

公司代码：600077

公司简称：宋都股份

宋都基业投资股份有限公司 2019 年半年度报告

重要提示

一、本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证半年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

二、公司全体董事出席董事会会议。

三、本半年度报告未经审计。

四、公司负责人俞建午、主管会计工作负责人陈振宁及（会计主管人员）崔大川声明：保证半年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

五、经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案
无

六、前瞻性陈述的风险声明

适用 不适用

所涉及的未来计划、发展战略等前瞻性描述不构成公司对投资者的实质承诺，敬请投资者注意投资风险。

七、是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况

否

八、是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？

否

九、重大风险提示

在本报告中详细描述可能存在的相关风险，敬请投资者查阅本报告“第四节经营情况讨论与分析”中“二、（二）可能面对的风险”部分的内容。

十、其他

适用 不适用

目录

第一节	释义.....	4
第二节	公司简介和主要财务指标.....	4
第三节	公司业务概要.....	7
第四节	经营情况的讨论与分析.....	8
第五节	重要事项.....	21
第六节	普通股股份变动及股东情况.....	30
第七节	优先股相关情况.....	32
第八节	董事、监事、高级管理人员情况.....	32
第九节	公司债券相关情况.....	34
第十节	财务报告.....	37
第十一节	备查文件目录.....	159

第一节 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
公司、本公司、宋都股份、百科集团	指	宋都基业投资股份有限公司
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元，中国法定流通货币单位
宋都控股	指	浙江宋都控股有限公司
宋都集团	指	杭州宋都房地产集团有限公司
报告期	指	2019 年 1-6 月

第二节 公司简介和主要财务指标

一、 公司信息

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

二、 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	郑羲亮	王嘉婧
联系地址	浙江省杭州市富春路789号宋都大厦	浙江省杭州市富春路789号宋都大厦
电话	0571-86759621	0571-86759621
传真	0571-86056788	0571-86056788
电子信箱	600077@songdu.com	600077@songdu.com

三、 基本情况变更简介

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

四、 信息披露及备置地点变更情况简介

公司选定的信息披露报纸名称	《中国证券报》、《上海证券报》、《证券日报》、《证券时报》
登载半年度报告的中国证监会指定网站的网址	www.sse.com.cn
公司半年度报告备置地点	www.sse.com.cn

五、 公司股票简况

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

六、 其他有关资料

适用 不适用

七、 公司主要会计数据和财务指标

(一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	本报告期 (1—6月)	上年同期	本报告期 比上年同期 增减 (%)
营业收入	456,496,404.63	1,191,874,584.06	-61.70
归属于上市公司股东的净利润	-67,940,891.38	116,128,212.69	-158.51
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-147,024,267.50	100,106,071.40	-246.87
经营活动产生的现金流量净额	-1,469,054,380.91	2,392,751,501.83	-161.40
	本报告期末	上年度末	本报告期 末比上年度 末增减 (%)
归属于上市公司股东的净资产	4,012,282,658.73	4,120,038,917.07	-2.62
总资产	32,402,178,234.28	24,045,033,266.75	34.76

(二) 主要财务指标

主要财务指标	本报告期 (1—6月)	上年同期	本报告期比上 年同期增减(%)
基本每股收益(元/股)	-0.05	0.09	-155.56
稀释每股收益(元/股)	-0.05	0.09	-155.56
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	-0.11	0.07	-257.14
加权平均净资产收益率(%)	-1.66	3.07	减少4.73个百分点
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	-3.60	2.65	减少6.25个百分点

公司主要会计数据和财务指标的说明

√适用 □不适用

- 1、营业收入比上年同期减少61.70%，主要系本期交付结转收入减少所致。
- 2、归属于上市公司股东的净利润比上年同期减少158.51%，主要系本期交付结转收入减少所致。
- 3、经营活动产生的现金流量净额比上年同期减少，主要系本期支付项目土地款增加所致。

八、 境内外会计准则下会计数据差异

□适用 √不适用

九、 非经常性损益项目和金额

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

非经常性损益项目	金额	附注（如适用）
非流动资产处置损益	70,107.22	
越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	19,492.11	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	7,816,564.14	
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	71,096,463.79	
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回		
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	397,105.36	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	11,716.84	
少数股东权益影响额	-104,002.53	
所得税影响额	-224,070.81	
合计	79,083,376.12	

十、其他

适用 不适用

第三节 公司业务概要

一、报告期内公司所从事的主要业务、经营模式及行业情况说明

2019 年上半年，“十三五”规划不断深化推进，以稳地价、稳房价、稳预期为要求，延续房地产调控的基础政策。中央坚持“房住不炒”的总基调，因城施策、强化住房保障体系、合理引导市场预期，建立长效调控机制。二季度以来，房企融资环境进一步收紧，房企资金面收紧将会影响未来投资开发进度。

根据国家统计局发布的数据显示，2019 年 1—6 月份，全国房地产开发投资 61,609 亿元，同比增长 10.9% 商品房销售面积 75,786 万平方米，同比下降 1.8%。从国家统计局公布的历史数据看，2019 年以来销售面积增速一直处于负增长，1-6 月份降幅持续扩大。

报告期内，公司主业房地产经营模式以住宅和商业的自主开发、销售、经营为主，主要产品为符合长三角区域品质需求的中高端住宅，并逐步开展自持房屋建设、棚户区改造等多元业态开发，同时与政府及业内优秀企业开展多方合作开发。公司拥有房地产一级开发资质，遵循“立足杭州，重点布局”的发展战略，项目主要集中在以杭州地区为核心的浙江省内，同时覆盖江苏、安徽、广西等多省市，稳扎稳打、口碑良好。具体经营情况详见公司在本报告第四节中披露的内容。

报告期内公司主要资产发生重大变化情况的说明

适用 不适用

二、报告期内核心竞争力分析

适用 不适用

1、扎实的品牌基础。公司在房地产领域深耕细作 35 载，“筑家、筑生活”的品牌形象和口碑已深入人心。同时，通过品牌形象的不断提升与推广，公司在市场建立了广泛的客户基础，为致力于成为一家受人尊敬的百年企业奠定了扎实的基础。

2、卓越的企业文化。公司一以贯之的秉承“正、真、诚、新”价值观，对内以“勤奋、好学、融洽、节俭”的精神打造内在实力和团队凝聚力，对外注重股东回馈，积极发展合作共赢。坚持保有对品质的追求，对价值的认知，极力打造建筑臻享、服务臻享、生活臻享的企业文化理念。

3、严谨的管控平台。经过多年磨砺，打造出一套集精细化、标准化、流程化的管理系统。从项目管理、产品管理、服务管理、资产管理、安全管理、财务管理等六项基础管理着手，精工细作，规避风险。

4、区域化的规模效应。公司在原有以杭州、合肥、南京为核心的基础上，围绕海上自贸区建设，确定舟山、宁波、奉化一线中心布局；顺延杭黄铁路沿线，铺设富阳、桐庐业务辐射点；布局空港新城，深入亚运题材，深耕大江东区域；拓展广西南宁地区新业务据点。

5、集约化的战略布局。公司在产业升级、融通发展的基础上，注重发展质量，拓展中高端市场，谋求跨区域发展，并抢先布局与健康、金融、旅游等极具发展潜力的相关产业，紧抓“产业”核心，注重资源整合，以互联网、金融为手段，让“大健康生活”串联三大产业板块，达到全产业的融会贯通。

6、创质并举的产品力。公司坚持品质立身，在布局、产品、合作等方面不断取得市场、业主、伙伴的信任，将“臻享/品生活”的理念持续融入产品，打通设计和营销条线，贯彻落实新项目产品的标准化复制。

第四节 经营情况的讨论与分析

一、经营情况的讨论与分析

2019 年是公司经营第三十五载。报告期，宋都人本着初心不变，匠心不变的坚守，围绕“一切为营销服务、以客户为导向、以财务为基石、以品质为价值核心”四个维度，聚力凝心，务实笃行，继续巩固区域领先房企地位。

1、新增优质土储。2019 年公司坚决贯彻以“深耕杭州市场，布局长三角”的拿地策略，一方面深耕大本营杭州区域、南京区域土地市场，陆续获得杭州拱墅区、南京雨花台区的优质地块，另一方面持续发展舟山、宁波等深耕区域的优质地块。报告期内，新增土储建筑面积超 90 万方，新增货值超 180 亿元。

2、提效运营节奏。报告期，公司经营效率显著提升，报告期首开项目的平均开盘周期为 9 个月。推出公司月度经营分析会排名管理，旨在通过排名反映各区域/项目公司经营管理水平，在结果上学习先进、在过程中寻找差距，形成良性竞争。

3、加快去化回笼。报告期内，公司签约销售仍然以一二线城市和核心城市群为主，实现销售金额超 72 亿。集中去化主要表现为：宁波奉化江宸府项目实现累计销售金额超 14 亿；杭州如意春江项目实现累计销售金额近 10 亿；杭州富阳的麓宸府项目累计实现销售金额超 8 亿；杭州临安的如意溪湖项目实现累计销售金额近 4.5 亿；舟山柏悦府项目实现累计销售金额近 5 亿。

4、打造优质产品。通过多年持续努力，报告期内公司完成了三大产品系列的创造，即柏悦系、江宸系、如意系，实现了打通设计和营销在新项目产品的标准化复制，诠释了宋都人初心不改、匠心不变的坚守。公司在杭州富阳的如意系代表作：春江项目获得由“美尚奖”颁布的极致建筑美学银奖，同时也获得由“第五届地产设计大奖·中国”颁布的年度优秀居住项目。35 载的宋都，始终以精工匠心敬献现代城市人居，不遗余力地推动城市人居美学迭代升级。

5、延续品牌建设。自 2018 年提出“臻享品生活”的品牌理念后，公司上下坚决执行，口碑度也广受好评。线上，公司通过微信公众号定期更新推文，让客户更加深刻的了解公司的经营情况、经营理念，拉近与客户的距离；线下，通过出品《吾家 life》杂志，让供应商更加明晰公司的产品，让客户更直接体会到产品的温度；此外通过 400 呼叫系统（400-005-0033）的落地，让客户的诉求拥有更通畅的反馈渠道。

在由中国指数研究院颁布的“2019 年中国房地产百强企业”荣誉榜中，公司位列 89 名，这是公司连续第 11 年获得“百强房企”的荣誉称号；此外公司获得中国房地产业协会、上海易居房地产研究院、中国房地产测评中心颁布的“2019 年中国房地产开发企业浙江省 10 强”荣誉称号；获得由浙江日报、钱江晚报共同颁布的“2019 年美好生活品牌房企 20 强”荣誉称号等。

6、拓宽融资渠道。在市场融资成本不断上升以及融资渠道不断收窄的大背景下，公司坚持现金为王，强化资金管控。公司在确保资金安全的前提下，加强资金流动性管理，通过投融资结合，提升资金利用效率。截至报告期末，公司持有货币资金约 54 亿元。公司持续通过项目合作、拓宽融资渠道、保持良好的债务结构和资金状况来确保公司经营的安全稳定。

此外，由于公司保持良好的信用状况，公司主体信用评级维持在 AA 水平。报告期内，公司成功发行公司债 8 亿元，并在上交所成功挂牌。公司将负债规模和融资成本保持在匹配公司发展的合理水平。报告期末，公司债务融资余额为 73.40 亿元，净负债率仅为 42.73%

7、拓展事业版图。全资子公司与衢州市衢江区国资下属企业正式签订《世界（衢江）食品安全创新示范基地富里土地承包经营权流转协议》，获得农地总面积约 3.6 万亩。将通过打造种植、养殖、加工、展销于一体的农业产业新镇和检测、评估、审核、认证为一体的食品安全保障体系，切实介入大健康产业中以种养殖和食品安全为核心的上游领域。截至目前获得经营权土地面积 4,317 亩。为便于公司高效对接与管理该项目的实施，公司创立了“世界食品安全创新示范区”网站(www.sundyny.com)，已于 2019 年 3 月正式上线。

8、重视人才培养。截至报告期末，公司人数破 900 人，较 2018 年底大幅增加，其中本科及以上学历人才，占公司总人数的近 60%。自 2018 年公司“宋举人”人才培养计划上线后，本报告期，公司重点深入学习“阿米巴”经营理念，邀请全球知名培训机构为公司“宋举人”授课；组织 2018 届“保宋生”开展阿米巴经营读书会等系列活动。从理论到实践，公司全方位搭建人才培养系统。此外，由中国最大的人力资源服务商前程无忧发起的“跨越新挑战、智绘新格局”活动中，公司荣获了“2019 人力资源管理杰出奖”。公司将进一步发挥人力资源管理的战略驱动作用，完善人才培养机制，为战略目标的达成，搭建好优质的发展平台。

报告期主要项目经营情况如下：

➤ 新增土储情况

编号	时间	地块位置	地块名称	占地面积 (m ²)	土地总价 (万元)	股权占比	地块获取渠道
1	2019/5/10	舟山临城新区	舟山市新城 LC-13-03-26 地块	27,442	66,202	49%	招拍挂拿地
2	2019/5/17	宁波奉化区	浙江医药高等专 科学学校片区 GJ01-06、07、09 地块	47,945	26,494	51%	招拍挂拿地
3	2019/5/17	杭州桐庐县	城南街道上林春 天南侧地块	17,931	28,000	100%	招拍挂拿地
4	2019/6/25	杭州拱墅区	祥符东单元 GS0804-R21-02 地 块	75,068	465,694	50%	签订合作协 议
5	2019/6/27	江苏淮安	淮(开)挂2019第1 号安澜路地块	78,884.27	28,630	49%	签订合作协 议
6	2019/6/5	南京雨花台区	南京板桥十一期 地块	92,896.07	323,000	100%	招拍挂拿地
7	2019/6/10	舟山定海区	定海竹山门 DH-43-07-08 地块	7,133	11,234	100%	招拍挂拿地
8	2019/6/12	舟山定海区	定海区 DH-28-02-04 白泉 高中南侧住宅地 块	40,067	39,266	34%	招拍挂拿地

➤ 投资开发情况

序号	地区	项目	对应项目公司名称	经营业态	在建项目/ 新开工项目 /竣工项目	项目用地面积 (平方米)	项目规划计 容建筑面积 (平方米)	总建筑面积 (平方米)	在建建筑面 积(平方米)	已竣工面积 (平方米)	计划总投资 额(万元)	报告期实际 投资额(万 元)
1	杭州市余杭区	时间名座	杭州加悦都实业有限公司	写字楼	在建	27,032.00	102,720.91	130,641.85	130,641.85		68,000.00	9,202.86
2	杭州市富阳区	江宸府	杭州宸都房地产开发有限公司	住宅	在建	69,506.00	173,764.81	231,506.73	231,506.73		280,000.00	16,283.15
3	杭州大江东区	新宸悦府	杭州荣都置业有限公司	住宅	在建	35,832.00	89,572.99	122,409.63	122,409.63		80,000.00	5,345.50
4	舟山临城区	柏悦府	舟山颂都置业有限公司	住宅	在建	37,164.00	72,731.46	103,554.00	103,554.00		151,139.00	9,290.95
5	江苏省溧阳市	悦宸府	溧阳宋都房地产开发有限公司	住宅	在建	72,713.00	109,069.50	149,432.96	149,432.96		153,300.00	9,514.30
6	杭州市富阳区	麓宸府	杭州旭都房地产开发有限公司	住宅	在建	42,899.00	94,377.00	136,111.66	136,111.66		182,549.53	10,508.07
7	杭州市富阳区	如意春江一期	杭州涌都房地产开发有限公司	住宅	在建	64,733.00	84,152.90	136,656.36	136,656.36		180,000.00	5,152.07
8	杭州市富阳区	如意春江二期	杭州澜都房地产开发有限公司	住宅	在建	59,208.00	76,970.40	128,768.67	128,768.67		160,000.00	49,230.74
9	杭州大江东区	相贤府	杭州盛都置业有限公司	住宅	在建	38,232.00	61,171.20	100,595.60	100,595.60		101,909.50	4,386.31
10	宁波市奉化区	江宸府	宁波奉化宋都房地产开发有限公司	住宅	在建	72,535.00	159,577.00	222,779.14	222,779.14		240,000.00	12,210.30
11	广西省南宁市	春江海岸	南宁市浙创投资有限公司	住宅	在建	7,008.98	33,271.01	44,324.58	44,324.58		25,000.00	2,238.90

12	杭州市临安区	如意溪湖	杭州沛都房地产开发有限公司	住宅	在建(较去年比为新开工)	36,551.00	80,412.00	109,834.80	109,834.80		120,804.00	67,172.10
13	安徽省巢湖市	江宸府	合肥永都房地产开发有限公司	住宅	在建	121,856.00	219,339.54	317,476.00	317,476.00		274,189.00	6,894.53
14	安徽省巢湖市	如意长江	合肥悦郡房地产开发有限公司	住宅	在建(较去年比为新开工)	68,050.00	136,100.00	178,493.00	147,062.89		156,044.87	86,701.62
15	杭州市富阳区	新视界公寓	杭州锦昊房地产开发有限公司	住宅	在建	57,811.00	144,527.50	217,604.61	217,604.61		274,595.00	7,216.38

➤ 销售情况（面积：平方米、数量：个、金额：万元）

序号	地区	项目	经营业态	剩余可供出售楼面面积/数量(个)	截至2019.6.30总可售面积/数量(个)	总可售面积/数量(个)	截至2019.6.30已预售或已售楼面面积/数量(个)	2019.1.1-6.30已预售或已售楼面面积/数量(个)	2019.1.1-6.30销售金额(万元)	截至2019.6.30累计结算面积/数量(个)	2019.1.1-6.30累计结算面积/数量(个)	2019.1.1-6.30实现收入(万元)
1	杭州下沙区	东郡之星	住宅		84,362.62	84,362.62	84,362.62	515.82	687.86	84,255.77	2,470.48	2,797.52
			商铺及购物中心		2,694.07	2,694.07	2,694.07	168.98	452.60	1,670.33	336.19	879.89
			车位(个)	15.00	960.00	960.00	945.00	1.00	27.00	945.00	32.00	626.22
2	杭州江干区	淘天地(时间国际)	写字楼	475.74	38,666.36	38,666.36	38,190.62	1,519.84	3,166.71	37,868.12	1,597.66	3,157.06
			商业	1,988.78	10,367.71	10,367.71	8,378.93			8,316.48		
			车位(个)	239.00	376.00	376.00	137.00	15.00	254.00	136.00	16.00	251.44
3	杭州江干区	阳光国际	住宅	43,457.75	250,095.48	250,095.48	206,637.73	1,135.20	3,822.30	205,875.13	1,041.37	3,545.28
			商铺及购物中心	8,275.40	11,071.98	11,071.98	2,796.58			2,796.58		

			车位 (个)	248.00	1,430.00	1,430.00	1,182.00	6.00	405.00	1,180.00	5.00	347.62
4	杭州 大江东 区	丽郡国际	住宅	89.68	129,544.74	129,544.74	129,455.06			129,455.88	903.25	820.02
			商铺及购 物中心	775.91	2,002.56	2,002.56	1,226.65			1,156.72		
			车位 (个)	2.00	1,243.00	1,243.00	1,241.00	96.00	1,349.00	1,229.00	91.00	1,169.08
5	杭州 大江东 区	新宸悦府	住宅		84,619.01	84,619.01	84,619.01	136.93	244.15			
			商铺及购 物中心	80.33	3,549.06	3,549.06	3,468.73	487.03	1,230.00			
			车位 (个)	17.00	738.00	738.00	721.00					
6	合肥 蜀山 区	印象西湖	住宅	475.94	207,256.59	207,256.59	206,780.65			206,637.88		
			商业	70,430.29	72,699.40	72,699.40	2,269.11			2,269.11		
			写字楼	9,470.21	167,604.66	167,604.66	158,134.45	3,995.13	4,154.43	156,413.14	4,355.12	4,329.77
			车位 (个)	1,218.00	2,547.00	2,547.00	1,329.00	13.00	117.00	1,252.00	14.00	120.00
7	舟山 定海 区	蓝郡国际 一期	住宅		144,372.42	144,372.42	144,372.42			136,745.64	216.90	294.78
			商铺及购 物中心	5,570.65	30,270.30	30,270.30	24,699.65	1,248.12	1,506.80	24,498.25	2,123.29	2,484.45
			车位 (个)	427.00	1,240.00	1,240.00	813.00	14.00	211.60	807.00	15.00	199.62
8	舟山 定海 区	蓝郡国际 二期	写字楼	28,198.47	61,724.12	61,724.12	33,525.65	6,224.81	8,937.04	20,305.69	7,098.87	9,378.56
			商铺	4,522.68	6,426.73	6,426.73	1,904.05	560.11	979.20	1,089.71	578.77	1,015.68
			车位 (个)	223.00	223.00	223.00						
9	杭州 余杭 区	时间名座	写字楼	47,738.85	26,801.25	74,551.56	26,812.71	1,251.96	1,851.64			
			商业	1,593.51	6,131.55	6,131.55	4,538.04					
			车位 (个)	502.00	555.00	720.00	218.00	6.00	53.00			

10	杭州富阳区	江宸府	住宅	369.21	164,396.24	164,396.24	164,027.03					
			商铺及购物中心		2,375.46	2,375.46	2,375.46					
			车位(个)	7.00	1,631.00	1,631.00	1,624.00					
11	杭州富阳区	麓宸府	住宅	9,103.66	71,014.89	71,014.89	61,911.23	37,458.83	80,124.23			
			储藏室	1,110.34	3,090.76	3,090.76	1,980.42	598.36	356.00			
			车位(个)	604.00	914.00	914.00	310.00	119.00	2,501.00			
12	舟山临城区	柏悦府	住宅	11,774.20	71,684.50	71,684.50	59,910.30	17,969.66	44,574.00			
			车位(个)	191.00	747.00	747.00	556.00	170.00	2,581.90			
13	溧阳溧阳镇	悦宸府	住宅		104,514.81	104,514.81	104,514.81	6,772.60	10,390.45			
14	杭州大江东区	相贤府	住宅	167.74	35,369.66	35,369.66	35,201.92	17,223.43	36,089.48			
			车位(个)	157.00	432.00	432.00	275.00	152.00	2,588.00			
15	宁波奉化区	江宸府	住宅	577.42	150,923.34	150,923.34	150,345.92	98,985.10	131,367.94			
			商铺及购物中心	134.98	2,720.16	2,720.16	2,585.18	727.34	1,534.85			
			储藏室	52.75	5,928.31	5,928.31	5,875.56	3,875.18	2,562.52			
			车位(个)	878.00	1,349.00	1,349.00	471.00	313.00	5,063.00			
16	广西南宁	南宁春江海岸	住宅	23,974.17	23,974.17	31,290.77	7,316.60	3,535.43	4,249.15			
			商铺	752.77	752.77	752.77						
			车位(个)	198.00	198.00	198.00						
17	杭州富阳区	如意春江一期(怀石雅苑)	住宅	22,380.64	47,187.27	69,125.94	46,745.30	25,728.04	44,384.48			
			车位(个)	545.00	759.00	759.00	214.00	141.00	2,643.00			

18	杭州富阳区	如意春江二期（春上雅庐）	住宅	39,903.87	23,773.39	63,201.68	23,297.81	23,297.81	44,613.74			
			车位（个）	533.00	690.00	690.00	157.00	157.00	2,950.90			
19	合肥巢湖	江宸府	住宅	151,349.69	63,457.83	199,017.78	47,668.09	36,783.43	42,776.98			
			车位（个）	1,600.00		1,600.00						
20	杭州临安区	如意溪湖	住宅	50,154.69	28,811.72	76,097.00	25,942.31	25,942.31	43,731.11			
			商铺	2,346.00	616.73	2,346.00						
			车位（个）	672.00	185.00	752.00	80.00	80.00	1,099.50			
21	杭州富阳区	新视界公寓	住宅	114,797.85	36,152.56	132,394.70	17,596.85	17,596.85	35,189.68			
			商铺	9,670.63	3,191.55	9,670.63						
			车位（个）	1,616.00	1,840.00	1,840.00	224.00	224.00	2,954.43			

(一) 主营业务分析**1 财务报表相关科目变动分析表**

单位:元 币种:人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
营业收入	456,496,404.63	1,191,874,584.06	-61.70
营业成本	284,828,521.36	654,706,581.69	-56.50
销售费用	114,681,507.54	67,139,348.38	70.81
管理费用	91,558,421.25	72,842,795.22	25.69
财务费用	-49,547,229.13	22,170,496.89	-323.48
研发费用			
经营活动产生的现金流量净额	-1,469,054,380.91	2,392,751,501.83	-161.40
投资活动产生的现金流量净额	-68,640,447.86	-293,821,512.43	不适用
筹资活动产生的现金流量净额	2,311,413,262.04	-2,248,661,735.85	不适用

