

# 宋都基业投资股份有限公司

## 审 计 报 告

立信中联审字[2023]D—1027 号

立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）  
LixinZhonglian CPAs (SPECIAL GENERAL PARTNERSHIP)

此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，  
您可使用手机“扫一扫”或进入注册会计师行业统一监管平台（<http://acc.mof.gov.cn>）进行查验。  
报告编码：津23VACMSOUL



# 目 录

|    |                      |       |
|----|----------------------|-------|
| 一、 | 审计报告                 | 1—3   |
| 二、 | 财务报表                 |       |
| 1、 | 合并资产负债表、母公司资产负债表     | 1—4   |
| 2、 | 合并利润表、母公司利润表         | 5—6   |
| 3、 | 合并现金流量表、母公司现金流量表     | 7—8   |
| 4、 | 合并股东权益变动表、母公司股东权益变动表 | 9—12  |
| 5、 | 财务报表附注               | 1—117 |





# 审计报告

立信中联审字[2023]D-1027号

宋都基业投资股份有限公司全体股东：

## 一、 无法表示意见

我们接受委托，审计了宋都基业投资股份有限公司（以下简称宋都股份）财务报表，包括2022年12月31日的合并及母公司资产负债表，2022年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表以及相关财务报表附注。

我们不对后附的宋都股份财务报表发表审计意见。由于“形成无法表示意见的基础”部分所述事项的重要性，我们无法获取充分、适当的审计证据以作为对财务报表发表审计意见的基础。

## 二、 形成无法表示意见的基础

如财务报表附注十一、（一）、1、（1）所述，截止2022年12月31日，宋都股份以236,600.00万元定期存单作为质押，为控股股东浙江宋都控股有限公司及其关联方（以下简称宋都控股及其关联方）的216,435.00万元借款提供担保，上述担保借款将分别于2023年5月、6月、7月、9月、10月到期，各月到期金额分别为89,750.00万元、24,700.00万元、39,425.00万元、11,400.00万元、9,500.00万元，于2024年3月到期金额为41,660.00万元。宋都股份为宋都控股及其关联方提供质押担保的存单余额占其期末净资产的119.62%。



宋都股份曾在 2021 年 5 月 27 日对上海证券交易所问询回复中提及，宋都控股和实际控制人俞建午先生承诺通过变现各类资产等方式，逐步解决宋都股份以存单质押形式提供的担保事项，最晚于 2023 年 12 月 31 日前彻底消除存单质押的担保情形。截止审计报告日，控股股东和实际控制人尚未开始履行 2023 年解决存单质押担保事项的承诺，其偿债能力存在重大不确定性，宋都股份就可能发生的财务担保损失计提预计负债 208,142.12 万元，影响金额重大。由于宋都股份未能提供必要的相关资料，我们无法就该等财务担保合同损失应计提的预计负债最佳估计数获取充分、恰当的审计证据，也无法判断该等担保事项相关预计负债计提的准确性以及对财务报表可能产生的影响。

### 三、 管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

宋都股份治理层负责监督宋都股份的财务报告过程。

### 四、 注册会计师对财务报表审计的责任

我们的责任是按照中国注册会计师审计准则的规定，对宋都股份的财务报表执行审计工作，以出具审计报告。但由于“形成无法表示意见的基础”部分所述的事项，我们无法获取充分、适当的审计证据以作为发表审计意见的基础。

按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于宋都股份，并履行了职业道德方面的其他责任。



[以下无正文]

立信中联会计师事务所(特殊普通合伙)



中国注册会计师:

(项目合伙人)



中国注册会计师:



中国天津市

2023 年 4 月 27 日



# 合并资产负债表

2022年12月31日

编制单位：宋都基业投资股份有限公司

金额单位：人民币元

|             | 附注     | 期末余额              | 上年年末余额            |
|-------------|--------|-------------------|-------------------|
| 流动资产：       |        |                   |                   |
| 货币资金        | 五、（一）  | 4,361,774,958.12  | 7,684,251,086.52  |
| 结算备付金       |        |                   |                   |
| 拆出资金        |        |                   |                   |
| 交易性金融资产     | 五、（二）  | 1,950,492.83      | 13,450,033.90     |
| 衍生金融资产      |        |                   |                   |
| 应收票据        |        |                   |                   |
| 应收账款        | 五、（三）  | 93,592,547.18     | 126,034,959.11    |
| 应收款项融资      |        |                   |                   |
| 预付款项        | 五、（四）  | 40,512,019.91     | 39,313,408.12     |
| 应收保费        |        |                   |                   |
| 应收分保账款      |        |                   |                   |
| 应收分保合同准备金   |        |                   |                   |
| 其他应收款       | 五、（五）  | 1,923,494,290.25  | 2,574,458,350.11  |
| 买入返售金融资产    |        |                   |                   |
| 存货          | 五、（六）  | 25,268,520,468.06 | 30,372,387,643.35 |
| 合同资产        |        |                   |                   |
| 持有待售资产      |        |                   |                   |
| 一年内到期的非流动资产 |        |                   |                   |
| 其他流动资产      | 五、（七）  | 1,616,393,789.82  | 1,728,487,400.09  |
| 流动资产合计      |        | 33,306,238,566.17 | 42,538,382,881.20 |
| 非流动资产：      |        |                   |                   |
| 发放贷款及垫款     |        |                   |                   |
| 债权投资        |        |                   |                   |
| 其他债权投资      |        |                   |                   |
| 长期应收款       |        |                   |                   |
| 长期股权投资      | 五、（八）  | 2,687,024,203.28  | 3,202,306,633.82  |
| 其他权益工具投资    |        |                   |                   |
| 其他非流动金融资产   | 五、（九）  | 169,883,357.30    | 174,627,724.30    |
| 投资性房地产      | 五、（十）  | 306,913,608.88    | 322,713,270.51    |
| 固定资产        | 五、（十一） | 310,935,563.19    | 47,732,969.84     |
| 在建工程        | 五、（十二） | 430,970,000.00    | 577,360,000.00    |
| 生产性生物资产     |        |                   |                   |
| 油气资产        |        |                   |                   |
| 使用权资产       | 五、（十三） | 812,301.33        |                   |
| 无形资产        | 五、（十四） | 2,295,808.45      | 2,232,813.37      |
| 开发支出        |        |                   |                   |
| 商誉          |        |                   |                   |
| 长期待摊费用      | 五、（十五） | 6,340,822.36      | 7,400,362.55      |
| 递延所得税资产     | 五、（十六） | 390,475,809.39    | 462,773,978.35    |
| 其他非流动资产     | 五、（十七） | 1,317,447.07      | 6,254,396.18      |
| 非流动资产合计     |        | 4,306,968,921.25  | 4,803,402,148.92  |
| 资产总计        |        | 37,613,207,487.42 | 47,341,785,030.12 |





# 合并资产负债表

2022年12月31日

编制单位：宋都基业投资股份有限公司

金额单位：人民币元

| 负债和股东权益      | 附注      | 期末余额              | 上年年末余额            |
|--------------|---------|-------------------|-------------------|
| 流动负债：        |         |                   |                   |
| 短期借款         | 五、（十八）  | 127,196,859.43    | 182,781,302.08    |
| 向中央银行借款      |         |                   |                   |
| 拆入资金         |         |                   |                   |
| 交易性金融负债      |         |                   |                   |
| 衍生金融负债       |         |                   |                   |
| 应付票据         | 五、（十九）  | 408,444.71        | 161,574,103.46    |
| 应付账款         | 五、（二十）  | 3,250,763,918.53  | 3,284,246,656.70  |
| 预收款项         | 五、（二十一） | 3,776,800.58      | 14,598,454.73     |
| 合同负债         | 五、（二十二） | 15,830,544,929.00 | 19,146,374,362.70 |
| 卖出回购金融资产款    |         |                   |                   |
| 吸收存款及同业存放    |         |                   |                   |
| 代理买卖证券款      |         |                   |                   |
| 代理承销证券款      |         |                   |                   |
| 应付职工薪酬       | 五、（二十三） | 30,456,954.94     | 58,357,263.20     |
| 应交税费         | 五、（二十四） | 259,687,820.30    | 164,492,511.07    |
| 其他应付款        | 五、（二十五） | 6,363,915,155.68  | 9,125,518,434.04  |
| 应付手续费及佣金     |         |                   |                   |
| 应付分保账款       |         |                   |                   |
| 持有待售负债       |         |                   |                   |
| 一年内到期的非流动负债  | 五、（二十六） | 1,465,578,300.14  | 2,030,899,904.44  |
| 其他流动负债       | 五、（二十七） | 2,616,173,898.26  | 2,904,204,419.66  |
| 流动负债合计       |         | 29,948,503,081.57 | 37,073,047,412.08 |
| 非流动负债：       |         |                   |                   |
| 保险合同准备金      |         |                   |                   |
| 长期借款         | 五、（二十八） | 2,372,202,506.00  | 4,474,086,051.78  |
| 应付债券         | 五、（二十九） | 246,418,850.07    | 200,999,532.65    |
| 其中：优先股       |         |                   |                   |
| 永续债          |         |                   |                   |
| 租赁负债         |         |                   |                   |
| 长期应付款        | 五、（三十）  | 12,375,929.33     | 58,702,150.87     |
| 长期应付职工薪酬     |         |                   |                   |
| 预计负债         | 五、（三十一） | 2,293,234,215.45  | 46,652,381.76     |
| 递延收益         |         |                   |                   |
| 递延所得税负债      | 五、（三十六） | 21,438,610.37     | 24,222,143.61     |
| 其他非流动负债      | 五、（三十二） | 741,135,154.11    | 61,500,000.00     |
| 非流动负债合计      |         | 5,686,805,265.33  | 4,866,162,260.67  |
| 负债合计         |         | 35,635,308,346.90 | 41,939,209,672.75 |
| 股东权益：        |         |                   |                   |
| 股本           | 五、（三十三） | 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         | 五、（三十四） | 454,755,315.52    | 427,109,402.15    |
| 减：库存股        | 五、（三十五） | 297,482,763.31    | 289,479,583.15    |
| 其他综合收益       | 五、（三十六） | 899,560.26        | 899,560.26        |
| 专项储备         |         |                   |                   |
| 盈余公积         | 五、（三十七） | 334,906,312.95    | 334,906,312.95    |
| 一般风险准备       |         |                   |                   |
| 未分配利润        | 五、（三十八） | -1,059,346,253.49 | 2,504,802,945.08  |
| 归属于母公司股东权益合计 |         | 773,854,497.93    | 4,318,360,963.29  |
| 少数股东权益       |         | 1,204,044,642.59  | 1,084,214,394.08  |
| 股东权益合计       |         | 1,977,899,140.52  | 5,402,575,357.37  |
| 负债和股东权益总计    |         | 37,613,207,487.42 | 47,341,785,030.12 |

所附附注为本财务报表的组成部分

企业法定代表人：



主管会计工作负责人：

陈非宁

会计机构负责人：

张弘



# 母公司资产负债表

2022年12月31日

编制单位：宋都基业投资股份有限公司

金额单位：人民币元

|             | 附注     | 期末余额             | 上年年末余额           |
|-------------|--------|------------------|------------------|
| 流动资产：       |        |                  |                  |
| 货币资金        |        | 39,417.81        | 8,514,850.62     |
| 交易性金融资产     |        |                  |                  |
| 衍生金融资产      |        |                  |                  |
| 应收票据        |        |                  |                  |
| 应收账款        | 十四、（一） | 9,539,695.84     | 15,476,211.79    |
| 应收款项融资      |        |                  |                  |
| 预付款项        |        | 13,631.45        | 174,690.79       |
| 其他应收款       | 十四、（二） | 430,924,215.04   | 368,291,346.00   |
| 存货          |        |                  |                  |
| 合同资产        |        |                  |                  |
| 持有待售资产      |        |                  |                  |
| 一年内到期的非流动资产 |        |                  |                  |
| 其他流动资产      |        | 1,084,256.94     | 762,113.06       |
| 流动资产合计      |        | 441,601,217.08   | 393,219,212.26   |
| 非流动资产：      |        |                  |                  |
| 债权投资        |        |                  |                  |
| 其他债权投资      |        |                  |                  |
| 长期应收款       |        |                  |                  |
| 长期股权投资      | 十四、（三） | 5,361,137,063.09 | 5,374,137,063.09 |
| 其他权益工具投资    |        |                  |                  |
| 其他非流动金融资产   |        |                  |                  |
| 投资性房地产      |        |                  |                  |
| 固定资产        |        | 162.39           | 162.39           |
| 在建工程        |        |                  |                  |
| 生产性生物资产     |        |                  |                  |
| 油气资产        |        |                  |                  |
| 使用权资产       |        |                  |                  |
| 无形资产        |        |                  |                  |
| 开发支出        |        |                  |                  |
| 商誉          |        |                  |                  |
| 长期待摊费用      |        |                  |                  |
| 递延所得税资产     |        |                  |                  |
| 其他非流动资产     |        |                  |                  |
| 非流动资产合计     |        | 5,361,137,225.48 | 5,374,137,225.48 |
| 资产总计        |        | 5,802,738,442.56 | 5,767,356,437.74 |





# 母公司资产负债表

2022年12月31日

金额单位：人民币元

编制单位：宋都基业投资股份有限公司

| 负债和股东权益     | 附注 | 期末余额             | 上年年末余额           |
|-------------|----|------------------|------------------|
| 流动负债：       |    |                  |                  |
| 短期借款        |    |                  |                  |
| 交易性金融负债     |    |                  |                  |
| 衍生金融负债      |    |                  |                  |
| 应付票据        |    |                  |                  |
| 应付账款        |    | 9,317,767.02     | 9,992,814.47     |
| 预收款项        |    |                  |                  |
| 应付职工薪酬      |    | 188,923.26       | 55,629.56        |
| 应交税费        |    | 164,639.92       | 242,130.64       |
| 其他应付款       |    | 389,443,475.40   | 48,204,151.98    |
| 合同负债        |    |                  |                  |
| 持有待售负债      |    |                  |                  |
| 一年内到期的非流动负债 |    |                  | 412,295,413.56   |
| 其他流动负债      |    |                  |                  |
| 流动负债合计      |    | 399,114,805.60   | 470,790,140.21   |
| 非流动负债：      |    |                  |                  |
| 长期借款        |    |                  |                  |
| 应付债券        |    | 202,848,996.80   | 200,999,532.65   |
| 其中：优先股      |    |                  |                  |
| 永续债         |    |                  |                  |
| 租赁负债        |    |                  |                  |
| 长期应付款       |    |                  |                  |
| 长期应付职工薪酬    |    |                  |                  |
| 预计负债        |    |                  |                  |
| 递延收益        |    |                  |                  |
| 递延所得税负债     |    |                  |                  |
| 其他非流动负债     |    |                  |                  |
| 非流动负债合计     |    | 202,848,996.80   | 200,999,532.65   |
| 负债合计        |    | 601,963,802.40   | 671,789,672.86   |
| 股东权益：       |    |                  |                  |
| 股本          |    | 1,340,122,326.00 | 1,340,122,326.00 |
| 其他权益工具      |    |                  |                  |
| 其中：优先股      |    |                  |                  |
| 永续债         |    |                  |                  |
| 资本公积        |    | 3,578,346,203.75 | 3,551,209,003.75 |
| 减：库存股       |    | 297,482,763.31   | 289,479,583.15   |
| 其他综合收益      |    |                  |                  |
| 专项储备        |    |                  |                  |
| 盈余公积        |    | 93,181,407.14    | 93,181,407.14    |
| 未分配利润       |    | 486,607,466.58   | 400,533,611.14   |
| 股东权益合计      |    | 5,200,774,640.16 | 5,095,566,764.88 |
| 负债和股东权益合计   |    | 5,802,738,442.56 | 5,767,356,437.74 |

所附附注为本财务报表的组成部分

企业法定代表人：



主管会计工作负责人：

陈排宁

会计机构负责人：

张秋





## 合并利润表

2022年度

编制单位：山东投资股份有限公司

金额单位：人民币元

| 项目                            | 附注      | 本期金额              | 上期金额             |
|-------------------------------|---------|-------------------|------------------|
| 一、营业总收入                       |         | 7,992,459,181.92  | 7,498,219,048.30 |
| 其中：营业收入                       | 五、(三十九) | 7,992,459,181.92  | 7,498,219,048.30 |
| 利息收入                          |         |                   |                  |
| 已赚保费                          |         |                   |                  |
| 手续费及佣金收入                      |         |                   |                  |
| 二、营业总成本                       |         | 7,773,924,653.09  | 7,586,986,461.94 |
| 其中：营业成本                       | 五、(三十九) | 6,880,224,025.05  | 6,104,490,318.30 |
| 利息支出                          |         |                   |                  |
| 手续费及佣金支出                      |         |                   |                  |
| 退保金                           |         |                   |                  |
| 赔付支出净额                        |         |                   |                  |
| 提取保险责任准备金                     |         |                   |                  |
| 保单红利支出                        |         |                   |                  |
| 分保费用                          |         |                   |                  |
| 税金及附加                         | 五、(四十)  | 103,244,788.02    | 208,957,323.55   |
| 销售费用                          | 五、(四十一) | 197,043,945.22    | 293,377,636.47   |
| 管理费用                          | 五、(四十二) | 261,364,367.97    | 530,123,066.59   |
| 研发费用                          |         |                   |                  |
| 财务费用                          | 五、(四十三) | 329,047,526.83    | 450,028,117.03   |
| 其中：利息费用                       |         |                   |                  |
| 利息收入                          |         | 27,172,255.61     | 66,756,347.82    |
| 加：其他收益                        | 五、(四十四) | 8,281,166.35      | 14,064,809.87    |
| 投资收益(损失以“-”号填列)               | 五、(四十五) | 92,582,541.68     | 202,572,097.42   |
| 其中：对联营企业和合营企业的投资收益(损失以“-”号填列) |         | 61,285,915.12     | 175,401,527.47   |
| 以摊余成本计量的金融资产终止确认收益(损失以“-”号填列) |         |                   |                  |
| 汇兑收益(损失以“-”号填列)               |         |                   |                  |
| 净敞口套期收益(损失以“-”号填列)            |         |                   |                  |
| 公允价值变动收益(损失以“-”号填列)           | 五、(四十六) | -6,941,645.95     | 33,438,495.50    |
| 信用减值损失(损失以“-”号填列)             | 五、(四十七) | -2,346,061,284.30 | -28,395,118.46   |
| 资产减值损失(损失以“-”号填列)             | 五、(四十八) | -1,050,061,832.49 | -231,071,812.33  |
| 资产处置收益(损失以“-”号填列)             | 五、(四十九) | -77,734.49        | -123,292.14      |
| 三、营业利润(亏损以“-”号填列)             |         | -3,083,764,240.38 | -98,283,233.78   |
| 加：营业外收入                       | 五、(五十)  | 10,423,172.66     | 3,889,594.45     |
| 减：营业外支出                       | 五、(五十一) | 215,860,094.01    | 91,341,490.48    |
| 四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)           |         | -3,289,201,162.33 | -185,785,129.81  |
| 减：所得税费用                       | 五、(五十二) | 209,360,461.26    | 263,077,045.46   |
| 五、净利润(净亏损以“-”号填列)             |         | -3,497,561,623.59 | -448,812,175.27  |
| (一)按经营持续性分类                   |         |                   |                  |
| 1.持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)         |         | -3,497,561,623.59 | -448,812,175.27  |
| 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.归属于母公司所有者的净利润(净亏损以“-”号填列)   |         | -3,564,149,198.57 | -394,332,743.88  |
| 2.少数股东损益(净亏损以“-”号填列)          |         | 66,587,574.98     | -54,479,431.39   |
| 六、其他综合收益的税后净额                 |         |                   |                  |
| (一)归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额      |         |                   |                  |
| 1.不能重分类进损益的其他综合收益             |         |                   |                  |
| (1)重新计量设定受益计划变动额              |         |                   |                  |
| (2)权益法下不能转损益的其他综合收益           |         |                   |                  |
| (3)其他权益工具投资公允价值变动             |         |                   |                  |
| (4)企业自身信用风险公允价值变动             |         |                   |                  |
| (5)其他                         |         |                   |                  |
| 2.将重分类进损益的其他综合收益              |         |                   |                  |
| (1)权益法下可转损益的其他综合收益            |         |                   |                  |
| (2)其他债权投资公允价值变动               |         |                   |                  |
| (3)金融资产重分类计入其他综合收益的金额         |         |                   |                  |
| (4)其他债权投资信用减值准备               |         |                   |                  |
| (5)现金流量套期储备                   |         |                   |                  |
| (6)外币财务报表折算差额                 |         |                   |                  |
| (7)其他                         |         |                   |                  |
| (二)归属于少数股东的其他综合收益的税后净额        |         |                   |                  |
| 七、综合收益总额                      |         | -3,497,561,623.59 | -448,812,175.27  |
| (一)归属于母公司所有者的综合收益总额           |         | -3,564,149,198.57 | -394,332,743.88  |
| (二)归属于少数股东的综合收益总额             |         | 66,587,574.98     | -54,479,431.39   |
| 八、每股收益：                       |         |                   |                  |
| (一)基本每股收益(元/股)                | 五、(五十三) | -2.83             | -0.31            |
| (二)稀释每股收益(元/股)                | 五、(五十三) | -2.83             | -0.31            |

所附附注为本财务报表的组成部分

企业法定代表人



主管会计工作负责人

陈松宁

会计机构负责人

张永红

立信中联会计师事务所(特殊普通合伙)  
审核之章







## 母公司利润表

2022年度

金额单位：人民币元

编制单位：成都基业投资股份有限公司

| 项目                            | 附注     | 本期金额          | 上期金额           |
|-------------------------------|--------|---------------|----------------|
| 一、营业收入                        | 十四、（四） | 52,365.91     | 8,322,245.28   |
| 减：营业成本                        | 十四、（四） | 45,535.58     | 7,214,300.19   |
| 税金及附加                         |        | 11,784.30     | 436.20         |
| 销售费用                          |        |               |                |
| 管理费用                          |        | 9,835,058.93  | 21,370,244.15  |
| 研发费用                          |        |               |                |
| 财务费用                          |        | 122,656.53    | 437,589.53     |
| 其中：利息费用                       |        | 149,748.97    | 783,013.04     |
| 利息收入                          |        | 31,941.49     | 404,016.37     |
| 加：其他收益                        |        | 36,730.16     | 42,201.34      |
| 投资收益（损失以“-”号填列）               |        | 96,000,000.00 |                |
| 其中：对联营企业和合营企业的投资收益（损失以“-”号填列） |        |               |                |
| 以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列） |        |               |                |
| 汇兑收益（损失以“-”号填列）               |        |               |                |
| 净敞口套期收益（损失以“-”号填列）            |        |               |                |
| 公允价值变动收益（损失以“-”号填列）           |        |               |                |
| 信用减值损失（损失以“-”号填列）             |        | -205.29       | -205.28        |
| 资产减值损失（损失以“-”号填列）             |        |               |                |
| 资产处置收益（损失以“-”号填列）             |        |               |                |
| 二、营业利润（亏损以“-”号填列）             |        | 86,073,855.44 | -20,658,328.73 |
| 加：营业外收入                       |        |               | 9,141.80       |
| 减：营业外支出                       |        |               |                |
| 三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）           |        | 86,073,855.44 | -20,649,186.93 |
| 减：所得税费用                       |        |               |                |
| 四、净利润（净亏损以“-”号填列）             |        | 86,073,855.44 | -20,649,186.93 |
| （一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）        |        | 86,073,855.44 | -20,649,186.93 |
| （二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）        |        |               |                |
| 五、其他综合收益的税后净额                 |        |               |                |
| （一）不能重分类进损益的其他综合收益            |        |               |                |
| 1. 重新计量设定受益计划变动额              |        |               |                |
| 2. 权益法下不能转损益的其他综合收益           |        |               |                |
| 3. 其他权益工具投资公允价值变动             |        |               |                |
| 4. 企业自身信用风险公允价值变动             |        |               |                |
| 5. 其他                         |        |               |                |
| （二）将重分类进损益的其他综合收益             |        |               |                |
| 1. 权益法下可转损益的其他综合收益            |        |               |                |
| 2. 其他债权投资公允价值变动               |        |               |                |
| 3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额         |        |               |                |
| 4. 其他债权投资信用减值准备               |        |               |                |
| 5. 现金流量套期储备                   |        |               |                |
| 6. 外币财务报表折算差额                 |        |               |                |
| 7. 其他                         |        |               |                |
| 六、综合收益总额                      |        | 86,073,855.44 | -20,649,186.93 |

所附附注为本财务报表的组成部分

企业法定代表人：



主管会计工作负责人：

陈松

会计机构负责人：

张





# 合并现金流量表

2022年度

编制单位：宋都基业投资股份有限公司

金额单位：人民币元

| 项目                        | 附注        | 本期金额              | 上期金额              |
|---------------------------|-----------|-------------------|-------------------|
| 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            |           | 6,581,228,927.23  | 10,985,002,234.67 |
| 客户存款和同业存放款项净增加额           |           |                   |                   |
| 向中央银行借款净增加额               |           |                   |                   |
| 向其他金融机构拆入资金净增加额           |           |                   |                   |
| 收到原保险合同保费取得的现金            |           |                   |                   |
| 收到再保险业务现金净额               |           |                   |                   |
| 保户储金及投资款净增加额              |           |                   |                   |
| 收取利息、手续费及佣金的现金            |           |                   |                   |
| 拆入资金净增加额                  |           |                   |                   |
| 回购业务资金净增加额                |           |                   |                   |
| 代理买卖证券收到的现金净额             |           | 331,140,917.84    | 220,390,552.94    |
| 收到的税费返还                   |           |                   |                   |
| 收到其他与经营活动有关的现金            | 五、（五十四）、1 | 1,871,590,589.51  | 7,483,775,479.76  |
| 经营活动现金流入小计                |           | 8,783,960,434.58  | 18,689,168,267.36 |
| 购买商品、接受劳务支付的现金            |           | 4,942,069,955.17  | 6,605,034,570.95  |
| 客户贷款及垫款净增加额               |           |                   |                   |
| 存放中央银行和同业款项净增加额           |           |                   |                   |
| 支付原保险合同赔付款项的现金            |           |                   |                   |
| 为交易目的而持有的金融资产净增加额         |           |                   |                   |
| 拆出资金净增加额                  |           |                   |                   |
| 支付利息、手续费及佣金的现金            |           |                   |                   |
| 支付保单红利的现金                 |           |                   |                   |
| 支付给职工以及为职工支付的现金           |           | 241,160,826.70    | 363,005,302.63    |
| 支付的各项税费                   |           | 651,072,080.51    | 1,183,421,999.96  |
| 支付其他与经营活动有关的现金            | 五、（五十四）、2 | 1,343,669,444.29  | 7,741,144,420.91  |
| 经营活动现金流出小计                |           | 7,177,972,306.67  | 15,892,606,294.45 |
| 经营活动产生的现金流量净额             |           | 1,605,988,127.91  | 2,796,561,972.91  |
| 二、投资活动产生的现金流量             |           |                   |                   |
| 收回投资收到的现金                 |           | 489,941,338.69    | 637,313,083.38    |
| 取得投资收益收到的现金               |           | 40,724,838.72     | 63,819,398.79     |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额 |           | 445,147.86        | 276,795.46        |
| 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额       |           |                   | 954,146.34        |
| 收到其他与投资活动有关的现金            | 五、（五十四）、3 | 4,215,184.78      | 174,924,087.76    |
| 投资活动现金流入小计                |           | 535,326,510.05    | 877,287,511.73    |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金   |           | 18,143,224.53     | 13,950,321.27     |
| 投资支付的现金                   |           | 140,710,736.68    | 514,612,985.01    |
| 质押贷款净增加额                  |           |                   |                   |
| 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额       |           | 226,933,755.98    | 797,636,248.99    |
| 支付其他与投资活动有关的现金            | 五、（五十四）、4 | 1,239,229.46      | 23,997,078.00     |
| 投资活动现金流出小计                |           | 387,026,946.65    | 1,350,196,633.27  |
| 投资活动产生的现金流量净额             |           | 148,299,563.40    | -472,909,121.54   |
| 三、筹资活动产生的现金流量             |           |                   |                   |
| 吸收投资收到的现金                 |           | 116,719,209.42    | 117,115,680.00    |
| 其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金       |           | 89,582,009.42     | 117,115,680.00    |
| 取得借款收到的现金                 |           | 1,465,000,000.00  | 3,408,480,000.00  |
| 收到其他与筹资活动有关的现金            | 五、（五十四）、5 | 2,681,435,006.45  | 7,045,770,240.87  |
| 筹资活动现金流入小计                |           | 4,263,154,215.87  | 10,571,345,920.87 |
| 偿还债务支付的现金                 |           | 4,617,990,390.00  | 4,903,895,080.50  |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金         |           | 535,226,860.86    | 681,471,933.93    |
| 其中：子公司支付给少数股东的股利、利润       |           | 31,096,872.53     | 16,248,347.81     |
| 支付其他与筹资活动有关的现金            | 五、（五十四）、6 | 3,447,915,276.36  | 6,525,839,690.18  |
| 筹资活动现金流出小计                |           | 8,601,132,527.22  | 12,111,206,704.61 |
| 筹资活动产生的现金流量净额             |           | -4,337,978,311.35 | -1,539,860,783.74 |
| 四、汇率变动对现金及现金等价物的影响        |           | 1,089,737.45      | -1,348,821.18     |
| 五、现金及现金等价物净增加额            | 五、（五十五）   | -2,582,600,882.69 | 782,443,246.45    |
| 加：期初现金及现金等价物余额            | 五、（五十五）   | 4,064,219,058.84  | 3,281,775,812.39  |
| 六、期末现金及现金等价物余额            | 五、（五十五）   | 1,481,618,176.25  | 4,064,219,058.84  |

