

宋都基业投资股份有限公司

600077



2014 年半年度报告

### 重要提示

一、 本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证半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、 公司半年度财务报告未经审计。

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：保证本半年度报告中财务报告的真实、准确、完整。**

五、 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。

六、 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

七、 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.....	4
第二节	公司简介.....	6
第三节	会计数据和财务指标摘要.....	7
第四节	董事会报告.....	9
第五节	重要事项.....	16
第六节	股份变动及股东情况.....	23
第七节	优先股相关情况.....	25
第八节	董事、监事、高级管理人员情况.....	26
第九节	财务报告（未经审计）.....	27
第十节	备查文件目录.....	103

## 第一节 释义

### 一、 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
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	杭州宋都物业管理经营管理有限公司
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
淘天地	指	杭州淘天地房地产开发有限公司
杭州茂都	指	杭州茂都投资管理有限公司
合肥印象商业	指	合肥印象西湖商业运营管理有限公司

## 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	证券事务代表
姓名	龚睿	王甲正
联系地址	浙江省杭州市富春路 789 号宋都大厦 5 楼	浙江省杭州市富春路 789 号宋都大厦 5 楼
电话	0571-86759621	0571-86759621
传真	0571-86056788	0571-86056788
电子信箱	600077@songdu.com	600077@songdu.com

### 三、 基本情况变更简介

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变更情况简介

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

### 五、 公司股票简况

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

### 六、 公司报告期内的注册变更情况

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

### 第三节 会计数据和财务指标摘要

#### 一、 公司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	本报告期(1-6月)	上年同期	本报告期比上年同期增减(%)
营业收入	1,379,022,764.61	254,684,915.90	441.46
归属于上市公司股东的净利润	16,262,950.50	30,414,070.76	-46.53
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	28,155,752.61	27,061,007.73	4.05
经营活动产生的现金流量净额	-865,054,464.28	-331,340,243.82	不适用
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减(%)
归属于上市公司股东的净资产	2,565,071,770.85	2,602,313,579.84	-1.43
总资产	12,736,879,773.84	11,324,671,859.54	12.47

##### (二) 主要财务指标

主要财务指标	本报告期(1-6月)	上年同期	本报告期比上年同期增减(%)
基本每股收益(元/股)	0.015	0.028	-46.43
稀释每股收益(元/股)	0.015	0.028	-46.43
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.026	0.025	4.00
加权平均净资产收益率(%)	0.62	1.37	减少0.75个百分点
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	1.08	1.22	减少0.14个百分点

营业收入比上年同期增加 441.46%，主要系东郡国际一期、印象西湖二期项目交付结转所致；归属于上市公司股东的净利润比上年同期下降 46.53%，主要系本期交付的东郡国际项目为满足城市居民的刚需楼盘，利润空间较窄。

#### 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	金额
非流动资产处置损益	104,007.88
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	200,000.00
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	5,605,397.26
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	87,040.34
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-19,830,674.24

少数股东权益影响额	-11,179.35
所得税影响额	1,952,606.00
合计	-11,892,802.11



## 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

今年面对宏观经济整体下行的压力，中央政府出台一系列“微刺激”措施。而从今年年初开始，房地产市场的调整行情进一步深化演绎，成交量与成交价格出现了不同幅度的下降。根据统计数据显示，2014 年 1-6 月份，全国房地产开发投资 42019 亿元，同比名义增长 14.1%（扣除价格因素实际增长 13.1%），增速比 1-5 月份回落 0.6 个百分点；商品房销售面积 48365 万平方米，同比下降 6.0%，降幅比 1-5 月份收窄 1.8 个百分点。商品房销售额 31133 亿元，下降 6.7%。对于房地产市场的低迷，中央政府同样也没有大力刺激房地产市场，更多依靠市场自身调整，减少不必要的干预。楼市经过以“双限”为核心的调控，如今投资投机比例大幅下降，主流为首次置业和改善型自住需求。当前银行首套房贷款利率普遍达到基准或上浮的实际情况，严重地抑制了购买力不强的自住型需求正常释放。3 月份全国“两会”已确立楼市“分类调控”的基本方针，6 月份住建部再次明确楼市调控的地方主导权基调；部分城市也开始试探性地调整房地产调控政策。

我们认为，调控政策的调整旨在调节市场供需的结构，而对于公司而言，能否顺势而为、做好公司自身的经营工作，才是确保公司能够顺利度过市场的调整期，并在市场回暖复苏之际抢得先机的关键所在。

报告期内，公司董事会管理层依据公司战略规划，紧紧围绕 2014 年初制订的主要工作任务，持续不断地加强公司管理水平的提高和运营体系的建设完善。在低迷的经济大势和市场环境下，公司上半年实现营业收入 13.79 亿元，并且保持了持续拿地扩张的能力；在具体运营方面，公司在管理人员没有增加的情况下，管理项目较之去年有了大幅提升，表明了公司的管理和创新最终取得了较好的结果，管理幅度和管理质量都获得了提升，为公司创造了实际价值，让公司在弱势市场中保持了强劲的发展潜力。

与此同时，公司延续加快刚需项目的开发节奏的经营理念，实现刚需楼盘的快周转与快去化。上半年，以南京南郡国际为代表的公司刚需项目销售情况喜人，数次开盘都取得了很好的成绩，有效地保障了公司未来业绩；另一方面，公司充分地将以“创新（Innovation）、品质（Quality）、效益（Effectiveness）”为核心的 IQE 运营体系应用在公司各个项目的开发环节，顺利实现了杭州东郡国际项目的批量交付，为公司全年的经营业绩奠定了良好的基础。

报告期内，公司在坚持“区域聚焦”的地域开发战略的基础上，更重视多元化地产业务的经营与开发。在持续做好宋都“江湾系”产品开发的基础上，遵循“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杭州火车东站附近“淘天地”商业项目，进一步丰富了公司产品结构。

公司身处资本密集型的房地产行业，如何借力资本市场，构筑具有长效性的资本驱动配置一直是公司戮力践行的目标。报告期内，鉴于证券市场实际情况并结合公司自身情况，为保证公司本次非公开发行股票的顺利推进，公司对非公开发行股票方案进行了相应调整。调整内容包括本次非公开发行的发行价格、发行数量、募集资金总额等。同时，为了加速实现公司的战略目标、建立与公司快速发展相匹配的投融资渠道、提高公司在土地市场获取土地储备的竞争力，公司与平安信托有限责任公司共同签订《关于房地产项目投资战略合作事宜之合作框架协议》，成立地产基金，对公司单个或多个项目或项目公司进行循环投资，投资总金额上限为人民币 100 亿元。该战略合作协议的实施不仅能有效地改善公司现金流状况、显著地提升公司在土地市场获取土地储备的竞争力，并且能够大幅地提升公司资金周转效率，对公司项目开发的周转速度有较大推动作用，从而对公司的经营业绩带来积极的影响。

## (一) 主营业务分析

## 1、 财务报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	1,379,022,764.61	254,684,915.90	441.46
营业成本	1,115,269,094.84	125,423,254.97	789.20
销售费用	46,357,937.71	27,412,869.03	69.11
管理费用	29,082,996.71	53,811,445.95	-45.95
财务费用	24,651,306.45	-2,530,046.51	
经营活动产生的现金流量净额	-865,054,464.28	-331,340,243.82	
投资活动产生的现金流量净额	-1,444,867.00	-2,811,771.26	
筹资活动产生的现金流量净额	806,792,642.10	-279,818,152.41	

营业收入变动原因说明：主要系本期东郡国际一期、印象西湖二期项目交付结转所致

营业成本变动原因说明：主要系本期东郡国际一期、印象西湖二期项目交付结转所致

销售费用变动原因说明：主要系本期营销活动增加所致

管理费用变动原因说明：主要系冲回已计提的失效及未达行权条件的股份支付费用

## 2、 其它

## (1) 经营计划进展说明

报告期内，公司管理层紧紧围绕“五年内实现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，重点开展了以下几个方面的工作：

1、关于“棉花 TOWN”运营体系的持续构建：在东郡国际项目验证成功的基础上，公司管理层结合市场的变化与项目的具体情况，对“棉花 TOWN”运营体系进行升级与再造，优化出“棉花 TOWN”2、“棉花 TOWN”3 运营体系，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。报告期内，南郡国际项目取得的良好销售业绩与东郡国际批量交付的顺利完成，再次验证了公司优秀运营体系带来的效益。

2、关于“U 乐活”运营体系的实践：以现金流峰值可控为抓手、以重资产项目轻资产运营为导向的“U 乐活”运营体系已在公司建德项目与桐庐项目的开发运营中开展。通过对运营节点的制定与现金流的把控，使得公司始终保持着较强的扩张能力，公司也将在成熟的时机，通过适合的方式增加项目储备。

3、关于建立与百亿规模相适应的组织框架：为了适应公司未来快速增长的企业规模，公司以建立全面信息化系统为突破口，着眼于提高管理层与后台人员的执行力，从而加强对一线的目标保障。

4、关于精英人才梯队培训体系：公司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。报告期内，公司面向全体开展价值观、礼仪、工作导则等系列培训，进一步提升了公司竞争的软实力。

5、关于长效资本驱动的建设：报告期内，鉴于证券市场实际情况并结合公司自身情况，为保证公司本次非公开发行股票顺利推进，公司对非公开发行股票方案进行了相应调整。为了加速实现公司的战略目标、建立与公司快速发展相匹配的投融资渠道、提高公司在土地市场获取土地储备的竞争力，公司与平安信托签订战略合作框架协议，成立地产基金，对公司单个或多个项目或项目公司进行循环投资。

(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	1,354,300,148.00	1,100,970,095.49	18.71	459.76	818.81	减少 31.76 个百分点
物业管理	8,664,370.04	11,362,172.72	-31.14	84.38	146.43	减少 33.02 个百分点

报告期内，公司主要项目情况如下表所示：

宋都股份 2014 年 1-6 月主要项目情况（截止 6 月 30 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	2014 年 1-6 月在建总建筑面积	2014 年 1-6 月新开工面积	2014 年 1-6 月竣工面积
印象西湖	合肥蜀山区	竣工	137,343.70	616,330.14	231,134.56	186,150.64	-	114,764.30
晨光国际	杭州下沙区	竣工	122,570.00	449,896.27	188,565.94	-	-	-
东郡国际	杭州下沙区	在建	98,153.00	302,361.00	50,376.76	302,361.00	-	137,048.50
东郡三期	杭州下沙区	在建	47,507.00	147,182.80	99,932.41	147,182.80	-	-
大奇山郡	杭州桐庐县	在建	1,081,508.67	593,967.81	513,915.69	82,181.86	-	-
阳光国际	杭州九堡	竣工	111,362.00	354,034.32	110,994.11	15,639.72	-	-
南郡国际	南京板桥新城	在建	110,966.15	330,259.80	259,620.78	193,122.62	90,100.92	-
香悦郡	杭州拱墅区	储备	57,383.00	211,511.60	-	-	-	-
淘天地	杭州江干区	储备	16,444.00	64,904.00	-	-	-	-
合计	-	-	1,783,237.52	3,070,447.74	1,454,540.25	926,638.64	90,100.92	251,812.80

