

公司代码：600077

公司简称：宋都股份

宋都基业投资股份有限公司

2014 年年度报告

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2014年全年归属于全体股东的净利润 37,089,740.39 元，报告期末母公司可供分配利润174,016,035.62元。以公司现有股本1,340,122,326元为基数进行现金分红，拟每10股分红0.10元（含税），本分配议案尚需经2014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.....	3
第二节	公司简介.....	4
第三节	会计数据和财务指标摘要.....	6
第四节	董事会报告.....	9
第五节	重要事项.....	25
第六节	股份变动及股东情况.....	34
第七节	优先股相关情况.....	43
第八节	董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	44
第九节	公司治理.....	49
第十节	内部控制.....	55
第十一节	财务报告.....	56
第十二节	备查文件目录.....	144

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
杭州博闲	指	杭州博闲酒店管理有限公司
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
合肥印象商业	指	合肥印象西湖商业运营管理有 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
杭州香悦郡	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
杭州加悦都	指	杭州加悦都实业有限公司
杭州茂都	指	杭州茂都投资管理有限公司

杭州淘天地	指	杭州淘天地房地产开发有限公司
杭州和都	指	杭州和都投资管理有限公司
杭州融都	指	杭州融都投资管理有限公司
舟山蓝郡	指	舟山蓝郡置业有限公司
舟山宋都	指	舟山宋都房地产开发有限公司
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
公司的中文简称	宋都股份
公司的外文名称	SUNDY LAND INVESTMENT CO., LTD.
公司的外文名称缩写	SUNDY CORPRATION
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（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	黄元喜、雷应波
报告期内履行持续督导职责的保荐机构	名称	齐鲁证券有限公司
	办公地址	山东省济南市市中区经七路 86 号证券大厦
	签字的保荐代表人姓名	胡炼、林琳
	持续督导的期间	2014 年 12 月至 2015 年 12 月
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	2014年	2013年	本期比上年同期增减 (%)	2012年
营业收入	2,323,031,034.37	2,791,294,799.23	-16.78	3,062,585,885.98
归属于上市公司股东的净利润	37,089,740.39	368,198,332.50	-89.93	387,313,350.59
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	41,935,496.24	336,426,592.13	-87.54	367,927,137.14
经营活动产生的现金流量净额	-970,116,807.11	-677,638,672.69	-43.16	1,364,258,557.63
	2014年末	2013年末	本期末比上年同期末增减 (%)	2012年末
归属于上市公司股东的净资产	3,740,635,124.91	2,602,313,579.84	43.74	2,186,321,640.17
总资产	13,685,071,178.90	11,324,671,859.54	20.84	10,692,184,784.08

(二) 主要财务指标

主要财务指标	2014年	2013年	本期比上年同期增减 (%)	2012年
基本每股收益（元/股）	0.03	0.34	-91.18	0.36
稀释每股收益（元/股）	0.03	0.34	-91.18	0.36
扣除非经常性损益后的基本每	0.04	0.31	-87.10	0.34

每股收益（元/股）				
加权平均净资产收益率（%）	1.43	15.46	-14.03个百分点	19.49
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率（%）	1.62	14.13	-12.51个百分点	18.51

报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标的说明

1、2014 年度，公司营业收入比上年下降 16.78%，主要系销售形势未见好转，相应交付项目结转收入减少所致。

2、归属于上市公司股东的净利润比上年下降 89.93%，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，利润空间更窄。

3、经营活动产生的现金流量净额比去年下降 43.16%，主要系销售形势未见好转，相应回款额减少所致。

二、境内外会计准则下会计数据差异

(一) 同时按照国际会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和归属于上市公司股东的净资产差异情况

适用 不适用

(二) 同时按照境外会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和归属于上市公司股东的净资产差异情况

适用 不适用

三、非经常性损益项目和金额

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	2014 年金额	附注（如适用）	2013 年金额	2012 年金额
非流动资产处置损益	100,384.38		-23,896.05	-60,939.86
越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免				
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	217,733.33		52,425.73	269,955.78
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	12,756,082.18		9,038,712.33	9,199,561.64
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益				
非货币性资产交换损益				
委托他人投资或管理资产的损益				
因不可抗力因素，如遭受自				

自然灾害而计提的各项资产减值准备				
债务重组损益				
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等				
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益				
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益				
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益				
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	480,635.05		302,964.36	128,604.57
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回				
对外委托贷款取得的损益	6,315,555.55		2,800,166.67	2,253,939.84
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益				
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响				
受托经营取得的托管费收入				
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-21,577,527.10	主要系对外捐赠 20,012,500.00 元	-7,386,126.26	20,954,634.58
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	93,556.28		-37,099.46	-42,854.18
所得税影响额	-3,232,175.52		-5,068,135.04	-12,289,271.15
合计	-4,845,755.85		31,771,740.37	19,386,213.45

四、采用公允价值计量的项目

单位：元 币种：人民币

项目名称	期初余额	期末余额	当期变动	对当期利润的影响金额
交易性金融资产	2,079,637.51	1,395,909.34	-683,728.17	-683,728.17
合计	2,079,637.51	1,395,909.34	-683,728.17	-683,728.17

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

2014 年中国房地产市场进入调整期。报告期内，全国商品住宅销售面积约为 10.52 亿平方米，销售金额约为 6.24 万亿元，较 2013 年分别下降 9.1% 和 7.8%。为促进市场稳定发展，2014 年 3 月，政府工作报告提出针对不同市场进行分类调控；6 月份开始，全国 40 多个城市陆续对原有的限购政策进行调整；9 月底，央行、银监会下发通知，对限贷政策进行调整，提出支持居民合理住房贷款需求以及房企合理融资需求等多项措施；11 月，央行两年多来首次下调存贷款基准利率。在一系列因素的推动下，4 季度市场信心有所恢复。2014 年前 3 季度，全国商品住宅成交面积同比分别下降 5.7%、9.3% 和 14.2%，降幅不断扩大，4 季度降幅收窄至 6.9%。报告期内，全国住宅开发投资增速由 2013 年的 19.4% 大幅降至 9.2%；住宅新开工面积由 2013 年的 14.6 亿平方米降至 12.5 亿平方米，为 2010 年以来最低。

报告期内，受限于近年来房地产成交的持续低迷，公司本年度交付项目较少，全年共计实现营业收入 23.2 亿元，且由于本期交付项目多为利润率较低的刚需产品，公司本年度实现净利润 3,709 万元，营业收入与净利润较之往年有不同程度的下滑。在艰难的市场环境中，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，以“调规模、调组织、调产品、调布局”为核心指导理念，积极地应对市场的变化，积蓄公司适应未来发展的力量。

调规模——借力资本市场，构筑具有长效性的资本驱动配置

报告期内，公司完成了自重大资产重组以来首次再融资工作。为保证公司非公开发行股票顺利推进，结合监管机构的要求及证券市场实际情况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。2014 年 8 月，公司非公开发行股票获证监会审核通过；12 月，顺利完成近 12 亿元资金募集工作。本次再融资大幅优化了公司资产结构，增强公司的盈利能力。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，公司与平安信托有限责任公司共同成立百亿产业发展基金，对公司单个或多个项目或项目公司进行循环投资。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。

调组织——建设精英团队，与战略相匹配的组织持续优化

报告期内，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。同时，公司积极推动公司管理系统信息化进程，建立完备财务业务一体化系统，有效提高公司运营效率。

调产品——IQE 运营体系持续深化，产品竞争力持续提高

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，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“香悦郡”项目等刚需楼盘的快周转与快去化。报告期内，以南京南郡国际为代表的公司刚需产品销售情况喜人，数次开盘都取得了当地的销冠，有效地保障了公司未来业绩。另一方面，公司管理层不断强化对产品细节的设计，例如在香悦郡项目推出适应市场需求变化的“一卫半”等个性化设计、在淘天地项目推出“38 方”可变空间导入等，力求通过空间拓展、景观设计、商务服务配套等全方位的细节优化，提升公司产品在市场上的竞争力。

调布局——坚持聚焦区域，优化资源配置

报告期内，公司立足于长三角地区市场，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，最终成功地以较低价格竞得杭州火车站东附近“淘天地”商业项目与舟山蓝郡国际花园项目，进一步丰富了公司产品结构，并在跨区域经营发展的道路上更进一步，也为公司未来业绩奠定良好基础。

(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	2,323,031,034.37	2,791,294,799.23	-16.78
营业成本	1,856,978,680.56	1,858,199,046.34	-0.07
销售费用	93,969,286.56	76,802,036.34	22.35
管理费用	75,523,108.33	106,981,483.51	-29.41
财务费用	18,035,124.57	8,849,097.35	103.81
经营活动产生的现金流量净额	-970,116,807.11	-677,638,672.69	-43.16
投资活动产生的现金流量净额	-132,668,132.23	55,053,652.13	-340.98
筹资活动产生的现金流量净额	1,862,763,302.39	313,653,845.92	493.89
研发支出			

2 收入**(1) 驱动业务收入变化的因素分析**

报告期内,公司营业收入比上年下降 16.78%,主要系销售形势未见好转,相应交付项目结转收入减少所致。

(2) 以实物销售为主的公司产品收入影响因素分析

(3) 订单分析

(4) 新产品及新服务的影响分析

(5) 主要销售客户的情况

单位:万元

前五名销售客户销售金额合计	8,521.99 万元	占销售总额比重	3.66%
---------------	-------------	---------	-------

(6) 其他

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	本期金额较上年同	情况说明

					比例 (%)	期变动比例 (%)	
房地产业	房地产	1,825,244,319.00	98.29	1,843,145,517.96	99.19	-0.97	
物业服务	物业服务	18,192,192.85	0.98	10,130,944.56	0.55	79.57	
分产品情况							
分产品	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 (%)	情况说明
房地产业	房地产	1,825,244,319.00	98.29	1,843,145,517.96	99.19	-0.97	
物业服务	物业服务	18,192,192.85	0.98	10,130,944.56	0.55	79.57	

(2) 主要供应商情况

单位：万元

前五名供应商采购金额合计	86,394.58 万元	占采购总额比重	58.96%
--------------	--------------	---------	--------

4 费用

单位：万元

	2014 年度		2013 年度		2012 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	232,303.10		279,129.48		306,258.59	
销售费用	9,396.93	4.05	7,680.20	2.75	7,798.63	2.55
管理费用	7,552.31	3.25	10,698.15	3.83	11,382.85	3.72
财务费用	1,803.51	0.78	884.91	0.32	2,115.54	0.69
期间费用合计	18,752.75		19,263.26		21,297.02	

报告期内，公司销售费用占营业收入比例，较上年上升 1.3 个百分点，占房地产业营业收入的比例，较上年上升 0.98 个百分点，主要系项目增多而相应的营销推广费用增加所致；管理费用扣除股份支付服务费因素，比上年管理费用上升 0.26%。

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	-970,116,807.11	-677,638,672.69	43.16
投资活动产生的现金流量净额	-132,668,132.23	55,053,652.13	-340.98
筹资活动产生的现金流量净额	1,862,763,302.39	313,653,845.92	493.89

报告期内，投资活动产生的现金流量净额比上年下降，主要系新增合营企业投资所致。筹资活动产生的现金流量净额比上年上升，主要系本期非公开发行股票募集资金所致。

6 其他

(1) 公司利润构成或利润来源发生重大变动的详细说明

单位：元

期间	房地产销售收入		房地产销售成本		毛利率
	营业收入	占总收入比重	营业成本	占总成本比重	
2014 年度	2,273,125,410.20	97.85%	1,825,244,319.00	98.29%	19.70%
2013 年度	2,754,258,722.00	98.67%	1,843,145,517.96	99.19%	33.08%

公司主要的利润来源为房地产销售业务，而导致利润变动较大的原因主要系本期交付结转项目多为满足城市居民的刚需楼盘，利润空间更窄。

(2) 公司前期各类融资、重大资产重组事项实施进度分析说明

经中国证券监督管理委员会证监许可（2014）1012 号文核准，并经上海证券交易所同意，本公司由主承销商齐鲁证券有限公司采用非公开发行方式，向特定对象非公开发行人民币普通股（A 股）股票 249,157,894 股，发行价为每股人民币 4.75 元，共计募集资金 1,183,499,996.50 元。

(3) 发展战略和经营计划进展说明

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，并最终于 2014 年 12 月顺利完成发行工作。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。

(4) 其他

(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	2,273,125,410.20	1,825,244,319.00	19.70	-17.47	-0.97	减少 13.38 个百分点
物业管理	19,301,222.98	18,192,192.85	5.75	63.89	79.57	减少 8.23 个百分点
咨询服务	0.00	0	0	-100.00		
主营业务分产品情况						
分产品	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	2,273,125,410.20	1,825,244,319.00	19.70	-17.47	-0.97	减少 13.38 个百分点
物业管理	19,301,222.98	18,192,192.85	5.75	63.89	79.57	减少 8.23 个百分点
咨询服务	0.00	0	0	-100.00		

