
关于宋都基业投资股份有限公司 投资风险分析的报告

根据《宋都基业投资股份有限公司股份转让公告》，宋都基业投资股份有限公司（以下简称“公司”、“宋都 3”）股份将于 2023 年 9 月 13 日起在全国中小企业股份转让系统有限责任公司依托原证券公司代办股份转让系统设立并代为管理的两网公司及退市公司板块（以下简称退市板块）挂牌转让。依据有关规定主办券商须在公司股份在退市板块挂牌前发布分析报告，客观地揭示公司所存在的投资风险，财通证券股份有限公司作为宋都基业投资股份有限公司主办券商，特此发布本分析报告。

本报告仅依据宋都基业投资股份有限公司披露的最近年度和半年度报告，对该公司的情况进行客观分析并向投资者揭示存在的主要投资风险，不构成对宋都基业投资股份有限公司股份的任何投资建议。

一、宋都基业投资股份有限公司概况

（一）公司基本情况

公司名称：宋都基业投资股份有限公司

法定代表人：俞建午

注册资本：1,340,122,326.00 元人民币

住所：浙江省杭州市富春路 789 号宋都大厦 506 室

股票简称：宋都 3

股票代码：400192

成立时间：1999 年 3 月 22 日

经营范围：产业投资（法律法规禁止及应经审批而为获批准的项目除外），

企业管理咨询及服务, 电子、通讯、半导体材料技术研发, 钢材、矿石、焦炭、生铁、铁合金、有色金属销售, 机械设备销售及售后服务, 自营和代理各类商品和技术的进出口, 但国家限定公司经营或禁止进出口的商品和技术除外。

（二）挂牌前的股本结构

根据中国证券登记结算有限责任公司北京分公司出具的《股本结构表》和《股份登记确认书》，截至 2023 年 8 月 30 日，公司股本结构如下：

项目		股数（股）	比例（%）
待确认股份		53,352,367	3.98
已确认股份	无限售流通股	685,667,316	51.16
	高管锁定股	131,958,125	9.85
	机构类限售股	469,144,518	35.01
总股本		1,340,122,326	100.00

（三）挂牌前的前十名股东持股情况

根据公司退市时自中国证券登记结算有限责任公司上海分公司获取的截至 2023 年 7 月 24 日的《退市持有人名册》，截至公司退市时暨挂牌前，公司前十大股东情况如下：

序号	股东名称	持股数量	持股比例
1	浙江宋都控股有限公司	389,144,518	29.04%
2	俞建午	130,550,000	9.74%
3	杭州西奥电梯有限公司	80,000,000	5.97%
4	郭轶娟	60,433,498	4.51%
5	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%
6	袁国彬	5,531,100	0.41%
7	蒋国祥	4,481,000	0.33%

8	张璐	3,350,000	0.25%
9	刘子源	3,096,300	0.23%
10	胡月东	2,630,068	0.20%
	合计	691,210,382	51.58%

1、上述股东关联关系或一致行动的说明

根据公司披露的最近一期定期报告，上述股东中，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。

2、前十名股东之间是否存在其他关联关系，或是否属于一致行动人

根据公司披露的最近一期定期报告，除上述一致行动人说明外，公司未知其他股东之间是否存在关联关系或一致行动人。

二、宋都基业投资股份有限公司经营情况及财务状况分析

鉴于公司 2022 年年度财务报告被审计机构出具无法表示意见的审计报告、2023 年半年度报告未经审计机构审计，因而本投资风险分析报告无法保证以下数据的真实性、准确性和完整性，且可能无法反映公司投资风险的完整，敬请投资者关注，注意投资风险。

（一）主要会计数据和财务指标

主要会计数据和财务指标来源于宋都基业投资股份有限公司 2022 年年度报告（经审计）及 2023 年半年度报告（未经审计）。

单元：元

主要会计数据	2023 年 1-6 月	2022 年度	2021 年度	2022 年度 比上年同 期增减 (%)
营业收入	2,636,254,173.08	7,992,459,181.92	7,498,219,048.30	6.59%
扣除与主营业务无	-	7,910,438,114.34	7,288,792,948.30	8.53%

关的业务收入和不具备商业实质的收入后的营业收入				
归属于上市公司股东的净利润	-111,134,924.50	-3,564,149,198.57	-394,332,743.88	-803.84%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-18,315,919.22	-1,225,364,804.78	-378,936,313.60	-223.37%
经营活动产生的现金流量净额	226,032,454.29	1,605,988,127.91	2,796,561,972.91	-42.57%
主要会计数据	2023 年 6 月 30 日	2022 年末	2021 年末	2022 年末比上年期末增减(%)
归属于上市公司股东的净资产	662,719,573.43	773,854,497.93	4,318,360,963.29	-82.08%
总资产	33,918,862,840.71	37,613,207,487.42	47,341,785,030.12	-20.55%

（二）经营情况分析

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

2021 年度、2022 年度及 2023 年 1-6 月，公司分别实现营业收入 74.98 亿元、79.92 亿元和 26.36 亿元，2022 年较 2021 年增长 6.59%，2023 年上半年较上年同期下降 51.03%；公司实现归属于上市公司股东净利润分别为-39.43 亿元、-35.64 亿元和-1.11 亿元。

（三）财务状况分析

以下数据来源于公司披露 2023 年半年度报告，其中，金额单位若未特别注明者均为人民币元，期初指 2023 年 1 月 1 日，期末指 2023 年 6 月 30 日，上年年末指 2022 年 12 月 31 日，本期指 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 6 月 30 日，上

期指 2022 年 1 月 1 日至 2022 年 6 月 30 日。

因公司 2023 年半年度报告未经审计，财通证券股份有限公司无法保证以下所述财务状况的真实性、准确性和完整性，且可能无法反映公司投资风险的完整信息，敬请投资者关注风险，防范投资风险，谨慎投资。

1、资产状况分析

(1) 货币资金

项 目	期末余额	上年年末余额
库存现金	44,076.72	36,838.37
银行存款	1,304,154,559.75	1,559,773,451.80
其他货币资金	648,844,686.61	2,801,964,667.95
合 计	1,953,043,323.08	4,361,774,958.12
其中：存放在境外的款项总额	39,833,971.54	19,952,145.15

其中因抵押、质押或冻结等对使用有限制，以及放在境外且资金汇回受到限制的货币资金明细如下：

项 目	期末余额	上年年末余额
质押的定期存款[注]	634,000,000.00	2,778,000,000.00
为购房者提供的按揭保证金	14,076,066.70	14,754,959.90
履约保证金	8,000,000.00	8,050,000.00
诉讼冻结	201,792,927.14	79,247,821.97
电费及 ETC 保证金	104,000.00	104,000.00
合 计	857,972,993.84	2,880,156,781.87

注：期末质押的定期存款金额为 634,000,000.00 元，其中为宋都控股及其关联方银行借款提供质押担保的定期存款金额为 634,000,000.00 元。

(2) 交易性金融资产

项 目	期末余额	上年年末余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		1,950,492.83
其中：权益工具投资		
银行理财产品		1,950,492.83
合 计		1,950,492.83

(3) 应收账款

1、 应收账款按账龄披露

账 龄	期末余额	上年年末余额
1 年以内	27,042,139.13	38,827,386.02
1 至 2 年	52,374,768.75	56,516,769.11
2 至 3 年	13,728,093.74	8,213,480.36

