

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 2020 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机构负责人（会计主管人员）孙艳声明：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.....	6
第四节	经营情况的讨论与分析.....	8
第五节	重要事项.....	23
第六节	普通股股份变动及股东情况.....	35
第七节	优先股相关情况.....	37
第八节	董事、监事、高级管理人员情况.....	37
第九节	公司债券相关情况.....	39
第十节	财务报告.....	42
第十一节	备查文件目录.....	181

## 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	2020 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	SUNDYLAND INVESTMENT CO., LTD.
公司的外文名称缩写	SUNDY CORPORATION
公司的法定代表人	俞建午

### 二、 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	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	公司董事会秘书处

## 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	2,430,946,298.92	456,496,404.63	432.52
归属于上市公司股东的净利润	134,346,434.07	-67,940,891.38	不适用
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	126,905,645.61	-147,024,267.50	不适用
经营活动产生的现金流量净额	-4,666,865,693.28	-1,469,054,380.91	不适用
	本报告期末	上年度末	本报告期 末比上年 度末增减 (%)
归属于上市公司股东的净资产	4,783,541,840.93	4,648,830,054.08	2.90
总资产	41,637,699,278.72	37,690,601,138.41	10.47

## (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)	0.10	-0.05	不适用
稀释每股收益(元/股)	0.10	-0.05	不适用
扣除非经常性损益后的基本每股	0.10	-0.11	不适用

收益（元/股）			
加权平均净资产收益率（%）	2.85	-1.66	增加4.51个百分点
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率（%）	2.69	-3.60	增加6.29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、公司净利润较上年同期增加，主要系本期项目交付结转收入增加而实现盈利增加。
- 2、经营活动产生的现金流量净额比上年同期减少，主要系本期土地款支出所致。

#### 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	3,279,972.84	
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	1,309,041.83	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	3,581,509.76	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	540,806.77	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	223,398.33	
少数股东权益影响额	-125,494.57	
所得税影响额	-1,368,446.50	
合计	7,440,788.46	

#### 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

#### 1、行业概况

2020年上半年，中央仍坚持“房住不炒”定位不变，按照“因城施策”的基本原则，加快建立房地产金融长效管理机制，不将房地产作为短期刺激经济的手段，保持房地产金融政策的连续性、一致性和稳定性，稳妥推进房地产税立法，促进市场平稳运行。

疫情的影响对房地产市场的发展带来不小的挑战，不少“纾困”政策陆续出台，多地放宽土地出让限制性规定，同时降低土地竞买保证金等出让门槛，土地款延期或分期缴纳等。报告期内，房地产市场也经历了由停滞、好转逐渐至复苏的过程。

根据国家统计局数据，2020年上半年，全国房地产开发投资62,780亿元，同比增长1.9%。房企土地购置面积7,965万平方米，同比下降0.9%；土地成交价款4,036亿元，同比增长5.9%。商品房销售面积69,404万平方米，同比下降8.4%；商品房销售额66,895亿元，同比下降5.4%。房企房屋施工面积792,721万平方米，同比增长2.6%；房屋新开工面积97,536万平方米，同比下降7.6%；房屋竣工面积29,030万平方米，同比下降10.5%。

## 2、公司所从事的主要业务及经营模式

作为杭州“老十八家”知名地产开发商之一，公司在“以客户为导向，一切为营销服务，以财务为基石，以品质为核心价值”的四大战略指引下，聚焦优势资源，拓展能力范围。公司房地产项目以杭州为中心，深耕长三角优势区域，并拓展西南地区。围绕长三角都市核心圈，公司目前已形成了八大区域公司、五大事业部、四十多个在建在售项目公司。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，同时与政府及业内头部、百强房企开展多方合作开发。截至目前公司房地产项目已形成四大特色系列：柏悦系、江宸系、如意系、鲲鹏系。

具体经营情况详见公司在本报告第四节中披露的内容。

## 二、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

## 三、报告期内核心竞争力分析

适用 不适用

### 1、深耕优势区域，区域优势明显

公司坚持以“稳健”经营为基础，业务范围导向在擅长的领域和城市区，结合对宏观经济和市场状况持续监测分析，深耕区域版图，打造品牌效应，提高投资效率。目前围绕长三角都市核心圈，已形成八大区域公司，五大事业部，以及四十多个在建在售项目公司。

公司紧跟城市新方向，以奉化、富阳两个城市群为例，公司锚定客户为城市新增人口的刚性客户和城市富裕人口的改善客户，深耕所在城市群打造精准产品，推出如意系、江宸系产品，均得到良好销售反响和市场口碑。目前在富阳已有5个项目，在奉化已有3个项目，公司将持续在擅长领域打造溢价优势和竞争优势，巩固区域领先房企地位。

### 2、持续提升的品牌影响力。

在深耕城市群效应下，公司“臻享品生活”的品牌形象和口碑已深入人心，在长三角地区拥有较高的品牌知名度、忠诚度和美誉度。凭借持续提升的价值创造力和品牌实力，公司品牌影响力持续提升。在“2020中国房地产百强企业研究成果发布会暨第十七届中国房地产百强企业家峰会”中宋都集团荣获“2020中国房地产百强企业”第78名，同时获得“2020中国房地产代建运营优秀企业”称号。由亿翰智库主办的2020中国上市房企百强发布会中，宋都股份荣登“2020中国上市房企百强”第74位，并同时获得“2020中国上市房企成长发展能力十强”。

中国房地产已经迈入品牌竞争与经营阶段，优质资源加速向品牌企业聚集，公司将持续推动品牌价值与品牌效益的提升，发挥自身在区域领先房企的品牌优势，继续强化差异化特色品牌的铸造，在激烈的市场竞争中赢得发展。

### 3、创质并举的产品力。

公司低调务实，砥砺前行了 36 载光阴，坚守着以品质立身、以匠心立本。近年来在产品研发方面投入巨大，不仅与汉嘉、AAI、华森等传统房地产设计大院合作，更是邀请了各大顶级建筑设计院、国际知名的精装与景观设计单位参与项目设计，大力培养和引进产品管理人才。截至目前公司房地产项目已形成四大特色系列：柏悦系、江宸系、如意系、鲲鹏系。

### 4、健全的人才梯队建设体系。

公司拥有一支经验丰富、敢闯敢拼、年富力强的管理团队。公司经营管理层拥有较高的专业水平和丰富的管理经验，其中部分管理人员是建筑设计、工程设计、战略管理、财务管理等相关领域的专家，具有较高的专业造诣，部分管理人员拥有多个国家执业资格证书及专业技术资格证书。截至报告期末，经营管理层团队在公司的平均工龄已超过 8.4 年，平均年龄在 43 岁，本硕以上的学历占比近 90%。经过多年的磨合，公司管理团队已经形成了高度一致的核心价值观，具备较强的地产资源整合能力和对地产市场的前瞻性洞悉能力，对政策导向和市场发展的变化规律能够快速匹配到适应公司发展的节奏。

除了优秀的管理团队，公司注重打造内生机制，对于中间力量的梯队建设亦全面推进，公司人力资源管理推出“保宋生”、“宋举人”项目，为公司的稳健快速发展提供了强健的人才输入及供给支撑。

### 5、卓越的企业文化和健全的法人治理结构。

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。

公司严格按照法律法规及监管要求，构建了健全的治理结构和完善的治理制度，充分发挥董事会及其专门委员会的决策和指导作用，不断强化监事会的监督机制，完善股东大会的操作流程，充分保障中小股东的知情权和决策权，为公司的健康发展打下了坚实的基础。

## 第四节 经营情况的讨论与分析

### 一、经营情况的讨论与分析

2020 年是公司经营第三十六载。报告期，面对突如其来的疫情影响，一季度公司房地产项目的工程进度和销售进度受到了一定的影响，复工后公司恢复自身的经营节奏，保持稳健运营。报告期，公司上下继续围绕“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”四个维度务实笃行。

报告期内，新增开工项目舟山悦宸府、舟山都会之光、宁波凤麟府，杭州望林府以及昆山如意铭著五个项目（含合作项目）新增开工面积约 69 万平方米。公司高度重视现金流管理，强调销售及时回款。面对疫情的影响，公司复工后，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，实现经营性现金流入 36.73 亿元，融资现金实现现金流入 72.65 亿元。公司持续通过坚持项目合作、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。

报告期，公司继续保持良好的信用状况，主体评级保持在 AA 级水平。在资本市场融资层面也继续取得重要突破。公司于 4 月 20 日完成了购房尾款 ABS 项目的发行工



作，发行规模 3.16 亿，优先级规模 3 亿。公司始终将负债规模和融资成本保持在合理水平。报告期末，公司银行间和交易所市场债务融资平均成本为 7.54%，资产负债率为 86.08%，净负债率为 31.13%，现金短债比为 3.01。

围绕“提效赋能”的主题，报告期，公司启动宋都&光辉合益一组织流程优化及领导力提升咨询项目，从组织诊断到战略共识，多次召开研讨会议提升内部组织流程优化，旨在对项目全景计划动态监控及高效发挥各职能协同效应。营销端口上线“宋嘟宝”程序，实现在线查看楼盘，一键推荐客户。自营销工具的使用，提供获客转化效率，构建私域流量平台。围绕年初公司提出的“2020 工匠年”主题，公司通过“工艺工法大比武”、“大匠守心”、“匠心巡礼”、“鲲鹏智造观摩”等系列策划，提升专业，精益产品，为公司产品线的发展积蓄能量。

报告期，公司代建项目稳步扩张，获得了温州梧田街道蟠凤村、北村村城中村改造安置房工程代建开发项目以及瑞安市邮电北路西侧及玉海中学操场地块改造工程项目，代建费率保持在 3%的水平，预计代建费金额超 4000 万元。

2020 年 3 月 17 日，在由中指院推出的“2020 中国房地产百强企业研究成果发布会暨第十七届中国房地产百强企业家峰会”中公司荣获“2020 中国房地产百强企业”第 78 名，同时获得“2020 中国房地产代建运营优秀企业”称号。5 月 28 日，由亿翰智库主办的 2020 中国上市房企百强发布会中，公司荣登“2020 中国上市房企百强”第 74 位，并同时获得“2020 中国上市房企成长发展能力十强”。

截至报告期末，公司总资产 416.38 亿元，净资产 57.98 亿元。报告期内，公司主要房地产项目实现主要结算面积超 20 万平方米，结算收入金额超 32 亿元（含合作项目）。公司实现营业收入 24.31 亿元，较上年同期增长 432.52%；实现归属于上市公司股东的净利润 1.34 亿元。报告期公司实现竣工面积为 40 万平方米（含合作项目），截至报告期末在建状态项目超 490 万平方米（含合作项目）。

➤ 主要项目投资开发情况

序号	地区	项目名称	占比(%)	经营 业态	新开工/ 在建/ 竣工	项目用地面积 (平方米)	项目规划计 容建筑面积 (平方米)	总建筑面积 (平方米)	在建建筑面 积(平方米)	已竣工面积 (平方米)	总投资额 (万元)	报告期实际投资 额(万元)
1	舟山定海区	柏悦府	98.85%	住宅	在建	37,164.00	72,731.46	103,554.00	103,554.00	-	151,139.00	1,616.65
2	舟山定海区	柏悦溪湖 花园	49.00%	住宅	在建	27,442.00	74,093.28	97,959.41	97,959.41	-	151,130.00	7,534.14
3	舟山定海区	悦宸府	100.00%	住宅	新开工	7,133.00	17,832.50	23,338.51	23,338.51	-	30,000.00	6,568.23
4	舟山定海区	都会之光	34.00%	住宅	新开工	40,067.00	80,134.00	108,993.96	108,993.96	-	96,331.00	4,436.66
5	舟山定海区	创世花园	15.00%	住宅	在建	71,491.40	130,998.53	167,502.96	167,502.96	-	201,188.00	6,236.02
6	舟山定海区	金宸府一 期	50.00%	住宅	在建	52,836.04	105,670.94	141,674.94	141,674.94	-	156,371.00	6,218.02
7	舟山定海区	金宸府二 期	50.00%	住宅	在建	56,727.14	124,799.38	171,919.47	171,919.47	-	171,200.00	
8	宁波市奉化 区	江宸府	81.64%	住宅	在建	72,535.00	159,577.00	222,779.14	222,779.14	-	240,000.00	6,242.06
9	宁波市奉化 区	学林新天 地	51.00%	住宅	在建	47,945.00	86,301.00	117,036.16	117,036.16	-	83,000.00	7,711.84
10	宁波市奉化 区	凤麟府	23.00%	住宅	新开工	43,290.00	108,222.57	157,317.71	157,317.71	-	162,000.00	48,347.92
11	宁波市奉化 区	澜山郡庭	50.00%	住宅	在建	45,993.00	91,985.85	140,666.35	140,666.35	-	150,633.00	5,360.80
12	安徽省巢湖 市	江宸府	99.47%	住宅	在建	121,856.41	219,339.54	317,496.00	316,116.35	-	274,189.00	12,643.27
13	安徽省巢湖 市	如意长江	99.47%	住宅	在建	68,050.00	136,099.80	178,456.00	178,456.00	-	156,044.87	5,221.68
14	广西省南宁	春江海岸	80.00%	住宅	在建	7,008.98	33,271.01	44,324.58	44,324.58	-	25,000.00	1,986.57

序号	地区	项目名称	占比 (%)	经营业态	新开工/在建/竣工	项目用地面积(平方米)	项目规划计容建筑面积(平方米)	总建筑面积(平方米)	在建建筑面积(平方米)	已竣工面积(平方米)	总投资额(万元)	报告期实际投资额(万元)
	市											
15	杭州市临安区	如意溪湖	99.09%	住宅	在建	36,551.00	80,412.00	109,833.03	109,833.03	-	120,804.00	5,647.38
16	杭州市拱墅区	望林府	50.00%	住宅	新开工	75,068.00	187,670.00	270,190.00	270,190.00	-	750,000.00	257,083.41
17	江苏省淮安市	逸景澜庭	46.41%	住宅	在建	78,884.30	173,345.39	223,953.63	101,035.34	-	121,155.20	3,316.80
18	江苏省昆山市	如意铭著	100.00%	住宅	新开工	42,241.70	97,155.91	131,965.46	131,965.46	-	146,000.00	54,093.23
19	江苏省溧阳市	悦宸府	98.99%	住宅	竣工	72,713.00	109,000.00	147,953.00	-	147,953.00	153,300.00	5,931.85
20	江苏南京市	柏悦府	99.87%	住宅	在建	92,896.07	211,178.81	285,855.68	285,855.68	-	580,000.00	185,819.76
21	杭州市富阳区	麓宸府	98.95%	住宅	在建	42,899.00	94,318.81	136,111.66	136,111.66	-	182,549.53	7,656.91
22	杭州市富阳区	如意春江一期	99.61%	住宅	在建	64,733.00	84,133.92	136,656.36	136,656.36	-	180,000.00	3,963.03
23	杭州市富阳区	如意春江二期	99.61%	住宅	在建	59,208.00	76,965.90	128,768.67	128,768.67	-	160,000.00	4,964.97
24	杭州大江东	相贤府	100.00%	住宅	在建	38,232.00	61,171.20	100,595.60	100,595.60	-	101,909.50	3,985.13
25	杭州市富阳区	新视界公寓	34.00%	住宅	在建	57,811.00	144,525.39	212,995.43	212,995.43	-	274,595.00	13,596.18
26	杭州市桐庐县	如意云庐	100.00%	住宅	在建	17,931.00	28,686.40	42,335.95	42,335.95	-	50,000.00	2,067.15
27	杭州市富阳区	济宸府	65.00%	住宅	在建	39,313.00	102,212.12	148,986.74	148,986.74	-	138,345.00	45,917.39

序号	地区	项目名称	占比 (%)	经营业态	新开工/在建/竣工	项目用地面积(平方米)	项目规划计容建筑面积(平方米)	总建筑面积(平方米)	在建建筑面积(平方米)	已竣工面积(平方米)	总投资额(万元)	报告期实际投资额(万元)
28	杭州市桐庐县	云山九里一期	50.00%	别墅	竣工	53,821.70	14,925.46	14,794.94	-	14,797.94	31,000.00	1,354.18
29	杭州市桐庐县	云山九里二期	50.00%	别墅	在建	40,046.92	14,173.73	14,173.73	14,173.73	-	32,000.00	2,506.48
30	杭州市桐庐县	富春望	50.00%	住宅	在建	15,350.00	42,979.43	70,459.03	70,459.03	-	120,000.00	5,016.39
31	杭州市拱墅区	沁园公寓	16.00%	住宅	在建	31,685.00	76,040.45	114,769.46	114,769.46	-	475,700.00	5,005.91
32	衢州市	西郡原著	20.00%	住宅	在建	85,326.00	166,050.21	209,533.56	209,533.56	-	265,361.00	10,801.40
33	湖州德清	时代公馆	33.00%	住宅	竣工	86,729.00	173,307.35	240,431.00	-	240,431.00	296,721.00	17,081.49
34	绍兴新昌县	锦洲府	48.55%	住宅	在建	65,649.00	144,428.02	198,578.00	198,578.00	-	116,000.00	12,692.89
35	杭州萧山区	杭州之门	50.00%	商办	在建	77,572.00	352,555.77	532,803.37	532,803.37	-	950,000.00	50,537.83

➤ 销售数据（面积单位：平方米；数量单位：个）

序号	地区	项目	经营业态	总可售面积/数量	剩余可供出售面积/数量(个)	截至报告期末总可售面积/数量(个)	截至报告期末已预售或已售面积/数量(个)	报告期已预售或已售面积/数量(个)	报告期销售金额(万元)	截至报告期末累计结算面积/数量(个)	报告期累计结算面积/数量(个)	报告期实现收入(万元)
1	杭州江干区	时间国际	写字楼	38,636.10	273.00	38,636.10	38,363.10	158.56	306.32	38,378.79	77.75	133.76
			商业	10,290.07	1,910.84	10,290.07	8,379.23	-	-	8,378.93	-	-
			车位(个)	322.00	115.00	322.00	207.00	23.00	177.01	188.00	20.00	205.71
2	杭州	阳光国	住宅	250,095.48	34,156.26	250,095.48	215,939.22	5,229.71	14,032.81	212,170.01	3,195.50	10,846.24

序号	地区	项目	经营业态	总可售面积/ 数量	剩余可供出 售面积/数量 (个)	截至报告期 末总可售面 积/数量(个)	截至报告期 末已预售或 已售面积/数 量(个)	报告期已预 售或已售面 积/数量 (个)	报告期销售金 额(万元)	截至报告期 末累计结算 面积/数量 (个)	报告期累 计结算面 积/数量 (个)	报告期实现 收入(万元)
	江干区	际	商铺及购物中心	11,071.98	8,058.62	11,071.98	3,013.36	-	-	2,796.58	-	-
			车位(个)	1,430.00	215.00	1,430.00	1,215.00	8.00	585.00	1,213.00	8.00	557.14
3	杭州钱塘新区	丽郡国际	住宅	129,545.56	89.68	129,545.56	129,455.88	-	-	129,455.88	-	-
			商铺及购物中心	2,002.67	236.32	2,002.67	1,766.35	77.17	230.00	1,631.99	-	-
			车位(个)	1,244.00	1.00	1,244.00	1,243.00	-	-	1,243.00	-	-
4	杭州钱塘新区	新宸悦府	住宅	84,622.13	-	84,622.13	84,622.13	-	-	78,902.23	12,847.43	15,336.74
			商铺及购物中心	3,656.13	90.21	3,656.13	3,565.92	-	-	3,565.92	516.11	1,193.27
			车位(个)	794.00	46.00	794.00	748.00	6.00	85.50	677.00	93.00	983.94
5	合肥蜀山区	印象西湖	住宅	207,256.59	475.94	207,256.59	206,780.65	-	-	206,637.88	-	-
			商业	72,699.42	70,430.31	72,699.42	2,269.11	-	-	2,269.11	-	-
			写字楼	167,604.66	5,216.22	167,604.66	162,388.44	3,201.85	3,038.06	160,909.36	1,981.71	1,835.79
			车位(个)	3,299.00	1,870.00	3,299.00	1,429.00	15.00	38.00	1,376.00	40.00	261.90
6	舟山定海区	蓝郡国际一期	住宅	137,411.33	-	137,411.33	137,411.33	-	-	137,378.09	-	-
			商铺及购物中心	30,270.64	4,400.14	30,270.64	25,870.50	209.25	358.00	24,985.39	-	-
			车位(个)	1,224.00	394.00	1,224.00	830.00	13.00	190.90	823.00	11.00	153.33

序号	地区	项目	经营业态	总可售面积/ 数量	剩余可供出 售面积/数量 (个)	截至报告期 末总可售面 积/数量(个)	截至报告期 末已预售或 已售面积/数 量(个)	报告期已预 售或已售面 积/数量 (个)	报告期销售金 额(万元)	截至报告期 末累计结算 面积/数量 (个)	报告期累 计结算面 积/数量 (个)	报告期实现 收入(万元)
7	舟山 定海区	蓝郡国 际二期	写字楼	51,948.88	15,237.00	51,948.88	36,711.88	1,085.51	1,318.53	32,944.67	2,337.75	2,607.29
			商铺	6,426.73	4,565.03	6,426.73	1,861.70	194.63	282.00	2,488.93	192.26	334.91
			车位(个)	211.00	160.00	211.00	51.00	11.00	103.80	51.00	11.00	95.23
8	杭州 余杭区	时间名 座	写字楼	65,626.81	35,819.96	65,626.81	29,806.85	3026.55	5,703.00	30,534.62	4,236.92	6,154.34
			商业	5,569.46	1,040.83	5,569.46	4,528.63	-	-	4,117.95	63.20	150.25
			车位(个)	577.00	332	577.00	245.00	19.00	144.00	215.00	215.00	1,281.38
9	杭州 富阳区	江宸府 (富 阳)	住宅	164,396.24	369.21	164,396.24	164,027.03	-	-	147,034.72	62,209.37	95,863.02
			商铺及购 物中心	2,375.46	-	2,375.46	2,375.46	-	-	1,722.89	1,722.89	3,746.84
			车位(个)	1,634.00	6.00	1,634.00	1,628.00	4.00	10.00	1,455.00	620.00	9,778.90
10	杭州 富阳区	麓宸府	住宅	71,014.89	671.96	71,014.89	70,342.93	-	-	-	-	-
			储藏室	3,091.00	90.40	3,091.00	3,000.60	202.92	139.00	-	-	-
			车位(个)	722.00	63.00	722.00	659.00	32.00	665.00	-	-	-
11	舟山 定海区	柏悦府	住宅	71,684.50	1,229.66	71,684.50	70,454.84	665.49	1,634.50	-	-	-
			车位(个)	747.00	82.00	747.00	665.00	15.00	91.00	-	-	-
12	舟山 定海区	金宸府 檀府	住宅	95,357.59	18,305.68	90,520.75	77,051.91	14,352.37	23,370.54	-	-	-
			车位(个)	924.00	642.00	924.00	282.00	36.00	329.43	-	-	-
13	舟山	金宸府	住宅	117,443.57	109,303.10	16,239.52	8,140.47	8,140.47	12,818.70	-	-	-

