

宋都基业投资股份有限公司

600077



2012 年半年度报告

二〇一二年八月

目录

一、 重要提示	2
二、 公司基本情况	2
三、 股本变动及股东情况.....	4
四、 董事、监事和高级管理人员情况.....	7
五、 董事会报告	7
六、 重要事项	11
七、 财务会计报告（未经审计）	25
八、 备查文件目录	103

一、重要提示

(一) 本公司董事会、监事会及其董事、监事、高级管理人员保证本报告所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

(二) 公司全体董事出席董事会会议。

(三) 公司半年度财务报告未经审计。

(四)

公司负责人姓名	俞建午
主管会计工作负责人姓名	陈振宁
会计机构负责人（会计主管人员）姓名	张蓓

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

(五) 是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况？

否

(六) 是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？

否

二、公司基本情况

(一) 公司信息

公司的法定中文名称	宋都基业投资股份有限公司
公司的法定中文名称缩写	宋都股份
公司的法定英文名称	SUNDY LAND INVESTMENT CO., LTD
公司法定代表人	俞建午

(二) 联系人和联系方式

	董事会秘书
姓名	龚睿
联系地址	浙江省杭州市江干区富春路 789 号宋都大厦 5 层
电话	0571-86759621
传真	0571-86056788
电子信箱	600077@songdu.com

(三) 基本情况简介

注册地址	浙江省杭州市富春路 789 号宋都大厦 506 室
注册地址的邮政编码	310016
办公地址	浙江省杭州市富春路 789 号宋都大厦 5 层
办公地址的邮政编码	310016
公司国际互联网网址	http://www.songdu.com
电子信箱	600077@songdu.com

(四) 信息披露及备置地点

公司选定的信息披露报纸名称	《中国证券报》、《上海证券报》、《证券日报》、《证券时报》
登载半年度报告的中国证监会指定网站的网址	http://www.sse.com.cn
公司半年度报告备置地点	公司董事会办公室

(五) 公司股票简况

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

(六) 公司其他基本情况

公司首次注册登记日期：1993 年 12 月 28 日

公司首次注册登记地点：辽宁铁岭市银州区汇工街 98 号

最新变更

公司变更注册登记日期：2012 年 5 月 17 日

公司变更注册登记地点：浙江省工商行政管理局

企业法人营业执照注册号：210132000015031

税务登记号码：浙税联字 330100720962064 号

组织机构代码：72096206-4

公司聘请的会计师事务所名称：天健会计师事务所（特殊普通合伙）

公司聘请的会计师事务所办公地址：浙江省杭州市西溪路 128 号新湖商务大厦九层

(七) 主要财务数据和指标

1、主要会计数据和财务指标

单位:元 币种:人民币

	本报告期末	上年度期末	本报告期末比上年度期末增减(%)
总资产	10,929,589,613.78	10,808,060,321.65	1.12
所有者权益(或股东权益)	2,043,598,160.64	1,803,643,403.13	13.30
归属于上市公司股东的每股净资产(元/股)	1.90	2.16	-12.04
	报告期(1-6月)	上年同期	本报告期比上年同期

			增减(%)
营业利润	469,001,103.10	111,747,510.69	319.70
利润总额	466,368,776.58	126,235,882.00	269.44
归属于上市公司股东的净利润	275,646,828.85	99,613,705.94	176.72
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	273,067,404.60	85,681,421.11	218.70
基本每股收益(元)	0.257	0.119	115.97
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元)	0.254	0.103	146.60
稀释每股收益(元)	0.257	0.119	115.97
加权平均净资产收益率(%)	14.20	6.13	增加 8.07 个百分点
经营活动产生的现金流量净额	559,580,597.51	-67,712,060.29	不适用
每股经营活动产生的现金流量净额(元)	0.521	-0.081	不适用

2、非经常性损益项目和金额

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	金额
非流动资产处置损益	-78,277.52
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	119,142.30
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	4,504,602.73
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	33,256.25
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-1,020,915.35
所得税影响额	-889,352.51
少数股东权益影响额(税后)	-89,031.65
合计	2,579,424.25

注：根据《公开发行证券公司信息披露编报规则第9号—净资产收益率和每股收益的计算及披露》的规定，在计算归属于上市公司股东的每股净资产、基本每股收益、稀释每股收益、扣除非经常性损益后的基本每股收益“本期数”时，按照2011年度股东大会决议实施利润分配方案后的股本总数1,073,655,552股计算；计算归属于上市公司股东的每股净资产、基本每股收益、稀释每股收益、扣除非经常性损益后的基本每股收益“上年同期数”时，按照加权平均股份总额834,977,926.5股重新计算

三、股本变动及股东情况

(一) 股份变动情况表

报告期内，公司股份总数及股本结构未发生变化。

报告期后到半年报披露日期间发生股份变动对每股收益、每股净资产等财务指标的影响：

根据 2012 年 5 月 16 日公司 2011 年度股东大会决议，公司以现有股本 536,827,776 股为基数，用资本公积金 536,827,776 元转增注册资本（即每 10 股转增 10 股），同时每 10 股派发现金股利 0.6 元（含税）。转增后公司的总股本变更为 1,073,655,552 股，股份总数为 1,073,655,552 股。2012 年 7 月 11 日，转增股份已实施完毕。实施利润分配及转增股本方案后，按新股本总数 1,073,665,552 股摊薄计算的 2011 年度每股收益 0.39 元/股，每股净资产 2.16 元/股。按新股本总数 1,073,665,552 股摊薄计算的 2012 年上半年每股收益 0.257 元/股，每股净资产 1.90 元/股。

(二) 股东和实际控制人情况

1、 股东数量和持股情况

单位：股

报告期末股东总数				14,866 户		
前十名股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股比例 (%)	持股总数	报告期内增减	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
浙江宋都控股有限公司	境内非国有法人	55.86	299,874,259		299,847,259	质押 265,400,000
深圳市平安置业投资有限公司	境内非国有法人	14.07	75,541,872		75,541,872	无
郭轶娟	境内自然人	5.63	30,216,749		30,216,749	无
中国农业银行-国泰金牛创新成长股票型证券投资基金	其他	0.69	3,696,391	3,696,391		未知
长安国际信托股份有限公司-长安证券投资 8 号(嘉海一期)	其他	0.61	3,270,000	3,270,000		未知
天津信托有限责任公司-天信超安 08-1 期证券投资集合资金信托	其他	0.56	3,010,002	3,010,002		未知
郑珍	境内自	0.56	3,009,017	-4,896,09		未知

	然人			2		
铁岭市财政信用担保局	国有法人	0.39	2,080,000			未知
王璟旻	境内自然人	0.38	2,013,790	2,013,790		未知
金鑫证券投资基金	其他	0.33	1,779,699	1,779,699		未知
前十名无限售条件股东持股情况						
股东名称	持有无限售条件股份的数量		股份种类及数量			
中国农业银行－国泰金牛创新成长股票型证券投资基金	3,696,391		人民币普通股		3,696,391	
长安国际信托股份有限公司－长安证券投资 8 号(嘉海一期)	3,270,000		人民币普通股		3,270,000	
天津信托有限责任公司－天信超安 08-1 期证券投资集合资金信托	3,010,002		人民币普通股		3,010,002	
郑珍	3,009,017		人民币普通股		3,009,017	
铁岭市财政信用担保局	2,080,000		人民币普通股		2,080,000	
王璟旻	2,013,790		人民币普通股		2,013,790	
金鑫证券投资基金	1,779,699		人民币普通股		1,779,699	
交通银行－富国天益价值证券投资基金	1,760,715		人民币普通股		1,760,715	
宏源证券股份有限公司	1,400,000		人民币普通股		1,400,000	
张璐	1,080,000		人民币普通股		1,080,000	
上述股东关联关系或一致行动的说明	本公司未知以上无限售条件股东与其他无限售条件流通股股东之间或无限售条件流通股股东之间是否存在关联关系或属于一致行动人关系。					

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

单位:股

序号	有限售条件股东名称	持有的有限售条件股份数量	有限售条件股份可上市交易情况		限售条件
			可上市交易时间	新增可上市交易股份数量	
1	浙江宋都控股有限公司	27,896,521	2013 年 1 月 18 日		
2	浙江宋都控股有限	271,950,738	2014 年 10 月 20 日		

	公司		
3	深圳市平安置业投资有限公司	75,541,872	2012 年 10 月 20 日
4	郭轶娟	30,216,749	2014 年 10 月 20 日

2、 控股股东及实际控制人变更情况

本报告期内公司控股股东及实际控制人没有发生变更。

四、 董事、监事和高级管理人员情况

(一) 董事、监事和高级管理人员持股变动

单位：股

姓名	职务	年初持股数	本期增持股份数量	本期减持股份数量	期末持股数	变动原因	持有本公司的股票期权	被授予的限制性股票数量
汪洋	总裁、董事	0	0	0	0		4,500,000	0
汪庆华	副总裁	0	0	0	0		2,000,000	0
程戈	副总裁	0	0	0	0		1,500,000	0
戴克强	副总裁	0	0	0	0		2,500,000	0
龚睿	董事、董事会秘书	0	0	0	0		1,000,000	0
陈振宁	财务负责人	0	0	0	0		800,000	0

(二) 新聘或解聘公司董事、监事、高级管理人员的情况

报告期内，杨彬先生因个人原因辞去公司副总裁职务，根据《公司法》及《公司章程》的有关规定，董事会于 2012 年 1 月 30 日接受杨彬先生的辞职申请，杨彬先生辞职后不在本公司担任其他职务。

五、 董事会报告

(一) 报告期内整体经营情况的讨论与分析

1、 报告期内经营情况的回顾

2012 年上半年，为巩固房地产调控成果，中央政府坚持房地产调控不动摇。房地产市场继续严格执行限购和差别化信贷政策，坚决遏制投资投机性需求，对于自住性的合理购房需要，中央和地方政府采取各种措施予以支持和鼓励。随着刚性需求的购房行为得到政策的支撑，加之开发商调整营销策略以价换量，刚性需求已成为上半年商品房成交的主力，房价逐步回归理性，调控效果也日趋明显。全国房地产开发投资 3.06 万亿元，同比增长 16.6%，

新开工面积 92,380 万平方米，同比下降 7.1%，商品房销售额 2.33 万亿元，同比下降 5.2%，总体而言，以商品住宅为主的房地产市场整体仍呈盘整态势，上半年主要表现仍为去库存化，市场新增投资的意愿不高。

正如公司管理层在 2012 年预判一样，商品住宅的刚需产品作为 2012 年市场的主角，正逐渐成为房地产市场平稳发展的重要支撑。公司针对市场需求的变化，通过一系列调整，将杭州东郡国际项目 86 方的大三房刚需住宅产品提前在 2012 年进行推盘销售，通过准确的定位，创新的产品设计，优良的品质，牢牢抓住了客户的刚性需求，取得不俗的销售业绩。压力中前行的房地产市场在引发行业格局转变的同时，也孕育着新的机会。在当下的市场形势下，财务稳健、资金充裕的企业方能经得住市场的考验；同时，顺应形势、积极应对的企业才能获得更多的市场机会。公司始终相信，只有经受住了市场的磨砺，企业才能站得更稳，走得更远。

2、报告期内公司经营情况

2012 年上半年公司房地产业务开展较为顺利，1-6 月实现营业收入 180,795.09 万元，归属于母公司股东的净利润 27,564.68 万元，净利润较去年同期增加 176.72%。

公司上半年的房地产业务按计划稳步进行，公司战略方向正确、工作措施调整到位、成绩显著。宏观经济和房产市场正处风云变幻之时，下半年公司将围绕全年目标抓好大事，继续将提升管控能力作为组织能力的核心，切实将团队建设作为增强组织能力的基石，不断创新工作方式方法，努力完成今年的各项指标任务，择机获取新的土地储备，并购房地产项目公司，构筑“做强做久、基业常青”的基石及发展的动力。

3、公司主要资产和费用变动情况分析

单位：万元 币种：人民币

资产负债表项目	2012-6-30	2011-12-31	变动幅度	变动原因说明
货币资金	142,261.86	88,003.43	61.65%	主要系东郡国际项目预售增加所致。
应收账款	609.40	2,494.36	-75.57%	主要系子公司绍兴公司收回回购款所致。
预付账款	10,693.03	31,675.33	-66.24%	主要系贸易结算所致。
无形资产	116.16	54.65	112.55%	主要系子公司本期无形资产购置增加所致。
短期借款	3,800.00	14,800.00	-74.32%	主要子公司佳讯贸易短期借款到期所致。
应付票据	99,000.00	10,000.00	890.00%	主要子公司佳讯贸易开具银行承兑票据所致。
应交税金	6,222.75	-12,121.04	不适用	主要系各子公司计提企业所得税所致。

其他流动负债	44,072.68	23,066.64	91.07%	主要系各家子公司计提土地增值税所致。
利润表项目	2012 年 1-6 月	2011 年 1-6 月	变动幅度	变动原因说明
营业收入	180,795.09	119,127.03	51.77%	主要系子公司阳光国际项目、印象西湖项目本期交付所致。
营业税金及附加	30,691.87	10,962.47	179.97%	主要系伴随房屋交付原预收的房款结转，相应的税费亦转入当期损益所致。
财务费用	2,087.06	-269.00	不适用	主要系本期银行票据贴息增加所致。

4、公司主要控股公司及参股公司的经营情况及业绩

单位：万元 币种：人民币

序号	公司名称	业务性质	主要产品或服务	注册资本	总资产	净利润
1	杭州宋都房地产集团有限公司	房地产开发	杭州采荷嘉业项目	7,500	378,147.78	-944.15
2	杭州永都房地产开发有限公司	房地产开发	杭州东郡国际项目	20,200	203,098.24	-572.42
3	浙江建德宋都实业有限公司	房地产开发	建德瑞平山项目	5,000	16,497.57	-81.69
4	桐庐桐郡置业有限公司	房地产开发	桐庐东门新天地项目	8,000	9,097.28	-5.53
5	杭州恒都房地产开发有限公司	房地产开发	杭州晨光国际项目	74,900	299,109.34	-560.21
6	南京宋都房地产开发有限公司	房地产开发	南京美域二期项目	5,000	82,499.63	3,151.69
7	绍兴县宋都房地产开发有限公司	房地产开发	绍兴金柯商汇项目	5,000	31,971.91	-74.08
9	浙江东霖房地产开发有限公司	房地产开发	杭州阳光国际花园项目	30,000	310,865.75	31,735.16
9	合肥宋都房地产开发有限公司	房地产开发	西湖花苑西组团项目	5,000	44,423.45	2,688.75
10	合肥印象西湖房地产开发有限公司	房地产开发	印象西湖花园一期、二期项目	20,000	162,692.47	1,011.82
11	杭州宋都物业经营管理有限公司	物业管理	物业管理项目	500	1,343.19	-261.36

5、2012 年上半年公司主要项目情况

单位：平方米

项目名称	项目位置	状态	占地面积	总建筑面积	剩余可售面积	2012 年在建总建筑面积	2012 年新开工面积	2012 年竣工面积
印象西湖	合肥蜀山区	在建	137,343.76	587,222.60	262,232.94	437,425.25		116,152.70
晨光国际	杭州下沙区	在建	122,570.00	449,896.30	296,796.47	449,896.30		
东郡国际	杭州下沙区	在建	98,153.00	306,410.80	176,823.81	306,410.80	164,738.30	
大奇山郡	桐庐	在建	709,687.00	593,967.81	493,277.74	76,536.10	48,014.62	
阳光国际	杭州九堡	在建	111,362.00	353,034.32	143,550.05	119,306.20		
合计			1,630,950.76	2,290,531.83	1,372,681.01	1,389,574.65	212,752.92	116,152.70

(二) 公司主营业务及其经营状况

1、 主营业务分行业、产品情况表

单位:元 币种:人民币

分行业或分产品	营业收入	营业成本	营业利润率 (%)	营业收入比上年同期增减 (%)	营业成本比上年同期增减 (%)	营业利润率比上年同期增减 (%)
分行业						
房地产业	1,527,999,085.00	641,482,467.16	58.02	55.39	-8.65	增加 29.43 个百分点
物业服务	4,459,483.22	6,355,773.00	-42.52	140.31	67.13	增加 62.41 个百分点
一般贸易	269,780,161.95	268,789,477.93	0.37	36.97	36.94	增加 0.02 个百分点

报告期内，公司实现的主营业务收入总额为 1,802,238,730.17 元，比上年同期上升了 52.45%，其中，房地产行业产生的营业收入占主营业务收入的 84.78%，一般贸易业产生的收入占 14.97%。

2012 年上半年，公司的房地产毛利率比上年同期上升 29.43%，主要系报告期内阳光国际项目二期部分物业交付，因该楼盘毛利率高于去年同期交付楼盘，因此毛利率有所上升。

2、 主营业务分地区情况

单位:元 币种:人民币

地区	营业收入	营业收入比上年增减(%)
浙江地区	1,448,638,859.67	332.69
安徽地区	222,278,135.50	-65.17
江苏地区	131,321,735.00	-37.25

2012 年上半年公司的营业收入浙江地区占 80.38%，主要为所开发的“阳光国际”项目的销售收入；安徽地区占 12.33%，主要为所开发的“西湖花园二期”项目和“印象西湖二期”的销售收入；江苏地区占 7.29%，主要为所开发的“美域二期”项目的销售收入。

(三) 公司投资情况

1、 募集资金使用情况

报告期内，公司无募集资金或前期募集资金使用到本期的情况。

2、 非募集资金项目情况

报告期内，公司无非募集资金投资项目。

(四) 报告期内现金分红政策的制定及执行情况

公司利润分配政策应保持连续性和稳定性，应重视对投资者的合理投资回报。在年度决算完后，若当年盈利，且现金流充裕的情况下，公司应尽量采取现金分红方式分配利润，分配的利润不应当少于可供分配利润的百分之五十，其中派发的现金红利不少于可供分配利润的百分之三十。公司董事会未做出现金利润分配预案的，应当在定期报告中披露原因。