账 龄	期末余额	上年年末余额
3 年以上	207,492.75	184,004.00
小 计	93,352,494.37	103,741,639.49
减：坏账准备	10,811,758.34	10,149,092.31
合 计	82,540,736.03	93,592,547.18

2、 应收账款按坏账计提方法分类披露

类 别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金 额	比例 (%)	金 额	计提 比例 (%)	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备					
其中：账龄组合	93,352,494.37	100.00	10,811,758.34	11.58	82,540,736.03
合 计	93,352,494.37	100.00	10,811,758.34	11.58	82,540,736.03

类 别	上年年末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金 额	比例 (%)	金 额	计提比 例 (%)	
按单项计 提坏账准 备					
按组合计 提坏账准 备	103,741,639.49	100.00	10,149,092.31	9.78	93,592,547.18
其中：账 龄组合	103,741,639.49	100.00	10,149,092.31	9.78	93,592,547.18
合 计	103,741,639.49	100.00	10,149,092.31	9.78	93,592,547.18

按组合计提坏账准备：

账龄组合计提项目：

账 龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	27,042,139.13	1,352,106.96	5.00
1 至 2 年	52,374,768.75	5,237,476.88	10.00
2 至 3 年	13,728,093.74	4,118,428.12	30.00
3 年以上	207,492.75	103,746.38	50.00

账 龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例（%）
合 计	93,352,494.37	10,811,758.34	11.58

3、 本期计提、转回或收回的坏账准备情况

类 别	上年年末余额	本期变动金额				期末余额
		计 提	收回或转回	转销或核销	合并范围减少	
按组合计提坏账准备	10,149,092.31	662,666.03				10,811,758.34
合 计	10,149,092.31	662,666.03				10,811,758.34

4、 本期无实际核销的应收账款情况。

5、 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	期末余额		
	应收账款	占应收账款合计数的比例(%)	坏账准备
浙江三丰建设集团有限公司	18,278,136.49	19.58	1,827,813.65
杭州诚寓实业有限公司	12,908,356.38	13.83	1,290,835.64
博尔建设集团有限公司	7,992,567.76	8.56	659,628.39
浙江恒宸建设集团有限公司	7,819,252.30	8.38	653,748.77
江苏钩钜建筑工程有限公司	5,656,973.90	6.06	1,697,092.17
合 计	52,655,286.83	56.40	6,129,118.62

（4）预付款项

1、预付款项按账龄列示

账 龄	期末余额		上年年末余额	
	账面余额	比例(%)	账面余额	比例(%)
1 年以内	38,698,802.90	72.86	32,015,562.68	79.03
1 至 2 年	10,090,257.44	19.00	6,143,021.82	15.16
2 至 3 年	3,516,446.31	6.62	2,024,761.09	5.00
3 年以上	805,049.81	1.52	328,674.32	0.81
合 计	53,110,556.46	100.00	40,512,019.91	100.00

2、按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

预付对象	期末余额	占预付款项期末余额合计数的比例(%)
天津蓝天特种电源科技股份有限公司	8,538,250.00	16.08

预付对象	期末余额	占预付款项期末余额合计数的比例(%)
南京港华燃气有限公司	4,427,117.00	8.34
淮安自来水有限公司	3,071,065.18	5.78
杭州国泰门窗工程有限公司	3,012,822.44	5.67
宁波卓隆置业有限公司	2,787,548.00	5.25
合 计	21,836,802.62	41.12

(5) 其他应收款

项 目	期末余额	上年年末余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款项	1,987,314,815.08	1,923,494,290.25
合 计	1,987,314,815.08	1,923,494,290.25

(1) 按账龄披露

账 龄	期末余额	上年年末余额
1 年以内	1,662,164,116.82	200,758,436.51
1 至 2 年	878,383,903.65	975,216,083.29
2 至 3 年	767,649,029.91	676,813,385.58
3 年以上	396,389,634.79	336,147,828.19
小 计	3,704,586,685.17	2,188,935,733.57
减：坏账准备	1,717,271,870.09	265,441,443.32
合 计	1,987,314,815.08	1,923,494,290.25

(2) 按分类披露

类 别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金 额	比例 (%)	金 额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	1,985,728,389.10	53.60	1,598,721,537.61	80.51	387,006,851.49
按组合计提坏账准备	1,718,858,296.07	46.40	118,550,332.48	6.90	1,600,307,963.59
合 计	3,704,586,685.17	100.00	1,717,271,870.09	46.36	1,987,314,815.08

类 别	上年年末余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值

	金 额	比例 (%)	金 额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	547,259,425.93	25.00	164,402,931.93	30.04	382,856,494.00
按组合计提坏账准备	1,641,676,307.64	75.00	101,038,511.39	6.15	1,540,637,796.25
合 计	2,188,935,733.57	100.00	265,441,443.32	12.13	1,923,494,290.25

按单项计提坏账准备:

名 称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
贵港大龙置业有限公司	268,532,465.63	93,724,084.33	34.90	预计未来现金流量现值低于其账面价值
柳州双都置业有限公司	130,506,498.81	41,435,745.87	31.75	
舟山恺融房地产开发有限公司	141,648,178.74	18,520,461.49	13.07	
杭州幸福健控股有限公司	1,286,970,078.11	1,286,970,078.11	100.00	预计无法收回
浙江致中和实业有限公司	153,071,167.81	153,071,167.81	100.00	
稻香村街道办事处	5,000,000.00	5,000,000.00	100.00	
合 计	1,985,728,389.10	1,598,721,537.61	80.51	

按组合计提坏账准备:

组合计提项目:

名 称	期末余额		
	其他应收款项	坏账准备	计提比例 (%)
合营、联营企业组合	213,011,473.81		
政府单位款组合	122,616,439.37		
融资保障金组合	5,194,000.00		
代垫物业维修基金组合	22,314,299.76		
其他关联方组合	223,312.02		
合作方往来款组合	1,036,736,431.92	10,367,364.32	1.00
账龄组合	318,762,339.19	108,182,968.16	33.94
其中: 1 年以内	39,502,801.04	1,975,140.05	5.00

名 称	期末余额		
	其他应收款项	坏账准备	计提比例（%）
1 至 2 年	34,635,528.89	3,463,552.89	10.00
2 至 3 年	97,838,647.04	29,351,594.11	30.00
3 年以上	146,785,362.22	73,392,681.11	50.00
合 计	1,718,858,296.07	118,550,332.48	6.90

（3）坏账准备计提情况

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)	
上年年末余额	13,028,703.35	9,814,078.95	242,598,661.02	265,441,443.32
上年年末余额 在本期				
--转入第二阶段	-1,190,469.22	1,190,469.22		-
--转入第三阶段		-7,580,175.42	7,580,175.42	-
--转回第二阶段				-
--转回第一阶段				
本期计提	504,270.23	39,180.14	1,457,009,616.63	1,457,553,067.01
本期转回	-	-	5,722,640.24	5,722,640.24
本期转销				
本期核销				
合并范围增加				
合并范围减少				
期末余额	12,342,504.37	3,463,552.89	1,701,465,812.83	1,717,271,870.09

（4）本期无实际核销的其他应收款项情况。

（5）本期转回或收回的坏账准备情况

单位名称	转回或收回 金额	确定原坏账 准备的依据 及其合理性	转回或收回原因	收回方式
贵港大龙置业有限公司	5,722,640.24	预计未来现金流量现值 低于其账面 价值	预计未来现金 流量现值低于 其账面价值	
合 计	5,722,640.24			

