

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

2016 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、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。
- 二、公司全体董事出席董事会会议。
- 三、天健会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。
- 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）张蓓声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。
- 五、经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计，2016 年度母公司的净利润为-13,946,645.10 元，加上上年结转未分配利润 240,134,843.67 元，减去 2015 年度利润分配 8,040,733.96 元，本年度实际可供股东分配的利润为 218,147,464.61 元。

公司 2016 年度实现归属于上市公司股东净利润为-199,474,437.53 元，近三年（2014 年、2015 年、2016 年）合计实现净利润为-84,842,384.45 元。根据《公司章程》等相关规定，为保证公司的稳健经营，保持健康的财务状况和现金流量，同时兼顾公司的可持续发展，维护股东的长远利益，公司拟定 2016 年度不进行利润分配，也不以公积金转增股本。

公司独立董事发表了独立意见，该事项尚需提交公司年度股东大会审议。

六、前瞻性陈述的风险声明

适用 不适用

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

七、是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况

否

八、是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？

否

九、重大风险提示

适用 不适用

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

十、其他

适用 不适用

目录

第一节	释义.....	3
第二节	公司简介和主要财务指标.....	5
第三节	公司业务概要.....	9
第四节	经营情况讨论与分析.....	10
第五节	重要事项.....	25
第六节	普通股股份变动及股东情况.....	39
第七节	优先股相关情况.....	43
第八节	董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	44
第九节	公司治理.....	50
第十节	公司债券相关情况.....	159
第十一节	财务报告.....	54
第十二节	备查文件目录.....	160

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		
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
并购重组委	指	中国证监会上市公司并购重组审核委员会
上交所	指	上海证券交易所
公司、本公司、宋都股份、百科集团	指	宋都基业投资股份有限公司
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元，中国法定流通货币单位
宋都控股	指	浙江宋都控股有限公司
宋都集团	指	杭州宋都房地产集团有限公司
浙江东霖	指	浙江东霖房地产开发有限公司
杭州永都	指	杭州永都房地产开发有限公司
杭州恒都	指	杭州恒都房地产开发有限公司
佳讯贸易	指	杭州佳讯贸易有限公司
佳瑞投资	指	杭州佳瑞投资管理有限公司
杭州博闲	指	杭州博闲酒店管理有限公司
杭州博投	指	杭州博投投资管理有限公司
宋都物业	指	杭州宋都物业经营管理有限公司
宋都旅业	指	杭州宋都旅业开发有限公司
建德宋都置业	指	建德宋都置业有限公司
建德宋都酒店	指	建德宋都酒店管理有限公司
建德宋都休闲	指	建德宋都运动休闲有限公司
建德宋都	指	浙江建德宋都实业有限公司
合肥印象西湖	指	合肥印象西湖房地产投资有限公司
合肥宋都	指	合肥宋都房地产开发有限公司
合肥印象商业	指	合肥印象西湖商业运营管理有限公司
绍兴宋都	指	绍兴市柯桥区宋都房地产开发有限公司
桐庐兴寓	指	桐庐县兴寓房地产开发有限公司
桐庐桐郡	指	桐庐桐郡置业有限公司
南京永都	指	南京永都企业管理咨询有限公司
南京南郡	指	南京南郡房地产开发有限公司
杭州香悦郡	指	杭州香悦郡置业有限公司
杭州博晓	指	杭州博晓酒店管理有限公司
杭州江都	指	杭州江都房地产开发有限公司
杭州颂都	指	杭州颂都投资管理有限公司
杭州加都	指	杭州加都实业有限公司
杭州加悦都	指	杭州加悦都实业有限公司
杭州茂都	指	杭州茂都投资管理有限公司
杭州淘天地	指	杭州淘天地房地产开发有限公司
杭州和都	指	杭州和都投资管理有限公司
杭州融都	指	杭州融都投资管理有限公司
舟山蓝郡	指	舟山蓝郡置业有限公司
舟山宋都	指	舟山宋都房地产开发有限公司
北京应天	指	北京应天阳光太阳能技术有限公司

杭州诚都	指	杭州诚都投资管理有限公司
宋都新大健康	指	杭州宋都新大健康管理有限公司
合肥宋都投资	指	合肥宋都投资管理有限公司
杭州润都	指	杭州润都房地产开发有限公司
杭州鸿都	指	杭州鸿都置业有限公司
杭州荣都	指	杭州荣都置业有限公司
南京盛都	指	南京盛都置业有限公司
安徽顺望	指	安徽顺望月子会所有限公司
杭州慧源	指	杭州慧源投资管理有限公司
南京宋都	指	南京宋都企业管理有限公司
杭州颂都会展	指	杭州颂都会展有限公司
宋都紫阳	指	杭州宋都紫阳健康管理有限公司
杭州英欧	指	杭州英欧宋都投资合伙企业（有限合伙）
杭州慧都	指	杭州慧都投资管理有限公司
宋都发展	指	宋都集团发展有限公司

第二节 公司简介和主要财务指标

一、 公司信息

公司的中文名称	宋都基业投资股份有限公司
公司的中文简称	宋都股份
公司的外文名称	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5楼	浙江省杭州市富春路789号宋都大厦5楼
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
公司注册地址的邮政编码	310016
公司办公地址	杭州市富春路789号宋都大厦
公司办公地址的邮政编码	310016
公司网址	http://www.songdu.com
电子信箱	600077@songdu.com

四、 信息披露及备置地点

公司选定的信息披露媒体名称	《中国证券报》、《上海证券报》、《证券日报》、《证券时报》
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	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	叶卫民、闫志勇

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	2016年	2015年	本期比上年同期增减 (%)	2014年
营业收入	7,763,894,111.61	3,473,490,212.15	123.52	2,323,031,034.37
归属于上市公司股东的净利润	-199,474,437.53	77,542,312.69	-357.25	37,089,740.39
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-229,486,625.01	63,638,051.48	-460.61	41,935,496.24
经营活动产生的现金流量净额	2,584,957,585.66	2,108,185,797.24	22.62	-970,116,807.11
	2016年末	2015年末	本期末比上年同期末增减 (%)	2014年末
归属于上市公司股东的净资产	3,574,423,207.30	3,782,409,006.36	-5.50	3,740,635,124.91
总资产	9,518,285,219.32	13,767,985,549.71	-30.87	13,685,071,178.90
期末总股本	780,752,550.00	480,752,550.00	62.40	480,752,550.00

(二) 主要财务指标

主要财务指标	2016年	2015年	本期比上年同期增减 (%)	2014年
基本每股收益 (元 / 股)	-0.15	0.06	-350.00	0.03
稀释每股收益 (元 / 股)	-0.15	0.06	-350.00	0.03
扣除非经常性损益后的基本每股收益 (元 / 股)	-0.17	0.05	-440.00	0.04
加权平均净资产收益率 (%)	-5.42	2.06	减少7.48个百分点	1.43
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率 (%)	-6.24	1.69	减少7.93个百分点	1.62

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、2016 年度，公司营业收入比上年同期上升 123.52%，主要系本期集中交付楼盘较多而相应结转收入增加所致。

2、归属于上市公司股东的净利润比上年同期下降 357.25%，主要系本期集中交付结转收入的项目，盈利水平相对较低，本期房产销售项目和规模提升而相应费用有所增加。

3、2016 年股本变动说明：2011 年公司资产置换及向宋都控股、平安置业和郭轶娟非公开发行股票收购其持有宋都集团 100%的股权，为不构成业务的反向购买，合并财务报表中的权益性工具的金額应当反映法律上子公司即宋都集团合并前发行在外的股份面值以及假定在确定该项企业合并成本过程中新发行的权益性工具的金額。本期宋都股份向宋都集团增资 3 亿元，故股本金額增加 3 亿元，相应减少原确认的资本公积。

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、2016 年分季度主要财务数据

单位：元 币种：人民币

	第一季度 (1-3 月份)	第二季度 (4-6 月份)	第三季度 (7-9 月份)	第四季度 (10-12 月份)
营业收入	614,240,926.89	3,435,214,134.64	918,233,447.78	2,796,205,602.30
归属于上市公司股东的净利润	-36,147,467.37	140,625,803.51	-19,250,317.29	-284,702,456.38
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-38,728,136.39	140,112,513.22	-20,953,699.87	-309,917,301.97
经营活动产生的现金流量净额	661,642,549.59	334,339,535.56	1,260,081,977.00	328,893,523.51

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	2016 年金额	附注（如适用）	2015 年金额	2014 年金额
非流动资产处置损益	22,346,611.06		-7,267.77	100,384.38
越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免				
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	45,000.00		299,900.00	217,733.33
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	14,563,276.71		16,409,967.12	12,756,082.18
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、交易性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、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益			114,919.98	480,635.05
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回				
对外委托贷款取得的损益	3,251,111.11			6,315,555.55
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	-86,795.39		1,900,120.87	-21,577,527.1
其他符合非经常性损益定义的损益项目				
少数股东权益影响额	-23,557.14		20,772.17	93,556.28
所得税影响额	-10,083,458.87		-4,834,151.16	-3,232,175.52
合计	30,012,187.48		13,904,261.21	-4,845,755.85

十一、 采用公允价值计量的项目

适用 不适用

十二、 其他

适用 不适用

第三节 公司业务概要

一、报告期内公司所从事的主要业务、经营模式及行业情况说明

公司主营业务为房地产开发与经营，以住宅和商业的自主开发、销售、经营为主，逐步开展棚户区改造、旧城改造等多元业态开发，同时与政府和同行业优秀企业等多方合作开发。公司拥有房地产一级开发资质，开发经营范围目前主要集中在浙江、江苏、安徽等地区，深耕杭州、南京、合肥、宁波、舟山等长三角核心城市群，开发有“国际”系列中高端住宅等产品系列。

2016年初，受供求关系影响，在去库存的基调下，货币、信贷政策不断宽松，综合因素推动了一线、重点二线城市房地产交易量价齐升。在房地产市场分化加剧的形势下，国家开始逐步采取综合调控手段，比如因城施策去库存，加强分类调控，强调综合运用金融、土地、财税、投资、立法等手段，加强房地产长效机制的建设。

中央经济工作会议明确强调“房子是用来住的，不是用来炒的”，总理政府报告中更明确“坚持住房的居住属性”。这意味着，房地产市场发展不会且不能只靠一时的应急调控政策，未来也会完善长期制度建设、房地产税等长期政策。在注重抑制投资投机性需求的同时保持对合理消费需求的支持，促进房地产市场健康理性发展。

2016年房企表现两极分化，大型房企受益于资源布局优势和品牌号召力不断提升市场份额，中小区域型房企虽去化较快，但受累于货值储备少，利润率低等因素，差距进一步拉大，行业集中度不断提升和分化日趋严重的矛盾凸显。

报告期内，公司实现营业收入 77.64 亿元，以恪守品质匠心寻找突围路径，不断提升行业地位。

二、报告期内公司主要资产发生重大变化情况的说明

√适用 □不适用

2016年12月，浙江宋都控股有限公司与宋都集团签订《关于收购杭州宋都物业管理有限公司之股权转让协议》，经本公司2016年第二次临时股东大会决议审议通过，参照坤元资产评估有限公司以2016年10月31日为基准日对杭州宋都物业管理有限公司(以下简称宋都物业)的评估结果，宋都集团以26,708,323.86元的价格将持有的宋都物业100%的股权转让给浙江宋都控股有限公司，截至2016年12月31日，宋都集团已收到股权转让款，交易双方已办妥股权转让交割手续。

三、报告期内核心竞争力分析

√适用 □不适用

1、良好的品牌基础。公司在房地产领域深耕细作30余年，宋都品牌在长三角具备良好的品牌影响力和客户美誉度，奠定了公司在长三角区域品牌开发商的较高地位。

2、坚实的专业底蕴。经过多年团队磨砺，公司逐渐打造出一支经验丰富、锐意进取、年富力强的专业团队，配备了具备战略能力、财务水平、工程经验、设计能力、成本控制等相关领域的专家，为公司打造品质楼盘奠定良好的专业基础。

3、清晰的发展战略和合理的业务布局。公司以杭州为核心，形成以长三角一二线城市为主的战略定位。同时，形成以品质住宅地产开发为核心，以商业运营、棚户区改造为有效补充的业务布局，有利于公司业务的持续发展。

4、创新和品质并举的产品力。“营造品质生活”是公司产品创新的核心理念和产品基因。在多年开发历程中，将这一理念不断注入各产品系列，形成公司独具魅力的品牌系列。比如“国际”系列中高端住宅品牌，以高端大气的小区环境、灵活多变的户型设置，为不同生命周期的居住需求提供高品质产品，从而带来产品力的有效提升，也为客户带来更多的溢价空间。

5、卓越的企业文化。公司一直坚持对品质的激情、对客户的服务，以财务为导向，以价值观为营销的核心，从而形成公司卓越的企业文化，正是注重自身文化的不断修正和进步，才使得宋都在激烈的市场竞争中保持初心、赢得发展、获取尊重。

第四节 经营情况讨论与分析

一、经营情况讨论与分析

2016 年，面对日益复杂的外部环境，公司秉承清晰地产战略方向，以稳健的财务观，凝聚人才、打造团队，提升经营意识、提升产品品质，上下步调一致，砥砺前行。

1、从行业形势看，2016 年全年 GDP 增速 6.7%，整体经济呈现企稳态势，但全国整体房地产形势跌宕起伏。一方面，不断释放的流动性、不断趋严的外资监管等形势刺激了货币在境内的投资需求，配合居民改善型需求的日益提升，促成了年初以来热点城市房价的不断攀升；另一方面，政府开始综合运用金融、土地、财税、投资、立法等手段，加强房地产长效机制建设，防范市场风险，随之而来的各地调控在下半年密集出台，有效遏制了市场供求关系不平衡的态势。但一、二线热点城市仍处于供不应求的上升趋势，三四线城市去库存压力依然巨大，短期来看供求矛盾依然存在。

2、从公司自身看，面对内、外部环境的挑战，秉承年初制定的以利润观为导向、延续去库存、高周转的基调，根据市场的情况不断提升公司运营效率，以取得公司业务规模的稳定增长。

在土地获取方面，坚持审慎策略，合理补充项目资源。面对公司长三角区域屡屡出现的“面粉比面包贵”的土地价格趋势，公司坚持“拿有市场的土地，做有市场的产品”，年内坚持量入为出的原则，对拟出让地块进行细致科学的可研分析，通过招拍挂、合作开发等形式获取土地 5 宗，均分布在杭州地区。

在销售和回笼方面，得益于专业高效的团队建设，东郡之星拿地 9 个月 5 天首开售罄、大江东板块丽郡国际三次开盘均实现当天售罄”、舟山蓝郡国际首开即占据舟山楼盘销售前三甲、回款率超 90%，香悦郡一次性集中交房率近 98%。

在财务方面，公司依然全力践行以“利润观”为导向的财务体系核心战略，以财务为导向提升公司资金运作水平。年内恰逢房地产业正式纳入全面推开营业税改征增值税试点范围。公司全面梳理经营业务流程，邀请税务专家举办“营改增”专题讲座，通过业务、财务等相关部门深入学习和整合，实现了信息化管理模式，不仅在最短时间内适应了政策的调整，而且支持了业务一线的精益化管理，从而顺利实现“营改增”后业务过渡和发展。

3、在做好房地产主营业务的同时，公司董事会与管理层坚持双主业并行的战略发展思路，对大健康产业进行深入考察和评估，同时不断结合实践进行探索。报告期内，分别设立和参与了杭州若沐宋都股权投资合伙企业（有限合伙）、深圳达仁汇通资产管理企业（有限合伙）、杭州英欧宋都投资合伙企业（有限合伙）。公司设立合伙企业的目的，旨在借助专业团队的投资能力、项目储备和产业经验，力求切入医疗产业和医疗供应链等实体产业。同时拓宽投资范围，提升资本运作能力、盘活闲置资金，培育新的利润增长点，符合公司打造双主业、为全体股东创造价值的长期发展战略。

二、报告期内主要经营情况

报告期内，公司实现房地产销售面积 44.07 万平方米，销售额 55.81 亿元。公司整体实现营业收入 77.64 亿元，比上年同期 34.73 亿元增加 123.52%；归属母公司净利润-1.99 亿元，较上年同期 0.77 亿元减少 357.25%。截至 2016 年 12 月 31 日，公司资产总额为 95.18 亿元，较年初 137.68 亿元减少 30.87%，负债总额 57.68 亿元，较年初 98.34 亿元减少 41.34%。

报告期内，公司将宋都物业经营管理有限公司 100%股权按照资产评估结果，以 26,708,323.86 元的价格转让给浙江宋都控股有限公司，已完成股权转让交割手续。公司本次股权转让旨在集中资源发展主业，同时使宋都物业能够独立面对市场竞争，打造包含长租公寓、园区增值等现代物业方向的核心竞争力，谋求进一步发展。

报告期内，项目存货跌价准备为 3,540.25 万元，原因在于全资子公司杭州永都房地产开发有限公司开发的排屋项目，去化缓慢，财务成本不断增加，公司基于审慎的财务策略，对仍存在风险的项目计提存货跌价准备，影响 2016 年度归属于母公司所有者的净利润 3,540.25 万元。

(一) 主营业务分析

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	7,763,894,111.61	3,473,490,212.15	123.52
营业成本	6,913,327,839.06	2,845,640,915.84	142.94
销售费用	140,931,986.51	116,568,444.16	20.90
管理费用	106,528,691.16	74,657,829.90	42.69
财务费用	148,073,675.89	47,285,768.26	213.15
经营活动产生的现金流量净额	2,584,957,585.66	2,108,185,797.24	22.62
投资活动产生的现金流量净额	-99,579,436.80	-431,478.73	
筹资活动产生的现金流量净额	-1,772,604,154.78	-2,748,857,981.08	
研发支出			

1. 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 99.48%,比上年同期占比增加 0.42 个百分点;营业成本中主营业务成本占 99.48%,比上年同期减少 0.05 个百分点;主营业务收入和成本相对稳定。

(1). 主营业务分行业、分产品、分地区情况

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	7,698,380,145.73	6,855,478,761.90	10.95	126.00	144.49	减少 6.73 个百分点
物业服务业	25,361,149.81	21,846,011.49	13.86	-27.09	-22.20	减少 5.41 个百分点
主营业务分产品情况						
分产品	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
房地产业	7,698,380,145.73	6,855,478,761.90	10.95	126.00	144.49	减少 6.73 个百分点
物业服务业	25,361,149.81	21,846,011.49	13.86	-27.09	-22.20	减少 5.41 个百分点
主营业务分地区情况						
分地区	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
浙江	5,593,211,402.89	5,368,382,806.91	4.02	206.18	231.31	减少 7.28 个百分点
安徽	471,286,862.02	344,601,888.26	26.88	47.80	34.51	增加 7.23 个百分点
江苏	1,659,243,030.63	1,164,340,078.22	29.83	28.09	21.85	增加 3.59 个百分点

主营业务分行业、分产品、分地区情况的说明

√适用 □不适用

报告期内,从行业和产品结构看,房地产销售的营业收入占 99.67%,比上年同期占比增加 0.68 个百分点;物业服务的营业收入占 0.33%,比上年同期占比减少 0.68 个百分点。房地产销售的营业成本占 99.68%,比上年同期占比增加 0.67 个百分点;物业服务的营业成本占 0.32%,比上年同期占比减少 0.67 个百分点。从地区分部看,浙江地区营业收入占 72.42%,江苏地区营业收入占 21.48%,安徽地区营业收入占 6.10%,公司的主要业务分布长江中下游地区,业务相对稳定。

(2). 产销量情况分析表

□适用 √不适用

(3). 成本分析表

单位:元

分行业情况							
分行业	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例(%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例(%)	本期金额较上年同期变动比例(%)	情况说明
房地产业	房地产业	6,855,478,761.90	99.68	2,804,046,194.72	99.01	144.49	收入同比上升 126.00%,成本同比上升 144.49%,毛利率有所下降
物业服务	物业服务	21,846,011.49	0.32	28,081,295.00	0.99	-22.20	因处置杭州宋都物业经营管理有限公司长期股权投资而丧失股权投资控制时点 2016 年 10 月 31 日,收入成本合并范围所属期间是 2016 年 1 月至 10 月

成本分析其他情况说明

√适用 □不适用

报告期内,房地产销售的营业成本占 99.68%,比上年同期占比增加 0.67 个百分点;物业服务的营业成本占 0.32%,比上年同期占比减少 0.67 个百分点。

(4). 主要销售客户及主要供应商情况

√适用 □不适用

前五名客户销售额 16,410.59 万元,占年度销售总额 2.11%;其中前五名客户销售额中关联方销售额 0.00 万元,占年度销售总额 0.00%。

前五名供应商采购额 59,817.60 万元,占年度采购总额 74.23%;其中前五名供应商采购额中关联方采购额 0.00 万元,占年度采购总额 0.00%。

2. 费用

√适用 □不适用

单位:万元

	2016 年度		2015 年度		2014 年度	
	金额	占营业收入比例 (%)	金额	占营业收入比例 (%)	金额	占营业收入比例 (%)
营业收入	776,389.41		347,349.02		232,303.10	
销售费用	14,093.20	1.82	11,656.84	3.36	9,396.93	4.05
管理费用	10,652.87	1.37	7,465.78	2.15	7,552.31	3.25
财务费用	14,807.37	1.91	4,728.58	1.36	1,803.51	0.78
期间费用合计	39,553.44	-	23,851.20	-	18,752.75	-

报告期内，公司销售费用占营业收入的比例，较上年下降 1.54 个百分点。管理费用占营业收入的比例，较上年下降 0.78 个百分点。财务费用占营业收入的比例，较上年上升 0.55 个百分点，系本期融资利息费用增加所致。

3. 研发投入

研发投入情况表

适用 不适用

情况说明

适用 不适用

4. 现金流

适用 不适用

单位：元

项目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
经营活动产生的现金流量净额	2,584,957,585.66	2,108,185,797.24	22.62
投资活动产生的现金流量净额	-99,579,436.80	-431,478.73	不适用
筹资活动产生的现金流量净额	-1,772,604,154.78	-2,748,857,981.08	不适用
现金及现金等价物净增加额	712,773,994.08	-641,103,662.57	不适用

报告期内，经营活动产生的现金流量净额比上年上升 22.62%，主要系本年销售商品、提供劳务收到的现金增加所致。投资活动产生的现金流量净额比上年上升，主要系本年对外投资支付增加所致。

(二) 非主营业务导致利润重大变化的说明

适用 不适用

2016 年 12 月，浙江宋都控股有限公司与宋都集团签订《关于收购杭州宋都物业经营管理有限公司之股权转让协议》，经本公司 2016 年第二次临时股东大会决议审议通过，参照坤元资产评估有限公司以 2016 年 10 月 31 日为基准日对杭州宋都物业经营管理有限公司(以下简称宋都物业)的评估结果，宋都集团以 26,708,323.86 元的价格将持有的宋都物业 100%的股权转让给浙江宋都控股有限公司，截至 2016 年 12 月 31 日，宋都集团已收妥股权转让款，交易双方已办理完毕股权转让交割手续。因处置该项长期股权投资产生的投资收益 20,510,556.17 元计入当期非经常性损益。