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 2014 年 1-6 月主要房地产储备情况（截止 6 月 30 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土地及房产面积和权益占比
			土地	房产	土地	房产	土地	房产	
印象西湖	合肥蜀山区	竣工	-	235,843.38	-	235,843.38	-	31,212.79	-
晨光国际	杭州下沙区	竣工	-	188,565.94	-	187,934.52	-	-	-
东郡国际	杭州下沙区	在建	-	134,946.50	-	134,946.50	-	-	-
东郡三期	杭州下沙区	在建	-	107,430.42	-	107,430.42	-	-	-
阳光国际	杭州九堡	竣工	-	120,640.70	-	112,921.87	-	7,718.83	-
大奇山郡	杭州桐庐县	在建	333,262.32	72,999.45	285,019.30	69,010.86	-	-	50%
东门新天地	杭州桐庐县	在建	-	6,444.44	-	6,424.32	-	-	-
南郡国际	南京板桥新城	在建	-	330,259.80	-	259,620.78	-	-	-
淘天地	杭州江干区	储备	16,444.00	-	-	-	-	-	-
香悦郡	杭州拱墅区	储备	57,383.00	-	-	-	-	-	-
合计	-	-	407,089.32	1,197,130.63	285,019.30	1,114,132.65	-	38,931.62	-

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，公司主要项目出租情况如下表所示：

宋都股份 2014 年 1-6 月房地产出租情况（截止 6 月 30 日）					
项目名称	项目种类	楼面面积 (m <sup>2</sup> )	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	1,898.39	40	403,024.00	1.5
新城国际	商铺及购物中心	5,080.99	95	2,681,670.40	2.8
采荷嘉业	办公	6,313.28	100	3,331,682.50	2.9
宋城大饭店	商铺	9,512.00	100	500,000.00	0.29
总计	-	22,804.66	-	6,916,376.90	-

报告期内，公司主要项目销售情况如下表所示：

宋都股份 2014 年 1-6 月房地产销售情况（截止 6 月 30 日）						
项目名称	项目种类	已竣工楼面积（m <sup>2</sup> ）	在建的楼面积（m <sup>2</sup> ）	可供出售楼面积（m <sup>2</sup> ）	报告期内已售或已预售楼面积（m <sup>2</sup> ）	每平方米平均售价（元）
大奇山郡	酒店及休闲	15,058.31	12,358.57	-	-	-
	住宅	16,938.41	71,010.86	69,147.69	4,063.52	13,454.09
东门新天地	商铺及购物中心	-	6,444.44	6,424.32	-	-
晨光国际	商铺及购物中心	15,259.99	-	5,411.26	213.32	20,062.78
	住宅	324,632.17	-	180,420.30	3,492.46	12,926.98
东郡国际	商铺及购物中心	-	6,711.09	4,102.19	-	-
	住宅	-	132,252.98	49,055.19	612.00	10,099.30
东郡三期	商铺及购物中心	-	5,931.29	4,360.29	-	-
	住宅	-	103,334.70	103,334.70	7,844.61	10,799.88
印象西湖	办公写字楼	84,021.39	87,937.85	171,959.24	16,729.19	8,256.00
	住宅	197,874.96	-	197,874.96	2,354.22	7,634.00
南郡国际	住宅	-	167200.1	81927.6	70639.02	11531.57

## 2、 主营业务分地区情况

单位：元 币种：人民币

地区	营业收入	营业收入比上年增减（%）
浙江地区	1,053,290,689.04	782.18
安徽地区	306,542,829.00	441.20
江苏地区	3,131,000.00	-95.57

2014 年上半年公司的营业收入浙江地区占 77.28%，江苏地区占 0.23%，安徽地区占 22.49%。公司的主要业务分布在长江中下游地区，属经济发达省份，销售较稳定。

### （三） 核心竞争力分析

1、公司以逾 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、在以金融思维做地产的理念指导下，公司目前产品结构处于合理的状态，以南京南郡国际为代表的刚需项目已经赢得了市场的认可，在未来数年内能够持续稳定地输出业绩；而江湾系产品中以阳光国际、晨光国际为代表的改善型住房项目，从成本比较上来看具有较强的市场

竞争力，随着市场对调控政策变化的预期，以现房为主的改善型项目将迎来更为宽松的市场环境；而淘天地项目等商业项目的开发，也有效地补充和完善了公司的产品结构。

(四) 投资状况分析

1、 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

本报告期公司无委托理财事项。

(2) 委托贷款情况

本报告期公司无委托贷款事项。

(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。

2、 主要子公司、参股公司分析

公司主要子公司情况如下表所示：

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 (%)
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
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
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
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
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
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
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
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
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
杭州宋都物业经营管理有限公司	有限责任公司	浙江杭州	朱瑾	物业管理	500	100
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
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
杭州淘天地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	2,000	100
北京应天阳光太阳能技术有限公司	有限责任公司	北京	俞建午	光伏产业	2,000	51

对公司净利润影响达到 10%以上的子公司情况

单位：万元 币种：人民币

序号	公司名称	业务性质	主要产品或服务	注册资本	总资产	净利润
1	合肥印象西湖房地产投资有限公司	房地产开发	印象西湖花园项目	20,000.00	143,479.72	2,904.56
2	合肥宋都房地产开发有限公司	房地产开发	西湖花苑项目	5,000.00	28,485.94	747.96
3	浙江东霖房地产开发有限公司	房地产开发	杭州阳光国际项目	30,000.00	277,363.35	470.50

### 3、 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、 利润分配或资本公积金转增预案

### (一) 报告期实施的利润分配方案的执行或调整情况

公司 2013 年度利润分配方案经 2014 年 5 月 13 日召开的公司 2013 年年度股东大会审议通过，本次分配向全体股东每 10 股派发现金红利 0.35 元（含税），派发现金红利总额为 38,183,755.12 元。

上述利润分配已于 2014 年 6 月 24 日实施完毕，具体内容详见公司于 2014 年 6 月 18 日披露于上交所网站的临 2014-050 号《2013 年度利润分配实施公告》。

公司于 2014 年 5 月 7 日召开了“宋都股份 2013 年度现金分红专项说明会”，公司高管出席会议并与投资者就其关注的公司 2013 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。具体内容详见公司于 2014 年 5 月 8 日披露于上交所网站的临 2014-039 号《2013 年度现金分红专项说明会召开情况的公告》及其附件。

## 三、 其他披露事项

### (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

## 第五节 重要事项

一、 重大诉讼、仲裁和媒体普遍质疑的事项  
本报告期公司无重大诉讼、仲裁和媒体质疑事项。

二、 破产重整相关事项  
本报告期公司无破产重整相关事项。

三、 资产交易、企业合并事项  
√ 不适用

四、 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>1、由于公司 2013 年年度利润分配方案的实施，公司股票期权激励计划的股票期权行权价格由 4.52 元调整为 4.49 元。</p> <p>2、由于部分激励对象离职离开公司，根据《A 股股票期权激励计划》规定，薪酬与考核委员会已经同意并报备董事会取消其对应的《A 股股票期权激励计划》激励对象资格、注销其获授的 318 万份股票期权（含第二个行权期及第三个行权期获授股票期权各 159 万份）。</p> <p>3、由于公司业绩未达到股票期权激励计划中规定的行权条件，公司将注销原计划第二个行权期可行权的期权份额，即期权数量的 30%，计 1,298.166 万份。</p>	<p>具体内容详见公司于 2014 年 6 月 28 日披露于上交所网站的临 2014-057 号《关于对 A 股股票期权激励计划进行调整及注销部分已授予股票期权的公告》。</p>

五、 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>公司第八届董事会第十五次会议审议通过了《关于公司 2014 年度预计日常关联交易的议案》，具体情况如下：</p> <p>(1) 关联交易类别：日常接受劳务</p> <p>(2) 关联交易内容：签订传媒合作服务协议</p> <p>(3) 关联人：杭州楼视传媒有限公司</p> <p>(4) 预计金额：900 万元</p> <p>公司独立董事事前审核了《宋都股份 2014 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>具体内容详见公司于 2014 年 2 月 19 日披露于上交所网站的临 2014-009 号《第八届董事会第十五次会议决议公告》及同日披露的临 2014-014 号《关于公司 2014 年度预计日常关联交易事项的公告》。</p>
<p>公司第八届董事会第十五次会议审议通过了《关于控股股东向公司提供借款暨关联交易的议案》，并提交公司 2013 年度股东大会审议通过：</p>	<p>具体内容详见公司于 2014 年 2 月 19 日披露于上交所网站的临 2014-009 号《第八届董事会第十五次会议决议公告》、同日披露的临 2014-013</p>



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。	号《关于控股股东向公司提供借款暨关联交易的公告》及 2014 年 5 月 14 日披露于上交所网站的临 2014-042 号《2013 年年度股东大会决议公告》。
公司第八届董事会第十六次会议审议通过了《关于公司与控股股东签订相互担保协议暨关联交易的议案》，并提交公司 2014 年第二次临时股东大会审议通过：自公司股东大会审议通过该议案之日起，至公司 2014 年年度股东大会召开之日止，本公司为宋都控股提供担保总额度为不超过人民币 8 亿元，宋都控股为本公司提供担保总额度为不超过 20 亿元。	具体内容详见公司于 2014 年 3 月 1 日披露于上交所网站的临 2014-015 号《第八届董事会第十六次会议决议公告》、同日披露的临 2014-016 号《关于公司与控股股东签订相互担保协议暨关联交易的公告》及 2014 年 3 月 18 日披露于上交所网站的临 2014-021 号《2014 年第二次临时股东大会决议公告》。
公司第八届董事会第十七次会议审议通过了《关于公司全资子公司签订战略合作框架协议暨关联交易的议案》，并提交公司 2014 年第三次临时股东大会审议通过：公司全资子公司宋都集团与平安信托、宋都控股共同签订战略合作框架协议，设立平安宋都地产基金，公司拟在平安宋都地产基金与管理人宋都控股或其关联方签署《委托管理合同》时约定的每年向宋都控股或其关联方支付的管理费不超过届时平安宋都地产基金实际募集资金规模的 1%。	具体内容详见公司于 2014 年 4 月 8 日披露于上交所网站的临 2014-026 号《第八届董事会第十七次会议决议公告》、同日披露的临 2014-027 号《关于公司全资子公司签订战略合作框架协议暨关联交易的公告》及 2014 年 4 月 24 日披露于上交所网站的临 2014-034 号《2014 年第三次临时股东大会决议公告》。