序号	地区	项目	经营业态	总可售面积/ 数量	剩余可供出 售面积/数量 (个)	截至报告期 末总可售面 积/数量(个)	截至报告期 末已预售或 已售面积/数 量(个)	报告期已预 售或已售面 积/数量 (个)	报告期销售金 额(万元)	截至报告期 末累计结算 面积/数量 (个)	报告期累 计结算面 积/数量 (个)	报告期实现 收入(万元)
	定海 区	相府	商铺	5,823.03	5,823.03	-	-	-	-	-	-	-
			车位(个)	1,113.00	1,113.00	-	-	-	-	-	-	-
14	江苏 溧阳	悦宸府	住宅	104,514.81	-	104,514.81	104,514.81	-	-	59,431.29	59,431.29	81,308.79
			储藏室	2,454.78	-	2,454.78	2,454.78	-	-	1,101.13	1,101.13	297.60
15	杭州 钱塘 新区	相贤府	住宅	35,369.66	-	35,369.66	35,369.66	0	-	-	-	-
			车位(个)	446.00	134.00	446.00	312.00	20.00	296.00	-	-	-
16	宁波 奉化 区	江宸府	住宅	150,923.24	-	150,923.24	150,923.24	-	-	-	-	-
			商铺及购 物中心	2,720.16	-	2,720.16	2,720.16	-	-	-	-	-
			储藏室	5,928.31	-	5,928.31	5,928.31	-	-	-	-	-
			车位(个)	1,262.00	759.00	1,262.00	503.00	11.00	154.50	-	-	-
17	广西 南宁	南宁春 江海岸	住宅	31,290.77	15,699.83	31,290.77	15,590.94	1,332.19	1,545.30	-	-	-
			商铺	752.77	-	752.77	752.77	-	-	-	-	-
			车位(个)	198.00	156.00	198.00	42.00	9.00	9.00	-	-	-
18	杭州 富阳 区	如意春 江一期 (怀石 雅苑)	住宅	69,125.94	2,321.24	69,125.94	66,804.70	810.98	1,923.52	-	-	-
			车位(个)	759.00	212.00	759.00	547.00	18.00	295.25	-	-	-
19	杭州 富阳 区	如意春 江二期 (春上 雅庐)	住宅	63,201.68	8,138.66	55,839.67	55,063.02	19,230.75	36,883.29	-	-	-
			车位(个)	690.00	239.00	690.00	451.00	135.00	2,517.00	-	-	-

序号	地区	项目	经营业态	总可售面积/ 数量	剩余可供出 售面积/数量 (个)	截至报告期 末总可售面 积/数量(个)	截至报告期 末已预售或 已售面积/数 量(个)	报告期已预 售或已售面 积/数量 (个)	报告期销售金 额(万元)	截至报告期 末累计结算 面积/数量 (个)	报告期累 计结算面 积/数量 (个)	报告期实现 收入(万元)
20	合肥 巢湖	江宸府 (巢湖)	住宅	220,207.82	139,344.72	119,722.69	80,863.10	13,810.45	15,935.26	-	-	-
			车位(个)	2,875.00	2,875.00	-	-	-	-	-	-	-
21	杭州 临安区	如意溪 湖	住宅	76,097.09	12,973.21	76,097.09	63,123.88	14,613.03	25,927.10	-	-	-
			商铺	2,346.13	1,187.28	2,346.13	1,158.85	1,085.54	2,767.06	-	-	-
			车位(个)	752.00	231.00	752.00	521.00	166.00	1,439.10	-	-	-
22	合肥 巢湖	如意长 江	住宅	128,929.94	55,285.58	109,371.44	73,644.36	12,467.54	14,844.71	-	-	-
			商铺	2,168.18	2,168.18	-	-	-	-	-	-	-
			车位(个)	1,030.00	878.00	1,030.00	152.00	19.00	87.00	-	-	-
23	宁波 奉化区	学林新 天地	住宅	64,031.89	4,759.06	64,031.89	59,272.83	20,637.67	21,386.04	-	-	-
			商铺	3,032.54	426.17	3,032.54	2,606.37	2,287.94	3,466.46	-	-	-
			车位(个)	460.00	22.00	460.00	438.00	143.00	642.50	-	-	-
24	绍兴 新昌县	锦洲府	住宅	132,697.34	122,871.66	17,916.04	9,825.68	9,825.68	9,548.91	-	-	-
			商铺	6,026.86	6,026.86	620.10	-	-	-	-	-	-
			车位(个)	1,379.00	1,302.00	196.00	77.00	77.00	750.50	-	-	-
25	杭州 桐庐县	如意云 庐	住宅	27,188.68	23,524.11	17,145.16	3,664.57	3,560.16	6,789.93	-	-	-
			商铺	736.24	736.24	736.24	-	-	-	-	-	-
			车位(个)	319.00	303.00	319.00	16.00	16.00	210.70	-	-	-



序号	地区	项目	经营业态	总可售面积/ 数量	剩余可供出 售面积/数量 (个)	截至报告期 末总可售面 积/数量(个)	截至报告期 末已预售或 已售面积/数 量(个)	报告期已预 售或已售面 积/数量 (个)	报告期销售金 额(万元)	截至报告期 末累计结算 面积/数量 (个)	报告期累 计结算面 积/数量 (个)	报告期实现 收入(万元)
26	杭州桐庐县	大奇山郡	别墅	130,477.54	21,634.51	130,477.54	108,843.03	4,990.78	11,998.01	-	-	-
27	杭州桐庐县	富春望	住宅	42,292.20	28,254.60	10,630.60	14,037.60	5,486.39	12,438.10	-	-	-
			车位(个)	501.00	439.00	501.00	62.00	12.00	140.00	-	-	-
28	杭州富阳区	济宸府	住宅	97,195.23	97,195.23					-	-	-
			商铺	1,339.00	1,339.00					-	-	-
			车位(个)	1,272.00	1,272.00					-	-	-
29	舟山定海区	柏悦溪湖	住宅	70,742.58	46,189.37	34,922.58	24,553.21	17,998.70	33,954.00	-	-	-
			商铺	1,450.87	1,450.87	-	-	-	-	-	-	-
			车位(个)	641.00	553.00	641.00	88.00	65.00	854.00	-	-	-
30	舟山定海区	悦宸府	住宅	16,473.34	11,095.79	16,473.34	5,377.55	5,377.55	8,610.00	-	-	-
			商铺	633.01	-	633.01	633.01	633.01	1,775.00	-	-	-
			车位(个)	134.00	125.00	134.00	9.00	9.00	107.00	-	-	-
31	江苏淮安市	逸景澜庭项目	住宅	170,703.99	110,997.27	80,979.27	59,706.72	54,330.04	39,130.07	-	-	-
			商铺	601.85	601.85	-	-	-	-	-	-	-
			车位(个)	944.00	944.00	-	-	-	-	-	-	-
32	杭州钱塘新区	都会钱塘项目	高层(精装)	15,278.57	89.81	15,278.57	15,188.76	-	-	-	-	-
			洋房	57,019.37	214.54	57,019.37	56,804.83	1,908.90	5,119.87	-	-	-
			车位	720.00	184.00	720.00	536.00	73.00	1,179.77	-	-	-

序号	地区	项目	经营业态	总可售面积/ 数量	剩余可供出 售面积/数量 (个)	截至报告期 末总可售面 积/数量(个)	截至报告期 末已预售或 已售面积/数 量(个)	报告期已预 售或已售面 积/数量 (个)	报告期销售金 额(万元)	截至报告期 末累计结算 面积/数量 (个)	报告期累 计结算面 积/数量 (个)	报告期实现 收入(万元)
33	杭州拱墅区	祥符望林府	住宅	158,159.74	158,159.74	-	-	-	-	-	-	-
			商铺	1,979.76	1,979.76	-	-	-	-	-	-	-
			车位(个)	1,550.00	1,550.00	-	-	-	-	-	-	-
34	宁波奉化区	凤麟府项目	住宅	106,437.28	106,437.28	57,350.57	-	-	-	-	-	-
			商铺	2,485.48	2,485.48	2,063.50	-	-	-	-	-	-
			储藏室	5,154.92	5,154.92	3,250.86	-	-	-	-	-	-
			车位(个)	882.00	882.00	552.00	-	-	-	-	-	-
35	宁波奉化区	南山府项目	住宅	90,371.15	161.90	90,371.15	90,209.25	1,140.04	3,568.95	-	-	-
			车位(个)	914.00	318.00	914.00	596.00	22.00	212.97	-	-	-
36	杭州萧山区	杭州世纪中心项目	办公	238,353.50	238,353.50	140,569.97	-	-	-	-	-	-
			酒店	96,961.46	96,961.46	-	-	-	-	-	-	-
			商业	49,995.89	49,995.89	623.99	-	-	-	-	-	-
			车位(个)	800.00	800.00	-	-	-	-	-	-	-
37	杭州萧山区	天麓府	多层	43,616.94	-	43,616.94	43,616.94	-	-	31,452.00	13,177.10	23,842.40
			高层	94,499.15	-	94,499.15	94,499.15	-	-	70,847.00	28,658.85	42,366.25
			商铺	2,138.57	-	2,138.57	2,138.57	-	-	1,795.00	309.66	645.04
			车位	1,380.00	446.00	1,380.00	934.00	7.00	140.00	697.00	350.00	6,702.75
			储藏室	5,115.14	-	5,115.14	5,115.14	-	-	4,159.00	1,926.11	707.20

序号	地区	项目	经营业态	总可售面积/ 数量	剩余可供出 售面积/数量 (个)	截至报告期 末总可售面 积/数量(个)	截至报告期 末已预售或 已售面积/数 量(个)	报告期已预 售或已售面 积/数量 (个)	报告期销售金 额(万元)	截至报告期 末累计结算 面积/数量 (个)	报告期累 计结算面 积/数量 (个)	报告期实现 收入(万元)
38	舟山 定海区	都会之 光	住宅	78,628.84	68,858.13	21,081.29	9,770.71	9,770.71	12,698.00	-	-	-
			车位(个)	691.00	691.00	-	-	-	-	-	-	-
39	舟山 定海区	创世花 园	住宅	128,426.52	93,566.54	92,839.20	34,859.98	9,784.67	14,002.00	-	-	-
			车位(个)	1,110.00	965.00	965.00	145.00	68.00	168.00	-	-	-
40	杭州 富阳区	新界项 目	住宅	132,394.90	44,203.26	112,587.06	88,191.64	33,301.67	68,538.03	-	-	-
			商铺	9,670.63	9,670.63	6,211.95	-	-	-	-	-	-
			车位(个)	1,840.00	1,291.00	1,840.00	549.00	153.00	2,320.70	-	-	-
41	湖州 德清县	时代公 馆项目	住宅	171,746.24	61,726.37	171,746.24	110,019.87	58,712.23	118,721.80	-	-	-
			车位(个)	1,741.00	695.00	1,741.00	1,046.00	541.00	8,265.50	-	-	-
42	湖州 德清县	云溪雅 院项目	住宅	23,619.93	128.06	23,619.93	23,491.87	4,126.21	8,005.31	23,611.01	9,774.64	17,649.50
			商铺	1,444.41	517.61	517.61	926.80	90.40	229.86	926.80	139.97	325.29
			车位(个)	251.00	62.00	251.00	189.00	29.00	414.00	157.00	47.00	922.02
43	杭州 拱墅区	沁园项 目	住宅	74,468.00	358.32	74,468.00	74,109.68	-	-	-	-	-
			车位(个)	640.00	102.00	640.00	538.00	47.00	2,381.00	-	-	-

## 二、报告期内主要经营情况

## (一) 主营业务分析

## 1 财务报表相关科目变动分析表

单位:元币种:人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
营业收入	2,430,946,298.92	456,496,404.63	432.52
营业成本	1,893,417,811.79	284,828,521.36	564.76
销售费用	115,177,632.58	114,681,507.54	0.43
管理费用	124,898,965.70	91,558,421.25	36.41
财务费用	92,934,605.91	-49,547,229.13	不适用
经营活动产生的现金流量净额	-4,666,865,693.28	-1,469,054,380.91	不适用
投资活动产生的现金流量净额	637,662,510.09	-68,640,447.86	不适用
筹资活动产生的现金流量净额	4,057,626,881.70	2,311,413,262.04	75.55%

营业收入变动原因说明:主要系本期项目交付结转收入增加所致

营业成本变动原因说明:主要系本期项目交付结转成本增加所致

管理费用变动原因说明:主要系同期业务规模扩大相应费用支出增加所致

财务费用变动原因说明:主要系项目融资增加费用化利息增加所致

经营活动产生的现金流量净额变动原因说明:主要系本期土地款支付所致

投资活动产生的现金流量净额变动原因说明:主要系非并表合作项目资金回笼所致

筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明:主要系本期项目融资增加所致

## 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 (%)	期初数	本期期初数占总资产的比例 (%)	本期期末金额较期初数变动比例 (%)	情况说明
应收账款	49,686,083.47	0.12	90,874,723.84	0.24	-45.32	款项到期收回

预付款项	340,410,299.40	0.82	53,391,182.74	0.14	537.58	预付政府部门土地办证费用
应付票据	298,240,480.60	0.72	209,096,823.91	0.55	42.63	票据融资增加
应付职工薪酬	1,487,015.19	0.00	47,093,276.79	0.12	-96.84	支付绩效薪酬所致
应交税费	140,335,001.60	0.34	230,048,575.07	0.61	-39.00	支付企业所得税
其他应付款	9,148,811,212.04	21.97	5,960,507,751.77	15.81	53.49	项目资金往来增加
一年内到期的非流动负债	1,026,218,596.46	2.46	578,263,460.39	1.53	77.47	长期借款中于一年内到期债务增加

其他说明

无

## 2. 截至报告期末主要资产受限情况

适用  不适用

项目	期末账面价值（元）	受限原因
货币资金	4,134,482,557.73	按揭保证金、承兑保证金、贷款备偿保证金、质押担保
存货	17,110,874,338.26	抵押担保融资
长期股权投资	1,535,828,873.00	质押担保融资
投资性房地产	18,042,837.59	抵押担保融资
固定资产	55,050,539.06	抵押担保融资
合计	22,854,279,145.64	

## 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 3,224,041,091.75 元，较上年期末余额增加 5.91%。具体内容请详见财务报告第十节“七、合并财务报表项目注释-17 长期股权投资”。报告期内，公司取得子公司及参股公司的情况详见财务报告附注第十节“七、合并财务报表项目注释-17 长期股权投资”、“八、合并范围的变更”。

#### (1) 重大的股权投资

适用  不适用

#### (2) 重大的非股权投资

适用  不适用

**(3) 以公允价值计量的金融资产**

□适用 √不适用

**(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

**(1) 主要公司情况**

单位：万元币种：人民币

序号	公司名称	业务性质	注册资本	总资产	净资产	营业收入	净利润
1	杭州宋都房地产集团有限公司（含下属子公司）	房地产业	150,000.00	4,171,053.63	536,000.57	242,383.86	11,591.35

**(2) 对公司净利润影响达到 10% 以上的主要控股参股公司情况**

单位：万元币种：人民币

序号	公司名称	业务性质	注册资本	总资产	净资产	营业收入	净利润
1	浙江东霖房地产开发有限公司	房地产开发	30,000.00	177,746.11	82,190.01	11,845.72	1,357.32
2	杭州加悦都实业有限公司	房地产开发	2,000.00	62,583.46	12,653.55	7,585.97	1,212.32
3	杭州荣都置业有限公司	房地产开发	27,631.00	68,107.97	22,519.39	17,513.95	3,590.91
4	杭州宸都房地产开发有限公司	房地产开发	40,000.00	204,115.18	68,992.90	109,388.76	18,662.62
5	溧阳宋都房地产开发有限公司	房地产开发	20,000.00	116,788.60	21,455.51	81,606.39	5,582.25

**(七) 公司控制的结构化主体情况**

□适用 √不适用

**三、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、项目销售等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。房企销售回款在 2020 年一季度受到疫情影响，使得经营性现金流入承压。在融资方面，受国际金融市场波动影响，房地产企业境外融资面临不确定性增大；国内货币政策未来可能有所宽松，但房企融资依然偏紧，融资成本升高压力仍在。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
宋都股份 2020 年第一次临时股东大会	2020/1/6	www.sse.com.cn	2020/1/7
宋都股份 2020 年第二次临时股东大会	2020/3/10	www.sse.com.cn	2020/3/11
宋都股份 2020 年第三次临时股东大会	2020/3/30	www.sse.com.cn	2020/3/31
宋都股份 2019 年年度股东大会	2020/5/26	www.sse.com.cn	2020/5/27

### 股东大会情况说明

适用 不适用

报告期，公司股东会审议且全部通过的议案情况具体如下：

届次	议案
宋都股份 2020 年第一次临时股东大会	《关于对外提供反担保的议案》
宋都股份 2020 年第二次临时股东大会	《关于对外担保的议案》
	《关于对外提供反担保的议案》
宋都股份 2020 年第三次临时股东大会	《关于对外担保的议案》
宋都股份 2019 年度股东大会	《公司董事会 2019 年度工作报告》
	《公司监事会 2019 年度工作报告》
	《公司 2019 年度财务决算报告》
	《关于公司 2019 年度利润分配预案的议案》
	《公司 2019 年度报告全文》及摘要
	《关于公司续聘天健会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2020 年度财务报告及内部控制审计机构的议案》
	《公司 2020 年投资计划的议案》
	《关于公司及控股子公司购买理财产品的议案》
	《关于控股股东向公司提供借款暨关联交易的议案》
	《关于公司 2020 年度预计日常关联交易事项的议案》
	《关于对公司担保事项进行授权的议案》

	《关于对子公司提供财务资助暨关联交易的议案》
	《公司未来三年股东分红回报规划（2020-2022）年》
	《关于提请股东大会授权发行债务融资工具的议案》
	《关于董事会授权公司董事长全权处理债务融资工具发行相关事宜的议案》
	《关于预计相互担保计划暨关联交易的议案》

## 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	
无	

## 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		
	解决同业竞争	浙江宋都控股有限公司、郭轶娟、俞建午	①本次交易完成后，承诺人将继续严格按照《公司法》等法律、法规、规章等规范性文件的要求以及上市公司《公司章程》的有关规定，履行股东义务或者敦促董事依法履行董事义务，在股东大会以及董事会对有关涉及承诺人事项的关联交易进行表决时，履行回避表决的义务。②本次交易完成后，承诺人与上市公司之间将尽量减少关联交易。在进行确有必要且无法规避的关联交易时，保	承诺时间为2009年12月	否	是		



		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。					
债务剥离	浙江宋都控股有限公司	如果浙江宋都控股有限公司预留部分需支付给百科投资的股权转让款不足以偿付拟置出资产或有负债和其他责任，同时百科投资和自然人潘广超未能按《保证合同》的约定履行保证责任，浙江宋都控股有限公司将代百科投资和自然人潘广超履行因拟置出资产或有债务、未披露债务等给上市公司所造成损失的保证责任，浙江宋都控股有限公司同时保留向百科投资和自然人潘广超追偿的权利。	承诺时间为2011年8月	否	是		
其他	浙江宋都控股有限公司	关于土地被收回、增收土地闲置费和增值地价款的承诺。如果拟注入资产在本次交易实际完成注入之日前取得的尚未开发的土地出现被收回、征收土地闲置费和增值地价款而导致拟注入资产或上市公司产生损失的情形，浙江宋都控股有限公司承诺以现金或者持有上市公司股份的方式进行补偿。	承诺时间为2011年1月	是	是		
其他	浙江宋都控股有限公司	关于土地增值税的承诺。截止2009年12月31日，如本次拟注入资产中涉及的项目，已达到土地增值税清算条件或已达到税务机关关于土地增值税清算要求，但尚未完成土地增值税清缴，于2009年12月31日后实际需缴纳的土地增值税高于截止2009年12月31日宋都集团已计提的土地增值税，宋都控股承诺承担该等项目实际需缴纳土地增值税高于已计提土地增值税之差额部分。	承诺时间为2010年4月，期限至注入资产中涉及项目清缴土地增值税完毕	是	是		
其他	浙江宋都控股有限公司、郭轶娟、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		

#### 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 2020 年 5 月 26 日召开的 2019 年年度股东大会审议通过了由第十届董事会十二次会议审议通过并提报的《关于续聘公司 2020 年度审计机构的议案》，公司聘任天健会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2020 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

事项概述	查询索引
2019 年 12 月 17 日，经出席持有人会议的持有人所持 2/3 以上份额同意，基于对公司未来持续稳定发展的信心及公司股票价值的判断，同时为了维护员工持股计划持有人的利益，通过了《关于延长 2016 年员工持股计划存续期的议案》，决定将员工持股计划存续期延长两年，至 2022 年 3 月 22 日止。2019 年 12 月 17 日，公司召开第十届董事会第八次会议及第十届监事会第七次会议，分别审议通过了《关于延长 2016 年员工持股计划存续期的议案》，延长期内员工持股计划所持股票无锁定期。董事会同意根据持有人会议表决结果，决定将员工持股计划存续期延长两年，即存续期延长至 2022 年 3 月 22 日止。截至报告期末，公司 2016 年员工持股计划未有	临 2019-090、 临 2019-091

出售情况。	
<p>公司分别于 2018 年 2 月 8 日、2018 年 3 月 2 日召开第九届董事会第二十八次会议及 2017 年年度股东大会，审议通过了《宋都股份 2018 年员工持股计划（草案）》、《关于提请股东大会授权董事会全权办理公司 2018 年员工持股计划相关事项的议案》等相关议案。公司于 2018 年 5 月 23 日召开第九届董事会第三十一次会议，审议通过了《宋都股份 2018 年员工持股计划修订稿（草案）》及其摘要。公司于 2018 年 8 月 30 日召开了第九届董事会第三十六次会议，审议通过了《关于延长 2018 年员工持股计划股票购买期的议案》。2018 年 12 月 13 日，公司 2018 年员工持股计划已完成股票购买。截至报告期末，公司 2018 年员工持股计划未有出售情况。</p>	<p>临 2018-011、 临 2018-026、 临 2018-046、 临 2018-120</p>
<p>2019 年 10 月 23 日，公司第十届董事会第七次会议审议通过了《关于以集中竞价方式回购股份预案的议案》，并于 2019 年 11 月 1 日披露了《关于以集中竞价交易方式回购股份的回购报告书》，用于实施股权激励。截至报告期末，上述回购计划仍然在存续期，未实施股权激励计划。公司通过集中竞价交易方式回购公司股份数量为 10,440,585 股，占公司目前总股本的比例为 0.78%。成交的最低价格为 2.72 元/股，成交的最高价格为 2.98 元/股，支付的总金额为人民币 29,977,340.31 元（不含印花税、佣金等交易费用）。截至目前，上述回购计划仍在存续期，亦未实施股权激励计划。</p>	<p>临 2019-077、 临 2019-079、 临 2019-081、 临 2020-001、 临 2020-007、 临 2020-016、 临 2020-027、 临 2020-043、 临 2020-063、 临 2020-073、 临 2020-082、 临 2020-090</p>

## (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

事项概述	查询索引
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第九届第四十二次董事会提报的《关于对公司担保事项进行授权的议案》，其中对杭州江悦郡置业有限公司、桐庐大奇山郡酒店有限公司	临 2019-010、 临 2019-016、 临 2019-023

分别新增担保金额为 6 亿、5 亿。授权期限为自 2018 年年度股东大会之日起至 2019 年年度股东大会（2020 年 5 月 26 日）止。报告期，公司对上述担保对象的新增担保发生额均为 0。	
---	--

## 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 2020 年 5 月 26 日召开的 2019 年年度股东大会审议通过了第十届第十二次董事会提报的《关于司公司 2020 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对接受劳务和关联租赁的两类交易类别分别预计新增年度预计金额 1.6 亿和 600 万元，向杭州颂都装饰建筑工程有限公司采购商品预计金额为 2 亿元。具体内容详见公司披露的临 2020-033、临 2020-038、临 2020-061 号公告。

报告期，与宋都物业经营管理有限公司对应的接受劳务交易金额为 2,865.58 万元，关联租赁的交易金额为 143.17 万元。向杭州颂都建筑装饰工程有限公司采购商品金额为 301.04 万元。

事项 2: 公司于 2019 年 10 月 14 日召开的 2019 年第三次临时股东大会审议通过了第十届第六次董事会提报的《关于对公司担保事项新增授权的议案》，对舟山弘都置业有限公司新增担保金额为 6 亿，授权期限为自 2019 年第三次临时股东大会审议通过该项议案之日起至 2019 年年度股东大会（2020 年 5 月 26 日）止。具体内容详见公司披露的临 2019-069、临 2019-076、临 2019-071。

