

# 宋都基业投资股份有限公司

华昊审字（2026）第 0070 号



## 目录

审计报告

合并及公司资产负债表 1-2

合并及公司利润表 3

合并及公司现金流量表 4

合并及公司股东权益变动表 5-8

财务报表附注 9-137



# 审计报告

华昊审字（2026）第 0070 号

宋都基业投资股份有限公司全体股东：

## 一、审计意见

我们审计了 宋都基业投资股份有限公司（以下简称宋都股份）财务报表，包括 2025 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表，2025 年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司股东权益变动表以及财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了宋都股份 2025 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2025 年度的合并及公司经营成果和现金流量。

## 二、形成审计意见的基础

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

## 三、与持续经营相关的重大不确定性

我们提醒财务报表使用者关注，如财务报表附注二、（二）所述，截至 2025 年 12 月 31 日止，宋都股份货币资金账面余额为 28,038.7451 万元，相关负债中，一年内到期的非流动负债 134,832.4863 万元，其他应付款拆借款 55,095.0000 万元，长期借款 161,872.4678 万元，其他非流动负债 62,366.3975 万元，累计未能如期偿还有息债务金额合计 227,636.1044 万元，其中：逾期本金 168,238.4373 万元，逾期利息 59,397.6671 元。上述情况表明存在可能导致对宋都股份持续经营能力产生重大疑虑的重大不确定性。



上述情况表明存在可能导致对宋都股份持续经营能力产生重大疑虑的重大不确定性。该事项不影响已发表的审计意见。

#### 四、强调事项

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

截至审计报告日，上述承诺未能实现，且因幸福健控股及其关联方未及时清偿银行借款，导致宋都股份累计被银行行使担保权利划扣资金217,447.62万元。对于幸福健控股及其关联方的财务担保合同，宋都股份按实际存单被划扣金额217,447.62万元扣减幸福健控股对宋都股份应收债权13,088.03万元后的金额确认累计财务担保损失204,359.59万元。

由于宋都股份无法确定能够收到相应的补偿金额，宋都股份根据企业会计准则的规定未确认相关资产。因上述承诺未能实现，2024年3月15日浙江证监局对幸福健控股，俞建午采取出具警示函的监督管理措施。

由于控股股东、实际控制人未履行其公开承诺，2024年5月14日上海证券交易所，对公司控股股东幸福健控股、实际控制人俞建午予以公开谴责。

如附注十一、1、（2）所述，2025年2月14日，宋都股份召开董事会，通过了以实控人俞建午控制的浙江致中和实业有限公司100%股权抵押幸福健控股及其关联方对公司的部分担保余额，交易对价816,966,791.71元，截至本审计报告出具日，股权变更手续尚未完成。

本段内容不影响已发表的审计意见。

#### 五、其他信息

宋都股份管理层(以下简称管理层)对其他信息负责。其他信息包括宋都股份2025年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。



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

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

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

## **六、管理层和治理层对财务报表的责任**

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

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

治理层负责监督宋都股份的财务报告过程。

## **七、注册会计师对财务报表审计的责任**

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

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

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



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

(3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

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

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

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

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

（此页无正文，为本报告之签字盖章页）





中国·北京

中国注册会计师：

(项目合伙人)

中国注册会计师：



2026 年 4 月 29 日



# 合并资产负债表

2025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

| 项 目            | 注释   | 期末余额                     | 上年年末余额                   |
|----------------|------|--------------------------|--------------------------|
| <b>流动资产：</b>   |      |                          |                          |
| 货币资金           | 五、1  | 280,873,874.51           | 487,443,437.18           |
| 交易性金融资产        | 五、2  |                          | 6,980,331.48             |
| 衍生金融资产         |      |                          |                          |
| 应收票据           |      |                          |                          |
| 应收账款           | 五、3  | 95,946,691.32            | 102,760,339.34           |
| 应收款项融资         |      |                          |                          |
| 预付款项           | 五、4  | 138,034,878.18           | 156,731,923.17           |
| 其他应收款          | 五、5  | 1,669,942,087.64         | 2,599,298,939.89         |
| 存货             | 五、6  | 9,524,307,708.27         | 10,690,547,941.04        |
| 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、7  | 872,216,594.09           | 942,792,431.77           |
| <b>流动资产合计</b>  |      | <b>12,581,321,834.01</b> | <b>14,986,555,343.87</b> |
| <b>非流动资产：</b>  |      |                          |                          |
| 债权投资           |      |                          |                          |
| 其他债权投资         |      |                          |                          |
| 长期应收款          |      |                          |                          |
| 长期股权投资         | 五、8  | 2,107,769,565.61         | 2,227,491,941.09         |
| 其他权益工具投资       |      |                          |                          |
| 其他非流动金融资产      | 五、9  | 49,018,071.00            | 73,951,398.30            |
| 投资性房地产         | 五、10 | 259,865,100.16           | 275,314,285.61           |
| 固定资产           | 五、11 | 649,022,779.35           | 386,509,256.82           |
| 在建工程           | 五、12 | 332,806,060.41           | 593,439,005.42           |
| 生产性生物资产        |      |                          |                          |
| 油气资产           |      |                          |                          |
| 使用权资产          | 五、13 | 2,896,885.13             |                          |
| 无形资产           | 五、14 | 432,745.06               | 1,156,613.61             |
| 开发支出           |      |                          |                          |
| 商誉             |      |                          |                          |
| 长期待摊费用         | 五、15 | 9,217,903.52             | 4,882,530.00             |
| 递延所得税资产        | 五、16 | 417,626,377.24           | 321,298,127.48           |
| 其他非流动资产        | 五、17 | 1,198,019.79             | 1,198,019.79             |
| <b>非流动资产合计</b> |      | <b>3,829,853,507.27</b>  | <b>3,885,241,178.12</b>  |
| <b>资产总计</b>    |      | <b>16,411,175,341.28</b> | <b>18,871,796,521.99</b> |

(后附财务报表附注是本财务报表的组成部分)

法定代表人：蒋林振

主管会计工作负责人：马春飞

会计机构负责人：赵萌萌



(承上页)

## 合并资产负债表（续）

2025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

| 项 目                 | 注释   | 期末余额                     | 上年年末余额                   |
|---------------------|------|--------------------------|--------------------------|
| <b>流动负债：</b>        |      |                          |                          |
| 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                | 五、18 | 2,400,059,138.93         | 2,513,815,693.83         |
| 预收款项                | 五、19 | 5,350,509.86             | 38,291,041.77            |
| 合同负债                | 五、20 | 1,335,780,121.15         | 2,192,358,271.98         |
| 应付职工薪酬              | 五、21 | 21,534,959.12            | 21,679,948.99            |
| 应交税费                | 五、22 | 445,894,050.12           | 504,781,519.53           |
| 其他应付款               | 五、23 | 5,544,973,767.60         | 6,132,697,076.31         |
| 持有待售负债              |      |                          |                          |
| 一年内到期的非流动负债         | 五、24 | 1,348,324,863.09         | 1,370,870,892.01         |
| 其他流动负债              | 五、25 | 1,252,636,044.81         | 1,337,029,627.85         |
| <b>流动负债合计</b>       |      | <b>12,354,553,454.68</b> | <b>14,111,524,072.27</b> |
| <b>非流动负债：</b>       |      |                          |                          |
| 长期借款                | 五、26 | 1,618,724,678.92         | 1,544,240,964.08         |
| 应付债券                |      |                          |                          |
| 其中：优先股              |      |                          |                          |
| 永续债                 |      |                          |                          |
| 租赁负债                | 五、27 | 2,638,129.16             |                          |
| 长期应付款               |      |                          |                          |
| 长期应付职工薪酬            |      |                          |                          |
| 预计负债                | 五、28 | 258,286,330.19           | 312,597,092.89           |
| 递延收益                |      |                          |                          |
| 递延所得税负债             | 五、16 | 760,720.92               | 42,044,669.64            |
| 其他非流动负债             | 五、29 | 623,663,975.29           | 685,163,975.29           |
| <b>非流动负债合计</b>      |      | <b>2,504,073,834.48</b>  | <b>2,584,046,701.90</b>  |
| <b>无形资产</b>         |      | <b>14,858,627,289.16</b> | <b>16,695,570,774.17</b> |
| <b>所有者权益：</b>       |      |                          |                          |
| 实收资本                | 五、30 | 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、31 | 681,340,329.79           | 448,066,625.98           |
| 减：库存股               | 五、32 | 297,482,763.31           | 297,482,763.31           |
| 其他综合收益              | 五、33 | 684,984.64               | 899,560.26               |
| 专项储备                |      |                          |                          |
| 盈余公积                | 五、34 | 352,872,281.87           | 334,906,312.95           |
| 未分配利润               | 五、35 | -1,439,428,326.22        | -776,311,759.96          |
| <b>归属于母公司股东权益合计</b> |      | <b>638,108,832.77</b>    | <b>1,050,200,301.92</b>  |
| 少数股东权益              |      | 914,439,219.35           | 1,126,025,445.90         |
| <b>股东权益合计</b>       |      | <b>1,552,548,052.12</b>  | <b>2,176,225,747.82</b>  |
| <b>负债和所有者权益总计</b>   |      | <b>16,411,175,341.28</b> | <b>18,871,796,521.99</b> |

(后附财务报表附注是本财务报表的组成部分)

法定代表人：薛林辰

主管会计工作负责人：马春飞

会计机构负责人：赵部部



# 合并利润表

2025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                        | 注释   | 本期金额             | 上期金额             |
|----------------------------|------|------------------|------------------|
| 一、营业总收入                    | 五、36 | 1,348,950,730.27 | 3,724,444,643.80 |
| 其中：营业收入                    | 五、36 | 1,348,950,730.27 | 3,724,444,643.80 |
| 二、营业总成本                    |      | 1,965,690,092.54 | 3,698,427,394.50 |
| 其中：营业成本                    | 五、36 | 1,426,118,895.77 | 3,323,748,135.70 |
| 税金及附加                      | 五、37 | 58,789,313.48    | -10,662,369.39   |
| 销售费用                       | 五、38 | 51,090,454.08    | 49,716,148.14    |
| 管理费用                       | 五、39 | 115,976,496.29   | 133,428,595.99   |
| 研发费用                       | 五、40 |                  | 251,696.28       |
| 财务费用                       | 五、41 | 313,714,932.92   | 201,945,187.78   |
| 其中：利息费用                    |      | 316,998,332.42   | 243,654,958.58   |
| 利息收入                       |      | 1,709,136.06     | 42,651,993.70    |
| 加：其他收益                     | 五、42 | 400,189.12       | 371,961.07       |
| 投资收益（损失以“-”号填列）            | 五、43 | -4,027,657.61    | 635,910,751.67   |
| 其中：对联营企业和合营企业的投资收益         |      |                  |                  |
| 以摊余成本计量的金融资产终止确认收益         |      |                  |                  |
| 净敞口套期收益（损失以“-”号填列）         |      |                  |                  |
| 公允价值变动收益（损失以“-”号填列）        | 五、44 | -10,449,787.00   | -20,835,928.00   |
| 信用减值损失（损失以“-”号填列）          | 五、45 | 36,465,639.78    | -82,468,109.98   |
| 资产减值损失（损失以“-”号填列）          | 五、46 | -61,852,929.04   | -115,840,722.24  |
| 资产处置收益（损失以“-”号填列）          | 五、47 | 12,408.55        | 5,324,430.48     |
| 三、营业利润（亏损以“-”号填列）          |      | -656,191,498.47  | 448,479,632.30   |
| 加：营业外收入                    | 五、48 | 8,960,804.91     | 4,192,904.19     |
| 减：营业外支出                    | 五、49 | 196,486,704.10   | 194,171,997.74   |
| 四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）        |      | -843,717,397.66  | 258,500,538.75   |
| 减：所得税费用                    | 五、50 | -30,064,446.22   | 113,574,432.85   |
| 五、净利润（净亏损以“-”号填列）          |      | -813,652,951.44  | 144,926,105.90   |
| （一）按经营持续性分类：               |      |                  |                  |
| 1、持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）      |      | -813,652,951.44  | 144,926,105.90   |
| 2、终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）      |      |                  |                  |
| （二）按所有权归属分类：               |      |                  |                  |
| 1、归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列） |      | -645,150,597.34  | 107,711,410.98   |
| 2、少数股东损益（净亏损以“-”号填列）       |      | -168,502,354.10  | 37,214,694.92    |
| 六、其他综合收益的税后净额              |      |                  |                  |
| （一）归属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         |      |                  |                  |
| 2. 将重分类进损益的其他综合收益          |      |                  |                  |
| （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                   |      | -813,652,951.44  | 144,926,105.90   |
| （一）归属于母公司所有者的综合收益总额        |      | -645,150,597.34  | 107,711,410.98   |
| （二）归属于少数股东的综合收益总额          |      | -168,502,354.10  | 37,214,694.92    |

（所附财务报表附注为本财务报表的组成部分）

法定代表人：蒋林根

主管会计工作负责人：马希飞

会计机构负责人：赵静



# 合并现金流量表

2025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                        | 注释   | 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             |      | 438,557,772.09   | 541,746,130.65   |
| 收到的税费返还                    |      | 999,183.99       | 3,143,810.59     |
| 收到的其他与经营活动有关的现金            | 五、51 | 869,147,677.91   | 47,116,456.81    |
| 经营活动现金流入小计                 |      | 1,308,704,633.99 | 592,006,398.05   |
| 购买商品、接受劳务支付的现金             |      | 558,479,022.14   | -687,021,227.04  |
| 支付给职工以及为职工支付的现金            |      | 66,629,195.46    | 93,820,728.87    |
| 支付的各项税费                    |      | 87,685,807.21    | 165,881,515.67   |
| 支付的其他与经营活动有关的现金            | 五、51 | 393,584,817.63   | 1,103,308,326.68 |
| 经营活动现金流出小计                 |      | 1,106,378,842.44 | 675,989,344.18   |
| 经营活动产生的现金流量净额              |      | 202,325,791.55   | -83,982,946.13   |
| 二、投资活动产生的现金流量：             |      |                  |                  |
| 收回投资所收到的现金                 |      | 117,008,431.54   |                  |
| 取得投资收益所收到的现金               |      | 4,631,287.35     | 70,203,988.47    |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额 |      | 0.00             | 100,933.12       |
| 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额        |      | 0.00             |                  |
| 收到其他与投资活动有关的现金             |      |                  |                  |
| 投资活动现金流入小计                 |      | 121,639,718.89   | 70,304,921.59    |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金   |      | 6,176.29         | 641,871.32       |
| 投资所支付的现金                   |      | 110,028,100.06   | 6,980,331.48     |
| 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额        |      |                  |                  |
| 支付的其他与投资活动有关的现金            |      |                  |                  |
| 投资活动现金流出小计                 |      | 110,034,276.35   | 7,622,202.80     |
| 投资活动产生的现金流量净额              |      | 11,605,442.54    | 62,682,718.79    |
| 三、筹资活动产生的现金流量：             |      |                  |                  |
| 吸收投资所收到的现金                 |      | 2,364,261.38     |                  |
| 其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金        |      |                  |                  |
| 取得借款所收到的现金                 |      | 90,000,000.00    | 12,700,000.00    |
| 发行债券收到的现金                  |      |                  |                  |
| 收到其他与筹资活动有关的现金             |      |                  |                  |
| 筹资活动现金流入小计                 |      | 92,364,261.38    | 12,700,000.00    |
| 偿还债务所支付的现金                 |      | 319,426,193.72   |                  |
| 分配股利、利润或偿付利息所支付的现金         |      | 93,170,452.14    | 150,878,831.46   |
| 其中：子公司支付给少数股东的股利、利润        |      |                  |                  |
| 支付的其他与筹资活动有关的现金            |      |                  |                  |
| 筹资活动现金流出小计                 |      | 412,596,645.86   | 150,878,831.46   |
| 筹资活动产生的现金流量净额              |      | -320,232,384.48  | -138,178,831.46  |
| 四、汇率变动对现金及现金等价物的影响         |      |                  | 13.49            |
| 五、现金及现金等价物净增加额             |      | -106,301,150.39  | -159,479,045.31  |
| 加：期初现金及现金等价物余额             |      | 216,418,626.20   | 375,897,671.51   |
| 六、期末现金及现金等价物余额             |      | 110,117,475.81   | 216,418,626.20   |

（所附财务报表附注为本财务报表的组成部分）

法定代表人：蒋林辰

主管会计工作负责人：马春

会计机构负责人：赵邵



合并股东权益变动表

2025年度

金额单位：人民币元

| 项 目                   | 本期金额             |        |     |    |                |                |             |      |                |        |
|-----------------------|------------------|--------|-----|----|----------------|----------------|-------------|------|----------------|--------|
|                       | 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 |
|                       |                  | 优先股    | 永续债 | 其他 |                |                |             |      |                |        |
| 一、上年年末余额              | 1,340,122,326.00 | -      | -   | -  | 448,066,625.98 | 297,482,763.31 | 899,560.26  | -    | 334,906,312.95 | -      |
| 加：会计政策变更              | -                | -      | -   | -  | -              | -              | -           | -    | -              | -      |
| 前期差错更正                | -                | -      | -   | -  | -              | -              | -           | -    | -              | -      |
| 其他                    | -                | -      | -   | -  | -              | -              | -           | -    | -              | -      |
| 二、本年年年初余额             | 1,340,122,326.00 | -      | -   | -  | 448,066,625.98 | 297,482,763.31 | 899,560.26  | -    | 334,906,312.95 | -      |
| 三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列） | -                | -      | -   | -  | 233,273,703.81 | -              | -214,575.62 | -    | 17,965,968.92  | -      |
| （一）综合收益总额             | -                | -      | -   | -  | -              | -              | -214,575.62 | -    | -              | -      |
| （二）所有者投入和减少资本         | -                | -      | -   | -  | -              | -              | -           | -    | -              | -      |
| 1、所有者投入资本             | -                | -      | -   | -  | -              | -              | -           | -    | -              | -      |
| 2、其他权益工具持有者投入资本       | -                | -      | -   | -  | -              | -              | -           | -    | -              | -      |
| 3、股份支付计入所有者权益的金额      | -                | -      | -   | -  | -              | -              | -           | -    | -              | -      |
| 4、其他                  | -                | -      | -   | -  | -              | -              | -           | -    | -              | -      |
| （三）利润分配               | -                | -      | -   | -  | 233,273,703.81 | -              | -           | -    | 17,965,968.92  | -      |
| 1、提取盈余公积              | -                | -      | -   | -  | -              | -              | -           | -    | 17,965,968.92  | -      |
| 2、提取一般风险准备            | -                | -      | -   | -  | -              | -              | -           | -    | -              | -      |
| 3、对所有者的分配             | -                | -      | -   | -  | -              | -              | -           | -    | -              | -      |
| 4、其他                  | -                | -      | -   | -  | 233,273,703.81 | -              | -           | -    | -              | -      |
| （四）股东权益内部结转           | -                | -      | -   | -  | -              | -              | -           | -    | -              | -      |
| 1、资本公积转增资本            | -                | -      | -   | -  | -              | -              | -           | -    | -              | -      |
| 2、盈余公积转增资本            | -                | -      | -   | -  | -              | -              | -           | -    | -              | -      |
| 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               | -                | -      | -   | -  | -              | -              | -           | -    | -              | -      |
| 无形资产                  | -                | -      | -   | -  | -              | -              | -           | -    | -              | -      |
| 2、本期使用                | -                | -      | -   | -  | -              | -              | -           | -    | -              | -      |
| （六）其他                 | -                | -      | -   | -  | -              | -              | -           | -    | -              | -      |
| 四、本年年末余额              | 1,340,122,326.00 | -      | -   | -  | 681,340,329.79 | 297,482,763.31 | 684,984.64  | -    | 352,872,281.87 | -      |
| 少数股东权益                | -                | -      | -   | -  | -              | -              | -           | -    | -              | -      |
| 小计                    | -                | -      | -   | -  | -              | -              | -           | -    | -              | -      |
| 未分配利润                 | -                | -      | -   | -  | -              | -              | -           | -    | -              | -      |
| 专项储备                  | -                | -      | -   | -  | -              | -              | -           | -    | -              | -      |
| 盈余公积                  | -                | -      | -   | -  | -              | -              | -           | -    | -              | -      |
| 一般风险准备                | -                | -      | -   | -  | -              | -              | -           | -    | -              | -      |
| 少数股东权益                | -                | -      | -   | -  | -              | -              | -           | -    | -              | -      |
| 股东权益合计                | -                | -      | -   | -  | -              | -              | -           | -    | -              | -      |

（所附财务报表附注为本财务报表的组成部分）

编制单位：宋都基业投资股份有限公司

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

马春臣

马春臣

胡林辰

金额单位：人民币元

三、金額

(所附财务报表附注为本财务报表的组成部分)

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

高 部 女

蔣林辰



# 母公司资产负债表

2025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

| 项 目            | 注释 | 期末余额                    | 上年年末余额                  |
|----------------|----|-------------------------|-------------------------|
| <b>流动资产：</b>   |    |                         |                         |
| 货币资金           |    | 244,551.20              | 210,807.33              |
| 交易性金融资产        |    |                         |                         |
| 衍生金融资产         |    |                         |                         |
| 应收票据           |    |                         |                         |
| 应收账款           |    | 9,806,722.00            | 9,506,591.46            |
| 应收款项融资         |    |                         |                         |
| 预付款项           |    | 253,692.74              | 585,628.17              |
| 其他应收款          |    | 461,728,637.14          | 463,472,659.22          |
| 存货             |    |                         | 727,072.30              |
| 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         |    | 1,316,087.34            | 1,283,369.32            |
| <b>流动资产合计</b>  |    | <b>473,349,690.42</b>   | <b>475,786,127.80</b>   |
| <b>非流动资产：</b>  |    |                         |                         |
| 债权投资           |    |                         |                         |
| 其他债权投资         |    |                         |                         |
| 长期应收款          |    |                         |                         |
| 长期股权投资         |    | 5,094,904,549.39        | 5,095,951,743.19        |
| 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        |    |                         |                         |
| <b>非流动资产合计</b> |    | <b>5,094,904,711.78</b> | <b>5,095,951,905.58</b> |
| <b>资产总计</b>    |    | <b>5,568,254,402.20</b> | <b>5,571,738,033.38</b> |

（后附财务报表附注是本财务报表的组成部分）

法定代表人：蒋林辰

主管会计工作负责人：马春飞

会计机构负责人：赵娜娜



(承上页)

## 母公司资产负债表 (续)

2025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

| 项 目                 | 注 释 | 期末余额                    | 上年年末余额                  |
|---------------------|-----|-------------------------|-------------------------|
| <b>流动负债:</b>        |     |                         |                         |
| 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                |     | 1,429,290.14            | 2,383,510.14            |
| 预收款项                |     |                         |                         |
| 合同负债                |     |                         |                         |
| 应付职工薪酬              |     |                         |                         |
| 应交税费                |     | 109,953.51              | 125,368.22              |
| 其他应付款               |     | 385,853,331.30          | 382,468,175.24          |
| 持有待售负债              |     |                         |                         |
| 一年内到期的非流动负债         |     |                         |                         |
| 其他流动负债              |     |                         |                         |
| <b>流动负债合计</b>       |     | <b>387,392,574.95</b>   | <b>384,977,053.60</b>   |
| <b>非流动负债:</b>       |     |                         |                         |
| 长期借款                |     |                         |                         |
| 应付债券                |     |                         |                         |
| 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             |     |                         |                         |
| <b>非流动负债合计</b>      |     |                         |                         |
| <b>负债合计</b>         |     | <b>387,392,574.95</b>   | <b>384,977,053.60</b>   |
| <b>所有者权益:</b>       |     |                         |                         |
| 实收资本                |     | 1,340,122,326.00        | 1,340,122,326.00        |
| 其他权益工具              |     |                         |                         |
| 其中: 优先股             |     |                         |                         |
| 永续债                 |     |                         |                         |
| 资本公积                |     | 3,578,346,203.75        | 3,578,346,203.75        |
| 减: 库存股              |     | 297,482,763.31          | 297,482,763.31          |
| 其他综合收益              |     |                         |                         |
| 专项储备                |     |                         |                         |
| 盈余公积                |     | 93,181,407.14           | 93,181,407.14           |
| 未分配利润               |     | 466,694,653.67          | 472,593,806.20          |
| <b>归属于母公司股东权益合计</b> |     | <b>5,180,861,827.25</b> | <b>5,186,760,979.78</b> |
| 少数股东权益              |     |                         |                         |
| <b>股东权益合计</b>       |     | <b>5,180,861,827.25</b> | <b>5,186,760,979.78</b> |
| <b>负债和所有者权益总计</b>   |     | <b>5,568,254,402.20</b> | <b>5,571,738,033.38</b> |

(后附财务报表附注是本财务报表的组成部分)

法定代表人:

蒋林辰

主管会计工作负责人:

马春飞

会计机构负责人:

赵郁菲





## 母公司利润表

2025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                        | 注释 | 本期金额          | 上期金额          |
|----------------------------|----|---------------|---------------|
| 一、营业总收入                    |    | 688,346.67    | 6,727,597.25  |
| 其中：营业收入                    |    | 688,346.67    | 6,727,597.25  |
| 二、营业总成本                    |    | 4,834,204.44  | 5,639,835.31  |
| 其中：营业成本                    |    | 790,627.86    |               |
| 税金及附加                      |    |               |               |
| 销售费用                       |    |               |               |
| 管理费用                       |    | 4,029,849.63  | 5,632,655.85  |
| 研发费用                       |    |               |               |
| 财务费用                       |    | 13,726.95     | 7,179.46      |
| 其中：利息费用                    |    |               |               |
| 利息收入                       |    |               |               |
| 加：其他收益                     |    | 18,140.56     | 10,950.85     |
| 投资收益（损失以“-”号填列）            |    | -1,047,193.80 | -409,413.29   |
| 其中：对联营企业和合营企业的投资收益         |    |               |               |
| 以摊余成本计量的金融资产终止确认收益         |    |               |               |
| 净敞口套期收益（损失以“-”号填列）         |    |               |               |
| 公允价值变动收益（损失以“-”号填列）        |    |               |               |
| 信用减值损失（损失以“-”号填列）          |    | -3,676.12     | 546.94        |
| 资产减值损失（损失以“-”号填列）          |    |               |               |
| 资产处置收益（损失以“-”号填列）          |    |               |               |
| 三、营业利润（亏损以“-”号填列）          |    | -5,178,587.13 | 689,846.44    |
| 加：营业外收入                    |    | 0.02          | 1,260,974.43  |
| 减：营业外支出                    |    | 720,565.42    | -1,694,948.66 |
| 四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）        |    | -5,899,152.53 | 3,645,769.53  |
| 减：所得税费用                    |    |               |               |
| 五、净利润（净亏损以“-”号填列）          |    | -5,899,152.53 | 3,645,769.53  |
| （一）按经营持续性分类：               |    | -5,899,152.53 | 3,645,769.53  |
| 1、持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）      |    |               |               |
| 2、终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）      |    |               |               |
| （二）按所有权归属分类：               |    |               |               |
| 1、归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列） |    |               |               |
| 2、少数股东损益（净亏损以“-”号填列）       |    |               |               |
| 六、其他综合收益的税后净额              |    | -5,899,152.53 | 3,645,769.53  |
| （一）归属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          |    |               |               |
| 2、将重分类进损益的其他综合收益           |    |               |               |
| （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                   |    | -5,899,152.53 | 3,645,769.53  |
| （一）归属于母公司所有者的综合收益总额        |    |               |               |
| （二）归属于少数股东的综合收益总额          |    |               |               |

（所附财务报表附注为本财务报表的组成部分）

法定代表人：薛林辰

主管会计工作负责人：张春飞

会计机构负责人：赵萌萌





## 母公司现金流量表

2025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                        | 注释 | 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             |    | 478,120.59   | 7,131,910.17    |
| 收到的税费返还                    |    |              |                 |
| 收到的其他与经营活动有关的现金            |    | 5,085,600.06 | 260.71          |
| 经营活动现金流入小计                 |    | 5,563,720.65 | 7,132,170.88    |
| 购买商品、接受劳务支付的现金             |    | 808,462.61   | 4,852,719.27    |
| 支付给职工以及为职工支付的现金            |    | 1,945,790.76 | 3,135,799.88    |
| 支付的各项税费                    |    |              |                 |
| 支付的其他与经营活动有关的现金            |    | 2,840,878.51 | 90,983,452.77   |
| 经营活动现金流出小计                 |    | 5,595,131.88 | 98,971,971.92   |
| 经营活动产生的现金流量净额              |    | -31,411.23   | -91,839,801.04  |
| 二、投资活动产生的现金流量：             |    |              |                 |
| 收回投资所收到的现金                 |    |              | 313,500,000.00  |
| 取得投资收益所收到的现金               |    |              | 47,704.62       |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额 |    |              |                 |
| 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额        |    |              |                 |
| 收到其他与投资活动有关的现金             |    |              |                 |
| 投资活动现金流入小计                 |    |              | 313,547,704.62  |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金   |    |              |                 |
| 投资所支付的现金                   |    |              |                 |
| 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额        |    |              |                 |
| 支付的其他与投资活动有关的现金            |    |              |                 |
| 投资活动现金流出小计                 |    |              |                 |
| 投资活动产生的现金流量净额              |    |              | 313,547,704.62  |
| 三、筹资活动产生的现金流量：             |    |              |                 |
| 吸收投资所收到的现金                 |    |              |                 |
| 其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金        |    |              |                 |
| 取得借款所收到的现金                 |    |              |                 |
| 发行债券收到的现金                  |    |              |                 |
| 收到其他与筹资活动有关的现金             |    |              |                 |
| 筹资活动现金流入小计                 |    |              |                 |
| 偿还债务所支付的现金                 |    |              | 221,698,460.95  |
| 分配股利、利润或偿付利息所支付的现金         |    |              |                 |
| 其中：子公司支付给少数股东的股利、利润        |    |              |                 |
| 支付的其他与筹资活动有关的现金            |    |              |                 |
| 筹资活动现金流出小计                 |    |              | 221,698,460.95  |
| 筹资活动产生的现金流量净额              |    |              | -221,698,460.95 |
| 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             |    | -31,411.23   | 9,442.63        |
| 加：期初现金及现金等价物余额             |    | 34,680.23    | 25,237.60       |
| 六、期末现金及现金等价物余额             |    | 3,269.00     | 34,680.23       |

（所附财务报表附注为本财务报表的组成部分）

法定代表人：

蔺林民

主管会计工作负责人：

马春飞

会计机构负责人：

赵萌萌



编制单位：宋都基业投资股份有限公司

金额单位：人民币元

母公司股东权益变动表

2025年度

| 项 目                   | 本期金额             |        |     |    |                  |                |        |      |               |            |                | 少数股东权益           | 股东权益合计 |                  |
|-----------------------|------------------|--------|-----|----|------------------|----------------|--------|------|---------------|------------|----------------|------------------|--------|------------------|
|                       | 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<br>险准备 | 未分配利润          |                  |        | 小计               |
|                       |                  | 优先股    | 永续债 | 其他 |                  |                |        |      |               |            |                |                  |        |                  |
| 一、上年年末余额              | 1,340,122,326.00 | -      | -   | -  | 3,578,346,203.75 | 297,482,763.31 | -      | -    | 93,181,407.14 | -          | 472,593,806.20 | 5,186,760,979.78 | -      | 5,186,760,979.78 |
| 加：会计政策变更              | -                | -      | -   | -  | -                | -              | -      | -    | -             | -          | -              | -                | -      | -                |
| 前期差错更正                | -                | -      | -   | -  | -                | -              | -      | -    | -             | -          | -              | -                | -      | -                |
| 其他                    | -                | -      | -   | -  | -                | -              | -      | -    | -             | -          | -              | -                | -      | -                |
| 二、本年初余额               | 1,340,122,326.00 | -      | -   | -  | 3,578,346,203.75 | 297,482,763.31 | -      | -    | 93,181,407.14 | -          | 472,593,806.20 | 5,186,760,979.78 | -      | 5,186,760,979.78 |
| 三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列） | -                | -      | -   | -  | -                | -              | -      | -    | -             | -          | -5,899,152.53  | -5,899,152.53    | -      | -5,899,152.53    |
| （一）综合收益总额             | -                | -      | -   | -  | -                | -              | -      | -    | -             | -          | -5,899,152.53  | -5,899,152.53    | -      | -5,899,152.53    |
| （二）所有者投入和减少资本         | -                | -      | -   | -  | -                | -              | -      | -    | -             | -          | -              | -                | -      | -                |
| 1、所有者投入资本             | -                | -      | -   | -  | -                | -              | -      | -    | -             | -          | -              | -                | -      | -                |
| 2、其他权益工具持有者投入资本       | -                | -      | -   | -  | -                | -              | -      | -    | -             | -          | -              | -                | -      | -                |
| 3、股份支付计入所有者权益的金额      | -                | -      | -   | -  | -                | -              | -      | -    | -             | -          | -              | -                | -      | -                |
| 4、其他                  | -                | -      | -   | -  | -                | -              | -      | -    | -             | -          | -              | -                | -      | -                |
| （三）利润分配               | -                | -      | -   | -  | -                | -              | -      | -    | -             | -          | -              | -                | -      | -                |
| 1、提取盈余公积              | -                | -      | -   | -  | -                | -              | -      | -    | -             | -          | -              | -                | -      | -                |
| 2、提取一般风险准备            | -                | -      | -   | -  | -                | -              | -      | -    | -             | -          | -              | -                | -      | -                |
| 3、对所有者的分配             | -                | -      | -   | -  | -                | -              | -      | -    | -             | -          | -              | -                | -      | -                |
| 4、其他                  | -                | -      | -   | -  | -                | -              | -      | -    | -             | -          | -              | -                | -      | -                |
| （四）股东权益内部结转           | -                | -      | -   | -  | -                | -              | -      | -    | -             | -          | -              | -                | -      | -                |
| 1、资本公积转增资本            | -                | -      | -   | -  | -                | -              | -      | -    | -             | -          | -              | -                | -      | -                |
| 2、盈余公积转增资本            | -                | -      | -   | -  | -                | -              | -      | -    | -             | -          | -              | -                | -      | -                |
| 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 | -          | 466,694,653.67 | 5,180,861,827.25 | -      | 5,180,861,827.25 |