营业收入变动原因说明:主要系本期开发项目交付结转周期性减少所致。

营业成本变动原因说明:主要系本期开发项目交付结转周期性减少所致。

销售费用变动原因说明:主要系公司业务增加而使营销费用增加所致。

管理费用变动原因说明:主要系公司业务增长而使职工薪酬及其他相关费用增加所致。

财务费用变动原因说明:主要系利息收入增加所致。

研发费用变动原因说明:无

经营活动产生的现金流量净额变动原因说明:主要系本期支付项目土地款增加所致。

投资活动产生的现金流量净额变动原因说明:主要系本期理财产品到期收回所致。

筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明:主要系本期开发项目增加使得新增融资款增加所致。

2 其他**(1) 公司利润构成或利润来源发生重大变动的详细说明**

适用 不适用

(2) 其他

适用 不适用

(二) 非主营业务导致利润重大变化的说明

适用 不适用

(三) 资产、负债情况分析

适用 不适用

1. 资产及负债状况

单位:元

项目名称	本期期末数	本期期末数 占总资产的 比例 (%)	上期期末数	上期期末数 占总资产的 比例 (%)	本期期末金 额较上期期 末变动比例 (%)	情 况 说 明
货币资金	5,421,320,844.53	16.73	3,685,636,752.14	15.33	47.09	
应收账款	35,604,167.25	0.11	20,128,553.13	0.08	76.88	
预付款项	38,653,344.06	0.12	12,552,496.63	0.05	207.93	
其他应收款	2,785,642,923.71	8.60	2,295,886,823.57	9.55	21.33	
存货	19,960,580,718.90	61.60	14,504,027,962.16	60.32	37.62	
其他流动资产	1,150,302,367.77	3.55	645,359,499.88	2.68	78.24	

可供出售金融资产			9,572,085.00	0.04	-100.00
其他非流动金融资产	46,322,085.00	0.14			不适用
长期股权投资	2,513,322,677.85	7.76	2,457,410,871.06	10.22	2.28
其他非流动资产	4,480,159.00	0.01	1,275,048.00	0.01	251.37
短期借款	554,660,000.00	1.71	300,000,000.00	1.25	84.89
预收款项	14,206,785,149.03	43.85	9,597,882,956.53	39.92	48.02
应付职工薪酬	17,877,255.69	0.06	35,014,277.12	0.15	-48.94
应交税费	189,689,089.31	0.59	357,189,914.09	1.49	-46.89
其他应付款	3,799,417,473.18	11.73	2,765,734,903.07	11.50	37.37
一年内到期的非流动负债	19,800,000.00	0.06	1,114,000,000.00	4.63	-98.22
长期借款	5,971,150,000.00	18.43	2,701,880,000.00	11.24	121.00
应付债券	794,400,000.00	2.45			不适用

其他说明

- 1、货币资金：主要系本期销售房屋回笼资金增加及融资增加所致。
- 2、应收账款：主要系本期应收货款增加所致。
- 3、预付款项：主要系预付工程款项增加所致。
- 4、存货：主要系本期新增土地储备增加所致。
- 5、其他流动资产：主要系预交税费增加所致。
- 6、可供出售金融资产：主要系本期公司实施新金融工具会计准则对金融资产进行重分类至其他非流动金融资产所致。
- 7、其他非流动金融资产：主要系本期新增基金投资所致。
- 8、其他非流动资产：主要系本期预付长期资产购置款增加所致。
- 9、短期借款：主要系本期新增融资款项所致。
- 10、预收款项：主要系预售项目销售增加所致。
- 11、应付职工薪酬：主要系支付已计提的年终绩效薪酬所致。
- 12、应交税费：主要系支付已计提的税金所致。
- 13、其他应付款：主要系应付项目经营性投入往来款增加所致。
- 14、一年内到期的非流动负债：主要系偿还一年内到期的非流动负债融资所致。
- 15、长期借款：主要系本期新增融资款项所致。
- 16、应付债券：主要系本期发行债券所致。

2. 截至报告期末主要资产受限情况

√适用 □不适用

截止 2019 年 6 月 30 日，公司所有权受限资产主要是金融机构借款而设定的抵押及质押资产，具体情况如下表所示：

项目	期末账面价值（元）	受限原因
货币资金	3,659,639,484.06	保函保证金、按揭保证金、

		质押担保
存货	13,027,796,148.99	抵押担保
固定资产	32,823,884.28	抵押担保
投资性房地产	21,695,050.49	抵押担保
长期股权投资	1,912,214,274.87	质押担保
合计	18,654,168,842.69	

3. 其他说明

适用 不适用

(四) 投资状况分析

1、 对外股权投资总体分析

适用 不适用

报告期内，公司长期股权投资余额为 2,513,322,677.85 元，较上年期末余额增加 2.28%。具体内容请详见财务报告“七、合并财务报表项目注释-17 长期股权投资”。报告期内，公司取得子公司及参股公司的情况详见财务报告附注“七、合并财务报表项目注释-17 长期股权投资”、“八、合并范围的变更”。

(1) 重大的股权投资

适用 不适用

(2) 重大的非股权投资

适用 不适用

(3) 以公允价值计量的金融资产

适用 不适用

(五) 重大资产和股权出售

适用 不适用

(六) 主要控股参股公司分析

适用 不适用

单位：万元币种：人民币

序号	公司名称	主要产品或服务	注册资本	总资产	净利润
1	杭州宋都房地产集团有限公司	杭州采荷嘉业项目	150,000.00	1,782,214.57	3,441.14
2	合肥印象西湖房地产投资有限公司	印象西湖花园一期、二期项目	20,000.00	65,188.73	408.41
3	绍兴市柯桥区宋都房地产开发有限公司	绍兴金柯商汇项目	5,000.00	28,671.20	218.06
4	杭州润都房地产开发有限公司	杭州东郡之星项目	5,000.00	53,313.20	1,042.52
5	杭州荣都置业有限公司	杭州新宸悦府项目	5,000.00	132,403.67	-288.59

6	溧阳宋都房地产开发有限公司	溧阳悦宸府项目	20,000.00	180,390.90	-274.38
7	舟山蓝郡置业有限公司	舟山蓝郡国际项目	20,000.00	150,465.21	934.71
8	宁波奉化宋都房地产开发有限公司	奉化江宸府项目	68,093.55	315,818.44	-1,109.79
9	浙江东霖房地产开发有限公司	杭州阳光国际花园项目	30,000.00	158,905.07	300.34
10	舟山颂都置业有限公司	舟山柏悦府项目	20,000.00	198,526.55	-786.83
11	杭州宸都房地产开发有限公司	富阳江宸府项目	40,000.00	374,359.80	-538.21
12	杭州加悦都实业有限公司	杭州时间名座项目	2,000.00	108,766.24	-269.37
13	南宁市浙创投资有限公司	南宁春江花月、春江海岸项目	20,000.00	46,357.26	-396.47
14	杭州澜都房地产开发有限公司	富阳如意春江项目二期	50,000.00	158,521.13	-360.33
15	杭州盛都置业有限公司	杭州大江东相贤府项目	33,000.00	167,609.09	-623.63
16	杭州旭都房地产开发有限公司	富阳麓宸府项目	56,000.00	275,248.13	-631.68
17	杭州涌都房地产开发有限公司	富阳如意春江项目一期	54,000.00	203,609.20	-635.15
18	合肥永都房地产开发有限公司	巢湖江宸府项目	78,000.00	244,027.66	-1,070.24
19	合肥悦都房地产开发有限公司	巢湖如意长江项目	45,000.00	126,797.67	-186.02
20	杭州沛都房地产开发有限公司	临安如意溪湖项目	46,766.00	146,145.48	-752.91
21	杭州逸都房地产开发有限公司	桐庐如意云庐项目	5,000.00	18,769.98	-0.02
22	宁波奉化城都建设开发有限公司	奉化学林新天地项目	100.00	14,712.00	0.00
23	杭州锦昊房地产开发有限公司	富阳新视界公寓项目	5,000.00	200,277.73	-299.66
24	南京恒都房地产开发有限公司	南京板桥十一期地块	30,000.00	43,816.43	0.00
25	绿地控股集团杭州双塔置业有限公司	杭州之门项目	1,000.00	210,326.51	-408.73

(2) 对公司净利润影响达到 10%以上的子公司情况

单位：万元币种：人民币

序号	公司名称	主要经营范围	注册资本	总资产	净资产	净利润
1	杭州宋都房地产集团有限公司	房地产开发	150,000.00	1,782,214.57	323,097.88	3,441.14
2	舟山蓝郡置业有限公司	房地产开发	20,000.00	150,465.21	61,330.06	934.71
3	杭州淘天地房地产开发有限公司	房地产开发	20,000.00	21,208.13	18,386.54	986.58
4	杭州润都房地产开发有限公司	房地产开发	5,000.00	53,313.20	31,733.86	1,042.52
5	杭州耀都投资管理有限公司	投资管理	100,000.00	96,013.89	95,054.59	-2,940.00
6	浙江自贸区恒晟投资管理有限公司	投资管理	57,000.00	221,641.82	60,152.26	2,626.61
7	杭州跃都企业管理有限公司	投资管理	100.00	12,439.92	-2,267.62	-806.14
8	舟山颂都置业有限公司	房地产开发	20,000.00	198,526.55	17,246.26	-786.83
9	杭州沛都房地产开发有限公司	房地产开发	46,766.00	146,145.48	43,845.43	-752.91

	司					
10	合肥永都房地产开发有限公司	房地产开发	78,000.00	244,027.66	72,879.70	-1,070.24
11	宁波奉化宋都房地产开发有限公司	房地产开发	68,093.55	315,818.44	65,837.10	-1,109.79

(3) 经营业绩与上一年报告期内相比变动在 30%以上主要子公司的情况说明

单位：万元币种：人民币

序号	公司名称	本期净利润	上期净利润	变动比例	变动原因
1	杭州宋都房地产集团有限公司	3,441.14	646.80	432.02	主要系本期收到利息收入增加所致
2	合肥印象西湖房地产投资有限公司	408.41	254.08	60.74	主要系本期交付结转收入增加所致
3	舟山蓝郡置业有限公司	934.71	13,923.02	-93.29	主要系本期交付结转收入降低所致
4	浙江东霖房地产开发有限公司	300.34	3,304.89	-90.91	主要系本期交付结转收入降低所致
5	杭州恒都房地产开发有限公司	197.98	1,601.27	-87.64	主要系本期交付结转收入降低所致
6	杭州加悦都实业有限公司	-269.37	-623.54	不适用	主要系随着销售实现本期销售降低而相应费用减少所致
7	绍兴市柯桥区宋都房地产开发有限公司	218.06	-1,236.68	-117.63	主要系上期计提利息费用及本期交付结转收入增加所致
8	杭州鸿都置业有限公司	500.54	-409.76	不适用	主要系本期交付结转收入增加所致
9	杭州润都房地产开发有限公司	1,042.52	-419.54	不适用	主要系本期交付结转收入增加所致
10	杭州荣都置业有限公司	-288.59	-815.89	不适用	主要系随着销售实现本期销售降低而相应费用减少所致
11	溧阳宋都房地产开发有限公司	-274.38	-626.67	不适用	主要系随着销售实现本期销售降低而相应费用减少所致
12	杭州旭都房地产开发有限公司	-631.68	-191.80	不适用	主要系本期销售上升而相应费用增加所致
13	杭州涌都房地产开发有限公司	-635.15	-134.24	不适用	主要系本期销售上升而相应费用增加所致
14	杭州盛都置业有限公司	-623.63	-94.39	不适用	主要系本期销售上升而相应费用增加所致
15	杭州澜都房地产开发有限公司	-360.33	-101.80	不适用	主要系本期销售上升而相应费用增加所致
16	宁波奉化宋都房地产开发有限公司	-1,109.79	-50.32	不适用	主要系本期销售上升而相应费用增加所致

(七) 公司控制的结构化主体情况

□适用 √不适用

二、其他披露事项

(一) 预测年初至下一报告期期末的累计净利润可能为亏损或者与上年同期相比发生大幅度变动的警示及说明

□适用 √不适用

(二) 可能面对的风险

√适用 □不适用

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

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

3、资金风险：房地产行业是资金密集型行业，对资金需求量大，需求时间长。公司将合理安排融资计划并运用各项融资工具，在融资、贷款利率、汇率波动等环节加强资金管理，确保资金链安全。

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

(三) 其他披露事项

适用 不适用

第五节 重要事项

一、股东大会情况简介

会议届次	召开日期	决议刊登的指定网站的查询索引	决议刊登的披露日期
2018 年年度股东大会	2019/4/23	www. sse. com. cn	2019/4/24
2019 年第一次临时股东大会	2019/5/15	www. sse. com. cn	2019/5/16

股东大会情况说明

适用 不适用

报告期，公司共召开了 2 次股东大会，提交股东大会审议的议案均通过。报告期股东大会审议的议案罗列如下：

2018 年年度股东大会（召开时间：2019/4/23）	
序号	议案
1	公司董事会 2018 年度工作报告
2	公司监事会 2018 年度工作报告
3	公司 2018 年度财务决算报告
4	关于公司 2018 年度利润分配预案的议案
5	《公司 2018 年度报告》全文及摘要
6	关于公司续聘天健会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2019 年度财务报告及内部控制审计机构的议案
7	关于授权经营管理层对我公司单独或联合参加竞拍土地事项行使决策权的议案
8	关于公司及控股子公司购买理财产品的议案
9	关于控股股东向公司提供借款暨关联交易的议案
10	关于公司 2019 年度预计日常关联交易事项的议案
11	关于对公司担保事项进行授权的议案

12	关于预计新增相互担保计划暨关联交易的议案
13	关于制定《宋都基业投资股份有限公司事业合伙人项目跟投管理办法》的议案
14	关于与关联人共同投资暨关联交易的议案
15	关于对子公司提供财务资助暨关联交易的议案
16	关于选举董事的议案
17	关于选举独立董事的议案
18	关于选举监事的议案

2019 年第一次临时股东大会（召开时间：2019/5/15）	
序号	议案
1	修订公司《章程》的议案
2	调整公司 2019 年房地产投资计划的议案
3	关于对外提供反担保的议案

二、利润分配或资本公积金转增预案

(一) 半年度拟定的利润分配预案、公积金转增股本预案

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

三、承诺事项履行情况

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

√适用 □不适用

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	承诺时间及期限	是否有履行期限	是否及时严格履行	如未能及时履行应说明未完成履行的具体原因	如未能及时履行应说明下一步计划
与重大资产重组相关的承诺	解决同业竞争	浙江宋都控股有限公司、郭轶娟、俞建午	①承诺人截止承诺日持有的存量地产外，在承诺人作为上市公司控股股东或实际控制人之期限内，将采取有效措施，并促使承诺人控制的公司采取有效措施，不从事或参与包括房地产开发、销售、租赁在内的任何可能对上市公司主营业务构成竞争的业务。②如承诺人及其控制的除上市公司以外的公司未来从任何第三者获得的任何商业机会与上市公司主营业务有竞争或可能有竞争，则承诺人及其控制的公司将立即通知上市公司，并尽力将该商业机会给予上市公司。	承诺时间为 2009 年 12 月	否	是		

与重大资产重组相关的承诺	解决关联交易	浙江宋都控股有限公司、郭轶娟、俞建午	①本次交易完成后，承诺人将继续严格按照《公司法》等法律、法规、规章等规范性文件的要求以及上市公司《公司章程》的有关规定，履行股东义务或者敦促董事依法履行董事义务，在股东大会以及董事会对有关涉及承诺人事项的关联交易进行表决时，履行回避表决的义务。②本次交易完成后，承诺人与上市公司之间将尽量减少关联交易。在进行确有必要且无法规避的关联交易时，保证按市场化原则和公允价格进行公平操作，并按相关法律、法规、规章等规范性文件的规定履行交易程序及信息披露义务。保证不通过关联交易损害上市公司及其他股东的合法权益。	承诺时间为2009年12月	否	是		
与重大资产重组相关的承诺	债务剥离	浙江宋都控股有限公司	如果浙江宋都控股有限公司预留部分需支付给百科投资的股权转让款不足以偿付拟置出资产或有负债和其他责任，同时百科投资和自然人潘广超未能按《保证合同》的约定履行保证责任，浙江宋都控股有限公司将代百科投资和自然人潘广超履行因拟置出资产或有债务、未披露债务等给上市公司所造成损失的保证责任，浙江宋都控股有限公司同时保留向百科投资和自然人潘广超追偿的权利。	承诺时间为2011年8月	否	是		
与重大资产重组相关的承诺	其他	浙江宋都控股有限公司	关于土地被收回、增收土地闲置费和增值地价款的承诺。如果拟注入资产在本次交易实际完成注入之日前取得的尚未开发的土地出现被收回、征收土地闲置费和增值地价款而导致拟注入资产或上市公司产生损失的情形，浙江宋都控股有限公司承诺以现金或者持有上市公司股份的方式进行补偿。	承诺时间为2011年1月	否	是		
与重大资产重组相关的承诺	其他	浙江宋都控股有限公司	关于土地增值税的承诺。截止2009年12月31日，如本次拟注入资产中涉及的项目，已达到土地增值税清算条件或已达到税务机关关于土地增值税清算要求，但尚未完成土地增值税清缴，于2009年12月31日后实际需缴纳的土地增值税高于截止2009年12月31日宋都集团已计提的土地增值税，宋都控股承诺承担该等项目实际需缴纳土地增值税高于已计提土地增值税之差额部分。	承诺时间为2010年4月，期限至注入资产中涉及项目清缴土地增值税完毕	是	是		
与重大资产重组相关的承诺	其他	浙江宋都控股有限公司、郭轶娟、俞建午	对上市公司“五分开”的承诺：保证上市公司“人员独立、资产独立完整、财务独立、机构独立、业务独立”	承诺时间为2009年12月	否	是		
	其他	宋都基业投资股份有限公司	激励对象的行权资金全部由激励对象自筹，公司不为激励对象依股票期权激励计划获取有关权益工具提供贷款以及其他任何形式的财务资助，包括为其贷款提供担保。	承诺时间为股权激励计划行权期至行权结束	是	是		
与股权激励相关的承诺	其他	宋都基业投资股份有限公司	激励对象的行权资金全部由激励对象自筹，公司不为激励对象依股票期权激励计划获取有关权益工具提供贷款以及其他任何形式的财务资助，包括为其贷款提供担保。	承诺时间为股权激励计划行权期至行权结束	是	是		

四、聘任、解聘会计师事务所情况

聘任、解聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用

公司于 2019 年 4 月 23 日召开的 2018 年年度股东大会审议通过了由第九届董事会四十二次会议审议通过并提报的《关于公司续聘天健会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2019 年度财务报告及内部控制审计机构的议案》，公司聘任天健会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2019 年度外部审计机构。

审计期间改聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用

公司对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

适用 不适用

公司对上年年度报告中的财务报告被注册会计师出具“非标准审计报告”的说明

适用 不适用

五、破产重整相关事项

适用 不适用

六、重大诉讼、仲裁事项

本报告期公司有重大诉讼、仲裁事项 本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项

七、上市公司及其董事、监事、高级管理人员、控股股东、实际控制人、收购人处罚及整改情况

适用 不适用

八、报告期内公司及其控股股东、实际控制人诚信状况的说明

适用 不适用

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

九、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的情况及其影响

(一) 相关股权激励事项已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的

适用 不适用

(二) 临时公告未披露或有后续进展的激励情况

股权激励情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

员工持股计划情况

适用 不适用

其他激励措施

适用 不适用

十、重大关联交易

(一) 与日常经营相关的关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

事项 1：公司于 2018 年 7 月 13 日召开的第九届董事会第三十三次会议审议通过了《关于预计新增对外担保暨关联交易的议案》，公司为宋都控股新增担保金额不超过人民币 30 亿元。并提交 2018 年 7 月 30 日召开的第四次临时股东大会审议通过。具体内容详见公司披露的临 2018-056、临 2018-058 和临 2018-064 号公告。

公司于 2019 年 4 月 23 日召开的 2018 年年度股东大会审议通过了由第十届董事会第四十二次会议审过的《关于预计新增相互担保计划暨关联交易的议案》。双方拟相互提供担保内容概述如下：1、本次相互担保事项的授权有效期为公司 2018 年年度股东大会审议通过该议案之日起至公司 2019 年年度股东大会召开之日止。2、在授权范围内，公司方为宋都控股方新增提供担保金额不超过人民币 49 亿元，宋都控股方为公司方新增提供担保金额不超过 50 亿元。双方在总额度范围内可以一次或分次使用对方提供的担保额度。具体内容详见临 2019-010、临 2019-017 和临 2019-023 号公告）报告期，公司方为宋都控股及其关联方提供新增担保金额为 283,994.00 万元，截至报告期末公司方为宋都控股及其关联方提供的担保余额为 397,908.00 万元。上述使用金额在授权额度范围之内。

事项 2：公司于 2019 年 4 月 23 日召开的 2018 年年度股东大会审议通过了由第十届董事会第四十二次会议审过的《关于公司 2019 年度预计日常关联交易事项的议案》，与杭州宋都物业经营管理有限公司的 2019 年度接受劳务类别新增金额 10,000 万元，关联租赁新增 500 万元。

报告期，公司与宋都物业发生的关联交易金额为 890.01 万元，其中接受劳务类别金额为 873.56 万元，关联租赁金额为 16.45 万元。

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

(二) 资产收购或股权收购、出售发生的关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

4、 涉及业绩约定的，应当披露报告期内的业绩实现情况

适用 不适用

(三) 共同对外投资的重大关联交易**1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项**

适用 不适用

2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

公司于 2019 年 4 月 23 日召开的 2018 年年度股东大会审议通过了由第十届董事会第四十二次会议审过的《关于与关联方共同投资暨关联交易的议案》，公司对新设公司出资额 6.7 亿元，宋都控股对新设公司出资额 3.2 亿，公司董监高对新设公司出资额 0.1 亿，参与房地产项目的开发经营。

截至报告期末，该投资平台公司已于 2019 年 5 月 23 日设立，公司名称为杭州宋都汇都企业管理有限公司，为公司控股子公司，注册资本金 10 亿元人民币。

3、 临时公告未披露的事项

适用 不适用

(四) 关联债权债务往来**1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项**

适用 不适用

2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

事项 1: 公司于 2018 年 3 月 2 日召开的 2017 年年度股东大会审议通过了《关于控股股东向公司提供借款暨关联交易的议案》，宋都控股自 2017 年度股东大会审议通过此关联交易起至公司 2018 年度股东大会召开之日止通过银行委托借款等形式向本公司及控股子公司提供累计发生额不超过人民币 20 亿元的信用借款。具体内容详见公司披露的临 2018-011、临 2018-016、临 2018-022 号公告。

公司于 2019 年 4 月 23 日召开的 2018 年年度股东大会审议通过了由第九届董事会第四十二次会议审过的《关于控股股东向公司提供借款暨关联交易的议案》。宋都控股自 2018 年年度股东大会审议通过此关联交易起至公司 2019 年年度股东大会召开之日止通过银行委托借款等形式向本公司及控股子公司提供累计发生额不超过人民币 45 亿元的信用借款。具体内容详见临 2019-010、临 2019-014 和临 2019-023 号公告

报告期，宋都控股向公司提供借款 219,404.85 万元。上述使用金额在授权额度范围之内。

事项 2: 公司于 2019 年 4 月 23 日召开的 2018 年年度股东大会审议通过了由第九届董事会第四十二次会议审过的《关于对子公司提供财务资助暨关联交易的议案》，向参股公司提供共计不超过人民币 20 亿元额度的财务资助。

报告期，公司向德清德瑞置业有限公司提供借款 6,800 万元，向绿地控股集团杭州双塔置业有限公司提供借款 800 万元，向杭州江悦郡置业有限公司提供借款 2500 万元，向舟山恺融房地产开发有限公司提供借款 750 万元。上述使用金额均在授权额度范围之内。

3、 临时公告未披露的事项

适用 不适用

(五) 其他重大关联交易

□适用 √不适用

(六) 其他

□适用 √不适用

十一、 重大合同及其履行情况**1 托管、承包、租赁事项**

□适用 √不适用

2 担保情况

√适用 □不适用

单位:万元币种:人民币

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）													
担保方	担保方与上市公司的关系	被担保方	担保金额	担保发生日期(协议签署日)	担保起始日	担保到期日	担保类型	担保是否已经履行完毕	担保是否逾期	担保逾期金额	是否存在反担保	是否为关联方担保	关联关系
宋都基业投资股份有限公司	公司本部	浙江宋都控股有限公司	29,800.00	2018-4-28	2018-4-28	2021-4-28	连带责任担保	否	否		是	是	控股股东
宋都基业投资股份有限公司	公司本部	浙江宋都控股有限公司	10,000.00	2018-12-14	2018-12-14	2019-12-14	连带责任担保	否	否		是	是	控股股东
宋都基业投资股份有限公司	公司本部	浙江宋都控股有限公司	14,800.00	2019-4-24	2019-4-24	2020-4-23	连带责任担保	否	否		是	是	控股股东
宋都基业投资股份有限公司	公司本部	浙江宋都控股有限公司	5,200.00	2019-5-13	2019-5-13	2020-5-12	连带责任担保	否	否		是	是	控股股东
杭州宋都房地产集团有限公司	全资子公司	浙江宋都控股有限公司	10,494.00	2018-8-16	2018-8-16	2019-8-16	连带责任担保	否	否		是	是	控股股东
杭州宋都房地产集团有限公司	全资子公司	浙江宋都控股有限公司	11,638.00	2018-10-12	2018-10-12	2019-10-12	连带责任担保	否	否		是	是	控股股东
杭州宋都房地产集团有限公司	全资子公司	浙江宋都控股有限公司	8,586.00	2018-11-6	2018-11-6	2019-11-6	连带责任担保	否	否		是	是	控股股东
杭州宋都房地产集团有限公司	全资子公司	浙江宋都控股有限公司	8,586.00	2018-11-7	2018-11-7	2019-11-7	连带责任担保	否	否		是	是	控股股东
杭州宋都房地产集团有限公司	全资子公司	浙江宋都控股有限公司	7,600.00	2018-7-12	2018-7-12	2019-7-12	连带责任担保	否	否		是	是	控股股东
杭州宋都房地产集团有限公司	全资子公司	浙江宋都控股有限公司	3,800.00	2018-8-14	2018-8-14	2019-8-13	连带责任担保	否	否		是	是	控股股东
杭州宋都房地产集团有限公司	全资子公司	浙江宋都控股有限公司	9,600.00	2018-9-26	2018-9-26	2019-9-26	连带责任担保	否	否		是	是	控股股东

