)	5.00	1.00	34.00	382.11	8.00
金宸府檀府	住宅	3,711.57	1,692.04	3,361.16	5,237.64	4,855.56

2022 年年度报告

项目	经营业态	可供出售面积(平方米)	已售(含已预售)面积(平方米)	结转面积(平方米)	结转收入金额	报告期末待结转面积(平方米)
金宸府檀府	车位(个)	281.00	83.00	143.00	766.91	339.00
金宸府相府	住宅	42,409.75	26,728.90	-	-	117,443.57
金宸府相府	商铺	4,384.79	1,137.89	1.00	1.00	5,822.03
金宸府相府	车位(个)	1,005.00	114.00	2.00	2.00	1,117.00
溧阳悦宸府	住宅	-	-	2,286.47	3,107.36	838.33
溧阳悦宸府	储藏室	-	-	76.37	26.63	28.31
相贤府	住宅	-	-	158.19	262.38	88.67
相贤府	车位(个)	17.00	7.00	11.00	188.53	18.00
相贤府	储藏室	558.45	22.41	22.41	13.58	563.45
江宸府(奉化)	住宅	-	-	360.51	456.37	963.61
江宸府(奉化)	商铺及购物中心	-	-	-	-	-
江宸府(奉化)	储藏室	20.63	-	-	-	267.97
江宸府(奉化)	车位(个)	334.00	485.00	413.00	2,303.21	419.00
南宁春江海岸	住宅	1,290.35	4,637.98	4,561.65	4,291.43	2,563.19
南宁春江海岸	商铺	280.32	-	53.56	65.89	342.90
南宁春江海岸	车位(个)	36.00	40.00	18.00	82.63	68.00
如意春江一期(怀石雅苑)	住宅	-	442.29	20,310.10	35,102.10	7,744.80
如意春江一期(怀石雅苑)	车位(个)	73.00	5.00	166.00	2,848.17	148.00
如意春江二期(春上雅庐)	住宅	169.32	-	51,066.92	88,328.98	12,134.77
如意春江二期(春上雅庐)	车位(个)	21.00	-	461.00	7,953.30	133.00
江宸府(巢湖)	住宅	84,377.37	16,732.54	33,064.81	35,541.16	98,904.58
江宸府(巢湖)	车位(个)	2,354.00	547.00	-	-	2,901.00
如意溪湖	住宅	-	131.36	341.97	613.81	467.47
如意溪湖	商铺	-	453.14	494.57	997.74	-
如意溪湖	车位(个)	-	23.00	43.00	378.16	1.00
如意溪湖	储藏室	-	-	-	-	-
如意长江(巢湖)	住宅	1,753.65	4,560.47	123,027.73	132,665.71	5,902.11
如意长江(巢湖)	商铺	1,161.64	529.02	964.38	1,517.29	1,200.07
如意长江(巢湖)	车位(个)	602.00	46.00	376.00	1,620.18	654.00
学林新天地	住宅	-	-	15,210.99	14,629.03	1,847.99
学林新天地	商铺	-	-	833.48	1,155.36	139.95
学林新天地	车位(个)	-	6.00	120.00	500.92	10.00
锦洲府	住宅	-	-	27,251.30	23,933.16	105,445.04
锦洲府	商铺	-	686.20	-	-	6,026.86

2022 年年度报告

项目	经营业态	可供出售面积(平方米)	已售(含已预售)面积(平方米)	结转面积(平方米)	结转收入金额	报告期末待结转面积(平方米)
锦洲府	车位(个)	211.00	-	247.00	2,562.84	1,132.00
如意云庐	住宅	209.82	732.00	5,747.85	10,229.25	836.05
如意云庐	商铺	348.32	336.50	387.39	665.04	348.32
如意云庐	车位(个)	8.00	121.00	130.00	797.99	39.00
如意云庐	储藏室	231.32	59.15	61.36	31.02	378.93
济宸府	住宅	205.48	205.89	-	-	97,195.23
济宸府	商铺	-	-	-	-	1,338.53
济宸府	储藏室	6.00	292.10	-	-	298.10
济宸府	车位(个)	314.00	7.00	-	-	1,212.00
柏悦溪湖	住宅	2,297.21	8,059.97	47,657.46	83,969.28	23,115.98
柏悦溪湖	商铺	1,317.28	-	61.69	132.89	1,382.33
柏悦溪湖	车位(个)	148.00	154.00	348.00	3,111.34	291.00
舟山悦宸府	住宅	3,553.00	3,150.71	6,223.31	8,736.50	10,247.79
舟山悦宸府	商铺	-	-	524.34	1,354.36	108.67
舟山悦宸府	车位(个)	53.00	34.00	46.00	140.83	88.00
南京柏悦府	住宅	59,095.50	25,994.48	-	-	171,211.23
南京柏悦府	商铺	20,564.21	-	-	-	20,564.21
南京柏悦府	车位(个)	1,500.00	-	-	-	1,500.00
昆山如意铭著	住宅	1,594.64	2,666.02	-	-	75,655.05
昆山如意铭著	车位(个)	784.00	-	-	-	784.00
广西天空之城	住宅	134,154.32	1,571.04	-	-	174,177.96
广西天空之城	商铺	6,787.00	-	-	-	6,787.00
广西天空之城	车位(个)	1,613.00	-	-	-	1,613.00
广西时代之城	住宅	178,934.39	467.06	-	-	188,917.73
广西时代之城	商铺	3,387.47	-	-	-	3,387.47
广西时代之城	车位(个)	1,484.00	-	-	-	1,484.00
舟山海语东方	住宅	44,664.58	3,609.89	-	-	57,835.05
舟山海语东方	商铺	613.85	-	-	-	613.85
舟山海语东方	储藏室	1,887.30	-	-	-	1,887.30
舟山海语东方	车位(个)	377.00	-	-	-	377.00
如意云境	住宅	-	-	-	-	30,567.72
如意云境	商铺	3,228.65	191.80	-	-	3,420.45
如意云境	储藏室	411.35	75.94	-	-	487.29
如意云境	车位(个)	358.00	1.00	-	-	413.00
江宸合悦	住宅	47,416.48	9,043.52	-	-	62,982.32
江宸合悦	公寓	2,355.84	-	-	-	2,355.84
江宸合悦	商铺	4,393.71	-	-	-	4,393.71

2022 年年度报告

项目	经营业态	可供出售面积(平方米)	已售(含已预售)面积(平方米)	结转面积(平方米)	结转收入金额	报告期末待结转面积(平方米)
江宸合悦	车位(个)	473.00	-			473.00
沁悦宸轩	住宅	59,397.86	3,532.62	-	-	62,930.48
沁悦宸轩	商铺	2,388.87	-	-	-	2,388.87
沁悦宸轩	车位(个)	1,009.00	-	-	-	1,009.00
沁悦宸轩	储藏室	4,411.46	-	-	-	4,411.46
泉溪宸院	叠墅	43,621.07	2,605.01			46,226.08
泉溪宸院	洋房	25,879.73	883.75			26,763.48
泉溪宸院	车位(个)	355.00	15.00			370.00
大奇山郡富春望	别墅	-		805.92	2,165.44	496.96
大奇山郡富春望	住宅	704.32	4,051.51	7,489.48	19,557.53	3,711.35
大奇山郡富春望	商铺	-				53.68
大奇山郡富春望	储藏室	42.70	344.25	344.25	231.41	42.70
大奇山郡富春望	车位(个)	199.00	39.00	52.00	233.03	224.00
逸景澜庭	住宅	-	-	109,641.84	80,220.96	61,062.15
逸景澜庭	商铺	-	-	412.38	405.74	189.47
逸景澜庭	车位(个)	261.00	1.00	2.00	8.44	942.00
都会钱塘项目	高层(精装)	-	-			0.00
都会钱塘项目	洋房	-	-	333.97	716.00	-
都会钱塘项目	车位(个)	40.00	17.00	19.00	272.39	40.00
祥符望林府	住宅	1,445.51	2,073.87	-	-	158,160.30
祥符望林府	商铺	1,917.81	64.78	-	-	1,982.59
祥符望林府	车位(个)	985.00	7.00	-	-	1,584.00
凤麟府项目	住宅	130.25	99.37	42,118.76	65,256.00	64,318.52
凤麟府项目	商铺	713.42	240.36	1,772.06	5,040.75	713.42
凤麟府项目	储藏室	-	-	1,798.55	1,209.86	3,356.37
凤麟府项目	车位(个)	301.00	2.00	228.00	2,873.06	654.00
杭州世纪中心项目	办公	59,950.18	-	-	-	238,353.50
杭州世纪中心项目	酒店	80,529.00	-	-	-	80,529.00
杭州世纪中心项目	商业	-	-	-	-	49,995.89
杭州世纪中心项目	车位(个)	780.00	-	-	-	800.00
天麓府	多层	0.00	-	-	-	1,720.34
天麓府	高层	-	-	515.10	780.09	1,283.78
天麓府	商铺	-	-	-	-	47.90
天麓府	车位(个)	-	-	2.00	38.53	16.00
天麓府	储藏室	-	-	-	-	357.67
都会之光	住宅	23,834.35	21,097.58	-	-	78,628.84
都会之光	车位(个)	453.00	62.00	-	-	687.00

项目	经营业态	可供出售面积(平方米)	已售(含已预售)面积(平方米)	结转面积(平方米)	结转收入金额	报告期末待结转面积(平方米)
创世花园	住宅	9,789.37	63,007.18	22,897.83	28,719.63	57,427.28
创世花园	车位(个)	122.00	782.00	9.00	12.40	927.00
新界项目	住宅	316.05	-	129,079.08	244,990.35	3,315.62
新界项目	商铺	4,026.53	185.82	5,642.20	14,275.88	4,055.43
新界项目	车位(个)	987.00	7.00	839.00	11,516.08	1,003.00
时代公馆	住宅	-	-	-	-	-
时代公馆	车位(个)	-	91.00	91.00	832.16	-
云溪雅院	住宅	-	-	-	-	821.61
云溪雅院	商铺	-	47.14	47.14	93.97	-
云溪雅院	车位(个)	-	50.00	50.00	277.52	-
沁园项目	住宅	-	38.30	38.30	4.62	0.00
沁园项目	车位(个)	-	34.00	27.00	901.83	7.00
宛陵大观	住宅	188,992.99	22,667.09	-	-	220,293.99
宛陵大观	商铺	3,010.71	-	-	-	3,010.71
宛陵大观	车位(个)	1,396.00	-	-	-	1,396.00
云栖澜山	洋房	44,178.47	27,286.58	-	-	71,465.05
云栖澜山	排屋	29,636.98	591.51	-	-	30,228.49
云栖澜山	商铺	772.75	-	-	-	772.75
云栖澜山	储藏室	1,884.49	-	-	-	1,884.49
云栖澜山	车位	617.00	-	-	-	617.00
云栖澜山	车库	151.00	3.00	-	-	154.00

注：已售面积是指报告期销售面积，结转金额指报告期结转金额，可供出售面积指截至报告期末可供出售面积

报告期内，公司共计实现销售金额 44 亿元，销售面积 277,284 平方米，实现结转收入金额 102 亿元，结转面积 696,507.15 平方米，报告期末待结转面积 2,750,138.29 平方米。

#### 4. 报告期内房地产出租情况

√适用 □不适用

单位：万元币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	出租房地产的建筑面积(平方米)	出租房地产的租金收入	权益比例(%)	是否采用公允价值计量模式	租金收入/房地产公允价值(%)
1	浙江	采荷嘉业	办公楼	856.20	21.80	100	否	
2	浙江	采荷人家	办公楼	75.22	3.00	100	否	
3	浙江	抚宁巷	商铺	131.36	22.70	100	否	
4	浙江	江城路	商铺	11,242.92	487.70	100	否	
5	浙江	宋都大厦	办公楼	1,843.64	288.10	100	否	

6	浙江	新城国际	商铺	24.80	2.00	100	否
7	浙江	望江路	仓库	613.91	11.00	100	否
8	浙江	时间国际	商铺	1,497.04	101.30	100	否
9	浙江	阳光国际	商铺	17,752.40	1,020.30	100	否
10	浙江	晨光国际	商铺	1,901.88	150.20	100	否
11	浙江	金柯商汇	商铺	24,918.70	1,278.45	100	否
12	浙江	东门新天地	商铺	2,100.00	42.70	100	否
13	浙江	舟山蓝郡	商铺	1,232.20	61.90	100	否
14	浙江	舟山海滨新天地	商铺	27,798.59	1,197.10	100	否

### 5. 报告期内公司财务融资情况

√适用 □不适用

单位：万元币种：人民币

期末融资总额	整体平均融资成本(%)	利息资本化金额
415,357.34	8.58	30,645.69

### 6. 其他说明

□适用 √不适用

**(五) 投资状况分析****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 2,687,024,203.28 元，较上年期末余额减少 16.09%。具体内容请详见财务报告“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“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

单位：元 币种：人民币

资产类别	期初数	期末数
交易性金融资产	13,450,033.90	1,950,492.83
其他非流动金融资产	160,137,934.00	155,393,567.00
合计	173,587,967.90	157,344,059.83

## 证券投资情况

□适用 √不适用

## 私募基金投资情况

□适用 √不适用

## 衍生品投资情况

□适用 √不适用

## 4. 报告期内重大资产重组整合的具体进展情况

适用 不适用

## (六) 重大资产和股权出售

适用 不适用

## (七) 主要控股参股公司分析

适用 不适用

(1)

本年度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	业务性质	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	5,000.00	33,981.47	17,455.48	270,804.16	20,559.09
2	淮安和都房地产开发有限公司	房地产	2,000.00	77,832.77	12,570.36	81,414.62	14,888.71
3	合肥悦郡房地产开发有限公司	房地产	45,000.00	62,716.75	48,942.51	135,803.18	9,769.04
4	舟山弘都置业有限公司	房地产	54,000.00	120,942.30	57,525.02	87,213.51	7,250.04
5	南京恒都房地产开发有限公司	房地产	30,000.00	520,401.45	-8,551.93	115.44	-5,695.64
6	合肥印象西湖房地产投资有限公司	房地产	20,000.00	53,049.20	23,945.32	794.39	-6,131.42
7	合肥永都房地产开发有限公司	房地产	78,000.00	162,601.75	63,680.77	35,734.71	-6,308.11
8	杭州澜都房地产开发有限公司	房地产	50,000.00	77,245.50	38,457.35	96,282.28	-7,058.34
9	杭州轩都房地产开发有限公司	房地产	1,000.00	106,677.28	-9,108.88		-7,155.66
10	杭州沃都房地产开发有限公司	房地产	1,000.00	64,584.29	-9,594.44		-10,090.80
11	衢州浩都置业有限公司	房地产	1,000.00	116,175.63	-9,861.35		-10,235.02
12	杭州济都房地产开发有限公司	房地产	1,000.00	97,274.36	-23,805.59		-24,672.35
13	南宁宋都房产有限公司	房地产	10,000.00	18,044.56	-21,044.50		-29,343.27
14	杭州淳都房地产开发有限公司	房地产	1,000.00	68,096.69	-28,811.27		-29,731.59
15	杭州沃都房地产开发有限公司	房地产	1,000.00	111,331.32	-31,307.47		-32,247.90
16	杭州宋都房地产集团有限公司	房地产	150,000.00	2,166,923.75	255,051.98	9,056.25	-190,312.82

## (八) 公司控制的结构化主体情况

适用 不适用

## 六、公司关于公司未来发展的讨论与分析

## (一) 行业格局和趋势

适用 不适用

行业在“房住不炒，因城施策”的总基调下，供需两端政策均有继续优化空间，调控政策将出现进一步优化，如调整新建商品房预售条件，优化项目预售资金监管和使用；支持企业合理融资需求，房企融资链条有望进一步畅通；保交楼政策有望进一步推进。随着宽松政策效果的逐步显现，市场需求逐步释放，房地产市场预计将逐步回暖。

## (二) 公司发展战略

适用 不适用



2023 年，公司将以“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，继续稳健发展。

**区域深耕：**以拿有效益的地，做有市场的产品为原则，深耕核心区域和优势区域，围绕现有核心区域做大做强做深。以品质为价值核心，提升服务水平和进一步提升品牌溢价能力。投资端口，围绕投资原则落实至投资制度，区分战略性项目和主操盘项目的运营机制，夯实集团与各项目的联系制度。

**风险管控：**面对市场的不确定性，重视风险管控体系的建设与完善，让风险意识贯穿企业经营的各职能和全过程。包括预算管控，标准化制度完善（及时修订、完善相应规章制度，尤其是对标准合同的重视和运营的重视），加强管理人员对标准合同的精通，项目在推进中做到紧扣合同执行。此外，对公司管理辅以健全合理的监督评价机制，匹配奖惩责任制。从人员、流程、执行、反馈、监督各环节做到不断提升风险管控体系的建设与完善，锻造企业安全屏障。

**精细化运营：**通过大运营体系同步提升运营效率与运营质量。在运营端口，提效赋能，结合咨询公司的专业辅导，提升数据治理能力，加强把控，保障各运营节点，切实提高计划节点达成率；人才储备端口，努力培养梯队的综合能力，为公司发展更多地储备综合性的人才；销售端口：以一切为营销服务为原则，加大对一线赋能，实现总部提供支持，轻界限、重行动，配置机动、灵活、高效，进而实现强管理、强销售、强回笼，以提升资金使用效率，全面夯实运营能力；财务端口，以财务为基石的原则，深化财务、税务、资金以及信息化系统的管理，使之更清晰化、制度化。以打造精耕细作的大运营体系，提升企业可持续发展力。

**稳重求新：**在稳健发展地产板块的同时，适度以“轻资产运营+适度控制风险”为方向的创新业务，以谋求有培育新的利润增长点的机会。

### (三) 经营计划

√适用 □不适用

以发展为硬道理——以盈利为导向。切实狠抓有盈利的收入项目和拓展形式，形成一定的运营机制；  
 狠抓责任心为导向——管理到位，品质到位，用心到位；  
 狠抓信心为导向——正确认知宋都的强项和核心竞争力；  
 狠抓服务，管理到位——梳理标杆榜样，促进发展，提升品牌；  
 狠抓代建模式再创新——建立自己的核心，紧跟标杆企业；  
 狠抓精兵简政——决策更简单、授权更清晰、流程更完善；  
 狠抓政策融资回归与产业和行业相匹配的能力再造；  
 狠抓证券融资突破——实现和提高企业的资产质量，实现新的风控管理落地；  
 狠抓落地——对各条线总和区域总提出的问题，逐一拿出具体的解决方案；  
 狠抓对现有资产经营和运营的盘整。

### (四) 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。公司将继续提升资金回笼，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，都可能会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。

5、公司同日披露了《实施退市风险警示叠加其他风险警示暨停牌的公告》。

## (五)其他

适用 不适用

## 七、公司因不适用准则规定或国家秘密、商业秘密等特殊原因，未按准则披露的情况和原因说明

适用 不适用

# 第四节 公司治理

## 一、公司治理相关情况说明

适用 不适用

报告期内，公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》和中国证监会、上海证券交易所有关要求，加强信息披露工作，不断完善公司法人治理结构，建立健全内部控制制度，规范公司运作，切实维护公司及全体股东利益。公司股东大会、董事会、监事会、各经营层职责明确，各董事、监事和高级管理人员勤勉尽责，董事、监事能够积极参加公司股东大会、董事会和监事会并能认真履行职责，关联董事能够主动对相关关联交易事项进行回避表决，确保了公司安全、稳定、健康、持续发展。

1、关于股东与股东大会：报告期内，公司根据《公司法》、《股票上市规则》、《股东大会议事规则》的要求，召集、召开股东大会，股东大会的会议筹备、会议提案、议事程序、会议表决和决议、决议的执行和信息披露等方面符合规定要求。公司按规定对相关议案的审议开通网络投票，能够确保所有股东、尤其是中小股东充分行使表决权，享有平等地位。每一次的股东大会都有见证律师出席，对会议的召开程序、审议事项、出席人身份进行确认和见证，并出具法律意见书，保证了股东大会的合法有效。

2、关于董事和董事会：报告期内，公司各位董事能够依据《董事会议事规则》等制度，认真出席董事会会议。公司董事会下设审计委员会、战略委员会、提名委员会、薪酬与考核委员会等四个专业委员会，其成员组成合理。专业委员会设立以来，均严格按照相应工作条例开展工作，已在公司的经营管理中充分发挥了其专业性作用。每位独立董事均严格遵守《独立董事工作制度》，认真负责、勤勉诚信地履行各自的职责，独立董事对关联交易、担保类事项以及利润分配方案制定的过程中提出了宝贵的意见与建议。

3、关于监事和监事会：各位监事能够依据《监事会议事规则》等制度，认真履行自己的职责，对公司财务以及董事和高级管理人员履行职责的合法合规性进行监督，并独立发表意见。

4、关于信息披露与透明度：公司严格按照有关法律法规及公司制定的《公司信息披露管理制度》的要求，总体能够真实、准确、完整、及时地通过《上海证券报》、《中国证券报》、《证券日报》、《证券时报》及上海证券交易所网站等披露有关信息，并做好信息披露前的保密工作，切实履行上市公司信息披露的义务，保证公司信息披露的公开、公平、公正，积极维护公司和投资者、尤其是中小股东的合法权益。

公司对于全年收到监管问询函、监管工作函、关注函等，均已按监管要求及时向广大投资者进行了披露，也均已按监管要求就回函内容进行披露。公司对于收到的监管措施函件和纪律处分函件高度重视，及时组织相关人员加强对上市公司法律法规的学习。此外，公司内部成立了合规小组，并提出切实有效的举措，包括就内部管理制度进行了全面梳理；组织业务线、专业线、职能线以及请全体董监高就关联交易等进行专题培训；对于交易事项的公司内部审批，嵌入事先、事中及事后核查机制，联合财务部、证券部和内审部介入流程审核全程，加强穿透式考量；组织中介机构对公司人员进行培训。公司将努力提高规范能力，努力促进公司健康、稳定、持续发展。

5、关于投资者关系及相关利益者：一方面，公司积极接待各类投资者，通过电话、邮件与广大投资者保持沟通，对投资者从各个渠道反馈的信息与问题进行了回复与解答，并从公司运营、会计准则、承诺事项等多方面、多维度地剖析公司情况，树立投资者对公司的信心；另一方面，报告期内，公司召开了2次业绩说明会进一步加强了投资者对公司的了解和认同。

6、关于内幕知情人登记管理：公司严格按照监管机构要求执行《内幕信息知情人登记管理制度》，本报告期内，公司按照该制度的规定，对公司定期报告披露过程中涉及内幕信息的相关人员情况作了登记备案。报告期内未发现有内幕信息知情人违规买卖公司股票的情况。

7、关于内部控制制度的建立健全：报告期内，公司严格按照监管要求不断完善内部控制制度，进一步强化内控规范的执行和落实，与律师和审计保持高度的沟通联系，对公司的关键业务流程、关键控制环节内部控制的有效性进行了自我检查。

报告期，公司提出了成立公司合规体系建设领导小组的计划，对公司内部相关制度进行梳理复查，不断完善内部制度。

8、关于绩效评价和激励约束机制：公司建立了公正、透明的高级管理人员的绩效评价标准与激励约束机制；公司高级管理人员的聘任公开、透明，符合相关法律、法规的规定。

9、关于控股股东与上市公司的关系：报告期内，公司总体遵守“五分开”的承诺，与控股股东产权关系相互独立，公司董事会、监事会和内部机构能够独立运作。

公司治理与法律、行政法规和中国证监会关于上市公司治理的规定是否存在重大差异；如有重大差异，应当说明原因

适用 不适用

二、公司控股股东、实际控制人在保证公司资产、人员、财务、机构、业务等方面独立性的具体措施，以及影响公司独立性而采取的解决方案、工作进度及后续工作计划

适用 不适用

控股股东、实际控制人及其控制的其他单位从事与公司相同或者相近业务的情况，以及同业竞争或者同业竞争情况发生较大变化对公司的影响、已采取的解决措施、解决进展以及后续解决计划

适用 不适用

### 三、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》已按期向上交所备案；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》已按期向上交所备案；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》已按期向上交所备案；全部议案均审议通过。
2022 年第三次临时股东大会	2022/12/9	www. sse. com. cn	2022/12/10	经与会董事、董秘签字确认《宋都股份 2022 年第三次临时股东大会决议》已按期向上交所备案；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。

## 四、董事、监事和高级管理人员的情况

## (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及报酬情况

√适用 □不适用

单位：股

姓名	职务(注)	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	年度内股份增减变动量	增减变动原因	报告期内从公司获得的税前报酬总额(万元)	是否在公司关联方获取报酬
CHENRENBAO	独立董事	男	61	2022/5						5	否
李迎春	独立董事	男	47	2022/5						5	否
赵刚	独立董事	男	46	2022/5						5	否
俞建午	董事长、总裁	男	57	2022/5		130,550,000	130,550,000			266.51	否
俞昀	董事、拟任董秘	女	29	2022/5						0	是
汪庆华	董事、执行总裁	男	53	2022/5		900,000	900,000			232.94	否
陈振宁	董事、副总裁、财务负责人	男	47	2022/5		270,000	270,000			212.85	否
肖剑科	董事	男	45	2022/5						100.26	否
邓永平	董事	男	45	2022/5						27.94	否
吴向	监事会主席	男	43	2022/5						88.81	否
朱瑾	监事	女	51	2022/5						26.29	是
李今兴	职工监事	男	48	2022/5						63.94	否
华民	独立董事(已离任)	男	73	2019/4	2022/5					10	否
杜兴强	独立董事(已离任)	男	49	2019/4	2022/5					10	否
郑金都	独立董事(已离任)	男	59	2019/4	2022/5					10	否
郑羲亮	董事、董秘(已离任)	男	40	2019/4	2022/5					28.04	否
合计	/	/	/	/	/	131,720,000	131,720,000		/	1,092.58	/

姓名	主要工作经历
CHENRENBAO	男，1962年出生，新加坡国籍，1985年毕业于安徽大学经济系，1988年赴美国宾夕法尼亚大学留学，1993年获得沃顿商学院保险学、人口学博士及博士后。1994年加入新加坡国立大学财务与会计系，曾任新加坡国立大学教育基金投资顾问、新加坡国立大学中文EMBA课程学术主任、新加坡国立大学和中国北京大学国际MBA(IMBA)学术主任。现任新加坡国立大学商学院财务学系终身副教授，美国Keywise基金董事、多家公司财务顾问，曾获2012年度最佳中文EMBA教授等多项荣誉
李迎春	男，1976年生，汉族，法学博士，高级律师。曾供职于浙江日报报业集团、杭州市委政策研究室城市学研究院，现就职于浙江京衡律师事务所，担任事务所高级合伙人、运营总监、行政法律服务部主任等职。湖南省青联特邀委员，浙江省湖南商会副会长

赵刚	男，1977 年出生，中国国籍，无境外永久居留权，会计学博士，副教授。曾任香港城市大学助理研究员、香港中文大学助理研究员、常州大学商学院副教授，现任浙江财经大学会计学院副教授、会计信息与宏观经济政策研究中心主任、浙江龙盛集团股份有限公司、浙江横店影视股份有限公司、南都物业服务集团有限公司独立董事。
俞建午	俞建午，男，1966 年出生，工商管理硕士，高级经济师。现任宋都基业投资股份有限公司董事长、总裁。浙江省工商业联合会四届理事会执行委员、浙江省工商联直属商会副会长。曾任中国青年企业家协会常务理事，杭州市九届、十届、十一届、十三届人大代表，杭州市十届政协委员及经农委副主任，浙江省、杭州市青年企业家协会副会长、会长，浙江省青年联合会常委。
俞昀	女，1994 年出生，公司实际控制人俞建午先生之女儿，南加州大学（University of Southern California）工商管理学理学学士学位。其自 2016 年 8 月至 2017 年 8 月任职于陆金所（上海）科技服务有限公司（现称未鲲（上海）科技有限公司）人力资源部；2018 年 3 月起任职杭州宋都物业经营管理有限公司董事；2019 年 5 月起任职杭州绿宋物业服务有限公司董事；2019 年 12 月 15 日起任职宋都服务集团有限公司（HK09608）（以下简称“宋都服务”）董事；2020 年 1 月 15 日起任职宋都服务执行董事。俞昀女士现为浙江省青年企业家协会委员，杭州市青年企业家协会副会长，浙江省青年联合会委员，杭州上城区工商联会常委。
汪庆华	男，1970 年出生，厦门大学 MBA，高级经济师，历任合肥宋都房地产开发有限公司总经理、合肥印象西湖房地产投资有限公司总经理、宋都集团总裁助理，副总裁，现任杭州宋都房地产集团有限公司执行总裁，宋都基业投资股份有限公司董事、执行总裁。
陈振宁	男，1976 年出生，厦门大学会计硕士学位，经济师、高级会计师，杭州市会计领军人才。历任杭州宋都房地产开发有限公司财务部经理，杭州宋都房地产集团有限公司财务部经理助理、副经理、经理，财务部副总监，宋都基业投资股份有限公司财务经理，财务负责人。现任宋都基业投资股份有限公司董事、副总裁、财务负责人
肖剑科	男，1978 年出生，南京大学企业管理专业博士研究生，经济师。2017 年加入杭州宋都房地产集团有限公司任职总裁助理。2021 年 3 月 15 日起至 2021 年 9 月任职宋都基业投资股份有限公司监事会主席、监事。现任杭州宋都房地产集团有限公司副总裁。
邓永平	男，邓永平，1978 年出生，大学本科学历，历任宋都集团合肥公司营销经理、副总经理，安徽宝利丰投资发展有限公司总经理，现任宋都集团合肥城市公司总经理。
吴向	男，1980 年出生，青岛理工大学建筑设计及其理论硕士研究生，建筑师。2019 年加入杭州宋都房地产集团有限公司，2021 年 5 月 26 日起至 2021 年 9 月任职宋都基业投资股份有限公司董事。现任宋都房地产集团有限公司总裁助理，宋都基业投资股份有限公司监事会主席、监事。
朱瑾	女，1972 年出生，毕业于中国人民大学工商管理专业，本科学历，经济师。历任杭州宋都房地产集团有限公司办公室行政人事主管、副主任，现任集团行政办公室主任、集团党委副书记、集团工会主席，宋都基业投资股份有限公司监事。
李今兴	男，1975 年 6 月出生，汉族，同济大学建筑土木工程硕士，高级工程师，2001 年 7 月起先后任职于杭州宋都房地产集团有限公司工程部、杭州区域公司、南京区域公司，历任公司东郡之星、时间名座项目总经理；现任杭州宋都房地产集团有限公司总裁助理，宋都基业投资股份有限公司职工监事。