所附附注为本财务报表的组成部分

企业法定代表人：



主管会计工作负责人：

陈永宁

会计机构负责人：

马静





# 母公司现金流量表

2022年度

金额单位：人民币元

编制单位：宋都基业投资股份有限公司

| 项目                        | 附注 | 本期金额            | 上期金额             |
|---------------------------|----|-----------------|------------------|
| 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            |    | 5,995,689.43    | 4,635,947.47     |
| 收到的税费返还                   |    |                 |                  |
| 收到其他与经营活动有关的现金            |    | 418,588,909.05  | 1,044,324,225.16 |
| 经营活动现金流入小计                |    | 424,584,598.48  | 1,048,960,172.63 |
| 购买商品、接受劳务支付的现金            |    | 51,455.20       | 21,831,090.03    |
| 支付给职工以及为职工支付的现金           |    | 3,345,883.99    | 6,275,203.72     |
| 支付的各项税费                   |    | 6,784.30        | 17,697.33        |
| 支付其他与经营活动有关的现金            |    | 8,183,943.05    | 21,068,698.55    |
| 经营活动现金流出小计                |    | 11,588,066.54   | 49,192,689.63    |
| 经营活动产生的现金流量净额             |    | 412,996,531.94  | 999,767,483.00   |
| 二、投资活动产生的现金流量             |    |                 |                  |
| 收回投资收到的现金                 |    | 2,000,000.00    |                  |
| 取得投资收益收到的现金               |    |                 |                  |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额 |    |                 |                  |
| 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额       |    |                 |                  |
| 收到其他与投资活动有关的现金            |    |                 | 27,501,816.84    |
| 投资活动现金流入小计                |    | 2,000,000.00    | 27,501,816.84    |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金   |    |                 |                  |
| 投资支付的现金                   |    |                 | 350,000,000.00   |
| 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                |    |                 | 350,000,000.00   |
| 投资活动产生的现金流量净额             |    | 2,000,000.00    | -322,498,183.16  |
| 三、筹资活动产生的现金流量             |    |                 |                  |
| 吸收投资收到的现金                 |    | 27,137,200.00   |                  |
| 取得借款收到的现金                 |    |                 | 207,460,000.00   |
| 收到其他与筹资活动有关的现金            |    | 233,330,000.00  | 288,890,000.00   |
| 筹资活动现金流入小计                |    | 260,467,200.00  | 496,350,000.00   |
| 偿还债务支付的现金                 |    | 393,000,000.00  | 924,730,000.00   |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金         |    | 31,906,438.36   | 128,132,062.79   |
| 支付其他与筹资活动有关的现金            |    | 250,742,726.39  | 270,785,159.82   |
| 筹资活动现金流出小计                |    | 675,649,164.75  | 1,323,647,222.61 |
| 筹资活动产生的现金流量净额             |    | -415,181,964.75 | -827,297,222.61  |
| 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            |    | -185,432.81     | -150,027,922.77  |
| 加：期初现金及现金等价物余额            |    | 224,850.62      | 150,252,773.39   |
| 六、期末现金及现金等价物余额            |    | 39,417.81       | 224,850.62       |

所附附注为本财务报表的组成部分

企业法定代表人：



主管会计工作负责人：

陈永宁

会计机构负责人：

马春红





合并股东权益变动表

2022年度

金额单位：人民币元

| 归属于母公司股东权益            |                  |     |        |  |                |                |            |      |                |        |                   |                  |                   |
|-----------------------|------------------|-----|--------|--|----------------|----------------|------------|------|----------------|--------|-------------------|------------------|-------------------|
|                       | 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             | 少数股东权益           | 股东权益合计            |
|                       | 优先股              | 永续债 | 其他     |  |                |                |            |      |                |        |                   |                  |                   |
| 一、上年期末余额              | 1,340,122,325.00 |     |        |  | 427,109,402.15 | 289,479,583.15 | 899,560.26 |      | 334,906,312.95 |        | 2,504,802,945.08  | 1,084,214,394.08 | 5,402,575,357.37  |
| 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              | 1,340,122,325.00 |     |        |  | 427,109,402.15 | 289,479,583.15 | 899,560.26 |      | 334,906,312.95 |        | 2,504,802,945.08  | 1,084,214,394.08 | 5,402,575,357.37  |
| 三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列） |                  |     |        |  | 27,645,913.37  | 8,003,180.16   |            |      |                |        | -3,564,149,198.57 | 119,830,248.51   | -3,424,576,216.65 |
| （一）综合收益总额             |                  |     |        |  | 27,645,913.37  |                |            |      |                |        | -3,564,149,198.57 | 66,587,574.95    | -3,497,561,623.59 |
| （二）股东投入和减少资本          |                  |     |        |  |                |                |            |      |                |        |                   | 84,064,400.00    | 111,710,313.37    |
| 1. 股东投入的普通股           |                  |     |        |  |                |                |            |      |                |        |                   | 84,064,400.00    | 84,064,400.00     |
| 2. 其他权益工具持有者投入资本      |                  |     |        |  |                |                |            |      |                |        |                   |                  |                   |
| 3. 股份支付计入股东权益的金额      |                  |     |        |  |                |                |            |      |                |        |                   |                  |                   |
| 4. 其他                 |                  |     |        |  | 27,645,913.37  |                |            |      |                |        |                   | -31,096,872.53   | -31,096,872.53    |
| （三）利润分配               |                  |     |        |  |                |                |            |      |                |        |                   |                  |                   |
| 1. 提取盈余公积             |                  |     |        |  |                |                |            |      |                |        |                   |                  |                   |
| 2. 提取一般风险准备           |                  |     |        |  |                |                |            |      |                |        |                   |                  |                   |
| 3. 对股东的分配             |                  |     |        |  |                |                |            |      |                |        |                   |                  |                   |
| 4. 其他                 |                  |     |        |  |                |                |            |      |                |        |                   |                  |                   |
| （四）股东权益内部结转           |                  |     |        |  |                |                |            |      |                |        |                   |                  |                   |
| 1. 资本公积转增股本           |                  |     |        |  |                |                |            |      |                |        |                   |                  |                   |
| 2. 盈余公积转增股本           |                  |     |        |  |                |                |            |      |                |        |                   |                  |                   |
| 3. 盈余公积弥补亏损           |                  |     |        |  |                |                |            |      |                |        |                   |                  |                   |
| 4. 设定受益计划变动额结转留存收益    |                  |     |        |  |                |                |            |      |                |        |                   |                  |                   |
| 5. 其他综合收益结转留存收益       |                  |     |        |  |                |                |            |      |                |        |                   |                  |                   |
| 6. 其他                 |                  |     |        |  |                |                |            |      |                |        |                   |                  |                   |
| （五）专项储备               |                  |     |        |  |                |                |            |      |                |        |                   |                  |                   |
| 1. 本期提取               |                  |     |        |  |                |                |            |      |                |        |                   |                  |                   |
| 2. 本期使用               |                  |     |        |  |                |                |            |      |                |        |                   |                  |                   |
| （六）其他                 |                  |     |        |  |                |                |            |      |                |        |                   |                  |                   |
| 四、本年期末余额              | 1,340,122,325.00 |     |        |  | 454,755,315.52 | 8,003,180.16   | 899,560.26 |      | 334,906,312.95 |        | -1,039,346,253.49 | 1,204,044,642.59 | 1,577,899,140.52  |
|                       |                  |     |        |  |                |                |            |      |                |        |                   | 275,146.06       | -7,728,004.10     |



立信会计师事务所（特殊普通合伙）  
审核之章



合并股东权益变动表

2022年度

金额单位：人民币元

| 归属于上市公司股东的权益          |                  |        |     |    |                |                |            |      |                |        |                  |                  |                  | 上期金额 |  |
|-----------------------|------------------|--------|-----|----|----------------|----------------|------------|------|----------------|--------|------------------|------------------|------------------|------|--|
| 项目                    | 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            | 少数股东权益           | 股东权益合计           |      |  |
|                       |                  | 优先股    | 永续债 | 其他 |                |                |            |      |                |        |                  |                  |                  |      |  |
| 一、上年期末余额              | 1,340,122,326.00 |        |     |    | 417,412,024.98 | 289,479,583.15 | 899,560.26 |      | 327,884,446.63 |        | 2,918,993,078.29 | 1,006,104,595.00 | 5,721,736,449.01 |      |  |
| 加：会计政策变更              |                  |        |     |    |                |                |            |      |                |        |                  |                  |                  |      |  |
| 前期差错更正                |                  |        |     |    |                |                |            |      |                |        |                  |                  |                  |      |  |
| 同一控制下企业合并             |                  |        |     |    |                |                |            |      |                |        |                  |                  |                  |      |  |
| 其他                    |                  |        |     |    |                |                |            |      |                |        |                  |                  |                  |      |  |
| 二、本年期初余额              | 1,340,122,326.00 |        |     |    | 417,412,024.98 | 289,479,583.15 | 899,560.26 |      | 327,884,446.63 |        | 2,918,993,078.29 | 1,006,104,595.00 | 5,721,736,449.01 |      |  |
| 三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列） |                  |        |     |    | 9,697,377.17   |                |            |      | 7,221,866.32   |        | -414,190,133.21  | 78,109,798.06    | -319,161,091.64  |      |  |
| （一）综合收益总额             |                  |        |     |    |                |                |            |      |                |        | -394,332,743.88  | -54,479,431.39   | -448,812,175.27  |      |  |
| （二）股东投入和减少资本          |                  |        |     |    | 9,697,377.17   |                |            |      |                |        | 148,837,577.28   | 158,534,954.45   | 158,534,954.45   |      |  |
| 1. 股东投入的普通股           |                  |        |     |    |                |                |            |      |                |        | 117,115,680.00   |                  | 117,115,680.00   |      |  |
| 2. 其他权益工具持有者投入资本      |                  |        |     |    |                |                |            |      |                |        |                  |                  |                  |      |  |
| 3. 股份支付计入股东权益的金额      |                  |        |     |    | 9,697,377.17   |                |            |      | 7,221,866.32   |        | -19,857,389.33   | -16,248,347.81   | -28,883,870.82   |      |  |
| 4. 其他                 |                  |        |     |    |                |                |            |      | 7,221,866.32   |        | -7,221,866.32    |                  |                  |      |  |
| （三）利润分配               |                  |        |     |    |                |                |            |      |                |        | -12,635,533.01   | -16,248,347.81   | -28,883,870.82   |      |  |
| 1. 提取盈余公积             |                  |        |     |    |                |                |            |      |                |        |                  |                  |                  |      |  |
| 2. 提取一般风险准备           |                  |        |     |    |                |                |            |      |                |        |                  |                  |                  |      |  |
| 3. 对股东的分配             |                  |        |     |    |                |                |            |      |                |        |                  |                  |                  |      |  |
| 4. 其他                 |                  |        |     |    |                |                |            |      |                |        |                  |                  |                  |      |  |
| （四）股东权益内部结转           |                  |        |     |    |                |                |            |      |                |        |                  |                  |                  |      |  |
| 1. 资本公积转增股本           |                  |        |     |    |                |                |            |      |                |        |                  |                  |                  |      |  |
| 2. 盈余公积转增股本           |                  |        |     |    |                |                |            |      |                |        |                  |                  |                  |      |  |
| 3. 盈余公积弥补亏损           |                  |        |     |    |                |                |            |      |                |        |                  |                  |                  |      |  |
| 4. 设定受益计划变动额结转留存收益    |                  |        |     |    |                |                |            |      |                |        |                  |                  |                  |      |  |
| 5. 其他综合收益结转留存收益       |                  |        |     |    |                |                |            |      |                |        |                  |                  |                  |      |  |
| 6. 其他                 |                  |        |     |    |                |                |            |      |                |        |                  |                  |                  |      |  |
| （五）专项储备               |                  |        |     |    |                |                |            |      |                |        |                  |                  |                  |      |  |
| 1. 本期提取               |                  |        |     |    |                |                |            |      |                |        |                  |                  |                  |      |  |
| 2. 本期使用               |                  |        |     |    |                |                |            |      |                |        |                  |                  |                  |      |  |
| （六）其他                 |                  |        |     |    |                |                |            |      |                |        |                  |                  |                  |      |  |
| 四、本年年末余额              | 1,340,122,326.00 |        |     |    | 427,109,402.15 | 289,479,583.15 | 899,560.26 |      | 334,906,312.95 |        | 2,504,802,945.08 | 1,084,214,394.08 | 5,402,575,357.37 |      |  |

所附附注为本财务报表的重要组成部分

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

陈振宁

陈振宁

立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）  
审核之章

# 母公司股东权益变动表

2022年度

金额单位：人民币元



| 项目                    | 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          | 股东权益合计           |
|-----------------------|------------------|-----|----|------------------|----------------|--------|------|---------------|----------------|------------------|
|                       | 优先股              | 永续债 | 其他 |                  |                |        |      |               |                |                  |
| 一、上年期末余额              | 1,340,122,326.00 |     |    | 3,551,209,003.75 | 289,479,583.15 |        |      | 93,181,407.14 | 400,533,611.14 | 5,095,566,764.88 |
| 加：会计政策变更              |                  |     |    |                  |                |        |      |               |                |                  |
| 前期差错更正                |                  |     |    |                  |                |        |      |               |                |                  |
| 其他                    |                  |     |    |                  |                |        |      |               |                |                  |
| 二、本年期初余额              | 1,340,122,326.00 |     |    | 3,551,209,003.75 | 289,479,583.15 |        |      | 93,181,407.14 | 400,533,611.14 | 5,095,566,764.88 |
| 三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列） |                  |     |    | 27,137,200.00    | 8,003,180.16   |        |      |               | 86,073,855.44  | 105,207,875.28   |
| （一）综合收益总额             |                  |     |    |                  |                |        |      |               |                |                  |
| （二）股东投入和减少资本          |                  |     |    | 27,137,200.00    | 8,003,180.16   |        |      |               | 86,073,855.44  | 105,207,875.28   |
| 1. 股东投入的普通股           |                  |     |    |                  |                |        |      |               |                |                  |
| 2. 其他权益工具持有者投入资本      |                  |     |    |                  |                |        |      |               |                |                  |
| 3. 股份支付计入股东权益的金额      |                  |     |    |                  |                |        |      |               |                |                  |
| 4. 其他                 |                  |     |    | 27,137,200.00    | 8,003,180.16   |        |      |               | 86,073,855.44  | 19,134,019.84    |
| （三）利润分配               |                  |     |    |                  |                |        |      |               |                |                  |
| 1. 提取盈余公积             |                  |     |    |                  |                |        |      |               |                |                  |
| 2. 提取一般风险准备           |                  |     |    |                  |                |        |      |               |                |                  |
| 3. 对股东的分配             |                  |     |    |                  |                |        |      |               |                |                  |
| 4. 其他                 |                  |     |    |                  |                |        |      |               |                |                  |
| （四）股东权益内部结转           |                  |     |    |                  |                |        |      |               |                |                  |
| 1. 资本公积转增股本           |                  |     |    |                  |                |        |      |               |                |                  |
| 2. 盈余公积转增股本           |                  |     |    |                  |                |        |      |               |                |                  |
| 3. 盈余公积弥补亏损           |                  |     |    |                  |                |        |      |               |                |                  |
| 4. 设定受益计划变动额结转留存收益    |                  |     |    |                  |                |        |      |               |                |                  |
| 5. 其他综合收益结转留存收益       |                  |     |    |                  |                |        |      |               |                |                  |
| 6. 其他                 |                  |     |    |                  |                |        |      |               |                |                  |
| （五）专项储备               |                  |     |    |                  |                |        |      |               |                |                  |
| 1. 本期提取               |                  |     |    |                  |                |        |      |               |                |                  |
| 2. 本期使用               |                  |     |    |                  |                |        |      |               |                |                  |
| （六）其他                 |                  |     |    |                  |                |        |      |               |                |                  |
| 四、本年年末余额              | 1,340,122,326.00 |     |    | 3,578,346,203.75 | 297,482,763.31 |        |      | 93,181,407.14 | 486,607,466.58 | 5,200,774,640.16 |





# 母公司股东权益变动表

2022年度

金额单位：人民币元



| 项目                    | 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          | 股东权益合计           |
|-----------------------|------------------|--------|-----|------------------|----------------|--------|------|---------------|----------------|------------------|
|                       |                  | 优先股    | 永续债 |                  |                |        |      |               |                |                  |
| 一、上年期末余额              | 1,340,122,326.00 |        |     | 3,551,209,003.75 | 289,479,583.15 |        |      | 93,181,407.14 | 433,818,321.08 | 5,128,851,474.82 |
| 加：会计政策变更              |                  |        |     |                  |                |        |      |               |                |                  |
| 前期差错更正                |                  |        |     |                  |                |        |      |               |                |                  |
| 其他                    |                  |        |     |                  |                |        |      |               |                |                  |
| 二、本年期初余额              | 1,340,122,326.00 |        |     | 3,551,209,003.75 | 289,479,583.15 |        |      | 93,181,407.14 | 433,818,321.08 | 5,128,851,474.82 |
| 三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列） |                  |        |     |                  |                |        |      |               |                |                  |
| （一）综合收益总额             |                  |        |     |                  |                |        |      |               |                |                  |
| （二）股东投入和减少资本          |                  |        |     |                  |                |        |      |               |                |                  |
| 1. 股东投入的普通股           |                  |        |     |                  |                |        |      |               |                |                  |
| 2. 其他权益工具持有者投入资本      |                  |        |     |                  |                |        |      |               |                |                  |
| 3. 股份支付计入股东权益的金额      |                  |        |     |                  |                |        |      |               |                |                  |
| 4. 其他                 |                  |        |     |                  |                |        |      |               |                |                  |
| （三）利润分配               |                  |        |     |                  |                |        |      |               |                |                  |
| 1. 提取盈余公积             |                  |        |     |                  |                |        |      |               | -12,635,523.01 | -12,635,523.01   |
| 2. 提取一般风险准备           |                  |        |     |                  |                |        |      |               |                |                  |
| 3. 对股东的分配             |                  |        |     |                  |                |        |      |               | -12,635,523.01 | -12,635,523.01   |
| 4. 其他                 |                  |        |     |                  |                |        |      |               |                |                  |
| （四）股东权益内部结转           |                  |        |     |                  |                |        |      |               |                |                  |
| 1. 资本公积转增股本           |                  |        |     |                  |                |        |      |               |                |                  |
| 2. 盈余公积转增股本           |                  |        |     |                  |                |        |      |               |                |                  |
| 3. 盈余公积弥补亏损           |                  |        |     |                  |                |        |      |               |                |                  |
| 4. 设定受益计划变动额结转留存收益    |                  |        |     |                  |                |        |      |               |                |                  |
| 5. 其他综合收益结转留存收益       |                  |        |     |                  |                |        |      |               |                |                  |
| 6. 其他                 |                  |        |     |                  |                |        |      |               |                |                  |
| （五）专项储备               |                  |        |     |                  |                |        |      |               |                |                  |
| 1. 本期提取               |                  |        |     |                  |                |        |      |               |                |                  |
| 2. 本期使用               |                  |        |     |                  |                |        |      |               |                |                  |
| （六）其他                 |                  |        |     |                  |                |        |      |               |                |                  |
| 四、本年期末余额              | 1,340,122,326.00 |        |     | 3,551,209,003.75 | 289,479,583.15 |        |      | 93,181,407.14 | 400,533,611.14 | 5,095,566,764.88 |

所附附注为本报表的组成部分

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

陈作宁

马静

其信中联会计师事务所（特殊普通合伙）  
审核之章





# 宋都基业投资股份有限公司

## 2022 年度财务报表附注

(除特殊注明外, 金额单位均为人民币元)

### 一、 公司基本情况

#### (一) 公司概况

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

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

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

本公司属房地产行业,主要在浙江、江苏、安徽、广西等地区从事房地产开发、运营及相关咨询服务等。本公司的母公司为宋都控股,本公司的实际控制人为俞建午。本财务报表业经公司董事会于2023年4月27日批准报出。

#### (二) 合并财务报表范围

截至2022年12月31日止,本公司将杭州宋都房地产集团有限公司等177家子公司纳入本期合并财务报表范围,本期合并财务报表范围及其变化情况详见本附注“六、合并范围的变更”和“七、在其他主体中的权益”。

## 二、 财务报表的编制基础

### (一) 编制基础

公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”），以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》的披露规定编制财务报表。

### (二) 持续经营

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。因此，继续以持续经营为基础编制本公司截至 2022 年 12 月 31 日止的 2022 年度财务报表。

## 三、 重要会计政策及会计估计

本公司根据实际生产经营特点针对金融工具减值、固定资产折旧、无形资产摊销、收入确认等交易或事项制定了具体会计政策和会计估计。

### (一) 遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合财政部颁布的企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2022 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2022 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

### (二) 会计期间

自公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止为一个会计年度。

### (三) 营业周期

本公司营业周期为 12 个月。

### (四) 记账本位币

本公司采用人民币为记账本位币。

### (五) 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

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

非同一控制下企业合并：购买方在购买日对作为企业合并对价付出的资产、发生或承担的负债按照公允价值计量，公允价值与其账面价值的差额，计入当期损益。合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。

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

## （六）合并财务报表的编制方法

### 1、合并范围

合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，合并范围包括本公司及全部子公司。

### 2、合并程序

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

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

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

#### （1）增加子公司或业务

在报告期内，若因同一控制下企业合并增加子公司或业务的，则调整合并资产负债表的期初数；将子公司或业务合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；将子公司或业务合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表，同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。



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

在报告期内，若因非同一控制下企业合并增加子公司或业务的，则不调整合并资产负债表期初数；将该子公司或业务自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司或业务自购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资方实施控制的，对于购买日之前持有的被购买方的股权，本公司按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益。购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益以及除净损益、其他综合收益和利润分配之外的其他所有者权益变动的，与其相关的其他综合收益、其他所有者权益变动转为购买日所属当期投资收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

## （2）处置子公司或业务

### ①一般处理方法

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

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对被投资方控制权时，对于处置后的剩余股权投资，本公司按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额与商誉之和的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益或除净损益、其他综合收益及利润分配之外的其他所有者权益变动，在丧失控制权时转为当期投资收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。因其他投资方对子公司增资而导致本公司持股比例下降从而丧失控制权的，按照上述原则进行会计处理。

### ②分步处置子公司

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

- i. 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；

- ii. 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
- iii. 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；
- iv. 一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，本公司将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易不属于一揽子交易的，在丧失控制权之前，按不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资的相关政策进行会计处理；在丧失控制权时，按处置子公司一般处理方法进行会计处理。

### （3）购买子公司少数股权

本公司因购买少数股权新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日（或合并日）开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

### （4）不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资

在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的长期股权投资而取得的处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

## （七）合营安排分类及会计处理方法

合营安排分为共同经营和合营企业。

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

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

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

本公司对合营企业投资的会计政策见本附注“三、（十四）长期股权投资”。



## (八) 现金及现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时,将本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款确认为现金。将同时具备期限短(从购买日起三个月内到期)、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小四个条件的投资,确定为现金等价物。

## (九) 外币业务和外币报表折算

### 1、 外币业务

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

### 2、 外币财务报表的折算

资产负债表中的资产和负债项目,采用资产负债表日的即期汇率折算;所有者权益项目除“未分配利润”项目外,其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目,采用交易发生日的即期汇率折算。

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

## (十) 金融工具

金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

### 1、 金融工具的分类

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

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

对于非交易性权益工具投资,本公司在初始确认时确定是否将其指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产(权益工具)。在初始确认时,为了能



够消除或显著减少会计错配，可以将金融资产指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

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

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

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

## 2、金融工具的确认依据和计量方法

### (1) 以摊余成本计量的金融资产

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

持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。

收回或处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额计入当期损益。

### (2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）

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

终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。

### (3) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）

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

终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计

入留存收益。

(4) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

(5) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

终止确认时，其账面价值与支付的对价之间的差额计入当期损益。

(6) 以摊余成本计量的金融负债

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

持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。

终止确认时，将支付的对价与该金融负债账面价值之间的差额计入当期损益。

### 3、金融资产转移的确认依据和计量方法

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

(1) 转移了金融资产所有权上几乎所有风险和报酬的，则终止确认该金融资产，并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债。

(2) 保留了金融资产所有权上几乎所有风险和报酬的，则继续确认该金融资产。

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

1) 未保留对该金融资产控制的，则终止确认该金融资产，并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债。

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

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



(1) 金融资产整体转移满足终止确认条件的, 将下列两项金额的差额计入当期损益:

- 1) 被转移金融资产在终止确认日的账面价值。
- 2) 因转移金融资产而收到的对价, 与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额 (涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产) 之和。

(2) 金融资产部分转移且该被转移部分整体满足终止确认条件的, 将转移前金融资产整体的账面价值, 在终止确认部分和继续确认部分 (在此种情形下, 所保留的服务资产应当视同继续确认金融资产的一部分) 之间, 按照转移日各自的相对公允价值进行分摊, 并将下列两项金额的差额计入当期损益:

- 1) 终止确认部分在终止确认日的账面价值。
- 2) 终止确认部分收到的对价, 与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额 (涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产) 之和。

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

#### 4、金融负债终止确认条件

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

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

金融负债全部或部分终止确认时, 终止确认的金融负债账面价值与支付对价 (包括转出的非现金资产或承担的新金融负债) 之间的差额, 计入当期损益。

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

#### 5、金融资产和金融负债的公允价值的确定方法

存在活跃市场的金融工具, 以活跃市场中的报价确定其公允价值。不存在活跃市场的金融工具, 采用估值技术确定其公允价值。在估值时, 本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术, 选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值, 并优先使用相关可



观察输入值。只有在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。

## 6、金融资产减值的测试方法及会计处理方法

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

如果该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加，本公司按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备；如果该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加，本公司按照相当于该金融工具未来 12 个月内预期信用损失的金额计量其损失准备。由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。

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

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

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

对于租赁应收款、公司通过销售商品或提供劳务形成的长期应收款，本公司选择始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

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

## (1) 按组合评估预期信用风险和计量预期信用损失的金融工具

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

注：系指本公司合并范围内子公司组合。

## (2) 按组合计量预期信用损失的应收款项

## 1) 具体组合及计量预期信用损失的方法

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

## 2) 应收账款——账龄组合的账龄与整个存续期预期信用损失率对照表

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

## (十一) 存货

## 1、存货的分类

存货包括在开发经营过程中为出售或耗用而持有的开发用土地、开发产品、意图出

售而暂时出租的开发产品、周转房、库存材料、库存设备和低值易耗品等，以及在开发过程中的开发成本。

## 2、发出存货的计价方法

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

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

(3) 发出开发产品按建筑面积平均法核算。

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

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

## 3、不同类别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

采用永续盘存制。

## 5、低值易耗品和包装物的摊销方法

(1) 低值易耗品采用一次转销法；

(2) 包装物采用一次转销法。

## (十二) 合同资产

### 1、合同资产的确认方法及标准

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



客户收取对价的权利作为应收款项单独列示。

## 2、合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法

有关合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法，参见附注三“（十）6、金融资产减值的测试方法及会计处理方法”中有关应收账款的会计处理。

## （十三）持有待售

本公司将同时满足下列条件的非流动资产或处置组划分为持有待售类别：

- （1）根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；
- （2）出售极可能发生，即本公司已经就一项出售计划作出决议且获得确定的购买承诺，预计出售将在一年内完成。有关规定要求本公司相关权力机构或者监管部门批准后方可出售的，已经得批准。

## （十四）长期股权投资

### 1、共同控制、重大影响的判断标准

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

重大影响，是指对一个企业的财务和经营决策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。本公司能够对被投资单位施加重大影响的，被投资单位为本公司联营企业。

### 2、初始投资成本的确定

#### （1）企业合并形成的长期股权投资

同一控制下的企业合并：公司以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式以及以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资单位实施控制的，在合并日根据合并后应享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额，确定长期股权投资的初始投资成本。合并日长期股权投资的初始投资成本，与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整股本溢价，股本溢价不足冲减的，冲减留存收益。

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

照原持有的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本。

## （2）其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

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

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

## 3、后续计量及损益确认方法

### （1）成本法核算的长期股权投资

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

### （2）权益法核算的长期股权投资

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

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

在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位可辨认净资产的公允价值为基础，并按照公司的会计政策及会计期间，对被投资单位的净利润进行调整后确认。在持有投资期间，被投资单位编制合并财务报表的，以合并财务报



表中的净利润、其他综合收益和其他所有者权益变动中归属于被投资单位的金额为基础进行核算。

公司与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应享有的比例计算归属于公司的部分，予以抵销，在此基础上确认投资收益。与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于资产减值损失的，全额确认。公司与联营企业、合营企业之间发生投出或出售资产的交易，该资产构成业务的，按照本附注“三、（五）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法”和“三、（六）合并财务报表的编制方法”中披露的相关政策进行会计处理。

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

### （3）长期股权投资的处置

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

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

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

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

处置的股权是因追加投资等原因通过企业合并取得的，在编制个别财务报表时，处



置后的剩余股权采用成本法或权益法核算的，购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益和其他所有者权益按比例结转；处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益全部结转。

### (十五) 投资性房地产

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

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

### (十六) 固定资产

#### 1、固定资产确认条件

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

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

#### 2、折旧方法

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

各类固定资产折旧方法、折旧年限、残值率和年折旧率如下：

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

### (十七) 在建工程

在建工程项目按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出，作为固定资产的入账价值。所建造的固定资产在工程已达到预定可使用状态，但尚未办理竣工决算的，自达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或者工程实际成本

等，按估计的价值转入固定资产，并按本公司固定资产折旧政策计提固定资产的折旧，待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不调整原已计提的折旧额。

#### (十八) 借款费用

##### 1、借款费用资本化的确认原则

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

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

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

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

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

（2）借款费用已经发生；

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

##### 2、借款费用资本化期间

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

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

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

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

##### 3、暂停资本化期间

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

始后借款费用继续资本化。

#### 4、借款费用资本化率、资本化金额的计算方法

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入的专门借款，以专门借款当期实际发生的借款费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，来确定借款费用的资本化金额。

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用的一般借款，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的借款费用金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

#### (十九) 使用权资产

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

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

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

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

#### (二十) 无形资产

##### 1、无形资产的计价方法

- (1) 公司取得无形资产时按成本进行初始计量；

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

债务重组取得债务人用以抵债的无形资产，以所放弃债权的公允价值和可直接归属



于使该资产达到预定用途所发生的税金等其他成本确定其入账价值，并将所放弃债权的公允价值与账面价值之间的差额，计入当期损益。

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

## （2）后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

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

## 2、使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况

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

## 3、使用寿命不确定的无形资产的判断依据以及对其使用寿命进行复核的程序

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

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

## 4、划分研究阶段和开发阶段的具体标准

公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出和开发阶段支出。

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

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

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。

## （二十一）长期资产减值

长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、使用权

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

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

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

## （二十二）长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。长期待摊费用按费用项目的受益期限分期摊销。若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。

## （二十三）合同负债

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

## （二十四）职工薪酬

### 1、短期薪酬的会计处理方法

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

本公司为职工缴纳的社会保险费和住房公积金，以及按规定提取的工会经费和职工



教育经费，在职工为本公司提供服务的会计期间，根据规定的计提基础和计提比例计算确定相应的职工薪酬金额。

职工福利费为非货币性福利的，如能够可靠计量的，按照公允价值计量。

## 2、离职后福利的会计处理方法

### （1）设定提存计划

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

## 3、辞退福利的会计处理方法

本公司在不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时，或确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时（两者孰早），确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。

## 4、其他长期职工福利的会计处理方法

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

## （二十五）租赁负债

除短期租赁和低价值资产租赁外，本公司在租赁期开始日按照该日尚未支付的租赁付款额的现值对租赁负债进行初始计量。在计算租赁付款额的现值时，本公司采用租赁内含利率作为折现率，无法确定租赁内含利率的，采用增量借款利率作为折现率。

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

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

取决于指数或比率的可变租赁付款额在初始计量时根据租赁期开始日的指数或比率



确定。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益或相关资产成本。

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

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

1、因租赁期变化或购买选择权的评估结果发生变化的，本公司按变动后租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债；

2、根据担保余值预计的应付金额或者用于确定租赁付款额的指数或者比率发生变动，本公司按照变动后的租赁付款额和原折现率计算的现值重新计量租赁负债。租赁付款额的变动源自浮动利率变动的，使用修订后的折现率计算现值。