杭州宋都房地产集团有限公司	全资子公司	浙江宋都控股有限公司	6,730.00	2018-10-26	2018-10-26	2019-10-26	连带责任担保	否	否		是	是	控股股东
杭州宋都房地产集团有限公司	全资子公司	浙江宋都控股有限公司	2,880.00	2018-10-30	2018-10-30	2019-10-30	连带责任担保	否	否		是	是	控股股东
杭州宋都房地产集团有限公司	全资子公司	浙江宋都控股有限公司	14,400.00	2019-2-19	2019-2-19	2020-2-13	连带责任担保	否	否		是	是	控股股东
杭州宋都房地产集团有限公司	全资子公司	浙江宋都控股有限公司	9,620.00	2019-2-21	2019-2-21	2020-2-20	连带责任担保	否	否		是	是	控股股东
杭州宋都房地产集团有限公司	全资子公司	浙江宋都控股有限公司	10,580.00	2019-2-26	2019-2-26	2020-2-25	连带责任担保	否	否		是	是	控股股东
杭州宋都房地产集团有限公司	全资子公司	浙江宋都控股有限公司	9,500.00	2019-3-5	2019-3-5	2020-3-4	连带责任担保	否	否		是	是	控股股东
杭州宋都房地产集团有限公司	全资子公司	浙江宋都控股有限公司	11,448.00	2019-3-7	2019-3-7	2020-3-7	连带责任担保	否	否		是	是	控股股东
杭州宋都房地产集团有限公司	全资子公司	浙江宋都控股有限公司	10,580.00	2019-3-12	2019-3-12	2020-3-11	连带责任担保	否	否		是	是	控股股东
杭州宋都房地产集团有限公司	全资子公司	浙江宋都控股有限公司	12,500.00	2019-3-14	2019-3-14	2020-3-13	连带责任担保	否	否		是	是	控股股东
杭州宋都房地产集团有限公司	全资子公司	浙江宋都控股有限公司	12,402.00	2019-3-14	2019-3-14	2020-3-14	连带责任担保	否	否		是	是	控股股东
杭州宋都房地产集团有限公司	全资子公司	浙江宋都控股有限公司	12,402.00	2019-3-15	2019-3-15	2020-3-15	连带责任担保	否	否		是	是	控股股东
杭州宋都房地产集团有限公司	全资子公司	浙江宋都控股有限公司	9,620.00	2019-4-18	2019-4-18	2020-4-18	连带责任担保	否	否		是	是	控股股东
杭州宋都房地产集团有限公司	全资子公司	浙江宋都控股有限公司	3,800.00	2019-4-9	2019-4-9	2020-4-8	连带责任担保	否	否		是	是	控股股东
杭州宋都房地产集团有限公司	全资子公司	浙江宋都控股有限公司	9,500.00	2019-4-16	2019-4-16	2020-4-15	连带责任担保	否	否		是	是	控股股东
浙江自贸区恒晟投资管理有限公司	全资子公司	浙江宋都控股有限公司	6,678.00	2019-5-5	2019-5-5	2020-5-5	连带责任担保	否	否		是	是	控股股东
浙江自贸区恒晟投资管理有限公司	全资子公司	浙江宋都控股有限公司	15,264.00	2019-5-10	2019-5-10	2020-5-10	连带责任担保	否	否		是	是	控股股东
浙江自贸区恒晟投资管理有限公司	全资子公司	浙江宋都控股有限公司	19,000.00	2019-5-21	2019-5-21	2020-5-21	连带责任担保	否	否		是	是	控股股东
浙江自贸区恒晟投资管理有限公司	全资子公司	浙江宋都控股有限公司	23,850.00	2019-5-22	2019-5-22	2020-5-22	连带责任担保	否	否		是	是	控股股东
浙江自贸区恒晟投资管理有限公司	全资子公司	浙江宋都控股有限公司	23,850.00	2019-5-24	2019-5-24	2020-5-24	连带责任担保	否	否		是	是	控股股东
浙江自贸区恒晟投资管理有限公司	全资	浙江宋都	9,500.00	2019-6-12	2019-6-	2020-6-1	连带责	否	否		是	是	控股股东

晟投资管理有 限公司	子公 司	控股有 限公 司			12	1	任担保							
浙江自贸区恒 晟投资管理有 限公司	全 资 子 公 司	浙江宋都 控股有 限公 司	19,000.00	2019-6-17	2019-6- 17	2020-6-1 6	连带责 任担保	否	否		是	是	控股股东	
浙江自贸区恒 晟投资管理有 限公司	全 资 子 公 司	浙江宋都 控股有 限公 司	19,000.00	2019-6-20	2019-6- 20	2020-6-2 0	连带责 任担保	否	否		是	是	控股股东	
宋都基业投资 股份有限公司	公 司 本 部	建德致中 和酒销售 有限公司	3,000.00	2018-8-24	2018-8- 24	2019-8-1 6	连带责 任担保	否	否		是	是	母公司的 控股子公 司	
宋都基业投资 股份有限公司	公 司 本 部	建德致中 和酒销售 有限公司	1,200.00	2018-9-25	2018-9- 25	2019-9-2 4	连带责 任担保	否	否		是	是	母公司的 控股子公 司	
宋都基业投资 股份有限公司	公 司 本 部	浙江致中 和实业有 限公司	1,500.00	2019-5-15	2019-5- 15	2019-11- 15	连带责 任担保	否	否		是	是	母公司的 控股子公 司	
杭州宋都房地 产集团有限公 司	全 资 子 公 司	厦门禹洲 鸿图地产 开发有限 公司	21,390.00	2018-12-7	2018-12- 7	2019-12- 21	连带责 任担保	否	否		是	否	其他	
杭州宋都房地 产集团有限公 司	全 资 子 公 司	厦门禹洲 鸿图地产 开发有限 公司	10,110.00	2019-1-11	2019-1- 11	2019-12- 21	连带责 任担保	否	否		是	否	其他	
宋都房地产集 团有限公司	全 资 子 公 司	绿地控股 集团有限 公司	50,000.00	2019-6-21	2019-6- 21	2027-6-2 1	连带责 任担保	否	否		是	否	其他	
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）							344,104.00							
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）							479,408.00							
公司对子公司的担保情况														
报告期内对子公司担保发生额合计							504,638.00							
报告期末对子公司担保余额合计（B）							759,651.00							
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）														
担保总额（A+B）							1,239,059.00							
担保总额占公司净资产的比例（%）							275.91							
其中：														
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）							397,908.00							
直接或间接为资产负债率超过70%的被担保对象提供的债务担保金额（D）							731,596.00							
担保总额超过净资产50%部分的金额（E）							109,555.00							
上述三项担保金额合计（C+D+E）							1,239,059.00							
未到期担保可能承担连带清偿责任说明														
担保情况说明							直接或间接为资产负债率超过70%的被担保对象提供的债务担保金额（D）所列担保事项为除已包含在（C）以外的部分；担保总额超过净资产50%部分的金额（E）所列担保事项为除已包含在（C）和（D）以外的部分							

3 其他重大合同

适用 不适用

十二、 上市公司扶贫工作情况

适用 不适用

十三、 可转换公司债券情况

适用 不适用

十四、 环境信息情况**(一) 属于环境保护部门公布的重点排污单位的公司及其重要子公司的环保情况说明**

适用 不适用

(二) 重点排污单位之外的公司的环保情况说明

适用 不适用

(三) 重点排污单位之外的公司未披露环境信息的原因说明

适用 不适用

(四) 报告期内披露环境信息内容的后续进展或变化情况的说明

适用 不适用

十五、 其他重大事项的说明**(一) 与上一会计期间相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况、原因及其影响**

适用 不适用

2017年3月31日，财政部修订了《企业会计准则第22号-金融工具确认和计量》（财会[2017]7号）、《企业会计准则第23号——金融资产转移》（财会[2017]8号）和《企业会计准则第24号——套期会计》（财会[2017]9号）。随后，于2017年5月2日修订发布了《企业会计准则第37号——金融工具列报》（财会[2017]14号），以上四项简称“新金融工具准则”，财政部要求境内上市企业自2019年1月1日起施行。本公司自2019年1月1日起执行以上新金融工具准则。

(二) 报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况、更正金额、原因及其影响

适用 不适用

(三) 其他

适用 不适用

第六节 普通股股份变动及股东情况

一、 股本变动情况**(一) 股份变动情况表****1、 股份变动情况表**

报告期内，公司股份总数及股本结构未发生变化。

2、 股份变动情况说明

适用 不适用

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

适用 不适用

4、 公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用 不适用

(二) 限售股份变动情况

适用 不适用

二、 股东情况

(一) 股东总数:

截止报告期末普通股股东总数(户)	36,575
截止报告期末表决权恢复的优先股股东总数(户)	-

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

单位:股

前十名股东持股情况							
股东名称 (全称)	报告期内增减	期末持股数量	比例 (%)	持有有 限售条 件股 份数 量	质押或冻结情况		股东性 质
					股 份 状 态	数 量	
浙江宋都控 股有限公司	-130,550,000	469,144,518	35.01		质押	255,000,000	境内非 国有法 人
俞建午	130,550,000	130,550,000	9.74		无	0	境内自 然人
郭轶娟	0	60,433,498	4.51		无	0	境内自 然人
宋都基业投 资股份有限 公司—2016 年员工持股 计划	0	49,946,767	3.73		无	0	未知
宋都基业投 资股份有限 公司—2018 年员工持股 计划	0	33,028,676	2.46		无	0	未知
云南国际信 托有限公司 —苍穹1号 单一资金信 托	0	11,993,898	0.89		未知	0	未知
吴玉英		8,606,184	0.64		未知	0	未知
胡月东	600,000	7,449,568	0.56		未知	0	未知
王鹤鸣	946,200	7,247,500	0.54		未知	0	未知

张建军		6,114,703	0.46		未知	0	未知
前十名无限售条件股东持股情况							
股东名称	持有无限售条件流通股的数量	股份种类及数量					
		种类	数量				
浙江宋都控股有限公司	469,144,518	人民币普通股	469,144,518				
俞建午	130,550,000	人民币普通股	130,550,000				
郭轶娟	60,433,498	人民币普通股	60,433,498				
宋都基业投资股份有限公司—2016 年员工持股计划	49,946,767	人民币普通股	49,946,767				
宋都基业投资股份有限公司—2018 年员工持股计划	33,028,676	人民币普通股	33,028,676				
云南国际信托有限公司—苍穹 1 号单一资金信托	11,993,898	人民币普通股	11,993,898				
吴玉英	8,606,184	人民币普通股	8,606,184				
胡月东	7,449,568	人民币普通股	7,449,568				
王鹤鸣	7,247,500	人民币普通股	7,247,500				
张建军	6,114,703	人民币普通股	6,114,703				
上述股东关联关系或一致行动的说明	上述股东中，除浙江宋都控股有限公司、郭轶娟、云南国际信托有限公司—苍穹 1 号单一资金信托为一致行动人外，本公司未知其余股东之间或无限售条件流通股股东之间是否存在关联关系或属于一致行动人关系						
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	不适用						

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

适用 不适用

(三) 战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东

适用 不适用

三、控股股东或实际控制人变更情况

适用 不适用

第七节 优先股相关情况

适用 不适用

第八节 董事、监事、高级管理人员情况

一、持股变动情况

(一) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动情况

适用 不适用

(二) 董事、监事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

□适用 √不适用

二、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

√适用 □不适用

姓名	担任的职务	变动情形
俞建午	董事长、总裁	选举
汪庆华	董事、执行总裁	选举
陈振宁	董事、副总裁、财务负责人	选举
郑羲亮	董事、董事会秘书	选举
华民	独立董事	选举
杜兴强	独立董事	选举
郑金都	独立董事	选举
朱轶桦	监事会主席	选举
朱瑾	监事	选举
李今兴	职工监事	选举

公司董事、监事、高级管理人员变动的情况说明

√适用 □不适用

公司于2019年4月23日召开的2018年年度股东大会审议通过了由第九届董事会第四十二次会议审议通过的《关于选举董事的议案》、《关于选举独立董事的议案》，选举俞建午、汪庆华、陈振宁、郑羲亮为公司第十届董事会董事，选举华民、郑金都、杜兴强为公司第十届董事会独立董事。任期三年。同日，公司召开的第十届董事会第一次会议审议通过了《选举俞建午先生为董事长的议案》，《聘任公司高级管理人员的议案》，选举俞建午先生为董事长，聘任俞建午先生为公司总裁、汪庆华先生为公司执行总裁、陈振宁先生为公司副总裁兼财务负责人、郑羲亮先生为公司董事会秘书。

公司于2019年4月23日召开的2018年年度股东大会审议通过了由第九届监事会第二十四次会议审议通过《关于选举监事的议案》，选举朱轶桦、朱瑾为公司第十届监事会监事。任期三年。同日，公司召开的第十届监事会第一次会议审议通过了《关于选举十届监事会监事主席的议案》，选举朱轶桦为第十届监事会主席。

公司于2019年4月23日召开的职工代表大会审议通过了《关于职工代表大会选举职工监事的议案》，选举李今兴为第十届监事会职工监事，任期三年。

三、其他说明

□适用 √不适用

第九节 公司债券相关情况

√适用 □不适用

一、公司债券基本情况

单位:亿元币种:人民币

债券名称	简称	代码	发行日	到期日	债券余额	利率(%)	还本付息方式	交易所
宋都基业投资股份有限公司2019年非公开发行住房租赁专项公司债券(第一期)	19宋都01	151258	2019年5月28日、2019年5月29日、2019年5月30日	2022年5月30日	8	8.5	到期还本,按年付息	上海证券交易所

公司债券付息兑付情况

□适用 √不适用

公司债券其他情况的说明

√适用 □不适用

19宋都01为3年期,附债券存续期的第2年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。报告期内,上述公司债券未到债券含权条款行权期,未发生行权。

二、公司债券受托管理联系人、联系方式及资信评级机构联系方式

债券受托管理人	名称	浙商证券股份有限公司
	办公地址	浙江省杭州市江干区五星路201号
	联系人	陈大庆
	联系电话	0571-87903133
资信评级机构	名称	不适用
	办公地址	不适用

其他说明:

□适用 √不适用

三、公司债券募集资金使用情况

√适用 □不适用

公司根据相关法律法规的规定设立了募集资金专项账户,用于公司债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。公司债券19宋都01募集资金8亿元,公司已按募集说明书约定的用途即“募集资金70%拟用于发行人住房租赁项目建设和运营,剩余扣除本次债券承销费用后拟用于补充流动资金”进行使用。

报告期，公司债券募集资金的管理和使用，与公司债券募集说明书承诺的用途、使用计划和其他约定一致，符合公司债券募集资金使用的各项规定。

四、公司债券评级情况

适用 不适用

报告期内，本公司委托联合信用评级有限公司对主体信用等级进行了跟踪评级，发行人的主体长期信用等级为 AA，评级展望为“稳定”。未进行债项信用等级的评定。

五、报告期内公司债券增信机制、偿债计划及其他相关情况

适用 不适用

浙江宋都控股有限公司为公司本次债券项下的债务的履行向全体债券持有人提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

六、公司债券持有人会议召开情况

适用 不适用

七、公司债券受托管理人履职情况

适用 不适用

报告期内，浙商证券股份有限公司严格按照《债券受托管理人协议》约定履行受托管理人职责。报告期内无需披露管理事务报告以及其他临时报告。

八、截至报告期末和上年末（或本报告期和上年同期）下列会计数据和财务指标

适用 不适用

单位：元币种：人民币

主要指标	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减 (%)	变动原因
流动比率	1.40	1.28	9.37	
速动比率	0.34	0.40	-15.00	
资产负债率 (%)	86.14	80.72	6.71	
贷款偿还率 (%)	100.00	100.00		
	本报告期 (1-6 月)	上年同期	本报告期比上年同期增减 (%)	变动原因
EBITDA 利息保障倍数	-0.16	1.07	-114.95	主要系本期营业利润减少所致
利息偿付率 (%)	100.00	100.00		

九、关于逾期债项的说明

适用 不适用

十、公司其他债券和债务融资工具的付息兑付情况

适用 不适用

十一、公司报告期内的银行授信情况

适用 不适用

十二、公司报告期内执行公司债券募集说明书相关约定或承诺的情况

适用 不适用

公司严格执行公司债券募集说明书相关约定和承诺，为充分、有效地维护债券持有人的利益，公司已为公司债券的按时、足额偿付做出一系列安排，包括设立专门的偿付工作小组、切实做到专款专用、充分发挥债券受托管理人的作用、制定债券持有人会议规则、严格的信息披露等，确保债券及时安全付息、兑付。

十三、公司发生重大事项及对公司经营情况和偿债能力的影响

适用 不适用

截至 2019 年 6 月 30 日，公司报告期累计新增借款余额为 32.84 亿，占 2018 年未经审计净资产的比重为 70.82%，上述借款增加主要是发行债务融资工具、正常支取的银行借款增加所致，均属于本公司正常经营活动范围，对公司偿债能力无重大不利影响。（具体详见公司披露的临 2019-060 号公告）

第十节 财务报告

一、审计报告

□适用 √不适用

二、财务报表

合并资产负债表

2019 年 6 月 30 日

编制单位：宋都基业投资股份有限公司

单位：元币种：人民币

项目	附注	2019 年 6 月 30 日	2018 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	七. 1	5,421,320,844.53	3,685,636,752.14
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	七. 5	35,604,167.25	20,128,553.13
应收款项融资			
预付款项	七. 7	38,653,344.06	12,552,496.63
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	七. 8	2,785,642,923.71	2,295,886,823.57
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	七. 9	19,960,580,718.90	14,504,027,962.16
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	七. 13	1,150,302,367.77	645,359,499.88
流动资产合计		29,392,104,366.22	21,163,592,087.51
非流动资产：			
发放贷款和垫款			
债权投资			
可供出售金融资产			9,572,085.00

其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	七. 17	2, 513, 322, 677. 85	2, 457, 410, 871. 06
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产	七. 19	46, 322, 085. 00	
投资性房地产	七. 20	21, 695, 050. 49	23, 521, 156. 73
固定资产	七. 21	56, 536, 507. 45	59, 935, 855. 92
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	七. 26	275, 132. 63	310, 672. 47
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	七. 29	10, 429, 453. 13	9, 579, 050. 55
递延所得税资产	七. 30	357, 012, 802. 51	319, 836, 439. 51
其他非流动资产	七. 31	4, 480, 159. 00	1, 275, 048. 00
非流动资产合计		3, 010, 073, 868. 06	2, 881, 441, 179. 24
资产总计		32, 402, 178, 234. 28	24, 045, 033, 266. 75
流动负债：			
短期借款	七. 32	554, 660, 000. 00	300, 000, 000. 00
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	七. 35	80, 092, 210. 84	99, 998, 546. 57
应付账款	七. 36	1, 177, 100, 149. 75	1, 356, 527, 632. 31
预收款项	七. 37	14, 206, 785, 149. 03	9, 597, 882, 956. 53
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	七. 38	17, 877, 255. 69	35, 014, 277. 12
应交税费	七. 39	189, 689, 089. 31	357, 189, 914. 09
其他应付款	七. 40	3, 799, 417, 473. 18	2, 765, 734, 903. 07
其中：应付利息		17, 725, 510. 14	23, 172, 033. 79
应付股利			
应付手续费及佣金			

应付分保账款			
合同负债			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	七. 43	19,800,000.00	1,114,000,000.00
其他流动负债	七. 44	970,686,125.50	952,478,668.17
流动负债合计		21,016,107,453.30	16,578,826,897.86
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款	七. 45	5,971,150,000.00	2,701,880,000.00
应付债券	七. 46	794,400,000.00	
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款	七. 48	129,777,486.59	127,461,574.88
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		6,895,327,486.59	2,829,341,574.88
负债合计		27,911,434,939.89	19,408,168,472.74
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	七. 53	1,340,122,326.00	1,340,122,326.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	七. 55	406,947,313.73	406,947,313.73
减：库存股			
其他综合收益	七. 57	985,950.33	-742,474.79
专项储备			
盈余公积	七. 59	208,903,676.94	208,903,676.94
一般风险准备			
未分配利润	七. 60	2,055,323,391.73	2,164,808,075.19
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		4,012,282,658.73	4,120,038,917.07
少数股东权益		478,460,635.66	516,825,876.94
所有者权益（或股东权益）合计		4,490,743,294.39	4,636,864,794.01
负债和所有者权益（或股东权益）总计		32,402,178,234.28	24,045,033,266.75

法定代表人：俞建午 主管会计工作负责人：陈振宁及会计机构负责人：崔大川

母公司资产负债表

2019年6月30日

编制单位：宋都基业投资股份有限公司

单位：元币种：人民币

项目	附注	2019年6月30日	2018年12月31日
流动资产：			
货币资金		68,126,423.20	416,396.30
交易性金融资产			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	十七.1	12,484,500.96	4,414,576.31
应收款项融资			
预付款项		80,744.78	1,301.20
其他应收款	十七.2	1,115,091,553.93	413,325,284.70
其中：应收利息			
应收股利			
存货		293,734.48	293,734.48
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		636,805.53	352,275.37
流动资产合计		1,196,713,762.88	418,803,568.36
非流动资产：			
债权投资			
可供出售金融资产			
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	十七.3	5,014,137,063.09	5,014,137,063.09
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产		162.39	162.39
在建工程			

生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		5,014,137,225.48	5,014,137,225.48
资产总计		6,210,850,988.36	5,432,940,793.84
流动负债：			
短期借款		14,660,000.00	
交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		11,206,901.29	3,722,441.53
预收款项			
合同负债			
应付职工薪酬		882,485.49	1,204,357.74
应交税费		13,883.32	33,617.03
其他应付款		308,678,862.52	304,126,554.20
其中：应付利息		19,833.33	
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		335,442,132.62	309,086,970.50
非流动负债：			
长期借款			
应付债券		794,400,000.00	
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			

递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		794,400,000.00	
负债合计		1,129,842,132.62	309,086,970.50
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		1,340,122,326.00	1,340,122,326.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		3,551,209,003.75	3,551,209,003.75
减：库存股			
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		135,822,959.17	178,667,926.77
所有者权益（或股东权益）合计		5,081,008,855.74	5,123,853,823.34
负债和所有者权益（或股东权益）总计		6,210,850,988.36	5,432,940,793.84

法定代表人：俞建午 主管会计工作负责人：陈振宁及会计机构负责人：崔大川

合并利润表

2019 年 1—6 月

单位：元币种：人民币

项目	附注	2019 年半年度	2018 年半年度
一、营业总收入		456,496,404.63	1,191,874,584.06
其中：营业收入	七. 61	456,496,404.63	1,191,874,584.06
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		487,420,993.89	974,092,541.71
其中：营业成本	七. 61	284,828,521.36	654,706,581.69
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	七. 62	45,899,772.87	157,233,319.53
销售费用	七. 63	114,681,507.54	67,139,348.38
管理费用	七. 64	91,558,421.25	72,842,795.22
研发费用			
财务费用	七. 66	-49,547,229.13	22,170,496.89
其中：利息费用		35,829,705.80	48,402,654.52
利息收入		-85,731,769.12	-28,353,137.94
加：其他收益	七. 67	11,716.84	
投资收益（损失以“-”号填列）	七. 68	-42,857,588.97	-25,220,697.81
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-43,857,588.97	-32,242,398.54
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			-3,582,021.45
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）	七. 71	-5,694,754.81	
资产减值损失（损失以“-”号填列）	七. 72		509,098.01
资产处置收益（损失以“-”号填列）	七. 73	70,107.22	181,410.00
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		-79,395,108.98	189,669,831.10
加：营业外收入	七. 74	907,403.02	873,005.78
减：营业外支出	七. 75	607,817.05	891,725.21
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-79,095,523.01	189,651,111.67
减：所得税费用	七. 76	-6,525,730.91	77,254,647.84
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		-72,569,792.10	112,396,463.83
（一）按经营持续性分类			
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-72,569,792.10	112,396,463.83
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）按所有权归属分类			

1. 归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）		-67,940,891.38	116,128,212.69
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		-4,628,900.72	-3,731,748.86
六、其他综合收益的税后净额	七. 77	1,728,425.12	329,689.90
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	七. 77	1,728,425.12	329,689.90
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动			
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
（二）将重分类进损益的其他综合收益	七. 77	1,728,425.12	329,689.90
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 可供出售金融资产公允价值变动损益			
4. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
5. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
6. 其他债权投资信用减值准备			
7. 现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）			
8. 外币财务报表折算差额	七. 77	1,728,425.12	329,689.90
9. 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		-70,841,366.98	112,726,153.73
归属于母公司所有者的综合收益总额		-66,212,466.26	116,457,902.59
归属于少数股东的综合收益		-4,628,900.72	-3,731,748.86

总额			
八、每股收益：			
（一）基本每股收益(元/股)		-0.05	0.09
（二）稀释每股收益(元/股)		-0.05	0.09

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

法定代表人：俞建午 主管会计工作负责人：陈振宁及会计机构负责人：崔大川

母公司利润表

2019 年 1—6 月

单位：元币种：人民币

项目	附注	2019 年半年度	2018 年半年度
一、营业收入	十七.4	37,520,185.59	8,492,960.69
减：营业成本	十七.4	33,589,649.70	7,306,509.42
税金及附加		8,299.60	16,751.40
销售费用			
管理费用		5,088,140.79	5,199,846.23
研发费用			
财务费用		135,271.02	-30,212.95
其中：利息费用		172,645.17	
利息收入		-39,334.82	-874.38
加：其他收益			
投资收益（损失以“-”号填列）	十七.5		-1,320,000.00
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）			
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-1,301,175.52	-5,319,933.41