## 其它情况说明

√适用 □不适用

(1) 报告期，第十届董事会、监事会任期届满，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《关于增补董事的议案》、《关于增补监事的议案》，公司于 2022 年 5 月 20 日召开的第十一届第一次董事会审议通过了选举公司董事长、高管事项，同日召开的第十一届监事会第一次会议审议通过了选举监事会主席的事项，新一届董事、监事、高管任期为 3 年，具体任期终止日待 3 年后公司完成相关选举后予以确认；

截至报告期末，公司董事会成员：CHENRENBAO（独立董事）、李迎春（独立董事）、赵刚（独立董事）、俞建午（董事长）、汪庆华（董事）、陈振宁（董事）、肖剑科（董事）、邓永平（董事）；公司监事会成员：吴向（监事会主席）、朱瑾（监事）、李今兴（职工监事）；公司高管：俞建午（总裁，代行董事会秘书职责）、汪庆华（执行总裁）、陈振宁（副总裁兼财务负责人）；

其中独立董事 CHENRENBAO 先生已于 2023 年 4 月 1 日起因个人原因辞去独立董事及专门委员会职务，其履职期限至新任独董选举工作完成。（详见临 2023-023 号公告）

（2）关于在公司关联方获取报酬的说明

公司监事朱瑾兼任公司关联方宋都服务集团有限公司执行董事、首席执行官，报告期存在在公司关联方获取报酬的情况；

公司董事俞昀兼任公司关联方宋都服务集团有限公司董事会主席，俞昀女士薪酬不在公司发放，报告期存在在公司关联方获取报酬的情况。

**(二) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员的任职情况****1. 在股东单位任职情况**

√适用 □不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
俞建午	浙江宋都控股有限公司	董事长	2006-12-29	
在股东单位任职情况的说明	浙江宋都控股有限公司是公司控股股东，俞建午先生持有浙江宋都控股有限公司 100% 的股权			

**2. 在其他单位任职情况**

√适用 □不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
CHENRENBAO	新加坡国立大学商学院金融系	副教授	1994.07	-
李迎春	浙江京衡律师事务所	高级合伙人	2011.03	-
赵刚	浙江龙盛集团股份有限公司	独立董事	2021.02	-
赵刚	横店影视股份有限公司	独立董事	2017.05	-
赵刚	福建省星源农牧科技股份有限公司	独立董事	2020.07	-
赵刚	南都物业服务集团股份有限公司	独立董事	2022.01	-
赵刚	沃太能源股份有限公司	董事	2021.05	-
赵刚	长育教育咨询常州有限责任公司	执行董事、总经理	2020.02	-
赵刚	浙江舒友仪器设备股份有限公司	董事	2020.08	-
俞建午	杭州大奇山郡实业有限公司	董事长	2009.06	-
俞建午	桐庐大奇山郡置业有限公司	董事长	2009.06	-
俞建午	合肥印象西湖房地产投资有限公司	董事长兼总经理	2007.10	-
俞建午	舟山群岛国际能源交易中心有限公司	董事长	2015.02	-
俞建午	浙江物产宋都旅游文化有限公司	董事长	2017.12	-
俞建午	舟山金塘国际港务有限公司	董事长	2015.03	-
俞建午	青创投资管理有限公司	副董事长	2012.02	-
俞建午	杭州江悦郡置业有限公司	董事长	2017.08	-
俞建午	桐庐大奇山郡旅游开发有限公司	董事长	2017.08	-
俞建午	桐庐大奇山郡运动休闲有限公司	董事长	2010.01	-
俞建午	浙江致中和能量酒业有限公司	董事长	2014.07	-
俞建午	杭州俞泰洋食品有限公司	执行董事兼总经理	2014.12	-
俞建午	杭州大奇山教育管理咨询有限公司	董事长	2012.11	-
俞昀	宋都服务集团有限公司	董事会主席、执行董事	2020.01	-
俞昀	杭州宋都物业经营管理有限公司	董事	2018.03	-
俞昀	杭州兴润企业管理有限公司	执行董事兼总经理	2020.01	-
俞昀	杭州绿宋物业服务有限公司	董事	2019.05	-
俞昀	杭州宋雅物业服务有限公司	董事	2019.05	-
汪庆华	绿地控股集团杭州双塔置业有限公司	董事会主席、执行董事	2020.01	-
陈振宁	绿地控股集团杭州双塔置业有限公司	董事	2020.01	-
邓永平	合肥斯创医疗器械有限公司	监事	2009.04	-
朱瑾	杭州宋都物业经营管理有限公司	董事长	2018.03	-
朱瑾	杭州和宏物业服务有限公司	执行董事	2022.07	-
朱瑾	绍兴宋都物业服务有限公司	执行董事兼总经理	2023.04	-
朱瑾	杭州和锦生活服务有限公司	执行董事	2022.11	-
朱瑾	杭州宋都嘉和酒店管理有限公司	执行董事兼总经理	2017.01	-
朱瑾	杭州宋都和美物业服务有限公司	执行董事	2021.10	-
朱瑾	杭州和瑞商贸服务有限公司	执行董事	2021.08	-
朱瑾	衢州常山宋都物业服务有限公司	执行董事	2021.08	-
朱瑾	商丘宋都物业服务有限公司	执行董事	2021.03	-
朱瑾	宁波奉化宋都物业服务有限公司	执行董事	2020.11	-
朱瑾	杭州宏合环境工程有限公司	董事	2018.12	-
朱瑾	杭州悦扬投资管理有限公司	监事	2018.01	-
朱瑾	杭州宋雅物业服务有限公司	董事长	2019.05	-
朱瑾	杭州宋都房地产代理有限公司	执行董事	2017.03	-
朱瑾	杭州颂都会展有限公司	执行董事兼总经理	2017.09	-
朱瑾	吉林宋都物业服务有限公司	董事	2020.06	-
朱瑾	宋都旅港（台州）物业服务有限公司	董事长	2021.06	-
朱瑾	宋都服务集团有限公司	执行董事，首席执行官	2020.01	-
李今兴	杭州宋都物业经营管理有限公司	监事	2018.03	-

李今兴	杭州宋雅物业服务有限公司	监事	2019.05	
杜兴强（已离任）	厦门大学	教授、博士生导师	2001	-
杜兴强（已离任）	福建圣农发展股份有限公司	独立董事	2018.07.16	-
杜兴强（已离任）	卧龙地产集团股份有限公司	独立董事	2018.10.22	-
杜兴强（已离任）	兴通海运股份有限公司	独立董事	2020.01.18	-
郑金都（已离任）	浙商银行股份有限公司	独立董事	2018.06.27	-
郑金都（已离任）	杭州联合农村商业银行股份有限公司	董事	2020.08	-
郑金都（已离任）	浙江六和律师事务所	负责人	1998.11	-
在其他单位任职情况的说明	表里的其他单位是指非宋都股份合并报表范围的其他公司			

### (三) 董事、监事、高级管理人员报酬情况

√适用 □不适用

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序	本公司高级管理人员年薪及其考核办法由董事会研究决定。公司董事会下设的薪酬与考核委员会根据公司董事会通过的年薪方案和绩效考核办法，考核高级管理人员的年度绩效情况，根据绩效情况，决定年度报酬。
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	公司董事、监事的报酬根据公司股东大会决议确定；高级管理人员按岗位和绩效发放报酬
董事、监事和高级管理人员报酬的实际支付情况	报告期内，按照上述原则，公司向董事、监事和高级管理人员的支付报酬的税前总额为 1,092.58 万元。
报告期末全体董事、监事和高级管理人员实际获得的报酬合计	报告期末全体董事、监事和高级管理人员实际获得报酬合计 1,092.58 万元（税前）

### (四) 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	变动原因
CHENRENBao	独立董事	选举	换届选举
李迎春	独立董事	选举	换届选举
赵刚	独立董事	选举	换届选举
俞建午	董事长	选举	换届选举
俞建午	总裁	聘任	第十一届董事会聘任
汪庆华	董事	选举	换届选举
汪庆华	执行总裁	聘任	第十一届董事会聘任
陈振宁	董事	选举	换届选举
陈振宁	副总裁、财务负责人	聘任	第十一届董事会聘任
肖剑科	董事	选举	换届选举
邓永平	董事	选举	换届选举
吴向	监事会主席	选举	换届选举
朱瑾	监事	选举	换届选举
李今兴	职工监事	选举	换届选举
华民	独立董事	离任	任期届满离任
杜兴强	独立董事	离任	任期届满离任
郑金都	独立董事	离任	任期届满离任
郑羲亮	董事、董事会秘书	离任	任期届满离任



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。

#### (五) 近三年受证券监管机构处罚的情况说明

适用 不适用

具体披露于本报告“第六节十”。

#### (六) 其他

适用 不适用

#### 五、报告期内召开的董事会有关情况

会议届次	召开日期	会议决议
10-34	2022-01-21	关于延长 2016 年员工持股计划存续期的议案
10-34	2022-01-21	关于终止回购公司股份的议案
10-35	2022-03-11	关于签订合作协议暨外提供财务资助的议案
10-36	2022-04-28	公司董事会 2021 年度工作报告
10-36	2022-04-28	公司 2021 年度财务决算报告
10-36	2022-04-28	关于公司 2021 年度拟不进行利润分配方案的议案
10-36	2022-04-28	《公司 2021 年度报告》全文及摘要
10-36	2022-04-28	《公司 2021 年度内部控制评价报告》
10-36	2022-04-28	关于公司 2021 年度内部控制审计报告的议案
10-36	2022-04-28	公司 2021 年度社会责任报告
10-36	2022-04-28	公司 2022 年投资计划的议案
10-36	2022-04-28	关于公司及控股子公司购买理财产品的议案
10-36	2022-04-28	关于公司 2022 年度预计日常关联交易事项的议案
10-36	2022-04-28	关于对公司担保事项进行授权的议案
10-36	2022-04-28	关于提供财务资助的议案
10-36	2022-04-28	公司董事会换届的议案
10-36	2022-04-28	关于注销全资子公司的议案
10-36	2022-04-28	《公司 2022 年第一季度报告》全文及正文
10-36	2022-04-28	关于计提资产减值准备的议案
10-36	2022-04-28	关于召开 2021 年年度股东大会的议案
11-01	2022-05-20	选举俞建午先生为公司董事长的议案
11-01	2022-05-20	任命新一届董事会各专门委员会委员的议案
11-01	2022-05-20	关于聘任公司高级管理人员的议案
11-01	2022-05-20	关于聘任公司证券事务代表的议案
11-01	2022-05-20	关于对外提供反担保的议案
11-01	2022-05-20	关于召开公司 2022 年第一次临时股东大会的议案
11-02	2022-06-21	关于对参股公司提供财务资助暨关联交易的议案
11-02	2022-06-21	关于召开 2022 年第二次临时股东大会的议案
11-03	2022-07-21	关于签订合作协议暨对外投资的议案
11-04	2022-08-29	《2022 年半年度报告》全文及摘要
11-05	2022-10-27	公司 2022 年第三季度报告
11-05	2022-10-27	关于计提资产减值准备的议案
11-06	2022-11-22	关于注销部分子公司暨关联交易的议案
11-06	2022-11-22	关于召开 2022 年第三次临时股东大会的议案

注：上述议案均审议通过

## 六、董事履行职责情况

## (一) 董事参加董事会和股东大会的情况

董事姓名	是否独立董事	参加董事会情况						参加股东大会情况
		本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议	出席股东大会的次数
CHENRENBAO	是	6	6	6	0	0	否	2
李迎春	是	6	6	6	0	0	否	2
赵刚	是	6	6	6	0	0	否	2
俞建午	否	9	9	6	0	0	否	4
俞昀	否	9	9	6	0	0	否	4
汪庆华	否	9	9	6	0	0	否	3
陈振宁	否	9	9	6	0	0	否	4
肖剑科	否	9	9	6	0	0	否	3
邓永平	否	6	6	6	0	0	否	2
华民（已卸任）	是	3	3	3	0	0	否	1
杜兴强（已卸任）	是	3	3	3	0	0	否	1
郑金都（已卸任）	是	3	3	3	0	0	否	1
郑羲亮（已卸任）	否	3	3	1	0	0	否	1

连续两次未亲自出席董事会会议的说明

适用 不适用

年内召开董事会会议次数	9
其中：现场会议次数	0
通讯方式召开会议次数	6
现场结合通讯方式召开会议次数	3

## (二) 董事对公司有关事项提出异议的情况

适用 不适用

董事姓名	董事提出异议的有关事项内容	异议的内容	是否被采纳	备注
华民、杜兴强、郑金都	第十届董事会第三十五次会议对于《关于签订合作协议暨对外提供财务资助的议案》	我们理解本次对外提供财务资助系公司对新业务开展所达成的商业安排，且公司也有一定的风险防范措施。根据公司提供的信息，我们认为，公司多元化经营可以分散风险，但同时进入了陌生领域又增加了一定得未知风险，公司应该结合公司自身现金流，做好详尽的尽职调查，并考虑目前国际形势以及未来走势、经济风险和行业调研，进行慎重决策。鉴于上述因素，我们对本次议案事项投弃权票。	是	根据独董提出的意见，公司的落实情况详见 2022-043 号公告，问题 2（3）的回复

董事对公司有关事项提出异议的说明

公司第十届董事会第三十五次会议审议的议案为《关于签订合作协议暨对外提供财务资助的议案》，公司时任独立董事华民、杜兴强、郑金都对该议案弃权投票，其发表的意见如上面“异议的内容”所示。

**(三) 其他**

□适用 √不适用

**七、董事会下设专门委员会情况**

√适用 □不适用

**(1). 董事会下设专门委员会成员情况**

专门委员会类别	成员姓名
审计委员会	赵刚、CHENRENBao、俞建午
提名委员会	李迎春、赵刚、俞建午
薪酬与考核委员会	CHENRENBao、赵刚、俞建午
战略委员会	俞建午、CHENRENBao、李迎春

公司第十届董事会下设专门委员会成员情况同公司 2021 年年度报告披露。

**(2). 报告期内审计委员会委员会召开 6 次会议**

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2022/4/28	《公司董事会 2021 年度工作报告》、《公司 2021 年度财务决算报告》、《关于公司 2021 年度拟不进行利润分配方案的议案》、《公司 2021 年度报告》全文及摘要、《公司 2021 年度内部控制评价报告》、《关于公司 2021 年度内部控制审计报告的议案》、《关于公司 2022 年度预计日常关联交易事项的议案》、《关于对公司担保事项进行授权的议案》、《关于提供财务资助的议案》、《公司 2022 年第一季度报告》全文及正文、《公司 2022 年第一季度报告》全文及正文	根据法律、法规及相关规章制度的规定，审计委员会经过充分沟通，通过所有议案并同意提交董事会审议。	
2022/5/20	《对外提供反担保》	根据法律、法规及相关规章制度的规定，审计委员会经过充分沟通，通过所有议案并同意提交董事会审议。	
2022/6/21	《关于对参股公司提供财务资助暨关联交易的议案》	根据法律、法规及相关规章制度的规定，审计委员会经过充分沟通，通过所有议案并同意提交董事会审议。	
2022/8/29	《2022 年半年度报告》全文及摘要	根据法律、法规及相关规章制度的规定，审计委员会经过充分沟通，通过所有议案并同意提交董事会审议。	
2022/10/27	《公司 2022 年第三季度报告》、《关于计提资产减值准备的议案》	根据法律、法规及相关规章制度的规定，审计委员会经过充分沟通，通过所有议案并同意提交董事会审议。	
2022/11/22	《关于注销部分子公司暨关联交易的议案》	根据法律、法规及相关规章制度的规定，审计委员会经过充分沟通，通过所有议案并同意提交董事会审议。	

**(3). 报告期内战略委员会召开 1 次会议**

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2022/4/28	《公司 2022 年投资计划的议案》	根据法律、法规及相关规章制度的规定，战略委员会经过充分沟通，通过所有议案并同意提交董事会审议。	

**(4). 报告期内提名委员会召开 2 次会议**

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2022/4/28	《公司董事会换届》	本次提名的董事会候选人的任职资格符合《公司法》、《公司章程》等法律法规的要求。同意该事项。	
2022/5/20	《选举俞建午先生为公司董事长的议案》、《任命新一届董事会各专门委员会委员的议案》、《关于聘任公司高级管理人员的议案》、《关于聘任公司证券事务代表的议案》	本次提名的董事会候选人的任职资格符合《公司法》、《公司章程》等法律法规的要求。同意所有事项。	

## (5). 报告期内薪酬与考核委员会召开 1 次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2022/4/28	对 2021 年度董事、监事、高级管理人员薪酬的确认	对 2021 年度董事、监事、高级管理人员薪酬的确认	

## (6). 存在异议事项的具体情况

适用 不适用

## 八、监事会发现公司存在风险的说明

适用 不适用

监事会对报告期内的监督事项无异议。详见公司披露的《监事会 2022 年度述职报告》

## 九、报告期末母公司和主要子公司的员工情况

## (一) 员工情况

母公司在职员工的数量	4
主要子公司在职员工的数量	626
在职员工的数量合计	630
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
生产人员	0
销售人员	196
技术人员	248
财务人员	67
行政人员	119
合计	630
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
博士	1
硕士	34
本科	336
大专	207
大专及以下	52
合计	630

## (二) 薪酬政策

适用 不适用

薪酬管理作为最有效的激励手段和企业价值分配形式之一，遵循公平性原则、竞争性原则、激励性原则和经济性原则。

薪酬政策制定依据：薪酬分配的依据是：贡献、责任、能力和绩效。

薪酬政策框架：公司全面的薪酬体系主要由四个方面组成：

## 1、现金薪酬，包含四种不同类型

(1) 岗位工资制：年度收入构成为：月薪+奖金。月薪根据员工任职岗位职责和胜任程度确定，主要体现岗位责任的差异。奖金与员工绩效和贡献紧密联系，体现与公司同成长、共分享的理念。

(2) 佣金制：下属公司营销体系一线营销人员实行佣金制。

(3) 固定工资制：集团及下属公司辅助类人员实行固定工资制。

(4) 协议工资制：通过协商以协议形式确定其年（月）薪酬数额、发放条件及发放形式。

## 2、福利，主要包括基本五险、住房公积金，休假，通讯补贴等。

### 3、激励

#### (1) 短期激励:

- ①单项奖: 包含项目拓展奖、快速开盘奖、工程质量奖、营销突破奖、成本节约奖、人才引进奖、合理化建议奖、特殊贡献奖等奖项。
- ②融资奖励: 指完成融资的主导团队可以获得的专项奖励, 包含非标融资、创新类融资(指与主题或创新有关的融资, 包括但不限于三大交易所(上交所、深交所、香港联交所)发债类和资产证券化类融资, 主要包括 ABS、类 REITs、境内私募债、境外美元债、定向增发融资等)。
- ③投拓奖励: 指拓展团队获取符合制度要求的项目后可以获得的专项奖励。
- ④其他短期激励。

#### (2) 长期激励:

- ①事业合伙人跟投机制: 指一定层级的人员以自有资金对项目进行跟投, 从而享有该项目的股权收益或承担亏损。
- ②成就共享机制: 指达到达成条件和提取条件的项目, 可提取一定比例的净利润用于奖励相关人员。

### (三) 培训计划

√适用 □不适用

#### 1、内部选拔

2022 年第二季度, 集团人力资源启动“项目关键岗后备选拔”, 共有 24 位员工报名“储备项目总”、“储备项目副总”、“储备产品管理负责人”、“储备项目工程负责人”、“储备销售经理/主管”岗位。随后公司进行第一轮“情景模拟测试”, 组织第二轮“面试选拔”。

#### 2、梯队建设

宋举人三期培训持续开展, 2022 年共推“工程”、“客户关系”、“交付”3 个主题, 包含 5 节现场大课、48 节线上微课、1 次实践课题、1 次专题研讨。2022 年 4 月 16 日, 现场培训《工程管理指南》、《工程管理新趋势》、《如何做好工程管理策划》, 夯实匠人匠心的持守专注精神, 传承宋都品质文化。2022 年 5 月 15 日, 现场培训《如何实现完美交付》, 明晰“以客户为导向”的战略四要求, 从项目交付管理入手提升客户满意度。2022 年 8 月 5 日, 组织“客关主题月”之《交付复盘汇报》, 三期战队分别选择一个项目进行交付总结。2022 年 8 月 20 日, 组织“反官僚主义”的价值观研讨。

#### 3、培训课程

2022 年钱塘学院上线 28 门课程, 包含领导力、通用素质、专业提升等方面 91 节课时。截止目前, 钱塘学院累计课程 118 门, 442 课时。

### (四) 劳务外包情况

□适用 √不适用

### 十、利润分配或资本公积金转增预案

#### (一) 现金分红政策的制定、执行或调整情况

√适用 □不适用

- 1、经股东大会审议, 公司 2021 年不进行利润分配事项。
- 2、公司第十一届董事会第八次会议审议通过了《2022 年度公司拟不进行利润分配方案的议案》, 尚需提交 2022 年年度股东大会审议。

#### (二) 现金分红政策的专项说明

√适用 □不适用

是否符合公司章程的规定或股东大会决议的要求	√是 □否
分红标准和比例是否明确和清晰	√是 □否
相关的决策程序和机制是否完备	√是 □否

独立董事是否履职尽责并发挥了应有的作用	√是 □否
中小股东是否有充分表达意见和诉求的机会，其合法权益是否得到了充分保护	√是 □否

(三) 报告期内盈利且母公司可供股东分配利润为正，但未提出现金利润分配方案预案的，公司应当详细披露原因以及未分配利润的用途和使用计划

适用 不适用

(四) 本报告期利润分配及资本公积金转增股本情况

适用 不适用

## 十一、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，公司通过集中竞价方式回购公司股份数量为2,625,000股并终止回购计划，公司尚未全部完成该期股份回购计划。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2021-004、 临2021-006、 临2021-012、 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

### （三）董事、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

### （四）报告期内对高级管理人员的考评机制，以及激励机制的建立、实施情况

适用 不适用

根据人力资源部门制定的绩效考核体系及高级管理人员担任的职务及其岗位职责确定基本薪酬，再根据公司经营情况，参考同行业薪酬水平并根据所负责业务的经营结果确定年度奖金及激励计划。

## 十二、 报告期内的内部控制制度建设及实施情况

适用 不适用

公司董事会尊重《内控审计报告》中会计师的独立判断，公司管理层已识别出上述重大缺陷，公司 2022 年财务报表审计中，公司已经考虑了上述重大缺陷对审计程序的性质、时间安排和范围的影响。公司董事会将积极督促整改措施的落实，尽快完成整改。

报告期内内部控制存在重大缺陷情况的说明

适用 不适用

立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）对公司出具了《内控审计报告》，详见公司同日披露的《内部控制审计报告》。

公司董事会和管理层拟采取如下措施

1、公司董事会将会持续关注实际控制人实际控制人与控股股东降低存单质押的资产处置举措，督促其按承诺完成，后续进展及影响情况按照法律法规的相关规定，在公司指定媒体和网站披露，及时履行信息披露义务。

2、公司已成立合规小组，全面梳理、健全并严格执行公司内部制度，加强对重大投资、对外担保、对外提供财务资助、关联交易等重大事项的梳理，排查相关风险，制定和优化内控流程，持续完善公司内控体系

3、积极组织参加监管部门组织的学习培训，继续组织开展对中高层管理人员及员工的法律法规培训，提高风险意识；组织公司及子公司相关人员认真学习有关法律法规和公司内部控制制度，确保内部控制制度有效执行，同时将内部控制制度的健全完备和有效执行情况作为公司各部门、控股公司的绩效考核重要指标之一。

## 十三、 报告期内对子公司的管理控制情况

适用 不适用

报告期内，公司严格贯彻“以现金流为导向”的经营理念，稳健发展。结合公司的行业特点和业务拓展的发展情况和规划，公司从组织架构定位、合规管理、资金财务管理、投资管理、人力资源管理、品牌管理、内部审计管理及专业线管理等全面夯实内部控制体系及长效的内控监督机制。同时以全面预算为抓手，提升财务预警能力，财务数据分析能力，加强资金使用监管，完善风险管理体系。努力形成事前风险防控、事中监控预警、事后评价优化的管理闭环。结合公司的行业特点和业务拓展实际经营情况，修订完善或新制订包括决策管理、经营及考核管理、合规管理、财务资金管理、人力资源管理、投资者关系管理、内部审计管理、综合办公管理等一系列内控管理制度，从管理层面至业务层面建立了系统的内部控制体系及长效的内控监督机制。同时，以全面预算为抓手，提升财务预警能力，注重财务数据分析，加强资金使用监管，健全覆盖面较广的风险管理体系，进一步夯实全面风险管理能力。

#### 十四、 内部控制审计报告的相关情况说明

适用 不适用

公司 2022 年内部控制审计报告详见上海证券交易所网站 [www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn)。

是否披露内部控制审计报告：是

内部控制审计报告意见类型：否定意见

#### 十五、 上市公司治理专项行动自查问题整改情况

根据《股票上市规则》、《上市公司章程指引》等相关规定，上市公司董事会中兼任公司高级管理人员以及由职工代表担任的董事人数总计不得超过公司董事总数的二分之一。

公司在上市公司专项治理行动中发现公司董事会中的人员安排未符合上述要求。2021 年 5 月 26 日，公司召开 2020 年年度股东大会审议通过了新增 2 名公司董事事项，已经完成相应整改。

公司及公司董事会高度重视内部治理，公司也将以该次自查整改为契机，谨记“四个敬畏”，持续组织董监高等相关人员学习监管部门下发的文件，努力提升公司规范运作水平及公司治理有效性，推动公司健康稳步发展。

#### 十六、 其他

适用 不适用

## 第五节 环境与社会责任

### 一、环境信息情况

是否建立环境保护相关机制	否
报告期内投入环保资金（单位：万元）	0

#### (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) 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。

#### (四) 在报告期内为减少其碳排放所采取的措施及效果

是否采取减碳措施	是
减少排放二氧化碳当量（单位：吨）	不适用
减碳措施类型（如使用清洁能源发电、在生产过程中使用减碳技术、研发生产助于减碳的新产品等）	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。

具体说明

适用 不适用

## 二、社会责任工作情况

### (一) 是否单独披露社会责任报告、可持续发展报告或 ESG 报告

适用 不适用

### (二) 社会责任工作具体情况

适用 不适用

具体说明

适用 不适用

### 三、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

具体说明

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		
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	承诺时间为2009年12月	否	是		

			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。					
与重大资产重组相关的承诺	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		
与重大资产重组相关的承诺	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		
与重大资产重组相关的承诺	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	承诺时间为2010年4月，期限至注入资产中涉及项目清缴土	是	是		

			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。	地增值税完毕				
与重大资产重组相关的承诺	其他	浙江宋都控股有限公司、郭轶娟、俞建午	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		
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) 公司资产或项目存在盈利预测，且报告期仍处在盈利预测期间，公司就资产或项目是否达到原盈利预测及其原因作出说明