报告期，公司对舟山弘都置业有限公司担保金额为 2,205 万元。

事项 3: 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第九届董事会第四十二次会议提报的《关于预计新增相互担保计划暨关联交易的议案》，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。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。公司于 2020 年 5 月 26 日召开的 2019 年年度股东大会审议通过了第十届董事会第十二次会议提供的《关于预计相互担保计划暨关联交易的议案》，自 2019 年年度股东大会通过该议案之日起至 2020 年年度股东大会止，公司为控股股东浙江宋都控股有限公司（以下简称“宋都控股”）提供担保金额不超过人民币 41 亿元，其中以存单质押形式提供担保金额为 35 亿，以信用保证方式提供担保金额为 6 亿，宋都控股为公司方提供担保金额不超过 50 亿元。

报告期，公司为宋都控股提供担保金额为 24.09 亿元，其中以存单质押形式提供的担保金额为 23.09 亿，以信用保证方式提供的担保金额为 1 亿。公司为浙江致中和实业有限公司以存单质押形式提供的担保金额为 1.52 亿。宋都控股及公司实际控制人俞建午先生均对上述担保提供了反担保。除上述反担保外，宋都控股为公司提供担保金额为 5.99 亿元。

## 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

## 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 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。具体内容详见公司披露的临 2019-010、临 2019-014 和临 2019-023 号公告。公司于 2020 年 5 月 26 日召开的 2019 年年度股东大会审议通过了《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 2019 年年度股东大会审议通过此关联交易起至 2020 年年度股东大会召开之日止，宋都控股向公司提供财务资助累计发生额不超过人民币 45 亿。具体内容详见公司披露的临 2020-033、临 2020-037、临 2020-042 和临 2020-061 号公告。

报告期，宋都控股向公司提供借款金额为 14.17 亿。

事项 2: 公司于 2020 年 5 月 26 日召开的 2019 年年度股东大会审议通过了由第十届董事会第十二次会议审议通过的《关于对子公司提供财务资助暨关联交易的议案》，向参股公司宁波奉化花祺置业有限公司提供借款不超过 1.6 亿元。详见公司披露的临 2020-033、临 2020-061 号公告。

报告期，公司向宁波奉化花祺置业有限公司提供借款金额为 1.56 亿。

## 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	29,600.00	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	9,950.00	2020/1/3	2020/1/3	2022/12/21	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	8,660.00	2019/9/18	2019/9/18	2020/9/17	连带责任担保	否	否		是	是	控股股东
杭州宋都房地产集团有限公司	全资子公司	浙江宋都控股有限公司	9,500.00	2019/10/12	2019/10/12	2020/10/9	连带责任担保	否	否		是	是	控股股东
杭州宋都房地产集团有限公司	全资子公司	浙江宋都控股有限公司	9,500.00	2019/10/16	2019/10/16	2020/10/16	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	9,620.00	2020/2/25	2020/2/25	2021/2/24	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	2020/2/26	2020/2/26	2021/2/26	连带责任担保	否	否		是	是	控股股东
杭州宋都	全资子	浙江宋都	8,650.00	2020/3/3	2020/3/3	2021/3/3	连带责	否	否		是	是	控股股

房地产集团有限公司	公司	控股有限					任担保						东
杭州宋都房地产集团有限公司	全资子公司	浙江宋都控股有限公司	11,400.00	2020/3/12	2020/3/12	2021/3/12	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	12,400.00	2020/3/13	2020/3/13	2021/3/12	连带责任担保	否	否	是	是		控股股东
杭州宋都房地产集团有限公司	全资子公司	浙江宋都控股有限公司	11,500.00	2020/3/17	2020/3/17	2021/3/17	连带责任担保	否	否	是	是		控股股东
杭州宋都房地产集团有限公司	全资子公司	浙江宋都控股有限公司	9,500.00	2020/3/24	2020/3/24	2021/3/24	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	8,550.00	2020/4/14	2020/4/14	2021/4/14	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	8,550.00	2020/4/22	2020/4/22	2021/4/21	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	8,550.00	2020/4/23	2020/4/23	2021/4/23	连带责任担保	否	否	是	是		控股股东
杭州宋都房地产集团有限公司	全资子公司	浙江宋都控股有限公司	7,900.00	2020/5/7	2020/5/7	2023/5/7	连带责任担保	否	否	是	是		控股股东
杭州宋都房地产集团有限公司	全资子公司	浙江宋都控股有限公司	7,020.00	2020/5/8	2020/5/8	2023/5/8	连带责任担保	否	否	是	是		控股股东
杭州宋都房地产集团有限公司	全资子公司	浙江宋都控股有限公司	6,140.00	2020/5/9	2020/5/9	2023/5/9	连带责任担保	否	否	是	是		控股股东
杭州宋都房地产集团有限公司	全资子公司	浙江宋都控股有限公司	14,040.00	2020/5/11	2020/5/11	2023/5/11	连带责任担保	否	否	是	是		控股股东
杭州宋都房地产集团有限公司	全资子公司	浙江宋都控股有限公司	17,550.00	2020/5/21	2020/5/21	2023/5/6	连带责任担保	否	否	是	是		控股股东
杭州宋都房地产集团有限公司	全资子公司	浙江宋都控股有限公司	21,900.00	2020/5/22	2020/5/22	2023/5/7	连带责任担保	否	否	是	是		控股股东
杭州宋都房地产集	全资子公司	浙江宋都控股有限	6,650.00	2020/6/5	2020/6/5	2023/6/5	连带责任担保	否	否	是	是		控股股东

团有限公司		公司											
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	8,550.00	2020/6/5	2020/6/5	2023/6/5	连带责 任担保	否	否	是	是	控股股 东	
杭州宋都 房地产集 团有限公 司	全资子 公司	浙江宋都 控股有限 公司	8,550.00	2020/6/9	2020/6/9	2023/6/8	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	8,550.00	2020/6/10	2020/6/10	2023/6/9	连带责 任担保	否	否	是	是	控股股 东	
杭州宋都 房地产集 团有限公 司	全资子 公司	浙江宋都 控股有限 公司	19,000.00	2020/6/17	2020/6/17	2023/6/16	连带责 任担保	否	否	是	是	控股股 东	
杭州宋都 房地产集 团有限公 司	全资子 公司	浙江宋都 控股有限 公司	5,700.00	2020/6/18	2020/6/18	2023/6/17	连带责 任担保	否	否	是	是	控股股 东	
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	6,175.00	2019/7/3	2019/7/3	2020/7/3	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	8,075.00	2019/8/1	2019/8/1	2020/7/31	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	4,750.00	2019/8/7	2019/8/7	2020/8/7	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	9,500.00	2019/8/15	2019/8/15	2020/8/14	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	8,550.00	2019/8/19	2019/8/19	2020/8/17	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	9,500.00	2019/9/23	2019/9/23	2020/9/21	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	9,540.00	2019/10/11	2019/10/11	2020/10/11	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	浙江致中 和实业有 限公司	15,200.00	2020/5/19	2020/5/19	2023/5/19	连带责 任担保	否	否	是	是	母公司 的控股 子公司	
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	30,000.00	2020/3/13	2020/3/13	2022/3/12	连带责 任担保	否	否	是	否	其他	



司		公司											
杭州宋都房地产集团有限公司	全资子公司	深圳市海博恒通融资担保有限公司	3,300.00	2020/1/6	2020/1/6	2020/12/31	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	84,000.00	2019/6/21	2019/6/21	2027/6/21	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	16,000.00	2020/3/11	2020/3/11	2027/6/21	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）						305,350.00							
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）						502,650.00							
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						424,231.26							
报告期末对子公司担保余额合计（B）						928,511.02							
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）													
担保总额（A+B）						1,431,161.02							
担保总额占公司净资产的比例（%）						246.84							
其中：													
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）						369,350.00							
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）						1,017,079.02							
担保总额超过净资产50%部分的金额（E）						11,030.00							
上述三项担保金额合计（C+D+E）						1,397,459.02							
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

### 1. 精准扶贫规划

适用 不适用

### 2. 报告期内精准扶贫概要

适用 不适用

### 3. 精准扶贫成效

适用 不适用

**4. 履行精准扶贫社会责任的阶段性进展情况**适用 不适用**5. 后续精准扶贫计划**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

财政部于 2017 年 7 月 5 日发布了《企业会计准则第 14 号——收入》（2017 修订）（财会[2017]22 号）（以下简称“新收入准则”），要求境内上市企业自 2020 年 1 月 1 日起施行。公司本次执行新收入准则对收入确认方式无重大影响，对财务状况、经营成果和现金流量的反映亦无重大变动，仅对相关科目分类和计量作出部分调整，详见第十节“五、44 其他重要会计政策和会计估计的变更”。

**(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

2019年10月23日，公司第十届董事会第七次会议审议通过了《关于以集中竞价方式回购股份预案的议案》，并于2019年11月1日披露了《关于以集中竞价交易方式回购股份的回购报告书》（具体内容详见公司披露的临2019-077、临2019-079号和临2019-081号公告）。

截至2020年6月30日，公司通过集中竞价交易方式回购公司股份数量为10,440,585股，占公司目前总股本的比例为0.78%。成交的最低价格为2.72元/股，成交的最高价格为2.98元/股，支付的总金额为人民币29,977,340.31元（不含印花税、佣金等交易费用）。上述回购符合法律法规的有关规定和公司的回购方案。

#### (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)	30,204
截止报告期末表决权恢复的优先股股东总数(户)	不适用

#### (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		469,144,518	35.01	0	质押	71,000,000	境内非国有法人
俞建午		130,550,000	9.74	0	无		境内自然人
郭轶娟		60,433,498	4.51	0	无		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		49,946,767	3.73	0	无		其他
宋都基业投资股份有限公司—2018年员工持股计划		33,028,676	2.46	0	无		其他
单英浩		12,227,500	0.91	0	未知		未知
云南国际信托有限公司—苍穹1号单一资金信托		11,993,898	0.89	0	无		其他
宋都基业投资股份有限公司回购专用证券账户		10,440,585	0.78	0	无		其他
青岛兴建投资发展有限公司	-16,600	10,300,000	0.77	0	未知		未知
赖雄杰	-2,466,500	9,080,531	0.68	0	未知		未知
前十名无限售条件股东持股情况							
股东名称	持有无限售条件流通股的数量	股份种类及数量					
		种类	数量				
浙江宋都控股有限公司	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				
单英浩	12,227,500	人民币普通股	12,227,500				
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				
宋都基业投资股份有限公司回购专用证券账户	10,440,585	人民币普通股	10,440,585				
青岛兴建投资发展有限公司	10,300,000	人民币普通股	10,300,000				

赖雄杰	9,080,531	人民币普通股	9,080,531
上述股东关联关系或一致行动的说明	上述股东中，除浙江宋都控股有限公司、俞建午、郭轶娟、云南国际信托有限公司一苍穹 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十名股东

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

其它情况说明

适用 不适用

公司董事、高级管理人员汪庆华、陈振宁计划通过集中竞价的方式分别减持不超过 225,000 股和 67,500 股，减持期间为 2020 年 7 月 27 日起至 2021 年 1 月 22 日止。公司于 2020 年 7 月 3 日披露了《宋都基业投资股份有限公司董事、高级管理人员集中竞价减持股份计划公告》（公告编号：2020-073）。截至目前，上述两位人士未实施减持。

(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

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

公司董事、监事、高级管理人员变动的情况说明

适用 不适用

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	交易场所
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
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(第二期)	19宋都02	162020	2019年8月28日、2019年8月29日	2022年8月29日	2	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

报告期内,公司其他债券按时付息兑付,不存在延期支付利息和本金以及无法支付利息和本金的情况。具体如下:

2019年5月28日、2019年5月29日、2019年5月30日,公司完成了2019年非公开发行住房租赁专项公司债券(第一期)(债券简称:19宋都01)发行工作,实际发行金额8亿元。票面年利率8.5%。2020年6月1日,公司完成付息工作。

2019年8月28日、2019年8月29日,公司完成了2019年非公开发行住房租赁专项公司债券(第二期)(债券简称:19宋都02)发行工作,实际发行金额2亿元。票面年利率8.5%。报告期内未付息兑付。

### 公司债券其他情况的说明

√适用 □不适用

19宋都01、19宋都02债券为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 亿元和公司债券 19 宋都 02 募集资金 2 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。

### 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并于 2020 年 6 月 30 日披露了《浙商证券股份有限公司关于宋都基业投资股份有限公司非公开发行住房租赁专项公司债券受托管理事务报告（2019 年度）》。

### 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

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	1.26	1.31	-3.82	
速动比率	0.29	0.36	-19.44	
资产负债率 (%)	86.08	85.34	0.87	
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	0.71	-0.16	不适用	本期营业利润增长
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

2020年4月20日，公司完成了浙商-宋都股份购房尾款资产支持专项计划发行，实际发行规模3.16亿，优先级规模3亿。报告期内未付息兑付。

**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

## 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

2020 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	2020 年 6 月 30 日	2019 年 12 月 31 日
<b>流动资产:</b>			
货币资金	七. 1	5,880,825,375.42	6,665,764,139.94
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	七. 5	49,686,083.47	90,874,723.84
应收款项融资			
预付款项	七. 7	340,410,299.40	53,391,182.74
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	七. 8	1,065,189,878.57	1,328,547,833.97
其中: 应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	七. 9	29,227,384,397.56	24,761,357,939.95
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	1,342,116,001.68	1,240,346,321.23
流动资产合计		37,905,612,036.10	34,140,282,141.67
<b>非流动资产:</b>			
发放贷款和垫款			
债权投资	七. 14		7,683,452.05
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	七. 17	3,224,041,091.75	3,044,005,019.12

其他权益工具投资			
其他非流动金融资产	七. 19	35,341,974.05	31,487,375.30
投资性房地产	七. 20	18,042,837.59	19,868,944.25
固定资产	七. 21	50,340,546.13	56,556,970.06
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	251,151.96	216,592.79
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	七. 29	9,860,639.05	10,786,926.78
递延所得税资产	七. 30	389,022,648.37	375,233,557.39
其他非流动资产	七. 31	5,186,353.72	4,480,159.00
非流动资产合计		3,732,087,242.62	3,550,318,996.74
资产总计		41,637,699,278.72	37,690,601,138.41
<b>流动负债：</b>			
短期借款	七. 32	632,370,091.88	502,304,061.12
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	七. 35	298,240,480.60	209,096,823.91
应付账款	七. 36	1,354,694,392.00	1,769,397,392.97
预收款项	七. 37	10,113,203.63	15,722,823,129.18
合同负债	七. 38	16,270,988,853.77	
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	七. 39	1,487,015.19	47,093,276.79
应交税费	七. 40	140,335,001.60	230,048,575.07
其他应付款	七. 41	9,148,811,212.04	5,960,507,751.77
其中：应付利息			
应付股利			
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	七. 43	1,026,218,596.46	578,263,460.39
其他流动负债	七. 44	1,100,695,200.99	1,098,341,072.12

流动负债合计		29,983,954,048.16	26,117,875,543.32
<b>非流动负债：</b>			
保险合同准备金			
长期借款	七. 45	4,408,392,783.68	4,879,074,577.82
应付债券	七. 46	1,320,241,448.13	1,039,826,732.75
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款	七. 48	127,256,526.30	129,948,799.62
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		5,855,890,758.11	6,048,850,110.19
负债合计		35,839,844,806.27	32,166,725,653.51
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）	七. 53	1,340,122,326.00	1,340,122,326.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	七. 55	417,266,007.40	417,266,007.40
减：库存股	七. 56	29,989,940.04	29,989,940.04
其他综合收益	七. 57	1,264,913.04	899,560.26
专项储备			
盈余公积	七. 59	238,921,951.21	238,921,951.21
一般风险准备			
未分配利润	七. 60	2,815,956,583.32	2,681,610,149.25
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		4,783,541,840.93	4,648,830,054.08
少数股东权益		1,014,312,631.52	875,045,430.82
所有者权益（或股东权益）合计		5,797,854,472.45	5,523,875,484.90
负债和所有者权益（或股东权益）总计		41,637,699,278.72	37,690,601,138.41

法定代表人：俞建午 主管会计工作负责人：陈振宁 会计机构负责人：孙艳

## 母公司资产负债表

2020 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	2020 年 6 月 30 日	2019 年 12 月 31 日
<b>流动资产:</b>			
货币资金		12,942,928.69	8,529,789.59
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	十七.1	12,283,319.00	61,470,258.53
应收款项融资			
预付款项		121,449.67	46,102.64
其他应收款	十七.2	2,192,104,727.90	1,803,152,141.14
其中: 应收利息			
应收股利			400,000,000.00
存货			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		217,840.93	405,420.38
流动资产合计		2,217,670,266.19	1,873,603,712.28
<b>非流动资产:</b>			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	十七.3	5,024,137,063.09	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		5,024,137,225.48	5,014,137,225.48
资产总计		7,241,807,491.67	6,887,740,937.76
<b>流动负债：</b>			
短期借款		13,176,019.94	30,065,450.00
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据		9,097,504.07	50,850,814.00
应付账款		5,553,992.49	8,542,688.55
预收款项			
合同负债			
应付职工薪酬		159,903.64	2,241,713.76
应交税费		191,306.88	122,574.67
其他应付款		448,201,737.18	310,502,469.65
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		476,380,464.20	402,325,710.63
<b>非流动负债：</b>			
长期借款			
应付债券		1,320,241,448.13	1,039,826,732.75
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		1,320,241,448.13	1,039,826,732.75
负债合计		1,796,621,912.33	1,442,152,443.38
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）		1,340,122,326.00	1,340,122,326.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			

资本公积		3,551,209,003.75	3,551,209,003.75
减：库存股		29,989,940.04	29,989,940.04
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		93,181,407.14	93,181,407.14
未分配利润		490,662,782.49	491,065,697.53
所有者权益（或股东权益）合计		5,445,185,579.34	5,445,588,494.38
负债和所有者权益（或股东权益）总计		7,241,807,491.67	6,887,740,937.76

法定代表人：俞建午 主管会计工作负责人：陈振宁 会计机构负责人：孙艳

### 合并利润表

2020 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2020 年半年度	2019 年半年度
一、营业总收入		2,430,946,298.92	456,496,404.63
其中：营业收入	七. 61	2,430,946,298.92	456,496,404.63
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		2,288,975,278.70	487,420,993.89
其中：营业成本	七. 61	1,893,417,811.79	284,828,521.36
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险责任准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	七. 62	62,546,262.72	45,899,772.87
销售费用	七. 63	115,177,632.58	114,681,507.54
管理费用	七. 64	124,898,965.70	91,558,421.25
研发费用			
财务费用	七. 66	92,934,605.91	-49,547,229.13
其中：利息费用		191,301,877.67	35,829,705.80
利息收入		-102,251,434.84	-85,731,769.12
加：其他收益	七. 67	1,532,440.16	11,716.84
投资收益（损失以“-”	七. 68	73,217,088.50	-42,857,588.97

号填列)			
其中:对联营企业和合营企业的投资收益		64,456,830.07	-43,857,588.97
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益(损失以“-”号填列)			
汇兑收益(损失以“-”号填列)			
净敞口套期收益(损失以“-”号填列)			
公允价值变动收益(损失以“-”号填列)			
信用减值损失(损失以“-”号填列)	七.71	-1,487,458.83	-5,694,754.81
资产减值损失(损失以“-”号填列)			
资产处置收益(损失以“-”号填列)	七.73	3,279,972.84	70,107.22
三、营业利润(亏损以“-”号填列)		218,513,062.89	-79,395,108.98
加:营业外收入	七.74	1,081,757.68	907,403.02
减:营业外支出	七.75	787,354.00	607,817.05
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		218,807,466.57	-79,095,523.01
减:所得税费用	七.76	106,150,780.55	-6,525,730.91
五、净利润(净亏损以“-”号填列)		112,656,686.02	-72,569,792.10
(一)按经营持续性分类			
1.持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)		112,656,686.02	-72,569,792.10
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)		134,346,434.07	-67,940,891.38
2.少数股东损益(净亏损以“-”号填列)		-21,689,748.05	-4,628,900.72
六、其他综合收益的税后净额		365,352.78	1,728,425.12
(一)归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		365,352.78	1,728,425.12
1.不能重分类进损益的其他综合收益			



(1) 重新计量设定受益计划变动额			
(2) 权益法下不能转损益的其他综合收益			
(3) 其他权益工具投资公允价值变动			
(4) 企业自身信用风险公允价值变动			
2. 将重分类进损益的其他综合收益		365,352.78	1,728,425.12
(1) 权益法下可转损益的其他综合收益			
(2) 其他债权投资公允价值变动			
(3) 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
(4) 其他债权投资信用减值准备			
(5) 现金流量套期储备			
(6) 外币财务报表折算差额	七.77	365,352.78	1,728,425.12
(7) 其他			
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		113,022,038.80	-70,841,366.98
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额		134,711,786.85	-66,212,466.26
(二) 归属于少数股东的综合收益总额		-21,689,748.05	-4,628,900.72
八、每股收益：			
(一) 基本每股收益(元/股)		0.10	-0.05
(二) 稀释每股收益(元/股)		0.10	-0.05

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 会计机构负责人：孙艳

#### 母公司利润表

2020 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2020 年半年度	2019 年半年度
一、营业收入	十七.4	22,737,052.54	37,520,185.59
减：营业成本	十七.4	20,021,015.58	33,589,649.70

税金及附加		30,516.30	8,299.60
销售费用			
管理费用		4,680,669.22	5,088,140.79
研发费用			
财务费用		870,375.86	135,271.02
其中：利息费用		901,179.01	172,645.17
利息收入		-22,910.94	-39,334.82
加：其他收益		19,349.38	
投资收益（损失以“-”号填列）			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）		2,443,260.00	
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）		-402,915.04	-1,301,175.52
加：营业外收入			
减：营业外支出			
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-402,915.04	-1,301,175.52
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-402,915.04	-1,301,175.52
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-402,915.04	-1,301,175.52
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划			

变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动			
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
(二) 将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4. 其他债权投资信用减值准备			
5. 现金流量套期储备			
6. 外币财务报表折算差额			
7. 其他			
六、综合收益总额		-402,915.04	-1,301,175.52
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 会计机构负责人：孙艳

#### 合并现金流量表

2020 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2020年半年度	2019年半年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		3,226,372,807.66	5,079,104,242.90
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加			

额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
代理买卖证券收到的现金净额			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	七.78	446,939,996.60	535,733,483.05
经营活动现金流入小计		3,673,312,804.26	5,614,837,725.95
购买商品、接受劳务支付的现金		6,743,881,596.33	3,987,372,164.44
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
拆出资金净增加额			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工及为职工支付的现金		163,865,282.77	109,553,264.49
支付的各项税费		406,954,614.08	656,041,858.83
支付其他与经营活动有关的现金	七.78	1,025,477,004.36	2,330,924,819.10
经营活动现金流出小计		8,340,178,497.54	7,083,892,106.86
经营活动产生的现金流量净额		-4,666,865,693.28	-1,469,054,380.91
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			

收回投资收到的现金		7,617,190.06	75,000,000.00
取得投资收益收到的现金		4,272,339.03	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		65,000.00	425,633.05
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	1,024,997,779.19	914,115,370.63
投资活动现金流入小计		1,036,952,308.28	989,541,003.68
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		2,205,195.99	7,336,605.45
投资支付的现金		93,056,578.00	230,015,455.58
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
支付其他与投资活动有关的现金	七.78	304,028,024.20	814,973,000.00
投资活动现金流出小计		399,289,798.19	1,058,181,451.54
投资活动产生的现金流量净额		637,662,510.09	-68,640,447.86
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金		87,521,800.00	31,500,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		87,521,800.00	31,500,000.00
取得借款收到的现金		1,820,210,888.60	4,508,040,000.00
发行债券收到的现金		300,000,000.00	794,400,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	七.78	5,057,365,511.28	1,068,500,000.00
筹资活动现金流入小计		7,265,098,199.88	6,402,440,000.00
偿还债务支付的现金		1,709,591,000.00	2,078,310,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		302,708,092.62	256,808,143.68
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	七.78	1,195,172,225.56	1,755,908,594.28

