

公司代码：600077

公司简称：宋都股份

# 宋都基业投资股份有限公司 2020 年年度报告

## 重要提示

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

二、公司全体董事出席董事会会议。

三、天健会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了带强调事项段、其他事项段或与持续经营相关的重大不确定性段的无保留意见的审计报告，本公司董事会、监事会对相关事项已有详细说明，请投资者注意阅读。

天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计了宋都基业投资股份有限公司（以下简称宋都股份）2020年度的财务报表，并出具了带强调事项段的无保留意见的《审计报告》（天健审〔2021〕5128号）。公司董事会、监事会对相关事项已有详细说明，具体详见公司于2021年4月30日披露的《宋都基业投资股份有限公司董事会关于带强调事项段无保留意见审计报告涉及事项的专项说明》、《宋都基业投资股份有限公司监事会关于带强调事项段无保留意见审计报告涉及事项的专项说明》、《宋都基业投资股份有限公司独立董事关于带强调事项段无保留意见审计报告涉及事项的独立意见》

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

### 五、经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

根据《上海证券交易所上市公司回购股份实施细则》等有关规定：上市公司以现金为对价，采用集中竞价方式、要约方式回购股份的，当年已实施的股份回购金额视同现金分红，纳入该年度现金分红的相关比例计算，且根据《上海证券交易所上市公司现金分红指引》、《公司现金分红管理制度》等有关规定：公司每年以现金方式分配的利润不少于当年实现的可分配利润的10%；公司任意三个连续会计年度内以现金方式累计分配的利润不少于该三年实现的年均可分配利润的30%，公司过去三年利润分配和回购股份的情况具体如下：

2018年，公司实施每10股分配0.31元，分配现金41,543,792.11元；

2019年，公司实施每10股派发现金红利0.4元，分配金额53,187,269.64元，且2019年公司通过集中竞价交易方式实施股份回购，回购支付总金额为29,977,340.31元；

2020年，公司通过集中竞价交易方式实施股份回购，回购支付总金额为259,383,516.13元，占2020年度归属于上市公司股东的净利润的73.61%。

2018年-2020年，纳入回购股份金额，公司已实施现金分红金额合计384,091,918.19元，占近三年实现的年均可分配利润的104.42%，已满足并超过现金分红的相关规定。

公司希望可以长期致力于对股东的回报，综合考虑目前宏观经济形势、行业发展趋势及公司各房地产项目的建设、实际经营需求，公司拟制定2020年利润分配方案如下：公司拟向全体股东每10股派发现金红利0.1元（含税）。本次利润分配以实施权益分派股权登记日的股份总数扣除届时回购专户上累计已回购股份数量76,570,025股（按截至目前公司回购专户股份数量76,570,025股

进行测算)后的股份数量为基准,预计股数为1,263,552,301股,派发的具体日期将在权益实施公告中明确,现金分红比例为3.59%。结合公司2020年度回购支付总金额为259,383,516.13元,与本次利润分配方案中预计派发的现金红利合并计算后,公司2020年度合计现金分红比例为77.19%。

具体内容详见公司披露的临2021-049号公告,该方案已经公司2021年4月28日召开的第十届董事会第二十八次会议审议通过。该方案尚需提交公司年度股东大会审议。

## 六、 前瞻性陈述的风险声明

适用 不适用

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

## 七、 是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况

否

## 八、 是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况

否

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

否

## 十、 重大风险提示

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

## 十一、 其他

适用 不适用

## 目录

第一节	释义.....	5
第二节	公司简介和主要财务指标.....	5
第三节	公司业务概要.....	9
第四节	经营情况讨论与分析.....	11
第五节	重要事项.....	34
第六节	普通股股份变动及股东情况.....	54
第七节	优先股相关情况.....	59
第八节	董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	60
第九节	公司治理.....	64
第十节	公司债券相关情况.....	68
第十一节	财务报告.....	71
第十二节	备查文件目录.....	210

## 第一节 释义

### 一、 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

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

## 第二节 公司简介和主要财务指标

### 一、 公司信息

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

### 二、 联系人和联系方式

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

### 三、 基本情况简介

公司注册地址	杭州市富春路789号宋都大厦506室
公司注册地址的邮政编码	310016
公司办公地址	杭州市富春路789号宋都大厦
公司办公地址的邮政编码	310016
公司网址	http://www.songdu.com
电子信箱	600077@songdu.com

### 四、 信息披露及备置地点

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

公司年度报告备置地点	公司董事会办公室
------------	----------

## 五、 公司股票简况

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

## 六、 其他相关资料

公司聘请的会计师事务所(境内)	名称	天健会计师事务所(特殊普通合伙)
	办公地址	杭州市江干区钱江路1366号华润大厦B座
	签字会计师姓名	叶卫民、李锟

## 七、近三年主要会计数据和财务指标

## (一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2020年	2019年		本期比上年同期 增减(%)	2018年	
		调整后	调整前		调整后	调整前
营业收入	7,161,415,260.72	4,166,986,134.84	4,166,986,134.84	71.86	4,592,197,657.72	4,592,197,657.72
归属于上市公司股东的净利润	352,388,842.48	588,130,952.06	588,364,140.41	-40.08	411,282,498.33	411,282,498.33
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	540,372,790.14	532,400,479.21	532,400,479.21	1.50	317,135,319.86	317,135,319.86
经营活动产生的现金流量净额	193,000,513.11	-516,357,726.67	-519,250,134.50	不适用	3,578,286,305.14	3,578,286,305.14
	2020年末	2019年末		本期末比上年同 期末增减(%)	2018年末	
		调整后	调整前		调整后	调整前
归属于上市公司股东的净资产	4,715,631,853.01	4,648,596,865.73	4,648,830,054.08	1.44	4,120,038,917.07	4,120,038,917.07
总资产	43,017,114,617.12	37,693,516,950.06	37,690,601,138.41	14.13	24,045,033,266.75	24,045,033,266.75

**(二) 主要财务指标**

主要财务指标	2020年	2019年		本期比上年 同期增减(%)	2018年	
		调整后	调整前		调整 后	调整前
基本每股收益 (元 / 股)	0.27	0.44	0.44	-38.64	0.31	0.31
稀释每股收益 (元 / 股)	0.27	0.44	0.44	-38.64	0.31	0.31
扣除非经常性损益后的 基本每股收益 (元 / 股)	0.41	0.40	0.40	2.50	0.24	0.24
加权平均净资产收益率 (%)	7.41	13.41	13.41	减少6.00个百 分点	10.49	10.49
扣除非经常性损益后的 加权平均净资产收益率 (%)	11.36	12.14	12.14	减少0.78个百 分点	8.09	8.09

报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标的说明

适用 不适用

- 2020 年度，本公司营业收入较上年度增加，主要系交付项目增加所致。
- 2020 年度，本公司净利润较上年度下降，主要系集中交付项目毛利率较低所致。
- 2020 年度，本公司经营活动较上年度上升，主要系项目销售回款大于项目开发支出所致。

**八、境内外会计准则下会计数据差异**

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

适用 不适用

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

适用 不适用

**(三) 境内外会计准则差异的说明：**

适用 不适用

**九、2020 年分季度主要财务数据**

单位：元 币种：人民币

	第一季度 (1-3 月份)	第二季度 (4-6 月份)	第三季度 (7-9 月份)	第四季度 (10-12 月份)
营业收入	848,054,928.73	1,582,891,370.19	1,087,718,601.72	3,642,750,360.08
归属于上市公司股东的 净利润	63,838,701.95	70,507,732.12	31,941,809.35	186,100,599.06
归属于上市公司股东的 扣除非经常性 损益后的净利润	60,802,528.31	66,103,117.30	41,617,764.67	371,849,379.86
经营活动产生的现 金流量净额	-4,374,859,125.51	-292,006,567.77	1,876,838,330.69	2,983,027,875.70

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

适用 不适用

## 十、非经常性损益项目和金额

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

非经常性损益项目	2020 年金额	附注（如适用）	2019 年金额	2018 年金额
非流动资产处置损益	9,549,175.55		16,077,547.70	-1,625,734.81
越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免				
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	3,313,953.00		5,254,680.12	4,959,503.00
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	10,447,498.12		24,523,479.40	57,175,993.70
委托他人投资或管理资产的损益				35,355,360.69
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	450,888.35		-233,188.35	
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益				
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益				13,971,700.73
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回			14,826,484.66	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-281,265,584.93	注 1	7,271,246.20	-4,073,839.54
其他符合非经常性损益定义的损益项目	906,181.35		311,587.02	998,527.60
少数股东权益影响额	558,707.13		-3,671,194.18	40,797.97
所得税影响额	68,055,233.77		-8,630,169.72	-12,655,130.87
合计	-187,983,947.66		55,730,472.85	94,147,178.47

注 1：除上述各项之外的其他营业外收入和支出主要系缓交土地款支出主要系为达到交地条件产生的其他土地支出。

## 十一、采用公允价值计量的项目

□适用 √不适用

## 十二、其他

□适用 √不适用

## 第三节 公司业务概要

## 一、报告期内公司所从事的主要业务、经营模式及行业情况说明

## 1、行业概况

2020 年度全年，房地产宏观调控政策仍然延续，“房住不炒”“因城施策”仍然是主基调。

上半年,疫情的影响对房地产市场的发展同样带来不小的挑战,不少“纾困”政策陆续出台,多地放宽土地出让限制性规定,同时降低土地竞买保证金等出让门槛,土地款延期或分期缴纳等。房地产市场经历了由停滞、好转逐渐至复苏的过程。

2020年8月,人民银行、住房和城乡建设部会同相关部门共同推出了被业内称为“三道红线”的重点房地产企业资金监测和融资管理规则。2020年12月,央行、银保监会联合发文推出被业内称为的“五档分类”的资金管理政策。系列政策的出台,有序推动企业降杠杆,强化企业的风险控制意识,控制了房企发展的速度,对房地产企业投资、资金端口都起到了一定的约束作用。

整体来说,房地产的调控政策有了一定成效,房地产投资开发和销售情况保持相对稳定的发展。根据国家统计局数据显示,2020年,全国房地产开发投资141,443亿元,同比增长7.0%,其中,住宅投资104,446亿元,增长7.6%;全国房屋新开工面积224,433万平方米,下降1.2%,降幅收窄0.8个百分点,其中,住宅新开工面积164,329万平方米,下降1.9%;商品房销售面积176,086万平方米,同比增长2.6%。商品房销售额173,613亿元,同比增长8.7%。

## 2、公司主要业务及经营模式

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

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

目前,公司房地产项目已辐射浙江、安徽、江苏、广西四大省份。截至2021年3月末,浙江区域覆盖了杭州、舟山、宁波、绍兴、湖州地区共计37个项目,其中杭州项目数量占比浙江区域近60%;安徽区域覆盖了合肥、巢湖地区共计5个项目;江苏区域覆盖了南京、常州、苏州、淮安地区共计7个项目;广西区域覆盖了南宁、贵港、柳州共计4个项目。在组织架构上,集团总部通过对9大城市公司(其中2个在筹划)的把控,进而管理各项目公司经营发展。目前公司房地产项目已形成三大特色鲜明的产品系列即柏悦系、江宸系、如意系,并将在工程端口继续打造鲲鹏系。公司的代建业务,也在积极拓展,截至目前已在浙江杭州、舟山、诸暨、温州、嘉善布局。

报告期的经营情况具体将在第四节“经营情况讨论与分析”章节阐述。

## 二、报告期内公司主要资产发生重大变化情况的说明

适用 不适用

## 三、报告期内核心竞争力分析

适用 不适用

### 1、清晰的战略规划

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

### 2、持续提升的品牌影响力。

在深耕城市群效应下,公司在长三角地区拥有较高的品牌知名度、忠诚度和美誉度。在2020中国房地产百强企业研究成果发布会中,公司荣获“2020中国房地产百强企业”第78名,同时获得“2020中国房地产代建运营优秀企业”称号。由亿翰智库主办的2020中国上市房企百强发布会中,宋都股份荣登“2020中国上市房企百强”第74位,并同时获得“2020中国上市房企成长发展能力十强”。

区域领先房企的品牌优势,加速公司稳健发展的同时,也为公司“地产+”业务的布局在激烈的市场竞争中赢得了一席之地。

### 3、产品体系定位鲜明。

在产品研发端口,公司不仅与汉嘉、AAI、华森等传统房地产设计大院合作,更是邀请了各大顶级建筑设计院、国际知名的精装与景观设计单位参与项目设计,大力培养和引进产品管理人

才。

在产品的输出端口，建立有章可循的品质，从择址、规划、工程、形象、景观、地库、户型、精装、智能八大模块打造品质细则。产品体系风格清晰鲜明。

公司柏悦系产品：主要面向城市塔尖改善客群，采用大气简约的现代建筑风格，全幕墙干挂，大面积墙壁，立面化公建，选址于城市核心区及新区核心地段；

公司江宸系产品：主要面向中产精英，简约现代的风格下更关注生活与功能，多选址于城市新兴区域，是公司的主力产品；

公司如意系产品：选择城郊有山水资源、交通便捷的宜居区域，为客户营造奢享尊贵的院落式或低密多居的居住体验。

#### 4、健全的人才梯队建设体系。

公司拥有一支经验丰富、敢闯敢拼、年富力强的管理团队。公司经营管理层拥有较高的专业水平和丰富的管理经验，其中大部分管理人员是建筑设计、工程设计、战略管理、财务管理等相关领域的专家，具有较高的专业造诣，部分管理人员拥有多个国家职业资格证书及专业技术资格证书。截至报告期末，经营管理层团队的平均工龄已超过 20 年，平均年龄在 42 岁，本硕以上的学历占比近 87%。经过多年的磨合，公司管理团队已经形成了高度一致的核心价值观，具备较强的地产资源整合能力和对地产市场的前瞻性洞悉能力，对政策导向和市场发展的变化规律能够快速匹配到适应公司发展的节奏。除了优秀的管理团队，公司注重打造内生机制，对于中间力量的梯队建设亦全面推进，公司人力资源管理推出“保宋生”、“宋举人”项目，为公司的稳健快速发展提供了强健的人才输入及供给支撑。

#### 5、卓越的企业文化和健全的法人治理结构。

注重股东回馈，积极发展合作共赢。坚持保有对品质的追求，对价值的认知，极力打造建筑臻享、服务臻享、生活臻享的企业文化理念。公司严格按照法律法规及监管要求，构建了健全的治理结构和相对完善的治理制度，充分发挥董事会及其专门委员会的决策和指导作用，不断强化监事会的监督机制，完善股东大会的操作流程，充分保障中小股东的知情权和决策权，为公司的健康发展打下了坚实的基础。

## 第四节 经营情况讨论与分析

### 一、经营情况讨论与分析

2020 年中央坚持“房住不炒”房地产调控基调不变，地方政府因城施策更加灵活，同时“三道红线”、“五档分类”的推出，金融监管等进一步强化。一季度公司购房需求短期回落，工程进度部分受到影响。全年来看，公司秉持“稳健发展”的经营理念，调整投资节奏，维稳销售指标，定位大运营体系，紧紧围绕以“住宅地产开发为主”并协同“地产+”业务的发展方向，为提升投融资、运营、产品方面的能力布局，为经营管理要利润、全面提高经营效率的经营计划夯实基础。公司整体业绩稳步提升。

#### 规模发展节奏稳健

在“三道红线”等金融监管强化下，公司经营管理层达成一致共识，在投资规策略上，通过以“招拍挂”为主，一二级联动、收并购等多元化的投资渠道，进行自主开发亦或是与优秀兄弟房企强强联手。

在投资规模扩张上，公司明确自身发展节奏，不冒进、不激进，聚焦已布局区域的发展，发挥区域竞争优势。报告期，公司在原有城市覆盖群的浙江、广西两个区域新增土储面积超 18 万平方米，新增总建面积近 70 万平方米。报告期末，公司在建在售项目 50 余个。

在公司销售规模扩张上，2020 全年公司房地产项目新增 8 个首次开盘项，分别是宁波凤麟府、杭州望林府、杭州济宸府、舟山悦宸府，舟山都会之光，新昌锦州府，南京柏悦府、苏州如意铭著。首次开盘项目贡献销售金额 82 亿，报告期全口径销售金额 207 亿，较 2019 年增长超 10%。报告期末，公司资产规模较 2019 年呈稳步提升。公司总资产 430.17 亿，较 2019 年度增长 14.13%。

#### 大运营一体化、信息化

提效赋能，对于公司来说是发挥自身战斗力的策略导向，也是向经营管理要利润的重要手段。公司通过投前决策管理、项目启动会管理、关键节点会议、全面预算管理、计划管理、信息化管理、专业线管理策划和执行、运营风险管理，促使公司大运营体系环环相扣，精细作业。公司目前正在打造“2（开工）、6（开盘）、12（现金流回正）”标准运营模式体系和“4（开盘）、6（现

金流回正)、8(资金再投资)”高周转运营模式体系。

大运营体系下,信息化管理的覆盖也为公司全面提升经营效率打下基础。覆盖了招采、工程、财务、销售、人力、档案各个模块。招采端口推出供应链集采平台,实现战略集采管控,有效降低采购成本;工程端口实现智慧工地一体化管理平台;财务端口上线项目数据(货值、收益率)动态跟踪分析,为公司经营决策提供数据支持。营销端口打造“移动案场”平台,实现全员营销和同时监测销售风险。

公司以信息化管理为工具,实现线上共享平台的落地,跨组织协同管理平台,为不同模块经营层提供分析和决策的依据,全面提效赋能。

### 一体两翼,主业协同

自2019年度公司在战略维度提出“地产+”以来,公司代建业务以“轻资产、重服务、稳收益”为核心理念,稳步发展。全年来看,主业协同效应明显:代建业务的轻资产模式对于房地产开发的重资产模式在现金流稳定性上形成良好的促进,而房地产板块的品牌输出、资源输出为代建业务的应运而生创造了“天时地利”,两者天然属性的匹配,为公司管理输出提供“人和”的平台。一体两翼,主业协同,带来业务间的优势互补,进一步促进公司健康发展。

报告期,公司新获5个代建项目,均聚焦公司房地产板块的优势区域。2020年,公司的代建业务荣获“中国房地产代建运营优秀企业”。

### 资本突破,财务稳健

2020年度,公司维持主体AA评级。4月20日,公司在上海证券交易所成功发行了购房尾款资产支持证券化产品,发行规模3.16亿。9月底,公司获得由上交所出具的非公开发行公司债券挂牌转让无异议函,批复规模为9.2亿,目前在发行准备阶段。不断丰富的融资渠道和融资品种,吸引投资风险偏好匹配的投资者,促进公司在资本市场上竞争优势的提升。项目公司销售回款稳健,销售回款覆盖了项目开发支出,报告期公司经营活动产生的现金流量净额为1.93亿。报告期,资本市场权威媒体也给予了公司肯定,公司获得了由证券时报颁发的“最佳董事会”、“最佳董秘”奖项以及中国证券报颁发的“金牛奖——最佳投资者关系奖”。

### 产品、服务匠人匠心

产品体系定位鲜明的核心竞争力,进一步提升公司在报告期内产品系列创质并举的发展,具体来说:

舟山柏悦溪湖	2020上半年浙江十大高性价比产品
杭州东郡之星	2020年上半年杭州市建筑工程“西湖杯”(优质奖)
南京柏悦府	第十届国际园林景观规划设计大赛年度十佳景观设计奖
杭州望林府	第五届REARD全球地产设计大奖居住类·建筑佳作奖
舟山柏悦府	2020-2021美尚奖极致建筑美学优秀奖
淮安高铁小镇	2020年度第一批准安市建筑施工标准化文明示范工地

除了对于产品的打造,公司对于服务的输出也秉持匠心,全年公司有12个房地产项目涉及交付,累计交付达成率在80%-97%的区间。全年公司400客服系统总计业务量四千多单,对于涉及的投诉处理闭环率98%,满意率80%。

2020年,是公司经营的第三十七载,公司心怀感恩,在做好主业的同时,报告期公司及宋都公益基金会通过宋爱抗疫、宋爱助学、精准扶贫践行社会责任感,坚持以人为本,坚守匠心,以城市发展为己任,与社会共同进步。

## 二、报告期内主要经营情况

2020年度,公司营业收入71.61亿,同比增长71.86%;扣除非经常性损益净利润5.40亿元,主业经营踏实稳健,业绩稳定。

### (一) 主营业务分析

#### 1. 利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位:元 币种:人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例(%)
----	-----	-------	---------

营业收入	7,161,415,260.72	4,166,986,134.84	71.86
营业成本	5,573,488,264.50	2,461,377,490.69	126.44
销售费用	306,753,145.48	358,176,297.08	-14.36
管理费用	351,166,125.59	293,542,570.99	19.63
财务费用	313,445,755.96	84,782,785.25	269.70
经营活动产生的现金流量净额	193,000,513.11	-516,357,726.67	不适用
投资活动产生的现金流量净额	-655,087,686.39	-45,419,396.97	不适用
筹资活动产生的现金流量净额	2,025,389,905.30	1,295,317,315.46	56.36

说明：

营业收入：主要系项目集中交付所致。

营业成本：主要系集中交付项目较多，土地取得等各类成本所致。

财务费用：主要系合作项目增加规模扩大而相应增加融资费用所致。

经营活动产生的现金流量净额：主要系项目销售回款大于项目开发支出所致。

筹资活动产生的现金流量净额：各类融资渠道拓展导致融资规模增加所致。

## 2. 收入和成本分析

√适用 □不适用

报告期内，营业收入中主营业务收入占 97.10%，主要系本报告期奉化江宸府项目、舟山柏悦府项目、溧阳悦宸府项目集中交付而相应结转收入所致，公司其他业务收入占比 2.90%，主要为租赁、代建等收入，公司整体主营业务较为稳定。

### (1). 主营业务分行业、分产品、分地区情况

单位:元 币种:人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
房地产业务	6,954,085,354.35	5,430,853,319.59	21.90	74.21	134.99	减少 20.20 个百分点
主营业务分产品情况						
分产品	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
房地产业务	6,954,085,354.35	5,430,853,319.59	21.90	74.21	134.99	减少 20.20 个百分点
主营业务分地区情况						
分地区	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
长三角	6,953,873,086.33	5,430,853,319.59	21.90	74.68	136.04	减少 20.30 个

地区						百分点
其他	212,268.02		100.00	-98.05	-100.00	增加 95.38 个 百分点

主营业务分行业、分产品、分地区情况的说明

注：长三角区域含浙江、江苏、安徽。

报告期内，从地区分布看，公司业务相对稳定，主要集中在长三角区域。

报告期内，毛利率较上年度下降主要系报告期内多数交付项目因地方政府限价等因素所致。

## (2). 产销量情况分析表

适用 不适用

## (3). 成本分析表

单位：元

分行业情况							
分行业	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例(%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例(%)	本期金额较上年同期变动比例(%)	情况说明
房地产业务	房地产业务	5,430,853,319.59	97.44	2,311,144,363.60	93.90	134.99	房地产成本占总成本比重 97.44%，主营业务稳定
分产品情况							
分产品	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例(%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例(%)	本期金额较上年同期变动比例(%)	情况说明
房地产业务	房地产业务	5,430,853,319.59	97.44	2,311,144,363.60	93.90	134.99	房地产成本占总成本比重 97.44%，主营业务稳定

成本分析其他情况说明

无

## (4). 主要销售客户及主要供应商情况

适用 不适用

前五名客户销售额 8,836.92 万元，占年度销售总额 1.27%；其中前五名客户销售额中关联方销售额 0 万元，占年度销售总额 0%。

前五名供应商采购额 134,334.20 万元，占年度采购总额 35.54%；其中前五名供应商采购额中关联方采购额 0 万元，占年度采购总额 0%。

其他说明  
无

### 3. 费用

适用 不适用

项目	2020年度		2019年度		2018年度	
	金额（万元）	占营业收入比例（%）	金额（万元）	占营业收入比例（%）	金额（万元）	占营业收入比例（%）
营业收入	716,141.53		416,698.61		459,219.77	
销售费用	30,675.31	4.28	35,817.63	8.60	19,950.97	4.34
管理费用	35,116.61	4.90	29,331.04	7.04	18,498.41	4.03
财务费用	31,344.58	4.38	8,478.26	2.03	21,432.81	4.67
期间费用合计	97,136.50		73,626.94		59,882.19	

报告期内，公司销售费用占营业收入的比例，较上年下降 4.31 个百分点；管理费用占营业收入的比例，较上年下降 2.14 个百分点，主要系公司管控能力提升所致。

### 4. 研发投入

#### (1). 研发投入情况表

适用 不适用

#### (2). 情况说明

适用 不适用

### 5. 现金流

适用 不适用

单位：元

项目	本期数（元）	上年同期数（元）	变动比例（%）
经营活动产生的现金流量净额	193,000,513.11	-516,357,726.67	不适用
投资活动产生的现金流量净额	-655,087,686.39	-45,419,396.97	不适用
筹资活动产生的现金流量净额	2,025,389,905.30	1,295,317,315.46	56.36

- 1、经营活动产生的现金流量净额变动主要系项目销售回款大于项目开发支出所致。
- 2、投资活动产生的现金流量净额变动主要系收回合作项目投资款减少所致。
- 3、筹资活动产生的现金流量净额变动主要系各类融资渠道拓展导致融资规模增加所致。

#### (二) 非主营业务导致利润重大变化的说明

适用 不适用

## (三) 资产、负债情况分析

√适用 □不适用

## 1. 资产及负债状况

单位：元

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例(%)	上期期末数	上期期末数占总资产的比例(%)	本期期末金额较上期期末变动比例(%)	情况说明
应收账款	52,179,700.23	0.12	90,874,723.84	0.24	-42.58	收回货款
其他非流动金融资产	17,123,475.30	0.04	31,487,375.30	0.08	-45.62	收回实际投资款
投资性房地产	138,482,413.17	0.32	19,868,944.25	0.05	596.98	购买房产所致
递延所得税资产	514,546,637.26	1.20	375,233,557.39	1.00	37.13	在建项目预计可抵扣亏损增加
短期借款	317,126,946.86	0.74	502,304,061.12	1.33	-36.87	偿还短期融资
预收款项	13,851,051.41	0.03	15,725,603,129.18	41.72	-99.91	新收入准则预收款项重分类至合同负债
合同负债	16,389,256,618.90	38.10			不适用	
一年内到期的非流动负债	2,253,351,746.15	5.24	578,263,460.39	1.53	289.68	一年内到期债务增加
其他流动负债	2,652,275,966.63	6.17	1,098,341,072.12	2.91	141.48	新收入准则对合同负债增值税重分类列示
应付债券	1,359,881,051.61	3.16	1,039,826,732.75	2.76	30.78	发行购房尾款 ABS 所致
递延所得税负债	4,585,590.77	0.01			不适用	以前年度佣金追溯调整
其他非流动负债	50,230,136.99	0.12			不适用	多渠道融资增加

其他说明

无

## 2. 截至报告期末主要资产受限情况

√适用 □不适用

单位：元

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	3,987,733,441.26	按揭保证金、贷款备偿保证金、履约保证金、质押担保等

存货	18,876,373,969.84	抵押担保融资
长期股权投资	1,555,481,738.99	质押担保融资
投资性房地产	17,371,653.59	抵押担保融资
固定资产	28,901,533.44	抵押担保融资
合 计	24,465,862,337.12	

### 3. 其他说明

适用 不适用

#### (四) 行业经营性信息分析

适用 不适用

详见第三节行业概况以及行业格局和趋势章节。

## 房地产行业经营性信息分析

## 1. 报告期内房地产储备情况

√适用 □不适用

序号	持有待开发土地的区域	地块名称	对应项目名称	持有待开发土地的面积(平方米)	一级土地整理面积(平方米)	规划计容建筑面积(平方米)	是/否涉及合作开发项目	合作开发项目涉及的面积(平方米)	合作开发项目的权益占比(%)
1	浙江舟山	舟山东港山坡地	海语东方	49,886		59,863	否	96,696	100%
2	广西柳州	柳州市鹿寨城南小学南侧 83 亩地块【P(2020)29 号】	宋都时代之城	55,617		194,660	是	124,662	49%
3	广西贵港	贵港市港北区中山北路东侧 93 亩地块（首期）	天空之城	61,812		185,313	是	115,531	24.40%
4	广西南宁	南宁朝阳圈北际南路滨江地块 GC2020-073	宋都江宸合悦	13,720		70,464	是	98,437	80%

## 2. 报告期内房地产开发投资情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	占比	经营业态	在建项目/ 新开工项目 /竣工项目	项目用地面积 (平方米)	项目规划计 容建筑面积 (平方米)	总建筑面积 (平方米)	在建建筑面积 (平方米)	已竣工面积(平 方米)	总投资额	报告期实际投 资额
1	舟山	柏悦府	98.85%	住宅	竣工	37,164	72,731	103,554	0	103,554	151,139	15,533
2	舟山	柏悦溪湖花园	49.00%	住宅	在建	27,442	74,093	97,959	97,959	0	151,130	17,236
3	舟山	悦宸府	100.00%	住宅	新开工	7,133	17,833	23,339	23,339	0	30,000	9,395
4	舟山定	都会之光	34.00%	住宅	新开工	40,067	80,134	108,994	108,994	0	96,331	13,552
5	舟山	创世花园	15.00%	住宅	在建	71,491	130,999	167,503	167,503	0	201,188	17,919
6	舟山	金宸府一期	50.00%	住宅	竣工	52,836	105,671	141,675	0	141,675	156,371	24,419
7	舟山	金宸府二期	50.00%	住宅	在建	56,727	124,799	171,919	171,919	0	171,200	
8	宁波	江宸府	81.64%	住宅	竣工	72,535	159,577	222,779	0	222,779	240,000	21,490
9	宁波	学林新天地	50.26%	住宅	在建	47,945	86,301	117,036	117,036	0	73,900	14,724
10	宁波	凤麟府	23.00%	住宅	新开工	43,290	108,223	157,318	157,318	0	162,000	62,188
11	宁波	澜山郡庭	50.00%	住宅	竣工	45,993	91,986	140,666	0	140,666	150,633	18,211
12	安徽省巢湖市	江宸府	99.47%	住宅	在建	121,856	219,340	317,496	317,496	0	265,000	26,837
13	巢湖	如意长江	99.47%	住宅	在建	68,050	136,100	178,456	178,456	0	156,045	16,541
14	南宁	春江海岸	80.00%	住宅	在建	7,009	33,271	44,325	44,325	0	25,000	4,523
15	杭州	如意溪湖	99.09%	住宅	在建	36,551	80,412	109,833	109,833	0	120,804	11,474
16	杭州	望林府	50.00%	住宅	新开工	75,068	187,670	270,190	270,190	0	660,000	278,761
17	淮安	逸景澜庭	49.00%	住宅	在建	78,884	173,345	223,954	223,954	0	121,155	13,721
18	昆山	如意铭著	70.00%	住宅	新开工	42,242	97,156	131,965	131,965	0	146,000	60,049
19	溧阳	悦宸府	98.99%	住宅	竣工	72,713	109,000	147,953	0	147,953	153,300	8,833
20	南京	柏悦府	99.87%	住宅	在建	92,896	211,179	285,856	285,856	0	532,400	208,894

## 2020 年年度报告

21	杭州	麓宸府	98.95%	住宅	在建	42,899	94,319	136,112	136,112	0	182,550	18,117
22	杭州	如意春江一期	98.90%	住宅	在建	64,733	84,134	136,656	136,656	0	180,000	12,064
23	杭州	如意春江二期	98.90%	住宅	在建	59,208	76,966	128,769	128,769	0	160,000	11,985
24	杭州	相贤府	98.82%	住宅	竣工	38,232	61,171	100,596	0	100,596	101,910	12,059
25	杭州	新视界公寓	34.00%	住宅	在建	57,811	144,525	212,995	212,995	0	274,595	22,865
26	杭州	如意云庐	100.00%	住宅	在建	17,931	28,686	42,336	42,336	0	50,000	6,693
27	杭州	济宸府	65.00%	住宅	在建	39,313	102,212	148,987	148,987	0	138,345	61,492
28	杭州	云山九里一期	50.00%	别墅	竣工	53,822	14,925	14,795	0	14,795	39,000	2,610
29	杭州	云山九里二期	50.00%	别墅	竣工	40,047	14,174	14,174	0	14,174	32,000	6,865
30	杭州	富春望	50.00%	住宅	在建	15,350	42,979	70,459	70,459	0	120,000	10,867
31	杭州	沁园公寓	16.00%	住宅	竣工	31,685	76,040	114,769	0	114,769	475,700	16,869
32	衢州	西郡原著	20.00%	住宅	竣工	85,326	166,050	209,534	0	209,534	265,361	24,351
33	湖州	时代公馆	33.00%	住宅	竣工	86,729	173,307	240,431	0	240,431	296,721	28,299
34	绍兴	锦洲府	48.56%	住宅	在建	65,649	144,428	198,578	198,578	0	116,000	34,836
35	杭州	杭州之门	50.00%	商办	在建	77,572	352,556	532,803	532,803	0	950,000	65,847
36	舟山	舟山海语东方	100.00%	住宅	储备	49,886	59,863	95,061	0	0	131,098	23,813
37	柳州	时代之城	49.00%	住宅	储备	55,617	194,660	254,412	0	0	88,338	21,533
38	南宁	江宸合悦	80.00%	住宅	储备	13,720	70,464	99,842	0	0	70,179	12,444
39	贵港	天空之城	24.40%	住宅	新开工	61,812	185,313	245,423	245,423	0	120,028	95,982

## 3. 报告期内房地产销售和结转情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	总可售面积/数量(个)	可供出售面积(平方米)	已售(含已预售)面积(平方米)	报告期已售面积/数量(个)	报告期销售金额(万元)	结转面积(平方米)	报告期结转面积/数量(个)	结转收入金额	报告期末待结转面积(平方米)
1	杭州	时间国际	写字楼	38,636.10	-	38,636.10	158.56	306.32	38,619.40	318.56	200.38	16.70
2	杭州	时间国际	商业	10,290.07	1,910.84	8,379.23	-	-	8,378.93	-	-	1,911.14
3	杭州	时间国际	车位(个)	322.00	96.00	226.00	42.00	392.01	198.00	30.00	347.62	124.00
4	杭州	阳光国际	住宅	250,095.48	26,817.94	223,277.54	12,258.67	46 ,332.06	217,906.97	8,932.46	29,451.03	32,188.51
5	杭州	阳光国际	商铺及购物中心	11,071.98	8,058.62	3,013.36	-	-	3,013.36	216.78	476.19	8,058.62
6	杭州	阳光国际	车位(个)	1,430.00	174.00	1,256.00	49.00	2,103.00	1,254.00	49.00	2,002.86	176.00
7	杭州	丽郡国际	住宅	129,544.74	-	129,544.74	89.68	188.06	129,455.88	-	-	88.86
8	杭州	丽郡国际	商铺及购物中心	2,002.67	-	2,002.67	313.49	770.00	1,945.48	313.49	705.63	57.19
9	杭州	丽郡国际	车位(个)	1,244.00	1.00	1,243.00	-	-	1,243.00	-	-	1.00
10	杭州	新宸悦府	住宅	84,619.03	-	84,619.03	-	-	81,953.54	15,898.74	19,086.31	2,665.49
11	杭州	新宸悦府	商铺及购物中心	3,565.22	-0.70	3,565.92	-	-	3,565.92	487.03	1,128.44	-

12	杭州	新宸悦府	车位 (个)	794.00	40.00	754.00	16.00	245.50	689.00	118.00	1,494.04	105.00
13	合肥	印象西湖	住宅	207,256.59	475.94	206,780.65	-	-	206,637.88			618.71
14	合肥	印象西湖	商业	72,699.42	-	72,699.42	70,430.00	53,000.00	2,269.11			70,430.31
15	合肥	印象西湖	写字 楼	167,604.66	2,486.86	165,117.80	532.10	5,470.47	162,365.43	3,437.78	3,155.58	5,239.23
16	合肥	印象西湖	车位 (个)	3,299.00	154.00	3,145.00	31.00	86.43	1,468.00	115.00	608.03	1,831.00
17	舟山	蓝郡国际一 期	住宅	144,372.42	564.47	143,807.95	6,389.68	7,348.13	143,767.77	6,389.68	6,831.94	604.65
18	舟山	蓝郡国际一 期	商铺 及购 物中 心	33,303.19	6,952.74	26,350.45	690.67	738.00	25,463.25	477.86	361.90	7,839.94
19	舟山	蓝郡国际一 期	车位 (个)	1,224.00	325.00	899.00	82.00	891.90	892.00	80.00	795.05	332.00
20	舟山	蓝郡国际二 期	写字 楼	61,724.12	24,862.60	36,861.52	2,060.83	2,438.24	36,418.68	5,037.31	5,914.98	25,305.44
21	舟山	蓝郡国际二 期	商铺	7,192.17	4,565.03	2,627.14	192.26	282.00	1,842.73	320.51	596.82	5,349.44
22	舟山	蓝郡国际二 期	车位 (个)	211.00	146.00	65.00	25.00	188. 90	64.00	24.00	162.02	147.00
23	杭州	时间名座	写字 楼	74,608.51	13,641.88	60,966.63	32,204.44	58,059.80	50,928.77	24,709.29	40,163.48	23,679.74
24	杭州	时间名座	商业	6,285.80	1,205.32	5,080.48	551.85	710.50	4,903.61	848.86	1,271.47	1,382.19
25	杭州	时间名座	车位 (个)	691.00	359.00	332.00	106.00	916.70	296.00	296.00	1,896.42	395.00
26	杭州	江宸府(富 阳)	住宅	164,396.24	369.21	164,027.03	-	-	161,223.35	76,398.00	117,657.15	3,172.89
27	杭州	江宸府(富 阳)	商铺 及购	2,375.46	-	2,375.46	-	-	2,279.00	2,279.00	4,931.60	96.46