加：营业外收入			
减：营业外支出			210.83
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		-1,301,175.52	-5,320,144.24
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“－”号填列）		-1,301,175.52	-5,320,144.24
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）			
（二）终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）		-1,301,175.52	-5,320,144.24
五、其他综合收益的税后净额		-1,301,175.52	-5,320,144.24
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动			
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 可供出售金融资产公允价值变动损益			
4. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
5. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
6. 其他债权投资信用减值准备			
7. 现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）			
8. 外币财务报表折算差额			
9. 其他			
六、综合收益总额		-1,301,175.52	-5,320,144.24
七、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/			

股)			
(二) 稀释每股收益(元/股)			

法定代表人：俞建午 主管会计工作负责人：陈振宁及会计机构负责人：崔大川

合并现金流量表

2019 年 1—6 月

单位：元币种：人民币

项目	附注	2019年半年度	2018年半年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		5,079,104,242.90	4,927,374,792.62
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
代理买卖证券收到的现金净额			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	七. 78 (1)	535,733,483.05	2,317,661,739.49
经营活动现金流入小计		5,614,837,725.95	7,245,036,532.11
购买商品、接受劳务支付的现金		3,987,372,164.44	2,887,634,591.57
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			
为交易目的而持有的金融资产净增加额			
拆出资金净增加额			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		109,553,264.49	100,514,598.57
支付的各项税费		656,041,858.83	609,094,953.08
支付其他与经营活动有关的现金	七. 78 (2)	2,330,924,819.10	1,255,040,887.06
经营活动现金流出小计		7,083,892,106.86	4,852,285,030.28
经营活动产生的现金流量净额		-1,469,054,380.91	2,392,751,501.83
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		75,000,000.00	623,858,079.64
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		425,633.05	423,410.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金	七. 78 (3)	914,115,370.63	
投资活动现金流入小计		989,541,003.68	624,281,489.64
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		7,336,605.45	54,060,299.12
投资支付的现金		230,015,455.58	796,820,300.00
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		5,856,390.51	67,222,402.95
支付其他与投资活动有关的现金	七. 78 (4)	814,973,000.00	
投资活动现金流出小计		1,058,181,451.54	918,103,002.07

计			
投资活动产生的现金流量净额		-68,640,447.86	-293,821,512.43
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		31,500,000.00	130,500,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		31,500,000.00	130,500,000.00
取得借款收到的现金		4,508,040,000.00	819,800,000.00
发行债券收到的现金		794,400,000.00	
收到其他与筹资活动有关的现金	七. 78 (5)	1,068,500,000.00	313,774,981.11
筹资活动现金流入小计		6,402,440,000.00	1,264,074,981.11
偿还债务支付的现金		2,078,310,000.00	1,789,029,900.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		256,808,143.68	227,341,619.81
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金	七. 78 (6)	1,755,908,594.28	1,496,365,197.15
筹资活动现金流出小计		4,091,026,737.96	3,512,736,716.96
筹资活动产生的现金流量净额		2,311,413,262.04	-2,248,661,735.85
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		50,459.76	329,689.90
五、现金及现金等价物净增加额		773,768,893.03	-149,402,056.55
加：期初现金及现金等价物余额		987,912,467.44	843,302,083.05
六、期末现金及现金等价物余额		1,761,681,360.47	693,900,026.50

法定代表人：俞建午 主管会计工作负责人：陈振宁及会计机构负责人：崔大川

母公司现金流量表

2019 年 1—6 月

单位：元币种：人民币

项目	附注	2019年半年度	2018年半年度
一、经营活动产生的现金流量：			

销售商品、提供劳务收到的现金		34,928,681.82	7,082,164.20
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		5,123,203.14	57,657,683.28
经营活动现金流入小计		40,051,884.96	64,739,847.48
购买商品、接受劳务支付的现金		32,271,194.50	6,550,650.37
支付给职工以及为职工支付的现金		2,262,605.85	3,130,775.47
支付的各项税费		15,661.50	26,045.22
支付其他与经营活动有关的现金		705,155,792.29	133,511,432.66
经营活动现金流出小计		739,705,254.14	143,218,903.72
经营活动产生的现金流量净额		-699,653,369.18	-78,479,056.24
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			
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			
投资活动产生的现			98,680,000.00

现金流量净额			
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		14,660,000.00	
发行债券收到的现金		794,400,000.00	
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		809,060,000.00	
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		41,696,603.92	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		41,696,603.92	20,101,838.58
筹资活动产生的现金流量净额		767,363,396.08	-20,101,838.58
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		67,710,026.90	99,105.18
加：期初现金及现金等价物余额		416,396.30	125,958.92
六、期末现金及现金等价物余额		68,126,423.20	225,064.10

法定代表人：俞建午

主管会计工作负责人：陈振宁及会计机构负责人：崔大川

合并所有者权益变动表

2019年1—6月

单位:元币种:人民币

项目	2019年半年度													少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益											小计			
	实收资本(或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润		其他		
	优先股	永续债	其他												
一、上年期末余额	1,340,122,326.00				406,947,313.73		-742,474.79		208,903,676.94		2,164,808,075.19		4,120,038,917.07	516,825,876.94	4,636,864,794.01
加：会计政策变更															
前期差错更正															
同一控制下企业合并															
其他															
二、本年期初余额	1,340,122,326.00				406,947,313.73		-742,474.79		208,903,676.94		2,164,808,075.19		4,120,038,917.07	516,825,876.94	4,636,864,794.01
三、本期增减变动金额(减少以“－”号填列)							1,728,425.12				-109,484,683.46		-107,756,258.34	-38,365,241.28	-146,121,499.62
(一)综合收益总额							1,728,425.12				-67,940,891.38		-66,212,466.26	-4,628,900.72	-70,841,366.98
(二)所有者投入和减少资本														-33,736,340.56	-33,736,340.56
1.所有者投入的普通股														-15,399,920.00	-15,399,920.00
2.其他权益工具持有者投入资本															
3.股份支付计入所有者权益的金额															
4.其他														-18,336,420.56	-18,336,420.56
(三)利润分配														-41,543,792.08	-41,543,792.08
1.提取盈余公积															
2.提取一般风险准备															
3.对所有者(或股东)的分配														-41,543,792.08	-41,543,792.08
4.其他															
(四)所有者权益内															

2019 年半年度报告

4. 其他				145,419.40						145,419.40	49,673,372.77	49,818,792.17
(三) 利润分配									-20,101,838.58	-20,101,838.58		-20,101,838.58
1. 提取盈余公积												
2. 提取一般风险准备												
3. 对所有者(或股东)的分配									-20,101,838.58	-20,101,838.58		-20,101,838.58
4. 其他												
(四) 所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本(或股本)												
2. 盈余公积转增资本(或股本)												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他												
(五) 专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
(六) 其他												
四、本期期末余额	1,340,122,326.00			407,072,260.76	301,865.59	180,558,224.40	1,897,999,242.09		3,826,053,918.84	655,179,586.54	4,481,233,505.38	

法定代表人：俞建午 主管会计工作负责人：陈振宁及会计机构负责人：崔大川

母公司所有者权益变动表

2019 年 1—6 月

单位：元币种：人民币

项目	2019 年半年度										
	实收资本(或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	1,340,122,326.00				3,551,209,003.75				53,854,566.82	178,667,926.77	5,123,853,823.34
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				53,854,566.82	178,667,926.77	5,123,853,823.34
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)										-42,844,967.60	-42,844,967.60
(一) 综合收益总额										-1,301,175.52	-1,301,175.52
(二) 所有者投入和减少资本											

2019 年半年度报告

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									-41,543,792.08	-41,543,792.08	
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者(或股东)的分配									-41,543,792.08	-41,543,792.08	
3. 其他											
(四) 所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本(或股本)											
2. 盈余公积转增资本(或股本)											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益											
6. 其他											
(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他											
四、本期期末余额	1,340,122,326.00				3,551,209,003.75				53,854,566.82	135,822,959.17	5,081,008,855.74

项目	2018 年半年度										
	实收资本(或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	1,340,122,326.00				3,551,209,003.75				53,854,566.82	210,432,342.13	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				53,854,566.82	210,432,342.13	5,155,618,238.70
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）										-25,421,982.82	-25,421,982.82
(一) 综合收益总额										-5,320,144.24	-5,320,144.24
(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											

2019 年半年度报告

(三) 利润分配										-20,101,838.58	-20,101,838.58
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者(或股东)的分配										-20,101,838.58	-20,101,838.58
3. 其他											
(四) 所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本(或股本)											
2. 盈余公积转增资本(或股本)											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益											
6. 其他											
(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他											
四、本期期末余额	1,340,122,326.00				3,551,209,003.75				53,854,566.82	185,010,359.31	5,130,196,255.88

法定代表人：俞建午

主管会计工作负责人：陈振宁及会计机构负责人：崔大川

三、公司基本情况

1. 公司概况

适用 不适用

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

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

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

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

2. 合并财务报表范围

适用 不适用

本公司将杭州宋都房地产集团有限公司等 137 家子公司纳入本期合并财务报表范围，情况详见本财务报表附注合并范围的变更和在其他主体中的权益之说明。

四、财务报表的编制基础

1. 编制基础

本公司财务报表以持续经营为编制基础。

2. 持续经营

适用 不适用

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

五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

适用 不适用

1. 遵循企业会计准则的声明

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

2. 会计期间

本公司会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

3. 营业周期

适用 不适用

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

4. 记账本位币

本公司的记账本位币为人民币。

5. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

适用 不适用

(1) 同一控制下企业合并的会计处理方法

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

(2) 非同一控制下企业合并的会计处理方法

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

6. 合并财务报表的编制方法

适用 不适用

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

7. 合营安排分类及共同经营会计处理方法

适用 不适用

(1) 合营安排分为共同经营和合营企业。

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

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

8. 现金及现金等价物的确定标准

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

9. 外币业务和外币报表折算

√适用 □不适用

(1) 外币业务折算

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

(2) 外币财务报表折算

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

10. 金融工具

√适用 □不适用

金融工具，是指形成一方的金融资产并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。当本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。

(1) 金融资产的分类、确认和计量

本公司根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产划分为：以摊余成本计量的金融资产；以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，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，相关交易费用计入初始确认金额。因销售产品或提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收账款或应收票据，本公司按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。

金融资产的后续计量取决于其分类：

1) 以摊余成本计量的金融资产

金融资产同时符合下列条件的，分类为以摊余成本计量的金融资产：管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。此类金融资产采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其终止确认、摊销或减值产生的利得或损失，均计入当期损益。

2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

金融资产同时符合下列条件的，分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产：本公司管理该金融资产的业务模式是既以收取合同现金流量为目标又以出售金融资产为目标；该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。此类金融资产按照公允价值计量且其变动计入其他综合收益，但减值损失或利得、汇兑损益和按照实际利率法计算的利息收入计入当期损益。当该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失将从其他综合收益转入留存收益，不计入当期损益。

3) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

本公司将上述以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产之外的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。对于此类金融资产，本公司采用公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。此类金融资产列报为交易性金融资产，自资产负债表日起超过一年到期且预期持有超过一年的列报为其他非流动金融资产。权益工具对于没有控制、共同控制和重大影响的权益工具投资按照公允价值计量且其变动计入当期损益，列示为交易性金融资产；自资产负债表日起预期持有超过一年的，列示为其他非流动金融资产。在初始确认时，本公司不存在为了消除或显著减少会计错配，将部分金融资产指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产的情形。

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。

(2) 金融负债的分类、确认和计量

金融负债于初始确认时划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关交易费用直接计入当期损益，其他金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。

1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和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。

交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具），按照公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，公允价值变动计入当期损益。

被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，该负债由本公司自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益，且终止确认该负债时，计入其他综合收益的自身信用风险变动引起的其公允价值累计变动额转入留存收益。其余公允价值变动计入当期损益。若按上述方式对该等金融负债的自身信用风险变动的影响进行处理会造成或扩大损益中的会计错配的，本公司将该金融负债的全部利得或损失（包括企业自身信用风险变动的影响金额）计入当期损益。

2) 其他金融负债

除金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债、财务担保合同外的其他金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

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。终止确认部分的账面价值与支付的对价之间的差额，计入当期损益。

(3) 金融资产转移的确认依据和计量方法

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

本公司以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资、租赁应收款及财务担保合同等进行减值处理并确认损失准备。

1) 减值准备的确认方法

本公司以预期信用损失为基础，信用损失，是指本公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。其中，对于本公司购买或源生的已发生信用减值的金融资产，应按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

本公司在每个资产负债表日评估金融资产的信用风险自初始确认后是否已经显著增加，如果信用风险自初始确认后已显著增加，本公司按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备；如果信用风险自初始确认后未显著增加，本公司按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量损失准备。本公司在评估预期信用损失时，考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。

2) 信用风险自初始确认后是否显著增加的判断标准

如果某项金融资产在资产负债表日确定的预计存续期内的违约概率显著高于在初始确认时确定的预计存续期内的违约概率，则表明该项金融资产的信用风险显著增加。除特殊情况外，本公司采用未来 12 个月内发生的违约风险的变化作为整个存续期内发生违约风险变化的合理估计，来确定自初始确认后信用风险是否显著增加。

本公司在评估信用风险是否显著增加时会考虑如下因素：①信用风险变化所导致的内部价格指标是否发生显著变化；②预期将导致债务人履行其偿债义务的能力是否发生显著变化的业务、财务或经济状况的不利变化③；债务人经营成果实际或预期是否发生显著变化；④债务人所处的监管、经济或技术环境是否发生显著不利变化；⑤作为债务抵押的担保物价值或第三方提供的担保或信用增级质量是否发生显著变化，这些变化预期将降低债务人按合同规定期限还款的经济动机或者影响违约概率；⑥预期将降低债务人按合同约定期限还款的经济动机是否发生显著变化；⑦借款合同的预期变更，包括预计违反合同的行为是否可能导致的合同义务的免除或修订、给予免息期、利率跳升、要求追加抵押品或担保或者对金融工具的合同框架做出其他变更；⑧债务人预期表现和还款行为是否发生显著变化；其他表明金融资产已发生信用风险显著变化的情况。

3) 已发生信用减值金融资产的定义

当本公司预期对金融资产未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。金融资产已发生信用减值的客观证据包括：①发行方或债务人发生重大财务困难；②债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；③债权人出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；④债务人很可能破产或进行其他财务重组；⑤发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失；⑥以大幅折扣购买或源生一项金融资产，该折扣反映了发生信用损失的事实。

4) 简化处理方法选择

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，假设其信用风险自初始确认后并未显著增加，按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备。

对于应收款项，无论是否存在重大融资成分，均按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。其中，应收款项包括应收票据、应收账款、应收款项融资、其他应收款以及长期应收款等。

5) 以组合为基础评估预期信用风险的组合方法

对信用风险显著不同的金融资产单独评价信用风险，如：应收合并范围内公司及合营联营方款项；应收政府机关、金融机构保证金；应收代业主缴存的物业维修基金；已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收款项等。

当单项金融资产无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，依据信用风险特征将应收款项划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失。

应收款项预期信用风险确认方法：

① 按信用风险特征组合-账龄组合

应收款项信用风险特征组合的账龄与整个存续期预期信用损失率对照表

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

② 单项计提坏账准备的应收款项

单项计提坏账准备的理由	预期信用损失风险与以账龄组合为信用风险特征的应收款项的预期信用损失风险存在显著差异。
坏账准备的计提方法	单独进行减值测试，参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失，并根据期未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

其中，单项金额占应收款项账面余额 10%以上的款项作为单项金额重大并单独计提坏账准备应收款项；单项金额占应收款项账面余额 10%以下（含）的款项作为单项金额不重大并单独计提坏账准备应收款项。

6) 金融资产减值的会计处理方法

期末，计算各类金融资产的预计信用损失，如果该预计信用损失大于其当期减值准备的账面金额，将其差额确认为减值损失；如果小于当期减值准备的账面金额，则将差额确认为减值利得。对于持有的以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具，本公司在将减值损失或利得计入当期损益的同时调整其他综合收益。

11. 应收票据

应收票据的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

12. 应收账款

应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

2019 年 1 月 1 日起应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本章节附注 10. 金融工具。

13. 应收款项融资

适用 不适用

14. 其他应收款

其他应收款预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

2019 年 1 月 1 日起应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本章节附注 10. 金融工具。

15. 存货

适用 不适用

(1) 存货的分类

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

(2) 发出存货的计价方法

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

- 2) 项目开发时，开发用土地按开发产品可售面积计算分摊计入项目的开发成本。
- 3) 发出开发产品按建筑面积平均法核算。
- 4) 意图出售而暂时出租的开发产品和周转房按公司同类固定资产的预计使用年限分期平均摊销。
- 5) 如果公共配套设施早于有关开发产品完工的，在公共配套设施完工决算后，按有关开发项目的建筑面积分配计入有关开发项目的开发成本；如果公共配套设施晚于有关开发产品完工的，则先由有关开发产品预提公共配套设施费，待公共配套设施完工决算后再按实际发生数与预提数之间的差额调整有关开发产品成本。

(3) 存货可变现净值的确定依据

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

(4) 存货的盘存制度

存货的盘存制度为永续盘存制。

(5) 低值易耗品的摊销方法

按照一次转销法进行摊销。

16. 合同资产

(1). 合同资产的确认方法及标准

适用 不适用

(2). 合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

17. 持有待售资产

适用 不适用

18. 债权投资

债权投资预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

19. 其他债权投资

其他债权投资预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

20. 长期应收款

长期应收款预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

21. 长期股权投资

适用 不适用

(1) 共同控制、重要影响的判断

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。

22. 投资性房地产

(1). 如果采用成本计量模式的

折旧或摊销方法

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

23. 固定资产

(1). 确认条件

适用 不适用

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

(2). 折旧方法

适用 不适用

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

(3). 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

适用 不适用

24. 在建工程

适用 不适用

25. 借款费用

适用 不适用

(1) 借款费用资本化的确认原则

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

(2) 借款费用资本化期间

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

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

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

(3) 借款费用资本化率以及资本化金额

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用（包括按照实际利率法确定的折价或溢价的摊销），减去将尚未动用的借款资金存入银行取

得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，确定应予资本化的利息金额；为购建或者生产符合资本化条件的资产占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款的资产支出加权平均数乘以占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。

26. 生物资产

适用 不适用

27. 油气资产

适用 不适用

28. 使用权资产

适用 不适用

29. 无形资产

(1). 计价方法、使用寿命、减值测试

适用 不适用

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。

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

项目	摊销年限(年)
软件使用权	5

(2). 内部研究开发支出会计政策

适用 不适用

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

30. 长期资产减值

适用 不适用

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

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

31. 长期待摊费用

适用 不适用

长期待摊费用核算已经支出，摊销期限在1年以上（不含1年）的各项费用。长期待摊费用

按实际发生额入账，在受益期或规定的期限内分期平均摊销。如果长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

32. 合同负债

合同负债的确认方法

适用 不适用

33. 职工薪酬

(1)、短期薪酬的会计处理方法

适用 不适用

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

(2)、离职后福利的会计处理方法

适用 不适用

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。

(3)、辞退福利的会计处理方法

适用 不适用

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

(4)、其他长期职工福利的会计处理方法

适用 不适用

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

34. 预计负债

□适用 √不适用

35. 租赁负债

□适用 √不适用

36. 股份支付

√适用 □不适用

(1) 股份支付的种类

包括以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

(2) 实施、修改、终止股份支付计划的相关会计处理

1) 以权益结算的股份支付

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

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

2) 以现金结算的股份支付

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

3) 修改、终止股份支付计划

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

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

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

37. 优先股、永续债等其他金融工具

√适用 □不适用

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。

38. 收入

(1). 收入确认和计量所采用的会计政策

适用 不适用

1) 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。

(2). 同类业务采用不同经营模式导致收入确认会计政策存在差异的情况

适用 不适用

39. 收入

适用 不适用

详见本章节附注 38. 收入。

40. 合同成本

适用 不适用

41. 政府补助

√适用 □不适用

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

(2) 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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

(3) 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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

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

(5) 政策性优惠贷款贴息的会计处理方法

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

2) 财政将贴息资金直接拨付给公司的，将对应的贴息冲减相关借款费用。

42. 递延所得税资产/递延所得税负债

√适用 □不适用

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

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

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

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

43. 租赁**(1). 经营租赁的会计处理方法**

√适用 □不适用

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

√适用 □不适用

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。

44. 其他重要的会计政策和会计估计

√适用 □不适用

(1) 维修基金核算方法

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

(2) 质量保证金核算方法

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

(3) 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。

45. 重要会计政策和会计估计的变更

(1). 重要会计政策变更

√适用 □不适用

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注(受重要影响的报表项目名称和金额)
1、执行《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》、《企业会计准则第 24 号——套期会计》和《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》（2017 年修订）（以下简称“新金融工具准则”）	经本公司第十届董事会第二次会议于 2019 年 4 月 29 日批准；	期初可供出售金融资产减少 9,572,085.00 元，期初其他非流动金融资产增加 9,572,085.00 元。
2、根据财政部 2019 年 4 月 30 日发布的《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2019]6 号）要求，本公司对财务报表格式进行修订	经本公司第十届董事会第五次会议于 2019 年 8 月 28 日批准；	详见如下其他说明。

<p>3、执行《企业会计准则第7号——非货币性资产交换》（2019修订），财政部于2019年5月9日发布了《企业会计准则第7号——非货币性资产交换》（2019修订）（财会〔2019〕8号），修订后的准则自2019年6月10日起施行，对2019年1月1日至本准则施行日之间发生的非货币性资产交换，应根据本准则进行调整。对2019年1月1日之前发生的非货币性资产交换，不需要按照本准则的规定进行追溯调整</p>	<p>经本公司第十届董事会第五次会议于2019年8月28日批准；</p>	<p>本公司执行上述准则在本报告期内无重大影响。</p>
<p>4、执行《企业会计准则第12号——债务重组》（2019修订），财政部于2019年5月16日发布了《企业会计准则第12号——债务重组》（2019修订）（财会〔2019〕9号），修订后的准则自2019年6月17日起施行，对2019年1月1日至本准则施行日之间发生的债务重组，应根据本准则进行调整。对2019年1月1日之前发生的债务重组，不需要按照本准则的规定进行追溯调整</p>	<p>经本公司第十届董事会第五次会议于2019年8月28日批准；</p>	<p>本公司执行上述准则在本报告期内无重大影响。</p>

其他说明：

财政部于2019年4月30日发布了《关于修订印发2019年度一般企业财务报表格式的通知》（财会【2019】6号），对企业财务报表格式进行调整。

本公司根据财会[2019]6号规定的财务报表格式编制2019年中期财务报表，并采用追溯调整法变更了相关财务报表列报。相关列报调整影响如下：

2018年12月31日受影响的合并资产负债表和母公司资产负债表项目：

单位：元 币种：人民币

受影响科目	合并资产负债表		母公司资产负债表	
	调整前	调整后	调整前	调整后
应收票据及应收账款	20,128,553.13		4,414,576.31	
应收票据				
应收账款		20,128,553.13		4,414,576.31
应付票据及应付账款	1,456,526,178.88		3,722,441.53	
应付票据		99,998,546.57		
应付账款		1,356,527,632.31		3,722,441.53

(2). 重要会计估计变更

适用 不适用

(3). 首次执行新金融工具准则、新收入准则、新租赁准则调整首次执行当年年初财务报表相关项目情况

√适用 □不适用

合并资产负债表

单位:元币种:人民币

项目	2018年12月31日	2019年1月1日	调整数
流动资产:			
货币资金	3,685,636,752.14	3,685,636,752.14	
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	20,128,553.13	20,128,553.13	
应收款项融资			
预付款项	12,552,496.63	12,552,496.63	
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	2,295,886,823.57	2,295,886,823.57	
其中: 应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	14,504,027,962.16	14,504,027,962.16	
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	645,359,499.88	645,359,499.88	
流动资产合计	21,163,592,087.51	21,163,592,087.51	
非流动资产:			
发放贷款和垫款			
债权投资			
可供出售金融资产	9,572,085.00		-9,572,085.00
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	2,457,410,871.06	2,457,410,871.06	
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产		9,572,085.00	9,572,085.00

投资性房地产	23,521,156.73	23,521,156.73	
固定资产	59,935,855.92	59,935,855.92	
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	310,672.47	310,672.47	
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	9,579,050.55	9,579,050.55	
递延所得税资产	319,836,439.51	319,836,439.51	
其他非流动资产	1,275,048.00	1,275,048.00	
非流动资产合计	2,881,441,179.24	2,881,441,179.24	
资产总计	24,045,033,266.75	24,045,033,266.75	
流动负债：			
短期借款	300,000,000.00	300,000,000.00	
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	99,998,546.57	99,998,546.57	
应付账款	1,356,527,632.31	1,356,527,632.31	
预收款项	9,597,882,956.53	9,597,882,956.53	
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	35,014,277.12	35,014,277.12	
应交税费	357,189,914.09	357,189,914.09	
其他应付款	2,765,734,903.07	2,765,734,903.07	
其中：应付利息	23,172,033.79	23,172,033.79	
应付股利			
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
合同负债			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	1,114,000,000.00	1,114,000,000.00	
其他流动负债	952,478,668.17	952,478,668.17	
流动负债合计	16,578,826,897.86	16,578,826,897.86	