已达到  未达到  不适用

(三) 业绩承诺的完成情况及其对商誉减值测试的影响

适用  不适用

## 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

单位：万元币种：人民币

担保对象	与上市公司的关系	违规担保金额	占最近一期经审计净资产的比例	担保类型	担保期	截至报告期末违规担保余额	占最近一期经审计净资产的比例	预计解除方式	预计解除金额	预计解除时间
建德致中和酒销售有限公司	同一实际控制人	1,000	0.51%	信用连带责任担保	债务履行届满之日起三年	0	0			
合计	/	1,000	/	/	/		/	/		/
违规原因		担保事项并未履行相关审批及披露程序（详见 2023-022 号公告）								
已采取的解决措施及进展		针对上述情况，公司立刻采取了补救措施，担保所涉及的主债权已于 2022 年 11 月 1 日足额清偿，截至报告期末该事件没有对公司及中小股东的利益造成损害。								

**四、公司董事会对会计师事务所“非标准意见审计报告”的说明**

√适用 □不适用

年审会计师对公司出具了无法表示意见的审计报告，公司董事会尊重其独立判断，并高度重视所涉及事项对公司产生的影响。公司董事会将结合实际情况，组织管理层积极采取有效措施，尽快消除无法表示意见审计报告涉及的事项及影响，以保证公司持续、健康发展。公司董事会将持续关注并监督管理层采取相应措施，尽快解决所涉及的相关事项，维护广大投资者的利益。

（详见公司同日披露的《宋都基业投资股份有限公司董事会关于无法表示意见审计报告涉及事项的专项说明》）

**五、公司对会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正原因和影响的分析说明****（一）公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明**

□适用 √不适用

**（二）公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明**

□适用 √不适用

**（三）与前任会计师事务所进行的沟通情况**

√适用 □不适用

公司就变更会计师事务所事项与天健会计师事务所进行了充分的沟通。公司已允许拟聘任的会计师事务所与前任会计师事务所进行沟通，前后任所将按照《中国注册会计师审计准则第1153号——前任注册会计师和后任会计师的沟通》要求，积极做好沟通及配合工作。（详见2023-014号公告）

**（四）其他说明**

□适用 √不适用

**六、聘任、解聘会计师事务所情况**

单位：万元 币种：人民币

	原聘任	现聘任
境内会计师事务所名称	天健会计师事务所（特殊普通合伙）	立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬	120	120
境内会计师事务所审计年限	12年	1年（含2022年度为1年）
境内会计师事务所注册会计师姓名	/	舒国平、邵丹丽
境内会计师事务所注册会计师审计服务的连续年限	/	/

	名称	报酬
内部控制审计会计师事务所	立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）	70

**聘任、解聘会计师事务所的情况说明**

√适用 □不适用

鉴于天健会计师事务所已连续多年为公司提供审计服务，根据公司实际经营需求，为保证审计工作的独立性与客观性，经综合考虑，公司于2023年第一次临时股东大会审议通过了《关于

变更会计师事务所的议案》，聘任立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2022 年度财务审计机构及内部控制审计机构。（详见公司披露的临 2023-014 号公告）

审计期间改聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用

## 七、面临退市风险的情况

### (一) 导致退市风险警示的原因

适用 不适用

立信中联会计师事务所对公司 2022 年度财务报告发表了无法表示意见。上述情况触及《股票上市规则》9.3.2 条规定的退市风险警示情形，公司股票将被实施“退市风险警示”。

### (二) 公司拟采取的应对措施

适用 不适用

1、公司将会持续关注实际控制人与控股股东降低存单质押的资产处置举措，督促其提供合理、可行的各类资产变现方案及还款计划，进而督促其完成承诺。

2、公司将根据实际控制人与控股股东就解除存单质押的实施进展情况及时予以披露。

3、公司董事会严格遵守《公司法》、《证券法》、《上海证券交易所上市规则》等法律法规的规定，确保公司业务、人员、资产、机构、财务等方面与控股股东相互独立。公司董事会将进一步完善法人治理结构，提升内部控制水平，积极化解上述无法表示意见所涉及事项可能给公司带来的不利影响，切实维护公司及全体股东利益。

### (三) 面临终止上市的情况和原因

适用 不适用

## 八、破产重整相关事项

适用 不适用

## 九、重大诉讼、仲裁事项

本年度公司有重大诉讼、仲裁事项 本年度公司无重大诉讼、仲裁事项

## 十、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、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、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。

2022 年 11 月，公司、董事长俞建午先生，时任董事会秘书郑羲亮先生因锂业合作协议事项的进展变化信息披露不及时收到上交所监管警示。

2023 年 3 月，公司、董事长俞建午先生、高管汪庆华先生、高管陈振宁先生，时任董事会秘书郑羲亮先生收到浙江证监局出具的警示函。（详见 2023-021 号公告）



公司及相关人员高度重视相关监管函件中所指出的问题，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、稳定和持续的发展。

## 十一、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。

## 十二、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、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、实际控制人已完成 2022 年下降存单质押担保金额 9 亿元的承诺。截至报告期末，公司为控股股东及其关联方以存单质押形式提供的担保余额为 216,435.00 万元，宋都控股及实控人均提供了反担保。公司不存在以其他方式向宋都控股提供担保的情况。

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 6,898.79 万元，关联租赁的交易金额为 467.26 万元。

#### 3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

### (二)资产或股权收购、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

#### 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

公司监事朱瑾女士及其亲属向控股子公司杭州涌都房地产开发有限公司购买了怀石雅苑商品房及车位，金额为 2,762,124 元。（详见临 2022-095 号公告）截至报告期末，朱瑾女士已签署网签合同正在办理相关购房手续。

#### 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

公司于 2022 年 12 月 9 日召开的 2022 年第三次临时股东大会审议通过了《关于注销部分子公司暨关联交易的议案》，在本次拟注销的子公司中，公司控股子公司杭州宋都汇都企业管理有限公司（以下简称宋都汇都）是公司与宋都控股和部分公司董事、监事、高级管理人员共同设立的并表子公司。故本次对于宋都汇都的注销事项涉及与关联方的共同减资。截至报告期末宋都汇都已完成注销事项。

**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

**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

公司于 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《关于对参股公司提供财务资助暨关联交易的议案》，自本次股东大会审议通过起至 2022 年年度股东大会审议通过之日止，公司对大奇山郡及其并表子公司（以下简称“大奇山郡体系”）2021 年财务资助净余额（2,865.20 万元）基础上，对大奇山郡体系净增加财务资助额度 2,800 万元。在前述总额度内，资金可以滚动使用。截至报告期末，对大奇山郡体系无净增加财务资助。

**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					11,722.13	11,722.13
合计						11,722.13	11,722.13
关联债权债务形成原因		本报告期宋都控股向上市公司提供资金净额 11,722.13 万元。本报告期公司与杭州泰翔投资管理有限公司、杭州泰强贸易有限公司、大运盈通（杭州）实业有限公司三家公司资金提供归还情况详见公司披露的临 2023-020 号问题一回复内容。					
关联债权债务对公司的影响		宋都控股对公司提供的资金系提供无息短期财务资助					

**(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**

□适用 √不适用

### 十三、重大合同及其履行情况

#### (一) 托管、承包、租赁事项

##### 1、 托管情况

适用 不适用

##### 2、 承包情况

适用 不适用

##### 3、 租赁情况

适用 不适用

## (二) 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	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
杭州宋都房地产集团有限公司	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		否	否		是	是	控股股东
杭州宋都房地产集团有限公司	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		否	否		是	是	控股股东
杭州宋都房地产集团有限公司	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		否	否		是	是	控股股东
杭州宋都房地产集团有限公司	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		否	否		是	是	控股股东
杭州宋都房地产集团有限公司	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		否	否		是	是	控股股东
杭州宋都房地产集团有限公司	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		否	否		是	是	控股股东
杭州宋都房地产集团有限公司	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		否	否		是	是	控股股东

杭州宋都房地产集团有限公司	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		否	否		是	是	控股股东
杭州宋都房地产集团有限公司	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		否	否		是	是	控股股东
杭州宋都房地产集团有限公司	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		否	否		是	是	控股股东
杭州宋都房地产集团有限公司	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		否	否		是	是	控股股东
杭州宋都房地产集团有限公司	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		否	否		是	是	控股股东
杭州宋都房地产集团有限公司	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		否	否		是	是	控股股东
杭州宋都房地产集团有限公司	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		否	否		是	是	控股股东
杭州宋都房地产集团有限公司	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		否	否		是	是	控股股东
杭州宋都房地产集团有限公司	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		否	否		是	是	控股股东
杭州宋都房地产集团有限公司	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		否	否		是	是	控股股东

杭州宋都房地产集团有限公司	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		否	否		是	是	控股股东
宋都基业投资股份有限公司	全资子公司	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		否	否		是	是	母公司的控股子公司
宋都房地产集团有限公司	全资子公司	绿地控股集团有限公司	80,000.00	2019/6/21	2019/6/21	2029/6/20	连带责任担保		否	否		是	否	其他
宋都房地产集团有限公司	全资子公司	绿地控股集团有限公司	74,995.00	2021/1/1	2021/1/1	2029/6/20	连带责任担保		否	否		是	否	其他
宋都基业投资股份有限公司	公司本部	宁波市奉化区交通投资发展集团有限公司	20,710.56	2022/5/16	2022/5/16	2028/6/29	连带责任担保		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）							20,890.56							
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）							392,140.56							
公司及其子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							364,434.52							
报告期末对子公司担保余额合计（B）							706,830.06							
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）														
担保总额（A+B）							1,098,970.62							
担保总额占公司净资产的比例（%）							555.63							
其中：														
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）							216,435.00							
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）							772,403.05							
担保总额超过净资产50%部分的金额（E）							54,645.37							
上述三项担保金额合计（C+D+E）							1,043,483.42							
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							

## (三) 委托他人进行现金资产管理的情况

## 1. 委托理财情况

## (1) 委托理财总体情况

√适用 □不适用

单位：万元币种：人民币

类型	资金来源	发生额	未到期余额	逾期未收回金额
银行理财	自有资金	0	277,800	0

公司召开的 2021 年年度股东大会审议通过了《关于公司及控股子公司购买理财产品的议案》在不影响公司资金正常运作、操作合法合规的前提下，公司拟对新增发生的理财产品实施最高额度不超过（含）15 亿元人民币（含投资收益再投资金额，下同）的自有资金购买理财产品，且在该额度内资金可循环使用，在该额度范围内授权公司管理层具体办理相关事宜。授权期限为公司 2021 年年度股东大会通过本议案之日起至 2022 年年度股东大会召开日止。

上表中的发生额是指报告期新发生委托理财之累计金额。

## 其他情况

□适用 √不适用

## (2) 单项委托理财情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

受托人	委托理财类型	委托理财金额	委托理财起始日期	委托理财终止日期	资金来源	资金投向	报酬确定方式	年化收益率	预期收益(如有)	实际收益或损失	实际收回情况	是否经过法定程序是	未来是否有委托理财计划	减值准备计提金额(如有)
民生银行杭州分行	保本浮动收益型	90,000,000.00	2020/5/7	2023/5/7	自有资金			3.750%				是		
民生银行杭州分行	保本浮动收益型	80,000,000.00	2020/5/8	2023/5/8	自有资金			3.750%				是		
民生银行杭州分行	保本浮动收益型	70,000,000.00	2020/5/9	2023/5/9	自有资金			3.750%				是		
民生银行杭州分行	保本浮动收益型	160,000,000.00	2020/5/11	2023/5/11	自有资金			3.750%				是		
民生银行杭州分行	保本浮动收益型	200,000,000.00	2020/5/21	2023/5/6	自有资金			3.750%				是		

民生银行 杭州分行	保本浮动收益型	250,000,000.00	2020/5/22	2023/5/7	自有资金			3.750%				是		
上海银行 城西支行	保本浮动收益型	60,000,000.00	2020/6/17	2023/6/17	自有资金			3.160%				是		
上海银行 城西支行	保本浮动收益型	60,000,000.00	2020/7/2	2023/7/2	自有资金			3.160%				是		
上海银行 城西支行	保本浮动收益型	80,000,000.00	2020/7/9	2023/7/9	自有资金			3.160%				是		
杭州银行 江城支行	保本浮动收益型	160,000,000.00	2020/5/19	2023/5/19	自有资金			3.500%				是		
杭州银行 江城支行	保本浮动收益型	200,000,000.00	2020/6/17	2023/6/16	自有资金			3.500%				是		
杭州银行 江城支行	保本浮动收益型	225,000,000.00	2020/7/20	2023/7/20	自有资金			3.500%				是		
杭州银行 江城支行	保本浮动收益型	50,000,000.00	2020/7/29	2023/7/29	自有资金			3.500%				是		
上海银行 城西支行	保本浮动收益型	120,000,000.00	2020/9/23	2023/9/23	自有资金			3.160%				是		
温州银行 杭州分行	保本浮动收益型	100,000,000.00	2020/10/12	2023/10/12	自有资金			3.600%				是		
招商银行 之江支行	保本浮动收益型	120,000,000.00	2021/2/25	2024/2/25	自有资金			3.300%				是		
招商银行 之江支行	保本浮动收益型	130,000,000.00	2021/3/2	2024/3/2	自有资金			3.300%				是		



招商银行之江支行	保本浮动收益型	125,000,000.00	2021/3/5	2024/3/5	自有资金			3.300%				是		
招商银行之江支行	保本浮动收益型	107,000,000.00	2021/3/15	2024/3/15	自有资金			3.300%				是		
上海银行城西支行	保本浮动收益型	100,000,000.00	2021/3/22	2024/3/22	自有资金			3.400%				是		
上海银行城西支行	保本浮动收益型	99,000,000.00	2021/3/23	2024/3/23	自有资金			3.400%				是		
招商银行之江支行	保本浮动收益型	96,000,000.00	2021/4/13	2024/4/13	自有资金			3.300%				是		
招商银行之江支行	保本浮动收益型	96,000,000.00	2021/4/20	2024/4/20	自有资金			3.300%				是		

**其他情况**

适用 不适用

**(3) 委托理财减值准备**

适用 不适用

详见报告附注十四、2（1）、1 为关联方提供的担保事项说明。

**2. 委托贷款情况****(1) 委托贷款总体情况**

适用 不适用

**其他情况**

适用 不适用

**(2) 单项委托贷款情况**

适用 不适用

**其他情况**

适用 不适用

**(3) 委托贷款减值准备**

适用 不适用

### 3. 其他情况

适用 不适用

#### (四) 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）

#### 十四、其他对投资者作出价值判断和投资决策有重大影响的重大事项的说明

适用 不适用

2022 年 9 月 23 日，公司收到中国证券登记结算有限责任公司出具的《过户登记确认书》，宋都控股和西奥电梯的股权转让事宜完成过户登记手续。过户完成后，宋都控股持有公司股份 389,144,518 股（占总股本比例 29.04%），杭州西奥电梯有限公司持有公司股份 80,000,000 股（占总股本比例 5.97%），本次过户登记完成，公司控股股东仍为宋都控股，实际控制人仍为俞建午先生。（详见 2022-106 号公告）

## 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、股份变动对最近一年和最近一期每股收益、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、证券发行与上市情况

#### (一) 截至报告期内证券发行情况

适用 不适用

截至报告期内证券发行情况的说明（存续期内利率不同的债券，请分别说明）：

适用 不适用

#### (二) 公司股份总数及股东结构变动及公司资产和负债结构的变动情况

适用 不适用

## (三) 现存的内部职工股情况

□适用 √不适用

## 三、股东和实际控制人情况

## (一) 股东总数

截至报告期末普通股股东总数(户)	51,941
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	50,632

## (二) 截至报告期末前十名股东、前十名流通股东(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		389,144,518	29.04		质押	376,000,000	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
杭州西奥电梯有限公司		80,000,000	5.97		无		境内非国有法人
郭轶娟		60,433,498	4.51		无		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		其他
张建军		10,943,000	0.82		未知		未知
张秋伊		7,104,500	0.53		未知		未知
高华—汇丰— GOLDMAN, SACHS&CO. LLC		5,633,167	0.42		未知		未知
UBSAG		5,523,671	0.41		未知		未知
中信证券股份有限公司		4,477,024	0.33		未知		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	389,144,518	人民币普通股	389,144,518				
俞建午	130,550,000	人民币普通股	130,550,000				
杭州西奥电梯有限公司	80,000,000	人民币普通股	80,000,000				
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	10,943,000	人民币普通股	10,943,000				
张秋伊	7,104,500	人民币普通股	7,104,500				
高华—汇丰— GOLDMAN, SACHS&CO. LLC	5,633,167	人民币普通股	5,633,167				
UBSAG	5,523,671	人民币普通股	5,523,671				
中信证券股份有限公司	4,477,024	人民币普通股	4,477,024				
前十名股东中回购专户情况说明	报告期末,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	不适用						

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
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	不适用

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 10 名股东

适用 不适用

## 四、控股股东及实际控制人情况

### (一) 控股股东情况

#### 1 法人

适用 不适用

名称	浙江宋都控股有限公司
单位负责人或法定代表人	俞建午
成立日期	2006 年 12 月 29 日
主要经营业务	实业投资、资产管理、投资咨询、批发、零售：建材，金属材料；经营进出口业务
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	无
其他情况说明	无

#### 2 自然人

适用 不适用

#### 3 公司不存在控股股东情况的特别说明

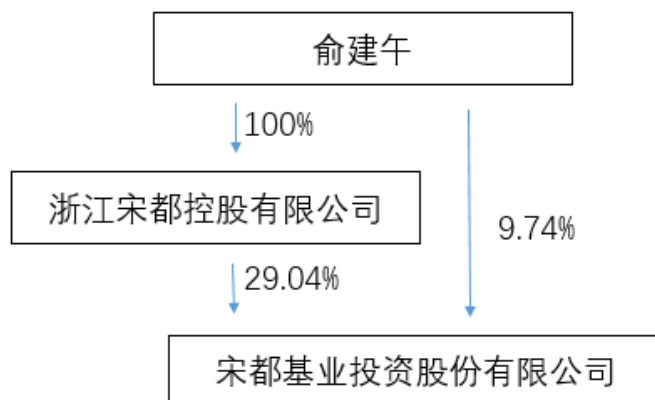
适用 不适用

#### 4 报告期内控股股东变更情况的说明

适用 不适用

#### 5 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

适用 不适用



**(二) 实际控制人情况****1 法人**

□适用 √不适用

**2 自然人**

√适用 □不适用

姓名	俞建午
国籍	中国
是否取得其他国家或地区居留权	否
主要职业及职务	董事长、总裁
过去 10 年曾控股的境内外上市公司情况	俞建午控制的宋都服务（HK09608）于 2021 年 1 月 18 日于中国香港联交所主板上市。

**3 公司不存在实际控制人情况的特别说明**

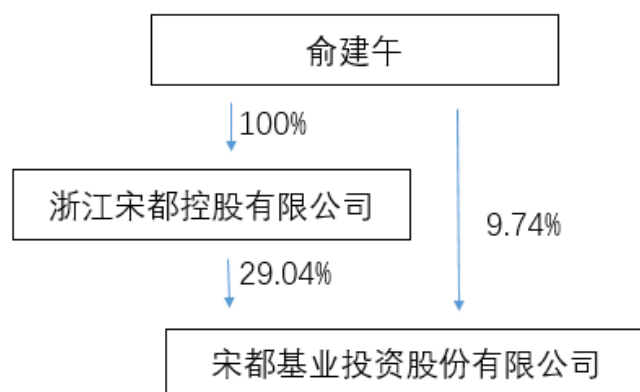
□适用 √不适用

**4 报告期内公司控制权发生变更的情况说明**

□适用 √不适用

**5 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图**

√适用 □不适用

**6 实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司**

□适用 √不适用

**(三) 控股股东及实际控制人其他情况介绍**

√适用 □不适用

俞建午，男，1966 年出生，工商管理硕士，高级经济师。现任宋都基业投资股份有限公司董事长、总裁。浙江省工商业联合会四届理事会执行委员、浙江省工商联直属商会副会长。曾任中国青年企业家协会常务理事，杭州市九届、十届、十一届、十三届人大代表，杭州市十届政协委员及经农委副主任，浙江省、杭州市青年企业家协会副会长、会长，浙江省青年联合会常委。

**五、公司控股股东或第一大股东及其一致行动人累计质押股份数量占其所持公司股份数量比例达到 80%以上**

□适用 √不适用

**六、其他持股在百分之十以上的法人股东**适用 不适用**七、股份限制减持情况说明**适用 不适用**八、股份回购在报告期的具体实施情况**适用 不适用

单位：亿元币种：人民币

回购股份方案名称	《关于以集中竞价方式回购股份预案的议案》
回购股份方案披露时间	2021/1/23
拟回购股份数量及占总股本的比例(%)	4.21
拟回购金额	2.6
拟回购期间	2021/1/22-2022/1/22
回购用途	股权激励
已回购数量(股)	2,625,000
已回购数量占股权激励计划所涉及的标的股票的比例(%) (如有)	0
公司采用集中竞价交易方式减持回购股份的进展情况	无

上述的拟回购金额、拟回购数量及占总股本的比例是回购计划的上限，拟回购金额具体区间为 1.3 亿元-2.6 亿元；拟回购股份数量占总股本的比例区间为 2.1%-4.21%

**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

报告期内债券付息兑付情况

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. 为债券发行及存续期业务提供服务的中介机构

中介机构名称	办公地址	签字会计师姓名	联系人	联系电话
浙商证券股份有限公司	杭州市江干区五星路 201 号	-	陈大庆	0571-87903133
上海市锦天城律师事务所	上海市浦东新区银城中路 501 号上海中心大厦 11、12 层	-	刘入江	021-20511616
天健会计师事务所（特殊普通合伙）	杭州江干区钱江路 1366 号华润大厦 B 座 28 楼	沈佳盈，赖兴恺	赖兴恺	0571-89722391

上述中介机构发生变更的情况

适用 不适用

## 4. 报告期末募集资金使用情况

适用 不适用

单位:亿元币种:人民币

债券名称	募集资金总金额	已使用金额	未使用金额	募集资金专项账户运作情况（如有）	募集资金违规使用的整改情况（如有）	是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致
19 宋都 01	8	8	0	部分已注销	不适用	是
21 宋都 01	2	2	0	正常	不适用	是

募集资金用于建设项目的进展情况及运营效益

适用 不适用

19 宋都 01 募集资金 70%用于租房租赁建设，剩余用于补充流动资金，截至报告期末，募集资金已使用完毕。21 宋都 01 募集资金用于偿还有息负债，截至报告期末，募集资金已使用完毕。

报告期内变更上述债券募集资金用途的说明

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

## 5. 信用评级结果调整情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

## 6. 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
19 宋都 01 由宋都控股承担连带责任信用担保	已完成全部本息兑付	否	不适用	不适用	否	不适用



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
--------------------------	------------	---	-----	-----	---	-----

## 7. 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) 报告期末除债券外的有息债务逾期情况

适用 不适用

### (六) 报告期内违反法律法规、公司章程、信息披露事务管理制度规定的情况以及债券募集说明书约定或承诺的情况对债券投资者权益的影响

适用 不适用

### (七) 截至报告期末公司近 2 年的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	2022 年	2021 年	本期比上年同期增减 (%)	变动原因
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-1, 225, 364, 804. 78	-378, 936, 313. 60	不适用	主要系计提存货跌价准备所致
流动比率	1. 11	1. 15	-3. 08	
速动比率	0. 27	0. 33	-18. 15	
资产负债率 (%)	94. 74	88. 59	6. 95	
EBITDA 全部债务比	-0. 65	0. 05	-1, 389. 97	
利息保障倍数	-4. 10	0. 31	-1, 441. 62	
现金利息保障倍数	2. 29	3. 01	-23. 96	
EBITDA 利息保障倍数	-4. 05	0. 32	-1, 355. 18	
贷款偿还率 (%)	100	100		
利息偿付率 (%)	100	100		

## 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

# 审计报告

立信中联审字[2023]D-1027 号

宋都基业投资股份有限公司全体股东：

## 一、 无法表示意见

我们接受委托，审计了宋都基业投资股份有限公司（以下简称宋都股份）财务报表，包括 2022 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2022 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表以及相关财务报表附注。

我们不对后附的宋都股份财务报表发表审计意见。由于“形成无法表示意见的基础”部分所述事项的重要性，我们无法获取充分、适当的审计证据以作为对财务报表发表审计意见的基础。

## 二、 形成无法表示意见的基础

如财务报表附注十一、（一）、1、（1）所述，截止 2022 年 12 月 31 日，宋都股份以 236,600.00 万元定期存单作为质押，为控股股东浙江宋都控股有限公司及其关联方（以下简称宋都控股及其关联方）的 216,435.00 万元借款提供担保，上述担保借款将分别于 2023 年 5 月、6 月、7 月、9 月、10 月到期，各月到期金额分别为 89,750.00 万元、24,700.00 万元、39,425.00 万元、11,400.00 万元、9,500.00 万元，于 2024 年 3 月到期金额为 41,660.00 万元。宋都股份为宋都控股及其关联方提供担保的存单余额占其期末净资产的 119.62%。

宋都股份曾在 2021 年 5 月 27 日对上海证券交易所问询回复中提及，宋都控股和实际控制人俞建午先生承诺通过变现各类资产等方式，逐步解决宋都股份以存单质押形式提供的担保事项，最晚于 2023 年 12 月 31 日前彻底消除存单质押的担保情形。截止审计报告日，控股股东和实际控制人尚未开始履行 2023 年解决存单质押担保事项的承诺，其偿债能力存在重大不确定性，宋都股份就可能发生的财务担保损失计提预计负债 208,142.12 万元，影响金额重大。由于宋都股份未能提供必要的相关资料，我们无法就该等财务担保合同损失应计提的预计负债最佳估计数获取充分、恰当的审计证据，也无法判断该等担保事项相关预计负债计提的准确性以及对财务报表可能产生的影响。

### 三、 管理层和治理层对财务报表的责任

宋都股份管理层（以下简称管理层）负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估宋都股份的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非计划进行清算、终止运营或别无其他现实的选择。

宋都股份治理层负责监督宋都股份的财务报告过程。

### 四、 注册会计师对财务报表审计的责任

我们的责任是按照中国注册会计师审计准则的规定，对宋都股份的财务报表执行审计工作，以出具审计报告。但由于“形成无法表示意见的基础”部分所述的事项，我们无法获取充分、适当的审计证据以作为发表审计意见的基础。

按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于宋都股份，并履行了职业道德方面的其他责任。

立信中联会计师事务所(特殊普通合伙)

中国注册会计师：舒国平

(项目合伙人)

中国注册会计师：邵丹丽

中国天津市

2023 年 4 月 28 日

## 二、财务报表

## 合并资产负债表

2022 年 12 月 31 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	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
<b>流动资产:</b>			
货币资金	七、1	4,361,774,958.12	7,684,251,086.52
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产	七、2	1,950,492.83	13,450,033.90
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	七、5	93,592,547.18	126,034,959.11
应收款项融资			
预付款项	七、7	40,512,019.91	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	1,923,494,290.25	2,574,458,350.11
其中: 应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	七、9	25,268,520,468.06	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	1,616,393,789.82	1,728,487,400.09
流动资产合计		33,306,238,566.17	42,538,382,881.20
<b>非流动资产:</b>			
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	2,687,024,203.28	3,202,306,633.82
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产	七、19	169,883,357.30	174,627,724.30
投资性房地产	七、20	306,913,608.88	322,713,270.51
固定资产	七、21	310,935,563.19	47,732,969.84
在建工程	七、22	430,970,000.00	577,360,000.00
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	七、25	812,301.33	
无形资产	七、26	2,295,808.45	2,232,813.37
开发支出			
商誉			

