

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 2021 年年度报告

## 重要提示

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

二、公司全体董事出席董事会会议。

三、天健会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了带有强调事项段、持续经营重大不确定性段落、其他信息段落中包含其他信息未更正重大错报说明的无保留意见的审计报告，公司董事会、监事会对相关事项已有详细说明，请投资者注意阅读。

天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计了宋都基业投资股份有限公司（以下简称宋都股份）2021 年度的财务报表，并出具了带强调事项段的无保留意见的《审计报告》（天健审〔2022〕5108 号）。公司董事会、监事会对相关事项已有详细说明，具体详见公司于 2022 年 4 月 30 日披露的《宋都基业投资股份有限公司董事会关于带强调事项段无保留意见审计报告涉及事项的专项说明》、《宋都基业投资股份有限公司监事会关于带强调事项段无保留意见审计报告涉及事项的专项说明》、《宋都基业投资股份有限公司独立董事关于带强调事项段无保留意见审计报告涉及事项的独立意见》。

四、公司负责人俞建午、主管会计工作负责人陈振宁及会计机构负责人（会计主管人员）马春飞声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

### 五、 董事会决议通过的本报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计，公司2021年度实现归属于母公司股东的净利润为-3.94亿元；截至2021年12月31日，公司期末可供分配利润为人民币4.01亿元。根据《上市公司监管指引第3号——上市公司现金分红》《公司章程》等相关规定，综合考虑当前宏观经济形势、行业整体环境以及公司未来资金需求等因素，公司拟定的2021年度利润分配方案为：不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。该事项已经公司第十届董事会第三十六次会议审议通过，尚需提交公司股东大会审议，详见公司同日披露的《关于2021年度拟不进行利润分配的公告》。

### 六、 前瞻性陈述的风险声明

适用  不适用

本报告除对事实陈述外，所有本公司对（包括但不限于）预计、预测、目标、估计、规划、计划及展望的前瞻性陈述都涉及各类已知或未知的风险与不确定因素，其大部分不受公司控制，且将影响着公司的经营运作及实际业绩，导致公司未来的实际结果可能会与这些陈述出现重大差异。敬请投资者审慎参考且不可完全依赖本报告的前瞻性陈述。本公司声明，本公司没有义务

对本报告中的任何前瞻性陈述公开地进行更新或修改（除法律规定外）。本公司及其任何员工并未就公司未来表现作出任何保证声明，及不为任何该等声明负责。

**七、是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况**

否

**八、是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况**

否

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

否

**十、重大风险提示**

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

**十一、其他**

适用 不适用

## 目录

|     |                  |    |
|-----|------------------|----|
| 第一节 | 释义 .....         | 4  |
| 第二节 | 公司简介和主要财务指标..... | 5  |
| 第三节 | 管理层讨论与分析.....    | 9  |
| 第四节 | 公司治理.....        | 28 |
| 第五节 | 环境与社会责任.....     | 44 |
| 第六节 | 重要事项.....        | 46 |
| 第七节 | 股份变动及股东情况.....   | 58 |
| 第八节 | 优先股相关情况.....     | 63 |
| 第九节 | 债券相关情况.....      | 64 |
| 第十节 | 财务报告.....        | 68 |

|        |  |
|--------|--|
| 备查文件目录 | 载有法定代表人签名的年度报告文本                           |
|        | 载有法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的2021年年度财务报表 |
|        | 报告期内在中国证监会指定报纸上公开披露过的所有向公司文件的正本及公告原稿       |

## 第一节 释义

### 一、 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

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

## 第二节 公司简介和主要财务指标

### 一、 公司信息

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

### 二、 联系人和联系方式

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

### 三、 基本情况简介

|               |                       |
|---------------|-----------------------|
| 公司注册地址        | 杭州市富春路789号宋都大厦506室    |
| 公司注册地址的历史变更情况 | 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

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

## 五、 公司股票简况

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

## 六、 其他相关资料

| 公司聘请的会计师事务所（境内） | 名称      | 天健会计师事务所（特殊普通合伙）         |
|-----------------|---------|--------------------------|
|                 | 办公地址    | 杭州市江干区钱江路 1366 号华润大厦 B 座 |
|                 | 签字会计师姓名 | 沈佳盈，赖兴恺                  |

## 七、 近三年主要会计数据和财务指标

## (一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

| 主要会计数据                          | 2021年             | 2020年             | 本期比上年同期增减(%)   | 2019年             |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|----------------|-------------------|
| 营业收入                            | 7,498,219,048.30  | 7,161,415,260.72  | 4.70           | 4,166,986,134.84  |
| 扣除与主营业务无关的业务收入和不具备商业实质的收入后的营业收入 | 7,288,792,948.30  | 7,003,812,860.72  | 4.07           | /                 |
| 归属于上市公司股东的净利润                   | -394,332,743.88   | 352,388,842.48    | -211.90        | 588,130,952.06    |
| 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润          | -378,936,313.60   | 540,372,790.14    | -170.12        | 532,400,479.21    |
| 经营活动产生的现金流量净额                   | 2,796,561,972.91  | 193,000,513.11    | 1,348.99       | -516,357,726.67   |
|                                 | 2021年末            | 2020年末            | 本期末比上年同期末增减(%) | 2019年末            |
| 归属于上市公司股东的净资产                   | 4,318,360,963.29  | 4,715,631,853.01  | -8.42          | 4,648,596,865.73  |
| 总资产                             | 47,341,785,030.12 | 43,017,114,617.12 | 10.05          | 37,693,516,950.06 |

## (二) 主要财务指标

| 主要财务指标                  | 2021年 | 2020年 | 本期比上年同期增减(%) | 2019年 |
|-------------------------|-------|-------|--------------|-------|
| 基本每股收益（元/股）             | -0.31 | 0.27  | -215.59      | 0.44  |
| 稀释每股收益（元/股）             | -0.31 | 0.27  | -215.59      | 0.44  |
| 扣除非经常性损益后的基本每股收益（元/股）   | -0.30 | 0.41  | -173.15      | 0.40  |
| 加权平均净资产收益率（%）           | -8.74 | 7.41  | -16.15       | 13.41 |
| 扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率（%） | -8.40 | 11.36 | -19.76       | 12.14 |

报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标的说明

适用 不适用

- 1、本年度，公司归属于上市公司股东净利润较上年度下降，主要系自持项目计提资产减值准备、及新交付项目毛利率下降所致。
- 2、本年度，公司经营活动产生的现金流量净额较上年度增加，主要系销售回款大于开发支出所致。

#### 八、境内外会计准则下会计数据差异

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

适用 不适用

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

适用 不适用

(三) 境内外会计准则差异的说明：

适用 不适用

#### 九、2021 年分季度主要财务数据

单位：元 币种：人民币

|                                 | 第一季度<br>(1-3 月份) | 第二季度<br>(4-6 月份) | 第三季度<br>(7-9 月份) | 第四季度<br>(10-12 月份) |
|---------------------------------|------------------|------------------|------------------|--------------------|
| 营业收入                            | 971,617,804.15   | 2,016,551,279.34 | 1,716,273,246.53 | 2,793,776,718.28   |
| 归属于上市公司股东<br>的净利润               | 36,848,149.37    | 73,910,120.16    | -49,901,387.96   | -455,189,625.45    |
| 归属于上市公司股<br>东的扣除非经常性<br>损益后的净利润 | 37,850,498.17    | 70,089,983.09    | 2,323,311.85     | -489,200,106.71    |
| 经营活动产生的现<br>金流量净额               | 181,170,668.93   | -261,468,670.49  | 916,860,513.25   | 1,959,999,461.22   |

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

适用 不适用

#### 十、非经常性损益项目和金额

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

| 非经常性损益项目                   | 2021 年金额      | 附注<br>(如<br>适用) | 2020 年金额     | 2019 年金额      |
|----------------------------|---------------|-----------------|--------------|---------------|
| 非流动资产处置损益                  | -3,540,591.26 |                 | 9,549,175.55 | 16,077,547.70 |
| 越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免 |               |                 |              |               |
| 计入当期损益的政府补助，               | 13,581,916.12 |                 | 3,313,953.00 | 5,254,680.12  |

|   |                |  |                 |               |
|---|----------------|--|-----------------|---------------|
| 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  |                |  |                 |               |
| 计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费   | 25,556,919.14  |  | 10,447,498.12   | 24,523,479.40 |
| 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   |                |  | 450,888.35      | -233,188.35   |
| 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 | 38,209,033.17  |  |                 |               |
| 单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回  |                |  |                 | 14,826,484.66 |
| 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  | -86,242,524.30 |  | -281,265,584.93 | 7,271,246.20  |



|                   |                |  |                 |               |
|-------------------|----------------|--|-----------------|---------------|
| 其他符合非经常性损益定义的损益项目 | 482,893.75     |  | 906,181.35      | 311,587.02    |
| 减：所得税影响额          | 15,596,866.46  |  | -68,055,233.77  | 8,630,169.72  |
| 少数股东权益影响额（税后）     | -12,152,789.56 |  | -558,707.13     | 3,671,194.18  |
| 合计                | -15,396,430.28 |  | -187,983,947.66 | 55,730,472.85 |

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

适用 不适用

#### 十一、 采用公允价值计量的项目

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目名称   | 期初余额 | 期末余额           | 当期变动 | 对当期利润的影响金额    |
|--------|------|----------------|------|---------------|
| 权益工具投资 |      | 186,059,759.80 |      | 33,438,495.50 |
| 银行理财产品 |      | 2,017,998.40   |      | 17,998.40     |
| 合计     |      | 188,077,758.20 |      | 33,456,493.90 |

#### 十二、 其他

适用 不适用

### 第三节 管理层讨论与分析

#### 一、经营情况讨论与分析

2021年，房地产宏观调控政策仍然延续，“房住不炒”“因城施策”的长效机制不断完善，行业进入了深度的调整期，逐步回归居住属性。全年来看，公司聘请了德勤管理咨询（上海）有限公司（以下简称德勤咨询）作为公司财务风控、流程管理、治理结构和全面预算等方面的全面合规提升顾问，秉持“稳健发展”的经营理念，用心谋事、操心做事、恒心待事、信心成事，直面行业的新格局。

##### （一）攻坚克难，推动公司稳健发展

随着2021年度土地市场的情绪先扬后抑，公司适度把控投资节奏，以深耕长三角优势区域的投资战略维持公司经营稳健。报告期内公司较期初新增8宗地块（上半年新增7宗，下半年新增1宗），新增土地面积37.88万平方米，新增总建筑面积101.37万平方米，分别覆盖了浙江杭州、浙江衢州、浙江宁波、安徽宣城等城市。其中新增公司大本营杭州区域的总建面积（44.51万平方米）占新增总建筑面积（101.37万平方米）的44%。截至报告期末，公司项目覆盖了浙江、江苏、安徽、广西四个省份，在建拟建项目总建筑面积为453.68万平方米，其中浙江板块为265.51万平方米，安徽板块为64.03万平方米，江苏板块为64.18万平方米，广西板块为59.97万平方米。公司房地产项目投资节奏匹配行业投资情绪，布局方向高度贯彻公司投资策略。

报告期，在销售环境尤其是下半年销售市场逐步降温的环境下，公司全面夯实预算管控，强化大运营一体。在销售管理方面，公司加强注重存量资源的盘活与去化，增强了线上线下销售渠道的多元化。2021年度实现全口径销售金额191亿元，其中，下半年实现销售金额98.5亿元，较上半年92.5亿销售额增长了6%，基本抵御住市场销售环境下行的局面，保持在全年200亿计划区间浮动。在融资管理方面，公司一直保持拓展多元化的融资渠道。在财务管理方面，公司推行的全面预算，夯实了财务功能，业财联动，推行数据共享、财务监督，从预算管理、投前测算、节点管控、组织绩效联动等方面为管理层提供管理支持和决策辅助。

面对市场不确定性，公司高度重视资金流动性的安全管理，确保经营风险可控。报告期，地产项目安全性保障提升。全年销售等回笼资金为 110 亿元，较上年同期增加近 10%，期末货币资金为 76.84 亿元，较上年同期增加 5.71%，现金及现金等价物为 40.64 亿元，较上年同期增加 23.84%，一定程度提升下属地产项目的安全性。截至报告期末，公司收到未交付预售款数 191 亿元，较上年同期增长 16.82%，一定程度上保障了公司未来收入的结转空间

报告期，短期借款规模有所下降，举债能力保持在进步水平。报告期末整体短期借款规模较期初下降 42.36%。较报告期初公司在途公司债、资产证券化产品规模 13.16 亿元相比，报告期末前述存量规模下降为 5.93 亿元。在保证偿债环境安全的情况下，2021 年 8 月公司在上交所市场以发 3 年期私募债置换了 2 年期私募债，举债能力保持在进步水平。

### **(二) 提升以客户为导向的产品力，持续提升品牌影响力**

报告期，宋都集团荣获“2021 中国房企超级产品力 TOP100”、“2021 中国房企景观营造力 TOP10”；下属项目中，舟山的海语东方项目荣获“2021 年上半年浙江十大高端产品”、“第六届 REARD 全球设计大奖 金奖”、“伦敦设计金奖”、“TITAN 地产大奖”；杭州望林府项目荣获“2021 年 GBE 地产设计大奖建筑创新设计奖”；杭州临安的鲲鹏府项目荣获“2021 年 GBE 地产设计大奖建筑创新设计奖”。

通过区域深耕以及产品影响力的不断提升，公司品牌站位保持在进步水平。2021 年公司荣获“2021 中国房地产百强企业第 78 名”、“上市房企 top100 第 71 名”、“2021 中国房地产产品力优秀企业第 9 名”、“2021 长三角区域房地产 50 强企业第 39 位”、“2021 长三角城市群房地产公司品牌价值第 6 名”、“2021 浙江省本土房地产 10 强企业第 9 位”、“2021 中国房地产代建运营优秀企业第 9 名”。

### **(三) 管理输出，主业保持协同效应**

受益于区域领先房企的管理输出和品牌优势，公司继续秉承“地产+”的主业协同策略。截至报告期末，公司累计代建面积 262 万平方米，尚在开发的代建项目总建筑面积为 219.89 万平方米。公司代建项目（含已竣工项目）已覆盖了杭州、舟山、诸暨、温州、嘉善、宁波六个浙江省内地区，主业协同，带来业务间的优势互补，进一步促进公司健康发展。

艰难方显勇毅，磨砺使得玉成。公司将继续秉持以“正、真、诚、新”的企业核心价值观稳健前行。

## **二、报告期内公司所处行业情况**

### **(1) 房地产宏观调控政策仍然延续。**

2021 年 3 月，全国两会召开，李克强总理作政府工作报告，提出要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，稳地价、稳房价、稳预期；银保监会、住建部和央行三部委全面收紧经营贷监管，强化贷前、贷中、贷后、银行内部、中介机构等多领域管理，严防经营贷违规流入楼市；4 月，中央政治局会议召开，会议强调坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，增加保障性租赁住房 and 共有产权住房供给，并提出防止以学区房等名义炒作房价；5 月，深圳、广州、苏州、宁波、杭州等相继上调首套房、二套房贷款利率。在“住房不炒”的长效机制及整体政策环境收紧的主旋律下，行业的发展方向也更为明晰，房地产的投资开发、销售的发展保持相对稳定；9 月以后，监管层密集发声反复强调“两个维护”，即维护房地产市场的平稳健康发展，维护住房消费者合法权益，对房企融资政策进行纠偏式放松；11 月以后，银行开发贷、个人住房贷款及地产债发行注册均有所缓和。

### **(2) 全国商品房销售创新高，但下半年明显降温。**

2021 年全国商品房销售面积 17.9 亿平方米，同比增长 1.9%；销售金额 18.2 万亿元，同比增长 4.8%。1-10 月，累计销售 14.3 亿平方米，同比增长 7.3%。房地产成交持续高位运行，需求存在透支可能性。1-2 月全国商品房销售面积和销售额同比增长 104.88% 和 133.45%，此后单月同比增速大幅回落，并在 7 月起转为负增，其中 10 月增速拉低至-21.65% 和 -22.65%，为全年最低水平。（基础数据来源：同花顺）

### **(3) 土地市场情绪回落，房地产开发投资增速回落。**

2021 年，全国房地产土地购置面积 2.15 亿平方米，同比下降 15.50%。全国房地产开发投资 14.8 万亿元，同比增长 4.4%，增速比上年回落 2.6 个百分点。（基础数据来源：同花顺）

### **(4) 杠杆驱动向经营驱动改变**

2021 年随着房企信用事件加速发生，房企面临销售下行、资金趋紧、投资收缩、金融机构惜贷、购房需求预期下降等困境，适度降低投资、出售资产、提升回笼现金等方式将提升房企运营的安全性。杠杆驱动的对房企的适用性逐渐降低，转向为经营驱动。随着存量时代的进一步推进，向管理要效益愈发明显，这也将刺激房企从单一开发向多元开发迈进的可能性。

### 三、报告期内公司从事的业务情况

公司主业是房地产开发，经营模式以住宅地产自主开发经营为主、商业地产开发经营为辅，并结合“地产+”业务（代建、租赁、产业），形成主业协同，优势互补的经营模式。通过自身专业团队过硬的业务能力输出，以及与政府、业内头部、百强房企强强联手的形式，促进公司稳健发展。

公司在“以客户为导向，一切为营销服务，以财务为基石，以品质为核心价值”的四大战略指引下，以杭州为中心，深耕长三角优势区域，并适当拓展西南地区。

目前，公司房地产项目已辐射浙江、安徽、江苏、广西四大省份。在组织架构上，集团总部通过对 6 大城市公司为抓手进而管控各项目公司的经营。在产品体系上，通过改良迭代，目前公司房地产项目已形成特色鲜明的四大产品系列：臻享、优享、悦享、乐享。公司主业协同效应进一步发挥，截至目前公司代建项目，已在浙江杭州、舟山、诸暨、温州、嘉善布局。报告期的具体经营情况将在本节的第一部分“经营情况的讨论与分析”。

### 四、报告期内核心竞争力分析

√适用 □不适用

#### 1、清晰的战略规划

公司坚持“稳健”为经营理念，秉持“以客户为导向，以财务为基石，一切为营销服务，以品质为核心价值”四大战略目标。公司高度聚焦“长三角核心都市圈”的住宅地产开发，同步发展“地产+”，努力建立良性的组织、投融资、运营、营销、财务内部生态系统，为实现规模与毛利率并重的高质量发展目标夯实基础，稳健前行。

#### 2、持续提升的品牌影响力。

在深耕城市群效应下，公司在长三角地区拥有较高的品牌知名度、忠诚度和美誉度。公司已连续 13 年荣获“中国房地产企业百强”，连续 4 年荣获“中国华东房地产公司品牌价值 TOP10”。区域领先房企的品牌优势，加速公司稳健发展的同时，也为公司“地产+”业务的布局在激烈的市场竞争中赢得了一席之地。在代建业务方面，宋都集团荣获“2021 中国房地产百强企业”、“2021 中国房地产产品力优秀企业”、“2021 中国房地产代建运营优秀企业”等荣誉。

#### 3、品质管控，提升以客户为导向的产品力

公司在产品端提出了“品质是我们的信仰，品质是我们的荣誉，品质是我们的生命”的宋都工程师精神。经过对前期柏悦系、江宸系、如意系三类产品的归整和迭代。目前公司产品线已构建出四大类产品体系：

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

#### 4、严谨的风险管控。

一方面，公司推行全面预算，夯实财务功能，业财联动，推行数据共享、财务监督，从预算管理、投前测算、节点管控、组织绩效联动等方面为管理层提供管理支持和决策辅助。另一方面，公司内部年度联合大检查工作，针对年度管理重点、制度执行落地情况等进行重点检查，其中包括了对各子公司投资土地端口、营销端口、档案管理、管理盲区等多维度进行检查评估，并对检查结果进行复盘，为公司风险管控保驾护航。

#### 5、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，其中大部分管理人员是建筑设计、工程设计、战略管理、财务管理等相

关领域的专家，具有较高的专业造诣，部分管理人员拥有多个国家执业资格证书及专业技术资格证书。截至报告期末，经营管理层团队的平均工龄已超过 20 年，平均年龄在 43 岁，本硕以上的学历占比近 91.94%。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。

## 五、报告期内主要经营情况

报告期内，公司实现营业收入 74.98 亿元，较去年同期增长 4.70%，实现归属于上市公司股东净利润-3.94 亿元，较去年同期减少 211.90%；实现归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润-3.79 亿元，较去年同期减少 170.12%。

### (一) 主营业务分析

#### 1. 利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位：元 币种：人民币

| 科目            | 本期数               | 上年同期数            | 变动比例 (%) |
|---------------|-------------------|------------------|----------|
| 营业收入          | 7,498,219,048.30  | 7,161,415,260.72 | 4.70     |
| 营业成本          | 6,104,490,318.30  | 5,573,488,264.50 | 9.53     |
| 销售费用          | 293,377,636.47    | 306,753,145.48   | -4.36    |
| 管理费用          | 530,123,066.59    | 351,166,125.59   | 50.96    |
| 财务费用          | 450,028,117.03    | 313,445,755.96   | 43.57    |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 2,796,561,972.91  | 193,000,513.11   | 1,348.99 |
| 投资活动产生的现金流量净额 | -472,909,121.54   | -655,087,686.39  | 不适用      |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | -1,539,860,783.74 | 2,025,389,905.30 | -176.03  |

管理费用变动原因说明：主要系项目延期交付计提相关费用及人员数量变动所致。

财务费用变动原因说明：主要系利息收入减少及拓展多渠道融资途径利息费用增加所致。

经营活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要系销售回款大于开发支出所致。

投资活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要系支付股权收购款所致。

筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要系兑付债券、ABS 和归还金融机构借款所致。

本期公司业务类型、利润构成或利润来源发生重大变动的详细说明

适用  不适用

#### 2. 收入和成本分析

适用  不适用

报告期内，营业收入中主营业务收入占 96.33%，主要系本报告期项目集中交付而相应结转收入所致，公司其他业务收入占比，主要为租赁、贸易等收入，公司整体主营业务较为稳定。

#### (1). 主营业务分行业、分产品、分地区、分销售模式情况

单位：元 币种：人民币

| 主营业务分行业情况 |                  |                  |         |               |               |              |
|-----------|------------------|------------------|---------|---------------|---------------|--------------|
| 分行业       | 营业收入             | 营业成本             | 毛利率 (%) | 营业收入比上年增减 (%) | 营业成本比上年增减 (%) | 毛利率比上年增减 (%) |
| 房地产业务     | 7,222,999,659.38 | 5,941,476,624.82 | 17.74   | 3.87          | 9.40          | 减少 4.16 个百分点 |
| 主营业务分产品情况 |                  |                  |         |               |               |              |
| 分产品       | 营业收入             | 营业成本             | 毛利率     | 营业收入比         | 营业成本          | 毛利率比上年增减     |

|           |                  |                  |            |                      |                       |                 |
|-----------|------------------|------------------|------------|----------------------|-----------------------|-----------------|
|           |                  |                  | (%)        | 上年增减<br>(%)          | 比上年增<br>减 (%)         | (%)             |
| 房地产业务     | 7,222,999,659.38 | 5,941,476,624.82 | 17.74      | 3.87                 | 9.40                  | 减少 4.16 个百分点    |
| 主营业务分地区情况 |                  |                  |            |                      |                       |                 |
| 分地区       | 营业收入             | 营业成本             | 毛利率<br>(%) | 营业收入比<br>上年增减<br>(%) | 营业成本<br>比上年增<br>减 (%) | 毛利率比上年增减<br>(%) |
| 长三角地区     | 6,963,399,896.16 | 5,675,315,822.80 | 18.50      | 0.14                 | 4.50                  | 减少 23.71 个百分点   |
| 其他        | 259,599,763.22   | 266,160,802.02   | -2.53      | 122,198.10           | 不适用                   | 减少 102.53 个百分点  |

### 主营业务分行业、分产品、分地区、分销售模式情况的说明

注：长三角区域含浙江、江苏、安徽。

报告期内，从地区分布看，公司业务相对稳定，主要集中在长三角区域。

#### (2). 产销量情况分析表

适用 不适用

#### (3). 重大采购合同、重大销售合同的履行情况

适用 不适用

#### (4). 成本分析表

单位：元

| 分行业情况 |        |                  |                      |                  |                            |                                   |                              |
|-------|--------|------------------|----------------------|------------------|----------------------------|-----------------------------------|------------------------------|
| 分行业   | 成本构成项目 | 本期金额             | 本期占<br>总成本<br>比例 (%) | 上年同期金额           | 上年同<br>期占总<br>成本比<br>例 (%) | 本期金<br>额较上<br>年同期<br>变动比<br>例 (%) | 情况<br>说明                     |
| 房地产业务 | 房地产业务  | 5,941,476,624.82 | 97.33                | 5,430,853,319.59 | 97.44                      | 9.40                              | 房地产成本占总成本比中<br>97.33%，主营业务稳定 |
| 分产品情况 |        |                  |                      |                  |                            |                                   |                              |
| 分产品   | 成本构成项目 | 本期金额             | 本期占<br>总成本<br>比例 (%) | 上年同期金额           | 上年同<br>期占总<br>成本比<br>例 (%) | 本期金<br>额较上<br>年同期<br>变动比<br>例 (%) | 情况<br>说明                     |
| 房地产业务 | 房地产业务  | 5,941,476,624.82 | 97.33                | 5,430,853,319.59 | 97.44                      | 9.40                              | 房地产成本占总成本比中<br>97.33%，主营业务稳定 |

#### 成本分析其他情况说明

无

#### (5). 报告期主要子公司股权变动导致合并范围变化

适用 不适用

## (6). 公司报告期内业务、产品或服务发生重大变化或调整有关情况

适用 不适用

## (7). 主要销售客户及主要供应商情况

## A. 公司主要销售客户情况

前五名客户销售额 9,420.00 万元，占年度销售总额 1.30%；其中前五名客户销售额中关联方销售额 0 万元，占年度销售总额 0 %。

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

适用 不适用

## B. 公司主要供应商情况

前五名供应商采购额 126,814.64 万元，占年度采购总额 40.29%；其中前五名供应商采购额中关联方采购额 0 万元，占年度采购总额 0%。

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

适用 不适用

其他说明

无

## 3. 费用

适用 不适用

| 项目     | 2021 年度    |            | 2020 年度    |            | 2019 年度    |            |
|--------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
|        | 金额（万元）     | 占营业收入比例（%） | 金额（万元）     | 占营业收入比例（%） | 金额（万元）     | 占营业收入比例（%） |
| 营业收入   | 749,821.90 |            | 716,141.53 |            | 416,698.61 |            |
| 销售费用   | 29,337.76  | 3.91       | 30,675.31  | 4.28       | 35,817.63  | 8.60       |
| 管理费用   | 53,012.31  | 7.07       | 35,116.61  | 4.90       | 29,331.04  | 7.04       |
| 财务费用   | 45,002.81  | 6.00       | 31,344.58  | 4.38       | 8,478.26   | 2.03       |
| 期间费用合计 | 127,352.88 |            | 97,136.50  |            | 73,626.94  |            |

## 4. 研发投入

## (1). 研发投入情况表

适用 不适用

## (2). 研发人员情况表

适用 不适用

## (3). 情况说明

适用 不适用

## (4). 研发人员构成发生重大变化的原因及对公司未来发展的影响

适用 不适用

## 5. 现金流

适用 不适用

| 项目            | 本期数（元）            | 上年同期数（元）         | 变动比例（%）  |
|---------------|-------------------|------------------|----------|
| 经营活动产生的现金流量净额 | 2,796,561,972.91  | 193,000,513.11   | 1,348.99 |
| 投资活动产生的现金流量净额 | -472,909,121.54   | -655,087,686.39  | 不适用      |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | -1,539,860,783.74 | 2,025,389,905.30 | -176.03  |

### (二) 非主营业务导致利润重大变化的说明

适用 不适用

### (三) 资产、负债情况分析

适用 不适用

#### 1. 资产及负债状况

单位：元

| 项目名称      | 本期期末数            | 本期期末数占总资产的比例（%） | 上期期末数            | 上期期末数占总资产的比例（%） | 本期期末金额较上期期末变动比例（%） | 情况说明           |
|-----------|------------------|-----------------|------------------|-----------------|--------------------|----------------|
| 应收账款      | 126,034,959.11   | 0.29            | 52,179,700.23    | 0.14            | 141.54             | 销售货款增加         |
| 其他应收款     | 2,574,458,350.11 | 5.98            | 1,665,336,373.21 | 4.42            | 54.59              | 临时调用项目公司闲置盈余资金 |
| 其他非流动金融资产 | 174,627,724.30   | 0.41            | 17,123,475.30    | 0.05            | 919.81             | 新增基金投资         |
| 投资性房地产    | 322,713,270.51   | 0.75            | 138,482,413.17   | 0.37            | 133.04             | 商业地产竣备转入       |
| 在建工程      | 577,360,000.00   | 1.34            |                  |                 | 不适用                | 自持房产竣备转入       |
| 短期借款      | 182,781,302.08   | 0.42            | 317,126,946.86   | 0.84            | -42.36             | 偿还短期融资         |
| 应付账款      | 3,284,246,656.70 | 7.63            | 2,021,682,919.78 | 5.36            | 62.45              | 应付工程款增加        |
| 应付债券      | 200,999,532.65   | 0.47            | 1,359,881,051.61 | 3.61            | -85.22             | 兑付债券           |

其他说明

无

#### 2. 境外资产情况

适用 不适用

#### 3. 截至报告期末主要资产受限情况

适用 不适用

| 项目   | 期末账面价值（元）        | 受限原因                      |
|------|------------------|---------------------------|
| 货币资金 | 3,620,032,027.68 | 按揭保证金、贷款备偿保证金、履约保证金、质押担保等 |

|        |                   |        |
|--------|-------------------|--------|
| 存货     | 15,975,907,721.33 | 抵押担保融资 |
| 长期股权投资 | 1,533,516,565.29  | 质押担保融资 |
| 投资性房地产 | 8,632,062.48      | 抵押担保融资 |
| 固定资产   | 33,623,817.36     | 抵押担保融资 |
| 合 计    | 21,171,712,194.14 |        |

#### 4. 其他说明

适用 不适用

#### (四) 行业经营性信息分析

适用 不适用

详情请见本节“二、报告期内公司所处行业情况”。



## 房地产行业经营性信息分析

### 1. 报告期内房地产储备情况

适用 不适用

报告期，公司新增 8 幅地块（8 个项目），项目新增用地面积为 40.02 万平方米。截至报告期末其中 7 个项目已处于在建状态。详细信息请见下表报告期内房地产开发投资情况。

## 2. 报告期内房地产开发投资情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

| 序号 | 地区  | 项目     | 经营业态 | 在建项目/新开工项目/竣工项目 | 项目用地面积(平方米) | 项目规划计容建筑面积(平方米) | 总建筑面积(平方米) | 在建建筑面积(平方米) | 已竣工面积(平方米) | 总投资额       | 报告期实际投资额   |
|----|-----|--------|------|-----------------|-------------|-----------------|------------|-------------|------------|------------|------------|
| 1  | 舟山  | 柏悦溪湖花园 | 住宅   | 竣工              | 27,442      | 74,093          | 97,959     | 0           | 97,959     | 151,130    | 14,721.43  |
| 2  | 舟山  | 悦宸府    | 住宅   | 在建              | 7,133       | 17,833          | 23,339     | 23,339      | -          | 30,000     | 3,373.38   |
| 3  | 舟山  | 都会之光   | 住宅   | 在建              | 40,067      | 80,134          | 108,994    | 108,994     | -          | 96,331     | 13,938.47  |
| 4  | 舟山  | 创世花园   | 住宅   | 竣工              | 71,491      | 130,999         | 167,503    | 0           | 167,503    | 201,188    | 28,668.53  |
| 5  | 舟山  | 金宸府一期  | 住宅   | 竣工              | 52,836      | 105,671         | 141,675    | 0           | 141,675    | 156,371    | 20,167.72  |
| 6  | 舟山  | 金宸府二期  | 住宅   | 在建              | 56,727      | 124,799         | 171,919    | 171,919     | -          | 171,200    |            |
| 7  | 宁波  | 学林新天地  | 住宅   | 竣工              | 47,945      | 86,301          | 117,036    | 0           | 117,036    | 73,900.00  | 21,459.02  |
| 8  | 宁波  | 凤麟府    | 住宅   | 在建              | 43,290      | 108,223         | 157,318    | 157,318     | -          | 162,000.00 | 25,951.60  |
| 9  | 巢湖  | 江宸府    | 住宅   | 在建<br>(部分竣工)    | 121,856     | 219,340         | 317,496    | 167,855     | 149,641    | 265,000.00 | 34,268.63  |
| 10 | 巢湖  | 如意长江   | 住宅   | 在建              | 68,050      | 136,100         | 178,456    | 178,456     | -          | 156,045.00 | 19,270.91  |
| 11 | 南宁  | 春江海岸   | 住宅   | 竣工              | 7,009       | 33,271          | 44,325     | 0           | 44,325     | 37,700.00  | 3,242.85   |
| 12 | 杭州  | 如意溪湖   | 住宅   | 竣工              | 36,551      | 80,412          | 109,833    | 0           | 109,833    | 120,804.00 | 8,899.65   |
| 13 | 杭州市 | 望林府    | 住宅   | 在建              | 75,068      | 187,670         | 270,190    | 270,190     | -          | 660,000.00 | 38,381.89  |
| 14 | 淮安  | 逸景澜庭   | 住宅   | 在建              | 78,884      | 173,345         | 224,423    | 224,423     | -          | 121,155.00 | 21,410.20  |
| 15 | 昆山  | 如意铭著   | 住宅   | 在建              | 42,242      | 97,156          | 131,965    | 131,965     | -          | 146,000.00 | 17,900.03  |
| 16 | 南京  | 柏悦府    | 住宅   | 在建              | 92,896      | 211,179         | 285,856    | 285,856     | -          | 532,400.00 | 51,340.18  |
| 17 | 杭州  | 怀石雅苑   | 住宅   | 竣工              | 64,733      | 84,134          | 136,656    | 0           | 136,656    | 180,000.00 | 9,804.06   |
| 18 | 杭州  | 春上雅庐   | 住宅   | 在建              | 59,208      | 76,966          | 128,769    | 128,769     | -          | 160,000.00 | 9,868.28   |
| 19 | 杭州  | 麓宸府    | 住宅   | 竣工              | 42,899      | 94,319          | 136,112    | 0           | 136,112    | 182,550.00 | 18,332.06  |
| 20 | 杭州  | 新视界公寓  | 住宅   | 在建              | 57,811      | 144,525         | 212,995    | 212,995     | -          | 274,595.00 | 30,019.18  |
| 21 | 杭州  | 如意云庐   | 住宅   | 竣工              | 17,931      | 28,686          | 42,336     | 0           | 42,336     | 50,000.00  | 6,560.55   |
| 22 | 杭州  | 济宸府    | 住宅   | 在建              | 39,313      | 102,212         | 148,987    | 148,987     | -          | 138,345.00 | 12,619.62  |
| 23 | 杭州  | 富春望    | 住宅   | 竣工              | 15,350      | 42,979          | 70,459     | 0           | 70,459     | 120,000.00 | 5,119.20   |
| 24 | 绍兴  | 锦洲府    | 住宅   | 在建              | 65,649      | 144,428         | 198,578    | 198,578     | -          | 116,000.00 | 13,432.97  |
| 25 | 杭州  | 杭州之门   | 商办   | 在建              | 77,572      | 352,556         | 532,803    | 532,803     | -          | 950,000.00 | 157,207.23 |
| 26 | 舟山  | 海语东方   | 住宅   | 在建              | 49,886      | 59,863          | 95,061     | 95,061      | -          | 131,098.00 | 37,792.85  |
| 27 | 柳州  | 时代之城   | 住宅   | 在建              | 55,617      | 194,660         | 254,412    | 254,412     | -          | 88,338.00  | 8,382.86   |
| 28 | 南宁  | 江宸合悦   | 住宅   | 在建              | 13,720      | 70,464          | 99,842     | 99,842      | -          | 70,179.00  | 16,190.74  |
| 29 | 贵港  | 天空之城   | 住宅   | 在建              | 61,812      | 185,313         | 245,423    | 245,423     | -          | 120,028.00 | 21,472.92  |
| 30 | 杭州  | 如意云境   | 住宅   | 在建              | 21,450      | 47,190          | 65,626     | 65,626      | -          | 105,000.00 | 79,099.63  |

| 序号 | 地区 | 项目     | 经营业态 | 在建项目/新开工项目/竣工项目 | 项目用地面积(平方米) | 项目规划计容建筑面积(平方米) | 总建筑面积(平方米) | 在建建筑面积(平方米) | 已竣工面积(平方米) | 总投资额       | 报告期实际投资额  |
|----|----|--------|------|-----------------|-------------|-----------------|------------|-------------|------------|------------|-----------|
| 31 | 衢州 | 常山云栖澜山 | 住宅   | 在建              | 69,261      | 103,892         | 160,967    | 160,967     | -          | 188,235.00 | 93,761.88 |
| 32 | 杭州 | 富阳沁悦宸轩 | 住宅   | 在建              | 36,535      | 89,876          | 140,076    | 140,076     | -          | 145,186.00 | 44,884.93 |
| 33 | 杭州 | 富阳瀚悦宸邸 | 住宅   | 在建              | 25,274      | 56,996          | 90,413     | 90,413      | -          | 115,938.00 | 38,914.52 |
| 34 | 杭州 | 临安望青府  | 住宅   | 在建              | 18,840      | 28,260          | 39,588     | 39,588      | -          | 70,000.00  | 18,673.09 |
| 35 | 杭州 | 临安鲲鹏府  | 住宅   | 在建              | 36,310      | 76,251          | 109,444    | 109,444     | -          | 160,000.00 | 48,213.66 |
| 36 | 宣城 | 宣城宛陵大观 | 住宅   | 在建              | 142,454     | 227,926         | 293,997    | 293,997     | -          | 210,000.00 | 83,313.38 |
| 37 | 宁波 | 奉化泉溪宸院 | 住宅   | 储备              | 50,098      | 75,147          | 113,550    | -           | -          | 91,000.00  | 15,090.80 |

注：以上序号 30-37 项目为 2021 年新增项目，其中序号 30-36 项目截至报告期末项目已取得施工证均为在建状态。

### 3. 报告期内房地产销售和结转情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

| 序号 | 项目     | 经营业态    | 项目总可售面积(平方米) | 可供出售面积(平方米) | 已售(含已预售)面积(平方米) | 报告期销售面积  | 报告期销售金额   | 结转面积(平方米) | 结转收入金额    | 报告期末待结转面积(平方米) |
|----|--------|---------|--------------|-------------|-----------------|----------|-----------|-----------|-----------|----------------|
| 1  | 时间国际   | 写字楼     | 38,636.10    | -           | 38,636.10       | -        | -         | 40.35     | 78.88     | -              |
| 2  | 时间国际   | 商业      | 10,290.07    | 1,674.66    | 8,615.41        | 236.18   | 550.00    | 236.18    | 523.81    | 1,674.96       |
| 3  | 时间国际   | 车位(个)   | 322.00       | 93.00       | 229.00          | 3.00     | 61.00     | 24.00     | 164.76    | 100.00         |
| 4  | 阳光国际   | 住宅      | 250,095.48   | 20,525.90   | 229,569.58      | 6,878.37 | 27,394.89 | 9,846.81  | 36,298.55 | 22,299.86      |
| 5  | 阳光国际   | 商铺及购物中心 | 11,071.98    | 8,058.62    | 3,013.36        | -        | -         | -         | -         | 8,058.62       |
| 6  | 阳光国际   | 车位(个)   | 1,430.00     | 137.00      | 1,293.00        | 37.00    | 911.00    | 42.00     | 870.93    | 137.00         |
| 7  | 丽郡国际   | 住宅      | 129,544.74   | -           | 129,544.74      | -        | -         | 89.68     | 172.53    | -              |
| 8  | 丽郡国际   | 商铺及购物中心 | 2,002.67     | -           | 2,002.67        | -        | -         | 57.19     | 163.30    | -              |
| 9  | 丽郡国际   | 车位(个)   | 1,244.00     | 1.00        | 1,243.00        | -        | -         | -         | -         | 1.00           |
| 10 | 新宸悦府   | 住宅      | 84,619.03    | -           | 84,619.03       | -        | -         | 2,707.85  | 3,325.18  | -              |
| 11 | 新宸悦府   | 商铺及购物中心 | 3,565.22     | -           | 3,565.22        | -        | -         | -         | -         | -              |
| 12 | 新宸悦府   | 车位(个)   | 794.00       | 17.00       | 777.00          | 23.00    | 149.50    | 54.00     | 453.44    | 18.00          |
| 13 | 印象西湖   | 住宅      | 207,256.59   | 476.03      | 206,780.56      | -        | -         | -         | -         | 618.71         |
| 14 | 印象西湖   | 商业      | 72,699.42    | -           | 72,699.42       | -        | -         | -         | -         | 70,430.31      |
| 15 | 印象西湖   | 写字楼     | 167,604.66   | 1,597.33    | 166,007.33      | 827.10   | 816.16    | 2,902.16  | 2,515.38  | 2,319.97       |
| 16 | 印象西湖   | 车位(个)   | 3,299.00     | 89.00       | 3,210.00        | 20.00    | 99.00     | 80.00     | 451.43    | 1,754.00       |
| 17 | 蓝郡国际一期 | 住宅      | 144,329.34   | 94.42       | 144,234.92      | 467.15   | 537.22    | 372.73    | 377.15    | 188.84         |

2021 年年度报告

| 序号 | 项目      | 经营业态    | 项目总可售面积(平方米) | 可供出售面积(平方米) | 已售(含已预售)面积(平方米) | 报告期销售面积   | 报告期销售金额   | 结转面积(平方米) | 结转收入金额    | 报告期末待结转面积(平方米) |
|----|---------|---------|--------------|-------------|-----------------|-----------|-----------|-----------|-----------|----------------|
| 18 | 蓝郡国际一期  | 商铺及购物中心 | 33,298.18    | 6,963.55    | 26,334.63       | -         | -         | 618.13    | 186.74    | 7,216.80       |
| 19 | 蓝郡国际一期  | 车位(个)   | 1,224.00     | 321.00      | 903.00          | 4.00      | 44.80     | 4.00      | 39.62     | 328.00         |
| 20 | 蓝郡国际二期  | 写字楼     | 62,585.18    | 24,095.97   | 38,489.21       | 1,671.47  | 2,032.10  | 1,743.93  | 1,979.60  | 25,139.88      |
| 21 | 蓝郡国际二期  | 商铺      | 5,215.63     | 2,598.45    | 2,617.18        | -         | -         | -         | -         | 2,598.45       |
| 22 | 蓝郡国际二期  | 车位(个)   | 211.00       | 104.00      | 107.00          | 42.00     | 204.20    | 43.00     | 198.62    | 104.00         |
| 23 | 时间名座    | 写字楼     | 74,531.26    | 10,762.83   | 63,768.43       | 6,375.83  | 11,583.51 | 11,166.64 | 18,612.01 | 12,592.29      |
| 24 | 时间名座    | 商业      | 6,121.31     | 1,040.83    | 5,080.48        | -         | -         | -         | -         | 1,217.70       |
| 25 | 时间名座    | 车位(个)   | 650.00       | 237.00      | 413.00          | 81.00     | 362.80    | 66.00     | 244.41    | 288.00         |
| 26 | 富阳江宸府   | 住宅      | 164,389.60   | -           | 164,389.60      | 371.18    | 875.50    | 1,349.67  | 2,198.42  | 1,816.58       |
| 27 | 富阳江宸府   | 商铺及购物中心 | 2,375.84     | -           | 2,375.84        | -         | -         | -         | -         | 96.84          |
| 28 | 富阳江宸府   | 车位(个)   | 1,630.00     | -           | 1,630.00        | 2.00      | 34.00     | 10.00     | 155.96    | 24.00          |
| 29 | 麓宸府     | 住宅      | 71,016.69    | -           | 71,016.69       | -         | -         | 46,413.48 | 94,369.02 | 24,603.21      |
| 30 | 麓宸府     | 储藏室     | 3,090.76     | 23.55       | 3,067.21        | 6.72      | 5.00      | 2,021.25  | 1,148.90  | 1,069.51       |
| 31 | 麓宸府     | 车位(个)   | 722.00       | 15.00       | 707.00          | 25.00     | 511.00    | 536.00    | 10,475.60 | 186.00         |
| 32 | 舟山柏悦府   | 住宅      | 71,680.09    | -           | 71,680.09       | 541.50    | 1,192.00  | 18,902.18 | 41,619.15 | 2,909.92       |
| 33 | 舟山柏悦府   | 车位(个)   | 747.00       | 6.00        | 741.00          | 41.00     | 410.00    | 210.00    | 2,605.22  | 42.00          |
| 34 | 金宸府檀府   | 住宅      | 95,342.42    | 5,403.61    | 89,938.81       | 4,301.31  | 7,109.78  | 19,745.57 | 30,111.85 | 8,216.72       |
| 35 | 金宸府檀府   | 车位(个)   | 924.00       | 364.00      | 560.00          | 180.00    | 901.33    | 136.00    | 755.56    | 482.00         |
| 36 | 金宸府相府   | 住宅      | 117,443.57   | 69,138.65   | 48,304.92       | 31,551.10 | 52,554.96 | -         | -         | 117,443.57     |
| 37 | 金宸府相府   | 商铺      | 5,823.03     | 5,522.68    | 300.35          | 300.35    | 715.70    | -         | -         | 5,823.03       |
| 38 | 金宸府相府   | 车位(个)   | 1,113.00     | 1,113.00    | -               | -         | -         | -         | -         | 1,113.00       |
| 39 | 溧阳悦宸府   | 住宅      | 104,514.81   | -           | 104,514.81      | -         | -         | 8,488.88  | 11,754.76 | 3,124.80       |
| 40 | 溧阳悦宸府   | 储藏室     | 2,454.78     | -           | 2,454.78        | -         | -         | 170.60    | 67.90     | 104.68         |
| 41 | 相贤府     | 住宅      | 35,369.66    | -           | 35,369.66       | -         | -         | 26,592.91 | 46,036.75 | 247.18         |
| 42 | 相贤府     | 车位(个)   | 607.00       | 278.00      | 329.00          | 17.00     | 285.50    | 247.00    | 3,754.04  | 282.00         |
| 43 | 江宸府(奉化) | 住宅      | 150,937.00   | -           | 150,937.00      | -         | -         | 12,871.37 | 15,804.65 | 1,324.84       |
| 44 | 江宸府(奉化) | 商铺及购物中心 | 2,720.42     | -           | 2,720.42        | -         | -         | -         | -         | -              |
| 45 | 江宸府(奉化) | 储藏室     | 5,907.00     | 20.63       | 5,886.37        | -         | -         | 1,112.20  | 680.42    | 247.74         |
| 46 | 江宸府(奉化) | 车位(个)   | 1,349.00     | 819.00      | 530.00          | 10.00     | 76.00     | 53.00     | 654.04    | 829.00         |
| 47 | 南宁春江海岸  | 住宅      | 31,290.77    | 5,928.33    | 25,362.44       | 7,575.85  | 6,974.60  | 24,165.93 | 23,095.41 | 7,124.84       |
| 48 | 南宁春江海岸  | 商铺      | 752.77       | 280.32      | 472.45          | -         | -         | 356.31    | 431.67    | 396.46         |
| 49 | 南宁春江海岸  | 车位(个)   | 198.00       | 76.00       | 122.00          | 51.00     | 512.77    | 111.00    | 762.04    | 87.00          |
| 50 | 如意春江一期  | 住宅      | 69,111.98    | 442.29      | 68,669.69       | -         | -         | 41,057.08 | 67,426.66 | 28,054.90      |
| 51 | 如意春江一期  | 车位(个)   | 662.00       | 78.00       | 584.00          | 30.00     | 560.00    | 348.00    | 6,004.68  | 314.00         |

2021 年年度报告

| 序号 | 项目     | 经营业态  | 项目总可售面积(平方米) | 可供出售面积(平方米) | 已售(含已预售)面积(平方米) | 报告期销售面积   | 报告期销售金额    | 结转面积(平方米) | 结转收入金额     | 报告期末待结转面积(平方米) |
|----|--------|-------|--------------|-------------|-----------------|-----------|------------|-----------|------------|----------------|
| 52 | 如意春江二期 | 住宅    | 63,201.68    | 169.27      | 63,032.41       | 169.27    | 440.10     | -         | -          | 63,201.68      |
| 53 | 如意春江二期 | 车位(个) | 594.00       | 21.00       | 573.00          | 29.00     | 545.70     | -         | -          | 594.00         |
| 54 | 巢湖江宸府  | 住宅    | 220,172.37   | 99,745.75   | 120,426.62      | 24,325.21 | 28,463.00  | 88,202.98 | 94,407.13  | 131,969.39     |
| 55 | 巢湖江宸府  | 车位(个) | 2,875.00     | 2,875.00    | -               | -         | -          | -         | -          | 2,875.00       |
| 56 | 如意溪湖   | 住宅    | 76,075.41    | 131.36      | 75,944.05       | 1,449.98  | 2,416.14   | 75,265.97 | 119,980.63 | 809.44         |
| 57 | 如意溪湖   | 商铺    | 2,343.97     | 453.14      | 1,890.83        | 41.43     | 89.00      | 1,849.40  | 4,359.85   | 494.57         |
| 58 | 如意溪湖   | 车位(个) | 752.00       | 23.00       | 729.00          | 127.00    | 1,282.20   | 708.00    | 6,988.44   | 44.00          |
| 59 | 如意溪湖   | 储藏室   | 464.90       | -           | 464.90          | -         | -          | 464.90    | 165.42     | -              |
| 60 | 巢湖如意长江 | 住宅    | 128,929.84   | 6,233.00    | 122,696.84      | 32,944.61 | 38,594.08  | -         | -          | 128,929.84     |
| 61 | 巢湖如意长江 | 商铺    | 2,164.45     | 1,690.09    | 474.36          | 474.36    | 871.04     | -         | -          | 2,164.45       |
| 62 | 巢湖如意长江 | 车位(个) | 1,030.00     | 646.00      | 384.00          | 166.00    | 566.00     | -         | -          | 1,030.00       |
| 63 | 学林新天地  | 住宅    | 64,029.73    | -           | 64,029.73       | 89.69     | 99.00      | 46,970.75 | 44,940.28  | 17,058.98      |
| 64 | 学林新天地  | 商铺    | 3,032.62     | -           | 3,032.62        | -         | -          | 2,059.19  | 2,892.57   | 973.43         |
| 65 | 学林新天地  | 车位(个) | 460.00       | 6.00        | 454.00          | -         | -          | 330.00    | 1,366.05   | 130.00         |
| 66 | 锦洲府    | 住宅    | 132,696.34   | -           | 132,696.34      | 63,553.25 | 59,612.00  | -         | -          | 132,696.34     |
| 67 | 锦洲府    | 商铺    | 6,026.86     | 686.20      | 5,340.66        | 4,014.10  | 6,098.00   | -         | -          | 6,026.86       |
| 68 | 锦洲府    | 车位(个) | 1,379.00     | 200.00      | 1,179.00        | 621.00    | 7,969.00   | -         | -          | 1,379.00       |
| 69 | 如意云庐   | 住宅    | 27,188.68    | 942.57      | 26,246.11       | 14,122.27 | 27,759.63  | 20,586.42 | 36,813.91  | 6,602.26       |
| 70 | 如意云庐   | 商铺    | 736.24       | 685.34      | 50.90           | 50.90     | 94.00      | -         | -          | 736.24         |
| 71 | 如意云庐   | 储藏室   | 739.83       | 290.47      | 449.36          | 449.36    | 245.03     | 299.54    | 155.92     | 440.29         |
| 72 | 如意云庐   | 车位(个) | 319.00       | 129.00      | 190.00          | 116.00    | 835.00     | 150.00    | 963.58     | 169.00         |
| 73 | 大奇山郡   | 别墅    | 130,477.38   | -           | 130,477.38      | 1,080.68  | 923.00     | 15,280.08 | 31,020.91  | 693.86         |
| 74 | 富春望    | 住宅    | 42,291.38    | 4,755.83    | 37,535.55       | 12,017.96 | 35,362.85  | 31,090.55 | 82,316.48  | 11,200.83      |
| 75 | 富春望    | 商铺    | 53.68        | -           | 53.68           | 53.68     | 140.10     | -         | -          | 53.68          |
| 76 | 富春望    | 车位(个) | 501.00       | 238.00      | 263.00          | 138.00    | 1,614.09   | 225.00    | 2,218.64   | 276.00         |
| 77 | 济宸府    | 住宅    | 97,195.23    | 411.37      | 96,783.86       | -         | -          | -         | -          | 97,195.23      |
| 78 | 济宸府    | 商铺    | 1,338.53     | -           | 1,338.53        | 1,338.53  | 2,325.70   | -         | -          | 1,338.53       |
| 79 | 济宸府    | 车位(个) | 1,272.00     | 381.00      | 891.00          | 122.00    | 1,715.50   | -         | -          | 1,272.00       |
| 80 | 柏悦溪湖   | 住宅    | 70,742.58    | 10,575.41   | 60,167.17       | 15,395.61 | 30,288.94  | 59,446.73 | 105,022.50 | 11,295.85      |
| 81 | 柏悦溪湖   | 商铺    | 1,443.90     | 1,317.17    | 126.73          | 65.05     | 212.94     | 65.05     | 195.36     | 1,378.85       |
| 82 | 柏悦溪湖   | 车位(个) | 639.00       | 303.00      | 336.00          | 124.00    | 1,352.40   | 304.00    | 3,511.16   | 335.00         |
| 83 | 舟山悦宸府  | 住宅    | 16,473.34    | 6,704.84    | 9,768.50        | 2,554.15  | 3,969.52   | -         | -          | 16,473.34      |
| 84 | 舟山悦宸府  | 商铺    | 633.01       | -           | 633.01          | -         | -          | -         | -          | 633.01         |
| 85 | 舟山悦宸府  | 车位(个) | 134.00       | 86.00       | 48.00           | 23.00     | 107.86     | -         | -          | 134.00         |
| 86 | 南京柏悦府  | 住宅    | 171,296.16   | 84,357.60   | 86,938.56       | 43,087.62 | 117,170.70 | -         | -          | 171,296.16     |
| 87 | 南京柏悦府  | 商铺    | 20,564.21    | 20,564.21   | -               | -         | -          | -         | -          | 20,564.21      |