（所附财务报表附注为本财务报表的组成部分）

公司法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：





母公司股东权益变动表 (续)

2025年度

| 上期金额                   |                  |        |     |    |                  |                |        |        |      |               |        |                | 金额单位: 人民币元       |        |                  |
|------------------------|------------------|--------|-----|----|------------------|----------------|--------|--------|------|---------------|--------|----------------|------------------|--------|------------------|
| 项 目                    | 归属于母公司股东权益       |        |     |    |                  | 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          | 小计               | 少数股东权益 | 股东权益合计           |
|                        | 股本               | 其他权益工具 |     |    | 其他               |                |        |        |      |               |        |                |                  |        |                  |
|                        |                  | 优先股    | 永续债 | 其他 |                  |                |        |        |      |               |        |                |                  |        |                  |
| 一、上年年末余额               | 1,340,122,326.00 | -      | -   | -  | 3,578,346,203.75 | 297,482,763.31 | -      | -      | -    | 93,181,407.14 | -      | 468,948,036.67 | 5,183,115,210.25 | -      | 5,183,115,210.25 |
| 加: 会计政策变更              | -                | -      | -   | -  | -                | -              | -      | -      | -    | -             | -      | -              | -                | -      | -                |
| 前期差错更正                 | -                | -      | -   | -  | -                | -              | -      | -      | -    | -             | -      | -              | -                | -      | -                |
| 其他                     | -                | -      | -   | -  | -                | -              | -      | -      | -    | -             | -      | -              | -                | -      | -                |
| 二、本年初余额                | 1,340,122,326.00 | -      | -   | -  | 3,578,346,203.75 | 297,482,763.31 | -      | -      | -    | 93,181,407.14 | -      | 468,948,036.67 | 5,183,115,210.25 | -      | 5,183,115,210.25 |
| 三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列) | -                | -      | -   | -  | -                | -              | -      | -      | -    | -             | -      | 3,645,769.53   | 3,645,769.53     | -      | 3,645,769.53     |
| (一) 综合收益总额             | -                | -      | -   | -  | -                | -              | -      | -      | -    | -             | -      | 3,645,769.53   | 3,645,769.53     | -      | 3,645,769.53     |
| (二) 所有者投入和减少资本         | -                | -      | -   | -  | -                | -              | -      | -      | -    | -             | -      | -              | -                | -      | -                |
| 1、所有者投入资本              | -                | -      | -   | -  | -                | -              | -      | -      | -    | -             | -      | -              | -                | -      | -                |
| 2、其他权益工具持有者投入资本        | -                | -      | -   | -  | -                | -              | -      | -      | -    | -             | -      | -              | -                | -      | -                |
| 3、股份支付计入所有者权益的金额       | -                | -      | -   | -  | -                | -              | -      | -      | -    | -             | -      | -              | -                | -      | -                |
| 4、其他                   | -                | -      | -   | -  | -                | -              | -      | -      | -    | -             | -      | -              | -                | -      | -                |
| (三) 利润分配               | -                | -      | -   | -  | -                | -              | -      | -      | -    | -             | -      | -              | -                | -      | -                |
| 1、提取盈余公积               | -                | -      | -   | -  | -                | -              | -      | -      | -    | -             | -      | -              | -                | -      | -                |
| 2、提取一般风险准备             | -                | -      | -   | -  | -                | -              | -      | -      | -    | -             | -      | -              | -                | -      | -                |
| 3、对所有者的分配              | -                | -      | -   | -  | -                | -              | -      | -      | -    | -             | -      | -              | -                | -      | -                |
| 4、其他                   | -                | -      | -   | -  | -                | -              | -      | -      | -    | -             | -      | -              | -                | -      | -                |
| (四) 股东权益内部结转           | -                | -      | -   | -  | -                | -              | -      | -      | -    | -             | -      | -              | -                | -      | -                |
| 1、资本公积转增资本             | -                | -      | -   | -  | -                | -              | -      | -      | -    | -             | -      | -              | -                | -      | -                |
| 2、盈余公积转增资本             | -                | -      | -   | -  | -                | -              | -      | -      | -    | -             | -      | -              | -                | -      | -                |
| 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 | -      | 472,593,806.20 | 5,186,760,979.78 | -      | 5,186,760,979.78 |

(所附财务报表附注为本财务报表的组成部分)



主管会计工作负责人: 马春臣

会计机构负责人: 赵静

## 财务报表附注

### 一、公司基本情况

#### 1. 公司注册地、组织形式和总部地址

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

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

截至 2025 年 12 月 31 日,本公司累计发行股本总数 1,340,122,326.00 股,注册资本为 1,340,122,326.00 元,注册地:浙江省杭州市富春路 789 号宋都大厦 506 室。

#### 2. 实际从事的主要经营活动

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。

#### 3. 财务报告的批准报出

本财务报表经本公司董事会于 2026 年 4 月 29 日审议批准报出。

### 二、财务报表的编制基础

#### 1. 编制基础

本公司财务报表以持续经营假设为基础,根据实际发生的交易和事项,按照财政部于 2006 年 2 月 15 日及以后颁布的《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（2023 年修订）》的披露规定编制。

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

## 2.持续经营

截至 2025 年 12 月 31 日，宋都股份货币资金账面余额为 280,873,874.51 元，相关负债中，一年内到期的非流动负债 1,348,324,863.09 元，其他应付款拆借款 550,950,000.00 元，长期借款 1,618,724,678.92 元，其他非流动负债 623,663,975.29 元，累计未能如期偿还有息债务金额合计 2,276,361,044.54 元，其中：逾期本金 1,682,384,373.52 元，逾期利息 593,976,671.02 元。上述情况表明存在可能导致对宋都股份持续经营能力产生重大疑虑的重大不确定性。为改善持续经营能力，公司具体措施如下：

（1）保交楼保民生：公司将“保交楼”作为首要经营任务，“保障交付品质”是给全体业主的承诺，有序推进项目施工方案，建立保交楼监督机制。依法合规 用好保交楼资金，专款专用保交楼，化解交付风险。

（2）存量资产转型。公司明确以“以租促销、以销化债”为核心，全面推进公司现有资产、类酒店资产向长租及租赁业务转型，重点整合舟山、南京、合肥、广西及杭州、绍兴等区域资源，以租赁方式盘活集团及各项目存量资产，降低对单一开发销售的依赖，稳定提升运营收入与现金流贡献。

（3）强化销售回款与库存去化。公司持续优化销售策略，重点加快现房及准现房库存去化节奏，对车（位）商（铺）办（公）等低效存量资产实施专项攻坚，力争全年实现各类存量资产去化提速，加速资金回笼，确保经营活动现金流净额稳健增长。

（4）优化债务结构。公司将针对自身信用状况，积极协商调整存量融资还款节奏和期限，主动寻找并通过债务置换、资产处置等方式降低短期偿债压力。

（5）严控成本费用。实施精细化成本管控，精简冗余支出，优化组织架构与管理流程，降低期间费用率，提升资源使用效率。

## 三、公司主要会计政策、会计估计

### 1.遵循企业会计准则的声明



本财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2025 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2025 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

2.会计期间

本公司的会计期间分为年度和中期，会计中期指短于一个完整的会计年度的报告期间。本公司会计年度采用公历年度，即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

3.营业周期

正常营业周期是指本公司从购买用于加工的资产起至实现现金或现金等价物的期间。本公司以 12 个月作为一个营业周期，并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

4.记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

5.重要性标准确定方法和选择依据

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

6.同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

企业合并，是指将两个或两个以上单独的企业合并形成一个报告主体的交易或事项。企业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并。

（1）同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制，且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。同一控制下的企业合并，在合并日取得对其他参与合并企业控制权的一方为合并方，参与合并的其他企业为被合并方。合并日，是指合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

合并方取得的资产和负债均按合并日在被合并方的账面价值计量。合并方取



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（股本溢价）；资本公积（股本溢价）不足以冲减的，调整留存收益。

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

## （2）非同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企业合并。非同一控制下的企业合并，在购买日取得对其他参与合并企业控制权的一方为购买方，参与合并的其他企业为被购买方。购买日，是指购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

对于非同一控制下的企业合并，合并成本包含购买日购买方为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值，为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他管理费用于发生时计入当期损益。购买方作为合并对价发行的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。所涉及的或有对价按其在购买日的公允价值计入合并成本，购买日后 12 个月内出现对购买日已存在情况的新的或进一步证据而需要调整或有对价的，相应调整合并商誉。购买方发生的合并成本及在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日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，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

购买方取得被购买方的可抵扣暂时性差异，在购买日因不符合递延所得税资产确认条件而未予确认的，在购买日后 12 个月内，如取得新的或进一步的信息表明购买日的相关情况已经存在，预期被购买方在购买日可抵扣暂时性差异带来的经济利益能够实现的，则确认相关的递延所得税资产，同时减少商誉，商誉不足冲减的，差额部分确认为当期损益；除上述情况以外，确认与企业合并相关的递延所得税资产的，计入当期损益。

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，根据《财政部关于印发企业会计准则解释第 5 号的通知》（财会〔2012〕19 号）和《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》第五十一条关于“一揽子交易”的判断标准（参见本附注三、7（2）），判断该多次交易是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，参考本部分前面各段描述及本附注三、16“长期股权投资”进行会计处理；不属于“一揽子交易”的，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

在个别财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；购买日之前持有的被购



买方的股权涉及其他综合收益的，在处置该项投资时将与其相关的其他综合收益采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转入当期投资收益）。

在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益应当采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转为购买日所属当期投资收益）。

## 7.控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

### （1）控制的判断标准

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指本公司拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响该回报金额。合并范围包括本公司及全部子公司。子公司，是指被本公司控制的主体。

一旦相关事实和情况的变化导致上述控制定义涉及的相关要素发生了变化，本公司将进行重新评估。

### （2）合并财务报表编制的方法

从取得子公司的净资产和生产经营决策的实际控制权之日起，本公司开始将其纳入合并范围；从丧失实际控制权之日起停止纳入合并范围。对于处置的子公司，处置日前的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中；当期处置的子公司，不调整合并资产负债表的期初数。非同一控制下企业合并增加的子公司，其购买日后的经营成果及现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，且不调整合并财务报表的期初数和对比数。同一控制下企业合并增加的子公司，其自合并当期期初至合并日的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，并且同时调整合并财务报表的对比数。

在编制合并财务报表时，子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，按照本公司的会计政策和会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。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。

公司内往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

子公司的股东权益及当期净损益中不属于本公司所拥有的部分分别作为少



数股东权益及少数股东损益在合并财务报表中股东权益及净利润项下单独列示。子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。少数股东分担的子公司的亏损超过了少数股东在该子公司期初股东权益中所享有的份额，仍冲减少数股东权益。

当因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了在该原有子公司重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动以外，其余一并转为当期投资收益）。其后，对该部分剩余股权按照《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》或《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》等相关规定进行后续计量，详见本附注三、16 “长期股权投资” 或本附注三、11 “金融工具”。

本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，需区分处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易是否属于一揽子交易。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：①这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；②这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；③一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；④一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。不属于一揽子交易的，对其中的每一项交易视情况分别按照“不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资”（详见本附注三、16、（2）④）和“因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权”（详见前段）适用的原则进行会计处理。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，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。

## 8. 合营安排分类及共同经营会计处理方法

合营安排，是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。本公司根据在合营安排中享有的权利和承担的义务，将合营安排分为共同经营和合营企业。共同经营，是指本公司享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。合营企业，是指本公司仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

本公司对合营企业的投资采用权益法核算，按照本附注三、16（2）②“权益法核算的长期股权投资”中所述的会计政策处理。

本公司作为合营方对共同经营，确认本公司单独持有的资产、单独所承担的



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

当本公司作为合营方向共同经营投出或出售资产（该资产不构成业务，下同）、或者自共同经营购买资产时，在该等资产出售给第三方之前，本公司仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。该等资产发生符合《企业会计准则第 8 号——资产减值》等规定的资产减值损失的，对于由本公司向共同经营投出或出售资产的情况，本公司全额确认该损失；对于本公司自共同经营购买资产的情况，本公司按承担的份额确认该损失。

### 9. 现金及现金等价物的确定标准

本公司现金及现金等价物包括库存现金、可以随时用于支付的存款以及本公司持有的期限短（一般为从购买日起，三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小的投资。

### 10. 外币业务和外币报表折算

#### （1）外币交易的折算方法

本公司发生的外币交易在初始确认时，按交易日的即期汇率（通常指中国人民银行公布的当日外汇牌价的中间价，下同）折算为记账本位币金额，但公司发生的外币兑换业务或涉及外币兑换的交易事项，按照实际采用的汇率折算为记账本位币金额。

#### （2）对于外币货币性项目和外币非货币性项目的折算方法

资产负债表日，对于外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算。为购建符合借款费用资本化条件的资产而借入的外币专门借款产生的汇兑差额，在资本化期间内予以资本化。

编制合并财务报表涉及境外经营的，如有实质上构成对境外经营净投资的外币货币性项目，因汇率变动而产生的汇兑差额，计入其他综合收益；处置境外经营时，转入处置当期损益。

以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算的记账本位币金额计量。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，作为公允价值变动（含汇率变动）处理，计入当期损益或确认为其他综合收益。

#### （3）外币财务报表的折算方法



境外经营的外币财务报表按以下方法折算为人民币报表：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；股东权益类项目除“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。年初未分配利润为上一年折算后的年末未分配利润；年末未分配利润按折算后的利润分配各项目计算列示；折算后资产类项目与负债类项目和股东权益类项目合计数的差额，作为外币报表折算差额，确认为其他综合收益。处置境外经营并丧失控制权时，将资产负债表中股东权益项目下列示的、与该境外经营相关的外币报表折算差额，全部或按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

外币现金流量，采用现金流量发生日的即期汇率折算。汇率变动对现金的影响额作为调节项目，在现金流量表中单独列报。

在处置本公司在境外经营的全部所有者权益或因处置部分股权投资或其他原因丧失了对境外经营控制权时，将资产负债表中股东权益项目下列示的、与该境外经营相关的归属于母公司股东权益的外币报表折算差额，全部转入处置当期损益。

在处置部分股权投资或其他原因导致持有境外经营权益比例降低但不丧失对境外经营控制权时，与该境外经营处置部分相关的外币报表折算差额将归属于少数股东权益，不转入当期损益。在处置境外经营为联营企业或合营企业的部分股权时，与该境外经营相关的外币报表折算差额，按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

## 11.金融工具

金融工具，是指形成一方的金融资产并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。当本公司成为金融工具合同的一方时，确认相关的金融资产或金融负债。

金融资产和金融负债在初始确认时以公允价值计量：①对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；②对于其他类别的金融资产和金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。金融资产和金融负债的后续计量取决于其分类。

金融资产或金融负债满足下列条件之一的，表明持有目的是交易性的：①取得相关金融资产或承担相关金融负债的目的，主要是为了近期内出售或回购；②初始确认时属于集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明近期实际存在短期获利模式；③属于衍生工具，但符合财务担保合同定义的衍生工具以及被指定为有效套期工具的衍生工具除外。

### （1）债务工具

债务工具是指从发行方角度分析符合金融负债定义的工具。债务工具的分类



和后续计量取决于本公司管理金融资产的业务模式，以及金融资产的合同现金流量特征。不能通过现金流量特征测试的，直接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；能够通过现金流量特征测试的，其分类取决于管理金融资产的业务模式，以及是否将其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。

①以摊余成本计量。本公司管理此类金融资产的业务模式为以收取合同现金流量为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，即在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付，同时并未指定此类金融资产为以公允价值计量且其变动计入当期损益。本公司对于此类金融资产按照实际利率法确认利息收入。此类金融资产因终止确认产生的利得或损失以及因减值导致的损失直接计入当期损益。

②以公允价值计量且其变动计入其他综合收益。本公司管理此类金融资产的业务模式为既以收取合同现金流量为目标又以出售为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，即在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付，同时并未指定此类金融资产为以公允价值计量且其变动计入当期损益。此类金融资产按照公允价值计量且其变动计入其他综合收益，但减值损失或利得、汇兑损益和按照实际利率法计算的利息收入计入当期损益。此类金融资产终止确认时，累计计入其他综合收益的公允价值变动将结转计入当期损益。此类金融资产列示为其他债权投资。

③以公允价值计量且其变动计入当期损益。本公司将持有的未划分为以摊余成本计量和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具，以公允价值计量且其变动计入当期损益，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，列示为交易性金融资产或其他非流动金融资产。

## （2）权益工具

权益工具是指从发行方角度分析符合权益工具定义的工具。权益工具投资以公允价值计量且其变动计入当期损益，列示为交易性金融资产，但本公司管理层指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益除外。指定为以公允价值计量且其变动计入综合收益的，列示为其他权益工具投资，相关公允价值变动不得结转至当期损益，且该指定一经作出不得撤销。相关股利收入计入当期损益。其他权益工具投资不计提减值准备，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转出，计入留存收益。

## （3）金融负债

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及其他金融负债。

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和



指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。满足以下条件之一时，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，并在公司内部以此为基础向关键管理人员报告。该指定一经作出，不得撤销。

指定为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债，由公司自身信用风险变动引起的公允价值的变动金额，计入其他综合收益；其他公允价值变动，计入当期损益。该金融负债终止确认时，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转出，计入留存收益。

本公司其他金融负债主要包括短期借款。对于此类金融负债，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

#### （4）金融资产和金融负债的终止确认

金融资产满足下列条件之一的，予以终止确认：

①收取该金融资产现金流量的合同权利终止；

②该金融资产已转移，且本公司将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；

③该金融资产已转移，虽然本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产的控制。

金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除的，本公司终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。

#### （5）金融工具的减值

本公司以预期信用损失为基础进行金融工具减值会计处理并确认损失准备。预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。

本公司计量金融工具预期信用损失的方法反映的因素包括：通过评价一系列可能的结果而确定的无偏概率加权平均金额；货币时间价值；在资产负债表日无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的有关过去事项、当前状况以及未来经济状况预测的合理且有依据的信息。本公司按照下列方法确定相关金融工具的预期信用损失：

①对于金融资产，信用损失为本公司应收取的合同现金流量与预期收取的现



现金流量之间差额的现值；

②对于租赁应收款项，信用损失为本公司应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值；

③对于未提用的贷款承诺，信用损失为在贷款承诺持有人提用相应贷款的情况下，本公司应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值。本公司对贷款承诺预期信用损失的估计，与其对该贷款承诺提用情况的预期保持一致；

④对于财务担保合同，信用损失为本公司就该合同持有人发生的信用损失向其做出赔付的预计付款额，减去本公司预期向该合同持有人、债务人或任何其他方收取的金额之间差额的现值；

⑤对于资产负债表日已发生信用减值但并非购买或源生已发生信用减值的金融资产，信用损失为该金融资产账面余额与按原实际利率折现的估计未来现金流量的现值之间的差额。

对于购买或源生的未发生信用减值的金融工具，每个资产负债表日，考虑合理且有依据的信息（包括前瞻性信息），评估其信用风险自初始确认后是否显著增加，按照三阶段分别确认预期信用损失。信用风险自初始确认后未显著增加的，处于第一阶段，按照该金融工具未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备；信用风险自初始确认后已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，按照该金融工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备；自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，按照该金融工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备。处于第一阶段和第二阶段的金融工具，按照其账面余额和实际利率计算利息收入；处于第三阶段的金融工具，按照其摊余成本和实际利率计算确定利息收入。

对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产，在资产负债表日仅将自初始确认后整个存续期内预期信用损失的累计变动确认为损失准备，其利息收入按照金融资产的摊余成本和经信用调整的实际利率计算确定。

损失准备的增加或转回，作为减值损失或利得，计入当期损益。对于持有的以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具，减值损失或利得计入当期损益的同时调整其他综合收益。

#### （6）金融资产和金融负债的抵销

当本公司具有抵销已确认金融资产和金融负债的法定权利，且目前可执行该种法定权利，同时本公司计划以净额结算或同时变现该金融资产和清偿该金融负债时，金融资产和金融负债以相互抵销后的金额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。



(7) 金融工具的公允价值确定

存在活跃市场的金融工具，以市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格确定其公允价值。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，并尽可能优先使用相关可观察输入值。在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行时，使用不可观察输入值。

12. 应收款项坏账准备的确认标准和计提方法

对于因销售商品、提供劳务等日常经营活动形成的应收票据、应收账款、应收款项融资和合同资产，无论是否存在重大融资成分，本公司均按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

对于已发生信用减值的以及其他适用于单项评估的应收账款及合同资产，单项计提减值准备。对于未发生信用减值的应收账款及合同资产，根据以前年度具有类似信用风险特征的应收账款、合同资产组合的历史信用损失率为基础，结合当前状况以及对未来经济状况的前瞻性预测对历史数据进行调整，编制应收账款账龄天数与整个存续期预期信用损失率对照模型，计算预期信用损失。

本公司依据信用风险特征将应收款项划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

(1) 应收票据

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

(2) 应收账款

| 项 目         | 确定组合的依据 | 计量预期信用损失的方法                                                      |
|-------------|---------|------------------------------------------------------------------|
| 应收账款——账龄组合  | 账龄      | 参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收账款账龄与整个存续期预期，信用损失率对照表，计算预期信用损失 |
| 应收账款——关联方组合 | 关联方     | 不计提坏账准备                                                          |



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——账龄组合的账龄与整个存续期预期信用损失率对照表

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

(3) 其他应收款

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

注：系指本公司合并范围内子公司组合。

(4) 合同资产

①合同资产的确认方法及标准

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

②合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法



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

### 13. 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）存货取得和发出的计价方法

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。

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。

发出开发产品按建筑面积平均法核算。

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。

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

#### （3）存货的盘存制度

采用永续盘存制。

#### （4）低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品采用一次转销法；

包装物采用一次转销法。

#### （5）存货跌价准备的确认标准和计提方法

##### ① 存货可变现净值的确定



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

产成品、库存商品和用于出售的材料等直接用于出售的商品存货，在正常生产经营过程中，以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；需要经过加工的材料存货，在正常生产经营过程中，以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值以合同价格为基础计算，若持有存货的数量多于销售合同订购数量的，超出部分的存货的可变现净值以一般销售价格为基础计算。

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

## ②存货跌价准备确认和计提的一般原则

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

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

## 14.合同资产和合同负债

本公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。合同资产是本公司已向客户转让商品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。合同负债是本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务。

合同资产按照预期信用损失法计提减值准备。无论是否包含重大融资成分，本公司在资产负债表日均按照整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备，如果该预期信用损失大于当前合同资产减值准备的账面金额，将其差额确认为减值损失，反之则确认为减值利得。实际发生减值损失，认定相关合同资产无法收回，经批准予以核销。

资产负债表日，对于不同合同下的合同资产、合同负债，分别列示。对于同一合同下的合同资产、合同负债，以净额列示，净额为借方余额的，根据其流动



性分别列示为合同资产或其他非流动资产，已计提减值准备的，减去合同资产减值准备的期末余额后列示；净额为贷方余额的，根据其流动性列示为合同负债或其他非流动负债。

#### 15. 持有待售的非流动资产或处置组

本公司将通过出售（包括具有商业实质的非货币性资产交换，下同）而非持续使用一项非流动资产或处置组收回其账面价值，并同时满足以下两个条件的，划分为持有待售类别：(1)某项非流动资产或处置组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)本公司已经就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。（有关规定要求相关权力机构或者监管部门批准后方可出售的，已经获得批准。）

终止经营，是指本公司满足下列条件之一的、能够单独区分的组成部分，且该组成部分已经处置或划分为持有待售类别：①该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区；②该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关联计划的一部分；③该组成部分是专为转售而取得的子公司。

本公司将专为转售而取得的非流动资产或处置组，在取得日满足“预计出售将在一年内完成”的规定条件，且短期（通常为 3 个月）内很可能满足持有待售类别的其他划分条件的，在取得日划分为持有待售类别。

本公司初始计量或在资产负债表日重新计量划分为持有待售的非流动资产和处置组时，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，将账面价值减记至公允价值减去出售费用后的净额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。对于持有待售的处置组确认的资产减值损失金额，先抵减处置组中商誉的账面价值，再根据处置组中适用《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》计量规定的各项非流动资产账面价值所占比重，按比例抵减其账面价值。

后续资产负债表日持有待售的非流动资产公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额予以恢复，并在划分为持有待售类别后确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益。划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不转回。

后续资产负债表日持有待售的处置组公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额应当予以恢复，并在划分为持有待售类别后适用《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》计量规定的非流动资产确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益。已抵减的商誉账面价值，以及适用《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》计量规定的非流动资产在划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不得转回。



持有待售的非流动资产或处置组中的非流动资产不计提折旧或摊销，持有待售的处置组中负债的利息和其他费用继续予以确认。

非流动资产或处置组因不再满足持有待售类别的划分条件时，本公司不再将其继续划分为持有待售类别或非流动资产从持有待售的处置组中移除，并按照以下两者孰低计量：（1）划分为持有待售类别前的账面价值，按照假定不划分为持有待售类别情况下本应确认的折旧、摊销或减值等进行调整后的金额；（2）可收回金额。

终止确认持有待售的非流动资产或处置组时，本公司将尚未确认的利得或损失计入当期损益。

## 16. 长期股权投资

本部分所指的长期股权投资，是指本公司对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资。本公司对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资，作为交易性金融资产或其他权益工具投资核算，其会计政策详见附注三、11“金融工具”。

共同控制，是指本公司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。重大影响，是指本公司对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

### （1）投资成本的确定

对于同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照被合并方股东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。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照被合并方股东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，按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。通过多次交易分步取得同一控制下被合并方的股权，最终形成同一控制下企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理；属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在合并日按照应享有被合并方股东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，长期股权投资初始投资成本与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

对于非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在购买日按照合并成本



作为长期股权投资的初始投资成本，合并成本包括包括购买方付出的资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券的公允价值之和。通过多次交易分步取得被购买方的股权，最终形成非同一控制下的企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理；属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，按照原持有被购买方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长期股权投资的初始投资成本。原持有的股权采用权益法核算的，相关其他综合收益暂不进行会计处理。

合并方或购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。

除企业合并形成的长期股权投资外的其他股权投资，按成本进行初始计量，该成本视长期股权投资取得方式的不同，分别按照本公司实际支付的现金购买价款、本公司发行的权益性证券的公允价值、投资合同或协议约定的价值、非货币性资产交换交易中换出资产的公允价值或原账面价值、该项长期股权投资自身的公允价值等方式确定。与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出也计入投资成本。对于因追加投资能够对被投资单位实施重大影响或实施共同控制但不构成控制的，长期股权投资成本为按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》确定的原持有股权投资的公允价值加上新增投资成本之和。

## （2）后续计量及损益确认方法

对被投资单位具有共同控制（构成共同经营者除外）或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。此外，公司财务报表采用成本法核算能够对被投资单位实施控制的长期股权投资。

### ①成本法核算的长期股权投资

采用成本法核算时，长期股权投资按初始投资成本计价，追加或收回投资调整长期股权投资的成本。除取得投资时实际支付的价款或者对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或者利润外，当期投资收益按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认。

### ②权益法核算的长期股权投资

采用权益法核算时，长期股权投资的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，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，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

采用权益法核算时，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资本公积。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各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的，按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益。对于本公司与联营企业及合营企业之间发生的交易，投出或出售的资产不构成业务的，未实现内部交易损益按照享有的比例计算归属于本公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。本公司向合营企业或联营企业投出的资产构成业务的，投资方因此取得长期股权投资但未取得控制权的，以投出业务的公允价值作为新增长期股权投资的初始投资成本，初始投资成本与投出业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司向合营企业或联营企业出售的资产构成业务的，取得的对价与业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司自联营企业及合营企业购入的资产构成业务的，按《企业会计准则第 20 号——企业合并》的规定进行会计处理，全额确认与交易相关的利得或损失。

在确认应分担被投资单位发生的净亏损时，以长期股权投资的账面价值和其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限。此外，如本公司对被投资单位负有承担额外损失的义务，则按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。被投资单位以后期间实现净利润的，本公司在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

对于本公司首次执行新会计准则之前已经持有的对联营企业和合营企业的长期股权投资，如存在与该投资相关的股权投资借方差额，按原剩余期限直线摊销的金额计入当期损益。

### ③收购少数股权

在编制合并财务报表时，因购买少数股权新增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，调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

### ④处置长期股权投资

在合并财务报表中，母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产的差额计入股东权益；母公司部分处置对子公司的长期股权投资导致丧失对子公司控制权的，按本附注三、7（2）“控制的判断标准和合并财务报表编制的方法”中所述的相关会计政策处理。

其他情形下的长期股权投资处置，对于处置的股权，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，处置后的剩余股权仍采用权益法核算的，在处置时将原计入股东权益的其他综合收益部分按相应的比例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，按比例结转转入当期损益。

采用成本法核算的长期股权投资，处置后剩余股权仍采用成本法核算的，其在取得对被投资单位的控制之前因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，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，并按比例结转当期损益；因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动按比例结转当期损益。

本公司因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，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；处置后的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之间的差额计入当期损益。对于本公司取得对被投资单位的控制之前，因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，在丧失对被投资单位控制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，因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动在丧失对被投资单位控制时结转转入当期损益。其中，处置后的剩余股权采用权益法核算的，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。

本公司因处置部分股权投资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，在终止采用权益法时全部转入当期投资收益。

本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，如果上述交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司股权投资并丧失控制权的交易进行会计处理，在丧失控制权之前每一次处置价款与所处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额，先确认为其他综合收益，到丧失控制权时再一并转入丧失控制权的当期损益。

## 17.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。本公司投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物。

本公司投资性房地产按照取得时的成本进行初始计量，与投资性房地产有关的后续支出，如果与该资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入投资性房地产成本，其他后续支出，在发生时计入当期损益。

本公司投资性房地产采用成本模式进行后续计量，并按照固定资产或无形资产的有关规定，按期计提折旧或摊销。

## 18. 固定资产及其累计折旧

### （1）固定资产的确认条件

本公司固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。

与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业，并且该固定资产的成本能够可靠地计量时，固定资产才能予以确认。

本公司固定资产按照取得时的实际成本进行初始计量。

### （2）固定资产分类

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

### （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<br>(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 |



## 19.在建工程

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

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

## 20.借款费用

借款费用包括借款利息、折价或溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时，开始资本化；构建或者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时，停止资本化。其余借款费用在发生当期确认为费用。

专门借款当期实际发生的利息费用，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予以资本化；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，确定资本化金额。资本化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。

资本化期间内，外币专门借款的汇兑差额全部予以资本化；外币一般借款的汇兑差额计入当期损益。

符合资本化条件的资产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可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

如果符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生非正常中断、并且中断时间连续超过 3 个月的，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建或生产活动重新开始。

## 21.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。在合同开始日，本公司评估合同是否为租赁或者包含租赁，如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则该合同为租赁或者包含租赁。除非合同条款和条件发生变化，本公司不重新评估合同是否为租赁或者包含租赁。

### （1）本公司作为承租人

合同中同时包含多项单独租赁的，将合同予以分拆，分别各项单独租赁进行



会计处理。合同中同时包含租赁和非租赁部分的，将租赁和非租赁部分进行分拆，按照各租赁部分单独价格及非租赁部分的单独价格之和的相对比例分摊合同对价。租赁期是本公司有权使用租赁资产且不可撤销的期间。

### ①使用权资产

使用权资产是指本公司可在租赁期内使用租赁资产的权利。本公司租赁资产的类别主要包括房屋建筑物。

在租赁期开始日，本公司按照成本对使用权资产进行初始计量，包括：A. 租赁负债的初始计量金额；B. 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；C. 发生的初始直接费用；D. 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，但属于为生产存货而发生的，适用《企业会计准则第1号——存货》。

在租赁期开始日后，本公司采用成本模式对使用权资产进行后续计量，根据与使用权资产有关的经济利益的预期实现方式作出决定，以直线法对使用权资产计提折旧，并对已识别的减值损失进行会计处理。本公司按照租赁准则有关规定重新计量租赁负债的，相应调整使用权资产的账面价值。

### ②租赁负债

租赁负债反映本公司尚未支付的租赁付款额的现值。本公司按照租赁期开始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。

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：A. 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；B. 取决于指数或比率的可变租赁付款额，该款项在初始计量时根据租赁期开始日的指数或比率确定；C. 本公司合理确定将行使购买选择权时，购买选择权的行权价格；D. 租赁期反映出本公司将行使终止租赁选择权时，行使终止租赁选择权需支付的款项；E. 根据本公司提供的担保余值预计应支付的款项。

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时，采用增量借款利率作为折现率，以同期银行贷款利率为基础，考虑相关因素调整得出增量借款利率。

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，但应当资本化的计入相关资产成本。

当购买选择权、续租选择权、终止租赁选择权的评估结果发生变化，续租选择权、终止租赁选择权实际行使情况与原评估结果不一致，根据担保余值预计的应付金额发生变动，用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动，或者实质固定



付款额发生变动时，重新计量租赁负债。

### ③租赁的变更

当租赁变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围，且增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当时，该租赁变更作为一项单独租赁进行会计处理。未作为单独租赁进行会计处理的，分摊变更后合同的对价，重新确定租赁期，重新计量租赁负债。

### ④短期租赁和低价值资产租赁

本公司将在租赁期开始日租赁期不超过 12 个月，且不包含购买选择权的租赁认定为短期租赁；将单项租赁资产为全新资产时价值不超过 40000 元的租赁认定为低价值资产租赁。本公司转租或预期转租租赁资产的，原租赁不认定为低价值资产租赁。本公司对短期租赁和低价值资产租赁选择不确认使用权资产和租赁负债，将租赁付款额在租赁期内各个期间按照直线法或其他系统合理的方法计入相关的资产成本或当期损益。

### ⑤售后租回交易

对于售后租回交易，本公司按照《企业会计准则第 14 号——收入》的规定，评估确定售后租回交易中的资产转让是否属于销售，属于销售的，按原资产账面价值中与租回获得的使用权有关的部分，计量售后租回所形成的使用权资产，并仅就转让至出租人的权利确认相关利得或损失；不属于销售的，继续确认被转让资产，同时确认一项与转让收入等额的金融负债。

