

宋都基业投资股份有限公司

600077



2013 年年度报告

重要提示

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

二、 公司全体董事出席董事会会议。

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

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

五、 经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案： 公司 2013 年全年归属于全体股东的净利润 368,198,332.50 元，报告期末母公司可供分配利润 121,324,401.66 元。2013 年经营及盈利状况良好，以公司现有股本 1,090,964,432 元为基数进行现金分红，拟每 10 股分红 0.35 元（含税），本分配议案尚需经 2013 年年度股东大会审议批准后实施。

六、 前瞻性陈述的风险声明

本报告中所涉及的未来计划、发展战略等前瞻性描述不构成公司对投资者的实质承诺，敬请投资者注意投资风险。

七、 是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况？

否

八、 是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？

否

目 录

第一节	释义及重大风险提示.....	4
第二节	公司简介.....	6
第三节	会计数据和财务指标摘要.....	8
第四节	董事会报告.....	10
第五节	重要事项.....	25
第六节	股份变动及股东情况.....	35
第七节	董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	42
第八节	公司治理.....	48
第九节	内部控制.....	54
第十节	财务会计报告.....	55
第十一节	备查文件目录.....	133

第一节 释义及重大风险提示

一、 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
并购重组委	指	中国证监会上市公司并购重组审核委员会
上交所	指	上海证券交易所
公司、本公司、宋都股份、百科集团	指	宋都基业投资股份有限公司
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元，中国法定流通货币单位
宋都控股	指	浙江宋都控股有限公司
宋都集团	指	杭州宋都房地产集团有限公司
浙江东霖	指	浙江东霖房地产开发有限公司
杭州永都	指	杭州永都房地产开发有限公司
杭州恒都	指	杭州恒都房地产开发有限公司
佳讯贸易	指	杭州佳讯贸易有限公司
佳瑞投资	指	杭州佳瑞投资管理有限公司
杭州博投	指	杭州博投投资管理有限公司
宋都物业	指	杭州宋都物业经营管理有限公司
宋都旅业	指	杭州宋都旅业开发有限公司
建德宋都置业	指	建德宋都置业有限公司
建德宋都酒店	指	建德宋都酒店管理有限公司
建德宋都休闲	指	建德宋都运动休闲有限公司
建德宋都	指	浙江建德宋都实业有限公司
合肥印象西湖	指	合肥印象西湖房地产投资有限公司
合肥宋都	指	合肥宋都房地产开发有限公司
绍兴宋都	指	绍兴县宋都房地产开发有限公司
桐庐兴寓	指	桐庐县兴寓房地产开发有限公司
桐庐桐郡	指	桐庐桐郡置业有限公司
南京宋都	指	南京宋都房地产开发有限公司
南京南郡	指	南京南郡房地产开发有限公司
香悦郡	指	杭州香悦郡置业有限公司
杭州博晓	指	杭州博晓酒店管理有限公司
杭州江都	指	杭州江都房地产开发有限公司
杭州颂都	指	杭州颂都投资管理有限公司
杭州加都	指	杭州加都实业有限公司

北京应天	指	北京应天阳光太阳能技术有限公司
平安置业	指	深圳市平安置业投资有限公司
平安信托	指	平安信托有限责任公司

二、 重大风险提示:

公司已在本报告中详细描述存在的行业风险、政策风险等风险因素存在可能带来的影响, 敬请查阅第四节董事会报告中关于公司未来发展的讨论与分析中可能面对的风险因素及对策部分的内容。

第二节 公司简介

一、 公司信息

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

二、 联系人和联系方式

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

三、 基本情况简介

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

四、 信息披露及备置地点

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

五、 公司股票简况

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

六、 公司报告期内注册变更情况

(一) 基本情况

注册登记日期	2013 年 11 月 22 日
注册登记地点	杭州市富春路 789 号宋都大厦 506 室
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

(二) 公司首次注册情况的相关查询索引

公司首次注册情况详见 2011 年年度报告的公司基本情况内容。

(三) 公司上市以来, 主营业务的变化情况

1997 年 4 月 15 日, 铁岭精工集团股份有限公司公开发行股票材料被中国证券监督管理委员会复审通过, 1997 年 5 月 20 日在上海证券交易所挂牌上市, 主营业务为机械制造与销售。

1998 年 12 月, 公司实施资产重组, 同月, 公司更名为辽宁国能集团(股份)有限公司, 主营业务变更为电子通讯产品、半导体材料及半导体制冷产品、干燥设备、自动化立体仓库的生产与销售。

2006 年 8 月, 公司控股股东发生变更, 并于 2008 年更名为辽宁百科集团(控股)股份有限公司, 主营业务转变为钢铁贸易与物流。

2009 年 12 月, 公司启动重大资产重组工作, 2010 年 1 月, 由于控股权转让, 公司控股股东变更为浙江宋都控股有限公司; 公司于 2011 年 10 月完成重大资产重组, 主营业务更改为房地产业务开发。

(四) 公司上市以来, 历次控股股东的变更情况

1997 年 5 月, 铁岭精工集团股份有限公司股票在上海证券交易所挂牌上市, 控股股东为铁岭市国有资产管理局, 持有公司股票 20,100,000 股, 占总股本的 40.15%。

1998 年 12 月, 公司资产重组, 更名为辽宁国能集团股份有限公司, 控股股东为辽宁节能投资控股有限公司, 持有公司股票 67904000 股, 占总股本的 53.54%。

2006 年 8 月, 由于控股权转让, 公司控股股东变更为百科实业集团有限公司(以下简称"百科实业"), 百科实业持有公司股票 43,808,363 股, 占公司总股本的 34.54%。

2008 年 11 月 27 日, 百科实业集团有限公司与百科投资管理集团有限公司(以下简称"百科投资")签署《股权转让协议》, 百科实业将其持有的 37,857,878 股公司股票转让给百科投资; 2009 年 1 月 15 日, 百科实业将其持有的公司股份 8,820,000 股过户给百科投资; 至此, 百科投资成为公司控股股东。

2009 年 12 月 15 日, 浙江宋都控股有限公司与百科投资签订《股权转让协议》, 约定百科投资将其拥有的辽宁百科集团(控股)股份有限公司 27,896,521 股股份全部转让给浙江宋都控股有限公司, 并于 2010 年 1 月 18 日在登记公司办理了股份过户手续。股权转让完成后, 浙江宋都控股有限公司成为公司第一大股东。

七、 其他有关资料

公司聘请的会计师事务所名称(境内)	名称	天健会计师事务所(特殊普通合伙)
	办公地址	浙江省杭州市西溪路 128 号新湖商务大厦九层
	签字会计师姓名	叶卫民 雷应波
报告期内履行持续督导职责的财务顾问	名称	海通证券股份有限公司
	办公地址	上海市广东路 689 号海通证券大厦
	签字的财务顾问主办人姓名	潘晓文
	持续督导的期间	2011 年 10 月至 2014 年 10 月

第三节 会计数据和财务指标摘要

一、 报告期末公司近三年主要会计数据和财务指标

(一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2013 年	2012 年	本期比上年同期增减 (%)	2011 年
营业收入	2,791,294,799.23	3,062,585,885.98	-8.86	2,637,267,799.97
归属于上市公司股东的净利润	368,198,332.50	387,313,350.59	-4.94	324,059,535.31
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	336,426,592.13	367,927,137.14	-8.56	303,432,119.88
经营活动产生的现金流量净额	-677,638,672.69	1,364,258,557.63	不适用	-668,615,750.37
	2013 年末	2012 年末	本期末比上年同期末增减 (%)	2011 年末
归属于上市公司股东的净资产	2,602,313,579.84	2,186,321,640.17	19.03	1,803,643,403.13
总资产	11,324,671,859.54	10,692,184,784.08	5.92	10,808,060,321.65

(二) 主要财务数据

主要财务指标	2013 年	2012 年	本期比上年同期增减 (%)	2011 年
基本每股收益 (元 / 股)	0.34	0.36	-5.56	0.39
稀释每股收益 (元 / 股)	0.34	0.36	-5.56	0.39
扣除非经常性损益后的基本每股收益 (元 / 股)	0.31	0.34	-8.82	0.365
加权平均净资产收益率 (%)	15.46	19.49	减少 4.03 个百分点	19.75
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率 (%)	14.13	18.51	减少 4.38 个百分点	18.49

- 1、2013 年度，公司营业收入比上年下降 8.86 %，主要系公司一般贸易业务逐步停止。
- 2、归属于上市公司股东的净利润比上年下降 4.94 %，主要系本年交付的晨光国际项目为满足城市居民的刚需楼盘，利润空间较窄。
- 3、经营活动产生的现金流量净额比上年大幅下降，主要系本年购买土地、支付土地款，及支付工程款项所致。
- 4、归属于上市公司股东的净资产比上年增加 19.03 %，主要系净利润增加所致。

二、 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	2013 年金额	附注（如适用）	2012 年金额	2011 年金额
非流动资产处置损益	-23,896.05		-60,939.86	3,189,681.61
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	52,425.73		269,955.78	682,399.66
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	9,038,712.33		9,199,561.64	14,916,156.93
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	302,964.36		128,604.57	-525,839.55
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回				-787,500
对外委托贷款取得的损益	2,800,166.67		2,253,939.84	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-7,386,126.26		20,954,634.58	10,610,950.12
其他符合非经常性损益定义的损益项目	32,092,728.09		-1,027,417.77	
少数股东权益影响额	-37,099.46		-42,854.18	-63,859.91
所得税影响额	-5,068,135.04		-12,289,271.15	-7,394,573.43
合计	31,771,740.37		19,386,213.45	20,627,415.43

第四节 董事会报告

一、 董事会关于公司报告期内经营情况的讨论与分析

2013 年，全年国内生产总值 568,845 亿元，按可比价格计算，比上年增长 7.7%，房地产作为受到产业调控政策影响较大的行业，在 2013 年呈现出整体向好的态势：全年全国房地产开发投资 86,013 亿元，比上年增长 19.8%，其中住宅投资增长 19.4%。房屋新开工面积 201,208 万平方米，比上年增长 13.5%，其中住宅新开工面积增长 11.6%。全国商品房销售面积 130,551 万平方米，比上年增长 17.3%，其中住宅销售面积增长 17.5%。全年房地产开发企业土地购置面积 38,814 万平方米，比上年增长 8.8%。全年房地产开发企业到位资金 122,122 亿元，比上年增长 26.5%。

2013 年房地产政策继续保持宏观上的稳定，全国整体调控基调贯彻始终，年初“国五条”及各地细则出台，继续坚持调控不动摇；下半年以来，新一届政府着力建立健全长效机制、维持宏观政策稳定，十八届三中全会将政府工作重心明确为全面深化改革；不动产登记、保障房建设等长效机制工作继续推进，而三中全会提出的“市场在资源配置中起决定性作用”的核心思想，也引导着各地调控机制的稳步建立。

报告期内，公司董事会管理层依据新一轮五年战略（2013-2017），继续秉承“创新、跨界、高效”的工作理念，紧紧围绕 2013 年需要完成的“七件大事”，带领公司员工在日益复杂的市场环境中开发出具有宋都特色的企业发展之路，实现了稳健的扩张和长足的进步。一方面，公司大幅加快刚需项目的开发节奏，实现刚需楼盘的快周转与快去化，有效地缩短了项目的开发周期，在行业受到调控政策影响较大的背景下，公司全年实现销售收入 279,129.5 万元，实现净利润 36,819 万元，顺利实现重大资产重组时的盈利承诺；另一方面，充分地将以“创新(Innovation)、品质(Quality)、效益(Effectiveness)”为核心的 IQE 运营体系应用在公司市场动态分析、土地储备获取及产品定位等各个层面，为最终实现五年内在全国专业地产公司排名前三十、力争前二十的战略量化指标打下了坚实的基础。

2013 年，公司坚持“区域聚焦”的地域开发战略，地产业务坚持深耕大长三角区域，其中杭州钱塘江畔的东郡国际、晨光国际、阳光国际项目构成的宋都“江湾系”产品为最主要市场，并附随高铁线路发散，加快南京市场与合肥市场的开拓深挖。2013 年，公司秉持“拿有市场的土地，做有市场的产品”的理念，精心筛选项目，最终成功地以较低成本揽入东郡三期与香悦郡项目，为后续良好发展积蓄力量；同时，公司充分利用刚性需求是市场主流的特点，优先推进以 69 方、89 方为主的小户型住宅建设，积极地提升公司产品在刚需市场的竞争力，最终造就了南京南郡国际项目首次开盘 280 余套房子半日内去化的销售佳绩。

在做好产品与市场的同时，公司贯彻“以金融的思维做地产”的理念，一方面，通过开拓多种融资渠道满足因公司快速发展资金需求，并不断地优化银行贷款、信托资金等多种融资方式与融资渠道的配置，实现了融资成本的持续下降；另一方面，公司全面启动非公开发行工作，于 8 月份召开股东大会审议通过非公开发行股票事宜，拟募集 15 亿元投入南京南郡项目及杭州东郡三期项目并补充流动资金，目前正在等待证监会核准。公司冀望通过在资本市场的不断创新与突破，为公司配置具有长效性的资本驱动，并通过资本市场的助力，早日实现公司新的跨越式的发展。

(一) 主营业务分析

1、 利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位：元 币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
营业收入	2,791,294,799.23	3,062,585,885.98	-8.86
营业成本	1,858,199,046.34	1,756,619,688.14	5.78
销售费用	76,802,036.34	77,986,306.47	-1.52
管理费用	106,981,483.51	113,828,519.19	-6.02
财务费用	8,849,097.35	21,155,375.02	-58.17
经营活动产生的现金流量净额	-677,638,672.69	1,364,258,557.63	
投资活动产生的现金流量净额	55,053,652.13	-420,015,689.79	
筹资活动产生的现金流量净额	313,653,845.92	-775,342,818.28	

2、 收入

(1) 驱动业务收入变化的因素分析

报告期内，公司实现的营业收入比上年同期下降了 8.86%，主要系公司一般贸易业务逐步停止所致。

(2) 主要销售客户的情况

客户名称	营业收入(单位：元)	占公司全部营业收入的比例 (%)
购房客户一	21,014,760.00	0.75
购房客户二	19,700,830.00	0.71
购房客户三	11,677,373.00	0.42
购房客户四	10,609,122.00	0.38
购房客户五	9,750,000.00	0.35
小计	72,752,085.00	2.61

3、 成本

(1) 成本分析表

单位：元

分行业情况						
分行业	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例 (%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例 (%)	本期金额较上年同期变动比例 (%)
房地产业	房地产	1,843,145,517.96	99.45	1,419,868,977.89	81.02	29.81
物业服务	物业服务	10,130,944.56	0.55	13,552,211.12	0.77	-25.25
一般贸易	一般贸易			319,104,272.40	18.21	

(2) 主要供应商情况

前五名供应商采购金额合计	35,151.46 万元	占采购总额比重	43.61%
--------------	--------------	---------	--------

4、 费用

单位：万元

	2013 年度		2012 年度		2011 年度	
	金额	占营业收入比例 (%)	金额	占营业收入比例 (%)	金额	占营业收入比例 (%)
营业收入	279,129.48		306,258.59		263,726.78	
销售费用	7,680.20	2.75	7,798.63	2.55	6,423.55	2.44
管理费用	10,698.15	3.83	11,382.85	3.72	7,506.61	2.85
财务费用	884.91	0.32	2,115.54	0.69	-333.78	
期间费用合计	192,63.26		21,297.02		13,596.38	

报告期内，公司销售费用占营业收入比例，较上年上升 0.2 个百分点，占房地产业营业收入的比例，较上年下降 0.08 个百分点；管理费用扣除股份支付服务费因素，比上年管理费用上升 11.89%，主要系公司今年新取得两块土地，公司规模扩大，相应增加人员、办公经费等管理费用所致。

5、 现金流

单位：元

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
经营活动产生的现金流量净额	-677,638,672.69	1,364,258,557.63	不适用
投资活动产生的现金流量净额	55,053,652.13	-420,015,689.79	不适用
筹资活动产生的现金流量净额	313,653,845.92	-775,342,818.28	不适用

报告期内，经营活动产生的现金流量净额比上年下降，主要系本年购买土地、支付土地款，及支付工程款项所致。

6、 其它

(1) 发展战略和经营计划进展说明

公司在设定 2013 年经营计划时，设定了战略成型、运营体系实践等七个方面的目标。报告期内，公司围绕这七件大事开展工作，基本完成了相应目标。

1、新一轮战略（2013-2017）成型

宋都的新一轮战略已经构建完成。报告期内，公司遵循“把控前端定位、实现产品落地、优化成本管控”的战略践行路线，为公司实现战略量化指标打下良好的基础，我们将以文本化、数据化、细节化的战略蓝图来全面指引这一轮战略期内宋都的工作。

2、“棉花 TOWN”运营体系的实践

由东郡国际项目验证成功的“棉花 TOWN”运营体系，在报告期内，全面指引着公司今年面对刚需市场的产品开发与销售工作。而南京南郡国际项目在 11 月份实现的楼盘“日光”盛况，也再一次印证了一个良好的快周转运营体系对项目开发所带来的全方位的推动与助力。而公司依托杭州“城市东进”发展方向与轨道交通建设而配置的“江湾系”产品，也在今年体现出巨大的价值。今年 12 月，晨光国际项目实现整体交付。

3、重资产项目轻资产运营体系的构建

“重资产项目的轻资产运营体系”，是宋都 IQE 运营体系的第二个系列——“U 乐活”运营

体系，通过对旅游度假综合体项目商业模式的改造，把重资产转化为轻资产，具备降低对现金流资源的占用、短期现金流平衡、长期盈利水平最大化提升的显著特点。报告期内，公司以现金流峰值可控为前提，对大奇山郡等各个综合体项目设定了新的运营节点，确保了现金流资源的合理利用。

4、确立公司新的专业标杆

各专业线的工作标杆，体现在产品和结果上，直接决定了宋都营造产品的质量与宋都品牌的价值。报告期内，公司结合各项目的运营实践，通过职能清晰、制度设计、流程优化和高效协同的执行，发掘公司每个专业线的潜能，推动每个专业线乃至每个具体工种、岗位形成新的工作标杆，提升了整个组织的效能。

5、多渠道获取新项目

报告期内，宋都密切关注土地市场的动态，并在保证公司现金流健康的同时，积极地尝试多渠道、多种方式获取新项目。2013 年 4 月份，公司成功的以当时市场最低的溢价率获取杭州下沙“东郡三期”地块；11 月份，公司又以较低的溢价顺利获得杭州城北“香悦郡”地块，为公司后续发展成功蓄势。

6、建立符合宋都价值观的人才培养体系

以价值观认同为准绳选用、培养人才，通过分层级培训、集中宣导和工作中的理念传递，努力打造拥有统一价值观和文化的精英团队。

7、建立与组织核心价值观一致的绩效激励体系

公司一直坚持以结果为导向的绩效考评机制，完善考评手段，明确考评体系的导向性，提升激励机制的准确性、有效性。报告期内，公司顺利地实施了《A 股股票期权激励计划》的第一个行权期的行权工作，包括公司高管在内的 33 人实施了行权，为公司摸索建立与组织核心价值观一致的绩效激励体系打了良好的基础。

(二) 行业、产品或地区经营情况分析

1、 主营业务分行业、分产品情况

单位:元 币种:人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
房地产销售	2,754,258,722.00	1,843,145,517.96	33.08	1.42	29.81	减少 14.63 个百分点
物业管理	11,777,052.66	10,130,944.56	13.98	-19.13	-25.25	增加 7.04 个百分点
咨询服务	4,250,558.25					

报告期内，公司实现的主营业务收入总额为 277,028.63 万元，比上年同期下降了 9.15 %。其中，房地产行业产生的营业收入占主营业务收入的 99.42%，物业服务业的营业收入占 0.43 %。从产品结构看，商品房销售的营业收入占 99.42%，物业服务的营业收入占 0.43%。

报告期内，公司本年交付的晨光国际项目为满足城市居民的刚需楼盘，总价较低，去化率较快，因此 2013 年度公司的房地产销售收入比上年上升 1.42%。

2013 年度，公司的房地产业毛利率比上年下降 14.63 个百分点，主要系报告期内交付的晨光国际项目为满足城市居民的刚需楼盘，利润率较低。

报告期内，公司主要项目情况如下表所示：

宋都股份 2013 年主要项目情况 (截止 12 月 31 日)						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	2013 年在建总建筑面积	2013 年新开工面积	2013 年竣工面积
印象西湖	合肥蜀山区	在建	137,343.76	549,330.14	171,737.55	437,425.25	-	116,152.70
晨光国际	杭州下沙区	竣工	122,570.00	449,896.27	192,545.29	449,896.27	-	449,896.27
东郡国际	杭州下沙区	在建	98,153.00	302,361.00	51,500.46	302,361.00	-	-
东郡三期	杭州下沙区	在建	47,507.00	147,182.80	107,695.00	-	109,266.10	-
大奇山郡	桐庐	在建	1,161,522.00	593,967.81	515,765.09	99,149.11	33,097.24	16,267.57
阳光国际	杭州九堡	在建	111,362.00	354,034.32	218,254.27	15,639.72	-	119,306.17
南郡国际	南京板桥新城	新建	102,263.00	326,560.39	224,320.85	159,450.30	159,450.30	-
香悦郡	杭州拱墅区	储备	57,383.00	211,511.60	-	-	-	-
合计	-	-	1,838,103.76	2,934,844.33	1,481,818.51	1,463,921.65	301,813.64	701,622.71

截止报告期末, 公司主要项目房地产储备情况如下表所示:

宋都股份 2013 年房地产储备情况 (截止 12 月 31 日)						单位: 平方米			
项目名称	项目位置	状态	持有土地及房产面积		拟发展作销售的土地及房产面积		拟发展作出租的土地及房产面积		合作开发项目涉及的权益占比
			土地	房产	土地	房产	土地	房产	
印象西湖	合肥蜀山区	在建	-	315,217.21	-	155,671.73	-	-	51%
晨光国际	杭州下沙区	竣工	-	197,182.04	-	197,182.04	-	-	-
东郡国际	杭州下沙区	在建	-	302,361.00	-	95,488.54	-	-	-
东郡三期	杭州下沙区	在建	-	147,182.80	-	147,182.80	-	-	-
大奇山郡	杭州桐庐县	在建	336,273.33	439,690.71	289,276.33	434,456.10	-	-	50%
阳光国际	杭州九堡	在建	-	143,347.14	-	127,707.42	-	10,130.00	-
南郡国际	南京板桥新城	新建	53,845.52	156,277.60	53,845.52	132,562.85	-	-	-
美域二期	南京建邺区	竣工	-	567.96	-	567.96	-	-	-
香悦郡	杭州拱墅区	储备	57,383.00	-	57,383.00	-	-	-	-
合计	-	-	447,501.85	1,701,826.46	400,504.85	1,290,819.44	-	10,130.00	-

说明: 房地产储备情况一表中, “持有土地及房产面积” 一栏中持有的房产包括了已预售未交付之面积。

报告期内，公司主要项目销售情况如下表所示：

宋都股份 2013 年主要房地产项目销售情况（截止 12 月 31 日）			
项目名称	项目种类	报告期内已售或已预售楼面面积（m ² ）	每平方米平均售价（元）
印象西湖	商铺及购物中心	1,141.68	23,638.21
	办公写字楼	41,211.56	7,831.08
	住宅	6,578.71	7,685.49
晨光国际	商铺及购物中心	9,635.41	23,189.00
	住宅	141,015.30	13,549.00
南郡国际	住宅	21,110.35	10,970.95
奥体名座	办公写字楼	1,751.23	14,500.00
美域二期	住宅	634.33	26,566.35
	车位	2,112.83	8,385.44
东郡国际一、二期	商铺及购物中心	2,865.18	23,129.00
	住宅	39,695.17	11,690.70
大奇山郡	住宅	17,584.01	14,241.45
阳光国际	商铺及购物中心	950.93	22,147.06
	住宅	13,324.81	22,324.61
合计	-	299,611.50	-

