

公司代码：600077

公司简称：宋都股份

# 宋都基业投资股份有限公司 2019 年年度报告

## 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）崔大川声明：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

公司于2020年4月24日召开的第十届董事会第十二次会议审议通过了《关于公司2019年度利润分配预案》。经天健会计师事务所(特殊普通合伙)审计：公司2019年全年归属于上市公司股东的净利润588,364,140.41元，报告期末母公司可供分配利润491,065,697.53元。经综合考虑公司所处行业特点、现处发展阶段及盈利水平，经审慎研究，我们拟订了2019年度公司利润分配预案，进行现金股利分配，拟每10股派现元0.4元（含税），具体详见披露的2020-041号临时公告。

此方案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

本报告除对事实陈述外，所有本公司对（包括但不限于）预计、预测、目标、估计、规划、计划及展望的前瞻性陈述都涉及各类已知或未知的风险与不确定因素，其大部分不受公司控制，且将影响着公司的经营运作及实际业绩，导致公司未来的实际结果可能会与这些陈述出现重大差异。敬请投资者审慎参考且不可完全依赖本报告的前瞻性陈述。本公司声明，本公司没有义务对本报告中的任何前瞻性陈述公开地进行更新或修改（除法律规定外）。本公司及其任何员工并未就公司未来表现作出任何保证声明，及不为任何该等声明负责。

### 七、是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况

否

八、 是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？

否

九、 重大风险提示

公司已在本报告中详细描述可能存在的相关风险，敬请投资者查阅本报告“第四节经营情况讨论与分析”中“三、（四）可能面对的风险”部分的内容。

十、 其他

适用 不适用

## 目录

第一节	释义.....	5
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 .....	32
第六节	普通股股份变动及股东情况 .....	50
第七节	优先股相关情况 .....	55
第八节	董事、监事、高级管理人员和员工情况 .....	56
第九节	公司治理 .....	61
第十节	公司债券相关情况 .....	66
第十一节	财务报告 .....	69
第十二节	备查文件目录 .....	229

## 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
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

## 第二节 公司简介和主要财务指标

### 一、 公司信息

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

### 二、 联系人和联系方式

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

### 三、 基本情况简介

公司注册地址	杭州市富春路789号宋都大厦506室
公司注册地址的邮政编码	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	<a href="http://www.songdu.com">http://www.songdu.com</a>
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	2019年	2018年	本期比上年同期增减(%)	2017年
营业收入	4,166,986,134.84	4,592,197,657.72	-9.26	2,749,286,861.61
归属于上市公司股东的净利润	588,364,140.41	411,282,498.33	43.06	155,675,610.94
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	532,400,479.21	317,135,319.86	67.88	125,365,151.70
经营活动产生的现金流量净额	-519,250,134.50	3,578,286,305.14	-114.51	8,050,023.77
	2019年末	2018年末	本期末比上年同期末增减(%)	2017年末
归属于上市公司股东的净资产	4,648,830,054.08	4,120,038,917.07	12.83	3,729,552,435.43
总资产	37,690,601,138.41	24,045,033,266.75	56.75	17,665,562,980.92

**(二) 主要财务指标**

主要财务指标	2019年	2018年	本期比上年同期增减(%)	2017年
基本每股收益(元/股)	0.44	0.31	41.94	0.12
稀释每股收益(元/股)	0.44	0.31	41.94	0.12
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.40	0.24	66.67	0.09
加权平均净资产收益率(%)	13.41	10.49	增加2.92个百分点	4.25
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	12.14	8.09	增加4.05个百分点	3.42

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、2019年度，公司净利润较上年增加43.06%，主要系本期项目集中交付结转收入，以致项目销售利润率提高而实现盈利增加。

2、2019年度，公司经营活动产生的现金流量较上年下降较多，主要系公司规模适度扩张，增加土地储备支付土地款所致。

**八、境内外会计准则下会计数据差异**

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

适用 不适用

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

适用 不适用

**(三)境内外会计准则差异的说明：**

适用 不适用

**九、2019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	248,323,981.23	208,172,423.40	774,503,815.92	2,935,985,914.29
归属于上市公司股东的净利润	-10,783,148.07	-57,157,743.31	-903,989.10	657,209,020.89
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-53,432,262.38	-93,592,005.12	-12,072,038.87	691,496,785.58
经营活动产生的现金流量净额	-592,053,076.44	-877,001,304.47	207,510,838.39	742,293,408.02

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	2019 年金额	附注（如适用）	2018 年金额	2017 年金额
非流动资产处置损益	16,077,547.70		-1,625,734.81	161,836.74
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	5,254,680.12		4,959,503.00	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	24,523,479.40		57,175,993.70	48,954,335.80
委托他人投资或管理资产的损益			35,355,360.69	6,334,658.95
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				-77,082.93
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	/		13,971,700.73	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	14,826,484.66			
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	7,271,246.20		-4,073,839.54	-1,410,998.73
其他符合非经常性损益定义的损益项目	311,587.02		998,527.60	-18,114,352.44
少数股东权益影响额	-3,671,194.18		40,797.97	-28,238.92
所得税影响额	-8,630,169.72		-12,655,130.87	-5,509,699.23
合计	55,963,661.20		94,147,178.47	30,310,459.24

## 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

2019年，“十三五”规划不断深化推进，以稳地价、稳房价、稳预期为要求，延续房地产调控的基础政策。中央坚持“房住不炒”的总基调，因城施策、强化住房保障体系、合理引导市场预期，建立长效调控机制。房地产调控持续推进，行业竞争日趋激烈，外部环境呈现出高度的不确定性。房企融资环境进一步收紧，房企资金面收紧将会影响未来投资开发进度。

根据国家统计局数据显示，2019年度，全国商品房销售面积17.16亿平米，同比下降0.1%；销售金额15.97万亿元，同比增长6.5%，增速比2018年低1.5个百分点；全国房地产开发投资额132,194亿元，比上年增长9.9%。房地产融资环境依旧收紧，行业融资渠道继续受到严格监管，房地产贷款增速回落，2019年末，全国主要金融机构房地产贷款余额同比增长14.8%，增速较上年末回落5.2个百分点。

公司在“以客户为导向，一切为营销服务，以财务为基石，以品质为核心价值”的四大战略指引下，明确业务主航道，聚焦优势资源，拓展能力范围，赋能提效。报告期内，公司主业房地产经营模式以住宅和商业的自主开发、销售、经营为主，主要产品为符合长三角区域品质需求的中高端住宅，并逐步开展自持房屋建设、棚户区改造等多元业态开发，同时与政府及业内头部、百强房企开展多方合作开发。公司拥有房地产一级开发资质，遵循“立足杭州，重点布局”的发展战略，项目主要集中在以杭州地区为核心的浙江省内，同时覆盖江苏、安徽、广西等多省市，稳扎稳打、口碑良好。

具体经营情况详见公司在本报告第四节中披露的内容。

### 二、报告期内公司主要资产发生重大变化情况的说明

适用 不适用

### 三、报告期内核心竞争力分析

适用 不适用

#### 1、深耕优势区域，区域优势明显

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

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

#### 2、持续提升的品牌影响力。

在深耕城市群效应下，公司“臻享品生活”的品牌形象和口碑已深入人心，在长三角地区拥有较高的品牌知名度、忠诚度和美誉度。凭借持续提升的价值创造力和品牌实力，公司品牌影响力持续提升，2019年度公司获得了“金骏马奖-最佳工匠精神上市公司奖”、“中国房地产百强企业”、“2019年中国房地产开发企业浙江省十强”、“2020中国房地产诚信品牌”、“首批中国房地产诚信经营承诺企业榜”等。

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

### 3、创质并举的产品力。

公司低调务实，在为城市建设筑梦、营造品质生活的路上，砥砺前行了 36 载光阴，坚守着以品质立身、以匠心立本。近年来在产品研发方面投入巨大，不仅与汉嘉、AAI、华森等传统房地产设计大院合作，更是邀请了各大顶级建筑设计院、国际知名的精装与景观设计单位参与项目设计，大力培养和引进产品管理人才。

2019 年以来，宋都重新整合“吾家”产品体系，持续推出新品，从柏悦系、江宸系到如意系和鲲鹏系，实现了打通设计和营销在新项目产品的标准化复制。宋都吾家产品提出择址、规划、工程、形象、景观、地库、户型、精装、智能八大品质要求细则，以创新高端产品体系，对话人们臻心向往的美好生活。杭州富阳的如意系代表作——春江项目获得由“美尚奖”颁布的极致建筑美学银奖，同时也获得由“第五届地产设计大奖·中国”颁布的年度优秀居住项目。未来公司将以自身的产品品牌实力持续打造有竞争力的住宅产品，引领未来高品质生活的发展新趋势。

### 4、健全的人才梯队建设体系。

公司拥有有一支经验丰富、敢闯敢拼、年富力强的管理团队。公司经营管理层拥有较高的专业水平和丰富的管理经验，其中部分管理人员是建筑设计、工程设计、战略管理、财务管理等相关领域的专家，具有较高的专业造诣，部分管理人员拥有多个国家执业资格证书及专业技术资格证书。经营管理层团队在公司的平均工龄已超过 8 年，平均年龄在 43 岁，本硕以上的学历占比近 90%。经过多年的磨合，公司管理团队已经形成了高度一致的核心价值观，具备较强的地产资源整合能力和对地产市场的前瞻性洞悉能力，对政策导向和市场发展的变化规律能够快速匹配到适应公司发展的节奏。

除了优秀的管理团队，公司注重打造内生机制，对于中间力量的梯队建设亦全面推进，全面提升各梯队人才管理能力、领导力、专业能力，充分满足公司高速稳健发展过程对人才的迫切需要要求。多年来，公司各专业团队不断提升精细度，精诚团结，协同配合，保证了公司管理的高效性和执行力。

### 5、卓越的企业文化和健全的法人治理结构。

注重股东回馈，积极发展合作共赢。坚持保有对品质的追求，对价值的认知，极力打造建筑臻享、服务臻享、生活臻享的企业文化理念。

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

## 第四节 经营情况讨论与分析

### 一、经营情况讨论与分析

2019 年，是公司从“安稳”到“快稳”的一年，在房地产行业调整期，企业集聚与分化双重加剧的大背景下，集团各职能部门和各子公司根据集团发展战略和经营导向，坚守匠心，提效赋能。围绕“四大战略”指引，公司坚持稳健发展，公司上下制定发展规划、完善体系建设，强化精细化管理，在投资拿地、经营效率，运营销售、

财务融资、产品创新、成本控制、工程管理等多个维度均取得积极发展，尤其在加强制度建设、升级人才体系、构建品质标准等注入了快跑冲刺的内核动力，为宋都集团的快速健康发展夯实了根基。

**在投资拿地方面**，报告期，公司拿地以“招拍挂”为主，同时产业、一二级联动及收并购（合作拿地）多种拿地方式相结合，并与优秀的百强、头部房企展开强强联手。在投资地块层面，坚持“本土区域围猎和长三角挖掘价值洼地”为导向的投资策略，形成以“杭州为大本营，长三角都市圈为核心”优势投资区域圈。报告期公司共获取 12 个地块（含合作项目），分别布局在杭州拱墅区、富阳区、桐庐县，浙江舟山，浙江宁波奉化，浙江绍兴新昌，南京雨花台区，江苏淮安、苏州、昆山。截至报告期末，公司地块投资遍布浙江、江苏、广西、安徽四个省份，进入全国 10 个城市，报告期，新增总土地储备占地面积近 60 万平方米；新增总建筑面积逾 133 万平方米。

**在现金流管控方面**，公司高度重视现金流管控，公司推出公司月度经营分析会排名管理，旨在通过排名反映各区域/项目公司经营管理水平，在结果上学习先进、在过程中寻找差距，形成良性竞争。在确保资金安全的前提下，强调销售节奏，督办在途回笼进度，不断提高资金的周转效率。截至报告期末，全年实现经营性现金流入 145.90 亿元，融资现金实现现金流入 102.58 亿元。公司持续通过项目合作、拓宽融资渠道、保持良好的债务结构和资金状况来确保公司经营的安全稳定。

**在运营提速和销售去化方面**，2019 年年，全年实现权益销售金额逾 120 亿，其中公司高周转代表项目，宁波奉化学林新天地项目，从拿地到开盘仅 175 天，2019 年 11 月 26 日首开当天，仅 150 分钟实现了 770 套房源、460 个车位全部售罄，销售金额约达 6.9 亿元，刷新了公司“日光盘”的清盘记录。公司运营提速代表项目，杭州富阳如意云庐项目和济宸府项目分别在拿地 110 天和 88 天取得了施工许可证。

**在融资方面**，公司保持良好的信用状况，主体评级保持在 AA 级水平。报告期内，在债项融资端口公司继续取得重要突破。公司完成 10 亿住房租赁专项债券的发行，并在上交所成功挂牌。公司在 2019 年 12 月 13 日购房尾款 ABS 获得了上交所通过的批复，并在 2020 年 4 月 20 日完成发行工作。公司始终将负债规模和融资成本保持在合理水平。报告期末，公司债务融资余额为 81.92 亿元，债务融资加权平均成本为 7.35%，资产负债率为 85.34%，剔除并不构成实际偿债压力的预收账款后，公司实际资产负债率为 74.85%。

**在产品创新方面**，公司重新整合“吾家”产品体系，持续推出新品，从柏悦系、江宸系到如意系和鲲鹏系，实现了打通设计和营销在新项目产品的标准化复制，完善公司产品序列。宋都“吾家”产品提出择址、规划、工程、形象、景观、地库、户型、精装、智能八大品质要求细则，以创新高端产品体系，对话人们臻心向往的美好生活。杭州富阳的如意系代表作——春江项目获得由“美尚奖”颁布的极致建筑美学银奖，同时也获得由“第五届地产设计大奖·中国”颁布的年度优秀居住项目。杭州江干区阳光国际 332 户型，获得英国 IHPA2020 认证；

**在工程管理方面**，公司通过新工艺和工序穿插应用使高层项目自开工至竣工时间提效约 5 个月，同时推出“宋都鲲鹏制造体系 V1.0 框架”，实现总体提效；“智慧工地一体化管理云平台”正式上线，完善各个项目计划标准，使项目开发进度管理精度进一步加强。

**成本管理方面**，公司明确各级管控节点，要求在项目开发过程中的各关键节点目标成本逐级负偏差，确保利润达成；在招标采购方面，通过对采购制度的标准化管控，战略集采管控，供应商管控以及重大工程招标及风险管控，对公司大运营体系起到提速、降本、增效、性价比四个维度的提升。

在人力资源管理方面，围绕“赋能助力公司发展”的主题，公司利用地毯式、多频次的理念宣贯与实操练习，全面推进内部人才培养系列项目，推出的培养项目包括了激励体系、人才资格认证项目、营销后备梯队培训项目以及关键岗位后备训练等，覆盖面上至经营管理层，到人才梯队，再到新进员工，全方位推出培训培优平台。公司坚持从经营出发、强调结果导向的绩效管理机制，牵引经营团队对业绩结果的追求和奋斗。下一步公司将进一步提升组织能力建设，强化纵向与横向协同，着力推动区域公司赋能工作，助力集团各项业务的发展壮大。

在信息化建设方面，包括人力资源北森系统、智慧工地系统、移动案场、全民营销等多个信息系统在2019年实现了落地，助力公司更好地达成年度的“提效赋能”。例如，智慧工地的实施上线，实现了多层级共享，跨组织协同的管理平台，提升了整个项目计划运营管理能力。2020年，公司财务端口还将打造统一、动态的经营月度数据共享平台，为不同模块经营层提供分析和决策依据。

迈入“地产+”时代，报告期，公司开启了代建扩张步调，公司在浙江本省共获取3个代建项目，分布在浙江温州和诸暨两个城市，新增代建规模近62万方，代建费率保持在近3%的水平，预计代建费金额近6,000万元。目前公司代建板块处于发展初期，以“轻资产、重服务、稳收益”的九字核心点为基础，结合各类代建模式，全方位寻求各类合作。另外，全资子公司与衢州市衢江区国资下属企业正式签订《世界（衢江）食品安全创新示范基地富里土地承包经营权流转协议》，获得农地总面积约3.6万亩。将通过打造种植、养殖、加工、展销于一体的农业产业新镇和检测、评估、审核、认证为一体的食品安全保障体系，切实介入大健康产业中以种养殖和食品安全为核心的上游领域。截至目前获得经营权土地面积8,418亩，创立了“世界食品安全创新示范区”网站（www.sundyny.com），已于2019年3月正式上线。

2019年是公司稳健向上突破的一年，在内部各项治理不断提升，公司上下协同共进下，公司的进步也获得了社会各界广泛的认可。在由中国指数研究院颁布的“2019年中国房地产百强企业”荣誉榜中，公司位列89名，“2020年中国房地产百强企业”荣誉榜中，公司位列78名；凭借在区域布局、产品业绩、改革创新和品牌影响力等方面的综合实力表现，公司获得中国房地产业协会、上海易居房地产研究院、中国房地产测评中心颁布的“2019年中国房地产开发企业浙江省10强”荣誉称号；在2019年中国房地产发展高峰论坛上获得“美好生活品牌房企20强”的荣誉称号；再次荣获浙江省AA级“守合同重信用”企业荣誉称号；获得了由前程无忧发起的“跨越新挑战、智绘新格局”活动的“2019人力资源管理杰出奖”；获得了证券日报颁发的“金骏马奖-最佳工匠精神上市公司奖”。

在促用心做好主业的同时，公司主动承担起企业的社会责任，面对突如其来的新冠肺炎疫情，公司响应国家号召，全面落实防控防疫措施，大力配合政府各项举措。公司积极筹措抗疫公益款项，合计向杭州红十字会捐赠250万元人民币；公司提出对杭州区域和舟山蓝郡海滨新天地项目，信誉良好的商户实施一个月的租金减免，助力艰难时刻；公司紧急成立“宋都集团疫情防控党员应急先锋队”，集团党员踊跃参与，领导班子亲赴一线，到各地物业疫情防控指挥部、隔离点、观察点等指挥作战，帮助解决疫情给许多社区带来的巨大防控压力。

在践行社会责任感，提升服务品质的基础上，宋都也用奉献的大爱精神，坚持以人为本，坚守匠心，以城市发展为己任，与社会共同进步。

## 二、报告期内主要经营情况

截至报告期末，预收账款 157.23 亿元，2019 年度新增销售回款率高达 93%，在销售回笼状况保持良好态势前提下，实现归属于上市公司股东的净利润 5.88 亿元，同比增长 43.06%，扣除非经常性损益净利润 5.32 亿元，同比增长 67.88%，主业经营踏实稳健，业绩呈现稳增态势。

### （一）主营业务分析

#### 1. 利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位：元币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
营业收入	4,166,986,134.84	4,592,197,657.72	-9.26
营业成本	2,461,377,490.69	2,629,587,500.80	-6.40
销售费用	358,176,297.08	199,509,732.09	79.53
管理费用	293,310,439.16	184,984,121.05	58.56
研发费用			
财务费用	84,782,632.54	214,328,095.34	-60.44
经营活动产生的现金流量净额	-519,250,134.50	3,578,286,305.14	-114.51
投资活动产生的现金流量净额	-45,419,396.97	-303,963,110.90	不适用
筹资活动产生的现金流量净额	1,295,317,315.46	-3,125,766,328.35	不适用

#### 2. 收入和成本分析

√适用 □不适用

报告期内，营业收入中主营业务收入占 95.90%，主要系本报告期新宸悦府项目、江宸府项目、时间名座项目集中交付而相应结转收入所致，公司其他业务收入占比 4.10%，主要为租赁、代建等收入，公司整体主营业务较为稳定。

## (1). 主营业务分行业、分产品、分地区情况

单位:元币种:人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率(%)	营业收入比上年增减(%)	营业成本比上年增减(%)	毛利率比上年增减(%)
房地产业务	3,991,864,653.51	2,311,144,363.60	42.10	-11.22	-9.77	减少 0.94 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(%)
房地产业务	3,991,864,653.51	2,311,144,363.60	42.10	-11.22	-9.77	减少 0.94 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(%)
长三角区域	3,980,999,291.61	2,300,781,084.75	42.21	-10.42	-7.36	减少 2.52 个百分点
广西区域	10,865,361.90	10,363,278.85	4.62	-79.33	-86.66	增加 52.41 个百分点

注：长三角区域含浙江、江苏、安徽。

主营业务分行业、分产品、分地区情况的说明

报告期内，从地区分部看，长三角占比 99.73%，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
房地产业务	房地产业务	2,311,144,363.60	93.90	2,561,273,114.43	97.40	-9.77	收入同比下降 11.22%，成本同比下降 9.77%，毛利率平稳
分产品情况							
分产品	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
房地产业务	房地产业务	2,311,144,363.60	93.90	2,561,273,114.43	97.4	-9.77	收入同比下降 11.22%，成本同比下降 9.77%，毛利率平稳

成本分析其他情况说明

无

## (4). 主要销售客户及主要供应商情况

√适用 □不适用

前五名主营客户销售额 5,548.90 万元，占年度销售总额 1.33%；其中前五名主营客户销售额中关联方销售额 0 万元，占年度销售总额 0%。

前五名供应商采购额 99,723.92 万元，占年度采购总额 37.44%；其中前五名供应商采购额中关联方采购额 0 万元，占年度采购总额 0%。

其他说明

无

### 3. 费用

√适用 □不适用

单位：元

项目	2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额(万元)	占营业收入比例 (%)	金额(万元)	占营业收入比例 (%)	金额(万元)	占营业收入比例 (%)
营业收入	416,698.61		459,219.77		274,928.69	
销售费用	35,817.63	8.60	19,950.97	4.34	16,303.43	5.93
管理费用	29,331.04	7.04	18,498.41	4.03	11,165.28	4.06
财务费用	8,478.26	2.03	21,432.81	4.67	9,229.74	3.36
期间费用合计	73,626.94		59,882.19		36,698.45	

报告期内，公司销售费用占营业收入的比例，较上年上升 4.25 个百分点；管理费用占营业收入的比例，较上年上升 3.01 个百分点，主要系公司销售规模大幅上升和储备项目增多，随着业务规模扩张职工薪酬增加以及相关销售推广费用增加所致。

### 4. 研发投入

#### (1). 研发投入情况表

□适用 √不适用

#### (2). 情况说明

□适用 √不适用

### 5. 现金流

√适用 □不适用

单位：元

项目	本期数(元)	上年同期数(元)	变动比例(%)
经营活动产生的现金流量净额	-519,250,134.50	3,578,286,305.14	-114.51
投资活动产生的现金流量净额	-45,419,396.97	-303,963,110.90	不适用
筹资活动产生的现金流量净额	1,295,317,315.46	-3,125,766,328.35	不适用
现金及现金等价物净增加额	729,960,435.02	144,610,384.39	581.52

1、经营活动产生的现金流量净额变动主要系公司规模适度扩张，增加土地储备支付土地款增加所致。

2、投资活动产生的现金流量净额变动主要系随着项目合作开发的进展本期所需投资减少及部分项目收回投资所致。

3、筹资活动产生的现金流量净额变动主要系新增储备项目的融资增加所致。

## (二) 非主营业务导致利润重大变化的说明

□适用 √不适用

## (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	6,665,764,139.94	17.69	3,685,636,752.14	15.33	80.86	销售回笼资金及配套融资增加
应收账款	90,874,723.84	0.24	20,128,553.13	0.08	351.47	销售规模扩大
预付款项	53,391,182.74	0.14	12,552,496.63	0.05	325.34	预付工程款增加
其他应收款	1,328,547,833.97	3.52	2,295,886,823.57	9.55	-42.13	合作项目资金回笼
存货	24,761,357,939.95	65.70	14,504,027,962.16	60.32	70.72	新储备及开工项目增加
其他流动资产	1,240,346,321.23	3.29	645,359,499.88	2.68	92.19	销售规模扩大
短期借款	502,304,061.12	1.33	300,000,000.00	1.25	67.43	新增融资款项
应付票据	209,096,823.91	0.55	99,998,546.57	0.42	109.10	票据结算增加
应付账款	1,769,397,392.97	4.69	1,356,527,632.31	5.64	30.44	项目规模增加
预收款项	15,722,823,129.18	41.72	9,597,882,956.53	39.92	63.82	销售规模扩大
应付职工薪酬	47,093,276.79	0.12	35,014,277.12	0.15	34.50	经营规模扩大
其他应付款	5,960,507,751.77	15.81	2,765,734,903.07	11.50	115.51	合作开发项目增加
一年内到期的非流动负债	578,263,460.39	1.53	1,114,000,000.00	4.63	-48.09	长期借款中于一年内到期债务减少
长期借款	4,879,074,577.82	12.95	2,701,880,000.00	11.24	80.58	开发项目增加
应付债券	1,039,826,732.75	2.76			不适用	发行公司债券

其他说明

无

## 2. 截至报告期末主要资产受限情况

√适用 □不适用

项目	期末账面价值 (元)	受限原因
货币资金	4,947,891,237.48	按揭保证金、承兑保证金、贷款备偿保证金、质押担保
存货	2,111,473,393.65	抵押担保融资
长期股权投资	583,327,954.11	质押担保融资
投资性房地产	19,868,944.25	抵押担保融资

固定资产	55,050,539.06	抵押担保融资
合计	7,717,612,068.55	

### 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

2019 年以来，房地产市场仍处于调控周期，中央重申坚持住房不炒、防止楼市大起大落，确定了维护房地产市场平稳健康发展的总体思路。在中央明确的“稳地价、稳房价、稳预期”的目标定调下，市场调控趋于常态化，信贷层面逐渐收紧，房地产市场基本保持稳定，各地在市场监管、招才引智、住房贷款、住房保障等方面均陆续完善相应政策。总的来看，此次政策调控相较往年周期更长，范围更广、手段更灵活。

2019 年在“房住不炒”的总基调的调控政策下，全国商品房成交面积增速继续放缓，全年销售面积为 17.16 亿平方米，同比下降 0.1%；销售额则平稳增长，为 15.97 万亿元，同比增长 6.5%。一线城市中低价位楼盘销售金额占比提升，二三线城市居民置换需求不减，改善型需求继续稳步释放。

在限售、限贷等政策影响下，房企投资态度基本维持在谨慎状态，投资拿地金额与销售额比率延续下降趋势。据国家统计局数据显示，2019 年房企土地购置面积 2.58 亿平方米，同比下降 11.4%，土地市场全年处于低温态势。住宅用地供需规模同比小幅增长，成交楼面均价保持较高水平，平均溢价率与去年同期基本持平，仍处低位。

## 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	地块名称	持有待开发土地的面积(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	浙江舟山	舟山市新城 LC-13-03-26 地块	27,442	74,093	是	36,305.57	49%
2	浙江宁波	浙江医药高等专科学校片区 GJ01-06、07、09 地块	47,945	86,301	是	44,013.51	51%
3	浙江杭州	城南街道上林春天南侧地块	17,931	28,690	否	28,690.00	100%
4	浙江杭州	祥符东单元 GS0804-R21-02 地块	75,068	187,670	是	93,835.00	50%
5	江苏淮安	淮(开)挂 2019 第 1 号安澜路地块	78,884.27	173,545	是	85,037.05	49%
6	江苏南京	南京板桥十一期地块	92,896.07	209,016	否	209,016.00	100%
7	舟山定海	定海竹山门 DH-43-07-08 地块	7,133	17,833	否	17,833.00	100%
8	舟山定海	定海区 DH-28-02-04 白泉高中南侧住宅地块	40,067	80,134	是	27,245.56	34%
9	浙江新昌	新昌县 2019 年经 2 号庙前地村地块	65,649	144,428	是	72,214.00	50%
10	浙江杭州	杭州市富阳区富春湾新城 1 号地块	39,313	102,214	是	66,439.10	65%
11	浙江宁波	奉化斗门居住地块	43,290	108,225	是	35,714.25	33%
12	江苏昆山	昆山陆家镇地块	42,242	97,157	否	97,157.00	100%

上述地块，为公司报告期公司新增土储地块，截至报告期末，上述第 4、12 项地块为储备地块，其余均已在建。

## 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	占比(%)	经营业态	在建项目/ 新开工项目/ 竣工项目	项目用地面积 (平方米)	项目规划计 容建筑面积 (平方米)	总建筑面积 (平方米)	在建建筑面 积(平方米)	已竣工面积 (平方米)	总投资额	报告期实际投 资额
1	杭州大江东 区	新宸悦府	100%	住宅	竣工	35,832.00	89,572.99	122,409.63	0.00	122,409.63	80,000.00	9,291.95
2	杭州市余杭 区	时间名座	90%	写字楼	竣工	27,032.00	102,720.91	130,641.85	0.00	130,641.85	68,000.00	18,590.93
3	杭州大江东 区	相贤府	100%	住宅	在建	38,232.00	61,171.20	100,595.60	100,595.60		101,909.50	11,864.78
4	杭州市富阳 区	江宸府	100%	住宅	竣工	69,506.00	173,764.81	231,506.73	0.00	231,506.73	280,000.00	28,654.39
5	舟山定海区	柏悦府	100%	住宅	在建	37,164.00	72,731.46	103,554.00	103,554.00		151,139.00	24,409.98
6	江苏省溧阳 市	悦宸府	100%	住宅	在建	72,713.00	109,057.04	149,434.35	149,434.35		153,300.00	19,333.23
7	杭州市富阳 区	麓宸府	100%	住宅	在建	42,899.00	94,365.85	136,158.70	136,158.70		182,549.53	16,632.71
8	杭州市富阳 区	如意春江 一期	100%	住宅	在建	64,733.00	84,133.92	136,656.36	136,656.36		180,000.00	17,920.49
9	杭州市富阳 区	如意春江 二期	100%	住宅	在建	59,208.00	76,965.90	128,768.67	128,768.67		160,000.00	59,431.32
10	宁波市奉化 区	江宸府	81.64%	住宅	在建	72,535.00	159,577.00	222,779.14	222,779.14		240,000.00	25,811.23
11	广西省南宁 市	春江海岸	80%	住宅	在建	7,008.98	33,271.01	44,324.58	44,324.58		25,000.00	4,818.49
12	杭州市临安 区	如意溪湖	100%	住宅	在建	36,551.00	80,412.00	109,834.80	109,834.80		120,804.00	76,759.56
13	安徽省巢湖	江宸府	100%	住宅	在建	121,856.41	219,339.54	317,496.00	317,496.00		274,189.00	28,710.49

	市											
14	安徽省巢湖市	如意长江	100%	住宅	在建	68,050.00	136,099.80	178,492.93	178,492.93		156,044.87	94,277.93
15	杭州市富阳区	新视界公寓	34%	住宅	在建	57,811.00	144,527.50	217,604.61	217,604.61		274,595.00	104,515.81
16	杭州桐庐县	如意云庐	100%	住宅	在建	17,931.00	28,686.40	42,335.95	42,335.95		49,749.00	32,808.06
17	宁波市奉化区	学林新天地	51%	住宅	在建	47,945.00	86,301.00	117,036.16	117,036.16		83,000.00	32,105.06
18	舟山定海区	柏悦溪湖花园	49%	住宅	在建	27,442.00	74,093.00	98,393.00	98,393.00		144,290.00	78,048.97
19	舟山定海区	悦宸府	100%	住宅	在建	7,133.00	17,832.50	28,483.50	23,338.51		41,689.00	6,658.13
20	舟山定海区	都会之光	34%	住宅	在建	40,067.00	80,134.00	108,993.96	108,993.96		90,189.00	41,531.60
21	江苏南京市	柏悦府	100%	住宅	储备	92,896.07	211,182.00	286,161.38	0.00		580,000.00	163,493.78
22	宁波市奉化区	奉化区斗门村 (YL-01-02-2A)	23%	住宅	新开工	43,290.00	110,931.00	157,632.00	157,632.00		152,372.73	44,426.36
23	江苏省淮安市	逸景澜庭	49%	住宅	在建	78,884.30	173,345.39	223,953.63	101,035.34		121,155.20	33,743.17
24	杭州富阳区	济宸府	65%	住宅	新开工	39,313.00	102,213.80	148,986.74	148,986.74		138,345.00	41,034.87
25	绍兴新昌县	锦洲府	50%	住宅	在建	65,649.00	144,428.00	195,963.00	195,963.00		126,608.00	42,680.23
26	宁波市奉化区	南山府	50%	住宅	在建	45,993.00	91,985.85	140,666.35	140,666.35		149,827.00	21,366.27
27	杭州桐庐县	大奇山郡	50%	别墅	竣工/ 在建	514,378.00	141,390.49	159,984.40	41,057.75	97,716.67	266,740.00	13,290.38
28	杭州桐庐县	富春望	50%	住宅	在建	15,350.00	42,979.20	70,459.03	70,459.03		115,000.00	11,886.03
29	杭州钱塘新区	都会钱塘	49%	住宅	竣工	38,504.00	92,489.26	141,638.87	0.00	141,638.87	201,707.00	18,658.00
30	杭州萧山区	杭州之门	50%	商办	在建	77,572.00	352,555.77	532,803.37	532,803.37		913,000.00	25,528.28
31	湖州德清县	德清云溪雅院	34%	住宅	竣工	18,500.00	25,900.00	39,263.01	0.00	39,263.01	42,607.00	10,117.71

32	湖州德清县	德清时代公馆	33%	住宅	在建	86,729.00	173,458.00	240,431.00	240,431.00		296,721.00	226,298.39
33	衢州柯城区	衢州壹号院	20%	住宅	在建	85,326.00	162,119.00	208,287.00	208,287.00		265,361.00	20,330.00
34	杭州西湖区	绿城建发·沁园	16%	住宅	在建	31,685.00	76,044.00	114,582.00	114,582.00		463,617.00	50,016.00
35	杭州拱墅区	祥符东单元GS0804-R21-02地块(望林府)	50%	住宅	储备	75,068.00	187,670.00	270,190.00			750,000.00	235,272.56
36	江苏省昆山市	陆家镇富荣路西侧、车塘河南侧地块	100%	住宅	储备	42,241.70	97,155.91	132,025.91			146,000.00	21,005.00

注：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)	总可售面积(平方米)/数量(个)	报告期已售或已预售面积(平方米)/数量(个)	报告期销售金额(万元)	累计结算面积(平方米)/数量(个)	报告期结算面积(平方米)/数量(个)	报告期实现收入(万元)
1	杭州下沙区	东郡之星	住宅		84,362.62	84,362.62	515.82	687.86	84,345.06	2,559.77	2,908.55
2	杭州下沙区	东郡之星	商铺及购物中心		2,694.07	2,694.07	168.98	452.6	2,693.16	1,359.02	3,794.76
3	杭州下沙区	东郡之星	车位(个)	15	945	960	1	27	945	32	626.72
4	杭州江干区	淘天地(时间国际)	写字楼	167.92	38,498.44	38,666.36	1,841.98	3,841.03	38,301.04	2,030.58	4,016.27
5	杭州江	淘天地(时	商业	1,988.78	8,378.93	10,367.71	0	0	8,378.93	62.75	197.14

	干区	间国际)									
6	杭州江干区	淘天地(时间国际)	车位(个)	192	184	376	62	844	168	48	591.43
7	杭州江干区	阳光国际	住宅	39,439.81	210,655.67	250,095.48	5,153.14	17,165.36	208,974.51	4,140.75	13,555.92
8	杭州江干区	阳光国际	商铺及购物中心	8,058.62	3,013.36	11,071.98	216.78	500	2,796.58	0	0
9	杭州江干区	阳光国际	车位(个)	224	1,206	1,430	30	2,080.00	1,205.00	30	1,980.95
10	杭州大江东区	丽郡国际	住宅	90.5	129,455.06	129,545.56	0	0	129,455.88	903.35	820.02
11	杭州大江东区	丽郡国际	商铺及购物中心	313.47	1,689.20	2,002.67	462.55	1,326.82	1,631.99	475.27	1,193.78
12	杭州大江东区	丽郡国际	车位(个)		1,243	1,243	98	1,388.00	1,243.00	104	1,369.54
13	杭州大江东区	新宸悦府	住宅	-	84,622.13	84,622.13	140.07	247.36	66060.28	66060.28	75,588.35
14	杭州大江东区	新宸悦府	商铺及购物中心	-	3,565.22	3,565.22	584.22	1,486.49	3049.81	3049.81	6,084.36
15	杭州大江东区	新宸悦府	车位(个)	45	734	779	4	74	584	584	5,985.04
16	杭州大江东区	相贤府	住宅		35,369.66	35,369.66	17,391.17	36,597.02			
17	杭州大江东区	相贤府	车位(个)	139	292	431	169	2,845.00			
18	杭州钱塘塘新区	都会钱塘	住宅	2,212.95	70,084.69	72,297.64	35,326.39	95,155.00			
19	杭州钱塘塘新区	都会钱塘	车位(个)	257	463	720	463	7,484.00			
20	杭州余杭区	时间名座	写字楼	47,689.13	26,842.13	74,531.26	3,711.47	3,875.92	26,297.70	26,297.70	47,717.44
21	杭州余杭区	时间名座	商业	1,592.68	4,528.63	6,121.31	0	0	4,054.75	4,054.75	2,145.24
22	杭州余杭区	时间名座	车位(个)	348	227	575	29	230.9	0	0	0
23	杭州富	江宸府(富	住宅	369.21	164,027.03	164,396.24			147,597.91	147,597.91	227,599.