长期待摊费用	七、29	6,340,822.36	7,400,362.55
递延所得税资产	七、30	390,475,809.39	462,773,978.35
其他非流动资产	七、31	1,317,447.07	6,254,396.18
非流动资产合计		4,306,968,921.25	4,803,402,148.92
资产总计		37,613,207,487.42	47,341,785,030.12
<b>流动负债：</b>			
短期借款	七、32	127,196,859.43	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	408,444.71	161,574,103.46
应付账款	七、36	3,250,763,918.53	3,284,246,656.70
预收款项	七、37	3,776,800.58	14,598,454.73
合同负债	七、38	15,830,544,929.00	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	30,456,954.94	58,357,263.20
应交税费	七、40	259,687,820.30	164,492,511.07
其他应付款		6,363,915,155.68	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	1,465,578,300.14	2,030,899,904.44
其他流动负债	七、44	2,616,173,898.26	2,904,204,419.66
流动负债合计		29,948,503,081.57	37,073,047,412.08
<b>非流动负债：</b>			
保险合同准备金			
长期借款	七、45	2,372,202,506.00	4,474,086,051.78
应付债券	七、46	246,418,850.07	200,999,532.65
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款	七、48	12,375,929.33	58,702,150.87
长期应付职工薪酬			
预计负债	七、50	2,293,234,215.45	46,652,381.76
递延收益			
递延所得税负债	七、30	21,438,610.37	24,222,143.61
其他非流动负债	七、52	741,135,154.11	61,500,000.00
非流动负债合计		5,686,805,265.33	4,866,162,260.67
负债合计		35,635,308,346.90	41,939,209,672.75
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
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	454,755,315.52	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	899,560.26	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	-1,059,346,253.49	2,504,802,945.08
归属于母公司所有者权益 (或股东权益) 合计		773,854,497.93	4,318,360,963.29
少数股东权益		1,204,044,642.59	1,084,214,394.08
所有者权益(或股东权益) 合计		1,977,899,140.52	5,402,575,357.37
负债和所有者权益 (或股东权益) 总计		37,613,207,487.42	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 12 月 31 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	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
<b>流动资产：</b>			
货币资金		39,417.81	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		13,631.45	174,690.79
其他应收款	十七、2	430,924,215.04	368,291,346.00
其中：应收利息			
应收股利		96,000,000.00	
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		1,084,256.94	762,113.06
流动资产合计		441,601,217.08	393,219,212.26
<b>非流动资产：</b>			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	十七、3	5,361,137,063.09	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		5,361,137,225.48	5,374,137,225.48
资产总计		5,802,738,442.56	5,767,356,437.74
<b>流动负债：</b>			
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		9,317,767.02	9,992,814.47
预收款项			
合同负债			
应付职工薪酬		188,923.26	55,629.56
应交税费		164,639.92	242,130.64
其他应付款		389,443,475.40	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		399,114,805.60	470,790,140.21
<b>非流动负债：</b>			
长期借款			
应付债券		202,848,996.80	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		202,848,996.80	200,999,532.65
负债合计		601,963,802.40	671,789,672.86
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
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		486,607,466.58	400,533,611.14
所有者权益（或股东权益）合计		5,200,774,640.16	5,095,566,764.88
负债和所有者权益（或股东权益）总计		5,802,738,442.56	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—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2022 年度	2021 年度
一、营业总收入		7,992,459,181.92	7,498,219,048.30
其中：营业收入	七、61	7,992,459,181.92	7,498,219,048.30
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		7,773,924,653.09	7,586,986,461.94
其中：营业成本	七、61	6,880,224,025.05	6,104,490,318.30
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	103,244,788.02	208,967,323.55
销售费用	七、63	197,043,945.22	293,377,636.47
管理费用	七、64	264,364,367.97	530,123,066.59
研发费用			
财务费用	七、66	329,047,526.83	450,028,117.03
其中：利息费用		358,613,883.24	511,861,464.55
利息收入		27,172,255.61	66,756,347.82
加：其他收益	七、67	8,261,166.35	14,064,809.87
投资收益（损失以“-”号填列）		92,582,541.68	202,572,097.42
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		61,285,915.12	175,401,527.47
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			



汇兑收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	七、70	-6,941,645.96	33,438,495.50
信用减值损失（损失以“-”号填列）	七、71	-2,346,061,264.30	-28,396,118.46
资产减值损失（损失以“-”号填列）	七、72	-1,050,061,832.49	-231,071,812.33
资产处置收益（损失以“-”号填列）	七、73	-77,734.49	-123,292.14
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		-3,083,764,240.38	-98,283,233.78
加：营业外收入	七、74	10,423,172.66	3,889,594.45
减：营业外支出	七、75	215,860,094.61	91,341,490.48
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-3,289,201,162.33	-185,735,129.81
减：所得税费用		208,360,461.26	263,077,045.46
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		-3,497,561,623.59	-448,812,175.27
（一）按经营持续性分类			
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-3,497,561,623.59	-448,812,175.27
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）		-3,564,149,198.57	-394,332,743.88
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		66,587,574.98	-54,479,431.39
六、其他综合收益的税后净额			
（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）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			
(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		-3,497,561,623.59	-448,812,175.27
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额		-3,564,149,198.57	-394,332,743.88
(二) 归属于少数股东的综合收益总额		66,587,574.98	-54,479,431.39
八、每股收益：			
(一) 基本每股收益(元/股)		-2.83	-0.31
(二) 稀释每股收益(元/股)		-2.83	-0.31

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—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2022 年度	2021 年度
一、营业收入	十七、4	52,365.91	8,322,245.28
减：营业成本	十七、4	45,535.58	7,214,300.19
税金及附加		11,784.30	436.20
销售费用			
管理费用		9,835,058.93	21,370,244.15
研发费用			
财务费用		122,656.53	437,589.53
其中：利息费用		149,748.97	783,013.04
利息收入		31,941.49	404,016.37
加：其他收益		36,730.16	42,201.34
投资收益（损失以“-”号填列）		96,000,000.00	
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			
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）		-205.29	-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）		86,073,855.44	-20,658,328.73
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）		86,073,855.44	-20,649,186.93
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		86,073,855.44	-20,649,186.93
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		86,073,855.44	-20,649,186.93
（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		86,073,855.44	-20,649,186.93
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—12 月

单位：元币种：人民币

项目	附注	2022年度	2021年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		6,581,228,927.23	10,985,002,234.67
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		331,140,917.84	220,390,552.94
收到其他与经营活动有关的现金	七、78	1,871,590,589.51	7,483,775,479.75
经营活动现金流入小计		8,783,960,434.58	18,689,168,267.36
购买商品、接受劳务支付的现金		4,942,069,955.17	6,605,034,570.95
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		241,160,826.70	363,005,302.63
支付的各项税费		651,072,080.51	1,183,421,999.96
支付其他与经营活动有关的现金	七、78	1,343,669,444.29	7,741,144,420.91
经营活动现金流出小计		7,177,972,306.67	15,892,606,294.45
经营活动产生的现金流量净额		1,605,988,127.91	2,796,561,972.91
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		489,941,338.69	637,313,083.38

取得投资收益收到的现金		40,724,838.72	63,819,398.79
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		445,147.86	276,795.46
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			954,146.34
收到其他与投资活动有关的现金	七、78	4,215,184.78	174,924,087.76
投资活动现金流入小计		535,326,510.05	877,287,511.73
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		18,143,224.53	13,950,321.27
投资支付的现金		140,710,736.68	514,612,985.01
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		226,933,755.98	797,636,248.99
支付其他与投资活动有关的现金	七、78	1,239,229.46	23,997,078.00
投资活动现金流出小计		387,026,946.65	1,350,196,633.27
投资活动产生的现金流量净额		148,299,563.40	-472,909,121.54
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金		116,719,209.42	117,115,680.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		89,582,009.42	117,115,680.00
取得借款收到的现金		1,465,000,000.00	3,408,460,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	七、78	2,681,435,006.45	7,045,770,240.87
筹资活动现金流入小计		4,263,154,215.87	10,571,345,920.87
偿还债务支付的现金		4,617,990,390.00	4,903,895,080.50
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		535,226,860.86	681,471,933.93
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		31,096,872.53	16,248,347.81
支付其他与筹资活动有关的现金	七、78	3,447,915,276.36	6,525,839,690.18
筹资活动现金流出小计		8,601,132,527.22	12,111,206,704.61
筹资活动产生的现金流量净额		-4,337,978,311.35	-1,539,860,783.74
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		1,089,737.45	-1,348,821.18
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		-2,582,600,882.59	782,443,246.45
加：期初现金及现金等价物余额		4,064,219,058.84	3,281,775,812.39
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		1,481,618,176.25	4,064,219,058.84

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—12 月

单位:元币种:人民币

项目	附注	2022年度	2021年度
<b>一、经营活动产生的现金流量:</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		5,995,689.43	4,635,947.47
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		418,588,909.05	1,044,324,225.16
经营活动现金流入小计		424,584,598.48	1,048,960,172.63
购买商品、接受劳务支付的现金		51,455.20	21,831,090.03
支付给职工及为职工支付的现金		3,345,883.99	6,275,203.72
支付的各项税费		6,784.30	17,697.33
支付其他与经营活动有关的现金		8,183,943.05	21,068,698.55
经营活动现金流出小计		11,588,066.54	49,192,689.63
经营活动产生的现金流量净额		412,996,531.94	999,767,483.00
<b>二、投资活动产生的现金流量:</b>			
收回投资收到的现金		2,000,000.00	
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			27,501,816.84
投资活动现金流入小计		2,000,000.00	27,501,816.84
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			350,000,000.00
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			350,000,000.00
投资活动产生的现金流量净额		2,000,000.00	-322,498,183.16
<b>三、筹资活动产生的现金流量:</b>			
吸收投资收到的现金		27,137,200.00	
取得借款收到的现金			207,460,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		233,330,000.00	288,890,000.00
筹资活动现金流入小计		260,467,200.00	496,350,000.00
偿还债务支付的现金		393,000,000.00	924,730,000.00

分配股利、利润或偿付利息支付的现金		31,906,438.36	128,132,062.79
支付其他与筹资活动有关的现金		250,742,726.39	270,785,159.82
筹资活动现金流出小计		675,649,164.75	1,323,647,222.61
筹资活动产生的现金流量净额		-415,181,964.75	-827,297,222.61
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		-185,432.81	-150,027,922.77
加：期初现金及现金等价物余额		224,850.62	150,252,773.39
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		39,417.81	224,850.62

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

合并所有者权益变动表  
2022 年 1—12 月

单位:元币种:人民币

项目	2022 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、上年年末余额	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)					27,645,913.37	8,003,180.16					-3,564,149,198.57		3,544,506,465.36	119,830,248.51	3,424,676,216.85
(一) 综合收益总额											-3,564,149,198.57		3,564,149,198.57	66,587,574.98	3,497,561,623.59
(二) 所有者投入和减少资本					27,645,913.37								27,645,913.37	84,064,400.00	111,710,313.37
1. 所有者投入的普通股														84,064,400.00	84,064,400.00
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					27,645,913.37													27,645,913.37			27,645,913.37				
(三) 利润分配																					-31,096,872.53	-31,096,872.53			
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																						-31,096,872.53	-31,096,872.53		
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						8,003,180.16																	-8,003,180.16	275,146.06	-7,728,034.10

2022 年年度报告

四、本期末余额	1,340,122,326.00				454,755,315.52	297,482,763.31	899,560.26		334,906,312.95		-1,059,346,253.49		773,854,497.93	1,204,044,642.59	1,977,899,140.52
---------	------------------	--	--	--	----------------	----------------	------------	--	----------------	--	-------------------	--	----------------	------------------	------------------

项目	2021 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、上年年末余额	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		4,715,631,853.01	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		4,715,631,853.01	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）					9,697,377.17				7,221,866.32		-414,190,133.21		-397,270,889.72	78,109,798.08	-319,161,091.64	
（一）综合收益总额											-394,332,743.88		-394,332,743.88	-54,479,431.39	-448,812,175.27	
（二）所有者投入和减少资本					9,697,377.17								9,697,377.17	148,837,577.28	158,534,954.45	
1．所有者投入的普通股														117,115,680.00	117,115,680.00	
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					9,697,377.17								9,697,377.17	31,721,897.28	41,419,274.45	

2022 年年度报告

(三) 利润分配								7,221,866.32		-19,857,389.33		-12,635,523.01	-16,248,347.81	-28,883,870.82
1. 提取盈余公积								7,221,866.32		-7,221,866.32				
2. 提取一般风险准备														
3. 对所有者(或股东)的分配										-12,635,523.01		-12,635,523.01	-16,248,347.81	-28,883,870.82
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

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—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	2022 年度						
	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

2022 年年度报告

	实收资本(或股本)	优先股	永续债	其他						所有者权益合计	
一、上年年末余额	1,340,122,326.00	0.00	0.00	0.00	3,551,209,003.75	289,479,583.15	0.00	0.00	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	0.00	0.00	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）	0.00				27,137,200.00	8,003,180.16	0.00	0.00	0.00	86,073,855.44	105,207,875.28
（一）综合收益总额											
（二）所有者投入和减少资本	0.00				27,137,200.00	8,003,180.16	0.00	0.00	0.00	86,073,855.44	105,207,875.28
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	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	86,073,855.44	86,073,855.44
4. 其他	0.00	0.00	0.00	0.00	27,137,200.00	8,003,180.16	0.00	0.00	0.00	0.00	19,134,019.84
（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、本期末余额	1,340,122,326.00				3,578,346,203.75	297,482,763.31	0.00	0.00	93,181,407.14	486,607,466.58	5,200,774,640.16

项目	2021 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、上年年末余额	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											

2022 年年度报告

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）										-33,284,709.94	33,284,709.94
（一）综合收益总额										-20,649,186.93	20,649,186.93
（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										-12,635,523.01	12,635,523.01
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者（或股东）的分配										-12,635,523.01	12,635,523.01
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、本期末余额	1,340,122,326.00				3,551,209,003.75	289,479,583.15	0.00		93,181,407.14	400,533,611.14	5,095,566,764.88

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。本公司的母公司为浙江宋都控股有限公司，本公司的实际控制人为俞建午。

本财务报表业经公司董事会于 2023 年 4 月 27 日批准报出。

#### 2. 合并财务报表范围

√适用 □不适用

截至 2022 年 12 月 31 日止，本公司将杭州宋都房地产集团有限公司等 177 家子公司纳入本期合并财务报表范围，本期合并财务报表范围及其变化情况详见附注“八、合并范围的变更”和“九、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。

公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”），以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》的披露规定编制财务报表。

公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”），以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》的披露规定编制财务报表。

#### 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。因此，继续以持续经营为基础编制本公司截至 2022 年 12 月 31 日止的 2022 年度财务报表。

## 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

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、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

本公司营业周期为 12 个月。

### 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

同一控制下企业合并：合并方在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日被合并方资产、负债（包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉）在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。在合并中取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

非同一控制下企业合并：购买方在购买日对作为企业合并对价付出的资产、发生或承担的负债按照公允价值计量，公允价值与其账面价值的差额，计入当期损益。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；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的差额，计入当期损益。

为企业合并发生的直接相关费用于发生时计入当期损益；为企业合并而发行权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

### 6. 合并财务报表的编制方法

适用 不适用

#### (1) 合并范围

合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，合并范围包括本公司及全部子公司。

#### (2) 合并程序

本公司以自身和各子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，编制合并财务报表。本公司编制合并财务报表，将整个企业集团视为一个会计主体，依据相关企业会计准则的确认、计量和列报要求，按照统一的会计政策，反映本企业集团整体财务状况、经营成果和现金流量。

所有纳入合并财务报表合并范围的子公司所采用的会计政策、会计期间与本公司一致，如子公司采用的会计政策、会计期间与本公司不一致的，在编制合并财务报表时，按本公司的会计政策、会计期间进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。对于同一控制下企业合并取得的子公司，以其资产、负债（包括最终控制方收购该子公司而形成的商誉）在最终控制方财务报表中的账面价值为基础对其财务报表进行调整。

子公司所有者权益、当期净损益和当期综合收益中属于少数股东的份额分别在合并资产负债表中所有者权益项目下、合并利润表中净利润项目下和综合收益总额项目下单独列示。子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额而形成的余额，冲减少数股东权益。

#### 1) 增加子公司或业务

在报告期内，若因同一控制下企业合并增加子公司或业务的，则调整合并资产负债表的期初数；将子公司或业务合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；将子公司或业务合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表，同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资方实施控制的，视同参与合并的各方在最终控制方开始控制时即以目前的状态存在进行调整。在取得被合并方控制权之前持有的股权投资，在取得原股权之日与合并方和被合并方同处于同一控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益以及其他净资产变动，分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

在报告期内，若因非同一控制下企业合并增加子公司或业务的，则不调整合并资产负债表期初数；将该子公司或业务自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司或业务自购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资方实施控制的，对于购买日之前持有的被购买方的股权，本公司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以及除净损益、其他综合收益和利润分配之外的其他所有者权益变动的，与其相关的其他综合收益、其他所有者权益变动转为购买日所属当期投资收益，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。

#### 2) 处置子公司或业务

##### ①一般处理方法

在报告期内，本公司处置子公司或业务，则该子公司或业务期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司或业务期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对被投资方控制权时，对于处置后的剩余股权投资，本公司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与商誉之和的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益或除净损益、其他综合收益及利润分配之外的其他所有者权益变动，在丧失控制权时转为当期投资收益，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。

因其他投资方对子公司增资而导致本公司持股比例下降从而丧失控制权的，按照上述原则进行会计处理。

##### ②分步处置子公司

通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：

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

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，本公司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。

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易不属于一揽子交易的，在丧失控制权之前，按不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资的相关政策进行会计处理；在丧失控制权时，按处置子公司一般处理方法进行会计处理。



### 3) 购买子公司少数股权

本公司因购买少数股权新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算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，调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

### 4) 不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资

在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的长期股权投资而取得的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，调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

## 7. 合营安排分类及共同经营会计处理方法

√适用 □不适用

合营安排分为共同经营和合营企业。

当本公司是合营安排的合营方，享有该安排相关资产且承担该安排相关负债时，为共同经营。

本公司确认与共同经营中利益份额相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：

- 1) 确认本公司单独所持有的资产，以及按本公司份额确认共同持有的资产；
- 2) 确认本公司单独所承担的负债，以及按本公司份额确认共同承担的负债；
- 3) 确认出售本公司享有的共同经营产出份额所产生的收入；
- 4) 按本公司份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；
- 5) 确认单独所发生的费用，以及按本公司份额确认共同经营发生的费用。

本公司对合营企业投资的会计政策见本附注“五、21 长期股权投资”。

## 8. 现金及现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，将本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款确认为现金。将同时具备期限短（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、价值变动风险很小四个条件的投资，确定为现金等价物。

## 9. 外币业务和外币报表折算

√适用 □不适用

### (1) 外币业务

外币业务采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率将外币金额折合成人民币记账。

资产负债表日外币货币性项目余额按资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理外，均计入当期损益。

### (2) 外币财务报表的折算

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，其他项目采用发生时的即期汇率折算。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。

处置境外经营时，将与该境外经营相关的外币财务报表折算差额，自所有者权益项目转入处置当期损益。

## 10. 金融工具

√适用 □不适用

金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

### (1) 金融工具的分类

根据本公司管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，金融资产于初始确认时分类为：以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）和以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

业务模式是以收取合同现金流量为目标且合同现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付的，分类为以摊余成本计量的金融资产；业务模式既以收取合同现金流量又以出售该金融资产为目标且合同现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付的，分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）；除此之外的其他金融资产，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。

对于非交易性权益工具投资，本公司在初始确认时确定是否将其指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）。在初始确认时，为了能够消除或显著减少会计错配，可以将金融资产指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和以摊余成本计量的金融负债。

符合以下条件之一的金融负债可在初始计量时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：

1) 该项指定能够消除或显著减少会计错配。

2) 根据正式书面文件载明的企业风险管理或投资策略，以公允价值为基础对金融负债组合或金融资产和金融负债组合进行管理和业绩评价，并在企业内部以此为基础向关键管理人员报告。

3) 该金融负债包含需单独分拆的嵌入衍生工具。

## (2) 金融工具的确认依据和计量方法

### 1) 以摊余成本计量的金融资产

以摊余成本计量的金融资产包括应收票据、应收账款、其他应收款、长期应收款、债权投资等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额；不包含重大融资成分的应收账款以及本公司决定不考虑不超过一年的融资成分的应收账款，以合同交易价格进行初始计量。

持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。

收回或处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额计入当期损益。

### 2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）包括应收款项融资、其他债权投资等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动除采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得和汇兑损益之外，均计入其他综合收益。

终止确认时，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金融资产（权益工具）

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）包括其他权益工具投资等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入其他综合收益。取得的股利计入当期损益。

终止确认时，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

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产包括交易性金融资产、衍生金融资产、其他非流动金融资产等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入当期损益。该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

### 5) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债包括交易性金融负债、衍生金融负债等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入当期损益。该金融负债按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

终止确认时，其账面价值与支付的对价之间的差额计入当期损益。

### 6) 以摊余成本计量的金融负债

以摊余成本计量的金融负债包括短期借款、应付票据、应付账款、其他应付款、长期借款、应付债券、长期应付款，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。

持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。

终止确认时，将支付的对价与该金融负债账面价值之间的差额计入当期损益。

(3) 金融资产转移的确认依据和计量方法

本公司在发生金融资产转移时，评估其保留金融资产所有权上的风险和报酬的程度，并分别下列情形处理：

1) 转移了金融资产所有权上几乎所有风险和报酬的，则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) 保留了金融资产所有权上几乎所有风险和报酬的，则继续确认该金融资产。

3) 既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有风险和报酬的（即除本条 1）、2）之外的其他情形），则根据其是否保留了对金融资产的控制，分别下列情形处理：

①未保留对该金融资产控制的，则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，则按照其继续涉入被转移金融资产的程度继续确认有关金融资产，并相应确认相关负债。继续涉入被转移金融资产的程度，是指本公司承担的被转移金融资产价值变动风险或报酬的程度。

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。

1) 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被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金融资产）之和。

2) 金融资产部分转移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（在此种情形下，所保留的服务资产应当视同继续确认金融资产的一部分）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终止确认部分在终止确认日的账面价值。

②终止确认部分收到的对价，与原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金融资产）之和。

金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认该金融资产，所收到的对价确认为一项金融负债。

(4) 金融负债终止确认条件

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，则终止确认该金融负债或其一部分；本公司若与债权人签定协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，则终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

对现存金融负债全部或部分合同条款作出实质性修改的，则终止确认现存金融负债或其一部分，同时将修改条款后的金融负债确认为一项新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认时，终止确认的金融负债账面价值与支付对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

本公司若回购部分金融负债的，在回购日按照继续确认部分与终止确认部分的相对公允价值，将该金融负债整体的账面价值进行分配。分配给终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

(5) 金融资产和金融负债的公允价值的确定方法

存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值。不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。在估值时，本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，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并优先使用相关可观察输入值。只有在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。

(6) 金融资产减值的测试方法及会计处理方法

本公司考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息，以单项或组合的方式对以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）的预期信用损失进行估计。预期信用损失的计量取决于金融资产自初始确认后是否发生信用风险显著增加。

如果该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加，本公司按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备；如果该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加，本公司按照相当于该金融工具未来 12 个月内预期信用损失的金额计量其损失准备。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。

通常逾期超过 30 日，本公司即认为该金融工具的信用风险已显著增加，除非有确凿证据证明该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。如果金融工具于资产负债表日的信用风险较低，本公司即认为该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

对于应收票据、应收账款、应收款项融资，无论是否包含重大融资成分，本公司始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

对于租赁应收款、公司通过销售商品或提供劳务形成的长期应收款，本公司选择始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

对于客观证据表明存在减值，以及适用于单项评估的应收票据、应收账款、其他应收款、应收款项融资及长期应收款等单独进行减值测试，确认预期信用损失，计提减值准备；对于不存在减值客观依据的应收票据、应收账款、其他应收款、应收款项融资，或当在单项工具层面无法以合理成本评估预期信用损失的充分证据时，本公司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判断，依据信用风险特征将应收票据、应收账款、其他应收款、应收款项融资及长期应收款等划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失。具体如下：

1) 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：系指本公司合并范围内子公司组合。

2) 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

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) 不同类别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

采用永续盘存制。

(5) 低值易耗品和包装物的摊销方法

1) 低值易耗品采用一次转销法;

2) 包装物采用一次转销法。

## 16. 合同资产

### (1). 合同资产的确认方法及标准

适用  不适用

合同资产是指本公司已向客户转让商品或服务而有权收取对价的权利, 且该权利取决于时间流逝之外的其他因素。本公司拥有的无条件 (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单独列示。

### (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

有关合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法, 参见附注三 “(十) 6、金融资产减值的测试方法及会计处理方法” 中有关应收账款的会计处理。

## 17. 持有待售资产

适用  不适用

本公司将同时满足下列条件的非流动资产或处置组划分为持有待售类别:

(1) 根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例, 在当前状况下即可立即出售;

(2) 出售极可能发生, 即本公司已经就一项出售计划作出决议且获得确定的购买承诺, 预计出售将在一年内完成。有关规定要求本公司相关权力机构或者监管部门批准后方可出售的, 已经得批准。

## 18. 债权投资

### (1). 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

### (1). 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

### (1). 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、重大影响的判断标准

共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，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。本公司与其他合营方一同对被投资单位实施共同控制且对被投资单位净资产享有权利的，被投资单位为本公司的合营企业。

重大影响，是指对一个企业的财务和经营决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。本公司能够对被投资单位施加重大影响的，被投资单位为本公司联营企业。

### (2) 初始投资成本的确定

#### 1) 企业合并形成的长期股权投资

同一控制下的企业合并：公司以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式以及以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长期股权投资的初始投资成本。因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资单位实施控制的，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，确定长期股权投资的初始投资成本。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，调整股本溢价，股本溢价不足冲减的，冲减留存收益。

非同一控制下的企业合并：公司按照购买日确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资单位实施控制的，按照原持有的股权投资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) 其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。

以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

在非货币性资产交换具有商业实质且换入资产和换出资产的公允价值均能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的长期股权投资以换出资产的公允价值和应支付的相关税费确定其初始投资成本，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入长期股权投资的初始投资成本。

通过债务重组取得的长期股权投资，以所放弃债权的公允价值和可直接归属于该资产的税金等其他成本确定其入账价值，并将所放弃债权的公允价值与账面价值之间的差额，计入当期损益。

### (3) 后续计量及损益确认方法

#### 1) 成本法核算的长期股权投资

公司对子公司的长期股权投资，采用成本法核算。除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，公司按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认当期投资收益。

#### 2) 权益法核算的长期股权投资

对联营企业和合营企业的长期股权投资，采用权益法核算。初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。

公司按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位可辨认净资产的公允价值为基础，并按照公司的会计政策及会计期间，对被投资单位的净利润进行调整后确认。在持有投资期间，被投资单位编制合并财务报表的，以合并财务报表中的净利润、其他综合收益和其他所有者权益变动中归属于被投资单位的金额为基础进行核算。

公司与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应享有的比例计算归属于公司的部分，予以抵销，在此基础上确认投资收益。与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于资产减值损失的，全额确认。公司与联营企业、合营企业之间发生投出或出售资产的交易，该资产构成业务的，按照本附注“三、（五）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法”和“三、（六）合并财务报表的编制方法”中披露的相关政策进行会计处理。

在公司确认应分担被投资单位发生的亏损时，按照以下顺序进行处理：首先，冲减长期股权投资的账面价值。其次，长期股权投资的账面价值不足以冲减的，以其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益账面价值为限继续确认投资损失，冲减长期应收项目等的账面价值。最后，经过上述处理，按照投资合同或协议约定企业仍承担额外义务的，按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。

### 3) 长期股权投资的处置

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资，在处置该项投资时，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础，按相应比例对原计入其他综合收益的部分进行会计处理。因被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，按比例结转入当期损益，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。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，在终止采用权益法核算时全部转入当期损益。

因处置部分股权投资、因其他投资方对子公司增资而导致本公司持股比例下降等原因丧失了对被投资单位控制权的，在编制个别财务报表时，剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按金融工具确认和计量准则的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。

处置的股权是因追加投资等原因通过企业合并取得的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权采用成本法或权益法核算的，购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益和其他所有者权益按比例结转；处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益全部结转。

## 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

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产，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、已出租的建筑物（含自行建造或开发活动完成后用于出租的建筑物以及正在建造或开发过程中将来用于出租的建筑物）。

本公司对现有投资性房地产采用成本模式计量。对按照成本模式计量的投资性房地产一出租用建筑物采用与本公司固定资产相同的折旧政策，出租用土地使用权按与无形资产相同的摊销政策执行。



## 23. 固定资产

### (1). 确认条件

适用 不适用

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：

- 1) 与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；
- 2) 该固定资产的成本能够可靠地计量。

### (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

固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。如固定资产各组成部分的使用寿命不同或者以不同方式为企业提供经济利益，则选择不同折旧率或折旧方法，分别计提折旧。

### (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

在建工程项目按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出，作为固定资产的入账价值。所建造的固定资产在工程已达到预定可使用状态，但尚未办理竣工决算的，自达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或者工程实际成本等，按估计的价值转入固定资产，并按本公司固定资产折旧政策计提固定资产的折旧，待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不调整原已计提的折旧额。

## 25. 借款费用

适用 不适用

### (1) 借款费用资本化的确认原则

借款费用，包括借款利息、折价或者溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。

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，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

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，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；
- 2) 借款费用已经发生；
- 3) 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