2021 年年度报告

| 序号  | 项目     | 经营业态   | 项目总可售面积(平方米) | 可供出售面积(平方米) | 已售(含已预售)面积(平方米) | 报告期销售面积    | 报告期销售金额    | 结转面积(平方米) | 结转收入金额    | 报告期末待结转面积(平方米) |
|-----|--------|--------|--------------|-------------|-----------------|------------|------------|-----------|-----------|----------------|
| 88  | 南京柏悦府  | 车位(个)  | 1,500.00     | 1,500.00    | -               | -          | -          | -         | -         | 1,500.00       |
| 89  | 昆山如意铭著 | 住宅     | 94,575.64    | 22,600.90   | 71,974.74       | 53,739.52  | 99,211.00  | -         | -         | 94,575.64      |
| 90  | 昆山如意铭著 | 车位(个)  | 784.00       | 784.00      | -               | -          | -          | -         | -         | 784.00         |
| 91  | 广西天空之城 | 住宅     | 172,339.00   | 133,886.40  | 38,452.60       | 25,337.89  | 13,193.51  | -         | -         | 172,339.00     |
| 92  | 广西天空之城 | 商铺     | 6,787.00     | 6,787.00    | -               | -          | -          | -         | -         | 6,787.00       |
| 93  | 广西天空之城 | 车位(个)  | 1,613.00     | 1,613.00    | -               | -          | -          | -         | -         | 1,613.00       |
| 94  | 广西时代之城 | 住宅     | 188,918.00   | 179,304.04  | 9,613.96        | 9,613.96   | 4,664.95   | -         | -         | 188,918.00     |
| 95  | 广西时代之城 | 商铺     | 3,387.00     | 3,387.00    | -               | -          | -          | -         | -         | 3,387.00       |
| 96  | 广西时代之城 | 车位(个)  | 1,484.00     | 1,484.00    | -               | -          | -          | -         | -         | 1,484.00       |
| 97  | 舟山海语东方 | 住宅     | 57,835.05    | 48,274.47   | 9,560.58        | 9,560.58   | 30,811.91  | -         | -         | 57,835.05      |
| 98  | 舟山海语东方 | 商铺     | 613.85       | 613.85      | -               | -          | -          | -         | -         | 613.85         |
| 99  | 舟山海语东方 | 储藏室    | 1,887.30     | 1,887.30    | -               | -          | -          | -         | -         | 1,887.30       |
| 100 | 舟山海语东方 | 车位(个)  | 375.00       | 375.00      | -               | -          | -          | -         | -         | 375.00         |
| 101 | 如意云境   | 住宅     | 30,567.72    | -           | 30,567.72       | 30,567.72  | 70,305.74  | -         | -         | 30,567.72      |
| 102 | 如意云境   | 商铺     | 3,420.45     | 3,420.45    | -               | -          | -          | -         | -         | 3,420.45       |
| 103 | 如意云境   | 储藏室    | 490.00       | 490.00      | -               | -          | -          | -         | -         | 490.00         |
| 104 | 如意云境   | 车位(个)  | 413.00       | 351.00      | 62.00           | 62.00      | 1,488.00   | -         | -         | 413.00         |
| 105 | 采荷嘉业   | 写字楼    | 5,191.55     | 1,497.42    | 3,694.13        | -          | -          | -         | -         | 5,191.55       |
| 106 | 晨光国际   | 住宅     | 324,632.42   | -           | 324,632.42      | -          | -          | -         | -         | 324,632.42     |
| 107 | 晨光国际   | 商铺     | 15,259.99    | 437.95      | 14,822.04       | -          | -          | -         | -         | 15,259.99      |
| 108 | 晨光国际   | 车位(个)  | 2,535.00     | -           | 2,535.00        | -          | -          | -         | -         | 2,535.00       |
| 109 | 金柯商汇   | 商铺     | 31,107.20    | 26,727.90   | 4,379.30        | -          | -          | -         | -         | 31,107.20      |
| 110 | 江宸合悦   | 住宅     | 63,165.01    | 56,573.81   | 6,591.20        | 6,591.20   | 7,087.86   | -         | -         | 63,165.01      |
| 111 | 江宸合悦   | 公寓     | 2,053.87     | 2,053.87    | -               | -          | -          | -         | -         | 2,053.87       |
| 112 | 江宸合悦   | 商铺     | 4,437.56     | 4,437.56    | -               | -          | -          | -         | -         | 4,437.56       |
| 113 | 江宸合悦   | 车位(个)  | 479.00       | 479.00      | -               | -          | -          | -         | -         | 479.00         |
| 114 | 逸景澜庭   | 住宅     | 170,703.99   | -           | 170,703.99      | 10,389.62  | 9,396.00   | -         | -         | 170,703.99     |
| 115 | 逸景澜庭   | 商铺     | 601.85       | -           | 601.85          | 601.85     | 662.00     | -         | -         | 601.85         |
| 116 | 逸景澜庭   | 车位(个)  | 944.00       | 262.00      | 682.00          | 64.00      | 297.00     | -         | -         | 944.00         |
| 117 | 都会钱塘项目 | 高层(精装) | 15,278.56    | -           | 15,278.56       | 89.80      | 184.00     | 1,701.91  | 3,399.17  | 48.17          |
| 118 | 都会钱塘项目 | 洋房     | 57,019.33    | -           | 57,019.33       | 214.50     | 565.00     | 7,962.99  | 19,816.92 | 333.97         |
| 119 | 都会钱塘项目 | 车位     | 720.00       | 57.00       | 663.00          | 109.00     | 1,813.11   | 284.00    | 4,295.14  | 59.00          |
| 120 | 祥符望林府  | 住宅     | 158,159.56   | 3,519.38    | 154,640.18      | 107,799.18 | 464,518.72 | -         | -         | 158,159.56     |
| 121 | 祥符望林府  | 商铺     | 1,982.59     | 1,982.59    | -               | -          | -          | -         | -         | 1,982.59       |
| 122 | 祥符望林府  | 车位(个)  | 1,584.00     | 992.00      | 592.00          | 592.00     | 23,860.00  | -         | -         | 1,584.00       |
| 123 | 凤麟府项目  | 住宅     | 106,437.28   | -           | 106,437.28      | -          | 947.29     | -         | -         | 106,437.28     |

2021 年年度报告

| 序号  | 项目       | 经营业态  | 项目总可售面积(平方米) | 可供出售面积(平方米) | 已售(含已预售)面积(平方米) | 报告期销售面积    | 报告期销售金额    | 结转面积(平方米) | 结转收入金额     | 报告期末待结转面积(平方米) |
|-----|----------|-------|--------------|-------------|-----------------|------------|------------|-----------|------------|----------------|
| 124 | 凤麟府项目    | 商铺    | 2,485.48     | -           | 2,485.48        | -          | -          | -         | -          | 2,485.48       |
| 125 | 凤麟府项目    | 储藏室   | 5,154.92     | -           | 5,154.92        | -          | -          | -         | -          | 5,154.92       |
| 126 | 凤麟府项目    | 车位(个) | 882.00       | 303.00      | 579.00          | 31.00      | 423.79     | -         | -          | 882.00         |
| 127 | 南山府项目    | 住宅    | 90,311.86    | -           | 90,311.86       | -59.29     | -77.26     | 26,148.09 | 48,650.20  | 2,046.37       |
| 128 | 南山府项目    | 车位(个) | 914.00       | 2.00        | 912.00          | 301.00     | 1,580.85   | 279.00    | 3,345.95   | 243.00         |
| 129 | 杭州世纪中心项目 | 办公    | 238,353.50   | 59,950.18   | 178,403.32      | 140,352.21 | 410,196.67 | -         | -          | 238,353.50     |
| 130 | 杭州世纪中心项目 | 酒店    | 80,529.00    | 80,529.00   | -               | -          | -          | -         | -          | 80,529.00      |
| 131 | 杭州世纪中心项目 | 商业    | 49,995.89    | -           | 49,995.89       | 49,995.89  | 170,000.00 | -         | -          | 49,995.89      |
| 132 | 杭州世纪中心项目 | 车位(个) | 800.00       | 780.00      | 20.00           | 20.00      | 400.00     | -         | -          | 800.00         |
| 133 | 天麓府      | 多层    | 43,616.94    | -           | 43,616.94       | -          | -          | 3,158.50  | 5,560.20   | 1,720.34       |
| 134 | 天麓府      | 高层    | 94,499.15    | -           | 94,499.15       | -          | -          | 7,201.06  | 10,654.07  | 1,798.88       |
| 135 | 天麓府      | 商铺    | 2,138.57     | -           | 2,138.57        | -          | -          | 274.86    | 554.30     | 7.97           |
| 136 | 天麓府      | 车位    | 1,382.00     | -           | 1,382.00        | -          | -          | 73.00     | 1,333.94   | 18.00          |
| 137 | 天麓府      | 储藏室   | 5,115.14     | -           | 5,115.14        | -          | -          | 612.44    | 224.75     | 357.67         |
| 138 | 都会之光     | 住宅    | 78,628.84    | 44,931.93   | 33,696.91       | 12,959.51  | 17,043.35  | -         | -          | 78,628.84      |
| 139 | 都会之光     | 车位(个) | 687.00       | 516.00      | 171.00          | 61.00      | 337.60     | -         | -          | 687.00         |
| 140 | 创世花园     | 住宅    | 128,426.52   | 72,796.55   | 55,629.97       | 10,936.22  | 16,026.00  | 48,101.41 | 64,950.95  | 80,325.11      |
| 141 | 创世花园     | 车位(个) | 1,110.00     | 904.00      | 206.00          | 15.00      | 43.00      | 174.00    | 1,074.34   | 936.00         |
| 142 | 新界项目     | 住宅    | 132,394.90   | 316.05      | 132,078.85      | 6,199.15   | 13,294.50  | -         | -          | 132,394.90     |
| 143 | 新界项目     | 商铺    | 9,670.63     | 4,079.92    | 5,590.71        | 5,072.53   | 14,006.93  | -         | -          | 9,670.63       |
| 144 | 新界项目     | 车位(个) | 1,840.00     | 1,015.00    | 825.00          | 109.00     | 1,800.80   | -         | -          | 1,840.00       |
| 145 | 时代公馆     | 住宅    | 171,736.37   | -           | 171,736.37      | 16,433.77  | 33,081.31  | 52,797.72 | 96,515.84  | -              |
| 146 | 时代公馆     | 车位(个) | 1,741.00     | 93.00       | 1,648.00        | 195.00     | 2,878.46   | 516.00    | 7,102.59   | 93.00          |
| 147 | 云溪雅院     | 住宅    | 26,301.50    | -           | 26,301.50       | 128.06     | 237.46     | 128.06    | 217.85     | 821.61         |
| 148 | 云溪雅院     | 商铺    | 1,444.41     | 47.14       | 1,397.27        | 398.71     | 835.34     | 302.62    | 766.37     | 143.23         |
| 149 | 云溪雅院     | 车位(个) | 251.00       | 50.00       | 201.00          | 5.00       | 64.99      | 5.00      | 59.63      | 50.00          |
| 150 | 沁园项目     | 住宅    | 74,495.64    | -           | 74,495.64       | -          | -          | 74,495.64 | 374,760.44 | -              |
| 151 | 沁园项目     | 车位(个) | 640.00       | 34.00       | 606.00          | 43.00      | 2,107.00   | 606.00    | 27,671.56  | 34.00          |
| 152 | 宛陵大观     | 住宅    | 220,624.00   | 209,240.11  | 11,383.89       | 11,383.89  | 10,699.60  | -         | -          | 220,624.00     |
| 153 | 宛陵大观     | 商铺    | 2,931.53     | 2,931.53    | -               | -          | -          | -         | -          | 2,931.53       |
| 154 | 宛陵大观     | 车位(个) | 1,444.00     | 1,444.00    | -               | -          | -          | -         | -          | 1,444.00       |

注：可供出售面积指：截至报告期末可供出售面积；已售面积指：截至报告期末已售面积；  
 结转面积指：报告期结转面积；结转金额指：报告期结转收入金额；  
 车位的单位为个，其余经营业态面积单位为平方米

报告期内，公司共计实现销售金额 1,912,613.35 万元，销售面积 786,688.29 平方米，实现结转收入金额 1,634,842.10 万元，结转面积 797,495.94 平方米，报告期末待结转面积 3,475,662.17 平方米。



## 4. 报告期内房地产出租情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

| 序号 | 地区 | 项目      | 经营业态 | 出租房地产的建筑面积(平方米) | 出租房地产的租金收入 | 权益比例(%) | 是否采用公允价值计量模式 | 租金收入/房地产公允价值(%) |
|----|----|---------|------|-----------------|------------|---------|--------------|-----------------|
| 1  | 浙江 | 采荷嘉业    | 办公楼  | 856.20          | 632.30     | 100     | 否            |                 |
| 2  | 浙江 | 采荷人家    | 办公楼  | 75.22           | 3.00       | 100     | 否            |                 |
| 3  | 浙江 | 抚宁巷     | 商铺   | 131.36          | 22.70      | 100     | 否            |                 |
| 4  | 浙江 | 江城路     | 商铺   | 11,242.92       | 470.90     | 100     | 否            |                 |
| 5  | 浙江 | 宋都大厦    | 办公楼  | 1,843.64        | 276.60     | 100     | 否            |                 |
| 6  | 浙江 | 新城国际    | 商铺   | 1,040.55        | 93.40      | 100     | 否            |                 |
| 7  | 浙江 | 望江路     | 仓库   | 613.91          | 11.00      | 100     | 否            |                 |
| 8  | 浙江 | 时间国际    | 商铺   | 1,497.04        | 129.10     | 100     | 否            |                 |
| 9  | 浙江 | 阳光国际    | 商铺   | 17,467.45       | 1,100.00   | 100     | 否            |                 |
| 10 | 浙江 | 晨光国际    | 商铺   | 1,901.88        | 158.70     | 100     | 否            |                 |
| 11 | 浙江 | 金柯商汇    | 商铺   | 25,383.10       | 1,015.23   | 100     | 否            |                 |
| 12 | 浙江 | 东门新天地   | 商铺   | 2,100.00        | 47.41      | 100     | 否            |                 |
| 13 | 浙江 | 舟山蓝郡    | 商铺   | 2,791.08        | 123.42     | 100     | 否            |                 |
| 14 | 浙江 | 舟山海滨新天地 | 商业   | 28,540.38       | 1,846.71   | 100     | 否            |                 |

## 5. 报告期内公司财务融资情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

| 期末融资总额     | 整体平均融资成本(%) | 利息资本化金额   |
|------------|-------------|-----------|
| 685,366.86 | 8.00        | 55,594.96 |

## 6. 其他说明

□适用 √不适用

## (五) 投资状况分析

## 对外股权投资总体分析

√适用 □不适用

报告期内，公司长期股权投资余额为 3,202,306,633.82 元，较上年期末余额减少 5.93%。具体内容请详见财务报告“七、合并财务报表项目注释-17 长期股权投资”。报告期内，公司取得子公司及参股公司的情况详见财务报告附注“七、合并财务报表项目注释-17 长期股权投资”、“八、合并范围的变更”。

## 1. 重大的股权投资

□适用 √不适用

## 2. 重大的非股权投资

□适用 √不适用

## 3. 以公允价值计量的金融资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项 目                                  | 本期数           | 上年同期数 |
|--------------------------------------|---------------|-------|
| 交易性金融资产                              | 4,306,835.50  |       |
| 其中：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产产生的公允价值变动损益 | 4,306,835.50  |       |
| 其他非流动金融资产                            | 29,131,660.00 |       |
| 其中：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产产生的公允价值变动损益 | 29,131,660.00 |       |
| 合 计                                  | 33,438,495.50 |       |

#### 4. 报告期内重大资产重组整合的具体进展情况

适用 不适用

#### (六) 重大资产和股权出售

适用 不适用

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

#### (七) 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<br>属子公司） | 房地产  | 150,000.00 | 4,733,948.84 | 523,921.87 | 750,109.95 | -48,148.10 |

##### (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

| 项目              | 主要经营范围 | 注册资本       | 总资产        | 净资产        | 营业收入       | 净利润        |
|-----------------|--------|------------|------------|------------|------------|------------|
| 杭州沛都房地产开发有限公司   | 房地产开发  | 46,766.00  | 63,035.32  | 53,582.14  | 131,496.27 | 13,394.77  |
| 浙江东霖房地产开发有限公司   | 房地产开发  | 30,000.00  | 147,587.54 | 58,148.42  | 42,132.53  | 9,511.37   |
| 宁波奉化城都建设开发有限公司  | 房地产开发  | 10,000.00  | 59,155.30  | 17,051.45  | 49,198.90  | 8,979.59   |
| 舟山颂都置业有限公司      | 房地产开发  | 20,000.00  | 51,884.75  | 34,373.50  | 44,224.36  | 5,737.61   |
| 宁波奉化宋都房地产开发有限公司 | 房地产开发  | 68,093.55  | 85,803.86  | 73,730.93  | 17,175.67  | 4,654.06   |
| 杭州禹翔房地产开发有限公司   | 房地产开发  | 200,000.00 | 991,811.45 | 189,062.14 |            | -9,028.04  |
| 南京恒都房地产开发有限公司   | 房地产开发  | 30,000.00  | 494,853.55 | -2,856.29  | 1,495.40   | -10,618.20 |
| 杭州涌都房地产开发有限公司   | 房地产开发  | 54,000.00  | 109,127.14 | 35,451.97  | 73,431.34  | -13,545.31 |
| 德清德宁置业有限公司      | 房地产开发  | 1,500.00   | 73,592.62  | 59,978.99  | 103,767.48 | 19,120.64  |

|            |       |           |            |           |            |           |
|------------|-------|-----------|------------|-----------|------------|-----------|
| 衢州融晟置业有限公司 | 房地产开发 | 84,750.00 | 155,982.81 | 94,769.19 | 269,112.02 | 19,837.37 |
|------------|-------|-----------|------------|-----------|------------|-----------|

### (八) 公司控制的结构化主体情况

适用  不适用

## 六、公司关于公司未来发展的讨论与分析

### (一) 行业格局和趋势

适用  不适用

在“房住不炒，因城施策”的总基调指导下，调控政策将出现局部放松，加大对刚需、改善住房需求的支持力度，市场有望重回稳定状态。房地产企业向管理要效益愈发明显，精耕细作、提质提效、租售并举、多元化发力，进而实现规模、效益和风险的平衡稳健发展。

### (二) 公司发展战略

适用  不适用

地产行业在剧烈动荡后进入趋于平稳的阶段，2022年，公司将以“基础核心产业做到与行业匹配发展”，“不断探索和创新，保持企业活力”为两个核心方向，继续稳健发展。

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

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

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

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

### (三) 经营计划

适用  不适用

公司将紧紧围绕“以客户为中心，一切为营销服务，以财务为基石，以品质为核心价值”的四大战略目标，以前述发展战略为指导思想，用心谋事、操心做事、恒心待事、信心成事，做到自强、坚韧、务实、开拓。

**1、聚焦组织目标** 瞄准组织目标，进行拆解，并共同努力，坚决贯彻“一切为营销服务”强销售、强回笼；

**2、提质投资与产品** 拿有效益的地，做有市场的产品，以品质为核心，提升产品服务；

**3、强调效益效率** 集合人力、物力、财力、管理等生产要素，进行统一配置；以节俭、约束、高效为价值取向，达到降低成本、高效管理；

**4、协同共生** 凝聚团队，从资源、流程、价值观巩固企业能力；

**5、重视风险管控** 量入为出、以收定支、流动性头寸管理、负债率管控，在以现金流为导向，提升计划管控，夯实全面预算，促进投、融、销一体良性发展；

6、**适度创新** 在风险可控的情况下，保持适度的创新业务发展，为公司培育新的利润增长点。

#### (四)可能面对的风险

√适用 □不适用

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

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

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

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

#### (五)其他

√适用 □不适用

2021年10月，公司全资子公司衢州市衢江区宋都农业科技有限公司与衢州市衢江区农业投资集团有限公司签订了《世界（衢江）食品安全创新示范基地新项目合作解除协议》，双方就有关世界（衢江）食品安全创新示范基地项目的所有协议于2021年10月31日解除，并陆续向对方归还土地流转经营权。

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

## 第四节 公司治理

### 一、公司治理相关情况说明

√适用 □不适用

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

1、关于股东与股东大会：报告期内，公司召开临时股东大会6次，年度股东大会1次。公司能够根据《公司法》、《股票上市规则》、《股东大会议事规则》的要求，召集、召开股东大会，股东大会的会议筹备、会议提案、议事程序、会议表决和决议、决议的执行和信息披露等方面符合规定要求。公司按规定对相关议案的审议开通网络投票，能够确保所有股东、尤其是中小股东充分行使表决权，享有平

等地位。每一次的股东大会都有见证律师出席，对会议的召开程序、审议事项、出席人身份进行确认和见证，并出具法律意见书，保证了股东大会的合法有效。

2、关于董事和董事会：报告期内，共召开董事会 9 次，公司各位董事能够依据《董事会议事规则》等制度，认真出席董事会会议。公司董事会下设审计委员会、战略委员会、提名委员会、薪酬与考核委员会等四个专业委员会，其成员组成合理。专业委员会设立以来，均严格按照相应工作条例开展工作，已在公司的经营管理中充分发挥了其专业性作用。每位独立董事均严格遵守《独立董事工作制度》，认真负责、勤勉诚信地履行各自的职责，独立董事对关联交易、担保类事项以及利润分配方案制定的过程中提出了宝贵的意见与建议。

3、关于监事和监事会：报告期内，召开了 11 次监事会。各位监事能够依据《监事会议事规则》等制度，认真履行自己的职责，对公司财务以及董事和高级管理人员履行职责的合法合规性进行监督，并独立发表意见。

4、关于信息披露与透明度：公司严格按照有关法律法规及公司制定的《公司信息披露管理制度》的要求，真实、准确、完整、及时地通过《上海证券报》、《中国证券报》、《证券日报》、《证券时报》及上海证券交易所网站等披露有关信息，并做好信息披露前的保密工作，切实履行上市公司信息披露的义务，保证公司信息披露的公开、公平、公正，积极维护公司和投资者、尤其是中小股东的合法权益。全年信息披露工作符合监管机构的要求，期间未有监管机构针对信息披露工作提出问询或处罚之情形发生。

5、关于投资者关系及相关利益者：一方面，公司积极接待各类投资者，通过电话、邮件与广大投资者保持沟通，对投资者从各个渠道反馈的信息与问题进行了回复与解答，并从公司运营、会计准则、承诺事项等多方面、多维度地剖析公司情况，树立投资者对公司的信心；另一方面，公司积极地邀请主流媒体来公司考察交流，展现公司优良的经营现状，进一步加强了投资者对公司的了解和认同。

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

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

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

9、关于控股股东与上市公司的关系：报告期内，公司严格遵守“五分开”的承诺，与控股股东产权关系相互独立，公司董事会、监事会和内部机构能够独立运作。公司建立了防止控股股东及其关联企业占用上市公司资金、侵害上市公司利益的长效机制。

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

适用 不适用

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

适用 不适用

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

适用 不适用

三、股东大会情况简介

| 会议届次            | 召开日期       | 决议刊登的指定网站的查询索引 | 决议刊登的披露日期  | 会议决议  |
|-----------------|------------|----------------|------------|---|
| 2021 年第一次临时股东大会 | 2021/1/14  | www.sse.com.cn | 2021/1/15  | 审议通过了《关于对参股公司提供担保的议案》   |
| 2021 年第二次临时股东大会 | 2021/3/15  | www.sse.com.cn | 2021/3/16  | 审议通过了《关于补选监事的议案》  |
| 2021 年第三次临时股东大会 | 2021/4/7   | www.sse.com.cn | 2021/4/8   | 审议通过了《关于对参股公司担保的议案》   |
| 2020 年年度股东大会    | 2021/5/26  | www.sse.com.cn | 2021/5/27  | 审议通过了《公司董事会 2020 年度工作报告》、《公司 2020 年度财务决算报告》、《关于公司 2020 年度利润分配方案的议案》、《公司 2020 年度报告》全文及摘要、《公司 2021 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》、《关于公司 2021 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》、《公司未来三年股东分红回报规划（2021-2023 年）》、《关于修订公司〈章程〉的议案》、《宋都基业投资股份有限公司董事会议事规则（2021 年 4 月修订）》、《宋都基业投资股份有限公司股东大会议事规则（2021 年 4 月修订）》、《宋都基业投资股份有限公司关联交易管理制度（2021 年 4 月修订）》、《宋都基业投资股份有限公司对外担保管理制度（2021 年 4 月修订）》、《关于对外提供财务资助的议案》、《宋都基业投资股份有限公司监事会议事规则（2021 年 4 月修订）》、《公司监事会 2020 年度工作报告》、《选举戴克强为公司董事的议案》、《选举吴向为公司董事的议案》 |
| 2021 年第四次临时股东大会 | 2021/9/15  | www.sse.com.cn | 2021/9/16  | 审议通过了《关于对外担保的议案》  |
| 2021 年第五次临时股东大会 | 2021/10/15 | www.sse.com.cn | 2021/10/16 | 审议通过了《关于对外投资暨关联交易的议案》、《关于选举俞响女士为公司董事的议案》、《关于选举肖剑科先生为公司董事的议案》、《关于选举吴向先生为公司监事的议案》   |
| 2021 年第六次临时股东大会 | 2021/12/1  | www.sse.com.cn | 2021/12/2  | 审议通过了《关于公司续聘会计师事务所的议案》  |

表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

适用 不适用

股东大会情况说明

适用 不适用

上述股东大会的召开符合法律法规的规定，不存在否决议案的情况。



## 四、董事、监事和高级管理人员的情况

## (一) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

√适用 □不适用

单位：股

| 姓名  | 职务(注)                | 性别 | 年龄 | 任期起始日期  | 任期终止日期  | 年初持股数       | 年末持股数       | 年度内股份增减变动量 | 增减变动原因 | 报告期内从公司获得的税前报酬总额(万元) | 是否在公司关联方获取报酬 |
|-----|----------------------|----|----|---------|---------|-------------|-------------|------------|--------|----------------------|--------------|
| 华民  | 独立董事                 | 男  | 72 | 2019/4  | 2022/4  |             |             |            |        | 10                   | 否            |
| 杜兴强 | 独立董事                 | 男  | 48 | 2019/4  | 2022/4  |             |             |            |        | 10                   | 否            |
| 郑金都 | 独立董事                 | 男  | 58 | 2019/4  | 2022/4  |             |             |            |        | 10                   | 否            |
| 俞建午 | 董事长、总裁               | 男  | 56 | 2019/4  | 2022/4  | 130,550,000 | 130,550,000 |            |        | 1,237.29             | 否            |
| 俞昀  | 董事                   | 女  | 28 | 2021/10 | 2022/4  |             |             |            |        | 0                    | 是            |
| 汪庆华 | 董事、执行总裁              | 男  | 52 | 2019/4  | 2022/4  | 900,000     | 900,000     |            |        | 269                  | 否            |
| 陈振宁 | 董事、副总裁、财务负责人         | 男  | 46 | 2019/4  | 2022/4  | 270,000     | 270,000     |            |        | 268                  | 否            |
| 肖剑科 | 董事(报告期内曾任监事会主席)      | 男  | 44 | 2021/10 | 2022/4  |             |             |            |        | 89                   | 否            |
| 郑羲亮 | 董事、董事会秘书             | 男  | 39 | 2019/4  | 2022/4  |             |             |            |        | 72                   | 否            |
| 吴向  | 监事会主席                | 男  | 42 | 2021/10 | 2022/4  |             |             |            |        | 59                   | 否            |
| 朱瑾  | 监事                   | 女  | 50 | 2019/4  | 2022/4  |             |             |            |        | 32                   | 是            |
| 李今兴 | 职工监事                 | 男  | 47 | 2019/4  | 2022/4  |             |             |            |        | 71                   | 否            |
| 戴克强 | 报告期曾任职董事, 现已离任       | 男  | 53 | 2021/5  | 2021/10 |             |             |            |        | 36                   | 否            |
| 朱轶桦 | 报告期曾任职监事会主席、监事, 现已离任 | 男  | 40 | 2019/4  | 2021/2  |             |             |            |        | 11                   | 是            |
| 合计  | /                    | /  | /  | /       | /       | 131,720,000 | 131,720,000 | /          | /      | 2,174.29             | /            |



| 姓名  | 主要工作经历   |
|-----|--|
| 华民  | 男，1950 年出生，中共党员，教授，无境外永久居留权。1982 年获复旦大学经济学学士，1993 年获复旦大学国际经济博士。历任华东师范大学讲师，复旦大学经济学院教授。现任宋都基业投资股份有限公司独立董事。   |
| 杜兴强 | 男，1974 年出生，博士研究生。现为厦门大学会计系教授、博士生导师、系主任，美国哥伦比亚大学访问学者；入选“国家百千万人才工程”与“教育部首届新世纪优秀人才计划”，被授予“国家有突出贡献中青年专家”等称号；曾获教育部人文社会科学优秀成果一等奖、教育部霍英东高等院校青年教师奖一等奖、福建省社科优秀成果一等奖等，教学成果曾获得国家级教学成果二等奖及福建省教学成果一等奖；曾任全国青联委员与福建省青联常委；现担任卧龙地产集团股份有限公司独立董事、福建圣农发展股份有限公司独立董事、麦克奥迪（厦门）电气股份有限公司独立董事。现任宋都基业投资股份有限公司独立董事。  |
| 郑金都 | 男，汉族，1964 年 7 月出生，台州三门人，一级律师，无境外永久居留权。1986 年获原杭州大学（现浙江大学）法学学士，1989 年原杭州大学（现浙江大学）法学院研究生毕业，同年获中国政法大学法学硕士，1993-1994 年美国密苏里大学访问学者。现为浙江六和律师事务所主任，兼任中华全国律师协会副会长，浙江省律师协会会长，省法学会副会长，省工商联咨询委员，杭州市三门商会会长等职。曾任浙大网新、精工钢构、申昊科技等上市公司的独立董事；目前宋都基业投资股份有限公司独立董事、浙商银行股份有限公司、杭州联合农村商业银行股份有限公司的独立董事。   |
| 俞建午 | 男，1966 年出生，工商管理硕士，高级经济师。现任宋都基业投资股份有限公司董事长、总裁。杭州市第十三届人大代表、浙江省工商业联合会第四届理事会执行委员、浙江省工商联直属商会副会长。曾任中国青年企业家协会常务理事，杭州市九届、十届、十一届人大代表，杭州市十届政协委员及经农委副主任，浙江省、杭州市青年企业家协会副会长、会长，浙江省青年联合会常委。  |
| 俞昀  | 女，1994 年出生，公司实际控制人俞建午先生之女儿，南加州大学（University of Southern California）工商管理理学学士学位。俞昀女士自 2016 年 8 月至 2017 年 8 月任职于陆金所（上海）科技服务有限公司（现称未鲲（上海）科技有限公司）人力资源部；2018 年 3 月起任职杭州宋都物业经营管理有限公司董事；2019 年 5 月起任职杭州绿宋物业服务有限公司董事；2019 年 12 月 15 日起任职宋都服务集团有限公司（HK09608）（以下简称“宋都服务”）董事；2020 年 1 月 15 日起任职宋都服务执行董事。俞昀女士现为浙江省青年企业家协会委员，杭州市青年企业家协会副会长，浙江省青年联合会委员，杭州上城区工商联联合会常委。 |
| 汪庆华 | 男，1970 年出生，厦门大学 MBA，高级经济师，历任合肥宋都房地产开发有限公司总经理、合肥印象西湖房地产投资有限公司总经理、宋都集团总裁助理，副总裁，现任杭州宋都房地产集团有限公司执行总裁，宋都基业投资股份有限公司董事、执行总裁。  |
| 陈振宁 | 男，1976 年出生，毕业于浙江财经学院，本科学历，经济师、高级会计师，杭州市会计领军人才。历任杭州宋都房地产开发有限公司财务部经理，杭州宋都房地产集团有限公司财务部经理助理、副经理、经理，财务部副总监，宋都基业投资股份有限公司财务经理，财务负责人。现任宋都基业投资股份有限公司董事、副总裁、财务负责人。   |
| 肖剑科 | 男，1978 年出生，南京大学企业管理专业博士研究生，经济师。2017 年加入杭州宋都房地产集团有限公司任职总裁助理。2021 年 3 月 15 日起至 2021 年 9 月任职宋都基业投资股份有限公司监事会主席、监事。现任杭州宋都房地产集团有限公司副总裁。  |
| 郑羲亮 | 男，1983 年出生，工程硕士，中共党员，经济师。曾任浙江东日股份有限公司投资发展部经理、证券事务代表，浙江东日房地产开发有限公司总经理等职务，2011 年 7 月至 2016 年 2 月任浙江东日股份有限公司董事会秘书。现任宋都基业投资股份有限公司董事、董事会秘书。   |
| 吴向  | 男，1980 年出生，青岛理工大学建筑设计及其理论硕士研究生，建筑师。2019 年加入杭州宋都房地产集团有限公司，2021 年 5 月 26 日起至 2021 年 9 月任职宋都基业投资股份有限公司董事。现任宋都房地产集团有限公司总裁助理，宋都基业投资股份有限公司监事会主席、监事。  |
| 朱瑾  | 女，1972 年出生，毕业于中国人民大学工商管理专业，本科学历，经济师。历任杭州宋都房地产集团有限公司办公室行政人事主管、副主任，现任集团行政办公室主任、集团党委副书记、集团工会主席，宋都基业投资股份有限公司监事。  |
| 李今兴 | 男，1975 年 6 月出生，汉族，同济大学建筑土木工程硕士，高级工程师，2001 年 7 月起先后任职于杭州宋都房地产集团有限公司工程部、杭州区域公司、南京区域公司，历任公司东郡之星、时间名座项目总经理；现任杭州宋都房地产集团有限公司总裁助理，宋都基业投资股份有限公司职工监事。   |
| 戴克强 | 男，1969 年出生，毕业于浙江工业大学，本科学历，高级工程师。历任杭州宋都房地产有限公司副总经理，杭州宋都房地产集团有限公司工程总监，集团总裁助理，副总裁，现任杭州宋都房地产集团有限公司副总裁。   |

|     |  |
|-----|--|
| 朱轶桦 | 男，1982 年出生，2005 年毕业于浙江大学城市学院计算机科学与技术专业并取得浙江大学工学学士学位，2016 年取得西安建筑科技大学建筑与土木工程领域工程硕士学位，历任杭州宋都房地产集团有限公司运营管理部经理助理、运营管理部副经理，浙江东霖房地产开发有限公司综管部经理、行政副总监、营销总监，舟山蓝郡置业有限公司副总经理，杭州宋都房地产集团有限公司运营管理部副总监，杭州宸都房地产开发有限公司副总经理、杭州宋都房地产集团浙西区域公司副总经理，宋都基业投资股份有限公司监事会主席，于 2021 年 3 月 1 日获委任为宋都服务集团有限公司执行董事兼执行总裁 |
|-----|--|

## 其它情况说明

√适用 □不适用

(1) 报告期，公司董事、监事、高级管理人员因工作变动，存在职务变动的情况。截至报告期末，公司董事为：华民（独立董事）、杜兴强（独立董事）、郑金都（独立董事）、俞建午（董事长）、汪庆华、陈振宁、肖剑科、郑羲亮；监事为：吴向（监事会主席）、朱瑾、李今兴（职工监事）；高级管理人员为：俞建午（总裁）、汪庆华（执行总裁）、陈振宁（副总裁、财务负责人）、郑羲亮（董事会秘书）

(2) 关于在公司关联方获取报酬的说明

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

公司前监事会主席、监事朱轶桦辞任公司所有职务后，出任公司关联方宋都服务集团有限公司执行董事、执行总裁职务，故在辞任公司职务后，其就在关联方获取报酬。

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

□适用 √不适用

**2. 在其他单位任职情况**

√适用 □不适用

| 任职人员姓名       | 其他单位名称             | 在其他单位担任的职务      | 任期起始日期   | 任期终止日期   |
|--------------|--------------------|-----------------|----------|----------|
| 杜兴强          | 厦门大学               | 会计学教授、博士生导师、系主任 | 2001年8月  | -        |
| 杜兴强          | 兴通海运股份有限公司         | 独立董事            | 2020年1月  | -        |
| 杜兴强          | 福建圣农发展股份有限公司       | 独立董事            | 2021年7月  | -        |
| 杜兴强          | 卧龙地产集团股份有限公司       | 独立董事            | 2018年10月 | -        |
| 郑金都          | 浙江六和律师事务所          | 主任              | 1998年11月 | -        |
| 郑金都          | 墙煌新材料股份有限公司        | 独立董事            | 2016年4月  | 2021年10月 |
| 郑金都          | 杭州联合农村商业银行股份有限公司   | 独立董事            | 2018年10月 | -        |
| 郑金都          | 杭州市三门商会            | 会长              | 2014年3月  | -        |
| 郑金都          | 浙江省律师协会            | 第十届理事会会长        | 2019年6月  | -        |
| 郑金都          | 浙江省法学会             | 第八届理事会副会长       | 2015年11月 | -        |
| 郑金都          | 中华全国律师协会           | 第十届理事会副会长       | 2021年10月 | -        |
| 郑金都          | 浙江省工商联             | 第十一届咨询员         | 2017年7月  | -        |
| 郑金都          | 浙江省政协委员            | 第十二届委员          | 2018年1月  | -        |
| 俞昀           | 宋都服务集团有限公司         | 董事会主席, 执行董事     | 2020年1月  | -        |
| 俞昀           | 杭州宋都物业经营管理有限公司     | 董事              | 2018年3月  | -        |
| 俞昀           | 杭州兴润企业管理有限公司       | 执行董事兼总经理        | 2020年1月  | -        |
| 俞昀           | 杭州绿宋物业服务有限公司       | 董事              | 2019年5月  | -        |
| 朱瑾           | 宋都服务集团有限公司         | 执行董事, 首席执行官     | 2020年1月  | -        |
| 朱瑾           | 杭州宋都物业经营管理有限公司     | 董事长             | 2018年3月  | -        |
| 朱瑾           | 杭州和瑞生活服务有限公司       | 执行董事            | 2018年3月  | -        |
| 朱瑾           | 杭州鸿都信息工程有限公司       | 执行董事兼总经理        | 2019年11月 | -        |
| 朱瑾           | 杭州宋都嘉和酒店管理有限公司     | 执行董事兼总经理        | 2017年1月  | -        |
| 朱瑾           | 杭州和瑞商贸服务有限公司       | 执行董事            | 2021年8月  | -        |
| 朱瑾           | 衢州常山宋都物业服务服务有限公司   | 执行董事            | 2021年3月  | -        |
| 朱瑾           | 商丘宋都物业服务服务有限公司     | 执行董事            | 2020年11月 | -        |
| 朱瑾           | 杭州绿宋物业服务有限公司       | 董事长             | 2019年5月  | -        |
| 朱瑾           | 杭州宏合环境工程有限公司       | 董事              | 2018年12月 | -        |
| 朱瑾           | 杭州宋都房地产代理有限公司      | 执行董事            | 2017年3月  | -        |
| 朱瑾           | 杭州颂都会展有限公司         | 执行董事兼总经理        | 2017年9月  | -        |
| 朱瑾           | 吉林宋都物业服务服务有限公司     | 董事              | 2020年7月  | -        |
| 朱瑾           | 杭州宋都宁润中医门诊部有限公司    | 监事              | 2016年5月  | -        |
| 朱瑾           | 宋都旅港(台州)物业服务服务有限公司 | 董事长             | 2021年6月  | -        |
| 在其他单位任职情况的说明 | 无                  |                 |          |          |

**(三) 董事、监事、高级管理人员报酬情况**

√适用 □不适用

|                             |   |
|-----------------------------|---|
| 董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序         | 本公司高级管理人员年薪及其考核办法由董事会研究决定。公司董事会下设的薪酬与考核委员会根据公司董事会通过的年薪方案和绩效考核办法, 考核高级管理人员的年度绩效情况, 根据绩效情况, 决定年度报酬。 |
| 董事、监事、高级管理人员报酬确定依据          | 公司董事、监事的报酬根据公司股东大会决议确定; 高级管理人员按岗位和绩效发放报酬  |
| 董事、监事和高级管理人员报酬的实际支付情况       | 报告期内, 按照上述原则, 公司向董事、监事和高级管理人员的支付报酬的税前总额为 2,174.29 万元。   |
| 报告期末全体董事、监事和高级管理人员实际获得的报酬合计 | 报告期末全体董事、监事和高级管理人员实际获得报酬合计 2,174.29 万元(税前)  |

**(四) 公司董事、监事、高级管理人员变动情况**

√适用 □不适用

| 姓名  | 担任的职务 | 变动情形 | 变动原因   |
|-----|-------|------|--|
| 肖剑科 | 监事    | 选举   | 原监事会主席朱轶桦因工作变动申请辞去监事会主席、监事职务，公司 2021 年第二次临时股东大会审议通过了关于补选肖剑科为公司监事的议案。 |
| 肖剑科 | 监事会主席 | 选举   | 公司召开的第十届监事会第二十三次会议审议通过了选举肖剑科为监事会主席的议案。                               |
| 肖剑科 | 监事会主席 | 离任   | 因工作变动，肖剑科辞去监事会主席、监事职务  |
| 肖剑科 | 董事    | 选举   | 公司 2021 年第五次临时股东大会审议通过了选举肖剑科为董事的议案。                                  |
| 俞昀  | 董事    | 选举   | 公司 2021 年第五次临时股东大会审议通过了选举俞昀为董事的议案。                                   |
| 戴克强 | 董事    | 选举   | 2020 年年度股东大会审议通过了选举戴克强为公司董事的议案。                                      |
| 戴克强 | 董事    | 离任   | 因工作变动，戴克强辞去董事职务。   |
| 吴向  | 董事    | 选举   | 2020 年年度股东大会审议通过了选举吴向为公司董事的议案。                                       |
| 吴向  | 董事    | 离任   | 因工作变动，吴向辞去董事一职。  |
| 吴向  | 监事    | 选举   | 因工作变动，原监事会主席肖剑科辞去监事会主席、监事职务，公司 2021 年五次临时股东大会审议通过了选举吴向为公司监事的议案。      |
| 吴向  | 监事会主席 | 选举   | 公司第十届监事会第二十八次会议审议通过了选举吴向为监事会主席的议案。                                   |

**(五) 近三年受证券监管机构处罚的情况说明**

√适用 □不适用

公司于 2021 年 1 月 22 日收到公司实际控制人、董事长、总裁俞建午先生的告知函，获悉其于近日收到中国证券监督管理委员会（以下简称“证监会”）《调查通知书》（编号：浙证调查字 20210013 号）正文内容如下：“因你涉嫌内幕交易股票，根据《中华人民共和国证券法》的有关规定，我会决定对你进行立案调查，请予以配合。”（详见临 2021-003 号公告）。

2021 年 12 月 23 日，公司收到俞建午先生的告知，俞建午先生于 2021 年 12 月 22 日收到证监会出具的《行政处罚决定书》（【2021】105 号），没收俞建午违法所得 36,793,079.75 元，并处以 110,379,239.25 元的罚款。（详见临 2021-125 号公告）

**(六) 其他**

□适用 √不适用

**五、报告期内召开的董事会有关情况**

| 会议届次          | 召开日期      | 会议决议  |
|---------------|-----------|---|
| 第十届董事会第二十五次会议 | 2021/1/22 | 审议通过了《关于以集中竞价交易方式回购股份的预案的议案》、《关于对外投资暨关联交易的议案》、《关于关联交易的议案》   |
| 第十届董事会第二十六次会议 | 2021/2/26 | 审议通过了《关于召开 2021 年第二次临时股东大会的议案》  |
| 第十届董事会第二十七次会议 | 2021/3/23 | 审议通过了《关于对参股公司担保的议案》、《关于召开 2021 年第三次临时股东大会的议案》   |
| 第十届董事会第二十八次会议 | 2021/4/28 | 审议通过了《公司董事会 2020 年度工作报告》、《公司 2020 年度财务决算报告》、《关于公司 2020 年度利润分配方案的议案》、《公司 2020 年度报告》全文及摘要、《公司 2020 年度内部控制评价报告》、《关于公司 2020 年度内部控制审计报告的议案》、《公司 2020 年度社会责任报告》、《公司 2021 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》、《关于公司 2021 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》、《公司未来三年股东分红回报规划（2021-2023 年）》、《关于修订〈公司章程〉的议案》、《关于选举戴克强为公司董事的议案》、《关于选举吴向为公司董事的议案》、《宋都基业投资股份有限公司董事会议事规则（2021 年 4 月修订）》、《宋都基业投资股份有限公司股东大会议事规则（2021 年 4 月修订）》、《宋都基业投资股份有限公司关联交易管理制度（2021 年 4 月修订）》、《宋都基业投资股 |

|               |            |  |
|---------------|------------|--|
|               |            | 份有限公司对外担保管理制度（2021年4月修订）》、《宋都基业投资股份有限公司董事会秘书工作制度（2021年4月）》、《宋都基业投资股份有限公司内幕信息知情人管理制度（2021年4月）》、《关于对外提供财务资助的议案》、《关于召开2020年年度股东大会的议案》、《公司2021年一季度报告》全文及正文 |
| 第十届董事会第二十九次会议 | 2021/8/30  | 审议通过了《关于对外担保的议案》、《公司2021年半年度报告》全文及摘要、《关于延长2018年员工持股计划存续期的议案》、关于会计政策变更的议案》、《关于召开宋都股份2021年第四次临时股东大会的议案》  |
| 第十届董事会第三十次会议  | 2021/9/29  | 审议通过了《关于对外投资暨关联交易的议案》、《关于选举肖剑科为公司董事的议案》、《关于选举俞昀为公司董事的议案》、《关于召开2021年第五次临时股东大会的议案》   |
| 第十届董事会第三十一次会议 | 2021/10/28 | 审议通过了《公司2021年第三季度报告》、《关于子公司减资的议案》  |
| 第十届董事会第三十二次会议 | 2021/11/15 | 审议通过了《关于续聘会计师事务所的议案》、《关于关联交易的议案》、《关于召开2021年第六次临时股东大会的议案》   |
| 第十届董事会第三十三次会议 | 2021/12/31 | 审议通过了《关于新设全资子公司的议案》、《关于转让投资份额的议案》  |

## 六、董事履行职责情况

### (一) 董事参加董事会和股东大会的情况

| 董事姓名 | 是否独立董事 | 参加董事会情况    |        |           |        |      |               | 参加股东大会情况  |
|------|--------|------------|--------|-----------|--------|------|---------------|-----------|
|      |        | 本年应参加董事会次数 | 亲自出席次数 | 以通讯方式参加次数 | 委托出席次数 | 缺席次数 | 是否连续两次未亲自参加会议 | 出席股东大会的次数 |
| 华民   | 是      | 9          | 9      | 8         | 0      | 0    | 否             | 5         |
| 杜兴强  | 是      | 9          | 9      | 8         | 0      | 0    | 否             | 5         |
| 郑金都  | 是      | 9          | 9      | 8         | 0      | 0    | 否             | 5         |
| 俞建午  | 否      | 9          | 9      | 0         | 0      | 0    | 否             | 7         |
| 俞昀   | 否      | 3          | 3      | 1         | 0      | 0    | 否             | 1         |
| 汪庆华  | 否      | 9          | 9      | 0         | 0      | 0    | 否             | 7         |
| 陈振宁  | 否      | 9          | 9      | 0         | 0      | 0    | 否             | 6         |
| 肖剑科  | 否      | 3          | 3      | 0         | 0      | 0    | 否             | 1         |
| 郑羲亮  | 否      | 9          | 9      | 1         | 0      | 0    | 否             | 7         |

上表为按期末董事会构成董事填写。其中肖剑科先生作为董事，参加股东大会次数为1次。

连续两次未亲自出席董事会会议的说明

适用 不适用

|                |   |
|----------------|---|
| 年内召开董事会会议次数    | 9 |
| 其中：现场会议次数      | 1 |
| 通讯方式召开会议次数     | 0 |
| 现场结合通讯方式召开会议次数 | 7 |

### (二) 董事对公司有关事项提出异议的情况

适用 不适用

**(三) 其他**

□适用 √不适用

**七、董事会下设专门委员会情况**

√适用 □不适用

**(1). 董事会下设专门委员会成员情况**

| 专门委员会类别  | 成员姓名       |
|----------|------------|
| 审计委员会    | 杜兴强、华民、俞建午 |
| 提名委员会    | 华民、郑金都、俞建午 |
| 薪酬与考核委员会 | 郑金都、华民、俞建午 |
| 战略委员会    | 俞建午、华民、杜兴强 |

**(2). 报告期内董事会审计委员会召开 7 次会议**

| 召开日期       | 会议内容  | 重要意见和建议   | 其他履行职责情况 |
|------------|---|---|----------|
| 2021/1/22  | 审议《关于对外投资暨关联交易的议案》、《关于关联交易的议案》  | 根据法律、法规及相关规章制度的规定，审计委员会经过充分沟通，全票同意审议通过所有议案并同意提交董事会审议。 |          |
| 2021/3/23  | 审议《关于对参股公司担保的议案》  | 根据法律、法规及相关规章制度的规定，审计委员会经过充分沟通，全票同意审议通过所有议案并同意提交董事会审议  |          |
| 2021/4/28  | 就年度报告相关事项事前沟通，并审议《公司董事会 2020 年度工作报告》、《公司 2020 年度财务决算报告》、《关于公司 2020 年度利润分配方案的议案》、《公司 2020 年度报告》全文及摘要、《公司 2020 年度内部控制评价报告》、《关于公司 2020 年度内部控制审计报告的议案》、《关于公司 2021 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》、《宋都基业投资股份有限公司关联交易管理制度（2021 年 4 月修订）》、《宋都基业投资股份有限公司对外担保管理制度（2021 年 4 月修订）》、《关于对外提供财务资助的议案》、《公司 2021 年一季度报告》全文及正文 | 根据法律、法规及相关规章制度的规定，审计委员会经过充分沟通，全票同意审议通过所有议案并同意提交董事会审议  |          |
| 2021/8/30  | 审议《关于对外投资暨关联交易的议案》、《关于对外担保的议案》、《关于会计政策变更的议案》、《2021 年按年度报告》全文及摘要   | 根据法律、法规及相关规章制度的规定，审计委员会经过充分沟通，全票同意审议通过所有议案并同意提交董事会审议  |          |
| 2021/9/29  | 审议《关于对外投资暨关联交易的议案》  | 根据法律、法规及相关规章制度的规定，审计委员会经过充分沟通，全票同意审议通过所有议案并同意提交董事会审议  |          |
| 2021/10/28 | 审议《公司 2021 年第三季度报告》   | 根据法律、法规及相关规章制度的规定，审计委员会经过充分沟通，全票同意审议通过所有议案并同意提交董事会审议  |          |
| 2021/11/15 | 审议《关于续聘会计师事务所的议案》、《关于关联交易的议案》   | 根据法律、法规及相关规章制度的规定，审计委员会经过充                            |          |

|  |  |                            |  |
|--|--|----------------------------|--|
|  |  | 分沟通，全票同意审议通过所有议案并同意提交董事会审议 |  |
|--|--|----------------------------|--|