非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款	2,701,880,000.00	2,701,880,000.00	
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款	127,461,574.88	127,461,574.88	
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	2,829,341,574.88	
负债合计	19,408,168,472.74	19,408,168,472.74	
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	1,340,122,326.00	1,340,122,326.00	
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	406,947,313.73	406,947,313.73	
减：库存股			
其他综合收益	-742,474.79	-742,474.79	
专项储备			
盈余公积	208,903,676.94	208,903,676.94	
一般风险准备			
未分配利润	2,164,808,075.19	2,164,808,075.19	
归属于母公司所有者 权益（或股东权益）合计	4,120,038,917.07	4,120,038,917.07	
少数股东权益	516,825,876.94	516,825,876.94	
所有者权益（或股东 权益）合计	4,636,864,794.01	4,636,864,794.01	
负债和所有者权 益（或股东权益）总计	24,045,033,266.75	24,045,033,266.75	

各项目调整情况的说明：

适用 不适用

财政部于2017年颁布了修订后的《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》、《企业会计准则第37号——金融工具列报》，根据相关规定，本公司于2019年1月1日首次执行新金融准则，已根据新准则和通知编制2019年财务报表。同时根据新金融工具准则的相关规定，本公司对于首次执行该准则产生的累积影响数调整2019年年初财务报表相关项目，具体包括：（1）将可供出售金融资产-可供出售权益工具（公允价值计量部分），按以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产重新计量，列报于其他权益工具投资科目；（2）可供出售金融资产-可供出售权益工具（成本法计量部分），按以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产重新

计量，列报于其他非流动金融资产科目；（3）减值准备计提方法由“已发生损失模型”改为“预期损失模型”，本公司原有的坏账准备计提方法是按照信用风险特征组合、单项认定等方法，也是依据对应收款项未来预期可回收情况进行损失预计，故本期首次执行新金融工具准则不再追溯调整前期比较数据。

母公司资产负债表

单位：元币种：人民币

项目	2018年12月31日	2019年1月1日	调整数
流动资产：			
货币资金	416,396.30	416,396.30	
交易性金融资产			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	4,414,576.31	4,414,576.31	
应收款项融资			
预付款项	1,301.20	1,301.20	
其他应收款	413,325,284.70	413,325,284.70	
其中：应收利息			
应收股利			
存货	293,734.48	293,734.48	
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	352,275.37	352,275.37	
流动资产合计	418,803,568.36	418,803,568.36	
非流动资产：			
债权投资			
可供出售金融资产			
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	5,014,137,063.09	5,014,137,063.09	
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产	162.39	162.39	
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			

使用权资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计	5,014,137,225.48	5,014,137,225.48	
资产总计	5,432,940,793.84	5,432,940,793.84	
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	3,722,441.53	3,722,441.53	
预收款项			
合同负债			
应付职工薪酬	1,204,357.74	1,204,357.74	
应交税费	33,617.03	33,617.03	
其他应付款	304,126,554.20	304,126,554.20	
其中：应付利息			
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计	309,086,970.50	309,086,970.50	
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计			

负债合计	309,086,970.50	309,086,970.50	
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	1,340,122,326.00	1,340,122,326.00	
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	3,551,209,003.75	3,551,209,003.75	
减：库存股			
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	178,667,926.77	
所有者权益（或股东权益）合计	5,123,853,823.34	5,123,853,823.34	
负债和所有者权益（或股东权益）总计	5,432,940,793.84	5,432,940,793.84	

各项目调整情况的说明：

适用 不适用

(4). 首次执行新金融工具准则、新租赁准则追溯调整前期比较数据的说明

适用 不适用

财政部于 2017 年颁布了修订后的《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》、《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》，根据相关规定，本公司于 2019 年 1 月 1 日首次执行新金融准则，已根据新准则和通知编制 2019 年财务报表。同时根据新金融工具准则的相关规定，本公司对于首次执行该准则产生的累积影响数调整 2019 年年初财务报表相关项目，具体包括：（1）将可供出售金融资产-可供出售权益工具（公允价值计量部分），按以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产重新计量，列报于其他权益工具投资科目；（2）可供出售金融资产-可供出售权益工具（成本法计量部分），按以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产重新计量，列报于其他非流动金融资产科目；（3）减值准备计提方法由“已发生损失模型”改为“预期损失模型”，本公司原有的坏账准备计提方法是按照信用风险特征组合、单项认定等方法，也是依据对应收款项未来预期可回收情况进行损失预计，故本期首次执行新金融工具准则不再追溯调整前期比较数据。

46. 其他

适用 不适用

六、税项

1. 主要税种及税率

主要税种及税率情况

适用 不适用

税种	计税依据	税率
增值税	销售货物或提供应税劳务	3%、5%、6%、9%、10%、11%、13%、16%、17%[注]

城市维护建设税	应缴流转税税额	7%、5%
企业所得税	应纳税所得额	25%、16.5%
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%
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%

[注]根据国家税务总局财税〔2018〕32号文，自2018年5月1日起，纳税人发生增值税应税销售行为或者进口货物，增值税税率由17%、11%和6%分别调整为16%、10%和6%。

根据财政部、税务总局、海关总署公告2019年第39号，自2019年4月1日起，纳税人发生增值税应税销售行为或者进口货物，增值税税率由16%、10%和6%分别调整为13%、9%和6%。

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

适用 不适用

纳税主体名称	所得税税率(%)
大宋生物技术有限公司	16.5
宋都集团发展有限公司	16.5

本公司设立于香港地区的子公司适用 16.5%所得税税率。

2. 税收优惠

适用 不适用

3. 其他

适用 不适用

七、合并财务报表项目注释

1、货币资金

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
库存现金	144,619.79	78,808.80
银行存款	1,759,881,244.77	836,104,433.87
其他货币资金	3,661,294,979.97	2,849,453,509.47
合计	5,421,320,844.53	3,685,636,752.14

其中：存放在境外的款项总额	641,397.36	12,045,358.60
---------------	------------	---------------

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 13,159,484.06 元、贷款保证金 161,680,000.00 元以及为宋都控股银行借款提供质押担保的定期存单 3,482,000,000.00 元；货币资金期初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。

2、交易性金融资产

适用 不适用

3、衍生金融资产

适用 不适用

4、应收票据

(1). 应收票据分类列示

适用 不适用

(2). 期末公司已质押的应收票据

适用 不适用

(3). 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

适用 不适用

(4). 期末公司因出票人未履约而将其转应收账款的票据

适用 不适用

(5). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

(6). 坏账准备的情况

适用 不适用

(7). 本期实际核销的应收票据情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

5、应收账款

(1). 按账龄披露

适用 不适用

单位：元币种：人民币

账龄	期末余额
1 年以内	
其中：1 年以内分项	
1 年以内	37,453,439.21
1 年以内小计	37,453,439.21
1 至 2 年	26,000.00
合计	37,479,439.21

(2). 按坏账计提方法分类披露

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备										
其中：										
按组合计提坏账准备										
其中：										
按信用风险特征组合计提坏账准备	37,479,439.21	100.00	1,875,271.96	5.00	35,604,167.25	21,192,431.17	100.00	1,063,878.04	5.02	20,128,553.13
合计	37,479,439.21	/	1,875,271.96	/	35,604,167.25	21,192,431.17	/	1,063,878.04	/	20,128,553.13

按单项计提坏账准备：

□适用 √不适用

按组合计提坏账准备：

√适用 □不适用

组合计提项目：按信用风险特征组合计提坏账准备

单位：元币种：人民币

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	37,453,439.21	1,872,671.96	5.00
1-2 年	26,000.00	2,600.00	10.00
合计	37,479,439.21	1,875,271.96	5.00

按组合计提坏账的确认标准及说明：

□适用 √不适用

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备，请参照其他应收款披露：

适用 不适用

(3). 坏账准备的情况

适用 不适用

单位：元币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
按信用风险特征组合计提坏账准备	1,063,878.04	910,164.09	98,770.17		1,875,271.96
合计	1,063,878.04	910,164.09	98,770.17		1,875,271.96

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

(4). 本期实际核销的应收账款情况

适用 不适用

(5). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

适用 不适用

单位名称	账面余额	占应收账款余额的比例(%)	坏账准备
港德电子有限公司	27,651,172.78	73.78	1,382,558.64
南宁市西乡塘区人民政府	9,490,107.49	25.32	474,505.37
董春风	144,497.66	0.39	7,224.88
舟山荣都置业有限公司	42,397.00	0.11	2,119.85
钱佳玲	29,496.78	0.08	1,474.84
小计	37,357,671.71	99.68	1,867,883.59

(6). 因金融资产转移而终止确认的应收账款

适用 不适用

(7). 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

6、 应收款项融资

□适用 √不适用

7、 预付款项**(1). 预付款项按账龄列示**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	35,407,987.37	91.60	10,158,677.72	80.93
1 至 2 年	2,445,173.00	6.33	193,540.73	1.54
2 至 3 年	267,707.65	0.69	33,360.12	0.27
3 年以上	532,476.04	1.38	2,166,918.06	17.26
合计	38,653,344.06	100.00	12,552,496.63	100.00

账龄超过 1 年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明：
无

(2). 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

单位名称	账面余额	占预付款项余额的比例 (%)
杭州富阳水务有限公司	8,276,950.40	21.41
浙江省建工集团有限责任公司	7,000,000.00	18.11
国网江苏省电力公司溧阳市供电公司	6,831,600.00	17.67
浙江大有实业有限公司	2,717,081.00	7.03
浙江泰和智谷科技有限公司	1,843,673.64	4.77
小计	26,669,305.04	68.99

其他说明

□适用 √不适用

8、 其他应收款**项目列示**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	2,785,642,923.71	2,295,886,823.57
合计	2,785,642,923.71	2,295,886,823.57

其他说明：

适用 不适用

应收利息

(1). 应收利息分类

适用 不适用

(2). 重要逾期利息

适用 不适用

(3). 坏账准备计提情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

应收股利

(1). 应收股利

适用 不适用

(2). 重要的账龄超过 1 年的应收股利

适用 不适用

(3). 坏账准备计提情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

其他应收款

(1). 按账龄披露

适用 不适用

单位：元币种：人民币

账龄	期末余额
1 年以内	
其中：1 年以内分项	
1 年以内	2,065,766,070.61
1 年以内小计	2,065,766,070.61
1 至 2 年	723,013,467.25
2 至 3 年	20,682,231.27
3 年以上	90,056,057.42
合计	2,899,517,826.55

(2). 按款项性质分类情况

适用 不适用

单位：元币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
------	--------	--------

合作项目配套开发资金	2,368,973,156.04	1,607,697,074.13
押金保证金	235,478,967.72	296,323,805.57
银行理财产品		250,000,000.00
应收暂付款	142,962,422.92	163,734,601.39
往来款	135,391,492.99	70,477,262.47
林地使用权转让款	15,000,000.00	15,000,000.00
备用金	814,472.56	497,303.81
其他(社保等)	897,314.32	1,147,818.15
合计	2,899,517,826.55	2,404,877,865.52

(3). 坏账准备计提情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2019年1月1日余额		55,529,137.88	53,461,904.07	108,991,041.95
2019年1月1日余额在本期		55,529,137.88	53,461,904.07	108,991,041.95
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提		7,360,179.25		7,360,179.25
本期转回		2,421,307.07		2,421,307.07
本期转销				
本期核销		55,511.30		55,511.30
其他变动		500.00		500.00
2019年6月30日余额		60,412,998.77	53,461,904.07	113,874,902.84

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：

□适用 √不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

□适用 √不适用

(4). 坏账准备的情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
按信用风险特征组合计提坏	55,529,137.88	7,360,679.25	2,421,307.07	55,511.30	60,412,998.77

账备					
单项金额不重大但单独计提坏账准备	53,461,904.07				53,461,904.07
合计	108,991,041.95	7,360,679.25	2,421,307.07	55,511.30	113,874,902.84

注：本期计提中包含非同一控制合并杭州锦昊房地产开发有限公司的坏账准备转入 500.00 元。

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

适用 不适用

(5). 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	核销金额
实际核销的其他应收款	111,022.59

其中重要的其他应收款核销情况：

适用 不适用

其他应收款核销说明：

适用 不适用

(6). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

适用 不适用

单位：元币种：人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
杭州禹泰贸易有限公司	合作项目配套开发资金	1,175,431,700.00	1 年以内	40.54	
绿地控股集团杭州双塔置业有限公司	合作项目配套开发资金	66,436,539.13	1 年以内	2.29	
	合作项目配套开发资金	388,947,897.44	1-2 年	13.41	
杭州江悦郡置业有限公司	合作项目配套开发资金	210,760,273.99	1 年以内	7.27	
	合作项目配套开发资金	69,123,252.03	1-2 年	2.38	
舟山恺融房地产开发有限公司	合作项目配套开发资金	175,887,793.10	1 年以内	6.07	
德清德瑞置业有限公司	合作项目配套开发资金	76,241,972.60	1 年以内	2.63	
	合作项目配套开发资金	33,257,589.04	1-2 年	1.15	
合计	/	2,196,087,017.33	/	75.74	

(7). 涉及政府补助的应收款项

适用 不适用

(8). 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

适用 不适用

(9). 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债的金额

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

9、存货

(1). 存货分类

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	2,610,594.92		2,610,594.92	2,715,140.22		2,715,140.22
开发成本	17,573,423,040.30		17,573,423,040.30	11,881,692,247.60		11,881,692,247.60
开发产品	1,996,881,932.89		1,996,881,932.89	2,238,941,137.30		2,238,941,137.30
出租开发产品	387,665,150.79		387,665,150.79	380,679,437.04		380,679,437.04
合计	19,960,580,718.90		19,960,580,718.90	14,504,027,962.16		14,504,027,962.16

(2). 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

□适用 √不适用

(3). 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明

□适用 √不适用

(4). 合同履约成本本期摊销金额的说明

□适用 √不适用

(5). 期末建造合同形成的已完工未结算资产情况

□适用 √不适用

其他说明：

√适用 □不适用

1) 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 805,632,681.18 元。

2) 其他说明

①期末，已有账面价值 13,027,796,148.99 元的存货用于担保。

②存货——开发成本

单位：元币种：人民币

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
杭州时间名座	2017.02	2019.12	6.80 亿元	333,292,850.39	471,581,570.89
杭州新宸悦府	2017.04	2019.06	8.00 亿元	703,091,415.68	751,489,300.17
南宁春江海岸	2018.09	2021.01	2.50 亿元	197,115,828.68	208,021,789.19
舟山柏悦府	2017.07	2020.09	15.11 亿元	1,004,353,581.74	1,036,381,518.45
富阳江宸府	2017.07	2019.11	28.00 亿元	1,989,462,976.25	2,117,072,464.56
溧阳悦宸府	2017.11	2019.10	15.33 亿元	1,108,166,626.59	1,146,112,490.64
富阳麓宸府	2018.03	2020.04	18.25 亿元	1,116,266,951.52	1,204,255,675.51
杭州相贤府	2018.04	2020.04	10.19 亿元	694,067,569.30	726,234,545.06
如意春江一期	2018.06	2020.12	18.00 亿元	1,046,110,878.59	1,112,610,894.15
如意春江二期	2018.06	2021.03	16.00 亿元	454,373,028.65	975,681,652.344
奉化江宸府	2018.07	2020.10	24.00 亿元	1,486,515,780.80	1,596,977,453.17
巢湖江宸府	2018.07	2021.03	27.42 亿元	1,528,910,033.52	1,597,855,322.60
临安如意溪湖	2019.01	2021.04	12.08 亿元	214,907,808.44	896,345,169.00
巢湖如意长江	2019.02	2021.10	15.60 亿元	2,398,860.10	856,729,230.20
奉化学林新天地	2019.05	2021.10	8.20 亿元		132,472,395.00
南京板桥十一期地块	2019.11	2022.10	52.30 亿元		438,000,000.00
桐庐如意云庐	2019.07	2021.10	5.00 亿		140,000,000.00
舟山柏悦溪湖	2019.08	2022.06	15.11 亿元		331,012,265.00
富阳新视界公寓	2018.09	2022.06	27.46 亿元		1,831,848,503.94
其他				2,658,057.35	2,740,800.43
小计				11,881,692,247.60	17,573,423,040.30

③ 存货——开发产品

单位：元币种：人民币

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	187,848,959.77		22,107,326.47	165,741,633.30
舟山蓝郡国际二期	2018.12	481,391,836.85	-6,133,333.33	70,202,763.93	405,055,739.59
合肥印象西湖花园	2014.06	632,180,169.41	-1,274,027.22	28,446,905.82	602,459,236.37
杭州阳光国际	2014.09	564,629,764.06	-56,359.75	11,183,658.95	553,389,745.36
桐庐东门新天地	2015.08	116,881,980.69			116,881,980.69
淘天地商务大厦	2016.05	70,244,284.39		20,982,131.69	49,262,152.70
南宁春江花月	2017.12	79,190,459.38		12,264,998.91	66,925,460.47
杭州东郡之星	2018.10	34,461,612.93	20,155.73	24,576,734.72	9,905,033.94
杭州丽郡国际	2018.07	15,730,553.79	-1,347,727.13	9,444,470.88	4,938,355.78
杭州晨光国际	2013.12	11,001,534.79		6,533,307.88	4,468,226.91
香悦郡国际公寓	2016.11	4,450,682.69		153,471.62	4,297,211.07
南京南郡国际一期	2015.10	4,179,060.54	-121,125.24	3,313,726.82	744,208.48

南京南郡国际二期	2016.06	284,391.76		226,231.92	58,159.84
其他		36,465,846.25	-21,722,179.64	1,988,878.22	12,754,788.39
小计		2,238,941,137.30	-30,634,596.58	211,424,607.83	1,996,881,932.89

④ 存货——出租开发产品

单位：元币种：人民币

项目名称	期初数	本期增加	本期减少	期末数
阳光国际	104,435,342.18		3,229,959.04	101,205,383.14
绍兴金柯商汇	251,592,564.60		8,818,555.74	242,774,008.86
合肥西湖花苑		20,392,653.18	509,816.33	19,882,836.85
其他	24,651,530.26		848,608.32	23,802,921.94
小计	380,679,437.04	20,392,653.18	13,406,939.43	387,665,150.79

10、合同资产

(1). 合同资产情况

□适用 √不适用

(2). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

□适用 √不适用

(3). 本期合同资产计提减值准备情况

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

11、持有待售资产

□适用 √不适用

12、一年内到期的非流动资产

□适用 √不适用

13、其他流动资产

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
合同取得成本		
应收退货成本		
增值税	579,840,162.22	329,154,491.85
土地增值税	280,858,818.91	181,702,839.30
企业所得税	245,974,655.24	107,802,563.54
营业税	487,333.62	525,113.22

其他税费	43,141,397.78	26,174,491.97
合计	1,150,302,367.77	645,359,499.88

其他说明：

无

14、 债权投资

(1). 债权投资情况

适用 不适用

(2). 期末重要的债权投资

适用 不适用

(3). 减值准备计提情况

适用 不适用

15、 其他债权投资

(1). 其他债权投资情况

适用 不适用

(2). 期末重要的其他债权投资

适用 不适用

(3). 减值准备计提情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

16、 长期应收款

(1) 长期应收款情况

适用 不适用

(2) 坏账准备计提情况

适用 不适用

(3) 因金融资产转移而终止确认的长期应收款

适用 不适用

(4) 转移长期应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

17、长期股权投资

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增减变动							期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备		
一、合营企业										
杭州大奇山都实业有限公司										
舟山荣都置业有限公司	980,292,112.60			-29,353,921.40						950,938,191.20
绿地控股集团杭州双塔置业有限公司	590,608,396.63			-1,619,122.98						588,989,273.65
宁波市鄞州金甲企业管理咨询有限公司	123,960,019.18			-8,563,584.72						115,396,434.46
宁波奉化和都房地产开发有限公司	6,981,379.06			-3,401,684.56						3,579,694.50
浙江锦翌投资管理有限公司	14,063,868.96			-1,565,360.38						12,498,508.58
浙江锦锐投资管理有限公司	221,821,384.88			-3,021,107.09						218,800,277.79
杭州栎诚投资管理有限公司	5,591,206.61	1,175,080.00		-587,035.63						6,179,250.98
杭州城投栎诚投资合伙企业（有限合伙）	235,464,511.41		96,715,000.00	-5,784,511.41						132,965,000.00
浙江物产宋都旅游文化有限公司	18,200,994.99			322,850.27						18,523,845.26
嘉兴栎诚投资合伙企业（有限合伙）		206,989,623.90		16,214.24						207,005,838.14
嘉兴诚璟投资合伙企业（有限合伙）		4,466,000.00		-50.07						4,465,949.93
小计	2,196,983,874.32	212,630,703.90	96,715,000.00	-53,557,313.73						2,259,342,264.49
二、联营企业										
杭州信辰置业有限公司	94,899,547.78			-129,957.98						94,769,589.80
衢州融晟置业有限公司	153,008,652.86			-3,101,815.13						149,906,837.73
杭州金溪生物技术有限公司	6,290,769.11			-111,971.81						6,178,797.30
舟山恺融房地产开发有限公司	6,228,026.99			-3,102,838.46						3,125,188.53
小计	260,426,996.74			-6,446,583.38						253,980,413.36
合计	2,457,410,871.06	212,630,703.90	96,715,000.00	-60,003,897.11						2,513,322,677.85

其他说明

期末，已有账面价值 1,912,214,274.87 的长期股权投资用于债务担保。

18、其他权益工具投资

(1). 其他权益工具投资情况

适用 不适用

(2). 非交易性权益工具投资的情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

19、其他非流动金融资产

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
可供出售权益工具	38,822,085.00	9,572,085.00
可供出售债务工具	7,500,000.00	
合计	46,322,085.00	9,572,085.00

其他说明：

其他非流动金融资产明细：

被投资单位	账面余额			
	期初数	本期增加	本期减少	期末数
晨曦曦发都宸私募股权投资基金		30,000,000.00		30,000,000.00
19 浙江债 04		7,500,000.00		7,500,000.00
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）	915,800.00			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
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	9,572,085.00	37,500,000.00	750,000.00	46,322,085.00

(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		
晨曦曦发都宸私募股权投资基金						
19 浙江债 04						
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）						
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						

20、投资性房地产

投资性房地产计量模式

(1). 采用成本计量模式的投资性房地产

单位：元币种：人民币

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、账面原值				
1. 期初余额	78,959,486.05			78,959,486.05
2. 本期增加金额				
(1) 外购				
(2) 存货\固定资产 \在建工程转入				
(3) 企业合并增加				
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4. 期末余额	78,959,486.05			78,959,486.05
二、累计折旧和累计摊销				
1. 期初余额	55,438,329.32			55,438,329.32
2. 本期增加金额	1,826,106.24			1,826,106.24
(1) 计提或摊销	1,826,106.24			1,826,106.24
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4. 期末余额	57,264,435.56			57,264,435.56
三、减值准备				
1. 期初余额				
2. 本期增加金额				
(1) 计提				
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				

4. 期末余额				
四、账面价值				
1. 期末账面价值	21,695,050.49			21,695,050.49
2. 期初账面价值	23,521,156.73			23,521,156.73

(2). 未办妥产权证书的投资性房地产情况:

□适用 √不适用

其他说明

√适用 □不适用

期末, 已有账面价值 21,695,050.49 元的房屋及建筑物用于抵押担保。

21、固定资产

项目列示

√适用 □不适用

单位: 元币种: 人民币

项目	期末余额	期初余额
固定资产	56,536,507.45	59,935,855.92
固定资产清理		
合计	56,536,507.45	59,935,855.92

其他说明:

无

固定资产

(1). 固定资产情况

√适用 □不适用

单位: 元币种: 人民币

项目	房屋及建筑物	机器设备	通用设备	运输工具	其他设备	合计
一、账面原值:						
1. 期初余额	64,899,036.27		12,152,399.71	38,408,865.29	9,601,976.86	125,062,278.13
2. 本期增加金额			471,341.72	443,412.29	101,150.51	1,015,904.52
(1) 购置			383,033.11	443,412.29	101,150.51	927,595.91
(2) 在建工程转入						
(3) 企业合并增加			88,308.61			88,308.61
3. 本期减少金额	181,695.36		401,992.00	150,000.00	14,700.00	748,387.36
(1) 处置或报废	181,695.36		401,992.00	150,000.00	14,700.00	748,387.36
4. 期末余额	64,717,340.91		12,221,749.43	38,702,277.58	9,688,427.37	125,329,795.29
二、累计折旧						

1. 期初余额	22,600,165.32	6,416,875.11	28,851,028.65	7,258,353.13	65,126,422.21
2. 本期增加金额	1,606,753.70	903,430.16	1,204,518.64	476,280.22	4,190,982.72
(1) 计提	1,606,753.70	890,186.84	1,204,518.64	476,280.22	4,177,739.40
(2) 企业合并增加		13,243.32			13,243.32
3. 本期减少金额	21,576.30	356,603.04	139,999.42	5,938.33	524,117.09
(1) 处置或报废	21,576.30	356,603.04	139,999.42	5,938.33	524,117.09
4. 期末余额	24,185,342.72	6,963,702.23	29,915,547.87	7,728,695.02	68,793,287.84
三、减值准备					
1. 期初余额					
2. 本期增加金额					
(1) 计提					
3. 本期减少金额					
(1) 处置或报废					
4. 期末余额					
四、账面价值					
1. 期末账面价值	40,531,998.19	5,258,047.20	8,786,729.71	1,959,732.35	56,536,507.45
2. 期初账面价值	42,298,870.95	5,735,524.60	9,557,836.64	2,343,623.73	59,935,855.92