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		587,628.58	6.78			

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) 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	合营公司	210,891,083.96	47,796,258.49	258,687,342.45			
桐庐大奇山郡运动休闲有限公司	合营公司	70,000,000.00	-70,000,000.00	0.00			
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 47,796,258.49 元为股东经营性开发资金投入。					

六、 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	担保方与上市公司的关系	被担保方	担保金额	担保发生日期（协议签署日）	担保起始日	担保到期日	担保类型	担保是否已经履行完毕	担保是否逾期	担保逾期金额	是否存在反担保	是否为关联方担保	关联关系
杭州宋都房地产集团有限公司	全资子公司	浙江亚西房地产开发有限公司	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	
宋都基业投资股份有限公司	公司本部	浙江宋都控股有限公司	10,000	2014年4月29日	2014年4月29日	2015年4月28日	连带责任担保	否	否		否	是	控股股东
宋都基业投资股份有限公司	公司本部	浙江致中和实业有限公司	3,500	2014年5月26日	2014年5月26日	2015年5月5日	连带责任担保	否	否		否	是	股东子公司
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）								13,500					
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）								23,400					
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								266,640					
报告期末对子公司担保余额合计（B）								584,402.125					
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）													
担保总额（A+B）								607,802.125					
担保总额占公司净资产的比例（%）								236.95					
其中：													
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）								13,500					
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）								284,670					
担保总额超过净资产50%部分的金额（E）								181,378.535					
上述三项担保金额合计（C+D+E）								479,548.535					

(三) 其他重大合同或交易

本报告期公司无其他重大合同或交易。

七、 承诺事项履行情况

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	报告期内履行情况
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	及时严格履行
	解决同业竞争	浙江宋都控股有限公司、郭轶娟、俞建午	①承诺人截止承诺日持有的存量地产外，在承诺人作为上市公司控股股东或实际控制人之期限内，将采取有效措施，并促使承诺人控制的公司采取有效措施，不从事或参与包括房地产开发、销售、租赁在内的任何可能对上市公司主营业务构成竞争的业务。②如承诺人及其控制的除上市公司以外的公司未来从任何第三者获得的任何商业机会与上市公司主营业务有竞争或可能有竞争，则承诺人及其控制的公司将立即通知上市公司，并尽力将该商业机会给予上市公司。	承诺时间为 2009 年 12 月	否	及时严格履行
	解决关联交易	浙江宋都控股有限公司、郭轶娟、俞建午	①本次交易完成后，承诺人将继续严格按照《公司法》等法律、法规、规章等规范性文件的要求以及上市公司《公司章程》的有关规定，履行股东义务或者敦促董事依法履行董事义务，在股东大会以及董事会对有关涉及承诺人事项的关联交易进行表决时，履行回避表决的义务。②本次交易完成后，承诺人与上市公司之间将尽量减少关联交易。在进行确有必要且无法规避的关联交易时，保证按市场化原则和公允价格进行公平操作，并按相关法律、法规、规章等规范性文件的规定履行交易程序及信息披露义务。保证不通过关联交易损害上市公司及其他股东的合法权益。	承诺时间为 2009 年 12 月	否	及时严格履行

	债务剥离	浙江宋都控股有限公司	如果浙江宋都控股有限公司预留部分需支付给百科投资的股权转让款不足以偿付拟置出资产或有负债和其他责任,同时百科投资和自然人潘广超未能按《保证合同》的约定履行保证责任,浙江宋都控股有限公司将代百科投资和自然人潘广超履行因拟置出资产或有债务、未披露债务等给上市公司所造成损失的保证责任,浙江宋都控股有限公司同时保留向百科投资和自然人潘广超追偿的权利	承诺时间为 2011 年 8 月	否	及时严格履行
	其他	浙江宋都控股有限公司	关于土地被收回、增收土地闲置费和增值地价款的承诺。如果拟注入资产在本次交易实际完成注入之日前取得的尚未开发的土地出现被收回、征收土地闲置费和增值地价款而导致拟注入资产或上市公司产生损失的情形,浙江宋都控股有限公司承诺以现金或者持有上市公司股份的方式进行补偿。	承诺时间为 2011 年 1 月	否	及时严格履行
	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	及时严格履行
	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	及时严格履行
	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	否	及时严格履行
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	及时严格履行

## 八、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。

## 九、公司治理情况

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：公司严格按照《公司法》、公司《章程》规定的选聘程序选举董事，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，独立董事在公司利润分配方案制定、非公开发行股票发行方案的修订及审议关联交易的过程中提出了宝贵的意见与建议。

3、公司监事会严格执行《公司法》、公司《章程》的有关规定，人数和人员构成符合法律、法规的要求，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 58 个，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，公司修订了《公司未来三年（2014 年—2016 年）股东回报规划》与《现金分红管理制度》，并严格按照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 2013 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。

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。

## 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

报告期内，公司股份总数及股本结构未发生变化。

#### (二) 限售股份变动情况

报告期内，本公司限售股份无变动情况。

### 二、 股东情况

#### (一) 截止报告期末股东总数及持有公司 5%以上股份的前十名股东情况

单位：股

报告期末股东总数					23,730	
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	54.97	599,694,518	33,200,000	543,901,476	质押 370,058,358
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			无
郭轶娟	境内自然人	5.54	60,433,498		60,433,498	无
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	0.57	6,177,836	177,910		无
铁岭市财政信用担保局	国有法人	0.38	4,160,000			无
西藏泓杉科技发展有限公司	境内非国有法人	0.35	3,800,000	3,800,000		无
汪洋	境内自然人	0.33	3,600,000			质押 3,600,000
张璐	境内自然人	0.33	3,580,000	330,000		无
张扬	境内自然人	0.19	2,080,000	-164,665		无
戴克强	境内自然人	0.18	2,000,000			无

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
浙江宋都控股有限公司	55,793,042	人民币普通股	55,793,042
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	6,177,836	人民币普通股	6,177,836
铁岭市财政信用担保局	4,160,000	人民币普通股	4,160,000
西藏泓杉科技发展有限公司	3,800,000	人民币普通股	3,800,000
汪洋	3,600,000	人民币普通股	3,600,000
张璐	3,580,000	人民币普通股	3,580,000
张扬	2,080,000	人民币普通股	2,080,000
戴克强	2,000,000	人民币普通股	2,000,000
宋静	1,979,200	人民币普通股	1,979,200
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		

### 三、 控股股东或实际控制人变更情况

本报告期内公司控股股东或实际控制人没有发生变更。



## 第七节 优先股相关情况

本报告期公司无优先股事项。

## 第八节 董事、监事、高级管理人员情况

### 一、 持股变动情况

- (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情况  
报告期内公司董事、监事、高级管理人员持股未发生变化。

### 二、 公司董事、监事、高级管理人员变动情况

本报告期内公司无董事、监事、高管人员变动。

## 第九节 财务报告（未经审计）

### 一、 财务报表

#### 合并资产负债表 2014 年 6 月 30 日

编制单位:宋都基业投资股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
<b>流动资产:</b>			
货币资金		840,891,186.33	551,620,549.78
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产		2,170,403.30	2,079,637.51
应收票据			
应收账款		3,346,780.65	54,388,911.70
预付款项		98,048,609.50	72,619,672.35
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		916,672,534.53	487,093,000.65
买入返售金融资产			
存货		10,313,827,308.58	9,588,604,488.21
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		233,575,282.65	237,407,995.76
流动资产合计		12,408,532,105.54	10,993,814,255.96
<b>非流动资产:</b>			
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		69,548,403.57	77,258,499.91
投资性房地产		39,956,112.89	41,782,219.13
固定资产		59,897,562.27	62,221,546.81
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		528,824.36	666,686.36
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		158,416,765.21	148,928,651.37
其他非流动资产			
非流动资产合计		328,347,668.30	330,857,603.58
资产总计		12,736,879,773.84	11,324,671,859.54
<b>流动负债：</b>			
短期借款		630,000,000.00	300,000,000.00
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		583,676,942.34	554,254,199.87
预收款项		1,888,838,280.49	2,248,540,715.50
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬		1,896,130.50	1,908,598.57
应交税费		104,955,147.48	128,063,630.82
应付利息		82,566,047.72	81,256,875.07
应付股利			
其他应付款		364,252,796.83	304,175,457.80
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		838,220,000.00	1,932,660,000.00
其他流动负债		420,910,900.71	527,518,117.13
流动负债合计		4,915,316,246.07	6,078,377,594.76
<b>非流动负债：</b>			
长期借款		5,114,490,000.00	2,515,720,000.00

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		5,114,490,000.00	2,515,720,000.00
负债合计		10,029,806,246.07	8,594,097,594.76
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）		231,594,656.00	231,594,656.00
资本公积		384,068,420.88	399,389,425.25
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		1,876,019,186.00	1,897,939,990.62
外币报表折算差额			
归属于母公司所有者 权益合计		2,565,071,770.85	2,602,313,579.84
少数股东权益		142,001,756.92	128,260,684.94
所有者权益合计		2,707,073,527.77	2,730,574,264.78
负债和所有者权益 总计		12,736,879,773.84	11,324,671,859.54

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

2014 年 6 月 30 日

编制单位:宋都基业投资股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
<b>流动资产:</b>			
货币资金		284,116.98	11,561,605.65
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款			
预付款项		2,700,661.82	2,345,661.82
应收利息			
应收股利			
其他应收款		199,043,504.30	231,969,450.82
存货		2,076,896.06	
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		556,625.61	167,362.38
流动资产合计		204,661,804.77	246,044,080.67
<b>非流动资产:</b>			
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	3,686,137,063.09
投资性房地产			
固定资产		2,733.66	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		3,686,139,796.75	3,686,140,105.27
资产总计		3,890,801,601.52	3,932,184,185.94

<b>流动负债：</b>			
短期借款			
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款			
预收款项		2,156,305.00	
应付职工薪酬			
应交税费		675,093.88	101,702.06
应付利息			
应付股利			
其他应付款		2,354,923.13	1,572,661.35
一年内到期的非流动 负债			
其他流动负债			
流动负债合计		5,186,322.01	1,674,363.41
<b>非流动负债：</b>			
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		5,186,322.01	1,674,363.41
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）		1,090,964,432.00	1,090,964,432.00
资本公积		2,667,978,242.16	2,683,299,246.53
减：库存股			
专项储备			
盈余公积		34,921,742.34	34,921,742.34
一般风险准备			
未分配利润		91,750,863.01	121,324,401.66
所有者权益（或股东权益） 合计		3,885,615,279.51	3,930,509,822.53
负债和所有者权益 （或股东权益）总计		3,890,801,601.52	3,932,184,185.94