(三) 资产、负债情况分析

适用 不适用

1. 资产及负债状况

单位：元

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例 (%)	上期期末数	上期期末数占总资产的比例 (%)	本期期末金额较上期期末变动比例 (%)	情况说明
货币资金	1,499,610,861.73	15.76	942,790,529.28	6.85	59.06	
应收账款	49,400.00	0.00	8,719,021.80	0.06	-99.43	
预付款项	553,632,636.08	5.82	58,797,114.41	0.43	841.60	
其他应收款	555,221,281.19	5.83	1,322,621,051.08	9.61	-58.02	
存货	5,963,716,709.61	62.66	10,686,838,589.93	77.62	-44.20	
可供出售金融资产	155,000,000.00	1.63	0.00	0.00	不适用	
长期股权投资	143,881,741.88	1.51	172,375,559.08	1.25	-16.53	
递延所得税资产	208,648,536.79	2.19	184,592,896.69	1.34	13.03	
短期借款	500,000,000.00	5.25	43,800,000.00	0.32	1,041.55	
应付账款	489,090,837.53	5.14	708,106,049.40	5.14	-30.93	
预收款项	1,765,604,425.14	18.55	3,447,326,062.69	25.04	-48.78	
应交税费	165,359,922.45	1.74	93,210,182.62	0.68	77.41	
应付利息	11,066,708.17	0.12	43,493,284.89	0.32	-74.56	
其他应付款	337,210,043.88	3.54	663,394,567.68	4.82	-49.17	
一年内到期的非流动负债	199,533,400.00	2.10	1,428,111,800.00	10.37	-86.03	
其他流动负债	535,052,237.14	5.62	445,414,107.67	3.24	20.12	
长期借款	1,753,440,000.00	18.42	2,950,700,000.00	21.43	-40.58	

其他说明

货币资金：主要系本年销售商品、提供劳务收到的资金增加所致。

应收账款：主要系现房销售部分尚待收齐的银行按揭款减少所致。

预付账款：主要系新取得的富阳地块预付土地款所致。

其他应收款：主要系收回缴存的信托保证金所致。

可供出售金融资产：主要系本期新增投资所致。

短期借款：主要系本期利用短期融资增加所致。

预收账款：主要系本期集中交付结转项目较多预收结转收入所致。

应交税费：主要系应交企业所得税增加所致。

应付利息：主要系融资余额减少而相应应计利息减少所致。

其他应付款：主要系应付控股股东及其控股子公司往来款减少所致。

一年内到期的非流动负债：主要系本期偿还贷款所致。

长期借款：主要系本期利用长期融资减少所致。

2. 截至报告期末主要资产受限情况

√适用 □不适用

货币资金期末数中包括质押的定期存单 100,000,000.00 元、贷款备偿保证金 47,307,900.00 元、保函保证金 20,100,000.00 元和为购房者提供的按揭保证金 10,551,103.99 元。

存货期末数中包含账面价值 2,904,308,597.12 元的存货用于担保。

投资性房地产期末数中已有账面价值 10,298,469.78 元的房屋及建筑物用于债务担保。

固定资产期末数中已有账面原值 55,050,539.06 元的房屋及建筑物用于债务担保。

3. 其他说明

□适用 √不适用

(四) 行业经营性信息分析

√适用 □不适用

详情请见以下“报告期房地产储备情况”，“房地产投资开发情况”和“房地产销售情况”

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

序号	持有待开发土地的区域	持有待开发土地的面积(平方米)	一级土地整理面积(平方米)	规划计容建筑面积(平方米)	是/否涉及合作开发项目	合作开发项目涉及的面积(平方米)	合作开发项目的权益占比(%)
1	杭州市余杭区	27,032	-	102,722	否	-	90
2	杭州市大江东区	35,832	-	121,580	否	-	100
3	杭州市富阳区	69,506	-	173,765	否	-	100

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)	计划总投资 额	报告期实际 投资额
1	杭州拱墅区	香悦郡	住宅	竣工	57,383.00	157,264.00	205,424.21	-	205,424.21	212,100.00	20,846.67
2	杭州下沙区	东郡三期	住宅	竣工	47,507.00	109,266.10	147,866.00	-	147,182.80	100,000.00	4,655.59
3	杭州下沙区	东郡之星	住宅	在建	35,332.00	88,330.00	126,954.00	126,954.00	-	76,200.00	54,187.73
5	杭州江干区	淘天地	写字楼	竣工	16,444.00	49,332.00	64,079.79	-	64,079.79	65,000.00	7,098.73
6	杭州大江东	丽郡国际	住宅	在建	60,722.00	133,588.40	182,883.09	182,883.09	-	92,000.00	51,070.99
7	南京雨花台区	南郡国际	住宅	竣工	110,963.00	249,102.00	330,229.80	-	330,229.80	210,000.00	22,700.00
8	舟山定海区	蓝郡国际	住宅	在建	50,042.00	185,031.00	230,028.09	230,028.09	-	228,700.00	52,310.47
9	杭州余杭区	时间名座	写字楼	在建	27,032.00	102,721.00	130,642.00	-	-	68,000.00	3,198.21

注：1) 以上项目计划总投资为预估金额，会随项目开发进程出现变化。

3. 报告期内房地产销售情况

√适用 □不适用

序号	地区	项目	经营业态	可供出售面积 (平方米)	已预售面积 (平方米)
1	杭州拱墅区	香悦郡	住宅	147,044.76	146,835.85
2	杭州拱墅区	香悦郡	商铺及购物中心	7,974.01	2,587.49
3	杭州下沙区	晨光国际	住宅	324,632.17	316,609.07
4	杭州下沙区	晨光国际	商铺及购物中心	15,259.99	10,304.53
5	杭州下沙区	东郡国际	住宅	210,843.10	210,026.64
6	杭州下沙区	东郡国际	商铺及购物中心	14,152.43	3,967.48
7	杭州下沙区	东郡三期	住宅	103,317.37	103,142.74
8	杭州下沙区	东郡三期	商铺及购物中心	4,310.21	3,163.74
9	杭州下沙区	东郡之星	住宅	84,362.62	17,640.60
10	杭州下沙区	东郡之星	商铺及购物中心	2,694.07	0.00
11	杭州江干区	淘天地	写字楼	38,858.36	22,027.82
12	杭州江干区	淘天地	商业	10,371.90	7,502.04
13	杭州江干区	阳光国际	住宅	250,095.48	197,390.05
14	杭州江干区	阳光国际	商铺及购物中心	11,071.98	1,797.11
15	杭州大江东区	丽郡国际	住宅	129,544.74	57,062.51
16	杭州大江东区	丽郡国际	商铺及购物中心	2,002.56	-
17	合肥蜀山区	印象西湖	住宅	207,257.60	206,781.66
18	合肥蜀山区	印象西湖	商业	72,699.40	2,269.91
19	合肥蜀山区	印象西湖	写字楼	167,604.66	139,745.91
20	舟山定海区	蓝郡国际	住宅	144,324.20	70,940.35
21	舟山定海区	蓝郡国际	商铺及购物中心	102,296.29	-
22	南京雨花台区	南郡国际	住宅	242,543.24	238,573.21
23	南京雨花台区	南郡国际	商铺及购物中心	1,264.04	1,264.04

注：1) 以上项目可供出售面积根据政府最新规划审批结果得出，规划尤其是分期规划的调整会导致该数据在项目的整个生命周期内出现变化。

4. 报告期内房地产出租情况

□适用 √不适用

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
245,297.34	8.745	16,331.86

6. 其他说明

□适用 √不适用

(五) 投资状况分析**1、 对外股权投资总体分析**

√适用 □不适用

公司名称	股权取得方式	股权取得时点	出资额（元）	出资比例
杭州润都房地产开发有限公司	新设子公司	2016年2月16日	50,000,000.00	100%
杭州鸿都置业有限公司	新设子公司	2016年3月15日	50,000,000.00	100%
杭州荣都置业有限公司	新设子公司	2016年11月17日	50,000,000.00	100%
南京盛都置业有限公司	新设子公司	2016年7月28日	16,000,000.00	80%
安徽顺望月子会所有限公司	新设子公司	2016年7月18日	14,000,000.00	60%
杭州慧源投资管理有限公司	新设子公司	2016年11月01日	3,000,000.00	100%
南京宋都企业管理有限公司	新设子公司	2016年4月28日	尚未出资	100%
杭州颂都会展有限公司	新设子公司	2016年6月15日	尚未出资	100%
杭州宋都紫阳健康管理咨询有限公司	新设子公司	2016年7月22日	尚未出资	100%
杭州英欧宋都投资合伙企业（有限合伙）	新设子公司	2016年11月08日	尚未出资	100%
杭州慧都投资管理有限公司	新设子公司	2016年11月18日	尚未出资	100%
宋都集团发展有限公司	新设子公司	2016年12月7日	尚未出资	100%

(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

单位：元 币种：人民币

被投资单位	账面余额				在被投资单位持股比例(%)	本期现金红利
	期初	本期增加	本期减少	期末		
深圳达仁汇通资产管理	—	100,000,000.00	—	100,000,000.00	99.01	—

企业(有限合伙)						
上海枫翎企业管理合伙企业(有限合伙)	—	30,000,000.00	—	30,000,000.00	8.3	—
杭州若沐宋都股权投资合伙企业(有限合伙)	—	25,000,000.00	—	25,000,000.00	96.15	—

(3) 以公允价值计量的金融资产

适用 不适用

(六) 重大资产和股权出售

适用 不适用

2016年12月,浙江宋都控股有限公司与宋都集团签订《关于收购杭州宋都物业经营管理有限公司之股权转让协议》,经本公司2016年第二次临时股东大会决议审议通过,参照坤元资产评估有限公司以2016年10月31日为基准日对杭州宋都物业经营管理有限公司(以下简称宋都物业)的评估结果,宋都集团以26,708,323.86元的价格将持有的宋都物业100%的股权转让给浙江宋都控股有限公司,截至2016年12月31日,宋都集团已收到股权转让款,交易双方已办妥股权转让交割手续。

(七) 主要控股参股公司分析

适用 不适用

单位:万元 币种:人民币

序号	公司名称	业务性质	主要产品或服务	注册资本	总资产	净利润
1	杭州宋都房地产集团有限公司	房地产开发	杭州采荷嘉业项目	50,000.00	571,809.88	6,436.43
2	杭州永都房地产开发有限公司	房地产开发	杭州东郡国际项目	20,200.00	86,455.46	-13,112.28
3	桐庐桐郡置业有限公司	房地产开发	桐庐东门新天地项目	8,000.00	13,456.62	-38.69
4	杭州恒都房地产开发有限公司	房地产开发	杭州晨光国际项目	74,900.00	81,443.26	-9,754.55
5	绍兴市柯桥区宋都房地产开发有限公司	房地产开发	绍兴金柯商汇项目	5,000.00	42,818.07	-513.37
6	浙江东霖房地产开发有限公司	房地产开发	杭州阳光国际花园项目	30,000.00	209,257.79	5,008.24
7	合肥宋都房地产开发有限公司	房地产开发	西湖花苑西组团项目	5,000.00	16,422.57	553.66
8	合肥印象西湖房地产开发有限公司	房地产开发	印象西湖花园一期、二期项目	20,000.00	85,138.32	2,864.80
9	北京应天阳光太阳能技术有限公司	技术开发	聚光技术在太阳能发电领域的应用	2,000.00	1,559.03	-18.36
10	南京南郡房地产开发有限公司	房地产开发	南京南郡国际项目	20,000.00	76,763.61	27,195.83
11	杭州江都房地产开发有限公司	房地产开发	杭州东郡国际三期	5,000.00	8,418.48	-10,473.44
12	杭州香悦郡置业有限公司	房地产开发	杭州香悦郡项目	5,000.00	27,635.01	-20,057.75

13	杭州淘天地房地产开发有限公司	房地产开发	杭州淘天地项目	20,000.00	39,251.10	-2,577.13
14	舟山蓝郡置业有限公司	房地产开发	舟山蓝郡国际项目	20,000.00	255,904.43	-1,140.50
15	舟山宋都房地产开发有限公司	房地产开发	舟山代建项目	1,000.00	1,156.10	-168.31
16	杭州加悦都实业有限公司	实业投资	杭州时间名座项目	2,000.00	6,663.75	-127.57
17	杭州宋都新大健康管理有限公司	管理咨询	非医疗性健康管理咨询、企业管理咨询、投资咨询	5,000.00	2,322.44	-94.56
18	杭州鸿都置业有限公司	房地产开发	杭州丽都国际项目	5,000.00	119,386.99	-788.07
19	杭州润都房地产开发有限公司	房地产开发	杭州东郡之星项目	5,000.00	59,227.43	-325.00
20	杭州荣都置业有限公司	房地产开发	杭州新宸悦府项目	5,000.00	21,360.00	-0.05
21	南京盛都置业有限公司	房地产开发	无	2,000.00	1,999.89	-0.11
22	安徽顺望月子会所有限公司	服务业	产后护理、美容美体、心理咨询	3,000.00	1,855.55	-1.10
23	杭州慧源投资管理有限公司	投资管理	资产投资管理	300.00	294.89	-5.11
24	南京宋都企业管理有限公司	管理服务	企业管理服务	100.00	0.00	0.00
25	杭州颂都会展有限公司	服务业	活动策划、会展服务等	100.00	0.05	-0.05
26	杭州宋都紫阳健康管理有限公司	服务业	非医疗性健康咨询、投资咨询等	100.00	0.05	-0.05
27	杭州英欧宋都投资合伙企业(有限合伙)	投资管理	投资管理	80,100.00	0.47	-0.03
28	杭州慧都投资管理有限公司	投资管理	投资管理	100.00	0.03	-0.02

(1) 因直接设立或投资方式而增加子公司的情况说明

1) 本期杭州宋都集团房地产集团有限公司(以下简称宋都集团)与杭州诚都投资管理有限公司(以下简称杭州诚都)共同出资设立杭州鸿都置业有限公司(以下简称杭州鸿都),于2016年1月8日办妥工商设立登记手续,并取得注册号为91330100MA27WNDC58的《统一社会信用代码》。该公司注册资本5000万元,宋都集团出资2550万,占注册资本的51%;杭州诚都出资2450万,占注册资本的49%,拥有对其的实质控制权,故自该公司成立之日起,将其纳入合并报表范围。

2) 本期宋都集团出资设立杭州润都房地产开发有限公司(以下简称杭州润都),于2016年2月16日办妥工商登记手续,并取得注册号为91330101MA27WWYJ09的《统一社会信用代码》。该公司注册资本5000万元,宋都集团出资5000万,占注册资本的100%,拥有对其的实质控制权,故自该公司成立之日起,将其纳入合并报表范围。

3) 本期宋都集团与杭州博投投资管理有限公司(以下简称杭州博投)共同出资设立杭州荣都置业有限公司(以下简称杭州荣都),于2016年11月17日办妥工商设立登记手续,并取得注册号为91330100MA2806H10A的《统一社会信用代码》。该公司注册资本5000万元,宋都集团出资2550万,占注册资本的51%;杭州博投出资2450万,占注册资本的49%,拥有对其的实质控制权,故自该公司成立之日起,将其纳入合并报表范围。

4) 本期宋都集团与南京软件谷发展有限公司共同出资设立南京盛都置业有限公司(以下简称南京盛都),于2016年7月28日办妥工商设立登记手续,并取得注册号为91320114MA1MQHG5XC的《统一社会信用代码》。该公司注册资本2000万元,宋都集团出资1600万,占注册资本的80%;南京软件谷发展有限公司出资400万,占注册资本的20%,宋都集团拥有对其的实质控制权,故自该公司成立之日起,将其纳入合并报表范围。

5) 本期杭州宋都新大健康管理有限公司(以下简称宋都新大健康)与朱连萍、周颖、陈小松、郭宝安共同设立安徽顺望月子会所有限公司,于2016年7月18日办妥工商登记手续,并取得注册号为91340100MA2MXL681H的《统一社会信用代码》。该公司注册资本为3000万元,宋都新大健康占注册资本的60%,宋都新大健康拥有对其的实质控制权,故自该公司成立之日起,将其纳入合并报表范围。

6) 本期宋都基业投资股份有限公司(以下简称宋都股份)出资设立杭州慧源投资管理有限公司(以下简称杭州慧源),于2016年11月1日办妥工商设立登记手续,并取得注册号91330104MA280165XF的《统一社会信用代码》。该公司注册资本300万元,宋都股份出资300万元,占注册资本的100%,拥有对其的实质控制权,故自该公司成立之日起,将其纳入合并报表范围。

7) 本期宋都集团设立南京宋都企业管理有限公司(以下简称南京宋都),于2016年4月28日办妥工商登记手续,并取得注册号为91320114MA1MK45C9J的《统一社会信用代码》。该公司注册资本100万元,宋都集团占注册资本的100%,拥有对其的实质控制权,故自该公司成立之日起,将其纳入合并报表范围。

8) 本期宋都集团设立杭州颂都会展有限公司(以下简称杭州颂都会展),于2016年6月15日办妥工商登记手续,并取得注册号为91330104MA27XXYQ6C的《统一社会信用代码》。该公司注册资本100万元,宋都集团占注册资本的100%,拥有对其的实质控制权,故自该公司成立之日起,将其纳入合并报表范围。

9) 本期宋都集团设立杭州宋都紫阳健康管理有限公司(以下简称宋都紫阳),于2016年7月22日办妥工商登记手续,并取得注册号为91330102MA27Y9GM9D的《统一社会信用代码》。该公司注册资本1000万元,宋都集团占注册资本的100%,拥有对其的实质控制权,故自该公司成立之日起,将其纳入合并报表范围。

10) 本期杭州茂都与杭州慧源共同设立杭州英欧宋都投资合伙企业(有限合伙)(以下简称杭州英欧),于2016年11月8日办妥工商登记手续,并取得注册号为91330104MA2802EW4E的《统一社会信用代码》。该公司注册资本80100万元,杭州茂都占注册资本的99.01%,杭州慧源占注册资本的0.99%,故自该公司成立之日起,将其纳入合并报表范围。

11) 本期宋都集团设立杭州慧都投资管理有限公司(以下简称杭州慧都),于2016年11月18日办妥工商登记手续,并取得注册号为91330104MA2806733N的《统一社会信用代码》。该公司注册资本100万元,宋都集团占注册资本的100%,拥有对其的实质控制权,故自该公司成立之日起,将其纳入合并报表范围。

(2) 对公司净利润影响达到10%以上的子公司情况

公司名称	主要经营范围	注册资本	总资产	净资产	净利润
杭州宋都房地产集团有限公司	房地产开发	50,000	571,809.88	159,296.84	6,436.43
杭州永都房地产开发有限公司	房地产开发	20,200	86,455.46	81,644.22	-13,112.28
杭州恒都房地产开发有限公司	房地产开发	74,900	81,443.26	77,714.25	-9,754.55
浙江东霖房地产开发有限公司	房地产开发	30,000	209,257.79	105,655.50	5,008.24
合肥印象西湖房地产开发有限公司	房地产开发	20,000	85,138.32	31,639.29	2,864.80
南京南郡房地产开发有限公司	房地产开发	20,000	76,763.61	61,284.55	27,195.83
杭州江都房地产开发有限公司	房地产开发	5,000	8,418.48	-7,273.59	-10,473.44
杭州香悦郡置业有限公司	房地产开发	5,000	27,635.01	-17,971.84	-20,057.75
杭州淘天地房地产开发有限公司	房地产开发	20,000	39,251.10	14,848.40	-2,577.13
舟山蓝郡置业有限公司	房地产开发	20,000	255,904.43	18,200.47	-1,140.50

(3) 经营业绩与上一年报告期内相比变动在 30%以上子公司的情况说明

公司名称	本期净利润	上期净利润	变动比例	变动原因
宋都基业投资股份有限公司	-1,394.66	8,835.56	-115.78%	主要系上期收到子公司分红所致
杭州宋都房地产集团有限公司	6,436.43	3,736.57	72.26%	主要系本期处置长期股权投资产生的投资收益所致
南京南郡房地产开发有限公司	27,195.83	17,491.51	55.48%	主要系本期交付结转收入增加所致
合肥宋都房地产开发有限公司	553.66	212.56	160.47%	
合肥印象西湖房地产投资有限公司	2,864.80	995.43	187.80%	主要系本期交付结转收入增加所致
浙江东霖房地产开发有限公司	5,008.24	3,241.86	54.49%	主要系本期交付结转收入增加所致
杭州佳讯贸易有限公司	50.08	12.53	299.73%	
杭州佳瑞投资管理有限公司	933.50	569.43	63.94%	主要系对合营企业投资收益增加所致
杭州永都房地产开发有限公司	-13,112.28	4,275.04	-406.72%	主要系本期排屋类型房产销售盈利水平未达预期并计提减值准备所致。
杭州江都房地产开发有限公司	-10,473.44	-870.92	不适用	主要系本期集中交付结转收入盈利水平相对较低。
杭州香悦郡置业有限公司	-20,057.75	-1,999.42	不适用	主要系本期集中交付结转收入盈利水平相对较低。
杭州加悦都实业有限公司	-127.57	-56.52	不适用	
绍兴市柯桥区宋都房地产开发有限公司	-513.37	-263.88	不适用	
杭州淘天地房地产开发有限公司	-2,577.13	-1,636.57	不适用	主要系本期销售上升而相应费用增加所致。
舟山宋都房地产开发有限公司	-168.31	200.81	-183.82%	主要系本期代建项目开展后相应成本费用增加所致。
舟山蓝郡置业有限公司	-1,140.50	-611.43	不适用	主要系本期销售上升而相应费用增加所致。
杭州宋都新大健康管理有限公司	-94.56	-33.00	不适用	

(八) 公司控制的结构化主体情况

□适用 √不适用

三、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

从宏观角度看，房地产传统行业依然在国民经济中占有较高比例，行业健康稳定运行将有利于国民经济整体的发展与改革。2016年12月，中央经济工作会议明确提出“房子是用来住的，不是用来炒的”，并表示将综合运用金融、土地、财税、投资、立法等手段，深入研究短期和长期相结合的长效机制和基础性制度安排。在此背景下，我们认为2017年货币政策和信贷政策将转向持续收紧。随着“因城施策”的调控政策延续，降低一线热点城市投资热度，控制风险，将

与三四线城市的去库存、促发展双轨并行。因此，土地供应将趋于合理、棚户区改造和保障房建设将持续缓解供需压力，合理住房需求将得到满足，以此推动房地产市场平稳健康发展。

2017年，房地产企业会更加注重规模、效益、集中度及市场，根据市场和政策的变化，适时做出调整。从行业发展角度来看，房地产行业已经度过了高增长、高盈利的快速发展时期，转而进入更强调成本控制与产品优势的精细化竞争时期；从行业竞争角度来看，市场份额将倾向于大型房企，一线热点城市有限的土地资源争夺将更趋激烈，资本、资源、人才的整合力度进一步提高，行业竞争格局持续升级。

（二） 公司发展战略

√适用 □不适用

2017年，公司将继续以“真正诚信”为核心价值观，推动四项战略实践的具体要求：

1、以客户为导向。加强内部客户协作、倾听外部客户诉求，通过服务内外部客户，有效推动组织能力建设，促进集团各层次、各专业的系统性、协调性和专业性提升。

2、一切以营销为导向。实施多层次营销战略，以产品营销为基础，推动品牌营销，在各类经营活动中实现企业文化的营销，最终实现企业价值观在公司整体运作和各个环节的体现。

3、以财务为基石。以阿米巴管理思路，划小核算单位，让公司上下形成统一的成本意识，具备财务观、利润观、经营意识。同时进一步优化融资结构、拓宽融资渠道，投融结合，保障各类业务稳健发展。

