

宋都基业投资股份有限公司

2018 年度审计报告

目 录

一、审计报告.....	第 1—7 页
二、财务报表.....	第 8—15 页
(一) 合并资产负债表.....	第 8 页
(二) 母公司资产负债表.....	第 9 页
(三) 合并利润表.....	第 10 页
(四) 母公司利润表.....	第 11 页
(五) 合并现金流量表.....	第 12 页
(六) 母公司现金流量表.....	第 13 页
(七) 合并所有者权益变动表.....	第 14 页
(八) 母公司所有者权益变动表.....	第 15 页
三、财务报表附注.....	第 16—103 页



审计报告

天健审〔2019〕1528号

宋都基业投资股份有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了宋都基业投资股份有限公司(以下简称宋都股份公司)财务报表,包括2018年12月31日的合并及母公司资产负债表,2018年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表,以及相关财务报表附注。

我们认为,后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制,公允反映了宋都股份公司2018年12月31日的合并及母公司财务状况以及2018年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则,我们独立于宋都股份公司,并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信,我们获取的审计证据是充分、适当的,为发表审计意见提供了基础。

三、关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断,认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景,我们不

对这些事项单独发表意见。

（一）存货可变现净值

1. 事项描述

如财务报表附注三(十二)和五(一)5所述,截至2018年末宋都股份公司存货价值为1,450,402.80万元,占期末资产总额的60.32%。在确定存货可变现净值过程中,宋都股份公司管理层(以下简称管理层)需对每个拟开发产品和在开发产品达到完工状态时将要发生的建造成本作出合理预计,并测算每个存货项目的估计售价和估计将要发生的销售费用以及相关销售税金等,该过程涉及重大的管理层判断和估计。

由于存货在宋都股份公司资产中所占比重较高,且估计房地产项目达到完工状态时将要发生的建造成本和预期售价存在固有风险,特别是考虑到当前的政策环境,各个城市推出的各种应对房地产市场的措施,我们将存货的可变现净值的评估识别为关键审计事项。

2. 审计应对

我们针对存货可变现净值的评估所执行的审计程序主要包括:

- (1) 了解宋都股份公司各存货项目所在区域的房地产调控政策;
- (2) 评价管理层与治理层编制和监督管理预算以及预测各存货项目的建造成本相关的关键内部控制的设计和运行的有效性;
- (3) 结合取得的监理报告对主要存货项目进行实地观察,检查并复核了项目实际发生的开发成本的归集与分配,并询问管理层项目开发进度和最新预测所反映的预计总成本;
- (4) 将各存货项目的预计建造成本与最新预算进行比较,以评价管理层预测的准确性和预算过程;
- (5) 将管理层估计售价与已经预售并签约的销售价格、在房地产管理部门的备案价格,以及同地区相近楼盘的销售价格比较,以确认管理层制定的估计售价的合理性。

（二）对合营联营企业的股权投资和相关往来款项的减值

1. 事项描述

如财务报表附注五(一)4和8所述,2018年末宋都股份公司对合营联营企业股权投资余额245,741.09万元,按照持股比例向该等合营联营企业及其关联方提供160,769.71万元的配套资金支持开发。由于被投资单位所处的区域政策环境、后续开发投入和未来盈利情况直接影响按权益法核算的股权投资及应收款项的减值,该风险对公司本年及以后年度的利润影响较为重要,因此,我们将长期股权投资项目的核算和相关往来款项的减值识别为关键审计事项。

2. 审计应对

我们实施的审计程序主要包括:

(1) 获取与合作方签订的合作协议、被投资公司章程、组织架构及管理人员任命等文件,关注对外投资的目的。通过检查相关文件记录,了解宋都股份公司对所投资合营、联营企业的重大影响情况,包括在该等企业的董事会中委派代表、参与财务和经营政策制定以及关联交易情况等;

(2) 与管理层进行讨论,评估宋都股份公司对合营联营企业的重大决策及经营相关活动的实际影响情况;

(3) 取得被投资企业管理层编制的财务报表,重新计算本年应确认的投资收益金额,并将我们的计算结果与公司账面确认金额进行比较;计算被投资企业资产负债率、流动比率等偿债能力指标,评估对被投资企业的债权是否安全,是否存在减值风险;

(4) 获取管理层对所投资项目的未来盈利情况预测,评价长期股权投资及其他应收款项的减值风险;

(5) 派出有经验的审计人员对合营、联营企业管理层编制的财务报表实施现场审计或审阅。

(三) 为关联方债务提供担保

1. 事项描述

如财务报表附注九(二)3所述,截至2018年末宋都股份公司为大股东浙江宋都控股有限公司及其附属企业的借款提供担保金额为321,183.00万元,为合营、联营企业的借款提供担保金额为165,500.00万元,合计486,683.00万元,占宋都股份公司期末归属于母公司净资产金额的118.13%。由于被担保企业的偿

债能力对宋都股份公司的生产经营会产生重大影响，因此，我们将为关联方提供的债务担保识别为关键审计事项。

2. 审计应对

我们实施的审计程序主要包括：

(1) 检查宋都股份公司为关联方提供担保前是否履行了董事会、股东大会决策程序，是否在董事会、股东大会审批的额度内提供担保；

(2) 获取被担保企业管理层编制的财务报表，分析其偿债能力指标；

(3) 获取被担保企业主要资产、负债清单，并估计主要资产的预计可变现值，评价被担保企业的偿债能力；

(4) 获取被担保企业出具的其有能力偿还债务的承诺和声明。

(四) 房地产项目收入确认

1. 事项描述

如财务报表附注五(一)17和五(二)1所述，宋都股份公司2018年度实现营业收入459,219.77万元，2018年末预收售房款958,555.23万元。宋都股份公司在满足下述条件时予以确认收入：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交付证明。由于房地产项目的销售收入对宋都股份公司的重要性以及对当期利润的重大影响，因此，我们将房地产项目的收入确认识别为关键审计事项。

2. 审计应对

我们实施的审计程序主要包括：

(1) 评价与房地产项目收入确认相关的关键内部控制的设计和运行有效性，对收入循环的关键内部控制的设计和执实施控制测试和穿行测试；

(2) 检查房产销售合同主要条款，以评价房地产项目的收入确认政策是否符合相关会计准则的要求；

(3) 就本年确认房产销售收入的项目，选取样本，检查销售合同及可以证明房产已达到交付条件的支持性文件，以评价相关房产销售收入是否已按照既定的收入确认政策进行确认；

(4) 对已达到交付条件尚未交付的房产，项目外勤现场实施监盘，并对盘点

差异取得支持性证据，同时抽查部分客户进行电话访谈未办理交付的原因；

(5) 就资产负债表日前后确认房产销售收入的项目，选取样本，检查可以证明房产已达到交付条件的支持性文件，以评价相关房产销售收入是否在恰当的期间确认；

(6) 获取各房地产项目本年开盘预售进度，检查房屋预售证取得情况、销售合同、收款凭证；并了解同时期项目所在地区周边类似楼盘的销售价格，并与宋都股份公司的销售价格相比较。

四、其他信息

管理层对其他信息负责。其他信息包括年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息，我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。

结合我们对财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。

基于我们已执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。在这方面，我们无任何事项需要报告。

五、管理层和治理层对财务报表的责任

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

在编制财务报表时，管理层负责评估宋都股份公司的持续经营能力，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。

宋都股份公司治理层（以下简称治理层）负责监督宋都股份公司的财务报告过程。

六、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

(一) 识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

(二) 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

(三) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

(四) 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对宋都股份公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致宋都股份公司不能持续经营。

(五) 评价财务报表的总体列报、结构和内容（包括披露），并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

(六) 就宋都股份公司中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

我们还就已遵守与独立性相关的职业道德要求向治理层提供声明，并与治理层沟通可能被合理认为影响我们独立性的所有关系和其他事项，以及相关的防范措施。

从与治理层沟通过的事项中，我们确定哪些事项对本期财务报表审计最为重要，因而构成关键审计事项。我们在审计报告中描述这些事项，除非法律法规禁止公开披露这些事项，或在极少数情形下，如果合理预期在审计报告中沟通某事项造成的负面后果超过在公众利益方面产生的益处，我们确定不应在审计报告中沟通该事项。

天健会计师事务所（特殊普通合伙）



中国注册会计师：
（项目合伙人）



中国注册会计师：



二〇一九年三月二十八日



合并资产负债表

2018年12月31日

会合01表

单位：人民币元

编制单位：宋都基业投资股份有限公司

资产	注释号	期末数	期初数	负债和所有者权益 (或股东权益)	注释号	期末数	期初数
流动资产：				流动负债：			
货币资金		3,685,636,752.14	2,006,526,483.05	短期借款	15	300,000,000.00	1,100,000,000.00
结算备付金				向中央银行借款			
拆出资金				吸收存款及同业存放			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				拆入资金			
衍生金融资产				以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
应收票据及应收账款	2	20,128,553.13	4,927,926.14	衍生金融负债			
预付款项	3	12,552,496.63	6,673,919.10	应付票据及应付账款	16	1,456,526,178.88	734,766,298.20
应收保费				预收款项	17	9,597,882,956.53	5,476,421,665.12
应收分保账款				卖出回购金融资产款			
应收分保合同准备金				应付手续费及佣金			
其他应收款	4	2,295,886,823.57	2,205,216,288.32	应付职工薪酬	18	35,014,277.12	20,509,587.52
买入返售金融资产				应交税费	19	357,189,914.09	151,863,607.11
存货	5	14,504,027,962.16	10,526,665,161.86	其他应付款	20	2,765,734,903.07	1,109,898,643.86
持有待售资产				应付分保账款			
一年内到期的非流动资产				保险合同准备金			
其他流动资产	6	645,359,499.88	455,922,771.93	代理买卖证券款			
流动资产合计		21,163,592,087.51	15,205,932,550.40	代理承销证券款			
				持有待售负债			
				一年内到期的非流动负债	21	1,114,000,000.00	1,127,225,500.00
				其他流动负债	22	952,478,668.17	598,724,146.26
				流动负债合计		16,578,826,897.86	10,319,409,448.07
				非流动负债：			
				长期借款	23	2,701,880,000.00	3,373,180,000.00
				应付债券			
				其中：优先股			
				永续债			
				长期应付款	24	127,461,574.88	42,681,934.79
				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		2,829,341,574.88	3,415,861,934.79
				负债合计		19,408,168,472.74	13,735,271,382.86
非流动资产：				所有者权益(或股东权益)：			
发放委托贷款及垫款				实收资本(或股本)	25	1,340,122,326.00	1,340,122,326.00
可供出售金融资产	7	9,572,085.00	367,195,363.91	其他权益工具			
持有至到期投资				其中：优先股			
长期应收款				永续债			
长期股权投资	8	2,457,410,871.06	1,786,209,296.05	资本公积	26	406,947,313.73	406,926,841.36
投资性房地产	9	23,521,156.73	27,173,369.21	减：库存股	27	-742,474.79	-27,824.31
固定资产	10	59,935,855.92	58,054,287.67	其他综合收益			
在建工程				专项储备			
生产性生物资产				盈余公积	28	208,903,676.94	180,558,224.40
油气资产				一般风险准备			
无形资产	11	310,672.47	2,491,260.40	未分配利润	29	2,164,808,075.19	1,801,972,867.98
开发支出				归属于母公司所有者权益合计		4,120,038,917.07	3,729,552,435.43
商誉	12	9,579,050.55	10,711,805.74	少数股东权益		516,825,876.94	200,739,162.63
长期待摊费用				所有者权益合计		4,636,864,794.01	3,930,291,598.06
递延所得税资产	13	319,836,439.51	206,933,313.85				
其他非流动资产	14	1,275,048.00	861,733.69				
非流动资产合计		2,881,441,179.24	2,459,630,430.52				
资产总计		24,045,033,266.75	17,665,562,980.92	负债和所有者权益总计		24,045,033,266.75	17,665,562,980.92

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：





母公司资产负债表

2018年12月31日

会企01表
单位:人民币元

编制单位: 宋都基业投资股份有限公司

资产	注释号	期末数	期初数	负债和所有者权益	注释号	期末数	期初数
流动资产:				流动负债:			
货币资金		416,396.30	125,958.92	短期借款			
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负债			
衍生金融资产				衍生金融负债			
应收票据及应收账款	1	4,414,576.31	159,998.33	应付票据及应付账款		3,722,441.53	101,196.90
预付款项		1,301.20	1,423.20	预收款项			466,186.02
其他应收款	2	413,325,284.70	60,806,114.00	应付职工薪酬		1,204,357.74	600,365.09
存货		293,734.48	669,353.90	应交税费		33,617.03	59,688.86
持有待售资产				其他应付款		304,126,554.20	17,004,625.10
一年内到期的非流动资产				持有待售负债			
其他流动资产		352,275.37	449,815.21	一年内到期的非流动负债			
流动资产合计		418,803,568.36	62,212,663.56	其他流动负债			
				流动负债合计		309,086,970.50	18,232,061.97
				非流动负债:			
非流动资产:				长期借款			
可供出售金融资产			100,000,000.00	应付债券			
持有至到期投资				其中: 优先股			
长期应收款				永续债			
长期股权投资	3	5,014,137,063.09	5,011,637,063.09	长期应付款			
投资性房地产				长期应付职工薪酬			
固定资产		162.39	574.02	预计负债			
在建工程				递延收益			
生产性生物资产				递延所得税负债			
油气资产				其他非流动负债			
无形资产				非流动负债合计			
开发支出				负债合计		309,086,970.50	18,232,061.97
商誉				所有者权益(或股东权益):			
长期待摊费用				实收资本(或股本)		1,340,122,326.00	1,340,122,326.00
递延所得税资产				其他权益工具			
其他非流动资产				其中: 优先股			
非流动资产合计		5,014,137,225.48	5,111,637,637.11	永续债			
				资本公积		3,551,209,003.75	3,551,209,003.75
				减: 库存股			
资产总计		5,432,940,793.84	5,173,850,300.67	其他综合收益			
				专项储备			
				盈余公积		53,854,566.82	53,854,566.82
				未分配利润		178,667,926.77	210,432,342.13
				所有者权益合计		5,123,853,823.34	5,155,618,238.70
				负债和所有者权益总计		5,432,940,793.84	5,173,850,300.67

法定代表人:

主管会计工作的负责人:

会计机构负责人:





合并利润表

2018年度

会合02表

编制单位：宋都基金投资股份有限公司

单位：人民币元

项目	注释号	本期数	上年同期数
一、营业总收入		4,592,197,657.72	2,749,286,861.61
其中：营业收入	1	4,592,197,657.72	2,749,286,861.61
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		3,812,859,439.92	2,428,791,415.23
其中：营业成本	1	2,629,587,500.80	1,836,264,176.55
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险合同准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	2	517,299,334.82	189,729,542.61
销售费用	3	199,509,732.09	163,034,345.03
管理费用	4	184,984,121.05	111,652,774.58
研发费用			
财务费用	5	214,328,095.34	92,297,429.35
其中：利息费用		313,191,420.77	152,248,867.35
利息收入		-102,991,848.02	-62,082,317.24
资产减值损失	6	67,150,655.82	35,813,147.11
加：其他收益	7	4,717,643.05	
投资收益（损失以“-”号填列）	8	-45,384,044.36	-16,743,077.48
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	8	-60,236,132.64	-28,613,446.13
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）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）	9	185,598.75	161,836.74
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		738,857,415.24	303,914,205.64
加：营业外收入	10	1,580,816.93	1,905,386.39
减：营业外支出	11	7,160,131.76	3,903,753.77
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		733,278,100.41	301,915,838.26
减：所得税费用	12	333,500,500.42	144,197,177.45
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		399,777,599.99	157,718,660.81
（一）按经营持续性分类：			
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		399,777,599.99	157,718,660.81
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）按所有权归属分类：			
1. 归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）		411,282,498.33	155,675,610.94
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		-11,504,898.34	2,043,049.87
六、其他综合收益的税后净额	13	-714,650.48	-27,824.31
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	13	-714,650.48	-27,824.31
（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			
（二）将重分类进损益的其他综合收益	13	-714,650.48	-27,824.31
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益			
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4. 现金流量套期损益的有效部分			
5. 外币财务报表折算差额	13	-714,650.48	-27,824.31
6. 其他			
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		399,062,949.51	157,690,836.50
归属于母公司所有者的综合收益总额		410,567,847.85	155,647,786.63
归属于少数股东的综合收益总额		-11,504,898.34	2,043,049.87
八、每股收益：			
（一）基本每股收益		0.31	0.12
（二）稀释每股收益		0.31	0.12

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：



母公司利润表

2018年度

会企02表

编制单位：宋都基业投资股份有限公司

单位：人民币元

项目	注释号	本期数	上年同期数
一、营业收入	1	21,631,800.43	11,078,850.16
减：营业成本	1	18,731,493.73	9,614,464.88
税金及附加		48,287.20	6,598.10
销售费用			
管理费用		12,811,588.87	8,594,591.01
研发费用			
财务费用		382,796.58	578,308.24
其中：利息费用			
利息收入			
资产减值损失			
加：其他收益			
投资收益（损失以“-”号填列）	2	-1,320,000.00	
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
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）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-11,662,365.95	-7,715,112.07
加：营业外收入			10.41
减：营业外支出		210.83	
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-11,662,576.78	-7,715,122.48
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-11,662,576.78	-7,715,122.48
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-11,662,576.78	-7,715,122.48
（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			
（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. 可供出售金融资产公允价值变动损益			
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4. 现金流量套期损益的有效部分			
5. 外币财务报表折算差额			
6. 其他			
六、综合收益总额		-11,662,576.78	-7,715,122.48

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：



合并现金流量表

2018年度

会合03表

编制单位：宋都基金投资股份有限公司

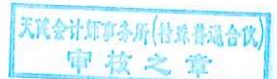
单位：人民币元

项目	注释号	本期数	上年同期数
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		9,481,323,913.29	6,511,650,960.53
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			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额			
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			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	1	3,241,481,603.17	2,130,057,486.99
经营活动现金流入小计		12,722,805,516.46	8,641,708,447.52
购买商品、接受劳务支付的现金		6,080,104,022.04	5,624,965,259.96
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			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		192,887,843.58	132,384,398.77
支付的各项税费		824,683,459.49	392,444,371.72
支付其他与经营活动有关的现金	2	2,046,843,886.21	2,483,864,393.30
经营活动现金流出小计		9,144,519,211.32	8,633,658,423.75
经营活动产生的现金流量净额		3,578,286,305.14	8,050,023.77
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		731,365,856.85	9,578,900.00
取得投资收益收到的现金		6,950,000.00	26,932,800.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		275,200.00	227,000.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金	3	748,782,147.04	612,685,579.43
投资活动现金流入小计		1,487,373,203.89	649,424,279.43
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		11,686,758.28	15,269,258.80
投资支付的现金		960,230,000.00	1,858,295,294.00
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		179,748,002.95	
支付其他与投资活动有关的现金	4	639,671,553.56	1,016,038,000.00
投资活动现金流出小计		1,791,336,314.79	2,889,602,552.80
投资活动产生的现金流量净额		-303,963,110.90	-2,240,178,273.37
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		130,500,000.00	41,958,400.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		130,500,000.00	41,958,400.00
取得借款收到的现金		2,793,400,000.00	4,485,000,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金	5	2,986,354,500.00	595,000,000.00
筹资活动现金流入小计		5,910,254,500.00	5,121,958,400.00
偿还债务支付的现金		4,414,325,500.00	1,337,567,900.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		458,428,484.28	251,950,676.44
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金	6	4,163,266,844.07	1,778,264,398.21
筹资活动现金流出小计		9,036,020,828.35	3,367,782,974.65
筹资活动产生的现金流量净额		-3,125,766,328.35	1,754,175,425.35
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-3,946,481.50	-397,030.08
五、现金及现金等价物净增加额		144,610,384.39	-478,349,854.33
加：期初现金及现金等价物余额		843,302,083.05	1,321,651,937.38
六、期末现金及现金等价物余额		987,912,467.44	843,302,083.05