主营业务分行业和分产品情况的说明:

报告期内,公司实现的主营业务收入总额为 229,242.66 万元,比上年同期下降了 17.25%,其中,房地产行业产生的营业收入占主营业务收入的 99.16%,物业服务业的营业收入占 0.84%。从产品结构看,商品房销售的营业收入占 99.16%,物业服务的营业收入占 0.84%。

2014 年度,公司的房地产业毛利率比上年下降 13.38 个百分点,主要系本期交付结转项目多为满足城市居民的刚需楼盘,利润空间更窄。

报告期内,公司主要项目情况如下表所示:

宋都股份 2014 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	2014 年在建总建筑面积	2014 年新开工面积	2014 年月竣工面积
印象西湖	合肥蜀山区	在建	137,343.70	589,294.20	140,427.44	316,430.98	-	160,000.00
晨光国际	杭州下沙区	竣工	122,570.00	449,896.27	164,239.59	-	-	-
东郡国际	杭州下沙区	竣工	98,153.00	302,361.00	62,273.11	302,361.00	-	302,361.00
东郡三期	杭州下沙区	在建	47,507.00	147,182.80	67,609.95	147,182.80	-	-
大奇山郡	杭州桐庐县	在建	1,081,508.33	588,418.33	516,224.70	113,068.23	18,360.97	44,494.49
阳光国际	杭州九堡	竣工	111,362.00	354,034.32	113,223.78	15,639.72	-	15,639.72

南郡国际	南京板桥新城	在建	110,966.15	330,229.80	106,183.76	330,229.80	169,413.30	-
香悦郡	杭州拱墅区	在建	57,383.00	205,424.21	139,194.44	205,424.21	205,424.21	-
淘天地	杭州江干区	在建	16,444.00	64,079.79	46,302.73	64,079.79	64,079.79	-
蓝郡国际	舟山	储备	63,684.40	310,164.00	-	-	-	-
合计	-	-	1,846,921.58	3,341,084.72	1,355,679.50	1,494,416.53	457,278.27	522,495.21

说明：
 可售面积=地上计容面积-物业用房面积-配套公建面积
 剩余可售面积=可售面积-以合同为准的已售面积
 竣工面积：所在项目当年取得竣工备案表的所有项目分期的总建筑面积

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 年主要房地产储备情况（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	在建	-	308,004.07	-	140,427.44	-	-	51%
晨光国际	杭州下沙区	竣工	-	284,428.53	-	164,239.59	-	-	-
东郡国际	杭州下沙区	竣工	-	174,523.99	-	62,273.11	-	-	-
东郡三期	杭州下沙区	在建	-	147,182.80	-	67,609.95	-	-	-
阳光国际	杭州九堡	竣工	-	194,281.06	-	113,223.78	-	15,639.72	-
大奇山郡	杭州桐庐县	在建	286,889.71	89,434.41	237,635.21	66,314.03	-	-	50%
东门新天地	杭州桐庐县	在建	-	6,484.13	-	6,484.13	-	-	-
南郡国际	南京板桥新城	在建	-	330,229.80	-	106,183.76	-	-	-
淘天地	杭州江干区	在建	-	64,079.79	-	46,302.73	-	-	-
香悦郡	杭州拱墅区	在建	-	205,424.21	-	139,194.44	-	-	-
蓝郡国际	舟山	储备	63,684.40	-	-	-	-	-	-
合计	-	-	350,574.11	1,804,072.79	237,635.21	912,252.96	-	15,639.72	-

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 年房地产出租情况（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	2,591.37	87.25	568,027.50	1.6 元/m ² /天
新城国际	商铺及购物中心	5,203.12	98.00	5,185,916.00	2.78 元/m ² /天
采荷嘉业	办公	6,524.26	97.6	6,134,804.50	2.6 元/m ² /天
宋城大饭店	商铺	9,512.00	100.00	1,000,000.00	0.28 元/m ² /天
总计	-	23,830.75	-	12,888,748.00	-

报告期内，公司主要项目销售情况如下表所示：

宋都股份 2014 年房地产销售情况（截止 12 月 31 日）						
项目名称	项目种类	已竣工楼面面积（m ² ）	在建的楼面面积（m ² ）	可供出售楼面面积（m ² ）	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）
大奇山郡	酒店及休闲	14,988.44	-	-	-	-
	住宅	48,095.07	87,371.83	49,784.15	5,692.48	13,454.09
东门新天地	商铺及购物中心	-	-	-	-	-
晨光国际	商铺及购物中心	14,479.87	-	5,130.21	493.01	21,122.84
	住宅	324,632.17	-	159,109.38	25,692.13	11,143.62
东郡国际	商铺及购物中心	3,230.06	-	810.14	-	-
	住宅	214,385.42	-	47,632.97	2,242.97	12,115.74
东郡三期	商铺及购物中心	-	4,360.29	361.00	1,208.56	24,099.71
	住宅	-	103,334.71	34,684.98	38,154.57	9,968.70
阳光国际	住宅	250,086.66	-	105,504.95	10,966.58	19,239.92
	商铺及购物中心	11,071.98	-	7,718.83	293.69	23,500.00
印象西湖	办公写字楼	85,926.80	87,937.85	96,607.01	18,861.33	8,442.59
	商业	30,305.48	32,463.16	62,768.64	-	-
	住宅	214,883.56	-	3,439.53	2,354.22	7,634.59
南郡国际	住宅	-	238,326.89	7,940.13	103,193.02	11,633.11
	商铺及购物中心	-	1,223.92	920.51	-	-
香悦郡	住宅	-	149,877.12	36,272.09	15,839.61	13,231.22
	商铺及购物中心	-	7,974.79	2,996.23	-	-
淘天地	商业	-	10,285.37	1,281.1	-	-
	写字楼	-	38,642.64	16,832.74	2,625.28	13,545.84
合计		1,212,085.51	761,798.57	639,794.59	227,617.45	

说明：可供出售楼面面积=已取得销售许可证（现售或预售）的可售面积-以合同为准的已售面积。

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	1,832,754,094.90	-28.43
安徽	455,451,538.28	265.98
江苏	4,221,000.00	-95.04

主营业务分地区情况的说明：

2014 年度公司的营业收入浙江地区占 78.89%，安徽地区占 19.61%，江苏地区占 0.18%；相比去年安徽地区营业收入变动较大的原因系印象西湖二期本期交付结转所致。公司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

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例 (%)	上期期末数	上期期末数占总资产的比例 (%)	本期期末金额较上期期末变动比例 (%)	情况说明
货币资金	1,303,055,249.98	9.52	551,620,549.78	4.87	136.22	
交易性金融资产	1,395,909.34	0.01	2,079,637.51	0.02	-32.88	
存货	11,111,100,962.16	81.19	9,588,604,488.21	84.67	15.88	
长期股权投资	201,792,920.71	1.47	77,258,499.91	0.68	161.19	
短期借款	1,201,900,000.00	8.78	300,000,000.00	2.65	300.63	
应付账款	748,815,183.25	5.47	554,254,199.87	4.89	35.10	
应付职工薪酬	7,711,569.24	0.06	1,908,598.57	0.02	304.04	
应交税费	44,588,270.66	0.33	128,063,630.82	1.13	-65.18	
一年内到期的非流动负债	865,260,000.00	6.32	1,932,660,000.00	17.07	-55.23	
长期借款	3,829,460,000.00	27.98	2,515,720,000.00	22.12	52.22	

货币资金：主要本期非公开发行股票募集资金所致。

交易性金融资产：主要系本期处置部分基金投资所致。

存货：主要系子公司香悦郡、南京南郡、淘天地、江都房产在建项目增加及永都、恒都、东霖、印象西湖等销售结转共同影响所致。

长期股权投资：主要系本期新投资设立合营企业南京博腾投资企业（有限合伙）。

短期借款：主要系公司利用短期融资增加所致。

应付账款：主要系待结算工程款增加所致。

应付职工薪酬：主要系应计未付年终奖和绩效薪酬。

应交税费：主要应交企业所得税大幅下降所致。

一年内到期的非流动负债：主要系到期归还及长期借款根据合同约定的到期日转入共同影响所致。

长期借款：主要系长期借款新增及转入一年内到期而减少共同影响所致。

2 公允价值计量资产、主要资产计量属性变化相关情况说明

3 其他情况说明

(四) 核心竞争力分析

(1) 2014 年 12 月公司完成 11.8 亿元的非公开发行募集工作，有效地改善了公司资产结构，而公司持续在资本市场创新融资模式，将在改善公司现金流的基础上，降低公司财务成本，提高运营效率。

(2) 在未来我们始终认为，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。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，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。

(3) 公司目前产品结构合理，以南京南郡国际与杭州香悦郡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；限贷松绑叠加央行限贷政策的放松，长三角区域住宅市场已经有回暖迹象，我们预计随着放松政策的相继落地，未来住宅成交有望企稳回升，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。

(五) 投资状况分析

1、 对外股权投资总体分析

报告期内，公司对外股权投资额共计 3.71 亿，具体情况如下：

单位：万元

被投资公司名称	主要业务	投资金额	占被投资公司权益的比例
杭州茂都投资管理有限公司	投资管理	100	100%
杭州淘天地房地产开发有限公司	房地产开发	2,000	100%
合肥印象西湖商业运营管理有限公司	商业运营	尚未出资	100%
杭州和都投资管理有限公司	投资管理	尚未出资	100%
杭州融都投资管理有限公司	投资管理	尚未出资	100%
杭州加悦都实业有限公司	实业	尚未出资	49%
舟山宋都房地产开发有限公司	房地产开发	尚未出资	100%
舟山蓝郡置业有限公司	房地产开发	20,000	100%
南京博腾投资企业（有限合伙）	投资管理	15,000	50%

2、非金融类公司委托理财及衍生品投资的情况

(1) 委托贷款情况

单位: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	关联关系	预期收益	投资盈亏
明发集团南京房地产开发有限公司	140,000,000.00	2014年7月10日至2014年11月10日	14%	经营周转	有	否	否	否	否	自有资金,非募集资金	其他	6,658,630.18	6,315,555.56

委托贷款情况说明:

公司于2014年7月10日与南京银行签订公委贷字第ZH1400000116945号合同,并于2014年7月14日委托民生银行南京分行向明发集团南京房地产开发有限公司出借14,000万元,同时明发集团以面积为51,500.70平方米的土地【宁浦他项(2014)第00175号】抵押给民生银行南京分行取得该笔借款,抵押合同号公委抵字第ZH1400000116945-1号,并于2014年11月7日全额收回委托贷款,并收回委托贷款利息6,315,555.56元。

3、募集资金使用情况

(1) 募集资金总体使用情况

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

募集年份	募集方式	募集资金总额	本年度已使用募集资金总额	已累计使用募集资金总额	尚未使用募集资金总额	尚未使用募集资金用途及去向
2014	非公开发行	1,150,749,796.50	656,157,801.00	656,157,801.00	494,591,995.50	存放于募集资金专户
合计	/	1,150,749,796.50	656,157,801.00	656,157,801.00	494,591,995.50	/
募集资金总体使用情况说明			经中国证券监督管理委员会证监许可(2014)1012号文核准,并经上交所同意,本公司由主承销商齐鲁证券有限公司采用非公开发行方式,向特定对象非公开发行人民币普通股(A股)股票249,157,894股,发行价为每股人民币4.75元,共计募集资金1,183,499,996.50元,坐扣承销和保荐费用27,670,000.00元后的募集资金为1,155,829,996.50元,已由主承销商齐鲁证券有限公司于2014年12月22日汇入本公司募集资金监管账户。另减除公司于2013年12月17日预付保荐费2,000,000.00元及律师费、会计师费用、法定信息披露费等其他发行费用3,080,200.00元后,公司本次募集资金净额为1,150,749,796.50元。			

(2) 募集资金承诺项目情况

√适用 □不适用

单位:万元 币种:人民币

承诺项目名称	是否变更项目	募集资金拟投入金额	募集资金本年度投入金额	募集资金累计实际投入金额	是否符合计划进度	项目进度	预计收益	产生收益情况	是否符合预计收益	未达到计划进度和收益说明	变更原因及募集资金变更程序说明
南京南郡国际花园项目	否	81,624.98	44,191.16	44,191.16	是	在建			是		
杭州东郡国际三期项目	否	33,450.00	21,424.62	21,424.62	是	在建			是		
合计	/	115,074.98	65,615.78	65,615.78	/	/		/	/	/	/
募集资金承诺项目使用情况说明			公司于2014年12月29日召开第八届董事会第二十七次会议,审议通过了《关于以募集资金置换预先投入募投项目自筹资金的议案》,同意用募集资金置换预先投入募集资金投资项目的自筹资金,置换资金总额为65,615.75万元。								

