

SUNOY 宋都

臻 享 品 生 活

宋都 3

400192

宋都基业投资股份有限公司



年度报告

— 2023 —

重要提示

一、公司控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员保证本报告所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

二、公司负责人俞建午、主管会计工作负责人马春飞及会计机构负责人（会计主管人员）孙艳保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

三、本年度报告已经两网公司或退市公司董事会审议通过，不存在未出席审议的董事。

四、立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）对公司出具了带持续经营重大不确定性段及强调事项段的无保留意见的审计报告。

董事会就非标准审计意见的说明

公司董事会认为立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）依据相关情况，本着严格、谨慎的原则，对公司出具了带持续经营重大不确定性段及强调事项段的无保留意见的审计报告，董事会认为，该报告客观严谨地反映了公司2023年度的财务情况及经营成果。董事会正组织公司董事、监事、高管等人员积极采取有效措施，消除审计报告中带有持续经营相关的重大不确定性段落及强调事项对公司的影响。

五、本年度报告涉及未来计划等前瞻性陈述，不构成公司对投资者的实质承诺，投资者及相关人士均应当对此保持足够的风险认识，并且应当理解计划、预测与承诺之间的差异。

六、本年度报告已在“第二节会计数据、经营情况和管理层分析”之“五、公司面临的重大风险分析”对公司报告期内的重大风险因素进行分析，请投资者注意阅读。

七、未按要求披露的事项及原因

不适用

目 录

第一节	公司概况	5
第二节	会计数据、经营情况和管理层分析	7
第三节	重大事件	14
第四节	股份变动、融资和利润分配.....	26
第五节	公司治理	31
第六节	财务会计报告	37
附件	会计信息调整及差异情况.....	191

备查文件目录	载有公司负责人、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
	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（如有） 报告期内在指定信息披露平台上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿
文件备置地址	杭州市上城区富春路 789 号宋都大厦

释义

释义项目		释义
宋都控股、幸福健控股	指	浙江宋都控股有限公司，现更名为杭州幸福健控股有限公司
宋都集团	指	杭州宋都房地产集团有限公司
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
浙江证监局	指	中国证券监督管理委员会浙江监管局
退市板块	指	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
股转系统	指	全国中小企业股份转让系统
主办券商、财通证券	指	财通证券股份有限公司
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、万元、亿元
报告期	指	2023年1-12月

第一节 公司概况

企业情况			
公司中文全称	宋都基业投资股份有限公司		
英文名称及缩写	SUNDY LAND INVESTMENT CO., LTD.		
	SUNDY CORPORATION		
法定代表人	俞建午	成立时间	1999年3月22日
控股股东	控股股东为（杭州幸福健控股有限公司）	实际控制人及其一致行动人	实际控制人为（俞建午），一致行动人为（杭州幸福健控股有限公司、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）
行业（挂牌公司管理型行业分类）	房地产业-房地产开发与经营业-无-无		
主要产品与服务项目	房地产经营与销售		
挂牌情况			
股票交易场所	全国中小企业股份转让系统有限责任公司代为管理的两网公司及退市公司板块		
证券简称	宋都3	证券代码	400192
进入退市板块时间	2023年9月13日	分类情况	每周交易三次
普通股股票交易方式	集合竞价交易	普通股总股本（股）	1,340,122,326
主办券商（报告期内）	财通证券股份有限公司	报告期内主办券商是否发生变化	否
主办券商办公地址	浙江省杭州市西湖区天目山路198号财通双冠大厦西楼		
联系方式			
董事会秘书姓名	俞建午（代）	联系地址	杭州市上城区富春路789号宋都大厦
电话	0571-86759621	电子邮箱	600077@songdu.com
传真	0571-86056788		
公司办公地址	杭州市上城区富春路789号宋都大厦	邮政编码	310016
公司网址	www.songdu.com		
指定信息披露平台	www.neeq.com.cn		
注册情况			
统一社会信用代码	91330000720962064E		

注册地址	浙江省杭州市上城区富春路 789 号		
注册资本（元）	1,340,122,326	注册情况报告期内是否变更	否

第二节 会计数据、经营情况和管理层分析

一、 业务概要

商业模式与经营计划实现情况

根据证监会行业分类规则，公司所属行业为房地产业。公司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。公司在“以客户为导向，一切为营销服务，以财务为基石，以品质为核心价值”的四大战略指引下，以杭州为中心，深耕长三角优势区域，稳固现有板块。目前，公司房地产项目已辐射浙江、安徽、江苏、广西四大省份。代建项目已在浙江杭州、舟山、诸暨、温州、嘉善、宁波、金华布局。

通过管理输出，公司继续发挥主业协同效应。2023年3月，中标龙湾文昌数智产业园项目代建开发，总建筑面积337317平方米；2023年4月，中标瑞安市马屿镇E-1-8地块房地产开发项目，总建筑面积105855平方米；2023年5月，中标暨阳街道应山片区环城东路以东地块全过程代开发项目，总建筑面积123400平方米；2023年8月，中标景宁县“大搬快聚富民安居”工程张春安置小区C—01项目全过程代建开发项目，总建筑面积146565平方米；2023年8月，中标遂昌县西街区块住宅建设项目(西街地块)全过程代建开发项目，总建筑面积75000平方米；2023年10月，中标金华市婺城区城北区块有机更新一期项目代建服务项目，总建筑面积425000平方米；2023年10月，中标秦和佳苑二期建设项目全过程代建开发项目，总建筑面积32369.04平方米。共计新增7单代建代销项目，新增总建筑面积约124.55万平方米。2023年3月15日，嘉善县重大项目推进办授予公司代建项目一善智苑公寓房项目为嘉善县2022年度“红旗”项目奖牌，该项目由县城投集团下属长城公司承建，已连续两年被评为“红旗”项目。公司荣获了“2023中国房地产政府代建运营优秀企业”荣誉。

二、 主要会计数据和财务指标

单位：元

盈利能力	本期	上年同期	增减比例%
营业收入	12,407,198,661.10	7,992,459,181.92	55.24
毛利率%	14.90%	13.92%	-
归属于两网公司或退市公司股东的净利润	175,382,103.02	-3,564,208,219.04	不适用
归属于两网公司或退市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	298,055,955.18	-1,225,423,825.25	不适用
加权平均净资产收益率%（依据归属于两网公司或退市公司股东的净利润计算）	20.46%	139.91%	-
加权平均净资产收益率%（依归属于两网公司或退市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润计算）	34.76%	-48.10%	-
基本每股收益	0.13	-2.83	不适用
偿债能力	本期期末	上年期末	增减比例%

资产总计	23,519,216,844.71	37,613,351,542.28	-37.47
负债总计	21,229,622,356.06	35,635,511,422.23	-40.43%
归属于两网公司或退市公司股东的净资产	942,137,546.48	773,795,477.46	21.76%
归属于两网公司或退市公司股东的每股净资产	0.70	0.58	21.76%
资产负债率%（母公司）	10.71%	10.37%	-
资产负债率%（合并）	90.27%	94.74%	-
流动比率	0.95	1.11	-
利息保障倍数	2.54	-4.10	-
营运情况	本期	上年同期	增减比例%
经营活动产生的现金流量净额	830,715,579.81	1,605,988,127.91	-48.27%
应收账款周转率	114.60	67.46	-
存货周转率	0.52	0.25	-
成长情况	本期	上年同期	增减比例%
总资产增长率%	-37.47%	-20.55%	-
营业收入增长率%	55.24%	6.59%	-
净利润增长率%	不适用	679.31%	-

三、 财务状况分析

（一） 资产及负债状况分析

单位：元

项目	本期期末		上年期末		变动比例%
	金额	占总资产的比重%	金额	占总资产的比重%	
货币资金	917,258,275.10	3.90%	4,361,774,958.12	11.60%	-78.97%
应收票据	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00%
应收账款	94,566,058.18	0.40%	93,592,547.18	0.25%	1.04%
存货	14,980,747,538.70	63.70%	25,268,520,468.06	67.18%	-40.71%
投资性房地产	291,113,947.25	1.24%	306,913,608.88	0.82%	-5.15%
长期股权投资	2,927,983,459.23	12.45%	2,687,024,203.28	7.14%	8.97%
固定资产	427,627,491.35	1.82%	310,935,563.19	0.83%	37.53%
在建工程	522,444,115.17	2.22%	430,970,000.00	1.15%	21.23%
短期借款	-	0.00%	127,196,859.43	0.34%	-100%
合同负债	5,390,610,540.51	22.92%	15,830,544,929.00	42.09%	-65.95%
一年内到期的非流动负债	2,831,840,554.68	12.04%	1,465,578,300.14	3.90%	93.22%
长期借款	271,449,508.26	1.15%	2,372,202,506.00	6.31%	-88.56%

项目重大变动原因：

货币资金变动原因：主要系存单银行划扣以及销售回款减少所致。
存货变动原因：主要系新增项目减少以及项目交付结转收入所致。
固定资产变动原因：主要系存货及在建工程转入固定资产所致。
短期借款变动原因：主要系短期贷款归还所致。
合同负债变动原因：主要系新增项目减少以及项目交付结转收入所致。
一年内到期的非流动负债变动原因：主要系应付债券按到期日重分类增加所致。
长期借款变动原因：主要系融资减少所致。

(二) 经营情况分析

1. 利润构成

单位：元

项目	本期		上年同期		本期与上年同期金额变动比例%
	金额	占营业收入的比重%	金额	占营业收入的比重%	
营业收入	12,407,198,661.10	-	7,992,459,181.92	-	55.24%
营业成本	10,558,231,647.76	85.10%	6,880,224,025.05	86.08%	53.46%
毛利率%	14.90%	-	13.92%	-	-
管理费用	382,413,210.83	3.08%	264,364,367.97	3.31%	44.65%
销售费用	207,999,844.33	1.68%	197,043,945.22	2.47%	5.56%
财务费用	247,223,949.97	1.99%	329,047,526.83	4.12%	-24.87%
信用减值损失	-65,355,751.71	-0.53%	-2,346,061,264.30	-29.35%	97.21%
资产减值损失	-442,461,618.26	-3.57%	-1,050,061,832.49	-13.14%	57.86%
投资收益	444,290,145.57	3.58%	92,582,541.68	1.16%	379.89%
营业利润	798,147,809.12	6.43%	-3,083,764,240.38	-38.58%	125.88%
营业外收入	88,234,482.32	0.71%	10,423,172.66	0.13%	746.52%
净利润	385,675,875.90	3.11%	-3,497,620,644.06	-43.76%	111.03%

项目重大变动原因：

营业收入及成本变动原因：主要系新交付楼盘结转收入所致。
管理费用变动原因：主要系保交付费用以及支付土地竞拍服务费所致。
信用减值损失变动原因：主要系担保合同信用损失减少所致。
资产减值损失变动原因：主要系房地产行情持续下降计提存货跌价损失。
投资收益变动原因：主要系对联营企业和合营企业的投资收益增加所致。
营业利润变动原因：主要系项目交付结转收入增加所致。
营业外收入变动原因：主要系解除合同协议书后原违约金无需支付所致。
净利润变动原因：主要系项目交付结转收入增加以及担保合同信用损失减少所致。

2. 收入构成

单位：元

项目	本期金额	上期金额	变动比例%
主营业务收入	12,294,522,684.95	7,855,144,158.11	56.52%
其他业务收入	112,675,976.15	137,315,023.81	-17.94%
主营业务成本	10,476,359,507.91	6,767,510,242.14	54.80%
其他业务成本	81,872,139.85	112,713,782.91	-27.36%

按产品分类分析：

√适用 □不适用

单位：元

类别/项目	营业收入	营业成本	毛利率%	营业收入比上年同期增减%	营业成本比上年同期增减%	毛利率比上年同期增减百分比
房地产业务	12,294,522,684.95	10,476,359,507.91	14.79%	56.52%	54.80%	0.94%
其他业务	68,284,858.33	20,953,744.68	69.31%	-16.75%	-72.44%	61.99%

按地区分类分析：

√适用 □不适用

单位：元

类别/项目	营业收入	营业成本	毛利率%	营业收入比上年同期增减%	营业成本比上年同期增减%	毛利率比上年同期增减百分比
浙江地区	7,242,987,556.32	6,099,812,464.73	15.78%	36.36%	32.70%	2.32%
江苏地区	4,475,877,366.29	3,859,774,187.10	13.76%	426.98%	530.74%	-14.19%
安徽地区	364,615,578.32	311,814,885.89	14.48%	-78.82%	-80.18%	5.85%
广西地区	279,327,042.35	225,911,714.87	19.12%	414.89%	266.31%	32.80%

收入构成变动的的原因：

报告期内，收入从产品分类来看，公司房地产业务占比 99.45%；收入从地区分类来看，公司业务相对稳定，主要集中在长三角区域（包括浙江、江苏、安徽）。

主要客户情况

单位：元

序号	客户	销售金额	年度销售占比%	是否存在关联关系
1	客户一	49,367,005.71	0.40%	否
2	客户二	22,223,577.14	0.18%	否
3	客户三	12,285,714.26	0.10%	否

4	客户四	9,436,766.97	0.08%	否
5	客户五	9,212,952.29	0.07%	否
合计		102,526,016.38	0.83%	-

主要供应商情况

单位：元

序号	供应商	采购金额	年度采购占比%	是否存在关联关系
1	供应商一	196,027,553.05	15.31%	否
2	供应商二	75,755,707.92	5.92%	否
3	供应商三	49,961,055.76	3.90%	否
4	供应商四	32,867,138.53	2.57%	否
5	供应商五	29,111,388.38	2.27%	否
合计		383,722,843.64	29.97%	-

(三) 现金流量分析

单位：元

项目	本期金额	上期金额	变动比例%
经营活动产生的现金流量净额	830,715,579.81	1,605,988,127.91	-48.27%
投资活动产生的现金流量净额	-167,039,914.50	148,299,563.40	-212.64%
筹资活动产生的现金流量净额	-1,769,396,180.03	-4,337,978,311.35	不适用

现金流量分析：

经营活动产生的现金流量净额变动原因：主要系销售商品、提供劳务收到的现金减少所致。

投资活动产生的现金流量净额变动原因：主要系收回投资收到的现金减少所致。

筹资活动产生的现金流量净额变动原因：主要系融资规模下降所致。

四、 投资状况分析

(一) 主要控股子公司、参股公司情况

√适用 □不适用

单位：元

公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	净利润
杭州宋都房地产集团有限公司	控股子公司	房地产开发	150000 万	19,037,201,594.10	2,516,421,250.92	78,145,851.68	-34,098,565.65
杭州禹翔房地产开发有限公司	控股子公司	房地产开发	200000 万	4,659,407,811.28	2,235,980,510.20	4,431,049,168.61	359,233,856.57

昆山和都房地产开发有限公司	控股子公司	房地产开发	2450 万	307,348,158.77	125,995,723.94	1,351,292,984.71	136,526,149.78
绿地控股集团杭州双塔置业有限公司	参股公司	房地产开发	1000 万	5,396,835,937.57	613,541,417.92	3,985,442,126.51	663,984,093.75

主要参股公司业务分析

√适用 □不适用

公司名称	与公司从事业务的关联性	持有目的
绿地控股集团杭州双塔置业有限公司	主业相同	合作开发

(二) 理财产品投资情况

√适用 □不适用

单位：元

理财产品类型	资金来源	未到期余额	逾期未收回金额	预期无法收回本金或存在其他可能导致减值的情形对公司的影响说明
银行理财产品	自有资金	99,000,000.00	0.00	不存在
合计	-	99,000,000.00	0.00	-

截止本年度报告披露日，由于幸福健控股未能按银行要求到期还贷，作为担保方的公司全资子公司宋都集团名下存单已被债权人行使担保权利，被划扣金额 0.94 亿元。（详见公司 2024-035 号公告）

非金融机构委托理财、高风险委托理财或单项金额重大的委托理财

□适用 √不适用

(三) 公司控制的结构化主体情况

□适用 √不适用

(四) 合并范围内包含私募基金管理人的情况

√适用 □不适用

本公司之子公司杭州慧源投资管理有限公司系私募基金管理人，目前在中国证券投资基金业协会备案在管基金 1 支。截至 2023 年 12 月 31 日止，该基金尚未对外投资。

五、 公司面临的重大风险分析

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

第三节 重大事件

一、 重大事件索引

事项	是或否	索引
是否存在诉讼、仲裁事项	√是 □否	三.二.(一)
是否存在提供担保事项	√是 □否	三.二.(二)
是否对外提供借款	□是 √否	
是否存在股东及其关联方占用或转移公司资金、资产及其他资源的情况	□是 √否	三.二.(三)
是否存在关联交易事项	√是 □否	三.二.(四)
是否存在经股东大会审议通过的收购及出售资产、对外投资以及报告期内发生的企业合并事项	□是 √否	
是否存在股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施	□是 √否	
是否存在股份回购事项	□是 √否	
是否存在已披露的承诺事项	√是 □否	三.二.(五)
是否存在资产被查封、扣押、冻结或者被抵押、质押的情况	√是 □否	三.二.(六)
是否存在被调查处罚的事项	√是 □否	三.二.(七)
是否存在失信情况	√是 □否	三.二.(八)
是否存在破产重整事项	□是 √否	

二、 重大事件详情（如事项存在选择以下表格填列）

（一）诉讼、仲裁事项

1、 报告期内发生的诉讼、仲裁事项

报告期内发生的诉讼、仲裁事项涉及的累计金额是否占净资产 10%及以上

√是 □否

单位：元

性质	累计金额	占期末净资产比例%
作为原告/申请人	2,309,465,554.62	245.13%
作为被告/被申请人	3,307,490,482.40	351.06%
作为第三人	-	-
合计	5,586,956,037.02	596.19%

2、 以临时公告形式披露的重大诉讼、仲裁事项

√适用 □不适用

单位：元

临时公告索引	性质	案由	是否结案	涉案金额	是否形成预计负债	案件进展或执行情况
--------	----	----	------	------	----------	-----------

临 2023-017、 2023-008	被告/被申请人	合同纠纷 事项	否	94,501,935.94	否	已被法院立案
临 2023-038	原告/申请人	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	否	已正式立案
	原告/申请人		否	79,479,266.66	否	已正式立案
	原告/申请人		否	220,328,600.00	否	已正式立案
	原告/申请人		否	70,625,880.00	否	已正式立案
临 2023-040	原告/申请人		否	61,780,253.61	否	已正式立案
临 2023-046	原告/申请人		否	141,304,995.00	否	已正式立案
临 2023-052	原告/申请人		否	153,117,089.16	否	未正式立案
	原告/申请人		否	116,324,860.32	否	已正式立案
	原告/申请人		否	111,912,538.03	否	已正式立案
	原告/申请人		否	95,264,373.03	否	已正式立案
临 2023-075	原告/申请人		否	95,133,046.55	否	已正式立案
临 2023-097	原告/申请人		否	192,069,333.58	否	未正式立案
	原告/申请人		否	57,558,878.54	否	未正式立案
2023-001	原告/申请人		否	57,084,979.59	否	已正式立案
	原告/申请人		否	76,170,446.46	是	已正式立案
2023-018	原告/申请人		否	214,886,765.87	否	未正式立案
	原告/申请人	否	47,769,756.27	否	未正式立案	
	原告/申请人	否	114,178,590.28	否	未正式立案	
临 2023-069、 临 2023-083、 2023-014	原告/申请人	追偿权纠纷	否	21,779,675.58	否	已正式立案
总计		-	-	2,197,612,254.42	-	-

上表中编号带有“临”的公告披露网址为 www.sse.com.cn，其余公告披露的网址为 www.neeq.com.cn。

重大诉讼、仲裁事项对公司的影响：

基于幸福健控股及其关联方无法按期偿还银行借款造成被银行行使担保权利划扣资金从而导致公司可能产生的损失，已经在公司 2022 年度财务报表中予以计提，公司认为上述情形暂不会对公司后续持续经营能力造成严重影响。

公司提请广大投资者注意：公司虽已采取多项措施要求宋都控股、俞建午先生及时偿还银行贷款及公司担保损失资金，并进行起诉，结合判决的不确定性以及后续执行风险，上述资金收回的金额存在不确定性。公司管理层将持续关注因前述事件而导致的舆情影响，积极采取措施包括不限于发函催告、提起诉讼、财产保全等方式进行应对，尽全力保护公司及广大投资者的合法权益，并就相关进展事宜及时予以披露。

(二) 公司发生的提供担保事项

两网公司或退市公司及合并报表范围内子公司存在违规担保事项，或者报告期内履行的及尚未履行完毕的担保累计金额超过两网公司或退市公司本年末合并报表经审计净资产绝对值的 10%。

√是 □否

单位：万元

序号	被担保人	担保金额	实际履行担保责任的金额	担保余额	担保期间		责任类型	被担保人是否为两网公司或退市公司控股股东、实际控制人及其控制的企业	是否履行必要的决策程序
					起始	终止			
1	杭州宋都房地产集团有限公司	55,500.20	0	55,500.20	2021年8月12日	2024年8月31日	连带	是	已事前及时履行
2	浙江宋都供应链管理有限公司	20,192.98	0	20,192.98	2021年12月1日	2024年11月30日	连带	是	已事前及时履行
3	浙江宋都供应链管理有限公司	9,260.28	0	9,260.28	2021年12月1日	2024年12月31日	连带	是	已事前及时履行
4	浙江宋都供应链管理有限公司	9,543.72	0	9,543.72	2021年12月1日	2024年12月31日	连带	是	已事前及时履行
5	浙江宋都供应链管理有限公司	340.00	0	340.00	2022年6月29日	2028年6月23日	连带	是	已事前及时履行
6	杭州宋都房地产集团有限公司 杭州浩都房地产开发有限公司 杭州沃都房地产开发有限公司	80,387.79	0	80,387.79	2021年6月22日	2025年12月31日	连带	是	已事前及时履行
7	浙江宋都供应链管理有限公司	1,380.00	0	1,380.00	2023年2月	2027年3月	连带	是	已事前及时履行

					14日	5日			行
8	杭州淳都房地产开发有限公司 杭州颂都房地产开发有限公司	7,700.00	0	7,700.00	2021年6月 16日	2024年9月 28日	连带	是	已事前及时履行
9	杭州济都房地产开发有限公司	54,000.00	0	54,000.00	2022年5月 31日	2027年7月 6日	连带	是	已事前及时履行
10	杭州禹翔房地产开发有限公司	1,500.00	0	1,500.00	2020年9月 23日	2025年9月 28日	连带	是	已事前及时履行
11	合肥印象西湖房地产投资有限公司	14,264.00	0	14,264.00			连带	是	已事前及时履行
12	衢州浩都置业有限公司 杭州宋都房地产集团有限公司 绍兴天慧企业管理有限公司 衢州鸿基置业有限公司 浙江泓杰企业管理有限公司”	20,063.40	0	20,063.40	2021年6月 4日	2025年3月 26日	连带	是	已事前及时履行
13	苏州淮都企业管理有限公司 苏州永都房地产开发有限公司 上海晟启企业发展有限公司”	7,942.72	0	7,942.72	2021年6月 22日	2025年6月 22日	连带	是	已事前及时履行
14	合肥永都房地产开发有限公司 合肥悦郡房地产开发有限公司 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”	22,750.00	0	22,750.00	2021年8月 5日	2027年9月 13日	连带	是	已事前及时履行
15	宣城博衍置业有限公司	2,748.20	0	2,748.20	2022年2月 28日	2028年2月 27日	连带	是	已事前及时履行
16	宁波奉化鸿旭房地产开发有限公司	18,949.32	0	18,949.32	2022年5月 16日	2028年6月 29日	连带	是	已事前及时履行
17	南宁市浙创投资有限公司	3,387.27	0	3,387.27	2021年6月 15日	2027年6月 14日	连带	是	已事前及时履行
18	杭州讯誉贸易股份有限公司	3,807.46	0	3,807.46	2022年11 月25日	2027年11 月24日	连带	是	已事前及时履行

19	舟山宸都置业有限公司	10,000.00	0	10,000.00	2021年5月31日	2027年5月28日	连带	是	已事前及时履行
20	舟山宸都置业有限公司	10,000.00	0	10,000.00	2022年1月26日	2027年8月28日	连带	是	已事前及时履行
21	杭州盛都置业有限公司	12,517.99	0	12,517.99	2020年5月8日	2027年4月27日	连带	是	已事前及时履行
22	南京恒都房地产开发有限公司	106,000.00	0	106,000.00	2020年8月6日	2027年8月6日	连带	是	已事前及时履行
23	贵港大龙置业有限公司	4,743.00	0	4,743.00	2021年1月18日	2027年1月18日	连带	否	已事前及时履行
24	柳州双都置业有限公司	5,437.53	0	5,437.53	2021年4月12日	2026年3月9日	连带	否	已事前及时履行
25	绿地控股集团有限公司	11,372.15	0	11,372.15	2019年6月21日	2029年6月20日	连带	否	已事前及时履行
26	绿地控股集团有限公司	8,522.85	0	8,522.85	2021年1月1日	2029年6月20日	连带	否	已事前及时履行
27	宁波市奉化区交通投资发展集团有限公司	18,949.32	0	18,949.32	2022年5月16日	2028年6月29日	连带	否	已事前及时履行
28	幸福健控股	17,550.00	17,550.00	0	2020年5月22日	2023年5月6日	连带	是	已事前及时履行
29	幸福健控股	7,900.00	7,900.00	0	2020年5月7日	2023年5月7日	连带	是	已事前及时履行
30	幸福健控股	21,900.00	21,900.00	0	2020年5月22日	2023年5月7日	连带	是	已事前及时履行
31	幸福健控股	7,020.00	7,020.00	0	2020年5月8日	2020年5月8日	连带	是	已事前及时履行
32	幸福健控股	6,140.00	6,140.00	0	2020年5月9日	2023年5月9日	连带	是	已事前及时履行
33	幸福健控股	14,040.00	14,040.00	0	2020年5月	2023年5月	连带	是	已事前及时履行

					11日	11日			行
34	浙江致中和实业有限公司	15,200.00	15,200.00	0	2020年5月19日	2023年5月19日	连带	是	已事前及时履行
35	幸福健控股	19,000.00	19,000.00	0	2020年6月17日	2023年6月16日	连带	是	已事前及时履行
36	幸福健控股	5,700.00	5,700.00	0	2020年6月18日	2023年6月17日	连带	是	已事前及时履行
37	幸福健控股	5,700.00	5,700.00	0	2020年7月3日	2023年7月2日	连带	是	已事前及时履行
38	幸福健控股	7,600.00	7,600.00	0	2020年7月10日	2023年7月9日	连带	是	已事前及时履行
39	幸福健控股	21,375.00	21,375.00	0	2020年7月21日	2023年7月20日	连带	是	已事前及时履行
40	幸福健控股	4,750.00	4,750.00	0	2020年7月30日	2023年7月29日	连带	是	已事前及时履行
41	幸福健控股	11,400.00	11,400.00	0	2020年9月24日	2023年9月23日	连带	是	已事前及时履行
42	幸福健控股	9,500.00	9,500.00	0	2020年10月13日	2023年10月12日	连带	是	已事前及时履行
43	幸福健控股	11,600.00	11,600.00	0	2021年3月2日	2024年3月2日	连带	是	已事前及时履行
44	幸福健控股	11,160.00	11,160.00	0	2020年10月13日	2024年3月5日	连带	是	已事前及时履行
45	幸福健控股	9,500.00	9,500.00	0	2021年3月15日	2024年3月15日	连带	是	已事前及时履行
46	幸福健控股	9,400.00	0	9,400.00	2021年3月23日	2024年3月23日	连带	是	已事前及时履行
合计	-	737,695.18	207,035.00	530,660.18	-	-	-	-	-