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

## （二十六）预计负债

### 1、预计负债的确认标准

与诉讼、债务担保、亏损合同、重组事项等或有事项相关的义务同时满足下列条件时，本公司确认为预计负债：

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

### 2、各类预计负债的计量方法

本公司预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。

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

最佳估计数分别以下情况处理：

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

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

相关概率计算确定。

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

## （二十七）股份支付

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

### 1、以权益结算的股份支付及权益工具

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

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

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

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

### 2、以现金结算的股份支付及权益工具

以现金结算的股份支付，按照本公司承担的以股份或其他权益工具为基础计算确定的负债的公允价值计量。授予后立即可行权的，在授予日以承担负债的公允价值计



入成本或费用，相应增加负债；完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的，在等待期内以对可行权情况的最佳估计为基础，按照承担负债的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用，增加相应负债。在相关负债结算前的每个资产负债表日以及结算日，对负债的公允价值重新计量，其变动计入当期损益。

### （二十八）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。

### （二十九）质量保证金核算方法

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

### （三十）收入

#### 1、一般原则

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

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

#### 2、可变对价

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

#### 3、重大融资成分

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



间内采用实际利率法摊销。

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

#### 4、非现金对价

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

#### 5、应付客户对价

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

#### 6、附有销售退回条款的销售

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

#### 7、附有质量保证条款的销售

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

#### 8、主要责任人与代理人

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

者按照既定的佣金金额或比例等确定。

#### 9、附有客户额外购买选择权的销售

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

#### 10、向客户授予知识产权许可

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

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

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

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

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

#### 11、售后回购交易

对于售后回购交易，本公司区分下列两种情形分别进行会计处理：

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

（二）本公司负有应客户要求回购商品义务的，应当在合同开始日评估客户是否具有行使该要求权的重大经济动因。客户具有行使该要求权重大经济动因的，企业应



当将售后回购作为租赁交易或融资交易，按照本条（一）规定进行会计处理；否则，本公司将其作为附有销售退回条款的销售交易，按照准则相关规定进行会计处理。

## 12、客户未行使的权利

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

## 13、无需退回的初始费

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

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

## 14、具体原则

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

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

### （三十一）合同成本

#### 1、合同取得成本

本公司为取得合同发生的增量成本（即不取得合同就不会发生的成本）预期能够收回的，确认为一项资产，并采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行



摊销，计入当期损益。若该项资产摊销期限 不超过一年的，在发生时计入当期损益。本公司为取得合同发生的其他支出，在发生时计入当期损益，明确由客户承担的除外。

## 2、合同履约成本

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

## 3、合同成本减值

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

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

## （三十二）优先股、永续债等其他金融工具

本公司根据所发行优先股/永续债的合同条款及其所反映的经济实质而非仅以法律形式，在初始确认时将其分类为金融资产、金融负债或权益工具。

本公司发行的永续债/优先股等金融工具满足以下条件之一，在初始确认时将该金融工具整体或其组成部分分类为金融负债：

- （1）存在本公司不能无条件地避免以交付现金或其他金融资产履行的合同义务；
- （2）包含交付可变数量的自身权益工具进行结算的合同义务；
- （3）包含以自身权益进行结算的衍生工具（例如转股权等），且该衍生工具不以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产进行结算；
- （4）存在间接地形成合同义务的合同条款；
- （5）发行方清算时永续债与发行方发行的普通债券和其他债务处于相同清偿顺序的。

不满足上述任何一项条件的永续债/优先股等金融工具，在初始确认时将该金融工具整体或其组成部分分类为权益工具。

### (三十三) 政府补助

政府补助在满足政府补助所附条件并能够收到时确认。

本公司对于货币性资产的政府补助，按照收到的金额计量。

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

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

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

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

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

本公司取得的政策性优惠贷款贴息，区分以下两种情况，分别进行会计处理：

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

(2) 财政将贴息资金直接拨付给本公司的，本公司将对应的贴息冲减相关借款费用。

### (三十四) 递延所得税资产和递延所得税负债

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

对于应纳税暂时性差异，除特殊情况外，确认递延所得税负债。

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

当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行



时，当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

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

### (三十五) 租赁

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。

#### 1、本公司作为承租人

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

本公司的使用权资产包括租入的房屋及建筑物、机器设备、运输工具及计算机及电子设备等。

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

#### 2、本公司作为出租人

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

##### (1) 经营租赁

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

##### (2) 融资租赁

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

### (三十六) 终止经营

终止经营是满足下列条件之一的、能够单独区分的组成部分，且该组成部分已被本



公司处置或被本公司划归为持有待售类别：

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

### (三十七) 资产证券化业务

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

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

### (三十八) 回购本公司股份

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

### (三十九) 分部报告

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

经营分部是指本公司内同时满足下列条件的组成部分：（1）该组成部分能够在日常活动中产生收入、发生费用；（2）本公司管理层能够定期评价该组成部分的经营成果，以决定向其配置资源、评价其业绩；（3）本公司能够取得该组成部分的财务状况、经营成果和现金流量等有关会计信息。两个或多个经营分部具有相似的经济特征，并且满足一定条件的，则可合并为一个经营分部。

#### （四十）重要会计政策和会计估计的变更

##### 1、重要会计政策变更

###### （1）执行《企业会计准则解释第 15 号》

财政部 2021 年 12 月 30 日文件——《企业会计准则解释第 15 号》，对“关于企业将固定资产达到预定可使用状态前或者研发过程中产出的产品或副产品对外销售的会计处理”和“关于亏损合同的判断”做出了规定。

本公司自 2022 年 1 月 1 日起执行该解释，相关规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响，比较财务报表未发生调整。

###### （2）执行《资产管理产品相关会计处理规定》

财政部 2022 年 5 月 25 日文件——《资产管理产品相关会计处理规定》，对“资产管理产品的会计处理以及列报和披露”做出了规定。

本公司自 2022 年 7 月 1 日起执行该规定，执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

（3）执行《企业会计准则解释第 16 号》，其中“一、关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理”不提前执行。

财政部 2022 年 12 月 13 日文件——《企业会计准则解释第 16 号》，其中“关于发行方分类为权益工具的金融工具相关股利的所得税影响的会计处理”、“关于企业将以现金结算的股份支付修改为以权益结算的股份支付的会计处理”自公布之日起施行。

本公司选择自公布之日起执行该解释，相关规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

##### 2、重要会计估计变更

报告期内本公司重要会计估计未发生变更。

## 四、 税项

## (一) 主要税种和税率

| 税 种     | 计税依据                                                    | 税 率                                              |
|---------|---------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| 增值税     | 按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税 | 5%、6%、9%、13%                                     |
| 城市维护建设税 | 按实际缴纳的流转税税额计缴                                           | 7%、5%                                            |
| 教育费附加   | 按实际缴纳的流转税税额计缴                                           | 3%                                               |
| 地方教育附加  | 按实际缴纳的流转税税额计缴                                           | 2%                                               |
| 企业所得税   | 按应纳税所得额计缴                                               | 25%、16.5%                                        |
| 土地增值税   | 按转让房地产所取得的增值额和规定的税率计缴                                   | 四级超率累进税率分别为 30%、40%、50%、60%；预征率分别为 2%、2.5%、3%、4% |
| 房产税     | 从价计征的，按房产原值一次减除 30%后余值的 1.2%计缴；从租计征的，按租金收入的 12%计缴       | 1.2%、12%                                         |

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

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

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



## 五、合并财务报表项目注释

## (一) 货币资金

| 项 目           | 期末余额             | 上年年末余额           |
|---------------|------------------|------------------|
| 库存现金          | 36,838.37        | 17,856.48        |
| 银行存款          | 1,559,773,451.80 | 4,039,378,344.81 |
| 其他货币资金        | 2,801,964,667.95 | 3,644,854,885.23 |
| 合 计           | 4,361,774,958.12 | 7,684,251,086.52 |
| 其中：存放在境外的款项总额 | 19,952,145.15    | 380,844.69       |

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

| 项 目          | 期末余额             | 上年年末余额           |
|--------------|------------------|------------------|
| 质押的定期存款[注]   | 2,778,000,000.00 | 3,493,600,000.00 |
| 贷款（备偿）保证金    |                  | 82,916,663.68    |
| 为购房者提供的按揭保证金 | 14,754,959.90    | 23,550,147.96    |
| 履约保证金        | 8,050,000.00     | 18,000,000.00    |
| 诉讼冻结         | 79,247,821.97    | 1,881,216.04     |
| 电费及 ETC 保证金  | 104,000.00       | 84,000.00        |
| 合 计          | 2,880,156,781.87 | 3,620,032,027.68 |

注：期末质押的定期存款金额为 2,778,000,000.00 元，其中为宋都控股及其关联方银行借款提供质押担保的定期存款金额为 2,366,000,000.00 元。

## (二) 交易性金融资产

| 项 目                    | 期末余额         | 上年年末余额        |
|------------------------|--------------|---------------|
| 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产 | 1,950,492.83 | 13,450,033.90 |
| 其中：权益工具投资              |              | 11,432,035.50 |
| 银行理财产品                 | 1,950,492.83 | 2,017,998.40  |
| 合 计                    | 1,950,492.83 | 13,450,033.90 |

## (三) 应收账款

## 1、应收账款按账龄披露

| 账 龄     | 期末余额           | 上年年末余额         |
|---------|----------------|----------------|
| 1 年以内   | 38,827,386.02  | 123,739,125.97 |
| 1 至 2 年 | 56,516,769.11  | 9,300,039.11   |
| 2 至 3 年 | 8,213,480.36   | 103,761.20     |
| 3 年以上   | 184,004.00     | 80,242.80      |
| 小 计     | 103,741,639.49 | 133,223,169.08 |
| 减：坏账准备  | 10,149,092.31  | 7,188,209.97   |
| 合 计     | 93,592,547.18  | 126,034,959.11 |

## 2、应收账款按坏账计提方法分类披露

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

| 类 别       | 上年年末余额         |        |              |          |                |
|-----------|----------------|--------|--------------|----------|----------------|
|           | 账面余额           |        | 坏账准备         |          | 账面价值           |
|           | 金 额            | 比例 (%) | 金 额          | 计提比例 (%) |                |
| 按单项计提坏账准备 |                |        |              |          |                |
| 按组合计提坏账准备 | 133,223,169.08 | 100.00 | 7,188,209.97 | 5.40     | 126,034,959.11 |
| 其中：账龄组合   | 133,223,169.08 | 100.00 | 7,188,209.97 | 5.40     | 126,034,959.11 |
| 合 计       | 133,223,169.08 | 100.00 | 7,188,209.97 | 5.40     | 126,034,959.11 |

按组合计提坏账准备：

账龄组合计提项目：

| 账 龄     | 期末余额           |               |          |
|---------|----------------|---------------|----------|
|         | 应收账款           | 坏账准备          | 计提比例 (%) |
| 1 年以内   | 38,827,386.02  | 1,941,369.30  | 5.00     |
| 1 至 2 年 | 56,516,769.11  | 5,651,676.90  | 10.00    |
| 2 至 3 年 | 8,213,480.36   | 2,464,044.11  | 30.00    |
| 3 年以上   | 184,004.00     | 92,002.00     | 50.00    |
| 合 计     | 103,741,639.49 | 10,149,092.31 | 9.78     |

## 3、本期计提、转回或收回的坏账准备情况

| 类 别       | 上年年末余额       | 本期变动金额       |       |       |             | 期末余额          |
|-----------|--------------|--------------|-------|-------|-------------|---------------|
|           |              | 计 提          | 收回或转回 | 转销或核销 | 合并范围减少      |               |
| 按组合计提坏账准备 | 7,188,209.97 | 3,544,231.03 |       |       | -583,348.69 | 10,149,092.31 |
| 合 计       | 7,188,209.97 | 3,544,231.03 |       |       | -583,348.69 | 10,149,092.31 |

## 4、本期无实际核销的应收账款情况。

## 5、按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

| 单位名称         | 期末余额          |                |              |
|--------------|---------------|----------------|--------------|
|              | 应收账款          | 占应收账款合计数的比例(%) | 坏账准备         |
| 浙江三丰建设集团有限公司 | 18,278,136.49 | 17.62          | 1,694,732.45 |
| 博尔建设集团有限公司   | 15,146,547.76 | 14.60          | 1,317,279.02 |
| 杭州诚寓实业有限公司   | 12,655,342.90 | 12.20          | 632,767.15   |
| 浙江恒宸建设集团有限公司 | 9,848,652.96  | 9.49           | 984,865.30   |
| 港德电子有限公司     | 5,915,444.16  | 5.70           | 295,772.21   |
| 合 计          | 61,844,124.27 | 59.61          | 4,925,416.13 |

## (四) 预付款项

## 1、预付款项按账龄列示

| 账 龄  | 期末余额          |        | 上年年末余额        |        |
|------|---------------|--------|---------------|--------|
|      | 账面余额          | 比例(%)  | 账面余额          | 比例(%)  |
| 1年以内 | 32,015,562.68 | 79.03  | 26,445,084.27 | 67.27  |
| 1至2年 | 6,143,021.82  | 15.16  | 11,830,039.97 | 30.09  |
| 2至3年 | 2,024,761.09  | 5.00   | 433,175.72    | 1.10   |
| 3年以上 | 328,674.32    | 0.81   | 605,108.16    | 1.54   |
| 合 计  | 40,512,019.91 | 100.00 | 39,313,408.12 | 100.00 |

## 2、按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

| 预付对象             | 期末余额          | 占预付款项期末余额合计数的比例(%) |
|------------------|---------------|--------------------|
| 天津蓝天特种电源科技股份有限公司 | 8,538,250.00  | 21.08              |
| 南京港华燃气有限公司       | 4,427,117.00  | 10.93              |
| 杭州临安自来水有限公司      | 1,569,073.00  | 3.87               |
| 深圳市光谱德科技有限公司     | 1,500,000.00  | 3.70               |
| 淮安自来水有限公司        | 633,620.80    | 1.56               |
| 合 计              | 16,668,060.80 | 41.14              |

## (五) 其他应收款

| 项 目    | 期末余额             | 上年年末余额           |
|--------|------------------|------------------|
| 应收利息   |                  |                  |
| 应收股利   |                  | 222,616,031.62   |
| 其他应收款项 | 1,923,494,290.25 | 2,351,842,318.49 |
| 合 计    | 1,923,494,290.25 | 2,574,458,350.11 |



## 1、其他应收款项

## (1) 按账龄披露

| 账 龄     | 期末余额             | 上年年末余额           |
|---------|------------------|------------------|
| 1 年以内   | 200,758,436.51   | 1,366,839,117.47 |
| 1 至 2 年 | 975,216,083.29   | 739,278,039.88   |
| 2 至 3 年 | 676,813,385.58   | 215,969,510.61   |
| 3 年以上   | 336,147,828.19   | 165,421,806.54   |
| 小 计     | 2,188,935,733.57 | 2,487,508,474.50 |
| 减：坏账准备  | 265,441,443.32   | 135,666,156.01   |
| 合 计     | 1,923,494,290.25 | 2,351,842,318.49 |

## (2) 按分类披露

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

| 类 别       | 上年年末余额           |        |                |          |                  |
|-----------|------------------|--------|----------------|----------|------------------|
|           | 账面余额             |        | 坏账准备           |          | 账面价值             |
|           | 金 额              | 比例 (%) | 金 额            | 计提比例 (%) |                  |
| 按单项计提坏账准备 | 194,687,793.10   | 7.83   | 47,599,537.07  | 24.45    | 147,088,256.03   |
| 按组合计提坏账准备 | 2,292,820,681.40 | 92.17  | 88,066,618.94  | 3.84     | 2,204,754,062.46 |
| 合 计       | 2,487,508,474.50 | 100.00 | 135,666,156.01 | 5.45     | 2,351,842,318.49 |

## 按单项计提坏账准备：

| 名 称           | 期末余额           |                |          |                   |
|---------------|----------------|----------------|----------|-------------------|
|               | 账面余额           | 坏账准备           | 计提比例 (%) | 计提理由              |
| 贵港大龙置业有限公司    | 268,532,465.63 | 99,446,724.57  | 37.03    | 预计未来现金流量现值低于其账面价值 |
| 柳州双都置业有限公司    | 130,506,498.81 | 41,435,745.87  | 31.75    |                   |
| 舟山恺融房地产开发有限公司 | 143,220,461.49 | 18,520,461.49  | 12.93    |                   |
| 稻香村街道办事处      | 5,000,000.00   | 5,000,000.00   | 100.00   | 预计无法收回            |
| 合 计           | 547,259,425.93 | 164,402,931.93 | 30.04    |                   |

按组合计提坏账准备:

组合计提项目:

| 名 称        | 期末余额             |                |          |
|------------|------------------|----------------|----------|
|            | 其他应收款项           | 坏账准备           | 计提比例 (%) |
| 合营、联营企业组合  | 217,971,156.12   |                |          |
| 政府单位款组合    | 25,188,613.28    |                |          |
| 融资保障金组合    | 4,000,000.00     |                |          |
| 代垫物业维修基金组合 | 23,168,363.67    |                |          |
| 其他关联方组合    | 202,447.57       |                |          |
| 合作方往来款组合   | 1,047,646,734.32 | 10,476,467.34  | 1.00     |
| 账龄组合       | 323,498,992.68   | 90,562,044.05  | 27.99    |
| 其中: 1 年以内  | 51,044,719.98    | 2,552,236.01   | 5.00     |
| 1 至 2 年    | 98,140,789.43    | 9,814,078.95   | 10.00    |
| 2 至 3 年    | 44,805,062.74    | 13,441,518.82  | 30.00    |
| 3 年以上      | 129,508,420.53   | 64,754,210.27  | 50.00    |
| 合 计        | 1,641,676,307.64 | 101,038,511.39 | 6.15     |

(3) 坏账准备计提情况

| 坏账准备      | 第一阶段           | 第二阶段                 | 第三阶段                 | 合 计            |
|-----------|----------------|----------------------|----------------------|----------------|
|           | 未来 12 个月预期信用损失 | 整个存续期预期信用损失(未发生信用减值) | 整个存续期预期信用损失(已发生信用减值) |                |
| 上年年末余额    | 19,563,503.19  | 4,532,783.71         | 111,569,869.11       | 135,666,156.01 |
| 上年年末余额在本期 |                |                      |                      |                |
| --转入第二阶段  | -4,907,039.47  | 4,907,039.47         |                      |                |
| --转入第三阶段  | -4,240,389.64  |                      | 4,240,389.64         |                |
| --转回第二阶段  |                |                      |                      |                |
| --转回第一阶段  |                |                      |                      |                |
| 本期计提      | 2,543,153.08   | 374,255.77           | 161,594,321.68       | 164,511,730.53 |
| 本期转回      |                |                      | 34,805,919.41        | 34,805,919.41  |
| 本期转销      |                |                      |                      |                |
| 本期核销      |                |                      |                      |                |
| 合并范围增加    | 145,713.13     |                      |                      | 145,713.13     |
| 合并范围减少    | -76,236.94     |                      |                      | -76,236.94     |
| 期末余额      | 13,028,703.35  | 9,814,078.95         | 242,598,661.02       | 265,441,443.32 |

(4) 本期无实际核销的其他应收款项情况。

## (5) 本期转回或收回的坏账准备情况

| 单位名称         | 转回或收回金额       | 确定原坏账准备的依据及其合理性   | 转回或收回原因 | 收回方式 |
|--------------|---------------|-------------------|---------|------|
| 杭州绿城申润置业有限公司 | 34,805,919.41 | 预计未来现金流量现值低于其账面价值 | 款项收回    | 银行存款 |
| 合 计          | 34,805,919.41 |                   |         |      |

## (6) 按款项性质分类情况

| 款项性质       | 期末账面余额           | 上年年末账面余额         |
|------------|------------------|------------------|
| 合作项目配套开发资金 | 634,479,327.27   | 532,085,406.16   |
| 往来款        | 1,354,571,314.66 | 1,590,812,690.61 |
| 押金保证金      | 123,191,776.64   | 201,205,988.88   |
| 应收暂付款      | 54,092,262.28    | 143,876,952.56   |
| 林地使用权转让款   | 15,000,000.00    | 15,000,000.00    |
| 其他         | 7,601,052.72     | 4,527,436.29     |
| 合 计        | 2,188,935,733.57 | 2,487,508,474.50 |

## (7) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款项情况

| 单位名称           | 款项性质       | 期末余额             | 账龄      | 占其他应收款项期末余额合计数的比例(%) | 坏账准备期末余额       |
|----------------|------------|------------------|---------|----------------------|----------------|
| 厦门禹洲鸿图地产开发有限公司 | 往来款        | 481,849,215.00   | 1 至 2 年 | 22.01                | 4,818,492.15   |
| 杭州弘畅房地产开发有限公司  | 往来款        | 110,550,000.00   | 1 至 2 年 | 5.05                 | 1,105,500.00   |
|                |            | 106,299,565.57   | 2 至 3 年 | 4.86                 | 1,062,995.66   |
| 贵港大龙置业有限公司     | 合作项目配套开发资金 | 1,318,223.00     | 1 年以内   | 0.06                 | 99,446,724.57  |
|                |            | 92,180,657.65    | 1 至 2 年 | 4.21                 |                |
|                |            | 175,033,584.98   | 2 至 3 年 | 8.00                 |                |
| 舟山恺融房地产开发有限公司  | 合作项目配套开发资金 | 142,333.44       | 1 年以内   | 0.01                 | 18,520,461.49  |
|                |            | 424,528.30       | 2 至 3 年 | 0.02                 |                |
|                |            | 142,653,599.75   | 3 年以上   | 6.52                 |                |
| 柳州双都置业有限公司     | 合作项目配套开发资金 | 1,000,000.00     | 1 年以内   | 0.05                 | 41,435,745.87  |
|                |            | 66,274,965.98    | 1 至 2 年 | 3.03                 |                |
|                |            | 63,231,532.83    | 2 至 3 年 | 2.89                 |                |
| 合 计            |            | 1,240,958,206.50 |         | 56.71                | 166,389,919.74 |



## (六) 存货

## 1、存货分类

| 项 目    | 期末余额              |                |                   | 上年年末余额            |        |                   |
|--------|-------------------|----------------|-------------------|-------------------|--------|-------------------|
|        | 账面余额              | 存货跌价准备         | 账面价值              | 账面余额              | 存货跌价准备 | 账面价值              |
| 开发成本   | 22,547,515,444.77 | 936,682,141.89 | 21,610,833,302.88 | 26,300,394,910.21 |        | 26,300,394,910.21 |
| 开发产品   | 3,211,121,085.23  | 16,088,484.52  | 3,195,032,600.71  | 3,692,290,883.82  |        | 3,692,290,883.82  |
| 出租开发产品 | 458,972,842.89    |                | 458,972,842.89    | 376,667,126.84    |        | 376,667,126.84    |
| 原材料    | 3,681,721.58      |                | 3,681,721.58      | 3,034,722.48      |        | 3,034,722.48      |
| 合 计    | 26,221,291,094.47 | 952,770,626.41 | 25,268,520,468.06 | 30,372,387,643.35 |        | 30,372,387,643.35 |

## 2、存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明

存货期末余额中含有的借款费用资本化金额为 2,065,750,387.32 元。

## 3、开发成本明细

| 项目名称      | 开工时间    | (预计)竣工时间            | 预计总投资    | 上年年末余额            | 期末余额              |
|-----------|---------|---------------------|----------|-------------------|-------------------|
| 富阳如意春江一期  | 2018.06 | 2021.10             | 18.00 亿元 | 15,596,329.90     |                   |
| 富阳如意春江二期  | 2018.06 | 2022.04             | 16.00 亿元 | 1,269,511,841.90  |                   |
| 杭州新界 2020 | 2018.06 | 2022.02             | 27.46 亿元 | 2,475,170,735.73  |                   |
| 巢湖江宸府     | 2018.08 | 2021.09、<br>2022.05 | 26.50 亿元 | 847,522,560.85    | 666,788,734.07    |
| 巢湖如意长江    | 2019.02 | 2022.01             | 15.60 亿元 | 1,403,296,909.64  |                   |
| 淮安逸景澜庭    | 2019.08 | 2022.01             | 12.00 亿元 | 804,004,318.81    |                   |
| 富阳济宸府     | 2019.12 | 2023.02             | 13.83 亿元 | 1,223,732,052.29  | 1,224,390,025.96  |
| 南京柏悦府     | 2020.02 | 2023.06             | 53.24 亿元 | 4,375,844,776.04  | 4,659,320,829.42  |
| 昆山如意铭著    | 2020.06 | 2023.03             | 14.60 亿元 | 1,102,362,346.13  | 1,235,628,590.91  |
| 舟山悦宸府     | 2020.03 | 2022.11             | 3.00 亿元  | 210,477,724.12    |                   |
| 舟山都会之光    | 2019.12 | 2023.04             | 9.63 亿元  | 743,742,404.84    | 876,489,399.03    |
| 杭州望林府     | 2020.03 | 2023.09             | 66.00 亿元 | 5,706,501,864.08  | 6,097,649,988.70  |
| 南宁江宸合悦    | 2021.04 | 2024.11             | 7.02 亿元  | 300,653,872.21    | 380,193,446.73    |
| 舟山海语东方    | 2021.03 | 2024.06             | 13.11 亿元 | 622,428,360.48    | 716,819,133.03    |
| 宣城宛陵大观    | 2021.06 | 2023.11             | 21.00 亿元 | 923,360,131.59    | 1,123,587,538.10  |
| 杭州如意云境    | 2021.04 | 2023.11             | 10.5 亿元  | 837,037,637.17    | 922,230,298.59    |
| 富阳瀚悦宸邸一期  | 2021.08 | 2025.10             | 11.59 亿元 | 755,074,120.50    | 842,539,090.62    |
| 富阳沁悦宸轩一期  | 2021.09 | 2025.07             | 14.52 亿元 | 898,312,510.10    | 1,017,790,299.80  |
| 常山云栖澜山一期  | 2021.06 | 2024.11             | 18.82 亿元 | 963,729,237.73    | 1,188,762,045.59  |
| 临安望青府一期   | 2021.07 | 2025.06             | 7.00 亿元  | 186,730,862.56    | 371,992,232.27    |
| 临安鲲鹏府一期   | 2021.07 | 2025.10             | 16.00 亿元 | 482,136,598.16    | 746,310,993.74    |
| 奉化泉溪宸院    | 2022.02 | 2024.03             | 9.10 亿元  | 150,908,044.04    | 474,774,146.35    |
| 其他        |         |                     |          | 2,259,671.34      | 2,248,651.86      |
| 合 计       |         |                     |          | 26,300,394,910.21 | 22,547,515,444.77 |

## 4、开发产品明细

| 项目名称     | 竣工时间                  | 上年年末余额               | 本期增加                 | 本期减少                 | 期末余额                 |
|----------|-----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| 杭州晨光国际   | 2013. 12              | 4, 472, 092. 40      |                      | 4, 472, 092. 40      |                      |
| 合肥印象西湖花园 | 2015. 12              | 508, 799, 290. 24    | 15, 900, 966. 78     | 21, 826, 621. 75     | 502, 873, 635. 27    |
| 杭州阳光国际   | 2014. 09              | 310, 549, 584. 41    | -94, 492. 05         | 32, 599, 073. 12     | 277, 856, 019. 24    |
| 桐庐东门新天地  | 2015. 08              | 47, 496, 391. 46     |                      | 26, 629, 296. 49     | 20, 867, 094. 97     |
| 南京南郡国际一期 | 2015. 01              | 363, 189. 18         |                      | 205, 103. 08         | 158, 086. 10         |
| 淘天地商务大厦  | 2016. 05              | 32, 898, 867. 65     |                      |                      | 32, 898, 867. 65     |
| 舟山蓝郡国际一期 | 2017. 11              | 83, 429, 305. 42     |                      | 7, 033, 727. 47      | 76, 395, 577. 95     |
| 南宁春江海岸   | 2017. 12、<br>2021. 06 | 143, 992, 115. 56    |                      | 80, 439, 126. 27     | 63, 552, 989. 29     |
| 东郡之星     | 2018. 01              | 1, 197, 192. 51      |                      | 1, 149, 205. 69      | 47, 986. 82          |
| 舟山蓝郡国际二期 | 2018. 12              | 236, 252, 689. 82    | -1, 025, 573. 23     | 96, 513, 253. 48     | 138, 713, 863. 11    |
| 杭州时间名座   | 2019. 07              | 108, 199, 110. 53    |                      | 18, 967, 084. 54     | 89, 232, 025. 99     |
| 富阳江宸府    | 2019. 12              | 22, 315, 536. 31     |                      | 22, 315, 536. 31     |                      |
| 溧阳悦宸府    | 2020. 05              | 39, 591, 784. 94     | 520, 158. 70         | 29, 222, 200. 84     | 10, 889, 742. 80     |
| 舟山柏悦府    | 2020. 10              | 56, 836, 503. 75     | 11, 907, 378. 15     | 49, 578, 110. 23     | 19, 165, 771. 67     |
| 奉化江宸府    | 2020. 10              | 62, 996, 830. 22     |                      | 29, 761, 478. 90     | 33, 235, 351. 32     |
| 杭州相贤府    | 2020. 12              | 6, 810, 220. 26      |                      | 4, 077, 118. 23      | 2, 733, 102. 03      |
| 富阳麓宸府    | 2021. 02              | 466, 749, 480. 60    |                      | 325, 180, 700. 22    | 141, 568, 780. 38    |
| 临安如意溪湖   | 2021. 06              | 21, 885, 250. 86     |                      | 15, 012, 271. 29     | 6, 872, 979. 57      |
| 巢湖江宸府    | 2021. 09、<br>2022. 05 | 717, 390, 479. 56    | 402, 545, 431. 69    | 563, 367, 728. 54    | 556, 568, 182. 71    |
| 奉化学林新天地  | 2021. 12              | 138, 004, 656. 30    |                      | 123, 028, 401. 16    | 14, 976, 255. 14     |
| 富阳如意春江一期 | 2021. 09              | 526, 749, 505. 71    | 15, 596, 329. 90     | 379, 919, 061. 78    | 162, 426, 773. 83    |
| 桐庐如意云庐   | 2021. 11              | 139, 640, 013. 33    |                      | 120, 659, 625. 47    | 18, 980, 387. 86     |
| 富阳春上雅庐   | 2022. 04              |                      | 1, 205, 242, 942. 45 | 966, 209, 199. 51    | 239, 033, 742. 94    |
| 碧桂园天麓府   | 2019. 10              |                      | 43, 374, 306. 30     |                      | 43, 374, 306. 30     |
| 富阳新视界公寓  | 2022. 02              |                      | 2, 657, 572, 800. 49 | 2, 514, 043, 292. 16 | 143, 529, 508. 33    |
| 淮安逸景澜庭   | 2022. 01              |                      | 941, 405, 872. 08    | 591, 657, 295. 53    | 349, 748, 576. 55    |
| 巢湖如意长江   | 2022. 01              |                      | 1, 392, 162, 628. 96 | 1, 291, 967, 606. 95 | 100, 195, 022. 01    |
| 舟山悦宸府    | 2022. 11              |                      | 255, 679, 609. 73    | 100, 471, 089. 16    | 155, 208, 520. 57    |
| 其他       |                       | 15, 670, 792. 80     | 2, 371, 491. 62      | 8, 024, 349. 59      | 10, 017, 934. 83     |
| 合 计      |                       | 3, 692, 290, 883. 82 | 6, 943, 159, 851. 57 | 7, 424, 329, 650. 16 | 3, 211, 121, 085. 23 |