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**  
2014 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业总收入		1,379,022,764.61	254,684,915.90
其中:营业收入		1,379,022,764.61	254,684,915.90
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		1,323,283,417.41	217,975,310.28
其中:营业成本		1,115,269,094.84	125,423,254.97
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		103,337,617.57	43,109,833.91
销售费用		46,357,937.71	27,412,869.03
管理费用		29,082,996.71	53,811,445.95
财务费用		24,651,306.45	-2,530,046.51
资产减值损失		4,584,464.13	-29,252,047.07
加:公允价值变动收益(损失以“—”号填列)		90,765.79	53,060.70
投资收益(损失以“—”号填列)		-2,104,699.08	-2,423,419.12
其中:对联营企业和合营企业的投资收益		-2,104,699.08	-2,225,003.29
汇兑收益(损失以“—”号填列)			
三、营业利润(亏损以“—”号填列)		53,725,413.91	34,339,247.20
加:营业外收入		514,486.08	245,153.90
减:营业外支出		21,315,281.67	333,590.86
其中:非流动资产处置损失		-104,007.88	111,528.18
四、利润总额(亏损总额以“—”号填列)		32,924,618.32	34,250,810.24
减:所得税费用		2,920,595.84	5,987,607.22
五、净利润(净亏损以“—”号填列)		30,004,022.48	28,263,203.02



归属于母公司所有者的净利润		16,262,950.50	30,414,070.76
少数股东损益		13,741,071.98	-2,150,867.74
六、每股收益：			
（一）基本每股收益		0.015	0.028
（二）稀释每股收益		0.015	0.028
七、其他综合收益			
八、综合收益总额		30,004,022.48	28,263,203.02
归属于母公司所有者的综合收益 总额		16,262,950.50	30,414,070.76
归属于少数股东的综合收益总额		13,741,071.98	-2,150,867.74

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**  
2014 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入		1,080,212.82	
减: 营业成本		885,420.36	
营业税金及附加			
销售费用			
管理费用		-8,589,273.89	18,554,352.90
财务费用		173,849.88	-56,608.31
资产减值损失			-500.00
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)			208,479.18
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)		8,610,216.47	-18,288,765.41
加: 营业外收入			
减: 营业外支出			11,950.00
其中: 非流动资产处置损失			
三、利润总额(亏损总额以“—”号填列)		8,610,216.47	-18,300,715.41
减: 所得税费用			100,000.00
四、净利润(净亏损以“—”号填列)		8,610,216.47	-18,400,715.41
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		8,610,216.47	-18,400,715.41

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**  
2014 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
<b>一、经营活动产生的现金流量:</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		1,071,695,047.19	1,202,351,101.9
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		260,979,954.28	114,390,926.09
经营活动现金流入小计		1,332,675,001.47	1,316,742,027.99
购买商品、接受劳务支付的现金		1,627,882,104.11	1,197,060,856.74
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		41,780,467.11	44,328,916.02
支付的各项税费		243,869,733.04	232,776,617.91
支付其他与经营活动有关的现金		284,197,161.49	173,915,881.14
经营活动现金流出小计		2,197,729,465.75	1,648,082,271.81
经营活动产生的现金流量净额		-865,054,464.28	-331,340,243.82
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		40,080.00	26,697.57
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			235,501,084.17
投资活动现金流入小计		40,080.00	235,527,781.74
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,484,947.00	3,139,553.00
投资支付的现金			
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			235,200,000.00
投资活动现金流出小计		1,484,947.00	238,339,553.00

投资活动产生的现金流量净额		-1,444,867.00	-2,811,771.26
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			34,058,092.80
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		3,046,400,000.00	580,000,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			1,173,573.50
筹资活动现金流入小计		3,046,400,000.00	615,231,666.30
偿还债务支付的现金		1,112,070,000.00	713,880,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		285,445,804.01	180,169,818.71
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		842,091,553.89	1,000,000.00
筹资活动现金流出小计		2,239,607,357.90	895,049,818.71
筹资活动产生的现金流量净额		806,792,642.10	-279,818,152.41
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		-59,706,689.18	-613,970,167.49
加：期初现金及现金等价物余额		490,003,163.18	798,934,337.82
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		430,296,474.00	184,964,170.33

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**  
2014 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
<b>一、经营活动产生的现金流量:</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		3,420,154.00	
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		38,708,613.29	5,306,098.50
经营活动现金流入小计		42,128,767.29	5,306,098.50
购买商品、接受劳务支付的现金		2,695,943.76	
支付给职工以及为职工支付的现金		2,028,708.83	3,924,556.84
支付的各项税费		799,918.01	6,618,349.39
支付其他与经营活动有关的现金		9,450,681.10	70,454,629.66
经营活动现金流出小计		14,975,251.70	80,997,535.89
经营活动产生的现金流量净额		27,153,515.59	-75,691,437.39
<b>二、投资活动产生的现金流量:</b>			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			235,408,479.18
投资活动现金流入小计			235,408,479.18
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金			
投资支付的现金			
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			235,200,000.00

投资活动现金流出小计			235,200,000.00
投资活动产生的现金流量净额			208,479.18
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			34,058,092.80
取得借款收到的现金		50,000,000.00	
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		50,000,000.00	34,058,092.80
偿还债务支付的现金		50,000,000.00	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		38,431,004.26	39,725,255.42
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		88,431,004.26	39,725,255.42
筹资活动产生的现金流量净额		-38,431,004.26	-5,667,162.62
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		-11,277,488.67	-81,150,120.83
加：期初现金及现金等价物余额		11,561,605.65	81,211,807.75
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		284,116.98	61,686.92

法定代表人：俞建午 主管会计工作负责人：陈振宁 会计机构负责人：于晓华

合并所有者权益变动表  
2014 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期金额									
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本(或股本)	资本公积	减:库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	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
加:会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年初余额	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
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)		-15,321,004.37					-21,920,804.62		13,741,071.98	-23,500,737.01
(一)净利润							16,262,950.50		13,741,071.98	30,004,022.48
(二)其他综合收益										
上述(一)和							16,262,950.50		13,741,071.98	30,004,022.48



(二) 小计										
(三) 所有者投入和减少资本		-15,321,004.37								-15,321,004.37
1. 所有者投入资本										
2. 股份支付计入所有者权益的金额		-15,321,004.37								-15,321,004.37
3. 其他										
(四) 利润分配							-38,183,755.12			-38,183,755.12
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							-38,183,755.12			-38,183,755.12
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	384,068,420.88			73,389,507.97		1,876,019,186.00		142,001,756.92	2,707,073,527.77

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	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)		46,708,751.85					-9,311,184.66		-791,609,137.73	-754,211,570.54
(一) 净利润							30,414,070.76		-2,150,867.74	28,263,203.02
(二) 其他综合收益										
上述(一)和(二)小计							30,414,070.76		-2,150,867.74	28,263,203.02
(三) 所有者投入和减少资本		46,708,751.85							-789,458,269.99	-742,749,518.14
1. 所有者投入资本										
2. 股份支付计入所有者权益的金额		12,650,659.05								12,650,659.05
3. 其他		34,058,092.80							-789,458,269.99	-755,400,177.19
(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	106,594,656.00	483,579,314.51			73,389,507.97		1,560,155,728.88		127,546,941.73	2,351,266,149.09

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

2014 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期金额							
	实收资本(或股本)	资本公积	减:库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	1,090,964,432.00	2,683,299,246.53			34,921,742.34		121,324,401.66	3,930,509,822.53
加:会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年年初余额	1,090,964,432.00	2,683,299,246.53			34,921,742.34		121,324,401.66	3,930,509,822.53
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)		-15,321,004.37					-29,573,538.65	-44,894,543.02
(一)净利润							8,610,216.47	8,610,216.47
(二)其他综合收益								
上述(一)和(二)小计							8,610,216.47	8,610,216.47
(三)所有者投入和减少资本		-15,321,004.37						-15,321,004.37
1.所有者投入资本								
2.股份支付计入所有者权益的金额		-15,321,004.37						-15,321,004.37
3.其他								

(四) 利润分配							-38,183,755.12	-38,183,755.12
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							-38,183,755.12	-38,183,755.12
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	2,667,978,242.16			34,921,742.34		91,750,863.01	3,885,615,279.51

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	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)	7,468,880.00	39,239,871.85					-58,125,970.83	-11,417,218.98
(一)净利润							-18,400,715.41	-18,400,715.41
(二)其他综合收益								
上述(一)和(二)小计							-18,400,715.41	-18,400,715.41
(三)所有者投入和减少资本	7,468,880.00	39,239,871.85						46,708,751.85
1.所有者投入资本								
2.股份支付计入所有者权益的金额		12,650,659.05						12,650,659.05
3.其他	7,468,880.00	26,589,212.80						34,058,092.80
(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	1,081,124,432.00	2,640,942,719.76			28,028,158.98		40,881,435.98	3,790,976,746.72

法定代表人：俞建午 主管会计工作负责人：陈振宁 会计机构负责人：于晓华



## 二、 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 2014 年 06 月 30 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。

## 三、 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。

## (六) 合并财务报表的编制方法：

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

## (七) 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。

## (八) 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。

(九) 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	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

(十) 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

个别认定法

- (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

## (十一) 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。

### (十二) 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。

### (十三) 固定资产：

#### 1、 固定资产确认条件、计价和折旧方法：

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

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

#### 2、 各类固定资产的折旧方法：

类别	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	20	5	4.75
运输设备	5	5	19
通用设备	3-5	5	31.67-19
其他设备	3-5	5	31.67-19

#### 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。

### (十四) 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。

## (十五) 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。

## (十六) 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。

#### (十七) 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。

#### (十八) 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。

#### (十九) 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。

## (二十) 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。

## (二十一) 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。

(二十二) 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。

(二十三) 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

(二十四) 前期会计差错更正

1、 追溯重述法

无

2、 未来适用法

无

四、 税项：

(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%

五、 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	1,998,784.88		

杭州茂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		100.00	100.00	是			
杭州淘天地房地产开发有限公司	全资子公司	浙江杭州	房地产业	20,000,000	房地产开发经营	20,000,000		100.00	100.00	是			
合肥印象西湖商业运营管理有限公司	控股子公司	安徽合肥	商业经营管理	1,000,000	商业经营管理；商业地产运营；商业空间规划设计；商业信息咨询；招商事务代理；房屋租赁。	0		51.00	51.00	是	0.00		