4、以品质为价值核心。秉承“营造品质生活”的产品价值核心，自上而下对品质充满激情，继续打造满足居住和改善需求的高品质楼盘，更加注重管理效能、聚焦工程质量、把握客户需求、提升产品格调、树立品牌形象，将品质打造作为企业立身之本。

在做好房地产开发主业的同时，公司仍将继续加强大健康等领域的积极探索，为公司构建双轮驱动模式，奠定公司未来发展基础。

（三） 经营计划

√适用 □不适用

2017年是房地产行业挑战与机遇并存、困难与希望同在的一年。

在土地获取方面，公司将合理投资布局，创新投拓模式，拿有市场的土地，保障公司土地储备和未来发展。公司仍将扎根杭州，同时拓展长三角重点城市的落子机会，加强核心热点区域的品牌竞争能力，同时致力于城镇化建设，在棚户区改造、旧城改造、保障房建设等符合国家产业发展方向的领域实现突破。

在营销发展方面，公司将积极采取多种有效营销方式，加强销售工作，提高经营性现金流比重，促进公司经营业绩平稳增长。同时加强持有物业运营能力，加强全产业链的服务和营销能力。

在品质提升方面，做好两方面工作，一是工程建设上，抓好在建项目的开发建设，加强节点管控、落实主体责任，确保按时开工、适时销售、及时验收、准时交付；二是产品研发上，创新产品类型，提升产品品质，优化成本控制，加强精装建筑和绿色建筑的研发，符合产业发展方向。

在内部管控方面，强化内部管控力度，为公司业务发展提供可靠支撑，进一步强化运营、融资、组织管控、人力资源、信息化建设、党建纪检等方面的管控力度，以适应公司不断发展的业务格局。

（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 and 三四线城市分化严重，对于不同市场的监测和把握，以及出现风险时的产品结构调整、营销策略调整等提出更高要求。

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

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

(五) 其他

适用 不适用

四、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

第五节 重要事项

一、普通股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

2016年4月8日，公司2015年年度股东大会审议通过了《公司2015年度利润分配预案》，向全体股东每10股分红0.06元（含税），共计8,040,733.96元。上述利润分配方案已于规定时间实施完毕。

(二) 公司近三年（含报告期）的普通股股利分配方案或预案、资本公积金转增股本方案或预案

单位：元 币种：人民币

分红年度	每10股送红股数（股）	每10股派息数（元）（含税）	每10股转增数（股）	现金分红的数额（含税）	分红年度合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率（%）
2016年	0	0	0	0	-199,474,437.53	0
2015年	0	0.06	0	8,040,733.96	77,542,312.69	10.37
2014年	0	0.10	0	13,401,223.26	37,089,740.39	36.13

(三) 以现金方式要约回购股份计入现金分红的情况

适用 不适用

(四) 报告期内盈利且母公司可供普通股股东分配利润为正，但未提出普通股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

二、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		
	解决关联交易	浙江宋都控股有限公司、郭轶娟、俞建午	①本次交易完成后，承诺人将继续严格按照《公司法》等法律、法规、规章等规范性文件的要求以及上市公司《公司章程》的有关规定，履行股东义务或者敦促董事依法履行董事义务，在股东大会以及董事会对有关涉及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《保证合同》的约定履行保证责任，浙江宋都控股有限公司将代百科投资和自然人潘广超履行因拟置出资产或有债务、未披露债务等给上市公司所造成损失的保证责任，浙江宋都控股有限公司同时保留向百科投资和自然人潘广超追偿的权利。	承诺时间为2011年8月	否	是		
	其他	浙江宋都控股有限公司	关于土地被收回、增收土地闲置费和增值地价款的承诺。如果拟注入资产在本次交易实际完成注入之日前取得的尚未开发的土地出现被收回、征收土地闲置费和增值地价款而导致拟注入资产或上市公司产生损失的情形，浙江宋都控股有限公司承诺以现金或者持有上市公司股份的方式进行补偿。	承诺时间为2011年1月	是	是		
	其他	浙江宋都控股有限公司	关于土地增值税的承诺。截止2009年12月31日，如本次拟注入资产中涉及的项目，已达到土地增值税清算条件或已达到税务机关关于土地增值税清算要求，但尚未完成土地增值税清缴，于2009年12月31日后实际需缴纳的土地增值税高于截止2009年12月31日宋都集团已计提的土地增值税，宋都控股承诺承担该等项目实际需缴纳土地增值税高于已计提土地增值税之差额部分。	承诺时间为2010年4月，期限至注入资产中涉及项目清缴土地增值税完毕	是	是		
	其他	浙江宋都控股有限公司、郭轶娟、俞建午	对上市公司“五分开”的承诺：保证上市公司“人员独立、资产独立完整、财务独立、机构独立、业务独立”。	承诺时间为2009年12月	否	是		
与股权激励相关的承诺	其他	宋都基业投资股份有限公司	激励对象的行权资金全部由激励对象自筹，公司不为激励对象依股票期权激励计划获取有关权益工具提供贷款以及其他任何形式的财务资助，包括为其贷款提供担保。	承诺时间为股权激励计划行权期至行权结束	是	是		

(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、报告期内资金被占用情况及清欠进展情况

适用 不适用

四、公司对会计师事务所“非标准意见审计报告”的说明

适用 不适用

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	99
境内会计师事务所审计年限	7

	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

公司于 2016 年 3 月 9 日召开第八届董事会第三十九次会议通过《关于公司续聘天健会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2016 年度财务报告及内部控制审计机构的议案》，公司拟聘任天健会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2016 年度外部审计机构，并提交公司于 2016 年 4 月 8 日召开的 2015 年度股东大会审批通过。

审计期间改聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用

七、面临暂停上市风险的情况**(一) 导致暂停上市的原因**

适用 不适用

(二) 公司拟采取的应对措施

□适用 √不适用

八、面临终止上市的情况和原因

□适用 √不适用

九、破产重整相关事项

□适用 √不适用

十、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

(一) 诉讼、仲裁事项已在临时公告披露且无后续进展的

√适用 □不适用

事项概述及类型	查询索引
2013 年 7 月，因百科投资管理有限公司、潘广超拒不履行于 2009 年实施重大资产重组时签订的《保证合同》约定的债务清偿等责任，违反了上述合同约定的义务，故公司控股股东浙江宋都控股有限公司依法向杭州市江干区人民法院提起诉讼，要求确认被告百科投资管理有限公司、被告潘广超负有《保证合同》约定的债务并承担清偿责任。目前，该案件尚在审理中。	详见公司 2013 年 7 月 17 日与 7 月 18 日在上海证券交易所网站披露的临 2013-045 号公告及临 2013-047 号公告。

(二) 临时公告未披露或有后续进展的诉讼、仲裁情况

□适用 √不适用

(三) 其他说明

□适用 √不适用

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

□适用 √不适用

十二、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。

十三、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

(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

公司分别于 2016 年 3 月 7 日召开的第八届董事会第三十八次会议和 2016 年 3 月 23 日召开的 2016 年第一次临时股东大会审议通过了《公司员工持股计划（草案）》，相关内容详见 2016 年 3 月 8 日、2016 年 3 月 31 日披露于上海证券交易所网站的临 2016-007 号《第八届董事会第三十八次会议决议公告》及临 2016-022 号《2016 年第一次临时股东大会决议公告》。

2016 年 3 月 28 日至 2016 年 3 月 30 日期间，公司员工持股计划通过上海证券交易所交易系统累计买入本公司股票为 49,946,767 股，成交均价人民币 5.406 元/股，成交金额约为 27,000 万元，买入股票数量占公司总股本的 3.73%。上述购买的股票将按照规定予以锁定，锁定期自 2016 年 3 月 31 日起 12 个月，相关内容详见 2016 年 3 月 31 日披露于上海证券交易所网站临 2016-025 号《宋都股份员工持股计划完成股票购买的公告》。

其他激励措施

适用 不适用

十四、重大关联交易

(一) 与日常经营相关的关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

事项概述	查询索引
公司于 2016 年 12 月 9 日召开了第九届董事会第十次会议，审议通过了《关于向控股股东出售资产暨关联交易的议案》并提交公司 2016 年第二次临时股东大会审议通过，公司之全资子公司杭州宋都房地产集团有限公司于 2016 年 12 月 9 日签署附生效条件的《浙江宋都控股有限公司与杭州宋都房地产集团有限公司关于收购杭州宋都物业管理有限公司之股权转让协议》，将全资子公司杭州宋都物业管理有限公司 100% 股权出售给浙江宋都控股有限公司，转让价格为人民币总额 26,708,323.86 元。上述事项，已于 2016 年 12 月实施完毕。	详见公司 2016 年 12 月 10 日在上海证券交易所网站披露的临 2016-054 号公告、临 2016-056 号公告及 2016 年 12 月 27 日在上海证券交易所网站披露的临 2016-059 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

公司第八届董事会第三十九次会议审议通过了《关于公司与控股股东签订相互担保协议暨关联交易的议案》并提交公司 2015 年年度股东大会审议通过；公司股东大会审议通过该议案之日起，至公司 2016 年年度股东大会召开之日止本公司为宋都控股提供担保总额度为不超过人民币 10 亿元，宋都控股为本公司提供担保总额度为不超过 25 亿元。具体内容详见公司于 2016 年 3 月 11 日披露于上交所网站的临 2016-011 号《第八届董事会第三十九次会议决议公告》及同日披露的临 2016-016 号《关于公司与控股股东签订相互担保协议暨关联交易的公告》、2016 年 4 月 9 日披露于上交所网站的临 2016-026 号《2015 年年度股东大会决议公告》。截止 2016 年 12 月 31 日，公司为股东、实际控制人及其关联方提供担保的余额为 103,300.00 万元。

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易价格	关联交易金额	占同类交易金额的比	关联交易结算	市场价格	交易价格与市场参考价格差

							例 (%)	方式		异较大的 原因
广西致中和食品有限公司	母公司的控股子公司	购买商品	购买商品	协议价		37,488.00	0.04			
杭州致中和国养食品有限公司	母公司的控股子公司	购买商品	购买商品	协议价		2,350,000.00	2.39			
浙江致中和能量酒业有限公司	母公司的控股子公司	购买商品	购买商品	协议价		209,994.00	0.21			
建德致中和酒销售有限公司	母公司的控股子公司	购买商品	购买商品	协议价		190,730.00	0.19			
桐庐大奇山郡酒店有限公司	合营公司	接受劳务	接受劳务	市场价		41,595.62	0.27			
桐庐大奇山郡置业有限公司	合营公司	提供劳务	提供劳务	协议价		1,724,313.94	3.60			
杭州宋都物业管理有限公司	母公司的控股子公司	接受劳务	接受劳务	协议价		9,856,582.80	16.56			
浙江宋都控股有限公司	控股股东	其它流入	房屋租赁	协议价		97,948.88	0.39			
浙江致中和能量酒业有限公司	母公司的控股子公司	其它流入	房屋租赁	协议价		148,929.75	0.60			
浙江致中和生物工程有限公司	母公司的控股子公司	其它流入	车辆租赁	协议价		94,174.76	0.38			
桐庐大奇山郡置业有限公司	合营公司	其它流入	房屋租赁	协议价		153,600.00	0.62			
合计				/	/	14,905,357.75	25.25	/	/	/
大额销货退回的详细情况										
关联交易的说明										

(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
公司于2016年12月9日召开了第九届董事会第十次会议，	详见公司2016年12月10日

<p>审议通过了《关于向控股股东出售资产暨关联交易的议案》并提交公司 2016 年第二次临时股东大会审议通过，公司之全资子公司杭州宋都房地产集团有限公司于 2016 年 12 月 9 日签署附生效条件的《浙江宋都控股有限公司与杭州宋都房地产集团有限公司关于收购杭州宋都物业管理有限公司之股权转让协议》，将全资子公司杭州宋都物业管理有限公司 100% 股权出售给浙江宋都控股有限公司，转让价格为人民币总额 26,708,323.86 元。上述事项已于 2016 年 12 月实施完毕。</p>	<p>在上海证券交易所网站披露的临 2016-054 号公告、临 2016-056 号公告及 2016 年 12 月 27 日在上海证券交易所网站披露的临 2016-059 号公告。</p>
---	---

2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、 临时公告未披露的事项

适用 不适用

4、 涉及业绩约定的，应当披露报告期内的业绩实现情况

适用 不适用

(三) 共同对外投资的重大关联交易

1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、 临时公告未披露的事项

适用 不适用

(四) 关联债权债务往来

1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

事项概述	查询索引
<p>公司第八届董事会第三十九次会议审议通过了《关于控股股东向公司提供借款暨关联交易的议案》并提交公司 2015 年年度股东大会审议通过：宋都控股自 2015 年年度股东大会审议通过此关联交易起至公司 2016 年年度股东大会召开之日止通过银行委托借款的形式向本公司及控股子公司提供委托借款累计发生额不超过人民币 20 亿元的信用借款（实际借款额以到账金额为准），借款期限最长不超过 2 年</p>	<p>具体内容详见公司于 2016 年 3 月 11 日披露于上交所网站的临 2016-011 号《第八届董事会第三十九次会议决议公告》及同日披露的 2016-015 号《关于控股股东向公司提供借款暨关联交易的公告》、2016 年 4 月 9 日披露于上交所网站的临 2016-026 号《2015 年年度股东大会决议公告》。</p>

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

单位：元 币种：人民币

关联方	关联关系	向关联方提供资金			关联方向上市公司提供资金		
		期初余额	发生额	期末余额	期初余额	发生额	期末余额
桐庐大奇山郡置业有限公司	合营公司	377,668,946.91	-6,910,733.24	370,758,213.67			
杭州信辰置业有限公司	联营公司		21,009,500.00	21,009,500.00			
合计		377,668,946.91	14,098,766.76	391,767,713.67			
关联债权债务形成原因		股东经营性开发资金投入					
关联债权债务对公司的影响							

(五) 其他

□适用 √不适用

十五、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	担保与上市公司的关系	被担保方	担保金额	担保发生日期（协议签署日）	担保起始日	担保到期日	担保类型	担保是否已经履行完毕	担保是否逾期	担保逾期金额	是否存在反担保	是否为关联方担保	关联关系
宋都基业投资股份有限公司	公司本部	浙江宋都控股有限公司	22,100.00	2015年3月31日	2015年3月31日	2018年3月31日	连带责任担保	否	否	-	否	是	控股股东
宋都基业投资股份有限公司	公司本部	浙江宋都控股有限公司	7,300.00	2015年4月24日	2015年4月24日	2018年4月20日	连带责任担保	否	否	-	否	是	控股股东
宋都基业投资股份有限公司	公司本部	浙江致中和实业有限公司	10,400.00	2015年4月30日	2015年4月30日	2018年4月30日	连带责任担保	否	否	-	否	是	母公司的控股子公司
宋都基业投资股份有限公司	公司本部	浙江致中和实业有限公司	9,150.00	2015年6月19日	2015年6月19日	2018年6月19日	连带责任担保	否	否	-	否	是	母公司的控股子公司
宋都基业投资股份有限公司	公司本部	浙江致中和实业有限公司	9,850.00	2015年6月12日	2015年6月12日	2018年6月12日	连带责任担保	否	否	-	否	是	母公司的控股子公司
宋都基业投资股份有限公司	公司本部	浙江致中和实业有限公司	5,000.00	2016年12月2日	2016年12月2日	2017年6月2日	连带责任担保	否	否	-	否	是	母公司的控股子公司
宋都基业投资股份有限公司	公司本部	浙江致中和实业有限公司	2,000.00	2016年10月	2016年10月	2017年9月21日	连带责任担保	否	否	-	否	是	母公司的控股子公司
宋都基业投资股份有限公司	公司本部	浙江宋都控股有限公司	10,000.00	2016年9月26日	2016年9月26日	2017年9月15日	连带责任担保	否	否	-	否	是	控股股东
宋都基业投资股份有限公司	公司本部	建德致中和酒销售有限公司	3,000.00	2016年7月15日	2016年7月15日	2017年7月14日	连带责任担保	否	否	-	否	是	母公司的控股子公司
宋都基业投资股份有限公司	公司本部	浙江致中和实业有限公司	1,500.00	2016年8月10日	2016年8月10日	2017年2月6日	连带责任担保	否	否	-	否	是	母公司的控股子公司
宋都基业投资股份有限公司	公司本部	浙江宋都控股有限公司	10,000.00	2016年12月27日	2016年12月27日	2017年12月19日	连带责任担保	否	否	-	否	是	控股股东
宋都基业投资股份有限公司	公司本部	香港致中和有限公司	13,000	2016年3月	2016年3月	2018年3月	连带责任担保	否	否	-	否	是	母公司的控股子公司
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）						44,500							
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）						103,300							
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						186,000							
报告期末对子公司担保余额合计（B）						247,927.34							
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）													

担保总额 (A+B)	351,227.34
担保总额占公司净资产的比例 (%)	98.26
其中:	
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额 (C)	103,300.00
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)	195,500.00
担保总额超过净资产50%部分的金额 (E)	
上述三项担保金额合计 (C+D+E)	298,800.00
未到期担保可能承担连带清偿责任说明	
担保情况说明	担保总额超过净资产50%部分的金额 (E) 所列担保事项已包含在 (C) 和 (D) 中

(三) 委托他人进行现金资产管理的情况

1、委托理财情况

√适用 □不适用

单位:万元 币种:人民币

受托人	委托理财产品类型	委托理财金额	委托理财起始日期	委托理财终止日期	报酬确定方式	实际收回本金金额	实际获得收益	是否经过法定程序	计提减值准备金额	是否关联交易	是否涉诉	关联关系
平安银行西湖支行	保本浮动收益型	11,000.00	2016/1/29	2016/2/2	浮动	11,000.00	2.65	是	0	否	否	
平安银行西湖支行	保本浮动收益型	15,000.00	2016/1/29	2016/2/2	浮动	15,000.00	21.70	是	0	否	否	
平安银行西湖支行	保本浮动收益型	14,000.00	2016/1/29	2016/3/1	浮动	14,000.00	27.08	是	0	否	否	
平安银行西湖支行	保本浮动收益型	5,000.00	2016/2/24	2016/3/1	浮动	5,000.00	1.81	是	0	否	否	
平安银行宁波江东支行	保本浮动收益型	7,703.00	2016/4/8	2016/6/13	浮动	7,703.00	30.79	是	0	否	否	
平安银行宁波江东支行	保本浮动收益型	15,717.00	2016/5/3	2016/6/13	浮动	15,717.00	38.86	是	0	否	否	
平安银行西湖支行	保本浮动收益型	14,000.00	2016/5/13	2016/6/13	浮动	14,000.00	26.31	是	0	否	否	
平安银行宁波江东支行	保本浮动收益型	11,000.00	2016/6/22	2016/8/5	浮动	11,000.00	30.88	是	0	否	否	
平安银行宁波江东支行	保本浮动收益型	12,489.00	2016/6/22	2016/12/30	浮动	12,489.00	155.23	是	0	否	否	

平安银行西湖支行	保本浮动收益型	50,000.00	2016/8/31	2016/9/13	浮动	50,000.00	40.96	是	0	否	否	
平安银行西湖支行	保本浮动收益型	15,000.00	2016/11/9	2016/12/27	浮动	15,000.00	46.00	是	0	否	否	
平安银行西湖支行	保本浮动收益型	5,000.00	2016/11/10	2016/12/27	浮动	5,000.00	15.01	是	0	否	否	
平安银行西湖支行	保本浮动收益型	5,000.00	2016/11/15	2016/12/27	浮动	5,000.00	13.66	是	0	否	否	
平安银行西湖支行	保本浮动收益型	5,000.00	2016/11/18	2016/12/27	浮动	5,000.00	13.19	是	0	否	否	
平安银行西湖支行	保本浮动收益型	5,000.00	2016/11/21	2016/12/27	浮动	5,000.00	12.15	是	0	否	否	
合计	/	190,909.00	/	/	/	190,909.00	476.28	/	/	/	/	/
逾期未收回的本金和收益累计金额(元)						0						
委托理财的情况说明						在不影响公司资金正常运作、保证本金安全、操作合法合规的前提下,为最大限度地发挥闲置资金的作用,提高资金使用效率,2016年4月9日召开的公司2015年度股东大会审议通过《关于公司及控股公司购买金融机构保本理财产品的议案》,授权公司管理层购买金融机构保本理财产品。						

2、委托贷款情况

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

借款方名称	委托贷款金额	贷款期限	贷款利率	借款用途	抵押物或担保人	是否逾期	是否关联交易	是否展期	是否涉诉	关联关系	投资盈亏
德基广场有限公司	70,000,000.00	2016/01/13至 2016/07/12	9.50%	公司经营周转	吴铁军	否	否	否	否		3,251,111.11

委托贷款情况说明

公司于2016年1月13日与德基广场有限公司签订公司委托贷款合同（公委贷字第ZH160000005641），于2016年1月13日委托民生银行南京分行向德基广场有限公司出借7000万元，并于2016年7月7日全额收回委托贷款，并收回贷款利息3,251,111.11元。

3、其他投资理财及衍生品投资情况

适用 不适用

(四) 其他重大合同

适用 不适用

十六、其他重大事项的说明

适用 不适用

十七、积极履行社会责任的工作情况**(一) 上市公司扶贫工作情况**

适用 不适用

(二) 社会责任工作情况

适用 不适用

报告期内，公司继续秉承“真、正、诚、新”的企业核心价值理念，积极地将履行社会责任贯彻于公司经营活动的各个环节。

1、规范公司治理，实现股东回报

报告期内，公司管理层与所有员工自觉地遵守各项法律法规，勤勉尽责的做好本职工作，实现了上市公司治理的规范化与透明化；积极地推进内部控制制度建设，为全体股东营造安全的投资环境；持续不断地实施现金分红的利润分配政策，保障中小投资者的合法权益。

2、营造品质生活，提升品牌价值

报告期内，我们戮力践行“营造品质生活”的愿景，把房地产的“产品”当做“作品”，在确保安全质量合格的基础上，积极地向行业内标杆企业学习，在设计、选材、采购招标、施工等各个环节中，充分考虑业主使用满意度，赢得了广大业主对公司产品的高度评价，同时积极地在住宅产品、物业服务等细节上设身处地为业主着想，极大地提升了公司的品牌价值。

3、培育精英团队，赢得员工认同

公司切实关爱和成就员工，努力调动员工的主动性、积极性和创造性，全年共培训高级管理人员、专业人员、基层员工数千人次；公司设立的公益基金——“宋都之子”成长基金，定期组织各类志愿者活动，在学业、兴趣特长、心理健康等方面鼓励和支持全体员工子女，使得员工越来越认同公司价值观，并能够自觉地融入宋都企业文化。