**(3). 报告期内提名委员会委员会召开 2 次会议**

| 召开日期      | 会议内容              | 重要意见和建议   | 其他履行职责情况 |
|-----------|-------------------|---|----------|
| 2021/4/28 | 审议《关于提名董事会候选人的议案》 | 本次提名的董事会候选人的任职资格符合《公司法》、《公司章程》等法律法规的要求。同意董事会提名新增戴克强先生、吴向先生为公司第十届董事候选人 |          |
| 2021/9/29 | 审议《关于提名董事会候选人的议案》 | 本次提名的董事会候选人的任职资格符合《公司法》、《公司章程》等法律法规的要求。同意董事会提名新增俞昀女士、肖剑科先生为公司第十届董事候选人 |          |

**(4). 报告期内薪酬与考核委员会委员会召开 1 次会议**

| 召开日期      | 会议内容                       | 重要意见和建议                       | 其他履行职责情况 |
|-----------|----------------------------|-------------------------------|----------|
| 2021/4/28 | 对 2020 年度董事、监事、高级管理人员薪酬的确认 | 认可公司 2020 年度董事、监事、高级管理人员的薪酬情况 |          |

**(5). 报告期内战略委员会召开 2 次会议**

| 召开日期       | 会议内容                  | 重要意见和建议   | 其他履行职责情况 |
|------------|-----------------------|---|----------|
| 2021/4/28  | 审议《公司 2021 年度投资计划》    | 根据法律、法规及相关规章制度的规定，战略委员会经过充分沟通，全票同意审议通过本次议案并同意提交董事会审议。 |          |
| 2021/12/31 | 审议《关于新设全资子公司暨对外投资的议案》 | 根据法律、法规及相关规章制度的规定，战略委员会经过充分沟通，全票同意审议通过本次议案并同意提交董事会审议。 |          |

**(6). 存在异议事项的具体情况**

适用 不适用

**八、监事会发现公司存在风险的说明**

适用 不适用

监事会对报告期内的监督事项无异议。

**九、报告期末母公司和主要子公司的员工情况****(一) 员工情况**

|                        |        |
|------------------------|--------|
| 母公司在职员工的数量             | 7      |
| 主要子公司在职员工的数量           | 838    |
| 在职员工的数量合计              | 845    |
| 母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数 | -      |
| <b>专业构成</b>            |        |
| 专业构成类别                 | 专业构成人数 |
| 生产人员                   | -      |
| 销售人员                   | 289    |
| 技术人员                   | 267    |
| 财务人员                   | 112    |

|        |       |
|--------|-------|
| 行政人员   | 177   |
| 合计     | 845   |
| 教育程度   |       |
| 教育程度类别 | 数量（人） |
| 博士     | 1     |
| 硕士     | 55    |
| 本科     | 451   |
| 大专     | 271   |
| 大专及以下  | 67    |
| 合计     | 845   |

## (二) 薪酬政策

√适用 □不适用

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

薪酬政策制定依据：薪酬分配的依据是：贡献、责任、能力和绩效。

薪酬政策框架：公司全面的薪酬体系主要由四个方面组成：

1、现金薪酬，包含四种不同类型

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

(2) 佣金制：下属公司营销体系一线营销人员实行佣金制。

(3) 固定工资制：集团及下属公司辅助类人员实行固定工资制。

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

2、福利，主要包括基本五险、住房公积金，休假，通讯补贴等。

3、激励

(1) 短期激励：

①单项奖：包含项目拓展奖、快速开盘奖、工程质量奖、营销突破奖、成本节约奖、人才引进奖、合理化建议奖、特殊贡献奖等奖项。

②融资奖励：指完成融资的主导团队可以获得的专项奖励，包含非标融资、创新类融资（指与主题或创新有关的融资，包括但不限于三大交易所（上交所、深交所、香港联交所）发债类和资产证券化类融资，主要包括 ABS、类 REITs、境内私募债、境外美元债、定向增发融资等）。

③投拓奖励：指拓展团队获取符合制度要求的项目后可以获得的专项奖励。

④其他短期激励。

(2) 长期激励：

①事业合伙人跟投机制：指一定层级的人员以自有资金对项目进行跟投，从而享有该项目的股权收益或承担亏损。

②成就共享机制：指达到达成条件和提取条件的项目，可提取一定比例的净利润用于奖励相关人员。

## (三) 培训计划

√适用 □不适用

2021 年，为了匹配公司经营能力的提升，公司从经营管理层的领导能力、中间力量的输出能力、新进员工的快速融合能力提升等方面为出发点，全面推进系列培训、咨询项目，包括光辉合益领导力及组织流程咨询项目、专业人才资格认证项目、人才梯队培养项目、关键岗位人才储备项目等。重点项目概况如下：

1、德勤财经转型变革项目



2021 年，公司引入了行业领先财经咨询公司德勤咨询进行企业财经变革，苦练内功。10 月启动财经变革项目，旨在通过财务管控的升级、预算指标优化与实施、管报分析体系构建及实施、数据标准化方案的落地，实现财经体系的转型，驱动业务经营的升级。

#### 2、宋举人三期项目

公司始终围绕“将内生性生长为人才发展的第一要务”，在 2021 年继续推进公司主力人才培养项目暨第三期宋举人项目，结合个人发展意愿及公司要求，内部共计 26 名学员入池。外部邀请知名专家授课，例如曾邀请现任世界 500 强企业高管、曾就职于房地产集团（TOP5）企业大学校长，清华大学 EMBA 班特邀讲师王英杰讲授该课程；内部各专业性负责人授课，例如以实现上岗为目标、IDP 个人发展计划为主线，根据公司业务发展规划对人才的需求，通过“通用技能”、“拿地定位阶段”、“策划启动阶段”、“开盘供货阶段”、“项目交付阶段”等主题课程，并由导师针对性辅导。通过宋举人项目，公司进一步强化关键人才选拔的系统性和针对性。

#### 3、2021 届保宋生培养项目

保宋生作为公司子弟兵，2021 年已是项目第四期。对于应届生的培养，公司在一如既往了系统化同时，提升趣味化，新增的江边夜跑军训课程、结合团队拓展课程、项目开发全流程的实战沙盘让新员工以最快的速度融入公司、适应职场、生产绩效。除此之外，公司线上的学习平台——钱塘学院推出了多元化的线上课程。钱塘学院建设至今，已有课程资源近 570+，案例资源 350+，知识地图 40+。2021 全年学习浏览量已超过 10 万人次。

### (四) 劳务外包情况

适用  不适用

### 十、利润分配或资本公积金转增预案

#### (一) 现金分红政策的制定、执行或调整情况

适用  不适用

公司于 2021 年 4 月 28 日召开的第十届董事会第二十八次会议审议通过了《未来三年股东分红回报规划（2021-2023 年）》、《关于公司 2020 年度利润分配预案》。公司 2020 年度利润分配预案为：公司拟向全体股东每 10 股派发现金红利 0.1 元（含税）。本次利润分配以实施权益分派股权登记日的股份总数扣除届时回购专户上累计已回购股份数量 76,570,025 股（按截至目前公司回购专户股份数量 76,570,025 股进行测算）后的股份数量为基准，预计股数为 1,263,552,301 股，派发的具体日期将在权益实施公告中明确，现金分红比例为 3.59%。结合公司 2020 年度回购支付总金额为 259,383,516.13 元，与本次利润分配方案中预计派发的现金红利合并计算后，公司 2020 年度合计现金分红比例为 77.19%。具体详见公司临 2021-049 号公告。

#### (二) 现金分红政策的专项说明

适用  不适用

|                                    |  |
|------------------------------------|--|
| 是否符合公司章程的规定或股东大会决议的要求              | <input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 |
| 分红标准和比例是否明确和清晰                     | <input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 |
| 相关的决策程序和机制是否完备                     | <input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 |
| 独立董事是否履职尽责并发挥了应有的作用                | <input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 |
| 中小股东是否有充分表达意见和诉求的机会，其合法权益是否得到了充分保护 | <input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 |

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

适用  不适用

|  |               |
|--|---------------|
| 报告期内盈利且母公司可供股东分配利润为正，但未提出现金利润分配方案预案的原因 | 未分配利润的用途和使用计划 |
| 目前受国家宏观调控政策及公司所处行业发展情况的影响，结合公司目前       | 公司日常经营的正      |

|   |               |
|---|---------------|
| 的盈利能力和财务状况，考虑公司未来发展等资金需求，为保障公司正常经营和稳定发展，公司董事会从实际情况出发，提出以下利润分配方案：公司 2021 年度不进行利润分配、也不以公积金转增股本。 | 常开展及公司业务发展的需要 |
|---|---------------|

## 十一、 公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的情况及其影响

### (一) 相关激励事项已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的

适用  不适用

| 事项概述   | 查询索引  |
|--|---|
| 2019 年 10 月 23 日，公司第十届董事会第七次会议审议通过了《关于以集中竞价方式回购股份预案的议案》，回购股份的用途为实施股权激励计划。截至报告期末，该次回购股份已经实施完毕，累计回购股份数量为 76,570,025 股。上述股票存放于公司回购股份专用账户，尚未实施股权激励计划。  | 临 2019-077、<br>临 2019-079、<br>临 2019-081                              |
| 2021 年 1 月 22 日，公司第十届董事会第二十五次会议审议通过了《关于以集中竞价方式回购股份预案的议案》，并于 2021 年 1 月 28 日披露了《关于以集中竞价交易方式回购股份的回购报告书》。截至报告期末，股份回购尚未实施。<br>2022 年 1 月 21 日，公司通过集中竞价方式回购公司股份数量为 2,625,000 股并终止回购计划，公司尚未全部完成该期股份回购计划。前述回购股份仍然存放于回购计划专户中，尚未实施股权激励计划。 | 临 2021-004、<br>临 2021-006、<br>临 2021-012<br>临 2022-015、<br>临 2022-019 |

### (二) 临时公告未披露或有后续进展的激励情况

#### 股权激励情况

适用  不适用

#### 其他说明

适用  不适用

#### 员工持股计划情况

适用  不适用

##### 事项一：公司 2016 年员工持股计划

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出售情况。

2022 年 1 月 21 日，公司召开第十届董事会第三十四次会议及第十届监事会第三十二次会议，分别审议通过了由持有人会议审议通过并提报的《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，续期延长至 2024 年 3 月 22 日止。（详见 2022-018 号公告）

##### 事项二：公司 2018 年员工持股计划

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。

截至 2022 年 3 月 23 日，公司 2018 年员工持股计划所持有的公司股票 3,302.87 万股已全部出售完毕。2022 年 3 月 26 日，现任董事、监事、高级管理人员俞建午、汪庆华、陈振宁、肖剑科、郑羲亮、朱瑾、李今兴（以下简称现任董监高）出具承诺函，自愿放弃 2018 年员工持股计划实际出资份额所对应全部收益共计 2720 万元（存在四舍五入的误差），并交由员工持股计划管理委员会处置。2022 年 3 月 28 日，员工持股计划管理委员会召集持有人会议，会议审议通过了现任董监高放弃的收益将无偿无条件赠与公司，用于补充公司营运资金，支持公司业务发展的事项，并授权员工持股计划管理委员会对前述事项具体实施。2022 年 3 月 28 日，员工持股计划管理委员会决定于 2022 年 4 月 15 日前完成相关款项划转至公司银行账户。2022 年 4 月 6 日，公司银行账户已经收到由员工持股计划专用银行账户划转的现任董监高放弃收益的全部款项，共计 27,137,200 元。（详见公司披露的临 2022-040、2022-049 号公告）

#### 其他激励措施

适用 不适用

#### (三) 董事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

适用 不适用

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

适用 不适用

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

## 十二、 报告期内的内部控制制度建设及实施情况

适用 不适用

公司依照中国证监会、上交所及《公司法》、《公司章程》等法律法规的要求建立了严密的内控管理体系。报告期内，公司在此基础上，结合行业特点及公司实际经营情况，对内控制度进行持续完善与细化，提高公司决策效率，为公司经营管理的合法合规及资产安全提供了保障，有效促进公司战略的稳步实施。公司内部控制体系结构合理，内部控制制度框架符合财政部、中国证监会等五部委对于内部控制体系完整性、合理性、有效性的要求，基本能够适应公司管理和发展的需要。

公司将不断健全内控体系，内控运行机制有效，达到了公司内部控制的预期目标，保障公司及全体股东的利益。公司 2021 年内部控制自我评价报告详见上海证券交易所网站 [www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn)。

#### 报告期内内部控制存在重大缺陷情况的说明

适用 不适用

天健会计师事务所（特殊普通合伙）对公司出具了《内控审计报告》，其认为：在内部控制审计过程中，我们注意到宋都股份的非财务报告内部控制存在重大缺陷。2022 年 4 月 21 日，宋都股份收到上海证券交易所《关于对宋都基业投资股份有限公司及有关责任人予以公开谴责的决定》（纪律处分决定书（2022）41 号），宋都股份、时任董事长俞建午以及时任董秘郑羲亮因未依规披露员工持股计划可能的减持情况和未及时履行股份回购的信息披露义务而被上海证券交易所公开谴责。由于存在上述重大缺陷，我们提醒本报告使用者注意相关风险。需要指出的是，我们并不对宋都股份的非财务报告内部控制发表意见或提供保证。

公司就会计师关注事项，公司董事会及管理层将以此为戒，今后严格按照相关法律法规的要求，规范公司行为，推动公司治理水平的持续提高，进一步完善决策程序，认真履行信息披露义务，提高公司治理水平。

### 十三、 报告期内对子公司的管理控制情况

适用  不适用

报告期内，公司严格贯彻“以现金流为导向”的经营理念，稳健发展。结合公司的行业特点和业务拓展的发展情况和规划。公司从组织架构定位、合规管理、资金财务管理、投资管理、人力资源管理、品牌管理、内部审计管理及专业线管理等全面夯实内部控制体系及长效的内控监督机制。同时以全面预算为抓手，提升财务预警能力，财务数据分析能力，加强资金使用监管，完善风险管理体系。

以提升管理实效为目的，增强内控制度执行力。内控管理有效性。形成事前风险防控、事中监控预警、事后评价优化的管理闭环。结合公司的行业特点和业务拓展实际经营情况，修订完善或新制订包括决策管理、经营及考核管理、合规管理、财务资金管理、人力资源管理、投资者关系管理、内部审计管理、综合办公管理等一系列内控管理制度，从管理层面至业务层面建立了系统的内部控制体系及长效的内控监督机制。同时，以全面预算为抓手，提升财务预警能力，注重财务数据分析，加强资金使用监管，健全覆盖面较广的风险管理体系，进一步夯实全面风险管理能力。

### 十四、 内部控制审计报告的相关情况说明

适用  不适用

公司 2021 年内部控制审计报告详见上海证券交易所网站 [www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn)。

是否披露内部控制审计报告：是

内部控制审计报告意见类型：带强调事项段的无保留意见

### 十五、 上市公司治理专项行动自查问题整改情况

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

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

### 十六、 其他

适用  不适用

## 第五节 环境与社会责任

### 一、环境信息情况

(一) 属于环境保护部门公布的重点排污单位的公司及其主要子公司的环保情况说明

适用  不适用

(二) 重点排污单位之外的公司环保情况说明

适用  不适用

(三) 有利于保护生态、防治污染、履行环境责任的相关信息

适用  不适用

1、在污染防治方面

(1) 泥浆干化处理通过泥浆固化设备,将钻孔灌注桩产生的泥浆固化成固体,提供给砖瓦厂家或进行清运、回填处理,能有效减少废水排放。在瑞安邮电北路代建、前进代建项目得到应用。

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

#### 2、在资源节约方面

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

#### 3、在生态保护方面

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

### (四) 在报告期内为减少其碳排放所采取的措施及效果

适用  不适用

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

## 二、社会责任工作情况

适用  不适用

宋都集团创立于 1984 年,是杭州最早“老十八家”知名专业房地产开发企业之一,至今已经在房地产领域深耕 38 年。三十余年的风雨兼程,宋都股份见证了中国房地产的成长之路,在 2021 年房地产行业严峻挑战的背景之下,作为一家深怀责任感与使命感的区域型民营房企,公司始终坚持在公司党委领导下,以党建引领发展,以客户为导向、以财务为基石、一切为营销服务、以品质为核心价值的四大战略,在公司日常经营管理中全面强化责任理念、提高责任意识、加强履责实践。在推进实现公司高质量发展过程中彰显企业公民责任担当,有针对性地开展社会责任工作,解决社会问题,促进社会和谐与可持续发展。具体内容详见公司同日于上海证券交易所披露的《宋都股份 2021 年度社会责任报告》。

## 三、巩固拓展脱贫攻坚成果、乡村振兴等工作具体情况

适用  不适用

## 第六节 重要事项

### 一、承诺事项履行情况

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

√适用 □不适用

| 承诺背景         | 承诺类型   | 承诺方                | 承诺内容  | 承诺时间及期限       | 是否有履行期限 | 是否及时严格履行 | 如未能及时履行应说明未完成履行的具体原因 | 如未能及时履行应说明下一步计划 |
|--------------|--------|--------------------|---|---------------|---------|----------|----------------------|-----------------|
| 与重大资产重组相关的承诺 | 解决同业竞争 | 浙江宋都控股有限公司、郭轶娟、俞建午 | ①承诺人截止承诺日持有的存量地产外，在承诺人作为上市公司控股股东或实际控制人之期限内，将采取有效措施，并促使承诺人控制的公司采取有效措施，不从事或参与包括房地产开发、销售、租赁在内的任何可能对上市公司主营业务构成竞争的业务。②如承诺人及其控制的除上市公司以外的公司未来从任何第三者获得的任何商业机会与上市公司主营业务有竞争或可能有竞争，则承诺人及其控制的公司将立即通知上市公司，并尽力将该商业机会给予上市公司。   | 承诺时间为2009年12月 | 否       | 是        |                      |                 |
|              | 解决同业竞争 | 浙江宋都控股有限公司、郭轶娟、俞建午 | ①本次交易完成后，承诺人将继续严格按照《公司法》等法律、法规、规章等规范性文件的要求以及上市公司《公司章程》的有关规定，履行股东义务或者敦促董事依法履行董事义务，在股东大会以及董事会对有关涉及承诺人事项的关联交易进行表决时，履行回避表决的义务。②本次交易完成后，承诺人与上市公司之间将尽量减少关联交易。在进行确有必要且无法规避的关联交易时，保证按市场化原则和公允价格进行公平操作，并按相关法律、法规、规章等规范性文件的规定履行交易程序及信息披露义务。保证不通过关联交易损害上市公司及其他股东的合法权益。 | 承诺时间为2009年12月 | 否       | 是        |                      |                 |
|              | 债务剥离   | 浙江宋都控股有限公司         | 如果浙江宋都控股有限公司预留部分需支付给百科投资的股权转让款不足以偿付拟置出资产或有负债和其他责任，同时百科投资和自然人潘广超未能按《保  | 承诺时间为2011年8月  | 否       | 是        |                      |                 |

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

**(二) 公司资产或项目存在盈利预测，且报告期仍处在盈利预测期间，公司就资产或项目是否达到原盈利预测及其原因作出说明**

已达到  未达到  不适用

**(三) 业绩承诺的完成情况及其对商誉减值测试的影响**

适用  不适用

**二、报告期内控股股东及其他关联方非经营性占用资金情况**

适用  不适用

**三、违规担保情况**

适用  不适用

**四、公司董事会对会计师事务所“非标准意见审计报告”的说明**

适用  不适用

(一) 公司董事会已知悉该强调事项段。

1、公司于 2021 年 5 月 27 日披露了《关于收到公司控股股东、实际控制人承诺函的公告》，浙江宋都控股有限公司（以下简称“宋都控股”）、俞建午先生承诺，最晚于 2023 年 6 月 30 日前有序安排资产变现，最晚于 2023 年 12 月 31 日前，彻底消除与公司之间以存单形式的互保情形。其中 2021 年拟通过变现部分金融资产等方式，预计下降存单质押担保金额 6 亿元。（详见公司披露的 2021-062 号公告）公司控股股东、实际控制人已完成承诺事项中关于 2021 年下降存单质押担保金额 6 亿元的承诺。

2、根据《上市规则》的相关规定，公司已于 2021 年 12 月 24 日披露了《关于公司董事长、总裁因非本公司事项收到中国证监会行政处罚决定书公告》（临 2021-125）。公司密切关注后续可能对公司产生的影响。

3、公司目前生产经营情况正常，未发生重大变化。将在收到相关进展后及时披露相关信息。

(二) 公司董事会认为公司财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了公司 2021 年 12 月 31 日的财务状况以及 2021 年度的经营成果和现金流量。上述强调事项段中涉及事项对公司 2021 年度财务状况和经营成果无重大影响。

(三) 公司董事会和管理层拟采取如下措施

1、公司董事会将会持续关注实际控制人内幕交易非宋都股份股票受处罚事项，以及实际控制人与控股股东降低存单质押的资产处置举措，督促其按承诺完成，将上述强调事项的后续进展及影响情况按照法律法规的相关规定，在公司指定媒体和网站披露，及时履行信息披露义务。

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

具体详见公司同日披露的于上交所网站的《公司董事会关于带强调事项段无保留意见审计报告涉及事项的专项说明》

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

(一) 公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明

适用  不适用

(二) 公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明

适用  不适用



**(三) 与前任会计师事务所进行的沟通情况**

□适用 √不适用

**(四) 其他说明**

□适用 √不适用

**六、聘任、解聘会计师事务所情况**

单位：万元币种：人民币

|              | 现聘任              |
|--------------|------------------|
| 境内会计师事务所名称   | 天健会计师事务所（特殊普通合伙） |
| 境内会计师事务所报酬   | 120              |
| 境内会计师事务所审计年限 | 12               |

|              | 名称               | 报酬 |
|--------------|------------------|----|
| 内部控制审计会计师事务所 | 天健会计师事务所（特殊普通合伙） | 70 |

**聘任、解聘会计师事务所的情况说明**

√适用 □不适用

2021年12月1日，公司召开的2021年第六次临时股东大会审议通过了由公司第十届董事会第三十二次会议审议通过的《关于公司续聘会计师事务所的议案》，2021年度财务审计费用为120万元（含税），内控审计费用为70万元（含税）。（详见公司披露的临2021-116号公告）

**审计期间改聘会计师事务所的情况说明**

□适用 √不适用

**七、面临退市风险的情况****(一) 导致退市风险警示的原因**

□适用 √不适用

**(二) 公司拟采取的应对措施**

□适用 √不适用

**(三) 面临终止上市的情况和原因**

□适用 √不适用

**八、破产重整相关事项**

□适用 √不适用

**九、重大诉讼、仲裁事项**

□本年度公司有重大诉讼、仲裁事项 √本年度公司无重大诉讼、仲裁事项

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

√适用 □不适用

报告期内相关事项如下：

公司于 2021 年 1 月 22 日收到公司实际控制人、董事长、总裁俞建午先生的告知函，获悉其于近日收到中国证券监督管理委员会（以下简称“证监会”）《调查通知书》（编号：浙证调查字 20210013 号）正文内容如下：“因你涉嫌内幕交易股票，根据《中华人民共和国证券法》的有关规定，我会决定对你进行立案调查，请予以配合。”（详见临 2021-003 号公告）。

2021 年 12 月 23 日，公司收到俞建午先生的告知，俞建午先生于 2021 年 12 月 22 日收到证监会出具的《行政处罚决定书》（【2021】105 号），没收俞建午违法所得 36,793,079.75 元，并处以 110,379,239.25 元的罚款。（详见公司披露的临 2021-125 号公告）

## 十一、报告期内公司及其控股股东、实际控制人诚信状况的说明

√适用 □不适用

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

## 十二、重大关联交易

### (一)与日常经营相关的关联交易

#### 1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

□适用 √不适用

#### 2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

√适用 □不适用

**事项 1：**公司于 2021 年 5 月 26 日召开的 2020 年年度股东大会审议通过了第十届董事会第二十八次会议提报的《关于公司 2021 年度预计日常关联交易事项的议案》，与杭州宋都物业管理有限公司（以下简称“宋都物业”）对接受劳务（含托管）和关联租赁的两类交易类别分别预计新增年度金额 16000 万元和 600 万元。

截至报告期末，授权项下的实际使用情况：接受劳务的交易金额为 9,789.44 万元，关联租赁的交易金额为 314.48 万元。

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

截至报告期末，公司为宋都控股及其关联人提供的担保余额为 317,260.00 万元（其中以存单质押形式的担保余额为 307,460.00 万元，以信用担保形式的担保余额为 9,800.00 万元）。上述公司对宋都控股及其关联方的担保，宋都控股及实际控制人俞建午先生均向公司提供了反担保。

控股股东及实控人承诺最晚于 2023 年 12 月 31 日前，彻底消除与公司之间以存单形式的互保情形。其中控股股东及实控人已经完成 2021 年下降存单质押担保金额 6 亿元的承诺。（详见公司披露的 2021-062 号、2021-122 号公告）

**事项 3：**2021 年 1 月 22 日公司召开的第十届董事会第二十五次会议审议通过了《关于关联交易的议案》，公司关联方俞建午先生及其亲属、汪庆华先生及其亲属、陈振宁先生及其亲属向公司全资项目公司浙江东霖房地产有限公司购买了阳光国际小区商品房及车位。（详见公司披露的临 2021-004、临 2021-008 号公告）。截至报告期末，俞建午尚未签署购房协议。汪庆华、陈振宁已按合同要求支付款项。

2021 年 11 月 15 日公司召开的第十届董事会第三十二次会议审议通过了《关于关联交易的议案》，公司关联方郑羲亮先生及其亲属向全资子公司浙江东霖房地产有限公司购买了阳光国际小

区商品房及车位，金额为 11,738,070 元。（详见公司披露的 2021-117 号公告）截至报告期末，郑羲亮已按合同要求支付款项。

### 3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

#### (二) 资产或股权收购、出售发生的关联交易

##### 1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

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

##### 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

2021 年 10 月 15 日，公司召开的 2021 年第五次临时股东大会审议通过了由公司第十届董事会第三十次会议审议通过并提报的《关于对外投资暨关联交易的议案》，公司之全资子公司宁波高新区旭都企业管理咨询有限公司受让关联方俞建午先生持有的基金份额共计 1.31 亿元（详见公司披露的临 2021-096、临 2021-098、临 2021-105 号公告）。截至报告期末，公司已经完成上述款项的支付。

### 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

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报的《关于控股股东向公司提供借款暨关联交易的议案》，自 2019 年度股东大会审议通过之

日起至公司 2020 年年度股东大会召开之日止,宋都控股向公司提供借款累计发生额不超过 45 亿,借款期限最长不超过 2 年且不计息。(具体详见公司披露的临 2020-033、临 2020-037、临 2020-042、2020-061 号公告)

自 2019 年年度股东大会审议通过之日(2020/5/26)起至 2020 年年度股东大会召开日(2021/5/26),宋都控股提供公司借款累计发生额为 30.93 亿元。2021 年全年,宋都控股提供公司借款累计发生额 13.12 亿元,均不计息。

### 3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

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

适用 不适用

#### (六)其他

适用 不适用

公司于 2021 年 6 月 30 日接本公司控股股东宋都控股通知,宋都控股于 2021 年 6 月 30 日将其于 2020 年 9 月 10 日质押的 375,000,000 股(详见公司披露的临 2020-100 号、临 2020-136 号公告)其中的 10,000,000 股办理了股票质押解除手续,剩余的 365,000,00 股延长质押存续期至 2022 年 8 月 31 日,延长质押存续期旨在为公司全资子公司杭州宋都房地产集团有限公司获得借款延续提供质押担保。详见公司披露的临 2021-072 号公告。

### 十三、重大合同及其履行情况

#### (一) 托管、承包、租赁事项

##### 1、 托管情况

适用 不适用

##### 2、 承包情况

适用 不适用

##### 3、 租赁情况

适用 不适用

## (二) 担保情况

√适用 □不适用

单位:万元币种:人民币

| 公司对外担保情况（不包括对子公司的担保） |             |            |           |                   |            |            |        |             |            |        |       |          |      |
|----------------------|-------------|------------|-----------|-------------------|------------|------------|--------|-------------|------------|--------|-------|----------|------|
| 担保方                  | 担保方与上市公司的关系 | 被担保方       | 担保金额      | 担保发生日期<br>(协议签署日) | 担保起始日      | 担保到期日      | 担保类型   | 担保物<br>(如有) | 担保是否已经履行完毕 | 担保是否逾期 | 反担保情况 | 是否为关联方担保 | 关联关系 |
| 宋都股份                 | 公司本部        | 浙江宋都控股有限公司 | 9,800.00  | 2020/1/3          | 2020/1/3   | 2022/12/21 | 连带责任担保 |             | 否          | 否      | 是     | 是        | 控股股东 |
| 宋都集团                 | 全资子公司       | 浙江宋都控股有限公司 | 7,900.00  | 2020/5/7          | 2020/5/7   | 2023/5/7   | 连带责任担保 |             | 否          | 否      | 是     | 是        | 控股股东 |
| 宋都集团                 | 全资子公司       | 浙江宋都控股有限公司 | 7,020.00  | 2020/5/8          | 2020/5/8   | 2023/5/8   | 连带责任担保 |             | 否          | 否      | 是     | 是        | 控股股东 |
| 宋都集团                 | 全资子公司       | 浙江宋都控股有限公司 | 6,140.00  | 2020/5/9          | 2020/5/9   | 2023/5/9   | 连带责任担保 |             | 否          | 否      | 是     | 是        | 控股股东 |
| 宋都集团                 | 全资子公司       | 浙江宋都控股有限公司 | 14,040.00 | 2020/5/11         | 2020/5/11  | 2023/5/11  | 连带责任担保 |             | 否          | 否      | 是     | 是        | 控股股东 |
| 宋都集团                 | 全资子公司       | 浙江宋都控股有限公司 | 17,550.00 | 2020/5/21         | 2020/5/21  | 2023/5/6   | 连带责任担保 |             | 否          | 否      | 是     | 是        | 控股股东 |
| 宋都集团                 | 全资子公司       | 浙江宋都控股有限公司 | 21,900.00 | 2020/5/22         | 2020/5/22  | 2023/5/7   | 连带责任担保 |             | 否          | 否      | 是     | 是        | 控股股东 |
| 宋都集团                 | 全资子公司       | 浙江宋都控股有限公司 | 8,550.00  | 2020/6/5          | 2020/6/5   | 2023/6/5   | 连带责任担保 |             | 否          | 否      | 是     | 是        | 控股股东 |
| 宋都集团                 | 全资子公司       | 浙江宋都控股有限公司 | 19,000.00 | 2020/6/17         | 2020/6/17  | 2023/6/16  | 连带责任担保 |             | 否          | 否      | 是     | 是        | 控股股东 |
| 宋都集团                 | 全资子公司       | 浙江宋都控股有限公司 | 5,700.00  | 2020/6/18         | 2020/6/18  | 2023/6/17  | 连带责任担保 |             | 否          | 否      | 是     | 是        | 控股股东 |
| 宋都集团                 | 全资子公司       | 浙江宋都控股有限公司 | 5,700.00  | 2020/7/3          | 2020/7/3   | 2023/7/2   | 连带责任担保 |             | 否          | 否      | 是     | 是        | 控股股东 |
| 宋都集团                 | 全资子公司       | 浙江宋都控股有限公司 | 7,600.00  | 2020/7/10         | 2020/7/10  | 2023/7/9   | 连带责任担保 |             | 否          | 否      | 是     | 是        | 控股股东 |
| 宋都集团                 | 全资子公司       | 浙江宋都控股有限公司 | 21,375.00 | 2020/7/21         | 2020/7/21  | 2023/7/20  | 连带责任担保 |             | 否          | 否      | 是     | 是        | 控股股东 |
| 宋都集团                 | 全资子公司       | 浙江宋都控股有限公司 | 4,750.00  | 2020/7/30         | 2020/7/30  | 2023/7/29  | 连带责任担保 |             | 否          | 否      | 是     | 是        | 控股股东 |
| 宋都集团                 | 全资子公司       | 浙江宋都控股有限公司 | 8,075.00  | 2020/7/31         | 2020/7/31  | 2023/7/30  | 连带责任担保 |             | 否          | 否      | 是     | 是        | 控股股东 |
| 宋都集团                 | 全资子公司       | 浙江宋都控股有限公司 | 4,750.00  | 2020/8/7          | 2020/8/7   | 2023/8/6   | 连带责任担保 |             | 否          | 否      | 是     | 是        | 控股股东 |
| 宋都集团                 | 全资子公司       | 浙江宋都控股有限公司 | 11,400.00 | 2020/9/24         | 2020/9/24  | 2023/9/23  | 连带责任担保 |             | 否          | 否      | 是     | 是        | 控股股东 |
| 宋都集团                 | 全资子公司       | 浙江宋都控股有限公司 | 9,500.00  | 2020/10/12        | 2020/10/12 | 2023/10/12 | 连带责任担保 |             | 否          | 否      | 是     | 是        | 控股股东 |
| 宋都集团                 | 全资子公司       | 浙江宋都控股有限公司 | 10,700.00 | 2021/2/25         | 2021/2/25  | 2024/2/25  | 连带责任担保 |             | 否          | 否      | 是     | 是        | 控股股东 |
| 宋都集团                 | 全资子公司       | 浙江宋都控股有限公司 | 11,600.00 | 2021/3/2          | 2021/3/2   | 2024/3/2   | 连带责任担保 |             | 否          | 否      | 是     | 是        | 控股股东 |
| 宋都集团                 | 全资子公司       | 浙江宋都控股有限公司 | 11,160.00 | 2021/3/5          | 2021/3/5   | 2024/3/5   | 连带责任担保 |             | 否          | 否      | 是     | 是        | 控股股东 |
| 宋都集团                 | 全资子公司       | 浙江宋都控股有限公司 | 12,400.00 | 2021/3/11         | 2021/3/11  | 2024/3/10  | 连带责任担保 |             | 否          | 否      | 是     | 是        | 控股股东 |
| 宋都集团                 | 全资子公司       | 浙江宋都控股有限公司 | 9,500.00  | 2021/3/15         | 2021/3/15  | 2024/3/15  | 连带责任担保 |             | 否          | 否      | 是     | 是        | 控股股东 |

|                                    |       |                    |           |           |           |            |        |  |   |   |              |   |   |           |
|------------------------------------|-------|--------------------|-----------|-----------|-----------|------------|--------|--|---|---|--------------|---|---|-----------|
| 宋都集团                               | 全资子公司 | 浙江宋都控股有限公司         | 10,450.00 | 2021/3/18 | 2021/3/18 | 2024/3/18  | 连带责任担保 |  | 否 | 否 |              | 是 | 是 | 控股股东      |
| 宋都集团                               | 全资子公司 | 浙江宋都控股有限公司         | 9,500.00  | 2021/3/22 | 2021/3/22 | 2024/3/22  | 连带责任担保 |  | 否 | 否 |              | 是 | 是 | 控股股东      |
| 宋都集团                               | 全资子公司 | 浙江宋都控股有限公司         | 9,400.00  | 2021/3/23 | 2021/3/23 | 2024/3/23  | 连带责任担保 |  | 否 | 否 |              | 是 | 是 | 控股股东      |
| 宋都集团                               | 全资子公司 | 浙江宋都控股有限公司         | 8,550.00  | 2021/4/13 | 2021/4/13 | 2024/4/13  | 连带责任担保 |  | 否 | 否 |              | 是 | 是 | 控股股东      |
| 宋都集团                               | 全资子公司 | 浙江宋都控股有限公司         | 8,550.00  | 2021/4/20 | 2021/4/20 | 2024/4/20  | 连带责任担保 |  | 否 | 否 |              | 是 | 是 | 控股股东      |
| 宋都集团                               | 全资子公司 | 浙江宋都控股有限公司         | 9,500.00  | 2021/5/25 | 2021/5/25 | 2024/5/24  | 连带责任担保 |  | 否 | 否 |              | 是 | 是 | 控股股东      |
| 宋都股份                               | 公司本部  | 浙江致中和实业有限公司        | 15,200.00 | 2020/5/19 | 2020/5/19 | 2023/5/19  | 连带责任担保 |  | 否 | 否 |              | 是 | 是 | 母公司的控股子公司 |
| 宋都集团                               | 全资子公司 | 绿地控股集团有限公司         | 74,000.00 | 2019/6/21 | 2019/6/21 | 2027/6/21  | 连带责任担保 |  | 否 | 否 |              | 是 | 否 | 其他        |
| 宋都集团                               | 全资子公司 | 绿地控股集团有限公司         | 16,000.00 | 2020/3/18 | 2020/3/18 | 2027/6/21  | 连带责任担保 |  | 否 | 否 |              | 是 | 否 | 其他        |
| 宋都集团                               | 全资子公司 | 绿地控股集团有限公司         | 75,000.00 | 2021/1/1  | 2021/1/1  | 2028/1/1   | 连带责任担保 |  | 否 | 否 |              | 是 | 否 | 其他        |
| 宋都集团                               | 全资子公司 | 厦门禹洲鸿图地产开发有限公司     | 10,000.00 | 2020/3/13 | 2020/3/13 | 2022/3/12  | 连带责任担保 |  | 是 | 否 |              | 是 | 否 | 其他        |
| 宋都集团                               | 全资子公司 | 江西华章汉辰融资担保集团股份有限公司 | 6,550.00  | 2021/7/1  | 2021/7/1  | 2021/12/31 | 连带责任担保 |  | 是 | 否 |              | 是 | 否 | 其他        |
| 宋都集团                               | 全资子公司 | 江西华章汉辰融资担保集团股份有限公司 | 3,300.00  | 2021/7/1  | 2021/7/1  | 2021/12/31 | 连带责任担保 |  | 是 | 否 |              | 是 | 是 | 其他        |
| 宋都集团                               | 全资子公司 | 江西华章汉辰融资担保集团股份有限公司 | 1,976.90  | 2021/7/1  | 2021/7/1  | 2021/12/31 | 连带责任担保 |  | 是 | 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）            |       |                    |           |           |           |            |        |  |   |   | 216,186.90   |   |   |           |
| 报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）          |       |                    |           |           |           |            |        |  |   |   | 504,086.90   |   |   |           |
| 公司及其子公司对子公司的担保情况                   |       |                    |           |           |           |            |        |  |   |   |              |   |   |           |
| 报告期内对子公司担保发生额合计                    |       |                    |           |           |           |            |        |  |   |   | 670,371.00   |   |   |           |
| 报告期末对子公司担保余额合计（B）                  |       |                    |           |           |           |            |        |  |   |   | 894,683.76   |   |   |           |
| 公司担保总额情况（包括对子公司的担保）                |       |                    |           |           |           |            |        |  |   |   |              |   |   |           |
| 担保总额（A+B）                          |       |                    |           |           |           |            |        |  |   |   | 1,398,770.66 |   |   |           |
| 担保总额占公司净资产的比例（%）                   |       |                    |           |           |           |            |        |  |   |   | 258.91       |   |   |           |
| 其中：                                |       |                    |           |           |           |            |        |  |   |   |              |   |   |           |
| 为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）           |       |                    |           |           |           |            |        |  |   |   | 317,260.00   |   |   |           |
| 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） |       |                    |           |           |           |            |        |  |   |   | 1,024,781.90 |   |   |           |
| 担保总额超过净资产50%部分的金额（E）               |       |                    |           |           |           |            |        |  |   |   | 44,901.86    |   |   |           |
| 上述三项担保金额合计（C+D+E）                  |       |                    |           |           |           |            |        |  |   |   | 1,386,943.76 |   |   |           |
| 未到期担保可能承担连带清偿责任说明                  |       |                    |           |           |           |            |        |  |   |   |              |   |   |           |

|        |   |
|--------|---|
| 担保情况说明 | 直接或间接为资产负债率超过70%的被担保对象提供的债务担保金额 (D) 所列担保事项为除已包含在 (C) 以外的部分；担保总额超过净资产50%部分的金额 (E) 所列担保事项为除已包含在 (C) 和 (D) 以外的部分 |
|--------|---|

### (三) 委托他人进行现金资产管理的情况

#### 1. 委托理财情况

##### (1) 委托理财总体情况

√适用 □不适用

单位：万元币种：人民币

| 类型      | 资金来源 | 发生额     | 未到期余额   | 逾期未收回金额 |
|---------|------|---------|---------|---------|
| 保本浮动收益型 | 自有资金 | 136,360 | 349,360 | -       |

公司召开的 2020 年年度股东大会审议通过了《关于公司及控股子公司购买理财产品的议案》，在不影响公司资金正常运作、操作合法合规的前提下，公司拟适时实施最高额度不超过（含）40 亿元人民币的自有资金购买理财产品，且在该额度内资金可循环使用，在该额度范围内授权公司管理层具体办理相关事宜。授权期限为 2020 年度股东大会通过之日起至 2021 年度股东大会召开日止。

表格中的发生额是指报告期新发生委托理财之累计金额。

#### 其他情况

□适用 √不适用

## (2) 单项委托理财情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 受托人      | 委托理财类型  | 委托理财金额         | 委托理财起始日期  | 委托理财终止日期  | 资金来源 | 资金投向 | 报酬确定方式 | 年化收益率 | 预期收益(如有)      | 实际收益或损失 | 实际收回情况 | 是否经过法定程序 | 未来是否有委托理财计划 | 减值准备计提金额(如有) |
|----------|---------|----------------|-----------|-----------|------|------|--------|-------|---------------|---------|--------|----------|-------------|--------------|
| 民生银行杭州分行 | 保本浮动收益型 | 90,000,000.00  | 2020/5/7  | 2023/5/7  | 自有资金 |      | 浮动     | 3.75% | 10,265,625.00 |         |        | 是        |             |              |
| 民生银行杭州分行 | 保本浮动收益型 | 80,000,000.00  | 2020/5/8  | 2023/5/8  | 自有资金 |      | 浮动     | 3.75% | 9,125,000.00  |         |        | 是        |             |              |
| 民生银行杭州分行 | 保本浮动收益型 | 70,000,000.00  | 2020/5/9  | 2023/5/9  | 自有资金 |      | 浮动     | 3.75% | 7,984,375.00  |         |        | 是        |             |              |
| 民生银行杭州分行 | 保本浮动收益型 | 160,000,000.00 | 2020/5/11 | 2023/5/11 | 自有资金 |      | 浮动     | 3.75% | 18,250,000.00 |         |        | 是        |             |              |
| 民生银行杭州分行 | 保本浮动收益型 | 200,000,000.00 | 2020/5/21 | 2023/5/6  | 自有资金 |      | 浮动     | 3.75% | 22,500,000.00 |         |        | 是        |             |              |
| 民生银行杭州分行 | 保本浮动收益型 | 250,000,000.00 | 2020/5/22 | 2023/5/7  | 自有资金 |      | 浮动     | 3.75% | 28,125,000.00 |         |        | 是        |             |              |
| 杭州银行江城支行 | 保本浮动收益型 | 90,000,000.00  | 2020/6/5  | 2023/6/5  | 自有资金 |      | 浮动     | 3.50% | 9,450,000.00  |         |        | 是        |             |              |
| 上海银行城西支行 | 保本浮动收益型 | 60,000,000.00  | 2020/6/17 | 2023/6/17 | 自有资金 |      | 浮动     | 3.16% | 5,688,000.00  |         |        | 是        |             |              |
| 上海银行城西支行 | 保本浮动收益型 | 60,000,000.00  | 2020/7/2  | 2023/7/2  | 自有资金 |      | 浮动     | 3.16% | 5,688,000.00  |         |        | 是        |             |              |
| 上海银行城西支行 | 保本浮动收益型 | 80,000,000.00  | 2020/7/9  | 2023/7/9  | 自有资金 |      | 浮动     | 3.16% | 7,584,000.00  |         |        | 是        |             |              |
| 杭州银行江城支行 | 保本浮动收益型 | 160,000,000.00 | 2020/5/19 | 2023/5/19 | 自有资金 |      | 浮动     | 3.50% | 16,800,000.00 |         |        | 是        |             |              |
| 杭州银行江城支行 | 保本浮动收益型 | 200,000,000.00 | 2020/6/17 | 2023/6/16 | 自有资金 |      | 浮动     | 3.50% | 20,980,821.92 |         |        | 是        |             |              |
| 杭州银行江城支行 | 保本浮动收益型 | 225,000,000.00 | 2020/7/20 | 2023/7/20 | 自有资金 |      | 浮动     | 3.50% | 23,625,000.00 |         |        | 是        |             |              |
| 杭州银行江城支行 | 保本浮动收益型 | 50,000,000.00  | 2020/7/29 | 2023/7/29 | 自有资金 |      | 浮动     | 3.50% | 5,250,000.00  |         |        | 是        |             |              |
| 温州银行杭州分行 | 保本浮动收益型 | 85,000,000.00  | 2020/7/30 | 2023/7/30 | 自有资金 |      | 浮动     | 3.60% | 9,180,000.00  |         |        | 是        |             |              |
| 温州银行杭州分行 | 保本浮动收益型 | 50,000,000.00  | 2020/8/6  | 2023/8/6  | 自有资金 |      | 浮动     | 3.60% | 5,400,000.00  |         |        | 是        |             |              |



| 受托人      | 委托理财类型  | 委托理财金额         | 委托理财起始日期   | 委托理财终止日期   | 资金来源 | 资金投向 | 报酬确定方式 | 年化收益率 | 预期收益(如有)      | 实际收益或损失 | 实际收回情况 | 是否经过法定程序 | 未来是否有委托理财计划 | 减值准备计提金额(如有) |
|----------|---------|----------------|------------|------------|------|------|--------|-------|---------------|---------|--------|----------|-------------|--------------|
| 上海银行城西支行 | 保本浮动收益型 | 120,000,000.00 | 2020/9/23  | 2023/9/29  | 自有资金 |      | 浮动     | 3.16% | 11,438,334.25 |         |        | 是        |             |              |
| 温州银行杭州分行 | 保本浮动收益型 | 100,000,000.00 | 2020/10/12 | 2023/10/12 | 自有资金 |      | 浮动     | 3.60% | 10,800,000.00 |         |        | 是        |             |              |
| 招商银行之江支行 | 保本浮动收益型 | 120,000,000.00 | 2021/2/25  | 2024/2/25  | 自有资金 |      | 浮动     | 3.30% | 11,880,000.00 |         |        | 是        |             |              |
| 招商银行之江支行 | 保本浮动收益型 | 130,000,000.00 | 2021/3/2   | 2024/3/2   | 自有资金 |      | 浮动     | 3.30% | 12,881,753.42 |         |        | 是        |             |              |
| 招商银行之江支行 | 保本浮动收益型 | 125,000,000.00 | 2021/3/5   | 2024/3/5   | 自有资金 |      | 浮动     | 3.30% | 12,386,301.37 |         |        | 是        |             |              |
| 杭州银行江城支行 | 保本浮动收益型 | 130,600,000.00 | 2021/3/10  | 2024/3/10  | 自有资金 |      | 浮动     | 4.30% | 16,862,785.75 |         |        | 是        |             |              |
| 招商银行之江支行 | 保本浮动收益型 | 107,000,000.00 | 2021/3/15  | 2024/3/15  | 自有资金 |      | 浮动     | 3.30% | 10,602,673.97 |         |        | 是        |             |              |
| 上海银行城西支行 | 保本浮动收益型 | 110,000,000.00 | 2021/3/18  | 2024/3/18  | 自有资金 |      | 浮动     | 3.40% | 11,230,246.58 |         |        | 是        |             |              |
| 上海银行城西支行 | 保本浮动收益型 | 100,000,000.00 | 2021/3/22  | 2024/3/22  | 自有资金 |      | 浮动     | 3.40% | 10,209,315.07 |         |        | 是        |             |              |
| 上海银行城西支行 | 保本浮动收益型 | 99,000,000.00  | 2021/3/23  | 2024/3/23  | 自有资金 |      | 浮动     | 3.40% | 10,107,221.92 |         |        | 是        |             |              |
| 招商银行之江支行 | 保本浮动收益型 | 96,000,000.00  | 2021/4/13  | 2024/4/13  | 自有资金 |      | 浮动     | 3.30% | 9,512,679.45  |         |        | 是        |             |              |
| 招商银行之江支行 | 保本浮动收益型 | 96,000,000.00  | 2021/4/20  | 2024/4/20  | 自有资金 |      | 浮动     | 3.30% | 9,512,679.45  |         |        | 是        |             |              |
| 上海银行城西支行 | 保本浮动收益型 | 100,000,000.00 | 2021/5/24  | 2024/5/24  | 自有资金 |      | 浮动     | 3.45% | 10,359,452.05 |         |        | 是        |             |              |
| 绍兴银行舟山支行 | 保本浮动收益型 | 90,000,000.00  | 2021/10/8  | 2022/10/8  | 自有资金 |      | 浮动     | 2.15% | 1,935,000.00  |         |        | 是        |             |              |
| 绍兴银行舟山支行 | 保本浮动收益型 | 60,000,000.00  | 2021/10/9  | 2022/10/9  | 自有资金 |      | 浮动     | 2.15% | 1,290,000.00  |         |        | 是        |             |              |

**其他情况**

适用 不适用

**(3) 委托理财减值准备**

适用 不适用

**2. 委托贷款情况**

**(1) 委托贷款总体情况**

适用 不适用

**其他情况**

适用 不适用

**(2) 单项委托贷款情况**

适用 不适用

**其他情况**

适用 不适用

**(3) 委托贷款减值准备**

适用 不适用

**3. 其他情况**

适用 不适用

**(四) 其他重大合同**

适用 不适用

**十四、其他对投资者作出价值判断和投资决策有重大影响的重大事项的说明**

适用 不适用

## **第七节 股份变动及股东情况**

### **一、股本变动情况**

#### **(一) 股份变动情况表**

##### **1、 股份变动情况表**

报告期内，公司股份总数及股本结构未发生变化。

## 2、股份变动情况说明

适用 不适用

## 3、股份变动对最近一年和最近一期每股收益、每股净资产等财务指标的影响（如有）

适用 不适用

## 4、公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用 不适用

## (二) 限售股份变动情况

## 二、证券发行与上市情况

## (一)截至报告期内证券发行情况

适用 不适用

截至报告期内证券发行情况的说明（存续期内利率不同的债券，请分别说明）：

适用 不适用

## (二)公司股份总数及股东结构变动及公司资产和负债结构的变动情况

适用 不适用

## (三)现存的内部职工股情况

适用 不适用

## 三、股东和实际控制人情况

## (一) 股东总数

|                         |        |
|-------------------------|--------|
| 截至报告期末普通股股东总数(户)        | 28,515 |
| 年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户) | 87,902 |

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

单位:股

| 前十名股东持股情况                         |            |             |           |                                 |            |             |                 |
|-----------------------------------|------------|-------------|-----------|---------------------------------|------------|-------------|-----------------|
| 股东名称<br>(全称)                      | 报告期内<br>增减 | 期末持股数量      | 比例<br>(%) | 持有<br>有限<br>售条<br>件股<br>份数<br>量 | 质押、标记或冻结情况 |             | 股东性<br>质        |
|                                   |            |             |           |                                 | 股份状<br>态   | 数量          |                 |
| 浙江宋都控股有限公司                        | 0          | 469,144,518 | 35.01     | 0                               | 质押         | 436,000,000 | 境内非<br>国有法<br>人 |
| 俞建午                               | 0          | 130,550,000 | 9.74      | 0                               | 质押         | 96,000,000  | 境内自<br>然人       |
| 郭轶娟                               | 0          | 60,433,498  | 4.51      | 0                               | 无          | 60,433,498  | 境内自<br>然人       |
| 宋都基业投资股份有限<br>公司—2016 年员工持股<br>计划 | 0          | 49,946,767  | 3.73      | 0                               | 无          | 49,946,767  | 其他              |

| 宋都基业投资股份有限公司—2018 年员工持股计划 | 0  | 33,028,676 | 2.46    | 0           | 无  | 33,028,676 | 其他 |
|---------------------------|--|------------|---------|-------------|----|------------|----|
| 云南国际信托有限公司—苍穹 1 号单一资金信托   | 0  | 11,993,898 | 0.89    | 0           | 无  | 11,993,898 | 其他 |
| 青岛兴建投资发展有限公司              | -<br>1,198,602   | 9,598,602  | 0.72    | 0           | 未知 | 9,598,602  | 未知 |
| 赖雄杰                       | 0  | 9,296,531  | 0.69    | 0           | 未知 | 9,296,531  | 未知 |
| 吴玉英                       | 0  | 8,606,184  | 0.64    | 0           | 未知 | 8,606,184  | 未知 |
| 胡月东                       | -495,400   | 8,418,668  | 0.63    | 0           | 未知 | 8,418,668  | 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  | 76,570,025  |    |            |    |
| 宋都基业投资股份有限公司—2016 年员工持股计划 | 49,946,767   |            | 人民币普通股  | 49,946,767  |    |            |    |
| 宋都基业投资股份有限公司—2018 年员工持股计划 | 33,028,676   |            | 人民币普通股  | 33,028,676  |    |            |    |
| 云南国际信托有限公司—苍穹 1 号单一资金信托   | 11,993,898   |            | 人民币普通股  | 11,993,898  |    |            |    |
| 青岛兴建投资发展有限公司              | 9,598,602  |            | 人民币普通股  | 9,598,602   |    |            |    |
| 赖雄杰                       | 9,296,531  |            | 人民币普通股  | 9,296,531   |    |            |    |
| 吴玉英                       | 8,606,184  |            | 人民币普通股  | 8,606,184   |    |            |    |
| 胡月东                       | 8,418,668  |            | 人民币普通股  | 8,418,668   |    |            |    |
| 前十名股东中回购专户情况说明            | 截至 2020 年 12 月 2 日，公司通过集中竞价交易方式回购公司股份累计数量为 76,570,025 股（占比 5.71%）。截至报告期末，回购专户里的股份数未有变化，仍为 76,570,025 股。（详见公司披露的临 2020-134 号公告） |            |         |             |    |            |    |
| 上述股东委托表决权、受托表决权、放弃表决权的说明  | 不适用  |            |         |             |    |            |    |
| 上述股东关联关系或一致行动的说明          | 上述股东中，除浙江宋都控股有限公司、俞建午、郭轶娟、云南国际信托有限公司—苍穹 1 号单一资金信托为一致行动人外，本公司未知其余股东之间或无限售条件流通股股东之间是否存在关联关系或属于一致行动人关系                            |            |         |             |    |            |    |
| 表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明       | 不适用  |            |         |             |    |            |    |