本公司 2011 年度利润分配方案已经于 2012 年 5 月 16 日召开的公司 2011 年年度股东大会审议通过。本次分红派息以 2011 年末总股本 536,827,776 股为基数，用资本公积金 536,827,776 元转增注册资本（即每 10 股转增 10 股），同时进行现金分红，每 10 股分红 0.6 元（含税），共计派发股利 3,220.97 万元。公司已于 2012 年 7 月 11 日实施完毕了上述利润分配方案。

六、 重要事项

(一) 公司治理的情况

报告期内，公司严格按照《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《上市公司治理准则》、上海证券交易所《股票上市规则》等法律法规的要求，不断完善公司法人治理结构，加强信息披露工作，规范公司运作。公司股东会、董事会、监事会和经营层权责明确，公司法人治理结构符合《上市公司治理准则》的要求。

报告期内，公司召开了八次董事会（分别是第七届董事会第十八次会议、第七届董事会第十九次会议、第七届董事会第二十次会议、第七届董事会二十一次会议、第七届董事会二十二次会议、第七届董事会二十三次会议、第七届董事会二十四次会议、第七届董事会二十五次会议），二次监事会（分别是第七届监事会第九次会议、第七届监事会第十次会议）和二次股东大会（分别是 2012 年第一次临时股东大会、2011 年度股东大会），会议的召集与召开程序、出席会议人员的资格、会议表决程序和决议均符合法律、法规和公司章程的规定。

报告期内，公司制定了《内部控制规范实施工作方案》，公司内部控制规范体系的建设和实施，对促进公司防范重大风险、实现可持续发展战略具有非常重要的意义。公司高度重

视内部控制规范实施工作的重要性，根据《企业内部控制基本规范》等相关要求，公司成立内部控制建设与实施领导小组。内控规范建设小组主要职责是组织领导内控日常运行，监督内控运行有效性，总体安排协调内控各项工作，推动内控实施工作全面进行。内控实施小组主要职责是具体组织协调内控规范实施的日常工作，整体协调内控规范实施方案的具体实施，组织监督对内控缺陷进行整改，开展公司内控规范工作的培训、宣讲，协调沟通公司内控规范实施工作与外部中介机构的工作安排及合作。

(二) 报告期实施的利润分配方案执行情况

本公司 2011 年度利润分配方案已于 2012 年 5 月 16 日召开的公司 2011 年年度股东大会审议通过。本次分红派息以 2011 年末总股本 536,827,776 股为基数，用资本公积金 536,827,776 元转增注册资本（即每 10 股转增 10 股），同时进行现金分红，每 10 股分红 0.6 元（含税），共计派发股利 3,220.97 万元。公司已于 2012 年 7 月 11 日实施完毕了上述利润分配方案。

(三) 重大诉讼仲裁事项

单位:万元 币种:人民币

起诉(申请)方	应诉(被申请)方	承担连带责任方	诉讼仲裁类型	诉讼(仲裁)基本情况	诉讼(仲裁)涉及金额	诉讼(仲裁)进展	诉讼(仲裁)审理结果及影响	诉讼(仲裁)判决执行情况
百科投资管理有限公司	宋都基业投资股份有限公司、浙江宋都控股有限公司	宋都基业投资股份有限公司	合同纠纷	百科投资管理有限公司要求被告支付股权转让款 5000 万元及相关违约金、利息。	5,000.00	正在审理中		

1、诉讼请求：1) 请求人民法院判令被告浙江宋都控股有限公司向原告支付购买股票欠款人民币 5000 万元整及违约金 138.5 万元、银行同期贷款利息 250 万元。2) 请求人民法院判令被告宋都基业投资股份有限公司对上述欠款承担连带给付赔偿责任。3) 判令被告承担本案诉讼费用。

2、本案件正在审理中。详见公司于 2011 年 11 月 14 日在上海证券交易所网站公告。

(四) 破产重整相关事项

本报告期公司无破产重整相关事项。

(五) 公司持有其他上市公司股权、参股金融企业股权情况

本报告期公司无持有其他上市公司股权、参股金融企业股权的情况。

(六) 资产交易事项

1、 收购资产情况

单位:万元 币种:人民币

交易对方或最终控制方	被收购资产	购买日	资产收购价格	自收购日起至报告期末为上市公司贡献的净利润	自本年初至本期末为上市公司贡献的净利润(适用于同一控制下的企业合并)	是否为关联交易(如是,说明定价原则)	资产收购定价原则	所涉及的资产产权是否已全部过户	所涉及的债权债务是否已全部转移	该资产为上市公司贡献的净利润占利润总额的比例(%)	关联关系
平安信托有限责任公司	杭州恒都房地产开发有限公司 49% 股权	2012 年 6 月 30 日	36,701	0	-274.50	是	参照评估值协议定价	是	是	-1.00	股东的子公司

公司于 2012 年 4 月 25 日召开的第七届董事会第二十四次会议审议通过了《关于公司全资子公司收购杭州恒都房地产开发有限公司 49% 股权暨关联交易的议案》，该议案于 2012 年 5 月 16 日经股东大会审议通过。详见公司在上海证券交易所披露的临 2012-023 号公告。截至 2012 年 6 月 30 日，已完成股权收购手续；截止报告披露日，恒都公司已完成工商变更手续。

2、 吸收合并情况

根据 2012 年 2 月 28 日公司第七届董事会第二十次会议审议通过的《关于杭州宋都房地产集团有限公司吸收合并杭州宋都房地产有限公司的议案》，宋都集团将采用吸收合并方式整体吸收杭州宋都房地产有限公司（简称“杭州宋都”），合并完成后，宋都集团作为吸收方，继续经营，杭州宋都作为被吸收方，将依法注销。截至本财务报告批准报出日，合并事宜尚在进行中。

(七) 公司股权激励的实施情况及其影响

单位：份

报告期内激励对象的范围	公司董事（不含独立董事）、高级管理人员、公司及子公司核心技术（业务）人员以及管理层提名的核心业务人员共 53 人			
报告期内授出的权益总额	26,036,100			
报告期内行使的权益总额	0			
报告期内失效的权益总额	-1,450,000			
至报告期末累计已授出但尚未行使的权益总额	26,036,100			
至报告期末累计已授出且已行使的权益总额	0			
报告期内授予价格与行权价格历次调整的情况以及经调整后的最新授予价格与行权价格	报告期内行权价格未进行调整 1、股票期权的授予日：2012 年 3 月 16 日 2、行权价格：授予股票期权的行权价格为 9.17 元。			
董事、监事、高级管理人员报告期内获授和行使权益情况				
姓名	职务	报告期内获授 权益数量	报告期内行使 权益数量	报告期末尚未 行使的权益数量
汪洋	董事	4,500,000	0	4,500,000
龚睿	董事	1,000,000	0	1,000,000
汪庆华	高级管理人员	2,000,000	0	2,000,000
程戈	高级管理人员	1,500,000	0	1,500,000
戴克强	高级管理人员	2,500,000	0	2,500,000
陈振宁	高级管理人员	800,000	0	800,000
因激励对象行权所引起的股本变动情况	未发生因激励对象行权所引起的股份变动情况			
权益工具公允价值的计量方法	采用布莱克-舒尔茨(Black-Scholes Model)期权定价模型确定股票期权在授予日（2012 年 3 月 16 日）的公允价值			
估值技术采用的模型、参数及选取标准	公司选择布莱克-舒尔茨期权定价模型（Black-Scholes Model），并以授予日(2012 年 3 月 16 日)的宋都股份股票收盘价等数据为参数对公司的股票期权的公允价值进行测算。期权定价模型估计中使用的标的股票市场价格、行权价格、预期期限、预期股价波动率、预期分红收益率和无风险利率等参数如下： 1、标的股票市场价格 (p)：授予日 2012 年 3 月 16 日，当日收盘价 10.49 元。 2、行权价格(e)：9.17 元。 3、预期期限：4 年（2012.3.16-2016.3.15）。激励计划授予的股票期权，自授予日起 12 个月内不得行权。在满足行权条件的情况下，激励对象获授的股票期权分 3 批行权。 4、预期股价波动率 (σ)：公司根据过去与股票期权			

	<p>预期期限相当的标杆房地产企业 A 股股票的平均历史波动率预测宋都股份各批次股票期权标的股票的股价波动率，第一、二、三批分别为 38.54%、41.50% 和 47.88%。</p> <p>5、预期分红收益率：基于标杆企业房地产企业近一年历史分红收益率预测，即 0.89%。</p> <p>6、无风险收益率(r)：采用授权日(2012 年 3 月 16 日)与股票期权预期期限相当的中国固定利率国债收益率，由于预期期限非整数年，故取相邻整数年收益率的平均值，第一、二、三批分别为 2.92235%、2.9816% 和 3.0661%。</p>
权益工具公允价值的分摊期间及结果	期权成本分四年摊销，摊销总额为 8,718 万元。

(八) 报告期内公司重大关联交易事项

1、 资产收购、出售发生的关联交易

单位:万元 币种:人民币

关联方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	转让资产的账面价值	转让资产的评估价值	转让价格	转让价格与账面价值或评估价值差异较大的原因	关联交易结算方式	转让资产获得的收益
平安信托有限责任公司	股东子公司	收购股权	收购杭州恒都房地产开发有限公司 49% 股权	参照评估协议定价	35,803.21	36,834.99	36,701			

公司于 2012 年 4 月 25 日召开的第七届董事会第二十四次会议审议通过了《关于公司全资子公司收购杭州恒都房地产开发有限公司 49% 股权暨关联交易的议案》，该议案于 2012 年 5 月 16 日经股东大会审议通过。详见公司在上海证券交易所披露的相关公告临 2012-023 号公告。截至 2012 年 6 月 30 日，已经完成股权收购手续；截止报告披露日，恒都公司已完成工商变更手续。

(九) 重大合同及其履行情况

1、为公司带来的利润达到公司本期利润总额 10%以上（含 10%）的托管、承包、租赁事项

(1) 托管情况

本报告期公司无托管事项。

(2) 承包情况

本报告期公司无承包事项。

(3) 租赁情况

本报告期公司无租赁事项。

2、担保情况

单位:万元 币种:人民币

公司对外担保情况（不包括对控股子公司的担保）													
担保方	担保方与上市公司的关系	被担保方	担保金额	担保发生日期(协议签署日)	担保起始日	担保到期日	担保类型	担保是否已经履行完毕	担保是否逾期	担保逾期金额	是否存在反担保	是否为关联方担保	关联关系
杭州宋都房地产集团有限公司	全资子公司	浙江亚西房地产开发有限公司	11,400.00	2010年5月12日	2010年5月12日	2012年11月12日	一般担保	否	否		是	否	
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）								0					
报告期末担保余额合计(A)(不包括对子公司的担保)								11,400.00					
公司对控股子公司的担保情况													
报告期内对子公司担保发生额合计								28,950.00					
报告期末对子公司担保余额合计(B)								265,807.13					
公司担保总额情况（包括对控股子公司的担保）													
担保总额(A+B)								277,207.13					
担保总额占公司净资产的比例(%)								135.65					
其中：													
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额								0					

(C)	
直接或间接为资产负债率超过 70% 的被担保对象提供的债务担保金额 (D)	188,007.13
担保总额超过净资产 50% 部分的金额 (E)	89,200.00
上述三项担保金额合计 (C+D+E)	277,207.13

3、 委托理财及委托贷款情况

(1) 委托理财情况

本报告期公司无委托理财事项。

(2) 委托贷款情况

本报告期公司无委托贷款事项。

4、 其他重大合同

本报告期公司无其他重大合同。

(十) 承诺事项履行情况

1、 上市公司、控投股东及实际控制人在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	是否有履行期限	是否及时严格履行	如未能及时履行应说明未完成履行的具体原因	如未能及时履行应说明下一步计划	本报告期内取得的进展
与重大资产重组相关的承诺	盈利预测及补偿	浙江宋都控股有限公司、郭轶娟	根据《利润预测补偿协议》，浙江宋都控股有限公司、郭轶娟保证宋都集团于 2011 年、2012 年、2013 年合并报表归属于母公司所有者的净利润总额不低于人民币 105,623 万元。如宋都基业投资股份有限公司在 2011 年、2012 年、2013 年实现的实际盈利数总额低于浙江宋都控股有限公司承诺的该期间预测利润总额，浙江宋都控股有限公司、郭轶娟同意宋都基业投资股份有限公司以总价人民币 1.00 元定向回购其持有的一定数量的上市公司股份，回购股份数量的上限为本次交易中宋都控股、郭轶娟认购的上市公司非公开发行股份数。	是	是			
	解决同业竞争	浙江宋都控股有限公司、郭轶娟、俞建午	①除承诺人截止承诺日持有的存量地产外，在承诺人作为上市公司控股股东或实际控制人之期限内，将采取有效措施，并促使承诺人控制的公司采取有效措施，不从事或参与包括房地产开发、销售、租赁在内的任何可能对上市公司主营业务构成竞争的业务。②如承诺人及其控制的除上市公司以外的公司未来从任何第三者获得的任何商业机会与上市公司主营	否	是			

			业务有竞争或可能有竞争，则承诺人及其控制的公司将立即通知上市公司，并尽力将该商业机会给予上市公司。					
解决关联交易	浙江宋都控股有限公司、郭轶娟、俞建午		①本次交易完成后，承诺人将继续严格按照《公司法》等法律、法规、规章等规范性文件的要求以及上市公司《公司章程》的有关规定，履行股东义务或者敦促董事依法履行董事义务，在股东大会以及董事会对有关涉及承诺人事项的关联交易进行表决时，履行回避表决的义务。②本次交易完成后，承诺人与上市公司之间将尽量减少关联交易。在进行确有必要且无法规避的关联交易时，保证按市场化原则和公允价格进行公平操作，并按相关法律、法规、规章等规范性文件的规定履行交易程序及信息披露义务。保证不通过关联交易损害上市公司及其他股东的合法权益。	否	是			
债务剥离	浙江宋都控股有限公司		如果浙江宋都控股有限公司预留部分需支付给百科投资的股权转让款不足以偿付拟置出资产或有负债和其他责任，同时百科投资和自然人潘广超未能按《保证合同》的约定履行保证责任，浙江宋都控股有限公司将代百科投资和自然人潘广超履行因拟置出资产或有债务、未披露债务等给上市公司所造成损失的保证责任，浙江宋都控股有限公司同时保留向百科投资和自然人潘广超追偿的权利	是	是			

其他	浙江宋都控股有限公司	关于土地被收回、增收土地闲置费和增值地价款的承诺。如果拟注入资产在本次交易实际完成注入之日前取得的尚未开发的土地出现被收回、征收土地闲置费和增值地价款而导致拟注入资产或上市公司产生损失的情形，浙江宋都控股有限公司承诺以现金或者持有上市公司股份的方式进行补偿。	是	是			
股份限售	深圳市平安置业投资有限公司	本次交易所取得的上市公司的股份自登记至其账户之日十二个月内不上市交易或转让。	是	是			
股份限售	浙江宋都控股有限公司、郭轶娟	本次认购上市公司之股份自登记至浙江宋都控股有限公司及其一致行动人郭轶娟各自账户之日三十六个月内不得转让。	是	是			
其他	浙江宋都控股有限公司	关于土地增值税的承诺。截止 2009 年 12 月 31 日，如本次拟注入资产中涉及的项目，已达到土地增值税清算条件或已达到税务机关关于土地增值税清算要求，但尚未完成土地增值税清缴，于 2009 年 12 月 31 日后实际需缴纳的土地增值税高于截止 2009 年 12 月 31 日宋都集团已计提的土地增值税，宋都控股承诺承担该等项目实际需缴纳土地增值税高于已计提土地增值税之差额部分。	是	是			
其他	浙江宋都控股有限公司、郭轶娟、俞建午	对上市公司“五分开”的承诺：保证上市公司“人员独立、资产独立完整、财务独立、机构独立、业务独立”。	否	是			

(十一) 聘任、解聘会计师事务所情况

是否改聘会计师事务所：	否
-------------	---

(十二) 上市公司及其董事、监事、高级管理人员、公司股东、实际控制人处罚及整改情况

本报告期公司及其董事、监事、高级管理人员、公司股东、实际控制人均未受中国证监会的稽查、行政处罚、通报批评及证券交易所的公开谴责。

(十三) 其他重大事项的说明

宋都基业投资股份有限公司第七届董事会第二十六次会议于 2012 年 7 月 27 日审议通过了《关于控股子公司对浙江八达建设集团有限公司进行委托贷款的议案》，同意公司控股子公司通过银行委托贷款方式向八达集团提供人民币 1 亿元贷款。公司的控股子公司杭州恒都房地产开发有限公司（以下简称“恒都房产”）通过浙江民泰商业银行杭州分行（以下简称“民泰银行”）委托贷款给八达集团，借款金额人民币 1 亿元，贷款月利率 1%（即：年利率 12%），付息方式为到期一次性还本付息。贷款期限自借款日起至 2012 年 12 月 28 日止，详见公司在上海证券交易所披露的相关公告（临 2012-035 号）

(十四) 信息披露索引

事项	刊载的报刊名称及版面	刊载日期	刊载的互联网网站及检索路径
宋都股份重大事项停牌公告	中国证券报、上海证券报、证券日报、证券时报	2012 年 1 月 5 日	www.sse.com.cn
宋都股份 A 股股票期权激励计划（草案）	中国证券报、上海证券报、证券日报、证券时报	2012 年 1 月 10 日	www.sse.com.cn
宋都股份董事会薪酬与考核委员会会议事规则（2012 年 1 月）	中国证券报、上海证券报、证券日报、证券时报	2012 年 1 月 10 日	www.sse.com.cn
宋都股份股票复牌的提示性公告	中国证券报、上海证券报、证券日报、证券时报	2012 年 1 月 10 日	www.sse.com.cn
宋都股份第七届监事会第九次会议决议公告	中国证券报、上海证券报、证券日报、证券时报	2012 年 1 月 10 日	www.sse.com.cn
宋都股份第七届董事会第十八次会议决议公告	中国证券报、上海证券报、证券日报、证券时报	2012 年 1 月 10 日	www.sse.com.cn
宋都股份 2011 年度业绩预增公告	中国证券报、上海证券报、证券日报、证券时报	2012 年 1 月 31 日	www.sse.com.cn

