

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 2018 年年度报告

重要提示

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

二、公司全体董事出席董事会会议。

三、天健会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

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

五、经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

公司于2019年3月28日召开的第九届董事会第四十二次会议审议通过了《关于公司2018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2018年全年归属于上市公司股东的净利润411,282,498.33元，报告期末母公司可供分配利润178,667,926.77元。经综合考虑公司所处行业特点、现处发展阶段及盈利水平，经审慎研究，我们拟订了2018年度公司利润分配预案，进行现金股利分配，拟每10股派现元0.31元（含税），符合中国证监会《上市公司监管指引第3号——上市公司现金分红》（以下简称“《证监会分红指引》”）以及上海证券交易所《上市公司现金分红指引》（以下简称“《上交所分红指引》”）的相关规定。

此次方案的现金分红水平有利于兼顾业务规模和盈利规模增长，有利于提高公司资产的运营和使用效率，更好地保护股东权益，实现公司的可持续发展和股东利益的最大化。

此方案尚需提交公司年度股东大会审议。

六、前瞻性陈述的风险声明

适用 不适用

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

七、是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况

否

八、是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？

否

九、 重大风险提示

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

十、 其他

适用 不适用

目录

第一节	释义.....	5
第二节	公司简介和主要财务指标.....	5
第三节	公司业务概要.....	9
第四节	经营情况讨论与分析.....	10
第五节	重要事项.....	26
第六节	普通股股份变动及股东情况.....	39
第七节	优先股相关情况.....	43
第八节	董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	44
第九节	公司治理.....	49
第十节	公司债券相关情况.....	53
第十一节	财务报告.....	54
第十二节	备查文件目录.....	184

第一节 释义

一、 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

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

第二节 公司简介和主要财务指标

一、 公司信息

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

二、 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	郑羲亮	王嘉婧
联系地址	浙江省杭州市富春路789号宋都大厦5楼	
电话	0571-86759621	
传真	0571-86056788	
电子信箱	600077@songdu.com	

三、 基本情况简介

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

四、 信息披露及备置地点

公司选定的信息披露媒体名称	《中国证券报》、《上海证券报》、 《证券日报》、《证券时报》
---------------	-----------------------------------

登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	www. sse. com. cn
公司年度报告备置地点	公司董事会办公室

五、 公司股票简况

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

六、 其他相关资料

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

七、 近三年主要会计数据和财务指标

（一）主要会计数据

单位：元币种：人民币

主要会计数据	2018年	2017年	本期比上年同期增减 (%)	2016年	
				调整后	调整前
营业收入	4,592,197,657.72	2,749,286,861.61	67.03	7,763,894,111.61	7,763,894,111.61
归属于上市公司股东的净利润	411,282,498.33	155,675,610.94	164.19	-199,474,656.94	-199,474,437.53
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	317,135,319.86	125,365,151.70	152.97	-229,486,844.42	-229,486,625.01
经营活动产生的现金流量净额	3,578,286,305.14	8,050,023.77	44,350.63	2,584,957,366.25	2,584,957,585.66
	2018年末	2017年末	本期末比上年同期末增减 (%)	2016年末	
				调整后	调整前
归属于上市公司股东的净资产	4,120,038,917.07	3,729,552,435.43	10.47	3,584,417,286.94	3,574,423,207.30
总资产	24,045,033,266.75	17,665,562,980.92	36.11	9,528,285,298.96	9,518,285,219.32

（二）主要财务指标

主要财务指标	2018年	2017年	本期比上年同期增减 (%)	2016年	
				调整后	调整前
基本每股收益（元 / 股）	0.31	0.12	158.33	-0.15	-0.15
稀释每股收益（元 / 股）	0.31	0.12	158.33	-0.15	-0.15
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元 / 股）	0.24	0.09	166.67	-0.17	-0.17
加权平均净资产收益率 (%)	10.49	4.25	增加6.24个百分点	-5.41	-5.41

扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率 (%)	8.09	3.42	增加4.67个百分点	-6.22	-6.22
--------------------------	------	------	------------	-------	-------

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

- 2018 年度，公司营业收入比上年同期增加 67.03%，主要系本期舟山蓝郡项目、丽郡国际、东郡之星项目交付，集中交付项目增加而相应结转收入增加所致。
- 2018 年度，公司净利润较上年增加 164.19%，主要系本期交付结转收入项目销售利润率提高而实现盈利增加所致。
- 2018 年度，公司经营活动产生的现金流量较上年增加较多，主要系本期销售商品、提供劳务收到的现金增加及收回对合营联营企业配套资金投入增加所致。

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、2018 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	501,735,571.75	690,139,012.31	372,528,604.43	3,027,794,469.23
归属于上市公司股东的净利润	18,998,370.55	97,129,842.14	54,802,701.06	240,351,584.58
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	17,598,278.14	82,507,793.26	36,109,578.65	180,919,669.81
经营活动产生的现金流量净额	583,673,247.74	1,809,078,254.09	58,526,133.76	1,127,008,669.55

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	2018 年金额	附注(如适用)	2017 年金额	2016 年金额
非流动资产处置损益	-1,625,734.81		161,836.74	22,346,611.06
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	4,959,503.00			45,000.00
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	57,175,993.70		48,954,335.80	14,563,276.71
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益				
非货币性资产交换损益				
委托他人投资或管理资产的损益	35,355,360.69		6,334,658.95	
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			-77,082.93	
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益				
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	13,971,700.73			
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回				
对外委托贷款取得的损益				3,251,111.11
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益				
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响				
受托经营取得的托管费收入				
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-4,073,839.54		-1,410,998.73	-86,795.39
其他符合非经常性损益定义的损益项目	998,527.60		-18,114,352.44	
少数股东权益影响额	40,797.97		-28,238.92	-23,557.14
所得税影响额	-12,655,130.87		-5,509,699.23	-10,083,458.87
合计	94,147,178.47		30,310,459.24	30,012,187.48

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

报告期内，公司主业房地产经营模式以住宅和商业的自主开发、销售、经营为主，主要产品为中高端住宅、低密度多层等为主，并逐步开展自持房屋建设、一级土地改造等多元业态开发，同时与政府及业内优秀企业开展多方合作开发。公司拥有房地产一级开发资质，一直遵循“立足杭州，重点布局长三角”的发展战略，项目主要集中在以杭州地区为核心的浙江省内，同时覆盖江苏、安徽、广西等多省市，稳扎稳打、口碑良好。随着长三角一体化上升为国家战略，公司将持续深耕长三角地区，未来将在长三角范围内逐步完成对产业发展较为成熟、城市功能持续提升、人口吸附能力持续增强、供需关系较为均衡的城市布局。

2018 年是全球经济持续放缓的一年，房地产行业政策调控面临的宏观经济环境更加复杂。两会政府工作报告及中央政治局会议明确了“房住不炒”的定位不动摇，持续深化“因城施策”的分类调控政策，引导保障合理住房需求。

房地产开发行业销售规模虽然不断扩大，但行业集中度进一步上升。2018 年百强企业销售总额增长 33.2%，市场份额提升至 58.1%，规模效应加速资源聚集，也进一步加速了行业整合的速度。未来随着政策压力、融资环境、开发水平、品牌竞争优势等效应的进一步显现，对房企投资布局、融资能力、内部管控、节奏把握等方面提出了更高的要求。

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、持续提升的品牌实力。公司在房地产领域深耕细作 35 载，“臻享品生活”的品牌形象和口碑已深入人心。秉承以品质立身、以匠心立本的理念，多年来陆续为杭州、宁波、南京、合肥等热点城市贡献了多个经典项目，在长三角地区拥有较高的品牌知名度、忠诚度和美誉度。2018 年，宋都战略进入广西市场，落子南宁，进一步对接粤港澳大湾区。宋都品质立身的品牌形象通过公司开发规模和开发地域的不断扩张而不断传播与提升，拥有了广泛的客户基础，为公司的持续发展奠定了扎实的基础。

2、创质并举的产品力。公司的品质之路围绕体系建设、研发投入等方面布局推进。体系建设：在三十余载年的地产开发管理实践中，逐步积累并建立起了适合企业自身发展、提升客户满意度的工程品质全过程管理体系，具体包含技术标准体系和品质管控制度体系两大类。研发投入：近年来在产品研发方面投入巨大，不仅与汉嘉、AAI、华森等传统房地产设计大院合作，更是邀请了各大顶级建筑设计院、国际知名的精装与景观设计单位参与项目设计，大力培养和引进产品管理人才。

公司确立每年 7 月 7 日为公司品牌日，将“臻享品生活”的概念融贯公司，融入客户、业主。

3、集约化的战略布局。公司在产业升级、融通发展的基础上，注重发展质量，拓展中高端市场，谋求跨区域发展，并抢先布局与健康、农业、金融、旅游等极具发展潜力的相关产业，紧抓“产业”核心，注重资源整合，以互联网、金融为手段，让“大健康生活”串联三大产业板块，达到全产业链的融会贯通。

4、**卓越的企业文化**。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。

第四节 经营情况讨论与分析

一、经营情况讨论与分析

2018 年全年，围绕“一切为营销服务、以客户为导向、以财务为基石、品质为价值核心”四个维度，深挖企业发展动能和品牌内涵，继续巩固区域领先房企地位。

1、**新增优质土储**。2018 年公司继续以长三角为土地获取核心，一方面深耕拓展杭州区域，在富阳、临安等再获新地，另一方面全面布局舟山、宁波、安徽、南京、广西等新兴城市优质地块，实现跨域发展。报告期内，公司新增土地储备约 36 万平方米，既体现深耕优势，又展现跨区域布局能力。

2、**推进快速去化**。报告期内，公司签约销售仍然以一二线城市和核心城市群为主，主要集中开盘项目为南京区域溧阳悦宸府项目、杭州浙西区域富阳江宸府项目、舟山区域定海柏悦府项目，上述三个项目报告期实现签约金额分别约为 15 亿元、19 亿元以及 10 亿元，展现城市深耕策略的优势。报告期公司地产项目实现预售金额约 101.40 亿元。

3、**加快开发节奏**。提质增速是公司对整个开发过程的要求。在设计、工程、销售、回款、交付等各方面都提出了新的管理要求。工程进度方面，较去年储备项目而言新开工项目有如意春江项目、麓宸府项目和相贤府项目；报告期内当期拿地且开发项目为江宸府(奉化)项目、春江海岸项目和如意溪湖项目。

4、**聚焦品牌建设**。公司提出“臻享品生活”的品牌理念，并在员工、供应商、合作方、客户、业主等不同人群做宣导和推广，报告期公司先后获得“2018 年杭州最值得信赖的品牌房企之一”、“2018 中国房地产百强企业——百强之星”、“2018 年 1-6 月中国房地产企业新增货值 TOP100”、中国东部房地产品牌价值 TOP10、浙江房地产品牌成长力 TOP5 等殊荣。此外，2019 年 3 月 19 日，由国务院发展研究中心企业研究所、清华大学房地产研究所和中指研究院三家单位共同主办的“2019 中国房地产百强企业研究成果发布会暨第十六届中国房地产百强企业家论坛”在北京隆重举行，大会以“稳健谋发展，提质开新篇”为主题，发布 2019 中国房地产百强企业研究最新成果。宋都集团凭借着稳健的发展战略，荣获“2019 中国房地产百强企业”称号。

5、**成果积累**。多年来宋都在选址规划、建筑园景、工程品质、户型设计、精装系统、科技智能等六大体系做足了取法自然、品道生活的功法，形成了一整套宋都独有的“吾家”产品体系。经典的“国际系”、“府系”、“院系”三大产品体系更是诠释了宋都对于初心不改，匠心不变的坚守。

6、**拓宽融资渠道**。在市场融资成本不断上升以及融资渠道不断收窄的大背景下，公司坚持现金为王，强化资金管控，新增销售回款率保持在 92%以上。报告期内公司以自持租赁项目申报住房租赁专项债，并于 2018 年 8 月 29 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》，拟发行募资总额不超过 10 亿元。

7、**扩大事业版图**。报告期内公司在大健康领域的战略布局取得实质性进展。全资子公司与衢州市衢江区国资下属企业正式签订《世界（衢江）食品安全创新示范基地富里土地承包经营权流转协议》，获得农地总面积约 3.6 万亩。将通过打造种植、养殖、加工、展销于一体的农业产业新镇和检测、评估、审核、认证为一体的食品安全保障体系，切实介入大健康产业中以种养殖和食品安全为核心的上游领域。已获得衢州市衢江区人民政府正式颁发首本《农村土地流转经营权证》，经营权土地面积获得 4,317 亩。

二、报告期内主要经营情况

报告期内，公司实现房地产销售面积近 54.74 万平方米，销售金额约 101.40 亿元人民币。公司整体实现营业收入 45.92 亿元，比上年同期增加 67.03%；归属母公司净利润 4.11 亿元，较上年同期增加 164.19%。截至 2018 年 12 月 31 日，公司总资产总额为 240.45 亿元，较年初 176.66 亿元增加 36.11%。

(一) 主营业务分析

1. 利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位:元币种:人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
营业收入	4,592,197,657.72	2,749,286,861.61	67.03
营业成本	2,629,587,500.80	1,836,264,176.55	43.20
销售费用	199,509,732.09	163,034,345.03	22.37
管理费用	184,984,121.05	111,652,774.58	65.68
研发费用			
财务费用	214,328,095.34	92,297,429.35	132.21
经营活动产生的现金流量净额	3,578,286,305.14	8,050,023.77	44,350.63
投资活动产生的现金流量净额	-303,963,110.90	-2,240,178,273.37	-
筹资活动产生的现金流量净额	-3,125,766,328.35	1,754,175,425.35	-278.19

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 98.99%,比上年同期占比增加 0.49 个百分点;营业成本中主营业务成本占 99.27%,比上年同期增加 0.49 个百分点;公司主营业务较为稳定。

(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	4,496,463,393.49	2,561,273,114.43	43.04	66.14	41.27	增加 10.03 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	4,496,463,393.49	2,561,273,114.43	43.04	66.14	41.27	增加 10.03 个百分点
主营业务分地区情况						
分地区	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
浙江	4,333,033,120.70	2,395,051,975.46	44.73	75.97	45.22	增加 11.70 个百分点
安徽	90,007,247.91	62,295,009.22	30.79	-48.00	-47.58	减少 0.56 个百分点

						百分点
江苏	20,865,725.00	26,250,944.89	-25.81	-70.59	-41.63	减少 62.41 个 百分点
广西	52,557,299.88	77,675,184.86	-47.79	不适用	不适用	不适用

主营业务分行业、分产品、分地区情况的说明

适用 不适用

1、报告期内，从地区分部看，浙江地区营业收入占 94.36%，安徽地区营业收入占 1.96%，江苏地区营业收入占 0.45%，合计占比 96.77%，公司的主要业务分布长江中下游地区，业务相对稳定。

2、报告期内，公司新拓展广西地区业务，营业收入占比 1.14%，目前处于前期开发阶段。

(2). 产销量情况分析表

适用 不适用

(3). 成本分析表

单位：元

分行业情况							
分行业	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例(%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例(%)	本期金额较上年同期变动比例(%)	情况说明
房地产业务	房地产业务	2,561,273,114.43	97.40	1,813,093,555.44	98.74	41.27	收入同比上升 66.14%，成本同比上升 41.27%，毛利率有所上升
分产品情况							
分产品	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例(%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例(%)	本期金额较上年同期变动比例(%)	情况说明
房地产业务	房地产业务	2,561,273,114.43	97.40	1,813,093,555.44	98.74	41.27	收入同比上升 66.14%，成本同比上升 41.27%，毛利率有所上升

成本分析其他情况说明

适用 不适用

(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 8,882.34 万元，占年度销售总额 1.93%；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 81,765.82 万元，占年度采购总额 59.80%；其中前五名供应商采购额中关联方采购额 0 万元，占年度采购总额 0%。

其他说明

无

3. 费用

适用 不适用

单位：万元

项目	2018 年度		2017 年度		2016 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	459,219.77		274,928.69		776,389.41	
销售费用	19,950.97	4.34	16,303.43	5.93	14,093.20	1.82
管理费用	18,498.41	4.03	11,165.28	4.06	10,652.89	1.37
财务费用	21,432.81	4.67	9,229.74	3.36	14,807.37	1.91
期间费用合计	59,882.19		36,698.45		39,553.46	

1、报告期内，公司销售费用占营业收入的比例，较上年下降 1.59 个百分点；管理费用占营业收入的比例，较上年下降 0.03 个百分点，主要系公司加强运营管控及随着业务规模扩张规模效应得以体现所致。

2、财务费用占营业收入的比例，较上年上升 1.31 个百分点，主要系随着项目预售资金回笼及完成竣工，融资利息费用化增加所致。

4. 研发投入

研发投入情况表

适用 不适用

情况说明

适用 不适用

5. 现金流

适用 不适用

单位：人民币元

项目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
经营活动产生的现金流量净额	3,578,286,305.14	8,050,023.78	44,350.63
投资活动产生的现金流量净额	-303,963,110.90	-2,240,178,273.37	不适用
筹资活动产生的现金流量净额	-3,125,766,328.35	1,754,175,425.35	-278.19
现金及现金等价物净增加额	144,610,384.39	-478,349,854.33	不适用

1、经营活动产生的现金流量净额变动主要系本期销售商品、提供劳务收到的现金增加及收回对合营联营企业配套资金投入增加所致。

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

3、筹资活动产生的现金流量净额变动主要系本期归还融资款项增加所致。

(二) 非主营业务导致利润重大变化的说明

适用 不适用

本报告期，宋都股份较多采取与其他房地产企业合作开发模式，按照合作协议向该等项目公司及其关联方提供资金支持开发经营，由此产生计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费 57,175,993.70 元，影响当期非经常性损益。

(三) 资产、负债情况分析

√适用 □不适用

1. 资产及负债状况

单位：元

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例 (%)	上期期末数	上期期末数占总资产的比例 (%)	本期期末金额较上期期末变动比例 (%)	情况说明
货币资金	3,685,636,752.14	15.33	2,006,526,483.05	11.36	83.68	
应收票据及应收账款	20,128,553.13	0.08	4,927,926.14	0.03	308.46	
预付款项	12,552,496.63	0.05	6,673,919.10	0.04	88.08	
其他应收款	2,295,886,823.57	9.55	2,205,216,288.32	12.48	4.11	
存货	14,504,027,962.16	60.32	10,526,665,161.86	59.59	37.78	
其他流动资产	645,359,499.88	2.68	455,922,771.93	2.58	41.55	
可供出售金融资产	9,572,085.00	0.04	367,195,363.91	2.08	-97.39	
长期股权投资	2,457,410,871.06	10.22	1,786,209,296.05	10.11	37.58	
投资性房地产	23,521,156.73	0.10	27,173,369.21	0.15	-13.44	
无形资产	310,672.47	0.00	2,491,260.40	0.01	-87.53	
递延所得税资产	319,836,439.51	1.33	206,933,313.85	1.17	54.56	
短期借款	300,000,000.00	1.25	1,100,000,000.00	6.23	-72.73	
应付票据及应付账款	1,456,526,178.88	6.06	734,766,298.20	4.16	98.23	
预收款项	9,597,882,956.53	39.92	5,476,421,665.12	31.00	75.26	
应付职工薪酬	35,014,277.12	0.15	20,509,587.52	0.12	70.72	
应交税费	357,189,914.09	1.49	151,863,607.11	0.86	135.20	
其他应付款	2,765,734,903.07	11.50	1,109,898,643.86	6.28	149.19	
一年内到期的非流动负债	1,114,000,000.00	4.63	1,127,225,500.00	6.38	-1.17	
其他流动负债	952,478,668.17	3.96	598,724,146.26	3.39	59.08	
长期借款	2,701,880,000.00	11.24	3,373,180,000.00	19.09	-19.90	
长期应付款	127,461,574.88	0.53	42,681,934.79	0.24	198.63	

其他说明

应收票据及应收账款：主要系应收货款增加所致。

预付账款：主要系预付工程款增加所致。

存货：主要系本期新开工项目增加所致。

可供出售金融资产：主要系本期处置相关资产所致。

短期借款：主要系本期归还短期融资所致。

应付票据及应付账款：主要系本期应支付工程款增加所致。

预收账款：主要系预售项目销售增加所致。

应付职工薪酬：主要系年末计提应付奖金增加所致。

其他应付款：主要系与合营联营企业之间的往来款项增加所致。

长期应付款：主要系计提商铺售后返租增加所致。

2. 截至报告期末主要资产受限情况

√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	2,697,724,284.70	保函保证金、按揭保证金、质押担保
存货	8,251,030,940.28	抵押担保融资
固定资产	55,050,539.06	抵押担保融资
其他应收款	250,000,000.00	质押担保融资
投资性房地产	23,521,156.73	抵押担保融资
长期股权投资	1,952,711,926.03	质押担保融资
合计	13,230,038,846.80	/

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

2018年，房地产政策调控进入了新的阶段。一方面继续积极抑制非理性需求，另一方面重点调整中长期供给结构。2018年3月国务院总理李克强在政府工作报告中将房地产业放在“提高保障和改善民生水平”板块进行重点论述，重申“房住不炒”总基调，要求“继续实行差别化调控”、“建立健全长效机制”，基本延续了十九大报告、中央政治局会议、中央经济工作会议等的精神。5月份住建部明确要求一线、二线城市增加有效供给，提高中低价位、中小套型普通商品住房供应比例，大幅增加租赁住房、共有产权住房用地供应。“租购并举”政策导向继续明确和细化，金融等配套政策也日趋完善、各地政府亦不断完善租赁住房政策，一系列利好导致存量市场空间有效激活，租赁市场将迎来快速发展的机遇期。

房地产行业经营性信息分析

1. 报告期内房地产储备情况

√适用 □不适用

序号	持有待开发土地的区域	持有待开发土地的面积(平方米)	一级土地整理面积(平方米)	规划计容建筑面积(平方米)	是/否涉及合作开发项目	合作开发项目涉及的面积(平方米)	合作开发项目的权益占比(%)
1	安徽省巢湖市	68,050	-	136,099.8	否	-	-

备注：报告期获取的土地，且在报告期开工的，在开发投资情况表体现。

2. 报告期内房地产开发投资情况

√适用 □不适用

单位：万元币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	在建项目/新开工项目/竣工项目	项目用地面积(平方米)	项目规划计容建筑面积(平方米)	总建筑面积(平方米)	在建建筑面积(平方米)	已竣工面积(平方米)	总投资额	报告期实际投资额
1	杭州下沙区	东郡之星	住宅	竣工	35,332.00	88,330.00	126,954.00		126,954.00	76,200.00	7,354.41
2	杭州大江东	丽郡国际	住宅	竣工	60,722.00	133,588.40	182,883.09		182,883.09	92,000.00	14,215.04
3	舟山定海区	蓝郡国际二期	写字楼	竣工	13,642.06	70,020.62	77,620.46		77,620.46	71,300.00	19,074.17
4	杭州市余杭区	时间名座	写字楼	在建	27,032.00	102,720.91	130,641.85	130,641.85		68,000.00	13,399.35
5	杭州市富阳区	江宸府	住宅	在建	69,506.00	173,764.81	231,506.73	231,506.73		280,000.00	31,147.75
6	杭州大江东	新宸悦府	住宅	在建	35,832.00	89,572.99	122,409.63	122,409.63		80,000.00	15,439.41
7	舟山临城区	柏悦府	住宅	在建	37,164.00	72,731.46	103,554.00	103,554.00		151,139.00	16,380.02
8	江苏省溧阳市	悦宸府	住宅	在建	72,713.00	109,069.50	149,432.96	146,038.00		153,300.00	16,832.61
9	杭州市富阳区	麓宸府	住宅	在建,较去年比 为新开工	42,899.00	94,377.00	136,111.66	136,111.66		182,549.53	59,380.51
10	杭州市富阳区	如意春江-富政储出 [2017]13号地块项目	住宅	在建,较去年比 为新开工	64,733.00	84,152.90	136,656.36	136,656.36		180,000.00	85,687.71
11	杭州市富阳区	如意春江-富政储出 [2017]14号地块项目	住宅	在建,较去年比 为新开工	59,208.00	76,970.40	128,768.67	128,768.67		160,000.00	33,124.45
12	杭州大江东	相贤府	住宅	在建,较去年比 为新开工	38,232.00	61,171.20	100,595.60	100,595.60		101,909.50	13,429.64
13	宁波市奉化区	江宸府	住宅	新开工(报告期 获取的地块)	72,535.00	159,577.00	222,779.14	222,779.14		240,000.00	136,128.87
14	广西省南宁市	春江海岸	住宅	新开工(报告期 获取的地块)	7,008.98	33,271.01	44,324.58	44,324.58		25,000.00	1,817.83
15	杭州市临安区	如意溪湖	住宅	新开工(报告期 获取的地块)	36,551.00	80,412.00	109,834.80	109,834.00		120,804.00	20,931.81
16	安徽省巢湖市	巢湖江宸府	住宅	新开工(报告期 获取的地块)	121,856.00	219,339.54	336,081.20	288,284.38	-	274,189.00	143,796.30

3. 报告期内房地产销售情况

√适用 □不适用

序号	地区	项目	经营业态	可供出售面积(平方米)	截至报告期末总可售面积(平方米)/数量(个)	总可售面积(平方米)/数量(个)	已预售面积(平方米)	报告期已预售面积(平方米)/数量(个)	销售金额(万元)	截至报告期末累计结算面积(平方米)/数量(个)	报告期累计结算面积(平方米)/数量(个)	报告期实现收入金额(万元)
1	杭州下沙区	东郡之星	住宅	515.91	84,362.62	84,362.62	83,846.71	1,239.92	2,216.91	81,785.29	81,785.29	95,818.43
			商铺及购物中心	168.98	2,694.07	2,694.07	2,525.09	61.16	166.80	1,334.14	1,334.14	3,967.75
			车位(个)	16.00	960	960	944	17	499.90	913.00	913.00	16,463.08
2	杭州江干区	淘天地(时间国际)	写字楼	1,988.65	38,666.36	38,666.36	36,677.71	4,992.12	9,661.16	36,270.46	5,910.98	10,864.15
			商业	1,988.78	10,367.71	10,367.71	8,378.93	210.60	600.00	8,316.48	573.58	1,653.33
			车位(个)	254.00	376.00	376.00	122	47	733.70	120.00	47.00	700.67
3	杭州江干区	阳光国际	住宅	44,592.95	250,095.48	250,095.48	205,502.53	8,330.31	30,049.08	204,833.76	7,541.16	25,958.60
			商铺及购物中心	8,275.40	11,071.98	11,071.98	2,796.58	-	-	2,796.58	216.15	549.52
			车位(个)	254.00	1,430	1,430	1,176	39	2,729.00	1,175.00	41.00	2,662.05
4	杭州大江东区	丽郡国际	住宅	89.68	129,544.74	129,544.74	129,455.06	1,636.91	1,924.13	128,552.53	128,552.53	123,038.56
			商铺及购物中心	775.91	2,002.56	2,002.56	1,226.65	270.50	637.83	1,156.72	1,156.72	2,174.11
			车位(个)	105.00	1,250	1,250	1,145	17	398.60	1,138.00	1,138.00	14,968.05
5	杭州大江东区	新宸悦府	住宅	136.93	84,619.01	84,619.01	84,482.08	25,129.33	31,930.14	-	-	-
			商铺及购物中心	567.36	3,549.06	3,549.06	2,981.70	2,981.70	6,446.12	-	-	-
			车位(个)	17.00	738	738	721	252	3,019.00	-	-	-
6	合肥蜀山区	印象西湖	住宅	475.94	207,256.59	207,256.59	206,780.65	-	-	206,637.88		
			商业	70,430.29	72,699.40	72,699.40	2,269.11	-	-	2,269.11		
			写字楼	13,465.34	167,604.66	167,604.66	154,139.32	7,952.67	8,744.71	152,058.02	7,662.29	8,091.59