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：



母公司现金流量表

2018年度

会企03表

编制单位：宋都基业投资股份有限公司

单位：人民币元

项目	本期数	上年同期数
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	20,432,231.41	13,368,734.35
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	160,957,177.30	1,062,736,946.82
经营活动现金流入小计	181,389,408.71	1,076,105,681.17
购买商品、接受劳务支付的现金	18,158,162.82	12,052,528.43
支付给职工以及为职工支付的现金	5,109,593.02	6,293,374.38
支付的各项税费	62,975.01	26,392.18
支付其他与经营活动有关的现金	533,846,401.90	65,347,570.71
经营活动现金流出小计	557,177,132.75	83,719,865.70
经营活动产生的现金流量净额	-375,787,724.04	992,385,815.47
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	98,680,000.00	
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		
投资活动现金流入小计	98,680,000.00	
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	2,500,000.00	1,100,000,000.00
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	2,500,000.00	1,100,000,000.00
投资活动产生的现金流量净额	96,180,000.00	-1,100,000,000.00
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金	300,000,000.00	
筹资活动现金流入小计	300,000,000.00	
偿还债务支付的现金		
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	20,101,838.58	
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	20,101,838.58	
筹资活动产生的现金流量净额	279,898,161.42	
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	290,437.38	-107,614,184.53
加：期初现金及现金等价物余额	125,958.92	107,740,143.45
六、期末现金及现金等价物余额	416,396.30	125,958.92

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

合并所有者权益变动表

2018年度

单位：人民币元

项 目	本期数										上年同期数																			
	母公司所有者权益					少数股东权益					所有者权益合计					母公司所有者权益					少数股东权益					所有者权益合计				
	实收资本 (或股本)	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	实收资本 (或股本)	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	合计	实收资本 (或股本)	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	合计	实收资本 (或股本)	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	合计	实收资本 (或股本)	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	合计	
一、上年年末余额	1,340,122,326.00	180,558,224.40	-27,824.31	180,558,224.40	1,801,972,867.89	200,739,162.63				3,930,391,598.06	780,752,550.00	966,809,255.50				1,717,862,259.07	108,999,142.73						1,717,862,259.07	175,590,029.74					3,750,013,237.04	
加：会计政策变更																														
前期差错更正																														
四、所有者权益变动表																														
1. 所有者投入的普通股																														
2. 其他权益工具持有者投入资本																														
3. 股份支付计入所有者权益的金额																														
4. 其他																														
(三) 利润分配																														
1. 提取盈余公积																														
2. 提取一般风险准备																														
3. 对所有者的分配																														
4. 其他																														
(四) 所有者权益内部结转																														
1. 资本公积转增资本(或股本)																														
2. 盈余公积转增资本(或股本)																														
3. 盈余公积弥补亏损																														
4. 设定受益计划变动额结转留存收益																														
5. 其他																														
(五) 专项储备																														
1. 本期提取																														
2. 本期使用																														
四、所有者权益变动表																														
1. 年初余额	1,340,122,326.00	208,905,676.94	-742,474.79	208,905,676.94	2,164,808,075.19	516,895,376.94				4,686,864,794.01	559,369,776.00	406,926,841.36				1,801,972,867.89	180,558,224.40						1,801,972,867.89	200,739,162.63					3,930,291,598.06	
2. 期末余额	1,340,122,326.00	208,905,676.94	-742,474.79	208,905,676.94	2,164,808,075.19	516,895,376.94				4,686,864,794.01	559,369,776.00	406,926,841.36				1,801,972,867.89	180,558,224.40						1,801,972,867.89	200,739,162.63					3,930,291,598.06	



宋都基业投资有限公司 公章

陈. 陈

陈. 陈

宋都基业投资有限公司 公章

母公司所有者权益变动表

2018年度

金额单位：人民币元

项 目	本期数				上年同期数				所有者权益合计	
	实收资本 (或股本)	资本公积	减：库存股	其他综合收益 准备	所有者权益合计	实收资本 (或股本)	资本公积	减：库存股		其他综合收益 准备
一、上年年末余额	1,340,122,326.00	3,551,209,003.75			5,155,618,238.70	1,340,122,326.00	3,551,209,003.75			5,155,618,238.70
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			5,155,618,238.70	1,340,122,326.00	3,551,209,003.75			5,155,618,238.70
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）										
（一）综合收益总额										
（二）所有者投入和减少资本										
1. 所有者投入的普通股										
2. 其他权益工具持有者投入资本										
3. 股份支付计入所有者权益的金额										
4. 其他										
（三）利润分配										
1. 提取盈余公积										
2. 对所有者（或股本）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										
（五）专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
（六）其他										
四、本期期末余额	1,340,122,326.00	3,551,209,003.75			5,155,618,238.70	1,340,122,326.00	3,551,209,003.75			5,155,618,238.70



王瑞

会计机构负责人：

王瑞

主管会计工作的负责人：

王瑞



宋都基业投资股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

金额单位：人民币元

一、公司基本情况

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。

本财务报表业经公司 2019 年 3 月 28 日九届四十二次董事会批准对外报出。

本公司将杭州宋都房地产集团有限公司等 115 家子公司纳入本期合并财务报表范围，情

况详见本财务报表附注合并范围的变更和在其他主体中的权益之说明。

二、财务报表的编制基础

（一）编制基础

本公司财务报表以持续经营为编制基础。

（二）持续经营能力评价

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

三、重要会计政策及会计估计

（一）遵循企业会计准则的声明

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

（二）会计期间

会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

（三）营业周期

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

（四）记账本位币

采用人民币为记账本位币。

（五）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

1. 同一控制下企业合并的会计处理方法

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

2. 非同一控制下企业合并的会计处理方法

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

复核，经复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

（六）合并财务报表的编制方法

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

（七）合营安排分类及共同经营会计处理方法

1. 合营安排分为共同经营和合营企业。
2. 当公司为共同经营的合营方时，确认与共同经营中利益份额相关的下列项目：
 - （1）确认单独所持有的资产，以及按持有份额确认共同持有的资产；
 - （2）确认单独所承担的负债，以及按持有份额确认共同承担的负债；
 - （3）确认出售公司享有的共同经营产出份额所产生的收入；
 - （4）按公司持有份额确认共同经营因出售资产所产生的收入；
 - （5）确认单独所发生的费用，以及按公司持有份额确认共同经营发生的费用。

（八）现金及现金等价物的确定标准

列示于现金流量表中的现金是指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物是指企业持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

（九）外币业务和外币报表折算

1. 外币业务折算

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

2. 外币财务报表折算

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

(十) 金融工具

1. 金融资产和金融负债的分类

金融资产在初始确认时划分为以下四类：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和在初始确认时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）、持有至到期投资、贷款和应收款项、可供出售金融资产。

金融负债在初始确认时划分为以下两类：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和在初始确认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）、其他金融负债。

2. 金融资产和金融负债的确认依据、计量方法和终止确认条件

公司成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产或金融负债。初始确认金融资产或金融负债时，按照公允价值计量；对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

公司按照公允价值对金融资产进行后续计量，且不扣除将来处置该金融资产时可能发生的交易费用，但下列情况除外：（1）持有至到期投资以及贷款和应收款项采用实际利率法，按摊余成本计量；（2）在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按照成本计量。

公司采用实际利率法，按摊余成本对金融负债进行后续计量，但下列情况除外：（1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，按照公允价值计量，且不扣除将来结清金融负债时可能发生的交易费用；（2）与在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融负债，按照成本计量；（3）不属于指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的财务担保合同，或没有指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益并将以低于市场利率贷款的贷款承诺，在初始确认后按照下列两项金额之中的较高者进行后续计量：1）按照《企业会计准则第 13 号——或有事项》确定的金额；2）初始确认金额扣除按照《企业会计准则第 14 号——收入》的原则确定的累积摊销额后的余额。

金融资产或金融负债公允价值变动形成的利得或损失，除与套期保值有关外，按照如下方法处理：（1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债公允价值变动形成的利得或损失，计入公允价值变动收益；在资产持有期间所取得的利息或现金股利，确认为投资收益；处置时，将实际收到的金额与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同

时调整公允价值变动收益。(2) 可供出售金融资产的公允价值变动计入其他综合收益；持有期间按实际利率法计算的利息，计入投资收益；可供出售权益工具投资的现金股利，于被投资单位宣告发放股利时计入投资收益；处置时，将实际收到的金额与账面价值扣除原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额之后的差额确认为投资收益。

当收取某项金融资产现金流量的合同权利已终止或该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬已转移时，终止确认该金融资产；当金融负债的现时义务全部或部分解除时，相应终止确认该金融负债或其一部分。

3. 金融资产转移的确认依据和计量方法

公司已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给了转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，继续确认所转移的金融资产，并将收到的对价确认为一项金融负债。公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处理：(1) 放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产；(2) 未放弃对该金融资产控制的，按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：(1) 所转移金融资产的账面价值；(2) 因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额之和。金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：(1) 终止确认部分的账面价值；(2) 终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额之和。

4. 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

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

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

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

(3) 第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值，包括不能直接观察或无法由

可观察市场数据验证的利率、股票波动率、企业合并中承担的弃置义务的未来现金流量、使用自身数据作出的财务预测等。

5. 金融资产的减值测试和减值准备计提方法

(1) 资产负债表日对以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以外的金融资产的账面价值进行检查，如有客观证据表明该金融资产发生减值的，计提减值准备。

(2) 对于持有至到期投资、贷款和应收款，先将单项金额重大的金融资产区分开来，单独进行减值测试；对单项金额不重大的金融资产，可以单独进行减值测试，或包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试；单独测试未发生减值的金融资产（包括单项金额重大和不重大的金融资产），包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。测试结果表明其发生了减值的，根据其账面价值高于预计未来现金流量现值的差额确认减值损失。

(3) 可供出售金融资产

1) 表明可供出售债务工具投资发生减值的客观证据包括：

- ① 债务人发生严重财务困难；
- ② 债务人违反了合同条款，如偿付利息或本金发生违约或逾期；
- ③ 公司出于经济或法律等方面因素的考虑，对发生财务困难的债务人作出让步；
- ④ 债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；
- ⑤ 因债务人发生重大财务困难，该债务工具无法在活跃市场继续交易；
- ⑥ 其他表明可供出售债务工具已经发生减值的情况。

2) 表明可供出售权益工具投资发生减值的客观证据包括权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌，以及被投资单位经营所处的技术、市场、经济或法律环境等发生重大不利变化使公司可能无法收回投资成本。

本公司于资产负债表日对各项可供出售权益工具投资单独进行检查。对于以公允价值计量的权益工具投资，若其于资产负债表日的公允价值低于其成本超过 50%（含 50%）或低于其成本持续时间超过 12 个月（含 12 个月）的，则表明其发生减值；若其于资产负债表日的公允价值低于其成本超过 20%（含 20%）但尚未达到 50%的，或低于其成本持续时间超过 6 个月（含 6 个月）但未超过 12 个月的，本公司会综合考虑其他相关因素，诸如价格波动率等，判断该权益工具投资是否发生减值。对于以成本计量的权益工具投资，公司综合考虑被投资单位经营所处的技术、市场、经济或法律环境等是否发生重大不利变化，判断该权益工具是否发生减值。

以公允价值计量的可供出售金融资产发生减值时，原直接计入其他综合收益的因公允价值下降形成的累计损失予以转出并计入减值损失。对已确认减值损失的可供出售债务工具投资，在期后公允价值回升且客观上与确认原减值损失后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回并计入当期损益。对已确认减值损失的可供出售权益工具投资，期后公允价值回升直接计入其他综合收益。

以成本计量的可供出售权益工具发生减值时，将该权益工具投资的账面价值，与按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额，确认为减值损失，计入当期损益，发生的减值损失一经确认，不予转回。

(十一) 应收款项

1. 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的判断依据或金额标准	单项金额占应收款项账面余额 10%以上的款项。
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	单独进行减值测试，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

2. 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项

(1) 具体组合及坏账准备的计提方法

按信用风险特征组合计提坏账准备的计提方法	
账龄组合	账龄分析法

(2) 账龄分析法

账 龄	应收账款 计提比例 (%)	其他应收款 计提比例 (%)
1 年以内 (含, 下同)	5	5
1-2 年	10	10
2-3 年	30	30
3 年以上	50	50

3. 单项金额不重大但单项计提坏账准备的应收款项

单项计提坏账准备的理由	应收款项的未来现金流量现值与以账龄为信用风险特征的应收款项组合的未来现金流量现值存在显著差异
坏账准备的计提方法	单独进行减值测试，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备

对应收票据、应收利息、长期应收款等其他应收款项，根据其未来现金流量现值低于其

账面价值的差额计提坏账准备。

(十二) 存货

1. 存货的分类

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

2. 发出存货的计价方法

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

(2) 项目开发时，开发用土地按开发产品可售面积计算分摊计入项目的开发成本。

(3) 发出开发产品按建筑面积平均法核算。

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

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

3. 存货可变现净值的确定依据

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

4. 存货的盘存制度

存货的盘存制度为永续盘存制。

5. 低值易耗品的摊销方法

按照一次转销法进行摊销。

(十三) 长期股权投资

1. 共同控制、重要影响的判断

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

2. 投资成本的确定

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

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

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

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

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

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

(3) 除企业合并形成以外的：以支付现金取得的，按照实际支付的购买价款作为其初始投资成本；以发行权益性证券取得的，按照发行权益性证券的公允价值作为其初始投资成本；

以债务重组方式取得的，按《企业会计准则第 12 号——债务重组》确定其初始投资成本；以非货币性资产交换取得的，按《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》确定其初始投资成本。

3. 后续计量及损益确认方法

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

4. 通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权的处理方法

(1) 个别财务报表

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

(2) 合并财务报表

1) 通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权，且不属于“一揽子交易”的

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

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

2) 通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权，且属于“一揽子交易”的

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

(十四) 投资性房地产

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

2. 投资性房地产按照成本进行初始计量，采用成本模式进行后续计量，并采用与固定资

产和无形资产相同的方法计提折旧或进行摊销。

(十五) 固定资产

1. 固定资产确认条件

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

2. 各类固定资产的折旧方法

类别	折旧方法	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
房屋及建筑物	年限平均法	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

(十六) 在建工程

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

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

(十七) 借款费用

1. 借款费用资本化的确认原则

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

2. 借款费用资本化期间

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

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

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

3. 借款费用资本化率以及资本化金额

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

(十八) 无形资产

1. 无形资产包括土地使用权、专利权及非专利技术等，按成本进行初始计量。
2. 使用寿命有限的无形资产，在使用寿命内按照与该项无形资产有关的经济利益的预期实现方式系统合理地摊销，无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销。具体年限如下：

项 目	摊销年限(年)
软件使用权	5

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

(十九) 部分长期资产减值

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

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

（二十）长期待摊费用

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

（二十一）职工薪酬

1. 职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。
2. 短期薪酬的会计处理方法

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

3. 离职后福利的会计处理方法

离职后福利分为设定提存计划和设定受益计划。

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

(2) 对设定受益计划的会计处理通常包括下列步骤：

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

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

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

4. 辞退福利的会计处理方法

向职工提供的辞退福利，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：(1) 公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；

(2) 公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

5. 其他长期职工福利的会计处理方法

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

（二十二）股份支付

1. 股份支付的种类

包括以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

2. 实施、修改、终止股份支付计划的相关会计处理

（1）以权益结算的股份支付

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

换取其他方服务的权益结算的股份支付，如果其他方服务的公允价值能够可靠计量的，按照其他方服务在取得日的公允价值计量；如果其他方服务的公允价值不能可靠计量，但权益工具的公允价值能够可靠计量的，按照权益工具在服务取得日的公允价值计量，计入相关成本或费用，相应增加所有者权益。

（2）以现金结算的股份支付

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

（3）修改、终止股份支付计划

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

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

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

（二十三）优先股、永续债等其他金融工具

根据金融工具相关准则和《金融负债与权益工具的区分及相关会计处理规定》（财会〔2014〕13号），对发行的优先股，公司依据所发行金融工具的合同条款及其所反映的经济实质而非仅以法律形式，结合金融资产、金融负债和权益工具的定义，在初始确认时将该等金融工具或其组成部分分类为金融资产、金融负债或权益工具。

在资产负债表日，对于归类为权益工具的金融工具，其利息支出或股利分配作为公司的利润分配，其回购、注销等作为权益的变动处理；对于归类为金融负债的金融工具，其利息支出或股利分配按照借款费用进行处理，其回购或赎回产生的利得或损失等计入当期损益。

（二十四）维修基金核算方法

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

（二十五）质量保证金核算方法

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

（二十六）收入

1. 收入确认原则

（1）房地产销售收入

在开发产品已经完工并验收合格，签订了销售合同并履行了合同规定的义务，在同时满足开发产品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权和对已售出的开发产品实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入，相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认销售收入的实现。

出售自用房屋：自用房屋所有权上的主要风险和报酬转移给买方，公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权和对已售出的开发产品实施有效控制，收入的金额能够可靠地计

量，相关的经济利益很可能流入，相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认销售收入的实现。

(2) 销售商品

销售商品收入在同时满足下列条件时予以确认：1) 将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；2) 公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权，也不再对已售出的商品实施有效控制；3) 收入的金额能够可靠地计量；4) 相关的经济利益很可能流入；5) 相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

(3) 提供劳务

提供劳务交易的结果在资产负债表日能够可靠估计的（同时满足收入的金额能够可靠地计量、相关经济利益很可能流入、交易的完工进度能够可靠地确定、交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量），采用完工百分比法确认提供劳务的收入，并按已经发生的成本占估计总成本的比例确定提供劳务交易的完工进度。提供劳务交易的结果在资产负债表日不能够可靠估计的，若已经发生的劳务成本预计能够得到补偿，按已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本；若已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认劳务收入。