(3) 募集资金变更项目情况

□适用 √不适用

(4) 其他

4、主要子公司、参股公司分析

单位：万元

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	414,821.58	25,436.64
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	196,002.92	3,089.13
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	4,834.65	-144.53
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	12,327.15	-18.02
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	238,580.15	-270.99
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	18,666.15	-553.64
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	29,020.47	1,183.19
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	238,488.19	3,474.16
9	合肥宋都房地产开发有限公司	房地产开发	西湖花苑西组团项目	5,000	17,278.70	389.41
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	143,177.19	3,696.12
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	2,903.50	196.74
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	1,612.38	-121.15
13	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	325,834.86	-2,140.64
14	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	105,140.47	-882.45
15	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	169,306.62	-915.13
16	杭州淘天地房地产开发有限公司	房地产开发	杭州淘天地项目	20,000	40,875.35	-937.90
17	舟山蓝郡置业有限公司往来款	房地产开发	舟山蓝郡国际项目	20,000	21,619.40	-47.60
18	杭州茂都投资管理有限公司	投资咨询	投资管理、投资咨询	100	530.34	-459.66
19	合肥印象西湖商业运营管理有限公司	商业运营管理	商业运营管理	100	0.00	0.00
20	杭州和都投资管理有限公司	投资咨询	投资管理、投资咨询	100	5986.53	-14.47
21	杭州融都投资管理有限公司	投资咨询	投资管理、投资咨询	100	3791.76	-9.24
22	舟山宋都房地产开发有限公司	房地产开发	舟山代建项目	1000	9.94	-0.06
23	杭州加悦都实业有限公司	实业投资	藕花洲项目	2000	65.08	-9.17

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《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20,000万元，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，合肥宋都占注册资本的51%，合肥西湖房地产开发有限责任公司占注册资本的49%，故自该公司成立之日起，将其纳入合并财务报表范围。

(4) 本期宋都集团出资设立杭州和都投资管理有限公司（以下简称杭州和都），于2014年8月28日办妥工商设立登记手续，并取得注册号为330104000249720的《营业执照》。该公司注册资本100万元，宋都集团占注册资本的100%，拥有对其的实质控制权，故自该公司成立之日起，将其纳入合并报表范围。

(5) 本期宋都集团出资设立杭州融都投资管理有限公司（以下简称杭州融都），于2014年8月28日办妥工商设立登记手续，并取得注册号为330104000249738的《营业执照》。该公司注册资本100万元，宋都集团占注册资本的100%，拥有对其的实质控制权，故自该公司成立之日起，将其纳入合并报表范围。

(6) 本期宋都集团、杭州和都与杭州融都共同设立舟山蓝郡置业有限公司（以下简称舟山蓝郡），于2014年9月17日办妥工商设立登记手续，并取得注册号为330902000102424的《营业执照》。该公司注册资本20,000万元，宋都集团出资10,200万元，占注册资本的51%；杭州和都出资6,000万，占注册资本的30%；杭州融都出资3,800万，占注册资本的19%；宋都集团拥有对其的实质控制权，故自该公司成立之日起，将其纳入合并报表范围。

(7) 本期宋都集团出资设立舟山宋都房地产开发有限公司（以下简称舟山宋都），于2014年9月17日办妥工商设立登记手续，并取得注册号为330902000102432的《营业执照》。该公司注册资本1000万元，宋都集团占注册资本的100%，拥有对其的实质控制权，故自该公司成立之日起，将其纳入合并报表范围。

(8) 本期杭州加都与杭州盛驰实业有限公司共同出资设立杭州加悦都实业有限公司（以下简称杭州加悦都），于2014年9月5日办妥工商设立登记手续，并取得注册号为330184000317020的《营业执照》，该公司注册资本2,000万元，杭州加都出资980万元，占注册资本的49%，杭州盛驰实业有限公司出资1,020万元，占注册资本的51%。根据杭州加悦都实业有限公司章程第二十三条规定：股东杭州加都实业有限公司实质拥有90%的股东表决权，股东杭州盛驰实业有限公司实质拥有10%的股东表决权。故自该公司成立之日起，将其纳入合并报表范围。

(2) 对公司净利润影响达到10%以上的子公司情况

单位：万元

公司名称	主要经营范围	注册资本	总资产	净资产	净利润
合肥印象西湖房地产投资有限公司	房地产开发	20,000.00	143,177.19	27,779.07	3,696.12
浙江东霖房地产开发有限公司	房地产开发	30,000.00	238,488.19	102,405.39	3,474.16
杭州永都房地产开发有限公司	房地产开发	20,200.00	196,002.92	90,481.46	3,089.13
南京南郡房地产开发有限公司	房地产开发	20,000.00	325,834.86	16,597.20	-2,140.64
杭州香悦郡置业有限公司	房地产开发	5,000.00	169,306.62	4,085.34	-915.13
杭州江都房地产开发有限公司	房地产开发	5,000.00	105,140.47	4,070.77	-882.45
杭州淘天地房地产开发有限公司	房地产开发	20,000.00	40,875.35	1,062.10	-937.90

(3) 经营业绩与上一年报告期内相比变动在30%以上子公司的情况说明

单位：万元

公司名称	本期净利润	上期净利润	变动比例	变动原因
杭州宋都房地产集团有限公司	25,436.64	3,780.78	572.79%	主要系本期收到子公司分红所致
合肥印象西湖房地产投资有限公司	3,696.12	111.99	3200.28%	主要系印象西湖二期西组团集中交付所致
绍兴县宋都房地产开发有限公司	1,183.19	514.89	129.80%	主要系与轻纺城结算面积补差收入
浙江东霖房地产开发有限公司	3,474.16	8,926.93	-61.08%	主要系销售下降所致
杭州恒都房地产开发有限公司	-270.99	26,692.18	-101.02%	主要系销售下降所致
杭州永都房地产开发有限公司	3,089.13	-1,454.12	不适用	主要系东郡国际一二期集中交付所致
南京南郡房地产开发有限公司	-2,140.64	-1,259.58	69.95%	主要系为促进销售,营销推广活动费用增加所致
杭州江都房地产开发有限公司	-882.45	-46.79	1786.16%	主要系本期项目大面积开工后管理营销费用增加所致

(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

适用 不适用

(六) 公司控制的特殊目的主体情况

无

(七) 其他

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

从行业发展角度来看,房地产行业已经度过了高增长、高盈利的快速发展时期,转而进入更强调成本控制与产品优势的精细化竞争时期。长期来看,未来的客户需求将更加多元化,市场竞争更加激烈,对企业产品竞争力和服务内容的要求更加全面。短期来看,中央自 2015 年来推行的种种有助于房地产行业健康发展的政策措施,行业迎来了相对宽松的发展环境,主要城市的住宅成交自去年年底以来有所恢复,利率的下行也有助于减少购房者的按揭负担,促进住房需求释放,对市场信心恢复起到巩固作用。

(二) 公司发展战略

2015 年，公司确立将向发展导向型企业转变，以打造公司发展力为核心，推动“人、财、物、速”四者协调快速发展：构建适应公司发展的团队价值观，强化精英人才梯队持续建设，落实分享与激励政策，推动组织架构变革。积极尝试多模式、多渠道的融资方式，整合并优化资源，坚持“现金为王”的策略，加大库存去化力度，积极应对市场变化。强调“创新、跨界、高效”理念在各个产品领域的运用，保持并提高产品在市场中的竞争力，继续保持产品销售顺畅，力争实现销售平稳增长和更高的回款率。

在做好房地产主业发展的同时，公司积极寻找能够在未来相当一段时间内能够为公司与广大投资者持续创造较高收益与利润的产业投资机会，为公司构建双主业的驱动模式，奠定公司未来五至十年的发展基础。

(三) 经营计划

2015 年，公司计划实现下述楼盘的交付：计划于上半年交付东郡国际花园项目，计划于下半年交付南京南郡国际花园项目一期。对于已处于现房状态的阳光国际、晨光国际，公司将进一步加大推盘力度，做好营销创新工作，加快库存的去化。

(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

房地产作为资金密集型行业，在获取土地储备与工程开发时均对资金有大幅的需求。公司将根据各个项目的开发计划与投资需要，运用传统融资模式与创新融资形态结合的方式，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，并同时做好公司第二主业投资所需资金的规划工作。

(五) 可能面对的风险

(1) 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响。

(2) 跨区域经营风险：公司推行跨区域经营发展，报告期内重新进入舟山市场，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

适用 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

适用 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

适用 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

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。

(二) 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（%）
2014 年	0	0.10	0	13,401,223.26	37,089,740.39	36.13
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

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，公司继续秉承“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

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；顺利实施非公开发行股票工作，为投资者创造较好的投资回报；持续不断地实施现金分红的利润分配政策，保障中小投资者的合法权益。

2、营造品质生活，提升品牌价值

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，同时积极地在住宅产品、物业服务等细节上设身处地为业主着想，极大地提升了公司的品牌价值。

3、培育精英团队，赢得员工认同

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，使得员工越来越认同公司价值观，并能够自觉地融入宋都企业文化。

4、积极投身公益，获得社会赞许

公司积极投身社会公益事业，以真情回报社会，积极践行社会责任。2014 年捐资成立浙江宋都公益基金，并继续对社会帮困助学等公益项目热心捐赠，赢得了社会公众的高度评价与赞许。

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。

(二) 属于国家环境保护部门规定的重污染行业的上市公司及其子公司的环保情况说明

报告期内，公司不存在国家环境保护部门规定的重污染行业相关企业。

六、其他披露事项

第五节 重要事项

一、重大诉讼、仲裁和媒体普遍质疑的事项

√适用 □不适用

(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
<p>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。目前，该案件尚在审理中。</p>	<p>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。</p>

二、报告期内资金被占用情况及清欠进展情况

□适用 √不适用

三、报告期内资金被占用情况及清欠进展情况

□适用 √不适用

四、破产重整相关事项

报告期内，公司不存在破产重整相关事项。

五、资产交易、企业合并事项

□适用 √不适用

六、公司股权激励情况及其影响

√适用 □不适用

(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
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。	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》。
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）。	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》。
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。	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》。

(二) 临时公告未披露或有后续进展的股权激励情况

激励方式：

标的股票来源：

单位：份

报告期内激励对象的范围				
报告期内授出的权益总额				
报告期内行使的权益总额				
报告期内失效的权益总额				
至报告期末累计已授出但尚未行使的权益总额				
至报告期末累计已授出且已行使的权益总额				
报告期内授予价格与行权价格历次调整的情况以及经调整后的最新授予价格与行权价格				
董事、监事、高级管理人员报告期内获授和行使权益情况				
姓名	职务	报告期内获授 权益数量	报告期内行使 权益数量	报告期末尚未 行使的权益数量

因激励对象行权所引起的股本变动情况				
权益工具公允价值的计量方法				
估值技术采用的模型、参数及选取标准				
权益工具公允价值的分摊期间及结果				

(三) 报告期公司股权激励相关情况说明

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）；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。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》。

七、重大关联交易

√适用 □不适用

(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：（1）关联交易类别：日常接受劳务（2）关联交易内容：签订传媒合作服务协议（3）关联人：杭州楼视传媒有限公司（4）预计金额：900 万元。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：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>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 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》。</p>
<p>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。</p>	<p>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》。</p>
<p>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%。</p>	<p>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》。</p>

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

3、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		2,612,996.04	13.53			
梧州致中和保健食品有限公司	母公司的控股子公司	购买商品	购买商品	协议价		1,250,250.80	2.43			
建德致中和酒销售有限公司	母公司的控股子公司	购买商品	购买商品	协议价		1,720,000.00	20.25			
浙江宋都控股有限公司	控股股东	其它流入	房屋租赁	市场定价		137,356.80	0.44			
杭州致中和玛卡酒销售有限公司	母公司的控股子公司	其它流入	房屋租赁	市场定价		24,821.49	0.08			
浙江宋都控股有限公司	控股股东	其它流出	房屋租赁	市场定价		102,065.00	19.91			
合计				/	/	5,847,490.13	56.64	/	/	/
大额销货退回的详细情况										
关联交易的必要性、持续性、选择与关联方（而非市场其他交易方）进行交易的原因										
关联交易对上市公司独立性的影响										
公司对关联方的依赖程度，以及相关解决措施（如有）										
关联交易的说明										

(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	106,455,829.01	317,346,912.97			
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			
合计		280,891,083.96	36,455,829.01	317,346,912.97			
报告期内公司向控股股东及其子公司提供资金的发生额（元）							
公司向控股股东及其子公司提供资金的余额（元）							
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 106,455,829.01 元为股东经营性开发资金投入。					
关联债权债务清偿情况		桐庐大奇山郡运动休闲有限公司向公司偿还应付款项 70,000,000.00 元。					
与关联债权债务有关的承诺							
关联债权债务对公司经营成果及财务状况的影响							