### (2) 借款费用资本化期间

资本化期间，指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，借款费用暂停资本化的期间不包括在内。

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

当购建或者生产符合资本化条件的资产中部分项目分别完工且可单独使用时，该部分资产借款费用停止资本化。

购建或者生产的资产的各部分分别完工，但必须等到整体完工后才可使用或可对外销售的，在该资产整体完工时停止借款费用资本化。

(3) 暂停资本化期间

符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生的非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，则借款费用暂停资本化；该项中断如是所购建或生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态必要的程序，则借款费用继续资本化。在中断期间发生的借款费用确认为当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始后借款费用继续资本化。

(4) 借款费用资本化率、资本化金额的计算方法

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入的专门借款，以专门借款当期实际发生的借款费用，减去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，来确定借款费用的资本化金额。

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用的一般借款，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所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借款费用金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

**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

除短期租赁和低价值资产租赁外，本公司在租赁期开始日对租赁确认使用权资产。租赁期开始日，是指出租人提供租赁资产使其可供本公司使用的起始日期。使用权资产按照成本进行初始计量。该成本包括：

(1) 租赁负债的初始计量金额；

(2) 在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；

(3) 本公司发生的初始直接费用；

(4) 本公司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，不包括属于为生产存货而发生的成本。

本公司参照《企业会计准则第 4 号——固定资产》有关折旧规定，对使用权资产计提折旧。本公司能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，使用权资产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，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。

本公司按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》的规定来确定使用权资产是否已发生减值，并对已识别的减值损失进行会计处理

**29. 无形资产**

**(1). 计价方法、使用寿命、减值测试**

适用 不适用

1) 公司取得无形资产时按成本进行初始计量；

外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。

债务重组取得债务人用以抵债的无形资产，以所放弃债权的公允价值和可直接归属于使该资产达到预定用途所发生的税金等其他成本确定其入账价值，并将所放弃债权的公允价值与账面价值之间的差额，计入当期损益。

在非货币性资产交换具有商业实质且换入资产和换出资产的公允价值均能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的无形资产以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入无形资产的成本，不确认损益。

2) 后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

对于使用寿命有限的无形资产，在为企业带来经济利益的期限内按直线法摊销；无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产，不予摊销。

(2) 使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况

项目	预计使用寿命（年）	摊销方法	依据
软件使用权	5	年限平均法	预计受益期

(3) 使用寿命不确定的无形资产的判断依据以及对其使用寿命进行复核的程序

本公司将无法预见该资产为公司带来经济利益的期限，或使用期限不确定的无形资产确定为使用寿命不确定的无形资产。使用寿命不确定的判断依据为：来源于合同性权利或其他法定权利，但合同规定或法律规定无明确使用年限；综合同行业情况或相关专家论证等，仍无法判断无形资产为公司带来经济利益的期限。

每年年末，对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，主要采取自下而上的方式，由无形资产使用相关部门进行基础复核，评价使用寿命不确定判断依据是否存在变化等。

(4) 划分研究阶段和开发阶段的具体标准

公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出和开发阶段支出。

研究阶段：为获取并理解新的科学或技术知识等而进行的独创性的有计划调查、研究活动的阶段。

开发阶段：在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等活动的阶段。

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。

(2). 内部研究开发支出会计政策

适用 不适用

30. 长期资产减值

适用 不适用

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、使用权资产、使用寿命有限的无形资产等长期资产，于资产负债表日存在减值迹象的，进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

商誉、使用寿命不确定的无形资产、尚未达到可使用状态的无形资产至少在每年年度终了进行减值测试。

本公司进行商誉减值测试，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。本公司在分摊商誉的账面价值时，根据相关资产组或资产组组合能够从企业合并的协同效应中获得的相对受益情况进行分摊，在此基础上进行商誉减值测试。

在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失。再对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较这些相关资产组或者资产组组合的账面价值（包括所分摊的商誉的账面价值部分）与其可收回金额，如相关资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认商誉的减值损失。上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

### 31. 长期待摊费用

√适用  不适用

长期待摊费用为已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。长期待摊费用按费用项目的受益期限分期摊销。若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

#### (1). 合同负债的确认方法

√适用  不适用

合同负债是指本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。

### 33. 职工薪酬

#### (1). 短期薪酬的会计处理方法

√适用  不适用

本公司在职工为本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。

本公司为职工缴纳的社会保险费和住房公积金，以及按规定提取的工会经费和职工教育经费，在职工为本公司提供服务的会计期间，根据规定的计提基础和计提比例计算确定相应的职工薪酬金额。

职工福利费为非货币性福利的，如能够可靠计量的，按照公允价值计量。

#### (2). 离职后福利的会计处理方法

√适用  不适用

##### 1) 设定提存计划

本公司按当地政府的相关规定为职工缴纳基本养老保险和失业保险，在职工为本公司提供服务的会计期间，按以当地规定的缴纳基数和比例计算应缴纳金额，确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

#### (3). 辞退福利的会计处理方法

√适用  不适用

本公司在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，或确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时（两者孰早），确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。

#### (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

除短期租赁和低价值资产租赁外，本公司在租赁期开始日按照该日尚未支付的租赁付款额的现值对租赁负债进行初始计量。在计算租赁付款额的现值时，本公司采用租赁内含利率作为折现率，无法确定租赁内含利率的，采用增量借款利率作为折现率。

租赁付款额是指本公司向出租人支付的与在租赁期内使用租赁资产的权利相关的款项，包括：

- (1) 固定付款额及实质固定付款额，存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；
- (2) 取决于指数或比率的可变租赁付款额；
- (3) 本公司合理确定将行使的购买选择权的行权价格；
- (4) 租赁期反映出本公司将行使终止租赁选择权的，行使终止租赁选择权需支付的款项；
- (5) 根据本公司提供的担保余值预计应支付的款项。

取决于指数或比率的可变租赁付款额在初始计量时根据租赁期开始日的指数或比率确定。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益或相关资产成本。

租赁期开始日后，本公司按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益或相关资产成本。

在租赁期开始日后，发生下列情形的，本公司重新计量租赁负债，并调整相应的使用权资产，若使用权资产的账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，本公司将差额计入当期损益：

- (1) 因租赁期变化或购买选择权的评估结果发生变化的，本公司按变动后租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债；
- (2) 根据担保余值预计的应付金额或者用于确定租赁付款额的指数或者比率发生变动，本公司按照变动后的租赁付款额和原折现率计算的现值重新计量租赁负债。租赁付款额的变动源自浮动利率变动的，使用修订后的折现率计算现值。

租赁负债根据其流动性在资产负债表中列报为流动负债或非流动负债，自资产负债表日起一年内到期应予以清偿的非流动租赁负债的期末账面价值，在“一年内到期的非流动负债”项目反映。

### 35. 预计负债

√适用 □不适用

#### (1) 预计负债的确认标准

与诉讼、债务担保、亏损合同、重组事项等或有事项相关的义务同时满足下列条件时，本公司确认为预计负债：

- 1) 该义务是本公司承担的现时义务；
- 2) 履行该义务很可能导致经济利益流出本公司；
- 3) 该义务的金额能够可靠地计量。

#### (2) 各类预计负债的计量方法

本公司预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。

本公司在确定最佳估计数时，综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。对于货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。

最佳估计数分别以下情况处理：

所需支出存在一个连续范围（或区间），且该范围内各种结果发生的可能性相同的，则最佳估计数按照该范围的中间值即上下限金额的平均数确定。

所需支出不存在一个连续范围（或区间），或虽然存在一个连续范围但该范围内各种结果发生的可能性不相同的，如或有事项涉及单个项目的，则最佳估计数按照最可能发生金额确定；如或有事项涉及多个项目的，则最佳估计数按各种可能结果及相关概率计算确定。

本公司清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额在基本确定能够收到时，作为资产单独确认，确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

### 36. 股份支付

√适用 □不适用

本公司的股份支付是为了获取职工或其他方提供服务而授予权益工具或者承担以权益工具为基础确定的负债的交易。本公司的股份支付分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

#### (1) 以权益结算的股份支付及权益工具

以权益结算的股份支付换取职工提供服务的，以授予职工权益工具的公允价值计量。本公司以限制性股票进行股份支付的，职工出资认购股票，股票在达到解锁条件并解锁前不得上市流通或转让；如果最终股权激励计划规定的解锁条件未能达到，则本公司按照事先约定的价格回购股票。本公司取得职工认购限制性股票支付的款项时，按照取得的认股款确认股本和资本公积（股本溢价），同时就回购义务全额确认一项负债并确认库存股。在等待期内每个资产负债表日，本公司根据最新取得的可行权职工人数变动、是否达到规定业绩条件等后续信息对可行权权益工具数量作出最佳估计，以此为基础，按照授予日的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用，相应增加资本公积。在可行权日之后不再对已确认的相关成本或费用和所有者权益总额进行调整。但授予后立即可行权的，在授予日按照公允价值计入相关成本或费用，相应增加资本公积。

对于最终未能行权的股份支付，不确认成本或费用，除非行权条件是市场条件或非可行权条件，此时无论是否满足市场条件或非可行权条件，只要满足所有可行权条件中的非市场条件，即视为可行权。

如果修改了以权益结算的股份支付的条款，至少按照未修改条款的情况确认取得的服务。此外，任何增加所授予权益工具公允价值的修改，或在修改日对职工有利的变更，均确认取得服务的增加。

如果取消了以权益结算的股份支付，则于取消日作为加速行权处理，立即确认尚未确认的金额。职工或其他方能够选择满足非可行权条件但在等待期内未满足的，作为取消以权益结算的股份支付处理。但是，如果授予新的权益工具，并在新权益工具授予日认定所授予的新权益工具是用于替代被取消的权益工具的，则以与处理原权益工具条款和条件修改相同的方式，对所授予的替代权益工具进行处理。

#### (2) 以现金结算的股份支付及权益工具

以现金结算的股份支付，按照本公司承担的以股份或其他权益工具为基础计算确定的负债的公允价值计量。授予后立即可行权的，在授予日以承担负债的公允价值计入成本或费用，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，在等待期内以对可行权情况的最佳估计为基础，按照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，增加相应负债。在相关负债结算前的每个资产负债表日以及结算日，对负债的公允价值重新计量，其变动计入当期损益。

### 37. 优先股、永续债等其他金融工具

√适用 □不适用

本公司根据所发行优先股/永续债的合同条款及其所反映的经济实质而非仅以法律形式，在初始确认时将其分类为金融资产、金融负债或权益工具。

本公司发行的永续债/优先股等金融工具满足以下条件之一，在初始确认时将该金融工具整体或其组成部分分类为金融负债：

- (1) 存在本公司不能无条件地避免以交付现金或其他金融资产履行的合同义务；
- (2) 包含交付可变数量的自身权益工具进行结算的合同义务；
- (3) 包含以自身权益进行结算的衍生工具（例如转股权等），且该衍生工具不以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产进行结算；
- (4) 存在间接地形成合同义务的合同条款；
- (5) 发行方清算时永续债与发行方发行的普通债券和其他债务处于相同清偿顺序的。

不满足上述任何一项条件的永续债/优先股等金融工具，在初始确认时将该金融工具整体或其组成部分分类为权益工具。

## 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) 一般原则

本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务控制权时确认收入。履约义务，是指合同中本公司向客户转让可明确区分商品或服务的承诺。取得相关商品或服务的控制权，是指能够主导该商品的使用或该服务的提供并从中获得几乎全部的经济利益。

满足下列条件之一的，属于在某一时间段内履行的履约义务，本公司按照履约进度，在一段时间内确认收入：1) 客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益；2) 客户能够控制本公司履约过程中在建的商品；3) 本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本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。否则，本公司在客户取得相关商品或服务控制权的时点确认收入。

#### (2) 可变对价

本公司部分与客户之间的合同存在销售返利、数量折扣、商业折扣、业绩奖金和索赔等的安排，形成可变对价。本公司按照期望值或最有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) 重大融资成分

合同中存在重大融资成分的，本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，企业预计客户取得商品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) 非现金对价

客户支付非现金对价的，本公司按照非现金对价的公允价值确定交易价格。非现金对价的公允价值不能合理估计的，本公司参照承诺向客户转让商品的单独售价间接确定交易价格。非现金对价的公允价值因对价形式以外的原因而发生变动的，应当作为可变对价按照相关规定进行会计处理。

#### (5) 应付客户对价

对于应付客户对价，本公司将该应付客户对价冲减交易价格，并在确认相关收入与承诺支付客户对价二者孰晚的时点冲减当期收入，除非该应付对价是为了向客户取得其他可明确区分商品。

#### (6) 附有销售退回条款的销售

对于附有销售退回条款的销售，我公司在客户取得相关商品控制权时，按照因向客户转让商品而预期有权收取的对价金额（即，不包含预期因销售退回将退还的金额）确认收入，按照预期因销售退回将退还的金额确认负债；同时，按照预期将退回商品转让时的账面价值，扣除收回该商品预计发生的成本（包括退回商品的价值减损）后的余额，确认为一项资产，按照所转让商品转让时的账面价值，扣除上述资产成本的净额结转成本。于每一资产负债表日，重新估计未来销售退回情况，如有变化，作为会计估计变更进行会计处理。

#### (7) 附有质量保证条款的销售

对于附有质量保证条款的销售，如果该质量保证在向客户保证所销售商品或服务符合既定标准之外提供了一项单独的服务，该质量保证构成单项履约义务。否则，本公司按照《企业会计准则第 13 号——或有事项》规定对质量保证责任进行会计处理。

#### (8) 主要责任人与代理人

本公司根据在向客户转让商品或服务前是否拥有对该商品或服务的控制权，来判断从事交易时本公司的身份是主要责任人还是代理人。本公司在向客户转让商品或服务前能够控制该商品或

服务的，本公司为主要责任人，按照已收或应收对价总额确认收入；否则，本公司为代理人，按照预期有权收取的佣金或手续费的金额确认收入，该金额按照已收或应收对价总额扣除应支付给其他相关方的价款后的净额，或者按照既定的佣金金额或比例等确定。

#### （9）附有客户额外购买选择权的销售

对于附有客户额外购买选择权的销售，本公司评估该选择权是否向客户提供了一项重大权利。企业提供重大权利的，应当作为单项履约义务，按照准则相关规定将交易价格分摊至该履约义务，在客户未来行使购买选择权取得相关商品控制权时，或者该选择权失效时，确认相应的收入。客户额外购买选择权的单独售价无法直接观察的，本公司在综合考虑客户行使和不行使该选择权所能获得的折扣的差异、客户行使该选择权的可能性等全部相关信息后，予以合理估计。客户虽然有额外购买商品选择权，但客户行使该选择权购买商品时的价格反映了这些商品单独售价的，不应被视为公司向该客户提供了一项重大权利。

#### （10）向客户授予知识产权许可

向客户授予知识产权许可的，本公司按照准则相关规定评估该知识产权许可是否构成单项履约义务，构成单项履约义务的，应当进一步确定其是在某一时段内履行还是在某一时点履行。同时满足下列条件时，作为在某一时段内履行的履约义务确认相关收入；否则，作为在某一时点履行的履约义务确认相关收入：

- 1) 合同要求或客户能够合理预期企业将从事对该项知识产权有重大影响的活动；
- 2) 该活动对客户将产生有利或不利影响；
- 3) 该活动不会导致向客户转让某项商品。

本公司向客户授予知识产权许可，并约定按客户实际销售或使用情况收取特许权使用费的，应当在下列两项孰晚的时点确认收入：

- 1) 客户后续销售或使用行为实际发生；
- 2) 企业履行相关履约义务。

#### （11）售后回购交易

对于售后回购交易，本公司区分下列两种情形分别进行会计处理：

1) 因存在与客户的远期安排而负有回购义务或本公司享有回购权利的，本公司作为租赁交易或融资交易进行相应的会计处理。其中，回购价格低于原售价的，应当视为租赁交易，按照准则相关规定进行会计处理；回购价格不低于原售价的，应当视为融资交易，在收到客户款项时确认金融负债，并将该款项和回购价格的差额在回购期间内确认为利息费用等。本公司到期未行使回购权利的，在该回购权利到期时终止确认金融负债，同时确认收入。

2) 本公司负有应客户要求回购商品义务的，应当在合同开始日评估客户是否具有行使该要求的重大经济动因。客户具有行使该要求权重大经济动因的，企业应当将售后回购作为租赁交易或融资交易，按照本条 1) 规定进行会计处理；否则，本公司将其作为附有销售退回条款的销售交易，按照准则相关规定进行会计处理。

#### （12）客户未行使的权利

本公司向客户预收销售商品款项的，应当首先将该款项确认为负债，待履行了相关履约义务时再转为收入。当预收款项无需退回，且客户可能会放弃其全部或部分合同权利时，本公司预期将有权获得与客户所放弃的合同权利相关的金额的，应当按照客户行使合同权利的模式按比例将上述金额确认为收入；否则，本公司在客户要求其履行剩余履约义务的可能性极低时，才能将上述负债的相关余额转为收入。

#### （13）无需退回的初始费

本公司在合同开始（或接近合同开始）日向客户收取的无需退回的初始费应当计入交易价格，并评估该初始费是否与向客户转让已承诺的商品相关。该初始费与向客户转让已承诺的商品相关，并且该商品构成单项履约义务的，本公司在转让该商品时，按照分摊至该商品的交易价格确认收入；该初始费与向客户转让已承诺的商品相关，但该商品不构成单项履约义务的，本公司在包含该商品的单项履约义务履行时，按照分摊至该单项履约义务的交易价格确认收入；该初始费与向客户转让已承诺的商品不相关的，该初始费应当作为未来将转让商品的预收款，在未来转让该商品时确认为收入。

本公司收取了无需退回的初始费且为履行合同应开展初始活动，但这些活动本身并没有向客户转让已承诺的商品的，该初始费与未来将转让的已承诺商品相关，应当在未来转让该商品时确



认为收入，本公司在确定履约进度时不考虑这些初始活动；本公司为该初始活动发生的支出应当按照准则相关规定确认为一项资产或计入当期损益。

(14) 具体原则

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

(1) 合同取得成本

本公司为取得合同发生的增量成本(即不取得合同就不会发生的成本)预期能够收回的，确认为一项资产，并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。若该项资产摊销期限不超过一年的，在发生时计入当期损益。本公司为取得合同发生的其他支出，在发生时计入当期损益，明确由客户承担的除外。

(2) 合同履约成本

本公司为履行合同发生的成本，不属于除收入准则外的其他企业会计准则规范范围且同时满足下列条件的，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；2) 该成本增加了本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。上述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。

(3) 合同成本减值

本公司在确定与合同成本有关的资产的减值损失时，首先对按照其他相关企业会计准则确认的、与合同有关的其他资产确定减值损失；然后根据其账面价值高于本公司因转让与资产相关的商品预期能够取得的剩余对价以及为转让该相关商品估计将要发生的成本这两项的差额的，超出部分应当计提减值准备，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，使得前述差额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应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

政府补助在满足政府补助所附条件并能够收到时确认。

本公司对于货币性资产的政府补助，按照收到的金额计量。

与资产相关的政府补助，是指本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助；除此之外，作为与收益相关的政府补助。

对于政府文件未明确规定补助对象的，能够形成长期资产的，与资产价值相对应的政府补助部分作为与资产相关的政府补助，其余部分作为与收益相关的政府补助；难以区分的，将政府补助整体作为与收益相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益在相关资产使用期限内按照合理、系统的方法分期计入损益。与收益相关的政府补助，用于补偿已发生的相关成本费用或损失的，计入当期损益；用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，则计入递延收益，于相关成本费用或损失确认期间计入当期损益。本公司对相同或类似的政府补助业务，采用一致的方法处理。

与日常活动相关的政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益。与日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

已确认的政府补助需要返还时，初始确认时冲减相关资产账面价值的，调整资产账面价值；存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；属于其他情况的，直接计入当期损益。

本公司取得的政策性优惠贷款贴息，区分以下两种情况，分别进行会计处理：

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本公司提供贷款的，本公司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本公司的，本公司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

对于可抵扣暂时性差异确认递延所得税资产，以未来期间很可能取得的用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

对于应纳税暂时性差异，除特殊情况外，确认递延所得税负债。

不确认递延所得税资产或递延所得税负债的特殊情况包括：商誉的初始确认；除企业合并以外的发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）的其他交易或事项。

当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行，当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

当拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利，且递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债时，递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

#### 42. 租赁

##### (1). 经营租赁的会计处理方法

√适用 □不适用

本公司经营租出自有的房屋建筑物、机器设备及运输工具时，经营租赁的租金收入在租赁期内按照直线法确认。本公司将按销售额的一定比例确定的可变租金在实际发生时计入租金收入。

##### (2). 融资租赁的会计处理方法

√适用 □不适用

于租赁期开始日，本公司对融资租赁确认应收融资租赁款，并终止确认相关资产。本公司将应收融资租赁款列示为长期应收款，自资产负债表日起一年内(含一年)收取的应收融资租赁款列示为一年内到期的非流动资产。

##### (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

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。

1) 本公司作为承租人

本公司于租赁期开始日确认使用权资产，并按尚未支付的租赁付款额的现值确认租赁负债。租赁付款额包括固定付款额，以及在合理确定将行使购买选择权或终止租赁选择权的情况下需支付的款项等。按销售额的一定比例确定的可变租金不纳入租赁付款额，在实际发生时计入当期损益。

本公司的使用权资产包括租入的房屋及建筑物、机器设备、运输工具及计算机及电子设备等。

对于租赁期不超过 12 个月的短期租赁和单项资产全新时价值较低的低价值资产租赁，本公司选择不确认使用权资产和租赁负债，将相关租金支出在租赁期内各个期间按照直线法计入当期损益或相关资产成本。

2) 本公司作为出租人

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为融资租赁。其他的租赁为经营租赁。

### 43. 其他重要的会计政策和会计估计

√适用 □不适用

(1) 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。

(2) 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。

(3) 终止经营

终止经营是满足下列条件之一的、能够单独区分的组成部分，且该组成部分已被本公司处置或被本公司划归为持有待售类别：

1) 该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区；

2) 该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关联计划的一部分；

3) 该组成部分是专为转售而取得的子公司。

(4) 资产证券化业务

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。

(5) 回购本公司股份

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）。

(6) 分部报告

本公司以内部组织结构、管理要求、内部报告制度为依据确定经营分部，以经营分部为基础确定报告分部并披露分部信息。

经营分部是指本公司内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) 本公司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) 本公司能够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。两个或多个经营分部具有相似的经济特征，并且满足一定条件的，则可合并为一个经营分部。

#### 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

其他说明

(1) 执行《企业会计准则解释第 15 号》

财政部 2021 年 12 月 30 日文件——《企业会计准则解释第 15 号》，对“关于企业将固定资产达到预定可使用状态前或者研发过程中产出的产品或副产品对外销售的会计处理”和“关于亏损合同的判断”做出了规定。

本公司自 2022 年 1 月 1 日起执行该解释，相关规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响，比较财务报表未发生调整。

(2) 执行《资产管理产品相关会计处理规定》

财政部 2022 年 5 月 25 日文件——《资产管理产品相关会计处理规定》，对“资产管理产品的会计处理以及列报和披露”做出了规定。

本公司自 2022 年 7 月 1 日起执行该规定，执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

(3) 执行《企业会计准则解释第 16 号》，其中“一、关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理”不提前执行。

财政部 2022 年 12 月 13 日文件——《企业会计准则解释第 16 号》，其中“关于发行方分类为权益工具的金融工具相关股利的所得税影响的会计处理”、“关于企业将以现金结算的股份支付修改为以权益结算的股份支付的会计处理”自公布之日起施行。

本公司选择自公布之日起执行该解释，相关规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

##### (2). 重要会计估计变更

适用  不适用

##### (3). 2022 年起首次执行新会计准则或准则解释等涉及调整首次执行当年年初的财务报表

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	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，在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%
消费税		

营业税		
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税税额计缴	7%、5%
企业所得税	按应纳税所得额计缴	25%、16.5%
教育费附加	按实际缴纳的流转税税额计缴	3%
地方教育附加	按实际缴纳的流转税税额计缴	2%
土地增值税	按转让房地产所取得的增值额和规定的税率计缴	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%

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

以下附注内容，如无特别说明，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	36,838.37	17,856.48
银行存款	1,559,773,451.80	4,039,378,344.81
其他货币资金	2,801,964,667.95	3,644,854,885.23
合计	4,361,774,958.12	7,684,251,086.52
其中：存放在境外的款项总额	19,952,145.15	380,844.69

其他说明

其中因抵押、质押或冻结等对使用有限制，以及放在境外且资金汇回受到限制的货币资金明细如下：

项目	期末余额	上年年末余额
质押的定期存款[注]	2,778,000,000.00	3,493,600,000.00

项目	期末余额	上年年末余额
贷款（备偿）保证金		82,916,663.68
为购房者提供的按揭保证金	14,754,959.90	23,550,147.96
履约保证金	8,050,000.00	18,000,000.00
诉讼冻结	79,247,821.97	1,881,216.04
电费及 ETC 保证金	104,000.00	84,000.00
合计	2,880,156,781.87	3,620,032,027.68

注：期末质押的定期存款金额为 2,778,000,000.00 元，其中为宋都控股及其关联方银行借款提供质押担保的定期存款金额为 2,366,000,000.00 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	1,950,492.83	13,450,033.90
其中：		
权益工具投资		11,432,035.50
银行理财产品	1,950,492.83	2,017,998.40
合计	1,950,492.83	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

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

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

(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	38,827,386.02
1 年以内小计	38,827,386.02
1 至 2 年	56,516,769.11
2 至 3 年	8,213,480.36
3 年以上	184,004.00
合计	103,741,639.49

(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	103,741,639.49	100.00	10,149,092.31	9.78	93,592,547.18	133,223,169.08	100.00	7,188,209.97	5.04	126,034,959.11
其中：										

账龄组合	103,741,639.49	100.00	10,149,092.31	9.78	93,592,547.18	133,223,169.08	100.00	7,188,209.97	5.04	126,034,959.11
合计	103,741,639.49	/	10,149,092.31	/	93,592,547.18	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	38,827,386.02	1,941,369.30	5.00
1 至 2 年	56,516,769.11	5,651,676.90	10.00
2 至 3 年	8,213,480.36	2,464,044.11	30.00
3 年以上	184,004.00	92,002.00	50.00
合计	103,741,639.49	10,149,092.31	9.78

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	3,544,231.03			-583,348.69	10,149,092.31
合计	7,188,209.97	3,544,231.03			-583,348.69	10,149,092.31

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：元币种：人民币

单位名称	期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
浙江三丰建设集团有限公司	18,278,136.49	17.62	1,694,732.45
博尔建设集团有限公司	15,146,547.76	14.60	1,317,279.02
杭州诚寓实业有限公司	12,655,342.90	12.20	632,767.15
浙江恒宸建设集团有限公司	9,848,652.96	9.49	984,865.30
港德电子有限公司	5,915,444.16	5.70	295,772.21
合计	61,844,124.27	59.61	4,925,416.13

其他说明

无

## (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	32,015,562.68	79.03	26,445,084.27	67.27
1 至 2 年	6,143,021.82	15.16	11,830,039.97	30.09
2 至 3 年	2,024,761.09	5.00	433,175.72	1.10
3 年以上	328,674.32	0.81	605,108.16	1.54
合计	40,512,019.91	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	期末余额	占预付款项期末余额合计数的比例(%)
------	------	--------------------

天津蓝天特种电源科技股份有限公司	8,538,250.00	21.08
南京港华燃气有限公司	4,427,117.00	10.93
杭州临安自来水有限公司	1,569,073.00	3.87
深圳市光谱德科技有限公司	1,500,000.00	3.70
淮安自来水有限公司	633,620.80	1.56
合计	16,668,060.80	41.14

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	1,923,494,290.25	2,351,842,318.49
合计	1,923,494,290.25	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
杭州城投栢诚投资合伙企业(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	200,758,436.51
1 年以内小计	200,758,436.51
1 至 2 年	975,216,083.29
2 至 3 年	676,813,385.58
3 年以上	336,147,828.19
合计	2,188,935,733.57

(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	634,479,327.27	532,085,406.16
往来款	1,354,571,314.66	1,590,812,690.61
押金保证金	123,191,776.64	201,205,988.88
应收暂付款	54,092,262.28	143,876,952.56
林地使用权转让款	15,000,000.00	15,000,000.00
其他	7,601,052.72	4,527,436.29
合计	2,188,935,733.57	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	-4,907,039.47	4,907,039.47		
—转入第三阶段	-4,240,389.64		4,240,389.64	
—转回第二阶段				
—转回第一阶段				
本期计提	2,543,153.08	374,255.77	161,594,321.68	164,511,730.53
本期转回			34,805,919.41	34,805,919.41
本期转销				
本期核销				
其他变动	69,476.19			69,476.19
2022年12月31日余额	13,028,703.35	9,814,078.95	242,598,661.02	265,441,443.32