(4) 让渡资产使用权

让渡资产使用权在同时满足相关的经济利益很可能流入、收入金额能够可靠计量时，确认让渡资产使用权的收入。利息收入按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定；使用费收入按有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

(5) 其他业务收入

根据相关合同、协议的约定，与交易相关的经济利益能够流入企业，与收入相关的成本能够可靠地计量时，确认其他业务收入的实现。

2. 收入确认的具体方法

公司房地产销售在房产完工并验收合格，达到了销售合同约定的交房条件，取得了按销售合同约定交付房产的交付证明时确认销售收入的实现。

(二十七) 政府补助

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

2. 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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

3. 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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

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

5. 政策性优惠贷款贴息的会计处理方法

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

(2) 财政将贴息资金直接拨付给公司的，将对应的贴息冲减相关借款费用。

(二十八) 递延所得税资产、递延所得税负债

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

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

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

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

(二十九) 租赁

1. 经营租赁的会计处理方法

公司为承租人时,在租赁期内各个期间按照直线法将租金计入相关资产成本或确认为当期损益,发生的初始直接费用,直接计入当期损益。或有租金在实际发生时计入当期损益。

公司为出租人时,在租赁期内各个期间按照直线法将租金确认为当期损益,发生的初始直接费用,除金额较大的予以资本化并分期计入损益外,均直接计入当期损益。或有租金在实际发生时计入当期损益。

2. 融资租赁的会计处理方法

公司为承租人时,在租赁期开始日,公司以租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值中两者较低者作为租入资产的入账价值,将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值,其差额为未确认融资费用,发生的初始直接费用,计入租赁资产价值。在租赁期各个期间,采用实际利率法计算确认当期的融资费用。

公司为出租人时,在租赁期开始日,公司以租赁开始日最低租赁收款额与初始直接费用之和作为应收融资租赁款的入账价值,同时记录未担保余值;将最低租赁收款额、初始直接费用及未担保余值之和与其现值之和的差额确认为未实现融资收益。在租赁期各个期间,采用实际利率法计算确认当期的融资收入。

(三十) 分部报告

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

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

(三十一) 重要会计政策变更

1. 本公司根据《财政部关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》(财会〔2018〕15 号)及其解读和企业会计准则的要求编制 2018 年度财务报表,此项会计政策变更采用追溯调整法。2017 年度财务报表受重要影响的报表项目和金额如下:

原列报报表项目及金额	新列报报表项目及金额
------------	------------

应付票据	1,000,000.00	应付票据及应付账款	734,766,298.20
应付账款	733,766,298.20		
应付利息	15,436,043.11	其他应付款	1,109,898,643.86
应付股利			
其他应付款	1,094,462,600.75		

2. 财政部于 2017 年度颁布了《企业会计准则解释第 9 号——关于权益法下投资净损失的会计处理》《企业会计准则解释第 10 号——关于以使用固定资产产生的收入为基础的折旧方法》《企业会计准则解释第 11 号——关于以使用无形资产产生的收入为基础的摊销方法》及《企业会计准则解释第 12 号——关于关键管理人员服务的提供方与接受方是否为关联方》。公司自 2018 年 1 月 1 日起执行上述企业会计准则解释, 执行上述解释对公司期初财务数据无影响。

四、税项

主要税种及税率

税 种	计税依据	税 率
增值税	销售货物或提供应税劳务	3%、5%、10%、11%、16%、17%
土地增值税	有偿转让国有土地使用权及地上建筑物和其他附着物产权产生的增值额	四级超率累进税率分别为 30%、40%、50%、60%；预征率分别为 2%、2.5%、3%、4%
房产税	从价计征的，按房产原值一次减除 30% 后余值的 1.2% 计缴；从租计征的，按租金收入的 12% 计缴	1.2%、12%
城市维护建设税	应缴流转税税额	7%、5%
教育费附加	应缴流转税税额	3%
地方教育附加	应缴流转税税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%、16.5%

五、合并财务报表项目注释

(一) 合并资产负债表项目注释

1. 货币资金

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
库存现金	78,808.80	563,412.51
银行存款	836,104,433.87	841,065,740.94
其他货币资金	2,849,453,509.47	1,164,897,329.60
合 计	3,685,636,752.14	2,006,526,483.05
其中：存放在境外的款项总额	12,045,358.60	84,994,578.01

(2) 其他说明

货币资金期末数中包括保函保证金 2,800,000.00 元、为购房者提供的按揭保证金 9,534,284.70 元、贷款保证金 453,390,000.00 元以及为宋都控股银行借款提供质押担保的定期存单 2,232,000,000.00 元；货币资金期初数中包括保函保证金 34,100,000.00 元、为购房者提供的按揭保证金 1,034,500.00 元、贷款保证金 183,089,900.00 元以及为宋都控股银行借款提供质押担保的定期存单 945,000,000.00 元。

2. 应收票据及应收账款

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
应收账款	20,128,553.13	4,927,926.14
合 计	20,128,553.13	4,927,926.14

(2) 应收账款

1) 明细情况

① 类别明细情况

种 类	期末数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备					
按信用风险特征组合计提坏账准备	21,192,431.17	100.00	1,063,878.04	5.02	20,128,553.13
单项金额不重大但单项计提坏账准备					
小 计	21,192,431.17	100.00	1,063,878.04	5.02	20,128,553.13

(续上表)

种 类	期初数			
-----	-----	--	--	--

	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备					
按信用风险特征组合计提坏账准备	5,187,290.67	100.00	259,364.53	5.00	4,927,926.14
单项金额不重大但单项计提坏账准备					
小计	5,187,290.67	100.00	259,364.53	5.00	4,927,926.14

② 组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账龄	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	21,107,301.72	1,055,365.09	5.00
1-2 年	85,129.45	8,512.95	10.00
小计	21,192,431.17	1,063,878.04	

2) 本期计提坏账准备 804,513.51 元。

3) 应收账款金额前 5 名情况

单位名称	账面余额	占应收账款余额的比例 (%)	坏账准备
港德电子有限公司	15,860,827.54	74.84	793,041.38
南宁市西乡塘区人民政府	3,367,825.52	15.89	168,391.28
舟山市定海区新农房建设开发有限公司	1,680,000.00	7.93	84,000.00
鲁洛	79,520.60	0.38	3,976.03
董春风	44,652.80	0.21	2,232.64
小计	21,032,826.46	99.25	1,051,641.33

3. 预付款项

(1) 账龄分析

账龄	期末数				期初数			
	账面余额	比例 (%)	坏账准备	账面价值	账面余额	比例 (%)	坏账准备	账面价值
1 年以内	10,158,677.72	80.93		10,158,677.72	4,390,183.85	65.78		4,390,183.85
1-2 年	193,540.73	1.54		193,540.73	52,090.19	0.78		52,090.19
2-3 年	33,360.12	0.27		33,360.12	45,390.98	0.68		45,390.98
3 年以上	2,166,918.06	17.26		2,166,918.06	2,186,254.08	32.76		2,186,254.08

合 计	12,552,496.63	100.00		12,552,496.63	6,673,919.10	100.00		6,673,919.10
-----	---------------	--------	--	---------------	--------------	--------	--	--------------

(2) 预付款项金额前 5 名情况

单位名称	账面余额	占预付款项余额的比例 (%)
杭州萧山供水有限公司	2,973,033.00	23.68
杭州通达集团有限公司	683,608.54	5.45
浙江八达建设集团有限公司	411,634.40	3.28
浙江杭州湾建筑集团有限公司	314,679.19	2.51
杭州日报报业集团有限公司	204,306.70	1.63
小 计	4,587,261.83	36.55

4. 其他应收款

(1) 明细情况

种 类	期末数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备	1,324,157,968.08	55.06			1,324,157,968.08
按信用风险特征组合计提坏账准备	278,483,539.62	11.58	55,529,137.88	19.94	222,954,401.74
单项金额不重大但单项计提坏账准备	802,236,357.82	33.36	53,461,904.07	6.66	748,774,453.75
合 计	2,404,877,865.52	100.00	108,991,041.95	4.53	2,295,886,823.57

(续上表)

种 类	期初数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备	1,078,853,316.33	48.08			1,078,853,316.33
按信用风险特征组合计提坏账准备	265,674,625.47	11.84	38,831,097.78	14.62	226,843,527.69
单项金额不重大但单项计提坏账准备	899,519,444.30	40.08			899,519,444.30
合 计	2,244,047,386.10	100.00	38,831,097.78	1.73	2,205,216,288.32

1) 期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款

单位名称	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
绿地控股集团杭州双塔置业有限公司	447,384,436.57			[注1]
杭州江悦郡置业有限公司	315,731,690.40			[注1]
杭州锦昊房地产开发有限公司	311,041,841.11			[注1]
上海银行城西支行	250,000,000.00			[注2]
小 计	1,324,157,968.08			

[注1]: 系向合作项目提供的房地产开发配套资金, 经单独进行减值测试未发现减值, 故未计提坏账准备。

[注2]: 系子公司宋都集团向上海银行城西支行购买的固定期限保本保收益的理财产品, 经单独进行减值测试未发现减值, 故未计提坏账准备。

2) 期末单项金额不重大并单项计提坏账准备的其他应收款

单位名称	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
杭州绿城申润置业有限公司	212,424,495.55	53,461,904.07	25.17	[注1]
舟山恺融房地产开发有限公司	168,592,724.20			[注2]
平安信托有限责任公司	96,480,000.00			[注3]
合肥市国土资源局	75,000,000.00			[注4]
杭州金兴房地产开发有限公司	65,566,106.02			[注2]
德清德瑞置业有限公司	41,602,410.96			[注2]
德清德宁置业有限公司	34,069,315.07			[注2]
南宁市城乡建设委员会	20,000,000.00			[注5]
南宁市西乡塘区人民政府	20,000,000.00			[注5]
浙江物产长乐实业有限公司	15,000,000.00			[注6]
杭州城投栢诚投资合伙企业(有限合伙)	21,840,000.00			[注2]
临安市土地储备中心	10,000,000.00			[注4]
舟山荣都置业有限公司	9,176,561.25			[注2]
代垫物业维修基金	8,355,251.77			[注7]
杭州市余杭区黄湖镇人民政府	2,000,000.00			[注6]
宁波奉化和都房地产开发有限公司	1,306,849.00			[注2]

杭州信辰置业有限公司	401,644.00			[注 2]
衢州融晟置业有限公司	200,000.00			[注 2]
浙江锦锐投资管理有限公司	165,000.00			[注 2]
浙江锦翌投资管理有限公司	34,000.00			[注 2]
浙江自贸区润源投资管理合伙企业（有限合伙）	10,000.00			[注 8]
浙江自贸区宸源投资管理合伙企业（有限合伙）	5,500.00			[注 8]
浙江自贸区承源投资管理合伙企业（有限合伙）	3,200.00			[注 8]
浙江自贸区昊源投资管理合伙企业（有限合伙）	2,000.00			[注 8]
浙江自贸区庆源投资管理合伙企业（有限合伙）	1,000.00			[注 8]
浙江自贸区利源投资管理合伙企业（有限合伙）	300.00			[注 8]
小 计	802,236,357.82	53,461,904.07	6.66	

[注 1]：期末，公司对应收杭州绿城申润置业有限公司拆借款单独进行减值测试，根据其预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备 53,461,904.07 元。

[注 2]：系向合作项目提供的房地产开发配套资金，经单独进行减值测试未发现减值，故未计提坏账准备。

[注 3]：系子公司杭州鸿都置业有限公司向平安信托有限责任公司支付的信托保障基金和贷款保证金，经单独进行减值测试未发现减值，故未计提坏账准备。

[注 4]：系子公司安徽盛都房地产开发有限公司、杭州沛都企业管理有限公司分别向合肥市国土资源局、临安市土地储备中心支付的土地出让保证金，经单独进行减值测试未发现减值，故未计提坏账准备。

[注 5]：系子公司南宁市浙创投资有限公司应收南宁市城乡建设委员会的投标保证金以及应收南宁市西乡塘区人民政府的土地熟化金，经单独进行减值测试未发现减值，故未计提坏账准备。

[注 6]：系子公司杭州宋都旅业开发有限公司（以下简称宋都旅业）根据与浙江物产长乐实业有限公司（原名浙江世界贸易中心长乐实业有限公司）签订的《黄湖林区林地使用权转让协议》所支付的首期转让款 1,800 万元的利息 1,500 万元；根据宋都旅业与杭州市余杭区黄湖镇人民政府签订的旅游房产项目投资意向书，宋都旅业支付了 200 万元保证金，按约定可全额退还。该等款项经单独进行减值测试未发现减值，故未计提坏账准备。

[注 7]：系公司代业主缴存的物业维修基金，在房屋销售交付时向购房者收回，该代垫

款项经单独进行减值测试未发现减值，故未计提坏账准备。

[注 8]：系与公司关键管理人员控制的企业之间的往来款项，经单独进行减值测试未发现减值，故未计提坏账准备。

3) 组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账龄	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	145,410,538.66	7,270,526.94	5.00
1-2 年	39,200,928.68	3,920,092.85	10.00
2-3 年	12,987,590.29	3,896,277.09	30.00
3 年以上	80,884,481.99	40,442,241.00	50.00
合计	278,483,539.62	55,529,137.88	19.94

(2) 本期计提坏账准备 65,840,942.31 元，非同一控制合并南宁市浙创投资有限公司的坏账准备转入 4,319,001.86 元。

(3) 本期实际核销的其他应收款情况

本期实际核销其他应收款 505,200.00 元。

(4) 其他应收款款项性质分类情况

款项性质	期末数	期初数
合作项目配套开发资金	1,607,697,074.13	1,687,659,448.48
押金保证金	296,323,805.57	234,553,412.01
银行理财产品	250,000,000.00	155,000,000.00
应收暂付款	163,734,601.39	73,672,247.73
往来款	70,477,262.47	55,362,939.58
林地使用权转让款	15,000,000.00	33,000,000.00
备用金	497,303.81	1,089,460.35
其他（社保等）	1,147,818.15	3,709,877.95
合计	2,404,877,865.52	2,244,047,386.10

(5) 其他应收款金额前 5 名情况

单位名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款余额的比例 (%)	坏账准备
绿地控股集团杭州	合作项目配套开发	336,886,539.10	1 年以内	14.01	

双塔置业有限公司	资金	110,497,897.47	1-2年	4.59	
杭州江悦郡置业有限公司	合作项目配套开发资金	205,220,821.92	1年以内	8.53	
		110,510,868.48	1-2年	4.60	
杭州锦昊房地产开发有限公司	合作项目配套开发资金	311,041,841.11	1年以内	12.93	
上海银行城西支行	银行理财产品	250,000,000.00	1年以内	10.40	
杭州绿城申润置业有限公司	合作项目配套开发资金	11,624,495.55	1年以内	0.48	53,461,904.07
		200,800,000.00	1-2年	8.35	
小计		1,536,582,463.63		63.89	53,461,904.07

(6) 其他说明

子公司宋都集团在上海银行购买的保本保收益型理财产品 25,000 万元已用于质押,为宋都控股在该行借款提供担保。

5. 存货

(1) 明细情况

项目	期末数			期初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	2,715,140.22		2,715,140.22	3,059,213.51		3,059,213.51
开发成本	11,881,692,247.60		11,881,692,247.60	7,607,968,519.62		7,607,968,519.62
开发产品	2,238,941,137.30		2,238,941,137.30	2,505,620,739.00	1,409,007.86	2,504,211,731.14
出租开发产品	380,679,437.04		380,679,437.04	411,425,697.59		411,425,697.59
合计	14,504,027,962.16		14,504,027,962.16	10,528,074,169.72	1,409,007.86	10,526,665,161.86

(2) 存货跌价准备

1) 明细情况

项目	期初数	本期增加		本期减少		期末数
		计提	其他	转回或转销	其他	
开发产品	1,409,007.86			1,409,007.86		
小计	1,409,007.86			1,409,007.86		

2) 确定可变现净值的具体依据、本期转回或转销存货跌价准备的原因

2017 年末,公司根据存货成本账面价值与可变现净值孰低测算存货跌价准备。其中东郡

国际二期项目计提存货跌价准备 1,409,007.86 元。本期出售全部房产，转销存货跌价准备。

(3) 借款费用资本化情况

存货期末余额中含有的借款费用资本化金额为 577,827,484.26 元。

(4) 其他说明

1) 期末，已有账面价值 8,251,030,940.28 元的存货用于担保。

2) 存货——开发成本

项目名称	(预计)开工时间	(预计)竣工时间	预计总投资	期初数	期末数
舟山蓝郡国际	2015.10	2018.12	22.87 亿元	346,345,427.96	
杭州丽郡国际	2016.02	2018.07	9.20 亿元	673,852,106.58	
杭州东郡之星	2016.03	2018.10	7.62 亿元	645,413,430.68	
杭州时间名座	2017.02	2019.12	6.80 亿元	199,386,868.98	333,292,850.39
杭州新宸悦府	2017.04	2019.06	8.00 亿元	575,141,589.82	703,091,415.68
南宁春江海岸[注]	2018.09	2021.01	2.50 亿元		197,115,828.68
舟山柏悦府	2017.07	2020.09	15.11 亿元	833,840,510.55	1,004,353,581.74
富阳江宸府	2017.07	2019.11	28.00 亿元	1,735,948,527.71	1,989,462,976.25
溧阳悦宸府	2017.11	2019.10	15.33 亿元	844,305,370.08	1,108,166,626.59
富阳麓宸府	2018.03	2020.04	18.25 亿元	481,660,657.41	1,116,266,951.52
杭州相贤府	2018.04	2020.04	10.19 亿元	519,650,000.00	694,067,569.30
如意春江一期	2018.06	2020.12	18.00 亿元	160,000,000.00	1,046,110,878.59
如意春江二期	2018.06	2021.03	16.00 亿元	110,000,000.00	454,373,028.65
奉化江宸府	2018.07	2020.10	24.00 亿元		1,486,515,780.80
巢湖江宸府	2018.07	2021.03	27.42 亿元		1,528,910,033.52
临安如意溪湖	2019.01	2021.04	12.08 亿元		214,907,808.44
巢湖如意长江	2019.02	2021.10	15.60 亿元		2,398,860.10
奉化南山新村改造(一级土地开发)				479,600,000.00	
其他				2,824,029.85	2,658,057.35
小计				7,607,968,519.62	11,881,692,247.60