八、重大合同及其履行情况

1 托管、承包、租赁事项

□适用 √不适用

2 担保情况

√适用 □不适用

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	浙江亚西亚房地产开发有限公司	7,900.00	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	母公司的控股子公司
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	1,000	2014年9月9日	2014年9月9日	2015年9月7日	连带责任担保	否	否		否	是	母公司的控股子公司
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	5,000	2014年9月5日	2014年9月5日	2015年9月4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	浙江宋都控股有限公司	5,000	2014年10月8日	2014年10月8日	2015年10月8日	连带责任担保	否	否		否	是	控股股东
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）							24,500						
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）							32,400						
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							404,190						
报告期末对子公司担保余额合计（B）							581,990						
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）													
担保总额（A+B）							614,390						
担保总额占公司净资产的比例（%）							164.25						
其中：													
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）							24,500						
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）							322,000						
担保总额超过净资产50%部分的金额（E）							259,990						
上述三项担保金额合计（C+D+E）							606,490						
未到期担保可能承担连带清偿责任说明													
担保情况说明													

3 其他重大合同

无

九、承诺事项履行情况

√适用 □不适用

(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履行原因	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		
与重大资产重组相关的承诺	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	是		

与重大资产重组相关的承诺	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	是		
与重大资产重组相关的承诺	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	是		
与重大资产重组相关的承诺	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	是		
与重大资产重组相关的承诺	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		
与重大资产重组相关的承诺	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	承诺时间为2010年4月,期限至注	是	是		

			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	入资产中涉及项目清缴土地增值税完毕				
与重大资产重组相关的承诺	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	是		
与股权激励相关的承诺	其他	宋都基业投资有限公司	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		

十、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	
	原聘任	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)	天健会计师事务所(特殊普通合伙)
境内会计师事务所报酬		990,000
境内会计师事务所审计年限		5

	名称	报酬
内部控制审计会计师事务所	天健会计师事务所(特殊普通合伙)	750,000
财务顾问		
保荐人		

聘任、解聘会计师事务所的情况说明:

公司于2014年2月17日召开第八届董事会第十五次会议通过《关于聘请会计师事务所的议案》,公司拟聘请天健会计师事务所(特殊普通合伙)为本公司2014年度财务报告审计机构。

十一、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。

十二、面临暂停上市和终止上市风险的情况

报告期内,公司不存在面临暂停上市和终止上市风险的情况。

十三、可转换公司债券情况

□适用 √不适用

十四、其他重大事项的说明

□适用 √不适用

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	604,334,974	55.39	+249,157,894			-604,334,974	-355,177,080	249,157,894	18.59
1、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资持股	604,334,974	55.39	+249,157,894			-604,334,974	-355,177,080	249,157,894	18.59
其中：境内非国有法人持股	543,901,476	49.85	+249,157,894			-543,901,476	-294,743,582	249,157,894	18.59
境内自然人持股	60,433,498	5.54				-60,433,498	-60,433,498	0	0
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	486,629,458	44.61				+604,334,974	+604,334,974	1,090,964,432	81.41
1、人民币普通股	486,629,458	44.61				+604,334,974	+604,334,974	1,090,964,432	81.41
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	1,090,964,432	100.00	249,157,894				+249,157,894	1,340,122,326	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 543,901,476 股，已于 2014 年 10 月 20 日解除限售。

(2) 郭轶娟持有的公司限售股份 60,433,498 股,已于 2014 年 10 月 20 日解除限售。

(3) 根据中国证券监督管理委员会下发的《关于核准宋都基业投资股份有限公司非公开发行股票批复》(证监许可[2014]1012 号),宋都股份非公开发行股票 249,157,894 股,本次发行新增股份已于 2014 年 12 月 26 日在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司办理完毕登记托管手续。本次发行新增股份为有限售条件流通股,发行对象认购的股份自发行结束之日起十二个月不转让。

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 (如有)

4、 公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

(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	543,901,476	543,901,476		0	重大资产重组承诺	2014 年 10 月 20 日
郭轶娟	60,433,498	60,433,498		0	重大资产重组承诺	2014 年 10 月 20 日
申万菱信基金—光大银行—申万菱信资产—华宝瑞森林定增 1 号	0	0	35,431,578	35,431,578	非公开发行	2015 年 12 月 26 日
华宝信托有限责任公司	0	0	25,263,176	25,263,176	非公开发行	2015 年 12 月 26 日
中国工商银行—景顺长城精选蓝筹股票型证券投资基金	0	0	25,263,158	25,263,158	非公开发行	2015 年 12 月 26 日
中国工商银行—南方绩优成长股票型证券投资基金	0	0	22,105,357	22,105,357	非公开发行	2015 年 12 月 26 日
中国银行—景顺长城鼎益股票型开放式证券投资基金	0	0	15,157,894	15,157,894	非公开发行	2015 年 12 月 26 日
财通基金—光大银行—财通基金—国贸东方定增组合 2 号资产管理计划	0	0	14,736,842	14,736,842	非公开发行	2015 年 12 月 26 日
财通基金—工商银行—外贸信托—恒盛定向增发投资集合资金信托计划	0	0	10,526,316	10,526,316	非公开发行	2015 年 12 月 26 日
中国银行—景顺长城动力平衡证券投资基金	0	0	10,105,263	10,105,263	非公开发行	2015 年 12 月 26 日
财通基金—上海银行—富春橙智定增 39 号资产管理计划	0	0	6,315,789	6,315,789	非公开发行	2015 年 12 月 26 日

财通基金—工商银行—富春定增60号资产管理计划	0	0	6,315,789	6,315,789	非公开发行	2015年12月26日
财通基金—光大银行—财通基金—国贸东方钱塘定增组合资产管理计划	0	0	5,894,737	5,894,737	非公开发行	2015年12月26日
财通基金—工商银行—富春定增84号资产管理计划	0	0	5,263,158	5,263,158	非公开发行	2015年12月26日
财通基金—光大银行—财通基金—富春定增96号资产管理计划	0	0	4,210,526	4,210,526	非公开发行	2015年12月26日
财通基金—工商银行—富春定增79号资产管理计划	0	0	4,210,526	4,210,526	非公开发行	2015年12月26日
兴业银行股份有限公司—兴全全球视野股票型证券投资基金	0	0	4,010,000	4,010,000	非公开发行	2015年12月26日
财通基金—光大银行—财通基金—中信定增2号资产管理计划	0	0	3,368,421	3,368,421	非公开发行	2015年12月26日
财通基金—光大银行—财通基金—旗峰创新2号资产管理计划	0	0	3,157,895	3,157,895	非公开发行	2015年12月26日
中国工商银行股份有限公司—南方新优享灵活配置混合型证券投资基金	0	0	3,157,800	3,157,800	非公开发行	2015年12月26日
中国工商银行股份有限公司—兴全绿色投资股票型证券投资基金(LOF)	0	0	2,411,037	2,411,037	非公开发行	2015年12月26日
财通基金—光大银行—财通基金—西南益坤定增1号资产管理计划	0	0	2,210,526	2,210,526	非公开发行	2015年12月26日
财通基金—兴业银行—上海盛宇股权投资中心(有限合伙)	0	0	2,105,263	2,105,263	非公开发行	2015年12月26日
财通基金—工商银行—永安定增3号资产管理计划	0	0	2,105,263	2,105,263	非公开发行	2015年12月26日

财通基金—光大银行—财通基金—安信定增 3 号资产管理计划	0	0	2,105,263	2,105,263	非公开发行	2015 年 12 月 26 日
财通基金—工商银行—富春定增 16 号资产管理计划	0	0	2,105,263	2,105,263	非公开发行	2015 年 12 月 26 日
财通基金—工商银行—富春定增 75 号资产管理计划	0	0	2,105,263	2,105,263	非公开发行	2015 年 12 月 26 日
财通基金—工商银行—富春定增 68 号资产管理计划	0	0	2,105,263	2,105,263	非公开发行	2015 年 12 月 26 日
财通基金—工商银行—财通基金—同安定增保 1 号资产管理计划	0	0	1,684,210	1,684,210	非公开发行	2015 年 12 月 26 日
财通基金—工商银行—上海同安投资管理有限公司	0	0	1,684,210	1,684,210	非公开发行	2015 年 12 月 26 日
财通基金—工商银行—富春申万 1 号资产管理计划	0	0	1,684,210	1,684,210	非公开发行	2015 年 12 月 26 日
财通基金—光大银行—富春定增 85 号资产管理计划	0	0	1,684,210	1,684,210	非公开发行	2015 年 12 月 26 日
招商银行股份有限公司—兴全合润分级股票型证券投资基金	0	0	1,600,000	1,600,000	非公开发行	2015 年 12 月 26 日
财通基金—工商银行—财智定增 1 号资产管理计划	0	0	1,305,263	1,305,263	非公开发行	2015 年 12 月 26 日
财通基金—光大银行—财通基金—国贸东方西湖定增组合资产管理计划	0	0	1,221,052	1,221,052	非公开发行	2015 年 12 月 26 日
财通基金—光大银行—财通基金—匹克定增组合 2 号资产管理计划	0	0	1,052,632	1,052,632	非公开发行	2015 年 12 月 26 日
财通基金—工商银行—富春允能定增 1 号资产管理计划	0	0	1,052,632	1,052,632	非公开发行	2015 年 12 月 26 日
财通基金—光大银行—财通基金—安信定增 1 号资产管	0	0	1,052,632	1,052,632	非公开发行	2015 年 12 月 26 日

理计划						
财通基金－工商银行－富春定增 35 号资产管理计划	0	0	1,052,632	1,052,632	非公开发行	2015 年 12 月 26 日
财通基金－光大银行－财通基金－安信定增 2 号资产管理计划	0	0	1,052,632	1,052,632	非公开发行	2015 年 12 月 26 日
财通基金－光大银行－财通基金－富春源通定增 1 号资产管理计划	0	0	1,052,632	1,052,632	非公开发行	2015 年 12 月 26 日
财通基金－工商银行－富春定增 56 号资产管理计划	0	0	1,052,632	1,052,632	非公开发行	2015 年 12 月 26 日
财通基金－光大银行－财通基金－安信佛山定增 4 号资产管理计划	0	0	1,052,632	1,052,632	非公开发行	2015 年 12 月 26 日
财通基金－工商银行－中信信诚资产管理有限公司	0	0	1,052,632	1,052,632	非公开发行	2015 年 12 月 26 日
财通基金－光大银行－西南证券股份有限公司	0	0	1,052,632	1,052,632	非公开发行	2015 年 12 月 26 日
财通基金－光大银行－安信佛山定增 5 号资产管理计划	0	0	1,052,632	1,052,632	非公开发行	2015 年 12 月 26 日
财通基金－光大银行－安信佛山定增 2 号资产管理计划	0	0	1,052,632	1,052,632	非公开发行	2015 年 12 月 26 日
财通基金－兴业银行－上海鸿立股权投资有限公司	0	0	1,052,632	1,052,632	非公开发行	2015 年 12 月 26 日
财通基金－工商银行－财通基金－富春定增 21 号资产管理计划	0	0	842,105	842,105	非公开发行	2015 年 12 月 26 日
兴业全球基金公司－兴业－兴业国际信托有限公司	0	0	800,000	800,000	非公开发行	2015 年 12 月 26 日
兴业全球基金公司－兴业－兴全睿众 1 号特定多客户资产管理计划	0	0	800,000	800,000	非公开发行	2015 年 12 月 26 日
财通基金－光大银行－财通基金－富春 120 号资产管理	0	0	421,052	421,052	非公开发行	2015 年 12 月 26 日

计划						
合计	604,334,974	604,334,974	249,157,894	249,157,894	/	/

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
普通股股票类						
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	
人民币普通股	2014 年 12 月 26 日	4.75	249,157,894	2014 年 12 月 26 日	249,157,894	
可转换公司债券、分离交易可转债、公司债类						
其他衍生证券						

截至报告期末近 3 年历次证券发行情况的说明：

- 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》。
- 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》。
- 根据中国证券监督管理委员会下发的《关于核准宋都基业投资股份有限公司非公开发行股票批复》（证监许可[2014]1012 号），宋都股份非公开发行股票 249,157,894 股，本次发行新增股份已于 2014 年 12 月 26 日在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司办理完毕登记托管手续。

(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

截止报告期末，公司总股本由 1,090,964,432 股增加至 1,340,122,326 股。控股股东宋都控股控股持股比例由 51.93%降至 44.75%，公司资产负债率降低，资产负债结构得到优化。