关的现金			
筹资活动现金流出小计		3,207,471,318.18	4,091,026,737.96
筹资活动产生的现金流量净额		4,057,626,881.70	2,311,413,262.04
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		46,216.72	50,459.76
五、现金及现金等价物净增加额		28,469,915.23	773,768,893.03
加：期初现金及现金等价物余额		1,717,872,902.46	987,912,467.44
六、期末现金及现金等价物余额		1,746,342,817.69	1,761,681,360.47

法定代表人：俞建午 主管会计工作负责人：陈振宁 会计机构负责人：孙艳

#### 母公司现金流量表

2020年1—6月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2020年半年度	2019年半年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		77,423,068.93	34,928,681.82
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		413,176,731.15	5,123,203.14
经营活动现金流入小计		490,599,800.08	40,051,884.96
购买商品、接受劳务支付的现金		71,934,171.95	32,271,194.50
支付给职工及为职工支付的现金		3,633,609.56	2,262,605.85
支付的各项税费		30,516.30	15,661.50
支付其他与经营活动有关的现金		994,681,250.57	705,155,792.29
经营活动现金流出小计		1,070,279,548.38	739,705,254.14
经营活动产生的现金流量净额		-579,679,748.30	-699,653,369.18
<b>二、投资活动产生的现金流</b>			

<b>量:</b>			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金		400,000,000.00	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
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		400,000,000.00	
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		10,000,000.00	
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		10,000,000.00	
投资活动产生的现金流量净额		390,000,000.00	
<b>三、筹资活动产生的现金流量:</b>			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		5,480,000.00	14,660,000.00
发行债券收到的现金		300,000,000.00	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		305,480,000.00	809,060,000.00
偿还债务支付的现金		22,330,000.00	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		68,940,609.16	41,696,603.92
支付其他与筹资活动有关的现金		24,444,349.38	
筹资活动现金流出小计		115,714,958.54	41,696,603.92
筹资活动产生的现		189,765,041.46	767,363,396.08

现金流量净额			
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		85,293.16	67,710,026.90
加：期初现金及现金等价物余额		239,789.59	416,396.30
六、期末现金及现金等价物余额		325,082.75	68,126,423.20

法定代表人：俞建午 主管会计工作负责人：陈振宁 会计机构负责人：孙艳



合并所有者权益变动表  
2020 年 1—6 月

单位:元币种:人民币

项目	2020 年半年度													少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益											小计			
	实收资本(或股本)	其他权益工具			资本公积	减:库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润		其他		
	优先股	永续债	其他												
一、上年期末余额	1,340,122,326.00				417,266,007.40	29,989,940.04	899,560.26		238,921,951.21		2,681,610,149.25		4,648,830,054.08	875,045,430.82	5,523,875,484.90
加:会计政策变更															
前期差错更正															
同一控制下企业合并															
其他															
二、本年期初余额	1,340,122,326.00				417,266,007.40	29,989,940.04	899,560.26		238,921,951.21		2,681,610,149.25		4,648,830,054.08	875,045,430.82	5,523,875,484.90
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)								365,352.78			134,346,434.07		134,711,786.85	139,267,200.70	273,978,987.55
(一)综合收益总额								365,352.78			134,346,434.07		134,711,786.85	-21,689,748.05	113,022,038.80
(二)所有者投入和减少资本														160,956,948.75	160,956,948.75
1.所有者投入的普通股														160,956,948.75	160,956,948.75
2.其他权益工具持有者投入资本															
3.股份支付计入所有者权益的金额															
4.其他															
(三)利润分配															
1.提取盈余公积															
2.提取一般风险准备															
3.对所有者(或股东)的分配															
4.其他															
(四)所有者权益内部结转															
1.资本公积转增资本															

2020 年半年度报告

(或股本)																				
2. 盈余公积转增资本(或股本)																				
3. 盈余公积弥补亏损																				
4. 设定受益计划变动额结转留存收益																				
5. 其他综合收益结转留存收益																				
6. 其他																				
(五) 专项储备																				
1. 本期提取																				
2. 本期使用																				
(六) 其他																				
四、本期期末余额	1,340,122,326.00				417,266,007.40	29,989,940.04	1,264,913.04		238,921,951.21		2,815,956,583.32		4,783,541,840.93	1,014,312,631.52						5,797,854,472.45

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	

2020 年半年度报告

(三) 利润分配												-41,543,792.08		-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		-41,543,792.08
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				406,947,313.73		985,950.33		208,903,676.94			2,055,323,391.73		4,012,282,658.73	478,460,635.66	4,490,743,294.39

法定代表人：俞建午主管会计工作负责人：陈振宁会计机构负责人：孙艳

母公司所有者权益变动表

2020 年 1—6 月

单位：元币种：人民币

项目	2020 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	29,989,940.04			93,181,407.14	491,065,697.53	5,445,588,494.38
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	29,989,940.04			93,181,407.14	491,065,697.53	5,445,588,494.38
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)										-402,915.04	-402,915.04
(一) 综合收益总额										-402,915.04	-402,915.04
(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											

2020 年半年度报告

3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
(三) 利润分配											
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者（或股东）的分配											
3. 其他											
(四) 所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本（或股本）											
2. 盈余公积转增资本（或股本）											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益											
6. 其他											
(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他											
四、本期期末余额	1,340,122,326.00				3,551,209,003.75	29,989,940.04			93,181,407.14	490,662,782.49	5,445,185,579.34

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											
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										-41,543,792.08	-41,543,792.08
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

法定代表人：俞建午 主管会计工作负责人：陈振宁 会计机构负责人：孙艳

### 三、公司基本情况

#### 1. 公司概况

√适用 □不适用

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

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

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

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

#### 2. 合并财务报表范围

√适用 □不适用

本公司将杭州宋都房地产集团有限公司等 160 家子公司纳入本期合并财务报表范围，情况详见本财务报告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

(1) 金融资产和金融负债的分类

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

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

(2) 金融资产和金融负债的确认依据、计量方法和终止确认条件



### 1) 金融资产和金融负债的确认依据和初始计量方法

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

#### 2) 金融资产的后续计量方法

##### ① 以摊余成本计量的金融资产

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

##### ② 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资

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

##### ③ 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

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

##### ④ 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

#### 3) 金融负债的后续计量方法

##### ① 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

##### ② 金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债

按照《企业会计准则第23号——金融资产转移》相关规定进行计量。

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

##### ④ 以摊余成本计量的金融负债

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

#### 4) 金融资产和金融负债的终止确认

当满足下列条件之一时，终止确认金融资产：

##### ① 收取金融资产现金流量的合同权利已终止；

② 金融资产已转移，且该转移满足《企业会计准则第23号——金融资产转移》关于金融资产终止确认的规定。

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

#### (3) 金融资产转移的确认依据和计量方法

公司转移了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，终止确认该金融资产，并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，继续确认所转移的金融资产。公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风

险和报酬的，分别下列情况处理：1)未保留对该金融资产控制的，终止确认该金融资产，并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债；2)保留了对该金融资产控制的，按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

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

#### （4）金融资产和金融负债的公允价值确定方法

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

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

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

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

#### （5）金融工具减值

##### 1)金融工具减值计量和会计处理

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

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

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

对于不含重大融资成分或者公司不考虑不超过一年的合同中的融资成分的应收账款，公司运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

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

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

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

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

公司在每个资产负债表日重新计量预期信用损失，由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。对于以摊余成本计量的金融资产，损失准备抵减该金融资产

在资产负债表中列示的账面价值；对于以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资，公司在其他综合收益中确认其损失准备，不抵减该金融资产的账面价值。

2) 按组合评估预期信用风险和计量预期信用损失的金融工具

项目	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
其他应收款——合并范围内关联方组合[注]	款项性质	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来12个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失
其他应收款——合营、联营企业组合		
其他应收款——政府单位款组合		
其他应收款——其他关联方组合		
其他应收款——代垫物业维修基金组合		
其他应收款——账龄组合	账龄	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收账款账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失

[注]：系指宋都基业投资股份有限公司合并范围内子公司组合。

3) 按组合计量预期信用损失的应收款项

①具体组合及计量预期信用损失的方法

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

②应收账款——账龄组合的账龄与整个存续期预期信用损失率对照表

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

(6) 金融资产和金融负债的抵销

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

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

## 11. 应收票据

### 应收票据的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用  不适用

**12. 应收账款****应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法**

√适用 □不适用

详见本章节五、10. 金融工具。

**13. 应收款项融资**

□适用 √不适用

**14. 其他应收款****其他应收款预期信用损失的确定方法及会计处理方法**

√适用 □不适用

详见本章节五、10. 金融工具。

**15. 存货**

√适用 □不适用

**(1) 存货的分类**

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

**(2) 发出存货的计价方法**

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

2)项目开发时，开发用土地按开发产品可售面积计算分摊计入项目的开发成本。

3)发出开发产品按建筑面积平均法核算。

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

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

**(3) 存货可变现净值的确定依据**

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

**(4) 存货的盘存制度**

存货的盘存制度为永续盘存制。

**(5) 低值易耗品的摊销方法**

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，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

投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权和已出租的建筑物。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地摊销，无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销。具体年限如下：

项目	摊销年限(年)
软件使用权	5

**(2). 内部研究开发支出会计政策**√适用  不适用

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

**30. 长期资产减值**√适用  不适用

对长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、采用成本模式计量的生产性生物资产、油气资产、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



本公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品或提供服务的义务列示为合同负债。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。

### 33. 职工薪酬

#### (1)、短期薪酬的会计处理方法

√适用 □不适用

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. 租赁负债**

□适用 √不适用

**35. 预计负债**

√适用 □不适用

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

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

**36. 股份支付**

√适用 □不适用

**(1) 股份支付的种类**

包括以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

**(2) 实施、修改、终止股份支付计划的相关会计处理****1)以权益结算的股份支付**

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

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

**2)以现金结算的股份支付**

授予后立即可行权的换取职工服务的以现金结算的股份支付，在授予日按公司承担负债的公允价值计入相关成本或费用，相应增加负债。完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权

的换取职工服务的以现金结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权情况的最佳估计为基础，按公司承担负债的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用和相应的负债。

### 3)修改、终止股份支付计划

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

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

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

## 37. 优先股、永续债等其他金融工具

适用 不适用

## 38. 收入

### (1). 收入确认和计量所采用的会计政策

适用 不适用

#### 1) 收入确认原则

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

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

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

#### 2.) 收入计量原则

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

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

③合同中存在重大融资成分的，公司按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格。该交易价格与合同对价之间的差额，在合同期间内采用实际利率法摊销。合同开始日，公司预计客户取得商品或服务控制权与客户支付价款间隔不超过一年的，不考虑合同中存在的重大融资成分。

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

3) 与本公司取得收入的主要活动相关的具体会计政策描述如下

①房地产销售收入

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销售商品

当商品运送到合同指定地点且客户已接受该商品时客户取得商品控制权，确认商品销售收入的实现。

③提供劳务

公司按合同提供劳务服务时，已提供的服务达到合同约定的确认条款，即客户已取得相关服务控制权时，按合同条款约定的服务对价确认服务收入的实现。

④让渡资产使用权

公司按合同提供资产给客户后，按合同约定的使用期间和方法计算确认收入的实现。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). 同类业务采用不同经营模式导致收入确认会计政策存在差异的情况

适用 不适用

### 39. 合同成本

√适用 □不适用

与合同成本有关的资产包括合同取得成本和合同履约成本。

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

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

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

(2) 该成本增加了公司未来用于履行履约义务的资源；

(3) 该成本预期能够收回。

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

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

### 40. 政府补助

√适用 □不适用

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

(2) 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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

(3) 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

除与资产相关的政府补助之外的政府补助划分为与收益相关的政府补助。对于同时包含与资

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

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

#### (5) 政策性优惠贷款贴息的会计处理方法

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

2) 财政将贴息资金直接拨付给公司的，将对应的贴息冲减相关借款费用。

## 41. 递延所得税资产/递延所得税负债

适用  不适用

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

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

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

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

## 42. 租赁

### (1). 经营租赁的会计处理方法

适用  不适用

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。

**(3). 新租赁准则下租赁的确定方法及会计处理方法**

□适用 √不适用

**43. 其他重要的会计政策和会计估计**

√适用 □不适用

**(1) 维修基金核算方法**

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

**(2) 质量保证金核算方法**

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

**(3) 分部报告**

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

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

**(4) 与回购公司股份相关的会计处理方法**

因减少注册资本或奖励职工等原因收购本公司股份的，按实际支付的金额作为库存股处理，同时进行备查登记。如果将回购的股份注销，则将按注销股票面值和注销股数计算的股票面值总额与实际回购所支付的金额之间的差额冲减资本公积，资本公积不足冲减的，冲减留存收益；如

果将回购的股份奖励给本公司职工属于以权益结算的股份支付，于职工行权购买本公司股份收到价款时，转销交付职工的库存股成本和等待期内资本公积（其他资本公积）累计金额，同时，按照其差额调整资本公积（股本溢价）。

#### （5）资产证券化业务的会计处理方法

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

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

## 44. 重要会计政策和会计估计的变更

### （1）重要会计政策变更

适用  不适用

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)
执行《企业会计准则第 14 号——收入》（2017 年修订）（以下简称“新收入准则”）	第十届董事会第十七次会议； 第十届监事会第十五次会议	期初合并： 预收账款： 减少 15,712,958,343.32 元 合同负债： 增加 15,712,958,343.32 元 期初母公司： 预收账款：减少 0 合同负债：增加 0

其他说明：

财政部于 2017 年度修订了《企业会计准则第 14 号——收入》。修订后的准则规定，首次执行该准则应当根据累积影响数调整当年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。

本公司自 2020 年 1 月 1 日起执行新收入准则。根据准则的规定，本公司仅对在首次执行日尚未完成的合同的累积影响数调整 2020 年年初留存收益以及财务报表其他相关项目金额，比较财务报表不做调整。本公司执行上述准则在本报告期内无重大影响。

### （2）重要会计估计变更

适用  不适用



## (3). 2020 年起首次执行新收入准则、新租赁准则调整首次执行当年年初财务报表相关情况

√适用 □不适用

## 合并资产负债表

单位:元币种:人民币

项目	2019 年 12 月 31 日	2020 年 1 月 1 日	调整数
<b>流动资产:</b>			
货币资金	6,665,764,139.94	6,665,764,139.94	
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	90,874,723.84	90,874,723.84	
应收款项融资			
预付款项	53,391,182.74	53,391,182.74	
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	1,328,547,833.97	1,328,547,833.97	
其中: 应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	24,761,357,939.95	24,761,357,939.95	
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	1,240,346,321.23	1,240,346,321.23	
流动资产合计	34,140,282,141.67	34,140,282,141.67	
<b>非流动资产:</b>			
发放贷款和垫款			
债权投资	7,683,452.05	7,683,452.05	
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	3,044,005,019.12	3,044,005,019.12	
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产	31,487,375.30	31,487,375.30	

投资性房地产	19,868,944.25	19,868,944.25	
固定资产	56,556,970.06	56,556,970.06	
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	216,592.79	216,592.79	
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	10,786,926.78	10,786,926.78	
递延所得税资产	375,233,557.39	375,233,557.39	
其他非流动资产	4,480,159.00	4,480,159.00	
非流动资产合计	3,550,318,996.74	3,550,318,996.74	
资产总计	37,690,601,138.41	37,690,601,138.41	
<b>流动负债：</b>			
短期借款	502,304,061.12	502,304,061.12	
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	209,096,823.91	209,096,823.91	
应付账款	1,769,397,392.97	1,769,397,392.97	
预收款项	15,722,823,129.18	9,864,785.86	-15,712,958,343.32
合同负债		15,712,958,343.32	15,712,958,343.32
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	47,093,276.79	47,093,276.79	
应交税费	230,048,575.07	230,048,575.07	
其他应付款	5,960,507,751.77	5,960,507,751.77	
其中：应付利息			
应付股利			
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	578,263,460.39	578,263,460.39	
其他流动负债	1,098,341,072.12	1,098,341,072.12	

流动负债合计	26,117,875,543.32	26,117,875,543.32	
<b>非流动负债：</b>			
保险合同准备金			
长期借款	4,879,074,577.82	4,879,074,577.82	
应付债券	1,039,826,732.75	1,039,826,732.75	
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款	129,948,799.62	129,948,799.62	
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	6,048,850,110.19	6,048,850,110.19	
负债合计	32,166,725,653.51	32,166,725,653.51	
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）	1,340,122,326.00	1,340,122,326.00	
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	417,266,007.40	417,266,007.40	
减：库存股	29,989,940.04	29,989,940.04	
其他综合收益	899,560.26	899,560.26	
专项储备			
盈余公积	238,921,951.21	238,921,951.21	
一般风险准备			
未分配利润	2,681,610,149.25	2,681,610,149.25	
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	4,648,830,054.08	4,648,830,054.08	
少数股东权益	875,045,430.82	875,045,430.82	
所有者权益（或股东权益）合计	5,523,875,484.90	5,523,875,484.90	
负债和所有者权益（或股东权益）总计	37,690,601,138.41	37,690,601,138.41	

各项目调整情况的说明：

√适用 □不适用

公司自 2020 年 1 月 1 日起执行财政部修订后的《企业会计准则第 14 号——收入》。根据相关新旧准则衔接规定，首次执行日，对涉及前期比较财务报表数据与上述要求不一致的不予调整，执行新准则与原准则的差异计入本报告期期初留存收益或其他综合收益。上述调整仅涉及预收账款与合同负债的重分类。

母公司资产负债表

单位：元币种：人民币

项目	2019 年 12 月 31 日	2020 年 1 月 1 日	调整数
<b>流动资产：</b>			
货币资金	8,529,789.59	8,529,789.59	
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	61,470,258.53	61,470,258.53	
应收款项融资			
预付款项	46,102.64	46,102.64	
其他应收款	1,803,152,141.14	1,803,152,141.14	
其中：应收利息			
应收股利	400,000,000.00	400,000,000.00	
存货			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	405,420.38	405,420.38	
流动资产合计	1,873,603,712.28	1,873,603,712.28	
<b>非流动资产：</b>			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	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	6,887,740,937.76	6,887,740,937.76	
<b>流动负债：</b>			
短期借款	30,065,450.00	30,065,450.00	
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	50,850,814.00	50,850,814.00	
应付账款	8,542,688.55	8,542,688.55	
预收款项			
合同负债			
应付职工薪酬	2,241,713.76	2,241,713.76	
应交税费	122,574.67	122,574.67	
其他应付款	310,502,469.65	310,502,469.65	
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	402,325,710.63	402,325,710.63	
<b>非流动负债：</b>			
长期借款			
应付债券	1,039,826,732.75	1,039,826,732.75	
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	1,039,826,732.75	1,039,826,732.75	
负债合计	1,442,152,443.38	1,442,152,443.38	
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）	1,340,122,326.00	1,340,122,326.00	

其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	3,551,209,003.75	3,551,209,003.75	
减：库存股	29,989,940.04	29,989,940.04	
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	93,181,407.14	93,181,407.14	
未分配利润	491,065,697.53	491,065,697.53	
所有者权益（或股东权益）合计	5,445,588,494.38	5,445,588,494.38	
负债和所有者权益（或股东权益）总计	6,887,740,937.76	6,887,740,937.76	

各项目调整情况的说明：

适用 不适用

(4). 2020 年起首次执行新收入准则、新租赁准则追溯调整前期比较数据的说明

适用 不适用

45. 其他

适用 不适用

## 六、税项

### 1. 主要税种及税率

主要税种及税率情况

适用 不适用

税种	计税依据	税率
增值税	销售货物或提供应税劳务	3%、5%、9%、10%、13%、16%[注]
土地增值税	有偿转让国有土地使用权及地上建筑物和其他附着物产权产生的增值额	四级超率累进税率分别为 30%、40%、50%、60%；预征率分别为 2%、2.5%、3%、4%
房产税	从价计征的，按房产原值一次减除 30%后余值的 1.2%计缴； 从租计征的，按租金收入的 12%计缴	1.2%、12%
城市维护建设税	应缴流转税税额	7%、5%
教育费附加	应缴流转税税额	3%
地方教育附加	应缴流转税税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%、16.5%

[注]：根据国家税务总局《关于深化增值税改革有关事项的公告》（国税〔2019〕14号），自 2019 年 4 月 1 日起，本公司及子公司发生增值税应税销售行为原适用 16%、10%税率的，税率调整为 13%、9%。

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

存在不同企业所得税税率纳税主体的, 披露情况说明

适用  不适用

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

## 2. 税收优惠

适用  不适用

## 3. 其他

适用  不适用

本财务附注部分若无特别说明, 金额单位为人民币元。

## 七、合并财务报表项目注释

### 1、货币资金

适用  不适用

单位: 元币种: 人民币

项目	期末余额	期初余额
库存现金	764,280.59	141,110.96
银行存款	2,049,056,476.28	2,781,220,402.04
其他货币资金	3,831,004,618.55	3,884,402,626.94
合计	5,880,825,375.42	6,665,764,139.94
其中: 存放在境外的款项总额	11,251,713.83	362,928.72

其他说明:

货币资金期末数中包括为购房者提供的按揭保证金 19,712,138.72 元、贷款(备偿)保证金 530,442,573.07 元、承兑保证金 54,327,845.94 元以及为宋都控股银行借款提供质押担保的定期存款 3,530,000,000.00 元; 货币资金期初数中包括为购房者提供的按揭保证金 14,539,043.13 元、贷款(备偿)保证金 1,253,352,194.35 元、承兑保证金 50,000,000.00 元以及为宋都控股银行借款提供质押担保的定期存款 3,630,000,000.00 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	期末账面余额
1 年以内	
其中：1 年以内分项	
1 年以内	49,166,820.64
1 年以内小计	49,166,820.64
1 至 2 年	3,288,226.52
2 至 3 年	26,000.00
合计	52,481,047.16

## (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	52,481,047.16	100.00	2,794,963.69	5.33	49,686,083.47	95,815,053.28	100.00	4,940,329.44	5.16	90,874,723.84
合计	52,481,047.16	/	2,794,963.69	/	49,686,083.47	95,815,053.28	/	4,940,329.44	/	90,874,723.84

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	49,166,820.64	2,458,341.04	5.00
1-2 年	3,288,226.52	328,822.65	10.00
2-3 年	26,000.00	7,800.00	30.00
合计	52,481,047.16	2,794,963.69	5.33

按组合计提坏账的确认标准及说明：

适用 不适用

详见本节五、10 金融工具。

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备，请参照其他应收款披露：

适用 不适用

## (3). 坏账准备的情况

适用 不适用

单位：元币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核	其他变动	

				销		
按信用 风险特 征组合 计提坏 账准备	4,940,329.44		2,145,365.75			2,794,963.69
合计	4,940,329.44		2,145,365.75			2,794,963.69

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	28,360,156.44	54.04	1,418,007.82
南宁市西乡塘区人民政府	11,061,049.69	21.08	704,693.76
舟山市定海城区建设开发有限公司	1,620,000.00	3.09	81,000.00
杭州卓俪荟健康管理有限公司	401,558.22	0.77	20,077.91
覃作成, 邓运英	225,000.00	0.43	22,500.00
小计	41,667,764.35	79.40	2,246,279.49

(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	335,991,659.64	98.70	52,165,676.13	97.70
1 至 2 年	3,399,922.80	1.00	313,298.21	0.59
2 至 3 年	245,002.21	0.07	160,772.86	0.30
3 年以上	773,714.75	0.23	751,435.54	1.41
合计	340,410,299.40	100.00	53,391,182.74	100.00

账龄超过 1 年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明：

无

## (2). 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

√适用 □不适用

单位名称	账面余额	占预付款项余额的比例 (%)
南京市财政局	247,672,000.00	72.76
浙江恒宸建设集团有限公司	28,473,001.57	8.36
杭州诚寓实业有限公司	11,290,961.10	3.32
宁波奉化华润兴光燃气有限公司	3,826,407.78	1.12
浙商中拓集团（湖南）有限公司	3,720,022.48	1.09
小计	294,982,392.93	86.65