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

适用 不适用

(三) 战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东

适用 不适用

四、控股股东及实际控制人情况

(一) 控股股东情况

1 法人

适用 不适用

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

## 2 自然人

适用 不适用

## 3 公司不存在控股股东情况的特别说明

适用 不适用

## 4 报告期内控股股东变更情况的说明

适用 不适用

## 5 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

适用 不适用



## (二) 实际控制人情况

### 1 法人

适用 不适用

### 2 自然人

适用 不适用

|                      |        |
|----------------------|--------|
| 姓名                   | 俞建午    |
| 国籍                   | 中国     |
| 是否取得其他国家或地区居留权       | 否      |
| 主要职业及职务              | 董事长、总裁 |
| 过去 10 年曾控股的境内外上市公司情况 | 无      |

## 3 公司不存在实际控制人情况的特别说明

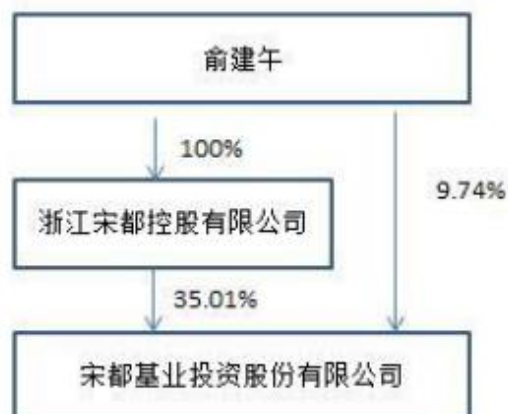
适用 不适用

## 4 报告期内公司控制权发生变更的情况说明

适用 不适用

## 5 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

适用 不适用



## 6 实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用 不适用

## (三) 控股股东及实际控制人其他情况介绍

适用 不适用

俞建午，男，1966 年出生，工商管理硕士，高级经济师。现任宋都基金投资股份有限公司董事长、总裁。杭州市第十三届人大代表、浙江省工商业联合会第四届理事会执行委员、浙江省工商联直属商会副会长。曾任中国青年企业家协会常务理事，杭州市九届、十届、十一届人大代表，杭州市十届政协委员及经农委副主任，浙江省、杭州市青年企业家协会副会长、会长，浙江省青年联合会常委。

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

适用 不适用

## 六、其他持股在百分之十以上的法人股东

适用 不适用

## 七、股份限制减持情况说明

适用 不适用

## 八、股份回购在报告期的具体实施情况

适用 不适用

单位：亿元币种：人民币

|                     |                      |
|---------------------|----------------------|
| 回购股份方案名称            | 《关于以集中竞价方式回购股份预案的议案》 |
| 回购股份方案披露时间          | 2021/1/23            |
| 拟回购股份数量及占总股本的比例 (%) | 4.21                 |
| 拟回购金额               | 2.6                  |

|                                 |                     |
|---------------------------------|---------------------|
| 拟回购期间                           | 2021/1/22-2022/1/22 |
| 回购用途                            | 股权激励                |
| 已回购数量(股)                        | 0                   |
| 已回购数量占股权激励计划所涉及的标的股票的比例(%) (如有) | 0                   |
| 公司采用集中竞价交易方式减持回购股份的进展情况         | 无                   |

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

## 第八节 优先股相关情况

适用 不适用

## 第九节 债券相关情况

### 一、企业债券、公司债券和非金融企业债务融资工具

适用  不适用

#### (一) 企业债券

适用  不适用

#### (二) 公司债券

适用  不适用

#### 1. 公司债券基本情况

单位：亿元币种：人民币

| 债券名称                                     | 简称       | 代码     | 发行日   | 起息日             | 到期日             | 债券余额 | 利率 (%) | 还本付息方式     | 交易所     | 投资者适当性安排 (如有) | 交易机制         | 是否存在终止上市交易的风险 |
|--|----------|--------|---|-----------------|-----------------|------|--------|------------|---------|---------------|--------------|---------------|
| 宋都基业投资股份有限公司 2019 年非公开发行住房租赁专项公司债券 (第一期) | 19 宋都 01 | 151258 | 2019 年 5 月 28 日、<br>2019 年 5 月 29 日、<br>2019 年 5 月 30 日 | 2019 年 5 月 30 日 | 2022 年 5 月 30 日 | 3.93 | 8.5    | 到期还本, 按年付息 | 上海证券交易所 |               | 询价、报价、协议交易机制 | 否             |
| 宋都基业投资股份有限公司 2021 年非公开发行公司债券 (第一期)       | 21 宋都 01 | 196746 | 2021 年 8 月 13 日   | 2021 年 8 月 17 日 | 2024 年 8 月 17 日 | 2    | 8.5    | 到期还本, 按年付息 | 上海证券交易所 |               | 询价、报价、协议交易机制 | 否             |

#### 公司对债券终止上市交易风险的应对措施

适用  不适用

#### 逾期未偿还债券

适用  不适用

#### 报告期内债券付息兑付情况

适用  不适用

| 债券名称     | 付息兑付情况的说明                                     |
|----------|---|
| 19 宋都 01 | 19 宋都 01 于 2021 年 5 月 31 日完成 4.07 亿本金回售及年度付息。 |
| 19 宋都 02 | 19 宋都 02 于 2021 年 8 月 30 日完成 2 亿本金兑付及年度付息。    |



## 2. 发行人或投资者选择权条款、投资者保护条款的触发和执行情况

√适用 □不适用

19 宋都 01 为 3 年期债券，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。回售申报期结束后，19 宋都 01 公司债券的回售金额为 407,000,000 元。

19 宋都 02 为 3 年期债券，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。回售申报期结束后，19 宋都 02 公司债券的回售金额为 200,000,000 元。

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

## 3. 为债券发行及存续期业务提供服务的中介机构

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

上述中介机构发生变更的情况

□适用 √不适用

## 4. 报告期末募集资金使用情况

√适用 □不适用

单位:亿元币种:人民币

| 债券名称     | 募集资金总金额 | 已使用金额 | 未使用金额 | 募集资金专项账户运作情况(如有) | 募集资金违规使用的整改情况(如有) | 是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致 |
|----------|---------|-------|-------|------------------|-------------------|---------------------------|
| 19 宋都 01 | 8       | 8     | 0     | 正常               | 不适用               | 是                         |
| 19 宋都 02 | 2       | 2     | 0     | 正常               | 不适用               | 是                         |
| 21 宋都 01 | 2       | 2     | 0     | 正常               | 不适用               | 是                         |

募集资金用于建设项目的进展情况及运营效益

√适用 □不适用

19 宋都 01 及 19 宋都 02 募集资金 70%用于租房租赁建设，剩余用于补充流动资金，截至报告期末，募集资金已使用完毕。21 宋都 01 募集资金用于偿还有息负债，截至报告期末，募集资金已使用完毕。

报告期内变更上述债券募集资金用途的说明

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

## 5. 信用评级结果调整情况

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

## 6. 担保情况、偿债计划及其他偿债保障措施在报告期内的执行和变化情况及影响

√适用 □不适用

| 现状                       | 执行情况       | 是否发生变更 | 变更后情况 | 变更原因 | 变更是否已取得有权机构批准 | 变更对债券投资者权益的影响 |
|--------------------------|------------|--------|-------|------|---------------|---------------|
| 19 宋都 01 由宋都控股承担连带责任信用担保 | 正在存续期，正常执行 | 否      | 不适用   | 不适用  | 否             | 不适用           |
| 21 宋都 01 由宋都控股承担连带责任信用担保 | 正在存续期，正常执行 | 否      | 不适用   | 不适用  | 否             | 不适用           |

## 7. 公司债券其他情况的说明

√适用 □不适用

根据《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）募集说明书》的约定，公司决定不调整 19 宋都 01 的票面利率，并于 2021 年 5 月 31 日完成 19 宋都 01 公司债券 407,000 手的回售，回售金额为 4.07 亿元。该期债券余额规模为 3.93 亿元。

根据《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）募集说明书》的约定，公司决定不调整 19 宋都 02 的票面利率，并于 2021 年 8 月 30 日完成 19 宋都 02 公司债券 200,000 手的回售，回售金额为 2 亿元。该期债券余额规模为 0 亿元。

公司于 2021 年 8 月 17 日发行了“宋都基业投资股份有限公司 2021 年非公开发行公司债券（第一期）”，发行规模为 2 亿元，期限 3 年期。

## (三) 银行间债券市场非金融企业债务融资工具

□适用 √不适用

## (四) 公司报告期内合并报表范围亏损超过上年末净资产 10%

□适用 √不适用

## (五) 报告期末除债券外的有息债务逾期情况

□适用 √不适用

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

□适用 √不适用

## (七) 截至报告期末公司近 2 年的会计数据和财务指标

√适用 □不适用

单位:元币种:人民币

| 主要指标 | 2021 年 | 2020 年 | 本期比上年同期增减 (%) | 变动原因 |
|------|--------|--------|---------------|------|
|      |        |        |               |      |

|               |                 |                |         |                               |
|---------------|-----------------|----------------|---------|-------------------------------|
| 扣除非经常性损益后净利润  | -378,936,313.60 | 540,372,790.14 | -170.12 | 主要系自持项目计提资产减值准备、及新交付项目毛利率下降所致 |
| 流动比率          | 1.15            | 1.24           | -7.47   |                               |
| 速动比率          | 0.33            | 0.33           | -0.56   |                               |
| 资产负债率(%)      | 88.59           | 86.70          | 2.18    |                               |
| EBITDA 全部债务比  | 0.05            | 0.11           | -54.32  | 净利润减少                         |
| 利息保障倍数        | 0.31            | 0.85           | -64.07  | 净利润减少                         |
| 现金利息保障倍数      | 3.01            | 0.64           | 370.56  | 经营活动产生的现金流量增加                 |
| EBITDA 利息保障倍数 | 0.32            | 0.86           | -62.50  | 净利润减少                         |
| 贷款偿还率(%)      | 100             | 100            |         |                               |
| 利息偿付率(%)      | 100             | 100            |         |                               |

## 二、可转换公司债券情况

适用 不适用

## 第十节 财务报告

### 一、审计报告

√适用 □不适用

## 审计报告

天健审〔2022〕5108号

宋都基业投资股份有限公司全体股东：

### 一、审计意见

我们审计了宋都基业投资股份有限公司（以下简称宋都股份）财务报表，包括2021年12月31日的合并及母公司资产负债表，2021年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表，以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了宋都股份2021年12月31日的合并及母公司财务状况，以及2021年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

### 二、形成审计意见的基础

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

### 三、强调事项

我们提醒财务报表使用者关注，如财务报表附注十(二)3、十三(四)2、3所述，截至2021年12月31日，宋都股份为控股股东浙江宋都控股有限公司及其子公司（以下简称宋都控股）的部分借款提供担保，该部分借款余额为317,260万元（其中，以334,360万元定期存单提供质押担保307,460万元、保证担保9,800万

元），占宋都股份期末净资产的 73.47%。宋都股份于 2020 年 5 月 27 日公告的《关于上海证券交易所对公司 2019 年年度报告的信息披露监管问询函的回复》中提及，宋都控股和实际控制人俞建午先生力争 1 年内彻底解决宋都股份为控股股东提供存单质押担保问题。2021 年 5 月 27 日，控股股东和实际控制人未能解决存单质押担保问题，宋都股份当日公告宋都控股和实际控制人俞建午先生承诺通过变现各类资产等方式，逐步降低宋都股份以存单质押形式提供的担保金额，最晚于 2023 年 12 月 31 日前彻底消除存单质押的互保情形，其中 2021 年预计下降存单质押担保金额 6 亿元；2022 年预计下降存单质押担保金额 9 亿元；至 2023 年底，彻底消除存单质押的互保情形。控股股东、实际控制人自承诺公告日起至 2021 年 12 月 31 日，已下降存单质押担保金额 6.08 亿元，完成 2021 年承诺下降金额 6 亿元的 101.33%；截至审计报告日，2022 年已下降存单质押担保金额 1.805 亿元，完成 2022 年承诺下降金额 9 亿元的 20.06%。

2021 年 12 月 22 日，中国证券监督管理委员会出具《行政处罚决定书》，没收俞建午先生因内幕交易非宋都股份股票违法所得 36,793,079.75 元，并处以 110,379,239.25 元的罚款。

截至审计报告日，俞建午先生已缴纳违法所得，尚未缴纳罚款；宋都股份为宋都控股提供担保的借款余额仍有 299,210 万元。宋都股份尚未因该等担保事项发生实际代偿损失，但控股股东和实际控制人能否在上述期限内彻底解决存单质押担保事项存在重大不确定性。

本段内容不影响已发表的审计意见。

#### 四、关键审计事项

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

##### （一）房地产项目收入确认

###### 1. 事项描述

相关信息披露详见财务报表附注三(二十六)、五(一)21 及五(二)1，宋都股份 2021 年度实现营业收入 749,821.90 万元，2021 年末房屋销售相关的合同负债 1,914,335.04 万元，宋都股份的营业收入主要来自于房地产销售。宋都股份在满足

下述条件时予以确认收入：房地产销售在房产建造完工并验收合格，达到了销售合同约定的交房条件，并取得了按销售合同约定交付房产的证明。由于房地产项目的销售收入对宋都股份的重要性以及对当期利润的重大影响，因此，我们将房地产项目的收入确认确定为关键审计事项。

## 2. 审计应对

针对房地产项目收入确认，我们实施的审计程序主要包括：

(1) 了解与房地产项目收入确认相关的关键内部控制，评价这些控制的设计，确定其是否得到执行，并测试相关内部控制的运行有效性；

(2) 检查商品房销售合同，了解主要合同条款或条件，评价收入确认方法是否适当；

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

(4) 对已达到交付条件尚未交付的房产，选取房地产项目样本实施监盘，并对盘点差异取得支持性证据；

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

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

(7) 检查与营业收入相关的信息是否已在财务报表中作出恰当列报。

## (二) 存货可变现净值

### 1. 事项描述

相关信息披露详见财务报表附注三(十一)及五(一)6，截至2021年末宋都股份存货账面价值为3,037,238.76万元，占期末资产总额的64.16%。在确定存货可变现净值过程中，宋都股份管理层（以下简称管理层）需对每个拟开发产品和在开发产品达到完工状态时将要发生的建造成本作出合理预计，并测算每个存货项目的估计售价和估计将要发生的销售费用以及相关销售税金等，该过程涉及重大的管理层判断和估计。

由于存货金额重大，且估计房地产项目达到完工状态时将要发生的建造成本和预期售价存在固有风险，特别是考虑到当前的政策环境，各个城市推出的各种应对房地产市场的调控措施，我们将存货可变现净值确定为关键审计事项。

## 2. 审计应对

针对存货可变现净值，我们实施的审计程序主要包括：

(1) 了解与房地产开发项目成本预算及动态成本管理、可变现净值相关的关键内部控制，评价这些控制的设计，确定其是否得到执行，并测试相关内部控制的运行有效性；

(2) 复核管理层以前年度对存货可变现净值的预测和实际经营结果，评价管理层过往预测的准确性；

(3) 结合取得的监理报告对主要存货项目进行实地观察，了解存货项目的开发进度和最新预测反映的预计总成本；

(4) 复核管理层对存货估计售价的预测，将估计售价与历史售价、政府部门备案价格、周边相近楼盘公开售价等进行比较；

(5) 复核管理层估计的存货完工成本是否反映公司最新预测成本，评价销售费用和相关税费估计的合理性；

(6) 测试管理层对存货可变现净值的计算是否准确；

(7) 检查与存货可变现净值相关的信息是否已在财务报表中作出恰当列报。

## (三) 房地产自持项目减值

### 1. 事项描述

相关信息披露详见财务报表附注三(十六)、(十九)及五(一)12，截至2021年末宋都股份在在建工程核算的房地产自持项目账面余额为80,843.18万元，减值准备为23,107.18万元。当房地产自持项目存在减值迹象时，管理层对房地产自持项目进行减值测试。在对房地产自持项目进行减值测试过程中，管理层需对每个房地产自持项目的预计可收回金额作出合理预计，并测算每个房地产自持项目达到预定可使用状态预计将要发生的成本等，该过程涉及重大管理层判断。

由于房地产自持项目金额较大，且其减值测试涉及重大管理层判断，我们将房地产自持项目减值确定为关键审计事项。

## 2. 审计应对

针对房地产自持项目减值，我们实施的审计程序主要包括：

(1) 了解管理层与房地产自持项目的预计可收回金额估计相关的关键内部控制，评价这些控制的设计，确定其是否得到执行，并测试相关内部控制的运行有效性；

(2) 了解并评价管理层聘用的外部估值专家的胜任能力、专业素质和客观性；

(3) 评价管理层在减值测试中所使用的方法的合理性；

(4) 对于管理层在减值测试中所使用的预期租金、出租率及适用折现率等参数，我们采用抽样的方法将其与市场交易数据进行比较，并就差异询问外部估值专家以评价其合理性；

(5) 对于房地产自持项目达到预定可使用状态尚需投入的成本，我们采用抽样的方法将其与管理层制定并经由内部批准的项目预算进行比较，以评价项目尚需投入成本金额测算的合理性；

(6) 检查与房地产自持项目减值相关的信息是否已在财务报表中作出恰当列报。

## 五、其他信息

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

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

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

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

## 六、管理层和治理层对财务报表的责任

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



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

宋都股份治理层（以下简称治理层）负责监督宋都股份的财务报告过程。

## 七、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

（二）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

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

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

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

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

天健会计师事务所（特殊普通合伙）

中国·杭州

中国注册会计师：沈佳盈  
（项目合伙人）

中国注册会计师：赖兴恺

二〇二二年四月二十八日

## 二、财务报表

## 合并资产负债表

2021 年 12 月 31 日

编制单位:宋都基业投资股份有限公司

单位:元币种:人民币

| 项目            | 附注   | 2021 年 12 月 31 日  | 2020 年 12 月 31 日  |
|---------------|------|-------------------|-------------------|
| <b>流动资产:</b>  |      |                   |                   |
| 货币资金          | 七、1  | 7,684,251,086.52  | 7,269,509,253.65  |
| 结算备付金         |      |                   |                   |
| 拆出资金          |      |                   |                   |
| 交易性金融资产       | 七、2  | 13,450,033.90     |                   |
| 衍生金融资产        |      |                   |                   |
| 应收票据          |      |                   |                   |
| 应收账款          | 七、5  | 126,034,959.11    | 52,179,700.23     |
| 应收款项融资        |      |                   |                   |
| 预付款项          | 七、7  | 39,313,408.12     | 66,567,302.70     |
| 应收保费          |      |                   |                   |
| 应收分保账款        |      |                   |                   |
| 应收分保合同准备金     |      |                   |                   |
| 其他应收款         | 七、8  | 2,574,458,350.11  | 1,665,336,373.21  |
| 其中: 应收利息      |      |                   |                   |
| 应收股利          |      | 222,616,031.62    |                   |
| 买入返售金融资产      |      |                   |                   |
| 存货            | 七、9  | 30,372,387,643.35 | 28,467,952,099.49 |
| 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 | 1,728,487,400.09  | 1,356,377,638.69  |
| 流动资产合计        |      | 42,538,382,881.20 | 38,877,922,367.97 |
| <b>非流动资产:</b> |      |                   |                   |
| 发放贷款和垫款       |      |                   |                   |
| 债权投资          |      |                   |                   |
| 其他债权投资        |      |                   |                   |
| 长期应收款         |      |                   |                   |
| 长期股权投资        | 七、17 | 3,202,306,633.82  | 3,404,217,983.17  |
| 其他权益工具投资      |      |                   |                   |
| 其他非流动金融资产     | 七、19 | 174,627,724.30    | 17,123,475.30     |
| 投资性房地产        | 七、20 | 322,713,270.51    | 138,482,413.17    |
| 固定资产          | 七、21 | 47,732,969.84     | 48,361,706.02     |
| 在建工程          | 七、22 | 577,360,000.00    |                   |

|               |      |                   |                   |
|---------------|------|-------------------|-------------------|
| 生产性生物资产       |      |                   |                   |
| 油气资产          |      |                   |                   |
| 使用权资产         |      |                   |                   |
| 无形资产          | 七、26 | 2,232,813.37      | 245,304.62        |
| 开发支出          |      |                   |                   |
| 商誉            |      |                   |                   |
| 长期待摊费用        | 七、29 | 7,400,362.55      | 9,065,663.70      |
| 递延所得税资产       | 七、30 | 462,773,978.35    | 514,546,637.26    |
| 其他非流动资产       | 七、31 | 6,254,396.18      | 7,149,065.91      |
| 非流动资产合计       |      | 4,803,402,148.92  | 4,139,192,249.15  |
| 资产总计          |      | 47,341,785,030.12 | 43,017,114,617.12 |
| <b>流动负债：</b>  |      |                   |                   |
| 短期借款          | 七、32 | 182,781,302.08    | 317,126,946.86    |
| 向中央银行借款       |      |                   |                   |
| 拆入资金          |      |                   |                   |
| 交易性金融负债       |      |                   |                   |
| 衍生金融负债        |      |                   |                   |
| 应付票据          | 七、35 | 161,574,103.46    | 173,003,503.70    |
| 应付账款          | 七、36 | 3,284,246,656.70  | 2,021,682,919.78  |
| 预收款项          | 七、37 | 14,598,454.73     | 13,851,051.41     |
| 合同负债          | 七、38 | 19,146,374,362.70 | 16,389,256,618.90 |
| 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 | 58,357,263.20     | 49,951,797.35     |
| 应交税费          | 七、40 | 164,492,511.07    | 207,529,930.83    |
| 其他应付款         | 七、41 | 9,125,518,434.04  | 7,236,602,935.38  |
| 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 | 2,030,899,904.44  | 2,253,351,746.15  |
| 其他流动负债        | 七、44 | 2,904,204,419.66  | 2,652,275,966.63  |
| 流动负债合计        |      | 37,073,047,412.08 | 31,314,633,416.99 |
| <b>非流动负债：</b> |      |                   |                   |
| 保险合同准备金       |      |                   |                   |
| 长期借款          | 七、45 | 4,474,086,051.78  | 4,467,786,756.13  |
| 应付债券          | 七、46 | 200,999,532.65    | 1,359,881,051.61  |
| 其中：优先股        |      |                   |                   |

|                      |      |                   |                   |
|----------------------|------|-------------------|-------------------|
| 永续债                  |      |                   |                   |
| 租赁负债                 |      |                   |                   |
| 长期应付款                | 七、48 | 58,702,150.87     | 98,261,215.62     |
| 长期应付职工薪酬             |      |                   |                   |
| 预计负债                 | 七、50 | 46,652,381.76     |                   |
| 递延收益                 |      |                   |                   |
| 递延所得税负债              | 七、30 | 24,222,143.61     | 4,585,590.77      |
| 其他非流动负债              | 七、52 | 61,500,000.00     | 50,230,136.99     |
| 非流动负债合计              |      | 4,866,162,260.67  | 5,980,744,751.12  |
| 负债合计                 |      | 41,939,209,672.75 | 37,295,378,168.11 |
| <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 | 427,109,402.15    | 417,412,024.98    |
| 减：库存股                | 七、56 | 289,479,583.15    | 289,479,583.15    |
| 其他综合收益               | 七、57 | 899,560.26        | 899,560.26        |
| 专项储备                 |      |                   |                   |
| 盈余公积                 | 七、59 | 334,906,312.95    | 327,684,446.63    |
| 一般风险准备               |      |                   |                   |
| 未分配利润                | 七、60 | 2,504,802,945.08  | 2,918,993,078.29  |
| 归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计 |      | 4,318,360,963.29  | 4,715,631,853.01  |
| 少数股东权益               |      | 1,084,214,394.08  | 1,006,104,596.00  |
| 所有者权益（或股东权益）合计       |      | 5,402,575,357.37  | 5,721,736,449.01  |
| 负债和所有者权益（或股东权益）总计    |      | 47,341,785,030.12 | 43,017,114,617.12 |

公司负责人：俞建午 主管会计工作负责人：陈振宁 会计机构负责人：马春飞

### 母公司资产负债表

2021 年 12 月 31 日

编制单位：宋都基业投资股份有限公司

单位：元 币种：人民币

| 项目           | 附注 | 2021 年 12 月 31 日 | 2020 年 12 月 31 日 |
|--------------|----|------------------|------------------|
| <b>流动资产：</b> |    |                  |                  |
| 货币资金         |    | 8,514,850.62     | 166,534,700.92   |
| 交易性金融资产      |    |                  |                  |
| 衍生金融资产       |    |                  |                  |

|               |      |                  |                  |
|---------------|------|------------------|------------------|
| 应收票据          |      |                  |                  |
| 应收账款          | 十七、1 | 15,476,211.79    | 10,708,022.11    |
| 应收款项融资        |      |                  |                  |
| 预付款项          |      | 174,690.79       | 6,086,776.85     |
| 其他应收款         | 十七、2 | 368,291,346.00   | 1,645,867,123.98 |
| 其中：应收利息       |      |                  |                  |
| 应收股利          |      |                  |                  |
| 存货            |      |                  |                  |
| 合同资产          |      |                  |                  |
| 持有待售资产        |      |                  |                  |
| 一年内到期的非流动资产   |      |                  |                  |
| 其他流动资产        |      | 762,113.06       | 569,406.07       |
| 流动资产合计        |      | 393,219,212.26   | 1,829,766,029.93 |
| <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 | 5,374,137,063.09 | 5,024,137,063.09 |
| 其他权益工具投资      |      |                  |                  |
| 其他非流动金融资产     |      |                  |                  |
| 投资性房地产        |      |                  |                  |
| 固定资产          |      | 162.39           | 162.39           |
| 在建工程          |      |                  |                  |
| 生产性生物资产       |      |                  |                  |
| 油气资产          |      |                  |                  |
| 使用权资产         |      |                  |                  |
| 无形资产          |      |                  |                  |
| 开发支出          |      |                  |                  |
| 商誉            |      |                  |                  |
| 长期待摊费用        |      |                  |                  |
| 递延所得税资产       |      |                  |                  |
| 其他非流动资产       |      |                  |                  |
| 非流动资产合计       |      | 5,374,137,225.48 | 5,024,137,225.48 |
| 资产总计          |      | 5,767,356,437.74 | 6,853,903,255.41 |
| <b>流动负债：</b>  |      |                  |                  |
| 短期借款          |      |                  | 10,292,280.19    |
| 交易性金融负债       |      |                  |                  |
| 衍生金融负债        |      |                  |                  |
| 应付票据          |      |                  | 15,893,891.17    |
| 应付账款          |      | 9,992,814.47     | 7,242,736.32     |
| 预收款项          |      |                  |                  |

|                      |  |                  |                  |
|----------------------|--|------------------|------------------|
| 合同负债                 |  |                  |                  |
| 应付职工薪酬               |  | 55,629.56        | 1,073,749.34     |
| 应交税费                 |  | 242,130.64       | 232,724.54       |
| 其他应付款                |  | 48,204,151.98    | 330,435,347.42   |
| 其中：应付利息              |  |                  |                  |
| 应付股利                 |  |                  |                  |
| 持有待售负债               |  |                  |                  |
| 一年内到期的非流动负债          |  | 412,295,413.56   |                  |
| 其他流动负债               |  |                  |                  |
| 流动负债合计               |  | 470,790,140.21   | 365,170,728.98   |
| <b>非流动负债：</b>        |  |                  |                  |
| 长期借款                 |  |                  |                  |
| 应付债券                 |  | 200,999,532.65   | 1,359,881,051.61 |
| 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              |  | 200,999,532.65   | 1,359,881,051.61 |
| 负债合计                 |  | 671,789,672.86   | 1,725,051,780.59 |
| <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                |  | 289,479,583.15   | 289,479,583.15   |
| 其他综合收益               |  |                  |                  |
| 专项储备                 |  |                  |                  |
| 盈余公积                 |  | 93,181,407.14    | 93,181,407.14    |
| 未分配利润                |  | 400,533,611.14   | 433,818,321.08   |
| 所有者权益（或股东权益）合计       |  | 5,095,566,764.88 | 5,128,851,474.82 |
| 负债和所有者权益（或股东权益）总计    |  | 5,767,356,437.74 | 6,853,903,255.41 |

公司负责人：俞建午 主管会计工作负责人：陈振宁 会计机构负责人：马春飞

## 合并利润表

2021 年 1—12 月

单位:元币种:人民币

| 项目                      | 附注   | 2021 年度          | 2020 年度          |
|-------------------------|------|------------------|------------------|
| 一、营业总收入                 |      | 7,498,219,048.30 | 7,161,415,260.72 |
| 其中:营业收入                 | 七、61 | 7,498,219,048.30 | 7,161,415,260.72 |
| 利息收入                    |      |                  |                  |
| 已赚保费                    |      |                  |                  |
| 手续费及佣金收入                |      |                  |                  |
| 二、营业总成本                 |      | 7,586,986,461.94 | 6,765,194,885.65 |
| 其中:营业成本                 | 七、61 | 6,104,490,318.30 | 5,573,488,264.50 |
| 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<br>净额         |      |                  |                  |
| 保单红利支出                  |      |                  |                  |
| 分保费用                    |      |                  |                  |
| 税金及附加                   | 七、62 | 208,967,323.55   | 220,341,594.12   |
| 销售费用                    | 七、63 | 293,377,636.47   | 306,753,145.48   |
| 管理费用                    | 七、64 | 530,123,066.59   | 351,166,125.59   |
| 研发费用                    |      |                  |                  |
| 财务费用                    | 七、66 | 450,028,117.03   | 313,445,755.96   |
| 其中:利息费用                 |      | 511,861,464.55   | 449,952,891.55   |
| 利息收入                    |      | 66,756,347.82    | 160,961,453.61   |
| 加:其他收益                  |      | 14,064,809.87    | 4,220,134.35     |
| 投资收益(损失以<br>“-”号填列)     | 七、68 | 202,572,097.42   | 373,216,536.70   |
| 其中:对联营企业和<br>合营企业的投资收益  |      | 175,401,527.47   | 352,988,563.90   |
| 以摊余成本计量的<br>金融资产终止确认收益  |      |                  |                  |
| 汇兑收益(损失以<br>“-”号填列)     |      |                  |                  |
| 净敞口套期收益(损<br>失以“-”号填列)  |      |                  |                  |
| 公允价值变动收益<br>(损失以“-”号填列) | 七、70 | 33,438,495.50    |                  |
| 信用减值损失(损失<br>以“-”号填列)   | 七、71 | -28,396,118.46   | -6,248,974.82    |



|                             |      |                 |                |
|-----------------------------|------|-----------------|----------------|
| 资产减值损失（损失以“-”号填列）           | 七、72 | -231,071,812.33 |                |
| 资产处置收益（损失以“-”号填列）           | 七、73 | -123,292.14     | 9,139.90       |
| 三、营业利润（亏损以“-”号填列）           |      | -98,283,233.78  | 767,417,211.20 |
| 加：营业外收入                     | 七、74 | 3,889,594.45    | 1,927,292.47   |
| 减：营业外支出                     | 七、75 | 91,341,490.48   | 283,557,652.22 |
| 四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）         |      | -185,735,129.81 | 485,786,851.45 |
| 减：所得税费用                     | 七、76 | 263,077,045.46  | 165,151,885.81 |
| 五、净利润（净亏损以“-”号填列）           |      | -448,812,175.27 | 320,634,965.64 |
| （一）按经营持续性分类                 |      |                 |                |
| 1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）      |      | -448,812,175.27 | 320,634,965.64 |
| 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） |      | -394,332,743.88 | 352,388,842.48 |
| 2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）       |      | -54,479,431.39  | -31,753,876.84 |
| 六、其他综合收益的税后净额               |      |                 |                |
| （一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额     |      |                 |                |
| 1. 不能重分类进损益的其他综合收益          |      |                 |                |
| （1）重新计量设定受益计划变动额            |      |                 |                |
| （2）权益法下不能转损益的其他综合收益         |      |                 |                |
| （3）其他权益工具投资公允价值变动           |      |                 |                |
| （4）企业自身信用风险公允价值变动           |      |                 |                |
| 2. 将重分类进损益的其他综合收益           |      |                 |                |
| （1）权益法下可转损益的其他综合收益          |      |                 |                |

|                         |  |                 |                |
|-------------------------|--|-----------------|----------------|
| (2) 其他债权投资公允价值变动        |  |                 |                |
| (3) 金融资产重分类计入其他综合收益的金额  |  |                 |                |
| (4) 其他债权投资信用减值准备        |  |                 |                |
| (5) 现金流量套期储备            |  |                 |                |
| (6) 外币财务报表折算差额          |  |                 |                |
| (7) 其他                  |  |                 |                |
| (二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额 |  |                 |                |
| 七、综合收益总额                |  | -448,812,175.27 | 320,634,965.64 |
| (一) 归属于母公司所有者的综合收益总额    |  | -394,332,743.88 | 352,388,842.48 |
| (二) 归属于少数股东的综合收益总额      |  | -54,479,431.39  | -31,753,876.84 |
| 八、每股收益：                 |  |                 |                |
| (一) 基本每股收益(元/股)         |  | -0.31           | 0.27           |
| (二) 稀释每股收益(元/股)         |  | -0.31           | 0.27           |

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

公司负责人：俞建午 主管会计工作负责人：陈振宁 会计机构负责人：马春飞

#### 母公司利润表

2021 年 1—12 月

单位：元币种：人民币

| 项目              | 附注   | 2021 年度       | 2020 年度       |
|-----------------|------|---------------|---------------|
| 一、营业收入          | 十七、4 | 8,322,245.28  | 36,586,608.84 |
| 减：营业成本          | 十七、4 | 7,214,300.19  | 32,623,871.37 |
| 税金及附加           |      | 436.20        | 36,029.80     |
| 销售费用            |      |               |               |
| 管理费用            |      | 21,370,244.15 | 9,850,203.84  |
| 研发费用            |      |               |               |
| 财务费用            |      | 437,589.53    | 1,824,206.81  |
| 其中：利息费用         |      | 783,013.04    | 1,601,083.85  |
| 利息收入            |      | 404,016.37    | 25,570.86     |
| 加：其他收益          |      | 42,201.34     | 1,044,413.53  |
| 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     |  |                |               |
| 净敞口套期收益（损失以“-”号填列）     |  |                |               |
| 公允价值变动收益（损失以“-”号填列）    |  |                |               |
| 信用减值损失（损失以“-”号填列）      |  | -205.28        | 2,643,260.00  |
| 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）      |  | -20,658,328.73 | -4,060,029.45 |
| 加：营业外收入                |  | 9,141.80       |               |
| 减：营业外支出                |  |                | 77.36         |
| 三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）    |  | -20,649,186.93 | -4,060,106.81 |
| 减：所得税费用                |  |                |               |
| 四、净利润（净亏损以“-”号填列）      |  | -20,649,186.93 | -4,060,106.81 |
| （一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列） |  | -20,649,186.93 | -4,060,106.81 |
| （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              |  | -20,649,186.93 | -4,060,106.81 |
| 七、每股收益：               |  |                |               |
| （一）基本每股收益(元/股)        |  |                |               |
| （二）稀释每股收益(元/股)        |  |                |               |

公司负责人：俞建午 主管会计工作负责人：陈振宁 会计机构负责人：马春飞

### 合并现金流量表

2021 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

| 项目                    | 附注 | 2021年度            | 2020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        |    | 10,985,002,234.67 | 9,998,487,623.97 |
| 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                   |  | 220,390,552.94    | 108,097,621.80    |
| 收到其他与经营活动有关的现金            |  | 7,483,775,479.75  | 5,797,639,446.21  |
| 经营活动现金流入小计                |  | 18,689,168,267.36 | 15,904,224,691.98 |
| 购买商品、接受劳务支付的现金            |  | 6,605,034,570.95  | 8,666,263,256.31  |
| 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            |  | 363,005,302.63    | 309,197,831.77    |
| 支付的各项税费                   |  | 1,183,421,999.96  | 783,743,338.20    |
| 支付其他与经营活动有关的现金            |  | 7,741,144,420.91  | 5,952,019,752.59  |
| 经营活动现金流出小计                |  | 15,892,606,294.45 | 15,711,224,178.87 |
| 经营活动产生的现金流量净额             |  | 2,796,561,972.91  | 193,000,513.11    |
| <b>二、投资活动产生的现金流量：</b>     |  |                   |                   |
| 收回投资收到的现金                 |  | 637,313,083.38    | 131,304,496.58    |
| 取得投资收益收到的现金               |  | 63,819,398.79     | 11,012,532.44     |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额 |  | 276,795.46        | 90,000.00         |
| 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额       |  | 954,146.34        | 3,919,338.08      |
| 收到其他与投资活动有关的现金            |  | 174,924,087.76    | 156,343,997.72    |
| 投资活动现金流入小计                |  | 877,287,511.73    | 302,670,364.82    |

|                           |  |                   |                   |
|---------------------------|--|-------------------|-------------------|
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金   |  | 13,950,321.27     | 134,324,190.57    |
| 投资支付的现金                   |  | 514,612,985.01    | 490,494,980.04    |
| 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       |  | 797,636,248.99    |                   |
| 支付其他与投资活动有关的现金            |  | 23,997,078.00     | 332,938,880.60    |
| 投资活动现金流出小计                |  | 1,350,196,633.27  | 957,758,051.21    |
| 投资活动产生的现金流量净额             |  | -472,909,121.54   | -655,087,686.39   |
| <b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>     |  |                   |                   |
| 吸收投资收到的现金                 |  | 117,115,680.00    | 166,700,000.00    |
| 其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金       |  | 117,115,680.00    | 166,700,000.00    |
| 取得借款收到的现金                 |  | 3,408,460,000.00  | 6,148,692,433.50  |
| 收到其他与筹资活动有关的现金            |  | 7,045,770,240.87  | 14,401,857,865.85 |
| 筹资活动现金流入小计                |  | 10,571,345,920.87 | 20,717,250,299.35 |
| 偿还债务支付的现金                 |  | 4,903,895,080.50  | 4,770,623,000.00  |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金         |  | 681,471,933.93    | 871,930,782.09    |
| 其中：子公司支付给少数股东的股利、利润       |  | 16,248,347.81     |                   |
| 支付其他与筹资活动有关的现金            |  | 6,525,839,690.18  | 13,049,306,611.96 |
| 筹资活动现金流出小计                |  | 12,111,206,704.61 | 18,691,860,394.05 |
| 筹资活动产生的现金流量净额             |  | -1,539,860,783.74 | 2,025,389,905.30  |
| <b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b> |  | -1,348,821.18     | -2,292,229.92     |
| <b>五、现金及现金等价物净增加额</b>     |  | 782,443,246.45    | 1,561,010,502.10  |
| 加：期初现金及现金等价物余额            |  | 3,281,775,812.39  | 1,720,765,310.29  |
| <b>六、期末现金及现金等价物余额</b>     |  | 4,064,219,058.84  | 3,281,775,812.39  |

公司负责人：俞建午 主管会计工作负责人：陈振宁 会计机构负责人：马春飞

## 母公司现金流量表

2021 年 1—12 月

单位:元币种:人民币

| 项目                        | 附注 | 2021年度           | 2020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            |    | 4,635,947.47     | 94,648,364.44     |
| 收到的税费返还                   |    |                  |                   |
| 收到其他与经营活动有关的现金            |    | 1,044,324,225.16 | 21,790,187.03     |
| 经营活动现金流入小计                |    | 1,048,960,172.63 | 116,438,551.47    |
| 购买商品、接受劳务支付的现金            |    | 21,831,090.03    | 73,718,882.68     |
| 支付给职工及为职工支付的现金            |    | 6,275,203.72     | 5,315,355.33      |
| 支付的各项税费                   |    | 17,697.33        | 36,029.80         |
| 支付其他与经营活动有关的现金            |    | 21,068,698.55    | 1,165,823,244.54  |
| 经营活动现金流出小计                |    | 49,192,689.63    | 1,244,893,512.35  |
| 经营活动产生的现金流量净额             |    | 999,767,483.00   | -1,128,454,960.88 |
| <b>二、投资活动产生的现金流量:</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            |    | 27,501,816.84    | 1,096,781,613.92  |
| 投资活动现金流入小计                |    | 27,501,816.84    | 1,496,781,613.92  |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金   |    |                  |                   |
| 投资支付的现金                   |    | 350,000,000.00   | 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                |  | 350,000,000.00   | 10,000,000.00    |
| 投资活动产生的现金流量净额             |  | -322,498,183.16  | 1,486,781,613.92 |
| <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                 |  | 207,460,000.00   | 310,270,000.00   |
| 收到其他与筹资活动有关的现金            |  | 288,890,000.00   | 500,000,000.00   |
| 筹资活动现金流入小计                |  | 496,350,000.00   | 810,270,000.00   |
| 偿还债务支付的现金                 |  | 924,730,000.00   | 30,000,000.00    |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金         |  | 128,132,062.79   | 139,514,026.13   |
| 支付其他与筹资活动有关的现金            |  | 270,785,159.82   | 849,069,643.11   |
| 筹资活动现金流出小计                |  | 1,323,647,222.61 | 1,018,583,669.24 |
| 筹资活动产生的现金流量净额             |  | -827,297,222.61  | -208,313,669.24  |
| <b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b> |  |                  |                  |
| <b>五、现金及现金等价物净增加额</b>     |  | -150,027,922.77  | 150,012,983.80   |
| 加：期初现金及现金等价物余额            |  | 150,252,773.39   | 239,789.59       |
| <b>六、期末现金及现金等价物余额</b>     |  | 224,850.62       | 150,252,773.39   |

公司负责人：俞建午 主管会计工作负责人：陈振宁 会计机构负责人：马春飞



### 合并所有者权益变动表

2021 年 1—12 月

单位:元币种:人民币

| 项目                        | 2021 年度          |        |    |  |                |                |            |                |      |                  |       |                  |                  | 少数股东权益           | 所有者权益合计 |
|---------------------------|------------------|--------|----|--|----------------|----------------|------------|----------------|------|------------------|-------|------------------|------------------|------------------|---------|
|                           | 归属于母公司所有者权益      |        |    |  |                |                |            |                |      |                  |       | 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、上年年末余额                  | 1,340,122,326.00 |        |    |  | 417,412,024.98 | 289,479,583.15 | 899,560.26 | 327,684,446.63 |      | 2,918,993,078.29 |       | 4,715,631,853.01 | 1,006,104,596.00 | 5,721,736,449.01 |         |
| 加:会计政策变更                  |                  |        |    |  |                |                |            |                |      |                  |       | -                |                  |                  |         |
| 前期差错更正                    |                  |        |    |  |                |                |            |                |      |                  |       | -                |                  |                  |         |
| 同一控制下企业合并                 |                  |        |    |  |                |                |            |                |      |                  |       | -                |                  |                  |         |
| 其他                        |                  |        |    |  |                |                |            |                |      |                  |       | -                |                  |                  |         |
| 二、本年期初余额                  | 1,340,122,326.00 |        |    |  | 417,412,024.98 | 289,479,583.15 | 899,560.26 | 327,684,446.63 |      | 2,918,993,078.29 |       | 4,715,631,853.01 | 1,006,104,596.00 | 5,721,736,449.01 |         |
| 三、本期增减变动金额<br>(减少以“-”号填列) |                  |        |    |  | 9,697,377.17   |                |            | 7,221,866.32   |      | -414,190,133.21  |       | -397,270,889.72  | 78,109,798.08    | -319,161,091.64  |         |
| (一)综合收益总额                 |                  |        |    |  |                |                |            |                |      | -394,332,743.88  |       | -394,332,743.88  | -54,479,431.39   | -448,812,175.27  |         |
| (二)所有者投入和减少资本             |                  |        |    |  | 9,697,377.17   |                |            |                |      |                  |       | 9,697,377.17     | 148,837,577.28   | 158,534,954.45   |         |
| 1.所有者投入的普通股               |                  |        |    |  |                |                |            |                |      |                  |       | -                | 117,115,680.00   | 117,115,680.00   |         |
| 2.其他权益工具持有者投入资本           |                  |        |    |  |                |                |            |                |      |                  |       | -                |                  |                  |         |
| 3.股份支付计入所有者权益的金额          |                  |        |    |  |                |                |            |                |      |                  |       | -                |                  |                  |         |
| 4.其他                      |                  |        |    |  | 9,697,377.17   |                |            |                |      |                  |       | 9,697,377.17     | 31,721,897.28    | 41,419,274.45    |         |
| (三)利润分配                   |                  |        |    |  |                |                |            | 7,221,866.32   |      | -19,857,389.33   |       | -12,635,523.01   | -16,248,347.81   | -28,883,870.82   |         |
| 1.提取盈余公积                  |                  |        |    |  |                |                |            | 7,221,866.32   |      | -7,221,866.32    |       | -                |                  |                  |         |
| 2.提取一般风险准备                |                  |        |    |  |                |                |            |                |      |                  |       | -                |                  |                  |         |
| 3.对所有者(或股东)的分配            |                  |        |    |  |                |                |            |                |      | -12,635,523.01   |       | -12,635,523.01   | -16,248,347.81   | -28,883,870.82   |         |
| 4.其他                      |                  |        |    |  |                |                |            |                |      |                  |       | -                |                  |                  |         |
| (四)所有者权益内部结转              |                  |        |    |  |                |                |            |                |      |                  |       | -                |                  |                  |         |
| 1.资本公积转增资本(或股本)           |                  |        |    |  |                |                |            |                |      |                  |       | -                |                  |                  |         |
| 2.盈余公积转增资本(或股本)           |                  |        |    |  |                |                |            |                |      |                  |       | -                |                  |                  |         |

## 2021 年年度报告

|                    |                  |  |  |  |                |                |            |  |                |  |                  |  |                  |                  |                  |   |  |  |
|--------------------|------------------|--|--|--|----------------|----------------|------------|--|----------------|--|------------------|--|------------------|------------------|------------------|---|--|--|
| 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 |  |  |  | 427,109,402.15 | 289,479,583.15 | 899,560.26 |  | 334,906,312.95 |  | 2,504,802,945.08 |  | 4,318,360,963.29 | 1,084,214,394.08 | 5,402,575,357.37 |   |  |  |

| 项目                    | 2020 年度          |        |    |  |                |                |            |               |                |                 |                  |                |                  | 少数股东权益         | 所有者权益合计          |
|-----------------------|------------------|--------|----|--|----------------|----------------|------------|---------------|----------------|-----------------|------------------|----------------|------------------|----------------|------------------|
|                       | 归属于母公司所有者权益      |        |    |  |                |                |            |               |                |                 |                  |                |                  |                |                  |
|                       | 实收资本(或股本)        | 其他权益工具 |    |  | 资本公积           | 减：库存股          | 其他综合收益     | 专项储备          | 盈余公积           | 一般风险准备          | 未分配利润            | 其他             | 小计               |                |                  |
|                       | 优先股              | 永续债    | 其他 |  |                |                |            |               |                |                 |                  |                |                  |                |                  |
| 一、上年年末余额              | 1,340,122,326.00 |        |    |  | 417,266,007.40 | 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              |                  |        |    |  |                |                |            |               |                |                 | 27,177,039.97    |                | 27,177,039.97    | 2,767,318.55   | 29,944,358.52    |
| 前期差错更正                |                  |        |    |  |                |                |            |               |                |                 |                  |                | -                |                |                  |
| 同一控制下企业合并             |                  |        |    |  |                |                |            |               |                |                 | -233,188.35      |                | -233,188.35      |                | -233,188.35      |
| 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 |                 | 2,708,554,000.87 |                | 4,675,773,905.70 | 877,812,749.37 | 5,553,586,655.07 |
| 三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列) |                  |        |    |  | 146,017.58     | 259,489,643.11 |            | 88,762,495.42 |                | 210,439,077.42  |                  | 39,857,947.31  | 128,291,846.63   | 168,149,793.94 |                  |
| (一) 综合收益总额            |                  |        |    |  |                |                |            |               |                | 352,388,842.48  |                  | 352,388,842.48 | -31,753,876.84   | 320,634,965.64 |                  |
| (二) 所有者投入和减少资本        |                  |        |    |  | 146,017.58     |                |            |               |                |                 |                  | 146,017.58     | 160,045,723.47   | 160,191,741.05 |                  |
| 1. 所有者投入的普通股          |                  |        |    |  |                |                |            |               |                |                 |                  | -              | 160,409,441.05   | 160,409,441.05 |                  |
| 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                 |                  |        |    |  | 146,017.58     |                |            |               |                |                 |                  | 146,017.58     | -363,717.58      | -217,700.00    |                  |
| (三) 利润分配              |                  |        |    |  |                |                |            | 88,762,495.42 |                | -141,949,765.06 |                  | -53,187,269.64 |                  | -53,187,269.64 |                  |
| 1. 提取盈余公积             |                  |        |    |  |                |                |            | 88,762,495.42 |                | -88,762,495.42  |                  | -              |                  |                |                  |

|                    |                  |  |  |  |                |                |            |                |                  |  |                  |                  |                  |
|--------------------|------------------|--|--|--|----------------|----------------|------------|----------------|------------------|--|------------------|------------------|------------------|
| 2. 提取一般风险准备        |                  |  |  |  |                |                |            |                |                  |  | -                |                  |                  |
| 3. 对所有者（或股东）的分配    |                  |  |  |  |                |                |            |                |                  |  | -53,187,269.64   |                  | -53,187,269.64   |
| 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              |                  |  |  |  |                |                |            |                |                  |  | -259,489,643.11  |                  | -259,489,643.11  |
| 四、本期末余额            | 1,340,122,326.00 |  |  |  | 417,412,024.98 | 289,479,583.15 | 899,560.26 | 327,684,446.63 | 2,918,993,078.29 |  | 4,715,631,853.01 | 1,006,104,596.00 | 5,721,736,449.01 |