报告期内，公司主要项目出租情况如下表所示：

宋都股份 2013 年主要房地产项目出租情况（截止 12 月 31 日）					
项目名称	项目种类	楼面面积（m ² ）	出租率（%）	租金收入（元）	每平方米平均基本租金（元）
阳光国际	商铺及购物中心	2,079.84	50.48	93,985.00	1.50
新城国际	商铺及购物中心	5,080.99	95.00	5,349,621.80	2.88
采荷嘉业	办公	6,187.69	80.00	6,895,885.00	3.05
宋城大饭店	商铺	9,512.00	100.00	900,000.00	0.26
总计	-	22,860.52	-	13,239,491.80	-

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	2,560,670,270.91	33.22
安徽地区	124,445,431.00	-84.85
江苏地区	85,170,631.00	-72.13

2013 年度公司的营业收入浙江地区占 92.43%，安徽地区占 4.49%，江苏地区占 3.07%，公司的主要业务分布在长江中下游地区，在国家房地产业宏观调控的背景下，保持了业务的相对稳定。

(三) 资产、负债情况分析

1、 资产负债情况分析表

单位:元 币种:人民币

资产负债表项目	本期期末数	本期期末数 占总资产的 比例(%)	上期期初数	上期期末 数占总资产 的比例 (%)	变动幅度
货币资金	551,620,549.78	4.87	814,366,377.41	7.62	-32.26%
应收账款	54,388,911.70	0.48	3,970,623.30	0.04	1269.78%
其他应收款	487,093,000.65	4.30	1,371,268,058.57	12.82	-64.48%
短期借款	300,000,000.00	2.65	20,000,000.00	0.19	1400.00%
应付账款	554,254,199.87	4.89	283,416,454.04	2.65	95.56%
应交税费	128,063,630.82	1.13	38,579,560.30	0.36	231.95%
一年内到期的非流动负债	1,932,660,000.00	17.07	1,052,760,000.00	9.85	83.58%

货币资金：主要系本期支付土地款、工程建设款等较多，引起经营性现金净流出大幅增加所致

应收账款：主要系房产销售尚待收齐的按揭款、补差款增加所致

其他应收款：主要系信托计划到期，相应应收平安信托债权转让款转回所致

短期借款：主要系公司利用短期融资增加所致

应付账款：主要系已交付项目待决算、及在建项目增多，相应未结算款项增加所致

应交税费：主要系本期末预缴税金改至其他流动资产列报

一年内到期的非流动负债：主要系长期借款根据合同约定的到期日转入所致

(四) 核心竞争力分析

1、公司以近 30 年的房地产开发运营经验，构建了一套成熟、高效的 IQE 项目运营体系。整个项目运营体系以“创新 (Innovation)、品质 (Quality)、效益 (Effectiveness)”的理念为核心，不断实现公司规模与利润的双重增长，增加对股东与员工的回报，从而实现公司价值最大化。

我们始终认为，专业地产运营商真正有竞争力的不仅是产品，更应是产品之上的整体运营，而 IQE 项目运营体系是公司的核心竞争力。公司以财务为导向，计划管理为引擎、全预算管理为基础、ISO 制度流程为标准、绩效管理为推动力、信息化管理为平台，形成高效的、可复制的运营系统。在这个运营体系的基础上，公司项目开发涉及的所有流程，从拿地、规划、设计、到营造、销售、直至客服物业等各个环节，均围绕“创新、品质、效益”的核心理念，实现产品的客户价值最大化、项目收益的最大化。

2、市场已经证明，刚性需求仍然在相当一段时间内主导房地产市场。基于对此特点的前瞻

性判断，公司立足于刚需的快周转开发策略，一直致力于做好适合刚性需求产品开发的土地储备工作。目前，包括南京南郡国际、杭州东郡国际、杭州香悦郡等重点推动项目在内的公司现有土地储备，均是迎合市场刚性需求的主流产品。这将有利于公司产品的快速去化与周转，为未来数年公司的业绩提供坚实的保障。

(五) 投资状况分析

1、 对外股权投资总体分析

报告期内，公司未进行对外股权投资。

2、 非金融类公司委托理财及衍生品投资的情况

(1) 委托理财情况

委托理财产品情况如下表所示

单位:元 币种:人民币

合作方名称	委托理财产品类型	委托理财金额	委托理财起始日期	委托理财终止日期	实际收回本金金额	实际获得收益	是否经过法定程序	是否关联交易	是否涉诉	资金来源并说明是否为募集资金
厦门国际银行股份有限公司	保本型银行理财产品	30,000,000.00	2013年4月24日	2013年5月24日	30,000,000.00	112,500.00	是	否	否	自有资金,非募集资金
兴业银行股份有限公司	保本型银行理财产品	60,200,000.00	2013年4月25日	2013年4月26日	60,200,000.00	4,288.22	是	否	否	自有资金,非募集资金
兴业银行股份有限公司	保本型银行理财产品	60,200,000.00	2013年4月26日	2013年4月28日	60,200,000.00	8,576.44	是	否	否	自有资金,非募集资金
兴业银行股份有限公司	保本型银行理财产品	50,000,000.00	2013年5月2日	2013年5月15日	50,000,000.00	46,301.37	是	否	否	自有资金,非募集资金
兴业银行股份有限公司	保本型银行理财产品	10,800,000.00	2013年5月2日	2013年5月17日	10,800,000.00	11,539.73	是	否	否	自有资金,非募集资金
兴业银行股份有限公司	保本型银行理财产品	9,200,000.00	2013年5月9日	2013年5月17日	9,200,000.00	5,242.74	是	否	否	自有资金,非募集资金
兴业银行股份有限公司	保本型银行理财产品	14,800,000.00	2013年5月9日	2013年5月28日	14,800,000.00	20,030.68	是	否	否	自有资金,非募集资金
合计	/	235,200,000.00	/	/	235,200,000.00	208,479.18	/	/	/	/

报告期内,公司管理层根据公司股东大会决议的授权在额度范围内进行理财投资,决策审批程序和具体操作符合国家法律法规和公司制度的规定,合法有效。详见公司于2013年7月17日披露于上交所网站的临2013-046号《宋都基业投资股份有限公司关于2013年上半年购买理财产品的汇总说明》。

(2) 委托贷款情况
委托贷款项目情况

单位:万元 币种:人民币

借款方名称	委托贷款金额	贷款期限	贷款利率	借款用途	抵押物或担保人	是否逾期	是否关联交易	是否展期	是否涉诉	资金来源并说明是否为募集资金	预期收益	投资盈亏
浙江八达建设集团有限公司	10,000	自借款日起至2012年12月28日止	12	宋都项目工程建设	八达控股集团有限公司持有的兰州银行股份有限公司4300万股股权质押	是	否	否	否	自有资金,非募集资金	496.44	546.00

2012年7月27日,公司第七届董事会第二十六次会议审议通过了《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通过浙江民泰商业银行杭州分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%,具体详见公司在上海证券交易所披露的临2012-035号公告。截至2012年12月31日,八达集团归还贷款4,700万元及利息,剩余本金及利息部分已于2013年1月4日全额收回。

3、 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。

4、 主要子公司、参股公司分析

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	20,000	390,802.42	3,780.78
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	290,895.56	-1,454.12
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	4,949.70	-199.70
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	11,720.06	-13.08
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	354,137.17	26,692.18
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	46,249.13	1,315.75
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	31,635.44	514.89
8	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	384,316.19	8,926.93

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	28,562.82	1,613.08
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	133,484.03	111.99
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	2,364.12	151.51
12	北京应天阳光太阳能技术有限公司	技术开发	聚光技术在太阳能发电领域的应用	2,000	1,870.64	-173.47
13	杭州博投投资管理有限公司	投资咨询	投资管理、投资咨询	100	9,197.20	-300.31
14	南京南郡房地产开发有限公司	房地产开发	南京南郡国际项目	20,000	121,802.28	-1,259.58
15	杭州博晓酒店管理有限公司	酒店管理	酒店管理	100	2,428.32	-23.38
16	杭州江都房地产开发有限公司	房地产开发	东郡国际三期	5,000	67,528.32	-46.79
17	杭州颂都投资管理有限公司	投资咨询	投资管理、投资咨询	100	2,460.17	0.17
18	杭州加都实业有限公司	实业投资	实业投资	2,000	1,998.97	-1.03
19	杭州香悦郡置业有限公司	房地产开发	杭州香悦郡项目	5,000	64,565.62	0.47

(1) 报告期新纳入合并财务报表范围的子公司
因直接设立或投资等方式而增加子公司的情况说明

1) 本期宋都集团出资设立杭州博晓酒店管理有限公司（以下简称杭州博晓），于 2013 年 5 月 7 日办妥工商设立登记手续，并取得注册号为 330104000194539 的《企业法人营业执照》。该公司注册资本 100 万元，宋都集团出资 100 万元，占其注册资本的 100%，拥有对其的实质控制权，故自该公司成立之日起，将其纳入合并财务报表范围。

2) 本期宋都集团与子公司杭州博晓共同出资设立杭州江都房地产开发有限公司，于 2013 年 5 月 29 日办妥工商设立登记手续，并取得注册号为 330198000060923 的《企业法人营业执照》。该公司注册资本 5,000 万元，宋都集团出资 2,550.00 万元，占其注册资本的 51%，杭州博晓出资 2,450.00 万元，占其注册资本的 49%，拥有对其的实质控制权，故自该公司成立之日起，将其纳入合并财务报表范围。

3) 本期宋都集团出资设立杭州颂都投资管理有限公司（以下简称颂都投资），于 2013 年 11 月 7 日办妥工商设立登记手续，并取得注册号为 330104000212414 的《企业法人营业执照》。该公司注册资本 100 万元，宋都集团出资 100 万元，占其注册资本的 100%，拥有对其的实质控制权，故自该公司成立之日起，将其纳入合并财务报表范围。

4) 本期宋都集团与杭州盛驰实业有限公司共同出资设立杭州加都实业有限公司，于 2013 年 11 月 8 日办妥工商设立登记手续，并取得注册号为 330184000267537 的《企业法人营业执照》。该公司注册资本 2,000 万元，公司出资 1,800 万元，占其注册资本的 90%，拥有对其的实质控制权，故自该公司成立之日起，将其纳入合并财务报表范围。

5) 本期宋都集团与子公司颂都投资共同出资设立杭州香悦郡置业有限公司，于 2013 年 12 月 21 日办妥工商设立登记手续，并取得注册号为 330100000188780 的《企业法人营业执照》。该公司注册资本 5,000 万元，宋都集团出资 2,550.00 万元，占其注册资本的 51%，颂都投资出资

2,450.00 万元，占其注册资本的 49%，拥有对其的实质控制权，故自该公司成立之日起，将其纳入合并财务报表范围。

(2) 对公司净利润影响达到 10%以上的子公司情况

单位：万元 币种：人民币

公司名称	主要经营范围	注册资本	总资产	净资产	净利润
浙江东霖房地产开发有限公司	房地产开发	30,000.00	384,316.19	98,931.23	8,926.93
杭州恒都房地产开发有限公司	房地产开发	74,900.00	354,137.17	98,298.18	26,692.18

(3) 经营业绩与上一年度报告期内相比变动在 30%以上主要子公司情况说明

公司名称	本期净利润 (万元)	上期净利润 (万元)	变动比例	变动原因分析
浙江东霖房地产开发有限公司	8,926.93	46,896.91	-80.96%	系阳光国际项目本报告期交付结转减少所致
合肥印象西湖房地产开发有限公司	111.99	5,313.82	-97.89%	系合肥印象西湖花园二期预售尚未交付所致
杭州宋都物业管理有限公司	151.51	50.76	198.50%	系随物业管理项目增多，相应实现收入增加所致
绍兴县宋都房地产开发有限公司	514.89	-289.17	-278.06%	系本报告期租赁收入增加所致
南京宋都房地产开发有限公司	1,315.75	6,000.89	-78.07%	系本报告期南京宋都美域项目余房销售减少所致
南京南郡房地产开发有限公司	-1,259.58	-2.59	48555.71%	系本报告期南京南郡项目开始预售，相应发生的管理费用和销售费用增加所致。
杭州恒都房地产开发有限公司	26,692.18	-1,902.50	-1503.01%	系晨光国际项目本报告期整体交付。
合肥宋都房地产开发有限公司	1,613.08	2,717.28	-40.64%	系本报告期合肥西湖花苑项目余房销售减少所致

(4) 持有与公司主业关联度较小的子公司的目的和未来经营计划

公司目前持有以太阳能应用技术知识产权为主体的北京应天阳光太阳能技术有限公司 51% 股权。

公司以谨慎的态度对待太阳能行业的投资。目前太阳能发电行业处于低谷，北京应天是一个轻资产的高科技投资项目，未来的产出和价值体现在项目团队在专业技术领域的创新和技术优势。公司希望借助于中国太阳能行业的发展输出北京应天拥有的太阳能发电技术，公司管理层会积极应对，做好投资决策和风险控制。

5、 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。

二、 董事会关于公司未来发展的讨论与分析

(一) 行业竞争格局和发展趋势

展望 2014 年，土地制度、财税制度改革将进一步推进，房产税等相关长效机制有望逐步确立，但是市场化改革和长效机制的建立不可能一蹴而就。虽然目前房价已经出现分化现象，进一步促使调控政策的差异化，一线城市和部分房价涨幅较快的二线城市在面临无法完成年初房价控制目标的情况下进一步收紧调控政策，而三四线城市则对限购政策有所放松，但是，在热点城市房价仍然上涨的背景下，难以期待限购限贷政策的放松，现有的行政化调控手段很难在短期内退出。中长期来看，不动产登记、财产公示等制度出台，房地产税改革试点的进一步扩大，将进一步促进长效机制的建立和完善，限购限贷等行政性措施才有望逐步退出，促使房地产业发展更加健康。

在行业内，我们认为，“强者恒强”的局面短期内不会被打破，强竞争力企业将凭借其较高的品牌价值与相对雄厚的资金实力在市场竞争中占据一定优势，行业集中度将会继续提升。而以城镇化为代表的政策红利与以单独二孩为代表的人口红利，不会对房地产市场产生快速而剧烈的影响，而是以一种缓慢而深远的方式进行。

(二) 公司发展战略

2014 年，公司将紧紧围绕五年规划中提出的五年内在全国专业地产公司排名前三十、力争前二十的战略量化指标，继续遵循“适时适度扩张”的原则，实施立足长三角地区，聚焦区域、深耕细作；落实以“人才+产品+资金”为核心的战略践行路线，通过外部引入、内部提升，搭建适应公司高速发展的团队架构；充分利用 IQE 产品体系优质、可复制的特点，实现项目产品的快速周转；并将上述两者有机结合，形成紧密的管理闭环，同时，以创新的金融模式解决公司对资金的需求，形成有效的外部驱动，从而推动公司的快速发展。

(三) 经营计划

2014 年度，公司计划实现营业收入 50 亿元，并将继续致力于管理费用、营销费用及财务成本的合理控制。（该经营目标并不代表公司对 2013 年的盈利预测，能否实现取决于国家宏观政策、市场状况的变化等多重因素，存在不确定性，敬请投资者特别注意）。

2014 年我们将结合目前所处快速发展的阶段特点，致力于做好以下几个方面的工作：

首先，实施精英人才梯队培训体系，建立与公司快速扩张的规模相适应的组织框架。我们认为，优秀的人才才是公司持续发展的源泉所在，在践行五年规划的路径中，人才始终是重要的一环。我们将通过外部引进、内部提升的方法，发现和遴选适应公司高速发展的人才，以满足公司多地域、多层次的发展需求。

其次，持续推动“棉花 TOWN”运营体系在公司项目中运营覆盖。公司重视不同地域不同市场的具体需求，在着重做好加速刚需楼盘项目开发的基础上，也适度开发符合公司发展战略的商业项目。2014 年，公司将营建和实施“社区商业+写字楼模式”，将“棉花 TOWN”运营体系应用于“淘天地”项目的开发。

再次，持续构建并完善“U 乐活”运营体系。经过一年对重资产项目轻资产运营作出的探索与总结，公司已经基本构建完成“U 乐活”运营体系，2014 年，公司将着力于该体系的不断完善，在不过度占用公司现金流的前提下，加快公司综合体项目的开发进度。

(四) 因维持当前业务并完成在建投资项目公司所需的资金需求

公司将根据各个项目的开发计划与投资需要，通过多种渠道筹集资金满足公司需求；同时公司将优化资金使用方案、严格控制费用支出，力争加快资金的周转，支持公司健康地、可持续地发展。

(五) 可能面对的风险

(1) 政策风险

公司所处房地产行业与国民经济的联系极为密切，受到国家宏观调控政策影响较大。2014

年，政府对房地产宏观调控政策趋于稳健与长效的方向，但调控政策仍未有放松的迹象，而房产税等政策尚未落地，在一定程度上对市场需求形成抑制，对公司项目建设、项目销售、资金回笼、盈利能力各环节都将产生造成较大影响。政策风险是所有房地产企业无法回避的问题。

(2) 业务经营风险。

房地产项目开发周期长，投资大，涉及相关行业广，合作单位多，同时要经过多个政府部门的审批和监管。如果项目的某个开发环节出现问题，可能会直接或间接地导致项目开发周期延长、成本上升，造成项目预期经营目标难以如期实现，并可能导致开发成本提高或者对项目的进度造成不利的影晌。

(3) 跨区域经营风险。

公司推行跨区域经营发展，目前项目分布于浙江、江苏与安徽三个省份，在形成规模效应、规避地域政策风险的同时，也对管理体系与人才需求提出了更高的要求。开发过程中，如果内部的管理体系、项目管理制度、人力资源储备等方面不能满足公司发展的要求，公司将面临一定的跨区域经营风险。

三、 董事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

(一) 董事会、监事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

√ 不适用

(二) 董事会对会计政策、会计估计或核算方法变更的原因和影响的分析说明

√ 不适用

(三) 董事会对重要前期差错更正的原因及影响的分析说明

√ 不适用

四、 利润分配或资本公积金转增预案

(一) 现金分红政策的制定、执行或调整情况

为进一步规范公司的分红行为，推动公司建立科学、持续、稳定的分红机制，保护中小投资者合法权益，根据中国证监会《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》(证监发【2012】37号)以及《公司章程》的有关规定和要求，结合公司实际情况，制定《宋都基业投资股份有限公司现金分红管理制度》，并依据此制度、结合公司实际情况制定了公司2012年度利润分配方案：本次分配向全体股东每10股派发现金红利0.37元(含税)，派发现金红利总额为39,725,255.42元。

该方案符合公司章程及审议程序的规定，充分保护了中小投资者的合法权益，公司独立董事对该分配方案发表了独立意见，认为“公司《2012年度利润分配预案》中现金分红水平是合理的，符合公司长远的发展利益，并同意将其提交公司股东大会审议”。

公司于2013年3月12日召开了“宋都股份2012年度现金分红专项说明会”，与投资者就其关注的公司2012年度现金分红、公司经营发展等问题进行了充分的沟通与交流。详见公司于2013年3月13日披露于上交所网站的临2013-013号《宋都基业投资股份有限公司2012年度现金分红专项说明会召开情况的公告》及其附件。公司于2013年3月19日召开2013年年度股东大会审议通过了《2012年度利润分配预案》。

本次分配方案于2013年5月实施，详见公司于2013年5月8日披露于上交所网站的临2013-030号《宋都基业投资股份有限公司2012年度利润分配实施公告》。

(二) 报告期内盈利且母公司未分配利润为正，但未提出现金红利分配预案的，公司应当详细披露原因以及未分配利润的用途和使用计划

√ 不适用

(三) 公司近三年（含报告期）的利润分配方案或预案、资本公积金转增股本方案或预案

单位：元 币种：人民币

分红年度	每 10 股送红股数(股)	每 10 股派息数(元)(含税)	每 10 股转增数(股)	现金分红的数额(含税)	分红年度合并报表中归属于上市公司股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司股东的净利润的比率(%)
2013 年	0	0.35	0	38,183,755.12	368,198,332.50	10.37
2012 年	0	0.37	0	39,725,255.42	387,313,350.59	10.26
2011 年	0	0.6	10	32,209,666.56	324,059,535.31	9.94

五、 积极履行社会责任的工作情况

(一) 社会责任工作情况

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

1、规范公司治理，实现股东回报度

报告期内，公司管理层与所有员工自觉地遵守各项法律法规，勤勉尽责的做好本职工作，实现了上市公司治理的规范化与透明化；积极地推进内部控制制度建设、设立《土地储备作业指引》等有利于公司提高决策效率、有效规避风险的事项，为全体股东营造安全的投资环境；顺利实现重大资产重组时的盈利承诺，并连续三年实施了现金分红等利润分配方案。

2、营造品质生活，浇筑企业品牌度

报告期内，我们戮力践行“营造品质生活”的愿景，把房地产的“产品”当做“作品”，在确保安全质量合格的基础上，积极地向行业内标杆企业学习，在设计、选材、采购招标、施工等各个环节中，充分考虑业主使用满意度，赢得了广大业主对公司产品的高度评价，极大地提升了公司的品牌价值。

3、积极换位思考，提升业主忠诚度

报告期内，公司积极地站在业主的角度上考虑问题，努力做好业主的持续服务。公司旗下物业公司，通过竞标方式，基本取得了公司前期开发楼盘的物业经营权，极大地降低了开发商与物业公司之间的沟通成本，也极大地提升了对业主的服务质量。12 月份，晨光国际项目大批量交付时，公司宣导并推行了“站在购房者及业主的角度考虑问题”的理念，顺利地实现了项目的交付，也赢得了业主的好评。

4、分享发展成果，赢得员工归属感

公司切实关爱和成就员工，努力调动员工的主动性、积极性和创造性，全年共培训高级管理人员、专业人员、基层员工数千人次；公司设立的公益基金--“宋都之子”成长基金，定期组织各类志愿者活动，在学业、兴趣特长、心理健康等方面鼓励和支持全体员工子女；报告期内，公司顺利地实施了《A 股股票期权激励计划》的第一个行权期的行权工作，包括公司高管在内的 33 人实施了行权，为公司未来稳固地发展打下了良好的基础。

公司目前处于高速发展的阶段，我们将一如既往地、忠实地履行与公司发展规模与速度相匹配的社会责任。

第五节 重要事项

一、 重大诉讼、仲裁和媒体普遍质疑的事项

(一) 诉讼、仲裁或媒体质疑事项已在临时公告披露且无后续进展的

事项概述及类型	查询索引
公司收到中华人民共和国最高人民法院送达的关于百科投资管理有限公司诉公司、公司控股股东宋都控股有限公司一案的终审判决：撤销一审民事判决，宋都控股无需给付百科投资股权转让款 5,000 万元；同时，本案一审、二审案件受理费各 29.18 万元均由百科投资负担。本判决为终审判决。	详见公司 2013 年 6 月 25 日在上海证券交易所网站披露的临 2013-038 号《宋都基业投资股份有限公司诉讼进展公告》。
2013 年 7 月，因百科投资管理有限公司、潘广超拒不履行于 2009 年实施重大资产重组时签订的《保证合同》约定的债务清偿等责任，违反了上述合同约定的义务，故公司控股股东浙江宋都控股有限公司依法向杭州市江干区人民法院提起诉讼，要求确认被告百科投资管理有限公司、被告潘广超负有《保证合同》约定的债务并承担清偿责任。	详见公司 2013 年 7 月 17 日与 7 月 18 日在上海证券交易所网站披露的临 2013-045 号公告及临 2013-047 号公告。