（6）按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	上年年末账面余额
合作项目配套开发资金	753,698,616.99	634,479,327.27
往来款	2,613,699,984.47	1,354,571,314.66
押金保证金	263,500,141.44	123,191,776.64
应收暂付款	50,770,164.50	54,092,262.28
林地使用权转让款	15,000,000.00	15,000,000.00
其他	7,917,777.77	7,601,052.72
合 计	3,704,586,685.17	2,188,935,733.57

(7) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款项情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款项期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
杭州幸福健控股有限公司	往来款	1,286,970,078.11	1 年以内	34.74	1,286,970,078.11
厦门禹洲鸿图地产开发有限公司	往来款	481,849,215.00	1 至 2 年	13.01	4,818,492.15
杭州弘畅房地产开发有限公司	往来款	4,000,000.00	1 至 2 年	0.11	40,000.00
		198,740,488.96	2 至 3 年	5.36	1,987,404.89
贵港大龙置业有限公司	合作项目配套开发资金	75,704,383.30	1 至 2 年	2.04	93,724,084.33
		192,828,082.33	2 至 3 年	5.21	
浙江致中和实业有限公司	往来款	153,071,167.81	1 年以内	4.13	153,071,167.81
合计		2,393,163,415.51		64.60	1,540,611,227.29

(6) 存货

1、存货分类

项 目	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	存货跌价准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备	账面价值
开发成本	20,073,327,023.67	928,902,141.89	19,144,424,881.78	22,547,515,444.77	936,682,141.89	21,610,833,302.88
开发产品	4,373,963,916.07	16,088,484.52	4,357,875,431.55	3,211,121,085.23	16,088,484.52	3,195,032,600.71
出租开发产品	445,283,070.17		445,283,070.17	458,972,842.89		458,972,842.89
原材料	4,258,629.76		4,258,629.76	3,681,721.58		3,681,721.58

项 目	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	存货跌价准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备	账面价值
合 计	24,896,832,639.67	944,990,626.41	23,951,842,013.26	26,221,291,094.47	952,770,626.41	25,268,520,468.06

2、存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明

存货期末余额中含有的借款费用资本化金额为 1,849,767,880.14 元。

3、开发成本明细

项目名称	开工时间	(预计)竣工时间	预计总投资	上年年末余额	期末余额
巢湖江宸府	2018.08	2021.09、2022.05	26.50 亿元	666,788,734.07	667,377,866.09
富阳济宸府	2019.12	2023.02	13.83 亿元	1,224,390,025.96	
南京柏悦府	2020.02	2023.06	53.24 亿元	4,659,320,829.42	4,975,467,183.43
昆山如意铭著	2020.06	2023.03	14.60 亿元	1,235,628,590.91	
舟山都会之光	2019.12	2023.04	9.63 亿元	876,489,399.03	
杭州望林府	2020.03	2023.09	66.00 亿元	6,097,649,988.70	6,197,440,264.52
南宁江宸合悦	2021.04	2024.11	7.02 亿元	380,193,446.73	400,134,632.20
舟山海语东方	2021.03	2024.06	13.11 亿元	716,819,133.03	749,374,205.77
宣城宛陵大观	2021.06	2023.11	21.00 亿元	1,123,587,538.10	1,213,388,067.02
杭州如意云境	2021.04	2023.11	10.5 亿元	922,230,298.59	953,654,789.72
富阳瀚悦宸邸一期	2021.08	2025.10	11.59 亿元	842,539,090.62	842,547,009.53
富阳沁悦宸轩一期	2021.09	2025.07	14.52 亿元	1,017,790,299.80	1,132,974,134.50
常山云栖澜山一期	2021.06	2024.11	18.82 亿元	1,188,762,045.59	1,285,935,358.94
临安望青府一期	2021.07	2025.06	7.00 亿元	371,992,232.27	371,994,892.74
临安鲲鹏府一期	2021.07	2025.10	16.00 亿元	746,310,993.74	746,786,419.34
奉化泉溪宸院	2022.02	2024.03	9.10 亿元	474,774,146.35	534,003,548.02
其他				2,248,651.86	2,248,651.85
合 计				22,547,515,444.77	20,073,327,023.67

4、开发产品明细

项目名称	竣工时间	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
合肥印象西湖花园	2015.12	502,873,635.27		3,092,169.23	499,781,466.04

项目名称	竣工时间	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
杭州阳光国际	2014.09	277,856,019.24	-18,198.05	3,378,472.73	274,459,348.46
桐庐东门新天地	2015.08	20,867,094.97	-10,000,000.00		10,867,094.97
南京南郡国际一期	2015.01	158,086.10		158,086.10	0.00
淘天地商务大厦	2016.05	32,898,867.65		159,636.94	32,739,230.71
舟山蓝郡国际一期	2017.11	76,395,577.95			76,395,577.95
南宁春江海岸	2017.12、2021.06	63,552,989.29		17,183,669.18	46,369,320.11
东郡之星	2018.01	47,986.82			47,986.82
舟山蓝郡国际二期	2018.12	138,713,863.11	943.40	2,411,443.06	136,303,363.45
杭州时间名座	2019.07	89,232,025.99		1,417,337.72	87,814,688.27
溧阳悦宸府	2020.05	10,889,742.80			10,889,742.80
舟山柏悦府	2020.10	19,165,771.67		7,439,673.56	11,726,098.11
奉化江宸府	2020.10	33,235,351.32		4,869,182.17	28,366,169.15
杭州相贤府	2020.12	2,733,102.03			2,733,102.03
富阳麓宸府	2021.02	141,568,780.38	2,561,833.22	55,204,349.79	88,926,263.81
临安如意溪湖	2021.06	6,872,979.57	1,466,617.43	1,914,532.04	6,425,064.96
巢湖江宸府	2021.09、2022.05	556,568,182.71		81,900,862.35	474,667,320.36
奉化学林新天地	2021.12	14,976,255.14	1,879,627.31	4,815,184.51	12,040,697.94
富阳如意春江一期	2021.09	162,426,773.83	-172,419.94	55,161,641.01	107,092,712.88
桐庐如意云庐	2021.11	18,980,387.86	-50,000.00	5,881,373.89	13,049,013.97
富阳如意春江二期	2022.04	239,033,742.94	-976,894.04	94,866,930.73	143,189,918.17
巢湖如意长江	2022.01	100,195,022.01	607.81	26,119,515.55	74,076,114.27
富阳新视界公寓	2022.02	143,529,508.33	2,638,890.75	36,770,942.60	109,397,456.48
淮安逸景澜庭	2022.01	349,748,576.55		177,725,108.82	172,023,467.73
舟山悦宸府	2022.11	155,208,520.57	510,962.00	104,176,055.60	51,543,426.97
昆山如意铭著	2023.03		1,290,157,278.77	987,199,304.24	302,957,974.53
富阳济宸府	2023.06		1,284,410,888.85	18,564,062.99	1,265,846,825.86
舟山都会之光	2023.04		892,474,428.25	611,766,683.51	280,707,744.74
杭州天麓府	2019.10	43,374,306.30	-943,249.54		42,431,056.76
其他		10,017,934.83	1,279,373.99	201,641.05	11,095,667.77
合 计		3,211,121,085.23	3,465,220,690.21	2,302,377,859.37	4,373,963,916.07

5、出租开发产品明细

项目名称	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
------	--------	------	------	------