## 5、出租开发产品明细

| 项目名称    | 上年年末余额         | 本期增加           | 本期减少          | 期末余额           |
|---------|----------------|----------------|---------------|----------------|
| 阳光国际    | 85,051,303.40  |                | 6,461,822.32  | 78,589,481.08  |
| 绍兴金柯商汇  | 198,498,954.94 |                | 20,278,965.82 | 178,219,989.12 |
| 桐庐东门新天地 | 67,149,063.52  | 26,629,296.49  | 2,832,090.10  | 90,946,269.91  |
| 合肥西湖花苑  | 16,314,122.54  |                | 1,019,632.64  | 15,294,489.90  |
| 舟山蓝郡国际  |                | 92,027,801.00  | 4,601,390.05  | 87,426,410.95  |
| 其他      | 9,653,682.44   |                | 1,157,480.51  | 8,496,201.93   |
| 合 计     | 376,667,126.84 | 118,657,097.49 | 36,351,381.44 | 458,972,842.89 |

## 6、存货跌价准备

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

## 7、其他说明

期末已有账面价值 16,977,773,716.54 元的存货用于担保。

## (七) 其他流动资产

## 1、明细情况

| 项 目       | 期末余额             | 上年年末余额           |
|-----------|------------------|------------------|
| 合同取得成本    | 88,571,070.49    | 84,081,863.67    |
| 预交及待抵扣增值税 | 636,257,319.92   | 788,961,030.27   |
| 预交土地增值税   | 534,929,121.93   | 482,858,779.94   |
| 预交企业所得税   | 301,895,972.10   | 313,669,778.96   |
| 预交其他税费    | 54,740,305.38    | 58,915,947.25    |
| 合 计       | 1,616,393,789.82 | 1,728,487,400.09 |



2、合同取得成本

| 项 目  | 上年年末余额        | 本期增加          | 本期摊销          | 本期计提<br>减值 | 期末余额          |
|------|---------------|---------------|---------------|------------|---------------|
| 佣金支出 | 84,081,863.67 | 37,165,683.46 | 32,676,476.64 |            | 88,571,070.49 |
| 合 计  | 84,081,863.67 | 37,165,683.46 | 32,676,476.64 |            | 88,571,070.49 |



(八) 长期股权投资

| 被投资单位              | 上年年末余额           | 本期增减变动 |                |                |          |        |               |        | 期末余额             | 减值准备期末余额 |
|--------------------|------------------|--------|----------------|----------------|----------|--------|---------------|--------|------------------|----------|
|                    |                  | 追加投资   | 减少投资           | 权益法下确认的投资损益    | 其他综合收益调整 | 其他权益变动 | 宣告发放现金股利或利润   | 计提减值准备 |                  |          |
| 1. 合营企业            |                  |        |                |                |          |        |               |        |                  |          |
| 舟山荣都置业有限公司         | 960,634,851.13   |        |                | -10,464,240.16 |          |        |               |        | 950,170,610.97   |          |
| 绿地控股集团杭州双塔置业有限公司   | 572,881,714.16   |        |                | -7,591,291.10  |          |        |               |        | 565,290,423.06   |          |
| 宁波市鄞州金甲企业管理有限公司    | 196,909,861.57   |        |                | -4,836,897.19  |          |        |               |        | 192,072,964.38   |          |
| 浙江物产宋都旅游文化有限公司     | 19,541,541.59    |        |                | -266,604.91    |          |        |               |        | 19,274,936.68    |          |
| 杭州栢诚投资管理有限公司       | 9,935,691.56     |        |                | 6,256,539.06   |          |        | 7,540,000.00  |        | 8,652,230.62     |          |
| 浙江锦翠投资管理有限公司       | 13,533,786.44    |        |                | 463,512.98     |          |        |               |        | 13,997,299.42    |          |
| 浙江瑾悦投资管理有限公司       | 198,282,379.73   |        |                | -2,859,755.89  |          |        | 9,900,000.00  |        | 185,522,623.84   |          |
| 杭州城投栢诚投资合伙企业（有限合伙） | 170,413.83       |        | 5,823,583.76   | 5,653,169.93   |          |        |               |        |                  |          |
| 杭州夏宇房地产开发有限公司      |                  |        |                | 18,750,392.71  |          |        |               |        | 18,750,392.71    |          |
| 小 计                | 1,971,890,240.01 |        | 5,823,583.76   | 5,104,825.43   |          |        | 17,440,000.00 |        | 1,953,731,481.68 |          |
| 2. 联营企业            |                  |        |                |                |          |        |               |        |                  |          |
| 舟山弘都置业有限公司         | 246,347,358.70   |        |                | 35,525,216.82  |          |        |               |        | 281,872,575.52   |          |
| 杭州信辰置业有限公司         | 111,480,195.80   |        | 111,480,195.80 |                |          |        |               |        |                  |          |
| 衢州融晟置业有限公司         | 189,538,388.18   |        |                | 3,342,061.49   |          |        |               |        | 192,880,449.67   |          |

立信会计师事务所（特殊普通合伙）  
审 核 人 章

| 被投资单位              | 上年年末余额           | 本期增减变动         |                |               |          |        |               |              |    | 期末余额             | 减值准备期末余额     |
|--------------------|------------------|----------------|----------------|---------------|----------|--------|---------------|--------------|----|------------------|--------------|
|                    |                  | 追加投资           | 减少投资           | 权益法下确认的投资损益   | 其他综合收益调整 | 其他权益变动 | 宣告发放现金股利或利润   | 计提减值准备       | 其他 |                  |              |
| 宁波宸都企业管理合伙企业（有限合伙） | 78,062,327.75    | 300,000.00     |                | -308,828.60   |          |        |               |              |    | 78,053,499.15    |              |
| 嘉兴植诚投资合伙企业（有限合伙）   | 565,761,379.97   |                | 565,761,379.97 |               |          |        |               |              |    |                  |              |
| 嘉兴植瑞投资合伙企业（有限合伙）   | 21,954,279.96    |                |                | -6,198.46     |          |        |               |              |    | 21,948,081.50    |              |
| 嘉兴植嵘投资合伙企业（有限合伙）   | 571,436.01       |                |                | -571,436.01   |          |        |               |              |    |                  |              |
| 杭州金溪生物技术有限公司       | 5,780,282.55     |                |                | -15,365.12    |          |        |               |              |    | 5,764,917.43     |              |
| 柳州双都置业有限公司         |                  |                |                |               |          |        |               |              |    |                  |              |
| 江西耀都文旅有限公司         | 2,730.73         |                | 1,707.24       | -1,023.49     |          |        |               |              |    |                  |              |
| 贵港大龙置业有限公司         | 10,918,014.16    |                |                | -2,466,535.27 |          |        |               | 8,451,478.89 |    |                  | 8,451,478.89 |
| 杭州致烁投资有限公司         |                  | 16,000,000.00  |                | -5,203,825.15 |          |        |               |              |    | 10,796,174.85    |              |
| 宁波奉化源都企业管理有限公司     |                  |                |                | 25,969,113.35 |          |        |               |              |    | 25,969,113.35    |              |
| 杭州植诚商业管理发展有限公司     |                  | 116,090,000.00 |                | -82,089.87    |          |        |               |              |    | 116,007,910.13   |              |
| 小 计                | 1,230,416,393.81 | 132,390,000.00 | 677,243,283.01 | 56,181,089.69 |          |        |               | 8,451,478.89 |    | 733,292,721.60   |              |
| 合 计                | 3,202,306,633.82 | 132,390,000.00 | 683,066,866.77 | 61,285,915.12 |          |        | 17,440,000.00 | 8,451,478.89 |    | 2,687,024,203.28 | 8,451,478.89 |

其他说明：期末已有账面价值 565,290,423.06 元的长期股权投资用于债务担保。



## (九) 其他非流动金融资产

## 1、明细情况

| 项 目                    | 期末余额           | 上年年末余额         |
|------------------------|----------------|----------------|
| 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产 | 169,883,357.30 | 174,627,724.30 |
| 其中：权益工具投资              | 169,883,357.30 | 174,627,724.30 |
| 合 计                    | 169,883,357.30 | 174,627,724.30 |

## 2、期末其他非流动金融资产明细情况

| 被投资单位                     | 账面余额           |               |               |                |
|---------------------------|----------------|---------------|---------------|----------------|
|                           | 上年年末余额         | 本期增加          | 本期减少          | 期末余额           |
| 杭州承晟企业管理合伙企业（有限合伙）        | 761,100.00     |               |               | 761,100.00     |
| 杭州恒宸企业管理合伙企业（有限合伙）        | 2,218,872.00   |               |               | 2,218,872.00   |
| 浙江自贸区洪晟企业管理合伙企业（有限合伙）     | 572,285.60     |               |               | 572,285.60     |
| 浙江自贸区涵晟企业管理合伙企业（有限合伙）     | 934,557.70     |               |               | 934,557.70     |
| 杭州宋荣汇企业管理合伙企业（有限合伙）       | 5,486,200.00   |               |               | 5,486,200.00   |
| 浙江自贸区淮都企业管理合伙企业（有限合伙）     | 2,318,900.00   |               |               | 2,318,900.00   |
| 南京恒都企业管理合伙企业（有限合伙）        | 172,200.00     |               |               | 172,200.00     |
| 浙江自贸区沛晟企业管理合伙企业（有限合伙）     | 1,333,325.00   |               |               | 1,333,325.00   |
| 杭州怡晟企业管理合伙企业（有限合伙）        | 503,450.00     |               |               | 503,450.00     |
| 舟山耀昇企业管理合伙企业（有限合伙）        | 188,900.00     |               |               | 188,900.00     |
| 苏州工业园区禾源北极光创业投资合伙企业（有限合伙） | 42,775,367.00  |               | 20,520,249.00 | 22,255,118.00  |
| 苏州北极光正源创业投资合伙企业（有限合伙）     | 68,724,318.00  | 7,828,556.00  |               | 76,552,874.00  |
| 苏州极创槿源创业投资合伙企业（有限合伙）      | 48,638,249.00  | 7,947,326.00  |               | 56,585,575.00  |
| 小 计                       | 174,627,724.30 | 15,775,882.00 | 20,520,249.00 | 169,883,357.30 |

| 被投资单位                      | 减值准备   |      |      |      | 在被投资单位持股比例 (%) | 本期现金股利        |
|----------------------------|--------|------|------|------|----------------|---------------|
|                            | 上年年末余额 | 本期增加 | 本期减少 | 期末余额 |                |               |
| 杭州承晟企业管理合伙企业 (有限合伙)        |        |      |      |      | 10.00          |               |
| 杭州恒宸企业管理合伙企业 (有限合伙)        |        |      |      |      | 9.30           |               |
| 浙江自贸区淇晟企业管理合伙企业 (有限合伙)     |        |      |      |      | 10.00          |               |
| 浙江自贸区涵晟企业管理合伙企业 (有限合伙)     |        |      |      |      | 9.89           |               |
| 杭州宋荣汇企业管理合伙企业 (有限合伙)       |        |      |      |      | 11.39          |               |
| 浙江自贸区淮都企业管理合伙企业 (有限合伙)     |        |      |      |      | 10.00          |               |
| 南京恒都企业管理合伙企业 (有限合伙)        |        |      |      |      | 10.00          |               |
| 浙江自贸区沛晟企业管理合伙企业 (有限合伙)     |        |      |      |      | 10.38          |               |
| 杭州怡晟企业管理合伙企业 (有限合伙)        |        |      |      |      | 10.00          |               |
| 舟山耀昇企业管理合伙企业 (有限合伙)        |        |      |      |      | 10.00          |               |
| 苏州工业园区禾源北极光创业投资合伙企业 (有限合伙) |        |      |      |      | 2.36           | 1,051,517.89  |
| 苏州北极光正源创业投资合伙企业 (有限合伙)     |        |      |      |      | 4.76           | 16,720,451.00 |
| 苏州极创瑾源创业投资合伙企业 (有限合伙)      |        |      |      |      | 3.34           | 756,553.55    |
| 小 计                        |        |      |      |      |                | 18,528,522.44 |

## (十) 投资性房地产

## 1、采用成本计量模式的投资性房地产

| 项 目          | 房屋及建筑物         | 合 计            |
|--------------|----------------|----------------|
| 1. 账面原值      |                |                |
| (1) 上年年末余额   | 383,324,329.99 | 383,324,329.99 |
| (2) 本期增加金额   |                |                |
| — 外购         |                |                |
| — 存货转入       |                |                |
| — 在建工程转入     |                |                |
| (3) 本期减少金额   |                |                |
| — 处置         |                |                |
| — 转入固定资产     |                |                |
| (4) 期末余额     | 383,324,329.99 | 383,324,329.99 |
| 2. 累计折旧和累计摊销 |                |                |
| (1) 上年年末余额   | 60,611,059.48  | 60,611,059.48  |
| (2) 本期增加金额   | 15,799,661.63  | 15,799,661.63  |
| — 计提或摊销      | 15,799,661.63  | 15,799,661.63  |
| (3) 本期减少金额   |                |                |
| — 处置         |                |                |
| — 转入固定资产     |                |                |
| (4) 期末余额     | 76,410,721.11  | 76,410,721.11  |
| 3. 减值准备      |                |                |
| (1) 上年年末余额   |                |                |
| (2) 本期增加金额   |                |                |
| — 计提         |                |                |
| (3) 本期减少金额   |                |                |
| — 处置         |                |                |
| (4) 期末余额     |                |                |
| 4. 账面价值      |                |                |
| (1) 期末账面价值   | 306,913,608.88 | 306,913,608.88 |
| (2) 上年年末账面价值 | 322,713,270.51 | 322,713,270.51 |

## 2、其他说明

期末已有账面价值 106,826,197.64 元的房屋及建筑物用于债务担保。



## (十一) 固定资产

## 1、固定资产及固定资产清理

| 项 目    | 期末余额           | 上年年末余额        |
|--------|----------------|---------------|
| 固定资产   | 310,935,563.19 | 47,732,969.84 |
| 固定资产清理 |                |               |
| 合 计    | 310,935,563.19 | 47,732,969.84 |

2、固定资产情况

| 项 目        | 房屋及建筑物         | 通用设备          | 运输工具          | 其他设备          | 合 计            |
|------------|----------------|---------------|---------------|---------------|----------------|
| 1. 账面原值    |                |               |               |               |                |
| (1) 上年年末余额 | 73,236,789.59  | 17,009,796.65 | 34,326,761.30 | 11,106,766.92 | 135,680,114.46 |
| (2) 本期增加金额 | 305,004,398.70 | 490,125.01    | 2,454,127.22  | 290,311.91    | 308,238,962.84 |
| 一购置        | 1,047,248.43   | 438,331.91    | 575,580.00    | 16,237.64     | 2,077,397.98   |
| 一在建工程转入    | 303,957,150.27 |               |               |               | 303,957,150.27 |
| 一合并范围增加    |                | 51,793.10     | 1,878,547.22  | 274,074.27    | 2,204,414.59   |
| (3) 本期减少金额 |                | 360,389.93    | 4,647,822.18  | 268,082.07    | 5,276,294.18   |
| 一处置或报废     |                | 360,389.93    | 4,647,822.18  | 268,082.07    | 5,276,294.18   |
| (4) 期末余额   | 378,241,188.29 | 17,139,531.73 | 32,133,066.34 | 11,128,996.76 | 438,642,783.12 |
| 2. 累计折旧    |                |               |               |               |                |
| (1) 上年年末余额 | 37,874,650.50  | 13,447,441.07 | 26,979,660.21 | 9,645,392.84  | 87,947,144.62  |
| (2) 本期增加金额 | 8,275,771.46   | 2,064,515.18  | 4,011,561.94  | 733,531.22    | 15,085,379.80  |
| 一计提        | 8,275,771.46   | 2,024,474.84  | 2,491,840.11  | 459,456.95    | 13,251,543.36  |
| 一合并范围增加    |                | 40,040.34     | 1,519,721.83  | 274,074.27    | 1,833,836.44   |
| (3) 本期减少金额 |                | 347,376.67    | 4,179,219.47  | 254,897.98    | 4,781,494.12   |
| 一处置或报废     |                | 347,376.67    | 4,179,219.47  | 254,897.98    | 4,781,494.12   |
| (4) 期末余额   | 46,150,421.96  | 15,164,579.58 | 26,812,002.68 | 10,124,026.08 | 98,251,030.30  |

| 项 目          | 房屋及建筑物         | 通用设备         | 运输工具         | 其他设备         | 合 计            |
|--------------|----------------|--------------|--------------|--------------|----------------|
| 3. 减值准备      |                |              |              |              |                |
| (1) 上年年末余额   |                |              |              |              |                |
| (2) 本期增加金额   | 29,456,189.63  |              |              |              | 29,456,189.63  |
| —在建工程转入      | 29,456,189.63  |              |              |              | 29,456,189.63  |
| (3) 本期减少金额   |                |              |              |              |                |
| —处置或报废       |                |              |              |              |                |
| (4) 期末余额     | 29,456,189.63  |              |              |              | 29,456,189.63  |
| 4. 账面价值      |                |              |              |              |                |
| (1) 期末账面价值   | 302,634,576.70 | 1,974,952.15 | 5,321,063.66 | 1,004,970.68 | 310,935,563.19 |
| (2) 上年年末账面价值 | 35,362,139.09  | 3,562,355.58 | 7,347,101.09 | 1,461,374.08 | 47,732,969.84  |





## 3、其他说明

期末已有账面价值 30,279,039.72 元的房屋及建筑物用于债务担保。

## (十二) 在建工程

## 1、在建工程及工程物资

| 项 目  | 期末余额           | 上年年末余额         |
|------|----------------|----------------|
| 在建工程 | 430,970,000.00 | 577,360,000.00 |
| 工程物资 |                |                |
| 合 计  | 430,970,000.00 | 577,360,000.00 |

## 2、在建工程情况

| 项 目           | 期末余额           |                |                | 上年年末余额         |                |                |
|---------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|               | 账面余额           | 减值准备           | 账面价值           | 账面余额           | 减值准备           | 账面价值           |
| 如意春江一期房地产自持项目 | 227,623,488.60 | 121,413,488.60 | 106,210,000.00 | 227,623,488.60 | 121,413,488.60 | 106,210,000.00 |
| 麓宸府房地产自持项目    | 291,222,134.10 | 80,202,134.10  | 211,020,000.00 | 291,222,134.10 | 80,202,134.10  | 211,020,000.00 |
| 相贤府房地产自持项目    |                |                |                | 289,586,189.63 | 29,456,189.63  | 260,130,000.00 |
| 春上雅庐地产自持项目    | 202,579,727.19 | 88,839,727.19  | 113,740,000.00 |                |                |                |
| 合 计           | 721,425,349.89 | 290,455,349.89 | 430,970,000.00 | 808,431,812.33 | 231,071,812.33 | 577,360,000.00 |

3、重要的在建工程项目本期变动情况

| 项目名称          | 预算数<br>(万元) | 上年年末余额         | 本期增加金额         | 本期转入固定资产<br>金额 | 期末余额           | 工程累计<br>投入占预<br>算比例<br>(%) | 工程进<br>度 | 利息资本化累<br>计金额 | 其中：本期<br>利息资本化<br>金额 | 本期利息<br>资本化率<br>(%) | 资金来源 |
|---------------|-------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------------------|----------|---------------|----------------------|---------------------|------|
| 如意春江一期房地产自持项目 | 24,964.18   | 227,623,488.60 |                |                | 227,623,488.60 | 91.18                      | 92.00    | 12,397,377.57 |                      |                     | 自有资金 |
| 麓宸府房地产自持项目    | 31,328.34   | 291,222,134.10 |                |                | 291,222,134.10 | 89.08                      | 90.00    | 24,182,256.10 |                      |                     | 自有资金 |
| 相贤府房地产自持项目    | 32,509.59   | 289,586,189.63 | 14,370,960.64  | 303,957,150.27 |                | 93.50                      | 完工       | 39,657,910.12 |                      |                     | 自有资金 |
| 春上雅庐地产自持项目    | 22,276.32   |                | 202,579,727.19 |                | 202,579,727.19 | 90.94                      | 91.00    | 14,030,948.02 |                      |                     | 自有资金 |
| 合 计           | 111,078.43  | 808,431,812.33 | 216,950,687.83 | 303,957,150.27 | 721,425,349.89 |                            |          | 90,268,491.81 |                      |                     |      |

## 4、本期计提在建工程减值准备情况

| 项 目        | 本期计提金额        | 计提原因                |
|------------|---------------|---------------------|
| 春上雅庐地产自持项目 | 88,839,727.19 | 预计可收回金额低于该资产现有的账面价值 |
| 合 计        | 88,839,727.19 |                     |

## (十三) 使用权资产

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



## (十四) 无形资产

| 项 目          | 软件使用权        | 合 计          |
|--------------|--------------|--------------|
| 1. 账面原值      |              |              |
| (1) 上年年末余额   | 4,227,578.60 | 4,227,578.60 |
| (2) 本期增加金额   | 626,413.42   | 626,413.42   |
| — 购置         | 626,413.42   | 626,413.42   |
| (3) 本期减少金额   |              |              |
| — 处置         |              |              |
| (4) 期末余额     | 4,853,992.02 | 4,853,992.02 |
| 2. 累计摊销      |              |              |
| (1) 上年年末余额   | 1,994,765.23 | 1,994,765.23 |
| (2) 本期增加金额   | 563,418.34   | 563,418.34   |
| — 计提         | 563,418.34   | 563,418.34   |
| (3) 本期减少金额   |              |              |
| — 处置         |              |              |
| (4) 期末余额     | 2,558,183.57 | 2,558,183.57 |
| 3. 减值准备      |              |              |
| (1) 上年年末余额   |              |              |
| (2) 本期增加金额   |              |              |
| — 计提         |              |              |
| (3) 本期减少金额   |              |              |
| — 处置         |              |              |
| (4) 期末余额     |              |              |
| 4. 账面价值      |              |              |
| (1) 期末账面价值   | 2,295,808.45 | 2,295,808.45 |
| (2) 上年年末账面价值 | 2,232,813.37 | 2,232,813.37 |

## (十五) 长期待摊费用

| 项 目   | 上年年末余额       | 本期增加金额 | 本期摊销金额       | 其他减少金额 | 期末余额         |
|-------|--------------|--------|--------------|--------|--------------|
| 房屋装修费 | 7,400,362.55 |        | 1,059,540.19 |        | 6,340,822.36 |
| 合 计   | 7,400,362.55 |        | 1,059,540.19 |        | 6,340,822.36 |

## (十六) 递延所得税资产和递延所得税负债

## 1、未经抵销的递延所得税资产

| 项 目       | 期末余额             |                | 上年年末余额           |                |
|-----------|------------------|----------------|------------------|----------------|
|           | 可抵扣暂时性差异         | 递延所得税资产        | 可抵扣暂时性差异         | 递延所得税资产        |
| 广告费及业务宣传费 | 72,522,794.57    | 18,130,698.65  | 132,021,162.58   | 33,005,290.66  |
| 内部交易未实现利润 | 17,602,216.03    | 4,400,554.01   | 52,343,421.30    | 13,085,855.33  |
| 可抵扣亏损     | 341,671,585.44   | 85,417,896.37  | 482,047,435.92   | 120,511,858.98 |
| 预提土地增值税   | 1,130,106,641.41 | 282,526,660.36 | 1,184,683,893.52 | 296,170,973.38 |
| 合 计       | 1,561,903,237.45 | 390,475,809.39 | 1,851,095,913.32 | 462,773,978.35 |

## 2、未经抵销的递延所得税负债

| 项 目             | 期末余额          |               | 上年年末余额        |               |
|-----------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
|                 | 应纳税暂时性差异      | 递延所得税负债       | 应纳税暂时性差异      | 递延所得税负债       |
| 合同取得成本          | 51,448.69     | 12,862.17     | 7,712,464.96  | 1,928,116.24  |
| 内部交易未实现利润       | 60,044,449.48 | 15,011,112.37 | 60,044,449.48 | 15,011,112.37 |
| 其他非流动金融资产公允价值变动 | 25,658,543.31 | 6,414,635.83  | 29,131,660.00 | 7,282,915.00  |
| 合 计             | 85,754,441.48 | 21,438,610.37 | 96,888,574.44 | 24,222,143.61 |

## (十七) 其他非流动资产

| 项 目       | 期末余额         |      |              | 上年年末余额       |      |              |
|-----------|--------------|------|--------------|--------------|------|--------------|
|           | 账面余额         | 减值准备 | 账面价值         | 账面余额         | 减值准备 | 账面价值         |
| 预付长期资产购置款 | 1,317,447.07 |      | 1,317,447.07 | 6,254,396.18 |      | 6,254,396.18 |
| 合 计       | 1,317,447.07 |      | 1,317,447.07 | 6,254,396.18 |      | 6,254,396.18 |

## (十八) 短期借款

## 1、短期借款分类

| 项 目     | 期末余额           | 上年年末余额         |
|---------|----------------|----------------|
| 质押借款    | 95,000,000.00  | 142,500,000.00 |
| 抵押借款    | 27,000,000.00  | 30,000,000.00  |
| 保证借款    | 5,000,000.00   |                |
| 保证及抵押借款 |                | 10,000,000.00  |
| 借款利息    | 196,859.43     | 281,302.08     |
| 合 计     | 127,196,859.43 | 182,781,302.08 |

## 2、期末无逾期未偿还的短期借款。

## (十九) 应付票据

| 种 类    | 期末余额       | 上年年末余额         |
|--------|------------|----------------|
| 商业承兑汇票 | 408,444.71 | 161,574,103.46 |
| 合 计    | 408,444.71 | 161,574,103.46 |

其他说明：期末因未履约而将应付票据转入应付账款的总额为 12,407,542.00 元。

## (二十) 应付账款

## 1、应付账款列示

| 项 目  | 期末余额             | 上年年末余额           |
|------|------------------|------------------|
| 房产项目 | 2,693,969,178.65 | 3,175,726,330.25 |
| 其他   | 556,794,739.88   | 108,520,326.45   |
| 合 计  | 3,250,763,918.53 | 3,284,246,656.70 |

## 2、期末无账龄超过一年的重要应付账款。

## (二十一) 预收款项

## 1、预收款项列示

| 项 目 | 期末余额         | 上年年末余额        |
|-----|--------------|---------------|
| 租金  | 3,776,800.58 | 14,598,454.73 |
| 合 计 | 3,776,800.58 | 14,598,454.73 |

## 2、期末无账龄超过一年的重要预收款项。

## (二十二) 合同负债

## 1、明细情况

| 项 目 | 期末余额              | 上年年末余额            |
|-----|-------------------|-------------------|
| 售房款 | 15,828,075,845.25 | 19,143,350,423.57 |
| 其他  | 2,469,083.75      | 3,023,939.13      |
| 合 计 | 15,830,544,929.00 | 19,146,374,362.70 |



## 2、预售房产收款情况

| 项目名称      | 期末余额              | 上年年末余额            | (预计)竣工时间        | 预售比例 |
|-----------|-------------------|-------------------|-----------------|------|
| 巢湖江宸府     | 131,308,273.95    | 247,614,537.73    | 2021.09、2022.05 | 62%  |
| 巢湖如意长江    | 41,402,037.62     | 1,291,714,076.14  | 2022.01         | 98%  |
| 合肥印象西湖花园  | 1,982,894.28      | 3,490,294.29      | 2015.12         | 99%  |
| 宣城宛陵大观    | 232,218,278.90    | 57,447,876.15     | 2024.07         | 14%  |
| 溧阳悦宸府     | 11,423,322.94     | 42,763,200.91     | 2020.05         | 100% |
| 南京柏悦府     | 2,701,621,736.69  | 1,712,442,278.90  | 2023.06         | 58%  |
| 淮安逸景澜庭    | 461,487,679.83    | 1,272,920,989.91  | 2022.01         | 100% |
| 昆山如意铭著    | 1,332,838,045.21  | 1,042,386,199.43  | 2023.03         | 98%  |
| 舟山蓝郡国际二期  | 97,080,135.34     | 100,249,863.14    | 2018.12         | 95%  |
| 舟山柏悦府     | 18,716,388.99     | 64,376,409.18     | 2020.10         | 100% |
| 舟山悦宸府     | 97,108,830.29     | 151,629,529.36    | 2022.11         | 79%  |
| 舟山都会之光    | 623,815,351.38    | 407,363,140.38    | 2023.04         | 70%  |
| 舟山海语东方    | 308,036,924.76    | 209,726,765.14    | 2024.06         | 23%  |
| 奉化江宸府     | 13,980,581.76     | 24,928,100.00     | 2020.10         | 100% |
| 奉化学林新天地   | 20,100,044.05     | 182,508,319.27    | 2021.12         | 100% |
| 富阳江宸府     |                   | 36,793,458.32     | 2019.12         | 100% |
| 富阳如意春江二期  | 222,523,181.82    | 1,182,806,065.20  | 2022.04         | 100% |
| 富阳如意春江一期  | 155,780,199.79    | 517,632,167.84    | 2021.09         | 100% |
| 富阳麓宸府     | 164,259,099.86    | 537,197,599.48    | 2021.02         | 100% |
| 杭州新界 2020 | 58,837,478.76     | 2,752,352,517.44  | 2022.02         | 100% |
| 富阳济宸府     | 1,587,716,992.97  | 1,573,949,326.00  | 2023.02         | 100% |
| 桐庐如意云庐    | 8,476,082.11      | 83,894,386.77     | 2021.11         | 95%  |
| 杭州相贤府     | 1,178,605.50      | 4,417,787.16      | 2020.12         | 100% |
| 杭州时间名座    | 17,962,325.68     | 33,858,839.82     | 2019.07         | 83%  |
| 杭州阳光国际    | 27,417,295.35     | 33,889,216.00     | 2014.09         | 90%  |
| 杭州望林府     | 6,393,680,200.02  | 5,059,313,137.62  | 2023.09         | 98%  |
| 临安如意溪湖    | 6,859,671.07      | 12,282,835.26     | 2021.06         | 100% |
| 杭州如意云境    | 662,524,549.53    | 425,364,548.62    | 2023.11         | 91%  |
| 淘天地商务大厦   | 1,127,814.58      | 1,201,147.91      | 2016.05         | 97%  |
| 南宁春江海岸    | 15,566,655.48     | 14,886,026.44     | 2017.12、2021.06 | 93%  |
| 南宁江宸合悦    | 117,618,383.49    | 54,235,306.42     | 2024.11         | 22%  |
| 常山云栖澜山    | 159,543,414.68    |                   | 2024.11         | 27%  |
| 天麓府       | 63,349,074.29     |                   | 2019.10         | 100% |
| 奉化泉溪宸院    | 29,635,652.30     |                   | 2024.03         | 5%   |
| 富阳沁悦宸轩    | 36,549,127.52     |                   | 2025.07         | 5%   |
| 其他        | 4,349,514.46      | 7,714,477.34      |                 |      |
| 小 计       | 15,828,075,845.25 | 19,143,350,423.57 |                 |      |

## (二十三) 应付职工薪酬

## 1、应付职工薪酬列示

| 项 目          | 上年年末余额        | 本期增加           | 本期减少           | 期末余额          |
|--------------|---------------|----------------|----------------|---------------|
| 短期薪酬         | 58,251,598.26 | 203,236,393.59 | 231,136,701.39 | 30,351,290.46 |
| 离职后福利-设定提存计划 | 105,664.94    | 10,453,161.31  | 10,453,161.77  | 105,664.48    |
| 辞退福利         |               | 88,939.38      | 88,939.38      |               |
| 合 计          | 58,357,263.20 | 213,778,494.28 | 241,678,802.54 | 30,456,954.94 |