三、股东和实际控制人情况

(一) 股东总数：

截止报告期末股东总数(户)	20,490
年度报告披露日前第五个交易日末的股东总数(户)	23,793

(二) 截止报告期末前十名股东、前十名流通股股东（或无限售条件股东）持股情况表

单位：股

前十名股东持股情况

股东名称 (全称)	报告期内增 减	期末持股数 量	比例 (%)	持有有限售 条件股份数 量	质押或冻结情况		股东 性质
					股 份 状 态	数 量	
浙江宋都控股有 限公司		599,694,518	44.75	0	质 押	531,458,358	境内 非国 有法 人
郭轶娟		60,433,498	4.51	0	冻 结	2,712,477	境内 自然 人
申万菱信基金— 光大银行—申万 菱信资产—华宝 瑞森林定增1号	35,431,578	35,431,578	2.64	35,431,578	未 知		境内 非国 有法 人
华宝信托有限责 任公司	25,263,176	25,263,176	1.89	25,263,176	未 知		境内 非国 有法 人
中国工商银行— 景顺长城精选蓝 筹股票型证券投 资基金	25,263,158	25,263,158	1.89	25,263,158	未 知		境内 非国 有法 人
中国工商银行— 南方绩优成长股 票型证券投资基 金	22,105,357	22,105,357	1.65	22,105,357	未 知		境内 非国 有法 人
中国银行—景顺 长城鼎益股票型 开放式证券投资 基金	15,157,894	15,157,894	1.13	15,157,894	未 知		境内 非国 有法 人
财通基金—光大 银行—财通基金 —国贸东方定增 组合2号资产管 理计划	14,736,842	14,736,842	1.10	14,736,842	未 知		境内 非国 有法 人
中国银行—景顺 长城动力平衡证 券投资基金	13,649,137	13,649,137	1.02	10,105,263	未 知		境内 非国 有法 人
财通基金—工商 银行—外贸信托 —恒盛定向增发 投资集合资金信 托计划	10,526,316	10,526,316	0.79	10,526,316	未 知		境内 非国 有法 人
前十名无限售条件股东持股情况							
股东名称	持有无限售条件流通股的数量	股份种类及数量					
		种类	数量				

浙江宋都控股有限公司	599,694,518	人民币普通股	599,694,518
郭轶娟	60,433,498	人民币普通股	60,433,498
深圳市平安置业投资有限公司	10,259,928	人民币普通股	10,259,928
宏源证券股份有限公司	10,000,411	人民币普通股	10,000,411
中国农业银行股份有限公司—景顺长城核心竞争力股票型证券投资基金	4,999,976	人民币普通股	4,999,976
铁岭市财政信用担保局	4,160,000	人民币普通股	4,160,000
锐成投资管理有限公司	4,120,025	人民币普通股	4,120,025
中国人寿财产保险股份有限公司—传统—普通保险产品	3,809,308	人民币普通股	3,809,308
汪萍	3,600,000	人民币普通股	3,600,000
中国银行—景顺长城动力平衡证券投资基金	3,543,874	人民币普通股	3,543,874
上述股东关联关系或一致行动的说明	上述股东中，除浙江宋都控股有限公司与郭轶娟为一致行动人外，本公司未知其余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。		
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明			

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	申万菱信基金—光大银行—申万菱信资产—华宝瑞森林定增1号	35,431,578	2015年12月26日		
2	华宝信托有限责任公司	25,263,176	2015年12月26日		
3	中国工商银行—景顺长城精选蓝筹股票型证券投资基金	25,263,158	2015年12月26日		
4	中国工商银行—南方绩优成长股票型证券投资基金	22,105,357	2015年12月26日		
5	中国银行—景顺长城鼎益股票型开放式证券投资基金	15,157,894	2015年12月26日		

6	财通基金—光大银行—财通基金—国贸东方定增组合2号资产管理计划	14,736,842	2015年12月26日		
7	财通基金—工商银行—外贸信托—恒盛定向增发投资集合资金信托计划	10,526,316	2015年12月26日		
8	中国银行—景顺长城动力平衡证券投资基金	10,105,263	2015年12月26日		
9	财通基金—上海银行—富春橙智定增39号资产管理计划	6,315,789	2015年12月26日		
10	财通基金—工商银行—富春定增60号资产管理计划	6,315,789	2015年12月26日		
上述股东关联关系或一致行动的说明		本公司未知上述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。			

(三) 战略投资者或一般法人因配售新股成为前10名股东

战略投资者或一般法人的名称	约定持股起始日期	约定持股终止日期
战略投资者或一般法人参与配售新股约定持股期限的说明		

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。
未来发展战略	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。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。
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	无
其他情况说明	

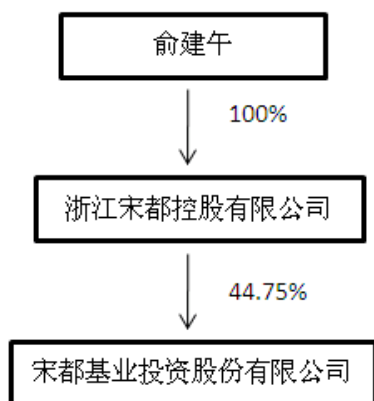
(二) 实际控制人情况

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	否

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 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：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
情况说明					

第七节 优先股相关情况

报告期内，公司不存在优先股相关情况。

第八节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、持股变动情况及报酬情况

(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 (注)	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）	报告期在其股 东单位领薪情 况
俞建午	董事长	男	49	2013 年 3 月 19 日	2016 年 3 月 18 日					188	
汪萍	董事、 总裁	女	48	2013 年 3 月 19 日	2016 年 3 月 18 日	3,600,000	3,600,000			168	
孙树峰	董事	男	42	2013 年 3 月 19 日	2016 年 3 月 18 日					0	
龚睿	董事、 副 总 裁、董 事会秘 书	男	37	2013 年 3 月 19 日	2016 年 3 月 18 日	800,000	800,000			100	
彭政纲	独立董 事	男	46	2013 年 3 月 19 日	2016 年 3 月 18 日					10	
吴勇敏	独立董 事	男	52	2013 年 3 月 19 日	2016 年 3 月 18 日					10	
苏锡嘉	独立董 事	男	61	2013 年 3 月 19 日	2016 年 3 月 18 日					10	
汪庆华	副总裁	男	45	2013 年 3 月 19 日	2016 年 3 月 18 日	1,600,000	1,600,000			100	

程戈	副总裁	男	44	2013年3月19日	2016年3月18日	1,200,000	1,200,000			100	
戴克强	副总裁	男	46	2013年3月19日	2016年3月18日	2,000,000	2,000,000			80	
陈振宁	财务负责人	男	39	2013年3月19日	2016年3月18日	640,000	640,000			100	
朱瑾	监事会主席	女	43	2013年3月19日	2016年3月18日					50	
蒋燚俊	监事	男	40	2013年3月19日	2016年3月18日					100	
盛金涛	监事	男	31	2013年3月19日	2016年3月18日					45	
合计	/	/	/	/	/	9,840,000	9,840,000		/	1,061	/

姓名	最近5年的主要工作经历
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，博士学历。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

适用 不适用

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

适用 不适用

(二) 在其他单位任职情况

适用 不适用

任职人员苏锡嘉姓名	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		
在其他单位任职情况的说明				

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 1,061 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 1,061 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

五、公司核心技术团队或关键技术人员情况

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	666
在职员工的数量合计	675
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	131
技术人员	149
财务人员	30
行政人员	126
服务人员	239
合计	675
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
硕士及以上	26
本科	213
大专及以下	436
合计	675

(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。

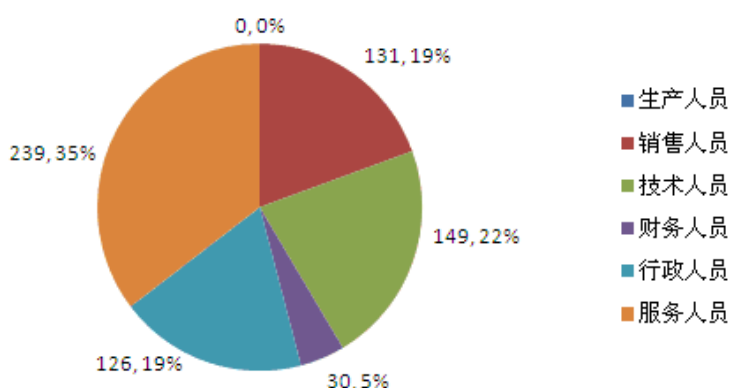
(三) 培训计划

2014 年度继续秉承建设“精英团队”的核心人才培养理念，对各个层级展开形式多样的针对性培训，着力提升员工岗位专业技能的深度及广度，提高员工的综合素质。集团层面共组织 10 次大型培训，中小型培训 25 次，外派培训 27 人次，总计 690 人次，总培训时间 200 余小时。

2015 年集团继续深化“精英团队”打造，建立人才发展中心，通过能力测评、岗位评估、职业生涯辅导、绩效咨询、针对性培训、实践指导等系列动作，着力提高员工岗位胜任力、发展力。

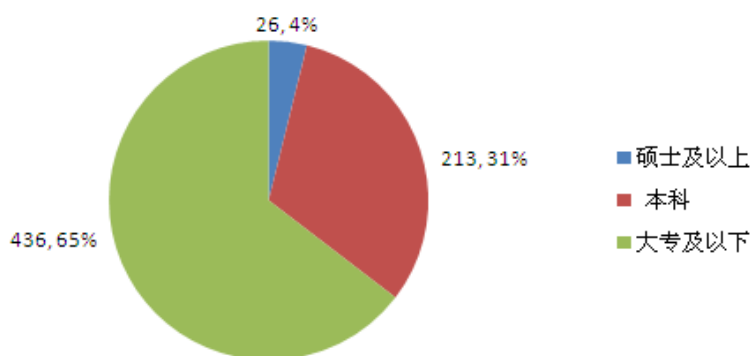
(四) 专业构成统计图

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	136,032 小时
劳务外包支付的报酬总额	146.4 万元

第九节 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

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。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。

5、关于投资者关系及相关利益者：报告期内，公司结合非公开发行股份事项重新修订《公司未来三年（2014年—2016年）股东回报规划》并按其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。详见公司2014年度内部控制自我评价报告。

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。

公司治理与《公司法》和中国证监会相关规定的要求是否存在差异；如有差异，应当说明原因

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
2014 年第一	2014 年 1 月	《关于公司新增对外担保	审议通过	www. sse. com. cn	2014 年 1 月 18

次临时股东大会	17 日	额度的议案》、《关于修订〈宋都基业投资股份有限公司股东大会议事规则〉的议案》、《关于修订〈宋都基业投资股份有限公司董事会议事规则〉的议案》、《关于修订〈宋都基业投资股份有限公司监事会议事规则〉的议案》、《关于修订〈宋都基业投资股份有限公司对外投资管理制度〉的议案》、《关于修订〈宋都基业投资股份有限公司关联交易管理制度〉的议案》	全部议案		日
2014 年第二次临时股东大会	2014 年 3 月 17 日	《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》	审议通过全部议案	www.sse.com.cn	2014 年 3 月 18 日
2014 年第三次临时股东大会	2014 年 4 月 23 日	《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》	审议通过全部议案	www.sse.com.cn	2014 年 4 月 24 日
2013 年年度股东大会	2014 年 5 月 13 日	《公司董事会 2013 年度工作报告》、《公司 2013 年财务决算报告》、《公司 2013 年度利润分配预案》、《公司监事会 2013 年度工作报告》、《公司 2013 年年度报告》及摘要、《关于授权公司董事会审批土地储备投资额度的议案》、《关于续聘天健会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2014 年度外部审计机构的议案》、《公司及控股子公司购买商业银行保本理财产品的议案》、《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	2014 年 5 月 14 日
2014 年第四次临时股东大会	2014 年 6 月 26 日	《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》、《关于调整宋都基业投资股份有限公司非公开发行股票预案的议案》、《关于修订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》、《关于修订〈公司章程〉的议案》、《未来三年（2014-2016）股东	审议通过全部议案	www.sse.com.cn	2014 年 6 月 27 日

		回报规划》、《关于修订〈现金分红管理制度〉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》			
--	--	---	--	--	--

股东大会情况说明

1、2014 年第一次临时股东大会于 2014 年 1 月 17 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，董事长俞建午先生主持本次股东大会。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 796,211,760 股，占公司总股份 72.98%。其中非限售股 191,876,786 股，占公司总股份 17.59%，限售股 604,334,974 股，占公司总股份 55.39%。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。本次会议审议通过了以下议案：《关于公司新增对外担保额度的议案》、《关于修订〈宋都基业投资股份有限公司股东大会议事规则〉的议案》、《关于修订〈宋都基业投资股份有限公司董事会议事规则〉的议案》、《关于修订〈宋都基业投资股份有限公司监事会议事规则〉的议案》、《关于修订〈宋都基业投资股份有限公司对外投资管理制度〉的议案》、《关于修订〈宋都基业投资股份有限公司关联交易管理制度〉的议案》