项目名称	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
阳光国际	78,589,481.08		3,285,928.86	174,934,060.26
绍兴金柯商汇	178,219,989.12		3,230,911.16	75,358,569.92
桐庐东门新天地	90,946,269.91		1,525,576.18	89,420,693.73
合肥西湖花苑	15,294,489.90		509,816.32	14,784,673.58
舟山蓝郡国际	87,426,410.95		2,185,660.27	85,240,750.68
其他	8,496,201.93		2,951,879.92	5,544,322.01
合 计	458,972,842.89		13,689,772.72	445,283,070.17

6、 存货跌价准备

项 目	上年年末余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
开发产品：	16,088,484.52					16,088,484.52
舟山悦宸府	2,308,520.57					2,308,520.57
巢湖江宸府	13,779,963.95					13,779,963.95
开发成本：	936,682,141.89				7,780,000.00	928,902,141.89
舟山都会之光	34,689,399.03					34,689,399.03
巢湖江宸府	22,076,952.83					22,076,952.83
杭州如意云境	47,270,298.59				1,440,000.00	45,830,298.59
常山云栖澜山一期	94,162,045.59					94,162,045.59
富阳沁悦宸轩一期	228,950,299.80				2,780,000.00	226,170,299.80
临安望青府一期	69,692,232.27				1,200,000.00	68,492,232.27
南京柏悦府	6,620,829.42					6,620,829.42
富阳瀚悦宸邸一期	211,569,090.62					211,569,090.62
临安鲲鹏府一期	221,650,993.74				2,360,000.00	219,290,993.74
合 计	952,770,626.41				7,780,000.00	944,990,626.41

7、 其他说明

期末已有账面价值 15,391,848,579.74 元的存货用于担保。

(7) 其他流动资产

1、明细情况

项 目	期末余额	上年年末余额
合同取得成本	68,406,946.23	88,571,070.49
预交及待抵扣增值税	608,138,482.99	636,257,319.92

项 目	期末余额	上年年末余额
预交土地增值税	474,657,456.41	534,929,121.93
预交企业所得税	364,025,970.46	301,895,972.10
预交其他税费	51,190,185.98	54,740,305.38
合 计	1,566,419,042.07	1,616,393,789.82

2、合同取得成本

项 目	上年年末余额	本期增加	本期摊销	本期计提减值	期末余额
佣金支出	88,571,070.49	11,896,580.45	32,060,704.71		68,406,946.23
合 计	88,571,070.49	11,896,580.45	32,060,704.71		68,406,946.23

(8) 长期股权投资

被投资单位	上年年末余额	本期增减变动								期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
1. 合营企业											
舟山荣都置业有限公司	950,170,610.97			24,312,583.65						974,483,194.62	
绿地控股集团杭州双塔置业有限公司	565,290,423.06			-25,091,656.17						540,198,766.89	
宁波市鄞州金甲企业管理咨询有限公司	192,072,964.38			-1,087,050.44						190,985,913.94	

被投资单位	上年年末余额	本期增减变动								期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
浙江物产宋都旅游文化有限公司	19,274,936.68									19,274,936.68	
杭州栢诚投资管理有限公司	8,652,230.62			211,932.79						8,864,163.41	
浙江锦翌投资管理有限公司	13,997,299.42			-19,252.88			4,760,000.00			9,218,046.54	
浙江瑾锐投资管理有限公司	185,522,623.84			22,825.50						185,545,449.34	
杭州夏宇房地产开发	18,750,392.71			71,413,070.84						90,163,463.55	

被投资单位	上年年末余额	本期增减变动								期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
有 限 公 司											
浙 江 宋 都 锂 业 科 技 有 限 公 司		51,000,000.00		-246,042.84						50,753,957.16	
小 计	1,953,731,481.68	51,000,000.00		69,516,410.45			4,760,000.00			2,069,487,892.13	
2. 联营企业											
舟山弘都置业有限公司	281,872,575.52			11,694,316.73						293,566,892.25	
杭州信辰置业有限公司											
衢州融晟置业有限公司	192,880,449.67			732,872.05						193,613,321.72	

被投资单位	上年年末余额	本期增减变动								期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
司											
杭 州 致 烁 投 资 有 限 公 司	10,796,174.85									10,796,174.85	
宁 波 奉 化 源 都 企 业 管 理 有 限 公 司	25,969,113.35			35,001,277.34						60,970,390.69	
杭 州 楨 诚 商 业 管 理 发 展 有 限 公 司	116,007,910.13		116,090,000.00	82,089.87							
小 计	733,292,721.60		116,090,000.00	47,444,395.53						664,647,117.13	
合 计	2,687,024,203.28	51,000,000.00	116,090,000.00	116,960,805.98			4,760,000.00			2,734,135,009.26	8,451,478.89

其他说明：期末已有账面价值 540, 198, 766. 89 元的长期股权投资用于债务担保。

(9) 其他非流动金融资产

1、明细情况

项 目	期末余额	上年年末余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	168,817,858.30	169,883,357.30
其中：权益工具投资	168,817,858.30	169,883,357.30
合 计	168,817,858.30	169,883,357.30

2、期末其他非流动金融资产明细情况

被投资单位	账面余额			
	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
杭州承晟企业管理合伙企业（有限合伙）	761,100.00			761,100.00
杭州恒宸企业管理合伙企业（有限合伙）	2,218,872.00			2,218,872.00
浙江自贸区淇晟企业管理合伙企业（有限合伙）	572,285.60			572,285.60
浙江自贸区涵晟企业管理合伙企业（有限合伙）	934,557.70			934,557.70
杭州宋荣汇企业管理合伙企业（有限合伙）	5,486,200.00			5,486,200.00
浙江自贸区淮都企业管理合伙企业（有限合伙）	2,318,900.00			2,318,900.00
南京恒都企业管理合伙企业（有限合伙）	172,200.00			172,200.00
浙江自贸区沛晟企业管理合伙企业（有限合伙）	1,333,325.00			1,333,325.00
杭州怡晟企业管理合伙企业（有限合伙）	503,450.00			503,450.00
舟山耀昇企业管理合伙企业（有限合伙）	188,900.00			188,900.00
苏州工业园区禾源极光创业投资合伙企业（有限合伙）	22,255,118.00		1,711,767.00	20,543,351.00
苏州极创槿源创业	56,585,575.00	363,381.00		56,948,956.00

被投资单位	账面余额			
	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
杭州承晟企业管理合伙企业（有限合伙）	761,100.00			761,100.00
投资合伙企业（有限合伙）				
苏州北极光正源创业投资合伙企业（有限合伙）	76,552,874.00	282,887.00		76,835,761.00
小 计	169,883,357.30	646,268.00	1,711,767.00	168,817,858.30

被投资单位	减值准备				在被投资单位持股比例（%）	本期现金股利
	上 年 年 末余额	本期增 加	本期减 少	期末余 额		
杭州承晟企业管理合伙企业（有限合伙）					10.00	
杭州恒宸企业管理合伙企业（有限合伙）					9.30	
浙江自贸区淇晟企业管理合伙企业（有限合伙）					10.00	
浙江自贸区涵晟企业管理合伙企业（有限合伙）					9.89	
杭州宋荣汇企业管理合伙企业（有限合伙）					11.39	
浙江自贸区淮都企业管理合伙企业（有限合伙）					10.00	
南京恒都企业管理合伙企业（有限合伙）					10.00	
浙江自贸区沛晟企业管理合伙企业（有限合伙）					10.38	
杭州怡晟企业管理合伙企业（有限合伙）					10.00	
舟山耀昇企业管理合伙企业（有限合伙）					10.00	
苏州工业园区禾源北极光创业投资合伙企业（有限合伙）					2.36	
苏州北极光正源创业投资合伙企业（有限合伙）					4.76	
苏州极创橦源创业投资合伙企业（有限合伙）					3.34	
小 计						