公司负责人：俞建午 主管会计工作负责人：陈振宁 会计机构负责人：马春飞

### 母公司所有者权益变动表

2021 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

| 项目       | 2021 年度          |        |     |    |                  |                |        |      |               |                |                  |
|----------|------------------|--------|-----|----|------------------|----------------|--------|------|---------------|----------------|------------------|
|          | 实收资本(或股本)        | 其他权益工具 |     |    | 资本公积             | 减：库存股          | 其他综合收益 | 专项储备 | 盈余公积          | 未分配利润          | 所有者权益合计          |
|          |                  | 优先股    | 永续债 | 其他 |                  |                |        |      |               |                |                  |
| 一、上年年末余额 | 1,340,122,326.00 |        |     |    | 3,551,209,003.75 | 289,479,583.15 |        |      | 93,181,407.14 | 433,818,321.08 | 5,128,851,474.82 |
| 加：会计政策变更 |                  |        |     |    |                  |                |        |      |               |                |                  |
| 前期差错更正   |                  |        |     |    |                  |                |        |      |               |                |                  |
| 其他       |                  |        |     |    |                  |                |        |      |               |                |                  |
| 二、本年期初余额 | 1,340,122,326.00 |        |     |    | 3,551,209,003.75 | 289,479,583.15 |        |      | 93,181,407.14 | 433,818,321.08 | 5,128,851,474.82 |

|                           |                  |  |  |  |                  |                |  |  |                |                |                  |
|---------------------------|------------------|--|--|--|------------------|----------------|--|--|----------------|----------------|------------------|
| 三、本期增减变动金额<br>(减少以“-”号填列) |                  |  |  |  |                  |                |  |  | -33,284,709.94 | -33,284,709.94 |                  |
| (一)综合收益总额                 |                  |  |  |  |                  |                |  |  | -20,649,186.93 | -20,649,186.93 |                  |
| (二)所有者投入和减少资本             |                  |  |  |  |                  |                |  |  |                |                |                  |
| 1.所有者投入的普通股               |                  |  |  |  |                  |                |  |  |                |                |                  |
| 2.其他权益工具持有者投入资本           |                  |  |  |  |                  |                |  |  |                |                |                  |
| 3.股份支付计入所有者权益的金额          |                  |  |  |  |                  |                |  |  |                |                |                  |
| 4.其他                      |                  |  |  |  |                  |                |  |  |                |                |                  |
| (三)利润分配                   |                  |  |  |  |                  |                |  |  | -12,635,523.01 | -12,635,523.01 |                  |
| 1.提取盈余公积                  |                  |  |  |  |                  |                |  |  |                |                |                  |
| 2.对所有者(或股东)的分配            |                  |  |  |  |                  |                |  |  | -12,635,523.01 | -12,635,523.01 |                  |
| 3.其他                      |                  |  |  |  |                  |                |  |  |                |                |                  |
| (四)所有者权益内部结转              |                  |  |  |  |                  |                |  |  |                |                |                  |
| 1.资本公积转增资本(或股本)           |                  |  |  |  |                  |                |  |  |                |                |                  |
| 2.盈余公积转增资本(或股本)           |                  |  |  |  |                  |                |  |  |                |                |                  |
| 3.盈余公积弥补亏损                |                  |  |  |  |                  |                |  |  |                |                |                  |
| 4.设定受益计划变动额结转留存收益         |                  |  |  |  |                  |                |  |  |                |                |                  |
| 5.其他综合收益结转留存收益            |                  |  |  |  |                  |                |  |  |                |                |                  |
| 6.其他                      |                  |  |  |  |                  |                |  |  |                |                |                  |
| (五)专项储备                   |                  |  |  |  |                  |                |  |  |                |                |                  |
| 1.本期提取                    |                  |  |  |  |                  |                |  |  |                |                |                  |
| 2.本期使用                    |                  |  |  |  |                  |                |  |  |                |                |                  |
| (六)其他                     |                  |  |  |  |                  |                |  |  |                |                |                  |
| 四、本期末余额                   | 1,340,122,326.00 |  |  |  | 3,551,209,003.75 | 289,479,583.15 |  |  | 93,181,407.14  | 400,533,611.14 | 5,095,566,764.88 |

| 项目                        | 2020 年度          |        |     |    |                  |                |        |      |               |                |                  |
|---------------------------|------------------|--------|-----|----|------------------|----------------|--------|------|---------------|----------------|------------------|
|                           | 实收资本(或股本)        | 其他权益工具 |     |    | 资本公积             | 减：库存股          | 其他综合收益 | 专项储备 | 盈余公积          | 未分配利润          | 所有者权益合计          |
|                           |                  | 优先股    | 永续债 | 其他 |                  |                |        |      |               |                |                  |
| 一、上年年末余额                  | 1,340,122,326.00 |        |     |    | 3,551,209,003.75 | 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<br>(减少以“-”号填列) |                  |        |     |    |                  | 259,489,643.11 |        |      |               | -57,247,376.45 | -316,737,019.56  |
| (一)综合收益总额                 |                  |        |     |    |                  |                |        |      |               | -4,060,106.81  | -4,060,106.81    |
| (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                   |                  |        |     |    |                  |                |        |      |               | -53,187,269.64 | -53,187,269.64   |
| 1.提取盈余公积                  |                  |        |     |    |                  |                |        |      |               |                |                  |
| 2.对所有者(或股东)的分配            |                  |        |     |    |                  |                |        |      |               | -53,187,269.64 | -53,187,269.64   |
| 3.其他                      |                  |        |     |    |                  |                |        |      |               |                |                  |
| (四)所有者权益内部结转              |                  |        |     |    |                  |                |        |      |               |                |                  |

|                        |                  |  |  |  |                  |                |  |               |                |  |                  |
|------------------------|------------------|--|--|--|------------------|----------------|--|---------------|----------------|--|------------------|
| 1. 资本公积转增资本<br>(或股本)   |                  |  |  |  |                  |                |  |               |                |  |                  |
| 2. 盈余公积转增资本<br>(或股本)   |                  |  |  |  |                  |                |  |               |                |  |                  |
| 3. 盈余公积弥补亏损            |                  |  |  |  |                  |                |  |               |                |  |                  |
| 4. 设定受益计划变动<br>额结转留存收益 |                  |  |  |  |                  |                |  |               |                |  |                  |
| 5. 其他综合收益结转<br>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                 |                  |  |  |  |                  | 259,489,643.11 |  |               |                |  | -259,489,643.11  |
| 四、本期期末余额               | 1,340,122,326.00 |  |  |  | 3,551,209,003.75 | 289,479,583.15 |  | 93,181,407.14 | 433,818,321.08 |  | 5,128,851,474.82 |

公司负责人：俞建午 主管会计工作负责人：陈振宁 会计机构负责人：马春飞

### 三、公司基本情况

#### 1. 公司概况

√适用 □不适用

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

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

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

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

#### 2. 合并财务报表范围

√适用 □不适用

本公司将杭州宋都房地产集团有限公司等 196 家子公司纳入本期合并财务报表范围，情况详见本财务报表附注合并范围的变更和在其他主体中的权益之说明。

#### 四、财务报表的编制基础

##### 1. 编制基础

本公司财务报表以持续经营为编制基础。

##### 2. 持续经营

适用 不适用

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

#### 五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

适用 不适用

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

##### 1. 遵循企业会计准则的声明

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

##### 2. 会计期间

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

采用人民币为记账本位币。

##### 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) 控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) 控非同一控制下企业合并的会计处理方法

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

## 6. 合并财务报表的编制方法

√适用  不适用

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

## 7. 合营安排分类及共同经营会计处理方法

√适用  不适用

(1) 合营安排分为共同经营和合营企业。

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

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

## 8. 现金及现金等价物的确定标准

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

## 9. 外币业务和外币报表折算

√适用  不适用

(1) 外币业务折算

外币交易在初始确认时，采用交易发生日的即期汇率折算为人民币金额。资产负债表日，外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算，因汇率不同而产生的

汇兑差额，除与购建符合资本化条件资产有关的外币专门借款本金及利息的汇兑差额外，计入当期损益；以历史成本计量的外币非货币性项目仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其人民币金额；以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，差额计入当期损益或其他综合收益。

## (2) 外币财务报表折算

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

## 10. 金融工具

√适用 □不适用

### (1) 金融资产和金融负债的分类

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

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

### (2) 金融资产和金融负债的确认依据、计量方法和终止确认条件

#### 1) 金融资产和金融负债的确认依据和初始计量方法

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

#### 2) 金融资产的后续计量方法

##### ①以摊余成本计量的金融资产

采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。以摊余成本计量且不属于任何套

期关系的一部分的金融资产所产生的利得或损失，在终止确认、重分类、按照实际利率法摊销或确认减值时，计入当期损益。

②以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资

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

③以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

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

④以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

3) 金融负债的后续计量方法

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

②金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债

按照《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》相关规定进行计量。

③不属于上述①或②的财务担保合同，以及不属于上述①并以低于市场利率贷款的贷款承诺

在初始确认后按照下列两项金额之中的较高者进行后续计量：a. 按照金融工具的减值规定确定的损失准备金额；b. 初始确认金额扣除按照《企业会计准则第 14 号—

—收入》相关规定所确定的累计摊销额后的余额。

#### ④以摊余成本计量的金融负债

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

#### 4) 金融资产和金融负债的终止确认

##### ①当满足下列条件之一时，终止确认金融资产：

a. 收取金融资产现金流量的合同权利已终止；

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

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

##### (3) 金融资产转移的确认依据和计量方法

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

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

#### (4) 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

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

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

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

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

#### (5) 金融工具减值

##### 1) 金融工具减值计量和会计处理

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 2) 按组合评估预期信用风险和计量预期信用损失的金融工具

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

|                   |    |
|-------------------|----|
| 其他应收款——合作方往来款组合   |    |
| 其他应收款——代垫物业维修基金组合 |    |
| 其他应收款——账龄组合       | 账龄 |

[注]系指宋都基业投资股份有限公司合并范围内子公司组合

### 3) 按组合计量预期信用损失的应收款项

#### ① 具体组合及计量预期信用损失的方法

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

#### ② 应收账款——账龄组合的账龄与整个存续期预期信用损失率对照表

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

### (6) 金融资产和金融负债的抵销

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

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

### 11. 应收票据

应收票据的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

### 12. 应收账款

应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

详见本节五、10 金融工具。

### 13. 应收款项融资

适用 不适用

### 14. 其他应收款

其他应收款预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

详见本节五、10 金融工具。

### 15. 存货

适用 不适用

#### (1) 存货的分类

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

#### (2) 发出存货的计价方法

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

2) 项目开发时，开发用土地按开发产品可售面积计算分摊计入项目的开发成本。

3) 发出开发产品按建筑面积平均法核算。

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

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

#### (3) 存货可变现净值的确定依据

资产负债表日，存货采用成本与可变现净值孰低计量，按照单个存货成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备。直接用于出售的存货，在正常生产经营过程中以



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

#### (4) 存货的盘存制度

存货的盘存制度为永续盘存制。

#### (5) 低值易耗品和包装物的摊销方法

##### 1) 低值易耗品

按照一次转销法进行摊销。

##### 2) 包装物

按照一次转销法进行摊销。

### 16. 合同资产

#### (1). 合同资产的确认方法及标准

适用  不适用

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

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

公司将已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务作为合同负债列示。

#### (2). 合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用  不适用

### 17. 持有待售资产

适用  不适用

### 18. 债权投资

#### (1). 债权投资预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用  不适用

### 19. 其他债权投资

#### (1). 其他债权投资预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用  不适用

## 20. 长期应收款

### (1). 长期应收款预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

## 21. 长期股权投资

适用 不适用

### (1) 共同控制、重大影响的判断

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

### (2) 投资成本的确定

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

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

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

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

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

②在合并财务报表中，判断是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，把各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，对

于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益等的，与其相关的其他综合收益等转为购买日所属当期收益。但由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

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

### （3）后续计量及损益确认方法

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

### （4）通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权的处理方法

#### 1) 个别财务报表

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

#### 2) 合并财务报表

①通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权，且不属于“一揽子交易”的

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

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

②通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权，且属于“一揽子交易”的将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理。但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

## 22. 投资性房地产

### (1). 如果采用成本计量模式的：

#### 折旧或摊销方法

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

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

## 23. 固定资产

### (1). 确认条件

√适用 □不适用

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

### (2). 折旧方法

√适用 □不适用

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

### (3). 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

□适用 √不适用

## 24. 在建工程

√适用 □不适用

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

(2) 在建工程达到预定可使用状态时，按工程实际成本转入固定资产。已达到预定可使用状态但尚未办理竣工决算的，先按估计价值转入固定资产，待办理竣工决算

后再按实际成本调整原暂估价值，但不再调整原已计提的折旧。

## 25. 借款费用

适用 不适用

### (1) 借款费用资本化的确认原则

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

### (2) 借款费用资本化期间

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

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

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

### (3) 借款费用资本化率以及资本化金额

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

## 26. 生物资产

适用 不适用

## 27. 油气资产

适用 不适用

## 28. 使用权资产

适用 不适用

## 29. 无形资产

### (1). 计价方法、使用寿命、减值测试

适用 不适用

1) 无形资产包括土地使用权、专利权及非专利技术等，按成本进行初始计量。

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

| 项目    | 摊销年限(年) |
|-------|---------|
| 软件使用权 | 5       |

## (2). 内部研究开发支出会计政策

√适用 □不适用

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

## 30. 长期资产减值

√适用 □不适用

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

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

## 31. 长期待摊费用

√适用 □不适用

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

## 32. 合同负债

### (1). 合同负债的确认方法

√适用 不适用

详见本节五、16 合同资产。

## 33. 职工薪酬

### (1). 短期薪酬的会计处理方法

√适用 不适用

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

### (2). 离职后福利的会计处理方法

√适用 不适用

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

2) 对设定受益计划的会计处理通常包括下列步骤：

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

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

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

### (3). 辞退福利的会计处理方法

√适用 不适用

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

退福利时；2)公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

#### (4). 其他长期职工福利的会计处理方法

适用 不适用

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

#### 34. 租赁负债

适用 不适用

#### 35. 预计负债

适用 不适用

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

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

#### 36. 股份支付

适用 不适用

##### (1) 股份支付的种类

包括以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

##### (2) 实施、修改、终止股份支付计划的相关会计处理

###### 1) 以权益结算的股份支付

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

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



## 2) 以现金结算的股份支付

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

## 3) 修改、终止股份支付计划

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

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

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

## 37. 优先股、永续债等其他金融工具

适用 不适用

## 38. 收入

### (1). 收入确认和计量所采用的会计政策

适用 不适用

#### 1) 收入确认原则

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

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

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

## 2) 收入计量原则

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

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

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

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

## 3) 收入确认的具体方法

### ①在某一时点履行的履约义务

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

### ②在某一时段内履行的履约义务

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

**(2). 同类业务采用不同经营模式导致收入确认会计政策存在差异的情况**

适用 不适用

**39. 合同成本**

适用 不适用

与合同成本有关的资产包括合同取得成本和合同履约成本。

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

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

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

(2) 该成本增加了公司未来用于履行履约义务的资源；

(2) 该成本预期能够收回。

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

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

**40. 政府补助**

适用 不适用

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

(2) 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

政府文件规定用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助划分为与资产相关的政府补助。政府文件不明确的，以取得该补助必须具备的基本条件为基础进行判断，以购建或以其他方式形成长期资产为基本条件的作为与资产相关的政府补助。与资

产相关的政府补助，冲减相关资产的账面价值或确认为递延收益。与资产相关的政府补助确认为递延收益的，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

### (3) 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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

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

### (5) 政策性优惠贷款贴息的会计处理方法

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

2) 财政将贴息资金直接拨付给公司的，将对应的贴息冲减相关借款费用。

## 41. 递延所得税资产/递延所得税负债

适用  不适用

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

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

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

资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，转回减记的金额。

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

## 42. 租赁

### (1). 经营租赁的会计处理方法

适用  不适用

### (2). 融资租赁的会计处理方法

适用  不适用

### (3). 新租赁准则下租赁的确定方法及会计处理方法

适用  不适用

#### 1) 公司作为承租人

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

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

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

#### ①使用权资产

使用权资产按照成本进行初始计量，该成本包括：a. 租赁负债的初始计量金额；b. 在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；c. 承租人发生的初始直接费用；d. 承租人为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本。

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

#### ②租赁负债

在租赁开始日，公司将尚未支付的租赁付款额的现值确认为租赁负债。计算租赁付款额现值时采用租赁内含利率作为折现率，无法确定租赁内含利率的，采用公司增

量借款利率作为折现率。租赁付款额与其现值之间的差额作为未确认融资费用，在租赁期各个期间内按照确认租赁付款额现值的折现率确认利息费用，并计入当期损益。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额于实际发生时计入当期损益。

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

## 2) 公司作为出租人

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

### ①经营租赁

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

### ②融资租赁

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

公司取得的未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

## 3) 售后租回

### ①公司作为承租人

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

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

售后租回交易中的资产转让不属于销售的，公司继续确认被转让资产，同时确认

一项与转让收入等额的金融负债，并按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》对该金融负债进行会计处理。

#### ②公司作为出租人

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

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

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

### 43. 其他重要的会计政策和会计估计

适用 不适用

#### (1) 与回购公司股份相关的会计处理方法

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

#### (2) 资产证券化业务的会计处理方法

公司将部分应收账款（以下简称基础资产）证券化，证券公司作为管理人设立的资产支持专项计划（以下简称特定目的实体）购买基础资产后，由该特定目的实体向投资者发行优先级资产支持证券，公司持有次级资产支持证券，次级资产支持证券在优先级资产支持证券本息偿付完毕前不得转让。公司作为资产服务机构，提供资产维护和日常管理、定期编制资产服务报告等服务；同时本公司作为差额支付承诺机构，在优先级资产支持证券的本金未能得到足额偿付时提供差额支付，以补足利息或本金的差额。基础资产在支付税负和相关费用之后，优先用于偿付优先级资

产支持证券的本息，全部本息偿付之后剩余的基础资产作为次级资产支持证券的收益，归公司所有。公司实际上保留了基础资产几乎所有的风险和报酬，故未对基础资产终止确认。

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

### (3) 分部报告

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

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

### (4) 维修基金核算方法

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

### (5) 质量保证金核算方法

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

## 44. 重要会计政策和会计估计的变更

### (1). 重要会计政策变更

适用  不适用



| 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)               |
|---|--------------------|-----------------------------------|
| 公司自 2021 年 1 月 1 日（以下称首次执行日）起执行经修订的《企业会计准则第 21 号——租赁》 | 经第十届董事会第二十九次会议审议通过 | 执行新租赁准则，对公司 2021 年 1 月 1 日财务报表无影响 |

## 其他说明

1. 本公司自 2021 年 1 月 1 日（以下称首次执行日）起执行经修订的《企业会计准则第 21 号——租赁》（以下简称新租赁准则）。

(1) 对于首次执行日前已存在的合同，公司选择不重新评估其是否为租赁或者包含租赁。

(2) 对于首次执行日后 12 个月内完成的租赁合同，公司采用简化方法，不确认使用权资产和租赁负债。上述简化处理对公司财务报表无显著影响。

(3) 对首次执行日前已存在的低价值资产经营租赁合同，公司采用简化方法，不确认使用权资产和租赁负债，自首次执行日起按照新租赁准则进行会计处理。

(4) 对公司作为出租人的租赁合同，自首次执行日起按照新租赁准则进行会计处理。

(5) 对首次执行日前已存在的售后租回交易，公司在首次执行日不重新评估资产转让是否符合《企业会计准则第 14 号——收入》作为销售进行会计处理的规定。

2. 公司自 2021 年 1 月 26 日起执行财政部于 2021 年度颁布的《企业会计准则解释第 14 号》，该项会计政策变更对公司财务报表无影响。

3. 公司自 2021 年 12 月 31 日起执行财政部颁布的《企业会计准则解释第 15 号》“关于资金集中管理相关列报”规定，该项会计政策变更对公司财务报表无影响。

## (2). 重要会计估计变更

适用 不适用

## (3). 2021 年起首次执行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           | 2020 年 12 月 31 日 | 2021 年 1 月 1 日   | 调整数 |
|--------------|------------------|------------------|-----|
| <b>流动资产:</b> |                  |                  |     |
| 货币资金         | 7,269,509,253.65 | 7,269,509,253.65 |     |
| 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          | 52,179,700.23     | 52,179,700.23     |  |
| 应收款项融资        |                   |                   |  |
| 预付款项          | 66,567,302.70     | 66,567,302.70     |  |
| 应收保费          |                   |                   |  |
| 应收分保账款        |                   |                   |  |
| 应收分保合同准备金     |                   |                   |  |
| 其他应收款         | 1,665,336,373.21  | 1,665,336,373.21  |  |
| 其中：应收利息       |                   |                   |  |
| 应收股利          |                   |                   |  |
| 买入返售金融资产      |                   |                   |  |
| 存货            | 28,467,952,099.49 | 28,467,952,099.49 |  |
| 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        | 1,356,377,638.69  | 1,356,377,638.69  |  |
| 流动资产合计        | 38,877,922,367.97 | 38,877,922,367.97 |  |
| <b>非流动资产：</b> |                   |                   |  |
| 发放贷款和垫款       |                   |                   |  |
| 债权投资          |                   |                   |  |
| 其他债权投资        |                   |                   |  |
| 长期应收款         |                   |                   |  |
| 长期股权投资        | 3,404,217,983.17  | 3,404,217,983.17  |  |
| 其他权益工具投资      |                   |                   |  |
| 其他非流动金融资产     | 17,123,475.30     | 17,123,475.30     |  |
| 投资性房地产        | 138,482,413.17    | 138,482,413.17    |  |
| 固定资产          | 48,361,706.02     | 48,361,706.02     |  |
| 在建工程          |                   |                   |  |
| 生产性生物资产       |                   |                   |  |
| 油气资产          |                   |                   |  |
| 使用权资产         |                   |                   |  |
| 无形资产          | 245,304.62        | 245,304.62        |  |
| 开发支出          |                   |                   |  |
| 商誉            |                   |                   |  |
| 长期待摊费用        | 9,065,663.70      | 9,065,663.70      |  |
| 递延所得税资产       | 514,546,637.26    | 514,546,637.26    |  |
| 其他非流动资产       | 7,149,065.91      | 7,149,065.91      |  |
| 非流动资产合计       | 4,139,192,249.15  | 4,139,192,249.15  |  |
| 资产总计          | 43,017,114,617.12 | 43,017,114,617.12 |  |

|                      |                   |                   |  |
|----------------------|-------------------|-------------------|--|
| <b>流动负债：</b>         |                   |                   |  |
| 短期借款                 | 317,126,946.86    | 317,126,946.86    |  |
| 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                 | 173,003,503.70    | 173,003,503.70    |  |
| 应付账款                 | 2,021,682,919.78  | 2,021,682,919.78  |  |
| 预收款项                 | 13,851,051.41     | 13,851,051.41     |  |
| 合同负债                 | 16,389,256,618.90 | 16,389,256,618.90 |  |
| 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               | 49,951,797.35     | 49,951,797.35     |  |
| 应交税费                 | 207,529,930.83    | 207,529,930.83    |  |
| 其他应付款                | 7,236,602,935.38  | 7,236,602,935.38  |  |
| 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          | 2,253,351,746.15  | 2,253,351,746.15  |  |
| 其他流动负债               | 2,652,275,966.63  | 2,652,275,966.63  |  |
| 流动负债合计               | 31,314,633,416.99 | 31,314,633,416.99 |  |
| <b>非流动负债：</b>        |                   |                   |  |
| 保险合同准备金              |                   |                   |  |
| 长期借款                 | 4,467,786,756.13  | 4,467,786,756.13  |  |
| 应付债券                 | 1,359,881,051.61  | 1,359,881,051.61  |  |
| 其中：优先股               |                   |                   |  |
| 永续债                  |                   |                   |  |
| 租赁负债                 |                   |                   |  |
| 长期应付款                | 98,261,215.62     | 98,261,215.62     |  |
| 长期应付职工薪酬             |                   |                   |  |
| 预计负债                 |                   |                   |  |
| 递延收益                 |                   |                   |  |
| 递延所得税负债              | 4,585,590.77      | 4,585,590.77      |  |
| 其他非流动负债              | 50,230,136.99     | 50,230,136.99     |  |
| 非流动负债合计              | 5,980,744,751.12  | 5,980,744,751.12  |  |
| 负债合计                 | 37,295,378,168.11 | 37,295,378,168.11 |  |
| <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                         | 417,412,024.98    | 417,412,024.98    |  |
| 减：库存股                        | 289,479,583.15    | 289,479,583.15    |  |
| 其他综合收益                       | 899,560.26        | 899,560.26        |  |
| 专项储备                         |                   |                   |  |
| 盈余公积                         | 327,684,446.63    | 327,684,446.63    |  |
| 一般风险准备                       |                   |                   |  |
| 未分配利润                        | 2,918,993,078.29  | 2,918,993,078.29  |  |
| 归属于母公司所有者<br>权益（或股东权益）合<br>计 | 4,715,631,853.01  | 4,715,631,853.01  |  |
| 少数股东权益                       | 1,006,104,596.00  | 1,006,104,596.00  |  |
| 所有者权益（或股<br>东权益）合计           | 5,721,736,449.01  | 5,721,736,449.01  |  |
| 负债和所有者权<br>益（或股东权益）总计        | 43,017,114,617.12 | 43,017,114,617.12 |  |

各项目调整情况的说明：

适用 不适用

#### 母公司资产负债表

单位：元币种：人民币

| 项目              | 2020年12月31<br>日  | 2021年1月1日        | 调整数 |
|-----------------|------------------|------------------|-----|
| <b>流动资产：</b>    |                  |                  |     |
| 货币资金            | 166,534,700.92   | 166,534,700.92   |     |
| 交易性金融资产         |                  |                  |     |
| 衍生金融资产          |                  |                  |     |
| 应收票据            |                  |                  |     |
| 应收账款            | 10,708,022.11    | 10,708,022.11    |     |
| 应收款项融资          |                  |                  |     |
| 预付款项            | 6,086,776.85     | 6,086,776.85     |     |
| 其他应收款           | 1,645,867,123.98 | 1,645,867,123.98 |     |
| 其中：应收利息         |                  |                  |     |
| 应收股利            |                  |                  |     |
| 存货              |                  |                  |     |
| 合同资产            |                  |                  |     |
| 持有待售资产          |                  |                  |     |
| 一年内到期的非流动资<br>产 |                  |                  |     |
| 其他流动资产          | 569,406.07       | 569,406.07       |     |
| 流动资产合计          | 1,829,766,029.93 | 1,829,766,029.93 |     |

|               |                  |                  |  |
|---------------|------------------|------------------|--|
| <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        | 5,024,137,063.09 | 5,024,137,063.09 |  |
| 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 | 5,024,137,225.48 |  |
| 资产总计          | 6,853,903,255.41 | 6,853,903,255.41 |  |
| <b>流动负债：</b>  |                  |                  |  |
| 短期借款          | 10,292,280.19    | 10,292,280.19    |  |
| 交易性金融负债       |                  |                  |  |
| 衍生金融负债        |                  |                  |  |
| 应付票据          | 15,893,891.17    | 15,893,891.17    |  |
| 应付账款          | 7,242,736.32     | 7,242,736.32     |  |
| 预收款项          |                  |                  |  |
| 合同负债          |                  |                  |  |
| 应付职工薪酬        | 1,073,749.34     | 1,073,749.34     |  |
| 应交税费          | 232,724.54       | 232,724.54       |  |
| 其他应付款         | 330,435,347.42   | 330,435,347.42   |  |
| 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        | 365,170,728.98   | 365,170,728.98   |  |
| <b>非流动负债：</b> |                  |                  |  |
| 长期借款          |                  |                  |  |
| 应付债券          | 1,359,881,051.61 | 1,359,881,051.61 |  |
| 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              | 1,359,881,051.61 | 1,359,881,051.61 |  |
| 负债合计                 | 1,725,051,780.59 | 1,725,051,780.59 |  |
| <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                | 289,479,583.15   | 289,479,583.15   |  |
| 其他综合收益               |                  |                  |  |
| 专项储备                 |                  |                  |  |
| 盈余公积                 | 93,181,407.14    | 93,181,407.14    |  |
| 未分配利润                | 433,818,321.08   | 433,818,321.08   |  |
| 所有者权益（或股东权益）合计       | 5,128,851,474.82 | 5,128,851,474.82 |  |
| 负债和所有者权益（或股东权益）总计    | 6,853,903,255.41 | 6,853,903,255.41 |  |

各项目调整情况的说明：

适用 不适用

(4). 2021 年起首次执行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 | 以按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，扣除当期 | 5%、6%、9%、13% |

|         |  |  |
|---------|--|--|
|         | 允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税                          |  |
| 土地增值税   | 有偿转让国有土地使用权及地上建筑物和其他附着物产权产生的增值额                | 四级超率累进税率分别为30%、40%、50%、60%；预征率分别为2%、2.5%、3%、4% |
| 房产税     | 从价计征的，按房产原值一次减除30%后余值的1.2%计缴；从租计征的，按租金收入的12%计缴 | 1.2%、12%                                       |
| 城市维护建设税 | 实际缴纳的流转税税额                                     | 7%、5%  |
| 教育费附加   | 实际缴纳的流转税税额                                     | 3%   |
| 地方教育附加  | 实际缴纳的流转税税额                                     | 2%   |
| 企业所得税   | 应纳税所得额   | 25%、16.5%                                      |

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

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

适用 不适用

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

## 2. 税收优惠

适用 不适用

## 3. 其他

适用 不适用

以下附注内容，如无特别说明，单位均为人民币元。

## 七、合并财务报表项目注释

### 1、货币资金

适用 不适用

单位：元币种：人民币

| 项目     | 期末余额             | 期初余额             |
|--------|------------------|------------------|
| 库存现金   | 17,856.48        | 38,239.19        |
| 银行存款   | 4,039,378,344.81 | 3,400,245,922.73 |
| 其他货币资金 | 3,644,854,885.23 | 3,869,225,091.73 |
| 合计     | 7,684,251,086.52 | 7,269,509,253.65 |

|               |            |              |
|---------------|------------|--------------|
| 其中：存放在境外的款项总额 | 380,844.69 | 2,167,592.20 |
|---------------|------------|--------------|

## 其他说明

货币资金期末数中包括贷款（备偿）保证金 82,916,663.68 元、为购房者提供的按揭保证金 23,550,147.96 元、履约保证金 18,000,000.00 元、诉讼冻结 1,881,216.04 元、电费及 ETC 保证金 84,000.00 元以及质押的定期存款 3,493,600,000.00 元（其中为宋都控股及其子公司银行借款提供质押担保的定期存款 3,343,600,000.00 元）；货币资金期初数中包括贷款（备偿）保证金 318,956,378.02 元、为购房者提供的按揭保证金 22,110,331.71 元、履约保证金 18,000,000.00 元、承兑保证金 7,991,927.53 元、诉讼冻结 674,804.00 元以及为宋都控股及其子公司银行借款提供质押担保的定期存款 3,620,000,000.00 元。

## 2、交易性金融资产

适用  不适用

单位：元币种：人民币

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

## 其他说明：

适用  不适用

## 3、衍生金融资产

适用  不适用

## 4、应收票据

## (1) 应收票据分类列示

适用  不适用

## (2) 期末公司已质押的应收票据

适用  不适用

## (3) 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

适用  不适用

## (4) 期末公司因出票人未履约而将其转应收账款的票据

适用  不适用

## (5) 按坏账计提方法分类披露

适用  不适用

## 按单项计提坏账准备：

适用  不适用



按组合计提坏账准备:

适用 不适用

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备, 请参照其他应收款披露:

适用 不适用

(6). 坏账准备的情况

适用 不适用

(7). 本期实际核销的应收票据情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

## 5、应收账款

(1). 按账龄披露

适用 不适用

单位: 元币种: 人民币

| 账龄          | 期末账面余额         |
|-------------|----------------|
| 1 年以内       |                |
| 其中: 1 年以内分项 |                |
| 1 年以内       | 123,739,125.97 |
| 1 年以内小计     | 123,739,125.97 |
| 1 至 2 年     | 9,300,039.11   |
| 2 至 3 年     | 103,761.20     |
| 3 年以上       | 80,242.80      |
| 合计          | 133,223,169.08 |

(2). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

单位: 元币种: 人民币

| 类别        | 期末余额           |        |              |         |                | 期初余额          |        |              |         |               |
|-----------|----------------|--------|--------------|---------|----------------|---------------|--------|--------------|---------|---------------|
|           | 账面余额           |        | 坏账准备         |         | 账面价值           | 账面余额          |        | 坏账准备         |         | 账面价值          |
|           | 金额             | 比例(%)  | 金额           | 计提比例(%) |                | 金额            | 比例(%)  | 金额           | 计提比例(%) |               |
| 按组合计提坏账准备 |                |        |              |         |                |               |        |              |         |               |
| 其中:       |                |        |              |         |                |               |        |              |         |               |
| 账龄组合      | 133,223,169.08 | 100.00 | 7,188,209.97 | 5.40    | 126,034,959.11 | 54,960,070.52 | 100.00 | 2,780,370.29 | 5.06    | 52,179,700.23 |
| 合计        | 133,223,169.08 | /      | 7,188,209.97 | /       | 126,034,959.11 | 54,960,070.52 | /      | 2,780,370.29 | /       | 52,179,700.23 |

按单项计提坏账准备:

适用 不适用

按组合计提坏账准备：

适用 不适用

组合计提项目：账龄组合

单位：元 币种：人民币

| 名称    | 期末余额           |              |          |
|-------|----------------|--------------|----------|
|       | 应收账款           | 坏账准备         | 计提比例 (%) |
| 1 年以内 | 123,739,125.97 | 6,186,956.30 | 5.00     |
| 1-2 年 | 9,300,039.11   | 930,003.91   | 10.00    |
| 2-3 年 | 103,761.20     | 31,128.36    | 30.00    |
| 3 年以上 | 80,242.80      | 40,121.40    | 50.00    |
| 合计    | 133,223,169.08 | 7,188,209.97 | 5.40     |

按组合计提坏账的确认标准及说明：

适用 不适用

详见本节五、10 金融工具。

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备，请参照其他应收款披露：

适用 不适用

### (3). 坏账准备的情况

适用 不适用

单位：元币种：人民币

| 类别        | 期初余额         | 本期变动金额       |       |       |      | 期末余额         |
|-----------|--------------|--------------|-------|-------|------|--------------|
|           |              | 计提           | 收回或转回 | 转销或核销 | 其他变动 |              |
| 按组合计提坏账准备 | 2,780,370.29 | 4,407,839.68 |       |       |      | 7,188,209.97 |
| 合计        | 2,780,370.29 | 4,407,839.68 |       |       |      | 7,188,209.97 |

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

### (4). 本期实际核销的应收账款情况

适用 不适用

### (5). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

适用 不适用

单位：元币种：人民币

| 单位名称             | 期末余额          | 占应收账款期末余额合计数的比例 (%) | 坏账准备期末余额     |
|------------------|---------------|---------------------|--------------|
| 博尔建设集团有限公司       | 27,388,718.74 | 20.56               | 1,369,435.94 |
| 港德电子有限公司         | 23,619,907.87 | 17.73               | 1,180,995.39 |
| 浙江三丰建设集团有限公司     | 15,616,512.48 | 11.72               | 780,825.62   |
| 浙江恒宸建设集团有限公司     | 15,169,775.96 | 11.39               | 758,488.80   |
| 衢州市衢江区农业投资发展有限公司 | 7,693,256.88  | 5.77                | 453,618.65   |
| 合计               | 89,488,171.93 | 67.17               | 4,543,364.40 |

其他说明

无

(6). 因金融资产转移而终止确认的应收账款

适用  不适用

(7). 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

适用  不适用

其他说明：

适用  不适用

6、 应收款项融资

适用  不适用

7、 预付款项

(1). 预付款项按账龄列示

适用  不适用

单位：元币种：人民币

| 账龄      | 期末余额          |        | 期初余额          |        |
|---------|---------------|--------|---------------|--------|
|         | 金额            | 比例 (%) | 金额            | 比例 (%) |
| 1 年以内   | 26,445,084.27 | 67.27  | 64,333,489.23 | 96.65  |
| 1 至 2 年 | 11,830,039.97 | 30.09  | 1,628,705.31  | 2.45   |
| 2 至 3 年 | 433,175.72    | 1.10   | 242,503.12    | 0.36   |
| 3 年以上   | 605,108.16    | 1.54   | 362,605.04    | 0.54   |
| 合计      | 39,313,408.12 | 100.00 | 66,567,302.70 | 100.00 |

账龄超过 1 年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明：

无

(2). 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

适用 不适用

| 单位名称            | 期末余额          | 占预付款项期末余额合计数的比例(%) |
|-----------------|---------------|--------------------|
| 国网江苏省电力公司南京供电公司 | 8,668,439.52  | 22.05              |
| 杭州富阳水务有限公司      | 5,714,317.24  | 14.54              |
| 淮安自来水有限公司       | 3,071,065.18  | 7.81               |
| 杭州同科大智智能工程有限公司  | 1,263,317.79  | 3.21               |
| 杭州通达集团有限公司      | 1,110,891.23  | 2.83               |
| 合计              | 19,828,030.96 | 50.44              |

其他说明

无

其他说明

适用 不适用

8、其他应收款

项目列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目    | 期末余额             | 期初余额             |
|-------|------------------|------------------|
| 应收利息  |                  |                  |
| 应收股利  | 222,616,031.62   |                  |
| 其他应收款 | 2,351,842,318.49 | 1,665,336,373.21 |
| 合计    | 2,574,458,350.11 | 1,665,336,373.21 |

其他说明：

适用 不适用

应收利息

(1). 应收利息分类

适用 不适用

(2). 重要逾期利息

适用 不适用

(3). 坏账准备计提情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

#### 应收股利

##### (1). 应收股利

适用 不适用

单位：元币种：人民币

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

##### (2). 重要的账龄超过 1 年的应收股利

适用 不适用

##### (3). 坏账准备计提情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

#### 其他应收款

##### (1). 按账龄披露

适用 不适用

单位：元币种：人民币

| 账龄         | 期末账面余额           |
|------------|------------------|
| 1 年以内      |                  |
| 其中：1 年以内分项 |                  |
| 1 年以内      | 1,366,839,117.47 |
| 1 年以内小计    | 1,366,839,117.47 |
| 1 至 2 年    | 739,278,039.88   |
| 2 至 3 年    | 215,969,510.61   |
| 3 年以上      | 165,421,806.54   |
| 合计         | 2,487,508,474.50 |

##### (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 | 532,085,406.16   | 666,797,752.43   |
| 往来款        | 1,590,812,690.61 | 496,668,482.46   |
| 押金保证金      | 201,205,988.88   | 495,157,919.53   |
| 应收暂付款      | 143,876,952.56   | 104,864,966.60   |
| 林地使用权转让款   | 15,000,000.00    | 15,000,000.00    |
| 其他         | 4,527,436.29     | 2,354,629.42     |
| 合计         | 2,487,508,474.50 | 1,780,843,750.44 |

## (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) |                |
| 2021年1月1日余额    | 8,180,767.28  | 6,016,090.39         | 101,310,519.56       | 115,507,377.23 |
| 2021年1月1日余额在本期 |               |                      |                      |                |
| —转入第二阶段        | -2,266,391.86 | 2,266,391.86         |                      |                |
| —转入第三阶段        |               | -4,139,837.38        | 4,139,837.38         |                |
| —转回第二阶段        |               |                      |                      |                |
| —转回第一阶段        |               |                      |                      |                |
| 本期计提           | 13,649,127.77 | 390,138.84           | 9,949,012.17         | 23,988,278.78  |
| 本期转回           |               |                      |                      |                |
| 本期转销           |               |                      |                      |                |
| 本期核销           |               |                      | -3,829,500.00        | -3,829,500.00  |
| 其他变动           |               |                      |                      |                |
| 2021年12月31日余额  | 19,563,503.19 | 4,532,783.71         | 111,569,869.11       | 135,666,156.01 |

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 | 转销或核销 | 其 |      |
|    |      |        |   |       |   |      |

|                   |                |               |                  |               |             |                |
|-------------------|----------------|---------------|------------------|---------------|-------------|----------------|
|                   |                |               | 回<br>或<br>转<br>回 |               | 他<br>变<br>动 |                |
| 单项计<br>提减值<br>准备  | 38,635,419.41  | 12,793,617.66 |                  | -3,829,500.00 |             | 47,599,537.07  |
| 按组合<br>计提坏<br>账准备 | 76,871,957.82  | 11,194,661.12 |                  |               |             | 88,066,618.94  |
| 合计                | 115,507,377.23 | 23,988,278.78 |                  | -3,829,500.00 |             | 135,666,156.01 |

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

适用 不适用

(5). 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目         | 核销金额         |
|------------|--------------|
| 实际核销的其他应收款 | 3,829,500.00 |

其中重要的其他应收款核销情况：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

| 单位名称                 | 其他应收<br>款性质        | 核销金额         | 核销原因 | 履行的核<br>销程序 | 款项是否由<br>关联交易产<br>生 |
|----------------------|--------------------|--------------|------|-------------|---------------------|
| 杭州绿城申<br>润置业有限<br>公司 | 合作项目<br>配套开发<br>资金 | 3,829,500.00 | 债务豁免 | 管理层审<br>批   | 否                   |
| 合计                   | /                  | 3,829,500.00 | /    | /           | /                   |

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<br>款期末余额<br>合计数的比<br>例(%) | 坏账准备<br>期末余额 |
|--------------------------|----------------|----------------|------|---------------------------------|--------------|
| 厦门禹洲鸿图地<br>产开发有限公司       | 往来款            | 481,849,215.00 | 1年以内 | 19.37                           | 4,818,492.15 |
| 杭州弘畅房地<br>产开发有限公司        | 往来款            | 110,550,000.00 | 1年以内 | 4.44                            | 1,105,500.00 |
|                          |                | 168,918,493.57 | 1-2年 | 6.79                            | 1,689,184.94 |
| 宁波市奉化区惠<br>诚开发建设有<br>限公司 | 合作项目配<br>套开发资金 | 272,000,000.00 | 1年以内 | 10.93                           | 2,720,000.00 |

|               |            |                  |         |       |               |
|---------------|------------|------------------|---------|-------|---------------|
| 贵港大龙置业有限公司    | 合作项目配套开发资金 | 92,180,657.65    | 1 年以内   | 3.71  |               |
|               |            | 175,033,584.98   | 1 至 2 年 | 7.04  |               |
| 舟山恺融房地产开发有限公司 | 合作项目配套开发资金 | 424,528.30       | 1 至 2 年 | 0.02  | 12,793,617.66 |
|               |            | 145,463,264.80   | 2 至 3 年 | 5.85  |               |
| 合计            | /          | 1,446,419,744.30 |         | 58.15 | 23,126,794.75 |

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

(续上表)

| 种 类       | 期初数              |        |                |          |                  |
|-----------|------------------|--------|----------------|----------|------------------|
|           | 账面余额             |        | 坏账准备           |          | 账面价值             |
|           | 金额               | 比例 (%) | 金额             | 计提比例 (%) |                  |
| 单项计提坏账准备  | 52,629,500.00    | 2.96   | 38,635,419.41  | 73.41    | 13,994,080.59    |
| 按组合计提坏账准备 | 1,728,214,250.44 | 97.04  | 76,871,957.82  | 4.45     | 1,651,342,292.62 |
| 小 计       | 1,780,843,750.44 | 100.00 | 115,507,377.23 | 6.49     | 1,665,336,373.21 |

## 2) 期末单项计提坏账准备的其他应收款

| 单位名称          | 账面余额           | 坏账准备          | 计提比例 (%) | 计提理由              |
|---------------|----------------|---------------|----------|-------------------|
| 舟山恺融房地产开发有限公司 | 145,887,793.10 | 12,793,617.66 | 8.77     | 预计未来现金流量现值低于其账面价值 |



|              |                |               |       |  |
|--------------|----------------|---------------|-------|--|
| 杭州绿城申润置业有限公司 | 48,800,000.00  | 34,805,919.41 | 71.32 |  |
| 小计           | 194,687,793.10 | 47,599,537.07 | 24.45 |  |

## 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  | 492,573,390.76   |               |         |
| 政府单位款组合    | 57,425,813.28    |               |         |
| 融资保障金组合    | 6,000,000.00     |               |         |
| 代垫物业维修基金组合 | 42,575,837.62    |               |         |
| 其他关联方组合    | 206,093.76       |               |         |
| 合作方往来款组合   | 1,391,177,039.35 | 13,911,770.39 | 1.00    |
| 账龄组合       | 302,862,506.63   | 74,154,848.55 | 24.48   |
| 其中：1年以内    | 113,034,656.00   | 5,651,732.79  | 5.00    |
| 1-2年       | 45,327,837.11    | 4,532,783.71  | 10.00   |
| 2-3年       | 41,398,373.75    | 12,419,512.12 | 30.00   |
| 3年以上       | 103,101,639.77   | 51,550,819.93 | 50.00   |
| 小计         | 2,292,820,681.40 | 88,066,618.94 | 3.84    |

## 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    | 3,034,722.48      |                   | 3,034,722.48      | 2,624,005.66      |                   | 2,624,005.66      |
| 开发成本   | 26,300,394,910.21 |                   | 26,300,394,910.21 | 24,781,894,838.92 |                   | 24,781,894,838.92 |
| 开发产品   | 3,692,290,883.82  |                   | 3,692,290,883.82  | 3,307,120,856.34  |                   | 3,307,120,856.34  |
| 出租开发产品 | 376,667,126.84    |                   | 376,667,126.84    | 376,312,398.57    |                   | 376,312,398.57    |
| 合计     | 30,372,387,643.35 |                   | 30,372,387,643.35 | 28,467,952,099.49 |                   | 28,467,952,099.49 |

## (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 1,847,632,325.96 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) 期末已有账面价值 15,975,907,721.33 元的存货用于担保。

2) 存货——开发成本

| 项目名称      | 开工时间    | (预计)竣工时间        | 预计总投资    | 期初数              | 期末数              |
|-----------|---------|-----------------|----------|------------------|------------------|
| 富阳麓宸府     | 2018.03 | 2021.02         | 18.25 亿元 | 1,431,641,471.95 |                  |
| 富阳如意春江一期  | 2018.06 | 2021.10         | 18.00 亿元 | 1,346,671,164.92 | 15,596,329.90    |
| 富阳如意春江二期  | 2018.06 | 2022.04         | 16.00 亿元 | 1,207,574,548.67 | 1,269,511,841.90 |
| 杭州新界 2020 | 2018.06 | 2022.02         | 27.46 亿元 | 2,199,061,802.84 | 2,475,170,735.73 |
| 巢湖江宸府     | 2018.07 | 2021.09、2022.05 | 26.50 亿元 | 2,084,147,724.95 | 847,522,560.85   |
| 南宁春江海岸    | 2018.09 | 2021.06         | 3.77 亿元  | 285,689,858.99   |                  |
| 临安如意溪湖    | 2019.01 | 2021.06         | 12.08 亿元 | 1,128,665,211.28 |                  |
| 巢湖如意长江    | 2019.02 | 2022.01         | 15.60 亿元 | 1,195,422,863.60 | 1,403,296,909.64 |
| 桐庐如意云庐    | 2019.06 | 2021.11         | 5.00 亿元  | 437,382,787.19   |                  |
| 淮安逸景澜庭    | 2019.08 | 2022.01         | 12.00 亿元 | 590,723,655.21   | 804,004,318.81   |
| 奉化学林新天地   | 2019.09 | 2021.12         | 7.39 亿元  | 522,065,305.35   |                  |
| 富阳济宸府     | 2019.12 | 2023.02         | 13.83 亿元 | 1,056,485,223.15 | 1,223,732,052.29 |
| 南京柏悦府     | 2020.02 | 2023.04         | 53.24 亿元 | 3,857,084,446.94 | 4,375,844,776.04 |
| 昆山如意铭著    | 2020.06 | 2022.07         | 14.60 亿元 | 883,440,257.35   | 1,102,362,346.13 |
| 舟山悦宸府     | 2020.03 | 2022.10         | 3.00 亿元  | 171,571,662.85   | 210,477,724.12   |
| 舟山都会之光    | 2020.01 | 2022.09         | 9.63 亿元  | 622,318,336.25   | 743,742,404.84   |
| 杭州望林府     | 2020.03 | 2022.12         | 66.00 亿元 | 5,279,211,865.28 | 5,706,501,864.08 |
| 南宁江宸合悦    | 2021.04 | 2024.11         | 7.02 亿元  | 242,108,496.41   | 300,653,872.21   |

|          |         |         |          |                   |                   |
|----------|---------|---------|----------|-------------------|-------------------|
| 舟山海语东方   | 2021.03 | 2023.11 | 13.11 亿元 |                   | 622,428,360.48    |
| 宣城宛陵大观   | 2021.10 | 2024.07 | 21.00 亿元 |                   | 923,360,131.59    |
| 杭州如意云境   | 2021.04 | 2023.11 | 10.5 亿元  |                   | 837,037,637.17    |
| 富阳瀚悦宸邸一期 | 2021.08 | 2025.01 | 11.59 亿元 |                   | 755,074,120.50    |
| 富阳沁悦宸轩一期 | 2021.08 | 2025.01 | 14.52 亿元 |                   | 898,312,510.10    |
| 常山云栖澜山一期 | 2021.09 | 2024.06 | 18.82 亿元 |                   | 963,729,237.73    |
| 临安望青府一期  | 2021.08 | 2024.06 | 7.00 亿元  |                   | 186,730,862.56    |
| 临安鲲鹏府一期  | 2021.08 | 2024.11 | 16.00 亿元 |                   | 482,136,598.16    |
| 待开发项目    |         |         |          | 238,133,572.39    | 150,908,044.04    |
| 其他       |         |         |          | 2,494,583.35      | 2,259,671.34      |
| 小 计      |         |         |          | 24,781,894,838.92 | 26,300,394,910.21 |

注：宣城宛陵大观系子公司苏州永都房地产有限公司企业新增合并项目

### 3) 存货——开发产品

| 项目名称     | 竣工时间                | 期初数            | 本期增加             | 本期减少             | 期末数            |
|----------|---------------------|----------------|------------------|------------------|----------------|
| 杭州晨光国际   | 2013.12             | 4,468,226.91   | 6,120,915.92     | 6,117,050.43     | 4,472,092.40   |
| 合肥印象西湖花园 | 2014.06             | 530,777,733.32 |                  | 21,978,443.08    | 508,799,290.24 |
| 杭州阳光国际   | 2014.09             | 421,165,434.32 | -394,366.85      | 110,221,483.06   | 310,549,584.41 |
| 桐庐东门新天地  | 2015.08             | 73,865,228.87  |                  | 26,368,837.41    | 47,496,391.46  |
| 南京南郡国际一期 | 2015.01             | 363,189.18     |                  |                  | 363,189.18     |
| 淘天地商务大厦  | 2016.05             | 37,281,599.21  |                  | 4,382,731.56     | 32,898,867.65  |
| 舟山蓝郡国际一期 | 2017.11             | 92,669,088.31  |                  | 9,239,782.89     | 83,429,305.42  |
| 南宁春江海岸   | 2017.12/20<br>21.06 | 64,098,225.03  | 298,990,074.77   | 219,096,184.24   | 143,992,115.56 |
| 杭州丽郡国际   | 2018.07             | 846,183.09     |                  | 846,183.09       |                |
| 东郡之星     | 2018.01             | 1,472,502.87   | -275,310.36      |                  | 1,197,192.51   |
| 舟山蓝郡国际二期 | 2018.12             | 247,640,568.60 | 12,885,775.14    | 24,273,653.92    | 236,252,689.82 |
| 杭州新宸悦府   | 2019.07             | 26,816,429.94  | 5,183,664.19     | 32,000,094.13    |                |
| 杭州时间名座   | 2019.07             | 186,180,726.26 |                  | 77,981,615.73    | 108,199,110.53 |
| 富阳江宸府    | 2019.12             | 40,939,832.03  | 48,884.67        | 18,673,180.39    | 22,315,536.31  |
| 溧阳悦宸府    | 2020.05             | 150,138,100.59 | 3,394,614.49     | 113,940,930.14   | 39,591,784.94  |
| 舟山柏悦府    | 2020.01             | 420,976,671.41 | -2,696,487.50    | 361,443,680.16   | 56,836,503.75  |
| 奉化江宸府    | 2020.01             | 223,316,812.57 | 90,536.69        | 160,410,519.04   | 62,996,830.22  |
| 杭州相贤府    | 2020.12             | 770,310,931.07 | -660,289.89      | 762,840,420.92   | 6,810,220.26   |
| 富阳麓宸府    | 2021.02             |                | 1,694,616,484.32 | 1,227,867,003.72 | 466,749,480.60 |

|          |         |                  |                  |                  |                  |
|----------|---------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| 临安如意溪湖   | 2021.06 |                  | 1,202,502,509.36 | 1,180,617,258.50 | 21,885,250.86    |
| 巢湖江宸府    | 2021.09 |                  | 1,636,853,808.56 | 919,463,329.00   | 717,390,479.56   |
| 奉化学林新天地  | 2021.01 |                  | 512,086,785.17   | 374,082,128.87   | 138,004,656.30   |
| 富阳如意春江一期 | 2021.09 |                  | 1,284,713,968.93 | 757,964,463.22   | 526,749,505.71   |
| 桐庐如意云庐   | 2021.11 |                  | 500,015,615.70   | 360,375,602.37   | 139,640,013.33   |
| 其他       |         | 13,793,372.76    | 3,663,322.35     | 1,785,902.31     | 15,670,792.80    |
| 小计       |         | 3,307,120,856.34 | 7,157,140,505.66 | 6,771,970,478.18 | 3,692,290,883.82 |