二、 报告期内资金被占用情况及清欠进展情况

√ 不适用

三、 破产重整相关事项

本年度公司无破产重整相关事项。

四、 资产交易、企业合并事项

(一) 公司收购、出售资产和企业合并事项已在临时公告披露且后续实施无变化的

事项概述及类型	查询索引
收购股权：公司 2013 年 6 月 7 日召开的第八届董事会第五次会议审议通过了《关于子公司股权收购暨关联交易的议案》，公司的全资子公司浙江东霖与郭轶娟女士签署《股权转让协议》，浙江东霖以人民币 100 万元的价格收购郭轶娟女士持有的杭州佳瑞投资管理有限公司的 10% 股权。上述事宜涉及的相关工商变更手续已完成。	详见公司与 2013 年 6 月 8 日披露于上交所网站的临 2013-036 号《宋都基业投资股份有限公司关于子公司股权收购暨关联交易的公告》。
债权转让：2013 年 6 月 28 日，公司召开第八届董事会第六次会议，审议通过了《关于全资子公司签署债权转让协议的议案》，同意将宋都集团应收亚西亚公司 13,550 万元本金及利息等债权转让给杭州泰翔投资管理有限公司（以下简称“泰翔投资”）；同日，宋都集团与泰翔投资签署债权转让	详见公司与 2013 年 6 月 29 日披露于上交所网站的临 2013-040 号《宋都基业投资股份有限公司关于全资子公司签署债权转让协议的公告》。

<p>协议，将宋都集团应收亚西亚公司 13,550 万元本金债权及从权利整体转让给泰翔投资。截至 2013 年 12 月 25 日，泰翔投资已将转让价款支付完毕。</p>	
<p>收购股权：依据宋都集团与平安信托、杭州永都、杭州博闲、佳瑞投资签订的信托框架协议，平安信托以优先级信托资金 80,000 万元受让公司子公司博闲公司 100% 股权并向其增资；博闲公司与宋都集团按照约定比例共同向永都房产增资；佳瑞投资向永都房产发放的 80,000 万元委托贷款，并将其持有的债权转让给平安信托。平安信托取得 80,000 万元的委托贷款债权后，佳瑞投资于信托计划成立之日取得信托计划项下 80,000 万份面值 1 元的劣后信托单位作为转让委托贷款债权的对价。</p> <p>截止目前，该信托计划已到期，公司及控股子公司已按照信托计划相关约定将本信托计划需兑付资金到位。公司子公司佳瑞投资已获得杭州博闲 100% 的股权及其持有的杭州永都 48% 股权。上述事宜涉及的相关工商变更手续已完成。</p>	<p>详见公司与 2013 年 6 月 29 日披露于上交所网站的临 2013-041 号《宋都基业投资股份有限公司关于子公司信托计划的进展公告》。</p>

五、 公司股权激励情况及其影响

(一) 相关股权激励事项已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的

事项概述	查询索引
<p>2013 年 3 月 19 日，公司召开第八届董事会第一次会议审议通过了《关于调整 A 股股票期权激励计划授予激励对象的议案》；通过了《董事会关于公司 A 股股票期权激励计划第一个行权期行权安排的议案》，《A 股股票期权激励计划》第一个行权期激励对象 33 人中，符合行权条件的 33 人，可行权股票期权数量为 1,730.888 万份。</p> <p>2013 年 3 月 19 日，公司第八届监事会第一次会议审议通过了《关于核查公司 A 股股票期权激励计划第一个行权期可行权的激励对象名单的议案》。</p>	<p>详见公司于 2013 年 3 月 20 日披露于上交所网站的临 2013-023 号《宋都基业投资股份有限公司董事会关于 A 股股票期权激励计划第一个行权期行权有关安排的公告》、临 2013-022 号《宋都基业投资股份有限公司第八届监事会第一次会议决议公告》。</p>
<p>经公司董事会申请、上海证券交易所确认、中国证券登记结算有限责任公司上海分公司核准登记，公司已将《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）》（以下简称“《A 股股票期权激励计划》”）第一个行权期的部分期权共计 746.888 万份股票期权统一行权，并完成相关股份登记手续。公司 A 股股票期权激励计划第一个行权期第一次行权涉及的行权人数为 27 人，行权数量为 746.888 万股，占授予股票期权数的 17.26%；本次股权激励新增股份已于 2013 年 4 月 1 日在上海证券交易所上市流通。</p>	<p>详见公司于 2013 年 3 月 28 日披露于上交所网站的临 2013-025 号《宋都基业投资股份有限公司关于 A 股股票期权激励计划第一个行权期第一次行权结果暨新增股份上市的公告》。</p>

<p>经公司董事会申请、上海证券交易所确认、中国证券登记结算有限责任公司上海分公司核准登记，公司已将《A 股股票期权激励计划》第一个行权期的第二次行权共计 984 万份股票期权统一行权，并已完成相关股份登记手续。公司 A 股股票期权激励计划第一个行权期第二次行权涉及的行权人数为 6 人，行权数量为 984 万股，占授予股票期权数的 22.74%。本次股权激励新增股份已于 2013 年 11 月 20 日在上海证券交易所上市流通。</p>	<p>详见公司于 2013 年 11 月 15 日披露于上交所网站的临 2013-070 号《宋都基业投资股份有限公司关于 A 股股票期权激励计划第一个行权期第二次行权结果暨新增股份上市的公告》。</p>
--	--

(二) 报告期公司股权激励相关情况说明

2013 年 3 月 19 日，公司召开第八届董事会第一次会议审议通过了《关于调整 A 股股票期权激励计划授予激励对象的议案》，对激励对象作了调整，调整后的《A 股股票期权激励计划》的激励对象人数为 33 人，对应获授权总数调整为 4,327.22 万份；同时审议通过了《关于公司 A 股股票期权激励计划第一个行权期行权安排的议案》，《A 股股票期权激励计划》第一个行权期激励对象 33 人中，符合行权条件的 33 人，可行权股票期权数量为 1,730.888 万份。同日，公司第八届监事会第一次会议审议通过了《关于核查公司 A 股股票期权激励计划第一个行权期可行权的激励对象名单的议案》。

根据《A 股股票期权激励计划》，截止目前公司获授期权激励人数共计 33 人，获授期权总数为 4,327.22 万份。以上 33 名激励对象均符合本次期权激励授予条件，因此公司《A 股股票期权激励计划》第一个行权期可行权激励对象共 33 人，可行权股票期权数量为 1,730.888 万份。公司将通过向激励对象定向发行股票作为激励对象行权的股票来源，行权价格为 4.56 元/股（本行权期第二次行权时，由于实施利润分配方案，行权价格调整为 4.52 元/股）。

第一个行权期第一次行权申请的行权人数为 27 人，股票期权行权数量为 746.888 万份。经公司薪酬委员会对行权条件的审核和公司监事会对行权对象的资格核查，本次行权的激励对象符合行权条件。本次行权的激励对象均为公司核心业务骨干，不涉及公司董事和高级管理人员。根据公司《A 股股票期权激励计划》及相关规定，上述激励对象所持有的 746.888 万股股份行权后无限售期，本次行权股份的上市时间为 2013 年 4 月 1 日。

第一个行权期第二次行权申请的行权人数为 6 人，股票期权行权数量为 984 万份，行权价格为 4.52 元/股。经公司薪酬委员会对行权条件的审核和公司监事会对行权对象的资格核查，本次行权的激励对象符合行权条件。本次股权激励新增股份于 2013 年 11 月 20 日在上海证券交易所上市流通，本次行权的激励对象均为公司董事、高级管理人员，行权对象将遵守《证券法》、《上市公司董事、监事和高级管理人员所持本公司股份及其变动管理规则》等相关规定。

六、 重大关联交易

(一) 与日常经营相关的关联交易

1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

事项概述				查询索引												
<p>公司第七届董事会第三十四次会议审议通过了《宋都股份 2013 年度预计日常关联交易事项的议案》。具体情况如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>关联交易类别</th> <th>按产品或劳务等进一步划分</th> <th>关联人</th> <th>2013 年预计总额（万元）</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>日常采购商品</td> <td>采购酒类、饮品等致中和系列产品</td> <td>建德致中和销售有限公司</td> <td>390</td> </tr> <tr> <td>日常接受劳务</td> <td>签订传媒合作服务协议</td> <td>杭州楼视传媒有限公司</td> <td>2,000</td> </tr> </tbody> </table>				关联交易类别	按产品或劳务等进一步划分	关联人	2013 年预计总额（万元）	日常采购商品	采购酒类、饮品等致中和系列产品	建德致中和销售有限公司	390	日常接受劳务	签订传媒合作服务协议	杭州楼视传媒有限公司	2,000	<p>详见公司于 2013 年 1 月 12 日披露于上交所网站的临 2013-003 号《宋都基业投资股份有限公司 2013 年度预计日常关联交易事项公告》。</p>
关联交易类别	按产品或劳务等进一步划分	关联人	2013 年预计总额（万元）													
日常采购商品	采购酒类、饮品等致中和系列产品	建德致中和销售有限公司	390													
日常接受劳务	签订传媒合作服务协议	杭州楼视传媒有限公司	2,000													
<p>公司独立董事事前审核了《宋都股份 2013 年度预计日常关联交易事项的议案》的相关资料，并对此发表了独立意见，同意该笔关联交易。</p>																
<p>公司《关于控股股东向公司提供借款暨关联交易议案》经 2013 年 5 月 31 日召开的第八届董事会第四次会议审议通过后，由公司 2013 年第二次临时股东大会审议通过，公司控股股东宋都控股与公司签订《借款协议》，宋都控股通过银行委托借款的形式向本公司及控股子公司提供总额不超过人民币 10 亿元的信用借款。</p>				<p>详见公司于 2013 年 6 月 1 日披露于上交所网站的临 2013-033 号《宋都基业投资股份有限公司关于控股股东向公司提供借款暨关联交易的公告》、公司于 6 月 20 日披露于上交所网站的临 2013-037 号《宋都基业投资股份有限公司 2013 年第二次临时股东大会决议公告》。</p>												
<p>公司 2013 年 7 月 18 日召开的第八届董事会第七次会议，以 4 票同意、0 票反对、0 票弃权审议通过了《关于子公司拆迁补偿暨关联交易的议案》，同意宋都集团与宋都控股签署《拆迁补偿协议书》。根据补偿协议书，宋都集团给付宋都控股拆迁补偿款人民币 840 万元。</p> <p>公司独立董事认为本次关联交易定价客观公允，补偿条件及付款安排公平合理，不存在损害本公司及其股东特别是中小股东利益的情形，同意该拆迁补偿事项。</p>				<p>详见公司于 2013 年 7 月 20 日披露于上交所网站的临 2013-050 号《宋都基业投资股份有限公司关于子公司拆迁补偿暨关联交易的公告》。</p>												

2、 临时公告未披露的事项

单位:元 币种:人民币

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易价格	关联交易金额	占同类交易金额的比例 (%)	关联交易结算方式	市场价格	交易价格与市场参考价格差异较大的原因
桐庐大奇山郡置业有限公司	合营公司	提供劳务	提供劳务	市场定价		1,666,647.34	14.15			

公司全资子公司宋都物业与公司合营公司桐庐大奇山郡置业有限公司签订《桐庐大奇山郡前期物业服务合同》及《大奇山郡物业服务合同》，向桐庐大奇山郡置业有限公司提供物业服务。

(二) 资产收购、出售发生的关联交易

1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

事项概述	查询索引
公司 2013 年 6 月 7 日召开的第八届董事会第五次会议审议通过了《关于子公司股权收购暨关联交易的议案》，公司的全资子公司浙江东霖与郭轶娟女士签署《股权转让协议》，浙江东霖以人民币 100 万元的价格收购郭轶娟女士持有的杭州佳瑞投资管理有限公司的 10% 股权。	详见公司与 2013 年 6 月 8 日披露于上交所网站的临 2013-036 号《宋都基业投资股份有限公司关于子公司股权收购暨关联交易的公告》。

(三) 关联债权债务往来

1、 临时公告未披露的事项

单位:元 币种:人民币

关联方	关联关系	向关联方提供资金			关联方向上市公司提供资金		
		期初余额	发生额	期末余额	期初余额	发生额	期末余额
桐庐大奇山郡置业有限公司	其他	182,644,735.41	28,246,348.55	210,891,083.96			
桐庐大奇山郡运动休闲有限公司	其他	70,000,000.00		70,000,000.00			
合计		252,644,735.41		280,891,083.96			
关联债权债务形成原因				公司向桐庐大奇山郡置业有限公司提供的 28,246,348.55 元为股东经营性项目开发资金投入。			

七、 重大合同及其履行情况

(一) 托管、承包、租赁事项

√ 不适用

(二) 担保情况

单位:万元 币种:人民币

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）													
担保方	担保与上市公司的关系	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	浙江亚西亚房地产开发有限公司	9,900.00	2010年5月12日	2010年5月12日	2015年2月9日	一般担保	否	否		否	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)								9,900					
公司对子公司的担保情况													
报告期内对子公司担保发生额合计								318,900					
报告期末对子公司担保余额合计(B)								411,072.125					
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）													
担保总额(A+B)								420,972.125					
担保总额占公司净资产的比例(%)								161.77					
其中:													
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额(C)								0					
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)								396,182.125					
担保总额超过净资产50%部分的金额(E)								0					
上述三项担保金额合计(C+D+E)								396,182.125					

(三) 其他重大合同

本报告期公司无其他重大合同或交易。

八、 承诺事项履行情况

(一) 上市公司、持股 5% 以上的股东、控股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	承诺时间及期限	是否有履行期限	是否及时严格履行	如未能及时履行应说明未完成履行的具体原因	如未能及时履行应说明下一步计划
与重大资产重组相关的承诺	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。	承诺时间为 2011 年 5 月，期限为 2013 年年度股东大会	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承诺人截止承诺日持有的存量地产外，在承诺人作为上市公司控股股东或实际控制人之期限内，将采取有效措施，并促使承诺人控制的公司采取有效措施，不从事或参与包括房地产开发、销售、租赁在内的任何可能对上市公司主营业务构成竞争的业务。②如承诺人及其控制的除上市公司以外的公司未来从任何第三者获得的任何商业机会与上市公司主营业务有竞争或可能有竞争，则承诺人及其控制的公司将立即通知上市公司，并尽力将该商业机会给予上市公司。	承诺时间为 2009 年 12 月，该承诺为长期承诺	否	是		

解决关联交易	浙江宋都控股有限公司、郭轶娟、俞建午	<p>①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。</p>	承诺时间为2009年12月,该承诺为长期承诺	否	是		
债务剥离	浙江宋都控股有限公司	<p>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。</p>	承诺时间为2011年8月,该承诺为长期承诺	否	是		
其他	浙江宋都控股有限公司	<p>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。</p>	承诺时间为2011年1月,该承诺为长期承诺	否	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。	承诺时间为2009年12月，期限至2014年10月20日	是	是		
	其他	浙江宋都控股有限公司	关于土地增值税的承诺。截止2009年12月31日，如本次拟注入资产中涉及的项目，已达到土地增值税清算条件或已达到税务机关关于土地增值税清算要求，但尚未完成土地增值税清缴，于2009年12月31日后实际需缴纳的土地增值税高于截止2009年12月31日宋都集团已计提的土地增值税，宋都控股承诺承担该等项目实际需缴纳土地增值税高于已计提土地增值税之差额部分。	承诺时间为2010年4月，期限至注入资产中涉及项目清缴土地增值税完毕	是	是		
	其他	浙江宋都控股有限公司、郭轶娟、俞建午	对上市公司“五分开”的承诺：保证上市公司“人员独立、资产独立完整、财务独立、机构独立、业务独立”。	承诺时间为2009年12月，该承诺为长期承诺	否	是		
与股权激励相关的承诺	其他	宋都基业投资股份有限公司	激励对象的行权资金全部由激励对象自筹，公司不为激励对象依股票期权激励计划获取有关权益工具提供贷款以及其他任何形式的财务资助，包括为其贷款提供担保。	承诺时间为股权激励计划行权期至行权结束	是	是		

九、 聘任、解聘会计师事务所情况

单位:元 币种:人民币

是否改聘会计师事务所:	否
	现聘任
境内会计师事务所名称	天健会计师事务所(特殊普通合伙)
境内会计师事务所报酬	900,000
境内会计师事务所审计年限	4 年

	名称
财务顾问	海通证券股份有限公司

本报告期内,经公司 2012 年年度股东大会审议通过,继续聘任天健会计师事务所(特殊普通合伙)为公司 2013 年度审计会计师事务所。

截止 2013 年度,天健会计师事务所(特殊普通合伙)为公司提供审计服务的连续年限为 4 年。

截止 2013 年度,注册会计师叶卫民、雷应波已连续 4 年为公司提供审计服务。

十、 上市公司及其董事、监事、高级管理人员、持有 5%以上股份的股东、实际控制人、收购人处罚及整改情况

本报告期公司及其董事、监事、高级管理人员、持有 5%以上股份的股东、实际控制人、收购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。

十一、 其他重大事项的说明

2013 年 8 月 7 日,公司发布《宋都基业投资股份有限公司非公开发行股票预案》,拟以 4.8 元/股定增不超过 3.125 亿股投入南京南郡国际花园项目、杭州东郡国际三期项目及补充流动资金。2013 年 8 月 22 日,公司 2013 年第三次临时股东大会审议通过《关于宋都基业投资股份有限公司非公开发行股票预案的议案》。详见公司 2013 年 8 月 7 日在上海证券交易所网站披露的《宋都基业投资股份有限公司非公开发行股票预案》及 2013 年 8 月 23 日披露的临 2013-059 号《宋都基业投资股份有限公司 2013 年第三次临时股东大会决议公告》。相关申请材料已报送中国证监会,并取得受理通知书,目前尚待核准。

第六节 股份变动及股东情况

- 一、 股本变动情况
 (一) 股份变动情况表
 1、 股份变动情况表

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例（%）	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例（%）
一、有限售条件股份	660,128,016	61.49				-55,793,042	-55,793,042	604,334,974	55.39
1、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资持股	660,128,016	61.49				-55,793,042	-55,793,042	604,334,974	55.39
其中：境内非国有法人持股	599,694,518	55.85				-55,793,042	-55,793,042	543,901,476	49.85
境内自然人持股	60,433,498	5.64						60,433,498	5.54
4、外资持股									
其中：境外法人持股									
境外自然人持股									
二、无限售条件流通股	413,527,536	38.51	17,308,880			55,793,042	73,101,922	486,629,458	44.61
1、人民币普通股	413,527,536	38.51	17,308,880			55,793,042	73,101,922	486,629,458	44.61
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
三、股份总数	1,073,655,552	100.00	17,308,880				17,308,880	1,090,964,432	100.00

2、 股份变动情况说明

(1)浙江宋都控股有限公司持有的公司限售股份 55,793,042 股，已于 2013 年 1 月 18 日解除限售。

(2)2013 年 3 月，宋都控股将其持有的本公司无限售条件流通股 33,200,000 股（占公司总股本的 3.09%）进行约定购回式证券交易，参与交易的证券公司为宏源证券股份有限公司。

(3)根据 2013 年 3 月 20 日刊登的《宋都基业投资股份有限公司第八届董事会第一次会议决议公告》及《宋都股份董事会关于 A 股股票期权激励计划第一个行权期行权有关安排的公告》，经公司董事会申请、上海证券交易所确认、中国证券登记结算有限责任公司上海分公司核准登记，公司已将《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）》（以下简称“《A 股股票期权激励计划》”）第一个行权期的期权共计 1,730.888 万份股票期权分两次行权完毕，并已完成相关股份登记手续。

公司 A 股股票期权激励计划第一个行权期第一次行权涉及的行权人数为 27 人，行权数量为 746.888 万股，占授予股票期权数的 17.26%，新增股份已于 2013 年 4 月 1 日在上海证券交易所上市流通；第一个行权期第二次行权涉及人数为 6 人，行权数量为 984 万股，占授予股票期权数的 22.74%，新增股份于 2013 年 11 月 20 日在上海证券交易所上市流通。

3、 股份变动对最近一年和最近一期每股收益、每股净资产等财务指标的影响

根据公司 2012 年年度报告，公司 2012 年实现归属于母公司股东的净利润为 387,313,350.59 元，公司 2012 年基本每股收益为 0.36 元；本次股权激励计划行权后，以行权后总股本 1,090,964,432 股基数计算，在归属于母公司股东的净利润不变的情况下，公司 2012 年基本每股收益为 0.355 元。

(二) 限售股份变动情况

单位：股

股东名称	年初限售股数	本年解除限售股数	本年增加限售股数	年末限售股数	限售原因	解除限售日期
浙江宋都控股有限公司	55,793,042	55,793,042	0	0	重大资产重组承诺	2013 年 1 月 18 日
浙江宋都控股有限公司	543,901,476		0	543,901,476	重大资产重组非公开发行	2014 年 10 月 20 日
郭轶娟	60,433,498		0	60,433,498	重大资产重组非公开发行	2014 年 10 月 20 日
合计	660,128,016	55,793,042	0	604,334,974	/	/

二、 证券发行与上市情况

(一) 截至报告期末近 3 年历次证券发行情况

单位：股 币种：人民币

股票及其衍生证券的种类	发行日期	发行价格(或利率)	发行数量	上市日期	获准上市交易数量	交易终止日期
股票类						
人民币普通股	2011 年 10 月 20 日	8.63	271,950,738	2014 年 10 月 20 日	271,950,738	

人民币普通股	2011年10月20日	8.63	30,216,749	2014年10月20日	30,216,749	
人民币普通股	2011年10月20日	8.63	75,541,872	2012年10月20日	75,541,872	
人民币普通股	2013年4月1日	4.56	7,468,880	2013年4月1日	7,468,880	
人民币普通股	2013年11月20日	4.52	9,840,000	2013年11月20日	9,840,000	

1、2011年9月23日，公司取得了中国证监会证监许可[2011]1514号《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》，同日浙江宋都控股有限公司及一致行动人取得了中国证监会证监许可[2011]1515号《关于核准浙江宋都控股有限公司及一致行动人公告辽宁百科集团（控股）股份有限公司收购报告书并豁免其要约收购义务的批复》。公司向宋都控股、平安置业、郭轶娟发行股份作为对价，购买宋都控股、平安置业、郭轶娟持有的宋都集团100%股权超出置出资产价值部分。宋都集团100%股权参考评估基准日2009年12月31日的评估结果最终确定的交易价格为3,550,937,063.09元。按拟注入资产和拟置出资产最终确定的交易价格计算，本公司分别向宋都控股发行271,950,738股、向平安置业发行75,541,872股、向郭轶娟发行30,216,749股股份作为对价，购买宋都控股、平安置业、郭轶娟合计持有的宋都集团股权价值超出拟置出资产价值3,259,631,772.10元的部分。详见公司于2011年10月24日披露于上交所网站的《辽宁百科集团（控股）股份有限公司非公开发行股票发行结果暨股本变动公告》。

2、2012年7月，公司实施2011年度利润分配方案，以截止2011年年末公司总股本536,827,776股为基数，向全体股东每10股派发现金红利0.60元（含税），同时，以资本公积金向全体股东转增股本，每10股转增10股。详见公司于2012年6月29日披露于上交所网站的《宋都基业投资股份有限公司2011年度利润分配及资本公积转增股本实施公告》。

3、2013年3月，公司将《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）》（以下简称“《A股股票期权激励计划》”）第一个行权期的部分期权共计746.888万份股票期权统一行权。详见公司于2013年3月27日披露于上交所网站的《宋都基业投资股份有限公司关于A股股票期权激励计划第一个行权期第一次行权结果暨新增股份上市的公告》。

4、2013年11月，公司将《A股股票期权激励计划》第一个行权期的第二次行权共计984万份股票期权统一行权。详见公司于2013年11月15日披露于上交所网站的《宋都基业投资股份有限公司关于A股股票期权激励计划第一个行权期第二次行权结果暨新增股份上市的公告》。

（二）公司股份总数及股东结构变动及公司资产和负债结构的变动情况

报告期内，公司由于实施《A股股票期权激励计划》，两次发行人民币普通股共计17,308,880股，股份总数增加17,308,880股。报告期末，公司股份总数为1,090,964,432股。

根据公司2012年年度报告，公司2012年实现归属于母公司股东的净利润为387,313,350.59元，公司2012年基本每股收益为0.36元；本次行权后，以行权后总股本1,090,964,432股基数计算，在归属于母公司股东的净利润不变的情况下，公司2012年基本每股收益为0.355元。