宋都股份控股股东股权质押的公告	中国证券报、上海证券报、证券日报、证券时报	2012 年 1 月 31 日	www.sse.com.cn
宋都股份对控股子公司担保的进展公告	中国证券报、上海证券报、证券日报、证券时报	2012 年 1 月 31 日	www.sse.com.cn
宋都股份关于高管离职的公告	中国证券报、上海证券报、证券日报、证券时报	2012 年 1 月 31 日	www.sse.com.cn
宋都股份 A 股股票激励计划(草案修订稿)	中国证券报、上海证券报、证券日报、证券时报	2012 年 2 月 14 日	www.sse.com.cn
宋都股份第七届董事会第十九次会议决议公告	中国证券报、上海证券报、证券日报、证券时报	2012 年 2 月 14 日	www.sse.com.cn
宋都股份控股股东股权质押的公告	中国证券报、上海证券报、证券日报、证券时报	2012 年 2 月 25 日	www.sse.com.cn
宋都股份第七届董事会第二十次会议决议公告	中国证券报、上海证券报、证券日报、证券时报	2012 年 2 月 29 日	www.sse.com.cn
宋都股份关于召开 2012 年第一次临时股东大会的通知	中国证券报、上海证券报、证券日报、证券时报	2012 年 2 月 29 日	www.sse.com.cn
宋都股份关于吸收合并全资子公司暨清算注销控股子公司的公告	中国证券报、上海证券报、证券日报、证券时报	2012 年 2 月 29 日	www.sse.com.cn
宋都股份 2012 年第一次临时股东大会会议资料	中国证券报、上海证券报、证券日报、证券时报	2012 年 3 月 10 日	www.sse.com.cn
宋都股份 2012 年第一次临时股东大会的法律意见书	中国证券报、上海证券报、证券日报、证券时报	2012 年 3 月 16 日	www.sse.com.cn
宋都股份 2012 年第一次临时股东大会决议公告	中国证券报、上海证券报、证券日报、证券时报	2012 年 3 月 16 日	www.sse.com.cn
宋都股份第七届董事会第二十一次会议决议公告	中国证券报、上海证券报、证券日报、证券时报	2012 年 3 月 17 日	www.sse.com.cn
宋都股份关于 A 股股票期权激励计划股票	中国证券报、上海证券报、证券日报、证	2012 年 3 月 17 日	www.sse.com.cn

期权授予相关事项的公告	券时报		
宋都股份关于控股股东股权质押的公告	中国证券报、上海证券报、证券日报、证券时报	2012 年 3 月 20 日	www.sse.com.cn
宋都控股内部控制规范实施工作方案	中国证券报、上海证券报、证券日报、证券时报	2012 年 4 月 10 日	www.sse.com.cn
宋都控股第七届董事会第二十二次会议决议公告	中国证券报、上海证券报、证券日报、证券时报	2012 年 4 月 10 日	www.sse.com.cn
宋都股份 2012 年第一季度业绩预告	中国证券报、上海证券报、证券日报、证券时报	2012 年 4 月 17 日	www.sse.com.cn
宋都股份 2011 年年度报告摘要	中国证券报、上海证券报、证券日报、证券时报	2012 年 4 月 20 日	www.sse.com.cn
宋都股份 2011 年年度报告	中国证券报、上海证券报、证券日报、证券时报	2012 年 4 月 20 日	www.sse.com.cn
宋都股份实际盈利数与盈利预测数差异的鉴证报告	中国证券报、上海证券报、证券日报、证券时报	2012 年 4 月 20 日	www.sse.com.cn
宋都股份非经营性资金占用及其他关联资金往来情况的专项审计说明	中国证券报、上海证券报、证券日报、证券时报	2012 年 4 月 20 日	www.sse.com.cn
宋都股份第七届董事会第二十三次会议决议公告	中国证券报、上海证券报、证券日报、证券时报	2012 年 4 月 20 日	www.sse.com.cn
宋都股份独立董事 2011 年度述职报告	中国证券报、上海证券报、证券日报、证券时报	2012 年 4 月 20 日	www.sse.com.cn
宋都股份第七届监事会第十次会议决议公告	中国证券报、上海证券报、证券日报、证券时报	2012 年 4 月 20 日	www.sse.com.cn
宋都股份 2012 年第一季度报告	中国证券报、上海证券报、证券日报、证券时报	2012 年 4 月 26 日	www.sse.com.cn
宋都股份关于召开 2011 年年度股东大会的通知	中国证券报、上海证券报、证券日报、证券时报	2012 年 4 月 26 日	www.sse.com.cn

宋都股份股权收购暨关联交易公告	中国证券报、上海证券报、证券日报、证券时报	2012 年 4 月 26 日	www.sse.com.cn
宋都股份第七届董事会第二十四次会议决议公告	中国证券报、上海证券报、证券日报、证券时报	2012 年 4 月 26 日	www.sse.com.cn
宋都股份海通证券股份有限公司关于公司重大资产重组之持续督导工作报告书（2011 年度）	中国证券报、上海证券报、证券日报、证券时报	2012 年 5 月 5 日	www.sse.com.cn
宋都股份关于 2011 年度股东大会增加临时提案的公告	中国证券报、上海证券报、证券日报、证券时报	2012 年 5 月 5 日	www.sse.com.cn
宋都股份关于 2011 年度股东大会通知的更正公告	中国证券报、上海证券报、证券日报、证券时报	2012 年 5 月 9 日	www.sse.com.cn
宋都股份 2011 年年度股东大会的法律意见书	中国证券报、上海证券报、证券日报、证券时报	2012 年 5 月 17 日	www.sse.com.cn
宋都股份 2011 年度股东大会决议公告	中国证券报、上海证券报、证券日报、证券时报	2012 年 5 月 17 日	www.sse.com.cn
宋都股份第七届董事会第二十五次会议决议公告	中国证券报、上海证券报、证券日报、证券时报	2012 年 5 月 19 日	www.sse.com.cn
宋都股份关于控股股东股权质押的公告	中国证券报、上海证券报、证券日报、证券时报	2012 年 5 月 30 日	www.sse.com.cn
宋都股份关于公司注册地址变更的公告	中国证券报、上海证券报、证券日报、证券时报	2012 年 5 月 30 日	www.sse.com.cn

七、财务会计报告（未经审计）

（一）财务报表

合并资产负债表

2012 年 6 月 30 日

编制单位:宋都基业投资股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
流动资产:			
货币资金		1,422,618,642.78	880,034,288.26
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产		2,808,800.58	2,455,544.33
应收票据			
应收账款		6,093,972.42	24,943,568.57
预付款项		106,930,301.49	316,753,261.62
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
应收利息			
应收股利			
其他应收款		1,191,328,223.55	1,275,315,614.47
买入返售金融资产			
存货		7,867,340,764.63	8,018,909,344.41
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		10,597,120,705.45	10,518,411,621.66
非流动资产:			
发放委托贷款及垫款			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资		94,512,470.13	102,165,555.49
投资性房地产		47,260,537.85	49,086,644.08
固定资产		60,429,593.07	63,390,722.58
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产		1,161,572.36	546,490.11

开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		129,104,734.92	74,459,287.73
其他非流动资产			
非流动资产合计		332,468,908.33	289,648,699.99
资产总计		10,929,589,613.78	10,808,060,321.65
流动负债：			
短期借款		38,000,000.00	148,000,000.00
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
交易性金融负债			
应付票据		990,000,000.00	100,000,000.00
应付账款		259,230,652.32	291,769,392.50
预收款项		1,716,355,158.66	2,381,879,480.31
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬		2,053,589.59	1,851,463.36
应交税费		62,227,480.89	-121,210,419.47
应付利息		44,473,014.28	108,329,759.06
应付股利		32,209,666.56	
其他应付款		598,915,790.71	411,601,089.32
应付分保账款			
保险合同准备金			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
一年内到期的非流动 负债		288,750,000.00	1,020,000,000.00
其他流动负债		440,726,836.87	230,666,402.59
流动负债合计		4,472,942,189.88	4,572,887,167.67
非流动负债：			
长期借款		3,498,520,000.00	3,167,900,000.00
应付债券			
长期应付款			
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		3,498,520,000.00	3,167,900,000.00
负债合计		7,971,462,189.88	7,740,787,167.67
所有者权益（或股东权			

益):			
实收资本 (或股本)		106,594,656.00	106,594,656.00
资本公积		405,813,604.87	409,296,009.65
减: 库存股			
专项储备			
盈余公积		73,389,507.97	73,389,507.97
一般风险准备			
未分配利润		1,457,800,391.80	1,214,363,229.51
外币报表折算差额			
归属于母公司所有者 权益合计		2,043,598,160.64	1,803,643,403.13
少数股东权益		914,529,263.26	1,263,629,750.85
所有者权益合计		2,958,127,423.90	3,067,273,153.98
负债和所有者权益 总计		10,929,589,613.78	10,808,060,321.65

法定代表人: 俞建午

主管会计工作负责人: 陈振宁

会计机构负责人: 张蓓

母公司资产负债表

2012 年 6 月 30 日

编制单位: 宋都基业投资股份有限公司

单位: 元 币种: 人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
流动资产:			
货币资金		5,083,450.65	2,136,069.80
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款			
预付款项			
应收利息			
应收股利		150,000,000.00	150,000,000.00
其他应收款			109,146.89
存货			
一年内到期的非流动 资产			
其他流动资产			
流动资产合计		155,083,450.65	152,245,216.69
非流动资产:			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			

长期股权投资		3,561,137,063.09	3,550,937,063.09
投资性房地产			
固定资产			
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		3,561,137,063.09	3,550,937,063.09
资产总计		3,716,220,513.74	3,703,182,279.78
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款			
预收款项			
应付职工薪酬			
应交税费		49,602.20	46,829.82
应付利息			
应付股利		32,209,666.56	
其他应付款		24,690,184.46	4,526,500.51
一年内到期的非流动 负债			
其他流动负债			
流动负债合计		56,949,453.22	4,573,330.33
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
长期应付款			
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计			
负债合计		56,949,453.22	4,573,330.33
所有者权益（或股东权			

益):			
实收资本 (或股本)		536,827,776.00	536,827,776.00
资本公积		3,122,836,509.65	3,102,111,509.65
减: 库存股			
专项储备			
盈余公积		18,070,602.12	18,070,602.12
一般风险准备			
未分配利润		-18,463,827.25	41,599,061.68
所有者权益(或股东权益)合计		3,659,271,060.52	3,698,608,949.45
负债和所有者权益(或股东权益)总计		3,716,220,513.74	3,703,182,279.78

法定代表人: 俞建午

主管会计工作负责人: 陈振宁

会计机构负责人: 张蓓

合并利润表

2012 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业总收入		1,807,950,923.30	1,191,270,342.75
其中: 营业收入		1,807,950,923.30	1,191,270,342.75
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		1,335,494,347.56	1,075,307,994.94
其中: 营业成本		918,184,182.04	903,867,212.28
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险合同准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
营业税金及附加		306,918,711.74	109,624,743.75
销售费用		26,836,282.30	28,396,248.95
管理费用		51,925,258.77	28,143,545.13
财务费用		20,870,587.44	-2,690,045.67
资产减值损失		10,759,325.27	7,966,290.50
加: 公允价值变动收益 (损失以“—”号填列)		33,256.25	-51,719.77
投资收益 (损失以“—”号填		-3,488,728.89	-4,163,117.35

列)			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-3,488,728.89	-4,355,871.06
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		469,001,103.10	111,747,510.69
加：营业外收入		758,761.58	15,459,065.58
减：营业外支出		3,391,088.10	970,694.27
其中：非流动资产处置损失		128,810.51	30,206.36
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		466,368,776.58	126,235,882.00
减：所得税费用		191,263,471.15	47,749,224.78
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		275,105,305.43	78,486,657.22
归属于母公司所有者的净利润		275,646,828.85	99,613,705.94
少数股东损益		-541,523.42	-21,127,048.72
六、每股收益：			
（一）基本每股收益		0.257	0.119
（二）稀释每股收益		0.257	0.119
七、其他综合收益			
八、综合收益总额		275,105,305.43	78,486,657.22
归属于母公司所有者的综合收益总额		275,646,828.85	99,613,705.94
归属于少数股东的综合收益总额		-541,523.42	-21,127,048.72

法定代表人：俞建午

主管会计工作负责人：陈振宁

会计机构负责人：张蓓

母公司利润表

2012 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入			
减：营业成本			
营业税金及附加			
销售费用			
管理费用		26,012,211.90	4,000,806.53
财务费用		-405.26	-2,285.18
资产减值损失		-5,744.57	4,707,826.07
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
投资收益（损失以“-”号填列）			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			

二、营业利润（亏损以“－”号填列）		-26,006,062.07	-8,706,347.42
加：营业外收入			
减：营业外支出		1,500,000.00	39,051.46
其中：非流动资产处置损失			
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		-27,506,062.07	-8,745,398.88
减：所得税费用		347,160.30	-166,131.41
四、净利润（净亏损以“－”号填列）		-27,853,222.37	-8,579,267.47
五、每股收益：			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			
六、其他综合收益			
七、综合收益总额		-27,853,222.37	-8,579,267.47

法定代表人：俞建午

主管会计工作负责人：陈振宁

会计机构负责人：张蓓

合并现金流量表

2012 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		1,165,299,248.34	1,146,667,254.98
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
处置交易性金融资产净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加			

额			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		284,239,702.79	392,954,111.02
经营活动现金流入小计		1,449,538,951.13	1,539,621,366.00
购买商品、接受劳务支付的现金		613,428,279.10	1,171,789,200.93
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		35,414,799.04	29,699,400.93
支付的各项税费		178,091,815.41	259,220,115.71
支付其他与经营活动有关的现金		63,023,460.07	146,624,708.72
经营活动现金流出小计		889,958,353.62	1,607,333,426.29
经营活动产生的现金流量净额		559,580,597.51	-67,712,060.29
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		372,220.49	3,656,377.83
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			902,688.30
收到其他与投资活动有关的现金		3,396,797.50	6,050,307.97
投资活动现金流入小计		3,769,017.99	10,609,374.10
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,212,883.51	25,844,506.00

投资支付的现金		366,792,241.64	11,831,000.00
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			142,125.84
投资活动现金流出小计		368,005,125.15	37,817,631.84
投资活动产生的现金流量净额		-364,236,107.16	-27,208,257.74
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		9,600,000.00	714,500,500.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		9,600,000.00	714,500,500.00
取得借款收到的现金		813,000,000.00	902,000,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金		1,240,000,000.00	
筹资活动现金流入小计		2,062,600,000.00	1,616,500,500.00
偿还债务支付的现金		1,223,630,000.00	312,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		291,730,135.83	224,389,169.70
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金		910,000,000.00	225,700,000.00
筹资活动现金流出小计		2,425,360,135.83	762,089,169.70
筹资活动产生的现金流量净额		-362,760,135.83	854,411,330.30
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		-167,415,645.48	759,491,012.27
加：期初现金及现金等价物余额		630,034,288.26	370,198,843.93
六、期末现金及现金等价物余额		462,618,642.78	1,129,689,856.20

法定代表人：俞建午

主管会计工作负责人：陈振宁

会计机构负责人：张蓓

母公司现金流量表

2012 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量:			
销售商品、提供劳务收到的现金			24,780.69
收到的税费返还			166,131.41
收到其他与经营活动有关的现金		20,278,574.24	8,464,954.67
经营活动现金流入小计		20,278,574.24	8,655,866.77
购买商品、接受劳务支付的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		2,018,264.38	1,752,729.85
支付的各项税费		1,007,778.25	22,456.81
支付其他与经营活动有关的现金		4,108,189.87	26,109,082.42
经营活动现金流出小计		7,134,232.50	27,884,269.08
经营活动产生的现金流量净额		13,144,341.74	-19,228,402.31
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金		3,039.11	5,262.79
投资活动现金流入小计		3,039.11	5,262.79
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金			
投资支付的现金		10,200,000.00	
取得子公司及其他营			

业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金		0	
投资活动现金流出小计		10,200,000.00	
投资活动产生的现金流量净额		-10,196,960.89	5,262.79
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计			
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计			
筹资活动产生的现金流量净额			
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		2,947,380.85	-19,223,139.52
加：期初现金及现金等价物余额		2,136,069.80	21,757,799.02
六、期末现金及现金等价物余额		5,083,450.65	2,534,659.50

法定代表人：俞建午

主管会计工作负责人：陈振宁

会计机构负责人：张蓓

合并所有者权益变动表

2012 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期金额									
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本(或股本)	资本公积	减:库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	106,594,656.00	409,296,009.65			73,389,507.97		1,214,363,229.51		1,263,629,750.85	3,067,273,153.98
加:会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年初余额	106,594,656.00	409,296,009.65			73,389,507.97		1,214,363,229.51		1,263,629,750.85	3,067,273,153.98
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)		-3,482,404.78					243,437,162.29		-349,100,487.59	-109,145,730.08
(一)净利润							275,646,828.85		-541,523.42	275,105,305.43
(二)其他综合收益										
上述(一)和(二)小计							275,646,828.85		-541,523.42	275,105,305.43
(三)所有者投入		-3,482,404.78							-348,558,964.17	-352,041,368.95