			车位 (个)	1,231.00	2,547	2,547	1,316	55	508.32	1,237	68	676.44
7	舟山定海区	蓝郡国际一期	住宅	-	144,372.42	144,372.42	144,372.42	17,530.80	29,805.55	136,528.74	40,048.11	59,562.90
			商铺及购物中心	6,818.77	30,270.30	30,270.30	23,451.53	8,069.24	22,166.66	22,374.96	13,500.94	24,827.77
			车位 (个)	441.00	1,240	1,240	799	161	2,478.40	793	331.00	4,685.54
8	舟山定海区	蓝郡国际二期	写字楼	34,200.15	61,724.12	61,724.12	27,523.97	21,455.12	31,614.22	13,096.02	13,096.02	18,050.69
			商铺	5,082.79	6,426.73	6,426.73	1,343.94	1,343.94	3,997.70	510.94	510.94	1,238.86
			车位 (个)	223.00	223	223						
9	杭州余杭区	时间名座	写字楼	48,912.59	26,801.25	74,551.56	25,638.97	5,869.01	11,111.94		-	-
			商业	1,593.51	5,583.10	6,131.55	4,538.04	4,208.50	9,203.39		-	-
			车位 (个)	506.00	555	720	214	140	865.32		-	-
10	杭州富阳区	江宸府(富阳)	住宅	369.21	164,396.24	164,396.24	164,027.03	101,420.92	170,159.49			
			商铺及购物中心	-	2,375.46	2,375.46	2,375.46	2,375.46	5,604.11			
			车位 (个)	7.00	1,631.00	1,631.00	1,624.00	980.00	17,041.00			
11	杭州富阳区	麓宸府	住宅	46,562.49	41,490.21	71,014.89	24,452.40	24,452.40	56,311.46			
			储藏室	1,708.70	3,090.76	3,090.76	1,382.06	1,382.06	727.00			
			车位 (个)	723.00	914.00	914.00	191.00	191.00	3,992.91			
12	舟山临城区	柏悦府	住宅	29,743.86	71,684.50	71,684.50	41,940.64	41,940.64	97,582.53			
			车位 (个)	361.00	747.00	747.00	386	386	6,155.00			
13	溧阳溧阳镇	悦宸府	住宅	6,772.60	104,514.81	104,514.81	97,742.21	97,742.21	146,136.01	-	-	
14	杭州大江东区	相贤府	住宅	17,391.17	23,153.30	35,369.66	17,978.49	17,978.49	31,719.73			
			车位 (个)	248.00	230.00	371.00	123.00	123.00	2,158.90			
15	宁波	江宸府	住宅	99,562.52	104,531.60	150,923.34	51,360.82	51,360.82	66,252.89	-	-	-

	奉化区	(奉化)	商铺及购物中心	862.32	2,017.19	2,720.16	1,857.84	1,857.84	4,406.28	-	-	-
			储藏室	3,927.93	5,928.31	5,928.31	2,000.38	2,000.38	1,227.02	-	-	-
			车位(个)	1,191.00	1,349.00	1,349.00	158.00	158.00	2,646.00	-	-	-
16	广西南宁	南宁春江海岸	住宅	27,509.60	19,103.22	31,290.77	3,781.17	3,781.17	4,303.14			
			商铺	752.77		752.77						
			车位(个)	198.00		198.00						
17	杭州富阳区	如意春江(13号地块)	住宅	48,108.68	31,528.00	69,125.94	21,017.26	21,017.26	36,671.18			
			车位(个)	684.00	757.00	757.00	73.00	73.00	1,382.00			
18	杭州富阳区	如意春江(14号地块)	住宅	63,201.68	-	63,201.68	-	-	-			
			车位(个)	697.00	-	697.00	-	-	-			
19	合肥巢湖	江宸府(巢湖)	住宅	188,133.12	42,711.83	199,017.78	10,884.66	10,884.66	12,699.05	-	-	-
			车位(个)	1,600.00	-	1,600.00	-	-	-	-	-	-

已预售面积(平方米): 截至报告期末已预售面积(平方米)/数量(个)

可供出售(平方米): 剩余可供出售(平方米)/数量(个)

4. 报告期内房地产出租情况

√适用 □不适用

单位：万元币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	出租房地产的建筑面积(平方米)	出租房地产的租金收入	是否采用公允价值计量模式	租金收入/房地产公允价值(%)
1	浙江	采荷嘉业	办公楼	3,770.90	354.27	否	不适用
2	浙江	采荷人家	办公楼	132.65	6.79	否	不适用
3	浙江	抚宁巷	商铺	87.36	29.65	否	不适用
4	浙江	江城路	商铺	1,199.50	92.76	否	不适用
5	浙江	宋都大厦	办公楼	2,942.13	435.88	否	不适用
6	浙江	八达大厦	办公楼	613.91	29.07	否	不适用
7	浙江	新城国际	商铺	1,065.40	84.13	否	不适用
8	浙江	采荷嘉业	车位	30.00	6.57	否	不适用
9	浙江	香悦郡国际公寓	商铺	526.09	10.09	否	不适用
10	浙江	时间国际	商铺	1,580.02	82.08	否	不适用
11	浙江	金柯商汇	商铺	25,811.60	1,174.76	否	不适用
12	浙江	阳光国际	商铺	17,067.13	844.21	否	不适用
13	浙江	晨光国际	商铺	1,405.28	52.80	否	不适用
14	浙江	舟山蓝郡	商业	1,100.00	14.29	否	不适用
15	浙江	兴寓项目	公寓	788.00	18.92	否	不适用
16	安徽	印象西湖	商业	1,564.10	40.11	否	不适用
17	安徽	西湖花苑	商业	5,168.82	146.51	否	不适用

5. 报告期内公司财务融资情况

√适用 □不适用

单位：万元币种：人民币

期末融资总额	整体平均融资成本(%)	利息资本化金额
411,588.00	6.23	21,795.98

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 2,457,410,871.06 元，较上年期末余额增加 37.58%。具体内容请详见财务报告“七、合并财务报表项目注释-14 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-14 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

单位：元币种：人民币

被投资单位	账面余额				在被投资单位持股比例(%)	本期现金红利
	期初数	本期增加	本期减少	期末数		
美国南加州牡蛎湾地产综合开发私募投资基金	106,050,000.00		106,050,000.00			
深圳达仁汇通资产管理企业(有限合伙)	100,000,000.00		100,000,000.00			
正心谷价值中国精选私募证券投资基金	100,000,000.00		100,000,000.00			
上海枫翎企业管理合伙企业(有限合伙)	30,000,000.00		30,000,000.00			
华盖信诚医疗健康投资成都合伙企业(有限合伙)	30,000,000.00		30,000,000.00			
杭州若沫宋都股权投资合伙企业(有限合伙)	25,000,000.00		25,000,000.00			
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	1.92	
浙江自贸区庆源投资管理合伙企业(有限合伙)	415,800.00	500,000.00		915,800.00	11.01	
浙江自贸区乾源投资管理合伙企业(有限合伙)		787,900.00		787,900.00	8.07	
浙江自贸区海源投资管理合伙企业(有限合伙)		750,000.00		750,000.00	14.31	
浙江自贸区利源投资管理合伙企业(有限合伙)		734,200.00		734,200.00	5.00	
浙江自贸区承源投资管理合伙企业(有限合伙)		344,700.00		344,700.00	5.00	
浙江自贸区腾源投资管理合伙企业(有限合伙)		323,700.00		323,700.00	5.00	
浙江自贸区宸源投资管理合伙企业(有限合伙)		1,500.00		1,500.00	5.00	
小计	397,180,085.00	3,442,000.00	391,050,000.00	9,572,085.00		

(3) 以公允价值计量的金融资产

□适用 √不适用

(六) 重大资产和股权出售

□适用 √不适用

(七) 主要控股参股公司分析

√适用 □不适用

单位：万元币种：人民币

序号	公司名称	业务性质	主要产品或服务	注册资本	总资产	净利润
1	杭州宋都房地产集团有限公司	房地产业	杭州采荷嘉业及所投资子公司地产项目	150,000.00	1,508,887.72	28,345.45
2	杭州淘天地房地产开发有限公司	房地产业	杭州淘天地项目	20,000.00	20,511.00	1,963.14
3	杭州加悦都实业有限公司	房地产业	杭州时间名座项目	2,000.00	108,752.21	-1,021.03
4	桐庐桐郡置业有限公司	房地产业	桐庐东门新天地项目	8,000.00	11,788.63	-353.00
5	杭州润都房地产开发有限公司	房地产业	杭州东郡之星项目	5,000.00	62,054.35	27,393.41
6	舟山蓝郡置业有限公司	房地产业	舟山蓝郡国际项目	20,000.00	162,383.05	18,785.69
7	绍兴市柯桥区宋都房地产开发有限公司	房地产业	绍兴金柯商汇项目	5,000.00	25,925.59	-2,735.08
8	杭州鸿都置业有限公司	房地产业	杭州丽郡国际项目	5,000.00	99,657.09	35,244.24
9	杭州盛都置业有限公司	房地产业	杭州大江东相贤府项目	33,000.00	84,042.60	-696.90
10	杭州荣都置业有限公司	房地产业	杭州新宸悦府项目	5,000.00	176,091.98	-1,074.21
11	浙江东霖房地产开发有限公司	房地产业	杭州阳光国际花园项目	30,000.00	159,038.35	7,502.90
12	合肥印象西湖房地产投资有限公司	房地产业	合肥印象西湖花园项目	20,000.00	68,424.53	413.86
13	舟山颂都置业有限公司	房地产业	舟山柏悦府项目	20,000.00	129,313.45	-1,614.96
14	杭州宸都房地产开发有限公司	房地产业	富阳江宸府项目	40,000.00	446,629.41	-7,105.30
15	溧阳宋都房地产开发有限公司	房地产业	溧阳悦宸府项目	20,000.00	173,932.00	-1,811.82
16	杭州旭都房地产开发有限公司	房地产业	富阳麓宸府项目	56,000.00	173,647.81	-1,093.47
17	杭州涌都房地产开发有限公司	房地产业	富阳如意春江一期项目	54,000.00	122,326.53	-956.72
18	杭州澜都房地产开发有限公司	房地产业	富阳如意春江二期项目	50,000.00	51,522.45	-506.37
19	合肥永都房地产开发有限公司	房地产业	巢湖江宸府项目	78,000.00	159,232.16	-4,050.06
20	合肥悦郡房地产开发有限公司	房地产业	巢湖如意长江项目	45,000.00	276.25	-1,309.83
21	杭州沛都房地产开发有限公司	房地产业	临安如意溪湖项目	2,000.00	21,592.74	-2,167.66
22	宁波奉化宋都房地产开发有限公司	房地产业	奉化江宸府项目	68,093.55	218,263.51	-1,146.67
23	南宁市浙创投资有限公司	房地产业	南宁春江海岸项目	20,000.00	42,998.85	-145.01
24	绿地控股集团杭州双塔置业有限公司	房地产业	杭州之门项目	1,000.00	101,932.14	-435.72

(2) 对公司净利润影响达到 10%以上的子公司情况

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	净利润
1	杭州宋都房地产集团有限公司	房地产开发	150,000.00	1,508,887.72	359,199.91	28,345.45
2	舟山蓝都置业有限公司	房地产开发	20,000.00	162,383.05	60,395.35	18,785.69
3	杭州鸿都置业有限公司	房地产开发	5,000.00	99,657.09	37,850.43	35,244.24
4	杭州润都房地产开发有限公司	房地产开发	5,000.00	62,054.35	30,691.33	27,393.41
7	浙江东霖房地产开发有限公司	房地产开发	30,000.00	159,038.35	78,171.46	7,502.90
8	杭州宸都房地产开发有限公司	房地产开发	40,000.00	446,629.41	32,201.87	-7,105.30
9	合肥永都房地产开发有限公司	房地产开发	78,000.00	159,232.16	73,949.94	-4,050.06

(3) 经营业绩与上一年报告期内相比变动在 30%以上子公司的情况说明

单位：万元币种：人民币

序号	公司名称	本期净利润	上期净利润	变动比例 (%)	变动原因
1	杭州宋都房地产集团有限公司	28,345.45	71,557.62	-60.39	主要系本期取得子公司分红收益减少所致
2	南京南郡房地产开发有限公司	44.98	349.23	-87.12	主要系本期交付结转收入减少所致
3	合肥宋都房地产开发有限公司	82.94	-2,057.77	不适用	主要系本期交付结转收入毛利率提升所致
4	合肥印象西湖房地产投资有限公司	413.86	1,389.55	-70.22	主要系本期交付结转收入减少所致
5	桐庐桐郡置业有限公司	-353.00	296.96	-218.87	主要系本期交付结转收入减少所致
6	杭州永都房地产开发有限公司	88.14	883.72	-90.03	主要系本期交付结转收入减少所致
7	杭州江都房地产开发有限公司	-274.78	2,449.11	-111.22	主要系本期交付结转收入减少所致
8	杭州香悦郡置业有限公司	-1,067.47	978.32	-209.11	主要系本期交付结转收入减少所致
9	绍兴市柯桥区宋都房地产开发有限公司	-2,735.08	-1,677.73	不适用	主要系本期融资费用增加所致
10	杭州淘天地房地产开发有限公司	1,963.14	588.42	233.63	主要系本期交付结转收入毛利率提升所致
11	杭州鸿都置业有限公司	35,244.24	-1,605.74	不适用	主要系本期集中交付结转收入所致
12	杭州润都房地产开发有限公司	27,393.41	-1,377.08	不适用	主要系本期集中交付结转收入所致
13	杭州颂都投资管理有限公司	-1,314.12	-787.96	不适用	主要系本期对联营企业投资收益减少所致
14	杭州鑫都投资管理有限公司	-335.54	-1,309.09	不适用	主要系本期对联营企业投资收益增加所致
15	杭州耀都投资管理有限公司	-1,962.63	-42.78	不适用	主要系本期对合营企业投资收益减少所致
16	杭州泓都企业管理有限公司	-1,752.79	-30.33	不适用	主要系本期对合营企业投资收益减少所致
17	浙江自贸区恒晟投资管理有限公司	852.69	-327.04	不适用	主要系本期计收资金占用费增加所致
18	杭州跃都企业管理有限公司	-1,307.85	-153.62	不适用	主要系本期对合营企业投资收益减少所致
19	浙江东霖房地产开发有限公司	7,502.90	13.06	57,331.02	主要系本期交付结转收入毛利率提升所致
20	杭州佳讯贸易有限公司	-416.57	16.59	-2,611.62	主要系本期融资费用增加所致
21	杭州恒都房地产开发有限公司	1,945.70	4,223.43	-53.93	主要系本期交付结转收入减少所致
22	杭州加悦都实业有限公司	-1,021.03	-747.12	不适用	主要系本期销售上升而相应费用增加所致
23	大宋生物技术有限公司	-541.99	-7.43	不适用	主要系本期融资费用增加所致
24	杭州宸都房地产开发有限公司	-7,105.30	-692.83	不适用	主要系本期销售上升而相应费用增加所致

25	杭州旭都房地产开发有限公司	-1,093.47	-66.90	不适用	主要系本期项目开始预售而使相应费用增加所致
26	杭州涌都房地产开发有限公司	-956.72	-20.29	不适用	主要系本期项目开始预售而使相应费用增加所致
27	杭州盛都置业有限公司	-696.90	-0.07	不适用	主要系本期项目开始预售而使相应费用增加所致
28	杭州澜都房地产开发有限公司	-506.37	-0.03	不适用	主要系本期项目预售推广而使相应费用增加所致
29	舟山颂都置业有限公司	-1,614.96	-351.96	不适用	主要系本期项目开始预售而使相应费用增加所致

(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

2019 年中国房地产行业发展整体格局将继续以城镇化发展为核心，关注改善型需求、发展多元供给为方向。今年“两会”政府工作报告提出“要改革完善住房市场体系和保障体系，促进房地产市场平稳健康发展”、“深入推进新型城镇化，坚持以中心城市引领城市群发展”，长三角、珠三角等城市群迎来新的发展机会，而中心城市周边的中小城市将获得更多更好的发展机会。同时，住建部也明确要求一线、二线城市增加有效供给，提高中低价位、中小套型普通商品住房供应比例，大幅增加租赁住房、共有产权住房用地供应。“租购并举”政策导向继续明确和细化，金融等配套政策也日趋完善、各地政府亦不断完善租赁住房政策，一系列利好导致存量市场空间有效激活，租赁市场将迎来快速发展的机遇期。

行业规模集中效应将愈加明显，综合实力强、核心竞争力明显的区域、全国房企将优势更加明显，中小企业拿地难、发展难的局面会加剧，收并购及合作拿地依然是企业获取项目的主要手段。只有不断强化产品品质、拓宽融资渠道、提升品牌优势，才能在未来的房地产行业竞争格局中占得先机。

(二) 公司发展战略

适用 不适用

1、提升“高周转”的运营能力。提升在土地储备、产品结构及系统运营的这三方面能力，在此基础上继续实现“高周转”。

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

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

3、在做好房地产开发主业的同时，继续加强产业地产的研究，持续深入探索大健康等领域，为公司构建双轮驱动模式，奠定公司未来发展基础。

(三) 经营计划

适用 不适用

在土地获取方面，公司将合理投资布局，创新投拓模式，加强股权类合作，加大兼并、收购力度，拿有市场的土地，公司仍将扎根杭州，同时拓展长三角重点城市的落子机会，形成区域化土地储备格局，同时致力于城镇化建设，在棚户区改造、旧城改造、保障房建设等符合国家产业发展方向的领域实现突破，保障公司土地储备和未来发展。

在营销发展方面，公司将继续贯彻“一切为营销服务”的政策，公司将积极采取多种有效营销方式，加强销售工作，提升资金回笼速度，提高经营性现金流比重，促进公司经营业绩平稳增长。

在品质提升方面，秉承“臻享品生活”价值理念，继续打造满足居住和改善需求的高品质楼盘，更加注重管理效能、聚焦工程质量、把握客户需求、提升产品格调、树立品牌形象，将品质打造作为企业立身之本。

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

深耕自持、发展长租：顺应国内住房租赁刚性需求，通过公司团队优势、管理优势、品牌优势、服务优势、合作优势的输出，做好地区深耕，聚焦租赁需求旺盛的核心区域并发力。同时，以集中或分布式自持公寓为主要体现，打造宋都自持品牌。辅以专业有效的长租大数据积累，通过资产管理、大数据为入口的服务，打造开放的公寓管理平台，构建品牌、产品、服务三大核心能力。

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

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

(五) 其他

适用 不适用

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

适用 不适用

第五节 重要事项

一、普通股利润分配或资本公积金转增预案

(一) 现金分红政策的制定、执行或调整情况

适用 不适用

公司于 2019 年 3 月 28 日召开的第九届董事会第四十二次会议审议通过了《关于公司 2018 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 2018 年全年归属于上市公司股东的净利润 411,282,498.33 元，报告期末母公司可供分配利润 178,667,926.77 元。经综合考虑公司所处行业特点、现处发展阶段及盈利水平，经审慎研究，我们拟定了 2018 年度公司利润分配预案，进行现金股利分配，拟每 10 股派现 0.31 元（含税），符合中国证监会《上市公司监管指引第 3 号——上市公司现金分红》（以下简称“《证监会分红指引》”）以及上海证券交易所《上市公司现金分红指引》（以下简称“《上交所分红指引》”）的相关规定。

上述利润分配预案是通过综合考虑公司所处行业特点、现处发展阶段及盈利水平，经审慎研究拟定的，具体说明如下：

1、公司所处行业特点、现处发展阶段

房地产行业面临的宏观经济环境复杂。中央明确了“房住不炒”的定位不动摇，政策压力尚未放松。地产开发是资金密集型行业，土地的获取和开发建设过程对现金流有较高要求。目前行业集中度进一步上升，规模效应加速资源聚集，也进一步加速了行业整合的速度。未来随着政策压力、融资环境、开发水平、品牌竞争优势等效应的进一步显现，公司将面临更加严峻的挑战。

公司目前同时处于开发建设的项目较为集中，2019 年是公司开发成长重要阶段，需要较好的现金流保障，公司将继续加大拿地力度，以保障公司持续高效保质发展。

2、留存未分配利润的用途及收益情况

2018 年度公司仅有 3 个项目实现竣工，剩余 16 个项目均处于新开工或在建状态，资金需求较大。同时 2019 年公司也将继续通过市场竞拍、投资、代建等多种方式获得继续开发的资源。公司将根据各项目的开发计划与投资需要，通过多种渠道筹集资金满足公司需求；同时公司将优化资金使用方案、严格控制费用支出，力争加快资金的周转，支持公司健康、可持续发展。在未来保持公司高速保质发展的同时给予广大股东回报。

此方案尚需提交公司年度股东大会审议。

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

单位：元币种：人民币

分红年度	每 10 股送红股数（股）	每 10 股派息数（元）（含税）	每 10 股转增数（股）	现金分红的数额（含税）	分红年度合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率（%）
2018 年	0	0.31	0	41,543,792.11	411,282,498.33	10.10
2017 年	0	0.15	0	20,101,834.89	155,675,610.94	12.91
2016 年	0	0	0	0	-199,474,437.53	0

(三) 以现金方式要约回购股份计入现金分红的情况

适用 不适用

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

适用 不适用

二、承诺事项履行情况

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

√适用 □不适用

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	承诺时间及期限	是否有履行期限	是否及时严格履行	如未能及时履行应说明未完成履行的具体原因	如未能及时履行应说明下一步计划
与重大资产重组相关的承诺	解决同业竞争	浙江宋都控股有限公司、郭轶娟、俞建午	①承诺人截止承诺日持有的存量地产外，在承诺人作为上市公司控股股东或实际控制人之期限内，将采取有效措施，并促使承诺人控制的公司采取有效措施，不从事或参与包括房地产开发、销售、租赁在内的任何可能对上市公司主营业务构成竞争的业务。②如承诺人及其控制的除上市公司以外的公司未来从任何第三者获得的任何商业机会与上市公司主营业务有竞争或可能有竞争，则承诺人及其控制的公司将立即通知上市公司，并尽力将该商业机会给予上市公司。	承诺时间为2009年12月	否	是		
	解决同业竞争	浙江宋都控股有限公司、郭轶娟、俞建午	①本次交易完成后，承诺人将继续严格按照《公司法》等法律、法规、规章等规范性文件的要求以及上市公司《公司章程》的有关规定，履行股东义务或者敦促董事依法履行董事义务，在股东大会以及董事会对有关涉及承诺事项的关联交易进行表决时，履行回避表决的义务。②本次交易完成后，承诺人与上市公司之间将尽量减少关联交易。在进行确有必要且无法规避的关联交易时，保证按市场化原则和公允价格进行公平操作，并按相关法律、法规、规章等规范性文件的规定履行交易程序及信息披露义务。保证不通过关联交易损害上市公司及其他股东的合法权益。	承诺时间为2009年12月	否	是		
	债务剥离	浙江宋都控股有限公司	如果浙江宋都控股有限公司预留部分需支付给百科投资的股权转让款不足以偿付拟置出资产或有负债和其他责任，同时百科投资和自然人潘广超未能按《保证合同》的约定履行保证责任，浙江宋都控股有限公司将代百科投资和自然人潘广超履行因拟置出资产或有债务、未披露债务等给上市公司所造成损失的保证责任，浙江宋都控股有限公司同时保留向百科投资和自然人潘广超追偿的权利。	承诺时间为2011年8月	否	是		
	其他	浙江宋都控股有限公司	关于土地被收回、增收土地闲置费和增值地价款的承诺。如果拟注入资产在本次交易实际完成注入之日前取得的尚未开发的土地出现被收回、征收土地闲置费和增值地价款而导致拟注入资产或上市公司产生损失的情形，浙江宋都控股有限公司承诺以现金或者持有上市公司股份的方式进行补偿。	承诺时间为2011年1月	是	是		
	其他	浙江宋都控股有限公司	关于土地增值税的承诺。截止2009年12月31日，如本次拟注入资产中涉及的项目，已达到土地增值税清算条件或已达到税务机关关于土地增值税清算要求，但尚未完成土地增值税清缴，于2009年12月31日后实际需缴纳的土地增值税高于截止2009年12月31日宋都集团已计提的土地增值税，宋都控股承诺承担该等项目实际需缴纳土地增值税高于已计提土地增值税之差额部分。	承诺时间为2010年4月，期限至注入资产中涉及项目清缴土地增值税完毕	是	是		
	其他	浙江宋都控股有限公司、郭轶娟	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		

		娟、俞建午						
与股权激励相关的承诺	其他	宋都基业投资股份有限公司	激励对象的行权资金全部由激励对象自筹，公司不为激励对象依股票期权激励计划获取有关权益工具提供贷款以及其他任何形式的财务资助，包括为其贷款提供担保。	承诺时间为股权激励计划行权期至行权结束	是	是		

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

已达到 未达到 不适用

(三) 业绩承诺的完成情况及其对商誉减值测试的影响

适用 不适用

三、报告期内资金被占用情况及清欠进展情况

适用 不适用

四、公司对会计师事务所“非标准意见审计报告”的说明

适用 不适用

五、公司对会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正原因和影响的分析说明

(一) 公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明

适用 不适用

(二) 公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明

适用 不适用

(三) 与前任会计师事务所进行的沟通情况

适用 不适用

(四) 其他说明

适用 不适用

六、聘任、解聘会计师事务所情况

单位：万元币种：人民币

现聘任	
境内会计师事务所名称	天健会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬	120
境内会计师事务所审计年限	9

	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 2018 年 3 月 2 日召开的 2017 年年度股东大会审议通过了第九届第二十八次董事会提报的《关于公司续聘天健会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2018 年度财务报告及内部控制审计机构的议案》，公司聘任天健会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2018 年度外部审计机构。

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
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》。截至 2018 年 12 月 13 日，2018 年员工持股计划累计买入 3,302.87 万股，占公司总股本的 2.46%，成交金额 12,840.04 万元，成交均价约 3.89 元/股。至此，公司 2018 年员工持股计划已完成股票购买。	临 2018-011、 临 2018-026、 临 2018-046、 临 2018-120

（二）临时公告未披露或有后续进展的激励情况

股权激励情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

员工持股计划情况

适用 不适用

其他激励措施

适用 不适用

十四、重大关联交易

(一) 与日常经营相关的关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

事项概述	查询索引
公司于 2018 年 2 月 8 日召开的第九届董事会第二十八次会议审议通过《关于对公司担保事项进行授权的议案》，其中对关联法人杭州江悦郡置业有限公司（以下简称“江悦郡”）提供担保金额 50,000 万元，对桐庐大奇山郡酒店有限公司（以下简称“大奇山郡”）提供担保金额 30,000 万元。并提交 2018 年 3 月 2 日召开的 2017 年年度股东大会审议通过。在上述授权下，截至报告期末，公司无对上述参股公司提供新增担保。	临 2018-011、 临 2018-018、 临 2018-058

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

议案及事项	公告编号	进展情况
<p>公司于 2018 年 2 月 8 日召开的第九届董事会第二十八次会议审议通过《关于预计新增相互担保计划暨关联交易的议案》，自股东大会通过之日起至 2018 年年度股东大会召开之日止，公司（包括本公司控股子公司）为宋都控股及其关联方新增提供担保总额度不超过人民币 35 亿元，宋都控股及其关联方为本公司（包括本公司控股子公司）新增提供担保总额度不超过 35 亿元。并提交 2018 年 3 月 2 日召开的 2017 年年度股东大会审议通过。</p> <p>公司于 2018 年 7 月 13 日召开的第九届董事会第三十三次会议审议通过了《关于预计新增对外担保暨关联交易的议案》，公司为宋都控股新增担保金额不超过人民币 30 亿元。并提交 2018 年 7 月 30 日召开的第四次临时股东大会审议通过。</p>	临 2018-011、 临 2018-019、 临 2018-058、 临 2018-056、 临 2018-058、 临 2018-064	报告期，公司（包括本公司控股子公司）对宋都控股及其关联方提供新增担保金额为 333,159 万元，担保余额为 321,183 万元
<p>公司于 2018 年 11 月 30 日召开的第九届董事会第四十一次会议审议通过了《对外提供反担保的议案》，宋都集团作为反担保人对厦门禹洲鸿图地产开发有限公司提供反担保金额 31,500 万。并提交 2018 年 12 月 17 日召开的第六次临时股东大会审议通过。</p>	临 2018-113、 临 2018-116、 临 2018-123	报告期，宋都集团对厦门禹洲鸿图地产开发有限公司提供反担保金额为 21,390 万元，担保余额为 21,390 万元。
<p>公司于 2018 年 2 月 8 日召开的第九届董事会第二十八次会议《关于公司 2018 年度预计日常关联交易事项的议案》，公司于 2018 年 7 月 13 日召开的第九届董事会第三十三次会议审议通过了《关于预计新增公司 2018 年度日常关联交易事项的议案》，2018 年度预计与关联方杭州宋都物业经营管理有限公司（以下简称“宋都物业”）</p>	临 2018-011、 临 2018-017、 临 2018-056、 临 2018-060、	报告期公司与宋都物业发生的关联交易金额为 4,994.08 万元

发生关联交易为 6,000 万元。		
-------------------	--	--

3、 临时公告未披露的事项适用 不适用**(二) 资产或股权收购、出售发生的关联交易****1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项**适用 不适用**2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项**适用 不适用