## （2）本公司作为出租人

本公司在租赁开始日将租赁分为融资租赁和经营租赁，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，此外为经营租赁。本公司作为转租出租人时，基于原租赁产生的使用权资产对转租赁进行分类。

### ①融资租赁

在租赁期开始日，本公司对融资租赁确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。对应收融资租赁款进行初始计量时，以租赁投资净额作为应收融资租赁款的入账价值。租赁投资净额为未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和。

租赁收款额，是指本公司因让渡在租赁期内使用租赁资产的权利而应向承租人收取的款项，包括：A.承租人需支付的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；B.取决于指数或比率的可变租赁付款额；C.购买选择权的行权价格，前提是合理确定承租人将行使该选择权；D.承租人行使终止租赁选择权需支付的款项，前提是租赁期反映出承租人将行使终止租赁选择



权；E.由承租人、与承租人有关的一方以及有经济能力履行担保义务的独立第三方向本公司提供的担保余值。

本公司按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。本公司取得的未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

## ②经营租赁

租赁期内各个期间，本公司采用直线法，将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入。未计入租赁收款额的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

经营租赁发生变更的，本公司自变更生效日起将其作为一项新租赁进行会计处理，与变更前租赁有关的预收或应收租赁收款额视为新租赁的收款额。

## （3）售后租回交易

对于售后租回交易，本公司按照《企业会计准则第 14 号——收入》的规定，评估确定售后租回交易中的资产转让是否属于销售，属于销售的，根据适用的会计准则对资产购买和资产处置进行会计处理；不属于销售的，不确认被转让资产，但确认一项与转让收入等额的金融资产。

## 22.无形资产

本公司无形资产按照成本进行初始计量，并于取得无形资产时分析判断其使用寿命。使用寿命为有限的，自无形资产可供使用时起，采用能反映与该资产有关的经济利益的预期实现方式的摊销方法，在预计使用年限内摊销；无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销；使用寿命不确定的无形资产，不作摊销。

本公司于每年年度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核，与以前估计不同的，调整原先估计数，并按会计估计变更处理。

本公司期末预计某项无形资产已经不能给企业带来未来经济利益的，将该项无形资产的账面价值全部转入当期损益。

## 23.长期待摊费用摊销方法

本公司发生的长期待摊费用按实际成本计价，并按预计受益期限平均摊销。对不能使以后会计期间受益的长期待摊费用项目，其摊余价值全部计入当期损益。

## 24.长期资产减值

本公司发生的长期待摊费用按实际成本计价，并按预计受益期限平均摊销。



对不能使以后会计期间受益的长期待摊费用项目，其摊余价值全部计入当期损益。

对于固定资产、在建工程、使用权资产、使用寿命有限的无形资产、以成本模式计量的投资性房地产及对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资等非流动非金融资产，本公司于资产负债表日判断是否存在减值迹象。如存在减值迹象的，则估计其可收回金额，进行减值测试。商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

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。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，公允价值按照该资产的买方出价确定；不存在销售协议和资产活跃市场的，则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。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。

在财务报表中单独列示的商誉，在进行减值测试时，将商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。测试结果表明包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

## 25.职工薪酬

本公司职工薪酬主要包括短期职工薪酬、离职后福利、辞退福利以及其他长期职工福利。其中：

短期薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、生育保险费、工伤保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费、非货币性福利等。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职工薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。其中非货币性福利按公允价值计量。

离职后福利主要包括设定提存计划及设定受益计划。其中设定提存计划主要



包括基本养老保险、失业保险以及年金等，相应的应缴存金额于发生时计入相关资产成本或当期损益。

在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，在本公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时，和本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本两者孰早日，确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。但辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月不能完全支付的，按照其他长期职工薪酬处理。

职工内部退休计划采用上述辞退福利相同的原则处理。本公司将自职工停止提供服务日至正常退休日的期间拟支付的内退人员工资和缴纳的社会保险费等，在符合预计负债确认条件时，计入当期损益（辞退福利）。

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划的，按照设定提存计划进行会计处理，除此之外按照设定受益计划进行会计处理。

## 26. 预计负债

如果与或有事项相关的义务同时符合以下条件，本公司将其确认为预计负债：

- （1）该义务是本公司承担的现时义务；
- （2）该义务的履行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。

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，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。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。

如果清偿已确认预计负债所需支出全部或部分预期由第三方或其他方补偿，则补偿金额只能在基本确定能收到时，作为资产单独确认。确认的补偿金额不超过所确认负债的账面价值。

## 27. 股份支付

### （1）股份支付的种类

本公司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。

### （2）权益工具公允价值的确定方法



本公司对于授予的存在活跃市场的期权等权益工具，按照活跃市场中的报价确定其公允价值。对于授予的不存在活跃市场的期权等权益工具，采用期权定价模型等确定其公允价值。

### （3）确认可行权权益工具最佳估计的依据

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等后续信息作出最佳估计，修正预计可行权的权益工具数量。在可行权日，最终预计可行权权益工具的数量应当与实际可行权数量一致。

## 28.收入确认

### （1）一般原则

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

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

### （2）可变对价

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

### （3）重大融资成分

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

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

### （4）非现金对价



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

#### （5）应付客户对价

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

#### （6）附有销售退回条款的销售

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

#### （7）附有质量保证条款的销售

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

#### （8）主要责任人与代理人

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

#### （9）附有客户额外购买选择权的销售

对于附有客户额外购买选择权的销售，本公司评估该选择权是否向客户提供了一项重大权利。企业提供重大权利的，应当作为单项履约义务，按照准则相关规定将交易价格分摊至该履约义务，在客户未来行使购买选择权取得相关商品控制权时，或者该选择权失效时，确认相应的收入。客户额外购买选择权的单独售价无法直接观察的，本公司在综合考虑客户行使和不行使该选择权所能获得的折



扣的差异、客户行使该选择权的可能性等全部相关信息后，予以合理估计。客户虽然有额外购买商品选择权，但客户行使该选择权购买商品时的价格反映了这些商品单独售价的，不应被视为公司向该客户提供了一项重大权利。

#### （10）向客户授予知识产权许可

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

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

①合同要求或客户能够合理预期企业将从事对该项知识产权有重大影响的活动；

②该活动对客户将产生有利或不利影响；

③该活动不会导致向客户转让某项商品。

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

①客户后续销售或使用行为实际发生；

②企业履行相关履约义务。

#### （11）售后回购交易

对于售后回购交易，本公司区分下列两种情形分别进行会计处理：

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

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



#### （12）客户未行使的权利

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

#### （13）无需退回的初始费

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

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

#### （14）具体原则

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

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

### 29.政府补助

政府补助是指本公司从政府无偿取得货币性资产或非货币性资产，不包括政府以投资者身份并享有相应所有者权益而投入的资本。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，应当按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

当本公司能够满足政府补助所附条件，且能够收到政府补助时，才能确认政



府补助。

政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。与资产相关的政府补助，是指公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。与资产相关的政府补助，采用总额法，确认为递延收益，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益，相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益，已确认的政府补助需要退回的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益。

与收益相关的政府补助，采用总额法，用于补偿公司已发生的相关成本费用或损失时，直接计入当期损益；用于补偿以后期间的相关成本费用或损失时，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益。

对于同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，区分不同部分分别进行会计处理；难以区分的，整体归类为与收益相关的政府补助。

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

### 30.递延所得税资产和递延所得税负债

所得税包括当期所得税和递延所得税。除由于企业合并产生的调整商誉，或与直接计入所有者权益的交易或者事项相关的递延所得税计入所有者权益外，均作为所得税费用计入当期损益。

当期所得税是按照当期应纳税所得额计算的当期应交所得税金额。应纳税所得额系根据有关税法规定对本年度税前会计利润作相应调整后得出。本公司根据资产、负债于资产负债表日的账面价值与计税基础之间的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税。

各项应纳税暂时性差异均确认相关的递延所得税负债，除非该应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的：①商誉的初始确认，或者具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；②对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

对于可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认由此产生的递延所得税资产，除非该可抵扣暂时性差异是在以下交易中产生的：①该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；②对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的可抵



扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

对于不是企业合并、交易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）、且初始确认的资产和负债导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的单项交易，对该交易因资产和负债的初始确认所产生的应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异，在交易发生时分别确认相应的递延所得税负债和递延所得税资产。

于资产负债表日，本公司对递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量，并反映资产负债表日预期收回资产或清偿负债方式的所得税影响。

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

### 31.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。

### 32.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。

### 33.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。

## 34. 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。

## 35. 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)。

### 36.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。

### 37.重要会计政策和会计估计变更

#### （1）重要会计政策变更

无

#### （2）会计估计变更

无

## 四、税项

### 1.主要税种及税率

| 税种      | 计税依据                                                    | 税 率       |
|---------|---------------------------------------------------------|-----------|
| 增值税     | 按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税 | 6%、9%、13% |
|         | 按应税销售收入计缴                                               | 5%        |
| 城市维护建设税 | 按实际缴纳的增值税税额计缴                                           | 7%、5%     |



宋都基业投资股份有限公司  
财务报表附注  
2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

| 税种     | 计税依据                                              | 税率                                               |
|--------|---------------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| 教育费附加  | 按实际缴纳的增值税税额计缴                                     | 3%                                               |
| 地方教育附加 | 按实际缴纳的增值税税额计缴                                     | 2%                                               |
| 企业所得税  | 按应纳税所得额计缴                                         | 25%、16.5%                                        |
| 土地增值税  | 按转让房地产所取得的增值额和规定的税率计缴                             | 四级超率累进税率分别为 30%、40%、50%、60%；预征率分别为 2%、2.5%、3%、4% |
| 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%                                         |

存在不同企业所得税税率纳税主体的，按纳税主体分别披露

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

## 2. 税收优惠

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。

根据《安徽省财政厅 国家税务总局安徽省税务局关于我省中小微企业减征地方水利建设基金的通知》（皖财综〔2022〕299 号，以下简称《通知》）执行期限继续延长至 2026 年 12 月 31 日。

根据《关于进一步实施小微企业“六税两费”减免政策的公告》（财政部 税务总局公告 2022 年第 10 号）由省、自治区、直辖市人民政府根据本地区实际情况，以及宏观调控需要确定，对增值税小规模纳税人、小型微利企业和个体工商



户可以在 50%的税额幅度内减征资源税、城市维护建设税、房产税、城镇土地使用税、印花税（不含证券交易印花税）、耕地占用税和教育费附加、地方教育附加。

五、合并财务报表项目注释

以下注释项目除非特别指出，期初指【2025 年 1 月 1 日】，期末指【2025 年 12 月 31 日】，本期指 2025 年度，上期指 2024 年度。

1.货币资金

| 项 目           | 2025.12.31     | 2024.12.31     |
|---------------|----------------|----------------|
| 库存现金          | 102,820.08     | 966,122.43     |
| 银行存款          | 209,178,367.06 | 443,331,940.27 |
| 其他货币资金        | 71,592,686.94  | 43,145,374.48  |
| 合 计           | 280,873,874.08 | 487,443,437.18 |
| 其中：存放在境外的款项总额 |                |                |
| 存放财务公司款项      |                |                |

说明：报告期末公司银行存款有 90,306,054.35 元被冻结，其他货币资金详见附注五、52

2.交易性金融资产

| 项 目                       | 2025.12.31 | 2024.12.31   |
|---------------------------|------------|--------------|
| 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 |            | 6,980,331.48 |
| 其中：债务工具投资                 |            |              |
| 银行理财产品                    |            | 6,980,331.48 |
| 合 计                       |            | 6,980,331.48 |

3.应收账款

（1）以摊余成本计量的应收账款

| 2025.12.31 |                |               | 2024.12.31    |                |               |                |
|------------|----------------|---------------|---------------|----------------|---------------|----------------|
|            | 账面余额           | 坏账准备          | 账面价值          | 账面余额           | 坏账准备          | 账面价值           |
| 应 收<br>账款  | 135,040,936.44 | 39,094,245.12 | 95,946,691.32 | 142,574,023.42 | 39,813,684.08 | 102,760,339.34 |



宋都基业投资股份有限公司  
财务报表附注  
2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

| 2025.12.31 |                |               | 2024.12.31    |                |               |                |
|------------|----------------|---------------|---------------|----------------|---------------|----------------|
|            | 账面余额           | 坏账准备          | 账面价值          | 账面余额           | 坏账准备          | 账面价值           |
| 合计         | 135,040,936.44 | 39,094,245.12 | 95,946,691.32 | 142,574,023.42 | 39,813,684.08 | 102,760,339.34 |

（2）坏账准备

本公司对应收账款，无论是否存在重大融资成分，均按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

①2025 年 12 月 31 日，单项计提坏账准备。

| 单位名称 | 账面余额          | 整个存续期预期信用损失率% | 坏账准备          | 理由    |
|------|---------------|---------------|---------------|-------|
| 通用客户 | 97,154,176.82 | 22.66         | 22,013,447.15 | 回收可能性 |
| 合计   | 97,154,176.82 | 22.66         | 22,013,447.15 |       |

②2025 年 12 月 31 日，组合计提坏账准备：

组合——账龄组合

| 账龄      | 账面余额          | 整个存续期预期信用损失率% | 坏账准备          |
|---------|---------------|---------------|---------------|
| 1 年以内   | 959,870.07    | 5.00          | 47,993.50     |
| 1 至 2 年 | 987,583.39    | 10.00         | 98,758.34     |
| 2 至 3 年 | 5,178,034.79  | 30.00         | 1,553,410.44  |
| 3 年以上   | 30,761,271.37 | 50.00         | 15,380,635.69 |
| 合计      | 37,886,759.62 |               | 17,080,797.97 |

（3）坏账准备的变动

| 项 目 | 2025.01.01 | 本期增加 | 本期减少        | 2025.12.31 |
|-----|------------|------|-------------|------------|
|     |            |      | 转回<br>转销或核销 |            |



宋都基业投资股份有限公司  
 财务报表附注  
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

| 项 目              | 2025.01.01    | 本期增加 | 本期减少          |       | 2025.12.31    |
|------------------|---------------|------|---------------|-------|---------------|
|                  |               |      | 转回            | 转销或核销 |               |
| 应收账款<br>坏账<br>准备 | 39,813,684.08 |      | 22,732,886.11 |       | 17,080,797.97 |

（4）报告期坏账准备转回或转销金额重要的

无。

（5）报告期实际核销的应收账款情况

无。

（6）按欠款方归集的期末余额前五名情况：

对于同一客户期末同时存在应收账款余额、合同资产余额的，将二者合并计算，合并计算金额前五名如下。

| 单位名称                  | 期末应<br>收账款<br>余额 | 期末合<br>同资产<br>余额 | 二者合并<br>计算金额  | 占应收账<br>款、合同资<br>产期末总额<br>合计数的比<br>例（%） | 二者合并计算<br>坏账准备期末<br>余额 |
|-----------------------|------------------|------------------|---------------|-----------------------------------------|------------------------|
| 浙江三丰建设<br>集团有限公司      | 18,278,136.49    |                  | 18,278,136.49 | 13.54                                   | 5,483,440.95           |
| 博尔建设集团<br>有限公司        | 7,992,567.76     |                  | 7,992,567.76  | 5.92                                    | 2,397,770.33           |
| 浙江恒宸建设<br>集团有限公司      | 7,819,252.30     |                  | 7,819,252.30  | 5.79                                    | 2,345,775.69           |
| 温州凯昌文化<br>科技有限公司      | 7,741,991.84     |                  | 7,741,991.84  | 5.73                                    | 774,199.18             |
| 金华市绿野建<br>设发展有限公<br>司 | 3,766,957.92     |                  | 3,766,957.92  | 2.79                                    | 376,695.79             |
| 合计                    | 45,598,906.31    |                  | 45,598,906.31 | 33.77                                   | 11,377,881.94          |

4.预付款项

（1）账龄分析及百分比



宋都基业投资股份有限公司  
 财务报表附注  
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

| 账 龄     | 2025.12.31     |        | 2024.12.31     |        |
|---------|----------------|--------|----------------|--------|
|         | 金 额            | 比例%    | 金 额            | 比例%    |
| 1 年以内   | 67,220,903.51  | 48.70  | 131,166,958.45 | 83.69  |
| 1 至 2 年 | 63,483,609.13  | 45.99  | 19,054,673.49  | 12.16  |
| 2 至 3 年 | 4,564,386.04   | 3.31   | 2,232,428.54   | 1.42   |
| 3 年以上   | 2,765,979.50   | 2.00   | 4,277,862.69   | 2.73   |
| 合 计     | 138,034,878.18 | 100.00 | 156,731,923.17 | 100.00 |

（2）按预付对象归集的年末余额前五名的预付款情况：

| 单位名称           | 与本公司关系 | 金额            | 占预付账款<br>总额的比例% | 账龄    | 未结算原因   |
|----------------|--------|---------------|-----------------|-------|---------|
| 浙江荣科建设有限公司     | 非关联方   | 62,000,000.00 | 44.92           | 1 年以内 | 合同未执行完毕 |
| 杭州富阳舜安建设工程有限公司 | 非关联方   | 15,615,089.08 | 11.31           | 1 年以内 | 合同未执行完毕 |
| 浙江中起建设有限公司     | 非关联方   | 11,000,000.00 | 7.97            | 1 年以内 | 合同未执行完毕 |
| 南通四建集团有限公司     | 非关联方   | 6,325,904.27  | 4.58            | 1 年以内 | 合同未执行完毕 |
| 巢湖市水业有限公司      | 非关联方   | 4,243,350.23  | 3.07            | 1 年以内 | 合同未执行完毕 |
| 合计             |        | 99,184,343.58 | 71.85           |       |         |

5.其他应收款

| 项 目   | 2025.12.31       | 2024.12.31       |
|-------|------------------|------------------|
| 应收利息  | 17,500.00        |                  |
| 应收股利  |                  |                  |
| 其他应收款 | 1,669,924,587.64 | 2,599,298,939.89 |
| 合 计   | 1,669,942,087.64 | 2,599,298,939.89 |

（1） 应收利息情况

| 款项性质 | 2025.12.31 | 2024.12.31 |
|------|------------|------------|
| 债券投资 | 17,500.00  |            |
| 合 计  | 17,500.00  |            |



（2）应收股利情况

无。

（3）其他应收款情况

| 项目    | 2025.12.31       |                |                  |
|-------|------------------|----------------|------------------|
|       | 账面余额             | 坏账准备           | 账面价值             |
| 其他应收款 | 2,006,270,792.87 | 336,346,205.23 | 1,669,924,587.64 |
| 合计    | 2,006,270,792.87 | 336,346,205.23 | 1,669,924,587.64 |

（续）

| 项目    | 2024.12.31       |                |                  |
|-------|------------------|----------------|------------------|
|       | 账面余额             | 坏账准备           | 账面价值             |
| 其他应收款 | 3,017,741,289.65 | 418,442,349.76 | 2,599,298,939.89 |
| 合计    | 3,017,741,289.65 | 418,442,349.76 | 2,599,298,939.89 |

①坏账准备

A. 2025 年 12 月 31 日，处于第一阶段的其他应收款坏账准备如下：

| 项目         | 账面余额              | 未来12月内<br>预期信用<br>损失率% | 坏账准备           | 理由    |
|------------|-------------------|------------------------|----------------|-------|
| 组合计提:      |                   |                        |                |       |
| 账龄组合       | 415,030,357.01    | 28.55                  | 118,472,540.55 | 回收可能性 |
| 合营、联营企业组合  | 1,247,464,765.19  |                        |                | 回收可能性 |
| 政府单位款组合    | 31,891,095.80     |                        |                | 回收可能性 |
| 其他关联方组合    | 34,337,762,208.69 | 0.03                   | 10,818,492.08  | 回收可能性 |
| 代垫物业维修基金组合 | 39,988,431.49     |                        |                | 回收可能性 |
| 合作方往来款组合   | 1,144,038,212.99  | 0.25                   | 2,871,718.35   | 回收可能性 |
| 合计         | 37,216,175,071.17 |                        | 120,742,874.65 |       |



宋都基业投资股份有限公司  
 财务报表附注  
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

| 项目      | 账面余额           | 未来12月内<br>预期信用<br>损失率% | 坏账准备           | 理由    |
|---------|----------------|------------------------|----------------|-------|
| 组合计提:   |                |                        |                |       |
| 账龄组合    |                |                        |                |       |
| 其中：1年以内 | 107,197,922.77 | 5.00                   | 5,359,896.14   | 回收可能性 |
| 1至2年    | 43,395,550.07  | 10.00                  | 4,339,555.01   | 回收可能性 |
| 2至3年    | 117,226,763.45 | 30.00                  | 35,168,029.04  | 回收可能性 |
| 3年以上    | 147,210,120.72 | 50.00                  | 73,605,060.36  | 回收可能性 |
| 合计      | 415,030,357.01 |                        | 118,472,540.54 |       |

B. 2025 年 12 月 31 日，处于第二阶段的其他应收款坏账准备如下：  
 无。

C. 2025 年 12 月 31 日，处于第三阶段的其他应收款坏账准备如下：

| 项目                              | 账面余额             | 整个存续期<br>预期信用<br>损失率% | 坏账准备           | 理由    |
|---------------------------------|------------------|-----------------------|----------------|-------|
| 单项计提:                           |                  |                       |                |       |
| 单项金额重大并单独<br>计提坏账准备的其他应<br>收款   | 528,680,764.59   | 21.07                 | 213,759,827.95 | 回收可能性 |
| 单项金额虽不重大但<br>单独计提坏账准备的其他<br>应收款 | 8,285,524.97     | 100.00                | 8,285,524.97   | 回收可能性 |
| 合计                              | 1,327,629,817.45 |                       | 286,279,598.79 |       |

按单项计提坏账准备：单项金额重大并单独计提

| 单位名称       | 期末余额           |                | 期初余额           |                |
|------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|            | 账面价值           | 坏账准备           | 账面价值           | 坏账准备           |
| 贵港大龙置业有限公司 | 210,812,175.62 | 171,730,899.77 | 210,812,175.62 | 162,965,452.29 |
| 柳州双都置业有限公司 | 102,446,144.01 | 50,854,375.66  | 102,446,144.01 | 50,854,375.66  |
| 富春街道办事处    | 14,028,292.32  | 14,028,292.32  | 218,982,631.59 | 50,000,000.00  |
| 稻香村街道办事处   | 5,000,000.00   | 5,000,000.00   | 5,000,000.00   | 5,000,000.00   |

②坏账准备的变动

| 坏账准备 | 第一阶段 | 第二阶段 | 第三阶段 | 合计 |
|------|------|------|------|----|
|------|------|------|------|----|



宋都基业投资股份有限公司  
 财务报表附注  
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

|                   | 未来 12 个月内<br>预期信用损失 | 整个存续期预期信<br>用损失(未发生信用<br>减值) | 整个存续期预期信<br>用损失(已发生信用<br>减值) |
|-------------------|---------------------|------------------------------|------------------------------|
| 2025 年 1 月 1 日余额  | 138,428,417.04      |                              | 280,013,932.72               |
| 418,442,349.76    |                     |                              |                              |
| 期初余额在本期           |                     |                              |                              |
| —转入第一阶段           |                     |                              |                              |
| —转入第二阶段           |                     |                              |                              |
| —转入第三阶段           |                     |                              |                              |
| 本期计提              |                     |                              |                              |
| 本期转回              | 17,685,542.39       |                              | 64,410,602.14                |
| 本期转销              |                     |                              |                              |
| 本期核销              |                     |                              |                              |
| 其他变动              |                     |                              |                              |
| 2025 年 12 月 31 余额 | 120,742,874.65      |                              | 215,603,330.58               |
| 336,346,205.23    |                     |                              |                              |

③

③报告期实际核销的其他应收款情况

无。

④其他应收款按款项性质分类情况

| 款项性质       | 2025.12.31       | 2024.12.31       |
|------------|------------------|------------------|
| 合作项目配套开发资金 | 28,366,893.86    | 515,118,362.77   |
| 往来款        | 1,613,190,880.90 | 2,026,708,625.94 |
| 押金保证金      | 21,951,259.84    | 76,539,037.27    |
| 应收暂付款      | 41,360,823.86    | 177,709,940.63   |
| 林地使用权转让款   | 15,300,000.00    | 15,000,000.00    |
| 其他         | 286,100,934.41   | 206,665,323.04   |
| 合 计        | 2,006,270,792.87 | 3,017,741,289.65 |

⑥其他应收款期末余额前五名单位情况



宋都基业投资股份有限公司  
财务报表附注  
2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

| 单位名称          | 是否为关联方 | 款项性质 | 期末余额             | 账龄    | 占其他应收款期末余额合计数的比例 (%) | 坏账准备期末余额 |
|---------------|--------|------|------------------|-------|----------------------|----------|
| 舟山荣都置业有限公司    | 否      | 往来款  | 870,000,000.00   | 1 年以内 | 28.83                |          |
| 杭州弘畅房地产开发有限公司 | 否      | 往来款  | 215,422,444.96   | 3 年以上 | 7.14                 |          |
| 贵港大龙置业有限公司    | 否      | 往来款  | 210,812,175.62   | 3 年以上 | 6.99                 |          |
| 杭州幸福健控股有限公司   | 否      | 往来款  | 125,820,313.00   | 3 年以上 | 4.17                 |          |
| 柳州双都置业有限公司    | 否      | 往来款  | 102,446,144.01   | 3 年以上 | 3.39                 |          |
| 合 计           |        |      | 1,524,501,077.59 |       | 50.52                |          |

## 6. 存货

### (1) 存货分类

| 项 目    | 2025.12.31        |                  |                  |
|--------|-------------------|------------------|------------------|
|        | 账面余额              | 跌价准备             | 账面价值             |
| 开发成本   | 4,912,239,378.81  | 861,254,231.89   | 4,050,985,146.92 |
| 开发产品   | 5,402,989,280.83  | 192,868,021.70   | 5,210,121,259.13 |
| 出租开发产品 | 252,378,352.13    |                  | 252,378,352.13   |
| 原材料    | 10,796,913.33     |                  | 10,796,913.33    |
| 委托加工物资 | 300.00            |                  | 300.00           |
| 周转材料   | 25,736.76         |                  | 25,736.76        |
| 合 计    | 10,578,429,961.86 | 1,054,122,253.59 | 9,524,307,708.27 |

(续)

| 项 目  | 2024.12.31       |                  |                  |
|------|------------------|------------------|------------------|
|      | 账面余额             | 跌价准备             | 账面价值             |
| 开发成本 | 7,281,179,013.26 | 1,133,896,827.86 | 6,147,282,185.40 |



宋都基业投资股份有限公司  
 财务报表附注  
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

| 项 目    | 2024.12.31        |                  |                   |
|--------|-------------------|------------------|-------------------|
|        | 账面余额              | 跌价准备             | 账面价值              |
| 开发产品   | 4,294,559,380.82  | 33,334,804.28    | 4,261,224,576.54  |
| 出租开发产品 | 271,218,229.01    |                  | 271,218,229.01    |
| 原材料    | 10,796,913.33     |                  | 10,796,913.33     |
| 委托加工物资 | 300.00            |                  | 300.00            |
| 周转材料   | 25,736.76         |                  | 25,736.76         |
| 合 计    | 11,857,779,573.18 | 1,167,231,632.14 | 10,690,547,941.04 |

（2）开发成本明细

| 项目名称   | 开工时间    | (预计) 竣工时间           | 预计总投资    | 上年年末余额           | 期末余额             |
|--------|---------|---------------------|----------|------------------|------------------|
| 巢湖江宸府  | 2018.08 | 2021.09、<br>2022.05 | 26.50 亿元 | 561,559,565.99   | 562,856,446.38   |
| 南京柏悦府  | 2020.02 | 2024.06             | 53.24 亿元 | 1,432,241,970.13 | 1,250,040,994.92 |
| 舟山都会之光 | 2019.12 | 2023.04             | 9.63 亿元  | 33,460,773.63    | 32,413,446.33    |
| 杭州望林府  | 2020.03 | 2023.11             | 66.00 亿元 | 9,618,389.44     | 0.00             |
| 南宁江宸合悦 | 2021.04 | 2023.10、<br>2026.12 | 7.02 亿元  | 77,144,245.88    | 91,073,972.57    |
| 舟山海语东方 | 2021.03 | 2024.06             | 13.11 亿元 | 861,842,068.84   | 297,941,198.96   |
| 杭州如意云境 | 2021.04 | 2024.05             | 10.5 亿元  | 5,327,681.63     | 0.00             |
| 富阳沁悦宸轩 | 2021.09 | 2025.01             | 14.52 亿元 | 1,288,181,275.38 | 1,300,218,023.74 |



宋都基业投资股份有限公司  
 财务报表附注  
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

| 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             |
|----------|---------|-----------|----------|------------------|------------------|
| 富阳瀚悦宸邸一期 | 2021.09 | 2026.06   | 14.52 亿元 | 259,408,645.91   | 259,408,645.91   |
| 常山云栖澜山一期 | 2021.06 | 2025.03   | 18.82 亿元 | 1,622,249,647.93 | 0.00             |
| 临安望青府一期  | 2021.07 | 2025.06   | 7.00 亿元  | 372,190,005.45   | 372,160,635.43   |
| 临安鲲鹏府一期  | 2021.07 | 2025.01   | 16.00 亿元 | 744,312,772.81   | 744,312,772.81   |
| 其他       |         |           |          | 18,153,788.55    | 1,813,241.76     |
| 合 计      |         |           |          | 7,285,690,831.57 | 4,912,239,378.81 |

（3）开发产品明细

| 项目名称      | 竣工时间    | 上年年末余额         | 本期增加 | 本期减少           | 期末余额           |
|-----------|---------|----------------|------|----------------|----------------|
| 合肥印象西湖花园  | 2015.12 | 487,940,312.35 |      | 5,029,845.35   | 481,982,927.24 |
| 杭州阳光国际    | 2014.09 | 238,615,033.22 |      |                | 243,161,999.52 |
| 杭州如意云境    | 2024.07 | 382,619,452.20 |      | 150,252,782.63 | 65,991,912.57  |
| 杭州新界 2020 | 2022.02 | 11,405,050.00  |      |                | 11,405,050.00  |
| 奉化泉溪宸院    | 2024.08 | 691,350,079.55 |      | 4,047,939.02   | 687,302,140.53 |



宋都基业投资股份有限公司

财务报表附注

2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

| 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           |
|----------|-------------------------|----------------|--------------|---------------|----------------|
| 淘天地商务大厦  | 2016.05                 | 23,095,629.80  |              | 6,734,826.63  | 16,360,803.17  |
| 东郡之星     | 2018.01                 | 47,986.82      |              |               | 47,986.82      |
| 舟山蓝郡国际二期 | 2018.12                 | 211,265,580.15 |              |               | 211,265,580.15 |
| 杭州时间名座   | 2019.07                 | 73,384,402.62  | 40,800.00    | 20,981,262.92 | 52,443,939.70  |
| 溧阳悦宸府    | 2020.05                 | 7,185,746.59   |              | 5,604,159.49  | 1,581,587.10   |
| 奉化江宸府    | 2020.01                 | 23,698,339.00  |              | 3,444,732.11  | 20,253,606.89  |
| 杭州相贤府    | 2020.12                 | 2,644,803.30   |              | 1,638,784.52  | 1,058,468.34   |
| 富阳麓宸府    | 2021.02                 | 16,756,668.75  | 5,893,460.84 |               | 22,424,868.96  |
| 临安如意溪湖   | 2021.06                 | 3,022,116.74   | 1,986.88     |               | 3,024,103.62   |
| 巢湖江宸府    | 2021.09<br>、<br>2022.05 | 510,704,763.37 |              | 30,349,537.66 | 421,135,089.95 |
| 奉化学林新天地  | 2021.12                 | 1,343,237.06   |              | 506,704.06    | 1,687,824.75   |
| 富阳如意春江   | 2021.09                 | 50,948,429.93  |              | 13,433,891.30 | 37,790,514.36  |



宋都基业投资股份有限公司  
 财务报表附注  
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

| 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           |
|----------|-------------------------|----------------|----------------|---------------|----------------|
| 一期       |                         |                |                |               |                |
| 富阳如意春江二期 | 2022.04                 | 64,792,533.52  | 22,830,986.65  | 56,473,279.62 | 31,150,240.55  |
| 桐庐如意云庐   | 2021.11                 | 15,328,658.23  | 61,851.28      | 1,767,926.93  | 13,622,582.58  |
| 淮安逸景澜庭   | 2022.01                 | 68,943,226.50  | 971,339.55     | 18,740,462.77 | 53,955,661.70  |
| 巢湖如意长江   | 2022.01                 | 55,210,697.06  | 2,159,253.81   | 9,953,823.64  | 47,416,127.23  |
| 舟山悦宸府    | 2022.11                 | 23,910,223.05  |                | 3,201,551.87  | 20,726,434.02  |
| 舟山海语东方   | 2025.12                 |                | 593,245,106.91 |               | 593,245,106.91 |
| 杭州望林府    | 2023.11                 | 327,225,850.73 |                | 87,770,379.07 | 239,455,471.66 |
| 南宁江宸合悦   | 2023.10<br>、<br>2026.12 | 170,350,829.61 |                | 24,078,460.42 | 135,080,426.67 |
| 富阳济宸府    | 2023.07                 | 166,590,896.00 | 722,014.87     | 68,582,567.11 | 98,730,343.76  |
| 舟山都会之光   | 2023.04                 | 42,595,043.21  |                | 35,038,823.81 | 7,556,219.40   |
| 南京柏悦府    | 2023.11                 | 662,459,301.54 |                | 14,277,098.65 | 648,182,202.89 |
| 昆山如      | 2023.03                 | 86,257,247.84  | 119,329.51     | 5,464,550.80  | 80,912,026.55  |



宋都基业投资股份有限公司  
 财务报表附注  
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

| 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             |
|------------------|---------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| 意铭著              |         |                  |                  |                  |                  |
| 常山云<br>栖澜山<br>一期 | 2025.03 |                  | 1,707,585,013.63 | 633,039,327.11   | 1,074,545,686.52 |
| 其他               |         | 16,047,550.16    | 62,149,664.22    | 228,118,498.73   | 79,492,346.72    |
| 合 计              |         | 4,435,739,688.90 | 2,395,780,808.15 | 1,428,531,216.22 | 5,402,989,280.83 |