和减少资本										
1. 所有者投入资本									9,473,096.73	9,473,096.73
2. 股份支付计入所有者权益的金额		20,725,000.00								20,725,000.00
3. 其他		-24,207,404.78							-358,032,060.90	-382,239,465.68
(四) 利润分配							-32,209,666.56			-32,209,666.56
1. 提取盈余公积										
2. 提取一般风险准备										
3. 对所有者（或股东）的分配							-32,209,666.56			-32,209,666.56
4. 其他										
(五) 所有者权益内部结转										
1. 资本公积转增资本（或股本）										
2. 盈余公积转增资本（或股本）										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 其他										
(六) 专项储备										
1. 本期提取										

2. 本期使用										
(七) 其他										
四、本期期末余额	106,594,656.00	405,813,604.87			73,389,507.97		1,457,800,391.80		914,529,263.26	2,958,127,423.90

单位:元 币种:人民币

项目	上年同期金额									
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本(或股本)	资本公积	减:库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	75,000,000.00	439,835,780.48			73,389,507.97		884,833,419.37		458,196,728.44	1,931,255,436.26
: 会计政策变更										
期差错更正										
他										
二、本年年年初余额	75,000,000.00	439,835,780.48			73,389,507.97		884,833,419.37		458,196,728.44	1,931,255,436.26
三、本期		365,648,798.99					99,613,705.94		423,699,222.64	888,961,727.57

增 减 变 动 金 额 (减 少 以 “-” 号 填 列)										
(一) 净 利 润							99,613,705.94		-21,127,048.72	78,486,657.22
(二) 其 他 综 合 收 益										
上 述 (一) 和 (二) 小 计							99,613,705.94		-21,127,048.72	78,486,657.22
(三) 所 有 者 投 入 和 减 少 资 本		365,648,798.99							444,826,271.36	810,475,070.35
1. 所 有 者 投 入 资 本		365,321,060.00							445,178,440.00	810,499,500.00
2. 股 份 支 付 计 入 所 有 者 权 益 的 金 额										

3. 其他		327,738.99							-352,168.64	-24,429.65
(四) 利润分配										
1. 提取 盈余公 积										
2. 提取 一般风 险准备										
3. 对所 有者(或 股东)的 分配										
4. 其他										
(五) 所 有者权 益内部 结转										
1. 资本 公积转 增资本 (或股 本)										
2. 盈余 公积转 增资本										

(或股本)										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 其他										
(六) 专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
(七) 其他										
四、本期末余额	75,000,000.00	805,484,579.47			73,389,507.97		984,447,125.31		881,895,951.08	2,820,217,163.83

法定代表人：俞建午

主管会计工作负责人：陈振宁

会计机构负责人：张蓓

母公司所有者权益变动表

2012 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	本期金额							
	实收资本(或股本)	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	536,827,776.00	3,102,111,509.65			18,070,602.12		41,599,061.68	3,698,608,949.45

加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年年初余额	536,827,776.00	3,102,111,509.65			18,070,602.12		41,599,061.68	3,698,608,949.45
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）		20,725,000.00					-60,062,888.93	-39,337,888.93
（一）净利润							-27,853,222.37	-27,853,222.37
（二）其他综合收益								
上述（一）和（二）小计							-27,853,222.37	-27,853,222.37
（三）所有者投入和减少资本								
1．所有者投入资本								
2．股份支付计入所有者权益的金额								
3．其他								
（四）利润分配							-32,209,666.56	-32,209,666.56
1．提取盈余公积								
2.提取一般风险准备								
3．对所有者（或股东）的分配							-32,209,666.56	-32,209,666.56
4．其他								
（五）所有者权益内部结转								
1．资本公积转增资本（或股本）								
2．盈余公积转增资本（或股本）								
3．盈余公积弥补亏损								
4．其他								
（六）专项储备								

1. 本期提取								
2. 本期使用								
(七) 其他		20,725,000.00						20,725,000.00
四、本期期末余额	536,827,776.00	3,122,836,509.65			18,070,602.12		-18,463,827.25	3,659,271,060.52

单位:元 币种:人民币

项目	上年同期金额							
	实收资本(或股本)	资本公积	减:库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	159,118,417.00	173,710,297.90			13,448,484.16		-82,366,308.24	263,910,890.82
加: 会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年年初余额	159,118,417.00	173,710,297.90			13,448,484.16		-82,366,308.24	263,910,890.82
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)							-8,579,267.47	-8,579,267.47
(一) 净利润							-8,579,267.47	-8,579,267.47
(二) 其他综合收益								
上述(一)和(二)小计							-8,579,267.47	-8,579,267.47
(三) 所有者投入和减少资本								
1. 所有者投入资本								
2. 股份支付计入所有者权益的金额								

3. 其他								
（四）利润分配								
1. 提取盈余公积								
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者（或股东）的分配								
4. 其他								
（五）所有者权益内部结转								
1. 资本公积转增资本（或股本）								
2. 盈余公积转增资本（或股本）								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
（六）专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
（七）其他								
四、本期期末余额	159,118,417.00	173,710,297.90			13,448,484.16		-90,945,575.71	255,331,623.35

法定代表人：俞建午

主管会计工作负责人：陈振宁

会计机构负责人：张蓓

(二) 公司概况

宋都基业投资股份有限公司（以下简称公司或本公司）原名辽宁百科集团（控股）股份有限公司，系 1993 年 3 月 30 日经辽宁省经济体制改革委员会批准，以原铁岭精工机器厂为主要发起人，联合辽宁信托投资公司、铁岭信托投资公司共同发起，以定向募集方式设立的股份制企业。1997 年 4 月经中国证券监督管理委员会批准，公司公开发行人民币普通股 1,022 万股，发行后总股本 5,006 万股。同年 5 月 20 日公司股票在上海证券交易所上市。2005 年公司开始进行重大资产重组，由能源电力行业向钢铁物流行业转型。

2009 年 12 月，浙江宋都控股有限公司（以下简称宋都控股）受让百科投资管理有限公司持有的本公司 27,896,521 股股份，并于 2010 年 1 月 18 日完成股权过户手续，成为公司第一大股东，2010 年 3 月 23 日公司办妥工商变更登记手续。截至 2010 年 12 月 31 日，公司注册资本 159,118,417.00 元，股份总数 159,118,417 股。

根据 2010 年 4 月 22 日公司 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 2011 年 9 月 20 日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，以公司经评估的全部资产和负债净值 291,305,290.99 元作为置出资产，与宋都控股、深圳市平安置业投资有限公司（以下简称平安置业）和自然人郭轶娟所持杭州宋都房地产集团有限公司 100% 的股权 3,550,937,063.09 元进行整体资产置换，资产置换差价由公司分别向宋都控股、平安置业和郭轶娟非公开发行人民币普通股（A 股）271,950,738 股、75,541,872 股和 30,216,749 股合计 377,709,359 股，每股面值 1 元，发行价为 8.63 元/股。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，其中，有限售条件的流通股份（A 股）405,605,880 股，无限售条件的流通股份（A 股）131,221,896 股，业经天健会计师事务所有限公司验证，并由其出具《验资报告》（天健验〔2011〕425 号）。

公司于 2011 年 12 月 22 日办妥工商变更登记手续，并取得注册号为 210132000015031 的《企业法人营业执照》，同时更名为现名。

经营范围：产业投资（法律法规禁止及应经审批而未获批准的项目除外），企业管理咨询及服务，电子、通讯、半导体材料技术研发，钢材、矿石、焦炭、生铁、铁合金、有色金属销售，机械设备销售及售后服务，自营和代理各类商品和技术的进出口，但国家限定公司经营或禁止进出口的商品和技术除外。

2012 年 5 月，公司召开了 2011 年年度股东大会，审议通过了《关于变更公司注册地址的议案》。经浙江省工商行政管理局核准，公司已于 2012 年 5 月 17 日完成全部工商变更手续，公司注册地址正式变更至杭州市富春路 789 号宋都大厦 506 室。

根据 2012 年 5 月 16 日公司 2011 年度股东大会决议，公司以现有股本 536,827,776 股为基数，用资本公积金 536,827,776 元转增注册资本（即每 10 股转增 10 股）。转增后公司的总股本变更为 1,073,655,552 股，股份总数为 1,073,655,552 股，业经天健会计师事务所（特殊普通合伙）验证，并由其出具《验资报告》（天健验〔2012〕235 号）。2012 年 7 月 25 日公司办妥工商变更登记手续。

(三) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错：

1、 财务报表的编制基础：

本公司财务报表以持续经营为编制基础。

2、 遵循企业会计准则的声明：

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

3、 会计期间:

会计年度自公历 1 月 1 日起至 6 月 30 日止。

4、 记账本位币:

采用人民币为记账本位币。

5、 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

(1) 同一控制下企业合并的会计处理方法

公司在企业合并中取得的资产和负债,按照合并日在被合并方的账面价值计量。公司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;资本公积不足冲减的,调整留存收益。

(2) 非同一控制下企业合并的会计处理方法

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

6、 合并财务报表的编制方法:

母公司将其控制的所有子公司纳入合并财务报表的合并范围。合并财务报表以母公司及其子公司的财务报表为基础,根据其他有关资料,按照权益法调整对子公司的长期股权投资后,由母公司按照《企业会计准则第 33 号--合并财务报表》编制。

7、 现金及现金等价物的确定标准:

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

8、 金融工具:

(1) 金融资产和金融负债的分类

金融资产在初始确认时划分为以下四类:以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产(包括交易性金融资产和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产)、持有至到期投资、贷款和应收款项、可供出售金融资产。

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

(2) 金融资产和金融负债的确认依据、计量方法和终止确认条件

公司成为金融工具合同的一方时,确认一项金融资产或金融负债。初始确认金融资产或

金融负债时，按照公允价值计量；对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

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

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

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

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

(3) 金融资产转移的确认依据和计量方法

公司已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给了转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，继续确认所转移的金融资产，并将收到的对价确认为一项金融负债。公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处理：1) 放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产；2) 未放弃对该金融资产控制的，按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：1) 所转移金融资产的账面价值；2) 因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值

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

(4) 主要金融资产和金融负债的公允价值确定方法

存在活跃市场的金融资产或金融负债，以活跃市场的报价确定其公允价值；不存在活跃市场的金融资产或金融负债，采用估值技术（包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具的当前公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等）确定其公允价值；初始取得或源生的金融资产或承担的金融负债，以市场交易价格作为确定其公允价值的基础。

(5) 金融资产的减值测试和减值准备计提方法

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

对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试；对单项金额不重大的金融资产，可以单独进行减值测试，或包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试；单独测试未发生减值的金融资产（包括单项金额重大和不重大的金融资产），包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。

按摊余成本计量的金融资产，期末有客观证据表明其发生了减值的，根据其账面价值与预计未来现金流量现值之间的差额确认减值损失。在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产发生减值时，将该权益工具投资或衍生金融资产的账面价值，与按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额，确认为减值损失。可供出售金融资产的公允价值发生较大幅度下降，或在综合考虑各种相关因素后，预期这种下降趋势属于非暂时性的，确认其减值损失，并将原直接计入所有者权益的公允价值累计损失一并转出计入减值损失。

9、 应收款项：

(1) 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项：

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

(2) 按组合计提坏账准备应收款项：

确定组合的依据：	
组合名称	依据
账龄分析法组合	相同账龄的应收款项具有类似信用风险特征

按组合计提坏账准备的计提方法:	
组合名称	计提方法
账龄分析法组合	账龄分析法

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的:

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

(3) 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款:

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

10、 存货:

(1) 存货的分类

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

(2) 发出存货的计价方法

其他

- 1) 公司在一般贸易中发出的成批材料、设备采用个别计价法，公司及其他子公司采用月末一次加权平均法。
- 2) 项目开发时，开发用土地按开发产品可售面积计算分摊计入项目的开发成本。
- 3) 发出开发产品按建筑面积平均法核算。
- 4) 意图出售而暂时出租的开发产品和周转房按公司同类固定资产的预计使用年限分期平均摊销。
- 5) 如果公共配套设施早于有关开发产品完工的，在公共配套设施完工决算后，按有关开发项目的建筑分配计入有关开发项目的开发成本；如果公共配套设施晚于有关开发产品完工的，则先由有关开发产品预提公共配套设施费，待公共配套设施完工决算后再按实际发生数与预提数之间的差额调整有关开发产品成本。

(3) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

资产负债表日，存货采用成本与可变现净值孰低计量，按照单个存货成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备。直接用于出售的存货，在正常生产经营过程中以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；需要经过加工的存货，在正常生产经营过程中以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计

的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；资产负债表日，同一项存货中一部分有合同价格约定、其他部分不存在合同价格的，分别确定其可变现净值，并与其对应的成本进行比较，分别确定存货跌价准备的计提或转回的金额。

(4) 存货的盘存制度

永续盘存制

(5) 低值易耗品和包装物的摊销方法

1) 低值易耗品

一次摊销法

2) 包装物

一次摊销法

11、 长期股权投资：

(1) 投资成本确定

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

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

3) 除企业合并形成以外的：以支付现金取得的，按照实际支付的购买价款作为其初始投资成本；以发行权益性证券取得的，按照发行权益性证券的公允价值作为其初始投资成本；投资者投入的，按照投资合同或协议约定的价值作为其初始投资成本（合同或协议约定价值不公允的除外）。

(2) 后续计量及损益确认方法

对被投资单位能够实施控制的长期股权投资采用成本法核算，在编制合并财务报表时按照权益法进行调整；对不具有共同控制或重大影响，并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，采用成本法核算；对具有共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。

(3) 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

按照合同约定，与被投资单位相关的重要财务和经营决策需要分享控制权的投资方一致同意的，认定为共同控制；对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定的，认定为重大影响。

(4) 减值测试方法及减值准备计提方法

对子公司、联营企业及合营企业的投资，在资产负债表日有客观证据表明其发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备；对被投资单位不具有共同控制或重大影响、在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，按照《企业会计准则第 22 号--金融工具确认和计量》的规定计提相应的减值准备。

12、 投资性房地产：

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

(2) 投资性房地产按照成本进行初始计量，采用成本模式进行后续计量，并采用与固定资产和无形资产相同的方法计提折旧或进行摊销。资产负债表日，有迹象表明投资性房地产发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备。

13、 固定资产：

(1) 固定资产确认条件、计价和折旧方法：

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用年限超过一年，单位价值较高的有形资产。

固定资产以取得时的实际成本入账，并从其达到预定可使用状态的次月起，采用直线法(年限平均法)提取折旧。

(2) 各类固定资产的折旧方法：

类别	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	20	5	4.75
运输设备	5	5	19.00
通用设备	3-5	5	31.67-19.00
其他设备	3-5	5	31.67-19.00

(3) 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

资产负债表日，有迹象表明固定资产发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备。

14、 借款费用：

(1) 借款费用资本化的确认原则

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

(2) 借款费用资本化期间

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

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

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

(3) 借款费用资本化金额

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用（包括按照实际利率法确定的折价或溢价的摊销），减去将尚未动用的借款资金存

入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，确定应予资本化的利息金额；为购建或者生产符合资本化条件的资产占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款的资产支出加权平均数乘以占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。

15、 无形资产：

(1)无形资产包括土地使用权、专利权及非专利技术等，按成本进行初始计量。

(2)使用寿命有限的无形资产，在使用寿命内按照与该项无形资产有关的经济利益的预期实现方式系统合理地摊销，无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销。具体年限如下：

项 目	摊销年限(年)
软件	5

(3)使用寿命确定的无形资产，在资产负债表日有迹象表明发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备；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。

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

16、 股份支付及权益工具：

(1) 股份支付的种类：

包括以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

(2) 权益工具公允价值的确定方法：

- 1) 存在活跃市场的，按照活跃市场中的报价确定。
- 2) 不存在活跃市场的，采用估值技术确定，包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具的当前公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

(3) 确认可行权权益工具最佳估计的依据：

根据最新取得的可行权职工数变动等后续信息进行估计。

(4) 实施、修改、终止股份支付计划的相关会计处理：

1) 以权益结算的股份支付

授予后立即可行权的换取职工服务的以权益结算的股份支付，在授予日按照权益工具的公允价值计入相关成本或费用，相应调整资本公积。完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的换取职工服务的以权益结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日，以

对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按权益工具授予日的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用，相应调整资本公积。

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

2) 以现金结算的股份支付

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

3) 修改、终止股份支付计划

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

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

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

17、 收入：

(1) 房地产销售收入

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

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

(2) 销售商品

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

(3) 提供劳务

提供劳务交易的结果在资产负债表日能够可靠估计的（同时满足收入的金额能够可靠地

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

物业管理在物业管理服务已经提供，与物业管理服务相关的经济利益能够流入企业，与物业管理相关的成本能够可靠地计量时，确认物业管理收入的实现。

(4) 让渡资产使用权

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

物业出租按租赁合同、协议约定的承租日期与租金额，在相关的经济利益很可能流入时确认出租物业收入的实现。

(5) 其他业务收入

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

18、 政府补助：

(1)政府补助包括与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

(2)政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量；政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量，公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

(3) 与资产相关的政府补助，确认为递延收益，在相关资产使用寿命内平均分配，计入当期损益。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，在确认相关费用的期间，计入当期损益；用于补偿已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

19、 递延所得税资产/递延所得税负债：

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

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

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

在很可能获得足够的应纳税所得额时，转回减记的金额。

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

20、 经营租赁、融资租赁：

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

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

21、 主要会计政策、会计估计的变更

(1) 会计政策变更

无

(2) 会计估计变更

无

22、 前期会计差错更正

(1) 追溯重述法

无

(2) 未来适用法

无

(四) 税项：

1、 主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	销售货物或提供应税劳务	17%
营业税	应纳税营业额	5%
城市维护建设税	应缴流转税税额	7%、5%
企业所得税	应纳税所得额	25%
土地增值税	有偿转让国有土地使用权及地上建筑物和其他附着物产权产生的增值额	实行四级超率累进税率，目前暂按预征率计缴【注】
教育费附加	应缴流转税税额	3%
地方教育附加	应缴流转税税额	2%
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%