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
其他应收款	1,065,189,878.57	1,328,547,833.97
合计	1,065,189,878.57	1,328,547,833.97

其他说明：

适用 不适用

#### 应收利息

##### (1). 应收利息分类

适用 不适用

##### (2). 重要逾期利息

适用 不适用

##### (3). 坏账准备计提情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

#### 应收股利

##### (1). 应收股利

适用 不适用

##### (2). 重要的账龄超过 1 年的应收股利

适用 不适用

##### (3). 坏账准备计提情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

#### 其他应收款

##### (1). 按账龄披露

适用 不适用

单位：元币种：人民币

账龄	期末账面余额
1 年以内	
其中：1 年以内分项	
1 年以内	571,678,702.67
1 年以内小计	571,678,702.67
1 至 2 年	65,743,347.57
2 至 3 年	433,139,630.49
3 年以上	109,099,953.75
合计	1,179,661,634.48

##### (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	679,042,634.48	940,660,818.81
往来款	56,613,517.65	40,969,223.30
押金保证金	183,884,184.15	166,264,949.65
应收暂付款	204,944,361.05	271,113,087.34
林地使用权转让款	15,000,000.00	15,000,000.00
备用金	3,327,039.31	689,653.01
其他	36,849,897.84	4,689,033.19
合计	1,179,661,634.48	1,439,386,765.30

## (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)	
2020年1月1日余额	8,439,208.13	6,729,025.70	95,670,697.50	110,838,931.33
2020年1月1日余额在本期				
—转入第二阶段	-1,561,508.62	1,561,508.62		
—转入第三阶段		-698,579.02	698,579.02	
—转回第二阶段				
—转回第一阶段				
本期计提	2,471,083.11		2,179,362.01	4,650,445.12
本期转回		1,017,620.54		1,017,620.54
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2020年6月30日余额	9,348,782.62	6,574,334.76	98,548,638.53	114,471,755.91

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：

□适用 √不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

□适用 √不适用

## (4). 坏账准备的情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
单项金额不重大但单独计提坏账准备	38,635,419.41					38,635,419.41
按信用风险特征组合计提坏账准备	72,203,511.92	4,650,445.12	1,017,620.54			75,836,336.50
合计	110,838,931.33	4,650,445.12	1,017,620.54			114,471,755.91

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

□适用 √不适用

## (5). 本期实际核销的其他应收款情况

□适用 √不适用

## (6). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
杭州江悦郡置业有限公司	合作项目配套开发资金	7,371,835.61	1年以内	20.03	
		210,760,273.99	1-2年		
		18,123,252.03	2-3年		
舟山恺融房地产开发有限公司	合作项目配套开发资金	150,387,793.10	1-2年	12.75	
南宁市西乡塘区人民政府	押金保证金	13,300,000.00	1年以内	4.76	665,000.00
		22,025,000.00	1-2年		2,202,500.00
		749,865.49	2-3年		224,959.65
		20,000,000.00	3年以上		
上海新碧房地产开发有限公司	合作项目配套开发资金	52,126,572.50	1年以内	4.42	

宁波市奉化区锦晟贸易有限公司	合作项目配套开发资金	50,061,200.00	1 年以内	4.24	
合计		544,905,792.72		46.20	3,092,459.65

## (7). 涉及政府补助的应收款项

□适用 √不适用

## (8). 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

□适用 √不适用

## (9). 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债的金额

□适用 √不适用

其他说明：

√适用 □不适用

## 1) 类别明细情况

种类	期末数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备	52,629,500.00	4.46	38,635,419.41	73.41	13,994,080.59
其中：其他应收款	52,629,500.00	4.46	38,635,419.41	73.41	13,994,080.59
按组合计提坏账准备	1,127,032,134.48	95.54	75,836,336.50	6.73	1,051,195,797.98
其中：其他应收款	1,127,032,134.48	95.54	75,836,336.50	6.73	1,051,195,797.98
合计	1,179,661,634.48	100.00	114,471,755.91	9.70	1,065,189,878.57

种类	期初数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备	52,629,500.00	3.66	38,635,419.41	73.41	13,994,080.59
其中：其他应收款	52,629,500.00	3.66	38,635,419.41	73.41	13,994,080.59
按组合计提坏账准备	1,386,757,265.30	96.34	72,203,511.92	5.21	1,314,553,753.38
其中：其他应收款	1,386,757,265.30	96.34	72,203,511.92	5.21	1,314,553,753.38
合计	1,439,386,765.30	100.00	110,838,931.33	7.70	1,328,547,833.97

## 2) 期末单项计提坏账准备的其他应收款

单位名称	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
杭州绿城申润置业有限公司	52,629,500.00	38,635,419.41	73.41	预计未来现金流量现值低于其账面价

				值
小计	52,629,500.00	38,635,419.41	73.41	

## 3) 采用组合计提坏账准备的其他应收款

组合名称	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
合营、联营企业组合	603,071,738.71		
政府单位款组合	90,520,000.00		
代垫物业维修基金组合	20,487,426.06		
其他	30,557,830.00		
账龄组合	382,395,139.71	75,836,336.50	
其中：1 年以内	186,975,652.42	9,348,782.62	5.00
1-2 年	65,743,347.57	6,574,334.76	10.00
2-3 年	24,624,253.85	7,387,276.16	30.00
3 年以上	105,051,885.87	52,525,942.96	50.00
小计	1,127,032,134.48	75,836,336.50	6.73

## 9、 存货

## (1). 存货分类

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值
原材料	3,740,270.02		3,740,270.02	2,656,335.63		2,656,335.63
开发成本	25,902,686,636.66		25,902,686,636.66	20,893,542,420.70		20,893,542,420.70
开发产品	2,994,329,552.97		2,994,329,552.97	3,531,062,664.43		3,531,062,664.43
出租开发产品	326,627,937.91		326,627,937.91	334,096,519.19		334,096,519.19
合计	29,227,384,397.56		29,227,384,397.56	24,761,357,939.95		24,761,357,939.95

## (2). 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

□适用 √不适用

## (3). 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明

√适用 □不适用

存货期末余额中含有的借款费用资本化金额为 1,463,650,165.04 元。

## (4). 合同履约成本本期摊销金额的说明

□适用 √不适用



其他说明：

√适用 □不适用

## ①开发成本

项目名称	(预计)开工时间	(预计)竣工时间	预计总投资	期初数	期末数
舟山柏悦府	2017.07	2020.09	15.11 亿元	1,222,556,777.82	1,241,188,164.23
溧阳悦宸府	2017.11	2020.05	15.33 亿元	1,278,052,637.81	
富阳麓宸府	2018.03	2020.09	18.25 亿元	1,290,373,381.04	1,361,775,498.46
杭州相贤府	2018.04	2020.09	10.19 亿元	819,913,663.57	845,931,541.07
富阳如意春江一期	2018.06	2020.12	18.00 亿元	1,221,430,294.14	1,259,953,196.53
富阳如意春江二期	2018.06	2021.03	16.00 亿元	1,064,719,290.40	1,114,744,739.79
杭州新视界公寓	2018.06	2021.08	27.46 亿元	1,975,370,427.40	2,089,396,076.18
巢湖江宸府	2018.07	2021.03	27.42 亿元	1,895,387,053.38	1,939,472,083.26
奉化江宸府	2018.07	2020.10	24.00 亿元	1,702,061,940.88	1,755,773,261.54
南宁春江海岸	2018.09	2021.01	2.50 亿元	231,450,624.67	257,594,500.71
临安如意溪湖	2019.01	2021.04	12.08 亿元	976,644,743.91	1,062,730,168.51
巢湖如意长江	2019.02	2021.10	15.60 亿元	1,018,091,984.67	1,072,343,879.87
桐庐如意云庐	2019.06	2021.10	5.00 亿元	347,808,787.23	383,928,986.05
淮安逸景澜庭	2019.08	2021.09	12.12 亿元	360,820,339.75	393,988,325.93
奉化学林新天地	2019.09	2021.09	8.30 亿元	362,848,162.26	450,453,389.13
南京柏悦府	2020.02	2022.04	58.00 亿元	1,636,249,487.52	3,493,243,676.38
昆山如意铭著	2020.06	2022.04	14.60 亿元	210,050,000.00	750,982,253.30
舟山悦宸府	2020.03	2022.06	3.00 亿元	69,873,379.23	132,263,606.66
舟山都会之光	2020.01	2022.09	9.63 亿元	444,101,121.43	482,844,898.54
富阳济宸府	2019.12	2023.02	13.83 亿元	410,348,748.54	887,838,458.50
杭州望林府	2020.03	2023.03	75.00 亿元	2,352,725,571.70	4,923,559,689.47
其他				2,664,003.35	2,680,242.55
小计				20,893,542,420.70	25,902,686,636.66

## ②开发产品

项目名称	竣工时间	期初数	本期增加	本期减少	期末数
杭州晨光国际	2013.12	4,468,226.91			4,468,226.91
合肥印象西湖花园	2014.06	562,942,576.31	72,000.00	14,603,958.98	548,410,617.33
杭州阳光国际	2014.09	517,058,424.78	-342,549.23	34,975,247.45	481,740,628.10
桐庐东门新天地	2015.08	116,958,817.69			116,958,817.69
淘天地商务大厦	2016.05	40,937,790.14	-582,224.21	2,103,670.55	38,251,895.38
舟山蓝郡国际一期	2017.11	134,176,367.65		787,316.89	133,389,050.76
南宁春江花月	2017.12	64,098,225.03			64,098,225.03
杭州丽郡国际	2018.07	2,652,220.33			2,652,220.33
舟山蓝郡国际二期	2018.12	316,846,079.95	9,690.27	21,727,393.77	295,128,376.45
杭州新宸悦府	2019.07	177,972,107.15	157,144.13	121,690,369.57	56,438,881.71
杭州时间名座	2019.07	415,587,975.41		43,089,703.70	372,498,271.71

富阳江宸府	2019.11	1,140,788,644.86		889,931,619.02	250,857,025.84
溧阳悦宸府	2020.05		1,371,958,003.54	778,287,594.23	593,670,409.31
其他		36,575,208.22	-6,455.62	801,846.18	35,766,906.42
小计		3,531,062,664.43	1,371,265,608.88	1,907,998,720.34	2,994,329,552.97

## ③出租开发产品

项目名称	期初数	本期增加	本期减少	期末数
阳光国际	97,974,948.04		3,230,911.16	94,744,036.88
绍兴金柯商汇	214,063,914.48		3,389,061.80	210,674,852.68
其他	22,057,656.67		848,608.32	21,209,048.35
小计	334,096,519.19		7,468,581.28	326,627,937.91

## 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
待抵扣增值税进项税	312,787,100.57	305,136,659.91
预交增值税	364,453,703.26	352,507,750.05
预交土地增值税	389,587,279.97	330,225,405.47
预交企业所得税	223,244,811.61	204,521,348.47
预交其他税费	52,043,106.27	47,955,157.33
合计	1,342,116,001.68	1,240,346,321.23

其他说明：  
无

#### 14、 债权投资

##### (1). 债权投资情况

适用  不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
国债				7,683,452.05		7,683,452.05
合计				7,683,452.05		7,683,452.05

##### (2). 期末重要的债权投资

适用  不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额				期初余额			
	面值	票面利率	实际利率	到期日	面值	票面利率	实际利率	到期日
2019 年浙江省棚改专项债权					7,500,000.00	3.32%	3.32%	2024/3/28
合计		/	/	/	7,500,000.00	/	/	/

##### (3). 减值准备计提情况

适用  不适用

#### 15、 其他债权投资

##### (1). 其他债权投资情况

适用  不适用

##### (2). 期末重要的其他债权投资

适用  不适用

##### (3). 减值准备计提情况

适用  不适用

其他说明：

适用  不适用

16、长期应收款

(1) 长期应收款情况

适用 不适用

(2) 坏账准备计提情况

适用 不适用

(3) 因金融资产转移而终止确认的长期应收款

适用 不适用

(4) 转移长期应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

## 17、长期股权投资

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业											
杭州大奇山郡实业有限公司											-
宁波奉化和都房地产开发有限公司											-
舟山荣都置业有限公司	972,515,528.17			-15,357,788.45						957,157,739.72	
绿地控股集团杭州双塔置业有限公司	583,327,954.11			-4,656,820.83						578,671,133.28	
宁波市鄞州金甲企业管理咨询有限公司	114,681,326.51			-237,530.53						114,443,795.98	
浙江物产宋都旅游文化有限公司	18,575,206.95			314,748.80						18,889,955.75	
杭州栢诚投资管理有限公司	4,161,889.71			61,037.64						4,222,927.35	
浙江锦翌投资管理有限公司	34,123,070.91		13,600,000.00	9,009,548.35						29,532,619.26	
浙江锦锐投资管理有限公司	218,368,998.84			-1,422,390.71						216,946,608.13	
杭州城投栢诚投资合伙企业（有限合伙）	63,055.17	117,924,096.86		350,881.33						118,338,033.36	
杭州夏宇房地产开发有限公司		15,000,000.00		-4,938,684.95						10,061,315.05	
小计	1,945,817,030.37	132,924,096.86	13,600,000.00	-16,876,999.35						2,048,264,127.88	
二、联营企业											

舟山弘都置业有限公司	262,647,904.00			-2,270,723.66						260,377,180.34	
杭州信辰置业有限公司	190,551,151.43			69,024,766.69						259,575,918.12	
衢州融晟置业有限公司	146,201,223.66			-1,011,332.57						145,189,891.09	
杭州致烁投资有限公司										-	
舟山恺融房地产开发有限公司	2,408,364.97			-2,408,364.97						0.00	
宁波宸都企业管理合伙企业(有限合伙)	67,442,636.25	1,500,000.00		-6,711.40						68,935,924.85	
嘉兴栢诚投资合伙企业(有限合伙)	400,808,644.67		5,508,854.30	18,368,158.04						413,667,948.41	
嘉兴诚璟投资合伙企业(有限合伙)	22,181,009.52			-85,904.90						22,095,104.62	
杭州金溪生物技术有限公司	5,947,054.25			-12,057.81						5,934,996.44	
宁波奉化源都企业管理有限公司		264,000.00		-264,000.00						-	
小计	1,098,187,988.75	1,764,000.00	5,508,854.30	81,333,829.42						1,175,776,963.87	
合计	3,044,005,019.12	134,688,096.86	19,108,854.30	64,456,830.07						3,224,041,091.75	

#### 其他说明

期末，已有账面价值 1,535,828,873.00 的长期股权投资用于债务担保。

## 18、其他权益工具投资

## (1). 其他权益工具投资情况

□适用 √不适用

## (2). 非交易性权益工具投资的情况

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

## 19、其他非流动金融资产

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
其中：权益工具投资	35,341,974.05	31,487,375.30
合计	35,341,974.05	31,487,375.30

其他说明：

期末其他非流动金融资产明细情况

被投资单位	账面余额			
	期初数	本期增加	本期减少	期末数
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
嘉兴桢晟股权投资合伙企业（有限合伙）	20,000,000.00			20,000,000.00
杭州承晟企业管理合伙企业（有限合伙）	380,550.00	380,550.00		761,100.00
杭州恒宸企业管理合伙企业（有限合伙）	1,134,422.00	373,400.00		1,507,822.00
浙江自贸区淇晟企业管理合伙企业（有限合伙）	422,285.60			422,285.60
浙江自贸区涵晟企业管理合伙企业（有限合伙）	284,557.70	250,000.00		534,557.70
杭州宋荣汇企业管理合伙企业（有限合伙）	1,347,800.00	1,274,400.00		2,622,200.00
浙江自贸区淮都企业管理合伙企业（有限合伙）	894,500.00	1,409,548.75		2,304,048.75
南京恒都企业管理合伙企业（有限合伙）	172,200.00			172,200.00
浙江自贸区沛晟企业管理合伙企业（有限合伙）	800,025.00			800,025.00
杭州怡晟企业管理合伙企业（有限合伙）	336,750.00	166,700.00		503,450.00
小计	31,487,375.30	3,854,598.75		35,341,974.05

(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		
宁波梅山保税港区七度投资合伙企业（有限合伙）					1.79	
嘉兴桢晟股权投资合伙企业（有限合伙）					99.01	
杭州承晟企业管理合伙企业（有限合伙）					5.00	
杭州恒宸企业管理合伙企业（有限合伙）					10.00	
浙江自贸区淇晟企业管理合伙企业（有限合伙）					5.00	
浙江自贸区涵晟企业管理合伙企业（有限合伙）					5.00	
杭州宋荣汇企业管理合伙企业（有限合伙）					10.00	
浙江自贸区淮都企业管理合伙企业（有限合伙）					5.00	
南京恒都企业管理合伙企业（有限合伙）					5.00	

浙江自贸区沛晟企业管理合伙企业（有限合伙）					5.00
杭州怡晟企业管理合伙企业（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	合计
一、账面原值		
1. 期初余额	78,959,486.05	78,959,486.05
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	59,090,541.80	59,090,541.80
2. 本期增加金额	1,826,106.66	1,826,106.66
(1) 计提或摊销	1,826,106.66	1,826,106.66
3. 本期减少金额		
4. 期末余额	60,916,648.46	60,916,648.46
三、减值准备		
1. 期初余额		
2. 本期增加金额		
3. 本期减少金额		
4. 期末余额		
四、账面价值		
1. 期末账面价值	18,042,837.59	18,042,837.59
2. 期初账面价值	19,868,944.25	19,868,944.25

### (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 18,042,837.59 元的房屋及建筑物用于债务担保。

## 21、固定资产

项目列示

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
固定资产	50,340,546.13	56,556,970.06
固定资产清理		



合计	50,340,546.13	56,556,970.06
----	---------------	---------------

其他说明：

无

**固定资产****(1). 固定资产情况**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	房屋及建筑物	通用设备	运输工具	其他设备	合计
一、账面原值：					
1. 期初余额	61,852,547.59	13,791,199.66	42,348,005.91	10,731,374.74	128,723,127.90
2. 本期增加金额		1,026,594.94	238,224.91	168,952.67	1,433,772.52
(1) 购置		1,026,594.94	238,224.91	168,952.67	1,433,772.52
3. 本期减少金额	3,762,403.62		1,058,185.00		4,820,588.62
(1) 处置或报废	3,762,403.62		1,058,185.00		4,820,588.62
4. 期末余额	58,090,143.97	14,817,794.60	41,528,045.82	10,900,327.41	125,336,311.80
二、累计折旧					
1. 期初余额	25,264,501.28	8,395,335.02	30,665,379.93	7,840,941.61	72,166,157.84
2. 本期增加金额	1,508,009.78	1,064,793.31	1,195,715.38	654,197.81	4,422,716.28
(1) 计提	1,508,009.78	1,064,793.31	1,195,715.38	654,197.81	4,422,716.28
3. 本期减少金额	587,832.70		1,005,275.75		1,593,108.45
(1) 处置或报废	587,832.70		1,005,275.75		1,593,108.45
4. 期末余额	26,184,678.36	9,460,128.33	30,855,819.56	8,495,139.42	74,995,765.67
三、减值准备					
1. 期初余额					
2. 本期增加金额					
3. 本期减少金额					
4. 期末余额					
四、账面价值					
1. 期末账面价值	31,905,465.61	5,357,666.27	10,672,226.26	2,405,187.99	50,340,546.13
2. 期初账面价值	36,588,046.31	5,395,864.64	11,682,625.98	2,890,433.13	56,556,970.06

(2). 暂时闲置的固定资产情况

适用 不适用

(3). 通过融资租赁租入的固定资产情况

适用 不适用

(4). 通过经营租赁租出的固定资产

适用 不适用

(5). 未办妥产权证书的固定资产情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

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

固定资产清理

适用 不适用

22、在建工程

项目列示

适用 不适用

其他说明：

不适用

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	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	71,287.13	71,287.13
(1) 购置	71,287.13	71,287.13
3. 本期减少金额		
(1) 处置		
4. 期末余额	1,883,421.11	1,883,421.11
二、累计摊销		
1. 期初余额	1,595,541.19	1,595,541.19
2. 本期增加金额	36,727.96	36,727.96
(1) 计提	36,727.96	36,727.96
3. 本期减少金额		
(1) 处置		
4. 期末余额	1,632,269.15	1,632,269.15
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	251,151.96	251,151.96
2. 期初账面价值	216,592.79	216,592.79

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	10,786,926.78		926,287.73		9,860,639.05
合计	10,786,926.78		926,287.73		9,860,639.05

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	340,749.92	85,187.48	340,499.92	85,124.98
内部交易未实现利润	48,304,305.60	12,076,076.40	46,507,600.26	11,626,900.07
可抵扣亏损	297,327,762.25	74,331,940.56	356,390,250.77	89,097,562.69
广告费及业务宣传费	109,422,574.72	27,355,643.68	106,941,185.19	26,735,296.30
预提土地增值税	1,100,695,200.99	275,173,800.25	990,754,693.40	247,688,673.35
合计	1,556,090,593.48	389,022,648.37	1,500,934,229.54	375,233,557.39

#### (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
预付长期资产购置款	5,186,353.72		5,186,353.72	4,480,159.00		4,480,159.00
合计	5,186,353.72		5,186,353.72	4,480,159.00		4,480,159.00

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
信用借款	13,150,000.00	30,000,000.00
保证及抵押借款	144,300,000.00	90,000,000.00
保证、抵押及质押借款	460,000,000.00	380,000,000.00
保证及质押借款	13,769,627.50	
借款利息	1,150,464.38	2,304,061.12
合计	632,370,091.88	502,304,061.12

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	272,800,313.32	159,096,823.91
银行承兑汇票	25,440,167.28	50,000,000.00
合计	298,240,480.60	209,096,823.91

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	1,323,653,784.37	1,764,633,106.38
其他	31,040,607.63	4,764,286.59
合计	1,354,694,392.00	1,769,397,392.97

**(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
房屋租金	10,113,203.63	9,864,785.86
合计	10,113,203.63	9,864,785.86

**(2). 账龄超过 1 年的重要预收款项**

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

**38、合同负债****(1). 合同负债情况**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
房屋租金	16,259,065,647.79	15,711,552,369.28
其他	11,923,205.98	1,405,974.04
合计	16,270,988,853.77	15,712,958,343.32

## 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(%)
奉化江宸府	2,165,103,450.20	2,153,678,450.20	2020.10	99.78
舟山柏悦府	1,776,162,743.00	1,743,787,727.00	2020.09	98.28
富阳麓宸府	1,730,685,132.00	1,722,647,132.00	2020.09	99.05
杭州新视界公寓	1,708,128,336.00	973,782,672.00	2021.08	62.08
富阳如意春江一期	1,349,990,167.00	1,310,668,151.00	2020.12	96.64
临安如意溪湖	1,229,376,969.00	860,268,337.00	2021.04	81.95
富阳如意春江二期	1,066,411,383.00	712,016,460.00	2021.03	87.12
巢湖江宸府	895,154,712.00	696,167,284.00	2021.03	36.72
巢湖如意长江	819,043,410.00	595,920,032.00	2021.10	56.17
杭州相贤府	731,423,497.00	727,412,497.00	2020.09	100.00
溧阳悦宸府	683,805,179.00	1,573,314,859.00	2020.05	100.00
奉化学林新天地	639,465,321.00	330,892,608.00	2021.09	92.27
淮安逸景澜庭	411,913,010.00	92,235,946.00	2021.09	34.85
富阳江宸府	330,592,620.00	1,522,945,282.57	2019.12	99.78
舟山蓝郡国际	196,037,626.88	164,569,351.82	2018.12	90.56
南宁春江海岸	173,159,586.46	138,957,422.00	2021.01	89.18
杭州新宸悦府	83,583,478.00	272,602,406.00	2019.06	99.90
杭州阳光国际	73,603,392.00	45,317,415.09	2014.09	83.84
桐庐如意云庐	65,563,683.00	3,252,178.00	2021.10	13.12
杭州时间名座	36,100,281.00	60,268,535.62	2019.07	47.37
舟山都会之光	33,785,307.00		2022.09	12.43
舟山悦宸府	31,007,010.00		2022.06	35.14
合肥印象西湖花园	7,462,432.00	4,060,993.00	2014.06	82.63
杭州丽郡国际	3,012,000.00	356,000.00	2018.07	99.75
淘天地商务大厦	2,415,018.40	1,421,313.43	2016.05	96.09
其他	16,079,903.85	5,009,316.55		
小计	16,259,065,647.79	15,711,552,369.28		