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

合肥宋都房产有限公司	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			
合肥印象房地产	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	102,900,000.00		51.00	51.00	是	132,238,820.08		



投资有 限公司					发,物业管理, 建筑材料销售								
桐庐县 兴寓房 地产开 发有限 公司	全子 资公 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	全子 资公 司	浙江 杭州	投资 与产 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	7,764,151.95		

(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茂都投资管理有限公司(以下简称杭州茂都),于2014年2月19日办妥工商设立登记手续,并取得注册号为330104000221371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茂都共同出资设立杭州淘天地房地产开发有限公司,于2014年3月14日办妥工商设立登记手续,并取得注册号为330100000190285的《营业执照》。该公司注册资本2,000万元,宋都集团出资1,020.00万元,占其注册资本的51%,杭州茂都出资980.00万元,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) 本期合肥宋都与合肥西湖房地产开发有限责任公司共同设立合肥印象西湖商业运营管理有限公司(以下简称“印象西湖商业”),于2014年6月17日办妥工商设立登记手续,并取得注册号为340100001011397的《营业执照》。该公司注册资本100万元,合肥宋都认缴出资51万元,占其注册资本的51%,合肥西湖房地产开发有限责任公司认缴出资49万元,占其注册资本的49%,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
杭州茂都投资管理有限公司	959,260.92	-40,739.08	
杭州淘天地房地产开发有限公司	19,918,963.94	-81,036.06	
合肥印象西湖商业运营管理有限公司	0.00	0.00	

六、 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	181,914.10	1,409,778.03
银行存款:		
人民币	428,608,238.76	484,034,064.01
其他货币资金:		
人民币	412,101,033.47	66,176,707.74
合计	840,891,186.33	551,620,549.78

1) 其他货币资金期初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。其他货币资金期末余额中包括贷款备偿保证金 54,762,937.50 元,为购房者提供的按揭保证金 12,778,774.83 元,质押定期存单 340,000,000.00 元,保函保证金 3,053,000.00 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	2,170,403.30	2,079,637.51
4. 衍生金融资产		
5. 套期工具		
6. 其他		
合计	2,170,403.30	2,079,637.51

(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	3,522,927.00	100	176,146.35	5	57,251,486.00	100	2,862,574.30	5
组合小计	3,522,927.00	100	176,146.35	5	57,251,486.00	100	2,862,574.30	5
合计	3,522,927.00	/	176,146.35	/	57,251,486.00	/	2,862,574.30	/

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	3,522,927.00	100.00	176,146.35	57,251,486.00	100	2,862,574.30
合计	3,522,927.00	100.00	176,146.35	57,251,486.00	100	2,862,574.30

- 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	1,400,000.00	1 年以内	39.74
购房客户二	非关联方	780,000.00	1 年以内	22.14
购房客户三	非关联方	750,000.00	1 年以内	21.29
购房客户四	非关联方	592,000.00	1 年以内	16.80
购房客户五	非关联方	584.00	1 年以内	0.02
合计	/	3,522,584.00	/	99.99

(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	781,649,127.45	83.51			409,634,478.96	83.06		
按组合计提坏账准备的其他应收账款:								
账龄分析法组合	133,847,484.69	14.30	19,324,077.61	14.44	52,801,707.22	10.58	12,053,185.53	22.83
组合小计	133,847,484.69	14.30	19,324,077.61	14.44	52,801,707.22	10.58	12,053,185.53	22.83
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收账款	20,500,000.00	2.19			36,710,000.00	7.35		
合计	935,996,612.14	/	19,324,077.61	/	499,146,186.18	/	12,053,185.53	/

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
深圳平安大华汇通财富管理有限公司	300,000,000.00			[注 1]
桐庐大奇山郡置业有限公司	258,687,342.45			[注 2]
平安信托有限责任公司	222,961,785.00			[注 3]
合计	781,649,127.45		/	/

单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款:

[注 1]：均系子公司杭州恒都房地产开发有限公司向深圳平安大华汇通财富管理有限公司缴存的保证金，经单独进行减值测试未发现减值，故未计提坏账准备。

[注 2]：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 3]：子公司浙江东霖房地产开发有限公司和杭州恒都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	92,195,722.90	68.88	4,609,786.14	14,365,632.78	27.20	721,457.92
1 年以内小计	92,195,722.90	68.88	4,609,786.14	14,365,632.78	27.20	721,457.92
1 至 2 年	8,296,577.40	6.20	829,657.74	16,701,948.63	31.63	1,670,194.86
2 至 3 年	13,964,792.35	10.43	4,189,437.71	6,027,650.78	11.42	1,808,295.23
3 年以上	19,390,392.04	14.49	9,695,196.02	15,706,475.03	29.75	7,853,237.52
合计	133,847,484.69	100.00	19,324,077.61	52,801,707.22	100.00	12,053,185.53

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
浙江世界贸易中心长乐实业有限公司	18,500,000.00			[注 1]
余杭区黄湖镇集体资产经营中心	2,000,000.00			[注 1]
合计	20,500,000.00		/	/

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款：

[注 1]：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、 本报告期其他应收款中持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位情况  
本报告期其他应收账款中无持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的欠款。

3、 其他应收款金额前五名单位情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款总额的比例(%)
深圳平安大华汇通财富管理有限公司	非关联方	300,000,000.00	1 年以内	32.05
桐庐大奇山郡置业有限公司	合营企业之子公司	91,690,794.51	1 年以内	27.64
		74,487,342.47	1-2 年	
		92,509,205.47	2-3 年	
平安信托	关联方	222,961,785.00	1 年以内	23.82
舟山市定海城区建设开发有限公司	非关联方	50,000,000.00	1 年以内	5.34
杭州市物业维修资金管理中心	非关联方	19,210,937.18	1 年以内	4.52
		13,497,043.00	1-2 年	
		9,572,952.00	3 年以上	
合计	/	873,930,059.63	/	93.37

4、 应收关联方款项

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收账款总额的比例(%)
桐庐大奇山郡置业有限公司	合营企业之子公司	258,687,342.45	27.64
合计	/	258,687,342.45	27.64

(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	36,429,539.90	37.15	15,132,076.74	20.84
1 至 2 年	14,506,772.55	14.80	8,603,344.58	11.85
2 至 3 年	11,413,648.00	11.64	43,371,087.12	59.72
3 年以上	35,698,649.05	36.41	5,513,163.91	7.59
合计	98,048,609.50	100.00	72,619,672.35	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
		8,000,000.00	2-3 年	
		34,000,000.00	3 年以上	
浙江八达建设集团有限公司	非关联方	20,267,411.58	1 年以内	工程待结算

浙江中成建工集团有限公司	非关联方	7,093,647.76	1 年以内	工程待结算
歌山建设集团有限公司	非关联方	3,324,000.00	1-2 年	工程待结算
稻香村街道办事处	非关联方	2,000,000.00	1 年以内	验收保证金
合计	/	77,485,059.34	/	/

- 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	5,681,379,780.48		5,681,379,780.48	5,561,434,409.26		5,561,434,409.26
开发产品	4,579,893,265.66		4,579,893,265.66	3,976,659,529.61		3,976,659,529.61
出租开发产品	48,880,559.20		48,880,559.20	49,901,126.23		49,901,126.23
原材料	3,087,430.23		3,087,430.23			
低值易耗品	586,273.01		586,273.01	609,423.11		609,423.11
合计	10,313,827,308.58		10,313,827,308.58	9,588,604,488.21		9,588,604,488.21

- 2) 期末, 已有账面价值 5,141,762,224.80 元的存货用于担保。

3) 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
南京南郡国际	2013 年 8 月	2015 年 11 月	21.21 亿	1,011,343,545.87	1,338,339,046.30
杭州香悦郡	2014 年 8 月	2016 年 12 月	21 亿	645,550,000.00	1,150,293,478.92
杭州东郡国际	2011 年 12 月	2014 年 12 月	26 亿	1,939,356,221.08	1,078,606,223.83

杭州东郡国际三期	2013 年 11 月	2016 年 6 月	10 亿	674,376,452.67	844,735,371.80
合肥印象西湖花园二期	2010 年 6 月	2014 年 12 月	13 亿	1,107,410,153.30	800,324,775.88
杭州阳光国际公建部分	2008 年 8 月	2014 年 8 月	25 亿	67,582,639.89	180,841,118.65
杭州淘天地	2014 年 8 月	2016 年 12 月	6.5 亿		163,054,920.09
桐庐东门新天地	2012 年 4 月	2014 年 8 月	1.213 亿	111,729,248.22	120,501,347.00
其他				4,086,148.23	4,683,498.01
小计				5,561,434,409.26	5,681,379,780.48

4) 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 年 12 月	2,142,805,913.17		73,573,887.24	2,069,232,025.93
杭州阳光国际	2013 年 12 月	1,313,898,252.48		53,835,631.70	1,260,062,620.78
合肥印象西湖花园二期	2014 年 6 月		668,237,540.71	211,086,949.36	457,150,591.35
绍兴金柯商汇	2010 年 9 月	308,995,735.88	3,857,298.00		312,853,033.88
杭州东郡国际一期	2014 年 6 月		1,043,958,219.66	754,098,121.30	289,860,098.36
合肥印象西湖花园一期	2011 年 5 月	117,751,249.80		23,934,276.16	93,816,973.64
合肥西湖花苑一期	2008 年 7 月	38,304,649.02		1,509,587.63	36,795,061.39
合肥西湖花苑二期	2010 年 12 月	10,306,514.79	9,193,992.69	1,592,478.09	17,908,029.39
南京宋都美域二期	2011 年 5 月	11,856,173.73		976,896.24	10,879,277.49
杭州新城国际	2008 年 7 月	9,734,320.02		259,781.84	9,474,538.18
杭州采荷嘉业	2007 年 8 月	6,625,398.47		103,658.52	6,521,739.95
南京宋都美域一期	2009 年 9 月	4,720,879.92		498,213.23	4,222,666.69
南京奥体名座	2006 年 6 月	3,050,771.00			3,050,771.00
桐庐桐江花园	2009 年 9 月	2,137,394.72		190,716.00	1,946,678.72
其他	——	6,472,276.61		353,117.70	6,119,158.91
小计		3,976,659,529.61	1,725,247,051.06	1,122,013,315.01	4,579,893,265.66



5) 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	316,679.50		8,029.69	308,649.81
采荷嘉业	42,435,645.00		846,654.47	41,588,990.53
新城国际	6,910,049.43		160,167.97	6,749,881.46
采荷人家	238,752.30		5,714.90	233,037.40
小计	49,901,126.23		1,020,567.03	48,880,559.20