可能承担或已承担连带清偿责任的担保合同履行情况

由于幸福健控股未能按期偿还银行借款，以致作为担保方的宋都集团其名下存单已被债权人行使担保权利进行划扣，报告期内造成实际履行担保责任 207,035 万元（详见序号 28-45 号担保事项）。上述金额已经在公司 2022 年度财务报表中予以计提，上述情形尚不会对公司目前正常经营造成严重影响。公司管理层将积极采取措施包括不限于发函催告、提起诉讼、财产保全等方式进行应对，尽全力保护公司及广大投资者的合法权益，并就相关进展事宜及时予以披露。

公司提供担保分类汇总

单位：元

项目汇总	担保金额	担保余额
报告期内两网公司或退市公司提供担保（包括对表内子公司提供担保）	7,376,951,838.52	5,306,601,838.52
公司及表内子公司为两网公司或退市公司股东、实际控制人及其关联方提供担保	2,164,350,000.00	94,000,000.00
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	7,283,811,965.12	5,213,461,965.12
公司担保总额超过净资产 50%（不含本数）部分的金额	6,905,883,065.28	4,835,533,065.28
公司为报告期内出表公司提供担保		

应当重点说明的担保情况

适用 不适用

预计担保及执行情况

适用 不适用

2023 年 10 月 16 日，公司召开的 2023 年第二次临时股东大会通过了由公司第十一届董事会第十三次会议审议通过并提交的《关于对公司担保事项进行授权的议案》，公司股东大会同意新增对全资子公司的担保金额 42 亿元，新增对控股子公司的担保金额 17 亿元，新增对参股公司担保金额 1.8 亿元，并授权公司董事长在授权额度范围内审批具体的担保事宜（包含公司《章程》规定的需要提交股东大会审批的全部担保情形）（具体详见公司 2023-009 号、2023-010 号、2023-017 公告）。

截止本年度报告披露日，前次担保授权执行情况如下表所示：

公司类型	公司名称	预计担保额度（亿元）	实际发生金额（亿元）
------	------	------------	------------

全资子公司		42	0
控股子公司		17	11.58
参股公司	贵港大龙置业有限公司	1	0.47
	柳州双都置业有限公司	0.8	0.56

(三) 股东及其关联方占用或转移公司资金、资产及其他资源的情况

报告期公司无股东及其关联方占用或转移公司资金、资产及其他资源的情况

(四) 报告期内公司发生的关联交易情况

单位：元

日常性关联交易情况	预计金额	发生金额
购买原材料、燃料、动力，接受劳务		39,238,131.78
销售产品、商品，提供劳务		1,315,070.53
公司章程中约定适用于本公司的日常关联交易类型		
其他		4,236,401.47
其他重大关联交易情况	审议金额	交易金额
收购、出售资产或股权		
与关联方共同对外投资		
提供财务资助		
提供担保		
委托理财		
企业集团财务公司关联交易情况	预计金额	发生金额
存款		
贷款		

重大关联交易的必要性、持续性以及对公司生产经营的影响：

不适用

违规关联交易情况

适用 不适用

(五) 承诺事项的履行情况

承诺主体	承诺开始日期	承诺结束日期	承诺来源	承诺类型	承诺具体内容	承诺履行情况
实际控制人或	2009年12月1日		重大资产重组	同业竞争承诺	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	正在履行中

控 股 股 东					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。	
实 际 控 制 人 或 控 股 股 东	2009 年 12 月 1 日		重 大 资 产 重 组	同 业 竞 争 承 诺	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。	正 在 履 行 中
实 际 控 制 人 或 控 股 股 东	2008 年 8 月 1 日		重 大 资 产 重 组	债 务 剥 离	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。	正 在 履 行 中
实 际 控 制 人 或 控 股 股 东	2011 年 1 月 1 日		重 大 资 产 重 组	其 他 承 诺	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。	正 在 履 行 中
实 际 控 制 人 或 控 股 股 东	2010 年 4 月 1 日		重 大 资 产 重 组	其 他 承 诺	关于土地增值税的承诺。截止 2009 年 12 月 31 日，如本次拟注入资产中涉及的项目，已达到土地增值税清算条件或已达到税务机关关于土地增值税清算要求，但尚未完成土地增值税清缴，于 2009 年 12 月 31 日后实际需缴纳的土地增值税高于截止 2009 年 12 月 31 日宋都集团已计提的土地增值税，宋都控股承诺承担该等项目实际需缴纳土地增值税高于已计提土地增值税之差额部分。	正 在 履 行 中
实 际 控 制 人 或	2009 年 12 月 1 日		重 大 资 产 重 组	其 他 承 诺	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”	正 在 履 行 中

控 股 股 东						
实 际 控 制 人 或 控 股 股 东	2021 年 5 月 26 日	2023 年 12 月 31 日	其他	其 他 承 诺	宋都控股、俞建午先生承诺，最晚于 2023 年 6 月 30 日前变现部分资产，2021 年预计下降存单质押担保金额 6 亿元，2022 年预计下降存单质押担保金额 9 亿元，2023 年预计下降存单质押担保金额 20.31 亿元，最晚于 2023 年 12 月 31 日前，彻底消除与宋都股份之间存单质押的互保形式（详见临 2021-062 号公告）	未 履 行

超期未履行完毕的承诺事项详细情况

关于宋都控股、俞建午先生承诺，最晚于 2023 年 6 月 30 日前变现部分资产，2021 年预计下降存单质押担保金额 6 亿元，2022 年预计下降存单质押担保金额 9 亿元，2023 年预计下降存单质押担保金额 20.31 亿元，最晚于 2023 年 12 月 31 日前，彻底消除与宋都股份之间存单质押的互保形式。截至目前，宋都控股、俞建午先生已经完成了 2021 年、2022 年的承诺，但尚未开始履行 2023 年的承诺计划。截至年度报告披露日，因未按期还银行贷款，致使公司存单累计 21.74 亿元被银行划扣，上述事件构成了控股股东占用公司资金。

2024 年 3 月 19 日，浙江证监局出具了《关于对杭州幸福健控股有限公司、俞建午采取出具警示函措施的决定》（【2024】32 号），针对幸福健控股、俞建午未按照公开披露的承诺函履行承诺，决定对幸福健控股、俞建午采取出具警示函的监督管理措施，并记入证券期货市场诚信档案，具体内容详见公司 2024-036 号公告。

(六) 被查封、扣押、冻结或者被抵押、质押的资产情况

单位：元

资产名称	资产类别	权利受限类型	账面价值	占总资产的比例%	发生原因
货币资金	货币资金	冻结	389,117,861.19	1.65%	诉讼冻结
货币资金	货币资金	质押	99,000,000.00	0.42%	质押担保
存货	存货	抵押	6,810,298,502.25	28.96%	抵押担保
长期股权投资	长期股权投资	质押	897,282,469.94	3.82%	抵押担保
投资性房地产	投资性房地产	抵押	91,413,068.66	0.39%	抵押担保
固定资产	固定资产	抵押	26,934,262.08	0.11%	抵押担保
总计	-	-	8,314,046,164.12	35.35%	-

资产权利受限事项对公司的影响：

货币资金诉讼冻结部分，公司正积极通过法院申请与各合同纠纷诉讼申请人执行协商调解，向法院申请解除冻结等方式逐步解除冻结。截止目前尚未对公司经营产生重大影响。

货币资金质押担保部分，系为宋都控股银行借款提供质押担保的定期存单 0.99 亿元，2022 年度财务报告中已对该担保事项计提预计负债，已被扣划金额对公司当期损益不产生重大影响。

其他资产（存货、长期股权投资、投资性房地产、固定资产）主要系公司正常融资过程中进行资产抵押或股权质押担保，担保物价值足额覆盖贷款，还款来源为资产后续销售回款和租金收益，并设有监管专户或共管专户，由政府、融资机构或指定第三方从严监管，保障项目正常交付后释放的监管资金主要用于偿还贷款。资产上的受限加之整体销售下滑对公司现金流造成一定压力。公司整体战略上也已收缩规模停止拿地、积极盘活变现存量资产回笼资金逐步清偿贷款。

(七) 调查处罚事项

2023年7月17日，公司收到了中国证监会出具的《立案告知书》，其内容显示：“因涉嫌信息披露违法违规，根据《中华人民共和国证券法》、《中华人民共和国行政处罚法》等法律法规，2023年7月6日，我会决定对你单位立案。”（详见公司披露在上交所网站的临2023-016号公告）。

2024年1月8日，公司、董事长俞建午先生、时任副总裁兼财务负责人陈振宁先生收到了中国证监会浙江监管局出具的《行政处罚事先告知书》。（详见公司2024-001号公告）

2024年1月30日，公司、董事长俞建午先生、时任副总裁兼财务负责人陈振宁先生因信息披露违法违规行为收到了中国证监会浙江监管局出具的《行政处罚决定书》。（详见公司2024-010号公告）

(八) 失信情况

截止年度报告披露日，公司、控股股东、董事、监事及高级管理人员不存在失信被执行情况。公司全资子公司舟山蓝郡置业有限公司、控股子公司舟山宸都置业有限公司为失信被执行人，具体情况如下：

1、舟山蓝郡置业有限公司

序号	案号	被执行人	执行标的(元)	执行法院	立案日期
1	(2023)浙0902执1838号	舟山蓝郡置业有限公司	286,731.00	舟山市定海区人民法院	2023年10月25日

2、舟山宸都置业有限公司

序号	案号	被执行人	执行标的(元)	执行法院	立案日期
1	(2023)浙0282执4003号	舟山蓝郡置业有限公司	33,322,583.00	慈溪市人民法院	2023年9月21日
2	(2024)浙0102执1049号	舟山蓝郡置业有限公司	299,110.00	杭州市上城区人民法院	2024年3月12日

第四节 股份变动、融资和利润分配

一、普通股股本情况

(一) 普通股股本结构

单位：股

股份性质		期初		本期变动	期末	
		数量	比例%		数量	比例%
无限售条件股份	无限售股份总数	1,340,122,326	100%	-601,102,643	739,019,683	55.15%
	其中：控股股东、实际控制人	592,121,914	44.18%	-519,694,518	72,427,396	5.40%
	董事、监事、高管	1,170,000	0.09%	-840,625	329,375	0.02%
	核心员工					
有限售条件股份	有限售股份总数			601,102,643	601,102,643	44.85%
	其中：控股股东、实际控制人			519,694,518	519,694,518	38.78%
	董事、监事、高管			988,125	988,125	0.07%
	核心员工					
总股本		1,340,122,326	-		1,340,122,326	-
普通股股东人数						42,736

股本结构变动情况：

适用 不适用

(二) 普通股前十名股东情况

单位：股

序号	股东名称	期初持股数	持股变动	期末持股数	期末持股比例%	期末持有限售股份数量	期末持有无限售股份数量	期末持有的质押股份数量	期末持有的司法冻结股份数量
1	浙江宋都控股有限公司	389,144,518	0	389,144,518	29.04%	389,144,518	0	376,000,000	318,144,518
2	俞建午	130,550,000	0	130,550,000	9.74%	130,550,000	0	96,000,000	34,550,000
3	杭州西奥电梯有限公司	80,000,000	0	80,000,000	5.97%	80,000,000	0		
4	郭轶娟	60,433,498	0	60,433,498	4.51%		60,433,498		
5	蒋国祥	3,657,500	38,887,287	42,544,787	3.17%		42,544,787		
6	云南国际信托有限公司—苍穹1号单一资金信托	11,993,898	0	11,993,898	0.89%		11,993,898		
7	毕绍波	-	-	10,700,000	0.80%		10,700,000		
8	喻德荣	-	-	6,172,700	0.46%		6,172,700		
9	陶维东	-	-	3,768,500	0.28%		3,768,500		
10	王思言	489,400		3,341,277	0.25%		3,341,277		
	合计	676,268,814	-	738,649,178	55.12%	599,694,518	138,954,660	472,000,000	352,694,518

普通股前十名股东间相互关系说明：

报告期末，宋都基业投资股份有限公司回购专用证券账户持有公司股份数 79,195,025 股，占公司股比 5.91%。

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。

二、 控股股东、实际控制人情况

是否合并披露：

是 否

（一）控股股东情况

名称	杭州幸福健控股有限公司（原名：浙江宋都控股有限公司）
单位负责人或法定代表人	虞敏
成立日期	2006年12月29日
组织机构代码	91330000797614164X
注册资本	3600万
主要经营业务	实业投资；服务：资产管理（未经金融等监管部门批准，不得从事向公众融资存款、融资担保、代客理财等金融服务）、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（法律、行政法规禁止经营的项目除外、法律行政法规限制经营的项目取得许可证后方可经营）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
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

2023年6月，公司收到了控股股东的通知，其公司名称由“浙江宋都控股有限公司”变更为“杭州幸福健控股有限公司”。（详见公司披露于上交所的临2023-098号公告）

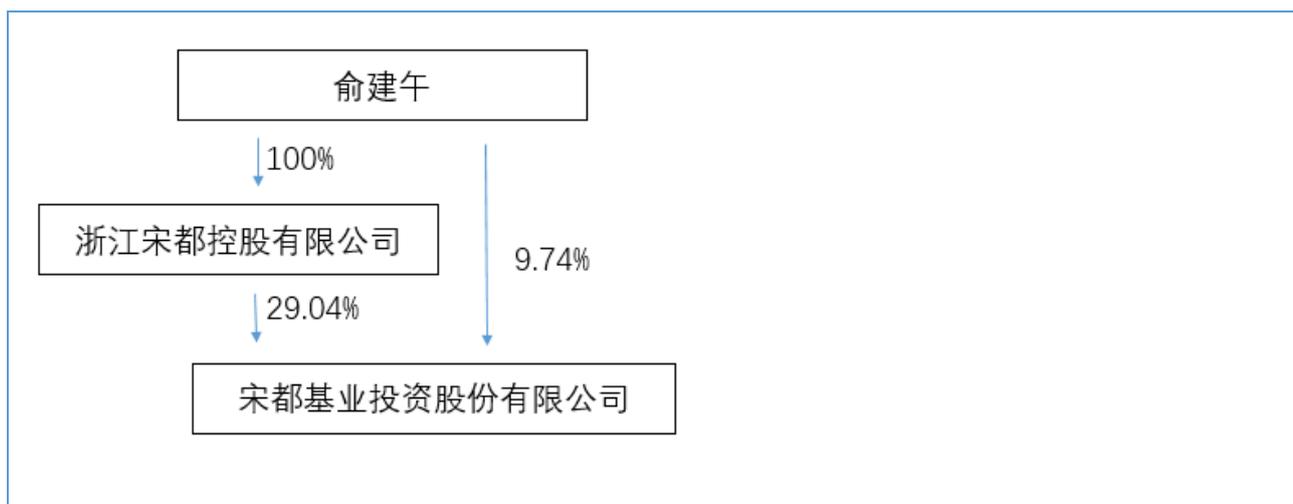
（二）实际控制人情况

1、实际控制人基本情况

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	俞建午控制的宋都服务（HK09608）于2021年1月18日于中国香港联交所主板上市。

俞建午，男，1966年出生，工商管理硕士，高级经济师。现任宋都基业投资股份有限公司董事长、总裁。浙江省工商业联合会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、十三届人大代表，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。

2、公司与实际控制人之间的控制关系



三、 报告期内的普通股股票发行及募集资金使用情况

(一) 报告期内的股票发行情况

适用 不适用

(二) 存续至报告期的募集资金使用情况

适用 不适用

四、 存续至本期的优先股股票相关情况

适用 不适用

五、 存续至本期的债券融资情况

适用 不适用

单位：元

代码	简称	债券类型	融资金额	票面利率%	存续期间		是否违约
					起始日期	终止日期	
宋都基业投资股份有限公司 2021 年非公开发行公司债券（第一期）	21 宋都 01	公司债券	200,000,000.00	8.5%	2021 年 8 月 17 日	2023 年 6 月 9 日	否
合计	-	-	200,000,000.00	-	-	-	-

经发行人与投资者双方一致同意，该债券已于 2023 年 6 月 9 日在上海证券交易所提前摘牌。（具体详见公司发布于 www.sse.com.cn 临 2023-082 号公告）

债券违约情况

适用 不适用

公开发行债券的特殊披露要求

适用 不适用

六、 存续至本期的可转换债券情况

适用 不适用

七、 权益分派情况

(一) 报告期内的利润分配与公积金转增股本情况

适用 不适用

利润分配与公积金转增股本的执行情况：

适用 不适用

(二) 权益分派预案

适用 不适用

第五节 公司治理

一、 董事、监事、高级管理人员情况

(一) 基本情况

单位：股

姓名	职务	性别	出生年月	任职起止日期		期初持普通股股数	数量变动	期末持普通股股数	期末普通股持股比例%
				起始日期	终止日期				
俞建午	董事长、 总裁、董 事会秘 书（代）	男	1966 年 6 月	2022 年 5 月 20 日	2025 年 5 月 20 日	130,550,000	0	130,550,000	9.7416%
肖剑科	董事	男	1978 年 8 月	2022 年 5 月 20 日	2025 年 5 月 20 日	0	144,500	144,500	0.0108%
邓永平	董事	男	1978 年 10 月	2022 年 5 月 20 日	2024 年 4 月 26 日	0	31,300	31,300	0.0023%
彭瀚祺	董事	男	1976 年 2 月	2023 年 6 月 19 日	2025 年 5 月 20 日	0	-	0	
蒋林辰	董事	男	1991 年 9 月	2023 年 11 月 22 日	2025 年 5 月 20 日	0	-	0	
吴向	监事会 主席	男	1980 年 6 月	2022 年 5 月 20 日	2024 年 4 月 26 日	0	46,900	46,900	0.0035%
朱瑾	监事	女	1972 年 12 月	2022 年 5 月 20 日	2024 年 4 月 26 日	0	-	0	
李今兴	监事	男	1975 年 6 月	2022 年 5 月 20 日	2024 年 3 月 15 日	0	44,800	44,800	0.0033%
马春飞	财务负 责人		1976 年 2 月	2022 年 5 月 27 日	2025 年 5 月 20 日	0	-	0	

1、上表为截至报告期末，公司董事、监事、高级管理人员的名单，其中在报告期离职的董事、高管名单将在本节（二）变动情况表格体现。

2、公司第十一届董事、监事、高级管理人员的任期为三年，具体终止日期以三年期限届满召开的股东大会时间为准。

董事、监事、高级管理人员与股东之间的关系：

董事长俞建午先生为公司实际控制人。其余董事、监事、高级管理人员与俞建午先生不存在一致行动人关系。

截至报告期末，肖剑科、邓永平、吴向、李今兴分别持有公司股份数为 144,500 股、31,300 股、46,900 股、44,800 股。

(二) 变动情况

√适用 □不适用

姓名	期初职务	变动类型	期末职务	变动原因
CHEN RENBAO	独立董事	离任	无	个人原因辞职
李迎春	独立董事	离任	无	个人原因辞职
赵刚	独立董事	离任	无	个人原因辞职
俞昀	董事、董事会秘书（拟任）	离任	无	个人原因辞职
汪庆华	董事、执行总裁	离任	执行总裁	个人原因辞职
陈振宁	董事、副总裁、财务负责人	离任	无	个人原因辞职
Hou Zhaoshui	无	离任	无	个人原因辞职
彭瀚祺	无	新任	董事	选举
Hou Zhaoshui	无	新任	无	选举
马春飞	无	新任	财务负责人	聘任
蒋林辰	无	新任	董事	选举

报告期内新任董事、监事、高级管理人员专业背景、主要工作经历等情况

√适用 □不适用

- 1、彭瀚祺：男，中国国籍，无境外永久居留权，1976 年 2 月出生，金融专业，本科学历。历任华泰证券股份有限公司高管；华林证券股份有限公司高管；万联证券股份有限公司高管。现任华统集团有限公司副董事长。
- 2、马春飞，女，1976 年出生，本科学历，高级会计师，历任杭州恒都房地产开发有限公司财务经理，杭州永都房地产开发有限公司财务经理，杭州宋都房地产集团有限公司财务部高级专业经理、核算管理资深专业经理、核算管理专业副总监、财务部门副总监。
- 3、蒋林辰，男，1991 年出生，毕业于浙江工业大学，本科学历，工程师。历任杭州宋都房地产集团有限公司工程管理中心专业经理，宋都南宁公司工程负责人。现任宋都基业投资股份有限公司董事长助理，浙江宋都储能科技有限公司法人、董事长、采购负责人。

(三) 董事、高级管理人员的股权激励情况

□适用 √不适用

二、 员工情况

(一) 在职员工（公司及控股子公司）情况

按工作性质分类	期初人数	本期新增	本期减少	期末人数
生产人员	0	0	0	0
销售人员	196	48	91	153
技术人员	248	17	54	211
财务人员	67	25	47	45
行政人员	119	6	53	72
员工总计	630	96	245	481

按教育程度分类	期初人数	期末人数
博士	1	1
硕士	34	22
本科	336	269
专科	207	159
专科以下	52	30
员工总计	630	481

员工薪酬政策、培训计划以及需公司承担费用的离退休职工人数等情况

1、员工薪酬政策：

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

薪酬政策制定依据：薪酬分配的依据是：贡献、责任、能力和绩效。

薪酬政策框架：公司全面的薪酬体系主要由四个方面组成：

(1) 现金薪酬，包含四种不同类型

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

②佣金制：下属公司营销体系一线营销人员实行佣金制。

③固定工资制：集团及下属公司辅助类人员实行固定工资制。

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

(2) 福利，主要包括基本五险、住房公积金，休假，通讯补贴等。

(3) 激励

①短期激励：

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

• 融资奖励：指完成融资的主导团队可以获得的专项奖励，包含非标融资、创新类融资（指与主题或创新有关的融资）。

• 投拓奖励：指拓展团队获取符合制度要求的项目后可以获得的专项奖励。

• 其他短期激励。

②长期激励：

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

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

2、培训计划

公司持续关注员工的技术业务素质与工作能力提升，完善培训管理机制，推进各层次人才的培训，根据不同岗位针对性的制定培训计划、鼓励“干中学、学中干”，加强理论素养与工作实践的结合，通过实际操作来学习和提高。同时注重企业文化的宣贯增强团队凝聚力，为公司发展输送动力。

3、需公司承担费用的离退休职工人数

无。

(二) 核心员工（公司及控股子公司）情况

适用 不适用

三、 公司治理及内部控制

事项	是或否
投资机构是否派驻董事	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
监事会对本年监督事项是否存在异议	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
管理层是否引入职业经理人	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
报告期内是否新增关联方	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否

(一) 公司治理基本情况

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、全国中小企业股份转让系统有关要求，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。

(二) 监事会对监督事项的意见

公司监事会在报告期内，根据《公司章程》及相应的法律法规，对股东大会、董事会的召开程序、决议事项、董事会对股东大会决议的执行情况等进行了监督和检查。

监事会在报告期内的监督活动中未发现公司存在重大风险事项，监事会对报告期内的监督事项无异议。

(三) 公司保持独立性、自主经营能力的说明

报告期内，公司总体遵守“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。具体情况如下：

1、人员独立：公司依法独立与员工签署劳动合同，独立办理社会保险参保手续；公司员工的劳动、人事、工资报酬以及相应的社会保障完全独立管理，不存在在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业领薪的情况。

2、资产独立：公司合法拥有主要资产的所有权，公司对其资产有完全的控制和支配权，不存在产权归属纠纷或潜在的相关纠纷，不存在与实际控制人及其他关联方共用资产的情况。不存在资产被控股股东、实际控制人及其控制的其他企业占用的情形。

3、财务独立：公司设立了独立的财务部门，建立了独立完整的会计核算体系和财务管理体系；公司财务人员独立；公司独立在银行开设账户；公司独立进行税务登记，依法独立纳税。

4、机构独立：公司已经按照相关法律法规的规定以及《公司章程》的规定设立了股东大会、董事会、监事会等组织机构，并规范运作；公司根据经营管理的需要设置了总裁、财务负责人、董事会秘书等高级管理人员。

5、业务独立：能够独立自主地进行经营活动，与股东不存在业务上的依赖关系。公司与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业间不存在同业竞争或者显失公平的关联交易。

(四) 对重大内部管理制度的评价

报告期内，公司建立了较为完善的内部控制制度，各项重大事项符合《公司法》等法律法规和《公司章程》的要求。具体情况如下：

1、公司治理体系：

报告期内，公司根据《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。

报告期内，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。

报告期内，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。

2、内部控制体系：

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。

四、 投资者保护

(一) 实行累积投票制的情况

适用 不适用

公司股东大会就选举董事、监事进行表决时，实行累积投票制。

报告期内采用累积投票制的议案具体情况如下：2023年6月19日召开2022年年度股东大会时，《关于增补董事的议案》采用累积投票制进行表决；2023年11月22日召开2023年第三次临时股东大会时，《关于选举公司董事的议案》采用累积投票制进行表决。

(二) 提供网络投票的情况

√适用 □不适用

报告期内，公司共召开 4 次股东大会，均提供了网络投票，具体情况如下：

时间	届次	议案	网络投票人数
2023/3/16	2023-1	《关于变更会计师事务所的议案》	10
2023/6/19	2022 年年度	《公司董事会 2022 年度工作报告》	135
		《公司 2022 年度财务决算报告》	
		《关于公司 2022 年度拟不进行利润分配的议案》	
		《关于计提资产减值准备的议案》	
		《公司 2022 年度报告》全文及摘要	
		《关于公司 2023 年度预计日常关联交易事项的议案》	
		《公司 2022 年度监事会工作报告》	
		《关于增补董事的议案》	
2023/10/16	2023-2	《关于签订<项目投资协议>的议案》	13
		《关于对公司担保事项进行授权的议案》	
		《关于对外提供担保的议案》	
2023/11/22	2023-3	《关于选举公司董事的议案》	6
		《关于修订<公司章程>的议案》	
		《关于同意取消公司董事会独立董事设置的议案》	

第六节 财务会计报告

一、 审计报告

是否审计	是			
审计意见	无保留意见			
审计报告中的特别段落	<input type="checkbox"/> 无 <input checked="" type="checkbox"/>强调事项段 <input type="checkbox"/> 其他事项段 <input checked="" type="checkbox"/>持续经营重大不确定性段落 <input type="checkbox"/> 其他信息段落中包含其他信息存在未更正重大错报说明			
审计报告编号	立信中联审字[2024]D-0682 号			
审计机构名称	立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）			
审计机构地址	中国天津市			
审计报告日期	2024 年 4 月 28 日			
签字注册会计师姓名及连续签字年限	舒国平	邵丹丽		
	2 年	2 年	年	年
会计师事务所是否变更	否			
会计师事务所连续服务年限	2 年			
会计师事务所审计报酬（万元）	100			
审计报告正文：				

审计报告

立信中联审字[2024]D-0682号

宋都基业投资股份有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了宋都基业投资股份有限公司（以下简称宋都股份）财务报表，包括2023年12月31日的合并及母公司资产负债表，2023年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东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2023年12月31日的合并及母公司财务状况以及2023年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

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

三、与持续经营相关的重大不确定性

我们提醒财务报表使用者关注，如财务报表附注二、（二）所述，截至2023年12月31日止，宋都股份货币资金账面余额为91,725.83万元，相关负债中，一年内到期的非流动负债283,184.06万元，其他应付款拆借款192,390.34万元，长期借款27,144.95万元，其他非流动负债拆借款68,516.40万元，累计未能如期偿还有息债务金额合计187,075.19万元（含利息）。上述情况表明存在可能导致对宋都股份持续经营能力产生重大疑虑的重大不确定性。该事项不影响已发表的审计意见。

四、强调事项

我们提醒财务报表使用者关注，如财务报表附注十、1所述，宋都股份于2021年5月27日披露了《关于收到公司控股股东、实际控制人承诺函的公告》，控股股东杭州幸福健控股有限公司（以下简称幸福健控股，原名为浙江宋都控股有限公司）以及实际控制人俞建午先生承诺，及时清偿对应借款，最晚于2023年6月30日前有序安排资产变现，最晚于2023年12月31日前彻底消除与宋都股份之间以存单形式的互保情形。