[注]：南宁项目系子公司杭州浚都企业管理有限公司本期收购项目。

3) 存货——开发产品

项目名称	竣工时间	期初数	本期增加	本期减少	期末数
舟山蓝郡国际一期	2017.11	702,852,067.34		515,003,107.57	187,848,959.77
舟山蓝郡国际二期	2018.12		608,028,534.90	126,636,698.05	481,391,836.85
合肥印象西湖花园	2014.06	686,029,865.62	294,349.77	54,144,045.98	632,180,169.41
杭州阳光国际	2014.09	651,207,764.19	1,142,237.89	87,720,238.02	564,629,764.06
桐庐东门新天地	2015.08	116,823,391.29	58,589.40		116,881,980.69
淘天地商务大厦	2016.05	154,666,626.29	550,991.34	84,973,333.24	70,244,284.39
南宁春江花月	2017.12		156,865,644.24	77,675,184.86	79,190,459.38
杭州东郡之星	2018.10		761,355,583.11	726,893,970.18	34,461,612.93
杭州丽郡国际	2018.07		817,690,424.85	801,959,871.06	15,730,553.79
杭州晨光国际	2013.12	83,906,801.09		72,905,266.30	11,001,534.79
香悦郡国际公寓	2016.11	21,702,706.79	-6,752,790.74	10,499,233.36	4,450,682.69
南京南郡国际一期	2015.10	23,013,708.20	-116,817.00	18,717,830.66	4,179,060.54
南京南郡国际二期	2016.06	7,777,820.63	39,685.36	7,533,114.23	284,391.76
杭州东郡国际一期	2014.06	99,896.82		99,896.82	
杭州东郡国际二期	2014.12	8,732,865.58		8,732,865.58	
杭州东郡国际三期	2016.03	8,129,513.04	-200,000.00	7,929,513.04	
奉化南山新村改造（一级土地开发）			479,600,000.00	479,600,000.00	
其他		40,677,712.12	16,579,821.25	20,791,687.12	36,465,846.25
小计		2,505,620,739.00	2,835,136,254.37	3,101,815,856.07	2,238,941,137.30

4) 存货——出租开发产品

项目名称	期初数	本期增加	本期减少	期末数
阳光国际	110,895,260.26		6,459,918.08	104,435,342.18
绍兴金柯商汇	259,361,168.28		7,768,603.68	251,592,564.60
其他	41,169,269.05		16,517,738.79	24,651,530.26
小计	411,425,697.59		30,746,260.55	380,679,437.04

6. 其他流动资产

项目	期末数	期初数

待抵扣增值税进项税	204,445,125.75	159,821,832.67
预交增值税	124,709,366.10	82,074,562.21
预交土地增值税	181,702,839.30	116,928,660.37
预交企业所得税	107,802,563.54	84,064,831.62
预交营业税	525,113.22	2,942,902.10
预交其他税费	26,174,491.97	10,089,982.96
合计	645,359,499.88	455,922,771.93

7. 可供出售金融资产

(1) 明细情况

项目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售权益工具	9,572,085.00		9,572,085.00	397,180,085.00	29,984,721.09	367,195,363.91
合计	9,572,085.00		9,572,085.00	397,180,085.00	29,984,721.09	367,195,363.91

(2) 期末可供出售金融资产明细情况

被投资单位	账面余额			
	期初数	本期增加	本期减少	期末数
美国南加州牡蛎湾地产综合开发私募投资基金	106,050,000.00		106,050,000.00	
深圳达仁汇通资产管理企业(有限合伙)	100,000,000.00		100,000,000.00	
正心谷价值中国精选私募证券投资基金	100,000,000.00		100,000,000.00	
上海枫翎企业管理合伙企业(有限合伙)	30,000,000.00		30,000,000.00	
华盖信诚医疗健康投资成都合伙企业(有限合伙)	30,000,000.00		30,000,000.00	
杭州若沫宋都股权投资合伙企业(有限合伙)	25,000,000.00		25,000,000.00	
宁波梅山保税港区七度投资合伙企业(有限合伙)	5,714,285.00			5,714,285.00
浙江自贸区庆源投资管理合伙企业(有限合伙)	415,800.00	500,000.00		915,800.00
浙江自贸区乾源投资管理合伙企业(有限合伙)		787,900.00		787,900.00
浙江自贸区海源投资管理合伙企业(有限合伙)		750,000.00		750,000.00
浙江自贸区利源投资管理合伙企业(有限合伙)		734,200.00		734,200.00

伙)				
浙江自贸区承源投资管理合伙企业(有限合伙)		344,700.00		344,700.00
浙江自贸区腾源投资管理合伙企业(有限合伙)		323,700.00		323,700.00
浙江自贸区宸源投资管理合伙企业(有限合伙)		1,500.00		1,500.00
小 计	397,180,085.00	3,442,000.00	391,050,000.00	9,572,085.00

(续上表)

被投资单位	减值准备				在被投资单位 持股比例(%)	本期 现金红利
	期初数	本期增加	本期减少	期末数		
美国南加州牡蛎湾地产综合开发私募投资基金						
深圳达仁汇通资产管理企业(有限合伙)	29,984,721.09		29,984,721.09			
正心谷价值中国精选私募证券投资基金						
上海枫翎企业管理合伙企业(有限合伙)						
华盖信诚医疗健康投资成都合伙企业(有限合伙)						
杭州若沫宋都股权投资合伙企业(有限合伙)						
宁波梅山保税港区七度投资合伙企业(有限合伙)					1.92	
浙江自贸区庆源投资管理合伙企业(有限合伙)					11.01	
浙江自贸区乾源投资管理合伙企业(有限合伙)					8.07	
浙江自贸区海源投资管理合伙企业(有限合伙)					14.31	
浙江自贸区利源投资管理合伙企业(有限合伙)					5.00	
浙江自贸区承源投资管理合伙企业(有限合伙)					5.00	
浙江自贸区腾源投资管理合伙企业(有限合伙)					5.00	
浙江自贸区宸源投资管理合伙企业(有限合伙)					5.00	
小 计	29,984,721.09		29,984,721.09			

8. 长期股权投资

(1) 分类情况

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对合营企业投资	2,196,983,874.32		2,196,983,874.32	1,504,383,498.24		1,504,383,498.24
对联营企业投资	260,426,996.74		260,426,996.74	281,825,797.81		281,825,797.81
合 计	2,457,410,871.06		2,457,410,871.06	1,786,209,296.05		1,786,209,296.05

(2) 明细情况

被投资单位	期初数	本期增减变动			
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整
合营企业					
杭州大奇山郡实业有限公司					
舟山荣都置业有限公司	489,572,947.49	510,000,000.00		-19,280,834.89	
绿地控股集团杭州双塔置业有限公司	605,196,809.00			-14,588,412.37	
宁波市鄞州金甲企业管理咨询有限公司	145,464,130.64			-21,504,111.46	
宁波奉化和都房地产开发有限公司	23,558,761.19			-16,577,382.13	
浙江锦翌投资管理有限公司	15,772,966.66			-1,709,097.70	
浙江锦锐投资管理有限公司	224,817,883.26			-2,996,498.38	
杭州楨诚投资管理有限公司		4,593,600.00		997,606.61	
杭州城投楨诚投资合伙企业(有限合伙)		229,680,000.00		5,784,511.41	
浙江物产宋都旅游文化有限公司		18,000,000.00		200,994.99	
小 计	1,504,383,498.24	762,273,600.00		-69,673,223.92	
联营企业					
杭州信辰置业有限公司	102,332,432.95	500,000.00		-7,932,885.17	
杭州楼视传媒有限公司	4,945,279.41		4,686,776.53	-258,502.88	
衢州融晟置业有限公司	164,292,561.38			-11,283,908.52	
杭州致烁投资有限公司	1,080,930.23			-1,080,930.23	
大都信置业有限公司	1,922,213.13		1,922,213.13		
杭州金溪生物技术有限公司	7,252,380.71			-961,611.60	

舟山恺融房地产开发有限公司		7,500,000.00		-1,271,973.01	
小 计	281,825,797.81	8,000,000.00	6,608,989.66	-22,789,811.41	
合 计	1,786,209,296.05	770,273,600.00	6,608,989.66	-92,463,035.33	

(续上表)

被投资单位	本期增减变动				期末数	减值准备 期末余额
	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		
合营企业						
杭州大奇山郡实业有限公司						
舟山荣都置业有限公司					980,292,112.60	
绿地控股集团杭州双塔置业有限公司					590,608,396.63	
宁波市鄞州金甲企业管理咨询有限公司					123,960,019.18	
宁波奉化和都房地产开发有限公司					6,981,379.06	
浙江锦翌投资管理有限公司					14,063,868.96	
浙江锦锐投资管理有限公司					221,821,384.88	
杭州栎诚投资管理有限公司					5,591,206.61	
杭州城投栎诚投资合伙企业(有限合伙)					235,464,511.41	
浙江物产宋都旅游文化有限公司					18,200,994.99	
小 计					2,196,983,874.32	
联营企业						
杭州信辰置业有限公司					94,899,547.78	
杭州楼视传媒有限公司						
衢州融晟置业有限公司					153,008,652.86	
杭州致烁投资有限公司						
大都信置业有限公司						
杭州金溪生物技术有限公司					6,290,769.11	
舟山恺融房地产开发有限公司					6,228,026.99	
小 计					260,426,996.74	
合 计					2,457,410,871.06	

(3) 期末，已有账面价值 1,952,711,926.03 的长期股权投资用于债务担保。

9. 投资性房地产

(1) 明细情况

项 目	房屋及建筑物	合 计
账面原值		
期初数	78,959,486.05	78,959,486.05
本期增加金额		
本期减少金额		
期末数	78,959,486.05	78,959,486.05
累计折旧和累计摊销		
期初数	51,786,116.84	51,786,116.84
本期增加金额	3,652,212.48	3,652,212.48
1) 计提或摊销	3,652,212.48	3,652,212.48
本期减少金额		
期末数	55,438,329.32	55,438,329.32
账面价值		
期末账面价值	23,521,156.73	23,521,156.73
期初账面价值	27,173,369.21	27,173,369.21

(2) 期末，已有账面价值 23,521,156.73 元的房屋及建筑物用于债务担保。

10. 固定资产

(1) 明细情况

项 目	房屋及建筑物	通用设备	运输工具	其他设备	合 计
账面原值					
期初数	64,899,036.27	9,119,968.50	33,305,817.81	9,214,670.50	116,539,493.08
本期增加金额		3,032,431.21	6,579,452.48	387,306.36	9,999,190.05
1) 购置		2,868,301.21	6,429,452.48	165,495.74	9,463,249.43
2) 企业合并增加		164,130.00	150,000.00	221,810.62	535,940.62
本期减少金额			1,476,405.00		1,476,405.00

1) 处置或报废			1,476,405.00		1,476,405.00
期末数	64,899,036.27	12,152,399.71	38,408,865.29	9,601,976.86	125,062,278.13
累计折旧					
期初数	19,383,781.08	4,702,234.77	28,048,122.03	6,351,067.53	58,485,205.41
本期增加金额	3,216,384.24	1,714,640.34	2,189,710.37	907,285.60	8,028,020.55
1) 计提	3,216,384.24	1,576,578.52	2,057,385.56	685,474.98	7,535,823.30
2) 企业合并增加		138,061.82	132,324.81	221,810.62	492,197.25
本期减少金额			1,386,803.75		1,386,803.75
1) 处置或报废			1,386,803.75		1,386,803.75
期末数	22,600,165.32	6,416,875.11	28,851,028.65	7,258,353.13	65,126,422.21
账面价值					
期末账面价值	42,298,870.95	5,735,524.60	9,557,836.64	2,343,623.73	59,935,855.92
期初账面价值	45,515,255.19	4,417,733.73	5,257,695.78	2,863,602.97	58,054,287.67

(2) 期末, 已有账面原值 55,050,539.06 元的房屋及建筑物用于债务担保。

11. 无形资产

项 目	软件使用权	合 计
账面原值		
期初数	5,654,871.84	5,654,871.84
本期增加金额	337,262.14	337,262.14
1) 购置	337,262.14	337,262.14
本期减少金额	4,180,000.00	4,180,000.00
1) 处置或报废	4,180,000.00	4,180,000.00
期末数	1,812,133.98	1,812,133.98
累计摊销		
期初数	3,163,611.44	3,163,611.44
本期增加金额	706,516.51	706,516.51
1) 计提	706,516.51	706,516.51
本期减少金额	2,368,666.44	2,368,666.44

1) 处置或报废	2,368,666.44	2,368,666.44
期末数	1,501,461.51	1,501,461.51
账面价值		
期末账面价值	310,672.47	310,672.47
期初账面价值	2,491,260.40	2,491,260.40

12. 长期待摊费用

项目	期初数	本期增加	本期摊销	期末数
房屋装修费	10,711,805.74	144,451.55	1,277,206.74	9,579,050.55
合计	10,711,805.74	144,451.55	1,277,206.74	9,579,050.55

13. 递延所得税资产

未经抵销的递延所得税资产

项目	期末数		期初数	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	252,391.36	63,097.84	243,331.04	60,832.76
广告费及业务宣传费	46,637,275.24	11,659,318.81	27,008,039.10	6,752,009.78
内部交易未实现利润	24,198,278.76	6,049,569.69	26,738,546.04	6,684,636.51
可抵扣亏损	255,779,144.52	63,944,786.13	175,019,192.91	43,754,798.23
预提土地增值税	952,478,668.16	238,119,667.04	598,724,146.28	149,681,036.57
合计	1,279,345,758.04	319,836,439.51	827,733,255.37	206,933,313.85

14. 其他非流动资产

项目	期末数	期初数
预付长期资产购置款	1,275,048.00	861,733.69
合计	1,275,048.00	861,733.69

15. 短期借款

项目	期末数	期初数
----	-----	-----

保证借款		200,000,000.00
保证及抵押借款		400,000,000.00
保证及质押借款		500,000,000.00
保证、抵押及质押借款	300,000,000.00	
合 计	300,000,000.00	1,100,000,000.00

16. 应付票据及应付账款

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
应付票据	99,998,546.57	1,000,000.00
应付账款	1,356,527,632.31	733,766,298.20
合 计	1,456,526,178.88	734,766,298.20

(2) 应付票据

1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
商业承兑汇票	99,998,546.57	1,000,000.00
小 计	99,998,546.57	1,000,000.00

(3) 应付账款

1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
房产项目	1,350,763,454.21	729,637,996.66
贸易项目	3,796,686.01	101,196.90
其他	1,967,492.09	4,027,104.64
小 计	1,356,527,632.31	733,766,298.20

2) 期末无账龄 1 年以上重要的应付账款。

17. 预收款项

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
-----	-----	-----

售房款	9,585,552,346.00	5,468,280,531.98
房屋租金	11,916,672.53	7,316,309.12
其他	413,938.00	824,824.02
合 计	9,597,882,956.53	5,476,421,665.12

(2) 账龄超过 1 年的大额预收款主要系预收售房款。

(3) 预售房产收款情况

项目名称	期末数	期初数	(预计)竣工时间	预售比例(%)
富阳江宸府	3,089,496,696.00	1,135,544,908.00	2019.11	99.78
溧阳悦宸府	1,447,451,912.00		2019.10	93.49
杭州新宸悦府	1,205,402,449.00	696,479,850.00	2019.06	99.20
舟山柏悦府	946,661,611.00		2020.09	46.63
奉化江宸府	661,111,203.00		2020.10	32.03
杭州时间名座	541,661,119.00	245,714,642.00	2019.12	22.27
富阳麓宸府	541,376,901.00		2020.04	34.61
富阳如意春江一期	320,110,016.00		2020.12	30.62
杭州相贤府	307,826,846.00		2020.04	50.50
舟山蓝郡国际	286,509,780.00	528,181,210.00	2018.12	88.91
巢湖江宸府	68,543,885.00		2021.03	4.92
杭州东郡之星	68,581,643.00	1,276,007,537.00	2018.10	99.21
合肥印象西湖花园	26,216,312.00	18,937,041.00	2014.06	78.64
杭州阳光国际	24,018,247.00	3,220,000.00	2014.09	78.85
南宁春江海岸	15,669,489.00		2021.01	67.95
杭州丽郡国际	11,699,450.00	1,517,632,160.98	2018.07	98.40
淘天地商务大厦	7,819,151.00	25,381,576.00	2016.05	91.56
其他	15,395,636.00	21,181,607.00		
小 计	9,585,552,346.00	5,468,280,531.98		

18. 应付职工薪酬

(1) 明细情况

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
短期薪酬	20,509,377.52	199,607,868.48	185,103,178.88	35,014,067.12
离职后福利—设定提存计划	210.00	5,467,052.09	5,467,052.09	210.00
合计	20,509,587.52	205,074,920.57	190,570,230.97	35,014,277.12

(2) 短期薪酬明细情况

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
工资、奖金、津贴和补贴	20,329,963.37	177,055,893.32	162,671,217.47	34,714,639.22
职工福利费		13,872,032.45	13,872,032.45	
社会保险费	15,054.30	3,878,856.34	3,893,910.64	
其中：医疗保险费	15,054.30	3,386,927.58	3,401,981.88	
工伤保险费		145,795.74	145,795.74	
生育保险费		332,501.31	332,501.31	
其他		13,631.71	13,631.71	
住房公积金		3,297,708.00	3,297,708.00	
工会经费和职工教育经费	164,359.85	1,486,711.37	1,351,643.32	299,427.90
辞退福利		16,667.00	16,667.00	
小计	20,509,377.52	199,607,868.48	185,103,178.88	35,014,067.12

(3) 设定提存计划明细情况

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
基本养老保险		5,172,704.47	5,172,704.47	
失业保险费	210.00	294,347.62	294,347.62	210.00
小计	210.00	5,467,052.09	5,467,052.09	210.00

19. 应交税费

项目	期末数	期初数
企业所得税	313,498,161.04	121,745,507.94
增值税	27,976,521.88	15,333,289.03
营业税	5,471,238.23	5,481,488.23
代扣代缴个人所得税	1,014,655.69	3,026,874.10

城市维护建设税	2,404,318.73	1,784,933.67
教育费附加	1,004,495.91	739,627.20
地方教育附加	670,051.64	532,370.55
土地增值税	555,524.26	203,051.09
房产税	1,554,628.23	501,875.15
土地使用税	2,359,001.73	721,542.50
地方水利建设基金	502,538.32	504,528.77
印花税	175,809.98	1,288,518.88
残疾人保障金	2,968.45	
合 计	357,189,914.09	151,863,607.11

20. 其他应付款

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
应付利息	23,172,033.79	15,436,043.11
其他应付款	2,742,562,869.28	1,094,462,600.75
合 计	2,765,734,903.07	1,109,898,643.86

(2) 应付利息

项 目	期末数	期初数
短期借款应付利息	6,949,315.07	2,047,222.23
一年内到期的长期借款利息	1,575,000.00	1,287,837.61
分期付息到期还本的长期借款利息	12,141,951.60	11,868,205.70
分期付息分期还本的长期借款利息	2,505,767.12	232,777.57
小 计	23,172,033.79	15,436,043.11

(3) 其他应付款

1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
押金保证金	568,495,067.07	155,244,597.05
往来款	2,097,517,662.79	524,699,585.52

应付暂收款	34,718,590.15	203,990,761.12
股权受让款		125,150,000.00
购房订金	9,931,442.03	70,690,827.63
其他	31,900,107.24	14,686,829.43
合计	2,742,562,869.28	1,094,462,600.75