## 4) 存货——出租开发产品

| 项目名称    | 期初数            | 本期增加          | 本期减少          | 期末数            |
|---------|----------------|---------------|---------------|----------------|
| 绍兴金柯商汇  | 91,513,125.72  |               | 6,461,822.32  | 85,051,303.40  |
| 阳光国际    | 205,300,207.70 | -43,793.20    | 6,757,459.56  | 198,498,954.94 |
| 桐庐东门新天地 | 42,979,869.63  | 26,368,837.41 | 2,199,643.52  | 67,149,063.52  |
| 合肥西湖花苑  | 17,333,755.18  |               | 1,019,632.64  | 16,314,122.54  |
| 其他      | 19,185,440.34  |               | 9,531,757.90  | 9,653,682.44   |
| 小计      | 376,312,398.57 | 26,325,044.21 | 25,970,315.94 | 376,667,126.84 |

## 10、合同资产

## (1). 合同资产情况

适用 不适用

## (2). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

适用 不适用

## (3). 本期合同资产计提减值准备情况

适用 不适用

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备，请参照其他应收款披露：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

## 11、持有待售资产

适用 不适用

## 12、一年内到期的非流动资产

适用 不适用

期末重要的债权投资和其他债权投资：

适用 不适用

其他说明

无

## 13、其他流动资产

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

| 项目        | 期末余额             | 期初余额             |
|-----------|------------------|------------------|
| 合同取得成本    | 84,081,863.67    | 75,453,804.46    |
| 预交及待抵扣增值税 | 788,961,030.27   | 672,996,496.60   |
| 预交土地增值税   | 482,858,779.94   | 376,247,580.18   |
| 预交企业所得税   | 313,669,778.96   | 184,772,226.36   |
| 预交其他税费    | 58,915,947.25    | 46,907,531.09    |
| 合计        | 1,728,487,400.09 | 1,356,377,638.69 |

## 其他说明

合同取得成本

| 项目   | 期初数           | 本期增加          | 本期摊销          | 本期计提减值 | 期末数           |
|------|---------------|---------------|---------------|--------|---------------|
| 佣金支出 | 75,453,804.46 | 57,917,413.60 | 49,289,354.39 |        | 84,081,863.67 |
| 小计   | 75,453,804.46 | 57,917,413.60 | 49,289,354.39 |        | 84,081,863.67 |

## 14、债权投资

## (1). 债权投资情况

□适用 √不适用

## (2). 期末重要的债权投资

□适用 √不适用

## (3). 减值准备计提情况

□适用 √不适用

本期减值准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

□适用 √不适用

## 其他说明

□适用 √不适用

## 15、其他债权投资

## (1). 其他债权投资情况

□适用 √不适用

## (2). 期末重要的其他债权投资

□适用 √不适用

## (3). 减值准备计提情况

□适用 √不适用

本期减值准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

## 16、长期应收款

### (1). 长期应收款情况

适用 不适用

### (2). 坏账准备计提情况

适用 不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

适用 不适用

### (3). 因金融资产转移而终止确认的长期应收款

适用 不适用

### (4). 转移长期应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

## 17、长期股权投资

适用 不适用

单位：元币种：人民币

| 被投资单位              | 期初余额             | 本期增减变动         |                |                |          |        |                |        | 期末余额 | 减值准备期末余额         |
|--------------------|------------------|----------------|----------------|----------------|----------|--------|----------------|--------|------|------------------|
|                    |                  | 追加投资           | 减少投资           | 权益法下确认的投资损益    | 其他综合收益调整 | 其他权益变动 | 宣告发放现金股利或利润    | 计提减值准备 |      |                  |
| 一、合营企业             |                  |                |                |                |          |        |                |        |      |                  |
| 宁波奉化和都房地产开发有限公司    | 11,460,895.36    |                | 25,000,000.00  | 33,375,557.64  |          |        | 19,836,453.00  |        |      |                  |
| 舟山荣都置业有限公司         | 975,592,439.20   |                |                | -14,957,588.07 |          |        |                |        |      | 960,634,851.13   |
| 绿地控股集团杭州双塔置业有限公司   | 579,889,299.79   |                |                | -7,007,585.63  |          |        |                |        |      | 572,881,714.16   |
| 宁波市鄞州金甲企业管理咨询有限公司  | 180,054,391.49   |                |                | 16,855,470.08  |          |        |                |        |      | 196,909,861.57   |
| 浙江物产宋都旅游文化有限公司     | 18,992,276.99    |                |                | 549,264.60     |          |        |                |        |      | 19,541,541.59    |
| 杭州横诚投资管理有限公司       | 6,045,816.35     |                |                | 4,759,875.21   |          |        | 870,000.00     |        |      | 9,935,691.56     |
| 浙江锦翌投资管理有限公司       | 13,431,017.84    |                |                | 102,768.60     |          |        |                |        |      | 13,533,786.44    |
| 浙江瑾锐投资管理有限公司       | 134,888,468.30   |                |                | 63,393,911.43  |          |        |                |        |      | 198,282,379.73   |
| 杭州城投横诚投资合伙企业（有限合伙） | 447,412,206.67   |                | 434,689,507.49 | 24,805,260.10  |          |        | 37,357,545.45  |        |      | 170,413.83       |
| 杭州夏宇房地产开发有限公司      | 8,470,471.81     |                |                | -8,470,471.81  |          |        |                |        |      |                  |
| 小计                 | 2,376,237,283.80 |                | 459,689,507.49 | 113,406,462.15 |          |        | 58,063,998.45  |        |      | 1,971,890,240.01 |
| 二、联营企业             |                  |                |                |                |          |        |                |        |      |                  |
| 舟山弘都置业有限公司         | 250,522,403.54   |                |                | -4,175,044.84  |          |        |                |        |      | 246,347,358.70   |
| 杭州信辰置业有限公司         | 291,520,333.58   |                |                | 20,472,300.22  |          |        | 200,512,438.00 |        |      | 111,480,195.80   |
| 衢州融晟置业有限公司         | 149,863,654.24   |                |                | 39,674,733.94  |          |        |                |        |      | 189,538,388.18   |
| 宁波宸都企业管理合伙企业（有限合伙） | 69,336,008.67    | 300,000.00     |                | 8,426,319.08   |          |        |                |        |      | 78,062,327.75    |
| 嘉兴横诚投资合伙企业（有限合伙）   | 201,178,420.12   | 578,519,760.12 | 203,753,695.63 | 30,630,324.44  |          |        | 40,813,429.08  |        |      | 565,761,379.97   |

|                  |                  |                |                |                |  |                |  |  |                  |
|------------------|------------------|----------------|----------------|----------------|--|----------------|--|--|------------------|
| 嘉兴诚璟投资合伙企业（有限合伙） | 21,999,461.11    |                |                | -45,181.15     |  |                |  |  | 21,954,279.96    |
| 嘉兴枫嵘投资合伙企业（有限合伙） |                  | 101,791,757.05 | 101,791,757.05 | 1,559,212.95   |  | 987,776.94     |  |  | 571,436.01       |
| 杭州金溪生物技术有限公司     | 5,790,882.92     |                |                | -10,600.37     |  |                |  |  | 5,780,282.55     |
| 柳州双都置业有限公司       | 4,337,424.48     |                |                | -4,337,424.48  |  |                |  |  |                  |
| 江西耀都文旅有限公司       |                  | 3,000.00       |                | -269.27        |  |                |  |  | 2,730.73         |
| 贵港大龙置业有限公司       | 33,432,110.71    | 1,940,985.00   |                | -24,455,081.55 |  |                |  |  | 10,918,014.16    |
| 小计               | 1,027,980,699.37 | 682,555,502.17 | 305,545,452.68 | 67,739,288.97  |  | 242,313,644.02 |  |  | 1,230,416,393.81 |
| 合计               | 3,404,217,983.17 | 682,555,502.17 | 765,234,960.17 | 181,145,751.12 |  | 300,377,642.47 |  |  | 3,202,306,633.82 |

## 其他说明

期末已有账面价值 1,533,516,565.29 元的长期股权投资用于债务担保。

## 18、其他权益工具投资

## (1). 其他权益工具投资情况

适用  不适用

## (2). 非交易性权益工具投资的情况

适用  不适用

其他说明：

适用  不适用

## 19、其他非流动金融资产

适用  不适用

单位：元币种：人民币

| 项目                        | 期末余额           | 期初余额          |
|---------------------------|----------------|---------------|
| 分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产 | 174,627,724.30 | 17,123,475.30 |
| 其中：权益工具投资                 | 174,627,724.30 | 17,123,475.30 |
| 合计                        | 174,627,724.30 | 17,123,475.30 |

其他说明：

适用  不适用

期末其他非流动金融资产明细情况

| 被投资单位                  | 账面余额         |              |              |              |
|------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
|                        | 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 |              |
| 杭州承晟企业管理合伙企业（有限合伙）     | 761,100.00   |              |              | 761,100.00   |
| 杭州恒宸企业管理合伙企业（有限合伙）     | 1,602,272.00 | 616,600.00   |              | 2,218,872.00 |
| 浙江自贸区淇晟企业管理合伙企业（有限合伙）  | 422,285.60   | 150,000.00   |              | 572,285.60   |
| 浙江自贸区涵晟企业管理合伙企业（有限合伙）  | 784,557.70   | 150,000.00   |              | 934,557.70   |
| 杭州宋荣汇企业管理合伙企业（有限合伙）    | 3,944,400.00 | 1,541,800.00 |              | 5,486,200.00 |
| 浙江自贸区淮都企业管理合伙企业（有限合伙）  | 2,318,900.00 |              |              | 2,318,900.00 |
| 南京恒都企业管理合伙企业（有限合伙）     | 172,200.00   |              |              | 172,200.00   |
| 浙江自贸区沛晟企业管理合伙企业（有限合伙）  | 800,025.00   | 533,300.00   |              | 1,333,325.00 |
| 杭州怡晟企业管理合伙企业（有限合伙）     | 503,450.00   |              |              | 503,450.00   |

|                           |               |                |              |                |
|---------------------------|---------------|----------------|--------------|----------------|
| 舟山耀昇企业管理合伙企业（有限合伙）        | 100,000.00    | 88,900.00      |              | 188,900.00     |
| 苏州工业园区禾源北极光创业投资合伙企业（有限合伙） |               | 42,775,367.00  |              | 42,775,367.00  |
| 苏州北极光正源创业投资合伙企业（有限合伙）     |               | 68,724,318.00  |              | 68,724,318.00  |
| 苏州极创樞源创业投资合伙企业（有限合伙）      |               | 48,638,249.00  |              | 48,638,249.00  |
| 小 计                       | 17,123,475.30 | 163,218,534.00 | 5,714,285.00 | 174,627,724.30 |

(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）    |      |      |      |     |               |              |
| 杭州承晟企业管理合伙企业（有限合伙）        |      |      |      |     | 10.00         |              |
| 杭州恒宸企业管理合伙企业（有限合伙）        |      |      |      |     | 9.30          |              |
| 浙江自贸区淇晟企业管理合伙企业（有限合伙）     |      |      |      |     | 10.00         |              |
| 浙江自贸区涵晟企业管理合伙企业（有限合伙）     |      |      |      |     | 9.89          |              |
| 杭州宋荣汇企业管理合伙企业（有限合伙）       |      |      |      |     | 11.39         |              |
| 浙江自贸区淮都企业管理合伙企业（有限合伙）     |      |      |      |     | 10.00         |              |
| 南京恒都企业管理合伙企业（有限合伙）        |      |      |      |     | 10.00         |              |
| 浙江自贸区沛晟企业管理合伙企业（有限合伙）     |      |      |      |     | 10.38         |              |
| 杭州怡晟企业管理合伙企业（有限合伙）        |      |      |      |     | 10.00         |              |
| 舟山耀昇企业管理合伙企业（有限合伙）        |      |      |      |     | 10.00         |              |
| 苏州工业园区禾源北极光创业投资合伙企业（有限合伙） |      |      |      |     | 2.36          | 3,388,082.44 |
| 苏州北极光正源创业投资合伙企业（有限合伙）     |      |      |      |     | 4.76          |              |
| 苏州极创樞源创业投资合伙企业（有限合伙）      |      |      |      |     | 3.34          |              |
| 小 计                       |      |      |      |     |               | 3,388,082.44 |

## 20、投资性房地产

投资性房地产计量模式

### (1). 采用成本计量模式的投资性房地产

单位：元 币种：人民币

| 项目         | 房屋、建筑物         | 合计             |
|------------|----------------|----------------|
| 一、账面原值     |                |                |
| 1. 期初余额    | 200,070,245.63 | 200,070,245.63 |
| 2. 本期增加金额  | 202,592,061.40 | 202,592,061.40 |
| (1) 外购     | 3,062,276.36   | 3,062,276.36   |
| (2) 存货转入   | 199,529,785.04 | 199,529,785.04 |
| 3. 本期减少金额  | 19,337,977.04  | 19,337,977.04  |
| (1) 处置     | 3,972,145.66   | 3,972,145.66   |
| (2) 转入固定资产 | 15,365,831.38  | 15,365,831.38  |



|             |                |                |  |
|-------------|----------------|----------------|--|
| 4. 期末余额     | 383,324,329.99 | 383,324,329.99 |  |
| 二、累计折旧和累计摊销 |                |                |  |
| 1. 期初余额     | 61,587,832.46  | 61,587,832.46  |  |
| 2. 本期增加金额   | 6,510,657.92   | 6,510,657.92   |  |
| (1) 计提或摊销   | 6,510,657.92   | 6,510,657.92   |  |
| 3. 本期减少金额   | 7,487,430.90   | 7,487,430.90   |  |
| (1) 处置      | 188,661.00     | 188,661.00     |  |
| (2) 转入固定资产  | 7,298,769.90   | 7,298,769.90   |  |
| 4. 期末余额     | 60,611,059.48  | 60,611,059.48  |  |
| 三、减值准备      |                |                |  |
| 1. 期初余额     |                |                |  |
| 2. 本期增加金额   |                |                |  |
| (1) 计提      |                |                |  |
| 3. 本期减少金额   |                |                |  |
| (1) 处置      |                |                |  |
| (2) 其他转出    |                |                |  |
| 4. 期末余额     |                |                |  |
| 四、账面价值      |                |                |  |
| 1. 期末账面价值   | 322,713,270.51 | 322,713,270.51 |  |
| 2. 期初账面价值   | 138,482,413.17 | 138,482,413.17 |  |

## (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 8,632,062.48 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   | 47,732,969.84 | 48,361,706.02 |
| 固定资产清理 |               |               |
| 合计     | 47,732,969.84 | 48,361,706.02 |

其他说明：

适用  不适用

## 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          | 57,870,958.21 | 16,076,014.41 | 41,987,373.96 | 11,072,598.37 | 127,006,944.95 |
| 2. 本期增加金额        | 15,365,831.38 | 1,103,109.02  | 413,353.98    | 74,100.76     | 16,956,395.14  |
| (1) 购置           |               | 1,103,109.02  | 413,353.98    | 74,100.76     | 1,590,563.76   |
| (2) 投资性房地<br>产转入 | 15,365,831.38 |               |               |               | 15,365,831.38  |
| 3. 本期减少金额        |               | 169,326.78    | 8,073,966.64  | 39,932.21     | 8,283,225.63   |
| (1) 处置或报废        |               | 169,326.78    | 8,073,966.64  | 39,932.21     | 8,283,225.63   |
| 4. 期末余额          | 73,236,789.59 | 17,009,796.65 | 34,326,761.30 | 11,106,766.92 | 135,680,114.46 |
| 二、累计折旧           |               |               |               |               |                |
| 1. 期初余额          | 27,156,208.51 | 10,956,458.52 | 31,752,976.11 | 8,779,595.79  | 78,645,238.93  |
| 2. 本期增加金额        | 10,718,441.99 | 2,656,222.77  | 2,645,625.65  | 904,176.05    | 16,924,466.46  |
| (1) 计提           | 3,419,672.09  | 2,656,222.77  | 2,645,625.65  | 904,176.05    | 9,625,696.56   |
| (2) 投资性房地<br>产转入 | 7,298,769.90  |               |               |               | 7,298,769.90   |
| 3. 本期减少金额        |               | 165,240.22    | 7,418,941.55  | 38,379.00     | 7,622,560.77   |
| (1) 处置或报废        |               | 165,240.22    | 7,418,941.55  | 38,379.00     | 7,622,560.77   |
| 4. 期末余额          | 37,874,650.50 | 13,447,441.07 | 26,979,660.21 | 9,645,392.84  | 87,947,144.62  |
| 三、减值准备           |               |               |               |               |                |
| 1. 期初余额          |               |               |               |               |                |
| 2. 本期增加金额        |               |               |               |               |                |
| (1) 计提           |               |               |               |               |                |
| 3. 本期减少金额        |               |               |               |               |                |
| (1) 处置或报废        |               |               |               |               |                |
| 4. 期末余额          |               |               |               |               |                |
| 四、账面价值           |               |               |               |               |                |
| 1. 期末账面价值        | 35,362,139.09 | 3,562,355.58  | 7,347,101.09  | 1,461,374.08  | 47,732,969.84  |
| 2. 期初账面价值        | 30,714,749.70 | 5,119,555.89  | 10,234,397.85 | 2,293,002.58  | 48,361,706.02  |

### (2). 暂时闲置的固定资产情况

□适用 √不适用

### (3). 通过融资租赁租入的固定资产情况

□适用 √不适用

### (4). 通过经营租赁租出的固定资产

□适用 √不适用

### (5). 未办妥产权证书的固定资产情况

□适用 √不适用

其他说明：

√适用 □不适用

期末已有账面价值 33,623,817.36 元的房屋及建筑物用于债务担保。

## 固定资产清理

□适用 √不适用

## 22、在建工程

## 项目列示

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

| 项目   | 期末余额           | 期初余额 |
|------|----------------|------|
| 在建工程 | 577,360,000.00 |      |
| 工程物资 |                |      |
| 合计   | 577,360,000.00 |      |

其他说明：

□适用 √不适用

## 在建工程

## (1). 在建工程情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

| 项目            | 期末余额           |                |                | 期初余额 |      |      |
|---------------|----------------|----------------|----------------|------|------|------|
|               | 账面余额           | 减值准备           | 账面价值           | 账面余额 | 减值准备 | 账面价值 |
| 如意春江一期房地产自持项目 | 227,623,488.60 | 121,413,488.60 | 106,210,000.00 |      |      |      |
| 麓宸府房地产自持项目    | 291,222,134.10 | 80,202,134.10  | 211,020,000.00 |      |      |      |
| 相贤府房地产自持项目    | 289,586,189.63 | 29,456,189.63  | 260,130,000.00 |      |      |      |
| 合计            | 808,431,812.33 | 231,071,812.33 | 577,360,000.00 |      |      |      |

## (2). 重要在建工程项目本期变动情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目名称          | 预算数         | 期初余额 | 本期增加金额         | 本期转入固定资产金额 | 本期其他减少金额 | 期末余额           | 工程累计投入占预算比例(%) | 工程进度  | 利息资本化累计金额     | 其中：本期利息资本化金额 | 本期利息资本化率(%) | 资金来源 |
|---------------|-------------|------|----------------|------------|----------|----------------|----------------|-------|---------------|--------------|-------------|------|
| 如意春江一期房地产自持项目 | 24,964.18万元 |      | 227,623,488.60 |            |          | 227,623,488.60 | 91.18          | 92.00 | 12,397,377.57 | 1,340,736.45 | 8.69        | 自有资金 |
| 麓宸府房地产自持项目    | 31,328.34万元 |      | 291,222,134.10 |            |          | 291,222,134.10 | 89.08          | 90.00 | 24,182,256.10 | 1,836,255.29 | 8.50        | 自有资金 |

|                     |                 |  |                |  |  |                |       |       |               |              |   |          |
|---------------------|-----------------|--|----------------|--|--|----------------|-------|-------|---------------|--------------|---|----------|
| 相贤府房地<br>地产自持<br>项目 | 32,509.59<br>万元 |  | 289,586,189.63 |  |  | 289,586,189.63 | 92.96 | 93.00 | 39,657,910.12 |              |   | 自有<br>资金 |
| 合计                  | 88,802.11<br>万元 |  | 808,431,812.33 |  |  | 808,431,812.33 | /     | /     | 76,237,543.79 | 3,176,991.74 | / | /        |

## (3). 本期计提在建工程减值准备情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

| 项目         | 本期计提金额         | 计提原因                |
|------------|----------------|---------------------|
| 如意春江一期自持项目 | 121,413,488.60 | 预计可收回金额低于该资产现有的账面价值 |
| 麓宸府自持项目    | 80,202,134.10  |                     |
| 相贤府自持项目    | 29,456,189.63  |                     |
| 合计         | 231,071,812.33 | /                   |

其他说明

□适用 √不适用

工程物资

(1). 工程物资情况

□适用 √不适用

23、生产性生物资产

(1). 采用成本计量模式的生产性生物资产

□适用 √不适用

(2). 采用公允价值计量模式的生产性生物资产

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

24、油气资产

□适用 √不适用

25、使用权资产

□适用 √不适用

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, 875, 916. 69 | 1, 875, 916. 69 |
| 2. 本期增加金额 | 2, 351, 661. 91 | 2, 351, 661. 91 |
| (1) 购置    | 2, 351, 661. 91 | 2, 351, 661. 91 |
| 3. 本期减少金额 |                 |                 |
| (1) 处置    |                 |                 |
| 4. 期末余额   | 4, 227, 578. 60 | 4, 227, 578. 60 |
| 二、累计摊销    |                 |                 |
| 1. 期初余额   | 1, 630, 612. 07 | 1, 630, 612. 07 |
| 2. 本期增加金额 | 364, 153. 16    | 364, 153. 16    |
| (1) 计提    | 364, 153. 16    | 364, 153. 16    |
| 3. 本期减少金额 |                 |                 |
| (1) 处置    |                 |                 |
| 4. 期末余额   | 1, 994, 765. 23 | 1, 994, 765. 23 |
| 三、减值准备    |                 |                 |
| 1. 期初余额   |                 |                 |
| 2. 本期增加金额 |                 |                 |
| (1) 计提    |                 |                 |
| 3. 本期减少金额 |                 |                 |
| (1) 处置    |                 |                 |
| 4. 期末余额   |                 |                 |
| 四、账面价值    |                 |                 |
| 1. 期末账面价值 | 2, 232, 813. 37 | 2, 232, 813. 37 |
| 2. 期初账面价值 | 245, 304. 62    | 245, 304. 62    |

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<br>金额 | 本期摊销金额       | 其他减少<br>金额 | 期末余额         |
|-----------|--------------|------------|--------------|------------|--------------|
| 房屋装修<br>费 | 9,065,663.70 | 93,418.22  | 1,758,719.37 |            | 7,400,362.55 |
| 合计        | 9,065,663.70 | 93,418.22  | 1,758,719.37 |            | 7,400,362.55 |

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<br>资产    | 可抵扣暂时性差异         | 递延所得税<br>资产    |
| 资产减值准备    |                  |                | 851,534.11       | 212,883.53     |
| 内部交易未实现利润 | 52,343,421.30    | 13,085,855.33  | 46,293,585.90    | 11,573,396.48  |
| 可抵扣亏损     | 482,047,435.92   | 120,511,858.98 | 712,593,009.60   | 178,148,252.40 |
| 广告费及业务宣传费 | 132,021,162.58   | 33,005,290.66  | 104,572,213.28   | 26,143,053.32  |
| 预提土地增值税   | 1,184,683,893.52 | 296,170,973.38 | 1,193,876,206.12 | 298,469,051.53 |
| 合计        | 1,851,095,913.32 | 462,773,978.35 | 2,058,186,549.01 | 514,546,637.26 |

## (2). 未经抵销的递延所得税负债

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

| 项目 | 期末余额 | 期初余额 |
|----|------|------|
|----|------|------|

|                 | 应纳税暂时性差异      | 递延所得税负债       | 应纳税暂时性差异      | 递延所得税负债      |
|-----------------|---------------|---------------|---------------|--------------|
| 合同取得成本          | 7,712,464.96  | 1,928,116.24  | 18,342,363.08 | 4,585,590.77 |
| 内部交易未实现利润       | 60,044,449.48 | 15,011,112.37 |               |              |
| 其他非流动金融资产公允价值变动 | 29,131,660.00 | 7,282,915.00  |               |              |
| 合计              | 96,888,574.44 | 24,222,143.61 | 18,342,363.08 | 4,585,590.77 |

## (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 | 6,254,396.18 |      | 6,254,396.18 | 7,149,065.91 |      | 7,149,065.91 |
| 合计        | 6,254,396.18 |      | 6,254,396.18 | 7,149,065.91 |      | 7,149,065.91 |

其他说明：

无

## 32、短期借款

## (1). 短期借款分类

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

| 项目         | 期末余额           | 期初余额           |
|------------|----------------|----------------|
| 质押借款       | 142,500,000.00 |                |
| 抵押借款       | 30,000,000.00  |                |
| 保证借款       |                | 56,770,000.00  |
| 保证及抵押借款    | 10,000,000.00  |                |
| 保证、抵押及质押借款 |                | 259,300,000.00 |

|      |                |                |
|------|----------------|----------------|
| 借款利息 | 281,302.08     | 1,056,946.86   |
| 合计   | 182,781,302.08 | 317,126,946.86 |

短期借款分类的说明：

无

(2). 已逾期未偿还的短期借款情况

适用 不适用

其中重要的已逾期未偿还的短期借款情况如下：

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

33、交易性金融负债

适用 不适用

34、衍生金融负债

适用 不适用

35、应付票据

(1). 应付票据列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

| 种类     | 期末余额           | 期初余额           |
|--------|----------------|----------------|
| 商业承兑汇票 | 161,574,103.46 | 142,728,391.53 |
| 银行承兑汇票 |                | 30,275,112.17  |
| 合计     | 161,574,103.46 | 173,003,503.70 |

本期末已到期未支付的应付票据总额为 23,504,227.20 元。

上述因未履约而将应付票据转入应付账款。

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 | 3,175,726,330.25 | 2,013,649,272.65 |
| 其他   | 108,520,326.45   | 8,033,647.13     |
| 合计   | 3,284,246,656.70 | 2,021,682,919.78 |



## (2). 账龄超过 1 年的重要应付账款

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

## 37、预收款项

## (1). 预收账款项列示

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

| 项目 | 期末余额          | 期初余额          |
|----|---------------|---------------|
| 租金 | 14,598,454.73 | 13,851,051.41 |
| 合计 | 14,598,454.73 | 13,851,051.41 |

## (2). 账龄超过 1 年的重要预收款项

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

## 38、合同负债

## (1). 合同负债情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

| 项目  | 期末余额              | 期初余额              |
|-----|-------------------|-------------------|
| 售房款 | 19,143,350,423.57 | 16,382,571,737.15 |
| 其他  | 3,023,939.13      | 6,684,881.75      |
| 合计  | 19,146,374,362.70 | 16,389,256,618.90 |

## (2). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

□适用 √不适用

其他说明：

√适用 □不适用

预售房产收款情况

| 项目名称     | 期末数              | 期初数            | (预计)竣工时间        | 预售比例 (%) |
|----------|------------------|----------------|-----------------|----------|
| 巢湖江宸府    | 247,614,537.73   | 972,616,599.08 | 2021.09、2022.05 | 54.87    |
| 巢湖如意长江   | 1,291,714,076.14 | 920,364,158.72 | 2022.01         | 95.68    |
| 合肥印象西湖花园 | 3,490,294.29     | 106,775,246.67 | 2014.06         | 98.83    |
| 宣城宛陵大观   | 57,447,876.15    |                | 2024.07         | 5.26     |
| 溧阳悦宸府    | 42,763,200.91    | 160,989,873.39 | 2020.05         | 100.00   |
| 南京柏悦府    | 1,712,442,278.90 | 542,008,397.25 | 2023.04         | 50.75    |
| 淮安逸景澜庭   | 1,272,920,989.91 | 919,094,046.79 | 2022.01         | 99.96    |
| 昆山如意铭著   | 1,042,386,199.43 | 152,318,535.78 | 2022.07         | 77.05    |

|           |                   |                   |         |        |
|-----------|-------------------|-------------------|---------|--------|
| 舟山蓝郡国际    | 100,249,863.14    | 92,631,089.73     | 2018.12 | 94.77  |
| 舟山柏悦府     | 64,376,409.18     | 488,998,661.47    | 2020.10 | 100.00 |
| 舟山悦宸府     | 151,629,529.36    | 95,098,855.96     | 2022.10 | 63.14  |
| 舟山都会之光    | 407,363,140.38    | 158,751,374.31    | 2022.09 | 43.05  |
| 舟山海语东方    | 209,726,765.14    |                   | 2023.11 | 16.58  |
| 奉化江宸府     | 24,928,100.00     | 202,223,476.15    | 2020.10 | 100.00 |
| 奉化学林新天地   | 182,508,319.27    | 668,976,596.33    | 2021.12 | 100.00 |
| 富阳江宸府     | 36,793,458.32     | 51,975,612.45     | 2019.12 | 100.00 |
| 富阳如意春江二期  | 1,182,806,065.20  | 1,170,147,331.19  | 2022.04 | 99.04  |
| 富阳如意春江一期  | 517,632,167.84    | 1,242,197,400.92  | 2021.09 | 99.36  |
| 富阳麓宸府     | 537,197,599.48    | 1,592,348,744.95  | 2021.02 | 100.00 |
| 杭州新界 2020 | 2,752,352,517.44  | 2,320,159,146.79  | 2022.02 | 99.76  |
| 富阳济宸府     | 1,573,949,326.00  | 1,162,621,950.30  | 2023.02 | 99.58  |
| 桐庐如意云庐    | 83,894,386.77     | 186,961,604.59    | 2021.11 | 94.54  |
| 杭州新宸悦府    |                   | 36,389,308.26     | 2019.07 | 100.00 |
| 杭州相贤府     | 4,417,787.16      | 499,810,289.91    | 2020.12 | 100.00 |
| 杭州丽郡国际    |                   | 2,972,981.65      | 2018.07 | 100.00 |
| 杭州时间名座    | 33,858,839.82     | 74,220,404.95     | 2019.07 | 83.20  |
| 杭州阳光国际    | 33,889,216.00     | 105,200,106.67    | 2014.09 | 90.31  |
| 杭州望林府     | 5,059,313,137.62  | 967,519,968.81    | 2022.12 | 96.56  |
| 临安如意溪湖    | 12,282,835.26     | 1,293,047,592.66  | 2021.06 | 99.25  |
| 杭州如意云境    | 425,364,548.62    |                   | 2023.11 | 89.94  |
| 淘天地商务大厦   | 1,201,147.91      | 1,859,435.29      | 2016.05 | 96.58  |
| 南宁春江海岸    | 14,886,026.44     | 182,303,433.88    | 2021.06 | 92.60  |
| 南宁江宸合悦    | 54,235,306.42     |                   | 2024.11 | 22.43  |
| 其他        | 7,714,477.34      | 11,989,512.25     |         |        |
| 小 计       | 19,143,350,423.57 | 16,382,571,737.15 |         |        |

### 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             | 49,874,350.39 | 377,745,928.55 | 369,368,680.68 | 58,251,598.26 |
| 二、离职后福利-<br>设定提存计划 | 77,446.96     | 11,256,268.46  | 11,228,050.48  | 105,664.94    |
| 合计                 | 49,951,797.35 | 389,002,197.01 | 380,596,731.16 | 58,357,263.20 |

## (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 | 49,459,291.09 | 287,887,025.43 | 301,576,925.79 | 35,769,390.73 |
| 二、职工福利费       | 92,520.02     | 70,448,411.35  | 48,512,522.36  | 22,028,409.01 |
| 三、社会保险费       | 73,085.87     | 8,120,911.57   | 7,972,689.30   | 221,308.14    |
| 其中：医疗保险费      | 41,907.96     | 7,815,641.53   | 7,667,077.97   | 190,471.52    |
| 工伤保险费         | 26,722.27     | 204,450.16     | 204,060.95     | 27,111.48     |
| 生育保险费         | 4,455.64      | 97,505.59      | 98,236.09      | 3,725.14      |
| 其他            |               | 3,314.29       | 3,314.29       |               |
| 四、住房公积金       | 39,481.00     | 7,284,267.35   | 7,289,090.35   | 34,658.00     |
| 五、工会经费和职工教育经费 | 209,972.41    | 4,005,312.85   | 4,017,452.88   | 197,832.38    |
| 合计            | 49,874,350.39 | 377,745,928.55 | 369,368,680.68 | 58,251,598.26 |

## (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 | 75,294.08 | 10,867,903.18 | 10,840,658.26 | 102,539.00 |
| 2、失业保险费  | 2,152.88  | 388,365.28    | 387,392.22    | 3,125.94   |
| 合计       | 77,446.96 | 11,256,268.46 | 11,228,050.48 | 105,664.94 |

其他说明：

□适用 √不适用

## 40、应交税费

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

| 项目       | 期末余额           | 期初余额           |
|----------|----------------|----------------|
| 增值税      | 9,504,475.45   | 18,459,112.50  |
| 营业税      | 5,471,238.23   | 5,471,238.23   |
| 企业所得税    | 123,430,391.98 | 153,168,616.48 |
| 个人所得税    | 1,804,181.16   | 2,076,751.51   |
| 城市维护建设税  | 1,911,578.51   | 3,019,898.24   |
| 土地增值税    | 8,902,140.53   | 12,272,980.31  |
| 土地使用税    | 6,847,885.67   | 6,335,910.40   |
| 房产税      | 4,028,856.34   | 2,179,074.80   |
| 印花税      | 641,388.74     | 1,324,367.16   |
| 教育费附加    | 729,773.58     | 1,286,034.57   |
| 地方教育附加   | 497,641.74     | 868,464.44     |
| 地方水利建设基金 | 722,959.14     | 600,598.37     |

|        |                |                |
|--------|----------------|----------------|
| 环境保护税  |                | 466,776.22     |
| 残疾人保障金 |                | 107.6          |
| 合计     | 164,492,511.07 | 207,529,930.83 |

其他说明：

无

#### 41、其他应付款

项目列示

适用 不适用

单位：元币种：人民币

| 项目    | 期末余额             | 期初余额             |
|-------|------------------|------------------|
| 应付利息  |                  |                  |
| 应付股利  |                  |                  |
| 其他应付款 | 9,125,518,434.04 | 7,236,602,935.38 |
| 合计    | 9,125,518,434.04 | 7,236,602,935.38 |

其他说明：

适用 不适用

#### 应付利息

(1). 分类列示

适用 不适用

#### 应付股利

(1). 分类列示

适用 不适用

#### 其他应付款

(1). 按款项性质列示其他应付款

适用 不适用

单位：元币种：人民币

| 项目    | 期末余额             | 期初余额             |
|-------|------------------|------------------|
| 往来款   | 3,960,744,427.50 | 3,436,646,808.30 |
| 资金拆借款 | 4,863,549,410.01 | 3,570,382,502.28 |
| 押金保证金 | 175,044,745.10   | 154,208,216.00   |
| 应付暂收款 | 68,089,101.98    | 25,375,968.66    |
| 购房订金  | 10,474,715.03    | 12,223,614.03    |
| 其他    | 47,616,034.42    | 37,765,826.11    |
| 合计    | 9,125,518,434.04 | 7,236,602,935.38 |

## (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       | 1,157,522,268.32 | 资金拆借款     |
| 绿地控股集团杭州双塔置业有限公司 | 613,691,160.90   | 往来款       |
| 舟山荣都置业有限公司       | 486,927,907.75   | 往来款       |
| 杭州信辰置业有限公司       | 412,249,450.00   | 资金拆借款     |
| 衢州融晟置业有限公司       | 257,482,999.96   | 往来款       |
| 舟山弘都置业有限公司       | 195,747,024.10   | 往来款       |
| 合计               | 3,123,620,811.03 | /         |

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 | 1,618,604,490.88 | 2,253,351,746.15 |
| 1 年内到期的应付债券 | 412,295,413.56   |                  |
| 合计          | 2,030,899,904.44 | 2,253,351,746.15 |

其他说明：

一年内到期的长期借款明细

| 项目         | 期末数              | 期初数              |
|------------|------------------|------------------|
| 保证及抵押借款    | 1,058,000,000.00 | 1,039,900,000.00 |
| 保证、抵押及质押借款 | 557,000,000.00   | 1,095,790,000.00 |
| 质押借款       |                  | 112,500,000.00   |
| 借款利息       | 3,604,490.88     | 5,161,746.15     |
| 小计         | 1,618,604,490.88 | 2,253,351,746.15 |

## 44、其他流动负债

其他流动负债情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

| 项目      | 期末余额             | 期初余额             |
|---------|------------------|------------------|
| 预提土地增值税 | 1,184,683,893.52 | 1,193,876,206.12 |
| 待转销项税额  | 1,719,520,526.14 | 1,458,399,760.51 |
| 合计      | 2,904,204,419.66 | 2,652,275,966.63 |

短期应付债券的增减变动:

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

#### 45、长期借款

##### (1). 长期借款分类

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

| 项目      | 期末余额             | 期初余额             |
|---------|------------------|------------------|
| 质押借款    |                  |                  |
| 抵押借款    | 1,270,000,000.00 | 2,264,300,000.00 |
| 保证借款    | 280,000,000.00   |                  |
| 信用借款    |                  |                  |
| 保证及抵押借款 | 2,304,668,550.00 | 2,178,852,700.00 |
| 保证及质押借款 | 608,500,000.00   | 12,690,930.50    |
| 借款利息    | 10,917,501.78    | 11,943,125.63    |
| 合计      | 4,474,086,051.78 | 4,467,786,756.13 |

长期借款分类的说明:

无

其他说明, 包括利率区间:

适用 不适用

#### 46、应付债券

##### (1). 应付债券

适用 不适用

单位: 元币种: 人民币

| 项目   | 期末余额           | 期初余额             |
|------|----------------|------------------|
| 本金   | 200,000,000.00 | 1,300,000,000.00 |
| 利息调整 | -5,381,289.27  | -3,878,948.39    |
| 应计利息 | 6,380,821.92   | 63,760,000.00    |
| 合计   | 200,999,532.65 | 1,359,881,051.61 |

(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             | 其他减少           | 期末余额           |
|----------|-----|-----------|------|------|------------------|----------------|---------------|--------------|------------------|----------------|----------------|
| 19 宋都 01 | 100 | 2019.5.30 | 3年   | 8亿元  | 837,324,238.54   |                | 47,524,082.20 | 2,447,092.82 | 475,000,000.00   | 412,295,413.56 |                |
| 19 宋都 02 | 100 | 2019.8.29 | 3年   | 2亿元  | 205,092,703.48   |                | 11,131,506.84 | 775,789.68   | 217,000,000.00   |                |                |
| 20 宋都 优  |     | 2020.4.20 | 2年   | 3亿元  | 317,464,109.59   |                | 12,279,390.41 |              | 329,743,500.00   |                |                |
| 21 宋都 01 | 100 | 2021.8.17 | 3年   | 2亿元  | 0                | 193,924,528.30 | 6,380,821.92  | 694,182.43   |                  |                | 200,999,532.65 |
| 合计       | /   | /         | /    | 15亿元 | 1,359,881,051.61 | 193,924,528.30 | 77,315,801.37 | 3,917,064.93 | 1,021,743,500.00 | 412,295,413.56 | 200,999,532.65 |

注：其他减少系一年内到期的应付债券重分类至一年内到期的非流动负债

## (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 | 58,702,150.87 | 98,261,215.62 |

|    |               |               |
|----|---------------|---------------|
| 合计 | 58,702,150.87 | 98,261,215.62 |
|----|---------------|---------------|

其他说明：

适用 不适用

#### 长期应付款

(1). 按款项性质列示长期应付款

适用 不适用

单位：元币种：人民币

| 项目        | 期初余额          | 期末余额          |
|-----------|---------------|---------------|
| 预提商铺售后返租款 | 98,261,215.62 | 58,702,150.87 |

其他说明：

无

#### 专项应付款

(1). 按款项性质列示专项应付款

适用 不适用

#### 49、长期应付职工薪酬

适用 不适用

#### 50、预计负债

适用 不适用

单位：元币种：人民币

| 项目      | 期初余额 | 期末余额          | 形成原因         |
|---------|------|---------------|--------------|
| 未决诉讼    |      | 14,300,831.60 | 详见本节十四（一）之说明 |
| 延期交房违约金 |      | 32,351,550.16 | 延期交房违约金      |
| 合计      |      | 46,652,381.76 | /            |

其他说明，包括重要预计负债的相关重要假设、估计说明：

无

#### 51、递延收益

递延收益情况

适用 不适用

涉及政府补助的项目：

适用 不适用

其他说明：



适用 不适用

## 52、其他非流动负债

适用 不适用

单位：元币种：人民币

| 项目  | 期末余额          | 期初余额          |
|-----|---------------|---------------|
| 拆借款 | 61,500,000.00 | 50,230,136.99 |
| 合计  | 61,500,000.00 | 50,230,136.99 |

其他说明：

无

## 53、股本

适用 不适用

单位：元币种：人民币

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

其他说明：

无

## 54、其他权益工具

(1). 期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

适用 不适用

(2). 期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

适用 不适用

其他权益工具本期增减变动情况、变动原因说明，以及相关会计处理的依据：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

## 55、资本公积

适用 不适用

单位：元币种：人民币

| 项目 | 期初余额 | 本期增加 | 本期减少 | 期末余额 |
|----|------|------|------|------|
|----|------|------|------|------|

|        |                |               |              |                |
|--------|----------------|---------------|--------------|----------------|
| 其他资本公积 | 123,635,935.87 |               |              | 123,635,935.87 |
| 股本溢价   | 293,776,089.11 | 10,698,800.62 | 1,001,423.45 | 303,473,466.28 |
|        |                |               |              |                |
| 合计     | 417,412,024.98 | 10,698,800.62 | 1,001,423.45 | 427,109,402.15 |

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

1) 资本公积-股本溢价本期增加 10,698,800.62 元系：①本期子公司苏州永都房地产有限公司转让苏州淮都企业管理有限公司 35%的股权，将对应的股权转让款与按照持股比例计算的应享有苏州淮都企业管理有限公司净资产的差额调整资本公积-股本溢价 2,603.12 元；②本期子公司宋都集团对舟山宸都置业有限公司进行增资，并转让其 30.68%的股权，将对应的股权转让款与按照持股比例计算的应享有舟山宸都置业有限公司净资产的差额调整资本公积-股本溢价 10,695,968.76 元；③本期子公司宋都集团转让杭州浩扬企业管理有限公司 68%的股权，将对应的股权转让款与按照持股比例计算的应享有杭州浩扬企业管理有限公司净资产的差额调整资本公积-股本溢价 228.74 元；

2) 资本公积-股本溢价本期减少 1,001,423.45 元系：①本期子公司安徽轩都企业管理有限公司少数股东退出，公司按照股权变动后持股比例计算的应享有安徽轩都企业管理有限公司净资产的份额与长期股权投资账面价值的差额调整资本公积-股本溢价-355,929.21 元；②本期子公司宋都集团收购宁波奉化宋都房地产开发有限公司少数股东股权，宋都集团按照收购后持股比例计算的应享有宁波奉化宋都房地产开发有限公司净资产的份额与长期股权投资账面价值的差额调整资本公积-股本溢价-645,494.24 元。

## 56、库存股

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

| 项目  | 期初余额           | 本期增加 | 本期减少 | 期末余额           |
|-----|----------------|------|------|----------------|
| 库存股 | 289,479,583.15 |      |      | 289,479,583.15 |
| 合计  | 289,479,583.15 |      |      | 289,479,583.15 |

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：  
无

## 57、其他综合收益

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

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

其他说明，包括对现金流量套期损益的有效部分转为被套期项目初始确认金额调整：

无

## 58、专项储备

□适用 √不适用

## 59、盈余公积

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

| 项目     | 期初余额           | 本期增加         | 本期减少 | 期末余额           |
|--------|----------------|--------------|------|----------------|
| 法定盈余公积 | 327,684,446.63 | 7,221,866.32 |      | 334,906,312.95 |
| 合计     | 327,684,446.63 | 7,221,866.32 |      | 334,906,312.95 |

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

根据公司章程规定，公司按 2021 年度法律上子公司（反向购买中会计核算上的母公司）宋都集团实现净利润的 10%提取法定盈余公积 7,221,866.32 元。

## 60、未分配利润

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

| 项目 | 本期 | 上期 |
|----|----|----|
|    |    |    |

|                            |                  |                  |
|----------------------------|------------------|------------------|
| 调整前上期末未分配利润                | 2,918,993,078.29 | 2,681,610,149.25 |
| 调整期初未分配利润合计数<br>(调增+, 调减-) |                  | 26,943,851.62    |
| 调整后期初未分配利润                 | 2,918,993,078.29 | 2,708,554,000.87 |
| 加: 本期归属于母公司所有者的净利润         | -394,332,743.88  | 352,388,842.48   |
| 减: 提取法定盈余公积                | 7,221,866.32     | 88,762,495.42    |
| 提取任意盈余公积                   |                  |                  |
| 提取一般风险准备                   |                  |                  |
| 应付普通股股利                    | 12,635,523.01    | 53,187,269.64    |
| 转作股本的普通股股利                 |                  |                  |
| 期末未分配利润                    | 2,504,802,945.08 | 2,918,993,078.29 |

调整期初未分配利润明细:

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

## 61、营业收入和营业成本

### (1). 营业收入和营业成本情况

√适用 □不适用

单位: 元币种: 人民币

| 项目                | 本期发生额            |                  | 上期发生额            |                  |
|-------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
|                   | 收入               | 成本               | 收入               | 成本               |
| 主营业务              | 7,222,999,659.38 | 5,941,476,624.82 | 6,954,085,354.35 | 5,430,853,319.59 |
| 其他业务              | 275,219,388.92   | 163,013,693.48   | 207,329,906.37   | 142,634,944.91   |
| 合计                | 7,498,219,048.30 | 6,104,490,318.30 | 7,161,415,260.72 | 5,573,488,264.50 |
| 其中: 与客户之间的合同产生的收入 | 7,432,425,728.34 | 6,068,947,483.78 | 7,109,994,412.11 | 5,555,967,566.77 |

**(2). 营业收入扣除情况表**

单位：万元币种：人民币

| 项目  | 本年度               | 具体扣除情况  | 上年度                | 具体扣除情况  |
|---|-------------------|---------|--------------------|---------|
| 营业收入金额  | 749,821.90        |         | 716,141.53         |         |
| 营业收入扣除项目合计金额  | 20,942.61         |         | 15,760.24          |         |
| 营业收入扣除项目合计金额占营业收入的比重(%)   | 2.79              | /       | 2.20               | /       |
| <b>一、与主营业务无关的业务收入</b>   |                   |         |                    |         |
| 1. 正常经营之外的其他业务收入。如出租固定资产、无形资产、包装物，销售材料，用材料进行非货币性资产交换，经营受托管理业务等实现的收入，以及虽计入主营业务收入，但属于上市公司正常经营之外的收入。         | 20,942.61         |         | 14,168.93          |         |
| 其中：咨询服务收入   | 8,858.51          | 与主营业务无关 | 2,451.17           | 与主营业务无关 |
| 贸易收入  | 11,172.80         | 与主营业务无关 | 10,919.44          | 与主营业务无关 |
| 其他  | 911.30            | 与主营业务无关 | 798.32             | 与主营业务无关 |
| 2. 不具备资质的类金融业务收入，如拆出资金利息收入；本会计年度以及上一会计年度新增的类金融业务所产生的收入，如担保、商业保理、小额贷款、融资租赁、典当等业务形成的收入，为销售主营产品而开展的融资租赁业务除外。 |                   |         |                    |         |
| 3. 本会计年度以及上一会计年度新增贸易业务所产生的收入。   |                   |         |                    |         |
| 4. 与上市公司现有正常经营业务无关的关联交易产生的收入。   |                   |         |                    |         |
| 5. 同一控制下企业合并的子公司期初至合并日的收入。  |                   |         | 1,591.31           |         |
| 6. 未形成或难以形成稳定业务模式的业务所产生的收入。   |                   |         |                    |         |
| <b>与主营业务无关的业务收入小计</b>   | 20,942.61         |         | 15,760.24          |         |
| <b>二、不具备商业实质的收入</b>   |                   |         |                    |         |
| 1. 未显著改变企业未来现金流量的风险、时间分布或金额的交易或事项产生的收入。   |                   |         |                    |         |
| 2. 不具有真实业务的交易产生的收入。如以自我交易的方式实现的虚假收入，利用互联网技术手段或其他方法构造交易产生的虚假收入等。   |                   |         |                    |         |
| 3. 交易价格显失公允的业务产生的收入。  |                   |         |                    |         |
| 4. 本会计年度以显失公允的对价或非交易方式取得的企业合并的子公司或业务产生的收入。  |                   |         |                    |         |
| 5. 审计意见中非标准审计意见涉及的收入。   |                   |         |                    |         |
| 6. 其他不具有商业合理性的交易或事项产生的收入。   |                   |         |                    |         |
| <b>不具备商业实质的收入小计</b>   |                   |         |                    |         |
| <b>三、与主营业务无关或不具备商业实质的其他收入</b>   |                   |         |                    |         |
| 营业收入扣除后金额   | 728,879.29<br>483 |         | 700,381.28<br>6072 |         |

## (3). 合同产生的收入的情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

| 合同分类       | 本期数              | 合计               |
|------------|------------------|------------------|
| 商品类型       |                  |                  |
| 房地产业务      | 7,222,999,659.38 | 7,222,999,659.38 |
| 其他         | 209,426,068.96   | 209,426,068.96   |
| 按经营地区分类    |                  |                  |
| 浙江地区       | 6,057,723,310.54 | 6,057,723,310.54 |
| 江苏地区       | 135,074,181.77   | 135,074,181.77   |
| 安徽地区       | 979,490,749.21   | 979,490,749.21   |
| 广西地区       | 260,137,486.82   | 260,137,486.82   |
| 按商品转让的时间分类 |                  |                  |
| 在某一时点确认收入  | 7,155,603,789.76 | 7,155,603,789.76 |
| 在某一时段内确认收入 | 276,821,938.58   | 276,821,938.58   |
| 合计         | 7,432,425,728.34 | 7,432,425,728.34 |

合同产生的收入说明：

□适用 √不适用

## (4). 履约义务的说明

□适用 √不适用

## (5). 分摊至剩余履约义务的说明

√适用 □不适用

2021年12月31日，公司已签订合同但尚未履行或未履行完毕的履约义务主要为尚未达到房地产销售合同约定的交付条件的销售合同。公司预计在未来1-3年内，在房产完工并验收合格，达到销售合同约定的交付条件，在客户取得相关商品或服务控制权时点，确认销售收入的实现。

其他说明：

在本期确认的包括在合同负债期初账面价值中的收入为6,246,856,673.14元。

## 62、税金及附加

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

| 项目      | 本期发生额         | 上期发生额         |
|---------|---------------|---------------|
| 城市维护建设税 | 17,011,043.72 | 17,526,155.21 |
| 教育费附加   | 7,349,483.63  | 6,062,715.90  |
| 房产税     | 10,403,573.79 | 6,277,438.89  |

|        |                |                |
|--------|----------------|----------------|
| 土地使用税  | 10,345,095.50  | 8,938,002.01   |
| 车船使用税  | 155,045.30     |                |
| 印花税    | 8,230,768.11   | 10,680,413.01  |
| 土地增值税  | 149,531,419.41 | 165,196,218.16 |
| 地方教育附加 | 5,126,910.60   | 4,041,352.77   |
| 环境保护税  | 678,750.91     | 1,601,575.37   |
| 其他     | 135,232.58     | 17,722.80      |
| 合计     | 208,967,323.55 | 220,341,594.12 |

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          |
|----------|----------------|----------------|
| 职工薪酬     | 76,732,263.35  | 92,352,122.65  |
| 销售及策划服务费 | 91,887,651.06  | 40,639,067.03  |
| 案场布置使用费  | 45,679,225.19  | 55,983,749.25  |
| 业务宣传费    | 35,547,656.87  | 52,754,993.28  |
| 售后服务费    | 26,676,997.14  | 22,668,804.88  |
| 物料包装制作费  | 4,416,968.36   | 18,288,540.82  |
| 样板房费用    | 3,477,301.96   | 17,511,812.50  |
| 办公费      | 1,210,994.10   | 3,290,620.00   |
| 其他       | 7,748,578.44   | 3,263,435.07   |
| 合计       | 293,377,636.47 | 306,753,145.48 |

其他说明：

无

### 64、管理费用

适用 不适用

单位：元币种：人民币

| 项目       | 本期发生额          | 上期发生额          |
|----------|----------------|----------------|
| 职工薪酬     | 267,517,441.02 | 184,066,645.58 |
| 咨询及中介服务费 | 96,308,477.63  | 38,632,459.69  |
| 办公费      | 65,811,386.41  | 66,854,449.10  |
| 延期交房违约金  | 39,168,648.78  |                |
| 业务招待费    | 22,061,091.66  | 26,854,040.23  |
| 折旧、摊销    | 9,977,749.18   | 9,359,861.00   |
| 汽车费用     | 7,825,422.55   | 8,708,230.35   |
| 差旅费      | 6,343,080.02   | 6,924,875.00   |

|       |                |                |
|-------|----------------|----------------|
| 税费    | 1,932,783.48   | 1,082,565.91   |
| 业务性支出 | 1,370,624.03   | 1,265,147.37   |
| 其他    | 11,806,361.83  | 7,417,851.36   |
| 合计    | 530,123,066.59 | 351,166,125.59 |