			物中心					-				
28	杭州	江宸府(富阳)	车位(个)	1,631.00	3.00	1,628.00	4.00	10.00	1,596.00	761.00	11,932.11	35.00
29	杭州	麓宸府	住宅	71,014.89	-	71,014.89	-	-	-	-	-	71,014.89
30	杭州	麓宸府	储藏室	3,091.00	30.51	3,060.49	262.81	185.00	-	-	-	3,091.00
31	杭州	麓宸府	车位(个)	722.00	42.00	680.00	53.00	1,116.00	-	-	-	722.00
32	舟山	柏悦府	住宅	71,684.50	541.50	71,143.00	1,353.61	3,288.83	49,867.99	49,867.99	109,175.66	21,816.51
33	舟山	柏悦府	车位(个)	747.00	47.00	700.00	50.00	497.00	495.00	495.00	6,508.36	252.00
34	舟山	金宸府檀府	住宅	95,342.42	9,452.43	85,889.99	23,279.86	38,017.11	67,380.13	67,380.13	102,138.06	27,962.29
35	舟山	金宸府檀府	车位(个)	924.00	544.00	380.00	134.00	1,018.73	306.00	306.00	2,282.70	618.00
36	舟山	金宸府相府	住宅	117,443.57	100,595.24	16,848.33	16,848.33	27,145.36	-	-	-	117,443.57
37	舟山	金宸府相府	商铺	5,823.03	5,823.03	-	-	-	-	-	-	5,823.03
38	舟山	金宸府相府	车位(个)	1,113.00	1,113.00			-	-	-	-	1,113.00
39	溧阳	悦宸府	住宅	104,514.81	-	104,514.81		-	92,901.13	92,901.13	127,610.41	11,613.68
40	溧阳	悦宸府	储藏室	2,454.78	-	2,454.78		-	2,159.41	2,159.41	631.42	295.37
41	杭州	相贤府	住宅	35,369.66	-	35,369.66		-	8,529.57	8,529.57	16,260.77	26,840.09
42	杭州	相贤府	车位(个)	446.00	133.00	313.00	21.00	308.00	78.00	78.00	1,308.72	368.00

43	宁波	江宸府（奉化）	住宅	150,936.40	-	150,936.40	-	-	136,740.89	136,740.89	179,450.89	14,195.51
44	宁波	江宸府（奉化）	商铺及购物中心	2,720.40	-	2,720.40	-	-	2,720.40	2,720.40	6,157.31	-
45	宁波	江宸府（奉化）	储藏室	5,906.60	-	5,906.60	-	-	4,546.97	4,546.97	2,843.40	1,359.63
46	宁波	江宸府（奉化）	车位（个）	1,349.00	583.00	766.00	284.00	5,916.00	467.00	467.00	7,532.60	882.00
47	南宁	南宁春江海岸	住宅	31,290.77	13,504.18	17,786.59	3,527.84	3,769.61	-	-	-	31,290.77
48	南宁	南宁春江海岸	商铺	752.77	-	752.77	-	-	-	-	-	752.77
49	南宁	南宁春江海岸	车位（个）	198.00	127.00	71.00	38.00	359.64	-	-	-	198.00
50	杭州	（怀石雅苑）	住宅	69,125.94	582.80	68,543.14	168.82	447.37	-	-	-	69,125.94
51	杭州	（怀石雅苑）	车位（个）	759.00	204.00	555.00	26.00	45.25 <sup>4</sup>	-	-	-	759.00
52	杭州	（春上雅庐）	住宅	63,201.68	338.54	62,863.14	26,431.50	49,172.96	-	-	-	63,201.68
53	杭州	（春上雅庐）	车位（个）	690.00	146.00	544.00	229.00	4,270.00	-	-	-	690.00
54	巢湖	巢湖江宸府	住宅	220,171.68	123,662.81	96,508.87	27,510.13	32,332.22	-	-	-	220,171.68
55	巢湖	巢湖江宸府	车位（个）	2,875.00	2,875.00				-	-	-	2,875.00
56	杭州	如意溪湖	住宅	76,097.09	1,581.43	74,515.66	24,433.29	43,403.89	-	-	-	76,097.09
57	杭州	如意溪湖	商铺	2,346.13	494.57	1,851.56	1,778.25	4,522.35	-	-	-	2,346.13
58	杭州	如意溪湖	车位（个）	752.00	150.00	602.00	247.00	2,340.00	-	-	-	752.00

2020 年年度报告

59	杭州	如意溪湖	储藏室	464.90	-	464.90	464.90	180.31	-	-	-	464.90
60	巢湖	如意长江	住宅	128,929.84	38,575.60	90,354.24	29,078.08	34,550.92	-	-	-	128,929.84
61	巢湖	如意长江	商铺	2,168.18	2,168.18				-	-	-	2,168.18
62	巢湖	如意长江	车位(个)	1,030.00	812.00	218.00	85.00	303.50	-	-	-	1,030.00
63	宁波	学林新天地	住宅	64,031.89	89.69	63,942.20	661.70	709.40	-	-	-	64,031.89
64	宁波	学林新天地	商铺	3,032.54	0.04	3,032.50	1,007.20	1,447.30	-	-	-	3,032.54
65	宁波	学林新天地	车位(个)	460.00	6.00	454.00	1.00	4.50	-	-	-	460.00
66	绍兴	锦洲府	住宅	132,697.34	63,376.55	69,320.79	69,320.79	68,032.26	-	-	-	132,697.34
67	绍兴	锦洲府	商铺	6,026.86	4,700.30	1,326.56	1,326.56	1,711.26	-	-	-	6,026.86
68	绍兴	锦洲府	车位(个)	1,379.00	821.00	558.00	558.00	5,648.00	-	-	-	1,379.00
69	杭州	如意云庐	住宅	27,188.68	14,645.08	12,543.60	12,020.74	23,074.50	-	-	-	27,188.68
70	杭州	如意云庐	商铺	736.24	736.24	-	-	-	-	-	-	736.24
71	杭州	如意云庐	车位(个)	319.00	241.00	78.00	78.00	520.00	-	-	-	319.00
72	杭州	大奇山郡	别墅	130,477.38	1,080.68	129,396.70	2,596.18	21,774.08	114,503.44	32,139.24	70,944.63	15,973.94
73	杭州	富春望	住宅	42,292.20	16,773.80	25,518.40	16,983.50	47,714.00	-	-	-	42,292.20
74	杭州	富春望	车位(个)	501.00	376.00	125.00	75.00	1,107.00	-	-	-	501.00
75	杭州	济宸府	住宅	97,195.23	411.37	96,783.86	96,783.86	157,785.98	-	-	-	97,195.23
76	杭州	济宸府	商铺	1,338.53	1,338.53	-	-	-	-	-	-	1,338.53

2020 年年度报告

77	杭州	济宸府	车位 (个)	1,272.00	501.00	771.00	71.00 <sup>7</sup>	10,856.00	-	-	-	1,272.00
78	舟山	柏悦溪湖	住宅	70,742.58	25,084.49	45,658.09	39,103.58	74,720.38	-	-	-	70,742.58
79	舟山	柏悦溪湖	商铺	1,443.90	1,382.22	61.68	61.68	144.83	-	-	-	1,443.90
80	舟山	柏悦溪湖	车位 (个)	639.00	424.00	215.00	92.00 <sup>1</sup>	2,535.00	-	-	-	639.00
81	舟山	悦宸府	住宅	16,473.34	9,169.24	7,304.10	7,304.10	11,564.00	-	-	-	16,473.34
82	舟山	悦宸府	商铺	633.01	-	633.01	633.01	1,775.00	-	-	-	633.01
83	舟山	悦宸府	车位 (个)	134.00	109.00	25.00	25.00	166.30	-	-	-	134.00
84	南京	南京柏悦府	住宅	171,331.59	126,980.39	44,351.20	44,351.20	119,817.70	-	-	-	171,331.59
85	南京	南京柏悦府	商铺	20,537.39	20,537.39				-	-	-	20,537.39
86	南京	南京柏悦府	车位 (个)	1,500.00	1,500.00				-	-	-	1,500.00
87	昆山	昆山如意铭 著	住宅	94,575.64	74,904.39	19,671.25	19,671.25	37,272.32	-	-	-	94,575.64
88	昆山	昆山如意铭 著	车位 (个)	784.00	784.00	-			-	-	-	784.00
89	贵港	广西天空之 城	住宅	172,521.18	159,220.85	13,300.33	13,300.33	6,997.00	-	-	-	172,521.18
90	贵港	广西天空之 城	商铺	6,787.05	6,787.05	-	-	-	-	-	-	6,787.05
91	贵港	广西天空之 城	车位 (个)	1,613.00	1,613.00	-	-	-	-	-	-	1,613.00
92	淮安	逸景澜庭	住宅	170,703.99	10,389.62	160,314.37	131,802.64	105,643.00	-	-	-	170,703.99
93	淮安	逸景澜庭	商铺	601.85	601.85	-	-		-	-	-	601.85

								-				
94	淮安	逸景澜庭	车位 (个)	944.00	326.00	618.00	618.00	2,880.00	-	-	-	944.00
95	杭州	都会钱塘项目	高层 (精装)	15,278.57	89.81	15,188.76	-	-	13,618.44	13,618.44	28,762.22	1,660.13
96	杭州	都会钱塘项目	洋房	57,019.37	214.54	56,804.83	1,908.90		48,722.37	48,722.37	120,894.37	8,297.00
97	杭州	都会钱塘项目	车位	720.00	166.00	554.00	91.00	1,472.00	476.00	476.00	7,047.68	244.00
98	杭州	祥符望林府	住宅	158,159.74	111,318.74	46,841.00	46,841.00	205,552.00	-	-	-	158,159.74
99	杭州	祥符望林府	商铺	1,979.76	1,979.76	-	-	-	-	-	-	1,979.76
100	杭州	祥符望林府	车位 (个)	1,550.00	1,550.00	-	-	-	-	-	-	1,550.00
101	宁波	凤麟府项目	住宅	106,437.28	-	106,437.28	106,437.28	179,395.07	-	-	-	106,437.28
102	宁波	凤麟府项目	商铺	2,485.48	-	2,485.48	2,485.48	7,707.72	-	-	-	2,485.48
103	宁波	凤麟府项目	储藏室	5,154.92	-	5,154.92	5,154.92	3,907.37	-	-	-	5,154.92
104	宁波	凤麟府项目	车位 (个)	882.00	334.00	548.00	548.00	7,589.19	-	-	-	882.00
105	宁波	南山府项目	住宅	90,371.15	-	90,371.15	1,140.04	3,568.95	61,960.24	61,960.24	78,419.48	28,410.91
106	宁波	南山府项目	车位 (个)	914.00	303.00	611.00	74.00	938.05	394.00	394.00	6,275.94	520.00
107	杭州	杭州世纪中心项目	办公	238,353.50	203,233.59	35,119.91	24,435.34	72,480.18	-	-	-	238,353.50
108	杭州	杭州世纪中心项目	酒店	96,961.46	96,961.46	-	-	-	-	-	-	96,961.46
109	杭州	杭州世纪中心项目	商业	49,995.89	49,995.89	-	-	-	-	-	-	49,995.89

2020 年年度报告

110	杭州	杭州世纪中心项目	车位(个)	800.00	800.00	-	-	-	-	-	-	800.00
111	杭州	天麓府	多层	43,616.94	-	43,616.94	-	-	38,738.10	20,463.20	37,194.90	4,878.84
112	杭州	天麓府	高层	94,499.15	-	94,499.15	-	-	85,499.21	43,311.06	64,439.64	8,999.94
113	杭州	天麓府	商铺	2,138.57	-	2,138.57	-	-	1,855.74	370.40	792.90	282.83
114	杭州	天麓府	车位	1,382.00	-	1,382.00	814.00	4,585.00	1,288.00	941.00	12,936.70	94.00
115	杭州	天麓府	储藏室	5,115.14	-	5,115.14	-	-	4,145.03	1,912.14	701.70	970.11
116	舟山	都会之光	住宅	78,628.84	57,891.44	20,737.40	20,737.40	27,186.20	-	-	-	78,628.84
117	舟山	都会之光	车位(个)	691.00	581.00	110.00	110.00	608.20	-	-	-	691.00
118	舟山	创世花园	住宅	128,426.52	83,732.77	44,693.75	19,289.49	27,746.40	-	-	-	128,426.52
119	舟山	创世花园	车位(个)	1,110.00	919.00	191.00	118.00	311.25	-	-	-	1,110.00
120	杭州	新界项目	住宅	132,394.90	6,515.20	125,879.70	81,546.74	147,161.83	-	-	-	132,394.90
121	杭州	新界项目	商铺	9,670.63	9,152.45	518.18	518.18	1,406.51	-	-	-	9,670.63
122	杭州	新界项目	车位(个)	1,840.00	1,124.00	716.00	320.00	4,890.30	-	-	-	1,840.00
123	湖州	时代公馆	住宅	171,172.24	16,433.77	154,738.47	103,400.77	207,368.75	118,938.65	118,938.65	219,410.24	52,233.59
124	湖州	时代公馆	车位(个)	1,741.00	290.00	1,451.00	995.00	15,209.25	1,132.00	1,132.00	15,934.14	609.00
125	湖州	云溪雅院	住宅	26,301.50	-	26,301.50	6,935.84	8,312.14	25,351.83	11,515.46	20,965.22	949.67
126	湖州	云溪雅院	商铺	1,444.41	445.85	998.56	162.16	387.86	998.56	211.73	469.93	445.85

## 2020 年年度报告

127	湖州	云溪雅院	车位 (个)	251.00	55.00	196.00	34.00	414.00	196.00	63.00	1,187.16	55.00
128	杭州	沁园项目	住宅	74,469.22	-	74,469.22	258.00	1,394.00	-	-	-	74,469.22
129	杭州	沁园项目	车位 (个)	640.00	80.00	560.00	56.00	3,931.00	-	-	-	640.00

报告期内，公司共计实现销售金额 2,071,491.09 万元，销售面积 1,164,589.51 平方米，实现结转收入金额 1,499,448.20 万元，结转面积 864,074.77 平方米，报告期末待结转面积 2,162,117.16 平方米。

注 1：上表面积单位：平方米；数量单位：个；金额单位：万元；

注 2：结转金额是指报告期结转金额

## 4. 报告期内房地产出租情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	出租房地产的建筑面积(平方米)	出租房地产的租金收入	权益比例(%)	是否采用公允价值计量模式	租金收入/房地产公允价值(%)
1	浙江	采荷嘉业	办公楼	299.78	21.53	100	否	
2	浙江	采荷人家	办公楼	75.22	1.50	100	否	
3	浙江	抚宁巷	商铺	131.36	26.34	100	否	
4	浙江	江城路	商铺	11,242.92	262.11	100	否	
5	浙江	宋都大厦	办公楼	1,843.64	248.13	100	否	
6	浙江	新城国际	商铺	1,040.55	71.63	100	否	
7	浙江	望江路	仓库	613.91	28.31	100	否	
8	浙江	时间国际	商铺	1,497.04	82.99	100	否	
9	浙江	阳光国际	商铺	17,467.45	939.46	100	否	
10	浙江	晨光国际	商铺	1,901.88	179.27	100	否	
11	浙江	金柯商汇	商铺	25,383.10	796.80	100	否	
12	浙江	东门新天地	商铺	2,100.00	16.30	100	否	
13	浙江	舟山蓝郡	商业	3,044.58	117.50	100	否	
14	浙江	舟山海滨新天地	商业	30,567.56	1,737.44	100	否	

## 5. 报告期内公司财务融资情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

期末融资总额	整体平均融资成本(%)	利息资本化金额
832,010.36	8.42	65,663.73

## 6. 其他说明

□适用 √不适用

## (五) 投资状况分析

## 1、 对外股权投资总体分析

√适用 □不适用

报告期内，公司长期股权投资余额为 3,404,217,983.17 元，较上年期末余额增加 11.83%。具体内容请详见财务报告“七、合并财务报表项目注释-17 长期股权投资”。报告期内，公司取得子公司及参股公司的情况详见财务报告附注“七、合并财务报表项目注释-17 长期股权投资”、“八、合并范围的变更”。

## (1) 重大的股权投资

□适用 √不适用

## (2) 重大的非股权投资

□适用 √不适用

## (3) 以公允价值计量的金融资产

□适用 √不适用

## (六) 重大资产和股权出售

√适用 □不适用

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

截至报告期末，出售事宜尚未完成交割。

## (七) 主要控股参股公司分析

√适用 □不适用

(1) 主要公司情况

单位：万元币种：人民币

序号	公司名称	业务性质	注册资本	总资产	净资产	营业收入	净利润
1	杭州宋都房地产集团有限公司（含下	房地产业	150,000.00	4,280,527.22	557,841.31	713,531.70	30,574.03

	子公司)						
--	------	--	--	--	--	--	--

## (2) 对公司净利润影响达到 10% 以上的主要控股参股公司情况

单位：万元币种：人民币

序号	公司名称	主要经营范围	注册资本	总资产	净资产	营业收入	净利润
1	溧阳宋都房地产开发有限公司	房地产开发	20,000.00	52,196.78	26,068.21	128,241.82	10,194.94
2	舟山颂都置业有限公司	房地产开发	20,000.00	99,252.96	28,635.88	115,684.02	12,360.22
3	宁波奉化宋都房地产开发有限公司	房地产开发	68,093.55	114,146.69	77,926.73	179,912.69	12,363.09
4	杭州宸都房地产开发有限公司	房地产开发	40,000.00	135,381.75	72,196.60	134,520.86	21,866.31
5	杭州荣都置业有限公司	房地产开发	5,000.00	39,836.99	24,725.14	21,708.79	5,796.66
6	杭州加悦都实业有限公司	房地产开发	2,000.00	77,160.72	21,459.00	43,319.97	10,017.77
7	浙江东霖房地产开发有限公司	房地产开发	30,000.00	161,178.32	48,637.04	32,824.77	13,804.36
8	杭州信辰置业有限公司	房地产开发	35,000.00	152,331.08	88,339.50	116,138.85	30,615.59
9	德清德宁置业有限公司	房地产开发	1,500.00	140,792.86	40,858.34	235,344.38	41,833.27
10	杭州金兴房地产开发有限公司	房地产开发	30,000.00	75,637.15	36,115.93	155,127.55	10,554.77

## (八) 公司控制的结构化主体情况

□适用 √不适用

## 三、公司关于公司未来发展的讨论与分析

## (一) 行业格局和趋势

√适用 □不适用

随着国家对房地产的宏观调控，房企三道红线和银行房贷集中管理五档红线政策的严格实施等外部政策的推行，也引导了房地产行业未来可持续发展的方向。

房地产行业正在向管理红利时代迈入，现金流导向的经营逻辑越发明显，向经营管理要利润、提高经营效率，全面提升自身的现金流管理能力。22 个重点城市施行两集中供地新政，土地市场的竞争会更趋于理性，也为区域型房企提供了更多的发展机会。

在这样的背景下，经营稳健、财务稳健的是房企得以可持续发展的基础。房企对于投资节奏、产品定位、战略合作都会有重新思考和选择。同时，精细化运营能力，健康的财务环境，出色的产品力也将会为房企带来更多的竞争优势。

## (二) 公司发展战略

√适用 □不适用

公司不断强化土地储备能力、精细化运营能力、主业协同发展、与同道中人深度合作，在稳健发展的前提下，提质增效。具体来说：

1、深耕核心区域和优势区域。作为区域型的领先房企，公司坚持地域深耕的策略，围绕现有核心区域做大做强做深，不断提高市场占有率。以客户为导向，品质为价值核心，全面夯实运营能力、提升服务水平和进一步提升品牌溢价能力。

2、大运营体系下，精细化作业，进一步打造投、融、销一体。强化资金使用效率，强化周转率。

3、“一体两翼”主航道战略。在坚持地产开发为主业的同时，稳健发展“地产+”领域，并在“地产+”领域，寻找业务新的增长点和价值实现点，使得主业协同效应进一步扩大，优势互补，

夯实公司双驱轮模式的发展。

4、大运营体系项下的深度合作，加深加强与政府、优秀企业、金融机构、供应商的合作，与同道中人强强联手，实现共赢。

### (三) 经营计划

适用 不适用

紧紧围绕“以客户为中心，一切为营销服务，以财务为基石，以品质为核心价值”的四大战略目标，根据公司发展战略，2021 年公司计划如下：

- 1、聚焦投资，对于公司长三角的优势区域深耕发展，拿有市场的地，做有市场的产品；
- 2、以财务支撑业务，梳理对标良性发展的指标，以指标推进业务的良性运作，促进公司长远发展；
- 3、在以现金流为导向，计划管控，推行全面预算。在资本端口提升资金使用效率，在销售端口提升销售回笼率，在资金管控端口提升资金周转率，促进投、融、销一体良性发展；
- 4、产品力进一步优化，在市场研究、产品定位、产品设计环节紧密衔接，形成闭环；
- 5、公司以开放的心态，在各维度与志同道合的战略伙伴寻求长期合作，强强联手，实现共赢。
- 6、2021 年，公司房地产项目计划竣备情况如下：

序号	项目	经营业态	项目用地面积 (平方米)	总建筑面积 (平方米)	2021 年计划竣工面积 (平方米)
1	桐庐富春望	住宅	15,350.00	70,459.00	70,459.00
2	麓宸府	住宅	42,899.00	136,111.66	136,111.66
3	富阳怀石雅苑	住宅	64,733.00	136,656.36	136,656.36
4	南宁江韵朝阳	住宅	7,008.98	44,324.58	44,324.58
5	奉化学林新天地	住宅	47,945.00	117,036.16	117,036.16
6	巢湖江宸府	住宅	121,856.41	317,496.00	317,496.00
7	舟山创世花园	住宅	71,491.40	167,502.96	167,502.96
8	如意溪湖	住宅	36,551.00	109,833.03	109,833.03
9	桐庐如意云庐	住宅	17,931.00	42,335.95	42,335.95
10	巢湖如意长江	住宅	68,050.00	178,456.00	178,456.00

注：上述竣工计划可能因下列原因而出现相应调整：

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

### (四) 可能面对的风险

适用 不适用

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

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

3、财务风险：房地产行业是资金密集型行业，对资金需求量大，需求时间长。财政政策及融资监管政策对房地产业的进一步收紧，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。公司将继续坚持快速回款的策略，加强现金流管控，合理运用融资方式，降负债、去杠杆，确保公司现金流安全，提高公司面对财务风险的应变能力，保障公司有质量的增长。

4、经营风险：公司主要以开发住宅项目为主，具有开发周期长、投入资金大、综合性强等特

点，对于项目开发的控制、销售等方面均具有较高的要求。任一开发环节出现问题，都可能会直接或间接地导致项目开发周期延长、成本上升，存在项目预期经营目标难以如期实现的风险。

#### (五) 其他

适用 不适用

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

适用 不适用

## 第五节 重要事项

### 一、普通股利润分配或资本公积金转增预案

#### (一) 现金分红政策的制定、执行或调整情况

适用 不适用

公司于 2020 年 4 月 24 日召开的第十届董事会第十二次会议审议通过了《关于公司 2019 年度利润分配预案》。经天健会计师事务所(特殊普通合伙)审计：公司 2019 年全年归属于上市公司股东的净利润 588,364,140.41 元，报告期末母公司可供分配利润 491,065,697.53 元。公司以 2019 年年度利润分配股权登记日的股份总数 1,340,122,326 股，扣除公司回购专用证券账户中的 10,440,585 股后的股份数量，即 1,329,681,741 股为基数测算，每 10 股派发现金红利人民币 0.4 元（含税），共计派发现金红利人民币 53,187,269.64 元。

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

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

单位：元 币种：人民币

分红年度	每 10 股送红股数（股）	每 10 股派息数（元）（含税）	每 10 股转增数（股）	现金分红的数额（含税）	分红年度合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率（%）
2020 年	0	0.1	0	12,635,523.01	352,388,842.48	3.59
2019 年	0	0.4	0	53,187,269.64	588,364,140.41	9.04
2018 年	0	0.31	0	41,543,792.11	411,282,498.33	10.10

根据《关于支持上市公司回购股份的意见》、《上海证券交易所上市公司回购股份实施细则》等有关规定，上市公司以现金为对价，采用集中竞价方式、要约方式回购股份的，当年已实施的股份回购金额视同现金分红，纳入该年度现金分红的相关比例计算。2020 年，公司通过集中竞价交易方式实施股份回购，回购支付总金额为 259,383,516.13 元，占 2020 年度归属于上市公司股东的净利润的 73.61%。纳入计算后，2018 年-2020 年，公司实施现金分红金额合计 384,091,918.19 元，占近三年实现的年均可分配利润的 104.42%，已满足并超过现金分红的相关规定。具体详见公司披露的《关于公司 2020 年度利润分配方案的公告》

## (三) 以现金方式回购股份计入现金分红的情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	现金分红的金额	比例 (%)
2020 年	259,383,516.13	73.61

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

□适用 √不适用

## 二、承诺事项履行情况

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

√适用 □不适用

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	承诺时间及期限	是否有履行期限	是否及时严格履行	如未能及时履行应说明未完成履行的具体原因	如未能及时履行应说明下一步计划
与重大资产重组相关的承诺	解决同业竞争	浙江宋都控股有限公司、郭轶娟、俞建午	□承诺人截止承诺日持有的存量地产外，在承诺人作为上市公司控股股东或实际控制人之期限内，将采取有效措施，并促使承诺人控制的公司采取有效措施，不从事或参与包括房地产开发、销售、租赁在内的任何可能对上市公司主营业务构成竞争的业务。□如承诺人及其控制的除上市公司以外的公司未来从任何第三者获得的任何商业机会与上市公司主营业务有竞争或可能有竞争，则承诺人及其控制的公司将立即通知上市公司，并尽力将该商业机会给予上市公司。	承诺时间为2009年12月	否	是		
与重大资产重组相关的承诺	解决同业竞争	浙江宋都控股有限公司、郭轶娟、俞建午	□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。□本次交易完	承诺时间为2009年12月	否	是		

			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。					
与重大资产重组相关的承诺	债务剥离	浙江宋都控股有限公司	如果浙江宋都控股有限公司预留部分需支付给百科投资的股权转让款不足以偿付拟置出资产或有负债和其他责任,同时百科投资和自然人潘广超未能按《保证合同》的约定履行保证责任,浙江宋都控股有限公司将代百科投资和自然人潘广超履行因拟置出资产或有债务、未披露债务等给上市公司所造成损失的保证责任,浙江宋都控股有限公司同时保留向百科投资和自然人潘广超追偿的权利。	承诺时间为2011年8月	否	是		
与重大资产重组相关的承诺	其他	浙江宋都控股有限公司	关于土地被收回、增收土地闲置费和增值地价款的承诺。如果拟注入资产在本次交易实际完成注入之日前取得的尚未开发的土地出现被收回、征收土地闲置费和增值地价款而导致拟注入资产或上市公司产生损失的情形,浙江宋都控股有限公司承诺以现金或者持有上市公司股份的方式进行补偿。	承诺时间为2011年1月	是	是		
与重大资产重组相关的承诺	其他	浙江宋都控股有限公司	关于土地增值税的承诺。截止2009年12月31日,如本次拟注入资产中涉及的项目,已达到土地增值税清算条件或已达到税务机关关于土地增值税清算要求,但尚未完成土地增值税清缴,于2009年12月31日后实际需缴纳的土地增值税高于截止2009年12月31日宋都集团已计提的土地增值税,宋都控股承诺承担该等项目实际需缴纳土地增值税高于已计提土地增值税之差额部分。	承诺时间为2010年4月,期限至注入资产中涉及项目清缴土地增值税完毕	是	是		
	其他	浙江宋都控股有限公司、郭轶娟、俞建午	对上市公司“五分开”的承诺:保证上市公司“人员独立、资产独立完整、财务独立、机构独立、业务独立”	承诺时间为2009年12月	否	是		

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

已达到 未达到 不适用

**(三) 业绩承诺的完成情况及其对商誉减值测试的影响**

适用 不适用

**三、报告期内资金被占用情况及清欠进展情况**

适用 不适用

**四、公司对会计师事务所“非标准意见审计报告”的说明**

适用 不适用

天健会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“天健所”）为宋都基业投资股份有限公司（以下简称宋都股份）2020 年度的财务报表，并出具了带强调事项段的无保留意见的《审计报告》（天健审〔2021〕5128 号）。

根据《上海证券交易所股票上市规则》、《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 14 号—非标准无保留审计意见及其涉及事项的处理》及《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 2 号—年度报告的内容与格式》等相关规定的要求，公司董事会对该审计报告涉及事项作如下说明

**一、审计报告中强调事项段的内容**

如审计报告中“强调事项”段所述，截至 2020 年 12 月 31 日，宋都股份为控股股东浙江宋都控股有限公司及其子公司（以下简称宋都控股）的部分借款提供担保，该部分借款余额为 377,500 万元（其中，以 362,000 万元定期存款提供质押担保 338,200 万元、保证担保 39,300 万元），占宋都股份期末净资产的 80.05%。宋都控股和实际控制人俞建午先生于 2020 年 5 月 27 日公告的《关于上海证券交易所对公司 2019 年年度报告的信息披露监管问询函的回复》中提及，力争 1 年内彻底解决为控股股东提供存单质押担保问题。

截至审计报告日，俞建午先生因涉嫌内幕交易非宋都股份股票于 2021 年 1 月被中国证券监督管理委员会立案调查事项尚未收到调查结论；宋都股份为宋都控股提供担保的借款余额仍有 359,160 万元。宋都股份尚未因该等担保事项发生实际代偿损失，但控股股东和实际控制人能否在上述期限内彻底解决存单质押担保事项存在重大不确定性。

本段内容不影响已发表的审计意见。

**二、出具带有强调事项段的无保留意见审计报告的详细理由和依据**

**(一) 合并财务报表整体的重要性水平**

在执行宋都股份 2020 年度财务报表审计工作时，我们确定的合并财务报表整体的重要性水平为 3,700 万元。宋都股份是以营利为目的的实体，我们采用其经常性业务的税前利润 74,262.52 万元作为基准，将该基准乘以 5%，由此计算得出的合并财务报表整体的重要性水平为 3,700 万元（适当取整）。本期重要性水平计算方法与上期一致。

**(二) 出具带有强调事项段的审计报告的理由和依据**

根据《中国注册会计师审计准则第 1503 号——在审计报告中增加强调事项段和其他事项段》第九条规定，如果认为有必要提醒财务报表使用者关注已在财务报表中列报，且根据职业判断认为对财务报表使用者理解财务报表至关重要的事项，在同时满足下列条件时，注册会计师应当在审计报告中增加强调事项段：（一）按照《中国注册会计师审计准则第 1502 号——在审计报告中发表非无保留意见》的规定，该事项不会导致注册会计师发表非无保留意见；（二）当《中国注册会计师审计准则第 1504 号——在审计报告中沟通关键审计事项》适用时，该事项未被确定为在审计报告中沟通的关键审计事项。

宋都股份已就本说明一强调事项段所涉及事项在财务报表中作出了恰当列报。我们认为，强调事项段所涉及事项不会导致发表非无保留意见，同时未被确定为在审计报告中沟通的关键审计事项。但是考虑到上述事项的重要性，我们在审计报告中增加强调事项段，提醒财务报表使用者关注。强调事项段并不影响发表的审计意见。

**三、公司董事会对该事项的专项说明**

(一)公司董事会已知悉该强调事项段。

1、宋都股份与控股股东浙江宋都控股有限公司及其子公司（以下简称宋都控股）之间的相互担保中，以存单向控股股东提供质押金额较大，公司已于 2020 年 5 月 27 日公告的《关于上海证券交易所对公司 2019 年年度报告的信息披露监管问询函的回复》中提及尽快降低存单质押的风险敞口，公司董事会将密切关注进展。

2、根据《上市规则》的相关规定，公司已于 2021 年 1 月 23 日披露了《关于公司实际控制人收到中国证监会立案调查通知书的公告》(2021-003)。公司密切关注调查的进展情况以及可能对公司产生的影响。

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

(二)公司董事会认为公司财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了公司 2020 年 12 月 31 日的财务状况以及 2020 年度的经营成果和现金流量。上述强调事项段中涉及事项对公司 2020 年度财务状况和经营成果无重大影响。

(三)公司董事会和管理层拟采取如下措施：

1、公司董事会将持续关注实际控制人立案事项，以及实际控制人与控股股东降低存单质押借款金额的相关举措，将上述强调事项的后续进展及影响情况按照法律法规的相关规定，在公司指定媒体和网站披露，及时履行信息披露义务。

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

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

(一) 公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明

适用 不适用

(二) 公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明

适用 不适用

(三) 与前任会计师事务所进行的沟通情况

适用 不适用

(四) 其他说明

适用 不适用

## 六、聘任、解聘会计师事务所情况

单位：万元 币种：人民币

现聘任	
境内会计师事务所名称	天健会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬	120
境内会计师事务所审计年限	11

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

聘任、解聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用

公司于 2020 年 5 月 26 日召开的 2019 年年度股东大会审议通过了由第十届董事会第十二次会议提交的《关于公司续聘天健会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2020 年度财务报告及内部控

制审计机构的议案》，2020 年度财务报表审计费用预计人民币 120 万元（含税）、年度内部控制审计费用人民币 70 万元（含税）。具体内容详见公司于披露于上海证券交易所的临 2020-061 号公告。

审计期间改聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用

## 七、面临暂停上市风险的情况

### (一) 导致暂停上市的原因

适用 不适用

### (二) 公司拟采取的应对措施

适用 不适用

## 八、面临终止上市的情况和原因

适用 不适用

## 九、破产重整相关事项

适用 不适用

## 十、重大诉讼、仲裁事项

本年度公司有重大诉讼、仲裁事项 本年度公司无重大诉讼、仲裁事项

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

适用 不适用

## 十二、报告期内公司及其控股股东、实际控制人诚信状况的说明

适用 不适用

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

## 十三、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的情况及其影响

### (一) 相关激励事项已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的

适用 不适用

事项概述	查询索引
2019 年 10 月 23 日，公司第十届董事会第七次会议审议通过了《关于以集中竞价方式回购股份预案的议案》，回购股份的用途为实施股权激励计划。截至报告期末，该次回购股份已经实施完毕，累计回购股份数量为 76,570,025 股。上述股票存放于公司回购股份专用账户，尚未实施股权激励计划。	临 2019-077、 临 2019-079、 临 2019-081

### (二) 临时公告未披露或有后续进展的激励情况

股权激励情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

员工持股计划情况

适用 不适用

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

其他激励措施

适用 不适用

#### 十四、重大关联交易

##### (一) 与日常经营相关的关联交易

##### 1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

事项概述	查询索引
公司于2020年5月26日召开的2019年年度股东大会审议通过了第十届董事会第十二次会议提报的《关于对公司担保事项进行授权的议案》,其中对杭州江悦郡置业有限公司授权提供担保额度为3亿元,对绿地控股集团杭州双塔置业有限公司(以下简称“杭州双塔”)授权提供担保额度10亿元。在授权范围项下,报告期公司对上述担保对象提供的担保金额为0。	临2020-033 临2020-039 临2020-061

##### 2、已在临时公告披露,但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

**事项1:**公司于2020年5月26日召开的2019年年度股东大会审议通过了第十届董事会第十二次会议提报的《关于公司2020年度预计日常关联交易事项的议案》,与杭州宋都物业管理服务有限公司(以下简称“宋都物业”)对接受劳务(含托管)和关联租赁的两类交易类别分别预计新增年度金额16000万元和600万元。与杭州颂都建筑装饰工程(以下简称“颂都装饰”)有限公司对关联人采购商品类别的预计新增年度金额20,000万元。

报告期,跟宋都物业日常关联交易中,对应的接受劳务(含托管)该类别的交易金额为7,506.82万元,对应的关联租赁该类别的交易金额为365.83万元。报告期公司对颂都装饰的采购金额为1858.33万元。颂都装饰的股权已由杭州和业投资管理有限公司转让至公司全资子公司杭州惠都企业管理有限公司,并于2020年8月20日办理完成相应工商手续。

**事项2:**公司于2019年4月23日召开的2018年年度股东大会审议通过了第九届第四十二次董事会提报的《关于预计新增相互担保计划暨关联交易的议案》,在授权范围内,公司方为宋都控股方新增提供担保金额不超过人民币49亿元,宋都控股方为公司方新增提供担保金额不超过50亿元。授权期限为自公司2018年年度股东大会审议通过该议案之日起至公司2019年年度股东大会