2) 账龄1年以上重要的其他应付款

项目	期末数	未偿还或结转的原因
杭州信辰置业有限公司	356,180,500.00	往来款
杭州中兴房地产开发有限公司	83,533,538.57	往来款
杭州西湖数源软件园有限公司	13,783,333.36	往来款
桐庐富春江水利建设开发有限公司	10,000,000.00	保证金
小计	463,497,371.93	

21. 一年内到期的非流动负债

(1) 明细情况

项目	期末数	期初数
一年内到期的长期借款	1,114,000,000.00	1,127,225,500.00
合计	1,114,000,000.00	1,127,225,500.00

(2) 一年内到期的长期借款

项目	期末数	期初数
保证及抵押借款	14,200,000.00	717,225,500.00
保证及质押借款	474,800,000.00	
保证、抵押及质押借款	625,000,000.00	410,000,000.00
小计	1,114,000,000.00	1,127,225,500.00

22. 其他流动负债

项目	期末数	期初数
预提土地增值税	952,478,668.17	598,724,146.26

合 计	952,478,668.17	598,724,146.26
-----	----------------	----------------

23. 长期借款

项 目	期末数	期初数
质押借款	142,500,000.00	
保证及抵押借款	415,800,000.00	218,180,000.00
保证及质押借款		805,000,000.00
保证、抵押及质押借款	2,143,580,000.00	2,350,000,000.00
合 计	2,701,880,000.00	3,373,180,000.00

24. 长期应付款

项 目	期末数	期初数
预提商铺售后返租款	127,461,574.88	42,681,934.79
合 计	127,461,574.88	42,681,934.79

25. 股本

项 目	期初数	本期增减变动（减少以“—”表示）					期末数
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	1,340,122,326						1,340,122,326

26. 资本公积

(1) 明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
股本溢价	283,311,377.86			283,311,377.86
其他资本公积	123,615,463.50	551,691.65	531,219.28	123,635,935.87
合 计	406,926,841.36	551,691.65	531,219.28	406,947,313.73

(2) 其他说明

1) 资本公积本期增加主要系：①本期公司受让杭州宋都大健康管理有限公司（以下简称大健康公司）持有的杭州宋都新大健康管理有限公司（以下简称新大健康公司）10%的股权，

按照受让后持股比例计算的应享有的新大健康公司净资产的份额与长期股权投资账面价值的差额调整资本公积-其他资本公积 124,707.21 元；②本期子公司宋都集团将持有的杭州涌都企业管理有限公司（以下简称涌都企管公司）14.70%的股权分别转让给杭州城投栢诚投资合伙企业（有限合伙）（以下简称栢诚合伙企业）14.08%，转让给浙江自贸区宸源投资管理合伙企业（有限合伙）（以下简称宸源合伙企业）0.62%，转让收入与按照持股比例计算的应享有涌都企管净资产的差额调整资本公积-其他资本公积 209,715.03 元；③本期子公司宋都集团将持有的杭州澜都企业管理有限公司（以下简称澜都企管公司）14.70%的股权分别转让给栢诚合伙企业 14.08%，转让给宸源合伙企业 0.62%，转让收入与按照持股比例计算的应享有澜都企管公司净资产的差额调整资本公积-其他资本公积 217,269.41 元。

2) 资本公积-其他资本公积本期减少 531,219.28 元，系本期新大健康公司收购安徽顺望月子会所有限公司（以下简称顺望月子会所）少数股东股权，新大健康公司按照收购后持股比例计算的应享有顺望月子会所净资产的份额与长期股权投资账面价值的差额调整资本公积-其他资本公积-531,219.28 元。

27. 其他综合收益

项 目	期初数	本期发生额					期末数
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
以后将重分类进损益的其他综合收益	-27,824.31	-714,650.48			-714,650.48		-742,474.79
其中：外币财务报表折算差额	-27,824.31	-714,650.48			-714,650.48		-742,474.79
其他综合收益合计	-27,824.31	-714,650.48			-714,650.48		-742,474.79

28. 盈余公积

(1) 明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积	180,558,224.40	28,345,452.54		208,903,676.94
合 计	180,558,224.40	28,345,452.54		208,903,676.94

(2) 其他说明

根据公司章程规定，公司按 2018 年度法律上子公司（反向购买中会计核算上的母公司）

宋都集团实现净利润的 10%提取法定盈余公积 28,345,452.54 元。

29. 未分配利润

项 目	本期数	上年同期数
调整前上期末未分配利润	1,801,972,867.98	1,717,862,259.07
调整期初未分配利润合计数		-5,920.36
调整后期初未分配利润	1,801,972,867.98	1,717,856,338.71
加：本期归属于母公司所有者的净利润	411,282,498.33	155,675,610.94
减：提取法定盈余公积	28,345,452.54	71,559,081.67
减：应付普通股股利	20,101,838.58	
期末未分配利润	2,164,808,075.19	1,801,972,867.98

(二) 合并利润表项目注释

1. 营业收入/营业成本

项 目	本期数		上年同期数	
	收入	成本	收入	成本
主营业务收入	4,545,851,212.72	2,610,484,713.12	2,707,910,282.17	1,814,066,565.60
其他业务收入	46,346,445.00	19,102,787.68	41,376,579.44	22,197,610.95
合 计	4,592,197,657.72	2,629,587,500.80	2,749,286,861.61	1,836,264,176.55

2. 税金及附加

项 目	本期数	上年同期数
土地增值税	462,556,287.91	145,545,728.07
城市维护建设税	16,571,245.01	10,165,228.50
印花税	12,134,855.59	8,304,019.34
教育费附加	7,142,178.57	4,392,568.96
房产税	6,888,797.37	5,465,127.01
地方教育附加	4,762,013.52	2,915,063.08
土地使用税	4,824,936.42	3,712,697.44

营业税	2,411,850.43	9,225,300.21
车船税	7,170.00	3,810.00
合 计	517,299,334.82	189,729,542.61

3. 销售费用

项 目	本期数	上年同期数
职工薪酬	73,351,651.76	72,100,429.33
案场布置使用费	32,353,033.80	14,694,716.18
策划设计服务费	20,047,497.21	23,012,145.52
广告费	18,149,599.05	11,199,766.13
物料包装制作费	15,256,366.28	11,784,008.74
业务宣传费	13,956,231.49	10,356,549.36
售后服务费	11,367,743.05	4,408,222.36
办公费	2,823,144.21	6,156,243.25
其他	12,204,465.24	9,322,264.16
合 计	199,509,732.09	163,034,345.03

4. 管理费用

项 目	本期数	上年同期数
职工薪酬	113,966,800.85	64,095,829.35
办公费	25,218,127.77	11,820,390.15
中介机构费	14,465,024.30	8,937,358.60
业务招待费	11,570,477.78	9,066,001.47
折旧、摊销	8,229,216.12	8,519,418.81
汽车费用	5,404,982.01	2,232,698.53
差旅费	3,456,420.95	1,185,774.28
业务性支出	1,143,736.72	3,168,761.46
税费	822,343.43	649,289.52
其他	706,991.12	1,977,252.41

合 计	184,984,121.05	111,652,774.58
-----	----------------	----------------

5. 财务费用

项 目	本期数	上年同期数
利息支出	313,191,420.77	152,248,867.35
利息收入	-102,991,848.02	-62,082,317.24
金融手续费	896,691.57	2,500,085.01
汇兑损益	3,231,831.02	-369,205.77
合 计	214,328,095.34	92,297,429.35

6. 资产减值损失

项 目	本期数	上年同期数
坏账损失	67,150,655.82	5,991,789.68
存货跌价损失		-163,363.66
可供出售金融资产减值损失		29,984,721.09
合 计	67,150,655.82	35,813,147.11

7. 其他收益

项 目	本期数	上年同期数	计入本期非经常性损益的金额
政府补助	4,599,503.00		4,599,503.00
个税手续费返还	118,140.05		118,140.05
合 计	4,717,643.05		4,717,643.05

本期计入其他收益的政府补助情况详见本财务报表附注合并财务报表项目注释其他之政府补助说明。

8. 投资收益

项 目	本期数	上年同期数
权益法核算的长期股权投资收益	-60,236,132.64	-28,613,446.13

处置长期股权投资产生的投资收益	880,387.55	11,870,368.65
处置可供出售金融资产取得的投资收益	13,971,700.73	
合 计	-45,384,044.36	-16,743,077.48

9. 资产处置收益

项 目	本期数	上年同期数	计入本期非经常性损益的金额
固定资产处置收益	185,598.75	161,836.74	185,598.75
合 计	185,598.75	161,836.74	185,598.75

10. 营业外收入

项 目	本期数	上年同期数	计入本期非经常性损益的金额
退房违约收入	918,000.00	1,474,237.22	918,000.00
政府补助	360,000.00		360,000.00
其他	302,816.93	431,149.17	302,816.93
合 计	1,580,816.93	1,905,386.39	1,580,816.93

本期计入营业外收入的政府补助情况详见本财务报表附注合并财务报表项目注释其他之政府补助说明。

11. 营业外支出

项 目	本期数	上年同期数	计入本期非经常性损益的金额
非流动资产报废损失	1,811,333.56		1,811,333.56
对外捐赠	272,000.00	31,144.00	272,000.00
罚款、滞纳金	1,236,481.79	571,739.15	1,236,481.79
地方水利建设基金	54,141.73	587,896.97	
补偿、赔偿款	3,572,933.20	2,617,778.00	3,572,933.20
其他	213,241.48	95,195.65	213,241.48
合 计	7,160,131.76	3,903,753.77	7,105,990.03

12. 所得税费用

(1) 明细情况

项 目	本期数	上年同期数
当期所得税费用	440,465,367.24	142,481,954.51
递延所得税费用	-106,964,866.82	1,715,222.94
合 计	333,500,500.42	144,197,177.45

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

项 目	本期数	上年同期数
利润总额	733,278,100.41	301,915,838.26
按母公司适用税率计算的所得税费用	183,319,525.10	75,478,959.57
子公司适用不同税率的影响	-766,183.18	-215,827.53
调整以前期间所得税的影响	21,445,612.90	3,854,943.30
权益法确认投资收益的影响	15,059,033.16	7,153,361.53
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	19,923,183.68	12,063,168.38
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-3,855,301.89	-4,730,199.49
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	84,454,525.30	26,386,792.53
转回前期已确认递延所得税资产的影响	13,920,105.35	24,205,979.16
所得税费用	333,500,500.42	144,197,177.45

13. 其他综合收益的税后净额

其他综合收益的税后净额详见本财务报表附注合并资产负债表项目注释之其他综合收益说明。

(三) 合并现金流量表项目注释

1. 收到其他与经营活动有关的现金

项 目	本期数	上年同期数
收回往来款	2,069,895,891.78	1,313,272,415.10
收回土地竞拍保证金	369,850,000.00	470,790,000.00

收回押金保证金及按揭保证金	727,475,490.92	170,969,656.10
其他	74,260,220.47	175,025,415.79
合 计	3,241,481,603.17	2,130,057,486.99

2. 支付其他与经营活动有关的现金

项 目	本期数	上年同期数
支付往来款	1,172,742,432.04	1,595,907,113.80
支付保证金	659,427,680.69	735,319,489.59
支付营销费用	125,812,725.51	90,933,915.70
支付管理费用	60,914,884.26	38,515,516.50
其他	27,946,163.71	23,188,357.71
合 计	2,046,843,886.21	2,483,864,393.30

3. 收到其他与投资活动有关的现金

项 目	本期数	上年同期数
收到资金拆借款及利息	593,782,147.04	562,685,579.43
收回银行理财产品	155,000,000.00	50,000,000.00
合 计	748,782,147.04	612,685,579.43

4. 支付其他与投资活动有关的现金

项 目	本期数	上年同期数
购买银行理财产品	250,000,000.00	50,000,000.00
支付资金拆借款	389,671,553.56	966,038,000.00
合 计	639,671,553.56	1,016,038,000.00

5. 收到其他与筹资活动有关的现金

项 目	本期数	上年同期数
收到资金拆借款	1,858,264,600.00	595,000,000.00
收回贷款保证金	1,128,089,900.00	

合 计	2,986,354,500.00	595,000,000.00
-----	------------------	----------------

6. 支付其他与筹资活动有关的现金

项 目	本期数	上年同期数
支付贷款保证金	2,688,190,000.00	1,131,942,000.00
支付资金拆借款及利息	1,468,076,844.07	646,322,398.21
收购少数股东股权支付的现金	7,000,000.00	
合 计	4,163,266,844.07	1,778,264,398.21

7. 现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

补充资料	本期数	上年同期数
1) 将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	399,777,599.99	157,718,660.81
加: 资产减值准备	67,150,655.82	35,813,147.11
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	11,188,035.78	10,985,973.74
无形资产摊销	706,516.51	881,192.27
长期待摊费用摊销	1,277,206.74	105,017.70
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)	-185,598.75	-161,836.74
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)	1,811,333.56	
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)		
财务费用(收益以“-”号填列)	155,991,886.84	50,890,999.68
投资损失(收益以“-”号填列)	45,384,044.36	16,743,077.48
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-106,964,866.82	1,715,222.94
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)		
存货的减少(增加以“-”号填列)	-3,489,252,768.17	-4,428,668,331.26
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	353,873,267.30	-970,833,446.15
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	6,137,528,991.98	5,132,860,346.19

其他		
经营活动产生的现金流量净额	3,578,286,305.14	8,050,023.77
2) 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3) 现金及现金等价物净变动情况:		
现金的期末余额	987,912,467.44	843,302,083.05
减: 现金的期初余额	843,302,083.05	1,321,651,937.38
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	144,610,384.39	-478,349,854.33

(2) 本期支付的取得子公司的现金净额

项 目	本期数
本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	204,592,000.00
其中: 南宁市浙创投资有限公司	204,592,000.00
减: 购买日子公司持有的现金及现金等价物	24,843,997.05
其中: 南宁市浙创投资有限公司	24,843,997.05
取得子公司支付的现金净额	179,748,002.95

(3) 现金和现金等价物的构成

项 目	期末数	期初数
1) 现金	987,912,467.44	843,302,083.05
其中: 库存现金	78,808.80	563,412.51
可随时用于支付的银行存款	535,986,999.39	841,065,740.94
可随时用于支付的其他货币资金	451,846,659.25	1,672,929.60
2) 现金等价物		
其中: 三个月内到期的债券投资		
3) 期末现金及现金等价物余额	987,912,467.44	843,302,083.05
其中: 母公司或集团内子公司使用受限制的现金及现		

金等价物		
------	--	--

货币资金期末数中包括保函保证金 2,800,000.00 元、为购房者提供的按揭保证金 9,534,284.70 元、贷款保证金 453,390,000.00 元以及为宋都控股银行借款提供质押担保的定期存单 2,232,000,000.00 元；货币资金期初数中包括保函保证金 34,100,000.00 元、为购房者提供的按揭保证金 1,034,500.00 元、贷款保证金 183,089,900.00 元以及为宋都控股银行借款提供质押担保的定期存单 945,000,000.00 元。

(四) 其他

1. 所有权或使用权受到限制的资产

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	2,697,724,284.70	详见本财务报表附注现金流量表补充资料之说明
其他应收款	250,000,000.00	详见本财务报表附注五（一）4 之说明
存货	8,251,030,940.28	详见本财务报表附注五（一）5 之说明
长期股权投资	1,952,711,926.03	详见本财务报表附注五（一）8 之说明
投资性房地产	23,521,156.73	详见本财务报表附注五（一）9 之说明
固定资产	55,050,539.06	详见本财务报表附注五（一）10 之说明
合计	13,230,038,846.80	

2. 外币货币性项目

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算成人民币余额
货币资金			11,696,710.18
其中：美元	1,703,886.34	6.8632	11,694,112.73
港币	2,964.45	0.8762	2,597.45
应收账款			15,860,827.54
其中：美元	2,310,995.97	6.8632	15,860,827.54
其他应付款			19,449,955.56
其中：美元	1,063.15	6.8632	7,296.61
港币	22,189,750.00	0.8762	19,442,658.95

3. 政府补助

与收益相关，且用于补偿公司已发生的相关成本费用或损失的政府补助

项目	金额	列报项目	说明
企业发展扶持资金	4,599,503.00	其他收益	舟产聚委(2018)53号
亮灯工程补助	360,000.00	营业外收入	义街办(2017)15号
小计	4,959,503.00		

六、合并范围的变更

(一) 非同一控制下企业合并

1. 本期发生的非同一控制下企业合并

(1) 基本情况

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
南宁市浙创投资有限公司	2018年6月27日	204,592,000.00	80.00	购买

(续上表)

被购买方名称	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
南宁市浙创投资有限公司	2018年6月27日	改组董事会并办妥财产权交接手续	52,557,299.88	-25,091,089.48

(2) 其他说明

南宁市浙创投资有限公司系由杭州复兴建设集团有限公司、广西吉尚置业投资有限公司共同投资设立的有限责任公司，于2013年10月10日在南宁市工商行政管理局登记注册，现持有统一社会信用代码为914501000790784671的营业执照，注册资本2亿元。主营业务：房地产开发。

2018年4月23日，子公司杭州浚都企业管理有限公司与杭州复兴建设集团有限公司、南宁市浙创投资有限公司、广西吉尚置业投资有限公司及自然人边志军、边江签订《南宁市浙创投资项目股权转让合作协议》，杭州浚都企业管理有限公司以评估价20,459.20万元收购杭州复兴建设集团有限公司与广西吉尚置业投资有限公司合计持有的南宁市浙创投资有限公司80%的股权，于2018年6月27日办妥财产权交接手续并改组董事会。

2. 合并成本及商誉

(1) 明细情况

项 目	南宁市浙创投资有限公司
合并成本	
现金	204,592,000.00
合并成本合计	204,592,000.00
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	204,592,000.00

(2) 合并成本公允价值的确定方法

根据坤元资产评估有限公司出具的《资产评估报告》(坤元评报(2018)227号),南宁市浙创投资有限公司2018年2月28日(评估基准日)股东全部权益评估价值为25,574万元。杭州浚都企业管理有限公司收购其80%股权,对应权益价值20,459.20万元。

3. 被购买方于购买日可辨认资产、负债

(1) 明细情况

项 目	南宁市浙创投资有限公司	
	购买日 公允价值	购买日 账面价值
资产	499,650,178.29	385,222,774.75
货币资金	26,113,212.45	26,113,212.45
应收款项	7,612,460.29	7,612,460.29
预付账款	27,431,074.61	27,431,074.61
其他应收款	142,591,242.79	142,591,242.79
存货	295,466,098.53	181,038,694.99
其他流动资产	358,127.41	358,127.41
固定资产	43,743.37	43,743.37
长期待摊费用	34,218.84	34,218.84
负债	245,239,386.12	245,239,386.12
借款	136,400,000.00	136,400,000.00
应付款项	29,530,453.61	29,530,453.61
预收账款	44,171,643.22	44,171,643.22
应交税费	1,291,422.77	1,291,422.77
其他应付款	33,845,866.52	33,845,866.52