（4）出租开发产品明细

| 项目名称   | 上年年末余额         | 本期增加         | 本期减少          | 期末余额           |
|--------|----------------|--------------|---------------|----------------|
| 阳光国际   | 65,665,836.50  |              | 6,461,822.28  | 59,204,014.22  |
| 绍兴金柯商汇 | 104,872,201.20 | 3,110,830.33 | 12,990,026.09 | 94,993,005.44  |
| 合肥西湖花苑 | 13,765,040.94  |              | 1,529,448.96  | 12,235,591.98  |
| 舟山蓝郡国际 | 82,825,020.90  |              |               | 82,825,020.90  |
| 其他     | 4,090,129.47   | 12,740.73    | 982,150.61    | 3,120,719.59   |
| 合 计    | 271,218,229.01 | 3,123,571.06 | 21,963,447.94 | 252,378,352.13 |

（5）存货跌价准备

| 项目名称  | 上年年末余额         | 本期增加金额 |        |               | 本期减少金额 |        | 期末余额           |
|-------|----------------|--------|--------|---------------|--------|--------|----------------|
|       |                | 计提/转回  | 开发成本转入 | 转 销           | 转入开发产品 | 转入在建工程 |                |
| 开发产品: | 215,825,950.46 |        |        | 76,759,258.08 |        |        | 139,066,692.38 |



宋都基业投资股份有限公司  
 财务报表附注  
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

| 项目名称         | 上年年末余额                  | 本期增加金额                |        | 本期减少金额                |               | 期末余额                    |
|--------------|-------------------------|-----------------------|--------|-----------------------|---------------|-------------------------|
|              |                         | 计提/转回                 | 开发成本转入 | 转 销                   | 转入开发产品 转入在建工程 |                         |
| 舟山悦宸府        | 23,610,764.84           |                       |        |                       |               | 23,610,764.84           |
| 舟山都会之光       | 9,724,039.44            |                       |        |                       |               | 9,724,039.44            |
| 海语东方府邸       | 5,001,788.13            |                       |        |                       |               | 5,001,788.13            |
| 常山云栖澜山一期     | 177,489,358.05          |                       |        | 76,759,258.08         |               | 100,730,099.97          |
| <b>开发成本:</b> | <b>951,405,681.68</b>   | <b>252,914,883.03</b> |        | <b>259,328,119.91</b> |               | <b>944,992,444.80</b>   |
| 巢湖江宸府        | 83,738,212.91           |                       |        |                       |               | 83,738,212.91           |
| 富阳沁悦宸轩一期     | 253,566,180.37          |                       |        |                       |               | 253,566,180.37          |
| 临安望青府一期      | 104,190,005.45          |                       |        |                       |               | 104,190,005.45          |
| 富阳瀚悦宸邸一期     | 259,328,119.91          |                       |        | 259,328,119.91        |               |                         |
| 临安鲲鹏府一期      | 229,711,350.79          |                       |        |                       |               | 229,711,350.79          |
| 奉化泉溪宸院       | 20,871,812.25           | 252,914,883.03        |        |                       |               | 273,786,695.28          |
| <b>合 计</b>   | <b>1,167,231,632.14</b> | <b>252,914,883.03</b> |        | <b>336,087,377.99</b> |               | <b>1,084,059,137.18</b> |

确定可变现净值的具体依据及本期转回或转销存货跌价准备的原因:

①确定可变现净值的具体依据

对于期末已完工房地产项目结存的开发产品，以估计售价减去估计的销售费



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

②本期转回或转销存货跌价准备的原因

本期转回或转销存货跌价准备系因为产品销售转销。

（6）存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明

存货期末余额中含有的借款费用资本化金额为 963,046,051.79 元。

（7）期末已有账面价值 3,985,156,296.91 元的存货用于债务担保。

7.其他流动资产

（1）明细情况

| 项 目       | 2025.12.31     | 2024.12.31     |
|-----------|----------------|----------------|
| 合同取得成本    | 42,216,487.15  | 30,462,665.27  |
| 预交及待抵扣增值税 | 308,349,920.32 | 415,967,755.25 |
| 预交土地增值税   | 365,077,538.97 | 292,629,559.17 |
| 预交企业所得税   | 145,985,034.11 | 187,626,490.02 |
| 预交其他税费    | 10,587,613.54  | 16,105,962.06  |
| 合 计       | 872,216,594.09 | 942,792,431.77 |

（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 | 期末余额          |
|------|---------------|---------------|------|------|---------------|
| 佣金支出 | 30,462,665.27 | 11,753,821.88 |      |      | 42,216,487.15 |
| 合 计  | 30,462,665.27 | 11,753,821.88 |      |      | 42,216,487.15 |

8.长期股权投资

（1）长期股权投资

| 被投资单位 | 期初余额 | 本期增减变动 |      |             |          |        |
|-------|------|--------|------|-------------|----------|--------|
|       |      | 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 |



宋都基业投资股份有限公司  
财务报表附注  
2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

| 被投资单位              | 期初余额             | 追加<br>投资  | 减少投资         | 本期增减变动          |              |               |
|--------------------|------------------|-----------|--------------|-----------------|--------------|---------------|
|                    |                  |           |              | 权益法下确认<br>的投资损益 | 其他综合<br>收益调整 | 其他权益变<br>动    |
| 一、合营企业             |                  |           |              |                 |              |               |
| 舟山荣都置业有限公司         | 77,382,161.41    |           |              | -22,610,545.45  |              |               |
| 绿地控股集团杭州双塔置业有限公司   | 1,218,344,062.91 |           |              | 21,892,745.12   |              |               |
| 宁波市鄞州金甲企业管理咨询有限公司  | 189,436,854.47   |           |              | -454,361.08     |              |               |
| 浙江物产宋都旅游文化有限公司     | 19,279,969.32    |           |              | 1,304.06        |              |               |
| 杭州夏宇房地产开发有限公司      | 18,251,448.33    |           |              | -1,836,883.68   |              |               |
| 小计                 | 1,522,694,496.44 |           |              | -3,007,741.03   |              |               |
| 二、联营企业             |                  |           |              |                 |              |               |
| 舟山弘都置业有限公司         | 294,138,751.96   |           |              | -1,401,519.12   |              |               |
| 衢州融晟置业有限公司         | 194,062,068.34   | 40,000.00 |              | -1,007.25       |              |               |
| 宁波宸都企业管理合伙企业（有限合伙） | 78,051,761.93    |           |              |                 |              | 78,051,761.93 |
| 杭州金溪生物技术有限公司       | 5,669,409.71     |           |              |                 |              |               |
| 贵港大龙置业有限公司         | 8,451,478.89     |           |              |                 |              |               |
| 杭州致烁投资有限公司         | 12,702,442.63    |           | 4,800,000.00 | 124,723.69      |              |               |
| 宁波奉化源都企业管理有限公司     | 66,135,848.33    |           |              | 1,273,900.87    |              |               |
| 浙江宋都锂业科技有限公司       | 48,314,680.10    |           |              | -1,047,193.80   |              |               |
| 杭州都誉企业管理有限公司       | 11,391,891.36    |           |              | -211,776.91     |              |               |
| 小计                 | 718,918,333.25   | 40,000.00 | 4,800,000.00 | -1,262,872.52   |              | 78,051,761.93 |
| 合 计                | 2,241,612,829.69 | 40,000.00 | 4,800,000.00 | -4,270,613.55   |              | 78,051,761.93 |

（续）



宋都基业投资股份有限公司  
 财务报表附注  
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

| 被投资单位              | 本期增减变动        |        |    | 期末余额             | 减值准备期末余额      |
|--------------------|---------------|--------|----|------------------|---------------|
|                    | 宣告发放现金股利或利润   | 计提减值准备 | 其他 |                  |               |
| 一、合营企业             |               |        |    |                  |               |
| 舟山荣都置业有限公司         |               |        |    | 54,771,615.96    |               |
| 绿地控股集团杭州双塔置业有限公司   |               |        |    | 1,240,236,808.03 |               |
| 宁波市鄞州金甲企业管理咨询有限公司  |               |        |    | 188,982,493.39   |               |
| 浙江物产宋都旅游文化有限公司     |               |        |    | 19,281,273.38    |               |
| 杭州夏宇房地产开发有限公司      |               |        |    | 16,414,564.65    |               |
| 小计                 |               |        |    | 1,519,686,755.41 |               |
| 二、联营企业             |               |        |    |                  |               |
| 舟山弘都置业有限公司         |               |        |    | 292,737,232.84   |               |
| 衢州融晟置业有限公司         | 32,640,000.00 |        |    | 161,461,061.09   |               |
| 宁波宸都企业管理合伙企业（有限合伙） |               |        |    |                  |               |
| 杭州金溪生物技术有限公司       |               |        |    | 5,669,409.71     | 5,669,409.71  |
| 贵港大龙置业有限公司         |               |        |    | 8,451,478.89     | 8,451,478.89  |
| 杭州致烁投资有限公司         |               |        |    | 8,027,166.32     |               |
| 宁波奉化源都企业管理有限公司     |               |        |    | 67,409,749.20    |               |
| 浙江宋都锂业科技有限公司       |               |        |    | 47,267,486.30    |               |
| 杭州都誉企业管理有限公司       |               |        |    | 11,180,114.45    |               |
| 小计                 | 32,640,000.00 |        |    | 602,203,698.80   | 14,120,888.60 |
| 合 计                | 32,640,000.00 |        |    | 2,121,890,454.21 | 14,120,888.60 |



宋都基业投资股份有限公司  
财务报表附注  
2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

(2) 长期股权投资减值准备

| 被投资单位名称      | 2025.01.01    | 本期增加 | 本期减少 | 2025.12.31    |
|--------------|---------------|------|------|---------------|
| 杭州金溪生物技术有限公司 | 5,669,409.71  |      |      | 5,669,409.71  |
| 贵港大龙置业有限公司   | 8,451,478.89  |      |      | 8,451,478.89  |
| 合 计          | 14,120,888.60 |      |      | 14,120,888.60 |

9.其他非流动金融资产

(1) 明细情况

| 项 目                    | 2025.12.31 | 2024.12.31    |
|------------------------|------------|---------------|
| 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产 |            | 73,951,398.30 |
| 其中：权益工具投资              |            | 73,951,398.30 |
| 合 计                    |            | 73,951,398.30 |

(2) 期末其他非流动金融资产明细情况

| 被投资单位                 | 账面余额          |      |               |               |
|-----------------------|---------------|------|---------------|---------------|
|                       | 上年年末余额        | 本期增加 | 本期减少          | 期末余额          |
| 杭州承晟企业管理合伙企业（有限合伙）    | 761,100.00    |      | 761,100.00    |               |
| 杭州恒宸企业管理合伙企业（有限合伙）    | 2,218,872.00  |      | 2,218,872.00  |               |
| 浙江自贸区淇晟企业管理合伙企业（有限合伙） | 572,285.60    |      | 572,285.60    |               |
| 浙江自贸区涵晟企业管理合伙企业（有限合伙） | 934,557.70    |      | 934,557.70    |               |
| 杭州宋荣汇企业管理合伙企业（有限合伙）   | 5,486,200.00  |      | 5,486,200.00  |               |
| 浙江自贸区淮都企业管理合伙企业（有限合伙） | 2,318,900.00  |      | 2,318,900.00  |               |
| 南京恒都企业管理合伙企业（有限合伙）    | 172,200.00    |      | 172,200.00    |               |
| 浙江自贸区沛晟企业管理合伙企业（有限合伙） | 1,333,325.00  |      | 1,333,325.00  |               |
| 杭州怡晟企业管理合伙企业（有限合伙）    | 503,450.00    |      | 503,450.00    |               |
| 舟山耀昇企业管理合伙企业（有限合伙）    | 188,900.00    |      | 188,900.00    |               |
| 苏州北极光正源创业投资合伙企业（有限合伙） | 59,461,608.00 |      | 10,443,537.00 | 49,018,071.00 |
| 合计                    | 73,951,398.30 |      | 69,176,973.30 | 49,018,071.00 |



宋都基业投资股份有限公司  
财务报表附注  
2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

（续）

| 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）    |        |      |      |      | 100.00        |        |
| 浙江自贸区淇晟企业管理合伙企业(有限合伙) |        |      |      |      | 100.00        |        |
| 浙江自贸区涵晟企业管理合伙企业(有限合伙) |        |      |      |      | 100.00        |        |
| 杭州宋荣汇企业管理合伙企业（有限合伙）   |        |      |      |      | 89.89         |        |
| 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) |        |      |      |      | 100.00        |        |
| 杭州怡晟企业管理合伙企业（有限合伙）    |        |      |      |      | 100.00        |        |
| 舟山耀昇企业管理合伙企业（有限合伙）    |        |      |      |      | 10.00         |        |
| 苏州北极光正源创业投资合伙企业(有限合伙) |        |      |      |      | 4.76          |        |
| 合 计                   |        |      |      |      |               |        |

## 10.投资性房地产

### （1）采用成本计量模式的投资性房地产

| 项 目         | 房屋及建筑物         | 合 计            |
|-------------|----------------|----------------|
| 一、账面原值      |                |                |
| 1、年初余额      | 383,324,329.99 | 383,324,329.99 |
| 2、本年增加金额    | 350,476.19     | 350,476.19     |
| （1）外购       | 350,476.19     | 350,476.19     |
| 3、本年减少金额    |                |                |
| （1）处置       |                |                |
| 4、年末余额      | 383,674,806.18 | 383,674,806.18 |
| 二、累计折旧和累计摊销 |                |                |
| 1、年初余额      | 108,010,044.38 | 108,010,044.38 |



宋都基业投资股份有限公司

财务报表附注

2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

| 项 目            | 房屋及建筑物         | 合 计            |
|----------------|----------------|----------------|
| 2、本年增加金额       | 15,799,661.64  | 15,799,661.64  |
| (1) 计提或摊销      | 1,394,632.32   | 1,394,632.32   |
| (2) 固定资产累计折旧转入 | 14,405,029.32  | 14,405,029.32  |
| 3、本年减少金额       |                |                |
| (1) 处置         |                |                |
| 4、年末余额         | 123,809,706.02 | 123,809,706.02 |
| 三、减值准备         |                |                |
| 1、年初余额         |                |                |
| 2、本年增加金额       |                |                |
| (1) 计提         |                |                |
| 3、本年减少金额       |                |                |
| (1) 处置         |                |                |
| 4、年末余额         |                |                |
| 四、账面价值         |                |                |
| 1、年末账面价值       | 259,865,100.16 | 259,865,100.16 |
| 2、年初账面价值       | 275,314,285.61 | 275,314,285.61 |

(2) 其他说明：

期末已有账面价值 81,479,424.81 元的房屋及建筑物用于债务担保。

(3) 投资性房地产的减值测试情况

投资性房地产在资产负债表日进行减值测试，未发生减值。

## 11. 固定资产

| 项 目    | 2025.12.31     | 2024.12.31     |
|--------|----------------|----------------|
| 固定资产   | 618,503,946.02 | 386,509,256.82 |
| 固定资产清理 |                |                |
| 合 计    | 618,503,946.02 | 386,509,256.82 |

(1) 固定资产及累计折旧

① 固定资产情况



宋都基业投资股份有限公司  
 财务报表附注  
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

| 项 目       | 房屋<br>及建筑物       | 通用<br>设备      | 运输<br>设备      | 其他<br>设备      | 合 计              |
|-----------|------------------|---------------|---------------|---------------|------------------|
| 一、账面原值    |                  |               |               |               |                  |
| 1、年初余额    | 660,330,013.18   | 15,751,637.49 | 31,343,613.04 | 5,676,630.66  | 713,101,894.37   |
| 2、本年增加金额  | 420,274,333.29   | 13,500,897.60 | 230,000.00    | 11,229,964.00 | 445,235,194.89   |
| (1) 购置    | 420,274,333.29   | 13,500,897.60 | 230,000.00    | 11,229,964.00 | 445,235,194.89   |
| 3、本年减少金额  |                  |               |               |               |                  |
| (1) 处置或报废 |                  |               |               |               |                  |
| 4、年末余额    | 1,080,604,346.47 | 29,252,535.09 | 31,351,691.44 | 16,906,594.66 | 1,158,115,167.66 |
| 二、累计折旧    |                  |               |               |               |                  |
| 1、年初余额    | 112,921,835.70   | 9,828,118.20  | 29,032,117.81 | 4,876,896.65  | 156,658,968.36   |
| 2、本年增加金额  | 19,786,830.79    | 63,886.64     | 187,115.83    | 146,448.78    | 20,184,282.04    |
| (1) 计提    | 19,786,830.79    | 63,886.64     | 187,115.83    | 146,448.78    | 20,184,282.04    |
| 3、本年减少金额  |                  | 177,849.54    | 2,647,337.51  |               | 2,825,187.05     |
| (1) 处置或报废 |                  | 177,849.54    | 2,647,337.51  |               | 2,825,187.05     |
| 4、年末余额    | 132,708,666.49   | 9,714,155.30  | 26,571,896.13 | 5,023,345.43  | 174,018,063.35   |
| 三、减值准备    |                  |               |               |               |                  |
| 1、年初余额    | 169,791,473.19   |               |               |               | 169,791,473.19   |
| 2、本年增加金额  | 165,282,851.77   |               |               |               | 165,282,851.77   |
| (1) 计提    | 165,282,851.77   |               |               |               | 165,282,851.77   |
| 3、本年减少金额  |                  |               |               |               |                  |
| (1) 处置或报废 |                  |               |               |               |                  |
| 4、年末余额    | 335,074,324.96   |               |               |               | 335,074,324.96   |
| 四、账面价值    |                  |               |               |               |                  |
| 1、年末账面价值  | 612,821,355.02   | 19,538,379.79 | 4,779,795.31  | 11,883,249.23 | 649,022,779.35   |
| 2、年初账面价值  | 377,616,704.29   | 5,923,519.29  | 2,311,495.23  | 657,538.01    | 386,509,256.82   |

(2) 其他说明

期末已有账面价值 19,408,512.39 元的房屋及建筑物用于债务担保。



宋都基业投资股份有限公司  
 财务报表附注  
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

(3) 固定资产减值测试情况

本报告期，本公司对固定资产中的房产进行了减值测试，固定资产无减值。

12. 在建工程

| 项 目  | 2025.12.31     | 2024.12.31     |
|------|----------------|----------------|
| 在建工程 | 332,806,060.41 | 593,439,005.42 |
| 工程物资 |                |                |
| 合 计  | 332,806,060.41 | 593,439,005.42 |

(1) 在建工程情况

| 项 目             | 2025.12.31     |                |                | 2024.12.31       |                |                |
|-----------------|----------------|----------------|----------------|------------------|----------------|----------------|
|                 | 账面余额           | 减值准备           | 账面价值           | 账面余额             | 减值准备           | 账面价值           |
| 怀石雅苑自持项目        | 228,262,667.70 | 121,413,488.60 | 106,849,179.10 | 228,262,667.70   | 121,413,488.60 | 106,849,179.10 |
| 麓宸府房地产自持项目      |                |                |                | 259,541,039.78   | 71,477,208.77  | 188,063,831.01 |
| 春上雅庐地产自持项目      | 202,579,727.19 | 88,839,727.19  | 113,740,000.00 | 202,579,727.19   | 88,839,727.19  | 113,740,000.00 |
| 望林府自持项目         | 186,724,456.89 | 78,251,400.00  | 108,473,056.89 | 186,724,456.89   | 78,251,400.00  | 108,473,056.89 |
| 年产 3CWh 储能生产线项目 | 3,743,824.42   |                | 3,743,824.42   | 3,743,824.42     |                | 3,743,824.42   |
| 如意云境自持项目        |                |                |                | 166,374,757.00   | 93,805,643.00  | 72,569,114.00  |
| 合 计             | 621,310,676.20 | 288,504,615.79 | 332,806,060.41 | 1,047,226,472.98 | 453,787,467.56 | 593,439,005.42 |

(2) 重要在建工程项目本年变动情况

| 工程名称            | 预算数       | 资金来源 | 工程投入占预算的比例% | 工程进度% |
|-----------------|-----------|------|-------------|-------|
| 春上雅庐地产自持项目      | 22,276.32 | 自有资金 | 90.94       | 91.00 |
| 望林府自持项目         | 20,164.01 | 自有资金 | 92.60       | 93.00 |
| 年产 3CWh 储能生产线项目 | 20,000.00 | 自有资金 | 1.94        | 2.00  |



宋都基业投资股份有限公司  
 财务报表附注  
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

| 工程名称 | 预算数       | 资金来源 | 工程投入占预算<br>的比例% | 工程进度% |
|------|-----------|------|-----------------|-------|
| 合 计  | 62,440.33 |      |                 |       |

续：

| 工程名称            | 2025.01.01       | 本期增加<br>金额 | 其中：<br>利息资<br>本化金<br>额 | 本期减少<br>转入固定资<br>其他减少 | 2025.12.31<br>余额 | 其中：利息<br>资本化金额 |
|-----------------|------------------|------------|------------------------|-----------------------|------------------|----------------|
| 怀石雅苑自持项目        | 228,262,667.70   |            |                        |                       | 228,262,667.70   | 12,397,377.57  |
| 麓宸府房地产自持项目      | 259,541,039.78   |            |                        | 259,541,039.78        |                  |                |
| 春上雅庐地产自持项目      | 202,579,727.19   |            |                        |                       | 202,579,727.19   | 14,030,948.02  |
| 望林府自持项目         | 186,724,456.89   |            |                        |                       | 186,724,456.89   | 9,936,569.93   |
| 年产 3CWh 储能生产线项目 | 3,743,824.42     |            |                        |                       | 3,743,824.42     |                |
| 如意云境自持项目        | 166,374,757.00   |            |                        | 166,374,757.00        |                  |                |
| 合 计             | 1,047,226,472.98 |            |                        | 425,915,796.78        | 621,310,676.20   | 36,364,895.52  |

### 13.使用权资产

| 项 目      | 房屋及建筑物       | 合 计          |
|----------|--------------|--------------|
| 一、账面原值   |              |              |
| 1、年初余额   | 1,146,778.35 | 1,146,778.35 |
| 2、本年增加金额 | 3,983,217.06 | 3,983,217.06 |
| 3、本年减少金额 |              |              |
| 4、年末余额   | 5,129,995.41 | 5,129,995.41 |
| 二、累计折旧   |              |              |
| 1、年初余额   | 1,146,778.35 | 1,146,778.35 |
| 2、本年增加金额 | 1,086,331.93 | 1,086,331.93 |
| 3、本年减少金额 |              |              |
| 4、年末余额   | 2,233,110.28 | 2,233,110.28 |
| 三、减值准备   |              |              |



宋都基业投资股份有限公司

财务报表附注

2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

| 项 目      | 房屋及建筑物       | 合 计          |
|----------|--------------|--------------|
| 1、年初余额   |              |              |
| 2、本年增加金额 |              |              |
| 3、本年减少金额 |              |              |
| 4、年末余额   |              |              |
| 四、账面价值   |              |              |
| 1、年末账面价值 | 2,896,885.13 | 2,896,885.13 |
| 2、年初账面价值 |              |              |

14.无形资产

（1）无形资产情况

| 项 目       | 软件使用权        | 合 计          |
|-----------|--------------|--------------|
| 一、账面原值    |              |              |
| 1、年初余额    | 3,972,608.30 | 3,972,608.30 |
| 2、本年增加金额  |              |              |
| （1）购置     |              |              |
| 3、本年减少金额  | 52,600.00    | 52,600.00    |
| （1）处置     | 52,600.00    | 52,600.00    |
| 4、年末余额    | 3,920,008.30 | 3,920,008.30 |
| 二、累计摊销    |              |              |
| 1、年初余额    | 2,815,994.69 | 2,815,994.69 |
| 2、本年增加金额  | 671,268.55   | 671,268.55   |
| （1）摊销     | 671,268.55   | 671,268.55   |
| 3、本年减少金额  |              |              |
| （1）处置     |              |              |
| （2）合并范围减少 |              |              |
| 4、年末余额    | 3,487,263.24 | 3,487,263.24 |
| 三、减值准备    |              |              |
| 1、年初余额    |              |              |
| 2、本年增加金额  |              |              |
| （1）计提     |              |              |
| 3、本年减少金额  |              |              |
| （1）处置     |              |              |
| 4、年末余额    |              |              |
| 四、账面价值    |              |              |



宋都基业投资股份有限公司  
 财务报表附注  
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

| 项 目      | 软件使用权        | 合 计          |
|----------|--------------|--------------|
| 1、年末账面价值 | 432,745.06   | 432,745.06   |
| 2、年初账面价值 | 1,156,613.61 | 1,156,613.61 |

15.长期待摊费用

| 项 目   | 2025.01.01   | 本期增加         | 本期摊销         | 其他减少 | 2025.12.31   | 其他减少的原因 |
|-------|--------------|--------------|--------------|------|--------------|---------|
| 房屋装修费 | 4,882,530.00 | 5,869,715.05 | 1,534,341.53 |      | 9,217,903.52 |         |
| 合 计   | 4,882,530.00 | 5,869,715.05 | 1,534,341.53 |      | 9,217,903.52 |         |

16.递延所得税资产和递延所得税负债

（1）未经抵销的递延所得税资产

|           | 2025.12.31     |                  | 2024.12.31     |                  |
|-----------|----------------|------------------|----------------|------------------|
| 项 目       | 递延所得税资产        | 可抵扣暂时性差异         | 递延所得税资产        | 可抵扣暂时性差异         |
| 广告费及业务宣传费 | -1,941,235.53  | -7,764,942.12    | 5,258,754.51   | 21,035,018.04    |
| 内部交易未实现利润 |                |                  | 4,362,299.73   | 17,449,198.92    |
| 可抵扣亏损     | 296,329,977.32 | 1,185,319,909.28 | 68,174,590.77  | 272,698,363.08   |
| 预提土地增值税   | 123,197,657.10 | 492,790,628.40   | 233,297,151.90 | 933,188,607.60   |
| 资产减值准备    | 39,978.35      | 159,913.40       | 5,365,135.73   | 21,460,542.92    |
| 预计负债及预提费用 |                |                  | 4,840,194.84   | 19,360,779.36    |
| 合 计       | 417,626,377.24 | 1,670,505,508.96 | 321,298,127.48 | 1,285,192,509.92 |

（2）未经抵销的递延所得税负债

|                 | 2025.12.31 |              | 2024.12.31    |                |
|-----------------|------------|--------------|---------------|----------------|
| 项 目             | 递延所得税负债    | 应纳税暂时性差异     | 递延所得税负债       | 应纳税暂时性差异       |
| 合同取得成本          | 6,323.75   | 25,295.00    | 6,323.75      | 25,295.00      |
| 内部交易未实现利润       |            |              | 29,478,562.56 | 117,675,338.07 |
| 其他非流动金融资产公允价值变动 |            |              | 12,559,783.33 | -20,835,928.00 |
| 使用权资产           | 754,397.17 | 3,017,588.68 |               |                |



宋都基业投资股份有限公司

财务报表附注

2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

|     |            |              |               |               |
|-----|------------|--------------|---------------|---------------|
| 合 计 | 760,720.92 | 3,042,883.68 | 42,044,669.64 | 96,864,705.07 |
|-----|------------|--------------|---------------|---------------|

17.其他非流动资产

| 项 目             | 2025.12.31   | 2024.12.31   |
|-----------------|--------------|--------------|
| 预付长期资产购置款       | 1,198,019.79 | 1,198,019.79 |
| 减：减值准备          |              |              |
| 小计              | 1,198,019.79 | 1,198,019.79 |
| 减：一年内到期的其他非流动资产 |              |              |
| 合 计             | 1,198,019.79 | 1,198,019.79 |

18.应付账款

（1）应付账款列示

| 项目   | 2025.12.31       | 2024.12.31       |
|------|------------------|------------------|
| 房产项目 | 2,347,261,860.83 | 2,467,750,222.84 |
| 其他   | 52,797,278.10    | 46,065,470.99    |
| 合 计  | 2,400,059,138.93 | 2,513,815,693.83 |

（2）账龄超过 1 年的重要应付账款

| 项目            | 2025.12.31     | 未偿还或结转的原因 |
|---------------|----------------|-----------|
| 数源移动通信设备有限公司  | 194,353,106.06 | 合同未执行完毕   |
| 西湖电子集团有限公司    | 180,988,618.19 | 合同未执行完毕   |
| 杭州绿云置业有限公司    | 38,253,941.41  | 合同未执行完毕   |
| 浙江三丰建设集团有限公司  | 34,014,509.75  | 合同未执行完毕   |
| 浙江杭州湾建筑集团有限公司 | 26,447,807.54  | 合同未执行完毕   |
| 合 计           | 474,057,982.95 |           |

19.预收款项

（1）预收款项列示

| 项 目 | 2025.12.31 | 2024.12.31 |
|-----|------------|------------|
|-----|------------|------------|



宋都基业投资股份有限公司

财务报表附注

2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

|     |              |               |
|-----|--------------|---------------|
| 租金  | 5,350,509.86 | 38,291,041.77 |
| 合 计 | 5,350,509.86 | 38,291,041.77 |

（2）账龄超过 1 年的重要预收账款

期末无账龄超过一年的重要预收款项

20.合同负债

（1）明细情况

| 项目  | 2025.12.31       | 2024.12.31       |
|-----|------------------|------------------|
| 售房款 | 1,334,291,740.13 | 2,192,342,906.75 |
| 其他  | 1,488,381.02     | 15,365.23        |
| 合 计 | 1,335,780,121.15 | 2,192,358,271.98 |

（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     | 55,815,275.42  | 65,457,119.64  | 2021.9/2022.5 | 70%  |
| 巢湖如意长江    | 7,772,426.61   | 8,840,142.21   | 2022.1        | 99%  |
| 合肥印象西湖花园  | 1,494,560.95   | 1,439,560.95   | 2015.12       | 82%  |
| 溧阳悦宸府     | 2,117,724.78   | 8,005,041.29   | 2020.5        | 100% |
| 南京柏悦府     | 36,391,775.86  | 43,103,211.95  | 2023.8        | 76%  |
| 淮安逸景澜庭    | 70,760,715.84  | 89,328,122.00  | 2022.1        | 100% |
| 昆山如意铭著    | 27,109,088.81  | 31,321,344.77  | 2023.3        | 79%  |
| 舟山蓝郡国际二期  | 95,390,311.84  | 95,408,010.96  | 2018.12       | 75%  |
| 舟山悦宸府     |                | -              | 2022.11       | 94%  |
| 舟山都会之光    | 9,815,525.56   | 10,052,793.45  | 2023.04       | 100% |
| 舟山海语东方    | 328,669,875.23 | 347,539,842.20 | 2028.06       | 18%  |
| 奉化江宸府     | 1,902,881.65   | 5,805,021.19   | 2020/10       | 97%  |
| 奉化学林新天地   | 1,108,558.74   | 1,737,010.12   | 2021/10       | 100% |
| 富阳如意春江二期  | 31,789,365.13  | 62,238,776.14  | 2022.6        | 100% |
| 富阳如意春江一期  | 35,694,651.17  | 46,061,712.63  | 2021.09       | 100% |
| 富阳麓宸府     | 14,983,491.73  | 23,386,470.63  | 2021.02       | 100% |
| 杭州新界 2020 | 8,851,997.38   | 8,851,997.38   | 2022.2        | 99%  |
| 富阳济宸府     | 84,603,425.35  | 160,331,356.91 | 2023.07       | 100% |



宋都基业投资股份有限公司

财务报表附注

2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

| 项目名称       | 期末余额                    | 上年年末余额                  | (预计)竣工时间                 | 预售比例 |
|------------|-------------------------|-------------------------|--------------------------|------|
| 桐庐如意云庐     | 5,631,880.73            | 6,991,922.04            | 2021.11                  | 98%  |
| 杭州相贤府      | 1,178,605.50            | 1,178,605.50            | 2020.12                  | 100% |
| 杭州时间名座     | 7,476,276.15            | 47,396,534.84           | 2019.7                   | 92%  |
| 杭州阳光国际     | 200,001.91              | 439,811.45              | 2014.09                  | 91%  |
| 杭州望林府      | 79,230,187.15           | 165,125,925.69          | 2023.11                  | 99%  |
| 临安如意溪湖     | 3,122,404.58            | 3,122,404.58            | 2021.06                  | 100% |
| 杭州如意云境     | 1,489,714.28            | 108,829,011.51          | 2024.7                   | 98%  |
| 淘天地商务大厦    | 1,517,322.44            | 963,881.58              | 2016.05                  | 99%  |
| 南宁春江海岸     | 1,209,378.90            | 1,209,378.90            | 2021.06                  | 98%  |
| 南宁江宸合悦     | 8,639,284.83            | 6,667,957.80            | 2023.12                  | 81%  |
| 常山云栖澜山     | 59,194,977.13           | 501,904,097.27          | 洋房 2025.01 排屋<br>2025.03 | 58%  |
| 天麓府        |                         | 17,251,916.00           | 2019.5                   | 100% |
| 奉化泉溪宸院     |                         | -                       | 2024.8                   | 10%  |
| 富阳沁悦宸轩     | 273,422,344.52          | 242,782,339.01          | 2025.10                  | 28%  |
| 其他         | 77,707,709.96           | 79,571,586.16           |                          |      |
| <b>小 计</b> | <b>1,334,291,740.13</b> | <b>2,192,342,906.75</b> |                          |      |

21.应付职工薪酬

（1）应付职工薪酬列示

| 项目             | 期初余额                 | 本期增加                 | 本期减少                 | 期末余额                 |
|----------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| 一、短期薪酬         | 21,626,248.22        | 63,852,714.47        | 63,944,003.57        | 21,534,959.12        |
| 二、离职后福利-设定提存计划 | 53,700.77            | 2,943,594.48         | 2,997,295.25         |                      |
| 三、辞退福利         |                      |                      |                      |                      |
| <b>合 计</b>     | <b>21,679,948.99</b> | <b>66,796,308.95</b> | <b>66,941,298.82</b> | <b>21,534,959.12</b> |

（2）短期薪酬列示

| 项目            | 期初余额          | 本期增加          | 本期减少          | 期末余额         |
|---------------|---------------|---------------|---------------|--------------|
| 1、工资、奖金、津贴和补贴 | 21,358,025.82 | 44,333,427.90 | 58,302,328.75 | 7,389,124.97 |