(2). 暂时闲置的固定资产情况

适用 不适用

(3). 通过融资租赁租入的固定资产情况

适用 不适用

(4). 通过经营租赁租出的固定资产

适用 不适用

(5). 未办妥产权证书的固定资产情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

固定资产清理

适用 不适用

22、在建工程

项目列示

适用 不适用

其他说明：

期末，已有账面价值 32,823,884.28 元的房屋及建筑物用于债务担保。

在建工程

(1). 在建工程情况

适用 不适用

(2). 重要在建工程项目本期变动情况

适用 不适用

(3). 本期计提在建工程减值准备情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用**工程物资**适用 不适用**23、生产性生物资产**

(1). 采用成本计量模式的生产性生物资产

适用 不适用

(2). 采用公允价值计量模式的生产性生物资产

适用 不适用

其他说明

适用 不适用**24、油气资产**适用 不适用**25、使用权资产**适用 不适用**26、无形资产**

(1). 无形资产情况

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	土地使用权	专利权	非专利技术	软件使用权	合计
一、账面原值					
1. 期初余额				1,812,133.98	1,812,133.98
2. 本期增加金额					
(1) 购置					
(2) 内部研发					
(3) 企业合并增加					

3. 本期减少金额					
(1) 处置					
4. 期末余额				1,812,133.98	1,812,133.98
二、累计摊销					
1. 期初余额				1,501,461.51	1,501,461.51
2. 本期增加金额				35,539.84	35,539.84
(1) 计提				35,539.84	35,539.84
3. 本期减少金额					
(1) 处置					
4. 期末余额				1,537,001.35	1,537,001.35
三、减值准备					
1. 期初余额					
2. 本期增加金额					
(1) 计提					
3. 本期减少金额					
(1) 处置					
4. 期末余额					
四、账面价值					
1. 期末账面价值				275,132.63	275,132.63
2. 期初账面价值				310,672.47	310,672.47

本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例 0%

(2). 未办妥产权证书的土地使用权情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

27、开发支出

适用 不适用

28、商誉**(1). 商誉账面原值**

□适用 √不适用

(2). 商誉减值准备

□适用 √不适用

(3). 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

□适用 √不适用

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

□适用 √不适用

(5). 商誉减值测试的影响

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

29、长期待摊费用

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
房屋装修费	9,579,050.55	1,422,382.22	571,979.64		10,429,453.13
合计	9,579,050.55	1,422,382.22	571,979.64		10,429,453.13

其他说明：

无

30、递延所得税资产/递延所得税负债**(1). 未经抵销的递延所得税资产**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	168,391.28	42,097.82	252,391.36	63,097.84
内部交易未实现利润	40,387,202.36	10,096,800.59	24,198,278.76	6,049,569.69
可抵扣亏损	344,438,739.50	86,109,684.87	255,779,144.52	63,944,786.13
广告费及业务宣传费	72,370,751.40	18,092,687.85	46,637,275.24	11,659,318.81
预提土地增值税	970,686,125.50	242,671,531.38	952,478,668.16	238,119,667.04
合计	1,428,051,210.04	357,012,802.51	1,279,345,758.04	319,836,439.51

(2). 未经抵销的递延所得税负债

适用 不适用

(3). 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

适用 不适用

(4). 未确认递延所得税资产明细

适用 不适用

(5). 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

31、其他非流动资产

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
合同取得成本						
合同履约成本						
应收退货成本						
合同资产						
预付长期资产购置款	4,480,159.00		4,480,159.00	1,275,048.00		1,275,048.00
合计	4,480,159.00		4,480,159.00	1,275,048.00		1,275,048.00

其他说明：

无

32、短期借款

(1). 短期借款分类

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款		
抵押借款		
保证借款	14,660,000.00	
信用借款		
保证及抵押借款	180,000,000.00	
保证、抵押及质押借款	360,000,000.00	300,000,000.00
合计	554,660,000.00	300,000,000.00

短期借款分类的说明：

无

(2). 已逾期未偿还的短期借款情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

33、交易性金融负债

适用 不适用

34、衍生金融负债

适用 不适用

35、应付票据

适用 不适用

单位：元币种：人民币

种类	期末余额	期初余额
商业承兑汇票	80,092,210.84	99,998,546.57
合计	80,092,210.84	99,998,546.57

本期末已到期未支付的应付票据总额为 0 元。

36、应付账款

(1). 应付账款列示

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
房产项目	1,165,237,222.45	1,350,763,454.21
贸易项目	11,281,145.77	3,796,686.01
其他	581,781.53	1,967,492.09
合计	1,177,100,149.75	1,356,527,632.31

(2). 账龄超过 1 年的重要应付账款

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

37、预收款项

(1). 预收账款项列示

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
售房款	14,196,597,282.85	9,585,552,346.00
房屋租金	9,017,638.18	11,916,672.53
其他	1,170,228.00	413,938.00
合计	14,206,785,149.03	9,597,882,956.53

(2). 账龄超过 1 年的重要预收款项

□适用 √不适用

(3). 期末建造合同形成的已结算未完工项目情况

□适用 √不适用

其他说明:

√适用 □不适用

预售房产收款情况

单位: 元币种: 人民币

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	3,090,016,696.00	3,089,496,696.00	2019.11	99.78
溧阳悦宸府	1,567,340,966.00	1,447,451,912.00	2019.10	100.00
杭州新宸悦府	1,222,929,986.00	1,205,402,449.00	2019.06	99.91
舟山柏悦府	1,420,485,692.00	946,661,611.00	2020.09	83.57
奉化江宸府	1,635,984,944.00	661,111,203.00	2020.10	99.54
富阳麓宸府	1,338,883,080.00	541,376,901.00	2020.04	87.18
富阳如意春江一期	805,758,538.00	320,110,016.00	2020.12	67.62
杭州相贤府	717,127,926.00	307,826,846.00	2020.04	99.53
杭州时间名座	557,606,696.00	541,661,119.00	2019.12	38.86
富阳如意春江二期	419,519,055.00		2021.03	36.86
巢湖江宸府	409,362,337.00	68,543,885.00	2021.03	23.95
临安如意溪湖	290,178,295.00		2021.04	33.07
舟山蓝郡国际	278,902,514.00	286,509,780.00	2018.12	92.22
富阳新视界公寓	267,037,573.00		2022.06	12.39
南宁春江海岸	73,464,793.00	15,669,489.00	2021.01	22.83
杭州东郡之星	32,982,499.00	68,581,643.00	2018.10	100.00
合肥印象西湖花园	28,156,312.00	26,216,312.00	2014.06	82.04
杭州阳光国际	15,060,000.00	24,018,247.00	2014.09	80.19
杭州丽郡国际	1,537,580.00	11,699,450.00	2018.07	99.34
淘天地商务大厦	7,086,151.00	7,819,151.00	2016.05	94.97
其他	17,175,649.85	15,395,636.00		
小计	14,196,597,282.85	9,585,552,346.00		

38、应付职工薪酬

(1). 应付职工薪酬列示

√适用 □不适用

单位: 元币种: 人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	35,014,067.12	91,373,390.73	108,510,412.16	17,877,045.69
二、离职后福利-设定提存计划	210.00	3,562,911.00	3,562,911.00	210.00
三、辞退福利				
四、一年内到期的其他福利				
合计	35,014,277.12	94,936,301.73	112,073,323.16	17,877,255.69

(2). 短期薪酬列示

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	34,714,639.22	75,576,258.13	92,604,759.28	17,686,138.07
二、职工福利费		9,959,539.10	9,959,539.10	
三、社会保险费		2,545,636.35	2,524,014.55	21,621.80
其中：医疗保险费		2,216,974.26	2,216,974.26	
工伤保险费		87,245.53	87,245.53	
生育保险费		241,416.56	219,794.76	21,621.80
四、住房公积金		2,038,597.00	2,038,597.00	
五、工会经费和职工教育经费	299,427.90	1,253,360.15	1,383,502.23	169,285.82
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
合计	35,014,067.12	91,373,390.73	108,510,412.16	17,877,045.69

(3). 设定提存计划列示

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险		3,447,966.64	3,447,966.64	
2、失业保险费	210.00	114,944.36	114,944.36	210.00
3、企业年金缴费				
合计	210.00	3,562,911.00	3,562,911.00	210.00

其他说明：

□适用 √不适用

39、应交税费

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
增值税	458,437.50	27,976,521.88
消费税		
营业税	5,471,238.23	5,471,238.23
企业所得税	177,202,244.87	313,498,161.04
个人所得税	1,115,637.46	1,014,655.69
城市维护建设税	1,838,487.85	2,404,318.73
教育费附加	749,444.32	1,004,495.91
地方教育附加	519,755.90	670,051.64
土地增值税	635,131.71	555,524.26
房产税	755,149.87	1,554,628.23
土地使用税	353,771.35	2,359,001.73
地方水利建设基金	503,900.74	502,538.32
印花税	82,903.46	175,809.98

残疾人保障金	2,986.05	2,968.45
合计	189,689,089.31	357,189,914.09

其他说明：
无

40、其他应付款

项目列示

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付利息	17,725,510.14	23,172,033.79
应付股利		
其他应付款	3,781,691,963.04	2,742,562,869.28
合计	3,799,417,473.18	2,765,734,903.07

其他说明：
无

应付利息

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	13,321,728.18	12,141,951.60
企业债券利息		
短期借款应付利息	1,930,069.25	6,949,315.07
划分为金融负债的优先股\永续债利息		
一年内到期的长期借款利息	29,252.08	1,575,000.00
分期付息分期还本的长期借款利息	2,444,460.63	2,505,767.12
合计	17,725,510.14	23,172,033.79

重要的已逾期未支付的利息情况：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

应付股利

适用 不适用

其他应付款

(1). 按款项性质列示其他应付款

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
押金保证金	622,121,048.97	568,495,067.07

往来款	3,126,588,456.50	2,097,517,662.79
应付暂收款	9,942,073.62	34,718,590.15
购房订金	15,506,875.03	9,931,442.03
其他	7,533,508.92	31,900,107.24
合计	3,781,691,963.04	2,742,562,869.28

(2). 账龄超过 1 年的重要其他应付款

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
宁波市奉化区投资有限公司	381,112,857.45	保证金
杭州信辰置业有限公司	293,980,500.00	往来款
杭州中兴房地产开发有限公司	83,529,448.19	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
合计	768,622,805.64	/

其他说明：

□适用 √不适用

41、合同负债

(1). 合同负债情况

□适用 √不适用

(2). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

42、持有待售负债

□适用 √不适用

43、1 年内到期的非流动负债

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1 年内到期的长期借款	19,800,000.00	1,114,000,000.00
1 年内到期的应付债券		
1 年内到期的长期应付款		
1 年内到期的租赁负债		
合计	19,800,000.00	1,114,000,000.00

其他说明：

一年内到期的长期借款 单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
保证及抵押借款	19,800,000.00	14,200,000.00

保证及质押借款		474,800,000.00
保证、抵押及质押借款		625,000,000.00
小计	19,800,000.00	1,114,000,000.00

44、其他流动负债

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
短期应付债券		
应付退货款		
预提土地增值税	970,686,125.50	952,478,668.17
合计	970,686,125.50	952,478,668.17

短期应付债券的增减变动：

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

45、长期借款**(1). 长期借款分类**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款	135,000,000.00	142,500,000.00
抵押借款	402,000,000.00	
保证借款		
信用借款		
保证及抵押借款	470,300,000.00	415,800,000.00
保证及质押借款	210,000,000.00	
保证、抵押及质押借款	4,753,850,000.00	2,143,580,000.00
合计	5,971,150,000.00	2,701,880,000.00

长期借款分类的说明：

无

其他说明，包括利率区间：

□适用 √不适用

46、应付债券**(1). 应付债券**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
非公开发行住房租赁专项公司债券（第一期）	794,400,000.00	
合计	794,400,000.00	

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

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
宋都基业投资股份有限公司 2019 年非公开发行住房租赁专项公司债券（第一期）	100	2019 年 5 月 28 日、2019 年 5 月 29 日、2019 年 5 月 30 日	3 年	800,000,000		800,000,000		-5,600,000		794,400,000
合计	/	/	/	800,000,000		800,000,000		-5,600,000		794,400,000

(3). 可转换公司债券的转股条件、转股时间说明

□适用 √不适用

(4). 划分为金融负债的其他金融工具说明

期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

□适用 √不适用

期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

□适用 √不适用

其他金融工具划分为金融负债的依据说明

□适用 √不适用

其他说明：

√适用 □不适用

19 宋都 01 为 3 年期，附债券存续期的第 2 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。报告期内，上述公司债券未到债券含权条款行权期，未发生行权。

47、租赁负债

□适用 √不适用

48、长期应付款**项目列示**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
长期应付款	129,777,486.59	127,461,574.88
专项应付款		
合计	129,777,486.59	127,461,574.88

其他说明：

无

长期应付款

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预提商铺售后返租款	129,777,486.59	127,461,574.88
合计	129,777,486.59	127,461,574.88

其他说明：

无

专项应付款

□适用 √不适用

49、长期应付职工薪酬

□适用 √不适用

50、预计负债

□适用 √不适用

51、递延收益

递延收益情况

□适用 √不适用

涉及政府补助的项目：

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

52、其他非流动负债

□适用 √不适用

53、股本

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

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

其他说明：

无

54、其他权益工具

(1) 期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

□适用 √不适用

(2) 期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

□适用 √不适用

其他权益工具本期增减变动情况、变动原因说明，以及相关会计处理的依据：

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

55、资本公积

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价(股本溢价)	283,311,377.86			283,311,377.86
其他资本公积	123,635,935.87			123,635,935.87
合计	406,947,313.73			406,947,313.73

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

无

56、库存股

□适用 √不适用

57、其他综合收益

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期初余额	本期发生金额					期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损	减：前期计入其他综合收益当期转入留	减：所得税费用	税后归属于母公司	

			益	存收益				
一、不能重分类进损益的其他综合收益								
其中：重新计量设定受益计划变动额								
权益法下不能转损益的其他综合收益								
其他权益工具投资公允价值变动								
企业自身信用风险公允价值变动								
二、将重分类进损益的其他综合收益	-742,474.79	1,728,425.12				1,728,425.12		985,950.33
其中：权益法下可转损益的其他综合收益								
其他债权投资公允价值变动								
金融资产重分类计入其他综合收益的金额								
其他债权投资信用减值准备								
现金流量套期损益的有效部分								
外币财务报表折算差额	-742,474.79	1,728,425.12				1,728,425.12		985,950.33
其他综合收益合计	-742,474.79	1,728,425.12				1,728,425.12		985,950.33

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

58、专项储备

适用 不适用

59、盈余公积

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	208,903,676.94			208,903,676.94
任意盈余公积				
储备基金				
企业发展基金				
其他				
合计	208,903,676.94			208,903,676.94

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

无

60、未分配利润

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	2,164,808,075.19	1,801,972,867.98
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后期初未分配利润	2,164,808,075.19	1,801,972,867.98
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-67,940,891.38	116,128,212.69
减：提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利	41,543,792.08	20,101,838.58
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	2,055,323,391.73	1,897,999,242.09

调整期初未分配利润明细：

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

61、营业收入和营业成本

(1). 营业收入和营业成本情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	432,529,222.61	276,497,618.29	1,172,142,352.95	642,919,116.66
其他业务	23,967,182.02	8,330,903.07	19,732,231.11	11,787,465.03

合计	456,496,404.63	284,828,521.36	1,191,874,584.06	654,706,581.69
----	----------------	----------------	------------------	----------------

(2). 合同产生的收入的情况

□适用 √不适用

(3). 履约义务的说明

□适用 √不适用

(4). 分摊至剩余履约义务的说明

□适用 √不适用

62、税金及附加

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
营业税	38,612.93	2,154,469.45
城市维护建设税	2,299,962.80	4,420,588.40
教育费附加	994,181.89	1,896,456.09
房产税	2,820,397.78	3,473,217.59
土地使用税	1,244,920.35	1,447,021.50
车船使用税		3,750.00
印花税	5,469,410.08	5,650,286.35
土增税	32,369,442.84	136,922,664.52
地方教育费附加	662,844.20	1,264,865.63
合计	45,899,772.87	157,233,319.53

其他说明：

无

63、销售费用

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
媒介广告费	9,702,567.20	3,293,189.06
推广活动费	8,792,987.04	3,525,237.24
物料包装制作费	6,239,648.58	5,148,138.88
策划代理费	12,802,345.32	6,993,065.56
职工薪酬	48,730,413.14	32,083,771.90
案场展示费	13,757,703.47	9,020,975.65
样板间、售展处包装费	11,660,246.59	2,541,205.36
其他	2,995,596.20	4,533,764.73
合计	114,681,507.54	67,139,348.38

其他说明：

无

64、管理费用

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
办公费	13,793,478.88	6,008,881.36
中介机构费	13,603,293.31	8,771,467.59
差旅费	1,428,693.94	1,516,197.73
业务招待费	5,702,968.39	3,887,440.38
汽车费用	2,057,422.70	1,400,570.65
职工薪酬	48,957,330.42	45,341,205.56
折旧摊销	3,939,220.52	4,608,606.00
其他	2,076,013.09	1,308,425.95
合计	91,558,421.25	72,842,795.22

其他说明：

无

65、研发费用

□适用 √不适用

66、财务费用

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	35,829,705.80	48,402,654.52
利息收入	-85,731,769.12	-28,353,137.94
金融手续费	354,892.43	428,064.95
汇兑损益	-58.24	1,692,915.36
合计	-49,547,229.13	22,170,496.89

其他说明：

无

67、其他收益

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
进项税加计扣除	3,198.24	
个税手续费返还	8,518.60	
合计	11,716.84	

其他说明：
无

68、投资收益

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-43,857,588.97	-32,242,398.54
处置可供出售金融资产取得的投资收益	1,000,000.00	7,021,700.73
合计	-42,857,588.97	-25,220,697.81

其他说明：
无

69、净敞口套期收益

适用 不适用

70、公允价值变动收益

适用 不适用

71、信用减值损失

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
应收账款坏账损失	-811,393.92	
其他应收款坏账损失	-4,883,360.89	
合计	-5,694,754.81	

其他说明：

由于2019年1月1日开始执行“新金融工具准则”及按照《关于修订印发2019年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2019〕6号文）要求调整报表格式，本期应收账款、其他应收款计提坏账损失计入信用减值损失科目核算。

72、资产减值损失

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失		509,098.01
合计		509,098.01

其他说明：

本期资产减值损失较上年同期增减变动原因详见本附注 71、信用减值损失。

73、资产处置收益

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
固定资产处置收益	70,107.22	181,410.00
合计	70,107.22	181,410.00

其他说明：

□适用 √不适用

74、营业外收入

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计			
其中：固定资产处置利得			
无形资产处置利得			
债务重组利得			
非货币性资产交换利得			
接受捐赠			
政府补助	19,492.11		19,492.11
退房违约收入	446,276.19	567,000.00	446,276.19
罚款滞纳金收入	8,000.00	253,106.67	8,000.00
其他	433,634.72	52,899.11	433,634.72
合计	907,403.02	873,005.78	907,403.02

计入当期损益的政府补助

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

补助项目	本期发生金额	上期发生金额	与资产相关/与收益相关
亮灯工程补助	19,492.11		19,492.11

其他说明：

□适用 √不适用

75、营业外支出

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计			
其中：固定资产处置损失			
无形资产处置损失			
债务重组损失			
非货币性资产交换损失			
对外捐赠	20,000.00	62,000.00	20,000.00
罚款、滞纳金	121,996.99	762,949.86	121,996.99
地方水利建设基金	27,012.08	25,605.35	
补偿、赔偿款	60,000.00	40,000.00	60,000.00
其他	378,807.98	1,170.00	378,807.98
合计	607,817.05	891,725.21	580,804.97

其他说明：

无

76、所得税费用

(1) 所得税费用表

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	21,005,284.34	110,130,512.05
递延所得税费用	-27,531,015.25	-32,875,864.21
合计	-6,525,730.91	77,254,647.84

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额
利润总额	-79,095,523.01
按法定/适用税率计算的所得税费用	-19,773,880.75
子公司适用不同税率的影响	150,138.12
调整以前期间所得税的影响	6,311,227.22
非应税收入的影响	

不可抵扣的成本、费用和损失的影响	1,993,985.54
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-9,123,989.39
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	1,761,538.58
权益法确认投资收益的影响	10,964,397.24
转回前期已确认递延所得税资产的影响	1,190,852.53
所得税费用	-6,525,730.91

其他说明：

适用 不适用

77、其他综合收益

适用 不适用

详见附注 57。

78、现金流量表项目

(1). 收到的其他与经营活动有关的现金

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
收到往来款	382,051,242.00	1,197,511,347.45
收回土地竞拍保证金		959,560,857.45
收回押金保证金及按揭保证金	144,790,728.79	125,901,265.00
其他	8,891,512.26	34,688,269.59
合计	535,733,483.05	2,317,661,739.49

收到的其他与经营活动有关的现金说明：

无

(2). 支付的其他与经营活动有关的现金

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
支付往来款	2,093,198,672.60	852,197,108.11
支付保证金	126,258,049.83	343,136,423.52
支付营销费用	65,243,592.87	26,236,438.99
支付管理费用	35,490,503.80	21,794,392.46
其他	10,734,000.00	11,676,523.98
合计	2,330,924,819.10	1,255,040,887.06

支付的其他与经营活动有关的现金说明：

无

(3). 收到的其他与投资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
收到资金拆借款及利息	664,115,370.63	
收回银行理财产品	250,000,000.00	
合计	914,115,370.63	

收到的其他与投资活动有关的现金说明：

无

(4). 支付的其他与投资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
支付资金拆借款	814,973,000.00	
合计	814,973,000.00	

支付的其他与投资活动有关的现金说明：

无

(5). 收到的其他与筹资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
收到资金拆借款	588,500,000.00	
收回贷款保证金	480,000,000.00	313,774,981.11
合计	1,068,500,000.00	313,774,981.11

收到的其他与筹资活动有关的现金说明：

无

(6). 支付的其他与筹资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
支付贷款保证金	1,438,290,000.00	1,477,500,300.00
支付资金拆借款及利息	90,898,594.28	18,864,897.15
收购少数股东股权支付的现金	226,720,000.00	
合计	1,755,908,594.28	1,496,365,197.15

支付的其他与筹资活动有关的现金说明：

无

79、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	-72,569,792.10	112,396,463.83
加：资产减值准备	5,694,754.81	-509,098.01
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	6,003,845.64	5,391,941.40
无形资产摊销	35,539.84	438,976.69
长期待摊费用摊销	571,979.64	540,841.20
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）	-70,107.22	-181,410.00
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）	-49,902,063.32	35,537,805.91
投资损失（收益以“-”号填列）	43,857,588.97	25,220,697.81
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-37,176,363.00	-32,875,864.21
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）	-5,456,552,756.74	-2,399,628,091.54
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-946,257,039.06	-650,419,377.55
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	5,037,310,031.63	5,296,838,616.30
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-1,469,054,380.91	2,392,751,501.83
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	1,761,681,360.47	693,900,026.50
减：现金的期初余额	987,912,467.44	843,302,083.05

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	773,768,893.03	-149,402,056.55

(2) 本期支付的取得子公司的现金净额

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	金额
本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	
加：以前期间发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	5,856,390.51
其中：南宁市浙创投资有限公司	5,856,390.51
取得子公司支付的现金净额	5,856,390.51

其他说明：

无

(3) 本期收到的处置子公司的现金净额

□适用 √不适用

(4) 现金和现金等价物的构成

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一、现金	1,761,681,360.47	987,912,467.44
其中：库存现金	144,619.79	78,808.80
可随时用于支付的银行存款	1,759,881,244.77	535,986,999.39
可随时用于支付的其他货币资金	1,655,495.91	451,846,659.25
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	1,761,681,360.47	987,912,467.44
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

其他说明：

√适用 □不适用

货币资金期末数中包括保函保证金 2,800,000.00 元、为购房者提供的按揭保证金 13,159,484.06 元、贷款保证金 161,680,000.00 元以及为宋都控股银行借款提供质押担保的定期存单 3,482,000,000.00 元；货币资金期初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。

80、所有者权益变动表项目注释

说明对上年期末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额等事项：

□适用 √不适用

81、所有权或使用权受到限制的资产

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	3,659,639,484.06	保函保证金、按揭保证金、质押担保
存货	13,027,796,148.99	抵押担保
固定资产	32,823,884.28	抵押担保
长期股权投资	1,912,214,274.87	质押担保
投资性房地产	21,695,050.49	抵押担保
合计	18,654,168,842.69	

其他说明：

无

82、外币货币性项目

(1). 外币货币性项目

√适用 □不适用

单位：元

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金			184,840.91
其中：美元	26,571.75	6.8747	182,672.81
港币	2,464.59	0.8797	2,168.10
应收账款			15,887,403.99
其中：美元	2,310,995.97	6.8747	15,887,403.99
外币核算-其他应付款			19,527,631.91
美元	1,063.15	6.8747	7,308.84
港元	22,189,750.00	0.8797	19,520,323.08

其他说明：

无

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

适用 不适用

83、套期

适用 不适用

84、政府补助

1. 政府补助基本情况

适用 不适用

单位: 元币种: 人民币

种类	金额	列报项目	计入当期损益的金额
亮灯工程补助	19,492.11	营业外收入	19,492.11

2. 政府补助退回情况

适用 不适用

其他说明

无

85、其他

适用 不适用

八、合并范围的变更

1、非同一控制下企业合并

适用 不适用

(1). 本期发生的非同一控制下企业合并

适用 不适用

单位: 万元币种: 人民币

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例(%)	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润
杭州锦昊房地产开发有限公司	2019年5月8日	1,700.00	34.00	受让股权	2019年5月8日	改组董事会并完成工商变更		-299.66