## 2、短期薪酬列示

| 项 目             | 上年年末余额        | 本期增加           | 本期减少           | 期末余额          |
|-----------------|---------------|----------------|----------------|---------------|
| (1) 工资、奖金、津贴和补贴 | 35,769,390.73 | 172,698,324.18 | 192,366,480.96 | 16,101,233.95 |
| (2) 职工福利费       | 22,028,409.01 | 15,884,008.15  | 24,012,706.37  | 13,899,710.79 |
| (3) 社会保险费       | 221,308.14    | 6,082,806.42   | 6,228,479.04   | 75,635.52     |
| 其中：医疗保险费        | 190,471.52    | 5,774,134.60   | 5,919,807.20   | 44,798.92     |
| 工伤保险费           | 27,111.48     | 233,794.71     | 233,794.73     | 27,111.46     |
| 生育保险费           | 3,725.14      | 74,877.11      | 74,877.11      | 3,725.14      |
| (4) 住房公积金       | 34,658.00     | 5,448,824.50   | 5,444,384.50   | 39,098.00     |
| (5) 工会经费和职工教育经费 | 197,832.38    | 3,122,430.34   | 3,084,650.52   | 235,612.20    |
| 合 计             | 58,251,598.26 | 203,236,393.59 | 231,136,701.39 | 30,351,290.46 |

## 3、设定提存计划列示

| 项 目    | 上年年末余额     | 本期增加          | 本期减少          | 期末余额       |
|--------|------------|---------------|---------------|------------|
| 基本养老保险 | 102,539.00 | 10,078,304.30 | 10,078,304.72 | 102,538.58 |
| 失业保险费  | 3,125.94   | 374,857.01    | 374,857.05    | 3,125.90   |
| 合 计    | 105,664.94 | 10,453,161.31 | 10,453,161.77 | 105,664.48 |



## (二十四) 应交税费

| 税费项目      | 期末余额           | 上年年末余额         |
|-----------|----------------|----------------|
| 企业所得税     | 41,287,808.99  | 123,430,391.98 |
| 土地增值税     | 192,362,054.54 | 8,902,140.53   |
| 增值税       | 11,619,736.67  | 9,504,475.45   |
| 土地使用税     | 4,950,645.32   | 6,847,885.67   |
| 营业税       | 164,238.99     | 5,471,238.23   |
| 城市维护建设税   | 303,516.11     | 1,911,578.51   |
| 房产税       | 5,428,960.42   | 4,028,856.34   |
| 代扣代缴个人所得税 | 1,536,580.28   | 1,804,181.16   |
| 印花税       | 282,206.49     | 641,388.74     |
| 教育费附加     | 635,874.58     | 729,773.58     |
| 地方教育附加    | 426,399.69     | 497,641.74     |
| 地方水利建设基金  | 299,288.76     | 722,959.14     |
| 环境保护税     | 390,401.86     |                |
| 残疾人保障金    | 107.60         |                |
| 合 计       | 259,687,820.30 | 164,492,511.07 |

## (二十五) 其他应付款

| 项 目    | 期末余额             | 上年年末余额           |
|--------|------------------|------------------|
| 应付利息   |                  |                  |
| 应付股利   |                  |                  |
| 其他应付款项 | 6,363,915,155.68 | 9,125,518,434.04 |
| 合 计    | 6,363,915,155.68 | 9,125,518,434.04 |

## 1、其他应付款项

## (1) 按款项性质列示

| 项 目        | 期末余额             | 上年年末余额           |
|------------|------------------|------------------|
| 往来款        | 4,963,129,165.43 | 3,960,744,427.50 |
| 资金拆借款      | 1,037,684,148.52 | 4,863,549,410.01 |
| 押金保证金      | 119,791,718.51   | 175,044,745.10   |
| 应付暂收款      | 30,823,475.21    | 68,089,101.98    |
| 购房订金       | 9,168,074.00     | 10,474,715.03    |
| 延期支付土地款违约金 | 163,302,720.00   |                  |
| 其他         | 40,015,854.01    | 47,616,034.42    |
| 合 计        | 6,363,915,155.68 | 9,125,518,434.04 |



## (2) 账龄超过一年的重要其他应付款项

| 项 目              | 期末余额             | 未偿还或结转的原因 |
|------------------|------------------|-----------|
| 杭州西奥电梯有限公司       | 528,055,125.89   | 资金拆借款     |
| 绿地控股集团杭州双塔置业有限公司 | 1,037,896,342.26 | 往来款       |
| 舟山荣都置业有限公司       | 536,927,907.75   | 往来款       |
| 衢州融晟置业有限公司       | 257,406,999.96   | 往来款       |
| 舟山弘都置业有限公司       | 249,647,024.10   | 往来款       |
| 小 计              | 2,609,933,399.96 |           |

## (二十六) 一年内到期的非流动负债

## 1、明细情况

| 项 目        | 期末余额             | 上年年末余额           |
|------------|------------------|------------------|
| 一年内到期的长期借款 | 1,465,002,080.69 | 1,618,604,490.88 |
| 一年内到期的应付债券 |                  | 412,295,413.56   |
| 一年内到期的租赁负债 | 576,219.45       |                  |
| 合 计        | 1,465,578,300.14 | 2,030,899,904.44 |

## 2、一年内到期的长期借款

| 项 目        | 期末余额             | 上年年末余额           |
|------------|------------------|------------------|
| 保证及抵押借款    | 555,000,000.00   | 1,058,000,000.00 |
| 保证、抵押及质押借款 | 903,714,000.00   | 557,000,000.00   |
| 质押借款       | 2,140,000.00     |                  |
| 借款利息       | 4,148,080.69     | 3,604,490.88     |
| 合 计        | 1,465,002,080.69 | 1,618,604,490.88 |

## (二十七) 其他流动负债

| 项 目     | 期末余额             | 上年年末余额           |
|---------|------------------|------------------|
| 预提土地增值税 | 1,185,403,307.55 | 1,184,683,893.52 |
| 待转销项税额  | 1,430,770,590.71 | 1,719,520,526.14 |
| 合 计     | 2,616,173,898.26 | 2,904,204,419.66 |

## (二十八) 长期借款

| 项 目        | 期末余额             | 上年年末余额           |
|------------|------------------|------------------|
| 保证、抵押及质押借款 | 1,643,581,780.00 | 1,270,000,000.00 |
| 保证及抵押借款    | 446,277,650.00   | 2,304,668,550.00 |
| 保证及质押借款    |                  | 608,500,000.00   |
| 保证借款       |                  | 280,000,000.00   |
| 质押借款       | 275,860,000.00   |                  |
| 借款利息       | 6,483,076.00     | 10,917,501.78    |
| 合 计        | 2,372,202,506.00 | 4,474,086,051.78 |

## (二十九) 应付债券

## 1、应付债券明细

| 项 目  | 期末余额           | 上年年末余额         |
|------|----------------|----------------|
| 本金   | 250,000,000.00 | 200,000,000.00 |
| 利息调整 | -10,215,801.99 | -5,381,289.27  |
| 应计利息 | 6,634,652.06   | 6,380,821.92   |
| 合 计  | 246,418,850.07 | 200,999,532.65 |

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

| 债券名称                 | 面值             | 发行日期       | 债券期限 | 发行金额           | 上年年末余额         | 本期发行          | 按面值计提利息       | 溢折价摊销        | 本期偿还          | 其他减少 | 期末余额           |
|----------------------|----------------|------------|------|----------------|----------------|---------------|---------------|--------------|---------------|------|----------------|
| 21 宋都 01             | 200,000,000.00 | 2021.8.17  | 3 年  | 200,000,000.00 | 200,999,532.65 |               | 17,000,000.00 | 1,849,464.15 | 17,000,000.00 |      | 202,848,996.80 |
| 杭州讯誉 2022 年私募可转债（一号） | 32,000,000.00  | 2022.11.24 | 2 年  | 32,000,000.00  |                | 27,449,775.34 | 158,947.95    | 205,848.28   |               |      | 27,814,571.57  |
| 杭州讯誉 2022 年私募可转债（二号） | 18,000,000.00  | 2022.11.24 | 2 年  | 18,000,000.00  |                | 15,548,646.59 | 94,882.19     | 111,752.92   |               |      | 15,755,281.70  |
| 合 计                  | 250,000,000.00 |            |      | 250,000,000.00 | 200,999,532.65 | 42,998,421.93 | 17,253,830.14 | 2,167,065.35 | 17,000,000.00 |      | 246,418,850.07 |





## (三十) 长期应付款

| 项 目   | 期末余额          | 上年年末余额        |
|-------|---------------|---------------|
| 长期应付款 | 12,375,929.33 | 58,702,150.87 |
| 专项应付款 |               |               |
| 合 计   | 12,375,929.33 | 58,702,150.87 |

## 1、长期应付款

| 项 目       | 期末余额          | 上年年末余额        |
|-----------|---------------|---------------|
| 预提商铺售后返租款 | 12,375,929.33 | 58,702,150.87 |
| 合 计       | 12,375,929.33 | 58,702,150.87 |

## (三十一) 预计负债

| 项 目     | 期末余额             | 上年年末余额        | 形成原因        |
|---------|------------------|---------------|-------------|
| 预计担保损失  | 2,212,811,222.15 |               | 详见本附注十一、（一） |
| 延期交房违约金 | 32,402,276.71    | 32,351,550.16 | 延期交房违约金     |
| 未决诉讼    | 48,020,716.59    | 14,300,831.60 | 详见本附注十一、（一） |
| 合 计     | 2,293,234,215.45 | 46,652,381.76 |             |

## (三十二) 其他非流动负债

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

## (三十三) 股本

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

## (三十四) 资本公积

| 项 目         | 上年年末余额         | 本期增加          | 本期减少     | 期末余额           |
|-------------|----------------|---------------|----------|----------------|
| 股本溢价[注 1]   | 303,473,466.28 | 27,137,200.00 |          | 330,610,666.28 |
| 其他资本公积[注 2] | 123,635,935.87 | 510,848.92    | 2,135.55 | 124,144,649.24 |
| 合 计         | 427,109,402.15 | 27,648,048.92 | 2,135.55 | 454,755,315.52 |

注 1：股本溢价本期增加系公司现任董监高自愿放弃 2018 年员工持股计划实际出资份额所对应全部收益，该收益确认资本公积-股本溢价 27,137,200.00 元；

注 2：其他资本公积本期增加系①收购子公司杭州浩扬企业管理有限公司少数股权增加 293,148.92 元；②处置子公司杭州颂都建筑装饰工程有限公司，原确认的资本公积-217,700.00 元转销；本期减少系子公司杭州佳瑞投资管理有限公司注销，原确认的资本公积 2,135.55 元转销。

### (三十五) 库存股

| 项 目 | 上年年末余额         | 本期增加         | 本期减少 | 期末余额           |
|-----|----------------|--------------|------|----------------|
| 库存股 | 289,479,583.15 | 8,003,180.16 |      | 297,482,763.31 |
| 合 计 | 289,479,583.15 | 8,003,180.16 |      | 297,482,763.31 |

补充说明：2021 年 1 月 22 日，公司第十届董事会第二十五次会议审议通过了《关于以集中竞价方式回购股份预案的议案》，并于 2021 年 1 月 28 日披露了《关于以集中竞价交易方式回购股份的回购报告书》，公司拟以集中竞价交易方式回购公司股份，并全部用于后期实施股权激励计划。2022 年 1 月 21 日，公司实施了首次回购，公司通过集中竞价方式首次回购公司股份数量为 2,625,000 股，占公司总股本的 0.20%。成交的最低价格为 3.012 元/股，成交的最高价格为 3.078 元/股，成交均价为 3.048 元/股，支付的总金额为人民币 7,999,811.00 元（不含印花税、佣金等交易费用），支付手续费、过户费 3,369.16 元。

(三十六) 其他综合收益

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





## (三十七) 盈余公积

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

## (三十八) 未分配利润

| 项 目               | 本期金额              | 上期金额             |
|-------------------|-------------------|------------------|
| 调整前上年年末未分配利润      | 2,504,802,945.08  | 2,918,993,078.29 |
| 调整后年初未分配利润        | 2,504,802,945.08  | 2,918,993,078.29 |
| 加：本期归属于母公司所有者的净利润 | -3,564,149,198.57 | -394,332,743.88  |
| 减：提取法定盈余公积        |                   | 7,221,866.32     |
| 应付普通股股利           |                   | 12,635,523.01    |
| 期末未分配利润           | -1,059,346,253.49 | 2,504,802,945.08 |

## (三十九) 营业收入和营业成本

## 1、营业收入和营业成本情况

| 项 目              | 本期金额             |                  | 上期金额             |                  |
|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
|                  | 收 入              | 成 本              | 收 入              | 成 本              |
| 主营业务             | 7,855,144,158.11 | 6,767,510,242.14 | 7,222,999,659.38 | 5,941,476,624.82 |
| 其他业务             | 137,315,023.81   | 112,713,782.91   | 275,219,388.92   | 163,013,693.48   |
| 合 计              | 7,992,459,181.92 | 6,880,224,025.05 | 7,498,219,048.30 | 6,104,490,318.30 |
| 其中：与客户之间的合同产生的收入 | 7,937,165,271.20 | 6,843,526,488.05 | 7,432,425,728.34 | 6,068,947,483.78 |

收入按商品或服务类型分解：

| 项 目   | 本期金额             |                  | 上期金额             |                  |
|-------|------------------|------------------|------------------|------------------|
|       | 收 入              | 成 本              | 收 入              | 成 本              |
| 房地产业务 | 7,855,144,158.11 | 6,767,510,242.14 | 7,222,999,659.38 | 5,941,476,624.82 |
| 其他    | 82,021,113.09    | 76,016,245.91    | 209,426,068.96   | 127,470,858.96   |
| 合 计   | 7,937,165,271.20 | 6,843,526,488.05 | 7,432,425,728.34 | 6,068,947,483.78 |

收入按经营地区分解：

| 项 目  | 本期金额             |                  | 上期金额             |                  |
|------|------------------|------------------|------------------|------------------|
|      | 收 入              | 成 本              | 收 入              | 成 本              |
| 浙江地区 | 5,311,749,515.59 | 4,596,785,583.03 | 6,057,723,310.54 | 4,773,987,380.25 |
| 江苏地区 | 849,348,734.87   | 611,942,000.33   | 135,074,181.77   | 124,351,893.12   |
| 安徽地区 | 1,721,816,703.37 | 1,573,127,020.97 | 979,490,749.21   | 904,447,408.39   |
| 广西地区 | 54,250,317.37    | 61,671,883.72    | 260,137,486.82   | 266,160,802.02   |
| 合 计  | 7,937,165,271.20 | 6,843,526,488.05 | 7,432,425,728.34 | 6,068,947,483.78 |

收入按商品或服务转让时间分解：

| 项 目        | 本期金额             | 上期金额             |
|------------|------------------|------------------|
| 在某一时点确认收入  | 7,770,366,017.75 | 7,155,603,789.76 |
| 在某一时段内确认收入 | 166,799,253.45   | 276,821,938.58   |
| 合 计        | 7,937,165,271.20 | 7,432,425,728.34 |

## 2、与分摊至剩余履约义务的交易价格相关的信息

2022 年 12 月 31 日，公司已签订合同但尚未履行或未履行完毕的履约义务主要为尚未达到房地产销售合同约定的交付条件的销售合同。公司预计在未来 1-3 年内，在房产完工并验收合格，达到销售合同约定的交付条件，在客户取得相关商品或服务控制权时点，确认销售收入的实现。

在本期确认的包括在合同负债期初账面价值中的收入为 7,155,762,591.34 元。

## (四十) 税金及附加

| 项 目     | 本期金额           | 上期金额           |
|---------|----------------|----------------|
| 土地增值税   | 55,991,639.00  | 149,531,419.41 |
| 城市维护建设税 | 16,173,506.23  | 17,011,043.72  |
| 房产税     | 7,974,572.69   | 10,403,573.79  |
| 土地使用税   | 7,837,167.23   | 10,345,095.50  |
| 印花税     | 5,555,283.66   | 8,230,768.11   |
| 教育费附加   | 12,580,938.32  | 12,476,394.23  |
| 环境保护税   | 2,260,734.66   | 678,750.91     |
| 车船税     | 202,603.53     | 155,045.30     |
| 其他[注]   | -5,331,657.30  | 135,232.58     |
| 合 计     | 103,244,788.02 | 208,967,323.55 |

注：其他负数系本期冲回以前年度多计提的营业税。

## (四十一) 销售费用

| 项 目      | 本期金额           | 上期金额           |
|----------|----------------|----------------|
| 职工薪酬     | 44,580,510.85  | 76,732,263.35  |
| 销售及策划服务费 | 48,471,098.82  | 91,887,651.06  |
| 案场布置使用费  | 36,937,649.82  | 45,679,225.19  |
| 业务宣传费    | 20,515,188.74  | 35,547,656.87  |
| 售后服务费    | 21,267,063.13  | 26,676,997.14  |
| 物料包装制作费  | 6,633,593.58   | 4,416,968.36   |
| 样板房费用    | 7,367,105.88   | 3,477,301.96   |
| 办公费      | 943,396.20     | 1,210,994.10   |
| 其他       | 10,328,338.20  | 7,748,578.44   |
| 合 计      | 197,043,945.22 | 293,377,636.47 |

## (四十二) 管理费用

| 项 目      | 本期金额           | 上期金额           |
|----------|----------------|----------------|
| 职工薪酬     | 126,131,449.94 | 267,517,441.02 |
| 咨询及中介服务费 | 39,984,106.50  | 96,308,477.63  |
| 办公费      | 39,696,402.02  | 65,811,386.41  |
| 延期交房违约金  | 1,005,507.06   | 39,168,648.78  |
| 业务招待费    | 25,052,270.33  | 22,061,091.66  |
| 折旧、摊销    | 18,482,698.59  | 9,977,749.18   |
| 汽车费用     | 4,937,493.06   | 7,825,422.55   |
| 差旅费      | 3,490,731.09   | 6,343,080.02   |
| 税费       | 1,110,004.67   | 1,932,783.48   |
| 业务性支出    | 479,396.82     | 1,370,624.03   |
| 其他       | 3,994,307.89   | 11,806,361.83  |
| 合 计      | 264,364,367.97 | 530,123,066.59 |

## (四十三) 财务费用

| 项 目    | 本期金额           | 上期金额           |
|--------|----------------|----------------|
| 利息费用   | 358,613,883.24 | 511,861,464.55 |
| 减：利息收入 | 27,172,255.61  | 66,756,347.82  |
| 汇兑损益   | -3,420,775.15  | 3,574,179.12   |
| 金融手续费  | 1,026,674.35   | 1,348,821.18   |
| 合 计    | 329,047,526.83 | 450,028,117.03 |

## (四十四) 其他收益

| 项 目        | 本期金额         | 上期金额          |
|------------|--------------|---------------|
| 政府补助[注]    | 7,454,979.21 | 13,539,310.84 |
| 进项税加计抵减    | 174,511.05   | 42,605.28     |
| 代扣个人所得税手续费 | 631,676.09   | 482,893.75    |
| 合 计        | 8,261,166.35 | 14,064,809.87 |

注：本期计入其他收益的政府补助情况详见本财务报表附注五（五十八）之说明。



## (四十五) 投资收益

| 项 目             | 本期金额          | 上期金额           |
|-----------------|---------------|----------------|
| 权益法核算的长期股权投资收益  | 61,285,915.12 | 175,401,527.47 |
| 处置长期股权投资产生的投资收益 | 9,073,067.13  | -3,156,886.86  |
| 企业间资金拆借占用息      | 91,919.72     | 25,556,919.14  |
| 金融工具持有期间的投资收益   | 18,571,522.59 | 3,406,080.84   |
| 其中：交易性金融资产      | 43,000.15     | 17,998.40      |
| 其他非流动金融资产       | 18,528,522.44 | 3,388,082.44   |
| 处置金融工具取得的投资收益   | 625,317.12    | 1,364,456.83   |
| 其中：交易性金融资产      | 625,317.12    | 1,364,456.83   |
| 债务重组收益          | 2,934,800.00  |                |
| 合 计             | 92,582,541.68 | 202,572,097.42 |

## (四十六) 公允价值变动收益

| 产生公允价值变动收益的来源                        | 本期金额          | 上期金额          |
|--------------------------------------|---------------|---------------|
| 交易性金融资产                              | -3,468,529.27 | 4,306,835.50  |
| 其中：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产产生的公允价值变动损益 | -3,468,529.27 | 4,306,835.50  |
| 其他非流动金融资产                            | -3,473,116.69 | 29,131,660.00 |
| 其中：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产产生的公允价值变动损益 | -3,473,116.69 | 29,131,660.00 |
| 合 计                                  | -6,941,645.96 | 33,438,495.50 |

## (四十七) 信用减值损失

| 项 目        | 本期金额              | 上期金额           |
|------------|-------------------|----------------|
| 财务担保合同预计损失 | -2,212,811,222.15 |                |
| 坏账损失       | -133,250,042.15   | -28,396,118.46 |
| 合 计        | -2,346,061,264.30 | -28,396,118.46 |

## (四十八) 资产减值损失

| 项 目        | 本期金额              | 上期金额            |
|------------|-------------------|-----------------|
| 存货跌价损失     | -952,770,626.41   |                 |
| 长期股权投资减值准备 | -8,451,478.89     |                 |
| 房产自持项目减值损失 | -88,839,727.19    | -231,071,812.33 |
| 合 计        | -1,050,061,832.49 | -231,071,812.33 |

## (四十九) 资产处置收益

| 项 目      | 本期金额       | 上期金额        | 计入当期非经常性损益的金额 |
|----------|------------|-------------|---------------|
| 固定资产处置收益 | -77,734.49 | -123,292.14 | -77,734.49    |
| 合 计      | -77,734.49 | -123,292.14 | -77,734.49    |

## (五十) 营业外收入

| 项 目   | 本期金额          | 上期金额         | 计入当期非经常性损益的金额 |
|-------|---------------|--------------|---------------|
| 违约金收入 | 8,825,840.51  | 2,297,979.09 | 8,825,840.51  |
| 拆迁补偿  | 1,140,034.60  | 1,476,050.66 | 1,140,034.60  |
| 其他    | 457,297.55    | 115,564.70   | 457,297.55    |
| 合 计   | 10,423,172.66 | 3,889,594.45 | 10,423,172.66 |

## (五十一) 营业外支出

| 项 目        | 本期金额           | 上期金额          | 计入当期非经常性损益的金额  |
|------------|----------------|---------------|----------------|
| 不予返还的土地保证金 |                | 50,000,000.00 |                |
| 未决诉讼       | 34,819,876.99  | 14,300,831.60 | 34,819,876.99  |
| 赔偿款及罚款     | 131,009.00     | 12,414,082.15 | 131,009.00     |
| 违约金、滞纳金    | 12,223,259.06  | 9,490,425.33  | 12,223,259.06  |
| 对外捐赠       | 220,000.00     | 2,840,000.00  | 220,000.00     |
| 延期支付土地款违约金 | 167,892,520.00 | 750,000.00    | 167,892,520.00 |
| 地方水利建设基金   | 366,093.76     | 948,959.47    |                |
| 非流动资产报废损失  | 10,378.02      | 260,577.26    | 10,378.02      |
| 其他         | 196,957.78     | 336,614.67    | 196,957.78     |
| 合 计        | 215,860,094.61 | 91,341,490.48 | 215,494,000.85 |

## (五十二) 所得税费用

## 1、所得税费用表

| 项 目     | 本期金额           | 上期金额           |
|---------|----------------|----------------|
| 当期所得税费用 | 138,845,825.54 | 191,667,833.71 |
| 递延所得税费用 | 69,514,635.72  | 71,409,211.75  |
| 合 计     | 208,360,461.26 | 263,077,045.46 |

## 2、会计利润与所得税费用调整过程

| 项 目                            | 本期金额              |
|--------------------------------|-------------------|
| 利润总额                           | -3,289,201,162.33 |
| 按法定[或适用]税率计算的所得税费用             | -822,300,290.58   |
| 子公司适用不同税率的影响                   | -361,743.27       |
| 调整以前期间所得税的影响                   | 39,249,856.53     |
| 非应税收入的影响                       | -15,321,478.78    |
| 不可抵扣的成本、费用和损失的影响               | 37,039,756.41     |
| 使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响        | -16,030,411.56    |
| 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 | 986,084,772.51    |
| 所得税费用                          | 208,360,461.26    |



## (五十三) 每股收益

## 1、基本每股收益

基本每股收益以归属于母公司普通股股东的合并净利润除以本公司发行在外普通股的加权平均数计算：

| 项 目               | 本期金额              | 上期金额             |
|-------------------|-------------------|------------------|
| 归属于母公司普通股股东的合并净利润 | -3,564,149,198.57 | -394,332,743.88  |
| 本公司发行在外普通股的加权平均数  | 1,261,146,051.00  | 1,263,552,301.00 |
| 基本每股收益            | -2.83             | -0.31            |
| 其中：持续经营基本每股收益     | -2.83             | -0.31            |
| 终止经营基本每股收益        |                   |                  |

## 2、稀释每股收益

稀释每股收益以归属于母公司普通股股东的合并净利润（稀释）除以本公司发行在外普通股的加权平均数（稀释）计算：

| 项 目                   | 本期金额              | 上期金额             |
|-----------------------|-------------------|------------------|
| 归属于母公司普通股股东的合并净利润（稀释） | -3,564,149,198.57 | -394,332,743.88  |
| 本公司发行在外普通股的加权平均数（稀释）  | 1,261,146,051.00  | 1,263,552,301.00 |
| 稀释每股收益                | -2.83             | -0.31            |
| 其中：持续经营稀释每股收益         | -2.83             | -0.31            |
| 终止经营稀释每股收益            |                   |                  |

## (五十四) 现金流量表项目

## 1、收到其他与经营活动有关的现金

| 项 目           | 本期金额             | 上期金额             |
|---------------|------------------|------------------|
| 收回往来款         | 1,639,365,946.70 | 5,976,321,342.19 |
| 收回押金保证金及按揭保证金 | 75,882,229.63    | 1,329,946,356.93 |
| 其他            | 156,342,413.18   | 177,507,780.63   |
| 合 计           | 1,871,590,589.51 | 7,483,775,479.75 |

## 2、支付其他与经营活动有关的现金

| 项 目    | 本期金额             | 上期金额             |
|--------|------------------|------------------|
| 支付往来款  | 817,440,056.63   | 5,946,220,442.31 |
| 支付保证金  | 43,396,097.74    | 1,323,131,377.91 |
| 支付营销费用 | 158,096,163.66   | 162,639,405.52   |
| 支付管理费用 | 118,516,221.64   | 191,722,247.75   |
| 其他     | 206,220,904.62   | 117,430,947.42   |
| 合 计    | 1,343,669,444.29 | 7,741,144,420.91 |



## 3、收到其他与投资活动有关的现金

| 项 目        | 本期金额         | 上期金额           |
|------------|--------------|----------------|
| 收回资金拆借款及利息 | 4,215,184.78 | 174,924,087.76 |
| 合 计        | 4,215,184.78 | 174,924,087.76 |

## 4、支付其他与投资活动有关的现金

| 项 目     | 本期金额         | 上期金额          |
|---------|--------------|---------------|
| 支付资金拆借款 | 1,146,838.98 | 23,997,078.00 |
| 处置子公司   | 92,390.48    |               |
| 合 计     | 1,239,229.46 | 23,997,078.00 |

## 5、收到其他与筹资活动有关的现金

| 项 目     | 本期金额             | 上期金额             |
|---------|------------------|------------------|
| 收到资金拆借款 | 2,107,545,006.45 | 4,724,532,902.22 |
| 收回融资保证金 | 573,890,000.00   | 2,321,237,338.65 |
| 合 计     | 2,681,435,006.45 | 7,045,770,240.87 |

## 6、支付其他与筹资活动有关的现金

| 项 目           | 本期金额             | 上期金额             |
|---------------|------------------|------------------|
| 支付保证金         | 75,382,692.14    | 1,823,489,944.44 |
| 支付资金拆借款及利息    | 3,337,761,192.28 | 4,563,849,926.74 |
| 收购少数股东股权支付的现金 | 18,000.00        | 138,499,819.00   |
| 回购股票费用        | 8,003,180.16     |                  |
| 债券发行费用        | 26,152,066.98    |                  |
| 支付租赁负债        | 598,144.80       |                  |
| 合 计           | 3,447,915,276.36 | 6,525,839,690.18 |

## (五十五) 现金流量表补充资料

## 1、现金流量表补充资料

| 补充资料                                 | 本期金额              | 上期金额              |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------|
| 1、将净利润调节为经营活动现金流量                    |                   |                   |
| 净利润                                  | -3,497,561,623.59 | -448,812,175.27   |
| 加：信用减值损失                             | 2,346,061,264.30  | 28,396,118.46     |
| 资产减值准备                               | 1,050,061,832.49  | 231,071,812.33    |
| 投资性房地产折旧摊销                           | 15,799,661.63     | 6,510,657.92      |
| 固定资产折旧                               | 15,085,379.80     | 9,625,696.56      |
| 使用权资产折旧                              | 334,477.02        |                   |
| 无形资产摊销                               | 563,418.34        | 364,153.16        |
| 长期待摊费用摊销                             | 1,059,540.19      | 1,758,719.37      |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失<br>(收益以“-”号填列) | 77,734.49         | 123,292.14        |
| 固定资产报废损失(收益以“-”号填列)                  | 10,378.02         | 260,577.26        |
| 公允价值变动损失(收益以“-”号填列)                  | 6,941,645.96      | -33,438,495.50    |
| 财务费用(收益以“-”号填列)                      | 359,703,620.69    | 513,150,972.56    |
| 投资损失(收益以“-”号填列)                      | 92,582,541.68     | -202,572,097.42   |
| 递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)                 | 72,298,168.96     | 51,772,658.91     |
| 递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)                 | -2,783,533.24     | 19,636,552.84     |
| 存货的减少(增加以“-”号填列)                     | 4,372,808,584.51  | -1,420,977,354.35 |
| 经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)                | -327,085,845.75   | -1,399,880,177.80 |
| 经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)                | -2,899,969,117.59 | 5,439,571,061.74  |
| 其他                                   |                   |                   |
| 经营活动产生的现金流量净额                        | 1,605,988,127.91  | 2,796,561,972.91  |
| 2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动                  |                   |                   |
| 债务转为资本                               |                   |                   |
| 一年内到期的可转换公司债券                        |                   |                   |
| 3、现金及现金等价物净变动情况                      |                   |                   |
| 现金的期末余额                              | 1,481,618,176.25  | 4,064,219,058.84  |
| 减：现金的期初余额                            | 4,064,219,058.84  | 3,281,775,812.39  |
| 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                         | -2,582,600,882.59 | 782,443,246.45    |