截止审计报告日，上述承诺未能实现，且因幸福健控股及其关联方未及时清偿银行借款，导致宋都股份累计被银行行使担保权利划扣资金217,447.62万元。对于幸福健控股及其关联方的财务担保合同，宋都股份按实际存单被划扣金额217,447.62万元扣减幸福健控股对宋都股份应收债权13,088.03万元后的金额确认累计财务担保损失204,359.59万元。由于宋都股份无法基本确定能够收到相应的补偿金额，宋都股份根据企业会计准则的规定未确认相关资产。因上述承诺未能实现，2024年3月15日浙江证监局对幸福健控股、俞建午采取出具警示函的监督管理措施。

上述事项不影响已发表的审计意见。

五、其他信息

宋都股份管理层（以下简称管理层）对其他信息负责。其他信息包括宋都股份2023年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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

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

六、管理层和治理层对财务报表的责任

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

在编制财务报表时，管理层负责评估宋都股份的持续经营能力，披露与持续经营相关

的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非计划进行清算、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督宋都股份的财务报告过程。

七、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

（1）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。

（2）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

（3）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。

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

（5）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。

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

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

立信中联会计师事务所(特殊普通合伙) 中国注册会计师：舒国平
(项目合伙人)

中国注册会计师：邵丹丽

中国天津市

2024年4月28日

二、 财务报表

(一) 合并资产负债表

单位：元

项目	附注	2023年12月31日	2022年12月31日
流动资产：			
货币资金		917,258,275.10	4,361,774,958.12
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			1,950,492.83
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款		94,566,058.18	93,592,547.18
应收款项融资			
预付款项		25,564,964.72	40,512,019.91
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款		1,809,556,124.09	1,923,494,290.25
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货		14,980,747,538.70	25,268,520,468.06
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		1,075,466,731.62	1,616,393,789.82
流动资产合计		18,903,159,692.41	33,306,238,566.17
非流动资产：			
发放贷款及垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资		2,927,983,459.23	2,687,024,203.28
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产		94,787,326.30	169,883,357.30
投资性房地产		291,113,947.25	306,913,608.88
固定资产		427,627,491.35	310,935,563.19
在建工程		522,444,115.17	430,970,000.00
生产性生物资产			
油气资产			

使用权资产		238,912.16	812,301.33
无形资产		1,775,809.93	2,295,808.45
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		5,704,263.49	6,340,822.36
递延所得税资产		343,183,807.63	390,619,864.25
其他非流动资产		1,198,019.79	1,317,447.07
非流动资产合计		4,616,057,152.30	4,307,112,976.11
资产总计		23,519,216,844.71	37,613,351,542.28
流动负债：			
短期借款			127,196,859.43
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			408,444.71
应付账款		2,824,500,416.96	3,250,763,918.53
预收款项		11,717,221.69	3,776,800.58
合同负债		5,390,610,540.51	15,830,544,929.00
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		27,131,694.19	30,456,954.94
应交税费		376,895,516.37	259,687,820.30
其他应付款		6,732,181,768.76	6,363,915,155.68
其中：应付利息			
应付股利			
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		2,831,840,554.68	1,465,578,300.14
其他流动负债		1,649,886,716.44	2,616,173,898.26
流动负债合计		19,844,764,429.60	29,948,503,081.57
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款		271,449,508.26	2,372,202,506.00
应付债券			246,418,850.07
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			12,375,929.33
长期应付职工薪酬			

预计负债		405,816,477.42	2,293,234,215.45
递延收益			
递延所得税负债		22,427,965.49	21,641,685.70
其他非流动负债		685,163,975.29	741,135,154.11
非流动负债合计		1,384,857,926.46	5,687,008,340.66
负债合计		21,229,622,356.06	35,635,511,422.23
所有者权益（或股东权益）：			
股本		1,340,122,326.00	1,340,122,326.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		447,715,281.52	454,755,315.52
减：库存股		297,482,763.31	297,482,763.31
其他综合收益		899,560.26	899,560.26
专项储备			
盈余公积		334,906,312.95	334,906,312.95
一般风险准备			
未分配利润		-884,023,170.94	-1,059,405,273.96
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		942,137,546.48	773,795,477.46
少数股东权益		1,347,456,942.17	1,204,044,642.59
所有者权益（或股东权益）合计		2,289,594,488.65	1,977,840,120.05
负债和所有者权益（或股东权益）总计		23,519,216,844.71	37,613,351,542.28

法定代表人：俞建午

主管会计工作负责人：马春飞

会计机构负责人：孙艳

（二） 母公司资产负债表

单位：元

项目	附注	2023年12月31日	2022年12月31日
流动资产：			
货币资金		87,388.98	39,417.81
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款		9,506,591.46	9,539,695.84
应收款项融资			
预付款项		17,256.07	13,631.45
其他应收款		383,369,434.48	430,924,215.04
其中：应收利息			
应收股利		96,000,000.00	96,000,000.00
买入返售金融资产			

存货		538,467.78	
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		1,495,491.96	1,084,256.94
流动资产合计		395,014,630.73	441,601,217.08
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资		5,409,908,861.10	5,361,137,063.09
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		5,409,909,023.49	5,361,137,225.48
资产总计		5,804,923,654.22	5,802,738,442.56
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		6,287,062.51	9,317,767.02
预收款项			
卖出回购金融资产款			
应付职工薪酬		335,360.08	188,923.26
应交税费		136,052.97	164,639.92
其他应付款		388,403,892.46	389,443,475.40
其中：应付利息			
应付股利			
合同负债			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		221,698,460.95	

其他流动负债			
流动负债合计		616,860,828.97	399,114,805.60
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			202,848,996.80
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		4,947,615.00	
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		4,947,615.00	202,848,996.80
负债合计		621,808,443.97	601,963,802.40
所有者权益（或股东权益）：			
股本		1,340,122,326.00	1,340,122,326.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		3,578,346,203.75	3,578,346,203.75
减：库存股		297,482,763.31	297,482,763.31
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		93,181,407.14	93,181,407.14
一般风险准备			
未分配利润		468,948,036.67	486,607,466.58
所有者权益（或股东权益）合计		5,183,115,210.25	5,200,774,640.16
负债和所有者权益（或股东权益）合计		5,804,923,654.22	5,802,738,442.56

（三） 合并利润表

单位：元

项目	附注	2023 年	2022 年
一、营业总收入		12,407,198,661.10	7,992,459,181.92
其中：营业收入		12,407,198,661.10	7,992,459,181.92
利息收入			

已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		11,550,447,504.19	7,773,924,653.09
其中：营业成本		10,558,231,647.76	6,880,224,025.05
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		154,578,851.30	103,244,788.02
销售费用		207,999,844.33	197,043,945.22
管理费用		382,413,210.83	264,364,367.97
研发费用			
财务费用		247,223,949.97	329,047,526.83
其中：利息费用		444,962,306.47	358,613,883.24
利息收入		202,842,200.31	27,172,255.61
加：其他收益		1,111,928.85	8,261,166.35
投资收益（损失以“-”号填列）		444,290,145.57	92,582,541.68
其中：对联营企业和合营企业的投资收益 （损失以“-”号填列）		511,156,499.05	61,285,915.12
以摊余成本计量的金融资产终止 确认收益（损失以“-”号填列）			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		3,813,163.23	-6,941,645.96
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-65,355,751.71	-2,346,061,264.30
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-442,461,618.26	-1,050,061,832.49
资产处置收益（损失以“-”号填列）		-1,215.47	-77,734.49
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		798,147,809.12	-3,083,764,240.38
加：营业外收入		88,234,482.32	10,423,172.66
减：营业外支出		202,478,888.34	215,860,094.61
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		683,903,403.10	-3,289,201,162.33
减：所得税费用		298,227,527.20	208,419,481.73
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		385,675,875.90	-3,497,620,644.06
其中：被合并方在合并前实现的净利润			
（一）按经营持续性分类：	-	-	-
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		385,675,875.90	-3,497,620,644.06
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. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		210,293,772.88	66,587,574.98

2. 归属于母公司所有者的净利润(净亏损以“-”号填列)		175,382,103.02	-3,564,208,219.04
六、其他综合收益的税后净额			
(一)归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
1. 不能重分类进损益的其他综合收益			
(1) 重新计量设定受益计划变动额			
(2) 权益法下不能转损益的其他综合收益			
(3) 其他权益工具投资公允价值变动			
(4) 企业自身信用风险公允价值变动			
(5) 其他			
2. 将重分类进损益的其他综合收益			
(1) 权益法下可转损益的其他综合收益			
(2) 其他债权投资公允价值变动			
(3) 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
(4) 其他债权投资信用减值准备			
(5) 现金流量套期储备			
(6) 外币财务报表折算差额			
(7) 其他			
(二)归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		385,675,875.90	-3,497,620,644.06
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额		175,382,103.02	-3,564,208,219.04
(二) 归属于少数股东的综合收益总额		210,293,772.88	66,587,574.98
八、每股收益：			
(一) 基本每股收益(元/股)		0.13	-2.83
(二) 稀释每股收益(元/股)		0.13	-2.83

法定代表人：俞建午

主管会计工作负责人：马春飞

会计机构负责人：孙艳

(四) 母公司利润表

单位：元

项目	附注	2023年	2022年
一、营业收入		32,163.65	52,365.91
减：营业成本		-159,941.52	45,535.58
税金及附加		-	11,784.30
销售费用		-	-
管理费用		10,023,369.44	9,835,058.93
研发费用		-	-
财务费用		1,770.04	122,656.53
其中：利息费用			149,748.97

利息收入		1,206.46	31,941.49
加：其他收益		12,397.25	36,730.16
投资收益（损失以“-”号填列）		-2,888,899.50	96,000,000.00
其中：对联营企业和合营企业的投资收益 （损失以“-”号填列）			
以摊余成本计量的金融资产终止 确认收益（损失以“-”号填列）			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-2,278.35	-205.29
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）		-12,711,814.91	86,073,855.44
加：营业外收入			
减：营业外支出		4,947,615.00	
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-17,659,429.91	86,073,855.44
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-17,659,429.91	86,073,855.44
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填 列）		-17,659,429.91	86,073,855.44
（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			
5. 其他			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4. 其他债权投资信用减值准备			
5. 现金流量套期储备			
6. 外币财务报表折算差额			
7. 其他			
六、综合收益总额		-17,659,429.91	86,073,855.44
七、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）			
（二）稀释每股收益（元/股）			

(五) 合并现金流量表

单位：元

项目	附注	2023 年	2022 年
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		2,076,404,204.45	6,581,228,927.23
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
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		129,089,904.56	331,140,917.84
收到其他与经营活动有关的现金		1,630,217,779.73	1,871,590,589.51
经营活动现金流入小计		3,835,711,888.74	8,783,960,434.58
购买商品、接受劳务支付的现金		1,533,074,381.99	4,942,069,955.17
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			
为交易目的而持有的金融资产净增加额			
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			
支付给职工以及为职工支付的现金		163,235,681.03	241,160,826.70
支付的各项税费		364,972,276.91	651,072,080.51
支付其他与经营活动有关的现金		943,713,969.00	1,343,669,444.29
经营活动现金流出小计		3,004,996,308.93	7,177,972,306.67
经营活动产生的现金流量净额		830,715,579.81	1,605,988,127.91
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		67,529,773.39	489,941,338.69
取得投资收益收到的现金		8,564,400.00	40,724,838.72
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		11,175.13	445,147.86
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			4,215,184.78
投资活动现金流入小计		76,105,348.52	535,326,510.05

购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		2,413,415.86	18,143,224.53
投资支付的现金		240,231,388.01	140,710,736.68
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			226,933,755.98
支付其他与投资活动有关的现金		500,459.15	1,239,229.46
投资活动现金流出小计		243,145,263.02	387,026,946.65
投资活动产生的现金流量净额		-167,039,914.50	148,299,563.40
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			116,719,209.42
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			89,582,009.42
取得借款收到的现金		15,000,000.00	1,465,000,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金		125,400,000.00	2,681,435,006.45
筹资活动现金流入小计		140,400,000.00	4,263,154,215.87
偿还债务支付的现金		1,189,881,248.37	4,617,990,390.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		203,256,759.19	535,226,860.86
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		22,773,507.30	31,096,872.53
支付其他与筹资活动有关的现金		516,658,172.47	3,447,915,276.36
筹资活动现金流出小计		1,909,796,180.03	8,601,132,527.22
筹资活动产生的现金流量净额		-1,769,396,180.03	-4,337,978,311.35
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		9.98	1,089,737.45
五、现金及现金等价物净增加额		-1,105,720,504.74	-2,582,600,882.59
加：期初现金及现金等价物余额		1,481,618,176.25	4,064,219,058.84
六、期末现金及现金等价物余额		375,897,671.51	1,481,618,176.25

法定代表人：俞建午

主管会计工作负责人：马春飞

会计机构负责人：孙艳

(六) 母公司现金流量表

单位：元

项目	附注	2023 年	2022 年
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		69,449.30	5,995,689.43
收到的税费返还		-	-
收到其他与经营活动有关的现金		75,511,666.68	418,588,909.05
经营活动现金流入小计		75,581,115.98	424,584,598.48
购买商品、接受劳务支付的现金		-	51,455.20
支付给职工以及为职工支付的现金		3,529,368.46	3,345,883.99
支付的各项税费		9,181.27	6,784.30
支付其他与经营活动有关的现金		23,284,948.45	8,183,943.05
经营活动现金流出小计		26,823,498.18	11,588,066.54
经营活动产生的现金流量净额		48,757,617.80	412,996,531.94

二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			2,000,000.00
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			2,000,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金			
投资支付的现金		48,771,798.01	
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		48,771,798.01	
投资活动产生的现金流量净额		-48,771,798.01	2,000,000.00
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			27,137,200.00
取得借款收到的现金			
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			233,330,000.00
筹资活动现金流入小计			260,467,200.00
偿还债务支付的现金			393,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			31,906,438.36
支付其他与筹资活动有关的现金			250,742,726.39
筹资活动现金流出小计			675,649,164.75
筹资活动产生的现金流量净额			-415,181,964.75
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		-14,180.21	-185,432.81
加：期初现金及现金等价物余额		39,417.81	224,850.62
六、期末现金及现金等价物余额		25,237.60	39,417.81

(七) 合并股东权益变动表

单位：元

项目	2023年												
	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计	
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备			未分配利润
优先股		永续债	其他										
一、上年期末余额	1,340,122,326.00				454,755,315.52	297,482,763.31	899,560.26		334,906,312.95		-1,059,405,273.96	1,204,044,642.59	1,977,840,120.05
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				454,755,315.52	297,482,763.31	899,560.26		334,906,312.95		-1,059,405,273.96	1,204,044,642.59	1,977,840,120.05
三、本期增减变动金额(减少以“_”号填列)	0.00	0.00	0.00	0.00	-7,040,034.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	175,382,103.02	143,412,299.58	311,754,368.60
(一)综合收益总额											175,382,103.02	210,293,772.88	385,675,875.90
(二)所有者投入和减少资本	0.00	0.00	0.00	0.00	-7,040,034.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-44,107,966.00	-51,148,000.00
1.股东投入的普通股													

2.其他 权益工 具持有 者投入 资本													
3.股份 支付计 入所有 者权益 的金额													
4.其他					-7,040,034.00							-44,107,966.00	-51,148,000.00
(三) 利润分 配												-22,773,507.30	-22,773,507.30
1.提取 盈余公 积													
2.提取 一般风 险准备													
3.对所 有者 (或股 东)的 分配												-22,773,507.30	-22,773,507.30
4.其他													

(四) 所有者 权益内 部结转													
1. 资本 公积转 增资本 (或股 本)													
2. 盈余 公积转 增资本 (或股 本)													
3. 盈余 公积弥 补亏损													
4. 设定 受益计 划变动 额结转 留存收 益													
5. 其他 综合收 益结转													

留存收益														
6. 其他														
(五) 专项储备														
1. 本期提取														
2. 本期使用														
(六) 其他														
四、本 年期末 余额	1,340,122,326.00	0.00	0.00	0.00	447,715,281.52	297,482,763.31	899,560.26	0.00	334,906,312.95	0.00	-884,023,170.94	1,347,456,942.17	2,289,594,488.65	

项目	2022年												
	归属于母公司所有者权益											少数股东权益	所有者权益合计
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润		
优先股		永续债	其他										
一、上年期末	1,340,122,326.00				427,109,402.15	289,479,583.15	899,560.26		334,906,312.95		2,504,802,945.08	1,084,214,394.08	5,402,575,357.37

余额														
加：会计政策变更														0.00
前期差错更正														0.00
同一控制下企业合并														0.00
其他														0.00
二、本年期初余额	1,340,122,326.00	0.00	0.00	0.00	427,109,402.15	289,479,583.15	899,560.26	0.00	334,906,312.95	0.00	2,504,802,945.08	1,084,214,394.08	5,402,575,357.37	
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填	0.00	0.00	0.00	0.00	27,645,913.37	8,003,180.16	0.00	0.00	0.00	0.00	-3,564,208,219.04	119,830,248.51	-3,424,735,237.32	

列)														
(一) 综合收 益总额												-3,564,208,219.04	66,587,574.98	-3,497,620,644.06
(二) 所有者 投入和 减少资 本	0.00	0.00	0.00	0.00	27,645,913.37	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	84,064,400.00	111,710,313.37
1. 股东 投入的 普通股													84,064,400.00	84,064,400.00
2. 其他 权益工 具持有 者投入 资本														0.00
3. 股份 支付计 入所有 者权益 的金额														0.00
4. 其他					27,645,913.37									27,645,913.37
(三) 利润分 配													-31,096,872.53	-31,096,872.53

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						8,003,180.16						275,146.06	-7,728,034.10
四、本 年期末	1,340,122,326.00	0.00	0.00	0.00	454,755,315.52	297,482,763.31	899,560.26	0.00	334,906,312.95	0.00	-1,059,405,273.96	1,204,044,642.59	1,977,840,120.05

2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
(三) 利润分配											
1. 提取盈余公积											
2. 提取一般风险准备											
3. 对所有者（或股东）的分配											
4. 其他											
(四) 所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本（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、本年期末余额	1,340,122,326.00				3,578,346,203.75	297,482,763.31	-	-	93,181,407.14	-	468,948,036.67	5,183,115,210.25

项目	2022 年											
	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	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	1,340,122,326.00				3,551,209,003.75	289,479,583.15			93,181,407.14		400,533,611.14	5,095,566,764.88
加：会计政策变更												-
前期差错更正												-
其他												-
二、本年期初余额	1,340,122,326.00				3,551,209,003.75	289,479,583.15	-	-	93,181,407.14	-	400,533,611.14	5,095,566,764.88
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)	-				27,137,200.00	8,003,180.16	-	-	-	-	86,073,855.44	105,207,875.28
(一) 综合收益总额											86,073,855.44	86,073,855.44
(二) 所有者投入和减少资本	-				27,137,200.00	8,003,180.16	-	-	-	-	-	19,134,019.84
1. 股东投入的普通股					27,137,200.00	8,003,180.16						19,134,019.84
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他												

(三) 利润分配											
1. 提取盈余公积											
2. 提取一般风险准备											
3. 对所有者（或股东）的分配											
4. 其他											
(四) 所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本（或股本）											
2. 盈余公积转增资本（或股本）											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益											
6. 其他											
(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他											
四、本期末余额	1,340,122,326.00			3,578,346,203.75	297,482,763.31	-	-	93,181,407.14	-	486,607,466.58	5,200,774,640.16

宋都基业投资股份有限公司

二〇二三年度财务报表附注

(除特殊注明外, 金额单位均为人民币元)

一、 公司基本情况

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, 与杭州幸福健控股有限公司(原名“浙江宋都控股有限公司”, 以下简称幸福健控股)、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幸福健控股、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。

截至2023年12月31日止, 本公司累计发行股本总数1,340,122,326股, 注册资本为1,340,122,326.00元, 注册地: 浙江省杭州市富春路789号宋都大厦506室。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。本公司的母公司为幸福健控股, 本公司的实际控制人为俞建午。本财务报表业经公司董事会于2024年4月28日批准报出。

二、 财务报表的编制基础

（一） 编制基础

本财务报表按照财政部发布的企业会计准则及其应用指南、解释及其他有关规定（以下合称“企业会计准则”）编制，并按照中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号——财务报告的一般规定》（2023年修订）披露有关财务信息。

根据企业会计准则的相关规定，公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具外，本财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

（二） 持续经营能力评价

截至2023年12月31日止，宋都股份货币资金账面余额为91,725.83万元，相关负债中，一年内到期的非流动负债283,184.06万元，其他应付款拆借款192,390.34万元，长期借款27,144.95万元，其他非流动负债拆借款68,516.40万元，累计未能如期偿还有息债务金额合计187,075.19万元（含利息）。上述情况表明存在可能导致对宋都股份持续经营能力产生重大疑虑的重大不确定性。

为改善持续经营能力，公司具体措施如下：

1. 保交楼保民生：公司将“保交楼”作为首要经营任务，“保障交付品质、保障交付时间”是给全体业主的承诺，有序推进项目施工方案，建立保交楼监督机制。依法合规用好预售监管资金，专款专用保交楼，化解交付风险。
2. 促销售抓回款：重点项目续销（生存之本）、尾盘项目增量（贮能之本）、大宗项目突破（发展之本），公司多措并举盘活变现可售资源、狠抓销售回款、提高经营性现金回款质量，保障资金的良性运转。
3. 化债务重方案：随着国家一系列利好政策的出台，房企融资环境持续改善，公司将针对自身信用状况，制定债务化解方案，缓解现金流压力；争取新增融资投放置换部分存量融资；开展债务展期工作，协商调整存量融资的还款节奏和期限，公司将多方案持续推进债务化解事项。
4. 减负增效行动：划小业务单元求生存、寻突破，“减负增效”为行动为核心。打造的产品价值还存在的时候，总是会有机会，所以我们要减负增效，以利润导向为重中之重。
5. 轻资产新增长：轻资产业务（包括代建、代运营等）拓展力度和运营能力构建。稳健开展政府代建、商业代建、资本代建三大代建业务，通过运营管理创造开发价值，赋能产品品质，优化业主资金效益，再展新板图。
6. 商管长租并举：存量资产先租后售，管理在先，服务见长，形成租售并举，确保

现金持续流入。自持物业，长租先行，保持稳定的出租率，GOP 经营利润冲刺 70%。

三、 重要会计政策及会计估计

(一) 遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合财政部颁布的企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2023 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2023 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

(二) 会计期间

自公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止为一个会计年度。

(三) 营业周期

本公司营业周期为 12 个月。

(四) 记账本位币

本公司采用人民币为记账本位币。

(五) 重要性标准确定方法和选择依据

项 目	重要性标准
重要的单项计提坏账准备的应收款项	500 万
重要的在建工程	预算 10000 万
账龄超过一年的重要应付账款	3000 万
账龄超过一年的重要其他应付款	20000 万

(六) 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

同一控制下企业合并：合并方在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日被合并方资产、负债（包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉）在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。在合并中取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

非同一控制下企业合并：购买方在购买日对作为企业合并对价付出的资产、发生或承担的负债按照公允价值计量，公允价值与其账面价值的差额，计入当期损益。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；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的差额，计入当期损益。

为企业合并发生的直接相关费用于发生时计入当期损益；为企业合并而发行权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

(七) 控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

1. 控制的判断标准

控制，是指投资方拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方权力影响其回报金额。公司已按照实质重于形式的原则，综合考虑了包括投资者的持股情况、投资者之间的相互关系、公司治理结构、潜在表决权等所有相关事实和因素后作出判断。

2. 合并范围

合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，合并范围包括本公司及全部子公司。

3. 合并程序

本公司以自身和各子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，编制合并财务报表。本公司编制合并财务报表，将整个企业集团视为一个会计主体，依据相关企业会计准则的确认、计量和列报要求，按照统一的会计政策，反映本企业集团整体财务状况、经营成果和现金流量。

所有纳入合并财务报表合并范围的子公司所采用的会计政策、会计期间与本公司一致，如子公司采用的会计政策、会计期间与本公司不一致的，在编制合并财务报表时，按本公司的会计政策、会计期间进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。对于同一控制下企业合并取得的子公司，以其资产、负债（包括最终控制方收购该子公司而形成的商誉）在最终控制方财务报表中的账面价值为基础对其财务报表进行调整。

子公司所有者权益、当期净损益和当期综合收益中属于少数股东的份额分别在合并资产负债表中所有者权益项目下、合并利润表中净利润项目下和综合收益总额项目下单独列示。子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额而形成的余额，冲减少数股东权益。

(1) 增加子公司或业务

在报告期内，若因同一控制下企业合并增加子公司或业务的，则调整合并资产负债表的期初数；将子公司或业务合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；将子公司或业务合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表，同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开

始控制时点起一直存在。

因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资方实施控制的，视同参与合并的各方在最终控制方开始控制时即以目前的状态存在进行调整。在取得被合并方控制权之前持有的股权投资，在取得原股权之日与合并方和被合并方同处于同一控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益以及其他净资产变动，分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

在报告期内，若因非同一控制下企业合并增加子公司或业务的，则不调整合并资产负债表期初数；将该子公司或业务自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司或业务自购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资方实施控制的，对于购买日之前持有的被购买方的股权，本公司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以及除净损益、其他综合收益和利润分配之外的其他所有者权益变动的，与其相关的其他综合收益、其他所有者权益变动转为购买日所属当期投资收益，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。

（2）处置子公司或业务

①一般处理方法

在报告期内，本公司处置子公司或业务，则该子公司或业务期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司或业务期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对被投资方控制权时，对于处置后的剩余股权投资，本公司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与商誉之和的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益或除净损益、其他综合收益及利润分配之外的其他所有者权益变动，在丧失控制权时转为当期投资收益，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。

因其他投资方对子公司增资而导致本公司持股比例下降从而丧失控制权的，按照上述原则进行会计处理。

②分步处置子公司

通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：

- i. 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
- ii. 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
- iii. 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；
- iv. 一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，本公司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。处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易不属于一揽子交易的，在丧失控制权之前，按不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资的相关政策进行会计处理；在丧失控制权时，按处置子公司一般处理方法进行会计处理。

（3）购买子公司少数股权

本公司因购买少数股权新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算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，调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

（4）不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资

在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的长期股权投资而取得的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，调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

（八）合营安排的分类及共同经营的会计处理方法

合营安排分为共同经营和合营企业。

当本公司是合营安排的合营方，享有该安排相关资产且承担该安排相关负债时，为共同经营。

本公司确认与共同经营中利益份额相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：

- （1）确认本公司单独所持有的资产，以及按本公司份额确认共同持有的资产；

- (2) 确认本公司单独所承担的负债，以及按本公司份额确认共同承担的负债；
- (3) 确认出售本公司享有的共同经营产出份额所产生的收入；
- (4) 按本公司份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；
- (5) 确认单独所发生的费用，以及按本公司份额确认共同经营发生的费用。

本公司对合营企业投资的会计政策见本附注“三、(十五)长期股权投资”。

(九) 现金及现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，将本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款确认为现金。将同时具备期限短（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、价值变动风险很小四个条件的投资，确定为现金等价物。

(十) 外币业务和外币报表折算

1. 外币业务

外币业务采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率将外币金额折合成人民币记账。资产负债表日外币货币性项目余额按资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理外，均计入当期损益。

2. 外币财务报表的折算

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，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率。

处置境外经营时，将与该境外经营相关的外币财务报表折算差额，自所有者权益项目转入处置当期损益。

(十一) 金融工具

金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

1. 金融工具的分类

根据本公司管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，金融资产于初始确认时分类为：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（债务工具）和以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

业务模式是以收取合同现金流量为目标且合同现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付的，分类为以摊余成本计量的金融资产；业务模式既以收

取合同现金流量又以出售该金融资产为目标且合同现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付的，分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）；除此之外的其他金融资产，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。

对于非交易性权益工具投资，本公司在初始确认时确定是否将其指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）。在初始确认时，为了能够消除或显著减少会计错配，可以将金融资产指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和以摊余成本计量的金融负债。