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	
按单项计提坏账准备	47,599,537.07	151,609,314.27	-34,805,919.41			164,402,931.93
按组合计提坏账准备	88,066,618.94	12,902,416.26			69,476.19	101,038,511.39
合计	135,666,156.01	164,511,730.53	-34,805,919.41		69,476.19	265,441,443.32

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	转回或收回原因
杭州绿城申润置业有限公司	34,805,919.41	银行存款	款项收回
合计	34,805,919.41	/	

#### (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	481,849,215.00	1至2年	22.01	4,818,492.15
杭州弘畅房地产开发有限公司	往来款	110,550,000.00	1至2年	5.05	1,105,500.00
		106,299,565.57	2至3年	4.86	1,062,995.66
贵港大龙置业有限公司	合作项目配套开发资金	1,318,223.00	1年以内	0.06	99,446,724.57
		92,180,657.65	1至2年	4.21	
		175,033,584.98	2至3年	8.00	
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	18,520,461.49
		424,528.30	2至3年	0.02	
		142,653,599.75	3年以上	6.52	
柳州双都置业有限公司	合作项目配套开发资金	1,000,000.00	1年以内	0.05	41,435,745.87
		66,274,965.98	1至2年	3.03	
		63,231,532.83	2至3年	2.89	
合计	/	1,240,958,206.50	/	56.71	166,389,919.74

(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

坏账准备按分类披露:

1) 按分类披露

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备	547,259,425.93	25.00	164,402,931.93	30.04	382,856,494.00
按组合计提坏账准备	1,641,676,307.64	75.00	101,038,511.39	6.15	1,540,637,796.25
合计	2,188,935,733.57	100.00	265,441,443.32	12.13	1,923,494,290.25

类别	上年年末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	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
合计	2,487,508,474.50	100.00	135,666,156.01	5.45	2,351,842,318.49

## 2) 按单项计提坏账准备:

名称	期末余额			计提理由
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	
贵港大龙置业有限公司	268,532,465.63	99,446,724.57	37.03	预计未来现金流量现值低于其账面价值
柳州双都置业有限公司	130,506,498.81	41,435,745.87	31.75	
舟山恺融房地产开发有限公司	143,220,461.49	18,520,461.49	12.93	
稻香村街道办事处	5,000,000.00	5,000,000.00	100.00	预计无法收回
合计	547,259,425.93	164,402,931.93	30.04	

## 3) 按组合计提坏账准备:

名称	期末余额		
	其他应收款项	坏账准备	计提比例 (%)
合营、联营企业组合	217,971,156.12		
政府单位款组合	25,188,613.28		
融资保障金组合	4,000,000.00		
代垫物业维修基金组合	23,168,363.67		
其他关联方组合	202,447.57		
合作方往来款组合	1,047,646,734.32	10,476,467.34	1.00
账龄组合	323,498,992.68	90,562,044.05	27.99
其中: 1 年以内	51,044,719.98	2,552,236.01	5.00
1 至 2 年	98,140,789.43	9,814,078.95	10.00
2 至 3 年	44,805,062.74	13,441,518.82	30.00
3 年以上	129,508,420.53	64,754,210.27	50.00
合计	1,641,676,307.64	101,038,511.39	6.15

## 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	3,681,721.58		3,681,721.58	3,034,722.48		3,034,722.48
开发成本	22,547,515,444.77	936,682,141.89	21,610,833,302.88	26,300,394,910.21		26,300,394,910.21
开发产品	3,211,121,085.23	16,088,484.52	3,195,032,600.71	3,692,290,883.82		3,692,290,883.82
出租开发 产品	458,972,842.89		458,972,842.89	376,667,126.84		376,667,126.84
合计	26,221,291,094.47	952,770,626.41	25,268,520,468.06	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

单位：元币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
原材料						
在产品						
库存商品						
周转材料						
消耗性生物资产						
合同履约成本						
舟山悦宸府		2,308,520.57				2,308,520.57
巢湖江宸府		13,779,963.95				13,779,963.95
舟山都会之光		34,689,399.03				34,689,399.03
巢湖江宸府		22,076,952.83				22,076,952.83
杭州如意云境		47,270,298.59				47,270,298.59
常山云栖澜山一期		94,162,045.59				94,162,045.59
富阳沁悦宸轩一期		228,950,299.80				228,950,299.80
临安望青府一期		69,692,232.27				69,692,232.27
南京柏悦府		6,620,829.42				6,620,829.42
富阳瀚悦宸邸一期		211,569,090.62				211,569,090.62
临安鲲鹏府一期		221,650,993.74				221,650,993.74
合计		952,770,626.41				952,770,626.41

## (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 2,065,750,387.32 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

## 1) 开发成本明细

项目名称	开工时间	(预计)竣工 时间	预计总投资	上年年末余额	期末余额
富阳如意春江一期	2018.06	2021.10	18.00 亿元	15,596,329.90	

项目名称	开工时间	(预计)竣工时间	预计总投资	上年年末余额	期末余额
富阳如意春江二期	2018.06	2022.04	16.00 亿元	1,269,511,841.90	
杭州新界 2020	2018.06	2022.02	27.46 亿元	2,475,170,735.73	
巢湖江宸府	2018.07	2021.09、 2022.05	26.50 亿元	847,522,560.85	666,788,734.07
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	
富阳济宸府	2019.12	2023.02	13.83 亿元	1,223,732,052.29	1,224,390,025.96
南京柏悦府	2020.02	2023.04	53.24 亿元	4,375,844,776.04	4,659,320,829.42
昆山如意铭著	2020.06	2023.03	14.60 亿元	1,102,362,346.13	1,235,628,590.91
舟山悦宸府	2020.03	2022.10	3.00 亿元	210,477,724.12	
舟山都会之光	2020.01	2023.04	9.63 亿元	743,742,404.84	876,489,399.03
杭州望林府	2020.03	2023.09	66.00 亿元	5,706,501,864.08	6,097,649,988.70
南宁江宸合悦	2021.04	2024.11	7.02 亿元	300,653,872.21	380,193,446.73
舟山海语东方	2021.03	2023.11	13.11 亿元	622,428,360.48	716,819,133.03
宣城宛陵大观	2021.10	2024.07	21.00 亿元	923,360,131.59	1,123,587,538.10
杭州如意云境	2021.04	2023.11	10.5 亿元	837,037,637.17	922,230,298.59
富阳瀚悦宸邸一期	2021.08	2025.10	11.59 亿元	755,074,120.50	842,539,090.62
富阳沁悦宸轩一期	2021.08	2025.07	14.52 亿元	898,312,510.10	1,017,790,299.80
常山云栖澜山一期	2021.09	2024.11	18.82 亿元	963,729,237.73	1,188,762,045.59
临安望青府一期	2021.08	2025.06	7.00 亿元	186,730,862.56	371,992,232.27
临安鲲鹏府一期	2021.08	2025.10	16.00 亿元	482,136,598.16	746,310,993.74
奉化泉溪宸院	2022.02	2024.03	9.10 亿元	150,908,044.04	474,774,146.35
其他				2,259,671.34	2,248,651.86
合计				26,300,394,910.21	22,547,515,444.77

## 2) 开发产品明细

项目名称	竣工时间	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
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	15,900,966.78	21,826,621.75	502,873,635.27
杭州阳光国际	2014.09	310,549,584.41	-94,492.05	32,599,073.12	277,856,019.24
桐庐东门新天地	2015.08	47,496,391.46		26,629,296.49	20,867,094.97
南京南郡国际一期	2015.01	363,189.18		205,103.08	158,086.10
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		7,033,727.47	76,395,577.95
南宁春江海岸	2017.12、 2021.06	143,992,115.56		80,439,126.27	63,552,989.29
东郡之星	2018.01	1,197,192.51		1,149,205.69	47,986.82
舟山蓝郡国际二期	2018.12	236,252,689.82	-1,025,573.23	96,513,253.48	138,713,863.11
杭州时间名座	2019.07	108,199,110.53		18,967,084.54	89,232,025.99
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	520,158.70	29,222,200.84	10,889,742.80



项目名称	竣工时间	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
舟山柏悦府	2020.10	56,836,503.75	11,907,378.15	49,578,110.23	19,165,771.67
奉化江宸府	2020.10	62,996,830.22		29,761,478.90	33,235,351.32
杭州相贤府	2020.12	6,810,220.26		4,077,118.23	2,733,102.03
富阳麓宸府	2021.02	466,749,480.60		325,180,700.22	141,568,780.38
临安如意溪湖	2021.06	21,885,250.86		15,012,271.29	6,872,979.57
巢湖江宸府	2021.09、 2022.05	717,390,479.56	402,545,431.69	563,367,728.54	556,568,182.71
奉化学林新天地	2021.12	138,004,656.30		123,028,401.16	14,976,255.14
富阳如意春江一期	2021.09	526,749,505.71	15,596,329.90	379,919,061.78	162,426,773.83
桐庐如意云庐	2021.11	139,640,013.33		120,659,625.47	18,980,387.86
富阳春上雅庐	2022.04		1,205,242,942.45	966,209,199.51	239,033,742.94
碧桂园天麓府	2019.10		43,374,306.30		43,374,306.30
富阳新视界公寓	2022.02		2,657,572,800.49	2,514,043,292.16	143,529,508.33
淮安逸景澜庭	2022.01		941,405,872.08	591,657,295.53	349,748,576.55
巢湖如意长江	2022.01		1,392,162,628.96	1,291,967,606.95	100,195,022.01
舟山悦宸府	2022.11		255,679,609.73	100,471,089.16	155,208,520.57
其他		15,670,792.80	2,371,491.62	8,024,349.59	10,017,934.83
合计		3,692,290,883.82	6,943,159,851.57	7,424,329,650.16	3,211,121,085.23

### 3) 出租开发产品明细

项目名称	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
阳光国际	85,051,303.40		6,461,822.32	78,589,481.08
绍兴金柯商汇	198,498,954.94		20,278,965.82	178,219,989.12
桐庐东门新天地	67,149,063.52	26,629,296.49	2,832,090.10	90,946,269.91
合肥西湖花苑	16,314,122.54		1,019,632.64	15,294,489.90
舟山蓝郡国际		92,027,801.00	4,601,390.05	87,426,410.95
其他	9,653,682.44		1,157,480.51	8,496,201.93
合计	376,667,126.84	118,657,097.49	36,351,381.44	458,972,842.89

4) 期末已有账面价值 16,977,773,716.54 元的存货用于担保。

## 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

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

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

期末重要的债权投资和其他债权投资：

适用 不适用

其他说明

无

### 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	88,571,070.49	84,081,863.67
预交及待抵扣增值税	636,257,319.92	788,961,030.27
预交土地增值税	534,929,121.93	482,858,779.94
预交企业所得税	301,895,972.10	313,669,778.96
预交其他税费	54,740,305.38	58,915,947.25
合计	1,616,393,789.82	1,728,487,400.09

其他说明

合同取得成本明细：

项目	上年年末余额	本期增加	本期摊销	本期计提减值	期末余额
佣金支出	84,081,863.67	37,165,683.46	32,676,476.64		88,571,070.49
合计	84,081,863.67	37,165,683.46	32,676,476.64		88,571,070.49

### 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

本期减值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

其他说明

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

本期减值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

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

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

(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			-10,464,240.16						950,170,610.97	
绿地控股集团杭州双塔置业有限公司	572,881,714.16			-7,591,291.10						565,290,423.06	
宁波市鄞州金甲企业管理咨询有限公司	196,909,861.57			-4,836,897.19						192,072,964.38	

浙江物产宋都旅游文化有限公司	19,541,541.59			-266,604.91					19,274,936.68	
杭州栢诚投资管理 有限公司	9,935,691.56			6,256,539.06		7,540,000.00			8,652,230.62	
浙江锦翌投资管理 有限公司	13,533,786.44			463,512.98					13,997,299.42	
浙江瑾锐投资管理 有限公司	198,282,379.73			-2,859,755.89		9,900,000.00			185,522,623.84	
杭州城投栢诚投资 合伙企业（有限合 伙）	170,413.83		5,823,583.76	5,653,169.93						
杭州夏宇房地产开 发有限公司				18,750,392.71					18,750,392.71	
小计	1,971,890,240.0 1		5,823,583.76	5,104,825.43		17,440,000.00			1,953,731,481.68	
二、联营企业										
舟山弘都置业有限 公司	246,347,358.70			35,525,216.82					281,872,575.52	
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			3,342,061.49					192,880,449.67	
宁波宸都企业管 理合伙企业（有限 合伙）	78,062,327.75	300,000.00		-308,828.60					78,053,499.15	
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			-6,198.46					21,948,081.50	
嘉兴栢嵘投资合 伙企业（有限合 伙）	571,436.01			-571,436.01						
杭州金溪生物技 术有限公司	5,780,282.55			-15,365.12					5,764,917.43	
柳州双都置业有 限公司										
江西耀都文旅有 限公司	2,730.73		1,707.24	-1,023.49						
贵港大龙置业有 限公司	10,918,014.16			-2,466,535.27			8,451,478.8 9			8,451,478 .89
杭州致烁投资有 限公司		16,000,000.00		-5,203,825.15					10,796,174.85	
宁波奉化源都企 业管理有限公司				25,969,113.35					25,969,113.35	
杭州栢诚商业管 理发展有限公司		116,090,000.0 0		-82,089.87					116,007,910.13	
小计	1,230,416,393.8 1	132,390,000.0 0	677,243,283. 01	56,181,089.69			8,451,478.8 9		733,292,721.60	8,451,478 .89
合计	3,202,306,633.8 2	132,390,000.0 0	683,066,866. 77	61,285,915.12		17,440,000.00	8,451,478.8 9		2,687,024,203.28	8,451,478 .89

#### 其他说明

期末已有账面价值 565,290,423.06 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
----	------	------

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	169,883,357.30	174,627,724.30
其中：权益工具投资	169,883,357.30	174,627,724.30
合计	169,883,357.30	174,627,724.30

其他说明：

√适用 □不适用

期末其他非流动金融资产明细情况：

被投资单位	账面余额			
	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
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
浙江自贸区准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
苏州工业园区禾源极光创业投资合伙企业（有限合伙）	42,775,367.00		20,520,249.00	22,255,118.00
苏州极光正源创业投资合伙企业（有限合伙）	68,724,318.00	7,828,556.00		76,552,874.00
苏州极创樞源创业投资合伙企业（有限合伙）	48,638,249.00	7,947,326.00		56,585,575.00
小计	174,627,724.30	15,775,882.00	20,520,249.00	169,883,357.30

被投资单位	减值准备				在被投资单位持股比例（%）	本期现金股利
	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额		
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	

被投资单位	减值准备				在被投资单位持股比例 (%)	本期现金股利
	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额		
杭州承晟企业管理合伙企业 (有限合伙)					10.00	
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	
苏州工业园区禾源北极光创业投资合伙企业 (有限合伙)					2.36	1,051,517.89
苏州北极光正源创业投资合伙企业 (有限合伙)					4.76	16,720,451.00
苏州极创樞源创业投资合伙企业 (有限合伙)					3.34	756,553.55
小计						18,528,522.44

## 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	15,799,661.63	15,799,661.63
(1) 计提或摊销	15,799,661.63	15,799,661.63
3. 本期减少金额		
(1) 处置		
4. 期末余额	76,410,721.11	76,410,721.11
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	306,913,608.88	306,913,608.88
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 106,826,197.64 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	310,935,563.19	47,732,969.84
固定资产清理		
合计	310,935,563.19	47,732,969.84

其他说明：

适用 不适用

期末已有账面价值 30,279,039.72 元的房屋及建筑物用于债务担保。

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	305,004,398.70	490,125.01	2,454,127.22	290,311.91	308,238,962.84
(1) 购置	1,047,248.43	438,331.91	575,580.00	16,237.64	2,077,397.98
(2) 在建工程转入	303,957,150.27				303,957,150.27
(3) 企业合并增加		51,793.10	1,878,547.22	274,074.27	2,204,414.59
3. 本期减少金额		360,389.93	4,647,822.18	268,082.07	5,276,294.18
(1) 处置或报废		360,389.93	4,647,822.18	268,082.07	5,276,294.18
4. 期末余额	378,241,188.29	17,139,531.73	32,133,066.34	11,128,996.76	438,642,783.12
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	8,275,771.46	2,064,515.18	4,011,561.94	733,531.22	15,085,379.80
(1) 计提	8,275,771.46	2,024,474.84	2,491,840.11	459,456.95	13,251,543.36
(2) 企业合并增加		40,040.34	1,519,721.83	274,074.27	1,833,836.44
3. 本期减少金额		347,376.67	4,179,219.47	254,897.98	4,781,494.12
(1) 处置或报废		347,376.67	4,179,219.47	254,897.98	4,781,494.12
4. 期末余额	46,150,421.96	15,164,579.58	26,812,002.68	10,124,026.08	98,251,030.30
三、减值准备					
1. 期初余额					
2. 本期增加金额	29,456,189.63				29,456,189.63

(1) 计提	29,456,189.63				29,456,189.63
3. 本期减少金额					
(1) 处置或报 废					
4. 期末余额	29,456,189.63				29,456,189.63
四、账面价值					
1. 期末账面价值	302,634,576.70	1,974,952.15	5,321,063.66	1,004,970.68	310,935,563.19
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

## 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	430,970,000.00	577,360,000.00
工程物资		
合计	430,970,000.00	577,360,000.00

其他说明：

□适用 √不适用

## 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				289,586,189.63	29,456,189.63	260,130,000.00
春上雅庐装修自持项目	202,579,727.19	88,839,727.19	113,740,000.00			
合计	721,425,349.89	290,455,349.89	430,970,000.00	808,431,812.33	231,071,812.33	577,360,000.00



(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	89.08	90.00	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	14,370,960.64	303,957.150.27			93.50	完工	39,657,910.12			自有资金
春上雅庐装修自持项目	22,276.32万元		202,579,727.19			202,579,727.19	90.94	91.00				自有资金
合计	111,078.43万元	808,431,812.33	216,950,687.83	303,957.150.27		721,425,349.89			76,237,543.79			

(3). 本期计提在建工程减值准备情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期计提金额	计提原因
春上雅庐装修自持项目	88,839,727.19	预计可收回金额低于该资产现有的账面价值
合计	88,839,727.19	/

其他说明

□适用 √不适用

工程物资

(1). 工程物资情况

□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

单位：元 币种：人民币

项目	房屋及建筑物	合计
一、账面原值		
1. 期初余额		
2. 本期增加金额	1,146,778.35	1,146,778.35
租赁	1,146,778.35	1,146,778.35
3. 本期减少金额		
4. 期末余额	1,146,778.35	1,146,778.35
二、累计折旧		
1. 期初余额		
2. 本期增加金额	334,477.02	334,477.02
(1) 计提	334,477.02	334,477.02
3. 本期减少金额		
(1) 处置		
4. 期末余额	334,477.02	334,477.02
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	812,301.33	812,301.33
2. 期初账面价值		

其他说明：

无

**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	626,413.42	626,413.42
(1) 购置	626,413.42	626,413.42
3. 本期减少金额		
(1) 处置		
4. 期末余额	4,853,992.02	4,853,992.02
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	563,418.34	563,418.34

(1) 计提	563,418.34	563,418.34
3. 本期减少金额		
(1) 处置		
4. 期末余额	2,558,183.57	2,558,183.57
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	2,295,808.45	2,295,808.45
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		1,059,540.19		6,340,822.36
合计	7,400,362.55		1,059,540.19		6,340,822.36

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	17,602,216.03	4,400,554.01	52,343,421.30	13,085,855.33
可抵扣亏损	341,671,585.44	85,417,896.37	482,047,435.92	120,511,858.98
广告费及业务宣传费	72,522,794.57	18,130,698.65	132,021,162.58	33,005,290.66
预提土地增值税	1,130,106,641.41	282,526,660.36	1,184,683,893.52	296,170,973.38
合计	1,561,903,237.45	390,475,809.39	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	51,448.69	12,862.17	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
其他非流动金融资产公允价值变动	25,658,543.31	6,414,635.83	29,131,660.00	7,282,915.00
合计	85,754,441.48	21,438,610.37	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	1,317,447.07		1,317,447.07	6,254,396.18		6,254,396.18
合计	1,317,447.07		1,317,447.07	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	95,000,000.00	142,500,000.00
抵押借款	27,000,000.00	30,000,000.00
保证借款	5,000,000.00	
信用借款		
保证及抵押借款		10,000,000.00
借款利息	196,859.43	281,302.08
合计	127,196,859.43	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

其中重要的已逾期未偿还的短期借款情况如下：

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

#### (1). 应付票据列示

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	408,444.71	161,574,103.46
银行承兑汇票		
合计	408,444.71	161,574,103.46

本期末已到期未支付的应付票据总额为 12,407,542.00 元。

本期末因未履约而将应付票据转入应付账款的总额为 12,407,542.00 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	2,693,969,178.65	3,175,726,330.25
其他	556,794,739.88	108,520,326.45
合计	3,250,763,918.53	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	3,776,800.58	14,598,454.73
合计	3,776,800.58	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	15,828,075,845.25	19,143,350,423.57
其他	2,469,083.75	3,023,939.13
合计	15,830,544,929.00	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	期末余额	上年年末余额	(预计)竣工时间	预售比例
巢湖江宸府	131,308,273.95	247,614,537.73	2021.09、 2022.05	62%
巢湖如意长江	41,402,037.62	1,291,714,076.14	2022.01	98%
合肥印象西湖花园	1,982,894.28	3,490,294.29	2014.06	99%
宣城宛陵大观	232,218,278.90	57,447,876.15	2024.07	14%
溧阳悦宸府	11,423,322.94	42,763,200.91	2020.05	100%
南京柏悦府	2,701,621,736.69	1,712,442,278.90	2023.04	58%
淮安逸景澜庭	461,487,679.83	1,272,920,989.91	2022.01	100%
昆山如意铭著	1,332,838,045.21	1,042,386,199.43	2023.03	98%
舟山蓝郡国际二期	97,080,135.34	100,249,863.14	2018.12	95%
舟山柏悦府	18,716,388.99	64,376,409.18	2020.10	100%
舟山悦宸府	97,108,830.29	151,629,529.36	2022.11	79%
舟山都会之光	623,815,351.38	407,363,140.38	2023.04	70%
舟山海语东方	308,036,924.76	209,726,765.14	2023.11	23%
奉化江宸府	13,980,581.76	24,928,100.00	2020.10	100%
奉化学林新天地	20,100,044.05	182,508,319.27	2021.12	100%
富阳江宸府		36,793,458.32	2019.12	100%
富阳如意春江二期	222,523,181.82	1,182,806,065.20	2022.04	100%
富阳如意春江一期	155,780,199.79	517,632,167.84	2021.09	100%
富阳麓宸府	164,259,099.86	537,197,599.48	2021.02	100%
杭州新界 2020	58,837,478.76	2,752,352,517.44	2022.02	100%
富阳济宸府	1,587,716,992.97	1,573,949,326.00	2023.02	100%
桐庐如意云庐	8,476,082.11	83,894,386.77	2021.11	95%
杭州相贤府	1,178,605.50	4,417,787.16	2020.12	100%

项目名称	期末余额	上年年末余额	(预计)竣工时间	预售比例
杭州时间名座	17,962,325.68	33,858,839.82	2019.07	83%
杭州阳光国际	27,417,295.35	33,889,216.00	2014.09	90%
杭州望林府	6,393,680,200.02	5,059,313,137.62	2022.12	98%
临安如意溪湖	6,859,671.07	12,282,835.26	2021.06	100%
杭州如意云境	662,524,549.53	425,364,548.62	2023.11	91%
淘天地商务大厦	1,127,814.58	1,201,147.91	2016.05	97%
南宁春江海岸	15,566,655.48	14,886,026.44	2017.12、 2021.06	93%
南宁江宸合悦	117,618,383.49	54,235,306.42	2024.11	22%
常山云栖澜山	159,543,414.68		2024.11	27%
天麓府	63,349,074.29		2019.10	100%
奉化泉溪宸院	29,635,652.30		2024.03	5%
富阳沁悦宸轩	36,549,127.52		2025.07	5%
其他	4,349,514.46	7,714,477.34		
小计	15,828,075,845.25	19,143,350,423.57		

### 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	203,236,393.59	231,136,701.39	30,351,290.46
二、离职后福利-设定提存计划	105,664.94	10,453,161.31	10,453,161.77	105,664.48
三、辞退福利		88,939.38	88,939.38	
四、一年内到期的其他福利				
合计	58,357,263.20	213,778,494.28	241,678,802.54	30,456,954.94

#### (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	172,698,324.18	192,366,480.96	16,101,233.95
二、职工福利费	22,028,409.01	15,884,008.15	24,012,706.37	13,899,710.79
三、社会保险费	221,308.14	6,082,806.42	6,228,479.04	75,635.52
其中：医疗保险费	190,471.52	5,774,134.60	5,919,807.20	44,798.92
工伤保险费	27,111.48	233,794.71	233,794.73	27,111.46
生育保险费	3,725.14	74,877.11	74,877.11	3,725.14
四、住房公积金	34,658.00	5,448,824.50	5,444,384.50	39,098.00
五、工会经费和职工教育经费	197,832.38	3,122,430.34	3,084,650.52	235,612.20
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
合计	58,251,598.26	203,236,393.59	231,136,701.39	30,351,290.46



**(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	10,078,304.30	10,078,304.72	102,538.58
2、失业保险费	3,125.94	374,857.01	374,857.05	3,125.90
3、企业年金缴费				
合计	105,664.94	10,453,161.31	10,453,161.77	105,664.48

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	11,619,736.67	9,504,475.45
营业税	164,238.99	5,471,238.23
企业所得税	41,287,808.99	123,430,391.98
个人所得税	1,536,580.28	1,804,181.16
城市维护建设税	303,516.11	1,911,578.51
土地增值税	192,362,054.54	8,902,140.53
土地使用税	4,950,645.32	6,847,885.67
房产税	5,428,960.42	4,028,856.34
印花税	282,206.49	641,388.74
教育费附加	635,874.58	729,773.58
地方教育附加	426,399.69	497,641.74
地方水利建设基金	299,288.76	722,959.14
环境保护税	390,401.86	
残疾人保障金	107.60	
合计	259,687,820.30	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	6,363,915,155.68	9,125,518,434.04
合计	6,363,915,155.68	9,125,518,434.04

其他说明：

□适用 √不适用

**应付利息**

(1). 分类列示

适用 不适用

**应付股利**

(1). 分类列示

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	4,963,129,165.43	3,960,744,427.50
资金拆借款	1,037,684,148.52	4,863,549,410.01
押金保证金	119,791,718.51	175,044,745.10
应付暂收款	30,823,475.21	68,089,101.98
购房订金	9,168,074.00	10,474,715.03
缓交土地款	163,302,720.00	
其他	40,015,854.01	47,616,034.42
合计	6,363,915,155.68	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
杭州西奥电梯有限公司	528,055,125.89	资金拆借款
绿地控股集团杭州双塔置业有限公司	1,037,896,342.26	往来款
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	249,647,024.10	往来款
合计	2,609,933,399.96	/

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	1,465,002,080.69	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	576,219.45	
合计	1,465,578,300.14	2,030,899,904.44

其他说明：

一年内到期的长期借款情况

项目	期末余额	上年年末余额
保证及抵押借款	555,000,000.00	1,058,000,000.00
保证、抵押及质押借款	903,714,000.00	557,000,000.00
质押借款	2,140,000.00	
借款利息	4,148,080.69	3,604,490.88
合计	1,465,002,080.69	1,618,604,490.88

#### 44、其他流动负债

其他流动负债情况

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预提土地增值税	1,185,403,307.55	1,184,683,893.52
待转销项税额	1,430,770,590.71	1,719,520,526.14
合计	2,616,173,898.26	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
质押借款	275,860,000.00	
抵押借款		
保证借款		280,000,000.00
信用借款		
保证、抵押及质押借款	1,643,581,780.00	1,270,000,000.00
保证及抵押借款	446,277,650.00	2,304,668,550.00
保证及质押借款		608,500,000.00
借款利息	6,483,076.00	10,917,501.78
合计	2,372,202,506.00	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	250,000,000.00	200,000,000.00
利息调整	-10,215,801.99	-5,381,289.27
应计利息	6,634,652.06	6,380,821.92
合计	246,418,850.07	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	200,000,000.00	200,999,532.65		17,000,000.00	1,849,464.15	17,000,000.00	202,848,996.80
杭州讯誉 2022 年私募可转债（一号）		2022. 11. 24	2 年	32,000,000.00		27,449,775.34	158,947.95	205,848.28		27,814,571.57
杭州讯誉 2022 年私募可转债（二号）		2022. 11. 24	2 年	18,000,000.00		15,548,646.59	94,882.19	111,752.92		15,755,281.70
合计	/	/	/	250,000,000.00	200,999,532.65	42,998,421.93	17,253,830.14	2,167,065.35	17,000,000.00	246,418,850.07