公司于 2018 年 9 月 14 日召开的第九届董事会第三十七次会议审议通过了《关于全资子公司转让基金份额暨关联交易的议案》。公司全资子公司宋都集团与关联方杭州和业投资管理有限公司（以下简称“和业投资”）签订《基金份额转让协议》以人民币 1.13 亿元作价将持有的美国南加州牡蛎湾地产综合开发私募投资基金的全部份额转让给和业投资。截至报告期末，上述转让款已支付完毕，涉及基金备案已落实完毕。

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 2017 年 4 月 13 日召开的第九届董事会第十四次会议审议通过了《关于控股股东向公司提供借款暨关联交易的议案》，宋都控股自 2016 年年度股东大会审议通过此关联交易起至公司 2017 年年度股东大会召开之日止通过银行委托借款等形式向本公司及控股子公司提供累计发生额不超过人民币 20 亿元的信用借款（实际借款额以到账金额为准），借款期限最长不超过 2 年；参照目前公司非银行信用融资成本，公司及控股子公司按年利率 10%向其支付资金占用费。并报公司 2016 年年度股东大会审议通过。具体内容详见公司披露的临 2017-024、临 2017-028、临 2017-036 号公告。

公司于 2018 年 3 月 2 日召开的 2017 年年度股东大会审议通过了《关于控股股东向公司提供借款暨关联交易的议案》，宋都控股自 2017 年度股东大会审议通过此关联交易起至公司 2018 年

度股东大会召开之日止通过银行委托借款等形式向本公司及控股子公司提供累计发生额不超过人民币 20 亿元的信用借款。具体内容详见公司披露的临 2018-011、临 2018-016、临 2018-022 号公告。

报告期,上述发生额为 14.56 亿。

事项 2: 公司于 2017 年 9 月 18 日召开的第九届董事会第十八次会议审议通过了《关于全资子公司受让股权暨对外投资的议案》,公司受让绿地控股集团有限公司持有绿地控股集团杭州双塔置业有限公司(以下简称“双塔置业”)的 50% 股权,其中债权交易作价 341,607,629 元。具体详见公司披露的临 2017-063、临 2017-064 号公告。公司于 2018 年 7 月 30 日召开的第四次临时股东大会审议通过了《关于预计新增向参股公司提供财务资助暨关联交易的议案》,2018 年度拟向关联参股公司双塔置业提供不超过人民币 26,000 万元的财务资助。具体详见公司披露的临 2018-059、2018-064 号公告。

报告期,公司向其提供财务资助 31,057.77 万元,其中 25,485.00 万元属于支付 2017 年度债权交易剩余价款,5,572.77 万元属于 2018 年度提供财务资助。

事项 3: 公司于 2018 年 10 月 16 日召开的第五次临时股东大会审议通过了《关于对参股公司提供财务资助暨关联交易的议案》,公司拟向关联参股公司杭州江悦郡置业有限公司提供不超过 30,550 万元的财务资助。具体详见公司披露的临 2018-089 号、临 2018-123 号公告。

报告期,公司向其提供财务资助 16,050 万元。

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

(五) 其他

适用 不适用

十五、重大合同及其履行情况

(一) 托管、承包、租赁事项

1、托管情况

适用 不适用

2、承包情况

适用 不适用

3、租赁情况

适用 不适用

(二) 担保情况

适用 不适用

单位:万元币种:人民币

公司对外担保情况(不包括对子公司的担保)													
担保方	担保方与上市公司的关系	被担保方	担保金额	担保发生日期(协议签署日)	担保起始日	担保到期日	担保类型	担保是否已经履行完毕	担保是否逾期	担保逾期金额	是否存在反担保	是否为关联方担保	关联关系
宋都基业投资股份有限公司	公司本部	浙江宋都控股有限公司	19,000.00	2017/2/28	2017/2/28	2019/2/27	连带责任担保	否	否		否	是	控股股东
宋都基业投资股份有限	公司本部	浙江宋都控股有限	9,500.00	2017/3/7	2017/3/7	2019/3/6	连带责任	否	否		否	是	控股股东

公司		公司					担保						
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	9,500.00	2017/3/15	2017/3/15	2019/3/14	连带责任担保	否	否		否	是	控股股东
宋都基业投资股份有限公司	公司本部	浙江宋都控股有限公司	29,800.00	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	10,000.00	2018/12/14	2018/12/14	2019/12/14	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	4,770.00	2018/2/12	2018/2/12	2019/2/12	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	9,540.00	2018/6/14	2018/6/14	2019/6/14	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	9,540.00	2018/6/14	2018/6/14	2019/6/14	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	9,540.00	2018/6/15	2018/6/15	2019/6/15	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	12,879.00	2018/6/19	2018/6/19	2019/6/19	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	9,540.00	2018/6/21	2018/6/21	2019/6/21	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	9,540.00	2018/6/27	2018/6/27	2019/6/27	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	10,494.00	2018/8/16	2018/8/16	2019/8/16	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	9,540.00	2018/8/27	2018/8/27	2019/8/27	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	8,776.00	2018.1.18	2018.1.18	2018.7.17	连带责任担保	是	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	11,638.00	2018/10/12	2018/10/12	2019/10/12	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	8,586.00	2018/11/6	2018/11/6	2019/11/6	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	8,586.00	2018/11/7	2018/11/7	2019/11/7	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	9,500.00	2018/4/19	2018/4/19	2019/4/18	连带责任担保	否	否		是	是	控股股东
杭州宋都房地产集团有限公司	全资子公司	浙江宋都控股有限公司	9,500.00	2018/6/27	2018/6/27	2019/6/27	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	2018/3/29	2018/3/29	2018/9/25	连带责任担保	是	否		是	是	控股股东

杭州宋都房地 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	2018/5/30	2018/5/30	2018/6/15	连带 责任 担保	是	否		是	是	控股股东
杭州宋都房地 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	2018/5/30	2018/5/30	2018/6/15	连带 责任 担保	是	否		是	是	控股股东
杭州宋都房地 地产集团有 限公司	全资 子公司	浙江宋都 控股有限 公司	23,750.00	2018/3/16	2018/3/16	2019/3/16	连带 责任 担保	否	否		是	是	控股股东
杭州宋都房地 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	2018/7/12	2018/7/12	2019/7/12	连带 责任 担保	否	否		是	是	控股股东
杭州宋都房地 地产集团有 限公司	全资 子公司	浙江宋都 控股有限 公司	3,800.00	2018/8/14	2018/8/14	2019/8/13	连带 责任 担保	否	否		是	是	控股股东
杭州宋都房地 地产集团有 限公司	全资 子公司	浙江宋都 控股有限 公司	10,200.00	2018/1/16	2018/1/16	2018/7/16	连带 责任 担保	是	否		是	是	控股股东
杭州宋都房地 地产集团有 限公司	全资 子公司	浙江宋都 控股有限 公司	10,970.00	2018/3/13	2018/3/13	2019/3/13	连带 责任 担保	否	否		是	是	控股股东
杭州宋都房地 地产集团有 限公司	全资 子公司	浙江宋都 控股有限 公司	20,990.00	2018/3/20	2018/3/20	2019/3/20	连带 责任 担保	否	否		是	是	控股股东
杭州宋都房地 地产集团有 限公司	全资 子公司	浙江宋都 控股有限 公司	7,630.00	2018/3/27	2018/3/27	2019/3/27	连带 责任 担保	否	否		是	是	控股股东
杭州宋都房地 地产集团有 限公司	全资 子公司	浙江宋都 控股有限 公司	9,540.00	2018/4/19	2018/4/19	2019/4/18	连带 责任 担保	否	否		是	是	控股股东
杭州宋都房地 地产集团有 限公司	全资 子公司	浙江宋都 控股有限 公司	9,600.00	2018/9/26	2018/9/26	2019/9/26	连带 责任 担保	否	否		是	是	控股股东
杭州宋都房地 地产集团有 限公司	全资 子公司	浙江宋都 控股有限 公司	6,730.00	2018/10/26	2018/10/26	2019/10/26	连带 责任 担保	否	否		是	是	控股股东
杭州宋都房地 地产集团有 限公司	全资 子公司	浙江宋都 控股有限 公司	2,880.00	2018/10/30	2018/10/30	2019/10/30	连带 责任 担保	否	否		是	是	控股股东
宋都基业投 资股份有限 公司	公司 本部	浙江致中 和实业有 限公司	1,000.00	2018/2/1	2018/2/1	2018/6/8	连带 责任 担保	是	否		是	是	母公司的控 股子公司
宋都基业投 资股份有限 公司	公司 本部	浙江致中 和实业有 限公司	1,500.00	2018/3/29	2018/3/29	2018/9/27	连带 责任 担保	是	否		是	是	母公司的控 股子公司
宋都基业投 资股份有限 公司	公司 本部	浙江致中 和实业有 限公司	1,000.00	2018/7/27	2018/7/27	2019/5/26	连带 责任 担保	否	否		是	是	母公司的控 股子公司
宋都基业投 资股份有限 公司	公司 本部	建德致中 和酒销售 有限公司	3,000.00	2018/8/24	2018/8/24	2019/8/16	连带 责任 担保	否	否		是	是	母公司的控 股子公司
宋都基业投 资股份有限 公司	公司 本部	建德致中 和酒销售 有限公司	1,200.00	2018/9/25	2018/9/25	2019/9/24	连带 责任 担保	否	否		是	是	母公司的控 股子公司
宋都基业投 资股份有限 公司	公司 本部	浙江致中 和实业有 限公司	1,500.00	2018/10/12	2018/10/12	2019/4/12	连带 责任 担保	否	否		是	是	母公司的控 股子公司
杭州宋都房	全资	厦门禹洲	21,390.00	2018/12/18	2018/12/18	2019/12/10	连带	否	否		是	否	其他

地产集团有 限公司	子公 司	鸿图地产 开发有限 公司						责任 担保						
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）							354,549.00							
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）							342,573.00							
公司及其子公司对子公司的担保情况														
报告期内对子公司担保发生额合计							387,110.00							
报告期末对子公司担保余额合计（B）							604,608.00							
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）														
担保总额（A+B）							947,181.00							
担保总额占公司净资产的比例（%）							204.27							
其中：														
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）							321,183.00							
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）							282,140.00							
担保总额超过净资产50%部分的金额（E）							298,860.00							
上述三项担保金额合计（C+D+E）							902,183.00							
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	102,800	15,000	0
保本保收益型	自有资金	25,000	25,000	0

公司于 2017 年 5 月 16 日召开的 2016 年年度股东大会审议通过了《关于公司及控股子公司购买理财产品的议案》，在不影响公司资金正常运作、操作合法合规的前提下，公司拟适时实施最高额度不超过（含）20 亿元人民币的自有资金购买理财产品，且在该额度内资金可循环使用，在该额度范围内授权公司管理层具体办理相关事宜。授权期限为 2016 年度股东大会通过之日起至 2017 年度股东大会召开日止。

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

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)
平安银行西湖支行	保本浮动收益型	150,000,000.00	2018/1/11	2018/1/17	自有资金		浮动	3.000%	73,972.60	157,808.26	已收回	是		
平安银行西湖支行	保本浮动收益型	100,000,000.00	2018/1/17	2018/1/18	自有资金		浮动	3.000%	8,219.18		已收回	是		
平安银行西湖支行	保本浮动收益型	150,000,000.00	2018/1/18	2018/1/24	自有资金		浮动	3.000%	73,972.60		已收回	是		
平安银行西湖支行	保本浮动收益型	50,000,000.00	2018/2/13	2018/3/8	自有资金		浮动	2.950%	92,945.21	150,590.84	已收回	是		
平安银行西湖支行	保本浮动收益型	60,000,000.00	2018/3/1	2018/3/8	自有资金		浮动	2.900%	33,369.86		已收回	是		
平安银行西湖支行	保本浮动收益型	87,000,000.00	2018/5/14	2018/5/23	自有资金		浮动	2.900%	62,210.96	70,156.17	已收回	是		
平安银行西湖支行	保本浮动收益型	20,000,000.00	2018/5/18	2018/5/23	自有资金		浮动	2.900%	7,945.21		已收回	是		
平安银行西湖支行	保本浮动收益型	41,000,000.00	2018/5/24	2018/5/29	自有资金		浮动	2.900%	16,287.67	16,287.65	已收回	是		
平安银行西湖支行	保本浮动收益型	40,000,000.00	2018/6/5	2018/6/7	自有资金		浮动	2.900%	6,356.16	6,356.16	已收回	是		
平安银行	保本浮	40,000,000.00	2018/8/10	2018/8/17	自有		浮动	2.700%	20,712.33	121,222.58	已收回	是		

行西湖支行	动收益型				资金									
平安银行西湖支行	保本浮动收益型	10,000,000.00	2018/8/10	2018/8/27	自有资金		浮动	2.700%	12,575.34		已收回	是		
平安银行西湖支行	保本浮动收益型	10,000,000.00	2018/8/20	2018/8/27	自有资金		浮动	2.700%	5,178.08		已收回	是		
平安银行西湖支行	保本浮动收益型	30,000,000.00	2018/8/22	2018/8/27	自有资金		浮动	2.700%	11,095.89		已收回	是		
平安银行西湖支行	保本浮动收益型	43,750,000.00	2018/8/22	2018/9/4	自有资金		浮动	2.700%	42,071.92		已收回	是		
平安银行西湖支行	保本浮动收益型	6,250,000.00	2018/8/22	2018/9/7	自有资金		浮动	2.700%	7,397.26		已收回	是		
平安银行西湖支行	保本浮动收益型	20,000,000.00	2018/8/23	2018/9/7	自有资金		浮动	2.700%	22,191.78		已收回	是		
平安银行西湖支行	保本浮动收益型	20,000,000.00	2018/9/26	2018/10/12	自有资金		浮动	2.600%	22,794.52	22,794.56	已收回	是		
平安银行西湖支行	保本浮动收益型	150,000,000.00	2018/12/29	2019/1/2	自有资金		浮动	2.600%	42,739.73		未到期	是		
上海银行城西支行	保本保收益型	250,000,000.00	2018/3/19	2019/3/19	自有资金		固定	4.400%	11,000,000.00		未到期	是		

其他情况适用 不适用**(3) 委托理财减值准备**适用 不适用**2. 委托贷款情况****(1) 委托贷款总体情况**适用 不适用**其他情况**适用 不适用**(2) 单项委托贷款情况**适用 不适用**其他情况**适用 不适用**(3) 委托贷款减值准备**适用 不适用**3. 其他情况**适用 不适用**(四) 其他重大合同**适用 不适用**十六、其他重大事项的说明**适用 不适用**十七、积极履行社会责任的工作情况****(一) 上市公司扶贫工作情况**适用 不适用**(二) 社会责任工作情况**适用 不适用

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

1、规范公司治理，公司管理层与所有员工自觉地遵守各项法律法规，勤勉尽责的做好本职工作，实现了上市公司治理的规范化与透明化；积极地推进内部控制制度建设，为全体股东营造安全的投资环境；公司 2018 年度实施现金分红的利润分配政策，保障中小投资者的合法权益。

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

3、培育精英团队，赢得员工认同。截至报告期末，公司员工达到 774 名，其中本科学历者 379 人，硕博学历者 40 人。公司切实关爱和成就员工，推出集团事业合伙人项目跟投管理办法，重视梯队建设，对校招的新进员工实施“保宋生”计划，对进阶员工提出“宋举人”计划，使得员工越来越认同公司价值观，并能够自觉地融入宋都企业文化。

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

(三) 环境信息情况

1. 属于环境保护部门公布的重点排污单位的公司及其重要子公司的环保情况说明

适用 不适用

2. 重点排污单位之外的公司的环保情况说明

适用 不适用

3. 重点排污单位之外的公司未披露环境信息的原因说明

适用 不适用

4. 报告期内披露环境信息内容的后续进展或变化情况的说明

适用 不适用

(四) 其他说明

适用 不适用

十八、可转换公司债券情况

(一) 转债发行情况

适用 不适用

(二) 报告期转债持有人及担保人情况

适用 不适用

(三) 报告期转债变动情况

适用 不适用

报告期转债累计转股情况

适用 不适用

(四) 转股价格历次调整情况

适用 不适用

(五) 公司的负债情况、资信变化情况及在未来年度还债的现金安排

适用 不适用

(六) 转债其他情况说明

适用 不适用

第六节 普通股股份变动及股东情况

一、普通股股本变动情况

(一) 普通股股份变动情况表

1、普通股股份变动情况表

报告期内，公司普通股股份总数及股本结构未发生变化。

2、普通股股份变动情况说明

适用 不适用

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

适用 不适用

4、 公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用 不适用

(二) 限售股份变动情况

适用 不适用

二、 证券发行与上市情况

(一) 截至报告期内证券发行情况

适用 不适用

截至报告期内证券发行情况的说明（存续期内利率不同的债券，请分别说明）：

适用 不适用

(二) 公司普通股股份总数及股东结构变动及公司资产和负债结构的变动情况

适用 不适用

(三) 现存的内部职工股情况

适用 不适用

三、 股东和实际控制人情况

(一) 股东总数

截止报告期末普通股股东总数(户)	36,188
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	35,126

(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		599,694,518	44.75	0	质押	520,420,000	境内非国 有法人
郭轶娟		60,433,498	4.51	0	无	0	境内自然 人
宋都基业投资股份有 限公司—2016 年员工 持股计划		49,946,767	3.73	0	无	0	其他
宋都基业投资股份有 限公司—2018 年员工 持股计划		33,028,676	2.46	0	无	0	其他
云南国际信托有限公 司—苍穹1号单一资金 信托		11,993,898	0.89	0	无	0	其他
宁波汇亚投资有限公 司—汇亚财富一期私 募基金	3,865,344	10,146,200	0.76	0	未知	0	未知
吴玉英		8,606,184	0.64	0	未知	0	未知
胡月东		6,849,568	0.51	0	未知	0	未知

王鹤鸣	-78,300	6,301,300	0.47	0	未知	0	未知
汪敏	1,562,097	6,126,700	0.46	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	599,694,518			人民币普通股		599,694,518	
郭轶娟	60,433,498			人民币普通股		60,433,498	
宋都基业投资股份有限公司—2016 年员工持股计划	49,946,767			人民币普通股		49,946,767	
宋都基业投资股份有限公司—2018 年员工持股计划	33,028,676			人民币普通股		33,028,676	
云南国际信托有限公司—苍穹 1 号单一资金信托	11,993,898			人民币普通股		11,993,898	
宁波汇亚投资有限公司—汇亚财富一期私募基金	10,146,200			人民币普通股		10,146,200	
吴玉英	8,606,184			人民币普通股		8,606,184	
胡月东	6,849,568			人民币普通股		6,849,568	
王鹤鸣	6,301,300			人民币普通股		6,301,300	
汪敏	6,126,700			人民币普通股		6,126,700	
上述股东关联关系或一致行动的说明	上述股东中，除浙江宋都控股有限公司、郭轶娟、云南国际信托有限公司—苍穹 1 号单一资金信托为一致行动人外，本公司未知其余股东之间或无限售条件流通股股东之间是否存在关联关系或属于一致行动人关系。						
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	不适用						

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

适用 不适用

(三) 战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东

适用 不适用

四、控股股东及实际控制人情况

(一) 控股股东情况

1 法人

适用 不适用

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

2 自然人

适用 不适用

3 公司不存在控股股东情况的特别说明

适用 不适用

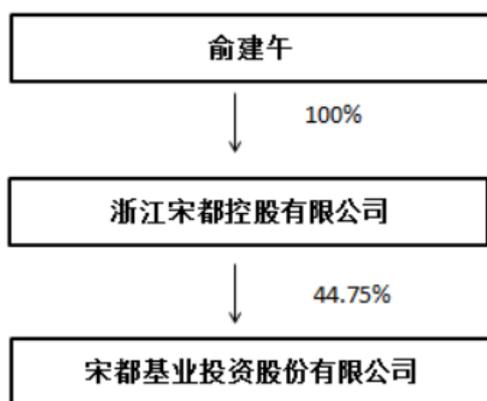
4 报告期内控股股东变更情况索引及日期

适用 不适用

2018年11月22日，宋都控股与公司实控人俞建午先生签署了《股份转让协议》，俞建午先生拟以协议转让方式受让宋都控股持有的公司130,550,000股无限售条件流通股股份（以下简称“标的股份”），占公司总股本的9.74%，每股价格为2.48元（按协议签署日前一日宋都股份收盘价格的九折计算），交易对价为人民币323,764,000元。截至报告期末，本次协议转让尚未在上海证券交易所及在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司办理股份协议转让过户相关手续。

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

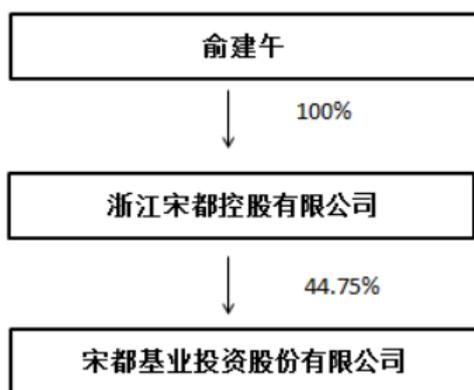
适用 不适用

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
俞建午	董事长、总裁	男	53	2016年4月	2019年4月	-	-			188	否
汪庆华	董事、副总裁	男	49	2016年4月	2019年4月	900,000	900,000			100	否
陈振宁	董事、副总裁、财务负责人	男	43	2016年4月	2019年4月	270,000	270,000			100	否
华民	独立董事	男	69	2016年4月	2019年4月	-	-			10	否
杜兴强	独立董事	男	45	2016年4月	2019年4月	-	-			10	否
郑金都	独立董事	男	55	2016年4月	2019年4月	-	-			10	否
陈斌	董事	男	52	2016年4月	2019年4月	-	-			0	否
朱瑾	监事	女	47	2016年4月	2019年4月	-	-			50	否
朱轶桦	监事会主席	男	37	2016年4月	2019年4月	-	-			40	否
李今兴	监事	男	44	2017年6月	2019年4月	-	-			80	否
戴克强	副总裁	男	50	2016年4月	2019年4月	1,125,000	1,125,000			80	否
蒋焱俊	副总裁	男	44	2016年4月	2019年4月	-	-			100	否
郑羲亮	董事会秘书	男	36	2016年4月	2019年4月	-	-			50	否
合计	/	/	/	/	/	2,295,000	2,295,000		/	818	/

姓名	主要工作经历
俞建午	男，1966 年出生，工商管理硕士，高级经济师。现任宋都基业投资股份有限公司董事长、总裁。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、副总裁。
陈振宁	男，1976 年出生，毕业于浙江财经学院，本科学历，经济师、高级会计师，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。
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 1 月出生，博士研究生学历，现为厦门大学会计系教授、博士生导师、系主任，兼任教育部高等学校“会计学专业教学指导分委员会”副主任委员。曾获教育部首届新世纪优秀人才、教育部霍英东高等院校青年教师一等奖等；教学成果曾获得国家二级教学成果二等奖及福建省教学成果一等奖；科研成果曾获教育部人文社科优秀成果一等奖、福建省社科优秀成果一等奖等；现任宋都基业投资股份有限公司独立董事，兼任厦门建发股份有限公司独立董事、福建圣农发展股份有限公司、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。
陈斌	男，1967 年出生，本科学历，历任 TCL 集团天时网络公司副总经理、Webex 网讯集团中国投资总经理、赛伯乐中国投资基金资深合伙人；现任浙江赛伯乐投资管理有限公司总裁兼创始合伙人。现任宋都基业投资股份有限公司董事。
朱瑾	女，1972 年出生，毕业于中国人民大学工商管理专业，本科学历，经济师。历任杭州宋都房地产集团有限公司办公室行政人事主管、副主任，现任集团行政办公室主任、集团党委副书记、集团工会主席，宋都基业投资股份有限公司监事。
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。
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。
戴克强	男，1969 年出生，毕业于浙江工业大学，本科学历，高级工程师。历任杭州宋都房地产有限公司副总经理，杭州宋都房地产集团有限公司工程总监，集团总裁助理，副总裁，现任宋都基业投资股份有限公司副总裁。
蒋焱俊	男，1975 年出生，毕业于天津城市建设学院工民建专业，本科学历，高级工程师。历任杭州宋都房地产集团有限公司采购管理部经理、成本管理部经理、总监助理、采购管理部副总监、桐庐大奇山郡置业有限公司总经理、集团运营管理部总监、公司监事，现任杭州宋都房地产集团副总裁，宋都基业投资股份有限公司副总裁。
郑羲亮	男，1983 年出生，工程硕士，中共党员，经济师。曾任浙江东日股份有限公司投资发展部经理、证券事务代表，浙江东日房地产开发有限公司总经理等职务，2011 年 7 月至 2016 年 2 月任浙江东日股份有限公司董事会秘书。现任宋都基业投资股份有限公司董事会秘书。

其它情况说明

适用 不适用

(二) 董事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

适用 不适用

二、现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员的任职情况

(一) 在股东单位任职情况

适用 不适用

(二) 在其他单位任职情况

√适用 □不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
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	
陈斌	浙江赛伯乐投资管理 有限公司	总裁兼创始合伙人	2005年1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	经董事会薪酬与考核委员会考核评价，由董事会审议通过后，提交股东大会根据其在公司的任职岗位确定相应报酬，独立董事的薪酬由股东大会审议通过后执行。
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	公司董事、监事的报酬根据公司股东大会决议确定；高级管理人员按岗位和绩效发放报酬。
董事、监事和高级管理人员报酬的实际支付情况	报告期内，按照上述原则，董事、监事和高级管理人员的报酬情况为共计人民币 818 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 818 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
朱瑾	监事	选举	个人原因
朱轶桦	监事会主席	选举	个人原因

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	766
在职员工的数量合计	774
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	339
技术人员	213
财务人员	50
行政人员	172
合计	774
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
博士	1
硕士	39
本科	379
大专	281
大专以下	74
合计	774

(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：集团及下属公司营销体系的所有人员实行佣金制，按照《营销体系考核及薪酬管理办法》执行。

(3) 固定工资制：集团及下属公司后勤服务人员等实行固定工资制。

(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、事业合作人跟投机制、成就共享机制等三项长期激励。

(三) 培训计划

√适用 □不适用

2018年，公司培训工作紧密结合公司战略，成为企业高速发展期思想转变、理念宣传与大量新加入员工融入的重要途径。利用地毯式、多频次的理念宣贯与实操练习，帮助新的薪酬、绩效、激励体系成功落地。同时，为确保组织快速扩张，并使而加入的新人能够快速融入组织，利用多种培训手段，促进新老融合，帮助新员工快速产生绩效贡献。

为配合企业快速发展对人才的需求，公司引入知名咨询公司开展人员盘点，并以此为基础研发针对各级人才梯队的“宋举人”发展项目；对于应届毕业生打造“保宋生”项目。一系列动作着眼打造宋都人才内生机制，全面提升各梯队人才管理能力、领导力、专业能力，充分满足公司高速发展过程对人才的迫切需要要求。

(四) 劳务外包情况

适用 不适用

七、其他

适用 不适用

第九节 公司治理

一、公司治理相关情况说明

适用 不适用

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

1、关于股东与股东大会：报告期内，公司召开临时股东大会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15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12次监事会。各位监事能够依据《监事会议事规则》等制度，认真履行自己的职责，对公司财务以及董事和高级管理人员履行职责的合法合规性进行监督，并独立发表意见。

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

5、关于投资者关系及相关利益者：一方面，公司积极接待各类投资者，通过电话、媒体与广大投资者保持沟通，对投资者从各个渠道反馈的信息与问题进行了回复与解答，并从公司运营、

会计准则、承诺事项等多方面、多维度地剖析公司情况，树立投资者对公司的信心；另一方面，公司积极地邀请主流媒体来公司考察交流，展现公司优良的经营现状，进一步加强了投资者对公司的了解和认同。

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

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

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

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

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

适用 不适用

二、股东大会情况简介

会议届次	召开日期	决议刊登的指定网站的查询索引	决议刊登的披露日期
2018 年第一次临时股东大会	2018/2/9	www.sse.com.cn	2018/02/10
2017 年年度股东大会	2018/3/2	www.sse.com.cn	2018/03/03
2018 年第二次临时股东大会	2018/4/3	www.sse.com.cn	2018/04/04
2018 年第三次临时股东大会	2018/6/13	www.sse.com.cn	2018/06/14
2018 年第四次临时股东大会	2018/7/30	www.sse.com.cn	2018/07/31
2018 年第五次临时股东大会	2018/10/16	www.sse.com.cn	2018/10/17
2018 年第六次临时股东大会	2018/12/17	www.sse.com.cn	2018/12/18