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 1,122,853,061.83 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	85,698,435.29	104,599,806.11
预缴土地增值税	66,480,006.89	58,973,710.89
预缴企业所得税	70,020,581.94	61,000,750.73
预缴其他税费	11,376,258.53	12,833,728.03
合计	233,575,282.65	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	50.00	50	1,146,895,544.23	1,018,065,984.48	128,829,559.75	5,030,810.18	-13,697,931.49
二、联营企业							
南京汇通投资合伙企业(有限合伙)	20.00	20	474,770,520.26	335,537,210.19	139,233,310.07		
杭州楼视传媒有限公司	33.00	33	10,623,299.97	338,892.70	10,284,407.27	4,010,377.30	-2,609,486.63

(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	43,395,733.65	-6,848,965.75	36,546,767.90		50	50
南京汇通投资合伙企业(有限合伙)	20,000,000.00	27,846,662.01		27,846,662.01		20	20
杭州楼视传媒有限公司	6,600,000.00	6,016,104.25	-861,130.59	5,154,973.66		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	37,177,266.92	1,826,106.24		39,003,373.16
1. 房屋、建筑物	37,177,266.92	1,826,106.24		39,003,373.16
2. 土地使用权				
三、投资性房地产账面净值合计	41,782,219.13	-1,826,106.24		39,956,112.89
1. 房屋、建筑物	41,782,219.13	-1,826,106.24		39,956,112.89
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	41,782,219.13	-1,826,106.24		39,956,112.89
1. 房屋、建筑物	41,782,219.13	-1,826,106.24		39,956,112.89
2. 土地使用权				

本期折旧和摊销额: 1,826,106.24 元。

(2) 期末, 已有账面价值 39,956,112.89 元的房屋及建筑物用于债务担保。

(十一) 固定资产：  
(二) 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：	98,477,817.05	1,484,947.00		955,744.00	99,007,020.05
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	4,520,515.85	157,591.00		2,700.00	4,675,406.85
运输工具	30,670,380.72	1,226,246.00		953,044.00	30,943,582.72
其他设备	7,763,149.42	101,110.00			7,864,259.42
		本期新增	本期计提		
二、累计折旧合计：	36,256,270.24		3,560,928.55	707,741.01	39,109,457.78
其中：房屋及建筑物	8,215,149.81		1,160,572.32		9,375,722.13
机器设备					
运输工具					
通用设备	3,843,662.43		242,242.78		4,085,905.21
运输工具	17,884,634.66		1,833,574.33	707,741.01	19,010,467.98
其他设备	6,312,823.34		324,539.12		6,637,362.46
三、固定资产账面净值合计	62,221,546.81	/		/	59,897,562.27
其中：房屋及建筑物	47,308,621.25	/		/	46,148,048.93
机器设备		/		/	
运输工具		/		/	
通用设备	676,853.42	/		/	589,501.64
运输工具	12,785,746.06	/		/	11,933,114.74
其他设备	1,450,326.08	/		/	1,226,896.96
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	62,221,546.81	/		/	59,897,562.27
其中：房屋及建筑物	47,308,621.25	/		/	46,148,048.93
机器设备		/		/	
运输工具		/		/	
通用设备	676,853.42	/		/	589,501.64
运输工具	12,785,746.06	/		/	11,933,114.74
其他设备	1,450,326.08	/		/	1,226,896.96

本期折旧额：3,560,928.55 元。

期末，已有账面价值 46,057,945.89 元的房屋及建筑物用于债务担保。

(十二) 无形资产:

(二) 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	1,998,600.00			1,998,600.00
软件	1,998,600.00			1,998,600.00
二、累计摊销合计	1,331,913.64	137,862.00		1,469,775.64
软件	1,331,913.64	137,862.00		1,469,775.64
三、无形资产账面净值合计	666,686.36	-137,862.00		528,824.36
软件	666,686.36	-137,862.00		528,824.36
四、减值准备合计				
五、无形资产账面价值合计	666,686.36	-137,862.00		528,824.36
软件	666,686.36	-137,862.00		528,824.36

本期摊销额: 137,862.00 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
可抵扣亏损	9,168,644.85	3,752,655.75
内部交易未实现利润	6,619,575.89	7,239,508.95
广告费及业务宣传费	13,401,135.96	5,954,035.45
土地增值税预提	129,227,408.51	130,102,657.74
小计	158,416,765.21	148,928,651.37

(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:	
可抵扣亏损	36,674,579.40
内部交易未实现利润	26,478,303.56
广告费及业务宣传费	53,604,543.84
土地增值税预提	516,909,634.04
小计	633,667,060.84

(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	14,915,759.83	4,584,464.13			19,500,223.96
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	14,915,759.83	4,584,464.13			19,500,223.96

(十五) 短期借款:

(二) 短期借款分类:

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末数	期初数
保证及抵押借款	200,000,000.00	200,000,000.00
保证借款	100,000,000.00	100,000,000.00
质押借款	330,000,000.00	
合计	630,000,000.00	300,000,000.00

(十六) 应付账款:

(二) 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	581,818,551.68	552,074,504.63
贸易项目	1,828,390.66	754,756.57
其他	30,000.00	1,424,938.67
合计	583,676,942.34	554,254,199.87

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:

(二) 预收账款情况

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末数	期初数
购房款	1,877,685,058.65	2,237,769,917.00
房屋租金	6,305,726.29	5,772,647.72
物业管理费	4,538,857.55	4,689,512.78
其他	308,638.00	308,638.00
合计	1,888,838,280.49	2,248,540,715.50

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
杭州东郡国际	914,429,887.00	1,651,181,648.00	2014.12
杭州阳光国际	82,584,230.00	50,732,030.00	2014.8
杭州晨光国际	17,299,036.00	33,597,406.00	——
合肥印象西湖花园二期	233,210,804.00	358,574,172.00	2014.12
合肥印象西湖花园一期	13,563,533.00	13,108,462.00	——
合肥西湖花苑二期	1,036,068.00	694,643.00	——
合肥西湖花苑一期	1,672,972.00	2,376,469.00	——
杭州新城国际	335,000.00	335,000.00	——
绍兴金柯商汇	35,956,270.65	20,352,350.00	——
南京南郡国际	533,902,494.00	106,817,737.00	2015.11
杭州东郡国际三期	43,694,764.00		2016.6
小 计	1,877,685,058.65	2,237,769,917.00	

(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	40,521,292.80	40,521,292.80	1,638,934.43
二、职工福利费		9,494,399.76	9,500,190.36	-5,790.60

三、社会保险费		3,214,869.44	3,214,869.44	
其中：医疗保险费		1,318,745.12	1,318,745.12	
基本养老保险费		1,503,362.59	1,503,362.59	
失业保险费		211,934.22	211,934.22	
工伤保险费		64,315.97	64,315.97	
生育保险费		116,511.54	116,511.54	
四、住房公积金		654,792.00	654,792.00	
五、辞退福利				
六、其他				
工会经费	105,304.29	230,128.69	236,806.16	98,626.82
职工教育经费	164,359.85	47,017.00	47,017.00	164,359.85
合计	1,908,598.57	54,162,499.69	54,174,967.76	1,896,130.50

工会经费和职工教育经费金额 262,987.67 元。

工资、奖金、津贴和补贴于每月 15 日发放完毕，金额按确定的薪酬标准，结合绩效成绩发放。

(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
营业税	5,922,047.78	18,545,884.67
企业所得税	70,926,364.57	74,596,996.21
个人所得税	955,589.84	368,757.35
城市维护建设税	415,836.82	1,309,452.88
土地增值税	24,455,021.84	28,397,128.21
房产税	-120,381.09	4,200.00
教育费附加	176,621.22	396,470.79
地方教育附加	170,068.64	317,743.94
水利建设专项资金	2,056,013.95	4,011,078.67
印花税	-2,036.09	1,153.02
合计	104,955,147.48	128,063,630.82

(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	1,127,777.78	883,055.56
一年内到期的长期借款利息	18,098,291.81	27,128,565.29
分期付息到期还本的长期借款利息	63,339,978.13	53,245,254.22
合计	82,566,047.72	81,256,875.07

(二十一) 其他应付款:

(二) 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	95,208,478.13	155,265,013.64
往来款	225,721,676.28	108,435,000.00
应付暂收款	10,109,331.07	16,688,877.12
其他	33,213,311.35	23,786,567.04
合计	364,252,796.83	304,175,457.80

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	209,020,238.32	往来款	108,435,000.00
杭州通达集团有限公司	20,785,522.40	保证金	14,530,798.40
浙江八达建设集团有限公司	13,059,197.16	保证金	13,059,197.16
桐庐富春水利建设开发有限公司	10,000,000.00	基础设施建设资金	10,000,000.00
浙江中成建工集团有限公司	6,713,933.10	保证金	6,713,933.10
浙江宝业建设集团有限公司	6,404,312.79	保证金	6,404,312.79
小计	265,983,203.77		159,143,241.45

(二十二) 1 年内到期的非流动负债:

(二) 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	838,220,000.00	1,932,660,000.00
合计	838,220,000.00	1,932,660,000.00

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	20,260,000.00	10,000,000.00
保证及抵押借款	817,960,000.00	1,522,660,000.00
保证、抵押及质押借款		400,000,000.00
合计	838,220,000.00	1,932,660,000.00



(2) 金额前五名的 1 年内到期的长期借款

单位：万元 币种：人民币

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率 (%)	期末数	期初数
					本币金额	本币金额
中国建设银行秋涛支行	2011 年 12 月 12 日	2014 年 11 月 21 日	人民币	6.4575	39,796.00	45,000.00
平安信托	2012 年 8 月 1 日	2014 年 7 月 31 日	人民币	14.00	30,000.00	40,000.00
交通银行安徽省分行	2012 年 4 月 28 日	2014 年 10 月 13 日	人民币	9.975	2,500.00	3,500.00
	2012 年 5 月 30 日	2014 年 10 月 13 日	人民币	9.975	2,500.00	3,500.00
	2012 年 6 月 25 日	2014 年 10 月 13 日	人民币	9.600	2,500.00	3,500.00
	2013 年 8 月 30 日	2014 年 10 月 13 日	人民币	8.91750	2,500.00	3,500.00
合计	/	/	/	/	79,796.00	99,000.00

(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	420,910,900.71	527,518,117.13
合计	420,910,900.71	527,518,117.13

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：

(二) 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	42,240,000.00	437,500,000.00
保证及抵押借款	3,015,850,000.00	1,178,220,000.00
保证及质押借款	1,156,400,000.00	
保证、抵押及质押借款	900,000,000.00	900,000,000.00
合计	5,114,490,000.00	2,515,720,000.00