其他说明:

截至2019年5月8日, 杭州锦昊房地产开发有限公司董事会改组完成并取得新的企业法人营业执照, 根据杭州锦昊房地产开发有限公司章程及合作协议, 公司拥有对杭州锦昊房地产开发有限公司控制权, 将其纳入合并报表范围。

(2). 合并成本及商誉

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

合并成本	杭州锦昊房地产开发有限公司公司
—现金	17,000,000.00
—非现金资产的公允价值	
—发行或承担的债务的公允价值	
—发行的权益性证券的公允价值	
—或有对价的公允价值	
—购买日之前持有的股权于购买日的公允价值	
—其他	
合并成本合计	17,000,000.00
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	17,000,000.00
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额	

(3). 购买方于购买日可辨认资产、负债

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

	杭州锦昊房地产开发有限公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值
资产：	1,848,219,341.80	1,820,436,886.41
货币资金	52,940,168.32	52,940,168.32
预付款项	98,332.01	98,332.01
其他应收款	14,500.00	14,500.00
存货	1,780,915,654.52	1,753,133,199.13
其他流动资产	6,224,529.40	6,224,529.40
固定资产	75,065.29	75,065.29
递延所得税资产	7,951,092.26	7,951,092.26
负债：	1,798,219,341.80	1,798,219,341.80
应付款项	8,157,780.19	8,157,780.19
应付职工薪酬	304,114.16	304,114.16
应交税费	4,116.36	4,116.36
其他应付款	1,789,753,331.09	1,789,753,331.09
净资产	50,000,000.00	22,217,544.61
减：少数股东权益	33,000,000.00	14,663,579.44
取得的净资产	17,000,000.00	7,553,965.17

(4). 购买日之前持有的股权按照公允价值重新计量产生的利得或损失

是否存在通过多次交易分步实现企业合并且在报告期内取得控制权的交易

适用 不适用

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

适用 不适用

(6). 其他说明

适用 不适用

2、 同一控制下企业合并

适用 不适用

3、 反向购买

适用 不适用

4、 处置子公司

是否存在单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

适用 不适用

5、 其他原因的合并范围变动

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

适用 不适用

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(%)
南宁汉宸创展房地产开发有限公司	新设	2019年3月21日	未实缴	100.00
南宁海澜凯诺房地产开发有限公司	新设	2019年3月21日	未实缴	100.00
南宁文涵汇智房地产开发有限公司	新设	2019年3月21日	未实缴	100.00
溧阳鸿都企业管理有限公司	新设	2019年4月15日	未实缴	100.00
溧阳荣都企业管理有限公司	新设	2019年4月16日	未实缴	100.00
溧阳涌都企业管理有限公司	新设	2019年4月16日	未实缴	100.00
舟山蓝郡酒店有限公司	新设	2019年4月30日	未实缴	100.00
舟山弘都置业有限公司	新设	2019年5月23日	未实缴	100.00
宁波奉化祺宸企业管理有限公司	新设	2019年4月3日	20,000,000.00	100.00
宁波奉化源宸企业管理有限公司	新设	2019年4月3日	31,000,000.00	100.00
宁波奉化城都建设开发有限公司	新设	2019年4月18日	未实缴	100.00
宁波奉化源都企业管理有限公司	新设	2019年5月9日	未实缴	100.00
杭州逸都房地产开发有限公司	新设	2019年5月23日	50,000,000.00	100.00
杭州宋都汇都企业管理有限公司	新设	2019年5月23日	未实缴	67.00
杭州宋怡汇企业管理有限公司	新设	2019年5月31日	未实缴	55.00
舟山海郡企业管理有限公司	新设	2019年6月11日	未实缴	100.00
舟山瑞都生物科技咨询有限公司	新设	2019年6月20日	未实缴	100.00
杭州潏都企业管理有限公司	新设	2019年6月5日	未实缴	100.00
杭州滢都企业管理有限公司	新设	2019年6月5日	未实缴	100.00
杭州澎都企业管理有限公司	新设	2019年6月5日	未实缴	100.00
南京恒都房地产开发有限公司	新设	2019年6月18日	未实缴	100.00

6、 其他

适用 不适用

九、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

(1) 企业集团的构成

√适用 □不适用

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
杭州宋都房地产集团有限公司	浙江杭州	浙江杭州	房地产业	100.00		设立
杭州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
舟山颂都置业有限公司	浙江舟山	浙江舟山	房地产业	80.00		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	98.35	0.33	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	98.35	0.33	设立
安徽盛都房地产开发有限公司	安徽合肥	安徽合肥	房地产业	80.00		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
杭州逸都房地产开发有限公司	浙江杭州	浙江杭州	房地产业	100.00		设立
宁波奉化城都建设开发有限公司	浙江宁波	浙江宁波	房地产业	51.00		设立
杭州锦昊房地产开发有限公司	浙江杭州	浙江杭州	房地产业	34.00		非同一控制下企业合并
南京恒都房地产开发有限公司	江苏南京	江苏南京	房地产业	100.00		设立

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：

无

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

公司名称	持股比例	纳入合并报表原因
杭州锦昊房地产开发有限公司	34%	董事会成员占比达到半数以上

对于纳入合并范围的重要的结构化主体，控制的依据：
无

确定公司是代理人还是委托人的依据：
无

其他说明：

2019年6月18日，杭州宋都房地产集团有限公司（以下简称宋都集团）、杭州乾东投资管理有限公司（以下简称乾东投资）、上海晨曦股权投资基金管理有限公司（代表晨曦曦发都宸私募股权投资基金，以下简称晨曦基金）签订合作协议，晨曦基金自宋都集团受让乾东投资70%股权，截止协议签署日，乾东投资注册资本及实缴资本为26,460万元，晨曦基金受让70%股权相应对价为18,522万元。截止资产负债表日，乾东投资工商变更已完成，但晨曦基金尚未支付股权转让对价，宋都集团实际仍持有乾东投资100%股权表决权。

(2). 重要的非全资子公司

适用 不适用

单位：万元币种：人民币

子公司名称	少数股东持股比例 (%)	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
宁波奉化城都建设开发有限公司	49.00	-0.00		-0.00
杭州锦昊房地产开发有限公司	66.00	-197.78		1,268.58
合肥印象西湖房地产投资有限公司	49.00	200.12		16,587.04
南宁市浙创投资有限公司	20.00	-79.29		4,540.70
舟山颂都置业有限公司	20.00			4,000.00
安徽盛都房地产开发有限公司	20.00			2,000.00
宁波奉化宋都房地产开发有限公司	18.36	-203.76		12,085.75
杭州荣都置业有限公司	18.20	-52.53		506.00
杭州加悦都实业有限公司	10.00	-26.94		-22.65
杭州涌都企业管理有限公司	1.32	-3.92		684.97
杭州澜都企业管理有限公司	1.32	-2.23		635.89
杭州慧都投资管理有限公司	0.91	-4.91		288.67

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明：
适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

(3). 重要非全资子公司的主要财务信息

√适用 □不适用

单位:万元币种:人民币

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
宁波奉化城都建设开发有限公司	14,712.00	-	14,712.00	14,712.00	-	14,712.00						
杭州锦昊房地产开发有限公司	199,312.21	965.52	200,277.73	103,355.63	95,000.00	198,355.63						
合肥印象西湖房地产投资有限公司	65,173.25	15.48	65,188.73	31,337.63	-	31,337.63	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	45,512.07	845.19	46,357.26	9,314.35	14,355.00	23,669.35	42,153.18	845.67	42,998.85	5,554.47	14,360.00	19,914.47
舟山颂都置业有限公司	197,544.74	981.81	198,526.55	160,280.29	21,000.00	181,280.29	128,669.27	644.18	129,313.45	111,280.37		111,280.37
安徽盛都房地产开发有限公司	259,998.66	34.57	260,033.23	167,169.06	87,992.00	255,161.06	166,946.97	63.86	167,010.83	142,375.30	19,998.00	162,373.30
宁波奉化宋都房地产开发有限公司	315,063.81	754.63	315,818.44	180,981.34	69,000.00	249,981.34	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	131,691.09	712.58	132,403.67	129,623.73	-	129,623.73	175,469.64	622.34	176,091.98	173,023.45		173,023.45
杭州加悦都实业有限公司	108,222.39	543.85	108,766.24	96,992.77	12,000.00	108,992.77	108,421.62	330.59	108,752.21	108,709.38		108,709.38
杭州涌都企业管理有限公司	203,098.67	520.16	203,618.83	112,678.46	38,580.00	151,258.46	122,022.46	313.70	122,336.16	37,760.65	31,580.00	69,340.65
杭州澜都企业管理有限公司	158,241.80	287.99	158,529.79	54,421.97	55,000.00	109,421.97	51,362.79	168.33	51,531.12	2,062.97		2,062.97
杭州慧都投资管理有限公司	371,597.95	2,762.38	374,360.33	322,708.09	20,000.00	342,708.09	444,044.54	2,585.45	446,629.99	354,439.49	60,000.00	414,439.49

单位：万元 币种：人民币

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益 总额	经营活动现 金流量	营业收入	净利润	综合收 益总额	经营活动现 金流量
宁波奉化城 都建设开发 有限公司		-0.00	-0.00	140.00				
杭州锦昊房 地产开发有 限公司		-299.66	-299.66	-85,933.14				
合肥印象西 湖房地产投 资有限公司	4,491.89	408.41	408.41	429.22	4,167.74	254.08	254.08	740.07
南宁市浙创 投资有限公司	1,394.08	-396.47	-396.47	-40.76				
舟山颂都置 业有限公司		-786.83	-786.83	-6,016.07		-860.58	-860.58	916.07
安徽盛都房 地产开发有 限公司		-1,075.19	-1,075.19	-56,559.42		-0.03	-0.03	5.08
宁波奉化宋 都房地产开 发有限公司		-1,109.79	-1,109.79	7,146.14		-50.32	-50.32	-68,066.49
杭州荣都置 业有限公司		-288.59	-288.59	41,227.32		-815.89	-815.89	593.22
杭州加悦都 实业有限公司		-269.37	-269.37	-19,845.07		-623.54	-623.54	14,642.66
杭州涌都企 业管理有限 公司		-635.16	-635.16	-20,168.21		-134.65	-134.65	33.58
杭州澜都企 业管理有限 公司		-360.34	-360.34	-48,039.31		-127.19	-127.19	10.11
杭州慧都投 资管理有限 公司		-538.25	-538.25	75,027.89		-623.00	-623.00	10,871.28

其他说明：

无

(4). 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制：

适用 不适用

(5). 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

适用 不适用

(1). 在子公司所有者权益份额的变化情况的说明

适用 不适用

子公司名称	变动时间	变动前持股比例	变动后持股比例
舟山颂都置业有限公司	2019年2月	100.00%	80.00%
安徽盛都房地产开发有限公司	2019年4月	100.00%	80.00%
杭州澜都企业管理有限公司	2019年6月	85.30%	98.68%
杭州涌都企业管理有限公司	2019年6月	85.30%	98.68%

(2). 交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

3、在合营企业或联营企业中的权益

适用 不适用

(1). 重要的合营企业或联营企业

适用 不适用

单位：元币种：人民币

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
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
杭州栢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
杭州城投栢诚投资合伙企业(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
嘉兴桢诚投资合伙企业(有限合伙)	浙江嘉兴	浙江嘉兴	实业投资、股权投资	29.00		权益法核算
嘉兴诚璟投资合伙企业(有限合伙)	浙江嘉兴	浙江嘉兴	实业投资、股权投资	29.00		权益法核算

在合营企业或联营企业的持股比例不同于表决权比例的说明：
无

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

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). 重要合营企业的主要财务信息

√适用 □不适用

单位:元币种:人民币

	期末余额/本期发生额		期初余额/上期发生额	
	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	1,867,658,505.87	2,416,821,986.22	1,519,068,920.41	2,582,765,057.77
其中：现金和现金等价物	50,765,669.04	25,726,883.09	58,007,577.72	68,025,181.88
非流动资产	224,837,164.47	13,473,539.67	232,564,796.67	13,518,984.03
资产合计	2,092,495,670.34	2,430,295,525.89	1,751,633,717.08	2,596,284,041.80
流动负债	1,887,051,850.01	288,419,143.47	1,523,820,216.61	368,346,913.23
非流动负债	181,090,030.28	240,000,000.00	186,090,030.28	240,000,000.00
负债合计	2,068,141,880.29	528,419,143.47	1,709,910,246.89	608,346,913.23
少数股东权益				
归属于母公司股东权益	24,353,790.05	1,901,876,382.42	41,723,470.19	1,987,937,128.57
按持股比例计算的净资产份额	12,176,895.03	950,938,191.20	20,861,735.10	993,968,564.29
调整事项				-13,676,451.69
--商誉				
--内部交易未实现利润				
--其他				-13,676,451.69
对合营企业权益投资的账面价值		950,938,191.20		980,292,112.60
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值				
营业收入	32,400,384.40		60,360,910.56	
财务费用	2,452,256.42	46,957,268.82	2,110,834.57	3,582,379.69
所得税费用				
净利润	-19,761,460.96	-58,707,842.79	-45,745,281.23	-8,151,146.22

终止经营的净利润				
其他综合收益				
综合收益总额	-19,761,460.96	-58,707,842.79	-45,745,281.23	-8,151,146.22
本年度收到的来自合营企业的股利				

单位：元 币种：人民币

	期末余额/本期发生额		期初余额/上期发生额	
	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	2,100,056,436.07	1,388,406,705.97	1,017,038,783.81	1,530,485,658.78
其中：现金和现金等价物	533,896,499.22	79,878,603.28	39,832,667.62	78,278,980.41
非流动资产	3,208,629.02	385,513.23	2,282,604.63	333,435.63
资产合计	2,103,265,065.09	1,388,792,219.20	1,019,321,388.44	1,530,819,094.41
流动负债	1,107,159,047.80	1,271,045,076.88	1,019,977,125.19	1,206,777,834.22
非流动负债	1,000,000,000.00	110,000,000.00		310,000,000.00
负债合计	2,107,159,047.80	1,381,045,076.88	1,019,977,125.19	1,516,777,834.22
少数股东权益				
归属于母公司股东权益	-3,893,982.71	7,747,142.32	-655,736.75	14,041,260.19
按持股比例计算的净资产份额	-1,946,991.36	3,873,571.16	-327,868.38	7,020,630.10
调整事项	590,936,265.01	-293,876.66	590,936,265.01	-39,251.04
--商誉				
--内部交易未实现利润				
--其他	590,936,265.01	-293,876.66	590,936,265.01	-39,251.04
对合营企业权益投资的账面价值	588,989,273.65	3,579,694.50	590,608,396.63	6,981,379.06
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值				
营业收入		65,133.01		
财务费用	-49,999.63	-262,805.05	-6,243.72	-752,693.17
所得税费用		-119,473.96		
净利润	-4,087,254.03	-6,803,369.12	-2,141,089.77	-17,927,015.67
终止经营的净利润				
其他综合收益				
综合收益总额	-4,087,254.03	-6,803,369.12	-2,141,089.77	-17,927,015.67
本年度收到的来自合营企业的股利				

单位：元 币种：人民币

	期末余额/本期发生额		期初余额/上期发生额	
	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	2,455,172,421.71	385,387,349.53	2,009,355,421.12	309,825,639.38
其中：现金和现金等价物	200,424,721.91	22,523,967.08	136,086,390.41	8,763,935.17
非流动资产	2,417,870.53	73,352.12	127,523.38	31,153.86
资产合计	2,457,590,292.24	385,460,701.65	2,009,482,944.50	309,856,793.24

流动负债	968,222,091.10	337,809,511.22	309,213,066.72	121,701,163.35
非流动负债	815,000,000.00		1,015,000,000.00	140,000,000.00
负债合计	1,783,222,091.10	337,809,511.22	1,324,213,066.72	261,701,163.35
少数股东权益				
归属于母公司股东权益	674,368,201.14	47,651,190.43	685,269,877.78	48,155,629.89
按持股比例计算的净资产份额	222,541,506.38	16,201,404.75	226,139,059.67	16,372,914.16
调整事项	-3,741,228.59	-3,702,896.17	-4,317,674.79	-2,309,045.20
--商誉				
--内部交易未实现利润	-4,429,260.00	-3,702,896.17	-4,317,674.79	-2,309,045.20
--其他	688,031.41			
对合营企业权益投资的账面价值	218,800,277.79	12,498,508.58	221,821,384.88	14,063,868.96
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值				
营业收入				
财务费用	-630,432.42	-120,385.95	-526,012.76	-229,334.97
所得税费用				
净利润	-8,816,732.96	-504,439.46	-2,317,745.83	-181,694.92
终止经营的净利润				
其他综合收益				
综合收益总额	-8,816,732.96	-504,439.46	-2,317,745.83	-181,694.92
本年度收到的来自合营企业的股利				

单位：元 币种：人民币

	期末余额/本期发生额		期初余额/上期发生额	
	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	2,150,380,437.58	1,064,648.89	1,751,594,322.50	19,535,448.88
其中：现金和现金等价物	499,617,665.26	1,064,083.37	221,342,974.33	19,535,448.88
非流动资产	15,526,564.45	45,011,449.04	13,094,918.62	26,008,700.00
资产合计	2,165,907,002.03	46,076,097.93	1,764,689,241.12	45,544,148.88
流动负债	1,862,032,516.01		844,363,385.19	136,037.22
非流动负债	50,000,000.00		650,000,000.00	
负债合计	1,912,032,516.01	0.00	1,494,363,385.19	136,037.22
少数股东权益				
归属于母公司股东权益	253,874,486.02	46,076,097.93	270,325,855.93	45,408,111.66
按持股比例计算的净资产份额	124,398,498.15	22,692,478.23	132,459,669.41	22,363,494.99
调整事项	-9,002,063.69	-4,168,632.97	-8,499,650.23	-4,162,500.00
--商誉				
--内部交易未实现利润	-502,413.46			
--其他	-8,499,650.23	-4,168,632.97	-8,499,650.23	-4,162,500.00
对合营企业权益投资的账面价值	115,396,434.46	18,523,845.26	123,960,019.18	18,200,994.99
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值				

营业收入				
财务费用	-1,922,132.75	-6,278.57	-255,629.84	-585.64
所得税费用	-2,483,693.97	1,546.15	-2,681,544.42	
净利润	-16,451,369.91	655,533.54	-8,195,749.95	38,385.64
终止经营的净利润				
其他综合收益				
综合收益总额	-16,451,369.91	655,533.54	-8,195,749.95	38,385.64
本年度收到的来自合营企业的股利				

单位：元 币种：人民币

	期末余额/本期发生额		期初余额/上期发生额	
	杭州楨诚投资管理有限公司	杭州城投楨诚投资合伙企业（有限合伙）	杭州楨诚投资管理有限公司	杭州城投楨诚投资合伙企业（有限合伙）
流动资产	6,993,096.52	941,386,998.46	18,156,600.12	729,432,271.54
其中：现金和现金等价物	4,873,156.19	3,145,413.49	11,757,785.04	4,353,586.60
非流动资产	34,736,245.23	86,400,000.00	20,049,043.33	284,000,000.00
资产合计	41,729,341.75	1,027,786,998.46	38,205,643.45	1,013,432,271.54
流动负债	20,313,579.76	22,954,975.60	14,765,620.67	12,944,763.02
非流动负债				
负债合计	20,313,579.76	22,954,975.60	14,765,620.67	12,944,763.02
少数股东权益				
归属于母公司股东权益	21,415,761.99	1,004,832,022.86	23,440,022.78	1,000,487,508.52
按持股比例计算的净资产份额	6,210,570.98	291,401,286.63	6,797,606.61	295,944,205.02
调整事项	-31,320.00	-158,436,286.63	-1,206,400.00	-60,479,693.61
--商誉				
--内部交易未实现利润	-31,320.00	-158,436,286.63	-1,206,400.00	-60,479,693.61
--其他				
对合营企业权益投资的账面价值	6,179,250.98	132,965,000.00	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	804,874.51		1,456,310.68	
财务费用	-3,576.03	-4,999.32	-9,025.24	
所得税费用	289,972.50		266,965.60	
净利润	-24,260.79	6,936,401.22	326,551.43	
终止经营的净利润				
其他综合收益				
综合收益总额	-24,260.79	6,936,401.22	326,551.43	
本年度收到的来自合营企业的股利	580,000.00	10,572,352.26		

单位：元 币种：人民币

	期末余额/本期发生额		期初余额/上期发生额	
	嘉兴楨诚投资合伙企业（有限合伙）	嘉兴诚璟投资合伙企业（有限合伙）	嘉兴楨诚投资合伙企业（有限合伙）	嘉兴诚璟投资合伙企业（有限合伙）

流动资产	192,274,623.78	15,634,518.20	
其中：现金和现金等价物	57,487.98	15,634,518.20	
非流动资产	522,400,000.00		
资产合计	714,674,623.78	15,634,518.20	
流动负债	861,388.81		
非流动负债			
负债合计	861,388.81		
少数股东权益			
归属于母公司股东权益	713,813,234.97	15,634,518.20	
按持股比例计算的净资产份额	207,005,838.14	4,534,010.28	
调整事项	0.00	-68,060.35	
--商誉			
--内部交易未实现利润			
--其他		-68,060.35	
对合营企业权益投资的账面价值	207,005,838.14	4,465,949.93	
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值			
营业收入	52,560.18		
财务费用	-3,830.99	-4,518.20	
所得税费用			
净利润	55,911.17	4,518.20	
终止经营的净利润			
其他综合收益			
综合收益总额	55,911.17	4,518.20	
本年度收到的来自合营企业的股利			

其他说明

无

(3). 重要联营企业的主要财务信息

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

	期末余额/本期发生额		期初余额/上期发生额	
	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	4,455,607.25	2,849,334,423.98	4,736,304.19	2,854,794,038.40
非流动资产	3,171,603.88	290,986.02	3,830,241.50	493,207.47
资产合计	7,627,211.13	2,849,625,410.00	8,566,545.69	2,855,287,245.87
流动负债	5,530,565.02	2,562,444,834.86	5,635,040.53	2,567,712,858.65
非流动负债	1,475,000.10		1,750,000.08	
负债合计	7,005,565.12	2,562,444,834.86	7,385,040.61	2,567,712,858.65
少数股东权益				
归属于母公司股东 权益	621,646.01	287,180,575.14	1,181,505.08	287,574,387.22
按持股比例计算的	124,329.20	94,769,589.80	236,301.02	94,899,547.78

净资产份额				
调整事项	6,054,468.10		6,054,468.09	
--商誉				
--内部交易未实现利润				
--其他	6,054,468.10		6,054,468.09	
对联营企业权益投资的账面价值	6,178,797.30	94,769,589.80	6,290,769.11	94,899,547.78
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值				
营业收入	1,514,495.80	465,437.71	1,619,965.63	1,337,539.30
净利润	-559,859.07	-393,812.08	-1,828,375.41	-38,604,791.13
终止经营的净利润				
其他综合收益				
综合收益总额	-559,859.07	-393,812.08	-1,828,375.41	-38,604,791.13
本年度收到的来自联营企业的股利				

单位：元 币种：人民币

	期末余额/本期发生额		期初余额/上期发生额	
	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	3,992,907,524.68	4,413,108,463.91	4,259,672,170.28	4,343,347,966.76
非流动资产	6,952,669.92	450,387.84	45,388,263.85	534,831.43
资产合计	3,999,860,194.60	4,413,558,851.75	4,305,060,434.13	4,343,882,798.19
流动负债	2,859,894,903.57	3,464,024,663.12	2,517,694,559.66	2,878,839,533.89
非流动负债	1,199,500,000.00	200,000,000.00	1,799,500,000.00	700,000,000.00
负债合计	4,059,394,903.57	3,664,024,663.12	4,317,194,559.66	3,578,839,533.89
少数股东权益				
归属于母公司股东权益	-59,534,708.97	749,534,188.63	-12,134,125.53	765,043,264.30
按持股比例计算的净资产份额	-9,525,553.44	149,906,837.73	-1,941,460.08	153,008,652.86
调整事项				
--商誉				
--内部交易未实现利润				
--其他				
对联营企业权益投资的账面价值		149,906,837.73		153,008,652.86
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	-12,271,103.65	-15,509,075.67	-12,883,314.62	-23,363,838.75
终止经营的净利润				
其他综合收益				
综合收益总额	-12,271,103.65	-15,509,075.67	-12,883,314.62	-23,363,838.75

本年度收到的来自联营企业的股利				
-----------------	--	--	--	--

单位：元 币种：人民币

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
	舟山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	1,262,153,830.94	1,121,216,992.01
非流动资产	4,085,587.17	132,669.29
资产合计	1,266,239,418.11	1,121,349,661.30
流动负债	1,245,404,827.90	1,081,459,686.60
非流动负债		
负债合计	1,245,404,827.90	1,081,459,686.60
少数股东权益		
归属于母公司股东权益	20,834,590.21	39,889,974.70
按持股比例计算的净资产份额	3,125,188.53	5,983,496.21
调整事项		244,530.78
--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	3,125,188.53	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	208,523.75	
净利润	-20,667,642.28	
终止经营的净利润		
其他综合收益		
综合收益总额	-20,667,642.28	
本年度收到的来自联营企业的股利		