4、积极投身公益，获得社会赞许

公司积极投身社会公益事业，以真情回报社会，积极践行社会责任。报告期内，公司多次向慈善机构与社会公益机构捐款捐物，赢得了社会各界的赞誉。

公司目前处于高速发展的阶段，我们将一如既往地、忠实地履行与公司发展规模与速度相匹配的社会责任。

(三) 属于环境保护部门公布的重点排污单位的公司及其子公司的环保情况说明

适用 不适用

(四) 其他说明

适用 不适用

十八、可转换公司债券情况

(一) 转债发行情况

适用 不适用

(二) 报告期转债持有人及担保人情况

适用 不适用

(三) 报告期转债变动情况

适用 不适用

报告期转债累计转股情况

适用 不适用

(四) 转股价格历次调整情况

适用 不适用

(五) 公司的负债情况、资信变化情况及在未来年度还债的现金安排

适用 不适用

(六) 转债其他情况说明

适用 不适用

第六节 普通股股份变动及股东情况

一、普通股股本变动情况

(一) 普通股股份变动情况表

1、普通股股份变动情况表

报告期内，公司普通股股份总数及股本结构未发生变化。

2、普通股股份变动情况说明

适用 不适用

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

适用 不适用

4、公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用 不适用

(二) 限售股份变动情况

适用 不适用

二、证券发行与上市情况

(一) 截至报告期内证券发行情况

适用 不适用

截至报告期内证券发行情况的说明（存续期内利率不同的债券，请分别说明）：

适用 不适用

(二) 公司普通股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

截止报告期末普通股股东总数(户)	39,081
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	38,916

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

单位:股

前十名股东持股情况							
股东名称 (全称)	报告期内增 减	期末持股数 量	比例(%)	持有有 限售条 件股 份数 量	质押或冻结情况		股东 性质
					股 份 状 态	数 量	
浙江宋都控股有限公司	0	599,694,518	44.75	0	质押	595,500,000	境内非国有法人
郭轶娟	0	60,433,498	4.51	0	无		境内自然人
深圳平安大华汇通财富—平安银行—平安汇通宋都股份员工持股特定客户资产管理计划	49,946,767	49,946,767	3.73	0	无		境内非国有法人
申银万国期货有限公司—申银万国汇富浙银1号资产管理计划		11,993,898	0.89	0	无		境内非国有法人
中国工商银行股份有限公司—南方大数据100指数证券投资基金		9,817,300	0.73	0	无		境内非国有法人
杨瑞洁		9,700,000	0.72	0	无		境内自然人
宋磊		9,200,000	0.69	0	无		境内自然人
中国工商银行—诺安股票证券投资基金		8,419,538	0.63	0	无		境内非国有法人
吴玉英		6,400,084	0.48	0	无		境内自然人
陈小平		5,761,936	0.43	0	无		境内自然人
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	599,694,518	人民币普通股	599,694,518				
郭轶娟	60,433,498	人民币普通股	60,433,498				
深圳平安大华汇通财富—平安银行—平安汇通宋都股份员工持股特定客户资产管理计划	49,946,767	人民币普通股	49,946,767				
申银万国期货有限公司—申银万国汇富浙银1号资产管理计划	11,993,898	人民币普通股	11,993,898				
中国工商银行股份有限公司—南方大数据100指数证券投资基金	9,817,300	人民币普通股	9,817,300				
杨瑞洁	9,700,000	人民币普通股	9,700,000				
宋磊	9,200,000	人民币普通股	9,200,000				
中国工商银行—诺安股票证券投资基金	8,419,538	人民币普通股	8,419,538				
吴玉英	6,400,084	人民币普通股	6,400,084				
陈小平	5,761,936	人民币普通股	5,761,936				
上述股东关联关系或一致行动的说明	上述股东中,除浙江宋都控股有限公司、郭轶娟、申银万国期货有限公司—申银万国汇富浙银1号资产管理计划为一致行动人外,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。						

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

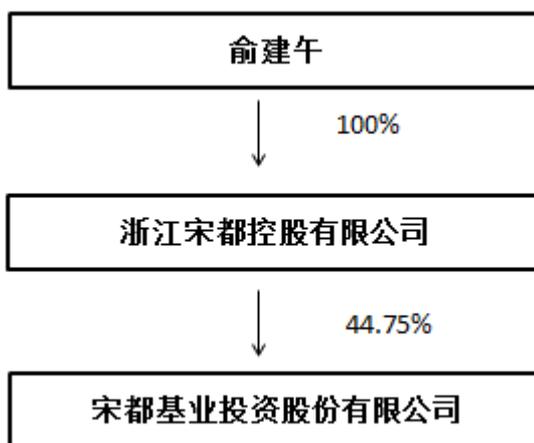
适用 不适用

4 报告期内控股股东变更情况索引及日期

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	公司董事长、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

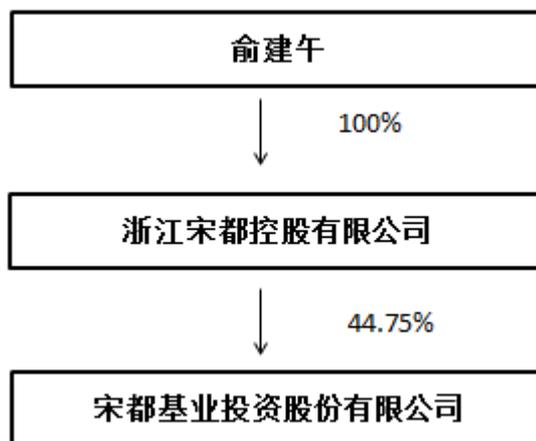
□适用 √不适用

4 报告期内实际控制人变更情况索引及日期

□适用 √不适用

5 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

√适用 □不适用

**6 实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司**

□适用 √不适用

(三) 控股股东及实际控制人其他情况介绍

√适用 □不适用

俞建午，男，1966 年出生，工商管理硕士，高级经济师。现任宋都基业投资股份有限公司董事长、总裁。浙江省工商业联合会直属商会四届理事会常务副会长、杭州市十届政协委员及经农委副主任。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、浙江省、杭州市青年企业家协会副会长、杭州市青年联合会常委。

五、其他持股在百分之十以上的法人股东

□适用 √不适用

六、股份限制减持情况说明

适用 不适用

第七节 优先股相关情况

适用 不适用

第八节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、持股变动情况及报酬情况

(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
俞建午	董事长、总裁	男	51	2016年4月	2019年4月	0	0	0	-	188	否
汪庆华	董事、副总裁	男	47	2016年4月	2019年4月	1,200,000	900,000	-300,000	减持	100	否
陈振宁	董事、副总裁、财务负责人	男	41	2016年4月	2019年4月	480,000	360,000	-120,000	减持	100	否
华 民	独立董事	男	67	2016年4月	2019年4月	0	0	0	-	0	否
杜兴强	独立董事	男	43	2016年4月	2019年4月	0	0	0	-	0	否
郑金都	独立董事	男	53	2016年4月	2019年4月	0	0	0	-	0	否
陈 斌	董事	男	50	2016年4月	2019年4月	0	0	0	-	0	否
朱 瑾	监事会主席	女	45	2016年4月	2019年4月	0	0	0	-	50	否
朱轶桦	监事	男	35	2016年4月	2019年4月	0	0	0	-	40	否
应 豪	监事	男	35	2016年4月	2019年4月	0	0	0	-	15	否

2016 年年度报告

戴克强	副总裁	男	48	2016 年 4 月	2019 年 4 月	1,500,000	1,125,000	-375,000	减持	80	否
蒋焱俊	副总裁	男	42	2016 年 4 月	2019 年 4 月	0	0	0	-	100	否
郑羲亮	董事会秘书	男	34	2016 年 4 月	2019 年 4 月	0	0	0	-	33.17	否
彭政纲 (离任)	独立董事	男	48	2013 年 3 月	2016 年 3 月	0	0	0	-	10	否
苏锡嘉 (离任)	独立董事	男	63	2013 年 3 月	2016 年 3 月	0	0	0	-	10	否
吴勇敏 (离任)	独立董事	男	54	2013 年 3 月	2016 年 3 月	0	0	0	-	10	否
程戈 (离任)	副总裁	男	46	2013 年 3 月	2016 年 3 月	900,000	320,000	-580,000	-	17.01	否
盛金涛 (离任)	监事	男	33	2013 年 3 月	2016 年 3 月	0	0	0	-	0	否
合计	/	/	/	/	/	4,080,000	2,705,000	-1,375,000	/	753.18	/

姓名	主要工作经历
俞建午	男，1966 年出生，工商管理硕士，高级经济师。现任宋都基 业投资股份有限公司董事长、总裁。浙江省工商业联合会直属商会四 届理事会常务副会长、杭州市十 届政协委员及经农委副主任。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、 浙江省、杭州市青年企业家协会副会长、杭州市青年联 合会常委。现任宋都基业投资股份有限公司董事长、总裁。
汪庆华	男，1970 年出生，浙江大学 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，现任宋都基业投资股份有限公司董事、副总裁。
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。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。
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， 现任复 旦大学经济学院教授，2015 年 8 月至今，担任绿地集团独立董事。现任宋都基业投资股份有限公司独立董事。

杜兴强	男，1974 年 1 月出生，博士研究生学历，现为厦门大学会计系教授、博士生导师。曾获教育部首届新世纪优秀人才、教育部霍英东高等院校青年教师奖一等奖等，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，科研成果曾获教育部人文社科优秀成果一等奖、福建省社科优秀成果一等奖等；兼任厦门建发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、清源科技（厦门）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 年杭州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，兼任浙江省律师协会会长，省法学会 副会长，省工商联常委等职。曾任大红鹰（香溢金联）、浙大网新、精工钢构等上市公司的独立董事；目前为浙商银行、浙江城市发展集团股份有限公司、杭州 申昊科技股份有限公司的独立董事。
陈 斌	男，1967 年出生，本科学历，历任 TCL 集团天时网络公司副总经理、Webex 网讯集团中国投资总经理、赛伯乐中国投资基金资深合伙人；现任浙江赛伯乐投资管理有限公司总裁兼创始合伙人。现任宋都基业投资股份有限公司董事。
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会主席。
朱铁桦	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。现任杭州宸都房地产开发有限公司副总经理，宋都基业投资股份有限公司监事。
应 豪	男，1982 年出生，毕业于浙江大学新闻传播专业，研究生学历。现在杭州宋都房地产集团有限公司综管部任职，任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，现任宋都基业投资股份有限公司副总裁。
蒋燚俊	男，1975 年出生，1997 年毕业于天津城市建设学院工民建专业，本科学历，高级工程师。历任杭州宋都房地产集团有限公司采购管理部经理、成本管理部经理、总监助理、采购管理部副总监、桐庐大奇山郡置业有限公司总经理、集团运营管理部总监、公司监事，现任集团党委委员、副总裁，宋都基业投资股份有限公司副总裁。
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会秘书。

其它情况说明

适用 不适用

(二) 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

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**(一) 在股东单位任职情况**

□适用 √不适用

(二) 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
华民	复旦大学经济学院	教授		
杜兴强	厦门大学	会计系教授、博士生导师		
郑金都	浙江六和律师事务所	主任		
陈斌	浙江赛伯乐投资管理有限公司	总裁兼创始合伙人		
在其他单位任职情况的说明				

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	经董事会薪酬与考核委员会考核评价，由董事会审议通过后，提交股东大会根据其在公司的任职岗位确定相应报酬，独立董事的薪酬由股东大会审议通过后执行。
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，董事、监事和高级管理人员的报酬情况为共计人民币 753.18 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 753.18 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
程戈	副总裁	离任	任期届满
盛金涛	监事	离任	任期届满
苏锡嘉	独立董事	离任	任期届满
吴勇敏	独立董事	离任	任期届满
彭政纲	独立董事	离任	任期届满
华民	独立董事	选举	
杜兴强	独立董事	选举	
郑金都	独立董事	选举	
俞建午	董事长、总裁	选举	
汪庆华	董事、副总裁	选举	
陈振宁	董事、副总裁、财务负责人	选举	

陈斌	董事	选举	
蒋焱俊	副总裁	聘任	
戴克强	副总裁	聘任	
郑羲亮	董事会秘书	聘任	
朱瑾	监事会主席	选举	
朱轶桦	监事	选举	
应豪	监事	选举	

五、近三年受证券监管机构处罚的情况说明

适用 不适用

六、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	8
主要子公司在职员工的数量	370
在职员工的数量合计	378
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	0
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
生产人员	0
销售人员	189
技术人员	93
财务人员	23
行政人员	73
合计	378
教育程度	
教育程度类别	数量(人)
硕士及以上	32
本科	215
大专及以下	131
合计	378

(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，遵循总量控制原则、职位价值原则、能力价值原则、内部公平原则、绩效关联原则、市场竞争原则、及可持续发展的原则。

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，包含三种不同类型

(1) 年薪制：根据职位价值和能力价值原则确定薪酬水平，年薪分为基本薪酬和绩效薪酬。根据岗位及层级，高层管理者、中层管理者及员工基本薪酬和绩效薪酬占年薪比重各不相同，其中高层管理者绩效薪酬与平衡计分卡考核结果挂钩，中层管理者及员工绩效薪酬与月度及年度绩效考核结果挂钩。与劳动力市场相关的固定工资制。

(2) 业绩提成制：包括固定底薪和业绩提成，主要适用于一线销售人员。

(3) 固定工资制：与劳动力市场相关的固定工资制，主要适用于后勤服务人员。

2、福利，主要包括基本五险、住房公积金，休假，通讯补贴等；

3、长期激励，主要包括期权激励。

(三) 培训计划

适用 不适用

2016 年，公司培训计划紧密结合公司战略。为匹配公司快速发展，特别是对管理人才提出了更高要求，针对“现任管理层”及“优质管培生”特别设立了专项培养项目。充分结合公司实际情况，从综合能力、专业技能、管理技能、领导力等纬度全面提升管理人员的综合岗位胜任力。经过一年的专项培训，各级管理者能力得到了较大幅度提升；管培生中也涌现出一批综合能力强的合格管理后备人员。

(四) 劳务外包情况

适用 不适用

七、其他

适用 不适用

第九节 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两次，年度股东大会一次。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。公司还邀请律师出席股东大会，对会议的召开程序、审议事项、出席人身份进行确认和见证，并出具法律意见书，保证了股东大会的合法有效。

2、关于董事和董事会：报告期内，公司严格按照《公司法》、公司章程规定的选聘程序选举产生公司第九届董事会董事，公司董事会人数和人员构成符合法律、法规的要求，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，独立董事在公司股权激励计划实施、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，公司严格按照《公司法》、公司《章程》规定的选聘程序选举公司第九届监事会，人数和人员构成符合法律、法规的要求。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，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、媒体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。报告期内不存在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，根据《内部控制规范实施方案》，进一步强化内控规范的执行和落实，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，未发生过大股东占用上市公司资金和资产的情况。

公司治理与中国证监会相关规定的要求是否存在重大差异；如有重大差异，应当说明原因

适用 不适用

二、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
2016 年第一次临时股东大会	2016 年 3 月 23 日	www.sse.com.cn	2016 年 3 月 24 日
2015 年年度股东大会	2016 年 4 月 8 日	www.sse.com.cn	2016 年 4 月 9 日
2016 年第二次临时股东大会	2016 年 12 月 26 日	www.sse.com.cn	2016 年 12 月 27 日

股东大会情况说明

适用 不适用

1、2016 年第一次临时股东大会于 2016 年 3 月 23 日在浙江省杭州市富春路 789 号宋都大厦 9 楼会议室召开，本次股东大会采取现场记名投票结合网络投票的方式进行。会议由公司董事会召集，董事陈振宁先生主持本次股东大会。参加本次会议的股东及股东代表共 10 人，代表所持表决权的股份 674,210,648 股，占公司总股份 50.30%。公司部分董事、监事、高管及见证律师列席了会议。会议的召开符合《公司法》和《公司章程》的有关规定。本次会议审议通过了以下议案：《关于公司新增对外担保额度的议案》、《宋都基业投资股份有限公司员工持股计划（草案）》及《关于提请股东大会授权董事会全权办理公司员工持股计划相关事项的议案》。

2、2015 年年度股东大会于 2016 年 4 月 8 日在浙江省杭州市富春路 789 号宋都大厦 9 楼会议室召开，本次股东大会采取现场记名投票结合网络投票的方式进行。会议由公司董事会召集，董事长俞建午先生主持本次股东大会。参加本次会议的股东及股东代表共 5 人，代表所持表决权的股份 661,010,416 股，占公司总股份的 49.32%。公司部分董事、监事、高管及见证律师列席了会议。会议的召开符合《公司法》和《公司章程》的有关规定。本次会议审议通过了《公司董事会 2015 年度工作报告》、《〈公司 2015 年度报告〉全文及摘要》、《公司 2015 年度财务决算报告》、《公司 2015 年度利润分配预案》、《关于公司续聘天健会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2016 年度财务报告及内部控制审计机构的议案》、《公司及控股子公司购买金融机构保本理财产品的议案》、《关于控股股东向公司提供借款暨关联交易的议案》、《关于授权公司董事会审批土地储备投资额度的议案》、《关于公司与控股股东签订相互担保协议暨关联交易的议案》、《关于公司符合发行公司债券条件的议案》等十四大项议案。

3、2016 年第二次临时股东大会于 2016 年 12 月 26 日在浙江省杭州市富春路 789 号宋都大厦 9 楼会议室召开，本次股东大会采取现场记名投票结合网络投票的方式进行。会议由公司董事会召集，董事长俞建午先生主持本次股东大会。参加本次会议的股东及股东代表共 2 人，代表所持表决权的股份占公司总股份 44.84%。公司部分董事、监事、高管及见证律师列席了会议。会议的召开符合《公司法》和《公司章程》的有关规定。本次会议审议通过了以下议案：《关于向控股股东出售资产暨关联交易的议案》。

三、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 出席股东大会的次数
		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	
华 民	是	10	10	9	0	0	否	0
杜兴强	是	10	10	9	0	0	否	0
郑金都	是	10	10	9	0	0	否	0
俞建午	否	13	13	4	0	0	否	3
陈 斌	否	13	13	11	0	0	否	0
汪庆华	否	13	13	4	0	0	否	3
陈振宁	否	11	11	4	0	0	否	1
彭政纲	是	3	3	2	0	0	否	0
苏锡嘉	是	3	3	2	0	0	否	0
吴勇敏	是	3	3	2	0	0	否	0

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	13
其中：现场会议次数	2
通讯方式召开会议次数	4
现场结合通讯方式召开会议次数	7

(二) 独立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

四、董事会下设专门委员会在报告期内履行职责时所提出的重要意见和建议，存在异议事项的，应当披露具体情况

适用 不适用

报告期内，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均严格按照相应工作条例开展工作，在公司的经营管理中充分发挥了其专业性作用：

董事会审计委员会对 2016 年各个定期报告进行了审查；在 2016 年度报告审计工作期间，董事会审计委员会认为公司财务报表符合《企业会计准则》的规定；选择的会计政策和做出的会计估计恰当合理；会计报表在所有重大方面能够公允反映公司 2016 年 12 月 31 日的财务状况以及 2016 年度的经营成果和现金流量，可以提交会计师事务所审计；

在公司讨论制定发展战略时，战略委员会提出了重要的意见和建议。

五、监事会发现公司存在风险的说明

适用 不适用

六、公司就其与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面存在的不能保证独立性、不能保持自主经营能力的情况说明

适用 不适用

存在同业竞争的，公司相应的解决措施、工作进度及后续工作计划

适用 不适用

七、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

报告期内，公司董事会依据公司年度经营业绩状况，高级管理人员的岗位职责和年度工作计划完成情况，由董事会薪酬与考核委员会对各高级管理人员的工作业绩进行考评，并根据考评结果确定对高级管理人员工资及奖金的分配方案。

八、是否披露内部控制自我评价报告

适用 不适用

公司 2016 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。

报告期内内部控制存在重大缺陷情况的说明

适用 不适用

九、内部控制审计报告的相关情况说明

适用 不适用

公司 2016 年内部控制审计报告详见上海证券交易所网站 www.sse.com.cn。

是否披露内部控制审计报告：是

十、其他

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（2017）2998 号

宋都基业投资股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的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 2016 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2016 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，以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

编制和公允列报财务报表是宋都股份管理层的责任，这种责任包括：（1）按照企业会计准则的规定编制财务报表，并使其实现公允反映；（2）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。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在执行审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。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。中国注册会计师审计准则要求我们遵守中国注册会计师职业道德守则，计划和执行审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，注册会计师考虑与财务报表编制和公允列报相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

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、审计意见

我们认为，宋都股份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 2016 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况，以及 2016 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

天健会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师：叶卫民

中国·杭州

中国注册会计师：闫志勇

二〇一七年四月十三日

二、财务报表

合并资产负债表

2016 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	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金		1,499,610,861.73	942,790,529.28
结算备付金			
拆出资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款		49,400.00	8,719,021.80
预付款项		553,632,636.08	58,797,114.41
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
应收利息			
应收股利			
其他应收款		555,221,281.19	1,322,621,051.08
买入返售金融资产			
存货		5,963,716,709.61	10,686,838,589.93
划分为持有待售的资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		344,185,513.78	298,116,465.15
流动资产合计		8,916,416,402.39	13,317,882,771.65
非流动资产：			
发放贷款和垫款			
可供出售金融资产		155,000,000.00	
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资		143,881,741.88	172,375,559.08
投资性房地产		30,825,581.69	34,477,794.17
固定资产		59,379,777.07	54,213,610.11
在建工程		252,357.17	
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产		3,348,180.83	4,328,918.01
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		208,648,536.79	184,592,896.69
其他非流动资产		532,641.50	114,000.00

非流动资产合计		601,868,816.93	450,102,778.06
资产总计		9,518,285,219.32	13,767,985,549.71
流动负债:			
短期借款		500,000,000.00	43,800,000.00
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		489,090,837.53	708,106,049.40
预收款项		1,765,604,425.14	3,447,326,062.69
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬		11,914,407.97	10,344,441.33
应交税费		165,359,922.45	93,210,182.62
应付利息		11,066,708.17	43,493,284.89
应付股利			
其他应付款		337,210,043.88	663,394,567.68
应付分保账款			
保险合同准备金			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债		199,533,400.00	1,428,111,800.00
其他流动负债		535,052,237.14	445,414,107.67
流动负债合计		4,014,831,982.28	6,883,200,496.28
非流动负债:			
长期借款		1,753,440,000.00	2,950,700,000.00
应付债券			
其中: 优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
专项应付款			
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		1,753,440,000.00	2,950,700,000.00
负债合计		5,768,271,982.28	9,833,900,496.28
所有者权益			
股本		780,752,550.00	480,752,550.00
其他权益工具			
其中: 优先股			
永续债			
资本公积		966,809,255.50	1,267,279,883.07

减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		108,999,142.73	102,562,715.36
一般风险准备			
未分配利润		1,717,862,259.07	1,931,813,857.93
归属于母公司所有者权益合计		3,574,423,207.30	3,782,409,006.36
少数股东权益		175,590,029.74	151,676,047.07
所有者权益合计		3,750,013,237.04	3,934,085,053.43
负债和所有者权益总计		9,518,285,219.32	13,767,985,549.71

法定代表人：俞建午 主管会计工作负责人：陈振宁 会计机构负责人：张蓓

母公司资产负债表

2016 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	期末余额	期初余额
流动资产:			
货币资金		107,740,143.45	57,270,132.02
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款		100,572.00	480,590.00
预付款项		33,464.00	
应收利息			
应收股利			80,000,000.00
其他应收款		1,047,590,270.70	1,365,933,304.30
存货			11,581.20
划分为持有待售的资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		434,121.36	257,311.11
流动资产合计		1,155,898,571.51	1,503,952,918.63
非流动资产:			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资		4,011,637,063.09	3,686,137,063.09
投资性房地产			
固定资产		1,191.06	1,808.10
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
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		4,011,638,254.15	3,686,138,871.19
资产总计		5,167,536,825.66	5,190,091,789.82
流动负债:			
短期借款			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			