会召开之日止。

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

报告期，具体进展如下

担保对象	截至报告期末担保余额（万元）	报告期担保发生额（万元）	2019年年度股东大会通过之日（2020/5/26）起至报告期末担保发生额（万元）
宋都控股 （存单质押形式）	323,000	323,000	149,150
宋都控股 （信用保证形式）	39,300	10,000	0
致中和实业 （存单质押形式）	15,200	15,200	0
致中和实业 （信用保证形式）	0	0	0

上述公司对宋都控股及其关联方的担保，宋都控股及实际控制人俞建午先生均向公司提供了反担保。

**事项3：**公司于2020年3月15日召开的2020年第二次临时股东大会审议通过了第十届董事会第九次会议提报的《关于对外担保的议案》，对宁波奉化花祺置业有限公司（以下简称“花祺置业”）提供担保金额5.32亿元。公司于2020年5月26日召开的2019年度股东大会审议通过了第十届董事会第十二次会议提报的《关于对公司担保事项进行授权的议案》，对花祺置业授权担保金额是7亿元。

报告期对其提供的担保的发生额为7.632亿元。

### 3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

#### (二) 资产或股权收购、出售发生的关联交易

##### 1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

##### 2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

公司于2020年11月23日召开的2020年第六次临时股东大会审议通过了由公司第十届董事会第二十二次审议通过并提报的《关于购买资产暨关联交易的议案》，公司拟受让宋都控及其关联方旗下的位于杭州新塘路的、舟山定海区沿港路、杭州庆春路的房源资产。前述关联交易金额共计12,623万元。具体详见临2020-124、临2020-126号公告。

报告期，双方根据协议约定已经完成交易金额的支付。2020年12月25日，公司已经与交易对象签订了《房屋交割单》，交割手续已经履行完毕。

### 3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

### 4、涉及业绩约定的，应当披露报告期内的业绩实现情况

适用 不适用

**(三) 共同对外投资的重大关联交易****1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项**

□适用 √不适用

**2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项**

□适用 √不适用

**3、 临时公告未披露的事项**

□适用 √不适用

**(四) 关联债权债务往来****1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项**

□适用 √不适用

**2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项**

√适用 □不适用

**事项 1:** 公司于 2019 年 4 月 23 日召开的 2018 年年度股东大会审议通过了第九届第四十二次董事会提报的《关于控股股东向公司提供借款暨关联交易的议案》，自 2018 年度股东大会审议通过此关联交易起至公司 2019 年年度股东大会召开之日止，委托借款累计发生额不超过人民币 45 亿元（具体详见公司披露的临 2019-010、临 2019-014、临 2019-023 号公告）。公司于 2020 年 5 月 26 日召开的 2019 年年度股东大会审议通过了第十届董事会第十二次会议提报的《关于控股股东向公司提供借款暨关联交易的议案》，自 2019 年度股东大会审议通过之日起至公司 2020 年年度股东大会召开之日止，宋都控股向公司提供借款累计发生额不超过 45 亿，借款期限最长不超过 2 年且不计息。（具体详见公司披露的临 2020-033、临 2020-037、临 2020-042、2020-061 号公告）

报告期，宋都控股提供公司累计借款发生额 28.33 亿元，自 2019 年年度股东大会审议通过之日起至报告期末，宋都控股提供公司累计借款发生额 18.74 亿元。

**事项 2:** 公司于公司于 2020 年 5 月 26 日召开的 2019 年年度股东大会审议通过了第十届董事会第十二次会议提报的《关于对子公司提供财务资助暨关联交易的议案》，2020 年度向参股公司宁波奉化花祺置业有限公司提供财务资助不超过 16,000 万元。

报告期，公司对上述对象提供的财务资助金额为 11,011.16 万元。

**3、 临时公告未披露的事项**

□适用 √不适用

**(五) 其他**

√适用 □不适用

宋都控股将其于 2020 年 9 月 10 日质押的 375,000,000 股（详见公司披露的 2020-100 号公告）延长质押存续期，质押的到期日延长至 2021/6/30，旨在为公司全资子公司宋都集团获得借款延续提供质押担保。详见公司披露的临 2020-136 号公告。

**十五、重大合同及其履行情况****(一) 托管、承包、租赁事项****1、 托管情况**

□适用 √不适用

**2、 承包情况**

□适用 √不适用

## 3、 租赁情况

□适用 √不适用

## (二) 担保情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）													
担保方	担保方与上市公司的关系	被担保方	担保金额	担保发生日期(协议签署日)	担保起始日	担保到期日	担保类型	担保是否已经履行完毕	担保是否逾期	担保逾期金额	是否存在反担保	是否为关联方担保	关联关系
宋都基业投资股份有限公司	公司本部	浙江宋都控股有限公司	29,400.00	2018/4/28	2018/4/28	2021/4/28	连带责任担保	否	否		是	是	控股股东
宋都基业投资股份有限公司	公司本部	浙江宋都控股有限公司	9,900.00	2020/1/3	2020/1/3	2022/12/21	连带责任担保	否	否		是	是	控股股东
杭州宋都房地产集团有限公司	全资子公司	浙江宋都控股有限公司	9,620.00	2020/2/25	2020/2/25	2021/2/24	连带责任担保	否	否		是	是	控股股东
杭州宋都房地产集团有限公司	全资子公司	浙江宋都控股有限公司	10,580.00	2020/2/26	2020/2/26	2021/2/26	连带责任担保	否	否		是	是	控股股东
杭州宋都房地产集团有限公司	全资子公司	浙江宋都控股有限公司	8,650.00	2020/3/3	2020/3/3	2021/3/3	连带责任担保	否	否		是	是	控股股东
杭州宋都房地产集团有限公司	全资子公司	浙江宋都控股有限公司	11,400.00	2020/3/12	2020/3/12	2021/3/12	连带责任担保	否	否		是	是	控股股东
杭州宋都房地产集团有限公司	全资子公司	浙江宋都控股有限公司	12,400.00	2020/3/13	2020/3/13	2021/3/12	连带责任担保	否	否		是	是	控股股东
杭州宋都房地产集团有限公司	全资子公司	浙江宋都控股有限公司	11,500.00	2020/3/17	2020/3/17	2021/3/17	连带责任担保	否	否		是	是	控股股东
杭州宋都房地产集团有限公司	全资子公司	浙江宋都控股有限公司	9,500.00	2020/3/24	2020/3/24	2021/3/24	连带责任担保	否	否		是	是	控股股东
杭州宋都房地产集团有限公司	全资子公司	浙江宋都控股有限公司	8,550.00	2020/4/14	2020/4/14	2021/4/14	连带责任担保	否	否		是	是	控股股东
杭州宋都房地产集团有限公司	全资子公司	浙江宋都控股有限公司	8,550.00	2020/4/22	2020/4/22	2021/4/21	连带责任担保	否	否		是	是	控股股东
杭州宋都房地产集团有限公司	全资子公司	浙江宋都控股有限公司	8,550.00	2020/4/23	2020/4/23	2021/4/23	连带责任担保	否	否		是	是	控股股东
杭州宋都房地产集团有限公司	全资子公司	浙江宋都控股有限公司	7,900.00	2020/5/7	2020/5/7	2023/5/7	连带责任担保	否	否		是	是	控股股东
杭州宋都房地产集团有限公司	全资子公司	浙江宋都控股有限公司	7,020.00	2020/5/8	2020/5/8	2023/5/8	连带责任担保	否	否		是	是	控股股东
杭州宋都房	全资子	浙江宋都	6,140.00	2020/5/9	2020/5/9	2023/5/9	连带	否	否		是	是	控股

地产集团有限公司	公司	控股有限					责任担保						股东
杭州宋都房地产集团有限公司	全资子公司	浙江宋都控股有限公司	14,040.00	2020/5/11	2020/5/11	2023/5/11	连带责任担保	否	否		是	是	控股股东
杭州宋都房地产集团有限公司	全资子公司	浙江宋都控股有限公司	17,550.00	2020/5/21	2020/5/21	2023/5/6	连带责任担保	否	否		是	是	控股股东
杭州宋都房地产集团有限公司	全资子公司	浙江宋都控股有限公司	21,900.00	2020/5/22	2020/5/22	2023/5/7	连带责任担保	否	否		是	是	控股股东
杭州宋都房地产集团有限公司	全资子公司	浙江宋都控股有限公司	6,650.00	2020/6/5	2020/6/5	2023/6/5	连带责任担保	否	否		是	是	控股股东
杭州宋都房地产集团有限公司	全资子公司	浙江宋都控股有限公司	8,550.00	2020/6/5	2020/6/5	2023/6/5	连带责任担保	否	否		是	是	控股股东
杭州宋都房地产集团有限公司	全资子公司	浙江宋都控股有限公司	8,550.00	2020/6/9	2020/6/9	2021/6/8	连带责任担保	否	否		是	是	控股股东
杭州宋都房地产集团有限公司	全资子公司	浙江宋都控股有限公司	8,550.00	2020/6/10	2020/6/10	2021/6/9	连带责任担保	否	否		是	是	控股股东
杭州宋都房地产集团有限公司	全资子公司	浙江宋都控股有限公司	19,000.00	2020/6/17	2020/6/17	2023/6/16	连带责任担保	否	否		是	是	控股股东
杭州宋都房地产集团有限公司	全资子公司	浙江宋都控股有限公司	5,700.00	2020/6/18	2020/6/18	2023/6/17	连带责任担保	否	否		是	是	控股股东
杭州宋都房地产集团有限公司	全资子公司	浙江宋都控股有限公司	5,700.00	2020/7/3	2020/7/3	2023/7/2	连带责任担保	否	否		是	是	控股股东
杭州宋都房地产集团有限公司	全资子公司	浙江宋都控股有限公司	7,600.00	2020/7/10	2020/7/10	2023/7/9	连带责任担保	否	否		是	是	控股股东
杭州宋都房地产集团有限公司	全资子公司	浙江宋都控股有限公司	9,500.00	2020/7/15	2020/7/15	2023/7/14	连带责任担保	否	否		是	是	控股股东
杭州宋都房地产集团有限公司	全资子公司	浙江宋都控股有限公司	21,375.00	2020/7/21	2020/7/21	2023/7/20	连带责任担保	否	否		是	是	控股股东
杭州宋都房地产集团有限公司	全资子公司	浙江宋都控股有限公司	4,750.00	2020/7/30	2020/7/30	2023/7/29	连带责任担保	否	否		是	是	控股股东
杭州宋都房地产集团有限公司	全资子公司	浙江宋都控股有限公司	8,075.00	2020/7/31	2020/7/31	2023/7/30	连带责任担保	否	否		是	是	控股股东
杭州宋都房地产集团有限公司	全资子公司	浙江宋都控股有限公司	4,750.00	2020/8/7	2020/8/7	2023/8/6	连带责任担保	否	否		是	是	控股股东
杭州宋都房地产集团有限公司	全资子公司	浙江宋都控股有限公司	11,400.00	2020/9/24	2020/9/24	2023/9/23	连带责任担保	否	否		是	是	控股股东
杭州宋都房地产集团有限公司	全资子公司	浙江宋都控股有限公司	9,500.00	2020/9/30	2020/9/30	2023/9/29	连带责任担保	否	否		是	是	控股股东
杭州宋都房地产集团有限公司	全资子公司	浙江宋都控股有限	9,500.00	2020/10/12	2020/10/12	2023/10/12	连带责任	否	否		是	是	控股股东

限公司		公司					担保							
宋都基业投资股份有限公司	公司本部	浙江致中和实业有限公司	15,200.00	2020/5/19	2020/5/19	2023/5/19	连带责任担保	否	否		是	是	是	母公司的控股子公司
宋都房地产集团有限公司	全资子公司	绿地控股集团有限公司	84,000.00	2019/6/21	2019/6/21	2027/6/21	连带责任担保	否	否		是	否	其他	
宋都房地产集团有限公司	全资子公司	绿地控股集团有限公司	16,000.00	2020/3/18	2020/3/18	2027/6/21	连带责任担保	否	否		是	否	其他	
杭州宋都房地产集团有限公司	全资子公司	厦门禹洲鸿图地产开发有限公司	30,000.00	2020/3/13	2020/3/13	2022/3/12	连带责任担保	否	否		是	否	其他	
杭州宋都房地产集团有限公司	全资子公司	江西华章汉辰融资担保集团股份有限公司	3,300.00	2020/1/20	2020/1/20	2020/7/17	连带责任担保	否	否		是	否	其他	
杭州宋都房地产集团有限公司	全资子公司	江西华章汉辰融资担保集团股份有限公司	6,550.00	2020/7/31	2020/7/31	2021/6/30	连带责任担保	否	否		是	否	其他	
杭州宋都房地产集团有限公司	全资子公司	江西华章汉辰融资担保集团股份有限公司	3,300.00	2020/7/31	2020/7/31	2021/6/30	连带责任担保	否	否		是	否	其他	
杭州宋都房地产集团有限公司	全资子公司	江西华章汉辰融资担保集团股份有限公司	1,976.90	2020/10/13	2020/10/13	2021/6/30	连带责任担保	否	否		是	否	其他	
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）							409,326.90							
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）							519,326.90							
公司及其子公司对子公司的担保情况														
报告期内对子公司担保发生额合计							919,155.39							
报告期末对子公司担保余额合计（B）							825,667.26							
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）														
担保总额（A+B）							1,344,994.16							
担保总额占公司净资产的比例（%）							235.07							
其中：														
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）							377,500.00							
直接或间接为资产负债率超过70%的被担保对象提供的债务担保金额（D）							800,666.70							
担保总额超过净资产50%部分的金额（E）							66,884.36							
上述三项担保金额合计（C+D+E）							1,245,051.06							
未到期担保可能承担连带清偿责任说明														
担保情况说明							直接或间接为资产负债率超过70%的被担保对象提供的债务担保金额（D）所列担保事项为除已包含在（C）以外的							

部分；担保总额超过净资产50%部分的金额（E）所列担保事项为除已包含在（C）和（D）以外的部分
---

### （三） 委托他人进行现金资产管理的情况

#### 1. 委托理财情况

##### （1）委托理财总体情况

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

类型	资金来源	发生额	未到期余额	逾期未收回金额
保本浮动收益型	自有资金	363,450	363,450	0

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

公司于2020年5月26日召开的2019年年度股东大会审议通过了第十届董事会第十二次会议提报的《关于公司及控股子公司购买理财产品的议案》，在不影响公司资金正常运作、操作合法合规的前提下，公司拟适时实施最高额度不超过（含）40亿元人民币的自有资金购买理财产品，且在该额度内资金可循环使用，在该额度范围内授权公司管理层具体办理相关事宜。授权期限为2019年度股东大会通过之日起至2020年度股东大会召开日止。

表格中的发生额是指报告期新发生委托理财之累计金额。

##### 其他情况

适用 不适用

## (2) 单项委托理财情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

受托人	委托理财类型	委托理财金额	委托理财起始日期	委托理财终止日期	资金来源	资金投向	报酬确定方式	年化收益率	预期收益(如有)	实际收益或损失	实际收回情况	是否经过法定程序	未来是否有委托理财计划	减值准备计提金额(如有)
民生银行杭州分行	保本浮动收益型	130,000,000.00	2020/3/13	2021/3/13	自有资金		浮动	3.500%	4,613,194.44			是		
民生银行杭州分行	保本浮动收益型	120,000,000.00	2020/3/17	2021/3/17	自有资金		浮动	3.500%	4,258,333.33			是		
民生银行杭州分行	保本浮动收益型	90,000,000.00	2020/5/7	2023/5/7	自有资金		浮动	3.750%	10,265,625.00			是		
民生银行杭州分行	保本浮动收益型	80,000,000.00	2020/5/8	2023/5/8	自有资金		浮动	3.750%	9,125,000.00			是		
民生银行杭州分行	保本浮动收益型	70,000,000.00	2020/5/9	2023/5/9	自有资金		浮动	3.750%	7,984,375.00			是		
民生银行	保本浮动收益型	160,000,000.00	2020/5/11	2023/5/11	自有资		浮动	3.750%	18,250,000.00			是		

行 杭 州 分 行					金										
民 生 银 行 杭 州 分 行	保 本 浮 动 收 益 型	200,000, 000.00	2020/5/21	2023/5/6	自 有 资 金	浮 动	3.750%	22,500,000.0 0				是			
民 生 银 行 杭 州 分 行	保 本 浮 动 收 益 型	250,000, 000.00	2020/5/22	2023/5/7	自 有 资 金	浮 动	3.750%	28,125,000.0 0				是			
上 海 银 行 城 西 支 行	保 本 浮 动 收 益 型	120,000, 000.00	2020/3/12	2021/3/11	自 有 资 金	浮 动	3.500%	4,188,493.15				是			
上 海 银 行 城 西 支 行	保 本 浮 动 收 益 型	100,000, 000.00	2020/3/24	2021/3/23	自 有 资 金	浮 动	3.500%	3,490,410.96				是			
上 海 银 行 城 西 支 行	保 本 浮 动 收 益 型	90,000,0 00.00	2020/4/14	2021/4/13	自 有 资 金	浮 动	3.200%	2,872,109.59				是			
上 海 银 行 城 西 支 行	保 本 浮 动 收 益 型	90,000,0 00.00	2020/4/21	2021/4/20	自 有 资 金	浮 动	2.150%	1,929,698.63				是			
上 海 银 行 城 西 支 行	保 本 浮 动 收 益 型	90,000,0 00.00	2020/4/22	2021/4/21	自 有 资 金	浮 动	3.100%	2,782,356.16				是			

支行														
上海银行城西支行	保本浮动收益型	90,000,000.00	2020/6/8	2021/6/8	自有资金		浮动	2.100%	1,890,000.00				是	
上海银行城西支行	保本浮动收益型	90,000,000.00	2020/6/9	2021/6/9	自有资金		浮动	2.100%	1,890,000.00				是	
上海银行城西支行	保本浮动收益型	60,000,000.00	2020/6/17	2023/6/17	自有资金		浮动	3.160%	5,688,000.00				是	
上海银行城西支行	保本浮动收益型	60,000,000.00	2020/7/2	2023/7/2	自有资金		浮动	3.160%	5,688,000.00				是	
上海银行城西支行	保本浮动收益型	80,000,000.00	2020/7/9	2023/7/9	自有资金		浮动	3.160%	7,584,000.00				是	
招商银行之江支行	保本浮动收益型	32,000,000.00	2020/2/24	2021/2/24	自有资金		浮动	2.250%	721,972.60				是	
招商银行之江支行	保本浮动收益型	68,000,000.00	2020/2/24	2021/2/24	自有资金		浮动	3.340%	2,277,422.47				是	
招	保本浮	110,000,	2020/2/26	2021/2/26	自		浮	3.430%	3,783,336.99				是	

商 银 行 之 江 支 行	动收益 型	000.00			有 资 金		动							
招 商 银 行 之 江 支 行	保本浮 动收益 型	90,000,0 00.00	2020/3/2	2021/3/2	自 有 资 金		浮 动	3.430%	3,087,000.00				是	
杭 州 银 行 江 城 支 行	保本浮 动收益 型	160,000, 000.00	2020/5/19	2023/5/19	自 有 资 金		浮 动	3.500%	16,800,000.0 0				是	
杭 州 银 行 江 城 支 行	保本浮 动收益 型	70,000,0 00.00	2020/6/3	2023/6/3	自 有 资 金		浮 动	3.500%	7,350,000.00				是	
杭 州 银 行 江 城 支 行	保本浮 动收益 型	90,000,0 00.00	2020/6/5	2023/6/5	自 有 资 金		浮 动	3.500%	9,450,000.00				是	
杭 州 银 行 江 城 支 行	保本浮 动收益 型	200,000, 000.00	2020/6/17	2023/6/16	自 有 资 金		浮 动	3.500%	20,980,821.9 2				是	
杭 州 银 行 江 城 支 行	保本浮 动收益 型	100,000, 000.00	2020/7/14	2023/7/14	自 有 资 金		浮 动	3.500%	10,500,000.0 0				是	
杭 州 银 行	保本浮 动收益 型	225,000, 000.00	2020/7/20	2023/7/20	自 有 资 金		浮 动	3.500%	23,625,000.0 0				是	

江城支行														
杭州银行江城支行	保本浮动收益型	50,000,000.00	2020/7/29	2023/7/29	自有资金	浮动	3.500%	5,250,000.00				是		
澳门国际银行杭州分行	保本浮动收益型	14,500,000.00	2020/6/9	2021/6/9	自有资金	浮动	1.500%	217,500.00				是		
温州银行杭州分行	保本浮动收益型	85,000,000.00	2020/7/30	2023/7/30	自有资金	浮动	3.600%	9,180,000.00				是		
温州银行杭州分行	保本浮动收益型	50,000,000.00	2020/8/6	2023/8/6	自有资金	浮动	3.600%	5,400,000.00				是		
上海银行城西支行	保本浮动收益型	120,000,000.00	2020/9/23	2023/9/29	自有资金	浮动	3.160%	11,438,334.25				是		
杭州银行江城支行	保本浮动收益型	100,000,000.00	2020/9/29	2023/9/29	自有资金	浮动	3.500%	10,500,000.00				是		
温州银行杭	保本浮动收益型	100,000,000.00	2020/10/12	2023/10/12	自有资金	浮动	3.600%	10,800,000.00				是		

州 分 行														
-------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

**其他情况**

适用 不适用

**(3) 委托理财减值准备**

适用 不适用

**2. 委托贷款情况**

**(1) 委托贷款总体情况**

适用 不适用

**其他情况**

适用 不适用

**(2) 单项委托贷款情况**

适用 不适用

**其他情况**

适用 不适用

**(3) 委托贷款减值准备**

适用 不适用

**3. 其他情况**

适用 不适用

**(四) 其他重大合同**

适用 不适用

**十六、其他重大事项的说明**

适用 不适用

**十七、积极履行社会责任的工作情况**

**(一) 上市公司扶贫工作情况**

适用 不适用

**(二) 社会责任工作情况**

适用 不适用

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

1、规范公司治理，公司管理层与所有员工自觉地遵守各项法律法规，勤勉尽责的做好本职工作，实现了上市公司治理的规范化与透明化；积极地推进内部控制制度建设，为全体股东营造安全的投资环境；公司 2020 年度实施现金分红的利润分配政策，保障中小投资者的合法权益。

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

3、培育精英团队。截至报告期末，公司员工达到 1036 名，其中本科学历者 524 人，硕博学历者 73 人。公司切实关爱和成就员工，推出集团事业合伙人项目跟投管理办法，重视梯队建设，对校招生延续“保宋生”计划，对进阶员工提出“宋举人”计划，使得员工越来越认同公司价值观，并能够自觉地融入宋都企业文化。

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

### （三）环境信息情况

#### 1. 属于环境保护部门公布的重点排污单位的公司及其重要子公司的环保情况说明

适用 不适用

#### 2. 重点排污单位之外的公司的环保情况说明

适用 不适用

#### 3. 重点排污单位之外的公司未披露环境信息的原因说明

适用 不适用

#### 4. 报告期内披露环境信息内容的后续进展或变化情况的说明

适用 不适用

### （四）其他说明

适用 不适用

### 十八、可转换公司债券情况

适用 不适用

## 第六节 普通股股份变动及股东情况

### 一、普通股股本变动情况

#### （一）普通股股份变动情况表

##### 1、普通股股份变动情况表

报告期内，公司普通股股份总数及股本结构未发生变化。

##### 2、普通股股份变动情况说明

适用 不适用

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

适用 不适用

##### 4、公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用 不适用

2019 年 10 月 23 日，公司第十届董事会第七次会议审议通过了《关于以集中竞价方式回购股份预案的议案》，并于 2019 年 11 月 1 日披露了《关于以集中竞价交易方式回购股份的回购报告书》（具体内容详见公司披露的临 2019-077 号、临 2019-079 号和临 2019-081 号公告）。公司 2019 年度权益分派方案已于 2020 年 7 月 23 日实施完毕。鉴于实施了上述利润分配，公司相应调整回购价格上限，由回购价格上限不超过 3.77 元/股调整为回购价格上限不超过 3.73 元/股，并于 2020

年 7 月 24 日披露了《宋都股份关于实施 2019 年度利润分配方案后调整回购股份价格上限的公告》（具体内容详见公司披露的临 2020-080 号公告）。

2020 年 8 月 12 日，公司第十届董事会第十六次会议审议通过了《关于调整以集中竞价交易方式回购股份价格的议案》，公司回购股份价格上限由不超过人民币 3.73 元/股调整为不超过人民币 4.95 元/股，并于 2020 年 8 月 13 日披露了《关于调整以集中竞价交易方式回购股份价格的公告》（具体内容详见公司披露的临 2020-085 号、临 2020-087 号公告）。

2020 年 10 月 19 日，公司第十届董事会第十九次会议审议通过了《关于调整公司股份回购方案的议案》，股份回购期限调整成自董事会审议通过回购预案之日(2019/10/23)起不超过 14 个月，股份回购资金总额调整成不低于人民币 28,000 万元，不超过人民币 50,000 万元，并于 2020 年 10 月 21 日披露了《宋都股份关于调整公司股份回购方案的公告》。（具体内容详见公司披露的临 2020-118 号、临 2020-120 号公告）。

2020 年 12 月 2 日，公司回购股份方案已经实施完毕。2020 年 12 月 2 日，公司回购股份方案已实施完毕。截至 2020 年 12 月 2 日，公司通过集中竞价交易方式回购公司股份累计数量为 76,570,025 股，占公司目前总股本的比例为 5.71%，成交的最低价格为 2.72 元/股，成交的最高价格为 4.17 元/股，回购均价为 3.78 元/股，支付的总金额为人民币 289,360,856.44 元（不含印花税、佣金等交易费用）。回购方案实际执行情况与原披露的回购方案不存在差异，公司已按披露的方案完成回购。（具体内容详见公司披露的临 2020-134 号公告）。

截至报告期末，上述已回购的股份仍然存放于回购计划专户，尚未进行实施股权激励计划。

## (二) 限售股份变动情况

适用 不适用

## 二、证券发行与上市情况

### (一) 截至报告期内证券发行情况

适用 不适用

截至报告期内证券发行情况的说明（存续期内利率不同的债券，请分别说明）：

适用 不适用

### (二) 公司普通股股份总数及股东结构变动及公司资产和负债结构的变动情况

适用 不适用

### (三) 现存的内部职工股情况

适用 不适用

## 三、股东和实际控制人情况

### (一) 股东总数

截止报告期末普通股股东总数(户)	25,834
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	27,539

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

单位:股

前十名股东持股情况							
股东名称 (全称)	报告期内 增减	期末持股数量	比例(%)	持有有限 售条件 股份数 量	质押或冻结情况		股东 性质
					股份 状态	数量	
浙江宋都控股有限公司		469,144,518	35.01	0	质押	446,000,000	境内非 国有法 人

俞建午		130,550,000	9.74	0	无	0	境内自然人
宋都基业投资股份有限公司回购专用证券账户		76,570,025	5.71	0	无	0	其他
郭轶娟		60,433,498	4.51	0	无	0	境内自然人
宋都基业投资股份有限公司—2016年员工持股计划		49,946,767	3.73	0	无	0	其他
宋都基业投资股份有限公司—2018年员工持股计划		33,028,676	2.46	0	无	0	其他
仇展炜		19,011,275	1.42	0	未知	0	未知
云南国际信托有限公司—苍穹1号单一资金信托		11,993,898	0.89	0	未知	0	未知
方平		9,323,500	0.70	0	未知	0	未知
赖雄杰		9,296,531	0.69	0	未知	0	未知

## 前十名无限售条件股东持股情况

股东名称	持有无限售条件流通股的数量	股份种类及数量	
		种类	数量
浙江宋都控股有限公司	469,144,518	人民币普通股	469,144,518
俞建午	130,550,000	人民币普通股	130,550,000
宋都基业投资股份有限公司回购专用证券账户	76,570,025	人民币普通股	76,570,025
郭轶娟	60,433,498	人民币普通股	60,433,498
宋都基业投资股份有限公司—2016年员工持股计划	49,946,767	人民币普通股	49,946,767
宋都基业投资股份有限公司—2018年员工持股计划	33,028,676	人民币普通股	33,028,676
仇展炜	19,011,275	人民币普通股	19,011,275
云南国际信托有限公司—苍穹1号单一资金信托	11,993,898	人民币普通股	11,993,898
方平	9,323,500	人民币普通股	9,323,500
赖雄杰	9,296,531	人民币普通股	9,296,531

上述股东关联关系或一致行动的说明	上述股东中，除浙江宋都控股有限公司、俞建午、郭轶娟、云南国际信托有限公司—苍穹 1 号单一资金信托为一致行动人外，本公司未知其余股东之间或无限售条件流通股股东之间是否存在关联关系或属于一致行动人关系
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	不涉及

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

适用 不适用

### (三) 战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东

适用 不适用

## 四、控股股东及实际控制人情况

### (一) 控股股东情况

#### 1 法人

适用 不适用

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

#### 2 自然人

适用 不适用

#### 3 公司不存在控股股东情况的特别说明

适用 不适用

#### 4 报告期内控股股东变更情况索引及日期

适用 不适用

#### 5 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

适用 不适用



**(二) 实际控制人情况****1 法人**

□适用 √不适用

**2 自然人**

√适用 □不适用

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

**3 公司不存在实际控制人情况的特别说明**

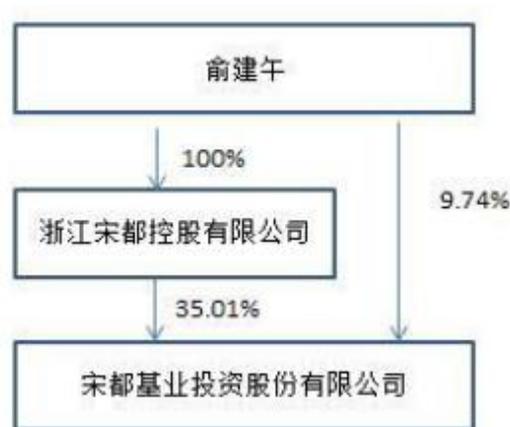
□适用 √不适用

**4 报告期内实际控制人变更情况索引及日期**

□适用 √不适用

**5 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图**

√适用 □不适用

**6 实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司**

□适用 √不适用

**(三) 控股股东及实际控制人其他情况介绍**

√适用 □不适用

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

**五、其他持股在百分之十以上的法人股东**

□适用 √不适用

## 六、股份限制减持情况说明

适用 不适用

## 第七节 优先股相关情况

适用 不适用

## 第八节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

### 一、持股变动情况及报酬情况

#### (一) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

√适用 □不适用

单位：股

姓名	职务(注)	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	年度内股份增减变动量	增减变动原因	报告期内从公司获得的税前报酬总额（万元）	是否在公司关联方获取报酬
华民	独立董事	男	71	2019/4	2022/4					10	否
杜兴强	独立董事	男	47	2019/4	2022/4					10	否
郑金都	独立董事	男	57	2019/4	2022/4					10	否
俞建午	董事长、总裁	男	55	2019/4	2022/4					188	否
汪庆华	董事、执行总裁	男	51	2019/4	2022/4	900,000	900,000	0		100	否
陈振宁	董事、副总裁	男	45	2019/4	2022/4	270,000	270,000	0		100	否
郑羲亮	董事、董事会秘书	男	38	2019/4	2022/4					50	否
朱轶桦	监事会主席	男	39	2019/4	2022/4					50	否
朱瑾	监事	女	49	2019/4	2022/4					40	否
李今兴	职工监事	男	46	2019/4	2022/4					80	否
合计	/	/	/	/	/	1,170,000	1,170,000		/	638	/

姓名	主要工作经历
华民	男，1950 年出生，中共党员，教授，无境外永久居留权。1982 年获复旦大学经济学学士，1993 年获复旦大学国际经济博士。历任华东师范大学讲师，复旦大学经济学院教授。现任宋都基业投资股份有限公司独立董事，绿地控股集团股份有限公司独立董事。
杜兴强	男，1974 年出生，博士研究生。现为厦门大学会计系教授、博士生导师、系主任，美国哥伦比亚大学访问学者；享受“国务院政府特殊津贴”专家，入选“国家百千万人才工程”与“教育部首届新世纪优秀人才计划”，被授予“国家有突出贡献中青年专家”等称号；曾获教育部人文社会科学优秀成果一等奖、教育部霍英东高等院校青年教师奖一等奖、福建省社科优秀成果一等奖等，教学成果曾获得国家级教学成果二等奖及福建省教学成果特等奖；曾任全国青联委员；现担任宋都基业投资股份有限公司独立董事、福建圣农发展股份有限公司独立董事、卧龙地产集团股份有限公司独立董事。

郑金都	男，汉族，1964年7月出生，台州三门人，一级律师，无境外永久居留权。1986年获原杭州大学（现浙江大学）法学学士，1989年原杭州大学（现浙江大学）法学院研究生毕业，同年获中国政法大学法学硕士，1993-1994年美国密苏里大学访问学者。现为浙江六和律师事务所主任，兼任浙江省律师协会会长，省法学会副会长，省工商联咨询委员，杭州市三门商会会长等职。曾任浙大网新、精工钢构等上市公司的独立董事；目前宋都基业投资股份有限公司独立董事、浙商银行股份有限公司、杭州联合农村商业银行股份有限公司、杭州申昊科技股份有限公司、墙煌新材料股份有限公司的独立董事。
俞建午	男，1966年出生，工商管理硕士，高级经济师。现任宋都基业投资股份有限公司董事长、总裁。杭州市第十三届人大代表、浙江省工商业联合会四届理事会执行委员、浙江省工商联直属商会副会长。曾任中国青年企业家协会常务理事，杭州市九届、十届、十一届人大代表，杭州市十届政协委员及经农委副主任，浙江省、杭州市青年企业家协会副会长、会长，浙江省青年联合会常委。
汪庆华	男，1970年出生，厦门大学MBA，高级经济师，历任合肥宋都房地产开发有限公司总经理、合肥印象西湖房地产投资有限公司总经理、宋都集团总裁助理，副总裁，现任杭州宋都房地产集团有限公司执行总裁，宋都基业投资股份有限公司董事、执行总裁。
陈振宁	男，1976年出生，毕业于浙江财经学院，本科学历，经济师、高级会计师，杭州市会计领军人才。历任杭州宋都房地产开发有限公司财务部经理，杭州宋都房地产集团有限公司财务部经理助理、副经理、经理，财务部副总监，宋都基业投资股份有限公司财务经理、财务负责人。现任宋都基业投资股份有限公司董事、副总裁、财务负责人。
郑羲亮	男，1983年出生，工程硕士，中共党员，经济师。曾任浙江东日股份有限公司投资发展部经理、证券事务代表，浙江东日房地产开发有限公司总经理等职务，2011年7月至2016年2月任浙江东日股份有限公司董事会秘书。现任宋都基业投资股份有限公司董事、董事会秘书。
朱轶桦	男，1982年出生，2005年毕业于浙江大学城市学院计算机科学与技术专业并取得浙江大学工学学士学位，2016年取得西安建筑科技大学建筑与土木工程领域工程硕士学位，历任杭州宋都房地产集团有限公司运营管理部经理助理、运营管理部副经理，浙江东霖房地产开发有限公司综管部经理、行政副总监、营销总监，舟山蓝郡置业有限公司副总经理，杭州宋都房地产集团有限公司运营管理部副总监，杭州宸都房地产开发有限公司副总经理。现任宋都集团浙西区域公司副总经理，宋都基业投资股份有限公司监事会主席。
朱瑾	女，1972年出生，毕业于中国人民大学工商管理专业，本科学历，经济师。历任杭州宋都房地产集团有限公司办公室行政人事主管、副主任，现任集团行政办公室主任、集团党委副书记、集团工会主席，宋都基业投资股份有限公司监事。
李今兴	男，1975年6月出生，汉族，同济大学建筑土木工程硕士，高级工程师，2001年7月起先后任职于杭州宋都房地产集团有限公司工程部、杭州区域公司、南京区域公司，历任公司东郡之星、时间名座项目总经理；现任杭州宋都房地产集团有限公司总裁助理，宋都基业投资股份有限公司职工监事。

其它情况说明

适用 不适用

报告期内，公司董事、监事高级管理人员不存在变动。截至本公告披露日，公司第十届监事会成员存在变动情况。由于工作变动，朱轶桦先生申请辞去监事会主席、监事职务。公司于2021年2月26日开第十届监事会第二十二次会议审议通过了《关于补选监事的议案》。监事会提名肖剑科先生为公司第十届监事会监事候选人并报公司董事会提请股东大会审议。公司于2021年3月15日召开的2021年第二次临时股东大会审议通过了《关于补选监事的议案》，肖剑科先生补选为公司监事，任期同第十届监事会。同日公司召开了第十届监事会第二十三次会议，审议通过了《关于选举监事会主席的议案》，选举肖剑科先生为监事会主席，任期同第十届监事会。