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：

时间	届次	议案数	议案
2018/2/9	2018 年第一次临时股东大会	1	关于为参股公司提供担保的议案
2018/3/2	2017 年年度股东大会	1	公司董事会 2017 年度工作报告
		2	公司监事会 2017 年度工作报告
		3	公司 2017 年度财务决算报告
		4	关于公司 2017 年度利润分配预案的议案
		5	公司 2017 年度报告及摘要
		6	关于公司续聘天健会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2018 年度财务报告及内部控制审计机构的议案
		7	关于授权经营管理层对我公司单独或联合参加竞拍土地事项行使决策权的议案
		8	关于公司及控股公司购买金融机构理财产品的议案
		9	关于控股股东向公司提供借款暨关联交易的议案
		10	关于对公司担保事项进行授权的议案
		11	关于对全资子公司增资的议案
		12	关于预计新增相互担保计划暨关联交易的议案
		13	宋都股份 2018 年员工持股计划（草案）

		14	关于提请股东大会授权董事会全权办理公司员工持股计划相关事项的议案
		15	宋都股份 2016 年员工持股计划修订稿（草案）
2018/4/3	2018 年第二次临时股东会	1	《关于公司符合非公开发行股票条件的议案》
		2	《关于公司非公开发行股票方案的议案》
		2.01	发行股票种类和面值
		2.02	发行方式和发行时间
		2.03	发行数量
		2.04	定价基准日和发行价格
		2.05	发行对象和认购方式
		2.06	限售期
		2.07	上市地点
		2.08	募集资金数额及用途
		2.09	本次发行前的滚存未分配利润安排
		2.10	发行决议有效期
		3	《关于公司本次非公开发行股票预案的议案》
		4	《关于公司本次非公开发行股票募集资金运用的可行性研究报告的议案》
		5	《关于公司前次募集资金使用情况报告的议案》
		6	《关于公司本次非公开发行股票涉及关联交易事项的议案》
		7	《关于同意公司与浙江宋都控股有限公司签订附生效条件的股份认购协议的议案》
		8	《关于本次非公开发行后填补被摊薄即期回报的措施、相关主体承诺的议案》
		9	《关于提请股东大会授权董事会全权办理本次非公开发行相关事项的议案》
		10	《关于提请股东大会审议同意浙江宋都控股有限公司免于以要约收购方式增持公司股份的议案》
2018/6/13	2018 年第三次临时股东大会	1	关于提请股东大会授权发行债务融资工具的议案
		2	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
2018/7/30	2018 年第四次临时股东大会	1	关于预计新增对外担保暨关联交易的议案
		2	关于预计向参股公司提供财务资助暨关联交易的议案
2018/10/16	2018 年第五次临时股东大会	1	关于对参股公司提供财务资助的议案
		2	关于对参股公司提供财务资助暨关联交易的议案
2018/12/17	2018 年第六次临时股东大会	1	关于修订公司<章程>的议案
		2	关于对外提供反担保的议案

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
俞建午	否	15	15	0	0	0	否	7
汪庆华	否	15	15	0	0	0	否	5
陈振宁	否	15	15	0	0	0	否	5
华民	是	15	15	14	0	0	否	6
杜兴强	是	15	15	14	0	0	否	6
郑金都	是	15	15	14	0	0	否	6
陈斌	否	15	15	14	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	15
其中：现场会议次数	1
通讯方式召开会议次数	0
现场结合通讯方式召开会议次数	14

(二) 独立董事对公司有关事项提出异议的情况

适用 不适用

(三) 其他

适用 不适用

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

适用 不适用

报告期内，公司董事会下设审计委员会、战略委员会、提名委员会、薪酬与考核委员会等四个专业委员会均严格按照相应工作条例开展工作，在公司的经营管理中充分发挥了其专业性作用，对于提报各专门委员会审核的事项均审核通过。

董事会审计委员会对 2018 年各个定期报告进行了审查；对相关关联交易事项进行审查。在 2018 年度报告审计工作期间，董事会审计委员会认为公司财务报表符合《企业会计准则》的规定；选择的会计政策和做出的会计估计恰当合理；会计报表在所有重大方面能够公允反映公司当期财务状况以及当期经营成果和现金流量；

在公司讨论制定发展战略时，战略委员会提出了重要的意见和建议。

五、监事会发现公司存在风险的说明

适用 不适用

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

适用 不适用

存在同业竞争的，公司相应的解决措施、工作进度及后续工作计划

适用 不适用

七、报告期内对高级管理人员的考评机制，以及激励机制的建立、实施情况

适用 不适用

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

八、是否披露内部控制自我评价报告

适用 不适用

公司 2018 年内部控制自我评价报告详见上海证券交易所网站 www.sse.com.cn。

报告期内内部控制存在重大缺陷情况的说明

适用 不适用

九、内部控制审计报告的相关情况说明

适用 不适用

公司 2018 年内部控制审计报告详见上海证券交易所网站 www.sse.com.cn。

是否披露内部控制审计报告：是

十、其他

适用 不适用

第十节 公司债券相关情况

适用 不适用

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（2019）1528 号

宋都基业投资股份有限公司全体股东：

一、 审计意见

我们审计了宋都基业投资股份有限公司（以下简称宋都股份公司）财务报表，包括 2018 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2018 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表，以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了宋都股份公司 2018 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2018 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

二、 形成审计意见的基础

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

三、 关键审计事项

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

（一） 存货可变现净值

1. 事项描述

如财务报表附注三(十二)和五(一)5所述,截至2018年末宋都股份公司存货价值为1,450,402.80万元,占期末资产总额的60.32%。在确定存货可变现净值过程中,宋都股份公司管理层(以下简称管理层)需对每个拟开发产品和在开发产品达到完工状态时将要发生的建造成本作出合理预计,并测算每个存货项目的估计售价和估计将要发生的销售费用以及相关销售税金等,该过程涉及重大的管理层判断和估计。

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

2. 审计应对

我们针对存货可变现净值的评估所执行的审计程序主要包括:

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

(二)对合营联营企业的股权投资和相关往来款项的减值

1. 事项描述

如财务报表附注五(一)4和8所述,2018年末宋都股份公司对合营联营企业股权投资余额245,741.09万元,按照持股比例向该等合营联营企业及其关联方提供160,769.71万元的配套资金支持开发。由于被投资单位所处的区域政策环境、后续开发投入和未来盈利情况直接影响按权益法核算的股权投资及应收款项的减值,该风险对公司本年及以后年度的利润影响较为重要,因此,我们将长期股权投资项目的核算和相关往来款项的减值识别为关键审计事项。

2. 审计应对

我们实施的审计程序主要包括：

(1) 获取与合作方签订的合作协议、被投资公司章程、组织架构及管理人员任命等文件，关注对外投资的目的。通过检查相关文件记录，了解宋都股份公司对所投资合营、联营企业的重大影响情况，包括在该等企业的董事会中委派代表、参与财务和经营政策制定以及关联交易情况等；

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

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

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

(5) 派出有经验的审计人员对合营、联营企业管理层编制的财务报表实施现场审计或审阅。

(三) 为关联方债务提供担保

1. 事项描述

如财务报表附注九(二)3所述，截至2018年末宋都股份公司为大股东浙江宋都控股有限公司及其附属企业的借款提供担保金额为321,183.00万元，为合营、联营企业的借款提供担保金额为165,500.00万元，合计486,683.00万元，占宋都股份公司期末归属于母公司净资产金额的118.13%。由于被担保企业的偿债能力对宋都股份公司的生产经营会产生重大影响，因此，我们将为关联方提供的债务担保识别为关键审计事项。

2. 审计应对

我们实施的审计程序主要包括：

(1) 检查宋都股份公司为关联方提供担保前是否履行了董事会、股东大会决策程序，是否在董事会、股东大会审批的额度内提供担保；

(2) 获取被担保企业管理层编制的财务报表，分析其偿债能力指标；

(3) 获取被担保企业主要资产、负债清单，并估计主要资产的预计可变现值，评价被担保企业的偿债能力；

(4) 获取被担保企业出具的其有能力偿还债务的承诺和声明。

(四) 房地产项目收入确认

1. 事项描述

如财务报表附注五(一)17 和五(二)1 所述, 宋都股份公司 2018 年度实现营业收入 459,219.77 万元, 2018 年末预收售房款 958,555.23 万元。宋都股份公司在满足下述条件时予以确认收入: 房地产销售在房产建造完工并验收合格, 达到了销售合同约定的交房条件, 并取得了按销售合同约定交付房产的交付证明。由于房地产项目的销售收入对宋都股份公司的重要性以及对当期利润的重大影响, 因此, 我们将房地产项目的收入确认识别为关键审计事项。

2. 审计应对

我们实施的审计程序主要包括:

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

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

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

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

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

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

四、其他信息

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

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

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

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

五、管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

宋都股份公司治理层（以下简称治理层）负责监督宋都股份公司的财务报告过程。

六、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

（二）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

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

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

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

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

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

天健会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师：叶卫民
（项目合伙人）

中国·杭州

中国注册会计师：闫志勇

二〇一九年三月二十八日

二、财务报表

合并资产负债表

2018 年 12 月 31 日

编制单位:宋都基业投资股份有限公司

单位:元币种:人民币

项目	附注	期末余额	期初余额
流动资产:			
货币资金	1	3,685,636,752.14	2,006,526,483.05
结算备付金			
拆出资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据及应收账款	2	20,128,553.13	4,927,926.14
其中:应收票据			
应收账款		20,128,553.13	4,927,926.14
预付款项	3	12,552,496.63	6,673,919.10
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	4	2,295,886,823.57	2,205,216,288.32
其中:应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	5	14,504,027,962.16	10,526,665,161.86
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	6	645,359,499.88	455,922,771.93
流动资产合计		21,163,592,087.51	15,205,932,550.40
非流动资产:			
发放贷款和垫款			
可供出售金融资产	7	9,572,085.00	367,195,363.91
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	8	2,457,410,871.06	1,786,209,296.05
投资性房地产	9	23,521,156.73	27,173,369.21
固定资产	10	59,935,855.92	58,054,287.67
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	11	310,672.47	2,491,260.40
开发支出			
商誉			

长期待摊费用	12	9,579,050.55	10,711,805.74
递延所得税资产	13	319,836,439.51	206,933,313.85
其他非流动资产	14	1,275,048.00	861,733.69
非流动资产合计		2,881,441,179.24	2,459,630,430.52
资产总计		24,045,033,266.75	17,665,562,980.92
流动负债：			
短期借款	15	300,000,000.00	1,100,000,000.00
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据及应付账款	16	1,456,526,178.88	734,766,298.20
预收款项	17	9,597,882,956.53	5,476,421,665.12
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	18	35,014,277.12	20,509,587.52
应交税费	19	357,189,914.09	151,863,607.11
其他应付款	20	2,765,734,903.07	1,109,898,643.86
其中：应付利息		23,172,033.79	15,436,043.11
应付股利			
应付分保账款			
保险合同准备金			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	21	1,114,000,000.00	1,127,225,500.00
其他流动负债	22	952,478,668.17	598,724,146.26
流动负债合计		16,578,826,897.86	10,319,409,448.07
非流动负债：			
长期借款	23	2,701,880,000.00	3,373,180,000.00
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
长期应付款	24	127,461,574.88	42,681,934.79
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		2,829,341,574.88	3,415,861,934.79
负债合计		19,408,168,472.74	13,735,271,382.86

所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	25	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	26	406,947,313.73	406,926,841.36
减：库存股			
其他综合收益	27	-742,474.79	-27,824.31
专项储备			
盈余公积	28	208,903,676.94	180,558,224.40
一般风险准备			
未分配利润	29	2,164,808,075.19	1,801,972,867.98
归属于母公司所有者权益合计		4,120,038,917.07	3,729,552,435.43
少数股东权益		516,825,876.94	200,739,162.63
所有者权益（或股东权益）合计		4,636,864,794.01	3,930,291,598.06
负债和所有者权益（或股东权益）总计		24,045,033,266.75	17,665,562,980.92

法定代表人：俞建午 主管会计工作负责人：陈振宁 会计机构负责人：张蓓

母公司资产负债表

2018年12月31日

编制单位：宋都基业投资股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金		416,396.30	125,958.92
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据及应收账款	1	4,414,576.31	159,998.33
其中：应收票据			
应收账款		4,414,576.31	159,998.33
预付款项		1,301.20	1,423.20
其他应收款	2	413,325,284.70	60,806,114.00
其中：应收利息			
应收股利			
存货		293,734.48	669,353.90
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		352,275.37	449,815.21
流动资产合计		418,803,568.36	62,212,663.56

非流动资产：			
可供出售金融资产			100,000,000.00
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	3	5,014,137,063.09	5,011,637,063.09
投资性房地产			
固定资产		162.39	574.02
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		5,014,137,225.48	5,111,637,637.11
资产总计		5,432,940,793.84	5,173,850,300.67
流动负债：			
短期借款			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据及应付账款		3,722,441.53	101,196.90
预收款项			466,186.02
应付职工薪酬		1,204,357.74	600,365.09
应交税费		33,617.03	59,688.86
其他应付款		304,126,554.20	17,004,625.10
其中：应付利息			
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		309,086,970.50	18,232,061.97
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计			
负债合计		309,086,970.50	18,232,061.97
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		1,340,122,326.00	1,340,122,326.00

其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		3,551,209,003.75	3,551,209,003.75
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		53,854,566.82	53,854,566.82
未分配利润		178,667,926.77	210,432,342.13
所有者权益（或股东权益）合计		5,123,853,823.34	5,155,618,238.70
负债和所有者权益（或股东权益）总计		5,432,940,793.84	5,173,850,300.67

法定代表人：俞建午 主管会计工作负责人：陈振宁 会计机构负责人：张蓓

合并利润表

2018 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入		4,592,197,657.72	2,749,286,861.61
其中：营业收入	1	4,592,197,657.72	2,749,286,861.61
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		3,812,859,439.92	2,428,791,415.23
其中：营业成本	1	2,629,587,500.80	1,836,264,176.55
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险合同准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	2	517,299,334.82	189,729,542.61
销售费用	3	199,509,732.09	163,034,345.03
管理费用	4	184,984,121.05	111,652,774.58
研发费用			
财务费用	5	214,328,095.34	92,297,429.35
其中：利息费用		313,191,420.77	152,248,867.35
利息收入		-102,991,848.02	-62,082,317.24
资产减值损失	6	67,150,655.82	35,813,147.11
加：其他收益	7	4,717,643.05	
投资收益（损失以“-”号填列）	8	-45,384,044.36	-16,743,077.48
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	8	-60,236,132.64	-28,613,446.13

公允价值变动收益（损失以“－”号填列）			
资产处置收益（损失以“－”号填列）	9	185,598.75	161,836.74
汇兑收益（损失以“－”号填列）			
三、营业利润（亏损以“－”号填列）		738,857,415.24	303,914,205.64
加：营业外收入	10	1,580,816.93	1,905,386.39
减：营业外支出	11	7,160,131.76	3,903,753.77
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		733,278,100.41	301,915,838.26
减：所得税费用	12	333,500,500.42	144,197,177.45
五、净利润（净亏损以“－”号填列）		399,777,599.99	157,718,660.81
（一）按经营持续性分类			
1. 持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）		399,777,599.99	157,718,660.81
2. 终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）			
（二）按所有权归属分类			
1. 归属于母公司股东的净利润		411,282,498.33	155,675,610.94
2. 少数股东损益		-11,504,898.34	2,043,049.87
六、其他综合收益的税后净额	13	-714,650.48	-27,824.31
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	13	-714,650.48	-27,824.31
（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			
（二）将重分类进损益的其他综合收益	13	-714,650.48	-27,824.31
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益			
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4. 现金流量套期损益的有效部分			
5. 外币财务报表折算差额	13	-714,650.48	-27,824.31
6. 其他			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		399,062,949.51	157,690,836.50
归属于母公司所有者的综合收益总额		410,567,847.85	155,647,786.63
归属于少数股东的综合收益总额		-11,504,898.34	2,043,049.87
八、每股收益：			

(一) 基本每股收益(元/股)		0.31	0.12
(二) 稀释每股收益(元/股)		0.31	0.12

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

法定代表人：俞建午 主管会计工作负责人：陈振宁 会计机构负责人：张蓓

母公司利润表

2018 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	1	21,631,800.43	11,078,850.16
减：营业成本	1	18,731,493.73	9,614,464.88
税金及附加		48,287.20	6,598.10
销售费用			
管理费用		12,811,588.87	8,594,591.01
研发费用			
财务费用		382,796.58	578,308.24
其中：利息费用			
利息收入			
资产减值损失			
加：其他收益			
投资收益（损失以“－”号填列）	2	-1,320,000.00	
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
公允价值变动收益（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）		-11,662,365.95	-7,715,112.07
加：营业外收入			
减：营业外支出		210.83	10.41
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		-11,662,576.78	-7,715,122.48
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“－”号填列）		-11,662,576.78	-7,715,122.48
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）		-11,662,576.78	-7,715,122.48
（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			

(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. 可供出售金融资产公允价值变动损益			
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4. 现金流量套期损益的有效部分			
5. 外币财务报表折算差额			
6. 其他			
六、综合收益总额		-11,662,576.78	-7,715,122.48
七、每股收益：			
(一) 基本每股收益(元/股)			
(二) 稀释每股收益(元/股)			

法定代表人：俞建午 主管会计工作负责人：陈振宁 会计机构负责人：张蓓

合并现金流量表

2018 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		9,481,323,913.29	6,511,650,960.53
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	1	3,241,481,603.17	2,130,057,486.99
经营活动现金流入小计		12,722,805,516.46	8,641,708,447.52
购买商品、接受劳务支付的现		6,080,104,022.04	5,624,965,259.96

金			
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		192,887,843.58	132,384,398.77
支付的各项税费		824,683,459.49	392,444,371.72
支付其他与经营活动有关的现金	2	2,046,843,886.21	2,483,864,393.30
经营活动现金流出小计		9,144,519,211.32	8,633,658,423.75
经营活动产生的现金流量净额		3,578,286,305.14	8,050,023.77
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资收到的现金		731,365,856.85	9,578,900.00
取得投资收益收到的现金		6,950,000.00	26,932,800.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		275,200.00	227,000.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金	3	748,782,147.04	612,685,579.43
投资活动现金流入小计		1,487,373,203.89	649,424,279.43
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		11,686,758.28	15,269,258.80
投资支付的现金		960,230,000.00	1,858,295,294.00
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		179,748,002.95	
支付其他与投资活动有关的现金	4	639,671,553.56	1,016,038,000.00
投资活动现金流出小计		1,791,336,314.79	2,889,602,552.80
投资活动产生的现金流量净额		-303,963,110.90	-2,240,178,273.37
三、筹资活动产生的现金流量:			
吸收投资收到的现金		130,500,000.00	41,958,400.00
其中:子公司吸收少数股东投资收到的现金		130,500,000.00	41,598,400.00
取得借款收到的现金		2,793,400,000.00	4,485,000,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金	5	2,986,354,500.00	595,000,000.00
筹资活动现金流入小计		5,910,254,500.00	5,121,958,400.00
偿还债务支付的现金		4,414,325,500.00	1,337,567,900.00
分配股利、利润或偿付利息支		458,428,484.28	251,950,676.44

付的现金			
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	6	4,163,266,844.07	1,778,264,398.21
筹资活动现金流出小计		9,036,020,828.35	3,367,782,974.65
筹资活动产生的现金流量净额		-3,125,766,328.35	1,754,175,425.35
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-3,946,481.50	-397,030.08
五、现金及现金等价物净增加额		144,610,384.39	-478,349,854.33
加：期初现金及现金等价物余额		843,302,083.05	1,321,651,937.38
六、期末现金及现金等价物余额		987,912,467.44	843,302,083.05

法定代表人：俞建午 主管会计工作负责人：陈振宁 会计机构负责人：张蓓

母公司现金流量表

2018 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		20,432,231.41	13,368,734.35
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		160,957,177.30	1,062,736,946.82
经营活动现金流入小计		181,389,408.71	1,076,105,681.17
购买商品、接受劳务支付的现金		18,158,162.82	12,052,528.43
支付给职工以及为职工支付的现金		5,109,593.02	6,293,374.38
支付的各项税费		62,975.01	26,392.18
支付其他与经营活动有关的现金		533,846,401.90	65,347,570.71
经营活动现金流出小计		557,177,132.75	83,719,865.70
经营活动产生的现金流量净额		-375,787,724.04	992,385,815.47
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		98,680,000.00	
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			

收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		98,680,000.00	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		0.00	
投资支付的现金		2,500,000.00	1,100,000,000.00
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			
投资活动现金流出小计		2,500,000.00	1,100,000,000.00
投资活动产生的现金流量净额		96,180,000.00	-1,100,000,000.00
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金		300,000,000.00	
筹资活动现金流入小计		300,000,000.00	
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		20,101,838.58	
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		20,101,838.58	
筹资活动产生的现金流量净额		279,898,161.42	
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		290,437.38	-107,614,184.53
加：期初现金及现金等价物余额		125,958.92	107,740,143.45
六、期末现金及现金等价物余额		416,396.30	125,958.92

法定代表人：俞建午 主管会计工作负责人：陈振宁 会计机构负责人：张蓓

合并所有者权益变动表
2018 年 1—12 月

单位:元币种:人民币

项目	本期												
	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计	
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备			未分配利润
	优先股	永续债	其他										
一、上年期末余额	1,340,122,326.00				406,926,841.36		-27,824.31		180,558,224.40		1,801,972,867.98	200,739,162.63	3,930,291,598.06
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	1,340,122,326.00				406,926,841.36		-27,824.31		180,558,224.40		1,801,972,867.98	200,739,162.63	3,930,291,598.06
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）					20,472.37		-714,650.48		28,345,452.54		362,835,207.21	316,086,714.31	706,573,195.95
（一）综合收益总额							-714,650.48				411,282,498.33	-11,504,898.34	399,062,949.51
（二）所有者投入和减少资本					20,472.37							327,591,612.65	327,612,085.02
1. 所有者投入的普通股												279,425,100.00	279,425,100.00
2. 其他权益工													

具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他				20,472.37							48,166,512.65	48,186,985.02
(三) 利润分配								28,345,452.54	-48,447,291.12			-20,101,838.58
1. 提取盈余公积								28,345,452.54	-28,345,452.54			
2. 提取一般风险准备												
3. 对所有者(或股东)的分配										-20,101,838.58		-20,101,838.58
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												
(五) 专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
(六) 其他												
四、本期期末余额	1,340,122,326.00			406,947,313.73		-742,474.79		208,903,676.94		2,164,808,075.19	516,825,876.94	4,636,864,794.01

项目	上期												
	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计	
	股本	其他权益工具			资本公积	减： 库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备			未分配利润
优先股		永续债	其他										
一、上年期末余额	780,752,550.00				966,809,255.50				108,999,142.73		1,717,862,259.07	175,590,029.74	3,750,013,237.04
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并					10,000,000.00						-5,920.36		9,994,079.64
其他													
二、本年期初余额	780,752,550.00				976,809,255.50				108,999,142.73		1,717,856,338.71	175,590,029.74	3,760,007,316.68
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	559,369,776.00				-569,882,414.14		-27,824.31		71,559,081.67		84,116,529.27	25,149,132.89	170,284,281.38
（一）综合收益总额							-27,824.31				155,675,610.94	2,043,049.87	157,690,836.50
（二）所有者投入和减少资本					-10,512,638.14							23,106,083.02	12,593,444.88
1. 所有者投入的普通股													
2. 其他权益												23,797,000.00	23,797,000.00

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				-10,512,638.14							-690,916.98	-11,203,555.12
(三) 利润分配								71,559,081.67	-71,559,081.67			
1. 提取盈余公积								71,559,081.67	-71,559,081.67			
2. 提取一般风险准备												
3. 对所有者(或股东)的分配												
4. 其他												
(四) 所有者权益内部结转	559,369,776.00			-559,369,776.00								
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	559,369,776.00			-559,369,776.00								
(五) 专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												

(六) 其他													
四、本期末余额	1,340,122,326.00				406,926,841.36		-27,824.31		180,558,224.40		1,801,972,867.98	200,739,162.63	3,930,291,598.06

法定代表人：俞建午 主管会计工作负责人：陈振宁 会计机构负责人：张蓓

母公司所有者权益变动表

2018 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	本期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	1,340,122,326.00				3,551,209,003.75				53,854,566.82	210,432,342.13	5,155,618,238.70
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	210,432,342.13	5,155,618,238.70
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）										-31,764,415.36	-31,764,415.36
（一）综合收益总额										-11,662,576.78	-11,662,576.78
（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										-20,101,838.58	-20,101,838.58

1. 提取盈余公积												
2. 对所有者（或股东）的分配										-20,101,838.58	-20,101,838.58	
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												
（五）专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
（六）其他												
四、本期期末余额	1,340,122,326.00					3,551,209,003.75				53,854,566.82	178,667,926.77	5,123,853,823.34

项目	上期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	1,340,122,326.00				3,551,209,003.75				53,854,566.82	218,147,464.61	5,163,333,361.18
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	218,147,464.61	5,163,333,361.18
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）										-7,715,122.48	-7,715,122.48
（一）综合收益总额										-7,715,122.48	-7,715,122.48

(二) 所有者投入和减少资本										
1. 所有者投入的普通股										
2. 其他权益工具持有者投入资本										
3. 股份支付计入所有者权益的金额										
4. 其他										
(三) 利润分配										
1. 提取盈余公积										
2. 对所有者(或股东)的分配										
3. 其他										
(四) 所有者权益内部结转										
1. 资本公积转增资本(或股本)										
2. 盈余公积转增资本(或股本)										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 设定受益计划变动额结转留存收益										
5. 其他										
(五) 专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
(六) 其他										
四、本期期末余额	1,340,122,326.00				3,551,209,003.75			53,854,566.82	210,432,342.13	5,155,618,238.70

法定代表人：俞建午 主管会计工作负责人：陈振宁 会计机构负责人：张蓓

三、公司基本情况

1. 公司概况

√适用 □不适用

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

根据公司 2010 年第二次临时股东大会审议通过的《关于公司重大资产置换及发行股份购买资产暨关联交易的议案》，并经中国证券监督管理委员会《关于核准辽宁百科集团（控股）股份有限公司重大资产重组及向浙江宋都控股有限公司等发行股份购买资产的批复》（证监许可〔2011〕1514 号）核准，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（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 115 家子公司纳入本期合并财务报表范围，情况详见本财务报表附注合并范围的变更和在其他主体中的权益之说明。

四、财务报表的编制基础

1. 编制基础

本公司财务报表以持续经营为编制基础。

2. 持续经营

√适用 □不适用

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

五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

适用 不适用

1. 遵循企业会计准则的声明

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

2. 会计期间

本公司会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

3. 营业周期

适用 不适用

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

4. 记账本位币

本公司的记账本位币为人民币。

5. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

适用 不适用

(1) 同一控制下企业合并的会计处理方法

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

(2) 非同一控制下企业合并的会计处理方法

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

6. 合并财务报表的编制方法

适用 不适用

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

7. 合营安排分类及共同经营会计处理方法

√适用 不适用

(1) 合营安排分为共同经营和合营企业。

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

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

8. 现金及现金等价物的确定标准

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

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

（2）金融资产和金融负债的确认依据、计量方法和终止确认条件

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

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

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

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

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

（3）金融资产转移的确认依据和计量方法

公司已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给了转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，继续确认所转移的金融资产，并将收到的对

价确认为一项金融负债。公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处理：1) 放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产；2) 未放弃对该金融资产控制的，按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

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

(4) 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

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

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

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

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

(5) 金融资产的减值测试和减值准备计提方法

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

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

3) 可供出售金融资产

①表明可供出售债务工具投资发生减值的客观证据包括：

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

f. 其他表明可供出售债务工具已经发生减值的情况。

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

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

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

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

11. 应收款项

(1). 单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项

√适用 □不适用

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

(2). 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项

√适用 □不适用

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

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的

√适用 □不适用

账龄	应收账款计提比例 (%)	其他应收款计提比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	5	5
1—2 年	10	10
2—3 年	30	30
3 年以上	50	50