## 2、本期支付的取得子公司的现金净额

|                             | 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     | 234,500,000.00 |
| 其中：杭州信辰置业有限公司               | 234,500,000.00 |
| 减：购买日子公司持有的现金及现金等价物         | 7,566,244.02   |
| 其中：杭州信辰置业有限公司               | 7,566,244.02   |
| 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 |                |
| 其中：杭州信辰置业有限公司               |                |
| 取得子公司支付的现金净额                | 226,933,755.98 |

## 3、本期收到的处置子公司的现金净额

|                           | 金 额        |
|---------------------------|------------|
| 本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物     | 217,700.00 |
| 其中：杭州颂都建筑装饰工程有限公司         | 217,700.00 |
| 减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物    | 310,090.48 |
| 其中：杭州颂都建筑装饰工程有限公司         | 310,090.48 |
| 加：以前期间处置子公司于本期收到的现金或现金等价物 |            |
| 其中：杭州颂都建筑装饰工程有限公司         |            |
| 处置子公司收到的现金净额              | -92,390.48 |

## 4、现金和现金等价物的构成

| 项 目                         | 期末余额             | 上年年末余额           |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| 一、现金                        | 1,481,618,176.25 | 4,064,219,058.84 |
| 其中：库存现金                     | 36,838.37        | 17,856.48        |
| 可随时用于支付的银行存款                | 1,468,474,792.29 | 4,028,993,128.77 |
| 可随时用于支付的其他货币资金              | 13,106,545.59    | 35,208,073.59    |
| 二、现金等价物                     |                  |                  |
| 其中：三个月内到期的债券投资              |                  |                  |
| 三、期末现金及现金等价物余额              | 1,481,618,176.25 | 4,064,219,058.84 |
| 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 |                  |                  |

货币资金期末数中包括为购房者提供的按揭保证金 14,754,959.90 元、履约保证金 8,050,000.00 元、诉讼冻结 79,247,821.97 元、电费及 ETC 保证金 104,000.00 元以及质押担保的定期存款 2,778,000,000.00 元（其中为宋都控股及其关联方银行借款提供质押担保的定期存款 2,366,000,000.00 元）未作为现金及现金等价物；货币资金期初数中包括贷款（备偿）保证金 82,916,663.68 元、为购房者提供的按揭保证金 23,550,147.96 元、履约保证金 18,000,000.00 元、诉讼冻结 1,881,216.04 元、电费及 ETC 保证金 84,000.00 元以及质押担保的定期存款 3,493,600,000.00 元未作



为现金及现金等价物。

(五十六) 所有权或使用权受到限制的资产

| 项 目    | 期末账面价值            | 受限原因         |
|--------|-------------------|--------------|
| 货币资金   | 2,880,156,781.87  | 详见附注五（一）之说明  |
| 存货     | 16,977,773,716.54 | 详见附注五（六）之说明  |
| 长期股权投资 | 565,290,423.06    | 详见附注五（八）之说明  |
| 投资性房地产 | 106,826,197.64    | 详见附注五（十）之说明  |
| 固定资产   | 30,279,039.72     | 详见附注五（十一）之说明 |
| 合 计    | 20,560,326,158.83 |              |

(五十七) 外币货币性项目

1、 外币货币性项目

| 项 目   | 期末外币余额       | 折算汇率    | 期末折算人民币余额     |
|-------|--------------|---------|---------------|
| 货币资金  |              |         | 31,279,454.56 |
| 其中：美元 | 4,491,100.13 | 6.9646  | 31,278,715.96 |
| 港币    | 826.85       | 0.89327 | 738.60        |
| 应收账款  |              |         | 5,915,444.16  |
| 其中：美元 | 849,358.78   | 6.9646  | 5,915,444.16  |

## (五十八) 政府补助

## 1、与收益相关的政府补助

| 项 目                                      | 金 额          | 列报项目 | 说 明                                                                |
|------------------------------------------|--------------|------|--------------------------------------------------------------------|
| 2021 年第二批软件园专项扶持资金财政补贴                   | 4,060,000.00 | 其他收益 | 宁波市软件园管理服务中心下发的《关于下达 2021 年度（第二批）宁波市软件园专项扶持资金的通知》（甬软件园〔2022〕22 号）  |
| 浙江舟山群岛新区海洋产业集聚区管委会财政补助                   | 1,281,453.00 | 其他收益 | 浙江舟山群岛新区海洋产业集聚区管理委员会发《关于调整舟山港综合保税区产业扶持转型发展若干意见的通知》（舟产聚委〔2020〕22 号） |
| 粮食生产补助资金                                 | 796,653.00   | 其他收益 | 义乌市农技推广服务中心下发的《关于拨付 2021 年粮食生产第三批补助资金的通知》                          |
| 改助推开门红奖励                                 | 200,000.00   | 其他收益 | 常山县发展和改革局下发的《关于助推“开门红”——鼓励项目加快建设奖励政策申报有关事项的通知》（常发改〔2022〕13 号）      |
| “订单粮食”奖励款                                | 193,760.00   | 其他收益 | 义乌市商务局、发改局下发的《关于做好 2021 年义乌市粮食收购工作的通知》（义商务发〔2021〕23 号）             |
| 稳岗补贴                                     | 550,177.38   | 其他收益 | 浙江省人力资源和社会保障厅办公室下发的《关于印发社会保险助企纾困政策操作细则的通知》                         |
| 一次性留工补贴                                  | 64,500.00    | 其他收益 |                                                                    |
| 2022 年第二批促进区域经济稳进提质政策资金补贴                | 50,000.00    | 其他收益 |                                                                    |
| 宁波国家高新技术产业开发区经济发展局 2022 年度服务业发展专项资金（第三批） | 50,000.00    | 其他收益 |                                                                    |
| 杭州市上城区发展改革和经济信息化局产业扶持金                   | 50,000.00    | 其他收益 |                                                                    |
| 2021 年度商务促进财政专项资金                        | 50,000.00    | 其他收益 |                                                                    |
| 其他                                       | 108,435.83   | 其他收益 |                                                                    |
| 小 计                                      | 7,454,979.21 |      |                                                                    |

六、 合并范围的变更

(一) 非同一控制下企业合并

1、 本期发生的非同一控制下企业合并的情况

| 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 |
|------------|-----------------|----------------|-----------|--------|-----------------|----------|---------------|----------------|
| 杭州信辰置业有限公司 | 2016 年 7 月 18 日 | 115,500,000.00 | 33.00     | 新设投资   |                 |          |               |                |
| 杭州信辰置业有限公司 | 2022 年 1 月 22 日 | 234,500,000.00 | 67.00     | 购买股权   | 2022 年 1 月 22 日 | 控制权转移    | 439.69        | -606,295.34    |

其他说明：

2021 年 12 月 31 日，杭州信辰置业有限公司原股东各方杭州颂都投资管理有限公司（以下简称颂都投资）、杭州玖驻实业有限公司（以下简称玖驻实业）、浙江碧桂园投资管理有限公司（以下简称碧桂园投资管理）、佛山市顺德区共享投资有限公司（以下简称顺德区共享投资）、佛山市顺德区碧盈管理咨询有限公司（以下简称碧盈管理咨询）、衢州领航投资管理合伙企业（有限合伙）（以下简称领航投资管理）签订股权转让协议，玖驻实业、碧桂园投资管理、顺德区共享投资、碧盈管理咨询、领航投资管理分别将其持有杭州信辰置业有限公司合计 67%股权转让给公司之子公司颂都投资，股权转让价款合计 23,450.00 万元。2022 年 1 月 21 日完成工商变更并办妥财产交接手续，杭州信辰置业有限公司成为颂都投资全资子公司。





## 合并成本及商誉

|                             | 杭州信辰置业有限公司     |
|-----------------------------|----------------|
| 合并成本                        |                |
| —现金                         | 234,500,000.00 |
| —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        | 111,480,195.80 |
| —其他                         |                |
| 合并成本合计                      | 345,980,195.80 |
| 减：取得的可辨认净资产公允价值份额           | 345,980,195.80 |
| 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 |                |

## 3、被购买方于购买日可辨认资产、负债

| 项目       | 杭州信辰置业有限公司     |                |
|----------|----------------|----------------|
|          | 购买日公允价值        | 购买日账面价值        |
| 资产：      | 577,411,654.73 | 569,250,182.58 |
| 货币资金     | 7,566,244.02   | 7,566,244.02   |
| 其他应收款    | 522,579,922.72 | 522,579,922.72 |
| 存货       | 42,431,056.76  | 34,269,584.61  |
| 其他流动资产   | 4,463,853.08   | 4,463,853.08   |
| 固定资产     | 370,578.15     | 370,578.15     |
| 负债：      | 231,431,458.93 | 231,431,458.93 |
| 应付账款     | 17,250,213.49  | 17,250,213.49  |
| 预收款项     | 68,469,262.77  | 68,469,262.77  |
| 应付职工薪酬   | 233,310.00     | 233,310.00     |
| 应交税费     | 136,779,995.78 | 136,779,995.78 |
| 其他应付款    | 8,698,676.89   | 8,698,676.89   |
| 净资产      | 345,980,195.80 | 337,818,723.65 |
| 减：少数股东权益 |                |                |
| 取得的净资产   | 345,980,195.80 | 337,818,723.65 |

## 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

| 被购买方名称     | 购买日之前原持有股权在购买日的账面价值 | 购买日之前原持有股权在购买日的公允价值 | 购买日之前原持有股权按照公允价值重新计量产生的利得或损失 | 购买日之前原持有股权在购买日的公允价值的确定方法及主要假设 | 购买日之前与原持有股权相关的其他综合收益转入投资收益/留存收益的金额 |
|------------|---------------------|---------------------|------------------------------|-------------------------------|------------------------------------|
| 杭州信辰置业有限公司 | 111,480,195.80      | 111,480,195.80      |                              | 权益法核算                         |                                    |

(二) 处置子公司

1、单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

| 子公司名称              | 股权处置<br>价款 | 股权<br>处置<br>比例<br>(%) | 股权处<br>置方式 | 丧失控<br>制权的<br>时点   | 丧失控<br>制权的时<br>点确定依<br>据 | 处置价款与<br>处置投资对<br>应的合并财<br>务报表层面<br>享有该子公<br>司净资产份<br>额的差额 | 丧失控制<br>权之日剩<br>余股权的<br>比例 | 丧失控<br>制权之<br>日剩余<br>股权的<br>账面价<br>值 | 丧失控制<br>权之日剩<br>余股权的<br>公允价值<br>确定方法<br>及主要假<br>设 | 按照公允<br>价值重新<br>计量剩余<br>股权产生<br>的利得或<br>损失 | 与原子公司<br>股权投资相<br>关的其他综<br>合收益转入<br>投资损益的<br>金额 |
|--------------------|------------|-----------------------|------------|--------------------|--------------------------|------------------------------------------------------------|----------------------------|--------------------------------------|---------------------------------------------------|--------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| 杭州颂都建筑装饰工程有<br>限公司 | 217,700.00 | 100.00                | 转让         | 2022 年 3<br>月 29 日 | 控制权<br>转移                | -729,323.18                                                |                            |                                      |                                                   |                                            |                                                 |

立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）  
审 核 之 章



## (三) 其他原因的合并范围变动

## 1、合并范围增加

| 公司名称                | 股权取得方式 | 股权取得时点      | 实缴出资额          | 出资比例 (%) |
|---------------------|--------|-------------|----------------|----------|
| 杭州怡都企业管理合伙企业 (有限合伙) | 新设     | 2022 年 3 月  | 114,940,709.00 | 100.00   |
| 杭州源都企业管理有限公司        | 新设     | 2022 年 3 月  | 116,090,000.00 | 100.00   |
| 杭州淳都企业管理合伙企业 (有限合伙) | 新设     | 2022 年 9 月  | 未实缴            | 91.00    |
| 杭州涟都企业管理有限公司        | 新设     | 2022 年 2 月  | 未实缴            | 100.00   |
| 杭州济都企业管理有限公司        | 新设     | 2022 年 8 月  | 未实缴            | 100.00   |
| 杭州浔都企业管理有限公司        | 新设     | 2022 年 8 月  | 未实缴            | 100.00   |
| 杭州渊都企业管理有限公司        | 新设     | 2022 年 8 月  | 未实缴            | 100.00   |
| 浙江宋都锂业有限公司          | 新设     | 2022 年 1 月  | 未实缴            | 100.00   |
| 浙江宋都储能科技有限公司        | 新设     | 2022 年 9 月  | 未实缴            | 51.00    |
| 建德市宋都储能科技有限公司       | 新设     | 2022 年 12 月 | 未实缴            | 51.00    |

## 2、合并范围减少

| 公司名称                | 股权处置方式 | 股权处置时点           |
|---------------------|--------|------------------|
| 合肥印象西湖商业运营管理有限公司    | 注销清算   | 2022 年 6 月 15 日  |
| 合肥宋都股权投资有限公司        | 注销清算   | 2022 年 3 月 3 日   |
| 杭州佳瑞投资管理有限公司        | 注销清算   | 2022 年 10 月 28 日 |
| 杭州博闲酒店管理有限公司        | 注销清算   | 2022 年 8 月 18 日  |
| 杭州永都房地产开发有限公司       | 注销清算   | 2022 年 5 月 31 日  |
| 杭州博晓酒店管理有限公司        | 注销清算   | 2022 年 12 月 20 日 |
| 杭州惠都企业管理有限公司        | 注销清算   | 2022 年 12 月 20 日 |
| 杭州盛都企业管理有限公司        | 注销清算   | 2022 年 12 月 29 日 |
| 浙江自贸区源颂投资管理有限公司     | 注销清算   | 2022 年 12 月 23 日 |
| 浙江自贸区源盛投资管理有限公司     | 注销清算   | 2022 年 12 月 23 日 |
| 衢州宋都老字号商业管理有限公司     | 注销清算   | 2022 年 9 月 23 日  |
| 宁波奉化涌都置业有限公司        | 注销清算   | 2022 年 12 月 15 日 |
| 宁波奉化宋源置业有限公司        | 注销清算   | 2022 年 12 月 15 日 |
| 宁波奉化沛都置业有限公司        | 注销清算   | 2022 年 12 月 1 日  |
| 宁波奉化鸿都置业有限公司        | 注销清算   | 2022 年 12 月 15 日 |
| 宁波奉化祺宸企业管理有限公司      | 注销清算   | 2022 年 12 月 15 日 |
| 安徽泽都企业管理有限公司        | 注销清算   | 2022 年 6 月 15 日  |
| 南宁汉宸创展房地产开发有限公司     | 注销清算   | 2022 年 12 月 7 日  |
| 南宁文涵汇智房地产开发有限公司     | 注销清算   | 2022 年 12 月 7 日  |
| 杭州宋都汇都企业管理有限公司      | 注销清算   | 2022 年 12 月 15 日 |
| 杭州泽都企业管理合伙企业 (有限合伙) | 注销清算   | 2022 年 12 月 29 日 |
| 杭州澎都企业管理有限公司        | 注销清算   | 2022 年 12 月 29 日 |
| 苏州恒都房地产有限公司         | 注销清算   | 2022 年 1 月 26 日  |
| 南宁登桂园房地产有限公司        | 注销清算   | 2022 年 9 月 26 日  |
| 宁波奉化涵都企业管理有限公司      | 注销清算   | 2022 年 12 月 15 日 |
| 宁波奉化盛都企业管理有限公司      | 注销清算   | 2022 年 12 月 20 日 |
| 杭州智渊企业管理有限公司        | 注销清算   | 2022 年 12 月 20 日 |
| 广西沅锦投资有限公司          | 注销清算   | 2022 年 9 月 26 日  |
| 舟山泮源企业管理有限公司        | 注销清算   | 2022 年 12 月 22 日 |



## 七、 在其他主体中的权益

## (一) 在重要子公司中的权益

## 1、重要子公司的构成

| 子公司名称          | 主要经营地 | 注册地  | 业务性质     | 持股比例 (%) |        | 取得方式       |
|----------------|-------|------|----------|----------|--------|------------|
|                |       |      |          | 直接       | 间接     |            |
| 杭州宋都房地产集团有限公司  | 浙江杭州  | 浙江杭州 | 房地产业     | 100.00   |        | 设立         |
| 杭州宸都房地产开发有限公司  | 浙江杭州  | 浙江杭州 | 房地产业     |          | 99.42  | 设立         |
| 杭州澜都房地产开发有限公司  | 浙江杭州  | 浙江杭州 | 房地产业     |          | 98.90  | 设立         |
| 杭州涌都房地产开发有限公司  | 浙江杭州  | 浙江杭州 | 房地产业     |          | 98.90  | 设立         |
| 杭州旭都房地产开发有限公司  | 浙江杭州  | 浙江杭州 | 房地产业     |          | 98.95  | 设立         |
| 杭州锦昊房地产开发有限公司  | 浙江杭州  | 浙江杭州 | 房地产业     |          | 34.00  | 设立         |
| 杭州鸿扬投资管理有限公司   | 浙江杭州  | 浙江杭州 | 房地产业     |          | 65.00  | 设立         |
| 杭州逸都房地产开发有限公司  | 浙江杭州  | 浙江杭州 | 房地产业     |          | 100.00 | 设立         |
| 杭州盛都置业有限公司     | 浙江杭州  | 浙江杭州 | 房地产业     |          | 98.82  | 设立         |
| 杭州加悦都实业有限公司    | 浙江杭州  | 浙江杭州 | 房地产业     |          | 85.16  | 设立         |
| 杭州沛都房地产开发有限公司  | 浙江杭州  | 浙江杭州 | 房地产业     |          | 99.09  | 设立         |
| 浙江东霖房地产开发有限公司  | 浙江杭州  | 浙江杭州 | 房地产业     |          | 100.00 | 非同一控制下企业合并 |
| 杭州轩都房地产开发有限公司  | 浙江杭州  | 浙江杭州 | 房地产业     |          | 100.00 | 设立         |
| 杭州淳都房地产开发有限公司  | 浙江杭州  | 浙江杭州 | 房地产业     |          | 100.00 | 设立         |
| 杭州济都房地产开发有限公司  | 浙江杭州  | 浙江杭州 | 房地产业     |          | 100.00 | 设立         |
| 杭州禹翔房地产开发有限公司  | 浙江杭州  | 浙江杭州 | 房地产业     |          | 50.00  | 设立         |
| 杭州沃都房地产开发有限公司  | 浙江杭州  | 浙江杭州 | 房地产业     |          | 100.00 | 设立         |
| 杭州浩都房地产开发有限公司  | 浙江杭州  | 浙江杭州 | 房地产业     |          | 100.00 | 设立         |
| 杭州禹泰贸易有限公司     | 浙江杭州  | 浙江杭州 | 批发业      |          | 50.00  | 设立         |
| 杭州乾东投资管理有限公司   | 浙江杭州  | 浙江杭州 | 商务服务业    |          | 100.00 | 设立         |
| 杭州淞都企业管理有限公司   | 浙江杭州  | 浙江杭州 | 商务服务业    |          | 100.00 | 设立         |
| 杭州淇都企业管理有限公司   | 浙江杭州  | 浙江杭州 | 商务服务业    |          | 100.00 | 设立         |
| 杭州诚都投资管理有限公司   | 浙江杭州  | 浙江杭州 | 商务服务业    |          | 100.00 | 设立         |
| 杭州鑫都投资管理有限公司   | 浙江杭州  | 浙江杭州 | 商务服务业    |          | 100.00 | 设立         |
| 杭州信都投资管理有限公司   | 浙江杭州  | 浙江杭州 | 商务服务业    |          | 100.00 | 设立         |
| 杭州润都投资管理有限公司   | 浙江杭州  | 浙江杭州 | 商务服务业    |          | 100.00 | 设立         |
| 杭州泓都企业管理有限公司   | 浙江杭州  | 浙江杭州 | 商务服务业    |          | 100.00 | 设立         |
| 杭州颂都投资管理有限公司   | 浙江杭州  | 浙江杭州 | 租赁和商务服务业 |          | 100.00 | 设立         |
| 杭州宋都吾家生活服务有限公司 | 浙江杭州  | 浙江杭州 | 租赁和商务服务业 |          | 100.00 | 设立         |
| 舟山蓝郡置业有限公司     | 浙江舟山  | 浙江舟山 | 房地产业     |          | 100.00 | 设立         |
| 舟山颂都置业有限公司     | 浙江舟山  | 浙江舟山 | 房地产业     |          | 98.85  | 设立         |
| 舟山耀都置业有限公司     | 浙江舟山  | 浙江舟山 | 房地产业     |          | 100.00 | 设立         |
| 舟山腾源置业有限公司     | 浙江舟山  | 浙江舟山 | 房地产业     |          | 34.00  | 设立         |
| 桐庐桐都置业有限公司     | 浙江桐庐  | 浙江桐庐 | 房地产业     |          | 100.00 | 设立         |

| 子公司名称           | 主要经营地 | 注册地  | 业务性质  | 持股比例(%) |        | 取得方式       |
|-----------------|-------|------|-------|---------|--------|------------|
|                 |       |      |       | 直接      | 间接     |            |
| 宁波奉化宋都房地产开发有限公司 | 浙江宁波  | 浙江宁波 | 房地产业  |         | 100.00 | 设立         |
| 宁波奉化城都建设开发有限公司  | 浙江宁波  | 浙江宁波 | 房地产业  |         | 50.26  | 设立         |
| 淮安和都房地产开发有限公司   | 江苏苏州  | 江苏苏州 | 房地产业  |         | 49.00  | 设立         |
| 杭州浩扬企业管理有限公司    | 浙江杭州  | 浙江杭州 | 商务服务业 |         | 34.00  | 设立         |
| 昆山和都房地产开发有限公司   | 江苏昆山  | 江苏昆山 | 房地产业  |         | 70.00  | 设立         |
| 南宁市浙创投资有限公司     | 广西南宁  | 广西南宁 | 房地产业  |         | 80.00  | 非同一控制下企业合并 |
| 南宁宋都房地产有限公司     | 广西南宁  | 广西南宁 | 房地产业  |         | 100.00 | 设立         |
| 合肥印象西湖房地产投资有限公司 | 安徽合肥  | 安徽合肥 | 房地产业  |         | 51.00  | 非同一控制下企业合并 |
| 合肥永都房地产开发有限公司   | 安徽巢湖  | 安徽巢湖 | 房地产业  |         | 99.47  | 设立         |
| 合肥悦郡房地产开发有限公司   | 安徽巢湖  | 安徽巢湖 | 房地产业  |         | 99.47  | 设立         |
| 苏州锦睿置业有限公司      | 江苏苏州  | 江苏苏州 | 房地产业  |         | 18.20  | 设立         |
| 宣城博衍置业有限公司      | 安徽宣城  | 安徽宣城 | 房地产业  |         | 18.20  | 非同一控制下企业合并 |

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：

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

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

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

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

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

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



## 2、重要的非全资子公司

| 子公司名称           | 少数<br>股东<br>持股<br>比例<br>(%) | 本期归属于少数<br>股东的损益 | 本期向少数股<br>东宣告分派的<br>股利 | 期末少数股东权<br>益余额 |
|-----------------|-----------------------------|------------------|------------------------|----------------|
| 舟山腾源置业有限公司      | 66.00                       | -31,043,376.22   |                        | 37,867,695.23  |
| 杭州禹泰贸易有限公司      | 50.00                       | -6,965,015.05    |                        | 353,993,028.84 |
| 合肥印象西湖房地产投资有限公司 | 49.00                       | -30,043,972.10   |                        | 117,332,086.39 |
| 南宁市浙创投资有限公司     | 20.00                       | -958,514.63      |                        | 44,107,966.00  |
| 杭州鸿扬投资管理有限公司    | 35.00                       | -443,741.25      |                        | 73,983,636.92  |
| 杭州锦昊房地产开发有限公司   | 66.00                       | 135,689,984.59   |                        | 115,206,190.19 |

3、重要非全资子公司的主要财务信息

| 子公司名称           | 期末余额       |            |            |            |           |            | 上年年末余额     |          |            |            |            |            |
|-----------------|------------|------------|------------|------------|-----------|------------|------------|----------|------------|------------|------------|------------|
|                 | 流动资产       | 非流动资产      | 资产合计       | 流动负债       | 非流动负债     | 负债合计       | 流动资产       | 非流动资产    | 资产合计       | 流动负债       | 非流动负债      | 负债合计       |
|                 |            |            |            |            |           |            |            |          |            |            |            |            |
| 舟山腾源置业有限公司      | 102,529.28 |            | 102,529.28 | 96,791.75  |           | 96,791.75  | 90,946.43  | 513.81   | 91,460.24  | 52,950.73  | 28,068.44  | 81,019.17  |
| 杭州禹泰贸易有限公司      | 88,206.24  | 200,000.00 | 288,206.24 | 204,957.21 |           | 204,957.21 | 871,481.26 | 3,584.75 | 875,066.01 | 617,831.49 | 184,917.82 | 802,749.31 |
| 合肥印象西湖房地产投资有限公司 | 53,043.65  | 5.55       | 53,049.20  | 24,301.81  | 4,802.07  | 29,103.88  | 61,144.02  | 5.55     | 61,149.57  | 29,642.75  | 1,430.08   | 31,072.83  |
| 南宁市浙创投资有限公司     | 57,334.84  | 1,074.01   | 58,408.84  | 33,885.24  | 11,032.17 | 44,917.41  | 47,970.76  | 927.07   | 48,897.83  | 27,410.25  | 7,516.88   | 34,927.13  |
| 杭州鸿扬投资管理有限公司    | 199,508.89 | 1,203.75   | 200,712.64 | 179,574.45 |           | 179,574.45 | 221,850.87 | 1,147.35 | 222,998.22 | 188,707.44 | 13,025.82  | 201,733.26 |
| 杭州锦昊房地产开发有限公司   | 33,979.98  | 1.49       | 33,981.47  | 16,525.99  |           | 16,525.99  | 300,405.24 | 2,596.51 | 303,001.75 | 306,023.75 | 81.61      | 306,105.36 |

| 单位：万元           |            |           |           |            |           |           |           |           |
|-----------------|------------|-----------|-----------|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 子公司名称           | 本期金额       |           |           |            | 上期金额      |           |           |           |
|                 | 营业收入       | 净利润       | 综合收益总额    | 经营活动现金流量   | 营业收入      | 净利润       | 综合收益总额    | 经营活动现金流量  |
|                 |            |           |           |            |           |           |           |           |
| 舟山腾源置业有限公司      |            | -4,703.54 | -4,703.54 | 9,308.06   |           | -611.85   | -611.85   | 12,709.33 |
| 杭州禹泰贸易有限公司      |            | -5.53     | -5.53     | -8,425.90  |           | -9,454.71 | -9,454.71 | 8,614.38  |
| 合肥印象西湖房地产投资有限公司 | 794.39     | -6,131.42 | -6,131.42 | -3,507.81  | 3,125.56  | -3,224.33 | -3,224.33 | 2,945.94  |
| 南宁市浙创投资有限公司     | 5,425.03   | -479.26   | -479.26   | 205.16     | 25,991.75 | 431.11    | 431.11    | -29.03    |
| 杭州鸿扬投资管理有限公司    |            | -126.78   | -126.78   | 9,462.01   |           | -398.76   | -398.76   | -4,960.20 |
| 杭州锦昊房地产开发有限公司   | 270,804.16 | 20,559.09 | 20,559.09 | -10,664.60 | 0.09      | -1,666.54 | -1,666.54 | 3,359.43  |

单位：万元



## (二) 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

## 1、在子公司所有者权益份额的变化情况的说明

| 子公司名称        | 变动时间            | 变动前持股比例 | 变动后持股比例 |
|--------------|-----------------|---------|---------|
| 杭州浩扬企业管理有限公司 | 2022 年 5 月 22 日 | 32%     | 34%     |

## 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

|                          | 杭州浩扬企业管理有限公司 |
|--------------------------|--------------|
| 购买成本/处置对价                | 18,000.00    |
| 减：按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额 | -275,148.92  |
| 差额                       | 293,148.92   |
| 其中：调整资本公积                | 293,148.92   |

## (三) 在合营安排或联营企业中的权益

## 1、重要的合营企业或联营企业

| 合营企业或联营企业名称       | 主要经营地 | 注册地  | 业务性质  | 持股比例(%) |       | 对合营企业或联营企业投资的会计处理方法 |
|-------------------|-------|------|-------|---------|-------|---------------------|
|                   |       |      |       | 直接      | 间接    |                     |
| 舟山荣都置业有限公司        | 浙江舟山  | 浙江舟山 | 房地产业  |         | 50.00 | 权益法核算               |
| 绿地控股集团杭州双塔置业有限公司  | 浙江杭州  | 浙江杭州 | 房地产业  |         | 50.00 | 权益法核算               |
| 宁波市鄞州金甲企业管理咨询有限公司 | 浙江杭州  | 浙江宁波 | 房地产投资 |         | 49.00 | 权益法核算               |
| 舟山弘都置业有限公司        | 浙江杭州  | 浙江杭州 | 投资管理  |         | 49.00 | 权益法核算               |
| 衢州融晟置业有限公司        | 浙江衢州  | 浙江衢州 | 房地产业  |         | 20.00 | 权益法核算               |
| 浙江瑾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               |
| 杭州栢诚商业管理发展有限公司    | 浙江杭州  | 浙江杭州 | 商业管理  |         | 30.00 | 权益法核算               |