	阳区	阳)									41
24	杭州富阳区	江宸府(富阳)	商铺及购物中心		2,375.46	2,375.46					
25	杭州富阳区	江宸府(富阳)	车位(个)	7	1,624.00	1,631.00			1,469.00	1,469.00	23,241.28
26	杭州富阳区	麓宸府	住宅	-	71,014.89	71,014.89	46,562.49	100,971.04			
27	杭州富阳区	麓宸府	储藏室	293.08	2,797.68	3,090.76	1,415.62	878.5			
28	杭州富阳区	麓宸府	车位(个)	161	627	788	436	9,383.80			
29	杭州富阳区	如意春江一期(怀石雅苑)	住宅	610.79	68,515.15	69,125.94	47,497.89	89,104.77			
30	杭州富阳区	如意春江一期(怀石雅苑)	车位(个)	232	527	759	454	8,504.00			
31	杭州富阳区	如意春江二期(春上雅庐)	住宅	26,770.04	36,431.64	63,201.68	36431.64	69,663.39			
32	杭州富阳区	如意春江二期(春上雅庐)	车位(个)	374	316	690	316	5,929.90			
33	杭州富阳区	新视界公寓	住宅	75,451.77	56,942.93	132,394.70	56,942.93	112,799.37			
34	杭州富阳区	新视界公寓	商铺	9,670.63		9,670.63					
35	杭州富阳区	新视界公寓	车位(个)	1,444.00	396	1,840.00	396	5,516.33			
36	杭州桐庐县	如意云庐	住宅	30,008.54	522.86	30,531.40	522.86	1,043.22			
37	杭州桐庐县	如意云庐	商铺	736.24		736.24					
38	杭州桐庐县	如意云庐	车位(个)	319		319					
39	杭州桐	大奇山郡	别墅	42,223.45	119,235.62	161,459.07	10,595.68	23,494.76	2,977.99	81,739.81	4,550.48

	庐县										
40	杭州桐庐县	富春望	住宅	33,596.18	8,696.02	42,292.20	8,696.02	21,279.77	0	0	0
41	杭州桐庐县	富春望	车位(个)	451	50	501	50	330.23	0	0	0
42	杭州临安区	如意溪湖	住宅	26,014.72	50,082.37	76,097.09	50,082.37	86,137.67			
43	杭州临安区	如意溪湖	商铺	2,272.82	73.31	2,346.13	73.31	236.2			
44	杭州临安区	如意溪湖	车位(个)	396	356	752	356	4,236.20			
45	合肥蜀山区	印象西湖	住宅	475.94	206,780.65	207,256.59			206,637.88		
46	合肥蜀山区	印象西湖	商业	70,430.29	2,269.11	72,699.40			2,269.11		
47	合肥蜀山区	印象西湖	写字楼	8,289.91	159,314.75	167,604.66	5,047.27	5,267.68	158,927.65	6,869.63	6,835.96
48	合肥蜀山区	印象西湖	车位(个)	911	1,636	2,547	320	1,980	1,336	99	664.22
49	合肥巢湖	江宸府(巢湖)	住宅	150,746.77	69,450.98	220,197.75	58,566.32	68,271.57			
50	合肥巢湖	江宸府(巢湖)	车位(个)	2,875		2,875					
51	合肥巢湖	如意长江(巢湖)	住宅	68,099.98	62,998	131,098	62,998	73,705			
52	合肥巢湖	如意长江(巢湖)	车位(个)	896	134	1030	134	968.9			
53	舟山定海区	蓝郡国际一期	住宅	-	144,372.42	144,372.42	0	0	137,378.09	216.9	294.78
54	舟山定海区	蓝郡国际一期	商铺及购物中心	4,609.05	25,661.25	30,270.30	2,194.80	2,529.00	24,985.39	2,610.41	2,959.35
55	舟山定海区	蓝郡国际一期	车位(个)	423	817	1,240	17	256	812	19	270.76
56	舟山定海区	蓝郡国际二期	写字楼	25,664.54	36,059.58	61,724.12	7,972.27	10,937.00	30,606.92	17,381.81	22,974.94
57	舟山定	蓝郡国际	商铺	4,309.00	2,117.73	6,426.73	763.3	1,297.00	2,296.67	1,785.73	2,715.85

	海区	二期									
58	舟山定海区	蓝郡国际二期	车位 (个)	183	40	223	40	553	40	40	507.34
59	舟山定海区	柏悦府	住宅	2,251.43	69,433.07	71,684.50	27,492.43	68,027.18			
60	舟山定海区	柏悦府	车位 (个)	94	653	747	266	3,405.30			
61	宁波奉化区	江宸府 (奉化)	住宅		150,923.34	150,923.34	99,405.69	131,939.81			
62	宁波奉化区	江宸府 (奉化)	商铺及购物中心		2,720.16	2,720.16	862.32	1,750.44			
63	宁波奉化区	江宸府 (奉化)	储藏室		5,928.31	5,928.31	3,922.96	2,595.89			
64	宁波奉化区	江宸府 (奉化)	车位 (个)	857	492	1,349	330	5,310.10			
65	宁波奉化区	学林新天地	住宅	231.33	63,800.56	64,031.89	63,800.56	66,598.33			
66	宁波奉化区	学林新天地	商铺	1,013.95	2,088.60	3,102.55	2,088.60	3,252.23			
67	宁波奉化区	学林新天地	车位 (个)	6	454	460	454	2051			
68	宁波奉化区	南山府	住宅	1,301.94	89,069.21	90,371.15	6,508.77	19,858.58			
69	宁波奉化区	南山府	车位 (个)	340	574	914	55	691.5			
70	江苏溧阳	悦宸府	住宅	-	104,514.81	104,514.81	6,609.32	10,146.32			
71	江苏淮安市	逸景澜庭	住宅	144,833.66	28,511.73	173,345.39	28,511.73	20,270.34			
72	江苏淮安市	逸景澜庭	商铺	601.85		601.85					
73	江苏淮安市	逸景澜庭	车位 (个)	1,017		1017					
74	广西南宁	南宁春江海岸	住宅	17,032.02	14,258.75	31,290.77	10,477.58	12,766.38			
75	广西南宁	南宁春江	商铺		752.77	752.77	752.77	978.601			

	宁	海岸									
76	广西南宁	南宁春江海岸	车位(个)	165	33	198	33	33			
77	湖州德清县	德清云溪雅院	住宅	2,772.34	22,707.55	25,479.89	22,707.55	45,611.22	13,836.37	13,836.37	27,811.25
78	湖州德清县	德清云溪雅院	商铺	575.36	869.05	1,444.41	869.05	2,133.91	786.83	786.83	1,923.46
79	湖州德清县	德清云溪雅院	车位(个)	78	173	251	173	2,636.00	110	110	1,661.00
80	湖州德清县	德清时代公馆	住宅	120,589.62	51,317.38	171,907.00	51,317.38	103,012.19			
81	湖州德清县	德清时代公馆	车位(个)	1,331.00	505	1,836.00	505	7,911.50			
82	衢州柯城区	衢州壹号院	住宅	0	163,308.13	163,308.13	931.64	1,179.86			
83	衢州柯城区	衢州壹号院	商铺	0	1,086.46	1,086.46	913.52	1,129.40			
84	衢州柯城区	衢州壹号院	储藏室	0	1,603.00	1,603.00	20	12			
85	衢州柯城区	衢州壹号院	车位(个)	15	1,356.00	1,371.00	64	229			
86	杭州西湖区	绿城建发·沁园	住宅	0	74,468.00	74,468.00	51,706.00	295,599.00			
87	杭州西湖区	绿城建发·沁园	车位(个)	149	491	640	384	19,180.00			

报告期内，公司共计实现权益销售金额 122.54 亿元，权益销售面积 650,400.00 平方米。

#### 4. 报告期内房地产出租情况

√适用 □不适用

单位：万元币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	出租房地产的建筑面积(平方米)	出租房地产的租金收入	是否采用公允价值计量模式	租金收入/房地产公允价值(%)
1	浙江	采荷嘉业-荣昇	办公楼	2,685.34	286.02	否	不适用
2	浙江	采荷人家	办公楼	132.65	8.09	否	不适用
3	浙江	抚宁巷	商铺	196.36	27.46	否	不适用
4	浙江	江城路	商铺	11,022.92	461.97	否	不适用
5	浙江	宋都大厦	办公楼	2,943.82	354.96	否	不适用
6	浙江	新城国际	商铺	1,065.40	84.08	否	不适用
7	浙江	望江路	办公楼	613.92	27.68	否	不适用
8	浙江	时间国际	商铺	998.96	114.46	否	不适用
9	浙江	金柯商汇	商铺	28,145.01	1,110.33	否	不适用
10	浙江	阳光国际	商铺	17,064.61	890.75	否	不适用
11	浙江	晨光国际	商铺	2,575.90	193.54	否	不适用
12	浙江	舟山蓝郡	商业	3,044.58	55.15	否	不适用
13	浙江	兴寓项目	公寓	788.00	18.92	否	不适用
14	浙江	舟山海滨新天地	商业	33,839.60	1,709.06	否	不适用
15	安徽	印象西湖	商业	1,564.10	42.12	否	不适用
16	安徽	西湖花苑	商业	3,578.82	87.24	否	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
819,209.50	7.35	48,374.60

#### 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

报告期内，公司长期股权投资余额为 3,044,005,019.12 元，较上年期末余额增加 23.87%。具体内容请详见财务报告“七、合并财务报表项目注释-16 长期股权投资”。报告期内，公司取得子公司及参股公司的情况详见财务报告附注“七、合并财务报表项目注释-16 长期股权投资”、“八、合并范围的变更”。

##### (1) 重大的股权投资

□适用 √不适用

**(2) 重大的非股权投资**

□适用 √不适用

**(3) 以公允价值计量的金融资产**

□适用 √不适用

**(六) 重大资产和股权出售**

□适用 √不适用

**(七) 主要控股参股公司分析**

√适用 □不适用

(1) 主要公司情况

单位：万元币种：人民币

序号	公司名称	业务性质	注册资本	总资产	净资产	营业收入	净利润
1	杭州宋都房地产集团有限公司（含下属子公司）	房地产业	150,000.00	3,761,938.41	508,276.99	416,467.83	61,202.40

(2) 对公司净利润影响达到 10% 以上的主要控股参股公司情况

单位：万元币种：人民币

序号	公司名称	主要经营范围	注册资本	总资产	净资产	营业收入	净利润
1	杭州荣都置业有限公司	房地产开发	27,631.00	61,167.57	18,928.48	87,756.65	15,859.96
2	杭州加悦都实业有限公司	房地产开发	2,000.00	88,440.38	11,441.23	50,000.84	11,398.40
3	杭州宸都房地产开发有限公司	房地产开发	40,000.00	251,262.20	50,330.28	143,766.50	18,128.42
4	杭州信辰置业有限公司	房地产开发	35,000.00	226,775.93	57,723.91	105,380.91	28,966.47

**(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

2020 年中国房地产行业发展整体格局将继续以城镇化发展为核心,关注改善型需求、发展多元供给为方向。2019 年 3 月份两会表态“防止房市大起大落”,7 月底中央政治局会议首提“不将房地产作为短期刺激经济的手段”,12 月新华社重申“坚持房住不炒的定位,全面落实因城施策,稳地价、稳房价、稳预期的长效机制”。2020 年,在“房住不炒,稳字当头”的主基调还下,行业稳定性预计将进一步提高。居民购房行为将逐步趋于理性,全年销售面积有望小幅微降,预期销售金额保持平缓趋势,

行业的“存量”竞争将进一步加剧；房地产开发投资额预计大幅提升可能性较小；受“因城施政”影响，各地方将出现“有松有放”的行业格局。

2020 年受新冠肺炎疫情的影响，我国短期经济下行压力加剧，国内需求消费行业收到严峻挑战，餐饮、旅游、贸易等行业受到较大冲击，制造业、基建等投资也受到明显抑制，房地产行业目前也面临较大挑战。短期内，房地产企业销售、工程进度受到影响，资金端面临一定压力，存在销售回款不足的风险；但是从中长期来看，疫情并不会改变房地产行业的发展趋势。受益于经济发展与城镇化提升、居民消费升级和对生活品质的重视提高，以及房地产长效机制的逐步确立，房地产行业仍将存在较大的发展空间。多元化营销手段在房企中逐渐催生，具备稳健经营、健康规模的优质房地产企业相对抗风险能力更强，将进一步巩固公司行业地位。

## （二） 公司发展战略

√适用 □不适用

1、赋能提效，建立大运营管控体系。提升在土地储备、产品结构及系统运营的这三方面能力，在此基础上继续实现“高周转”。

2、深耕核心区域和优势区域。坚持地域深耕的策略，围绕现有核心区域做大做强做深，不断提高市场占有率。以客户为导向，品质为价值核心，全面提升运营能力、服务水平和品牌影响力。

3、“一体两翼”主航道战略。在坚持地产开发业务的同时，寻找业务新的增长点 and 价值实现点，将触角伸向产业地产、长租公寓、综合服务等新领域，加深与金融企业的合作，拓宽融资渠道，提升资本运营水平，为主业服务。

4、在做好房地产开发主业的同时，拓展“地产+”领域，继续加强产业地产的研究，加大代建规模，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

在“以客户为中心，一切为营销服务，以财务为基石，以品质为核心价值”的长期经营方针下，2020 年公司将围绕“工匠年”，做好各项工作。2020 年以来受新冠疫情影响，购房需求短期回落，同时由于人员隔离，造成一季度项目复工和竣工均有所延迟，但尚不会造成实质性合同违约。结合公司实际情况，公司经营计划具体而言：

1、平稳度过疫情，增强企业免疫力，在保障员工安全的前提下加快复工进度，努力减少疫情给经营带来的影响；

2、持续巩固提升区域领先房企地位，聚焦优势区域，提升产品服务，提升区域品牌溢价力；

3、提效赋能，提升运营质量和效率；

4、实现资本突破，减持财务稳健，创新融资模式；

5、各维度寻求长期合作的战略合作伙伴，强强联手，实现共赢。

2020 年，公司计划开发的主要项目如下：（单位：平方米）

序号	项目	经营业态	占比 (%)	占地面积	总建筑面积	2020 新开工面积	2020 年计划竣工面积
1	杭州相贤府	住宅	100	38,232	100,595.60	-	100,595.60
2	富阳麓宸府	住宅	100	42,899	136,111.66	-	136,111.66
3	富阳如意春江一期	住宅	100	64,733	136,656.36	-	136,656.36
4	云山九里一期	住宅	-	37,536	16,555.48	-	16,555.48
5	云山九里二期	住宅	-	40,047	14,173.73	-	14,173.73

6	宁波奉化江宸府	住宅	81.64	72,535	222,779.14	-	222,779.14
7	溧阳悦宸府	住宅	100	72,713	149,432.96	-	149,432.96
8	舟山金宸府一期	住宅	50	52,836	132,537.82	-	132,537.82
9	杭州望林府(祥符地块)	住宅	50	75,068	270,190	270,190	-
10	南京柏悦府	住宅	100	92,896	286,959	286,959	-
11	昆山如意铭著	住宅	100	42,241.70	131,855.91	131,855.91	-
12	奉化斗门地块	住宅	23	43,290.00	150,584.00	150,584.00	-
13	舟山悦宸府	住宅	100	7,133.00	23,338.51	23,338.51	-
14	舟山都会之光	住宅	34	40,067.00	108,993.96	108,993.96	-

注：上述开工计划和竣工计划可能因下列原因而出现相应调整：

- 1) 宏观经济以及房地产市场可能发生的变化或单个项目销售出现变化；
- 2) 新的法规对项目审批要求进一步严格，使开发项目的证照办理速度滞后而影响开发节奏；
- 3) 涉及拆迁的项目拆迁进度可能对开发计划产生影响；
- 4) 其他不可预测的重大事项对项目工期产生的影响
- 5) 罗列项目仅为公司合并报表范围内的项目，不含全部项目
- 6) 上述经营计划并不构成公司对投资者的业绩承诺，请投资者注意投资风险并理解经营计划与业绩承诺之间的差异。

#### (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、项目销售等各环节做好充分应对措施。

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

3、资金风险：房地产行业是资金密集型行业，对资金需求量大，需求时间长。房企销售回款在2020年一季度受到疫情影响，使得经营性现金流入承压。在融资方面，受国际金融市场波动影响，房地产企业境外融资面临不确定性增大；国内货币政策未来可能有所宽松，但房企融资依然偏紧，融资成本升高压力仍在。公司将合理安排融资计划并运用各项融资工具，在融资、贷款利率、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

公司于 2020 年 4 月 24 日召开的第十届董事会第十二次会议审议通过了《关于公司 2019 年度利润分配预案》。经天健会计师事务所(特殊普通合伙)审计：公司 2019 年全年归属于上市公司股东的净利润 588,364,140.41 元，报告期末母公司可供分配利润 491,065,697.53 元。经综合考虑公司所处行业特点、现处发展阶段及盈利水平，经审慎研究，我们拟定了 2019 年度公司利润分配预案，进行现金股利分配，拟每 10 股派现 0.4 元（含税），具体详见公司披露的 2020-041 号临时公告。

此方案尚需提交公司年度股东大会审议。

#### (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（%）
2019 年	0	0.4	0	53,187,269.64	588,364,140.41	9.04
2018 年	0	0.31	0	41,543,792.11	411,282,498.33	10.10
2017 年	0	0.15	0	20,101,834.89	155,675,610.94	12.91

1、本次利润分配以实施权益分派股权登记日的股份总数扣除届时回购专户上累计已回购股份数量（10,440,585 股，按截至 2020 年 3 月 31 日公司通过集中竞价交易方式回购公司股份数量为 10,440,585 股进行测算）后的股份数量为基数，预计股数为 1,329,681,741 股，具体日期将在权益分派实施公告中明确，现金分红比例为 9.04%。

2、根据《关于支持上市公司回购股份的意见》、《上海证券交易所上市公司回购股份实施细则》等有关规定，上市公司以现金为对价，采用集中竞价方式、要约方式回购股份的，当年已实施的股份回购金额视同现金分红，纳入该年度现金分红的相关比例计算。2019 年，公司通过集中竞价交易方式实施股份回购已累计支付的现金总额为人民币 29,977,340.31 元（不含印花税、佣金等交易费用）。与本次利润分配方案中预计派发的现金红利合并计算后，公司 2019 年年度合计现金分红占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润比率为 14.13%。

#### (三) 以现金方式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	浙江都控股有限公司、轶、建	①承诺人截止承诺日持有的存量地产外，在承诺人作为上市公司控股股东或实际控制人之期限内，将采取有效措施，并促使承诺人控制的公司采取有效措施，不从事或参与包括房地产开发、销售、租赁在内的任何可能对上市公司主营业务构成竞争的业务。②如承诺人及其控制的除上市公司以外的公司未来从任何第三者获得的任何商业机会与上市公司主营业务有竞争或可能有竞争，则承诺人及其控制的公司将立即通知上市公司，并尽力将该商业机会给予上市公司。	承诺时间为2009年12月	否	是		
	解决同业竞争	浙江都控股有限公司、轶、建	①本次交易完成后，承诺人将继续严格按照《公司法》等法律、法规、规章等规范性文件的要求以及上市公司《公司章程》的有关规定，履行股东义务或者敦促董事依法履行董事义务，在股东大会以及董事会对有关涉及承诺人事项的关联交易进行表决时，履行回避表决的义务。②本次交易完成后，承诺人与上市公司之间将尽量减少关联交易。在进行确有必要且无法规避的关联交易时，保证按市场化原则和公允价格进行公平操作，并按相关法律、法规、规章等规范性文件的规定履行交易程序及信息披露义务。保证不通过关联交易损害上市公司及其他股东的合法权益。	承诺时间为2009年12月	否	是		
	债务剥离	浙江都控股有限公司	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	浙江都控股	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	承诺时间为	是	是		

	有限公司	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。	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				
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		

**(二) 公司资产或项目存在盈利预测，且报告期仍处在盈利预测期间，公司就资产或项目**

**是否达到原盈利预测及其原因作出说明**

已达到  未达到  不适用

**(三) 业绩承诺的完成情况及其对商誉减值测试的影响**

适用  不适用

**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	120
境内会计师事务所审计年限	10

	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2019年4月23日召开的2018年年度股东大会审议通过了第九届董事会第四十二次会议提交的《关于公司续聘天健会计师事务所(特殊普通合伙)为公司2018年度财务报告及内部控制审计机构的议案》，关于公司续聘天健会计师事务所（特殊普通合伙）为公司2019年度财务报告及内部控制审计机构的议案。

**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

## 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

事项概述	查询索引
2019年12月17日，经出席持有人会议的持有人所持2/3以上份额同意，基于对公司未来持续稳定发展的信心及公司股票价值的判断，同时为了维护员工持股计划持有人的利益，通过了《关于延长2016年员工持股计划存续期的议案》，决定将员工持股计划存续期延长两年，至2022年3月22日止。2019年12月17日，公司召开第十届董事会第八次会议及第十届监事会第七次会议，分别审议通过了《关于延长2016年员工持股计划存续期的议案》，延长期内员工持股计划所持股票无锁定期。董事会同意根据持有人会议表决结果，决定将员工持股计划存续期延长两年，即存续期延长至2022年3月22日止。截至报告期末，公司2016年员工持股计划未有出售情况。	临 2019-090、 临 2019-091
2019年10月23日，公司第十届董事会第七次会议审议通过了《关于以集中竞价方式回购股份预案的议案》，并于2019年11月1日披露了《关于以集中竞价交易方式回购股份的回购报告书》，用于实施股权激励。截至报告期末，上述回购计划仍然在存续期，未实施股权激励计划。	临 2019-077、 临 2019-079、 临 2019-081
公司分别于2018年2月8日、2018年3月2日召开第九届董事会第二十八次会议及2017年年度股东大会，审议通过了《宋都股份2018年员工持股计划（草案）》、《关于提请股东大会授权董事会全权办理公司2018年员工持股计划相关事项的议案》等相关议案。公司于2018年5月23日召开第九届董事会第三十一次会议，审议通过了《宋都股份2018年员工持股计划修订稿（草案）》及其摘要。公司于2018年8月30日召开了第九届董事会第三十六次会议，审议通过了《关于延长2018年员工持股计划股票购买期的议案》。2018年12月13日，公司2018年员工持股计划已完成股票购买。截至报告期末，公司2018年员工持股计划未有出售情况。	临 2018-011、 临 2018-026、 临 2018-046、 临 2018-120

### (二) 临时公告未披露或有后续进展的激励情况

股权激励情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

员工持股计划情况

适用 不适用

其他激励措施

适用 不适用

## 十四、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 2019 年 4 月 23 日召开的 2018 年年度股东大会审议通过了第九届第四十二次董事会提报的《关于对公司担保事项进行授权的议案》，其中对杭州江悦郡置业有限公司、桐庐大奇山郡酒店有限公司、浙江自贸区昊源投资管理合伙企业（有限合伙）分别新增担保金额为 6 亿、5 亿、3 亿。授权期限为自 2018 年年度股东大会之日起至 2019 年年度股东大会止。报告期，公司及公司对上述担保对象的新增发生额均为 0。	临 2019-010、 临 2019-016 临 2019-023、
公司于 2019 年 10 月 14 日召开的 2019 年第三次临时股东大会审议通过了第十届第六次董事会提报的《关于对公司担保事项新增授权的议案》，对舟山弘都置业有限公司新增担保金额为 6 亿，授权期限为自 2019 年第三次临时股东大会审议通过该项议案之日起至 2019 年年度股东大会止。报告期，公司对舟山弘都置业有限公司新增担保为 0。	临 2019-069、 临 2019-076、 临 2019-071

#### 2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

**事项 1:**公司于 2019 年 4 月 23 日召开的 2018 年年度股东大会审议通过了第九届第四十二次董事会提报的《关于司公司 2019 年度预计日常关联交易事项的议案》，与杭州宋都物业经营管理有限公司对接受劳务和关联租赁的两类交易类别分别预计新增年度预计金额 1 亿和 500 万元。

报告期，对应的接受劳务交易金额为 7,692.44 万元，关联租赁的交易金额为 479.74 万元。

**事项 2:**公司 2018 年 7 月 30 日召开的第四次临时股东大会审议通过了由第九届董事会第三十三次会议提报的《关于预计新增对外担保暨关联交易的议案》，公司为宋都控股新增担保金额不超过人民币 30 亿元。本次对外担保事项的有效期为公司 2018 年第四次临时股东大会审议通过该议案之日起至公司 2018 年年度股东大会召开之日止。

公司于 2019 年 4 月 23 日召开的 2018 年年度股东大会审议通过了第九届第四十二次董事会提报的《关于预计新增相互担保计划暨关联交易的议案》，公司 2018 年

年度股东大会审议通过该议案之日起至公司 2019 年年度股东大会召开之日止。在授权范围内，公司方为宋都控股方新增提供担保金额不超过人民币 49 亿元，宋都控股方为公司方新增提供担保金额不超过 50 亿元。

报告期，公司为宋都控股提供担保金额为 367,744 万元，宋都控股及实际控制人分别就上述金额向公司提供了反担保。宋都控股方为公司提供担保金额为 482,744 万元。

### 3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

#### (二) 资产或股权收购、出售发生的关联交易

##### 1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

##### 2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

### 3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

### 4、涉及业绩约定的，应当披露报告期内的业绩实现情况

适用 不适用

#### (三)共同对外投资的重大关联交易

##### 1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

##### 2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

公司于 2019 年 4 月 23 日召开的 2018 年年度股东大会审议通过了第九届第四十二次董事会提报的《关于与关联人共同投资暨关联交易的议案》，投资标的设立金额为 10 亿元。报告期，共同投资标的为杭州宋都汇都企业管理有限公司（以下简称“标的公司”），已完成工商设立。注册资本 10 亿元，其中宋都集团认缴 6.70 亿元，占注册资本的 67%，宋都控股认缴 3.20 亿元，占注册资本的 32%，其余自然人认缴 0.10 亿元，占注册资本的 1%。

### 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>公司于 2019 年 4 月 23 日召开的 2018 年年度股东大会审议通过了第九届第四十二次董事会提报的《关于对子公司提供财务资助暨关联交易的议案》，其中对德清德瑞置业有限公司提供财务资助不超过人民币 1 亿元，对舟山荣都置业有限公司提供财务资助不超过人民币 2 亿元。报告期，公司未对上述对象提供过财务资助。</p>	<p>临 2019-010、 临 2019-020、 临 2019-023</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

### 事项 1

公司于 2018 年 3 月 2 日召开的 2017 年年度股东大会审议通过了《关于控股股东向公司提供借款暨关联交易的议案》，宋都控股自 2017 年度股东大会审议通过此关联交易起至公司 2018 年度股东大会召开之日止通过银行委托借款等形式向本公司及控股子公司提供累计发生额不超过人民币 20 亿元的信用借款（具体内容详见公司披露的临 2018-011、临 2018-016、临 2018-022 号公告）。公司于 2019 年 4 月 23 日召开的 2018 年年度股东大会审议通过了第九届第四十二次董事会提报的《关于控股股东向公司提供借款暨关联交易的议案》，自 2018 年度股东大会审议通过此关联交易起至公司 2019 年年度股东大会召开之日止，委托借款累计发生额不超过人民币 45 亿元（具体详见公司披露的临 2019-010、临 2019-014、临 2019-023）。

报告期，上述委托借款发生额为 35.48 亿。

### 事项 2

公司于 2019 年 4 月 23 日召开的 2018 年年度股东大会审议通过了第九届第四十二次董事会提报的《关于对子公司提供财务资助暨关联交易的议案》，其中对关联人绿地控股集团杭州双塔置业有限公司、桐庐大奇山郡置业有限公司、杭州江悦郡置业有限公司分别提供财务资助为 16 亿元，5,000 万元和 5,000 万元。

报告期，公司对上述对象提供的财务资助发生额为 1,227.48 万元，0 万元，0 万元。

## 3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

### (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	担保方与上市公司的关系	被担保方	担保金额	担保发生日期(协议签署日)	担保起始日	担保到期日	担保类型	担保是否已经履行完毕	担保是否逾期	担保逾期金额	是否存在反担保	是否为关联方担保	关联关系
宋都基业投资股份有限公司	公司本部	浙江宋都控股有限公司	29,600.00	2018/4/28	2018/4/28	2021/4/28	连带责任担保	否	否		是	是	控股股东
宋都基业投资股份有限公司	公司本部	浙江宋都控股有限公司	14,800.00	2019/4/24	2019/4/24	2020/4/23	连带责任担保	否	否		是	是	控股股东
宋都基业投资股份有限公司	公司本部	浙江宋都控股有限公司	5,200.00	2019/5/13	2019/5/13	2020/5/12	连带责任担保	否	否		是	是	控股股东
杭州宋都房地产集团有限公司	全资子公司	浙江宋都控股有限公司	14,400.00	2019/2/19	2019/2/19	2020/2/13	连带责任担保	否	否		是	是	控股股东
杭州宋都房地产集团有限公司	全资子公司	浙江宋都控股有限公司	9,620.00	2019/2/21	2019/2/21	2020/2/20	连带责任担保	否	否		是	是	控股股东
杭州宋都房地产集团有限公司	全资子公司	浙江宋都控股有限公司	10,580.00	2019/2/26	2019/2/26	2020/2/25	连带责任担保	否	否		是	是	控股股东
杭州宋都房地产集团有限公司	全资子公司	浙江宋都控股有限公司	9,500.00	2019/3/5	2019/3/5	2020/3/4	连带责任担保	否	否		是	是	控股股东
杭州宋都房地产集团有限公司	全资子公司	浙江宋都控股有限公司	11,448.00	2019/3/7	2019/3/7	2020/3/7	连带责任担保	否	否		是	是	控股股东
杭州宋都房地产集团有限公司	全资子公司	浙江宋都控股有限公司	10,580.00	2019/3/12	2019/3/12	2020/3/11	连带责任担保	否	否		是	是	控股股东
杭州宋都房地产集团有限公司	全资子公司	浙江宋都控股有限公司	12,500.00	2019/3/14	2019/3/14	2020/3/13	连带责任担保	否	否		是	是	控股股东
杭州宋都房地产集团有限公司	全资子公司	浙江宋都控股有限公司	12,402.00	2019/3/14	2019/3/14	2020/3/14	连带责任担保	否	否		是	是	控股股东
杭州宋都	全资	浙江宋都控	12,402.00	2019/3/15	2019/3/15	2020/3/15	连带	否	否		是	是	控股

房地产集团有限公司	子公司	股份有限公司					责任担保							股东
杭州宋都房地产集团有限公司	全资子公司	浙江宋都控股有限公司	3,800.00	2019/4/9	2019/4/9	2020/4/8	连带责任担保	否	否		是	是		控股股东
杭州宋都房地产集团有限公司	全资子公司	浙江宋都控股有限公司	9,620.00	2019/4/18	2019/4/18	2020/4/18	连带责任担保	否	否		是	是		控股股东
杭州宋都房地产集团有限公司	全资子公司	浙江宋都控股有限公司	9,500.00	2019/4/16	2019/4/16	2020/4/16	连带责任担保	否	否		是	是		控股股东
宋都基业投资股份有限公司	全资子公司	浙江宋都控股有限公司	8,660.00	2019/9/18	2019/9/18	2020/9/17	连带责任担保	否	否		是	是		控股股东
宋都基业投资股份有限公司	全资子公司	浙江宋都控股有限公司	9,500.00	2019/10/12	2019/10/12	2020/10/9	连带责任担保	否	否		是	是		控股股东
浙江自贸区恒晟投资管理有限公司	全资子公司	浙江宋都控股有限公司	9,500.00	2019/10/16	2019/10/16	2020/10/16	连带责任担保	否	否		是	是		控股股东
浙江自贸区恒晟投资管理有限公司	全资子公司	浙江宋都控股有限公司	6,678.00	2019/5/5	2019/5/5	2020/5/5	连带责任担保	否	否		是	是		控股股东
浙江自贸区恒晟投资管理有限公司	全资子公司	浙江宋都控股有限公司	15,264.00	2019/5/10	2019/5/10	2020/5/10	连带责任担保	否	否		是	是		控股股东
浙江自贸区恒晟投资管理有限公司	全资子公司	浙江宋都控股有限公司	19,000.00	2019/5/21	2019/5/21	2020/5/21	连带责任担保	否	否		是	是		控股股东
浙江自贸区恒晟投资管理有限公司	全资子公司	浙江宋都控股有限公司	23,850.00	2019/5/22	2019/5/22	2020/5/22	连带责任担保	否	否		是	是		控股股东
浙江自贸区恒晟投资管理有限公司	全资子公司	浙江宋都控股有限公司	23,850.00	2019/5/24	2019/5/24	2020/5/24	连带责任担保	否	否		是	是		控股股东
浙江自贸区恒晟投资管理有限公司	全资子公司	浙江宋都控股有限公司	9,500.00	2019/6/12	2019/6/12	2020/6/11	连带责任担保	否	否		是	是		控股股东
浙江自贸区恒晟投资管理有限公司	全资子公司	浙江宋都控股有限公司	19,000.00	2019/6/17	2019/6/17	2020/6/16	连带责任担保	否	否		是	是		控股股东
浙江自贸区恒晟投资管理有限公司	全资子公司	浙江宋都控股有限公司	19,000.00	2019/6/20	2019/6/20	2020/6/20	连带责任担保	否	否		是	是		控股股东
浙江自贸	全资	浙江宋都控	6,175.00	2019/7/3	2019/7/3	2020/7/3	连带	否	否		是	是		控股