股权激励实施共计募集资金78,534,892.8元，用于补充公司流动资金。公司实际控制人不发生变化。

（三）现存的内部职工股情况

本报告期末公司无内部职工股。

三、 股东和实际控制人情况

(一) 股东数量和持股情况

单位：股

截止报告期末股东总数			24,109	年度报告披露日前第 5 个交易日末股东总数		23,660
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	51.93	566,494,518	-33,200,000	543,901,476	质押 528,858,358
深圳市平安置业投资有限公司	境内非国有法人	12.47	136,083,744	-15,000,000		无
郭轶娟	境内自然人	5.54	60,433,498	0	60,433,498	无
宏源证券股份有限公司约定购回式证券交易专用证券账户	国有法人	3.04	33,200,000	33,200,000		无
中国建设银行股份有限公司—华商价值共享灵活配置混合型发起式证券投资基金	其他	1.05	11,419,597	11,419,597		未知
中国民生银行股份有限公司—华商策略精选灵活配置混合型证券投资基金	其他	0.55	5,999,926	5,999,926		未知
中国对外经济贸易信托有限公司—汇富 143 号结构化证券投资集合资金信托计划	国有法人	0.52	5,650,000	5,650,000		未知
铁岭市财政信用担保局	国有法人	0.38	4,160,000	0		未知
汪洋	境内自然人	0.33	3,600,000	3,600,000		未知
张璐	境内自然人	0.30	3,250,000	950,000		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	
深圳市平安置业投资有限公司	136,083,744	人民币普通股	136,083,744
宏源证券股份有限公司约定购回式证券交易专用证券账户	33,200,000	人民币普通股	33,200,000
浙江宋都控股有限公司	22,593,042	人民币普通股	22,593,042
中国建设银行股份有限公司－华商价值共享灵活配置混合型发起式证券投资基金	11,419,597	人民币普通股	11,419,597
中国民生银行股份有限公司－华商策略精选灵活配置混合型证券投资基金	5,999,926	人民币普通股	5,999,926
中国对外经济贸易信托有限公司－汇富 143 号结构化证券投资集合资金信托计划	5,650,000	人民币普通股	5,650,000
铁岭市财政信用担保局	4,160,000	人民币普通股	4,160,000
汪萍	3,600,000	人民币普通股	3,600,000
张璐	3,250,000	人民币普通股	3,250,000
上海先格电子公司	2,920,000	人民币普通股	2,920,000
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	543,901,476	2014 年 10 月 20 日		
2	郭轶娟	60,433,498	2014 年 10 月 20 日		

四、 控股股东及实际控制人情况

(一) 控股股东情况

1、 法人

单位：元 币种：人民币

名称	浙江宋都控股有限公司
单位负责人或法定代表人	俞建午
成立日期	2006 年 12 月 29 日
组织机构代码	79761416-4
注册资本	36,000,000
主要经营业务	实业投资、资产管理、投资咨询、建材销售、经营进出口业务。

经营成果	公司成立 5 年来，宋都控股逐步形成了房地产开发产业、生态健康产业、金融投资多个平台并重的产业布局。
现金流和未来发展策略	公司坚持实行多元化的发展战略，以资本为驱动实现房地产业务、生态健康业务、资产管理业务的多元化发展。

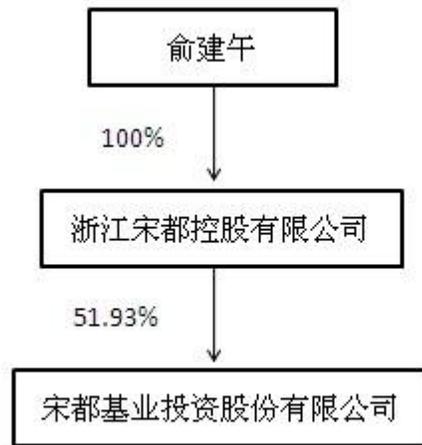
(二) 实际控制人情况

1、 自然人

姓名	俞建午
国籍	中国
是否取得其他国家或地区居留权	无
最近 5 年内的职业及职务	董事长
过去 10 年曾控股的境内外上市公司情况	无

2、 报告期内实际控制人变更情况索引及日期
报告期内公司实际控制人未发生变更。

3、 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



(三) 控股股东及实际控制人其他情况介绍

俞建午：男，1966 年出生，工商管理硕士，高级经济师。现任杭州宋都房地产集团有限公司董事长，杭州市政协委员、十一届人大代表、杭州市青年联合会常委、中国青年企业家协会常务理事、浙江省、杭州市青年企业家协会副会长。2011 年获“2011 年度中国长三角青商领袖”；2012 年 12 月获“浙江省十大杰出领袖企业家”；2013 年 10 月获第二届世界浙商大会“创业创新奖”。

五、 其他持股在百分之十以上的法人股东

单位:万元 币种:人民币

法人股东名称	单位负责人或 法定代表人	成立日期	组织机构代码	注册资本	主要经营业务或 管理活动等情况
深圳市平安置 业投资有限公 司	宋成立	2005 年 3 月 8 日	77270613-4	180,000	房地产开发、投资 兴办各类实业；房 地产经纪；投资咨 询（不含限制项 目）

2011 年 9 月 23 日，公司收到中国证券监督管理委员会(证监许可[2011]1514 号)《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》，核准公司向浙江宋都控股有限公司发行 271,950,738 股股份,向深圳市平安置业投资有限（以下简称"平安置业"）公司发行 75,541,872 股股份,向郭轶娟发行 30,216,749 股股份购买相关资产,本次发行的股份于 2011 年 10 月 20 日完成股份登记手续。本次发行新增股份的性质为有限售条件流通股，平安置业股票限售期为 12 个月。截至本报告期末，平安置业所持股票已解除限售。

第七节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、 持股变动及报酬情况

(一) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

单位：股

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	年度内股份增减变动量	增减变动原因	报告期内从公司领取的应付报酬总额(万元)(税前)	报告期从股东单位获得的应付报酬总额(万元)
俞建午	董事长	男	48	2013年3月19日	2016年3月18日	0				188	
汪萍	董事、 总裁	女	47	2013年3月19日	2016年3月18日	0	3,600,000	3,600,000	股权激励行权	168	
孙树峰	董事	男	41	2013年3月19日	2016年3月18日	0				0	
龚睿	董事、 副总裁、 董事会秘书	男	36	2013年3月19日	2016年3月18日	0	800,000	800,000	股权激励行权	100	
彭政纲	独立董事	男	45	2013年3月19日	2016年3月18日	0				10	
吴勇敏	独立董事	男	51	2013年3月19日	2016年3月18日	0				10	
苏锡嘉	独立董事	男	60	2013年3月19日	2016年3月18日	0				10	
汪庆华	副总裁	男	44	2013年3月19日	2016年3月18日	0	1,600,000	1,600,000	股权激励行权	100	
程戈	副总裁	男	43	2013年3月19日	2016年3月18日	0	1,200,000	1,200,000	股权激励行权	100	
戴克强	副总裁	男	45	2013年3月19日	2016年3月18日	0	2,000,000	2,000,000	股权激励行权	100	

陈振宁	财务负责人	男	38	2013年3月19日	2016年3月18日	0	640,000	640,000	股权激励行权	70	
朱瑾	监事会主席	女	42	2013年3月19日	2016年3月18日	0				45	
蒋焱俊	监事	男	39	2013年3月19日	2016年3月18日	0				65	
盛金涛	监事	男	30	2013年3月19日	2016年3月18日	0				35	
合计	/	/	/	/	/	0	9,840,000	9,840,000	/	1,001	

俞建午：男，1966 年出生，工商管理硕士，高级经济师。现任宋都基业投资股份有限公司董事长，杭州市政协委员、十一届人大代表、杭州市青年联合会常委、中国青年企业家协会常务理事、浙江省、杭州市青年企业家协会副会长。

汪萍：女，1967 年出生，理学硕士，高级会计师。历任杭州宋都房地产集团有限公司部门经理、总监、副总裁、现任宋都基业投资股份有限公司总裁，具有多年的战略组织、人力资源管理、财务投融资等经验。

孙树峰：男，1973 年出生，工商管理硕士，历任美国纽盖特资本公司基金经理、平安创新资本投资公司执行董事等职，具有多年的管理、投融资等方面的经验。

龚睿：男，1978 年出生，毕业于江西财经大学，本科学历，注册会计师，高级会计师。历任杭州宋都房地产集团有限公司财务部副经理，投资发展部经理、副总监，证券投资部总监，现任宋都基业投资股份有限公司副总裁、董事会秘书。

苏锡嘉：男，1954 年出生，加拿大国籍，拥有香港居留权，先后毕业于厦门大学会计系、加拿大 Concordia 大学，博士学位。现任中欧国际商学院会计学教授，香港方兴地产公司独立董事，曾任香港城市大学会计系副主任，副教授。

彭政纲：男，1969 年出生，先后毕业于江苏理工大学计算机及应用系、中欧国际工商学院，EMBA。现任上市公司恒生电子董事长，并兼任浙江省青年企业家协会副会长等职。彭先生在 IT 业浸润多年，积累了丰富的管理经验和战略投资经验。

吴勇敏：男，1963 年出生。先后毕业于浙江大学、中国政法大学法学院，硕士学历。现任浙江大学光华法学院法律系主任，经济法硕士研究生导师，中国经济法研究会理事，浙江省人大常委会法律专家库成员，并兼任浙江法官学院教授、浙江省保险法研究会会长、浙江省税法研究会副会长、浙江泽大律师事务所管委会主任、律师、杭州市人大常委会立法咨询委员、杭州仲裁委员会仲裁员。

汪庆华：男，1970 年出生，浙江大学 MBA，高级经济师，历任合肥宋都房地产开发有限公司总经理、合肥印象西湖房地产投资有限公司总经理、宋都集团总裁助理，副总裁，现任宋都基业投资股份有限公司副总裁。

程戈：男，1971 年出生，毕业于浙江大学，学士学位，工程师。曾先后在南都房产集团、浙江郡原地产股份有限公司、万科企业股份有限公司任职，任杭州宋都房地产集团有限公司副总裁，现任宋都基业投资股份有限公司副总裁。

戴克强：男，1969 年出生，毕业于浙江工业大学，本科学历，高级工程师。历任杭州宋都房地产有限公司副总经理，杭州宋都房地产集团有限公司工程总监，集团总裁助理，副总裁，现任宋都基业投资股份有限公司副总裁。

陈振宁：男，1976 年出生，毕业于浙江财经学院，本科学历，经济师、高级会计师。历任杭州宋都房地产开发有限公司财务部经理，杭州宋都房地产集团有限公司财务部经理助理、副经理、经理，财务部副总监，宋都基业投资股份有限公司财务经理，现任宋都基业投资股份有限公司财务负责人。

朱瑾：女，1972 年出生，毕业于中国人民大学工商管理专业，本科学历，经济师。历任杭州

宋都房地产集团有限公司办公室行政人事主管、副主任，现任集团行政办公室主任、集团党委副书记、集团工会主席。

蒋焱俊：男，1975 年出生，1997 年毕业于天津城市建设学院工民建专业，本科学历，高级工程师，历任杭州宋都房地产集团有限公司工程管理部经理助理、采购管理部副经理、经理、成本管理部经理、总监助理、采购管理部副总监、桐庐大奇山郡置业有限公司总经理。现任集团党委委员、集团运营管理部总监。

盛金涛：男，1984 年出生，本科学历，助理经济师，浙江工业大学给水排水专业毕业。2007 年加入宋都集团，曾任杭州恒都房地产开发有限公司综合管理部经理助理，杭州宋都房地产集团有限公司人力资源部副经理、宋都基业投资股份有限公司人力资源部经理。现任宋都基业投资股份有限公司人力资源部副总监。

(二) 董事、监事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

单位：股

姓名	职务	年初持有股票期权数量	报告期新授予股票期权数量	报告期内可行权股份	报告期股票期权行权股份	股票期权行权价格(元)	期末持有股票期权数量	报告期末市价(元)
汪萍	董事	9,000,000		3,600,000	3,600,000	4.52	5,400,000	4.37
龚睿	董事	2,000,000		800,000	800,000	4.52	1,200,000	4.37
汪庆华	高级管理人员	4,000,000		1,600,000	1,600,000	4.52	2,400,000	4.37
程戈	高级管理人员	3,000,000		1,200,000	1,200,000	4.52	1,800,000	4.37
戴克强	高级管理人员	5,000,000		2,000,000	2,000,000	4.52	3,000,000	4.37
陈振宁	高级管理人员	1,600,000		640,000	640,000	4.52	960,000	4.37
合计	/	24,600,000		9,840,000	9,840,000	/	14,760,000	/

二、 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员的任职情况

(一) 在股东单位任职情况

截止本报告期末公司无董事、监事、高管在股东单位任职。

(二) 在其他单位任职情况

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
苏锡嘉	中欧国际商学院	会计学教授		
彭政纲	恒生电子	董事长	2013 年 2 月 9 日	2016 年 2 月 8 日
吴勇敏	浙江大学光华法学院	法律系主任		

三、 董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序	经董事会薪酬与考核委员会考核评价，由董事会审议通过后，提交股东大会根据其在本公司的任职岗位确定相应报酬，独立董事的薪酬由股东大会审议通过后执行。
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	公司董事、监事的报酬根据公司股东大会决议确定；高级管理人员按岗位和绩效发放报酬。
董事、监事和高级管理人员报酬的应付报酬情况	报告期内，按照上述原则，董事、监事和高级管理人员报酬的应付报酬情况为共计人民币 1,001 万元。

报告期末全体董事、监事和高级管理人员实际获得的报酬合计	报告期末全体董事、监事和高级管理人员实际获得报酬合计 1,001 万元（税前）。
-----------------------------	--

四、 公司董事、监事、高级管理人员变动情况

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
龚睿	副总裁	聘任	工作需要

五、 公司核心技术团队或关键技术人员情况

报告期内，公司核心技术团队及关键技术人员情况无重大变动。

六、 母公司和主要子公司的员工情况

(一) 员工情况

母公司在职员工的数量	9
主要子公司在职员工的数量	516
在职员工的数量合计	525
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	0
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
生产人员	0
销售人员	104
技术人员	147
财务人员	31
行政人员	122
服务人员	121
合计	525
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
硕士及以上	23
本科	189
大专及以下	313
合计	525

(二) 薪酬政策

薪酬政策原则：

薪酬管理作为最有效的激励手段和企业价值分配形式之一，遵循总量控制原则、职位价值原则、能力价值原则、内部公平原则、绩效关联原则、市场竞争原则、及可持续发展的原则。

薪酬政策制定依据：薪酬分配的依据是：贡献、责任、能力和绩效。

薪酬政策框架：公司全面的薪酬体系主要由四个方面组成：

1、现金薪酬，包含三种不同类型

(1) 年薪制：根据职位价值和能力价值原则确定薪酬水平，年薪分为基本薪酬和绩效薪酬。根据岗位及层级，高层管理者、中层管理者及员工基本薪酬和绩效薪酬占年薪比重各不相同，其中高层管理者绩效薪酬与平衡计分卡考核结果挂钩，中层管理者及员工绩效薪酬与季度及年度绩效考核结果挂钩。与劳动力市场相关的固定工资制。

(2) 业绩提成制：包括固定底薪和业绩提成，主要适用于一线销售人员。

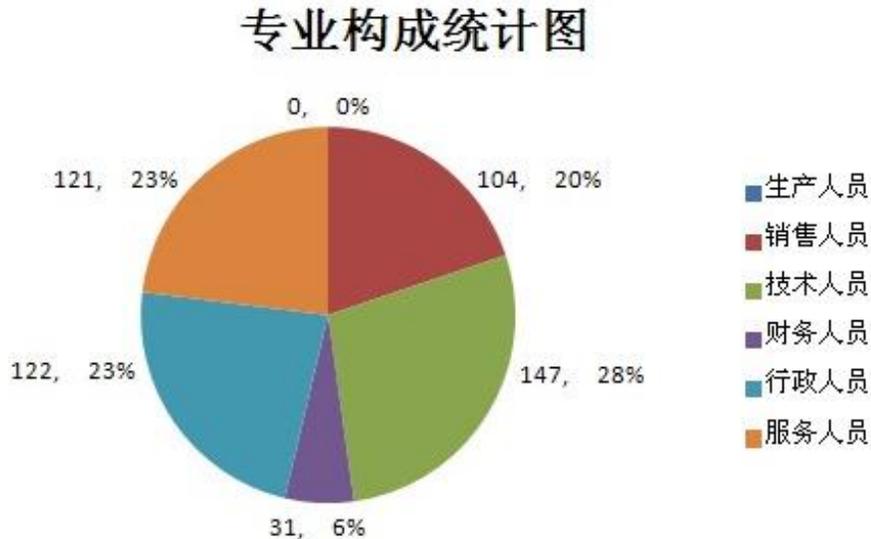
- (3) 固定工资制：与劳动力市场相关的固定工资制，主要适用于后勤服务人员。
- 2、福利，主要包括基本五险、住房公积金，休假，车贴，通讯补贴等；
- 3、短期激励，主要包括项目红利；
- 4、长期激励，主要包括期权激励。

(三) 培训计划

2013 年度，集团层面组织 9 项主题大型培训活动共计 17 次，参训人数总计 674 人次，总培训时间约 150 余小时。培训形式包括：内训授课、素质拓展、徒步毅行、交流分享、专家讲坛等形式。从高、中、基三个纵向层次，7 条专业线 7 个横向纬度全面覆盖全集团员工。在视野广度、专业深度、思维高度等各个角度全面提升全集团整体员工素质。组织较小型培训 9 次，参训人数 55 人次，总培训时间 9 小时。组织外派培训/参会 17 次，共 28 人次。培训内容包括：职业化素养、专业提升、参观考察、专业论坛等方面，精准锁定特定人员需求，针对行业特性提升各层级人员专项能力。

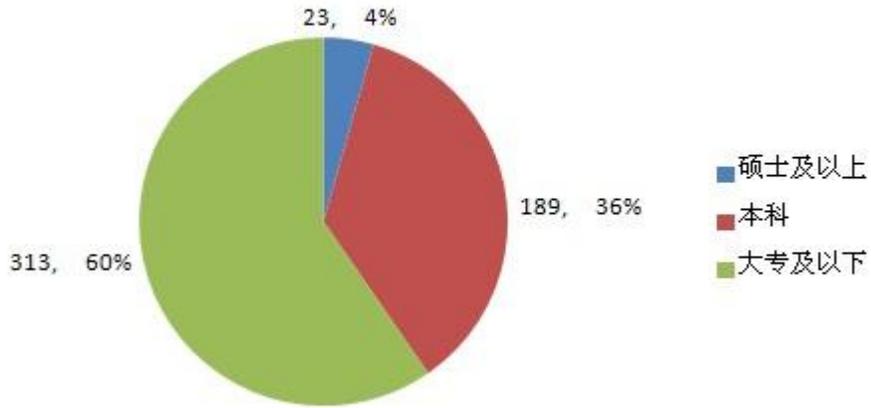
2014 年度，集团培训工作将延续 2013 年度全员覆盖、针对性规划、精准锁定的总体思路。做扎实应届生培训和社招新人培训；做精综合能力素质培训；做深专业技能培训。打开眼界，看齐行业标杆、引入国际先进。并在 13 年充分实践的基础上，创立《宋都大讲坛》，邀请专家传道授业；以多年成功经验为依托，做精应届生和中层骨干的特训；依靠庞大的优质供应商数据库挑选行业领先的课程及讲师，将员工送出去。2014 年培训工作将在 2013 年的基础上稳步推进，做深、做透、做扎实。

(四) 专业构成统计图：



(五) 教育程度统计图:

教育程度统计图



(六) 劳务外包情况

劳务外包的工时总数	597,000 小时
劳务外包支付的报酬总额	6,243,082 元

第八节 公司治理

一、 公司治理及内幕知情人登记管理等相关情况说明

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

1、关于股东与股东大会：报告期内，公司召开临时股东大会四次，年度股东大会一次。公司能够根据《公司法》、《股票上市规则》、《股东大会议事规则》的要求，召集、召开股东大会，股东大会的会议筹备、会议提案、议事程序、会议表决和决议、决议的执行和信息披露等方面符合规定要求。公司按规定对相关议案的审议开通网络投票，能够确保所有股东、尤其是中小股东充分行使表决权，享有平等地位。公司还邀请律师出席股东大会，对会议的召开程序、审议事项、出席人身份进行确认和见证，并出具法律意见书，保证了股东大会的合法有效

2、关于董事和董事会：报告期内，公司严格按照《公司法》、公司章程规定的选聘程序选举产生公司第八届董事会董事，公司董事会人数和人员构成符合法律、法规的要求，公司各位董事能够依据《董事会议事规则》等制度，认真出席董事会会议。公司董事会下设审计委员会、战略委员会、提名委员会、薪酬与考核委员会等四个专业委员会，其成员组成合理。专业委员会设立以来，均严格按照相应工作条例开展工作，已在公司的经营管理中充分发挥了其专业性作用。每位独立董事均严格遵守《独立董事工作制度》，认真负责、勤勉诚信地履行各自的职责，独立董事在公司股权激励计划实施、利润分配方案制定、非公开发行股票发行及审议关联交易的过程中提出了宝贵的意见与建议。

3、关于监事和监事会：报告期内，公司严格按照《公司法》、公司《章程》规定的选聘程序选举公司第八届监事会，人数和人员构成符合法律、法规的要求。各位监事能够依据《监事会议事规则》等制度，认真履行自己的职责，对公司财务以及董事和高级管理人员履行职责的合法合规性进行监督，并独立发表意见。

4、关于信息披露与透明度：公司严格按照有关法律法规及公司制定的《公司信息披露管理制度》的要求，真实、准确、完整、及时地通过《上海证券报》、《中国证券报》、《证券日报》、《证券时报》及上海证券交易所网站等披露有关信息，并做好信息披露前的保密工作，切实履行上市公司信息披露的义务，保证公司信息披露的公开、公平、公正，积极维护公司和投资者、尤其是中小股东的合法权益。报告期内，公司共计发布临时公告 77 个，主要包括董事会及股东大会会议决议公告 22 个，监事会公告 6 个，股权质押公告 6 个，担保及进展公告 6 个等；定期报告 4 个，章程制度 1 个，并根据上海证券交易所审核意见，对 2012 年年报进行了修订。全年信息披露工作符合监管机构的要求，未有监管机构针对信息披露工作提出问询或处罚之情形发生。同时认真学习交易所信息披露直通车相关业务，切实地提高完成工作目标所需的业务水平。

5、关于投资者关系及相关利益者：报告期内，公司严格地按照《公司未来三年（2012 年—2014 年）股东回报规划》、《现金分红管理制度》的规定制定利润分配方案并及时实施。一方面，公司积极接待各类投资者，通过电话、公司主页论坛及媒体与广大投资者保持沟通，对投资者从各个渠道反馈的信息与问题进行了回复与解答，并从公司运营、会计准则、承诺事项等多方面、多维度地剖析公司情况，树立投资者对公司的信心；另一方面，公司积极地邀请主流媒体来公司考察交流，展现公司优良的经营现状，进一步加强了投资者对公司的了解和认同。在报告期内，公司召开 2012 年度现金分红专项说明会，就投资者关心的问题展开交流，促进了

公司与投资者之间的良性互动，有利于切实保护投资者利益。

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

7、关于内部控制制度的建立健全：报告期内，公司严格按照监管要求不断完善内部控制制度，根据《内部控制规范实施方案》，进一步强化内控规范的执行和落实，在强化日常监督和专项检查的基础上，对公司的关键业务流程、关键控制环节内部控制的有效性进行了自我检查与评价。目前，公司已初步形成内控手册，并准备开始到试运行阶段。