符合以下条件之一的金融负债可在初始计量时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债：

- 1) 该项指定能够消除或显著减少会计错配。
- 2) 根据正式书面文件载明的企业风险管理或投资策略，以公允价值为基础对金融负债组合或金融资产和金融负债组合进行管理和业绩评价，并在企业内部以此为基础向关键管理人员报告。
- 3) 该金融负债包含需单独分拆的嵌入衍生工具。

2. 金融工具的确认依据和计量方法

（1）以摊余成本计量的金融资产

以摊余成本计量的金融资产包括应收票据、应收账款、其他应收款、长期应收款、债权投资等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额；不包含重大融资成分的应收账款以及本公司决定不考虑不超过一年的融资成分的应收账款，以合同交易价格进行初始计量。

持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。

收回或处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额计入当期损益。

（2）以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）包括应收款项融资、其他债权投资等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动除采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得和汇兑损益之外，均计入其他综合收益。

终止确认时，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金融资产（权益工具）

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）包括其他权益工具投资等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入其他综合收益。取得的股利计入当期损益。

终止确认时，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

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产包括交易性金融资产、衍生金融资产、其他非流动金融资产等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入当期损益。该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

(5) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债包括交易性金融负债、衍生金融负债等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入当期损益。该金融负债按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

终止确认时，其账面价值与支付的对价之间的差额计入当期损益。

(6) 以摊余成本计量的金融负债

以摊余成本计量的金融负债包括短期借款、应付票据、应付账款、其他应付款、长期借款、应付债券、长期应付款，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。

持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。

终止确认时，将支付的对价与该金融负债账面价值之间的差额计入当期损益。

3. 金融资产转移的确认依据和计量方法

本公司在发生金融资产转移时，评估其保留金融资产所有权上的风险和报酬的程度，并分别下列情形处理：

(1) 转移了金融资产所有权上几乎所有风险和报酬的，则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) 保留了金融资产所有权上几乎所有风险和报酬的，则继续确认该金融资产。

(3) 既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有风险和报酬的（即除本条(1)、(2)之外的其他情形），则根据其是否保留了对金融资产的控制，分别下列情

形处理：

1) 未保留对该金融资产控制的，则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，则按照其继续涉入被转移金融资产的程度继续确认有关金融资产，并相应确认相关负债。继续涉入被转移金融资产的程度，是指本公司承担的被转移金融资产价值变动风险或报酬的程度。

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。

(1) 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) 被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金融资产）之和。

(2) 金融资产部分转移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（在此种情形下，所保留的服务资产应当视同继续确认金融资产的一部分）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) 终止确认部分在终止确认日的账面价值。

2) 终止确认部分收到的对价，与原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金融资产）之和。

金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认该金融资产，所收到的对价确认为一项金融负债。

4. 金融负债终止确认条件

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，则终止确认该金融负债或其一部分；本公司若与债权人签定协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，则终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

对现存金融负债全部或部分合同条款作出实质性修改的，则终止确认现存金融负债或其一部分，同时将修改条款后的金融负债确认为一项新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认时，终止确认的金融负债账面价值与支付对价（包括

转出的非现金资产或承担的新金融负债)之间的差额,计入当期损益。

本公司若回购部分金融负债的,在回购日按照继续确认部分与终止确认部分的相对公允价值,将该金融负债整体的账面价值进行分配。分配给终止确认部分的账面价值与支付的对价(包括转出的非现金资产或承担的新金融负债)之间的差额,计入当期损益。

5. 金融资产和金融负债的公允价值的确定方法

存在活跃市场的金融工具,以活跃市场中的报价确定其公允价值。不存在活跃市场的金融工具,采用估值技术确定其公允价值。在估值时,本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,选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值,并优先使用相关可观察输入值。只有在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下,才使用不可观察输入值。

6. 金融资产减值的测试方法及会计处理方法

本公司考虑所有合理且有依据的信息,包括前瞻性信息,以单项或组合的方式对以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产(债务工具)的预期信用损失进行估计。预期信用损失的计量取决于金融资产自初始确认后是否发生信用风险显著增加。

如果该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加,本公司按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备;如果该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加,本公司按照相当于该金融工具未来12个月内预期信用损失的金额计量其损失准备。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。

通常逾期超过30日,本公司即认为该金融工具的信用风险已显著增加,除非有确凿证据证明该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

如果金融工具于资产负债表日的信用风险较低,本公司即认为该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

(十二) 应收款项坏账准备的确认标准和计提方法

1. 应收票据、应收账款、应收款项融资、其他应收款

对于应收票据、应收账款,无论是否包含重大融资成分,本公司始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

对于租赁应收款、公司通过销售商品或提供劳务形成的长期应收款,本公司选择始

终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

对于客观证据表明存在减值，以及适用于单项评估的应收票据、应收账款、其他应收款、应收款项融资及长期应收款等单独进行减值测试，确认预期信用损失，计提减值准备；对于不存在减值客观依据的应收票据、应收账款、其他应收款、应收款项融资，或当在单项工具层面无法以合理成本评估预期信用损失的充分证据时，本公司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判断，依据信用风险特征将应收票据、应收账款、其他应收款、应收款项融资及长期应收款等划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失。具体如下：

(1) 应收票据

组合名称	确定组合的依据	计量信用损失的方法
组合一	银行承兑票据	通过违约风险敞口和整个存续期预计信用损失率，该组合预期信用损失率为0%
组合二	商业承兑汇票	通过违约风险敞口和整个存续期预计信用损失率，计算预期信用损失

(2) 应收账款

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	不计提坏账准备

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	应收账款预期信用损失率(%)
1年以内	5
1至2年	10
2至3年	30
3年以上	50

(3) 其他应收款

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

其他应收款——代垫物业维修基金组合	
其他应收款——账龄组合	账龄

注：系指本公司合并范围内子公司组合。

2. 合同资产

(1) 合同资产的确认方法及标准

合同资产是指本公司已向客户转让商品或服务而有权收取对价的权利，且该权利取决于时间流逝之外的其他因素。本公司拥有的无条件（即，仅取决于时间流逝）向客户收取对价的权利作为应收款项单独列示。

(2) 合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法

有关合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法，参见附注三（十一）金融工具相关会计处理。

(十三) 存货

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. 存货的盘存制度

采用永续盘存制。

4. 低值易耗品和包装物的摊销方法

- (1) 低值易耗品采用一次转销法；
- (2) 包装物采用一次转销法。

5. 存货跌价准备的确认标准和计提方法

(1) 存货可变现净值的确定

可变现净值是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基础，同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。

产成品、库存商品和用于出售的材料等直接用于出售的商品存货，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；需要经过加工的材料存货，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；为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值以合同价格为基础计算，若持有存货的数量多于销售合同订购数量的，超出部分的存货的可变现净值以一般销售价格为基础计算。

除有明确证据表明资产负债表日市场价格异常外，存货项目的可变现净值以资产负债表日市场价格为基础确定。

本期期末存货项目的可变现净值以资产负债表日市场价格为基础确定。

(2) 存货跌价准备确认和计提的一般原则

在资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。存货跌价准备通常按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取；对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备；与在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，则合并计提存货跌价准备。

计提存货跌价准备后，如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，导致存货的可变现净值高于其账面价值的，在原已计提的存货跌价准备金额内予以转回，转回的金额计入当期损益。

(十四) 持有待售

1. 本公司将同时满足下列条件的非流动资产或处置组划分为持有待售类别：

- (1) 根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；
- (2) 出售极可能发生，即本公司已经就一项出售计划作出决议且获得确定的购买

承诺，预计出售将在一年内完成。有关规定要求本公司相关权力机构或者监管部门批准后方可出售的，已经获得批准。

2. 本公司将满足下列条件之一的、能够单独区分的组成部分，且该组成部分已经处置或划分为持有待售类别：

- (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。

3. 列报方法

本公司在利润表中分别列示持续经营损益和终止经营损益。不符合终止经营定义的持有待售的非流动资产或处置组，其减值损失和转回金额及处置损益应当作为持续经营损益列报。终止经营的减值损失和转回金额等经营损益及处置损益应当作为终止经营损益列报。

(十五) 长期股权投资

1. 共同控制、重大影响的判断标准

共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。本公司与其他合营方一同对被投资单位实施共同控制且对被投资单位净资产享有权利的，被投资单位为本公司的合营企业。

重大影响，是指对一个企业的财务和经营决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。本公司能够对被投资单位施加重大影响的，被投资单位为本公司联营企业。

2. 初始投资成本的确定

(1) 企业合并形成的长期股权投资

同一控制下的企业合并：公司以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式以及以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长期股权投资的初始投资成本。因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资单位实施控制的，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，确定长期股权投资的初始投资成本。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，

调整股本溢价，股本溢价不足冲减的，冲减留存收益。

非同一控制下的企业合并：公司按照购买日确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资单位实施控制的，按照原持有的股权投资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）其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。

以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

在非货币性资产交换具有商业实质且换入资产和换出资产的公允价值均能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的长期股权投资以换出资产的公允价值和应支付的相关税费确定其初始投资成本，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入长期股权投资的初始投资成本。

通过债务重组取得的长期股权投资，以所放弃债权的公允价值和可直接归属于该资产的税金等其他成本确定其入账价值，并将所放弃债权的公允价值与账面价值之间的差额，计入当期损益。

3. 后续计量及损益确认方法

（1）成本法核算的长期股权投资

公司对子公司的长期股权投资，采用成本法核算。除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，公司按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认当期投资收益。

（2）权益法核算的长期股权投资

对联营企业和合营企业的长期股权投资，采用权益法核算。初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。

公司按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变

动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位可辨认净资产的公允价值为基础，并按照公司的会计政策及会计期间，对被投资单位的净利润进行调整后确认。在持有投资期间，被投资单位编制合并财务报表的，以合并财务报表中的净利润、其他综合收益和其他所有者权益变动中归属于被投资单位的金额为基础进行核算。

公司与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应享有的比例计算归属于公司的部分，予以抵销，在此基础上确认投资收益。与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于资产减值损失的，全额确认。公司与联营企业、合营企业之间发生投出或出售资产的交易，该资产构成业务的，按照本附注“三、（六）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法”和“三、（七）控制的判断标准和合并财务报表的编制方法”中披露的相关政策进行会计处理。

在公司确认应分担被投资单位发生的亏损时，按照以下顺序进行处理：首先，冲减长期股权投资的账面价值。其次，长期股权投资的账面价值不足以冲减的，以其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益账面价值为限继续确认投资损失，冲减长期应收项目等的账面价值。最后，经过上述处理，按照投资合同或协议约定企业仍承担额外义务的，按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。

（3）长期股权投资的处置

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资，在处置该项投资时，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础，按相应比例对原计入其他综合收益的部分进行会计处理。因被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，按比例结转入当期损益，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。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，在终止采用权益法核算时全部转入当期损益。

因处置部分股权投资、因其他投资方对子公司增资而导致本公司持股比例下降等原因丧失了对被投资单位控制权的，在编制个别财务报表时，剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按金融工具确认和计量准则的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。

处置的股权是因追加投资等原因通过企业合并取得的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权采用成本法或权益法核算的，购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益和其他所有者权益按比例结转；处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益全部结转。

(十六) 投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产，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、已出租的建筑物（含自行建造或开发活动完成后用于出租的建筑物以及正在建造或开发过程中将来用于出租的建筑物）。

本公司对现有投资性房地产采用成本模式计量。对按照成本模式计量的投资性房地产—出租用建筑物采用与本公司固定资产相同的折旧政策，出租用土地使用权按与无形资产相同的摊销政策执行。

(十七) 固定资产

1. 固定资产确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用寿命超过一个会计年度的有形资产。本公司固定资产在同时满足下列条件时予以确认：

- （1）与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；
- （2）该固定资产的成本能够可靠地计量。

2. 固定资产分类

根据本公司实际情况确定固定资产类别，包括：房屋及建筑物、通用设备、运输工具、其他设备等。

3. 折旧方法

固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。如固定资产各组成部分的使用寿命不同或者以不同方式为企业提供经济利益，则选择不同折旧率或折旧方法，分别计提折旧。

各类固定资产折旧方法、折旧年限、残值率和年折旧率如下：

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

(十八) 在建工程

在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项工程支出、工程达到预定可使用状态前的资本化的借款费用以及其他相关费用等。在建工程在达到预定可使用状态后结转为固定资产。

在建工程的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注三、二十二“长期资产减值”。

(十九) 借款费用

1. 借款费用资本化的确认原则

借款费用，包括借款利息、折价或者溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。

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，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

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，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；

(2) 借款费用已经发生；

(3) 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

2. 借款费用资本化期间

资本化期间，指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，借款费用暂停资本化的期间不包括在内。

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

当购建或者生产符合资本化条件的资产中部分项目分别完工且可单独使用时，该部分资产借款费用停止资本化。

购建或者生产的资产各部分分别完工，但必须等到整体完工后才可使用或可对外销售的，在该资产整体完工时停止借款费用资本化。

3. 暂停资本化期间

符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生的非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，则借款费用暂停资本化；该项中断如是所购建或生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态必要的程序，则借款费用继续资本化。在中断期间发生的借款费用确认为当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始后借款费用继续资本化。

4. 借款费用资本化率、资本化金额的计算方法

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入的专门借款，以专门借款当期实际发生的借款费用，减去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，来确定借款费用的资本化金额。

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用的一般借款，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所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借款费用金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

(二十) 使用权资产

除短期租赁和低价值资产租赁外，本公司在租赁期开始日对租赁确认使用权资产。租赁期开始日，是指出租人提供租赁资产使其可供本公司使用的起始日期。使用权资产按照成本进行初始计量。该成本包括：

1. 租赁负债的初始计量金额；
2. 在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；
3. 本公司发生的初始直接费用；
4. 本公司为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本，不包括属于为生产存货而发生的成本。

本公司参照《企业会计准则第 4 号——固定资产》有关折旧规定，对使用权资产计提折旧。本公司能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，使用权资产在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

本公司按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》的规定来确定使用权资产是否已发生减值，并对已识别的减值损失进行会计处理。

(二十一) 无形资产

1. 无形资产的计价方法

(1) 公司取得无形资产时按成本进行初始计量：

外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。

债务重组取得债务人用以抵债的无形资产，以所放弃债权的公允价值和可直接归属于使该资产达到预定用途所发生的税金等其他成本确定其入账价值，并将所放弃债权的公允价值与账面价值之间的差额，计入当期损益。

在非货币性资产交换具有商业实质且换入资产和换出资产的公允价值均能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的无形资产以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入无形资产的成本，不确认损益。

(2) 后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

对于使用寿命有限的无形资产，在为企业带来经济利益的期限内按直线法摊销；无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产，不予摊销。

2. 使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况

项 目	预计使用寿命	摊销方法	依 据
软件使用权	5	年限平均法	预计受益期

3. 使用寿命不确定的无形资产的判断依据以及对其使用寿命进行复核的程序

本公司将无法预见该资产为公司带来经济利益的期限，或使用期限不确定的无形资产确定为使用寿命不确定的无形资产。使用寿命不确定的判断依据为：来源于合同性权利或其他法定权利，但合同规定或法律规定无明确使用年限；综合同行业情况或相关专家论证等，仍无法判断无形资产为公司带来经济利益的期限。

每年年末，对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，主要采取自下而上的方式，由无形资产使用相关部门进行基础复核，评价使用寿命不确定判断依据是否存在变化等。

4. 划分研究阶段和开发阶段的具体标准

公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出和开发阶段支出。

研究阶段：为获取并理解新的科学或技术知识等而进行的独创性的有计划调查、研究活动的阶段。

开发阶段：在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等活动的阶段。

(二十二) 长期资产减值

长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、使用权资产、使用寿命有限的无形资产等长期资产，于资产负债表日存在减值迹象的，进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。商誉、使用寿命不确定的无形资产、尚未达到可使用状态的无形资产至少在每年年度终了进行减值测试。

本公司进行商誉减值测试，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。本公司在分摊商誉的账面价值时，根据相关资产组或资产组组合能够从企业合并的协同效应中获得的相对受益情况进行分摊，在此基础上进行商誉减值测试。

在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失。再对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较这些相关资产组或者资产组组合的账面价值（包括所分摊的商誉的账面价值部分）与其可收回金额，如相关资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认商誉的减值损失。上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

(二十三) 长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。本公司长期待摊费用包括房屋装修费等。长期待摊费用在受益期内平均摊销。

(二十四) 合同负债

合同负债是指本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。

(二十五) 职工薪酬

1. 短期薪酬的会计处理方法

本公司在职工为本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。

本公司为职工缴纳的社会保险费和住房公积金，以及按规定提取的工会经费和职工教育经费，在职工为本公司提供服务的会计期间，根据规定的计提基础和计提比例计算确定相应的职工薪酬金额。

职工福利费为非货币性福利的，如能够可靠计量的，按照公允价值计量。

2. 离职后福利的会计处理方法

(1) 设定提存计划

本公司按当地政府的相关规定为职工缴纳基本养老保险和失业保险，在职工为本公司提供服务的会计期间，按以当地规定的缴纳基数和比例计算应缴纳金额，确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

3. 辞退福利的会计处理方法

本公司在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，或确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时（两者孰早），确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。

4. 其他长期职工福利的会计处理方法

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。

(二十六) 租赁负债

除短期租赁和低价值资产租赁外，本公司在租赁期开始日按照该日尚未支付的租赁

付款额的现值对租赁负债进行初始计量。在计算租赁付款额的现值时，本公司采用租赁内含利率作为折现率，无法确定租赁内含利率的，采用增量借款利率作为折现率。

租赁付款额是指本公司向出租人支付的与在租赁期内使用租赁资产的权利相关的款项，包括：

1. 固定付款额及实质固定付款额，存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；
2. 取决于指数或比率的可变租赁付款额；
3. 本公司合理确定将行使的购买选择权的行权价格；
4. 租赁期反映出本公司将行使终止租赁选择权的，行使终止租赁选择权需支付的款项；
5. 根据本公司提供的担保余值预计应支付的款项。

取决于指数或比率的可变租赁付款额在初始计量时根据租赁期开始日的指数或比率确定。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益或相关资产成本。

租赁期开始日后，本公司按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益或相关资产成本。

在租赁期开始日后，发生下列情形的，本公司重新计量租赁负债，并调整相应的使用权资产，若使用权资产的账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，本公司将差额计入当期损益：

1. 因租赁期变化或购买选择权的评估结果发生变化的，本公司按变动后租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债；
2. 根据担保余值预计的应付金额或者用于确定租赁付款额的指数或者比率发生变动，本公司按照变动后的租赁付款额和原折现率计算的现值重新计量租赁负债。租赁付款额的变动源自浮动利率变动的，使用修订后的折现率计算现值。

租赁负债根据其流动性在资产负债表中列报为流动负债或非流动负债，自资产负债表日起一年内到期应予以清偿的非流动租赁负债的期末账面价值，在“一年内到期的非流动负债”项目反映。

(二十七) 预计负债

1. 预计负债的确认标准

与诉讼、债务担保、亏损合同、重组事项等或有事项相关的义务同时满足下列条件

时，本公司确认为预计负债：

- (1) 该义务是本公司承担的现时义务；
- (2) 履行该义务很可能导致经济利益流出本公司；
- (3) 该义务的金额能够可靠地计量。

2. 各类预计负债的计量方法

本公司预计负债按履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量。

本公司在确定最佳估计数时，综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。对于货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。

最佳估计数分别以下情况处理：

所需支出存在一个连续范围（或区间），且该范围内各种结果发生的可能性相同的，则最佳估计数按照该范围的中间值即上下限金额的平均数确定。

所需支出不存在一个连续范围（或区间），或虽然存在一个连续范围但该范围内各种结果发生的可能性不相同的，如或有事项涉及单个项目的，则最佳估计数按照最可能发生金额确定；如或有事项涉及多个项目的，则最佳估计数按各种可能结果及相关概率计算确定。

本公司清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额在基本确定能够收到时，作为资产单独确认，确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

(二十八) 股份支付

本公司的股份支付是为了获取职工或其他方提供服务而授予权益工具或者承担以权益工具为基础确定的负债的交易。本公司的股份支付分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

1. 以权益结算的股份支付及权益工具

以权益结算的股份支付换取职工提供服务的，以授予职工权益工具的公允价值计量。本公司以限制性股票进行股份支付的，职工出资认购股票，股票在达到解锁条件并解锁前不得上市流通或转让；如果最终股权激励计划规定的解锁条件未能达到，则本公司按照事先约定的价格回购股票。本公司取得职工认购限制性股票支付的款项时，按照取得的认股款确认股本和资本公积（股本溢价），同时就回购义务全额确认一项负债并确认库存股。在等待期内每个资产负债表日，本公司根据最新取得的可行权职工人数变动、是否达到规定业绩条件等后续信息对可行权权益工具数量作出最佳估计，以此为基础，按照授予日的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本

或费用，相应增加资本公积。在可行权日之后不再对已确认的相关成本或费用和所有者权益总额进行调整。但授予后立即可行权的，在授予日按照公允价值计入相关成本或费用，相应增加资本公积。

对于最终未能行权的股份支付，不确认成本或费用，除非行权条件是市场条件或非可行权条件，此时无论是否满足市场条件或非可行权条件，只要满足所有可行权条件中的非市场条件，即视为可行权。

如果修改了以权益结算的股份支付的条款，至少按照未修改条款的情况确认取得的服务。此外，任何增加所授予权益工具公允价值的修改，或在修改日对职工有利的变更，均确认取得服务的增加。

如果取消了以权益结算的股份支付，则于取消日作为加速行权处理，立即确认尚未确认的金额。职工或其他方能够选择满足非可行权条件但在等待期内未满足的，作为取消以权益结算的股份支付处理。但是，如果授予新的权益工具，并在新权益工具授予日认定所授予的新权益工具是用于替代被取消的权益工具的，则以与处理原权益工具条款和条件修改相同的方式，对所授予的替代权益工具进行处理。

2. 以现金结算的股份支付及权益工具

以现金结算的股份支付，按照本公司承担的以股份或其他权益工具为基础计算确定的负债的公允价值计量。授予后立即可行权的，在授予日以承担负债的公允价值计入成本或费用，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，在等待期内以对可行权情况的最佳估计为基础，按照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，增加相应负债。在相关负债结算前的每个资产负债表日以及结算日，对负债的公允价值重新计量，其变动计入当期损益。

(二十九) 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。

(三十) 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。

(三十一) 收入

1. 一般原则

本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务控制权时确认收入。履约义务，是指合同中本公司向客户转让可明确区分商品或服务的承诺。取得相关商品或服务的控制权，是指能够主导该商品的使用或该服务的提供并从中获得几乎全部的经济利益。

满足下列条件之一的，属于在某一时间段内履行的履约义务，本公司按照履约进度，在一段时间内确认收入：（1）客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益；（2）客户能够控制本公司履约过程中在建的商品；（3）本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。否则，本公司在客户取得相关商品或服务控制权的时点确认收入。

2. 可变对价

本公司部分与客户之间的合同存在销售返利、数量折扣、商业折扣、业绩奖金和索赔等的安排，形成可变对价。本公司按照期望值或最有可能发生金额确定可变对价的最佳估计数，但包含可变对价的交易价格不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。

3. 重大融资成分

合同中存在重大融资成分的，本公司按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格。该交易价格与合同对价之间的差额，在合同期间内采用实际利率法摊销。

合同开始日，企业预计客户取得商品控制权与客户支付价款间隔不超过一年的，不考虑合同中存在的重大融资成分。

4. 非现金对价

客户支付非现金对价的，本公司按照非现金对价的公允价值确定交易价格。非现金对价的公允价值不能合理估计的，本公司参照承诺向客户转让商品的单独售价间接确定交易价格。非现金对价的公允价值因对价形式以外的原因而发生变动的，应当作为可变对价按照相关规定进行会计处理。

5. 应付客户对价

对于应付客户对价，本公司将该应付客户对价冲减交易价格，并在确认相关收入与承诺支付客户对价二者孰晚的时点冲减当期收入，除非该应付对价是为了向客户取

得其他可明确区分商品。

6. 附有销售退回条款的销售

对于附有销售退回条款的销售，本公司在客户取得相关商品控制权时，按照因向客户转让商品而预期有权收取的对价金额（即，不包含预期因销售退回将退还的金额）确认收入，按照预期因销售退回将退还的金额确认负债；同时，按照预期将退回商品转让时的账面价值，扣除收回该商品预计发生的成本（包括退回商品的价值减损）后的余额，确认为一项资产，按照所转让商品转让时的账面价值，扣除上述资产成本的净额结转成本。于每一资产负债表日，重新估计未来销售退回情况，如有变化，作为会计估计变更进行会计处理。

7. 附有质量保证条款的销售

对于附有质量保证条款的销售，如果该质量保证在向客户保证所销售商品或服务符合既定标准之外提供了一项单独的服务，该质量保证构成单项履约义务。否则，本公司按照《企业会计准则第 13 号——或有事项》规定对质量保证责任进行会计处理。

8. 主要责任人与代理人

本公司根据在向客户转让商品或服务前是否拥有对该商品或服务的控制权，来判断从事交易时本公司的身份是主要责任人还是代理人。本公司在向客户转让商品或服务前能够控制该商品或服务的，本公司为主要责任人，按照已收或应收对价总额确认收入；否则，本公司为代理人，按照预期有权收取的佣金或手续费的金额确认收入，该金额按照已收或应收对价总额扣除应支付给其他相关方的价款后的净额，或者按照既定的佣金金额或比例等确定。

9. 附有客户额外购买选择权的销售

对于附有客户额外购买选择权的销售，本公司评估该选择权是否向客户提供了一项重大权利。企业提供重大权利的，应当作为单项履约义务，按照准则相关规定将交易价格分摊至该履约义务，在客户未来行使购买选择权取得相关商品控制权时，或者该选择权失效时，确认相应的收入。客户额外购买选择权的单独售价无法直接观察的，本公司在综合考虑客户行使和不行使该选择权所能获得的折扣的差异、客户行使该选择权的可能性等全部相关信息后，予以合理估计。客户虽然有额外购买商品选择权，但客户行使该选择权购买商品时的价格反映了这些商品单独售价的，不应被视为公司向该客户提供了一项重大权利。

10. 向客户授予知识产权许可

向客户授予知识产权许可的，本公司按照准则相关规定评估该知识产权许可是否构成单项履约义务，构成单项履约义务的，应当进一步确定其是在某一时段内履行还是在某一时点履行。

同时满足下列条件时，作为在某一时段内履行的履约义务确认相关收入；否则，作为在某一时点履行的履约义务确认相关收入：

- （1）合同要求或客户能够合理预期企业将从事对该项知识产权有重大影响的活动；
- （2）该活动对客户将产生有利或不利影响；
- （3）该活动不会导致向客户转让某项商品。

本公司向客户授予知识产权许可，并约定按客户实际销售或使用情况收取特许权使用费的，应当在下列两项孰晚的时点确认收入：

- （1）客户后续销售或使用行为实际发生；
- （2）企业履行相关履约义务。

11. 售后回购交易

对于售后回购交易，本公司区分下列两种情形分别进行会计处理：

（1）因存在与客户的远期安排而负有回购义务或本公司享有回购权利的，本公司作为租赁交易或融资交易进行相应的会计处理。其中，回购价格低于原售价的，应当视为租赁交易，按照准则相关规定进行会计处理；回购价格不低于原售价的，应当视为融资交易，在收到客户款项时确认金融负债，并将该款项和回购价格的差额在回购期间内确认为利息费用等。本公司到期未行使回购权利的，在该回购权利到期时终止确认金融负债，同时确认收入。

（2）本公司负有应客户要求回购商品义务的，应当在合同开始日评估客户是否具有行使该要求权的重大经济动因。客户具有行使该要求权重大经济动因的，企业应当将售后回购作为租赁交易或融资交易，按照本条（1）规定进行会计处理；否则，本公司将其作为附有销售退回条款的销售交易，按照准则相关规定进行会计处理。