## (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

## 39、应付职工薪酬

## (1). 应付职工薪酬列示

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	47,093,066.79	108,535,935.18	154,141,986.78	1,487,015.19
二、离职后福利-设定提存计划	210.00	2,080,355.13	2,080,565.13	
合计	47,093,276.79	110,616,290.31	156,222,551.91	1,487,015.19

## (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	46,880,500.63	92,626,904.93	138,200,154.19	1,307,251.37
二、职工福利费	72.82	8,646,605.36	8,646,678.18	
三、社会保险费		2,320,311.56	2,320,311.56	
其中：医疗保险费		2,196,172.69	2,196,172.69	
工伤保险费		31,019.05	31,019.05	
生育保险费		93,119.82	93,119.82	
四、住房公积金	1,560.00	3,330,894.00	3,330,018.00	2,436.00
五、工会经费和职工教育经费	210,933.34	1,611,219.33	1,644,824.85	177,327.82
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
合计	47,093,066.79	108,535,935.18	154,141,986.78	1,487,015.19

## (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		2,024,571.05	2,024,571.05	
2、失业保险费	210.00	55,784.08	55,994.08	
3、企业年金缴费				
合计	210.00	2,080,355.13	2,080,565.13	

其他说明：

适用 不适用**40、应交税费**适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
企业所得税	117,549,328.12	194,807,296.80
土地增值税	7,391,906.38	12,021,241.20
增值税	3,400,545.65	3,900,519.46
营业税	5,471,238.23	5,471,238.23
土地使用税	988,239.21	4,932,239.07
房产税	311,207.01	2,661,013.89
代扣代缴个人所得税	1,593,847.91	1,743,761.90
城市维护建设税	1,770,173.01	1,960,763.10
教育费附加	733,395.32	801,274.22
地方教育附加	516,964.80	538,480.28
地方水利建设基金	493,806.09	500,939.95
印花税	71,653.87	541,666.62
残疾人保障金	107.60	107.60
环境保护税	42,588.40	168,032.75
合计	140,335,001.60	230,048,575.07

其他说明：

无

**41、其他应付款**

项目列示

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
其他应付款	9,148,811,212.04	5,960,507,751.77
合计	9,148,811,212.04	5,960,507,751.77

其他说明：

无

应付利息

适用 不适用

应付股利

适用 不适用

其他应付款

(1). 按款项性质列示其他应付款

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
往来款	2,615,961,777.96	3,396,155,148.69
资金拆借款	6,280,232,710.25	1,928,735,059.91
股权受让款		273,527,956.68
押金保证金	191,966,639.47	267,214,561.07
应付暂收款	31,002,748.38	32,249,769.40
购房订金	9,841,880.03	15,404,514.03
其他	19,805,455.95	47,220,741.99
合计	9,148,811,212.04	5,960,507,751.77

(2). 账龄超过 1 年的重要其他应付款

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
杭州西奥电梯有限公司	300,000,000.00	往来款
衢州融晟置业有限公司	299,482,999.96	往来款
杭州信辰置业有限公司	293,980,500.00	往来款
舟山荣都置业有限公司	188,604,469.00	往来款
合计	1,082,067,968.96	

其他说明：

适用 不适用

**42、持有待售负债**

□适用 √不适用

**43、1年内到期的非流动负债**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1年内到期的长期借款	1,026,218,596.46	578,263,460.39
合计	1,026,218,596.46	578,263,460.39

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
借款利息	1,418,596.46	4,063,460.39
质押借款	120,000,000.00	
保证及抵押借款	904,800,000.00	50,600,000.00
保证及质押借款		
保证、抵押及质押借款		523,600,000.00
小计	1,026,218,596.46	578,263,460.39

**44、其他流动负债**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预提土地增值税	1,100,695,200.99	1,098,341,072.12
合计	1,100,695,200.99	1,098,341,072.12

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

信用借款		
保证及抵押借款	1,770,093,000.00	1,613,535,000.00
保证、抵押及质押借款	2,627,100,000.00	2,177,860,000.00
抵押借款		1,077,600,000.00
借款利息	11,199,783.68	10,079,577.82
合计	4,408,392,783.68	4,879,074,577.82

长期借款分类的说明：

无

其他说明，包括利率区间：

适用 不适用

#### 46、应付债券

##### (1). 应付债券

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
本金	1,300,000,000.00	1,000,000,000.00
利息调整	-5,116,908.04	-6,236,280.95
应计利息	25,358,356.17	46,063,013.70
合计	1,320,241,448.13	1,039,826,732.75

## (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
19 宋都 01	100	2019. 5. 30	3 年	800,000,000	835,341,620.96		33,906,849.32	895,498.33	68,000,000.00	802,143,968.61
19 宋都 02	100	2019. 8. 29	3 年	200,000,000	204,485,111.79		8,476,712.33	223,874.58		213,185,698.70
购房尾款资产支持专项计划优先级	100	2020. 4. 20	2 年	300,000,000		300,000,000.00	4,911,780.82			304,911,780.82
合计				1,300,000,000	1,039,826,732.75	300,000,000.00	47,295,342.47	1,119,372.91	68,000,000.00	1,320,241,448.13

## (3). 可转换公司债券的转股条件、转股时间说明

□适用 √不适用

## (4). 划分为金融负债的其他金融工具说明

期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

□适用 √不适用

期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

□适用 √不适用

其他金融工具划分为金融负债的依据说明

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

## 47、租赁负债

□适用 √不适用

## 48、长期应付款

项目列示

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
长期应付款	127,256,526.30	129,948,799.62
合计	127,256,526.30	129,948,799.62

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	127,256,526.30	129,948,799.62
合计	127,256,526.30	129,948,799.62

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)	293,630,071.53			293,630,071.53
其他资本公积	123,635,935.87			123,635,935.87
合计	417,266,007.40			417,266,007.40

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

单位：元币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
库存股	29,989,940.04			29,989,940.04
合计	29,989,940.04			29,989,940.04

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

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	本期发生金额	期末
----	----	--------	----



	余额		减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	余额
一、不能重分类进损益的其他综合收益								
二、将重分类进损益的其他综合收益	899,560.26	365,352.78				365,352.78		1,264,913.04
外币财务报表折算差额	899,560.26	365,352.78				365,352.78		1,264,913.04
其他综合收益合计	899,560.26	365,352.78				365,352.78		1,264,913.04

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	238,921,951.21			238,921,951.21
合计	238,921,951.21			238,921,951.21

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	上年度
调整前上期末未分配利润	2,681,610,149.25	2,164,808,075.19
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	2,681,610,149.25	2,164,808,075.19
加：本期归属于母公司所有者的净利润	134,346,434.07	588,364,140.41
减：提取法定盈余公积		30,018,274.27
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
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	2,815,956,583.32	2,681,610,149.25

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	2,349,941,123.46	1,826,828,114.60	432,529,222.61	276,497,618.29
其他业务	81,005,175.46	66,589,697.19	23,967,182.02	8,330,903.07
合计	2,430,946,298.92	1,893,417,811.79	456,496,404.63	284,828,521.36

### (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

其他说明：

无

## 62、税金及附加

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
营业税		38,612.93
城市维护建设税	4,241,991.44	2,299,962.80
教育费附加	1,832,348.36	994,181.89
房产税	3,056,503.33	2,820,397.78
土地使用税	2,110,849.04	1,244,920.35
车船使用税	1,230.00	
印花税	6,199,292.48	5,469,410.08
土增税	43,478,317.27	32,369,442.84
地方教育费附加	1,224,141.21	662,844.20
环境保护税	401,589.59	
合计	62,546,262.72	45,899,772.87

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	6,359,005.07	9,702,567.20
推广活动费	7,074,479.78	8,792,987.04
物料包装制作费	5,582,293.07	6,239,648.58
策划代理费	17,396,032.84	12,802,345.32
职工薪酬	37,853,104.07	48,730,413.14
案场展示费	23,843,624.28	13,757,703.47
样板间、售展处包装费	6,173,086.79	11,660,246.59
其他	10,896,006.68	2,995,596.20
合计	115,177,632.58	114,681,507.54

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	20,483,174.98	13,793,478.88
中介机构费	17,282,794.70	13,603,293.31
差旅费	2,066,673.08	1,428,693.94
业务招待费	9,778,507.07	5,702,968.39
汽车费用	1,608,960.63	2,057,422.70
职工薪酬	65,196,747.03	48,957,330.42
折旧摊销	5,346,846.32	3,939,220.52
其他	3,135,261.89	2,076,013.09
合计	124,898,965.70	91,558,421.25

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	191,301,877.67	35,829,705.80
利息收入	-102,251,434.84	-85,731,769.12
金融手续费	4,267,093.84	354,892.43
汇兑损益	-382,930.76	-58.24
合计	92,934,605.91	-49,547,229.13

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
与收益相关的政府补助	1,309,041.83	
个人所得税手续费返还	223,398.33	8,518.60
合计	1,532,440.16	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	64,456,830.07	-43,857,588.97
处置长期股权投资产生的投资收益	4,938,309.64	
债权投资在持有期间取得的利息收入	240,439.03	
处置可供出售金融资产取得的投资收益		1,000,000.00
企业间资金拆借占用息	3,581,509.76	
合计	73,217,088.50	-42,857,588.97

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	2,145,365.75	-811,393.92
其他应收款坏账损失	-3,632,824.58	-4,883,360.89
合计	-1,487,458.83	-5,694,754.81

其他说明：

无

**72、资产减值损失**

□适用 √不适用

**73、资产处置收益**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

固定资产处置收益	3,279,972.84	70,107.22
合计	3,279,972.84	70,107.22

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
退房违约收入	421,400.00	446,276.19	421,400.00
政府补助		19,492.11	
罚款滞纳金	578,604.00	8,000.00	578,604.00
其他	81,753.68	433,634.72	81,753.68
合计	1,081,757.68	907,403.02	1,081,757.68

#### 计入当期损益的政府补助

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

#### 75、营业外支出

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
对外捐赠	450,000.00	20,000.00	450,000.00
罚款、滞纳金	50,000.00	121,996.99	50,000.00
地方水利建设基金	246,403.09	27,012.08	
补偿、赔偿款	35,000.00	60,000.00	35,000.00
其他	5,950.91	378,807.98	5,950.91
合计	787,354.00	607,817.05	540,950.91

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	119,939,871.53	21,005,284.34
递延所得税费用	-13,789,090.98	-27,531,015.25
合计	106,150,780.55	-6,525,730.91

## (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	218,807,466.57
按法定/适用税率计算的所得税费用	54,701,866.64
子公司适用不同税率的影响	217,267.95
调整以前期间所得税的影响	4,573,168.56
权益法确认投资收益的影响	-11,455,923.90
非应税收入的影响	
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	1,349,715.41
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-934,693.27
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	57,699,379.15
转回前期已确认递延所得税资产的影响	
所得税费用	106,150,780.55

其他说明：

□适用 √不适用

## 77、其他综合收益

√适用 □不适用

项目	期初余额	本期发生金额						期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
一、不能重分类进损益的其他综合收								

益								
二、将重分类进损益的其他综合收益	899,560.26	365,352.78				365,352.78		1,264,913.04
外币财务报表折算差额	899,560.26	365,352.78				365,352.78		1,264,913.04
其他综合收益合计	899,560.26	365,352.78				365,352.78		1,264,913.04

## 78、现金流量表项目

### (1). 收到的其他与经营活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
收回往来款	243,462,447.59	382,051,242.00
收回押金保证金及按揭保证金	49,345,134.10	144,790,728.79
其他	154,132,414.91	8,891,512.26
合计	446,939,996.60	535,733,483.05

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	815,558,147.50	2,093,198,672.60
支付保证金	56,567,150.65	126,258,049.83
支付营销费用	77,324,528.51	65,243,592.87
支付管理费用	54,355,372.35	35,490,503.80
其他	21,671,805.35	10,734,000.00
合计	1,025,477,004.36	2,330,924,819.10

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	1,024,997,779.19	664,115,370.63
收回银行理财产品		250,000,000.00
合计	1,024,997,779.19	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	304,028,024.20	814,973,000.00
合计	304,028,024.20	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	4,224,572,090.00	588,500,000.00
收回贷款保证金	832,793,421.28	480,000,000.00
合计	5,057,365,511.28	1,068,500,000.00

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	5,443,000.00	1,438,290,000.00
支付资金拆借款及利息	1,189,729,225.56	90,898,594.28
收购少数股东股权支付的现金		226,720,000.00
合计	1,195,172,225.56	1,755,908,594.28

支付的其他与筹资活动有关的现金说明：

无

## 79、现金流量表补充资料

## (1) 现金流量表补充资料

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
<b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量：</b>		
净利润	112,656,686.02	-72,569,792.10
加：资产减值准备		
信用减值损失	1,487,458.83	5,694,754.81
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	6,248,822.94	6,003,845.64
无形资产摊销	36,727.96	35,539.84
长期待摊费用摊销	926,287.73	571,979.64
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）	3,279,972.84	-70,107.22
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）	191,301,877.67	-49,902,063.32
投资损失（收益以“-”号填列）	73,217,088.50	43,857,588.97
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-13,789,090.98	-37,176,363.00
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）	-4,466,026,457.61	-5,456,552,756.74
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-167,203,326.74	-946,257,039.06
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-409,001,740.44	5,037,310,031.63
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-4,666,865,693.28	-1,469,054,380.91
<b>2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：</b>		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		

融资租入固定资产		
<b>3. 现金及现金等价物净变动情况:</b>		
现金的期末余额	1,746,342,817.69	1,761,681,360.47
减: 现金的期初余额	1,717,872,902.46	987,912,467.44
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	28,469,915.23	773,768,893.03

## (2) 本期支付的取得子公司的现金净额

□适用 √不适用

## (3) 本期收到的处置子公司的现金净额

□适用 √不适用

## (4) 现金和现金等价物的构成

√适用 □不适用

单位: 元币种: 人民币

项目	期末余额	期初余额
一、现金	1,746,342,817.69	1,717,872,902.46
其中: 库存现金	764,280.59	141,110.96
可随时用于支付的银行存款	1,741,016,804.53	1,654,966,057.69
可随时用于支付的其他货币资金	4,561,732.57	62,765,733.81
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	1,746,342,817.69	1,717,872,902.46
其中: 母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

其他说明:

√适用 □不适用

货币资金期末数中包括为购房者提供的按揭保证金 19,712,138.72 元、贷款（备偿）保证金 530,442,573.07 元、承兑保证金 54,327,845.94 元以及为宋都控股银行借款提供质押担保的定期存款 3,530,000,000.00 元；货币资金期初数中包括为购房者提供的按揭保证金 14,539,043.13 元、贷款（备偿）保证金 1,253,352,194.35 元、承兑保证金 50,000,000.00 元以及为宋都控股银行借款提供质押担保的定期存款 3,630,000,000.00 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	4,134,482,557.73	按揭保证金、承兑保证金、贷款备偿保证金、质押担保
存货	17,110,874,338.26	抵押担保融资
长期股权投资	1,535,828,873.00	质押担保融资
投资性房地产	18,042,837.59	抵押担保融资
固定资产	55,050,539.06	抵押担保融资
合计	22,854,279,145.64	/

#### 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	-	-	11,251,713.83
其中：美元	1,588,900.48	7.0795	11,248,620.95
港币	3,386.12	0.9134	3,092.88
短期借款	-	-	13,769,627.50
其中：美元	1,945,000.00	7.0795	13,769,627.50

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	497,379.00	其他收益	497,379.00
稳岗补贴	161,662.83	其他收益	161,662.83
复工补贴	50,000.00	其他收益	50,000.00
商务促进专项资金	600,000.00	其他收益	600,000.00
合计	1,309,041.83		1,309,041.83

#### 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

### 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

### 1) 合并范围增加

序号	公司名称	股权取得方式	股权取得时点	实缴出资额	出资比例
1	温州鲲都建设管理有限公司	新设子公司	2020年1月13日	未实缴	100%
2	宁波高新区旭都企业管理咨询有限公司	新设子公司	2020年3月6日	10,000,000.00	100%
3	苏州恒都房地产有限公司	新设子公司	2020年5月12日	未实缴	100%
4	上海盈赋企业管理合伙企业（有限合伙）	新设子公司	2020年5月26日	未实缴	100%
5	杭州北怡企业管理有限公司	新设子公司	2020年6月5日	未实缴	100%
6	杭州众怡企业管理有限公司	新设子公司	2020年6月5日	未实缴	100%
7	南宁登桂园房地产有限公司	新设子公司	2020年6月9日	未实缴	51%
8	绍兴鲲都企业管理有限公司	新设子公司	2020年6月12日	未实缴	100%
9	宁波奉化沛都置业有限公司	新设子公司	2020年6月22日	未实缴	100%
10	宁波奉化涵都企业管理有限公司	新设子公司	2020年6月22日	未实缴	100%
11	宁波奉化鸿都置业有限公司	新设子公司	2020年6月22日	未实缴	100%
12	宁波奉化盛都企业管理有限公司	新设子公司	2020年6月22日	未实缴	100%
13	南京泽都企业管理有限公司	新设子公司	2020年6月29日	未实缴	100%

### 2) 合并范围减少

公司名称	股权处置方式	股权处置时点	处置日净资产	期初至处置日净利润
南京盛都置业有限公司	注销	2020年2月20日	19,934,656.18	
南京宋都企业管理有限公司	减资	2020年3月16日	2,311,799.85	-84,846.84

## 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
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
杭州鸿郡置业有限公司	浙江杭州	浙江杭州	房地产业		100.00	设立
杭州盛郡置业有限公司	浙江杭州	浙江杭州	房地产业		100.00	设立
浙江东霖房地产开发有限公司	浙江杭州	浙江杭州	房地产业		100.00	非同一控制下企业合并
杭州旭都房地产开发有限公司	浙江杭州	浙江杭州	房地产业		98.95	设立
合肥永都房地产开发有限公司	安徽巢湖	安徽巢湖	房地产业		99.47	设立
合肥悦郡房地产开发有限公司	安徽巢湖	安徽巢湖	房地产业		99.47	设立
杭州沛都房地产开发有限公司	浙江杭州	浙江杭州	房地产业		99.09	设立
昆山和都房地产开发有限公司	江苏昆山	江苏昆山	房地产业		100.00	设立
舟山耀郡置业有限公司	浙江舟山	浙江舟山	房地产业		100.00	设立
合肥宋都房地产开发有限公司	安徽合肥	安徽合肥	房地产业		100.00	设立
南京南郡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
桐庐县兴寓房地产开发有限公司	浙江桐庐	浙江桐庐	房地产业		100.00	设立
舟山颂郡置业有限公司	浙江舟山	浙江舟山	房地产业		98.85	设立
杭州宸都房地产开发有限公司	浙江杭州	浙江杭州	房地产业		99.42	设立
杭州澜都房地产开发有限公司	浙江杭州	浙江杭州	房地产业		99.61	设立
杭州涌都房地产开发有限公司	浙江杭州	浙江杭州	房地产业		99.61	设立
杭州恒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
杭州永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
杭州江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
杭州香悦郡置业有限公司	浙江杭州	浙江杭州	房地产业		100.00	设立
杭州逸都房地产开发有限公司	浙江杭州	浙江杭州	房地产业		100.00	设立
南京惠都企业管理有限公司	江苏南京	江苏南京	投资与资产管理		99.87	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		98.99	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		98.90	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		98.90	设立
杭州瀚都企业管理有限公司	浙江杭州	浙江杭州	投资与资产管理		98.85	设立
杭州荣郡置业有限公司	浙江杭州	浙江杭州	房地产业		97.92	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
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
杭州鸿扬投资管理有限公司	浙江杭州	浙江杭州	房地产业		65.00	设立
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
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
杭州禹泰贸易有限公司	浙江杭州	浙江杭州	房地产业		50.00	设立
淮安和都房地产开发有限公司	江苏苏州	江苏苏州	房地产业		46.28	设立
舟山腾源置业有限公司	浙江舟山	浙江舟山	房地产业		34.00	设立
杭州锦昊房地产开发有限公司	浙江杭州	浙江杭州	房地产业		34.00	设立

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：

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

2) 本公司子公司杭州润都企业管理有限公司直接持有淮安和都房地产开发有限公司46.28%的股权，为第一大股东，该公司董事会由3名董事组成，其中本公司在董事会中的表决权比例为66.67%。

3) 本公司子公司浙江自贸区源祺投资管理有限公司持有舟山腾源置业有限公司34%的股权，为第一大股东，该公司董事会由3名董事组成，其中本公司在董事会中的表决权比例为66.67%。

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

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：

不适用

对于纳入合并范围的重要的结构化主体，控制的依据：

不适用

确定公司是代理人还是委托人的依据：

不适用

其他说明：

无

## (2). 重要的非全资子公司

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

子公司名称	少数股东持股比例 (%)	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
舟山腾源置业有限公司	66.00%	-1,077,240.52		77,399,615.34
杭州锦昊房地产开发有限公司	66.00%	-5,965,494.61		-3,681,150.13
杭州鸿扬投资管理有限公司	35.00%	-549,731.48		87,036,929.91
淮安和都房地产开发有限公司	53.72%	-9,985,597.52		-4,475,108.63
杭州禹泰贸易有限公司	50.00%	-2,938,635.22		414,156,727.79



宁波奉化城都建设开发有限公司	49.00%	-3,209,138.30		42,160,317.66
合肥印象西湖房地产投资有限公司	49.00%	-579,411.82		168,373,695.15
南宁市浙创投资有限公司	20.00%	-577,246.09		44,703,573.89
宁波奉化宋都房地产开发有限公司	18.36%	58,507.58		119,371,277.21
杭州荣都置业有限公司	2.08%	747,627.77		9,262,326.88
杭州加悦都实业有限公司	10.00%	1,212,321.17		12,653,551.78
杭州瀚都企业管理有限公司	1.15%	-65,862.29		1,764,003.34
杭州涌都企业管理有限公司	0.39%	-8,419.05		5,606,914.50
杭州澜都企业管理有限公司	0.39%	-9,777.23		5,193,128.53
南京惠都企业管理有限公司	0.13%	-11,698.60		-22,354.93

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

## (3). 重要非全资子公司的主要财务信息

√适用 □不适用

单位:万元币种:人民币

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
舟山腾源置业有限公司	57,217.95	502.18	57,720.13	5,912.92	40,080.00	45,992.92	44,776.10	37.37	44,813.47	44,923.05		44,923.05
杭州锦昊房地产开发有限公司	249,817.33	1,766.81	251,584.14	180,141.89	72,000.00	252,141.89	234,507.35	1,431.11	235,938.46	140,403.67	95,188.68	235,592.35
杭州鸿扬投资管理有限公司	89,042.15	51.64	89,093.79	64,226.09		64,226.09	41,069.60	0.92	41,070.52	40,545.76		40,545.76
淮安和都房地产开发有限公司	68,821.95	4.35	68,826.30	41,661.23	28,000.00	69,661.23	41,386.09	3.86	41,389.95	19,326.45	21,035.05	40,361.50
杭州禹泰贸易有限公司	18.95	200,000.00	200,018.95	116,336.92		116,336.92	277,793.04		277,793.04	194,137.54		194,137.54
宁波奉化城都建设开发有限公司	108,061.38	454.14	108,515.52	70,855.67	29,045.92	99,901.59	71,337.88	244.52	71,582.40	62,337.47		62,337.47
合肥印象西湖房地产投资有限公司	58,922.36	9.66	58,932.02	24,570.05		24,570.05	61,958.28	12.26	61,970.54	27,490.31		27,490.31
南宁市浙创投资有限公司	46,586.68	864.39	47,451.07	19,627.96	14,033.88	33,661.84	43,079.95	870.06	43,950.01	15,833.26	14,038.89	29,872.15
宁波奉化宋都房地产开发有限公司	289,989.98	999.40	290,989.38	225,962.06		225,962.06	320,048.37	1,017.61	321,065.98	256,070.54		256,070.54
杭州荣都置业有限公司	67,805.12	302.85	68,107.97	45,588.57		45,588.57	60,954.68	212.88	61,167.56	42,239.08		42,239.08
杭州加悦都实业有限公司	61,511.45	1,072.01	62,583.46	49,929.91		49,929.91	87,400.15	1,040.22	88,440.37	76,999.15		76,999.15
杭州瀚都企业管理有限公司	256,112.62	1,366.71	257,479.33	242,086.63		242,086.63	213,317.56	1,246.50	214,564.06	198,596.65		198,596.65
杭州涌都企业管	234,654.21	1,215.74	235,869.95	185,634.98		185,634.98	244,012.17	1,143.61	245,155.78	164,721.03	29,983.91	194,704.94