应付账款		3,129.00	230,219.85
预收款项			
应付职工薪酬		2,252,836.08	2,604,031.49
应交税费		70,244.44	133,119.05
应付利息			
应付股利			
其他应付款		1,877,254.96	1,803,679.19
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		4,203,464.48	4,771,049.58
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
专项应付款			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计			
负债合计		4,203,464.48	4,771,049.58
所有者权益：			
股本		1,340,122,326.00	1,340,122,326.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		3,551,209,003.75	3,551,209,003.75
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		53,854,566.82	53,854,566.82
未分配利润		218,147,464.61	240,134,843.67
所有者权益合计		5,163,333,361.18	5,185,320,740.24
负债和所有者权益总计		5,167,536,825.66	5,190,091,789.82

法定代表人：俞建午 主管会计工作负责人：陈振宁 会计机构负责人：张蓓

合并利润表
2016 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入		7,763,894,111.61	3,473,490,212.15
其中:营业收入		7,763,894,111.61	3,473,490,212.15
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		7,838,298,618.44	3,332,094,762.02
其中:营业成本		6,913,327,839.06	2,845,640,915.84
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险合同准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加		487,034,358.16	243,328,771.48
销售费用		140,931,986.51	116,568,444.16
管理费用		106,528,691.16	74,657,829.90
财务费用		148,073,675.89	47,285,768.26
资产减值损失		42,402,067.66	4,613,032.38
加:公允价值变动收益(损失以“-”号填列)			-345,909.34
投资收益(损失以“-”号填列)		38,580,015.68	-16,073,062.53
其中:对联营企业和合营企业的投资收益		18,069,459.51	-16,533,891.85
汇兑收益(损失以“-”号填列)			
三、营业利润(亏损以“-”号填列)		-35,824,491.15	124,976,478.26
加:营业外收入		4,523,301.91	3,059,295.68
其中:非流动资产处置利得		1,847,293.23	3,612.85
减:营业外支出		5,317,484.32	3,064,166.29
其中:非流动资产处置损失		11,238.34	10,880.62
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		-36,618,673.56	124,971,607.65
减:所得税费用		149,912,408.87	42,801,397.76
五、净利润(净亏损以“-”号填列)		-186,531,082.43	82,170,209.89
归属于母公司所有者的净利润		-199,474,437.53	77,542,312.69
少数股东损益		12,943,355.10	4,627,897.20
六、其他综合收益的税后净额			
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
(一)以后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净负债或净资产的变动			

2. 权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
(二)以后将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益			
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4. 现金流量套期损益的有效部分			
5. 外币财务报表折算差额			
6. 其他			
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		-186,531,082.43	82,170,209.89
归属于母公司所有者的综合收益总额		-199,474,437.53	77,542,312.69
归属于少数股东的综合收益总额		12,943,355.10	4,627,897.20
八、每股收益：			
(一) 基本每股收益(元/股)		-0.15	0.06
(二) 稀释每股收益(元/股)		-0.15	0.06

法定代表人：俞建午 主管会计工作负责人：陈振宁 会计机构负责人：张蓓

母公司利润表
2016 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业收入		545,615.73	2,168,286.37
减: 营业成本		454,882.66	1,758,471.60
税金及附加			
销售费用			
管理费用		9,478,375.09	-7,628,935.64
财务费用		4,558,644.23	-319,411.16
资产减值损失			
加: 公允价值变动收益(损失以“-”号填列)			
投资收益(损失以“-”号填列)			80,000,000.00
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益			80,000,000.00
二、营业利润(亏损以“-”号填列)		-13,946,286.25	88,358,161.57
加: 营业外收入			
其中: 非流动资产处置利得			
减: 营业外支出		358.85	2,571.23
其中: 非流动资产处置损失			
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		-13,946,645.10	88,355,590.34
减: 所得税费用			
四、净利润(净亏损以“-”号填列)		-13,946,645.10	88,355,590.34
五、其他综合收益的税后净额			
(一)以后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净负债或净资产的变动			
2. 权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
(二)以后将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益			
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4. 现金流量套期损益的有效部分			
5. 外币财务报表折算差额			
6. 其他			
六、综合收益总额		-13,946,645.10	8,355,590.34
七、每股收益:			
(一)基本每股收益(元/股)			
(二)稀释每股收益(元/股)			

法定代表人: 俞建午 主管会计工作负责人: 陈振宁 会计机构负责人: 张蓓

合并现金流量表
2016 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		6,137,683,264.00	4,556,401,131.92
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		350,124,856.23	179,288,811.63
经营活动现金流入小计		6,487,808,120.23	4,735,689,943.55
购买商品、接受劳务支付的现金		2,807,872,688.62	1,868,849,021.70
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		141,629,864.49	121,897,485.04
支付的各项税费		644,378,199.39	300,882,616.75
支付其他与经营活动有关的现金		308,969,782.07	335,875,022.82
经营活动现金流出小计		3,902,850,534.57	2,627,504,146.31
经营活动产生的现金流量净额		2,584,957,585.66	2,108,185,797.24
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		150,000,000.00	4,810,829.32
取得投资收益收到的现金		12,299,398.84	7,061,995.81
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		2,127,772.66	4,505.90
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		1,334,140.80	
收到其他与投资活动有关的现金		76,251,111.11	
投资活动现金流入小计		242,012,423.41	11,877,331.03
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,591,860.21	2,308,809.76
投资支付的现金		270,000,000.00	10,000,000.00
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			

支付其他与投资活动有关的现金		70,000,000.00	
投资活动现金流出小计		341,591,860.21	12,308,809.76
投资活动产生的现金流量净额		-99,579,436.80	-431,478.73
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		10,500,000.00	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		10,500,000.00	
取得借款收到的现金		2,060,000,000.00	3,337,100,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金		165,578,000.00	1,496,889,807.39
筹资活动现金流入小计		2,236,078,000.00	4,833,989,807.39
偿还债务支付的现金		3,038,963,966.00	4,811,108,200.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		353,753,333.30	616,520,841.56
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金		615,964,855.48	2,155,218,746.91
筹资活动现金流出小计		4,008,682,154.78	7,582,847,788.47
筹资活动产生的现金流量净额		-1,772,604,154.78	-2,748,857,981.08
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		712,773,994.08	-641,103,662.57
加：期初现金及现金等价物余额		608,877,863.66	1,249,981,526.23
六、期末现金及现金等价物余额		1,321,651,857.74	608,877,863.66

法定代表人：俞建午 主管会计工作负责人：陈振宁 会计机构负责人：张蓓

母公司现金流量表
2016 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量:			
销售商品、提供劳务收到的现金		1,018,388.40	1,000,000.00
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		506,635,551.90	323,523.06
经营活动现金流入小计		507,653,940.30	1,323,523.06
购买商品、接受劳务支付的现金		973,421.23	1,705,849.63
支付给职工以及为职工支付的现金		6,381,915.31	7,953,981.77
支付的各项税费		6,005.91	582,692.54
支付其他与经营活动有关的现金		191,011,363.82	578,288,638.09
经营活动现金流出小计		198,372,706.27	588,531,162.03
经营活动产生的现金流量净额		309,281,234.03	-587,207,638.97
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金		80,000,000.00	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		80,000,000.00	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金			
投资支付的现金		325,500,000.00	
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		325,500,000.00	
投资活动产生的现金流量净额		-245,500,000.00	
三、筹资活动产生的现金流量:			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计			
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		8,040,733.96	13,401,223.26
支付其他与筹资活动有关的现金		5,270,488.64	
筹资活动现金流出小计		13,311,222.60	13,401,223.26
筹资活动产生的现金流量净额		-13,311,222.60	-13,401,223.26
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			

五、现金及现金等价物净增加额		50,470,011.43	-600,608,862.23
加：期初现金及现金等价物余额		57,270,132.02	657,878,994.25
六、期末现金及现金等价物余额		107,740,143.45	57,270,132.02

法定代表人：俞建午 主管会计工作负责人：陈振宁 会计机构负责人：张蓓

合并所有者权益变动表
2016 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期												
	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计	
	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
	优先股	永续债	其他										
一、上年期末余额	480,752,550.00				1,267,279,883.07				102,562,715.36		1,931,813,857.93	151,676,047.07	3,934,085,053.43
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	480,752,550.00				1,267,279,883.07				102,562,715.36		1,931,813,857.93	151,676,047.07	3,934,085,053.43
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	300,000,000.00				-300,470,627.57				6,436,427.37		-213,951,598.86	23,913,982.67	-184,071,816.39
(一) 综合收益总额											-199,474,437.53	12,943,355.10	-186,531,082.43
(二) 所有者投入和减少资本	300,000,000.00				-300,470,627.57							10,970,627.57	10,500,000.00
1. 股东投入的普通股	300,000,000.00											10,500,000.00	310,500,000.00
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					-300,470,627.57							470,627.57	-300,000,000.00

2016 年年度报告

					0,627.57							7	.00
(三) 利润分配									6,436,427.37		-14,477,161.33		-8,040,733.96
1. 提取盈余公积									6,436,427.37		-6,436,427.37		
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者(或股东)的分配											-8,040,733.96		-8,040,733.96
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. 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	780,752,550.00				966,809,255.50				108,999,142.73		1,717,862,259.07	175,590,029.74	3,750,013,237.04

项目	上期												
	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计	
	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
	优先股	永续债	其他										
一、上年期末余额	480,752,550.00				1,289,647,091.05				98,826,149.18		1,871,409,334.68	143,748,149.87	3,884,383,274.78
加：会计政策变更													

2016 年年度报告

前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	480,752,550.00			1,289,647,091.05				98,826,149.18		1,871,409,334.68	143,748,149.87	3,884,383,274.78	
三、本期增减变动金额(减少以“－”号填列)				-22,367,207.98				3,736,566.18		60,404,523.25	7,927,897.20	49,701,778.65	
(一)综合收益总额										77,542,312.69	4,627,897.20	82,170,209.89	
(二)所有者投入和减少资本				-22,367,207.98							3,300,000.00	-19,067,207.98	
1. 股东投入的普通股													
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				-22,367,207.98								-22,367,207.98	
4. 其他											3,300,000.00	3,300,000.00	
(三)利润分配								3,736,566.18		-17,137,789.44		-13,401,223.26	
1. 提取盈余公积								3,736,566.18		-3,736,566.18			
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者(或股东)的分配										-13,401,223.26		-13,401,223.26	
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. 其他													
(五)专项储备													

2016 年年度报告

1. 本期提取													
2. 本期使用													
(六) 其他													
四、本期期末余额	480,752,550.00				1,267,279,883.07				102,562,715.36		1,931,813,857.93	151,676,047.07	3,934,085,053.43

法定代表人：俞建午 主管会计工作负责人：陈振宁 会计机构负责人：张蓓

母公司所有者权益变动表

2016 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	本期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	1,340,122,326.00				3,551,209,003.75				53,854,566.82	240,134,843.67	5,185,320,740.24
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	1,340,122,326.00				3,551,209,003.75				53,854,566.82	240,134,843.67	5,185,320,740.24
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）										-21,987,379.06	-21,987,379.06
（一）综合收益总额										-13,946,645.10	-13,946,645.10
（二）所有者投入和减少资本											
1. 股东投入的普通股											
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											

2016 年年度报告

4. 其他											
(三) 利润分配										-8,040,733.96	-8,040,733.96
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者(或股东)的分配										-8,040,733.96	-8,040,733.96
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. 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				53,854,566.82	218,147,464.61	5,163,333,361.18

项目	上期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	1,340,122,326.00				3,573,576,211.73				45,019,007.79	174,016,035.62	5,132,733,581.14
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				3,573,576,211.73				45,019,007.79	174,016,035.62	5,132,733,581.14
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)					-22,367,207.98				8,835,559.03	66,118,808.05	52,587,159.10
(一) 综合收益总额										88,355,5	88,355,590.3

2016 年年度报告

										90.34	4
(二) 所有者投入和减少资本					-22,367,207.98						-22,367,207.98
1. 股东投入的普通股											
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					-22,367,207.98						-22,367,207.98
4. 其他											
(三) 利润分配									8,835,559.03	-22,236,782.29	-13,401,223.26
1. 提取盈余公积									8,835,559.03	-8,835,559.03	
2. 对所有者(或股东)的分配										-13,401,223.26	-13,401,223.26
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. 其他											
(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他											
四、本期期末余额	1,340,122,326.00				3,551,209,003.75				53,854,566.82	240,134,843.67	5,185,320,740.24

法定代表人：俞建午 主管会计工作负责人：陈振宁 会计机构负责人：张蓓

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，以公司经评估的全部资产和负债净值作为置出资产，与浙江宋都控股有限公司（以下简称宋都控股）、深圳市平安置业投资有限公司（以下简称平安置业）和自然人郭轶娟所持杭州宋都房地产集团有限公司（以下简称宋都集团）100%的股权进行整体资产置换，资产置换差价由公司分别向宋都控股、平安置业和郭轶娟非公开发行人民币普通股（A 股）补足。此次增发后，公司注册资本为 536,827,776.00 元，股份总数 536,827,776 股。公司于 2011 年 12 月 22 日办妥工商变更登记手续，并取得注册号为 210132000015031 的企业法人营业执照，同时更名为现名。

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

本公司属房地产行业。经营范围：产业投资（法律法规禁止及应经审批而未获批准的项目除外），企业管理咨询及服务，电子、通讯、半导体材料技术研发，钢材、矿石、焦炭、生铁、铁合金、有色金属销售，机械设备销售及售后服务，自营和代理各类商品和技术的进出口，但国家限定公司经营或禁止进出口的商品和技术除外。主要产品或提供的劳务：商品房。

2. 合并财务报表范围

适用 不适用

本公司将 50 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 个月内的持续经营假设产生重大疑虑的事项或情况。

五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

适用 不适用

1. 遵循企业会计准则的声明

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

2. 会计期间

本公司会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

3. 营业周期

适用 不适用

除房地产行业以外,公司经营业务的营业周期较短,以 12 个月作为资产和负债的流动性划分标准。

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

4. 记账本位币

本公司的记账本位币为人民币。

5. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

适用 不适用

(1) 同一控制下企业合并的会计处理方法

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

(2) 非同一控制下企业合并的会计处理方法

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

6. 合并财务报表的编制方法

适用 不适用

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

7. 合营安排分类及共同经营会计处理方法

适用 不适用

(1) 合营安排分为共同经营和合营企业。

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

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

5) 确认单独所发生的费用, 以及按公司持有份额确认共同经营发生的费用。

8. 现金及现金等价物的确定标准

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

9. 外币业务和外币报表折算

适用 不适用

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四类: 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产(包括交易性金融资产和在初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产)、持有至到期投资、贷款和应收款项、可供出售金融资产。

金融负债在初始确认时划分为以下两类: 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债(包括交易性金融负债和在初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债)、其他金融负债。

(2) 金融资产和金融负债的确认依据、计量方法和终止确认条件

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

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

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

金融资产或金融负债公允价值变动形成的利得或损失，除与套期保值有关外，按照如下方法处理：1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债公允价值变动形成的利得或损失，计入公允价值变动收益；在资产持有期间所取得的利息或现金股利，确认为投资收益；处置时，将实际收到的金额与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动收益。2) 可供出售金融资产的公允价值变动计入其他综合收益；持有期间按实际利率法计算的利息，计入投资收益；可供出售权益工具投资的现金股利，于被投资单位宣告发放股利时计入投资收益；处置时，将实际收到的金额与账面价值扣除原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额之后的差额确认为投资收益。

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

(3) 金融资产转移的确认依据和计量方法

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

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

(4) 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

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

- 1) 第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；
- 2) 第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值，包括：活跃市场中类似资产或负债的报价；非活跃市场中相同或类似资产或负债的报价；除报价以外的其他可观察输入值，如在正常报价间隔期间可观察的利率和收益率曲线等；市场验证的输入值等；
- 3) 第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值，包括不能直接观察或无法由可观察市场数据验证的利率、股票波动率、企业合并中承担的弃置义务的未来现金流量、使用自身数据作出的财务预测等。

(5) 金融资产的减值测试和减值准备计提方法

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

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

3) 可供出售金融资产

① 表明可供出售债务工具投资发生减值的客观证据包括：

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

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

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

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

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

11. 应收款项

(1). 单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项

√适用 □不适用

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

(2). 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项:

√适用 □不适用

按信用风险特征组合计提坏账准备的计提方法（账龄分析法、余额百分比法、其他方法）	
账龄组合	账龄分析法

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的

√适用 □不适用

账龄	应收账款计提比例 (%)	其他应收款计提比例 (%)
1 年以内（含 1 年）	5	5
其中：1 年以内分项，可添加行		
1—2 年	10	10
2—3 年	30	30
3 年以上	50	50
3—4 年		
4—5 年		
5 年以上		

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的

□适用 √不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的

□适用 √不适用

(3). 单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项:

√适用 □不适用

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

12. 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及存货跌价准备的计提方法

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

(4) 存货的盘存制度

存货的盘存制度为永续盘存制。

(5) 低值易耗品的摊销方法

按照一次转销法进行摊销。

13. 划分为持有待售资产

适用 不适用

14. 长期股权投资

适用 不适用

(1) 共同控制、重要影响的判断

按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策，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的处理方法

1) 个别财务报表

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

2) 合并财务报表

① 通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权，且不属于“一揽子交易”的

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

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

②通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权，且属于“一揽子交易”的

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

15. 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) 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。

16. 固定资产

(1). 确认条件

适用 不适用

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

(2). 折旧方法

适用 不适用

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

(3). 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

适用 不适用

17. 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。

18. 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。

19. 生物资产

适用 不适用

20. 油气资产

适用 不适用

21. 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

使用寿命不确定的无形资产不摊销，公司在每个会计期间均对该无形资产的使用寿命进行复核。

(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。

22. 长期资产减值

√适用 □不适用

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

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

23. 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。

24. 职工薪酬

(1)、短期薪酬的会计处理方法

√适用 □不适用

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

(2)、离职后福利的会计处理方法

√适用 □不适用

离职后福利分为设定提存计划和设定受益计划。

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

2) 对设定受益计划的会计处理通常包括下列步骤：

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

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

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

(3)、辞退福利的会计处理方法

适用 不适用

向职工提供的辞退福利,在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债,并计入当期损益:

1) 公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时; 2) 公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

(4)、其他长期职工福利的会计处理方法

适用 不适用

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

25. 预计负债

适用 不适用

26. 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。

27. 优先股、永续债等其他金融工具

适用 不适用

28. 收入

适用 不适用

(1) 收入确认原则

1) 房地产销售收入

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

出售自用房屋：自用房屋所有权上的主要风险和报酬转移给买方，公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权和对已售出的开发产品实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入，相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认销售收入的实现。

2) 销售商品

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

3) 提供劳务

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

4) 让渡资产使用权

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

物业出租按租赁合同、协议约定的承租日期与租金额，在相关的经济利益很可能流入时确认出租物业收入的实现。

5) 其他业务收入

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

(2) 收入确认的具体方法

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

2) 物业管理收入

物业管理在物业管理服务已经提供，与物业管理服务相关的经济利益能够流入企业，与物业管理相关的成本能够可靠地计量时，确认物业管理收入的实现。

29. 政府补助

(1)、与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

适用 不适用

公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助划分为与资产相关的政府补助。与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内平均分配，计入当期损益。但是，按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

(2)、与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

√适用 □不适用

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。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，在确认相关费用的期间，计入当期损益；用于补偿已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

30. 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。

31. 租赁**(1)、经营租赁的会计处理方法**

√适用 □不适用

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

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

(2)、融资租赁的会计处理方法

□适用 √不适用

32. 其他重要的会计政策和会计估计

√适用 □不适用

(1) 维修基金核算方法

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

(2) 质量保证金核算方法

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

33. 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

(2)、重要会计估计变更

适用 不适用

34. 其他

适用 不适用

六、税项**1. 主要税种及税率**

主要税种及税率情况

适用 不适用

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

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

2. 税收优惠

适用 不适用

3. 其他

适用 不适用

七、合并财务报表项目注释

1、货币资金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
库存现金	520,030.56	521,717.65
银行存款	1,319,599,744.30	784,379,362.74
其他货币资金	179,491,086.87	157,889,448.89
合计	1,499,610,861.73	942,790,529.28
其中：存放在境外的款项总额		

其他说明

货币资金期末数中包括质押的定期存单 100,000,000.00 元、贷款备偿保证金 47,307,900.00 元、保函保证金 20,100,000.00 元和为购房者提供的按揭保证金 10,551,103.99 元；货币资金期初数中包括贷款备偿保证金 324,167,010.00 元、为购房者提供的按揭保证金 9,545,655.62 元和其他受限保证金 200,000.00 元。

2、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

□适用 √不适用

3、衍生金融资产

□适用 √不适用

4、应收票据

(1). 应收票据分类列示

□适用 √不适用

(2). 期末公司已质押的应收票据

□适用 √不适用

(3). 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据：

□适用 √不适用

(4). 期末公司因出票人未履约而将其转应收账款的票据

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

5、应收账款

(1). 应收账款分类披露

√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	账面余额	坏账准备	账面

	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	价值	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	价值
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款										
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	52,000.00	100.00	2,600.00	5.00	49,400.00	9,177,917.68	100.00	458,895.88	5.00	8,719,021.80
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款										
合计	52,000.00	/	2,600.00	/	49,400.00	9,177,917.68	/	458,895.88	/	8,719,021.80

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款

适用 不适用

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例
1 年以内			
其中：1 年以内分项			
1 年以内小计	52,000.00	2,600.00	5
1 至 2 年			
2 至 3 年			
3 年以上			
3 至 4 年			
4 至 5 年			
5 年以上			
合计	52,000.00	2,600.00	5

确定该组合依据的说明：

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款：

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款：

适用 不适用

(2). 本期计提、收回或转回的坏账准备情况：

本期计提坏账准备金额-456,295.88 元；本期收回或转回坏账准备金额 0.00 元。

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

(3). 本期实际核销的应收账款情况

适用 不适用

(4). 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

(5). 因金融资产转移而终止确认的应收账款:

适用 不适用

(6). 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、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	550,802,774.93	99.49	10,128,494.48	17.23
1至2年	172,603.85	0.03	335,482.40	0.57
2至3年	262,880.61	0.05	1,103,094.85	1.88
3年以上	2,394,376.69	0.43	47,230,042.68	80.32
合计	553,632,636.08	100.00	58,797,114.41	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:

(2). 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况:

适用 不适用

单位名称	账面余额	占预付款项余额的比例(%)
杭州市国土资源局富阳分局	400,000,000.00	72.25
杭州市富阳区土地储备中心	146,280,000.00	26.42
古今集团有限公司	2,915,254.00	0.53
杭州通达建筑集团有限公司	498,042.49	0.09
绍兴市柯桥区中国轻纺城市场开发经营有限	218,183.00	0.04

公司		
小 计	549,911,479.49	99.33

其他说明

适用 不适用

7、 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

其他说明：

适用 不适用

8、 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

其他说明：

适用 不适用

9、 其他应收款

(1). 其他应收款分类披露

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 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	430,758,213.67	73.22			430,758,213.67	1,083,299,370.91	80.28			1,083,299,370.91

按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	115,369,724.00	19.61	33,096,072.63	28.69	82,273,651.37	109,721,481.23	8.14	26,707,383.36	24.34	83,014,097.87
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	42,189,416.15	7.17			42,189,416.15	156,307,582.30	11.58			156,307,582.30
合计	588,317,353.82	/	33,096,072.63	/	555,221,281.19	1,349,328,434.44	/	26,707,383.36	/	1,322,621,051.08