12. 客户未行使的权利

本公司向客户预收销售商品款项的，应当首先将该款项确认为负债，待履行了相关履约义务时再转为收入。当预收款项无需退回，且客户可能会放弃其全部或部分合同权利时，本公司预期将有权获得与客户所放弃的合同权利相关的金额的，应当按照客户行使合同权利的模式按比例将上述金额确认为收入；否则，本公司在客户要求其履行剩余履约义务的可能性极低时，才能将上述负债的相关余额转为收入。

13. 无需退回的初始费

本公司在合同开始（或接近合同开始）日向客户收取的无需退回的初始费应当计入交易价格，并评估该初始费是否与向客户转让已承诺的商品相关。该初始费与向客户转让已承诺的商品相关，并且该商品构成单项履约义务的，本公司在转让该商品时，按照分摊至该商品的交易价格确认收入；该初始费与向客户转让已承诺的商品相关，但该商品不构成单项履约义务的，本公司在包含该商品的单项履约义务履行时，按照分摊至该单项履约义务的交易价格确认收入；该初始费与向客户转让已承诺的商品不相关的，该初始费应当作为未来将转让商品的预收款，在未来转让该商品时确认为收入。

本公司收取了无需退回的初始费且为履行合同应开展初始活动，但这些活动本身并没有向客户转让已承诺的商品的，该初始费与未来将转让的已承诺商品相关，应当在未来转让该商品时确认为收入，本公司在确定履约进度时不考虑这些初始活动；本公司为该初始活动发生的支出应当按照准则相关规定确认为一项资产或计入当期损益。

14. 具体原则

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

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

（三十二） 合同成本

1. 合同取得成本

本公司为取得合同发生的增量成本（即不取得合同就不会发生的成本）预期能够收回的，确认为一项资产，并采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。若该项资产摊销期限不超过一年的，在发生时计入当期损益。本公司为取得合同发生的其他支出，在发生时计入当期损益，明确由客户承担的除外。

2. 合同履约成本

本公司为履行合同发生的成本，不属于除收入准则外的其他企业会计准则规范范围且同时满足下列条件的，确认为一项资产：（1）该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关；（2）该成本增加了本公司未来用于履行履约义务的资源；（3）该成本预期能够收回。上述资产采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行

摊销，计入当期损益。

3. 合同成本减值

本公司在确定与合同成本有关的资产的减值损失时，首先对按照其他相关企业会计准则确认的、与合同有关的其他资产确定减值损失；然后根据其账面价值高于本公司因转让与资产相关的商品预期能够取得的剩余对价以及为转让该相关商品估计将要发生的成本这两项的差额的，超出部分应当计提减值准备，并确认为资产减值损失。

以前期间减值的因素之后发生变化，使得前述差额高于该资产账面价值的，转回原已计提的资产减值准备，并计入当期损益，但转回后的资产账面价值不应超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。

(三十三) 政府补助

政府补助在满足政府补助所附条件并能够收到时确认。

本公司对于货币性资产的政府补助，按照收到的金额计量。

与资产相关的政府补助，是指本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助；除此之外，作为与收益相关的政府补助。

对于政府文件未明确规定补助对象的，能够形成长期资产的，与资产价值相对应的政府补助部分作为与资产相关的政府补助，其余部分作为与收益相关的政府补助；难以区分的，将政府补助整体作为与收益相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益在相关资产使用期限内按照合理、系统的方法分期计入损益。与收益相关的政府补助，用于补偿已发生的相关成本费用或损失的，计入当期损益；用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，则计入递延收益，于相关成本费用或损失确认期间计入当期损益。本公司对相同或类似的政府补助业务，采用一致的方法处理。

与日常活动相关的政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益。与日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

已确认的政府补助需要返还时，初始确认时冲减相关资产账面价值的，调整资产账面价值；存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；属于其他情况的，直接计入当期损益。

本公司取得的政策性优惠贷款贴息，区分以下两种情况，分别进行会计处理：

(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本公司提供贷款的，本公司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本公司的, 本公司将对应的贴息冲减相关借款费用。

(三十四) 递延所得税资产和递延所得税负债

对于可抵扣暂时性差异确认递延所得税资产, 以未来期间很可能取得的用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减, 以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限, 确认相应的递延所得税资产。

对于应纳税暂时性差异, 除特殊情况外, 确认递延所得税负债。

不确认递延所得税资产或递延所得税负债的特殊情况包括: 商誉的初始确认; 除企业合并以外的发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额(或可抵扣亏损)的其他交易或事项。

当拥有以净额结算的法定权利, 且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行, 当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

当拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利, 且递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关, 但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内, 涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债时, 递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

(三十五) 租赁

租赁, 是指在一定期间内, 出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。

1. 本公司作为承租人

本公司于租赁期开始日确认使用权资产, 并按尚未支付的租赁付款额的现值确认租赁负债。租赁付款额包括固定付款额, 以及在合理确定将行使购买选择权或终止租赁选择权的情况下需支付的款项等。按销售额的一定比例确定的可变租金不纳入租赁付款额, 在实际发生时计入当期损益。

本公司的使用权资产包括租入的房屋及建筑物等。

对于租赁期不超过 12 个月的短期租赁和单项资产全新时价值较低的低价值资产租赁, 本公司选择不确认使用权资产和租赁负债, 将相关租金支出在租赁期内各个期间按照直线法计入当期损益或相关资产成本。

2. 本公司作为出租人

实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁为融资租赁。其他的租赁为经营租赁。

(1) 经营租赁

本公司经营租出自有的房屋建筑物、机器设备及运输工具时，经营租赁的租金收入在租赁期内按照直线法确认。本公司将按销售额的一定比例确定的可变租金在实际发生时计入租金收入。

(2) 融资租赁

于租赁期开始日，本公司对融资租赁确认应收融资租赁款，并终止确认相关资产。本公司将应收融资租赁款列示为长期应收款，自资产负债表日起一年内(含一年)收取的应收融资租赁款列示为一年内到期的非流动资产。

(三十六) 终止经营

终止经营是满足下列条件之一的、能够单独区分的组成部分，且该组成部分已被本公司处置或被本公司划归为持有待售类别：

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。

(三十七) 资产证券化业务

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。

(三十八) 回购本公司股份

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）。

(三十九) 分部报告

本公司以内部组织结构、管理要求、内部报告制度为依据确定经营分部，以经营分部为基础确定报告分部并披露分部信息。

经营分部是指本公司内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）本公司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）本公司能够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。两个或多个经营分部具有相似的经济特征，并且满足一定条件的，则可合并为一个经营分部。

(四十) 重要会计政策和会计估计的变更

1. 重要会计政策变更

(1) 《企业会计准则解释第 16 号》

财政部于 2022 年 12 月 13 日发布了《企业会计准则解释第 16 号》，本公司自 2023 年 1 月 1 日起执行“关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理”，并将累积影响数调整财务报表列报最早期间的期初留存收益及其他相关财务报表项目。执行上述会计政策的主要影响如下：

① 合并比较财务报表的相关项目调整如下：

受影响的报表项目	2022年12月31日（合并）		
	调整前	调整金额	调整后
资产负债表项目：			
递延所得税资产	390,475,809.39	144,054.86	390,619,864.25
递延所得税负债	21,438,610.37	203,075.33	21,641,685.70
未分配利润	-1,059,346,253.49	-59,020.47	-1,059,405,273.96

（续上表）

受影响的报表项目	2022年度（合并）		
	调整前	调整金额	调整后
利润表项目：			
所得税费用	208,360,461.26	59,020.47	208,419,481.73
归属于母公司股东的净利润	-3,564,149,198.57	-59,020.47	-3,564,208,219.04

② 执行该规定未对母公司财务状况和经营成果产生重大影响。

（2）《企业会计准则解释第17号》

财政部于2023年10月25日发布了《企业会计准则解释第17号》，其中“三、关于售后租回交易的会计处理”的规定，允许企业自发布年度提前执行。本公司自2023年度执行上述规定，并对《企业会计准则第21号——租赁》首次执行日后开展的售后租回交易进行追溯调整。执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

2. 重要会计估计变更

报告期内本公司重要会计估计未发生变更。

四、 税项

（一） 主要税种和税率

税种	计税依据	税率
增值税	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	6%、9%、13%
	按应税销售收入计缴	5%
城市维护建设税	按实际缴纳的增值税税额计缴	7%、5%
教育费附加	按实际缴纳的增值税税额计缴	3%
地方教育附加	按实际缴纳的增值税税额计缴	2%
企业所得税	按应纳税所得额计缴	25%、16.5%
土地增值税	按转让房地产所取得的增值额和规定的税率计缴	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%

税 种	计税依据	税 率
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%

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

存在不同企业所得税税率纳税主体的, 按纳税主体分别披露

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%

(二) 税收优惠

根据财政部 税务总局联合发布的 2023 年第 1 号公告《关于明确增值税小规模纳税人减免增值税等政策的公告》第三条规定, 自 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日, (一) 允许生产性服务业纳税人按照当期可抵扣进项税额加计 5% 抵减应纳税额。生产性服务业纳税人, 是指提供邮政服务、电信服务、现代服务、生活服务取得的销售额占全部销售额的比重超过 50% 的纳税人; (二) 允许生活性服务业纳税人按照当期可抵扣进项税额加计 10% 抵减应纳税额。生活性服务业纳税人, 是指提供生活服务取得的销售额占全部销售额的比重超过 50% 的纳税人。子公司安徽顺望月子会服务有限公司享受上述税收优惠政策。

五、 合并财务报表项目注释

(一) 货币资金

项 目	期末余额	上年年末余额
库存现金	32,717.14	36,838.37
银行存款	792,456,874.88	1,559,773,451.80
其他货币资金	124,768,683.08	2,801,964,667.95
合 计	917,258,275.10	4,361,774,958.12
其中: 存放在境外的款项总额		19,952,145.15

报告期末公司无存放在境外且资金汇回受到限制的款项。

(二) 交易性金融资产

项 目	期末余额	上年年末余额
-----	------	--------

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：银行理财产品		1,950,492.83
合 计		1,950,492.83

(三) 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	48,659,279.74	38,827,386.02
1至2年	21,575,674.04	56,516,769.11
2至3年	38,236,403.51	8,213,480.36
3年以上	4,312,306.84	184,004.00
小 计	112,783,664.13	103,741,639.49
减：坏账准备	18,217,605.95	10,149,092.31
合 计	94,566,058.18	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	112,783,664.13	100.00	18,217,605.95	16.15	94,566,058.18
其中：账龄组合	112,783,664.13	100.00	18,217,605.95	16.15	94,566,058.18
合计	112,783,664.13	100.00	18,217,605.95	16.15	94,566,058.18

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

(1) 按组合计提坏账准备共 1 项，相关信息如下：

①按组合计提坏账准备：账龄组合

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例(%)
1年以内	48,659,279.74	2,432,964.03	5.00
1至2年	21,575,674.04	2,157,567.41	10.00
2至3年	38,236,403.51	11,470,921.08	30.00
3年以上	4,312,306.84	2,156,153.43	50.00
合计	112,783,664.13	18,217,605.95	16.15

3. 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

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	其他变动	
按组合计提坏账准备	10,149,092.31	8,068,513.64				18,217,605.95
合计	10,149,092.31	8,068,513.64				18,217,605.95

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	应收账款 期末余额	占应收账款期末 余额合计数的比例 (%)	应收账款坏账准备 期末余额
浙江三丰建设集团有限公司	18,278,136.49	16.21	4,951,116.15
杭州诚寓实业有限公司	13,225,698.41	11.73	1,294,052.07
博尔建设集团有限公司	7,992,567.76	7.09	1,608,267.31
浙江恒宸建设集团有限公司	7,819,252.30	6.93	2,345,775.69
温州市瓯海建设集团有限公司	6,110,091.80	5.42	305,504.59
合 计	53,425,746.76	47.38	10,504,715.81

(四) 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	
	金 额	比例 (%)	金 额	比例 (%)
1 年以内	19,054,673.49	74.54	32,015,562.68	79.03
1 至 2 年	2,232,428.54	8.73	6,143,021.82	15.16
2 至 3 年	3,439,631.95	13.45	2,024,761.09	5.00
3 年以上	838,230.74	3.28	328,674.32	0.81
合 计	25,564,964.72	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 (%)
杭州宋都物业经营管理有限公司	3,507,047.03	13.72
宣城市建设工程质量监督站	2,242,300.00	8.77
杭州联跃建筑装饰工程有限公司	1,952,388.00	7.64
国网江苏省电力有限公司南京供电分公司	1,101,963.78	4.31
深圳市卖多点信息科技有限公司	1,000,000.00	3.91
合 计	9,803,698.81	38.35

(五) 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	1,809,556,124.09	1,923,494,290.25
合 计	1,809,556,124.09	1,923,494,290.25

1. 其他应收款

(1) 按款项性质分类情况

款项性质	期末余额	上年年末余额
合作项目配套开发资金	627,019,998.55	634,479,327.27
往来款	1,230,182,409.83	1,354,571,314.66
押金保证金	125,908,390.41	123,191,776.64
应收暂付款	160,265,822.78	54,092,262.28
林地使用权转让款	15,000,000.00	15,000,000.00
其他	9,448,221.86	7,601,052.72
合 计	2,167,824,843.43	2,188,935,733.57

(2) 按账龄披露

账 龄	期末余额	上年年末余额
1年以内	137,842,577.54	200,758,436.51
1至2年	172,495,783.30	975,216,083.29
2至3年	960,838,956.50	676,813,385.58
3年以上	896,647,526.09	336,147,828.19
小 计	2,167,824,843.43	2,188,935,733.57
减：坏账准备	358,268,719.34	265,441,443.32
合 计	1,809,556,124.09	1,923,494,290.25

(3) 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	539,400,097.21	24.88	235,997,424.91	43.75	303,402,672.30
其中：单项金额重大并单独计提	539,400,097.21	24.88	235,997,424.91	43.75	303,402,672.30
单项金额不重大但单独计提					
按组合计提坏账准备	1,628,424,746.22	75.12	122,271,294.43	7.51	1,506,153,451.79
合计	2,167,824,843.43	100.00	358,268,719.34	16.53	1,809,556,124.09

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
其中：单项金额重大并单独计提	547,259,425.93	25.00	164,402,931.93	30.04	382,856,494.00
单项金额不重大但单独计提					
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

①按单项计提坏账准备共 2 项，相关信息如下：

a. 按单项计提坏账准备：单项金额重大并单独计提

名 称	上年年末余额		期末余额			
	账面 余额	坏账 准备	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	99,446,724.57	268,532,465.63	162,905,452.29	60.67	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	130,506,498.81	50,854,375.66	38.97	
舟山恺融房地产开发有限公司	143,220,461.49	18,520,461.49	135,361,132.77	17,237,596.96	12.73	
稻香村街道办事处	5,000,000.00	5,000,000.00	5,000,000.00	5,000,000.00	100.00	
合 计	547,259,425.93	164,402,931.93	539,400,097.21	235,997,424.91	43.75	

②按组合计提坏账准备：

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	142,380,209.33		
政府单位款组合	36,760,967.89		
代垫物业维修基金组合	33,801,188.17		
其他关联方组合	584,077.27		
合作方往来款组合	999,691,192.00	9,996,911.92	1.00
账龄组合	415,207,111.56	112,274,382.51	27.04
其中：1 年以内	84,463,502.64	4,223,175.13	5.00
1 至 2 年	108,771,981.80	10,877,198.18	10.00
2 至 3 年	69,059,021.82	20,717,706.55	30.00
3 年以上	152,912,605.30	76,456,302.65	50.00
合 计	1,628,424,746.22	122,271,294.43	7.51

③按照预期信用损失一般模型计提坏账准备:

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）	
2023 年 1 月 1 日余额	13,028,703.35	9,814,078.95	242,598,661.02	265,441,443.32
2023 年 1 月 1 日余额在本期				
——转入第二阶段	-2,348,133.57	2,348,133.57		
——转入第三阶段		-6,905,902.18	6,905,902.18	
——转回第二阶段				
——转回第一阶段				
本期计提	3,539,517.27	-1,285,014.34	93,372,773.10	95,627,276.03
本期转回				
本期转销				
本期核销				
合并范围减少			2,800,000.01	2,800,000.01
2023 年 12 月 31 日余额	14,220,087.05	10,877,198.18	333,171,434.11	358,268,719.34

(4) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

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	其他	
按单项计提 坏账准备	164,402,931.93	71,594,492.98				235,997,424.91
按组合计提 坏账准备	101,038,511.39	24,032,783.05			2,800,000.01	122,271,294.43
合 计	265,441,443.32	95,627,276.03			2,800,000.01	358,268,719.34

(5) 本期无实际核销的其他应收款项情况

(6) 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	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
厦门禹洲鸿图地产开发有限公司	往来款	481,849,215.00	2至3年	22.23	4,818,492.15
贵港大龙置业有限公司	合作项目配套开发资金	1,318,223.00	1至2年	0.06	162,905,452.29
		92,180,657.65	2至3年	4.25	
		175,033,584.98	3年以上	8.07	
杭州弘畅房地产开发有限公司	往来款	110,550,000.00	2至3年	5.10	1,105,500.00
		104,872,724.96	3年以上	4.84	1,048,727.25
舟山恺融房地产开发有限公司	合作项目配套开发资金	223,535.81	1年以内	0.01	17,237,596.96
		142,333.44	1至2年	0.01	
		134,995,263.52	3年以上	6.23	
柳州双都置业有限公司	合作项目配套开发资金	1,000,000.00	1至2年	0.05	50,854,375.66
		66,274,965.98	2至3年	3.06	
		63,231,532.83	3年以上	2.92	
合计		1,231,672,037.17		56.82	237,970,144.31

(六) 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	9,398,023,508.30	1,132,361,132.98	8,265,662,375.32	22,547,515,444.77	936,682,141.89	21,610,833,302.88
开发产品	6,335,310,460.30	12,462,992.03	6,322,847,468.27	3,211,121,085.23	16,088,484.52	3,195,032,600.71
出租开发产品	377,582,506.32		377,582,506.32	458,972,842.89		458,972,842.89
原材料	14,655,188.79		14,655,188.79	3,681,721.58		3,681,721.58
合 计	16,125,571,663.71	1,144,824,125.01	14,980,747,538.70	26,221,291,094.47	952,770,626.41	25,268,520,468.06

2. 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	557,916,845.93
富阳济宸府	2019.12	2023.07	13.83 亿元	1,224,390,025.96	
南京柏悦府	2020.02	2024.06	53.24 亿元	4,659,320,829.42	1,077,707,879.59
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	2023.11	66.00 亿元	6,097,649,988.70	60,044,449.47
南宁江宸合悦	2021.04	2023.10、 2026.12	7.02 亿元	380,193,446.73	86,691,897.40
舟山海语东方	2021.03	2024.06	13.11 亿元	716,819,133.03	801,604,573.86
宣城宛陵大观	2021.06	2024.07	21.00 亿元	1,123,587,538.10	987,309,205.40
杭州如意云境	2021.04	2024.05	10.5 亿元	922,230,298.59	999,670,305.46
富阳瀚悦宸邸一期	2021.08	2024 年 1 月退地	11.59 亿元	842,539,090.62	478,058,119.91
富阳沁悦宸轩一期	2021.09	2025.01	14.52 亿元	1,017,790,299.80	1,201,736,180.37
常山云栖澜山一期	2021.06	2025.03	18.82 亿元	1,188,762,045.59	1,387,089,358.05
临安望青府一期	2021.07	2025.06	7.00 亿元	371,992,232.27	372,190,005.45
临安鲲鹏府一期	2021.07	2025.01	16.00 亿元	746,310,993.74	746,632,154.79
奉化泉溪宸院	2022.02	2024.03	9.10 亿元	474,774,146.35	636,462,228.92
其他				2,248,651.86	4,910,303.70
合计				22,547,515,444.77	9,398,023,508.30

3. 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	260,497.00	31,214,084.26	471,920,048.01
杭州阳光国际	2014.09	277,856,019.24	46,924.33	4,573,975.21	273,328,968.36
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	
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		15,606,742.65	47,946,246.64
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	1,694,355.33	2,934,001.76	137,474,216.68
杭州时间名座	2019.07	89,232,025.99	62,340.83	10,393,093.99	78,901,272.83
溧阳悦宸府	2020.05	10,889,742.80	251,034.72	3,703,996.21	7,436,781.31
舟山柏悦府	2020.01	19,165,771.67	1,535,865.19	10,607,319.66	10,094,317.20
奉化江宸府	2020.01	33,235,351.32		6,504,204.52	26,731,146.80
杭州相贤府	2020.12	2,733,102.03		88,298.73	2,644,803.30
富阳麓宸府	2021.02	141,568,780.38		69,503,841.70	72,064,938.68
临安如意溪湖	2021.06	6,872,979.57		3,850,862.83	3,022,116.74
巢湖江宸府	2021.09、2022.05	556,568,182.71	78,753,543.69	116,566,352.89	518,755,373.51
奉化学林新天地	2021.12	14,976,255.14	2,822,639.09	10,573,996.19	7,224,898.04
富阳如意春江一期	2021.09	162,426,773.83		96,815,156.25	65,611,617.58
桐庐如意云庐	2021.11	18,980,387.86	2,647,356.86	6,299,086.49	15,328,658.23
富阳春上雅庐	2022.04	239,033,742.94		155,883,111.39	83,150,631.55

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
碧桂园天麓府	2019.01	43,374,306.30		26,650,635.48	16,723,670.82
富阳新视界公寓	2022.02	143,529,508.33	2,507,167.92	70,863,576.25	75,173,100.00
淮安逸景澜庭	2022.01	349,748,576.55		247,231,000.76	102,517,575.79
巢湖如意长江	2022.01	100,195,022.01	249,307.71	42,239,486.54	58,204,843.18
舟山悦宸府	2022.11	155,208,520.57	83,498.90	120,422,068.60	34,869,950.87
杭州望林府	2023.11		6,285,677,902.22	4,206,312,180.19	2,079,365,722.03
南宁江宸合悦	2023.10、2026.12		355,464,958.94	201,361,311.75	154,103,647.19
富阳济宸府	2023.07		1,337,548,688.95	926,282,905.43	411,265,783.52
舟山都会之光	2023.04		924,440,456.73	847,430,468.93	77,009,987.80
南京柏悦府	2023.11		3,716,684,142.86	2,634,713,530.94	1,081,970,611.92
宣城宛陵大观	2023.11		340,548,878.43	162,828,565.45	177,720,312.98
昆山如意铭著	2023.03		1,295,332,955.92	1,184,987,321.38	110,345,634.54
其他		10,017,934.83	5,267,410.06	931,651.14	14,353,693.75
合计		3,211,121,085.23	14,351,879,925.68	11,227,690,550.61	6,335,310,460.30

4. 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
阳光国际	78,589,481.08		6,461,822.30	72,127,658.78
绍兴金柯商汇	178,219,989.12		65,310,788.41	112,909,200.71
桐庐东门新天地	90,946,269.91		3,042,904.92	87,903,364.99
合肥西湖花苑	15,294,489.90		1,019,632.64	14,274,857.26
舟山蓝郡国际	87,426,410.95		4,601,390.05	82,825,020.90
其他	8,496,201.93		953,798.25	7,542,403.68
合计	458,972,842.89		81,390,336.57	377,582,506.32

5. 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/转回	开发成本转入	转 销	转入开发产品	转入固定资产	
开发产品：	16,088,484.52	-3,437,939.80	34,689,399.03	34,876,951.72			12,462,992.03
舟山悦宸府	2,308,520.57	2,239,834.09		1,809,402.07			2,738,952.59
巢湖江宸府	13,779,963.95	-12,885,306.96		894,656.99			
舟山都会之光		7,207,533.07	34,689,399.03	32,172,892.66			9,724,039.44
开发成本：	936,682,141.89	236,989,219.54			34,689,399.03	6,620,829.42	1,132,361,132.98
舟山都会之光	34,689,399.03				34,689,399.03		
巢湖江宸府	22,076,952.83	14,295,266.61					36,372,219.44
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	83,327,312.46					177,489,358.05
富阳沁悦宸轩一期	228,950,299.80	24,615,880.57					253,566,180.37
临安望青府一期	69,692,232.27	34,497,773.18					104,190,005.45
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	47,759,029.29					259,328,119.91
临安鲲鹏府一期	221,650,993.74	8,060,357.05					229,711,350.79
海语东方府邸		5,001,788.13					5,001,788.13
奉化泉溪宸院		20,871,812.25					20,871,812.25
合 计	952,770,626.41	233,551,279.74	34,689,399.03	34,876,951.72	34,689,399.03	6,620,829.42	1,144,824,125.01

确定可变现净值的具体依据及本期转回或转销存货跌价准备的原因：

(1) 确定可变现净值的具体依据

对于期末已完工房地产项目结存的开发产品，以估计售价减去估计的销售费用和相应税费后的金额确定其可变现净值；对于期末未完工房地产项目开发成本及拟开发产品，以估计售价减去至计划完工后成本、估计的销售费用和相应税费后的金额确定其可变现净值。估计售价区分为已预售及未售部分，已预售部分按照实际签约金额确认估计售价，未售部分按照近期销售均价或类似开发物业产品的市场销售价格结合项目自身定位、品质及销售计划综合确定。

(2) 本期转回或转销存货跌价准备的原因

本期转回或转销存货跌价准备系因为产品销售转销。

6. 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 1,459,409,799.69 元。

7. 期末已有账面价值 6,810,298,502.25 元的存货用于债务担保。

(七) 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	22,747,624.08	88,571,070.49
预交及待抵扣增值税	302,904,561.70	636,257,319.92
预交土地增值税	458,970,192.09	534,929,121.93
预交企业所得税	239,537,215.43	301,895,972.10
预交其他税费	51,307,138.32	54,740,305.38
合 计	1,075,466,731.62	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	29,493,714.70	95,317,161.11		22,747,624.08
合 计	88,571,070.49	29,493,714.70	95,317,161.11		22,747,624.08

(八) 长期股权投资

被投资单位	上年年末余额	减值准备 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				31,590,739.19						981,761,350.16	
绿地控股集团杭州双塔置业有限公司	565,290,423.06				331,992,046.88						897,282,469.94	
宁波市鄞州金甲企业管理咨询有限公司	192,072,964.38				-1,325,186.38						190,747,778.00	
浙江物产宋都旅游文化有限公司	19,274,936.68				1,853.49						19,276,790.17	
杭州栢诚投资管理有限公司	8,652,230.62				3,117,195.58						11,769,426.20	
浙江锦翌企业管理有限公司	13,997,299.42			8,742,999.42					5,254,300.00			
浙江瑾锐企业管理有限公司	185,522,623.84			182,254,523.84					3,268,100.00			
杭州夏宇房地产开发有限公司	18,750,392.71				91,060,330.11						109,810,722.82	
小 计	1,953,731,481.68			190,997,523.26	456,436,978.87				8,522,400.00		2,210,648,537.29	
2. 联营企业												

被投资单位	上年年末余额	减值准备 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			
舟山弘都置业有限公司	281,872,575.52				13,350,478.95							295,223,054.47	
衢州融晟置业有限公司	192,880,449.67				1,206,229.31							194,086,678.98	
宁波宸都企业管理合伙企业(有限合伙)	78,053,499.15				-510.59							78,052,988.56	
嘉兴诚璟投资合伙企业(有限合伙)	21,948,081.50				670,734.29							22,618,815.79	
杭州金溪生物技术有限公司	5,764,917.43				-95,507.72							5,669,409.71	5,669,409.71
柳州双都置业有限公司													
贵港大龙置业有限公司	8,451,478.89	8,451,478.89										8,451,478.89	8,451,478.89
杭州致炼投资有限公司	10,796,174.85				1,649,521.53							12,445,696.38	
宁波奉化源都企业管理有限公司	25,969,113.35				40,166,776.40							66,135,889.75	
杭州栢诚商业管理发展有限公司	116,007,910.13			116,007,910.13									
浙江宋都锂业科技有限公司			51,000,000.00		-2,228,201.99							48,771,798.01	