组合中, 采用余额百分比法计提坏账准备的

□适用 √不适用

组合中, 采用其他方法计提坏账准备的

□适用 √不适用

(3). 单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项

√适用 □不适用

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

对应收票据、应收利息、长期应收款等其他应收款项, 根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

12. 存货

√适用 □不适用

(1) 存货的分类

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

(2) 发出存货的计价方法

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

2) 项目开发时, 开发用土地按开发产品可售面积计算分摊计入项目的开发成本。

3) 发出开发产品按建筑面积平均法核算。

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

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

(3) 存货可变现净值的确定依据

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

(4) 存货的盘存制度

存货的盘存制度为永续盘存制。

(5) 低值易耗品的摊销方法

按照一次转销法进行摊销。

13. 持有待售资产

适用 不适用

14. 长期股权投资

适用 不适用

(1) 共同控制、重要影响的判断

按照相关约定对某项安排存在共有的控制，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，确认为金融资产，按照《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》的相关规定进行核算。

2) 合并财务报表

①通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权，且不属于“一揽子交易”的

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

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

②通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权，且属于“一揽子交易”的

将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理。但是，在丧失控制权之

前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

15. 投资性房地产

(1). 如果采用成本计量模式的：

折旧或摊销方法

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

16. 固定资产

(1). 确认条件

适用 不适用

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

(2). 折旧方法

适用 不适用

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

(3). 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

适用 不适用

17. 在建工程

适用 不适用

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

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

18. 借款费用

适用 不适用

(1) 借款费用资本化的确认原则

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

(2) 借款费用资本化期间

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

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

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

(3) 借款费用资本化率以及资本化金额

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

19. 生物资产

适用 不适用

20. 油气资产

适用 不适用

21. 无形资产

(1). 计价方法、使用寿命、减值测试

适用 不适用

1) 无形资产包括土地使用权、专利权及非专利技术等，按成本进行初始计量。

2) 使用寿命有限的无形资产，在使用寿命内按照与该项无形资产有关的经济利益的预期实现方式系统地摊销，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

3) 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。

(2). 内部研究开发支出会计政策

适用 不适用

22. 长期资产减值

适用 不适用

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

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

23. 长期待摊费用

适用 不适用

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

24. 职工薪酬**(1). 短期薪酬的会计处理方法**

适用 不适用

职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。在职工为公司提供服务的会计期间,将实际发生的短期薪酬确认为负债,并计入当期损益或相关资产成本。

(2). 离职后福利的会计处理方法

适用 不适用

离职后福利分为设定提存计划和设定受益计划。

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

2)对设定受益计划的会计处理通常包括下列步骤:

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

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

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

(3). 辞退福利的会计处理方法

适用 不适用

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

(4). 其他长期职工福利的会计处理方法

适用 不适用

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

25. 预计负债

适用 不适用

26. 股份支付

适用 不适用

(1) 股份支付的种类

包括以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

(2) 实施、修改、终止股份支付计划的相关会计处理

1) 以权益结算的股份支付

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

换取其他方服务的权益结算的股份支付，如果其他方服务的公允价值能够可靠计量的，按照其他方服务在取得日的公允价值计量；如果其他方服务的公允价值不能可靠计量，但权益工具的

公允价值能够可靠计量的，按照权益工具在服务取得日的公允价值计量，计入相关成本或费用，相应增加所有者权益。

2) 以现金结算的股份支付

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

3) 修改、终止股份支付计划

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

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

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

27. 优先股、永续债等其他金融工具

适用 不适用

根据金融工具相关准则和《金融负债与权益工具的区分及相关会计处理规定》（财会〔2014〕13号），对发行的优先股，公司依据所发行金融工具的合同条款及其所反映的经济实质而非仅以法律形式，结合金融资产、金融负债和权益工具的定义，在初始确认时将该等金融工具或其组成部分分类为金融资产、金融负债或权益工具。

在资产负债表日，对于归类为权益工具的金融工具，其利息支出或股利分配作为公司的利润分配，其回购、注销等作为权益的变动处理；对于归类为金融负债的金融工具，其利息支出或股利分配按照借款费用进行处理，其回购或赎回产生的利得或损失等计入当期损益。

28. 收入

适用 不适用

(1) 收入确认原则

1) 房地产销售收入

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

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

2) 销售商品

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

3) 提供劳务

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

4) 让渡资产使用权

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

5) 其他业务收入

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

(2) 收入确认的具体方法

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

29. 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。

30. 递延所得税资产/递延所得税负债

适用 不适用

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

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

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

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

31. 租赁

(1). 经营租赁的会计处理方法

√适用 □不适用

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

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

(2). 融资租赁的会计处理方法

√适用 □不适用

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。

32. 其他重要的会计政策和会计估计

√适用 □不适用

(1) 维修基金核算方法

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

(2) 质量保证金核算方法

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

(3) 分部报告

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

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

33. 重要会计政策和会计估计的变更

(1). 重要会计政策变更

√适用 □不适用

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)
本公司编制 2018 年度财务报表执行《财政部关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》(财会〔2018〕15 号)及其解读和企业会计准则的要求		此项会计政策变更采用追溯调整法。原列报金额应收票据 1,000,000.00 元、应付账款 733,766,298.20 元调整为应付票据及应付账款 734,766,298.20 元；原列报金额应付利息 15,436,043.11 元、应付股利 0 元、其他应付款 1,094,462,600.75 元调整为其他应付款 1,109,898,643.86 元。
本公司自 2018 年 1 月 1 日起执行财政部		执行该解释对公司期初财务数据无影响

于 2017 年度颁布的《企业会计准则解释第 9 号——关于权益法下投资净损失的会计处理》《企业会计准则解释第 10 号——关于以使用固定资产产生的收入为基础的折旧方法》《企业会计准则解释第 11 号——关于以使用无形资产产生的收入为基础的摊销方法》及《企业会计准则解释第 12 号——关于关键管理人员服务的提供方与接受方是否为关联方》		
--	--	--

其他说明

无

(2). 重要会计估计变更

适用 不适用

34. 其他

适用 不适用

六、税项

1. 主要税种及税率

主要税种及税率情况

适用 不适用

税种	计税依据	税率
增值税	销售货物或提供应税劳务	3%、5%、10%、11%、16%、17%
消费税		
营业税		
城市维护建设税	应缴流转税税额	7%、5%
企业所得税	应纳税所得额	25%、16.5%
土地增值税	有偿转让国有土地使用权及地上建筑物和其他附着物产权产生的增值额	四级超率累进税率分别为 30%、40%、50%、60%；预征率分别为 2%、2.5%、3%、4%
房产税	从价计征的，按房产原值一次减除 30%后余值的 1.2%计缴；从租计征的，按租金收入的 12%计缴	1.2%、12%
教育费附加	应缴流转税税额	3%
地方教育附加	应缴流转税税额	2%

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

适用 不适用

纳税主体名称	所得税税率 (%)
大宋生物技术有限公司	16.5
宋都集团发展有限公司	16.5

本公司设立于香港地区的子公司适用 16.5%所得税税率。

2. 税收优惠

适用 不适用

3. 其他

适用 不适用

七、合并财务报表项目注释

1. 货币资金

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
库存现金	78,808.80	563,412.51
银行存款	836,104,433.87	841,065,740.94
其他货币资金	2,849,453,509.47	1,164,897,329.60
合计	3,685,636,752.14	2,006,526,483.05
其中：存放在境外的 款项总额	12,045,358.60	84,994,578.01

其他说明

货币资金期末数中包括保函保证金 2,800,000.00 元、为购房者提供的按揭保证金 9,534,284.70 元、贷款保证金 453,390,000.00 元以及为宋都控股银行借款提供质押担保的定期存单 2,232,000,000.00 元；货币资金期初数中包括保函保证金 34,100,000.00 元、为购房者提供的按揭保证金 1,034,500.00 元、贷款保证金 183,089,900.00 元以及为宋都控股银行借款提供质押担保的定期存单 945,000,000.00 元。

2. 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

适用 不适用

3. 衍生金融资产

适用 不适用

4. 应收票据及应收账款

总表情况

(1). 分类列示

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收票据		
应收账款	20,128,553.13	4,927,926.14
合计	20,128,553.13	4,927,926.14

其他说明：

适用 不适用

应收票据

(1). 应收票据分类列示

适用 不适用

(2). 期末公司已质押的应收票据

适用 不适用

(3). 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

适用 不适用

(4). 期末公司因出票人未履约而将其转应收账款的票据

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

应收账款

(1). 应收账款分类披露

适用 不适用

单位：元币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款										
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	21,192,431.17	100.00	1,063,878.04	5.02	20,128,553.13	5,187,290.67	100.00	259,364.53	5.00	4,927,926.14
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款										
合计	21,192,431.17	/	1,063,878.04	/	20,128,553.13	5,187,290.67	/	259,364.53	/	4,927,926.14

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款

适用 不适用

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

适用 不适用

单位：元币种：人民币

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内			
其中：1 年以内分项			
1 年以内	21,107,301.72	1,055,365.09	5.00
1 年以内小计	21,107,301.72	1,055,365.09	5.00

1 至 2 年	85,129.45	8,512.95	10.00
2 至 3 年			
3 年以上			
合计	21,192,431.17	1,063,878.04	

确定该组合依据的说明：

无

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款

适用 不适用

(2). 本期计提、收回或转回的坏账准备情况：

本期计提坏账准备金额 804,513.51 元；本期收回或转回坏账准备金额 0 元。

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

(3). 本期实际核销的应收账款情况

适用 不适用

(4). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	账面余额	占应收账款余额的比例(%)	坏账准备
港德电子有限公司	15,860,827.54	74.84	793,041.38
南宁市西乡塘区人民政府	3,367,825.52	15.89	168,391.28
舟山市定海区新农房建设开发有限公司	1,680,000.00	7.93	84,000.00
鲁洛	79,520.60	0.38	3,976.03
董春风	44,652.80	0.21	2,232.64
小计	21,032,826.46	99.25	1,051,641.33

(5). 因金融资产转移而终止确认的应收账款

适用 不适用

(6). 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

5、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	10,158,677.72	80.93	4,390,183.85	65.78
1 至 2 年	193,540.73	1.54	52,090.19	0.78
2 至 3 年	33,360.12	0.27	45,390.98	0.68
3 年以上	2,166,918.06	17.26	2,186,254.08	32.76
合计	12,552,496.63	100.00	6,673,919.10	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：元 币种：人民币

单位名称	账面余额	占预付款项余额的比例 (%)
杭州萧山供水有限公司	2,973,033.00	23.68
杭州通达集团有限公司	683,608.54	5.45
浙江八达建设集团有限公司	411,634.40	3.28
浙江杭州湾建筑集团有限公司	314,679.19	2.51
杭州日报报业集团有限公司	204,306.70	1.63
小计	4,587,261.83	36.55

其他说明

适用 不适用

6、其他应收款

总表情况

(1). 分类列示

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	2,295,886,823.57	2,205,216,288.32

合计	2,295,886,823.57	2,205,216,288.32
----	------------------	------------------

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

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

其他说明：

适用 不适用

其他应收款

(1). 其他应收款分类披露

适用 不适用

单位：元币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	1,324,157,968.08	55.06			1,324,157,968.08	1,078,853,316.33	48.08			1,078,853,316.33
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	278,483,539.62	11.58	55,529,137.88	19.94	222,954,401.74	265,674,625.47	11.84	38,831,097.78	14.62	226,843,527.69
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	802,236,357.82	33.36	53,461,904.07	6.66	748,774,453.75	899,519,444.30	40.08			899,519,444.30
合计	2,404,877,865.52	/	108,991,041.95	/	2,295,886,823.57	2,244,047,386.10	/	38,831,097.78	/	2,205,216,288.32

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款

适用 不适用

单位：元币种：人民币

其他应收款	期末余额			
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由

(按单位)				
绿地控股集团杭州双塔置业有限公司	447,384,436.57			[注 1]
杭州江悦郡置业有限公司	315,731,690.40			[注 1]
杭州锦昊房地产开发有限公司	311,041,841.11			[注 1]
上海银行城西支行	250,000,000.00			[注 2]
合计	1,324,157,968.08		/	/

[注 1]: 系向合作项目提供的房地产开发配套资金, 经单独进行减值测试未发现减值, 故未计提坏账准备。

[注 2]: 系子公司宋都集团向上海银行城西支行购买的固定期限保本保收益的理财产品, 经单独进行减值测试未发现减值, 故未计提坏账准备。

组合中, 按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内			
其中: 1 年以内分项			
1 年以内	145,410,538.66	7,270,526.94	5.00
1 年以内小计	145,410,538.66	7,270,526.94	5.00
1 至 2 年	39,200,928.68	3,920,092.85	10.00
2 至 3 年	12,987,590.29	3,896,277.09	30.00
3 年以上	80,884,481.99	40,442,241.00	50.00
合计	278,483,539.62	55,529,137.88	19.94

确定该组合依据的说明:

无

组合中, 采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款

适用 不适用

组合中, 采用其他方法计提坏账准备的其他应收款

适用 不适用

期末单项金额不重大并单项计提坏账准备的其他应收款

单位: 元 币种: 人民币

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	212,424,495.55	53,461,904.07	25.17	[注 1]

舟山恺融房地产开发有限公司	168,592,724.20			[注 2]
平安信托有限责任公司	96,480,000.00			[注 3]
合肥市国土资源局	75,000,000.00			[注 4]
杭州金兴房地产开发有限公司	65,566,106.02			[注 2]
德清德瑞置业有限公司	41,602,410.96			[注 2]
德清德宁置业有限公司	34,069,315.07			[注 2]
南宁市城乡建设委员会	20,000,000.00			[注 5]
南宁市西乡塘区人民政府	20,000,000.00			[注 5]
浙江物产长乐实业有限公司	15,000,000.00			[注 6]
杭州城投栢诚投资合伙企业（有限合伙）	21,840,000.00			[注 2]
临安市土地储备中心	10,000,000.00			[注 4]
舟山荣都置业有限公司	9,176,561.25			[注 2]
代垫物业维修基金	8,355,251.77			[注 7]
杭州市余杭区黄湖镇人民政府	2,000,000.00			[注 6]
宁波奉化和都房地产开发有限公司	1,306,849.00			[注 2]
杭州信辰置业有限公司	401,644.00			[注 2]
衢州融晟置业有限公司	200,000.00			[注 2]
浙江锦锐投资管理有限公司	165,000.00			[注 2]
浙江锦翌投资管理有限公司	34,000.00			[注 2]
浙江自贸区润源投资管理合伙企业（有限合伙）	10,000.00			[注 8]
浙江自贸区宸源投资管理合伙企业（有限合伙）	5,500.00			[注 8]
浙江自贸区承源投资管理合伙企业（有限合伙）	3,200.00			[注 8]
浙江自贸区昊源投资管理合伙企业（有限合伙）	2,000.00			[注 8]
浙江自贸区庆源投资管理合伙企业（有限合伙）	1,000.00			[注 8]
浙江自贸区利源投资管理合伙企业（有限合伙）	300.00			[注 8]
小计	802,236,357.82	53,461,904.07	6.66	

[注 1]：期末，公司对应收杭州绿城申润置业有限公司拆借款单独进行减值测试，根据其预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备 53,461,904.07 元。

[注 2]：系向合作项目提供的房地产开发配套资金，经单独进行减值测试未发现减值，故未计提坏账准备。

[注 3]：系子公司杭州鸿都置业有限公司向平安信托有限责任公司支付的信托保障基金和贷款保证金，经单独进行减值测试未发现减值，故未计提坏账准备。

[注 4]: 系子公司安徽盛都房地产开发有限公司、杭州沛都企业管理有限公司分别向合肥市国土资源局、临安市土地储备中心支付的土地出让保证金, 经单独进行减值测试未发现减值, 故未计提坏账准备。

[注 5]: 系子公司南宁市浙创投资有限公司应收南宁市城乡建设委员会的投标保证金以及应收南宁市西乡塘区人民政府的土地熟化金, 经单独进行减值测试未发现减值, 故未计提坏账准备。

[注 6]: 系子公司杭州宋都旅业开发有限公司(以下简称宋都旅业)根据与浙江物产长乐实业有限公司(原名浙江世界贸易中心长乐实业有限公司)签订的《黄湖林区林地使用权转让协议》所支付的首期转让款 1,800 万元的利息 1,500 万元; 根据宋都旅业与杭州市余杭区黄湖镇人民政府签订的旅游房产项目投资意向书, 宋都旅业支付了 200 万元保证金, 按约定可全额退还。该等款项经单独进行减值测试未发现减值, 故未计提坏账准备。

[注 7]: 系公司代业主缴存的物业维修基金, 在房屋销售交付时向购房者收回, 该代垫款项经单独进行减值测试未发现减值, 故未计提坏账准备。

[注 8]: 系与公司关键管理人员控制的企业之间的往来款项, 经单独进行减值测试未发现减值, 故未计提坏账准备。

(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	1,607,697,074.13	1,687,659,448.48
押金保证金	296,323,805.57	234,553,412.01
银行理财产品	250,000,000.00	155,000,000.00
应收暂付款	163,734,601.39	73,672,247.73
往来款	70,477,262.47	55,362,939.58
林地使用权转让款	15,000,000.00	33,000,000.00
备用金	497,303.81	1,089,460.35
其他(社保等)	1,147,818.15	3,709,877.95
合计	2,404,877,865.52	2,244,047,386.10

(3). 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 65,840,942.31 元; 本期收回或转回坏账准备金额 0 元。
其中本期坏账准备转回或收回金额重要的:

□适用 √不适用

(4). 本期实际核销的其他应收款情况

√适用 □不适用

单位: 元币种: 人民币

项目	核销金额

实际核销的其他应收款	505,200.00
------------	------------

其中重要的其他应收款核销情况：

适用 不适用

其他应收款核销说明：

适用 不适用

(5). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

适用 不适用

单位：元币种：人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
绿地控股集团杭州双塔置业有限公司	合作项目配套开发资金	336,886,539.10	1年以内	14.01	
		110,497,897.47	1-2年	4.59	
杭州江悦郡置业有限公司	合作项目配套开发资金	205,220,821.92	1年以内	8.53	
		110,510,868.48	1-2年	4.60	
杭州锦昊房地产开发有限公司	合作项目配套开发资金	311,041,841.11	1年以内	12.93	
上海银行城西支行	银行理财产品	250,000,000.00	1年以内	10.40	
杭州绿城申润置业有限公司	合作项目配套开发资金	11,624,495.55	1年以内	0.48	
		200,800,000.00	1-2年	8.35	53,461,904.07
合计	/	1,536,582,463.63	/	63.89	53,461,904.07

(6). 涉及政府补助的应收款项

适用 不适用

(7). 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

适用 不适用

(8). 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债的金额

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

本期非同一控制合并南宁市浙创投资有限公司的坏账准备转入4,319,001.86元。

子公司宋都集团在上海银行购买的保本保收益型理财产品25,000万元已用于质押，为宋都控股在该行借款提供担保。

7、 存货

(1). 存货分类

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	2,715,140.22		2,715,140.22	3,059,213.51		3,059,213.51
在产品						
库存商品						
周转材料						
消耗性生物资产						
建造合同形成的已完工未结算资产						
开发成本	11,881,692,247.60		11,881,692,247.60	7,607,968,519.62		7,607,968,519.62
开发产品	2,238,941,137.30		2,238,941,137.30	2,505,620,739.00	1,409,007.86	2,504,211,731.14
出租开发产品	380,679,437.04		380,679,437.04	411,425,697.59		411,425,697.59
合计	14,504,027,962.16		14,504,027,962.16	10,528,074,169.72	1,409,007.86	10,526,665,161.86

1) 期末，已有账面价值 8,251,030,940.28 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
舟山蓝郡国际	2015.10	2018.12	22.87 亿元	346,345,427.96	
杭州丽郡国际	2016.02	2018.07	9.20 亿元	673,852,106.58	
杭州东郡之星	2016.03	2018.10	7.62 亿元	645,413,430.68	
杭州时间名座	2017.02	2019.12	6.80 亿元	199,386,868.98	333,292,850.39
杭州新宸悦府	2017.04	2019.06	8.00 亿元	575,141,589.82	703,091,415.68
南宁春江海岸[注]	2018.09	2021.01	2.50 亿元		197,115,828.68
舟山柏悦府	2017.07	2020.09	15.11 亿元	833,840,510.55	1,004,353,581.74
富阳江宸府	2017.07	2019.11	28.00 亿元	1,735,948,527.71	1,989,462,976.25
溧阳悦宸府	2017.11	2019.10	15.33 亿元	844,305,370.08	1,108,166,626.59
富阳麓宸府	2018.03	2020.04	18.25 亿元	481,660,657.41	1,116,266,951.52
杭州相贤府	2018.04	2020.04	10.19 亿元	519,650,000.00	694,067,569.30
如意春江一期	2018.06	2020.12	18.00 亿元	160,000,000.00	1,046,110,878.59
如意春江二期	2018.06	2021.03	16.00 亿元	110,000,000.00	454,373,028.65
奉化江宸府	2018.07	2020.10	24.00 亿元		1,486,515,780.80
巢湖江宸府	2018.07	2021.03	27.42 亿元		1,528,910,033.52
临安如意溪湖	2019.01	2021.04	12.08 亿元		214,907,808.44
巢湖如意长江	2019.02	2021.10	15.60 亿元		2,398,860.10
奉化南山新村改造(一级土地开发)				479,600,000.00	
其他				2,824,029.85	2,658,057.35
小计				7,607,968,519.62	11,881,692,247.60

[注]：南宁项目系子公司杭州浚都企业管理有限公司本期收购项目。

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
舟山蓝郡国际一期	2017.11	702,852,067.34		515,003,107.57	187,848,959.77
舟山蓝郡国际二期	2018.12		608,028,534.90	126,636,698.05	481,391,836.85
合肥印象西湖花园	2014.06	686,029,865.62	294,349.77	54,144,045.98	632,180,169.41
杭州阳光国际	2014.09	651,207,764.19	1,142,237.89	87,720,238.02	564,629,764.06
桐庐东门新天地	2015.08	116,823,391.29	58,589.40		116,881,980.69
淘天地商务大厦	2016.05	154,666,626.29	550,991.34	84,973,333.24	70,244,284.39
南宁春江花月	2017.12		156,865,644.24	77,675,184.86	79,190,459.38
杭州东郡之星	2018.10		761,355,583.11	726,893,970.18	34,461,612.93
杭州丽郡国际	2018.07		817,690,424.85	801,959,871.06	15,730,553.79
杭州晨光国际	2013.12	83,906,801.09		72,905,266.30	11,001,534.79
香悦郡国际公寓	2016.11	21,702,706.79	-6,752,790.74	10,499,233.36	4,450,682.69
南京南郡国际一期	2015.10	23,013,708.20	-116,817.00	18,717,830.66	4,179,060.54
南京南郡国际二期	2016.06	7,777,820.63	39,685.36	7,533,114.23	284,391.76
杭州东郡国际一期	2014.06	99,896.82		99,896.82	
杭州东郡国际二期	2014.12	8,732,865.58		8,732,865.58	
杭州东郡国际三期	2016.03	8,129,513.04	-200,000.00	7,929,513.04	
奉化南山新村改造（一级土地开发）			479,600,000.00	479,600,000.00	
其他		40,677,712.12	16,579,821.25	20,791,687.12	36,465,846.25
小计		2,505,620,739.00	2,835,136,254.37	3,101,815,856.07	2,238,941,137.30

4) 存货——出租开发产品

项目名称	期初数	本期增加	本期减少	期末数
阳光国际	110,895,260.26		6,459,918.08	104,435,342.18
绍兴金柯商汇	259,361,168.28		7,768,603.68	251,592,564.60
其他	41,169,269.05		16,517,738.79	24,651,530.26
小计	411,425,697.59		30,746,260.55	380,679,437.04

(2). 存货跌价准备

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

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

算资产					
开发产品	1,409,007.86			1,409,007.86	
合计	1,409,007.86			1,409,007.86	

确定可变现净值的具体依据、本期转回或转销存货跌价准备的原因：2017 年末，公司根据存货成本账面价值与可变现净值孰低测算存货跌价准备。其中东郡国际二期项目计提存货跌价准备 1,409,007.86 元。本期出售全部房产，转销存货跌价准备。

(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 577,827,484.26 元。

(4). 期末建造合同形成的已完工未结算资产情况

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

8、持有待售资产

□适用 √不适用

9、一年内到期的非流动资产

□适用 √不适用

其他说明

无

10、其他流动资产

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
待抵扣增值税进项税	204,445,125.75	159,821,832.67
预交增值税	124,709,366.10	82,074,562.21
预交土地增值税	181,702,839.30	116,928,660.37
预交企业所得税	107,802,563.54	84,064,831.62
预交营业税	525,113.22	2,942,902.10
预交其他税费	26,174,491.97	10,089,982.96
合计	645,359,499.88	455,922,771.93

其他说明

无

11、可供出售金融资产

(1). 可供出售金融资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售债务工具：						
可供出售权益工具：	9,572,085.00		9,572,085.00	397,180,085.00	29,984,721.09	367,195,363.91
按公允价值计量的						
按成本计量的	9,572,085.00		9,572,085.00	397,180,085.00	29,984,721.09	367,195,363.91
合计	9,572,085.00		9,572,085.00	397,180,085.00	29,984,721.09	367,195,363.91

(2). 期末按公允价值计量的可供出售金融资产

 适用 不适用

(3). 期末按成本计量的可供出售金融资产

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

被投资单位	账面余额				减值准备				在被投资单位持股比例(%)	本期现金红利
	期初	本期增加	本期减少	期末	期初	本期增加	本期减少	期末		
美国南加州牡蛎湾地产综合开发私募投资基金	106,050,000.00		106,050,000.00							
深圳达仁汇通资产管理企业(有限合伙)	100,000,000.00		100,000,000.00		29,984,721.09		29,984,721.09			
正心谷价值中国精选私募证券投资基金	100,000,000.00		100,000,000.00							
上海枫翎企业管理合伙企业(有限合伙)	30,000,000.00		30,000,000.00							
华盖信诚医疗健康投资成都合伙企业(有限合伙)	30,000,000.00		30,000,000.00							
杭州若沫宋都股权投资合伙企业(有限合伙)	25,000,000.00		25,000,000.00							
宁波梅山保税港区七度投资合伙企业(有	5,714,285.00			5,714,285.00					1.92	

有限合伙)										
浙江自贸区庆源投资管理合伙企业(有限合伙)	415,800.00	500,000.00		915,800.00					11.01	
浙江自贸区乾源投资管理合伙企业(有限合伙)		787,900.00		787,900.00					8.07	
浙江自贸区海源投资管理合伙企业(有限合伙)		750,000.00		750,000.00					14.31	
浙江自贸区利源投资管理合伙企业(有限合伙)		734,200.00		734,200.00					5.00	
浙江自贸区承源投资管理合伙企业(有限合伙)		344,700.00		344,700.00					5.00	
浙江自贸区腾源投资管理合伙企业(有限合伙)		323,700.00		323,700.00					5.00	
浙江自贸区宸源投资管理合伙企业(有限合伙)		1,500.00		1,500.00					5.00	
合计	397,180,085.00	3,442,000.00	391,050,000.00	9,572,085.00	29,984,721.09		29,984,721.09		/	

(4). 报告期内可供出售金融资产减值的变动情况

适用 不适用

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

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

12、持有至到期投资

(1). 持有至到期投资情况

适用 不适用

(2). 期末重要的持有至到期投资

适用 不适用

(3). 本期重分类的持有至到期投资

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

13、长期应收款

(1). 长期应收款情况

适用 不适用

(2). 因金融资产转移而终止确认的长期应收款

适用 不适用

(3). 转移长期应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

14、长期股权投资

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业											
杭州大奇山郡实业有限公司											
舟山荣都置业有限公司	489,572,947.49	510,000,000.00		-19,280,834.89						980,292,112.60	
绿地控股集团杭州双塔置业有限公司	605,196,809.00			-14,588,412.37						590,608,396.63	
宁波市鄞州金甲企业管理咨询有限公司	145,464,130.64			-21,504,111.46						123,960,019.18	
宁波奉化和都房地产开发有限公司	23,558,761.19			-16,577,382.13						6,981,379.06	
浙江锦翌投资管理有限公司	15,772,966.66			-1,709,097.70						14,063,868.96	
浙江锦锐投资管理有限公司	224,817,883.26			-2,996,498.38						221,821,384.88	
杭州栢诚投资管理有限公司		4,593,600.00		997,606.61						5,591,206.61	
杭州城投栢诚投资合伙企业(有限合伙)		229,680,000.00		5,784,511.41						235,464,511.41	
浙江物产宋都旅游文化有限公司		18,000,000.00		200,994.99						18,200,994.99	
小计	1,504,383,498.24	762,273,600.00		-69,673,223.92						2,196,983,874.32	
二、联营企业											
杭州信辰置业有限公司	102,332,432.95	500,000.00		-7,932,885.17						94,899,547.78	
杭州楼视传媒有限公司	4,945,279.41		4,686,776.53	-258,502.88							
衢州融晟置业有限公司	164,292,561.38			-11,283,908.52						153,008,652.86	
杭州致烁投资有限公司	1,080,930.23			-1,080,930.23							
大都信置业有限公司	1,922,213.13		1,922,213.13								
杭州金溪生物技术有限公司	7,252,380.71			-961,611.60						6,290,769.11	
舟山恺融房地产开发有限公司		7,500,000.00		-1,271,973.01						6,228,026.99	
小计	281,825,797.81	8,000,000.00	6,608,989.66	-22,789,811.41						260,426,996.74	
合计	1,786,209,296.05	770,273,600.00	6,608,989.66	-92,463,035.33						2,457,410,871.06	