2、其他说明

【注】土地增值税预征率具体如下：

(1)根据国家税务总局国税发〔2009〕91 号文、国税发〔2010〕53 号文及杭州市地方税务局杭地税告〔2010〕6 号文通知，自 2010 年 7 月 1 日起，子公司浙江东霖房地产开发有限公司开发的宋都阳光国际花园项目和子公司杭州恒都房地产开发有限公司开发的宋都晨光国际花园项目土地增值税按以下预征率计缴：非普通住宅、商铺为 3%，普通住宅、车位为 2%，待项目竣工结算后进行清算，多退少补。

(2) 根据国家税务总局国税发〔2009〕91 号文、国税发〔2010〕53 号和合肥市地方税务局合地税〔2010〕67 号文件规定，自 2010 年 8 月 1 日起，子公司合肥宋都房地产开发有限公司所开发西湖花苑项目土地增值税按照 2% 预征率计缴，子公司合肥印象西湖房地产投资有限公司所开发的印象西湖项目土地增值税按照 1.5% 预征率计缴，待项目竣工结算后进行清算，多退少补。

(3)根据国家税务总局国税发〔2009〕91 号文和南京市地方税务局相关规定，子公司南京宋都房地产开发有限公司开发的奥体名座和宋都美域项目土地增值税按以下预征率计缴：商铺、办公用房为 3%，普通住宅、车位预征率为 2%，待项目竣工决算后进行清算，多退少补。

(4)根据国家税务总局国税发〔2009〕91 号文、国税发〔2010〕53 号文及绍兴县地方税务局 2010 年第 1 号公告规定，自 2010 年 7 月 1 日起，子公司绍兴县宋都房地产开发有限公司所开发的金柯商汇项目土地增值税按以下预征率计缴：商铺为 2.5%，普通住宅和其他为 2%，待项目竣工结算后进行清算，多退少补。

(5)根据国家税务总局国税发〔2009〕91 号文、国税发〔2010〕53 号文及桐庐县地方税务局相关规定，自 2010 年 7 月 1 日起，子公司桐庐县兴寓房地产开发有限公司开发的房地产项目土地增值税按以下预征率计缴：非普通住宅为 3%，普通住宅为 2%，待项目竣工结算后进行清算，多退少补。

(五) 企业合并及合并财务报表

1、 子公司情况

(1) 通过设立或投资等方式取得的子公司

单位:元 币种:人民币

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际出资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
南京宋都房地产开发有限公司	全资子公司	江苏南京	房地产业	50,000,000.00	许可经营项目：房地产开发经营（贰级）。一般经营项目：自有房屋租赁；物业管理；企业管理咨询；房地产咨询；日用百货、建筑材料、文化办公用品、工艺品销售	50,000,000.00		100	100	是			
绍兴县宋都地产开发有限公司	全资子公司	浙江绍兴	房地产业	50,000,000.00	房地产开发经营（凭资质生产经营）；商品房出售；房屋租赁。（经营范围中涉及许可证的项目凭证生产、经营）	50,000,000.00		100	100	是			

桐庐郡置业有限公司	全资子公司	浙江桐庐	房地产业	80,000,000.00	房地产开发及经营	80,000,000.00		100	100	是			
杭州永都房地产开发有限公司	控股子公司	浙江杭州	房地产业	202,000,000.00	房地产开发经营	105,040,000.00		52	52	是	797,747,482.07		
杭州恒都房地产开发有限公司	全资子公司	浙江杭州	房地产业	749,000,000.00	房地产开发经营	749,000,000.00		100	100	是			
杭州佳讯贸易有限公司	全资子公司	浙江杭州	商业贸易	10,000,000.00	批发零售；建筑材料，装饰材料，五金交电，金属材料，化工产品（除危险化学品外），苗木（除种苗），日用百货，机械设备，机电设备（除专控），电子产品，床上用品，化妆品，玩具，工艺品，体育用品；其	10,000,000.00		100	100	是			

					他无需报经审批的一切合法项目								
杭州建致贸易有限公司	全资子公司	浙江杭州	商业贸易	20,000,000.00	批发、零售；建筑材料、日用百货、机械设备、机电设备、电子产品、床上用品、化妆品、玩具、工艺品、体育用品；园林绿化工程施工	20,000,000.00		100	100	是			
杭州佳瑞投资管理公司	控股子公司	浙江杭州	投资	10,000,000.00	服务：投资管理（除证券、期货）；其他无需报经审批的一切合法项目	9,000,000.00		90	90	是	807,564.72		
浙江建德宋都实业有限公司	全资子公司	浙江建德	房地产业	50,000,000.00	房地产开发；酒店管理、旅游景点开发，体育用品销售，股权投资	50,000,000.00		100	100	是			
建德宋都置业有限公司	全资子公司	浙江建德	房地产业	6,000,000.00	资质等级允许的范围内从事房屋建设及城市土地开发经营；商品房出售；房屋租赁	6,000,000.00		100	100	是			

建德 宋都 酒店 管理 有限 公司	全 资 子 公 司	浙 江 建 德	酒 店 管 理	30,000,000.00	酒店管理、企业管理咨询、物 业管理	30,000,000.00		100	100	是			
建德 宋都 运动 休闲 有限 公司	控 股 子 公 司	浙 江 建 德	运 动 休 闲	8,000,000.00	垂钓，野外拓展训练（不含危 险项目），旅游接待服务，体育 用品销售	8,000,000.00		100	100	是			
上 海 宋 都 股 权 投 资 有 限 公 司	控 股 子 公 司	上 海 市	投 资 咨 询	100,000,000.00	股权投资，股权投资基金管理， 资产管理，投资管理，投资咨 询，企业管理咨询，商务咨询	90,000,000.00		90	90	是	9,989,860.38		

(2) 同一控制下企业合并取得的子公司

单位:元 币种:人民币

子公司 全称	子 公 司 类 型	注 册 地	业 务 性 质	注册 资本	经营 范围	期 末 实 际 出 资 额	实 质 上 构 成 对 子 公 司 净 投 资 的 其 他 项 目 余 额	持 股 比 例 (%)	表 决 权 比 例 (%)	是 否 合 并 报 表	少 数 股 东 权 益	少 数 股 东 权 益 中 用 于 冲 减 少 数 股 东 损 益 的 金 额	从 母 公 司 所 有 者 权 益 冲 减 子 公 司 少 数 股 东 分 担 的 本 期 亏 损 超 过 少 数 股 东 在 该 子 公 司 期 初 所 有 者 权 益 中 所 享 有 份 额 后 的 余 额
杭州宋都房地产有限公司	全资子公司	浙江杭州	房地产业	130,000,000.00	房地产开发(项目); 其他无需报经审批的一切合法项目	135,549,207.15		100.00	100.00	是			
杭州宋都物业管理有限公司	全资子公司	浙江杭州	物业管理	5,000,000.00	服务:物业管理; 批发零售: 建筑材料, 五金交电, 机电产品 (除专控), 小五金; 其他无需报经审批的一切合法项目	5,135,610.97		100.00	100.00	是			
合肥宋都房地产开发有限公司	全资子公司	安徽合肥	房地产业	50,000,000.00	房屋开发建设、城市土地开发经营; 商品房销售; 房屋租赁; 物业管理; 饭店管理; 日用百货、建筑材料、文化办公用品、工艺品销售	33,927,895.06		100.00	100.00	是			

(3) 非同一控制下企业合并取得的子公司

单位:元 币种:人民币

子公司 全称	子 公 司 类 型	注 册 地	业 务 性 质	注册 资本	经 营 范 围	期 末 实 际 出 资 额	实 质 上 构 成 对 子 公 司 净 投 资 的 其 他 项 目 余 额	持 股 比 例 (%)	表 决 权 比 例 (%)	是 否 合 并 报 表	少 数 股 东 权 益	少 数 股 东 权 益 中 用 于 冲 减 少 数 股 东 损 益 的 金 额	从 母 公 司 所 有 者 权 益 冲 减 子 公 司 少 数 股 东 分 担 的 本 期 亏 损 超 过 少 数 股 东 在 该 子 公 司 期 初 所 有 者 权 益 中 所 享 有 份 额 后 的 余 额
桐庐县 兴寓房 地产开 发有限 公司	全 资 子 公 司	浙 江 桐 庐	房 地 产 业	50,000,000.00	凭资质房地产开发、市政道路建设、房屋建筑、园林绿化	46,507,403.73		100	100	是			
杭州宋 都旅业 开发有 限公司	全 资 子 公 司	浙 江 杭 州	房 地 产 业	20,000,000.00	旅游投资、开发；农、林、牧、渔业（除国家禁止生产、经营产品）投资、生产、加工、销售；日用百货、建筑材料、文化办公用品、工艺美术品、五金交电、纺织品销售，经济信息咨询	20,227,900.00		100	100	是			
浙江东 霖房地 产开发 有限公 司	全 资 子 公 司	浙 江 杭 州	房 地 产 业	300,000,000.00	九堡镇杨公村开发经营多种档次的住宅、公寓及配套设施	505,000,000.00		100	100	是			

合肥印 象西湖 房地产 投资有 限公司	控 股 子 公 司	安 徽 合 肥	房 地 产 业	200,000,000.00	房地产投资、开发、销售，城市 土地开发，物业管理，建筑材料 销售	102,900,000.00		51	51	是	96,377,881.51		
北京应 天阳光 太阳能 技术有 限公司	控 股 子 公 司	北 京	服 务 业	20,000,000.00	技术开发、技术推广、技术服务、 技术咨询、技术转让	10,200,000.00		51	51	是	9,473,096.73		

2、合并范围发生变更的说明

本期母公司宋都基业向北京应天阳光太阳能技术有限公司增资现金 1020 万元，原自然人股东增资 960 万，其中：自然人陈应天以货币资金出资 528 万元，自然人白树伟以货币资金出资 48 万元，自然人何云涛以货币资金出资 96 万元，自然人李杨以货币资金出资 288 万元。出资完成后，北京应天阳光太阳能技术有限公司注册资金从 20 万增资到 2000 万元，宋都基业占注册资本的 51%，2012 年 6 月 11 日，该公司完成工商变更，宋都股份拥有的该公司实质控制权，将其纳入合并财务报表范围。

3、本期新纳入合并范围的主体和本期不再纳入合并范围的主体

本期新纳入合并范围的子公司、特殊目的主体、通过受托经营或承租等方式形成控制权的经营实体

单位:元 币种:人民币

名称	期末净资产	本期净利润
北京应天阳光太阳能技术有限公司	19,381,093.94	-193,438.77

(六) 合并财务报表项目注释

1、货币资金

单位：元

项目	期末数	期初数
	人民币金额	人民币金额
现金：		
人民币	317,191.64	124,187.12
银行存款：		
人民币	1,365,574,649.94	841,636,734.47
其他货币资金：		
人民币	56,726,801.20	38,273,366.67
合计	1,422,618,642.78	880,034,288.26

1) 银行存款期初余额中包含已质押的定期存单 25,000 万元。银行存款期末余额中包含已质押的定期存单 96,000 万元。

2) 其他货币资金余额中为购房者提供的按揭保证金期初数和期末数分别为 33,744,666.32 元和 28,091,631.98 元。

2、交易性金融资产：

(1) 交易性金融资产情况

单位：元 币种：人民币

项目	期末公允价值	期初公允价值
1.交易性债券投资		
2.交易性权益工具投资		
3.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	2,808,800.58	2,455,544.33
4.衍生金融资产		

5.套期工具		
6.其他		
合计	2,808,800.58	2,455,544.33

3、 应收账款:

(1) 应收账款按种类披露:

单位: 元 币种: 人民币

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
按组合计提坏账准备的应收账款:								
账龄分析法组合	8,489,261.74	100	2,395,289.32	28.22	28,499,197.90	100	3,555,629.33	12.48
组合小计	8,489,261.74	100	2,395,289.32	28.22	28,499,197.90	100	3,555,629.33	12.48
合计	8,489,261.74	/	2,395,289.32	/	28,499,197.90	/	3,555,629.33	/

组合中, 按账龄分析法计提坏账准备的应收账款:

单位: 元 币种: 人民币

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内						
其中:						
	592,464.01	6.98	26,250.00	602,400.17	2.11	30,120.01
1 年以内小计	592,464.01	6.98	26,250.00	602,400.17	2.11	30,120.01
1 至 2 年	0			24,217,650.00	84.98	2,421,765.00
2 至 3 年	7,896,797.73	93.02	2,369,039.32	3,679,147.73	12.91	1,103,744.32
合计	8,489,261.74	100.00	2,395,289.32	28,499,197.90	100.00	3,555,629.33

(2) 本报告期应收账款中持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位情况

本报告期应收账款中无持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的欠款。

(2)应收账款金额前五名单位情况

单位: 元 币种: 人民币

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例 (%)
绍兴县中国轻纺城市场开发经营有限公司	非关联方	4,217,650.00	2-3 年	49.68
杭州复兴建设集团有限公司	非关联方	3,679,147.73	2-3 年	43.34
合计	/	7,896,797.73	/	93.02

4、其他应收款：

(1) 其他应收款按种类披露：

单位：元 币种：人民币

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收账款	963,009,205.47	77.97			953,587,726.03	72.95		
按组合计提坏账准备的其他应收账款：								
账龄分析法组合	177,783,759.41	14.40	43,757,585.26	24.61	259,246,464.49	19.83	31,811,419.98	12.27
组合小计	177,783,759.41	14.40	43,757,585.26	24.61	259,246,464.49	19.83	31,811,419.98	12.27
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收账款	94,292,843.93	7.63			94,292,843.93	7.22		
合计	1,235,085,808.81	/	43,757,585.26	/	1,307,127,034.45	/	31,811,419.98	/

单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收账款

单位：元 币种：人民币

其他应收款内容	账面余额	坏账金额	计提比例(%)	理由
平安信托有限责任公司	800,000,000.00			【注 1】
桐庐大奇山郡置业有限公司	163,009,205.47			【注 2】
合计	963,009,205.47			

【注 1】：子公司杭州佳瑞投资管理有限公司将通过中国银行杭州经济技术开发区支行向杭州永都房地产开发有限公司发放的 80,000 万元贷款债权转让给了平安信托有限责任公司。经单独进行减值测试未发现减值，故未计提坏账准备。

【注 2】：系与宋都集团合营企业杭州大奇山郡实业有限公司之子公司的往来款项，经单独进行减值测试未发现减值，故未计提坏账准备。

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收账款：

单位：元 币种：人民币

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1 年以内小计	31,260,723.42	17.58	1,563,036.18	31,886,689.44	12.30	1,594,334.53
1 至 2 年	29,299,146.35	16.48	2,929,914.64	199,881,462.30	77.10	19,988,146.23
2 至 3 年	96,736,551.91	54.42	29,020,965.57	17,551,085.77	6.77	5,265,325.73
3 年以上	20,487,337.73	11.52	10,243,668.87	9,927,226.98	3.83	4,963,613.49
合计	177,783,759.41	100.00	43,757,585.26	259,246,464.49	100	31,811,419.98

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收账款

单位：元 币种：人民币

其他应收款内容	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
桐庐大奇山郡运动休闲有限公司	70,000,000.00			【注 1】
杭州大奇山郡实业有限公司	500,000.00			【注 1】
浙江世界贸易中心长乐实业有限公司	18,500,000.00			【注 2】
余杭区黄湖镇集体资产经营中心	2,000,000.00			【注 2】
浙江出入境检验检疫局	3,292,843.93			【注 3】
合计	94,292,843.93		/	/

【注 1】：系宋都集团与其合营企业杭州大奇山郡实业有限公司及其子公司的往来款项，经单独进行减值测试未发现减值，故未计提坏账准备。

【注 2】：系子公司杭州宋都旅业开发有限公司(以下简称宋都旅业)根据与浙江世界贸易中心长乐实业有限公司签订的《黄湖林区林地使用权转让协议》所支付的首期转让款 1,800 万元及一次性安置补偿费 50 万元，共计 1,850 万元，因林地使用权证尚未办妥而挂账；又根据宋都旅业与杭州市余杭区黄湖镇人民政府签订的旅游房产项目投资意向书，宋都旅业支付了 200 万元保证金，按约定可全额退还。该等款项经单独进行减值测试未发现减值，故未计提坏账准备。

【注 3】：系子公司杭州宋都房地产有限公司为浙江出入境检验检疫局代建经济适用房所先行垫付的资金代建费和资金占用息待收回余额。经单独进行减值测试未发现减值，故未计提坏账准备。

(2) 本报告期其他应收款中持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位情况

本报告期其他应收账款中无持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的欠款。

(3) 其他应收款金额前五名单位情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款总额的比例(%)
平安信托有限责任公司	非关联方	800,000,000.00	1-2 年	64.77
浙江亚西亚房地产开发有限公司	非关联方	27,400,000.00	1 年以内	10.97
		85,039,648.00	1-2 年	
		23,060,352.00	2-3 年	
桐庐大奇山郡置业有限公司	合营企业之子公司	163,009,205.47	1-2 年以内	13.20
桐庐大奇山郡运动休闲有限公司	合营企业之子公司	70,000,000.00	1-2 年以内	5.67
长乐实业	非关联方	18,500,000.00	3 年以上	1.50
合计	/	1,187,009,205.47	/	96.11

(4) 应收关联方款项

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收账款总额的比例(%)
杭州大奇山郡实业有限公司	合营企业	500,000.00	0.04
桐庐大奇山郡运动休闲有限公司	合营企业之子公司	70,000,000.00	5.67
桐庐大奇山郡置业有限公司	合营企业之子公司	163,009,205.47	13.20
合计	/	233,509,205.47	18.91