**(二) 董事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况**

□适用 √不适用

**二、现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员的任职情况****(一) 在股东单位任职情况**

□适用 √不适用

**(二) 在其他单位任职情况**

√适用 □不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
杜兴强	厦门大学	会计系教授、博士生导师、系主任	2001年8月	-
郑金都	浙江六和律师事务所	主任	1998年11月	-
朱瑾	杭州宋都物业经营管理有限公司	董事长	2018年3月	-
在其他单位任职情况的说明	无			

**三、董事、监事、高级管理人员报酬情况**

√适用 □不适用

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序	本公司高级管理人员年薪及其考核办法由董事会研究决定。公司董事会下设的薪酬与考核委员会根据公司董事会通过的年薪方案和绩效考核办法，考核高级管理人员的年度绩效情况，根据绩效情况，决定年度报酬。
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	公司董事、监事的报酬根据公司股东大会决议确定；高级管理人员按岗位和绩效发放报酬
董事、监事和高级管理人员报酬的实际支付情况	报告期内，按照上述原则，公司向董事、监事和高级管理人员的支付报酬的税前总额为 638 万元。
报告期末全体董事、监事和高级管理人员实际获得的报酬合计	报告期末全体董事、监事和高级管理人员实际获得报酬合计 638 万元（税前）

**四、公司董事、监事、高级管理人员变动情况**

√适用 □不适用

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
朱轶桦	监事会主席	离任	工作原因
肖剑科	监事会主席	选举	补选监事

朱轶桦先生因工作变动申请辞去监事会主席、监事职务。公司于 2021 年 3 月 15 日召开的 2021 年第二次临时股东大会审议通过了由 2021 年 2 月 26 日召开第十届监事会第二十二次会议审议通过并提报的《关于补选监事的议案》，肖剑科先生新增为第十届监事会监事。2021 年 3 月 15 日，公司召开的第十届监事会第二十三次会议审议通过了《关于选举公司监事会主席的议案》，选举肖剑科先生为公司监事会主席。

**五、近三年受证券监管机构处罚的情况说明**

□适用 √不适用

## 六、母公司和主要子公司的员工情况

### (一) 员工情况

母公司在职员工的数量	8
主要子公司在职员工的数量	1,028
在职员工的数量合计	1,036
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
生产人员	0
销售人员	408
技术人员	348
财务人员	109
行政人员	171
合计	1,036
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
博士	2
硕士	71
本科	524
大专	337
大专及以下	102
合计	1,036

### (二) 薪酬政策

√适用 □不适用

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

薪酬政策制定依据：薪酬分配的依据是：贡献、责任、能力和绩效。

薪酬政策框架：公司全面的薪酬体系主要由四个方面组成：

#### 1、现金薪酬，包含四种不同类型

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

(2) 佣金制：集团营销管理中心前端管理团队及下属公司营销体系所有人员实行佣金制。

(3) 固定工资制：集团及下属公司辅助类人员实行固定工资制。

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

2、福利，主要包括基本五险、住房公积金，休假，通讯补贴等。

#### 3、激励

(1) 短期激励：单项奖等短期激励。

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

### (三) 培训计划

√适用 □不适用

2020年，为了营造舒适、快乐的工作氛围，提升员工职场幸福指数，匹配公司稳步扩张的节奏，进一步提升经营管理层的领导能力、中间力量的输出能力、新进员工的融合能力，公司全面推进系列培训项目以及组织咨询项目。项目主要包括光辉合益领导力及组织流程咨询项目、专业人才资格认证项目、人才梯队培养项目、关键岗位人才储备项目等。重点项目如下：

#### 1、光辉合益领导力及组织流程咨询项目

2020 年，公司引入了国际顶尖咨询公司光辉合益进行企业变革的深度合作、苦练内功。1 月启动光辉合益组织流程优化及高管领导力提升咨询项目。随后启动系列研讨会，包括了经营管理层的研讨分享会，明确了经营管理层梯队的使命和角色定位，明晰了各单位组织氛围改善方向；组织诊断研讨会，从战略维度、组织维度、文化维度全面导入了组织诊断的方法和流程；战略共识研讨会，明确了团队行为准则、战略目标、发展节奏；投拓战略研讨会，落地细化了战略布局、战略目标实现路径、投融一体化的实现方式。

#### 2、产品体系任职资格建设项目

该项目的认证工作共有来自集团及下属单位的工程、建筑、精装、景观、成本、采购等专业线的 38 人参与，认证项目也给了更多往专业线发展的同事提供了更好的职业发展机会。

#### 3、宋举人二期项目

公司围绕“将内生性生长为人才发展的第一要务”，在 2020 年继续推进公司主力人才培养项目暨第二期宋举人项目，公司内部共计 55 名学员入池，以 IDP 个人发展计划为主线，根据公司业务发展规划对人才的需求，通过“通用技能”、“拿地定位阶段”、“策划启动阶段”、“开盘供货阶段”、“项目交付阶段”等培训课程，并由导师针对性辅导，进一步强化关键人才选拔的系统性和针对性。

#### 4、2020 届保宋生培养项目

保宋生作为公司子弟兵，2020 年已是项目第三期。对于应届生的培养，公司增强了系统化、趣味化，新增的江边夜跑军训课程、结合团队拓展课程、项目开发全流程的实战沙盘让新员工以最快的速度融入公司、适应职场、生产绩效。

除此之外，公司线上的学习平台——钱塘学院推出了多元化的线上课程。钱塘学院建设至今，已有课程资源 380+，案例资源 350+，知识地图 40+，已组织考试场次 86+。2020 全年学习浏览量已超过 10 万人次。

### (四) 劳务外包情况

适用 不适用

### 七、其他

适用 不适用

## 第九节 公司治理

### 一、公司治理相关情况说明

适用 不适用

适用 不适用

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

1、关于股东与股东大会：报告期内，公司召开临时股东大会 6 次，年度股东大会 1 次。公司能够根据《公司法》、《股票上市规则》、《股东大会议事规则》的要求，召集、召开股东大会，股东大会的会议筹备、会议提案、议事程序、会议表决和决议、决议的执行和信息披露等方面符合规定要求。公司按规定对相关议案的审议开通网络投票，能够确保所有股东、尤其是中小股东充分行使表决权，享有平等地位。每一次的股东大会都有见证律师出席，对会议的召开程序、审议事项、出席人身份进行确认和见证，并出具法律意见书，保证了股东大会的合法有效。

2、关于董事和董事会：报告期内，共召开董事会 16 次，公司各位董事能够依据《董事会议事规则》等制度，认真出席董事会会议。公司董事会下设审计委员会、战略委员会、提名委员会、

薪酬与考核委员会等四个专业委员会，其成员组成合理。专业委员会设立以来，均严格按照相应工作条例开展工作，已在公司的经营管理中充分发挥了其专业性作用。每位独立董事均严格遵守《独立董事工作制度》，认真负责、勤勉诚信地履行各自的职责，独立董事对关联交易、担保类事项以及利润分配方案制定的过程中提出了宝贵的意见与建议。

3、关于监事和监事会：报告期内，召开了 13 次监事会。各位监事能够依据《监事会议事规则》等制度，认真履行自己的职责，对公司财务以及董事和高级管理人员履行职责的合法合规性进行监督，并独立发表意见。

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

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

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

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

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

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

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

适用 不适用

## 二、股东大会情况简介

会议届次	召开日期	决议刊登的指定网站的查询索引	决议刊登的披露日期
2020 年第一次临时股东大会	2020/1/6	www.sse.com.cn	2020/1/7
2020 年第二次临时股东大会	2020/3/10	www.sse.com.cn	2020/3/11
2020 年第三次临时股东大会	2020/3/30	www.sse.com.cn	2020/03/31
2019 年年度股东大会	2020/5/26	www.sse.com.cn	2020/05/27
2020 年第四次临时股东大会	2020/8/28	www.sse.com.cn	2020/08/29
2020 年第五次临时股东大会	2020/10/16	www.sse.com.cn	2020/10/17
2020 年第六次临时股东大会	2020/11/23	www.sse.com.cn	2020/11/24

股东大会情况说明

适用 不适用

报告期，公司股东会审议且全部通过的议案情况具体如下：

届次	议案
2020 年第一次临时股东大会	《关于对外提供反担保的议案》
2020 年第一次临时股东大会	《关于对外担保的议案》
	《关于对外提供反担保的议案》
2020 年第三次临时股东大会	《关于对外担保的议案》
2019 年年度股东大会	《公司董事会 2019 年度工作报告》
	《公司监事会 2019 年度工作报告》
	《公司 2019 年度财务决算报告》
	《关于公司 2019 年度利润分配预案的议案》
	《公司 2019 年度报告全文》及摘要
	《关于公司续聘天健会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2020 年度财务报告及内部控制审计机构的议案》
	《公司 2020 年投资计划的议案》
	《关于公司及控股子公司购买理财产品的议案》
	《关于控股股东向公司提供借款暨关联交易的议案》
	《关于公司 2020 年度预计日常关联交易事项的议案》
	《关于对公司担保事项进行授权的议案》
	《关于对子公司提供财务资助暨关联交易的议案》
	《公司未来三年股东分红回报规划（2020-2022）年》
《关于提请股东大会授权发行债务融资工具的议案》	
《关于董事会授权公司董事长全权处理债务融资工具发行相关事宜的议案》	
《关于预计相互担保计划暨关联交易的议案》	
2020 年第四次临时股东大会	《对外提供反担保的议案》
2020 年第五次临时股东大会	《关于对外提供反担保的议案》
2020 年第六次临时股东大会	《关于购买资产暨关联交易的议案》

### 三、董事履行职责情况

#### (一) 董事参加董事会和股东大会的情况

董事姓名	是否独立董事	参加董事会情况						参加股东大会情况
		本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议	出席股东大会的次数
华民	是	16	16	16	0	0	否	7
杜兴强	是	16	16	16	0	0	否	7
郑金都	是	16	16	16	0	0	否	7
俞建午	否	16	16	13	0	0	否	7
汪庆华	否	16	16	13	0	0	否	7
陈振宁	否	16	16	13	0	0	否	7
郑羲亮	否	16	16	13	0	0	否	7

连续两次未亲自出席董事会会议的说明

适用 不适用

年内召开董事会会议次数	16
其中：现场会议次数	0
通讯方式召开会议次数	3
现场结合通讯方式召开会议次数	13

**(二) 独立董事对公司有关事项提出异议的情况**

适用 不适用

**(三) 其他**

适用 不适用

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

适用 不适用

**五、监事会发现公司存在风险的说明**

适用 不适用

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

适用 不适用

存在同业竞争的，公司相应的解决措施、工作进度及后续工作计划

适用 不适用

**七、报告期内对高级管理人员的考评机制，以及激励机制的建立、实施情况**

适用 不适用

一、考评机制：为保障公司经营管理目标的实现，促进组织绩效、个人绩效的有效提升，强化各专业之间、专业与项目之间的协同配合，公司制定了绩效考核相关制度。以目标和关键成果为导向：基于公司的整体经营管理目标，聚焦关键工作成果的实现，强化经营管理目标实现的过程管理。组织考核重点在经营目标完成情况、企业价值观宣导、团队建设、年度重点工作、支持上一级组织完成重点指标等方面，具体指标由上级组织绩效考核领导小组制定；考核按季度、年度进行，考核结果作为奖金发放、薪酬调整、岗位调整、培训发展和评优的依据。

二、激励机制：为充分体现“共创、共享、共担”的激励原则，充分激发各经营单位的主人翁意识和事业心，促进宋都集团组织活力和效益水平的持续稳步提升，让员工有获得感、多劳多得，使全员分享到集团及下属公司发展带来的经济收益，公司建立了相应的激励机制。主要包括规模奖金、单项奖、专项激励等短期激励，以及事业合伙人、成就共享、员工持股计划等长期激励。

**八、是否披露内部控制自我评价报告**

适用 不适用

公司 2020 年内部控制自我评价报告详见上海证券交易所网站 [www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn)。

报告期内内部控制存在重大缺陷情况的说明

适用 不适用

## 九、内部控制审计报告的相关情况说明

√适用 □不适用

公司 2020 年内部控制审计报告详见上海证券交易所网站 [www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn)。

是否披露内部控制审计报告：是

内部控制审计报告意见类型：带强调事项段的无保留意见

## 十、其他

□适用 √不适用

## 第十节 公司债券相关情况

√适用 □不适用

### 一、公司债券基本情况

单位:亿元 币种:人民币

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

### 公司债券付息兑付情况

√适用 □不适用

报告期内, 19 宋都 01、19 宋都 02 债券均按照募集说明书约定完成付息, 具体如下:

19 宋都 01 于 2020 年 6 月 1 日完成付息兑付, 本期债券票面利率 (计息年利率) 为 8.50%, 每手本期债券面值为 1000 元, 派发利息为 85 元 (含税);

19 宋都 02 于 2020 年 8 月 31 日完成付息兑付, 本期债券票面利率 (计息年利率) 为 8.50%, 每手本期债券面值为 1000 元, 派发利息为 85 元 (含税)。

### 公司债券其他情况的说明

√适用 □不适用

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

### 二、公司债券受托管理联系人、联系方式及资信评级机构联系方式

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

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

其他说明:

适用 不适用

### 三、公司债券募集资金使用情况

适用 不适用

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

### 四、公司债券评级情况

适用 不适用

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

### 五、报告期内公司债券增信机制、偿债计划及其他相关情况

适用 不适用

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

### 六、公司债券持有人会议召开情况

适用 不适用

### 七、公司债券受托管理人履职情况

适用 不适用

报告期内，浙商证券股份有限公司严格按照《债券受托管理人协议》约定履行受托管理人职责。报告期均能及时披露受托管理事务报告和其他临时报告。

### 八、截至报告期末公司近 2 年的会计数据和财务指标

适用 不适用

单位:元 币种:人民币

主要指标	2020 年	2019 年	本期比上年同期增减 (%)	变动原因
息税折旧摊销前利润	949,438,365.23	1,030,594,076.13	-7.87	
流动比率	1.24	1.31	-5.02	
速动比率	0.33	0.36	-7.43	
资产负债率 (%)	86.70	85.34	1.59	
EBITDA 全部债务比	0.11	0.12	-6.98	
利息保障倍数	0.85	1.53	-44.86	毛利率下降导致利润总额下降
现金利息保障倍数	0.64	-0.01	不适用	经营活动现金净流入增加

EBITDA 利息保障倍数	0.86	1.55	-44.82	毛利率下降 导致利润总额下降
贷款偿还率 (%)	100	100		
利息偿付率 (%)	100	100		

#### 九、公司其他债券和债务融资工具的付息兑付情况

适用 不适用

#### 十、公司报告期内的银行授信情况

适用 不适用

#### 十一、公司报告期内执行公司债券募集说明书相关约定或承诺的情况

适用 不适用

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

#### 十二、公司发生的重大事项及对公司经营情况和偿债能力的影响

适用 不适用

## 第十一节 财务报告

### 一、审计报告

√适用 □不适用

## 审计报告

天健审〔2021〕5128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2020年12月31日的合并及母公司资产负债表，2020年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表，以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了宋都股份2020年12月31日的合并及母公司财务状况，以及2020年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

### 二、形成审计意见的基础

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

### 三、强调事项

我们提醒财务报表使用者关注，如财务报表附注十(二)3、十二(四)所述，截至2020年12月31日，宋都股份为控股股东浙江宋都控股有限公司及其子公司（以下简称宋都控股）的部分借款提供担保，该部分借款余额为377,500万元（其中，以362,000万元定期存款提供质押担保338,200万元、保证担保39,300万元），占宋都股份期末净资产的80.05%。宋都控股和实际控制人俞建午先生于2020年5月27日公告的《关于上海证券交易所对公司2019年年度报告的信息披露监管问询函的回复》中提及，力争1年内彻底解决为控股股东提供存单质押担保问题。

截至审计报告日，俞建午先生因涉嫌内幕交易非宋都股份股票于2021年1月被中国证券监督管理委员会立案调查事项尚未收到调查结论；宋都股份为宋都控股提供担保的借款余额仍有359,160万元。宋都股份尚未因该等担保事项发生实际代偿损失，但控股股东和实际控制人能否在上述期限内彻底解决存单质押担保事项存在重大不确定性。

本段内容不影响已发表的审计意见。

#### 四、关键审计事项

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

##### (一) 房地产项目收入确认

###### 1. 事项描述

相关信息披露详见财务报表附注三(二十六)、五(一)20及五(二)1，宋都股份2020年度实现营业收入716,141.53万元，2020年末房屋销售相关的合同负债1,638,257.17万元，宋都股份的营业收入主要来自于房地产销售。宋都股份在满足下述条件时予以确认收入：房地产销售在房产建造完工并验收合格，达到了销售合同约定的交房条件，并取得了按销售合同约定交付房产的证明。由于房地产项目的销售收入对宋都股份的重要性以及对当期利润的重大影响，因此，我们将房地产项目的收入确认确定为关键审计事项。

###### 2. 审计应对

针对房地产项目收入确认，我们实施的审计程序主要包括：

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

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

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

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

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

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

(7) 检查与营业收入相关的信息是否已在财务报表中作出恰当列报。

##### (二) 存货可变现净值

###### 1. 事项描述

相关信息披露详见财务报表附注三(十一)及五(一)5，截至2020年末宋都股份存货价值为2,846,795.21万元，占期末资产总额的66.18%。在确定存货可变现净值过程中，宋都股份需对每个拟开发产品和在开发产品达到完工状态时将要发生的建造成本作出合理预计，并测算每个存货项目的估计售价和估计将要发生的销售费用以及相关销售税金等，该过程涉及重大的管理层判断和估计。

由于存货金额重大，且估计房地产项目达到完工状态时将要发生的建造成本和预期售价存在固有风险，特别是考虑到当前的政策环境，各个城市推出的各种应对房地产市场的调控措施，我

们将存货的可变现净值的评估识别为关键审计事项。

## 2. 审计应对

针对存货可变现净值，我们实施的审计程序主要包括：

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

(2) 复核宋都股份管理层（以下简称管理层）以前年度对存货可变现净值的预测和实际经营结果，评价管理层过往预测的准确性；

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

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

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

(6) 测试管理层对存货可变现净值的计算是否准确；

(7) 检查与存货可变现净值相关的信息是否已在财务报表中作出恰当列报。

## 五、其他信息

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

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

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

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

## 六、管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

宋都股份治理层（以下简称治理层）负责监督宋都股份的财务报告过程。

## 七、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇

总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

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

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

（二）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

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

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

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

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

天健会计师事务所（特殊普通合伙）

中国·杭州

中国注册会计师：叶卫民  
（项目合伙人）

中国注册会计师：李锟

二〇二一年四月二十八日

## 二、财务报表

## 合并资产负债表

2020 年 12 月 31 日

编制单位：宋都基业投资股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
<b>流动资产：</b>			
货币资金	七、1	7,269,509,253.65	6,668,656,547.77
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	七、5	52,179,700.23	90,874,723.84
应收款项融资			
预付款项	七、7	66,567,302.70	53,391,182.74
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	七、8	1,665,336,373.21	1,328,565,006.38
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	七、9	28,467,952,099.49	24,761,357,939.95
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	七、13	1,356,377,638.69	1,240,352,552.64
流动资产合计		38,877,922,367.97	34,143,197,953.32
<b>非流动资产：</b>			
发放贷款和垫款			
债权投资	七、14		7,683,452.05
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	七、17	3,404,217,983.17	3,044,005,019.12
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产	七、19	17,123,475.30	31,487,375.30
投资性房地产	七、20	138,482,413.17	19,868,944.25
固定资产	七、21	48,361,706.02	56,556,970.06
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	七、26	245,304.62	216,592.79
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	七、29	9,065,663.70	10,786,926.78

递延所得税资产	七、30	514,546,637.26	375,233,557.39
其他非流动资产	七、31	7,149,065.91	4,480,159.00
非流动资产合计		4,139,192,249.15	3,550,318,996.74
资产总计		43,017,114,617.12	37,693,516,950.06
<b>流动负债：</b>			
短期借款	七、32	317,126,946.86	502,304,061.12
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	七、35	173,003,503.70	209,096,823.91
应付账款	七、36	2,021,682,919.78	1,769,397,392.97
预收款项	七、37	13,851,051.41	15,725,603,129.18
合同负债	七、38	16,389,256,618.90	
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	七、39	49,951,797.35	47,093,276.79
应交税费	七、40	207,529,930.83	230,048,575.07
其他应付款	七、41	7,236,602,935.38	5,960,876,751.77
其中：应付利息			
应付股利			
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	七、43	2,253,351,746.15	578,263,460.39
其他流动负债	七、44	2,652,275,966.63	1,098,341,072.12
流动负债合计		31,314,633,416.99	26,121,024,543.32
<b>非流动负债：</b>			
保险合同准备金			
长期借款	七、45	4,467,786,756.13	4,879,074,577.82
应付债券	七、46	1,359,881,051.61	1,039,826,732.75
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款	七、48	98,261,215.62	129,948,799.62
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债	七、41	4,585,590.77	
其他非流动负债	七、53	50,230,136.99	
非流动负债合计		5,980,744,751.12	6,048,850,110.19
负债合计		37,295,378,168.11	32,169,874,653.51
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）	七、54	1,340,122,326.00	1,340,122,326.00
其他权益工具			
其中：优先股			

永续债			
资本公积	七、56	417,412,024.98	417,266,007.40
减：库存股	七、57	289,479,583.15	29,989,940.04
其他综合收益	七、58	899,560.26	899,560.26
专项储备			
盈余公积	七、60	327,684,446.63	238,921,951.21
一般风险准备			
未分配利润	七、61	2,918,993,078.29	2,681,376,960.90
归属于母公司所有者权益 (或股东权益) 合计		4,715,631,853.01	4,648,596,865.73
少数股东权益		1,006,104,596.00	875,045,430.82
所有者权益 (或股东权益) 合计		5,721,736,449.01	5,523,642,296.55
负债和所有者权益 (或 股东权益) 总计		43,017,114,617.12	37,693,516,950.06

法定代表人：俞建午 主管会计工作负责人：陈振宁 会计机构负责人：孙艳

### 母公司资产负债表

2020 年 12 月 31 日

编制单位：宋都基业投资股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
<b>流动资产：</b>			
货币资金		166,534,700.92	8,529,789.59
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	十七、1	10,708,022.11	61,470,258.53
应收款项融资			
预付款项		6,086,776.85	46,102.64
其他应收款	十七、2	1,645,867,123.98	1,803,152,141.14
其中：应收利息			
应收股利			400,000,000.00
存货			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		569,406.07	405,420.38
流动资产合计		1,829,766,029.93	1,873,603,712.28
<b>非流动资产：</b>			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	十七、3	5,024,137,063.09	5,014,137,063.09
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			

投资性房地产			
固定资产		162.39	162.39
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		5,024,137,225.48	5,014,137,225.48
资产总计		6,853,903,255.41	6,887,740,937.76
<b>流动负债：</b>			
短期借款		10,292,280.19	30,065,450.00
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据		15,893,891.17	50,850,814.00
应付账款		7,242,736.32	8,542,688.55
预收款项			
合同负债			
应付职工薪酬		1,073,749.34	2,241,713.76
应交税费		232,724.54	122,574.67
其他应付款		330,435,347.42	310,502,469.65
其中：应付利息			
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		365,170,728.98	402,325,710.63
<b>非流动负债：</b>			
长期借款			
应付债券		1,359,881,051.61	1,039,826,732.75
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		1,359,881,051.61	1,039,826,732.75
负债合计		1,725,051,780.59	1,442,152,443.38
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）		1,340,122,326.00	1,340,122,326.00
其他权益工具			

其中：优先股			
永续债			
资本公积		3,551,209,003.75	3,551,209,003.75
减：库存股		289,479,583.15	29,989,940.04
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		93,181,407.14	93,181,407.14
未分配利润		433,818,321.08	491,065,697.53
所有者权益（或股东权益）合计		5,128,851,474.82	5,445,588,494.38
负债和所有者权益（或股东权益）总计		6,853,903,255.41	6,887,740,937.76

法定代表人：俞建午 主管会计工作负责人：陈振宁 会计机构负责人：孙艳

### 合并利润表

2020 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2020 年度	2019 年度
一、营业总收入		7,161,415,260.72	4,166,986,134.84
其中：营业收入	七、62	7,161,415,260.72	4,166,986,134.84
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		6,765,194,885.65	3,468,876,183.49
其中：营业成本	七、62	5,573,488,264.50	2,461,377,490.69
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	七、63	220,341,594.12	270,997,039.48
销售费用	七、64	306,753,145.48	358,176,297.08
管理费用	七、65	351,166,125.59	293,542,570.99
研发费用			
财务费用	七、67	313,445,755.96	84,782,785.25
其中：利息费用		449,952,891.55	179,052,991.10
利息收入		160,961,453.61	111,551,163.60
加：其他收益	七、68	4,220,134.35	5,566,267.14
投资收益（损失以“－”号填列）	七、69	373,216,536.70	116,119,083.97
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		352,988,563.90	88,119,383.56
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
汇兑收益（损失以“－”号填列）			

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)	七、72	-6,248,974.82	-5,724,744.59
资产减值损失(损失以“-”号填列)			
资产处置收益(损失以“-”号填列)	七、74	9,139.90	16,097,775.70
三、营业利润(亏损以“-”号填列)		767,417,211.20	830,168,333.57
加: 营业外收入	七、75	1,927,292.47	12,628,699.57
减: 营业外支出	七、76	283,557,652.22	5,618,694.69
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		485,786,851.45	837,178,338.45
减: 所得税费用	七、77	165,151,885.81	251,888,194.21
五、净利润(净亏损以“-”号填列)		320,634,965.64	585,290,144.24
(一) 按经营持续性分类			
1. 持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)		320,634,965.64	582,618,691.90
2. 终止经营净利润(净亏损以“-”号填列)			2,671,452.34
(二) 按所有权归属分类			
1. 归属于母公司股东的净利润(净亏损以“-”号填列)		352,388,842.48	588,130,952.06
2. 少数股东损益(净亏损以“-”号填列)		-31,753,876.84	-2,840,807.82
六、其他综合收益的税后净额			1,642,035.05
(一) 归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额			1,642,035.05
1. 不能重分类进损益的其他综合收益			
(1) 重新计量设定受益计划变动额			
(2) 权益法下不能转损益的其他综合收益			
(3) 其他权益工具投资公允价值变动			
(4) 企业自身信用风险公允价值变动			
2. 将重分类进损益的其他综合收益			1,642,035.05
(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			1,642,035.05
(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		320,634,965.64	586,932,179.29
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额		352,388,842.48	589,772,987.11
(二) 归属于少数股东的综合收益总额		-31,753,876.84	-2,840,807.82
八、每股收益：			
(一) 基本每股收益(元/股)		0.27	0.44
(二) 稀释每股收益(元/股)		0.27	0.44

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：450,888.35 元，上期被合并方实现的净利润为：-233,188.35 元。

法定代表人：俞建午 主管会计工作负责人：陈振宁 会计机构负责人：孙艳

### 母公司利润表

2020 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2020 年度	2019 年度
一、营业收入	十七、4	36,586,608.84	57,690,242.61
减：营业成本	十七、4	32,623,871.37	50,428,609.26
税金及附加		36,029.80	63,133.46
销售费用			
管理费用		9,850,203.84	10,217,296.49
研发费用			
财务费用		1,824,206.81	1,069,516.40
其中：利息费用		1,601,083.85	1,213,383.33
利息收入		25,570.86	152,935.77
加：其他收益		1,044,413.53	
投资收益（损失以“-”号填列）	十七、5		400,000,000.00
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）		2,643,260.00	-2,643,260.00
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-4,060,029.45	393,268,427.00

加：营业外收入			
减：营业外支出		77.36	23.84
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-4,060,106.81	393,268,403.16
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-4,060,106.81	393,268,403.16
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-4,060,106.81	393,268,403.16
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1.重新计量设定受益计划变动额			
2.权益法下不能转损益的其他综合收益			
3.其他权益工具投资公允价值变动			
4.企业自身信用风险公允价值变动			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1.权益法下可转损益的其他综合收益			
2.其他债权投资公允价值变动			
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4.其他债权投资信用减值准备			
5.现金流量套期储备			
6.外币财务报表折算差额			
7.其他			
六、综合收益总额		-4,060,106.81	393,268,403.16
七、每股收益：			
（一）基本每股收益(元/股)			
（二）稀释每股收益(元/股)			

法定代表人：俞建午 主管会计工作负责人：陈振宁 会计机构负责人：孙艳

合并现金流量表  
2020 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2020年度	2019年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		9,998,487,623.97	10,262,444,984.75
客户存款和同业存放款项净增加额			

向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
代理买卖证券收到的现金净额			
收到的税费返还		108,097,621.80	
收到其他与经营活动有关的现金	七、79	5,797,639,446.21	4,330,778,456.98
经营活动现金流入小计		15,904,224,691.98	14,593,223,441.73
购买商品、接受劳务支付的现金		8,666,263,256.31	11,230,512,073.85
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
拆出资金净增加额			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工及为职工支付的现金		309,197,831.77	275,836,129.59
支付的各项税费		783,743,338.20	1,148,276,513.21
支付其他与经营活动有关的现金	七、79	5,952,019,752.59	2,454,956,451.75
经营活动现金流出小计		15,711,224,178.87	15,109,581,168.40
经营活动产生的现金流量净额		193,000,513.11	-516,357,726.67
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		131,304,496.58	94,502,812.80
取得投资收益收到的现金		11,012,532.44	13,159,259.03
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		90,000.00	18,945,545.21
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		3,919,338.08	
收到其他与投资活动有关的现金	七、79	156,343,997.72	1,145,825,141.79
投资活动现金流入小计		302,670,364.82	1,272,432,758.83
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		134,324,190.57	13,543,158.41
投资支付的现金		490,494,980.04	800,342,997.39

质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金	七、79	332,938,880.60	503,966,000.00
投资活动现金流出小计		957,758,051.21	1,317,852,155.80
投资活动产生的现金流量净额		-655,087,686.39	-45,419,396.97
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金		166,700,000.00	516,106,671.73
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		166,700,000.00	516,106,671.73
取得借款收到的现金		6,148,692,433.50	5,931,082,093.49
收到其他与筹资活动有关的现金	七、79	14,401,857,865.85	3,811,054,258.06
筹资活动现金流入小计		20,717,250,299.35	10,258,243,023.28
偿还债务支付的现金		4,770,623,000.00	3,109,400,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		871,930,782.09	639,857,176.74
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金	七、79	13,049,306,611.96	5,213,668,531.08
筹资活动现金流出小计		18,691,860,394.05	8,962,925,707.82
筹资活动产生的现金流量净额		2,025,389,905.30	1,295,317,315.46
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		-2,292,229.92	-687,348.97
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		1,561,010,502.10	732,852,842.85
加：期初现金及现金等价物余额		1,720,765,310.29	987,912,467.44
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		3,281,775,812.39	1,720,765,310.29

法定代表人：俞建午 主管会计工作负责人：陈振宁 会计机构负责人：孙艳

### 母公司现金流量表

2020 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2020年度	2019年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		94,648,364.44	12,041,641.55
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		21,790,187.03	47,390,195.33
经营活动现金流入小计		116,438,551.47	59,431,836.88
购买商品、接受劳务支付的现金		73,718,882.68	8,098,342.57
支付给职工及为职工支付的		5,315,355.33	4,628,872.79

现金			
支付的各项税费		36,029.80	43,043.46
支付其他与经营活动有关的现金		1,165,823,244.54	4,565,292.32
经营活动现金流出小计		1,244,893,512.35	17,335,551.14
经营活动产生的现金流量净额		-1,128,454,960.88	42,096,285.74
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金		400,000,000.00	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金		1,096,781,613.92	
投资活动现金流入小计		1,496,781,613.92	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金			
投资支付的现金		10,000,000.00	
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			942,726,227.00
投资活动现金流出小计		10,000,000.00	942,726,227.00
投资活动产生的现金流量净额		1,486,781,613.92	-942,726,227.00
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		310,270,000.00	1,023,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		500,000,000.00	
筹资活动现金流入小计		810,270,000.00	1,023,000,000.00
偿还债务支付的现金		30,000,000.00	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		139,514,026.13	42,691,725.41
支付其他与筹资活动有关的现金		849,069,643.11	79,854,940.04
筹资活动现金流出小计		1,018,583,669.24	122,546,665.45
筹资活动产生的现金流量净额		-208,313,669.24	900,453,334.55
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		150,012,983.80	-176,606.71
加：期初现金及现金等价物余额		239,789.59	416,396.30
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		150,252,773.39	239,789.59

法定代表人：俞建午 主管会计工作负责人：陈振宁 会计机构负责人：孙艳

**合并所有者权益变动表**  
2020 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2020 年度												少数股东权益	所有者权益合计	
	归属于母公司所有者权益														
	实收资本(或股本)	其他权益工具			资本公积	减:库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他			小计
优先股		永续债	其他												
一、上年年末余额	1,340,122,326.00				417,266,007.40	29,989,940.04	899,560.26		238,921,951.21		2,681,610,149.25		4,648,830,054.08	875,045,430.82	5,523,875,484.90
加:会计政策变更											27,177,039.97		27,177,039.97	2,767,318.55	29,944,358.52
前期差错更正													-		
同一控制下企业合并											-233,188.35		-233,188.35		-233,188.35
其他													-		
二、本年期初余额	1,340,122,326.00				417,266,007.40	29,989,940.04	899,560.26		238,921,951.21		2,708,554,000.87		4,675,773,905.70	877,812,749.37	5,553,586,655.07
三、本期增减变动金额(减少以“一”号填列)					146,017.58	259,489,643.11			88,762,495.42		210,439,077.42		39,857,947.31	128,291,846.63	168,149,793.94
(一)综合收益总额											352,388,842.48		352,388,842.48	-31,753,876.84	320,634,965.64
(二)所有者投入和减少资本					146,017.58								146,017.58	160,045,723.47	160,191,741.05
1.所有者投入的普通股													-	160,409,441.05	160,409,441.05
2.其他权益工具持有者投入资本													-		
3.股份支付计入所有者权益													-		

2020 年年度报告

的金额															
4. 其他					146,017.58								146,017.58	-363,717.58	-217,700.00
(三) 利润分配															
1. 提取盈余公积										88,762,495.42	-141,949,765.06		-53,187,269.64		-53,187,269.64
2. 提取一般风险准备										88,762,495.42	-88,762,495.42		-		
3. 对所有者(或股东)的分配														-53,187,269.64	-53,187,269.64
4. 其他														-	
(四) 所有者权益内部结转														-	
1. 资本公积转增资本(或股本)														-	
2. 盈余公积转增资本(或股本)														-	
3. 盈余公积弥补亏损														-	
4. 设定受益计划变动额结转留存收益														-	
5. 其他综合收益结转留存收益														-	
6. 其他														-	
(五) 专项储备														-	
1. 本期提取														-	
2. 本期使用														-	
(六) 其他														-259,489,643.11	-259,489,643.11
四、本期期末余额	1,340,122,326.00				417,412,024.98	289,479,583.15	899,560.26		327,684,446.63	2,918,993,078.29		4,715,631,853.01	1,006,104,596.00	5,721,736,449.01	

项目	2019 年度			
	归属于母公司所有者权益			少数股东权益

2020 年年度报告

	实收资本 (或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	小计		
		优先股	永续债	其他											
一、上年年末余额	1,340,122,326.00				406,947,313.73		-742,474.79		208,903,676.94		2,164,808,075.19		4,120,038,917.07	516,825,876.94	4,636,864,794.01
加：会计政策变更															
前期差错更正															
同一控制下企业合并															
其他															
二、本年期初余额	1,340,122,326.00				406,947,313.73		-742,474.79		208,903,676.94		2,164,808,075.19		4,120,038,917.07	516,825,876.94	4,636,864,794.01
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）					10,318,693.67	29,989,940.04	1,642,035.05		30,018,274.27		516,568,885.71		528,557,948.66	358,219,553.88	886,777,502.54
（一）综合收益总额							1,642,035.05				588,130,952.06		589,772,987.11	-2,840,807.82	586,932,179.29
（二）所有者投入和减少资本					10,318,693.67								10,318,693.67	361,060,361.70	371,379,055.37
1. 所有者投入的普通股															
2. 其他权益工具持有者投入资本															
3. 股份支付计入所有者权益的金额															
4. 其他					10,318,693.67								10,318,693.67	361,060,361.70	371,379,055.37
（三）利润分配									30,018,274.27		-71,562,066.35		-41,543,792.08		-41,543,792.08
1. 提取盈余公积									30,018,274.27		-30,018,274.27				
2. 提取一般风险准备															
3. 对所有者（或股东）的分配											-41,543,792.08		-41,543,792.08		-41,543,792.08
4. 其他															
（四）所有者权益内部结转															
1. 资本公积转增															