净资产	254,410,792.17	139,983,388.63
减：少数股东权益	49,818,792.17	27,996,677.73
取得的净资产	204,592,000.00	111,986,710.90

(二) 其他原因的合并范围变动

1. 合并范围增加

公司名称	股权取得方式	股权取得时点	实缴出资额	出资比例(%)
杭州鸿扬投资管理有限公司	新设子公司	2018年1月2日	未实缴	100
杭州逸扬投资管理有限公司	新设子公司	2018年1月2日	未实缴	100
杭州悦扬投资管理有限公司	新设子公司	2018年1月2日	未实缴	100
杭州纳东投资管理有限公司	新设子公司	2018年1月5日	未实缴	100
杭州渊东投资管理有限公司	新设子公司	2018年1月5日	未实缴	100
杭州乾东投资管理有限公司	新设子公司	2018年1月5日	未实缴	100
衢州宋都老字号商业管理有限公司	新设子公司	2018年1月26日	1,000,000.00	100
上海涌都企业管理有限公司	新设子公司	2018年3月27日	未实缴	100
杭州源祺企业管理有限公司	新设子公司	2018年3月27日	未实缴	100
宁波奉化源祺企业管理有限公司	新设子公司	2018年4月17日	未实缴	100
安徽润都企业管理有限公司	新设子公司	2018年6月4日	未实缴	100
宁波奉化宋都房地产开发有限公司	新设子公司	2018年6月4日	555,935,532.00	81.64
杭州辰都企业管理有限公司	新设子公司	2018年6月5日	未实缴	100
杭州润都企业管理有限公司	新设子公司	2018年6月5日	未实缴	100
杭州逸都企业管理有限公司	新设子公司	2018年6月5日	未实缴	100
南京和都企业管理有限公司	新设子公司	2018年6月11日	未实缴	100
南京惠都企业管理有限公司	新设子公司	2018年6月11日	未实缴	100
合肥永都房地产开发有限公司	新设子公司	2018年6月13日	780,000,000.00	100
安徽沛都企业管理有限公司	新设子公司	2018年6月14日	未实缴	100
杭州宋都健康产业集团有限公司	新设子公司	2018年6月14日	未实缴	100
安徽泽都企业管理有限公司	新设子公司	2018年6月15日	未实缴	100
南宁宋都房地产有限公司	新设子公司	2018年8月7日	100,000,000.00	100
杭州沛都房地产开发有限公司	新设子公司	2018年8月22日	20,000,000.00	100

合肥悦郡房地产开发有限公司	新设子公司	2018年10月24日	未实缴	100
---------------	-------	-------------	-----	-----

2. 合并范围减少

公司名称	股权处置方式	股权处置时点	处置日净资产	期初至处置日净利润
建德宋都运动休闲有限公司	注销清算	2018年3月14日	7,588,197.16	-13.05
建德宋都酒店管理有限公司	注销清算	2018年7月23日	29,347,592.69	-1,377.16
浙江建德宋都实业有限公司	注销清算	2018年11月22日	48,742,583.71	-1,065,103.25

七、在其他主体中的权益

(一) 在重要子公司中的权益

1. 重要子公司的构成

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
杭州淘天地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
杭州加悦都实业有限公司	浙江杭州	浙江杭州	房地产业	90.00		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
杭州润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
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
绍兴市柯桥区宋都房地产开发有限公司	浙江绍兴	浙江绍兴	房地产业	100.00		设立
杭州鸿都置业有限公司	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	100.00		设立
杭州荣都置业有限公司	浙江杭州	浙江杭州	房地产业	80.84	0.96	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
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
杭州瀚都企业管理有限公司	浙江杭州	浙江杭州	投资与资产管理	78.09	20.10	设立
杭州慧都投资管理有限公司	浙江杭州	浙江杭州	投资与资产管理	84.04	15.05	设立
溧阳宋都房地产开发有限公司	江苏溧阳	江苏溧阳	房地产业	100.00		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	100.00		设立

杭州涌都企业管理有限公司	浙江杭州	浙江杭州	投资与资产管理	79.35	5.95	设立
杭州澜都企业管理有限公司	浙江杭州	浙江杭州	投资与资产管理	79.35	5.95	设立
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	100.00		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	100.00		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	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	81.64		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

2. 重要的非全资子公司

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
合肥印象西湖房地产投资有限公司	49.00%	2,027,899.41		163,869,204.79
南宁市浙创投资有限公司	20.00%	-4,987,029.88		46,199,955.14
宁波奉化宋都房地产开发有限公司	18.36%	-2,104,945.32		122,895,054.68
杭州荣都置业有限公司	18.20%	-1,955,277.30		5,585,328.32
杭州涌都企业管理有限公司	14.70%	-53,860.75		79,139,824.22
杭州澜都企业管理有限公司	14.70%	-24,311.62		73,280,118.97
杭州加悦都实业有限公司	10.00%	-1,021,027.29		42,833.95
杭州瀚都企业管理有限公司	1.81%	-294,857.73		3,270,218.95
杭州慧都投资管理有限公司	0.81%	-648,909.09		2,935,773.05

3. 重要非全资子公司的主要财务信息

(1) 资产和负债情况

单位：万元

子公司名称	期末数					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
合肥印象西湖房地产投资有限公司	68,405.64	18.89	68,424.53	34,981.83		34,981.83
南宁市浙创投资有限公司	42,153.18	845.67	42,998.85	5,554.47	14,360.00	19,914.47
宁波奉化宋都房地产开发有限公司	217,855.91	407.60	218,263.51	91,316.63	60,000.00	151,316.63
杭州荣都置业有限公司	175,469.64	622.34	176,091.98	173,023.45		173,023.45
杭州涌都企业管理有	122,022.46	313.70	122,336.16	37,760.65	31,580.00	69,340.65

限公司						
杭州澜都企业管理有 限公司	51,362.79	168.33	51,531.12	2,062.97		2,062.97
杭州加悦都实业有 限公司	108,421.62	330.59	108,752.21	108,709.38		108,709.38
杭州瀚都企业管理有 限公司	129,347.52	644.18	129,991.70	111,969.00		111,969.00
杭州慧都投资管理有 限公司	444,044.54	2,585.45	446,629.99	354,439.49	60,000.00	414,439.49

(续上表)

子公司 名称	期初数					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
合肥印象西湖房地产 投资有限公司	73,858.71	27.20	73,885.91	40,857.08		40,857.08
南宁市浙创投资有 限公司						
宁波奉化宋都房地 产开发有限公司						
杭州荣都置业有 限公司	155,819.09	282.83	156,101.92	76,459.19	75,500.00	151,959.19
杭州涌都企业管 理有限公司	54,999.99	6.76	55,006.75	37,760.65	31,580.00	69,340.65
杭州澜都企业管 理有限公司	50,999.99		50,999.99	1,000.05		1,000.05
杭州加悦都实业 有限公司	69,731.17	234.54	69,965.71	50,901.84	18,000.00	68,901.84
杭州瀚都企业管 理有限公司	83,985.48	118.00	84,103.48	64,455.77		64,455.77
杭州慧都投资管 理有限公司	340,788.86	227.42	341,016.28	131,710.55	170,000.00	301,710.55

(2) 损益和现金流量情况

单位: 万元

子公司 名称	本期数			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
合肥印象西湖房地产 投资有限公司	8,816.71	413.86	413.86	6,938.08
南宁市浙创投资有 限公司	5,255.73	-2,509.11	-2,509.11	-1,166.90
宁波奉化宋都房地 产开发有限公司		-1,146.67	-1,146.67	-126,507.55
杭州荣都置业有 限公司		-1,074.21	-1,074.21	33,589.56
杭州涌都企业管 理有限公司		-957.15	-957.15	-27,495.80

杭州澜都企业管理有限公司		-531.78	-531.78	17.71
杭州加悦都实业有限公司		-1,021.03	-1,021.03	14,433.59
杭州瀚都企业管理有限公司		-1,625.01	-1,625.01	8,207.04
杭州慧都投资管理有限公司		-7,115.23	-7,115.23	55,364.68

(续上表)

子公司名称	上年同期数			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
合肥印象西湖房地产投资有限公司	17,423.05	1,389.55	1,389.55	5,830.69
南宁市浙创投资有限公司				
宁波奉化宋都房地产开发有限公司				
杭州荣都置业有限公司		-857.22	-857.22	-64,653.66
杭州涌都企业管理有限公司		-47.33	-47.33	-53,999.91
杭州澜都企业管理有限公司		-0.06	-0.06	-49,999.96
杭州加悦都实业有限公司		-747.12	-747.12	-10,329.80
杭州瀚都企业管理有限公司		-352.29	-352.29	-19,942.46
杭州慧都投资管理有限公司		-694.26	-694.26	-176,045.34

(二) 在子公司的所有者权益份额发生变化但仍控制子公司的交易

1. 在子公司的所有者权益份额发生变化的情况说明

子公司名称	变动时间	变动前持股比例	变动后持股比例
安徽顺望月子会所有限公司	2018年9月	65.00%	85.00%
杭州宋都新大健康管理有限公司	2018年8月	90.00%	100.00%
杭州澜都企业管理有限公司	2018年7月	100.00%	85.30%
杭州涌都企业管理有限公司	2018年7月	100.00%	85.30%
宁波奉化宋都房地产开发有限公司	2018年5月	100.00%	81.64%

2. 交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响

项目	安徽顺望月子会所有限公司	杭州宋都新大健康管理有限公司	杭州涌都企业管理有限公司	杭州澜都企业管理有限公司
购买成本/处置对价	4,500,000.00	2,500,000.00	79,403,400.00	73,521,700.00
减：按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	5,031,219.28	2,375,292.79	79,193,684.97	73,304,430.60

差额	-531,219.28	124,707.21	209,715.03	217,269.40
其中：调整资本公积	-531,219.28	124,707.21	209,715.03	217,269.40

(三) 在合营企业或联营企业中的权益

1. 重要的合营企业或联营企业

(1) 基本情况

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
杭州大奇山郡实业有限公司	浙江桐庐	浙江桐庐	房地产业	50.00		权益法核算
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
宁波奉化和都房地产开发有限公司	浙江宁波	浙江宁波	房地产业	50.00		权益法核算
宁波市鄞州金甲企业管理咨询有限公司	浙江杭州	浙江宁波	房地产投资	49.00		权益法核算
浙江物产宋都旅游文化有限公司	浙江杭州	浙江杭州	旅游文化业	49.25		权益法核算
浙江锦翌投资管理有限公司	浙江德清	浙江杭州	房地产投资	34.00		权益法核算
浙江锦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
杭州信辰置业有限公司	浙江杭州	浙江杭州	房地产业	33.00		权益法核算
杭州栎诚投资管理有限公司	浙江杭州	浙江杭州	投资管理	29.00		权益法核算
杭州城投栎诚投资合伙企业(有限合伙)	浙江杭州	浙江杭州	投资管理	29.00		权益法核算
杭州金溪生物技术有限公司	浙江杭州	浙江杭州	生物技术	20.00		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
杭州致烁投资有限公司	浙江杭州	浙江杭州	房地产投资	16.00		权益法核算
舟山恺融房地产开发有限公司	浙江杭州	浙江杭州	房地产开发	15.00		权益法核算

(2) 持有 20%以下表决权但具有重大影响的依据

本公司持有杭州致烁投资有限公司 20%以下表决权但具有重大影响的原因系公司在该公司董事会中派有代表，享有相应的实质性的参与决策权，能对其施加重大影响。

本公司持有舟山恺融房地产开发有限公司 20%以下表决权但具有重大影响的原因系公司在该公司董事会中派有代表，享有相应的实质性的参与决策权，能对其施加重大影响。

2. 重要合营企业或联营企业的主要财务信息

项 目	期末数/本期数		期初数/上年同期数	
	杭州大奇山郡实业有 限公司	舟山荣都置业有限公司	杭州大奇山郡实业有 限公司	舟山荣都置业有限公司
流动资产	1,519,068,920.41	2,582,765,057.77	1,472,183,119.41	1,045,136,255.30
其中：现金和现金等价物	58,007,577.72	68,025,181.88	88,554,246.39	7,769,064.60
非流动资产	232,564,796.67	13,518,984.03	252,797,232.06	284,701.68
资产合计	1,751,633,717.08	2,596,284,041.80	1,724,980,351.47	1,045,420,956.98
流动负债	1,523,820,216.61	368,346,913.23	1,524,458,200.87	66,275,062.00
非流动负债	186,090,030.28	240,000,000.00	197,158,098.70	
负债合计	1,709,910,246.89	608,346,913.23	1,721,616,299.57	66,275,062.00
少数股东权益				
归属于母公司所有者权益	41,723,470.19	1,987,937,128.57	3,364,051.90	979,145,894.98
按持股比例计算的净资产份额	20,861,735.10	993,968,564.29	1,682,025.95	489,572,947.49
调整事项				
商誉				
内部交易未实现利润			-56,152,814.64	
其他		-13,676,451.69		
对合营企业权益投资的账面价值		980,292,112.60		489,572,947.49
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值				
营业收入	414,235,508.71		121,715,554.13	
管理费用	33,783,429.31		29,003,966.74	78,915.56
财务费用	16,108,048.18	1,059,269.35	14,193,809.57	598,695.14
所得税费用	6,617,593.07	-12,853,889.93	-8,275,787.63	-284,701.68
净利润	38,347,152.03	-11,208,766.41	-60,709,209.63	-854,105.02
终止经营的净利润				
其他综合收益				
综合收益总额	38,347,152.03	-11,208,766.41	-60,709,209.63	-854,105.02
本期收到的来自合营企业的股利				

(续上表)

项 目	期末数/本期数		期初数/上年同期数	
	绿地控股集团杭州双塔置业有限公司	宁波奉化和都房地产开发有限公司	绿地控股集团杭州双塔置业有限公司	宁波奉化和都房地产开发有限公司
流动资产	1,017,038,783.81	1,530,485,658.78	762,802,918.39	869,187,017.69
其中：现金和现金等价物	39,832,667.62	78,278,980.41	7,189,827.24	7,083,675.51
非流动资产	2,282,604.63	333,435.63	1,200,554.88	78,346.46
资产合计	1,019,321,388.44	1,530,819,094.41	764,003,473.27	869,265,364.15
流动负债	1,019,977,125.19	1,206,777,834.22	761,152,340.52	822,147,841.77
非流动负债		310,000,000.00		
负债合计	1,019,977,125.19	1,516,777,834.22	761,152,340.52	822,147,841.77
少数股东权益				
归属于母公司所有者权益	-655,736.75	14,041,260.19	2,851,132.75	47,117,522.38
按持股比例计算的净资产份额	-327,868.38	7,020,630.10	1,425,566.38	23,558,761.19
调整事项				
商誉				
内部交易未实现利润				
其他	590,936,265.01	-39,251.04	603,771,242.62	
对合营企业权益投资的账面价值	590,608,396.63	6,981,379.06	605,196,809.00	23,558,761.19
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值				
营业收入				
管理费用	1,744,308.53	8,143,233.25	16,169.81	1,124,251.97
财务费用	-15,687.64	-1,673,325.97	-2,981.23	-27,659.62
所得税费用				
净利润	-4,357,165.11	-33,663,541.09	-3,092,230.67	-2,882,477.62
终止经营的净利润				
其他综合收益				
综合收益总额	-4,357,165.11	-33,663,541.09	-3,092,230.67	-2,882,477.62
本期收到的来自合营企业的股利				

(续上表)

项 目	期末数/本期数		期初数/上年同期数	
	浙江锦锐投资管理有 限公司	浙江锦翌投资管理有 限公司	浙江锦锐投资管理有 限公司	浙江锦翌投资管理有 限公司
流动资产	2,009,355,421.12	309,825,639.38	1,718,550,484.04	229,389,712.54
其中：现金和现金等价物	136,086,390.41	8,763,935.17	156,715,382.08	10,362,510.22
非流动资产	127,523.38	31,153.86	57,515.51	20,110.01
资产合计	2,009,482,944.50	309,856,793.24	1,718,607,999.55	229,409,822.55
流动负债	309,213,066.72	121,701,163.35	10,225,678.09	180,135,369.61
非流动负债	1,015,000,000.00	140,000,000.00	1,015,000,000.00	
负债合计	1,324,213,066.72	261,701,163.35	1,025,225,678.09	180,135,369.61
少数股东权益				
归属于母公司所有者权益	685,269,877.78	48,155,629.89	693,382,321.46	49,274,452.94
按持股比例计算的净资产份额	226,139,059.67	16,372,914.16	228,783,166.08	16,753,314.00
调整事项				
商誉				
内部交易未实现利润	-4,317,674.79	-2,309,045.20	-3,999,945.96	-980,347.34
其他			34,663.14	
对合营企业权益投资的账面价值	221,821,384.88	14,063,868.96	224,817,883.26	15,772,966.66
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值				
营业收入				
管理费用	4,625,107.88	1,193,896.03	5,697,204.32	446,304.17
财务费用	-644,213.64	-283,978.81	-421,547.65	-53,109.37
所得税费用				
净利润	-8,184,717.85	-1,118,823.05	-6,612,638.74	-725,547.06
终止经营的净利润				
其他综合收益				
综合收益总额	-8,184,717.85	-1,118,823.05	-6,612,638.74	-725,547.06
本期收到的来自合营企业的股利				

(续上表)

项 目	期末数/本期数		期初数/上年同期数	
	宁波市鄞州金甲企业管理咨询有限公司	浙江物产宋都旅游文化有限公司	宁波市鄞州金甲企业管理咨询有限公司	浙江物产宋都旅游文化有限公司
流动资产	1,751,594,322.50	19,535,448.88	1,276,102,173.67	
其中：现金和现金等价物	221,342,974.33	19,535,448.88	37,246,407.68	
非流动资产	13,094,918.62	26,008,700.00	1,125,857.22	
资产合计	1,764,689,241.12	45,544,148.88	1,277,228,030.89	
流动负债	844,363,385.19	136,037.22	980,362,458.15	
非流动负债	650,000,000.00			
负债合计	1,494,363,385.19	136,037.22	980,362,458.15	
少数股东权益				
归属于母公司所有者权益	270,325,855.93	45,408,111.66	296,865,572.74	
按持股比例计算的净资产份额	132,459,669.41	22,363,494.99	145,464,130.64	
调整事项				
商誉				
内部交易未实现利润				
其他	-8,499,650.23	-4,162,500.00		
对合营企业权益投资的账面价值	123,960,019.18	18,200,994.99	145,464,130.64	
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值				
营业收入				
管理费用	20,397,768.19	652,450.00	4,182,569.06	
财务费用	15,857,723.18	-3,798.88	-3,906.21	
所得税费用	-11,793,103.51	136,037.22	-1,044,300.59	
净利润	-26,539,716.81	408,111.66	-3,134,427.26	
终止经营的净利润				
其他综合收益				
综合收益总额	-26,539,716.81	408,111.66	-3,134,427.26	
本期收到的来自合营企业的股利				

(续上表)