理有限公司												
杭州澜都企业管理 有限公司	227,428.66	947.54	228,376.20	126,333.57	54,922.92	181,256.49	194,036.64	865.59	194,902.23	92,496.36	55,035.46	147,531.82
南京惠都企业管 理有限公司	491,847.39	542.39	492,389.78	494,154.52		494,154.52	192,028.92	254.17	192,283.09	193,124.49		193,124.49

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
舟山腾源置业有限公司		-163.22	-163.22	-48,899.05				
杭州锦昊房地产开发有限公司		-903.86	-903.86	46,754.90		-299.66	-299.66	-85,933.14
杭州鸿扬投资管理有限公司		-157.07	-157.07	-24,480.74				
淮安和都房地产开发有限公司		-1,863.38	-1,863.38	3,395.65				
杭州禹泰贸易有限公司		-6.46	-6.46	179,309.78				
宁波奉化城都建设开发有限公司	20.22	-645.13	-645.13	-3,603.17				140.00
合肥印象西湖房地产投资有限公司	2,097.69	-118.25	-118.25	-2,105.61	4,491.89	408.41	408.41	429.22
南宁市浙创投资有限公司	30.28	-288.62	-288.62	226.69	1,394.08	-396.47	-396.47	-40.76
宁波奉化宋都房地产开发有限公司		31.87	31.87	5,192.80		-1,109.79	-1,109.79	7,146.14
杭州荣都置业有限公司	17,513.95	3,590.91	3,590.91	-44.05		-288.59	-288.59	41,227.32
杭州加悦都实业有限公司	7,585.97	1,212.32	1,212.32	20,628.04		-269.37	-269.37	-19,845.07
杭州瀚都企业管理有限公司		-574.71	-574.71	-47,835.93		129.56	129.56	-3,871.13
杭州涌都企业管理有限公司		-215.87	-215.87	1,588.84		-635.16	-635.16	-20,168.21
杭州澜都企业管理有限公司		-250.70	-250.70	-2,302.99		-360.34	-360.34	-48,039.31
南京惠都企业管理有限公司		-923.33	-923.33	-161,815.60		-162.71	-162.71	-1.32

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

## 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	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	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	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	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
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	权益法核算
舟山弘都置业有限公司	浙江舟山	浙江舟山	房地产业		49	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	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	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	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	投资管理		30.53	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	投资管理		29	权益法核算
杭州桢诚投资管理有限公司	浙江杭州	浙江杭州	投资管理		29	权益法核算
杭州城投桢诚投资合伙企业(有限合伙)	浙江杭州	浙江杭州	投资管理		24.17	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	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	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	权益法核算
舟山恺融房地产开发有限公司	浙江舟山	浙江舟山	房地产业		15	权益法核算
杭州夏宇房地产开发有限公司	浙江杭州	浙江杭州	房地产业		48.55	权益法核算
宁波奉化源都企业管理有限公司	浙江宁波	浙江宁波	投资管理		23	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	宁波奉化和都房地产开发有限公司	杭州大奇山郡实业有限公司	宁波奉化和都房地产开发有限公司
流动资产	2,135,222,807.10	1,468,520,292.04	1,765,254,585.80	1,523,879,141.55
其中：现金和现金等价物	93,927,314.94	158,870,954.21	29,145,629.99	189,407,337.63
非流动资产	209,795,120.69	152,482.89	216,075,331.38	39,074,148.34
资产合计	2,345,017,927.79	1,468,672,774.93	1,981,329,917.18	1,562,953,289.89
流动负债	2,187,877,088.33	1,482,155,767.00	1,818,097,763.45	1,573,309,271.29
非流动负债	170,455,996.07		170,555,996.07	
负债合计	2,358,333,084.40	1,482,155,767.00	1,988,653,759.52	1,573,309,271.29
少数股东权益				
归属于母公司股东权益	-13,315,156.61	-13,482,992.07	-7,323,842.34	-10,355,981.40
按持股比例计算的净资产份额	-6,657,578.31	-6,741,496.04	-3,661,921.17	-5,177,990.70
调整事项				
--商誉				
--内部交易未实现利润				
--其他				
对合营企业权益投资的账面价值				
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值				
营业收入	34,952,715.41	116,186.84	32,400,384.40	65,133.01
财务费用	2,129,990.80	-582,427.55	2,452,256.42	-262,805.05

所得税费用		80,151.95		-119,473.96
净利润	-8,921,986.01	-3,127,010.67	-19,761,460.96	-6,803,369.12
终止经营的净利润				
其他综合收益				
综合收益总额	-8,921,986.01	-3,127,010.67	-19,761,460.96	-6,803,369.12
本年度收到的来自合营企业的股利				

	期末余额/本期发生额		期初余额/上期发生额	
	舟山荣都置业有限公司	绿地控股集团杭州双塔置业有限公司	舟山荣都置业有限公司	绿地控股集团杭州双塔置业有限公司
流动资产	2,726,217,967.68	2,901,037,316.75	2,618,500,097.32	2,391,996,146.27
其中：现金和现金等价物	61,527,668.26	247,560,701.67	29,576,145.45	340,792,932.54
非流动资产	18,540,919.58	6,828,186.37	18,601,423.34	3,187,204.61
资产合计	2,744,758,887.26	2,907,865,503.12	2,637,101,520.66	2,395,183,350.88
流动负债	430,443,407.80	927,746,228.71	692,070,464.31	729,550,964.60
非流动负债	400,000,000.00	2,000,000,000.00		1,680,000,000.00
负债合计	830,443,407.80	2,927,746,228.71	692,070,464.31	2,409,550,964.60
少数股东权益				
归属于母公司股东权益	1,914,315,479.46	-19,880,725.59	1,945,031,056.35	-14,367,613.72
按持股比例计算的净资产份额	957,157,739.73	-9,940,362.80	972,515,528.17	-7,183,806.86
调整事项	-	588,611,496.08		590,511,760.97
--商誉				
--内部交易未实现利润				
--其他		588,611,496.08		590,511,760.97
对合营企业权益投资的账面价值	957,157,739.73	578,671,133.28	972,515,528.17	583,327,954.11
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	15,498,890.59	-292,141.13	46,957,268.82	-49,999.63
所得税费用	19,526.35			
净利润	-17,504,396.60	-9,313,641.66	-58,707,842.79	-4,087,254.03
终止经营的净利润				
其他综合收益				
综合收益总额	-17,504,396.60	-9,313,641.66	-58,707,842.79	-4,087,254.03
本年度收到的来自合营企业的股利				

	期末余额/本期发生额		期初余额/上期发生额	
	宁波市鄞州金甲企业管理咨询有限公司	浙江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	2,111,419,632.88	2,857,441.33	2,060,907,490.28	1,254,588.15
其中：现金和现金等价物	214,126,254.39	2,857,441.33	252,619,498.15	1,254,588.15
非流动资产	19,064,137.24	44,010,270.88	18,801,181.75	45,010,859.96
资产合计	2,130,483,770.12	46,867,712.21	2,079,708,672.03	46,265,448.11
流动负债	1,887,534,003.30	48,242.72	1,836,427,567.27	85,062.48
非流动负债				
负债合计	1,887,534,003.30	48,242.72	1,836,427,567.27	85,062.48
少数股东权益				
归属于母公司股东权益	242,949,766.82	46,819,469.49	243,434,523.00	46,180,385.63
按持股比例计算的净资产份额	119,045,385.74	23,058,588.72	119,282,916.27	22,743,839.92
调整事项	-4,601,589.76	-4,168,632.97	-4,601,589.76	-4,168,632.97
--商誉				
--内部交易未实现利润				
--其他	-4,601,589.76	-4,168,632.97	-4,601,589.76	-4,168,632.97
对合营企业权益投资的账面价值	114,443,795.98	18,889,955.75	114,681,326.51	18,575,206.95



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	-465,752.75	-7,207.19	-1,922,132.75	-6,278.57
所得税费用	-161,585.39		-2,483,693.97	1,546.15
净利润	-615,946.70	639,083.86	-16,451,369.91	655,533.54
终止经营的净利润				
其他综合收益				
综合收益总额	-615,946.70	639,083.86	-16,451,369.91	655,533.54
本年度收到的来自合营企业的股利				

	期末余额/本期发生额		期初余额/上期发生额	
	杭州栢诚投资管理有限公司	浙江锦翌投资管理有限公司	杭州栢诚投资管理有限公司	浙江锦翌投资管理有限公司
流动资产	18,439,687.37	140,784,076.05	20,361,805.90	290,885,413.56
其中：现金和现金等价物	6,077,235.11	20,558,546.86	5,468,347.51	11,636,131.57
非流动资产	57,320,592.16	13,448.88	47,919,996.68	31,153.86
资产合计	75,760,279.53	140,797,524.93	68,281,802.58	290,916,567.42
流动负债	50,249,438.45	49,765,262.39	42,981,436.12	164,841,451.03
非流动负债				
负债合计	50,249,438.45	49,765,262.39	42,981,436.12	164,841,451.03
少数股东权益	568,270.76		549,022.62	
归属于母公司股东权益	24,942,570.32	91,032,262.54	24,751,343.84	106,602,820.51
按持股比例计算的净资产份额	7,233,345.39	30,950,969.26	7,177,889.71	36,244,958.97
调整事项	-3,010,418.04	-1,418,350.00	-3,016,000.00	-2,121,888.06
--商誉				
--内部交易未实现利润		-1,201,346.17		-1,904,884.22
--其他	-3,010,418.04	-217,003.83	-3,016,000.00	-217,003.84

对合营企业权益投资的账面价值	4,222,927.35	29,532,619.26	4,161,889.71	34,123,070.91
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值				
营业收入	5,251,128.50	188,968,023.00	804,874.51	
财务费用	-5,502.28	-116,605.81	-3,576.03	-120,385.95
所得税费用	355,279.44	18,531,108.56	289,972.50	
净利润	210,474.62	24,429,442.03	-24,260.79	-504,439.46
终止经营的净利润				
其他综合收益				
综合收益总额	210,474.62	24,429,442.03	-24,260.79	-504,439.46
本年度收到的来自合营企业的股利			580,000.00	

	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	杭州城投楨诚投资合伙企业(有限合伙)	浙江锦锐投资管理有限公司	杭州城投楨诚投资合伙企业(有限合伙)
流动资产	3,604,482,331.03	1,451,247.30	2,589,149,587.03	217,431.63
其中: 现金和现金等价物	914,100,642.28	119.26	145,875,186.09	176,736.52
非流动资产	10,558,958.17	488,222,698.07	8,990,896.90	
资产合计	3,615,041,289.20	489,673,945.37	2,598,140,483.93	217,431.63
流动负债	2,129,981,444.05		1,108,250,560.14	
非流动负债	815,000,000.00		815,000,000.00	
负债合计	2,944,981,444.05		1,923,250,560.14	
少数股东权益				
归属于母公司股东权益	670,059,845.15	489,673,945.37	674,889,923.79	217,431.63
按持股比例计算的净资产份额	221,119,748.90	118,338,033.36	222,713,674.85	63,055.17

调整事项	-4,173,140.77		-4,344,676.01	
--商誉				
--内部交易未实现利润	-4,815,458.27		-4,815,458.27	
--其他	642,317.50		470,782.26	
对合营企业权益投资的账面价值	216,946,608.13	118,338,033.36	218,368,998.84	63,055.17
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	-911,396.00	-180.19	-630,432.42	-4,999.32
所得税费用				
净利润	-4,310,274.89	1,449,501.67	-8,816,732.96	6,936,401.22
终止经营的净利润				
其他综合收益				
综合收益总额	-4,310,274.89	1,449,501.67	-8,816,732.96	6,936,401.22
本年度收到的来自合营企业的股利				10,572,352.26

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
	杭州夏宇房地产开发有限公司	杭州夏宇房地产开发有限公司
流动资产	537,943,138.23	
其中：现金和现金等价物	61,798,520.37	
非流动资产	7,567,391.56	
资产合计	545,510,529.79	
流动负债	67,075,160.17	
非流动负债	338,166,831.01	
负债合计	405,241,991.18	
少数股东权益		
归属于母公司股东权益	19,796,105.48	

按持股比例计算的净资产份额	9,611,504.11	
调整事项	449,810.94	
--商誉		
--内部交易未实现利润		
--其他	449,810.94	
对合营企业权益投资的账面价值	10,061,315.05	
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	958.64	
所得税费用	2,929,390.95	
净利润	8,787,214.20	
终止经营的净利润		
其他综合收益		
综合收益总额	8,787,214.20	
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	
	舟山弘都置业有限公司	杭州信辰置业有限公司	舟山弘都置业有限公司	杭州信辰置业有限公司
流动资产	1,264,574,636.64	1,757,694,381.36	920,779,036.71	2,256,855,040.41
非流动资产		26,123,874.46		10,904,307.55
资产合计	1,264,574,636.64	1,783,818,255.82	920,779,036.71	2,267,759,347.96
流动负债	302,270,360.42	997,413,243.76	237,259,434.45	1,690,520,295.58
非流动负债	430,000,000.00		150,000,000.00	
负债合计	732,270,360.42	997,413,243.76	387,259,434.45	1,690,520,295.58
少数股东权益				
归属于母公司股	532,304,276.22	786,405,012.06	536,016,130.61	577,239,052.38

东权益				
按持股比例计算的净资产份额	260,829,095.35	259,513,653.98	262,647,904.00	190,488,887.29
调整事项	-451,915.01	62,264.14	-	62,264.14
--商誉				
--内部交易未实现利润		62,264.14		62,264.14
--其他	-451,915.01			
对联营企业权益投资的账面价值	260,377,180.34	259,575,918.12	262,647,904.00	190,551,151.43
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值				
营业收入		742,806,779.54		465,437.71
净利润	-4,634,129.90	209,165,959.68		-393,812.08
终止经营的净利润				
其他综合收益				
综合收益总额	-4,634,129.90	209,165,959.68		-393,812.08
本年度收到的来自联营企业的股利				

	期末余额/本期发生额		期初余额/上期发生额	
	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	杭州致烁投资有限公司
流动资产	4,179,013,906.75	4,663,539,585.69	4,172,065,224.60	4,717,921,830.88
非流动资产	108,729.72	1,160,073.48	115,748.09	1,391,020.77
资产合计	4,179,122,636.47	4,664,699,659.17	4,172,180,972.69	4,719,312,851.65
流动负债	3,453,173,181.01	4,742,985,972.57	3,441,174,854.38	4,798,412,937.73
非流动负债				
负债合计	3,453,173,181.01	4,742,985,972.57	3,441,174,854.38	4,798,412,937.73
少数股东权益				
归属于母公司股东权益	725,949,455.46	-78,286,313.40	731,006,118.31	-79,100,086.08

按持股比例计算的净资产份额	145,189,891.09	-12,525,810.14	146,201,223.66	-12,656,013.77
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	145,189,891.09		146,201,223.66	
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值				
营业收入	829,412.70			
净利润	-5,056,662.85	753,615.35	-15,509,075.67	-12,271,103.65
终止经营的净利润				
其他综合收益				
综合收益总额	-5,056,662.85	753,615.35	-15,509,075.67	-12,271,103.65
本年度收到的来自联营企业的股利				

	期末余额/本期发生额		期初余额/上期发生额	
	舟山恺融房地产开发有限公司	嘉兴桢诚投资合伙企业（有限合伙）	舟山恺融房地产开发有限公司	嘉兴桢诚投资合伙企业（有限合伙）
流动资产	1,484,904,569.68	486,601,380.25	1,321,265,013.31	466,965,288.77
非流动资产	608,788.35	1,017,834,714.88	11,053,470.61	916,830,583.14
资产合计	1,485,513,358.03	1,504,436,095.13	1,332,318,483.92	1,383,795,871.91
流动负债	1,506,729,837.74	78,004,327.26	1,317,478,083.63	1,706,711.79
非流动负债				
负债合计	1,506,729,837.74	78,004,327.26	1,317,478,083.63	1,706,711.79
少数股东权				

益				
归属于母公司 股东权益	-21,216,479.71	1,426,431,767.87	14,840,400.29	1,382,089,160.12
按持股比例 计算的净资 产份额	-3,182,471.96	413,665,212.68	2,226,060.04	400,805,856.43
调整事项		2,735.73	182,304.93	2,788.24
--商誉				
--内部交易 未实现利润				
--其他		2,735.73	182,304.93	2,788.24
对联营企业 权益投资的 账面价值		413,667,948.41	2,408,364.97	400,808,644.67
存在公开报 价的联营企 业权益投资 的公允价值				
营业收入	219,635.28	12,688,682.58	208,523.75	52,560.18
净利润	-28,181,568.88	63,338,476.01	-20,667,642.28	55,911.17
终止经营的 净利润				
其他综合收 益				
综合收益总 额	-28,181,568.88	63,338,476.01	-20,667,642.28	55,911.17
本年度收到 的来自联营 企业的股利				

	期末余额/本期发生额		期初余额/上期发生额	
	嘉兴诚璟投资合 伙企业（有限合 伙）	杭州金溪生物 技术有限公司	嘉兴诚璟投资合 伙企业（有限合 伙）	杭州金溪生物 技术有限公司
流动资产	93,273,450.97	5,329,618.33	99,245,154.76	3,938,677.12
非流动资产	76,000,000.00	2,286,296.64	76,000,000.00	2,788,588.14
资产合计	169,273,450.97	7,615,914.97	175,245,154.76	6,727,265.26

流动负债	97,758,435.03	6,853,199.24	98,758,915.03	5,425,334.35
非流动负债		1,675,000.14		1,950,000.12
负债合计	97,758,435.03	8,528,199.38	98,758,915.03	7,375,334.47
少数股东权益				
归属于母公司股东权益	71,515,015.94	-912,284.41	76,486,239.73	-648,069.21
按持股比例计算的净资产 份额	21,830,888.31	-182,456.88	22,181,009.52	-129,613.84
调整事项	264,216.31	6,117,453.32	-	6,076,668.09
--商誉				
--内部交易未实现利润		22,200.00		22,200.00
--其他	264,216.31	6,095,253.32		6,054,468.09
对联营企业权益投资的 账面价值	22,095,104.62	5,934,996.44	22,181,009.52	5,947,054.25
存在公开报价的联营企 业权益投资的公允价值				
营业收入		2,247,230.76		1,514,495.80
净利润	-296,223.79	-264,215.20	4,518.20	-559,859.07
终止经营的净利润				
其他综合收益				
综合收益总额	-296,223.79	-264,215.20	4,518.20	-559,859.07
本年度收到的来自联营 企业的股利				

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
	宁波奉化源都企业管理有限 公司	宁波奉化源都企业管理有限 公司
流动资产	1,889,195,396.66	
非流动资产	7,749.69	
资产合计	1,889,203,146.35	
流动负债	1,410,417,085.98	
非流动负债	510,000,000.00	
负债合计	1,920,417,085.98	
少数股东权益		
归属于母公司股东权益	-31,213,939.63	



按持股比例计算的净资产份额	-7,179,206.11	
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		
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值		
营业收入	57,423.62	
净利润	-32,064,953.54	
终止经营的净利润		
其他综合收益		
综合收益总额	-32,064,953.54	
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	50,674,399.35	4,460,993.01	55,135,392.36
宁波奉化源都企业管理有限公司	34,266.80	7,110,939.31	7,145,206.11
宁波奉化和都房地产开发有限公司	5,177,990.70	1,563,505.34	6,741,496.04

其他说明

无

(7). 与合营企业投资相关的未确认承诺

适用 不适用

(8). 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

适用 不适用

4、重要的共同经营

适用 不适用

5、在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

未纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关说明：

适用 不适用

6、其他

适用 不适用

十、与金融工具相关的风险

适用 不适用

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

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

(一)信用风险

信用风险，是指金融工具的一方不能履行义务，造成另一方发生财务损失的风险。

1.信用风险管理实务

(1)信用风险的评价方法

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

初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的变化情况。

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

1) 定量标准主要为资产负债表日剩余存续期违约概率较初始确认时上升超过一定比例；

2) 定性标准主要为债务人经营或财务情况出现重大不利变化、现存的或预期的技术、市场、经济或法律环境变化并将对债务人对公司的还款能力产生重大不利影响等。

(2) 违约和已发生信用减值资产的定义

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

1) 债务人发生重大财务困难；

2) 债务人违反合同中对债务人的约束条款；

3) 债务人很可能破产或进行其他财务重组；

4) 债权人出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步。

## 2. 预期信用损失的计量

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

## 3. 信用风险敞口及信用风险集中度

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

### (1) 货币资金

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

### (2) 应收款项

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

由于本公司仅与经认可的且信用良好的第三方进行交易，所以无需担保物。信用风险集中按照客户进行管理。截至 2020 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 79.40%(2019 年 12 月 31 日：97.81%)源于余额前五名客户。本公司对应收账款余额未持有任何担保物或其他信用增级。

本公司所承受的最大信用风险敞口为资产负债表中每项金融资产的账面价值。

## (二) 流动性风险

流动性风险，是指本公司在履行以交付现金或其他金融资产的方式结算的义务时发生资金短缺的风险。流动性风险可能源于无法尽快以公允价值售出金融资产；或者

源于对方无法偿还其合同债务；或者源于提前到期的债务；或者源于无法产生预期的现金流量。

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

#### 金融负债按剩余到期日分类

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	6,066,981,472.02	7,195,422,555.73	2,083,378,507.60	5,112,044,048.13	
应付票据	298,240,480.60	298,240,480.60	298,240,480.60		
应付账款	1,354,694,392.00	1,354,694,392.00	1,354,694,392.00		
其他应付款	9,148,811,212.04	9,148,811,212.04	9,148,811,212.04		
应付债券	1,320,241,448.13	1,320,241,448.13	1,320,241,448.13		
小计	18,188,969,004.79	19,317,410,088.50	14,205,366,040.37	5,112,044,048.13	

(续上表)

项目	期初数				
	账面价值	未折现合同金额	1年以内	1-3年	3年以上
银行借款	5,959,642,099.33	6,595,114,302.58	1,667,845,107.82	4,927,269,194.76	
应付票据	209,096,823.91	209,096,823.91	209,096,823.91		
应付账款	1,769,397,392.97	1,769,397,392.97	1,769,397,392.97		
其他应付款	5,960,507,751.77	5,960,507,751.77	5,960,507,751.77		
应付债券	1,039,826,732.75	1,039,826,732.75	1,039,826,732.75		
小计	14,938,470,800.73	15,573,943,003.98	10,646,673,809.22	4,927,269,194.76	

### (三)市场风险

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

#### 1. 利率风险

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

截至2020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详见本财务报告附注七、82（1）之说明。

## 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

单位:元币种:人民币

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
<b>一、持续的公允价值计量</b>				
(一)交易性金融资产				
1. 以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产				
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资			35,341,974.05	35,341,974.05
(3) 衍生金融资产				
<b>持续以公允价值计量的资产总额</b>			35,341,974.05	35,341,974.05