区恒晟投资管理有限公司	子公司	股份有限公司					责任担保							股东
浙江自贸区恒晟投资管理有限公司	全资子公司	浙江宋都控股有限公司	8,075.00	2019/8/1	2019/8/1	2020/7/31	连带责任担保	否	否		是	是		控股股东
浙江自贸区恒晟投资管理有限公司	全资子公司	浙江宋都控股有限公司	4,750.00	2019/8/7	2019/8/7	2020/8/7	连带责任担保	否	否		是	是		控股股东
浙江自贸区恒晟投资管理有限公司	全资子公司	浙江宋都控股有限公司	9,500.00	2019/8/15	2019/8/15	2020/8/14	连带责任担保	否	否		是	是		控股股东
浙江自贸区恒晟投资管理有限公司	全资子公司	浙江宋都控股有限公司	8,550.00	2019/8/19	2019/8/19	2020/8/17	连带责任担保	否	否		是	是		控股股东
浙江自贸区恒晟投资管理有限公司	全资子公司	浙江宋都控股有限公司	9,500.00	2019/9/23	2019/9/23	2020/9/21	连带责任担保	否	否		是	是		控股股东
浙江自贸区恒晟投资管理有限公司	全资子公司	浙江宋都控股有限公司	9,540.00	2019/10/11	2019/10/11	2020/10/11	连带责任担保	否	否		是	是		控股股东
宋都基业投资股份有限公司	公司本部	浙江致中和实业有限公司	1,500.00	2019/5/15	2019/5/15	2019/11/15	连带责任担保	否	否		是	是		母公司的控股子公司
杭州宋都房地产集团有限公司	全资子公司	厦门禹洲鸿图地产开发有限公司	12,000.00	2018/12/7	2018/12/7	2020/6/21	连带责任担保	否	否		是	否		其他
杭州宋都房地产集团有限公司	全资子公司	厦门禹洲鸿图地产开发有限公司	10,110.00	2019/1/11	2019/1/11	2020/1/11	连带责任担保	否	否		是	否		其他
宋都房地产集团有限公司	全资子公司	绿地控股集团有限公司	84,000.00	2019/6/21	2019/6/21	2027/6/21	连带责任担保	否	否		是	否		其他
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）											461,854.00			
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）											501,954.00			
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											536,328.00			
报告期末对子公司担保余额合计（B）											734,496.00			
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）														
担保总额（A+B）											1,236,450.00			
担保总额占公司净资产的比例（%）											2.24%			
其中：														
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）											395,844.00			
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											795,168.00			

保金额 (D)	
担保总额超过净资产50%部分的金额 (E)	36,500.00
上述三项担保金额合计 (C+D+E)	1,227,512.00
未到期担保可能承担连带清偿责任说明	直接或间接为资产负债率超过70%的被担保对象提供的债务担保金额 (D) 所列担保事项为除已包含在 (C) 以外的部分；担保总额超过净资产50%部分的金额 (E) 所列担保事项为除已包含在 (C) 和 (D) 以外的部分
担保情况说明	

### (三) 委托他人进行现金资产管理的情况

#### 1. 委托理财情况

##### (1) 委托理财总体情况

适用  不适用

单位：万元币种：人民币

类型	资金来源	发生额	未到期余额	逾期未收回金额
保本浮动收益型	自有资金	363,000	363,000	0

公司于2018年3月2日召开的2017年年度股东大会审议通过了《关于公司及控股子公司购买理财产品的议案》，在不影响公司资金正常运作、操作合法合规的前提下，公司拟适时实施最高额度不超过（含）20亿元人民币的自有资金购买理财产品，且在该额度内资金可循环使用，在该额度范围内授权公司管理层具体办理相关事宜。授权期限为2017年度股东大会通过之日起至2018年度股东大会召开日止。

公司于2019年4月23日召开的2018年年度股东大会审议通过了第九届第四十二次董事会提报的《关于公司及控股子公司购买理财产品的议案》，在不影响公司资金正常运作、操作合法合规的前提下，公司拟适时实施最高额度不超过（含）40亿元人民币的自有资金购买理财产品，且在该额度内资金可循环使用，在该额度范围内授权公司管理层具体办理相关事宜。授权期限为2018年度股东大会通过之日起至2019年度股东大会召开日止。

表格中的发生额是指报告期新发生委托理财之累计金额。

##### 其他情况

适用  不适用

## (2) 单项委托理财情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

受托人	委托理财类型	委托理财金额	委托理财起始日期	委托理财终止日期	资金来源	资金投向	报酬确定方式	年化收益率	预期收益(如有)	实际收益或损失	实际收回情况	是否经过法定程序	未来是否有委托理财计划	减值准备计提金额(如有)
民生银行杭州分行	保本浮动收益型	120,000,000.00	2019/3/7	2020/3/7	自有资金		浮动	3.950%	4,819,000.00			是		
民生银行杭州分行	保本浮动收益型	130,000,000.00	2019/3/14	2020/3/14	自有资金		浮动	3.950%	5,220,583.33			是		
民生银行杭州分行	保本浮动收益型	130,000,000.00	2019/3/15	2020/3/15	自有资金		浮动	3.950%	5,220,583.33			是		
上海银行城西支行	保本浮动收益型	100,000,000.00	2019/3/4	2020/3/4	自有资金		浮动	3.600%	3,609,863.01			是		
上海银行城西支行	保本浮动收益型	40,000,000.00	2019/4/8	2020/4/8	自有资金		浮动	3.600%	1,443,945.21			是		
上海	保本	100,000,000.00	2019/4/1	2020/4/1	自		浮	3.600%	3,609,863.01			是		

海 银 行 城 西 支 行	本 浮 动 收 益 型	00	5	5	有 资 金	动	%	01					
招 商 银 行 之 江 支 行	保 本 浮 动 收 益 型	150,000,000.00	2019/2/18	2020/2/13	自 有 资 金	浮 动	3.500%	5,178,082.19				是	
招 商 银 行 之 江 支 行	保 本 浮 动 收 益 型	100,000,000.00	2019/2/20	2020/2/19	自 有 资 金	浮 动	3.50%	3,490,410.96				是	
招 商 银 行 之 江 支 行	保 本 浮 动 收 益 型	27,500,000.00	2019/2/25	2020/2/25	自 有 资 金	浮 动	2.250%	618,750.00				是	
招 商 银 行 之 江 支 行	保 本 浮 动 收 益 型	82,500,000.00	2019/2/25	2020/2/25	自 有 资 金	浮 动	3.900%	3,217,500.00				是	
招 商 银 行 之 江 支 行	保 本 浮 动 收 益 型	27,500,000.00	2019/3/11	2020/3/11	自 有 资 金	浮 动	2.25%	620,445.21				是	
招 商 银 行 之 江 支 行	保 本 浮 动 收 益 型	82,500,000.00	2019/3/11	2020/3/11	自 有 资 金	浮 动	3.90%	3,226,315.07				是	
招 商 银 行	保 本 浮 动	97,500,000.00	2019/3/13	2020/3/13	自 有 资 金	浮 动	3.90%	3,812,917.81				是	

之江支行	收益型													
招商银行之江支行	保本浮动收益型	32,500,000.00	2019/3/13	2020/3/13	自有资金	浮动	2.25%	733,253.42				是		
招商银行之江支行	保本浮动收益型	100,000,000.00	2019/4/17	2020/4/17	自有资金	浮动	3.500%	3,509,589.04				是		
招商银行之江支行	保本浮动收益型	90,000,000.00	2019/9/18	2020/9/18	自有资金	浮动	3.300%	2,978,136.99				是		
杭州银行江城支行	保本浮动收益型	100,000,000.00	2019/10/12	2020/10/11	自有资金	浮动	3.870%	3,870,000.00				是		
杭州银行江城支行	保本浮动收益型	100,000,000.00	2019/10/15	2020/10/14	自有资金	浮动	3.870%	3,870,000.00				是		
民生银行杭州分行	保本浮动收益型	70,000,000.00	2019/5/5	2020/5/5	自有资金	浮动	3.700%	2,633,166.67				是		
民生银行杭州分	保本浮动收益型	160,000,000.00	2019/5/10	2020/5/10	自有资金	浮动	3.670%	5,969,866.67				是		

行														
民生 银行 杭州 分行	保本 浮动 收益 型	250,000,000. 00	2019/5/2 2	2020/5/2 2	自有 资金		浮动	3.670 %	9,327,916. 67				是	
民生 银行 杭州 分行	保本 浮动 收益 型	250,000,000. 00	2019/5/2 4	2020/5/2 4	自有 资金		浮动	3.670 %	9,327,916. 67				是	
民生 银行 杭州 分行	保本 浮动 收益 型	100,000,000. 00	2019/10/ 11	2020/10/ 9	自有 资金		浮动	3.600 %	3,640,000. 00				是	
平安 银行 杭州 分行	保本 浮动 收益 型	100,000,000. 00	2019/6/1 1	2020/6/9	自有 资金		浮动	3.600 %	3,640,000. 00				是	
平安 银行 杭州 分行	保本 浮动 收益 型	200,000,000. 00	2019/6/1 4	2020/6/1 2	自有 资金		浮动	3.600 %	7,280,000. 00				是	
平安 银行 杭州 分行	保本 浮动 收益 型	200,000,000. 00	2019/6/2 0	2020/6/1 9	自有 资金		浮动	3.600 %	7,300,000. 00				是	
平安 银行 杭州 分行	保本 浮动 收益 型	65,000,000.0 0	2019/7/3	2020/7/2	自有 资金		浮动	3.600 %	2,372,500. 00				是	
平安	保本	85,000,000.0 0	2019/8/1	2020/7/3 0	自有		浮动	3.500 %	3,008,055. 56				是	

银行 杭州分行	浮动 收益型				资 金										
平安 银行 杭州 分行	保本 浮动 收益型	50,000,000.0 0	2019/8/7	2020/8/6	自有 资金		浮 动	3.600 %	1,825,000. 00				是		
平安 银行 杭州 分行	保本 浮动 收益型	100,000,000. 00	2019/8/1 4	2020/8/1 3	自有 资金		浮 动	3.600 %	3,650,000. 00				是		
平安 银行 杭州 分行	保本 浮动 收益型	90,000,000.0 0	2019/8/1 6	2020/8/1 4	自有 资金		浮 动	3.600 %	3,276,000. 00				是		
平安 银行 杭州 分行	保本 浮动 收益型	100,000,000. 00	2019/9/2 0	2020/9/1 8	自有 资金		浮 动	3.600 %	3,640,000. 00				是		
上海 银行 城西 支行	保本 浮动 收益型	200,000,000. 00	2019/5/2 0	2020/5/2 0	自有 资金		浮 动	3.600 %	7,219,726. 03				是		

**其他情况**

适用 不适用

**(3) 委托理财减值准备**

适用 不适用

**2. 委托贷款情况**

**(1) 委托贷款总体情况**

适用 不适用

**其他情况**

适用 不适用

**(2) 单项委托贷款情况**

适用 不适用

**其他情况**

适用 不适用

**(3) 委托贷款减值准备**

适用 不适用

**3. 其他情况**

适用 不适用

**(四) 其他重大合同**

适用 不适用

**十六、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，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;公司 2019 年度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,公司戮力践行“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。截至报告期末,公司员工达到 1,112 名,其中本科学历者 536 人,硕博学历者 67 人。公司切实关爱和成就员工,推出集团事业合伙人项目跟投管理办法,重视梯队建设,对校招的新进员工实施“保宋生”计划,对进阶员工提出“宋举人”计划,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。

具体内容详见公司同日于上海证券交易所披露的《宋都基业投资股份有限公司社会责任报告》。

### (三) 环境信息情况

1. 属于环境保护部门公布的重点排污单位的公司及其重要子公司的环保情况说明

适用 不适用

2. 重点排污单位之外的公司的环保情况说明

适用 不适用

3. 重点排污单位之外的公司未披露环境信息的原因说明

适用 不适用

4. 报告期内披露环境信息内容的后续进展或变化情况的说明

适用 不适用

### (四) 其他说明

适用 不适用

十八、可转换公司债券情况

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

单位：股币种：人民币

股票及其衍生证券的种类	发行日期	发行价格（或利率）	发行数量	上市日期	获准上市交易数量	交易终止日期
可转换公司债券、分离交易可转债、公司债类						
公司债 19 宋都 01	2019/5/30	8.5%	8,000,000	2019/6/10	8,000,000	2022/5/30
公司债 19 宋都 02	2019/8/29	8.5%	2,000,000	2019/9/5	2,000,000	2022/8/29

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

2019/5/30，公司完成宋都基业投资股份有限公司 2019 年非公开发行住房租赁专项公司债券（第一期）的发行，本期债券为 3 年期，附债券存续期的第 2 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权，发行规模为人民币 8 亿元，票面利率为 8.5%；

2019/8/29，公司完成宋都基业投资股份有限公司 2019 年非公开发行住房租赁专项公司债券（第二期）的发行，本期债券为 3 年期，附债券存续期的第 2 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权，发行规模为人民币 2 亿元，票面利率为 8.5%。

## (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)	32,727
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	30,684

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

单位:股

前十名股东持股情况							
股东名称 (全称)	报告期内增 减	期末持股数 量	比例 (%)	持有有 限售条 件股 份数 量	质押或冻结情况		股东 性质
					股 份 状 态	数 量	
浙江宋都控股有限公司		469,144,518	35.01	0	质押	255,000,000	境内非国 有法人
俞建午		130,550,000	9.74	0	无	0	境内自然 人
郭轶娟		60,433,498	4.51	0	无	0	境内自然 人
宋都基业投资股份有限 公司—2016 年员工持股 计划		49,946,767	3.73	0	无	0	其他
宋都基业投资股份有限 公司—2018 年员工持股 计划		33,028,676	2.46	0	无	0	其他
云南国际信托有限公司 —苍穹 1 号单一资金信 托		11,993,898	0.89	0	无	0	其他
宋都基业投资股份有限 公司回购专用证券账户	10,440,585	10,440,585	0.78	0	无	0	其他
青岛兴建投资发展有限 公司		10,283,400	0.77	0	未知	0	未知
吴玉英		8,606,184	0.64	0	未知	0	未知
胡月东	1,039,300	7,888,868	0.59	0	未知	0	未知
前十名无限售条件股东持股情况							
股东名称	持有无限售条件 流通股的数量	股份种类及数量					
		种类	数量				
浙江宋都控股有限公司	469,144,518	人民币普通股	469,144,518				
俞建午	130,550,000	人民币普通股	130,550,000				
郭轶娟	60,433,498	人民币普通股	60,433,498				
宋都基业投资股份有限公司—2016 年员工持股 计划	49,946,767	人民币普通股	49,946,767				
宋都基业投资股份有限公司—2018 年员工持股 计划	33,028,676	人民币普通股	33,028,676				

云南国际信托有限公司—苍穹 1 号单一资金信托	11,993,898	人民币普通股	11,993,898
宋都基业投资股份有限公司回购专用证券账户	10,440,585	人民币普通股	10,440,585
青岛兴建投资发展有限公司	10,283,400	人民币普通股	10,283,400
吴玉英	8,606,184	人民币普通股	8,606,184
胡月东	7,888,868	人民币普通股	7,888,868
上述股东关联关系或一致行动的说明	上述股东中，除浙江宋都控股有限公司、俞建午、郭轶娟、云南国际信托有限公司—苍穹 1 号单一资金信托为一致行动人外，本公司未知其余股东之间或无限售条件流通股股东之间是否存在关联关系或属于一致行动人关系。		
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	不适用		

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

适用 不适用

(三) 战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东

适用 不适用

四、 控股股东及实际控制人情况

(一) 控股股东情况

1 法人

适用 不适用

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

2 自然人

适用 不适用

3 公司不存在控股股东情况的特别说明

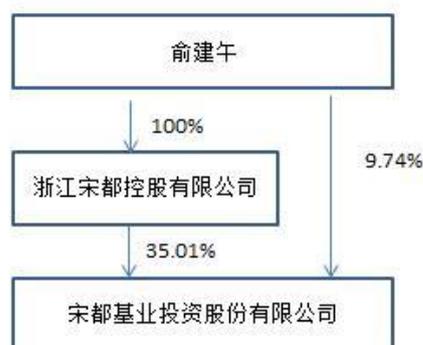
适用 不适用

4 报告期内控股股东变更情况索引及日期

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	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

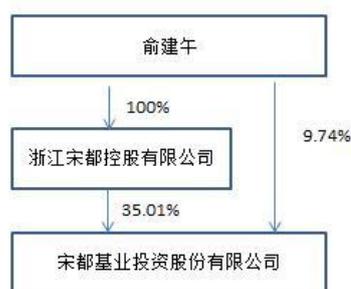
公司控股股东宋都控股与公司实际控制人俞建午先生于 2018 年 11 月 21 日签署了《股份转让协议》，宋都控股将持有本公司 130,550,000 无限售条件流通股股份（占公司总股本的 9.74%），转让给俞建午先生。2019 年 5 月 20 日，宋都控股与俞建午先生完成了标的股份的过户。2019 年 5 月 22 日，宋都控股与俞建午先生收到了中国证券登记结算有限责任公司出具的《过户登记确认书》。本次股份协议转让过户后，俞建午先生直接持有公司股权比例为 9.74%，通过浙江宋都控股有限公司间接持有公司股权比例为 35.01%。

#### 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。现任宋都基金投资股份有限公司董事长、总裁。杭州市第十三届人大代表、浙江省工商业联合会四届理事会执行委员、浙江省工商联直属商会副会长。曾任中国青年企业家协会常务理事，杭州市九届、十届、十一届人大代表，杭州市十届政协委员及经农委副主任，浙江省、杭州市青年企业家协会副会长、会长，浙江省青年联合会常委。

## 五、 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
华民	独立董事	男	70	2019/4	2022/4					10	否
杜兴强	独立董事	男	46	2019/4	2022/4					10	否
郑金都	独立董事	男	56	2019/4	2022/4					10	否
俞建午	董事长、总裁	男	54	2019/4	2022/4					188	否
汪庆华	董事、执行总裁	男	50	2019/4	2022/4	900,000	900,000	0		100	否
陈振宁	董事、副总裁	男	44	2019/4	2022/4	270,000	270,000	0		100	否
郑羲亮	董事、董事会秘书	男	37	2019/4	2022/4					50	否
朱轶桦	监事会主席	男	38	2019/4	2022/4					50	否
朱瑾	监事	女	48	2019/4	2022/4					40	否
李今兴	职工监事	男	45	2019/4	2022/4					80	否
戴克强	原副总裁	男	51	2016/4	2019/4	1,125,000	1,125,000			24	否
蒋焱俊	原副总裁	男	45	2016/4	2019/4					18	否
合计	/	/	/	/	/	2,295,000	2,295,000		/	680	/

姓名	主要工作经历
华民	男，1950 年出生，中共党员，教授，无境外永久居留权。1982 年获复旦大学经济学学士，1993 年获复旦大学国际经济博士。历任华东师范大学讲师，复旦大学经济学院教授。现任宋都基业投资股份有限公司独立董事，绿地控股集团股份有限公司独立董事。
杜兴强	男，1974 年出生，博士研究生。现为厦门大学会计学系教授、博士生导师、系主任，美国哥伦比亚大学访问学者；入选“国家百千万人才工程”与“教育部首届新世纪优秀人才计划”，被授予“国家有突出贡献中青年专家”等称号；曾获教育部人文社会科学优秀成果一等奖、教育部霍英东高等院校青年教师奖一等奖、福建省社科优秀成果一等奖等，教学成果曾获得国家级教学成果二等奖及福建省教学成果一等奖；曾任全国青联委员与福建省青联常委；同时担任卧龙地产集团股份有限公司独立董事、福建圣农发展股份有限公司独立董事。现任宋都股份独立董事。
郑金都	男，汉族，1964 年 7 月出生，台州三门人，一级律师，无境外永久居留权。1986 年获原杭州大学（现浙江大学）法学学士，1989 年原杭州大学（现浙江大学）法学院研究生毕业，同年获中国政法大学法学硕士，1993-1994 年美国密苏里大学访问学者。现为浙江六和律师事务所主任，兼任浙江省律师协会会长，省法学会副会长，省工商联咨询委员，杭州市三门商会会长等职。曾任浙大网新、精工钢构等上市公司的独立董事；目前宋都基业投资股份有限公司独立董事、浙商银行股份有限公司、杭州联合农村商业银行股份有限公司、杭州申昊科技股份有限公司、墙煌新材料股份有限公司的独立董事。
俞建午	男，1966 年出生，工商管理硕士，高级经济师。现任宋都基业投资股份有限公司董事长、总裁。杭州市第十三届人大代表、浙江省工商业联合会四届理事会执行委员、浙江省工商联直属商会副会长。曾任中国青年企业家协会常务理事，杭州市九届、十届、十一届人大代表，杭州市十届政协委员及经农委副主任，浙江省、杭州市青年企业家协会副会长、会长，浙江省青年联合会常委。
汪庆华	男，1970 年出生，厦门大学 MBA，高级经济师，历任合肥宋都房地产开发有限公司总经理、合肥印象西湖房地产投资有限公司总经理、宋都集团总裁助理，副总裁，现任杭州宋都房地产集团有限公司执行总裁，宋都基业投资股份有限公司董事、执行总裁。
陈振宁	男，1976 年出生，毕业于浙江财经学院，本科学历，经济师、高级会计师，杭州市会计领军人才。历任杭州宋都房地产开发有限公司财务部经理，杭州宋都房地产集团有限公司财务部经理助理、副经理、经理，财务部副总监，宋都基业投资股份有限公司财务经理，财务负责人。现任宋都基业投资股份有限公司董事、副总裁、财务负责人。
郑羲亮	男，1983 年出生，工程硕士，中共党员，经济师。曾任浙江东日股份有限公司投资发展部经理、证券事务代表，浙江东日房地产开发有限公司总经理等职务，2011 年 7 月至 2016 年 2 月任浙江东日股份有限公司董事会秘书。现任宋都基业投资股份有限公司董事、董事会秘书。
朱轶桦	男，1982 年出生，2005 年毕业于浙江大学城市学院计算机科学与技术专业并取得浙江大学工学学士学位，2016 年取得西安建筑科技大学建筑与土木工程领域工程硕士学位，历任杭州宋都房地产集团有限公司运营管理部经理助理、运营管理部副经理，浙江东霖房地产开发有限公司综管部经理、行政副总监、营销总监，舟山蓝郡置业有限公司副总经理，杭州宋都房地产集团有限公司运营管理部副总监，杭州宸都房地产开发有限公司副总经理。现任宋都集团浙西区域公司副总经理，宋都基业投资股份有限公司监事会主席。
朱瑾	女，1972 年出生，毕业于中国人民大学工商管理专业，本科学历，经济师。历任杭州宋都房地产集团有限公司办公室行政人事主管、副主任，现任集团行政办公室主任、集团党委副书记、集团工会主席，宋都基业投资股份有限公司监事。
李今兴	男，1975 年 6 月出生，汉族，同济大学建筑土木工程硕士，高级工程师，2001 年 7 月起先后任职于杭州宋都房地产集团有限公司工程部、杭州区域公司、南京区域公司，历任公司东郡之星、时间名座项目总经理；现任杭州宋都房地产集团有限公司总裁助理，宋都基业投资股份有限公司职工监事。

## 其它情况说明

√适用 □不适用

公司于 2019 年 4 月 23 日召开的 2018 年年度股东大会审议通过了由第九届董事会第四十二次会议审过的《关于选举董事的议案》、《关于选举独立董事的议案》，选举俞建午、汪庆华、陈振宁、郑羲亮为公司第十届董事会董事，选举华民、郑金都、杜兴强为公司第十届董事会独立董事。任期三年。

同日，公司召开的第十届董事会第一次会议审议通过了《选举俞建午先生为董事长的议案》，《聘任公司高级管理人员的议案》，选举俞建午先生为董事长，聘任俞建午先生为公司总裁、汪庆华先生为公司执行总裁、陈振宁先生为公司副总裁兼财务负责人、郑羲亮先生为公司董事会秘书。

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

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

## (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
杜兴强	厦门大学	会计系教授、博士生导师、系主任	2001 年 8 月	-
郑金都	浙江六和律师事务所	主任	1998 年 11 月	-
朱瑾	杭州宋都物业经营管理有限公司	董事长	2018 年 3 月	-
在其他单位任职情况的说明	无			

## 三、董事、监事、高级管理人员报酬情况

√适用 □不适用

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序	本公司董事、独立董事和监事津贴由董事会拟定初步方案，最终由股东大会决议确定。本公司高级管理人员年薪及其考核办法由董事会研究决定。公司董事会下设的薪酬与考核委员会根据公司董事会通过的年薪方案和绩效考核办
---------------------	--

	法，考核高级管理人员的年度绩效情况，根据绩效情况，决定年度报酬。
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	公司董事、监事的报酬根据公司股东大会决议确定；高级管理人员按岗位和绩效发放报酬
董事、监事和高级管理人员报酬的实际支付情况	报告期内，按照上述原则，董事、监事和高级管理人员的报酬情况为共计人民币 680 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 680 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
华民	独立董事	选举	换届选举
杜兴强	独立董事	选举	换届选举
郑金都	独立董事	选举	换届选举
俞建午	董事长、总裁	选举	换届选举
汪庆华	董事、执行总裁	选举	换届选举
陈振宁	董事、副总裁、财务负责人	选举	换届选举
郑羲亮	董事、董秘	选举	换届选举
朱轶桦	监事会主席	选举	换届选举
朱瑾	监事	选举	换届选举
李今兴	职工监事	选举	换届选举
戴克强	原副总裁	离任	换届选举
蒋焱俊	原副总裁	离任	换届选举

#### 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	1,104
在职员工的数量合计	1,112
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	
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	321
技术人员	334
财务人员	97
行政人员	360
合计	1,112
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
博士	2
硕士	65
本科	536
大专	389
大专及以下	120
合计	1,112

### (二) 薪酬政策

√适用 □不适用

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

薪酬政策制定依据：薪酬分配的依据是：贡献、责任、能力和绩效。

薪酬政策框架：公司全面的薪酬体系主要由四个方面组成：

#### 1、现金薪酬，包含四种不同类型

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

(2) 佣金制：集团营销管理中心前端管理团队及下属公司营销体系所有人员实行佣金制，按照《营销体系考核及薪酬管理办法》执行。

(3) 固定工资制：集团及下属公司辅助类人员实行固定工资制。

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

#### 2、福利，主要包括基本五险、住房公积金，休假，通讯补贴等。

#### 3、激励

(1) 短期激励：单项奖等短期激励。

(2) 长期激励：期权激励、事业合伙人跟投机制、成就共享机制等三项长期激励。

### (三) 培训计划

适用  不适用

2019 年，围绕“赋能助力公司发展”为主题，公司利用地毯式、多频次的理念宣贯与实操练习，全面推进内部人才培养系列项目，包括激励体系、人才资格认证项目、营销后备梯队培训项目以及关键岗位后备训练等。为确保组织稳健扩张，新进员工可以能够快速融入组织，公司延续多种培训手段，促进新老融合，帮助新员工快速产生绩效贡献。

公司一系列动作着眼打造宋都人才内生机制，全面提升各梯队人才管理能力、领导力、专业能力，充分满足公司高速稳健发展过程中对人才的迫切需求。

2019 年 4 月 4 日，公司阿米巴咨询项目正式启动；2019 年 11 月 8 日，公司集团总部及各区域公司正式启动内部综管、工程负责人任职资格认证项目，明确发展阶梯，提高人才储备；2019 年 12 月 21 日，公司宋举人一期培养项目顺利结营。此外对公司应届毕业生的“保宋生”项目持续进行，同时，线上的学习平台“钱塘学院”全面铺开，成为内部学习的重要阵地之一。

2019 年度共计培训新员工 378 人；宋举人项目全年完成 10 次集训、20 余次导师团体学习、37 人结业、20 人进入关键岗梯队培养项目；项目关键岗位后备训练营组建 3 个项目模拟团队、完成 6 次专业赋能培训、完成 4 次关键节点实践学习、输出 8 位人才储备（2 个项目总、2 个经理室、4 个部门负责人）；保宋生项目全年完成 10 门课程的培训、2 次关键节点实践学习、2 次线下活动；营销梯队训练营项目全年完成 3 次集训；在线学习平台资源建设在线课程超 260 多门课程、案例资源建立超 350 份、在线考试近 145 次；课程学习人次总计达 15952 人、考试人数总计 7298 人。

### (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、持续的发展。

1、关于股东与股东大会：报告期内，公司召开临时股东大会3次，年度股东大会1次。公司能够根据《公司法》、《股票上市规则》、《股东大会议事规则》的要求，召集、召开股东大会，股东大会的会议筹备、会议提案、议事程序、会议表决和决议、决议的执行和信息披露等方面符合规定要求。公司按规定对相关议案的审议开通网络投票，能够确保所有股东、尤其是中小股东充分行使表决权，享有平等地位。每一次的股东大会都有见证律师出席，对会议的召开程序、审议事项、出席人身份进行确认和见证，并出具法律意见书，保证了股东大会的合法有效。

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

3、关于监事和监事会：报告期内，召开了8次监事会。各位监事能够依据《监事会议事规则》等制度，认真履行自己的职责，对公司财务以及董事和高级管理人员履行职责的合法合规性进行监督，并独立发表意见。

4、关于信息披露与透明度：公司严格按照有关法律法规及公司制定的《公司信息披露管理制度》的要求，真实、准确、完整、及时地通过《上海证券报》、《中国证券报》、《证券日报》、《证券时报》及上海证券交易所网站等披露有关信息，并做好信息披露前的保密工作，切实履行上市公司信息披露的义务，保证公司信息披露的公开、公平、公正，积极维护公司和投资者、尤其是中小股东的合法权益。全年信息披露工作符合监管机构的要求，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，进一步强化内控规范的执行和落实，与律师和审计保持高度的沟通联系，对公司的关键业务流程、关键控制环节内部控制的有效性进行了自我检查与评价。

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

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

公司治理与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
2018 年年度股东大会	2019/4/23	www.sse.com.cn	2019/4/24
2019 年第一次临时股东大会	2019/5/15	www.sse.com.cn	2019/5/16
2019 年第二次临时股东大会	2019/8/5	www.sse.com.cn	2019/8/6
2019 年第三次临时股东大会	2019/10/14	www.sse.com.cn	2019/10/15

股东大会情况说明

适用 不适用

报告期，公司股东会审议且全部通过的议案情况具体如下：

2018年年度股东大会	
序号	议案
1	公司董事会 2018 年度工作报告
2	公司监事会 2018 年度工作报告
3	公司 2018 年度财务决算报告
4	关于公司 2018 年度利润分配预案的议案
5	《公司 2018 年度报告》全文及摘要
6	关于公司续聘天健会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2019 年度财务报告及内部控制审计机构的议案
7	关于授权经营管理层对我公司单独或联合参加竞拍土地事项行使决策权的议案
8	关于公司及控股子公司购买理财产品的议案
9	关于控股股东向公司提供借款暨关联交易的议案
10	关于公司 2019 年度预计日常关联交易事项的议案
11	关于对公司担保事项进行授权的议案
12	关于预计新增相互担保计划暨关联交易的议案
13	关于制定《宋都基业投资股份有限公司事业合伙人项目跟投管理办法》的议案
14	关于与关联人共同投资暨关联交易的议案
15	关于对子公司提供财务资助暨关联交易的议案
16	关于选举董事的议案

17	关于选举独立董事的议案
18	关于选举监事的议案
2019 年第一次临时股东大会	
序号	议案
1	修订公司《章程》的议案
2	调整公司 2019 年房地产投资计划的议案
3	关于对外提供反担保的议案
2019 年第二次临时股东大会	
序号	议案
1	关于对公司担保事项新增授权的议案
2019 年第三次临时股东大会	
序号	议案
1	关于对公司担保事项新增授权的议案

### 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
		本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议	出席股东大会的次数
华民	是	9	9	8	0	0	否	4
杜兴强	是	9	9	8	0	0	否	4
郑金都	是	9	9	8	0	0	否	4
俞建午	否	9	9	0	0	0	否	4
汪庆华	否	9	9	0	0	0	否	4
陈振宁	否	9	9	0	0	0	否	4
郑羲亮	否	8	8	0	0	0	否	4

连续两次未亲自出席董事会会议的说明

适用 不适用

年内召开董事会会议次数	9
其中：现场会议次数	1

通讯方式召开会议次数	0
现场结合通讯方式召开会议次数	8

**(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，对于提报各专门委员会审核的事项均审核通过。

董事会审计委员会对 2019 年各个定期报告进行了审查；对相关关联交易事项进行审查。在 2019 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当期财务状况以及当期经营成果和现金流量；

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

**八、 是否披露内部控制自我评价报告**

适用  不适用

公司 2019 年内部控制自我评价报告详见上海证券交易所网站 [www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn)。

报告期内内部控制存在重大缺陷情况的说明

适用  不适用

## 九、 内部控制审计报告的相关情况说明

√适用 □不适用

公司 2018 年内部控制审计报告详见上海证券交易所网站 [www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn)。

是否披露内部控制审计报告：是

## 十、 其他

□适用 √不适用

## 第十节 公司债券相关情况

√适用 □不适用

### 一、公司债券基本情况

单位:亿元币种:人民币

债券名称	简称	代码	发行日	到期日	债券余额	利率 (%)	还本付息方式	交易场所
宋都基业投资股份有限公司 2019 年非公开发行住房租赁专项公司债券 (第一期)	19 宋都 01	151258	2019 年 5 月 28 日、2019 年 5 月 29 日、2019 年 5 月 30 日	2022 年 5 月 30 日	8	8.5	到期还本, 按年付息	上海证券交易所
宋都基业投资股份有限公司 2019 年非公开发行住房租赁专项公司债券 (第二期)	19 宋都 02	162020	2019 年 8 月 28 日、2019 年 8 月 29 日	2022 年 8 月 29 日	2	8.5	到期还本, 按年付息	上海证券交易所

### 公司债券付息兑付情况

□适用 √不适用

### 公司债券其他情况的说明

√适用 □不适用

19 宋都 01、19 宋都 02 为 3 年期, 附债券存续期的第 2 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。报告期内, 上述公司债券未到债券含权条款行权期, 未发生行权。

### 二、公司债券受托管理联系人、联系方式及资信评级机构联系方式

债券受托管理人	名称	浙商证券股份有限公司
	办公地址	浙江省杭州市江干区五星路 201 号

	联系人	陈大庆
	联系电话	0571-87903133
资信评级机构	名称	不适用
	办公地址	不适用

其他说明：

适用 不适用

### 三、公司债券募集资金使用情况

适用 不适用

公司根据相关法律法规的规定设立了募集资金专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。公司债券 19 宋都 01 募集资金 8 亿元和公司债券 19 宋都 02 募集资金 2 亿元，公司已按募集说明书约定的用途即“募集资金 70%拟用于发行人住房租赁项目建设和运营，剩余扣除本次债券承销费用后拟用于补充流动资金”进行使用。

### 四、公司债券评级情况

适用 不适用

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

### 五、报告期内公司债券增信机制、偿债计划及其他相关情况

适用 不适用

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

### 六、公司债券持有人会议召开情况

适用 不适用

### 七、公司债券受托管理人履职情况

适用 不适用

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

### 八、截至报告期末公司近 2 年的会计数据和财务指标

适用 不适用

单位：元币种：人民币

主要指标	2019 年	2018 年	本期比上年同期增减 (%)	变动原因
息税折旧摊销前利润	1,030,594,076.13	1,059,641,280.21	-2.74	结转收入