2020 年年度报告

资本（或股本）													
2. 盈余公积转增资本（或股本）													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 设定受益计划变动额结转留存收益													
5. 其他综合收益结转留存收益													
6. 其他													
（五）专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
（六）其他					29,989,940.04					-29,989,940.04			-29,989,940.04
四、本期末余额	1,340,122,326.00			417,266,007.40	29,989,940.04	899,560.26		238,921,951.21	2,681,376,960.90	4,648,596,865.73	875,045,430.82		5,523,642,296.55

法定代表人：俞建午 主管会计工作负责人：陈振宁 会计机构负责人：孙艳

母公司所有者权益变动表  
2020 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	2020 年度										
	实收资本（或股本）	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	1,340,122,326.00				3,551,209,003.75	29,989,940.04			93,181,407.14	491,065,697.53	5,445,588,494.38
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	1,340,122,326.00				3,551,209,003.75	29,989,940.04			93,181,407.14	491,065,697.53	5,445,588,494.38
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）						259,489,643.11				-57,247,376.45	-316,737,019.56
（一）综合收益总额										-4,060,106.81	-4,060,106.81
（二）所有者投入和减少资本											
1. 所有者投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											

2020 年年度报告

4. 其他											
(三) 利润分配										-53,187,269.64	-53,187,269.64
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者(或股东)的分配										-53,187,269.64	-53,187,269.64
3. 其他											
(四) 所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本(或股本)											
2. 盈余公积转增资本(或股本)											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益											
6. 其他											
(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他						259,489,643.11					-259,489,643.11
四、本期末余额	1,340,122,326.00				3,551,209,003.75	289,479,583.15			93,181,407.14	433,818,321.08	5,128,851,474.82

项目	2019 年度										
	实收资本(或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	1,340,122,326.00				3,551,209,003.75				53,854,566.82	178,667,926.77	5,123,853,823.34
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	1,340,122,326.00				3,551,209,003.75				53,854,566.82	178,667,926.77	5,123,853,823.34
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)						29,989,940.04			39,326,840.32	312,397,770.76	321,734,671.04
(一) 综合收益总额										393,268,403.16	393,268,403.16
(二) 所有者投入和减少资本											
1. 所有者投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
(三) 利润分配									39,326,840.32	-80,870,632.40	-41,543,792.08
1. 提取盈余公积									39,326,840.32	-39,326,840.32	
2. 对所有者(或股东)的分配										-41,543,792.08	-41,543,792.08
3. 其他											

2020 年年度报告

(四) 所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本(或股本)											
2. 盈余公积转增资本(或股本)											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益											
6. 其他											
(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他						29,989,940.04					-29,989,940.04
四、本期期末余额	1,340,122,326.00				3,551,209,003.75	29,989,940.04			93,181,407.14	491,065,697.53	5,445,588,494.38

法定代表人：俞建午 主管会计工作负责人：陈振宁 会计机构负责人：孙艳

### 三、公司基本情况

#### 1. 公司概况

√适用 □不适用

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

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

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

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

#### 2. 合并财务报表范围

√适用 □不适用

本公司将杭州宋都房地产集团有限公司等 175 家子公司纳入本期合并财务报表范围，情况详见本节财务报表附注八、合并范围的变更和九、在其他主体中的权益之说明。

### 四、财务报表的编制基础

#### 1. 编制基础

本公司财务报表以持续经营为编制基础。

#### 2. 持续经营

√适用 □不适用

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

## 五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

### 1. 遵循企业会计准则的声明

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

### 2. 会计期间

本公司会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

### 3. 营业周期

适用 不适用

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

### 4. 记账本位币

本公司的记账本位币为人民币。

### 5. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

适用 不适用

#### (1) 控制下企业合并的会计处理方法

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

#### (2) 同一控制下企业合并的会计处理方法

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

### 6. 合并财务报表的编制方法

适用 不适用

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

**7. 合营安排分类及共同经营会计处理方法**√适用 不适用

1. 合营安排分为共同经营和合营企业。
2. 当公司为共同经营的合营方时，确认与共同经营中利益份额相关的下列项目：
  - (1) 确认单独所持有的资产，以及按持有份额确认共同持有的资产；
  - (2) 确认单独所承担的负债，以及按持有份额确认共同承担的负债；
  - (3) 确认出售公司享有的共同经营产出份额所产生的收入；
  - (4) 按公司持有份额确认共同经营因出售资产所产生的收入；
  - (5) 确认单独所发生的费用，以及按公司持有份额确认共同经营发生的费用。

**8. 现金及现金等价物的确定标准**

列示于现金流量表中的现金是指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物是指企业持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

**9. 外币业务和外币报表折算**√适用 不适用**1. 外币业务折算**

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

**2. 外币财务报表折算**

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

**10. 金融工具**√适用 不适用**(1) 金融资产和金融负债的分类**

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

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

## (2) 金融资产和金融负债的确认依据、计量方法和终止确认条件

### 1) 金融资产和金融负债的确认依据和初始计量方法

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

### 2) 金融资产的后续计量方法

#### ① 以摊余成本计量的金融资产

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

#### ② 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资

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

#### ③ 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

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

#### ④ 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

### 3) 金融负债的后续计量方法

#### ① 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

#### ② 金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债

按照《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》相关规定进行计量。

③ 不属于上述①或②的财务担保合同,以及不属于上述①并以低于市场利率贷款的贷款承诺在初始确认后按照下列两项金额之中的较高者进行后续计量: a. 按照金融工具的减值规定确定的损失准备金额; b. 初始确认金额扣除按照《企业会计准则第 14 号——收入》相关规定所确定的累计摊销额后的余额。

#### ④以摊余成本计量的金融负债

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

#### 4) 金融资产和金融负债的终止确认

① 当满足下列条件之一时,终止确认金融资产:

- a. 收取金融资产现金流量的合同权利已终止;
- b. 金融资产已转移,且该转移满足《企业会计准则第23号——金融资产转移》关于金融资产终止确认的规定。

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

#### (3) 金融资产转移的确认依据和计量方法

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

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

#### (4) 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

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

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

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

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

#### (5) 金融工具减值

##### 1) 金融工具减值计量和会计处理

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

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

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

对于由《企业会计准则第14号——收入》规范的交易形成,且不含重大融资成分或者公司不考虑不超过一年的合同中的融资成分的应收款项及合同资产,公司运用简化计量方法,按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

对于由《企业会计准则第14号——收入》规范的交易形成且包含重大融资成分的应收款项及合同资产,公司运用简化计量方法,按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

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

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

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

公司以单项金融工具或金融工具组合为基础评估预期信用风险和计量预期信用损失。当以金

融工具组合为基础时，公司以共同风险特征为依据，将金融工具划分为不同组合。

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

## 2) 按组合评估预期信用风险和计量预期信用损失的金融工具

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

## 3) 按组合计量预期信用损失的应收款项

### ① 具体组合及计量预期信用损失的方法

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

### ② 应收账款——账龄组合的账龄与整个存续期预期信用损失率对照表

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

(5) 金融资产和金融负债的抵销

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

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

**11. 应收票据**

**应收票据的预期信用损失的确定方法及会计处理方法**

适用 不适用

**12. 应收账款**

**应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法**

适用 不适用

详见本节五、10 金融工具。

**13. 应收款项融资**

适用 不适用

**14. 其他应收款**

**其他应收款预期信用损失的确定方法及会计处理方法**

适用 不适用

详见本节五、10 金融工具。

**15. 存货**

适用 不适用

(1) 存货的分类

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

(2) 发出存货的计价方法

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

2)项目开发时，开发用土地按开发产品可售面积计算分摊计入项目的开发成本。

3)发出开发产品按建筑面积平均法核算。

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

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

**(3). 存货可变现净值的确定依据**

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

**(4) 存货的盘存制度**

存货的盘存制度为永续盘存制。

**(5) 低值易耗品和包装物的摊销方法****1) 低值易耗品**

按照一次转销法进行摊销。

**2) 包装物**

按照一次转销法进行摊销。

**16. 合同资产****(1). 合同资产的确认方法及标准**

适用 不适用

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

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

公司将已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务作为合同负债列示。

**(2). 合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法**

适用 不适用

**17. 持有待售资产**

适用 不适用

**18. 债权投资****(1). 债权投资预期信用损失的确定方法及会计处理方法**

适用 不适用

**19. 其他债权投资****(1). 其他债权投资预期信用损失的确定方法及会计处理方法**

适用 不适用

**20. 长期应收款****(1). 长期应收款预期信用损失的确定方法及会计处理方法**

适用 不适用

**21. 长期股权投资**

适用 不适用

**(1) 共同控制、重大影响的判断**

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

**(2) 投资成本的确定**

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

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

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

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

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

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

债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

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

### 3) 后续计量及损益确认方法

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

### 4) 通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权的处理方法

#### 1) 个别财务报表

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

#### 2) 合并财务报表

##### ① 通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权，且不属于“一揽子交易”的

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

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

##### ② 通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权，且属于“一揽子交易”的

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

## 22. 投资性房地产

### (1). 如果采用成本计量模式的：

#### 折旧或摊销方法

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

2) 投资性房地产按照成本进行初始计量，采用成本模式进行后续计量，并采用与固定资产

和无形资产相同的方法计提折旧或进行摊销。

## 23. 固定资产

### (1). 确认条件

√适用 □不适用

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

### (2). 折旧方法

√适用 □不适用

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

### (3). 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

□适用 √不适用

## 24. 在建工程

√适用 □不适用

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

(2) 在建工程达到预定可使用状态时，按工程实际成本转入固定资产。已达到预定可使用状态但尚未办理竣工决算的，先按估计价值转入固定资产，待办理竣工决算后再按实际成本调整原暂估价值，但不再调整原已计提的折旧。

## 25. 借款费用

√适用 □不适用

### (1) 借款费用资本化的确认原则

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

### (2) 借款费用资本化期间

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

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

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

资本化。

(3) 借款费用资本化率以及资本化金额

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

26. 生物资产

适用 不适用

27. 油气资产

适用 不适用

28. 使用权资产

适用 不适用

29. 无形资产

(1). 计价方法、使用寿命、减值测试

适用 不适用

- 1) 资产包括土地使用权、专利权及非专利技术等，按成本进行初始计量。
- 2) 使用寿命有限的无形资产，在使用寿命内按照与该项无形资产有关的经济利益的预期实现方式系统合理地摊销，无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销。具体年限如下：

项 目	摊销年限(年)
软件使用权	5

(2). 内部研究开发支出会计政策

适用 不适用

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

30. 长期资产减值

适用 不适用

对长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、使用寿命有限的无形资产

等长期资产，在资产负债表日有迹象表明发生减值的，估计其可收回金额。对因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。商誉结合与其相关的资产组或者资产组组合进行减值测试。

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

### 31. 长期待摊费用

适用 不适用

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

### 32. 合同负债

#### (1). 合同负债的确认方法

适用 不适用

详见本节五、16 合同资产。

### 33. 职工薪酬

#### (1). 短期薪酬的会计处理方法

适用 不适用

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

#### (2). 离职后福利的会计处理方法

适用 不适用

离职后福利分为设定提存计划和设定受益计划。

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

2) 对设定受益计划的会计处理通常包括下列步骤：

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

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

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

可以在权益范围内转移这些在其他综合收益确认的金额。

### (3). 辞退福利的会计处理方法

适用 不适用

向职工提供的辞退福利，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：1) 公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；2) 公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

### (4). 其他长期职工福利的会计处理方法

适用 不适用

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

## 34. 租赁负债

适用 不适用

## 35. 预计负债

适用 不适用

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

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

## 36. 股份支付

适用 不适用

### (1) 股份支付的种类

包括以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

### (2) 实施、修改、终止股份支付计划的相关会计处理

#### 1) 以权益结算的股份支付

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

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

### 2) 以现金结算的股份支付

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

### 3) 修改、终止股份支付计划

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

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

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

## 37. 优先股、永续债等其他金融工具

适用 不适用

## 38. 收入

### (1). 收入确认和计量所采用的会计政策

适用 不适用

#### (1) 收入确认原则

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

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

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

## (2) 收入计量原则

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

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

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

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

## (3) 收入确认的具体方法

### 1) 在某一时点履行的履约义务

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

### 2) 在某一时段内履行的履约义务

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

## (2). 同类业务采用不同经营模式导致收入确认会计政策存在差异的情况

适用 不适用

## 39. 合同成本

适用 不适用

与合同成本有关的资产包括合同取得成本和合同履约成本。

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

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

- (1) 该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用（或类似费用）、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；
- (2) 该成本增加了公司未来用于履行履约义务的资源；
- (3) 该成本预期能够收回。

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

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

#### 40. 政府补助

√适用 □不适用

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

##### (2) 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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

##### (3) 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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

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

#### (5) 政策性优惠贷款贴息的会计处理方法

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

2) 财政将贴息资金直接拨付给公司的, 将对应的贴息冲减相关借款费用。

### 41. 递延所得税资产/递延所得税负债

√适用 □不适用

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

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

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

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

### 42. 租赁

#### (1). 经营租赁的会计处理方法

√适用 □不适用

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

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

#### (2). 融资租赁的会计处理方法

√适用 □不适用

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

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

### (3). 新租赁准则下租赁的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

### 43. 其他重要的会计政策和会计估计

适用 不适用

#### (1) 与回购公司股份相关的会计处理方法

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

#### (2) 资产证券化业务的会计处理方法

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

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

#### (3) 分部报告

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

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

4) 维修基金核算方法

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

5) 质量保证金核算方法

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

#### 44. 重要会计政策和会计估计的变更

##### (1). 重要会计政策变更

√适用 □不适用

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注(受重要影响的报表项目名称和金额)
公司自 2020 年 1 月 1 日起执行财政部修订后的《企业会计准则第 14 号——收入》(以下简称新收入准则)。根据相关新旧准则衔接规定，对可比期间信息不予调整，首次执行日执行新准则的累积影响数追溯调整本报告期期初留存收益及财务报表其他相关项目金额。	第十届董事会第十七次会议决议	具体影响详见下列其他说明。

其他说明

执行新收入准则对公司 2020 年 1 月 1 日财务报表的主要影响如下：

单位：人民币元

项 目	资产负债表		
	2019 年 12 月 31 日	新收入准则调整影响	2020 年 1 月 1 日
其他流动资产	1,240,352,552.64	26,111,116.85	1,266,463,669.49
长期股权投资	3,044,005,019.12	10,361,020.64	3,054,366,039.76
预收款项	15,725,603,129.18	-15,715,738,343.32	9,864,785.86
合同负债		14,427,309,668.28	14,427,309,668.28
其他流动负债	1,098,341,072.12	1,288,428,675.04	2,386,769,747.16

递延所得税负债		6,527,778.97	6,527,778.97
未分配利润	2,681,376,960.90	27,177,039.97	2,708,554,000.87
少数股东权益	875,045,430.82	2,767,318.55	877,812,749.37

2. 公司自 2020 年 1 月 1 日起执行财政部于 2019 年度颁布的《企业会计准则解释第 13 号》，该项会计政策变更采用未来适用法处理。

## (2). 重要会计估计变更

适用 不适用

## (3). 2020 年起首次执行新收入准则、新租赁准则调整首次执行当年年初财务报表相关情况

适用 不适用

### 合并资产负债表

单位:元 币种:人民币

项目	2019 年 12 月 31 日	2020 年 1 月 1 日	调整数
<b>流动资产:</b>			
货币资金	6,668,656,547.77	6,668,656,547.77	
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	90,874,723.84	90,874,723.84	
应收款项融资			
预付款项	53,391,182.74	53,391,182.74	
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	1,328,565,006.38	1,328,565,006.38	
其中: 应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	24,761,357,939.95	24,761,357,939.95	
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	1,240,352,552.64	1,266,463,669.49	26,111,116.85
流动资产合计	34,143,197,953.32	34,169,309,070.17	26,111,116.85
<b>非流动资产:</b>			
发放贷款和垫款			
债权投资	7,683,452.05	7,683,452.05	
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	3,044,005,019.12	3,054,366,039.76	10,361,020.64
其他权益工具投资			

其他非流动金融资产	31,487,375.30	31,487,375.30	
投资性房地产	19,868,944.25	19,868,944.25	
固定资产	56,556,970.06	56,556,970.06	
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	216,592.79	216,592.79	
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	10,786,926.78	10,786,926.78	
递延所得税资产	375,233,557.39	375,233,557.39	
其他非流动资产	4,480,159.00	4,480,159.00	
非流动资产合计	3,550,318,996.74	3,560,680,017.38	10,361,020.64
资产总计	37,693,516,950.06	37,729,989,087.55	36,472,137.49
<b>流动负债：</b>			
短期借款	502,304,061.12	502,304,061.12	
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	209,096,823.91	209,096,823.91	
应付账款	1,769,397,392.97	1,769,397,392.97	
预收款项	15,725,603,129.18	9,864,785.86	-15,715,738,343.32
合同负债		14,427,309,668.28	14,427,309,668.28
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	47,093,276.79	47,093,276.79	
应交税费	230,048,575.07	230,048,575.07	
其他应付款	5,960,876,751.77	5,960,876,751.77	
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	578,263,460.39	578,263,460.39	
其他流动负债	1,098,341,072.12	2,386,769,747.16	1,288,428,675.04
流动负债合计	26,121,024,543.32	26,121,024,543.32	
<b>非流动负债：</b>			
保险合同准备金			
长期借款	4,879,074,577.82	4,879,074,577.82	
应付债券	1,039,826,732.75	1,039,826,732.75	
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款	129,948,799.62	129,948,799.62	
长期应付职工薪酬			

预计负债			
递延收益			
递延所得税负债		6,527,778.97	6,527,778.97
其他非流动负债			-
非流动负债合计	6,048,850,110.19	6,055,377,889.16	6,527,778.97
负债合计	32,169,874,653.51	32,176,402,432.48	6,527,778.97
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）	1,340,122,326.00	1,340,122,326.00	
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	417,266,007.40	417,266,007.40	
减：库存股	29,989,940.04	29,989,940.04	
其他综合收益	899,560.26	899,560.26	
专项储备			
盈余公积	238,921,951.21	238,921,951.21	
一般风险准备			
未分配利润	2,681,376,960.90	2,708,554,000.87	27,177,039.97
归属于母公司所有者权益（或 股东权益）合计	4,648,596,865.73	4,675,773,905.70	27,177,039.97
少数股东权益	875,045,430.82	877,812,749.37	2,767,318.55
所有者权益（或股东权益） 合计	5,523,642,296.55	5,553,586,655.07	29,944,358.52
负债和所有者权益（或股 东权益）总计	37,693,516,950.06	37,729,989,087.55	36,472,137.49

各项目调整情况的说明：

√适用 □不适用

详见本节五、44 重要会计政策和会计估计的变更。

#### 母公司资产负债表

单位：元 币种：人民币

项目	2019年12月31日	2020年1月1日	调整数
<b>流动资产：</b>			
货币资金	8,529,789.59	8,529,789.59	
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	61,470,258.53	61,470,258.53	
应收款项融资			
预付款项	46,102.64	46,102.64	
其他应收款	1,803,152,141.14	1,803,152,141.14	
其中：应收利息			
应收股利			
存货			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			

其他流动资产	405,420.38	405,420.38	
流动资产合计	1,873,603,712.28	1,873,603,712.28	
<b>非流动资产：</b>			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	5,014,137,063.09	5,014,137,063.09	
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产	162.39	162.39	
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计	5,014,137,225.48	5,014,137,225.48	
资产总计	6,887,740,937.76	6,887,740,937.76	
<b>流动负债：</b>			
短期借款	30,065,450.00	30,065,450.00	
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	50,850,814.00	50,850,814.00	
应付账款	8,542,688.55	8,542,688.55	
预收款项			
合同负债			
应付职工薪酬	2,241,713.76	2,241,713.76	
应交税费	122,574.67	122,574.67	
其他应付款	310,502,469.65	310,502,469.65	
其中：应付利息			
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计	402,325,710.63	402,325,710.63	
<b>非流动负债：</b>			
长期借款			
应付债券	1,039,826,732.75	1,039,826,732.75	
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			

递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计	1,039,826,732.75	1,039,826,732.75	
负债合计	1,442,152,443.38	1,442,152,443.38	
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）	1,340,122,326.00	1,340,122,326.00	
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	3,551,209,003.75	3,551,209,003.75	
减：库存股	29,989,940.04	29,989,940.04	
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	93,181,407.14	93,181,407.14	
未分配利润	491,065,697.53	491,065,697.53	
所有者权益（或股东权益）合计	5,445,588,494.38	5,445,588,494.38	
负债和所有者权益（或股东权益）总计	6,887,740,937.76	6,887,740,937.76	

各项目调整情况的说明：

适用 不适用

#### (4). 2020 年起首次执行新收入准则、新租赁准则追溯调整前期比较数据的说明

适用 不适用

详见本节五、44 重要会计政策和会计估计的变更。

#### 45. 其他

适用 不适用

### 六、税项

#### 1. 主要税种及税率

主要税种及税率情况

适用 不适用

税种	计税依据	税率
增值税	以按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	5%、6%、9%、13%
城市维护建设税	实际缴纳的流转税税额	7%、5%
企业所得税	应纳税所得额	25%、16.5%
土地增值税	有偿转让国有土地使用权及地上建筑物和其他附着物产权产生的增值额	四级超率累进税率分别为 30%、40%、50%、60%；预征率分别为 2%、2.5%、3%、4%
房产税	从价计征的，按房产原值一次减除 30%后余值的 1.2%计缴；从租	1.2%、12%

	计征的，按租金收入的 12%计缴	
教育费附加	实际缴纳的流转税税额	3%
地方教育附加	实际缴纳的流转税税额	2%

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

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

适用 不适用

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

## 2. 税收优惠

适用 不适用

## 3. 其他

适用 不适用

以下附注内容数据，如无特别说明，单位均为人民币元。

## 七、合并财务报表项目注释

### 1、货币资金

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
库存现金	38,239.19	141,110.96
银行存款	3,400,245,922.73	2,784,112,809.87
其他货币资金	3,869,225,091.73	3,884,402,626.94
合计	7,269,509,253.65	6,668,656,547.77
其中：存放在境外的款项总额	2,167,592.20	362,928.72

### 其他说明

货币资金期末数中包括贷款(备偿)保证金 318,956,378.02 元、为购房者提供的按揭保证金 22,110,331.71 元、履约保证金 18,000,000.00 元、承兑保证金 7,991,927.53 元、诉讼冻结 674,804.00 元以及为宋都控股银行借款提供质押担保的定期存款 3,620,000,000.00 元；货币资金期初数中包括为购房者提供的按揭保证金 14,539,043.13 元、贷款(备偿)保证金 1,253,352,194.35 元、承兑保证金 50,000,000.00 元以及为宋都控股银行借款提供质押担保的定期存款 3,630,000,000.00 元。

### 2、交易性金融资产

适用 不适用

### 3、衍生金融资产

适用 不适用

**4、 应收票据****(1). 应收票据分类列示**

□适用 √不适用

**(2). 期末公司已质押的应收票据**

□适用 √不适用

**(3). 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据**

□适用 √不适用

**(4). 期末公司因出票人未履约而将其转应收账款的票据**

□适用 √不适用

**(5). 按坏账计提方法分类披露**

□适用 √不适用

按单项计提坏账准备：

□适用 √不适用

按组合计提坏账准备：

□适用 √不适用

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备，请参照其他应收款披露：

□适用 √不适用

**(6). 坏账准备的情况**

□适用 √不适用

**(7). 本期实际核销的应收票据情况**

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

**5、 应收账款****(1). 按账龄披露**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额
1 年以内	
其中：1 年以内分项	
1 年以内	54,776,066.52
1 年以内小计	54,776,066.52
1 至 2 年	103,761.20
2 至 3 年	44,652.80
3 年以上	35,590.00
合计	54,960,070.52

## (2). 按坏账计提方法分类披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按组合计提坏账准备										
其中：										
账龄组合	54,960,070.52	100.00	2,780,370.29	5.06	52,179,700.23	95,815,053.28	100.00	4,940,329.44	5.16	90,874,723.84
合计	54,960,070.52	/	2,780,370.29	/	52,179,700.23	95,815,053.28	/	4,940,329.44	/	90,874,723.84

按单项计提坏账准备：

□适用 √不适用

按组合计提坏账准备：

√适用 □不适用

组合计提项目：账龄组合

单位：元 币种：人民币

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	54,776,066.52	2,738,803.33	5.00
1-2 年	103,761.20	10,376.12	10.00
2-3 年	44,652.80	13,395.84	30.00
3 年以上	35,590.00	17,795.00	50.00
合计	54,960,070.52	2,780,370.29	5.06

按组合计提坏账的确认标准及说明：

√适用 □不适用

详见本节五、10 金融工具。

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备，请参照其他应收款披露：

□适用 √不适用

## (3). 坏账准备的情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
按组合计提坏账准备	4,940,329.44	-2,159,959.15				2,780,370.29
合计	4,940,329.44	-2,159,959.15				2,780,370.29

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

#### (4). 本期实际核销的应收账款情况

适用 不适用

#### (5). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

适用 不适用

单位名称	账面余额	占应收账款余额的比例(%)	坏账准备
港德电子有限公司	24,774,392.81	45.08	1,238,719.64
江苏晟功建设集团有限公司	14,943,058.28	27.19	747,152.91
浙江恒宸建设集团有限公司	1,885,293.36	3.43	94,264.67
杭州宋都嘉和酒店管理有限公司	1,568,559.33	2.85	78,427.97
杭州汇发建材有限公司	202,330.12	0.37	10,116.51
小 计	43,373,633.90	78.92	2,168,681.70

#### (6). 因金融资产转移而终止确认的应收账款

适用 不适用

#### (7). 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

### 6、 应收款项融资

适用 不适用

### 7、 预付款项

#### (1). 预付款项按账龄列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	64,333,489.23	96.65	52,165,676.13	97.70
1 至 2 年	1,628,705.31	2.45	313,298.21	0.59
2 至 3 年	242,503.12	0.36	160,772.86	0.30
3 年以上	362,605.04	0.54	751,435.54	1.41
合计	66,567,302.70	100.00	53,391,182.74	100.00

账龄超过 1 年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明：

无

**(2). 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况**

适用 不适用

单位名称	账面余额	占预付款项余额的比例(%)
杭州诚寓实业有限公司	11,290,961.10	16.96
国网江苏省电力公司南京供电公司	8,466,965.55	12.72
浙商证券股份有限公司	6,075,471.70	9.13
巢湖市水业有限公司	4,490,000.00	6.75
杭州临安自来水有限公司	3,922,683.00	5.89
小 计	34,246,081.35	51.45

其他说明

适用 不适用

**8、其他应收款**

**项目列示**

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	1,665,336,373.21	1,328,565,006.38
合计	1,665,336,373.21	1,328,565,006.38

其他说明：

适用 不适用

**应收利息**

**(1). 应收利息分类**

适用 不适用

**(2). 重要逾期利息**

适用 不适用

**(3). 坏账准备计提情况**

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

**应收股利****(1). 应收股利**

□适用 √不适用

**(2). 重要的账龄超过 1 年的应收股利**

□适用 √不适用

**(3). 坏账准备计提情况**

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

**其他应收款****(1). 按账龄披露**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额
1 年以内	
其中：1 年以内分项	
1 年以内	1,138,826,782.48
1 年以内小计	1,138,826,782.48
1 至 2 年	332,376,617.76
2 至 3 年	165,795,695.22
3 年以上	143,844,654.98
合计	1,780,843,750.44

**(2). 按款项性质分类情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
合作项目配套开发资金	666,797,752.43	940,660,818.81
往来款	496,668,482.46	40,969,223.30
押金保证金	495,157,919.53	166,264,949.65
应收暂付款	104,864,966.60	271,113,087.34
林地使用权转让款	15,000,000.00	15,000,000.00
其他	2,354,629.42	5,396,762.42
合计	1,780,843,750.44	1,439,404,841.52

**(3). 坏账准备计提情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	

2020年1月1日余额	8,440,111.94	6,729,025.70	95,670,697.50	110,839,835.14
2020年1月1日余额在本期				
--转入第二阶段	-3,008,045.20	3,008,045.20		
--转入第三阶段		-767,784.58	767,784.58	
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	2,748,700.54	-2,953,195.93	8,613,429.36	8,408,933.97
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动			-3,741,391.88	-3,741,391.88
2020年12月31日余额	8,180,767.28	6,016,090.39	101,310,519.56	115,507,377.23

注：本期其他变动系本公司处置子公司转出所致。

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

适用 不适用

#### (4). 坏账准备的情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
单项计提坏账准备	38,635,419.41					38,635,419.41
按组合计提坏账准备	72,204,415.73	8,408,933.97			-3,741,391.88	76,871,957.82
合计	110,839,835.14	8,408,933.97			-3,741,391.88	115,507,377.23

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

适用 不适用

#### (5). 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

#### (6). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额

贵港大龙置业有限公司	合作项目配套开发资金	221,643,136.70	1年以内	12.45	
杭州弘畅房地产开发有限公司	合作方往来款	181,385,624.35	1年以内	10.19	1,813,856.24
舟山恺融房地产开发有限公司	合作项目配套开发资金	424,528.30	1年以内	8.38	
		148,887,793.10	1-2年		
杭州江悦郡置业有限公司	合作项目配套开发资金	4,857,643.83	1年以内	7.58	
		32,652,602.74	1-2年		
		97,521,827.38	2-3年		
光大兴陇信托有限责任公司	融资保障金	102,867,003.00	1年以内	5.78	
合计	/	790,240,159.40	/	44.38	1,813,856.24

## (7). 涉及政府补助的应收款项

□适用 √不适用

## (8). 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

□适用 √不适用

## (9). 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债的金额

□适用 √不适用

其他说明：

√适用 □不适用

## 1) 类别明细情况

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

(续上表)

种类	期初数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项计提坏账准备	52,629,500.00	3.66	38,635,419.41	73.41	13,994,080.59

按组合计提坏账准备	1,386,775,341.52	96.34	72,204,415.73	5.21	1,314,570,925.79
合计	1,439,404,841.52	100.00	110,839,835.14	7.70	1,328,565,006.38

## 2) 期末单项计提坏账准备的其他应收款

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

## 3) 采用组合计提坏账准备的其他应收款

组合名称	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
合营、联营企业组合	665,376,536.07		
政府单位款组合	190,558,613.28		
融资保障金组合	149,919,685.00		
代垫物业维修基金组合	14,303,018.51		
其他关联方组合	757,202.27		
合作方往来款组合	443,877,009.57	4,438,770.10	1.00
账龄组合	263,422,185.74	72,433,187.72	27.50
其中：1年以内	74,839,943.23	3,741,997.18	5.00
1-2年	60,160,903.91	6,016,090.39	10.00
2-3年	7,677,845.79	2,303,353.74	30.00
3年以上	120,743,492.81	60,371,746.41	50.00
小计	1,728,214,250.44	76,871,957.82	4.45

## 9、存货

## (1). 存货分类

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

	账面余额	存货跌价准备 / 合同履约成本减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备 / 合同履约成本减值准备	账面价值
原材料	2,624,005.66		2,624,005.66	2,656,335.63		2,656,335.63
开发成本	24,781,894,838.92		24,781,894,838.92	20,893,542,420.70		20,893,542,420.70
开发产品	3,307,120,856.34		3,307,120,856.34	3,531,062,664.43		3,531,062,664.43
出租开发产品	376,312,398.57		376,312,398.57	334,096,519.19		334,096,519.19
合计	28,467,952,099.49		28,467,952,099.49	24,761,357,939.95		24,761,357,939.95

## (2). 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

□适用 √不适用

## (3). 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明

√适用 □不适用

存货期末余额中含有的借款费用资本化金额为 1,684,715,582.93 元。

## (4). 合同履约成本本期摊销金额的说明

□适用 √不适用

其他说明

√适用 □不适用

1) 期末，已有账面价值 18,876,373,969.84 元的存货用于担保。

2) 存货——开发成本

项目名称	(预计)开工时间	(预计)竣工时间	预计总投资	期初数	期末数
舟山柏悦府	2017.07	2020.10	15.11 亿元	1,222,556,777.82	
溧阳悦宸府	2017.11	2020.05	15.33 亿元	1,278,052,637.81	
富阳麓宸府	2018.03	2021.02	18.25 亿元	1,290,373,381.04	1,431,641,471.95
杭州相贤府	2018.04	2020.12	10.19 亿元	819,913,663.57	

富阳如意春江一期	2018.06	2021.06	18.00 亿元	1,221,430,294.14	1,346,671,164.92
富阳如意春江二期	2018.06	2021.12	16.00 亿元	1,064,719,290.40	1,207,574,548.67
杭州新界 2020	2018.06	2021.10	27.46 亿元	1,975,370,427.40	2,199,061,802.84
巢湖江宸府	2018.07	2021.05	26.50 亿元	1,895,387,053.38	2,084,147,724.95
奉化江宸府	2018.07	2020.10	24.00 亿元	1,702,061,940.88	
南宁春江海岸	2018.09	2021.05	2.50 亿元	231,450,624.67	285,689,858.99
临安如意溪湖	2019.01	2021.07	12.08 亿元	976,644,743.91	1,128,665,211.28
巢湖如意长江	2019.02	2021.10	15.60 亿元	1,018,091,984.67	1,195,422,863.60
桐庐如意云庐	2019.06	2021.10	5.00 亿元	347,808,787.23	437,382,787.19
淮安逸景澜庭	2019.08	2022.04	12.00 亿元	360,820,339.75	590,723,655.21
奉化学林新天地	2019.09	2021.09	7.39 亿元	362,848,162.26	522,065,305.35
南京柏悦府	2020.02	2022.09	53.24 亿元		3,857,084,446.94
昆山如意铭著	2020.06	2022.07	14.60 亿元		883,440,257.35
舟山悦宸府	2020.03	2022.06	3.00 亿元		171,571,662.85
舟山都会之光	2020.01	2022.09	9.63 亿元		622,318,336.25
富阳济宸府	2019.12	2023.02	13.83 亿元		1,056,485,223.15
杭州望林府	2020.03	2022.12	66.00 亿元		5,279,211,865.28
南宁江宸合悦	2021.03	2023.06	7.02 亿元		242,108,496.41
待开发项目				5,123,348,308.42	238,133,572.39
其他				2,664,003.35	2,494,583.35
小 计				20,893,542,420.70	24,781,894,838.92

## 3) 存货——开发产品

项目名称	竣工时间	期初数	本期增加	本期减少	期末数
杭州晨光国际	2013.12	4,468,226.91	5,000,000.00	5,000,000.00	4,468,226.91
合肥印象西湖花园	2014.06	562,942,576.31	-15,782,539.78	16,382,303.21	530,777,733.32
杭州阳光国际	2014.09	517,058,424.78	445,000.16	96,337,990.62	421,165,434.32
桐庐东门新天地	2015.08	116,958,817.69		43,093,588.82	73,865,228.87
南京南郡国际一期	2015.01	439,393.04		76,203.86	363,189.18
淘天地商务大厦	2016.05	40,937,790.14		3,656,190.93	37,281,599.21
香悦郡国际公寓	2016.11	1,959,376.90		1,959,376.90	

舟山蓝郡国际一期	2017.11	134,176,367.65		41,507,279.34	92,669,088.31
南宁春江海岸	2017.12	64,098,225.03			64,098,225.03
杭州丽郡国际	2018.07	2,652,220.33	-193,023.43	1,613,013.81	846,183.09
东郡之星	2018.01	715,537.19	805,442.35	48,476.67	1,472,502.87
舟山蓝郡国际二期	2018.12	316,846,079.95	217,223.52	69,422,734.87	247,640,568.60
杭州新宸悦府	2019.07	177,972,107.15	1,866,472.76	153,022,149.97	26,816,429.94
杭州时间名座	2019.07	415,587,975.41	-63,941,993.05	165,465,256.10	186,180,726.26
富阳江宸府	2019.12	1,140,788,644.86	225,569.57	1,100,074,382.40	40,939,832.03
溧阳悦宸府	2020.05		1,348,468,549.92	1,198,330,449.33	150,138,100.59
舟山柏悦府	2020.10		1,378,350,782.61	957,374,111.20	420,976,671.41
奉化江宸府	2020.10		1,925,180,739.13	1,701,863,926.56	223,316,812.57
杭州相贤府	2020.12		949,969,942.93	179,659,011.86	770,310,931.07
其他		33,460,901.09	1,693,458.54	21,360,986.87	13,793,372.76
小 计		3,531,062,664.43	5,532,305,625.23	5,756,247,433.32	3,307,120,856.34

## 4) 存货——出租开发产品

项目名称	期初数	本期增加	本期减少	期末数
绍兴金柯商汇	214,063,914.48		8,763,706.78	205,300,207.70
阳光国际	97,974,948.04		6,461,822.32	91,513,125.72
桐庐东门新天地		43,093,588.82	113,719.19	42,979,869.63
合肥西湖花苑		18,353,387.83	1,019,632.65	17,333,755.18
其他	22,057,656.67	526,181.37	3,398,397.70	19,185,440.34
小 计	334,096,519.19	61,973,158.02	19,757,278.64	376,312,398.57

## 10、合同资产

## (1). 合同资产情况

适用 不适用

## (2). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

适用 不适用

## (3). 本期合同资产计提减值准备情况

适用 不适用

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备，请参照其他应收款披露：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