## 2、重要合营或联营企业的主要财务信息

| 项 目                     | 期末余额/本期金额        |                  | 上年年末余额/上期金额      |                  |
|-------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
|                         | 舟山荣都置业有限公司       | 绿地控股集团杭州双塔置业有限公司 | 舟山荣都置业有限公司       | 绿地控股集团杭州双塔置业有限公司 |
| 流动资产                    | 3,112,820,913.81 | 7,457,743,708.73 | 2,976,932,726.98 | 7,197,023,858.36 |
| 其中：现金和现金等价物             | 111,154,147.93   | 199,401,041.13   | 32,603,841.01    | 1,176,134,008.66 |
| 非流动资产                   | 16,688.58        | 38,192,498.76    | 26,164.94        | 16,782,635.78    |
| 资产合计                    | 3,112,837,602.39 | 7,495,936,207.49 | 2,976,958,891.92 | 7,213,806,494.14 |
| 流动负债                    | 1,212,496,380.42 | 4,446,478,883.32 | 1,055,689,189.64 | 3,943,878,712.78 |
| 非流动负债                   |                  | 3,099,900,000.00 |                  | 3,305,187,875.00 |
| 负债合计                    | 1,212,496,380.42 | 7,546,378,883.32 | 1,055,689,189.64 | 7,249,066,587.78 |
| 少数股东权益                  |                  |                  |                  |                  |
| 归属于母公司股东权益              | 1,900,341,221.97 | -50,442,675.83   | 1,921,269,702.28 | -35,260,093.64   |
| 按持股比例计算的净资产份额           | 950,170,610.97   | -25,221,337.91   | 960,634,851.13   | -17,630,046.81   |
| 调整事项                    |                  |                  |                  |                  |
| —商誉                     |                  |                  |                  |                  |
| —内部交易未实现利润              |                  | -12,409,829.81   |                  | -12,409,829.81   |
| —其他                     |                  | 602,921,590.78   |                  | 602,921,590.78   |
| 对合营或联营企业权益投资的账面价值       | 950,170,610.97   | 565,290,423.06   | 960,634,851.13   | 572,881,714.16   |
| 存在公开报价的合营或联营企业权益投资的公允价值 |                  |                  |                  |                  |
| 营业收入                    | 57,917,103.85    |                  | 310,802,544.04   |                  |
| 财务费用                    | -297,639.35      | -1,066,833.59    | -838,538.96      | -2,368,065.41    |
| 所得税费用                   |                  | -3,331,487.73    | -679,256.64      | -6,483,767.93    |
| 净利润                     | -20,928,480.31   | -15,182,582.19   | -29,915,176.13   | -14,015,171.26   |
| 终止经营的净利润                |                  |                  |                  |                  |
| 其他综合收益                  |                  |                  |                  |                  |
| 综合收益总额                  | -20,928,480.31   | -15,182,582.19   | -29,915,176.13   | -14,015,171.26   |
| 本期收到的来自合营或联营企业的股利       |                  |                  |                  |                  |

| 项 目                             | 期末余额/本期金额                 |                  | 上年年末余额/上期金额               |                  |
|---------------------------------|---------------------------|------------------|---------------------------|------------------|
|                                 | 宁波市鄞州金甲<br>企业管理咨询有<br>限公司 | 舟山弘都置业有<br>限公司   | 宁波市鄞州金甲<br>企业管理咨询有<br>限公司 | 舟山弘都置业有<br>限公司   |
| 流动资产                            | 199,793,785.26            | 1,209,423,002.73 | 231,181,762.24            | 1,859,688,608.72 |
| 其中：现金和现金等价物                     | 71,503,070.88             | 36,571,153.80    | 115,714,864.75            | 60,621,294.65    |
| 非流动资产                           | 221,410,748.64            |                  | 200,260,924.45            | 11,789,096.79    |
| 资产合计                            | 421,204,533.90            | 1,209,423,002.73 | 431,442,686.69            | 1,871,477,705.51 |
|                                 |                           |                  |                           |                  |
| 流动负债                            | 38,218,892.30             | 634,172,848.62   | 38,508,599.37             | 1,368,727,993.88 |
| 非流动负债                           |                           |                  |                           |                  |
| 负债合计                            | 38,218,892.30             | 634,172,848.62   | 38,508,599.37             | 1,368,727,993.88 |
|                                 |                           |                  |                           |                  |
| 少数股东权益                          |                           |                  |                           |                  |
| 归属于母公司股东权益                      | 382,985,641.60            | 575,250,154.11   | 392,934,087.32            | 502,749,711.63   |
|                                 |                           |                  |                           |                  |
| 按持股比例计算的净资产<br>份额               | 187,662,964.39            | 281,872,575.52   | 192,537,702.79            | 246,347,358.70   |
| 调整事项                            |                           |                  |                           |                  |
| —商誉                             |                           |                  |                           |                  |
| —内部交易未实现利润                      |                           |                  | -37,841.21                |                  |
| —其他                             | 4,409,999.99              |                  | 4,409,999.99              |                  |
| 对合营或联营企业权益投<br>资的账面价值           | 192,072,964.38            | 281,872,575.52   | 196,909,861.57            | 246,347,358.70   |
| 存在公开报价的合营企业<br>或联营权益投资的公允价<br>值 |                           |                  |                           |                  |
|                                 |                           |                  |                           |                  |
| 营业收入                            | 9,883,874.31              | 872,135,112.90   | 275,112,282.07            |                  |
| 财务费用                            | -730,682.78               | -271,937.54      | -942,909.09               | -409,894.11      |
| 所得税费用                           | -3,316,062.86             | 24,166,814.16    | 10,064,410.88             | -1,707,730.41    |
| 净利润                             | -9,948,445.72             | 72,500,442.48    | 31,937,694.38             | -8,520,499.68    |
| 终止经营的净利润                        |                           |                  |                           |                  |
| 其他综合收益                          |                           |                  |                           |                  |
| 综合收益总额                          | -9,948,445.72             | 72,500,442.48    | 31,937,694.38             | -8,520,499.68    |
|                                 |                           |                  |                           |                  |
| 本期收到的来自合营或联<br>营企业的股利           |                           |                  |                           |                  |



| 项 目                     | 期末余额/本期金额        |                | 上年年末余额/上期金额      |                  |
|-------------------------|------------------|----------------|------------------|------------------|
|                         | 衢州融晟置业有限公司       | 浙江瑾锐企业管理有限公司   | 衢州融晟置业有限公司       | 浙江瑾锐企业管理有限公司     |
| 流动资产                    | 1,390,619,080.42 | 612,948,748.05 | 1,559,773,412.59 | 736,732,983.06   |
| 其中：现金和现金等价物             | 61,609.01        | 60,180,062.31  | 3,582,331.30     | 203,267,175.17   |
| 非流动资产                   | 26,184.61        | 129,673.38     | 54,649.89        | 228,571.38       |
| 资产合计                    | 1,390,645,265.03 | 613,078,421.43 | 1,559,828,062.48 | 736,961,554.44   |
| 流动负债                    | 424,902,381.72   | 52,315,265.10  | 610,795,486.63   | 136,636,348.09   |
| 非流动负债                   | 1,340,634.99     |                | 1,340,634.99     |                  |
| 负债合计                    | 426,243,016.71   | 52,315,265.10  | 612,136,121.62   | 136,636,348.09   |
| 少数股东权益                  |                  |                |                  |                  |
| 归属于母公司股东权益              | 964,402,248.32   | 560,763,156.33 | 947,691,940.86   | 600,325,206.35   |
| 按持股比例计算的净资产份额           | 192,880,449.67   | 185,051,841.59 | 189,538,388.18   | 198,107,318.10   |
| 调整事项                    |                  |                |                  |                  |
| —商誉                     |                  |                |                  |                  |
| —内部交易未实现利润              |                  |                |                  | -295,720.62      |
| —其他                     |                  | 470,782.25     |                  | 470,782.25       |
| 对合营或联营企业权益投资的账面价值       | 192,880,449.67   | 185,522,623.84 | 189,538,388.18   | 198,282,379.73   |
| 存在公开报价的合营或联营企业权益投资的公允价值 |                  |                |                  |                  |
| 营业收入                    | 191,692,059.63   | 8,321,635.78   | 2,691,120,175.47 | 1,037,674,823.68 |
| 财务费用                    | 4,056.49         | -2,158,659.95  | -207,149.63      | -3,246,669.89    |
| 所得税费用                   | 5,570,102.49     |                | 61,348,736.36    | 47,181,277.92    |
| 净利润                     | 16,710,307.46    | -8,665,926.93  | 198,373,669.68   | 192,102,761.92   |
| 终止经营的净利润                |                  |                |                  |                  |
| 其他综合收益                  |                  |                |                  |                  |
| 综合收益总额                  | 16,710,307.46    | -8,665,926.93  | 198,373,669.68   | 192,102,761.92   |
| 本期收到的来自合营或联营企业的股利       |                  | 9,900,000.00   |                  |                  |



| 项 目                     | 期末余额/本期金额      | 上年年末余额/上期金额    |
|-------------------------|----------------|----------------|
|                         | 杭州栢诚商业管理发展有限公司 | 杭州栢诚商业管理发展有限公司 |
| 流动资产                    | 17,300,816.56  |                |
| 其中：现金和现金等价物             | 12,596,816.56  |                |
| 非流动资产                   | 376,925,106.14 |                |
| 资产合计                    | 394,225,922.70 |                |
| 流动负债                    | 7,532,888.93   |                |
| 非流动负债                   |                |                |
| 负债合计                    | 7,532,888.93   |                |
| 少数股东权益                  |                |                |
| 归属于母公司股东权益              | 386,693,033.77 |                |
| 按持股比例计算的净资产份额           | 116,007,910.13 |                |
| 调整事项                    |                |                |
| 一商誉                     |                |                |
| 一内部交易未实现利润              |                |                |
| 一其他                     |                |                |
| 对合营或联营企业权益投资的账面价值       | 116,007,910.13 |                |
| 存在公开报价的合营或联营企业权益投资的公允价值 |                |                |
| 营业收入                    |                |                |
| 财务费用                    | -131,975.76    |                |
| 所得税费用                   |                |                |
| 净利润                     | -273,632.89    |                |
| 终止经营的净利润                |                |                |
| 其他综合收益                  |                |                |
| 综合收益总额                  | -273,632.89    |                |
| 本期收到的来自合营或联营企业的股利       |                |                |

### 3、合营企业或联营企业发生的超额亏损

| 合营企业或<br>联营企业名称 | 前期累积未<br>确认的损失 | 本期未确认的损失<br>(或本期分享的净利润) | 本期未累积<br>未确认的损失 |
|-----------------|----------------|-------------------------|-----------------|
| 杭州大奇山郡实业有限公司    | 25,083,634.30  | -23,457,259.57          | 1,626,374.73    |
| 宁波奉化源都企业管理有限公司  | 20,972,957.76  | -20,972,957.76          |                 |

## 八、与金融工具相关的风险

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

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

### （一）信用风险

信用风险，是指金融工具的一方不能履行义务，造成另一方发生财务损失的风险。

#### 1、信用风险管理实务

##### （1）信用风险的评价方法

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

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

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

##### （2）违约和已发生信用减值资产的定义

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

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

## 2、预期信用损失的计量

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

3、金融工具损失准备期初余额与期末余额调节表详见本财务报表附注五、（三）、（五）之说明。

## 4、信用风险敞口及信用风险集中度

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

### （1）货币资金

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

### （2）应收款项

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

由于本公司仅与经认可的且信用良好的第三方进行交易，所以无需担保物。信用风险集中按照客户进行管理。截至 2022 年 12 月 31 日止，本公司存在一定的信用集中风险，本公司应收账款的 59.61% (2021 年 12 月 31 日：67.17%) 源于余额前五名客户。本公司对应收账款余额未持有任何担保物或其他信用增级。

本公司所承受的最大信用风险敞口为资产负债表中每项金融资产的账面价值。

## （二）流动性风险

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

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



| 项 目     | 期末余额              |                   |                   |                  |                |
|---------|-------------------|-------------------|-------------------|------------------|----------------|
|         | 账面价值              | 未折现合同金额           | 1 年以内             | 1-3 年            | 3 年以上          |
| 银行借款    | 3,964,401,446.12  | 4,372,705,761.24  | 946,734,330.69    | 2,563,731,650.55 | 862,239,780.00 |
| 应付票据    | 408,444.71        | 408,444.71        | 408,444.71        |                  |                |
| 应付账款    | 3,250,763,918.53  | 3,250,763,918.53  | 3,250,763,918.53  |                  |                |
| 其他应付款   | 6,363,915,155.68  | 6,444,382,226.13  | 6,444,382,226.13  |                  |                |
| 应付债券    | 246,418,850.07    | 282,473,358.91    | 19,504,000.00     | 262,969,358.91   |                |
| 长期应付款   | 12,375,929.33     | 31,441,481.81     | 26,246,316.81     | 4,471,722.00     | 723,443.00     |
| 其他非流动负债 | 741,135,154.11    | 879,999,205.35    | 97,077,570.03     | 782,921,635.32   |                |
| 合 计     | 14,579,418,898.55 | 15,262,174,396.68 | 10,785,116,806.90 | 3,614,094,366.78 | 862,963,223.00 |

| 项 目     | 上年年末余额            |                   |                   |                  |                |
|---------|-------------------|-------------------|-------------------|------------------|----------------|
|         | 账面价值              | 未折现合同金额           | 1 年以内             | 1-3 年            | 3 年以上          |
| 银行借款    | 6,275,471,844.74  | 7,113,065,480.77  | 2,223,007,777.01  | 4,707,913,714.89 | 182,143,988.87 |
| 应付票据    | 161,574,103.46    | 161,574,103.46    | 161,574,103.46    |                  |                |
| 应付账款    | 3,284,246,656.70  | 3,284,246,656.70  | 3,284,246,656.70  |                  |                |
| 其他应付款   | 9,125,518,434.04  | 9,329,550,172.17  | 9,329,550,172.17  |                  |                |
| 应付债券    | 613,294,946.21    | 651,440,410.96    | 423,728,082.19    | 227,712,328.77   |                |
| 长期应付款   | 58,702,150.87     | 81,112,664.81     | 60,780,220.81     | 17,498,622.00    | 2,833,822.00   |
| 其他非流动负债 | 61,500,000.00     | 89,559,375.00     | 9,353,125.00      | 80,206,250.00    |                |
| 合 计     | 19,580,308,136.02 | 20,710,548,863.87 | 15,492,240,137.34 | 5,033,330,915.66 | 184,977,810.87 |

### (三) 市场风险

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

#### 1、利率风险

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

截至 2022 年 12 月 31 日止，本公司的银行借款多以固定利率计息，在其他变量不变的假设下，假定利率变动 50 个基准点，不会对本公司的利润总额和股东权益产生重大的影响。

#### 2、外汇风险

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

外汇变动市场风险不重大。

本公司期末外币货币性资产和负债情况详见本财务报表附注五、（五十七）之说明。

## 九、公允价值的披露

公允价值计量所使用的输入值划分为三个层次：

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。

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。

第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。

公允价值计量结果所属的层次，由对公允价值计量整体而言具有重要意义的输入值所属的最低层次决定。

### （一）以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

| 项 目                      | 期末公允价值     |            |                |                |
|--------------------------|------------|------------|----------------|----------------|
|                          | 第一层次公允价值计量 | 第二层次公允价值计量 | 第三层次公允价值计量     | 合计             |
| 一、持续的公允价值计量              |            |            |                |                |
| ◆交易性金融资产                 |            |            | 1,950,492.83   | 1,950,492.83   |
| 1.以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产 |            |            | 1,950,492.83   | 1,950,492.83   |
| （1）权益工具投资                |            |            |                |                |
| （2）理财产品                  |            |            | 1,950,492.83   | 1,950,492.83   |
| ◆其他非流动金融资产               |            |            | 169,883,357.30 | 169,883,357.30 |
| 1.以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产 |            |            | 169,883,357.30 | 169,883,357.30 |
| （1）权益工具投资                |            |            | 169,883,357.30 | 169,883,357.30 |
| 持续以公允价值计量的资产总额           |            |            | 171,833,850.13 | 171,833,850.13 |

### （二）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

本公司第一层次公允价值计量项目均存在活跃交易市场，以活跃市场中的报价确定其公允价值。

### （三）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

公司持有的银行理财产品按照特定估值技术确定公允价值。

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

简称宁波旭都)投资苏州工业园区禾源北极光创业投资合伙企业(有限合伙)、苏州极创槿源创业投资合伙企业(有限合伙)以及苏州北极光正源创业投资合伙企业(有限合伙)按照享有的基金净值作为公允价值的合理估计进行计量。

## 十、 关联方及关联交易

### (一) 本公司的母公司情况

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

本公司的母公司情况的说明：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。

本公司最终控制方是：俞建午，俞建午直接持有本公司 9.74%的股份，通过浙江宋都控股有限公司持有本公司 29.04%的股份。

### (二) 本公司的子公司情况

本公司子公司的情况详见本附注“七、在其他主体中的权益”。

### (三) 本公司的合营和联营企业情况

本公司重要的合营或联营企业详见本附注“七、在其他主体中的权益”。

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



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

## (四) 其他关联方情况

| 其他关联方名称               | 其他关联方与本公司的关系 |
|-----------------------|--------------|
| 郭铁娟                   | 实际控制人之配偶     |
| 郑羲亮                   | 关键管理人员       |
| 朱瑾                    | 监事           |
| 杭州西奥电梯有限公司            | 持有 5%以上股份的股东 |
| 桐庐大奇山郡旅游开发有限公司        | 合营企业之子公司     |
| 桐庐大奇山郡置业有限公司          | 合营企业之子公司     |
| 桐庐大奇山郡酒店有限公司          | 合营企业之子公司     |
| 杭州江悦郡置业有限公司           | 合营企业之子公司     |
| 德清德宁置业有限公司            | 合营企业之子公司     |
| 德清德瑞置业有限公司            | 合营企业之子公司     |
| 杭州金兴房地产开发有限公司         | 合营企业之子公司     |
| 绍兴广都房地产开发有限公司         | 合营企业之子公司     |
| 杭州绿城申润置业有限公司          | 联营企业之子公司     |
| 宁波奉化花祺置业有限公司          | 联营企业之子公司     |
| 浙江自贸区昊源投资管理合伙企业（有限合伙） | 关键管理人员控制     |
| 浙江自贸区乾源投资管理合伙企业（有限合伙） | 关键管理人员控制     |
| 浙江自贸区腾源投资管理合伙企业（有限合伙） | 关键管理人员控制     |
| 浙江自贸区利源投资管理合伙企业（有限合伙） | 关键管理人员控制     |
| 杭州恒宸企业管理合伙企业（有限合伙）    | 关键管理人员控制     |
| 宁波致中和酒销售有限公司          | 同受实际控制人控制    |
| 浙江致中和实业有限公司           | 同受实际控制人控制    |
| 杭州致中和国养食品有限公司         | 同受实际控制人控制    |
| 浙江致中和生物工程有限公司         | 同受实际控制人控制    |
| 建德致中和酒销售有限公司          | 同受实际控制人控制    |
| 杭州宋都物业经营管理有限公司        | 同受实际控制人控制    |
| 杭州颂都会展有限公司            | 同受实际控制人控制    |
| 杭州宋都嘉和酒店管理有限公司        | 同受实际控制人控制    |
| 宁波奉化宋都物业服务有限公司        | 同受实际控制人控制    |
| 衢州常山宋都物业服务有限公司        | 同受实际控制人控制    |
| 杭州和宏物业服务有限公司          | 同受实际控制人控制    |
| 杭州宋都和美物业服务有限公司        | 同受实际控制人控制    |
| 杭州和瑞商贸服务有限公司          | 同受实际控制人控制    |
| 杭州鸿都信息工程有限公司          | 同受实际控制人控制    |
| 厦门禹洲鸿图地产开发有限公司        | 子公司之少数股东     |

## (五) 关联交易情况

## 1、购销商品、提供和接

## 2、受劳务的关联交易

## 采购商品/接受劳务情况表

| 关联方            | 关联交易内容 | 本期金额          | 上期金额          |
|----------------|--------|---------------|---------------|
| 杭州宋都物业经营管理有限公司 | 接受劳务   | 59,666,456.77 | 91,161,306.02 |
|                | 采购商品   | 359,210.13    | 1,153,485.34  |
| 厦门禹洲鸿图地产开发有限公司 | 接受劳务   |               | 66,037,735.84 |
| 杭州颂都会展有限公司     | 接受劳务   | 994,496.79    | 5,502,949.33  |
| 宁波致中和酒销售有限公司   | 采购商品   | 1,479,146.88  | 1,265,804.77  |
| 桐庐大奇山郡酒店有限公司   | 接受劳务   | 75,135.80     | 21,683.00     |
|                | 采购商品   |               | 164,872.71    |
| 杭州绿城申润置业有限公司   | 采购商品   | 400,000.00    |               |
| 杭州西奥电梯有限公司     | 接受劳务   | 966,152.24    |               |
|                | 采购商品   | 5,096,340.81  |               |
| 杭州栢诚投资管理有限公司   | 接受劳务   |               | 401,912.63    |
| 杭州宋都嘉和酒店管理有限公司 | 接受劳务   | 4,439.62      | 76,389.40     |
| 建德致中和酒销售有限公司   | 采购商品   | 1,414,028.00  | 41,582.27     |
| 宁波奉化宋都物业服务有限公司 | 接受劳务   | 2,209,703.97  |               |
| 衢州常山宋都物业服务有限公司 | 接受劳务   | 1,047,930.54  |               |
| 杭州和宏物业服务有限公司   | 接受劳务   | 3,426,892.16  |               |
|                | 采购商品   | 454,077.90    |               |
| 杭州宋都和美物业服务有限公司 | 接受劳务   | 1,637,989.38  |               |
| 杭州和瑞商贸服务有限公司   | 采购商品   | 354,972.42    |               |
| 杭州鸿都信息工程有限公司   | 采购商品   | 127,932.73    |               |
| 杭州致中和国养食品有限公司  | 采购商品   | 2,181.24      |               |

## 出售商品/提供劳务情况表

| 关联方           | 关联交易内容 | 本期金额         | 上期金额          |
|---------------|--------|--------------|---------------|
| 贵港大龙置业有限公司    | 提供劳务   |              | 56,603,773.58 |
| 柳州双都置业有限公司    | 提供劳务   |              | 26,460,000.00 |
| 舟山弘都置业有限公司    | 提供劳务   | 2,258,456.76 | 2,358,490.57  |
| 舟山恺融房地产开发有限公司 | 提供劳务   | 424,528.30   |               |
| 绍兴广都房地产开发有限公司 | 提供劳务   | 5,438,832.07 |               |
| 杭州信辰置业有限公司    | 提供劳务   |              | 1,415,998.12  |
| 德清德瑞置业有限公司    | 提供劳务   |              | 166,037.74    |



## 3、关联租赁情况

本公司作为出租方：

| 承租方名称          | 租赁资产种类 | 本期确认的租赁收入    | 上期确认的租赁收入    |
|----------------|--------|--------------|--------------|
| 杭州宋都嘉和酒店管理有限公司 | 办公用房   | 4,186,441.70 | 2,688,299.12 |
| 杭州宋都物业经营管理有限公司 | 办公用房   | 486,182.21   | 456,532.78   |
| 浙江宋都控股有限公司     | 办公用房   | 130,815.23   | 130,906.34   |
| 绍兴广都房地产开发有限公司  | 办公用房   |              | 5,504.59     |
| 桐庐大奇山郡置业有限公司   | 办公用房   | 14,882.00    |              |

## 4、关联担保情况

本公司作为担保方：

| 被担保方             | 担保金额<br>(万元) | 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[注 1]  | 74,550.00    | 2020 年 5 月  | 2023 年 5 月  | 否          |
|                  | 24,700.00    | 2020 年 6 月  | 2023 年 6 月  | 否          |
|                  | 39,425.00    | 2020 年 7 月  | 2023 年 7 月  | 否          |
|                  | 11,400.00    | 2020 年 9 月  | 2023 年 9 月  | 否          |
|                  | 9,500.00     | 2020 年 10 月 | 2023 年 10 月 | 否          |
|                  | 41,660.00    | 2021 年 3 月  | 2024 年 3 月  | 否          |
| 浙江致中和实业有限公司[注 1] | 15,200.00    | 2020 年 5 月  | 2023 年 5 月  | 否          |
| 桐庐大奇山郡酒店有限公司     | 3,470.00     | 2017 年 6 月  | 2027 年 6 月  | 否          |
| 贵港大龙置业有限公司[注 2]  | 7,700.00     | 2021 年 1 月  | 2024 年 1 月  | 否          |
| 柳州双都置业有限公司[注 2]  | 5,439.00     | 2021 年 3 月  | 2024 年 3 月  | 否          |
| 合 计              | 233,044.00   |             |             |            |

注 1：公司为宋都控股及其子公司提供的担保，均由宋都控股、俞建午提供反担保。  
具体详见本附注十一、（一）、1、（1）。

注 2：具体详见本附注十一、（一）、1、（1）。

本公司作为被担保方：

| 担保方        | 担保金额<br>(万元) | 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 | 20,000.00    | 2021 年 8 月 | 2024 年 8 月  | 否          |
|            | 2,000.00     | 2021 年 4 月 | 2022 年 12 月 | 否          |
|            | 58,044.41    | 2021 年 8 月 | 2022 年 8 月  | 否          |
| 俞建午        | 3,800.00     | 2021 年 9 月 | 2023 年 1 月  | 否          |
|            | 84,311.98    | 2021 年 6 月 | 2023 年 12 月 | 否          |

## 5、关联方资金拆借

## (1) 本期公司向关联方拆入资金情况

| 关联方                       | 拆入方                                   | 本期增加             | 本期减少             | 计付利息           |
|---------------------------|---------------------------------------|------------------|------------------|----------------|
| 杭州恒宸企业管理合伙企业<br>(有限合伙)    | 杭州宋都房地产集团有限公司/<br>宁波奉化宋都房地产开发有限<br>公司 | 370,453.00       | 1,700.00         |                |
| 杭州江悦郡置业有限公司               | 杭州宋都房地产集团有限公司                         | 39,350,000.00    |                  |                |
| 杭州金兴房地产开发有限公司             | 杭州跃都企业管理有限公司                          | 14,700,000.00    |                  |                |
| 杭州夏宇房地产开发有限公司             | 杭州淇都企业管理有限公司                          | 10,000,000.00    | 10,000,000.00    |                |
| 绿地控股集团杭州双塔置业<br>有限公司      | 杭州泓都企业管理有限公司                          | 120,000,000.00   |                  |                |
| 宁波宸都企业管理合伙企业<br>(有限合伙)    | 杭州宋都房地产集团有限公司                         | 116,911.00       |                  |                |
| 宁波奉化源都企业管理有限<br>公司        | 宁波奉化祺都置业有限公司                          | 2,530,000.00     |                  |                |
| 衢州融晟置业有限公司                | 杭州诚都投资管理有限公司                          |                  | 76,000.00        |                |
| 绍兴广都房地产开发有限公司             | 杭州宋都房地产集团有限公司                         |                  |                  | 2,865,205.48   |
| 浙江宋都控股有限公司[注]             | 杭州宋都房地产集团有限公司/<br>杭州锐源企业管理有限公司        | 1,678,190,265.00 | 1,861,591,871.00 |                |
| 浙江自贸区腾源投资管理合<br>伙企业(有限合伙) | 杭州宋都房地产集团有限公司                         | 618.75           | 1,280.90         |                |
| 舟山弘都置业有限公司                | 杭州乾东投资管理有限公司                          | 28,672,975.90    |                  |                |
| 杭州西奥电梯有限公司                | 杭州宋都房地产集团有限公司                         |                  | 787,497,298.77   | 125,165,305.89 |
| 合 计                       |                                       | 1,893,931,223.65 | 2,659,168,150.67 | 128,030,511.37 |

注：本期公司控股股东宋都控股通过杭州泰翔投资管理有限公司、杭州泰强贸易有限公司、大运盈通（杭州）实业有限公司三家公司向本公司拆出资金，通过此方式本公司拆入增加 536,886,000.00 元，归还减少 837,508,919.00 元，均未计利息。

## (2) 本期公司向关联方拆出资金情况

| 关联方                   | 拆出方                        | 本期增加           | 本期减少           | 计收利息      |
|-----------------------|----------------------------|----------------|----------------|-----------|
| 杭州栢诚投资管理有限公司          | 杭州宋都房地产集团有限公司              |                | 1,740,000.00   | 44,073.40 |
| 杭州恒宸企业管理合伙企业(有限合伙)    | 杭州锐源企业管理有限公司               | 400.00         |                |           |
| 杭州绿城申润置业有限公司          | 浙江自贸区恒晟投资管理有限公司            |                | 43,200,000.00  |           |
| 嘉兴栢诚投资合伙企业(有限合伙)      | 宁波高新区旭都企业管理咨询有限公司          | 540,996,007.77 | 460,347,298.77 |           |
| 柳州双都置业有限公司            | 南宁宋都房地产有限公司                | 1,000,000.00   |                |           |
| 宁波宸都企业管理合伙企业(有限合伙)    | 杭州锐源企业管理有限公司               | 1,000.00       |                |           |
| 桐庐大奇山郡置业有限公司          | 杭州宋都房地产集团有限公司              | 35,000,000.00  |                |           |
| 浙江自贸区利源投资管理合伙企业(有限合伙) | 杭州宋都房地产集团有限公司              | 1,000.00       | 2,091.58       |           |
| 浙江自贸区乾源投资管理合伙企业(有限合伙) | 杭州锐源企业管理有限公司/杭州宋都房地产集团有限公司 | 1,405.54       | 5,060.15       |           |
| 浙江自贸区腾源投资管理合伙企业(有限合伙) | 杭州锐源企业管理有限公司               | 700.00         |                |           |
| 舟山恺融房地产开发有限公司         | 杭州淞都企业管理有限公司               | 142,333.44     | 2,468,033.05   |           |
| 合 计                   |                            | 577,142,846.75 | 507,762,483.55 | 44,073.40 |

## 6、关键管理人员薪酬

| 项 目      | 本期金额        | 上期金额        |
|----------|-------------|-------------|
| 关键管理人员薪酬 | 1,092.58 万元 | 2,174.29 万元 |



## (六) 关联方应收应付款项

## 1、应收项目

| 项目名称  | 关联方                   | 期末余额             |                | 上年年末余额           |               |
|-------|-----------------------|------------------|----------------|------------------|---------------|
|       |                       | 账面余额             | 坏账准备           | 账面余额             | 坏账准备          |
| 应收账款  |                       |                  |                |                  |               |
|       | 杭州宋都嘉和酒店管理有限公司        | 218,333.57       | 10,916.68      | 21,811.31        | 1,090.57      |
|       | 舟山弘都置业有限公司            | 62,990.00        | 3,149.50       |                  |               |
|       | 杭州宋都物业经营管理有限公司        | 218,782.00       | 10,939.10      |                  |               |
| 小 计   |                       | 500,105.57       | 25,005.28      | 21,811.31        | 1,090.57      |
| 预付款项  |                       |                  |                |                  |               |
|       | 杭州宋都物业经营管理有限公司        |                  |                | 9,558.97         |               |
|       | 厦门禹洲鸿图地产开发有限公司        |                  |                | 229,911.17       |               |
| 小 计   |                       |                  |                | 239,470.14       |               |
| 其他应收款 |                       |                  |                |                  |               |
|       | 贵港大龙置业有限公司            | 268,532,465.63   | 99,446,724.57  | 267,214,242.63   |               |
|       | 舟山恺融房地产开发有限公司         | 143,220,461.49   | 18,520,461.49  | 145,887,793.10   | 12,793,617.66 |
|       | 柳州双都置业有限公司            | 130,506,498.81   | 41,435,745.87  | 129,506,498.81   |               |
|       | 杭州绿城申润置业有限公司          | 5,600,000.00     |                | 48,800,000.00    | 38,635,419.41 |
|       | 杭州栢诚投资管理有限公司          | 19,776,460.19    |                | 21,695,901.91    |               |
|       | 桐庐大奇山郡旅游开发有限公司        | 25,000,000.00    |                | 25,000,000.00    |               |
|       | 宁波宸都企业管理合伙企业（有限合伙）    | 18,696,808.75    |                | 18,695,808.75    |               |
|       | 杭州金溪生物技术有限公司          | 711,000.00       |                | 711,000.00       |               |
|       | 德清德瑞置业有限公司            | 176,000.00       |                | 176,000.00       |               |
|       | 杭州恒宸企业管理合伙企业（有限合伙）    | 184,230.00       |                | 183,830.00       |               |
|       | 浙江瑾锐投资管理有限公司          | 165,000.00       |                | 165,000.00       |               |
|       | 浙江自贸区乾源投资管理合伙企业（有限合伙） | 7,845.39         |                | 11,500.00        |               |
|       | 浙江自贸区腾源投资管理合伙企业（有限合伙） | 5,700.00         |                | 5,000.00         |               |
|       | 浙江自贸区利源投资管理合伙企业（有限合伙） | 1,208.42         |                | 2,300.00         |               |
|       | 浙江自贸区昊源投资管理合伙企业（有限合伙） | 3,463.76         |                | 3,463.76         |               |
|       | 宁波奉化源都企业管理有限公司        | 797.80           |                | 797.80           |               |
|       | 厦门禹洲鸿图地产开发有限公司        | 481,849,215.00   | 4,818,492.15   | 481,849,215.00   | 4,818,492.15  |
|       | 嘉兴栢诚投资合伙企业（有限合伙）      | 86,225,188.04    |                | 2,788,239.52     |               |
|       | 桐庐大奇山郡置业有限公司          | 61,619,901.34    |                | 26,619,901.34    |               |
|       | 朱轶桦                   |                  |                | 26,875.00        | 1,343.75      |
| 小 计   |                       | 1,242,282,244.62 | 164,221,424.08 | 1,169,343,367.62 | 56,248,872.97 |