				而使利润 增加所致
流动比率	1.31	1.28	2.40	
速动比率	0.36	0.40	-10.60	
资产负债率 (%)	85.34	80.72	5.73	
EBITDA 全部债务比	0.12	0.23	-47.72	结转收入 而使利润 增加所致
利息保障倍数	1.53	1.97	-22.16	
现金利息保障倍数	-0.01	8.79	-100.06	
EBITDA 利息保障倍数	1.55	1.99	-22.06	
贷款偿还率 (%)	100	100		
利息偿付率 (%)	100	100		

#### 九、公司其他债券和债务融资工具的付息兑付情况

适用  不适用

#### 十、公司报告期内的银行授信情况

适用  不适用

#### 十一、公司报告期内执行公司债券募集说明书相关约定或承诺的情况

适用  不适用

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

#### 十二、公司发生的重大事项及对公司经营情况和偿债能力的影响

适用  不适用

## 第十一节 财务报告

### 一、 审计报告

√适用 □不适用

## 审计报告

天健审〔2020〕4198号

宋都基业投资股份有限公司全体股东：

### 一、 审计意见

我们审计了宋都基业投资股份有限公司（以下简称宋都股份公司）财务报表，包括2019年12月31日的合并及母公司资产负债表，2019年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表，以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了宋都股份公司2019年12月31日的合并及母公司财务状况以及2019年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

### 二、 形成审计意见的基础

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

### 三、 关键审计事项

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

#### （一）为关联方债务提供担保

##### 1. 事项描述

截至 2019 年末宋都股份公司为控股股东浙江宋都控股有限公司的借款提供担保金额为 395,844.00 万元,为合营、联营企业的借款提供担保金额为 86,000.00 万元,合计 481,844.00 万元,其中为控股股东提供担保质押的定期存单金额 363,000.00 万元。由于被担保企业的偿债能力对宋都股份公司的生产经营会产生重大影响,因此,我们将为关联方提供的债务担保识别为关键审计事项。

## 2. 审计应对

我们实施的审计程序主要包括:

(1) 检查宋都股份公司为关联方提供担保是否履行了董事会、股东大会等必要的决策审批程序,担保事项、债务规模是否在授权范围内;

(2) 获取被担保企业管理层编制的财务报表以及该等企业和股东的资产、负债情况,检查主要资产公允价值的确定是否合理;

(3) 获取被担保企业及其股东的征信报告并与相关资料核对;

(4) 获取被担保企业出具的其有能力偿还债务的承诺和声明。

## (二) 对合营联营企业的股权投资和相关往来款项的减值

### 1. 事项描述

如财务报表附注五(一)4 和 8 所述,2019 年末宋都股份公司对合营联营企业股权投资余额 304,400.50 万元,按照持股比例向该等合营联营企业及其关联方提供 92,574.93 万元的配套资金支持开发。由于被投资单位所处的区域政策环境、后续开发投入和未来盈利情况直接影响按权益法核算的股权投资及应收款项的减值,该风险对公司本年及以后年度的利润影响较为重要,因此,我们将长期股权投资项目的核算和相关往来款项的减值识别为关键审计事项。

## 2. 审计应对

我们实施的审计程序主要包括:

(1) 获取与合作方签订的合作协议、被投资公司章程、组织架构等文件,关注对外投资的目的。通过检查相关文件记录,了解宋都股份公司对所投资合营、联营企业的重大影响情况;

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

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

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

### (三) 房地产项目收入确认

#### 1. 事项描述

如财务报表附注五(一)19 和五(二)1 所述，宋都股份公司 2019 年度实现营业收入 416,698.61 万元，2019 年末预收售房款 1,571,155.24 万元。宋都股份公司在满足下述条件时予以确认收入：房地产销售在房产建造完工并验收合格，达到了销售合同约定的交房条件，并取得了按销售合同约定交付房产的交付证明。由于房地产项目的销售收入对宋都股份公司的重要性以及对当期利润的重大影响，因此，我们将房地产项目的收入确认识别为关键审计事项。

#### 2. 审计应对

我们实施的审计程序主要包括：

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

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

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

(4) 对已达到交付条件尚未交付的房产，项目外勤现场实施监盘，并对盘点差异取得支持性证据，同时抽查部分客户进行电话访谈未办理交付的原因；

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

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

### (四) 存货可变现净值

## 1. 事项描述

如财务报表附注三(十二)和五(一)5所述,截至2019年末宋都股份公司存货价值为2,476,135.79万元,占期末资产总额的65.70%。在确定存货可变现净值过程中,宋都股份公司管理层(以下简称管理层)需对每个拟开发产品和在开发产品达到完工状态时将要发生的建造成本作出合理预计,并测算每个存货项目的估计售价和估计将要发生的销售费用以及相关销售税金等,该过程涉及重大的管理层判断和估计。

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

## 2. 审计应对

我们针对存货可变现净值的评估所执行的审计程序主要包括:

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

## 四、其他信息

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

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

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

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

## 五、管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

宋都股份公司治理层（以下简称治理层）负责监督宋都股份公司的财务报告过程。

## 六、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

（二）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（四）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对宋都股份公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重

大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致宋都股份公司不能持续经营。

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

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

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

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

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

天健会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师：叶卫民  
（项目合伙人）

中国·杭州

中国注册会计师：闫志勇

二〇二〇年四月二十四日

## 二、 财务报表

## 合并资产负债表

2019 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	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
<b>流动资产:</b>			
货币资金		6,665,764,139.94	3,685,636,752.14
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款		90,874,723.84	20,128,553.13
应收款项融资			
预付款项		53,391,182.74	12,552,496.63
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款		1,328,547,833.97	2,295,886,823.57
其中: 应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货		24,761,357,939.95	14,504,027,962.16
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		1,240,346,321.23	645,359,499.88
流动资产合计		34,140,282,141.67	21,163,592,087.51
<b>非流动资产:</b>			
发放贷款和垫款			
债权投资		7,683,452.05	
可供出售金融资产			9,572,085.00
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资		3,044,005,019.12	2,457,410,871.06
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产		31,487,375.30	

投资性房地产		19,868,944.25	23,521,156.73
固定资产		56,556,970.06	59,935,855.92
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产		216,592.79	310,672.47
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		10,786,926.78	9,579,050.55
递延所得税资产		375,233,557.39	319,836,439.51
其他非流动资产		4,480,159.00	1,275,048.00
非流动资产合计		3,550,318,996.74	2,881,441,179.24
资产总计		37,690,601,138.41	24,045,033,266.75
<b>流动负债：</b>			
短期借款		502,304,061.12	300,000,000.00
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据		209,096,823.91	99,998,546.57
应付账款		1,769,397,392.97	1,356,527,632.31
预收款项		15,722,823,129.18	9,597,882,956.53
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬		47,093,276.79	35,014,277.12
应交税费		230,048,575.07	357,189,914.09
其他应付款		5,960,507,751.77	2,765,734,903.07
其中：应付利息			23,172,033.79
应付股利			
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		578,263,460.39	1,114,000,000.00
其他流动负债		1,098,341,072.12	952,478,668.17

流动负债合计		26,117,875,543.32	16,578,826,897.86
<b>非流动负债：</b>			
保险合同准备金			
长期借款		4,879,074,577.82	2,701,880,000.00
应付债券		1,039,826,732.75	
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款		129,948,799.62	127,461,574.88
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		6,048,850,110.19	2,829,341,574.88
负债合计		32,166,725,653.51	19,408,168,472.74
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）		1,340,122,326.00	1,340,122,326.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		417,266,007.40	406,947,313.73
减：库存股		29,989,940.04	
其他综合收益		899,560.26	-742,474.79
专项储备			
盈余公积		238,921,951.21	208,903,676.94
一般风险准备			
未分配利润		2,681,610,149.25	2,164,808,075.19
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		4,648,830,054.08	4,120,038,917.07
少数股东权益		875,045,430.82	516,825,876.94
所有者权益（或股东权益）合计		5,523,875,484.90	4,636,864,794.01
负债和所有者权益（或股东权益）总计		37,690,601,138.41	24,045,033,266.75

法定代表人：俞建午 主管会计工作负责人：陈振宁 会计机构负责人：崔大川

### 母公司资产负债表

2019 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	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
<b>流动资产:</b>			
货币资金		8,529,789.59	416,396.30
交易性金融资产			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款		61,470,258.53	4,414,576.31
应收款项融资			
预付款项		46,102.64	1,301.20
其他应收款		1,803,152,141.14	413,325,284.70
其中: 应收利息			
应收股利		400,000,000.00	
存货			293,734.48
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		405,420.38	352,275.37
流动资产合计		1,873,603,712.28	418,803,568.36
<b>非流动资产:</b>			
债权投资			
可供出售金融资产			
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资		5,014,137,063.09	5,014,137,063.09
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产		162.39	162.39
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			

递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		5,014,137,225.48	5,014,137,225.48
资产总计		6,887,740,937.76	5,432,940,793.84
<b>流动负债：</b>			
短期借款		30,065,450.00	
交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据		50,850,814.00	
应付账款		8,542,688.55	3,722,441.53
预收款项			
应付职工薪酬		2,241,713.76	1,204,357.74
应交税费		122,574.67	33,617.03
其他应付款		310,502,469.65	304,126,554.20
其中：应付利息			
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		402,325,710.63	309,086,970.50
<b>非流动负债：</b>			
长期借款			
应付债券		1,039,826,732.75	
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		1,039,826,732.75	
负债合计		1,442,152,443.38	309,086,970.50
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）		1,340,122,326.00	1,340,122,326.00
其他权益工具			

其中：优先股			
永续债			
资本公积		3,551,209,003.75	3,551,209,003.75
减：库存股		29,989,940.04	
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		93,181,407.14	53,854,566.82
未分配利润		491,065,697.53	178,667,926.77
所有者权益（或股东权益）合计		5,445,588,494.38	5,123,853,823.34
负债和所有者权益（或股东权益）总计		6,887,740,937.76	5,432,940,793.84

法定代表人：俞建午 主管会计工作负责人：陈振宁 会计机构负责人：崔大川

### 合并利润表

2019 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2019 年度	2018 年度
一、营业总收入		4,166,986,134.84	4,592,197,657.72
其中：营业收入		4,166,986,134.84	4,592,197,657.72
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		3,468,643,898.95	3,745,708,784.10
其中：营业成本		2,461,377,490.69	2,629,587,500.80
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险责任准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加		270,997,039.48	517,299,334.82
销售费用		358,176,297.08	199,509,732.09
管理费用		293,310,439.16	184,984,121.05
研发费用			
财务费用		84,782,632.54	214,328,095.34
其中：利息费用		179,052,991.10	313,191,420.77
利息收入		111,551,111.65	102,991,848.02

加：其他收益		5,566,267.14	4,717,643.05
投资收益（损失以“-”号填列）		116,119,083.97	-45,384,044.36
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		88,119,383.56	-60,236,132.64
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-5,723,840.78	
资产减值损失（损失以“-”号填列）			-67,150,655.82
资产处置收益（损失以“-”号填列）		16,097,775.70	185,598.75
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		830,401,521.92	738,857,415.24
加：营业外收入		12,628,699.57	1,580,816.93
减：营业外支出		5,618,694.69	7,160,131.76
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		837,411,526.80	733,278,100.41
减：所得税费用		251,888,194.21	333,500,500.42
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		585,523,332.59	399,777,599.99
（一）按经营持续性分类			
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		585,523,332.59	399,777,599.99
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）按所有权归属分类			
1. 归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）		588,364,140.41	411,282,498.33
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		-2,840,807.82	-11,504,898.34
六、其他综合收益的税后净额		1,642,035.05	-714,650.48
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		1,642,035.05	-714,650.48
1. 不能重分类进损益的其他综合收益			

(1) 重新计量设定受益计划变动额			
(2) 权益法下不能转损益的其他综合收益			
(3) 其他权益工具投资公允价值变动			
(4) 企业自身信用风险公允价值变动			
2. 将重分类进损益的其他综合收益		1,642,035.05	-714,650.48
(1) 权益法下可转损益的其他综合收益			
(2) 其他债权投资公允价值变动			
(3) 可供出售金融资产公允价值变动损益			
(4) 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
(5) 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
(6) 其他债权投资信用减值准备			
(7) 现金流量套期储备(现金流量套期损益的有效部分)			
(8) 外币财务报表折算差额		1,642,035.05	-714,650.48
(9) 其他			
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		587,165,367.64	399,062,949.51
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额		590,006,175.46	410,567,847.85
(二) 归属于少数股东的综合收益总额		-2,840,807.82	-11,504,898.34
八、每股收益：			
(一) 基本每股收益(元/股)		0.44	0.31
(二) 稀释每股收益(元/股)		0.44	0.31

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

法定代表人：俞建午 主管会计工作负责人：陈振宁 会计机构负责人：崔大川

### 母公司利润表

2019 年 1—12 月

单位:元币种:人民币

项目	附注	2019 年度	2018 年度
一、营业收入		57,690,242.61	21,631,800.43
减: 营业成本		50,428,609.26	18,731,493.73
税金及附加		63,133.46	48,287.20
销售费用			
管理费用		10,217,296.49	12,811,588.87
研发费用			
财务费用		1,069,516.40	382,796.58
其中: 利息费用		1,213,383.33	433,333.33
利息收入		152,935.77	22,952.23
加: 其他收益			
投资收益(损失以“-”号填列)		400,000,000.00	-1,320,000.00
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益(损失以“-”号填列)			
公允价值变动收益(损失以“-”号填列)			
信用减值损失(损失以“-”号填列)		-2,643,260.00	
资产减值损失(损失以“-”号填列)			
资产处置收益(损失以“-”号填列)			
二、营业利润(亏损以“-”号填列)		393,268,427.00	-11,662,365.95
加: 营业外收入			
减: 营业外支出		23.84	210.83
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		393,268,403.16	-11,662,576.78
减: 所得税费用			
四、净利润(净亏损以“-”号填列)		393,268,403.16	-11,662,576.78
(一)持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)		393,268,403.16	-11,662,576.78
(二)终止经营净利润(净亏损以“-”号填列)			
五、其他综合收益的税后净额			
(一)不能重分类进损益的其			

他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动			
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
(二) 将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 可供出售金融资产公允价值变动损益			
4. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
5. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
6. 其他债权投资信用减值准备			
7. 现金流量套期储备(现金流量套期损益的有效部分)			
8. 外币财务报表折算差额			
9. 其他			
六、综合收益总额		393,268,403.16	-11,662,576.78
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：崔大川

### 合并现金流量表

2019 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2019年度	2018年度
一、经营活动产生的现金流			

<b>量:</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		10,259,664,984.75	9,481,323,913.29
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
代理买卖证券收到的现金净额			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		4,330,409,405.03	3,241,481,603.17
经营活动现金流入小计		14,590,074,389.78	12,722,805,516.46
购买商品、接受劳务支付的现金		11,230,512,073.85	6,080,104,022.04
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
拆出资金净增加额			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工及为职工支付的现金		275,790,336.35	192,887,843.58
支付的各项税费		1,148,276,513.21	824,683,459.49
支付其他与经营活动有关的现金		2,454,745,600.87	2,046,843,886.21
经营活动现金流出小计		15,109,324,524.28	9,144,519,211.32

计			
经营活动产生的现金流量净额		-519,250,134.50	3,578,286,305.14
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		94,502,812.80	731,365,856.85
取得投资收益收到的现金		13,159,259.03	6,950,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		18,945,545.21	275,200.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金		1,145,825,141.79	748,782,147.04
投资活动现金流入小计		1,272,432,758.83	1,487,373,203.89
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		13,543,158.41	11,686,758.28
投资支付的现金		800,342,997.39	960,230,000.00
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			179,748,002.95
支付其他与投资活动有关的现金		503,966,000.00	639,671,553.56
投资活动现金流出小计		1,317,852,155.80	1,791,336,314.79
投资活动产生的现金流量净额		-45,419,396.97	-303,963,110.90
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金		516,106,671.73	130,500,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		516,106,671.73	130,500,000.00
取得借款收到的现金		5,931,082,093.49	2,793,400,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		3,811,054,258.06	2,986,354,500.00
筹资活动现金流入小计		10,258,243,023.28	5,910,254,500.00
偿还债务支付的现金		3,109,400,000.00	4,414,325,500.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		639,857,176.74	458,428,484.28

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		5,213,668,531.08	4,163,266,844.07
筹资活动现金流出小计		8,962,925,707.82	9,036,020,828.35
筹资活动产生的现金流量净额		1,295,317,315.46	-3,125,766,328.35
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		-687,348.97	-3,946,481.50
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		729,960,435.02	144,610,384.39
加：期初现金及现金等价物余额		987,912,467.44	843,302,083.05
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		1,717,872,902.46	987,912,467.44

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：崔大川

### 母公司现金流量表

2019 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2019年度	2018年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		12,041,641.55	20,432,231.41
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		47,390,195.33	160,957,177.30
经营活动现金流入小计		59,431,836.88	181,389,408.71
购买商品、接受劳务支付的现金		8,098,342.57	18,158,162.82
支付给职工及为职工支付的现金		4,628,872.79	5,109,593.02
支付的各项税费		43,043.46	62,975.01
支付其他与经营活动有关的现金		4,565,292.32	533,846,401.90
经营活动现金流出小计		17,335,551.14	557,177,132.75
经营活动产生的现金流量净额		42,096,285.74	-375,787,724.04
<b>二、投资活动产生的现金流</b>			

<b>量:</b>			
收回投资收到的现金			98,680,000.00
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计			98,680,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金			0.00
投资支付的现金			2,500,000.00
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	942,726,227.00		
投资活动现金流出小计	942,726,227.00		2,500,000.00
投资活动产生的现金流量净额	-942,726,227.00		96,180,000.00
<b>三、筹资活动产生的现金流量:</b>			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金	1,023,000,000.00		
收到其他与筹资活动有关的现金			300,000,000.00
筹资活动现金流入小计	1,023,000,000.00		300,000,000.00
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	42,691,725.41		20,101,838.58
支付其他与筹资活动有关的现金	79,854,940.04		
筹资活动现金流出小计	122,546,665.45		20,101,838.58
筹资活动产生的现金流量净额	900,453,334.55		279,898,161.42
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	-176,606.71		290,437.38
加: 期初现金及现金等价物余额	416,396.30		125,958.92
<b>六、期末现金及现金等价物</b>	239,789.59		416,396.30

余额			
----	--	--	--

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：崔大川

### 合并所有者权益变动表

2019 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2019 年度													
	归属于母公司所有者权益											少数股东权益	所有者权益合计	
	实收资本 (或股本)	其他权益工具			资本公 积	减:库存 股	其他综 合收益	专 项 储 备	盈余公 积	一 般 风 险 准 备	未分配利 润			其 他
优 先 股		永 续 债	其 他											
一、上年 期末余额	1,340,122 ,326.00			406,947 ,313.73		-742,47 4.79		208,903 ,676.94		2,164,80 8,075.19		4,120,038 ,917.07	516,825 ,876.94	4,636,864 ,794.01
加:会计 政策变更														
前期 差错更正														
同一 控制下企 业合并														
其他														
二、本年 期初余额	1,340,122 ,326.00			406,947 ,313.73		-742,47 4.79		208,903 ,676.94		2,164,80 8,075.19		4,120,038 ,917.07	516,825 ,876.94	4,636,864 ,794.01
三、本期 增减变动 金额(减少 以 “-”号 填列)				10,318, 693.67	29,989, 940.04	1,642,0 35.05		30,018, 274.27		516,802, 074.06		528,791,1 37.01	358,219 ,553.88	887,010,6 90.89
(一)综 合收益总 额						1,642,0 35.05				588,364, 140.41		590,006,1 75.46	-2,840, 807.82	587,165,3 67.64
(二)所 有者投入 和减少资 本				10,318, 693.67								10,318,69 3.67	361,060 ,361.70	371,379,0 55.37
1.所有者 投入的普 通股														
2.其他权 益工具持 有者投入 资本														
3.股份支 付计入所 有者权益 的金额														
4.其他				10,318, 693.67								10,318,69 3.67	361,060 ,361.70	371,379,0 55.37
(三)利 润分配								30,018, 274.27		-71,562, 066.35		-41,543,7 92.08		-41,543,7 92.08
1.提取盈 余公积								30,018, 274.27		-30,018, 274.27				
2.提取一 般风险准 备														
3.对所有 者(或股 东)的分 配										-41,543, 792.08		-41,543,7 92.08		-41,543,7 92.08
4.其他														
(四)所 有者权益 内部结转					29,989, 940.04							-29,989,9 40.04		-29,989,9 40.04
1.资本公 积转增资 本(或股 本)														
2.盈余公 积转增资 本(或股														

本)												
3. 盈余公 积弥补亏 损												
4. 设定受 益计划变 动额结转 留存收益												
5. 其他综 合收益结 转留存收 益												
6. 其他					29,989, 940.04							-29,989,9 40.04
(五) 专 项储备												
1. 本期提 取												
2. 本期使 用												
(六) 其 他												
四、本期 期末余额	1,340,122 ,326.00			417,266 ,007.40	29,989, 940.04	899,560 .26	238,921 ,951.21	2,681,61 0,149.25	4,648,830 ,054.08	875,045 ,430.82	5,523,875 ,484.90	

项目	2018 年度											少数股东 权益	所有者权 益合计	
	归属于母公司所有者权益													
	实收资本 (或股本)	其他权 益工具			资本公 积	减：库存 股	其他综 合收益	专 项 储 备	盈余公 积	一 般 风 险 准 备	未分配利 润			其 他
优 先 股		永 续 债	其 他											
一、上年 期末余额	1,340,122 ,326.00			406,926 ,841.36		-27,824 .31		180,558 ,224.40		1,801,972 ,867.98		3,729,552 ,435.43	200,739, 162.63	3,930,29 1,598.06
加：会计 政策变更														
前期 差错更正														
同一 控制下企 业合并														
其他														
二、本年 期初余额	1,340,122 ,326.00			406,926 ,841.36		-27,824 .31		180,558 ,224.40		1,801,972 ,867.98		3,729,552 ,435.43	200,739, 162.63	3,930,29 1,598.06
三、本期 增减变动 金额（减 少以 “-”号 填列）				20,472. 37		-714,65 0.48		28,345, 452.54		362,835,2 07.21		390,486,4 81.64	316,086, 714.31	706,573, 195.95
(一) 综 合收益总 额						-714,65 0.48				411,282,4 98.33		410,567,8 47.85	-11,504, 898.34	399,062, 949.51
(二) 所 有者投入 和减少资 本													327,591, 612.65	327,591, 612.65
1. 所有者 投入的普 通股													279,425, 100.00	279,425, 100.00
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													48,166,5 12.65	48,166,5 12.65
(三) 利 润分配				20,472. 37				28,345, 452.54		-48,447,2 91.12		-20,081,3 66.21		-20,081, 366.21
1. 提取盈								28,345,		-28,345,4				

余公积							452.54		52.54			
2. 提取一般风险准备												
3. 对所有者(或股东)的分配									-20,101,838.58	-20,101,838.58		-20,101,838.58
4. 其他				20,472.37						20,472.37		20,472.37
(四) 所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本(或股本)												
2. 盈余公积转增资本(或股本)												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他												
(五) 专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
(六) 其他												
四、本期期末余额	1,340,122,326.00			406,947,313.73		-742,474.79	208,903,676.94		2,164,808,075.19	4,120,038,917.07	516,825,876.94	4,636,864,794.01

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：崔大川

## 母公司所有者权益变动表

2019 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	2019 年度							
	实收资本(或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备
		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			
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			
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)						29,989,940.04		
(一) 综合收益总额								
(二) 所有者投入和减少资本								
1. 所有者投入的普通股								
2. 其他权益工具持有者投入资本								
3. 股份支付计入所有者权益的金额								
4. 其他								
(三) 利润分配								
1. 提取盈余公积								
2. 对所有者(或股东)的分配								
3. 其他								
(四) 所有者权益内部结转								
1. 资本公积转增资本(或股本)								
2. 盈余公积转增资本(或股本)								
3. 盈余公积弥补亏损								

4. 设定受益计划变动额结转留存收益								
5. 其他综合收益结转留存收益								
6. 其他								
(五) 专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
(六) 其他							29,989,940.04	
四、本期期末余额	1,340,122,326.00					3,551,209,003.75	29,989,940.04	

项目	2018 年度							
	实收资本 (或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专 储
		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			
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			
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）								
（一）综合收益总额								
（二）所有者投入和减少资本								
1. 所有者投入的普通股								
2. 其他权益工具持有者投入资本								
3. 股份支付计入所有者权益的金额								
4. 其他								
（三）利润分配								
1. 提取盈余公积								
2. 对所有者（或股东）的分配								
3. 其他								
（四）所有者权益内部结转								
1. 资本公积转增资本（或股本）								
2. 盈余公积转增资本（或股本）								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 设定受益计划变动额结转留存收益								
5. 其他综合收益结转留存收益								
6. 其他								
（五）专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
（六）其他								
四、本期期末余额	1,340,122,326.00				3,551,209,003.75			

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：崔大川

### 三、 公司基本情况

#### 1. 公司概况

√适用 □不适用

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

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

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

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

#### 2. 合并财务报表范围

√适用 □不适用

本公司将杭州宋都房地产集团有限公司等155家子公司纳入本期合并财务报表范围,情况详见本财务报表附注合并范围的变更和在其他主体中的权益之说明。

#### 四、 财务报表的编制基础

##### 1. 编制基础

本公司财务报表以持续经营为编制基础。

##### 2. 持续经营

适用 不适用

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

#### 五、 重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

适用 不适用

##### 1. 遵循企业会计准则的声明

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

##### 2. 会计期间

本公司会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

##### 3. 营业周期

适用 不适用

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

##### 4. 记账本位币

本公司的记账本位币为人民币。

##### 5. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

适用 不适用

###### (1) 同一控制下企业合并的会计处理方法

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

## (2) 非同一控制下企业合并的会计处理方法

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

## 6. 合并财务报表的编制方法

√适用 □不适用

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

## 7. 合营安排分类及共同经营会计处理方法

√适用 □不适用

(1) 合营安排分为共同经营和合营企业。

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

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

## 8. 现金及现金等价物的确定标准

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

## 9. 外币业务和外币报表折算

√适用 □不适用

(1) 外币业务折算

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

算，不改变其人民币金额；以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，差额计入当期损益或其他综合收益。

## (2) 外币财务报表折算

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

## 10. 金融工具

√适用 □不适用

### (1) 金融资产和金融负债的分类

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

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

### (2) 金融资产和金融负债的确认依据、计量方法和终止确认条件

#### 1) 金融资产和金融负债的确认依据和初始计量方法

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

#### 2) 金融资产的后续计量方法

##### ①以摊余成本计量的金融资产

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

##### ②以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资

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

### ③以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

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

### ④以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

## 3) 金融负债的后续计量方法

### ①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

②金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债

按照《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》相关规定进行计量。

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

在初始确认后按照下列两项金额之中的较高者进行后续计量：a. 按照金融工具的减值规定确定的损失准备金额；b. 初始确认金额扣除按照相关规定所确定的累计摊销额后的余额。

### ④以摊余成本计量的金融负债

采用实际利率法以摊余成本计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的一部

分的金融负债所产生的利得或损失，在终止确认、按照实际利率法摊销时计入当期损益。

#### 4) 金融资产和金融负债的终止确认

①当满足下列条件之一时，终止确认金融资产：

a. 收取金融资产现金流量的合同权利已终止；

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

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

#### （3）金融资产转移的确认依据和计量方法

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

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

#### （4）金融资产和金融负债的公允价值确定方法

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

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

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

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

#### (5) 金融工具减值

##### 1) 金融工具减值计量和会计处理

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

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

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

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

除上述计量方法以外的金融资产，公司在每个资产负债表日评估其信用风险自初始确认后是否已经显著增加。如果信用风险自初始确认后已显著增加，公司按照整个

存续期内预期信用损失的金额计量损失准备；如果信用风险自初始确认后未显著增加，公司按照该金融工具未来12个月内预期信用损失的金额计量损失准备。

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

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

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

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

## 2) 按组合评估预期信用风险和计量预期信用损失的金融工具

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

[注]：系指宋都基业投资股份有限公司合并范围内子公司组合。

## 3) 按组合计量预期信用损失的应收款项

## ① 具体组合及计量预期信用损失的方法

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

## ② 应收账款——账龄组合的账龄与整个存续期预期信用损失率对照表

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

## (6) 金融资产和金融负债的抵销

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

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

## 11. 应收票据

应收票据的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用  不适用

## 12. 应收账款

应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用  不适用

详见五、10 金融工具。

### 13. 应收款项融资

适用 不适用

### 14. 其他应收款

#### 其他应收款预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

详见五、10 金融工具。

### 15. 存货

适用 不适用

#### (1) 存货的分类

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

#### (2) 发出存货的计价方法

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

2) 项目开发时，开发用土地按开发产品可售面积计算分摊计入项目的开发成本。

3) 发出开发产品按建筑面积平均法核算。

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

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

#### (3) 存货可变现净值的确定依据

资产负债表日，存货采用成本与可变现净值孰低计量，按照单个存货成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备。直接用于出售的存货，在正常生产经营过程中以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；需要经过加工的存货，在正常生产经营过程中以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；资产

负债表日，同一项存货中一部分有合同价格约定、其他部分不存在合同价格的，分别确定其可变现净值，并与其对应的成本进行比较，分别确定存货跌价准备的计提或转回的金额。

(4) 存货的盘存制度

存货的盘存制度为永续盘存制。

(5) 低值易耗品的摊销方法

按照一次转销法进行摊销。

## 16. 持有待售资产

适用 不适用

## 17. 债权投资

(1). 债权投资预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

## 18. 其他债权投资

(1). 其他债权投资预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

## 19. 长期应收款

(1). 长期应收款预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

## 20. 长期股权投资

适用 不适用

(1) 共同控制、重要影响的判断

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

(2) 投资成本的确定

1) 同一控制下的企业合并形成的，合并方以支付现金、转让非现金资产、承担债务或发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终

控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为其初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的合并对价的账面价值或发行股份的面值总额之间的差额调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

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

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

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

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

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

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

### (3) 后续计量及损益确认方法

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

### (4) 通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权的处理方法

### 1) 个别财务报表

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

### 2) 合并财务报表

①通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权，且不属于“一揽子交易”的

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

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

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

## 21. 投资性房地产

### (1). 如果采用成本计量模式的：

#### 折旧或摊销方法

投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权和已出租的建筑物。投资性房地产按照成本进行初始计量，采用成本模式进行后续计量，并采用与固定资产和无形资产相同的方法计提折旧或进行摊销。

## 22. 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

## 23. 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。

## 24. 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。

## 25. 生物资产

适用 不适用

## 26. 油气资产

适用 不适用

## 27. 使用权资产

适用 不适用

## 28. 无形资产

### (1). 计价方法、使用寿命、减值测试

适用 不适用

1) 无形资产包括土地使用权、专利权及非专利技术等，按成本进行初始计量。

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

项目	摊销年限(年)
----	---------

软件使用权	5
-------	---

## (2). 内部研究开发支出会计政策

√适用 □不适用

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

## 29. 长期资产减值

√适用 □不适用

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

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

## 30. 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。

## 31. 职工薪酬

### (1). 短期薪酬的会计处理方法

√适用 □不适用

职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。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。

### 32. 租赁负债

适用 不适用

### 33. 预计负债

适用 不适用

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

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

### 34. 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。

## 35. 优先股、永续债等其他金融工具

适用  不适用

## 36. 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。

#### 5) 其他业务收入

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

#### （2）收入确认的具体方法

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

### 37. 政府补助

√适用 □不适用

（1）政府补助在同时满足下列条件时予以确认：1) 公司能够满足政府补助所附

的条件；2)公司能够收到政府补助。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

#### (2) 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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

#### (3) 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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

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

#### (5) 政策性优惠贷款贴息的会计处理方法

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

2) 财政将贴息资金直接拨付给公司的，将对应的贴息冲减相关借款费用。

### 38. 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。

### 39. 租赁

#### (1). 经营租赁的会计处理方法

适用 不适用

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

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

#### (2). 融资租赁的会计处理方法

适用 不适用

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

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

**(3). 新租赁准则下租赁的确定方法及会计处理方法**

□适用 √不适用

**40. 其他重要的会计政策和会计估计**

√适用 □不适用

**(1) 维修基金核算方法**

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

**(2) 质量保证金核算方法**

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

**(3) 分部报告**

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

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

**(3) 终止经营的确认标准、会计处理方法**

满足下列条件之一的、已经被处置或划分为持有待售类别且能够单独区分的组成部分确认为终止经营：

- 1) 该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区；
- 2) 该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关联计划的一部分；
- 3) 该组成部分是专为转售而取得的子公司。

**(4) 与回购公司股份相关的会计处理方法**

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

本溢价)。

(5) 资产证券化业务的会计处理方法

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

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

#### 41. 重要会计政策和会计估计的变更

##### (1). 重要会计政策变更

√适用 □不适用

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注(受重要影响的报表项目名称和金额)
企业会计准则变化引起的会计政策变更		详见其他说明

其他说明

1)本公司根据财政部《关于修订印发2019年度一般企业财务报表格式的通知》(财会〔2019〕6号)和企业会计准则的要求编制2019年度财务报表,此项会计政策变更采用追溯调整法。2018年度财务报表受重要影响的报表项目和金额如下:

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

应收票据及应收账款	20,128,553.13	应收票据	
		应收账款	20,128,553.13
应付票据及应付账款	1,456,526,178.88	应付票据	99,998,546.57
		应付账款	1,356,527,632.31

2) 本公司自 2019 年 1 月 1 日起执行财政部修订后的《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》《企业会计准则第 24 号——套期保值》以及《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》(以下简称新金融工具准则)。根据相关新旧准则衔接规定,对可比期间信息不予调整,首次执行日执行新准则与原准则的差异追溯调整本报告期期初留存收益或其他综合收益。

新金融工具准则改变了金融资产的分类和计量方式,确定了三个计量类别:摊余成本;以公允价值计量且其变动计入其他综合收益;以公允价值计量且其变动计入当期损益。公司考虑自身业务模式,以及金融资产的合同现金流特征进行上述分类。权益类投资需按公允价值计量且其变动计入当期损益,但非交易性权益类投资在初始确认时可选择按公允价值计量且其变动计入其他综合收益(处置时的利得或损失不能回转到损益,但股利收入计入当期损益),且该选择不可撤销。

新金融工具准则要求金融资产减值计量由“已发生损失模型”改为“预期信用损失模型”,适用于以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产、租赁应收款。

①执行新金融工具准则对公司 2019 年 1 月 1 日财务报表的主要影响如下:

项目	资产负债表		
	2018 年 12 月 31 日	新金融工具准则调整影响	2019 年 1 月 1 日
可供出售金融资产	9,572,085.00	-9,572,085.00	
其他非流动金融资产		9,572,085.00	9,572,085.00
短期借款	300,000,000.00	6,949,315.07	306,949,315.07
其他应付款	2,765,734,903.07	-23,172,033.79	2,742,562,869.28
一年内到期的非流动负债	1,114,000,000.00	1,575,000.00	1,115,575,000.00
长期借款	2,701,880,000.00	14,647,718.72	2,716,527,718.72

②2019 年 1 月 1 日,公司金融资产和金融负债按照新金融工具准则和按原金融工具准则的规定进行分类和计量结果对比如下表:

项目	原金融工具准则		新金融工具准则	
	计量类别	账面价值	计量类别	账面价值
货币资金	摊余成本(贷款和应收款项)	3,685,636,752.14	摊余成本	3,685,636,752.14
应收账款	摊余成本(贷款和应收款项)	20,128,553.13	摊余成本	20,128,553.13
其他应收款	摊余成本(贷款和应收款项)	2,295,886,823.57	摊余成本	2,295,886,823.57

可供出售金融资产	可供出售金融资产	9,572,085.00	以公允价值计量且其变动计入当期损益	9,572,085.00
短期借款	摊余成本(其他金融负债)	300,000,000.00	摊余成本	306,949,315.07
应付票据	其他金融负债	99,998,546.57	摊余成本	99,998,546.57
应付账款	其他金融负债	1,356,527,632.31	摊余成本	1,356,527,632.31
其他应付款	其他金融负债	2,765,734,903.07	摊余成本	2,742,562,869.28
一年内到期的非流动负债	其他金融负债	1,114,000,000.00	摊余成本	1,115,575,000.00
长期借款	其他金融负债	2,701,880,000.00	摊余成本	2,716,527,718.72
长期应付款	其他金融负债	127,461,574.88	摊余成本	127,461,574.88

③2019年1月1日,公司原金融资产和金融负债账面价值调整为按照新金融工具准则的规定进行分类和计量的新金融资产和金融负债账面价值的调节表如下:

项目	按原金融工具准则列示的账面价值 (2018年12月31日)	重分类	重新计量	按新金融工具准则列示的账面价值 (2019年1月1日)
A. 金融资产				
a. 摊余成本				
货币资金	3,685,636,752.14			3,685,636,752.14
应收账款	20,128,553.13			20,128,553.13
其他应收款	2,295,886,823.57			2,295,886,823.57
以摊余成本计量的总金融资产	6,001,652,128.84			6,001,652,128.84
b. 以公允价值计量且其变动计入当期损益				
可供出售金融资产	9,572,085.00	-9,572,085.00		
其他非流动金融资产		9,572,085.00		9,572,085.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的总金融资产	9,572,085.00			9,572,085.00
B. 金融负债				
a. 摊余成本				

短期借款	300,000,000.00	6,949,315.07		306,949,315.07
应付票据	99,998,546.57			99,998,546.57
应付账款	1,356,527,632.31			1,356,527,632.31
其他应付款	2,765,734,903.07	-23,172,033.79		2,742,562,869.28
一年内到期的非流动负债	1,114,000,000.00	1,575,000.00		1,115,575,000.00
长期借款	2,701,880,000.00	14,647,718.72		2,716,527,718.72
长期应付款	127,461,574.88			127,461,574.88
以摊余成本计量的总金融负债	8,465,602,656.83			8,465,602,656.83

④2019年1月1日，公司原金融资产减值准备期末金额调整为按照新金融工具准则的规定进行分类和计量的新损失准备的调节表如下：

项目	按原金融工具准则计提损失准备/按或有事项准则确认的预计负债 (2018年12月31日)	重分类	重新计量	按新金融工具准则计提损失准备 (2019年1月1日)
应收账款	1,063,878.04			1,063,878.04
其他应收款	108,991,041.95			108,991,041.95

3)本公司自2019年6月10日起执行经修订的《企业会计准则第7号——非货币性资产交换》，自2019年6月17日起执行经修订的《企业会计准则第12号——债务重组》。该项会计政策变更采用未来适用法处理。

## (2). 重要会计估计变更

适用 不适用

## (3). 2019年起执行新金融工具准则、新收入准则或新租赁准则调整执行当年年初财务报表相关项目情况

适用 不适用

### 合并资产负债表

单位：元 币种：人民币

项目	2018年12月31日	2019年1月1日	调整数
<b>流动资产：</b>			
货币资金	3,685,636,752.14	3,685,636,752.14	
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			

衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	20,128,553.13	20,128,553.13	
应收款项融资			
预付款项	12,552,496.63	12,552,496.63	
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	2,295,886,823.57	2,295,886,823.57	
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	14,504,027,962.16	14,504,027,962.16	
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	645,359,499.88	645,359,499.88	
流动资产合计	21,163,592,087.51	21,163,592,087.51	
<b>非流动资产：</b>			
发放贷款和垫款			
债权投资			
可供出售金融资产	9,572,085.00		-9,572,085.00
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	2,457,410,871.06	2,457,410,871.06	
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产		9,572,085.00	9,572,085.00
投资性房地产	23,521,156.73	23,521,156.73	
固定资产	59,935,855.92	59,935,855.92	
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	310,672.47	310,672.47	
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	9,579,050.55	9,579,050.55	
递延所得税资产	319,836,439.51	319,836,439.51	
其他非流动资产	1,275,048.00	1,275,048.00	
非流动资产合计	2,881,441,179.24	2,881,441,179.24	
资产总计	24,045,033,266.75	24,045,033,266.75	
<b>流动负债：</b>			

短期借款	300,000,000.00	306,949,315.07	6,949,315.07
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	99,998,546.57	99,998,546.57	
应付账款	1,356,527,632.31	1,356,527,632.31	
预收款项	9,597,882,956.53	9,597,882,956.53	
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	35,014,277.12	35,014,277.12	
应交税费	357,189,914.09	357,189,914.09	
其他应付款	2,765,734,903.07	2,742,562,869.28	-23,172,033.79
其中：应付利息	23,172,033.79		-23,172,033.79
应付股利			
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	1,114,000,000.00	1,115,575,000.00	1,575,000.00
其他流动负债	952,478,668.17	952,478,668.17	
流动负债合计	16,578,826,897.86	16,564,179,179.14	-14,647,718.72
<b>非流动负债：</b>			
保险合同准备金			
长期借款	2,701,880,000.00	2,716,527,718.72	14,647,718.72
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款	127,461,574.88	127,461,574.88	
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计	2,829,341,574.88	2,843,989,293.60	14,647,718.72
负债合计	19,408,168,472.74	19,408,168,472.74	
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			

实收资本（或股本）	1,340,122,326.00	1,340,122,326.00	
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	406,947,313.73	406,947,313.73	
减：库存股			
其他综合收益	-742,474.79	-742,474.79	
专项储备			
盈余公积	208,903,676.94	208,903,676.94	
一般风险准备			
未分配利润	2,164,808,075.19	2,164,808,075.19	
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	4,120,038,917.07	4,120,038,917.07	
少数股东权益	516,825,876.94	516,825,876.94	
所有者权益（或股东权益）合计	4,636,864,794.01	4,636,864,794.01	
负债和所有者权益（或股东权益）总计	24,045,033,266.75	24,045,033,266.75	

各项目调整情况的说明：

√适用 □不适用

详见五.41

#### 母公司资产负债表

单位：元 币种：人民币

项目	2018年12月31日	2019年1月1日	调整数
<b>流动资产：</b>			
货币资金	416,396.30	416,396.30	
交易性金融资产			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	4,414,576.31	4,414,576.31	
应收款项融资			
预付款项	1,301.20	1,301.20	
其他应收款	413,325,284.70	413,325,284.70	
其中：应收利息			
应收股利			
存货	293,734.48	293,734.48	
持有待售资产			

一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	352,275.37	352,275.37	
流动资产合计	418,803,568.36	418,803,568.36	
<b>非流动资产：</b>			
债权投资			
可供出售金融资产			
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	5,014,137,063.09	5,014,137,063.09	
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产	162.39	162.39	
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计	5,014,137,225.48	5,014,137,225.48	
资产总计	5,432,940,793.84	5,432,940,793.84	
<b>流动负债：</b>			
短期借款			
交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	3,722,441.53	3,722,441.53	
预收款项			
应付职工薪酬	1,204,357.74	1,204,357.74	
应交税费	33,617.03	33,617.03	
其他应付款	304,126,554.20	304,126,554.20	
其中：应付利息			
应付股利			
持有待售负债			

一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计	309,086,970.50	309,086,970.50	
<b>非流动负债：</b>			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计			
负债合计	309,086,970.50	309,086,970.50	
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）	1,340,122,326.00	1,340,122,326.00	
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	3,551,209,003.75	3,551,209,003.75	
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	53,854,566.82	53,854,566.82	
未分配利润	178,667,926.77	178,667,926.77	
所有者权益（或股东权益）合计	5,123,853,823.34	5,123,853,823.34	
负债和所有者权益（或股东权益）总计	5,432,940,793.84	5,432,940,793.84	

各项目调整情况的说明：

√适用 □不适用

详见五.41

**(4). 2019 年起执行新金融工具准则或新租赁准则追溯调整前期比较数据说明**

√适用 □不适用

详见五.41

## 42. 其他

适用 不适用

## 六、 税项

## 1. 主要税种及税率

主要税种及税率情况

适用 不适用

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

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

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

存在不同企业所得税税率纳税主体的,披露情况说明

适用 不适用

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

本财务附注部分若无特别说明,金额单位为人民币元。

## 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	141,110.96	78,808.80
银行存款	2,781,220,402.04	836,104,433.87
其他货币资金	3,884,402,626.94	2,849,453,509.47
合计	6,665,764,139.94	3,685,636,752.14
其中：存放在境外的款项总额	362,928.72	12,045,358.60

#### 其他说明

货币资金期末数中包括为购房者提供的按揭保证金 14,539,043.13 元、贷款（备偿）保证金 1,253,352,194.35 元、承兑保证金 50,000,000.00 元以及为宋都控股银行借款提供质押担保的定期存款 3,630,000,000.00 元；货币资金期初数中包括保函保证金 2,800,000.00 元、为购房者提供的按揭保证金 9,534,284.70 元、贷款（备偿）保证金 453,390,000.00 元以及为宋都控股银行借款提供质押担保的定期存款 2,232,000,000.00 元。

### 2、交易性金融资产

□适用 √不适用

### 3、衍生金融资产

□适用 √不适用

### 4、应收票据

#### (1). 应收票据分类列示

□适用 √不适用

#### (2). 期末公司已质押的应收票据

□适用 √不适用

#### (3). 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

□适用 √不适用

#### (4). 期末公司因出票人未履约而将其转应收账款的票据

□适用 √不适用

#### (5). 按坏账计提方法分类披露

□适用 √不适用

按单项计提坏账准备:

适用 不适用

按组合计提坏账准备:

适用 不适用

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备, 请参照其他应收款披露:

适用 不适用

#### (6). 坏账准备的情况

适用 不适用

#### (7). 本期实际核销的应收票据情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

### 5、应收账款

#### (1). 按账龄披露

适用 不适用

单位: 元币种: 人民币

账龄	期末账面余额
1 年以内	
其中: 1 年以内分项	
1 年以内	92,476,105.96
1 年以内小计	92,476,105.96
1 至 2 年	3,303,357.32
2 至 3 年	35,590.00
3 年以上	
合计	95,815,053.28

#### (2). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

单位: 元币种: 人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)		金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按组合计提坏账准备	95,815,053.28	100.00	4,940,329.44	5.16	90,874,723.84	21,192,431.17	100.00	1,063,878.04	5.02	20,128,553.13
其中:										

账龄组合	95,815,053.28	100.00	4,940,329.44	5.16	90,874,723.84	21,192,431.17	100.00	1,063,878.04	5.02	20,128,553.13
合计	95,815,053.28	/	4,940,329.44	/	90,874,723.84	21,192,431.17	/	1,063,878.04	/	20,128,553.13

按单项计提坏账准备:

适用 不适用

按组合计提坏账准备:

适用 不适用

组合计提项目: 账龄组合

单位: 元币种: 人民币

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	92,476,105.96	4,599,316.71	5.00
1-2 年	3,303,357.32	330,335.73	10.00
2-3 年	35,590.00	10,677.00	30.00
合计	95,815,053.28	4,940,329.44	5.16

按组合计提坏账的确认标准及说明:

适用 不适用

详见本节五、10 金融工具。

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备, 请参照其他应收款披露:

适用 不适用

### (3). 坏账准备的情况

适用 不适用

单位: 元币种: 人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
按组合计提坏账准备	1,063,878.04	3,876,451.40				4,940,329.44
合计	1,063,878.04	3,876,451.40				4,940,329.44

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的:

适用 不适用

### (4). 本期实际核销的应收账款情况

适用 不适用

## (5). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

√适用 □不适用

单位名称	账面余额	占应收账款余额的比例(%)	坏账准备
数源久融技术有限公司	50,865,200.00	53.09	2,543,260.00
港德电子有限公司	28,140,944.65	29.37	1,382,558.64
南宁市西乡塘区人民政府	11,286,049.69	11.78	727,193.76
舟山市定海区新农房建设开发有限公司	3,240,000.00	3.38	162,000.00
杨航	188,784.42	0.20	9,439.22
小计	93,720,978.76	97.82	4,824,451.62

## (6). 因金融资产转移而终止确认的应收账款

□适用 √不适用

## (7). 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

## 6、应收款项融资

□适用 √不适用

## 7、预付款项

## (1). 预付款项按账龄列示

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	52,165,676.13	97.70	10,158,677.72	80.93
1 至 2 年	313,298.21	0.59	193,540.73	1.54
2 至 3 年	160,772.86	0.30	33,360.12	0.27
3 年以上	751,435.54	1.41	2,166,918.06	17.26
合计	53,391,182.74	100.00	12,552,496.63	100.00

账龄超过 1 年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明：  
无

(2). 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

√适用 □不适用

单位名称	账面余额	占预付款项余额的比例(%)
江苏南通二建集团有限公司	9,500,000.00	17.79
宁波恒晨电力建设有限公司	9,100,000.00	17.04
南通四建集团有限公司	4,516,435.38	8.46
江苏省电力公司溧阳市供电公司	3,519,497.11	6.59
浙江泰和智谷科技有限公司	1,826,333.00	3.42
小计	28,462,265.49	53.30

其他说明

□适用 √不适用

8、其他应收款

项目列示

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	1,328,547,833.97	2,295,886,823.57
合计	1,328,547,833.97	2,295,886,823.57

其他说明：

□适用 √不适用

应收利息

(1). 应收利息分类

□适用 √不适用

(2). 重要逾期利息

□适用 √不适用

**(3). 坏账准备计提情况**

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

**应收股利****(1). 应收股利**

□适用 √不适用

**(2). 重要的账龄超过 1 年的应收股利**

□适用 √不适用

**(3). 坏账准备计提情况**

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

**其他应收款****(1). 按账龄披露**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

账龄	期末账面余额
1 年以内	
其中：1 年以内分项	
1 年以内	443,656,293.90
1 年以内小计	443,656,293.90
1 至 2 年	579,118,820.27
2 至 3 年	267,318,485.36
3 年以上	149,293,165.77
合计	1,439,386,765.30

**(2). 按款项性质分类情况**

√适用 □不适用 单位：元币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
合作项目配套开发资金	940,660,818.81	1,607,697,074.13
往来款	40,969,223.30	70,477,262.47
押金保证金	166,264,949.65	296,323,805.57
应收暂付款	271,113,087.34	163,734,601.39
林地使用权转让款	15,000,000.00	15,000,000.00

银行理财产品		250,000,000.00
备用金	689,653.01	497,303.81
其他(社保等)	4,689,033.19	1,147,818.15
合计	1,439,386,765.30	2,404,877,865.52

## (3). 坏账准备计提情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

	坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
		未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2019年1月1日余额		7,270,526.93	3,920,092.87	97,800,441.59	108,991,061.39
2019年1月1日余额在本期					
--转入第二阶段		-3,364,512.85	3,364,512.85		
--转入第三阶段			-3,457,195.95	3,457,195.95	
--转回第二阶段					
--转回第一阶段					
本期计提		4,533,194.05	2,901,615.93	9,239,564.06	16,674,374.04
本期转回					
本期转销				14,826,484.66	14,826,484.66
本期核销					
其他变动					
2019年12月31日余额		8,439,208.13	6,729,025.70	95,670,697.50	110,838,931.33

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：

□适用 √不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

□适用 √不适用

## (4). 坏账准备的情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
单项计提坏账准备	53,461,904.07		14,826,484.66			38,635,419.41
组合计提坏账准备	55,529,157.32	16,674,354.60				72,203,511.92
合计	108,991,061.39	16,674,354.60	14,826,484.66			110,838,931.33

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

单位名称	转回或收回金额	收回方式
杭州绿城申润置业有限公司	14,826,484.66	预计未来现金流量现值回升
合计	14,826,484.66	

## (5). 本期实际核销的其他应收款情况

□适用 √不适用

## (6). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
杭州江悦郡置业有限公司	合作项目配套开发资金	32,652,602.74	1年以内	17.66	
		205,220,821.92	1-2年		
		16,301,005.46	2-3年		
宁波奉化源都企业管理有限公司	合作项目配套开发资金	250,787,794.05	1年以内	17.42	
舟山恺融房地产开发有限公司	合作项目配套开发资金	162,387,793.10	1年以内	11.28	
杭州夏宇房地产开发有限公司	合作项目配套开发资金	151,105,000.00	1年以内	10.50	
南宁市西乡塘区人民政府	押金保证金	13,300,000.00	1年以内	3.90	
		22,025,000.00	1-2年		
		749,865.49	2-3年		
		20,000,000.00	3年以上		
合计	/	874,529,882.76		60.76	

## (7). 涉及政府补助的应收款项

□适用 √不适用

## (8). 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

□适用 √不适用

## (9). 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债的金额

□适用 √不适用

其他说明:

√适用 □不适用

明细情况

## 1) 类别明细情况

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

(续上表)

种类	期初数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项计提坏账准备	212,424,495.55	8.83	53,461,904.07	25.17	158,962,591.48
其中:其他应收款	212,424,495.55	8.83	53,461,904.07	25.17	158,962,591.48
按组合计提坏账准备	2,192,453,369.97	91.17	55,529,137.88	2.53	2,136,924,232.09
其中:其他应收款	2,192,453,369.97	91.17	55,529,137.88	2.53	2,136,924,232.09
合计	2,404,877,865.52	100.00	108,991,041.95	4.53	2,295,886,823.57

## 2) 期末单项计提坏账准备的其他应收款

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

## 3) 采用组合计提坏账准备的其他应收款

组合名称	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)

合营、联营企业组合	925,749,259.00		
政府单位款组合	72,000,000.00		
代垫物业维修基金组合	22,578,467.07		
其他关联方组合	2,455,780.00		
账龄组合	363,973,759.23		
其中：1 年以内	168,784,162.22	8,439,208.14	5.00
1-2 年	67,290,257.04	6,729,025.70	10.00
2-3 年	34,571,959.48	10,371,587.84	30.00
3 年以上	93,327,380.49	46,663,690.24	50.00
小 计	1,386,757,265.30	72,203,511.92	5.21

## 9、存货

### (1). 存货分类

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	2,656,335.63		2,656,335.63	2,715,140.22		2,715,140.22
开发成本	20,893,542,420.70		20,893,542,420.70	11,881,692,247.60		11,881,692,247.60
开发产品	3,531,062,664.43		3,531,062,664.43	2,238,941,137.30		2,238,941,137.30
出租开发产品	334,096,519.19		334,096,519.19	380,679,437.04		380,679,437.04
合计	24,761,357,939.95		24,761,357,939.95	14,504,027,962.16		14,504,027,962.16

### (2). 存货跌价准备

□适用 √不适用

### (3). 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明

√适用 □不适用

存货期末余额中含有的借款费用资本化金额为 899,788,378.49 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

1) 存货——开发成本

项目名称	(预计)开工时间	(预计)竣工时间	预计总投资	期初数	期末数
杭州时间名座	2017.02	2019.07	6.50 亿元	333,292,850.39	
杭州新宸悦府	2017.04	2019.06	8.15 亿元	703,091,415.68	
舟山柏悦府	2017.07	2020.09	15.11 亿元	1,004,353,581.74	1,222,556,777.82
富阳江宸府	2017.07	2019.12	23.24 亿元	1,989,462,976.25	
溧阳悦宸府	2017.11	2020.03	15.33 亿元	1,108,166,626.59	1,278,052,637.81
富阳麓宸府	2018.03	2020.04	18.25 亿元	1,116,266,951.52	1,290,373,381.04
杭州相贤府	2018.04	2020.04	10.19 亿元	694,067,569.30	819,913,663.57
富阳如意春江一期	2018.06	2020.12	18.00 亿元	1,046,110,878.59	1,221,430,294.14
富阳如意春江二期	2018.06	2021.03	16.00 亿元	454,373,028.65	1,064,719,290.40
杭州新视界公寓	2018.06	2021.08	27.46 亿元		1,975,370,427.40
巢湖江宸府	2018.07	2021.03	27.42 亿元	1,528,910,033.52	1,895,387,053.38
奉化江宸府	2018.07	2020.10	24.00 亿元	1,486,515,780.80	1,702,061,940.88
南宁春江海岸	2018.09	2021.01	2.50 亿元	197,115,828.68	231,450,624.67
临安如意溪湖	2019.01	2021.04	11.08 亿元	214,907,808.44	976,644,743.91
巢湖如意长江	2019.02	2021.10	15.60 亿元	2,398,860.10	1,018,091,984.67
桐庐如意云庐	2019.06	2021.12	5.00 亿元		347,808,787.23
淮安逸景澜庭	2019.08	2021.11	12.00 亿元		360,820,339.75
奉化学林新天地	2019.09	2021.10	8.30 亿元		362,848,162.26
待开发项目					5,123,348,308.42
其他				2,658,057.35	2,664,003.35
小计				11,881,692,247.60	20,893,542,420.70

[注]：杭州新视界公寓项目系子公司杭州悦扬投资管理有限公司企业新增合并项目。

## 2) 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	11,001,534.79		6,533,307.88	4,468,226.91
合肥印象西湖花园	2014.06	632,180,169.41	-46,420,177.02	22,817,416.08	562,942,576.31
杭州阳光国际	2014.09	564,629,764.06	-3,437,328.14	44,134,011.14	517,058,424.78
桐庐东门新天地	2015.08	116,881,980.69	76,837.00		116,958,817.69

南京南郡国际一期	2015.10	4,179,060.54		3,739,667.50	439,393.04
淘天地商务大厦	2016.05	70,244,284.39	-4,644,132.39	24,662,361.86	40,937,790.14
南京南郡国际二期	2016.06	284,391.76		284,391.76	
香悦郡国际公寓	2016.11	4,450,682.69	-873,671.65	1,617,634.14	1,959,376.90
舟山蓝郡国际一期	2017.11	187,848,959.77	-34,041,665.67	19,630,926.45	134,176,367.65
南宁春江海岸	2017.12	79,190,459.38		15,092,234.35	64,098,225.03
杭州丽郡国际	2018.07	15,730,553.79	-2,076,112.24	11,002,221.22	2,652,220.33
东郡之星	2018.10	34,461,612.93	-11,887,488.17	21,858,587.57	715,537.19
舟山蓝郡国际二期	2018.12	481,391,836.85	-6,133,333.33	158,412,423.57	316,846,079.95
杭州新宸悦府	2019.07		815,254,350.49	637,282,243.34	177,972,107.15
杭州时间名座	2019.07		644,392,712.47	228,804,737.06	415,587,975.41
富阳江宸府	2019.11		2,258,646,932.84	1,117,858,287.98	1,140,788,644.86
其他		36,465,846.25		3,004,945.16	33,460,901.09
小计		2,238,941,137.30	3,608,856,924.19	2,316,735,397.06	3,531,062,664.43

## 3) 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	104,435,342.18		6,460,394.14	97,974,948.04
绍兴金柯商汇	251,592,564.60		37,528,650.12	214,063,914.48
其他	24,651,530.26		2,593,873.59	22,057,656.67
小计	380,679,437.04		46,582,917.85	334,096,519.19

## 10、持有待售资产

□适用 √不适用

## 11、一年内到期的非流动资产

□适用 √不适用

期末重要的债权投资和其他债权投资：

□适用 √不适用

其他说明

无

## 12、其他流动资产

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
待抵扣增值税进项税	305,136,659.91	204,445,125.75

预交增值税	352,507,750.05	124,709,366.10
预交土地增值税	330,225,405.47	181,702,839.30
预交企业所得税	204,521,348.47	107,802,563.54
预交其他税费	47,955,157.33	26,699,605.19
合计	1,240,346,321.23	645,359,499.88

其他说明

无

### 13、债权投资

#### (1). 债权投资情况

适用 不适用

单位：元币种：人民币

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

#### (2). 期末重要的债权投资

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额				期初余额			
	面值	票面利率	实际利率	到期日	面值	票面利率	实际利率	到期日
2019年浙江省棚改专项债券	100.00	3.32%	3.32%	2024/3/28				
合计	100.00	/	/	/		/	/	/

#### (3). 减值准备计提情况

适用 不适用

本期减值准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

	期末数				
	初始成本	利息调整	应计利息	减值准备	账面价值

国债	7,500,000.00		183,452.05		7,683,452.05
合计	7,500,000.00		183,452.05		7,683,452.05

#### 14、其他债权投资

##### (1). 其他债权投资情况

适用 不适用

##### (2). 期末重要的其他债权投资

适用 不适用

##### (3). 减值准备计提情况

适用 不适用

本期减值准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

#### 15、长期应收款

##### (1). 长期应收款情况

适用 不适用

##### (2). 坏账准备计提情况

适用 不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

适用 不适用

##### (3). 因金融资产转移而终止确认的长期应收款

适用 不适用

##### (4). 转移长期应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

#### 16、长期股权投资

适用 不适用

单位：元币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增减变动							期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备		
一、合营企业										
杭州大奇山郡实业有限公司				-6,981,379.06						
宁波奉化和都房地产开发有限公司	6,981,379.06									
舟山荣都置业有限公司	980,292,112.60			-7,776,584.43					972,515,528.17	
绿地控股集团杭州双塔置业有限公司	590,608,396.63			-7,280,442.52					583,327,954.11	
宁波市鄞州金甲企业管理咨询服务有限公司	123,960,019.18			-9,278,692.67					114,681,326.51	
浙江物产宋都旅游文化有限公司	18,200,994.99			374,211.96					18,575,206.95	
杭州杭诚投资管理有限公司	5,591,206.61			960,283.10			-580,000.00	-1,809,600.00	4,161,889.71	
浙江锦翌投资管理有限公司	14,063,868.96			20,059,201.95					34,123,070.91	
浙江锦锐投资管理有限公司	221,821,384.88			-3,452,386.04					218,368,998.84	
杭州城投杭诚投资合伙企业(有限合伙)	235,464,511.41		229,617,451.06	6,353,522.39			-12,137,527.57		63,055.17	
杭州夏宇房地产开发有限公司										
小计	2,196,983,874.32		229,617,451.06	-7,022,265.32			-12,717,527.57	-1,809,600.00	1,945,817,030.37	
二、联营企业										
舟山弘都置业有限公司		264,600,000.00		-1,952,096.00					262,647,904.00	
杭州信辰置业有限公司	94,899,547.78			95,651,603.65					190,551,151.43	
衢州融晟置业有限公司	153,008,652.86			-6,807,429.20					146,201,223.66	
杭州致烁投资有限公司										
舟山恺融房地产开发有限公司	6,228,026.99			-3,819,662.02					2,408,364.97	
宁波宸都企业管理合伙企业(有限合伙)		78,744,901.12		-83.10				11,302,181.78	67,442,636.25	
嘉兴杭诚投资合伙企业(有限合伙)		388,259,562.27		12,562,020.89			12,938.49		400,808,644.67	
嘉兴诚璟投资合伙企业(有限合伙)		22,330,000.00		-148,990.48					22,181,009.52	
杭州金溪生物技术有限公司	6,290,769.11			-343,714.86					5,947,054.25	
宁波奉化源都企业管理有限公司										
小计	260,426,996.74	753,934,463.39		95,141,648.88			12,938.49	11,302,181.78	1,098,187,988.75	
合计	2,457,410,871.06	753,934,463.39	229,617,451.06	88,119,383.56			-12,704,589.08	9,492,581.78	3,044,005,019.12	

## 其他说明

期末，已有账面价值 583,327,954.11 的长期股权投资用于债务担保。

## 17、其他权益工具投资

## (1). 其他权益工具投资情况

适用 不适用

## (2). 非交易性权益工具投资的情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

## 18、其他非流动金融资产

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
其中：权益工具投资	31,487,375.30	9,572,085.00
合计	31,487,375.30	9,572,085.00

[注]：期初数与上年年末数（2018年12月31日）差异详见本节五、41(1)之说明。

其他说明：

√适用 □不适用

期末其他非流动金融资产明细情况

被投资单位	账面余额			
	期初数	本期增加	本期减少	期末数
宁波梅山保税港区七度投资合伙企业（有限合伙）	5,714,285.00			5,714,285.00
浙江自贸区庆源投资管理合伙企业（有限合伙）	915,800.00		915,800.00	
浙江自贸区乾源投资管理合伙企业（有限合伙）	787,900.00		787,900.00	
浙江自贸区海源投资管理合伙企业（有限合伙）	750,000.00		750,000.00	
浙江自贸区利源投资管理合伙企业（有限合伙）	734,200.00		734,200.00	
浙江自贸区承源投资管理合伙企业（有限合伙）	344,700.00		344,700.00	
浙江自贸区腾源投资管理合伙企业（有限合伙）	323,700.00		323,700.00	
浙江自贸区宸源投资管理合伙企业（有限合伙）	1,500.00		1,500.00	
嘉兴桉晟股权投资合伙企业（有限合伙）		20,000,000.00		20,000,000.00
杭州承晟企业管理合伙企业（有限合伙）		380,550.00		380,550.00
杭州恒宸企业管理合伙企业（有限合伙）		1,134,422.00		1,134,422.00
浙江自贸区淇晟企业管理合伙企业（有限合伙）		422,285.60		422,285.60
浙江自贸区涵晟企业管理合伙企业（有限合伙）		284,557.70		284,557.70
杭州宋荣汇企业管理合伙企业（有限合伙）		1,347,800.00		1,347,800.00
浙江自贸区淮都企业管理合伙企业（有限合伙）		894,500.00		894,500.00
南京恒都企业管理合伙企业（有限合伙）		172,200.00		172,200.00
浙江自贸区沛晟企业管理合伙企业（有限合伙）		800,025.00		800,025.00
杭州怡晟企业管理合伙企业（有限合伙）		336,750.00		336,750.00
小计	9,572,085.00	25,773,090.30	3,857,800.00	31,487,375.30

(续上表)

被投资单位	减值准备				在被投资单位持股比例(%)	本期现金红利
	期初数	本期增加	本期减少	期末数		
宁波梅山保税港区七度投资合伙企业（有限合伙）					1.79	
浙江自贸区庆源投资管理合伙企业（有限合伙）						
浙江自贸区乾源投资管理合伙企业（有限合伙）						
浙江自贸区海源投资管理合伙企业（有限合伙）						
浙江自贸区利源投资管理合伙企业（有限合伙）						

浙江自贸区承源投资管理合伙企业（有限合伙）					
浙江自贸区腾源投资管理合伙企业（有限合伙）					
浙江自贸区宸源投资管理合伙企业（有限合伙）					
嘉兴桢晟股权投资合伙企业（有限合伙）					99.01
杭州承晟企业管理合伙企业（有限合伙）					5.00
杭州恒宸企业管理合伙企业（有限合伙）					10.00
浙江自贸区淇晟企业管理合伙企业（有限合伙）					5.00
浙江自贸区涵晟企业管理合伙企业（有限合伙）					5.00
杭州宋荣汇企业管理合伙企业（有限合伙）					10.00
浙江自贸区淮都企业管理合伙企业（有限合伙）					5.00
南京恒都企业管理合伙企业（有限合伙）					5.00
浙江自贸区沛晟企业管理合伙企业（有限合伙）					5.00
杭州怡晟企业管理合伙企业（有限合伙）					5.00
小计					

## 19、投资性房地产

### 投资性房地产计量模式

#### (1). 采用成本计量模式的投资性房地产

单位：元币种：人民币

项目	房屋、建筑物	合计
一、账面原值		
1. 期初余额	78,959,486.05	78,959,486.05
2. 本期增加金额		
3. 本期减少金额		
4. 期末余额	78,959,486.05	78,959,486.05
二、累计折旧和累计摊销		
1. 期初余额	55,438,329.32	55,438,329.32
2. 本期增加金额	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		
4. 期末余额	59,090,541.80	59,090,541.80
三、减值准备		
1. 期初余额		
2. 本期增加金额		
3. 本期减少金额		
4. 期末余额		
四、账面价值		
1. 期末账面价值	19,868,944.25	19,868,944.25
2. 期初账面价值	23,521,156.73	23,521,156.73

## (2). 未办妥产权证书的投资性房地产情况

□适用 √不适用

其他说明

√适用 □不适用

期末，已有账面价值 19,868,944.25 元的房屋及建筑物用于债务担保。

## 20、固定资产

## 项目列示

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
固定资产	56,556,970.06	59,935,855.92
固定资产清理		
合计	56,556,970.06	59,935,855.92

其他说明：

□适用 √不适用

## 固定资产

## (1). 固定资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房屋及建筑物	通用设备	运输工具	其他设备	合计
一、账面原值：					
1. 期初余额	64,899,036.27	12,152,399.71	38,408,865.29	9,601,976.86	125,062,278.13
2. 本期增加金额	325,476.19	2,289,528.79	4,614,179.86	1,134,817.88	8,364,002.72
(1) 购置	325,476.19	2,289,528.79	4,614,179.86	1,078,948.06	8,308,132.90
(2) 在建工程转入					
(3) 企业合并增加				55,869.82	55,869.82
3. 本期减少金额	3,371,964.87	650,728.84	675,039.24	5,420.00	4,703,152.95
(1) 处置或报废	3,371,964.87	650,728.84	675,039.24	5,420.00	4,703,152.95
4. 期末余额	61,852,547.59	13,791,199.66	42,348,005.91	10,731,374.74	128,723,127.90
二、累计折旧					
1. 期初余额	22,600,165.32	6,416,875.11	28,851,028.65	7,258,353.13	65,126,422.21
2. 本期增加	3,241,550.80	2,187,237.55	2,471,835.80	798,154.65	8,698,778.80

金额					
(1) 计提	3,241,550.80	2,187,237.55	2,471,835.80	793,721.74	8,694,345.89
2) 企业合并增加				4,432.91	4,432.91
3. 本期减少金额	577,214.84	208,777.64	657,484.52	215,566.17	1,659,043.17
(1) 处置或报废	577,214.84	208,777.64	657,484.52	215,566.17	1,659,043.17
2) 企业合并增加					
4. 期末余额	25,264,501.28	8,395,335.02	30,665,379.93	7,840,941.61	72,166,157.84
三、减值准备					
1. 期初余额					
2. 本期增加金额					
(1) 计提					
3. 本期减少金额					
(1) 处置或报废					
4. 期末余额					
四、账面价值					
1. 期末账面价值	36,588,046.31	5,395,864.64	11,682,625.98	2,890,433.13	56,556,970.06
2. 期初账面价值	42,298,870.95	5,735,524.60	9,557,836.64	2,343,623.73	59,935,855.92

## (2). 暂时闲置的固定资产情况

□适用 √不适用

## (3). 通过融资租赁租入的固定资产情况

□适用 √不适用

## (4). 通过经营租赁租出的固定资产

□适用 √不适用

## (5). 未办妥产权证书的固定资产情况

□适用 √不适用

其他说明:

√适用 □不适用

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

## 固定资产清理

适用 不适用

## 21、在建工程

### 项目列示

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

### 在建工程

#### (1). 在建工程情况

适用 不适用

#### (2). 重要在建工程项目本期变动情况

适用 不适用

#### (3). 本期计提在建工程减值准备情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

### 工程物资

#### (1). 工程物资情况

适用 不适用

## 22、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

## 23、油气资产

适用 不适用

## 24、使用权资产

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	软件使用权	合计
一、账面原值		
1. 期初余额	1,812,133.98	1,812,133.98
2. 本期增加金额		
(1) 购置		
3. 本期减少金额		
(1) 处置		
4. 期末余额	1,812,133.98	1,812,133.98
二、累计摊销		
1. 期初余额	1,501,461.51	1,501,461.51
2. 本期增加金额	94,079.68	94,079.68
(1) 计提	94,079.68	94,079.68
3. 本期减少金额		
(1) 处置		
4. 期末余额	1,595,541.19	1,595,541.19
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	216,592.79	216,592.79
2. 期初账面价值	310,672.47	310,672.47

本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例 0

## (2). 未办妥产权证书的土地使用权情况

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

## 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

## (3). 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

适用 不适用

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

适用 不适用

## (5). 商誉减值测试的影响

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

## 28、长期待摊费用

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
房屋装修费	9,579,050.55	2,893,134.87	1,685,258.64		10,786,926.78
合计	9,579,050.55	2,893,134.87	1,685,258.64		10,786,926.78

其他说明：

无

## 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	340,499.92	85,124.98	252,391.36	63,097.84

内部交易未实现利润	46,507,600.26	11,626,900.07	24,198,278.76	6,049,569.69
可抵扣亏损	356,390,250.77	89,097,562.69	255,779,144.52	63,944,786.13
预提土地增值税	990,754,693.40	247,688,673.35	952,478,668.16	238,119,667.04
广告费及业务宣传费	106,941,185.19	26,735,296.30	46,637,275.24	11,659,318.81
合计	1,500,934,229.54	375,233,557.39	1,279,345,758.04	319,836,439.51

## (2). 未经抵销的递延所得税负债

适用 不适用

## (3). 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

适用 不适用

## (4). 未确认递延所得税资产明细

适用 不适用

## (5). 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

## 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	4,480,159.00	1,275,048.00
合计	4,480,159.00	1,275,048.00

其他说明：

无

## 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
信用借款	30,065,450.00	
保证及抵押借款	90,877,500.00	
保证、抵押及质押借款	381,361,111.12	306,949,315.07
合计	502,304,061.12	306,949,315.07

短期借款分类的说明：

[注]：期初数与上年年末数（2018年12月31日）差异详见本节五、41(1)之说明。

## (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、交易性金融负债

适用 不适用

## 33、衍生金融负债

适用 不适用

## 34、应付票据

## (1). 应付票据列示

适用 不适用

单位：元币种：人民币

种类	期末余额	期初余额
商业承兑汇票	159,096,823.91	99,998,546.57
银行承兑汇票	50,000,000.00	
合计	209,096,823.91	99,998,546.57

本期末已到期未支付的应付票据总额为 0 元。

## 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	1,764,633,106.38	1,350,763,454.21
其他	4,764,286.59	5,764,178.1
合计	1,769,397,392.97	1,356,527,632.31

## (2). 账龄超过 1 年的重要应付账款

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

## 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
售房款	15,711,552,369.28	9,585,552,346.00
房屋租金	9,864,785.86	11,916,672.53
其他	1,405,974.04	413,938.00
合计	15,722,823,129.18	9,597,882,956.53

注：账龄超过1年的大额预收款主要系预收售房款。

## (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 (%)
奉化江宸府	2,153,678,450.20	661,111,203.00	2020.10	91.96
舟山柏悦府	1,743,787,727.00	946,661,611.00	2020.09	96.00
富阳麓宸府	1,722,647,132.00	541,376,901.00	2020.04	94.94
溧阳悦宸府	1,573,314,859.00	1,447,451,912.00	2020.03	100.00
富阳江宸府	1,522,945,282.57	3,089,496,696.00	2019.12	99.94
富阳如意春江二期	712,016,460.00		2020.12	57.64
杭州新视界公寓	973,782,672.00		2021.08	42.71
临安如意溪湖	860,268,337.00		2021.04	63.94
杭州相贤府	727,412,497.00	307,826,846.00	2020.04	95.02
富阳如意春江一期	1,310,668,151.00	320,110,016.00	2020.12	98.82
巢湖江宸府	696,167,284.00	68,543,885.00	2021.03	35.48
巢湖如意长江	595,920,032.00		2021.10	49.34
奉化学林新天地	330,892,608.00		2021.10	99.31
杭州新宸悦府	272,602,406.00	1,205,402,449.00	2019.06	77.50
舟山蓝郡国际	164,569,351.82	286,509,780.00	2018.12	89.90

南宁春江海岸	138,957,422.00	15,669,489.00	2021.01	87.79
淮安逸景澜庭	92,235,946.00		2021.11	4.36
杭州时间名座	60,268,535.62	541,661,119.00	2019.07	41.14
杭州阳光国际	45,317,415.09	24,018,247.00	2014.09	82.78
合肥印象西湖花园	4,060,993.00	26,216,312.00	2014.06	81.14
桐庐如意云庐	3,252,178.00		2021.12	1.87
淘天地商务大厦	1,421,313.43	7,819,151.00	2016.05	95.77
杭州丽郡国际	356,000.00	11,699,450.00	2018.07	99.73
东郡之星		68,581,643.00	2018.10	99.98
其他	5,009,316.55	15,395,636.00		
小计	15,711,552,369.28	9,585,552,346.00		

### 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	35,014,067.12	279,482,440.04	267,403,440.37	47,093,066.79
二、离职后福利-设定提存计划	210.00	8,705,638.05	8,705,638.05	210.00
三、辞退福利				
四、一年内到期的其他福利				
合计	35,014,277.12	288,188,078.09	276,109,078.42	47,093,276.79

#### (2). 短期薪酬列示

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	34,714,639.22	242,200,435.27	230,034,573.86	46,880,500.63
二、职工福利费		23,351,262.83	23,351,190.01	72.82
三、社会保险费		6,151,227.11	6,151,227.11	
其中：医疗保险费		5,424,819.85	5,424,819.85	
工伤保险费		177,536.90	177,536.90	
生育保险费		548,870.36	548,870.36	
四、住房公积金		5,015,570.45	5,014,010.45	1,560.00
五、工会经费和职工教育经费	299,427.90	2,763,944.38	2,852,438.94	210,933.34
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				

合计	35,014,067.12	279,482,440.04	267,403,440.37	47,093,066.79
----	---------------	----------------	----------------	---------------

**(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		8,421,704.85	8,421,704.85	
2、失业保险费	210.00	283,933.20	283,933.20	210.00
3、企业年金缴费				
合计	210.00	8,705,638.05	8,705,638.05	210.00

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	3,900,519.46	27,976,521.88
营业税	5,471,238.23	5,471,238.23
企业所得税	194,807,296.80	313,498,161.04
个人所得税	1,743,761.90	1,014,655.69
城市维护建设税	1,960,763.10	2,404,318.73
教育费附加	801,274.22	1,004,495.91
地方教育附加	538,480.28	670,051.64
土地增值税	12,021,241.20	555,524.26
房产税	2,661,013.89	1,554,628.23
土地使用税	4,932,239.07	2,359,001.73
地方水利建设基金	500,939.95	502,538.32
印花税	541,666.62	175,809.98
残疾人保障金	107.60	2,968.45
环境保护税	168,032.75	
合计	230,048,575.07	357,189,914.09

其他说明：

无

**39、其他应付款**

项目列示

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

应付利息		
应付股利		
其他应付款	5,960,507,751.77	2,742,562,869.28
合计	5,960,507,751.77	2,742,562,869.28

[注]：期初数与上年年末数（2018年12月31日）差异详见本本节五、41（1）

之说明。

其他说明：

适用 不适用

### 应付利息

(1). 分类列示

适用 不适用

### 应付股利

(1). 分类列示

适用 不适用

### 其他应付款

(1). 按款项性质列示其他应付款

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
往来款	3,396,155,148.69	2,097,517,662.79
资金拆借款	1,928,735,059.91	
股权受让款	273,527,956.68	
押金保证金	267,214,561.07	568,495,067.07
应付暂收款	32,249,769.40	34,718,590.15
购房订金	15,404,514.03	9,931,442.03
其他	47,220,741.99	31,900,107.24
合计	5,960,507,751.77	2,742,562,869.28

(2). 账龄超过1年的重要其他应付款

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
杭州西奥电梯有限公司	300,000,000.00	往来款
衢州融晟置业有限公司	271,482,999.96	往来款
杭州中兴房地产开发有限	50,000,000.00	往来款

公司		
宁波奉化和都房地产开发 有限公司	25,000,000.00	往来款
合计	646,482,999.96	/

其他说明：

适用 不适用

#### 40、持有待售负债

适用 不适用

#### 41、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	578,263,460.39	1,115,575,000.00
合计	578,263,460.39	1,115,575,000.00

[注]：期初数与上年年末数（2018年12月31日）差异详见本节五、41（1）之说明。

其他说明：

项目	期末数	期初数
借款利息	4,063,460.39	1,575,000.00
保证及抵押借款	50,600,000.00	14,200,000.00
保证及质押借款		474,800,000.00
保证、抵押及质押借款	523,600,000.00	625,000,000.00
小计	578,263,460.39	1,115,575,000.00

#### 42、其他流动负债

其他流动负债情况

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预提土地增值税	1,098,341,072.12	952,478,668.17
合计	1,098,341,072.12	952,478,668.17

短期应付债券的增减变动:

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

#### 43、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		142,500,000.00
抵押借款	1,077,600,000.00	
保证及抵押借款	1,613,535,000.00	415,800,000.00
保证、抵押及质押借款	2,177,860,000.00	2,143,580,000.00
借款利息	10,079,577.82	14,647,718.72
合计	4,879,074,577.82	2,716,527,718.72

[注]: 期初数与上年年末数(2018年12月31日)差异详见本节五、41(1)之说明。

长期借款分类的说明:

无

其他说明,包括利率区间:

适用 不适用

#### 44、应付债券

##### (1). 应付债券

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
本金	1,000,000,000.00	
利息调整	-6,236,280.95	
应计利息	46,063,013.70	
合计	1,039,826,732.75	

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

适用 不适用

单位：元币种：人民币

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
19 宋都 01	100	2019. 5. 30	3 年	800,000,000		794,037,735.85	40,241,095.89	1,062,789.22		835,341,620.96
19 宋都 02	100	2019. 8. 29	3 年	200,000,000		198,509,433.96	5,821,917.81	153,760.02		204,485,111.79
合计	/	/	/	1,000,000,000		992,547,169.81	46,063,013.70	1,216,549.24		1,039,826,732.75

## (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

## 45、租赁负债

适用 不适用

## 46、长期应付款

项目列示

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
长期应付款	129,948,799.62	127,461,574.88
专项应付款		
合计	129,948,799.62	127,461,574.88

其他说明：

适用 不适用

无

**长期应付款****(1). 按款项性质列示长期应付款**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期初余额	期末余额
预提商铺售后返租款	129,948,799.62	127,461,574.88

其他说明：

无

**专项应付款****(1). 按款项性质列示专项应付款**

□适用 √不适用

**47、长期应付职工薪酬**

□适用 √不适用

**48、预计负债**

□适用 √不适用

**49、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

**50、其他非流动负债**

□适用 √不适用

**51、股本**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

	期初余额	本次变动增减（+、-）	期末余额
--	------	-------------	------

		发行 新股	送股	公积 金 转股	其他	小计	
股份总 数	1,340,122,326						1,340,122,326

其他说明：

无

## 52、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

## 53、资本公积

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股 本溢价）	283,311,377.86	13,044,058.06	2,725,364.39	293,630,071.53
其他资本公 积	123,635,935.87			123,635,935.87
合计	406,947,313.73	13,044,058.06	2,725,364.39	417,266,007.40

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

资本公积本期增加、减少均系子公司股权交易过程中交易价款与按照持股比例计算的应享有相应标的公司净资产的差额。明细如下：

序号	转让方	标的公司	受让方	转让比例（%）	确认资本公积
1	杭州宋都房地产集团有限公司	安徽盛都房地产开发有 限公司	宁波宸都企业管理合伙企业（有 限合伙）	0.88	369,911.38
2	杭州宋都房地产集团有限公司	安徽沛都企业管理有限 公司	浙江自贸区淇晟企业管理合伙 企业（有限合伙）	0.56	433.86
3	杭州宋都房地产集团有限公司	溧阳宋都房地产开发有 限公司	宁波宸都企业管理合伙企业（有 限合伙）	1.68	415,352.69
4	杭州宋都房地产集团有限 公司	南京惠都企业管理有限 公司	杭州恒宸企业管理合伙企业（有 限合伙）	0.05	1,232.61

5	杭州宋都房地产集团有限公司	南京惠都企业管理有限公司	杭州宋荣汇企业管理合伙企业(有限合伙)	0.04	
6	杭州宋都房地产集团有限公司	南京惠都企业管理有限公司	南京恒都企业管理合伙企业	0.05	
7	浙江自贸区海源投资管理合伙企业(有限合伙)	杭州瀚都企业管理有限公司	宁波宸都企业管理合伙企业(有限合伙)	1.91	1,067,421.63
8	浙江自贸区宸源投资管理合伙企业(有限合伙)	杭州澜都企业管理有限公司	宁波宸都企业管理合伙企业(有限合伙)	0.65	1,077,676.68
9	浙江自贸区宸源投资管理合伙企业(有限合伙)	杭州涌都企业管理有限公司	宁波宸都企业管理合伙企业(有限合伙)	0.65	1,147,756.55
10	杭州宋都房地产集团有限公司	杭州旭都投资管理有限公司	宁波宸都企业管理合伙企业(有限合伙)	1.74	415,394.68
11	杭州宋都房地产集团有限公司	杭州悦扬投资管理有限公司	浙江自贸区涵晟企业管理合伙企业(有限合伙)	0.90	217,896.94
12	杭州宋都房地产集团有限公司	杭州悦扬投资管理有限公司	杭州恒宸企业管理合伙企业(有限合伙)	0.58	
13	浙江自贸区润源投资管理合伙企业(有限合伙)	杭州荣都置业有限公司	宁波宸都企业管理合伙企业(有限合伙)	3.47	2,298,864.11
14	杭州宋都房地产集团有限公司	杭州荣都企业管理有限公司	宁波宸都企业管理合伙企业(有限合伙)	1.96	326,079.14
15	浙江自贸区昊源投资管理合伙企业(有限合伙)	杭州加都实业有限公司	宁波宸都企业管理合伙企业(有限合伙)	8.97	5,111,769.00
16	杭州宋都房地产集团有限公司	杭州沛都企业管理有限公司	浙江自贸区沛晟企业管理合伙企业(有限合伙)	0.60	594,268.79
17	杭州宋都房地产集团有限公司	杭州沛都企业管理有限公司	杭州恒宸企业管理合伙企业(有限合伙)	0.38	
本期增加小计					13,044,058.06
18	浙江普陀山旅游股份有限公司	舟山宋都房地产开发有限公司	杭州宋都房地产集团有限公司	33.00	1,028,217.77
19	浙江自贸区江源投资管理合伙企业(有限合伙)	杭州慧都投资管理有限公司	杭州宋都房地产集团有限公司	0.96	1,012,532.38
20	杭州宋都房地产集团有限公司	杭州宸都房地产开发有限公司	宁波宸都企业管理合伙企业(有限合伙)	0.96	597,952.85
22	杭州宋都房地产集团有限公司	杭州鸿扬投资管理有限公司	杭州弘畅房地产开发有限公司	35.00	86,661.39
本期减少小计					2,725,364.39

## 54、库存股

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

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

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

2019年10月23日，公司第十届董事会第七次会议审议通过了《关于以集中竞价方式回购股份预案的议案》。截至2019年12月31日，公司通过集中竞价交易方式回购公司股份数量为10,440,585股，占公司目前总股本比例的0.78%，支付回购价款29,989,940.04元（含交易费用）。

## 55、其他综合收益

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期初余额	本期发生金额					税后归属于少数股东	期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	减：所得税费用	税后归属于母公司		
一、不能重分类进损益的其他综合收益								
二、将重分类进损益的其他综合收益	-742,474.79	1,642,035.05				1,642,035.05		899,560.26
其中：权益法下可转损益的其他综合收益								
外币财务报表折算差额	-742,474.79	1,642,035.05				1,642,035.05		899,560.26
其他综合收益合计	-742,474.79	1,642,035.05				1,642,035.05		899,560.26

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

## 56、专项储备

□适用 √不适用

## 57、盈余公积

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	208,903,676.94	30,018,274.27		238,921,951.21
合计	208,903,676.94	30,018,274.27		238,921,951.21

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

根据公司章程规定，公司按 2019 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 30,018,274.27 元。

## 58、未分配利润

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	2,164,808,075.19	1,801,972,867.98
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后期初未分配利润	2,164,808,075.19	1,801,972,867.98

加：本期归属于母公司所有者的净利润	588,364,140.41	411,282,498.33
减：提取法定盈余公积	30,018,274.27	28,345,452.54
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利	41,543,792.08	20,101,838.58
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	2,681,610,149.25	2,164,808,075.19

调整期初未分配利润明细：

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

## 59、营业收入和营业成本

### (1). 营业收入和营业成本情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	3,996,068,907.35	2,318,083,444.06	4,545,851,212.72	2,610,484,713.12
其他业务	170,917,227.49	143,294,046.63	46,346,445.00	19,102,787.68
合计	4,166,986,134.84	2,461,377,490.69	4,592,197,657.72	2,629,587,500.80

其他说明：

无

## 60、税金及附加

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
营业税	156,629.60	2,411,850.43
土地增值税	228,846,782.39	462,556,287.91
城市维护建设税	7,733,087.33	16,571,245.01
教育费附加	4,802,115.67	7,142,178.57
房产税	6,616,702.57	6,888,797.37
土地使用税	7,710,047.70	4,824,936.42
车船使用税	5,300.48	7,170.00
印花税	10,997,897.84	12,134,855.59
地方教育附加	3,207,143.15	4,762,013.52
环境保护税	921,332.75	
合计	270,997,039.48	517,299,334.82

其他说明：

无

## 61、销售费用

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	109,667,650.44	73,351,651.76
案场布置使用费	56,278,828.00	32,353,033.80
策划设计服务费	42,059,320.06	20,047,497.21
广告费	19,515,285.78	18,149,599.05
物料包装制作费	21,304,494.40	15,256,366.28
业务宣传费	37,671,300.71	13,956,231.49
售后服务费	9,924,989.73	11,367,743.05
办公费	7,911,548.06	2,823,144.21
样板房费用	38,552,915.32	9,166,879.99
其他	15,289,964.58	3,037,585.25
合计	358,176,297.08	199,509,732.09

其他说明：

无

## 62、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	147,034,081.61	113,966,800.85
办公费	57,869,936.35	25,218,127.77
中介服务费	36,407,406.77	14,465,024.30
业务招待费	18,916,568.19	11,570,477.78
折旧、摊销	8,801,109.06	8,229,216.12
汽车费用	8,108,837.35	5,404,982.01
差旅费	5,291,418.49	3,456,420.95
业务性支出	1,524,968.38	1,143,736.72
税费	835,926.53	822,343.43
其他	8,520,186.43	706,991.12
合计	293,310,439.16	184,984,121.05

其他说明：

无

**63、研发费用**

□适用 √不适用

**64、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	179,052,991.10	313,191,420.77
利息收入	-111,551,111.65	-102,991,848.02
金融手续费	14,951,369.07	896,691.57
汇兑损益	2,329,384.02	3,231,831.02
合计	84,782,632.54	214,328,095.34

其他说明：

无

**65、其他收益**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
与收益相关的政府补助	5,254,680.12	4,599,503.00
个人所得税手续费返还	311,587.02	118,140.05
合计	5,566,267.14	4,717,643.05

[注]：本期计入其他收益的政府补助情况详见本节五、41（1）之说明。

其他说明：

无

**66、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		
对合营联营企业的投资收益	88,119,383.56	-60,236,132.64
处置长期股权投资产生的投资收益	2,895,304.22	880,387.55
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		
处置可供出售金融资产取得的投资收益		13,971,700.73

理财产品投资收益	397,464.74	
国债利息收入	183,452.05	
企业间资金拆借占用息	24,523,479.40	
合计	116,119,083.97	-45,384,044.36

其他说明：

无

#### 67、净敞口套期收益

适用 不适用

#### 68、公允价值变动收益

适用 不适用

#### 69、信用减值损失

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	-5,723,840.78	
合计	-5,723,840.78	

其他说明：

无

#### 70、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		67,150,655.82
合计		67,150,655.82

其他说明：

无

#### 71、资产处置收益

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
固定资产处置收益	16,097,775.70	185,598.75
合计	16,097,775.70	185,598.75

其他说明：  
无

## 72、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
政府补助		360,000.00	
退房违约收入	11,334,435.52	918,000.00	11,334,435.52
其他	1,294,264.05	302,816.93	1,294,264.05
合计	12,628,699.57	1,580,816.93	12,628,699.57

计入当期损益的政府补助

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

## 73、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
非流动资产报废损失	20,228.00	1,811,333.56	20,228.00
对外捐赠	2,170,000.00	272,000.00	2,170,000.00
罚款、滞纳金	2,422,253.94	1,236,481.79	2,422,253.94
地方水利建设基金	241,013.32	54,141.73	
补偿、赔偿款	245,149.69	3,572,933.20	245,149.69
其他	520,049.74	213,241.48	520,049.74
合计	5,618,694.69	7,160,131.76	5,377,681.37

其他说明：

无

#### 74、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	195,036,406.24	440,465,367.24
递延所得税费用	56,851,787.97	-106,964,866.82
合计	251,888,194.21	333,500,500.42

##### (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	837,411,526.80
按法定/适用税率计算的所得税费用	209,352,881.70
子公司适用不同税率的影响	700,460.95
调整以前期间所得税的影响	9,833,931.82
权益法确认投资收益的影响	-22,029,845.89
非应税收入的影响	45,613.02
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	17,279,446.63
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-26,476,633.12
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	62,961,928.21
转回前期已确认递延所得税资产的影响	220,410.89
所得税费用	251,888,194.21

其他说明：

□适用 √不适用

#### 75、其他综合收益

√适用 □不适用

详见附注

#### 76、现金流量表项目

##### (1). 收到的其他与经营活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
收回往来款	3,818,824,670.39	2,069,895,891.78
收回土地竞拍保证金	10,000,000.00	369,850,000.00
收回押金保证金及按揭保证金	177,274,343.95	727,475,490.92
其他	324,310,390.69	74,260,220.47
合计	4,330,409,405.03	3,241,481,603.17

收到的其他与经营活动有关的现金说明：

无

## (2). 支付的其他与经营活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
支付往来款	1,580,040,955.11	1,172,742,432.04
支付保证金	410,204,775.57	659,427,680.69
支付营销费用	244,884,027.60	125,812,725.51
支付管理费用	156,847,942.28	60,914,884.26
其他	62,767,900.31	27,946,163.71
合计	2,454,745,600.87	2,046,843,886.21

支付的其他与经营活动有关的现金说明：

无

## (3). 收到的其他与投资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
收到资金拆借款及利息	679,361,677.05	593,782,147.04
收回银行理财产品及利息	466,463,464.74	155,000,000.00
合计	1,145,825,141.79	748,782,147.04

收到的其他与投资活动有关的现金说明：

无

## (4). 支付的其他与投资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
购买银行理财产品	466,066,000.00	250,000,000.00

支付资金拆借款	37,900,000.00	389,671,553.56
合计	503,966,000.00	639,671,553.56

支付的其他与投资活动有关的现金说明：

无

(5). 收到的其他与筹资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
收到资金拆借款	1,579,054,258.06	1,858,264,600.00
收回贷款保证金	2,232,000,000.00	1,128,089,900.00
合计	3,811,054,258.06	2,986,354,500.00

收到的其他与筹资活动有关的现金说明：

无

(6). 支付的其他与筹资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
支付贷款保证金	4,421,672,194.35	2,688,190,000.00
支付资金拆借款及利息	555,216,396.69	1,468,076,844.07
收购少数股东股权支付的现金	197,600,000.00	7,000,000.00
回购股票费用	29,989,940.04	
债券发行保证金	8,290,000.00	
债券发行费用	900,000.00	
合计	5,213,668,531.08	4,163,266,844.07

支付的其他与筹资活动有关的现金说明：

无

77、现金流量表补充资料

(1). 现金流量表补充资料

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
<b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量：</b>		
净利润	585,523,332.59	399,777,599.99
加：资产减值准备	5,723,840.78	67,150,655.82

固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	12,350,219.92	11,188,035.78
使用权资产摊销		
无形资产摊销	94,079.68	706,516.51
长期待摊费用摊销	1,685,258.63	1,277,206.74
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)	-16,097,775.70	-185,598.75
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)	20,228.00	1,811,333.56
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)		
财务费用(收益以“-”号填列)	261,408,703.81	155,991,886.84
投资损失(收益以“-”号填列)	-116,119,083.97	45,384,044.36
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-48,793,124.22	-106,964,866.82
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)	-8,818,589,236.71	-3,489,252,768.17
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	1,709,909,979.26	353,873,267.30
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	5,896,597,214.64	6,137,528,991.98
其他	7,036,228.79	
经营活动产生的现金流量净额	-519,250,134.50	3,578,286,305.14
<b>2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:</b>		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
<b>3. 现金及现金等价物净变动情况:</b>		
现金的期末余额	1,717,872,902.46	987,912,467.44
减: 现金的期初余额	987,912,467.44	843,302,083.05
加: 现金等价物的期末余额		
减: 现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	729,960,435.02	144,610,384.39

## (2). 本期支付的取得子公司的现金净额

□适用 √不适用

## (3). 本期收到的处置子公司的现金净额

□适用 √不适用

## (4). 现金和现金等价物的构成

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一、现金	1,717,872,902.46	987,912,467.44
其中：库存现金	141,110.96	78,808.80
可随时用于支付的银行存款	1,654,966,057.69	535,986,999.39
可随时用于支付的其他货币资金	62,765,733.81	451,846,659.25
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	1,717,872,902.46	987,912,467.44
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

其他说明：

√适用 □不适用

货币资金期末数中包括为购房者提供的按揭保证金 14,539,043.13 元、贷款（备偿）保证金 1,253,352,194.35 元、承兑保证金 50,000,000.00 元以及为宋都控股银行借款提供质押担保的定期存款 3,630,000,000.00 元；货币资金期初数中包括保函保证金 2,800,000.00 元、为购房者提供的按揭保证金 9,534,284.70 元、贷款（备偿）保证金 453,390,000.00 元以及为宋都控股银行借款提供质押担保的定期存款 2,232,000,000.00 元

## 78、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

**79、所有权或使用权受到限制的资产**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	4,947,891,237.48	按揭保证金、承兑保证金、贷款保证金、质押担保
存货	2,111,473,393.65	抵押担保融资
长期股权投资	583,327,954.11	质押担保融资
投资性房地产	19,868,944.25	抵押担保融资
固定资产	55,050,539.06	抵押担保融资
合计	7,717,612,068.55	

其他说明：

无

**80、外币货币性项目****(1). 外币货币性项目**

√适用 □不适用

单位：元

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金	-	-	65,166.46
其中：美元	9,110.14	6.9762	63,554.16
港币	1,799.84	0.8958	1,612.30
应收账款	-	-	28,140,944.65
其中：美元	4,033,850.04	6.9762	28,140,944.65
长期借款	-	-	7,416.75
其中：美元	1,063.15	6.9762	7,416.75

其他说明：

无

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

□适用 √不适用

**81、套期**

□适用 √不适用

**82、政府补助****(1). 政府补助基本情况**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

种类	金额	列报项目	计入当期损益的金额
企业发展扶持资金	4,385,143.11	其他收益	4,385,143.11
征地补偿款	446,034.00	其他收益	446,034.00
培育新动能奖补资金	300,000.00	其他收益	300,000.00
企业奖励资金	100,000.00	其他收益	100,000.00
电费补助款	19,492.11	其他收益	19,492.11
稳岗补贴	4,010.90	其他收益	4,010.90
小计	5,254,680.12		5,254,680.12

**(2). 政府补助退回情况**

□适用 √不适用

其他说明：

无

**83、其他**

□适用 √不适用

**八、合并范围的变更****1、非同一控制下企业合并**

√适用 □不适用

**(1). 本期发生的非同一控制下企业合并**

□适用 √不适用

**(2). 合并成本及商誉**

□适用 √不适用

**(3). 被购买方于购买日可辨认资产、负债**

□适用 √不适用

**(4). 购买日之前持有的股权按照公允价值重新计量产生的利得或损失**

是否存在通过多次交易分步实现企业合并并且在报告期内取得控制权的交易

□适用 √不适用

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

适用 不适用

(6). 其他说明

适用 不适用

2、同一控制下企业合并

适用 不适用

3、反向购买

适用 不适用

#### 4、处置子公司

是否存在单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

适用 不适用

#### 5、其他原因的合并范围变动

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

适用 不适用

##### （1）合并范围增加

序号	公司名称	股权取得方式	股权取得时点	实缴出资额	出资比例（%）
1	南宁汉宸创展房地产开发有限公司	新设子公司	2019年3月21日	未实缴	100.00
2	南宁海澜凯诺房地产开发有限公司	新设子公司	2019年3月21日	未实缴	100.00
3	南宁文涵汇智房地产开发有限公司	新设子公司	2019年3月21日	未实缴	100.00
4	宁波奉化祺宸企业管理有限公司	新设子公司	2019年4月3日	20,000,000.00	100.00
5	宁波奉化源宸企业管理有限公司	新设子公司	2019年4月3日	31,000,000.00	98.54
6	溧阳鸿都企业管理有限公司	新设子公司	2019年4月15日	未实缴	100.00
7	溧阳荣都企业管理有限公司	新设子公司	2019年4月16日	未实缴	100.00
8	溧阳涌都企业管理有限公司	新设子公司	2019年4月16日	未实缴	100.00
9	宁波奉化城都建设开发有限公司	新设子公司	2019年4月18日	51,000,000.00	51.00
10	杭州锦昊房地产开发有限公司	其他	2019年4月23日	50,000,000.00	34.00
11	舟山蓝都酒店有限公司	新设子公司	2019年4月30日	1,050,000.00	100.00
12	杭州逸都房地产开发有限公司	新设子公司	2019年5月23日	50,000,000.00	100.00
13	杭州宋都汇都企业管理有限公司	新设子公司	2019年5月23日	未实缴	67.00
14	杭州宋怡汇企业管理有限公司	新设子公司	2019年5月31日	9,000,000.00	100.00
15	淮安和都房地产开发有限公司	新设子公司	2019年6月5日	20,000,000.00	46.28
16	杭州潏都企业管理有限公司	新设子公司	2019年6月5日	未实缴	100.00
17	杭州滢都企业管理有限公司	新设子公司	2019年6月5日	未实缴	100.00
18	杭州澎都企业管理有限公司	新设子公司	2019年6月5日	未实缴	100.00
19	舟山海郡企业管理有限公司	新设子公司	2019年6月11日	54,000,000.00	100.00
20	南京恒都房地产开发有限公司	新设子公司	2019年6月18日	30,000,000.00	99.87
21	舟山耀都置业有限公司	新设子公司	2019年7月5日	未实缴	100.00
22	舟山腾源置业有限公司	新设子公司	2019年7月5日	未实缴	34.00
23	杭州淮扬企业管理有限公司	新设子公司	2019年8月1日	2,450,000.00	51.00
24	杭州沁扬企业管理有限公司	新设子公司	2019年8月1日	未实缴	100.00
25	杭州熠扬企业管理有限公司	新设子公司	2019年8月1日	未实缴	100.00
26	苏州宋都房地产有限公司	新设子公司	2019年8月9日	未实缴	100.00
27	宋都文化旅游发展有限公司	新设子公司	2019年8月14日	未实缴	80.00
28	苏州淮都企业管理有限公司	新设子公司	2019年8月28日	未实缴	100.00
29	杭州颂都房地产开发有限公司	新设子公司	2019年11月13日	未实缴	100.00
30	浙江宋都供应链管理有限公司	新设子公司	2019年11月18日	未实缴	100.00
31	宁波奉化祺都置业有限公司	新设子公司	2019年11月20日	未实缴	100.00
32	宁波奉化涌都置业有限公司	新设子公司	2019年11月22日	未实缴	100.00
33	杭州禹泰贸易有限公司	新设子公司	2019年11月22日	840,000,000.00	50.00
34	宁波奉化宋源置业有限公司	新设子公司	2019年12月12日	未实缴	100.00
35	昆山和都房地产开发有限公司	新设子公司	2019年12月13日	未实缴	100.00
36	苏州永都房地产有限公司	新设子公司	2019年12月26日	未实缴	100.00

## (2) 合并范围减少

公司名称	股权处置方式	股权处置时点	处置日净资产	期初至处置日 净利润
杭州江都房地产开发有限公司	注销清算	2019/12/30	-98,327,697.26	2,664,873.51

## 6、其他

适用 不适用

## 九、 在其他主体中的权益

### 1、 在子公司中的权益

#### (1). 企业集团的构成

√适用 □不适用

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
杭州宋都房地产集团有限公司	浙江杭州	浙江杭州	房地产业	100.00		设立
杭州淘天地房地产开发有限公司	浙江杭州	浙江杭州	房地产业		100.00	设立
桐庐桐都置业有限公司	浙江桐庐	浙江桐庐	房地产业		100.00	设立
杭州润都房地产开发有限公司	浙江杭州	浙江杭州	房地产业		100.00	设立
舟山蓝都置业有限公司	浙江舟山	浙江舟山	房地产业		100.00	设立
绍兴市柯桥区宋都房地产开发有限公司	浙江绍兴	浙江绍兴	房地产业		100.00	设立
杭州鸿都置业有限公司	浙江杭州	浙江杭州	房地产业		100.00	设立
杭州盛都置业有限公司	浙江杭州	浙江杭州	房地产业		100.00	设立
浙江东霖房地产开发有限公司	浙江杭州	浙江杭州	房地产业		100.00	非同一控制下企业合并
杭州旭都房地产开发有限公司	浙江杭州	浙江杭州	房地产业		98.95	设立
合肥永都房地产开发有限公司	安徽巢湖	安徽巢湖	房地产业		99.47	设立
合肥悦都房地产开发有限公司	安徽巢湖	安徽巢湖	房地产业		99.47	设立
杭州沛都房地产开发有限公司	浙江杭州	浙江杭州	房地产业		99.09	设立
昆山和都房地产开发有限公司	江苏昆山	江苏昆山	房地产业		100.00	设立
舟山耀都置业有限公司	浙江舟山	浙江舟山	房地产业		100.00	设立
合肥宋都房地产开发有限公司	安徽合肥	安徽合肥	房地产业		100.00	设立
南京南都房地产开发有限公司	江苏南京	江苏南京	房地产业		100.00	设立
桐庐县兴寓房地产开发有限公司	浙江桐庐	浙江桐庐	房地产业		100.00	设立
舟山颂都置业有限公司	浙江舟山	浙江舟山	房地产业		100.00	设立
杭州宸都房地产开发有限公司	浙江杭州	浙江杭州	房地产业		99.42	设立
杭州澜都房地产开发有限公司	浙江杭州	浙江杭州	房地产业		98.90	设立
杭州涌都房地产开发有限公司	浙江杭州	浙江杭州	房地产业		98.90	设立
杭州恒都房地产开发有限公司	浙江杭州	浙江杭州	房地产业		100.00	设立
杭州永都房地产开发有限公司	浙江杭州	浙江杭州	房地产业		100.00	设立
杭州江都房地产开发有限公司	浙江杭州	浙江杭州	房地产业		100.00	设立
杭州香悦郡置业有限公司	浙江杭州	浙江杭州	房地产业		100.00	设立
杭州逸都房地产开发有限公司	浙江杭州	浙江杭州	房地产业		100.00	设立
南京惠都企业管理有限公司	江苏南京	江苏南京	投资与资产管理		99.87	设立