期末单项金额重大并单项计提坏帐准备的其他应收款
适用 不适用

单位：元 币种：人民币

其他应收款 (按单位)	期末余额			
	其他应收款	坏账准备	计提比例	计提理由
桐庐大奇山郡置业有限公司	370,758,213.67			[注 1]
杭州市国土资源局	60,000,000.00			[注 2]
合计	430,758,213.67		/	/

[注 1]：系与宋都集团合营企业杭州大奇山郡实业有限公司之子公司的往来款项，经单独进行减值测试未发现减值，故未计提坏账准备。

[注 2]：系子公司宋都集团向杭州市国土资源局缴存的土地竞买保证金，经单独进行减值测试未发现减值，故未计提坏账准备。

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：
适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
1 年以内			
其中：1 年以内分项			
1 年以内小计	24,480,043.58	1,224,002.17	5.00
1 至 2 年	14,025,529.57	1,402,552.97	10.00
2 至 3 年	39,812,789.72	11,943,836.91	30.00
3 年以上	37,051,361.13	18,525,680.58	50.00

3 至 4 年			
4 至 5 年			
5 年以上			
合计	115,369,724.00	33,096,072.63	28.69

确定该组合依据的说明：

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

(2). 本期计提、收回或转回的坏账准备情况：

本期计提坏账准备金额 6,388,689.27 元；本期收回或转回坏账准备金额 0.00 元。

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

适用 不适用

(3). 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

其中重要的其他应收款核销情况：

适用 不适用

其他应收款核销说明：

适用 不适用

(4). 其他应收款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	407,370,325.04	397,212,283.17
押金保证金	126,643,328.03	907,662,049.41
应收暂付款	33,735,087.16	24,244,127.69
林地使用权首期转让款	18,000,000.00	18,000,000.00
备用金	1,052,653.24	1,147,418.94
其他（社保等）	1,515,960.35	1,062,555.23
合计	588,317,353.82	1,349,328,434.44

(5). 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
桐庐大奇山郡置业有限公司	往来款	35,076,553.42	1 年以内	5.96	
桐庐大奇山郡置业有限公司	往来款	112,542,947.94	1-2 年	19.13	

桐庐大奇山郡置业有限公司	往来款	116,512,164.37	2-3年	19.80	
桐庐大奇山郡置业有限公司	往来款	106,626,547.94	3年以上	18.12	
杭州市国土资源局	土地竞买保证金	60,000,000.00	1年以内	10.20	
杭州物业维修资金管理中心	保证金	2,120,000.00	1年以内	0.36	106,000.00
杭州物业维修资金管理中心	保证金	7,549,742.00	2-3年	1.28	2,264,922.60
杭州物业维修资金管理中心	保证金	22,965,513.00	3年以上	3.90	11,482,756.50
杭州经济技术开发区物业维修基金管理中心	保证金	4,140,920.00	1年以内	0.70	207,046.00
杭州经济技术开发区物业维修基金管理中心	保证金	5,067,568.98	1-2年	0.86	506,756.90
杭州经济技术开发区物业维修基金管理中心	保证金	16,334,315.68	2-3年	2.78	4,900,294.70
杭州信辰置业有限公司	往来款	21,009,500.00	1年以内	3.57	
合计	/	509,945,773.33		86.66	19,467,776.70

(6). 涉及政府补助的应收款项

适用 不适用

(7). 因金融资产转移而终止确认的其他应收款:

适用 不适用

(8). 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

期末单项金额不重大并单项计提坏账准备的其他应收款

单位名称	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
杭州信辰置业有限公司	21,009,500.00			[注 1]
浙江物产长乐实业有限公司	18,000,000.00			[注 2]
杭州余杭黄湖镇集体资产经营中心	2,000,000.00			

代垫物业维修基金	1,179,916.15			[注 3]
小 计	42,189,416.15			

[注 1]: 系与子公司杭州颂都投资管理有限公司联营企业杭州信辰置业有限公司的往来款项, 经单独进行减值测试未发现减值, 故未计提坏账准备。

[注 2]: 系子公司杭州宋都旅业开发有限公司(以下简称宋都旅业)根据与浙江物产长乐实业有限公司(原名浙江世界贸易中心长乐实业有限公司)签订的《黄湖林区林地使用权转让协议》所支付的首期转让款 1,800 万元, 因林地使用权证尚未办妥而挂账; 又根据宋都旅业与杭州市余杭区黄湖镇人民政府签订的旅游房产项目投资意向书, 宋都旅业支付了 200 万元保证金, 按约定可全额退还。该等款项经单独进行减值测试未发现减值, 故未计提坏账准备。

[注 3]: 系子公司杭州恒都房地产开发有限公司(以下简称恒都房产)、杭州江都房地产开发有限公司(以下简称江都房产)、杭州永都房地产开发有限公司(以下简称永都房产)代业主向杭州经济技术开发区物业维修资金管理中心缴存的物业维修基金, 房屋销售交付时需向购房者收回, 该代垫款项经单独进行减值测试未发现减值, 故未计提坏账准备。

10、 存货

(1). 存货分类

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	2,880,450.23		2,880,450.23	1,038,683.54		1,038,683.54
在产品						
库存商品						
周转材料						
消耗性生物资产						

建造合同形成的已完工未结算资产					
开发成本	2,912,440,927.57		2,912,440,927.57	6,512,554,888.29	6,512,554,888.29
开发产品	2,656,828,209.04	35,402,466.95	2,621,425,742.09	3,852,330,533.92	3,852,330,533.92
出租开发产品	426,969,589.72		426,969,589.72	320,297,735.17	320,297,735.17
低值易耗品				616,749.01	616,749.01
合计	5,999,119,176.56	35,402,466.95	5,963,716,709.61	10,686,838,589.93	10,686,838,589.93

存货明细说明:

1) 期末, 已有账面价值 2,904,308,597.12 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
香悦郡国际公寓	2014.06	2016.11	21.21 亿元	2,029,119,083.18	
南京南郡国际一期二期	2013.08	2016.06	21.00 亿元	1,102,880,946.81	
杭州东郡国际三期	2013.11	2016.06	10.00 亿元	1,183,864,585.15	
合肥印象西湖花园二期	2010.06	2016.01	13.00 亿元	559,599,344.59	
淘天地商务大厦	2014.08	2016.05	6.50 亿元	566,418,387.76	
宋都蓝郡国际	2015.10	2017.11	22.87 亿元	1,056,985,087.22	1,602,898,794.87
丽郡国际	2016.02	2018.12	9.20 亿元		510,802,367.22
杭州东郡之星	2016.03	2018.12	7.62 亿元		541,877,365.05
新宸悦府	2017.04	2019.12	8.00 亿元		213,500,000.00
时间名座	2017.02	2019.12	6.80 亿元		40,538,370.58
其他				13,687,453.58	2,824,029.85
小计				6,512,554,888.29	2,912,440,927.57

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	1,137,720,916.70	-9,560,526.89	931,366,290.59	196,794,099.22
杭州阳光国际	2014.09	1,225,796,297.96	-4,099,585.78	508,489,988.02	713,206,724.16
杭州东郡国际一期	2014.06	240,146,950.19	-11,253,576.70	130,206,327.10	98,687,046.39

杭州东郡国际二期	2014.12	466,745,882.64	-16,843,171.19	400,457,413.69	49,445,297.76
杭州东郡国际三期	2016.03		1,180,716,258.72	1,130,022,308.51	50,693,950.21
淘天地商务大厦	2016.05		637,405,690.66	278,789,063.65	358,616,627.01
香悦郡国际公寓	2016.11		2,237,545,765.36	2,110,492,368.05	127,053,397.31
合肥印象西湖花园一期二期	2014.06	553,091,391.61	559,622,433.83	320,674,137.20	792,039,688.24
桐庐东门新天地	2015.08	131,158,986.37	367,146.00		131,526,132.37
南京南郡国际一期	2015.10	28,757,548.00	53,711,074.96	47,098,721.46	35,369,901.50
南京南郡国际二期	2016.06		1,177,214,419.26	1,121,811,609.91	55,402,809.35
其他	--	68,912,560.45	-7,341,401.20	13,578,623.73	47,992,535.52
小计		3,852,330,533.92	5,797,484,527.03	6,992,986,851.91	2,656,828,209.04

本期减少含转入出租开发产品 128,317,985.47 元、转入固定资产 11,848,704.62 元。

4) 存货——出租开发产品

项目名称	期初数	本期增加	本期减少	期末数
阳光国际		128,317,985.47	11,762,482.00	116,555,503.47
绍兴金柯商汇	274,898,375.64		7,768,603.68	267,129,771.96
采荷嘉业	38,931,397.01		1,768,539.71	37,162,857.30
新城国际	6,253,343.27		334,567.92	5,918,775.35
采荷人家	214,619.25		11,937.61	202,681.64
小计	320,297,735.17	128,317,985.47	21,646,130.92	426,969,589.72

本期减少系本期计提摊销。

(2). 存货跌价准备

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
原材料						
在产品						
库存商品						
周转材料						
消耗性生物资产						
建造合同形成的已完工未结算资产						
开发产品		35,402,466.95				35,402,466.95

合计		35,402,466.95				35,402,466.95
----	--	---------------	--	--	--	---------------

1) 确定可变现净值的具体依据、本期转回或转销存货跌价准备的原因说明

2016 年末，公司根据存货成本账面价值与可变现净值测算存货跌价准备。公司的存货在资产负债表日按成本与可变现净值孰低计量，对可变现净值低于存货成本的差额，计提存货跌价准备并计入当期损益。可变现净值按估计售价减去估计完工成本、销售费用和税金后确定。公司对截至资产负债表日的存货进行了相应减值测试。根据测试结果，计提各项存货跌价准备合计

35,402,466.95 元。截止 2016 年 12 月 31 日，其下属子公司永都房产开发所开发的东郡一期、东郡二期项目，可变现净值分别为 70,910,696.49 元、41,819,180.71 元，账面价值 98,687,046.39 元、49,445,297.76 元。根据会计准则规定，分别计提存货跌价准备 27,776,349.90 元、7,626,117.05 元。

(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 741,538,101.48 元。

(4). 期末建造合同形成的已完工未结算资产情况：

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

11、划分为持有待售的资产

适用 不适用

12、一年内到期的非流动资产

适用 不适用

13、其他流动资产

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预交增值税	35,333,154.95	
预交营业税	12,157,952.31	99,230,678.13
预交企业所得税	70,606,363.56	58,765,019.59
预交土地增值税	221,198,014.99	127,417,189.36
预交其他税费	4,890,027.97	12,703,578.07
合计	344,185,513.78	298,116,465.15

其他说明

14、可供出售金融资产

(1). 可供出售金融资产情况

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
可供出售债务工具：						
可供出售权益工具：	155,000,000.00		155,000,000.00			
按公允价值计量的						
按成本计量的	155,000,000.00		155,000,000.00			
合计	155,000,000.00		155,000,000.00			

(2). 期末按公允价值计量的可供出售金融资产

□适用 √不适用

(3). 期末按成本计量的可供出售金融资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	账面余额				减值准备				在被投资单位持股比例 (%)	本期现金红利
	期初	本期增加	本期减少	期末	期初	本期增加	本期减少	期末		
深圳达仁汇通资产管理企业（有限合伙）		100,000,000.00		100,000,000.00					99.01	
上海枫翎企业管理合伙企业（有限合伙）		30,000,000.00		30,000,000.00					8.30	
杭州若沐宋都股权投资合伙企业（有		25,000,000.00		25,000,000.00					96.15	

限合 伙)										
合计		155,000,000.00		155,000,000.00					/	

(4). 报告期内可供出售金融资产减值的变动情况

适用 不适用

(5). 可供出售权益工具期末公允价值严重下跌或非暂时性下跌但未计提减值准备的相关说明:

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

15、持有至到期投资

(1). 持有至到期投资情况:

适用 不适用

(2). 期末重要的持有至到期投资:

适用 不适用

(3). 本期重分类的持有至到期投资:

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) 因金融资产转移而终止确认的长期应收款

适用 不适用

(3) 转移长期应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

17、长期股权投资

√适用□不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业											
杭州大奇山郡实业有限公司	2,122,241.50			-2,122,241.50							
南京博腾投资企业（有限合伙）	155,717,054.89		150,000,000.00	9,345,376.46						15,062,431.35	
小计	157,839,296.39		150,000,000.00	7,223,134.96						15,062,431.35	
二、联营企业											
杭州楼视传媒有限公司	4,677,203.35			212,119.62						4,889,322.97	
杭州金溪生物技术有限公司	9,859,059.34			-929,071.78						8,929,987.56	
杭州信辰置业有限公司		115,000,000.00								115,000,000.00	
小计	14,536,262.69	115,000,000.00		-716,952.16						128,819,310.53	
合计	172,375,559.08	115,000,000.00	150,000,000.00	6,506,182.80						143,881,741.88	

其他说明

18、投资性房地产

投资性房地产计量模式

(1). 采用成本计量模式的投资性房地产

单位：元 币种：人民币

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、账面原值				
1. 期初余额	78,959,486.05			78,959,486.05
2. 本期增加金额				
(1) 外购				
(2) 存货\固定资产\在建工程转入				
(3) 企业合并增加				
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4. 期末余额	78,959,486.05			78,959,486.05
二、累计折旧和累计摊销				
1. 期初余额	44,481,691.88			44,481,691.88
2. 本期增加金额	3,652,212.48			3,652,212.48
(1) 计提或摊销	3,652,212.48			3,652,212.48
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4. 期末余额	48,133,904.36			48,133,904.36
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	30,825,581.69			30,825,581.69
2. 期初账面价值	34,477,794.17			34,477,794.17

(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 10, 298, 469. 78 元的房屋及建筑物用于债务担保。

19、固定资产

(1). 固定资产情况

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	房屋及建筑物	机器设备	通用设备	运输工具	其他设备	合计
一、账面原值:						
1. 期初余额	55, 523, 771. 06		5, 093, 666. 03	34, 369, 602. 68	8, 634, 742. 42	103, 621, 782. 19
2. 本期增加金额	9, 301, 109. 74		372, 399. 22	202, 900. 00	2, 766, 245. 17	12, 642, 654. 13
(1) 购置			372, 399. 22	202, 900. 00	218, 650. 29	793, 949. 51
(2) 在建工程转入						
(3) 企业合并增加						
(4) 开发产品转入	9, 301, 109. 74				2, 547, 594. 88	11, 848, 704. 62
3. 本期减少金额	60, 565. 12		158, 725. 99	2, 746, 112. 40	2, 436, 989. 44	5, 402, 392. 95
(1) 处置或报废			158, 725. 99	2, 746, 112. 40	4, 500. 00	2, 909, 338. 39
(2) 其他转出	60, 565. 12				2, 432, 489. 44	2, 493, 054. 56
4. 期末余额	64, 764, 315. 68		5, 307, 339. 26	31, 826, 390. 28	8, 963, 998. 15	110, 862, 043. 37
二、累计折旧						
1. 期初余额	13, 467, 596. 58		4, 158, 368. 54	24, 377, 677. 40	7, 404, 529. 56	49, 408, 172. 08
2. 本期增加金额	2, 854, 848. 44		273, 492. 76	3, 426, 849. 58	345, 201. 42	6, 900, 392. 20
(1) 计提	2, 854, 848. 44		273, 492. 76	3, 426, 849. 58	345, 201. 42	6, 900, 392. 20
3. 本期减少金额	479. 47		151, 300. 62	2, 608, 806. 79	2, 065, 711. 10	4, 826, 297. 98
(1) 处置或报废			151, 300. 62	2, 608, 806. 79	1, 008. 00	2, 761, 115. 41
(2) 其他转出	479. 47				2, 064, 703. 10	2, 065, 182. 57
4. 期末余额	16, 321, 965. 55		4, 280, 560. 68	25, 195, 720. 19	5, 684, 019. 88	51, 482, 266. 30
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	48,442,350.13	1,026,778.58	6,630,670.09	3,279,978.27	59,379,777.07	
2. 期初账面 价值	42,056,174.48	935,297.49	9,991,925.28	1,230,212.86	54,213,610.11	

(2). 暂时闲置的固定资产情况

□适用 √不适用

(3). 通过融资租赁租入的固定资产情况

□适用 √不适用

(4). 通过经营租赁租出的固定资产

□适用 √不适用

(5). 未办妥产权证书的固定资产情况

□适用 √不适用

其他说明：

√适用 □不适用

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

20、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
月子会所装修工程	252,357.17		252,357.17			
合计	252,357.17		252,357.17			

(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
月子会所装修工程	780,000.00		252,357.17			252,357.17	32.35	20.00				自筹资金
合计	780,000.00		252,357.17			252,357.17	/	/			/	/

(3). 本期计提在建工程减值准备情况:

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

21、工程物资

适用 不适用

22、固定资产清理

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、无形资产

(1). 无形资产情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	土地使用权	专利权	非专利技术	软件使用权	合计
----	-------	-----	-------	-------	----

一、账面原值					
1. 期初余额				6,230,600.00	6,230,600.00
2. 本期增加金额					
(1) 购置					
(2) 内部研发					
(3) 企业合并增加					
3. 本期减少金额				600,000.00	600,000.00
(1) 处置				600,000.00	600,000.00
4. 期末余额				5,630,600.00	5,630,600.00
二、累计摊销					
1. 期初余额				1,901,681.99	1,901,681.99
2. 本期增加金额				980,737.18	980,737.18
(1) 计提				980,737.18	980,737.18
3. 本期减少金额				600,000.00	600,000.00
(1) 处置				600,000.00	600,000.00
4. 期末余额				2,282,419.17	2,282,419.17
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				3,348,180.83	3,348,180.83
2. 期初账面价值				4,328,918.01	4,328,918.01

(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

26、开发支出

适用 不适用

27、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

说明商誉减值测试过程、参数及商誉减值损失的确认方法

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

28、长期待摊费用

适用 不适用

29、递延所得税资产/递延所得税负债

(1). 未经抵销的递延所得税资产

适用 不适用

单位:元 币种:人民币

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备			296,664.10	74,166.03
内部交易未实现利润	29,686,042.93	7,421,510.73	42,916,012.65	10,729,003.17
可抵扣亏损	250,355,353.19	62,588,838.29	197,972,330.23	49,493,082.55
广告费及业务宣传费	19,500,513.94	4,875,128.49	51,772,472.01	12,943,118.01
土地增值税预提	535,052,237.14	133,763,059.28	445,414,107.67	111,353,526.93
合计	834,594,147.20	208,648,536.79	738,371,586.66	184,592,896.69

(2). 未经抵销的递延所得税负债

适用 不适用

(3). 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债:

适用 不适用

(4). 未确认递延所得税资产明细

□适用 √不适用

(5). 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

30、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
预付长期资产购置款	532,641.50	114,000.00
合计	532,641.50	114,000.00

其他说明：

31、短期借款**(1). 短期借款分类**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款		
抵押借款		
保证借款	200,000,000.00	
信用借款		
保证及抵押借款	300,000,000.00	43,800,000.00
合计	500,000,000.00	43,800,000.00

(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

32、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

□适用 √不适用

33、衍生金融负债

□适用 √不适用

34、应付票据

□适用 √不适用

35、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	488,492,411.35	706,043,348.00
贸易项目	369,223.78	1,083,866.50
其他	229,202.40	978,834.90
合计	489,090,837.53	708,106,049.40

(2). 账龄超过 1 年的重要应付账款

√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
浙江国泰建设集团有限公司	27,545,356.00	未达到付款条件
合计	27,545,356.00	/

其他说明

□适用 √不适用

36、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
购房款	1,760,641,444.61	3,435,904,010.75
房屋租金	3,790,279.53	3,866,950.11
物业管理费		7,246,463.83
其他	1,172,701.00	308,638.00
合计	1,765,604,425.14	3,447,326,062.69

(2). 账龄超过 1 年的重要预收款项

□适用 √不适用

(3). 期末建造合同形成的已结算未完工项目情况：

□适用 √不适用

其他说明

√适用 □不适用

预售房产收款情况

项目名称	期末数	期初数	预计竣工时间	预售比例 (%)
宋都蓝郡国际	868,284,703.20		2017.11	28.76
香悦郡国际公寓	30,029,726.00	1,363,322,988.00	2016.11	96.44
杭州东郡国际三期	2,710,414.32	853,610,550.00	2016.06	98.46
南京南郡国际	2,581,435.00	787,854,935.00	2016.06	94.33
淘天地商务大厦	51,693,287.09	143,386,768.75	2016.05	31.60
合肥印象西湖花园二期	105,039,501.00	78,663,281.00	2016.01	81.66
杭州晨光国际	4,478,502.00	73,033,180.00	2013.12	75.81
杭州阳光国际	22,485,293.00	51,604,788.00	2014.09	69.32
杭州东郡国际一期二期	11,086,804.00	29,582,837.00	2014.12	97.91
杭州东郡之星	198,177,599.00		2018.12	98.46
杭州丽郡国际	462,310,283.00		2018.12	96.03
其他	1,763,897.00	54,844,683.00		
小 计	1,760,641,444.61	3,435,904,010.75		

37、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	10,344,441.33	138,755,476.92	137,185,510.28	11,914,407.97
二、离职后福利-设定提存计划		4,911,541.48	4,911,541.48	
三、辞退福利				
四、一年内到期的其他福利				
合计	10,344,441.33	143,667,018.40	142,097,051.76	11,914,407.97

(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	10,029,241.36	125,648,995.80	123,928,189.04	11,750,048.12

二、职工福利费		6,726,601.20	6,726,601.20	
三、社会保险费		3,455,727.00	3,455,727.00	
其中：医疗保险费		2,934,858.00	2,934,858.00	
工伤保险费		238,684.23	238,684.23	
生育保险费		282,184.77	282,184.77	
四、住房公积金		2,282,831.77	2,282,831.77	
五、工会经费和职工教育经费	315,199.97	641,321.15	792,161.27	164,359.85
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
合计	10,344,441.33	138,755,476.92	137,185,510.28	11,914,407.97

(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		4,531,784.11	4,531,784.11	
2、失业保险费		379,757.37	379,757.37	
3、企业年金缴费				
合计		4,911,541.48	4,911,541.48	

其他说明：

□适用 √不适用

38、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	17,857,489.05	10,187.51
消费税		
营业税	5,467,639.70	19,593,206.09
企业所得税	128,462,724.61	49,115,301.79
个人所得税	1,167,229.09	700,041.82
城市维护建设税	1,786,867.99	1,175,969.17
土地增值税	8,487,761.01	20,095,258.50
房产税	355,601.23	293,239.65
土地使用税		29,470.40
教育费附加	691,646.91	488,128.04
地方教育附加	507,348.03	384,724.85
地方水利建设基金	570,896.03	1,317,570.08

印花税	4,718.80	7,084.72
合计	165,359,922.45	93,210,182.62

其他说明：
无

39、应付利息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	627,911.63	10,049,274.80
企业债券利息		
短期借款应付利息	4,717,777.78	127,141.67
划分为金融负债的优先股\永续债利息		
一年内到期的长期借款利息	1,526,227.09	33,316,868.42
分期付息分期还本的长期借款利息	4,194,791.67	
合计	11,066,708.17	43,493,284.89

重要的已逾期未支付的利息情况：

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

40、应付股利

□适用 √不适用

41、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	168,436,715.14	490,150,540.69
押金保证金	76,551,926.88	134,569,408.36
应付暂收款	59,283,127.93	9,713,850.63
其他	32,938,273.93	28,960,768.00
合计	337,210,043.88	663,394,567.68