被投资单位	上年年末余额	减值准备 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
小 计	741,744,200.49	8,451,478.89	51,000,000.00	116,007,910.13	54,719,520.18						731,455,810.54	14,120,888.60
合 计	2,695,475,682.17	8,451,478.89	51,000,000.00	307,005,433.39	511,156,499.05			8,522,400.00			2,942,104,347.83	14,120,888.60

其他说明：期末已有账面价值 897,282,469.94 元的长期股权投资用于债务担保。

(九) 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	94,787,326.30	169,883,357.30
其中：权益工具投资	94,787,326.30	169,883,357.30
合 计	94,787,326.30	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		22,255,118.00	
苏州极光正源创业投资合 伙企业(有限合伙)	76,552,874.00	3,744,662.00		80,297,536.00
苏州极创槿源创业投资合 伙企业(有限合伙)	56,585,575.00		56,585,575.00	
小 计	169,883,357.30	3,744,662.00	78,840,693.00	94,787,326.30

被投资单位	减值准备	在被投资单位	本期
-------	------	--------	----

	上年 年末余额	本期 增加	本期 减少	期末 余额	持股比例 (%)	现金股利
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	
苏州极创槿源创业投资合伙 企业(有限合伙)					3.34	
小 计						

(十) 投资性房地产

1. 采用成本模式计量的投资性房地产

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		
(3) 本期减少金额		
—处置		
(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	15,799,661.63	15,799,661.63
—计提或摊销	15,799,661.63	15,799,661.63
(3) 本期减少金额		
—处置		
(4) 期末余额	92,210,382.74	92,210,382.74
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	291,113,947.25	291,113,947.25
(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 91,413,068.66 元的房屋及建筑物用于债务担保。

3. 投资性房地产的减值测试情况

投资性房地产在资产负债表日不存在减值迹象，故未进行减值测试。

(十一) 固定资产

项 目	期末余额	上年年末余额
固定资产	427,627,491.35	310,935,563.19
固定资产清理		
合 计	427,627,491.35	310,935,563.19

1. 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	279,565,513.57	55,123.68	12,180.60	21,097.42	279,653,915.27
—购置		55,123.68	12,180.60	21,097.42	88,401.70
—在建工程转入	31,681,094.32				31,681,094.32
—存货转入	248,010,358.23				248,010,358.23
—竣工决算调整	-125,938.98				-125,938.98
(3) 本期减少金额	522,951.65	201,332.60	275,235.98		999,520.23
—处置或报废	522,951.65	201,332.60	275,235.98		999,520.23
(4) 期末余额	657,283,750.21	16,993,322.81	31,870,010.96	11,150,094.18	717,297,178.16
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	18,773,075.17	1,109,402.52	2,045,677.86	188,255.93	22,116,411.48
—计提	18,773,075.17	1,109,402.52	2,045,677.86	188,255.93	22,116,411.48
(3) 本期减少金额	24,840.18	201,332.60	263,055.38		489,228.16
—处置或报废	24,840.18	201,332.60	263,055.38		489,228.16
(4) 期末余额	64,898,656.95	16,072,649.50	28,594,625.16	10,312,282.01	119,878,213.62
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	140,335,283.56				140,335,283.56
—计提	124,989,528.81				124,989,528.81

项 目	房屋及建筑物	通用设备	运输工具	其他设备	合 计
—存货转入	6,620,829.42				6,620,829.42
—在建工程转入	8,724,925.33				8,724,925.33
—存货转入					
(3) 本期减少金额					
—处置或报废					
(4) 期末余额	169,791,473.19				169,791,473.19
4. 账面价值					
(1) 期末账面价值	422,593,620.07	920,673.31	3,275,385.80	837,812.17	427,627,491.35
(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

2. 其他说明

期末已有账面价值 26,934,262.08 元的房屋及建筑物用于债务担保。

3. 固定资产减值测试情况

本报告期，本公司对固定资产中的自持房产进行了减值测试，以预计未来租金等现金流的现值作为可收回金额，将低于其账面成本的差额计提减值准备 124,989,528.81 元。

(十二) 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	522,444,115.17	430,970,000.00
工程物资		
合 计	522,444,115.17	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	229,692,570.60	121,413,488.60	108,279,082.00	227,623,488.60	121,413,488.60	106,210,000.00
麓宸府房地产自持项目	259,541,039.78	71,477,208.77	188,063,831.01	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
望林府自持项目	186,724,456.89	78,251,400.00	108,473,056.89			
年产 3CWh 储能生产线项目	3,888,145.27		3,888,145.27			
合 计	882,425,939.73	359,981,824.56	522,444,115.17	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	本期 其他 减少 金额	期末 余额	工程累计 投入占预 算比例(%)	工程 进度(%)	利息资本化 累计金额	其中:本 期利息 资本化 金额	本期 利息 资本化 率(%)	资金 来源
如意春江一期房地产自持项目	24,964.18	227,623,488.60	2,069,082.00			229,692,570.60	92.01	93.00	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		31,681,094.32		259,541,039.78	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
望林府自持项目	20,164.01		186,724,456.89			186,724,456.89	92.60	93.00	9,936,569.93			自有资金
年产3CWh储能生产线项目	20,000.00		3,888,145.27			3,888,145.27	1.94	2.00				自有资金
合计	118,732.85	721,425,349.89	192,681,684.16	31,681,094.32		882,425,939.73			60,547,151.62			

4. 本期计提在建工程减值准备情况

项 目	上年年末余额	本期增加	本期转入固定资产	期末余额	计提原因
如意春江一期房地产自持项目	121,413,488.60			121,413,488.60	预计可收回金额低于该资产现有的账面价值
麓宸府房地产自持项目	80,202,134.10		8,724,925.33	71,477,208.77	预计可收回金额低于该资产现有的账面价值
春上雅庐地产自持项目	88,839,727.19			88,839,727.19	预计可收回金额低于该资产现有的账面价值
望林府自持项目		78,251,400.00		78,251,400.00	预计可收回金额低于该资产现有的账面价值
合 计	290,455,349.89	78,251,400.00	8,724,925.33	359,981,824.56	

注：在建工程中的自持房产以预计未来租金等现金流的现值作为可收回金额。

(十三) 使用权资产

1. 使用权资产情况

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	573,389.17	573,389.17
(1) 计提	573,389.17	573,389.17
3. 本期减少金额		
(1) 处置		
4. 期末余额	907,866.19	907,866.19
三、减值准备		
1. 上年年末余额		
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. 上年年末余额	812,301.33	812,301.33
2. 期末余额	238,912.16	238,912.16

(十四) 无形资产

1. 无形资产情况

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	119,427.28	119,427.28
—购置	119,427.28	119,427.28
(3) 本期减少金额		
—处置		
(4) 期末余额	4,973,419.30	4,973,419.30
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	639,425.80	639,425.80
—计提	639,425.80	639,425.80
(3) 本期减少金额		
—处置		
(4) 期末余额	3,197,609.37	3,197,609.37
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	1,775,809.93	1,775,809.93
(2) 上年年末账面价值	2,295,808.45	2,295,808.45

(十五) 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	其他减少金额	期末余额
房屋装修费	6,340,822.36	778,046.25	1,414,605.12		5,704,263.49
合计	6,340,822.36	778,046.25	1,414,605.12		5,704,263.49

(十六) 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	38,786,264.40	9,696,566.10	72,522,794.57	18,130,698.65
内部交易未实现利润	17,449,198.92	4,362,299.73	17,602,216.03	4,400,554.01
可抵扣亏损	295,109,427.46	73,777,356.87	341,671,585.44	85,417,896.37
预提土地增值税	981,157,748.10	245,289,437.03	1,130,106,641.41	282,526,660.36
租赁负债			576,219.45	144,054.86
资产减值准备	20,871,812.25	5,217,953.06		
预计负债及预提费用	19,360,779.34	4,840,194.84		
合计	1,372,735,230.47	343,183,807.63	1,562,479,456.90	390,619,864.25

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	25,295.02	6,323.75	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	29,403,205.31	7,350,801.33	25,658,543.31	6,414,635.83
使用权资产	238,912.16	59,728.04	812,301.33	203,075.33
合计	89,711,861.97	22,427,965.49	86,566,742.81	21,641,685.70

(十七) 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	1,198,019.79		1,198,019.79	1,317,447.07		1,317,447.07
合计	1,198,019.79		1,198,019.79	1,317,447.07		1,317,447.07

(十八) 所有权或使用权受限资产

项 目	期末账面价值	受限原因
货币资金	541,360,603.59	详见附注五（五十五）之说明
存货	6,810,298,502.25	详见附注五（六）之说明
长期股权投资	897,282,469.94	详见附注五（八）之说明
投资性房地产	91,413,068.66	详见附注五（十）之说明
固定资产	26,934,262.08	详见附注五（十一）之说明
合 计	8,367,288,906.52	

（十九） 短期借款

1. 短期借款分类

项 目	期末余额	上年年末余额
质押借款		95,000,000.00
抵押借款		27,000,000.00
保证借款		5,000,000.00
借款利息		196,859.43
合 计		127,196,859.43

2. 期末无已逾期未偿还的短期借款

（二十） 应付票据

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

其他说明：期末无因未履约而将应付票据转入应付账款的情况。

（二十一） 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	2,227,790,010.45	2,693,969,178.65
其他	596,710,406.51	556,794,739.88
合 计	2,824,500,416.96	3,250,763,918.53

2. 期末无账龄超过一年的重要应付账款。

项 目	期末余额	未偿还或结转的原因
浙江奔腾市政园林建设工程有限公司	70,503,872.15	未结算
西湖电子集团有限公司	188,040,122.80	未结算
浙江荣科建设有限公司	62,222,204.64	未结算
合 计	320,766,199.59	

(二十二) 预收款项

1. 预收款项列示

项 目	期末余额	上年年末余额
租金	11,717,221.69	3,776,800.58
合 计	11,717,221.69	3,776,800.58

2. 期末无账龄超过一年的重要预收款项。

(二十三) 合同负债

1. 明细情况

项 目	期末余额	上年年末余额
售房款	5,387,861,642.31	15,828,075,845.25
其他	2,748,898.20	2,469,083.75
合 计	5,390,610,540.51	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	106,516,721.66	131,308,273.95	2021.09、2022.05	75%
巢湖如意长江	11,202,988.08	41,402,037.62	2022.01	98%
合肥印象西湖花园	1,549,560.95	1,982,894.28	2015.12	99%
宣城宛陵大观	386,593,258.45	232,218,278.90	2024.05	65%
溧阳悦宸府	8,005,041.29	11,423,322.94	2020.05	100%
南京柏悦府	157,684,691.78	2,701,621,736.69	2023.11	76%
淮安逸景澜庭	125,023,144.94	461,487,679.83	2022.01	100%
昆山如意铭著	40,651,890.54	1,332,838,045.21	2023.03	99%
舟山蓝郡国际二期	96,559,692.56	97,080,135.34	2018.12	95%
舟山柏悦府	9,115,185.32	18,716,388.99	2020.01	100%
舟山悦宸府	3,034,615.61	97,108,830.29	2022.11	86%
舟山都会之光	9,256,219.14	623,815,351.38	2023.04	91%
舟山海语东方	347,539,842.20	308,036,924.76	2024.06	44%
奉化江宸府	9,193,675.23	13,980,581.76	2020.01	100%
奉化学林新天地	9,429,560.57	20,100,044.05	2021.12	100%
富阳如意春江二期	78,916,747.71	222,523,181.82	2022.04	100%
富阳如意春江一期	64,798,740.16	155,780,199.79	2021.09	100%
富阳麓宸府	84,608,049.41	164,259,099.86	2021.02	100%
杭州新界 2020	13,490,653.96	58,837,478.76	2022.02	100%
富阳济宸府	472,711,020.80	1,587,716,992.97	2023.07	100%
桐庐如意云庐	6,991,922.04	8,476,082.11	2021.11	98%
杭州相贤府	1,178,605.50	1,178,605.50	2020.12	100%
杭州时间名座	48,164,587.60	17,962,325.68	2019.07	92%
杭州阳光国际	27,417,295.35	27,417,295.35	2014.09	90%
杭州望林府	1,995,092,734.87	6,393,680,200.02	2023.11	91%
临安如意溪湖	3,122,404.58	6,859,671.07	2021.06	100%
杭州如意云境	695,460,406.40	662,524,549.53	2024.05	93%
淘天地商务大厦	963,881.58	1,127,814.58	2016.05	97%
南宁春江海岸	1,575,293.58	15,566,655.48	2017.12、2021.06	96%
南宁江宸合悦	25,340,894.46	117,618,383.49	2023.10、2026.12	71%
常山云栖澜山	309,732,809.60	159,543,414.68	2025.03	33%
天麓府	17,251,916.00	63,349,074.29	2019.01	100%
奉化泉溪宸院	71,695,062.40	29,635,652.30	2024.03	53%
富阳沁悦宸轩	143,049,326.60	36,549,127.52	2025.01	33%
其他	4,943,201.39	4,349,514.46		
小 计	5,387,861,642.31	15,828,075,845.25		

(二十四) 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	152,199,452.37	155,533,664.23	27,017,078.60
离职后福利-设定提存计划	105,664.48	7,331,484.51	7,322,533.40	114,615.59
辞退福利		67,083.00	67,083.00	
合计	30,456,954.94	159,598,019.88	162,923,280.63	27,131,694.19

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	134,819,236.27	138,140,441.05	12,780,029.17
(2) 职工福利费	13,899,710.79	8,011,473.40	8,036,936.13	13,874,248.06
(3) 社会保险费	75,635.52	4,705,039.37	4,689,259.66	91,415.23
其中：医疗保险费	44,798.92	4,449,613.35	4,434,886.62	59,525.65
工伤保险费	27,111.46	181,454.84	180,401.85	28,164.45
生育保险费	3,725.14	73,971.18	73,971.19	3,725.13
(4) 住房公积金	39,098.00	4,321,698.88	4,322,322.88	38,474.00
(5) 工会经费和职工教育经费	235,612.20	342,004.45	344,704.51	232,912.14
合计	30,351,290.46	152,199,452.37	155,533,664.23	27,017,078.60

3. 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	7,077,918.11	7,069,275.63	111,181.06
失业保险费	3,125.90	253,566.40	253,257.77	3,434.53
合计	105,664.48	7,331,484.51	7,322,533.40	114,615.59

(二十五) 应交税费

税费项目	期末余额	上年年末余额
企业所得税	126,288,797.06	41,287,808.99
土地增值税	205,373,175.05	192,362,054.54
增值税	32,101,370.55	11,619,736.67
土地使用税	3,813,303.90	4,950,645.32
营业税	68,012.53	164,238.99
城市维护建设税	627,999.10	303,516.11
房产税	5,315,527.94	5,428,960.42
代扣代缴个人所得税	1,224,179.88	1,536,580.28
印花税	321,527.07	282,206.49
教育费附加	776,729.75	635,874.58
地方教育附加	520,303.17	426,399.69
地方水利建设基金	296,450.02	299,288.76
环境保护税	168,032.75	390,401.86
残疾人保障金	107.60	107.60
合计	376,895,516.37	259,687,820.30

(二十六) 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	6,732,181,768.76	6,363,915,155.68
合计	6,732,181,768.76	6,363,915,155.68

1. 其他应付款

(1) 按款项性质列示

项目	期末余额	上年年末余额
往来款	4,315,412,434.97	4,274,456,173.53
资金拆借款	1,923,903,383.57	1,726,357,140.42
押金保证金	199,895,339.66	119,791,718.51
应付暂收款	9,823,470.40	30,823,475.21
购房订金	10,131,211.01	9,168,074.00
延期支付土地款违约金	153,215,346.54	163,302,720.00
其他	119,800,582.61	35,474,973.13
合计	6,732,181,768.76	6,363,915,155.68

(2) 账龄超过一年的重要其他应付款

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	630,531,685.08	资金拆借款
杭州富阳锦山股权投资合伙企业(有限合伙)	590,000,000.00	资金拆借款
绿地控股集团杭州双塔置业有限公司	1,157,896,342.26	往来款
舟山荣都置业有限公司	546,104,469.00	往来款
衢州融晟置业有限公司	257,406,999.96	往来款
舟山弘都置业有限公司	278,320,000.00	往来款
小 计	3,460,259,496.30	

(二十七) 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	2,745,468,364.65	1,465,002,080.69
一年内到期的应付债券	86,372,190.03	
一年内到期的租赁负债		576,219.45
合 计	2,831,840,554.68	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	579,284,677.40	555,000,000.00
保证、抵押及质押借款	2,062,953,903.36	903,714,000.00
质押借款	4,600,000.00	2,140,000.00
借款利息	98,629,783.89	4,148,080.69
合 计	2,745,468,364.65	1,465,002,080.69

(二十八) 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	1,165,489,511.74	1,185,403,307.55
待转销项税额	484,397,204.70	1,430,770,590.71
合 计	1,649,886,716.44	2,616,173,898.26

(二十九) 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		1,643,581,780.00
保证及抵押借款	146,000,000.00	446,277,650.00
抵押借款	125,449,508.26	
质押借款		275,860,000.00
借款利息		6,483,076.00
合 计	271,449,508.26	2,372,202,506.00

(三十) 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		250,000,000.00
利息调整		-10,215,801.99
应计利息		6,634,652.06
合 计		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	票面利率	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	重分类至一年内到的非流动负债	期末余额	是否违约
21宋都01	200,000,000.00		2021.8.17	3年	200,000,000.00	202,848,996.80		4,165,000.00	4,592,286.07	159,231,388.01	52,374,894.86		否
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		1,568,000.00	2,013,713.77	9,775,571.53	21,620,713.81		否
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		936,000.00	1,020,278.32	5,334,978.66	12,376,581.36		否
合计	250,000,000.00				250,000,000.00	246,418,850.07		6,669,000.00	7,626,278.16	174,341,938.20	86,372,190.03		

(三十一) 长期应付款

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

1. 按款项性质列示长期应付款

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

(三十二) 预计负债

项 目	期末余额	上年年末余额	形成原因
预计担保损失	235,592,147.32	2,212,811,222.15	详见本附注十、1
延期交房违约金	128,448,614.37	32,402,276.71	
未决诉讼	41,775,715.73	48,020,716.59	详见本附注十、2
合 计	405,816,477.42	2,293,234,215.45	

(三十三) 其他非流动负债

项 目	期末余额	上年年末余额
拆借款	685,163,975.29	741,135,154.11
合 计	685,163,975.29	741,135,154.11

(三十四) 股本

项 目	上年年末余额	本期变动增 (+) 减 (-)					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总额	1,340,122,326.00						1,340,122,326.00

(三十五) 资本公积

项 目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
股本溢价	330,610,666.28			330,610,666.28
其他资本公积[注]	124,144,649.24		7,040,034.00	117,104,615.24
合 计	454,755,315.52		7,040,034.00	447,715,281.52

注：其他资本公积本期减少系收购子公司南宁市浙创投资有限公司少数股权减少。

(三十六) 库存股

项 目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
库存股	297,482,763.31			297,482,763.31
合 计	297,482,763.31			297,482,763.31

(三十七) 其他综合收益

项 目	上年 年末余额	本期发生额						期末余额
		本期所得税 前发生额	减：前期计入其他 综合收益 当期转入损益	减：前期计入其 他综合收益当期 转入留存收益	减：所得税 费用	税后归属于 母公司	税后归属于 少数股东	
1. 将重分类进损益的其他综合收益	899,560.26							899,560.26
其中：外币财务报表折算差额	899,560.26							899,560.26
其他综合收益合计	899,560.26							899,560.26

(三十八) 盈余公积

项 目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	334,906,312.95			334,906,312.95
合 计	334,906,312.95			334,906,312.95

(三十九) 未分配利润

项 目	本期金额	上期金额
调整前上年年末未分配利润	-1,059,346,253.49	2,504,802,945.08
调整年初未分配利润合计数（调增+，调减-）	-59,020.47	
调整后年初未分配利润	-1,059,405,273.96	2,504,802,945.08
加：本期归属于母公司所有者的净利润	175,382,103.02	-3,564,208,219.04
减：提取法定盈余公积		
应付普通股股利		
期末未分配利润	-884,023,170.94	-1,059,405,273.96

注：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-59,020.47元。

(四十) 营业收入和营业成本

1. 营业收入和营业成本情况

项 目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	12,294,522,684.95	10,476,359,507.91	7,855,144,158.11	6,767,510,242.14
其他业务	112,675,976.15	81,872,139.85	137,315,023.81	112,713,782.91
合 计	12,407,198,661.10	10,558,231,647.76	7,992,459,181.92	6,880,224,025.05
其中：与客户之间的合同产生的收入	12,362,807,543.28	10,497,313,252.59	7,937,165,271.20	6,843,526,488.05

收入按商品或服务类型分解：

项 目	本期金额		上期金额	
	收 入	成 本	收 入	成 本
房地产业务	12,294,522,684.95	10,476,359,507.91	7,855,144,158.11	6,767,510,242.14
其他	68,284,858.33	20,953,744.68	82,021,113.09	76,016,245.91
合 计	12,362,807,543.28	10,497,313,252.59	7,937,165,271.20	6,843,526,488.05

收入按经营地区分解：

项 目	本期金额		上期金额	
	收 入	成 本	收 入	成 本
浙江地区	7,242,987,556.32	6,099,812,464.73	5,311,749,515.59	4,596,785,583.03
江苏地区	4,475,877,366.29	3,859,774,187.10	849,348,734.87	611,942,000.33
安徽地区	364,615,578.32	311,814,885.89	1,721,816,703.37	1,573,127,020.97
广西地区	279,327,042.35	225,911,714.87	54,250,317.37	61,671,883.72
合 计	12,362,807,543.28	10,497,313,252.59	7,937,165,271.20	6,843,526,488.05

收入按商品或服务转让时间分解：

项 目	本期金额	上期金额
在某一时点确认收入	12,246,737,487.69	7,770,366,017.75
在某一时段内确认收入	116,070,055.59	166,799,253.45
合 计	12,362,807,543.28	7,937,165,271.20

2. 与分摊至剩余履约义务的交易价格相关的信息

2023年12月31日，公司已签订合同但尚未履行或未履行完毕的履约义务主要为尚未达到房地产销售合同约定的交付条件的销售合同。公司预计在未来1-3年内，在房产完工并验收合格，达到销售合同约定的交付条件，在客户取得相关商品或服务控制权时点，确认销售收入的实现。

在本期确认的包括在合同负债期初账面价值中的收入为11,229,167,416.56元。

(四十一) 税金及附加

项 目	本期发生额	上期发生额
土地增值税	92,593,907.14	55,991,639.00
城市维护建设税	23,358,309.72	16,173,506.23
房产税	9,106,731.56	7,974,572.69
土地使用税	6,834,875.31	7,837,167.23
印花税	3,116,763.67	5,555,283.66
教育费附加	17,534,367.12	12,580,938.32
环境保护税	1,997,987.88	2,260,734.66
车船税	5,220.00	202,603.53
其他	30,688.90	-5,331,657.30
合 计	154,578,851.30	103,244,788.02

(四十二) 销售费用

项 目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	27,540,252.15	44,580,510.85
销售及策划服务费	117,273,499.49	48,471,098.82
案场布置使用费	20,622,967.95	36,937,649.82
业务宣传费	24,444,564.08	20,515,188.74
售后服务费	9,991,435.21	21,267,063.13
物料包装制作费	3,217,957.53	6,633,593.58
样板房费用	1,160,259.63	7,367,105.88
办公费	8,925.00	943,396.20
其他	3,739,983.29	10,328,338.20
合 计	207,999,844.33	197,043,945.22

(四十三) 管理费用

项 目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	108,843,895.71	126,131,449.94
咨询及中介服务费	26,540,125.00	39,984,106.50
办公费	23,498,286.75	39,696,402.02
延期交房违约金	119,520,380.79	1,005,507.06
业务招待费	13,826,787.83	25,052,270.33
折旧、摊销	17,497,664.13	18,482,698.59
汽车费用	2,576,552.70	4,937,493.06
差旅费	2,627,465.38	3,490,731.09
税费	152,574.45	1,110,004.67
业务性支出	270,482.02	479,396.82
土地竞拍服务费	65,980,688.00	
其他	1,078,308.07	3,994,307.89
合 计	382,413,210.83	264,364,367.97

(四十四) 财务费用

项 目	本期发生额	上期发生额
利息费用	444,962,306.47	358,613,883.24
减：利息收入	202,842,200.31	27,172,255.61
汇兑损益	-569,647.33	-3,420,775.15
金融手续费	5,673,491.14	1,026,674.35
合 计	247,223,949.97	329,047,526.83

(四十五) 其他收益

产生其他收益的来源	本期发生额	上期发生额
-----------	-------	-------

产生其他收益的来源	本期发生额	上期发生额
进项税加计抵减	29,654.76	174,511.05
代扣个人所得税手续费	300,933.97	631,676.09
与收益相关的政府补助	781,340.12	7,454,979.21
合计	1,111,928.85	8,261,166.35

(四十六) 投资收益

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	511,156,499.05	61,285,915.12
处置长期股权投资产生的投资收益	-23,578,439.81	9,073,067.13
企业间资金拆借占用息		91,919.72
金融工具持有期间的投资收益	54,147.02	18,571,522.59
其中：交易性金融资产	54,147.02	43,000.15
其他非流动金融资产		18,528,522.44
处置金融工具取得的投资收益	-43,342,060.69	625,317.12
其中：交易性金融资产		625,317.12
其他非流动金融资产	-43,342,060.69	
债务重组收益		2,934,800.00
合计	444,290,145.57	92,582,541.68

(四十七) 公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
交易性金融资产	68,501.23	-3,468,529.27
其中：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产产生的公允价值变动损益	68,501.23	-3,468,529.27
其他非流动金融资产	3,744,662.00	-3,473,116.69
其中：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产产生的公允价值变动损益	3,744,662.00	-3,473,116.69
合计	3,813,163.23	-6,941,645.96

(四十八) 信用减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
财务担保合同预计损失	38,340,037.96	-2,212,811,222.15
坏账损失	-103,695,789.67	-133,250,042.15
合计	-65,355,751.71	-2,346,061,264.30

(四十九) 资产减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

项 目	本期发生额	上期发生额
存货跌价损失	-233,551,279.74	-952,770,626.41
长期股权投资减值准备	-5,669,409.71	-8,451,478.89
房产自持项目减值损失	-203,240,928.81	-88,839,727.19
合 计	-442,461,618.26	-1,050,061,832.49

(五十) 资产处置收益

资产处置收益的来源	本期发生额	上期发生额
固定资产处置收益	-1,215.47	-77,734.49
合 计	-1,215.47	-77,734.49

(五十一) 营业外收入

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
罚款及违约金收入	5,487,721.57	8,825,840.51	5,487,721.57
拆迁补偿		1,140,034.60	
退地后原延期支付土地款违约金 无需支付	81,659,200.00		81,659,200.00
其他	1,087,560.75	457,297.55	1,087,560.75
合 计	88,234,482.32	10,423,172.66	88,234,482.32

(五十二) 营业外支出

项 目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
违约金及罚金支出	130,444,829.75	47,174,145.05	130,444,829.75
对外捐赠		220,000.00	
延期支付土地款违约金	71,571,826.54	167,892,520.00	71,571,826.54
地方水利建设基金	246,675.91	366,093.76	
非流动资产报废损失		10,378.02	
其他	215,556.14	196,957.78	215,556.14
合 计	202,478,888.34	215,860,094.61	202,232,212.43

(五十三) 所得税费用

1. 所得税费用表

项 目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	250,005,190.79	138,845,825.54
递延所得税费用	48,222,336.41	69,573,656.19
合 计	298,227,527.20	208,419,481.73

2. 会计利润与所得税费用调整过程

项 目	本期发生额
利润总额	683,903,403.10
按法定[或适用]税率计算的所得税费用	170,975,850.78
子公司适用不同税率的影响	-86,262.91
调整以前期间所得税的影响	51,041,063.51
非应税收入的影响	-127,789,124.76
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	77,714,728.77
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-83,466,497.37
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	209,837,769.18
所得税费用	298,227,527.20