项 目	期末数/本期数		期初数/上年同期数	
	杭州栢诚投资管理有 限公司	杭州城投栢诚投资合 伙企业(有限合伙)	杭州栢诚投资管理有 限公司	杭州城投栢诚投资合 伙企业(有限合伙)
流动资产	18,156,600.12	729,432,271.54		
其中: 现金和现金等价物	11,757,785.04	4,353,586.60		
非流动资产	20,049,043.33	284,000,000.00		
资产合计	38,205,643.45	1,013,432,271.54		
流动负债	14,765,620.67	12,944,763.02		
非流动负债				
负债合计	14,765,620.67	12,944,763.02		
少数股东权益				
归属于母公司所有者权益	23,440,022.78	1,000,487,508.52		
按持股比例计算的净资产份额	6,797,606.61	295,944,205.02		
调整事项				
商誉				
内部交易未实现利润	-1,206,400.00	-60,479,693.61		
其他				
对合营企业权益投资的账面价值	5,591,206.61	235,464,511.41		
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值				
营业收入	7,402,197.81	17,636,678.17		
管理费用	3,508,190.58	6,018,520.00		
财务费用	89,246.00	51,968.88		
所得税费用	1,165,813.05			
净利润	3,440,022.78	40,916,796.50		
终止经营的净利润				
其他综合收益				
综合收益总额	3,440,022.78	40,916,796.50		
本期收到的来自合营企业的股利				

(续上表)

项 目	期末数/本期数		期初数/上年同期数	
	杭州金溪生物技术 有限公司	杭州信辰置业 有限公司	杭州金溪生物技术 有限公司	杭州信辰置业 有限公司
流动资产	4,736,304.19	2,854,794,038.40	4,083,840.89	2,804,765,685.71
非流动资产	3,830,241.50	493,207.47	4,657,357.30	632,390.11
资产合计	8,566,545.69	2,855,287,245.87	8,741,198.19	2,805,398,075.82
流动负债	5,635,040.53	2,567,712,858.65	389,559.57	1,994,784,642.64
非流动负债	1,750,000.08		2,300,000.04	499,000,000.00
负债合计	7,385,040.61	2,567,712,858.65	2,689,559.61	2,493,784,642.64
少数股东权益				
归属于母公司所有者权益	1,181,505.08	287,574,387.22	6,051,638.58	311,613,433.18
按持股比例计算的净资产份额	236,301.02	94,899,547.78	1,210,327.72	102,832,432.95
调整事项				
商誉				
内部交易未实现利润				
其他	6,054,468.09		6,042,052.99	-500,000.00
对联营企业权益投资的账面价值	6,290,769.11	94,899,547.78	7,252,380.71	102,332,432.95
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值				
营业收入	4,119,089.24	1,716,265.54	2,311,392.53	1,530.65
净利润	-4,870,133.50	-24,039,045.96	-8,388,034.24	-38,386,566.82
终止经营的净利润				
其他综合收益				
综合收益总额	-4,870,133.50	-24,039,045.96	-8,388,034.24	-38,386,566.82
本期收到的来自联营企业的股利				

(续上表)

项 目	期末数/本期数		期初数/上年同期数	
	杭州致烁投资 有限公司	衢州融晟置业 有限公司	杭州致烁投资 有限公司	衢州融晟置业 有限公司
流动资产	4,259,672,170.28	4,343,347,966.76	3,416,689,346.14	1,955,284,890.01

非流动资产	45,388,263.85	534,831.43	32,443,575.37	497,972.91
资产合计	4,305,060,434.13	4,343,882,798.19	3,449,132,921.51	1,955,782,862.92
流动负债	2,517,694,559.66	2,878,839,533.89	2,377,111,407.47	534,320,056.03
非流动负债	1,799,500,000.00	700,000,000.00	1,059,500,000.00	600,000,000.00
负债合计	4,317,194,559.66	3,578,839,533.89	3,436,611,407.47	1,134,320,056.03
少数股东权益				
归属于母公司所有者权益	-12,134,125.53	765,043,264.30	12,521,514.04	821,462,806.89
按持股比例计算的净资产份额	-1,941,460.08	153,008,652.86	2,003,442.25	164,292,561.38
调整事项				
商誉				
内部交易未实现利润			-922,512.02	
其他				
对联营企业权益投资的账面价值		153,008,652.86	1,080,930.23	164,292,561.38
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	-24,666,552.55	-56,419,542.59	-43,651.91	-26,037,193.11
终止经营的净利润				
其他综合收益				
综合收益总额	-24,666,552.55	-56,419,542.59	-43,651.91	-26,037,193.11
本期收到的来自联营企业的股利				

(续上表)

项 目	期末数/本期数	期初数/上年同期数
	舟山恺融房地产开发 有限公司	舟山恺融房地产开发 有限公司
流动资产	1,121,216,992.01	
非流动资产	132,669.29	
资产合计	1,121,349,661.30	
流动负债	1,081,459,686.60	
非流动负债		

负债合计	1,081,459,686.60	
少数股东权益		
归属于母公司所有者权益	39,889,974.70	
按持股比例计算的净资产份额	5,983,496.21	
调整事项		
商誉		
内部交易未实现利润		
其他	244,530.78	
对联营企业权益投资的账面价值	6,228,026.99	
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值		
营业收入	454,721.55	
净利润	-10,092,415.83	
终止经营的净利润		
其他综合收益		
综合收益总额	-10,092,415.83	
本期收到的来自联营企业的股利		

3. 合营企业或联营企业发生的超额亏损

合营企业或联营企业名称	前期累积未确认的损失	本期未确认的损失(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	45,324,319.10	-19,173,576.02	26,150,743.08

八、与金融工具相关的风险

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

本公司在日常活动中面临各种与金融工具相关的风险，主要包括信用风险、流动风险及市场风险。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。

本公司的信用风险主要来自银行存款和应收款项。为控制上述相关风险，本公司分别采取了以下措施。

1. 银行存款

本公司将银行存款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 2018 年 12 月 31 日，本公司存在一定的信用集中风险，本公司应收账款的 99.25% (2017 年 12 月 31 日：99.15%) 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。

单项计提减值的应收款项情况见本财务报表附注合并财务报表项目注释之应收款项说明。

(二) 流动风险

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

金融负债按剩余到期日分类

项目	期末数				
	账面价值	未折现合同金额	1 年以内	1-3 年	3 年以上
银行借款	4,115,880,000.00	4,593,678,336.10	1,447,321,990.97	3,146,356,345.13	
应付票据	99,998,546.57	99,998,546.57	99,998,546.57		
应付账款	1,356,527,632.31	1,356,527,632.31	1,356,527,632.31		
其他应付款	2,765,734,903.07	2,765,734,903.07	2,765,734,903.07		

小计	8,338,141,081.95	8,815,939,418.05	5,669,583,072.92	3,146,356,345.13	
----	------------------	------------------	------------------	------------------	--

(续上表)

项目	期初数				
	账面价值	未折现合同金额	1年以内	1-3年	3年以上
银行借款	5,600,405,500.00	6,230,441,160.36	2,012,322,248.75	4,173,239,297.32	44,879,614.29
应付票据	1,000,000.00	1,000,000.00	1,000,000.00		
应付账款	733,766,298.20	733,766,298.20	733,766,298.20		
其他应付款	1,109,898,643.86	1,109,898,643.86	1,109,898,643.86		
小计	7,445,070,442.06	8,075,106,102.42	3,856,987,190.81	4,173,239,297.32	44,879,614.29

(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。

本公司面临的利率变动的风险主要与本公司以浮动利率计息的借款有关。

截至2018年12月31日,本公司的银行借款多以固定利率计息。以浮动利率计息的借款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。

本公司期末外币货币性资产和负债情况见本财务报表附注合并财务报表项目注释其他之外币货币性项目说明。

九、关联方及关联交易

(一) 关联方情况

1. 本公司的母公司情况

(1) 本公司的母公司

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本公司的持股比例(%)	母公司对本公司的表决权比例(%)
浙江宋都控股有限公司	浙江杭州	投资管理	3,600 万元	44.75	44.75

本公司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。

(2) 本公司最终控制方是俞建午,通过浙江宋都控股有限公司持有本公司44.75%的股份。

2. 本公司的子公司情况详见本财务报表附注在其他主体中的权益之说明。

3. 本公司重要的合营或联营企业详见本财务报表附注在其他主体中的权益之说明。

4. 本公司的其他关联方情况

(1) 本公司的其他关联方

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
俞建午	实际控制人
郭轶娟	实际控制人之配偶
汪庆华	关键管理人员
陈振宁	关键管理人员
戴克强	关键管理人员
蒋燚俊	关键管理人员
郑羲亮	关键管理人员
李今兴	监事
桐庐大奇山郡置业有限公司	合营企业之子公司
桐庐大奇山郡酒店有限公司	合营企业之子公司
杭州江悦郡置业有限公司	合营企业之子公司
德清德宁置业有限公司	合营企业之子公司
德清德瑞置业有限公司	合营企业之子公司
杭州金兴房地产开发有限公司	合营企业之子公司

杭州绿城申润置业有限公司	联营企业之子公司
浙江自贸区润源投资管理合伙企业（有限合伙）	关键管理人员控制
浙江自贸区昊源投资管理合伙企业（有限合伙）	关键管理人员控制
浙江自贸区庆源投资管理合伙企业（有限合伙）	关键管理人员控制
浙江自贸区海源投资管理合伙企业（有限合伙）	关键管理人员控制
浙江自贸区江源投资管理合伙企业（有限合伙）	关键管理人员控制
浙江自贸区乾源投资管理合伙企业（有限合伙）	关键管理人员控制
浙江自贸区腾源投资管理合伙企业（有限合伙）	关键管理人员控制
浙江自贸区宸源投资管理合伙企业（有限合伙）	关键管理人员控制
浙江自贸区承源投资管理合伙企业（有限合伙）	关键管理人员控制
浙江自贸区利源投资管理合伙企业（有限合伙）	关键管理人员控制
浙江致中和能量酒业有限公司	同受实际控制人控制
浙江致中和实业有限公司	同受实际控制人控制
广西致中和食品有限公司	同受实际控制人控制
杭州致中和国养食品有限公司	同受实际控制人控制
浙江致中和生物工程有限公司	同受实际控制人控制
建德致中和酒销售有限公司	同受实际控制人控制
香港致中和实业有限公司	同受实际控制人控制
杭州宋都物业经营管理有限公司	同受实际控制人控制
杭州颂都会展有限公司	同受实际控制人控制
杭州和业投资管理有限公司	同受母公司控制
大宋投资（香港）有限公司	同受母公司控制

(二) 关联交易情况

1. 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

(1) 明细情况

1) 采购商品和接受劳务的关联交易

关联方	关联交易内容	本期数	上年同期数
杭州宋都物业经营管理有限公司	接受劳务	49,351,187.56	23,370,146.28
杭州颂都会展有限公司	接受劳务	1,065,022.59	

桐庐大奇山郡酒店有限公司	接受劳务	135,726.34	207,756.31
建德致中和酒销售有限公司	采购商品	2,175,123.65	110,854.00
杭州宋都物业经营管理有限公司	采购商品	270,835.69	
杭州致中和国养食品有限公司	采购商品	253,120.27	1,323,292.18
广西致中和食品有限公司	采购商品	88,478.59	834,596.22

2) 出售商品和提供劳务的关联交易

关联方	关联交易内容	本期数	上年同期数
杭州金兴房地产开发有限公司	提供劳务	1,294,650.00	
宁波奉化和都房地产开发有限公司	提供劳务	1,232,876.72	
杭州信辰置业有限公司	提供劳务	378,909.43	
舟山恺融房地产开发有限公司	提供劳务	193,330.92	
衢州融晟置业有限公司	提供劳务	188,679.25	188,679.25
德清德宁置业有限公司	提供劳务	113,207.55	94,685.00
德清德瑞置业有限公司	提供劳务	56,603.77	74,521.00
杭州宋都物业经营管理有限公司	出售商品		1,883,344.71

2. 关联租赁情况

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的 租赁收入	上年同期确认的 租赁收入
浙江致中和生物工程有限公司	办公用房	1,278,226.67	1,562,871.33
杭州宋都物业经营管理有限公司	办公用房	318,812.00	178,612.00
桐庐大奇山郡置业有限公司	员工宿舍	189,235.20	146,285.72
浙江宋都控股有限公司	办公用房	141,925.64	143,051.38
舟山荣都置业有限公司	办公用房	13,605.75	

3. 关联担保情况

(1) 明细情况

1) 本公司及子公司作为担保方

被担保方	担保金额 (万元)	担保 起始日	担保 到期日	担保是否已经 履行完毕
浙江宋都控股有限公司	19,000.00	2017年2月	2019年2月	否
	19,000.00	2017年3月	2019年3月	否

	4,770.00	2018年2月	2019年2月	否
	63,340.00	2018年3月	2019年3月	否
	19,040.00	2018年4月	2019年4月	否
	29,800.00	2018年4月	2021年4月	否
	70,079.00	2018年6月	2019年6月	否
	7,600.00	2018年7月	2019年7月	否
	23,834.00	2018年8月	2019年8月	否
	9,600.00	2018年9月	2019年9月	否
	21,248.00	2018年10月	2019年10月	否
	17,172.00	2018年11月	2019年11月	否
	10,000.00	2018年12月	2019年12月	否
浙江致中和实业有限公司	1,000.00	2018年7月	2019年5月	否
	1,500.00	2018年10月	2019年4月	否
建德致中和酒销售有限公司	3,000.00	2018年8月	2019年8月	否
	1,200.00	2018年9月	2019年9月	否
德清德宁置业有限公司	101,500.00	2017年12月	2020年11月	否
德清德瑞置业有限公司	14,000.00	2018年3月	2020年11月	否
桐庐大奇山郡酒店有限公司	5,000.00	2017年6月	2027年6月	否
衢州融晟置业有限公司	14,000.00	2017年10月	2019年7月	否
宁波奉化和都房地产开发有限公司	31,000.00	2018年2月	2021年1月	否
小计	486,683.00			

[注]：公司为宋都控股、浙江致中和实业有限公司、建德致中和酒销售有限公司的担保，均由宋都控股、俞建午提供反担保。

2) 本公司及子公司作为被担保方

担保方	担保金额 (万元)	担保 起始日	担保 到期日	担保是否已经 履行完毕	备注
浙江宋都控 股有限公司	6,980.00	2018年2月	2019年7月	否	[注]
小计	6,980.00				

[注]：2017年12月19日，子公司宋都集团与义乌市檀谷投资管理合伙企业签订《特定

资产收益权转让与回购合同》，约定将宋都集团特定期间的特定资产收益权转让给义乌市檀谷投资管理合伙企业获取资金用于日常经营。宋都控股为该合同提供连带责任保证，担保金额不超过 10,000 万元。截至 2018 年 12 月 31 日，该项下借款余额为 6,980 万元。

4. 关联方资金拆借

(1) 本期公司向关联方拆入资金情况

关联方	拆入方	拆借金额 (万元)	偿还金额 (万元)	计付利息 (万元)
浙江宋都控股有限公司	杭州宋都房地产集团有限公司	143,826.46	138,596.46	
舟山荣都置业有限公司	浙江自贸区恒晟投资管理有限公司	39,021.25	7,660.80	
宁波奉化和都房地产开发有限公司	杭州宋都房地产集团有限公司	23,771.25	3,250.00	
杭州城投桢诚投资合伙企业(有限合伙)	浙江自贸区恒晟投资管理有限公司	22,070.64		
舟山荣都置业有限公司	杭州耀都投资管理有限公司	17,500.00	17,500.00	
杭州信辰置业有限公司	杭州颂都投资管理有限公司	3,630.00		
桐庐大奇山郡置业有限公司	杭州宋都房地产集团有限公司	3,288.01	1,000.00	
大宋投资(香港)有限公司	大宋生物技术有限公司	1,776.47		
浙江自贸区承源投资管理合伙企业(有限合伙)	杭州宋都房地产集团有限公司	601.12	601.12	
浙江自贸区承源投资管理合伙企业(有限合伙)	安徽盛都房地产开发有限公司	601.12		
小计		256,086.32	168,608.38	

(2) 本期公司向关联方拆出资金情况

关联方	拆出方	拆借金额 (万元)	收回金额 (万元)	计收利息 (万元)
杭州金兴房地产开发有限公司	浙江自贸区恒晟投资管理有限公司	32,267.30	34,121.48	859.95
绿地控股集团杭州双塔置业有限公司	杭州泓都企业管理有限公司/浙江自贸区恒晟投资管理有限公司	31,057.77		2,630.88
舟山恺融房地产开发有限公司	杭州泓都企业管理有限公司	16,838.78		
杭州江悦郡置业有限公司	杭州宋都房地产集团有限公司	16,050.00	1,468.42	1,522.08
德清德宁置业有限公司	浙江自贸区恒晟投资管理有限公司	3,300.00		94.93
舟山荣都置业有限公司	杭州耀都投资管理有限公司/浙江自贸区恒晟投资管理有限公司	2,917.66	5,306.25	

宁波奉化和都房地产开发有限公司	浙江自贸区恒晟投资管理有限公司	2,500.00	2,500.00	
杭州城投栢诚投资合伙企业(有限合伙)	杭州涌都房地产开发有限公司	1,134.00		
杭州城投栢诚投资合伙企业(有限合伙)	杭州澜都房地产开发有限公司	1,050.00		
浙江自贸区润源投资管理合伙企业(有限合伙)	杭州荣都置业有限公司	1,109.59	1,109.59	40.45
浙江自贸区昊源投资管理合伙企业(有限合伙)	杭州加都实业有限公司	667.00	667.00	20.26
浙江自贸区江源投资管理合伙企业(有限合伙)	杭州慧都投资管理有限公司	474.54	474.54	13.10
浙江自贸区海源投资管理合伙企业(有限合伙)	杭州瀚都企业管理有限公司	341.75	341.75	4.28
杭州金溪生物技术有限公司	杭州宋都新大健康管理有限公司	60.00		
浙江自贸区乾源投资管理合伙企业(有限合伙)	杭州宋都房地产集团有限公司	0.55	0.55	
浙江自贸区腾源投资管理合伙企业(有限合伙)	杭州宋都房地产集团有限公司	0.55	0.55	
浙江自贸区宸源投资管理合伙企业(有限合伙)	杭州宋都房地产集团有限公司	0.55		
浙江自贸区承源投资管理合伙企业(有限合伙)	杭州宋都房地产集团有限公司	0.30		
浙江自贸区昊源投资管理合伙企业(有限合伙)	浙江自贸区恒晟投资管理有限公司	0.10		
浙江自贸区昊源投资管理合伙企业(有限合伙)	杭州宋都房地产集团有限公司	0.10	0.10	
浙江自贸区利源投资管理合伙企业(有限合伙)	浙江自贸区恒晟投资管理有限公司	0.03		
浙江自贸区承源投资管理合伙企业(有限合伙)	浙江自贸区恒晟投资管理有限公司	0.02		
宁波奉化和都房地产开发有限公司	杭州宋都房地产集团有限公司		39,628.75	
桐庐大奇山郡置业有限公司	杭州宋都房地产集团有限公司		30,261.99	65.63
杭州绿城申润置业有限公司	杭州鑫都投资管理有限公司/浙江自贸区恒晟投资管理有限公司		17,980.22	1,162.45
衢州融晟置业有限公司	杭州诚都投资管理有限公司		7,559.65	
德清德瑞置业有限公司	杭州宋都房地产集团有限公司/杭州信都投资管理有限公司/浙江自贸区恒晟投资管理有限公司		2,277.98	350.42
宁波市鄞州金甲企业管理	浙江自贸区恒晟投资管理有限公司		10,000.00	