## 11、持有待售资产

适用 不适用

**12、一年内到期的非流动资产**

□适用 √不适用

期末重要的债权投资和其他债权投资：

□适用 √不适用

其他说明

无

**13、其他流动资产**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
合同取得成本	75,453,804.46	26,111,116.85
预交增值税	672,996,496.60	657,650,641.37
预交土地增值税	376,247,580.18	330,225,405.47
预交企业所得税	184,772,226.36	204,521,348.47
预交其他税费	46,907,531.09	47,955,157.33
合计	1,356,377,638.69	1,266,463,669.49

期初数与上年年末数（2019年12月31日）差异详见本节五、44重要会计政策和会计估计的变更之说明

其他说明

合同取得成本

项目	期初数	本期增加	本期摊销	本期计提减值	期末数
佣金支出	26,111,116.85	76,984,107.43	27,641,419.82		75,453,804.46
小计	26,111,116.85	76,984,107.43	27,641,419.82		75,453,804.46

**14、债权投资****(1). 债权投资情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
国债				7,500,000.00		7,683,452.05
合计				7,500,000.00		7,683,452.05

**(2). 期末重要的债权投资**

□适用 √不适用

**(3). 减值准备计提情况**

□适用 √不适用

本期减值准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

□适用 √不适用

其他说明

适用 不适用

## 15、其他债权投资

### (1). 其他债权投资情况

适用 不适用

### (2). 期末重要的其他债权投资

适用 不适用

### (3). 减值准备计提情况

适用 不适用

本期减值准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

## 16、长期应收款

### (1). 长期应收款情况

适用 不适用

### (2). 坏账准备计提情况

适用 不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

适用 不适用

### (3). 因金融资产转移而终止确认的长期应收款

适用 不适用

### (4). 转移长期应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

## 17、长期股权投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增减变动							期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备		
一、合营企业										
杭州大奇山都实业有限公司										
宁波奉化和都房地产开发有限公司	603,689.21			10,857,206.15						11,460,895.36
舟山荣都置业有限公司	973,534,413.13			2,058,026.07						975,592,439.20
绿地控股集团杭州双塔置业有限公司	583,327,954.11			-3,438,654.32						579,889,299.79
宁波市鄞州金甲企业管理咨询咨询有限公司	120,568,464.89			59,485,926.60						180,054,391.49
浙江物产未都旅游文化有限公司	18,575,206.95			417,070.04						18,992,276.99
杭州栢诚投资管理有限公司	4,161,889.71			2,463,926.64			580,000.00			6,045,816.35
浙江锦翌投资管理有限公司	34,123,070.91		13,600,000.00	12,627,946.93			19,720,000.00			13,431,017.84
浙江锦锐投资管理有限公司	218,368,998.84		226,050,000.00	142,569,469.46						134,888,468.30
杭州城投栢诚投资合伙企业(有限合伙)	63,055.17	434,689,507.49	63,055.17	12,722,699.18						447,412,206.67
杭州夏宇房地产开发有限公司		15,000,000.00		-6,529,528.19						8,470,471.81
小计	1,953,326,742.92	449,689,507.49	239,713,055.17	233,234,088.56			20,300,000.00			2,376,237,283.80
二、联营企业										
舟山弘都置业有限公司	262,647,904.00			-12,125,500.46						250,522,403.54
杭州信辰置业有限公司	190,551,151.43			100,969,182.15						291,520,333.58
衢州融晟置业有限公司	148,589,081.06			1,274,573.18						149,863,654.24
杭州致烁投资有限公司										
舟山恺融房地产开发有限公司	2,871,815.66			-2,871,815.66						
宁波宸都企业管理合伙企业(有限合伙)	67,442,636.25	1,900,000.00		-6,627.58						69,336,008.67
嘉兴栢诚投资合伙企业(有限合伙)	400,808,644.67	26,391,145.70	247,600,645.98	31,524,861.92			9,945,586.19			201,178,420.12
嘉兴诚璟投资合伙企业(有限合伙)	22,181,009.52			-181,548.41						21,999,461.11
杭州金溪生物技术有限公司	5,947,054.25			-156,171.33						5,790,882.92
宁波奉化源都企业管理有限公司		230,000.00		-230,000.00						
柳州双都置业有限公司		4,900,000.00		-562,575.52						4,337,424.48
贵港大龙置业有限公司		33,820,000.00		-387,889.29						33,432,110.71
小计	1,101,039,296.84	67,241,145.70	247,600,645.98	117,246,489.00			9,945,586.19			1,027,980,699.37
合计	3,054,366,039.76	516,930,653.19	487,313,701.15	350,480,577.56			30,245,586.19			3,404,217,983.17

其他说明

期末，已有账面价值 1,555,481,738.99 的长期股权投资用于债务担保。

## 18、其他权益工具投资

### (1). 其他权益工具投资情况

适用 不适用

### (2). 非交易性权益工具投资的情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

## 19、其他非流动金融资产

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
其中：权益工具投资	17,123,475.30	31,487,375.30
合计	17,123,475.30	31,487,375.30

其他说明：

适用 不适用

期末其他非流动金融资产明细情况

被投资单位	账面余额			
	期初数	本期增加	本期减少	期末数
宁波梅山保税港区七度投资合伙企业（有限合伙）	5,714,285.00			5,714,285.00
嘉兴桉晟股权投资合伙企业（有限合伙）	20,000,000.00		20,000,000.00	
杭州承晟企业管理合伙企业（有限合伙）	380,550.00	380,550.00		761,100.00
杭州恒宸企业管理合伙企业（有限合伙）	1,134,422.00	467,850.00		1,602,272.00
浙江自贸区淇晟企业管理合伙企业（有限合伙）	422,285.60			422,285.60
浙江自贸区涵晟企业管理合伙企业（有限合伙）	284,557.70	500,000.00		784,557.70
杭州宋荣汇企业管理合伙企业（有限合伙）	1,347,800.00	2,596,600.00		3,944,400.00
浙江自贸区淮都企业管理合伙企业（有限合伙）	894,500.00	1,424,400.00		2,318,900.00
南京恒都企业管理合伙企业（有限合伙）	172,200.00			172,200.00
浙江自贸区沛晟企业管理合伙企业（有限合伙）	800,025.00			800,025.00
杭州怡晟企业管理合伙企业（有限合伙）	336,750.00	166,700.00		503,450.00
舟山耀昇企业管理合伙企业（有限合伙）		100,000.00		100,000.00
小计	31,487,375.30	5,636,100.00	20,000,000.00	17,123,475.30

(续上表)

被投资单位	减值准备				在被投资单位持股比例(%)	本期现金红利
	期初数	本期增加	本期减少	期末数		
宁波梅山保税港区七度投资合伙企业（有限合伙）					1.79	
嘉兴桉晟股权投资合伙企业（有限合伙）						

杭州承晟企业管理合伙企业（有限合伙）					5.00
杭州恒宸企业管理合伙企业（有限合伙）					10.00
浙江自贸区淇晟企业管理合伙企业（有限合伙）					11.06
浙江自贸区涵晟企业管理合伙企业（有限合伙）					28.75
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）					5.00
小 计					

## 20、投资性房地产

投资性房地产计量模式

### (1). 采用成本计量模式的投资性房地产

单位：元 币种：人民币

项目	房屋、建筑物	合计
一、账面原值		
1.期初余额	78,959,486.05	78,959,486.05
2.本期增加金额	121,110,759.58	121,110,759.58
(1) 外购	121,110,759.58	121,110,759.58
(2) 存货\固定资产\在建工程转入		
(3) 企业合并增加		
3.本期减少金额		
(1) 处置		
(2) 其他转出		
4.期末余额	200,070,245.63	200,070,245.63
二、累计折旧和累计摊销		
1.期初余额	59,090,541.80	59,090,541.80
2.本期增加金额	2,497,290.66	2,497,290.66
(1) 计提或摊销	2,497,290.66	2,497,290.66
3.本期减少金额		
(1) 处置		
(2) 其他转出		
4.期末余额	61,587,832.46	61,587,832.46
三、减值准备		
1.期初余额		
2.本期增加金额		
(1) 计提		

3、本期减少金额		
(1) 处置		
(2) 其他转出		
4.期末余额		
四、账面价值		
1.期末账面价值	138,482,413.17	138,482,413.17
2.期初账面价值	19,868,944.25	19,868,944.25

## (2). 未办妥产权证书的投资性房地产情况

□适用 √不适用

其他说明

√适用 □不适用

期末已有账面价值 17,371,653.59 元的房屋及建筑物用于债务担保。

## 21、 固定资产

## 项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
固定资产	48,361,706.02	56,556,970.06
固定资产清理		
合计	48,361,706.02	56,556,970.06

其他说明：

□适用 √不适用

## 固定资产

## (1). 固定资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房屋及建筑物	通用设备	运输工具	其他设备	合计
一、账面原值：					
1.期初余额	61,852,547.59	13,791,199.66	42,348,005.91	10,731,374.74	128,723,127.90
2.本期增加金额		2,472,915.75	1,291,570.05	341,223.63	4,105,709.43
(1) 购置		2,472,915.75	1,291,570.05	341,223.63	4,105,709.43
(2) 在建工程转入					
(3) 企业合并增加					
3.本期减少	3,981,589.38	188,101.00	1,652,202.00		5,821,892.38

金额					
(1) 处置 或报废			1,617,202.00		1,617,202.00
(2) 合并 范围变更	3,981,589.38	188,101.00	35,000.00		4,204,690.38
4. 期末余额	57,870,958.21	16,076,014.41	41,987,373.96	11,072,598.37	127,006,944.95
二、累计折旧					
1. 期初余额	25,264,501.28	8,395,335.02	30,665,379.93	7,840,941.61	72,166,157.84
2. 本期增加 金额	2,917,911.45	2,741,797.77	2,656,079.76	938,654.18	9,254,443.16
(1) 计提	2,917,911.45	2,741,797.77	2,656,079.76	938,654.18	9,254,443.16
3. 本期减少 金额	1,026,204.22	180,674.27	1,568,483.58		2,775,362.07
(1) 处置 或报废			1,536,341.90		1,536,341.90
(2) 合并 范围变更	1,026,204.22	180,674.27	32,141.68		1,239,020.17
4. 期末余额	27,156,208.51	10,956,458.52	31,752,976.11	8,779,595.79	78,645,238.93
三、减值准备					
1. 期初余额					
2. 本期增加 金额					
(1) 计提					
3. 本期减少 金额					
(1) 处置 或报废					
4. 期末余额					
四、账面价值					
1. 期末账面 价值	30,714,749.70	5,119,555.89	10,234,397.85	2,293,002.58	48,361,706.02
2. 期初账面 价值	36,588,046.31	5,395,864.64	11,682,625.98	2,890,433.13	56,556,970.06

## (2). 暂时闲置的固定资产情况

□适用 √不适用

## (3). 通过融资租赁租入的固定资产情况

□适用 √不适用

(4). 通过经营租赁租出的固定资产

适用 不适用

(5). 未办妥产权证书的固定资产情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

期末已有账面价值 28,901,533.44 元的房屋及建筑物用于债务担保。

固定资产清理

适用 不适用

22、 在建工程

项目列示

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

在建工程

(1). 在建工程情况

适用 不适用

(2). 重要在建工程项目本期变动情况

适用 不适用

(3). 本期计提在建工程减值准备情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

工程物资

(1). 工程物资情况

适用 不适用

23、 生产性生物资产

(1). 采用成本计量模式的生产性生物资产

适用 不适用

(2). 采用公允价值计量模式的生产性生物资产

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

24、 油气资产

适用 不适用

## 25、使用权资产

□适用 √不适用

## 26、无形资产

## (1). 无形资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	软件使用权	合计
一、账面原值		
1.期初余额	1,812,133.98	1,812,133.98
2.本期增加金额	109,782.71	109,782.71
(1)购置	109,782.71	109,782.71
(2)内部研发		
(3)企业合并增加		
3.本期减少金额	46,000.00	46,000.00
(1)处置	46,000.00	46,000.00
4.期末余额	1,875,916.69	1,875,916.69
二、累计摊销		
1.期初余额	1,595,541.19	1,595,541.19
2.本期增加金额	81,070.88	81,070.88
(1)计提	81,070.88	81,070.88
3.本期减少金额	46,000.00	46,000.00
(1)处置	46,000.00	46,000.00
4.期末余额	1,630,612.07	1,630,612.07
三、减值准备		
1.期初余额		
2.本期增加金额		
(1)计提		
3.本期减少金额		
(1)处置		

4. 期末余额		
四、账面价值		
1. 期末账面价值	245,304.62	245,304.62
2. 期初账面价值	216,592.79	216,592.79

本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例 0

## (2). 未办妥产权证书的土地使用权情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

## 27、开发支出

适用 不适用

## 28、商誉

### (1). 商誉账面原值

适用 不适用

### (2). 商誉减值准备

适用 不适用

### (3). 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

适用 不适用

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

适用 不适用

### (5). 商誉减值测试的影响

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

## 29、长期待摊费用

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
房屋装修费	10,786,926.78	144,554.45	1,865,817.53		9,065,663.70
合计	10,786,926.78	144,554.45	1,865,817.53		9,065,663.70

其他说明：

无

## 30、递延所得税资产/递延所得税负债

## (1). 未经抵销的递延所得税资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	851,534.11	212,883.53	340,499.92	85,124.98
广告费及业务宣传费	104,572,213.28	26,143,053.32	106,941,185.19	26,735,296.30
内部交易未实现利润	46,293,585.90	11,573,396.48	46,507,600.26	11,626,900.07
可抵扣亏损	712,593,009.60	178,148,252.40	356,390,250.77	89,097,562.69
预提土地增值税	1,193,876,206.12	298,469,051.53	990,754,693.40	247,688,673.35
合计	2,058,186,549.01	514,546,637.26	1,500,934,229.54	375,233,557.39

## (2). 未经抵销的递延所得税负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
合同取得成本	18,342,363.08	4,585,590.77	26,111,116.85	6,527,778.97
合计	18,342,363.08	4,585,590.77	26,111,116.85	6,527,778.97

[注]期初数与上年年末数（2019年12月31日）差异详见本五、44重要会计政策和会计估计的变更之说明。

## (3). 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

□适用 √不适用

## (4). 未确认递延所得税资产明细

□适用 √不适用

## (5). 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

## 31、其他非流动资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
预付长期资产购置款	7,149,065.91		7,149,065.91	4,480,159.00		4,480,159.00
合计	7,149,065.91		7,149,065.91	4,480,159.00		4,480,159.00

其他说明：

无

**32、短期借款****(1). 短期借款分类**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
保证借款	56,770,000.00	
信用借款		30,000,000.00
保证、抵押及质押借款	259,300,000.00	380,000,000.00
保证及抵押借款		90,000,000.00
借款利息	1,056,946.86	2,304,061.12
合计	317,126,946.86	502,304,061.12

短期借款分类的说明：

无

**(2). 已逾期未偿还的短期借款情况**

□适用 √不适用

其中重要的已逾期未偿还的短期借款情况如下：

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

**33、交易性金融负债**

□适用 √不适用

**34、衍生金融负债**

□适用 √不适用

**35、应付票据****(1). 应付票据列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

种类	期末余额	期初余额
商业承兑汇票	142,728,391.53	159,096,823.91
银行承兑汇票	30,275,112.17	50,000,000.00
合计	173,003,503.70	209,096,823.91

本期末已到期未支付的应付票据总额为 0 元。

**36、应付账款****(1). 应付账款列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
房产项目	2,013,649,272.65	1,764,633,106.38
其他	8,033,647.13	4,764,286.59
合计	2,021,682,919.78	1,769,397,392.97

## (2). 账龄超过 1 年的重要应付账款

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

## 37、预收款项

## (1). 预收账款项列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
租金	13,851,051.41	9,864,785.86
合计	13,851,051.41	9,864,785.86

注:期初数与上年年末数(2019年12月31日)差异详见本节五、44重要会计政策和会计估计的变更之说明。

## (2). 账龄超过 1 年的重要预收款项

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

## 38、合同负债

## (1). 合同负债情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
售房款	16,382,571,737.15	14,423,453,777.93
其他	6,684,881.75	3,855,890.35
合计	16,389,256,618.90	14,427,309,668.28

注:期初数与上年年末数(2019年12月31日)差异详见本节五、44重要会计政策和会计估计的变更之说明。

## (2). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

□适用 √不适用

其他说明:

√适用 □不适用

预售房产收款情况

项目名称	期末数	期初数	(预计)竣工时间	预售比例(%)
巢湖江宸府	972,616,599.08	638,685,581.65	2021.05	43.97
巢湖如意长江	920,364,158.72	546,715,625.69	2021.10	68.92
合肥印象西湖花园	106,775,246.67	3,867,612.38	2014.06	99.48

溧阳悦宸府	160,989,873.39	1,443,408,127.52	2020.05	100.00
南京柏悦府	542,008,397.25		2022.09	23.12
淮安逸景澜庭	919,094,046.79	84,620,133.94	2022.04	93.58
昆山如意铭著	152,318,535.78		2022.07	20.31
舟山蓝郡国际	92,631,089.73	154,572,284.33	2018.12	85.02
舟山柏悦府	488,998,661.47	1,599,805,254.13	2020.10	99.24
舟山悦宸府	95,098,855.96		2022.06	46.40
舟山都会之光	158,751,374.31		2022.09	26.37
奉化江宸府	202,223,476.15	1,975,851,789.17	2020.10	100.00
奉化学林新天地	668,976,596.33	303,571,200.00	2021.09	99.93
富阳江宸府	51,975,612.45	1,397,197,506.94	2019.12	99.94
富阳如意春江二期	1,170,147,331.19	653,226,110.09	2021.12	99.51
富阳如意春江一期	1,242,197,400.92	1,202,447,844.95	2021.06	99.36
富阳麓宸府	1,592,348,744.95	1,580,410,212.84	2021.02	100.00
杭州新界 2020	2,320,159,146.79	893,378,598.17	2021.10	89.34
富阳济宸府	1,162,621,950.30		2023.02	98.49
桐庐如意云庐	186,961,604.59	2,983,649.54	2021.10	44.92
杭州新宸悦府	36,389,308.26	250,093,950.46	2019.07	100.00
杭州相贤府	499,810,289.91	667,350,914.68	2020.12	100.00
杭州丽郡国际	2,972,981.65	326,605.50	2018.07	100.00
杭州时间名座	74,220,404.95	55,292,234.51	2019.07	82.74
临安如意溪湖	1,293,047,592.66	789,237,006.42	2021.07	97.35
南宁春江海岸	182,303,433.88	131,127,682.35	2021.05	87.79
淘天地商务大厦	1,859,435.29	1,353,631.84	2016.05	96.10
杭州阳光国际	105,200,106.67	43,159,442.94	2014.09	86.47
杭州望林府	967,519,968.81		2022.12	29.25
其他	11,989,512.25	4,770,777.89		
小 计	16,382,571,737.15	14,423,453,777.93		

### 39、应付职工薪酬

#### (1). 应付职工薪酬列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

一、短期薪酬	47,093,066.79	310,967,274.48	308,185,990.88	49,874,350.39
二、离职后福利-设定提存计划	210.00	1,562,200.75	1,484,963.79	77,446.96
合计	47,093,276.79	312,529,475.23	309,670,954.67	49,951,797.35

## (2). 短期薪酬列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	46,880,500.63	269,344,322.40	266,765,531.94	49,459,291.09
二、职工福利费	72.82	25,405,412.60	25,312,965.40	92,520.02
三、社会保险费		6,113,194.61	6,040,108.74	73,085.87
其中：医疗保险费		5,943,090.37	5,901,182.41	41,907.96
工伤保险费		60,492.33	33,770.06	26,722.27
生育保险费		105,801.91	101,346.27	4,455.64
其他		3,810.00	3,810.00	
四、住房公积金	1,560.00	6,946,308.52	6,908,387.52	39,481.00
五、工会经费和职工教育经费	210,933.34	3,158,036.35	3,158,997.28	209,972.41
合计	47,093,066.79	310,967,274.48	308,185,990.88	49,874,350.39

## (3). 设定提存计划列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险		1,498,854.72	1,423,560.64	75,294.08
2、失业保险费	210.00	63,346.03	61,403.15	2,152.88
3、企业年金缴费				
合计	210.00	1,562,200.75	1,484,963.79	77,446.96

其他说明：

□适用 √不适用

## 40、应交税费

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
企业所得税	153,168,616.48	194,807,296.80
增值税	18,459,112.50	3,900,519.46
土地增值税	12,272,980.31	12,021,241.20
土地使用税	6,335,910.40	4,932,239.07
营业税	5,471,238.23	5,471,238.23
城市维护建设税	3,019,898.24	1,960,763.10
房产税	2,179,074.80	2,661,013.89
代扣代缴个人所得税	2,076,751.51	1,743,761.90

印花税	1,324,367.16	541,666.62
教育费附加	1,286,034.57	801,274.22
地方教育附加	868,464.44	538,480.28
地方水利建设基金	600,598.37	500,939.95
环境保护税	466,776.22	168,032.75
残疾人保障金	107.60	107.60
合计	207,529,930.83	230,048,575.07

其他说明：

无

#### 41、其他应付款

项目列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
其他应付款	7,236,602,935.38	5,960,876,751.77
合计	7,236,602,935.38	5,960,876,751.77

其他说明：

适用 不适用

#### 应付利息

(1). 分类列示

适用 不适用

#### 应付股利

(1). 分类列示

适用 不适用

#### 其他应付款

(1). 按款项性质列示其他应付款

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
往来款	3,436,646,808.30	3,396,155,148.69
资金拆借款	3,570,382,502.28	1,928,735,059.91
押金保证金	154,208,216.00	267,214,561.07
应付暂收款	25,375,968.66	32,249,769.40
购房订金	12,223,614.03	15,404,514.03
股权受让款		273,527,956.68
其他	37,765,826.11	47,589,741.99
合计	7,236,602,935.38	5,960,876,751.77

## (2). 账龄超过 1 年的重要其他应付款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
杭州西奥电梯有限公司	600,000,000.00	资金拆借款
舟山荣都置业有限公司	286,104,469.00	往来款
衢州融晟置业有限公司	269,482,999.96	往来款
绿地控股集团杭州双塔置业有限公司	269,340,784.26	往来款
杭州信辰置业有限公司	260,980,500.00	资金拆借款
杭州中兴房地产开发有限公司	56,840,000.00	资金拆借款
合计	1,742,748,753.22	

其他说明：

□适用 √不适用

## 42、持有待售负债

□适用 √不适用

## 43、1 年内到期的非流动负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1 年内到期的长期借款	2,253,351,746.15	578,263,460.39
合计	2,253,351,746.15	578,263,460.39

其他说明：

一年内到期的长期借款明细

项目	期末数	期初数
保证、抵押及质押借款	1,095,790,000.00	523,600,000.00
保证及抵押借款	1,039,900,000.00	50,600,000.00
质押借款	112,500,000.00	
借款利息	5,161,746.15	4,063,460.39
小计	2,253,351,746.15	578,263,460.39

## 44、其他流动负债

其他流动负债情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预提土地增值税	1,193,876,206.12	1,098,341,072.12
待转销项税额	1,458,399,760.51	1,288,428,675.04
合计	2,652,275,966.63	2,386,769,747.16

注：期初数与上年年末数（2019 年 12 月 31 日）差异详见本节五、44 重要会计政策和会计估

计的变更之说明。

短期应付债券的增减变动：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

#### 45、长期借款

##### (1). 长期借款分类

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
抵押借款		1,077,600,000.00
保证、抵押及质押借款	2,264,300,000.00	2,177,860,000.00
保证及抵押借款	2,178,852,700.00	1,613,535,000.00
保证及质押借款	12,690,930.50	
借款利息	11,943,125.63	10,079,577.82
合计	4,467,786,756.13	4,879,074,577.82

长期借款分类的说明：

无。

其他说明，包括利率区间：

适用 不适用

#### 46、应付债券

##### (1). 应付债券

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
本金	1,300,000,000.00	1,000,000,000.00
利息调整	-3,878,948.39	-6,236,280.95
应计利息	63,760,000.00	46,063,013.70
合计	1,359,881,051.61	1,039,826,732.75

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

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
19宋都01	100	2019.5.30	3年	8亿元	835,341,620.96		68,186,301.36	1,796,316.22	68,000,000.00	837,324,238.54

19 宋都 02	10 0	2019.8. 29	3 年	2 亿 元	204,485,111. 79		17,046,575. 35	561,016.3 4	17,000,000 .00	205,092,703. 48
20 宋都 优		2020.4. 20	2 年	3 亿 元		300,000,00 0.00	17,464,109. 59			317,464,109. 59
合计	/	/	/	1 3 亿 元	1,039,826,73 2.75	300,000,00 0.00	102,696,98 6.30	2,357,332 .56	85,000,000 .00	1,359,881,05 1.61

**(3). 可转换公司债券的转股条件、转股时间说明**

□适用 √不适用

**(4). 划分为金融负债的其他金融工具说明**

期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

□适用 √不适用

期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

□适用 √不适用

其他金融工具划分为金融负债的依据说明：

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

**47、 租赁负债**

□适用 √不适用

**48、 长期应付款**

项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
长期应付款	98,261,215.62	129,948,799.62
合计	98,261,215.62	129,948,799.62

其他说明：

□适用 √不适用

**49、长期应付款****(1). 按款项性质列示长期应付款**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	期末余额
预提商铺售后返租款	98,261,215.62	129,948,799.62
合计	98,261,215.62	129,948,799.62

其他说明：

无

**专项应付款****(1). 按款项性质列示专项应付款**

□适用 √不适用

**50、长期应付职工薪酬**

□适用 √不适用

**51、预计负债**

□适用 √不适用

**52、递延收益**

递延收益情况

□适用 √不适用

涉及政府补助的项目：

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

**53、其他非流动负债**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
拆借款	50,230,136.99	
合计	50,230,136.99	

其他说明：

无

**54、股本**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

其他说明：

无

**55、其他权益工具****(1). 期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况**

□适用 √不适用

**(2). 期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表**

□适用 √不适用

其他权益工具本期增减变动情况、变动原因说明，以及相关会计处理的依据：

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

**56、资本公积**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	293,630,071.53	628,465.33	482,447.75	293,776,089.11
其他资本公积	123,635,935.87			123,635,935.87
合计	417,266,007.40	628,465.33	482,447.75	417,412,024.98

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

1) 资本公积-股本溢价本期增加 628,465.33 元主要系：①本期子公司宋都集团将持有的浙江自贸区源茂投资管理有限公司 0.91%的股权分别转让给杭州恒宸企业管理合伙企业（有限合伙）0.27%，转让给杭州宋荣汇企业管理合伙企业（有限合伙）0.35%，转让给舟山耀昇企业管理合伙企业 0.29%，转让对价与按照持股比例计算的应享有浙江自贸区源茂投资管理有限公司净资产的差额调整资本公积-股本溢价 4,584.75 元；②本期子公司宋都集团将持有的杭州润都企业管理有限公司 4.02%的股权分别转让给杭州恒宸企业管理合伙企业（有限合伙）1.14%，转让给杭州宋荣汇企业管理合伙企业（有限合伙）2.24%，转让给舟山耀昇企业管理合伙企业 0.64%，转让对价与按照持股比例计算的应享有杭州润都企业管理有限公司净资产的差额调整资本公积-股本溢价 597,394.27 元；③本期子公司苏州永都房地产有限公司将持有的苏州宋都房地产有限公司 30%的股权分别转让给上海熙定投资有限公司 20%，转让给上海昌灞企业发展有限公司 10%，转让对价与按照持股比例计算的应享有苏州宋都房地产有限公司净资产的差额调整资本公积-股本溢价

26,486.31 元。

2) 资本公积-股本溢价本期减少 482,447.75 元主要系：①本期子公司杭州润都企业管理有限公司收购淮安和都房地产开发有限公司少数股东股权，杭州润都企业管理有限公司按照收购后持股比例计算的应享有淮安和都房地产开发有限公司净资产的份额与长期股权投资账面价值的差额调整资本公积-股本溢价-264,747.75 元；②本期增加同一控制下企业合并取得子公司杭州颂都建筑装饰工程有限公司股权，公司按合并日以前实现的留存收益中按照持股比例计算归属于合并方的部分自资本公积转入留存收益，相应转出 217,700.00 元调减资本公积-资本溢价。

## 57、 库存股

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
库存股	29,989,940.04	259,489,643.11		289,479,583.15
合计	29,989,940.04	259,489,643.11		289,479,583.15

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

2019 年 10 月 23 日，公司第十届董事会第七次会议审议通过了《关于以集中竞价方式回购股份预案的议案》，2020 年 8 月 12 日，公司第十届董事会第十六次会议审议通过了《宋都股份关于调整以集中竞价交易方式回购股份价格的议案》，2020 年 10 月 19 日，公司第十届董事会第十九次会议审议通过了《关于调整公司股份回购方案的议案》等相关股份回购方案。截至 2020 年 12 月 31 日，公司股份回购方案已实施完毕，公司累计通过集中竞价交易方式回购公司股份数量为 76,570,025 股，占公司目前总股本比例的 5.71%，本期支付回购价款 259,489,643.11 元（含交易费用），累计支付回购价款 289,479,583.15 元（含交易费用）。

## 58、 其他综合收益

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期发生金额					期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	减：所得税费用	税后归属于母公司	
一、不能重分类进损益的其他综合收益							
二、将重分类进损益的其他综合收益	899,560.26						899,560.26
其中：权							

益法下可转损益的其他综合收益								
外币财务报表折算差额	899,560.26							899,560.26
其他综合收益合计	899,560.26							899,560.26

其他说明，包括对现金流量套期损益的有效部分转为被套期项目初始确认金额调整：

无

#### 59、专项储备

适用 不适用

#### 60、盈余公积

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	238,921,951.21	88,762,495.42		327,684,446.63
合计	238,921,951.21	88,762,495.42		327,684,446.63

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

根据公司章程规定，公司按2020年度法律上子公司（反向购买中会计核算上的母公司）宋都集团实现净利润的10%提取法定盈余公积88,762,495.42元。

#### 61、未分配利润

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	2,681,610,149.25	2,164,808,075.19
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）	26,943,851.62	
调整后期初未分配利润	2,708,554,000.87	2,164,808,075.19
加：本期归属于母公司所有者的净利润	352,388,842.48	588,130,952.06
减：提取法定盈余公积	88,762,495.42	30,018,274.27
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利	53,187,269.64	41,543,792.08
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	2,918,993,078.29	2,681,376,960.90

调整期初未分配利润明细：

- 1、由于《企业会计准则》及其相关新规定进行追溯调整，影响期初未分配利润 0 元。
- 2、由于会计政策变更，影响期初未分配利润 27,177,039.97 元。
- 3、由于重大会计差错更正，影响期初未分配利润 0 元。
- 4、由于同一控制导致的合并范围变更，影响期初未分配利润-233,188.35 元。
- 5、其他调整合计影响期初未分配利润 0 元。

## 62、营业收入和营业成本

### (1). 营业收入和营业成本情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	6,954,085,354.35	5,430,853,319.59	3,996,068,907.35	2,318,083,444.06
其他业务	207,329,906.37	142,634,944.91	170,917,227.49	143,294,046.63
合计	7,161,415,260.72	5,573,488,264.50	4,166,986,134.84	2,461,377,490.69

### (2). 合同产生的收入的情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

合同分类	本期数	合计
按经营地区分类		
浙江地区	5,748,828,958.95	5,748,828,958.95
江苏地区	1,304,910,955.81	1,304,910,955.81
安徽地区	54,858,882.07	54,797,495.92
广西地区	1,395,615.28	1,395,615.28
合计	7,109,994,412.11	7,109,994,412.11
主要收入类型		
房地产业务	6,954,085,354.35	6,954,085,354.35
其他	155,909,057.76	155,909,057.76
合计	7,109,994,412.11	7,109,994,412.11
收入确认时间		
商品（在某一时刻转让）	6,942,535,615.84	6,942,535,615.84
服务（在某一时段内提供）	167,458,796.27	167,458,796.27
合计	7,109,994,412.11	7,109,994,412.11

注：不包含《企业会计准则 21 号——租赁》规范的租赁合同

合同产生的收入说明：

□适用 √不适用

### (3). 履约义务的说明

√适用 □不适用

详见本节五、38 收入。

### (4). 分摊至剩余履约义务的说明

√适用 □不适用

2020 年 12 月 31 日，公司已签订合同但尚未履行或未履行完毕的履约义务主要为尚未达到房

地产销售合同约定的交付条件的销售合同。公司预计在未来 1-3 年内，在房产完工并验收合格，达到销售合同约定的交付条件，在客户取得相关商品或服务控制权时点，确认销售收入的实现。

其他说明：

在本期确认的包括在合同负债期初账面价值中的收入为 6,103,014,546.89 元。

### 63、税金及附加

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
土地增值税	165,196,218.16	228,846,782.39
城市维护建设税	17,526,155.21	7,733,087.33
印花税	10,680,413.01	10,997,897.84
土地使用税	8,938,002.01	7,710,047.70
房产税	6,277,438.89	6,616,702.57
教育费附加	6,062,715.90	4,802,115.67
地方教育附加	4,041,352.77	3,207,143.15
环境保护税	1,601,575.37	921,332.75
其他	17,722.80	161,930.08
合计	220,341,594.12	270,997,039.48

其他说明：

无

### 64、销售费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	92,352,122.65	109,667,650.44
案场布置使用费	55,983,749.25	56,278,828.00
销售及策划服务费	40,639,067.03	42,059,320.06
业务宣传费	52,754,993.28	57,186,586.49
售后服务费	22,668,804.88	9,924,989.73
物料包装制作费	18,288,540.82	21,304,494.40
样板房费用	17,511,812.50	38,552,915.32
办公费	3,290,620.00	7,911,548.06
其他	3,263,435.07	15,289,964.58
合计	306,753,145.48	358,176,297.08

其他说明：

无

### 65、管理费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

职工薪酬	184,066,645.58	147,079,874.85
办公费	66,854,449.10	57,871,808.92
中介服务费	38,632,459.69	36,591,872.79
业务招待费	26,854,040.23	18,916,568.19
折旧、摊销	9,359,861.00	8,801,109.06
汽车费用	8,708,230.35	8,108,837.35
差旅费	6,924,875.00	5,291,418.49
业务性支出	1,265,147.37	1,524,968.38
税费	1,082,565.91	835,926.53
其他	7,417,851.36	8,520,186.43
合计	351,166,125.59	293,542,570.99

其他说明：  
无

#### 66、研发费用

适用 不适用

#### 67、财务费用

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	449,952,891.55	179,052,991.10
利息收入	-160,961,453.61	-111,551,163.60
金融手续费	23,222,872.60	14,951,573.73
汇兑损益	1,231,445.42	2,329,384.02
合计	313,445,755.96	84,782,785.25

其他说明：  
无

#### 68、其他收益

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
与收益相关的政府补助	3,313,953.00	5,254,680.12
代扣个人所得税手续费返还	906,181.35	311,587.02
合计	4,220,134.35	5,566,267.14

注:本期计入其他收益的政府补助情况详见本节七、85 政府补助之说明

其他说明：  
无

#### 69、投资收益

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

权益法核算的长期股权投资收益	352,988,563.90	88,119,383.56
处置长期股权投资产生的投资收益	9,540,035.65	2,895,304.22
债权投资在持有期间取得的利息收入	65,547.95	
处置债权投资取得的投资收益	174,891.08	
理财产品投资收益		397,464.74
国债利息收入		183,452.05
企业间资金拆借占用息	10,447,498.12	24,523,479.40
合计	373,216,536.70	116,119,083.97

其他说明：

无

#### 70、净敞口套期收益

适用 不适用

#### 71、公允价值变动收益

适用 不适用

#### 72、信用减值损失

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	-6,248,974.82	-5,724,744.59
合计	-6,248,974.82	-5,724,744.59

其他说明：

无

#### 73、资产减值损失

适用 不适用

#### 74、资产处置收益

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
固定资产处置收益	9,139.90	16,097,775.70
合计	9,139.90	16,097,775.70

其他说明：

无

#### 75、营业外收入

营业外收入情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
违约金收入	1,697,290.26	11,334,435.52	1,697,290.26
其他	230,002.21	1,294,264.05	230,002.21
合计	1,927,292.47	12,628,699.57	1,927,292.47

计入当期损益的政府补助

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

## 76、营业外支出

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
缓交土地款支出	265,396,983.66		265,396,983.66
违约金、滞纳金	674,357.16	2,422,253.94	674,357.16
对外捐赠	15,570,000.00	2,170,000.00	15,570,000.00
补偿、赔偿款	1,361,577.78	245,149.69	1,361,577.78
地方水利建设基金	364,774.82	241,013.32	
非流动资产报废损失		20,228.00	
其他	189,958.80	520,049.74	189,958.80
合计	283,557,652.22	5,618,694.69	283,192,877.40

其他说明：

无

## 77、所得税费用

### (1). 所得税费用表

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	306,407,153.88	195,036,406.24
递延所得税费用	-141,255,268.07	56,851,787.97
合计	165,151,885.81	251,888,194.21