(五十四) 现金流量表项目

1. 与经营活动有关的现金

(1) 收到其他与经营活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
收回往来款	1,267,301,003.69	1,639,365,946.70
收回押金保证金及按揭保证金	37,522,315.97	75,882,229.63
其他	325,394,460.07	156,342,413.18
合 计	1,630,217,779.73	1,871,590,589.51

(2) 支付其他与经营活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
支付往来款	270,234,660.31	817,440,056.63
支付保证金	57,056,068.09	43,396,097.74
支付营销费用	112,698,534.23	158,096,163.66
支付管理费用	83,239,450.77	118,516,221.64
其他	420,485,255.60	206,220,904.62
合 计	943,713,969.00	1,343,669,444.29

2. 与投资活动有关的现金

(1) 收到其他与投资活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
收回资金拆借款及利息		4,215,184.78
合 计		4,215,184.78

(2) 支付其他与投资活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
支付资金拆借款		1,146,838.98
处置子公司	459.15	92,390.48
股权转让挂牌交易服务费	500,000.00	
合 计	500,459.15	1,239,229.46

3. 与筹资活动有关的现金

(1) 收到其他与筹资活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
收到资金拆借款	125,400,000.00	2,107,545,006.45
收回融资保证金		573,890,000.00
合 计	125,400,000.00	2,681,435,006.45

(2) 支付其他与筹资活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
支付保证金		75,382,692.14
支付资金拆借款及利息	510,963,153.44	3,337,761,192.28
收购少数股东股权支付的现金		18,000.00
回购股票费用		8,003,180.16
债券发行费用		26,152,066.98
支付租赁负债	598,144.80	598,144.80
融资费用	5,096,874.23	
合 计	516,658,172.47	3,447,915,276.36

(3) 筹资活动产生的各项负债变动情况

项目	上年年末余额	本期增加		本期减少		期末余额
		现金变动	非现金变动	现金变动	非现金变动	
银行借款	3,964,401,446.12	15,000,000.00	233,538,988.85	1,196,022,562.06		3,016,917,872.91
一年内到期的非流动负债-租赁负债	576,219.45		21,925.35	598,144.80		
应付债券	246,418,850.07		14,295,278.16	174,341,938.20	86,372,190.03	
一年内到期的非流动负债-应付债券			86,372,190.03			86,372,190.03
其他应付款-拆借款	1,726,357,140.42	125,400,000.00	450,918,792.56	378,772,549.41		1,923,903,383.57
其他非流动负债	741,135,154.11		76,759,425.21	132,190,604.03	540,000.00	685,163,975.29
合计	6,678,888,810.17	140,400,000.00	861,906,600.16	1,881,925,798.50	86,912,190.03	5,712,357,421.80

(五十五) 现金流量表补充资料

1. 现金流量表补充资料

补充资料	本期金额	上期金额
1、将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	385,675,875.90	-3,497,620,644.06
加：信用减值损失	65,355,751.71	2,346,061,264.30
资产减值准备	442,461,618.26	1,050,061,832.49
投资性房地产折旧摊销	15,799,661.63	15,799,661.63
固定资产折旧	22,116,411.48	15,085,379.80
使用权资产折旧	573,389.17	334,477.02
无形资产摊销	639,425.80	563,418.34
长期待摊费用摊销	1,414,605.12	1,059,540.19
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失 (收益以“-”号填列)	1,215.47	77,734.49
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)		10,378.02
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)	-3,813,163.23	6,941,645.96
财务费用(收益以“-”号填列)	449,489,533.37	359,703,620.69
投资损失(收益以“-”号填列)	444,290,145.57	92,582,541.68
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	47,436,056.62	72,154,114.10
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	786,279.79	-2,580,457.91
存货的减少(增加以“-”号填列)	8,636,309,631.07	4,372,808,584.51
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	153,630,721.53	-327,085,845.75
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	-9,831,451,579.45	-2,899,969,117.59
其他		
经营活动产生的现金流量净额	830,715,579.81	1,605,988,127.91
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3、现金及现金等价物净变动情况		
现金的期末余额	375,897,671.51	1,481,618,176.25
减：现金的期初余额	1,481,618,176.25	4,064,219,058.84
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	-1,105,720,504.74	-2,582,600,882.59

2. 现金和现金等价物的构成

项 目	期末余额	上年年末余额
一、现金	375,897,671.51	1,481,618,176.25
其中：库存现金	32,717.14	36,838.37
可随时用于支付的银行存款	372,988,589.90	1,468,474,792.29
可随时用于支付的其他货币资金	2,876,364.47	13,106,545.59
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	375,897,671.51	1,481,618,176.25

3. 不属于现金及现金等价物的货币资金

项 目	本期金额	上期金额	不属于现金及现金等价物的理由
购房者提供的按揭保证金	11,970,618.04	14,754,959.90	保证金
履约保证金		8,050,000.00	保证金
诉讼冻结	389,117,861.19	79,247,821.97	冻结
电费及 ETC 保证金	101,000.00	104,000.00	保证金
质押担保的定期存单[注]	99,000,000.00	2,778,000,000.00	质押
定期存单	41,171,124.36		定期存单
合 计	541,360,603.59	2,880,156,781.87	

注：期末质押的定期存单系为杭州幸福健控股有限公司银行借款提供质押担保。

(五十六) 外币货币性项目

1. 外币货币性项目

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			
其中：美元	5,353,438.12	7.0827	37,916,796.17
港币	771.90	0.9062	699.50

六、 在其他主体中的权益

(一) 在重要子公司中的权益

1. 重要子公司的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
杭州宋都房地产集团有限公司	浙江杭州	浙江杭州	房地产业	100.00		设立
杭州宸都房地产开发有限公司	浙江杭州	浙江杭州	房地产业		99.42	设立
杭州澜都房地产开发有限公司	浙江杭州	浙江杭州	房地产业		98.90	设立
杭州涌都房地产开发有限公司	浙江杭州	浙江杭州	房地产业		98.90	设立
杭州旭都房地产开发有限公司	浙江杭州	浙江杭州	房地产业		98.95	设立
杭州锦昊房地产开发有限公司	浙江杭州	浙江杭州	房地产业		34.00	设立
杭州鸿扬投资管理有限公司	浙江杭州	浙江杭州	房地产业		65.00	设立
杭州逸都房地产开发有限公司	浙江杭州	浙江杭州	房地产业		100.00	设立
杭州盛都置业有限公司	浙江杭州	浙江杭州	房地产业		98.82	设立
杭州加悦都实业有限公司	浙江杭州	浙江杭州	房地产业		85.16	设立
杭州沛都房地产开发有限公司	浙江杭州	浙江杭州	房地产业		99.09	设立
浙江东霖房地产开发有限公司	浙江杭州	浙江杭州	房地产业		100.00	非同一控制下企业合并
杭州轩都房地产开发有限公司	浙江杭州	浙江杭州	房地产业		100.00	设立
杭州淳都房地产开发有限公司	浙江杭州	浙江杭州	房地产业		100.00	设立
杭州济都房地产开发有限公司	浙江杭州	浙江杭州	房地产业		100.00	设立
杭州禹翔房地产开发有限公司	浙江杭州	浙江杭州	房地产业		50.00	设立
杭州沃都房地产开发有限公司	浙江杭州	浙江杭州	房地产业		100.00	设立
杭州浩都房地产开发有限公司	浙江杭州	浙江杭州	房地产业		100.00	设立
杭州禹泰贸易有限公司	浙江杭州	浙江杭州	批发业		50.00	设立
杭州乾东投资管理有限公司	浙江杭州	浙江杭州	商务服务业		100.00	设立
杭州淞都企业管理有限公司	浙江杭州	浙江杭州	商务服务业		100.00	设立
杭州淇都企业管理有限公司	浙江杭州	浙江杭州	商务服务业		100.00	设立

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	
有限公司						
杭州诚都投资管理有限公司	浙江杭州	浙江杭州	商务服务业		100.00	设立
杭州鑫都投资管理有限公司	浙江杭州	浙江杭州	商务服务业		100.00	设立
杭州信都投资管理有限公司	浙江杭州	浙江杭州	商务服务业		100.00	设立
杭州润都投资管理有限公司	浙江杭州	浙江杭州	商务服务业		100.00	设立
杭州泓都企业管理有限公司	浙江杭州	浙江杭州	商务服务业		100.00	设立
杭州颂都投资管理有限公司	浙江杭州	浙江杭州	租赁和商务服务业		100.00	设立
杭州宋都吾家生活服务有限公司	浙江杭州	浙江杭州	租赁和商务服务业		100.00	设立
舟山蓝郡置业有限公司	浙江舟山	浙江舟山	房地产业		100.00	设立
舟山颂郡置业有限公司	浙江舟山	浙江舟山	房地产业		98.85	设立
舟山耀郡置业有限公司	浙江舟山	浙江舟山	房地产业		100.00	设立
舟山腾源置业有限公司	浙江舟山	浙江舟山	房地产业		34.00	设立
桐庐桐郡置业有限公司	浙江桐庐	浙江桐庐	房地产业		100.00	设立
宁波奉化宋都房地产开发有限公司	浙江宁波	浙江宁波	房地产业		100.00	设立
宁波奉化城都建设开发有限公司	浙江宁波	浙江宁波	房地产业		50.26	设立
淮安和都房地产开发有限公司	江苏苏州	江苏苏州	房地产业		49.00	设立
杭州浩扬企业管理有限公司	浙江杭州	浙江杭州	商务服务业		34.00	设立
昆山和都房地产开发有限公司	江苏昆山	江苏昆山	房地产业		70.00	设立
南宁市浙创投资有限公司	广西南宁	广西南宁	房地产业		80.00	非同一控制下企业合并
南宁宋都房地产有限公司	广西南宁	广西南宁	房地产业		100.00	设立
合肥印象西湖房地产投资有限公司	安徽合肥	安徽合肥	房地产业		51.00	非同一控制下企业合并
合肥永都房地产开发有限公司	安徽巢湖	安徽巢湖	房地产业		99.47	设立
合肥悦郡房地产开	安徽巢湖	安徽巢湖	房地产业		99.47	设立

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	
发有限公司						
苏州锦睿置业有限公司	江苏苏州	江苏苏州	房地产业		18.20	设立
宣城博衍置业有限公司	安徽宣城	安徽宣城	房地产业		18.20	非同一控制下企业合并

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：

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

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

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

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

(5) 本公司持有杭州浩扬企业管理有限公司34%的股权，为第一大股东，该公司董事会由5名董事组成，其中本公司委派3名董事，在董事会中的表决权比例为60%。

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

2. 重要的非全资子公司

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	-9,113,500.14		28,754,195.09

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
杭州禹泰贸易有限公司	50.00	179,658,286.32		533,651,315.16
合肥印象西湖房地产投资有限公司	49.00	-1,737,088.15		115,594,998.24
杭州鸿扬投资管理有限公司	35.00	61,899,562.49		135,883,199.41
杭州锦昊房地产开发有限公司	66.00	-1,898,246.03		113,307,944.16

3. 重要非全资子公司的主要财务信息

单位：万元

子公司名称	期末余额					
	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
舟山腾源置业有限公司	15,092.74		15,092.74	10,736.05		10,736.05
杭州禹泰贸易有限公司	543,307.87	10,847.43	554,155.30	447,299.94		447,299.94
合肥印象西湖房地产投资有限公司	49,942.75	5.55	49,948.30	24,408.03	1,949.46	26,357.49
杭州鸿扬投资管理有限公司	106,949.71	849.85	107,799.56	68,975.79		68,975.79
杭州锦昊房地产开发有限公司	25,968.99	0.16	25,969.15	8,801.29		8,801.29

单位：万元

子公司名称	上年年末余额					
	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
舟山腾源置业有限公司	102,529.28		102,529.28	96,791.75		96,791.75
杭州禹泰贸易有限公司	88,206.24	200,000.00	288,206.24	204,957.21		204,957.21
合肥印象西湖房地产投资有限公司	53,043.65	5.55	53,049.20	24,301.81	4,802.07	29,103.88
杭州鸿扬投资管理有限公司	199,508.89	1,203.75	200,712.64	179,574.45		179,574.45
杭州锦昊房地产开发有限公司	33,979.98	1.49	33,981.47	16,525.99		16,525.99

单位：万元

子公司名称	本期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量

子公司名称	本期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
舟山腾源置业有限公司	84,673.94	-1,380.83	-1,380.83	15,238.11
杭州禹泰贸易有限公司	443,104.92	35,931.66	35,931.66	-26,324.77
合肥印象西湖房地产投资有限公司	563.70	-354.51	-354.51	312.90
杭州鸿扬投资管理有限公司	111,981.27	17,685.59	17,685.59	1,925.30
杭州锦昊房地产开发有限公司	6,840.52	-287.61	-287.61	-1,581.30

单位：万元

子公司名称	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
舟山腾源置业有限公司		-4,703.54	-4,703.54	9,308.06
杭州禹泰贸易有限公司		-5.53	-5.53	-8,425.90
合肥印象西湖房地产投资有限公司	794.39	-6,131.42	-6,131.42	-3,507.81
杭州鸿扬投资管理有限公司		-126.78	-126.78	9,462.01
杭州锦昊房地产开发有限公司	270,804.16	20,559.09	20,559.09	-10,664.60

(二) 其他原因导致的合并范围变动

1. 合并范围增加

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 (%)
丽水璟都企业管理有限公司	新设	2023年9月8日	未实缴	100.00
丽水鹤都建设管理有限公司	新设	2023年9月11日	未实缴	100.00
温州凯都建设管理有限公司	新设	2023年5月9日	未实缴	100.00
瑞安市屿都建设管理有限公司	新设	2023年5月9日	未实缴	100.00
枣庄市宋都储能科技有限公司	新设	2023年5月30日	未实缴	51.00
枣庄和迈企业管理有限公司	新设	2023年5月25日	未实缴	51.00
枣庄市和迈新能源开发有限公司	新设	2023年5月30日	未实缴	51.00
杭州和渝企业管理有限公司	新设	2023年8月30日	未实缴	100.00
幸福健储能科技(重庆)有限公司	新设	2023年9月11日	未实缴	100.00
杭州宋渝企业管理有限公司	新设	2023年10月24日	未实缴	51.00
宋都蓝科(天津)新能源科技有限公司	新设	2023年5月15日	未实缴	51.00
杭州和奥企业管理有限公司	新设	2023年11月14日	未实缴	100.00
浙江宋都蓝盛新能源有限公司	新设	2023年1月4日	未实缴	90.00

2. 合并范围减少

公司名称	股权处置方式	股权处置时点
------	--------	--------

公司名称	股权处置方式	股权处置时点
建德宋都置业有限公司	注销清算	2023年8月28日
杭州慧都投资管理有限公司	注销清算	2023年10月16日
浙江自贸区连都企业管理有限公司	注销清算	2023年2月3日
上海涌都企业管理有限公司	注销清算	2023年7月14日
杭州源祺企业管理有限公司	注销清算	2023年9月7日
南京和都企业管理有限公司	注销清算	2023年3月1日
南宁海澜凯诺房地产开发有限公司	注销清算	2023年9月13日
溧阳鸿都企业管理有限公司	注销清算	2023年3月15日
溧阳荣都企业管理有限公司	注销清算	2023年3月15日
溧阳涌都企业管理有限公司	注销清算	2023年3月15日
杭州潏都企业管理有限公司	注销清算	2023年10月7日
杭州滢都企业管理有限公司	注销清算	2023年9月7日
杭州熠扬企业管理有限公司	注销清算	2023年1月13日
南京泽都企业管理有限公司	注销清算	2023年2月2日
南京泽都企业管理有限公司	注销清算	2023年2月2日
温州鲲都企业管理有限公司	注销清算	2023年6月14日
杭州宁源企业管理有限公司	注销清算	2023年10月7日
上海永都健康管理有限公司	注销清算	2023年7月14日
浙江宋都蓝盛新能源有限公司	注销清算	2024年3月20日

(三) 在合营安排或联营企业中的权益

1. 重要的合营企业或联营企业

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

2. 重要合营或联营企业的主要财务信息

项 目	期末余额/本期发生额		上年年末余额/上期发生额	
	舟山荣都置业有限公司	绿地控股集团杭州双塔置业有限公司	舟山荣都置业有限公司	绿地控股集团杭州双塔置业有限公司
流动资产	2,276,082,102.04	5,175,091,317.34	3,112,820,913.81	7,457,743,708.73
其中：现金和现金等价物	25,732,611.64	388,655,081.37	111,154,147.93	199,401,041.13
非流动资产	10,954.30	221,744,620.23	16,688.58	38,192,498.76
资产合计	2,276,093,056.34	5,396,835,937.57	3,112,837,602.39	7,495,936,207.49
流动负债	312,570,356.00	4,384,816,459.04	1,212,496,380.42	4,446,478,883.32
非流动负债		398,478,060.61		3,099,900,000.00
负债合计	312,570,356.00	4,783,294,519.65	1,212,496,380.42	7,546,378,883.32
少数股东权益				
归属于母公司股东权益	1,963,522,700.34	613,541,417.92	1,900,341,221.97	-50,442,675.83
按持股比例计算的净资产份额	981,761,350.16	306,770,708.97	950,170,610.97	-25,221,337.91
调整事项				
—商誉				
—内部交易未实现利润		-12,409,829.81		-12,409,829.81
—其他		602,921,590.78		602,921,590.78
对合营企业权益投资的账面价值	981,761,350.16	897,282,469.94	950,170,610.97	565,290,423.06
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值				

项 目	期末余额/本期发生额		上年年末余额/上期发生额	
	舟山荣都置业有限公司	绿地控股集团杭州双塔置业有限公司	舟山荣都置业有限公司	绿地控股集团杭州双塔置业有限公司
营业收入	1,433,947,339.44	3,985,442,126.51	57,917,103.85	
财务费用	-155,480.71	91,790,148.08	-297,639.35	-1,066,833.59
所得税费用		221,328,031.25		-3,331,487.73
净利润	63,181,478.37	663,984,093.75	-20,928,480.31	-15,182,582.19
终止经营的净利润				
其他综合收益				
综合收益总额	63,181,478.37	663,984,093.75	-20,928,480.31	-15,182,582.19
本期收到的来自合营企业的股利				

项 目	期末余额/本期发生额		上年年末余额/上期发生额	
	宁波市鄞州金甲企业管理咨询有限公司	舟山弘都置业有限公司	宁波市鄞州金甲企业管理咨询有限公司	舟山弘都置业有限公司
流动资产	209,121,849.83	909,070,965.33	199,793,785.26	1,209,423,002.73
其中：现金和现金等价物	11,958,829.31	16,922,165.02	71,503,070.88	36,571,153.80
非流动资产	209,993,775.42		221,410,748.64	

项 目	期末余额/本期发生额		上年年末余额/上期发生额	
	宁波市鄞州金甲企业管理咨询有限公司	舟山弘都置业有限公司	宁波市鄞州金甲企业管理咨询有限公司	舟山弘都置业有限公司
资产合计	419,115,625.25	909,070,965.33	421,204,533.90	1,209,423,002.73
流动负债	38,834,445.66	306,574,935.80	38,218,892.30	634,172,848.62
非流动负债				
负债合计	38,834,445.66	306,574,935.80	38,218,892.30	634,172,848.62
少数股东权益				
归属于母公司股东权益	380,281,179.59	602,496,029.53	382,985,641.60	575,250,154.11
按持股比例计算的净资产份额	186,337,778.01	295,223,054.47	187,662,964.39	281,872,575.52
调整事项				
—商誉				
—内部交易未实现利润				
—其他	4,409,999.99		4,409,999.99	
对合营企业权益投资的账面价值	190,747,778.00	295,223,054.47	192,072,964.38	281,872,575.52
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值				
营业收入		326,775,963.28	9,883,874.31	872,135,112.90
财务费用	-669,191.74	-109,566.17	-730,682.78	-271,937.54
所得税费用	-901,366.77	9,081,958.47	-3,316,062.86	24,166,814.16
净利润	-2,704,462.01	27,245,875.42	-9,948,445.72	72,500,442.48
终止经营的净利润				
其他综合收益				
综合收益总额	-2,704,462.01	27,245,875.42	-9,948,445.72	72,500,442.48
本期收到的来自合营企业的股利				

项 目	期末余额/本期金额	上年年末余额/上期金额
	衢州融晟置业有限公司	衢州融晟置业有限公司
流动资产	1,379,532,619.18	1,390,619,080.42
其中：现金和现金等价物	132,082.63	61,609.01
非流动资产	12,632.33	26,184.61
资产合计	1,379,545,251.51	1,390,645,265.03
流动负债	407,771,221.62	424,902,381.72
非流动负债	1,340,634.99	1,340,634.99
负债合计	409,111,856.61	426,243,016.71
少数股东权益		
归属于母公司股东权益	970,433,394.90	964,402,248.32
按持股比例计算的净资产份额	194,086,678.98	192,880,449.67
调整事项		
—商誉		
—内部交易未实现利润		
—其他		
对合营或联营企业权益投资的账面价值	194,086,678.98	192,880,449.67
存在公开报价的合营或联营企业权益投资的公允价值		
营业收入	26,298,029.36	191,692,059.63
财务费用	-282.12	4,056.49
所得税费用	2,010,382.19	5,570,102.49
净利润	6,031,146.58	16,710,307.46
终止经营的净利润		
其他综合收益		
综合收益总额	6,031,146.58	16,710,307.46
本期收到的来自合营或联营企业的股利		

3. 合营企业或联营企业发生的超额亏损

合营企业或 联营企业名称	累积未确认的 前期累计损失	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	1,626,374.73		
杭州金溪生物技术有限公司		311,660.14	311,660.14

七、 政府补助

(一) 计入当期损益的政府补助

补助项目	本期发生额	上期发生额
2023年浙江省城镇保障安居工程补贴	660,844.72	
纾困助企稳经济政策资金补助	95,000.00	
2021年第二批软件园专项扶持资金财政补贴		4,060,000.00
浙江舟山群岛新区海洋产业聚集区管委会财政补助		1,281,453.00
粮食生产补助资金		796,653.00
改助推开门红奖励		200,000.00
“订单粮食”奖励款		193,760.00
稳岗补贴	20,114.00	550,177.38
一次性留工补贴		64,500.00
2022年第二批促进区域经济稳进提质政策资金补贴		50,000.00
宁波国家高新技术产业开发区经济发展局2022年度服务业发展专项资金(第三批)		50,000.00
杭州市上城区发展改革和经济信息化局产业扶持金		50,000.00
2021年度商务促进财政专项资金		50,000.00
其他	5,381.40	108,435.83
小计	781,340.12	7,454,979.21

八、 与金融工具相关的风险

(一) 金融工具产生的风险

本公司的主要金融工具包括股权投资、借款、应收款项、应收票据、应付款项等，各项金融工具的详细情况说明见本附注五相关项目。本公司从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得适当的平衡，将风险对本公司经营业绩的负面影响降低到最低水平，使股东及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定和分析本公司所面临的各种风险，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之内。

1. 信用风险

信用风险是指金融工具的一方不履行义务，造成另一方发生财务损失的风险。本公

司主要面临赊销导致的客户信用风险。在签订新合同之前，本公司会对新客户的信用风险进行评估，包括外部信用评级和在某些情况下的银行资信证明（当此信息可获取时）。公司对每一客户均设置了赊销限额，该限额为无需获得额外批准的最大额度。

公司通过对已有客户信用评级的季度监控以及应收账款账龄分析的月度审核来确保公司的整体信用风险在可控的范围内。在监控客户的信用风险时，按照客户的信用特征对其分组。被评为“高风险”级别的客户会放在受限制客户名单里，并且只有在额外批准的前提下，公司才可在未来期间内对其赊销，否则必须要求其提前支付相应款项。

2. 流动性风险

流动性风险，是指企业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。本公司的政策是确保拥有充足的现金以偿还到期债务。流动性风险由本公司的财务部门集中控制。财务部门通过监控现金余额、可随时变现的有价证券以及对未来 12 个月现金流量的滚动预测，确保公司在所有合理预测的情况下拥有充足的资金偿还债务。

本公司各项金融负债以未折现的合同现金流量按到期日列示如下：

项 目	期末余额				
	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	3,016,917,872.91	3,137,471,310.33	2,861,967,257.01	275,504,053.32	
应付账款	2,824,500,416.96	2,824,500,416.96	2,824,500,416.96		
其他应付款	6,770,475,616.70	6,976,339,449.48	6,976,339,449.48		
一年内到期的非流动负债-应付债券	86,372,190.03	91,253,740.72	91,253,740.72		
其他非流动负债	685,163,975.29	720,529,660.21	720,529,660.21		
合 计	13,383,430,071.89	13,750,094,577.70	13,474,590,524.38	275,504,053.32	

项 目	上年年末余额				
	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	3,964,401,446.12	4,372,705,761.24	946,734,330.69	2,563,731,650.55	862,239,780.00

项 目	上年年末余额				
	账面价值	未折现合同金额	1年以内	1-3年	3年以上
应付票据	408,444.71	408,444.71	408,444.71		
应付账款	3,250,763,918.53	3,250,763,918.53	3,250,763,918.53		
其他应付款	6,363,915,155.68	6,444,382,226.13	6,444,382,226.13		
应付债券	246,418,850.07	282,473,358.91	19,504,000.00	262,969,358.91	
长期应付款	12,375,929.33	31,441,481.81	26,246,316.81	4,471,722.00	723,443.00
其他非流动负债	741,135,154.11	879,999,205.35	97,077,570.03	782,921,635.32	
合 计	14,579,418,898.55	15,262,174,396.68	10,785,116,806.90	3,614,094,366.78	862,963,223.00

3. 市场风险

金融工具的市场风险，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，包括汇率风险、利率风险和其他价格风险。

(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2023年12月31日止，本公司的银行借款多以固定利率计息，在其他变量不变的假设下，假定利率变动50个基准点，不会对本公司的利润总额和股东权益产生重大的影响。

(2) 汇率风险

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。

九、 关联方及关联交易

(一) 本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本公司的持股比例(%)	母公司对本公司的表决权比例(%)
杭州幸福健控股有限公司	浙江杭州	投资管理	3,600 万元	29.04	29.04

本公司的母公司情况的说明：杭州幸福健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。

本公司最终控制方是：俞建午，俞建午直接持有本公司 9.74% 的股份，通过杭州幸福健控股有限公司持有本公司 29.04% 的股份。

(二) 本公司的子公司情况

本公司子公司的情况详见本附注“六、在其他主体中的权益”。

(三) 本公司的合营和联营企业情况

本公司重要的合营或联营企业详见本附注“六、在其他主体中的权益”。

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：

合营或联营企业名称	与本公司关系
舟山荣都置业有限公司	合营企业
绿地控股集团杭州双塔置业有限公司	合营企业
杭州夏宇房地产开发有限公司	合营企业
杭州栢诚投资管理有限公司	合营企业
浙江物产宋都旅游文化有限公司	合营企业
浙江宋都锂业科技有限公司	合营企业
柳州双都置业有限公司	联营企业
贵港大龙置业有限公司	联营企业
舟山恺融房地产开发有限公司	联营企业
衢州融晟置业有限公司	联营企业
嘉兴诚璟投资合伙企业（有限合伙）	联营企业
宁波宸都企业管理合伙企业（有限合伙）	联营企业
宁波奉化源都企业管理有限公司	联营企业
舟山弘都置业有限公司	联营企业
杭州金溪生物技术有限公司	联营企业

(四) 其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
郭轶娟	实际控制人之配偶
杭州西奥电梯有限公司	持有 5%以上股份的股东
桐庐大奇山郡旅游开发有限公司	合营企业之子公司
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
杭州金兴房地产开发有限公司	合营企业之子公司
绍兴广都房地产开发有限公司	合营企业之子公司
宁波奉化花祺置业有限公司	联营企业之子公司
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
宁波致中和酒销售有限公司	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
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
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
宁波奉化宋都物业服务服务有限公司	同受实际控制人控制
衢州常山宋都物业服务服务有限公司	同受实际控制人控制
杭州和宏物业服务服务有限公司	同受实际控制人控制
杭州宋都和美物业服务服务有限公司	同受实际控制人控制
杭州和瑞商贸服务有限公司	同受实际控制人控制
杭州鸿都信息工程有限公司	同受实际控制人控制
厦门禹洲鸿图地产开发有限公司	子公司之少数股东