溧阳宋都房地产开发有限公司	江苏溧阳	江苏溧阳	房地产业		98.99	设立
杭州涌都企业管理有限公司	浙江杭州	浙江杭州	投资与资产管理		98.90	设立
杭州澜都企业管理有限公司	浙江杭州	浙江杭州	投资与资产管理		98.90	设立
杭州瀚都企业管理有限公司	浙江杭州	浙江杭州	投资与资产管理		98.85	设立
杭州荣都置业有限公司	浙江杭州	浙江杭州	房地产业		97.92	设立
杭州加悦都实业有限公司	浙江杭州	浙江杭州	房地产业		90.00	设立
宁波奉化宋都房地产开发有限公司	浙江宁波	浙江宁波	房地产业		81.64	设立
南宁市浙创投资有限公司	广西南宁	广西南宁	房地产业		80.00	非同一控制下企业合并
杭州鸿扬投资管理有限公司	浙江杭州	浙江杭州	房地产业		65.00	设立
合肥印象西湖房地产投资有限公司	安徽合肥	安徽合肥	房地产业		51.00	非同一控制下企业合并
宁波奉化城都建设开发有限公司	浙江宁波	浙江宁波	房地产业		51.00	设立
杭州禹泰贸易有限公司	浙江杭州	浙江杭州	房地产业		50.00	设立
淮安和都房地产开发有限公司	江苏苏州	江苏苏州	房地产业		46.28	设立
舟山腾源置业有限公司	浙江舟山	浙江舟山	房地产业		34.00	设立
杭州锦昊房地产开发有限公司	浙江杭州	浙江杭州	房地产业		34.00	设立

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：

- 1) 本公司子公司杭州宋怡汇企业管理有限公司与杭州逸都企业管理有限公司合计持有杭州禹泰贸易有限公司 50%的股权，该公司董事会由 5 名董事组成，其中本公司在董事会中的表决权比例为 60%。
- 2) 本公司子公司杭州润都企业管理有限公司持有淮安和都房地产开发有限公司 46.28%的股权，为第一大股东，该公司董事会由 3 名董事组成，其中本公司在董事会中的表决权比例为 66.67%。
- 3) 本公司子公司浙江自贸区源祺投资管理有限公司持有舟山腾源置业有限公司 34%的股权，为第一大股东，该公司董事会由 3 名董事组成，其中本公司在董事会中的表决权比例为 66.67%。
- 4) 本公司子公司杭州悦扬投资管理有限公司持有杭州锦昊房地产开发有限公司 34%的股权，为第一大股东，该公司董事会由 5 名董事组成，其中本公司在董事会中的表决权比例为 60%。

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

不适用

对于纳入合并范围的重要的结构化主体，控制的依据：

不适用

确定公司是代理人还是委托人的依据：

不适用

其他说明：  
无

## (2). 重要的非全资子公司

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
舟山腾源置业有限公司	66.00%	-723,144.14		-723,144.14
杭州锦昊房地产开发有限公司	66.00%	-16,624,492.89		2,284,344.48
淮安和都房地产开发有限公司	53.72%	-5,219,659.86		5,525,340.14
杭州禹泰贸易有限公司	50.00%	-540,386.99		417,095,362.99
宁波奉化城都建设开发有限公司	49.00%	-3,630,544.04		45,369,455.96
合肥印象西湖房地产投资有限公司	49.00%	5,083,902.18		168,953,106.97
南宁市浙创投资有限公司	20.00%	-919,135.16		45,280,819.98
宁波奉化宋都房地产开发有限公司	18.36%	-3,582,285.05		119,312,769.63
杭州荣都置业有限公司	2.08%	5,228,234.90		8,514,699.11
杭州加悦都实业有限公司	10.00%	11,398,396.66		11,441,230.61
杭州瀚都企业管理有限公司	1.15%	-372,931.69		1,829,865.63
杭州涌都企业管理有限公司	1.39%	-157,134.12		5,615,333.55
杭州澜都企业管理有限公司	1.39%	-129,536.53		5,202,905.76
南京惠都企业管理有限公司	0.13%	-9,423.72		-10,656.33

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

不适用

其他说明：

□适用 √不适用

## (3). 重要非全资子公司的主要财务信息

√适用 □不适用

单位：万元币种：人民币

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计

舟山腾源置业有限公司	44,776.10	37.37	44,813.47	44,923.05		44,923.05	44,776.10	37.37	44,813.47	44,923.05		44,923.05
淮安和都房地产开发有限公司	41,386.09	3.86	41,389.95	19,326.45	21,035.05	40,361.50	41,386.09	3.86	41,389.95	19,326.45	21,035.05	40,361.50
合肥印象西湖房地产投资有限公司	61,958.28	12.26	61,970.54	27,490.31		27,490.31	68,405.64	18.89	68,424.53	34,981.83		34,981.83
南宁市浙创投资有限公司	43,079.95	870.06	43,950.01	15,833.26	14,038.89	29,872.15	42,153.18	845.67	42,998.85	5,554.47	14,360.00	19,914.47
宁波奉化宋都房地产开发有限公司	320,048.37	1,017.61	321,065.98	256,070.54		256,070.54	217,855.91	407.60	218,263.51	91,316.63	60,000.00	151,316.63
杭州荣都置业有限公司	60,954.68	212.88	61,167.56	42,239.08		42,239.08	175,469.64	622.34	176,091.98	173,023.45		173,023.45
杭州涌都企业管理有限公司	244,012.17	1,143.61	245,155.78	164,721.03	29,983.91	194,704.94	122,022.46	313.70	122,336.16	37,760.65	31,580.00	69,340.65
杭州澜都企业管理有限公司	194,036.64	865.59	194,902.23	92,496.36	55,035.46	147,531.82	51,362.79	168.33	51,531.12	2,062.97		2,062.97
杭州加悦都实业有限公司	87,400.15	1,040.22	88,440.37	76,999.15		76,999.15	108,421.62	330.59	108,752.21	108,709.38		108,709.38
杭州瀚都企业管理有限公司	213,317.56	1,246.50	214,564.06	198,596.65		198,596.65	129,347.52	644.18	129,991.70	111,969.00		111,969.00
南京惠都企业管理有限公司	192,028.92	254.17	192,283.09	193,124.49		193,124.49	1.49		1.49	1.81		1.81
宁波奉化城都建设开发有限公司	71,337.88	244.52	71,582.40	62,337.47		62,337.47						
杭州禹泰贸易有限公司	277,793.04		277,793.04	194,137.54		194,137.54						
杭州锦昊房地产开发有限公司	234,507.35	1,431.11	235,938.46	140,403.67	95,188.68	235,592.35	234,507.35	1,431.11	235,938.46	140,592.35	95,000.00	235,592.35

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
舟山腾源置业有限公司		-109.57	-109.57	275.01		-109.57	-109.57	275.01
淮安和都房地产开发有限公司		-971.55	-971.55	-19,788.16		-971.55	-971.55	-19,788.16
合肥印象西湖房地产投资有限公司	7,542.29	1,037.53	1,037.53	2,468.99	8,816.71	413.86	413.86	6,938.08
南宁市浙创投资有限公司	2,008.50	-459.57	-459.57	-306.03	5,255.73	-2,509.11	-2,509.11	-1,166.90
宁波奉化宋都房地产开发有限公司		-1,951.44	-1,951.44	73,162.20		-1,146.67	-1,146.67	-126,507.55
杭州荣都置业有限公司	87,756.65	15,859.96	15,859.96	41,233.36		-1,074.21	-1,074.21	33,589.56
杭州涌都企业管理有限公司		-2,544.68	-2,544.68	3,171.44		-957.15	-957.15	-27,495.80
杭州澜都企业管理有限公司		-2,097.76	-2,097.76	-53,885.98		-531.78	-531.78	17.71
杭州加悦都实业有限公司	50,000.84	11,398.38	11,398.38	-20,570.79		-1,021.03	-1,021.03	14,433.59
杭州瀚都企业管理有限公司		-2,055.29	-2,055.29	-4,485.21		-1,625.01	-1,625.01	8,207.04
南京惠都企业管理有限公司		-841.08	-841.08	45.80		-0.32	-0.32	1.49
宁波奉化城都建设开发有限公司	6.97	-755.06	-755.06	-1,348.21				
杭州禹泰贸易有限公司		-75.08	-75.08	-62,976.33				
杭州锦昊房地产开发有限公司		-2,518.86	-2,518.86	-1,024.41		-2,135.02	-2,518.86	-85,153.05

其他说明：  
无

(4). 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制

适用 不适用

(5). 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

## 2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

√适用 □不适用

## (1). 在子公司所有者权益份额的变化情况的说明

√适用 □不适用

公司名称	变动时间	变动前持股比例	变动后持股比例
安徽盛都房地产开发有限公司	2019.12	100.00%	99.47%
安徽沛都企业管理有限公司	2019.12	100.00%	99.47%
溧阳宋都房地产开发有限公司	2019.12	100.00%	98.99%
南京惠都企业管理有限公司	2019.7	100.00%	99.86%
南京惠都企业管理有限公司	2019.12	99.86%	99.87%
舟山宋都房地产开发有限公司	2019.12	67.00%	100.00%
杭州瀚都企业管理有限公司	2019.12	98.19%	98.85%
杭州慧都投资管理有限公司	2019.7	99.09%	100.00%
杭州宸都房地产开发有限公司	2019.12	100.00%	99.42%
杭州澜都企业管理有限公司	2019.12	98.67%	98.67%
杭州涌都企业管理有限公司	2019.12	98.67%	98.67%
杭州旭都投资管理有限公司	2019.12	100.00%	98.95%
杭州悦扬投资管理有限公司	2019.12	100.00%	98.62%
杭州鸿扬投资管理有限公司	2019.12	100.00%	65.00%
杭州荣都置业有限公司	2019.12	96.70%	97.92%
杭州荣都企业管理有限公司	2019.12	100.00%	98.82%
杭州加都实业有限公司	2019.12	91.48%	94.62%

杭州沛都企业管理有限公司	2019.12	100.00%	99.09%
--------------	---------	---------	--------

## (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

项目	安徽盛都房地产开发有限公司	安徽沛都企业管理有限公司	溧阳宋都房地产开发有限公司
购买成本/处置对价			
--现金	530,089.80	26,569.60	2,012,982.88
购买成本/处置对价合计	530,089.80	26,569.60	2,012,982.88
减:按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	160,178.42	26,135.74	1,597,630.19
差额	369,911.38	433.86	415,352.69
其中:调整资本公积	369,911.38	433.86	415,352.69

项目	南京惠都企业管理有限公司	南京惠都企业管理有限公司	舟山宋都房地产开发有限公司
购买成本/处置对价			
--现金			3,300,000.00
购买成本/处置对价合计			3,300,000.00
减:按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	-2,352.51	1,119.90	2,271,782.23
差额	2,352.51	-1,119.90	1,028,217.77
其中:调整资本公积	2,352.51	-1,119.90	-1,028,217.77

项目	杭州瀚都企业管理有限公司	杭州慧都投资管理有限公司	杭州宸都房地产开发有限公司
购买成本/处置对价			
--现金		3,665,955.00	2,315,340.00
购买成本/处置对价合计		3,665,955.00	2,315,340.00
减:按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	1,067,421.63	2,653,422.62	2,913,292.85
差额	-1,067,421.63	1,012,532.38	-597,952.85

其中：调整资本公积	1,067,421.63	-1,012,532.38	-597,952.85
-----------	--------------	---------------	-------------

项目	杭州澜都企业管理有限公司	杭州涌都企业管理有限公司	杭州旭都投资管理有限公司
购买成本/处置对价			
—现金			5,854,740.00
购买成本/处置对价合计			5,854,740.00
减：按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	-1,077,676.68	-1,147,756.55	5,439,345.32
差额	1,077,676.68	1,147,756.55	415,394.68
其中：调整资本公积	1,077,676.68	1,147,756.55	415,394.68

项目	杭州荣都企业管理有限公司	杭州加都实业有限公司	杭州沛都企业管理有限公司
购买成本/处置对价			
—现金	3,884,220.00		4,250,045.00
购买成本/处置对价合计	3,884,220.00		4,250,045.00
减：按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	3,558,140.86	5,111,769.00	3,655,776.21
差额	326,079.14	-5,111,769.00	594,268.79
其中：调整资本公积	326,079.14	5,111,769.00	594,268.79

项目	杭州悦扬投资管理有限公司	杭州鸿扬投资管理有限公司	杭州荣都置业有限公司
购买成本/处置对价			
—现金	68,838.70	1,750,000.00	
购买成本/处置对价合计	68,838.70	1,750,000.00	
减：按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	-149,058.24	1,836,661.39	2,298,864.11
差额	217,896.94	-86,661.39	-2,298,864.11
其中：调整资本公积	217,896.94	-86,661.39	2,298,864.11

其他说明

适用 不适用

## 3、在合营企业或联营企业中的权益

□适用 □不适用

## (1). 重要的合营企业或联营企业

√适用 □不适用

单位:元币种:人民币

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
杭州大奇山郡实业有限公司	浙江桐庐	浙江桐庐	房地产业		50.00	权益法核算
舟山荣都置业有限公司	浙江舟山	浙江舟山	房地产业		50.00	权益法核算
绿地控股集团杭州双塔置业有限公司	浙江杭州	浙江杭州	房地产业		50.00	权益法核算
宁波奉化和都房地产开发有限公司	浙江宁波	浙江宁波	房地产业		50.00	权益法核算
浙江物产宋都旅游文化有限公司	浙江杭州	浙江杭州	旅游文化业		49.25	权益法核算
宁波市鄞州金甲企业管理咨询有限公司	浙江杭州	浙江宁波	房地产投资		49.00	权益法核算
舟山弘都置业有限公司	浙江杭州	浙江杭州	投资管理		49.00	权益法核算
浙江锦翌投资管理有限公司	浙江德清	浙江杭州	房地产投资		34.00	权益法核算
杭州信辰置业有限公司	浙江杭州	浙江杭州	房地产业		33.00	权益法核算
浙江锦锐投资管理有限公司	浙江德清	浙江杭州	房地产投资		33.00	权益法核算
嘉兴诚璟投资合伙企业(有限合伙)	浙江嘉兴	浙江嘉兴	投资管理		29.00	权益法核算
嘉兴桢诚投资合伙企业(有限合伙)	浙江嘉兴	浙江嘉兴	投资管理		29.00	权益法核算
杭州桢诚投资管理有限公司	浙江杭州	浙江杭州	投资管理		29.00	权益法核算
杭州城投桢诚投资合伙企业(有限合伙)	浙江杭州	浙江杭州	投资管理		29.00	权益法核算
杭州金溪生物技术有限公司	浙江杭州	浙江杭州	生物技术		20.00	权益法核算
衢州融晟置业有限公司	浙江衢州	浙江衢州	房地产业		20.00	权益法核算
杭州致烁投资有限公司	浙江杭州	浙江杭州	房地产投资		16.00	权益法核算
舟山恺融房地产开发有限公司	浙江杭州	浙江杭州	房地产开发		15.00	权益法核算

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：  
不适用

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

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

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

## (2). 重要合营企业的主要财务信息

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额/本期发生额		期初余额/上期发生额	
	杭州大奇山郡实业有限公司	舟山荣都置业有限公司	杭州大奇山郡实业有限公司	舟山荣都置业有限公司
流动资产	1,765,254,585.80	2,618,500,097.32	1,519,068,920.41	2,582,765,057.77
其中： 现金和现金等价物	29,145,629.99	29,576,145.45	58,007,577.72	68,025,181.88
非流动资产	216,075,331.38	18,601,423.34	232,564,796.67	13,518,984.03
资产合计	1,981,329,917.18	2,637,101,520.66	1,751,633,717.08	2,596,284,041.80
流动负债	1,818,097,763.45	692,070,464.31	1,523,820,216.61	368,346,913.23
非流动负债	170,555,996.07		186,090,030.28	240,000,000.00
负债合计	1,988,653,759.52	692,070,464.31	1,709,910,246.89	608,346,913.23
少数股东权益				
归属于母公司股东权益	-7,323,842.34	1,945,031,056.35	41,723,470.19	1,987,937,128.57
按持股比例计算的净资产份额	-3,661,921.17	972,515,528.18	20,861,735.10	993,968,564.29
调整事项				-13,676,451.69

—商誉				
—内部交易未实现利润				
—其他				-13,676,451.69
对合营企业权益投资的账面价值		972,515,528.18		980,292,112.60
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值				
营业收入	75,494,097.55		414,235,508.71	
财务费用	4,813,452.45	-4,651,897.88	33,783,429.31	
管理费用	32,314,691.96	3,532,494.72	16,108,048.18	1,059,269.35
所得税费用	11,648,343.41	-5,184,389.62	6,617,593.07	-12,853,889.93
净利润	-49,047,312.53	-15,553,168.86	38,347,152.03	-11,208,766.41
终止经营的净利润				
其他综合收益				
综合收益总额	-49,047,312.53	-15,553,168.86	38,347,152.03	-11,208,766.41
本年度收到的来自合营企业的股利				

项目	期末余额/本期发生额		期初余额/上期发生额	
	绿地控股集团杭州双塔置业有限公司	宁波奉化和都房地产开发有限公司	绿地控股集团杭州双塔置业有限公司	宁波奉化和都房地产开发有限公司
流动资产	2,391,996,146.27	1,523,879,141.55	1,017,038,783.81	1,530,485,658.78
其中： 现金和现金等价物	340,792,932.54	189,407,337.63	39,832,667.62	78,278,980.41
非流动资	3,187,204.61	39,074,148.34	2,282,604.63	333,435.63

产				
资产合计	2,395,183,350.88	1,562,953,289.89	1,019,321,388.44	1,530,819,094.41
流动负债	729,550,964.60	1,573,309,271.29	1,019,977,125.19	1,206,777,834.22
非流动负债	1,680,000,000.00			310,000,000.00
负债合计	2,409,550,964.60	1,573,309,271.29	1,019,977,125.19	1,516,777,834.22
少数股东权益				
归属于母公司股东权益	-14,367,613.72	10,355,981.40	-655,736.75	14,041,260.19
按持股比例计算的净资产份额	-7,183,806.86	5,177,990.70	-327,868.38	7,020,630.10
调整事项	590,511,760.97		590,936,265.01	-39,251.04
--商誉				
--内部交易未实现利润				
--其他	590,511,760.97		590,936,265.01	-39,251.04
对合营企业权益投资的账面价值	583,327,954.11		590,608,396.63	6,981,379.06
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值				
营业收入		358,085.33		
财务费用	-214,361.75	-1,206,107.72	1,744,308.53	8,143,233.25
管理费用	1,850,749.66	9,035,616.40	-15,687.64	-1,673,325.97
所得税费用		-80,151.95		
净利润	-14,560,885.04	-24,906,492.84	-4,357,165.11	-33,663,541.09
终止经营的净利润				

其他综合收益				
综合收益总额	-14,560,885.04	-24,906,492.84	-4,357,165.11	-33,663,541.09
本年度收到的来自合营企业的股利				

项目	期末余额/本期发生额		期初余额/上期发生额	
	浙江锦锐投资管理有 限公司	浙江锦翌投资管理 有限公司	浙江锦锐投资管理有 限公司	浙江锦翌投资管理 有限公司
流动资产	2,589,149,587.03	290,885,413.56	2,009,355,421.12	309,825,639.38
其中：现金和现金等价物	145,875,186.09	11,636,131.57	136,086,390.41	8,763,935.17
非流动资产	2,016,309.38	31,153.86	127,523.38	31,153.86
资产合计	2,591,165,896.41	290,916,567.42	2,009,482,944.50	309,856,793.24
流动负债	1,108,250,560.14	164,841,451.03	309,213,066.72	121,701,163.35
非流动负债	815,000,000.00		1,015,000,000.00	140,000,000.00
负债合计	1,923,250,560.14	164,841,451.03	1,324,213,066.72	261,701,163.35
少数股东权益				
归属于母公司股东权益	674,889,923.79	106,602,820.51	685,269,877.78	48,155,629.89
按持股比例计算的净资产份额	222,713,674.85	36,244,958.97	226,139,059.67	16,372,914.16
调整事项	-4,344,676.01	-2,121,888.06	-4,317,674.79	-2,309,045.20
--商誉				
--内部交易未实现利润	-4,815,458.27	-1,904,884.22	-4,317,674.79	-2,309,045.20
--其他	470,782.26	-217,003.84		
对合营企业权益投资的账面价值	218,368,998.84	34,123,070.91	221,821,384.88	14,063,868.96
存在公开报价的合营企业权益投资的公允				

价值				
营业收入		288,034,050.54		
财务费用	-1,536,183.14	-227,050.42	4,625,107.88	1,193,896.03
管理费用	2,733,144.01		-644,213.64	-283,978.81
所得税费用	-6,637,193.76	-1,904,884.22		
净利润	-10,574,983.41	58,447,190.62	-8,184,717.85	-1,118,823.05
终止经营的净利润				
其他综合收益				
综合收益总额	-10,574,983.41	58,447,190.62	-8,184,717.85	-1,118,823.05
本年度收到的来自合营企业的股利				

项目	期末余额/本期发生额		期初余额/上期发生额	
	宁波市鄞州金甲企业管理咨询有限公司	浙江物产宋都旅游文化有限公司	宁波市鄞州金甲企业管理咨询有限公司	浙江物产宋都旅游文化有限公司
流动资产	2,060,907,490.28	1,254,588.15	1,751,594,322.50	19,535,448.88
其中：现金和现金等价物	252,619,498.15	1,254,588.15	221,342,974.33	19,535,448.88
非流动资产	18,801,181.75	45,010,859.96	13,094,918.62	26,008,700.00
资产合计	2,079,708,672.03	46,265,448.11	1,764,689,241.12	45,544,148.88
流动负债	1,836,427,567.27	85,062.48	844,363,385.19	136,037.22
非流动负债			650,000,000.00	
负债合计	1,836,427,567.27	85,062.48	1,494,363,385.19	136,037.22
少数股东权益				
归属于母公司股东权益	243,434,523.00	46,180,385.63	270,325,855.93	45,408,111.66
按持股比例计算的净资产份额	119,282,916.27	22,743,839.92	132,459,669.41	22,363,494.99
调整事项	-4,601,589.76	-4,168,633.0	-8,499,650.23	-4,162,500.00
--商誉				
--内部交易未实现利润				
--其他	-4,601,589.76	-4,168,633.0	-8,499,650.23	-4,162,500.00
对合营企业权益投资的账面价值	114,681,326.51	18,575,206.95	123,960,019.18	18,200,994.99

存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值				
营业收入				
财务费用	-4,005,466.23	-8,225.45	20,397,768.19	652,450.00
管理费用	17,998,705.81	660,678.16	15,857,723.18	-3,798.88
所得税费用	-5,963,777.65	96,458.72	-11,793,103.51	136,037.22
净利润	-5,964,115.87	759,821.24	-26,539,716.81	408,111.66
终止经营的净利润				
其他综合收益				
综合收益总额	-5,964,115.87	759,821.24	-26,539,716.81	408,111.66
本年度收到的来自合营企业的股利				

项目	期末余额/本期发生额		期初余额/上期发生额	
	杭州栎诚投资管理有限公司	杭州城投栎诚投资合伙企业(有限合伙)	杭州栎诚投资管理有限公司	杭州城投栎诚投资合伙企业(有限合伙)
流动资产	20,361,805.90	217,431.63	18,156,600.12	729,432,271.54
其中：现金和现金等价物	5,468,347.51	176,736.52	11,757,785.04	4,353,586.60
非流动资产	47,919,996.68		20,049,043.33	284,000,000.00
资产合计	68,281,802.58	217,431.63	38,205,643.45	1,013,432,271.54
流动负债	42,981,436.12		14,765,620.67	12,944,763.02
非流动负债				
负债合计	42,981,436.12		14,765,620.67	12,944,763.02
少数股东权益	549,022.62			
归属于母公司股东权益	24,751,343.84	217,431.63	23,440,022.78	1,000,487,508.52
按持股比例计算的净资产份额	7,177,889.71	63,055.17	6,797,606.61	295,944,205.02
调整事项	3,016,000.00		-1,206,400.00	-60,479,693.61
--商誉				
--内部交易未实现利			-1,206,400.00	-60,479,693.61

润				
--其他	3,016,000.00			
对合营企业权益投资的账面价值	4,161,889.71	63,055.17	5,591,206.61	235,464,511.41
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值				
营业收入	6,590,146.62		7,402,197.81	17,636,678.17
财务费用	228,652.10	-9,605.39	3,508,190.58	6,018,520.00
管理费用	6,057,152.16	673,584.89	89,246.00	51,968.88
所得税费用	511,562.04		1,165,813.05	
净利润	3,311,443.68	7,655,690.40	3,440,022.78	40,916,796.50
终止经营的净利润				
其他综合收益				
综合收益总额	3,311,443.68	7,655,690.40	3,440,022.78	40,916,796.50
本年度收到的来自合营企业的股利	580,000.00	12,137,527.57		

其他说明  
无

### (3). 重要联营企业的主要财务信息

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	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	嘉兴诚璟投资合 伙企业（有限合伙）	杭州金溪生物技术 有限公司	嘉兴诚璟 投资合 伙企业（有 限合伙）
流动资产	3,938,677.12	99,245,154.76	4,736,304.19	
其中：现金和现金等价物	56,179.93	2,344,674.76		
非流动资产	2,788,588.14	76,000,000.00	3,830,241.50	
资产合计	6,727,265.26	175,245,154.76	8,566,545.69	
流动负债	5,425,334.35	98,758,915.03	5,635,040.53	
非流动负债	1,950,000.12		1,750,000.08	
负债合计	7,375,334.47	98,758,915.03	7,385,040.61	
少数股东权益				
归属于母公司股东权益	1,181,505.08	76,486,239.73	1,181,505.08	

按持股比例计算的净资产份额	236,301.02	22,181,009.52	236,301.02	
调整事项	5,710,753.23		6,054,468.09	
--商誉				
--内部交易未实现利润	22,200.00			
--其他	5,688,553.23		6,054,468.09	
对联营企业权益投资的账面价值	5,947,054.25	22,181,009.52	6,290,769.11	
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值				
营业收入	2,812,644.44		4,119,089.24	
财务费用	2,928.34	-11,291.55		
管理费用	3,363,893.11			
所得税费用				
净利润	-1,829,574.29	-513,760.27	-4,870,133.50	
终止经营的净利润				
其他综合收益				
综合收益总额	-1,829,574.29	-513,760.27	-4,870,133.50	
本年度收到的来自联营企业的股利				

	期末余额/本期发生额		期初余额/上期发生额	
	杭州致烁投资公司	衢州融晟置业公司	杭州致烁投资公司	衢州融晟置业公司
流动资产	4,717,921,830.88	4,172,065,224.60	4,259,672,170.28	4,343,347,966.76
其中：现金和现金等价物	673,517,892.83	61,086,634.46		
非流动资产	1,391,020.77	115,748.09	45,388,263.85	534,831.43
资产合计	4,719,312,851.65	4,172,180,972.69	4,305,060,434.13	4,343,882,798.19
流动负债	4,798,412,937.73	3,441,174,854.38	2,517,694,559.66	2,878,839,533.89
非流动负债			1,799,500,000.00	700,000,000.00
负债合计	4,798,412,937.73	3,441,174,854.38	4,317,194,559.66	3,578,839,533.89
少数股东权益				
归属于母	-79,100,086.08	731,006,118.31	-12,134,125.53	765,043,264.30

公司股东权益				
按持股比例计算的净资产份额	-12,656,013.77	146,201,223.66	-1,941,460.08	153,008,652.86
调整事项				
--商誉				
--内部交易未实现利润				
--其他				
对联营企业权益投资的账面价值		146,201,223.66		153,008,652.86
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值				
营业收入		56,568.00		
财务费用	-7,692,397.43	-4,748,694.76		
管理费用	10,006,716.52	11,716,335.52		
所得税费用				
净利润	-31,836,480.76	-34,037,145.99	-24,666,552.55	-56,419,542.59
终止经营的净利润				
其他综合收益				
综合收益总额	-31,836,480.76	-34,037,145.99	-24,666,552.55	-56,419,542.59
本年度收到的来自联营企业的股利				

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
--	------------	------------

	舟山恺融房地产开发公司	舟山弘都置业有限公司	舟山恺融房地产开发公司	舟山弘都置业有限公司
流动资产	1,321,265,013.31	920,779,036.71	1,121,216,992.01	
其中：现金和现金等价物	92,808,060.87	131,491,265.35		
非流动资产	11,053,470.61		132,669.29	
资产合计	1,332,318,483.92	920,779,036.71	1,121,349,661.30	
流动负债	1,317,478,083.63	237,259,434.45	1,081,459,686.60	
非流动负债		150,000,000.00		
负债合计	1,317,478,083.63	387,259,434.45	1,081,459,686.60	
少数股东权益				
归属于母公司股东权益	14,840,400.29	536,016,130.61	39,889,974.70	
按持股比例计算的净资产份额	2,226,060.04	262,647,904.00	5,983,496.21	
调整事项	182,304.93		244,530.78	
--商誉				
--内部交易未实现利润				
--其他	182,304.93		244,530.78	
对联营企业权益投资的账面价值	2,408,364.97	262,647,904.00	6,228,026.99	
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值				
营业收入	628,852.93		454,721.55	
财务费用	648,098.53	-32,683.12		
管理费用	5,937,388.71	111,112.54		
所得税费用	-8,887,277.40	-907,564.89		
净利润	-26,661,832.20	-3,983,869.39	-10,092,415.83	
终止经营的净利润				
其他综合收益				
综合收益总额	-26,661,832.20	-3,983,869.39	-10,092,415.83	
本年度收到的来自联营企业的股利				

	期末余额/本期发生额		期初余额/上期发生额	
	嘉兴桢诚投资合伙企业	杭州信辰置业有限公司	嘉兴	杭州信辰置业有限公司

	业（有限合伙）	司	栢诚 投资 合伙 企业 （有 限合 伙）	司
流动资产	466,965,288.77	2,256,855,040.41		2,854,794,038.40
其中：现金和现金等价物	309,773.88	1,554,838.98		
非流动资产	916,830,583.14	10,904,307.55		493,207.47
资产合计	1,383,795,871.91	2,267,759,347.96		2,855,287,245.87
流动负债	1,706,711.79	1,690,520,295.58		2,567,712,858.65
非流动负债				
负债合计	1,706,711.79	1,690,520,295.58		2,567,712,858.65
少数股东权益	1,382,089,160.12	577,239,052.38		287,574,387.22
归属于母公司股东权益	400,805,856.43	190,488,887.29		94,899,547.78
按持股比例计算的净资产 份额				
调整事项	2,788.24	62,264.14		
--商誉				
--内部交易未实现利润		62,264.14		
--其他	2,788.24			
对联营企业权益投资的账 面价值	400,808,644.67	190,551,151.43		94,899,547.78
存在公开报价的联营企业 权益投资的公允价值				
营业收入		1,053,809,075.90		1,716,265.54
财务费用	1,570.31	-1,327,773.14		
管理费用	1,865,977.11	5,482,252.36		
所得税费用		98,836,920.01		
净利润	43,317,313.40	289,664,665.16		-24,039,045.96
终止经营的净利润				
其他综合收益				
综合收益总额	43,317,313.40	289,664,665.16		-24,039,045.96
本年度收到的来自联营企 业的股利	12,938.49			

其他说明

无

(4). 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

适用 不适用

(5). 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明

适用 不适用

(6). 合营企业或联营企业发生的超额亏损

适用 不适用

单位:元币种:人民币

合营企业或联营企业名称	累积未确认前期累计的损失	本期未确认的损失 (或本期分享的净利润)	本期末累积未确认的损失
杭州大奇山郡实业有限公司	26,150,743.08	24,523,656.27	50,674,399.35
宁波奉化源都企业管理有限公司		34,266.80	34,266.80
杭州夏宇房地产开发有限公司		6,763,045.72	6,763,045.72
宁波奉化和都房地产开发有限公司		5,177,990.70	5,177,990.70

其他说明

无

(7). 与合营企业投资相关的未确认承诺

适用 不适用

(8). 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

适用 不适用

4、重要的共同经营

适用 不适用

## 5、在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

未纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关说明：

适用 不适用

## 6、其他

适用 不适用

## 十、与金融工具相关的风险

适用 不适用

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

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

### (一)信用风险

信用风险，是指金融工具的一方不能履行义务，造成另一方发生财务损失的风险。

#### 1. 信用风险管理实务

##### (1) 信用风险的评价方法

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

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

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

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

## (2) 违约和已发生信用减值资产的定义

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

- 1) 债务人发生重大财务困难；
- 2) 债务人违反合同中对债务人的约束条款；
- 3) 债务人很可能破产或进行其他财务重组；

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

## 2. 预期信用损失的计量

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

3. 金融工具损失准备期初余额与期末余额调节表详见本财务报表附注五（一）2、4、7、9 之说明。

## 4. 信用风险敞口及信用风险集中度

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

### (1) 货币资金

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

### (2) 应收款项

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

由于本公司仅与经认可的且信用良好的第三方进行交易，所以无需担保物。信用风险集中按照客户进行管理。截至 2019 年 12 月 31 日，本公司存在一定的信用集中风险，本公司应收账款的 97.81%(2018 年 12 月 31 日：99.25%)源于余额前五名客户。本公司对应收账款余额未持有任何担保物或其他信用增级。

本公司所承受的最大信用风险敞口为资产负债表中每项金融资产的账面价值。

## (二) 流动性风险

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

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

#### 金融负债按剩余到期日分类

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

(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	4,139,052,033.79	4,593,678,336.10	1,447,321,990.97	3,146,356,345.13	
应付票据	99,998,546.57	99,998,546.57	9,998,546.57		
应付账款	1,356,527,632.31	1,356,527,632.31	1,356,527,632.31		
其他应付款	2,742,562,869.28	2,765,734,903.07	2,765,734,903.07		
小计	8,338,141,081.95	8,815,939,418.05	5,669,583,072.92	3,146,356,345.13	

#### (三) 市场风险

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

##### 1. 利率风险

利率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场利率变动而发生波动的风险。固定利率的带息金融工具使本公司面临公允价值利率风险，浮动利率的带息金融工具使本公司面临现金流量利率风险。本公司根据市场环境来决定固定利率与浮

动利率金融工具的比例，并通过定期审阅与监控维持适当的金融工具组合。本公司面临的现金流量利率风险主要与本公司以浮动利率计息的银行借款有关。

截至2019年12月31日，本公司的银行借款多以固定利率计息。以浮动利率计息的借款在其他变量不变的假设下，假定利率变动50个基准点，不会对本公司的利润总额和股东权益产生重大的影响。