宋都基业投资股份有限公司  
 财务报表附注  
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

| 项目            | 期初余额          | 本期增加          | 本期减少          | 期末余额          |
|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 2、职工福利费       | -             | 16,246,833.57 | 2,392,912.96  | 13,853,920.61 |
| 3、社会保险费       | 22,436.20     | 1,767,245.55  | 1,738,103.42  | 51,578.33     |
| 其中：医疗保险费      | 19,720.41     | 1,663,116.42  | 1,632,278.88  | 50,557.95     |
| 工伤保险费         | 1,970.16      | 96,341.48     | 97,633.37     | 678.27        |
| 生育保险费         | 745.63        | 7,787.65      | 8,191.17      | 342.11        |
| 4、住房公积金       | 10,174.00     | 1,441,203.00  | 1,446,654.00  | 4,723.00      |
| 5、工会经费和职工教育经费 | 235,612.20    | 64,004.45     | 64,004.44     | 235,612.21    |
| 6、短期带薪缺勤      |               |               |               |               |
| 7、短期利润分享计划    |               |               |               |               |
| 合 计           | 21,626,248.22 | 63,852,714.47 | 63,944,003.57 | 21,534,959.12 |

（3）设定提存计划列示

| 项 目      | 期初余额      | 本期增加         | 本期减少         | 期末余额 |
|----------|-----------|--------------|--------------|------|
| 1、基本养老保险 | 52,074.79 | 2,817,703.37 | 2,869,778.16 |      |
| 2、失业保险费  | 1,625.98  | 124,731.13   | 126,357.11   |      |
| 3、企业年金缴费 |           | 1,159.98     | 1159.98      |      |
| 合 计      | 53,700.77 | 2,943,594.48 | 2,997,295.25 |      |

22.应交税费

| 税 项       | 2025.12.31     | 2024.12.31     |
|-----------|----------------|----------------|
| 企业所得税     | 116,354,415.43 | 132,024,067.02 |
| 土地增值税     | 44,850,861.45  | 97,100,241.08  |
| 增值税       | 130,951,333.64 | 244,437,191.42 |
| 土地使用税     | 135,092,992.67 | 2,489,023.95   |
| 营业税       | 164,238.99     | 68,012.53      |
| 城市维护建设税   | 4,151,419.95   | 3,578,030.15   |
| 房产税       | 7,117,640.84   | 4,903,378.46   |
| 代扣代缴个人所得税 | 1,155,472.70   | 1,333,220.68   |
| 印花税       | 258,362.87     | 173,779.19     |
| 教育费附加     | 3,798,050.84   | 3,272,046.12   |
| 地方教育附加    | 1,702,721.24   | 1,440,072.39   |



宋都基业投资股份有限公司

财务报表附注

2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

|            |                       |                       |
|------------|-----------------------|-----------------------|
| 地方水利建设基金   | 296,431.90            | 291,740.08            |
| 环境保护税      |                       | 168,032.75            |
| 残疾人保障金     | 107.60                | 107.60                |
| 其他税种       |                       | 13,502,576.11         |
| <b>合 计</b> | <b>445,894,050.12</b> | <b>504,781,519.53</b> |

23.其他应付款

| 项目         | 2025.12.31              | 2024.12.31              |
|------------|-------------------------|-------------------------|
| 应付利息       |                         | 49,997,627.78           |
| 应付股利       |                         |                         |
| 其他应付款      | 5,449,122,971.88        | 6,082,699,448.53        |
| <b>合 计</b> | <b>5,449,122,971.88</b> | <b>6,132,697,076.31</b> |

（1）应付利息情况

| 项 目             | 2025.12.31 | 2024.12.31           |
|-----------------|------------|----------------------|
| 分期付息到期还本的长期借款利息 |            | 32,335,111.11        |
| 企业资金拆借利息        |            | 17,662,516.67        |
| <b>合 计</b>      |            | <b>49,997,627.78</b> |

（2）其他应付款

①按款项性质列示其他应付款

| 项目         | 2025.12.31     | 2024.12.31       |
|------------|----------------|------------------|
| 往来款        | 752,324,129.00 | 815,055,043.22   |
| 资金拆借款      | 550,950,000.00 | 2,566,219,312.41 |
| 押金保证金      | 72,752,252.95  | 98,356,536.18    |
| 应付暂收款      | 149,717,078.13 | 400,668,966.71   |
| 购房订金       | 5,439,442.65   | 5,437,075.00     |
| 延期支付土地款违约金 |                | 210,884,673.08   |
| 减资款        |                | 499,000,000.00   |



宋都基业投资股份有限公司  
 财务报表附注  
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

|            |                         |                         |
|------------|-------------------------|-------------------------|
| 其他         | 3,917,940,069.15        | 1,487,077,841.93        |
| <b>合 计</b> | <b>5,449,122,971.88</b> | <b>6,082,699,448.53</b> |

②账龄超过 1 年的重要其他应付款

| 项 目                  | 期末余额                    | 未偿还或结转的原因 |
|----------------------|-------------------------|-----------|
| 杭州富阳锦山股权投资合伙企业(有限合伙) | 1,147,596,555.51        | 25 年无还款   |
| 嘉兴桢仁投资合伙企业（有限合伙）     | 993,053,413.95          | 25 年无还款   |
| 舟山荣都置业有限公司           | 748,181,328.00          | 25 年无还款   |
| 绿地控股集团杭州双塔置业有限公司     | 613,691,160.90          | 25 年无还款   |
| 宁波市奉化区交投实业发展有限公司     | 542,152,704.55          | 25 年无还款   |
| <b>小 计</b>           | <b>4,044,675,162.91</b> |           |

24.一年内到期的非流动负债

（1）明细情况

| 项 目         | 2025.12.31              | 2024.12.31              |
|-------------|-------------------------|-------------------------|
| 一年内到期的长期借款  | 595,213,164.32          | 901,360,364.22          |
| 一年内到期的应付债券  | 3,900,000.00            | 3,900,000.00            |
| 一年内到期的长期应付款 | 748,759,899.77          | 465,610,527.79          |
| 一年内到期的租赁负债  | 451,799.00              |                         |
| <b>合 计</b>  | <b>1,348,324,863.09</b> | <b>1,370,870,892.01</b> |

（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    | 342,952,613.52 | 523,876,746.74 |
| 保证、抵押及质押借款 | 179,550,000.00 | 289,050,000.00 |
| 质押借款       |                |                |



宋都基业投资股份有限公司  
 财务报表附注  
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

|            |                       |                       |
|------------|-----------------------|-----------------------|
| 借款利息       | 72,710,550.80         | 88,433,617.48         |
| <b>合 计</b> | <b>595,213,164.32</b> | <b>901,360,364.22</b> |

（2）一年内到期的应付债券

| 项 目        | 期末余额                | 上年年末余额              |
|------------|---------------------|---------------------|
| 本金         | 3,724,605.02        | 4,330,000.00        |
| 利息调整       | 175,394.98          | 605,394.98          |
| 应付利息       |                     | 175,394.98          |
| <b>合 计</b> | <b>3,900,000.00</b> | <b>3,900,000.00</b> |

（3）一年内到期的长期应付款

| 项 目        | 期末余额                  | 上年年末余额                |
|------------|-----------------------|-----------------------|
| 杭州工商信托借款   | 748,759,899.77        | 465,610,527.79        |
| <b>合 计</b> | <b>748,759,899.77</b> | <b>465,610,527.79</b> |

（4）一年内到期的租赁负债

| 项 目        | 期末余额              | 上年年末余额 |
|------------|-------------------|--------|
| 租赁使用权      | 451,799.00        |        |
| <b>合 计</b> | <b>451,799.00</b> |        |



宋都基业投资股份有限公司  
 财务报表附注  
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

25.其他流动负债

| 项 目     | 2025.12.31       | 2024.12.31       |
|---------|------------------|------------------|
| 预提土地增值税 | 1,149,160,498.17 | 1,135,658,509.44 |
| 待转销项税额  | 103,475,546.64   | 201,371,118.41   |
| 合 计     | 1,252,636,044.81 | 1,337,029,627.85 |

26.长期借款

（1）长期借款分类

| 借款类别    | 2025.12.31       | 2024.12.31       |
|---------|------------------|------------------|
| 保证及抵押借款 | 1,141,896,043.86 | 302,503,903.36   |
| 抵押借款    | 376,660,213.36   | 111,860,050.00   |
| 保证借款    |                  | 1,065,243,333.32 |
| 借款利息    | 100,168,421.70   | 64,633,677.40    |
| 合 计     | 1,618,724,678.92 | 1,544,240,964.08 |

27. 租赁负债

| 借款类别  | 2025.12.31   | 2024.12.31 |
|-------|--------------|------------|
| 租赁使用权 | 2,638,129.16 |            |
| 合 计   | 2,638,129.16 |            |

29.预计负债

| 项 目     | 2025.12.31     | 2024.12.31     | 形成原因     |
|---------|----------------|----------------|----------|
| 预计担保损失  | 130,875,300.00 | 141,514,602.40 | 详见本附注十、2 |
| 延期交房违约金 | 93,844,884.27  | 122,403,300.60 |          |
| 未决诉讼    | 33,566,145.92  | 48,679,189.89  | 详见本附注十、2 |
| 合 计     | 258,286,330.19 | 312,597,092.89 |          |

30.其他非流动负债

| 项 目 | 2025.12.31 | 2024.12.31 |
|-----|------------|------------|
|-----|------------|------------|



宋都基业投资股份有限公司

财务报表附注

2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

|     |                |                |
|-----|----------------|----------------|
| 拆借款 | 623,663,975.29 | 685,163,975.29 |
| 合 计 | 623,663,975.29 | 685,163,975.29 |

30.股本

| 项目   | 2025.01.01       | 本期增减 |    |       |    |    | 2025.12.31       |
|------|------------------|------|----|-------|----|----|------------------|
|      |                  | 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 |

31.资本公积

| 项 目    | 2025.01.01     | 本期增加         | 本期减少 | 2025.12.31     |
|--------|----------------|--------------|------|----------------|
| 股本溢价   | 330,610,666.28 | 233273703.81 |      | 563,884,370.09 |
| 其他资本公积 | 117,455,959.70 |              |      | 117,455,959.70 |
| 合 计    | 448,066,625.98 |              |      | 681,340,329.79 |

32.库存股

| 项 目 | 2025.01.01     | 本期增加 | 本期减少 | 2025.12.31     |
|-----|----------------|------|------|----------------|
| 库存股 | 297,482,763.31 |      |      | 297,482,763.31 |
| 合 计 | 297,482,763.31 |      |      | 297,482,763.31 |

33.其他综合收益

| 项 目              | 期初余额       | 本期发生金额      |                    |         |             |           | 期末余额       |
|------------------|------------|-------------|--------------------|---------|-------------|-----------|------------|
|                  |            | 本年所得税前发生额   | 减：前期计入其他综合收益当期转入损益 | 减：所得税费用 | 税后归属于母公司    | 税后归属于少数股东 |            |
| 1.将重分类进损益的其他综合收益 | 899,560.26 | -214,575.62 |                    |         | -214,575.62 |           | 684,984.64 |
| 其中：外币财务报表折算差额    | 899,560.26 | -214,575.62 |                    |         | -214,575.62 |           | 684,984.64 |



宋都基业投资股份有限公司  
 财务报表附注  
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

| 项 目              | 期初<br>余额   | 本期发生金额        |                                |             |              | 期末<br>余额          |
|------------------|------------|---------------|--------------------------------|-------------|--------------|-------------------|
|                  |            | 本年所得税<br>前发生额 | 减：前期计<br>入其他综合<br>收益当期转<br>入损益 | 减：所<br>得税费用 | 税后归属于<br>母公司 | 税后归<br>属于少<br>数股东 |
| 其他综<br>合收益<br>合计 | 899,560.26 | -214,575.62   |                                |             | -214,575.62  | 684,984.64        |

34.盈余公积

| 项 目    | 2025.01.01     | 本期增加          | 本期减少 | 2025.12.31     |
|--------|----------------|---------------|------|----------------|
| 法定盈余公积 | 334,906,312.95 | 17,965,968.92 |      | 352,872,281.87 |
| 合 计    | 334,906,312.95 | 17,965,968.92 |      | 352,872,281.87 |

35.未分配利润

| 项 目                   | 金额                | 提取或分配比例 |
|-----------------------|-------------------|---------|
| 调整前上期末未分配利润           | -776,311,759.96   |         |
| 调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-） |                   |         |
| 调整后期初未分配利润            | -776,311,759.96   |         |
| 加：本期归属于母公司所有者的净利润     | -645,150,597.34   |         |
| 减：提取法定盈余公积            | 17,965,968.92     |         |
| 提取任意盈余公积              |                   |         |
| 提取一般风险准备金             |                   |         |
| 应付普通股股利               |                   |         |
| 转作股本的普通股股利            |                   |         |
| 期末未分配利润               | -1,439,428,326.22 |         |

36.营业收入和营业成本

（1）营业收入及成本列示如下：

| 项 目  | 2025 年度          |                  | 2024 年度          |                  |
|------|------------------|------------------|------------------|------------------|
|      | 收入               | 成本               | 收入               | 成本               |
| 主营业务 | 1,218,433,086.63 | 1,389,220,803.49 | 3,627,190,709.75 | 3,230,629,371.22 |
| 其他业务 | 130,517,643.64   | 36,898,092.28    | 97,253,934.05    | 93,118,764.48    |



宋都基业投资股份有限公司  
 财务报表附注  
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

|    |                  |                  |                  |                  |
|----|------------------|------------------|------------------|------------------|
| 合计 | 1,348,950,730.27 | 1,426,118,895.77 | 3,724,444,643.80 | 3,323,748,135.70 |
|----|------------------|------------------|------------------|------------------|

（2）主营业务收入及成本（分行业）列示如下：

| 行业名称  | 2025 年度          |                  | 2024 年度          |                  |
|-------|------------------|------------------|------------------|------------------|
|       | 收入               | 成本               | 收入               | 成本               |
| 房地产行业 | 1,148,398,459.36 | 1,048,490,584.33 | 3,537,878,358.56 | 3,170,196,812.60 |
| 其他    | 66,955,054.02    | 340,730,219.16   | 89,312,351.19    | 60,432,558.62    |
| 合 计   | 1,218,433,086.63 | 1,389,220,803.49 | 3,627,190,709.75 | 3,230,629,371.22 |

（3）主营业务收入及成本（分地区）列示如下：

| 地区名称 | 2025 年度          |                  | 2024 年度          |                  |
|------|------------------|------------------|------------------|------------------|
|      | 收入               | 成本               | 收入               | 成本               |
| 浙江地区 | 1,107,199,198.96 | 1,279,780,698.41 | 3,310,480,261.65 | 2,937,186,708.51 |
| 江苏地区 | 50,570,137.51    | 47,120,426.85    | 209,285,389.88   | 195,315,628.27   |
| 安徽地区 | 39,155,576.13    | 39,240,208.13    | 69,972,568.34    | 68,305,859.69    |
| 广西地区 | 21,508,174.03    | 23,079,470.10    | 37,452,489.88    | 29,821,174.75    |
| 合 计  | 1,218,433,086.63 | 1,389,220,803.49 | 3,627,190,709.75 | 3,230,629,371.22 |

（4）营业收入按收入确认时间列示如下：

| 项 目        | 2025 年度          | 2024 年度          |
|------------|------------------|------------------|
| 在某一时段内确认收入 | 91,181,085.52    | 61,329,923.82    |
| 在某一时点确认收入  | 1,257,769,644.75 | 3,565,860,785.93 |
| 合 计        | 1,348,950,730.27 | 3,627,190,709.75 |

（5）履约义务相关的信息

本公司收入确认政策详见附注三、32。本公司根据合同的约定，作为主要责任人按照客户需求的品类、标准及时履行供货义务。对于中国境内销售合同，于本公司将商品交于客户或承运商时完成履约义务,客户取得相关商品的控制权；对于中国境外销售合同，于商品发出并在装运港装船离港时完成履约义务,客户取得相关商品的控制权。

不同客户和产品的付款条件有所不同，本公司部分销售以预收款的方式进行，其余销售则授予一定期限的信用期。

37.税金及附加

| 项 目 | 2025 年度 | 2024 年度 |
|-----|---------|---------|
|-----|---------|---------|



宋都基业投资股份有限公司

财务报表附注

2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

|           |                      |                       |
|-----------|----------------------|-----------------------|
| 土地增值税     | 43,077,686.27        | -13,496,194.81        |
| 城市维护建设税   | 2,294,096.00         | 10,238,735.16         |
| 房产税       | 7,151,968.61         | 6,380,542.13          |
| 土地使用税     | 3,565,934.20         | 2,230,792.22          |
| 印花税       | 609,483.31           | 1,687,443.95          |
| 教育费附加     | 1,315,148.96         | 8,532,934.55          |
| 地方教育费附加   | 756,618.63           |                       |
| 环境保护税     |                      | 127,286.74            |
| 车船税       | 11,400.00            | 149,690.51            |
| 其他        | 6,977.50             | -26,513,599.84        |
| <b>合计</b> | <b>58,789,313.48</b> | <b>-10,662,369.39</b> |

38.销售费用

| 项 目       | 2025 年度              | 2024 年度              |
|-----------|----------------------|----------------------|
| 职工薪酬      | 8,844,134.76         | 13,591,050.29        |
| 销售及策划服务费  | 8,994,072.70         | 14,396,264.98        |
| 案场布置使用费   | 4,992,268.44         | 1,688,394.08         |
| 业务宣传费     | 490,569.41           | 4,413,969.05         |
| 售后服务费     | 25,896,890.72        | 13,088,176.58        |
| 物料包装制作费   | 298,845.04           | 1,230,210.52         |
| 样板房费用     | 348,448.40           | 1,203,393.29         |
| 办公费       | 2,691.63             |                      |
| 其他        | 1,222,532.98         | 104,689.35           |
| <b>合计</b> | <b>51,090,454.08</b> | <b>49,716,148.14</b> |

39.管理费用

| 项 目      | 2025 年度       | 2024 年度       |
|----------|---------------|---------------|
| 职工薪酬     | 51,483,403.59 | 63,774,354.08 |
| 咨询及中介服务费 | 3,338,164.67  | 12,438,363.49 |



宋都基业投资股份有限公司

财务报表附注

2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

|           |                       |                       |
|-----------|-----------------------|-----------------------|
| 办公费       | 33,188,812.72         | 23,199,701.34         |
| 业务招待费     | 3,017,120.29          | 5,152,279.42          |
| 折旧、摊销     | 15,495,957.44         | 22,228,378.08         |
| 汽车费用      | 1,116,770.80          | 1,858,896.00          |
| 差旅费       | 1,093,287.64          | 1,688,495.19          |
| 税费        | 315,451.28            | 489,059.54            |
| 业务性支出     | 429,075.27            | 652,635.46            |
| 其他        | 6,498,452.59          | 1,946,433.39          |
| <b>合计</b> | <b>115,976,496.29</b> | <b>133,428,595.99</b> |

40.研发费用

| 项目         | 2025 年度 | 2024 年度           |
|------------|---------|-------------------|
| 职工薪酬       |         | 251,696.28        |
| <b>合 计</b> |         | <b>251,696.28</b> |

41.财务费用

| 项目         | 2025 年度               | 2024 年度               |
|------------|-----------------------|-----------------------|
| 利息费用       | 316,998,332.42        | 243,654,958.58        |
| 减：利息收入     | 1,709,136.06          | 42,651,993.70         |
| 汇兑损失       | 916,839.47            | -13.49                |
| 手续费        | -975,018.00           | 576,968.92            |
| 其他         | -1,516,101.77         | 365,267.47            |
| <b>合 计</b> | <b>313,714,916.06</b> | <b>201,945,187.78</b> |

42.其他收益

| 项目           | 2025 年度           | 2024 年度           |
|--------------|-------------------|-------------------|
| 政府补助         | 323,016.27        | 63,359.25         |
| 进项税加计抵减      |                   |                   |
| 代扣代缴个人所得税手续费 | 77,172.85         | 306,794.20        |
| 其他           |                   | 1,807.62          |
| <b>合 计</b>   | <b>400,189.12</b> | <b>371,961.07</b> |



宋都基业投资股份有限公司  
 财务报表附注  
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

43.投资收益

| 项目                   | 2025 年度       | 2024 年度        |
|----------------------|---------------|----------------|
| 权益法核算的长期股权投资收益       | -6,218,421.96 | 486,570,653.58 |
| 处置长期股权投资产生的投资收益      |               | 145,011,750.89 |
| 企业间资金拆借占用息           | 17,500.00     | 2,372,418.45   |
| 金融工具持有期间的投资收益        | 250,394.23    | 22,274.46      |
| 其中：交易性金融资产           | 250,394.23    | 22,274.46      |
| 其他非流动金融资产            |               |                |
| 其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入 | 1,922,870.12  | 47,704.62      |
| 处置金融工具取得的投资收益        |               | 2,443,988.47   |
| 其中：交易性金融资产           |               | 2,443,988.47   |
| 其他非流动金融资产            |               |                |
| 处置其他权益工具投资取得的投资收益    |               | -558,038.80    |
| 合 计                  | -4,027,657.61 | 635,910,751.67 |

44.公允价值变动损益

| 产生公允价值变动收益的来源                         | 2025 年度        | 2024 年度        |
|---------------------------------------|----------------|----------------|
| 交易性金融资产                               |                |                |
| 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 |                |                |
| 其他非流动金融资产                             |                |                |
| 以公允价值计量且其变动计入当期 损益的金融资产产生的公允价值变动损益    | -10,449,787.00 | -20,835,928.00 |
| 合 计                                   | -10,449,787.00 | -20,835,928.00 |

45.信用减值损失

| 项 目        | 2025 年度       | 2024 年度        |
|------------|---------------|----------------|
| 财务担保合同预计损失 |               |                |
| 坏账损失       | 36,465,639.78 | -82,468,109.98 |
| 合 计        | 36,465,639.78 | -82,468,109.98 |



宋都基业投资股份有限公司

财务报表附注

2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

46.资产减值损失

| 项 目        | 2025年度        | 2024年度          |
|------------|---------------|-----------------|
| 存货跌价损失     | 61,824,568.84 | -116,213,150.13 |
| 长期股权投资减值准备 |               |                 |
| 房产自持项目减值损失 |               |                 |
| 坏账损失       | 28,360.20     | 372,427.89      |
| 合 计        | 61,852,929.04 | -115,840,722.24 |

47.资产处置收益

| 项 目                      | 2025 年度   | 2024 年度      |
|--------------------------|-----------|--------------|
| 处置未划分为持有待售的非流动资产产生的利得或损失 | 12,408.55 | 5,324,430.48 |
| 其中：固定资产                  | 12,408.55 | 5,324,430.48 |
| 合 计                      | 12,408.55 | 5,324,430.48 |

48.营业外收入

| 项 目                | 2025 年度      | 2024 年度      | 计入当期非经常性损益的金额 |
|--------------------|--------------|--------------|---------------|
| 罚款及违约金收入           | 1,060,618.93 | 606,185.67   | 1,060,618.93  |
| 政府补助               | -592,402.48  | 286,818.39   | -592,402.48   |
| 拆迁补偿               |              |              |               |
| 非流动资产处置收益          | 8,820.00     | 100,402.15   | 8,820.00      |
| 无法支付的款项            |              | 1,878.95     |               |
| 债务重组               |              | 1,355,535.00 |               |
| 退地后原延期支付土地款违约金无需支付 |              |              |               |
| 其他                 | 8,483,768.46 | 1,842,084.03 | 8,483,768.46  |
| 合 计                | 8,960,804.91 | 4,192,904.19 | 8,960,804.91  |

48.营业外支出

| 项 目        | 2025 年度        | 2024 年度        | 计入当期非经常性损益的金额  |
|------------|----------------|----------------|----------------|
| 违约金及罚金支出   | 192,963,451.25 | 107,799,550.73 | 192,963,451.25 |
| 对外捐赠       |                |                |                |
| 延期支付土地款违约金 |                | 71,527,056.31  |                |
| 地方水利建设基金   | 20,750.52      | 25,627.83      | 20,750.52      |



宋都基业投资股份有限公司  
财务报表附注  
2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

| 项 目       | 2025 年度        | 2024 年度        | 计入当期非经常性损益的金额  |
|-----------|----------------|----------------|----------------|
| 非流动资产处置损失 | 567,761.62     | 26,161.07      | 567,761.62     |
| 未决诉讼      | -227,271.01    | 5,691,687.40   | -227,271.01    |
| 其他        | 3,162,011.72   | 9,101,914.40   | 3,162,011.72   |
| 合 计       | 196,486,704.10 | 194,171,997.74 | 196,486,704.10 |

49.所得税费用

（1）所得税费用表

| 项目      | 2025年度         | 2024年度         |
|---------|----------------|----------------|
| 当期所得税费用 | 34,503,912.25  | 91,495,967.01  |
| 递延所得税费用 | -64,568,358.47 | 22,078,465.84  |
| 合 计     | -30,064,446.22 | 113,574,432.85 |

（2）会计利润与所得税费用调整过程

| 项目                             | 本期发生额           |
|--------------------------------|-----------------|
| 利润总额                           | -843,717,397.66 |
| 按法定/适用税率计算的所得税费用               | -38,093,643.76  |
| 子公司适用不同税率的影响                   |                 |
| 调整以前期间所得税的影响                   | -24,212,501.18  |
| 非应税收入的影响                       |                 |
| 不可抵扣的成本、费用和损失的影响               | 2,538,104.84    |
| 研发费用加计扣除的影响                    |                 |
| 使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响        | -22,395,328.70  |
| 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 | 60,456,474.96   |
| 转回前期已确认递延所得税资产的影响              |                 |
| 权益法确认投资收益的影响                   | -6,218,421.96   |
| 所得税费用                          |                 |

50.现金流量表项目

（1）收到的其他与经营活动有关的现金

| 项 目   | 2025年度         | 2024年度 |
|-------|----------------|--------|
| 收回往来款 | 998,107,178.65 |        |



宋都基业投资股份有限公司  
 财务报表附注  
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

|               |                       |                      |
|---------------|-----------------------|----------------------|
| 收回押金保证金及按揭保证金 | 705,070.04            |                      |
| 其他            | 16,407,657.68         | 48,378,843.24        |
| <b>合计</b>     | <b>869,147,677.91</b> | <b>48,378,843.24</b> |

（2）支付的其他与经营活动有关的现金

| 项 目       | 2025年度                | 2024年度                  |
|-----------|-----------------------|-------------------------|
| 支付往来款     | 221,650,355.73        | 924,672,073.40          |
| 支付保证金     | 14,726,881.21         |                         |
| 支付营销费用    | 45,877,850.92         | 36,125,097.85           |
| 支付管理费用    | 44,109,264.32         | 51,636,804.29           |
| 其他        | 67,220,465.45         | 142,327,460.38          |
| <b>合计</b> | <b>393,584,817.63</b> | <b>1,154,761,435.96</b> |

51.现金流量表补充资料

（1）现金流量表补充资料

| 补充资料                        | 2025年度          | 2024年度         |
|-----------------------------|-----------------|----------------|
| <b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量：</b>  |                 |                |
| 净利润                         | -813,652,951.44 | 144,926,105.90 |
| 加：信用减值损失                    | 36,465,639.78   | 82,468,109.98  |
| 资产减值损失                      | -61,852,929.04  | 115,840,722.24 |
| 投资性房地产折旧摊销                  | 782,141.40      | 15,799,661.64  |
| 固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折<br>旧 | 17,359,094.99   | 119,878,213.62 |
| 使用权资产折旧                     | 1,086,331.93    | 238,912.16     |
| 无形资产摊销                      | 671,268.55      | 619,196.32     |
| 长期待摊费用摊销                    | 1,534,341.53    | 1,448,236.81   |
| 资产处置损失（收益以“－”号填列）           | -12,408.55      | -5,324,430.48  |
| 固定资产报废损失（收益以“－”号填列）         |                 |                |
| 公允价值变动损失（收益以“－”号填列）         | -10,449,787.00  | -20,835,928.00 |
| 财务费用（收益以“－”号填列）             | 316,998,332.42  | 243,654,945.09 |



宋都基业投资股份有限公司

财务报表附注

2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

|                       |                   |                   |
|-----------------------|-------------------|-------------------|
| 投资损失（收益以“－”号填列）       | 4,027,657.61      | -635,910,751.67   |
| 递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）  | -96,328,249.76    | 21,885,680.15     |
| 递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）  | -41,283,948.72    | 19,616,704.15     |
| 存货的减少（增加以“－”号填列）      | 1,166,240,232.77  | 4,267,792,090.53  |
| 经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列） | 1,025,443,382.94  | -879,706,805.51   |
| 经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列） | -1,344,702,357.86 | -3,576,373,622.47 |
| 其他                    |                   |                   |
| 经营活动产生的现金流量净额         | 202,325,791.55    | -83,982,946.13    |

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

确认使用权资产的租赁

—

3. 现金及现金等价物净变动情况：

|              |                 |                 |
|--------------|-----------------|-----------------|
| 现金的期末余额      | 110,220,295.48  | 216,418,626.20  |
| 减：现金的期初余额    | 216,418,626.20  | 375,897,671.51  |
| 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 | -106,198,330.72 | -159,479,045.31 |

（2）现金和现金等价物的构成

| 项 目            | 2025年度         | 2024年度         |
|----------------|----------------|----------------|
| 一、现金           | 110,220,295.48 | 216,418,626.20 |
| 其中：库存现金        | 102,820.08     | 966,122.43     |
| 可随时用于支付的银行存款   | 110,117,475.40 | 215,452,503.77 |
| 可随时用于支付的其他货币资金 |                |                |
| 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 | 110,220,295.48 | 215,452,503.77 |

（3）不属于现金及现金等价物的货币资金



宋都基业投资股份有限公司  
财务报表附注  
2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

| 项 目          | 本期金额           | 上期金额           | 不属于现金及现金等价物的理由 |
|--------------|----------------|----------------|----------------|
| 购房者提供的按揭保证金  | 6,855,838.72   | 17,906,330.37  | 保证金            |
| 履约保证金        |                | 500,000.00     | 保证金            |
| 保函保证         | 9,430,000.00   |                | 使用受限           |
| 诉讼冻结         | 90,306,054.35  | 227,879,436.50 | 冻结             |
| 电费及 ETC 保证金  |                | 4,000.00       | 保证金            |
| 质押担保的定期存单[注] |                | 631,798.02     | 质押             |
| 结构性存款        | 24,100,000.00  |                | 流动性受限          |
| 定期存单         | 40,064,505.63  | 24,103,246.09  | 定期存单           |
| 合 计          | 170,756,398.70 | 271,024,810.98 |                |

注：期初质押的定期存单系为杭州幸福健控股有限公司银行借款提供质押担保。

## 52.所有权或使用权受限资产

| 项 目    | 期末账面价值           | 受限原因                 |
|--------|------------------|----------------------|
| 货币资金   | 170,756,398.70   | 保证金、冻结、质押、定期存单、存出投资款 |
| 存货     | 2,212,989,837.04 | 查封                   |
| 投资性房地产 | 93,104,427.32    | 查封                   |
| 固定资产   | 250,276,241.19   | 查封                   |
| 在建工程   | 214,313,493.75   | 查封                   |
| 合 计    | 2,941,440,398.00 |                      |

## 53.外币货币性项目



宋都基业投资股份有限公司  
 财务报表附注  
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

（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  | 103,398.12 | 7.0288 | 726,764.73 |
| 其中：美元 | 102,852.73 | 7.0288 | 722,931.29 |

## 六、在其他主体中的权益

### 1.在子公司中的权益

#### （1）企业集团的构成

本年纳入合并报表子公司 146 户，较上期减少 35 户，增加 7 户。

| 子公司名称             | 注册资本(万元)   | 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     | 150,000.00 | 浙江省杭州市 | 浙江省杭州市 | 房地产业     | 100%    |      | 设立       |
| 南京南郡房地产开发有限公司     | 20,000.00  | 江苏省南京市 | 江苏省南京市 | 房地产业     |         | 100% | 设立       |
| 南京永都企业管理咨询有限公司    | 5,000.00   | 江苏省南京市 | 江苏省南京市 | 房地产业     |         | 100% | 设立       |
| 合肥宋都房地产开发有限公司     | 5,000.00   | 安徽省合肥市 | 安徽省合肥市 | 房地产业     |         | 100% | 设立       |
| 合肥印象西湖房地产投资有限公司   | 20,000.00  | 安徽省合肥市 | 安徽省合肥市 | 房地产      |         | 51%  | 非同一控制下合并 |
| 舟山蓝郡置业有限公司        | 100.00     | 浙江省舟山市 | 浙江省舟山市 | 房地产业     |         | 100% | 设立       |
| 舟山宋都房地产开发有限公司     | 100.00     | 浙江省舟山市 | 浙江省舟山市 | 房地产业     |         | 100% | 设立       |
| 杭州荣昇资产管理有限公司      | 100.00     | 浙江省杭州市 | 浙江省杭州市 | 房地产业     |         | 100% | 设立       |
| 杭州宋都旅业开发有限公司      | 100.00     | 浙江省杭州市 | 浙江省杭州市 | 租赁和商务服务业 |         | 100% | 设立       |
| 杭州博投投资管理有限公司      | 1,000.00   | 浙江省杭州市 | 浙江省杭州市 | 房地产业     |         | 100% | 设立       |
| 绍兴市柯桥区宋都房地产开发有限公司 | 100.00     | 浙江省绍兴市 | 浙江省绍兴市 | 房地产业     |         | 100% | 设立       |
| 杭州宸都房地产开发有限公司     | 40,000.00  | 浙江省杭州市 | 浙江省杭州市 | 房地产业     |         | 100% | 设立       |
| 杭州润都房地产开          | 100.00     | 浙江省杭   | 浙江省杭州  | 房地产业     |         | 100% | 设立       |