(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
杭州中兴房地产开发有限公司	58,379,373.97	往来款
桐庐富春水利建设开发有限公司	10,000,000.00	工程未竣工验收

杭州通达集团有限公司	7,494,095.89	保证金
歌山建设集团有限公司	1,941,065.00	保证金
合计	77,814,534.86	/

其他说明

适用 不适用

42、划分为持有待售的负债

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	199,533,400.00	1,428,111,800.00
1年内到期的应付债券		
1年内到期的长期应付款		
合计	199,533,400.00	1,428,111,800.00

其他说明：

项目	期末数	期初数
保证借款	70,000,000.00	
质押借款		47,500,000.00
保证及抵押借款	129,533,400.00	580,611,800.00
保证、抵押及质押借款		800,000,000.00
小计	199,533,400.00	1,428,111,800.00

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
短期应付债券		
土地增值税预提	535,052,237.14	445,414,107.67
合计	535,052,237.14	445,414,107.67

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		
保证借款		250,000,000.00
信用借款		
保证及抵押借款	903,440,000.00	1,820,700,000.00
保证及质押借款		650,000,000.00
保证、抵押及质押借款	850,000,000.00	230,000,000.00
合计	1,753,440,000.00	2,950,700,000.00

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

(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

(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、长期应付款**(1) 按款项性质列示长期应付款：**

□适用 √不适用

48、长期应付职工薪酬

□适用 √不适用

(1) 长期应付职工薪酬表

□适用 √不适用

(2) 设定受益计划变动情况

设定受益计划义务现值：

□适用 √不适用

计划资产：

□适用 √不适用

设定受益计划净负债（净资产）

□适用 √不适用

设定受益计划的内容及与之相关风险、对公司未来现金流量、时间和不确定性的影响说明：

□适用 √不适用

设定受益计划重大精算假设及敏感性分析结果说明

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

49、专项应付款

□适用 √不适用

50、预计负债

□适用 √不适用

51、递延收益

递延收益情况

□适用 √不适用

涉及政府补助的项目：

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

52、其他非流动负债

□适用 √不适用

53、股本

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	期初余额	本次变动增减（+、-）					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	

股份总数	1,340,122,326					1,340,122,326
------	---------------	--	--	--	--	---------------

其他说明:

2011 年公司资产置换及向宋都控股、平安置业和郭轶娟非公开发行股票收购其持有宋都集团 100% 的股权, 为不构成业务的反向购买, 合并财务报表中的权益性工具的金額应当反映法律上子公司即宋都集团合并前发行在外的股份面值以及假定在确定该项企业合并成本过程中新发行的权益性工具的金額。本期宋都股份向宋都集团增资 3 亿元, 故股本金額增加 3 亿元, 相应减少原确认的资本公积。

54、其他权益工具

(1) 期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

适用 不适用

(2) 期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

适用 不适用

其他权益工具本期增减变动情况、变动原因说明, 以及相关会计处理的依据:

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

55、资本公积

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价(股本溢价)	1,153,938,836.55		300,470,627.57	853,468,208.98
其他资本公积	113,341,046.52			113,341,046.52
合计	1,267,279,883.07		300,470,627.57	966,809,255.50

其他说明, 包括本期增减变动情况、变动原因说明:

(1) 资本溢价(股本溢价)本期减少 300,000,000.00 元, 系本期宋都股份向宋都集团增资 3 亿元, 股本金額增加、并相应减少原确认的资本公积 300,000,000.00 元。

(2) 本期子公司宋都集团收购子公司杭州加悦都实业有限公司少数股权, 在购买日按照新增持股比例计算享有该公司净资产份额与支付对价的差额 470,627.57 元计入本项目。

56、库存股

适用 不适用

57、其他综合收益

适用 不适用

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	102,562,715.36	6,436,427.37		108,999,142.73
任意盈余公积				
储备基金				
企业发展基金				
其他				
合计	102,562,715.36	6,436,427.37		108,999,142.73

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 2016 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 6,436,427.37 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	1,931,813,857.93	1,871,409,334.68
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后期初未分配利润	1,931,813,857.93	1,871,409,334.68
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-199,474,437.53	77,542,312.69
减：提取法定盈余公积	6,436,427.37	3,736,566.18
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利	8,040,733.96	13,401,223.26
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	1,717,862,259.07	1,931,813,857.93

61、营业收入和营业成本

√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	7,723,741,295.54	6,877,324,773.39	3,441,073,224.75	2,832,127,489.72
其他业务	40,152,816.07	36,003,065.67	32,416,987.40	13,513,426.12
合计	7,763,894,111.61	6,913,327,839.06	3,473,490,212.15	2,845,640,915.84

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
消费税		
营业税	281,725,914.31	176,922,107.38
城市维护建设税	27,226,010.43	12,295,996.27
教育费附加	11,673,802.37	5,274,365.85
资源税		
房产税	3,953,089.02	2,499,049.05
土地使用税	1,956,566.92	
车船使用税	23,085.00	
印花税	2,832,012.65	
土地增值税	149,860,057.69	42,821,009.71
地方教育附加	7,783,819.77	3,516,243.22
合计	487,034,358.16	243,328,771.48

其他说明：

根据财政部《增值税会计处理规定》（财会〔2016〕22号）以及《关于〈增值税会计处理〉有关问题的解读》，本公司将2016年5-12月印花税、土地使用税和车船使用税的发生额列报于“税金及附加”项目，2016年5月之前的发生额仍列报于“管理费用”项目。

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
广告费	31,854,914.38	37,891,855.20
业务宣传费	6,217,004.46	12,461,863.92
职工薪酬	52,327,290.53	30,254,900.63
办公费	5,705,220.00	4,567,936.39
策划设计服务费	21,084,609.16	12,175,294.36
案场布置使用费	6,204,798.18	4,327,206.95
其他	17,538,149.80	14,889,386.71
合计	140,931,986.51	116,568,444.16

其他说明：

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	51,619,026.04	42,583,478.02
股权激励		-22,367,207.98
业务招待费	9,813,128.14	7,723,122.75

折旧、摊销	7,834,851.71	7,402,233.91
办公费	10,183,940.60	7,001,626.65
业务性支出	5,441,218.08	7,569,730.00
汽车费用	4,051,665.54	4,959,597.30
税费	3,154,643.33	7,686,998.13
差旅费	1,712,034.71	2,087,722.80
中介机构费	8,096,779.77	6,530,658.97
其他	4,621,403.24	3,479,869.35
合计	106,528,691.16	74,657,829.90

其他说明：

根据财政部《增值税会计处理规定》（财会〔2016〕22号）以及《关于〈增值税会计处理〉有关问题的解读》，本公司将2016年5-12月印花税、土地使用税和车船使用税的发生额列报于“税金及附加”项目，2016年5月之前的发生额仍列报于“管理费用”项目。

65、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	173,744,603.09	71,007,716.84
利息收入	-33,198,366.07	-25,742,339.22
金融手续费	7,527,438.87	2,020,390.64
合计	148,073,675.89	47,285,768.26

66、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	6,999,600.71	4,613,032.38
二、存货跌价损失	35,402,466.95	
三、可供出售金融资产减值损失		
四、持有至到期投资减值损失		
五、长期股权投资减值损失		
六、投资性房地产减值损失		
七、固定资产减值损失		
八、工程物资减值损失		
九、在建工程减值损失		
十、生产性生物资产减值损失		
十一、油气资产减值损失		
十二、无形资产减值损失		
十三、商誉减值损失		
十四、其他		
合计	42,402,067.66	4,613,032.38

其他说明：

67、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
以公允价值计量的且其变动计入当期损益的金融资产		-345,909.34
其中：衍生金融工具产生的公允价值变动收益		
以公允价值计量的且其变动计入当期损益的金融负债		
按公允价值计量的投资性房地产		
合计		-345,909.34

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	18,069,459.51	-16,533,891.85
处置长期股权投资产生的投资收益	20,510,556.17	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益		460,829.32
持有至到期投资在持有期间的投资收益		
可供出售金融资产等取得的投资收益		
处置可供出售金融资产取得的投资收益		
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得		
合计	38,580,015.68	-16,073,062.53

69、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
非流动资产处置利得合计	1,847,293.23	3,612.85	1,847,293.23

其中：固定资产处置利得	1,847,293.23	3,612.85	1,847,293.23
无形资产处置利得			
债务重组利得			
非货币性资产交换利得			
接受捐赠			
政府补助	45,000.00	299,900.00	45,000.00
退房违约收入	1,491,095.24	1,001,075.00	1,491,095.24
拆迁补偿		1,305,742.00	
其他	1,139,913.44	448,965.83	1,139,913.44
合计	4,523,301.91	3,059,295.68	4,523,301.91

计入当期损益的政府补助

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

补助项目	本期发生金额	上期发生金额	与资产相关/与收益相关
江干区经济发展财政资助		156,200.00	与收益相关
江干区笕桥镇人民政府招商引荐奖励款		98,300.00	与收益相关
其他	45,000.00	45,400.00	与收益相关
合计	45,000.00	299,900.00	/

其他说明：

适用 不适用

70、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	11,238.34	10,880.62	11,238.34
其中：固定资产处置损失	11,238.34	10,880.62	11,238.34
无形资产处置损失			
债务重组损失			
非货币性资产交换损失			
对外捐赠	1,006,000.00	200,000.00	1,006,000.00

罚款、滞纳金	214,631.98	273,055.08	214,631.98
地方水利建设基金	2,588,441.91	2,197,623.71	
补偿、赔偿款	1,490,602.00	355,610.25	1,490,602.00
其他	6,570.09	26,996.63	6,570.09
合计	5,317,484.32	3,064,166.29	2,729,042.41

71、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	173,968,048.97	93,700,253.96
递延所得税费用	-24,055,640.10	-50,898,856.20
合计	149,912,408.87	42,801,397.76

(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	-36,618,673.56
按法定/适用税率计算的所得税费用	-9,154,668.39
子公司适用不同税率的影响	
调整以前期间所得税的影响	436,913.34
非应税收入的影响	-4,517,364.88
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	1,205,387.86
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-3,173,923.46
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	165,116,064.40
所得税费用	149,912,408.87

其他说明：

□适用 √不适用

72、其他综合收益

□适用 √不适用

73、现金流量表项目

(1). 收到的其他与经营活动有关的现金：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
收到押金保证金	35,731,282.40	56,301,860.03
收回往来款	6,106,813.78	28,384,000.00
收到购房定金	63,768,793.00	26,913,509.00
收到房屋租金	24,276,093.18	20,140,069.36
收回按揭保证金	4,389,809.68	17,462,276.14
银行活期存款利息	15,383,978.25	9,332,372.10
收回代垫及代收的物业维修基金	16,720,483.46	5,444,416.00
收回土地预付款	44,800,000.00	
收回土地竞拍保证金	78,040,000.00	
收到代建费收入	6,510,000.00	3,804,000.00
收回桐庐大奇山郡置业有限公司往来款	41,950,000.00	
其他	12,447,602.48	11,506,309.00
合计	350,124,856.23	179,288,811.63

收到的其他与经营活动有关的现金说明：

(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
支付保证金	87,760,980.77	146,601,725.29
支付营销费用	88,822,495.45	84,051,178.06
支付办公经费	41,218,801.02	38,871,906.87
支付按揭保证金	25,295,258.05	5,649,881.49
支付物业维修基金保证金	6,260,920.00	6,950,739.03
支付桐庐大奇山郡置业有限公司往来款	11,950,000.00	30,000,000.00
支付杭州信辰置业有限公司往来款	21,009,500.00	
支付往来款	6,384,000.00	
其他	20,267,826.78	23,749,592.08
合计	308,969,782.07	335,875,022.82

支付的其他与经营活动有关的现金说明：

(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
委托贷款本金	70,000,000.00	
委托贷款利息收入	3,251,111.11	

资金占用息收入	3,000,000.00	
合计	76,251,111.11	

收到的其他与投资活动有关的现金说明：

(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
委托贷款本金	70,000,000.00	
合计	70,000,000.00	

支付的其他与投资活动有关的现金说明：

(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
收到浙江宋都控股有限公司资金拆借款	103,000,000.00	1,068,000,000.00
收到杭州信江科技发展有限公司资金拆借款	38,000,000.00	
收到杭州西湖数源软件园有限公司资金拆借款	15,000,000.00	
收回信托保障基金	9,578,000.00	
收到浙江致中和实业有限公司资金拆借款		300,000,000.00
收到杭州中兴房地产开发有限公司资金拆借款		80,000,000.00
收回贷款备偿保证金		32,353,258.39
收回平安信托有限责任公司解除抵押保证金		16,536,549.00
合计	165,578,000.00	1,496,889,807.39

收到的其他与筹资活动有关的现金说明：

(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
支付浙江宋都控股有限公司资金拆借款	202,148,763.88	992,530,924.03
支付平安信托有限责任公司解押保证金		705,630,424.00
支付贷款备偿保证金	111,684,900.00	324,167,010.00

支付浙江致中和实业有限公司资金拆借款	202,010,263.88	119,050,388.88
支付杭州中兴房地产开发有限公司拆借款及利息	88,241,579.59	
支付杭州信江科技发展有限公司拆借款及利息	4,835,541.68	
支付杭州西湖数源软件园有限公司拆借款及利息	1,080,625.00	
支付信托保障基金		10,150,000.00
支付北京银行杭州分行按揭保证金		3,690,000.00
支付民生杭州分行开立保函担保费	5,270,488.64	
其他	692,692.81	
合计	615,964,855.48	2,155,218,746.91

支付的其他与筹资活动有关的现金说明：

74、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	-186,531,082.43	82,170,209.89
加：资产减值准备	42,402,067.66	4,613,032.38
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	10,552,604.68	10,804,514.12
无形资产摊销	980,737.18	305,694.32
长期待摊费用摊销		
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）	-1,836,054.89	7,267.77
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		345,909.34
财务费用（收益以“-”号填列）	151,006,907.16	54,597,749.72
投资损失（收益以“-”号填列）	-38,580,015.68	16,073,062.53
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-24,055,640.10	-50,898,856.20
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		
存货的减少（增加以“-”号填列）	4,836,273,080.23	945,320,304.75
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-472,719,687.68	-101,849,408.41
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-1,732,535,330.47	1,146,696,317.03
其他		
经营活动产生的现金流量净额	2,584,957,585.66	2,108,185,797.24

2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况:		
现金的期末余额	1,321,651,857.74	608,877,863.66
减: 现金的期初余额	608,877,863.66	1,249,981,526.23
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	712,773,994.08	-641,103,662.57

(2) 本期支付的取得子公司的现金净额

□适用 √不适用

(3) 本期收到的处置子公司的现金净额

√适用 □不适用

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	26,708,323.86
其中: 杭州宋都物业经营管理有限公司	26,708,323.86
减: 丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	25,374,183.06
其中: 杭州宋都物业经营管理有限公司	25,374,183.06
加: 以前期间处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	
处置子公司收到的现金净额	1,334,140.80

其他说明:

无

(4) 现金和现金等价物的构成

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额	期初余额
一、现金	1,321,651,857.74	608,877,863.66
其中: 库存现金	520,030.56	521,717.65
可随时用于支付的银行存款	1,319,599,744.30	546,835,352.74
可随时用于支付的其他货币资	1,532,082.88	61,520,793.27
金		
项		
可用于支付的存放中央银行款		
存放同业款项		
拆放同业款项		

二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	1,321,651,857.74	608,877,863.66
其中：母公司或集团内子公司使用受限的现金和现金等价物		

其他说明：

适用 不适用

其他货币资金期末余额中包括贷款备偿保证金 47,307,900.00 元、为购房者提供的按揭保证金 10,551,103.99 元、保函保证金 20,100,000.00 元和质押的定期存单 100,000,000.00 元，不属于现金及现金等价物；银行存款期初余额中包括贷款备偿保证金 237,544,010.00 元，其他货币资金期初余额中包括贷款备偿保证金 86,623,000.00 元、为购房者提供的按揭保证金 9,545,655.62 元、其他受限保证金 200,000.00 元，不属于现金及现金等价物。

75、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

无

76、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	177,959,003.99	
应收票据		
存货	2,904,308,597.12	
固定资产	39,368,166.48	
无形资产		
投资性房地产	10,298,469.78	
合计	3,131,934,237.37	/

其他说明：

- 1) 货币资金期末数中包括质押的定期存单 100,000,000.00 元、贷款备偿保证金 47,307,900.00 元、保函保证金 20,100,000.00 元和为购房者提供的按揭保证金 10,551,103.99 元。
- 2) 存货期末数包括账面价值 2,904,308,597.12 元的存货用于担保。
- 3) 投资性房地产期末数包括账面价值 10,298,469.78 元的房屋及建筑物用于债务担保。
- 4) 固定资产期末数账面价值 39,368,166.48 元的房屋及建筑物用于债务担保。

77、外币货币性项目

(1). 外币货币性项目：

适用 不适用

(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

78、套期

适用 不适用

79、其他

适用 不适用

八、合并范围的变更

1、非同一控制下企业合并

适用 不适用

2、同一控制下企业合并

适用 不适用

3、反向购买

适用 不适用

4、 处置子公司

是否存在单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

适用 不适用

5、 其他原因的合并范围变动

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

适用 不适用

(1) 其他原因的合并范围变动-合并范围增加

公司名称	股权取得方式	股权取得时点	出资额	出资比例
杭州润都房地产开发有限公司	新设子公司	2016年2月16日	50,000,000.00	100%
杭州鸿都置业有限公司	新设子公司	2016年3月15日	50,000,000.00	100%
杭州荣都置业有限公司	新设子公司	2016年11月17日	50,000,000.00	100%
南京盛都置业有限公司	新设子公司	2016年7月28日	16,000,000.00	80%
安徽顺望月子会所有限公司	新设子公司	2016年7月18日	14,000,000.00	60%
杭州慧源投资管理有限公司	新设子公司	2016年11月01日	3,000,000.00	100%
南京宋都企业管理有限公司	新设子公司	2016年4月28日	尚未出资	100%
杭州颂都会展有限公司	新设子公司	2016年6月15日	尚未出资	100%
杭州宋都紫阳健康管理有限公司	新设子公司	2016年7月22日	尚未出资	100%
杭州英欧宋都投资合伙企业（有限合伙）	新设子公司	2016年11月08日	尚未出资	100%
杭州慧都投资管理有限公司	新设子公司	2016年11月18日	尚未出资	100%
宋都集团发展有限公司	新设子公司	2016年12月7日	尚未出资	100%

(2) 其他原因的合并范围变动-合并范围减少

公司名称	丧失股权控制时点	备注
杭州宋都物业经营管理有限公司	2016年10月31日	本附注关联交易之说明

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	
杭州永都房地产开发有限公司	浙江杭州	浙江杭州	房地产业	100.00		设立
杭州恒都房地产开发有限公司	浙江杭州	浙江杭州	房地产业	100.00		设立
杭州香悦郡置业有限公司	浙江杭州	浙江杭州	房地产业	100.00		设立
杭州淘天地房地产开发有限公司	浙江杭州	浙江杭州	房地产业	100.00		设立
杭州江都房地产开发有限公司	浙江杭州	浙江杭州	房地产业	100.00		设立
杭州加悦都实业有限公司	浙江杭州	浙江杭州	房地产业	90.00		设立
桐庐桐都置业有限公司	浙江桐庐	浙江桐庐	房地产业	100.00		设立
舟山蓝郡置业有限公司	浙江舟山	浙江舟山	房地产业	100.00		设立
绍兴市柯桥区宋都房地产开发有限公司	浙江绍兴	浙江绍兴	房地产业	100.00		设立
舟山宋都房地产开发有限公司	浙江舟山	浙江舟山	房地产业	67.00		设立
南京南郡房地产开发有限公司	江苏南京	江苏南京	房地产业	100.00		设立
杭州宋都新大健康管理有限公司	浙江杭州	浙江杭州	投资与管理咨询	90.00		设立
杭州鸿都置业有限公司	浙江杭州	浙江杭州	房地产业	100.00		设立
杭州润都房地产开发有限公司	浙江杭州	浙江杭州	房地产业	100.00		设立
杭州荣都置业有限公司	浙江杭州	浙江杭州	房地产业	100.00		设立
合肥宋都房地产开发有限公司	安徽合肥	安徽合肥	房地产业	100.00		同一控制下企业合并
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
桐庐县兴寓房地产开发有限公司	浙江桐庐	浙江桐庐	房地产业	100.00		非同一控制下企业合并

合肥印象西湖 房地产投资有 限公司	安徽合肥	安徽合肥	房地产业	51.00		非同一控制 下企业合并
杭州宋都旅业 开发有限公司	浙江杭州	浙江杭州	投资与资产管 理	100.00		非同一控制 下企业合并

其他说明：

子公司绍兴县宋都房地产开发有限公司、南京宋都房地产开发有限公司分别于 2016 年 5 月 23 日、2016 年 9 月 22 日更名为绍兴市柯桥区宋都房地产开发有限公司、南京永都企业管理咨询有限公司。

(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
合肥印象西湖房 地产投资有限公 司	49%	14,037,515.99		155,032,528.63

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：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
合肥 印象 西湖 房地 产投 资有 限公 司	851,008,01 1.63	375,198.92	851,383,210.55	534,990,294.98		534,990,294.98	1, 18 7, 80 3, 72 2. 71	3 1 0 8, 11 5 8 4 . 1 2	1, 18 8, 11 4, 30 6. 83	90 0, 36 9, 38 3. 07		90 0, 36 9, 38 3. 07

子公 司名	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总	经营活动现金	营业收入	净利润	综合收	经营活

称			额	流量			益总额	动现金 流量
合肥 印象 西湖 房地 产投 资有 限公 司	455,423,976.92	28,647,991.81	28,647,991.81	385,400,132.92	455,423,976.92	28,647,991.81	28,647,991.81	385,400,132.92

(4). 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制:

□适用 √不适用

(5). 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持:

□适用 √不适用

其他说明:

□适用 √不适用

2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

√适用 □不适用

(1). 在子公司所有者权益份额的变化情况的说明:

√适用 □不适用

子公司名称	变动时间	变动前持股比例	变动后持股比例
杭州加悦都实业有限公司	2016年8月	49.00%	90.00%

(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

购买成本/处置对价	
--现金	
--非现金资产的公允价值	
购买成本/处置对价合计	
减:按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	-470,627.57
差额	470,627.57
其中:调整资本公积	470,627.57
调整盈余公积	
调整未分配利润	

其他说明

√适用 □不适用

本报告期，杭州盛驰实业有限公司将原持有杭州加悦都实业有限公司 41%股权转让给杭州加都实业有限公司，股权变更后杭州加都实业有限公司持有杭州加悦都实业有限公司 90%股权，实质拥有 90%股东表决权。

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	
南京博腾投资企业(有限合伙)	江苏南京	江苏南京	投资管理	50.00		权益法核算
杭州大奇山郡实业有限公司	浙江桐庐	浙江桐庐	房地产业	50.00		权益法核算
杭州楼视传媒有限公司	浙江杭州	浙江杭州	传媒	33.00		权益法核算
杭州金溪生物技术有限公司	浙江杭州	浙江杭州	生物技术	20.00		权益法核算
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