其他说明

期末，已有账面价值 1,952,711,926.03 的长期股权投资用于债务担保。

15、投资性房地产

投资性房地产计量模式

(1). 采用成本计量模式的投资性房地产

单位：元币种：人民币

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、账面原值				
1. 期初余额	78,959,486.05			78,959,486.05
2. 本期增加金额				
(1) 外购				
(2) 存货\固定资产\在建工程转入				
(3) 企业合并增加				
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4. 期末余额	78,959,486.05			78,959,486.05
二、累计折旧和累计摊销				
1. 期初余额	51,786,116.84			51,786,116.84
2. 本期增加金额	3,652,212.48			3,652,212.48
(1) 计提或摊销	3,652,212.48			3,652,212.48
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4. 期末余额	55,438,329.32			55,438,329.32
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	23,521,156.73			23,521,156.73

2. 期初账面价值	27,173,369.21		27,173,369.21
-----------	---------------	--	---------------

(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 23,521,156.73 元的房屋及建筑物用于债务担保。

16、固定资产

总表情况

(1). 分类列示

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	59,935,855.92	58,054,287.67
固定资产清理		
合计	59,935,855.92	58,054,287.67

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	机器设备	通用设备	运输工具	其他设备	合计
一、账面原值：						
1. 期初余额	64,899,036.27		9,119,968.50	33,305,817.81	9,214,670.50	116,539,493.08
2. 本期增加金额			3,032,431.21	6,579,452.48	387,306.36	9,999,190.05
(1) 购置			2,868,301.21	6,429,452.48	165,495.74	9,463,249.43
(2) 在建工程转入						
(3) 企业合并增加			164,130.00	150,000.00	221,810.62	535,940.62
(4) 开发产品转入						
3. 本期减少金额				1,476,405.00		1,476,405.00
(1) 处置或报废				1,476,405.00		1,476,405.00
4. 期末余额	64,899,036.27		12,152,399.71	38,408,865.29	9,601,976.86	125,062,278.13
二、累计折旧						
1. 期初余额	19,383,781.08		4,702,234.77	28,048,122.03	6,351,067.53	58,485,205.41
2. 本期增加金额	3,216,384.24		1,714,640.34	2,189,710.37	907,285.60	8,028,020.55

(1) 计提	3,216,384.24		1,576,578.52	2,057,385.56	685,474.98	7,535,823.30
(2) 企业合并增加			138,061.82	132,324.81	221,810.62	492,197.25
3. 本期减少金额				1,386,803.75		1,386,803.75
(1) 处置或报废				1,386,803.75		1,386,803.75
4. 期末余额	22,600,165.32		6,416,875.11	28,851,028.65	7,258,353.13	65,126,422.21
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	42,298,870.95		5,735,524.60	9,557,836.64	2,343,623.73	59,935,855.92
2. 期初账面价值	45,515,255.19		4,417,733.73	5,257,695.78	2,863,602.97	58,054,287.67

(2). 暂时闲置的固定资产情况

适用 不适用

(3). 通过融资租赁租入的固定资产情况

适用 不适用

(4). 通过经营租赁租出的固定资产

适用 不适用

(5). 未办妥产权证书的固定资产情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

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

固定资产清理

适用 不适用

17、在建工程

总表情况

(1). 分类列示

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

18、 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

19、 油气资产

□适用 √不适用

20、 无形资产**(1). 无形资产情况**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	土地使用权	专利权	非专利技术	软件使用权	合计
一、账面原值					
1. 期初余额				5,654,871.84	5,654,871.84
2. 本期增加金额				337,262.14	337,262.14
(1) 购置				337,262.14	337,262.14
(2) 内部研发					
(3) 企业合并增加					
3. 本期减少金额				4,180,000.00	4,180,000.00

(1) 处置				4,180,000.00	4,180,000.00
4. 期末余额				1,812,133.98	1,812,133.98
二、累计摊销					
1. 期初余额				3,163,611.44	3,163,611.44
2. 本期增加金额				706,516.51	706,516.51
(1) 计提				706,516.51	706,516.51
3. 本期减少金额				2,368,666.44	2,368,666.44
(1) 处置				2,368,666.44	2,368,666.44
4. 期末余额				1,501,461.51	1,501,461.51
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				310,672.47	310,672.47
2. 期初账面价值				2,491,260.40	2,491,260.40

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

21、开发支出

适用 不适用

22、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

23、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	期末余额
房屋装修费	10,711,805.74	144,451.55	1,277,206.74	9,579,050.55
合计	10,711,805.74	144,451.55	1,277,206.74	9,579,050.55

其他说明：

其他减少系根据决算调整暂估。

24、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	252,391.36	63,097.84	243,331.04	60,832.76
内部交易未实现利润	24,198,278.76	6,049,569.69	26,738,546.04	6,684,636.51
可抵扣亏损	255,779,144.52	63,944,786.13	175,019,192.91	43,754,798.23
广告费及业务宣传费	46,637,275.24	11,659,318.81	27,008,039.10	6,752,009.78
预提土地增值税	952,478,668.16	238,119,667.04	598,724,146.28	149,681,036.57
合计	1,279,345,758.04	319,836,439.51	827,733,255.37	206,933,313.85

(2). 未经抵销的递延所得税负债

适用 不适用

(3). 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

适用 不适用

(4). 未确认递延所得税资产明细

适用 不适用

(5). 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

25、其他非流动资产

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预付长期资产购置款	1,275,048.00	861,733.69
合计	1,275,048.00	861,733.69

其他说明：

无

26、短期借款

(1). 短期借款分类

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款		
抵押借款		
保证借款		200,000,000.00
信用借款		
保证及抵押借款		400,000,000.00
保证及质押借款		500,000,000.00
保证、抵押及质押借款	300,000,000.00	
合计	300,000,000.00	1,100,000,000.00

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

27、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

适用 不适用

28、衍生金融负债

适用 不适用

29、应付票据及应付账款

总表情况

(1). 分类列示

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付票据	99,998,546.57	1,000,000.00
应付账款	1,356,527,632.31	733,766,298.20
合计	1,456,526,178.88	734,766,298.20

其他说明：

适用 不适用

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	99,998,546.57	1,000,000.00
银行承兑汇票		
合计	99,998,546.57	1,000,000.00

本期末已到期未支付的应付票据总额为 0 元。

应付账款

(1). 应付账款列示

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
房产项目	1,350,763,454.21	729,637,996.66
贸易项目	3,796,686.01	101,196.90
其他	1,967,492.09	4,027,104.64
合计	1,356,527,632.31	733,766,298.20

(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

30、预收款项

(1). 预收账款项列示

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
售房款	9,585,552,346.00	5,468,280,531.98
房屋租金	11,916,672.53	7,316,309.12
其他	413,938.00	824,824.02
合计	9,597,882,956.53	5,476,421,665.12

(2). 账龄超过 1 年的重要预收款项

□适用 √不适用

(3). 期末建造合同形成的已结算未完工项目情况

□适用 √不适用

其他说明

√适用 □不适用

预售房产收款情况

单位：元 币种：人民币

项目名称	期末数	期初数	(预计)竣工时间	预售比例 (%)
富阳江宸府	3,089,496,696.00	1,135,544,908.00	2019.11	99.78
溧阳悦宸府	1,447,451,912.00		2019.10	93.49
杭州新宸悦府	1,205,402,449.00	696,479,850.00	2019.06	99.20
舟山柏悦府	946,661,611.00		2020.09	46.63
奉化江宸府	661,111,203.00		2020.10	32.03
杭州时间名座	541,661,119.00	245,714,642.00	2019.12	22.27
富阳麓宸府	541,376,901.00		2020.04	34.61
富阳如意春江一期	320,110,016.00		2020.12	30.62
杭州相贤府	307,826,846.00		2020.04	50.50
舟山蓝郡国际	286,509,780.00	528,181,210.00	2018.12	88.91
巢湖江宸府	68,543,885.00		2021.03	4.92
杭州东郡之星	68,581,643.00	1,276,007,537.00	2018.12	99.21
合肥印象西湖花园	26,216,312.00	18,937,041.00	2014.06	78.64
杭州阳光国际	24,018,247.00	3,220,000.00	2014.09	78.85
南宁春江海岸	15,669,489.00		2021.01	67.95

杭州丽郡国际	11,699,450.00	1,517,632,160.98	2018.07	98.40
淘天地商务大厦	7,819,151.00	25,381,576.00	2016.05	91.56
其他	15,395,636.00	21,181,607.00		
小计	9,585,552,346.00	5,468,280,531.98		

31、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	20,509,377.52	199,607,868.48	185,103,178.88	35,014,067.12
二、离职后福利-设定提存计划	210.00	5,467,052.09	5,467,052.09	210.00
三、辞退福利				
四、一年内到期的其他福利				
合计	20,509,587.52	205,074,920.57	190,570,230.97	35,014,277.12

(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	20,329,963.37	177,055,893.32	162,671,217.47	34,714,639.22
二、职工福利费		13,872,032.45	13,872,032.45	
三、社会保险费	15,054.30	3,878,856.34	3,893,910.64	
其中：医疗保险费	15,054.30	3,386,927.58	3,401,981.88	
工伤保险费		145,795.74	145,795.74	
生育保险费		332,501.31	332,501.31	
其他		13,631.71	13,631.71	
四、住房公积金		3,297,708.00	3,297,708.00	
五、工会经费和职工教育经费	164,359.85	1,486,711.37	1,351,643.32	299,427.90
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
八、辞退福利		16,667.00	16,667.00	
合计	20,509,377.52	199,607,868.48	185,103,178.88	35,014,067.12

(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		5,172,704.47	5,172,704.47	
2、失业保险费	210.00	294,347.62	294,347.62	210.00
3、企业年金缴费				

合计	210.00	5,467,052.09	5,467,052.09	210.00
----	--------	--------------	--------------	--------

其他说明：

适用 不适用

32、应交税费

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
增值税	27,976,521.88	15,333,289.03
消费税		
营业税	5,471,238.23	5,481,488.23
企业所得税	313,498,161.04	121,745,507.94
个人所得税	1,014,655.69	3,026,874.10
城市维护建设税	2,404,318.73	1,784,933.67
教育费附加	1,004,495.91	739,627.20
地方教育附加	670,051.64	532,370.55
土地增值税	555,524.26	203,051.09
房产税	1,554,628.23	501,875.15
土地使用税	2,359,001.73	721,542.50
地方水利建设基金	502,538.32	504,528.77
印花税	175,809.98	1,288,518.88
残疾人保障金	2,968.45	
合计	357,189,914.09	151,863,607.11

其他说明：

无

33、其他应付款

总表情况

(1). 分类列示

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付利息	23,172,033.79	15,436,043.11
应付股利		
其他应付款	2,742,562,869.28	1,094,462,600.75
合计	2,765,734,903.07	1,109,898,643.86

其他说明：

适用 不适用

应付利息

(1). 分类列示

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	12,141,951.60	11,868,205.70
企业债券利息		
短期借款应付利息	6,949,315.07	2,047,222.23
划分为金融负债的优先股\永续债利息		
一年内到期的长期借款利息	1,575,000.00	1,287,837.61
分期付息分期还本的长期借款利息	2,505,767.12	232,777.57
合计	23,172,033.79	15,436,043.11

重要的已逾期未支付的利息情况：

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

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
押金保证金	568,495,067.07	155,244,597.05
往来款	2,097,517,662.79	524,699,585.52
应付暂收款	34,718,590.15	203,990,761.12
股权受让款		125,150,000.00
购房订金	9,931,442.03	70,690,827.63
其他	31,900,107.24	14,686,829.43
合计	2,742,562,869.28	1,094,462,600.75

(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
杭州信辰置业有限公司	356,180,500.00	往来款
杭州中兴房地产开发有限公司	83,533,538.57	往来款
杭州西湖数源软件园有限公司	13,783,333.36	往来款
桐庐富春江水利建设开发有	10,000,000.00	保证金

限公司		
合计	463,497,371.93	/

其他说明：

适用 不适用

34、持有待售负债

适用 不适用

35、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	1,114,000,000.00	1,127,225,500.00
1年内到期的应付债券		
1年内到期的长期应付款		
合计	1,114,000,000.00	1,127,225,500.00

其他说明：

一年内到期的长期借款

项目	期末数	期初数
保证及抵押借款	14,200,000.00	717,225,500.00
保证及质押借款	474,800,000.00	
保证、抵押及质押借款	625,000,000.00	410,000,000.00
小计	1,114,000,000.00	1,127,225,500.00

36、其他流动负债

其他流动负债情况

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
短期应付债券		
预提土地增值税	952,478,668.17	598,724,146.26
合计	952,478,668.17	598,724,146.26

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

37、长期借款**(1). 长期借款分类**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款	142,500,000.00	
抵押借款		
保证借款		
信用借款		
保证及抵押借款	415,800,000.00	218,180,000.00
保证及质押借款		805,000,000.00
保证、抵押及质押借款	2,143,580,000.00	2,350,000,000.00
合计	2,701,880,000.00	3,373,180,000.00

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

38、应付债券**(1). 应付债券**

□适用 √不适用

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

□适用 √不适用

(3). 可转换公司债券的转股条件、转股时间说明

□适用 √不适用

(4). 划分为金融负债的其他金融工具说明

期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

□适用 √不适用

期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

□适用 √不适用

其他金融工具划分为金融负债的依据说明：

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

39、长期应付款**总表情况****(1). 分类列示**

√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	127,461,574.88	42,681,934.79
专项应付款		
合计	127,461,574.88	42,681,934.79

其他说明：

□适用 √不适用

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	127,461,574.88	42,681,934.79
合计	127,461,574.88	42,681,934.79

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

40、长期应付职工薪酬

□适用 √不适用

41、预计负债

□适用 √不适用

42、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

43、其他非流动负债

□适用 √不适用

44、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

45、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

46、资本公积

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价(股本溢价)	283,311,377.86			283,311,377.86
其他资本公积	123,615,463.50	551,691.65	531,219.28	123,635,935.87
合计	406,926,841.36	551,691.65	531,219.28	406,947,313.73

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

1) 资本公积本期增加主要系：①本期公司受让杭州宋都大健康管理有限公司（以下简称大健康公司）持有的杭州宋都新大健康管理有限公司（以下简称新大健康公司）10%的股权，按照受让后持股比例计算的应享有的新大健康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-其他资本公积 124,707.21 元；②本期子公司宋都集团将持有的杭州涌都企业管理有限公司（以下简称涌都企管公司）14.70%的股权分别转让给杭州城投栎诚投资合伙企业（有限合伙）（以下简称栎诚合伙企业）14.08%，转让给浙江自贸区宸源投资管理合伙企业（有限合伙）（以下简称宸源合伙企业）0.62%，转让收入与按照持股比例计算的应享有涌都企管净资产的差额调整资本

公积-其他资本公积 209,715.03 元；③本期子公司宋都集团将持有的杭州澜都企业管理有限公司（以下简称澜都企管公司）14.70%的股权分别转给栢诚合伙企业 14.08%，转让给宸源合伙企业 0.62%，转让收入与按照持股比例计算的应享有澜都企管公司净资产的差额调整资本公积-其他资本公积 217,269.41 元。

2) 资本公积-其他资本公积本期减少 531,219.28 元，系本期新大健康公司收购安徽顺望月子会所有限公司（以下简称顺望月子会所）少数股东股权，新大健康公司按照收购后持股比例计算的应享有顺望月子会所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-其他资本公积-531,219.28 元。

47、 库存股

适用 不适用

48、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：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
一、不能重分类进损益的其他综合收益							
其中：重新计量设定受益计划变动额							
权益法下不能转损益的其他综合收益							
二、将重分类进损益的其他综合收益	-27,824.31	-714,650.48			-714,650.48		-742,474.79
其中：权益法下可转损益的其他综合收益							
可供出售金融资产公允价值变动损益							
持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益							
现金流量套期损益的有效部分							
外币财务报表折算差额	-27,824.31	-714,650.48			-714,650.48		-742,474.79
其他综合收益合计	-27,824.31	-714,650.48			-714,650.48		-742,474.79

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

49、专项储备

□适用 √不适用

50、 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	180,558,224.40	28,345,452.54		208,903,676.94
任意盈余公积				
储备基金				
企业发展基金				
其他				
合计	180,558,224.40	28,345,452.54		208,903,676.94

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 2018 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 28,345,452.54 元。

51、 未分配利润

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	1,801,972,867.98	1,717,862,259.07
调整期初未分配利润合计数(调增+, 调减-)		-5,920.36
调整后期初未分配利润	1,801,972,867.98	1,717,856,338.71
加：本期归属于母公司所有者的净利润	411,282,498.33	155,675,610.94
减：提取法定盈余公积	28,345,452.54	71,559,081.67
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利	20,101,838.58	
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	2,164,808,075.19	1,801,972,867.98

调整期初未分配利润明细：

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

52、 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	4,545,851,212.72	2,610,484,713.12	2,707,910,282.17	1,814,066,565.60
其他业务	46,346,445.00	19,102,787.68	41,376,579.44	22,197,610.95
合计	4,592,197,657.72	2,629,587,500.80	2,749,286,861.61	1,836,264,176.55

53、税金及附加

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
消费税		
营业税	2,411,850.43	9,225,300.21
城市维护建设税	16,571,245.01	10,165,228.50
教育费附加	7,142,178.57	4,392,568.96
资源税		
房产税	6,888,797.37	5,465,127.01
土地使用税	4,824,936.42	3,712,697.44
车船使用税	7,170.00	3,810.00
印花税	12,134,855.59	8,304,019.34
土地增值税	462,556,287.91	145,545,728.07
地方教育附加	4,762,013.52	2,915,063.08
合计	517,299,334.82	189,729,542.61

其他说明：

无

54、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	73,351,651.76	72,100,429.33
案场布置使用费	32,353,033.80	14,694,716.18
策划设计服务费	20,047,497.21	23,012,145.52
广告费	18,149,599.05	11,199,766.13
物料包装制作费	15,256,366.28	11,784,008.74
业务宣传费	13,956,231.49	10,356,549.36
售后服务费	11,367,743.05	4,408,222.36
办公费	2,823,144.21	6,156,243.25
其他	12,204,465.24	9,322,264.16
合计	199,509,732.09	163,034,345.03

其他说明：

无

55、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	113,966,800.85	64,095,829.35
办公费	25,218,127.77	11,820,390.15
中介机构费	14,465,024.30	8,937,358.60
业务招待费	11,570,477.78	9,066,001.47
折旧、摊销	8,229,216.12	8,519,418.81
汽车费用	5,404,982.01	2,232,698.53
差旅费	3,456,420.95	1,185,774.28
业务性支出	1,143,736.72	3,168,761.46
税费	822,343.43	649,289.52
其他	706,991.12	1,977,252.41
合计	184,984,121.05	111,652,774.58

其他说明：

无

56、研发费用适用 不适用**57、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	313,191,420.77	152,248,867.35
利息收入	-102,991,848.02	-62,082,317.24
金融手续费	896,691.57	2,500,085.01
汇兑损益	3,231,831.02	-369,205.77
合计	214,328,095.34	92,297,429.35

其他说明：

无

58、资产减值损失适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	67,150,655.82	5,991,789.68
二、存货跌价损失		-163,363.66
三、可供出售金融资产减值损失		29,984,721.09
四、持有至到期投资减值损失		
五、长期股权投资减值损失		
六、投资性房地产减值损失		
七、固定资产减值损失		
八、工程物资减值损失		
九、在建工程减值损失		
十、生产性生物资产减值损失		
十一、油气资产减值损失		

十二、无形资产减值损失		
十三、商誉减值损失		
十四、其他		
合计	67,150,655.82	35,813,147.11

其他说明：

无

59、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
政府补助	4,599,503.00	
个税手续费返还	118,140.05	
合计	4,717,643.05	

其他说明：

本期计入其他收益的政府补助情况详见本财务报表附注合并财务报表项目注释其他之政府补助说明。

60、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	-60,236,132.64	-28,613,446.13
处置长期股权投资产生的投资收益	880,387.55	11,870,368.65
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益		
持有至到期投资在持有期间的投资收益		
处置持有至到期投资取得的投资收益		
可供出售金融资产等取得的投资收益		
处置可供出售金融资产取得的投资收益	13,971,700.73	
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得		
合计	-45,384,044.36	-16,743,077.48

其他说明：

无

61、公允价值变动收益

适用 不适用

62、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	185,598.75	161,836.74
合计	185,598.75	161,836.74

其他说明：

无

63、营业外收入

营业外收入情况

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计			
其中：固定资产处置利得			
无形资产处置利得			
债务重组利得			
非货币性资产交换利得			
接受捐赠			
政府补助	360,000.00		360,000.00
退房违约收入	918,000.00	1,474,237.22	918,000.00
其他	302,816.93	431,149.17	302,816.93
合计	1,580,816.93	1,905,386.39	1,580,816.93

计入当期损益的政府补助

适用 不适用

单位：元币种：人民币

补助项目	本期发生金额	上期发生金额	与资产相关/与收益相关
亮灯工程补助	360,000.00		与收益相关

其他说明：

适用 不适用

本期计入营业外收入的政府补助情况详见本财务报表附注合并财务报表项目注释其他之政府补助说明。

64、营业外支出

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	1,811,333.56		1,811,333.56
其中：固定资产处置损失	1,811,333.56		1,811,333.56
无形资产处置损失			
债务重组损失			
非货币性资产交换损失			
对外捐赠	272,000.00	31,144.00	272,000.00
罚款、滞纳金	1,236,481.79	571,739.15	1,236,481.79
地方水利建设基金	54,141.73	587,896.97	
补偿、赔偿款	3,572,933.20	2,617,778.00	3,572,933.20
其他	213,241.48	95,195.65	213,241.48
合计	7,160,131.76	3,903,753.77	7,105,990.03

其他说明：

无

65、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	440,465,367.24	142,481,954.51
递延所得税费用	-106,964,866.82	1,715,222.94
合计	333,500,500.42	144,197,177.45

(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	733,278,100.41
按法定/适用税率计算的所得税费用	183,319,525.10
子公司适用不同税率的影响	-766,183.18
调整以前期间所得税的影响	21,445,612.90
非应税收入的影响	
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	19,923,183.68
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-3,855,301.89
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	84,454,525.30
权益法确认投资收益的影响	15,059,033.16
转回前期已确认递延所得税资产的影响	13,920,105.35
所得税费用	333,500,500.42

其他说明：

□适用 √不适用

66、其他综合收益

√适用 □不适用

其他综合收益的税后净额详见本财务报表附注合并资产负债表项目注释之其他综合收益说明。

67、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	2,069,895,891.78	1,313,272,415.10
收回土地竞拍保证金	369,850,000.00	470,790,000.00
收回押金保证金及按揭保证金	727,475,490.92	170,969,656.10
其他	74,260,220.47	175,025,415.79
合计	3,241,481,603.17	2,130,057,486.99

收到的其他与经营活动有关的现金说明：

无

(2). 支付的其他与经营活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
支付往来款	1,172,742,432.04	1,595,907,113.80
支付保证金	659,427,680.69	735,319,489.59
支付营销费用	125,812,725.51	90,933,915.70
支付管理费用	60,914,884.26	38,515,516.50
其他	27,946,163.71	23,188,357.71
合计	2,046,843,886.21	2,483,864,393.30

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	593,782,147.04	562,685,579.43

收回银行理财产品	155,000,000.00	50,000,000.00
合计	748,782,147.04	612,685,579.43

收到的其他与投资活动有关的现金说明：
无

(4). 支付的其他与投资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
购买银行理财产品	250,000,000.00	50,000,000.00
支付资金拆借款	389,671,553.56	966,038,000.00
合计	639,671,553.56	1,016,038,000.00

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	1,858,264,600.00	595,000,000.00
收回贷款保证金	1,128,089,900.00	
合计	2,986,354,500.00	595,000,000.00

收到的其他与筹资活动有关的现金说明：
无

(6). 支付的其他与筹资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
支付贷款保证金	2,688,190,000.00	1,131,942,000.00
支付资金拆借款及利息	1,468,076,844.07	646,322,398.21
收购少数股东股权支付的现金	7,000,000.00	
合计	4,163,266,844.07	1,778,264,398.21

支付的其他与筹资活动有关的现金说明：
无

68、现金流量表补充资料

(1). 现金流量表补充资料

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	399,777,599.99	157,718,660.81
加：资产减值准备	67,150,655.82	35,813,147.11
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	11,188,035.78	10,985,973.74
无形资产摊销	706,516.51	881,192.27
长期待摊费用摊销	1,277,206.74	105,017.70
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）	-185,598.75	-161,836.74
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	1,811,333.56	
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）	155,991,886.84	50,890,999.68
投资损失（收益以“-”号填列）	45,384,044.36	16,743,077.48
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-106,964,866.82	1,715,222.94
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		
存货的减少（增加以“-”号填列）	-3,489,252,768.17	-4,428,668,331.26
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	353,873,267.30	-970,833,446.15
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	6,137,528,991.98	5,132,860,346.19
其他		
经营活动产生的现金流量净额	3,578,286,305.14	8,050,023.77
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	987,912,467.44	843,302,083.05
减：现金的期初余额	843,302,083.05	1,321,651,937.38
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	144,610,384.39	-478,349,854.33

(2). 本期支付的取得子公司的现金净额

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

	金额
本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	204,592,000.00
其中：南宁市浙创投资有限公司	204,592,000.00
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	24,843,997.05
其中：南宁市浙创投资有限公司	24,843,997.05
加：以前期间发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	

取得子公司支付的现金净额	179,748,002.95
--------------	----------------

其他说明：
无

(3). 本期收到的处置子公司的现金净额

适用 不适用

(4). 现金和现金等价物的构成

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一、现金	987,912,467.44	843,302,083.05
其中：库存现金	78,808.80	563,412.51
可随时用于支付的银行存款	535,986,999.39	841,065,740.94
可随时用于支付的其他货币资金	451,846,659.25	1,672,929.60
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	987,912,467.44	843,302,083.05
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保函保证金 2,800,000.00 元、为购房者提供的按揭保证金 9,534,284.70 元、贷款保证金 453,390,000.00 元以及为宋都控股银行借款提供质押担保的定期存单 2,232,000,000.00 元；货币资金期初数中包括保函保证金 34,100,000.00 元、为购房者提供的按揭保证金 1,034,500.00 元、贷款保证金 183,089,900.00 元以及为宋都控股银行借款提供质押担保的定期存单 945,000,000.00 元。

69、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

70、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	2,697,724,284.70	保函保证金、按揭保证金、质押担保
应收票据		

存货	8,251,030,940.28	抵押担保融资
固定资产	55,050,539.06	抵押担保融资
无形资产		
其他应收款	250,000,000.00	质押担保融资
投资性房地产	23,521,156.73	抵押担保融资
长期股权投资	1,952,711,926.03	质押担保融资
合计	13,230,038,846.80	/

其他说明：

无

71、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			11,696,710.18
其中：美元	1,703,886.34	6.8632	11,694,112.73
欧元			
港币	2,964.45	0.8762	2,597.45
人民币			
人民币			
应收账款			15,860,827.54
其中：美元	2,310,995.97	6.8632	15,860,827.54
欧元			
港币			
人民币			
人民币			
长期借款			
其中：美元			
欧元			
港币			
人民币			
人民币			
其他应付款			19,449,955.56
其中：美元	1,063.15	6.8632	7,296.61
港币	22,189,750.00	0.8762	19,442,658.95

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

72、套期

适用 不适用

73、政府补助**(1). 政府补助基本情况**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

种类	金额	列报项目	计入当期损益的金额
企业发展扶持资金	4,599,503.00	其他收益	4,599,503.00
亮灯工程补助	360,000.00	营业外收入	360,000.00
小计	4,959,503.00		4,959,503.00