宋都基业投资股份有限公司  
 财务报表附注  
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

| 子公司名称                      | 注册资本(万<br>元) | 主要经营<br>地  | 注册地        | 业务性质           | 持股比例 (%) |      | 取得方式         |
|----------------------------|--------------|------------|------------|----------------|----------|------|--------------|
|                            |              |            |            |                | 直接       | 间接   |              |
| 发有限公司                      |              | 州市         | 市          |                |          |      |              |
| 丽水鹤都建设管理<br>有限公司           | 50.00        | 浙江省丽<br>水市 | 浙江省丽水<br>市 | 房地产业           |          | 100% | 设立           |
| 杭州茂都投资管理<br>有限公司           | 1,000.00     | 浙江省杭<br>州市 | 浙江省杭州<br>市 | 科学研究和<br>技术服务业 |          | 100% | 设立           |
| 杭州英欧宋都投资<br>合伙企业（有限合<br>伙） | 80,100.00    | 浙江省杭<br>州市 | 浙江省杭州<br>市 | 金融业            |          | 100% | 设立           |
| 宋都集团发展有限<br>公司             |              | 中国香港       | 中国香港       | 租赁和商务<br>服务业   |          | 100% | 设立           |
| 浙江和源生物技术<br>有限公司           | 1,000.00     | 浙江省杭<br>州市 | 浙江省杭州<br>市 | 私人股份有<br>限公司   |          | 100% | 非同一控<br>制下合并 |
| 大宋生物技术有限<br>公司             |              | 中国香港       | 中国香港       | 科学研究和<br>技术服务业 |          | 100% | 设立           |
| 浙江自贸区恒晟投<br>资管理有限公司        | 1,000.00     | 浙江省舟<br>山市 | 浙江省舟山<br>市 | 私人股份有<br>限公司   |          | 100% | 设立           |
| 溧阳宋都房地产开<br>发有限公司          | 100.00       | 江苏省常<br>州市 | 江苏省常州<br>市 | 租赁和商务<br>服务业   |          | 100% | 设立           |
| 杭州鑫都投资管理<br>有限公司           | 100.00       | 浙江省杭<br>州市 | 浙江省杭州<br>市 | 商务服务           |          | 100% | 设立           |
| 杭州荣都企业管理<br>有限公司           | 33,000.00    | 浙江省杭<br>州市 | 浙江省杭州<br>市 | 租赁和商务<br>服务业   |          | 100% | 设立           |
| 杭州盛都置业有限<br>公司             | 33,000.00    | 浙江省杭<br>州市 | 浙江省杭州<br>市 | 房地产业           |          | 100% | 设立           |
| 杭州澄都企业管理<br>有限公司           | 4,000.00     | 浙江省杭<br>州市 | 浙江省杭州<br>市 | 租赁和商务<br>服务业   |          | 100% | 设立           |
| 杭州淇都企业管理<br>有限公司           | 100.00       | 浙江省杭<br>州市 | 浙江省杭州<br>市 | 租赁和商务<br>服务业   |          | 100% | 设立           |
| 舟山宸都置业有限<br>公司             | 60,000.00    | 浙江省舟<br>山市 | 浙江省舟山<br>市 | 房地产业           |          | 69%  | 设立           |
| 杭州鸿扬投资管理<br>有限公司           | 25,000.00    | 浙江省杭<br>州市 | 浙江省杭州<br>市 | 房地产业           |          | 65%  | 设立           |
| 杭州逸都房地产开<br>发有限公司          | 100.00       | 浙江省杭<br>州市 | 浙江省杭州<br>市 | 房地产业           |          | 100% | 设立           |
| 杭州澜都企业管理<br>有限公司           | 100.00       | 浙江省杭<br>州市 | 浙江省杭州<br>市 | 租赁和商务<br>服务业   |          | 100% | 设立           |
| 杭州澜都房地产开<br>发有限公司          | 50,000.00    | 浙江省杭<br>州市 | 浙江省杭州<br>市 | 房地产业           |          | 100% | 设立           |
| 杭州纳东投资管理                   | 100.00       | 浙江省杭       | 浙江省杭州      | 商务服务           |          | 100% | 设立           |



宋都基业投资股份有限公司  
 财务报表附注  
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

| 子公司名称          | 注册资本(万元)  | 主要经营地  | 注册地    | 业务性质       | 持股比例(%) |      | 取得方式     |
|----------------|-----------|--------|--------|------------|---------|------|----------|
|                |           |        |        |            | 直接      | 间接   |          |
| 有限公司           |           | 州市     | 市      |            |         |      |          |
| 南宁宋都房地产有限公司    | 100.00    | 广西省南宁市 | 广西省南宁市 | 房地产业       |         | 100% | 设立       |
| 舟山蓝郡酒店有限公司     | 1,000.00  | 浙江省舟山市 | 浙江省舟山市 | 住宿和餐饮业     |         | 100% | 设立       |
| 杭州淮扬企业管理有限公司   | 100.00    | 浙江省杭州市 | 浙江省杭州市 | 租赁和商务服务业   |         | 100% | 设立       |
| 杭州沁扬企业管理有限公司   | 100.00    | 浙江省杭州市 | 浙江省杭州市 | 租赁和商务服务业   |         | 100% | 设立       |
| 温州鲲都建设管理有限公司   | 5,000.00  | 浙江省温州市 | 浙江省温州市 | 科学研究和技术服务业 |         | 100% | 设立       |
| 杭州北怡企业管理有限公司   | 300.00    | 浙江省杭州市 | 浙江省杭州市 | 租赁和商务服务业   |         | 100% | 设立       |
| 绍兴鲲都企业管理有限公司   | 100.00    | 浙江省绍兴市 | 浙江省绍兴市 | 租赁和商务服务业   |         | 100% | 设立       |
| 杭州轩都房地产开发有限公司  | 100.00    | 浙江省杭州市 | 浙江省杭州市 | 房地产业       |         | 100% | 设立       |
| 温州宋都臻享建设管理有限公司 | 5,000.00  | 浙江省温州市 | 浙江省温州市 | 科学研究和技术服务业 |         | 91%  | 设立       |
| 商丘宸都置业有限公司     | 1,500.00  | 河南省商丘市 | 河南省商丘市 | 房地产业       |         | 99%  | 设立       |
| 杭州涟都企业管理有限公司   | 1,000.00  | 浙江省杭州市 | 浙江省杭州市 | 租赁和商务服务业   |         | 100% | 设立       |
| 温州凯都建设管理有限公司   | 1,000.00  | 浙江省温州市 | 浙江省温州市 | 科学研究和技术服务业 |         | 100% | 设立       |
| 瑞安市屿都建设管理有限公司  | 1,000.00  | 浙江省温州市 | 浙江省温州市 | 科学研究和技术服务业 |         | 100% | 设立       |
| 丽水璟都企业管理有限公司   | 50.00     | 浙江省丽水市 | 浙江省丽水市 | 租赁和商务服务业   |         | 100% | 设立       |
| 杭州瀚都企业管理有限公司   | 20,000.00 | 浙江省杭州市 | 浙江省杭州市 | 租赁和商务服务业   |         | 100% | 设立       |
| 舟山颂都置业有限公司     | 20,000.00 | 浙江省舟山市 | 浙江省舟山市 | 房地产业       |         | 100% | 设立       |
| 杭州浚都企业管理有限公司   | 100.00    | 浙江省舟山市 | 浙江省舟山市 | 租赁和商务服务业   |         | 100% | 设立       |
| 南宁市浙创投资有限公司    | 20,000.00 | 广西省南宁市 | 广西省南宁市 | 房地产业       |         | 80%  | 非同一控制下合并 |
| 杭州沛都企业管理有限公司   | 100.00    | 浙江省杭州市 | 浙江省杭州市 | 租赁和商务服务业   |         | 100% | 设立       |



宋都基业投资股份有限公司  
 财务报表附注  
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

| 子公司名称           | 注册资本(万元)  | 主要经营地  | 注册地    | 业务性质     | 持股比例 (%) |      | 取得方式 |
|-----------------|-----------|--------|--------|----------|----------|------|------|
|                 |           |        |        |          | 直接       | 间接   |      |
| 杭州沛都房地产开发有限公司   | 100.00    | 浙江省杭州市 | 浙江省杭州市 | 房地产业     |          | 100% | 设立   |
| 浙江自贸区源祺企业管理有限公司 | 100.00    | 浙江省杭州市 | 浙江省杭州市 | 租赁和商务服务业 |          | 100% | 设立   |
| 舟山腾源置业有限公司      | 12,000.00 | 浙江省舟山市 | 浙江省舟山市 | 房地产业     |          | 34%  | 设立   |
| 杭州悦扬投资管理有限公司    | 100.00    | 浙江省杭州市 | 浙江省杭州市 | 租赁和商务服务业 |          | 100% | 设立   |
| 杭州锦昊房地产开发有限公司   | 100.00    | 浙江省杭州市 | 浙江省杭州市 | 房地产业     |          | 34%  | 设立   |
| 杭州润都企业管理有限公司    | 100.00    | 浙江省杭州市 | 浙江省杭州市 | 租赁和商务服务业 |          | 96%  | 设立   |
| 淮安和都房地产开发有限公司   | 2,000.00  | 江苏省淮安市 | 江苏省淮安市 | 房地产业     |          | 49%  | 设立   |
| 宁波奉化源祺企业管理有限公司  | 100.00    | 浙江省宁波市 | 浙江省宁波市 | 租赁和商务服务业 |          | 100% | 设立   |
| 宁波奉化源宸企业管理有限公司  | 100.00    | 浙江省宁波市 | 浙江省宁波市 | 租赁和商务服务业 |          | 100% | 设立   |
| 宁波奉化城都建设开发有限公司  | 10,000.00 | 浙江省宁波市 | 浙江省宁波市 | 房地产业     |          | 51%  | 设立   |
| 宁波奉化祺都置业有限公司    | 100.00    | 浙江省宁波市 | 浙江省宁波市 | 房地产业     |          | 100% | 设立   |
| 安徽盛都房地产开发有限公司   | 10,000.00 | 安徽省合肥市 | 安徽省合肥市 | 房地产业     |          | 100% | 设立   |
| 合肥永都房地产开发有限公司   | 78,000.00 | 安徽省合肥市 | 安徽省合肥市 | 房地产业     |          | 100% | 设立   |
| 安徽沛都企业管理有限公司    | 500.00    | 安徽省合肥市 | 安徽省合肥市 | 商业服务     |          | 100% | 设立   |
| 合肥悦郡房地产开发有限公司   | 45,000.00 | 安徽省合肥市 | 安徽省合肥市 | 房地产业     |          | 95%  | 设立   |
| 南京惠都企业管理有限公司    | 100.00    | 江苏省南京市 | 江苏省南京市 | 商业服务     |          | 100% | 设立   |
| 南京恒都房地产开发有限公司   | 30,000.00 | 江苏省南京市 | 江苏省南京市 | 房地产业     |          | 100% | 设立   |
| 杭州颂都房地产开发有限公司   | 100.00    | 浙江省杭州市 | 浙江省杭州市 | 房地产业     |          | 100% | 设立   |
| 杭州淳扬企业管理有限公司    | 1,000.00  | 浙江省杭州市 | 浙江省杭州市 | 租赁和商务服务业 |          | 60%  | 设立   |
| 杭州淳都房地产开        | 1,000.00  | 浙江省杭   | 浙江省杭州  | 房地产业     |          | 60%  | 设立   |



宋都基业投资股份有限公司  
 财务报表附注  
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

| 子公司名称             | 注册资本(万元) | 主要经营地  | 注册地    | 业务性质          | 持股比例 (%) |      | 取得方式 |
|-------------------|----------|--------|--------|---------------|----------|------|------|
|                   |          |        |        |               | 直接       | 间接   |      |
| 发有限公司             |          | 州市     | 市      |               |          |      |      |
| 杭州济扬企业管理有限公司      | 100.00   | 浙江省杭州市 | 浙江省杭州市 | 租赁和商务服务业      |          | 100% | 设立   |
| 杭州济都房地产开发有限公司     | 1,000.00 | 浙江省杭州市 | 浙江省杭州市 | 房地产业          |          | 100% | 设立   |
| 苏州永都房地产有限公司       | 100.00   | 江苏省苏州市 | 江苏省苏州市 | 房地产业          |          | 100% | 设立   |
| 苏州宋都房地产有限公司       | 2,000.00 | 江苏省苏州市 | 江苏省苏州市 | 房地产           |          | 70%  | 设立   |
| 昆山和都房地产开发有限公司     | 2,450.00 | 江苏省苏州市 | 江苏省苏州市 | 房地产业          |          | 70%  | 设立   |
| 杭州浩扬企业管理有限公司      | 100.00   | 浙江省杭州市 | 浙江省杭州市 | 租赁和商务服务业      |          | 34%  | 设立   |
| 衢州浩都置业有限公司        | 1,000.00 | 浙江省衢州市 | 浙江省衢州市 | 房地产业          |          | 34%  | 设立   |
| 杭州宋都房地产建设管理有限公司   | 2,000.00 | 浙江省杭州市 | 浙江省杭州市 | 房地产业          |          | 100% | 设立   |
| 普宁嵘都房产建设管理有限公司    | 100.00   | 广东省揭阳市 | 广东省揭阳市 | 房地产           |          | 100% | 设立   |
| 丽水昶都建设管理有限公司      | 50.00    | 浙江省丽水市 | 浙江省丽水市 | 科学研究和技术服务业    |          | 100% | 设立   |
| 杭州长慧企业管理有限公司      | 100.00   | 浙江省杭州市 | 浙江省杭州市 | 租赁和商务服务业      |          | 100% | 设立   |
| 杭州沃都房地产开发有限公司     | 1,000.00 | 浙江省杭州市 | 浙江省杭州市 | 房地产业          |          | 100% | 设立   |
| 杭州浩都房地产开发有限公司     | 1,000.00 | 浙江省杭州市 | 浙江省杭州市 | 房地产业          |          | 100% | 设立   |
| 北京应天阳光太阳能技术有限公司   | 2,000.00 | 北京市昌平区 | 北京市昌平区 | 信息技术          | 51%      |      | 设立   |
| 杭州宋都新大健康管理有限公司    | 100.00   | 浙江省杭州市 | 浙江省杭州市 | 医药生物          | 100%     |      | 设立   |
| 安徽顺望月子会所有限公司      | 2,450.00 | 安徽省合肥市 | 安徽省合肥市 | 居民服务、修理和其他服务业 |          | 85%  | 设立   |
| 宁波高新区旭都企业管理咨询有限公司 | 100.00   | 浙江省宁波市 | 浙江省宁波市 | 商业服务          |          | 100% | 设立   |
| 桐庐县兴寓房地产开发有限公司    | 100.00   | 浙江省杭州市 | 浙江省杭州市 | 房地产业          |          | 100% | 设立   |



宋都基业投资股份有限公司  
财务报表附注  
2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

| 子公司名称            | 注册资本(万元)   | 主要经营地  | 注册地    | 业务性质       | 持股比例(%) |      | 取得方式     |
|------------------|------------|--------|--------|------------|---------|------|----------|
|                  |            |        |        |            | 直接      | 间接   |          |
| 杭州乾东投资管理有限公司     | 100.00     | 浙江省杭州市 | 浙江省杭州市 | 商务服务       |         | 100% | 设立       |
| 杭州信辰置业有限公司       | 100.00     | 浙江省杭州市 | 浙江省杭州市 | 房地产业       |         | 100% | 非同一控制下合并 |
| 杭州淞都企业管理有限公司     | 100.00     | 浙江省杭州市 | 浙江省杭州市 | 租赁和商务服务业   |         | 100% | 设立       |
| 杭州宋怡汇企业管理有限公司    | 100.00     | 浙江省杭州市 | 浙江省杭州市 | 租赁和商务服务业   |         | 100% | 设立       |
| 杭州涵都投资管理有限公司     | 100.00     | 浙江省杭州市 | 浙江省杭州市 | 商务服务       |         | 100% | 设立       |
| 杭州诚都投资管理有限公司     | 100.00     | 浙江省杭州市 | 浙江省杭州市 | 商务服务       |         | 100% | 设立       |
| 衢州市衢江区宋都农业科技有限公司 | 1,000.00   | 浙江省衢州市 | 浙江省衢州市 | 科学研究和技术服务业 |         | 100% | 设立       |
| 浙江自贸区源昇企业管理有限公司  | 100.00     | 浙江省舟山市 | 浙江省舟山市 | 科学研究和技术服务业 |         | 100% | 设立       |
| 舟山耀都置业有限公司       | 100.00     | 浙江省舟山市 | 浙江省舟山市 | 房地产业       |         | 100% | 设立       |
| 杭州涌都企业管理有限公司     | 54,000.00  | 浙江省杭州市 | 浙江省杭州市 | 租赁和商务服务业   |         | 100% | 设立       |
| 杭州涌都房地产开发有限公司    | 100.00     | 浙江省杭州市 | 浙江省杭州市 | 租赁和商务服务业   |         | 100% | 设立       |
| 浙江东霖房地产开发有限公司    | 5,000.00   | 浙江省杭州市 | 浙江省杭州市 | 房地产业       |         | 100% | 非同一控制下合并 |
| 杭州恒都房地产开发有限公司    | 74,900.00  | 浙江省杭州市 | 浙江省杭州市 | 房地产业       |         | 100% | 设立       |
| 宁波奉化宋都房地产开发有限公司  | 68,093.55  | 浙江省宁波市 | 浙江省宁波市 | 房地产业       |         | 100% | 设立       |
| 宁波奉化鸿旭房地产开发有限公司  | 31,000.00  | 浙江省宁波市 | 浙江省宁波市 | 房地产业       |         | 60%  | 设立       |
| 杭州逸都企业管理有限公司     | 100.00     | 浙江省杭州市 | 浙江省杭州市 | 租赁和商务服务业   |         | 100% | 设立       |
| 杭州禹泰贸易有限公司       | 100.00     | 浙江省杭州市 | 浙江省杭州市 | 批发和零售业     |         | 50%  | 设立       |
| 杭州禹翔房地产开发有限公司    | 200,000.00 | 浙江省杭州市 | 浙江省杭州市 | 房地产业       |         | 50%  | 设立       |
| 杭州旭都投资管理有限公司     | 100.00     | 浙江省杭州市 | 浙江省杭州市 | 租赁和商务服务业   |         | 100% | 设立       |
| 杭州旭都房地产开         | 71,000.00  | 浙江省杭   | 浙江省杭州  | 房地产业       |         | 93%  | 设立       |



宋都基业投资股份有限公司  
财务报表附注  
2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

| 子公司名称              | 注册资本(万元)  | 主要经营地  | 注册地    | 业务性质          | 持股比例 (%) |      | 取得方式 |
|--------------------|-----------|--------|--------|---------------|----------|------|------|
|                    |           |        |        |               | 直接       | 间接   |      |
| 发有限公司              |           | 州市     | 市      |               |          |      |      |
| 杭州加都实业有限公司         | 100.00    | 浙江省杭州市 | 浙江省杭州市 | 租赁和商务服务业      |          | 100% | 设立   |
| 杭州加悦都实业有限公司        | 2,000.00  | 浙江省杭州市 | 浙江省杭州市 | 租赁和商务服务业      |          | 90%  | 设立   |
| 杭州宋都健康产业集团有限公司     | 100.00    | 浙江省杭州市 | 浙江省杭州市 | 医药生物          | 100%     |      | 设立   |
| 杭州锐源企业管理有限公司       | 100.00    | 浙江省杭州市 | 浙江省杭州市 | 租赁和商务服务业      |          | 100% | 设立   |
| 杭州慧源投资管理有限公司       | 300.00    | 浙江省杭州市 | 浙江省杭州市 | 商务服务          |          | 100% | 设立   |
| 桐庐桐郡置业有限公司         | 8,000.00  | 浙江省杭州市 | 浙江省杭州市 | 房地产业          |          | 100% | 设立   |
| 杭州跃都企业管理有限公司       | 100.00    | 浙江省杭州市 | 浙江省杭州市 | 租赁和商务服务业      |          | 100% | 设立   |
| 杭州宸都投资管理有限公司       | 100.00    | 浙江省杭州市 | 浙江省杭州市 | 租赁和商务服务业      |          | 100% | 设立   |
| 杭州淘天地房地产开发有限公司     | 100.00    | 浙江省杭州市 | 浙江省杭州市 | 房地产业          |          | 100% | 设立   |
| 杭州融都投资管理有限公司       | 100.00    | 浙江省杭州市 | 浙江省杭州市 | 租赁和商务服务业      |          | 100% | 设立   |
| 杭州沅都企业管理有限公司       | 100.00    | 浙江省杭州市 | 浙江省杭州市 | 租赁和商务服务业      |          | 100% | 设立   |
| 杭州宋都吾家生活服务有限公司     | 1,000.00  | 浙江省杭州市 | 浙江省杭州市 | 租赁和商务服务业      |          | 100% | 设立   |
| 南京宋都吾家生活服务有限公司     | 100.00    | 江苏省南京市 | 江苏省南京市 | 居民服务、修理和其他服务业 |          | 100% | 设立   |
| 杭州淳都企业管理合伙企业（有限合伙） | 100.00    | 浙江省杭州市 | 浙江省杭州市 | 商务服务          |          | 91%  | 设立   |
| 杭州讯誉贸易股份有限公司       | 10,000.00 | 浙江省杭州市 | 浙江省杭州市 | 批发和零售业        |          | 100% | 设立   |
| 杭州泓都企业管理有限公司       | 100.00    | 浙江省杭州市 | 浙江省杭州市 | 租赁和商务服务业      |          | 100% | 设立   |
| 浙江宋都供应链管理有限公司      | 5,000.00  | 浙江省杭州市 | 浙江省杭州市 | 租赁和商务服务业      | 100%     |      | 设立   |
| 浙江和洽供应链管理有限公司      | 1,000.00  | 浙江省宁波市 | 浙江省宁波市 | 租赁和商务服务业      | 100%     |      | 设立   |



宋都基业投资股份有限公司  
财务报表附注  
2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

| 子公司名称                 | 注册资本(万元)  | 主要经营地  | 注册地    | 业务性质       | 持股比例(%) |         | 取得方式     |
|-----------------------|-----------|--------|--------|------------|---------|---------|----------|
|                       |           |        |        |            | 直接      | 间接      |          |
| 浙江宋都新能源有限公司           | 1,000.00  | 浙江省杭州市 | 浙江省杭州市 | 租赁和商务服务业   | 100%    |         | 设立       |
| 杭州宋都储能科技有限公司          | 10,000.00 | 浙江省杭州市 | 浙江省杭州市 | 电气机械和器材制造业 |         | 51%     | 设立       |
| 建德市宋都储能科技有限公司         | 5,000.00  | 浙江省杭州市 | 浙江省杭州市 | 科学研究和技术服务业 |         | 51%     | 设立       |
| 宋都蓝科(天津)新能源科技有限公司     | 3,000.00  | 天津市    | 天津市    | 科学研究和技术服务业 |         | 51%     | 设立       |
| 宋都嘉业(杭州)建设管理有限公司      | 100.00    | 浙江省杭州市 | 浙江省杭州市 | 科学研究和技术服务业 |         | 51%     | 设立       |
| 杭州佳瑞投资管理有限公司          | 38,600.00 | 浙江省杭州市 | 浙江省杭州市 | 租赁和商务服务业   |         | 100%    | 设立       |
| 枣庄市宋都储能科技有限公司         | 100.00    | 山东省枣庄市 | 山东省枣庄市 | 科学研究和技术服务业 |         | 51%     | 设立       |
| 枣庄市和迈新能源开发有限公司        | 100.00    | 山东省枣庄市 | 山东省枣庄市 | 科学研究和技术服务业 |         | 51%     | 设立       |
| 枣庄和迈企业管理有限公司          | 100.00    | 山东省枣庄市 | 山东省枣庄市 | 租赁和商务服务业   |         | 51%     | 设立       |
| 杭州和渝企业管理有限公司          | 100.00    | 浙江省杭州市 | 浙江省杭州市 | 租赁和商务服务业   |         | 100%    | 设立       |
| 合肥瑞都企业管理有限公司          | 50.00     | 安徽省合肥市 | 安徽省合肥市 | 租赁和商务服务业   |         | 100%    | 设立       |
| 南京泽都企业管理咨询有限公司        | 100.00    | 江苏省南京市 | 江苏省南京市 | 租赁和商务服务业   |         | 100.00% | 设立       |
| 合肥赢都企业管理有限公司          | 50.00     | 安徽省合肥市 | 安徽省合肥市 | 租赁和商务服务业   |         | 100%    | 设立       |
| 杭州恒宸企业管理合伙企业(有限合伙)    | 10,750.00 | 浙江省杭州市 | 浙江省杭州市 | 商务服务       |         | 100%    | 非同一控制下合并 |
| 杭州宋荣汇企业管理合伙企业(有限合伙)   | 2,853.53  | 浙江省杭州市 | 浙江省杭州市 | 商务服务       |         | 90%     | 非同一控制下合并 |
| 浙江自贸区涵晟企业管理合伙企业(有限合伙) | 1,098.68  | 浙江省舟山市 | 浙江省舟山市 | 商务服务       |         | 100%    | 非同一控制下合并 |
| 浙江自贸区淇晟企业管理合伙企业(有限合伙) | 262.37    | 浙江省舟山市 | 浙江省舟山市 | 商务服务       |         | 100%    | 非同一控制下合并 |
| 杭州怡晟企业管理合伙企业(有限合伙)    | 2,000.00  | 浙江省杭州市 | 浙江省杭州市 | 商务服务       |         | 100%    | 非同一控制下合并 |



宋都基业投资股份有限公司  
财务报表附注  
2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

| 子公司名称              | 注册资本(万元)  | 主要经营地  | 注册地    | 业务性质 | 持股比例(%) |        | 取得方式     |
|--------------------|-----------|--------|--------|------|---------|--------|----------|
|                    |           |        |        |      | 直接      | 间接     |          |
| 伙)                 |           |        |        |      |         |        |          |
| 宁波宸都企业管理合伙企业(有限合伙) | 11,119.49 | 浙江省宁波市 | 浙江省宁波市 | 商务服务 |         | 97.57% | 非同一控制下合并 |

(2) 重要的非全资子公司

| 子公司名称           | 少数股东的持股比例(%) | 本年归属于少数股东的损益  | 本年向少数股东分派的股利  | 年末少数股东权益余额     |
|-----------------|--------------|---------------|---------------|----------------|
| 舟山腾源置业有限公司      | 66%          | -6,007,481.11 |               | 20,796,916.92  |
| 杭州禹泰贸易有限公司      | 50%          | -129,441.89   |               | -76,370.79     |
| 合肥印象西湖房地产投资有限公司 | 49%          | -5,972,009.81 |               | 102,408,516.30 |
| 杭州鸿扬投资管理有限公司    | 35%          | -4,596,086.76 |               | 155,241,978.64 |
| 杭州锦昊房地产开发有限公司   | 66%          | 4,740,735.77  | 11,268,000.00 | 33,206,813.51  |

(3) 重要的非全资子公司的主要财务信息

| 子公司名称           | 期末余额           |                  |                  |                  |              |                  |
|-----------------|----------------|------------------|------------------|------------------|--------------|------------------|
|                 | 流动资产           | 非流动资产            | 资产合计             | 流动负债             | 非流动负债        | 负债合计             |
| 舟山腾源置业有限公司      | 104,701,098.76 |                  | 104,701,098.76   | 73,190,618.58    |              | 73,190,618.58    |
| 杭州禹泰贸易有限公司      | 117,483,143.42 | 2,000,000,000.00 | 2,117,483,143.42 | 2,117,635,885.00 |              | 2,117,635,885.00 |
| 合肥印象西湖房地产投资有限公司 | 485,699,380.51 | 55,506.75        | 485,754,887.26   | 274,762,730.48   | 6,175,124.19 | 280,937,854.67   |
| 杭州鸿扬投资管理有限公司    | 721,288,711.16 | 462.92           | 721,289,174.08   | 277,740,663.68   |              | 277,740,663.68   |
| 杭州锦昊房地产开发有限公司   | 136,325,469.53 |                  | 136,325,469.53   | 69,911,842.52    |              | 69,911,842.52    |

(续)

| 子公司名称      | 期初余额           |                  |                  |                  |       |                  |
|------------|----------------|------------------|------------------|------------------|-------|------------------|
|            | 流动资产           | 非流动资产            | 资产合计             | 流动负债             | 非流动负债 | 负债合计             |
| 舟山腾源置业有限公司 | 143,864,531.38 |                  | 143,864,531.38   | 103,251,807.09   |       | 103,251,807.09   |
| 杭州禹泰贸易有限   | 117,793,146.09 | 2,000,000,000.00 | 2,117,793,146.09 | 2,117,687,165.00 |       | 2,117,687,165.00 |



宋都基业投资股份有限公司

财务报表附注

2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

| 子公司名称           | 期初余额           |              |                |                |               |                |
|-----------------|----------------|--------------|----------------|----------------|---------------|----------------|
| 公司              |                |              |                |                |               |                |
| 合肥印象西湖房地产投资有限公司 | 497,802,883.35 | 55,506.75    | 497,858,390.10 | 257,599,306.33 | 23,498,031.56 | 281,097,337.89 |
| 杭州鸿扬投资管理有限公司    | 879,682,268.53 | 3,284,650.77 | 882,966,919.30 | 430,206,764.66 |               | 430,206,764.66 |
| 杭州锦昊房地产开发有限公司   | 116,720,795.33 |              | 116,720,795.33 | 65,204,366.18  |               | 65,204,366.18  |

（续）

| 子公司名称           | 本期发生额         |                |                |               | 上期发生额          |                |                |               |
|-----------------|---------------|----------------|----------------|---------------|----------------|----------------|----------------|---------------|
|                 | 营业收入          | 净利润            | 综合收益总额         | 经营活动现金流量      | 营业收入           | 净利润            | 综合收益总额         | 经营活动现金流量      |
| 舟山腾源置业有限公司      | 19,529,944.94 | -9,102,244.11  | -9,102,244.11  | -9,310,636.69 | 1,445,056.88   | -2,954,237.99  | -2,954,237.99  | 7,444,088.99  |
| 杭州禹泰贸易有限公司      |               | -258,883.77    | -258,883.77    | -13,029.12    |                | 4,168,703.17   | 4,168,703.17   | -2,032,667.82 |
| 合肥印象西湖房地产投资有限公司 | 1,574,247.62  | -11,944,019.62 | -11,944,019.62 | 787,779.88    | 2,972,495.24   | -19,147,107.46 | -19,147,107.46 | -1,590,473.38 |
| 杭州鸿扬投资管理有限公司    | 83,163,189.66 | -9,192,173.51  | -9,192,173.51  | 297,805.22    | 296,932,966.85 | 64,522,442.04  | 64,522,442.04  | 169,261.66    |
| 杭州锦昊房地产开发有限公司   | 10,336,960.76 | 9,481,471.53   | 9,481,471.53   | 6,181,028.49  | 35,273,438.93  | -45,446,773.13 | -45,446,773.13 | 10,468,183.04 |

## 2.其他原因的合并范围变动

| 公司名称           | 股权处置方式 | 股权处置时间    |
|----------------|--------|-----------|
| 杭州和渝企业管理有限公司   | 注销     | 2025-1-24 |
| 杭州北怡企业管理有限公司   | 注销     | 2025-2-25 |
| 枣庄市和迈新能源开发有限公司 | 注销     | 2025-3-21 |



宋都基业投资股份有限公司  
 财务报表附注  
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

| 公司名称          | 股权处置方式 | 股权处置时间    |
|---------------|--------|-----------|
| 枣庄市宋都储能科技有限公司 | 注销     | 2025-3-21 |
| 杭州瀚都企业管理有限公司  | 注销     | 2025-5-7  |
| 枣庄和迈企业管理有限公司  | 注销     | 2025-5-23 |
| 杭州澄都企业管理有限公司  | 注销     | 2025-5-27 |

#### 4.在合营企业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               |

##### 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



宋都基业投资股份有限公司

财务报表附注

2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

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%。

(2) 重要合营企业的主要财务信息

| 项 目         | 期末余额/本期发生额     |                  | 期初余额/上期发生额     |                  |
|-------------|----------------|------------------|----------------|------------------|
|             | 舟山荣都置业有限公司     | 绿地控股集团杭州双塔置业有限公司 | 舟山荣都置业有限公司     | 绿地控股集团杭州双塔置业有限公司 |
| 流动资产        | 337,424,219.77 | 3,327,757,475.34 | 507,102,050.99 | 3,683,613,974.28 |
| 其中：现金和现金等价物 | 25,295,375.33  | 12,227,601.55    | 17,759,027.02  | 86,795,604.23    |
| 非流动资产       | 179,805.91     | 176,437,944.47   | 256,038.08     | 23,181,154.37    |
| 资产合计        | 337,604,025.68 | 3,504,195,419.81 | 507,358,089.07 | 3,706,795,128.65 |
| 流动负债        | 287,744,233.36 | 2,204,745,325.73 | 435,978,932.44 | 2,451,130,524.80 |
| 非流动负债       |                | 0                |                |                  |
| 负债合计        | 287,744,233.36 | 2,204,745,325.73 | 435,978,932.44 | 2,451,130,524.80 |
| 少数股东权益      |                |                  |                |                  |
| 归属于母公司股东权益  | 49,859,792.32  | 1,299,450,094.08 | 71,379,156.63  | 1,255,664,603.85 |
| 按持股比例计算的    | 24,929,896.16  | 649,725,047.04   | 35,689,578.31  |                  |



宋都基业投资股份有限公司  
 财务报表附注  
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

| 项 目                  | 期末余额/本期发生额     |                  | 期初余额/上期发生额     |                  |
|----------------------|----------------|------------------|----------------|------------------|
|                      | 舟山荣都置业有限公司     | 绿地控股集团杭州双塔置业有限公司 | 舟山荣都置业有限公司     | 绿地控股集团杭州双塔置业有限公司 |
| 净资产份额                |                |                  |                | 627,832,301.95   |
| 调整事项                 |                |                  |                |                  |
| —商誉                  |                |                  |                |                  |
| —内部交易未实现利润           |                |                  |                |                  |
| —其他                  |                |                  |                |                  |
| 对合营企业权益投资的账面价值       | 24,929,896.16  | 649,725,047.04   | 35,689,578.31  | 627,832,301.95   |
| 存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值 |                |                  |                |                  |
| 营业收入                 | 140,551,617.49 | 595,744,629.31   | 131,158,401.02 | 2,418,922,476.26 |
| 财务费用                 | 597,050.79     | -52,578.63       | 150,246.38     | 10,354,678.03    |
| 所得税费用                |                | 24,184,377.03    |                | 162,414,125.73   |
| 净利润                  | -45,221,090.90 | 43,785,490.23    | -8,758,377.50  | 642,123,185.93   |
| 终止经营的净利润             |                |                  |                |                  |
| 其他综合收益               |                |                  |                |                  |
| 综合收益总额               | -45,221,090.90 | 43,785,490.23    |                | 642,123,185.93   |
| 本年度收到的来自合营企业的股利      |                |                  |                |                  |