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

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

二、 股东大会情况简介

会议届次	召开日期	会议议案名称	决议情况	决议刊登的指定网站的查询索引	决议刊登的披露日期
2013 年第一次临时股东大会	2013 年 1 月 28 日	《关于公司新增对外担保额度的议案》、《公司及控股子公司购买商业银行保本理财产品议案》	审议通过全部议案	www.sse.com.cn	2013 年 1 月 28 日
2012 年年度股东大会	2013 年 3 月 19 日	《公司董事会 2012 年度工作报告》、《公司 2012 年财务决算报告》、《公司 2012 年度利润分配预案》、《公司监事会 2012 年度工作报告》、《公司 2012 年年度报告》及摘要、《公司独立董事的述职报告》、《关于续聘天健会计师事务所(特殊普通合伙)为公司 2013 年度外部审计机构的议案》、《关于授权公司董事会审批土地储备投资额度的议案》、《关于进行董事会换届选举董事的议案》、《关于进行董事会换届选举独立董事的议案》、《关于进行监事会换届选举的议案》	审议通过全部议案	www.sse.com.cn	2013 年 3 月 19 日

2013 年第二次临时股东大会	2013 年 6 月 19 日	《关于控股股东向公司提供借款暨关联交易的议案》	审议通过全部议案	www.sse.com.cn	2013 年 6 月 19 日
2013 年第三次临时股东大会	2013 年 8 月 22 日	《关于宋都基业投资股份有限公司符合非公开发行股票合非公开发行股票条件的议案》、《关于宋都基业投资股份有限公司非公开发行股票方案的议案》、《关于宋都基业投资股份有限公司非公开发行股票预案的议案》、《关于宋都基业投资股份有限公司非公开发行股票募集资金投资项目可行性分析的议案》、《关于宋都基业投资股份有限公司前次募集资金使用情况报告的议案》、《关于宋都基业投资股份有限公司募集资金管理制度的议案》、《关于提请股东大会授权董事会全权办理本次非公开发行股票相关事宜的议案》	审议通过全部议案	www.sse.com.cn	2013 年 8 月 23 日
2013 年第四次临时股东大会	2013 年 11 月 28 日	《关于公司新增 2013 年度对外担保额度的议案》	审议通过全部议案	www.sse.com.cn	2013 年 11 月 29 日

1、公司 2013 年第一次临时股东大会于 2013 年 1 月 28 日在浙江省杭州市富春路 789 号宋都大厦 9 楼会议室召开，本次股东大会采取现场开会的方式进行。会议由公司董事会召集，由半数以上董事共同推举公司董事汪萍女士主持本次股东大会。参加本次会议的股东及股东代表共 4 人，代表所持表决权的股份 811,691,760 股，占公司总股份 75.60%。其中限售股 604,334,974 股，占公司总股份 56.29%。公司部分董事、监事、高管及见证律师列席了会议。会议的召开符合《公司法》和《公司章程》的有关规定。本次股东大会审议通过了以下议案：《关于公司新增对外担保额度的议案》、《公司及控股子公司购买商业银行保本理财产品的议案》。

2、公司 2012 年年度股东大会于 2013 年 3 月 19 日在浙江省杭州市富春路 789 号宋都大厦 9 楼会议室召开，本次股东大会采取现场记名投票与网络投票相结合的方式进行。现场会议于 2013 年 3 月 19 日下午 13:30 在浙江省杭州市富春路 789 号宋都大厦 9 楼会议室召开，网络投票表决时间为 2013 年 3 月 19 日上午 9:30-11:30、下午 13:00-15:00。会议由公司董事会召集，董事长俞建午先生主持了本次会议。参加本次会议的股东及股东代表共 22 人，代表所持表决权的股份 811,768,760 股，占公司总股份 75.61%。其中非限售股 207,433,786 股，占公司总股份 19.32%，限售股 604,334,974 股，占公司总股份 56.29%。其中，出席现场会议并投票的股东及授权代表人数 4 人，代表股份 811,270,160 股，占公司总股本的 75.56%；参加网络投票的股

东人数 18 人,代表股份 498,600 股,占公司股权登记日总股本的 0.05%。公司部分董事、监事、高管及见证律师列席了会议。会议的召开符合《公司法》和《公司章程》的有关规定。本次股东大会审议通过了以下议案:《公司董事会 2012 年度工作报告》、《公司 2012 年财务决算报告》、《公司 2012 年度利润分配预案》、《公司监事会 2012 年度工作报告》、《公司 2012 年年度报告》及摘要、《公司独立董事的述职报告》、《关于续聘天健会计师事务所(特殊普通合伙)为公司 2013 年度外部审计机构的议案》、《关于授权公司董事会审批土地储备投资额度的议案》、《关于进行董事会换届选举董事的议案》、《关于进行董事会换届选举独立董事的议案》、《关于进行监事会换届选举的议案》。

3、公司 2013 年第二次临时股东大会于 2013 年 6 月 19 日上午 10:30 在浙江省杭州市富春路 789 号宋都大厦 9 楼会议室召开,本次股东大会采取现场记名投票方式进行。会议由公司董事会召集,董事长俞建午先生主持了本次会议。参加本次会议的股东及股东代表共 3 人,代表所持股份数 778,011,760 股,占公司总股份 71.96%;其中代表所持表决权股份数 151,083,744 股,占公司总股份 13.97%,均为非限售流通股。公司部分董事、监事、高管及见证律师列席了会议。会议的召开符合《公司法》和《公司章程》的有关规定。本次股东大会审议通过了《关于控股股东向公司提供借款暨关联交易的议案》。

4、公司 2013 年第三次临时股东大会于 2013 年 8 月 22 日在浙江省杭州市富春路 789 号宋都大厦 9 楼会议室召开,本次股东大会采取现场记名投票与网络投票相结合的方式进行。现场会议于 2013 年 8 月 22 日下午 13:30 在浙江省杭州市富春路 789 号宋都大厦 9 楼会议室召开,网络投票表决时间为 2013 年 8 月 22 日上午 9:30-11:30、下午 13:00-15:00。会议由公司董事会召集,董事长俞建午先生主持了本次会议。参加本次会议的股东及股东代表共 24 人,代表所持表决权的股份 813,253,461 股,占公司总股份 75.22%。其中非限售股 208,918,487 股,占公司总股份 19.32%,限售股 604,334,974 股,占公司总股份 55.90%。其中,出席现场会议并投票的股东及授权代表人数 4 人,代表股份 778,012,360 股,占公司总股本的 71.96%;参加网络投票的股东人数 20 人,代表股份 35,241,101 股,占公司总股本的 3.26%。公司部分董事、监事、高管及见证律师列席了会议。会议的召开符合《公司法》和《公司章程》的有关规定。本次股东大会审议通过了以下议案:《关于宋都基业投资股份有限公司符合非公开发行股票合非公开发行股票条件的议案》、《关于宋都基业投资股份有限公司非公开发行股票方案的议案》、《关于宋都基业投资股份有限公司非公开发行股票预案的议案》、《关于宋都基业投资股份有限公司前次募集资金投资项目可行性分析的议案》、《关于宋都基业投资股份有限公司前次募集资金使用情况报告的议案》、《关于宋都基业投资股份有限公司募集资金管理制度的议案》、《关于提请股东大会授权董事会全权办理本次非公开发行股票相关事宜的议案》。

5、公司 2013 年第四次临时股东大会于 2013 年 11 月 28 日在浙江省杭州市富春路 789 号宋都大厦 9 楼会议室召开,本次股东大会采取现场记名投票的方式进行。会议由公司董事会召集,由于董事长因公出差,半数以上董事推举公司董事汪萍女士主持本次股东大会。参加本次会议的股东及股东代表共 4 人,代表所持表决权的股份 811,211,760 股,占公司总股份 74.36%。其中非限售股 206,876,786 股,占公司总股份 18.96%,限售股 604,334,974 股,占公司总股份 55.40%。公司部分董事、监事、高管及见证律师列席了会议。会议的召开符合《公司法》和《公司章程》的有关规定。本次股东大会审议通过了《关于公司新增 2013 年度对外担保额度的议案》。

三、 董事履行职责情况

(一) 董事参加董事会和股东大会的情况

董事姓名	是否独立董事	参加董事会情况						参加股东大会情况
		本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议	出席股东大会的次数
俞建午	否	19	19	19			否	3
汪萍	否	19	19	19			否	5
孙树峰	否	19	19	19			否	0
龚睿	否	19	19	19			否	5
苏锡嘉	是	19	19	19			否	0
彭政纲	是	19	19	19			否	0
吴勇敏	是	19	18	18	1		否	1

年内召开董事会会议次数	19
其中：现场会议次数	1
通讯方式召开会议次数	18

(二) 独立董事对公司有关事项提出异议的情况

报告期内，公司独立董事未对公司本年度的董事会议案及其他非董事会议案事项提出异议。

四、 董事会下设专门委员会在报告期内履行职责时所提出的重要意见和建议

报告期内，公司董事会下设审计委员会、战略委员会、提名委员会、薪酬与考核委员会等四个专业委员会均严格按照相应工作条例开展工作，在公司的经营管理中充分发挥了其专业性作用：

董事会审计委员会对 2013 年各个定期报告进行了审查；在 2013 年度报告审计工作期间，董事会审计委员会认为公司财务报表符合《企业会计准则》的规定；选择的会计政策和做出的会计估计恰当合理；会计报表在所有重大方面能够公允反映公司 2013 年 12 月 31 日的财务状况以及 2013 年度的经营成果和现金流量，可以提交会计师事务所审计；

在公司讨论制定发展战略时，战略委员会提出了重要的意见和建议；

在董事会换届选举工作中，提名委员会忠实地履行了候选人的提名工作；

薪酬与考核委员会在公司实施股权激励计划过程中，负责对申请人的行权资格与行权条件审查确认；负责拟定激励对象的人员名单；董事会可以视情形授权董事会下设的薪酬与考核委员会处理股票期权的部分有关事宜。

五、 监事会发现公司存在风险的说明

报告期内，监事会对监督事项无异议。

六、 报告期内对高级管理人员的考评机制，以及激励机制的建立、实施情况

公司建立了高级管理人员的选择、考评、激励和约束机制，公司按照经营目标责任制对高级管理人员进行了业绩考核并兑现年薪和绩效奖励。公司不断研究改进高级管理人员的绩效评价标准、程序和相关激励与约束机制，经理人员的聘任严格按照有关法律法规、公司《章程》

和董事会专门委员会实施细则的规定进行，同时通过实施股票期权激励计划，制定《董事会薪酬与考核委员会议事规则》，建立、健全薪酬考核及激励约束制度，使公司高级管理人员的聘任、考评和激励标准化、程序化、制度化。

公司股票期权激励计划经公司第七届第十九次董事会审议通过，并经中国证监会备案审核无异议后，由公司 2012 年第一次临时股东大会审议批准实施。报告期内，经公司董事会申请、上海证券交易所确认、中国证券登记结算有限责任公司上海分公司核准登记，公司已将《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）》（以下简称“《A 股股票期权激励计划》”）第一个行权期的期权共计 1,730.888 万份股票期权分两次行权完毕，并已完成相关股份登记手续。

第九节 内部控制

一、 内部控制责任声明及内部控制制度建设情况

为贯彻落实五部委（财政部、证监会、审计署、银监会、保监会）颁布的《企业内部控制基本规范》（财会【2008】7号文）、《企业内部控制配套指引》（财会【2010】11号文）等文件的要求，加强和规范公司的内部控制体系建设，提高企业经营管理水平和风险防范能力，维护投资者的合法权益，促进公司可持续发展，公司制定了内控规范实施工作方案，并成立了以董事长为组长、总裁为副组长、高级管理人员及各部门负责人为组员的内部控制建设与实施领导小组，制定了内部控制建设工作计划与内部控制自我评价工作计划。

公司制定的内部控制建设工作计划概要如下：

（一）确定内部控制实施的范围，包括股份公司、子公司及其重要业务流程，梳理风险，编制风险清单。

（二）将现有的政策、制度等与风险清单进行比对，查找内控缺陷。

（三）制定内控缺陷整改方案。

（四）落实缺陷整改工作，可能包括调整机构设置和流程、修订政策及制度、调配人员等。

（五）检查整改效果。

（六）按照要求披露内控实施工作情况。

公司制定的内部控制自我评价工作计划概要如下：

（一）编制自我评价工作计划，确定纳入自我评价范围的子公司和业务流程，确定评价工作的具体时间表和人员分工。

（二）确定内部控制缺陷的评价标准，包括定性标准和定量标准。缺陷分为一般缺陷、重要缺陷和重大缺陷。

（三）组织实施自我评价工作，编制内部控制评价工作底稿。

（四）对发现的缺陷进行评价，编制缺陷评价汇总表，同时提出整改建议，编制整改任务单。

（五）根据内部控制自我评价工作编制内部控制自我评价报告。

（六）按照要求披露内部控制自我评价报告。

报告期内，公司按照以上计划切实地推进内部控制制度建设。

二、 内部控制审计报告的相关情况说明

公司将聘请会计师事务所进行内部控制审计，并出具审计报告。内部控制审计计划在公司完成内部控制自我评价工作后进行，并将按照要求披露内部控制审计报告。

三、 年度报告重大差错责任追究制度及相关执行情况说明

公司已经建立《独立董事年报工作制度》、《审计委员会年报工作规程》等年报相关工作制度和规程，请独立董事从第三方的角度和审计委员会从专业的角度对年报作了严格把关，确保了年报的高质量和真实性。另外，根据公司《信息披露事务管理办法》规定，信息披露义务人或知情人因工作失职或违反该制度规定，致使公司信息披露工作出现失误或给公司带来损失的，就查明原因，依情节轻重对当事人进行处罚。

公司报告期内公司未出现年报信息披露重大差错。

第十节 财务会计报告

公司年度财务报告已经天健会计师事务所（特殊普通合伙）注册会计师叶卫民、雷应波审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。

一、 审计报告

审 计 报 告 天健审〔2014〕206 号

宋都基业投资股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的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 2013 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2013 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表，以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

编制和公允列报财务报表是宋都股份管理层的责任，这种责任包括：（1）按照企业会计准则的规定编制财务报表，并使其实现公允反映；（2）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。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在执行审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。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。中国注册会计师审计准则要求我们遵守中国注册会计师职业道德守则，计划和执行审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，注册会计师考虑与财务报表编制和公允列报相关的内部控制，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。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

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、审计意见

我们认为，宋都股份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 2013 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况，以及 2013 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

天健会计师事务所（特殊普通合伙）
中国·杭州

中国注册会计师：叶卫民
中国注册会计师：雷应波

二〇一四年二月十七日

二、 财务报表

合并资产负债表
2013 年 12 月 31 日

编制单位:宋都基业投资股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
流动资产:			
货币资金		551,620,549.78	814,366,377.41
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产		2,079,637.51	2,904,148.90
应收票据			
应收账款		54,388,911.70	3,970,623.30
预付款项		72,619,672.35	72,417,041.66
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		487,093,000.65	1,371,268,058.57
买入返售金融资产			
存货		9,588,604,488.21	8,079,291,000.27
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		237,407,995.76	
流动资产合计		10,993,814,255.96	10,344,217,250.11
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		77,258,499.91	91,691,564.14
投资性房地产		41,782,219.13	45,434,431.61
固定资产		62,221,546.81	65,420,464.01
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		666,686.36	980,910.36
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		148,928,651.37	144,440,163.85
其他非流动资产			
非流动资产合计		330,857,603.58	347,967,533.97
资产总计		11,324,671,859.54	10,692,184,784.08
流动负债:			
短期借款		300,000,000.00	20,000,000.00
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			
应付账款		554,254,199.87	283,416,454.04
预收款项		2,248,540,715.50	2,315,710,950.09
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬		1,908,598.57	1,961,808.07
应交税费		128,063,630.82	38,579,560.30
应付利息		81,256,875.07	67,025,386.45
应付股利			
其他应付款		304,175,457.80	358,149,913.25
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		1,932,660,000.00	1,052,760,000.00
其他流动负债		527,518,117.13	498,572,992.25
流动负债合计		6,078,377,594.76	4,636,177,064.45
非流动负债:			
长期借款		2,515,720,000.00	2,950,530,000.00
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		2,515,720,000.00	2,950,530,000.00
负债合计		8,594,097,594.76	7,586,707,064.45
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		231,594,656.00	106,594,656.00
资本公积		399,389,425.25	436,870,562.66
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		1,897,939,990.62	1,569,466,913.54
外币报表折算差额			
归属于母公司所有者 权益合计		2,602,313,579.84	2,186,321,640.17
少数股东权益		128,260,684.94	919,156,079.46
所有者权益合计		2,730,574,264.78	3,105,477,719.63
负债和所有者权益 总计		11,324,671,859.54	10,692,184,784.08

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：于晓华

母公司资产负债表
2013 年 12 月 31 日

编制单位：宋都基业投资股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
流动资产：			
货币资金		11,561,605.65	81,211,807.75
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款			
预付款项		2,345,661.82	
应收利息			
应收股利			
其他应收款		231,969,450.82	161,355,817.22
存货			
一年内到期的非流动			

资产			
其他流动资产		167,362.38	
流动资产合计		246,044,080.67	242,567,624.97
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		3,686,137,063.09	3,561,137,063.09
投资性房地产			
固定资产		3,042.18	
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		3,686,140,105.27	3,561,137,063.09
资产总计		3,932,184,185.94	3,803,704,688.06
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		101,702.06	92,546.14
应付利息			
应付股利			
其他应付款		1,572,661.35	1,218,176.22
一年内到期的非流动 负债			
其他流动负债			
流动负债合计		1,674,363.41	1,310,722.36

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		1,674,363.41	1,310,722.36
所有者权益(或股东权益):			
实收资本(或股本)		1,090,964,432.00	1,073,655,552.00
资本公积		2,683,299,246.53	2,601,702,847.91
减: 库存股			
专项储备			
盈余公积		34,921,742.34	28,028,158.98
一般风险准备			
未分配利润		121,324,401.66	99,007,406.81
所有者权益(或股东权益)合计		3,930,509,822.53	3,802,393,965.70
负债和所有者权益(或股东权益)总计		3,932,184,185.94	3,803,704,688.06

法定代表人: 俞建午 主管会计工作负责人: 陈振宁 会计机构负责人: 于晓华

合并利润表
2013 年 1—12 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		2,791,294,799.23	3,062,585,885.98
其中: 营业收入		2,791,294,799.23	3,062,585,885.98
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		2,267,786,622.58	2,446,478,879.61
其中: 营业成本		1,858,199,046.34	1,756,619,688.14
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		251,145,713.12	463,149,526.19
销售费用		76,802,036.34	77,986,306.47
管理费用		106,981,483.51	113,828,519.19
财务费用		8,849,097.35	21,155,375.02
资产减值损失		-34,190,754.08	13,739,464.60
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）		175,488.61	128,604.57
投资收益（损失以“－”号填列）		-5,128,718.46	-9,228,578.75
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-5,394,351.90	-7,874,429.71
汇兑收益（损失以“－”号填列）			
三、营业利润（亏损以“－”号填列）		518,554,946.80	607,007,032.19
加：营业外收入		810,863.86	24,086,529.97
减：营业外支出		10,848,496.84	5,429,895.56
其中：非流动资产处置损失		72,401.81	163,101.86
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		508,517,313.82	625,663,666.60
减：所得税费用		143,693,597.88	224,154,770.00
五、净利润（净亏损以“－”号填列）		364,823,715.94	401,508,896.60
归属于母公司所有者的净利润		368,198,332.50	387,313,350.59
少数股东损益		-3,374,616.56	14,195,546.01
六、每股收益：			
（一）基本每股收益		0.34	0.36
（二）稀释每股收益		0.34	0.36
七、其他综合收益			
八、综合收益总额		364,823,715.94	401,508,896.60
归属于母公司所有者的综合收益总额		368,198,332.50	387,313,350.59
归属于少数股东的综合收益总额		-3,374,616.56	14,195,546.01

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：于晓华

母公司利润表
2013 年 1—12 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		1,262,797.40	
减：营业成本		1,105,613.73	
营业税金及附加			
销售费用			
管理费用		31,420,313.05	48,428,774.65
财务费用		-100,117.83	-33,334.02
资产减值损失		-500.00	-5,244.57
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）		100,208,479.18	150,000,000.00
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）		69,045,967.63	101,609,803.94
加：营业外收入		1,816.00	
减：营业外支出		11,950.00	1,579,959.12
其中：非流动资产处置损失			
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		69,035,833.63	100,029,844.82
减：所得税费用		100,000.00	454,276.27
四、净利润（净亏损以“－”号填列）		68,935,833.63	99,575,568.55
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		68,935,833.63	99,575,568.55

法定代表人：俞建午 主管会计工作负责人：陈振宁 会计机构负责人：于晓华

合并现金流量表
2013 年 1—12 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		2,661,810,487.88	3,053,939,333.97
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		223,879,773.75	262,413,244.84
经营活动现金流入小计		2,885,690,261.63	3,316,352,578.81
购买商品、接受劳务支付的现金		2,690,035,871.36	1,195,913,495.48
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		89,337,135.17	75,416,149.84
支付的各项税费		526,530,874.46	338,580,883.34
支付其他与经营活动有关的现金		257,425,053.33	342,183,492.52
经营活动现金流出小计		3,563,328,934.32	1,952,094,021.18
经营活动产生的现金流量净额		-677,638,672.69	1,364,258,557.63
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		56,039,507.53	47,745,476.48
取得投资收益收到的现金		262,662.52	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		148,463.00	590,272.97
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		4,325,126.86	15,879,424.23
投资活动现金流入小计		60,775,759.91	64,215,173.68
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		4,722,107.78	10,300,863.47
投资支付的现金		1,000,000.00	473,930,000.00
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			
投资活动现金流出小计		5,722,107.78	484,230,863.47

投资活动产生的现金流量净额		55,053,652.13	-420,015,689.79
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		80,534,892.80	9,600,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		2,000,000.00	9,600,000.00
取得借款收到的现金		3,569,000,000.00	2,247,150,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			842,396,465.40
筹资活动现金流入小计		3,649,534,892.80	3,099,146,465.40
偿还债务支付的现金		2,643,910,000.00	2,559,760,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		415,940,744.88	508,480,530.30
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		276,030,302.00	806,248,753.38
筹资活动现金流出小计		3,335,881,046.88	3,874,489,283.68
筹资活动产生的现金流量净额		313,653,845.92	-775,342,818.28
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		-308,931,174.64	168,900,049.56
加：期初现金及现金等价物余额		798,934,337.82	630,034,288.26
六、期末现金及现金等价物余额		490,003,163.18	798,934,337.82

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：于晓华

母公司现金流量表
2013 年 1—12 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		1,262,797.40	
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		471,788.24	142,733.24
经营活动现金流入小计		1,734,585.64	142,733.24
购买商品、接受劳务支付的现金		3,451,275.55	
支付给职工以及为职工支付的现金		7,661,929.51	5,092,105.61
支付的各项税费		145,675.56	2,107,456.46
支付其他与经营活动有关的现金		74,140,775.82	171,457,766.66
经营活动现金流出小计		85,399,656.44	178,657,328.73
经营活动产生的现金流量净额		-83,665,070.80	-178,514,595.49
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		100,208,479.18	300,000,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		100,208,479.18	300,000,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付		3,247.86	

的现金			
投资支付的现金		125,000,000.00	
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			10,200,000.00
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		125,003,247.86	10,200,000.00
投资活动产生的现金流量净额		-24,794,768.68	289,800,000.00
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		78,534,892.80	
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		78,534,892.80	
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		39,725,255.42	32,209,666.56
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		39,725,255.42	32,209,666.56
筹资活动产生的现金流量净额		38,809,637.38	-32,209,666.56
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		-69,650,202.10	79,075,737.95
加：期初现金及现金等价物余额		81,211,807.75	2,136,069.80
六、期末现金及现金等价物余额		11,561,605.65	81,211,807.75

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：于晓华

合并所有者权益变动表
2013 年 1—12 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	436,870,562.66			73,389,507.97		1,569,466,913.54		919,156,079.46	3,105,477,719.63
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	436,870,562.66			73,389,507.97		1,569,466,913.54		919,156,079.46	3,105,477,719.63
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	125,000,000.00	-37,481,137.41					328,473,077.08		-790,895,394.52	-374,903,454.85