2、2014 年第二次临时股东大会于 2014 年 3 月 17 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，董事长俞建午先生主持本次股东大会。参加本次会议的股东及股东代表共 3 人，代表所持股份数 763,011,760 股，占公司总股份 69.94%；其中代表所持表决权股份数 136,083,744 股，占公司总股份 12.47%，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。本次股东大会以现场记名的方式，审议通过了以下议案：《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》。根据上市规则的有关规定，本次交易构成关联交易，关联股东浙江宋都控股有限公司、郭轶娟回避了对该项议案的表决。

3、2014 年第三次临时股东大会于 2014 年 4 月 23 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，董事长俞建午先生因工作原因无法出席，经半数以上董事推举，公司董事、总裁汪萍女士主持了本次会议。参加本次会议的股东及股东代表共 3 人，代表所持股份数 796,211,760 股，占公司总股份 72.98%；其中代表所持表决权股份数 136,083,744 股，占公司总股份 12.47%，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。本次股东大会以现场记名的方式，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》，根据上市规则的有关规定，本次交易构成关联交易，关联股东浙江宋都控股有限公司、郭轶娟回避了对该项议案的表决。

4、2013 年年度股东大会于 2014 年 5 月 13 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 2014 年 5 月 13 日下午 14:00 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 2014 年 5 月 13 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 3 人，代表所持表决权的股份 796,211,760 股，占公司总股份 72.98%。其中非限售股 191,876,786 股，占公司总股份 17.59%，限售股 604,334,974 股，占公司总股份 55.39%。其中，出席现场会议并投票的股东及授权代表人数 3 人，代表股份 796,211,760 股，占公司总股本的 72.98%；参加网络投票的股东人数 0 人，代表股份 0 股，占公司股权登记日总股本的 0%。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 2013 年度工作报告》、《公司 2013 年财务决算报告》、《公司 2013 年度利润分配预案》、《公司监事会 2013 年度工作报告》、《公司 2013 年年度报告》及摘要、《关于授权公司董事会审批土地储备投资额度的议案》、《关于续聘天健会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2014 年度外部审计机构的议案》、《公司及控股子公司购买商业银行保本理财产品的议案》、《关于控股股东向公司提供借款暨关联交易的议案》（关联股东浙江宋都控股有限公司、郭轶娟回避了对该项议案的表决）。

5、2014 年第四次临时股东大会于 2014 年 6 月 26 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的方式进行。现场会议于 2014 年 6 月 26 日下午 14:30 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 2014 年 6 月 26 日上午 9:30-11:30、下午 13:00-15:00。会议由公司董事会召集，董事长俞建午先主持了本次会议。参加本次会议的股东及股东代表共 18 人，代表所持表决权股份数 798,722,766 股，占公司总股份 73.21%；其中非限售股 194,387,792 股，占公司总股份 17.82%，限售股 604,334,974 股，占公司总股份 55.39%。其中，出席现场会议并投票的股东及授权代表人数 3 人，代表股份 796,211,760 股，占公司总股本的 72.98%；参加网络投票的股东人数 15 人，代表股份 2,511,006 股，占公司总股本的 0.23%；中小投资者人数 15 人，代表股份 2,511,006 股，占公司总股本的 0.23%。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》、《关于调整宋都基业投资股份有限公司非公开发行股票预案的议案》、《关于修订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》、《关于修订〈公司章程〉的议案》、《未来三年（2014-2016）股东回报规划》、《关于修订〈现金分红管理制度〉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》，并按照相关规定，对中小投资者表决情况单独计票。

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	13	13	0	0	0	否	4
汪洋	否	13	13	0	0	0	否	5
孙树峰	否	13	13	0	0	0	否	0
龚睿	否	13	13	0	0	0	否	5
苏锡嘉	是	13	2	11	0	0	否	0
彭政纲	是	13	2	11	0	0	否	0
吴勇敏	是	13	2	11	0	0	否	0

连续两次未亲自出席董事会会议的说明
无

年内召开董事会会议次数	13
其中：现场会议次数	2
通讯方式召开会议次数	
现场结合通讯方式召开会议次数	11

(二) 独立董事对公司有关事项提出异议的情况

独立董事姓名	独立董事提出异议的有关事项内容	异议的内容	是否被采纳	备注

独立董事对公司有关事项提出异议的说明
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 2014 年各个定期报告进行了审查；在 2014 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 2014 年 12 月 31 日的财务状况以及 2014 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。

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、公司就其与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面存在的不能保证独立性、不能保持自主经营能力的情况说明

因股份化改造、行业特点、国家政策、收购兼并等原因存在同业竞争的，公司相应的解决措施、工作进度及后续工作计划

七、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。

第十节 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。根据《企业内部控制基本规范》及其配套指引、财政部、证监会《关于2012年主板上市公司分类分批实施企业内部控制规范体系的通知》（财办会〔2012〕30号）要求及中国证券监督管理委员会浙江监管局《关于做好2014年第三批主板上市公司内部控制规范建设与实施工作的通知》（浙证监上市字〔2014〕24号）等相关规定，结合公司内部控制制度和评价办法，在内部控制日常监督和专项监督的基础上，我们对公司2014年12月31日（基准日）的内部控制体系的有效性进行了评价。

是否披露内部控制自我评价报告：是

二、内部控制审计报告的相关情况说明

是否披露内部控制审计报告：是

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。

第十一节 财务报告

一、审计报告

审计报告

天健审〔2015〕3758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2014年12月31日的合并及母公司资产负债表，2014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公司2014年12月31日的合并及母公司财务状况，以及2014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）

中国注册会计师：黄元喜

中国·杭州

中国注册会计师：雷应波

二〇一五年四月二十一日

二、财务报表

合并资产负债表

2014 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	期初余额
流动资产：			
货币资金		1,303,055,249.98	551,620,549.78
结算备付金			
拆出资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		1,395,909.34	2,079,637.51
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款		45,127,242.46	54,388,911.70
预付款项		64,904,860.02	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		452,983,446.98	487,093,000.65
买入返售金融资产			
存货		11,111,100,962.16	9,588,604,488.21
划分为持有待售的资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		269,165,052.12	237,407,995.76
流动资产合计		13,247,732,723.06	10,993,814,255.96
非流动资产：			
发放贷款及垫款			
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		201,792,920.71	77,258,499.91
投资性房地产		38,130,006.65	41,782,219.13
固定资产		59,896,515.66	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		402,612.33	666,686.36
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		133,694,040.49	148,928,651.37
其他非流动资产		3,422,360.00	
非流动资产合计		437,338,455.84	330,857,603.58

资产总计		13,685,071,178.90	11,324,671,859.54
流动负债:			
短期借款		1,201,900,000.00	300,000,000.00
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		748,815,183.25	554,254,199.87
预收款项		2,371,540,288.84	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		7,711,569.24	1,908,598.57
应交税费		44,588,270.66	128,063,630.82
应付利息		93,438,997.29	81,256,875.07
应付股利			
其他应付款		219,365,829.97	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			
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债		865,260,000.00	1,932,660,000.00
其他流动负债		418,607,764.87	527,518,117.13
流动负债合计		5,971,227,904.12	6,078,377,594.76
非流动负债:			
长期借款		3,829,460,000.00	2,515,720,000.00
应付债券			
其中: 优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
专项应付款			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		3,829,460,000.00	2,515,720,000.00
负债合计		9,800,687,904.12	8,594,097,594.76
所有者权益			
股本		480,752,550.00	231,594,656.00
其他权益工具			
其中: 优先股			
永续债			
资本公积		1,289,647,091.05	399,389,425.25
减: 库存股			

其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		98,826,149.18	73,389,507.97
一般风险准备			
未分配利润		1,871,409,334.68	1,897,939,990.62
归属于母公司所有者权益合计		3,740,635,124.91	2,602,313,579.84
少数股东权益		143,748,149.87	128,260,684.94
所有者权益合计		3,884,383,274.78	2,730,574,264.78
负债和所有者权益总计		13,685,071,178.90	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 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	期初余额
流动资产：			
货币资金		657,878,994.25	11,561,605.65
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
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		792,701,004.30	231,969,450.82
存货		1,089,745.29	
划分为持有待售的资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		335,657.77	167,362.38
流动资产合计		1,452,005,401.61	246,044,080.67
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	3,686,137,063.09
投资性房地产			
固定资产		2,425.14	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		3,686,139,488.23	3,686,140,105.27
资产总计		5,138,144,889.84	3,932,184,185.94
流动负债:			
短期借款			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		965,500.00	
预收款项		1,056,305.00	
应付职工薪酬		749,944.63	
应交税费		92,724.72	101,702.06
应付利息			
应付股利			
其他应付款		2,546,834.35	1,572,661.35
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		5,411,308.70	1,674,363.41
非流动负债:			
长期借款			
应付债券			
其中: 优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
专项应付款			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计			
负债合计		5,411,308.70	1,674,363.41
所有者权益:			
股本		1,340,122,326.00	1,090,964,432.00
其他权益工具			
其中: 优先股			
永续债			
资本公积		3,573,576,211.73	2,683,299,246.53
减: 库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		45,019,007.79	34,921,742.34
未分配利润		174,016,035.62	121,324,401.66

所有者权益合计		5,132,733,581.14	3,930,509,822.53
负债和所有者权益总计		5,138,144,889.84	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—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入		2,323,031,034.37	2,791,294,799.23
其中：营业收入		2,323,031,034.37	2,791,294,799.23
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		2,219,781,722.28	2,267,786,622.58
其中：营业成本		1,856,978,680.56	1,858,199,046.34
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		167,638,035.23	251,145,713.12
销售费用		93,969,286.56	76,802,036.34
管理费用		75,523,108.33	106,981,483.51
财务费用		18,035,124.57	8,849,097.35
资产减值损失		7,637,487.03	-34,190,754.08
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		416,271.83	175,488.61
投资收益（损失以“-”号填列）		7,354,866.21	-5,128,718.46
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		7,290,502.99	-5,394,351.90
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		111,020,450.13	518,554,946.80
加：营业外收入		1,205,949.65	810,863.86
其中：非流动资产处置利得		104,092.88	48,505.76
减：营业外支出		24,853,043.24	10,848,496.84
其中：非流动资产处置损失		3,708.50	72,401.81
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		87,373,356.54	508,517,313.82
减：所得税费用		32,815,450.62	143,693,597.88
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		54,557,905.92	364,823,715.94
归属于母公司所有者的净利润		37,089,740.39	368,198,332.50
少数股东损益		17,468,165.53	-3,374,616.56
六、其他综合收益的税后净额			
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额			

(一)以后不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动			
2. 权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
(二)以后将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益			
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4. 现金流量套期损益的有效部分			
5. 外币财务报表折算差额			
6. 其他			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		54,557,905.92	364,823,715.94
归属于母公司所有者的综合收益总额		37,089,740.39	368,198,332.50
归属于少数股东的综合收益总额		17,468,165.53	-3,374,616.56
八、每股收益：			
(一) 基本每股收益(元/股)		0.03	0.34
(二) 稀释每股收益(元/股)		0.03	0.34

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：_____元，上期被合并方实现的净利润为：_____元。

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—12月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业收入		2,648,215.43	1,262,797.40
减：营业成本		2,277,452.61	1,105,613.73
营业税金及附加			
销售费用			
管理费用		-587,931.23	31,420,313.05
财务费用		-13,560.48	-100,117.83
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）		100,000,000.00	100,208,479.18
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）		100,972,254.53	69,045,967.63
加：营业外收入		400.00	1,816.00

其中：非流动资产处置利得			
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）		100,972,654.53	69,035,833.63
减：所得税费用			100,000.00
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		100,972,654.53	68,935,833.63
五、其他综合收益的税后净额			
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动			
2. 权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益			
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4. 现金流量套期损益的有效部分			
5. 外币财务报表折算差额			
6. 其他			
六、综合收益总额		100,972,654.53	68,935,833.63
七、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）			
（二）稀释每股收益（元/股）			

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—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
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		2,432,380,725.88	2,661,810,487.88
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			
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额			
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		141,652,479.14	223,879,773.75
经营活动现金流入小计		2,574,033,205.02	2,885,690,261.63
购买商品、接受劳务支付的现金		2,611,276,427.60	2,690,035,871.36
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		95,402,887.33	89,337,135.17
支付的各项税费		417,616,835.52	526,530,874.46
支付其他与经营活动有关的现金		419,853,861.68	257,425,053.33
经营活动现金流出小计		3,544,150,012.13	3,563,328,934.32
经营活动产生的现金流量净额		-970,116,807.11	-677,638,672.69
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		21,164,363.22	56,039,507.53
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		362,380.00	148,463.00
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		6,315,555.55	4,325,126.86
投资活动现金流入小计		27,842,298.77	60,775,759.91
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		8,510,431.00	4,722,107.78
投资支付的现金		152,000,000.00	1,000,000.00
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		160,510,431.00	5,722,107.78
投资活动产生的现金流量净额		-132,668,132.23	55,053,652.13
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		1,150,749,796.50	80,534,892.80
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			2,000,000.00
取得借款收到的现金		4,421,900,000.00	3,569,000,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金		393,545,800.00	
筹资活动现金流入小计		5,966,195,596.50	3,649,534,892.80
偿还债务支付的现金		2,873,660,000.00	2,643,910,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		572,350,923.72	415,940,744.88
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		657,421,370.39	276,030,302.00
筹资活动现金流出小计		4,103,432,294.11	3,335,881,046.88