5、预付款项：

(1) 预付款项按账龄列示

单位：元 币种：人民币

账龄	期末数		期初数	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	62,960,680.54	58.88	308,758,747.23	97.48
1 至 2 年	42,560,291.32	39.80	6,710,402.76	2.12
2 至 3 年	330,018.00	0.31	539,273.72	0.17
3 年以上	1,079,311.63	1.01	744,837.91	0.23
合计	106,930,301.49	100	316,753,261.62	100

(2) 预付款项金额前五名单位情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	时间	未结算原因
建德市国土资源局	非关联方	5,000,000.00	1-2 年	土地权证未办妥
		37,000,000.00	1-2 年	
建德泰兴贸易有限公司	非关联方	36,546,257.33	1 年以内	货款未结算，期后已结算。
西子奥的斯电梯有限公司	非关联方	5,271,002.00	1 年以内	工程未结算
浙江中成建工集团有限公司	非关联方	4,372,600.00	1 年以内	工程未结算
杭州豪玛装饰材料有限公司	非关联方	1,200,000.00	1 年以内	工程未结算
合计	/	89,389,859.33	/	/

(3) 本报告期预付款项中持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位情况

本报告期预付账款中无持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的欠款。

6、存货：

(1) 存货分类

单位：元 币种：人民币

项目	期末数			期初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
开发产品	1,973,239,363.34		1,973,239,363.34	1,167,547,068.66		1,167,547,068.66
开发成本	5,894,091,738.59		5,894,091,738.59	6,851,361,953.70		6,851,361,953.70
低值易耗品	9,662.70		9,662.70	322.05		322.05
合计	7,867,340,764.63		7,867,340,764.63	8,018,909,344.41		8,018,909,344.41

1) 期末存货中已有 5,679,267,831.41 元用于担保。

2) 存货——开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	期初数	期末数
宋都阳光国际花园	2008.08	2013.12	25.00 亿元	1,267,330,928.53	485,874,698.53
宋都晨光国际花园	2010.06	2013.12	38.50 亿元	2,867,298,002.84	2,966,012,951.63
东郡国际	2011.12	2014.12	26.00 亿元	1,479,371,270.52	1,565,803,464.09
印象西湖花园一期	2008.04	2012.05	11.91 亿元	500,109,264.75	
印象西湖花园二期	2010.06	2014.06	13.00 亿元	644,709,986.86	783,245,740.61
西湖花苑二期	2008.03	2012.01	4.35 亿元	4,825,387.06	
东门新天地	——	2013.09	1.213 亿元	84,307,984.08	89,576,434.82
其他				3,409,129.06	3,578,448.91
小 计				6,851,361,953.70	5,894,091,738.59

3) 存货——开发产品

项目名称	竣工时间	期初数	本期增加	本期减少	期末数
宋都阳光国际花园	2011.12	315,970,096.34	846,229,176.29	412,129,939.18	750,069,333.45
金柯商汇	2010.09	305,869,858.96	121181.92		305,991,040.88
印象西湖花园一期	2011.05	131,136,857.18	575,796,177.53	108,283,823.71	598,649,211.00
宋都美域一期	2009.09	12,323,064.95		332,920.99	11,990,143.96
宋都美域二期	2011.05	177,628,062.44		56,059,321.73	121,568,740.71
西湖花苑一期	2008.07	56,804,076.81		6,275,804.70	50,528,272.11
西湖花苑二期	2010.12	73,219,454.16	48,253,87.06	36,948,957.94	41,095,883.28
新城国际	2008.07	23,062,332.08		1,298,909.22	21,763,422.86
采荷嘉业	2007.08	50,314,754.00		90,648.00	50,224,106.00
奥体名座	2006.06	11,240,383.20		74,624.88	11,165,758.32
桐江花园	2009.09	3,050,249.27	234,749.24		3,284,998.51
其他	——	6,927,879.27		19,427.01	6,908,452.26
小 计		1,167,547,068.66	1,427,206,672.04	621,514,377.36	1,973,239,363.34

存货期末余额中含有借款费用资本化金额的 660,993,516.12 元。

7、 对合营企业投资和联营企业投资:

单位: 元 币种: 人民币

被投资单位名称	本企业持股	本企业在被投	期末资产总额	期末负债总额	期末净资产总额	本期营业收入	本期净利润

称	比例 (%)	资单 位表 决权 比例 (%)				总额	
一、合营企业							
杭 州 大 奇 山 郡 实 业 有 限 公 司	50	50	950,279,624.85	778,859,949.44	171,419,765.41	0	-10,362,600.35
二、联营企业							
南 京 汇 通 投 资 合 伙 企 业 (有 限 合 伙)	20	20	114,684,865.75		114,684,865.75	0	10,164,087.73

8、长期股权投资:

(1) 长期股权投资情况

按权益法核算:

单位: 元 币种: 人民币

被投资 单位	投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	减值 准备	在被投 资单位 持股比 例	在被投 资单位 表决权 比例
杭 州 大 奇 山 郡 实 业 有 限 公 司	110,000,000.00	81,261,399.89	-9,685,902.91	71,575,496.98		50.00	50.00
南 京 汇 通 投 资 合 伙 企 业(有 限 合 伙)	20,000,000.00	20,904,155.60	2,032,817.55	22,936,973.15		20.00	20.00

9、投资性房地产:

(1) 按成本计量的投资性房地产

单位: 元 币种: 人民币

项目	期初账面余额	本期增加额	本期减少额	期末账面余额
一、账面原值合计	78,959,486.05			78,959,486.05
1.房屋、建筑物	78,959,486.05			78,959,486.05
2.土地使用权				
二、累计折旧和累计摊销合计	29,872,841.97	1,826,106.23		31,698,948.20
1.房屋、建筑物	29,872,841.97	1,826,106.23		31,698,948.20
2.土地使用权				
三、投资性房地产账面净值合计	49,086,644.08		1,826,106.23	47,260,537.85
1.房屋、建筑物	49,086,644.08		1,826,106.23	47,260,537.85
2.土地使用权				
四、投资性房地产减值准备累计金额合计				
1.房屋、建筑物				
2.土地使用权				
五、投资性房地产账面价值合计	49,086,644.08		1,826,106.23	47,260,537.85
1.房屋、建筑物	49,086,644.08		1,826,106.23	47,260,537.85
2.土地使用权				

本期折旧和摊销额：1,826,106.23 元。

投资性房地产本期减值准备计提额：0 元。

10、 固定资产：

(1) 固定资产情况

单位：元 币种：人民币

项目	期初账面余额	本期增加		本期减少	期末账面余额
一、账面原值合计：	89,069,083.21	536,883.51		2,805,299.00	86,800,667.72
其中：房屋及建筑物	55,523,771.06				55,523,771.06
机器设备					
运输工具	22,534,409.08			2,805,299.00	19,729,110.08
通用设备	4,271,235.20	29,269.51			4,300,504.71
其他设备	6,739,667.87	507,614.00			7,247,281.87
		本期新增	本期计提		
二、累计折旧合计：	25,678,360.63		3,161,238.53	2,468,524.51	26,371,074.65
其中：房屋及建筑物	2,962,748.37		1,313,100.48		4,275,848.85

机器设备				
运输工具	15,684,950.05		994,780.62	2,468,524.51
通用设备	3,419,713.78		182,464.05	
其他设备	3,610,948.43		670,893.38	
三、固定资产账面净值合计	63,390,722.58	/	/	60,429,593.07
其中：房屋及建筑物	52,561,022.69	/	/	51,247,922.21
机器设备		/	/	
运输工具	6,849,459.03	/	/	5,517,903.92
通用设备	851,521.42	/	/	698,326.88
其他设备	3,128,719.44	/	/	2,965,440.06
四、减值准备合计		/	/	
其中：房屋及建筑物		/	/	
机器设备		/	/	
运输工具		/	/	
五、固定资产账面价值合计	63,390,722.58	/	/	60,429,593.07
其中：房屋及建筑物	52,561,022.69	/	/	51,247,922.21
机器设备		/	/	
运输工具	6,849,459.03	/	/	5,517,903.92
通用设备	851,521.42	/	/	698,326.88
其他设备	3,128,719.44	/	/	2,965,440.06

本期折旧额：3,161,238.53 元。

本期由在建工程转入固定资产原价为：0 元。

11、无形资产：

无形资产情况

单位：元 币种：人民币

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、账面原值合计	7,361,452.00	676,000.00		8,037,452.00
软件	7,361,452.00	676,000.00		8,037,452.00
二、累计摊销合计	6,814,961.89	60,917.75		6,875,879.64
软件	6,814,961.89	60,917.75		6,875,879.64
三、无形资产账面净值合计	546,490.11	615,082.25		1,161,572.36
软件	546,490.11	615,082.25		1,161,572.36
四、减值准备合计				
五、无形资产账面	546,490.11	615,082.25		1,161,572.36

价值合计			
软件	546,490.11	615,082.25	1,161,572.36

本期摊销额：60,917.75 元。

12、 递延所得税资产/递延所得税负债：

递延所得税资产和递延所得税负债不以抵销后的净额列示

(1) 已确认的递延所得税资产和递延所得税负债

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
递延所得税资产：		
资产减值准备	503,582.71	887,297.34
可抵扣亏损	6,520,424.33	6,550,881.02
公允价值变动	31,430.95	39,745.01
未实现利润	3,332,763.66	5,001,697.92
广告费及业务宣传费	7,797,681.96	4,313,065.78
土地增值税预提	110,918,851.31	57,666,600.66
小计	129,104,734.92	74,459,287.73

(2) 应纳税差异和可抵扣差异项目明细

单位：元 币种：人民币

项目	金额
可抵扣差异项目：	
资产减值准备	2,014,330.84
公允价值变动	125,723.80
可抵扣亏损	26,081,697.32
未实现利润	13,331,054.64
广告费及业务宣传费	31,190,727.84
土地增值税预提	443,675,405.24
小计	516,418,939.68

13、 资产减值准备明细：

单位：元 币种：人民币

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少		期末账面余额
			转回	转销	
一、坏账准备	35,367,049.31	11,558,762.49	799,437.22		46,126,374.58
二、存货跌价准备					
三、可供出售金融资产减值准备					
四、持有至到期投资减值准备					
五、长期股权投资					

资减值准备					
六、投资性房地产减值准备					
七、固定资产减值准备					
八、工程物资减值准备					
九、在建工程减值准备					
十、生产性生物资产减值准备					
其中：成熟生产性生物资产减值准备					
十一、油气资产减值准备					
十二、无形资产减值准备					
十三、商誉减值准备					
十四、其他					
合计	35,367,049.31	11,558,762.49	799,437.22		46,126,374.58

14、 短期借款：

短期借款分类

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
质押借款	38,000,000.00	148,000,000.00
合计	38,000,000.00	148,000,000.00

15、 应付票据：

单位：元 币种：人民币

种类	期末数	期初数
商业承兑汇票	50,000,000.00	50,000,000.00
银行承兑汇票	940,000,000.00	50,000,000.00
合计	990,000,000.00	100,000,000.00

下一会计期间（下半年）将到期的金额 990,000,000.00 元。

16、 应付账款：

(1) 应付账款情况

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
1 年以内	244,328,092.59	264,982,659.28
1-2 年	10,257,996.91	15,883,810.80
2-3 年	4,176,883.82	3,177,209.50
3 年以上	467,679.00	7,725,712.92
合计	259,230,652.32	291,769,392.50

(2) 本报告期应付账款中应付持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位或关联方的款项情况

本报告期应付账款中无应付持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位或关联方的款项。

17、 预收账款：

(1) 预收账款情况

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
购房款	1,700,442,710.00	2,375,063,629.00
租金	6,884,475.06	5,583,645.65
物管费	1,264,044.31	1,232,205.66
货款	7,763,929.29	
合计	1,716,355,158.66	2,381,879,480.31

(2) 本报告期预收款项中预收持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位或关联方情况

本报告期预收账款中无预收持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位或关联方的款项。

(3) 账龄超过 1 年的大额预收账款情况的说明

账龄超过 1 年的大额预收款均系预收购房款。

18、 应付职工薪酬

单位：元 币种：人民币

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	1,638,934.43	29,979,201.88	29,979,201.88	1,638,934.43
二、职工福利费		786,149.71	786,149.71	
三、社会保险费		2,452,482.96	2,452,482.96	
其中：医疗保险费		892,314.04	892,314.04	
基本养老保险费		1,286,383.88	1,286,383.88	
失业保险费		166,125.01	166,125.01	
工伤保险费		43,313.53	43,313.53	
生育保险费		64,346.50	64,346.50	
四、住房公积金		348,663.00	348,663.00	
五、辞退福利				

六、其他				
工会经费	8,744.38	273,452.65	70,639.42	211,557.61
职工教育经费	203,784.55	127,465.98	128,152.98	203,097.55
合计	1,851,463.36	33,967,416.18	33,765,289.95	2,053,589.59

应付职工薪酬中属于拖欠性质的金额 0.00 元。

工会经费和职工教育经费金额 414,655.16 元，非货币性福利金额 0.00 元，因解除劳动关系给予补偿 0.00 元。

19、 应交税费：

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
增值税	-501,850.63	-708,541.49
营业税	-70,346,149.62	-108,336,894.70
企业所得税	147,678,118.31	3,729,298.91
个人所得税	866,965.42	275,778.46
城市维护建设税	-4,770,608.07	-7,434,528.98
土地增值税	-7,972,246.11	-3,494,917.81
房产税	-446,410.20	-168,619.48
教育费附加	-2,160,155.41	-3,318,066.41
地方教育附加	-1,302,446.46	-1,760,301.17
水利建设专项资金	1,182,663.34	73,837.00
土地使用税	0	-50,610.00
印花税	-399.68	-16,853.80
合计	62,227,480.89	-121,210,419.47

20、 应付利息：

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
分期付息到期还本的长期借款利息	44,214,580.95	86,033,767.99
短期借款应付利息	74,100.00	1,652,788.00
一年内到期的长期借款利息	184,333.33	20,643,203.07
合计	44,473,014.28	108,329,759.06

21、 应付股利：

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末数	期初数	超过 1 年未支付原因
浙江宋都控股有限公司	17,990,835.54		
深圳市平安置业投资有限公司	4,532,512.32		
郭轶娟	1,813,004.94		

社会公众股	7,873,313.76		
合计	32,209,666.56		/

根据公司 2011 年度利润分配方案计提的现金分红。

22、其他应付款：

(1) 其他应付款情况

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
押金保证金	293,475,309.25	293,003,634.14
往来款	118,413,677.12	111,256,244.04
应付暂收款	33,796,775.15	182,904.25
其他	153,230,029.19	7,158,306.89
合计	598,915,790.71	411,601,089.32

(2) 本报告期其他应付款中应付持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位或关联方情况

本报告期其他应付款中无应付持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位或关联方的款项。

(3) 账龄超过 1 年的大额其他应付款情况的说明

账龄超过 1 年的大额其他应付款主要系收到承建单位的履约保证金。

(4) 对于金额较大的其他应付款，应说明内容

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末数	款项性质及内容	账龄超过 1 年的金额
浙江国泰建设集团有限公司	55,000,000.00	履约保证金	55,000,000.00
杭州通达建筑集团有限公司	32,000,000.00	履约保证金	32,000,000.00
浙江中成建工集团有限公司	35,800,000.00	履约保证金	20,000,000.00
浙江广源建设集团有限公司	30,000,000.00	履约保证金	30,000,000.00
浙江八达建设集团有限公司	33,000,000.00	履约保证金	30,000,000.00
浙江宝业建设集团有限公司	35,800,000.00	履约保证金	19,000,000.00
歌山建设集团有限公司	5,000,000.00	履约保证金	
小计	226,600,000.00		186,000,000.00

23、1 年内到期的非流动负债：

(1) 1 年内到期的非流动负债情况

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
1 年内到期的长期借款	288,750,000.00	1,020,000,000.00
合计	288,750,000.00	1,020,000,000.00

(2) 1 年内到期的长期借款

1) 1 年内到期的长期借款

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
抵押借款	5,000,000.00	10,000,000.00
保证及抵押借款	283,750,000.00	310,000,000.00
保证及质押借款		700,000,000.00
合计	288,750,000.00	1,020,000,000.00

2) 金额前五名的 1 年内到期的长期借款

单位：万元 币种：人民币

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率 (%)	期末数	期初数
					本币金额	本币金额
中国工商银行合肥城建支行	2009 年 12 月 9 日	2012 年 11 月 9 日	人民币	6.98	5,000.00	8,000.00
中国工商银行合肥城建支行	2010 年 1 月 6 日	2012 年 11 月 9 日	人民币	6.98	7,900.00	7,900.00
平安银行杭州分行	2011 年 7 月 7 日	2012 年 7 月 20 日	人民币	6.98	2,500.00	5,000.00
平安银行杭州分行	2011 年 11 月 4 日	2012 年 8 月 20 日	人民币	6.98	625.00	625.00
中国工商银行合肥城建支行	2010 年 12 月 22 日	2012 年 11 月 9 日	人民币	6.98	2,100.00	2,100.00
合计	/	/	/	/	18,125.00	23,625.00

24、其他流动负债

单位：元 币种：人民币

项目	期末账面余额	期初账面余额
土地增值税预提	440,726,836.87	230,666,402.59
合计	440,726,836.87	230,666,402.59

根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例》以及国家税务总局国税发〔2009〕91 号、国税发〔2010〕53 号文的有关规定，对各房地产开发子公司已达到规定相关清算条件但尚未清算的房地产开发项目，以及已确认销售收入、但未达到相关清算条件的房地产开发项目，按公司自行测算应缴纳的土地增值税与已实际预缴的土地增值税之间的差额进行了预提。

25、长期借款：

(1) 长期借款分类

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
抵押借款	77,500,000.00	327,500,000.00
保证、质押及抵押借款	800,000,000.00	800,000,000.00