(一) 净利润							368,198,332.50		-3,374,616.56	364,823,715.94
(二) 其他综合收益										
上述(一)和(二)小计							368,198,332.50		-3,374,616.56	364,823,715.94
(三) 所有者投入和减少资本	125,000,000.00	-37,481,137.41							-787,520,777.96	-700,001,915.37
1. 所有者投入资本	125,000,000.00	78,534,892.80							2,000,000.00	205,534,892.80
2. 股份支付计入所有者权益的金额		20,370,385.82								20,370,385.82
3. 其他		-136,386,416.03							-789,520,777.96	-925,907,193.99
(四) 利润分配							-39,725,255.42			-39,725,255.42
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							-39,725,255.42			-39,725,255.42
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	231,594,656.00	399,389,425.25			73,389,507.97		1,897,939,990.62		128,260,684.94	2,730,574,264.78

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	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)		27,574,553.01					355,103,684.03		-344,473,671.39	38,204,565.65
(一) 净利润							387,313,350.59		14,195,546.01	401,508,896.60
(二) 其他综合收益										
上述(一)和(二)小计							387,313,350.59		14,195,546.01	401,508,896.60

(三) 所有者投入和减少资本		27,574,553.01							-358,669,217.40	-331,094,664.39
1. 所有者投入资本									9,600,000.00	9,600,000.00
2. 股份支付计入所有者权益的金额		36,419,114.26								36,419,114.26
3. 其他		-8,844,561.25							-368,269,217.40	-377,113,778.65
(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	436,870,562.66		73,389,507.97		1,569,466,913.54		919,156,079.46	3,105,477,719.63

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：于晓华

母公司所有者权益变动表
2013 年 1—12 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	1,073,655,552.00	2,601,702,847.91			28,028,158.98		99,007,406.81	3,802,393,965.70
加: 会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年年初余额	1,073,655,552.00	2,601,702,847.91			28,028,158.98		99,007,406.81	3,802,393,965.70
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	17,308,880.00	81,596,398.62			6,893,583.36		22,316,994.85	128,115,856.83
(一) 净利润							68,935,833.63	68,935,833.63
(二) 其他综合收益								
上述(一)和(二)小计							68,935,833.63	68,935,833.63
(三)所有者投入和减少资本	17,308,880.00	81,596,398.62						98,905,278.62
1. 所有者投入资本	17,308,880.00	61,226,012.80						78,534,892.80
2. 股份支付计入所有者权益的金额		20,370,385.82						20,370,385.82

3. 其他								
（四）利润分配					6,893,583.36		-46,618,838.78	-39,725,255.42
1. 提取盈余公积					6,893,583.36		-6,893,583.36	
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者（或股东）的分配							-39,725,255.42	-39,725,255.42
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	1,090,964,432.00	2,683,299,246.53			34,921,742.34		121,324,401.66	3,930,509,822.53

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	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)	536,827,776.00	-500,408,661.74			9,957,556.86		57,408,345.13	103,785,016.25
(一)净利润							99,575,568.55	99,575,568.55
(二)其他综合收益								
上述(一)和(二)小计							99,575,568.55	99,575,568.55
(三)所有者投入和减少资本		36,419,114.26						36,419,114.26
1.所有者投入资本								
2.股份支付计入所有者权益的金额		36,419,114.26						36,419,114.26
3.其他								
(四)利润分配					9,957,556.86		-42,167,223.42	-32,209,666.56
1.提取盈余公积					9,957,556.86		-9,957,556.86	
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	536,827,776.00	-536,827,776.00						
1.资本公积转增资本(或	536,827,776.00	-536,827,776.00						

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	1,073,655,552.00	2,601,702,847.91			28,028,158.98		99,007,406.81	3,802,393,965.70

法定代表人：俞建午 主管会计工作负责人：陈振宁 会计机构负责人：于晓华

三、 公司基本情况

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。

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，以公司经评估的全部资产和负债净值作为置出资产，与浙江宋都控股有限公司（以下简称宋都控股）、深圳市平安置业投资有限公司（以下简称平安置业）和自然人郭轶娟所持杭州宋都房地产集团有限公司（以下简称宋都集团）100%的股权进行整体资产置换，资产置换差价由公司分别向宋都控股、平安置业和郭轶娟非公开发行人民币普通股（A 股）补足。此次增发后，公司注册资本为 536,827,776.00 元，股份总数 536,827,776 股。公司于 2011 年 12 月 22 日办妥工商变更登记手续，并取得注册号为 210132000015031 的《企业法人营业执照》，同时更名为现名。

经 2012 年增资，公司注册资本变更为 1,073,655,552.00 元，股份总数 1,073,655,552 股。公司已办妥工商变更登记手续，并取得变更后的《企业法人营业执照》，注册号同前。

根据公司 2012 年第一次临时股东大会审议通过的《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）》，以及于 2013 年 3 月 19 日召开的第八届董事会第一次会议决议，公司申请增加注册资本 1,730.888 万元，新增注册资本由 33 名符合条件的股权激励对象行权认缴。该等 33 名激励对象分两批分别行权 746.888 万元和 984 万元，共计 1,730.888 万元。公司增资变更后的注册资本为 1,090,964,432.00 元，折合股份总数 1,090,964,432 股，每股面值 1 元。公司于 2013 年 11 月 22 日办妥工商变更登记手续，并取得变更后的《企业法人营业执照》，注册号同前。

截至 2013 年 12 月 31 日，公司股份总数 1,090,964,432 股，其中：有限售条件的流通股份（A 股）604,334,974 股，无限售条件的流通股份（A 股）486,629,458 股。

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。

四、 公司主要会计政策、会计估计和前期差错：

（一） 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。

（二） 遵循企业会计准则的声明：

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

（三） 会计期间：

本公司会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

（四） 记账本位币：

本公司的记账本位币为人民币。

（五） 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

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。

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。

(六) 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。

(七) 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

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

(2) 对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。

(3) 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，根据其账面价值高于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，高于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。

(4) 表明可供出售债务工具投资发生减值的客观证据包括：

- 1) 债务人发生严重财务困难；
- 2) 债务人违反了合同条款，如偿付利息或本金发生违约或逾期；
- 3) 公司出于经济或法律等方面因素的考虑，对发生财务困难的债务人作出让步；
- 4) 债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；
- 5) 因债务人发生重大财务困难，该债务工具无法在活跃市场继续交易；
- 6) 其他表明可供出售债务工具已经发生减值的情况。

(八) 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

说明

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

(九) 存货:

1、 存货的分类

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

2、 发出存货的计价方法

- (1) 公司在一般贸易中发出的成批材料、设备采用个别计价法, 其他发出材料、设备采用月末一次加权平均法。
- (2) 项目开发时, 开发用土地按开发产品可售面积计算分摊计入项目的开发成本。
- (3) 发出开发产品按建筑面积平均法核算。
- (4) 意图出售而暂时出租的开发产品和周转房按公司同类固定资产的预计使用年限分期平均摊销。
- (5) 如果公共配套设施早于有关开发产品完工的, 在公共配套设施完工决算后, 按有关开发项目

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

3、 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

存货的盘存制度为永续盘存制。

5、 低值易耗品和包装物的摊销方法

(1) 低值易耗品

一次摊销法

(2) 包装物

一次摊销法

(十) 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。

公司通过多次交易分步实现同一控制下企业合并形成的长期股权投资，在个别财务报表和合并财务报表中，将按持股比例享有在合并日被合并方所有者权益账面价值的份额作为初始投资成本。合并日之前所持被合并方的股权投资账面价值加上合并日新增投资成本，与长期股权投资初始投资成本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。

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

1) 在个别财务报表中，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转入当期投资收益。

2) 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转为购买日所属当期投资收益。

(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，按照账面价值高于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。

5、 通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权的的处理方法

(1) 公司通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权的，按照以下方法进行处理，除非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。

1) 丧失对子公司控制权之前处置对其部分投资的处理方法

公司处置对子公司的投资，但尚未丧失对该子公司控制权的，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关处理：在个别财务报表中，结转与所处置的股权相对应的长期股权投资的账面价值，处置所得价款与结转的长期股权投资账面价值之间的差额，确认为处置损益。在合并财务报表中，将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调整资本公积（资本溢价），资本溢价不足冲减的，冲减留存收益。

2) 处置部分股权丧失了对原子公司控制权的，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关处理：

在个别财务报表中，结转与所处置的股权相对应的长期股权投资的账面价值，处置所得价款与结转的长期股权投资账面价值之间的差额，确认为处置损益。同时，对于剩余股权，按其账面价值确认为长期股权投资或其他相关金融资产。处置后的剩余股权能够对原有子公司实施共同控制或重大影响的，按有关成本法转为权益法的相关规定进行会计处理。

在合并财务报表中，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（如果存在相关的商誉，还应扣除商誉）。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，应当在丧失控制权时转为当期投资收益。

(2) 公司通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，在个别财务报表的处理与不属于一揽子交易的的处理方法一致。在合并财务报表中，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，在合并财务报表中应当确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

处置对子公司股权投资的各项交易的条款、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。

(十一) 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, 按照账面价值高于可收回金额的差额计提相应的减值准备。

(十二) 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
通用设备	3-5	5	31.67-19.00
运输工具	5	5	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, 按照账面价值高于可收回金额的差额计提相应的减值准备。

(十三) 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。

(十四) 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，按照账面价值高于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。

（十五） 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。

(十六) 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。

(十七) 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。

(十八) 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。

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

2. 销售商品

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

3. 提供劳务

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

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。

(十九) 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。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划分为与资产相关的政府补助，除与资产相关的政府补助之外的政府补助划分为与收益相关的政府补助。

2. 对期末有证据表明公司能够符合财政扶持政策规定的相关条件且预计能够收到财政扶持资金的，按应收金额确认政府补助。除此之外，政府补助均在实际收到时确认。

3. 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。

4. 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。

(二十) 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。

(二十一) 经营租赁

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

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

(二十二) 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

(二十三) 前期会计差错更正

1、 追溯重述法

无

2、 未来适用法

无

五、 税项：

(一) 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	3%、17%
营业税	应纳税营业额	5%
土地增值税	有偿转让国有土地使用权及地上建筑物和其他附着物产权产生的增值额。实行四级超率累进税率，暂按预征率计缴，待项目竣工结算后进行清算，多退少补	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%
城市维护建设税	应缴流转税税额	7%、5%
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%
企业所得税	应纳税所得额	25%

六、 企业合并及合并财务报表

(一) 反向购买

如本财务报表附注一所述，公司于 2011 年实施重大资产重组。此次资产重组在法律形式上以本公司为合并主体对宋都集团进行企业合并，但合并完成后，本公司的运行实体转换为宋都集团及其所属子公司，宋都集团拥有购并后运行实体生产经营和财务决策的控制权。根据《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），本次交易为不构成业务的反向购买。

(二) 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	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	50,000,000.00		100.00	100.00	是			
绍兴县宋都房地产开发有限公司	全资子公司	浙江绍兴	房地产业	50,000,000	房地产开发经营；商品房出售；房屋租赁	50,000,000.00		100.00	100.00	是			
桐庐桐郡置业有限公司	全资子公司	浙江桐庐	房地产业	80,000,000	房地产开发经营	80,000,000.00		100.00	100.00	是			
杭州永都房地产开发有限公司	全资子公司	浙江杭州	房地产业	202,000,000	房地产开发经营	904,540,500.00		100.00	100.00	是			

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	房地产开发经营	749,000,000.00		100.00	100.00	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	批发零售：建筑材料，装饰材料；其他无需报经审批的一切合法项目	10,000,000.00		100.00	100.00	是			
杭州佳瑞投资管理有限公司	全资子公司	浙江杭州	投资	10,000,000	服务：投资管理（除证券、期货）；企业管理咨询；其他无需报经审批的一切合法项目	10,000,000.00		100.00	100.00	是			
杭州博闲酒店管理有限公司	全资子公司	浙江杭州	酒店管理	101,000,000	一般经营项目：服务：酒店管理（不含住宿）	101,000,000.00		100.00	100.00	是			
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	房地产开发；酒店管理、旅游景点开发，体育用品销售	50,000,000.00		100.00	100.00	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	在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		100.00	100.00	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	酒店管理、企业管理咨询、物业管理	30,000,000.00		100.00	100.00	是			

建德宋都运动休闲有限公司	全资子公司	浙江建德	运动休闲	8,000,000	垂钓, 野外拓展训练, 旅游接待服务, 体育用品销售	8,000,000.00		100.00	100.00	是			
杭州博投投资管理有限公司	全资子公司	浙江杭州	投资咨询	1,000,000	服务: 投资管理、投资咨询(除证券、期货); 企业管理咨询; 其他无需报经审批的一切合法项目	1,000,000.00		100.00	100.00	是			
南京南郡房地产开发有限公司	全资子公司	江苏南京	房地产业	200,000,000	许可经营项目: 房地产开发经营。一般经营项目: 自有房屋租赁; 物业管理; 社会经济咨询; 房地产咨询	200,000,000.00		100.00	100.00	是			
杭州博晓酒店管理有限公司	全资子公司	浙江杭州	酒店管理	1,000,000	服务: 酒店管理; 其他无需报经审批的一切合法项目	1,000,000.00		100.00	100.00	是			
杭州江都房地产开发有限公司	全资子公司	浙江杭州	房地产业	50,000,000	房地产开发经营	50,000,000.00		100.00	100.00	是			
杭州颂都投资管理有限公司	全资子公司	浙江杭州	投资咨询	1,000,000	一般经营项目: 服务; 投资管理, 投资咨询(除期货、证券)	1,000,000.00		100.00	100.00	是			
杭州香悦郡置业有限公司	全资子公司	浙江杭州	房地产业	50,000,000	房地产开发经营	50,000,000.00		100.00	100.00	是			

杭州加都实业有限公司	控股子公司	浙江杭州	房地产业	20,000,000	一般经营项目：实业投资	18,000,000.00		90.00	90.00	是	1,998,969.42	
------------	-------	------	------	------------	-------------	---------------	--	-------	-------	---	--------------	--

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
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	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	33,927,895.06		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	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			

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
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	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		100.00	100.00	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	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		51.00	51.00	是	118,006,455.10		
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	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		100.00	100.00	是			
杭州宋都旅业开发有限公司	全资子公司	浙江杭州	投资资产管理	20,000,000	旅游投资、开发	20,227,900.00		100.00	100.00	是			
北京应天阳光太阳能技术有限公司	控股子公司	北京市	光伏产业	20,000,000	技术开发、技术推广、技术服务、技术咨询、技术转让;货物进出口、技术进出口、代理进出口	10,200,000.00		51.00	51.00	是	8,255,260.42		

(三) 合并范围发生变更的说明

1. 报告期新纳入合并财务报表范围的子公司

因直接设立或投资等方式而增加子公司的情况说明

(1) 本期宋都集团出资设立杭州博晓酒店管理有限公司（以下简称杭州博晓），于 2013 年 5 月 7 日办妥工商设立登记手续，并取得注册号为 330104000194539 的《企业法人营业执照》。该公司注册资本 100 万元，宋都集团出资 100 万元，占其注册资本的 100%，拥有对其的实质控制权，故自该公司成立之日起，将其纳入合并财务报表范围。

(2) 本期宋都集团与子公司杭州博晓共同出资设立杭州江都房地产开发有限公司，于 2013 年 5 月 29 日办妥工商设立登记手续，并取得注册号为 330198000060923 的《企业法人营业执照》。该公司注册资本 5,000 万元，宋都集团出资 2,550.00 万元，占其注册资本的 51%，杭州博晓出资 2,450.00 万元，占其注册资本的 49%，拥有对其的实质控制权，故自该公司成立之日起，将其纳入合并财务报表范围。

(3) 本期宋都集团出资设立杭州颂都投资管理有限公司（以下简称颂都投资），于 2013 年 11 月 7 日办妥工商设立登记手续，并取得注册号为 330104000212414 的《企业法人营业执照》。该公司注册资本 100 万元，宋都集团出资 100 万元，占其注册资本的 100%，拥有对其的实质控制权，故自该公司成立之日起，将其纳入合并财务报表范围。

(4) 本期宋都集团与杭州盛驰实业有限公司共同出资设立杭州加都实业有限公司，于 2013 年 11 月 8 日办妥工商设立登记手续，并取得注册号为 330184000267537 的《企业法人营业执照》。该公司注册资本 2,000 万元，公司出资 1,800 万元，占其注册资本的 90%，拥有对其的实质控制权，故自该公司成立之日起，将其纳入合并财务报表范围。

(5) 本期宋都集团与子公司颂都投资共同出资设立杭州香悦郡置业有限公司，于 2013 年 12 月 21 日办妥工商设立登记手续，并取得注册号为 330100000188780 的《企业法人营业执照》。该公司注册资本 5,000 万元，宋都集团出资 2,550.00 万元，占其注册资本的 51%，颂都投资出资 2,450.00 万元，占其注册资本的 49%，拥有对其的实质控制权，故自该公司成立之日起，将其纳入合并财务报表范围。

(四) 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

1、 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	购买日
杭州博晓酒店管理有限公司	766,180.50	-233,819.50	
杭州江都房地产开发有限公司	49,532,146.17	-467,853.83	
杭州颂都投资管理有限公司	1,001,681.61	1,681.61	
杭州加都实业有限公司	19,989,694.20	-10,305.80	
杭州香悦郡置业有限公司	50,004,659.50	4,659.50	

七、 合并财务报表项目注释

(一) 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	1,409,778.03	475,579.90
银行存款：		
人民币	484,034,064.01	794,913,588.94

其他货币资金：		
人民币	66,176,707.74	18,977,208.57
合计	551,620,549.78	814,366,377.41

- 1、银行存款期初余额中包含已冻结的银行存款 100 万元。
 2、其他货币资金期初余额中包括为购房者提供的按揭保证金 14,432,039.59 元；其他货币资金期末余额中包括贷款备偿保证金 53,545,800.00 元、为购房者提供的按揭保证金 8,071,586.60 元。

(二) 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	2,079,637.51	2,904,148.90
4.衍生金融资产		
5.套期工具		
6.其他		
合计	2,079,637.51	2,904,148.90

(三) 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	57,251,486.00	100.00	2,862,574.30	5.00	6,254,186.61	100.00	2,283,563.31	36.51
组合小计	57,251,486.00	100.00	2,862,574.30	5.00	6,254,186.61	100.00	2,283,563.31	36.51
合计	57,251,486.00	/	2,862,574.30	/	6,254,186.61	/	2,283,563.31	/

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：						
1 年以内	57,251,486.00	100.00	2,862,574.30			

1 年以内小计	57,251,486.00	100.00	2,862,574.30			
2 至 3 年				4,217,650.00	67.44	1,265,295.00
3 年以上				2,036,536.61	32.56	1,018,268.31
合计	57,251,486.00	100.00	2,862,574.30	6,254,186.61	100.00	2,283,563.31

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。

3、 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 (%)
购房客户一	非关联方	5,800,000.00	1 年以内	10.13
购房客户二	非关联方	3,450,000.00	1 年以内	6.03
购房客户三	非关联方	2,800,000.00	1 年以内	4.89
购房客户四	非关联方	2,390,000.00	1 年以内	4.17
购房客户五	非关联方	2,340,000.00	1 年以内	4.09
合计	/	16,780,000.00	/	29.31

(四) 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	409,634,478.96	82.07			982,644,735.41	69.29		
按组合计提坏账准备的其他应收账款：								
账龄分析法组合	52,801,707.22	10.58	12,053,185.53	22.83	238,241,157.82	16.80	46,822,950.60	19.65
组合小计	52,801,707.22	10.58	12,053,185.53	22.83	238,241,157.82	16.80	46,822,950.60	19.65
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收账款	36,710,000.00	7.35			197,205,115.94	13.91		
合计	499,146,186.18	/	12,053,185.53	/	1,418,091,009.17	/	46,822,950.60	/

单项金额重大并单项计提坏帐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
桐庐大奇山郡置业有限公司	210,891,083.96			[注 1]
桐庐大奇山郡运动休闲有限公司	70,000,000.00			[注 1]
平安信托有限责任公司	128,743,395.00			[注 2]
合计	409,634,478.96		/	/

单项金额重大并单项计提坏帐准备的其他应收账款

[注 1]: 均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。

[注 2]: 子公司浙江东霖房地产开发有限公司向平安信托有限责任公司(以下简称平安信托)缴存的信托借款保证金。经单独进行减值测试未发现减值, 故未计提坏账准备。

组合中, 按账龄分析法计提坏帐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:						
1 年以内	14,365,632.78	27.20	721,457.92	91,149,361.18	38.26	4,557,468.06
1 年以内小计	14,365,632.78	27.20	721,457.92	91,149,361.18	38.26	4,557,468.06
1 至 2 年	16,701,948.63	31.63	1,670,194.86	29,701,475.96	12.47	2,970,147.61
2 至 3 年	6,027,650.78	11.42	1,808,295.23	96,999,127.08	40.71	29,099,738.13
3 年以上	15,706,475.03	29.75	7,853,237.52	20,391,193.60	8.56	10,195,596.80
合计	52,801,707.22	100.00	12,053,185.53	238,241,157.82	100.00	46,822,950.60

期末单项金额虽不重大但单项计提坏帐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
杭州市国土资源局	16,210,000.00			[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]
合计	36,710,000.00		/	/

期末单项金额虽不重大但单项计提坏帐准备的其他应收款

[注 1]: 系向杭州市国土资源局缴纳的土地保证金, 经单独进行减值测试未发现减值, 故未计提坏账准备。

[注 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。

2、 本期转回或收回情况

单位: 元 币种: 人民币

其他应收账款内容	转回或收回原因	确定原坏账准备的依据	转回或收回前累计已计提坏账准备金额	收回金额	转回坏账准备金额
与浙江亚西亚房地产开发有限公司合作开发项目, 垫付的项目工程款	将该债权转让, 已全额收妥转让款	根据既定的账龄分析法计提坏账准备	31,954,570.40	135,500,000.00	31,954,570.40
合计	/	/	31,954,570.40	135,500,000.00	31,954,570.4

3、 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。

4、 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(%)
桐庐大奇山郡置业有限公司	合营企业之子公司	54,491,960.68	1 年以内	42.25
		96,811,397.25	1-2 年	
		59,587,726.03	2-3 年	
平安信托	关联方	128,743,395.00	1 年以内	25.79
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	2-3 年	14.02
杭州市物业维修资金管理中心	非关联方	12,043,800.00	1-2 年	4.60
		1,430,800.00	2-3 年	
		9,490,913.00	3 年以上	
浙江世界贸易中心长乐实业有限公司	非关联方	18,500,000.00	3 年以上	3.71
合计	/	451,099,991.96	/	90.37

5、 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(%)
桐庐大奇山郡置业有限公司	合营企业之子公司	210,891,083.96	42.25
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	14.02
合计	/	280,891,083.96	56.27

(五) 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	15,132,076.74	20.84	20,993,158.90	28.99
1 至 2 年	8,603,344.58	11.85	44,812,716.38	61.88
2 至 3 年	43,371,087.12	59.72	6,362,600.55	8.79
3 年以上	5,513,163.91	7.59	248,565.83	0.34
合计	72,619,672.35	100.00	72,417,041.66	100.00

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	2,800,000.00	1-2 年	土地未交付
		37,000,000.00	2-3 年	
		5,000,000.00	3 年以上	
浙江中成建工集团有限公司	非关联方	230,240.65	1 年以内	工程待结算
		4,321,100.00	2-3 年	
杭州西奥电梯有限公司	非关联方	3,362,222.00	1 年以内	工程待结算
歌山建设集团有限公司	非关联方	3,352,520.80	非关联方	工程待结算
西子奥的斯电梯设备有限公司	非关联方	3,062,735.6	1 年以内	工程待结算
合计	/	59,128,819.05	/	/

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。

(六) 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
开发成本	5,561,434,409.26		5,561,434,409.26	6,826,760,788.43		6,826,760,788.43
开发产品	3,976,659,529.61		3,976,659,529.61	1,252,079,166.26		1,252,079,166.26
出租开发产品	49,901,126.23		49,901,126.23	332,738.88		332,738.88
低值易耗品	609,423.11		609,423.11	118,306.70		118,306.70
合计	9,588,604,488.21		9,588,604,488.21	8,079,291,000.27		8,079,291,000.27