其他说明：

无

#### 65、研发费用

适用 不适用

#### 66、财务费用

适用 不适用

单位：元币种：人民币

| 项目    | 本期发生额          | 上期发生额           |
|-------|----------------|-----------------|
| 利息支出  | 511,861,464.55 | 449,952,891.55  |
| 利息收入  | -66,756,347.82 | -160,961,453.61 |
| 金融手续费 | 3,574,179.12   | 23,222,872.60   |
| 汇兑损益  | 1,348,821.18   | 1,231,445.42    |
| 合计    | 450,028,117.03 | 313,445,755.96  |

其他说明：

无

#### 67、其他收益

适用 不适用

单位：元币种：人民币

| 项目           | 本期发生额         | 上期发生额        |
|--------------|---------------|--------------|
| 与收益相关的政府补助   | 13,581,916.12 | 3,313,953.00 |
| 代扣个人所得税手续费返还 | 482,893.75    | 906,181.35   |
| 合计           | 14,064,809.87 | 4,220,134.35 |

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 | 175,401,527.47 | 352,988,563.90 |



|                      |                |                |
|----------------------|----------------|----------------|
| 处置长期股权投资产生的投资收益      | -3,156,886.86  | 9,540,035.65   |
| 交易性金融资产在持有期间的投资收益    | 17,998.40      |                |
| 其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入 | 3,388,082.44   |                |
| 债权投资在持有期间取得的利息收入     |                | 65,547.95      |
| 其他债权投资在持有期间取得的利息收入   |                |                |
| 处置交易性金融资产取得的投资收益     | 1,364,456.83   |                |
| 处置其他权益工具投资取得的投资收益    |                |                |
| 处置债权投资取得的投资收益        |                | 174,891.08     |
| 企业间资金拆借占用息           | 25,556,919.14  | 10,447,498.12  |
| 合计                   | 202,572,097.42 | 373,216,536.70 |

其他说明：

无

#### 69、净敞口套期收益

适用 不适用

#### 70、公允价值变动收益

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

| 产生公允价值变动收益的来源                        | 本期发生额         | 上期发生额 |
|--------------------------------------|---------------|-------|
| 交易性金融资产                              | 4,306,835.50  |       |
| 其中：衍生金融工具产生的公允价值变动收益                 |               |       |
| 其中：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产产生的公允价值变动损益 | 4,306,835.50  |       |
| 交易性金融负债                              |               |       |
| 按公允价值计量的投资性房地产                       |               |       |
| 其他非流动金融资产                            | 29,131,660.00 |       |
| 其中：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产产生的公允价值变动损益 | 29,131,660.00 |       |
| 合计                                   | 33,438,495.50 |       |

其他说明：

无

### 71、信用减值损失

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

| 项目        | 本期发生额          | 上期发生额         |
|-----------|----------------|---------------|
| 应收账款坏账损失  | -4,407,839.68  | 2,159,959.15  |
| 其他应收款坏账损失 | -23,988,278.78 | -8,408,933.97 |
| 合计        | -28,396,118.46 | -6,248,974.82 |

其他说明：

无

### 72、资产减值损失

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

| 项目                  | 本期发生额           | 上期发生额 |
|---------------------|-----------------|-------|
| 一、坏账损失              |                 |       |
| 二、存货跌价损失及合同履约成本减值损失 |                 |       |
| 三、长期股权投资减值损失        |                 |       |
| 四、投资性房地产减值损失        |                 |       |
| 五、固定资产减值损失          |                 |       |
| 六、工程物资减值损失          |                 |       |
| 七、在建工程减值损失          | -231,071,812.33 |       |
| 合计                  | -231,071,812.33 |       |

其他说明：

系房产自持项目减值损失。

### 73、资产处置收益

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

| 项目       | 本期发生额       | 上期发生额    |
|----------|-------------|----------|
| 固定资产处置收益 | -123,292.14 | 9,139.90 |
| 合计       | -123,292.14 | 9,139.90 |

其他说明：

无

**74、营业外收入**

营业外收入情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

| 项目    | 本期发生额        | 上期发生额        | 计入当期非经常性损益的金额 |
|-------|--------------|--------------|---------------|
| 违约金收入 | 2,297,979.09 | 1,697,290.26 | 2,297,979.09  |
| 拆迁补偿  | 1,476,050.66 |              | 1,476,050.66  |
| 其他    | 115,564.70   | 230,002.21   | 115,564.70    |
| 合计    | 3,889,594.45 | 1,927,292.47 | 3,889,594.45  |

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 |
|-------------|---------------|----------------|---------------|
| 非流动资产处置损失合计 | 260,577.26    |                | 260,577.26    |
| 其中：固定资产处置损失 | 260,577.26    |                | 260,577.26    |
| 对外捐赠        | 2,840,000.00  | 15,570,000.00  | 2,840,000.00  |
| 不予返还的土地保证金  | 50,000,000.00 |                | 50,000,000.00 |
| 违约金、滞纳金     | 9,490,425.33  | 674,357.16     | 9,490,425.33  |
| 未决诉讼        | 14,300,831.60 |                | 14,300,831.60 |
| 缓交土地款支出     | 750,000.00    | 265,396,983.66 | 750,000.00    |
| 地方水利建设基金    | 948,959.47    | 364,774.82     |               |
| 赔偿款及罚款      | 12,414,082.15 | 1,361,577.78   | 12,414,082.15 |
| 其他          | 336,614.67    | 189,958.80     | 336,614.67    |
| 合计          | 91,341,490.48 | 283,557,652.22 | 90,392,531.01 |

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 | 191,667,833.71 | 306,407,153.88  |
| 递延所得税费用 | 71,409,211.75  | -141,255,268.07 |
| 合计      | 263,077,045.46 | 165,151,885.81  |

**(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                           | -185,735,129.81 |
| 按法定/适用税率计算的所得税费用               | -46,433,782.45  |
| 子公司适用不同税率的影响                   | 145,969.06      |
| 调整以前期间所得税的影响                   | -118,333.71     |
| 非应税收入的影响                       |                 |
| 不可抵扣的成本、费用和损失的影响               | 5,783,411.84    |
| 使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响        | -14,724,336.00  |
| 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 | 241,157,724.21  |
| 转回前期已确认递延所得税资产的影响              | 89,294,118.92   |
| 权益法确认投资收益的影响                   | -12,027,726.41  |
| 所得税费用                          | 263,077,045.46  |

其他说明：

□适用 √不适用

**77、 其他综合收益**

√适用 □不适用

其他综合收益的税后净额详见本财务报表附注七、57 之说明。

**78、 现金流量表项目****(1). 收到的其他与经营活动有关的现金**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

| 项目    | 本期发生额            | 上期发生额            |
|-------|------------------|------------------|
| 收回往来款 | 5,976,321,342.19 | 5,367,897,297.91 |

|               |                  |                  |
|---------------|------------------|------------------|
| 收回押金保证金及按揭保证金 | 1,329,946,356.93 | 188,112,573.55   |
| 其他            | 177,507,780.63   | 241,629,574.75   |
| 合计            | 7,483,775,479.75 | 5,797,639,446.21 |

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  | 5,946,220,442.31 | 4,972,454,692.30 |
| 支付保证金  | 1,323,131,377.91 | 253,287,001.91   |
| 支付营销费用 | 162,639,405.52   | 240,020,755.28   |
| 支付管理费用 | 191,722,247.75   | 143,174,233.62   |
| 其他     | 117,430,947.42   | 343,083,069.48   |
| 合计     | 7,741,144,420.91 | 5,952,019,752.59 |

支付的其他与经营活动有关的现金说明：

无

(3). 收到的其他与投资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

| 项目         | 本期发生额          | 上期发生额          |
|------------|----------------|----------------|
| 收回资金拆借款及利息 | 174,924,087.76 | 156,343,997.72 |
| 合计         | 174,924,087.76 | 156,343,997.72 |

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 | 23,997,078.00 | 332,938,880.60 |
| 合计      | 23,997,078.00 | 332,938,880.60 |

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 | 4,724,532,902.22 | 9,630,962,385.84  |
| 收回融资保证金 | 2,321,237,338.65 | 4,770,895,480.01  |
| 合计      | 7,045,770,240.87 | 14,401,857,865.85 |

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             |
|---------------|------------------|-------------------|
| 支付融资保证金       | 1,823,489,944.44 | 3,964,059,348.68  |
| 支付资金拆借款及利息    | 4,563,849,926.74 | 8,818,130,286.84  |
| 收购少数股东股权支付的现金 | 138,499,819.00   | 1,187,333.33      |
| 回购股票费用        |                  | 259,489,643.11    |
| 债券发行费用        |                  | 6,440,000.00      |
| 合计            | 6,525,839,690.18 | 13,049,306,611.96 |

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                        | -448,812,175.27 | 320,634,965.64 |
| 加：资产减值准备                   | 231,071,812.33  | 6,248,974.82   |
| 信用减值损失                     | 28,396,118.46   |                |
| 固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧    | 16,136,354.48   | 11,751,733.82  |
| 使用权资产摊销                    |                 |                |
| 无形资产摊销                     | 364,153.16      | 81,070.88      |
| 长期待摊费用摊销                   | 1,758,719.37    | 1,865,817.53   |

|                                  |                   |                   |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| 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） | 123,292.14        | -9,139.90         |
| 固定资产报废损失（收益以“－”号填列）              | 260,577.26        |                   |
| 公允价值变动损失（收益以“－”号填列）              | -33,438,495.50    |                   |
| 财务费用（收益以“－”号填列）                  | 513,150,972.56    | 450,866,839.80    |
| 投资损失（收益以“－”号填列）                  | -202,572,097.42   | -366,817,630.93   |
| 递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）             | 51,772,658.91     | -139,313,079.87   |
| 递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）             | 19,636,552.84     | -1,942,188.20     |
| 存货的减少（增加以“－”号填列）                 | -1,420,977,354.35 | -2,861,408,082.27 |
| 经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）            | -1,399,880,177.80 | -51,789,199.48    |
| 经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）            | 5,439,571,061.74  | 2,822,830,431.27  |
| 其他                               |                   |                   |
| 经营活动产生的现金流量净额                    | 2,796,561,972.91  | 193,000,513.11    |
| <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                          | 4,064,219,058.84  | 3,281,775,812.39  |
| 减：现金的期初余额                        | 3,281,775,812.39  | 1,720,765,310.29  |
| 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                     | 782,443,246.45    | 1,561,010,502.10  |

## (2). 本期支付的取得子公司的现金净额

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

|                         | 金额             |
|-------------------------|----------------|
| 本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物 | 798,500,000.00 |
| 其中：宣城博衍置业有限公司           | 798,500,000.00 |
| 减：购买日子公司持有的现金及现金等价物     | 863,751.01     |
| 其中：宣城博衍置业有限公司           | 863,751.01     |

|                             |                |
|-----------------------------|----------------|
| 加：以前期间发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物 |                |
| 取得子公司支付的现金净额                | 797,636,248.99 |

其他说明：

无

### (3). 本期收到的处置子公司的现金净额

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

|                           | 金额         |
|---------------------------|------------|
| 本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物     | 965,333.00 |
| 其中：杭州荣都置业有限公司             | 965,333.00 |
| 减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物    | 11,186.66  |
| 其中：杭州荣都置业有限公司             | 11,186.66  |
| 加：以前期间处置子公司于本期收到的现金或现金等价物 |            |
| 其中：杭州荣都置业有限公司             |            |
| 处置子公司收到的现金净额              | 954,146.34 |

其他说明：

无

### (4). 现金和现金等价物的构成

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

| 项目             | 期末余额             | 期初余额             |
|----------------|------------------|------------------|
| 一、现金           | 4,064,219,058.84 | 3,281,775,812.39 |
| 其中：库存现金        | 17,856.48        | 38,239.19        |
| 可随时用于支付的银行存款   | 4,028,993,128.77 | 3,280,161,404.39 |
| 可随时用于支付的其他货币资金 | 35,208,073.59    | 1,576,168.81     |
| 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 | 4,064,219,058.84 | 3,281,775,812.39 |



|                             |  |  |
|-----------------------------|--|--|
| 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贷款（备偿）保证金 82,916,663.68 元、为购房者提供的按揭保证金 23,550,147.96 元、履约保证金 18,000,000.00 元、诉讼冻结 1,881,216.04 元、电费及 ETC 保证金 84,000.00 元以及质押担保的定期存款 3,493,600,000.00 元；货币资金期初数中包括贷款（备偿）保证金 318,956,378.02 元、为购房者提供的按揭保证金 22,110,331.71 元、履约保证金 18,000,000.00 元、承兑保证金 7,991,927.53 元、诉讼冻结 674,804.00 元以及质押担保的定期存款 3,620,000,000.00 元。

#### 80、所有者权益变动表项目注释

说明对上年期末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额等事项：

适用 不适用

#### 81、所有权或使用权受到限制的资产

适用 不适用

单位：元币种：人民币

| 项目     | 期末账面价值            | 受限原因                      |
|--------|-------------------|---------------------------|
| 货币资金   | 3,620,032,027.68  | 按揭保证金、贷款备尝保证金、履约保证金、质押担保等 |
| 存货     | 15,975,907,721.33 | 抵押担保融资                    |
| 固定资产   | 33,623,817.36     | 抵押担保融资                    |
| 长期股权投资 | 1,533,516,565.29  | 质押担保融资                    |
| 投资性房地产 | 8,632,062.48      | 抵押担保融资                    |
| 合计     | 21,171,712,194.14 | /                         |

其他说明：

无

#### 82、外币货币性项目

##### (1). 外币货币性项目

适用 不适用

单位：元

| 项目   | 期末外币余额 | 折算汇率 | 期末折算人民币余额     |
|------|--------|------|---------------|
| 货币资金 | -      | -    | 10,170,921.46 |

|       |              |        |               |
|-------|--------------|--------|---------------|
| 其中：美元 | 1,595,084.67 | 6.3757 | 10,169,781.33 |
| 港币    | 1,394.48     | 0.8176 | 1,140.13      |
| 应收账款  | -            | -      | 23,619,907.87 |
| 其中：美元 | 3,704,676.80 | 6.3757 | 23,619,907.87 |

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    |
|--|--------------|------|--------------|
| 浙江舟山群岛新区海洋产业聚集区管委会财政补助                 | 5,729,066.00 | 其他收益 | 5,729,066.00 |
| 2020 年度第三批产业扶持资金                       | 4,010,000.00 | 其他收益 | 4,010,000.00 |
| 衢州市衢江区财政局富里农业绿色发展拦截沟渠建设、农药减量增效、秸秆收集补贴款 | 1,488,400.00 | 其他收益 | 1,488,400.00 |
| 新型工业化以奖代补资金补助                          | 300,000.00   | 其他收益 | 300,000.00   |
| “以工代训”政府补助                             | 263,500.00   | 其他收益 | 263,500.00   |
| 2020 年度江干区优秀企业表彰奖励                     | 150,000.00   | 其他收益 | 150,000.00   |
| 2020 年度企业考核奖                           | 140,000.00   | 其他收益 | 140,000.00   |
| 2021 年度专项扶持资金—服务业发展                    | 610,000.00   | 其他收益 | 610,000.00   |

|                   |               |      |               |
|-------------------|---------------|------|---------------|
| 补助                |               |      |               |
| 税收返还              | 602,812.81    | 其他收益 | 602,812.81    |
| 杭州市医疗保障管理服务中心职工退费 | 122,621.85    | 其他收益 | 122,621.85    |
| 稳岗补贴              | 56,589.17     | 其他收益 | 56,589.17     |
| 增值税进项税加计抵减        | 42,605.28     | 其他收益 | 42,605.28     |
| 促进就业专项资金补助        | 21,679.45     | 其他收益 | 21,679.45     |
| 社保返还              | 1,936.27      | 其他收益 | 1,936.27      |
| 其他                | 42,705.29     | 其他收益 | 42,705.29     |
| 小 计               | 13,581,916.12 |      | 13,581,916.12 |

## (2). 政府补助退回情况

适用 不适用

其他说明：

无

## 85、其他

适用 不适用

## 八、合并范围的变更

## 1、非同一控制下企业合并

适用 不适用

## (1). 本期发生的非同一控制下企业合并

适用 不适用

单位：元币种：人民币

| 被购买方名称     | 股权取得时点     | 股权取得成本         | 股权取得比例 (%) | 股权取得方式 | 购买日        | 购买日的确定依据                       | 购买日至期末被购买方的收入 | 购买日至期末被购买方的净利润 |
|------------|------------|----------------|------------|--------|------------|--------------------------------|---------------|----------------|
| 宣城博衍置业有限公司 | 2021年5月28日 | 798,500,000.00 | 100.00     | 现金     | 2021年5月28日 | 支付股权转让款，办妥工商变更登记，任命董事并完成财产交接手续 |               | -13,095,127.93 |

## 其他说明：

公司子公司苏州锦睿置业有限公司以 79,850.00 万元收购宣城市国有资产投资有限公司持有的宣城博衍置业有限公司合计 100% 的股权，已于 2021 年 4 月 23 日支付 79,850.00 万元股权转让款。宣城博衍置业有限公司已于 2021 年 4 月完成对上述 100% 股权的工商变更登记手续。

## (2). 合并成本及商誉

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

| 合并成本                        | 宣城博衍置业有限公司     |
|-----------------------------|----------------|
| —现金                         | 798,500,000.00 |
| 合并成本合计                      | 798,500,000.00 |
| 减：取得的可辨认净资产公允价值份额           | 798,500,000.00 |
| 商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额 |                |

合并成本公允价值的确定方法、或有对价及其变动的说明：

无

大额商誉形成的主要原因：

无

其他说明：

无

## (3). 被购买方于购买日可辨认资产、负债

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

|        | 宣城博衍置业有限公司     |                |
|--------|----------------|----------------|
|        | 购买日公允价值        | 购买日账面价值        |
| 资产：    | 825,150,000.00 | 789,392,278.61 |
| 货币资金   | 3,874,472.60   | 3,874,472.60   |
| 存货     | 821,275,527.40 | 785,517,806.01 |
| 负债：    | 26,650,000.00  | 26,650,000.00  |
| 其他应付款  | 26,650,000.00  | 26,650,000.00  |
| 净资产    | 798,500,000.00 | 762,742,278.61 |
| 取得的净资产 | 798,500,000.00 | 762,742,278.61 |

可辨认资产、负债公允价值的确定方法：

无

企业合并中承担的被购买方的或有负债：

无

其他说明：

无

(4). 购买日之前持有的股权按照公允价值重新计量产生的利得或损失

是否存在通过多次交易分步实现企业合并并且在报告期内取得控制权的交易

适用 不适用

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

适用 不适用

(6). 其他说明

适用 不适用

2、 同一控制下企业合并

适用 不适用

3、 反向购买

适用 不适用

**4、 处置子公司**

是否存在单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

**5、 其他原因的合并范围变动**

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

适用 不适用

**(1) 合并范围增加**

| 序号 | 公司名称               | 股权取得方式 | 股权取得时点      | 实缴出资额         | 出资比例 (%) |
|----|--------------------|--------|-------------|---------------|----------|
| 1  | 杭州轩都房地产开发有限公司      | 新设子公司  | 2021 年 1 月  | 10,000,000.00 | 100.00   |
| 2  | 杭州淳都房地产开发有限公司      | 新设子公司  | 2021 年 5 月  | 10,000,000.00 | 100.00   |
| 3  | 杭州济都房地产开发有限公司      | 新设子公司  | 2021 年 5 月  | 10,000,000.00 | 100.00   |
| 4  | 衢州浩都置业有限公司         | 新设子公司  | 2021 年 5 月  | 10,000,000.00 | 100.00   |
| 5  | 杭州沃都房地产开发有限公司      | 新设子公司  | 2021 年 5 月  | 10,000,000.00 | 100.00   |
| 6  | 杭州浩都房地产开发有限公司      | 新设子公司  | 2021 年 5 月  | 10,000,000.00 | 100.00   |
| 7  | 浙江和洽供应链管理有限公司      | 新设子公司  | 2021 年 4 月  | 50,000,000.00 | 100.00   |
| 8  | 苏州锦睿置业有限公司         | 新设子公司  | 2021 年 4 月  | 28,000,000.00 | 28.00    |
| 9  | 安徽慧都企业管理有限公司       | 新设子公司  | 2021 年 7 月  | 未实缴           | 51.00    |
| 10 | 宁波奉化鸿旭房地产开发有限公司    | 新设子公司  | 2021 年 11 月 | 未实缴           | 60.00    |
| 11 | 杭州泽都企业管理合伙企业（有限合伙） | 新设子公司  | 2021 年 7 月  | 未实缴           | 80.00    |
| 12 | 杭州腾源企业管理有限公司       | 新设子公司  | 2021 年 1 月  | 未实缴           | 100.00   |
| 13 | 杭州宋都吾家生活服务有限公司     | 新设子公司  | 2021 年 7 月  | 未实缴           | 100.00   |
| 14 | 杭州源都房地产开发有限公司      | 新设子公司  | 2021 年 5 月  | 未实缴           | 100.00   |
| 15 | 商丘宸都置业有限公司         | 新设子公司  | 2021 年 3 月  | 未实缴           | 99.00    |
| 16 | 温州宋都臻享建设管理有限公司     | 新设子公司  | 2021 年 1 月  | 未实缴           | 91.00    |
| 17 | 杭州宁源企业管理有限公司       | 新设子公司  | 2021 年 1 月  | 未实缴           | 100.00   |

|    |                |       |            |     |        |
|----|----------------|-------|------------|-----|--------|
| 18 | 杭州锐源企业管理有限公司   | 新设子公司 | 2021 年 1 月 | 未实缴 | 100.00 |
| 19 | 义乌宋都农业科技发展有限公司 | 新设子公司 | 2021 年 1 月 | 未实缴 | 100.00 |
| 20 | 旭基国际有限公司       | 新设子公司 | 2021 年 1 月 | 未实缴 | 100.00 |

## (2) 合并范围减少

| 公司名称          | 股权处置方式 | 股权处置时点           | 处置日净资产 | 期初至处置日净利润     |
|---------------|--------|------------------|--------|---------------|
| 杭州荣都置业有限公司    | 股权转让   | 2021 年 11 月 30 日 |        | 17,259,519.60 |
| 杭州源都房地产开发有限公司 | 注销清算   | 2021 年 12 月 8 日  |        |               |
| 商丘悦都置业有限公司    | 注销清算   | 2021 年 12 月 8 日  |        |               |
| 商丘润都置业有限公司    | 注销清算   | 2021 年 12 月 8 日  |        |               |
| 河南沛都建筑工程有限公司  | 注销清算   | 2021 年 12 月 8 日  |        |               |

## 6、其他

适用 不适用

## 九、在其他主体中的权益

## 1、在子公司中的权益

## (1). 企业集团的构成

√适用 □不适用

| 子公司名称           | 主要经营地 | 注册地  | 业务性质     | 持股比例(%) |        | 取得方式       |
|-----------------|-------|------|----------|---------|--------|------------|
|                 |       |      |          | 直接      | 间接     |            |
| 杭州宋都房地产集团有限公司   | 浙江杭州  | 浙江杭州 | 房地产业     | 100.00  |        | 设立         |
| 杭州宸都房地产开发有限公司   | 浙江杭州  | 浙江杭州 | 房地产业     |         | 99.42  | 设立         |
| 杭州澜都房地产开发有限公司   | 浙江杭州  | 浙江杭州 | 房地产业     |         | 98.90  | 设立         |
| 杭州涌都房地产开发有限公司   | 浙江杭州  | 浙江杭州 | 房地产业     |         | 98.90  | 设立         |
| 杭州旭都房地产开发有限公司   | 浙江杭州  | 浙江杭州 | 房地产业     |         | 98.95  | 设立         |
| 杭州锦昊房地产开发有限公司   | 浙江杭州  | 浙江杭州 | 房地产业     |         | 34.00  | 设立         |
| 杭州鸿扬投资管理有限公司    | 浙江杭州  | 浙江杭州 | 房地产业     |         | 65.00  | 设立         |
| 杭州逸都房地产开发有限公司   | 浙江杭州  | 浙江杭州 | 房地产业     |         | 100.00 | 设立         |
| 杭州盛都置业有限公司      | 浙江杭州  | 浙江杭州 | 房地产业     |         | 98.82  | 设立         |
| 杭州加悦都实业有限公司     | 浙江杭州  | 浙江杭州 | 房地产业     |         | 85.16  | 设立         |
| 杭州沛都房地产开发有限公司   | 浙江杭州  | 浙江杭州 | 房地产业     |         | 99.09  | 设立         |
| 浙江东霖房地产开发有限公司   | 浙江杭州  | 浙江杭州 | 房地产业     |         | 100.00 | 非同一控制下企业合并 |
| 杭州轩都房地产开发有限公司   | 浙江杭州  | 浙江杭州 | 房地产业     |         | 100.00 | 设立         |
| 杭州淳都房地产开发有限公司   | 浙江杭州  | 浙江杭州 | 房地产业     |         | 100.00 | 设立         |
| 杭州济都房地产开发有限公司   | 浙江杭州  | 浙江杭州 | 房地产业     |         | 100.00 | 设立         |
| 杭州禹翔房地产开发有限公司   | 浙江杭州  | 浙江杭州 | 房地产业     |         | 50.00  | 设立         |
| 杭州沃都房地产开发有限公司   | 浙江杭州  | 浙江杭州 | 房地产业     |         | 100.00 | 设立         |
| 杭州浩都房地产开发有限公司   | 浙江杭州  | 浙江杭州 | 房地产业     |         | 100.00 | 设立         |
| 杭州禹泰贸易有限公司      | 浙江杭州  | 浙江杭州 | 批发业      |         | 50.00  | 设立         |
| 杭州乾东投资管理有限公司    | 浙江杭州  | 浙江杭州 | 商务服务业    |         | 100.00 | 设立         |
| 杭州淞都企业管理有限公司    | 浙江杭州  | 浙江杭州 | 商务服务业    |         | 100.00 | 设立         |
| 杭州淇都企业管理有限公司    | 浙江杭州  | 浙江杭州 | 商务服务业    |         | 100.00 | 设立         |
| 杭州诚都投资管理有限公司    | 浙江杭州  | 浙江杭州 | 商务服务业    |         | 100.00 | 设立         |
| 杭州鑫都投资管理有限公司    | 浙江杭州  | 浙江杭州 | 商务服务业    |         | 100.00 | 设立         |
| 杭州信都投资管理有限公司    | 浙江杭州  | 浙江杭州 | 商务服务业    |         | 100.00 | 设立         |
| 杭州润都投资管理有限公司    | 浙江杭州  | 浙江杭州 | 商务服务业    |         | 100.00 | 设立         |
| 杭州泓都企业管理有限公司    | 浙江杭州  | 浙江杭州 | 商务服务业    |         | 100.00 | 设立         |
| 杭州颂都投资管理有限公司    | 浙江杭州  | 浙江杭州 | 租赁和商务服务业 |         | 100.00 | 设立         |
| 杭州宋都吾家生活服务有限公司  | 浙江杭州  | 浙江杭州 | 租赁和商务服务业 |         | 100.00 | 设立         |
| 舟山蓝郡置业有限公司      | 浙江舟山  | 浙江舟山 | 房地产业     |         | 100.00 | 设立         |
| 舟山颂都置业有限公司      | 浙江舟山  | 浙江舟山 | 房地产业     |         | 98.85  | 设立         |
| 舟山耀都置业有限公司      | 浙江舟山  | 浙江舟山 | 房地产业     |         | 100.00 | 设立         |
| 舟山腾源置业有限公司      | 浙江舟山  | 浙江舟山 | 房地产业     |         | 34.00  | 设立         |
| 桐庐桐郡置业有限公司      | 浙江桐庐  | 浙江桐庐 | 房地产业     |         | 100.00 | 设立         |
| 宁波奉化宋都房地产开发有限公司 | 浙江宁波  | 浙江宁波 | 房地产业     |         | 100.00 | 设立         |
| 宁波奉化城都建设开发有限公司  | 浙江宁波  | 浙江宁波 | 房地产业     |         | 50.26  | 设立         |
| 淮安和都房地产开发有限公司   | 江苏苏州  | 江苏苏州 | 房地产业     |         | 49.00  | 设立         |
| 杭州浩扬企业管理有限公司    | 浙江杭州  | 浙江杭州 | 商务服务业    |         | 32.00  | 设立         |
| 昆山和都房地产开发有限公司   | 江苏昆山  | 江苏昆山 | 房地产业     |         | 70.00  | 设立         |
| 南宁市浙创投资有限公司     | 广西南宁  | 广西南宁 | 房地产业     |         | 80.00  | 非同一控制下企业合并 |
| 南宁宋都房地产有限公司     | 广西南宁  | 广西南宁 | 房地产业     |         | 100.00 | 设立         |
| 合肥印象西湖房地产投资有限公司 | 安徽合肥  | 安徽合肥 | 房地产业     |         | 51.00  | 非同一控制下企业合并 |



|               |      |      |      |  |       |            |
|---------------|------|------|------|--|-------|------------|
| 合肥永都房地产开发有限公司 | 安徽巢湖 | 安徽巢湖 | 房地产业 |  | 99.47 | 设立         |
| 合肥悦郡房地产开发有限公司 | 安徽巢湖 | 安徽巢湖 | 房地产业 |  | 99.47 | 设立         |
| 苏州锦睿置业有限公司    | 江苏苏州 | 江苏苏州 | 房地产业 |  | 18.20 | 设立         |
| 宣城博衍置业有限公司    | 安徽宣城 | 安徽宣城 | 房地产业 |  | 18.20 | 非同一控制下企业合并 |

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：

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

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

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

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

5) 本公司持有杭州浩扬企业管理有限公司 32%的股权，为第一大股东，该公司董事会由 5 名董事组成，其中本公司委派 3 名董事，在董事会中的表决权比例为 60%。

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

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

无

对于纳入合并范围的重要的结构化主体，控制的依据：

无

确定公司是代理人还是委托人的依据：

无

其他说明：

无

## (2). 重要的非全资子公司

√适用 □不适用

单位:元币种:人民币

| 子公司名称           | 少数股东持股比例 | 本期归属于少数股东的损益   | 本期向少数股东宣告分派的股利 | 期末少数股东权益余额     |
|-----------------|----------|----------------|----------------|----------------|
| 舟山腾源置业有限公司      | 66.00    | -4,038,185.34  |                | 68,911,071.45  |
| 杭州禹泰贸易有限公司      | 50.00    | -46,716,892.19 |                | 360,958,043.89 |
| 合肥印象西湖房地产投资有限公司 | 49.00    | -15,799,231.24 |                | 147,376,058.49 |
| 南宁市浙创投资有限公司     | 20.00    | 862,224.07     |                | 45,066,480.63  |
| 杭州鸿扬投资管理有限公司    | 35.00    | -1,395,676.53  |                | 74,427,378.17  |
| 杭州锦昊房地产开发有限公司   | 66.00    | -10,998,867.38 |                | -20,483,794.40 |

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      | 90,946.43  | 513.81   | 91,460.24  | 52,950.73  | 28,068.44  | 81,019.17  | 75,861.59  | 316.11   | 76,177.70  | 25,027.01  | 40,097.78 | 65,124.79  |
| 杭州禹泰贸易有限公司      | 871,481.26 | 3,584.75 | 875,066.01 | 617,831.49 | 184,917.82 | 802,749.31 | 564,021.61 | 611.83   | 564,633.44 | 426,772.68 | 56,089.35 | 482,862.03 |
| 合肥印象西湖房地产投资有限公司 | 61,144.02  | 5.55     | 61,149.57  | 29,642.75  | 1,430.08   | 31,072.83  | 57,743.21  | 7.50     | 57,750.71  | 24,449.63  |           | 24,449.63  |
| 南宁市浙创投资有限公司     | 47,970.76  | 927.07   | 48,897.83  | 27,410.25  | 7,516.88   | 34,927.13  | 60,649.61  | 1,143.53 | 61,793.14  | 48,253.56  |           | 48,253.56  |
| 杭州鸿扬投资管理有限公司    | 221,850.87 | 1,147.35 | 222,998.22 | 188,707.44 | 13,025.82  | 201,733.26 | 229,459.84 | 1,056.73 | 230,516.57 | 135,707.85 | 73,144.99 | 208,852.84 |
| 杭州锦昊房地产开发有限公司   | 300,405.24 | 2,596.51 | 303,001.75 | 306,023.75 | 81.61      | 306,105.36 | 257,805.29 | 2,076.52 | 259,881.81 | 261,237.32 | 81.61     | 261,318.93 |

| 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      |           | -611.85   | -611.85   | 12,709.33 |          | -837.52   | -837.52   | -41,454.21 |
| 杭州禹泰贸易有限公司      |           | -9,454.71 | -9,454.71 | 8,614.38  |          | -1,884.09 | -1,884.09 | -32,594.29 |
| 合肥印象西湖房地产投资有限公司 | 3,125.56  | -3,224.33 | -3,224.33 | 2,945.94  | 3,916.64 | -1,179.15 | -1,179.15 | 9,863.32   |
| 南宁市浙创投资有限公司     | 25,991.75 | 431.11    | 431.11    | -29.03    | 71.74    | -538.28   | -538.28   | 2,561.36   |
| 杭州鸿扬投资管理有限公司    |           | -398.76   | -398.76   | -4,960.20 |          | -3,361.03 | -3,361.03 | -24,951.15 |
| 杭州锦昊房地产开发有限公司   | 0.09      | -1,666.54 | -1,666.54 | 3,359.43  |          | -2,028.05 | -2,028.05 | 120,960.55 |

其他说明：

无

(4). 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制

适用 不适用

(5). 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

适用 不适用

(1). 在子公司所有者权益份额的变化情况的说明

适用 不适用

| 子公司名称           | 变动时间     | 变动前持股比例 | 变动后持股比例 |
|-----------------|----------|---------|---------|
| 苏州淮都企业管理有限公司    | 2021年4月  | 100.00% | 65.00%  |
| 安徽轩都企业管理有限公司    | 2021年10月 | 80.00%  | 100.00% |
| 宁波奉化宋都房地产开发有限公司 | 2021年7月  | 81.64%  | 100.00% |
| 舟山宸都置业有限公司      | 2021年12月 | 99.40%  | 69.40%  |
| 杭州浩扬企业管理有限公司    | 2021年5月  | 100.00% | 32.00%  |

(2). 交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响

适用 不适用

单位：元币种：人民币

|  |              |              |                 |            |              |
|--|--------------|--------------|-----------------|------------|--------------|
|  | 苏州淮都企业管理有限公司 | 安徽轩都企业管理有限公司 | 宁波奉化宋都房地产开发有限公司 | 舟山宸都置业有限公司 | 杭州浩扬企业管理有限公司 |
|--|--------------|--------------|-----------------|------------|--------------|

|                          |           |             |                |                |         |
|--------------------------|-----------|-------------|----------------|----------------|---------|
| 购买成本/处置对价                |           |             | 128,584,919.00 | 180,000,000.00 |         |
| --现金                     |           |             | 128,584,919.00 | 180,000,000.00 |         |
| 购买成本/处置对价合计              |           |             | 128,584,919.00 | 180,000,000.00 |         |
| 减：按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额 | -2,603.12 | 355,929.21  | 127,941,893.37 | 169,737,912.29 | -228.74 |
| 差额                       | 2,603.12  | -355,929.21 | 643,025.63     | 10,262,087.71  | 228.74  |
| 其中：调整资本公积                | 2,603.12  | -355,929.21 | 643,025.63     | 10,262,087.71  | 228.74  |

其他说明

适用 不适用

### 3、在合营企业或联营企业中的权益

适用 不适用

#### (1). 重要的合营企业或联营企业

适用 不适用

单位：元币种：人民币

| 合营企业或联营企业名称        | 主要经营地 | 注册地  | 业务性质  | 持股比例(%) |       | 对合营企业或联营企业投资的会计处理方法 |
|--------------------|-------|------|-------|---------|-------|---------------------|
|                    |       |      |       | 直接      | 间接    |                     |
| 舟山荣都置业有限公司         | 浙江舟山  | 浙江舟山 | 房地产业  |         | 50.00 | 权益法核算               |
| 绿地控股集团杭州双塔置业有限公司   | 浙江杭州  | 浙江杭州 | 房地产业  |         | 50.00 | 权益法核算               |
| 宁波市鄞州金甲企业管理咨询有限公司  | 浙江杭州  | 浙江宁波 | 房地产投资 |         | 49.00 | 权益法核算               |
| 舟山弘都置业有限公司         | 浙江杭州  | 浙江杭州 | 投资管理  |         | 49.00 | 权益法核算               |
| 杭州信辰置业有限公司         | 浙江杭州  | 浙江杭州 | 房地产业  |         | 33.00 | 权益法核算               |
| 浙江瑾锐投资管理有限公司       | 浙江德清  | 浙江杭州 | 房地产投资 |         | 33.00 | 权益法核算               |
| 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  |         | 29.00 | 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               |
| 衢州融晟置业有限公司         | 浙江衢州  | 浙江衢州 | 房地产业  |         | 20.00 | 权益法核算               |

在合营企业或联营企业的持股比例不同于表决权比例的说明：

无

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

无

## (2). 重要合营企业的主要财务信息

√适用 □不适用

单位:元币种:人民币

|                      | 期末余额/本期发生额       |                  | 期初余额/上期发生额       |                  |
|----------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
|                      | 舟山荣都置业有限公司       | 绿地控股集团杭州双塔置业有限公司 | 舟山荣都置业有限公司       | 绿地控股集团杭州双塔置业有限公司 |
| 流动资产                 | 2,976,932,726.98 | 7,197,023,858.36 | 3,226,746,557.86 | 4,210,682,736.76 |
| 其中: 现金和现金等价物         | 32,603,841.01    | 1,176,134,008.66 | 87,323,726.77    | 108,090,507.98   |
| 非流动资产                | 26,164.94        | 16,782,635.78    | 53,176.50        | 10,341,119.01    |
| 资产合计                 | 2,976,958,891.92 | 7,213,806,494.14 | 3,226,799,734.36 | 4,221,023,855.77 |
| 流动负债                 | 1,055,689,189.64 | 3,943,878,712.78 | 1,073,984,488.20 | 2,235,980,444.78 |
| 非流动负债                |                  | 3,305,187,875.00 | 201,630,367.75   | 2,006,288,333.36 |
| 负债合计                 | 1,055,689,189.64 | 7,249,066,587.78 | 1,275,614,855.95 | 4,242,268,778.14 |
| 少数股东权益               |                  |                  |                  |                  |
| 归属于母公司股东权益           | 1,921,269,702.28 | -35,260,093.64   | 1,951,184,878.41 | -21,244,922.37   |
| 按持股比例计算的净资产份额        | 960,634,851.13   | -17,630,046.81   | 975,592,439.22   | -10,622,461.19   |
| 调整事项                 |                  | 590,511,760.97   |                  | 590,511,760.97   |
| —商誉                  |                  |                  |                  |                  |
| —内部交易未实现利润           |                  | -12,409,829.81   |                  | -12,409,829.81   |
| —其他                  |                  | 602,921,590.78   |                  | 602,921,590.78   |
| 对合营企业权益投资的账面价值       | 960,634,851.13   | 572,881,714.16   | 975,592,439.22   | 579,889,299.79   |
| 存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值 |                  |                  |                  |                  |

|                 |                |                |                  |               |
|-----------------|----------------|----------------|------------------|---------------|
| 营业收入            | 310,802,544.04 |                | 1,044,207,601.65 |               |
| 财务费用            | -838,538.96    | -2,368,065.41  | -630,045.02      | -689,311.27   |
| 所得税费用           | -679,256.64    | -6,483,767.93  | 18,342,507.58    | -7,348,114.47 |
| 净利润             | -29,915,176.13 | -14,015,171.26 | 4,116,052.14     | -6,877,308.65 |
| 终止经营的净利润        |                |                |                  |               |
| 其他综合收益          |                |                |                  |               |
| 综合收益总额          | -29,915,176.13 | -14,015,171.26 | 4,116,052.14     | -6,877,308.65 |
| 本年度收到的来自合营企业的股利 |                |                |                  |               |

|                 | 期末余额/ 本期发生额       |                | 期初余额/ 上期发生额       |                  |
|-----------------|-------------------|----------------|-------------------|------------------|
|                 | 宁波市鄞州金甲企业管理咨询有限公司 | 浙江瑾锐企业管理有限公司   | 宁波市鄞州金甲企业管理咨询有限公司 | 浙江瑾锐企业管理有限公司     |
| 流动资产            | 231,181,762.24    | 736,732,983.06 | 543,385,677.53    | 1,407,494,788.74 |
| 其中：<br>现金和现金等价物 | 115,714,864.75    | 203,267,175.17 | 140,541,411.15    | 370,107,701.53   |
| 非流动资产           | 200,260,924.45    | 228,571.38     | 212,822,963.28    | 572,825.05       |
| 资产合计            | 431,442,686.69    | 736,961,554.44 | 756,208,640.81    | 1,408,067,613.79 |
| 流动负债            | 38,508,599.37     | 136,636,348.09 | 394,820,413.62    | 999,845,169.35   |
| 非流动负债           |                   |                | 391,834.25        |                  |
| 负债合计            | 38,508,599.37     | 136,636,348.09 | 395,212,247.87    | 999,845,169.35   |
| 少数股东权益          |                   |                |                   |                  |
| 归属于母公司股东权益      | 392,934,087.32    | 600,325,206.35 | 360,996,392.94    | 408,222,444.44   |
| 按持股比例计算的净资产份额   | 192,537,702.79    | 198,107,318.10 | 176,888,232.54    | 134,713,406.67   |
| 调整事项            | 4,372,158.78      | 175,061.63     | 3,166,158.95      | 175,061.63       |
| —商誉             |                   |                |                   |                  |
| —内部交易未实现利润      | -37,841.21        | -295,720.62    | -1,243,841.04     | -295,720.62      |
| —其他             | 4,409,999.99      | 470,782.25     | 4,409,999.99      | 470,782.25       |

|                      |                |                  |                  |                  |
|----------------------|----------------|------------------|------------------|------------------|
| 对合营企业权益投资的账面价值       | 196,909,861.57 | 198,282,379.73   | 180,054,391.49   | 134,888,468.30   |
| 存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值 |                |                  |                  |                  |
| 营业收入                 | 275,112,282.07 | 1,037,674,823.68 | 1,551,275,522.94 | 2,353,443,831.12 |
| 财务费用                 | -942,909.09    | -3,246,669.89    | -1,515,269.78    | -3,348,566.46    |
| 所得税费用                | 10,064,410.88  | 47,181,277.92    | 38,495,931.35    | 152,603,463.39   |
| 净利润                  | 31,937,694.38  | 192,102,761.92   | 105,547,301.81   | 418,332,520.64   |
| 终止经营的净利润             |                |                  |                  |                  |
| 其他综合收益               |                |                  |                  |                  |
| 综合收益总额               | 31,937,694.38  | 192,102,761.92   | 105,547,301.81   | 418,332,520.64   |
| 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        |
|----------------|--------------------|--------------------|
|                | 杭州城投栎诚投资合伙企业（有限合伙） | 杭州城投栎诚投资合伙企业（有限合伙） |
| 流动资产           | 14,239,521.03      | 41,877.23          |
| 其中：现金和现金等价物    |                    | 811.55             |
| 非流动资产          |                    | 1,852,750,824.11   |
| 资产合计           | 14,239,521.03      | 1,852,792,701.34   |
| 流动负债           | 13,534,360.35      | 1,430,100.53       |
| 非流动负债          |                    |                    |
| 负债合计           | 13,534,360.35      | 1,430,100.53       |
| 少数股东权益         |                    |                    |
| 归属于母公司股东权益     | 705,160.68         | 1,851,362,600.81   |
| 按持股比例计算的净资产份额  | 170,413.83         | 447,412,628.53     |
| 调整事项           |                    | -421.86            |
| —商誉            |                    |                    |
| —内部交易未实现利润     |                    |                    |
| —其他            |                    | -421.86            |
| 对合营企业权益投资的账面价值 | 170,413.83         | 447,412,206.67     |

|                      |                |               |
|----------------------|----------------|---------------|
| 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                 | -26,320.55     | -872.48       |
| 所得税费用                |                |               |
| 净利润                  | 102,642,455.59 | 52,645,651.76 |
| 终止经营的净利润             |                |               |
| 其他综合收益               |                |               |
| 综合收益总额               | 102,642,455.59 | 52,645,651.76 |
| 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           | 1,859,688,608.72 | 568,879,655.94 | 1,442,374,804.80 | 1,522,088,217.62 |
| 非流动资产          | 11,789,096.79    | 370,578.15     | 49,881,305.31    | 1,222,571.81     |
| 资产合计           | 1,871,477,705.51 | 569,250,234.09 | 1,492,256,110.11 | 1,523,310,789.43 |
| 流动负债           | 1,368,727,993.88 | 231,431,458.92 | 880,985,898.80   | 639,915,839.17   |
| 非流动负债          |                  |                | 100,000,000.00   |                  |
| 负债合计           | 1,368,727,993.88 | 231,431,458.92 | 980,985,898.80   | 639,915,839.17   |
| 少数股东权益         |                  |                |                  |                  |
| 归属于母公司股东权益     | 502,749,711.63   | 337,818,775.17 | 511,270,211.31   | 883,394,950.26   |
| 按持股比例计算的净资产份额  | 246,347,358.70   | 111,480,195.80 | 250,522,403.54   | 291,520,333.58   |
| 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 | 246,347,358.70   | 111,480,195.80 | 250,522,403.54   | 291,520,333.58   |
| 存在公开报价的联营企     |                  |                |                  |                  |



|                 |               |                |                |                  |
|-----------------|---------------|----------------|----------------|------------------|
| 业权益投资的公允价值      |               |                |                |                  |
| 营业收入            |               | 177,765,271.87 |                | 1,161,388,473.93 |
| 净利润             | -8,520,499.68 | 62,037,273.39  | -24,745,919.30 | 306,155,897.88   |
| 终止经营的净利润        |               |                |                |                  |
| 其他综合收益          |               |                |                |                  |
| 综合收益总额          | -8,520,499.68 | 62,037,273.39  | -24,745,919.30 | 306,155,897.88   |
| 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      |                  |
|----------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
|                      | 嘉兴桢诚投资合伙企业（有限合伙） | 衢州融晟置业有限公司       | 嘉兴桢诚投资合伙企业（有限合伙） | 衢州融晟置业有限公司       |
| 流动资产                 | 104,226,936.73   | 1,559,773,412.59 | 130,857,389.79   | 4,218,308,800.54 |
| 非流动资产                | 1,876,788,253.14 | 54,649.89        | 679,265,448.89   | 93,923.52        |
| 资产合计                 | 1,981,015,189.87 | 1,559,828,062.48 | 810,122,838.68   | 4,218,402,724.06 |
| 流动负债                 | 95,143,923.29    | 610,795,486.63   | 117,297,125.56   | 3,464,929,256.44 |
| 非流动负债                |                  | 1,340,634.99     |                  | 4,155,196.44     |
| 负债合计                 | 95,143,923.29    | 612,136,121.62   | 117,297,125.56   | 3,469,084,452.88 |
| 少数股东权益               |                  |                  |                  |                  |
| 归属于母公司股东权益           | 1,885,871,266.58 | 947,691,940.86   | 692,825,713.12   | 749,318,271.18   |
| 按持股比例计算的净资产份额        | 565,761,379.97   | 189,538,388.18   | 200,919,456.80   | 149,863,654.24   |
| 调整事项                 |                  |                  | 258,963.32       |                  |
| —商誉                  |                  |                  |                  |                  |
| —内部交易未实现利润           |                  |                  |                  |                  |
| —其他                  |                  |                  | 258,963.32       |                  |
| 对联营企业权益投资的账面价值       | 565,761,379.97   | 189,538,388.18   | 201,178,420.12   | 149,863,654.24   |
| 存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值 |                  |                  |                  |                  |

|                 |                |                  |                |                |
|-----------------|----------------|------------------|----------------|----------------|
| 营业收入            | 5,538,419.71   | 2,691,120,175.47 | 18,033,944.95  | 129,057,181.27 |
| 净利润             | 102,101,081.47 | 198,373,669.68   | 108,706,420.42 | 6,372,865.89   |
| 终止经营的净利润        |                |                  |                |                |
| 其他综合收益          |                |                  |                |                |
| 综合收益总额          | 102,101,081.47 | 198,373,669.68   | 108,706,420.42 | 6,372,865.89   |
| 本年度收到的来自联营企业的股利 |                |                  |                |                |

其他说明  
无

(4). 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

适用 不适用

(5). 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明

适用 不适用

(6). 合营企业或联营企业发生的超额亏损

适用 不适用

单位:元币种:人民币

| 合营企业或联营企业名称    | 累积未确认前期累计的损失  | 本期未确认的损失<br>(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   | 37,208,117.03 | -12,124,482.73          | 25,083,634.30 |
| 宁波奉化源都企业管理有限公司 | 9,670,169.36  | 11,302,788.40           | 20,972,957.76 |
| 舟山恺融房地产开发有限公司  | 1,397,051.56  | -1,397,051.56           |               |

其他说明  
无

(7). 与合营企业投资相关的未确认承诺

适用 不适用

(8). 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

适用 不适用

#### 4、重要的共同经营

适用 不适用

#### 5、在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

未纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关说明：

适用 不适用

#### 6、其他

适用 不适用

### 十、与金融工具相关的风险

适用 不适用

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

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

#### (一)信用风险

信用风险，是指金融工具的一方不能履行义务，造成另一方发生财务损失的风险。

##### 1. 信用风险管理实务

#### (1) 信用风险的评价方法

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

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

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

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

#### (2) 违约和已发生信用减值资产的定义

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

1) 债务人发生重大财务困难；

2) 债务人违反合同中对债务人的约束条款；

3) 债务人很可能破产或进行其他财务重组；

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

#### 2. 预期信用损失的计量

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

3. 金融工具损失准备期初余额与期末余额调节表详见本财务报表附注五（一）3、5 之说明。

#### 4. 信用风险敞口及信用风险集中度

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

##### (1) 货币资金

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

##### (2) 应收款项

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

由于本公司仅与经认可的且信用良好的第三方进行交易，所以无需担保物。信用风险集中按照客户进行管理。截至 2021 年 12 月 31 日，本公司存在一定的信用集

中风险，本公司应收账款的 67.17%(2020 年 12 月 31 日：78.92%)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

|         | 账面价值              | 未折现合同金额           | 1 年以内             | 1-3 年            | 3 年以上          |
|---------|-------------------|-------------------|-------------------|------------------|----------------|
| 银行借款    | 6,275,471,844.74  | 7,113,065,480.77  | 2,223,007,777.01  | 4,707,913,714.89 | 182,143,988.87 |
| 应付票据    | 161,574,103.46    | 161,574,103.46    | 161,574,103.46    |                  |                |
| 应付账款    | 3,284,246,656.70  | 3,284,246,656.70  | 3,284,246,656.70  |                  |                |
| 其他应付款   | 9,125,518,434.04  | 9,329,550,172.17  | 9,329,550,172.17  |                  |                |
| 应付债券    | 613,294,946.21    | 651,440,410.96    | 423,728,082.19    | 227,712,328.77   |                |
| 长期应付款   | 58,702,150.87     | 81,112,664.81     | 60,780,220.81     | 17,498,622.00    | 2,833,822.00   |
| 其他非流动负债 | 61,500,000.00     | 89,559,375.00     | 9,353,125.00      | 80,206,250.00    |                |
| 小计      | 19,580,308,136.02 | 20,710,548,863.87 | 15,492,240,137.34 | 5,033,330,915.66 | 184,977,810.87 |

(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    | 7,038,265,449.14 | 8,092,113,136.76 | 3,099,130,252.95 | 2,950,341,688.57 | 2,042,641,195.24 |
| 应付票据    | 173,003,503.70   | 173,003,503.70   | 173,003,503.70   |                  |                  |
| 应付账款    | 2,021,682,919.78 | 2,021,682,919.78 | 2,021,682,919.78 |                  |                  |
| 其他应付款   | 7,236,602,935.38 | 7,236,602,935.38 | 7,236,602,935.38 |                  |                  |
| 应付债券    | 1,359,881,051.61 | 1,456,573,972.60 | 109,900,000.00   | 1,346,673,972.60 |                  |
| 长期应付款   | 98,261,215.62    | 127,564,782.28   | 57,654,477.28    | 64,715,140.00    | 5,195,165.00     |
| 其他非流动负债 | 50,230,136.99    | 65,822,916.67    | 10,660,416.67    | 55,162,500.00    |                  |

|    |                   |                   |                   |                  |                  |
|----|-------------------|-------------------|-------------------|------------------|------------------|
| 小计 | 17,977,927,212.22 | 19,173,364,167.17 | 12,708,634,505.76 | 4,416,893,301.17 | 2,047,836,360.24 |
|----|-------------------|-------------------|-------------------|------------------|------------------|