(10) 投资性房地产

1、采用成本计量模式的投资性房地产

项 目	房屋及建筑物	合 计
1. 账面原值		
（1）上年年末余额	383,324,329.99	383,324,329.99
（2）本期增加金额		
— 外购		
— 存货转入		
— 在建工程转入		
（3）本期减少金额		
— 处置		
— 转入固定资产		
（4）期末余额	383,324,329.99	383,324,329.99
2. 累计折旧和累计摊销		
（1）上年年末余额	76,410,721.11	76,410,721.11
（2）本期增加金额	7,899,830.81	7,899,830.81
— 计提或摊销	7,899,830.81	7,899,830.81
（3）本期减少金额		
— 处置		
— 转入固定资产		
（4）期末余额	84,310,551.92	84,310,551.92
3. 减值准备		
（1）上年年末余额		
（2）本期增加金额		
— 计提		
（3）本期减少金额		
— 处置		
（4）期末余额		
4. 账面价值		
（1）期末账面价值	299,013,778.07	299,013,778.07
（2）上年年末账面价值	306,913,608.88	306,913,608.88

2、其他说明

期末已有账面价值 99,188,944.03 元的房屋及建筑物用于债务担保。

(11) 固定资产

1、固定资产及固定资产清理

项 目	期末余额	上年年末余额
固定资产	300,682,925.23	310,935,563.19
固定资产清理		
合 计	300,682,925.23	310,935,563.19

2、固定资产情况

项 目	房屋及建筑物	通用设备	运输工具	其他设备	合 计
1. 账面原值					
（1）上年年末余额	378,241,188.29	17,139,531.73	32,133,066.34	11,128,996.76	438,642,783.12
（2）本期增加金额		24,627.60		22,566.37	47,193.97
—购置		24,627.60		22,566.37	47,193.97
—在建工程转入					
—合并范围增加					
（3）本期减少金额	125,938.98			212,513.84	338,452.82
—处置或报废	125,938.98			212,513.84	338,452.82
（4）期末余额	378,115,249.31	17,164,159.33	32,133,066.34	10,939,049.29	438,351,524.27
2. 累计折旧					
（1）上年年末余额	46,150,421.96	15,164,579.58	26,812,002.68	10,124,026.08	98,251,030.30
（2）本期增加金额	8,203,389.39	614,993.17	1,053,147.30	89,849.25	9,961,379.11
—计提	8,203,389.39	614,993.17	1,053,147.30	89,849.25	9,961,379.11
—合并范围增加					
（3）本期减少金额					
—处置或报废					
（4）期末余额	54,353,811.35	15,779,572.75	27,865,149.98	10,213,875.33	108,212,409.41

项 目	房屋及建筑物	通用设备	运输工具	其他设备	合 计
3. 减值准备					
（1）上年年末余额	29,456,189.63				29,456,189.63
（2）本期增加金额					
—在建工程转入					
（3）本期减少金额					
—处置或报废					
（4）期末余额	29,456,189.63				29,456,189.63
4. 账面价值					
（1）期末账面价值	294,305,248.33	1,384,586.58	4,267,916.36	725,173.96	300,682,925.23
（2）上年年末账面价值	302,634,576.70	1,974,952.15	5,321,063.66	1,004,970.68	310,935,563.19

3、其他说明

期末已有账面价值 29,634,744.82 元的房屋及建筑物用于债务担保。

(12) 在建工程

1、在建工程及工程物资

项 目	期末余额	上年年末余额
在建工程	434,819,610.85	430,970,000.00
工程物资		
合 计	434,819,610.85	430,970,000.00

2、在建工程情况

项目	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
如意春江一期房地产自持项目	227,623,488.60	121,413,488.60	106,210,000.00	227,623,488.60	121,413,488.60	106,210,000.00
麓宸府房地产自持项目	291,222,134.10	80,202,134.10	211,020,000.00	291,222,134.10	80,202,134.10	211,020,000.00
春上雅庐地产自持项目	202,579,727.19	88,839,727.19	113,740,000.00	202,579,727.19	88,839,727.19	113,740,000.00

项目	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
目						
建德储能工厂生产线	3,849,610.85		3,849,610.85			
合计	725,274,960.74	290,455,349.89	434,819,610.85	721,425,349.89	290,455,349.89	430,970,000.00

3、重要的在建工程项目本期变动情况

项目名称	预算数 (万元)	上年年末余额	本期增加金 额	本期转入 固定资产 金额	期末余额	工程 累计 投入 占预 算比 例(%)	工程 进度	利息资本化 累计金额	其中： 本期利 息资本 化金额	本期 利息 资本 化率 (%)	资金 来源
如意春江一期房地 地产自持项目	24,964.18	227,623,488.60			227,623,488.60	91.18	92.00	12,397,377.57			自有 资金
麓宸府房地产自 持项目	31,328.34	291,222,134.10			291,222,134.10	89.08	90.00	24,182,256.10			自有 资金
春上雅庐地产自 持项目	22,276.32	202,579,727.19			202,579,727.19	90.94	91.00	14,030,948.02			自有 资金
建德储能工厂生 产线	2,000.00	0.00	3,849,610.85		3,849,610.85	19.25	19.00	0.00			自 有 资金
合 计	111,078.43	721,425,349.89	3,849,610.85		725,274,960.74			50,610,581.69			

(13) 使用权资产

项 目	房屋及建筑物	合 计
一、账面原值		
1.上年年末余额	1,146,778.35	1,146,778.35
2.本期增加金额		
3.本期减少金额		
4.期末余额	1,146,778.35	1,146,778.35
二、累计折旧		
1.上年年末余额	334,477.02	334,477.02
2.本期增加金额	286,694.59	286,694.59
（1）计提	286,694.59	286,694.59
3.本期减少金额		
4.期末余额	621,141.61	621,141.61
三、减值准备		
四、账面价值		
1.期末账面价值	525,606.74	525,606.74
2.上年年末账面价值	812,301.33	812,301.33

(14) 无形资产

项 目	软件使用权	合 计
1. 账面原值		
（1）上年年末余额	4,853,992.02	4,853,992.02
（2）本期增加金额		
—购置		
（3）本期减少金额		
—处置		
（4）期末余额	4,853,992.02	4,853,992.02
2. 累计摊销		
（1）上年年末余额	2,558,183.57	2,558,183.57
（2）本期增加金额	339,130.38	339,130.38
—计提	339,130.38	339,130.38
（3）本期减少金额		
—处置		
（4）期末余额	2,897,313.95	2,897,313.95
3. 减值准备		
（1）上年年末余额		
（2）本期增加金额		
—计提		

项 目	软件使用权	合 计
(3) 本期减少金额		
— 处置		
(4) 期末余额		
4. 账面价值		
(1) 期末账面价值	1,956,678.07	1,956,678.07
(2) 上年年末账面价值	2,295,808.45	2,295,808.45

(15) 长期待摊费用

项 目	上年年末余额	本期增加金额	本期摊销金额	期末余额
房屋装修费	6,340,822.36		707,302.56	5,633,519.80
合 计	6,340,822.36		707,302.56	5,633,519.80