(1) 期末存货已有账面价值 5,001,312,943.52 元的存货用于担保。

(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
杭州东郡国际	2011.12	2014.12	26.00 亿元	1,655,256,549.79	1,939,356,221.08
合肥印象西湖花园二期	2010.6	2014.6	13.00 亿元	905,660,185.30	1,107,410,153.30
南京南郡国际	2013.8	2015.11	20.00 亿元	450,107,500.00	1,011,343,545.87
杭州东郡国际三期	2013.11	2016.6	10.00 亿元	0	674,376,452.67
杭州香悦郡	2014.6	2016.12	21.00 亿元	0	645,550,000.00
桐庐东门新天地	2012.4	2014.5	1.213 亿元	100,626,870.42	111,729,248.22
杭州阳光国际公建部分	2008.8	2014.6	25.00 亿元	619,168,887.26	67,582,639.89
杭州晨光国际	2010.6	2013.12	38.50 亿元	3,092,256,038.06	0
其他				3,684,757.60	4,086,148.23
小计				6,826,760,788.43	5,561,434,409.26

(3) 存货——开发产品

项目名称	竣工时间	期初数	本期增加	本期减少	期末数
杭州晨光国际	2013.12		3,690,279,361.38	1,547,473,448.21	2,142,805,913.17
杭州阳光国际	2013.12	569,888,723.17	917,706,494.90	173,696,965.59	1,313,898,252.48
绍兴金柯商汇	2010.9	307,674,603.88	1,321,132.00		308,995,735.88
合肥印象西湖花园一期	2011.5	158,805,214.02	1,221,199.51	42,275,163.73	117,751,249.80

合肥西湖花苑一期	2008.7	45,527,907.17	4,140.00	7,227,398.15	38,304,649.02
南京宋都美域二期	2011.5	40,844,928.18	6,043,312.07	35,032,066.52	11,856,173.73
合肥西湖花苑二期	2010.12	28,248,026.08	1,387,499.39	19,329,010.68	10,306,514.79
杭州新城国际	2008.7	21,438,695.56		11,704,375.54	9,734,320.02
杭州采荷嘉业	2007.8	50,169,717.20		43,544,318.73	6,625,398.47
南京宋都美域一期	2009.9	8,291,408.03	17,863.75	3,588,391.86	4,720,879.92
南京奥体名座	2006.6	11,107,010.15	12,800.00	8,069,039.15	3,050,771.00
桐庐桐江花园	2009.9	3,151,228.51	90,119.99	1,103,953.78	2,137,394.72
其他	——	6,931,704.31	126,110.51	585,538.21	6,472,276.61
小计		1,252,079,166.26	4,618,210,033.50	1,893,629,670.15	3,976,659,529.61

本期减少含转入出租开发产品 50,484,152.19 元。

(4) 存货——出租开发产品

项目名称	期初数	本期增加	本期减少	期末数
桐江花园项目	332,738.88		16,059.38	316,679.50
采荷嘉业		43,189,298.94	753,653.94	42,435,645.00
新城国际		7,043,535.04	133,485.61	6,910,049.43
采荷人家		251,318.21	12,565.91	238,752.30
小计	332,738.88	50,484,152.19	915,764.84	49,901,126.23

本期减少系本期计提折旧和摊销。

存货期末余额中含有借款费用资本化金额的 1,014,891,511.72 元。

(七) 其他流动资产：

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
预缴营业税	104,599,806.11	
预缴土地增值税	58,973,710.89	
预缴企业所得税	61,000,750.73	
预缴其他税费	12,833,728.03	
合计	237,407,995.76	

(八) 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	本企业持股比例 (%)	本企业在被投资单位表决权比例 (%)	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	50	50	1,189,739,226.73	1,047,211,735.49	142,527,491.24		-18,477,573.79
二、联营企业							
南京汇通投资合伙企业(有限合伙)	20	20	474,770,520.26	335,537,210.19	139,233,310.07		17,877,432.89
杭州楼视传媒有限公司	33	33	14,389,694.70	1,495,800.80	12,893,893.90		814,995.22

(九) 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	61,673,232.88	-18,277,499.23	43,395,733.65		50	50

南京汇通投资合伙企业(有限合伙)	20,000,000.00	24,271,175.43	3,575,486.58	27,846,662.01		20	20
杭州楼视传媒有限公司	6,600,000.00	5,747,155.83	268,948.42	6,016,104.25		33	33

(十) 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	33,525,054.44	3,652,212.48		37,177,266.92
1.房屋、建筑物	33,525,054.44	3,652,212.48		37,177,266.92
2.土地使用权				
三、投资性房地产账面净值合计				
1.房屋、建筑物				
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	45,434,431.61	-3,652,212.48		41,782,219.13
1.房屋、建筑物	45,434,431.61	-3,652,212.48		41,782,219.13
2.土地使用权				

本期折旧和摊销额: 3,652,212.48 元。

期末, 已有账面价值 41,782,219.13 元的房屋及建筑物用于债务担保。

(十一) 固定资产:

1、 固定资产情况

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:	94,493,505.27	4,722,107.78		737,796.00	98,477,817.05
其中: 房屋及建筑物	55,523,771.06				55,523,771.06
机器设备					
运输工具					
通用设备	4,346,778.07	239,357.78		65,620.00	4,520,515.85
运输工具	27,227,618.72	4,114,938.00		672,176.00	30,670,380.72
其他设备	7,395,337.42	367,812.00			7,763,149.42
		本期新增	本期计提		
二、累计折旧合计:	29,073,041.26		7,748,665.93	565,436.95	36,256,270.24
其中: 房屋及建筑物	5,588,949.10		2,626,200.71		8,215,149.81
机器设备					
运输工具					
通用设备	3,720,789.13		185,392.09	62,518.79	3,843,662.43
运输工具	15,101,367.87		3,286,184.95	502,918.16	17,884,634.66
其他设备	4,661,935.16		1,650,888.18		6,312,823.34
三、固定资产账面净值合计	65,420,464.01	/		/	62,221,546.81
其中: 房屋及建筑物	49,934,821.96	/		/	47,308,621.25
机器设备		/		/	
运输工具		/		/	
通用设备	625,988.94	/		/	676,853.42
运输工具	12,126,250.85	/		/	12,785,746.06
其他设备	2,733,402.26	/		/	1,450,326.08
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	65,420,464.01	/		/	62,221,546.81
其中: 房屋及建筑物	49,934,821.96	/		/	47,308,621.25
机器设备		/		/	
运输工具		/		/	

通用设备	625,988.94	/	/	676,853.42
运输工具	12,126,250.85	/	/	12,785,746.06
其他设备	2,733,402.26	/	/	1,450,326.08

本期折旧额：7,748,665.93 元。

期末，已有账面价值 47,205,837.33 元的房屋建筑物用于债务担保。

(十二) 无形资产：

1、 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	8,037,452.00		6,038,852.00	1,998,600.00
软件	8,037,452.00		6,038,852.00	1,998,600.00
二、累计摊销合计	7,056,541.64	314,224.00	6,038,852.00	1,331,913.64
软件	7,056,541.64	314,224.00	6,038,852.00	1,331,913.64
三、无形资产账面净值合计				
四、减值准备合计				
五、无形资产账面价值合计	980,910.36	-314,224.00		666,686.36
软件	980,910.36	-314,224.00		666,686.36

本期摊销额：314,224.00 元。

(十三) 递延所得税资产/递延所得税负债：

1、 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	1,879,793.48	254,567.08
公允价值变动		16,605.62
可抵扣亏损	3,752,655.75	3,806,728.56
内部交易未实现利润	7,239,508.95	6,006,025.88
广告费及业务宣传费	5,954,035.45	11,489,860.19
土地增值税预提	130,102,657.74	122,866,376.52
小计	148,928,651.37	144,440,163.85

(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	7,519,173.92
可抵扣亏损	15,010,623.00
内部交易未实现利润	28,958,035.80
广告费及业务宣传费	23,816,141.80
土地增值税预提	520,410,630.96
小计	595,714,605.48

(十四) 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	49,106,513.91	-34,190,754.08			14,915,759.83
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	49,106,513.91	-34,190,754.08			14,915,759.83

(十五) 短期借款:

1、 短期借款分类:

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末数	期初数
保证借款	100,000,000.00	
保证及抵押借款	200,000,000.00	20,000,000.00
合计	300,000,000.00	20,000,000.00

(十六) 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
房产项目	552,074,504.63	264,280,178.56
贸易项目	754,756.57	19,136,275.48
其他	1,424,938.67	
合计	554,254,199.87	283,416,454.04

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。

3、 账龄超过 1 年的大额应付账款情况的说明

无

(十七) 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	2,237,769,917.00	2,308,540,947.00
房屋租金	5,772,647.72	6,024,454.09
物业管理费	4,689,512.78	836,910.37
其他	308,638.00	308,638.63
合计	2,248,540,715.50	2,315,710,950.09

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 年的大额预收款主要系预收购房款。

4、 预售房产收款情况

项目名称	期末数	期初数	预计竣工时间	预售比例 (%)
杭州东郡国际	1,651,181,648.00	983,876,673.00	2014.12	80.26
杭州阳光国际	50,732,030.00	159,826,172.00	2014.6	48.08
杭州晨光国际	33,597,406.00	960,481,892.00	2013.12	41.66
合肥印象西湖花园一期	13,108,462.00	18,871,954.00	——	88.11
合肥印象西湖花园二期	358,574,172.00	101,636,110.00	2014.06	21.08
合肥西湖花苑二期	694,643.00	11,795,824.00	——	92.90
合肥西湖花苑一期	2,376,469.00	14,557,300.00	——	95.20
南京宋都美域二期		26,407,172.00	——	98.66
杭州新城国际	335,000.00	6,517,850.00	——	——
绍兴金柯商汇	20,352,350.00	24,570,000.00	——	——
南京南郡国际	106,817,737.00		2015.11	13.79
小计	2,237,769,917.00	2,308,540,947.00		

(十八) 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	75,906,441.54	75,906,441.54	1,638,934.43
二、职工福利费		4,009,058.64	4,009,058.64	
三、社会保险费		6,681,647.54	6,681,647.54	
其中：医疗保险费		2,442,834.72	2,442,834.72	
基本养老保险费		3,416,510.11	3,416,510.11	
失业保险费		437,922.41	437,922.41	
工伤保险费		187,741.57	187,741.57	
生育保险费		196,638.73	196,638.73	
四、住房公积金		1,813,181.00	1,813,181.00	
五、辞退福利				
六、其他				
工会经费	147,137.19	739,841.93	781,674.83	105,304.29
职工教育经费	175,736.45	176,833.00	188,209.60	164,359.85
合计	1,961,808.07	89,327,003.65	89,380,213.15	1,908,598.57

工会经费和职工教育经费金额 269,664.14 元。

(十九) 应交税费：

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
增值税	114,765.08	-493,604.05
营业税	18,545,884.67	-97,323,806.15
企业所得税	74,596,996.21	169,164,986.79
代扣代缴个人所得税	368,757.35	325,679.37
城市维护建设税	1,309,452.88	-6,303,961.08
土地增值税	28,397,128.21	-23,003,805.90
房产税	4,200.00	-197,917.19
教育费附加	396,470.79	-2,944,630.64
地方教育附加	317,743.94	-2,116,128.39
水利建设专项资金	4,011,078.67	1,475,017.44
印花税	1,153.02	-2,269.90
合计	128,063,630.82	38,579,560.30

(二十) 应付利息：

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
短期借款应付利息	883,055.56	25,555.56
一年内到期的长期借款利息	27,128,565.29	25,648,028.71
分期付息到期还本的长期借款利息	53,245,254.22	41,351,802.18
合计	81,256,875.07	67,025,386.45

(二十一) 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	155,265,013.64	228,016,301.16
往来款	108,435,000.00	110,539,331.72
应付暂收款	16,688,877.12	2,339,585.87
其他	23,786,567.04	17,254,694.50
合计	304,175,457.80	358,149,913.25

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的往来款及施工单位保证金。

4、 对于金额较大的其他应付款, 应说明内容

单位名称	期末数	款项性质及内容	账龄超过 1 年的金额
杭州中兴房地产开发有限公司	108,435,000.00	往来款	84,780,434.68
杭州通达集团有限公司	22,767,888.00	保证金	20,297,181.00
浙江宝业建设集团有限公司	18,583,547.71	保证金	18,583,547.71
浙江八达建设集团有限公司	18,559,197.16	保证金	18,559,197.16
浙江亚丁房地产开发有限公司	14,000,000.00	往来款	
小计	182,345,632.87		142,220,360.55

(二十二) 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	1,932,660,000.00	1,052,760,000.00
合计	1,932,660,000.00	1,052,760,000.00

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	10,000,000.00	10,000,000.00
保证及抵押借款	1,522,660,000.00	642,760,000.00
保证、抵押及质押借款	400,000,000.00	400,000,000.00
合计	1,932,660,000.00	1,052,760,000.00

(2) 金额前五名的 1 年内到期的长期借款

单位：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
民生银行天目山支行	2011 年 4 月 13 日	2014 年 3 月 7 日	人民币	7.3800	64,240.00	
中国建设银行秋涛支行	2011 年 12 月 12 日	2014 年 11 月 21 日	人民币	6.4575	45,000.00	
平安信托	2012 年 8 月 1 日	2014 年 7 月 31 日	人民币	14.0000	40,000.00	
平安银行杭州分行	2011 年 7 月 7 日	2014 年 7 月 6 日	人民币	6.4575	12,500.00	18,750.00
交通银行安徽省分行	2011 年 2 月 23 日	2014 年 2 月 23 日	人民币	6.2115	5,000.00	
合计	/	/	/	/	166,740.00	18,750.00

(二十三) 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	527,518,117.13	498,572,992.25
合计	527,518,117.13	498,572,992.25

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，对尚未进行土地增值税清算的房地产开发项目，按公司测算应缴纳的土地增值税与已预缴的土地增值税之间的差额进行了预提。

(二十四) 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	437,500,000.00	67,500,000.00
保证及抵押借款	1,178,220,000.00	2,283,030,000.00
保证、抵押及质押借款	900,000,000.00	600,000,000.00
合计	2,515,720,000.00	2,950,530,000.00

2、 金额前五名的长期借款：

单位：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
					本币金额
民生银行天目山支行	2013 年 9 月 9 日	2017 年 8 月 27 日	人民币	7.6800	57,900.00
平安信托	2013 年 5 月 22 日	2015 年 5 月 21 日	人民币	12.5000	50,000.00
民生银行南京分行	2013 年 11 月 28 日	2016 年 11 月 8 日	人民币	6.4575	25,000.00
	2013 年 12 月 20 日				12,500.00
	2013 年 12 月 30 日				12,500.00
民生银行天目山支行	2013 年 11 月 14 日	2015 年 10 月 18 日	人民币	11.5000	40,000.00
平安银行深圳分行	2013 年 11 月 11 日	2015 年 11 月 11 日	人民币	12.0000	38,000.00
合计	/	/	/	/	235,900.00

(二十五) 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	1,073,655,552	17,308,880				17,308,880	1,090,964,432

股份总数变动情况详见本财务报表附注一之说明

股本金额变动说明

2011 年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。公司在该次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%; 如果假定重组时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)、股本金额 31,594,656.00 元, 加上原股本金额 7,500 万元, 合计股本金额为 106,594,656.00 元; 本期宋都股份向宋都集团增资 1.25 亿元, 故股本金额增加 1.25 亿元, 相应减少原确认的资本公积。

(二十六) 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)	399,308,140.56	23,107,354.80	136,386,416.03	286,029,079.33
其他资本公积	37,562,422.10	98,905,278.62	23,107,354.80	113,360,345.92
合计	436,870,562.66	122,012,633.42	159,493,770.83	399,389,425.25

本期资本公积发生变动情况说明

本期增加中, 资本溢价(股本溢价)增加 23,107,354.80 元, 系股权激励本期行权, 相应将股份支付等待期内确认的其他资本公积转入; 其他资本公积增加系: (1) 计提股份支付服务费用 20,370,385.82 元; (2) 本期法律上母公司即宋都股份吸收投资 78,534,892.80 元, 导致法律上子公司即宋都集团享有其权益份额增加。

本期减少中, 资本溢价(股本溢价)减少系: (1) 本期公司通过收购博闲酒店 100% 股权, 取得子公司杭州永都房地产开发有限公司之少数股权, 在购买日按照新增持股比例计算享有该公司净资产份额与支付对价的差额 11,386,416.03 元计入本项目; (2) 本期宋都股份向宋都集团增资 1.25 亿元, 股本金额增加、并相应减少原确认的资本公积 1.25 亿元; 其他资本公积减少 23,107,354.80 元, 系转入资本溢价(股本溢价)。

(二十七) 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

(二十八) 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	1,569,466,913.54	/
调整后 年初未分配利润	1,569,466,913.54	/
加: 本期归属于母公司所有者的净利润	368,198,332.50	/
减: 应付普通股股利	39,725,255.42	
期末未分配利润	1,897,939,990.62	/

(二十九) 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	2,770,286,332.91	3,049,384,816.86
其他业务收入	21,008,466.32	13,201,069.12
营业成本	1,858,199,046.34	1,756,619,688.14

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	2,754,258,722.00	1,843,145,517.96	2,715,640,336.00	1,419,868,977.89
物业管理	11,777,052.66	10,130,944.56	14,562,291.06	13,552,211.12
咨询服务	4,250,558.25			
一般贸易			319,182,189.80	319,104,272.40
合计	2,770,286,332.91	1,853,276,462.52	3,049,384,816.86	1,752,525,461.41

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	2,560,670,270.91	1,737,755,392.43	1,922,148,107.86	981,584,429.99
安徽地区	124,445,431.00	68,831,572.56	821,634,601.00	622,331,489.50
江苏地区	85,170,631.00	46,689,497.53	305,602,108.00	148,609,541.92
合计	2,770,286,332.91	1,853,276,462.52	3,049,384,816.86	1,752,525,461.41

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 (%)
购房客户一	21,014,760.00	0.75
购房客户二	19,700,830.00	0.71
购房客户三	11,677,373.00	0.42
购房客户四	10,609,122.00	0.38
购房客户五	9,750,000.00	0.35
合计	72,752,085.00	2.61

(三十) 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
土地增值税	89,294,332.05	305,900,161.40	详见本财务报表附注税 项之说明
营业税	142,603,030.23	139,532,773.62	
城市维护建设税	10,009,613.87	9,783,676.33	
教育费附加	4,293,122.97	4,315,017.20	
地方教育附加	2,862,020.06	2,277,662.87	
房产税	2,083,593.94	1,340,234.77	
合计	251,145,713.12	463,149,526.19	/

(三十一) 销售费用

单位: 元 币种: 人民币

项目	本期发生额	上期发生额
广告费	34,255,864.24	35,020,476.20
业务宣传费	17,172,110.67	20,336,447.80
职工薪酬	14,397,870.01	13,588,671.95
办公费	3,040,465.37	3,856,674.20
其他	7,935,726.05	5,184,036.32
合计	76,802,036.34	77,986,306.47

(三十二) 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	37,702,762.52	27,855,445.88
股权激励	20,370,385.82	36,419,114.26
办公费	8,838,734.08	10,691,269.99
业务招待费	8,420,655.37	6,972,984.41
折旧摊销	8,024,201.23	6,845,343.46
业务性支出	5,876,432.35	2,246,333.94
税金	4,994,427.55	6,707,578.45
汽车费用	4,001,519.50	3,135,341.92
中介机构费	3,063,121.34	9,621,887.00
差旅费	1,902,728.93	1,297,129.49
其他	3,786,514.82	2,036,090.39
合计	106,981,483.51	113,828,519.19

(三十三) 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	23,788,278.92	54,687,091.39
利息收入	-15,969,032.90	-37,219,492.82
金融手续费	1,029,851.33	3,687,776.45
合计	8,849,097.35	21,155,375.02

(三十四) 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	175,488.61	128,604.57
合计	175,488.61	128,604.57

(三十五) 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	-5,394,351.90	-7,874,429.71
处置长期股权投资产生的投资收益		-1,027,417.77
持有交易性金融资产期间取得的投资收益	262,662.52	
处置交易性金融资产取得的投资收益	127,475.75	
其他	-124,504.83	-326,731.27
合计	-5,128,718.46	-9,228,578.75

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	-9,238,786.90	-10,388,605.37	
南京汇通投资合伙企业(有限合伙)	3,575,486.58	3,367,019.83	
杭州楼视传媒有限公司	268,948.42	-852,844.17	
合计	-5,394,351.90	-7,874,429.71	/

本公司不存在投资收益汇回的重大限制。

(三十六) 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	-34,190,754.08	13,739,464.60
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	-34,190,754.08	13,739,464.60

(三十七) 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	48,505.76	102,162.00	48,505.76
其中: 固定资产处置利得	48,505.76	102,162.00	48,505.76
政府补助	52,425.73	269,955.78	52,425.73
拆迁补偿		23,000,000.00	
退房违约收入	514,366.87	367,263.00	514,366.87
其他	195,565.50	347,149.19	195,565.50
合计	810,863.86	24,086,529.97	810,863.86

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
用工补助费	38,800.00		
产业发展项目补助		154,000.00	
其他	13,625.73	115,955.78	
合计	52,425.73	269,955.78	/

(三十八) 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	72,401.81	163,101.86	72,401.81
其中: 固定资产处置损失	72,401.81	163,101.86	72,401.81
对外捐赠	276,500.00	2,214,900.00	276,500.00
滞纳金	950,812.26	345,811.61	950,812.26
水利建设专项资金	2,680,036.40	2,507,016.09	
拆迁补偿款 [注]	6,850,000.00		6,850,000.00
其他	18,746.37	199,066.00	18,746.37
合计	10,848,496.84	5,429,895.56	8,168,460.44

[注]: 因市政项目建设需要, 杭州市钱江新城建设指挥部对位于杭州市江干区杭海路采荷东区(六)的出让土地以及该区块划拨土地上面的所有建筑物、构筑物进行了拆除, 并给予一揽子补偿款, 宋都集团作为该区块出让土地的权属单位, 已于 2012 年收到补偿款 2,300 万元, 本期收到补偿尾款 155 万元。由于该区块划拨土地上面的建筑物、构筑物属于宋都控股所有, 宋都集团以坤元资产评估有限公司对相关资产出具的《评估报告》(坤元评报〔2013〕230 号)为基础, 相应支付给宋都控股补偿款 840 万元, 本期收、支净额 685 万元计入营业外支出。

(三十九) 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	148,182,085.40	294,135,646.12
递延所得税调整	-4,488,487.52	-69,980,876.12
合计	143,693,597.88	224,154,770.00

(四十) 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	2013 年度
归属于公司普通股股东的净利润	A	368,198,332.50
非经常性损益	B	31,771,740.37
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	336,426,592.13
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	F1	7,468,880.00
增加股份次月起至报告期期末的累计月数	G1	9.00
发行新股或债转股等增加股份数	F2	9,840,000.00
增加股份次月起至报告期期末的累计月数	G2	1.00
因回购等减少股份数	H	
减少股份次月起至报告期期末的累计月数	I	
报告期缩股数	J	
报告期月份数	K	12.00
发行在外的普通股加权平均数	$L=D+E+F \times G/K-H \times I/K-J$	1,080,077,212.00
基本每股收益	M=A/L	0.34
扣除非经常损益基本每股收益	N=C/L	0.31

2、稀释每股收益的计算过程

项目	序号	2013 年度
归属于公司普通股股东的净利润	A	368,198,332.50
稀释性潜在普通股对净利润的影响数	B	
稀释后归属于公司普通股股东的净利润	C=A-B	368,198,332.50
非经常性损益	D	31,771,740.37
稀释后扣除非经常性损益后的归属于公司普通股股东的净利润	E=C-D	336,426,592.13
发行在外的普通股加权平均数	F	1,080,077,212.00
认股权证、股份期权、可转换债券等增加的普通股加权平均数	G	106,975.00
稀释后发行在外的普通股加权平均数	H=F+G	1,080,184,187.00
稀释每股收益	M=C/H	0.34
扣除非经常损益稀释每股收益	N=E/H	0.31