筹资活动产生的现金流量净额		1,862,763,302.39	313,653,845.92
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		759,978,363.05	-308,931,174.64
加：期初现金及现金等价物余额		490,003,163.18	798,934,337.82
六、期末现金及现金等价物余额		1,249,981,526.23	490,003,163.18

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—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
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		4,154,717.00	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		1,226,838.25	471,788.24
经营活动现金流入小计		5,381,555.25	1,734,585.64
购买商品、接受劳务支付的现金		674,528.04	3,451,275.55
支付给职工以及为职工支付的现金		7,612,465.27	7,661,929.51
支付的各项税费		20,715.68	145,675.56
支付其他与经营活动有关的现金		563,093,332.09	74,140,775.82
经营活动现金流出小计		571,401,041.08	85,399,656.44
经营活动产生的现金流量净额		-566,019,485.83	-83,665,070.80
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		100,000,000.00	100,208,479.18
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		100,000,000.00	100,208,479.18
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金			3,247.86
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			
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
投资活动产生的现金流量净额		100,000,000.00	-24,794,768.68
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		1,150,749,796.50	78,534,892.80
取得借款收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		1,150,749,796.50	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		38,412,922.07	39,725,255.42
支付其他与筹资活动有关的现金		0.00	0.00
筹资活动现金流出小计		38,412,922.07	39,725,255.42
筹资活动产生的现金流量净额		1,112,336,874.43	38,809,637.38
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		646,317,388.60	-69,650,202.10
加：期初现金及现金等价物余额		11,561,605.65	81,211,807.75
六、期末现金及现金等价物余额		657,878,994.25	11,561,605.65

法定代表人：俞建午 主管会计工作负责人：陈振宁 会计机构负责人：于晓华

合并所有者权益变动表
2014 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期												
	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计	
	股本	其他权益工具			资本公积	减:库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备			未分配利润
	优先股	永续债	其他										
一、上年期末余额	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
加:会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	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)	249,157,894.00				890,257,665.80				25,436,641.21		-26,530,655.94	15,487,464.93	1,153,809,010.00
(一)综合收益总额											37,089,740.39	17,468,165.53	54,557,905.92
(二)所有者投入和减少资本	249,157,894.00				890,257,665.80							-1,980,700.60	1,137,434,859.20
1. 股东投入的普通股	249,157,894.00				901,591,902.50								1,150,749,796.50
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入所有者权益的金额					-11,314,937.30								-11,314,937.30
4. 其他					-19,299.40							-1,980,700.60	-2,000,000.00
(三)利润分配									25,436,641.21		-63,620,396.33		-38,183,755.12
1. 提取盈余公积									25,436,641.21		-25,436,641.21		

2014 年年度报告

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														
（四）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														
（五）专项储备														
1. 本期提取														
2. 本期使用														
（六）其他														
四、本期期末余额	480,752,550.00				1,289,647,091.05			98,826,149.18				1,871,409,334.68	143,748,149.87	3,884,383,274.78

项目	上期													
	归属于母公司所有者权益											少数股东权益	所有者权益合计	
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润			
	优先股	永续债	其他											
一、上年期末余额	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
加：会计政策变更														
前期差错更正														
同一控制下企业合并														
其他														
二、本年期初余额	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

2014 年年度报告

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）综合收益总额											368,198,332.50	-3,374,616.56	364,823,715.94
（二）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. 股东投入的普通股	125,000,000.00				78,534,892.80							2,000,000.00	205,534,892.80
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入所有者权益的金额					20,370,385.82								20,370,385.82
4. 其他					-136,386,416.03							-789,520,777.96	-925,907,193.99
（三）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													
（四）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													
（五）专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
（六）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

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—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减:库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	1,090,964,432.00				2,683,299,246.53				34,921,742.34	121,324,401.66	3,930,509,822.53
加:会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	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)	249,157,894.00				890,276,965.20				10,097,265.45	52,691,633.96	1,202,223,758.61
(一)综合收益总额										100,972,654.53	100,972,654.53
(二)所有者投入和减少资本	249,157,894.00				890,276,965.20						1,139,434,859.20
1. 股东投入的普通股	249,157,894.00				901,591,902.50						1,150,749,796.50
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额					-11,314,937.30						-11,314,937.30
4. 其他											
(三)利润分配									10,097,265.45	-48,281,020.57	-38,183,755.12
1. 提取盈余公积									10,097,265.45	-10,097,265.45	
2. 对所有者(或股东)的分配										-38,183,755.12	-38,183,755.12
3. 其他											

(四)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										
(五)专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
(六)其他										
四、本期期末余额	1,340,122,326.00				3,573,576,211.73			45,019,007.79	174,016,035.62	5,132,733,581.14

项目	上期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	1,073,655,552.00				2,601,702,847.91				28,028,158.98	99,007,406.81	3,802,393,965.70
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	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

2014 年年度报告

(一) 综合收益总额									68,935,833.63	68,935,833.63
(二) 所有者投入和减少资本	17,308,880.00			81,596,398.62						98,905,278.62
1. 股东投入的普通股	17,308,880.00			61,226,012.80						78,534,892.80
2. 其他权益工具持有者投入资本										
3. 股份支付计入所有者权益的金额				20,370,385.82						20,370,385.82
4. 其他										
(三) 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. 对所有者(或股东)的分配									-39,725,255.42	-39,725,255.42
3. 其他										
(四) 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										
(五) 专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
(六) 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

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

1. 公司概况

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

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。

根据 2014 年公司董事会、股东大会决议，并经中国证券监督管理委员会《关于核准宋都基业投资股份有限公司非公开发行股票批复》（证监许可〔2014〕1012 号）核准，公司于 2014 年 12 月 22 日非公开发行人民币普通股（A 股）股票 249,157,894 股。公司于 2015 年 2 月 22 日在浙江省工商行政管理局办妥变更登记手续，现持有注册号为 210132000015031 的营业执照，注册资本 1,340,122,326.00 元，股份总数 1,340,122,326 股（每股面值 1 元），其中：有限售条件的流通股股份（A 股）249,157,894 股，无限售条件的流通股股份（A 股）1,090,964,432 股。本公司属房地产行业。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。主要产品或提供的劳务：商品房。

2. 合并财务报表范围

本公司将 33 家子公司纳入本期合并财务报表范围，详见本财务报表附注合并范围的变更和在其他主体中的权益之说明。

四、财务报表的编制基础

1. 编制基础

本公司财务报表以持续经营为编制基础。

2. 持续经营

本公司不存在导致对报告期末起 12 个月内的持续经营假设产生重大疑虑的事项或情况。

五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

本公司自 2014 年 7 月 1 日起执行财政部于 2014 年制定的《企业会计准则第 39 号——公允价值计量》、《企业会计准则第 40 号——合营安排》、《企业会计准则第 41 号——在其他主体中权益的披露》，和经修订的《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》、《企业会计准则第 9 号——职工薪酬》、《企业会计准则第 30 号——财务报表列报》、《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》，同时在本财务报表中采用财政部于 2014 年修订的《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》。实施上述八项具体会计准则未对本公司 2014 年度财务报表比较数据产生影响。

1. 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。

2. 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。

3. 营业周期

除房地产行业以外，公司经营业务的营业周期较短，以 12 个月作为资产和负债的流动性划分标准。房地产行业的营业周期从房产开发至销售变现，一般在 12 个月以上，具体周期根据开发项目情况确定，并以其营业周期作为资产和负债的流动性划分标准。

4. 记账本位币

本公司的记账本位币为人民币。

5. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

(1). 同一控制下企业合并的会计处理方法

公司在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日被合并方在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。公司按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值份额与支付的合并对价账面价值或发行股份面值总额的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

(2). 非同一控制下企业合并的会计处理方法

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

6. 合并财务报表的编制方法

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

7. 合营安排分类及共同经营会计处理方法

(1). 合营安排分为共同经营和合营企业。

(2). 当公司为共同经营的合营方时，确认与共同经营中利益份额相关的下列项目：

- 1) 确认单独所持有的资产，以及按持有份额确认共同持有的资产；
- 2) 确认单独所承担的负债，以及按持有份额确认共同承担的负债；
- 3) 确认出售公司享有的共同经营产出份额所产生的收入；
- 4) 按公司持有份额确认共同经营因出售资产所产生的收入；

5) 确认单独所发生的费用, 以及按公司持有份额确认共同经营发生的费用。

8. 现金及现金等价物的确定标准

现金等价物是指企业持有的期限短(一般指从购买日起三个月内到期)、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

9. 外币业务和外币报表折算

10. 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在初始确认时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在初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债)、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, 计入公允价值变动收益; 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收益。2) 可供出售金融资产的公允价值变动计入其他综合收益; 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其他综合收益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). 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术确定相关金融资产和金融负债的公允价值。公司将估值技术使用的输入值分以下层级，并依次使用：

1) 第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；

2) 第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值，包括：活跃市场中类似资产或负债的报价；非活跃市场中相同或类似资产或负债的报价；除报价以外的其他可观察输入值，如在正常报价间隔期间可观察的利率和收益率曲线等；市场验证的输入值等；

3) 第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值，包括不能直接观察或无法由可观察市场数据验证的利率、股票波动率、企业合并中承担的弃置义务的未来现金流量、使用自身数据作出的财务预测等。

(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) 对于持有至到期投资、贷款和应收款，先将单项金额重大的金融资产区分开来，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。测试结果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的差额确认减值损失。

3) 可供出售金融资产

① 表明可供出售债务工具投资发生减值的客观证据包括：

- a 债务人发生严重财务困难；
- b 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；
- c 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；
- d 债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；
- e 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；
- f 其他表明可供出售债务工具已经发生减值的情况。

② 表明可供出售权益工具投资发生减值的客观证据包括权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌，以及被投资单位经营所处的技术、市场、经济或法律环境等发生重大不利变化使公司可能无法收回投资成本。

本公司于资产负债表日对各项可供出售权益工具投资单独进行检查。对于以公允价值计量的权益工具投资，若其于资产负债表日的公允价值低于其成本超过 50%（含 50%）或低于其成本持续时间超过 12 个月（含 12 个月）的，则表明其发生减值；若其于资产负债表日的公允价值低于其成本超过 20%（含 20%）但尚未达到 50%的，或低于其成本持续时间超过 6 个月（含 6 个月）但未超过 12 个月的，本公司会综合考虑其他相关因素，诸如价格波动率等，判断该权益工具投资是否发生减值。对于以成本计量的权益工具投资，公司综合考虑被投资单位经营所处的技术、市场、经济或法律环境等是否发生重大不利变化，判断该权益工具是否发生减值。

以公允价值计量的可供出售金融资产发生减值时，原直接计入其他综合收益的因公允价值下降形成的累计损失予以转出并计入减值损失。对已确认减值损失的可供出售债务工具投资，在期后公允价值回升且客观上与确认原减值损失后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回并计入当期损益。对已确认减值损失的可供出售权益工具投资，期后公允价值回升直接计入其他综合收益。

以成本计量的可供出售权益工具发生减值时，将该权益工具投资的账面价值，与按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额，确认为减值损失，计入当期

损益，发生的减值损失一经确认，不予转回。

11. 应收款项

(1). 单项金额重大并单独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。
单项金额重大并单独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). 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项：

按信用风险特征组合计提坏账准备的计提方法（账龄分析法、余额百分比法、其他方法）	
账龄组合	账龄分析法

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的

适用 不适用

账龄	应收账款计提比例 (%)	其他应收款计提比例 (%)
1 年以内（含 1 年）	5	5
其中：1 年以内分项，可添加行		
1—2 年	10	10
2—3 年	30	30
3 年以上	50	50
3—4 年		
4—5 年		
5 年以上		

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的

适用 不适用

(3). 单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项：

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

对应收票据、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。

12. 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

存货的盘存制度为永续盘存制。

(5). 低值易耗品的摊销方法

按照一次转销法进行摊销。

13. 长期股权投资

(1). 共同控制、重要影响的判断

按照相关约定对某项安排所共有的控制, 并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策, 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, 认定为重大影响。

(2). 投资成本的确定

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在最终控制方合并财务报表中的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, 判断是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的, 把各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的, 在合并日, 根据合并后应享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额确定初始投资成本。合并日长期股权投资的初始投资成本, 与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额, 调整资本公积; 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, 按照原持有的股权投资的账面价值加上新增投资成本之和, 作为改按成本法核算的初始投资成本。