(2). 政府补助退回情况

□适用 √不适用

其他说明：

无

74、其他

□适用 √不适用

八、合并范围的变更**1、非同一控制下企业合并**

√适用 □不适用

(1). 本期发生的非同一控制下企业合并

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例(%)	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润
南宁市浙创投资有限公司	2018年6月27日	204,592,000.00	80.00	购买	2018年6月27日	改组董事会并办妥财产权交接手续	52,557,299.88	-25,091,089.48

其他说明：

南宁市浙创投资有限公司系由杭州复兴建设集团有限公司、广西吉尚置业投资有限公司共同投资设立的有限责任公司，于2013年10月10日在南宁市工商行政管理局登记注册，现持有统一社会信用代码为914501000790784671的营业执照，注册资本2亿元。主营业务：房地产开发。

2018年4月23日，子公司杭州浚都企业管理有限公司与杭州复兴建设集团有限公司、南宁市浙创投资有限公司、广西吉尚置业投资有限公司及自然人边志军、边江签订《南宁市浙创投资项目股权转让合作协议》，杭州浚都企业管理有限公司以评估价20,459.20万元收购杭州复兴建设集团有限公司与广西吉尚置业投资有限公司合计持有的南宁市浙创投资有限公司80%的股权，于2018年6月27日办妥财产权交接手续并改组董事会。

(2). 合并成本及商誉

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

合并成本		南宁市浙创投资有限公司
--现金		204,592,000.00
--非现金资产的公允价值		
--发行或承担的债务的公允价值		
--发行的权益性证券的公允价值		
--或有对价的公允价值		
--购买日之前持有的股权于购买日的公允价值		
--其他		
合并成本合计		204,592,000.00
减：取得的可辨认净资产公允价值份额		204,592,000.00
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额		

合并成本公允价值的确定方法、或有对价及其变动的说明：

根据坤元资产评估有限公司出具的《资产评估报告》（坤元评报〔2018〕227号），南宁市浙创投资有限公司2018年2月28日（评估基准日）股东全部权益评估价值为25,574万元。杭州浚都企业管理有限公司收购其80%股权，对应权益价值20,459.20万元。

大额商誉形成的主要原因：

无

其他说明：

无

(3). 被购买方于购买日可辨认资产、负债

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

	南宁市浙创投资有限公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值
资产：	499,650,178.29	385,222,774.75
货币资金	26,113,212.45	26,113,212.45
应收款项	7,612,460.29	7,612,460.29
预付账款	27,431,074.61	27,431,074.61
其他应收款	142,591,242.79	142,591,242.79
存货	295,466,098.53	181,038,694.99
其他流动资产	358,127.41	358,127.41
固定资产	43,743.37	43,743.37
无形资产		
长期待摊费用	34,218.84	34,218.84

负债：	245,239,386.12	245,239,386.12
借款	136,400,000.00	136,400,000.00
应付款项	29,530,453.61	29,530,453.61
递延所得税负债		
预收账款	44,171,643.22	44,171,643.22
应交税费	1,291,422.77	1,291,422.77
其他应付款	33,845,866.52	33,845,866.52
净资产	254,410,792.17	139,983,388.63
减：少数股东权益	49,818,792.17	27,996,677.73
取得的净资产	204,592,000.00	111,986,710.90

可辨认资产、负债公允价值的确定方法：

无

企业合并中承担的被购买方的或有负债：

无

其他说明：

无

(4). 购买日之前持有的股权按照公允价值重新计量产生的利得或损失

是否存在通过多次交易分步实现企业合并并且在报告期内取得控制权的交易

适用 不适用

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

适用 不适用

(6). 其他说明

适用 不适用

2、 同一控制下企业合并

适用 不适用

3、 反向购买

适用 不适用

4、 处置子公司

是否存在单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

适用 不适用

5、 其他原因的合并范围变动

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

适用 不适用

(1) 合并范围增加

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(%)
杭州鸿扬投资管理有限公司	新设子公司	2018年1月2日	未实缴	100
杭州逸扬投资管理有限公司	新设子公司	2018年1月2日	未实缴	100
杭州悦扬投资管理有限公司	新设子公司	2018年1月2日	未实缴	100
杭州纳东投资管理有限公司	新设子公司	2018年1月5日	未实缴	100
杭州渊东投资管理有限公司	新设子公司	2018年1月5日	未实缴	100
杭州乾东投资管理有限公司	新设子公司	2018年1月5日	未实缴	100
衢州宋都老字号商业管理有限公司	新设子公司	2018年1月26日	1,000,000.00	100
上海涌都企业管理有限公司	新设子公司	2018年3月27日	未实缴	100
杭州源祺企业管理有限公司	新设子公司	2018年3月27日	未实缴	100
宁波奉化源祺企业管理有限公司	新设子公司	2018年4月17日	未实缴	100
安徽润都企业管理有限公司	新设子公司	2018年6月4日	未实缴	100
宁波奉化宋都房地产开发有限公司	新设子公司	2018年6月4日	555,935,532.00	81.64
杭州辰都企业管理有限公司	新设子公司	2018年6月5日	未实缴	100
杭州润都企业管理有限公司	新设子公司	2018年6月5日	未实缴	100
杭州逸都企业管理有限公司	新设子公司	2018年6月5日	未实缴	100
南京和都企业管理有限公司	新设子公司	2018年6月11日	未实缴	100
南京惠都企业管理有限公司	新设子公司	2018年6月11日	未实缴	100
合肥永都房地产开发有限公司	新设子公司	2018年6月13日	780,000,000.00	100
安徽沛都企业管理有限公司	新设子公司	2018年6月14日	未实缴	100
杭州宋都健康产业集团有限公司	新设子公司	2018年6月14日	未实缴	100
安徽泽都企业管理有限公司	新设子公司	2018年6月15日	未实缴	100
南宁宋都房地产有限公司	新设子公司	2018年8月7日	100,000,000.00	100
杭州沛都房地产开发有限公司	新设子公司	2018年8月22日	20,000,000.00	100
合肥悦都房地产开发有限公司	新设子公司	2018年10月24日	未实缴	100

(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
建德宋都运动休闲有限公司	注销清算	2018年3月14日	7,588,197.16	-13.05
建德宋都酒店管理有限公司	注销清算	2018年7月23日	29,347,592.69	-1,377.16
浙江建德宋都实业有限公司	注销清算	2018年11月22日	48,742,583.71	-1,065,103.25

6、其他

适用 不适用

九、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

(1). 企业集团的构成

适用 不适用

子公司 名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得 方式
				直接	间接	
杭州宋都房地产集团有限公司	浙江杭州	浙江杭州	房地产业	100.00		设立
杭州淘天地房地产开发有限公司	浙江杭州	浙江杭州	房地产业	100.00		设立
杭州加悦都实业有限公司	浙江杭州	浙江杭州	房地产业	90.00		设立
桐庐桐郡置业有限公司	浙江桐庐	浙江桐庐	房地产业	100.00		设立
杭州润都房地产开发有限公司	浙江杭州	浙江杭州	房地产业	100.00		设立
舟山蓝郡置业有限公司	浙江舟山	浙江舟山	房地产业	100.00		设立
绍兴市柯桥区宋都房地产开发有限 公司	浙江绍兴	浙江绍兴	房地产业	100.00		设立
杭州鸿都置业有限公司	浙江杭州	浙江杭州	房地产业	100.00		设立
杭州盛都置业有限公司	浙江杭州	浙江杭州	房地产业	100.00		设立
杭州荣都置业有限公司	浙江杭州	浙江杭州	房地产业	80.84	0.96	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
合肥印象西湖房地产投资有限公司	安徽合肥	安徽合肥	房地产业	51.00		非同一控制 下企业合并
杭州瀚都企业管理有限公司	浙江杭州	浙江杭州	投资与资产管理	78.09	20.10	设立
杭州慧都投资管理有限公司	浙江杭州	浙江杭州	投资与资产管理	84.04	15.05	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	100.00		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	100.00		设立
杭州涌都企业管理有限公司	浙江杭州	浙江杭州	投资与资产管理	79.35	5.95	设立
杭州澜都企业管理有限公司	浙江杭州	浙江杭州	投资与资产管理	79.35	5.95	设立
合肥永都房地产开发有限公司	安徽巢湖	安徽巢湖	房地产业	100.00		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	100.00		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	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
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

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：

无

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：

无

对于纳入合并范围的重要的结构化主体，控制的依据：

无

确定公司是代理人还是委托人的依据：

无

其他说明：

无

(2). 重要的非全资子公司

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
合肥印象西湖房地产投资有限公司	49.00%	2,027,899.41		163,869,204.79
南宁市浙创投资有限公司	20.00%	-4,987,029.88		46,199,955.14
宁波奉化宋都房地产开发有限公司	18.36%	-2,104,945.32		122,895,054.68
杭州荣都置业有限公司	18.20%	-1,955,277.30		5,585,328.32
杭州涌都企业管理有限公司	14.70%	-53,860.75		79,139,824.22
杭州澜都企业管理有限公司	14.70%	-24,311.62		73,280,118.97
杭州加悦都实业有限公司	10.00%	-1,021,027.29		42,833.95
杭州瀚都企业管理有限公司	1.81%	-294,857.73		3,270,218.95
杭州慧都投资管理有限公司	0.81%	-648,909.09		2,935,773.05

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
合肥印象西湖房地产投资有限公司	68,405.64	18.89	68,424.53	34,981.83		34,981.83	73,858.71	27.20	73,885.91	40,857.08		40,857.08
南宁市浙创投资有限公司	42,153.18	845.67	42,998.85	5,554.47	14,360.00	19,914.47						
宁波奉化宋都房地产开发有限公司	217,855.91	407.60	218,263.51	91,316.63	60,000.00	151,316.63						
杭州荣都置业有限公司	175,469.64	622.34	176,091.98	173,023.45		173,023.45	155,819.09	282.83	156,101.92	76,459.19	75,500.00	151,959.19
杭州涌都企业管理有限公司	122,022.46	313.70	122,336.16	37,760.65	31,580.00	69,340.65	54,999.99	6.76	55,006.75	37,760.65	31,580.00	69,340.65
杭州澜都企业管理有限公司	51,362.79	168.33	51,531.12	2,062.97		2,062.97	50,999.99		50,999.99	1,000.05		1,000.05
杭州加悦都实业有限公司	108,421.62	330.59	108,752.21	108,709.38		108,709.38	69,731.17	234.54	69,965.71	50,901.84	18,000.00	68,901.84
杭州瀚都企业管理有限公司	129,347.52	644.18	129,991.70	111,969.00		111,969.00	83,985.48	118.00	84,103.48	64,455.77		64,455.77
杭州慧都投资管理有限公司	444,044.54	2,585.45	446,629.99	354,439.49	60,000.00	414,439.49	340,788.86	227.42	341,016.28	131,710.55	170,000.00	301,710.55

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
合肥印象西湖房地产投资有限公司	8,816.71	413.86	413.86	6,938.08	17,423.05	1,389.55	1,389.55	5,830.69
南宁市浙创投资有限公司	5,255.73	-2,509.11	-2,509.11	-1,166.90				
宁波奉化宋都房地产开发有限公司		-1,146.67	-1,146.67	-126,507.55				
杭州荣都置业有限公司		-1,074.21	-1,074.21	33,589.56		-857.22	-857.22	-64,653.66
杭州涌都企业管理有限公司		-957.15	-957.15	-27,495.80		-47.33	-47.33	-53,999.91
杭州澜都企业管理有限公司		-531.78	-531.78	17.71		-0.06	-0.06	-49,999.96
杭州加悦都实业有限公司		-1,021.03	-1,021.03	14,433.59		-747.12	-747.12	-10,329.80
杭州瀚都企业管理有限公司		-1,625.01	-1,625.01	8,207.04		-352.29	-352.29	-19,942.46
杭州慧都投资管理有限公司		-7,115.23	-7,115.23	55,364.68		-694.26	-694.26	-176,045.34

其他说明：

无

(4). 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制

适用 不适用

(5). 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

适用 不适用

(1). 在子公司所有者权益份额的变化情况的说明

适用 不适用

子公司名称	变动时间	变动前持股比例	变动后持股比例
安徽顺望月子会所有限公司	2018年9月	65.00%	85.00%
杭州宋都新大健康管理有限公 司	2018年8月	90.00%	100.00%
杭州澜都企业管理有限公司	2018年7月	100.00%	85.30%
杭州涌都企业管理有限公司	2018年7月	100.00%	85.30%
宁波奉化宋都房地产开发有限 公司	2018年5月	100.00%	81.64%

(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

	安徽顺望月子会 所有限公司	杭州宋都新大 健康管理有限 公司	杭州涌都企业管 理有限公司	杭州澜都企业管 理有限公司
购买成本/处置对价				
--现金	4,500,000.00	2,500,000.00	79,403,400.00	73,521,700.00
--非现金资产的公 允价值				
购买成本/处置对价 合计	4,500,000.00	2,500,000.00	79,403,400.00	73,521,700.00

减：按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	5,031,219.28	2,375,292.79	79,193,684.97	73,304,430.60
差额	-531,219.28	124,707.21	209,715.03	217,269.40
其中：调整资本公积	-531,219.28	124,707.21	209,715.03	217,269.40
调整盈余公积				
调整未分配利润				

其他说明

适用 不适用

3、在合营企业或联营企业中的权益

适用 不适用

(1). 重要的合营企业或联营企业

适用 不适用

单位：元币种：人民币

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
杭州大奇山郡实业有限公司	浙江桐庐	浙江桐庐	房地产业	50.00		权益法核算
舟山荣都置业有限公司	浙江舟山	浙江舟山	房地产业	50.00		权益法核算
绿地控股集团杭州双塔置业有限公司	浙江杭州	浙江杭州	房地产业	50.00		权益法核算
宁波奉化和都房地产开发有限公司	浙江宁波	浙江宁波	房地产业	50.00		权益法核算
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
浙江物产宋都旅游文化有限公司	浙江杭州	浙江杭州	旅游文化业	49.25		权益法核算
浙江锦翌投资管理有限公司	浙江德清	浙江杭州	房地产投资	34.00		权益法核算
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
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
杭州桢诚投资管理有限公司	浙江杭州	浙江杭州	投资管理	29.00		权益法核算
杭州城投桢诚投资合伙企业(有限合伙)	浙江杭州	浙江杭州	投资管理	29.00		权益法核算
杭州金溪生物技术有限公司	浙江杭州	浙江杭州	生物技术	20.00		权益法核算

衢州融晟置业有限公司	浙江衢州	浙江衢州	房地产业	20.00		权益法核算
杭州致烁投资有限公司	浙江杭州	浙江杭州	房地产投资	16.00		权益法核算
舟山恺融房地产开发有限公司	浙江杭州	浙江杭州	房地产开发	15.00		权益法核算

在合营企业或联营企业的持股比例不同于表决权比例的说明：

无

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

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

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

(2). 重要合营企业的主要财务信息

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

	期末余额/本期发生额		期初余额/上期发生额	
	杭州大奇山郡实业有限公司	舟山荣都置业有限公司	杭州大奇山郡实业有限公司	舟山荣都置业有限公司
流动资产	1,519,068,920.41	2,582,765,057.77	1,472,183,119.41	1,045,136,255.30
其中：现金和现金等价物	58,007,577.72	68,025,181.88	88,554,246.39	7,769,064.60
非流动资产	232,564,796.67	13,518,984.03	252,797,232.06	284,701.68
资产合计	1,751,633,717.08	2,596,284,041.80	1,724,980,351.47	1,045,420,956.98
流动负债	1,523,820,216.61	368,346,913.23	1,524,458,200.87	66,275,062.00
非流动负债	186,090,030.28	240,000,000.00	197,158,098.70	
负债合计	1,709,910,246.89	608,346,913.23	1,721,616,299.57	66,275,062.00
少数股东权益				
归属于母公司股东权益	41,723,470.19	1,987,937,128.57	3,364,051.90	979,145,894.98
按持股比例计算的净资产份额	20,861,735.10	993,968,564.29	1,682,025.95	489,572,947.49
调整事项		-13,676,451.69	-56,152,814.64	
--商誉				
--内部交易未实现利润			-56,152,814.64	
--其他		-13,676,451.69		
对合营企业权益投资的账面价值		980,292,112.60		489,572,947.49
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值				
营业收入	414,235,508.71		121,715,554.13	
管理费用	33,783,429.31		29,003,966.74	78,915.56
财务费用	16,108,048.18	1,059,269.35	14,193,809.57	598,695.14
所得税费用	6,617,593.07	-12,853,889.93	-8,275,787.63	-284,701.68
净利润	38,347,152.03	-11,208,766.41	-60,709,209.63	-854,105.02
终止经营的净利润				

其他综合收益				
综合收益总额	38,347,152.03	-11,208,766.41	-60,709,209.63	-854,105.02
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	
	绿地控股集团杭州双塔置业有限公司	宁波奉化和都房地产开发有限公司	绿地控股集团杭州双塔置业有限公司	宁波奉化和都房地产开发有限公司
流动资产	1,017,038,783.81	1,530,485,658.78	762,802,918.39	869,187,017.69
其中：现金和现金等价物	39,832,667.62	78,278,980.41	7,189,827.24	7,083,675.51
非流动资产	2,282,604.63	333,435.63	1,200,554.88	78,346.46
资产合计	1,019,321,388.44	1,530,819,094.41	764,003,473.27	869,265,364.15
流动负债	1,019,977,125.19	1,206,777,834.22	761,152,340.52	822,147,841.77
非流动负债		310,000,000.00		
负债合计	1,019,977,125.19	1,516,777,834.22	761,152,340.52	822,147,841.77
少数股东权益				
归属于母公司股东权益	-655,736.75	14,041,260.19	2,851,132.75	47,117,522.38
按持股比例计算的净资产份额	-327,868.38	7,020,630.10	1,425,566.38	23,558,761.19
调整事项	590,936,265.01	-39,251.04	603,771,242.62	
--商誉				
--内部交易未实现利润				
--其他	590,936,265.01	-39,251.04	603,771,242.62	
对合营企业权益投资的账面价值	590,608,396.63	6,981,379.06	605,196,809.00	23,558,761.19
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值				
营业收入				
管理费用	1,744,308.53	8,143,233.25	16,169.81	1,124,251.97
财务费用	-15,687.64	-1,673,325.97	-2,981.23	-2,765,962
所得税费用				
净利润	-4,357,165.11	-33,663,541.09	-3,092,230.67	-2,882,477.62
终止经营的净利润				
其他综合收益				
综合收益总额	-4,357,165.11	-33,663,541.09	-3,092,230.67	-2,882,477.62
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	浙江锦翌投资管理有限公司	浙江锦锐投资管理有限公司	浙江锦翌投资管理有限公司
流动资产	2,009,355,421.12	309,825,639.38	1,718,550,484.04	229,389,712.54
其中：现金和现金等价物	136,086,390.41	8,763,935.17	156,715,382.08	10,362,510.22
非流动资产	127,523.38	31,153.86	57,515.51	20,110.01
资产合计	2,009,482,944.50	309,856,793.24	1,718,607,999.55	229,409,822.55
流动负债	309,213,066.72	121,701,163.35	10,225,678.09	180,135,369.61
非流动负债	1,015,000,000.00	140,000,000.00	1,015,000,000.00	
负债合计	1,324,213,066.72	261,701,163.35	1,025,225,678.09	180,135,369.61

少数股东权益				
归属于母公司股东权益	685,269,877.78	48,155,629.89	693,382,321.46	49,274,452.94
按持股比例计算的净资产份额	226,139,059.67	16,372,914.16	228,783,166.08	16,753,314.00
调整事项	-4,317,674.79	-2,309,045.20	-3,965,282.82	-980,347.34
—商誉				
—内部交易未实现利润	-4,317,674.79	-2,309,045.20	-3,999,945.96	-980,347.34
—其他			34,663.14	
对合营企业权益投资的账面价值	221,821,384.88	14,063,868.96	224,817,883.26	15,772,966.66
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值				
营业收入				
管理费用	4,625,107.88	1,193,896.03	5,697,204.32	446,304.17
财务费用	-644,213.64	-283,978.81	-421,547.65	-53,109.37
所得税费用				
净利润	-8,184,717.85	-1,118,823.05	-6,612,638.74	-725,547.06
终止经营的净利润				
其他综合收益				
综合收益总额	-8,184,717.85	-1,118,823.05	-6,612,638.74	-725,547.06
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	
	宁波市鄞州金甲企业管理咨询有限公司	浙江物产宋都旅游文化有限公司	宁波市鄞州金甲企业管理咨询有限公司	浙江物产宋都旅游文化有限公司
流动资产	1,751,594,322.50	19,535,448.88	1,276,102,173.67	
其中：现金和现金等价物	221,342,974.33	19,535,448.88	37,246,407.68	
非流动资产	13,094,918.62	26,008,700.00	1,125,857.22	
资产合计	1,764,689,241.12	45,544,148.88	1,277,228,030.89	
流动负债	844,363,385.19	136,037.22	980,362,458.15	
非流动负债	650,000,000.00			
负债合计	1,494,363,385.19	136,037.22	980,362,458.15	
少数股东权益				
归属于母公司股东权益	270,325,855.93	45,408,111.66	296,865,572.74	
按持股比例计算的净资产份额	132,459,669.41	22,363,494.99	145,464,130.64	
调整事项	-8,499,650.23	-4,162,500.00		
—商誉				
—内部交易未实现利润				
—其他	-8,499,650.23	-4,162,500.00		
对合营企业权益投资的账面价值	123,960,019.18	18,200,994.99	145,464,130.64	
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值				
营业收入				
管理费用	20,397,768.19	652,450.00	4,182,569.06	
财务费用	15,857,723.18	-3,798.88	-3,906.21	

所得税费用	-11,793,103.51	136,037.22	-1,044,300.59	
净利润	-26,539,716.81	408,111.66	-3,134,427.26	
终止经营的净利润				
其他综合收益				
综合收益总额	-26,539,716.81	408,111.66	-3,134,427.26	
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	
	杭州栢诚投资管理 有限公司	杭州城投栢诚投资 合伙企业（有限合 伙）	杭州栢诚投资 管理有限公司	杭州城投栢诚 投资合伙企业 （有限合伙）
流动资产	18,156,600.12	729,432,271.54		
其中：现金和现金等价物	11,757,785.04	4,353,586.60		
非流动资产	20,049,043.33	284,000,000.00		
资产合计	38,205,643.45	1,013,432,271.54		
流动负债	14,765,620.67	12,944,763.02		
非流动负债				
负债合计	14,765,620.67	12,944,763.02		
少数股东权益				
归属于母公司股东权益	23,440,022.78	1,000,487,508.52		
按持股比例计算的净资产份额	6,797,606.61	295,944,205.02		
调整事项	-1,206,400.00	-60,479,693.61		
--商誉				
--内部交易未实现利润	-1,206,400.00	-60,479,693.61		
--其他				
对合营企业权益投资的账面价值	5,591,206.61	235,464,511.41		
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值				
营业收入	7,402,197.81	17,636,678.17		
管理费用	3,508,190.58	6,018,520.00		
财务费用	89,246.00	51,968.88		
所得税费用	1,165,813.05			
净利润	3,440,022.78	40,916,796.50		
终止经营的净利润				
其他综合收益				
综合收益总额	3,440,022.78	40,916,796.50		
本年度收到的来自合营企业的股利				

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	
	杭州金溪生物技术有限公司	杭州信辰置业有限公司	杭州金溪生物技术有限公司	杭州信辰置业有限公司
流动资产	4,736,304.19	2,854,794,038.40	4,083,840.89	2,804,765,685.71
非流动资产	3,830,241.50	493,207.47	4,657,357.30	632,390.11
资产合计	8,566,545.69	2,855,287,245.87	8,741,198.19	2,805,398,075.82
流动负债	5,635,040.53	2,567,712,858.65	389,559.57	1,994,784,642.64
非流动负债	1,750,000.08		2,300,000.04	499,000,000.00
负债合计	7,385,040.61	2,567,712,858.65	2,689,559.61	2,493,784,642.64
少数股东权益				
归属于母公司股东权益	1,181,505.08	287,574,387.22	6,051,638.58	311,613,433.18
按持股比例计算的净资产份额	236,301.02	94,899,547.78	1,210,327.72	102,832,432.95
调整事项	6,054,468.09		6,042,052.99	-500,000.00
--商誉				
--内部交易未实现利润				
--其他	6,054,468.09		6,042,052.99	-500,000.00
对联营企业权益投资的账面价值	6,290,769.11	94,899,547.78	7,252,380.71	102,332,432.95
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值				
营业收入	4,119,089.24	1,716,265.54	2,311,392.53	1,530.65
净利润	-4,870,133.50	-24,039,045.96	-8,388,034.24	-38,386,566.82
终止经营的净利润				
其他综合收益				
综合收益总额	-4,870,133.50	-24,039,045.96	-8,388,034.24	-38,386,566.82
本年度收到的来自联营企业的股利				

	期末余额/本期发生额		期初余额/上期发生额	
	杭州致烁投资有限公司	衢州融晟置业有限公司	杭州致烁投资有限公司	衢州融晟置业有限公司
流动资产	4,259,672,170.28	4,343,347,966.76	3,416,689,346.14	1,955,284,890.01
非流动资产	45,388,263.85	534,831.43	32,443,575.37	497,972.91
资产合计	4,305,060,434.13	4,343,882,798.19	3,449,132,921.51	1,955,782,862.92
流动负债	2,517,694,559.66	2,878,839,533.89	2,377,111,407.47	534,320,056.03
非流动负债	1,799,500,000.00	700,000,000.00	1,059,500,000.00	600,000,000.00
负债合计	4,317,194,559.66	3,578,839,533.89	3,436,611,407.47	1,134,320,056.03
少数股东权益				
归属于母公司股东权益	-12,134,125.53	765,043,264.30	12,521,514.04	821,462,806.89
按持股比例计算的净资产份额	-1,941,460.08	153,008,652.86	2,003,442.25	164,292,561.38
调整事项			-922,512.02	
--商誉				
--内部交易未实现利润			-922,512.02	
--其他				
对联营企业权益投资的账面价值		153,008,652.86	1,080,930.23	164,292,561.38

存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值				
营业收入				
净利润	-24,666,552.55	-56,419,542.59	-43,651.91	-26,037,193.11
终止经营的净利润				
其他综合收益				
综合收益总额	-24,666,552.55	-56,419,542.59	-43,651.91	-26,037,193.11
本年度收到的来自联营企业的股利				

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
	舟山恺融房地产开发有限公司	舟山恺融房地产开发有限公司
流动资产	1,121,216,992.01	
非流动资产	132,669.29	
资产合计	1,121,349,661.30	
流动负债	1,081,459,686.60	
非流动负债		
负债合计	1,081,459,686.60	
少数股东权益		
归属于母公司股东权益	39,889,974.70	
按持股比例计算的净资产份额	5,983,496.21	
调整事项	244,530.78	
--商誉		
--内部交易未实现利润		
--其他	244,530.78	
对联营企业权益投资的账面价值	6,228,026.99	
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值		
营业收入	454,721.55	
净利润	-10,092,415.83	
终止经营的净利润		
其他综合收益		
综合收益总额	-10,092,415.83	
本年度收到的来自联营企业的股利		

其他说明

无

(4). 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

适用 不适用

(5). 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明

适用 不适用

(6). 合营企业或联营企业发生的超额亏损

√适用 □不适用

单位:元币种:人民币

合营企业或联营企业名称	累积未确认前期累计的损失	本期未确认的损失 (或本期分享的净利润)	本期末累积未确认的损失
杭州大奇山郡实业有限公司	45,324,319.10	-19,173,576.02	26,150,743.08

其他说明

无

(7). 与合营企业投资相关的未确认承诺

□适用 √不适用

(8). 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

□适用 √不适用

4、重要的共同经营

□适用 √不适用

5、在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

未纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关说明:

□适用 √不适用

6、其他

□适用 √不适用

十、与金融工具相关的风险

√适用 □不适用

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

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

(一) 信用风险

信用风险,是指金融工具的一方不能履行义务,造成另一方发生财务损失的风险。

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

1. 银行存款

本公司将银行存款存放于信用评级较高的金融机构,故其信用风险较低。

2. 应收款项

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

由于本公司仅与经认可的且信用良好的第三方进行交易，所以无需担保物。信用风险集中按照客户进行管理。截至 2018 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 99.25% (2017 年 12 月 31 日：99.15%) 源于余额前五名客户。本公司对应收账款余额未持有任何担保物或其他信用增级。