2、 金额前五名的长期借款：

单位：万元 币种：人民币

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率 (%)	期末数	期初数
					本币金额	本币金额
平安信托	2014年2月28日	2016年2月28日	人民币	11.5	30,460.00	
	2014年3月28日	2016年2月28日	人民币	11.5	2,900.00	
	2014年4月30日	2016年2月28日	人民币	12	24,450.00	
	2014年5月5日	2016年2月28日	人民币	12	6,000.00	
	2014年6月20日	2016年2月28日	人民币	12	13,830.00	
民生银行天目山支行	2014年3月20日	2017年3月10日	人民币	7.38	70,000.00	
平安银行杭州分行	2014年1月20日	2017年1月20日	人民币	10.0	65,000.00	
民生银行南京分行	2014年5月12日	2017年5月11日	人民币	6.46	54,000.00	
民生银行天目山支行	2013年9月9日	2017年8月27日	人民币	7.68	51,900.00	57,900.00
合计	/	/	/	/	318,540.00	57,900.00

(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	1,090,964,432.00						1,090,964,432

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；2013 年度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）	286,029,079.33			286,029,079.33
其他资本公积	113,360,345.92	3,060,962.97	18,381,967.34	98,039,341.55
合计	399,389,425.25	3,060,962.97	18,381,967.34	384,068,420.88

本期资本公积发生变动情况说明：

本期其他资本公积增加 3,060,962.97 元，系计提第三批股份支付服务费用。

本期其他资本公积减少 18,381,967.34 元，系第二批股权激励未达到行权条件和部分股权激励失效，冲回相应已计提的股份支付服务费用。

(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	1,897,939,990.62	/
调整后 年初未分配利润	1,897,939,990.62	/
加: 本期归属于母公司所有者的净利润	16,262,950.50	/
应付普通股股利	38,183,755.12	
期末未分配利润	1,876,019,186.00	/

(二十九) 营业收入和营业成本:

(二) 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	1,362,964,518.04	246,644,157.18
其他业务收入	16,058,246.57	8,040,758.72
营业成本	1,115,269,094.84	125,423,254.97

2、 主营业务 (分行业)

单位: 元 币种: 人民币

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产销售	1,354,300,148.00	1,100,970,095.49	241,944,863.00	119,826,085.13
物业管理	8,664,370.04	11,362,172.72	4,699,294.18	4,610,762.61
合计	1,362,964,518.04	1,112,332,268.21	246,644,157.18	124,436,847.74

3、 主营业务 (分地区)

单位: 元 币种: 人民币

地区名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
浙江地区	1,053,290,689.04	889,711,429.41	119,396,653.18	53,121,138.88
安徽地区	306,542,829.00	221,104,229.33	56,641,285.00	37,610,152.63
江苏地区	3,131,000.00	1,516,609.47	70,606,219.00	33,705,556.23
合计	1,362,964,518.04	1,112,332,268.21	246,644,157.18	124,436,847.74

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	10,303,820.00	0.75
购房客户二	7,916,016.00	0.57
购房客户三	7,790,611.00	0.56
购房客户四	7,783,228.00	0.56
购房客户五	7,462,649.00	0.54
合计	41,256,324.00	2.98

(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
营业税	72,486,432.92	13,286,948.42	应纳税营业额
城市维护建设税	5,070,983.08	939,752.99	
教育费附加	2,174,720.29	403,657.94	
土地增值税	21,086,881.35	27,264,937.27	
地方教育费附加	1,449,813.75	247,567.73	
房产税	1,068,786.18	966,969.56	
合计	103,337,617.57	43,109,833.91	/

(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	24,229,366.50	7,731,203.00
业务宣传费	7,892,751.36	7,128,897.02
职工薪酬	8,679,213.57	7,781,644.55
办公费	2,012,664.66	1,437,397.36
其他	3,543,941.62	3,333,727.10
合计	46,357,937.71	27,412,869.03

(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
股权激励	-15,321,004.37	12,650,659.05
职工薪酬	21,025,570.59	23,733,525.87
办公费	3,604,338.90	2,561,788.25
中介机构费	583,000.00	2,291,379.00
业务招待费	2,905,891.36	1,838,652.95
折旧、摊销	3,562,947.31	4,176,532.80

税金	2,295,043.78	1,661,562.12
汽车费用	2,204,229.21	1,096,974.67
业务性支出	4,483,818.24	1,122,156.56
差旅费	1,717,151.21	626,812.97
通讯费	431,163.80	403,077.86
其他	1,590,846.68	1,648,323.85
合计	29,082,996.71	53,811,445.95

(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	30,060,231.42	7,284,246.99
利息收入	-7,121,355.49	-10,192,798.70
金融手续费	1,712,430.52	378,505.20
合计	24,651,306.45	-2,530,046.51

(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	90,765.79	53,060.70
合计	90,765.79	53,060.70

(三十五) 投资收益：

(二) 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	-2,104,699.08	-2,225,003.29
处置长期股权投资产生的投资收益		208,479.18
其他		-406,895.01
合计	-2,104,699.08	-2,423,419.12

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	-1,243,568.49	-2,393,090.27	
南京汇通投资合伙企业(有限合伙)		676,209.83	
杭州楼视传媒有限公司	-861,130.59	-508,122.85	
合计	-2,104,699.08	-2,225,003.29	/

(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	4,584,464.13	-29,252,047.07
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	4,584,464.13	-29,252,047.07

(三十七) 营业外收入:

(二) 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	104,062.88	11,714.85	104,062.88
其中: 固定资产处置利得	104,062.88	11,714.85	104,062.88
政府补助	200,000.00	7,200.00	200,000
退房违约收入	160,000.00	155,000.00	160,000
其他	50,423.20	71,239.05	50,423.2
合计	514,486.08	245,153.90	514,486.08

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
政府奖励款	200,000.00		杭州市江干区人民政府四季青街道办事处 2013 年度江干区经济工作会议表彰奖励奖励款
就业补助款		7,200.00	杭州市江干区四季青街道综合服务中心拨付的促进就业用工补助款
合计	200,000.00	7,200.00	/

(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	55.00	123,243.03	55.00
其中: 固定资产处置损失	55.00	123,243.03	55.00
对外捐赠	20,000,000.00	25,400.00	20,000,000.00
滞纳金		11,950.00	
水利建设专项资金	1,274,129.23	172,046.84	
其他	41,097.44	950.99	41,097.44
合计	21,315,281.67	333,590.86	20,041,152.44

(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	5,256,440.01	17,778,559.89
递延所得税调整	-2,335,844.17	-11,790,952.67
合计	2,920,595.84	5,987,607.22

(四十) 基本每股收益和稀释每股收益的计算过程:

(二) 基本每股收益的计算过程

项目	序号	2014 年半年度
归属于公司普通股股东的净利润	A	16,262,950.50
非经常性损益	B	-11,892,802.11
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	28,155,752.61
期初股份总数	D	1,090,964,432.00
因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数	E	
发行新股或债转股等增加股份数	F	-
增加股份次月起至报告期期末的累计月数	G	
因回购等减少股份数	H	
减少股份次月起至报告期期末的累计月数	I	
报告期缩股数	J	
报告期月份数	K	6.00
发行在外的普通股加权平均数	$L=D+E+F \times G/K-H \times I/K-J$	1,090,964,432.00
基本每股收益	$M=A/L$	0.015
扣除非经常损益基本每股收益	$N=C/L$	0.026

(2) 稀释每股收益的计算过程

项 目	序号	2014 年半年度
归属于公司普通股股东的净利润	A	16,262,950.50
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	16,262,950.50
非经常性损益	D	-11,892,802.11
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	28,155,752.61
发行在外的普通股加权平均数	F	1,090,964,432.00
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	-
稀释后发行在外的普通股加权平均数	H=F+G	1,090,964,432.00
稀释每股收益	M=C/H	0.015
扣除非经常损益稀释每股收益	N=E/H	0.026

(四十一) 现金流量表项目注释:

(二) 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
收杭州中兴房地产开发有限公司往来款	96,040,000.00
收桐庐大奇山郡运动休闲有限公司往来款	70,000,000.00
收活期利息收入	20,636,799.04
收到房屋租金	9,873,654.90
收杭州经济技术开发区前进工业园区农居建设管理办公室代建费	3,804,000.00
收杭州经济技术开发区城市建设发展中心代建管理费	1,800,800.00
其他	58,824,700.34
合计	260,979,954.28

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
付拍地保证金	52,000,000.00
支付广告及业务宣传费	37,678,724.14
付桐庐大奇山郡置业有限公司往来款	37,000,000.00
对外捐赠	20,000,000.00
支付办公经费	17,520,439.40
付浙江亚丁房地产开发有限公司往来款	14,000,000.00
退浙江宝业建设集团有限公司履约保证金	10,200,000.00
付物业维修资金管理中心保修金	19,210,937.18
付浙江中成建工集团有限公司往来款	7,000,000.00
付南京市建筑业施工人员服务中心社保保障金	6,843,837.00
退歌山建设集团有限公司履约保证金	5,000,000.00
其他	57,743,223.77
合计	284,197,161.49



3、 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
质押定期存单	340,000,000.00
付深圳平安大华汇通财富管理有限公司保证金	300,000,000.00
支付平安信托贷款保证金	194,218,390.00
支付民生银行天目山支行贷款备偿保证金	1,217,137.50
其他	6,656,026.39
合计	842,091,553.89

(四十二) 现金流量表补充资料：

(二) 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
<b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量：</b>		
净利润	30,004,022.48	28,263,203.02
加：资产减值准备	4,584,464.13	-29,252,047.07
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	5,387,034.79	5,721,381.06
无形资产摊销	137,862.00	120,662.00
长期待摊费用摊销		4,450.00
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)	-103,607.88	111,528.18
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)	-90,765.79	-53,060.70
财务费用(收益以“-”号填列)	24,651,306.45	2,800,865.36
投资损失(收益以“-”号填列)	-2,104,699.08	2,423,419.12
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-9,488,113.84	-50,858,217.00
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)	-617,261,270.26	-937,512,000.32
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-403,966,339.98	3,794,616,941.50
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	103,195,642.70	-3,147,727,368.97
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-865,054,464.28	-331,340,243.82
<b>2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：</b>		
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		
<b>3. 现金及现金等价物净变动情况：</b>		
现金的期末余额	430,296,474.00	184,964,170.33
减：现金的期初余额	490,003,163.18	798,934,337.82
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	-59,706,689.18	-613,970,167.49

## 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	430,296,474.00	490,003,163.18
其中：库存现金	181,914.10	1,409,778.03
可随时用于支付的银行存款	428,608,238.76	484,034,064.01
可随时用于支付的其他货币资金	1,506,321.14	4,559,321.14
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	430,296,474.00	490,003,163.18