（3）重要联营企业的主要财务信息



宋都基业投资股份有限公司  
 财务报表附注  
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

| 项 目                              | 期末余额/本期发生额        |                | 期初余额/上期发生额        |                |
|----------------------------------|-------------------|----------------|-------------------|----------------|
|                                  | 宁波市鄞州金甲企业管理咨询有限公司 | 舟山弘都置业有限公司     | 宁波市鄞州金甲企业管理咨询有限公司 | 舟山弘都置业有限公司     |
| 流动资产                             | 412,974,395.76    | 648,221,513.15 | 399,962,314.17    | 692,066,471.25 |
| 非流动资产                            | 176,890,591.54    |                | 290,985,867.47    |                |
| 资产合计                             | 589,864,987.30    | 648,221,513.15 | 690,948,181.64    | 692,066,471.25 |
| 流动负债                             | 210,704,630.08    | 23,691,140.63  | 210,860,556.90    | 64,675,855.62  |
| 非流动负债                            |                   |                |                   |                |
| 负债合计                             | 210,704,630.08    | 23,691,140.63  | 210,860,556.90    | 64,675,855.62  |
| 少数股东权益                           |                   |                |                   |                |
| 归属于母公司<br>股东权益                   | 379,160,357.22    | 624,530,372.52 | 480,087,624.74    | 627,390,615.63 |
| 按持股比例计<br>算的净资产份<br>额            | 185,788,575.04    | 306,019,882.53 | 235,242,936.12    | 307,421,401.66 |
| 调整事项                             |                   |                |                   |                |
| —商誉                              |                   |                |                   |                |
| —内部交易未<br>实现利润                   |                   |                |                   |                |
| —其他                              |                   |                |                   |                |
| 对联营企业权<br>益投资的账面<br>价值           | 185,788,575.04    | 306,019,882.53 | 235,242,936.12    | 307,421,401.66 |
| 存在公开报价<br>的联营企业权<br>益投资的公允<br>价值 |                   |                |                   |                |
| 营业收入                             | 18,170,453.72     | 5,147,339.45   | 1,171,297.41      | 4,426,966.05   |
| 净利润                              | -927,267.52       | -2,860,243.11  | -1,821,036.01     | -2,144,155.84  |
| 终止经营的净<br>利润                     |                   |                |                   |                |
| 其他综合收益                           |                   |                |                   |                |
| 综合收益总额                           | -927,267.52       | -2,860,243.11  | -1,821,036.01     | -2,144,155.84  |



宋都基业投资股份有限公司  
 财务报表附注  
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

| 项 目             | 期末余额/本期发生额        |            | 期初余额/上期发生额        |            |
|-----------------|-------------------|------------|-------------------|------------|
|                 | 宁波市鄞州金甲企业管理咨询有限公司 | 舟山弘都置业有限公司 | 宁波市鄞州金甲企业管理咨询有限公司 | 舟山弘都置业有限公司 |
| 本年度收到的来自联营企业的股利 |                   |            |                   |            |

续

| 项 目                  | 期末余额/本期发生额 |                  | 期初余额/上期发生额 |                  |
|----------------------|------------|------------------|------------|------------------|
|                      | 衢州融晟置业有限公司 |                  | 衢州融晟置业有限公司 |                  |
| 流动资产                 |            | 2,962,056,700.65 |            | 3,125,259,087.30 |
| 非流动资产                |            | 5,740.53         |            | 8,390.13         |
| 资产合计                 |            | 2,962,062,441.18 |            | 3,125,267,477.43 |
| 流动负债                 |            | 2,114,671,242.14 |            | 2,114,671,242.14 |
| 非流动负债                |            |                  |            |                  |
| 负债合计                 |            | 2,114,671,242.14 |            | 2,114,671,242.14 |
| 少数股东权益               |            |                  |            |                  |
| 归属于母公司股东权益           |            | 847,391,199.04   |            | 1,010,596,235.29 |
| 按持股比例计算的净资产份额        |            | 169,478,239.81   |            | 202,119,247.06   |
| 调整事项                 |            |                  |            |                  |
| —商誉                  |            |                  |            |                  |
| —内部交易未实现利润           |            |                  |            |                  |
| —其他                  |            |                  |            |                  |
| 对联营企业权益投资的账面价值       |            | 169,478,239.81   |            | 202,119,247.06   |
| 存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值 |            |                  |            |                  |



宋都基业投资股份有限公司  
 财务报表附注  
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

| 项 目                 | 期末余额/本期发生额<br>衢州融晟置业有限公司 | 期初余额/上期发生额<br>衢州融晟置业有限公司 |
|---------------------|--------------------------|--------------------------|
| 营业收入                |                          |                          |
| 净利润                 | -5,036.25                | -123,053.21              |
| 终止经营的净利润            |                          |                          |
| 其他综合收益              |                          |                          |
| 综合收益总额              | -5,036.25                | -123,053.21              |
| 本年度收到的来自<br>联营企业的股利 |                          |                          |

## 七、政府补助

### 1. 计入当期损益的政府补助情况

| 补助项目                        | 本期计入损<br>益金额 | 上期计入<br>损益金额 | 计入损益的列报<br>项目 | 与资产相关/与收益<br>相关 |
|-----------------------------|--------------|--------------|---------------|-----------------|
| 稳岗补贴                        | 63,671.89    |              | 63,671.89     | 与收益相关           |
| 如意云境项目地铁征<br>迁款             | 6,082,846.01 |              | 6,082,846.01  | 与收益相关           |
| 杭州上城区人力资源<br>和社会保障局专项奖<br>励 | 64,000.00    |              | 64,000.00     | 与收益相关           |
| 常山发改局开门红奖<br>励              | 72,600       |              | 72,600        | 与收益相关           |
| 城镇保障性安居工程<br>补助资金           | 193,500.00   |              | 193,500.00    | 与收益相关           |
| 合 计                         | 6,476,617.90 |              | 6,476,617.90  |                 |

## 八、与金融工具相关的风险

### （一）金融工具产生的各类风险

本公司的经营活动会面临各种金融风险：市场风险（主要包括外汇风险、利率风险和其他价格风险）、信用风险和流动性风险。本公司已制定风险管理政策，力求减少各种风险对财务业绩的潜在不利影响。



## 1. 市场风险

### （1）利率风险

本公司的利率风险主要产生于银行借款及应付债券等带息债务。浮动利率的金融负债使本公司面临现金流量利率风险，固定利率的金融负债使本公司面临公允价值利率风险。

2025 年 12 月 31 日，本公司的银行借款多以固定利率计息，在其他变量不变的假设下，假定利率变动 50 个基准点，不会对本公司的利润总额和股东权益产生重大的影响。

## 2. 信用风险

本公司对信用风险按组合分类进行管理。信用风险主要产生于银行存款、应收账款、其他应收款以及债券、基金、理财产品等其他金融资产。

本公司银行存款主要存放于国有银行和其它大中型上市银行，本公司认为其不存在重大的信用风险，不会产生因对方单位违约而导致的任何重大损失。

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

## 3. 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。

管理流动风险时，本公司保持管理层认为充分的现金及现金等价物并对其进行监控，以满足本公司的经营需要，并降低现金流量波动的影响。本公司管理层对银行借款的使用情况进行监控并确保遵守借款协议。同时从主要金融机构获得提供足够备用资金的承诺，以满足短期和长期的资金需求。

于资产负债表日，各项金融负债以未折现的合同现金流量按到期日列示如下：

| 项目   | 2025 年 12 月 31 日 |      |      | 合计 |
|------|------------------|------|------|----|
|      | 一年以内             | 一到三年 | 三年以上 |    |
| 短期借款 |                  |      |      |    |



宋都基业投资股份有限公司  
 财务报表附注  
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

| 项目          | 2025 年 12 月 31 日 |                  |                  | 合计               |
|-------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
|             | 一年以内             | 一到三年             | 三年以上             |                  |
| 交易性金融负债     |                  |                  |                  |                  |
| 衍生金融负债      |                  |                  |                  |                  |
| 应付票据        |                  |                  |                  |                  |
| 应付账款        | 384,952,249.06   | 810,057,766.68   | 1,205,049,123.19 | 2,400,059,138.93 |
| 其他应付款       | 2,646,074,492.97 | 2,373,410,780.44 | 429,637,698.47   | 5,449,122,971.88 |
| 租赁负债        |                  |                  |                  |                  |
| 一年内到期的长期借款  | 2,085,048,583.26 |                  |                  | 2,085,048,583.26 |
| 长期借款        | 481,253,368.59   | 1,137,471,310.33 |                  | 1,618,724,678.92 |
| 一年内到期的长期应付款 |                  |                  |                  |                  |
| 一年内到期的应付债券  |                  |                  |                  |                  |
| 合计          | 3,512,280,110.62 | 4,320,939,857.45 | 1,634,686,821.66 | 9,467,906,789.73 |

| 项目          | 2024 年 12 月 31 日 |                  |                  | 合计                |
|-------------|------------------|------------------|------------------|-------------------|
|             | 一年以内             | 一到三年             | 三年以上             |                   |
| 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        | 321,955,212.48   | 1,409,954,806.52 | 781,905,674.83   | 2,513,815,693.83  |
| 其他应付款       | 1,424,263,103.04 | 3,269,479,108.57 | 1,388,957,236.92 | 6,082,699,448.53  |
| 租赁负债        |                  |                  |                  |                   |
| 一年内到期的长期借款  | 901,360,364.22   |                  |                  | 901,360,364.22    |
| 长期借款        |                  | 1,544,240,964.08 |                  | 1,544,240,964.08  |
| 一年内到期的长期应付款 | 465,610,527.79   |                  |                  | 465,610,527.79    |
| 一年内到期的应付债券  | 3,900,000.00     |                  |                  | 3,900,000.00      |
| 合计          | 3,117,089,207.53 | 6,223,674,879.17 | 2,170,862,911.75 | 11,511,626,998.45 |



## 九、关联方及其交易

### 1. 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(万元) | 母公司对本公司的持股比例% | 母公司对本公司的表决权比例% |
|-------------|------|------|----------|---------------|----------------|
| 杭州幸福健控股有限公司 | 浙江杭州 | 投资管理 | 3,636 万元 | 29.04         | 29.04          |

本公司的母公司情况的说明：杭州幸福健控股有限公司系由自然人俞建午出资设立，于 2006 年 12 月 29 日在浙江省工商行政管理局登记注册，注册资本 3,636 万元，自然人俞建午持有该公司 99.0099% 股权，杭州信垣企业管理有限公司持有该公司 0.9901% 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。

### 2. 本公司的子公司情况

本公司所属的子公司详见附注七、1.“在子公司中的权益”。

### 3. 本公司的合营和联营企业情况

本公司重要的合营和联营企业详见附注七、3.“在合营安排或联营企业中的权益”。本年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         | 与本公司的关系 |
|-------------------|---------|
| 舟山荣都置业有限公司        | 合营企业    |
| 绿地控股集团杭州双塔置业有限公司  | 合营企业    |
| 杭州夏宇房地产开发有限公司     | 合营企业    |
| 宁波市鄞州金甲企业管理咨询有限公司 | 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    |
| 杭州致烁投资有限公司        | 联营企业    |
| 舟山恺融房地产开发有限公司     | 联营企业    |



宋都基业投资股份有限公司  
 财务报表附注  
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

| 合营或联营企业名称          | 与本公司的关系 |
|--------------------|---------|
| 衢州融晟置业有限公司         | 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    |
| 杭州都誉企业管理有限公司       | 联营企业    |
| 杭州霖誉企业管理有限公司       | 联营企业    |

#### 4.其他关联方情况

| 其他关联方名称               | 与本公司的关系      |
|-----------------------|--------------|
| 郭轶娟                   | 实际控制人之配偶     |
| 杭州西奥电梯有限公司            | 持有 5%以上股份的股东 |
| 杭州金兴房地产开发有限公司         | 合营企业之子公司     |
| 绍兴广都房地产开发有限公司         | 合营企业之子公司     |
| 宁波奉化花祺置业有限公司          | 联营企业之子公司     |
| 浙江自贸区昊源投资管理合伙企业(有限合伙) | 关键管理人员控制     |
| 浙江自贸区乾源投资管理合伙企业(有限合伙) | 关键管理人员控制     |
| 浙江自贸区腾源投资管理合伙企业(有限合伙) | 关键管理人员控制     |
| 浙江自贸区利源投资管理合伙企业(有限合伙) | 关键管理人员控制     |
| 浙江自贸区承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    |



宋都基业投资股份有限公司  
财务报表附注  
2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

| 其他关联方名称        | 与本公司的关系   |
|----------------|-----------|
| 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  |
| 广西致中和食品有限公司    | 同受实际控制人控制 |
| 温州宋都物业服务有限公司   | 同受实际控制人控制 |

5.关联方交易情况

（1）购销商品、提供和接受劳务的关联交易

①采购商品/接受劳务情况

| 关联方名称            | 关联交易内容 | 金额            |                |
|------------------|--------|---------------|----------------|
|                  |        | 2025 年度       | 2024 年度        |
| 杭州宋都物业经营管理有限公司   | 接受劳务   | 20,193,517.91 | 27,371,711.68  |
| 杭州宋都物业经营管理有限公司   | 采购商品   |               | 7,924.24       |
| 杭州颂都会展有限公司       | 接受劳务   | 53,000.00     | 1,386,351.05   |
| 宁波致中和酒销售有限公司     | 采购商品   | 8,240.00      | 242,525.13     |
| 建德致中和酒销售有限公司     | 采购商品   | 850,653.67    | 4,256,604.45   |
| 宁波奉化宋都物业服务有限公司   | 接受劳务   | 3,569,786.98  | 799,402.06     |
| 杭州和宏物业服务有限公司     | 接受劳务   |               | 2,010,000.00   |
|                  | 采购商品   |               | 3,192,353.35   |
| 杭州宋都和美物业服务有限公司   | 接受劳务   |               | 44,088.68      |
| 杭州鸿都信息工程有限公司     | 采购商品   | 695,271.93    | 5,312.47       |
| 广西致中和食品有限公司      | 采购商品   |               | 10,620.00      |
| 温州宋都物业服务有限公司     | 接受劳务   | 548,326.71    | 303,387.16     |
| 绿地控股集团杭州双塔置业有限公司 | 采购商品   |               | 130,686,700.00 |
| 杭州西奥电梯有限公司       | 接受劳务   | 56,650.95     |                |
| 杭州西奥电梯有限公司       | 采购商品   | 2,169,475.83  | 39,560,839.00  |
| 浙江致中和实业有限公司      | 采购商品   | 8,242.60      |                |



宋都基业投资股份有限公司  
 财务报表附注  
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

|               |      |               |                |
|---------------|------|---------------|----------------|
| 浙江胡亨茂实业有限公司   | 采购商品 | 955,394.01    |                |
| 杭州桢诚投资管理有限公司  | 接受劳务 | 566,037.74    |                |
| 舟山恺融房地产开发有限公司 | 采购商品 | 30,404,834.86 |                |
| 杭州金兴房地产开发有限公司 | 采购商品 | 5,016,513.75  |                |
| 合 计           |      | 65,095,946.94 | 209,877,819.27 |

注：①2025 年 3 月杭州沔都企业管理有限公司向舟山恺融房地产开发有限公司购买舟山定海区创世花园 19 套住宅，总面积 2267.80 平方米，合同总价 330,074,699.36 元。

②2025 年 12 月杭州鑫都投资管理有限公司向杭州金兴房地产开发有限公司购买水云城车位 32 个， 合同总价 5,468,000.00 元。

②出售商品/提供劳务情况

| 关联方名称          | 关联交易内容 | 金额         |                |
|----------------|--------|------------|----------------|
|                |        | 2025年度     | 2024年度         |
| 杭州西奥电梯有限公司     | 关联出售   |            | 3,342,140.88   |
| 杭州霖誉企业管理有限公司   | 关联出售   |            | 10,523,809.53  |
| 杭州都誉企业管理有限公司   | 关联出售   |            | 14,962,660.55  |
| 杭州宋都物业经营管理有限公司 | 提供劳务   | 786,279.27 | 95,293,638.52  |
| 合 计            |        | 786,279.27 | 124,122,249.48 |

（2）关联租赁情况

①本公司作为出租方：

| 承租方名称               | 租赁资产种类 | 本年确认的<br>租赁收入 | 上年确认的<br>租赁收入 |
|---------------------|--------|---------------|---------------|
| 杭州宋都嘉和酒店管理有限公司      | 办公用房   | 4,024,726.23  | 5,231,992.06  |
| 杭州宋都物业经营管理有限公司      | 办公用房   | 1,190,648.91  | 446,493.33    |
| 杭州幸福健控股有限公司         | 办公用房   | 130,815.24    | 130,815.24    |
| 杭州宋都物业经营管理有限公司第三分公司 | 办公用房   | 75,685.71     |               |
| 合 计                 |        | 5,421,876.09  | 5,809,300.63  |

（3）收购跟投合伙企业份额

| 收购人名称 | 关联交易内容 | 金额 |
|-------|--------|----|
|-------|--------|----|



宋都基业投资股份有限公司  
 财务报表附注  
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

|     |            | 2025年度       | 2024年度 |
|-----|------------|--------------|--------|
| 俞建午 | 收购跟投合伙企业份额 | 8,770,176.72 |        |
| 蒋林辰 | 收购跟投合伙企业份额 | 59,131.40    |        |
| 马春飞 | 收购跟投合伙企业份额 | 15,225.00    |        |
| 王勇  | 收购跟投合伙企业份额 | 1,325,229.56 |        |

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      | 担保终止日      | 担保是否已<br>经履行完毕 |
|------------|--------------|------------|------------|----------------|
| 贵港大龙置业有限公司 | 4,743.00     | 2021 年 1 月 | 2027 年 1 月 | 否              |
| 柳州双都置业有限公司 | 5,435.08     | 2021 年 4 月 | 2026 年 3 月 | 否              |

本公司作为被担保方

| 担保方       | 担保金额<br>(万元) | 担保起始日       | 担保终止日       | 担保是否已<br>经履行完毕 |
|-----------|--------------|-------------|-------------|----------------|
| 幸福健控股有限公司 | 1,000.00     | 2021 年 4 月  | 2022 年 12 月 | 否              |
|           | 23,004.00    | 2021 年 10 月 | 见注 1        | 否              |
| 俞建午       | 81,445.39    | 2021 年 6 月  | 2023 年 12 月 | 否              |
|           | 23,004.00    | 2021 年 10 月 | 见注 1        | 否              |

注 1：2024 年 12 月 25 日，本公司收到浙江省杭州市上城区人民法院民事判决书（【2024】浙 0102 民初 9678 号），判令子公司杭州宋都房地产集团有限公司支付原告杭州中兴房地产开发有限公司股权回购款 18,000.00 万元及投资收益 5,004.00 万元（投资收益暂计算至 2024 年 1 月 22 日，此后以未付回购款为基数，按年化率 12% 的标准计提至实际付清之日止）。公司实控人俞建午、母公司幸福健控股对该付款义务承担连带清偿责任。



（4）关联方资金拆借

①本期公司向关联方拆入资金情况

| 关联方            | 拆入方             | 本期增加          | 本期减少         | 计付利息 |
|----------------|-----------------|---------------|--------------|------|
| 杭州金兴房地产开发有限公司  | 杭州跃都企业管理有限公司    | 3,920,000.00  |              |      |
| 宁波奉化源都企业管理有限公司 | 宁波奉化祺都置业有限公司    | 1,150,000.00  |              |      |
| 舟山荣都置业有限公司     | 浙江自贸区恒晟投资管理有限公司 | 10,893,059.00 | 356,200.00   |      |
| 衢州融晟置业有限公司     | 杭州诚都投资管理有限公司    |               | 40,000.00    |      |
| 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    | 58,279,628.31 | 2,007,316.50 |      |

②本期公司向关联方拆出资金情况

| 关联方 | 拆入方 | 本期增加 | 本期减少 | 计付利息 |
|-----|-----|------|------|------|
| 无   |     |      |      |      |



（5）关联方资产转让、债务重组情况

| 关联方名称      | 关联交易内容 | 2025年度金额 | 备注 |
|------------|--------|----------|----|
| 杭州西奥电梯有限公司 | 股权转让   |          | ①  |
| 杭州西奥电梯有限公司 | 股权转让   |          | ②  |
| 杭州西奥电梯有限公司 | 房产抵债   |          | ③  |
| 杭州西奥电梯有限公司 | 房产抵债   |          | ④  |
| 杭州西奥电梯有限公司 | 债权转让   |          | ⑤  |

2024 年 1 月 16 日，本公司及下属子公司与杭州西奥电梯有限公司（以下简称西奥电梯）签订和解协议，就本公司及下属子公司所欠西奥电梯债务 735,328,886.76 元及利息、罚息等，达成和解协议，截至财务报告报出日，和解协议已全部执行完毕。2024 年度执行的具体内容为：

①2024 年 7 月西奥电梯通过浙江省杭州市中级人民法院拍卖购得我司子公司杭州济都企业管理有限公司、杭州浔都企业管理有限公司、杭州渊都企业管理有限公司、联营企业杭州大奇山郡实业有限公司股权，上述股权成交价格共计 635,024,860.64 元，相应拍卖所得价款归西奥电梯所有并直接用于抵偿公司对西奥电梯所负债务。2024 年 8 月 1 日，杭州济都企业管理有限公司、杭州浔都企业管理有限公司、杭州渊都企业管理有限公司股权已完成变更。2024 年 9 月 24 日杭州大奇山郡实业有限公司股权已完成变更。

②2024 年 7 月西奥电梯通过浙江省杭州市中级人民法院拍卖购得我司持有杭州桢诚投资管理有限公司 29%股权，上述股权成交价格共计 8,990,000.00 元，相应拍卖所得价款归西奥电梯所有并直接用于抵偿公司对西奥电梯所负债务。2024 年 9 月 2 日，杭州桢诚投资管理有限公司股权已完成变更。

③2024 年 7 月西奥电梯通过浙江省杭州市中级人民法院拍卖购得我司子公司南京永都企业管理咨询有限公司坐落于南京市建邺区白龙江东街 76 号-4 的房屋、南



京市建邺区恒山路 139 号宋都美域·沁园地下车库负一层 15 号车位和南京市建邺区恒山路 139 号宋都美域·沁园地下车库负一层 132 号车位，上述资产成交价格共计 2,042,600.00 元，相应拍卖所得价款归西奥电梯所有并直接用于抵偿公司对西奥电梯所负债务。

④2024 年 7 月西奥电梯通过浙江省杭州市中级人民法院拍卖购得我司子公司浙江东霖房地产开发有限公司宋都阳光国际花园观澜苑 8 幢 1 单元 1901 的房屋，上述资产成交价格 41,211,900.00 元，相应拍卖所得价款归西奥电梯所有并直接用于抵偿公司对西奥电梯所负债务。

⑤公司将对杭州大奇山郡实业有限公司享有的债权扣除杭州江悦郡置业有限公司债务后的余额 37,486,175.29 元，用于抵偿公司对西奥电梯所负债务。

6.关联方应收应付款项

(1) 应收项目

| 项目名称  | 关联方            | 2025.12.31     |                | 2024.12.31     |                |
|-------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|       |                | 账面余额           | 坏账准备           | 账面余额           | 坏账准备           |
| 应收账款  | 舟山弘都置业有限公司     | 62,990.00      | 31,495.00      | 62,990.00      | 18,897.00      |
| 应收账款  | 杭州宋都物业经营管理有限公司 | 202,979.84     | 10,148.99      | 2,533.00       | 1,147.30       |
| 小计    |                | 265,969.84     | 41,643.99      | 65,523.00      | 20,044.30      |
| 其他应收款 | 贵港大龙置业有限公司     | 268,754,645.63 | 134,377,322.82 | 268,754,645.63 | 130,611,957.26 |
| 其他应收款 | 舟山恺融房地产开发有限公司  | 1,481,827.45   | 740,913.73     | 51,733,596.71  | 25,180,509.31  |
| 其他应收款 | 柳州双都置业有限公司     | 130,527,914.65 | 65,263,957.33  | 130,527,914.65 | 63,076,815.48  |
| 其他应收款 | 杭州楨诚投资管理有限公司   | 19,776,460.19  |                | 7,182,487.59   |                |
| 其他应收款 | 桐庐大奇山郡旅游开发有限公司 |                |                | 25,000,000.00  |                |
| 其他应收款 | 宁波宸都企业管理合伙企业(有 |                |                | 16,482,323.99  |                |



宋都基业投资股份有限公司  
 财务报表附注  
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

| 项目名称  | 关联方                           | 2025.12.31       |                | 2024.12.31       |                |
|-------|-------------------------------|------------------|----------------|------------------|----------------|
|       |                               | 账面余额             | 坏账准备           | 账面余额             | 坏账准备           |
| 其他应收款 | 限合伙)<br>杭州金溪生物技术<br>有限公司      | 711,000.00       |                | 711,000.00       |                |
| 其他应收款 | 杭州恒宸企业管<br>理合伙企业(有<br>限合伙)    |                  |                | 318,200.00       |                |
| 其他应收款 | 浙江自贸区乾源<br>投资管理合伙企<br>业(有限合伙) |                  |                | 8,085.39         |                |
| 其他应收款 | 浙江自贸区腾源<br>投资管理合伙企<br>业(有限合伙) |                  |                | 5,900.00         |                |
| 其他应收款 | 浙江自贸区利源<br>投资管理合伙企<br>业(有限合伙) |                  |                | 1,208.42         |                |
| 其他应收款 | 浙江自贸区昊源<br>投资管理合伙企<br>业(有限合伙) |                  |                | 3,463.76         |                |
| 其他应收款 | 宁波奉化源都企<br>业管理有限公司            | 797.80           |                | 797.80           |                |
| 其他应收款 | 杭州幸福健控股<br>有限公司               | 858,075.34       |                |                  |                |
| 其他应收款 | 厦门禹洲鸿图地<br>产开发有限公司            | 64,713,465.00    |                | 64,713,465.00    |                |
| 其他应收款 | 桐庐大奇山郡置<br>业有限公司              |                  |                | 67,619,901.34    |                |
| 其他应收款 | 舟山弘都置业有<br>限公司                | 11,198.49        |                | 11,198.49        |                |
| 其他应收款 | 杭州宋都物业经<br>营管理有限公司            | 630,922.81       |                | 495,777.86       |                |
| 其他应收款 | 舟山荣都置业有<br>限公司                | 870,000,000.00   |                | 900,000,000.00   |                |
| 其他应收款 | 德清德瑞置业有<br>限公司                | 176,000.00       | 88,000.00      | 176,000.00       | 88,000.00      |
| 其他应收款 | 杭州大奇山郡实<br>业有限公司              | 69,817,926.05    |                | 69,817,926.05    |                |
| 其他应收款 | 衢州融晟置业有<br>限公司                | 200,000.00       |                | 200,000.00       |                |
| 其他应收款 | 绍兴广都房地产<br>开发有限公司             | 20,965,242.90    |                | 20,962,706.90    |                |
| 其他应收款 | 杭州夏宇房地产<br>开发有限公司             | 90,144.33        | 45,072.17      |                  |                |
| 小计    |                               | 1,448,715,620.64 | 200,515,266.05 | 1,624,726,599.58 | 218,957,282.05 |



宋都基业投资股份有限公司  
 财务报表附注  
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

| 项目名称 | 关联方            | 2025.12.31    |      | 2024.12.31   |      |
|------|----------------|---------------|------|--------------|------|
|      |                | 账面余额          | 坏账准备 | 账面余额         | 坏账准备 |
| 预付账款 | 杭州宋都物业经营管理有限公司 | 11,613,444.31 |      | 3,326,614.98 |      |
| 预付账款 | 杭州西奥电梯有限公司     | 6,695.00      |      | 6,695.00     |      |
| 小计   |                | 11,620,139.31 |      | 3,333,309.98 |      |

（2）应付项目

| 项目名称 | 关联方名称          | 2025.12.31   | 2024.12.31    |
|------|----------------|--------------|---------------|
|      |                | 账面余额         | 账面余额          |
| 应付账款 | 杭州宋都物业经营管理有限公司 |              | 24,295,038.48 |
| 应付账款 | 杭州桢诚投资管理有限公司   | 566,037.74   |               |
| 应付账款 | 杭州宋都嘉和酒店管理有限公司 |              | 61,329.56     |
| 应付账款 | 杭州金兴房地产开发有限公司  | 5,468,000.00 |               |
| 应付账款 | 桐庐大奇山郡酒店有限公司   |              | 19,800.00     |
| 应付账款 | 宁波致中和酒销售有限公司   |              | 264,606.00    |
| 应付账款 | 浙江致中和实业有限公司    | 28,949.97    |               |
| 应付账款 | 杭州颂都会展有限公司     | 1,963,883.78 | 3,891,375.06  |
| 应付账款 | 杭州鸿都信息工程有限公司   | 839,733.82   | 13,570.00     |
| 应付账款 | 杭州和瑞商贸服务有限公司   | 256,342.20   | 242,660.70    |
| 应付账款 | 衢州常山宋都物业服务有限公司 | 718,641.96   |               |
| 应付账款 | 宁波奉化宋都物业服务有限公司 | 990,300.03   | 564,555.98    |



宋都基业投资股份有限公司  
 财务报表附注  
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

|       |                        |                |                  |
|-------|------------------------|----------------|------------------|
| 应付账款  | 杭州和宏物业服务有<br>限公司       | 5,191,266.50   | 3,414,176.75     |
| 应付账款  | 杭州宋都和美物业服<br>务有限公司     | 1,538,878.71   | 1,423,774.83     |
| 应付账款  | 建德致中和酒销售有<br>限公司       | 1,340,262.18   | 1,997,478.67     |
| 应付账款  | 杭州西奥电梯有限公<br>司         | 3,903,971.36   | 1,035,001.23     |
| 应付账款  | 浙江恒宏物业服务有<br>限公司       | 128.00         | 128.00           |
| 小计    |                        | 22,806,396.25  | 37,223,495.26    |
| 其他应付款 | 舟山荣都置业有限公<br>司         | 803,184,739.40 | 769,849,348.00   |
| 其他应付款 | 舟山恺融房地产开发<br>有限公司      | 6,186,242.55   |                  |
| 其他应付款 | 衢州融晟置业有限公<br>司         | 257,406,999.96 | 257,406,999.96   |
| 其他应付款 | 绿地控股集团杭州双<br>塔置业有限公司   |                | 1,180,136,517.07 |
| 其他应付款 | 舟山弘都置业有限公<br>司         | 298,361,000.00 |                  |
| 其他应付款 | 宁波奉化源都企业管<br>理有限公司     | 52,492,000.00  | 51,342,000.00    |
| 其他应付款 | 杭州金兴房地产开发<br>有限公司      |                | 44,100,000.00    |
| 其他应付款 | 嘉兴诚璟投资合伙企<br>业(有限合伙)   |                | 28,101,000.00    |
| 其他应付款 | 杭州恒宸企业管理合<br>伙企业(有限合伙) |                | 22,071,227.40    |
| 其他应付款 | 宁波宸都企业管理合<br>伙企业(有限合伙) |                | 76,209,328.43    |
| 其他应付款 | 杭州夏宇房地产开发<br>有限公司      | 92,077,770.13  | 164,677,770.13   |
| 其他应付款 | 浙江致中和生物工程<br>有限公司      | 30,000.00      |                  |
| 其他应付款 | 绍兴广都房地产开发<br>有限公司      |                |                  |



宋都基业投资股份有限公司  
 财务报表附注  
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

|       |                       |                  |                  |
|-------|-----------------------|------------------|------------------|
| 其他应付款 | 浙江自贸区腾源投资管理合伙企业(有限合伙) |                  | 4,862.91         |
| 其他应付款 | 杭州宋都物业经营管理有限公司        | 2,596,289.75     | 3,377,050.57     |
| 其他应付款 | 杭州桢诚投资管理有限公司          | 10,400,000.00    | 10,400,000.00    |
| 其他应付款 | 建德致中和酒销售有限公司          | 195,878.78       | 60,231.46        |
| 其他应付款 | 杭州和瑞商贸服务有限公司          | 20,344.00        |                  |
| 其他应付款 | 杭州幸福健控股有限公司           | 125,820,313.00   |                  |
| 其他应付款 | 宁波奉化宋都物业服务服务有限公司      | 907,848.28       | 21,209.56        |
| 其他应付款 | 杭州鸿都信息工程有限公司          | 2,280.00         |                  |
| 小计    |                       | 1,649,681,705.85 | 2,607,757,545.49 |

## 十、承诺及或有事项

### 1.重要承诺事项

#### （1）为关联方提供的担保事项

①本公司于 2021 年 5 月 27 日披露了《关于收到公司控股股东、实际控制人承诺函的公告》，控股股东幸福健控股以及实际控制人俞建午先生承诺，及时清偿对应借款，最晚于 2023 年 6 月 30 日前有序安排资产变现，最晚于 2023 年 12 月 31 日前彻底消除与宋都股份之间以存单形式的互保情形。

截至 2025 年 12 月 31 日，上述承诺未能实现，且因幸福健控股及其关联方未及时清偿银行借款，本公司累计被银行行使担保权利划扣资金 217,447.62 万元，进而导致本公司被幸福健控股及其关联方占用资金 217,447.62 万元。对于幸福健控股及其关联方的财务担保合同，本公司按实际存单被划扣金额 217,447.62 万元扣减幸福健控股对本公司应收债权 13,088.03 万元扣减 2025 年 6 月 23 日收到俞建午支付的