保证及抵押借款	2,621,020,000.00	2,040,400,000.00
合计	3,498,520,000.00	3,167,900,000.00

(2) 金额前五名的长期借款

单位：万元 币种：人民币

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率（%）	期末数	期初数
					本币金额	本币金额
中国银行杭州经济开发区支行	2011年3月30日	2013年3月30日	人民币	14.75	40,000.00	40,000.00
中国银行杭州经济开发区支行	2011年5月18日	2013年3月30日	人民币	14.75	40,000.00	40,000.00
中国建设银行杭州秋涛支行	2011年12月12日	2014年11月21日	人民币	6.98	39,500.00	39,500.00
民生银行杭州分行	2012年3月31日	2014年3月7日	人民币	7.38	28,000.00	0.00
中投信托投资有限责任公司	2011年9月30日	2013年9月30日	人民币	14.50	25,000.00	25,000.00
合计	/	/	/	/	172,500.00	144,500.00

26、股本：

单位：元 币种：人民币

	期初数	本次变动增减（+、-）					期末数
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	106,594,656.00						106,594,656.00

(1) 明细情况

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
股本金额	106,594,656.00			106,594,656.00
股份总数	536,827,776.00			536,827,776

(2) 股本说明

根据《企业会计准则》、《企业会计准则讲解 2010》以及财政部会计司《关于非上市公司购买上市公司股权实现间接上市会计处理的复函》（财会便〔2009〕17号）的规定，公司资产置换及向宋都控股、平安置业和郭轶娟非公开发行股票收购其持有宋都集团 100% 的股权，为不构成业务的反向购买，合并财务报表中的权益性工具的金額应当反映法律上子公司即宋都集团合并前发行在外的股份面值以及假定在确定该项企业合并成本过程中新发行的权益性工具的金額。

期初股本总数的说明

1) 公司在 2011 年合并中向宋都集团原股东增发了 377,709,359 股普通股，合并后宋都集团原股东持有公司的股权比例为 70.36%。

2) 如果假定宋都集团发行其普通股在合并后主体享有同样的股权比例, 则宋都集团应当发行的普通股股数为 31,594,656 股 (75,000,000.00/70.36%-75,000,000.00), 相应增加股本 31,594,656.00 元。

27、 资本公积:

单位: 元 币种: 人民币

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
资本溢价 (股本溢价)	408,152,701.81			408,152,701.81
其他资本公积	1,143,307.84	20,725,000.00	24,207,404.78	-2,339,096.94
合计	409,296,009.65	20,725,000.00	24,207,404.78	405,813,604.87

根据《宋都基业投资股份有限公司 A 股股票期权激励计划 (草案修订稿)》, 计提 2012 年股权激励成本 20,725,000.00 元; 本期浙江东霖房地产开发有限公司以人民币 36,701 万元的价格收购平安信托持有的恒都房产的 49% 股权, 收购产生的价差 8,977,939.10 元冲减资本公积; 本期子公司杭州宋都房地产有限公司办理税务注销, 税款 15,229,465.68 冲减资本公积。

28、 盈余公积:

单位: 元 币种: 人民币

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积	73,389,507.97			73,389,507.97
合计	73,389,507.97			73,389,507.97

29、 未分配利润:

单位: 元 币种: 人民币

项目	金额	提取或分配比例 (%)
调整前 上年末未分配利润	1,214,363,229.51	/
调整后 年初未分配利润	1,214,363,229.51	/
加: 本期归属于母公司所有者的净利润	275,646,828.85	/
应付普通股股利	32,209,666.56	
期末未分配利润	1,457,800,391.80	/

30、 营业收入和营业成本:

(1) 营业收入、营业成本

单位: 元 币种: 人民币

项目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	1,802,238,730.17	1,182,172,688.13
其他业务收入	5,712,193.13	9,097,654.62
营业成本	918,184,182.04	903,867,212.28

(2) 主营业务（分行业）

单位：元 币种：人民币

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产销售	1,527,999,085.00	641,482,467.16	983,355,138.00	702,187,365.40
物业管理	4,459,483.22	6,355,773.00	1,855,753.99	3,802,953.21
一般贸易	269,780,161.95	268,789,477.93	196,961,796.14	196,280,824.07
合计	1,802,238,730.17	916,627,718.09	1,182,172,688.13	902,271,142.68

(3) 主营业务（分地区）

单位：元 币种：人民币

地区名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
浙江地区	1,448,638,859.67	720,353,189.41	334,802,123.13	289,695,832.45
安徽地区	222,278,135.50	138,177,531.73	638,107,842.00	547,343,694.23
江苏地区	131,321,735.00	58,096,996.95	209,262,723.00	65,231,616.00
合计	1,802,238,730.17	916,627,718.09	1,182,172,688.13	902,271,142.68

(4) 公司前五名客户的营业收入情况

单位：元 币种：人民币

客户名称	营业收入	占公司全部营业收入的比例（%）
浙江洪波科技股份有限公司	159,161,197.43	8.80
上海正昊国际贸易有限公司	110,618,964.52	6.12
怀鹏飞	19,812,100.00	1.10
金莉莉	5,759,592.00	0.32
王磊	5,754,699.00	0.32
合计	301,106,552.95	16.66

31、 营业税金及附加：

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计缴标准
营业税	77,526,343.66	49,897,811.79	应纳税营业额
城市维护建设税	5,446,180.75	3,081,016.64	应缴流转税税额
教育费附加	2,454,855.31	31,277,917.40	
土地增值税	219,634,093.79	24,639,049.25	
地方教育费附加	1,322,687.53	728,948.67	
房产税	534,550.70		
合计	306,918,711.74	109,624,743.75	/

32、 销售费用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

职工薪酬	6,442,072.78	5,242,682.48
广告费	14,353,708.21	18,511,860.63
业务宣传费	1,095,559.30	2,288,732.90
办公费	1,063,331.55	329,947.55
其他	3,881,610.46	2,023,025.39
合计	26,836,282.30	28,396,248.95

33、 管理费用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	13,710,373.26	9,376,561.90
办公费	2,445,031.74	3,241,472.57
差旅费	476,526.28	698,439.43
业务招待费	1,703,873.75	2,716,007.94
业务性支出	4,010,432.00	3,315,274.20
中介机构费	331,000.00	646,400.00
汽车费用	1,104,749.04	990,822.16
通讯费	375,674.70	319,412.02
折旧摊销	3,311,326.49	2,295,465.38
税金	1,455,489.99	3,359,093.73
其他	23,000,781.52	1,184,595.80
合计	51,925,258.77	28,143,545.13

34、 财务费用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	28,484,737.61	7,259,374.28
利息收入	-10,154,997.25	-11,849,386.24
金融手续费	2,540,847.08	1,899,966.29
合计	20,870,587.44	-2,690,045.67

35、 公允价值变动收益：

单位：元 币种：人民币

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
交易性金融资产	33,256.25	-51,719.77
合计	33,256.25	-51,719.77

36、 投资收益：

(1) 投资收益明细情况

单位：元 币种：人民币

	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-3,148,482.62	-4,355,871.06
处置长期股权投资产生的投资收益		226,617.95
处置交易性金融资产取得的投资收益		-33,864.24
其他	-340,246.27	
合计	-3,488,728.89	-4,163,117.35

(2) 按权益法核算的长期股权投资收益

单位：元 币种：人民币

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
杭州大奇山郡实业有限公司	-5,181,300.17	-4,355,871.06	
南京汇通投资合伙企业(有限合伙)	2,032,817.55		
合计	-3,148,482.62	-4,355,871.06	/

本公司不存在投资收益汇回的重大限制。

37、 资产减值损失：

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	10,759,325.27	7,966,290.50
二、存货跌价损失		
三、可供出售金融资产减值损失		
四、持有至到期投资减值损失		
五、长期股权投资减值损失		
六、投资性房地产减值损失		
七、固定资产减值损失		
八、工程物资减值损失		
九、在建工程减值损失		
十、生产性生物资产减值损失		
十一、油气资产减值损失		
十二、无形资产减值损失		
十三、商誉减值损失		
十四、其他		
合计	10,759,325.27	7,966,290.50

38、 营业外收入：

(1) 营业外收入情况

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额

非流动资产处置利得合计	50,532.99	3,165,878.92	50,532.99
其中：固定资产处置利得	50,532.99	3,165,878.920	50,532.99
政府补助	119,142.30	521,600.00	119,142.30
政府回购土地利得		11,514,061.55	
退房违约收入	367,263.00	94,410.00	367,263.00
其他	221,823.29	163,115.11	221,823.29
合计	758,761.58	15,459,065.58	758,761.58

(2) 政府补助明细

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	说明
五十佳商务楼宇奖励	50,000.00		系公司所开发楼盘---采荷嘉业荣获杭州市五十佳商务楼宇三等奖励
文明城市街道补助	17,590.00		江干区四季青街道钱杭社区创文明城市街道补助
就业补助款		21,600.00	杭州市四季青街道综合服务中心拨付的促进就业用工补助款
奖励款		500,000.00	江干区 2010 年度优秀房地产企业奖励款
其他	51,552.30		系大学生见习训练补贴
合计	119,142.30	521,600.00	/

39、 营业外支出：

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	128,810.51	30,206.36	128,810.51
其中：固定资产处置损失	128,810.51	30,206.36	128,810.51
对外捐赠	1,500,000.00		1,500,000.00
滞纳金	1.64	8.44	1.64
水利建设专项资金	1,652,275.95	712,346.51	
其他	110,000.00	228,132.96	110,000.00
合计	3,391,088.10	970,694.27	1,738,812.15

40、 所得税费用：

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税	245,145,548.28	44,150,618.16
递延所得税调整	-53,882,077.13	3,598,606.62
合计	191,263,471.15	47,749,224.78

41、基本每股收益和稀释每股收益的计算过程：

(1) 基本每股收益的计算过程：

项目	序号	2012 年度 6 月
归属于公司普通股股东的净利润	A	275,646,828.85
非经常性损益	B	2,579,424.25
扣除非经常性损益后的归属于公司普通股股东的净利润	C=A-B	273,067,404.60
期初股份总数	D	1,073,655,552.00
因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数	E	-
发行新股或债转股等增加股份数	F	-
增加股份次月起至报告期期末的累计月数	G	-
因回购等减少股份数	H	-
减少股份次月起至报告期期末的累计月数	I	-
报告期缩股数	J	-
报告期月份数	K	6
发行在外的普通股加权平均数	$L=D+E+F \times G/K-H \times I/K-J$	1,073,655,552.00
基本每股收益	$M=A/L$	0.257
扣除非经常损益基本每股收益	$N=C/L$	0.254

(2) 稀释每股收益的计算过程与基本每股收益的计算过程相同。

42、现金流量表项目注释：

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金

单位：元 币种：人民币

项目	金额
履约保证金	40,600,000.00
浙江亚西亚房地产开发有限公司往来借款	89,470,000.00
绍兴县中国轻纺城市场开发经营有限公司	20,870,000.00
代收客户物业维修基金	11,167,046.00
代收客户契税	8,719,967.00
其他资金往来	113,412,689.79
合计	284,239,702.79

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

单位：元 币种：人民币

项目	金额
桐庐大奇山郡置业有限公司往来款	13,000,000.00
广告及业务宣传费	15,449,267.51
其他	34,574,192.56
合计	63,023,460.07

(3) 收到的其他与投资活动有关的现金

单位：元 币种：人民币

项目	金额
银行存款利息收入	3,396,797.50
合计	3,396,797.50

(4) 收到的其他与筹资活动有关的现金

单位：元 币种：人民币

项目	金额
收回质押的定期存单	250,000,000.00
筹资性活动的应付票据贴现额	990,000,000.00
合计	1,240,000,000.00

(5) 支付的其他与筹资活动有关的现金

单位：元 币种：人民币

项目	金额
存出的已质押的定期存款	960,000,000.00
筹资性活动的应付票据到期承兑	-50,000,000.00
合计	910,000,000.00

43、 现金流量表补充资料：

(1) 现金流量表补充资料

单位：元 币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	275,105,305.43	78,486,657.22
加：资产减值准备	10,759,325.27	7,966,290.5
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	4,987,344.76	3,304,739.05
无形资产摊销	60,917.75	580,585.20
长期待摊费用摊销		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失 (收益以“-”号填列)	12,463.65	-3,135,672.56

固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	65,813.87	
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-33,256.25	51,719.77
财务费用（收益以“-”号填列）	25,174,918.18	-6,208,832.91
投资损失（收益以“-”号填列）	3,488,728.89	4,163,117.35
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-54,645,447.19	3,598,606.62
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		
存货的减少（增加以“-”号填列）	364,234,823.67	-193,037,499.11
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	1,529,800,975.78	73,259,506.41
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-1,599,431,316.30	-36,741,277.83
其他		
经营活动产生的现金流量净额	559,580,597.51	-67,712,060.29
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	462,618,642.78	1,129,689,856.20
减：现金的期初余额	630,034,288.26	370,198,843.93
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	-167,415,645.48	759,491,012.27

(2) 现金和现金等价物的构成

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
一、现金	462,618,642.78	630,034,288.26
其中：库存现金	317,191.64	124,187.12
可随时用于支付的银行存款	405,574,649.94	591,636,734.47
可随时用于支付的其他货币资金	56,726,801.20	38,273,366.67
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	462,618,642.78	630,034,288.26

(3) 现金流量表补充资料的说明

本期期末货币资金余额包含已质押的银行定期存款 96,000 万元，不属于现金及现金等价物；

期初货币资金余额中包含已质押的定期存款 25,000 万元，不属于现金及现金等价物。

(七) 关联方及关联交易

1、 本企业的母公司情况

单位万:元 币种:人民币

母公司名称	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例(%)	母公司对本企业的表决权比例(%)	本企业最终控制方	组织机构代码
浙江宋都控股有限公司	有限责任公司	浙江杭州	俞建午	投资管理	3,600	55.86	55.86	俞建午	79761416-4

宋都控股系由自然人俞建午出资设立，于 2006 年 12 月 29 日在浙江省工商行政管理局登记注册，注册资本 3,600 万元，自然人俞建午持有该公司 100% 股权。该公司经营范围：实业投资、资产管理、投资咨询，建材销售，经营进出口业务。

2、 本企业的子公司情况

单位万:元 币种:人民币

子公司全称	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	持股比例(%)	表决权比例(%)	组织机构代码
南京宋都房地产开发有限公司	有限责任公司	江苏南京	俞建午	房地产业	5,000	100.00	100.00	73889991-3
绍兴县宋都房地产开发有限公司	有限责任公司	浙江绍兴	俞建午	房地产业	5,000	100.00	100.00	67160401-6
桐庐桐郡置业有限公司	有限责任公司	浙江桐庐	俞建午	房地产业	8,000	100.00	100.00	56301132-8
杭州永都房地产开发有限公司	有限责任公司	浙江杭州	俞建午	房地产业	20,200	52.00	52.00	56605611-8
杭州恒都房地产开发有限公司	有限责任公司	浙江杭州	俞建午	房地产业	74,900	100.00	100.00	69706477-5
杭州佳讯贸易有限公司	有限责任公司	浙江杭州	俞建午	商业贸易	1,000	100.00	100.00	55269885-7

杭州建致贸易有限公司	有限责任公司	浙江杭州	俞建午	商业贸易	2,000	100.00	100.00	56876686-9
杭州佳瑞投资管理有限公司	有限责任公司	浙江杭州	俞建午	投资	1,000	90.00	90.00	56877689-9
浙江建德宋都实业有限公司	有限责任公司	浙江建德	俞建午	房地产业	5,000	100.00	100.00	69982579-3
建德宋都置业有限公司	有限责任公司	浙江建德	俞建午	房地产业	600	100.00	100.00	69983658-0
建德宋都酒店管理有限公司	有限责任公司	浙江建德	俞建午	酒店管理	3,000	100.00	100.00	56607462-3
建德宋都运动休闲有限公司	有限责任公司	浙江建德	俞建午	运动休闲	800	100.00	100.00	56607625-8
上海宋都股权投资有限公司	有限责任公司	上海市	俞建午	投资咨询	10,000	90.00	90.00	57077948-2
桐庐县兴寓房地产开发有限公司	有限责任公司	浙江桐庐	俞建午	房地产业	5,000	100.00	100.00	70426428-2
杭州宋都旅业开发有限公司	有限责任公司	浙江杭州	俞建午	房地产业	2,000	100.00	100.00	74349865-5
浙江东霖房地产开发有限公司	有限责任公司	浙江杭州	俞建午	房地产业	30,000	100.00	100.00	60916677-2
合肥印象西湖房地产投资有限公司	有限责任公司	安徽合肥	俞建午	房地产业	20,000	51.00	51.00	66791765-0
杭州宋都房地产有限公司	有限责任公司	浙江杭州	俞建午	房地产业	13,000	100.00	100.00	25542393-7
杭州宋都物业管理有限公司	有限责任公司	浙江杭州	俞建午	物业管理	500	100.00	100.00	25542270-7
合肥宋都	有限责任公司	安徽合肥	俞建午	房地产业	5,000	100.00	100.00	75681126-8

房地产开发有限公司	公司							
北京应天阳光太阳能技术有限公司	有限责任公司	北京市	俞建午	服务业	2,000	51.00	51.00	56366120-8

3、本企业的合营和联营企业的情况

单位:元 币种:人民币

被投资单位名称	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	本企业持股比例 (%)	本企业在被投资单位表决权比例 (%)	组织机构代码
一、合营企业								
杭州大奇山郡实业有限公司	有限责任	浙江桐庐	俞建午	房地产业	220,000,000.00	50	50	68908096-X
二、联营企业								
南京汇通投资合伙企业(有限合伙)	有限合伙	江苏南京	戎炳海	投资咨询	100,000,000.00	20	20	58045999-2

单位:元 币种:人民币

被投资单位名称	期末资产总额	期末负债总额	期末净资产总额	本期营业收入总额	本期净利润
一、合营企业					
杭州大奇山郡实业有限公司	950,279,624.85	778,859,949.44	171,419,765.41	0	-10,362,600.35
二、联营企业					
南京汇通投资合伙企业(有限合	114,684,865.75		114,684,865.75	0	10,164,087.73