## 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 54,762,937.50 元，为购房者提供的按揭保证金 12,778,774.83 元，质押定期存单 340,000,000.00 元，保函保证金 3,053,000.00 元，不属于现金及现金等价物；期初货币资金余额包含贷款备偿保证金 53,545,800.00 元、为购房者提供的按揭保证金 8,071,586.60 元，不属于现金及现金等价物。

## 七、 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	54.97	54.97	俞建午	79761416-4

(二) 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。

3、2014 年 3 月 25 日，根据《约定购回式证券交易协议书》约定，宋都控股提前购回与宏源证券的约定购回式证券交易的全部 3,320 万股股份（占宋都股份总股本的 3.04%）。该部分股份已于 2014 年 3 月 27 日办理完毕股份转让和过户登记手续。

(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	100	100	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	朱瑾	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	投资与资产管理	2,000	100	100	74349865-5
杭州茂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	0923933-1
杭州淘天地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	2,000	100	100	09477564-X
北京应天阳光太阳能技术有限公司	有限责任公司	北京	俞建午	光伏产业	2,000	51	51	56366120-8
合肥印象西湖商业运营管理有限公司	有限责任公司	安徽合肥	俞建午	商业经营管理	100	51	51	39753518-4

(三) 本企业的合营和联营企业的情况

单位:元 币种:人民币

被投资单位名称	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	本企业持股比例(%)	本企业在被投资单位表决权比例(%)	组织机构代码
一、合营企业								
杭州大奇山郡实业有限公司	有限责任公司	浙江桐庐	俞建午	房地产业	22,000	50.00	50	68908096-X
二、联营企业								
南京汇通投资合伙企业(有限合伙)	有限合伙	江苏南京	—	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)	
郭轶娟	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
浙江致中和实业有限公司	母公司的控股子公司	56605826-0
杭州楼视传媒有限公司	其他	75442555-8
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(%)
杭州楼视传媒有限公司	接受劳务	协议价	134.10	5.53	1,041,820.00	13.48

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	587,628.58	6.78		

## 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

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 2014 年 6 月 30 日，宋都集团在该合同项下的借款余额为 10685.00 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) 为关联方提供担保情况

A、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 2014 年 6 月 30 日，该公司在此合同项下的借款余额为 12,000 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。

B、2014 年 3 月 17 日 2014 年第二次临时股东大会审议通过《关于公司与控股股东签订相互担保协议暨关联交易的议案》：同意公司与控股股东浙江宋都控股有限公司（以下简称“宋都控股”）签订相互担保协议，协议有效期内公司为宋都控股提供担保总额度为不超过人民币 8 亿元，宋都控股为公司提供担保总额度为不超过 20 亿元，担保主体包含双方的控股子公司。截止 2014 年 6 月 30 日，依据公司与宋都控股相互担保协议，公司为宋都控股提供担保总额为 10,000.00 万元，为浙江致中和实业有限公司担保 3500 万元。

## 4、 关联方资金拆借

(1) 本期宋都股份分别于 2014 年 3 月 7 日、3 月 12 日收到宋都控股委托贷款 10000 万元，已分别于 2014 年 3 月 19 日至 3 月 27 日分次全部归还。

(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 11,210,794.51 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 5,605,397.26 元。

## 5、 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，截至 2014 年 6 月 30 日，借款余额为 3 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，公司向平安信托缴存了该借款项下的保证金，期末余额为 197,124,958.00 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，截至 2014 年 6 月 30 日，借款余额为 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，公司向平安信托缴存了该借款项下的保证金，期末余额为 25,836,827.00 元。

(3)公司之子公司南京南郡房地产开发有限公司于 2014 年 2 月 28 日取得平安信托发放的借款,截止 2014 年 6 月 30 日共取得借款 77640 万元,约定的到期日为 2016 年 2 月 28 日。该借款由宋都集团、杭州香悦郡置业有限公司提供保证担保,同时以公司所持有的杭州香悦郡置业有限公司 100%股权提供质押担保。

(4) 本期公司应计付平安信托借款利息支出共计 93,989,202.75 元,期末应付利息余额为 43,213,860.28 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	258,687,342.45	0	210,891,083.96	
其他应收款	平安信托	222,961,785.00		128,743,395.00	
小计		481,649,127.45		409,634,478.96	

八、 股份支付

(一) 股份支付总体情况

公司本期授予的各项权益工具总额	0 股
公司本期行权的各项权益工具总额	0 股
公司本期失效的各项权益工具总额	14,571,660 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 4.49 元/股。本激励计划的合同剩余年限详见其他说明。

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。

根据 2014 年 5 月 13 日公司 2013 年度股东大会审议通过的《公司 2013 年度利润分配预案》，每 10 股派发现金股利 0.35 元(含税)。公司以 2014 年 6 月 23 日为股权登记日实施了 2013 年度利润分配方案，实施后可行权价格调整为 4.49 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 1039 万份，因未达行权条件无法行权 1298.166 万股，已行权 1730.888 万股，预计可行权权益工具数量估计为 1139.166 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	41,468,495.71
以权益结算的股份支付确认的费用总额	41,468,495.71

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：4.49 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%)	0	1.69	0
第三批(30%)	11,391,660	2.11	24,036,402.60
合计	28,700,540		47,143,757.40

[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。



九、 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 2014 年 6 月 30 日, 提供保证的借款余额为 216, 021. 28 万元。

十、 承诺事项:

(一) 重大承诺事项

无

(二) 前期承诺履行情况

无

十一、 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 2014 年 6 月 30 日, 宋都控股缴存的货币资金余额为 14, 512, 114. 67 元。

(一) 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) 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	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	2, 250. 00	2014 年 3 月 27 日
上海爱建信托有限责任公司	370	2014 年 6 月 26 日
小计	37, 005. 84	

(四) 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。

公司第八届董事会第二十一次会议审议通过了《关于调整宋都基业投资股份有限公司非公开发行股票方案的议案》，对发行价格与发行股份数量进行了调整，以不低于 3.41 元/股向不超过 10 名符合规定的投资者发行不超过 42,521.9941 万股股票。

2014 年 6 月 24 日，公司实施了 2013 年度利润分配方案，每 10 股分红 0.35 元（含税）。根据本次非公开发行股票方案的规定，将本次非公开发行股票的发行价格下限和发行股票数量上限进行了调整：发行价格下限调整为 3.38 元/股，发行数量上限调整为不超过 42,899.4082 股（含）。

公司第八届董事会第二十三次会议审议通过《关于调整宋都基业投资股份有限公司非公开发行股票募集资金金额的议案》，对非公开发行股票方案中的募集资金金额等事项进行了调整，以不低于 3.38 元/股向不超过 10 名符合规定的投资者发行不超过 35,014.7928 万股股票，募集资金总额不超过 118,350 万元，用于南京南郡国际项目、杭州东郡国际三期项目。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。

十二、 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	199,043,504.30	100			231,726,417.22	99.90		
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收账款					243,033.6	0.10		
合计	199,043,504.30	/		/	231,969,450.82	/		/

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	199,043,504.30			系公司之子公司
合计	199,043,504.30		/	/

- 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	199,043,504.30	1 年以内	100.00
合计	/	199,043,504.30	/	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	3,675,937,063.09		3,675,937,063.09			100	100.00
北京应天	10,200,000.00	10,200,000.00		10,200,000.00			51	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	1,080,212.82	
营业成本	885,420.36	

- 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	1,080,212.82	885,420.36		
合计	1,080,212.82	885,420.36		

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	1,080,212.82	885,420.36		
合计	1,080,212.82	885,420.36		

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	1,080,212.82	885,420.36		
合计	1,080,212.82	885,420.36		

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	1,080,212.82	100.00
合计	1,080,212.82	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
持有交易性金融资产期间取得的投资收益		208,479.18
合计		208,479.18

(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
<b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量：</b>		
净利润	8,610,216.47	-18,400,715.41
加：资产减值准备		-500.00
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	308.52	
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）	173,849.88	-56,608.31
投资损失（收益以“-”号填列）		-208,479.18
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）	-2,076,896.06	
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	32,255,082.55	-69,823,548.06
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-11,809,045.77	12,798,413.57
其他		
经营活动产生的现金流量净额	27,153,515.59	-75,691,437.39
<b>2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：</b>		
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		
<b>3. 现金及现金等价物净变动情况：</b>		
现金的期末余额	284,116.98	61,686.92
减：现金的期初余额	11,561,605.65	81,211,807.75
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	-11,277,488.67	-81,150,120.83

十三、 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	金额
非流动资产处置损益	104,007.88
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	200,000.00
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	5,605,397.26
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	87,040.34
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-19,830,674.24
少数股东权益影响额	-11,179.35
所得税影响额	1,952,606.00
合计	-11,892,802.11

(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	0.62	0.015	0.015
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	1.08	0.026	0.026

(三) 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	增减额	增减幅度	变动原因说明
货币资金	840,891,186.33	551,620,549.78	289,270,636.55	52.44%	主要系本期销售预收房款增加所致
应收账款	3,346,780.65	54,388,911.70	-51,042,131.05	-93.85%	主要系本期收回按揭款、补差款所致
其他应收款	916,672,534.53	487,093,000.65	429,579,533.88	88.19%	主要系缴存的信托保证金增加所致
短期借款	630,000,000.00	300,000,000.00	330,000,000.00	110.00%	主要系本期短期融资增加所致
一年内到期的非流动负债	838,220,000.00	1,932,660,000.00	-1,094,440,000.00	-56.63%	主要系本期归还贷款所致
长期借款	5,114,490,000.00	2,515,720,000.00	2,598,770,000.00	103.30%	主要系本期长期融资增加所致
利润表项目	本期数	上期数	增减额	增减幅度	变动原因说明(变动30%以上)
营业收入	1,379,022,764.61	254,684,915.90	1,124,337,848.71	441.46%	主要系本期东郡国际一期、印象西湖二期项目交付结转所致
营业成本	1,115,269,094.84	125,423,254.97	989,845,839.87	789.20%	主要系本期东郡国际一期、印象西湖二期项目交付结转所致
营业税金及附加	103,337,617.57	43,109,833.91	60,227,783.66	139.71%	主要系销售结转收入增加所致
营业外收入	514,486.08	245,153.90	269,332.18	109.86%	主要系本期收到政府奖励款项所致
营业外支出	21,315,281.67	333,590.86	20,981,690.81	6289.65%	主要系本期对外捐赠所致
少数股东损益	13,741,071.98	-2,150,867.74	15,891,939.72	-738.86%	主要系控股子公司合肥印象西湖本期交付结转增加所致

## 第十节 备查文件目录

(一) 载有公司负责人、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) 报告期内在中国证监会指定网站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 7 月 28 日