### (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2021年12月31日，本公司的银行借款多以固定利率计息，在其他变量不变的假设下，假定利率变动50个基准点，不会对本公司的利润总额和股东权益产生重大的影响。

#### 2. 外汇风险

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

## 十一、 公允价值的披露

### 1、 以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目                       | 期末公允价值        |            |                |                |
|--------------------------|---------------|------------|----------------|----------------|
|                          | 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               | 11,432,035.50 |            | 176,645,722.70 | 188,077,758.20 |
| 1. 以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产 | 11,432,035.50 |            | 176,645,722.70 | 188,077,758.20 |

|                             |               |  |                |                |
|-----------------------------|---------------|--|----------------|----------------|
| (1) 债务工具投资                  |               |  |                |                |
| (2) 权益工具投资                  | 11,432,035.50 |  | 174,627,724.30 | 186,059,759.80 |
| (3) 银行理财产品                  |               |  | 2,017,998.40   | 2,017,998.40   |
| 2. 指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产 |               |  |                |                |
| (1) 债务工具投资                  |               |  |                |                |
| (2) 权益工具投资                  |               |  |                |                |
| (二) 其他债权投资                  |               |  |                |                |
| (三) 其他权益工具投资                |               |  |                |                |
| (四) 投资性房地产                  |               |  |                |                |
| 1. 出租用的土地使用权                |               |  |                |                |
| 2. 出租的建筑物                   |               |  |                |                |
| 3. 持有并准备增值后转让的土地使用权         |               |  |                |                |
| (五) 生物资产                    |               |  |                |                |
| 1. 消耗性生物资产                  |               |  |                |                |
| 2. 生产性生物资产                  |               |  |                |                |
|                             |               |  |                |                |
|                             |               |  |                |                |
| <b>持续以公允价值计量的资产总额</b>       | 11,432,035.50 |  | 176,645,722.70 | 188,077,758.20 |
| (六) 交易性金融负债                 |               |  |                |                |
| 1. 以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债    |               |  |                |                |
| 其中：发行的交易性债券                 |               |  |                |                |

|   |  |  |  |  |
|---|--|--|--|--|
| 衍生金融<br>负债                              |  |  |  |  |
| 其他                                      |  |  |  |  |
| 2. 指定为以公允<br>价值计量且变动<br>计入当期损益的<br>金融负债 |  |  |  |  |
|   |  |  |  |  |
| 持续以公允价值<br>计量的负债总额                      |  |  |  |  |
| 二、非持续的公<br>允价值计量                        |  |  |  |  |
| （一）持有待售<br>资产                           |  |  |  |  |
|   |  |  |  |  |
| 非持续以公允价<br>值计量的资产总<br>额                 |  |  |  |  |
|   |  |  |  |  |
| 非持续以公允价<br>值计量的负债总<br>额                 |  |  |  |  |

## 2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

√适用 □不适用

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

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

□适用 √不适用

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

√适用 □不适用

公司持有的银行理财产品按照特定估值技术确定公允价值。

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



及苏州北极光正源创业投资合伙企业（有限合伙）按照享有的基金净值作为公允价值的合理估计进行计量。

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

适用 不适用

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

适用 不适用

7、本期内发生的估值技术变更及变更原因

适用 不适用

8、不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

适用 不适用

9、其他

适用 不适用

十二、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

适用 不适用

单位：万元币种：人民币

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

本企业的母公司情况的说明

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

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

其他说明：

无

**2、本企业的子公司情况**

本企业子公司的情况详见附注

适用 不适用

本公司的子公司情况详见本节九在其他主体中的权益之说明。

**3、本企业合营和联营企业情况**

本企业重要的合营或联营企业详见附注

适用 不适用

本企业合营和联营企业情况详见本节九在其他主体中的权益之说明。

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

适用 不适用

| 合营或联营企业名称          | 与本企业关系 |
|--------------------|--------|
| 舟山荣都置业有限公司         | 合营企业   |
| 绿地控股集团杭州双塔置业有限公司   | 合营企业   |
| 浙江锦翌投资管理有限公司       | 合营企业   |
| 杭州夏宇房地产开发有限公司      | 合营企业   |
| 浙江瑾锐投资管理有限公司       | 合营企业   |
| 柳州双都置业有限公司         | 合营企业   |
| 贵港大龙置业有限公司         | 合营企业   |
| 杭州城投桢诚投资合伙企业（有限合伙） | 合营企业   |
| 杭州桢诚投资管理有限公司       | 合营企业   |
| 舟山恺融房地产开发有限公司      | 联营企业   |
| 衢州融晟置业有限公司         | 联营企业   |
| 嘉兴桢诚投资合伙企业（有限合伙）   | 联营企业   |
| 嘉兴诚璟投资合伙企业（有限合伙）   | 联营企业   |
| 宁波宸都企业管理合伙企业（有限合伙） | 联营企业   |
| 宁波奉化源都企业管理有限公司     | 联营企业   |
| 舟山弘都置业有限公司         | 联营企业   |
| 杭州金溪生物技术有限公司       | 联营企业   |
| 杭州信辰置业有限公司         | 联营企业   |
| 宁波奉化和都房地产开发有限公司[注] | 联营企业   |

[注]该公司已于2021年12月处置

其他说明

适用 不适用

**4、其他关联方情况**

适用 不适用

| 其他关联方名称 | 其他关联方与本企业关系 |
|---------|-------------|
| 郭轶娟     | 其他          |
| 汪庆华     | 其他          |
| 陈振宁     | 其他          |
| 郑羲亮     | 其他          |

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

其他说明

无

## 5、关联交易情况

### (1). 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

| 关联方            | 关联交易内容 | 本期发生额         | 上期发生额         |
|----------------|--------|---------------|---------------|
| 杭州宋都物业经营管理有限公司 | 接受劳务   | 91,161,306.02 | 70,245,990.99 |
| 杭州宋都物业经营管理有限公司 | 采购商品   | 1,153,485.34  | 1,595,460.05  |
| 厦门禹洲鸿图地产开发有限公司 | 接受劳务   | 66,037,735.84 |               |
| 杭州颂都会展有限公司     | 接受劳务   | 5,502,949.33  | 3,154,318.69  |

|                |      |              |              |
|----------------|------|--------------|--------------|
| 宁波致中和酒销售有限公司   | 采购商品 | 1,265,804.77 | 349,112.90   |
| 桐庐大奇山郡酒店有限公司   | 接受劳务 | 21,683.00    | 186,577.66   |
| 桐庐大奇山郡酒店有限公司   | 采购商品 | 164,872.71   | 116,248.15   |
| 杭州桢诚投资管理有限公司   | 接受劳务 | 401,912.63   |              |
| 杭州宋都嘉和酒店管理有限公司 | 接受劳务 | 76,389.40    | 72,395.96    |
| 建德致中和酒销售有限公司   | 采购商品 | 41,582.27    | 3,544,669.79 |
| 杭州致中和国养食品有限公司  | 采购商品 |              | 39,625.83    |
| 广西致中和食品有限公司    | 采购商品 |              | 18,075.00    |

## 出售商品/提供劳务情况表

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

| 关联方             | 关联交易内容 | 本期发生额         | 上期发生额        |
|-----------------|--------|---------------|--------------|
| 贵港大龙置业有限公司      | 提供劳务   | 56,603,773.58 |              |
| 柳州双都置业有限公司      | 提供劳务   | 26,460,000.00 |              |
| 舟山弘都置业有限公司      | 提供劳务   | 2,358,490.57  | 5,283,018.88 |
| 杭州信辰置业有限公司      | 提供劳务   | 1,415,998.12  | 3,281,762.01 |
| 德清德瑞置业有限公司      | 提供劳务   | 166,037.74    | 301,886.79   |
| 宁波奉化和都房地产开发有限公司 | 提供劳务   |               | 849,056.60   |
| 宁波奉化花祺置业有限公司    | 提供劳务   |               | 6,109,679.08 |
| 杭州金兴房地产开发有限公司   | 提供劳务   |               | 1,179,245.28 |
| 舟山恺融房地产开发有限公司   | 提供劳务   |               | 849,056.60   |
| 德清德宁置业有限公司      | 提供劳务   |               | 271,698.11   |

|            |      |  |            |
|------------|------|--|------------|
| 衢州融晟置业有限公司 | 提供劳务 |  | 188,679.25 |
|------------|------|--|------------|

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   | 2,688,299.12 | 3,356,702.14 |
| 杭州宋都物业经营管理有限公司 | 办公用房   | 456,532.78   | 301,621.90   |
| 浙江宋都控股有限公司     | 办公用房   | 130,906.34   | 130,815.25   |
| 绍兴广都房地产开发有限公司  | 办公用房   | 5,504.59     |              |
| 浙江致中和生物工程有限公司  | 办公用房   |              | 236,702.27   |

本公司作为承租方:

适用 不适用

关联租赁情况说明

适用 不适用

## (4). 关联担保情况

本公司作为担保方

√适用 □不适用

单位：万元币种：人民币

| 被担保方         | 担保金额       | 担保起始日    | 担保到期日    | 担保是否已经履行完毕 |
|--------------|------------|----------|----------|------------|
| 浙江宋都控股有限公司   | 9,800.00   | 2020年1月  | 2022年12月 | 否          |
|              | 74,550.00  | 2020年5月  | 2023年5月  | 否          |
|              | 33,250.00  | 2020年6月  | 2023年6月  | 否          |
|              | 47,500.00  | 2020年7月  | 2023年7月  | 否          |
|              | 4,750.00   | 2020年8月  | 2023年8月  | 否          |
|              | 11,400.00  | 2020年9月  | 2023年9月  | 否          |
|              | 9,500.00   | 2020年10月 | 2023年10月 | 否          |
|              | 10,700.00  | 2021年2月  | 2024年2月  | 否          |
|              | 74,010.00  | 2021年3月  | 2024年3月  | 否          |
|              | 17,100.00  | 2021年4月  | 2024年4月  | 否          |
| 9,500.00     | 2021年5月    | 2024年5月  | 否        |            |
| 浙江致中和实业有限公司  | 15,200.00  | 2020年5月  | 2023年5月  | 否          |
| 桐庐大奇山郡酒店有限公司 | 4,395.00   | 2017年6月  | 2027年6月  | 否          |
| 贵港大龙置业有限公司   | 7,950.00   | 2021年1月  | 2024年1月  | 否          |
| 柳州双都置业有限公司   | 5,145.00   | 2021年3月  | 2024年3月  | 否          |
| 小计           | 334,750.00 |          |          |            |

本公司作为被担保方

√适用 □不适用

单位：万元币种：人民币

| 担保方            | 担保金额       | 担保起始日   | 担保到期日    | 担保是否已经履行完毕 |
|----------------|------------|---------|----------|------------|
| 俞建午、浙江宋都控股有限公司 | 116,800.00 | 2021年8月 | 2022年8月  | 否          |
| 浙江宋都控股有限公司     | 39,300.00  | 2019年5月 | 2022年5月  | 否          |
|                | 20,000.00  | 2021年8月 | 2024年8月  | 否          |
|                | 5,000.00   | 2020年8月 | 2022年12月 | 否          |
|                | 3,000.00   | 2021年5月 | 2022年4月  | 否          |
|                | 4,000.00   | 2021年4月 | 2022年3月  | 否          |
| 2,000.00       | 2021年4月    | 2022年4月 | 否        |            |
| 合计             | 190,100.00 |         |          |            |

## 关联担保情况说明

√适用 □不适用

截至 2021 年 12 月 31 日，公司为宋都控股及其子公司提供担保的借款余额为 317,260 万元，包括以 334,360 万元定期存单提供质押担保 307,460 万元、保证担保 9,800 万元。

公司为宋都控股提供的担保，均由宋都控股、俞建午提供反担保。

截至本财务报表批准报出日，宋都股份为宋都控股提供担保的借款余额仍有 299,210 万元（其中，以 315,360 万元定期存单提供质押担保 289,410 万元，保证担保 9,800 万元）。宋都股份尚未因该等担保事项发生实际代偿损失，但控股股东和实际控制人能否在上述期限内彻底解决存单质押担保事项存在重大不确定性。

## (5). 关联方资金拆借

√适用 □不适用

单位：万元币种：人民币

| 关联方                | 拆借金额      | 归还金额     | 计收利息 |
|--------------------|-----------|----------|------|
| 拆入                 |           |          |      |
| 德清德宁置业有限公司         | 12,540.00 | 1,179.07 |      |
| 贵港大龙置业有限公司         | 708.61    | 708.61   |      |
| 杭州城投栎诚投资合伙企业（有限合伙） | 1,619.35  | 1,262.45 |      |
| 杭州恒宸企业管理合伙企业（有限合伙） | 300.77    | 27.66    |      |
| 杭州江悦郡置业有限公司        | 2,296.79  |          |      |
| 杭州金兴房地产开发有限公司      | 980.00    |          |      |
| 杭州宋都嘉和酒店管理有限公司     | 110.00    |          |      |
| 杭州夏宇房地产开发有限公司      | 16,459.01 | 32.38    |      |
| 嘉兴栎诚投资合伙企业（有限合伙）   | 72.50     | 3,489.28 |      |
| 绿地控股集团杭州双塔置业有限公司   | 77,355.56 | 500.00   |      |
| 宁波宸都企业管理合伙企业（有限合伙） | 70.43     | 106.17   |      |
| 宁波奉化和都房地产开发有限公司    | 90.00     | 471.25   |      |
| 宁波奉化花祺置业有限公司       | 1,353.00  |          |      |
| 宁波奉化源都企业管理有限公司     | 38.00     |          |      |

|                       |            |            |        |
|-----------------------|------------|------------|--------|
| 衢州融晟置业有限公司            |            | 1,800.00   |        |
| 厦门禹洲鸿图地产开发有限公司        |            | 150,315.08 |        |
| 绍兴广都房地产开发有限公司         |            | 2.83       | 152.88 |
| 桐庐大奇山郡置业有限公司          | 500.00     | 3,138.01   |        |
| 浙江宋都控股有限公司            | 135,202.86 | 162,966.86 |        |
| 浙江自贸区昊源投资管理合伙企业（有限合伙） |            | 275.00     |        |
| 浙江自贸区腾源投资管理合伙企业（有限合伙） | 0.37       |            |        |
| 舟山荣都置业有限公司            | 5,000.00   | 7,000.00   |        |
| 舟山弘都置业有限公司            | 5,390.00   |            |        |
| 小 计                   | 260,087.25 | 333,274.65 | 152.88 |

| 关联方                   | 拆借金额      | 收回金额      | 计付利息     |
|-----------------------|-----------|-----------|----------|
| 拆出                    |           |           |          |
| 贵港大龙置业有限公司            | 1.21      | 2,882.72  | 1,778.24 |
| 杭州江悦郡置业有限公司           |           | 13,503.21 |          |
| 杭州栢诚投资管理有限公司          |           | 466.93    | 40.03    |
| 柳州双都置业有限公司            | 3,647.00  | 1,500.00  |          |
| 宁波宸都企业管理合伙企业（有限合伙）    |           | 15.00     |          |
| 桐庐大奇山郡置业有限公司          | 2,661.99  |           |          |
| 浙江自贸区昊源投资管理合伙企业（有限合伙） | 0.15      |           |          |
| 舟山恺融房地产开发有限公司         |           | 300.00    |          |
| 厦门禹洲鸿图地产开发有限公司        | 70,639.92 | 26,455.00 |          |
| 小 计                   | 76,950.27 | 45,122.86 | 1,818.27 |

## (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 | 2,174.29 | 638.00 |

注：公司 2021 年度关键管理人员报酬业经公司董事会薪酬和考核委员会批复

#### (8). 其他关联交易

√适用 □不适用

(1) 经公司 2021 年 1 月 22 日十届二十五次董事会及 2021 年 11 月 15 日十届三十二次董事会审议通过，公司子公司浙江东霖房地产有限公司本期向俞建午等四位关键管理人员出售阳光国际小区商品房及车位，销售总价为 5,642.28 万元，与该等商品公允价值的差额 3,996.55 万元，确认为管理费用-职工薪酬（非货币性薪酬福利）。本期销售价为 2,431.33 万元，公允价值为 4,234.21 万元的商品房及车位已交付，另有销售价为 3,210.96 万元，公允价值为 5,404.62 万元的商品房及车位尚未交付。

(2) 经公司 2021 年 9 月 29 日十届三十次董事会及 2021 年 10 月 15 日 2021 年第五次临时股东大会审议通过，俞建午先生与公司子公司宁波旭都于 2021 年 11 月 16 日签署三份《份额转让协议》，将其所持有苏州极创槿源创业投资合伙企业（有限合伙）的 3,000 万元出资份额、苏州北极光正源创业投资合伙企业（有限合伙）的 3,000 万元出资份额以及苏州工业园区禾源北极光创业投资合伙企业（有限合伙）的 1,433.8235 万元出资份额（统称北极光的基金份额），分别以 3,586.2712 万元、7,048.4604 万元、2,465.8958 万元的价格，合计 13,100.6274 万元转让给宁波旭都。同时俞建午先生承诺：本次转让完成后，在公司持有上述北极光基金三年期间届满时，若上述北极光基金的基金净值或市场价值低于本次交易成本的，则由俞建午先生在上述事项发生后 10 日内（对应上述北极光基金的审计报告出具后 10 日内），无条件以现金形式向公司予以补足，差补部分按年化 8% 的财务成本计息并由俞建午先生支付于公司；本次转让完成后，若未来三年公司出售或者退出北极光基金时，上述北极光基金的净值或市场价值低于本次交易成本及合理投资回报（按照投资回报率不低于 8%/年计算）的，则由俞建午先生在公司出售上述基金后 10 日内，无条件以现金形式向公司予以补足。宁波旭都已分别于 2021 年 11 月 29 日、2021 年 12 月 1 日，支付上述基金份额转让款 6,000 万元、7,100.6274 万元，合计 13,100.6274 万元。截至本财务报表批准报出日，上述基金份额转让的变更登记或备案手续尚在办理中。

## 6、关联方应收应付款项

## (1). 应收项目

√适用 □不适用

单位:元币种:人民币

| 项目名称  | 关联方                | 期末余额           |               | 期初余额           |               |
|-------|--------------------|----------------|---------------|----------------|---------------|
|       |                    | 账面余额           | 坏账准备          | 账面余额           | 坏账准备          |
| 应收账款  |                    |                |               |                |               |
|       | 杭州宋都嘉和酒店管理有限公司     | 21,811.31      | 1,090.57      | 1,568,559.33   | 78,427.97     |
| 小计    |                    | 21,811.31      | 1,090.57      | 1,568,559.33   | 78,427.97     |
| 预付款项  |                    |                |               |                |               |
|       | 杭州宋都物业经营管理有限公司     | 9,558.97       |               | 15,803.23      |               |
|       | 厦门禹洲鸿图地产开发有限公司     | 229,911.17     |               |                |               |
| 小计    |                    | 239,470.14     |               | 15,803.23      |               |
| 其他应收款 |                    |                |               |                |               |
|       | 贵港大龙置业有限公司         | 267,214,242.63 |               | 221,643,136.70 |               |
|       | 舟山恺融房地产开发有限公司      | 145,887,793.10 | 12,793,617.66 | 149,312,321.40 |               |
|       | 舟山荣都置业有限公司         |                |               | 9,176,561.25   |               |
|       | 杭州江悦郡置业有限公司        |                |               | 135,032,073.95 |               |
|       | 柳州双都置业有限公司         | 129,506,498.81 |               | 72,860,215.82  |               |
|       | 杭州绿城申润置业有限公司       | 48,800,000.00  | 38,635,419.41 | 52,629,500.00  | 38,635,419.41 |
|       | 杭州栎诚投资管理有限公司       | 21,695,901.91  |               | 25,964,901.29  |               |
|       | 桐庐大奇山郡旅游开发有限公司     | 25,000,000.00  |               | 25,000,000.00  |               |
|       | 宁波宸都企业管理合伙企业(有限合伙) | 18,695,808.75  |               | 24,629,829.75  |               |
|       | 杭州金溪生物技术有限公司       | 711,000.00     |               | 600,000.00     |               |
|       | 杭州宋都物业经营管理有限公司     |                |               | 527,673.27     |               |
|       | 德清德瑞置业有限公司         | 176,000.00     |               | 320,000.00     |               |
|       | 德清德宁置业有限公司         |                |               | 271,698.11     |               |
|       | 杭州信辰置业有限公司         |                |               | 200,000.00     |               |
|       | 衢州融晟置业有限公司         |                |               | 200,000.00     |               |
|       | 杭州恒宸企业管理合伙企业(有限合伙) | 183,830.00     |               | 183,830.00     |               |
|       | 浙江瑾锐投资管理有限公司       | 165,000.00     |               | 165,000.00     |               |

|     |                       |                  |               |                |               |
|-----|-----------------------|------------------|---------------|----------------|---------------|
|     | 浙江自贸区乾源投资管理合伙企业（有限合伙） | 11,500.00        |               | 11,500.00      |               |
|     | 浙江自贸区腾源投资管理合伙企业（有限合伙） | 5,000.00         |               | 5,000.00       |               |
|     | 浙江自贸区利源投资管理合伙企业（有限合伙） | 2,300.00         |               | 2,300.00       |               |
|     | 浙江自贸区昊源投资管理合伙企业（有限合伙） | 3,463.76         |               | 2,000.00       |               |
|     | 宁波奉化源都企业管理有限公司        | 797.80           |               | 797.80         |               |
|     | 厦门禹洲鸿图地产开发有限公司        | 481,849,215.00   | 4,818,492.15  |                |               |
|     | 嘉兴栢诚投资合伙企业（有限合伙）      | 2,788,239.52     |               |                |               |
|     | 桐庐大奇山郡置业有限公司          | 26,619,901.34    |               |                |               |
|     | 朱轶桦                   | 26,875.00        | 1,343.75      |                |               |
| 小 计 |                       | 1,169,343,367.62 | 56,248,872.97 | 718,738,339.34 | 38,635,419.41 |

## (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   | 34,566,086.90    | 2,028,668.44     |
|       | 杭州宋都嘉和酒店管理有限公司   | 120,367.36       |                  |
|       | 桐庐大奇山郡酒店有限公司     | 101,241.00       |                  |
|       | 宁波致中和酒销售有限公司     | 37,930.00        |                  |
|       | 浙江致中和实业有限公司      | 1,371.70         | 1,371.70         |
|       | 杭州颂都会展有限公司       | 4,680,254.44     | 194,982.00       |
|       | 建德致中和酒销售有限公司     |                  | 17,800.00        |
| 小 计   |                  | 39,507,251.40    | 2,242,822.14     |
| 预收款项  |                  |                  |                  |
|       | 浙江宋都控股有限公司       | 103,016.99       | 103,112.64       |
|       | 杭州宋都物业经营管理有限公司   | 218,782.00       |                  |
|       | 浙江致中和生物工程有限公司    | 6,640.37         | 9,300.95         |
| 小 计   |                  | 328,439.36       | 112,413.59       |
| 合同负债  |                  |                  |                  |
|       | 郑羲亮              | 1,076,887.16     |                  |
| 小 计   |                  | 1,076,887.16     |                  |
| 其他应付款 |                  |                  |                  |
|       | 厦门禹洲鸿图地产开发有限公司   |                  | 1,503,150,785.00 |
|       | 浙江宋都控股有限公司       |                  | 277,640,000.00   |
|       | 舟山荣都置业有限公司       | 536,927,907.75   | 566,104,469.00   |
|       | 杭州信辰置业有限公司       | 412,249,450.00   | 412,249,450.00   |
|       | 衢州融晟置业有限公司       | 257,482,999.96   | 275,482,999.96   |
|       | 绿地控股集团杭州双塔置业有限公司 | 1,037,896,342.26 | 269,340,784.26   |
|       | 舟山弘都置业有限公司       | 249,647,024.10   | 195,747,024.10   |
|       | 宁波奉化源都企业管理有限公司   | 48,217,000.00    | 47,817,000.00    |
|       | 德清德宁置业有限公司       | 169,950,000.00   | 56,340,664.93    |

|    |                       |                  |                  |
|----|-----------------------|------------------|------------------|
|    | 杭州金兴房地产开发有限公司         | 44,100,000.00    | 34,300,000.00    |
|    | 嘉兴桢诚投资合伙企业(有限合伙)      | 21,977,132.68    | 34,167,772.42    |
|    | 嘉兴诚璟投资合伙企业(有限合伙)      | 28,101,000.00    | 28,101,000.00    |
|    | 桐庐大奇山郡置业有限公司          |                  | 26,380,098.66    |
|    | 杭州恒宸企业管理合伙企业(有限合伙)    | 19,445,254.40    | 16,721,334.40    |
|    | 宁波宸都企业管理合伙企业(有限合伙)    | 28,784,098.78    | 15,978,149.73    |
|    | 浙江锦翌投资管理有限公司          | 7,446,000.00     | 7,446,000.00     |
|    | 朱轶桦                   | 1,640,425.00     | 2,774,041.00     |
|    | 浙江自贸区昊源投资管理合伙企业(有限合伙) |                  | 2,750,000.00     |
|    | 朱瑾                    | 2,719,465.00     | 2,719,465.00     |
|    | 郭轶娟                   | 3,626,444.00     | 1,430,489.00     |
|    | 杭州夏宇房地产开发有限公司         | 164,677,770.13   | 411,375.80       |
|    | 宁波奉化和都房地产开发有限公司       |                  | 3,812,500.00     |
|    | 浙江致中和生物工程有限公司         |                  | 30,000.00        |
|    | 绍兴广都房地产开发有限公司         | 1,528,767.12     | 28,300.00        |
|    | 浙江自贸区腾源投资管理合伙企业(有限合伙) | 5,525.06         | 1,808.06         |
|    | 杭州宋都物业经营管理有限公司        | 1,253,668.15     | 787.05           |
|    | 宁波奉化花祺置业有限公司          | 13,530,000.00    |                  |
|    | 杭州宋都嘉和酒店管理有限公司        | 1,100,000.00     |                  |
|    | 杭州江悦郡置业有限公司           | 22,967,926.05    |                  |
|    | 建德致中和酒销售有限公司          | 959,193.98       |                  |
|    | 宁波致中和酒销售有限公司          | 38,510.00        |                  |
|    | 杭州城投桢诚投资合伙企业(有限合伙)    | 3,569,021.37     |                  |
| 小计 |                       | 3,079,840,925.79 | 3,780,926,298.37 |

#### 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

##### (一) 未决诉讼仲裁形成的或有负债及其财务影响

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

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

外出售 102 套房产且由其收取房款 71,504,158.00 元的 20%计提预计负债 14,300,831.60 元

(二) 为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

1. 为关联方提供的担保事项详见本财务报表附注关联方及关联交易之说明。
2. 公司及子公司为非关联方提供的担保事项

(1) 公司合营企业绿地控股集团杭州双塔置业有限公司（以下简称绿地双塔置业）因融资需要，其股东绿地控股集团有限公司（以下简称绿地控股）与中国农业银行杭州城东支行签订《中国农业银行股份有限公司保证合同》，为绿地双塔置业提供保证担保。宋都集团为绿地控股提供反担保，宋都集团子公司杭州泓都企业管理有限公司将其持有的绿地双塔置业 50%股权质押给绿地控股。截至 2021 年 12 月 31 日，绿地双塔置业融资余额 330,000.00 万元。

(2) 公司合营企业舟山荣都置业有限公司（以下简称舟山荣都）因融资需要，其股东厦门禹洲鸿图地产开发有限公司（以下简称禹洲鸿图）与债权人中建投信托股份有限公司签订《保证合同》，为舟山荣都融资提供保证担保。宋都集团按照其持有舟山荣都的股权比例为禹州鸿图提供反担保，反担保主债权本金金额为 3 亿元。截至 2021 年 12 月 31 日，舟山荣都融资余额 20,000.00 万元。

(3) 本公司子公司杭州颂都投资管理有限公司（以下简称颂都投资）因融资需要与杭州信辰置业有限公司签订《借款合同》，江西华章汉辰融资担保集团股份有限公司（以下简称汉辰集团）以保函开立形式提供担保。宋都集团为汉辰集团提供反担保。截至 2021 年 12 月 31 日，相关担保下颂都投资融资余额 11,826.90 万元。

(4) 因久融新能源科技有限公司（以下简称久融新能源）自身贷款业务需要，宋都集团对久融新能源贷款项目提供信用保证担保，对应的主债权本金金额为 1,800 万元，久融新能源子公司杭州绿云置业有限公司将位于杭州市西湖区的自有商业用房，以抵押形式向宋都集团提供反担保。

(5) 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 2021 年 12 月 31 日，提供保证的借款余额 660,812.23 万元。

(2). 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明：

适用 不适用

### 3、其他

适用 不适用

## 十五、资产负债表日后事项

### 1、重要的非调整事项

适用 不适用

### 2、利润分配情况

适用 不适用

根据公司十届三十六次董事会审议通过的 2021 年度利润分配预案，公司 2021 年度不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。本预案尚待 2021 年度股东大会审议批准。

### 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

#### （一）投资份额转让

公司子公司宁波旭都将其持有嘉兴桢诚投资合伙企业（有限合伙）（以下简称合伙企业）30%的投资份额全部转让于杭州西奥电梯有限公司（以下简称杭州西奥），并将上述转让款的收取权利全部转让给公司子公司宋都集团，用于冲抵宋都集团向杭州西奥的借款及对应利息。本次转让完成后，宁波旭都不再持有合伙企业投资份额。本次交易金额为协商定价，交易对价不超过 600,943,037.49 元，并已于 2022 年 2 月办妥相应的工商变更登记手续。

#### （二）对外提供财务资助

2022 年 3 月 9 日公司与其他投资者共同设立浙江宋都锂业科技有限公司（以下简称宋都锂科），该公司注册资本 10,000 万元，公司持股 51%。经公司 2022 年 3 月 11 日十届三十五次董事会审议通过《关于签订合作协议暨对外提供财务资助的议案》，宋都锂科、启迪清源（上海）新材料科技有限公司签订了《联合体协议》形成联合体，与西藏珠峰资源股份有限公司（以下简称西藏珠峰）签订《阿根廷锂钾有限公司年产 5 万吨碳酸锂盐湖提锂建设项目设备、运营、技术服务》（以下简称合作协议）。宋都锂科就此次合作协议涉及的全部合同设备款进行垫资即对外提供

财务资助金额 16 亿元，并有权按照垫付金额收取年利率为 8% 的利息，合同设备款及相应利息西藏珠峰应在本项目膜工艺段竣工验收后三年内或 2024 年 3 月 31 日起三年内（含 2024 年 3 月 31 日）孰早分三期偿还完毕。同时，合作经营期间内，西藏珠峰每月按照协议计收产品处理费和运营奖励金支付给联合体。本次交易事项尚需提交公司股东大会审议。截至本财务报表批准报出日，该交易事项尚未召开股东大会审议。

### （三）其他资产负债表日后事项

1. 公司于 2022 年 2 月 22 日收到中国证券监督管理委员会浙江监管局（以下称浙江证监局）出具的《关于对宋都基业投资股份有限公司及相关责任人员采取出具警示函措施的决定》（行政监管措施决定书〔2022〕20 号），由于“2021 年 1 月 22 日，宋都基业投资股份有限公司（以下简称公司）第十届董事会第二十五次会议审议通过《关于以集中竞价交易方式回购股份预案的议案》，计划于董事会审议通过之日起不超过 12 个月，使用自有资金以集中竞价交易方式回购公司股份，回购资金总额不低于人民币 1.3 亿元、不超过人民币 2.6 亿元。2022 年 1 月 22 日，公司发布《关于未能按期完成回购暨终止回购公司股份的公告》，公司在回购期限内累计回购股份 262.50 万股，回购金额 799.98 万元。公司实际回购金额占公司回购计划金额下限的 6.15%，未履行相应决策程序对其予以变更或豁免，与回购计划存在重大差异，未及时、充分披露不能按承诺实施股份回购计划的风险信息”等行为，浙江证监局对公司及主要责任人董事长兼总裁俞建午、董秘郑羲亮采取出具警示函的监督管理措施，并记入证券期货市场诚信档案。

2. 公司于 2022 年 3 月 31 日收到浙江证监局出具的《关于对宋都基业投资股份有限公司及相关责任人员采取出具警示函措施的决定》（行政监管措施决定书〔2022〕37 号），由于“2022 年 3 月 23 日，公司披露 2018 年员工持股计划出售完毕暨终止的公告，上述员工持股计划于 3 月 22 日、3 月 23 日将 3,302.87 万股宋都股份股票全部卖出。根据公司 3 月 27 日公告，公司 2018 年员工持股计划委员会于 2022 年 3 月 8 日决定出售员工持股计划的股票。2022 年 3 月 13 日，上海证券交易所问询函要求公司自查相关方后续减持安排并于 5 个交易日内公告，公司于 3 月 18 日发布延期回复公告，直至 3 月 27 日发布部分回复公告。在 3 月 14 日至 22 日，公司股票连续 7 个交易日涨停，在股票交易异常波动期间，公司多次发布异常波动公告和风险提示公告，但均未提示员工持股计划减持安排。公司信息披露存在不及时和重大遗漏的



违规情形”等行为，浙江证监局对公司及主要责任人董事长兼总裁俞建午、董秘郑羲亮采取出具警示函的监督管理措施，并记入证券期货市场诚信档案。

3. 公司于 2022 年 4 月 20 日收到上海证券交易所《关于对宋都基业投资股份有限公司及有关责任人予以公开谴责的决定》（纪律处分决定书（2022）41 号），由于“公司在发布异动风险提示公告时，未依规核实并披露员工持股计划可能的大额减持情况，相关信息披露不真实、不完整。公司未按已披露的股份回购方案实施回购，回购方案完成率较低，与披露的回购计划存在差异，严重影响投资者合理预期，且未在回购实施限期过半时履行相应的信息披露义务”等行为，上海证券交易所对公司和时任董事长俞建午、时任董事会秘书郑羲亮作出予以公开谴责的纪律处分决定。

## 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 2021 年 12 月 31 日，宋都控股缴存的货币资金余额为 15,164,648.88 元。

### 3、资产置换

#### (1). 非货币性资产交换

适用 不适用

#### (2). 其他资产置换

适用 不适用

### 4、年金计划

适用 不适用

### 5、终止经营

适用 不适用

### 6、分部信息

#### (1). 报告分部的确定依据与会计政策

适用 不适用

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

#### (2). 报告分部的财务信息

适用 不适用

单位：万元币种：人民币

| 项目     | 浙江地区         | 安徽地区       | 江苏地区       | 广西地区      | 其他地区     | 分部间抵销        | 合计           |
|--------|--------------|------------|------------|-----------|----------|--------------|--------------|
| 主营业务收入 | 672,086.45   | 97,938.22  | 11,945.40  | 25,959.98 |          | 85,630.08    | 722,299.97   |
| 主营业务成本 | 549,086.60   | 90,533.13  | 10,832.33  | 26,616.08 |          | 82,920.48    | 594,147.66   |
| 资产总额   | 7,501,819.88 | 780,530.40 | 990,989.76 | 87,412.86 | 6,809.24 | 4,633,383.64 | 4,734,178.50 |
| 负债总额   | 5,505,789.77 | 626,228.59 | 968,672.61 | 83,112.09 | 5,728.33 | 2,995,610.42 | 4,193,920.97 |

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

适用 不适用

#### (4). 其他说明

适用 不适用

## 7、其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

√适用 □不适用

### (1) 实际控制人及控股股东股份质押

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

质押明细情况如下：

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

### (2) 控股股东、实际控制人关于消除存单质押担保的承诺

2021 年 5 月 27 日，公司公告收到公司控股股东、实际控制人承诺函。为进一步降低潜在公司资金风险，公司控股股东宋都控股、实际控制人俞建午先生承诺，通过变现各类资产等方式，逐步降低公司以存单质押形式提供的担保金额，最晚于 2023 年 12 月 31 日前彻底消除存单质押的互保情形。其中，2021 年拟通过变现部分金融资产等方式，预计下降存单质押担保金额 6 亿元；2022 年拟通过变现房产等实物资产和持有上市公司股权融资、减持变现等方式，预计下降存单质押担保金额 9 亿元，至 2022 年底拟合计实现下降存单质押担保金额 15 亿元；2023 年拟通过变现实业资产股权和金融资产等方式，预计下降存单质押金额 20.31 亿元，至 2023 年底拟合计实现下降存单质押金额 35.31 亿元，彻底消除存单质押的互保情形。

控股股东、实际控制人自承诺公告日起至 2021 年 12 月 31 日已下降定期存单质押担保金额 6.08 亿元，完成 2021 年承诺下降金额 6 亿元的 101.33%；截至本财务报表批准报出日，2022 年已下降定期存单质押担保金额 1.805 亿元，完成 2022 年承诺下降金额 9 亿元的 20.06%。

## (3) 实际控制人受到行政处罚及进展情况

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

## 8、其他

√适用 □不适用

## 租赁

## 1. 公司作为承租人

(1) 公司对短期租赁和低价值资产租赁的会计政策详见本财务报表附注三(三十)之说明。计入当期损益的短期租赁费用和低价值资产租赁费用金额如下：

| 项 目    | 本期数          |
|--------|--------------|
| 短期租赁费用 | 7,059,182.71 |
| 合 计    | 7,059,182.71 |

## (2) 与租赁相关的当期损益及现金流

| 项 目         | 本期数          |
|-------------|--------------|
| 与租赁相关的总现金流出 | 5,828,904.87 |

## 2. 公司作为出租人

## (1) 经营租赁

## 1) 租赁收入

| 项 目  | 本期数           |
|------|---------------|
| 租赁收入 | 65,793,319.96 |

## 2) 经营租赁资产

| 项 目    | 期末数            |
|--------|----------------|
| 投资性房地产 | 322,713,270.51 |
| 小 计    | 322,713,270.51 |

## 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      | 5,472,515.87  |
| 1 年以内小计    | 5,472,515.87  |
| 1 至 2 年    | 9,405,247.22  |
| 2 至 3 年    | 493,639.70    |
| 3 年以上      | 104,809.00    |
| 合计         | 15,476,211.79 |

## (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 |               |        |      |         |               |               |        |      |         |               |
| 按组合计提坏账准备 |               |        |      |         |               |               |        |      |         |               |
| 其中：       |               |        |      |         |               |               |        |      |         |               |
| 账龄组合      | 15,476,211.79 | 100.00 |      |         | 15,476,211.79 | 10,708,022.11 | 100.00 |      |         | 10,708,022.11 |
| 合计        | 15,476,211.79 | /      |      | /       | 15,476,211.79 | 10,708,022.11 | /      |      | /       | 10,708,022.11 |

按单项计提坏账准备：

□适用 √不适用

按组合计提坏账准备：

√适用 □不适用

组合计提项目：按组合计提坏账准备

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(%) |
| 关联方组合 | 15,476,211.79 |      |         |
| 合计    | 15,476,211.79 |      |         |

按组合计提坏账的确认标准及说明：

□适用 √不适用

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备，请参照其他应收款披露：

适用 不适用

(3). 坏账准备的情况

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

(4). 本期实际核销的应收账款情况

适用 不适用

其中重要的应收账款核销情况

适用 不适用

(5). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

适用 不适用

单位：元币种：人民币

| 单位名称            | 期末余额          | 占应收账款期末余额合计数的比例 (%) | 坏账准备期末余额 |
|-----------------|---------------|---------------------|----------|
| 舟山颂都置业有限公司      | 5,936,515.95  | 38.36               |          |
| 杭州沛都房地产开发有限公司   | 2,572,463.75  | 16.62               |          |
| 杭州涌都房地产开发有限公司   | 2,097,678.00  | 13.55               |          |
| 宁波奉化宋都房地产开发有限公司 | 1,842,827.30  | 11.91               |          |
| 杭州澜都房地产开发有限公司   | 1,816,960.10  | 11.74               |          |
| 合计              | 14,266,445.10 | 92.18               |          |

其他说明

无

(6). 因金融资产转移而终止确认的应收账款

适用 不适用

(7). 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

## 2、其他应收款

项目列示

适用 不适用

单位：元币种：人民币

| 项目    | 期末余额           | 期初余额             |
|-------|----------------|------------------|
| 应收利息  |                |                  |
| 应收股利  |                |                  |
| 其他应收款 | 368,291,346.00 | 1,645,867,123.98 |
| 合计    | 368,291,346.00 | 1,645,867,123.98 |

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      | 358,048,863.14 |
| 1 年以内小计    | 358,048,863.14 |
| 1 至 2 年    | 6,527,988.14   |
| 2 至 3 年    |                |
| 3 年以上      | 3,714,700.00   |
| 合计         | 368,291,551.28 |

## (2). 按款项性质分类情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

| 款项性质  | 期末账面余额         | 期初账面余额           |
|-------|----------------|------------------|
| 往来款   | 366,287,445.60 | 1,604,977,123.98 |
| 押金保证金 | 2,000,000.00   | 40,890,000.00    |
| 其他    | 4,105.68       |                  |
| 合计    | 368,291,551.28 | 1,645,867,123.98 |

## (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) |        |
| 2021年1月1日余额    |              |                      |                      |        |
| 2021年1月1日余额在本期 |              |                      |                      |        |
| —转入第二阶段        |              |                      |                      |        |
| —转入第三阶段        |              |                      |                      |        |
| —转回第二阶段        |              |                      |                      |        |
| —转回第一阶段        |              |                      |                      |        |
| 本期计提           | 205.28       |                      |                      | 205.28 |
| 本期转回           |              |                      |                      |        |
| 本期转销           |              |                      |                      |        |
| 本期核销           |              |                      |                      |        |
| 其他变动           |              |                      |                      |        |
| 2021年12月31日余额  | 205.28       |                      |                      | 205.28 |



对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

适用 不适用

**(4). 坏账准备的情况**

适用 不适用

单位：元币种：人民币

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

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

适用 不适用

**(5). 本期实际核销的其他应收款情况**

适用 不适用

**(6). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况**

适用 不适用

单位：元币种：人民币

| 单位名称          | 款项的性质 | 期末余额           | 账龄   | 占其他应收款期末余额合计数的比例(%) | 坏账准备期末余额 |
|---------------|-------|----------------|------|---------------------|----------|
| 杭州宋都房地产集团有限公司 | 往来款   | 332,363,839.85 | 1年以内 | 90.24               |          |
| 杭州旭都房地产开发有限公司 | 往来款   | 12,460,909.89  | 1年以内 | 3.38                |          |
|               |       | 4,527,988.14   | 1-2年 | 1.23                |          |
| 杭州澜都房地产开发有限公司 | 往来款   | 9,993,469.43   | 1年以内 | 2.71                |          |
| 上海永都健康管理有限公司  | 往来款   | 3,714,700.00   | 3年以上 | 1.01                |          |
| 杭州盛都置业有限公司    | 往来款   | 2,089,759.65   | 1年以内 | 0.57                |          |
| 合计            | /     | 365,150,666.96 | /    | 99.14               |          |

**(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

## 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 (%) |                |
| 按组合计提坏账准备 | 368,291,551.28 | 100.00 | 205.28 | 0.00     | 368,291,346.00 |
| 合 计       | 368,291,551.28 | 100.00 | 205.28 | 0.00     | 368,291,346.00 |

(续上表)

| 种 类       | 期初数              |        |      |          | 账面价值             |
|-----------|------------------|--------|------|----------|------------------|
|           | 账面余额             |        | 坏账准备 |          |                  |
|           | 金额               | 比例 (%) | 金额   | 计提比例 (%) |                  |
| 按组合计提坏账准备 | 1,645,867,123.98 | 100.00 |      |          | 1,645,867,123.98 |
| 合 计       | 1,645,867,123.98 | 100.00 |      |          | 1,645,867,123.98 |

## 2) 采用组合计提坏账准备的其他应收款

| 组合名称       | 期末数            |        |          |
|------------|----------------|--------|----------|
|            | 账面余额           | 坏账准备   | 计提比例 (%) |
| 合并范围内关联方组合 | 366,287,445.60 |        |          |
| 融资保障金组合    | 2,000,000.00   |        |          |
| 账龄组合       | 4,105.68       | 205.28 | 5.00     |
| 其中：1年以内    | 4,105.68       | 205.28 | 5.00     |
| 小 计        | 368,291,551.28 | 205.28 | 0.00     |

## 3、长期股权投资

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

| 项目 | 期末余额 | 期初余额 |
|----|------|------|
|----|------|------|

|            | 账面余额             | 减值准备 | 账面价值             | 账面余额             | 减值准备 | 账面价值             |
|------------|------------------|------|------------------|------------------|------|------------------|
| 对子公司投资     | 5,374,137,063.09 |      | 5,374,137,063.09 | 5,024,137,063.09 |      | 5,024,137,063.09 |
| 对联营、合营企业投资 |                  |      |                  |                  |      |                  |
| 合计         | 5,374,137,063.09 |      | 5,374,137,063.09 | 5,024,137,063.09 |      | 5,024,137,063.09 |

## (1). 对子公司投资

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

| 被投资单位             | 期初余额             | 本期增加           | 本期减少 | 期末余额             | 本期计提减值准备 | 减值准备期末余额 |
|-------------------|------------------|----------------|------|------------------|----------|----------|
| 杭州宋都房地产集团有限公司     | 4,975,937,063.09 |                |      | 4,975,937,063.09 |          |          |
| 北京应天阳光太阳能技术有限公司   | 10,200,000.00    |                |      | 10,200,000.00    |          |          |
| 杭州宋都新大健康管理有限公司    | 25,000,000.00    |                |      | 25,000,000.00    |          |          |
| 杭州慧源投资管理有限公司      | 3,000,000.00     |                |      | 3,000,000.00     |          |          |
| 宁波高新区旭都企业管理咨询有限公司 | 10,000,000.00    |                |      | 10,000,000.00    |          |          |
| 浙江宋都供应链管理有限公司     |                  | 50,000,000.00  |      | 50,000,000.00    |          |          |
| 浙江和洽供应链管理有限公司     |                  | 50,000,000.00  |      | 50,000,000.00    |          |          |
| 杭州宋都健康产业集团有限公司    |                  | 250,000,000.00 |      | 250,000,000.00   |          |          |
| 合计                | 5,024,137,063.09 | 350,000,000.00 |      | 5,374,137,063.09 |          |          |

## (2). 对联营、合营企业投资

□适用 √不适用

其他说明：

无

## 4、营业收入和营业成本

## (1). 营业收入和营业成本情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

| 项目               | 本期发生额        |              | 上期发生额         |               |
|------------------|--------------|--------------|---------------|---------------|
|                  | 收入           | 成本           | 收入            | 成本            |
| 主营业务             | 8,322,245.28 | 7,214,300.19 | 36,586,608.84 | 32,623,871.37 |
| 合计               | 8,322,245.28 | 7,214,300.19 | 36,586,608.84 | 32,623,871.37 |
| 其中：与客户之间的合同产生的收入 | 8,322,245.28 | 7,214,300.19 | 36,586,608.84 | 32,623,871.37 |

## (2) 与客户之间的合同产生的收入按主要类别的分解信息

## 1) 收入按商品或服务类型分解

| 项目   | 本期数          |              | 上年同期数         |               |
|------|--------------|--------------|---------------|---------------|
|      | 收入           | 成本           | 收入            | 成本            |
| 电梯设备 | 8,322,245.28 | 7,214,300.19 | 36,586,608.84 | 32,623,871.37 |
| 小计   | 8,322,245.28 | 7,214,300.19 | 36,586,608.84 | 32,623,871.37 |

## 2) 收入按经营地区分解

| 项目   | 本期数          |              | 上年同期数         |               |
|------|--------------|--------------|---------------|---------------|
|      | 收入           | 成本           | 收入            | 成本            |
| 浙江地区 | 8,322,245.28 | 7,214,300.19 | 36,586,608.84 | 32,623,871.37 |
| 小计   | 8,322,245.28 | 7,214,300.19 | 36,586,608.84 | 32,623,871.37 |

## 3) 收入按商品或服务转让时间分解

| 项目        | 本期数          | 上年同期数         |
|-----------|--------------|---------------|
| 在某一时点确认收入 | 8,322,245.28 | 36,586,608.84 |
| 小计        | 8,322,245.28 | 36,586,608.84 |

## (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

**5、投资收益**

□适用 √不适用

其他说明：

无

**6、其他**

□适用 √不适用

**十八、补充资料****1、当期非经常性损益明细表**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

| 项目  | 金额            | 说明 |
|---|---------------|----|
| 非流动资产处置损益   | -3,540,591.26 |    |
| 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）                               | 13,581,916.12 |    |
| 计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费   | 25,556,919.14 |    |
| 企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益                        |               |    |
| 非货币性资产交换损益  |               |    |
| 委托他人投资或管理资产的损益  |               |    |
| 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 | 38,209,033.17 |    |

|  |                |  |
|--|----------------|--|
| 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                     | -86,242,524.30 |  |
| 其他符合非经常性损益定义的损益项目                      | 482,893.75     |  |
| 减：所得税影响额                               | 15,596,866.46  |  |
| 少数股东权益影响额                              | -12,152,789.56 |  |
| 合计                                     | -15,396,430.28 |  |

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          | -8.74         | -0.31  | -0.31  |
| 扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润 | -8.40         | -0.30  | -0.30  |

### (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     | -394,332,743.88 |
| 非经常性损益                   | B     | -15,396,430.28  |
| 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 | -378,936,313.60 |

|                             |                          |   |                  |
|-----------------------------|--------------------------|---|------------------|
| 归属于公司普通股股东的期初净资产            |                          | D   | 4,715,631,853.01 |
| 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   | 12,635,523.01    |
| 减少净资产次月起至报告期期末的累计月数         |                          | J   | 7                |
| 其他                          | 处置少数股权增加的、归属于公司普通股股东的净资产 | K1  | 2,603.12         |
|                             | 新增净资产次月起至报告期期末的累计月数      | L1  | 8                |
|                             | 购买少数股权减少的、归属于公司普通股股东的净资产 | K2  | -355,929.21      |
|                             | 减少净资产次月起至报告期期末的累计月数      | L2  | 2                |
|                             | 处置少数股权增加的、归属于公司普通股股东的净资产 | K3  | 10,695,968.76    |
|                             | 新增净资产次月起至报告期期末的累计月数      | L3  |                  |
|                             | 购买少数股权减少的、归属于公司普通股股东的净资产 | K4  | -645,494.24      |
|                             | 减少净资产次月起至报告期期末的累计月数      | L4  | 5                |
|                             | 处置少数股权增加的、归属于公司普通股股东的净资产 | K5  | 228.74           |
|                             | 新增净资产次月起至报告期期末的累计月数      | L5  | 7                |
| 报告期月份数                      |                          | M   | 12               |
| 加权平均净资产                     |                          | $L = \frac{D+A}{2} + \frac{E \times F}{M} - \frac{G \times H}{M} - \frac{I \times J}{M} + \frac{K \times L}{M}$ | 4,510,768,350.69 |
| 加权平均净资产收益率                  |                          | $N = A/L$   | -8.74%           |
| 扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率         |                          | $O = C/L$   | -8.40%           |

### 3. 基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

#### (1) 基本每股收益的计算过程

| 项目                       | 序号    | 本期数              |
|--------------------------|-------|------------------|
| 归属于公司普通股股东的净利润           | A     | -394,332,743.88  |
| 非经常性损益                   | B     | -15,396,430.28   |
| 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 | -378,936,313.60  |
| 期初股份总数                   | D     | 1,263,552,301.00 |
| 因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数    | E     |                  |

|                    |                                     |                  |
|--------------------|-------------------------------------|------------------|
| 发行新股或债转股等增加股份数     | F                                   |                  |
| 增加股份次月起至报告期期末的累计月数 | G                                   |                  |
| 因回购等减少股份数          | H                                   |                  |
| 减少股份次月起至报告期期末的累计月数 | I                                   |                  |
| 报告期缩股数             | J                                   |                  |
| 报告期月份数             | K                                   | 12               |
| 发行在外的普通股加权平均数      | $L=D+E+F \times G/K-H \times I/K-J$ | 1,263,552,301.00 |
| 基本每股收益             | $M=A/L$                             | -0.31            |
| 扣除非经常损益基本每股收益      | $N=C/L$                             | -0.30            |

(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

董事长：俞建午

董事会批准报送日期：2022年4月28日

### 修订信息

适用 不适用