(16) 递延所得税资产和递延所得税负债

1、未经抵销的递延所得税资产

项 目	期末余额		上年年末余额	
	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
广告费及业务宣传费	53,274,609.76	13,318,652.44	72,522,794.57	18,130,698.65
内部交易未实现利润	17,456,295.52	4,364,073.88	17,602,216.03	4,400,554.01
可抵扣亏损	306,841,343.84	76,710,335.96	341,671,585.44	85,417,896.37
预提土地增值税	1,133,187,436.24	283,296,859.06	1,130,106,641.41	282,526,660.36
合 计	1,510,759,685.36	377,689,921.34	1,561,903,237.45	390,475,809.39

2、未经抵销的递延所得税负债

项 目	期末余额		上年年末余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
合同取得成本	32,542.92	8,135.73	51,448.69	12,862.17
内部交易未实现利润	60,044,449.48	15,011,112.37	60,044,449.48	15,011,112.37
其他非流动金融资产公允价值变动	24,593,044.32	6,148,261.08	25,658,543.31	6,414,635.83
合 计	84,670,036.72	21,167,509.18	85,754,441.48	21,438,610.37

(17) 其他非流动资产

项 目	期末余额	上年年末余额
-----	------	--------

	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
预付长期资产购置款	1,317,447.07		1,317,447.07	1,317,447.07		1,317,447.07
合 计	1,317,447.07		1,317,447.07	1,317,447.07		1,317,447.07

2、债务状况分析

(1) 短期借款

1、短期借款分类

项 目	期末余额	上年年末余额
保证、抵押及质押借款	70,200,000.00	
质押借款		95,000,000.00
抵押借款	7,000,000.00	27,000,000.00
保证借款		5,000,000.00
保证及抵押借款	3,000,000.00	
借款利息	126,983.33	196,859.43
合 计	80,326,983.33	127,196,859.43

2、期末无逾期未偿还的短期借款。

(2) 应付票据

种 类	期末余额	上年年末余额
商业承兑汇票		408,444.71
合 计		408,444.71

其他说明：期末因未履约而将应付票据转入应付账款的总额为 12,715,986.71 元。

(3) 应付账款

1、应付账款列示

项 目	期末余额	上年年末余额
房产项目	2,671,848,829.05	2,693,969,178.65
其他	494,727,469.67	556,794,739.88
合 计	3,166,576,298.72	3,250,763,918.53

2、期末无账龄超过一年的重要应付账款。

(3) 预收款项

1、预收款项列示

项 目	期末余额	上年年末余额
-----	------	--------

项 目	期末余额	上年年末余额
租金	11,517,870.25	3,776,800.58
合 计	11,517,870.25	3,776,800.58

2、期末无账龄超过一年的重要预收款项。

(4) 合同负债

1、明细情况

项 目	期末余额	上年年末余额
售房款	14,404,154,104.14	15,828,075,845.25
其他	3,986,394.77	2,469,083.75
合 计	14,408,140,498.91	15,830,544,929.00

2、预售房产收款情况

项目名称	期末余额	上年年末余额	(预计)竣工时间	预售比例
巢湖江宸府	127,806,893.22	131,308,273.95	2021.09、2022.05	64%
巢湖如意长江	23,842,577.06	41,402,037.62	2022.01	98%
宣城宛陵大观	467,938,375.24	232,218,278.90	2024.07	28%
溧阳悦宸府	11,423,322.94	11,423,322.94	2020.05	100%
南京柏悦府	2,900,587,488.08	2,701,621,736.69	2023.06	62%
淮安逸景澜庭	219,159,144.04	461,487,679.83	2022.01	100%
昆山如意铭著	225,465,320.00	1,332,838,045.21	2023.03	99%
舟山蓝郡国际	96,960,568.36	97,080,135.34	2018.12	95%
舟山柏悦府	12,611,515.60	18,716,388.99	2020.10	100%
舟山悦宸府	15,987,563.31	97,108,830.29	2022.11	87%
舟山都会之光	56,506,250.47	623,815,351.38	2023.04	94%
舟山海语东方	339,649,933.94	308,036,924.76	2024.06	23%
奉化江宸府	10,977,238.63	13,980,581.76	2020.10	100%
奉化学林新天地	13,367,505.52	20,100,044.05	2021.12	100%
富阳如意春江二期	126,844,672.47	222,523,181.82	2022.04	100%
富阳如意春江一期	100,788,938.32	155,780,199.79	2021.09	100%
富阳麓宸府	99,642,642.07	164,259,099.86	2021.02	100%
杭州新界 2020	20,683,866.82	58,837,478.76	2022.02	100%
富阳济宸府	1,570,322,256.28	1,587,716,992.97	2023.02	100%
桐庐如意云庐	6,482,823.76	8,476,082.11	2021.11	98%
杭州时间名座	61,876,095.85	17,962,325.68	2019.07	92%
杭州阳光国际	27,226,819.16	27,417,295.35	2014.09	90%
杭州望林府	6,414,899,331.19	6,393,680,200.02	2023.09	98%

项目名称	期末余额	上年年末余额	(预计)竣工时间	预售比例
临安如意溪湖	5,316,605.50	6,859,671.07	2021.06	100%
杭州如意云境	676,401,717.41	662,524,549.53	2023.11	92%
南宁春江海岸	7,717,245.68	15,566,655.48	2017.12、2021.06	97%
南宁江宸合悦	234,207,453.18	117,618,383.49	2024.11	39%
常山云栖澜山	216,539,100.14	159,543,414.68	2024.11	31%
天麓府	63,348,496.77	63,349,074.29	2019.10	100%
奉化泉溪宸院	65,575,421.11	29,635,652.30	2024.03	9%
富阳沁悦宸轩	109,470,503.30	36,549,127.52	2025.07	11%
绍兴金科商汇	68,435,266.67	3,473,132.38	2009.06	55%
其他	6,091,152.05	5,165,696.44		
小 计	14,404,154,104.14	15,828,075,845.25		

(5) 应付职工薪酬

1、应付职工薪酬列示

项 目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
短期薪酬	30,351,290.46	66,532,450.03	79,481,344.42	17,402,396.07
离职后福利-设定提存计划	105,664.48	2,948,236.23	3,023,783.91	30,116.80
合 计	30,456,954.94	66,532,450.03	79,481,344.42	17,402,396.07

2、短期薪酬列示

项 目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
(1) 工资、奖金、津贴和补贴	16,101,233.95	60,850,915.96	73,475,399.81	3,476,750.10
(2) 职工福利费	13,899,710.79	2,047,188.17	2,130,626.68	13,816,272.28
(3) 社会保险费	75,635.52	1,799,683.39	1,872,435.24	2,883.67
其中：医疗保险费	44,798.92	1,692,879.57	1,735,144.49	2,534.00
工伤保险费	27,111.46	77,223.62	103,985.43	349.65
生育保险费	3,725.14	29,580.20	33,305.32	0.02
(4) 住房公积金	39,098.00	1,689,915.20	1,727,115.20	1,898.00
(5) 工会经费和职工教育经费	235,612.20	144,747.31	275,767.49	104,592.02
合 计	30,351,290.46	66,532,450.03	79,481,344.42	17,402,396.07

2、设定提存计划列示

项 目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
基本养老保险	102,538.58	2,847,202.80	2,920,498.69	29,242.69

项 目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
失业保险费	3,125.90	101,033.43	103,285.22	874.11
合 计	105,664.48	2,948,236.23	3,023,783.91	30,116.80