##### (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	12,375,929.33	58,702,150.87
专项应付款		
合计	12,375,929.33	58,702,150.87

其他说明：

适用 不适用

#### 长期应付款

##### (1). 按款项性质列示长期应付款

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预提高铺售后返租款	12,375,929.33	58,702,150.87

其他说明：

无

#### 专项应付款

##### (1). 按款项性质列示专项应付款

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
对外提供担保			
未决诉讼	14,300,831.60	48,020,716.59	详见本附注十四、2
延期交房违约金	32,351,550.16	32,402,276.71	延期交房违约金
预计担保损失		2,212,811,222.15	详见本附注十四、2

合计	46,652,381.76	2,293,234,215.45	/
----	---------------	------------------	---

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	741,135,154.11	61,500,000.00
合计	741,135,154.11	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	1,340,122,326.00						1,340,122,326.00

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	510,848.92	2,135.55	124,144,649.24
合计	427,109,402.15	27,648,048.92	2,135.55	454,755,315.52

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

（1）股本溢价本期增加系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，该收益确认资本公积-股本溢价 27,137,200.00 元；

（2）其他资本公积本期增加系①收购子公司杭州浩扬企业管理有限公司少数股权增加 293,148.92 元；②处置子公司杭州颂都建筑装饰工程有限公司，原确认的资本公积-217,700.00 元转销；本期减少系子公司杭州佳瑞投资管理有限公司注销，原确认的资本公积 2,135.55 元转销。

**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：

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》，公司拟以集中竞价交易方式回购公司股份，并全部用于后期实施股权激励计划。2022 年 1 月 21 日，公司实施了首次回购，公司通过集中竞价方式首次回购公司股份数量为 2,625,000 股，占公司总股本的 0.20%。成交的最低价格为 3.012 元/股，成交的最高价格为 3.078 元/股，成交均价为 3.048 元/股，支付的总金额为人民币 7,999,811.00 元（不含印花税、佣金等交易费用），支付手续费、过户费 3,369.16 元。

### 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						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	税后归属于少数股东	
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							899,560.26
其中：权益法下可转损益的其他综合收益	899,560.26							899,560.26
外币财务报表折算差额	899,560.26							899,560.26
其他综合收益合计	899,560.26							899,560.26

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
任意盈余公积				
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：

无

## 60、未分配利润

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期	上期
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	-3,564,149,198.57	-394,332,743.88
减：提取法定盈余公积		7,221,866.32
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利		12,635,523.01
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	-1,059,346,253.49	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	7,855,144,158.11	6,767,510,242.14	7,222,999,659.38	5,941,476,624.82
其他业务	137,315,023.81	112,713,782.91	275,219,388.92	163,013,693.48
合计	7,992,459,181.92	6,880,224,025.05	7,498,219,048.30	6,104,490,318.30
其中：与客户之间的合同产生的收入	7,937,165,271.20	6,843,526,488.05	7,432,425,728.34	6,068,947,483.78

(2). 营业收入扣除情况表

单位：万元币种：人民币

项目	本年度	具体扣除情况	上年度	具体扣除情况
营业收入金额	799,245.92		749,821.90	
营业收入扣除项目合计金额	8,202.11		20,942.61	
营业收入扣除项目合计金额占营业收入的比重 (%)	1.03	/	2.79	/
<b>一、与主营业务无关的业务收入</b>				
1. 正常经营之外的其他业务收入。如出租固定资产、无形资产、包装物，销售材料，用材料进行非货币性资产交换，经营受托管理业务等实现的收入，以及虽计入主营业务收入，但属于上市公司正常经营之外的收入。	8,202.11		20,942.61	
其中：咨询服务收入	785.74	与主营业务无关	8,858.51	与主营业务无关
贸易收入	6,619.93	与主营业务无关	11,172.80	与主营业务无关
其他	796.44	与主营业务无关	911.30	与主营业务无关
2. 不具备资质的类金融业务收入，如拆出资金利息收入；本会计年度以及上一会计年度新增的类金融业务所产生的收入，如担保、商业保理、小额贷款、融资租赁、典当等业务形成的收入，为销售主营产品而开展的融资租赁业务除外。				
3. 本会计年度以及上一会计年度新增贸易业务所产生的收入。				
4. 与上市公司现有正常经营业务无关的关联交易产生的收入。				
5. 同一控制下企业合并的子公司期初至合并日的收入。				
6. 未形成或难以形成稳定业务模式的业务所产生的				

收入。				
<b>与主营业务无关的业务收入小计</b>	8,202.11		20,942.61	
<b>二、不具备商业实质的收入</b>				
1. 未显著改变企业未来现金流量的风险、时间分布或金额的交易或事项产生的收入。				
2. 不具有真实业务的交易产生的收入。如以自我交易的方式实现的虚假收入，利用互联网技术手段或其他方法构造交易产生的虚假收入等。				
3. 交易价格显失公允的业务产生的收入。				
4. 本会计年度以显失公允的对价或非交易方式取得的企业合并的子公司或业务产生的收入。				
5. 审计意见中非标准审计意见涉及的收入。				
6. 其他不具有商业合理性的交易或事项产生的收入。				
<b>不具备商业实质的收入小计</b>				
<b>三、与主营业务无关或不具备商业实质的其他收入</b>				
营业收入扣除后金额	791,043.81		728,879.29	

**(3). 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	7,855,144,158.11	7,855,144,158.11
其他	82,021,113.09	82,021,113.09
按经营地区分类		
浙江地区	5,311,749,515.59	5,311,749,515.59
江苏地区	849,348,734.87	849,348,734.87
安徽地区	1,721,816,703.37	1,721,816,703.37
广西地区	54,250,317.37	54,250,317.37
按商品转让的时间分类		
在某一时点确认收入	7,770,366,017.75	7,770,366,017.75
在某一时段内确认收入	166,799,253.45	166,799,253.45
合计	7,937,165,271.20	7,937,165,271.20

合同产生的收入说明：

□适用 √不适用

**(4). 履约义务的说明**

□适用 √不适用

**(5). 分摊至剩余履约义务的说明**

√适用 □不适用

2022年12月31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。

在本期确认的包括在合同负债期初账面价值中的收入为7,155,762,591.34元。

其他说明：

无

**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
城市维护建设税	16,173,506.23	17,011,043.72
教育费附加	12,580,938.32	12,476,394.23
房产税	7,974,572.69	10,403,573.79
土地使用税	7,837,167.23	10,345,095.50
车船使用税	202,603.53	155,045.30
印花税	5,555,283.66	8,230,768.11
土地增值税	55,991,639.00	149,531,419.41
环境保护税	1,419,247.27	678,750.91

其他[注]	-4,490,169.91	135,232.58
合计	103,244,788.02	208,967,323.55

其他说明：

注：其他负数系本期冲回以前年度多计提的营业税。

### 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
职工薪酬	44,580,510.85	76,732,263.35
销售及策划服务费	48,471,098.82	91,887,651.06
案场布置使用费	36,937,649.82	45,679,225.19
业务宣传费	20,515,188.74	35,547,656.87
售后服务费	21,267,063.13	26,676,997.14
物料包装制作费	6,633,593.58	4,416,968.36
样板房费用	7,367,105.88	3,477,301.96
办公费	943,396.20	1,210,994.10
其他	10,328,338.20	7,748,578.44
合计	197,043,945.22	293,377,636.47

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
职工薪酬	126,131,449.94	267,517,441.02
咨询及中介服务	39,984,106.50	96,308,477.63
办公费	39,696,402.02	65,811,386.41
延期交房违约金	1,005,507.06	39,168,648.78
业务招待费	25,052,270.33	22,061,091.66
折旧、摊销	18,482,698.59	9,977,749.18
汽车费用	4,937,493.06	7,825,422.55
差旅费	3,490,731.09	6,343,080.02
税费	1,110,004.67	1,932,783.48
业务性支出	479,396.82	1,370,624.03
其他	3,994,307.89	11,806,361.83
合计	264,364,367.97	530,123,066.59

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
利息费用	358,613,883.24	511,861,464.55
减：利息收入	27,172,255.61	66,756,347.82
汇兑损益	-3,420,775.15	3,574,179.12
金融手续费	1,026,674.35	1,348,821.18
合计	329,047,526.83	450,028,117.03

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
政府补助[注]	7,454,979.21	13,539,310.84
进项税加计抵减	174,511.05	42,605.28
代扣个人所得税手续费	631,676.09	482,893.75
合计	8,261,166.35	14,064,809.87

注：本期计入其他收益的政府补助情况详见本财务报表附注七、84 之说明。

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	61,285,915.12	175,401,527.47
处置长期股权投资产生的投资收益	9,073,067.13	-3,156,886.86
企业间资金拆借占用息	91,919.72	25,556,919.14
金融工具持有期间的投资收益	18,571,522.59	3,406,080.84
处置金融工具取得的投资收益	625,317.12	1,364,456.83
债务重组收益	2,934,800.00	
合计	92,582,541.68	202,572,097.42

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	-3,468,529.27	4,306,835.50

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	-3,468,529.27	4,306,835.50
其他非流动金融资产	-3,473,116.69	29,131,660.00
合计	-6,941,645.96	33,438,495.50

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	-3,544,231.03	-4,407,839.68
其他应收款坏账损失	-129,705,811.12	-23,988,278.78
对外担保预计损失	-2,212,811,222.15	
合计	-2,346,061,264.30	-28,396,118.46

其他说明：

无

#### 72、资产减值损失

√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
一、坏账损失		
二、存货跌价损失及合同履约成本减值损失	-952,770,626.41	
三、长期股权投资减值损失	-8,451,478.89	
四、投资性房地产减值损失		
五、固定资产减值损失		
六、工程物资减值损失		
七、在建工程减值损失	-88,839,727.19	-231,071,812.33
八、生产性生物资产减值损失		
九、油气资产减值损失		
十、无形资产减值损失		
十一、商誉减值损失		
十二、其他		
合计	-1,050,061,832.49	-231,071,812.33

其他说明：

无

#### 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	-77,734.49	-123,292.14
合计	-77,734.49	-123,292.14

其他说明：

无

#### 74、营业外收入

营业外收入情况

√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	计入当期非经常性损益的金额
违约金收入	8,825,840.51	2,297,979.09	8,825,840.51
拆迁补偿	1,140,034.60	1,476,050.66	1,140,034.60
其他	457,297.55	115,564.70	457,297.55
合计	10,423,172.66	3,889,594.45	10,423,172.66

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
不予返还的土地保证金		50,000,000.00	
未决诉讼	34,819,876.99	14,300,831.60	34,819,876.99
赔偿款及罚款	131,009.00	12,414,082.15	131,009.00
违约金、滞纳金	12,223,259.06	9,490,425.33	12,223,259.06
对外捐赠	220,000.00	2,840,000.00	220,000.00
缓交土地款支出	167,892,520.00	750,000.00	167,892,520.00
地方水利建设基金	366,093.76	948,959.47	
非流动资产报废损失	10,378.02	260,577.26	10,378.02
其他	196,957.78	336,614.67	196,957.78
合计	215,860,094.61	91,341,490.48	215,494,000.85

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	138,845,825.54	191,667,833.71
递延所得税费用	69,514,635.72	71,409,211.75
合计	208,360,461.26	263,077,045.46

(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	-3,289,201,162.33
按法定/适用税率计算的所得税费用	-822,300,290.58
子公司适用不同税率的影响	-361,743.27
调整以前期间所得税的影响	39,249,856.53
非应税收入的影响	15,321,478.78
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	37,039,756.41
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-16,030,411.56
本期末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	955,441,814.95
所得税费用	208,360,461.26

其他说明：

□适用 √不适用

77、其他综合收益

√适用 □不适用

其他综合收益的税后净额详见本财务报表附注七、57 之说明。

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	1,639,365,946.70	5,976,321,342.19
收回押金保证金及按揭保证金	75,882,229.63	1,329,946,356.93
其他	156,342,413.18	177,507,780.63
合计	1,871,590,589.51	7,483,775,479.75

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	817,440,056.63	5,946,220,442.31

支付保证金	43,396,097.74	1,323,131,377.91
支付营销费用	158,096,163.66	162,639,405.52
支付管理费用	118,516,221.64	191,722,247.75
其他	206,220,904.62	117,430,947.42
合计	1,343,669,444.29	7,741,144,420.91

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	4,215,184.78	174,924,087.76
合计	4,215,184.78	174,924,087.76

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	1,146,838.98	23,997,078.00
处置子公司	92,390.48	
合计	1,239,229.46	23,997,078.00

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	2,107,545,006.45	4,724,532,902.22
收回融资保证金	573,890,000.00	2,321,237,338.65
合计	2,681,435,006.45	7,045,770,240.87

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
支付保证金	75,382,692.14	1,823,489,944.44

支付资金拆借款及利息	3,337,761,192.28	4,563,849,926.74
收购少数股东股权支付的现金	18,000.00	138,499,819.00
回购股票费用	8,003,180.16	
债券发行费用	26,152,066.98	
支付租赁负债	598,144.80	
合计	3,447,915,276.36	6,525,839,690.18

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
<b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量：</b>		
净利润	-3,497,561,623.59	-448,812,175.27
加：资产减值准备	1,050,061,832.49	231,071,812.33
信用减值损失	2,346,061,264.30	28,396,118.46
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	30,885,041.43	16,136,354.48
使用权资产摊销	334,477.02	
无形资产摊销	563,418.34	364,153.16
长期待摊费用摊销	1,059,540.19	1,758,719.37
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）	77,734.49	123,292.14
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	10,378.02	260,577.26
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	6,941,645.96	-33,438,495.50
财务费用（收益以“-”号填列）	359,703,620.69	513,150,972.56
投资损失（收益以“-”号填列）	92,582,541.68	-202,572,097.42
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	72,298,168.96	51,772,658.91
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-2,783,533.24	19,636,552.84
存货的减少（增加以“-”号填列）	4,372,808,584.51	-1,420,977,354.35
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-327,085,845.75	-1,399,880,177.80
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-2,899,969,117.59	5,439,571,061.74
其他		
经营活动产生的现金流量净额	1,605,988,127.91	2,796,561,972.91
<b>2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：</b>		
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		
<b>3. 现金及现金等价物净变动情况:</b>		
现金的期末余额	1,481,618,176.25	4,064,219,058.84
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	-2,582,600,882.59	782,443,246.45

**(2). 本期支付的取得子公司的现金净额**

√适用 □不适用

单位: 元币种: 人民币

	金额
本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	234,500,000.00
其中: 杭州信辰置业有限公司	234,500,000.00
减: 购买日子公司持有的现金及现金等价物	7,566,244.02
其中: 杭州信辰置业有限公司	7,566,244.02
取得子公司支付的现金净额	226,933,755.98

其他说明:

无

**(3). 本期收到的处置子公司的现金净额**

√适用 □不适用

单位: 元币种: 人民币

	金额
本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	217,700.00
其中: 杭州颂都建筑装饰工程有限公司	217,700.00
减: 丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	310,090.48
其中: 杭州颂都建筑装饰工程有限公司	310,090.48
加: 以前期间处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	
其中: 杭州颂都建筑装饰工程有限公司	
处置子公司收到的现金净额	-92,390.48

其他说明:

无

**(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	1,481,618,176.25	4,064,219,058.84
其中: 库存现金	36,838.37	17,856.48
可随时用于支付的银行存款	1,468,474,792.29	4,028,993,128.77
可随时用于支付的其他货币资金	13,106,545.59	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	1,481,618,176.25	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

货币资金期末数中包括为购房者提供的按揭保证金 14,754,959.90 元、履约保证金 8,050,000.00 元、诉讼冻结 79,247,821.97 元、电费及 ETC 保证金 104,000.00 元以及质押担保的定期存款 2,778,000,000.00 元（其中为宋都控股及其关联方银行借款提供质押担保的定期存款 2,366,000,000.00 元）未作为现金及现金等价物；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 元以及质押担保的定期存款 3,493,600,000.00 元（其中为宋都控股及其关联方银行借款提供质押担保的定期存款 3,493,600,000.00 元）未作为现金及现金等价物。

#### 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	2,880,156,781.87	按揭保证金、履约保证金、质押担保等
存货	16,977,773,716.54	抵押担保融资
固定资产	30,279,039.72	抵押担保融资
长期股权投资	565,290,423.06	质押担保融资
投资性房地产	106,826,197.64	抵押担保融资
合计	20,560,326,158.83	

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			31,279,454.56
其中：美元	4,491,100.13	6.9646	31,278,715.96
欧元			
港币	826.85	0.89327	738.60
应收账款			5,915,444.16

其中：美元	849,358.78	6.9646	5,915,444.16
欧元			
港币			

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	4,060,000.00	其他收益	4,060,000.00
浙江舟山群岛新区海洋产业聚集区管委会财政补助	1,281,453.00	其他收益	1,281,453.00
粮食生产补助资金	796,653.00	其他收益	796,653.00
改助推开门红奖励	200,000.00	其他收益	200,000.00
“订单粮食”奖励款	193,760.00	其他收益	193,760.00
稳岗补贴	550,177.38	其他收益	550,177.38
一次性留工补贴	64,500.00	其他收益	64,500.00
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
宁波国家高新技术产业开发区经济发展局 2022 年度服务业发展专项资金（第三批）	50,000.00	其他收益	50,000.00
杭州市上城区发展改革和经济信息化局产业扶持金	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
其他	108,435.83	其他收益	108,435.83
小计	7,454,979.21		7,454,979.21

#### (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：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	2016 年 7 月 18 日	115,500,000.00	33.00	新设投资				
杭州信辰置业有限公司	2022 年 1 月 22 日	234,500,000.00	67.00	购买股权	2022 年 1 月 22 日	控制权转移	439.69	-606,295.34

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。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	234,500,000.00
— 购买日之前持有的股权于购买日的公允价值	111,480,195.80
— 其他	
合并成本合计	345,980,195.80
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	345,980,195.80
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	

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：

无

**(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：	577,411,654.73	569,250,182.58
货币资金	7,566,244.02	7,566,244.02
应收款项	522,579,922.72	522,579,922.72
存货	42,431,056.76	34,269,584.61
固定资产	4,463,853.08	4,463,853.08
无形资产	370,578.15	370,578.15
负债：	231,431,458.93	231,431,458.93
借款		
应付款项	17,250,213.49	17,250,213.49
预收款项	68,469,262.77	68,469,262.77
应付职工薪酬	233,310.00	233,310.00
应交税费	136,779,995.78	136,779,995.78
其他应付款	8,698,676.89	8,698,676.89
净资产	345,980,195.80	337,818,723.65
减：少数股东权益		
取得的净资产	345,980,195.80	337,818,723.65

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

单位：元币种：人民币

被购买方名称	购买日之前原持有股权在购买日的账面价值	购买日之前原持有股权在购买日的公允价值	购买日之前原持有股权按照公允价值重新计量产生的利得或损失	购买日之前原持有股权在购买日的公允价值的确定方法及主要假设	购买日之前与原持有股权相关的其他综合收益转入投资收益的金额
杭州信辰置业有限公司	111,480,195.80	111,480,195.80		权益法核算	

其他说明：

无



(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

单位:元币种:人民币

子公司名称	股权处置价款	股权处置比例 (%)	股权处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的确定依据	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额	丧失控制权之日剩余股权的比例 (%)	丧失控制权之日剩余股权的账面价值	丧失控制权之日剩余股权的公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益的金额
杭州颂都建筑装饰工程有限公司	217,700.00	100.00	转让	2022年3月29日	控制权转移	-729,323.18						

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

公司名称	股权取得方式	股权取得时点	实缴出资额	出资比例 (%)
杭州怡都企业管理合伙企业(有限合伙)	新设	2022年3月	114,940,709.00	100.00
杭州源都企业管理有限公司	新设	2022年3月	116,090,000.00	100.00
杭州淳都企业管理合伙企业(有限合伙)	新设	2022年9月	未实缴	91.00
杭州涟都企业管理有限公司	新设	2022年2月	未实缴	100.00
杭州济都企业管理有限公司	新设	2022年8月	未实缴	100.00
杭州浔都企业管理有限公司	新设	2022年8月	未实缴	100.00
杭州渊都企业管理有限公司	新设	2022年8月	未实缴	100.00
浙江宋都锂业有限公司	新设	2022年1月	未实缴	100.00
浙江宋都储能科技有限公司	新设	2022年9月	未实缴	51.00
建德市宋都储能科技有限公司	新设	2022年12月	未实缴	51.00

##### (2) 合并范围减少

公司名称	股权处置方式	股权处置时点
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
合肥宋都股权投资有限公司	注销清算	2022年3月3日
杭州佳瑞投资管理有限公司	注销清算	2022年10月28日
杭州博闲酒店管理有限公司	注销清算	2022年8月18日
杭州永都房地产开发有限公司	注销清算	2022年5月31日

公司名称	股权处置方式	股权处置时点
杭州博晓酒店管理有限公司	注销清算	2022 年 12 月 20 日
杭州惠都企业管理有限公司	注销清算	2022 年 12 月 20 日
杭州盛都企业管理有限公司	注销清算	2022 年 12 月 29 日
浙江自贸区源颂投资管理有限公司	注销清算	2022 年 12 月 23 日
浙江自贸区源盛投资管理有限公司	注销清算	2022 年 12 月 23 日
衢州宋都老字号商业管理有限公司	注销清算	2022 年 9 月 23 日
宁波奉化涌都置业有限公司	注销清算	2022 年 12 月 15 日
宁波奉化宋源置业有限公司	注销清算	2022 年 12 月 15 日
宁波奉化沛都置业有限公司	注销清算	2022 年 12 月 1 日
宁波奉化鸿都置业有限公司	注销清算	2022 年 12 月 15 日
宁波奉化祺宸企业管理有限公司	注销清算	2022 年 12 月 15 日
安徽泽都企业管理有限公司	注销清算	2022 年 6 月 15 日
南宁汉宸创展房地产开发有限公司	注销清算	2022 年 12 月 7 日
南宁文涵汇智房地产开发有限公司	注销清算	2022 年 12 月 7 日
杭州宋都汇都企业管理有限公司	注销清算	2022 年 12 月 15 日
杭州泽都企业管理合伙企业（有限合伙）	注销清算	2022 年 12 月 29 日
杭州澎都企业管理有限公司	注销清算	2022 年 12 月 29 日
苏州恒都房地产有限公司	注销清算	2022 年 1 月 26 日
南宁登桂园房地产有限公司	注销清算	2022 年 9 月 26 日
宁波奉化涵都企业管理有限公司	注销清算	2022 年 12 月 15 日
宁波奉化盛都企业管理有限公司	注销清算	2022 年 12 月 20 日
杭州智渊企业管理有限公司	注销清算	2022 年 12 月 20 日
广西沅锦投资有限公司	注销清算	2022 年 9 月 26 日
舟山泮源企业管理有限公司	注销清算	2022 年 12 月 22 日

## 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
杭州浦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
舟山蓝郡置业有限公司	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
桐庐桐郡置业有限公司	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
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
杭州浩扬企业管理有限公司	浙江杭州	浙江杭州	商务服务业		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：  
无

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	-32,957,376.22		35,953,695.23
杭州禹泰贸易有限公司	50.00	-6,965,015.05		353,993,028.84
合肥印象西湖房地产投资有限公司	49.00	-30,043,972.10		117,332,086.39
南宁市浙创投资有限公司	20.00	-958,514.63		44,107,966.00
杭州鸿扬投资管理有限公司	35.00	-443,741.25		73,983,636.92
杭州锦昊房地产开发有限公司	66.00	135,689,984.59		115,206,190.19

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	102,529.28		102,529.28	96,791.75		96,791.75	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	88,206.24	200,000.00	288,206.24	204,957.21		204,957.21	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	53,043.65	5.55	53,049.20	24,301.81	4,802.07	29,103.88	61,144.02	5.55	61,149.57	29,642.75	1,430.08	31,072.83
南宁市浙创投资	57,334.84	1,074.01	58,408.84	33,885.24	11,032.17	44,917.41	47,970.76	927.07	48,897.83	27,410.25	7,516.88	34,927.13

有限公司												
杭州鸿扬投资管理 有限公司	199,508. 89	1,203.75	200,712. 64	179,574. 45		179,574. 45	221,850. 87	1,147.3 5	222,998. 22	188,707. 44	13,025.8 2	201,733. 26
杭州锦昊房地 产开发有限公司	33,979.9 8	1.49	33,981.4 7	16,525.9 9		16,525.9 9	300,405. 24	2,596.5 1	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		-4,703.54	-4,703.54	9,308.06		-611.85	-611.85	12,709.33
杭州禹泰贸易有限公司		-5.53	-5.53	-8,425.90		-	-	8,614.38
合肥印象西湖房地产 投资有限公司	794.39	-6,131.42	-6,131.42	-3,507.81	3,125.56	-	-	2,945.94
南宁市浙创投资有限 公司	5,425.03	-479.26	-479.26	205.16	25,991.75	431.11	431.11	-29.03
杭州鸿扬投资管理有 限公司		-126.78	-126.78	9,462.01		-398.76	-398.76	-4,960.20
杭州锦昊房地产开发 有限公司	270,804.16	20,559.09	20,559.09	-10,664.60	0.09	-	-	3,359.43
						1,666.54	1,666.54	

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 22 日	32%	34%

(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	18,000.00
--现金	18,000.00
购买成本/处置对价合计	18,000.00
减: 按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	-275,148.92
差额	293,148.92
其中: 调整资本公积	293,148.92
调整盈余公积	
调整未分配利润	

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
舟山弘都置业有限公司	浙江杭州	浙江杭州	投资管理		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



浙江瑾锐投资管理 有限公司	浙江德清	浙江杭州	房地产投 资		33.00	权益法核算
杭州楨诚 商业管理 发展有限 公司	浙江杭州	浙江杭州	商业管理		30.00	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	3,112,820,913.81	7,457,743,708.73	2,976,932,726.98	7,197,023,858.36
其中：现金和现金等价物	111,154,147.93	199,401,041.13	32,603,841.01	1,176,134,008.66
非流动资产	16,688.58	38,192,498.76	26,164.94	16,782,635.78
资产合计	3,112,837,602.39	7,495,936,207.49	2,976,958,891.92	7,213,806,494.14
流动负债	1,212,496,380.42	4,446,478,883.32	1,055,689,189.64	3,943,878,712.78
非流动负债		3,099,900,000.00		3,305,187,875.00
负债合计	1,212,496,380.42	7,546,378,883.32	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	1,900,341,221.97	-50,442,675.83	1,921,269,702.28	-35,260,093.64
按持股比例计算的净资产份额	950,170,610.97	-25,221,337.91	960,634,851.13	-17,630,046.81
调整事项				
—商誉				
—内部交易未实现利润		-12,409,829.81		-12,409,829.81

—其他		602,921,590.78		602,921,590.78
对合营企业权益投资的账面价值	950,170,610.97	565,290,423.06	960,634,851.13	572,881,714.16
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值				
营业收入	57,917,103.85		310,802,544.04	
财务费用	-297,639.35	-1,066,833.59	-838,538.96	-2,368,065.41
所得税费用		-3,331,487.73	-679,256.64	-6,483,767.93
净利润	-20,928,480.31	-15,182,582.19	-29,915,176.13	-14,015,171.26
终止经营的净利润				
其他综合收益				
综合收益总额	-20,928,480.31	-15,182,582.19	-29,915,176.13	-14,015,171.26
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	199,793,785.26	612,948,748.05	231,181,762.24	736,732,983.06
其中：现金和现金等价物	71,503,070.88	60,180,062.31	115,714,864.75	203,267,175.17
非流动资产	221,410,748.64	129,673.38	200,260,924.45	228,571.38
资产合计	421,204,533.90	613,078,421.43	431,442,686.69	736,961,554.44
流动负债	38,218,892.30	52,315,265.10	38,508,599.37	136,636,348.09
非流动负债				
负债合计	38,218,892.30	52,315,265.10	38,508,599.37	136,636,348.09
少数股东权益				
归属于母公司股东权益	382,985,641.60	560,763,156.33	392,934,087.32	600,325,206.35

按持股比例计算的净资产份额	187,662,964.39	185,051,841.59	192,537,702.79	198,107,318.10
调整事项				
—商誉				
—内部交易未实现利润			-37,841.21	-295,720.62
—其他	4,409,999.99	470,782.25	4,409,999.99	470,782.25
对合营企业权益投资的账面价值	192,072,964.38	185,522,623.84	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	9,883,874.31	8,321,635.78	275,112,282.07	1,037,674,823.68
财务费用	-730,682.78	-2,158,659.95	-942,909.09	-3,246,669.89
所得税费用	-3,316,062.86		10,064,410.88	47,181,277.92
净利润	-9,948,445.72	-8,665,926.93	31,937,694.38	192,102,761.92
终止经营的净利润				
其他综合收益	-9,948,445.72	-8,665,926.93	31,937,694.38	192,102,761.92
综合收益总额				
本年度收到的来自合营企业的股利		9,900,000.00		