伙)					
----	--	--	--	--	--

4、 本企业的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系	组织机构代码
俞建午	其他	
郭轶娟	其他	
桐庐大奇山郡置业有限公司	其他	69170049-4
桐庐大奇山郡运动休闲有限公司	其他	69980050-2
桐庐大奇山郡酒店管理有限公司	其他	69170855-X
杭州和业投资管理有限公司	母公司的控股子公司	69984344-9
浙江致中和酒业有限责任公司	母公司的控股子公司	70428704-6
大宋投资（香港）有限公司	其他	
大宋置业（香港）有限公司	其他	

5、 关联交易情况

(1) 关联托管/承包情况

无

(2) 关联租赁情况

公司出租情况表：

单位：元 币种：人民币

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	租赁起始日	租赁终止日	租赁收益定价依据	年度确认的租赁收益
杭州宋都房地产有限公司	浙江宋都控股有限公司	写字楼	2011年10月1日	2016年9月30日	协议定价	137,356.8

本期子公司杭州宋都房地产有限公司将 134.40 平方米的办公用房楼租赁给宋都控股，并收取半年度租金 6.868 万元。

(3) 关联担保情况

单位：万元 币种：人民币

担保方	被担保方	担保金额	担保期限	是否履行完毕
俞建午	杭州宋都房地产集团有限公司	15,000.00	2011年7月1日~2021年7月31日	否
俞建午	杭州恒都房地产开发有限公司	40,000.00	2011年6月10日~2014年6月10日	否
郭轶娟	合肥印象西湖房地产投资有限公司	600.00	2009年11月10日~2012年11月9日	否

	司			
杭州宋都房地产集团有限公司	桐庐大奇山郡置业有限公司	7,600.00	2011 年 1 月 11 日~ 2014 年 1 月 10 日	否

1) 关联方为本公司子公司提供担保情况

①2011 年 7 月 1 日，俞建午与宁波银行杭州分行签订《最高额保证合同》，为子公司宋都集团在该行最高额 15,000 万元的债务提供保证担保，担保期限为 2011 年 7 月 1 日至 2021 年 7 月 31 日。截至 2012 年 6 月 30 日，宋都集团在该合同项下的借款余额为 13737.00 万元，该等借款同时由宋都集团以其拥有的房屋建筑物提供抵押担保。

②2011 年 6 月 10 日，俞建午与平安银行杭州分行签订《个人保证合同》，为子公司杭州恒都房地产开发有限公司（以下简称恒都房产）在该行 40,000 万元的债务提供保证担保，担保期限为 2011 年 6 月 10 日至 2014 年 6 月 10 日。截至 2012 年 6 月 30 日，恒都房产在该合同项下的借款余额为 36,875 万元，该等借款同时由恒都房产以其拥有的土地使用权提供抵押担保。

③2009 年 11 月 10 日，郭轶娟、宋都集团和杭州中兴房地产开发有限公司分别与中国工商银行合肥城建支行签订《最高额保证合同》，为子公司合肥印象西湖房地产投资有限公司(以下简称印象西湖)在该行最高额为 600 万元、9,600 万元和 9,800 万元的债务提供保证担保，担保期限为 2009 年 11 月 10 日至 2012 年 11 月 9 日。截至 2012 年 6 月 30 日，印象西湖在该等合同项下的借款余额为 15,000.00 万元，该借款同时由印象西湖一期部分开发产品提供抵押担保。

2) 为关联方提供担保情况

本期子公司宋都集团和浙江西子房产集团有限公司与中国建设银行桐庐支行签订保证合同，为桐庐大奇山郡置业有限公司在该行取得的最高额为 20,000 万元的银行借款提供保证担保，截至 2012 年 6 月 30 日，该公司在此合同项下的借款余额为 7,600 万元，该借款同时由桐庐大奇山郡置业有限公司和桐庐大奇山郡酒店管理有限公司拥有的土地使用权提供抵押担保。

(4) 其他关联交易

1) 关联方让渡资金：本期子公司宋都集团向桐庐大奇山郡置业有限公司计收资金占用息 9,009,205.47 元，均已计入财务费用项目。

2) 股权收购：公司于 2012 年 4 月 25 日召开的第七届董事会第二十四次会议审议通过了《关于公司全资子公司收购杭州恒都房地产开发有限公司 49% 股权暨关联交易的议案》，于 2012 年 5 月 16 日股东大会审议通过。公司的全资子公司浙江东霖与平安信托拟签署《股权转让合同》。根据股权转让合同，浙江东霖拟以人民币 36,701 万元的价格收购平安信托持有的恒都房产的 49% 股权。根据具有证券从业资格的坤元资产评估有限公司评估，并出具坤元评报（2012）109 号评估报告，以 2012 年 3 月 31 日为评估基准日，恒都房产评估的总资产 3,356,151,297.01 元，净资产 751,734,534.03 元。截至 2012 年 6 月 30 日，已经完成股权收购手续。截止报告披露日，恒都公司已完成工商变更手续。

6、 关联方应收应付款项

上市公司应收关联方款项:

单位:元 币种:人民币

项目名称	关联方	期末		期初	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备

其他应收款	桐庐大奇山郡置业有限公司	163,009,205.47		153,587,726.03	
其他应收款	桐庐大奇山郡运动休闲有限公司	70,000,000.00		70,000,000.00	
其他应收款	杭州大奇山郡实业有限公司	500,000.00		500,000.00	

(八) 股份支付

1、 股份支付总体情况

公司本期授予的各项权益工具总额	26,036,100 股
公司本期行权的各项权益工具总额	0 股
公司本期失效的各项权益工具总额	-1,450,000 股
公司期末发行在外的股份期权行权价格的范围和合同剩余期限	公司期末发行在外的股份期权行权价格：9.17 元。自股票期权授予日起 4 年内有效，尚剩余 3.71 年
公司期末其他权益工具行权价格的范围和合同剩余期限	无

2012 年 3 月 15 日，公司 2012 年第一次临时股东大会审议通过了经中国证券监督管理委员会审核无异议的《宋都基业投资股份有限公司 A 股股票期权激励计划（草案修订稿）》，并授权董事会办理股票期权相关事宜。根据该计划，公司拟授予激励对象 2,603.61 万份股票期权，激励对象包括公司董事、高管以及公司认为应当激励的核心业务骨干员工，不包括独立董事、监事；标的股票来源为公司向激励对象定向发行 2,603.61 万股公司人民币普通股，占本激励计划草案公告时公司股本总额的 4.85%；每份股票期权拥有自授权日（2012 年 3 月 16 日）起四年期间的特定可行权日以行权价格（9.17 元）和行权条件购买一股公司股票的权利；激励对象对已获授权的股票期权分三期行权，具体情况如下：

行权期	行权时间	可行权数量占获授期权数量比例
第一个行权期	自授予日后起满 12 个月后的下一交易日起至授予日起满 24 个月的交易日当日止	40%
第二个行权期	自授予日后起满 24 个月后的下一交易日起至授予日起满 36 个月的交易日当日止	30%
第三个行权期	自授予日后起满 36 个月后的下一交易日起至授予日起满 48 个月的交易日当日止	30%

采用布莱克-舒尔茨(Black-Scholes Model)期权定价模型确定股票期权在授予日（2012 年 3 月 16 日）的公允价值

2、 以权益结算的股份支付情况

单位：万元

授予日权益工具公允价值的确定方法	布莱克—舒尔茨模型
对可行权权益工具数量的最佳估计的确定方法	在等待期内的每个资产负债表日，根据最新取得的可行权职工人数变动等后续信息做出最佳估计，修正预计可行权的权益工具数量。
本期估计与上期估计有重大差异的原因	无
资本公积中以权益结算的股份支付的累计金额	2,072.50
以权益结算的股份支付确认的费用总额	2,072.50

公司选择布莱克-舒尔茨期权定价模型（Black-Scholes Model），并以授予日（2012年3月16日）的宋都股份股票收盘价等数据为参数对公司的股票期权的公允价值进行测算。期权定价模型估计中使用的标的股票市场价格、行权价格、预期期限、预期股价波动率、预期分红收益率和无风险利率等参数如下：

标的股票市场价格（ p ）：授予日 2012 年 3 月 16 日，当日收盘价 10.49 元。

行权价格（ e ）：9.17 元。

预期期限：4 年（2012.3.16-2016.3.15）。激励计划授予的股票期权，自授予日起 12 个月内不得行权。在满足行权条件的情况下，激励对象获授的股票期权分 3 批行权。

预期股价波动率（ σ ）：公司根据过去与股票期权预期期限相当的标杆房地产企业 A 股股票的平均历史波动率预测宋都股份各批次股票期权标的股票的股价波动率，第一、二、三批分别为 38.54%、41.50% 和 47.88%。

预期分红收益率：基于标杆企业房地产企业近一年历史分红收益率预测，即 0.89%。

无风险收益率（ r ）：采用授权日（2012 年 3 月 16 日）与股票期权预期期限相当的中国固定利率国债收益率，由于预期期限非整数年，故取相邻整数年收益率的平均值，第一、二、三批分别为 2.92235%、2.9816% 和 3.0661%。

(九) 或有事项：

1、 未决诉讼仲裁形成的或有负债及其财务影响：

2011 年 11 月 3 日，公司原股东百科投资管理有限公司向辽宁省高级人民法院提起诉讼要求宋都控股向其支付 5,000 万元股权转让款及按同期银行贷款利率计算的违约金，并由本公司承担连带给付赔偿责任。截至本财务报告批准报出日，该案件尚在审理中。

2、 为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响：

(1)为关联方提供的担保事项详见本财务报表附注关联方及关联交易之说明

(2)为非关联方提供的担保事项：保证

担保单位	被担保单位	贷款金融机构	担保借款金额	借款到期日	备注
宋都集团	浙江亚西亚房地产开发有限公司	华夏银行杭州西湖支行	11,400 万元	2012-11-12	
小 计			11,400 万元		

3、 其他或有负债及其财务影响：

本公司子公司为其各自所开发楼盘的业主的按揭房款在房产证办妥前提供保证担保，截至

2012 年 6 月 30 日，担保金额共计 19.71 亿元。

(十) 承诺事项：

1、 重大承诺事项

无

2、 前期承诺履行情况

无

(十一) 资产负债表日后事项：

1、 其他资产负债表日后事项说明

委托贷款

宋都基业投资股份有限公司第七届董事会第二十六次会议于 2012 年 7 月 27 日审议通过了《关于控股子公司对浙江八达建设集团有限公司进行委托贷款的议案》，同意公司控股子公司通过银行委托贷款方式向八达集团提供人民币 1 亿元贷款。公司的控股子公司杭州恒都房地产开发有限公司（以下简称“恒都房产”）通过浙江民泰商业银行杭州分行（以下简称“民泰银行”）委托贷款给八达集团，借款金额人民币 1 亿元，贷款月利率 1 %（即：年利率率 12 %），付息方式为到期一次性还本付息。贷款期限自借款日起至 2012 年 12 月 28 日止。

(十二) 其他重要事项：

1、 其他

(1) 企业合并

企业合并情况详见本财务报表附注企业合并及合并财务报表之说明。

(2) 股东股权质押

宋都控股于 2011 年 12 月 15 日将其所持有的本公司 5,100 万股有限售条件流通股股份（占公司股份总数的 9.50%）质押给中投信托有限责任公司。

宋都控股于 2012 年 1 月 20 日将其所持有的本公司 4,540 万股有限售条件流通股股份（占公司股份总数的 8.46%）质押给浙商银行杭州西湖支行。

宋都控股于 2012 年 2 月 22 日将其所持有的本公司 5,100 万股有限售条件流通股股份（占公司股份总数的 9.50%）质押给中投信托有限责任公司。

宋都控股于 2012 年 3 月 15 日将其所持有的本公司 5,000 万股有限售条件流通股股份（占公司股份总数的 9.31%）质押给中融信托有限公司。

宋都控股于 2012 年 3 月 28 日将其所持有的本公司 1,800 万股有限售条件流通股股份（占公司股份总数的 3.35%）质押给中信银行杭州西湖支行。

宋都控股于 2012 年 5 月 29 日将其所持有的本公司 5,000 万股有限售条件流通股股份（占公司股份总数的 9.31%）质押给陆家嘴国际信托有限公司。

以上质押事项，宋都控股均已在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司办理了股权质押登记手续。

(3) 企业合并和处置子公司

根据 2012 年 2 月 28 日公司第七届董事会第二十次会议审议通过的《关于杭州宋都房地产集

团有限公司吸收合并杭州宋都房地产有限公司的议案》及《关于注销控股子公司上海宋都股权投资有限公司的议案》。

宋都集团将采用吸收合并方式整体吸收杭州宋都房地产有限公司（以下简称杭州宋都），合并完成后，宋都集团作为吸收方，继续经营，杭州宋都作为被吸收方，将依法注销。截至本财务报告批准报出日，合并事宜尚在进行中。

宋都集团为优化公司业务结构，决定清算并注销上海宋都股权投资有限公司。截至 7 月，已经完成税务注销和工商注销。

(4) 公司于 2008 年 5 月 30 日被证券监管部门立案稽查，截至本财务报告批准报出日尚未收到结论。

(十三) 母公司财务报表主要项目注释

1、 应收账款：

本报告期应收账款中持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位情况

本报告期应收账款中无持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的欠款。

2、 其他应收款：

(1) 其他应收款按种类披露：

单位：元 币种：人民币

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
按组合计提坏账准备的其他应收账款：								
账龄分析法组合					114,891.46	100	5,744.57	5
组合小计					114,891.46	100	5,744.57	5
合计		/		/	114,891.46	/	5,744.57	/

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收账款：

单位：元 币种：人民币

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1 年以内						
其中：						
				114,891.46	100	5,744.57
1 年以内小计				114,891.46	100	5,744.57
合计				114,891.46	100	5,744.57

(2) 本报告期其他应收款中持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位情况

本报告期其他应收账款中无持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的欠款。

3、 长期股权投资

按成本法核算

单位：元 币种：人民币

被投资单位	投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	减值准备	本期计提减值准备	在被投资单位持股比例（%）	在被投资单位表决权比例（%）
杭州宋都房地产集团有限公司	3,550,937,063.09	3,550,937,063.09		3,550,937,063.09			100	100
北京应天阳光太阳能技术有限公司	10,200,000.00		10,200,000.00	10,200,000.00			51	51

4、反向购买下以公允价值入账的资产、负债情况

反向购买形成长期股权投资的情况

单位：元 币种：人民币

项目	反向购买形成的长期股权投资金额	长期股权投资计算过程
长期股权投资	3,550,937,063.09	以坤元资产评估有限公司对置入资产在重组基准日出具的浙勤评报【2010】71号《资产评估报告》评估价值作为长期股权投资入账依据。

5、现金流量表补充资料：

单位：元 币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	-27,853,222.37	-8,579,267.47
加：资产减值准备	-5,744.57	4,707,826.07
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧		170,795.40
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）		
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）		
财务费用（收益以“-”号填列）	-4,513.65	-5,262.79
投资损失（收益以“-”号填列）		
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）		
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		
存货的减少（增加以“-”号填列）		
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	114,891.46	-15,160,130.49
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	40,892,930.87	-362,363.03
其他		
经营活动产生的现金流量净额	13,144,341.74	-19,228,402.31
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	5,083,450.65	2,534,659.50

减：现金的期初余额	2,136,069.80	21,757,799.02
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	2,947,380.85	-19,223,139.52

(十四) 补充资料

1、 当期非经常性损益明细表

单位：元 币种：人民币

项目	金额
非流动资产处置损益	-78,277.52
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	119,142.30
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	4,504,602.73
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	33,256.25
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-1,020,915.35
所得税影响额	-889,352.51
少数股东权益影响额（税后）	-89,031.65
合计	2,579,424.25

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（%）	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	14.20	0.257	0.257
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	14.07	0.254	0.254

3、 公司主要会计报表项目的异常情况及原因的说明

资产负债表项目	期末数	期初数	变动幅度	变动原因说明
货币资金	1,422,618,642.78	880,034,288.26	61.65%	主要系东郡国际项目预售增加所致。
应收账款	6,093,972.42	24,943,568.57	-75.57%	主要系子公司绍兴公司收回回购款所致。
预付账款	106,930,301.49	316,753,261.62	-66.24%	主要系贸易结算所致。
无形资产	1,161,572.36	546,490.11	112.55%	主要系子公司本期无形资产购置增加所致。
短期借款	38,000,000.00	148,000,000.00	-74.32%	主要子公司佳讯贸易短期借款到期所致。
应付票据	990,000,000.00	100,000,000.00	890.00%	主要子公司佳讯贸易开具银行承兑票据所致。
应交税金	62,227,480.89	-121,210,419.47	不适用	主要系各子公司计提企业所得税所

				致。
其他流动负债	440,726,836.87	230,666,402.59	91.07%	主要系各家子公司计提土地增值税所致。
利润表项目	本期数	上年同期数	变动幅度	变动原因说明
营业收入	1,807,950,923.30	1,191,270,342.75	51.77%	主要系子公司阳光国际项目、印象西湖项目本期交付所致。
营业税金及附加	306,918,711.74	109,624,743.75	179.97%	主要系伴随房屋交付原预收的房款结转，相应的税费亦转入当期损益所致。
财务费用	20,870,587.44	-2,690,045.67	不适用	主要系本期银行票据贴息增加所致。

八、 备查文件目录

- 1、 载有法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的会计报表。
- 2、 载有法定代表人签名的半年度报告全文和摘要原件。
- 3、 报告期内在中国证监会指定报纸上公开披露过的所有公司的文件的正本及公告的原稿。

董事长：俞建午
宋都基业投资股份有限公司
2012 年 8 月 20 日