## 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

资产负债表日，通过子公司浙江自贸区恒晟投资管理有限公司投资的各单位经营情况以及面临的市场、经济环境、财务状况未发生重大变化，故公司按投资成本作为公允价值的合理估计进行计量。

## 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九、在其他主体中的权益之说明。

**3、 本企业合营和联营企业情况**

本企业重要的合营或联营企业详见附注

√适用 □不适用

本公司的合营和联营企业情况详见本财务报表附注九、在其他主体中的权益之说明。

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

□适用 √不适用

## 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
郑羲亮	其他
李今兴	其他
朱瑾	其他
朱轶桦	其他
宁波奉化和都房地产开发有限公司	其他
舟山荣都置业有限公司	其他
绿地控股集团杭州双塔置业有限公司	其他
浙江锦翌投资管理有限公司	其他
杭州夏宇房地产开发有限公司	其他
浙江锦锐投资管理有限公司	其他
桐庐大奇山郡置业有限公司	其他
桐庐大奇山郡酒店有限公司	其他
杭州江悦郡置业有限公司	其他
德清德宁置业有限公司	其他
德清德瑞置业有限公司	其他
杭州金兴房地产开发有限公司	其他
杭州大奇山郡旅游开发有限公司	其他
舟山恺融房地产开发有限公司	其他
衢州融晟置业有限公司	其他
嘉兴桢璟投资合伙企业（有限合伙）	其他
杭州萧山桢勤投资合伙企业（有限合伙）	其他
嘉兴桢诚投资合伙企业（有限合伙）	其他
嘉兴诚璟投资合伙企业（有限合伙）	其他
宁波宸都企业管理合伙企业（有限合伙）	其他
杭州城投桢诚投资合伙企业（有限合伙）	其他
宁波奉化源都企业管理有限公司	其他
舟山弘都置业有限公司	其他
杭州桢诚投资管理有限公司	其他
杭州金溪生物技术有限公司	其他
杭州信辰置业有限公司	其他
杭州绿城申润置业有限公司	其他
杭州恒宸企业管理合伙企业（有限合伙）	其他
浙江致中和能量酒业有限公司	母公司的控股子公司
浙江致中和实业有限公司	母公司的控股子公司

广西致中和食品有限公司	母公司的控股子公司
杭州致中和国养食品有限公司	母公司的控股子公司
浙江致中和生物工程有限公司	母公司的控股子公司
建德致中和酒销售有限公司	母公司的控股子公司
香港致中和实业有限公司	母公司的控股子公司
杭州宋都物业经营管理有限公司	其他
杭州颂都会展有限公司	其他
杭州宋都嘉和酒店管理有限公司	其他
杭州颂都建筑装饰工程有限公司	母公司的控股子公司

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	28,006,765.30	8,718,580.96
	采购商品	21,767.29	17,068.38
杭州颂都会展有限公司	接受劳务	594,167.56	83,127.58
桐庐大奇山郡酒店有限公司	接受劳务	35,280.00	45,441.00
	采购商品		1,689.66
杭州宋都嘉和酒店管理有限公司	接受劳务	33,083.95	11,800.00
杭州颂都建筑装饰工程有限公司	接受劳务	3,010,351.32	
建德致中和酒销售有限公司	采购商品	174,758.52	1,118,068.33

出售商品/提供劳务情况表

适用 不适用

单位：元币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
舟山恺融房地产开发有限公司	提供劳务	424,528.30	
舟山弘都置业有限公司	提供劳务	2,830,188.68	

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

适用 不适用

### (2). 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

本公司受托管理/承包情况表：

适用 不适用



关联托管/承包情况说明

适用 不适用

本公司委托管理/出包情况表:

适用 不适用

关联管理/出包情况说明

适用 不适用

### (3). 关联租赁情况

本公司作为出租方:

适用 不适用

单位: 元币种: 人民币

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
杭州宋都嘉和酒店管理有限公司	办公用房	1,266,861.44	
浙江致中和生物工程有限公司	办公用房	198,481.59	624,753.78
杭州宋都物业经营管理有限公司	办公用房	164,822.38	164,520.95
浙江宋都控股有限公司	办公用房	65,228.96	64,870.40
舟山荣都置业有限公司	办公用房		85,240.39

本公司作为承租方:

适用 不适用

关联租赁情况说明

适用 不适用

### (4). 关联担保情况

本公司作为担保方

适用 不适用

单位: 万元币种: 人民币

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
宋都控股	29,600.00	2018年4月	2021年4月	否
宋都控股	6,175.00	2019年7月	2020年7月	否
宋都控股	30,875.00	2019年8月	2020年7月	否
宋都控股	18,160.00	2019年9月	2020年9月	否
宋都控股	28,540.00	2019年10月	2020年10月	否
宋都控股	9,950.00	2020年1月	2022年12月	否
宋都控股	20,200.00	2020年2月	2021年2月	否
宋都控股	53,450.00	2020年3月	2021年3月	否
宋都控股	25,650.00	2020年4月	2021年4月	否
宋都控股	74,550.00	2020年5月	2023年5月	否
宋都控股	57,000.00	2020年6月	2023年6月	否

浙江致中和实业有限公司	15,200.00	2020年5月	2023年5月	否
桐庐大奇山郡酒店有限公司	4,500.00	2017年6月	2027年6月	否
德清德宁置业有限公司	81,500.00	2017年12月	2020年11月	否
舟山弘都置业有限公司	2,205.00	2020年2月	2022年11月	否
绍兴广都房地产开发有限公司	5,000.00	2020年3月	2023年3月	否
宁波奉化花祺置业有限公司	53,220.00	2020年2月	2020年8月	否
宁波奉化花祺置业有限公司	16,830.00	2020年6月	2023年6月	否

本公司作为被担保方

√适用 □不适用

单位:万元币种:人民币

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
宋都控股	20,000.00	2019/5/30	2022/5/30	否
宋都控股	16,000.00	2019/6/13	2021/5/30	否
宋都控股	16,000.00	2019/7/30	2021/5/30	否
宋都控股	20,000.00	2019/10/29	2021/8/29	否
宋都控股	28,000.00	2020/3/19	2021/5/30	否
宋都控股	2,400.00	2020/6/22	2020/7/2	否
宋都控股	20,000.00	2020/6/28	2020/7/30	否

关联担保情况说明

□适用 √不适用

#### (5). 关联方资金拆借

√适用 □不适用

单位:万元币种:人民币

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
厦门禹洲鸿图地产开发有限公司	371,169.58			本期归还262,462.37万元,计付利息3,446.83万元
浙江宋都控股有限公司	141,664.00			本期归还171,578.08万元
舟山荣都置业有限公司	21,000.00			本期归还

司				10,000.00 万元
宁波奉化源都企业管理有限公司	15,841.74			本期归还 12,359.29 万元
舟山弘都置业有限公司	9,284.70			
杭州夏宇房地产开发有限公司	3,991.14			
嘉兴桢诚投资合伙企业（有限合伙）	3,979.12			本期归还 13,251.52 万元， 计付利息 1,248.99 万元
杭州信辰置业有限公司	3,300.00			
绿地控股集团杭州双塔置业有限公司	2,500.00			
桐庐大奇山郡置业有限公司	2,500.00			本期归还 1,150.00 万元
浙江锦翌投资管理有限公司	2,380.00			
浙江物产宋都旅游文化有限公司	1,800.00			
杭州金兴房地产开发有限公司	1,470.00			
杭州恒宸企业管理合伙企业（有限合伙）	372.73			本期归还 0.25 万元
宁波宸都企业管理合伙企业（有限合伙）	197.17			本期归还 339.03 万元
德清德宁置业有限公司				本期计付利息 434.68 万元
杭州萧山桢勤投资合伙企业（有限合伙）				本期归还 27,502.30 万元， 计付利息 1,237.33 万元
嘉兴桢璟投资合伙企业（有限合伙）				本期归还 20,000.00 万元，计 付利息 2,634.84 万元
衢州融晟置业有限公司				本期归还 1,200.00 万元
拆出				
宁波奉化源都企业管理有限公司	15,555.00			本期收回 25,133.70 万元
杭州夏宇房地产开发有限公司	6,348.36			本期收回 21,458.86 万元
宁波宸都企业管理合伙企业（有限合伙）	1,132.18			本期收回 242.19 万元
舟山恺融房地产开发有限公司	45.00			本期收回 1,245.00 万元
德清德宁置业有限公司				本期收回 12.00 万元
德清德瑞置业有限公司				本期收回 629.36 万元
杭州江悦郡置业有限公司				本期收回 2,150.00 万元，计收利息 358.09 万元
宁波奉化和都房地产开发有限公司				本期收回 90.00 万元

衢州融晟置业有限公司				本期收回 20.00 万元
舟山弘都置业有限公司				本期收回 6,135.60 万元

## (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	519.50	487.80

## (8). 其他关联交易

□适用 √不适用

## 6、关联方应收应付款项

## (1). 应收项目

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	杭州宋都物业经营管理有限公司			400.00	20.00
预付款项	杭州宋都物业经营管理有限公司	46,975.00		8,756.20	
预付款项	杭州颂都建筑装饰工程有限公司	2,871,761.12			
其他应收款	杭州江悦郡置业有限公司	236,255,361.63		254,174,430.12	
其他应收款	舟山恺融房地产开发有限公司	150,387,793.10		162,387,800.00	
其他应收款	杭州绿城申润置业有限公司	52,629,500.00	38,635,419.41	52,629,500.00	38,635,419.41
其他应收款	桐庐大奇山郡旅游开发有限公司	25,000,000.00		25,000,000.00	
其他应收款	宁波宸都企业管理合伙企业（有限合伙）	23,341,395.77		14,441,480.00	
其他应收款	杭州楨诚投资管理有限公司	22,745,186.22		22,676,460.19	
其他应收款	舟山荣都置业有限公司	9,176,561.25		9,176,561.25	
其他应收款	杭州金溪生物技术有限公司	711,000.00		600,000.00	
其他应收款	杭州信辰置业有限公司	200,000.00		200,000.00	
其他应收款	杭州恒宸企业管理合伙企业（有限合伙）	183,830.00		183,830.00	
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	118,068.39		113,543.39	

其他应收款	宁波奉化源都企业管理有限公司	797.80		250,787,794.05	
其他应收款	杭州夏宇房地产开发有限公司			151,105,000.00	
其他应收款	舟山弘都置业有限公司			52,355,975.90	
其他应收款	德清德瑞置业有限公司			6,293,643.84	
其他应收款	宁波奉化和都房地产开发有限公司			900,000.00	
其他应收款	德清德宁置业有限公司			454,530.00	
其他应收款	浙江自贸区乾源投资管理合伙企业（有限合伙）			10,500.00	
其他应收款	浙江自贸区宸源投资管理合伙企业（有限合伙）			5,000.00	
其他应收款	衢州融晟置业有限公司			200,000.00	
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	
其他应收款	浙江自贸区腾源投资管理合伙企业（有限合伙）			6,000.00	
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	

## (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		18,314.74
预收款项	浙江宋都控股有限公司	34,622.23	
预收款项	浙江致中和生物工程有限公司	6,640.37	
其他应付款	厦门禹洲鸿图地产开发有限公司	2,084,785,386.67	963,245,000.00
其他应付款	舟山荣都置业有限公司	496,104,469.00	386,104,469.00
其他应付款	嘉兴栢璟投资合伙企业（有限合伙）	359,681,892.04	524,333,444.44
其他应付款	杭州信辰置业有限公司	326,980,500.00	293,980,500.00
其他应付款	衢州融晟置业有限公司	299,482,999.96	311,482,999.96
其他应付款	绿地控股集团杭州双塔置业有限公司	205,340,784.26	180,340,784.26
其他应付款	嘉兴栢诚投资合伙企业（有限合伙）	198,381,100.30	26,100,000.00
其他应付款	舟山弘都置业有限公司	92,847,024.10	
其他应付款	德清德宁置业有限公司	50,546,760.00	46,200,000.00
其他应付款	浙江锦翌投资管理有限公司	40,766,000.00	16,966,000.00
其他应付款	宁波奉化源都企业管理有限公司	34,824,442.39	
其他应付款	杭州金兴房地产开发有限公司	34,300,000.00	19,600,000.00
其他应付款	嘉兴诚璟投资合伙企业（有限合伙）	28,101,000.00	28,101,000.00
其他应付款	桐庐大奇山郡置业有限公司	26,380,098.66	12,880,098.66
其他应付款	浙江宋都控股有限公司	18,000,000.00	317,140,753.50
其他应付款	浙江物产宋都旅游文化有限公司	18,000,000.00	
其他应付款	宁波宸都企业管理合伙企业（有限合伙）	17,111,913.75	18,530,523.44
其他应付款	杭州恒宸企业管理合伙企业（有限合伙）	15,250,383.40	11,525,550.00
其他应付款	宁波奉化和都房地产开发有限公司	4,712,500.00	4,712,500.00
其他应付款	朱轶桦	1,640,425.00	1,640,425.00
其他应付款	朱瑾	1,634,465.00	1,634,465.00
其他应付款	郭轶娟	1,430,489.00	1,430,489.00
其他应付款	浙江自贸区承源投资管理合伙企业（有限合伙）		396,800.00
其他应付款	浙江自贸区润源投资管理合伙企业（有限合伙）		200,000.00
其他应付款	杭州宋都物业经营管理有限公司		10,000.00

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)为关联方提供的担保事项详见本财务报表附注关联方及关联交易之说明。

(2)为其他单位提供债务担保

1) 公司合营企业舟山荣都置业有限公司（以下简称舟山荣都）因融资需要与中建投信托股份有限公司签订《借款合同》，其股东禹州鸿图为舟山荣都融资提供保证担保。宋都集团以其持有舟山荣都的股权比例为禹州鸿图提供反担保，反担保主债权本金金额为 3 亿元。截至 2020 年 6 月 30 日，舟山荣都融资余额 60,000 万元。

2) 公司合营企业绿地控股集团绿地控股集团杭州双塔置业有限公司（以下简称绿地双塔置业）因融资需要，其股东绿地控股集团有限公司（以下简称绿地控股）与中国农业银行杭州城东支行签订《中国农业银行股份有限公司保证合同》，为绿地双塔置业提供保证担保。宋都集团为绿地控股提供反担保，宋都集团子公司杭州泓都企业管理有限公司将其持有的绿地双塔置业 50% 股权质押给绿地控股。截至 2020 年 6 月 30 日，绿地双塔置业融资余额 200,000 万元。

3) 本公司子公司杭州颂都投资管理有限公司因融资需要与深圳市海博恒通融资担保有限公司（以下简称海博恒通）签订了《借款委托保证合同》。海博恒通为杭州颂都投资管理有限公司 3,300 万元的借款提供担保并收取担保费。本公司向海博恒通提供反担保。

(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 2020 年 6 月 30 日，提供保证的借款余额 638,564.78 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

(1) 2019 年 10 月 23 日，公司第十届董事会第七次会议审议通过了《关于以集中竞价方式回购股份预案的议案》。2020 年 7 月 23 日公司 2019 年度权益分派方案实施完毕，公司相应调整回购价格上限，由回购价格上限不超过 3.77 元/股调整为回购价格上限不超过 3.73 元/股，并于 2020 年 7 月 24 日披露了《宋都股份关于实施 2019 年度利润分配方案后调整回购股份价格上限的公告》，2020 年 8 月 12 日，公司第十

届董事会第十六次会议审过了《关于调整以集中竞价交易方式回购股份价格的议案》，公司回购股份价格上限由不超过人民币 3.73 元/股调整为不超过人民币 4.95 元/股。并于 2020 年 8 月 13 日披露了《关于调整以集中竞价交易方式回购股份价格的公告》。截止本财务报告批准报出日，公司通过集中竞价交易方式回购公司股份累计数量为 33,307,125 股，占公司总股本的比例为 2.49%，支付的总回购价款为人民币 115,941,797.31 元（不含印花税、佣金等交易费用）。

(2) 杭州颂都建筑装饰工程有限公司（以下简称“颂都建筑装饰”）成立于 2019 年 8 月 20 日，根据 2020 年 8 月 12 日股东会决定及股权转让协议，杭州和业投资管理有限公司将其拥有颂都建筑装饰 100% 股权按照 21.77 万元价格转让给上市公司之子公司杭州惠都企业管理有限公司。截止 2020 年 8 月 20 日上述股权转让工商变更已完成。

(3) 截止本财务报告批准报出日，本公司及子公司为宋都控股及其关联方提供担保的借款余额为 393,950.00 万元，质押的定期存单余额为 379,000.00 万元。

## 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 2020 年 6 月 30 日，宋都控股缴存的货币资金余额为 14,871,909.16 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	其他地区	分部间抵销	合计
主营业务收入	154,714.73	2,272.41	81,613.54	-	3,606.57	234,994.11
主营业务成本	110,742.22	1,600.41	73,890.49	-	3,550.31	182,682.81
资产总额	4,163,769.93					4,163,769.93
负债总额	3,583,984.48					3,583,984.48

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

适用 不适用

## (4). 其他说明

□适用 √不适用

## 7、其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

√适用 □不适用

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 7,100.00 万股，占其持有公司股份总数的 15.13%，占公司总股份的 5.30%，质押明细情况如下：

质权人	质押股份数量（万股）
华夏银行西湖支行	7,100.00
小计	7,100.00

## 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	期末账面余额
1 年以内	
其中：1 年以内分项	
1 年以内	11,717,944.01
1 年以内小计	11,717,944.01
1 至 2 年	511,927.89
2 至 3 年	53,447.10
合计	12,283,319.00

## (2). 按坏账计提方法分类披露

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

类别	期末余额			期初余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值

	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		
按组合计提坏账准备										
其中：										
组合	12,283,319.00	100.00			12,283,319.00	64,013,518.53	100.00	2,543,260.00	3.97	61,470,258.53
合计	12,283,319.00	/	/	/	12,283,319.00	64,013,518.53	/	2,543,260.00	/	61,470,258.53

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：组合

单位：元币种：人民币

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
关联方组合	12,283,319.00		
合计	12,283,319.00		

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	其他变动	
按组合计提坏账准备	2,543,260.00		2,543,260.00			
合计	2,543,260.00		2,543,260.00			

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(元)	占应收账款余额的比例(%)	坏账准备
合肥永都房地产开发有限公司	4,013,727.00	32.68	
舟山颂都置业有限公司	2,598,130.82	21.15	
杭州逸都房地产开发有限公司	1,822,588.45	14.84	
杭州加悦都实业有限公司	1,552,327.86	12.64	
杭州涌都房地产开发有限公司	1,400,000.00	11.40	
合计	11,386,774.13	92.70	-

(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
应收股利		400,000,000.00
其他应收款	2,192,104,727.90	1,403,152,141.14
合计	2,192,104,727.90	1,803,152,141.14

其他说明：

适用 不适用

**应收利息****(1). 应收利息分类**

□适用 √不适用

**(2). 重要逾期利息**

□适用 √不适用

**(3). 坏账准备计提情况**

□适用 √不适用

**其他说明：**

□适用 √不适用

**应收股利****(1). 应收股利**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目(或被投资单位)	期末余额	期初余额
宋都集团		400,000,000.00
合计		400,000,000.00

**(2). 重要的账龄超过 1 年的应收股利**

□适用 √不适用

**(3). 坏账准备计提情况**

□适用 √不适用

**其他说明：**

□适用 √不适用

**其他应收款****(1). 按账龄披露**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

账龄	期末账面余额
1 年以内	
其中：1 年以内分项	
1 年以内	2,186,590,027.90
1 年以内小计	2,186,590,027.90
1 至 2 年	2,000,000.00
2 至 3 年	
3 年以上	3,714,700.00

合计	2,192,304,727.90
----	------------------

## (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	2,159,930,727.90	1,401,252,141.14
押金保证金	2,000,000.00	2,000,000.00
其他	30,374,000.00	
合计	2,192,304,727.90	1,403,252,141.14

## (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)	
2020年1月1日余额	100,000.00			100,000.00
2020年1月1日余额在本期				
--转入第二阶段	-100,000.00	100,000.00		
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提		100,000.00		100,000.00
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2020年6月30日余额		200,000.00		200,000.00

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明:

□适用 √不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据:

□适用 √不适用

## (4). 坏账准备的情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
账龄	100,000.00	100,000.00				200,000.00
合计	100,000.00	100,000.00				200,000.00

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

□适用 √不适用

## (5). 本期实际核销的其他应收款情况

□适用 √不适用

其他应收款核销说明：

□适用 √不适用

## (6). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
杭州宋都房地产集团有限公司	往来款	1,678,634,689.59	1年以内	76.57	
杭州旭都房地产开发有限公司	往来款	222,148,843.71	1年以内	10.13	
杭州涌都房地产开发有限公司	往来款	136,443,682.19	1年以内	6.22	
杭州澜都房地产开发有限公司	往来款	118,988,812.41	1年以内	5.43	
浙江浙商证券资产管理有限公司	其他	30,374,000.00	1年以内	1.39	
合计	/	2,186,590,027.90	/	99.74	

## (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	5,024,137,063.09		5,024,137,063.09	5,014,137,063.09		5,014,137,063.09
合计	5,024,137,063.09		5,024,137,063.09	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		
杭州慧源投资管理有限公司	3,000,000.00			3,000,000.00		
杭州宋都新大健康管理有限公司	25,000,000.00			25,000,000.00		
宁波高新区旭都企业管理咨询有限公司		10,000,000.00		10,000,000.00		
合计	5,014,137,063.09	10,000,000.00		5,024,137,063.09		



## (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	22,737,052.54	20,021,015.58	37,520,185.59	33,589,649.70
合计	22,737,052.54	20,021,015.58	37,520,185.59	33,589,649.70

## (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

## 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	3,279,972.84	

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）	1,309,041.83	
计入当期损益的对非金融企业 收取的资金占用费	3,581,509.76	
企业取得子公司、联营企业及 合营企业的投资成本小于取得 投资时应享有被投资单位可辨 认净资产公允价值产生的收益		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损 益		
因不可抗力因素，如遭受自然 灾害而计提的各项资产减值准 备		
债务重组损益		
企业重组费用，如安置职工的 支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生 的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子 公司期初至合并日的当期净损 益		
与公司正常经营业务无关的或 有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的 有效套期保值业务外，持有交 易性金融资产、衍生金融资产、 交易性金融负债、衍生金融负 债产生的公允价值变动损益， 以及处置交易性金融资产、衍 生金融资产、交易性金融负债、 衍生金融负债和其他债权投资 取得的投资收益		
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	540,806.77	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	223,398.33	
所得税影响额	-1,368,446.50	
少数股东权益影响额	-125,494.57	
合计	7,440,788.46	

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	2.85	0.10	0.10
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	2.69	0.10	0.10

### （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	134,346,434.07
非经常性损益	B	7,440,788.46
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	126,905,645.61
归属于公司普通股股东的期初净资产	D	4,648,830,054.08
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	
因回购减少的归属于公司普通股股东的净资产	G	
减少净资产次月起至报告期期末的累计月数	H	

因现金分红减少的归属于公司普通股股东的净资产	I	
减少净资产次月起至报告期期末的累计月数	J	
报告期月份数	K	6
加权平均净资产	$L=D+A/2+E \times F/K-G \times H/K-I \times J/K$	4,716,003,271.12
加权平均净资产收益率	$M=A/L$	2.85%
扣除非经常损益加权平均净资产收益率	$N=C/L$	2.69%

## (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	134,346,434.07
非经常性损益	B	7,440,788.46
扣除非经常性损益后的归属于公司普通股股东的净利润	$C=A-B$	126,905,645.61
期初股份总数	D	1,329,681,741.00
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	$L=D+E \times G/K-H \times I/K-J$	1,329,681,741.00
基本每股收益	$M=A/L$	0.10
扣除非经常损益基本每股收益	$N=C/L$	0.10

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
	其他有关资料

董事长：俞建午

董事会批准报送日期：2020 年 8 月 28 日

### 修订信息

适用 不适用