### (2). 会计利润与所得税费用调整过程

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额
利润总额	485,786,851.45
按法定/适用税率计算的所得税费用	121,446,712.86
子公司适用不同税率的影响	563,086.27
调整以前期间所得税的影响	8,133,019.18
权益法确认投资收益的影响	-89,032,423.45

非应税收入的影响	-60,109.76
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	11,750,211.36
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-9,793,041.05
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	111,716,219.54
转回前期已确认递延所得税资产的影响	10,428,210.86
所得税费用	165,151,885.81

其他说明：

适用 不适用

## 78、其他综合收益

适用 不适用

详见附注合并资产负债表项目注释之其他综合收益说明。

## 79、现金流量表项目

### (1). 收到的其他与经营活动有关的现金

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
收回往来款	5,367,897,297.91	3,819,193,670.39
收回土地竞拍保证金		10,000,000.00
收回押金保证金及按揭保证金	188,112,573.55	177,274,343.95
其他	241,629,574.75	324,310,442.64
合计	5,797,639,446.21	4,330,778,456.98

收到的其他与经营活动有关的现金说明：

无

### (2). 支付的其他与经营活动有关的现金

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
支付往来款	4,972,454,692.30	1,580,040,955.11
支付保证金	253,287,001.91	410,204,775.57
支付营销费用	240,020,755.28	244,884,027.60
支付管理费用	143,174,233.62	157,034,760.87
其他	343,083,069.48	62,791,932.60
合计	5,952,019,752.59	2,454,956,451.75

支付的其他与经营活动有关的现金说明：

无

### (3). 收到的其他与投资活动有关的现金

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
收到资金拆借款及利息	156,343,997.72	679,361,677.05
收回银行理财产品及利息		466,463,464.74
合计	156,343,997.72	1,145,825,141.79

收到的其他与投资活动有关的现金说明：

无

**(4). 支付的其他与投资活动有关的现金**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
支付资金拆借款	332,938,880.60	37,900,000.00
购买银行理财产品		466,066,000.00
合计	332,938,880.60	503,966,000.00

支付的其他与投资活动有关的现金说明：

无

**(5). 收到的其他与筹资活动有关的现金**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
收到资金拆借款	9,630,962,385.84	1,579,054,258.06
收回融资保证金	4,770,895,480.01	2,232,000,000.00
合计	14,401,857,865.85	3,811,054,258.06

收到的其他与筹资活动有关的现金说明：

无

**(6). 支付的其他与筹资活动有关的现金**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
支付融资保证金	3,964,059,348.68	4,421,672,194.35
支付资金拆借款及利息	8,818,130,286.84	555,216,396.69
收购少数股东股权支付的现金	1,187,333.33	197,600,000.00
回购股票费用	259,489,643.11	29,989,940.04
债券发行保证金		8,290,000.00
债券发行费用	6,440,000.00	900,000.00
合计	13,049,306,611.96	5,213,668,531.08

支付的其他与筹资活动有关的现金说明：

无

## 80、现金流量表补充资料

## (1). 现金流量表补充资料

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
<b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量：</b>		
净利润	320,634,965.64	585,290,144.24
加：资产减值准备		
信用减值损失	6,248,974.82	5,724,744.59
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	11,751,733.82	12,350,219.92
无形资产摊销	81,070.88	94,079.68
长期待摊费用摊销	1,865,817.53	1,685,258.63
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）	-9,139.90	-16,097,775.70
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		20,228.00
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）	450,866,839.80	261,408,703.81
投资损失（收益以“-”号填列）	-366,817,630.93	-116,119,083.97
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-139,313,079.87	-48,793,124.22
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-1,942,188.20	
存货的减少（增加以“-”号填列）	-2,861,408,082.27	-8,818,589,236.71
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-51,789,199.48	1,709,885,671.63
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	2,822,830,431.27	5,899,746,214.64
其他		7,036,228.79
经营活动产生的现金流量净额	193,000,513.11	-516,357,726.67
<b>2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：</b>		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
<b>3. 现金及现金等价物净变动情况：</b>		
现金的期末余额	3,281,775,812.39	1,720,765,310.29
减：现金的期初余额	1,720,765,310.29	987,912,467.44
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	1,561,010,502.10	732,852,842.85

## (2). 本期支付的取得子公司的现金净额

□适用 √不适用

## (3). 本期收到的处置子公司的现金净额

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	金额
本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	4,032,064.16
其中：杭州香悦郡置业有限公司	
南京宋都企业管理有限公司	4,032,064.16
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	112,726.08
其中：杭州香悦郡置业有限公司	112,726.08
南京宋都企业管理有限公司	
加：以前期间处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	
其中：杭州香悦郡置业有限公司	
南京宋都企业管理有限公司	
处置子公司收到的现金净额	3,919,338.08

其他说明：

无

## (4). 现金和现金等价物的构成

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一、现金	3,281,775,812.39	1,720,765,310.29
其中：库存现金	38,239.19	141,110.96
可随时用于支付的银行存款	3,280,161,404.39	1,657,858,465.52
可随时用于支付的其他货币资金	1,576,168.81	62,765,733.81
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	3,281,775,812.39	1,720,765,310.29
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

其他说明：

√适用 □不适用

货币资金期末数中包括贷款（备偿）保证金 318,956,378.02 元、为购房者提供的按揭保证金 22,110,331.71 元、履约保证金 18,000,000.00 元、承兑保证金 7,991,927.53 元、诉讼冻结 674,804.00 元以及为宋都控股银行借款提供质押担保的定期存款 3,620,000,000.00 元；货币资金期初数中包括为购房者提供的按揭保证金 14,539,043.13 元、贷款（备偿）保证金 1,253,352,194.35 元、承兑保

证金 50,000,000.00 元以及为宋都控股银行借款提供质押担保的定期存款 3,630,000,000.00 元。

### 81、所有者权益变动表项目注释

说明对上年期末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额等事项：

适用 不适用

### 82、所有权或使用权受到限制的资产

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	3,987,733,441.26	按揭保证金、贷款备尝保证金、履约保证金、质押担保等
存货	18,876,373,969.84	抵押融资担保
固定资产	28,901,533.44	抵押融资担保
长期股权投资	1,555,481,738.99	质押融资担保
投资性房地产	17,371,653.59	抵押融资担保
合计	24,465,862,337.12	/

其他说明：

无

### 83、外币货币性项目

#### (1). 外币货币性项目

适用 不适用

单位：元

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金	-	-	2,171,030.85
其中：美元	332,288.36	6.5249	2,168,148.32
欧元			
港币	3,425.06	0.8416	2,882.53
应收账款	-	-	24,774,392.81
其中：美元	3,796,900.00	6.5249	24,774,392.81
短期借款	-	-	12,690,930.50
其中：美元	1,945,000.00	6.5249	12,690,930.50

其他说明：

无

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

适用 不适用

**84、套期**

□适用 √不适用

**85、政府补助****(1). 政府补助基本情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

种类	金额	列报项目	计入当期损益的金额
杭州市江干区 2019 年度产业扶持政策资金	1,000,000.00	其他收益	1,000,000.00
舟山市定海区财政局财政专项基金	730,000.00	其他收益	730,000.00
杭州市萧山区义蓬街道亮灯工程补助款	497,379.00	其他收益	497,379.00
社保返还	476,682.70	其他收益	476,682.70
稳岗补贴	126,332.02	其他收益	126,332.02
其他	483,559.28	其他收益	483,559.28
小计	3,313,953.00		3,313,953.00

**(2). 政府补助退回情况**

□适用 √不适用

其他说明：

无

**86、其他**

□适用 √不适用

**八、合并范围的变更****1、非同一控制下企业合并**

□适用 √不适用

**2、同一控制下企业合并**

√适用 □不适用

**(1). 本期发生的同一控制下企业合并**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被合并方名称	企业合并中取得的权益比例	构成同一控制下企业合并的依据	合并日	合并日的确定依据	合并当期期初至合并日被合并方的收入	合并当期期初至合并日被合并方的净利润	比较期间被合并方的收入	比较期间被合并方的净利润
杭州颂都建筑	100.00%	在合并前后同受实际控制人	2020/8/12	股权转让合同		450,888.35		-233,188.35

装饰工程 有限公司		俞建午最 终控制且 该项控制 非暂时的		约 定 的 交 割 日				

其他说明：  
无

## (2). 合并成本

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

合并成本	杭州颂都建筑装饰工程有限公司
--现金	217,700.00
--非现金资产的账面价值	217,700.00

或有对价及其变动的说明：  
无

其他说明：  
无

## (3). 合并日被合并方资产、负债的账面价值

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	杭州颂都建筑装饰工程有限公司	
	合并日	上期期末
资产：	11,369,524.91	2,915,811.65
货币资金	5,169,182.53	2,892,407.83
应收款项	3,693,964.93	
其他流动资产		6,231.41
其他应收款	2,506,377.45	17,172.41
负债：	11,151,824.91	3,149,000.00
应付款项	8,705,128.34	
应交税费	123,318.08	
预收款项		2,780,000.00
其他应付款	2,323,378.49	369,000.00
净资产	217,700.00	-233,188.35
减：少数股东权益		
取得的净资产	217,700.00	-233,188.35

企业合并中承担的被合并方的或有负债：  
不适用

其他说明：  
不适用

3、反向购买

适用 不适用

#### 4、 处置子公司

是否存在单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

#### 5、 其他原因的合并范围变动

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

适用 不适用

##### 1. 合并范围增加

序号	公司名称	股权取得方式	股权取得时点	实缴出资额	出资比例（%）
1	安徽轩都企业管理有限公司	新设子公司	2020年11月9日	未实缴	80.00
2	南京泽都企业管理有限公司	新设子公司	2020年6月29日	未实缴	100.00
3	苏州恒都房地产有限公司	新设子公司	2020年5月12日	未实缴	100.00
4	舟山宸都置业有限公司	新设子公司	2020年8月12日	10,000,000.00	100.00
5	舟山泮源企业管理有限公司	新设子公司	2020年12月31日	未实缴	100.00
6	宁波奉化沛都置业有限公司	新设子公司	2020年6月22日	未实缴	100.00
7	宁波奉化鸿都置业有限公司	新设子公司	2020年6月22日	未实缴	100.00
8	宁波奉化涵都企业管理有限公司	新设子公司	2020年6月22日	未实缴	100.00
9	宁波奉化盛都企业管理有限公司	新设子公司	2020年6月22日	未实缴	100.00
10	杭州淳扬企业管理有限公司	新设子公司	2020年7月3日	未实缴	100.00
11	杭州济扬企业管理有限公司	新设子公司	2020年7月3日	未实缴	100.00
12	杭州浩扬企业管理有限公司	新设子公司	2020年7月7日	未实缴	100.00
13	南宁登桂园房地产有限公司	新设子公司	2020年6月9日	未实缴	51.00
14	广西沅锦投资有限公司	新设子公司	2020年7月1日	未实缴	51.00
15	杭州北怡企业管理有限公司	新设子公司	2020年6月5日	未实缴	100.00
16	杭州众怡企业管理有限公司	新设子公司	2020年6月5日	未实缴	100.00
17	温州鲲都建设管理有限公司	新设子公司	2020年1月13日	未实缴	100.00
18	上海盈赋企业管理合伙企业（有限合伙）	新设子公司	2020年5月26日	未实缴	100.00

19	上海崢元企业管理有限公司	新设子公司	2020年9月3日	未实缴	100.00
20	绍兴鲲都企业管理有限公司	新设子公司	2020年6月12日	未实缴	100.00
21	杭州宋都房地产建设管理有限公司	新设子公司	2020年8月7日	未实缴	100.00
22	河南沛都建筑工程有限公司	新设子公司	2020年9月9日	未实缴	100.00
23	温州鲲都企业管理有限公司	新设子公司	2020年9月9日	未实缴	100.00
24	杭州长慧企业管理有限公司	新设子公司	2020年8月28日	未实缴	100.00
25	杭州绍辉企业管理有限公司	新设子公司	2020年8月28日	未实缴	100.00
26	杭州智渊企业管理有限公司	新设子公司	2020年8月28日	未实缴	100.00
27	商丘涵都置业有限公司	新设子公司	2020年10月29日	未实缴	100.00
28	商丘悦都置业有限公司	新设子公司	2020年10月28日	未实缴	100.00
29	商丘润都置业有限公司	新设子公司	2020年10月28日	未实缴	100.00
30	安徽宋嘟嘟婴幼儿托育服务有限公司	新设子公司	2020年1月14日	未实缴	100.00
31	宁波高新区旭都企业管理咨询有限公司	新设子公司	2020年3月6日	10,000,000.00	100.00

## 2. 合并范围减少

公司名称	股权处置方式	股权处置时点	处置日净资产	期初至处置日净利润
南京宋都企业管理有限公司	股权转让	2020年5月25日	-911,068.59	-139,615.28
杭州香悦郡置业有限公司	股权转让	2020年7月2日	-1,329,020.81	-1,343,723.13
南京盛都置业有限公司	注销清算	2020年2月20日	-65,341.05	200,002.77
舟山瑞都置业有限公司	注销清算	2020年1月14日		
杭州宋都紫阳健康管理咨询有限公司	注销清算	2020年6月24日	205.26	-354.19
杭州颂怡投资管理有限公司	注销清算	2020年5月29日	-388.13	-581.54
丰宁满族自治县应天光电技术有限公司	注销清算	2020年9月11日	519,589.92	

## 6、其他

□适用 √不适用

## 九、在其他主体中的权益

## 1、在子公司中的权益

## (1). 企业集团的构成

√适用 □不适用

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
杭州宋都房地产集团有限公司	浙江杭州	浙江杭州	房地产业	100.00		设立
杭州宸都房地产开发有限公司	浙江杭州	浙江杭州	房地产业		99.42	设立
杭州澜都房地产开发有限公司	浙江杭州	浙江杭州	房地产业		98.90	设立
杭州涌都房地产开发有限公司	浙江杭州	浙江杭州	房地产业		98.90	设立
杭州旭都房地产开发有限公司	浙江杭州	浙江杭州	房地产业		98.95	设立
杭州锦昊房地产开发有限公司	浙江杭州	浙江杭州	房地产业		34.00	设立
杭州鸿扬投资管理有限公司	浙江杭州	浙江杭州	房地产业		65.00	设立
杭州逸都房地产开发有限公司	浙江杭州	浙江杭州	房地产业		100.00	设立
杭州荣都置业有限公司	浙江杭州	浙江杭州	房地产业		97.91	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
杭州乾东投资管理有限公司	浙江杭州	浙江杭州	商务服务业		100.00	设立
杭州淞都企业管理有限公司	浙江杭州	浙江杭州	商务服务业		100.00	设立
杭州淇都企业管理有限公司	浙江杭州	浙江杭州	商务服务业		100.00	设立
杭州诚都投资管理有限公司	浙江杭州	浙江杭州	商务服务业		100.00	设立
杭州鑫都投资管理有限公司	浙江杭州	浙江杭州	商务服务业		100.00	设立
杭州信都投资管理有限公司	浙江杭州	浙江杭州	商务服务业		100.00	设立
杭州润都投资管理有限公司	浙江杭州	浙江杭州	商务服务业		100.00	设立
杭州泓都企业管理有限公司	浙江杭州	浙江杭州	商务服务业		100.00	设立
杭州颂都投资管理有限公司	浙江杭州	浙江杭州	租赁和商务服务业		100.00	设立
杭州跃都企业管理有限公司	浙江杭州	浙江杭州	租赁和商务服务业		100.00	设立
舟山蓝郡置业有限公司	浙江舟山	浙江舟山	房地产业		100.00	设立
舟山颂都置业有限公司	浙江舟山	浙江舟山	房地产业		98.85	设立
舟山耀都置业有限公司	浙江舟山	浙江舟山	房地产业		100.00	设立
舟山腾源置业有限公司	浙江舟山	浙江舟山	房地产业		34.00	设立

桐庐桐郡置业有限公司	浙江桐庐	浙江桐庐	房地产业		100.00	设立
宁波奉化宋都房地产开发有限公司	浙江宁波	浙江宁波	房地产业		81.64	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
南京恒都房地产开发有限公司	江苏南京	江苏南京	房地产业		99.87	设立
溧阳宋都房地产开发有限公司	江苏溧阳	江苏溧阳	房地产业		98.99	设立
昆山和都房地产开发有限公司	江苏昆山	江苏昆山	房地产业		70.00	设立
南宁市浙创投资有限公司	广西南宁	广西南宁	房地产业		80.00	非同一控制下企业合并
南宁宋都房地产有限公司	广西南宁	广西南宁	房地产业		100.00	设立
合肥印象西湖房地产投资有限公司	安徽合肥	安徽合肥	房地产业		51.00	非同一控制下企业合并
合肥永都房地产开发有限公司	安徽巢湖	安徽巢湖	房地产业		99.47	设立
合肥悦郡房地产开发有限公司	安徽巢湖	安徽巢湖	房地产业		99.47	设立

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：

1) 本公司子公司杭州宋怡汇企业管理有限公司与杭州逸都企业管理有限公司合计持有杭州禹泰贸易有限公司 50%的股权，该公司董事会由 5 名董事组成，其中本公司委派 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%。

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%。

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

不适用

对于纳入合并范围的重要的结构化主体，控制的依据：

不适用

确定公司是代理人还是委托人的依据：

不适用

其他说明：

不适用

(2). 重要的非全资子公司

适用 不适用

单位:元 币种:人民币

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
舟山腾源置业有限公司	66.00%	-5,527,599.07		72,949,256.79
杭州禹泰贸易有限公司	50.00%	-9,420,426.93		407,674,936.08
合肥印象西湖房地产投资有限公司	49.00%	-5,777,817.24		163,175,289.73
南宁市浙创投资有限公司	20.00%	-1,076,563.42		44,204,256.56
宁波奉化宋都房地产开发有限公司	18.36%	22,695,051.28		143,050,865.78
杭州鸿扬投资管理有限公司	35.00%	-11,763,606.69		75,823,054.70
杭州锦昊房地产开发有限公司	66.00%	-13,385,113.45		-9,484,927.02

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明:

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

## (3). 重要非全资子公司的主要财务信息

√适用 □不适用

单位:万元 币种:人民币

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
舟山腾源置业有限公司	75,861.59	316.11	76,177.70	25,027.01	40,097.78	65,124.79	44,776.10	37.37	44,813.47	44,923.05		44,923.05
杭州禹泰贸易有限公司	564,021.61	611.83	564,633.44	426,772.68	56,089.35	482,862.03	277,793.04		277,793.04	194,137.54		194,137.54
合肥印象西湖房地产投资有限公司	57,743.21	7.50	57,750.71	24,449.63		24,449.63	61,958.28	12.26	61,970.54	27,490.31		27,490.31
南宁市浙创投资有限公司	60,649.61	1,143.53	61,793.14	48,253.56		48,253.56	43,079.95	870.06	43,950.01	15,833.26	14,038.89	29,872.15
宁波奉化宋都房地产开发有限公司	114,125.30	21.39	114,146.69	36,200.59	19.36	36,219.95	320,048.37	1,017.61	321,065.98	256,070.54		256,070.54
杭州鸿扬投资管理有限公司	229,459.84	1,056.73	230,516.57	135,707.85	73,144.99	208,852.84	41,069.60	0.93	41,070.53	40,545.76		40,545.76
杭州锦昊房地产开发有限公司	257,805.29	2,076.52	259,881.81	261,237.32	81.61	261,318.93	234,507.35	1,431.11	235,938.46	140,403.67	95,188.68	235,592.35

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
舟山腾源置业有限公司		-837.52	-837.52	-41,454.21		-109.57	-109.57	275.01
杭州禹泰贸易有限公司		-1,884.09	-1,884.09	-32,594.29		-75.08	-75.08	-62,976.33
合肥印象西湖房地产投资有限公司	3,916.64	-1,179.15	-1,179.15	9,863.32	7,542.29	1,037.53	1,037.53	2,468.99
南宁市浙创投资有限公司	71.74	-538.28	-538.28	2,561.36	2,008.50	-459.57	-459.57	-306.03
宁波奉化宋都房地产开发有限公司	179,912.69	12,363.09	12,363.09	5,883.77		-1,951.44	-1,951.44	73,162.20
杭州鸿扬投资管理有限公司		-3,361.03	-3,361.03	-24,951.15		24.86	24.86	-535.71
杭州锦昊房地产开发有限公司		-2,028.05	-2,028.05	120,960.55		-2,518.86	-2,518.86	-1,024.41

其他说明:

不适用

## (4). 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制

□适用 √不适用

## (5). 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持

□适用 √不适用

其他说明:

□适用 √不适用

## 2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

√适用 □不适用

## (1). 在子公司所有者权益份额的变化情况的说明

√适用 □不适用

子公司名称	变动时间	变动前持股比例	变动后持股比例
淮安和都房地产开发有限公司	2020.01	46.28%	49.00%
浙江自贸区源茂投资管理有限公司	2020.10	100.00%	99.09%
杭州润都企业管理有限公司	2020.09	100.00%	95.98%
苏州宋都房地产有限公司	2020.01	100.00%	70.00%

## (2). 交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

	淮安和都房地产开发有限公司	浙江自贸区源茂投资管理有限公司	杭州润都企业管理有限公司	苏州宋都房地产有限公司
购买成本/处置对价				
--现金	545,000.00	9,100.00		
购买成本/处置对价合计	545,000.00	9,100.00		
减: 按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	280,252.25	4,515.25	-597,394.27	-26,486.31
差额	264,747.75	4,584.75	597,394.27	26,486.31
其中: 调整资本公积	-264,747.75	4,584.75	597,394.27	26,486.31

其他说明

□适用 √不适用

## 3、在合营企业或联营企业中的权益

√适用 □不适用

## (1). 重要的合营企业或联营企业

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
舟山荣都置业有限公司	浙江舟山	浙江舟山	房地产业		50.00	权益法核算
绿地控股集团杭州双塔置业有限公司	浙江杭州	浙江杭州	房地产业		50.00	权益法核算
宁波奉化和都房地产开发有限公司	浙江宁波	浙江宁波	房地产业		50.00	权益法核算
宁波市鄞州金甲企业管理咨询有限公司	浙江杭州	浙江宁波	房地产投资		49.00	权益法核算
舟山弘都置业有限公司	浙江杭州	浙江杭州	投资管理		49.00	权益法核算
杭州信辰置业有限公司	浙江杭州	浙江杭州	房地产业		33.00	权益法核算
浙江锦锐投资管理有限公司	浙江德清	浙江杭州	房地产投资		33.00	权益法核算
嘉兴桢诚投资合伙企业(有限合伙)	浙江嘉兴	浙江嘉兴	投资管理		29.00	权益法核算
杭州城投桢诚投资合伙企业(有限合伙)	浙江杭州	浙江杭州	投资管理		24.17	权益法核算
衢州融晟置业有限公司	浙江衢州	浙江衢州	房地产业		20.00	权益法核算

在合营企业或联营企业的持股比例不同于表决权比例的说明:

不适用

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

不适用

## (2). 重要合营企业的主要财务信息

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

	期末余额/ 本期发生额		期初余额/ 上期发生额	
	舟山荣都置业有限公司	绿地控股集团杭州双塔置业有限公司	舟山荣都置业有限公司	绿地控股集团杭州双塔置业有限公司
流动资产	3,226,746,557.86	4,210,682,736.76	2,618,500,097.32	2,391,996,146.27

其中：现金和现金等价物	87,323,726.77	108,090,507.98	29,576,145.45	340,792,932.54
非流动资产	53,176.50	10,341,119.01	18,601,423.34	3,187,204.61
资产合计	3,226,799,734.36	4,221,023,855.77	2,637,101,520.66	2,395,183,350.88
流动负债	1,073,984,488.20	2,235,980,444.78	692,070,464.31	729,550,964.60
非流动负债	201,630,367.75	2,006,288,333.36		1,680,000,000.00
负债合计	1,275,614,855.95	4,242,268,778.14	692,070,464.31	2,409,550,964.60
少数股东权益				
归属于母公司股东权益	1,951,184,878.41	-21,244,922.37	1,945,031,056.35	-14,367,613.72
按持股比例计算的净资产份额	975,592,439.22	-10,622,461.19	972,515,528.18	-7,183,806.86
调整事项		590,511,760.97		590,511,760.97
--商誉				
--内部交易未实现利润		-12,409,829.81		-12,409,829.81
--其他		602,921,590.78		602,921,590.78
对合营企业权益投资的账面价值	975,592,439.22	579,889,299.79	972,515,528.18	583,327,954.11
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值				
营业收入	1,044,207,601.65			
财务费用	-630,045.02	-689,311.27	-4,651,897.88	-214,361.75
所得税费用	18,342,507.58	-7,348,114.47	-5,184,389.62	
净利润	4,116,052.14	-6,877,308.65	-15,553,168.86	-14,560,885.04
终止经营的净利润				
其他综合收益				
综合收益总额	4,116,052.14	-6,877,308.65	-15,553,168.86	-14,560,885.04
本年度收到的来自合营企业的股利				

	期末余额/	本期发生额	期初余额/	上期发生额
	宁波奉化和都房地产开发有限公司	宁波市鄞州金甲企业管理咨询有限公司	宁波奉化和都房地产开发有限公司	宁波市鄞州金甲企业管理咨询有限公司
流动资产	798,924,904.90	543,385,677.53	1,523,879,141.55	2,060,785,636.28
其中：现金和现金等价物	119,944,132.23	140,541,411.15	189,407,337.63	252,619,498.15
非流动资产	96,875.54	212,822,963.28	39,074,148.34	18,954,599.99
资产合计	799,021,780.44	756,208,640.81	1,562,953,289.89	2,079,740,236.27
流动负债	776,099,989.73	394,820,413.62	1,573,309,271.29	1,836,305,713.27

非流动负债		391,834.25		
负债合计	776,099,989.73	395,212,247.87	1,573,309,271.29	1,836,305,713.27
少数股东权益				
归属于母公司股东权益	22,921,790.71	360,996,392.94	-10,355,981.40	243,434,523.00
按持股比例计算的净资产份额	11,460,895.36	176,888,232.54	-5,177,990.70	119,282,916.27
调整事项		3,166,158.95		-4,601,589.76
--商誉				
--内部交易未实现利润		-1,243,841.04		
--其他		4,409,999.99		-4,601,589.76
对合营企业权益投资的账面价值	11,460,895.36	180,054,391.49	-5,177,990.70	114,681,326.51
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值				
营业收入	847,457,435.45	1,551,275,522.94	358,085.33	
财务费用	-807,096.78	-1,515,269.78	-1,206,107.72	-4,005,466.23
所得税费用	-322,307.52	38,495,931.35	-80,151.95	-5,963,777.65
净利润	32,070,393.70	105,547,301.81	-24,906,492.84	-5,964,115.87
终止经营的净利润				
其他综合收益				
综合收益总额	32,070,393.70	105,547,301.81	-24,906,492.84	-5,964,115.87
本年度收到的来自合营企业的股利				

	期末余额/ 本期发生额		期初余额/ 上期发生额	
	浙江锦锐投资管理有限公司	杭州城投楨诚投资合伙企业(有限合伙)	浙江锦锐投资管理有限公司	杭州城投楨诚投资合伙企业(有限合伙)
流动资产	1,407,494,788.74	41,877.23	2,589,149,587.03	217,431.63
其中：现金和现金等价物	370,107,701.53	811.55	145,875,186.09	176,736.52
非流动资产	572,825.05	1,852,750,824.11	8,990,896.90	
资产合计	1,408,067,613.79	1,852,792,701.34	2,598,140,483.93	217,431.63
流动负债	999,845,169.35	1,430,100.53	1,108,250,560.14	
非流动负债			815,000,000.00	
负债合计	999,845,169.35	1,430,100.53	1,923,250,560.14	
少数股东权益				
归属于母公司股东权益	408,222,444.44	1,851,362,600.81	674,889,923.79	217,431.63
按持股比例计算	134,713,406.67	447,412,628.53	222,713,674.85	63,055.17

的净资产份额				
调整事项	175,061.63	-421.86	-4,344,676.01	63,055.17
--商誉				
--内部交易未实现利润	-295,720.62		-4,815,458.27	
--其他	470,782.25	-421.86	470,782.26	
对合营企业权益投资的账面价值	134,888,468.30	447,412,206.67	218,368,998.84	63,055.17
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值				
营业收入	2,353,443,831.12			
财务费用	-3,348,566.46	-872.48	-1,536,183.14	-9,605.39
所得税费用	152,603,463.39		-6,637,193.76	
净利润	418,332,520.64	52,645,651.76	-10,574,983.41	7,655,690.40
终止经营的净利润				
其他综合收益				
综合收益总额	418,332,520.64	52,645,651.76	-10,574,983.41	7,655,690.40
本年度收到的来自合营企业的股利				12,137,527.57

其他说明  
无

### (3). 重要联营企业的主要财务信息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	期末余额/ 本期发生额		期初余额/ 上期发生额	
	舟山弘都置业有限公司	杭州信辰置业有限公司	舟山弘都置业有限公司	杭州信辰置业有限公司
流动资产	1,442,374,804.80	1,522,088,217.62	920,779,036.71	2,256,855,040.41
非流动资产	49,881,305.31	1,222,571.81	2,496,528.35	10,904,307.55
资产合计	1,492,256,110.11	1,523,310,789.43	923,275,565.06	2,267,759,347.96
流动负债	880,985,898.80	639,915,839.17	237,259,434.45	1,690,520,295.58
非流动负债	100,000,000.00		150,000,000.00	
负债合计	980,985,898.80	639,915,839.17	387,259,434.45	1,690,520,295.58
少数股东权益				
归属于母公司股东权益	511,270,211.31	883,394,950.26	536,016,130.61	577,239,052.38

按持股比例计算的净资产份额	250,522,403.54	291,520,333.58	262,647,904.00	190,488,887.29
调整事项				62,264.14
—商誉				
—内部交易未实现利润				62,264.14
—其他				
对联营企业权益投资的账面价值	250,522,403.54	291,520,333.58	262,647,904.00	190,551,151.43
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值				
营业收入		1,161,388,473.93		1,053,809,075.90
净利润	-24,745,919.30	306,155,897.88	-3,983,869.39	289,664,665.16
终止经营的净利润				
其他综合收益				
综合收益总额	-24,745,919.30	306,155,897.88	-3,983,869.39	289,664,665.16
本年度收到的来自联营企业的股利				

	期末余额/ 本期发生额		期初余额/ 上期发生额	
	衢州融晟置业有限公司	嘉兴桢诚投资合伙企业(有限合伙)	衢州融晟置业有限公司	嘉兴桢诚投资合伙企业(有限合伙)
流动资产	4,218,308,800.54	130,857,389.79	4,172,065,224.60	466,965,288.77
非流动资产	93,923.52	679,265,448.89	115,748.09	916,830,583.14
资产合计	4,218,402,724.06	810,122,838.68	4,172,180,972.69	1,383,795,871.91
流动负债	3,464,929,256.44	117,297,125.56	3,441,174,854.38	1,706,711.79
非流动负债	4,155,196.44			
负债合计	3,469,084,452.88	117,297,125.56	3,441,174,854.38	1,706,711.79
少数股东权益				
归属于母公司股东权益	749,318,271.18	692,825,713.12	731,006,118.31	1,382,089,160.12
按持股比例计算的净资产份额	149,863,654.24	200,919,456.80	146,201,223.66	400,805,856.43
调整事项		258,963.32		2,788.24

—商誉				
—内部交易未实现利润				
—其他		258,963.32		2,788.24
对联营企业权益投资的账面价值	149,863,654.24	201,178,420.12	146,201,223.66	400,808,644.67
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值				
营业收入	129,057,181.27	18,033,944.95	56,568.00	16,497,756.53
净利润	6,372,865.89	108,706,420.42	-34,037,145.99	43,317,313.40
终止经营的净利润				
其他综合收益				
综合收益总额	6,372,865.89	108,706,420.42	-34,037,145.99	43,317,313.40
本年度收到的来自联营企业的股利				12,938.49

其他说明  
无

(4). 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

适用 不适用

(5). 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明

适用 不适用

(6). 合营企业或联营企业发生的超额亏损

适用 不适用

单位:元 币种:人民币

合营企业或联营企业名称	累积未确认前期累计的损失	本期末确认的损失 (或本期分享的净利润)	本期末累积未确认的损失
杭州大奇山郡实业有限公司	50,674,399.35	-13,568,674.72	37,105,724.63
宁波奉化源都企业管理有限公司	34,266.80	9,635,902.56	9,670,169.36
杭州夏宇房地产开发有限公司	6,763,045.72	-6,763,045.72	
宁波奉化和都房地产开发有限公司	5,177,990.70	-5,177,990.70	
舟山恺融房地产开发有限公司		1,397,051.56	1,397,051.56

其他说明

不适用

**(7). 与合营企业投资相关的未确认承诺**

适用 不适用

**(8). 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债**

适用 不适用

**4、重要的共同经营**

适用 不适用

**5、在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益**

未纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关说明：

适用 不适用

**6、其他**

适用 不适用

**十、与金融工具相关的风险**

适用 不适用

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

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

**(一) 信用风险**

信用风险，是指金融工具的一方不能履行义务，造成另一方发生财务损失的风险。

**1. 信用风险管理实务**

**(1) 信用风险的评价方法**

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

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

- 1) 定量标准主要为资产负债表日剩余存续期违约概率较初始确认时上升超过一定比例；
- 2) 定性标准主要为债务人经营或财务情况出现重大不利变化、现存的或预期的技术、市场、经济或法律环境变化并将对债务人对公司的还款能力产生重大不利影响等。

#### (2) 违约和已发生信用减值资产的定义

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

- 1) 债务人发生重大财务困难；
- 2) 债务人违反合同中对债务人的约束条款；
- 3) 债务人很可能破产或进行其他财务重组；
- 4) 债权人出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步。

#### 2. 预期信用损失的计量

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

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

#### 4. 信用风险敞口及信用风险集中度

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

##### (1) 货币资金

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

##### (2) 应收款项

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

由于本公司仅与经认可的且信用良好的第三方进行交易，所以无需担保物。信用风险集中按照客户进行管理。截至 2020 年 12 月 31 日，本公司存在一定的信用集中风险，本公司应收账款的 78.92%(2019 年 12 月 31 日：97.81%)源于余额前五名客户。本公司对应收账款余额未持有任何担保物或其他信用增级。

本公司所承受的最大信用风险敞口为资产负债表中每项金融资产的账面价值。

#### (二) 流动性风险

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

同债务；或者源于提前到期的债务；或者源于无法产生预期的现金流量。

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

#### 金融负债按剩余到期日分类

项目	期末数				
	账面价值	未折现合同金额	1 年以内	1-3 年	3 年以上
银行借款	7,038,265,449.14	8,092,113,136.76	3,099,130,252.95	2,950,341,688.57	2,042,641,195.24
应付票据	173,003,503.70	173,003,503.70	173,003,503.70		
应付账款	2,021,682,919.78	2,021,682,919.78	2,021,682,919.78		
其他应付款	7,236,602,935.38	7,236,602,935.38	7,236,602,935.38		
应付债券	1,359,881,051.61	1,456,573,972.60	109,900,000.00	1,346,673,972.60	
其他非流动负债	50,230,136.99	65,822,916.67	10,660,416.67	55,162,500.00	
小计	17,879,665,996.60	19,045,799,384.89	12,650,980,028.48	4,352,178,161.17	2,042,641,195.24

(续上表)

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

### (三) 市场风险

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

#### 1. 利率风险

利率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场利率变动而发生波动的风险。固定利率的带息金融工具使本公司面临公允价值利率风险，浮动利率的带息金融工具使本公司面临现金流量利率风险。本公司根据市场环境来决定固定利率与浮动利率金融工具的比例，并通过定期审阅与监控维持适当的金融工具组合。本公司面临的现金流量利率风险主要与本公司以浮动利率计息的银行借款有关。

截至2020年12月31日，本公司的银行借款多以固定利率计息，在其他变量不变的假设下，假定利率变动50个基点，不会对本公司的利润总额和股东权益产生重大的影响。

#### 2. 外汇风险

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

本公司期末外币货币性资产和负债情况详见本节五、83 外币货币性项目之说明。

## 十一、公允价值的披露

### 1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

适用 不适用

单位:元 币种:人民币

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
<b>一、持续的公允价值计量</b>				
（一）交易性金融资产			17,123,475.30	17,123,475.30
1.以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产			17,123,475.30	17,123,475.30
（1）债务工具投资				
（2）权益工具投资			17,123,475.30	17,123,475.30
（3）衍生金融资产				
<b>持续以公允价值计量的资产总额</b>			17,123,475.30	17,123,475.30

### 2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

适用 不适用

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

适用 不适用

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

适用 不适用

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

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

适用 不适用

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

适用 不适用

**7、 本期内发生的估值技术变更及变更原因**

□适用 √不适用

**8、 不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况**

□适用 √不适用

**9、 其他**

□适用 √不适用

**十二、 关联方及关联交易****1、 本企业的母公司情况**

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

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

**本企业的母公司情况的说明**

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

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

其他说明:

无

**2、 本企业的子公司情况**

本企业子公司的情况详见附注

√适用 □不适用

本公司的子公司情况详见本节九在其他主体中的权益之说明。

**3、 本企业合营和联营企业情况**

本企业重要的合营或联营企业详见附注

√适用 □不适用

本企业合营和联营企业情况详见本节九在其他主体中的权益之说明。

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

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

**4、 其他关联方情况**

√适用 □不适用

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
俞建午	其他
郭轶娟	其他
朱瑾	其他
朱轶桦	其他
宁波奉化和都房地产开发有限公司	其他
舟山荣都置业有限公司	其他
绿地控股集团杭州双塔置业有限公司	其他
浙江锦翌投资管理有限公司	其他
杭州夏宇房地产开发有限公司	其他
浙江锦锐投资管理有限公司	其他
柳州双都置业有限公司	其他
贵港大龙置业有限公司	其他
桐庐大奇山郡旅游开发有限公司	其他
桐庐大奇山郡置业有限公司	其他
桐庐大奇山郡酒店有限公司	其他
杭州江悦郡置业有限公司	其他
德清德宁置业有限公司	其他
德清德瑞置业有限公司	其他
杭州金兴房地产开发有限公司	其他
杭州大奇山郡旅游开发有限公司	其他
绍兴广都房地产开发有限公司	其他
舟山恺融房地产开发有限公司	其他
衢州融晟置业有限公司	其他
嘉兴桢璟投资合伙企业（有限合伙）	其他
杭州萧山桢勤投资合伙企业（有限合伙）	其他
嘉兴桢诚投资合伙企业（有限合伙）	其他
嘉兴诚璟投资合伙企业（有限合伙）	其他
宁波宸都企业管理合伙企业（有限合伙）	其他
杭州城投桢诚投资合伙企业（有限合伙）	其他
宁波奉化源都企业管理有限公司	其他
舟山弘都置业有限公司	其他
杭州桢诚投资管理有限公司	其他
杭州金溪生物技术有限公司	其他
杭州信辰置业有限公司	其他
杭州绿城申润置业有限公司	其他
宁波奉化花祺置业有限公司	其他
浙江自贸区润源投资管理合伙企业（有限合伙）	其他
浙江自贸区昊源投资管理合伙企业（有限合伙）	其他
浙江自贸区庆源投资管理合伙企业（有限合伙）	其他
浙江自贸区海源投资管理合伙企业（有限合伙）	其他
浙江自贸区江源投资管理合伙企业（有限合伙）	其他
浙江自贸区乾源投资管理合伙企业（有限合伙）	其他

浙江自贸区腾源投资管理合伙企业（有限合伙）	其他
浙江自贸区宸源投资管理合伙企业（有限合伙）	其他
浙江自贸区利源投资管理合伙企业（有限合伙）	其他
杭州恒宸企业管理合伙企业（有限合伙）	其他
宁波致中和酒销售有限公司	母公司的控股子公司
浙江致中和实业有限公司	母公司的控股子公司
广西致中和食品有限公司	母公司的控股子公司
杭州致中和国养食品有限公司	母公司的控股子公司
浙江致中和生物工程有限公司	母公司的控股子公司
建德致中和酒销售有限公司	母公司的控股子公司
杭州宋都物业经营管理有限公司	其他
杭州颂都会展有限公司	其他
杭州宋都嘉和酒店管理有限公司	其他
杭州和业投资管理有限公司	母公司的控股子公司
厦门禹洲鸿图地产开发有限公司	其他

## 5、关联交易情况

### (1). 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
杭州宋都物业经营管理有限公司	接受劳务	70,245,990.99	74,423,112.20
	采购商品	1,595,460.05	514,812.01
建德致中和酒销售有限公司	采购商品	3,544,669.79	3,723,551.31
杭州颂都会展有限公司	接受劳务	3,154,318.69	1,807,401.20
宁波致中和酒销售有限公司	采购商品	349,112.90	
桐庐大奇山郡酒店有限公司	接受劳务	186,577.66	104,536.71
	采购商品	116,248.15	60,470.46
杭州宋都嘉和酒店管理有限公司	接受劳务	72,395.96	179,050.00
杭州致中和国养食品有限公司	采购商品	39,625.83	
广西致中和食品有限公司	采购商品	18,075.00	

出售商品/提供劳务情况表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
-----	--------	-------	-------

宁波奉化花祺置业有限公司	提供劳务	6,109,679.08	
舟山弘都置业有限公司	提供劳务	5,283,018.88	
杭州信辰置业有限公司	提供劳务	3,544,669.79	
杭州金兴房地产开发有限公司	提供劳务	3,154,318.69	1,179,245.28
宁波奉化和都房地产开发有限公司	提供劳务	849,056.60	849,056.60
舟山恺融房地产开发有限公司	提供劳务	849,056.60	
德清德瑞置业有限公司	提供劳务	301,886.79	
德清德宁置业有限公司	提供劳务	271,698.11	
衢州融晟置业有限公司	提供劳务	188,679.25	
郭轶娟	出售商品		209,523.80

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

适用 不适用

### (2). 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

本公司受托管理/承包情况表:

适用 不适用

关联托管/承包情况说明

适用 不适用

本公司委托管理/出包情况表

适用 不适用

关联管理/出包情况说明

适用 不适用

### (3). 关联租赁情况

本公司作为出租方:

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
杭州宋都嘉和酒店管理有限公司	办公用房	3,356,702.14	4,468,389.51
杭州宋都物业经营管理有限公司	办公用房	301,621.90	329,041.90
浙江致中和生物工程有限公司	办公用房	236,702.27	1,264,918.06
浙江宋都控股有限公司	办公用房	130,815.25	261,540.23
桐庐大奇山郡置业有限公司	员工宿舍		189,235.20
舟山荣都置业有限公司	办公用房		128,942.39

本公司作为承租方:

适用 不适用

关联租赁情况说明

□适用 √不适用

**(4). 关联担保情况**

本公司作为担保方

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
宋都控股	74,550.00	2020年5月	2023年5月	否
	57,000.00	2020年7月	2023年7月	否
	53,450.00	2020年3月	2021年3月	否
	39,900.00	2020年6月	2023年6月	否
	29,400.00	2018年4月	2021年4月	否
	25,650.00	2020年4月	2021年4月	否
	20,200.00	2020年2月	2021年2月	否
	17,100.00	2020年6月	2021年6月	否
	11,400.00	2020年9月	2023年9月	否
	9,900.00	2020年1月	2022年12月	否
	9,500.00	2020年10月	2023年9月	否
	9,500.00	2020年10月	2023年10月	否
4,750.00	2020年8月	2023年8月	否	
浙江致中和实业有限公司	15,200.00	2020年5月	2023年5月	否
桐庐大奇山郡酒店有限公司	4,395.00	2017年6月	2027年6月	否
宁波奉化花祺置业有限公司	23,067.00	2020年6月	2023年6月	否
绍兴广都房地产开发有限公司	3,600.00	2020年3月	2023年3月	否
小计	408,562.00			

本公司作为被担保方

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
俞建午、宋都控股	90,000.00	2020年9月	2021年6月	否
宋都控股	80,000.00	2019年5月	2022年5月	否
宋都控股	30,000.00	2020年4月	2022年4月	否
宋都控股	20,000.00	2019年8月	2022年8月	否
宋都控股	20,000.00	2020年9月	2021年2月	否
宋都控股	12,000.00	2020年7月	2022年12月	否
宋都控股	5,000.00	2020年12月	2021年12月	否
宋都控股	1,800.00	2020年12月	2021年2月	否
小计	258,800.00			

关联担保情况说明

√适用 □不适用

截至 2020 年 12 月 31 日，公司为宋都控股（含其子公司浙江致中和实业有限公司，下同）提供担保的借款余额为 377,500.00 万元，包括以定期存单提供质押担保 338,200.00 万元、保证担保 39,300.00 万元。

宋都控股和实际控制人俞建午先生于 2020 年 5 月 27 日公告的《关于上海证券交易所对公司 2019 年年度报告的信息披露监管问询函的回复》中提及，力争 1 年内彻底解决为控股股东提供存单质押担保问题。

截至本财务报表批准报出日，公司为宋都控股提供担保的借款余额为 359,160.00 万元，包括以 378,960.00 万元定期存单提供质押担保 349,260.00 万元、保证担保 9,900.00 万元。

公司为宋都控股提供的担保，均由宋都控股、俞建午提供反担。

#### (5). 关联方资金拆借

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

关联方	拆借金额	归还金额	计付利息	说明
拆入				
厦门禹洲鸿图地产开发有限公司	384,952.95	330,962.37		
浙江宋都控股有限公司	283,342.00	287,292.08		
嘉兴桢璟投资合伙企业（有限合伙）		56,871.44	4,438.10	
舟山荣都置业有限公司	28,000.00	10,000.00		
德清德宁置业有限公司	22,440.00	22,605.00	1,179.07	
浙江锦翌投资管理有限公司	2,380.00	3,332.00		
杭州信辰置业有限公司	15,126.90	3,300.00		
嘉兴桢诚投资合伙企业（有限合伙）	806.78	24,346.12	1,344.60	
桐庐大奇山郡置业有限公司	2,500.00	1,150.00		
绿地控股集团杭州双塔置业有限公司	8,900.00			
宁波奉化源都企业管理有限公司	36,178.44	31,396.74		
杭州夏宇房地产开发有限公司	3,991.14	3,950.00		
杭州金兴房地产开发有限公司	1,470.00			
杭州恒宸企业管理合伙企业（有限合	699.10	182.44		

伙)				
宁波宸都企业管理 合伙企业(有限合 伙)	289.23	544.47		
衢州融晟置业有 限公司	600.00	4,200.00		
杭州萧山桢勤投 资合伙企业(有限 合伙)		27,502.30	1,237.33	
浙江自贸区润源 投资管理合伙企业 (有限合伙)	85.83	85.59		
宁波奉化和都房 地产开发有限公司		90.00		
舟山弘都置业有 限公司	19,574.70			
浙江自贸区昊源 投资管理合伙企业 (有限合伙)	275.00			
浙江自贸区海源 投资管理合伙企业 (有限合伙)	85.80	160.81		
浙江自贸区腾源 投资管理合伙企业 (有限合伙)	17.62	17.44		
绍兴广都房地 产开发有限公司	2.83			
小 计	811,718.32	807,988.80	8,199.10	

关联方	拆借金额	收回金额	计收利息	说明
拆出				
宁波奉化源都企 业管理有限公司	11,011.16	36,089.86		
贵港大龙置业有 限公司	21,838.07		326.25	
柳州双都置业有 限公司	9,723.93	2,450.00	12.09	
宁波宸都企业管 理合伙企业(有 限合伙)	1,262.38	243.54		
杭州桢诚投资管 理有限公司	298.51		30.33	
杭州夏宇房地 产开发有限公司	6,348.36	21,458.86		
杭州江悦郡置业 有限公司		12,400.00	485.76	
舟山弘都置业有 限公司		5,235.60		
舟山恺融房地 产		1,350.00		

开发有限公司				
德清德瑞置业有 限公司		623.36		
德清德宁置业有 限公司		33.45		
杭州恒宸企业管 理合伙企业（有 限合伙）	160.00	160.00		
浙江自贸区腾源 投资管理合伙企 业（有限合伙）		0.10		
浙江自贸区庆源 投资管理合伙企 业（有限合伙）	0.22			
浙江自贸区乾源 投资管理合伙企 业（有限合伙）	0.10			
浙江自贸区利源 投资管理合伙企 业（有限合伙）	0.20			
浙江自贸区江源 投资管理合伙企 业（有限合伙）	0.12			
浙江自贸区海源 投资管理合伙企 业（有限合伙）	0.11	0.01		
浙江自贸区宸源 投资管理合伙企 业（有限合伙）	0.55			
小 计	50,643.71	80,044.78	854.43	

## (6). 关联方资产转让、债务重组情况

□适用 √不适用

## (7). 关键管理人员报酬

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	638.00	680.00

## (8). 其他关联交易

√适用 □不适用

公司及公司子公司本期向关联方购买（房屋建筑物）资产情况如下：

单位：元 币种：人民币

关联方	金额（含税）

宋都控股	119,047,700.00
杭州和业投资管理有限公司	7,182,300.00
小 计	126,230,000.00

## 6、关联方应收应付款项

## (1). 应收项目

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款					
	杭州宋都嘉和酒店管理有限公司	1,568,559.33	78,427.97		
	杭州宋都物业经营管理有限公司			400.00	20.00
小 计		1,568,559.33	78,427.97	400.00	20.00
预付款项					
	杭州宋都物业经营管理有限公司	15,803.23		8,756.20	
小 计		15,803.23		8,756.20	
其他应收款					
	贵港大龙置业有限公司	221,643,136.70			
	舟山恺融房地产开发有限公司	149,312,321.40		162,387,800.00	
	杭州江悦郡置业有限公司	135,032,073.95		254,174,430.12	
	柳州双都置业有限公司	72,860,215.82			
	杭州绿城申润置业有限公司	52,629,500.00	38,635,419.41	52,629,500.00	38,635,419.41
	杭州杭诚投资管理有限公司	25,964,901.29		22,676,460.19	
	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)	24,629,829.75		14,441,480.00	
	舟山荣都置业有限公司	9,176,561.25		9,176,561.25	
	杭州金溪生物技术有限公司	600,000.00		600,000.00	
	杭州宋都物业经营管理有限公司	527,673.27		113,543.39	
	德清德瑞置业有限公司	320,000.00		6,293,643.84	
	德清德宁置业有限公司	271,698.11		454,530.00	
	杭州信辰置业有限公司	200,000.00		200,000.00	
	衢州融晟置业有限公司	200,000.00		200,000.00	
	杭州恒宸企业管理合伙企业(有限合伙)	183,830.00		183,830.00	
	浙江锦锐投资管理有限公司	165,000.00		165,000.00	
	浙江自贸区乾源投资管理合伙企业(有限合伙)	11,500.00		10,500.00	
	浙江自贸区宸源投资管理合伙企业(有限合伙)	10,499.00		5,000.00	
	浙江自贸区润源投资管理合伙企业(有限合伙)	10,000.00			
	浙江自贸区腾源投资管理合伙企业(有限合伙)	5,000.00		6,000.00	
	浙江自贸区利源投资管理合伙企业(有限合伙)	2,300.00		300.00	
	浙江自贸区庆源投资管理合伙企业(有限合伙)	2,200.00			
	浙江自贸区昊源投资管理合伙企业(有限合伙)	2,000.00		2,000.00	
	浙江自贸区江源投资管理合伙企业(有限合伙)	1,200.00			
	浙江自贸区海源投资管理合伙企业(有限合伙)	1,000.00			
	宁波奉化源都企业管理有限公司	797.80		250,787,794.05	
	杭州夏宇房地产开发有限公司			151,105,000.00	
	舟山弘都置业有限公司			52,355,975.90	
	宁波奉化和都房地产开发有限公司			900,000.00	
小 计		718,763,238.34	38,635,419.41	1,003,869,348.74	38,635,419.41

## (2). 应付项目

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付账款			
	杭州宋都物业管理有限公司	2,028,668.44	18,314.74
	杭州颂都会展有限公司	194,982.00	
	建德致中和酒销售有限公司	17,800.00	
	浙江致中和实业有限公司	1,371.70	
小计		2,242,822.14	18,314.74
预收款项			
	浙江宋都控股有限公司	103,112.64	
	浙江致中和生物工程有限公司	9,300.95	
小计		112,413.59	
其他应付款			
	厦门禹洲鸿图地产开发有限公司	1,503,150,785.00	963,245,000.00
	浙江宋都控股有限公司	277,640,000.00	317,140,753.50
	舟山荣都置业有限公司	566,104,469.00	386,104,469.00
	杭州信辰置业有限公司	412,249,450.00	293,980,500.00
	衢州融晟置业有限公司	275,482,999.96	311,482,999.96
	绿地控股集团杭州双塔置业有限公司	269,340,784.26	180,340,784.26
	舟山弘都置业有限公司	195,747,024.10	
	宁波奉化源都企业管理有限公司	47,817,000.00	
	德清德宁置业有限公司	56,340,664.93	46,200,000.00
	杭州金兴房地产开发有限公司	34,300,000.00	19,600,000.00
	嘉兴桢诚投资合伙企业(有限合伙)	34,167,772.42	26,100,000.00
	嘉兴诚璟投资合伙企业(有限合伙)	28,101,000.00	28,101,000.00
	桐庐大奇山郡置业有限公司	26,380,098.66	12,880,098.66
	杭州恒宸企业管理	16,721,334.40	11,525,550.00

	合伙企业（有限合伙）		
	宁波宸都企业管理合伙企业（有限合伙）	15,978,149.73	18,530,523.44
	浙江锦翌投资管理有限公司	7,446,000.00	16,966,000.00
	宁波奉化和都房地产开发有限公司	3,812,500.00	4,712,500.00
	朱轶桦	2,774,041.00	1,640,425.00
	浙江自贸区昊源投资管理合伙企业（有限合伙）	2,750,000.00	
	朱瑾	2,719,465.00	1,634,465.00
	浙江自贸区海源投资管理合伙企业（有限合伙）	2,667,228.55	
	郭轶娟	1,430,489.00	1,430,489.00
	杭州夏宇房地产开发有限公司	411,375.80	
	浙江自贸区承源投资管理合伙企业（有限合伙）	396,800.00	396,800.00
	浙江自贸区润源投资管理合伙企业（有限合伙）	202,396.98	200,000.00
	浙江致中和生物工程有限公司	30,000.00	
	绍兴广都房地产开发有限公司	28,300.00	
	浙江致中和文化发展有限公司	3,000.00	
	浙江自贸区腾源投资管理合伙企业（有限合伙）	1,808.06	
	杭州宋都物业管理服务有限公司	787.05	10,000.00
	嘉兴桢璟投资合伙企业（有限合伙）		524,333,444.44
小计		3,784,195,723.90	3,166,555,802.26

## 7、关联方承诺

□适用 √不适用

## 8、其他

□适用 √不适用

### 十三、 股份支付

#### 1、 股份支付总体情况

适用 不适用

#### 2、 以权益结算的股份支付情况

适用 不适用

#### 3、 以现金结算的股份支付情况

适用 不适用

#### 4、 股份支付的修改、终止情况

适用 不适用

#### 5、 其他

适用 不适用

### 十四、 承诺及或有事项

#### 1、 重要承诺事项

适用 不适用

#### 2、 或有事项

##### (1). 资产负债表日存在的重要或有事项

适用 不适用

##### (2). 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明：

适用 不适用

#### 3、 其他

适用 不适用

(1) 为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

1)为关联方提供的担保事项详见本财务报表附注关联方及关联交易之说明。

2) 公司及子公司为非关联方提供的担保事项

①公司合营企业舟山荣都置业有限公司（以下简称舟山荣都）因融资需要，其股东禹洲鸿图与债权人中建投信托股份有限公司签订《保证合同》，为舟山荣都融资提供保证担保。宋都集团以其持有舟山荣都的股权比例为禹州鸿图提供反担保，反担保主债权本金金额为 3 亿元。截至 2020 年 12 月 31 日，舟山荣都融资余额 60,000.00 万元。

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

截至 2020 年 12 月 31 日，绿地双塔置业融资余额 200,000.00 万元。

③公司子公司杭州颂都投资管理有限公司（以下简称颂都投资）因融资需要与杭州信辰置业有限公司签订《借款合同》，江西华章汉辰融资担保集团股份有限公司（以下简称汉辰）以保函开立形式提供担保。宋都集团为汉辰提供反担保。截至 2020 年 12 月 31 日，相关担保下颂都投资融资余额 11,826.90 万元。

④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 2020 年 12 月 31 日，提供保证的借款余额 530,872.59 万元。

## 十五、 资产负债表日后事项

### 1、 重要的非调整事项

适用 不适用

### 2、 利润分配情况

适用 不适用

根据公司十届二十八次董事会审议通过的 2020 年度利润分配预案，以实施权益分派股权登记日的股份总数扣除届时回购专户上累计已回购股份数量为基数进行现金分红，每 10 股分红 0.1 元（含税）。本预案尚待 2020 年度股东大会审议批准。

### 3、 销售退回

适用 不适用

### 4、 其他资产负债表日后事项说明

适用 不适用

#### 1) 回购股份

2021 年 1 月 22 日，公司第十届董事会第二十五次会议审议通过了《关于以集中竞价方式回购股份预案的议案》，本次回购股份资金总额不低于人民币 13,000 万元，不超过人民币 26,000 万元，回购股份的价格不超过 4.61 元/股，回购期限为自董事会审议通过之日起不超过 12 个月，回购股份拟全部用于实施股权激励。截至本财务报表批准报出日，公司尚未进行股份回购。

#### 2) 资产负债表日后对外担保事项

截至本财务报表批准报出日，新增对外担保情况如下：

被担保方	担保债权本金金额(万元)
宋都控股	110,360.00
绿地控股集团有限公司[注]	75,000.00
贵港大龙置业有限公司	7,500.00
柳州双都置业有限公司	2,793.00
合计	195,653.00

[注] 绿地控股集团有限公司为公司合营企业绿地控股集团杭州双塔置业有限公司融资提供担保，公司全资子公司杭州泓都企业管理有限公司按持股比例向绿地控股集团有限公司提供反担保。

#### 3) 其他资产负债表日后事项

2021 年 1 月，公司实际控制人、董事长、总裁俞建午收到中国证券监督管理委员会《调查通知书》(编号：浙证调查字 20210013 号)，俞建午因涉嫌内幕交易非本公司股票被立案调查。截至本财务报表批准报出日，立案调查事项尚未收到调查结论。

## 十六、 其他重要事项

### 1、 前期会计差错更正

#### (1). 追溯重述法

适用 不适用

#### (2). 未来适用法

适用 不适用

### 2、 债务重组

适用 不适用

#### 1) 注入资产与置出资产的交割与过户情况

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

#### 2) 注入资产与置出资产涉及的债权债务处理情况

本次重大资产重组的注入资产为宋都集团 100%股权，注入资产的债权债务均由宋都集团依法独立享有和承担，资产的交割不涉及债权债务的转移。本次重大资产重组的置出资产为本公司 2011 年 9 月 30 日的全部资产和负债，置出资产相应的权利和义务均已由杭州崇和企业管理有限公司享有和承担，公司已就置出资产相关的债权债务转移事宜及时履行债权人同意、债务人通知等程序。对于未能在交易交割日前清理完毕或剥离出的负债，由宋都控股缴存相应货币资金作为已置出债务现金池在表外管理。截至 2020 年 12 月 31 日，宋都控股缴存的货币资金余额为 14,876,172.37 元。

### 3、 资产置换

#### (1). 非货币性资产交换

适用 不适用

#### (2). 其他资产置换

适用 不适用

### 4、 年金计划

适用 不适用

### 5、 终止经营

适用 不适用

## 6、分部信息

### (1). 报告分部的确定依据与会计政策

√适用 □不适用

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

### (2). 报告分部的财务信息

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

项目	浙江地区	安徽地区	江苏地区	广西地区	其他地区	分部间抵销	合计
主营业务收入	585,109.25	5,004.83	130,289.05	89.05		25,083.64	695,408.54
主营业务成本	443,509.81	2,460.15	115,662.87	58.98		18,606.48	543,085.33
资产总额	7,225,542.77	727,133.95	761,916.76	102,156.36	16,296.73	4,531,335.11	4,301,711.46
负债总额	5,303,768.36	565,490.82	724,701.26	90,926.83	16,153.46	2,971,502.91	3,729,537.82

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

□适用 √不适用

### (4). 其他说明

□适用 √不适用

## 7、其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

√适用 □不适用

### 1) 发行债券

公司于 2020 年 9 月 28 日收到上海证券交易所出具的《关于对宋都基业投资股份有限公司非公开发行公司债券挂牌转让无异议的函》（上证函〔2020〕-2181 号，以下简称无异议函），公司可自无异议函自出具之日起 12 个月内面向合格投资者非公开发行总额不超过 9.2 亿元公司债券。截至本财务报告批准报出日，上述公司债券尚未发行。

### 2) 股东股份质押

截至资产负债表日，公司控股股东宋都控股已质押的公司股份数量为 44,600.00 万股，占其持有公司股份总数的 95.06%，占公司总股份的 33.28%，质押明细情况如下：

质权人	质押股份数量（万股）
杭州西奥电梯有限公司	37,500.00
华夏银行西湖支行	7,100.00
小 计	44,600.00

## 8、其他

□适用 √不适用

## 十七、 母公司财务报表主要项目注释

## 1、 应收账款

## (1). 按账龄披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额
1 年以内	
其中：1 年以内分项	
1 年以内	9,763,691.23
1 年以内小计	9,763,691.23
1 至 2 年	608,633.28
2 至 3 年	282,250.50
3 年以上	53,447.10
合计	10,708,022.11

## (2). 按坏账计提方法分类披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按组合计提坏账准备										
其中：										
按组合计提坏账准备	10,708,022.11	100.00			10,708,022.11	64,013,518.53	100.00	2,543,260.00	3.97	61,470,258.53
合计	10,708,022.11	/			10,708,022.11	64,013,518.53	/	2,543,260.00	/	61,470,258.53

按单项计提坏账准备：

□适用 √不适用

按组合计提坏账准备：

√适用 □不适用

组合计提项目：按组合计提坏账准备

单位：元 币种：人民币

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
关联方组合	10,708,022.11		
合计	10,708,022.11		

按组合计提坏账的确认标准及说明：

□适用 √不适用

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备，请参照其他应收款披露：

适用 不适用

### (3). 坏账准备的情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

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

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

### (4). 本期实际核销的应收账款情况

适用 不适用

其中重要的应收账款核销情况

适用 不适用

### (5). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

适用 不适用

单位名称	账面余额(元)	占应收账款余额的比例(%)	坏账准备
舟山颂都置业有限公司	5,936,515.95	55.44	
宁波奉化宋都房地产开发有限公司	1,842,827.30	17.21	
杭州沛都房地产开发有限公司	1,256,835.00	11.74	
杭州逸都房地产开发有限公司	625,779.27	5.84	
杭州鸿都置业有限公司	230,888.60	2.16	
小计	9,892,846.12	92.39	

### (6). 因金融资产转移而终止确认的应收账款

适用 不适用

### (7). 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

## 账龄情况

账 龄	期末账面余额（元）
1 年以内	9,763,691.23
1-2 年	608,633.28
2-3 年	282,250.50
3 年以上	53,447.10
合 计	10,708,022.11

## 2、其他应收款

## 项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		400,000,000.00
其他应收款	1,645,867,123.98	1,403,152,141.14
合 计	1,645,867,123.98	1,803,152,141.14

其他说明：

□适用 √不适用

## 应收利息

## (1). 应收利息分类

□适用 √不适用

## (2). 重要逾期利息

□适用 √不适用

## (3). 坏账准备计提情况

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

## 应收股利

## (1). 应收股利

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

## (2). 重要的账龄超过 1 年的应收股利

□适用 √不适用

## (3). 坏账准备计提情况

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

## 其他应收款

## (1). 按账龄披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额
1 年以内	
其中：1 年以内分项	
1 年以内	1,642,152,423.98
1 年以内小计	1,642,152,423.98
1 至 2 年	
2 至 3 年	
3 年以上	3,714,700.00
3 至 4 年	
4 至 5 年	
5 年以上	
合计	1,645,867,123.98

## 1) 明细情况

种 类	期末数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按组合计提坏账准备	1,645,867,123.98	100.00			1,645,867,123.98
其中：应收股利					
其他应收款	1,645,867,123.98	100.00			1,645,867,123.98
合 计	1,645,867,123.98	100.00			1,645,867,123.98

(续上表)

种 类	期初数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	

按组合计提坏账准备	1,803,252,141.14	100.00	100,000.00	<0.01	1,803,152,141.14
其中：应收股利	400,000,000.00	22.18			400,000,000.00
其他应收款	1,403,252,141.14	77.82	100,000.00	<0.01	1,403,152,141.14
合计	1,803,252,141.14	100.00	100,000.00	<0.01	1,803,152,141.14

## 2) 采用组合计提坏账准备的其他应收款

组合名称	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
合并范围内关联方组合	1,604,977,123.98		
融资保障金组合	40,890,000.00		
小计	1,645,867,123.98		

## (2). 按款项性质分类情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
往来款	1,604,977,123.98	1,401,252,141.14
押金保证金	40,890,000.00	2,000,000.00
合计	1,645,867,123.98	1,403,252,141.14

## (3). 坏账准备计提情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2020年1月1日余额	100,000.00			100,000.00
2020年1月1日余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	-100,000.00			-100,000.00
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2020年12月31日				

余额				
----	--	--	--	--

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

适用 不适用

#### (4). 坏账准备的情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
账龄组合	100,000.00	-100,000.00				
合计	100,000.00	-100,000.00				

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

适用 不适用

#### (5). 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

#### (6). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
宋都集团	往来款	1,585,880,998.61	1年以内	96.36	
浙商-宋都股份购房尾款资产支持专项计划	融资保障金	38,890,000.00	1年以内	2.36	
杭州盛都置业有限公司	往来款	5,304,432.16	1年以内	0.32	
杭州旭都房地产开发有限公司	往来款	4,527,988.14	1年以内	0.28	
上海永都健康管理咨询有限公司	往来款	3,714,700.00	3年以上	0.23	
合计		1,638,318,118.91		99.55	

#### (7). 涉及政府补助的应收款项

适用 不适用

## (8). 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

□适用 √不适用

## (9). 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

## 3、长期股权投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	5,024,137,063.09		5,024,137,063.09	5,014,137,063.09		5,014,137,063.09
合计	5,024,137,063.09		5,024,137,063.09	5,014,137,063.09		5,014,137,063.09

## (1). 对子公司投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
杭州宋都房地产集团有限公司	4,975,937,063.09			4,975,937,063.09		
北京应天阳光太阳能技术有限公司	10,200,000.00			10,200,000.00		
杭州宋都新大健康管理有限公司	25,000,000.00			25,000,000.00		
杭州慧源投资管理有限公司	3,000,000.00			3,000,000.00		
宁波高新区旭都企业管理咨询咨询有限公司		10,000,000.00		10,000,000.00		
合计	5,014,137,063.09	10,000,000.00		5,024,137,063.09		

## (2). 对联营、合营企业投资

□适用 √不适用

其他说明：  
无

#### 4、营业收入和营业成本

##### (1). 营业收入和营业成本情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	36,586,608.84	32,623,871.37	57,690,242.61	50,428,609.26
合计	36,586,608.84	32,623,871.37	57,690,242.61	50,428,609.26

##### (2). 合同产生的收入的情况

适用 不适用

##### (3). 履约义务的说明

适用 不适用

##### (4). 分摊至剩余履约义务的说明

适用 不适用

其他说明：  
无

#### 5、投资收益

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益		400,000,000.00
合计		400,000,000.00

其他说明：  
无

#### 6、其他

适用 不适用

#### 十八、补充资料

##### 1、当期非经常性损益明细表

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	金额	说明
----	----	----

非流动资产处置损益	9,549,175.55	
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	3,313,953.00	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	10,447,498.12	
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	450,888.35	
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益		
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回		
对外委托贷款取得的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-281,265,584.93	注 1
其他符合非经常性损益定义的损益项目	906,181.35	
所得税影响额	68,055,233.77	
少数股东权益影响额	558,707.13	
合计	-187,983,947.66	

注 1：除上述各项之外的其他营业外收入和支出主要系缓交土地款支出主要系为达到交地条件产生的其他土地支出。

对公司根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》定义界定的非经常性损益项目，以及把《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因。

□适用 √不适用

**2、净资产收益率及每股收益**

√适用 □不适用

报告期利润	加权平均净资产收益率(%)	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	7.41	0.27	0.27
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	11.36	0.41	0.41

## 2. 加权平均净资产收益率的计算过程

## (1) 加权平均净资产收益率

项 目	序号	本期数	
归属于公司普通股股东的净利润	A	352,388,842.48	
非经常性损益	B	-187,983,947.66	
扣除非经常性损益后的归属于公司普通股股东的净利润	C=A-B	540,372,790.14	
归属于公司普通股股东的期初净资产	D	4,675,773,905.70	
发行新股或债转股等新增的、归属于公司普通股股东的净资产	E		
新增净资产次月起至报告期期末的累计月数	F		
因回购减少的归属于公司普通股股东的净资产	G	259,489,643.11	
减少净资产次月起至报告期期末的累计月数	H	2.88[注]	
因现金分红减少的归属于公司普通股股东的净资产	I	53,187,269.64	
减少净资产次月起至报告期期末的累计月数	J	7	
其他	同一控制下企业合并减少的、归属于公司普通股股东的净资产	K1	-217,700.00
	减少净资产次月起至报告期期末的累计月数	L1	4
	购买少数股权减少的、归属于公司普通股股东的净资产	K2	-264,747.75
	减少净资产次月起至报告期期末的累计月数	L2	11
	处置少数股权增加的、归属于公司普通股股东的净资产	K3	597,394.27
	新增净资产次月起至报告期期末的累计月数	L3	3
	处置少数股权增加的、归属于公司普通股股东的净资产	K4	26,486.31
	新增净资产次月起至报告期期末的累计月数	L4	11

	处置少数股权增加的、归属于公司普通股股东的净资产	K5	4,584.75
	新增净资产次月起至报告期期末的累计月数	L5	2
报告期月份数		M	12
加权平均净资产		$L = \frac{D+A}{2} + \frac{E \times F}{M} - \frac{G \times H}{M} - \frac{I \times J}{M} + \frac{K}{M}$	4,758,436,614.22
加权平均净资产收益率		$N = A/L$	7.41%

[注]公司分多个月份回购公司股票，累计月数系考虑因回购减少的净资产与回购月份影响后的加权平均月数

(2) 扣除非经常损益加权平均净资产收益率

项 目	序号	本期数	
归属于公司普通股股东的净利润	A1	352,388,842.48	
非经常性损益中包括的同一控制下企业合并被合并方合并日前的净利润	A2	450,888.35	
非经常性损益	B	-187,983,947.66	
扣除非经常性损益后的归属于公司普通股股东的净利润	C=A1-B	540,372,790.14	
归属于公司普通股股东的期初净资产	D1	4,675,773,905.70	
归属于公司普通股股东的期初净资产中包含的同一控制下企业合并被合并方合并日前的期初净资产	D2	-233,188.35	
发行新股或债转股等新增的、归属于公司普通股股东的净资产	E		
新增净资产次月起至报告期期末的累计月数	F		
因回购减少的归属于公司普通股股东的净资产	G	259,489,643.11	
减少净资产次月起至报告期期末的累计月数	H	2.88[注]	
因现金分红减少的归属于公司普通股股东的净资产	I	53,187,269.64	
减少净资产次月起至报告期期末的累计月数	J	7	
其他	购买少数股权减少的、归属于公司普通股股东的净资产	K1	-264,747.75
	减少净资产次月起至报告期期末的累计月数	L1	11
	处置少数股权增加的、归属于公司普通股股东的净资产	K2	597,394.27
	新增净资产次月起至报告期期末的累计月数	L2	3
	处置少数股权增加的、归属于公司普通股股东的净资产	K3	26,486.31
	新增净资产次月起至报告期期末的累计月数	L3	11
	处置少数股权增加的、归属于公司普通股股东的净资产	K4	4,584.75
	新增净资产次月起至报告期期末的累计月数	L4	2

报告期月份数	M	12
加权平均净资产	$L = (D1 - D2) + (A1 - A2) / 2 + E \times F / M - G \times H / M - I \times J / M + K \times L / M$	4,758,516,925.06
加权平均净资产收益率	$N = C / L$	11.36%

[注]公司分多个月份回购公司股票，累计月数系考虑因回购减少的净资产与回购月份影响后的加权平均月数

### 3. 基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

#### (1) 基本每股收益的计算过程

项目	序号	本期数
归属于公司普通股股东的净利润	A	352,388,842.48
非经常性损益	B	-187,983,947.66
扣除非经常性损益后的归属于公司普通股股东的净利润	$C = A - B$	540,372,790.14
期初股份总数	D	1,329,681,741.00
因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数	E	
发行新股或债转股等增加股份数	F	
增加股份次月起至报告期期末的累计月数	G	
因回购等减少股份数	H	66,129,440.00
减少股份次月起至报告期期末的累计月数	I	2.91[注]
报告期缩股数	J	
报告期月份数	K	12
发行在外的普通股加权平均数	$L = D + E + F \times G / K - H \times I / K - J$	1,313,651,469.33
基本每股收益	$M = A / L$	0.27
扣除非经常损益基本每股收益	$N = C / L$	0.41

[注]公司分多个月份回购公司股票，累计月数系考虑回购股票数量与回购月份影响后的加权平均月数。

(2) 稀释每股收益的计算过程与基本每股收益的计算过程相同。

### 3、境内外会计准则下会计数据差异

适用 不适用

### 4、其他

适用 不适用

## 第十二节 备查文件目录

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

董事长：俞建午

董事会批准报送日期：2021 年 4 月 28 日

### 修订信息

适用 不适用