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

(二) 流动风险

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

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

金融负债按剩余到期日分类

项 目	期末数				
	账面价值	未折现合同金额	1 年以内	1-3 年	3 年以上
银行借款	4,115,880,000.00	4,593,678,336.10	1,447,321,990.97	3,146,356,345.13	
应付票据	99,998,546.57	99,998,546.57	99,998,546.57		
应付账款	1,356,527,632.31	1,356,527,632.31	1,356,527,632.31		
其他应付款	2,765,734,903.07	2,765,734,903.07	2,765,734,903.07		
小计	8,338,141,081.95	8,815,939,418.05	5,669,583,072.92	3,146,356,345.13	

(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	5,600,405,500.00	6,230,441,160.36	2,012,322,248.75	4,173,239,297.32	44,879,614.29
应付票据	1,000,000.00	1,000,000.00	1,000,000.00		
应付账款	733,766,298.20	733,766,298.20	733,766,298.20		
其他应付款	1,109,898,643.86	1,109,898,643.86	1,109,898,643.86		
小计	7,445,070,442.06	8,075,106,102.42	3,856,987,190.81	4,173,239,297.32	44,879,614.29

(三) 市场风险

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

1. 利率风险

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

截至 2018 年 12 月 31 日，本公司的银行借款多以固定利率计息。以浮动利率计息的借款在其他变量不变的假设下，假定利率变动 50 个基点，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见本财务报表附注合并财务报表项目注释其他之外币货币性项目说明。

十一、公允价值的披露

1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

适用 不适用

2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

适用 不适用

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

适用 不适用

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

适用 不适用

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

适用 不适用

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

适用 不适用

7、本期内发生的估值技术变更及变更原因

适用 不适用

8、不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

适用 不适用

9、其他

适用 不适用

十二、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

适用 不适用

单位：万元币种：人民币

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

本企业的母公司情况的说明

浙江宋都控股有限公司系由自然人俞建午出资设立,于 2006 年 12 月 29 日在浙江省工商行政管理局登记注册,注册资本 3,600 万元,自然人俞建午持有该公司 100%股权。该公司经营范围:实业投资;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

其他说明:

无

2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注

适用 不适用

本公司的子公司情况详见本财务报表附注在其他主体中的权益之说明。

3、本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注

适用 不适用

本公司重要的合营或联营企业详见本财务报表附注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
汪庆华	其他
陈振宁	其他
戴克强	其他
蒋燚俊	其他
郑羲亮	其他
李今兴	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
杭州绿城申润置业有限公司	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
浙江自贸区承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
浙江致中和能量酒业有限公司	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
香港致中和实业有限公司	母公司的控股子公司
杭州宋都物业经营管理有限公司	母公司的控股子公司
杭州颂都会展有限公司	母公司的控股子公司
杭州和业投资管理有限公司	母公司的控股子公司
大宋投资(香港)有限公司	母公司的控股子公司

其他说明

无

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	49,351,187.56	23,370,146.28
杭州颂都会展有限公司	接受劳务	1,065,022.59	
桐庐大奇山郡酒店有限公司	接受劳务	135,726.34	207,756.31
建德致中和酒销售有限公司	采购商品	2,175,123.65	110,854.00
杭州宋都物业经营管理有限公司	采购商品	270,835.69	
杭州致中和国养食品有限公司	采购商品	253,120.27	1,323,292.18
广西致中和食品有限公司	采购商品	88,478.59	834,596.22

出售商品/提供劳务情况表

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
杭州金兴房地产开发有限公司	提供劳务	1,294,650.00	
宁波奉化和都房地产开发有限公司	提供劳务	1,232,876.72	
杭州信辰置业有限公司	提供劳务	378,909.43	
舟山恺融房地产开发有限公司	提供劳务	193,330.92	
衢州融晟置业有限公司	提供劳务	188,679.25	188,679.25
德清德宁置业有限公司	提供劳务	113,207.55	94,685.00
德清德瑞置业有限公司	提供劳务	56,603.77	74,521.00
杭州宋都物业经营管理有限公司	出售商品		1,883,344.71

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

□适用 √不适用

(2). 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

本公司受托管理/承包情况表：

□适用 √不适用

关联托管/承包情况说明

适用 不适用

本公司委托管理/出包情况表

适用 不适用

关联管理/出包情况说明

适用 不适用

(3). 关联租赁情况

本公司作为出租方：

适用 不适用

单位：元币种：人民币

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
浙江致中和生物工程 有限公司	办公用房	1,278,226.67	1,562,871.33
杭州宋都物业经 营管理有限公司	办公用房	318,812.00	178,612.00
桐庐大奇山郡置 业有限公司	员工宿舍	189,235.20	146,285.72
浙江宋都控股有 限公司	办公用房	141,925.64	143,051.38
舟山荣都置业有 限公司	办公用房	13,605.75	

本公司作为承租方：

适用 不适用

关联租赁情况说明

适用 不适用

(4). 关联担保情况

本公司作为担保方

适用 不适用

单位：万元币种：人民币

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完 毕
浙江宋都控股有 限公司	19,000.00	2017年2月	2019年2月	否
浙江宋都控股有 限公司	19,000.00	2017年3月	2019年3月	否
浙江宋都控股有 限公司	4,770.00	2018年2月	2019年2月	否
浙江宋都控股有 限公司	63,340.00	2018年3月	2019年3月	否
浙江宋都控股有 限公司	19,040.00	2018年4月	2019年4月	否
浙江宋都控股有	29,800.00	2018年4月	2021年4月	否

限公司				
浙江宋都控股有限公司	70,079.00	2018年6月	2019年6月	否
浙江宋都控股有限公司	7,600.00	2018年7月	2019年7月	否
浙江宋都控股有限公司	23,834.00	2018年8月	2019年8月	否
浙江宋都控股有限公司	9,600.00	2018年9月	2019年9月	否
浙江宋都控股有限公司	21,248.00	2018年10月	2019年10月	否
浙江宋都控股有限公司	17,172.00	2018年11月	2019年11月	否
浙江宋都控股有限公司	10,000.00	2018年12月	2019年12月	否
浙江致中和实业有限公司	1,000.00	2018年7月	2019年5月	否
浙江致中和实业有限公司	1,500.00	2018年10月	2019年4月	否
建德致中和酒销售有限公司	3,000.00	2018年8月	2019年8月	否
建德致中和酒销售有限公司	1,200.00	2018年9月	2019年9月	否
德清德宁置业有限公司	101,500.00	2017年12月	2020年11月	否
德清德瑞置业有限公司	14,000.00	2018年3月	2020年11月	否
桐庐大奇山郡酒店有限公司	5,000.00	2017年6月	2027年6月	否
衢州融晟置业有限公司	14,000.00	2017年10月	2019年7月	否
宁波奉化和都房地产开发有限公司	31,000.00	2018年2月	2021年1月	否
小计	486,683.00			

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
浙江宋都控股有限公司	6,980.00	2018年2月	2019年7月	否
小计	6,980.00			

关联担保情况说明

√适用 □不适用

- 1) 公司为宋都控股、浙江致中和实业有限公司、建德致中和酒销售有限公司的担保，均由

宋都控股、俞建午提供反担保。

2) 2017年12月19日,子公司宋都集团与义乌市檀谷投资管理合伙企业签订《特定资产收益权转让与回购合同》,约定将宋都集团特定期间的特定资产收益权转让给义乌市檀谷投资管理合伙企业获取资金用于日常经营。宋都控股为该合同提供连带责任保证,担保金额不超过10,000万元。截至2018年12月31日,该项下借款余额为6,980万元。

(5). 关联方资金拆借

√适用 □不适用

单位: 万元币种: 人民币

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
浙江宋都控股有限公司	143,826.46			本期偿还金额 138,596.46 万元
舟山荣都置业有限公司	56,521.25			本期偿还金额 25,160.80 万元
宁波奉化和都房地产开发有限公司	23,771.25			本期偿还金额 3,250.00 万元
杭州城投桢诚投资合伙企业(有限合伙)	22,070.64			
杭州信辰置业有限公司	3,630.00			
桐庐大奇山郡置业有限公司	3,288.01			本期偿还金额 1,000.00 万元
大宋投资(香港)有限公司	1,776.47			
浙江自贸区承源投资管理合伙企业(有限合伙)	1,202.24			本期偿还金额601.12 万元
小计	256,086.32			
拆出				
杭州金兴房地产开发有限公司	32,267.30			本期收回金额 34,121.48 万元, 计 收利息 859.95 万元
绿地控股集团杭州双塔置业有限公司	31,057.77			本期计收利息 2,630.88 万元
舟山恺融房地产开发有限公司	16,838.78			
杭州江悦郡置业有限公司	16,050.00			本期收回金额 1,468.42 万元, 计收 利息 1,522.08 万元
德清德宁置业有限公司	3,300.00			本期计收利息 94.93 万元
舟山荣都置业有限公司	2,917.66			本期收回金额 5,306.25 万元
宁波奉化和都房地产开发有限公司	2,500.00			本期收回金额 42,128.75 万元
杭州城投桢诚投资合伙企业(有限合伙)	2,184.00			

浙江自贸区润源投资管理合伙企业(有限合伙)	1,109.59			本期收回金额1,109.59万元,计收利息40.45万元
浙江自贸区昊源投资管理合伙企业(有限合伙)	667.20			本期收回金额667.10万元,计收利息20.26万元
浙江自贸区江源投资管理合伙企业(有限合伙)	474.54			本期收回金额474.54万元,计收利息13.10万元
浙江自贸区海源投资管理合伙企业(有限合伙)	341.75			本期收回金额341.75万元,计收利息4.28万元
杭州金溪生物技术有限公司	60.00			
浙江自贸区乾源投资管理合伙企业(有限合伙)	0.55			本期收回金额0.55万元
浙江自贸区腾源投资管理合伙企业(有限合伙)	0.55			本期收回金额0.55万元
浙江自贸区宸源投资管理合伙企业(有限合伙)	0.55			
浙江自贸区承源投资管理合伙企业(有限合伙)	0.32			
浙江自贸区利源投资管理合伙企业(有限合伙)	0.03			
桐庐大奇山郡置业有限公司				本期收回金额30,261.99万元,计收利息65.63万元
杭州绿城申润置业有限公司				本期收回金额17,980.22万元,计收利息1,162.45万元
衢州融晟置业有限公司				本期收回金额7,559.65万元
德清德瑞置业有限公司				本期收回金额2,277.98万元,计收利息350.42万元
宁波市鄞州金甲企业管理咨询有限公司				本期收回金额10,000.00万元
小计	109,770.59			

(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	818.00	826.59

(8). 其他关联交易

√适用 □不适用

1) 股权转让

2018年9月14日,宋都集团与杭州和业投资管理有限公司(以下简称和业投资)签订《基金份额转让协议》,宋都集团以1.13亿元的价格将其持有的美国南加州牡蛎湾地产综合开发私募投资基金的全部份额转让给和业投资,实现投资收益695万元。

2) 共同投资

①2018年5月9日,公司与实际控制人俞建午、高级管理人员汪庆华、戴克强、蒋焱俊、陈振宁、郑羲亮以及肖剑科等36名员工共同出资设立浙江自贸区乾源投资管理合伙企业(有限合伙),其中公司认缴出资78.79万元,占出资总额的8.07%。

②2018年5月9日,公司与实际控制人俞建午、高级管理人员汪庆华、蒋焱俊、陈振宁、郑羲亮以及肖剑科等22名员工共同出资设立浙江自贸区腾源投资管理合伙企业(有限合伙),其中公司认缴出资32.37万元,占出资总额的5%。

③2018年5月9日,公司与实际控制人俞建午、高级管理人员汪庆华、戴克强、蒋焱俊、陈振宁、郑羲亮以及肖剑科等22名员工共同出资设立浙江自贸区宸源投资管理合伙企业(有限合伙)(以下简称宸源合伙),其中公司认缴出资33.95万元,占出资总额的5%。宸源合伙设立后通过杭州涌都企业管理有限公司和杭州澜都企业管理有限公司分别向宋都股份所开发的如意春江项目一期和二期投资352.53万元、326.42万元。

④2018年7月26日,公司与实际控制人俞建午、高级管理人员汪庆华、蒋焱俊、陈振宁、郑羲亮以及肖剑科等21名员工共同出资设立浙江自贸区承源投资管理合伙企业(有限合伙),其中公司认缴出资34.47万元,占出资总额的5%。

⑤2018年7月26日,公司与实际控制人俞建午、高级管理人员汪庆华、蒋焱俊、陈振宁、郑羲亮以及肖剑科等36名员工共同出资设立浙江自贸区利源投资管理合伙企业(有限合伙),其中公司认缴出资73.42万元,占出资总额的5%。

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	舟山荣都置业有限公司	14,286.04			
预付款项	杭州宋都物业经营管理有限公司	2,511.94			
其他应收款					
其他应收款	绿地控股集团杭州双	447,384,436.57		110,497,897.47	

	塔置业有限公司				
其他应收款	杭州绿城申润置业有限公司	212,424,495.55	53,461,923.51	380,602,178.00	
其他应收款	杭州江悦郡置业有限公司	315,731,690.40		154,695,068.48	
其他应收款	舟山恺融房地产开发有限公司	168,592,724.20			
其他应收款	杭州金兴房地产开发有限公司	65,566,106.02		74,136,053.00	
其他应收款	德清德瑞置业有限公司	41,602,410.96		60,892,603.20	
其他应收款	德清德宁置业有限公司	34,069,315.07		94,685.00	
其他应收款	杭州城投桢诚投资合伙企业（有限合伙）	21,840,000.00			
其他应收款	舟山荣都置业有限公司	9,176,561.25		33,062,531.00	
其他应收款	宁波奉化和都房地产开发有限公司	1,306,849.00			
其他应收款	杭州金溪生物技术有限公司	600,000.00			
其他应收款	杭州信辰置业有限公司	401,644.00			
其他应收款	衢州融晟置业有限公司	200,000.00		75,796,500.00	
其他应收款	浙江锦锐投资管理有限公司	165,000.00		165,000.00	
其他应收款	杭州宋都物业经营管理有限公司	160,698.59			
其他应收款	杭州锦翌投资管理有限公司	34,000.00		34,000.00	
其他应收款	浙江自贸区润源投资管理合伙企业（有限合伙）	10,000.00		10,000.00	
其他应收款	浙江自贸区宸源投资管理合伙企业（有限合伙）	5,500.00			
其他应收款	浙江自贸区承源投资管理合伙企业（有限合伙）	3,200.00			
其他应收款	浙江自贸区昊源投资管理合伙企业（有限合伙）	2,000.00		1,000.00	
其他应收款	浙江自贸区庆源投资管理合伙企业（有限合伙）	1,000.00		1,000.00	
其他应收款	浙江自贸区利源投资管理合伙企业（有限合伙）	300.00			
其他应收款	宁波奉化和都房地产			396,287,500.00	

	开发有限公司				
其他应收款	桐庐大奇山郡置业有限公司			301,963,638.33	
其他应收款	宁波市鄞州金甲企业管理咨询有限公司			100,000,000.00	

(2). 应付项目

√适用 □不适用

单位:元币种:人民币

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付账款	杭州宋都物业经营管理有限公司	751,957.53	52,604.00
应付账款	建德致中和酒销售有限公司	6,400.00	
应付账款	浙江致中和实业有限公司	1,371.70	1,371.70
应付账款	桐庐大奇山郡酒店有限公司	490.00	
预收款项	李今兴	1,137,235.00	
预收款项	杭州宋都物业经营管理有限公司	156,960.29	
预收款项	浙江宋都控股有限公司	103,017.88	103,017.88
预收款项	浙江致中和生物工程有限公司	69,182.97	21,852.00
预收款项	广西致中和食品有限公司		32,940.00
其他应付款	杭州信辰置业有限公司	392,980,500.00	356,180,500.00
其他应付款	衢州融晟置业有限公司	321,482,999.96	
其他应付款	舟山荣都置业有限公司	313,604,469.00	
其他应付款	杭州城投栎诚投资合伙企业(有限合伙)	220,706,352.26	
其他应付款	宁波奉化和都房地产开发有限公司	205,212,500.00	
其他应付款	浙江宋都控股有限公司	52,300,000.00	
其他应付款	桐庐大奇山郡置业有限公司	22,880,098.66	
其他应付款	大宋投资(香港)有限公司	17,764,670.06	
其他应付款	浙江自贸区乾源投资管理合伙企业(有限合伙)	9,552,400.00	
其他应付款	浙江自贸区承源投资管理合伙企业(有限合伙)	6,894,700.00	
其他应付款	浙江自贸区腾源投资管理合伙企业(有限合伙)	6,468,200.00	
其他应付款	浙江自贸区庆源投资管理合伙企业(有限合伙)	915,800.00	8,315,800.00
其他应付款	浙江自贸区海源投资管理合伙企业(有限合伙)	792,835.79	4,232,500.00
其他应付款	浙江致中和生物工程有限公司	222,259.00	5,905.00

其他应付款	杭州宋都物业经营管理有限公司	201,351.33	
其他应付款	浙江自贸区江源投资管理合伙企业(有限合伙)		4,456,900.00
其他应付款	浙江致中和能量酒业有限公司		30,000.00
其他应付款	浙江致中和实业有限公司		9,000.00

7、关联方承诺

适用 不适用

8、其他

适用 不适用

十三、 股份支付

1、 股份支付总体情况

适用 不适用

2、 以权益结算的股份支付情况

适用 不适用

3、 以现金结算的股份支付情况

适用 不适用

4、 股份支付的修改、终止情况

适用 不适用

5、 其他

适用 不适用

十四、 承诺及或有事项

1、 重要承诺事项

适用 不适用

2、 或有事项

(1). 资产负债表日存在的重要或有事项

适用 不适用

(2). 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明：

适用 不适用

3、 其他

适用 不适用

(1) 为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

1) 为关联方提供的担保事项详见本财务报表附注关联方及关联交易之说明。

2) 为其他单位提供债务担保

① 公司合营企业舟山荣都置业有限公司（以下简称舟山荣都）因融资需要，其股东厦门禹洲鸿图地产开发有限公司（以下简称禹州鸿图）与债权人上海国际信托有限公司签订《上信金宸府债权投资集合资金信托计划保证合同》，为舟山荣都融资提供保证担保。宋都集团为禹州鸿图提供反担保，子公司杭州耀都投资管理有限公司作为出质人将其持有舟山荣都 50% 的股权质押给禹州鸿图。截至 2018 年 12 月 31 日，舟山荣都融资余额 42,780 万元。

② 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 2018 年 12 月 31 日，提供保证的借款余额 376,214.16 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

单位：元币种：人民币

拟分配的利润或股利	41,543,792.11
经审议批准宣告发放的利润或股利	41,543,792.11

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

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 2018 年 12 月 31 日，宋都控股缴存的货币资金余额为 14,861,768.21 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	433,303.31	9,000.72	2,086.57	5,255.73	4,938.79		454,585.12
主营业务	239,505.20	6,229.50	2,625.09	7,767.52	4,921.16		261,048.47

成本							
资产总额	2,077,618.82	244,268.92	241,692.13	40,702.05	18,442.54	218,221.13	2,404,503.33
负债总额	1,674,726.02	197,874.32	175,099.20	38,095.64	16,562.79	161,541.12	1,940,816.85

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

适用 不适用

(4). 其他说明

适用 不适用

7、其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

适用 不适用

截至资产负债表日，公司控股股东宋都控股已质押的公司股份数量为 52,042.00 万股，占其持有公司股份总数的 86.78%，占公司总股份的 38.83%，质押明细情况如下：

质权人	质押股份数量（万股）
申万宏源证券有限公司	44,942.00
华夏银行西湖支行	7,100.00
小计	52,042.00

2019 年 3 月，公司控股股东宋都控股将上述质押给申万宏源证券有限公司股份中的 28,691.00 万股进行了解除质押。截至本财务报表批准报出日，宋都控股已质押本公司股份数量为 23,351.00 万股，占其持有公司股份总数的 38.94%，占公司总股份的 17.42%。

8、其他

适用 不适用

(1) 非公开发行公司债券

公司于 2018 年 8 月 29 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》，本公司获准面向合格投资者非公开发行总额不超过 10 亿元的公司债券。本次债券将采取分期发行方式，截至本财务报表批准报出日，债券尚未发行。

(2) 员工持股计划

2018 年 1 月 23 日，公司第九届董事会第二十七次会议审议通过了《关于延长 2016 年员工持股计划存续期的议案》。决定将员工持股计划存续期延长两年，即存续期在原定终止日的基础上延长两年，至 2020 年 3 月 22 日止。

2018 年 3 月 2 日，公司 2017 年年度股东大会审议通过《宋都股份 2018 年员工持股计划（草案）》，包括董监高在内的不超过 300 名员工通过“宋都股份-2018 员工持股计划”以二级市场竞价交易、大宗交易等法律法规许可的方式在该员工持股计划通过之日后的 6 个月内购买本公司股票。该员工持股计划存续期为 48 个月，根据公司业绩情况分 3 期解锁。截至 2018 年 12 月 13

日,该员工持股计划累计买入 3,302.87 万股公司股票,占公司总股本的 2.46%,成交金额 12,840.04 万元。

十七、 母公司财务报表主要项目注释

1、 应收票据及应收账款

总表情况

(1). 分类列示

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收票据		
应收账款	4,414,576.31	159,998.33
合计	4,414,576.31	159,998.33

其他说明：

适用 不适用

应收票据

(1). 应收票据分类列示

适用 不适用

(2). 期末公司已质押的应收票据

适用 不适用

(3). 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

适用 不适用

(4). 期末公司因出票人未履约而将其转应收账款的票据

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

应收账款

(1). 应收账款分类披露

适用 不适用

单位：元币种：人民币

种类	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款	4,271,562.94	96.76			4,271,562.94					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款										

单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	143,013.37	3.24		143,013.37	159,998.33	100.00		159,998.33
合计	4,414,576.31	/	/	4,414,576.31	159,998.33	/	/	159,998.33

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款：

适用 不适用

单位：元币种：人民币

应收账款（按单位）	期末余额			
	应收账款	坏账准备	计提比例（%）	计提理由
杭州宸都房地产开发有限公司	2,310,495.83			系公司之子公司，经单独进行减值测试未发现减值，故未计提坏账准备。
杭州鸿都置业有限公司	759,900.60			
杭州加悦都实业有限公司	687,000.00			
舟山蓝郡置业有限公司	514,166.51			
合计	4,271,562.94		/	/

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

适用 不适用

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款：

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款：

适用 不适用

期末单项金额不重大但单项计提坏账准备的应收账款

单位名称	账面余额	坏账准备	计提比例（%）	计提理由
杭州润都房地产开发有限公司	104,809.00			[注]
舟山颂都置业有限公司	38,204.37			[注]
小计	143,013.37			

[注]：系公司之子公司，经单独进行减值测试未发现减值，故未计提坏账准备。

(2). 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 0 元；本期收回或转回坏账准备金额 0 元。

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

(3). 本期实际核销的应收账款情况

□适用 √不适用

其中重要的应收账款核销情况

□适用 √不适用

(4). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

√适用 □不适用

单位名称	账面余额	占应收账款余额的比例(%)	坏账准备	是否为关联方
杭州宸都房地产开发有限公司	2,310,495.83	52.34		是
杭州鸿都置业有限公司	759,900.60	17.21		是
杭州加悦都实业有限公司	687,000.00	15.56		是
舟山蓝郡置业有限公司	514,166.51	11.65		是
杭州润都房地产开发有限公司	104,809.00	2.37		是
小计	4,376,371.94	99.13		

(5). 因金融资产转移而终止确认的应收账款

□适用 √不适用

(6). 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

□适用 √不适用

其他说明:

□适用 √不适用

2、其他应收款

总表情况

(1). 分类列示

√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	413,325,284.70	60,806,114.00
合计	413,325,284.70	60,806,114.00

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

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

其他说明：

适用 不适用

其他应收款

(1). 其他应收款分类披露

适用 不适用

单位：元币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	409,525,070.70	99.08			409,525,070.70	60,601,000.00	99.66			60,601,000.00
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款										
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	3,800,214.00	0.92			3,800,214.00	205,114.00	0.34			205,114.00
合计	413,325,284.70	/		/	413,325,284.70	60,806,114.00	/		/	60,806,114.00

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

单位：元币种：人民币

其他应收款（按单位）	期末余额			
	其他应收款	坏账准备	计提比例（%）	计提理由
杭州宋都房地产集团有限公司	409,525,070.70			[注]
合计	409,525,070.70		/	/

[注]：系公司之子公司，经单独进行减值测试未发现减值，故未计提坏账准备。

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

期末单项金额不重大但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
上海永都健康管理有限公司	3,714,700.00			[注]
舟山蓝郡置业有限公司	85,514.00			[注]
小计	3,800,214.00			

[注]：系公司之子公司，经单独进行减值测试未发现减值，故未计提坏账准备。

(2). 按款项性质分类情况

适用 不适用

(3). 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 0 元；本期收回或转回坏账准备金额 0 元。

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

适用 不适用

(4). 本期实际核销的其他应收款情况

□适用 √不适用

(5). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
杭州宋都房地产集团有限公司	往来款	409,525,070.70	1年以内	99.08	
上海永都健康管理有限公司	往来款	3,714,700.00	1-2年	0.90	
舟山蓝郡置业有限公司	履约保证金	85,514.00	1-2年	0.02	
合计	/	413,325,284.70	/	100.00	

(6). 涉及政府补助的应收款项

□适用 √不适用

(7). 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

□适用 √不适用

(8). 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

3、长期股权投资

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	5,014,137,063.09		5,014,137,063.09	5,011,637,063.09		5,011,637,063.09
对联营、合营企业投资						
合计	5,014,137,063.09		5,014,137,063.09	5,011,637,063.09		5,011,637,063.09

(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	22,500,000.00	2,500,000.00		25,000,000.00		
杭州慧源投资管理有限公司	3,000,000.00			3,000,000.00		
合计	5,011,637,063.09	2,500,000.00		5,014,137,063.09		

(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	21,631,800.43	18,731,493.73	11,078,850.16	9,614,464.88
其他业务				
合计	21,631,800.43	18,731,493.73	11,078,850.16	9,614,464.88

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		
权益法核算的长期股权投资收益		
处置长期股权投资产生的投资收益		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益		
持有至到期投资在持有期间的投资收益		
处置持有至到期投资取得的投资收益		

可供出售金融资产在持有期间的投资收益		
处置可供出售金融资产取得的投资收益	-1,320,000.00	
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得		
合计	-1,320,000.00	

6、其他

适用 不适用

十八、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	-1,625,734.81	
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）	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	57,175,993.70	
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	35,355,360.69	
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	13,971,700.73	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
对外委托贷款取得的损益		
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	-4,073,839.54	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	998,527.60	
所得税影响额	-12,655,130.87	
少数股东权益影响额	40,797.97	

合计	94,147,178.47
----	---------------

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	10.49	0.31	0.31
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	8.09	0.24	0.24

(1) 加权平均净资产收益率的计算过程

项目	序号	本期数
归属于公司普通股股东的净利润	A	411,282,498.33
非经常性损益	B	94,147,178.47
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	317,135,319.86
归属于公司普通股股东的期初净资产	D	3,729,552,435.43
发行新股或债转股等新增的、归属于公司普通股股东的净资产	E	
新增净资产次月起至报告期期末的累计月数	F	
回购或现金分红等减少的、归属于公司普通股股东的净资产	G	20,101,838.58
减少净资产次月起至报告期期末的累计月数	H	8
其他	股份支付服务费	I
	其他	J
报告期月份数	K	12
加权平均净资产	$L=D+A/2+E \times F/K-G \times H/K \pm I \times J/K$	3,921,792,458.88
加权平均净资产收益率	M=A/L	10.49%
扣除非经常损益加权平均净资产收益率	N=C/L	8.09%

(2) 基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

1) 基本每股收益的计算过程

项目	序号	本期数
----	----	-----

归属于公司普通股股东的净利润	A	411,282,498.33
非经常性损益	B	94,147,178.47
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	317,135,319.86
期初股份总数	D	1,340,122,326.00
因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数	E	
发行新股或债转股等增加股份数	F	
增加股份次月起至报告期期末的累计月数	G	
因回购等减少股份数	H	
减少股份次月起至报告期期末的累计月数	I	
报告期缩股数	J	
报告期月份数	K	12
发行在外的普通股加权平均数	$L=D+E+F \times G/K-H \times I/K-J$	1,340,122,326.00
基本每股收益	$M=A/L$	0.31
扣除非经常损益基本每股收益	$N=C/L$	0.24

2) 稀释每股收益的计算过程与基本每股收益的计算过程相同。

3、境内外会计准则下会计数据差异

适用 不适用

4、其他

适用 不适用

第十二节 备查文件目录

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

董事长：俞建午

董事会批准报送日期：2019 年 3 月 28 日

修订信息

适用 不适用