(四十一) 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
应收浙江亚西亚房地产开发有限公司债权转让款收回	135,500,000.00
收到浙江亚丁房地产开发有限公司往来款	14,000,000.00
收到房屋租金	13,184,372.04
收回代垫的物业维修基金	8,237,735.00
收回按揭保证金	6,561,606.22
收到杭州雨龙实业有限公司商品房履约保证金	5,000,000.00
银行活期存款利息	2,868,901.91
收到购房定金	2,640,000.00
收到杭州经济技术开发区城市建设发展中心代建费	1,800,800.00
其他	34,086,358.58
合计	223,879,773.75

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
支付广告及业务宣传费	54,680,504.16
支付办公经费	38,450,392.76
归还浙江八达建设集团有限公司履约保证金	26,000,000.00
归还杭州通达集团有限公司履约保证金	26,000,000.00
归还浙江国泰建设集团有限公司履约保证金	20,000,000.00
归还浙江中成建工集团有限公司履约保证金	18,000,000.00
支付杭州市国土资源局竞拍保证金	16,210,000.00
归还浙江宝业建设集团有限公司履约保证金	12,200,000.00
支付桐庐大奇山郡置业有限公司往来款	10,000,000.00
支付宋都控股拆迁补偿款	6,850,000.00
支付南京市建设工程社会保障费征收管理处劳保统筹费	6,461,895.00
其他	22,572,261.41
合计	257,425,053.33

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
定期存款利息收入	1,432,154.18
委托贷款利息收入	2,800,166.67
其他	92,806.01
合计	4,325,126.86

4、 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
支付平安信托贷款保证金	222,484,502.00
支付民生银行天目山支行贷款备偿保证金	53,545,800.00
合计	276,030,302.00

(四十二) 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	364,823,715.94	401,508,896.60
加：资产减值准备	-34,190,754.08	13,739,464.60
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	11,400,878.41	10,221,677.72
无形资产摊销	314,224.00	241,579.75
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）	23,896.05	60,939.86
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）	-175,488.61	-128,604.57
财务费用（收益以“-”号填列）	10,517,245.74	24,330,804.67
投资损失（收益以“-”号填列）	5,128,718.46	9,228,578.75
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-4,488,487.52	-69,980,876.12
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）	-1,142,654,788.78	321,432,822.92
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-247,091,589.81	1,535,894,571.40
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	358,753,757.51	-882,291,297.95
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-677,638,672.69	1,364,258,557.63
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	490,003,163.18	798,934,337.82
减：现金的期初余额	798,934,337.82	630,034,288.26
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	-308,931,174.64	168,900,049.56

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	490,003,163.18	798,934,337.82
其中：库存现金	1,409,778.03	475,579.90
可随时用于支付的银行存款	484,034,064.01	793,913,588.94
可随时用于支付的其他货币资金	4,559,321.14	4,545,168.98
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	490,003,163.18	798,934,337.82

3、 现金流量表补充资料的说明

期末货币资金余额包含贷款备偿保证金 53,545,800.00 元和为购房者提供的按揭保证金 8,071,586.60 元，不属于现金及现金等价物；期初货币资金余额包含已冻结的银行定期存款 1,000,000.00 元和为购房者提供的按揭保证金 14,432,039.59 元，不属于现金及现金等价物。

八、 关联方及关联交易

(一) 本企业的母公司情况

单位: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
宋都控股	有限责任公司	浙江杭州	俞建午	投资管理	3,600	51.93	54.97	俞建午	79761416-4

1、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、宋都控股于 2013 年 3 月 27 日将其持有的本公司无限售条件流通股 3,320 万股（占公司期末总股本的 3.04%）与宏源证券股份有限公司（以下简称宏源证券）进行约定购回式证券交易；后又办理了延期购回手续，购回交易日为 2014 年 3 月 27 日。待购回期间，标的股份对应的出席公司股东大会、提案、表决等权利，由宏源证券按照宋都控股的意见行使；标的股份产生的相关权益归属于宋都控股。

(二) 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	100	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	100	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	100	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	100	100	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	100	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	100	55269885-7
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	100	100	56877689-9
杭州博闲酒店管理有限公司	有限责任公司	浙江杭州	俞建午	酒店管理	10,100	100	100	55267967-2
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	100	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	100	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	100	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	100	56607625-8
杭州博投投资管理有限公司	有限责任公司	浙江杭州	俞建午	投资咨询	100	100	100	05671685-X
南京南郡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	20,000	100	100	05796518-8
杭州博晓酒店管理有限公司	有限责任公司	浙江杭州	俞建午	酒店管理	100	100	100	06786186-8

杭州江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	5,000	100	100	06788552-8
杭州颂都投资管理有限公司	有 限 责 任 公 司	浙江杭州	俞建午	投 资 咨 询	100	100	100	08212587-7
杭州香悦郡置业有限公司	有 限 责 任 公 司	浙江杭州	俞建午	房地 产 业	5,000	100	100	08457972-5
杭州加都实业有限公司	有 限 责 任 公 司	浙江杭州	俞建午	房地 产 业	2,000	90	90	08212524-4
合肥宋都房地产开发有限公司	有 限 责 任 公 司	安徽合肥	俞建午	房地 产 业	5,000	100	100	75681126-8
杭州宋都物业经营管理有限公司	有 限 责 任 公 司	浙江杭州	俞建午	物 业 管 理	500	100	100	25542270-7
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	100	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	51	66791765-0
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	100	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	投 资 与 管 理	2,000	100	100	74349865-5
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	光 伏 产 业	2,000	51	51	56366120-8

本公司的子公司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。

(三) 本企业的合营和联营企业的情况

单位:万元 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	有限责任公司	浙江桐庐	俞建午	房地产业	22,000	50.00	50.00	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	—	投资	10,000	20.00	20.00	58045999-2
杭州楼视传媒有限公司	有限责任公司	浙江杭州	赵亮	传媒	2,000	33.00	33.00	75442555-8

(四) 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	关联人(与公司同一董事长)	
郭软娟	其他	
深圳市平安置业投资有限公司	参股股东	77270613-4
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
杭州楼视传媒有限公司	其他	75442555-8
建德致中和酒销售有限公司	母公司的控股子公司	58320636-8
平安信托	其他	10002000-9

(五) 关联交易情况

1、 采购商品/接受劳务情况表

单位:元 币种:人民币

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本期发生额		上期发生额	
			金额	占同类交易金额的比例(%)	金额	占同类交易金额的比例(%)
建德致中和酒销售有限公司	采购商品	协议价	3,848,617.98	91.23	3,221,479.00	92.64
杭州楼视传媒有限公司	接受劳务	协议价	8,289,195.00	24.20	4,679,102.00	13.36

出售商品/提供劳务情况表

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本期发生额		上期发生额	
			金额	占同类交易金额的比例 (%)	金额	占同类交易金额的比例 (%)
桐庐大奇山郡置业有限公司	提供劳务	协议价	1,666,647.34	14.15	2,687,100.71	18.45

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
宋都集团	宋都控股	办公用房	2011 年 10 月 1 日	2016 年 9 月 30 日	协议价	137,356.80

3、 关联担保情况

(1) 关联方为本公司子公司提供担保情况

1) 2011 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 2013 年 12 月 31 日，宋都集团在该合同项下的借款余额为 12,211.00 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。

2) 2011 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 2013 年 12 月 31 日，恒都房产在该合同项下的借款余额为 12,500 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。

(2) 为关联方提供担保情况

根据宋都集团和新华园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的银行借款提供保证担保。截至 2013 年 12 月 31 日，该公司在此合同项下的借款余额为 15,000 万元，该借款同时由桐庐大奇山郡置业有限公司拥有的土地使用权提供抵押担保。

4、 关联方资金拆借

(1) 本期宋都股份于 2013 年 5 月 31 日收到宋都控股往来款 5,000 万元，已分别于 2013 年 6 月 14 日至 6 月 27 日期间分次全部归还。

(2) 本期宋都集团向合营企业桐庐大奇山郡置业有限公司计收资金占用息 18,077,424.66 元，合并过程中按对其权益份额 50% 将未实现交易损益进行了抵销后，计入财务费用-利息收入 9,038,712.33 元。

5、 股权收购事项

(1) 本期公司之全资子公司杭州佳瑞投资管理有限公司受让平安信托持有的杭州博闲酒店管理有限公司 100% 的股权，受让价格为 80,000 万元。

(2) 本期公司之全资子公司浙江东霖房地产开发有限公司受让郭轶娟持有的杭州佳瑞投资管理有限公司 10% 的股权，受让价格为 100 万元。

6、 资金借贷

(1) 公司之子公司浙江东霖房地产开发有限公司于 2012 年 8 月 1 日取得平安信托发放的借款 6 亿元，本期偿还 2 亿元，截至 2013 年 12 月 31 日，借款余额为 4 亿元，约定的到期日为 2014 年 7 月 31 日。该借款由宋都集团提供保证担保，同时以公司自有房地产开发项目提供抵押担保、以公司所拥有的浙江东霖房地产开发有限公司 100% 股权提供质押担保。公司向平安信托缴存了该借款项下的保证金，期末余额为 128,743,395.00 元。

(2) 公司之子公司杭州恒都房地产开发有限公司于 2013 年 5 月 22 日取得平安信托发放的借款 5 亿元，约定的到期日为 2015 年 5 月 21 日。该借款由宋都集团和南京南郡房地产开发有限公司提供保证担保，同时以公司自有房地产开发项目提供抵押担保、以公司所拥有的南京南郡房地产开发有限公司 100% 股权提供质押担保。

(3) 本期公司应计付平安信托借款利息支出共计 128,923,287.69 元，期末应付利息余额为 61,984,931.51 元。

(六) 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	210,891,083.96		182,644,735.41	
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	平安信托	128,743,395.00		906,258,893.00	
小计		409,634,478.96		1,158,903,628.41	

(七) 关键管理人员薪酬

2013 年度和 2012 年度，本公司关键管理人员报酬总额分别为 1,001 万元和 984 万元。

九、 股份支付

(一) 股份支付总体情况

公司本期行权的各项权益工具总额	17,308,880 股
公司本期失效的各项权益工具总额	4,480,000 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	期末公司发行在外的股份期权行权价格为 4.52 元/股。本激励计划的合同剩余年限详见其他说明。

其他说明:

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%

股票期权行权的业绩条件为在股票期权行权期前一个财务年度公司需达到：(1) 扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率不低于 10%；(2) 以 2011 年为基准年，归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润年复合增长率不低于 10%；(3) 归属于上市公司股东的净利润及归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润均不得低于授予日前最近三个会计年度（即 2009-2011 年度）的平均水平且不得为负。

根据 2012 年 5 月 16 日公司 2011 年度股东大会审议通过的《公司 2011 年度利润分配预案》，每 10 股派发现金股利 0.6 元（含税），同时以 2011 年 12 月 31 日注册资本 536,827,776.00 元为基数，以资本公积金 536,827,776.00 元转增注册资本（即每 10 股转增 10 股）。公司以 2012 年 7 月 5 日为股权登记日实施了 2011 年度利润分配及资本公积金转增股本方案，实施后股票期权数量调整为 5,207.22 万份，可行权价格调整为 4.56 元/股。

根据 2013 年 3 月 19 日公司 2012 年度股东大会审议通过的《公司 2012 年度利润分配预案》，每 10 股派发现金股利 0.37 元（含税）。公司以 2013 年 5 月 13 日为股权登记日实施了 2012 年度利润分配方案，实施后可行权价格调整为 4.52 元/股。

(二) 以权益结算的股份支付情况

单位：元

授予日权益工具公允价值的确定方法	详见其他说明
对可行权权益工具数量的最佳估计的确定方法	总份数 5,207.22 万份，因离职无法行权 1,048 万份，预计可行权权益工具数量估计为 4,159.22 万份。
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	56,789,500.08
以权益结算的股份支付确认的费用总额	56,789,500.08

其他说明

根据《会计准则第 11 号——股份支付》的规定，由于公司授予的股票期权没有现行市价，也没有相同交易条件的期权的市场价格，故本公司采用布莱克—斯科尔斯期权定价模型进行估值。期权定价模型估计确定的授予日股票价格、行权价格、各期的剩余期限、无风险利率及预期波动率等参数如下：

授予日股票价格：10.49 元。

行权价格：4.52 元。

各期的剩余期限：自授权日起满 12 个月后的下一交易日起至授予日起满 24 个月的交易日止可行使第一批占其全部授予数量 40% 的期权；自授权日后起满 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可行使第二批占其全部授予数量 30% 的期权；自授权日后起满 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可行使第三批占其全部授予数量 30% 的期权。

无风险利率：第一、二、三批无风险利率分别为 2.92235%、2.9816% 和 3.0661%。

预期波动率：第一、二、三批预期波动率分别为 38.54%、41.50% 和 47.88%。

预计分红率：0.89%。

根据上述参数假设和 B-S 模型，计算公司本次授予期权的公允价值结果列下

行权期	期权份数	单位公允价值	公允价值
第一批（40%）	17,308,880	1.34	23,107,354.80
第二批（30%）	12,141,660	1.69	20,519,405.40
第三批（30%）	12,141,660	2.11	25,618,902.60
合计	41,592,200		69,245,662.80

[注]：公司 2012 年利润分配方案包括以资本公积转增资本，每 10 股转增 10 股，故期权份数和单位公允价值均进行了相应调整。

十、或有事项：

(一) 为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响：

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。

(二) 其他或有负债及其财务影响：

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 2013 年 12 月 31 日，提供保证的借款余额为 212,311.81 万元。

十一、承诺事项：

无

十二、资产负债表日后事项：

(一) 资产负债表日后利润分配情况说明

单位：元 币种：人民币

拟分配的利润或股利	38,183,755.12
-----------	---------------

根据公司八届十五次董事会审议通过的 2013 年度利润分配预案，以现有股本 1,090,964,432 元为基数进行现金分红，每 10 股分红 0.35 元（含税）。本预案尚待 2013 年度股东大会审议批准。

十三、其他重要事项：

(一) 资产重组

1. 注入资产与置出资产的交割与过户情况

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

2. 注入资产与置出资产涉及的债权债务处理情况

本次重大资产重组的注入资产为宋都集团 100% 股权，注入资产的债权债务均由宋都集团依法独立享有和承担，资产的交割不涉及债权债务的转移。本次重大资产重组的置出资产为本公司 2011 年 9 月 30 日的全部资产和负债，置出资产相应的权利和义务均已由杭州崇和企业管理有限公司享有和承担，公司已就置出资产相关的债权债务转移事宜及时履行债权人同意、债务人通知等程序。对于未能在交易交割日前清理完毕或剥离出的负债，由宋都控股缴存相应货币资金作为已置出债务现金池在表外管理。截至 2013 年 12 月 31 日，宋都控股缴存的货币资金余额为 14,505,041.16 元。

(二) 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。

(三) 债权转让

根据宋都集团与杭州泰翔投资管理有限公司（以下简称泰翔投资）于 2013 年 6 月 28 日签订的《债权转让协议》，并经公司八届六次董事会审议通过，宋都集团将应收浙江亚西亚房地产开发有限公司（以下简称亚西亚公司）13,550 万元本金债权及从权利整体转让给泰翔投资。该债权系宋都集团与亚西亚公司合作开发项目，为其所垫付的工程款历年支付及收回后的余额，按原借款协议约定，到期日均为 2013 年 6 月 30 日。截至 2013 年 12 月 31 日，宋都集团已全额收妥该债权转让款。

(四) 公司控股股东宋都控股所持公司股份质押情况

质权人	质押股份数量（万股）	质押登记日
陆家嘴国际信托有限公司	10,000.00	2012 年 5 月 28 日
陆家嘴国际信托有限公司	4,620.00	2012 年 12 月 5 日
陆家嘴国际信托有限公司	6,770.00	2012 年 12 月 26 日
重庆国际信托有限公司	9,661.84	2013 年 1 月 22 日
中投信托有限责任公司	8,334.00	2013 年 3 月 13 日
上海爱建信托有限责任公司	5,000.00	2013 年 3 月 25 日
宏源证券股份有限公司	8,500.00	2013 年 12 月 18 日
小计	52,885.84	

(五) 定向增发

公司 2013 年第三次临时股东大会审议通过了公司非公开发行股票方案，以不低于 4.8 元/股向不超过 10 名符合规定的投资者发行不超过 31,250 万股股票，募集资金总额不超过 15 亿元，用于南京南郡国际项目、杭州东郡国际三期项目以及补充流动资金。相关申请材料已报送中国证监会，并收到受理通知书，目前尚待核准。

十四、 母公司财务报表主要项目注释

(一) 应收账款：

1、 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。

(二) 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	231,726,417.22	99.90			161,346,317.22	99.99		
按组合计提坏账准备的其他应收账款：								
账龄分析法组合					10,000.00	0.01	500.00	5.00
组合小计					10,000.00	0.01	500.00	5.00
单项金额虽不重大	243,033.60	0.10						

但单项计提坏账准备的其他应收账款								
合计	231,969,450.82	/	/	161,356,317.22	/	500.00	/	

单项金额重大并单项计提坏帐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
宋都集团	231,726,417.22			系公司之子公司
合计	231,726,417.22		/	/

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：						
1 年以内				10,000.00	100.00	500.00
1 年以内小计				10,000.00	100.00	500.00
合计				10,000.00	100.00	500.00

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
杭州恒都房地产开发有限公司	243,033.60			系公司之子公司
合计	243,033.60		/	/

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	占其他应收账款总额的比例(%)
宋都集团	子公司	231,726,417.22	1 年以内	99.90
杭州恒都房地产开发有限公司	子公司	243,033.60	1 年以内	0.10
合计	/	231,969,450.82	/	100.00

4、 其他应收关联方款项情况

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(%)
宋都集团	子公司	231,726,417.22	99.90
杭州恒都房地产开发有限公司	子公司	243,033.60	0.10
合计	/	231,969,450.82	100.00

(三) 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(%)
宋都集团	3,675,937,063.09	3,550,937,063.09	125,000,000.00	3,675,937,063.09			100.00	100.00
北京应天	10,200,000.00	10,200,000.00		10,200,000.00			51.00	51.00

(四) 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	1,262,797.40	
营业成本	1,105,613.73	

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
一般贸易	1,262,797.40	1,105,613.73		
合计	1,262,797.40	1,105,613.73		

3、 主营业务（分产品）

单位：元 币种：人民币

产品名称	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
建筑材料	1,262,797.40	1,105,613.73		
合计	1,262,797.40	1,105,613.73		

4、 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	1,262,797.40	1,105,613.73		
合计	1,262,797.40	1,105,613.73		

5、 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	营业收入总额	占公司全部营业收入的比例 (%)
杭州江都房地产开发有限公司	1,262,797.40	100.00
合计	1,262,797.40	100.00

(五) 投资收益：

1、 投资收益明细

单位：元 币种：人民币

	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	100,000,000.00	150,000,000.00
持有交易性金融资产期间取得的投资收益	208,479.18	
合计	100,208,479.18	150,000,000.00

2、 按成本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
宋都集团	100,000,000.00	150,000,000.00	利润分配
合计	100,000,000.00	150,000,000.00	/

(六) 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	68,935,833.63	99,575,568.55
加：资产减值准备	-500.00	-5,244.57
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	205.68	
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）		
投资损失（收益以“-”号填列）	-100,208,479.18	-150,000,000.00
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）	-73,126,157.80	-161,241,425.76
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	20,734,026.87	33,156,506.29
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-83,665,070.80	-178,514,595.49

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	11,561,605.65	81,211,807.75
减: 现金的期初余额	81,211,807.75	2,136,069.80
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	-69,650,202.10	79,075,737.95

十五、 补充资料

(一) 当期非经常性损益明细表

单位: 元 币种: 人民币

非经常性损益项目	2013 年金额	附注 (如适用)	2012 年金额	2011 年金额
非流动资产处置损益	-23,896.05		-60,939.86	3,189,681.61
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	52,425.73		269,955.78	682,399.66
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	9,038,712.33		9,199,561.64	14,916,156.93
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外, 持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益, 以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	302,964.36		128,604.57	-525,839.55
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回				-787,500
对外委托贷款取得的损益	2,800,166.67		2,253,939.84	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-7,386,126.26		20,954,634.58	10,610,950.12
其他符合非经常性损益定义的损益项目	32,092,728.09		-1,027,417.77	
少数股东权益影响额	-37,099.46		-42,854.18	-63,859.91
所得税影响额	-5,068,135.04		-12,289,271.15	-7,394,573.43
合计	31,771,740.37		19,386,213.45	20,627,415.43

[注]: 其他符合非经常性损益定义的损益项目包括转让应收浙江亚西亚房地产开发有限公司债权 13,550 万元、并已收妥转让款, 相应转销原计提的坏账准备 31,954,570.40 元。

(二) 净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率 (%)	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	15.46	0.34	0.34
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	14.13	0.31	0.31

(三) 公司主要财务报表项目的异常情况及原因说明

加权平均净资产收益率的计算过程

项目	序号	本期数
归属于公司普通股股东的净利润	A	368,198,332.50
非经常性损益	B	31,771,740.37
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	336,426,592.13
归属于公司普通股股东的期初净资产	D	2,186,321,640.17
发行新股或债转股等新增的、归属于公司普通股股东的净资产	E1	34,058,092.80
新增净资产次月起至报告期期末的累计月数	F1	9
发行新股或债转股等新增的、归属于公司普通股股东的净资产	E2	44,476,800.00
新增净资产次月起至报告期期末的累计月数	F2	1
回购或现金分红等减少的、归属于公司普通股股东的净资产	G	39,725,255.42
减少净资产次月起至报告期期末的累计月数	H	7
其他		
股份支付服务费	I1	20,370,385.82
增减净资产次月起至报告期期末的累计月数	J1	6
其他	I2	-11,386,416.03
增减净资产次月起至报告期期末的累计月数	J2	6
报告期月份数	K	12
加权平均净资产	$L = D + A/2 + E \times F/K - G \times H/K \pm I \times J/K$	2,380,989,695.25
加权平均净资产收益率	$M = A/L$	15.46%
扣除非经常损益加权平均净资产收益率	$N = C/L$	14.13%

(四) 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	551,620,549.78	814,366,377.41	-32.26%	主要系本期支付土地款、工程建设款等较多,引起经营性现金净流出大幅增加所致
应收账款	54,388,911.70	3,970,623.30	1269.78%	主要系房产销售尚待收齐的按揭款、补差款增加所致
其他应收款	487,093,000.65	1,371,268,058.57	-64.48%	主要系信托计划到期,相应应收平安信托债权转让款转回所致
短期借款	300,000,000.00	20,000,000.00	1400.00%	主要系公司利用短期融资增加所致
应付账款	554,254,199.87	283,416,454.04	95.56%	主要系已交付项目待决算、及在建项目增多,相应未结算款项增加所致
应交税费	128,063,630.82	38,579,560.30	231.95%	主要系本期末预缴税金改至其他流动资产列报
一年内到期的非流动负债	1,932,660,000.00	1,052,760,000.00	83.58%	主要系长期借款根据合同约定的到期日转入所致
利润表项目	本期数	上年数	变动幅度	变动原因说明
营业税金及附加	251,145,713.12	463,149,526.19	-45.77%	主要系本期交付项目的增值率低于上年,相应土地增值税大幅下降所致
财务费用	8,849,097.35	21,155,375.02	-58.17%	主要系建材贸易业务逐步停止,因贸易结算而承付的资金费用减少所致
资产减值损失	-34,190,754.08	13,739,464.60	-348.85%	主要系其他应收款下降较多,相应计提的坏账准备减少所致
投资收益	-5,128,718.46	-9,228,578.75	-44.43%	主要系权益法核算的长期股权投资收益随被投资单位实现净利润增加所致
营业外收入	810,863.86	24,086,529.97	-96.63%	主要系上年发生政府拆迁补偿,今年未发生相关事项所致
所得税费用	143,693,597.88	224,154,770.00	-35.90%	主要系随应纳税所得额减少

第十一节 备查文件目录

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

董事长：俞建午
宋都基业投资股份有限公司
2014 年 2 月 17 日