其他说明

无

(4). 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

适用 不适用

(5). 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明

适用 不适用

(6). 合营企业或联营企业发生的超额亏损

适用 不适用

单位：元币种：人民币

合营企业或联营企业名称	累积未确认前期累计的损失	本期未确认的损失 (或本期分享的净利润)	本期末累积未确认的损失
杭州大奇山郡实业有限公司	26,150,743.08	9,880,730.48	36,031,473.56

其他说明

无

(7). 与合营企业投资相关的未确认承诺

适用 不适用

(8). 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

适用 不适用

4、重要的共同经营

适用 不适用

5、在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

未纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关说明：

适用 不适用

6、其他

适用 不适用

十、与金融工具相关的风险

适用 不适用

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

本公司在日常活动中面临各种与金融工具相关的风险，主要包括信用风险、流动风险及市场风险。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 2019 年 6 月 30 日，本公司存在一定的信用集中风险，本公司应收账款的 99.68%(2018 年 12 月 31 日：99.25%)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

单位：人民币元

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	6,545,610,000.00	7,616,413,596.60	1,110,602,846.34	6,505,810,750.26	
应付票据	80,092,210.84	80,092,210.84	80,092,210.84		
应付账款	1,177,100,149.75	1,177,100,149.75	1,177,100,149.75		
其他应付款	3,781,691,963.04	3,781,691,963.04	3,781,691,963.04		
应付债券	794,400,000.00	1,004,000,000.00	68,000,000.00	936,000,000.00	
小计	12,378,894,323.63	13,659,297,920.23	6,217,487,169.97	7,441,810,750.26	

(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	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		
应付债券					
小计	8,338,141,081.95	8,815,939,418.05	5,669,583,072.92	3,146,356,345.13	

(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。本公司面临的市场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2019年6月30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。

十一、 公允价值的披露

1、 以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

适用 不适用

2、 持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

适用 不适用

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

适用 不适用

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

适用 不适用

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

适用 不适用

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

适用 不适用

7、 本期内发生的估值技术变更及变更原因

适用 不适用

8、 不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

适用 不适用

9、 其他

适用 不适用

十二、 关联方及关联交易

1、 本企业的母公司情况

适用 不适用

单位：万元币种：人民币

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例(%)	母公司对本企业的表决权比例(%)

浙江宋都控股有限公司	浙江杭州	投资管理	3,600	35.01	35.01
------------	------	------	-------	-------	-------

本企业的母公司情况的说明

浙江宋都控股有限公司系由自然人俞建午出资设立,于2006年12月29日在浙江省工商行政管理局登记注册,注册资本3,600万元,自然人俞建午持有该公司100%股权。该公司经营范围:实业投资;服务:资产管理、投资咨询(除证券、期货);批发、零售:建材,金属材料;经营进出口业务。

本企业最终控制方是俞建午

其他说明:

无

2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注

适用 不适用

本公司的子公司情况详见本财务报表附注在其他主体中的权益之说明。

3、本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注

适用 不适用

本公司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。

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

适用 不适用

4、其他关联方情况

适用 不适用

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
俞建午	其他
郭轶娟	其他
汪庆华	其他
陈振宁	其他
李今兴	其他
桐庐大奇山郡置业有限公司	其他
桐庐大奇山郡酒店有限公司	其他
杭州江悦郡置业有限公司	其他
德清德宁置业有限公司	其他
德清德瑞置业有限公司	其他
杭州金兴房地产开发有限公司	其他
杭州绿城申润置业有限公司	其他
浙江自贸区润源投资管理合伙企业(有限合伙)	其他

浙江自贸区昊源投资管理合伙企业（有限合伙）	其他
浙江自贸区庆源投资管理合伙企业（有限合伙）	其他
浙江自贸区海源投资管理合伙企业（有限合伙）	其他
浙江自贸区乾源投资管理合伙企业（有限合伙）	其他
浙江自贸区腾源投资管理合伙企业（有限合伙）	其他
浙江自贸区宸源投资管理合伙企业（有限合伙）	其他
浙江自贸区承源投资管理合伙企业（有限合伙）	其他
浙江自贸区利源投资管理合伙企业（有限合伙）	其他
浙江致中和能量酒业有限公司	关联人（与公司同一董事长）
浙江致中和实业有限公司	母公司的控股子公司
广西致中和食品有限公司	母公司的控股子公司
杭州致中和国养食品有限公司	母公司的控股子公司
浙江致中和生物工程有限公司	母公司的控股子公司
建德致中和酒销售有限公司	母公司的控股子公司
杭州宋都物业经营管理有限公司	其他
杭州颂都会展有限公司	其他
杭州和业投资管理有限公司	母公司的控股子公司
大宋投资（香港）有限公司	关联人（与公司同一董事长）

其他说明

无

5、关联交易情况

(1). 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
杭州宋都物业经营管理有限公司	接受劳务	8,718,580.96	8,764,784.85
杭州颂都会展有限公司	接受劳务	83,127.58	99,100.00
桐庐大奇山郡酒店有限公司	接受劳务	45,441.00	29,880.00
杭州宋都嘉和酒店管理有限公司	接受劳务	11,800.00	
建德致中和酒销售有限公司	采购商品	1,118,068.33	157,861.92
杭州宋都物业经营管理有限公司	采购商品	17,068.38	68,919.03
桐庐大奇山郡酒店有限公司	采购商品	1,689.66	
杭州致中和国养食品有限公司	采购商品		145,749.60

广西致中和食品有限公司	采购商品		94,212.00
-------------	------	--	-----------

出售商品/提供劳务情况表

适用 不适用

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

适用 不适用

(2). 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

本公司受托管理/承包情况表:

适用 不适用

关联托管/承包情况说明

适用 不适用

本公司委托管理/出包情况表:

适用 不适用

关联管理/出包情况说明

适用 不适用

(3). 关联租赁情况

本公司作为出租方:

适用 不适用

单位: 元币种: 人民币

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
浙江致中和生物工程有限公司	办公用房	624,753.78	1,241,019.19
杭州宋都物业经营管理有限公司	办公用房	164,520.95	362,971.60
舟山荣都置业有限公司	办公用房	85,240.39	
浙江宋都控股有限公司	办公用房	64,870.40	

本公司作为承租方:

适用 不适用

关联租赁情况说明

适用 不适用

(4). 关联担保情况

本公司作为担保方

适用 不适用

单位: 万元币种: 人民币

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行

				完毕
浙江宋都控股有限公司	29,800.00	2018年4月	2021年4月	否
	10,000.00	2018年12月	2019年12月	否
	37,720.00	2019年4月	2020年4月	否
	93,842.00	2019年5月	2020年5月	否
	14,294.00	2018年8月	2019年8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
	7,600.00	2018年7月	2019年7月	否
	9,600.00	2018年9月	2019年9月	否
	34,600.00	2019年2月	2020年2月	否
	68,832.00	2019年3月	2020年3月	否
47,500.00	2019年6月	2020年6月	否	
浙江致中和实业有限公司	1,500.00	2019年5月	2019年11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	81,500.00	2017年12月	2020年11月	否
桐庐大奇山郡酒店有限公司	4,750.00	2017年6月	2027年6月	否
衢州融晟置业有限公司	4,000.00	2017年10月	2019年7月	否
宁波奉化和都房地产开发有限公司	11,000.00	2018年2月	2021年1月	否
小计	499,158.00			

本公司作为被担保方

适用 不适用

关联担保情况说明

适用 不适用

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。

(5). 关联方资金拆借

适用 不适用

单位：万元币种：人民币

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
浙江宋都控股有限公司	219,404.85			本期偿还金额 215,878.85 万元
嘉兴楨璟投资合伙企业(有限合伙)	49,100.00			
舟山荣都置业有限公司	19,000.00			本期偿还金额 14,000.00 万元
德清德宁置业有限公司	4,620.00			
衢州融晟置业有限公司	4,000.00			本期偿还金额 4,000.00 万元
宁波奉化和都房地产开发有限公司	2,500.00			本期偿还金额 12,500.00 万元
杭州城投楨诚投资合伙企业(有限合伙)	1,040.00			本期偿还金额 9,071.74 万元
浙江自贸区润源投资管理合伙企业(有限合伙)	20.00			
杭州信辰置业有限公司				本期偿还金额 9,900.00 万元

桐庐大奇山郡置业有限公司				本期偿还金额 550.00 万元
小计	299,684.85			
拆出				
德清德瑞置业有限公司	6,800.00			本期收回金额 414.24 万元, 计收利息 409.96 万元
杭州城投栢诚投资合伙企业(有限合伙)	2,923.71			本期收回金额 2,184.00 万元
杭州江悦郡置业有限公司	2,500.00			本期收回金额 6,550.00 万元, 计收利息 465.18 万元
绿地控股集团杭州双塔置业有限公司	800.00			
舟山恺融房地产开发有限公司	750.00			
浙江自贸区润源投资管理合伙企业(有限合伙)	1.00			本期收回金额 1.00 万元
浙江自贸区宸源投资管理合伙企业(有限合伙)	0.65			本期收回金额 0.65 万元
浙江自贸区腾源投资管理合伙企业(有限合伙)	0.60			本期收回金额 0.10 万元
浙江自贸区承源投资管理合伙企业(有限合伙)	0.30			本期收回金额 0.30 万元
浙江自贸区昊源投资管理合伙企业(有限合伙)	0.10			本期收回金额 0.10 万元
浙江自贸区庆源投资管理合伙企业(有限合伙)	0.10			本期收回金额 0.10 万元
杭州绿城申润置业有限公司				本期收回金额 13,162.45 万元, 计收利息 242.32 万元
杭州金兴房地产开发有限公司				本期收回金额 5,660.27 万元, 计收利息 102.53 万元
德清德宁置业有限公司				本期收回金额 3,394.93 万元, 计收利息 33.81 万元
小计	13,776.46			

(6). 关联方资产转让、债务重组情况

□适用 √不适用

(7). 关键管理人员报酬

√适用 □不适用

单位：万元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	487.80	452.18

(8). 其他关联交易

□适用 √不适用

6、关联方应收应付款项

(1). 应收项目

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	舟山荣都置业有限公司			14,286.04	

预付款项	杭州宋都物业经营管理有限公司	2,511.94		2,511.94	
其他应收款	绿地控股集团杭州双塔置业有限公司	455,384,436.57		447,384,436.57	
其他应收款	杭州江悦郡置业有限公司	279,883,526.02		315,731,690.40	
其他应收款	舟山恺融房地产开发有限公司	175,887,793.10		168,592,724.20	
其他应收款	德清德瑞置业有限公司	109,499,561.64		41,602,410.96	
其他应收款	杭州绿城申润置业有限公司	83,223,171.11	53,461,923.51	212,424,495.55	53,461,923.51
其他应收款	杭州城投楨诚投资合伙企业(有限合伙)	29,237,054.90		21,840,000.00	
其他应收款	杭州金兴房地产开发有限公司	8,616,425.36		65,566,106.02	
其他应收款	杭州金溪生物技术有限公司	600,000.00		600,000.00	
其他应收款	德清德宁置业有限公司	338,136.99		34,069,315.07	
其他应收款	浙江锦锐投资管理有限公司	165,000.00		165,000.00	
其他应收款	杭州宋都物业经营管理有限公司	117,498.59		160,698.59	
其他应收款	杭州锦翌投资管理有限公司	34,000.00		34,000.00	
其他应收款	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	
其他应收款	浙江自贸区宸源投资管理合伙企业(有限合伙)	5,500.00		5,500.00	
其他应收款	浙江自贸区腾源投资管理合伙企业(有限合伙)	5,000.00			
其他应收款	浙江自贸区承源投资管理合伙企业(有限合伙)	3,200.00		3,200.00	
其他应收款	浙江自贸区昊源投资管理合伙企业(有限合伙)	2,000.00		2,000.00	
其他应收款	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	
其他应收款	浙江自贸区利源投资管理合伙企业(有限合伙)	300.00		300.00	
其他应收款	舟山荣都置业有限公司			9,176,561.25	
其他应收款	宁波奉化和都房地产开发有限公司			1,306,849.00	
其他应收款	杭州信辰置业有限公司			401,644.00	
其他应收款	衢州融晟置业有限公司			200,000.00	

(2). 应付项目

√适用 □不适用

单位:元币种:人民币

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付账款	杭州宋都物业经营管理有限公司	806,763.63	751,957.53
应付账款	浙江致中和实业有限公司	1,371.70	1,371.70
应付账款	建德致中和酒销售有限公司		6,400.00
应付账款	桐庐大奇山郡酒店有限公司		490.00
预收款项	浙江致中和生物工程有限公司	197,665.90	69,182.97
预收款项	杭州宋都物业经营管理有限公司	156,960.29	156,960.29
预收款项	浙江宋都控股有限公司	34,903.96	103,017.88
预收款项	李今兴		1,137,235.00
其他应付款	嘉兴栢璟投资合伙企业(有限合伙)	491,000,000.00	
其他应付款	舟山荣都置业有限公司	363,604,469.00	313,604,469.00
其他应付款	衢州融晟置业有限公司	321,482,999.96	321,482,999.96
其他应付款	杭州信辰置业有限公司	293,980,500.00	392,980,500.00
其他应付款	杭州城投栢诚投资合伙企业(有限合伙)	140,389,000.00	220,706,352.26
其他应付款	宁波奉化和都房地产开发有限公司	105,212,500.00	205,212,500.00
其他应付款	浙江宋都控股有限公司	87,559,987.00	52,300,000.00
其他应付款	德清德宁置业有限公司	46,200,000.00	
其他应付款	桐庐大奇山郡置业有限公司	17,380,098.66	22,880,098.66
其他应付款	大宋投资(香港)有限公司		17,764,670.06
其他应付款	浙江自贸区乾源投资管理合伙企业(有限合伙)	9,552,400.00	9,552,400.00
其他应付款	浙江自贸区承源投资管理合伙企业(有限合伙)	6,894,700.00	6,894,700.00
其他应付款	浙江自贸区腾源投资管理合伙企业(有限合伙)	6,468,200.00	6,468,200.00
其他应付款	浙江自贸区庆源投资管理合伙企业(有限合伙)	915,800.00	915,800.00
其他应付款	浙江自贸区海源投资管理合伙企业(有限合伙)	792,835.79	792,835.79
其他应付款	浙江自贸区润源投资管理合伙企业(有限合伙)	604,486.09	
其他应付款	浙江致中和生物工程有限公司	222,259.00	222,259.00
其他应付款	杭州宋都物业经营管理有限公司	145,334.88	201,351.33

7、关联方承诺

□适用 √不适用

8、其他

□适用 √不适用

十三、股份支付

1、股份支付总体情况

□适用 √不适用

2、以权益结算的股份支付情况适用 不适用**3、以现金结算的股份支付情况**适用 不适用**4、股份支付的修改、终止情况**适用 不适用**5、其他**适用 不适用**十四、承诺及或有事项****1、重要承诺事项**适用 不适用**2、或有事项****(1)、资产负债表日存在的重要或有事项**适用 不适用**(2)、公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明：**适用 不适用**3、其他**适用 不适用

(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 2019 年 6 月 30 日，舟山荣都融资余额 63,000.00 万元。

(2) 公司合营企业司绿地控股集团杭州双塔置业有限公司（以下简称“双塔置业”）因融资需要，其股东方绿地控股集团有限公司（以下简称“绿地集团”）与债权人中国农业银行股份有限公司杭州城东支行签订保证合同，为双塔置业融资提供保证担保。宋都集团就主合同中主债权金额的 50% 向绿地集团提供反担保。截止 2019 年 6 月 30 日，双塔置业融资余额 10 亿元。

(3) 按照房地产企业经营惯例，本公司的部分子公司为其各自所开发楼盘业主的按揭房款在房产证办妥前提供保证担保，截至 2019 年 6 月 30 日，提供保证的借款余额 465,326.83 万元。

十五、资产负债表日后事项**1、重要的非调整事项**适用 不适用

2、 利润分配情况适用 不适用**3、 销售退回**适用 不适用**4、 其他资产负债表日后事项说明**适用 不适用**十六、 其他重要事项****1、 前期会计差错更正****(1). 追溯重述法**适用 不适用**(2). 未来适用法**适用 不适用**2、 债务重组**适用 不适用**(1) 注入资产与置出资产的交割与过户情况**

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

(2) 注入资产与置出资产涉及的债权债务处理情况

本次重大资产重组的注入资产为宋都集团 100%股权，注入资产的债权债务均由宋都集团依法独立享有和承担，资产的交割不涉及债权债务的转移。本次重大资产重组的置出资产为本公司 2011 年 9 月 30 日的全部资产和负债，置出资产相应的权利和义务均已由杭州崇和企业管理有限公司享有和承担，公司已就置出资产相关的债权债务转移事宜及时履行债权人同意、债务人通知等程序。对于未能在交易交割日前清理完毕或剥离出的负债，由宋都控股缴存相应货币资金作为已置出债务现金池在表外管理。截至 2019 年 6 月 30 日，宋都控股缴存的货币资金余额为 14,867,007.55 元。

3、 资产置换**(1). 非货币性资产交换**适用 不适用**(2). 其他资产置换**适用 不适用**4、 年金计划**适用 不适用

5、 终止经营

□适用 √不适用

6、 分部信息**(1). 报告分部的确定依据与会计政策**

√适用 □不适用

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

(2). 报告分部的财务信息

√适用 □不适用

单位：万元币种：人民币

项目	浙江地区	安徽地区	江苏地区	广西地区	其他地区	分部间抵销	合计	
主营业务收入	30,540.73	4,555.41	203.24	1,394.08	6,559.46		43,252.92	
主营业务成本	16,664.49	3,016.49	354.00	1,226.50	6,536.54	148.26	27,649.76	
资产总额	3,239,750.41							3,239,750.41
负债总额	2,790,676.08							2,790,676.08

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

□适用 √不适用

(4). 其他说明

√适用 □不适用

单位：万元币种：人民币

项目	房地产业务	其他	分部间抵销	合计
主营业务收入	36,632.45	6,620.47		43,252.92
主营业务成本	21,489.18	6,160.58		27,649.76

7、 其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

√适用 □不适用

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 25,500.00 万股，占其持有公司股份总数的 54.35%，占公司总股份的 19.03%，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	18,400.00
华夏银行西湖支行	7,100.00
小计	25,500.00

8、其他

□适用 √不适用

十七、 母公司财务报表主要项目注释

1、 应收账款

(1). 按账龄披露

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

账龄	期末余额
1 年以内	
其中：1 年以内分项	
1 年以内	12,431,053.86
1 年以内小计	12,431,053.86
1 至 2 年	53,447.10
合计	12,484,500.96

(2). 按坏账计提方法分类披露

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备										
其中：										
单项金额重大并单项计提坏账准备	10,781,059.65	86.36			10,781,059.65	4,271,562.94	96.76			4,271,562.94
单项金额不重大但单项计提坏账准备	1,703,441.31	13.64			1,703,441.31	143,013.37	3.24			143,013.37
按组合计提坏账准备										
其中：										
合计	12,484,500.96	/		/	12,484,500.96	4,414,576.31	/		/	4,414,576.31

按单项计提坏账准备：

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

名称	期末余额			计提理由
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	
舟山颂都置业有限公司	3,517,284.24			系公司之子公司，单项金额重大，经单独进行减值测试未发现
溧阳宋都房地产开发有限公司	3,345,934.09			
杭州盛都置业有限公司	1,356,241.00			
杭州宸都房地产开发有限公司	1,302,993.52			

杭州涌都房地产开发有限公司	1,258,606.80			减值,故未计提坏账准备。
合肥永都房地产开发有限公司	601,308.90			系公司之子公司,单项金额不重大,经单独进行减值测试未发现减值,故未计提坏账准备。
宁波奉化宋都房地产开发有限公司	368,565.10			
杭州鸿都置业有限公司	230,888.60			
杭州加悦都实业有限公司	138,958.61			
杭州荣都置业有限公司	133,907.20			
舟山蓝都置业有限公司	125,003.70			
杭州润都房地产开发有限公司	104,809.00			
杭州沛都房地产开发有限公司	0.20			
合计	12,484,500.96			/

按单项计提坏账准备的说明:

适用 不适用

按组合计提坏账准备:

适用 不适用

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备,请参照其他应收款披露:

适用 不适用

(3). 坏账准备的情况

适用 不适用

(4). 本期实际核销的应收账款情况

适用 不适用

(5). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

适用 不适用

单位:元币种:人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
舟山颂都置业有限公司	往来款	3,517,284.24	1年以内	28.17	
溧阳宋都房地产开发有限公司	往来款	3,345,934.09	1年以内	26.80	
杭州盛都置业有限公司	往来款	1,356,241.00	1年以内	10.86	
杭州宸都房地产开发有限公司	往来款	1,302,993.52	1年以内	10.44	
杭州涌都房地产开发有限公司	往来款	1,258,606.80	1年以内	10.08	
合计	/	10,781,059.65	/	86.36	

(6). 因金融资产转移而终止确认的应收账款

适用 不适用

(7). 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

2、其他应收款

项目列示

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	1,115,091,553.93	413,325,284.70
合计	1,115,091,553.93	413,325,284.70

其他说明：

适用 不适用

应收利息

(1). 应收利息分类

适用 不适用

(2). 重要逾期利息

适用 不适用

(3). 坏账准备计提情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

应收股利

(1). 应收股利

适用 不适用

(2). 重要的账龄超过 1 年的应收股利

适用 不适用

(3). 坏账准备计提情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

其他应收款**(1). 按账龄披露**

□适用 √不适用

(2). 按款项性质分类

√适用 □不适用

单位:元币种:人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
往来款	1,113,091,553.93	413,239,770.70
押金保证金	2,000,000.00	85,514.00
合计	1,115,091,553.93	413,325,284.70

说明: (1) 往来款系公司之子公司, 经单独进行减值测试未发现减值, 故未计提坏账准备。

(2) 押金保证金系公司支付中诚信托有限责任公司的信托保障基金, 经单独进行减值测试未发现减值, 故未计提坏账准备。

(3). 坏账准备计提情况

□适用 √不适用

(4). 坏账准备的情况

□适用 √不适用

(5). 本期实际核销的其他应收款情况

□适用 √不适用

其他应收款核销说明:

□适用 √不适用

(6). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

√适用 □不适用

单位:元币种:人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
杭州宋都房地产集团有限公司	往来款	614,634,066.93	1年以内	55.12	
杭州盛都置业有限公司	往来款	170,997,778.00	1年以内	15.33	
杭州旭都房地产开发有限公司	往来款	145,222,990.00	1年以内	13.02	
杭州涌都房地产开发有限公司	往来款	92,585,257.00	1年以内	8.30	
杭州澜都房地产开发有限公司	往来款	85,936,762.00	1年以内	7.71	
合计	/	1,109,376,853.93	/	99.48	

(7). 涉及政府补助的应收款项

□适用 √不适用

(8). 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

□适用 √不适用

(9). 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

3、长期股权投资

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	5,014,137,063.09		5,014,137,063.09	5,014,137,063.09		5,014,137,063.09
合计	5,014,137,063.09		5,014,137,063.09	5,014,137,063.09		5,014,137,063.09

(1) 对子公司投资

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
杭州宋都房地产集团有限公司	4,975,937,063.09			4,975,937,063.09		
北京应天阳光太阳能技术有限公司	10,200,000.00			10,200,000.00		
杭州宋都新大健康管理有限公司	25,000,000.00			25,000,000.00		
杭州慧源投资管理有限公司	3,000,000.00			3,000,000.00		
合计	5,014,137,063.09			5,014,137,063.09		

(2) 对联营、合营企业投资

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

4、营业收入和营业成本

(1). 营业收入和营业成本情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	37,520,185.59	33,589,649.70	8,492,960.69	7,306,509.42
其他业务				
合计	37,520,185.59	33,589,649.70	8,492,960.69	7,306,509.42

(2). 合同产生的收入情况

□适用 √不适用

(3). 履约义务的说明

□适用 √不适用

(4). 分摊至剩余履约义务的说明

□适用 √不适用

其他说明：

无

5、投资收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
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

其他说明：

无

6、其他

□适用 √不适用

十八、 补充资料

1、 当期非经常性损益明细表

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	70,107.22	
越权审批或无正式批准文件的税收返		

还、减免		
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	19,492.11	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	7,816,564.14	
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	71,096,463.79	
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回		
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	397,105.36	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	11,716.84	

所得税影响额	-224,070.81	
少数股东权益影响额	-104,002.53	
合计	79,083,376.12	

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

适用 不适用

2、净资产收益率及每股收益

适用 不适用

报告期利润	加权平均净资产收益率 (%)	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	-1.66	-0.05	-0.05
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-3.60	-0.11	-0.11

(1) 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	-67,940,891.38
非经常性损益	B	79,083,376.12
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	-147,024,267.50
归属于公司普通股股东的期初净资产	D	4,120,038,917.07
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	41,543,792.08
减少净资产次月起至报告期期末的累计月数	H	0
其他	股份支付服务费	I
	其他	J
报告月份数	K	6
加权平均净资产	$L=D+A/2+E \times F/K-G \times H/K \pm I \times J/K$	4,086,068,471.38
加权平均净资产收益率	$M=A/L$	-1.66%
扣除非经常损益加权平均净资产收益率	$N=C/L$	-3.60%

(2) 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	-67,940,891.38
非经常性损益	B	79,083,376.12
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	-147,024,267.50
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	6
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	$M=A/L$	-0.05
扣除非经常损益基本每股收益	$N=C/L$	-0.11

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。

3、境内外会计准则下会计数据差异

适用 不适用

4、其他

适用 不适用

第十一节 备查文件目录

备查文件目录	载有法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表
	载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件
	其他有关资料

董事长：俞建午

董事会批准报送日期：2019/8/28

修订信息

适用 不适用