担保款 818.43 万元后的金额确认累计财务担保损失 203,541.16 万元。由于本公司无法基本确定能够收到相应的补偿金额，本公司根据企业会计准则的规定未确认相关资产。因上述承诺未能实现，2024 年 3 月 15 日浙江证监局对幸福健控股、俞建午采取出具警示函的监督管理措施。由于控股股东、实际控制人未履行其公开承诺，2024 年 5 月 14 日上海证券交易所，对公司控股股东幸福健控股、实际控制人俞建午予以公开谴责。

②本公司为联营企业贵港大龙置业有限公司借款提供信用担保，担保金额为 7,533 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 5,635 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停工，项目销售不佳且短期内无复工计划或复工后施工进度缓慢，公司基于两项目于资产负债表日和期后项目进展状况计提信用减值损失，截至 2025 年 12 月 31 日止，对上述两家联营企业财务担保合同计提信用减值损失 13,168 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 2025 年 12 月 31 日止，提供保证的借款余额 118,292.49 万元。

2.或有事项

（1）未决诉讼仲裁形成的或有负债及其财务影响

| 类别    | 建设工程合同纠纷         | 其他纠纷             | 合计               |
|-------|------------------|------------------|------------------|
| 诉讼标的额 | 1,385,553,777.07 | 3,592,634,563.17 | 4,978,188,340.24 |

公司于 2025 年 9 月 19 日披露了《关于控股子公司暨保交楼项目公司拟申请预重整的公告》，控股子公司杭州济都房地产开发有限公司（以下简称“杭州济都”）暨保交楼项目公司往预重整方向推进。受房地产市场整体下行等因素影响，杭州济都开发的富阳沁悦宸轩项目（以下简称“项目”）面临严峻的销售困境，房产去化



速度明显低于预期，导致项目资金周转出现**严重困难**，项目交付存在不确定性。经公司与杭州市富阳区政府多次协商，在杭州市富阳区政府主导下，项目股东方（即嘉兴桢仁投资合伙企业（有限合伙）、杭州颂都房地产开发有限公司）、总包方（即浙江荣科建设有限公司）达成初步意向，杭州济都拟往预重整方向推进，引入共益债推动项目保交楼，**提升**项目价值，化解目前的**僵局**，实现多方**共赢**。通过预重整手段公开招募共益债务，引入续建资金用于项目交付，有效解决项目资金**问题**，促进项目施工建设。预重整期间项目公司经营活动将正常开展，不受影响。

截至年度报告披露日，该事项推进方案相关各方仍在协商中。

#### 十一、资产负债表日后事项

##### 1. 重要的非调整事项

（1）2024 年 12 月 19 日，杭州市中级人民法院对（2023）浙江 01 民初 1580 号做出判决：被告杭州宋都房地产集团有限公司、杭州浩都房地产开发有限公司、杭州沃都房地产开发有限公司于本判决生效之日起十日内向原告杭州工商信托股份有限公司支付债权本金 302,508,502.92 元、溢价款 4,472,042.70 元（溢价款暂计算至 2023 年 10 月 11 日，此后以实际未付本金为基数，按照年利率 14.8%继续计算至实际清偿之日止）。

（2）2024 年 12 月 24 日，杭州市中级人民法院对（2023）浙江 01 民初 1581 号做出判决：被告杭州宋都房地产集团有限公司、杭州浩都房地产开发有限公司、杭州沃都房地产开发有限公司、南京恒都房地产开发有限公司于本判决生效之日起十日内向原告杭州工商信托股份有限公司支付债权本金 201,000,000.00 元、支付利息 18,077,200.00 元（利息暂计算至 2023 年 7 月 31 日，以后分别以借款本金 115,000,000.00 元未付部分基数，按照年利率 15.4%继续计算至实际清偿之日止，以借款本金 86,000,000.00 元未付部分基数，按照年利率 14.8%继续计算至实际清



偿之日止）。

（3）2024 年 12 月 24 日，杭州市中级人民法院对（2023）浙江 01 民初 1582 号做出判决：被告杭州宋都房地产集团有限公司、杭州浩都房地产开发有限公司、杭州沃都房地产开发有限公司、南京恒都房地产开发有限公司于本判决生效之日起十日内向原告杭州工商信托股份有限公司支付债权本金 310,000,000.00 元、支付利息 27,712,277.78 元（溢价款暂计算至 2023 年 7 月 31 日，此后以实际未付本金 310,000,000.00 元为基数，按照年利率 15.4%继续计算至实际清偿之日止）。

杭州工商信托股份有限公司有权就债权就被告杭州宋都房地产集团有限公司用于抵押的财产，即坐落于杭州市上城区采荷嘉业大厦 18 套房产的不动产权、绍兴市柯桥区宋都房地产开发有限公司用于抵押的财产即坐落于绍兴市柯桥区齐贤镇金柯商汇小区 19 套房产的不动产权、绍兴市柯桥区宋都房地产开发有限公司用于抵押的财产即坐落于绍兴市柯桥区齐贤镇金柯商汇小区金柯商苑 78 套房产的不动产权、杭州淘天地房地产开发有限公司用于抵押的财产即坐落于杭州市淘天地 2 套房产的不动产权、被告舟山蓝郡置业有限公司用于抵押的财产即坐落于舟山市定海区环南街道沿港东路 21 号 92 套房产的不动产权折价或者以拍卖、变卖所得的价款优先受偿。

另有多家子公司的部分未抵押房产因以上债务被浙江省杭州市中级人民法院查封。

截至财务报告报出日，公司之多家子公司的房产共计 78,361.65 平方米，账面价值 117,622 万元，已被法院查封。

（4）本公司为控股股东杭州幸福健控股有限公司（以下简称幸福健控股）及其关联公司的借款所提供的担保，由于幸福健股份及其关联公司未能及时偿还银行借款，导致本公司累计被银行划扣资金 21.74 亿元，幸福健及俞建午先生承诺，及时清偿对应借款，最晚于 2023 年 6 月 30 日前有序安排资产变现，最晚于 2023 年 12



月 31 日前，彻底消除与公司之间以存单形式的互保情形。但截至 2024 年 12 月 31 日仍未偿还。2025 年 2 月 14 日公司召开董事会，通过了以实控人俞建午控制的浙江致中和实业有限公司 100% 股权抵押幸福健控股及其关联方对公司的部分担保余额，交易对价 816,966,791.71 元，截至 2025 年 12 月 31 日，股权变更手续尚未完成。

（5）本公司之子公司杭州淳扬企业管理有限公司（以下简称“淳扬企管”）于 2021 年 5 月 15 日竞得国有建设用地富政储出【2021】9 号地块的土地使用权。2021 年 5 月 21 日，淳扬企管与浙江省杭州市规划和自然资源局富阳分局（以下简称“富阳分局”）签订了《国有建设用地使用权出让合同》（以下简称“《出让合同》”）。同日，公司之子公司杭州淳都房地产开发有限公司（以下简称“杭州淳都”）与前述两方共同签订了《国有建设用地使用权出让合同补充协议》（以下简称“《出让合同补充协议》”），约定受让方由淳扬企管调整为杭州淳都。

2024 年 1 月 12 日，公司与杭州市规划和自然资源局富阳分局沟通、协商，并经报富阳区人民政府批准，杭州淳都与富阳分局就前期双方签署的《出让合同》及《出让合同补充协议》解除，签订《解除国有建设用地使用权出让合同协议书》（以下简称“《解除合同协议》”）。根据《解除协议约定》，富阳分局退还杭州淳都已支付的国有建设用地土地使用权出让价款 21,873 万元，该地块由富阳分局收回。

2024 年 3 月 28 日，杭州淳都监管账户收到退回的国有建设用地土地使用权出让价款 21,873 万元。2024 年 4 月 28 日，杭州市富阳区人民政府富春街道办事处（以下简称“富春街道”）、杭州淳都以及中信银行股份有限公司杭州富阳支行（以下简称“中信银行”）三方签订了《退地资金共管协议书》，约定前述资金退至由富春街道、杭州淳都双方设立的共管账户，用于该地块债权、债务清算及双方共同认可的其他用途。



截至 2026 年 4 月 29 日，共管账户资金未经公司同意，共被富春街道转出 20,300.00 万元，富春街道于 2025 年 3 月 20 日归还公司资金 4,000.00 万元、2025 年 3 月 21 日归还公司资金 4,000.00 万元、2025 年 4 月 29 日归还公司资金 5,000.00 万元，但归还后，尚余共管账户资金 7,300.00 万元未归还。

2025 年 10 月 28 日就富政储出[2021]9 号地块已建建（构）筑物及其附属设施的收购补偿事宜达成协议，杭州市规划和自然资源局富阳分局对该建（构）筑物及其附属设施予以收购，并给予公司相应补偿。补偿款具体金额为 78,650,912.00 元，其中公司同意在补偿款中扣减金额约 15,635,118.00 元，具体包含公租房加固费 1,310.4 万元（一次性支付）、项目收回检测鉴定费 60 万元、项目收回审计费 75.1118 万元、公租房修缮保证金 118 万元。公司方已同步将该些建（构）筑物及其附属设施移交给杭州富阳交通发展投资集团有限公司。截至财务报告报出日，公司尚未收到该笔补偿款。

（6）根据溧阳法院出具的《决定书》（（2026）苏 0481 破 3 号）、以及宋都房地产开发有限公司管理人出具的《溧阳宋都房地产开发有限公司管理人接管通知书》（（2026）宋破管综字佣 1 号），申请人南京诚信消防工程有限公司向溧阳法院申请对溧阳宋都进行破产清算。2026 年 1 月 12 日，溧阳法院裁定受理南京诚信对溧阳宋都的破产清算申请，并指定江苏博爱星律师事务所担任溧阳宋都管理人。

根据奉化法院出具的《通知书》（（2026）浙 0213 破 22 号）、《决定书》（（2026）浙 0213 破 22 号），申请人杭州易和网络有限公司向奉化法院申请对奉化宋都进行破产清算。2026 年 3 月 7 日，奉化法院裁定受理杭州易和对奉化宋都的破产清算申请，并指定上海精诚磐明（宁波）律师事务所担任奉化宋都管理人。

（7）截至财务报告报出日，公司累计未能如期偿还有息债务金额合计 2,064,681,247.63 元，其中：逾期本金 1,441,334,373.52 元，逾期利息



623,346,874.11 元。

十二、其他重要事项

1、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

| 项目     | 浙江地区 | 安徽地区 | 江苏地区 | 广西地区 | 分部间抵消 | 合计合计 |
|--------|------|------|------|------|-------|------|
| 主营业务收入 |      |      |      |      |       |      |
| 主营业务成本 |      |      |      |      |       |      |
| 毛利     |      |      |      |      |       |      |

本公司之子公司杭州慧源投资管理有限公司系私募基金管理人，目前在中国证券投资基金业协会备案在管基金 1 支。截至 2025 年 12 月 31 日止，该基金尚未对外投资。

2、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 2025 年 6 月 30 日，公司实际控制人俞建午已质押的公司股份数量为 9,600.00 万股，占其持有公司股份总数的 73.54%，占公司总股份的 7.16%；控股股东幸福健控股已质押的公司股份数量为 37,600.00 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<br>(万股) |
|-------------|------------|----------------|
| 俞建午         | 华夏银行西湖支行   | 9,600.00       |
| 杭州幸福健控股有限公司 | 杭州西奥电梯有限公司 | 30,500.00      |
|             | 华夏银行西湖支行   | 7,100.00       |
| 合 计         |            | 47,200.00      |



## （2）实际控制人受到行政处罚及进展情况

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

2024 年 1 月 30 日，公司、董事长俞建午先生、时任副总裁兼财务负责人陈振宁先生收到了中国证监会浙江监管局出具的《行政处罚决定书》（〔2024〕5 号），因信息披露违法违规行为，中国证监会浙江监管局对公司责令改正，给予警告，并处以 120 万元罚款；对俞建午先生、陈振宁先生分别给予警告并处罚款 50 万元。

2024 年 3 月 15 日，中国证监会浙江监管局做出《关于对杭州幸福健控股有限公司、俞建午采取出具警示函措施的决定》（〔2024〕32 号）。由于公司控股股东幸福健控股、实际控制人俞建午存在未履行承诺的违规行为，中国证监会浙江监管局对幸福健控股、俞建午采取出具警示函的监督管理措施，并记入证券期货市场诚信档案。

2024 年 5 月 14 日，上海证券交易所做出《关于对宋都基业投资股份有限公司控股股东杭州幸福健控股有限公司及实际控制人俞建午予以公开谴责的决定》（纪律处分决定书〔2024〕83 号）。由于控股股东、实际控制人未履行其公开承诺，对公司控股股东幸福健控股、实际控制人俞建午予以公开谴责。

## （3）购买合伙企业份额

2019 年 4 月 23 日，公司 2018 年年度股东大会审议通过了《关于制定〈宋都基业投资股份有限公司事业合伙人项目跟投管理办法〉的议案》，公司按照《事业合伙人项目跟投管理办法》的规定，以合伙企业的组织形式成立跟投平台，对公司各项目进行直接或间接形式的跟投。



由于《事业合伙人项目跟投管理办法》已不适应当前房地产行业的现状，不利于公司稳定发展，因此公司提请董事会审议终止《事业合伙人项目跟投管理办法》并获得通过。根据《事业合伙人项目跟投管理办法》的有关规定，由公司全资子公司宋都集团从参与跟投的各员工处收购对应的合伙企业份额。

2025 年 5 月 26 日，公司召开第十二届第一次董事会会议，审议通过了《购买合伙企业份额暨关联交易的议案》，同意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”）从参与跟投的各员工处收购对应的合伙企业份额，本次份额转让金额以项目估值价值为基础，按照《跟投管理办法》中的要求计算，扣减已分回份额本金和利润后所确定。

公司已于 2025 年 5 月 27 日披露了《购买合伙企业份额暨关联交易的公告》。

截止 2025 年 12 月 31 日，宋都集团已同部分跟投员工签署《合伙份额转让及投资关系终止之协议》，签署合伙份额转让合同金额 55,406,143.24 元。宋都股份已实施股东权利，截至 2025 年 12 月 31 日，工商股权变更手续已部分完成。其中与杭州恒宸企业管理合伙企业（有限合伙）签置合伙份额转让合同金额 29,231,414.36 元，代扣代缴个税 1,234,614.66 元，支付合伙份额转让款 18,080,032.25 元。

十三、母公司财务报表主要项目注释

1.应收账款

（1）以摊余成本计量的应收账款

|      | 2025.12.31   |      |              | 2024.12.31   |      |              |
|------|--------------|------|--------------|--------------|------|--------------|
|      | 账面余额         | 坏账准备 | 账面价值         | 账面余额         | 坏账准备 | 账面价值         |
| 应收账款 | 9,806,722.00 |      | 9,806,722.00 | 9,506,591.46 |      | 9,506,591.46 |
| 合计   | 9,806,722.00 |      | 9,806,722.00 | 9,506,591.46 |      | 9,506,591.46 |



(2) 坏账准备

本公司对应收账款，无论是否存在重大融资成分，均按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

① 2025 年 12 月 31 日，无单项计提的坏账准备。

② 2025 年 12 月 31 日，无组合计提坏账准备：

(3) 坏账准备的变动

本报告期无坏账变动

(4) 报告期坏账准备转回或转销金额重要的

本报告期无坏账转回或转销

(5) 报告期实际核销的应收账款情况

本报告期无核销的应收账款

(6) 按欠款方归集的期末余额前五名情况：

对于同一客户期末同时存在应收账款余额、合同资产余额的，将二者合并计算，合并计算金额前五名如下。

| 单位名称            | 期末应收账款余额     | 期末合同资产余额 | 二者合并计算金额     | 占应收账款、合同资产期末总额合计数的比例(%) | 二者合并计算坏账准备期末余额 |
|-----------------|--------------|----------|--------------|-------------------------|----------------|
| 杭州沛都房地产开发有限公司   | 2,572,463.75 |          | 2,572,463.75 | 26.23                   |                |
| 杭州涌都房地产开发有限公司   | 2,097,678.00 |          | 2,097,678.00 | 21.39                   |                |
| 宁波奉化宋都房地产开发有限公司 | 1,842,827.30 |          | 1,842,827.30 | 18.79                   |                |
| 杭州澜都房地产开发有限公司   | 1,816,960.10 |          | 1,816,960.10 | 18.53                   |                |
| 杭州逸都房地产开发有限公司   | 365,709.57   |          | 365,709.57   | 3.73                    |                |
| 合计              | 8,695,638.72 |          | 8,695,638.72 | 88.67                   |                |

2.其他应收款

| 项 目  | 2025.12.31 | 2024.12.31 |
|------|------------|------------|
| 应收利息 |            |            |



宋都基业投资股份有限公司  
财务报表附注  
2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

|       |                |                |
|-------|----------------|----------------|
| 应收股利  | 96,000,000.00  | 96,000,000.00  |
| 其他应收款 | 365,728,637.14 | 367,472,659.22 |
| 合 计   | 461,728,637.14 | 463,472,659.22 |

（1）应收股利情况

①应收股利分类列示：

| 项 目(或被投资单位)           | 2025.12.31    |      |               |
|-----------------------|---------------|------|---------------|
|                       | 账面余额          | 坏账准备 | 账面价值          |
| 宁波高新区旭都企业管理咨询<br>有限公司 | 96,000,000.00 |      | 96,000,000.00 |
| 合 计                   | 96,000,000.00 |      | 96,000,000.00 |

| 项 目(或被投资单位)           | 2024.12.31    |      |               |
|-----------------------|---------------|------|---------------|
|                       | 账面余额          | 坏账准备 | 账面价值          |
| 宁波高新区旭都企业管理咨询<br>有限公司 | 96,000,000.00 |      | 96,000,000.00 |
| 合 计                   | 96,000,000.00 |      | 96,000,000.00 |

②坏账准备：

本期无坏账

③重要的账龄超过 1 年的应收股利：

| 项目(或被投资单位)            | 期末余额          | 账龄    | 未收回<br>的原因 | 是否发生<br>减值及判<br>断依据 |
|-----------------------|---------------|-------|------------|---------------------|
| 宁波高新区旭都企业管理咨询有<br>限公司 | 96,000,000.00 | 3 年以上 | 关联方应收股利    |                     |
| 合 计                   | 96,000,000.00 |       |            |                     |

说明：

（2）其他应收款情况

| 2025.12.31 |      |      | 2024.12.31 |      |      |
|------------|------|------|------------|------|------|
| 账面余额       | 坏账准备 | 账面价值 | 账面余额       | 坏账准备 | 账面价值 |



宋都基业投资股份有限公司  
 财务报表附注  
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

|       |                |          |                |                |          |                |
|-------|----------------|----------|----------------|----------------|----------|----------------|
| 其他应收款 | 365,734,455.24 | 5,818.10 | 365,728,637.14 | 367,474,801.20 | 2,141.98 | 367,472,659.22 |
| 合计    | 365,734,455.24 | 5,818.10 | 365,728,637.14 | 367,474,801.20 | 2,141.98 | 367,472,659.22 |

①坏账准备

A. 2025 年 12 月 31 日，处于第一阶段的其他应收款坏账准备如下：

|                    | 账面余额           | 未来12月内<br>预期信用<br>损失率% | 坏账准备     | 理由       |
|--------------------|----------------|------------------------|----------|----------|
| 单项计提：              |                |                        |          |          |
| 合计                 |                |                        |          |          |
| 组合计提：              |                |                        |          |          |
| 组合1：合并范围内关<br>联方组合 | 365,722,298.56 |                        |          | 关联方不计提坏账 |
| 组合2：账龄组合           | 12,156.68      | 47.86                  | 5,818.10 | 按账龄计提    |
| 其他                 |                |                        |          |          |
| 合计                 | 365,734,455.24 | 47.86                  | 5,818.10 |          |

B. 2025 年 12 月 31 日，无处于第二阶段的其他应收款坏账准备；

C. 2025 年 12 月 31 日，无处于第三阶段的其他应收款坏账准备；

②坏账准备的变动

| 坏账准备             | 第一阶段<br>未来 12 个月内<br>预期信用损失 | 第二阶段<br>整个存续期预期信<br>用损失(未发生信用<br>减值) | 第三阶段<br>整个存续期预期信<br>用损失(已发生信用<br>减值) | 合计       |
|------------------|-----------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|----------|
| 2025 年 1 月 1 日余额 | 2,141.98                    |                                      |                                      | 2,141.98 |
| 期初余额在本期          |                             |                                      |                                      |          |
| —转入第一阶段          |                             |                                      |                                      |          |
| —转入第二阶段          |                             |                                      |                                      |          |
| —转入第三阶段          |                             |                                      |                                      |          |
| 本期计提             | 3,676.12                    |                                      |                                      | 3,676.12 |
| 本期转回             |                             |                                      |                                      |          |
| 本期转销             |                             |                                      |                                      |          |
| 本期核销             |                             |                                      |                                      |          |



宋都基业投资股份有限公司  
 财务报表附注  
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

| 坏账准备              | 第一阶段<br>未来 12 个月内<br>预期信用损失 | 第二阶段<br>整个存续期预期信<br>用损失(未发生信用<br>减值) | 第三阶段<br>整个存续期预期信<br>用损失(已发生信用<br>减值) | 合计       |
|-------------------|-----------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|----------|
| 其他变动              |                             |                                      |                                      |          |
| 2025 年 12 月 31 余额 | 5,818.10                    |                                      |                                      | 5,818.10 |

③ 报告期坏账准备转回或转销金额重要的

报告期无重要的坏账转回和转销

④ 报告期实际核销的其他应收款情况

报告期内无核销的其他应收款

⑤其他应收款按款项性质分类情况

| 款项性质 | 2025.12.31     | 2024.12.31     |
|------|----------------|----------------|
| 往来款  | 367,447,303.08 | 367,447,303.08 |
| 其他   | 12,156.68      | 27,498.12      |
| 合 计  | 365,734,455.24 | 367,474,801.20 |

⑥其他应收款期末余额前五名单位情况

| 单位名称           | 是否为关<br>联方 | 款项性质 | 期末<br>余额       | 账龄          | 占其他应收<br>款期末余额<br>合计数的比<br>例（%） | 坏账准备<br>期末余额 |
|----------------|------------|------|----------------|-------------|---------------------------------|--------------|
| 杭州宋都房地产集团有限公司  | 是          | 往来款  | 291,737,586.62 | 2-3 年、3 年以上 | 79.76                           |              |
| 杭州宋都新大健康管理有限公司 | 是          | 往来款  | 34,000,000.00  | 3 年以上       | 9.30                            |              |
| 杭州旭都房地产开发有限公司  | 是          | 往来款  | 19,720,203.63  | 3 年以上       | 5.39                            |              |
| 杭州澜都房地产开发有限公司  | 是          | 往来款  | 11,599,025.22  | 3 年以上       | 3.17                            |              |
| 杭州盛都置业有限公司     | 是          | 往来款  | 5,288,909.32   | 3 年以上       | 1.45                            |              |
| 合 计            |            |      | 362,345,724.79 |             | 99.07                           |              |



宋都基业投资股份有限公司  
 财务报表附注  
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

3.长期股权投资

（1）长期股权投资分类

| 项 目        | 2025.12.31       |      |                  |
|------------|------------------|------|------------------|
|            | 账面余额             | 减值准备 | 账面价值             |
| 对子公司投资     | 5,047,637,063.09 |      | 5,047,637,063.09 |
| 对联营、合营企业投资 | 47,267,486.30    |      | 47,267,486.30    |
| 合 计        | 5,094,904,549.39 |      | 5,094,904,549.39 |

续：

| 项 目        | 2024.12.31       |      |                  |
|------------|------------------|------|------------------|
|            | 账面余额             | 减值准备 | 账面价值             |
| 对子公司投资     | 5,047,637,063.09 |      | 5,047,637,063.09 |
| 对联营、合营企业投资 | 48,314,680.10    |      | 48,314,680.10    |
| 合 计        | 5,095,951,743.19 |      | 5,095,951,743.19 |

（2）对子公司投资

| 被投资单位           | 期初余额             | 本期增加 | 本期减少 | 期末余额             |
|-----------------|------------------|------|------|------------------|
| 杭州宋都房地产集团有限公司   | 4,975,937,063.09 |      |      | 4,975,937,063.09 |
| 北京应天阳光太阳能技术有限公司 | 10,200,000.00    |      |      | 10,200,000.00    |
| 杭州宋都新大健康管理有限公司  | 1,000,000.00     |      |      | 1,000,000.00     |
| 浙江宋都供应链管理有限公司   | 49,500,000.00    |      |      | 49,500,000.00    |
| 浙江和洽供应链管理有限公司   | 10,000,000.00    |      |      | 10,000,000.00    |
| 杭州宋都健康产业集团有限公司  | 1,000,000.00     |      |      | 1,000,000.00     |
| 减：长期股权投资减值准备    |                  |      |      |                  |
| 合 计             | 5,047,637,063.09 |      |      | 5,047,637,063.09 |



宋都基业投资股份有限公司  
财务报表附注  
2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

（3）对联营、合营企业投资

| 被投资单位            | 期初余额          | 追加<br>投资 | 减少投资 | 本期增减变动          |              |            |
|------------------|---------------|----------|------|-----------------|--------------|------------|
|                  |               |          |      | 权益法下确认<br>的投资损益 | 其他综合<br>收益调整 | 其他权益<br>变动 |
| 一、联营企业           |               |          |      |                 |              |            |
| 浙江宋都锂业科技<br>有限公司 | 48,314,680.10 |          |      | -1,047,193.80   |              |            |
| 合 计              | 48,314,680.10 |          |      | -1,047,193.80   |              |            |

（续）

| 被投资单位            | 宣告发放现金股<br>利或利润 | 本期增减变动 |    | 期末余额          | 减值准备期末<br>余额 |
|------------------|-----------------|--------|----|---------------|--------------|
|                  |                 | 计提减值准备 | 其他 |               |              |
| 一、联营企业           |                 |        |    |               |              |
| 浙江宋都锂业科技<br>有限公司 |                 |        |    | 47,267,486.30 |              |
| 合 计              |                 |        |    | 47,267,486.30 |              |

4.营业收入和营业成本

（1）营业收入及成本列示如下：

| 项 目  | 2025 年度    |            | 2024 年度      |    |
|------|------------|------------|--------------|----|
|      | 收入         | 成本         | 收入           | 成本 |
| 主营业务 | 688,346.67 | 790,627.86 |              |    |
| 其他业务 |            |            | 6,727,597.25 |    |
| 合 计  | 688,346.67 | 790,627.86 | 6,727,597.25 |    |

（2）主营业务收入及成本（分产品）列示如下：

| 产品名称 | 2025 年度    |            | 2024 年度 |    |
|------|------------|------------|---------|----|
|      | 收入         | 成本         | 收入      | 成本 |
| 电梯设备 | 688,346.67 | 790,627.86 |         |    |
| 合 计  | 688,346.67 | 790,627.86 |         |    |

（3）主营业务收入及成本（分地区）列示如下：



宋都基业投资股份有限公司  
财务报表附注  
2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

| 地区名称 | 2025 年度    |            | 2024 年度 |    |
|------|------------|------------|---------|----|
|      | 收入         | 成本         | 收入      | 成本 |
| 浙江地区 | 688,346.67 | 790,627.86 |         |    |
| 合 计  | 688,346.67 | 790,627.86 |         |    |

（4）营业收入按收入确认时间列示如下：

| 项 目        | 产品销售       | 工程建造 | 提供劳务 | 其它 |
|------------|------------|------|------|----|
| 在某一时段内确认收入 |            |      |      |    |
| 在某一时点确认收入  | 688,346.67 |      |      |    |
| 合 计        | 688,346.67 |      |      |    |

5.投资收益

| 项目                  | 2025 年度       | 2024 年度     |
|---------------------|---------------|-------------|
| 权益法核算的长期股权投资收益      | -1,047,193.80 | -457,117.91 |
| 处置长期股权投资产生的投资收益     |               |             |
| 其他权益工具投资持有期间取得的股利收入 |               | 47,704.62   |
| 合 计                 | -1,047,193.80 | -409,413.29 |

十四、补充资料

1.当期非经常性损益明细表

| 项 目                                                                                              | 金额             | 说明 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----|
| 非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分                                                                      | 366,036,670.13 |    |
| 计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关、符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外,非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动 | 400,189.12     |    |
| 计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费                                                                            | -10,449,787.00 |    |
| 委托他人投资或管理资产的损益                                                                                   |                |    |
| 对外委托贷款取得的损益                                                                                      |                |    |
| 因不可抗力因素，如遭受自然灾害而产生的各项资产损失                                                                        |                |    |
| 单独进行减值测试的应收款项减值准备转回                                                                              |                |    |



宋都基业投资股份有限公司  
 财务报表附注  
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

| 项 目                                                                                 | 金 额                   | 说 明 |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----|
| 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<br>同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期<br>净损益 |                       |     |
| 非货币性资产交换损益                                                                          |                       |     |
| 债务重组损益                                                                              |                       |     |
| 企业因相关经营活动不再持续而发生的一次性费用，如<br>安置职工的支出等                                                |                       |     |
| 因税收、会计等法律、法规的调整对当期损益产生的一<br>次性影响                                                    |                       |     |
| 因取消、修改股权激励计划一次性确认的股份支付费用                                                            |                       |     |
| 对于现金结算的股份支付，在可行权日之后，应付职工<br>薪酬的公允价值变动产生的损益                                          |                       |     |
| 采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价<br>值变动产生的损益                                                |                       |     |
| 交易价格显失公允的交易产生的收益                                                                    |                       |     |
| 与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益                                                               |                       |     |
| 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                                                                  | -187,525,899.19       |     |
| 其他符合非经常性损益定义的损益项目                                                                   |                       |     |
| <b>非经常性损益总额</b>                                                                     | <b>168,461,173.06</b> |     |
| 减：非经常性损益的所得税影响数                                                                     |                       |     |
| <b>非经常性损益净额</b>                                                                     | <b>168,461,173.06</b> |     |
| 减：归属于少数股东的非经常性损益净影响数                                                                | 56,644,057.42         |     |
| <b>归属于公司普通股股东的非经常性损益</b>                                                            | <b>111,817,115.64</b> |     |



2.净资产收益率及每股收益

| 报告期利润                | 加权平均净资产收益率<br>(%) | 每股收益   |        |
|----------------------|-------------------|--------|--------|
|                      |                   | 基本每股收益 | 稀释每股收益 |
| 归属于公司普通股股东的净利润       | -88.67            | -0.48  | -0.48  |
| 扣除非经常损益后归属于普通股股东的净利润 | -104.03           | -0.56  | -0.56  |

宋都基业投资股份有限公司  
2026 年 4 月 29 日





# 营业执照

统一社会信用代码  
91110113MA01QYBW4E



扫描市场主体身份码  
了解更多登记、备案、  
许可、监管信息，体验  
更多应用服务。

(副本) (5-1)

名称 北京华昊会计师事务所（普通合伙）  
类型 普通合伙企业  
出资人 李群  
经营范围 从事会计师事务所业务。（企业依法自主选择经营项目，  
开展经营活动；从事会计师事务所业务以及依法须经批准的项目，  
经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；  
不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

出资额 520万元  
成立日期 2020年04月24日  
主要经营场所 北京市顺义区南彩镇彩达二街2号12-125



登记机关

2026年03月20日

企业信用信息公示系统网址：  
<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: 0012097

## 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》。



中华人民共和国财政部制

会计师事务所

# 执业证书

名称: 北京华昊会计师事务所 (普通合伙)

首席合伙人: 李群

主任会计师:

经营场所: 北京市顺义区南彩镇彩达二街2号12-125

组织形式: 普通合伙

执业证书编号: 11010362

批准执业文号: 京财会许可[2020]0107号

批准执业日期: 2020年07月28日




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

姓名: 刘卫国  
 Full name: 刘 男  
 Sex: 男  
 出生日期: 1973-10-20  
 Date of birth: 1973-10-20  
 工作单位: 衡水中联会计师事务所  
 Working unit: 衡水中联会计师事务所  
 身份证号码: 131102197310200412  
 Identity card No.: 131102197310200412



证书编号: 131100070001  
 No. of Certificate: 131100070001

批准注册协会: 河北省注册会计师协会  
 Authorized Institute of CPA: 河北省注册会计师协会

发证日期: 2008 年 6 月 18 日  
 Date of Issuance: 2008 年 6 月 18 日



年度检验  
 Annual Renewal





年度检验登记  
 Annual Renewal Registration

姓名: 刘卫国  
 证书编号: 131100070001



年度检验专用章  
 Annual Renewal Special Seal



年度检验合格，继续有效一年。  
 This certificate is valid for another year after this renewal.





注册会计师工作单位变更事项登记  
 Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出  
 Agree the holder to be transferred from

转出协会盖章  
 Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

转出日期: 2017 年 4 月 27 日  
 Transfer Date: 2017 年 4 月 27 日

同意调入  
 Agree the holder to be transferred to

转入协会盖章  
 Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

转入日期: 2017 年 1 月 12 日  
 Transfer Date: 2017 年 1 月 12 日

转出协会: 衡水中联会计师事务所  
 Transfer-out Institute: 衡水中联会计师事务所

转入协会: 中瑞岳华(天津)会计师事务所(普通合伙)  
 Transfer-in Institute: 中瑞岳华(天津)会计师事务所(普通合伙)





姓 名  
Full name 李国珍  
性 别  
Sex 女  
出生日期  
Date of birth 1979-07-17  
工作单位  
Working unit 北京苏融会计师事务所(普通合伙)  
身份证号码  
Identity card No. 450305197207171020



证书编号  
No. of cert. 110101680011  
有效期  
Valid period 2024.5.07 至 31号  
北京注册会计师协会  
Beijing Institute of CPAs



本证书以协会公启，请持实据  
This certificate is valid for another year  
this time only.

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

### 会计师工作单位变更事项登记 Registration of the Change of Working Unit by a CPA

调出  
to holder to be transferred from

苏融 事务所  
CPAs

转出协会盖章  
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs  
2024年11月8日

调入  
the holder to be transferred to

政远 事务所  
CPAs

转入协会盖章  
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs  
2024年11月8日

### 注册会计师工作单位变更事项登记 Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出  
Agree the holder to be transferred from

厚政远

政远 事务所  
CPAs  
转出协会盖章  
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs  
2026年1月22日

同意调入  
Agree the holder to be transferred to

厚政远 事务所  
CPAs  
转入协会盖章  
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs  
2026年1月22日