## 2、应付项目

| 项目名称  | 关联方              | 期末余额             | 上年年末余额           |
|-------|------------------|------------------|------------------|
| 应付账款  |                  |                  |                  |
|       | 杭州宋都物业经营管理有限公司   | 79,599,138.46    | 34,566,086.90    |
|       | 杭州宋都嘉和酒店管理有限公司   |                  | 120,367.36       |
|       | 桐庐大奇山郡酒店有限公司     | 101,241.00       | 101,241.00       |
|       | 宁波致中和酒销售有限公司     | 666,306.50       | 37,930.00        |
|       | 浙江致中和实业有限公司      | 1,371.70         | 1,371.70         |
|       | 杭州颂都会展有限公司       | 2,888,704.04     | 4,680,254.44     |
|       | 杭州鸿都信息工程有限公司     | 85,773.48        |                  |
|       | 杭州和瑞商贸服务有限公司     | 193,668.20       |                  |
|       | 衢州常山宋都物业服务有限公司   | 1,281,423.19     |                  |
|       | 宁波奉化宋都物业服务有限公司   | 1,123,908.03     |                  |
|       | 杭州和宏物业服务有限公司     | 3,880,970.06     |                  |
|       | 杭州宋都和美物业服务有限公司   | 1,637,989.38     |                  |
|       | 建德致中和酒销售有限公司     | 1,005,271.21     |                  |
|       | 杭州西奥电梯有限公司       | 2,325,097.71     |                  |
| 小 计   |                  | 94,790,862.96    | 39,507,251.40    |
| 预收款项  |                  |                  |                  |
|       | 浙江宋都控股有限公司       | 98,111.43        | 103,016.99       |
|       | 杭州宋都物业经营管理有限公司   | 138,909.22       | 218,782.00       |
|       | 浙江致中和生物工程有限公司    |                  | 6,640.37         |
| 小 计   |                  | 237,020.65       | 328,439.36       |
| 合同负债  |                  |                  |                  |
|       | 郑羲亮              |                  | 1,076,887.16     |
| 小 计   |                  |                  | 1,076,887.16     |
| 其他应付款 |                  |                  |                  |
|       | 浙江宋都控股有限公司       | 117,221,313.00   |                  |
|       | 舟山荣都置业有限公司       | 536,927,907.75   | 536,927,907.75   |
|       | 杭州信辰置业有限公司       |                  | 412,249,450.00   |
|       | 衢州融晟置业有限公司       | 257,406,999.96   | 257,482,999.96   |
|       | 绿地控股集团杭州双塔置业有限公司 | 1,157,896,342.26 | 1,037,896,342.26 |
|       | 舟山弘都置业有限公司       | 278,320,000.00   | 249,647,024.10   |
|       | 宁波奉化源都企业管理有限公司   | 50,747,000.00    | 48,217,000.00    |
|       | 德清德宁置业有限公司       | 169,950,000.00   | 169,950,000.00   |
|       | 杭州金兴房地产开发有限公司    | 58,800,000.00    | 44,100,000.00    |
|       | 嘉兴桢诚投资合伙企业（有限合伙） |                  | 21,977,132.68    |
|       | 嘉兴诚璟投资合伙企业（有限合伙） | 28,101,000.00    | 28,101,000.00    |



| 项目名称 | 关联方                   | 期末余额             | 上年年末余额           |
|------|-----------------------|------------------|------------------|
|      | 杭州恒宸企业管理合伙企业（有限合伙）    | 20,118,507.40    | 19,445,254.40    |
|      | 宁波宸都企业管理合伙企业（有限合伙）    | 35,468,009.78    | 28,784,098.78    |
|      | 浙江锦翌投资管理有限公司          | 7,446,000.00     | 7,446,000.00     |
|      | 朱轶桦                   |                  | 1,640,425.00     |
|      | 朱瑾                    |                  | 2,719,465.00     |
|      | 郭轶娟                   | 892,108.00       | 3,626,444.00     |
|      | 杭州夏宇房地产开发有限公司         | 164,677,770.13   | 164,677,770.13   |
|      | 浙江致中和生物工程有限公司         | 30,000.00        |                  |
|      | 绍兴广都房地产开发有限公司         | 4,393,972.60     | 1,528,767.12     |
|      | 浙江自贸区腾源投资管理合伙企业（有限合伙） | 4,862.91         | 5,525.06         |
|      | 杭州宋都物业经营管理有限公司        | 2,665,336.94     | 1,253,668.15     |
|      | 宁波奉化花祺置业有限公司          | 13,530,000.00    | 13,530,000.00    |
|      | 杭州宋都嘉和酒店管理有限公司        | 2,100.00         | 1,100,000.00     |
|      | 杭州江悦郡置业有限公司           | 62,317,926.05    | 22,967,926.05    |
|      | 浙江致中和实业有限公司           | 589,070.00       |                  |
|      | 建德致中和酒销售有限公司          | 1,368,177.71     | 959,193.98       |
|      | 杭州和瑞商贸服务有限公司          | 4,665.00         |                  |
|      | 杭州鸿都信息工程有限公司          | 2,280.00         |                  |
|      | 宁波致中和酒销售有限公司          | 160,358.00       | 38,510.00        |
|      | 杭州城投桢诚投资合伙企业(有限合伙)    |                  | 3,569,021.37     |
|      | 浙江物产宋都旅游文化有限公司        | 19,428,904.11    |                  |
|      | 浙江宋都锂业科技有限公司          | 24,697,286.23    |                  |
|      | 杭州西奥电梯有限公司            | 653,220,431.78   |                  |
| 小 计  |                       | 3,666,388,329.61 | 3,079,840,925.79 |



## 十一、 承诺及或有事项

### (一) 或有事项

#### 1、 为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

##### (1) 为关联方提供的担保事项

①截至 2022 年 12 月 31 日止，本公司以 236,600.00 万元定期存单作为质押，为控股股东宋都控股及其关联方的 216,435.00 万元借款提供担保，上述担保借款将分别于 2023 年 5 月、6 月、7 月、9 月、10 月到期，各月到期金额分别为 89,750.00 万元、24,700.00 万元、39,425.00 万元、11,400.00 万元、9,500.00 万元，于 2024 年 3 月到期金额为 41,660.00 万元。公司为宋都控股及其关联方提供质押担保的存单余额占公司期末净资产的 119.62%。

2021 年 5 月 27 日，本公司公告收到公司控股股东、实际控制人承诺函。宋都控股和实际控制人俞建午先生承诺通过变现各类资产等方式，逐步解决宋都股份以存单质押形式提供的担保事项，最晚于 2023 年 12 月 31 日前彻底消除存单质押的担保情形。截止本报告报出日，控股股东和实际控制人尚未开始履行 2023 年解决存单质押担保事项的承诺，其偿债能力存在重大不确定性，本期本公司就可能发生的财务担保损失计提预计负债 208,142.12 万元。

②截至 2022 年 12 月 31 日止，本公司为联营企业贵港大龙置业有限公司借款提供信用担保，担保金额为 7,700.00 万元，为联营企业柳州双都置业有限公司借款提供信用担保，担保金额为 5,439.00 万元。贵港大龙置业有限公司系贵港天空之城房地产项目公司，柳州双都置业有限公司系柳州时代之城房地产项目公司，两项目因受房地产行业波动影响导致目前停工，且项目销售不佳且短期内无复工计划，公司基于两项目于资产负债表日和期后项目进展状况，本期对上述两家联营企业财务担保合同计提信用减值损失 13,139.00 万元。

##### (2) 公司及子公司为非关联方提供的担保事项

①公司合营企业绿地控股集团杭州双塔置业有限公司（以下简称绿地双塔置业）因融资需要，其股东绿地控股集团有限公司（以下简称绿地控股）与中国农业银行杭州城东支行签订《中国农业银行股份有限公司保证合同》，为绿地双塔置业提供保证担保。宋都集团为绿地控股提供反担保，宋都集团子公司杭州泓都企业管理有限公司将其持有的绿地双塔置业 50%股权质押给绿地控股。截至 2022 年 12 月 31 日止，绿地双塔置业融资余额 309,990.00 万元。

②本公司子公司宁波奉化鸿旭房地产开发有限公司因融资需要，与华夏银行股份有限公司宁波分行签订《最高额融资合同》，最高融资额度为 3.5 亿元，宁波市奉化

区交通投资发展集团有限公司为该笔债务提供连带责任保证担保，宋都股份按照其间接持有的股权比例 60%提供反担保。截至 2022 年 12 月 31 日止，奉化鸿旭房产融资余额为 34,517.60 万元。

③按照房地产企业经营惯例，本公司的部分子公司为其各自所开发楼盘业主的按揭房款在房产证办妥前提供保证担保，截至 2022 年 12 月 31 日止，提供保证的借款余额 326,937.57 万元。

## 2、未决诉讼仲裁形成的或有负债及其财务影响

2018 年 7 月 18 日，公司子公司合肥印象西湖房地产投资有限公司（以下简称印象西湖）与上海凯圣投资管理有限公司（以下简称上海凯圣公司）签订《西湖国际广场商业裙房收购协议》，约定上海凯圣公司以 5.6 亿元收购公司西湖国际广场商业裙房，从收购协议签订至今，印象西湖仅收到上海凯圣公司定金 1,000 万元，并未收到合同约定的房款。上海凯圣公司以印象西湖名义对外销售，收取相应房款约 71,504,158.00 元，印象西湖于 2021 年 1 月向安徽省合肥市蜀山区人民法院提起诉讼，要求解除与上海凯圣公司签订的收购协议、没收 1,000 万元定金并支付逾期利息、返还装修现场等。后经安徽省合肥市中级人民法院和安徽省高级人民法院审理，并分别出具了《民事判决书》（〔2021〕皖 01 民初 891 号、〔2021〕皖民终 1468 号），均判决印象西湖与上海凯圣公司签订的《西湖国际广场商业裙房收购协议》于 2020 年 11 月 15 日解除，上海凯圣公司向印象西湖返还案涉西湖国际广场商业裙房（已对外出售的 102 套房产除外，印象西湖和上海凯圣公司就对外销售的 102 套房产相关事宜可另行解决），上海凯圣公司已向印象西湖支付的定金 1,000 万元不予返还，上海凯圣公司就案涉西湖国际广场商业裙房的装修成果归印象西湖所有，安徽诚华置业有限公司、高灿芝就上海凯圣公司对印象西湖承担的返还责任承担连带责任。

根据上述判决，就上海凯圣公司已对外出售的 102 套房产，印象西湖未与上海凯圣公司解除相应合同关系，且部分购房人已向安徽省合肥市蜀山区人民法院提起诉讼，要求印象西湖对上海凯圣公司返还购房款或正常履约承担连带责任。截至本报告出具日，印象西湖按照诉讼进展情况计提预计负债 48,020,716.59 元。

## 十二、资产负债表日后事项

### （一）股份转让事项

2023 年 2 月 24 日，公司控股股东宋都控股与杭州西奥电梯有限公司（以下简称西奥电梯）签署《股份转让协议》，宋都控股将其持有本公司无限售流通股 12,000 万股转让给西奥电梯，股票转让价格为 2.5 元/股，转让价款共计 3 亿元。同时，西奥电梯、宋都控股、公司全资子公司杭州宋都房地产集团有限公司（以下简称宋都集



团)于2023年2月24日签署《债权转让协议》，西奥电梯同意向宋都控股转让其享有对宋都集团的债权3亿元，西奥电梯以其对宋都控股的3亿元债权额抵消本次股份转让向宋都控股支付的对价。据此，在债权转让协议项下宋都控股应向西奥电梯支付的债权转让价款与宋都控股应向西奥电梯支付的股权转让款进行冲抵，西奥电梯无需另行支付转让款，另外宋都集团将应付西奥电梯的3亿元债务转至应付控股股东。《股权转让协议》与《债权债务转让协议》构成一揽子协议，西奥电梯、宋都控股及宋都集团签署《债权债务转让协议》构成关联交易，根据《股票上市规则》相关规定，交易金额已达到股东大会标准，尚需公司董事会、股东大会审议通过。截止本财务报表报出日，上述交易董事会、股东大会尚未审议通过。

## (二) 其他资产负债表日后事项说明

公司于2023年3月20日收到中国证券监督管理委员会浙江监管局(以下简称浙江证监局)出具的《关于对宋都基业投资股份有限公司及相关责任人采取出具警示函措施的决定》(行政监管措施决定书[2023]17号)(以下简称决定书)，由于“浙江证监局在现场检查中发现公司存在以下问题：一是公司未披露2021年至2022年与控股股东及其关联方通过杭州泰翔投资管理有限公司等公司发生的大额关联资金往来；二是公司未披露与关联自然人俞建午、汪庆华、陈振宁之间的关联交易；三是公司为关联方提供担保未经过有关决策程序，也未履行信息披露义务；四是公司对重大对外投资进展未及时履行信息披露义务；五是公司独立性及财务核算存在不规范的情况。”等行为，浙江证监局对公司及公司董事长兼总裁俞建午、执行总裁汪庆华、副总裁兼财务负责人陈振宁、时任董事会秘书郑羲亮分别采取出具警示函的监督管理措施，并记入证券期货市场诚信档案。

## 十三、 其他重要事项

### (一) 分部信息

#### 1、报告分部的确定依据与会计政策

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

#### 2、报告分部的财务信息

单位：万元

| 项 目    | 浙江地区         | 安徽地区       | 江苏地区         | 广西地区       | 其他地区     | 分部间抵销         | 合 计          |
|--------|--------------|------------|--------------|------------|----------|---------------|--------------|
| 主营业务收入 | 660,652.35   | 172,181.67 | 84,677.85    | 5,425.03   |          | -137,422.49   | 785,514.42   |
| 主营业务成本 | 594,557.95   | 157,312.70 | 61,194.20    | 6,167.19   |          | -142,481.02   | 676,751.02   |
| 资产总额   | 7,485,958.91 | 571,189.83 | 1,040,450.99 | 79,024.02  | 1,665.22 | -5,416,968.22 | 3,761,320.75 |
| 负债总额   | 5,821,278.65 | 427,444.25 | 1,008,484.72 | 106,272.10 | 590.87   | -3,800,539.76 | 3,563,530.83 |



## (二) 其他对投资者决策有影响的重要事项

## 1、实际控制人及控股股东股份质押

截至 2022 年 12 月 31 日止，公司实际控制人俞建午已质押的公司股份数量为 9,600 万股，占其持有公司股份总数的 73.54%，占公司总股份的 7.16%；控股股东宋都控股已质押的公司股份数量为 37,600 万股，占其持有公司股份总数的 96.62%，占公司总股份的 28.06%。

质押明细情况如下：

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

## 2、实际控制人受到行政处罚及进展情况

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

## 十四、 母公司财务报表主要项目注释

## (一) 应收账款

## 1、 应收账款按账龄披露

| 账 龄     | 期末余额         | 上年年末余额        |
|---------|--------------|---------------|
| 1 年以内   |              | 5,472,515.87  |
| 1 至 2 年 | 5,472,515.87 | 9,405,247.22  |
| 2 至 3 年 | 3,468,731.27 | 493,639.70    |
| 3 年以上   | 598,448.70   | 104,809.00    |
| 小 计     | 9,539,695.84 | 15,476,211.79 |
| 减：坏账准备  |              |               |
| 合 计     | 9,539,695.84 | 15,476,211.79 |

## 2、 应收账款按坏账计提方法分类披露

| 类 别       | 期末余额         |        |      |         |              |
|-----------|--------------|--------|------|---------|--------------|
|           | 账面余额         |        | 坏账准备 |         | 账面价值         |
|           | 金 额          | 比例（%）  | 金 额  | 计提比例（%） |              |
| 按单项计提坏账准备 |              |        |      |         |              |
| 按组合计提坏账准备 | 9,539,695.84 | 100.00 |      |         | 9,539,695.84 |
| 其中：关联方组合  | 9,539,695.84 | 100.00 |      |         | 9,539,695.84 |
| 其中：账龄组合   |              |        |      |         |              |
| 合 计       | 9,539,695.84 | 100.00 |      |         | 9,539,695.84 |

| 类 别       | 上年年末余额        |        |      |         |               |
|-----------|---------------|--------|------|---------|---------------|
|           | 账面余额          |        | 坏账准备 |         | 账面价值          |
|           | 金 额           | 比例（%）  | 金 额  | 计提比例（%） |               |
| 按单项计提坏账准备 |               |        |      |         |               |
| 按组合计提坏账准备 | 15,476,211.79 | 100.00 |      |         | 15,476,211.79 |
| 其中：关联方组合  | 15,476,211.79 | 100.00 |      |         | 15,476,211.79 |
| 其中：账龄组合   |               |        |      |         |               |
| 合 计       | 15,476,211.79 | 100.00 |      |         | 15,476,211.79 |

按组合计提坏账准备：

关联方组合计提项目：

| 项 目   | 期末余额         |      |          |
|-------|--------------|------|----------|
|       | 应收账款         | 坏账准备 | 计提比例 (%) |
| 关联方组合 | 9,539,695.84 |      |          |
| 合 计   | 9,539,695.84 |      |          |

3、本期无实际核销的应收账款情况。

4、按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

| 单位名称            | 期末余额         |                 |      |
|-----------------|--------------|-----------------|------|
|                 | 应收账款         | 占应收账款合计数的比例 (%) | 坏账准备 |
| 杭州沛都房地产开发有限公司   | 2,572,463.75 | 26.97           |      |
| 杭州涌都房地产开发有限公司   | 2,097,678.00 | 21.99           |      |
| 宁波奉化宋都房地产开发有限公司 | 1,842,827.30 | 19.32           |      |
| 杭州澜都房地产开发有限公司   | 1,816,960.10 | 19.05           |      |
| 杭州逸都房地产开发有限公司   | 365,709.57   | 3.83            |      |
| 合 计             | 8,695,638.72 | 91.15           |      |

(二) 其他应收款

| 项 目    | 期末余额           | 上年年末余额         |
|--------|----------------|----------------|
| 应收利息   |                |                |
| 应收股利   | 96,000,000.00  |                |
| 其他应收款项 | 334,924,215.04 | 368,291,346.00 |
| 合 计    | 430,924,215.04 | 368,291,346.00 |

1、其他应收款项

(1) 按账龄披露

| 账 龄     | 期末余额           | 上年年末余额         |
|---------|----------------|----------------|
| 1 年以内   | 301,003,314.18 | 358,048,863.14 |
| 1 至 2 年 | 25,685,023.29  | 6,527,988.14   |
| 2 至 3 年 | 4,527,988.14   |                |
| 3 年以上   | 3,708,300.00   | 3,714,700.00   |
| 小 计     | 334,924,625.61 | 368,291,551.28 |
| 减：坏账准备  | 410.57         | 205.28         |
| 合 计     | 334,924,215.04 | 368,291,346.00 |



## (2) 按分类披露

| 类 别           | 期末余额           |        |        |          |                |
|---------------|----------------|--------|--------|----------|----------------|
|               | 账面余额           |        | 坏账准备   |          | 账面价值           |
|               | 金 额            | 比例 (%) | 金 额    | 计提比例 (%) |                |
| 按单项计提坏账准备     |                |        |        |          |                |
| 按组合计提坏账准备     | 334,924,625.61 | 100.00 | 410.57 | 0.01     | 334,924,215.04 |
| 其中：合并范围内关联方组合 | 334,920,519.93 | 99.99  |        |          | 334,920,519.93 |
| 其中：融资保障金组合    |                | -      |        |          | -              |
| 其中：账龄组合       | 4,105.68       | 0.01   | 410.57 | 10.00    | 3,695.11       |
| 合 计           | 334,924,625.61 | 100.00 | 410.57 | 0.01     | 334,924,215.04 |

| 类 别           | 上年年末余额         |        |        |          |                |
|---------------|----------------|--------|--------|----------|----------------|
|               | 账面余额           |        | 坏账准备   |          | 账面价值           |
|               | 金 额            | 比例 (%) | 金 额    | 计提比例 (%) |                |
| 按单项计提坏账准备     |                |        |        |          |                |
| 按组合计提坏账准备     | 368,291,551.28 | 100.00 | 205.28 | 0.01     | 368,291,346.00 |
| 其中：合并范围内关联方组合 | 366,287,445.60 | 99.46  |        |          | 366,287,445.60 |
| 其中：融资保障金组合    | 2,000,000.00   | 0.53   |        |          | 2,000,000.00   |
| 其中：账龄组合       | 4,105.68       | 0.01   | 205.28 | 5.00     | 3,900.40       |
| 合 计           | 368,291,551.28 | 100.00 | 205.28 | 0.01     | 368,291,346.00 |

按组合计提坏账准备：

账龄组合计提项目：

| 账 龄   | 期末余额     |        |          |
|-------|----------|--------|----------|
|       | 其他应收款项   | 坏账准备   | 计提比例 (%) |
| 1-2 年 | 4,105.68 | 410.57 | 10.00    |
| 合 计   | 4,105.68 | 410.57 |          |

## (3) 坏账准备计提情况

| 坏账准备      | 第一阶段           | 第二阶段                 | 第三阶段                 | 合 计    |
|-----------|----------------|----------------------|----------------------|--------|
|           | 未来 12 个月预期信用损失 | 整个存续期预期信用损失(未发生信用减值) | 整个存续期预期信用损失(已发生信用减值) |        |
| 上年年末余额    | 205.28         |                      |                      | 205.28 |
| 上年年末余额在本期 |                |                      |                      |        |
| —转入第二阶段   |                |                      |                      |        |
| —转入第三阶段   |                |                      |                      |        |
| —转回第二阶段   |                |                      |                      |        |
| —转回第一阶段   |                |                      |                      |        |
| 本期计提      | 205.29         |                      |                      | 205.29 |
| 本期转回      |                |                      |                      |        |
| 本期转销      |                |                      |                      |        |
| 本期核销      |                |                      |                      |        |
| 其他变动      |                |                      |                      |        |
| 期末余额      | 410.57         |                      |                      | 410.57 |

(4) 本期无实际核销的其他应收款项情况。

## (5) 按款项性质分类情况

| 款项性质  | 期末账面余额         | 上年年末账面余额       |
|-------|----------------|----------------|
| 往来款   | 334,920,519.93 | 366,287,445.60 |
| 押金保证金 |                | 2,000,000.00   |
| 其他    | 4,105.68       | 4,105.68       |
| 合 计   | 334,924,625.61 | 368,291,551.28 |

## (6) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款项情况

| 单位名称          | 款项性质 | 期末余额           | 账龄    | 占其他应收款项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  | 281,727,507.97 | 1 年以内 | 84.12                |          |
| 杭州旭都房地产开发有限公司 | 往来款  | 2,731,305.60   | 1 年以内 | 0.82                 |          |
|               | 往来款  | 12,460,909.89  | 1-2 年 | 3.72                 |          |
|               | 往来款  | 4,527,988.14   | 2-3 年 | 1.35                 |          |
| 杭州澜都房地产开发有限公司 | 往来款  | 1,605,555.79   | 1 年以内 | 0.48                 |          |
|               | 往来款  | 9,993,469.43   | 1-2 年 | 2.98                 |          |
| 杭州宋都新大健康管理公司  | 往来款  | 10,000,000.00  | 1 年以内 | 2.99                 |          |
| 杭州盛都置业有限公司    | 往来款  | 3,199,149.67   | 1 年以内 | 0.96                 |          |
|               | 往来款  | 2,089,759.65   | 1-2 年 | 0.62                 |          |
| 合 计           |      | 328,335,646.14 |       | 98.04                |          |

## (三) 长期股权投资

| 项 目    | 期末余额             |      |                  | 上年年末余额           |      |                  |
|--------|------------------|------|------------------|------------------|------|------------------|
|        | 账面余额             | 减值准备 | 账面价值             | 账面余额             | 减值准备 | 账面价值             |
| 对子公司投资 | 5,361,137,063.09 |      | 5,361,137,063.09 | 5,374,137,063.09 |      | 5,374,137,063.09 |
| 合 计    | 5,361,137,063.09 |      | 5,361,137,063.09 | 5,374,137,063.09 |      | 5,374,137,063.09 |

## 1、对子公司投资

| 被投资单位             | 上年年末余额           | 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集团有限公司  | 25,000,000.00    |      |               | 25,000,000.00    |          |          |
| 杭州慧源投资管理有限公司      | 3,000,000.00     |      | 3,000,000.00  |                  |          |          |
| 宁波高新区旭都企业管理咨询有限公司 | 10,000,000.00    |      | 10,000,000.00 |                  |          |          |
| 浙江宋都供应链管理有限公司     | 50,000,000.00    |      |               | 50,000,000.00    |          |          |
| 浙江和洽供应链管理有限公司     | 50,000,000.00    |      |               | 50,000,000.00    |          |          |
| 杭州宋都健康产业集团有限公司    | 250,000,000.00   |      |               | 250,000,000.00   |          |          |
| 合 计               | 5,374,137,063.09 |      | 13,000,000.00 | 5,361,137,063.09 |          |          |



## (四) 营业收入和营业成本

## 营业收入和营业成本情况

| 项 目              | 本期金额      |           | 上期金额         |              |
|------------------|-----------|-----------|--------------|--------------|
|                  | 收 入       | 成 本       | 收 入          | 成 本          |
| 主营业务             | 52,365.91 | 45,535.58 | 8,322,245.28 | 7,214,300.19 |
| 合 计              | 52,365.91 | 45,535.58 | 8,322,245.28 | 7,214,300.19 |
| 其中：与客户之间的合同产生的收入 | 52,365.91 | 45,535.58 | 8,322,245.28 | 7,214,300.19 |

## 收入按商品或服务类型分解：

| 项 目  | 本期金额      |           | 上期金额         |              |
|------|-----------|-----------|--------------|--------------|
|      | 收 入       | 成 本       | 收 入          | 成 本          |
| 电梯设备 | 52,365.91 | 45,535.58 | 8,322,245.28 | 7,214,300.19 |
| 合 计  | 52,365.91 | 45,535.58 | 8,322,245.28 | 7,214,300.19 |

## 收入按经营地区分解：

| 项 目  | 本期金额      |           | 上期金额         |              |
|------|-----------|-----------|--------------|--------------|
|      | 收 入       | 成 本       | 收 入          | 成 本          |
| 浙江地区 | 52,365.91 | 45,535.58 | 8,322,245.28 | 7,214,300.19 |
| 合 计  | 52,365.91 | 45,535.58 | 8,322,245.28 | 7,214,300.19 |

## 收入按商品或服务转让时间分解：

| 项 目       | 本期金额      | 上期金额         |
|-----------|-----------|--------------|
| 在某一时点确认收入 | 52,365.91 | 8,322,245.28 |
| 合 计       | 52,365.91 | 8,322,245.28 |

## 十五、 补充资料

## (一) 当期非经常性损益明细表

| 项 目                                                                                                               | 金 额               | 说 明        |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|------------|
| 非流动资产处置损益                                                                                                         | 8,984,954.62      |            |
| 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）                                                                     | 7,454,979.21      |            |
| 计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费                                                                                             | 91,919.72         |            |
| 企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益                                                              |                   |            |
| 非货币性资产交换损益                                                                                                        |                   |            |
| 委托他人投资或管理资产的损益                                                                                                    |                   |            |
| 因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备                                                                                       |                   |            |
| 债务重组损益                                                                                                            | 2,934,800.00      |            |
| 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                                                                                             | -2,212,811,222.15 | 财务担保合同预计损失 |
| 除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益 | 12,255,193.75     |            |
| 单独进行减值测试的应收款项减值准备转回                                                                                               | 34,805,919.41     |            |
| 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                                                                                                | -204,428,774.08   |            |
| 其他符合非经常性损益定义的损益项目                                                                                                 |                   |            |
| 小 计                                                                                                               | -2,350,712,229.52 |            |
| 所得税影响额                                                                                                            | 4,896,080.09      |            |
| 少数股东权益影响额（税后）                                                                                                     | -16,823,915.82    |            |
| 合 计                                                                                                               | -2,338,784,393.79 |            |

(二) 净资产收益率及每股收益

| 报告期利润                       | 加权平均净资产收<br>益率 (%) | 每股收益 (元) |        |
|-----------------------------|--------------------|----------|--------|
|                             |                    | 基本每股收益   | 稀释每股收益 |
| 归属于公司普通股股东的净利润              | -139.91            | -2.83    | -2.83  |
| 扣除非经常性损益后归属于公司普通股<br>股东的净利润 | -48.10             | -0.97    | -0.97  |







# 照执业证

(本  
圖)

统一—社会信用代码

911201160796417077



扫描“信登”二维码，企业展示更多信用信息，国家公解案管信了备监求用统记、可、

立信中联会计师事务所(特殊普通合伙)

名称

# 类型

执行事务合伙人

范增

出资额 壹仟叁佰陆拾万元人民币

成立日期 二〇一三年十月三十一日

主要经营场所 天津自贸试验区（东疆保税港区）亚洲  
路6865号金融贸易中心北区1-1-2205-1

审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具相关报告；承办法律规定的其他业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）\*\*\*



登记机关

2022年12月27日

国家企业信用信息公示系统多链网：  
<http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制



证书序号: 0000437

## 说明

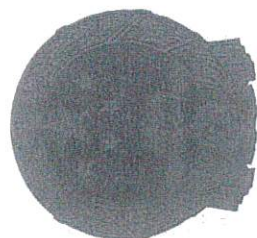
- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批, 准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的, 应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的, 应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



发证机关: 天津市财政局

二〇二〇年九月十日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所

执业证书

名称: 立信中联会计师事务所(特殊普通合伙)

仅限出具报告使用

首席合伙人: 李金才

主任会计师:

经营场所: 天津自贸试验区(东疆保税港区)亚洲路6865号  
金融贸易中心北区1-1-2205-1

组织形式: 特殊普通合伙

执业证书编号: 12010023

批准执业文号: 津财会(2013) 26号

批准执业日期: 二〇一三年十月十四日





THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS  
中国注册会计师协会

仅供出具报告使用，他用无效。



姓名 舒国平

性别 男

出生日期 1965年1月5日

工作单位 立信会计师事务所(普通合伙)浙江分所

身份证号码 330106196501050119

**年度检验登记**

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。  
This certificate is valid for another year after this renewal.

批准注册协会：浙江省注册会计师协会  
Authorized Institute of CPAs

发证日期：1993年12月1日  
Date of Issuance

年 月 日

年 月 日



俞德昌2022

## 年检凭证

中国注册会计师协会

# 舒国平

会员编号 330000480663

最后年检时间

**2022年08月**

年检结果

**年检通过**







## 年检凭证

中国注册会计师协会

邵丹丽

会员编号 120100232625

最后年检时间

2022年08月

年检结果

年检通过