## 2. 外汇风险

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

本公司期末外币货币性资产和负债情况详见本财务报表附注五(五)2之说明。

## 十一、公允价值的披露

### 1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

√适用 □不适用

单位:元币种:人民币

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
<b>一、持续的公允价值计量</b>				
(一)交易性金融资产			31,487,375.30	31,487,375.30
1.以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产			31,487,375.30	31,487,375.30
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资			31,487,375.30	31,487,375.30
(3) 衍生金融资产				
(二) 其他债权投资				
(三)其他权益工具投资				
<b>持续以公允价值计量的资产总额</b>			31,487,375.30	31,487,375.30

### 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

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

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

适用 不适用

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

适用 不适用

7、本期内发生的估值技术变更及变更原因

适用 不适用

8、不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

适用 不适用

9、其他

适用 不适用

十二、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

适用 不适用

单位：万元币种：人民币

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

本企业的母公司情况的说明

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

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

其他说明：

无

## 2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注

适用  不适用

本公司的子公司情况详见本财务报表附注在其他主体中的权益之说明。

## 3、本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注

适用  不适用

本公司重要的合营或联营企业详见本节九、在其他主体中的权益之说明。

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

适用  不适用

合营或联营企业名称	与本企业关系
俞建午	实际控制人
郭轶娟	实际控制人之配偶
汪庆华	关键管理人员
陈振宁	关键管理人员
郑羲亮	关键管理人员
李今兴	监事
朱瑾	监事
朱轶桦	监事
宁波奉化和都房地产开发有限公司	合营企业
舟山荣都置业有限公司	合营企业
绿地控股集团杭州双塔置业有限公司	合营企业
浙江锦翌投资管理有限公司	合营企业
杭州夏宇房地产开发有限公司	合营企业
浙江锦锐投资管理有限公司	合营企业
桐庐大奇山郡置业有限公司	合营企业之子公司
桐庐大奇山郡酒店有限公司	合营企业之子公司
杭州江悦郡置业有限公司	合营企业之子公司
德清德宁置业有限公司	合营企业之子公司
德清德瑞置业有限公司	合营企业之子公司
杭州金兴房地产开发有限公司	合营企业之子公司

杭州大奇山郡旅游开发有限公司	合营企业之子公司
舟山恺融房地产开发有限公司	联营企业
衢州融晟置业有限公司	联营企业
嘉兴桢璟投资合伙企业（有限合伙）	联营企业
杭州萧山桢勤投资合伙企业（有限合伙）	联营企业
嘉兴桢诚投资合伙企业（有限合伙）	联营企业
嘉兴诚璟投资合伙企业（有限合伙）	联营企业
宁波宸都企业管理合伙企业（有限合伙）	联营企业
杭州城投桢诚投资合伙企业（有限合伙）	联营企业
宁波奉化源都企业管理有限公司	联营企业
舟山弘都置业有限公司	联营企业
杭州桢诚投资管理有限公司	联营企业
杭州金溪生物技术有限公司	联营企业
杭州信辰置业有限公司	联营企业
杭州绿城申润置业有限公司	联营企业之子公司
浙江自贸区润源投资管理合伙企业（有限合伙）	关键管理人员控制
浙江自贸区昊源投资管理合伙企业（有限合伙）	关键管理人员控制
浙江自贸区庆源投资管理合伙企业（有限合伙）	关键管理人员控制
浙江自贸区海源投资管理合伙企业（有限合伙）	关键管理人员控制
浙江自贸区江源投资管理合伙企业（有限合伙）	关键管理人员控制
浙江自贸区乾源投资管理合伙企业（有限合伙）	关键管理人员控制
浙江自贸区腾源投资管理合伙企业（有限合伙）	关键管理人员控制
浙江自贸区宸源投资管理合伙企业（有限合伙）	关键管理人员控制
浙江自贸区承源投资管理合伙企业（有限合伙）	关键管理人员控制
浙江自贸区利源投资管理合伙企业（有限合伙）	关键管理人员控制
杭州恒宸企业管理合伙企业（有限合伙）	关键管理人员控制
浙江致中和能量酒业有限公司	同受实际控制人控制
浙江致中和实业有限公司	同受实际控制人控制
广西致中和食品有限公司	同受实际控制人控制

杭州致中和国养食品有限公司	同受实际控制人控制
浙江致中和生物工程有限公司	同受实际控制人控制
建德致中和酒销售有限公司	同受实际控制人控制
香港致中和实业有限公司	同受实际控制人控制
杭州宋都物业经营管理有限公司	同受实际控制人控制
杭州颂都会展有限公司	同受实际控制人控制
杭州宋都嘉和酒店管理有限公司	同受实际控制人控制
大宋投资（香港）有限公司	同受母公司控制
厦门禹洲鸿图地产开发有限公司	子公司之少数股东

其他说明

适用 不适用

#### 4、其他关联方情况

适用 不适用

#### 5、关联交易情况

##### (1). 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

适用 不适用

单位：元币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
杭州宋都物业经营管理有限公司	接受劳务	74,423,112.20	49,351,187.56
杭州宋都物业经营管理有限公司	采购商品	514,812.01	270,835.69
杭州颂都会展有限公司	接受劳务	1,807,401.20	1,065,022.59
建德致中和酒销售有限公司	采购商品	3,723,551.31	2,175,123.65
杭州宋都嘉和酒店管理有限公司	接受劳务	179,050.00	
桐庐大奇山郡酒店有限公司	接受劳务	104,536.71	135,726.34
桐庐大奇山郡酒店有限公司	采购商品	60,470.46	
杭州致中和国养食品有限公司	采购商品		253,120.27
广西致中和食品有限公司	采购商品		88,478.59

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
杭州金兴房地产开发有限公司	提供劳务	1,179,245.28	1,294,650.00
宁波奉化和都房地产开发有限公司	提供劳务	849,056.60	1,232,876.72
舟山恺融房地产开发有限公司	提供劳务		193,330.92
衢州融晟置业有限公司	提供劳务		188,679.25
德清德宁置业有限公司	提供劳务		113,207.55
德清德瑞置业有限公司	提供劳务		56,603.77

杭州宋都物业经营管理有限公司	出售商品		1,294,650.00
郭轶娟	出售商品	209,523.80	

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

适用 不适用

### (2). 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

本公司受托管理/承包情况表:

适用 不适用

关联托管/承包情况说明

适用 不适用

本公司委托管理/出包情况表

适用 不适用

关联管理/出包情况说明

适用 不适用

### (3). 关联租赁情况

本公司作为出租方:

适用 不适用

单位: 元币种: 人民币

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
杭州宋都嘉和酒店管理有限公司	办公用房	4,468,389.51	
浙江致中和生物工程有限公司	办公用房	1,264,918.06	1,278,226.67
杭州宋都物业经营管理有限公司	办公用房	329,041.90	318,812.00
桐庐大奇山郡置业有限公司	员工宿舍	189,235.20	189,235.20
浙江宋都控股有限公司	办公用房	261,540.23	141,925.64
舟山荣都置业有限公司	办公用房	128,942.39	13,605.75

本公司作为承租方:

适用 不适用

关联租赁情况说明

适用 不适用

### (4). 关联担保情况

本公司作为担保方

适用 不适用

单位: 万元币种: 人民币

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
宋都控股	93,842.00	2019年5月	2020年5月	否
	28,540.00	2019年10月	2020年10月	否

	47,500.00	2019年6月	2020年6月	否
	6,175.00	2019年7月	2020年7月	否
	8,075.00	2019年8月	2020年7月	否
	22,800.00	2019年8月	2020年8月	否
	18,160.00	2019年9月	2020年9月	否
	37,720.00	2019年4月	2020年4月	否
	29,600.00	2018年4月	2021年4月	否
	34,600.00	2019年2月	2020年2月	否
	68,832.00	2019年3月	2020年3月	否
桐庐大奇山郡酒店有限公司	4,500.00	2017年6月	2027年6月	否
德清德宁置业有限公司	81,500.00	2017年12月	2020年11月	否
小计	481,844.00			

[注]：公司为宋都控股提供的担保，均由宋都控股、俞建午提供反担保。

本公司作为被担保方

适用 不适用

单位：亿元币种：人民币

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
宋都控股	10			否

公司本年发行的10亿元债券由宋都控股提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

关联担保情况说明

适用 不适用

#### (5). 关联方资金拆借

适用 不适用

单位：万元币种：人民币

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
浙江宋都控股有限公司	389,097.40			偿还 362,613.33 万元
厦门禹洲鸿图地产开发有限公司	417,642.90			偿还 321,318.40 万元
嘉兴桢璟投资合伙企业(有限合伙)	51,910.10			计付利息 3,333.34 万元
舟山荣都置业有限公司	28,750.00			偿还 21,500.00 万元
杭州萧山桢勤投资合伙企业(有限合伙)	26,155.00			计付利息 109.97 万元
嘉兴桢诚投资合伙企业(有	24,360.00			计付利息 1,251.52 万元

有限合伙)				
绿地控股集团杭州双塔置业有限公司	18,034.08			
德清德宁置业有限公司	4,620.00			
衢州融晟置业有限公司	4,000.00			偿还 5,000.00 万元
宁波奉化和都房地产开发有限公司	2,500.00			偿还 22,500.00 万元
杭州金兴房地产开发有限公司	1,960.00			
浙江锦翌投资管理有限公司	1,696.60			
杭州恒宸企业管理合伙企业(有限合伙)	1,152.56			
宁波宸都企业管理合伙企业(有限合伙)	1,853.05			
浙江自贸区承源投资管理合伙企业(有限合伙)	39.68			
浙江自贸区润源投资管理合伙企业(有限合伙)	20.00			
大宋投资(香港)有限公司				偿还 1,776.47 万元
桐庐大奇山郡置业有限公司				偿还 1,000.00 万元
杭州城投栎诚投资合伙企业(有限合伙)				偿还 22,070.64 万元
浙江自贸区承源投资管理合伙企业(有限合伙)				偿还 601.12 万元
拆出				
宁波奉化源都企业管理有限公司	25,078.90			收回 0.12 万元
杭州夏宇房地产开发有限公司	15,110.50			
舟山弘都置业有限公司	7,195.60			收回 1,960.00 万元
德清德瑞置业有限公司	6,800.00			收回 10,954.24 万元, 计收利息 623.36 万元
绿地控股集团杭州双塔置业有限公司	1,227.48			收回 45,965.92 万元
杭州栎诚投资管理有限公司	2,589.40			收回 321.75 万元, 计收利息 6.87 万元
舟山恺融房地产开发有限公司	750.00			收回 1,350.00 万元
宁波宸都企业管理合伙企业(有限合伙)	1,444.15			
杭州金兴房地产开发有限公司				收回 6,530.12 万元, 计收利息 110.75 万元
杭州绿城申润置业有限公司				收回 16,362.45 万元, 计收利息 382.95 万元
德清德宁置业有限公司				收回 3,394.93 万元, 计收利息 33.45 万元
杭州江悦郡置业有限公司				收回 7,000.00 万元, 计收利息

				844.27 万元
--	--	--	--	-----------

**(6). 关联方资产转让、债务重组情况**

□适用 √不适用

**(7). 关键管理人员报酬**

√适用 □不适用

单位：万元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	680.00	818.00

**(8). 其他关联交易**

√适用 □不适用

## 1) 共同投资

①2019年4月23日，经公司2018年度股东大会审议通过，本公司子公司宋都集团与控股股东宋都控股、实际控制人俞建午、高级管理人员汪庆华、陈振宁、郑羲亮、李今兴、朱轶桦以及朱瑾共同出资设立杭州宋都汇都企业管理有限公司，注册资本10亿元，其中宋都集团认缴6.70亿元，占注册资本的67%，宋都控股认缴3.20亿元，占注册资本的32%，其余自然人认缴0.10亿元，占注册资本的1%。

②2019年9月30日，本公司子公司浙江自贸区恒晟投资有限公司（以下简称恒晟投资）与实际控制人俞建午、高级管理人员汪庆华、陈振宁、郑羲亮、李今兴、朱轶桦以及朱瑾共同出资设立杭州恒宸企业管理合伙企业（有限合伙）（以下简称杭州恒宸合伙），其中恒晟投资认缴出资1,000.00万元，占认缴出资额的10%。

## 2) 股权转让

①2019年12月，子公司宋都集团与杭州恒宸合伙、浙江自贸区淇晟企业管理合伙企业（有限合伙）签订《股权转让协议》，宋都集团分别以19,750.00元、27,500.00元的价格（折合1元/注册资本）将其持有的安徽沛都企业管理有限公司0.395%、0.55%的股权转让给杭州恒宸合伙与浙江自贸区淇晟企业管理合伙企业（有限合伙）。

②2019年12月，宋都集团与宁波宸都合伙签订《股权转让协议》，宋都集团将其持有的安徽盛都房地产开发有限公司等5家标的公司部分股权转让给宁波宸都合伙，明细如下：

标的公司	转让股权比例 (%)	处置股权的账面价值	转让价格	定价依据

安徽盛都房地产开发有限公司	0.88	883,483.00	746,242.77	评估价
杭州宸都房地产开发有限公司	0.96	3,858,900.00	3,858,900.00	
杭州荣都企业管理有限公司	1.96	6,473,700.00	7,335,667.69	
杭州旭都投资管理有限公司	1.74	9,757,900.00	10,896,002.07	
溧阳宋都房地产开发有限公司	1.68	3,354,971.46	3,387,446.15	

## 6、关联方应收应付款项

### (1). 应收项目

√适用 □不适用

单位:元币种:人民币

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	杭州宋都物业管理服务有限公司	400.00	20.00		
应收账款	舟山荣都置业有限公司			14,286.04	
预付款项	杭州宋都物业管理服务有限公司	8,756.20		2,511.94	
其他应收款	绿地控股集团杭州双塔置业有限公司			447,384,436.57	
其他应收款	杭州江悦郡置业有限公司	254,174,430.12		315,731,690.40	
其他应收款	宁波奉化源都企业管理有限公司	250,787,794.05			
其他应收款	舟山恺融房地产开发有限公司	162,387,800.00		168,592,724.20	
其他应收款	杭州夏宇房地产开发有限公司	151,105,000.00			
其他应收款	杭州绿城申润置业有限公司	52,629,500.00	38,635,419.41	212,424,495.55	53,461,923.51
其他应收款	舟山弘都置业有限公司	52,355,975.90			
其他应收款	杭州大奇山郡旅游开发有限公司	25,000,000.00			
其他应收款	杭州栎诚投资管理有限公司	22,676,460.19			
其他应收款	宁波宸都企业管理合伙企业(有限合伙)	14,441,480.00			
其他应收款	杭州城投栎诚投资			21,840,000.00	

	合伙企业（有限合伙）				
其他应收款	舟山荣都置业有限公司	9,176,561.25		9,176,561.25	
其他应收款	德清德瑞置业有限公司	6,293,643.84		41,602,410.96	
其他应收款	浙江自贸区庆源投资管理合伙企业（有限合伙）			1,000.00	
其他应收款	宁波奉化和都房地产开发有限公司	900,000.00		1,306,849.00	
其他应收款	杭州恒宸企业管理合伙企业（有限合伙）	183,830.00			
其他应收款	杭州金溪生物技术有限公司	600,000.00		600,000.00	
其他应收款	杭州信辰置业有限公司	200,000.00		401,644.00	
其他应收款	德清德宁置业有限公司	454,530.00		34,069,315.07	
其他应收款	杭州锦翌投资管理有限公司			34,000.00	
其他应收款	杭州宋都物业管理服务有限公司	113,543.39		160,698.59	
其他应收款	浙江自贸区乾源投资管理合伙企业（有限合伙）	10,500.00			
其他应收款	浙江自贸区宸源投资管理合伙企业（有限合伙）	5,000.00		5,500.00	
其他应收款	杭州金兴房地产开发有限公司			65,566,106.02	
其他应收款	衢州融晟置业有限公司	200,000.00		200,000.00	
其他应收款	浙江锦锐投资管理有限公司	165,000.00		165,000.00	
其他应收款	浙江自贸区润源投资管理合伙企业（有限合伙）			10,000.00	
其他应收款	浙江自贸区承源投资管理合伙企业（有限合伙）			3,200.00	
其他应收款	浙江自贸区昊源投资管理合伙企业（有限合伙）	2,000.00		2,000.00	
其他应收款	浙江自贸区腾源投资管理合伙企业（有限合伙）	6,000.00			
其他应收款	浙江自贸区利源投资管理合伙企业	300.00		300.00	

	(有限合伙)			
--	--------	--	--	--

## (2). 应付项目

√适用 □不适用

单位:元币种:人民币

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付账款	杭州宋都物业经营管理有限公司	18,314.74	751,957.53
应付账款	建德致中和酒销售有限公司		6,400.00
应付账款	浙江致中和实业有限公司		1,371.70
应付账款	桐庐大奇山郡酒店有限公司		490.00
预收款项	李今兴		1,137,235.00
预收款项	杭州宋都物业经营管理有限公司		156,960.29
预收款项	浙江宋都控股有限公司		103,017.88
预收款项	浙江致中和生物工程有限公司		69,182.97
其他应付款	厦门禹洲鸿图地产开发有限公司	963,245,000.00	
其他应付款	杭州信辰置业有限公司	293,980,500.00	392,980,500.00
其他应付款	绿地控股集团杭州双塔置业有限公司	180,340,784.26	
其他应付款	嘉兴桢璟投资合伙企业(有限合伙)	524,333,444.44	
其他应付款	舟山荣都置业有限公司	386,104,469.00	313,604,469.00
其他应付款	浙江宋都控股有限公司	317,140,753.50	52,300,000.00
其他应付款	衢州融晟置业有限公司	311,482,999.96	321,482,999.96
其他应付款	杭州城投桢诚投资合伙企业(有限合伙)		220,706,352.26
其他应付款	德清德宁置业有限公司	46,200,000.00	
其他应付款	嘉兴诚璟投资合伙企业(有限合伙)	28,101,000.00	
其他应付款	嘉兴桢诚投资合伙企业(有限合伙)	26,100,000.00	
其他应付款	杭州金兴房地产开发有限公司	19,600,000.00	
其他应付款	浙江锦翌投资管理有限公司	16,966,000.00	
其他应付款	桐庐大奇山郡置业有限公司	12,880,098.66	22,880,098.66
其他应付款	杭州恒宸企业管理合伙企业(有限合伙)	11,525,550.00	
其他应付款	宁波宸都企业管理合伙企业(有限合伙)	18,530,523.44	
其他应付款	浙江自贸区承源投资管理合伙企业(有限合伙)	396,800.00	6,894,700.00
其他应付款	宁波奉化和都房地产开发有限公司	4,712,500.00	205,212,500.00
其他应付款	朱轶桦	1,640,425.00	
其他应付款	郭轶娟	1,430,489.00	
其他应付款	朱瑾	1,634,465.00	

其他应付款	浙江自贸区润源投资管理合伙企业（有限合伙）	200,000.00	
其他应付款	浙江致中和生物工程有限公司		222,259.00
其他应付款	杭州宋都物业经营管理有限公司	10,000.00	201,351.33
其他应付款	大宋投资（香港）有限公司		17,764,670.06
其他应付款	浙江自贸区乾源投资管理合伙企业（有限合伙）		9,552,400.00
其他应付款	浙江自贸区腾源投资管理合伙企业（有限合伙）		6,468,200.00
其他应付款	浙江自贸区庆源投资管理合伙企业（有限合伙）		915,800.00
其他应付款	浙江自贸区海源投资管理合伙企业（有限合伙）		792,835.79

### 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

1) 为关联方提供的担保事项详见本财务报表附注关联方及关联交易之说明。

(2) 为其他单位提供债务担保

1) 公司合营企业舟山荣都置业有限公司（以下简称舟山荣都）因融资需要，其股东禹洲鸿图与债权人上海国际信托有限公司签订《上信金宸府债权投资集合资金信托计划保证合同》，为舟山荣都融资提供保证担保。宋都集团为禹州鸿图提供反担保。截至 2019 年 12 月 31 日，舟山荣都融资余额 44,220 万元。

2) 公司合营企业绿地控股集团杭州双塔置业有限公司（以下简称绿地双塔置业）因融资需要，其股东绿地控股集团有限公司（以下简称绿地控股）与中国农业银行杭州城东支行签订《中国农业银行股份有限公司保证合同》，为绿地双塔置业提供保证担保。宋都集团为绿地控股提供反担保，宋都集团子公司杭州泓都企业管理有限公司将其持有的绿地双塔置业 50%股权质押给绿地控股。截至 2019 年 12 月 31 日，绿地双塔置业融资余额 168,000 万元。

3) 按照房地产企业经营惯例，本公司的部分子公司为其各自所开发楼盘业主的按揭房款在房产证办妥前提供保证担保，截至 2019 年 12 月 31 日，提供保证的借款余额 262,151.31 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

资产证券化：2019 年 12 月 17 日公司收到上海证券交易所出具的《关于对浙商-宋都股份购房尾款资产支持专项计划资产支持证券挂牌转让无异议的函》（上证函（2019）2277 号，以下简称无异议函。无异议函载明由浙商-宋都股份购房尾款资产支持专项计划资产支持证券发行总额不超过 3.16 亿元。2020 年 4 月 20 日，公司上述资产支持证券全部发行。

## 2、利润分配情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

拟分配的利润或股利	53,187,269.64
经审议批准宣告发放的利润或股利	53,187,269.64

根据公司十届董事会十二次会议审议通过的 2019 年度利润分配预案，以实施权益分派股权登记日的股份总数扣除届时回购专户上累计已回购股份数量为基数进行现金分红，每 10 股分红 0.4 元（含税）。本预案尚待 2019 年度股东大会审议批准。具体内容详见公司披露的 2020-041 号公告。

## 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）经公司 2020 年 1 月 6 日股东大会审议通过，本公司子公司杭州颂都投资管理有限公司因融资需要与深圳市海博恒通融资担保有限公司（以下简称海博恒通）签订了《借款委托保证合同》。海博恒通为杭州颂都投资管理有限公司 3,300 万元的借款提供担保并收取担保费。本公司向海博恒通提供反担保。

（2）经公司 2020 年 3 月 10 日股东大会审议通过，因融资需要，本公司联营企业宁波奉化花祺置业有限公司、宁波奉化源都企业管理有限公司与杭州锦岚宋花企业管理咨询合伙企业（有限合伙）签订融资配套协议，本公司为其提供保证担保，担保主债权本金金额为 53,220 万元。宁波奉化源都企业管理有限公司股东宁波奉化源祺企业管理有限公司、上海花样年房地产开发有限公司、宁波中琿房地产有限责任公司按持股比例向本公司提供反担保。

（3）经公司 2020 年 3 月 10 日股东大会审议通过，本公司合营企业舟山荣都因融资需要与中建投信托股份有限公司签订《借款合同》，其股东禹州鸿图为舟山荣都

融资提供保证担保。宋都集团以其持有舟山荣都的股权比例为禹州鸿图提供反担保，反担保主债权本金金额为 3 亿元。

(4) 经公司 2020 年 3 月 30 日股东大会审议通过，公司联营企业绍兴广都房地产开发有限公司（以下简称绍兴广都）与中国建设银行股份有限公司新昌支行签订借款协议，本公司为绍兴广都提供保证担保，对应担保金额为 5,000 万元。

(5) 截至本财务报表批准报出日，本公司及子公司为宋都控股提供担保的借款余额为 363,992.00 万元，质押的定期存单余额为 335,000.00 万元。

#### (6) 新型冠状病毒感染的肺炎疫情的影响

新型冠状病毒感染的肺炎疫情(以下简称肺炎疫情)于 2020 年 1 月在全国爆发以来，对肺炎疫情防控工作正在全国范围内持续进行。为抗击肺炎疫情，本公司全员行动，坚决贯彻落实党中央、国务院和公司所在地区疫情防控相关决策部署，完善防控机制和措施安排，结合各企业实际情况，多措并举，坚决保证企业生产平稳运行。

本公司将继续密切关注肺炎疫情发展情况，评估和积极应对其对本公司财务状况、经营成果等方面的影响。截至本财务报表批准报出日，该评估工作尚在进行当中。预计肺炎疫情对本公司的持续经营无重大影响。

## 十六、其他重要事项

### 1、前期会计差错更正

#### (1). 追溯重述法

适用 不适用

#### (2). 未来适用法

适用 不适用

### 2、债务重组

适用 不适用

#### (1) 注入资产与置出资产的交割与过户情况

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

## (2) 注入资产与置出资产涉及的债权债务处理情况

本次重大资产重组的注入资产为宋都集团 100% 股权，注入资产的债权债务均由宋都集团依法独立享有和承担，资产的交割不涉及债权债务的转移。本次重大资产重组的置出资产为本公司 2011 年 9 月 30 日的全部资产和负债，置出资产相应的权利和义务均已由杭州崇和企业管理有限公司享有和承担，公司已就置出资产相关的债权债务转移事宜及时履行债权人同意、债务人通知等程序。对于未能在交易交割日前清理完毕或剥离出的负债，由宋都控股缴存相应货币资金作为已置出债务现金池在表外管理。截至 2019 年 12 月 31 日，宋都控股缴存的货币资金余额为 14,871,322.55 元。

## 3、资产置换

## (1). 非货币性资产交换

适用  不适用

## (2). 其他资产置换

适用  不适用

## 4、年金计划

适用  不适用

## 5、终止经营

适用  不适用

## 6、分部信息

## (1). 报告分部的确定依据与会计政策

适用  不适用

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

## (2). 报告分部的财务信息

适用  不适用

单位：万元币种：人民币

项目	浙江地区	安徽地区	江苏地区	广西地区	其他地区	分部间抵销	合计
主营业务收入	390,515.92	7,511.36	232.76	1,086.54	259.04	-1.27	399,606.89
主营业务成本	227,493.02	2,305.33	390.29	1,036.33	397.54	-185.83	231,808.34

资产总额	6,403,236.44	673,782.29	499,625.74	53,952.89	5,428.11	3,866,965.36	3,769,060.11
负债总额	5,030,508.49	508,449.06	444,323.11	29,876.15	3,694.27	2,800,178.52	3,216,672.56

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

适用 不适用

(4). 其他说明

适用 不适用

7、其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

适用 不适用

截至资产负债表日，公司控股股东宋都控股已质押的公司股份数量为 25,500.00 万股，占其持有公司股份总数的 54.35%，占公司总股份的 19.03%，质押明细情况如下：

质权人	质押股份数量（万股）
申万宏源证券有限公司	18,400.00
华夏银行西湖支行	7,100.00
小计	25,500.00

8、其他

适用 不适用

(1) 发行债券

公司于 2019 年 5 月 31 日收到上海证券交易所出具的《关于对宋都基业投资股份有限公司非公开发行公司债券挂牌转让无异议的函》（上证函[2018]899 号），本公司获准面向合格投资者非公开发行总额不超过 10 亿元的公司债券。本次债券分两期分别于 2019 年 5 月、2019 年 8 月发行完毕，共计募集资金 10 亿元，期限为 3 年期，票面利率 8.50%。

(2) 回购股份

2019 年 10 月 23 日，公司第十届董事会第七次会议审议通过了《关于以集中竞价方式回购股份预案的议案》。截至 2019 年 12 月 31 日，公司通过集中竞价交易方式

回购公司股份数量为 10,440,585 股，占公司总股本比例的 0.78%，支付的回购价款为 29,989,940.04 元（含交易费用）。

### (3) 员工持股计划

2019 年 12 月 17 日，公司第十届董事会第八次会议审议通过了《关于延长 2016 年员工持股计划存续期的议案》，同意根据持有人会议表决结果，决定将 2016 年员工持股计划存续期延长两年，至 2022 年 3 月 22 日止。

## 十七、 母公司财务报表主要项目注释

### 1、 应收账款

#### (1). 按账龄披露

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

账龄	期末账面余额
1 年以内	
其中：1 年以内分项	
1 年以内	63,677,820.93
1 年以内小计	63,677,820.93
1 至 2 年	282,250.50
2 至 3 年	
3 年以上	53,447.10
合计	64,013,518.53

#### (2). 按坏账计提方法分类披露

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备										
其中：										
按组合计提坏账准备	64,013,518.53	100.00	2,543,260.00	3.97	61,470,258.53	4,414,576.31	100.00			4,414,576.31

其中：									
组合	64,013,518.53	100.00	2,543,260.00	3.97	61,470,258.53	4,414,576.31	100.00		4,414,576.31
合计	64,013,518.53	/	2,543,260.00	/	61,470,258.53	4,414,576.31	/		4,414,576.31

按单项计提坏账准备：

适用 不适用

按组合计提坏账准备：

适用 不适用

组合计提项目：组合

单位：元币种：人民币

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
账龄组合	50,865,200.00	2,543,260.00	5.00
关联方组合	13,148,318.53		
合计	64,013,518.53	2,543,260.00	3.97

按组合计提坏账的确认标准及说明：

适用 不适用

采用账龄组合计提坏账准备的应收账款

账龄	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	50,865,200.00	2,543,260.00	5.00
小计	50,865,200.00	2,543,260.00	5.00

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备，请参照其他应收款披露：

适用 不适用

### (3). 坏账准备的情况

适用 不适用

单位：元币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
单项计提坏账准备						
按组合计提坏账准备		2,543,260.00				2,543,260.00

合计		2,543,260.00				2,543,260.00
----	--	--------------	--	--	--	--------------

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

#### (4). 本期实际核销的应收账款情况

适用 不适用

其中重要的应收账款核销情况

适用 不适用

#### (5). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

适用 不适用

单位名称	账面余额	占应收账款余额的比例(%)	坏账准备
数源久融技术有限公司	50,865,200.00	79.46	2,543,260.00
合肥永都房地产开发有限公司	2,847,348.72	4.45	
宁波奉化宋都房地产开发有限公司	2,587,126.80	4.04	
杭州澜都房地产开发有限公司	2,164,725.00	3.38	
杭州加悦都实业有限公司	2,036,256.21	3.18	
小计	60,500,656.73	94.51	2,543,260.00

#### (6). 因金融资产转移而终止确认的应收账款

适用 不适用

#### (7). 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

## 2、其他应收款

项目列示

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息		

应收股利	400,000,000.00	
其他应收款	1,403,152,141.14	413,325,284.70
合计	1,803,152,141.14	413,325,284.70

其他说明：

适用 不适用

#### 应收利息

(1). 应收利息分类

适用 不适用

(2). 重要逾期利息

适用 不适用

(3). 坏账准备计提情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

#### 应收股利

(1). 应收股利

适用 不适用

单位：元币种：人民币

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

(2). 重要的账龄超过1年的应收股利

适用 不适用

(3). 坏账准备计提情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

## 其他应收款

## (1). 按账龄披露

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

账龄	期末账面余额
1 年以内	
其中：1 年以内分项	
1 年以内	1,399,537,441.14
1 年以内小计	1,399,537,441.14
3 年以上	3,714,700.00
合计	1,403,252,141.14

## 类别明细情况

种类	期末数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备					
其中：应收股利					
其他应收款					
按组合计提坏账准备	1,803,252,141.14	100.00	100,000.00	<0.01	1,803,152,141.14
其中：应收股利	400,000,000.00	22.18			400,000,000.00
其他应收款	1,403,252,141.14	77.82	100,000.00	<0.01	1,403,152,141.14
合计	1,803,252,141.14	100.00	100,000.00	<0.01	1,803,152,141.14

(续上表)

种类	期初数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备					
其中：应收股利					
其他应收款					
按组合计提坏账准备	413,325,284.70	100.00			413,325,284.70
其中：应收股利					
其他应收款	413,325,284.70	100.00			413,325,284.70
合计	413,325,284.70	100.00			413,325,284.70

## (2). 按款项性质分类情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
往来款	1,401,252,141.14	413,239,770.70
押金保证金	2,000,000.00	85,514.00
合计	1,403,252,141.14	413,325,284.70

## (3). 坏账准备计提情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2019年1月1日余额				
2019年1月1日余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	100,000.00			100,000.00
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2019年12月31日余额	100,000.00			100,000.00

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：

□适用 √不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

□适用 √不适用

## (4). 坏账准备的情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

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

			转回	销		
账龄		100,000.00				100,000.00
合计		100,000.00				100,000.00

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

适用 不适用

(5). 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

(6). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

适用 不适用

单位：元币种：人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
宋都集团	往来款	674,030,198.47	1年以内	48.03	
杭州盛都置业有限公司	往来款	249,670,800.66	1年以内	17.79	
杭州旭都房地产开发有限公司	往来款	213,151,912.45	1年以内	15.19	
杭州涌都房地产开发有限公司	往来款	135,614,667.65	1年以内	9.66	
杭州澜都房地产开发有限公司	往来款	125,069,861.91	1年以内	8.91	
合计	/	1,397,537,441.14	/	99.58	

(7). 涉及政府补助的应收款项

适用 不适用

(8). 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

适用 不适用

(9). 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

### 3、长期股权投资

适用 不适用

### 4、营业收入和营业成本

#### (1). 营业收入和营业成本情况

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	57,690,242.61	50,428,609.26	21,631,800.43	18,731,493.73
其他业务				
合计	57,690,242.61	50,428,609.26	21,631,800.43	18,731,493.73

其他说明：

无

### 5、投资收益

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	400,000,000.00	
处置可供出售金融资产取得的投资收益		-1,320,000.00
合计	400,000,000.00	-1,320,000.00

其他说明：

无

### 6、其他

适用 不适用

## 十八、补充资料

### 1、当期非经常性损益明细表

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	金额	说明
----	----	----

非流动资产处置损益	16,077,547.70	
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）	5,254,680.12	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	24,523,479.40	
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	14,826,484.66	
对外委托贷款取得的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和	7,271,246.20	

支出		
其他符合非经常性损益定义的损益项目	311,587.02	
所得税影响额	-8,630,169.72	
少数股东权益影响额	-3,671,194.18	
合计	55,963,661.20	

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	13.41	0.44	0.44
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	12.14	0.40	0.40

### (1) 加权平均净资产收益率的计算过程

项目	序号	本期数	
归属于公司普通股股东的净利润	A	588,364,140.41	
非经常性损益	B	55,963,661.20	
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	532,400,479.21	
归属于公司普通股股东的期初净资产	D	4,120,038,917.07	
发行新股或债转股等新增的、归属于公司普通股股东的净资产	E		
新增净资产次月起至报告期期末的累计月数	F		
回购或现金分红等减少的、归属于公司普通股股东的净资产	G	29,989,940.04	
减少净资产次月起至报告期期末的累计月数	H	0	
其他	股份支付服务费	I	41,543,792.08
	其他	J	8
报告期月份数	K	12	

加权平均净资产	$L=D+A/2+E \times F/K-G \times H/K \pm I \times J/K$	4,386,525,125.89
加权平均净资产收益率	$M=A/L$	13.41
扣除非经常损益加权平均净资产收益率	$N=C/L$	12.14

## (2) 基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

## 1) 基本每股收益的计算过程

项目	序号	本期数
归属于公司普通股股东的净利润	A	
非经常性损益	B	55,963,661.20
扣除非经常性损益后的归属于公司普通股股东的净利润	$C=A-B$	532,400,479.21
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	10,440,585.00
减少股份次月起至报告期期末的累计月数	I	0
报告期缩股数	J	
报告期月份数	K	12
发行在外的普通股加权平均数	$L=D+E+F \times G/K-H \times I/K-J$	1,340,122,326.00
基本每股收益	$M=A/L$	0.44
扣除非经常损益基本每股收益	$N=C/L$	0.40

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原稿

董事长：俞建午

董事会批准报送日期：2020年4月24日

### 修订信息

适用 不适用