(6) 应交税费

税费项目	期末余额	上年年末余额
企业所得税	14,895,394.68	41,287,808.99
土地增值税	197,265,765.71	192,362,054.54
增值税	18,631,019.80	11,619,736.67
土地使用税	1,859,524.52	4,950,645.32
营业税		164,238.99
城市维护建设税	552,443.46	303,516.11
房产税	2,649,018.58	5,428,960.42
代扣代缴个人所得税	2,421,566.82	1,536,580.28
印花税	122,192.71	282,206.49
教育费附加	592,304.90	635,874.58
地方教育附加	417,456.84	426,399.69
地方水利建设基金	289,894.35	299,288.76
环境保护税		390,401.86
残疾人保障金		107.60
合 计	239,696,582.37	259,687,820.30

(7) 其他应付款

项 目	期末余额	上年年末余额
应付利息		
应付股利		
其他应付款项	7,349,268,058.74	6,363,915,155.68
合 计	7,349,268,058.74	6,363,915,155.68

1、其他应付款项

(1) 按款项性质列示

项 目	期末余额	上年年末余额
往来款	4,267,220,343.74	4,963,129,165.43
资金拆借款	2,449,352,658.86	1,037,684,148.52
押金保证金	97,491,240.93	119,791,718.51
应付暂收款	65,646,464.77	30,823,475.21
购房订金	163,478,952.65	9,168,074.00
延期支付土地款违约金	265,279,930.00	163,302,720.00

项 目	期末余额	上年年末余额
其他	40,798,467.79	40,015,854.01
合 计	7,349,268,058.74	6,363,915,155.68

(8) 一年内到期的非流动负债

1、明细情况

项 目	期末余额	上年年末余额
一年内到期的长期借款	1,562,121,265.80	1,465,002,080.69
一年内到期的应付债券	0.00	
一年内到期的租赁负债	291,703.43	576,219.45
合 计	1,562,412,969.23	1,465,578,300.14

2、一年内到期的长期借款

项 目	期末余额	上年年末余额
保证及抵押借款	362,588,706.40	555,000,000.00
保证、抵押及质押借款	1,149,638,220.00	903,714,000.00
质押借款		2,140,000.00
借款利息	49,894,339.40	4,148,080.69
合 计	1,562,121,265.80	1,465,002,080.69

(9) 其他流动负债

项 目	期末余额	上年年末余额
预提土地增值税	1,159,695,642.64	1,185,403,307.55
待转销项税额	1,320,994,059.40	1,430,770,590.71
合 计	2,480,689,702.04	2,616,173,898.26

(10) 长期借款

项 目	期末余额	上年年末余额
保证、抵押及质押借款	1,286,912,000.00	1,643,581,780.00
保证及抵押借款	303,359,600.00	446,277,650.00
保证及质押借款		
保证借款		
抵押借款	1,044,088,706.40	
质押借款		275,860,000.00
借款利息	3,328,899.17	6,483,076.00
合 计	1,593,600,499.17	2,372,202,506.00

(11) 应付债券

1、应付债券明细

项 目	期末余额	上年年末余额
本金	82,768,611.99	250,000,000.00
利息调整	-7,771,053.32	-10,215,801.99
应计利息	10,984,862.24	6,634,652.06
合 计	85,982,420.91	246,418,850.07

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）

债券名称	面 值	发行日期	债券期限	发行金额	上年年末余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	其他减少	期末余额
21 宋都 01	200,000,000.00	2021.8.17	3 年	200,000,000.00	202,848,996.80		8,475,136.98	872,131.55		163,337,596.34	48,858,668.99
杭州讯誉2022年私募可转债（一号）	32,000,000.00	2022.11.24	2 年	32,000,000.00	27,814,571.57		760,180.76	1,028,446.61	7,777,556.76		21,825,642.18
杭州讯誉2022年私募可转债（二号）	18,000,000.00	2022.11.24	2 年	18,000,000.00	15,755,281.70		462,810.96	544,170.51	1,464,153.43		15,298,109.74
合 计	250,000,000.00			250,000,000.00	246,418,850.07		9,698,128.70	2,444,748.67	9,241,710.19	163,337,596.34	85,982,420.91

(12) 长期应付款

项 目	期末余额	上年年末余额
长期应付款	3,499,356.26	12,375,929.33
专项应付款		
合 计	3,499,356.26	12,375,929.33

(13) 长期应付款

项 目	期末余额	上年年末余额
预提商铺售后返租款	3,499,356.26	12,375,929.33
合 计	3,499,356.26	12,375,929.33

(14) 预计负债

项 目	期末余额	上年年末余额
预计担保损失	772,769,976.23	2,212,811,222.15
延期交房违约金	126,659,064.24	32,402,276.71
未决诉讼	48,020,716.59	48,020,716.59
合 计	947,449,757.06	2,293,234,215.45

(15) 其他非流动负债

项 目	期末余额	上年年末余额
拆借款	61,500,000.00	741,135,154.11
合 计	61,500,000.00	741,135,154.11

三、宋都基业投资股份有限公司重大事项分析

(一) 对外担保情况分析

1、公司对外担保余额合计，担保总额占公司净资产的比例

根据公司披露的 2023 年半年度报告，截至 2023 年 6 月 30 日，公司对外担保（包括对表内子公司提供担保）余额合计 7,975,833,300.00 元，担保总额为 9,537,933,300.00 元，担保总额占公司最近一期经审计净资产比例为 482.23%。

2、对子公司的担保金额、为股东和实际控制人及其关联方提供担保金额、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、担保总额超过净资产 50%部分的金额

根据公司披露的 2023 年半年度报告，截至 2023 年 6 月 30 日，公司对子公

司的担保金额为 5,891,564,800.00 元，公司为股东和实际控制人及其关联方提供担保金额为 2,164,350,000.00 元，公司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为 8,383,111,700.00 元，公司担保总额超过净资产 50%部分的金额为 6,850,121,500.00 元。

3、公司对外担保情况汇总表

根据公司披露的 2023 年半年度报告，公司对外担保情况汇总表如下：

单元：元

项目汇总	担保金额	担保余额
报告期内退市公司提供担保（包括对表内子公司提供担保）	9,537,933,300.00	7,975,833,300.00
公司及表内子公司为退市公司股东、实际控制人及其关联方提供担保	2,164,350,000.00	602,250,000.00
公司直接或间接为资产负债率超过 70%（不含本数）的被担保人提供担保	8,383,111,700.00	6,821,011,700.00
公司担保总额超过净资产 50%（不含本数）部分的金额	6,850,121,500.00	5,288,021,500.00

（二）控股股东占用资金情况分析

根据公司披露的 2023 年半年度报告，截至 2023 年 6 月 30 日，公司控股股东及其关联方累计占用公司资金 15.71 亿元。

占用原因：由于公司控股股东宋都控股及其关联方未能按期偿还银行贷款，以致作为担保方的公司全资子公司杭州宋都房地产集团有限公司（以下简称“宋都集团”）名下存单已被债权人行使担保权利进行划扣，进而导致公司资金被宋都控股及其关联方占用，截至 2023 年 6 月 30 日，宋都集团累计被银行划扣金额为 15.71 亿元，截至本报告出具日，累计被银行划扣金额为 19.66 亿元。

（三）涉诉情况分析

(1) 根据公司披露的 2023 年半年度报告，截至 2023 年 6 月 30 日发生的诉讼、仲裁事项涉及的累计金额是否占净资产 10%及以上的情况如下：

单元：元

性质	累计金额		合计	占期末净资产比例%
	作为原告/申请人	作为被告/被申请人		
诉讼或仲裁	1,711,631,547.30	749,430,391.53	2,461,061,938.83	371.19%