(五) 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

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	26,269,145.58	59,666,456.77
	采购商品	29,699.80	359,210.13
杭州颂都会展有限公司	接受劳务	12,497.89	994,496.79
宁波致中和酒销售有限公司	采购商品	544,861.43	1,479,146.88
桐庐大奇山郡酒店有限公司	接受劳务	21,948.68	75,135.80
杭州绿城申润置业有限公司	采购商品		400,000.00
杭州西奥电梯有限公司	接受劳务	262,355.35	966,152.24
	采购商品	303,174.34	5,096,340.81
杭州宋都嘉和酒店管理有限公司	接受劳务	2,381.13	4,439.62
建德致中和酒销售有限公司	采购商品	1,592,450.71	1,414,028.00
宁波奉化宋都物业服务服务有限公司	接受劳务	2,315,980.82	2,209,703.97
衢州常山宋都物业服务服务有限公司	接受劳务	2,624,332.68	1,047,930.54
杭州和宏物业服务服务有限公司	接受劳务	3,105,897.58	3,426,892.16
	采购商品	1,139,786.11	454,077.90
杭州宋都和美物业服务服务有限公司	接受劳务	315,011.16	1,637,989.38
杭州和瑞商贸服务有限公司	采购商品	54,936.00	354,972.42
杭州鸿都信息工程有限公司	采购商品	643,672.52	127,932.73
杭州致中和国养食品有限公司	采购商品		2,181.24

出售商品/提供劳务情况表

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
舟山弘都置业有限公司	提供劳务	1,315,070.53	2,258,456.76
舟山恺融房地产开发有限公司	提供劳务		424,528.30
绍兴广都房地产开发有限公司	提供劳务		5,438,832.07

2. 关联租赁情况

本公司作为出租方：

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	3,966,677.03	4,186,441.70
杭州宋都物业经营管理有限公司	办公用房	138,909.20	486,182.21
杭州幸福健控股有限公司	办公用房	130,815.24	130,815.23
桐庐大奇山郡置业有限公司	办公用房		14,882.00

3. 关联担保情况

本公司作为担保方：

被担保方	担保金额(万元)	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
贵港大龙置业有限公司	7,650.00	2021年1月	2027年1月	否
柳州双都置业有限公司	5,437.53	2021年4月	2026年3月	否
杭州幸福健控股有限公司	9,400.00	2021年3月	2024年3月	否
合计	22,487.53			

本公司作为被担保方：

担保方	担保金额(万元)	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
杭州幸福健控股有限公司	73,532.89	2021年8月	2022年8月	否
	2,950.00	2021年5月	2023年4月	否
	1,380.00	2023年3月	2024年2月	否
	2,000.00	2021年4月	2022年12月	否
俞建午	73,532.89	2021年8月	2022年8月	否
	81,445.39	2021年6月	2023年12月	否

4. 关联方资金拆借

(1) 本期公司向关联方拆入资金情况

关联方	拆入方	本期增加	本期减少	计付利息
杭州幸福健控股有限公司	杭州宋都房地产集团有限公司/杭州锐源企业管理有限公司	25,009,000.00	11,350,000.00	
宁波奉化源都企业管理有限公司	宁波奉化祺都置业有限公司	460,000.00		
杭州金兴房地产开发有限公司	杭州跃都企业管理有限公司	25,970,000.00		
舟山荣都置业有限公司	浙江自贸区恒晟投资管理有限公司/杭州宋都房地产集团有限公司	201,000,000.00		
杭州江悦郡置业有限公司	杭州宋都房地产集团有限公司	7,500,000.00		
浙江宋都锂业科技有限公司	浙江宋都锂业有限公司/杭州锐源企业管理有限公司/浙江宋都储能科技有限公司	134,195,958.68	86,363,244.91	
舟山弘都置业有限公司	杭州乾东投资管理有限公司	18,375,000.00		
绍兴广都房地产开发有限公司	杭州宋都房地产集团有限公司			2,426,666.66
合 计		412,509,958.68	97,713,244.91	2,426,666.66

(2) 本期公司向关联方拆出资金情况

关联方	拆出方	本期增加	本期减少	计收利息
浙江自贸区腾源投资管理合伙企业（有限合伙）	杭州锐源企业管理有限公司	200.00		
杭州恒宸企业管理合伙企业（有限合伙）	杭州锐源企业管理有限公司	1,850.00		
宁波宸都企业管理合伙企业（有限合伙）	杭州锐源企业管理有限公司	500.00		
桐庐大奇山郡置业有限公司	杭州宋都房地产集团有限公司	6,000,000.00		
杭州绿城申润置业有限公司	浙江自贸区恒晟投资管理有限公司		5,600,000.00	
舟山恺融房地产开发有限公司	杭州锐源企业管理有限公司/杭州淞都企业管理有限公司	20,000.00	8,082,864.53	
合 计		6,022,550.00	13,682,864.53	

(六) 关联方应收应付款项

1. 应收项目

项目名称	关联方	期末余额		上年年末余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款					
	杭州宋都嘉和酒店管理有限公司			218,333.57	10,916.68
	舟山弘都置业有限公司	62,990.00	6,299.00	62,990.00	3,149.50
	杭州宋都物业经营管理有限公司	2,533.00	238.40	218,782.00	10,939.10
	杭州幸福健控股有限公司	39,244.57	1,962.23		
小计		104,767.57	8,499.63	500,105.57	25,005.28
其他应收款					
	贵港大龙置业有限公司	268,532,465.63	162,905,452.29	268,532,465.63	99,446,724.57
	舟山恺融房地产开发有限公司	135,361,132.77	17,237,596.96	143,220,461.49	18,520,461.49
	柳州双都置业有限公司	130,506,498.81	50,854,375.66	130,506,498.81	41,435,745.87
	杭州绿城申润置业有限公司			5,600,000.00	
	杭州栎诚投资管理有限公司	19,776,460.19		19,776,460.19	
	桐庐大奇山郡旅游开发有限公司	25,000,000.00		25,000,000.00	
	宁波宸都企业管理合伙企业（有限合伙）	18,697,308.75		18,696,808.75	
	杭州金溪生物技术有限公司	711,000.00		711,000.00	
	德清德瑞置业有限公司			176,000.00	
	杭州恒宸企业管理合伙企业（有限合伙）	186,080.00		184,230.00	
	浙江瑾锐企业管理有限公司			165,000.00	

项目名称	关联方	期末余额		上年年末余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	浙江自贸区乾源投资管理合伙企业（有限合伙）	5,520.94		7,845.39	
	浙江自贸区腾源投资管理合伙企业（有限合伙）	5,900.00		5,700.00	
	浙江自贸区利源投资管理合伙企业（有限合伙）	300.00		1,208.42	
	浙江自贸区昊源投资管理合伙企业（有限合伙）	3,463.76		3,463.76	
	宁波奉化源都企业管理有限公司	797.80		797.80	
	厦门禹洲鸿图地产开发有限公司	481,849,215.00	4,818,492.15	481,849,215.00	4,818,492.15
	嘉兴桢诚投资合伙企业（有限合伙）			86,225,188.04	
	桐庐大奇山郡置业有限公司	67,619,901.34		61,619,901.34	
	舟山弘都置业有限公司	1,000,000.00			
	杭州宋都物业经营管理有限公司	382,812.57			
	舟山荣都置业有限公司	9,176,561.25			
小 计		1,158,815,418.81	235,815,917.06	1,242,282,244.62	164,221,424.08
预付账款					
	浙江致中和实业有限公司	125,761.45			
	杭州宋都物业经营管理有限公司	3,507,047.03			
小 计		3,632,808.48			

2. 应付项目

项目名称	关联方	期末账面余额	上年年末账面余额
应付账款			
	杭州宋都物业经营管理有限公司	79,767,581.07	79,599,138.46
	杭州宋都嘉和酒店管理有限公司	61,329.56	
	桐庐大奇山郡酒店有限公司	121,041.00	101,241.00
	宁波致中和酒销售有限公司	429,506.00	666,306.50
	浙江致中和实业有限公司	1,371.70	1,371.70
	杭州颂都会展有限公司	2,910,883.78	2,888,704.04
	杭州鸿都信息工程有限公司	158,279.72	85,773.48
	杭州和瑞商贸服务有限公司	242,766.70	193,668.20
	衢州常山宋都物业服务服务有限公司	2,366,502.45	1,281,423.19
	宁波奉化宋都物业服务服务有限公司	2,227,053.94	1,123,908.03
	杭州和宏物业服务服务有限公司	8,361,163.52	3,880,970.06
	杭州宋都和美物业服务服务有限公司	2,315,714.93	1,637,989.38
	建德致中和酒销售有限公司	67,780.00	1,005,271.21
	杭州西奥电梯有限公司	6,166,769.47	2,325,097.71
小计		105,197,743.84	94,790,862.96
其他应付款			
	杭州幸福健控股有限公司		117,221,313.00
	舟山荣都置业有限公司	747,104,469.00	536,927,907.75
	衢州融晟置业有限公司	257,406,999.96	257,406,999.96
	绿地控股集团杭州双塔置业有限公司	1,173,631,342.26	1,157,896,342.26
	舟山弘都置业有限公司	296,695,000.00	278,320,000.00
	宁波奉化源都企业管理有限公司	51,227,000.00	50,747,000.00
	德清德宁置业有限公司		169,950,000.00
	杭州金兴房地产开发有限公司	84,770,000.00	58,800,000.00
	嘉兴诚璟投资合伙企业（有限合伙）	28,101,000.00	28,101,000.00
	杭州恒宸企业管理合伙企业（有限合伙）	20,118,507.40	20,118,507.40
	宁波宸都企业管理合伙企业（有限合伙）	35,467,509.78	35,468,009.78
	浙江锦翌企业管理有限公司		7,446,000.00
	郭轶娟		892,108.00
	杭州夏宇房地产开发有限公司	164,677,770.13	164,677,770.13
	浙江致中和生物工程有限公司	30,000.00	30,000.00
	绍兴广都房地产开发有限公司	10,376,691.00	4,393,972.60
	浙江自贸区腾源投资管理合伙企业（有限合伙）	4,862.91	4,862.91
	杭州宋都物业经营管理有限公司	4,280,873.13	2,665,336.94
	宁波奉化花祺置业有限公司	13,530,000.00	13,530,000.00

项目名称	关联方	期末账面余额	上年年末账面余额
	杭州宋都嘉和酒店管理有限公司	4,200.00	2,100.00
	杭州江悦都置业有限公司	69,817,926.05	62,317,926.05
	浙江致中和实业有限公司	589,070.00	589,070.00
	建德致中和酒销售有限公司		1,368,177.71
	杭州和瑞商贸服务有限公司	4,665.00	4,665.00
	杭州鸿都信息工程有限公司	2,280.00	2,280.00
	宁波致中和酒销售有限公司	356,920.00	160,358.00
	浙江物产宋都旅游文化有限公司	19,428,904.11	19,428,904.11
	浙江宋都锂业科技有限公司	72,530,000.00	24,697,286.23
	杭州西奥电梯有限公司	805,898,445.18	653,220,431.78
小 计		3,856,054,435.91	3,666,388,329.61
预收账款			
	杭州幸福健控股有限公司		98,111.43
	杭州宋都物业经营管理有限公司		138,909.22
小 计			237,020.65

十、或有事项

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

①截至 2023 年 12 月 31 日止，本公司以 9,900.00 万元定期存单作为质押，为控股股东幸福健控股的 9,400.00 万元借款提供担保，上述担保借款于 2024 年 3 月到期。本公司于 2021 年 5 月 27 日披露了《关于收到公司控股股东、实际控制人承诺函的公告》，控股股东幸福健控股以及实际控制人俞建午先生承诺，及时清偿对应借款，最晚于 2023 年 6 月 30 日前有序安排资产变现，最晚于 2023 年 12 月 31 日前彻底消除与宋都股份之间以存单形式的互保情形。

截至 2023 年 12 月 31 日止，上述承诺未能实现，且因幸福健控股及其关联方未及时清偿银行借款，本公司累计被银行行使担保权利划扣资金 208,042.33 万元，进而导致本公司被幸福健控股及其关联方占用资金 208,042.33 万元。2024 年 3 月 25 日，幸福健控股因未偿付剩余借款，本公司又被扣划资金 9,405.29 万元。综上，截止本财务报表报出日，本公司被幸福健控股及其关联方占用资金共计 217,447.62 万元。

对于幸福健控股及其关联方的财务担保合同，本公司按实际存单被划扣金额 217,447.62 万元扣减幸福健控股对本公司应收债权 13,088.03 万元后的金额确认累计财务担保损失 204,359.59 万元。由于本公司无法基本确定能够收到相应的补偿金

额，本公司根据企业会计准则的规定未确认相关资产。因上述承诺未能实现，2024年3月15日浙江证监局对幸福健控股、俞建午采取出具警示函的监督管理措施。

②本公司为联营企业贵港大龙置业有限公司借款提供信用担保，担保金额为7,650.00万元，为联营企业柳州双都置业有限公司借款提供信用担保，担保金额为5,437.53元。贵港大龙置业有限公司系贵港天空之城房地产项目公司，柳州双都置业有限公司系柳州时代之城房地产项目公司，两项目因受房地产行业波动影响导致停工，项目销售不佳且短期内无复工计划或复工后施工进度缓慢，公司基于两项目于资产负债表日和期后项目进展状况计提信用减值损失，截至2023年12月31日止，对上述两家联营企业财务担保合同计提信用减值损失13,087.53万元。

(2) 公司及子公司为非关联方提供的担保事项

①公司之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。杭州宋都房地产集团有限公司为绿地控股提供反担保，本公司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2023年12月31日止，绿地双塔置业融资余额39,790.00万元。

②公司之子公司宁波奉化鸿旭房地产开发有限公司（以下简称奉化鸿旭房产）因融资需要，与华夏银行股份有限公司宁波分行签订《最高额融资合同》，最高融资额度为3.5亿元，宁波市奉化区交通投资发展集团有限公司为该笔债务提供连带责任保证担保，本公司按照其间接持有的股权比例60%提供反担保。截至2023年12月31日止，奉化鸿旭房产融资余额为31,541.20万元。

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2023年12月31日止，提供保证的借款余额321,257.89万元。

2. 未决诉讼仲裁形成的或有负债及其财务影响

(1) 重大（诉讼标的额在900万以上）诉讼及仲裁事项总体情况

类别	建设工程合同纠纷	其他纠纷[注]	合计
----	----------	---------	----

类别	建设工程合同纠纷	其他纠纷[注]	合计
诉讼标的额	731,534,115.21	3,597,958,853.49	4,329,492,968.70

[注]其他纠纷中包含以下情况：公司为联合合营企业、外部单位提供担保，因债务人未能如期偿还到期本金及利息，债权人提起诉讼，诉讼中本公司作为共同被告，逾期本金为 1,856,728,037.08 元。

十一、 资产负债表日后事项

(一) 其他资产负债表日后事项说明

公司于 2024 年 3 月 19 日收到中国证券监督管理委员会浙江监管局（以下简称浙江证监局）出具的《关于对杭州幸福健控股有限公司、俞建午采取出具警示函措施的决定》（〔2024〕32 号）（以下简称决定书），由于“公司于 2021 年 5 月 27 日披露《关于收到公司控股股东、实际控制人承诺函的公告》，控股股东幸福健控股、实际控制人俞建午承诺，最晚于 2023 年 6 月 30 日前有序安排资产变现，最晚于 2023 年 12 月 31 日前，彻底消除与公司之间以存单形式的互保情形。截至 2023 年 12 月 31 日止，幸福健控股、俞建午未按照公开披露的承诺函履行承诺。”浙江证监局对幸福健控股、俞建午采取出具警示函的监督管理措施，并记入证券期货市场诚信档案。

十二、 其他重要事项

(一) 部信息

1. 报告分部的确定依据与会计政策

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

单位：万元

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	719,198.53	36,461.56	447,578.23	27,932.70		-1,718.75	1,229,452.27
主营业务成本	608,849.77	31,196.79	385,977.42	22,591.17		-979.20	1,047,635.95
资产总额	6,591,311.41	688,273.65	476,851.39	54,450.22	1,561.45	-5,460,526.44	2,351,921.68
负债总额	4,902,670.57	472,412.22	501,929.87	100,999.38	636.07	-3,855,685.87	2,122,962.24

3. 本公司之子公司杭州慧源投资管理有限公司系私募基金管理人，目前在中国证券投资基金业协会备案在管基金 1 支。截至 2023 年 12 月 31 日止，该基金尚未对外投资。

(一) 其他对投资者决策有影响的重要事项

1. 实际控制人及控股股东股份质押

截至 2023 年 12 月 31 日止，公司实际控制人俞建午已质押的公司股份数量为 9,600 万股，占其持有公司股份总数的 73.54%，占公司总股份的 7.16%；控股股东幸福健控股已质押的公司股份数量为 37,600 万股，占其持有公司股份总数的 96.62%，占公司总股份的 28.06%。

质押明细情况如下：

股 东	质 权 人	质押股份数量（万股）
俞建午	华夏银行西湖支行	9,600.00
杭州幸福健控股有限公司	杭州西奥电梯有限公司	30,500.00
	华夏银行西湖支行	7,100.00
合 计		47,200.00

2. 实际控制人受到行政处罚及进展情况

2021 年 12 月 22 日，中国证券监督管理委员会出具《行政处罚决定书》，没收俞建午先生因内幕交易非公司股票违法所得 36,793,079.75 元，并处以 110,379,239.25 元的罚款。俞建午先生已于 2022 年 1 月 6 日缴纳了 36,793,079.75 元的违法所得，于 2022 年 7 月缴纳罚款 23,000,000.00 元，剩余罚款尚未缴纳。

十三、 母公司财务报表主要项目注释

(一) 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	36,344.92	
1 至 2 年		5,472,515.87
2 至 3 年	5,472,515.87	3,468,731.27
3 年以上	3,997,730.67	598,448.70
小 计	9,506,591.46	9,539,695.84
减：坏账准备		
合 计	9,506,591.46	9,539,695.84

2. 应收账款按坏账计提方法分类披露

类 别	期末余额				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	9,506,591.46	100.00			9,506,591.46
其中：关联方组合	9,506,591.46	100.00			9,506,591.46
其中：账龄组合					
合 计	9,506,591.46	100.00			9,506,591.46

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	9,539,695.84	100.00			9,539,695.84
其中：关联方组合	9,539,695.84	100.00			9,539,695.84
其中：账龄组合					
合 计	9,539,695.84	100.00			9,539,695.84

(1) 按组合计提坏账准备共 1 项，相关信息如下：

①按组合计提坏账准备：关联方组合

项 目	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
关联方组合	9,506,591.46		
合 计	9,506,591.46		

3. 本期无实际核销的应收账款情况。

(二) 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	96,000,000.00	96,000,000.00
其他应收款	287,369,434.48	334,924,215.04
合 计	383,369,434.48	430,924,215.04

1. 应收股利

(1) 应收股利分类

被投资单位	期末余额	上年年末余额
宁波高新区旭都企业管理咨询有限公司	96,000,000.00	96,000,000.00
合 计	96,000,000.00	96,000,000.00

2. 其他应收款

(1) 其他应收款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
往来款	287,338,873.28	334,920,519.93
其他	33,250.12	4,105.68
合 计	287,372,123.40	334,924,625.61

(2) 按账龄披露

账 龄	期末余额	上年年末余额
1 年以内	18,866,518.59	301,003,314.18
1 至 2 年	238,292,593.38	25,685,023.29
2 至 3 年	25,685,023.29	4,527,988.14
3 年以上	4,527,988.14	3,708,300.00
小 计	287,372,123.40	334,924,625.61
减：坏账准备	2,688.92	410.57
合 计	287,369,434.48	334,924,215.04

(3) 按坏账计提方法分类披露

类 别	期末余额				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	287,372,123.40	100.00	2,688.92		287,369,434.48
其中：合并范围内关联方组合	287,338,873.28	99.99			287,338,873.28
其中：账龄组合	33,250.12	0.01	2,688.92	8.09	30,561.20
合 计	287,372,123.40	100.00	2,688.92		287,369,434.48

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	334,924,625.61	100.00	410.57	0.01	334,924,215.04
其中：合并范围内关联方组合	334,920,519.93	99.99			334,920,519.93
其中：账龄组合	4,105.68	0.01	410.57	10.00	3,695.11
合 计	334,924,625.61	100.00	410.57	0.01	334,924,215.04

②按组合计提坏账准备共2项，相关信息如下：

a. 按组合计提坏账准备：合并范围内关联方组合

项 目	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例（%）
合并范围内关联方组合	287,338,873.28		
合 计	287,338,873.28		

b. 按组合计提坏账准备：账龄组合

账 龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例（%）
1年以内	29,144.44	1,457.22	5.00
2-3年	4,105.68	1,231.70	30.00
合 计	33,250.12	2,688.92	8.09

③按照预期信用损失一般模型计提坏账准备：

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）	
2023年1月1日余额		410.57		410.57
2023年1月1日余额在本期				
——转入第二阶段				
——转入第三阶段		-410.57	410.57	
——转回第二阶段				
——转回第一阶段				
本期计提	1,457.22		821.13	2,278.35
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2023年12月31日余额	1,457.22		1,231.70	2,688.92

（4）本期计提、收回或转回的坏账准备情况

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	其他变动	
按组合计提坏账准备	410.57	2,278.35				2,688.92
合 计	410.57	2,278.35				2,688.92

（5）本期无实际核销的其他应收款项情况

(三) 长期股权投资

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
对子公司投资	5,361,137,063.09		5,361,137,063.09	5,361,137,063.09		5,361,137,063.09
对联营、合营企业投资	48,771,798.01		48,771,798.01			
合 计	5,409,908,861.10		5,409,908,861.10	5,361,137,063.09		5,361,137,063.09

1. 对子公司投资

被投资单位	上年年末余额 (账面价值)	减值准备期初余额	本期增减变动				期末余额 (账面价值)	减值准备 期末余额
			追加投资	减少投资	计提减值准备	其他		
杭州宋都房地产集团有限公司	4,975,937,063.09						4,975,937,063.09	
北京应天阳光太阳能技术有限公司	10,200,000.00						10,200,000.00	
杭州宋都新大健康管理有限公司	25,000,000.00						25,000,000.00	
浙江宋都供应链管理有限公司	50,000,000.00						50,000,000.00	
浙江和洽供应链管理有限公司	50,000,000.00						50,000,000.00	
杭州宋都健康产业集团有限公司	250,000,000.00						250,000,000.00	
合 计	5,361,137,063.09						5,361,137,063.09	

2. 对联营、合营企业投资

被投资单位	上年 年末余额	减值准备 期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备期 末余额
			追加投资	减少投资	权益法下确认 的投资损益	其他综合 收益调整	其他 权益变动	宣告发放 现金股利 或利润	计提减 值准备	其他		
联营企业												
浙江宋都锂业科 技有限公司			51,000,000.00		-2,228,201.99						48,771,798.01	
合 计			51,000,000.00		-2,228,201.99						48,771,798.01	

(四) 营业收入和营业成本

1. 营业收入和营业成本情况

项 目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	32,163.65	-159,941.52	52,365.91	45,535.58
其他业务				
合 计	32,163.65	-159,941.52	52,365.91	45,535.58

收入按商品或服务类型分解：

项 目	本期金额		上期金额	
	收 入	成 本	收 入	成 本
电梯设备	32,163.65	28,131.68	52,365.91	45,535.58
橱柜		-188,073.20		
合 计	32,163.65	-159,941.52	52,365.91	45,535.58

收入按经营地区分解：

项 目	本期金额		上期金额	
	收 入	成 本	收 入	成 本
浙江地区	32,163.65	-159,941.52	52,365.91	45,535.58
合 计	32,163.65	-159,941.52	52,365.91	45,535.58

收入按商品或服务转让时间分解：

项 目	本期金额	上期金额
在某一时点确认收入	32,163.65	52,365.91
合 计	32,163.65	52,365.91

(五) 投资收益

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	-2,228,201.99	
成本法核算的长期股权投资收益		96,000,000.00
处置长期股权投资产生的投资收益	-660,697.51	
合 计	-2,888,899.50	96,000,000.00

十四、 补充资料

(一) 当期非经常性损益明细表

项 目	金 额	说 明
(一)非流动性资产处置损益,包括已计提资产减值准备的冲销部分	-23,579,655.28	
(二)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、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外	810,994.88	
(三)除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外,非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益	-39,474,750.44	
(四)计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
(五)委托他人投资或管理资产的损益		
(六)对外委托贷款取得的损益		
(七)因不可抗力因素,如遭受自然灾害而产生的各项资产损失		
(八)单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	1,282,864.53	
(九)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		
(十)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		
(十一)非货币性资产交换损益		
(十二)债务重组损益		
(十三)企业因相关经营活动不再持续而发生的一次性费用,如安置职工的支出等		
(十四)因税收、会计等法律、法规的调整对当期损益产生的一次性影响		
(十五)因取消、修改股权激励计划一次性确认的股份支付费用		
(十六)对于现金结算的股份支付,在可行权日之后,应付职工薪酬的公允价值变动产生的损益		
(十七)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		
(十八)交易价格显失公允的交易产生的收益		
(十九)与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	38,340,037.96	财务担保合同 预计损失
(二十)受托经营取得的托管费收入		
(二十一)除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-113,997,730.11	
(二十二)其他符合非经常性损益定义的损益项目		
小计	-136,618,238.46	
减:所得税影响额	-9,269,005.23	
少数股东权益影响额(税后)	-4,675,381.07	
合 计	-122,673,852.16	

(二) 净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产 收益率 (%)	每股收益 (元)	
		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	20.46	0.13	0.13
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	34.76	0.22	0.22

附件 会计信息调整及差异情况

一、 会计政策变更、会计估计变更或重大差错更正等情况

(一) 会计数据追溯调整或重述情况

会计政策变更 会计差错更正 其他原因 请填写具体原因 不适用

单位：元

科目/指标	上年期末（上年同期）		上上年期末（上上年同期）	
	调整重述前	调整重述后	调整重述前	调整重述后
递延所得税资产	390,475,809.39	390,619,864.25		
递延所得税负债	21,438,610.37	21,641,685.70		
未分配利润	-1,059,346,253.49	-1,059,405,273.96		
所得税费用	208,360,461.26	208,419,481.73		
归属于母公司股东的净利润	-3,564,149,198.57	-3,564,208,219.04		

(1) 《企业会计准则解释第 16 号》

财政部于 2022 年 12 月 13 日发布了《企业会计准则解释第 16 号》，本公司自 2023 年 1 月 1 日起执行“关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理”，并将累积影响数调整财务报表列报最早期间的期初留存收益及其他相关财务报表项目。执行上述会计政策的主要影响见上表。

(2) 《企业会计准则解释第 17 号》

财政部于 2023 年 10 月 25 日发布了《企业会计准则解释第 17 号》，其中“三、关于售后租回交易的会计处理”的规定，允许企业自发布年度提前执行。本公司自 2023 年度执行上述规定，并对《企业会计准则第 21 号——租赁》首次执行日后开展的售后租回交易进行追溯调整。执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

(二) 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正的原因及影响

适用 不适用

二、 非经常性损益项目及金额

单位：元

项目	金额
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	-23,579,655.28
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、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外	810,994.88
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益	-39,474,750.44
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	1,282,864.53

与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	38,340,037.96
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-113,997,730.11
非经常性损益合计	-136,618,238.46
减：所得税影响数	-9,269,005.23
少数股东权益影响额（税后）	-4,675,381.07
非经常性损益净额	-122,673,852.16

三、 境内外会计准则下会计数据差异

适用 不适用