咨询有限公司	司			
小计		109,770.59	153,698.82	6,764.43

5. 关键管理人员报酬

项目	本期数	上年同期数
关键管理人员报酬	818.00 万元	826.59 万元

6. 股权转让

2018年9月14日，宋都集团与杭州和业投资管理有限公司（以下简称和业投资）签订《基金份额转让协议》，宋都集团以1.13亿元的价格将其持有的美国南加州牡蛎湾地产综合开发私募投资基金的全部份额转让给和业投资，实现投资收益695万元。

7. 共同投资

(1) 2018年5月9日，公司与实际控制人俞建午、高级管理人员汪庆华、戴克强、蒋焱俊、陈振宁、郑羲亮以及肖剑科等36名员工共同出资设立浙江自贸区乾源投资管理合伙企业（有限合伙），其中公司认缴出资78.79万元，占出资总额的8.07%。

(2) 2018年5月9日，公司与实际控制人俞建午、高级管理人员汪庆华、蒋焱俊、陈振宁、郑羲亮以及肖剑科等22名员工共同出资设立浙江自贸区腾源投资管理合伙企业（有限合伙），其中公司认缴出资32.37万元，占出资总额的5%。

(3) 2018年5月9日，公司与实际控制人俞建午、高级管理人员汪庆华、戴克强、蒋焱俊、陈振宁、郑羲亮以及肖剑科等22名员工共同出资设立浙江自贸区宸源投资管理合伙企业（有限合伙）（以下简称宸源合伙），其中公司认缴出资33.95万元，占出资总额的5%。宸源合伙设立后通过杭州涌都企业管理有限公司和杭州澜都企业管理有限公司分别向宋都股份所开发的如意春江项目一期和二期投资352.53万元、326.42万元。

(4) 2018年7月26日，公司与实际控制人俞建午、高级管理人员汪庆华、蒋焱俊、陈振宁、郑羲亮以及肖剑科等21名员工共同出资设立浙江自贸区承源投资管理合伙企业（有限合伙），其中公司认缴出资34.47万元，占出资总额的5%。

(5) 2018年7月26日，公司与实际控制人俞建午、高级管理人员汪庆华、蒋焱俊、陈振宁、郑羲亮以及肖剑科等36名员工共同出资设立浙江自贸区利源投资管理合伙企业（有限合伙），其中公司认缴出资73.42万元，占出资总额的5%。

(三) 关联方应收应付款项

1. 应收关联方款项

项目名称	关联方	期末数	期初数
------	-----	-----	-----

		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款					
	舟山荣都置业有限公司	14,286.04			
小计		14,286.04			
预付款项					
	杭州宋都物业经营管理有限公司	2,511.94			
小计		2,511.94			
其他应收款					
	绿地控股集团杭州双塔置业有限公司	447,384,436.57		110,497,897.47	
	杭州绿城申润置业有限公司	212,424,495.55	53,461,923.51	380,602,178.00	
	杭州江悦郡置业有限公司	315,731,690.40		154,695,068.48	
	舟山恺融房地产开发有限公司	168,592,724.20			
	杭州金兴房地产开发有限公司	65,566,106.02		74,136,053.00	
	德清德瑞置业有限公司	41,602,410.96		60,892,603.20	
	德清德宁置业有限公司	34,069,315.07		94,685.00	
	杭州城投楨诚投资合伙企业(有限合伙)	21,840,000.00			
	舟山荣都置业有限公司	9,176,561.25		33,062,531.00	
	宁波奉化和都房地产开发有限公司	1,306,849.00			
	杭州金溪生物技术有限公司	600,000.00			
	杭州信辰置业有限公司	401,644.00			
	衢州融晨置业有限公司	200,000.00		75,796,500.00	
	浙江锦锐投资管理有限公司	165,000.00		165,000.00	
	杭州宋都物业经营管理有限公司	160,698.59			
	杭州锦翌投资管理有限公司	34,000.00		34,000.00	
	浙江自贸区润源投资管理合伙企业(有限合伙)	10,000.00		10,000.00	
	浙江自贸区宸源投资管理合伙企业(有限合伙)	5,500.00			
	浙江自贸区承源投资管理合伙企业(有限合伙)	3,200.00			

	浙江自贸区昊源投资管理合伙企业(有限合伙)	2,000.00		1,000.00	
	浙江自贸区庆源投资管理合伙企业(有限合伙)	1,000.00		1,000.00	
	浙江自贸区利源投资管理合伙企业(有限合伙)	300.00			
	宁波奉化和都房地产开发有限公司			396,287,500.00	
	桐庐大奇山郡置业有限公司			301,963,638.33	
	宁波市鄞州金甲企业管理咨询有限公司			100,000,000.00	
小计		1,319,277,931.61	53,461,923.51	1,688,239,654.48	

2. 应付关联方款项

项目名称	关联方	期末数	期初数
应付账款			
	杭州宋都物业经营管理有限公司	751,957.53	52,604.00
	建德致中和酒销售有限公司	6,400.00	
	浙江致中和实业有限公司	1,371.70	1,371.70
	桐庐大奇山郡酒店有限公司	490.00	
小计		760,219.23	53,975.70
预收款项			
	李今兴	1,137,235.00	
	杭州宋都物业经营管理有限公司	156,960.29	
	浙江宋都控股有限公司	103,017.88	103,017.88
	浙江致中和生物工程有限公司	69,182.97	21,852.00
	广西致中和食品有限公司		32,940.00
小计		1,466,396.14	157,809.88
其他应付款			
	杭州信辰置业有限公司	392,980,500.00	356,180,500.00
	衢州融晟置业有限公司	321,482,999.96	
	舟山荣都置业有限公司	313,604,469.00	
	杭州城投栎诚投资合伙企业(有限合伙)	220,706,352.26	

	宁波奉化和都房地产开发有限公司	205,212,500.00	
	浙江宋都控股有限公司	52,300,000.00	
	桐庐大奇山郡置业有限公司	22,880,098.66	
	大宋投资(香港)有限公司	17,764,670.06	
	浙江自贸区乾源投资管理合伙企业(有限合伙)	9,552,400.00	
	浙江自贸区承源投资管理合伙企业(有限合伙)	6,894,700.00	
	浙江自贸区腾源投资管理合伙企业(有限合伙)	6,468,200.00	
	浙江自贸区庆源投资管理合伙企业(有限合伙)	915,800.00	8,315,800.00
	浙江自贸区海源投资管理合伙企业(有限合伙)	792,835.79	4,232,500.00
	浙江致中和生物工程有限公司	222,259.00	5,905.00
	杭州宋都物业经营管理有限公司	201,351.33	
	浙江自贸区江源投资管理合伙企业(有限合伙)		4,456,900.00
	浙江致中和能量酒业有限公司		30,000.00
	浙江致中和实业有限公司		9,000.00
小计		1,571,979,136.06	373,230,605.00

十、承诺及或有事项

(一) 为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

1. 为关联方提供的担保事项详见本财务报表附注关联方及关联交易之说明。
2. 为其他单位提供债务担保

(1) 公司合营企业舟山荣都置业有限公司(以下简称舟山荣都)因融资需要,其股东厦门禹洲鸿图地产开发有限公司(以下简称禹州鸿图)与债权人上海国际信托有限公司签订《上信金宸府债权投资集合资金信托计划保证合同》,为舟山荣都融资提供保证担保。宋都集团为禹州鸿图提供反担保,子公司杭州耀都投资管理有限公司作为出质人将其持有舟山荣都50%的股权质押给禹州鸿图。截至2018年12月31日,舟山荣都融资余额42,780万元。

(2) 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2018年12月31日,提供保证的借款余额376,214.16万元。

十一、资产负债表日后事项

(一) 资产负债表日后利润分配情况

根据公司九届四十二次董事会审议通过的 2018 年度利润分配预案，以现有股本 1,340,122,326.00 元为基数进行现金分红，每 10 股分红 0.31 元（含税）。本预案尚待 2018 年度股东大会审议批准。

十二、其他重要事项

(一) 资产重组

1. 注入资产与置出资产的交割与过户情况

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

2. 注入资产与置出资产涉及的债权债务处理情况

本次重大资产重组的注入资产为宋都集团 100%股权，注入资产的债权债务均由宋都集团依法独立享有和承担，资产的交割不涉及债权债务的转移。本次重大资产重组的置出资产为本公司 2011 年 9 月 30 日的全部资产和负债，置出资产相应的权利和义务均已由杭州崇和企业管理有限公司享有和承担，公司已就置出资产相关的债权债务转移事宜及时履行债权人同意、债务人通知等程序。对于未能在交易交割日前清理完毕或剥离出的负债，由宋都控股缴存相应货币资金作为已置出债务现金池在表外管理。截至 2018 年 12 月 31 日，宋都控股缴存的货币资金余额为 14,861,768.21 元。

(二) 分部信息

1. 确定报告分部考虑的因素

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

单位：万元

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	433,303.31	9,000.72	2,086.57	5,255.73	4,938.79		454,585.12
主营业务成本	239,505.20	6,229.50	2,625.09	7,767.52	4,921.16		261,048.47
资产总额	2,077,618.82	244,268.92	241,692.13	40,702.05	18,442.54	218,221.13	2,404,503.33
负债总额	1,674,726.02	197,874.32	175,099.20	38,095.64	16,562.79	161,541.12	1,940,816.85

(三)非公开发行公司债券

公司于2018年8月29日收到上海证券交易所出具的《关于对宋都基业投资股份有限公司非公开发行公司债券挂牌转让无异议的函》，本公司获准面向合格投资者非公开发行总额不超过10亿元的公司债券。本次债券将采取分期发行方式，截至本财务报表批准报出日，债券尚未发行。

(四)员工持股计划

2018年1月23日，公司第九届董事会第二十七次会议审议通过了《关于延长2016年员工持股计划存续期的议案》。决定将员工持股计划存续期延长两年，即存续期在原定终止日的基础上延长两年，至2020年3月22日止。

2018年3月2日，公司2017年年度股东大会审议通过《宋都股份2018年员工持股计划（草案）》，包括董监高在内的不超过300名员工通过“宋都股份-2018员工持股计划”以二级市场竞价交易、大宗交易等法律法规许可的方式在该员工持股计划通过之日后的6个月内购买本公司股票。该员工持股计划存续期48个月，根据公司业绩情况分3期解锁。截至2018年12月13日，该员工持股计划累计买入3,302.87万股公司股票，占公司总股本的2.46%，成交金额12,840.04万元。

(五)其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

截至资产负债表日，公司控股股东宋都控股已质押的公司股份数量为52,042.00万股，占其持有公司股份总数的86.78%，占公司总股份的38.83%，质押明细情况如下：

质权人	质押股份数量（万股）
申万宏源证券有限公司	44,942.00
华夏银行西湖支行	7,100.00
小计	52,042.00

2019年3月，公司控股股东宋都控股将上述质押给申万宏源证券有限公司股份中的28,691.00万股进行了解除质押。截至本财务报表批准报出日，宋都控股已质押本公司股份

数量为 23,351.00 万股，占其持有公司股份总数的 38.94%，占公司总股份的 17.42%。

十三、母公司财务报表主要项目注释

(一) 母公司资产负债表项目注释

1. 应收票据及应收账款

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
应收账款	4,414,576.31	159,998.33
合 计	4,414,576.31	159,998.33

(2) 应收账款

1) 明细情况

① 类别明细情况

种 类	期末数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备	4,271,562.94	96.76			4,271,562.94
按信用风险特征组合计提坏账准备					
单项金额不重大但单项计提坏账准备	143,013.37	3.24			143,013.37
小 计	4,414,576.31	100.00			4,414,576.31

(续上表)

种 类	期初数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备					
按信用风险特征组合计提坏账准备					
单项金额不重大但单项计提坏账准备	159,998.33	100.00			159,998.33
小 计	159,998.33	100.00			159,998.33

② 期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款

单位名称	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
杭州宸都房地产开发有限公司	2,310,495.83			系公司之子公司，

杭州鸿都置业有限公司	759,900.60			经单独进行减值测试未发现减值，故未计提坏账准备。
杭州加悦都实业有限公司	687,000.00			
舟山蓝郡置业有限公司	514,166.51			
小计	4,271,562.94			

③ 期末单项金额不重大但单项计提坏账准备的应收账款

单位名称	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
杭州润都房地产开发有限公司	104,809.00			[注]
舟山颂都置业有限公司	38,204.37			[注]
小计	143,013.37			

[注]：系公司之子公司，经单独进行减值测试未发现减值，故未计提坏账准备。

2) 应收账款金额前5名情况

单位名称	账面余额	占应收账款余额的比例(%)	坏账准备
杭州宸都房地产开发有限公司	2,310,495.83	52.34	
杭州鸿都置业有限公司	759,900.60	17.21	
杭州加悦都实业有限公司	687,000.00	15.56	
舟山蓝郡置业有限公司	514,166.51	11.65	
杭州润都房地产开发有限公司	104,809.00	2.37	
小计	4,376,371.94	99.13	

2. 其他应收款

(1) 明细情况

种类	期末数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备	409,525,070.70	99.08			409,525,070.70
按信用风险特征组合计提坏账准备					
单项金额不重大但单项计提坏账准备	3,800,214.00	0.92			3,800,214.00
合计	413,325,284.70	100.00			413,325,284.70

(续上表)

种类	期初数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备	60,601,000.00	99.66			60,601,000.00
按信用风险特征组合计提坏账准备					
单项金额不重大但单项计提坏账准备	205,114.00	0.34			205,114.00
合计	60,806,114.00	100.00			60,806,114.00

1) 期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款

单位名称	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
杭州宋都房地产集团有限公司	409,525,070.70			[注]
小计	409,525,070.70			

[注]: 系公司之子公司, 经单独进行减值测试未发现减值, 故未计提坏账准备。

2) 期末单项金额不重大但单项计提坏账准备的其他应收款

单位名称	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
上海永都健康管理有限公司	3,714,700.00			[注]
舟山蓝郡置业有限公司	85,514.00			
小计	3,800,214.00			

[注]: 系公司之子公司, 经单独进行减值测试未发现减值, 故未计提坏账准备。

(2) 其他应收款金额前 5 名情况

单位名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款余额的比例(%)	坏账准备
杭州宋都房地产集团有限公司	往来款	409,525,070.70	1年以内	99.08	
上海永都健康管理有限公司	往来款	3,714,700.00	1-2年	0.90	
舟山蓝郡置业有限公司	履约保证金	85,514.00	1-2年	0.02	
小计		413,325,284.70		100.00	

3. 长期股权投资

(1) 明细情况

项目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	5,014,137,063.09		5,014,137,063.09	5,011,637,063.09		5,011,637,063.09
合计	5,014,137,063.09		5,014,137,063.09	5,011,637,063.09		5,011,637,063.09

(2) 对子公司投资

被投资单位	期初数	本期增加	本期减少	期末数	本期计提减值准备	减值准备期末数
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	22,500,000.00	2,500,000.00		25,000,000.00		
杭州慧源投资管理有限公司	3,000,000.00			3,000,000.00		
小计	5,011,637,063.09	2,500,000.00		5,014,137,063.09		

(二) 母公司利润表项目注释

1. 营业收入/营业成本

项目	本期数		上年同期数	
	收入	成本	收入	成本
主营业务收入	21,631,800.43	18,731,493.73	11,078,850.16	9,614,464.88
合计	21,631,800.43	18,731,493.73	11,078,850.16	9,614,464.88

2. 投资收益

项目	本期数	上年同期数
处置可供出售金融资产取得的投资收益	-1,320,000.00	
合计	-1,320,000.00	

十四、其他补充资料

(一) 非经常性损益

1. 非经常性损益明细表

(1) 明细情况

项目	金额	说明
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	-1,625,734.81	
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（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）	4,959,503.00	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	57,175,993.70	
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	35,355,360.69	
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、金融负债产生的公允价值变动收益，以及处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	13,971,700.73	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
对外委托贷款取得的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-4,073,839.54	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	998,527.60	
小计	106,761,511.37	

减：企业所得税影响数（所得税减少以“-”表示）	12,655,130.87	
少数股东权益影响额(税后)	-40,797.97	
归属于母公司所有者的非经常性损益净额	94,147,178.47	

(二)净资产收益率及每股收益

1. 明细情况

报告期利润	加权平均净资产收益率(%)	每股收益(元/股)	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	10.49	0.31	0.31
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	8.09	0.24	0.24

2. 加权平均净资产收益率的计算过程

项目	序号	本期数
归属于公司普通股股东的净利润	A	411,282,498.33
非经常性损益	B	94,147,178.47
扣除非经常性损益后的归属于公司普通股股东的净利润	C=A-B	317,135,319.86
归属于公司普通股股东的期初净资产	D	3,729,552,435.43
发行新股或债转股等新增的、归属于公司普通股股东的净资产	E	
新增净资产次月起至报告期期末的累计月数	F	
回购或现金分红等减少的、归属于公司普通股股东的净资产	G	20,101,838.58
减少净资产次月起至报告期期末的累计月数	H	8
其他	股份支付服务费	I
	其他	J
报告期月份数	K	12
加权平均净资产	$L=D+A/2+E \times F/K-G \times H/K \pm I \times J/K$	3,921,792,458.88
加权平均净资产收益率	$M=A/L$	10.49%
扣除非经常损益加权平均净资产收益率	$N=C/L$	8.09%

3. 基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

(1) 基本每股收益的计算过程

项目	序号	本期数
----	----	-----

归属于公司普通股股东的净利润	A	411,282,498.33
非经常性损益	B	94,147,178.47
扣除非经常性损益后的归属于公司普通股股东的净利润	C=A-B	317,135,319.86
期初股份总数	D	1,340,122,326.00
因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数	E	
发行新股或债转股等增加股份数	F	
增加股份次月起至报告期期末的累计月数	G	
因回购等减少股份数	H	
减少股份次月起至报告期期末的累计月数	I	
报告期缩股数	J	
报告期月份数	K	12
发行在外的普通股加权平均数	$L=D+E+F \times G / K - H \times I / K - J$	1,340,122,326.00
基本每股收益	$M=A / L$	0.31
扣除非经常损益基本每股收益	$N=C / L$	0.24

(2) 稀释每股收益的计算过程与基本每股收益的计算过程相同。