(2) 以临时公告形式披露的重大诉讼、仲裁事项：

单元：元

原告/申请人	被告/被申请人	案由	是否结案	涉及金额	是否形成预计负债	案件进展或执行情况	临时公告披露时间
宋都集团	宋都控股、俞建午	原告认为，因被告未按约还本付息致使原告被银行划扣，被告应归还代偿款及利息损失	否	176,340,989.95	是	已被法院诉调立案	2023 年 5 月 10 日
宋都集团	宋都控股、俞建午		否	79,479,266.66	是	已被法院诉调立案	2023 年 5 月 10 日
宋都集团	宋都控股、俞建午		否	220,328,600.00	是	已被法院诉调立案	2023 年 5 月 10 日
宋都集团	宋都控股、俞建午		否	70,625,880.00	是	已被法院诉调立案	2023 年 5 月 10 日
宋都集团	宋都控股、俞建午		否	61,780,253.61	是	已被法院诉调立案	2023 年 5 月 12 日
宋都集团	宋都控股、俞建午		否	141,304,995.00	是	已被法院诉调立案	2023 年 5 月 17 日
宋都集团	致中和实业、和业投资、俞建午		否	153,117,089.16	是	已被法院诉调立案	2023 年 5 月 24 日
宋都集团	宋都控股、俞建午		否	116,324,860.32	是	已被法院诉调立案	2023 年 5 月 24 日
宋都集团	宋都控股、俞建午		否	111,912,538.03	是	已被法院诉调立案	2023 年 5 月 24 日
宋都集团	宋都控股、俞建午		否	95,264,373.03	是	已被法院诉调立案	2023 年 5 月 24 日
宋都集团	宋都控股、俞建午		否	95,133,046.55	是	已被法院诉调立案	2023 年 6 月 7 日
宋都集团	宋都控股、俞建午		否	192,069,333.58	是	已被法院诉调立案	2023 年 6 月 29 日
宋都集团	宋都控股、俞建午		否	57,558,878.54	是	已被法院诉调立案	2023 年 6 月 29 日
宋都集团	幸福健控股、俞建午		否	57,084,979.59	是	已被法院诉调立案	2023 年 7 月 26 日
宋都集团	幸福健控股、俞建午		否	76,170,446.46	是	已被法院诉调立案	2023 年 7 月 26 日
宁波正	杭州淳都房地	合同	否	94,501,935.94	否	已被法院	2023 年 2

起企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	产开发有限公司、杭州颂都房地产开发有限公司、杭州淳扬企业管理有限公司、宋都基业投资股份有限公司	纠纷事项				立案	月 28 日
总计	-	-	-	1,798,997,466.42	-	-	-

以上涉诉情况分析，系根据宋都基业投资股份有限公司已披露的公告整理得出，鉴于无法保证宋都基业投资股份有限公司既往均如实履行公告义务，且可能发生公告期后涉诉事项，因而本涉诉情况分析可能无法反映宋都基业投资股份有限公司涉诉的完整信息，敬请投资者注意。

（四）前十大股东所持公司股份被质押、冻结情况

根据公司退市时自中国证券登记结算有限责任公司上海分公司获取的《证券质押、司法冻结及轮候冻结明细表》，截至公司退市时暨挂牌前，公司前十大股东所持公司股份被质押、冻结情况如下：

股东名称	持股数量	持股比例	质押数量 （股）	司法冻结数量 （股）
浙江宋都控股有限公司	389,144,518	29.04%	376,000,000	318,144,518
俞建午	130,550,000	9.74%	96,000,000	34,550,000

（五）退市公司曾被纳入沪深股通标的范围，存在境外投资者，境外投资者的股票存在不能转让的风险。

公司未曾被纳入沪深股通标的范围，不存在境外投资者及境外投资者的股票不能转让的风险。

（六）退市公司股东中存在 QFII/RQFII/公募基金，根据《两网公司及退市公司股票转让办法》，其只能卖出所持有的股票，不得买入。

以下股东截至公司退市时暨挂牌前尚未确权，已登记至退市板块未确认持有人专用证券账户。

股东名称	类别	股数
领航投资澳洲有限公司－领航新兴市场股指基金（交易所）	RQFII	1,281,700
中国国际金融香港资产管理有限公司－CICCFT4（QFII）	QFII	84
中国国际金融香港资产管理有限公司－CICCFT5（QFII）	QFII	29
中国国际金融香港资产管理有限公司－CICCFT7（QFII）	QFII	199
中国国际金融香港资产管理有限公司－CICCFT9（QFII）	QFII	300
中国国际金融香港资产管理有限公司－CICCFT10（Q）	QFII	312,200
中信里昂资产管理有限公司－客户资金	QFII	811
中国国际金融香港资产管理有限公司－CICCFT3（R）	RQFII	39
中信里昂资产管理有限公司－客户资金－人民币资金汇入	RQFII	1,300
MORGAN STANLEY & CO. INTERNATIONAL PLC.	QFII	948,700
UBS AG	QFII	660,230
CITIGROUP GLOBAL MARKETS LIMITED	QFII	157,900
MORGAN STANLEY & CO. INTERNATIONAL PLC.	QFII	38
高华－汇丰－GOLDMAN, SACHS & CO. LLC	QFII	455,549
MERRILL LYNCH INTERNATIONAL	QFII	716,523
中信里昂资产管理有限公司－客户资金	QFII	200
MORGAN STANLEY & CO. INTERNATIONAL PLC.	QFII	348,527
JPMORGAN CHASE BANK, NATIONAL ASSOCIATION	QFII	924,989

四、提请投资者注意的投资风险

（一）最近年度和半年度财务报告的审计意见

天健会计师事务所（特殊普通合伙）对宋都股份 2021 年度的财务报告进行了审计，并出具了带强调事项段的无保留意见的《审计报告》（天健审〔2022〕

5108 号)。

立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）对宋都股份 2022 年度的财务报告进行了审计，并出具了无法表示意见的《审计报告》（立信中联审字[2023]D-1027 号）。

公司 2023 年半年度报告未经审计。

（二）公司的持续经营存在的重大不确定性

公司 2021 年度、2022 年度、2023 年半年度归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润均为负数，受经济环境影响，房地产市场面临下行压力，市场需求萎靡。公司持续经营能力存在不确定性的风险。

（三）破产重整计划执行及公司破产清算风险

根据公司披露的 2021 年年度报告、2022 年年度报告、2023 年半年度报告及相关公告，截至本报告出具日，未发现公司涉及破产重组相关事项，但不排除未来公司经营恶化，进入破产重整及破产清算程序的可能，敬请投资者注意。

（四）法律风险

公司涉及诉讼、仲裁事项，涉及金额较大，其中重大诉讼、仲裁事项相关情况详见本报告之“三、公司重大事项分析”之“（三）涉诉情况分析”。

（五）其他风险

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、财务风险

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

4、经营风险

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

以上关于宋都股份的投资风险分析，系根据宋都股份的公开披露信息整理得出，鉴于无法保证宋都股份既往均如实履行公告义务，且可能发生公告期后事项，因而本投资风险分析的报告可能无法反映宋都股份投资风险的完整信息，提请广大投资者注意。

（以下无正文）

（本页无正文，为《关于宋都基业投资股份有限公司投资风险分析的报告》盖章页）

财通证券股份有限公司
2023年9月11日