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	
	南京博腾投资企业(有限合伙)	杭州大奇山郡实业有限公司	南京博腾投资企业(有限合伙)	杭州大奇山郡实业有限公司
流动资产	463,627,780.08	928,520,985.17	771,471,496.41	1,141,160,886.40
其中: 现金和现金等价物	121,400.88	107,069,139.98	721,206.10	10,285,647.89
非流动资产		253,773,459.93		278,302,349.61
资产合计	463,627,780.08	1,182,294,445.10	771,471,496.41	1,419,463,236.01
流动负债	433,502,917.38	935,855,988.33	460,037,386.64	1,115,123,691.24
非流动负债		182,158,098.70		197,692,132.90

负债合计	433,502,917.38	1,118,014,087.03	460,037,386.64	1,312,815,824.14
少数股东权益				
归属于母公司股东权益	30,124,862.70	64,280,358.07	311,434,109.77	106,647,411.87
按持股比例计算的净资产份额	15,062,431.35	32,140,179.04	155,717,054.89	53,323,705.94
调整事项				
--商誉				
--内部交易未实现利润		-47,110,790.64		-51,201,464.44
--其他				
对合营企业权益投资的账面价值	15,062,431.35		155,717,054.89	2,122,241.50
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值				
营业收入	26,391,780.82	386,041,765.72	11,005,214.32	105,316,342.95
管理费用	7,701,027.89	30,718,705.74		39,354,590.20
财务费用		6,644,420.09	-7,487.59	6,168,429.41
所得税费用		3,045,993.14	2,745,675.48	3,284,627.34
净利润	18,690,752.93	-42,367,053.81	8,237,026.43	-48,755,125.95
终止经营的净利润				
其他综合收益				
综合收益总额	18,690,752.93	-42,367,053.81	8,237,026.43	-48,755,125.95
本年度收到的来自合营企业的股利				

其他说明

(3). 重要联营企业的主要财务信息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	期末余额/ 本期发生额			期初余额/ 上期发生额		
	杭州金溪生物技术有限公司	杭州楼视传媒有限公司	杭州信辰置业有限公司	杭州金溪生物技术有限公司	杭州楼视传媒有限公司	杭州信辰置业有限公司
流动资产	12,950,876.72	9,490,630.87	405,902,103.44	18,257,077.79	9,128,025.73	
非流动资产	4,876,897.94	526,667.53	18,900.91	2,126,072.51	735,431.70	
资产合计	17,827,774.66	10,017,298.40	405,921,004.35	20,383,150.30	9,863,457.43	
流动负	598,412.24	537,893.23	55,921,004.35	992,497.42	1,026,838.98	

债						
非流动负债	2,704,166.70			100,000.00		
负债合计	3,302,578.94	537,893.23	55,921,004.35	1,092,497.42	1,026,838.98	
少数股东权益						
归属于母公司股东权益	14,525,195.72	9,479,405.17	350,000,000.00	19,290,652.88	8,836,618.45	
按持股比例计算的净资产份额	2,923,238.42	3,128,203.71	115,500,000.00	3,858,130.58	2,916,084.09	
调整事项						
—商誉						
—内部交易未实现利润						
—其他	6,000,928.76	1,761,119.26		6,000,928.76	1,761,119.26	
对联营企业权益投资的账面价值	8,929,987.56	4,889,322.97	115,000,000.00	9,859,059.34	4,677,203.35	
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值						
营业收入	176,724.84	13,467,232.89		207,052.93	12,619,433.16	
净利润	-4,645,358.90	642,786.72		-1,448,158.75	-463,913.91	
终止经营的净利润						
其他综合收益						
综合收益总额	-4,645,358.90	642,786.72		-1,448,158.75	-463,913.91	

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

其他说明

(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	本期末确认的损失(或本期分享的净利润)	本期末累积未确认的损失
杭州大奇山郡实业有限公司	0.00	14,969,714.28	14,969,714.28

其他说明

(7). 与合营企业投资相关的未确认承诺

适用 不适用

(8). 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

适用 不适用

4、重要的共同经营

适用 不适用

5、在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

未纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关说明:

适用 不适用

6、其他

适用 不适用

十、与金融工具相关的风险

适用 不适用

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

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

(一) 信用风险

信用风险，是指金融工具的一方不能履行义务，造成另一方发生财务损失的风险。

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

1. 银行存款

本公司将银行存款存放于信用评级较高的金融机构，故其信用风险较低。

2. 应收款项

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

由于本公司仅与经认可的且信用良好的第三方进行交易，所以无需担保物。信用风险集中按照客户进行管理。截至 2016 年 12 月 31 日，本公司具有特定信用风险集中，本公司应收账款的 100.00% (2015 年 12 月 31 日：99.94%) 源于余额前五名客户，本公司对应收账款余额未持有任何担保物或其他信用增级。

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

(二) 流动风险

流动风险，是指本公司在履行以交付现金或其他金融资产的方式结算的义务时发生资金短缺的风险。流动风险可能源于无法尽快以公允价值售出金融资产；或者源于对方无法偿还其合同债务；或者源于提前到期的债务；或者源于无法产生预期的现金流量。

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

金融负债按剩余到期日分类

项 目	期末数				
	账面价值	未折现合同金额	1 年以内	1-3 年	3 年以上
银行借款	2,452,973,400.00	2,713,568,099.51	737,936,306.34	1,975,631,793.17	
应付账款	489,090,837.53	489,090,837.53			
应付利息	11,066,708.17	11,066,708.17			
其他应付款	337,210,043.88	337,210,043.88			

小 计	3,290,340,989.58	3,550,935,689.09	737,936,306.34	1,975,631,793.17	
-----	------------------	------------------	----------------	------------------	--

(续上表)

项 目	期初数				
	账面价值	未折现合同金额	1 年以内	1-3 年	3 年以上
银行借款	4,422,611,800.00	4,954,524,802.75	1,521,904,264.85	3,391,416,409.53	41,204,128.37
应付账款	708,106,049.40	708,106,049.40	708,106,049.40		
应付利息	43,493,284.89	43,493,284.89	43,493,284.89		
其他应付款	663,394,567.68	663,394,567.68	663,394,567.68		
小 计	5,837,605,701.97	6,369,518,704.72	2,936,898,166.82	3,391,416,409.53	41,204,128.37

(三) 市场风险

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

1. 利率风险

利率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场利率变动而发生波动的风险。本公司面临的利率变动的风险主要与本公司以浮动利率计息的借款有关。

截至 2016 年 12 月 31 日，本公司的银行借款多以固定利率计息。以浮动利率计息的借款在其他变量不变的假设下，假定利率上升/下降 50 个基准点，影响较小。

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。本公司面临的汇率变动的风险主要与本公司外币货币性资产和负债有关。对于外币资产和负债，如果出现短期的失衡情况，本公司会在必要时按市场汇率买卖外币，以确保将净风险敞口维持在可接受的水平。本公司于中国内地经营，且主要活动以人民币计价。因此，本公司所承担的外汇变动市场风险不重大。

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

十一、 公允价值的披露**1、 以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值**

适用 不适用

2、 持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

适用 不适用

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

适用 不适用

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

适用 不适用

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

适用 不适用

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

适用 不适用

7、本期内发生的估值技术变更及变更原因

适用 不适用

8、不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

适用 不适用

9、其他

适用 不适用

十二、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

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

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、资产管理、投资咨询，建材销售，经营进出口业务。

本企业最终控制方是俞建午

2、本企业的子公司情况

适用 不适用

本公司的子公司情况详见本财务报表附注在其他主体中的权益之说明。

3、本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注

适用 不适用

本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

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
俞建午	其他
郭轶娟	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
杭州楼视传媒有限公司	其他
杭州信辰置业有限公司	其他
建德致中和酒销售有限公司	母公司的控股子公司
梧州致中和保健食品有限公司	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
浙江致中和能量酒业有限公司	其他
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
杭州宋都物业经营管理有限公司	母公司的控股子公司
香港致中和有限公司	母公司的控股子公司

其他说明

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
广西致中和食品有限公司	采购商品	37,488.00	1,198,905.18
杭州致中和国养食品有限公司	采购商品	2,350,000.00	
浙江致中和能量酒业有限公司	采购商品	209,994.00	
建德致中和酒销售有限公司	采购商品	190,730.00	4,259,458.44
杭州楼视传媒有限公司	接受劳务		150,000.00
桐庐大奇山郡酒店有限公司	接受劳务	41,595.62	172,930.00
杭州宋都物业经营管理有限公司	接受劳务	9,856,582.80	

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
桐庐大奇山郡置业有限公司	提供劳务	1,724,313.94	4,808,970.92

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

适用 不适用

(2). 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

本公司受托管理/承包情况表：

适用 不适用

关联托管/承包情况说明

适用 不适用

本公司委托管理/出包情况表：

适用 不适用

关联管理/出包情况说明

适用 不适用

(3). 关联租赁情况

本公司作为出租方：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
浙江宋都控股有限公司	办公用房	97,948.88	209,468.53
浙江致中和能量酒业有限公司	商铺	148,929.75	124,107.76
浙江致中和生物工程有限公司	车辆租赁	94,174.76	
桐庐大奇山郡置业有限公司	员工宿舍	153,600.00	

本公司作为承租方：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

出租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁费	上期确认的租赁费
浙江宋都控股有限公司	办公用房		102,065.00

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
浙江致中和实业有限公司	10,400.00	2015年4月	2018年4月	否
浙江致中和实业有限公司	9,150.00	2015年6月	2018年6月	否
浙江致中和实业有限公司	9,850.00	2015年6月	2018年6月	否
浙江致中和实业	5,000.00	2016年12月	2017年6月	否

有限公司				
浙江致中和实业有限公司	2,000.00	2016年10月	2017年9月	否
浙江致中和实业有限公司	1,500.00	2016年8月	2017年2月	否
浙江宋都控股有限公司	22,100.00	2015年3月	2018年3月	否
浙江宋都控股有限公司	10,000.00	2016年9月	2017年9月	否
浙江宋都控股有限公司	10,000.00	2016年12月	2017年12月	否
浙江宋都控股有限公司	7,300.00	2015年4月	2018年4月	否
桐庐大奇山郡酒店有限公司	4,750.00	2015年1月	2023年1月	否
桐庐大奇山郡酒店有限公司	4,750.00	2015年4月	2023年4月	否
建德致中和酒销售有限公司	3,000.00	2016年7月	2017年7月	否
香港致中和有限公司[注1]	13,000.00	2016年3月	2018年3月	否

本公司作为被担保方

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
俞建午	1,998.00	2011/7/21	2021/3/17	否
俞建午	2,115.00	2011/7/22	2021/3/17	否
俞建午	387.00	2011/9/27	2021/3/17	否
俞建午	2,370.00	2012/6/4	2021/3/17	否

关联担保情况说明

适用 不适用

1) 本公司作为担保方：[注1] 2016年1月公司与民生银行杭州分行签订《开立保函协议》，为香港致中和有限公司在民生银行香港分行取得的136,073,951.52港元借款提供担保。

2) 本公司作为被担保方的借款同时由宋都集团以其拥有的房屋建筑物提供抵押担保。

(5). 关联方资金拆借

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
浙江宋都控股有限公司	9,000.00	2015年10月30日	2016年1月22日	计付利息55.13万元
浙江致中和实业有限公司	10,700.00	2015年5月6日	2016年1月22日	计付利息49.45万元
浙江致中和实业有限公司	9,300.00	2015年5月6日	2016年1月22日	计付利息42.97万元

拆出				
桐庐大奇山郡置业有限公司	1,195.00	2016年11月3日		计收利息 2,312.66万元
杭州信辰置业有限公司	2,100.95	2016年11月3日		

1) 本期子公司杭州香悦郡置业有限公司向浙江宋都控股有限公司计付资金占用息 4,373,194.44 元。

(6). 关联方资产转让、债务重组情况

适用 不适用

(7). 关键管理人员报酬

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	753.18	890.59

(8). 其他关联交易

适用 不适用

2016年12月，浙江宋都控股有限公司与宋都集团签订《关于收购杭州宋都物业管理有限公司之股权转让协议》，经本公司2016年第二次临时股东大会决议审议通过，参照坤元资产评估有限公司以2016年10月31日为基准日对杭州宋都物业管理有限公司(以下简称宋都物业)的评估结果，宋都集团以26,708,323.86元的价格将持有的宋都物业100%的股权转让给浙江宋都控股有限公司，截至2016年12月31日，宋都集团已收妥股权转让款，交易双方已办理完毕股权转让交割手续。

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
其他应收款	桐庐大奇山郡置业有限公司	370,758,213.67		377,668,946.91	
其他应收款	杭州信辰置业有限公司	21,009,500.00			

(2). 应付项目

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
预收账款	浙江宋都控股有限公司	103,017.00	65,245.07

其他应付款	浙江致中和实业有限公司		201,086,111.11
其他应付款	浙江宋都控股有限公司		94,224,319.44
其他应付款	浙江致中和能量酒业有限公司	30,000.00	30,000.00

7、关联方承诺

适用 不适用

8、其他

适用 不适用

十三、 股份支付**1、 股份支付总体情况**

适用 不适用

2、 以权益结算的股份支付情况

适用 不适用

3、 以现金结算的股份支付情况

适用 不适用

4、 股份支付的修改、终止情况

适用 不适用

5、 其他

适用 不适用

十四、 承诺及或有事项**1、 重要承诺事项**

适用 不适用

2、 或有事项**(1). 资产负债表日存在的重要或有事项**

适用 不适用

(2). 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明：

适用 不适用

3、 其他

适用 不适用

(1) 为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

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) 其他或有事项

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 2016 年 12 月 31 日，提供保证的借款余额 304,107.34 万元。

十五、 资产负债表日后事项

1、 重要的非调整事项

适用 不适用

2、 利润分配情况

适用 不适用

3、 销售退回

适用 不适用

4、 其他资产负债表日后事项说明

适用 不适用

1. 2017 年 1 月 6 日，公司第九届董事会第十一次会议审议通过《关于全资子公司认购投资基金份额暨对外投资的议案》，子公司宋都集团拟以自有资金人民币 10,500 万元认购美国南加州牡蛎湾地产综合开发私募投资基金份额，该基金将首先投资合伙企业的有限合伙份额，合伙企业将通过资金出境和特殊目的公司持股美国合资公司等形式间接投资美国房地产开发项目（包括偿还开发项目前期及未来借款及利息等）。宋都集团已于 2017 年 1 月 9 日缴付上述认购款。

2. 2017 年 3 月 8 日，子公司宋都集团与宁波市奉化区人民政府签订《战略合作协议》，确定宋都集团为奉化政府在奉化棚户区改造区块的土地整理战略合作伙伴，宋都集团拟通过土地整理、合作开发建设等模式逐步对奉化区棚户区拆迁区块进行土地改造整理。同日，宋都集团与奉化政府、宁波市奉化区投资有限公司签订了《奉化区南山新村棚户区改造土地整理合作协议》（以下简称“协议”）。根据协议，宋都集团拟出资 5.5 亿元与宁波市奉化区投资有限公司参与奉化棚户区（危旧房）改造二期项目南山区块的土地整理，促使该地块最终以竞买方式被取得开发使用权，并从土地整理环节中获得投入资金的补偿和回报。截至本财务报告出具日，宋都集团已按照协议约定向项目开发共管账户存入资金 2.75 亿元，上述目标地块的取得尚须履行招拍挂程序。

十六、 其他重要事项

1、 前期会计差错更正

(1). 追溯重述法

适用 不适用

(2). 未来适用法

适用 不适用

2、 债务重组

适用 不适用

3、 资产置换**(1). 非货币性资产交换**

□适用 √不适用

(2). 其他资产置换

□适用 √不适用

4、 年金计划

□适用 √不适用

5、 终止经营

□适用 √不适用

6、 分部信息**(1). 报告分部的确定依据与会计政策：**

√适用 □不适用

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。

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。

本公司以行业分部为基础确定报告分部，与各分部共同使用的资产、负债按照规模比例在不同的分部之间分配。

(2). 报告分部的财务信息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	浙江地区	安徽地区	江苏地区	北京地区	分部间抵销	合计
主营业务收入	5,593,211,402.89	471,286,862.02	1,659,243,030.63			7,723,741,295.54
主营业务成本	5,368,382,806.91	344,601,888.26	1,164,340,078.22			6,877,324,773.39
资产总额	7,579,550,548.36	1,015,608,941.07	907,552,839.92	15,572,889.97		9,518,285,219.32

负债总额	5,011,062,927.01	596,323,500.67	159,541,932.81	1,343,621.79		5,768,271,982.28
------	------------------	----------------	----------------	--------------	--	------------------

(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

项 目	房地产业务	物业管理	合 计
主营业务收入	7,698,380,145.73	25,361,149.81	7,723,741,295.54
主营业务成本	6,855,478,761.90	21,846,011.49	6,877,324,773.39

7、 其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

适用 不适用

截至资产负债表日，公司控股股东宋都控股已质押的公司股份数量为 59,550.00 万股，占其持有公司股份总数的 99.30%，占公司总股份的 44.44%，质押明细情况如下：

质权人	质押股份数量（万股）
中信证券股份有限公司	21,000.00
申万宏源证券有限公司	21,250.00
第一创业证券股份有限公司	12,000.00
中信银行股份有限公司杭州分行	3,300.00
华夏银行(西湖支行)	2,000.00
小 计	59,550.00

8、 其他

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 2016 年 12 月 31 日，宋都控股缴存的货币资金余额为 14,788,862.35 元。

十七、 母公司财务报表主要项目注释

1、 应收账款

(1). 应收账款分类披露：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

种类	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 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款										
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款										
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	100,572.00	100.00			100,572.00	480,590.00	100.00			480,590.00
合计	100,572.00	/		/	100,572.00	480,590.00	/		/	480,590.00

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款：

□适用 √不适用

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

□适用 √不适用

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款：

□适用 √不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款：

□适用 √不适用

(2). 本期计提、收回或转回的坏账准备情况：

本期计提坏账准备金额 0.00 元；本期收回或转回坏账准备金额 0.00 元。

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

□适用 √不适用

(3). 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

(4). 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	账面余额	占应收账款余额的比例(%)	坏账准备
杭州恒都房地产开发有限公司	100,572.00	100.00	
小计	100,572.00	100.00	

(5). 因金融资产转移而终止确认的应收账款:

□适用 √不适用

(6). 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

期末单项金额不重大并单项计提坏账准备的其他应收款

单位名称	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
杭州恒都房地产开发有限公司	100,572.00			系公司之子公司
小计	100,572.00			

2、其他应收款

(1). 其他应收款分类披露:

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

类别	期末余额				账面价值	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备			账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)		金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	

单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	1,047,590,270.70	100.00		1,047,590,270.70	1,234,426,470.70	90.37		1,234,426,470.70
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款								
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					131,506,833.60	9.63		131,506,833.60
合计	1,047,590,270.70	/	/	1,047,590,270.70	1,365,933,304.30	/	/	1,365,933,304.30

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

其他应收款（按单位）	期末余额			
	其他应收款	坏账准备	计提比例	计提理由
杭州宋都房地产集团有限公司	1,047,590,270.70			系公司之子公司
合计	1,047,590,270.70		/	/

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况：

本期计提坏账准备金额 0.00 元；本期收回或转回坏账准备金额 0.00 元。

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

适用 不适用

(3) 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

(4) 其他应收款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	1,047,590,270.70	1,365,690,270.70
保证金		243,033.60
合计	1,047,590,270.70	1,365,933,304.30

(5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
杭州宋都房地产集团有限公司	往来款	1,047,590,270.70	1年以内	100.00	
合计	/	1,047,590,270.70	/	100.00	

(6) 涉及政府补助的应收款项

适用 不适用

(7) 因金融资产转移而终止确认的其他应收款：

适用 不适用

(8) 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

3、长期股权投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	4,011,637,063.09		4,011,637,063.09	3,686,137,063.09		3,686,137,063.09
对联营、合营企业投资						
合计	4,011,637,063.09		4,011,637,063.09	3,686,137,063.09		3,686,137,063.09

(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	3,675,937,063.09	300,000,000.00		3,975,937,063.09		
北京应天阳光太阳能技术有限公司	10,200,000.00			10,200,000.00		
杭州宋都新大健康管理有限公司		22,500,000.00		22,500,000.00		
杭州慧源投资管理有限公司		3,000,000.00		3,000,000.00		
合计	3,686,137,063.09	325,500,000.00		4,011,637,063.09		

(2) 对联营、合营企业投资

□适用 √不适用

4、营业收入和营业成本：

√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	545,615.73	454,882.66	2,168,286.37	1,758,471.60
其他业务				
合计	545,615.73	454,882.66	2,168,286.37	1,758,471.60

5、投资收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益		80,000,000.00
权益法核算的长期股权投资收益		
处置长期股权投资产生的投资收益		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益		
持有至到期投资在持有期间的投资收益		
可供出售金融资产在持有期间的投资收益		
处置可供出售金融资产取得的投资收益		
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得		
合计		80,000,000.00

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	22,346,611.06	
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）	45,000.00	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	14,563,276.71	
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、交易性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、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
对外委托贷款取得的损益	3,251,111.11	
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	-86,795.39	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
所得税影响额	-10,083,458.87	
少数股东权益影响额	-23,557.14	
合计	30,012,187.48	

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	-5.42	-0.15	-0.15
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-6.24	-0.17	-0.17

(1) 加权平均净资产收益率的计算过程

单位：元，币种：人民币

项目	序号	本期数
归属于公司普通股股东的净利润	A	-199,474,437.53
非经常性损益	B	30,012,187.48
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	-229,486,625.01
归属于公司普通股股东的期初净资产	D	3,782,409,006.36
发行新股或债转股等新增的、归属于公司普通股股东的净资产	E	
新增净资产次月起至报告期期末的累计月数	F	
回购或现金分红等减少的、归属于公司普通股股东的净资产	G	8,040,733.96
减少净资产次月起至报告期期末的累计月数	H	6
其他	股份支付服务费	I
	增减净资产次月起至报告期期末的累计月数	J
报告月份数	K	12
加权平均净资产	$L = \frac{D+A}{2} + \frac{E \times F}{K} - \frac{G \times H}{K} \pm \frac{I \times J}{K}$	3,678,651,420.62
加权平均净资产收益率	M=A/L	-5.42%
扣除非经常损益加权平均净资产收益率	N=C/L	-6.24%

(2) 基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

1) 基本每股收益的计算过程

单位：元，币种：人民币

项目	序号	本期数
归属于公司普通股股东的净利润	A	-199,474,437.53
非经常性损益	B	30,012,187.48
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	-229,486,625.01

期初股份总数	D	1,340,122,326.00
因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数	E	
发行新股或债转股等增加股份数	F	
增加股份次月起至报告期期末的累计月数	G	
因回购等减少股份数	H	
减少股份次月起至报告期期末的累计月数	I	
报告期缩股数	J	
报告期月份数	K	12.00
发行在外的普通股加权平均数	$L=D+E+F \times G/K-H \times I/K-J$	1,340,122,326.00
基本每股收益	$M=A/L$	-0.15
扣除非经常损益基本每股收益	$N=C/L$	-0.17

2) 稀释每股收益的计算过程与基本每股收益的计算过程相同。

3、 境内外会计准则下会计数据差异

适用 不适用

4、 其他

适用 不适用

第十一节 公司债券相关情况

适用 不适用

第十二节 备查文件目录

备查文件目录	载有法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表
备查文件目录	载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件
备查文件目录	报告期内在中国证监会指定报纸上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿

修订信息

适用 不适用

董事长：俞建午



董事会批准报送日期：2017年4月13日