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	
	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	舟山弘都置业有限公司
流动资产	1,390,619,080.42	1,209,423,002.73	1,559,773,412.59	1,859,688,608.72
非流动资产	26,184.61		54,649.89	11,789,096.79
资产合计	1,390,645,265.03	1,209,423,002.73	1,559,828,062.48	1,871,477,705.51
流动负债	424,902,381.72	634,172,848.62	610,795,486.63	1,368,727,993.88
非流动负债	1,340,634.99		1,340,634.99	
负债合计	426,243,016.71	634,172,848.62	612,136,121.62	1,368,727,993.88
少数股东权益				

归属于母 公司股东 权益	964,402,248.32	575,250,154.11	947,691,940.86	502,749,711.63
按持股比 例计算的 净资产份 额	192,880,449.67	281,872,575.52	189,538,388.18	246,347,358.70
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	192,880,449.67	281,872,575.52	189,538,388.18	246,347,358.70
存在公开 报价的联 营企业权 益投资的 公允价值				
营业收入	191,692,059.63	872,135,112.90	2,691,120,175.47	
净利润	16,710,307.46	72,500,442.48	198,373,669.68	-8,520,499.68
终止经营 的净利润				
其他综合 收益				
综合收益 总额	16,710,307.46	72,500,442.48	198,373,669.68	-8,520,499.68
本年度收 到的来自 联营企业 的股利				

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
	杭州楨诚商业管理发展 有限公司	杭州楨诚商业管理发展 有限公司
流动资产	17,300,816.56	
非流动资产	376,925,106.14	
资产合计	394,225,922.70	
流动负债	7,532,888.93	
非流动负债		
负债合计	7,532,888.93	

少数股东权益		
归属于母公司股东权益	386,693,033.77	
按持股比例计算的净资产份额	116,007,910.13	
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	116,007,910.13	
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值		
营业收入		
净利润	-273,632.89	
终止经营的净利润		
其他综合收益		
综合收益总额	-273,632.89	
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	-23,457,259.57	1,626,374.73
宁波奉化源都企业管理有限公司	20,972,957.76	-20,972,957.76	

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 12 月 31 日止，本公司存在一定的信用集中风险，本公司应收账款的 59.61% (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如下：

金融负债按剩余到期日分类如下：

项目	期末余额				
	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	3,964,401,446.12	4,372,705,761.24	946,734,330.69	2,563,731,650.55	862,239,780.00
应付票据	408,444.71	408,444.71	408,444.71		
应付账款	3,250,763,918.53	3,250,763,918.53	3,250,763,918.53		
其他应付款	6,363,915,155.68	6,444,382,226.13	6,444,382,226.13		
应付债券	246,418,850.07	282,473,358.91	19,504,000.00	262,969,358.91	
长期应付款	12,375,929.33	31,441,481.81	26,246,316.81	4,471,722.00	723,443.00
其他非流动负债	741,135,154.11	879,999,205.35	97,077,570.03	782,921,635.32	
合计	14,579,418,898.55	15,262,174,396.68	10,785,116,806.90	3,614,094,366.78	862,963,223.00

项目	上年年末余额				
	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	

项目	上年年末余额				
	账面价值	未折现合同金额	1 年以内	1-3 年	3 年以上
合计	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 12 月 31 日止，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			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
<b>一、持续的公允价值计量</b>				
(一) 交易性金融资产			1,950,492.83	1,950,492.83
1. 以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产			1,950,492.83	1,950,492.83
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资				
(3) 理财产品			1,950,492.83	1,950,492.83
2. 指定以公允价值计量且其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				
(二) 其他债权投资				
(三) 其他权益工具投资			169,883,357.30	169,883,357.30
(四) 投资性房地产				
1. 出租用的土地使用权				



2. 出租的建筑物				
3. 持有并准备增值后转让的土地使用权				
(五) 生物资产				
1. 消耗性生物资产				
2. 生产性生物资产				
<b>持续以公允价值计量的资产总额</b>			171,833,850.13	171,833,850.13
(六) 交易性金融负债				
1. 以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债				
其中：发行的交易性债券				
衍生金融负债				
其他				
2. 指定为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债				
<b>持续以公允价值计量的负债总额</b>				
<b>二、非持续的公允价值计量</b>				
(一) 持有待售资产				
<b>非持续以公允价值计量的资产总额</b>				
<b>非持续以公允价值计量的负债总额</b>				

**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。

**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场、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）、苏州极创槿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	29.04	29.04

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。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 29.04%的股份。

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

本公司子公司的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

本公司合营和联营企业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
浙江瑾锐投资管理有限公司	合营企业
杭州城投栢诚投资合伙企业（有限合伙）	合营企业
杭州栢诚投资管理有限公司	合营企业
浙江物产宋都旅游文化有限公司	合营企业
浙江宋都锂业科技有限公司	合营企业
柳州双都置业有限公司	联营企业
贵港大龙置业有限公司	联营企业
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
嘉兴栢诚投资合伙企业（有限合伙）	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
郑羲亮	其他
朱轶桦	其他
朱瑾	其他
杭州西奥电梯有限公司	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	其他
浙江致中和实业有限公司	其他
杭州致中和国养食品有限公司	其他

浙江致中和生物工程有限公司	其他
建德致中和酒销售有限公司	其他
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
宁波奉化宋都物业服务服务有限公司	其他
衢州常山宋都物业服务服务有限公司	其他
杭州和宏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
杭州鸿都信息工程有限公司	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	获批的交易额度（如适用）	是否超过交易额度（如适用）	上期发生额
杭州宋都物业经营管理有限公司	接受劳务	59,666,456.77			91,161,306.02
杭州宋都物业经营管理有限公司	采购商品	359,210.13			1,153,485.34
厦门禹洲鸿图地产开发有限公司	接受劳务				66,037,735.84
杭州颂都会展有限公司	接受劳务	994,496.79			5,502,949.33
宁波致中和酒销售有限公司	采购商品	1,479,146.88			1,265,804.77
桐庐大奇山都酒店有限公司	接受劳务	75,135.80			21,683.00
桐庐大奇山都酒店有限公司	采购商品				164,872.71
杭州绿城申润置业有限公司	采购商品	400,000.00			
杭州西奥电梯有限公司	接受劳务	966,152.24			
杭州西奥电梯有限公司	采购商品	5,096,340.81			
杭州楨诚投资管理有限公司	接受劳务				401,912.63
杭州宋都嘉和酒店管理有限公司	接受劳务	4,439.62			76,389.40
建德致中和酒销售有限公司	采购商品	1,414,028.00			41,582.27
宁波奉化宋都物业服务服务有限公司	接受劳务	2,209,703.97			
衢州常山宋都物业服务服务有限公司	接受劳务	1,047,930.54			
杭州和宏物业服务服务有限公司	接受劳务	3,426,892.16			
杭州和宏物业服务服务有限公司	采购商品	454,077.90			
杭州宋都和美物业服务服务有限公司	接受劳务	1,637,989.38			
杭州和瑞商贸服务有限公司	采购商品	354,972.42			
杭州鸿都信息工程有限公司	采购商品	127,932.73			

杭州致中和国养食品有限公司	采购商品	2,181.24		
---------------	------	----------	--	--

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
贵港大龙置业有限公司	提供劳务		56,603,773.58
柳州双都置业有限公司	提供劳务		26,460,000.00
舟山弘都置业有限公司	提供劳务	2,258,456.76	2,358,490.57
舟山恺融房地产开发有限公司	提供劳务	424,528.30	
绍兴广都房地产开发有限公司	提供劳务	5,438,832.07	
杭州信辰置业有限公司	提供劳务		1,415,998.12
德清德瑞置业有限公司	提供劳务		166,037.74

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	4,186,441.70	2,688,299.12
杭州宋都物业经营管理有限公司	办公用房	486,182.21	456,532.78
浙江宋都控股有限公司	办公用房	130,815.23	130,906.34
绍兴广都房地产开发有限公司	办公用房		5,504.59
桐庐大奇山郡置业有限公司	办公用房	14,882.00	

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
浙江宋都控股有限公司	74,550.00	2020年5月	2023年5月	否
	24,700.00	2020年6月	2023年6月	否
	39,425.00	2020年7月	2023年7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
	41,660.00	2021年3月	2024年3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	3,470.00	2017年6月	2027年6月	否
贵港大龙置业有限公司[注 1]	7,700.00	2021年1月	2024年1月	否
柳州双都置业有限公司[注 2]	5,439.00	2021年3月	2024年3月	否
合计	233,044.00			

注 1：公司为宋都控股及其子公司提供的担保，均由宋都控股、俞建午提供反担保。具体详见本附注十四、2（1）。

注 2：具体详见本附注十四、2（1）。

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
浙江宋都控股有限公司	20,000.00	2021年8月	2024年8月	否
	2,000.00	2021年4月	2022年12月	否
	58,044.41	2021年8月	2022年8月	否
俞建午	3,800.00	2021年9月	2023年1月	否
	158,242.98	2021年6月	2023年12月	否

关联担保情况说明

□适用 √不适用

**(5). 关联方资金拆借**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

关联方	拆借金额	归还金额	计付利息
拆入			
杭州恒宸企业管理合伙企业（有限合伙）	370,453.00	1,700.00	
杭州江悦郡置业有限公司	39,350,000.00		
杭州金兴房地产开发有限公司	14,700,000.00		
杭州夏宇房地产开发有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00	

绿地控股集团杭州双塔置业有限公司	120,000,000.00		
宁波宸都企业管理合伙企业（有限合伙）	116,911.00		
宁波奉化源都企业管理有限公司	2,530,000.00		
衢州融晟置业有限公司		76,000.00	
绍兴广都房地产开发有限公司			2,865,205.48
浙江宋都控股有限公司[注]	1,685,560,265.00	1,939,801,871.00	
浙江自贸区腾源投资管理合伙企业（有限合伙）	618.75	1,280.90	
舟山弘都置业有限公司	28,672,975.90		
杭州西奥电梯有限公司		787,497,298.77	125,165,305.89

注：本期公司控股股东宋都控股通过杭州泰翔投资管理有限公司、杭州泰强贸易有限公司、大运盈通（杭州）实业有限公司三家公司向本公司拆出资金，通过此方式本公司拆入增加 544,256,000.00 元，归还减少 915,718,919.00 元，均未计利息。

关联方	拆借金额	收回金额	计收利息
拆出			
杭州栎诚投资管理有限公司		1,740,000.00	44,073.40
杭州恒宸企业管理合伙企业（有限合伙）	400.00		
杭州绿城申润置业有限公司		43,200,000.00	
嘉兴栎诚投资合伙企业（有限合伙）	540,996,007.77	460,347,298.77	
柳州双都置业有限公司	1,000,000.00		
宁波宸都企业管理合伙企业（有限合伙）	1,000.00		
桐庐大奇山郡置业有限公司	35,000,000.00		
浙江自贸区利源投资管理合伙企业（有限合伙）	1,000.00	2,091.58	
浙江自贸区乾源投资管理合伙企业（有限合伙）	1,405.54	5,060.15	
浙江自贸区腾源投资管理合伙企业（有限合伙）	700.00		
舟山恺融房地产开发有限公司	142,333.44	2,468,033.05	

(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	1,092.58	2,174.29

(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	杭州宋都嘉和酒店管理有限公司	218,333.57	10,916.68	21,811.31	1,090.57
应收账款	舟山弘都置业有限公司	62,990.00	3,149.50		
应收账款	杭州宋都物业经营管理有限公司	218,782.00	10,939.10		
预付款项	杭州宋都物业经营管理有限公司			9,558.97	
预付款项	厦门禹洲鸿图地产开发有限公司			229,911.17	
其他应收款	贵港大龙置业有限公司	268,532,465.63	99,446,724.57	267,214,242.63	
其他应收款	舟山恺融房地产开发有限公司	143,220,461.49	18,520,461.49	145,887,793.10	12,793,617.66
其他应收款	柳州双都置业有限公司	130,506,498.81	41,435,745.87	129,506,498.81	
其他应收款	杭州绿城申润置业有限公司	5,600,000.00		48,800,000.00	38,635,419.41
其他应收款	杭州栎诚投资管理有限公司	19,776,460.19		21,695,901.91	
其他应收款	桐庐大奇山郡旅游开发有限公司	25,000,000.00		25,000,000.00	
其他应收款	宁波宸都企业管理合伙企业（有限合伙）	18,696,808.75		18,695,808.75	
其他应收款	杭州金溪生物技术有限公司	711,000.00		711,000.00	
其他应收款	德清德瑞置业有限公司	176,000.00		176,000.00	
其他应收款	杭州恒宸企业管理合伙企业（有限合伙）	184,230.00		183,830.00	
其他应收款	浙江瑾锐投资管理有限公司	165,000.00		165,000.00	
其他应收款	浙江自贸区乾源投资管理合伙企业（有限合伙）	7,845.39		11,500.00	
其他应收款	浙江自贸区腾源投资管理合伙企业（有限合伙）	5,700.00		5,000.00	
其他应收款	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	
其他应收款	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	
其他应收款	宁波奉化源都企业管理有限公司	797.80		797.80	
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

其他应收款	嘉兴桢诚投资合伙企业（有限合伙）	86,225,188.04		2,788,239.52	
其他应收款	桐庐大奇山郡置业有限公司	61,619,901.34		26,619,901.34	
其他应收款	朱轶桦			26,875.00	1,343.75

(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	79,599,138.46	34,566,086.90
应付账款	杭州宋都嘉和酒店管理有限公司		120,367.36
应付账款	桐庐大奇山郡酒店有限公司	101,241.00	101,241.00
应付账款	宁波致中和酒销售有限公司	666,306.50	37,930.00
应付账款	浙江致中和实业有限公司	1,371.70	1,371.70
应付账款	杭州颂都会展有限公司	2,888,704.04	4,680,254.44
应付账款	杭州鸿都信息工程有限公司	85,773.48	
应付账款	杭州和瑞商贸服务有限公司	193,668.20	
应付账款	衢州常山宋都物业服务有限公司	1,281,423.19	
应付账款	宁波奉化宋都物业服务有限公司	1,123,908.03	
应付账款	杭州和宏物业服务有限公司	3,880,970.06	
应付账款	杭州宋都和美物业服务有限公司	1,637,989.38	
应付账款	建德致中和酒销售有限公司	1,005,271.21	
应付账款	杭州西奥电梯有限公司	2,325,097.71	
预收款项	浙江宋都控股有限公司	98,111.43	103,016.99
预收款项	杭州宋都物业经营管理有限公司	138,909.22	218,782.00
预收款项	浙江致中和生物工程有限公司		6,640.37
合同负债	郑羲亮		1,076,887.16
其他应付款	浙江宋都控股有限公司	117,221,313.00	
其他应付款	舟山荣都置业有限公司	536,927,907.75	536,927,907.75
其他应付款	杭州信辰置业有限公司		412,249,450.00
其他应付款	衢州融晟置业有限公司	257,406,999.96	257,482,999.96
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
其他应付款	舟山弘都置业有限公司	278,320,000.00	249,647,024.10
其他应付款	宁波奉化源都企业管理有限公司	50,747,000.00	48,217,000.00
其他应付款	德清德宁置业有限公司	169,950,000.00	169,950,000.00
其他应付款	杭州金兴房地产开发有限公司	58,800,000.00	44,100,000.00
其他应付款	嘉兴桢诚投资合伙企业（有限合伙）		21,977,132.68
其他应付款	嘉兴诚璟投资合伙企业（有限合伙）	28,101,000.00	28,101,000.00
其他应付款	杭州恒宸企业管理合伙企业（有限合伙）	20,118,507.40	19,445,254.40
其他应付款	宁波宸都企业管理合伙企业（有限合伙）	35,468,009.78	28,784,098.78
其他应付款	浙江锦翌投资管理有限公司	7,446,000.00	7,446,000.00
其他应付款	朱轶桦		1,640,425.00
其他应付款	朱瑾		2,719,465.00
其他应付款	郭轶娟	892,108.00	3,626,444.00
其他应付款	杭州夏宇房地产开发有限公司	164,677,770.13	164,677,770.13
其他应付款	浙江致中和生物工程有限公司	30,000.00	
其他应付款	绍兴广都房地产开发有限公司	4,393,972.60	1,528,767.12
其他应付款	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

其他应付款	杭州宋都物业经营管理有限公司	2,665,336.94	1,253,668.15
其他应付款	宁波奉化花祺置业有限公司	13,530,000.00	13,530,000.00
其他应付款	杭州宋都嘉和酒店管理有限公司	2,100.00	1,100,000.00
其他应付款	杭州江悦郡置业有限公司	62,317,926.05	22,967,926.05
其他应付款	浙江致中和实业有限公司	589,070.00	
其他应付款	建德致中和酒销售有限公司	1,368,177.71	959,193.98
其他应付款	杭州和瑞商贸服务有限公司	4,665.00	
其他应付款	杭州鸿都信息工程有限公司	2,280.00	
其他应付款	宁波致中和酒销售有限公司	160,358.00	38,510.00
其他应付款	杭州城投楨诚投资合伙企业(有限合伙)		3,569,021.37
其他应付款	浙江物产宋都旅游文化有限公司	19,428,904.11	
其他应付款	浙江宋都锂业科技有限公司	24,697,286.23	
其他应付款	杭州西奥电梯有限公司	653,220,431.78	

### 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

## 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

## 1、为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

### (1) 为关联方提供的担保事项

①截至 2022 年 12 月 31 日止，本公司以 236,600.00 万元定期存单作为质押，为控股股东宋都控股及其关联方的 216,435.00 万元借款提供担保，上述担保借款将分别于 2023 年 5 月、6 月、7 月、9 月、10 月到期，各月到期金额分别为 89,750.00 万元、24,700.00 万元、39,425.00 万元、11,400.00 万元、9,500.00 万元，于 2024 年 3 月到期金额为 41,660.00 万元。公司为宋都控股及其关联方提供质押担保的存单余额占公司期末净资产的 119.62%。

2021 年 5 月 27 日，本公司公告收到公司控股股东、实际控制人承诺函。宋都控股和实际控制人俞建午先生承诺通过变现各类资产等方式，逐步解决宋都股份以存单质押形式提供的担保事项，最晚于 2023 年 12 月 31 日前彻底消除存单质押的担保情形。截止本报告报出日，控股股东和实际控制人尚未开始履行 2023 年解决存单质押担保事项的承诺，其偿债能力存在重大不确定性，本期本公司就可能发生的财务担保损失计提预计负债 208,142.12 万元。

②截至 2022 年 12 月 31 日止，本公司为联营企业贵港大龙置业有限公司借款提供信用担保，担保金额为 7,700.00 万元，为联营企业柳州双都置业有限公司借款提供信用担保，担保金额为 5,439.00 万元。贵港大龙置业有限公司系贵港天空之城房地产项目公司，柳州双都置业有限公司系柳州时代之城房地产项目公司，两项目因受房地产行业波动影响导致目前停工，且项目销售不佳且短期内无复工计划，公司基于两项目于资产负债表日和期后项目进展状况，本期对上述两家联营企业财务担保合同计提信用减值损失 13,139.00 万元。

### (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 12 月 31 日止，绿地双塔置业融资余额 309,990.00 万元。

②本公司子公司宁波奉化鸿旭房地产开发有限公司因融资需要，与华夏银行股份有限公司宁波分行签订《最高额融资合同》，最高融资额度为 3.5 亿元，宁波市奉化区交通投资发展集团有限公司为该笔债务提供连带责任保证担保，宋都股份按照其间接持有的股权比例 60%提供反担保。截至 2022 年 12 月 31 日止，奉化鸿旭房产融资余额为 34,517.60 万元。

③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 12 月 31 日止，提供保证的借款余额 326,937.57 万元。

## 2、未决诉讼仲裁形成的或有负债及其财务影响

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，印象西湖按照诉讼进展情况累计计提预计负债 34,819,876.99 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

#### (1) 股份转让事项

2023 年 2 月 24 日，公司控股股东宋都控股与杭州西奥电梯有限公司（以下简称西奥电梯）签署《股份转让协议》，宋都控股将其持有本公司无限售流通股 12,000 万股转让给西奥电梯，股票转让价格为 2.5 元/股，转让价款共计 3 亿元。同时，西奥电梯、宋都控股、公司全资子公司杭州宋都房地产集团有限公司（以下简称宋都集团）于 2023 年 2 月 24 日签署《债权转让协议》，西奥电梯同意向宋都控股转让其享有对宋都集团的债权 3 亿元，西奥电梯以其对宋都控股的 3 亿元债权额抵消本次股份转让向宋都控股支付的对价。据此，在债权转让协议项下宋都控股应向西奥电梯支付的债权转让价款与宋都控股应向西奥电梯支付的股权转让款进行冲抵，西奥电梯无需另行支付转让款，另外宋都集团将应付西奥电梯的 3 亿元债务转至应付控股股东。《股权转让协议》与《债权债务转让协议》构成一揽子协议，西奥电梯、宋都控股及宋都集团签署《债权债务转让协议》构成关联交易，根据《股票上市规则》相关规定，交易金额已达到股东大会标准，尚需公司董事会、股东大会审议通过。截止本财务报表报出日，上述交易董事会、股东大会尚未审议通过。

#### (2) 其他资产负债表日后事项说明

公司于 2023 年 3 月 20 日收到中国证券监督管理委员会浙江监管局（以下简称浙江证监局）出具的《关于对宋都基业投资股份有限公司及相关责任人采取出具警示函措施的决定》（行政监管措施决定书[2023]17 号）（以下简称决定书），由于“浙江证监局在现场检查中发现公司存在以下问题：一是公司未披露 2021 年至 2022 年与控股股东及其关联方通过杭州泰翔投资管理有限公司等公司发生的大额关联资金往来；二是公司未披露与关联自然人俞建午、汪庆华、陈振宁之间的关联交易；三是公司为关联方提供担保未经过有关决策程序，也未履行信息披露义务；四是公司对重大对外投资进展未及时履行信息披露义务；五是公司独立性及财务核算存在不规范的情况。”等行为，浙江证监局对公司及公司董事长兼总裁俞建午、执行总裁汪庆华、副总裁兼财务负责人陈振宁、时任董事会秘书郑羲亮分别采取出具警示函的监督管理措施，并记入证券期货市场诚信档案。

## 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

### 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	其他地区	分部间抵销	合计
主营业务收入	660,652.35	172,181.67	84,677.85	5,425.03		137,422.49	785,514.42
主营业务成本	594,557.95	157,312.70	61,194.20	6,167.19		142,481.02	676,751.02
资产总额	7,485,958.91	571,189.83	1,040,450.99	79,024.02	1,665.22	5,416,968.22	3,761,320.75
负债总额	5,821,278.65	427,444.25	1,008,484.72	106,272.10	590.87	3,800,539.76	3,563,530.83

#### (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 37,600 万股，占其持有公司股份总数的 96.62%，占公司总股份的 28.06%。

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	30,500.00
	华夏银行西湖支行	7,100.00
合计		47,200.00

### (2) 实际控制人受到行政处罚及进展情况

2021 年 12 月 22 日，中国证券监督管理委员会出具《行政处罚决定书》，没收俞建午先生因内幕交易非公司股票违法所得 36,793,079.75 元，并处以 110,379,239.25 元的罚款。俞建午先生已于 2022 年 1 月 6 日缴纳了 36,793,079.75 元的违法所得，于 2022 年 7 月缴纳罚款 23,000,000.00 元，剩余罚款尚未缴纳。

## 8、其他

□适用 √不适用

## 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 年以内小计	
1 至 2 年	5,472,515.87
2 至 3 年	3,468,731.27
3 年以上	598,448.70
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				账面价值	期初余额			
	账面余额		坏账准备			账面余额		坏账准备	
	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

其中重要的应收账款核销情况

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：元币种：人民币

单位名称	期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例 (%)	坏账准备期末余额
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	
合计	8,695,638.72	91.15	

其他说明  
无

**(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	96,000,000.00	
其他应收款	334,924,215.04	368,291,346.00
合计	430,924,215.04	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	301,003,314.18
1 年以内小计	301,003,314.18
1 至 2 年	25,685,023.29
2 至 3 年	4,527,988.14
3 年以上	3,708,300.00
合计	334,924,625.61

**(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
往来款	334,920,519.93	366,287,445.60
押金保证金		2,000,000.00
其他	4,105.68	4,105.68
合计	334,924,625.61	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	205.29			205.29
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2022年12月31日 余额	410.57			410.57

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	205.29				410.57
合计	205.28	205.29				410.57

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

**(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	281,727,507.97	1年以内	84.12	
杭州旭都房地 产开发有 限公司	往来款	2,731,305.60	1年以内	0.82	
	往来款	12,460,909.89	1-2年	3.72	
	往来款	4,527,988.14	2-3年	1.35	

杭州澜都房地产开发有限公司	往来款	1,605,555.79	1 年以内	0.48	
	往来款	9,993,469.43	1-2 年	2.98	
杭州宋都新大健康管理 有限公司	往来款	10,000,000.00	1 年以内	2.99	
杭州盛都置业有限公司	往来款	3,199,149.67	1 年以内	0.96	
	往来款	2,089,759.65	1-2 年	0.62	
合计	/	328,335,646.14	/	98.04	

(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

按分类披露

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	334,924,625.61	100.00	410.57	0.01	334,924,215.04
其中：合并范围内关联方组合	334,920,519.93	99.99			334,920,519.93
其中：融资保障金组合		-			-
其中：账龄组合	4,105.68	0.01	410.57	10.00	3,695.11
合计	334,924,625.61	100.00	410.57	0.01	334,924,215.04

类别	上年年末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备					

类别	上年年末余额				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	0.01	368,291,346.00
其中：合并范围内关联方组合	366,287,445.60	99.46			366,287,445.60
其中：融资保证金组合	2,000,000.00	0.53			2,000,000.00
其中：账龄组合	4,105.68	0.01	205.28	5.00	3,900.40
合计	368,291,551.28	100.00	205.28	0.01	368,291,346.00

### 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	5,361,137,063.09		5,361,137,063.09	5,374,137,063.09		5,374,137,063.09
对联营、合营企业投资						
合计	5,361,137,063.09		5,361,137,063.09	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		13,000,000.00	5,361,137,063.09	

(2). 对联营、合营企业投资

适用 不适用

其他说明：

无

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	52,365.91	45,535.58	8,322,245.28	7,214,300.19
其他业务				
合计	52,365.91	45,535.58	8,322,245.28	7,214,300.19

(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	本期金额	合计
商品类型		
电梯设备	52,365.91	52,365.91
按经营地区分类		
浙江地区	52,365.91	52,365.91
按商品转让的时间分类		
在某一时刻确认收入	52,365.91	52,365.91
合计	52,365.91	52,365.91

合同产生的收入说明：

适用 不适用

与客户之间的合同产生的收入为 52,365.91 万元。

(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：

无

5、投资收益

适用 不适用

其他说明：

无

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	8,984,954.62	
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）	7,454,979.21	
计入当期损益的对非金融企业收取的资 金占用费	91,919.72	
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	2,934,800.00	
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	-2,212,811,222.15	财务担保合同预计损失
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	12,255,193.75	
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回	34,805,919.41	
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	-204,428,774.08	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
减：所得税影响额	4,896,080.09	
少数股东权益影响额	-16,823,915.82	
合计	-2,338,784,393.79	

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	-139.91	-2.83	-2.83
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-48.10	-0.97	-0.97

### (1) 基本每股收益

基本每股收益以归属于母公司普通股股东的合并净利润除以本公司发行在外普通股的加权平均数计算：

项目	本期金额	上期金额
归属于母公司普通股股东的合并净利润	-3,564,149,198.57	-394,332,743.88
本公司发行在外普通股的加权平均数	1,261,146,051.00	1,263,552,301.00
基本每股收益	-2.83	-0.31



项目	本期金额	上期金额
其中：持续经营基本每股收益	-2.83	-0.31
终止经营基本每股收益		

## (2) 稀释每股收益

稀释每股收益以归属于母公司普通股股东的合并净利润（稀释）除以本公司发行在外普通股的加权平均数（稀释）计算：

项目	本期金额	上期金额
归属于母公司普通股股东的合并净利润（稀释）	-3,564,149,198.57	-394,332,743.88
本公司发行在外普通股的加权平均数（稀释）	1,261,146,051.00	1,263,552,301.00
稀释每股收益	-2.83	-0.31
其中：持续经营稀释每股收益	-2.83	-0.31
终止经营稀释每股收益		

## 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：2023 年 4 月 27 日

#### 修订信息

适用 不适用