② 在合并财务报表中, 判断是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的, 把各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的, 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权益法核算下的其他综合收益等的, 与其相关的其他综合收益等转为购买日所属当期收益。但由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

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；以债务重组方式取得的，按《企业会计准则第 12 号——债务重组》确定其初始投资成本；以非货币性资产交换取得的，按《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》确定其初始投资成本。

(3). 后续计量及损益确认方法

对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算；对联营企业和合营企业的长期股权投资，采用权益法核算。

(4). 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) 个别财务报表

对处置的股权，其账面价值与实际取得价款之间的差额，计入当期损益。对于剩余股权，对被投资单位仍具有重大影响或者与其他方一起实施共同控制的，转为权益法核算；不能再对被投资单位实施控制、共同控制或重大影响的，确认为金融资产，按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的相关规定进行核算。

2) 合并财务报表

①通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权，且不属于“一揽子交易”的

在丧失控制权之前，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积（资本溢价），资本溢价不足冲减的，冲减留存收益。

丧失对原子公司控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并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，同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益等，应当在丧失控制权时转为当期投资收益。

② 通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权，且属于“一揽子交易”的

将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理。但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

14. 投资性房地产

(1). 如果采用成本计量模式的：

折旧或摊销方法

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。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。

15. 固定资产

(1). 确认条件

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，使用年限超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠计量时予以确认。

(2). 折旧方法

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

16. 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). 借款费用资本化率以及资本化金额

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。

17. 无形资产

(1). 计价方法、使用寿命、减值测试

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

使用寿命不确定的无形资产不摊销,公司在每个会计期间均对该无形资产的使用寿命进行复核。

(2). 内部研究开发支出会计政策

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。

18. 长期资产减值

对长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产使用寿命有限的无形资产等长期资产,在资产负债表日有迹象表明发生减值的,估计其可收回金额。对因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产,无论是否存在减值迹象,每年都进行减值测试。商誉结合与其相关的资产组或者资产组组合进行减值测试。

若上述长期资产的可收回金额低于其账面价值的,按其差额确认资产减值准备并计入当期损益。

19. 职工薪酬

(1)、短期薪酬的会计处理方法

在职工为公司提供服务的会计期间,将实际发生的短期薪酬确认为负债,并计入当期损益或

相关资产成本。

(2)、离职后福利的会计处理方法

离职后福利分为设定提存计划和设定受益计划。

1) 在职工为公司提供服务的会计期间, 根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债, 并计入当期损益或相关资产成本。

2) 对设定受益计划的会计处理通常包括下列步骤:

① 根据预期累计福利单位法, 采用无偏且相互一致的精算假设对有关人口统计变量和财务变量等作出估计, 计量设定受益计划所产生的义务, 并确定相关义务的所属期间。同时, 对设定受益计划所产生的义务予以折现, 以确定设定受益计划义务的现值和当期服务成本;

② 设定受益计划存在资产的, 将设定受益计划义务现值减去设定受益计划资产公允价值所形成的赤字或盈余确认为一项设定受益计划净负债或净资产。设定受益计划存在盈余的, 以设定受益计划的盈余和资产上限两项的孰低者计量设定受益计划净资产;

③ 期末, 将设定受益计划产生的职工薪酬成本确认为服务成本、设定受益计划净负债或净资产的利息净额以及重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动等三部分, 其中服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额计入当期损益或相关资产成本, 重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动计入其他综合收益, 并且在后续会计期间不允许转回至损益, 但可以在权益范围内转移这些在其他综合收益确认的金额。

(3)、辞退福利的会计处理方法

向职工提供的辞退福利, 在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债, 并计入当期损益: 1) 公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时; 2) 公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

(4)、其他长期职工福利的会计处理方法

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

20. 股份支付

(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). 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。

21. 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。

22. 政府补助

(1)、与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内平均分配，计入当期损益。但是，按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

(2)、与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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。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。

23. 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。

24. 租赁

(1)、经营租赁的会计处理方法

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。

(2)、融资租赁的会计处理方法

25. 其他重要的会计政策和会计估计

(1) 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。

(2) 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。

26. 重要会计政策和会计估计的变更

(1)、重要会计政策变更

适用 不适用

(2)、重要会计估计变更

□适用 √不适用

六、税项

1. 主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	销售货物或提供应税劳务	3%、17%
消费税		
营业税	应纳税营业额	5%
城市维护建设税	应缴流转税税额	7%、5%
企业所得税	应纳税所得额	25%
土地增值税	有偿转让国有土地使用权及地上建筑物和其他附着物产权产生的增值额。实行四级超率累进税率，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%
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%

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

纳税主体名称	所得税税率

七、合并财务报表项目注释

1、货币资金

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
库存现金	583,620.83	1,409,778.03
银行存款	1,247,891,584.26	484,034,064.01
其他货币资金	54,580,044.89	66,176,707.74
合计	1,303,055,249.98	551,620,549.78
其中：存放在境外的款项总额		

其他说明

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 32,503,258.39 元、为购房者提供的按揭保证金 17,517,465.36 元、其他受限保证金 3,053,000.00 元。

2、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
交易性金融资产		
其中：债务工具投资		
权益工具投资		

衍生金融资产		
其他		
指定以公允价值计量且其变动 计入当期损益的金融资产	1,395,909.34	2,079,637.51
其中：债务工具投资		
权益工具投资		
其他		
合计	1,395,909.34	2,079,637.51

3、 衍生金融资产

适用 不适用

4、 应收票据

无

5、应收账款

(1). 应收账款分类披露

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款				100.00						
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	47,576,044.69	100	2,448,802.23	5.15	45,127,242.46	57,251,486.00	100.00	2,862,574.30	5.00	54,388,911.70
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款										
合计	47,576,044.69	/	2,448,802.23	/	45,127,242.46	57,251,486.00	/	2,862,574.30	/	54,388,911.70

期末单项金额重大并单项计提坏帐准备的应收账款

适用 不适用

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例
1 年以内			
其中：1 年以内分项			
1 年以内小计	46,176,044.69	2,308,802.23	5.00
1 至 2 年	1,400,000.00	140,000.00	10.00
2 至 3 年			
3 年以上			
3 至 4 年			
4 至 5 年			
5 年以上			
合计	47,576,044.69	2,448,802.23	5.15

确定该组合依据的说明：

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款：

适用 不适用

(2). 本期计提、收回或转回的坏账准备情况：

本期计提坏账准备金额-413,772.07 元；本期收回或转回坏账准备金额 0.00 元。

(3). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况：

单位名称	账面余额	占应收账款余额的比例(%)	坏账准备
购房客户一	3,590,000.00	7.55	179,500.00
购房客户二	3,430,000.00	7.21	171,500.00
绍兴县中国轻纺城市场开发经营有限公司	3,000,000.00	6.31	150,000.00
购房客户三	1,900,000.00	3.99	95,000.00
购房客户四	1,840,000.00	3.87	92,000.00
小 计	13,760,000.00	28.93	688,000.00

6、预付款项

(1). 预付款项按账龄列示

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	15,023,369.94	23.15	15,132,076.74	20.84
1 至 2 年	1,957,345.50	3.02	8,603,344.58	11.85
2 至 3 年	4,664,411.55	7.19	43,371,087.12	59.72
3 年以上	43,259,733.03	66.64	5,513,163.91	7.59
合计	64,904,860.02	100.00	72,619,672.35	100.00

账龄超过 1 年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明：

单位名称	期末数	账龄	未结算原因
建德市国土资源局	2,800,000.00	2-3 年	土地未交付
	42,000,000.00	3 年以上	
小 计	44,800,000.00		

(2). 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况：

单位名称	账面余额	占预付款项余额的比例 (%)
建德市国土资源局	44,800,000.00	69.02
浙江中成建工集团有限公司	6,154,772.77	9.48
西子奥的斯电梯设备有限公司	2,270,205.00	3.50
合肥市蜀山区稻香村街道办事处	2,000,000.00	3.08
安徽应天新能源有限公司	1,043,992.60	1.61
小 计	56,268,970.37	86.69

7、应收利息

无

8、应收股利

无

9、其他应收款

(1). 其他应收款分类披露

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)		金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	317,346,912.97	67.08			317,346,912.97	409,634,478.96	82.07			409,634,478.96
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	107,926,258.34	22.81	20,104,444.63	18.63	87,821,813.71	52,801,707.22	10.58	12,053,185.53	22.83	40,748,521.69
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	47,814,720.30	10.11			47,814,720.30	36,710,000.00	7.35			36,710,000.00
合计	473,087,891.61	/	20,104,444.63	/	452,983,446.98	499,146,186.18	/	12,053,185.53	/	487,093,000.65

期末单项金额重大并单项计提坏帐准备的其他应收款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

其他应收款 (按单位)	期末余额			计提理由
	其他应收款	坏账准备	计提比例	
桐庐大奇山郡置业有限公司	317,346,912.97			[注]
合计	317,346,912.97		/	/

[注]：系与杭州宋都房地产集团有限公司合营企业杭州大奇山郡实业有限公司之子公司的往来款项，经单独进行减值测试未发现减值，故未计提坏账准备。

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

√适用□不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
1 年以内			
其中：1 年以内分项			
1 年以内小计	56,304,403.72	2,815,220.18	5.00
1 至 2 年	13,172,817.69	1,317,281.77	10.00
2 至 3 年	16,262,878.89	4,878,863.67	30.00
3 年以上	22,186,158.04	11,093,079.01	50.00
3 至 4 年			
4 至 5 年			
5 年以上			
合计	107,926,258.34	20,104,444.63	18.63

确定该组合依据的说明：

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款：

□适用√不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款：

□适用√不适用

(2). 本期计提、收回或转回的坏账准备情况：

本期计提坏账准备金额 8,051,259.10 元；本期收回或转回坏账准备金额 0.00 元。

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

单位：元 币种：人民币

单位名称	转回或收回金额	收回方式
合计		/

(3). 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
往来款	340,115,496.30	302,638,902.56
应收暂付款	69,714,989.29	9,169,647.42
押金保证金	42,246,250.15	166,476,772.23
未办妥权证的林地使用权款项	18,500,000.00	18,500,000.00
其他(社保等)	1,355,393.51	1,596,545.98
备用金	1,155,762.36	764,317.99
合计	473,087,891.61	499,146,186.18

(4). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况:

单位: 元 币种: 人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
桐庐大奇山郡置业有限公司	往来款	117,870,365.03	1年以内	24.92	
	往来款	54,077,424.66	1-2年	11.43	
	往来款	96,811,397.25	2-3年	20.46	
	往来款	48,587,726.03	3年以上	10.27	
杭州市物业维修资金管理中心	保证金	18,327,913.30	1年以内	3.87	377,487.10
	保证金	12,043,800.00	2-3年	2.55	3,613,140.00
	保证金	11,026,195.00	3年以上	2.33	5,513,097.50
浙江世界贸易中心长乐实业有限公司	受让林地履约款	18,500,000.00	3年以上	3.91	
平安信托有限责任公司	保证金	16,536,549.00	1年以内	3.50	
杭州经济技术开发区物业维修资金管理中心	保证金	16,334,315.68	1年以内	3.45	816,715.78
合计	/	410,115,685.95	/	86.69	10,320,440.38

其他说明:

期末单项金额不重大并单项计提坏账准备的其他应收款

单位名称	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			

平安信托有限责任公司	16,536,549.00			[注 2]
杭州经济技术开发区物业维修 资金管理中心	10,778,171.30			[注 3]
小 计	47,814,720.30			

[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。

[注 2]: 系子公司杭州恒都房地产开发有限公司(以下简称恒都房产)向平安信托有限责任公司(以下简称平安信托)缴存的解除抵押保证金, 经单独进行减值测试未发现减值, 故未计提坏账准备。

[注 3]: 系子公司恒都房产代业主向物业维修资金管理中心缴存的物业维修基金, 房屋销售交付时需向购房者收回, 该代垫款项经单独进行减值测试未发现减值, 故未计提坏账准备。

10、 存货

(1). 存货分类

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	1,770,094.31		1,770,094.31			
在产品						
库存商品						
周转材料						
消耗性生物资产						
建造合同形成的已完工未结算资产						
开发成本	5,657,523,013.84		5,657,523,013.84	5,561,434,409.26		5,561,434,409.26
开发产品	5,196,709,255.48		5,196,709,255.48	3,976,659,529.61		3,976,659,529.61
出租开发产品	254,490,483.22		254,490,483.22	49,901,126.23		49,901,126.23
低值易耗品	608,115.31		608,115.31	609,423.11		609,423.11
合计	11,111,100,962.16		11,111,100,962.16	9,588,604,488.21		9,588,604,488.21

存货明细说明:

1) 期末, 已有账面价值 5,632,050,908.15 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
香悦郡国际公寓	2014.6	2016.12	21.00 亿元	645,550,000.00	1,666,210,836.25
南京南郡国际	2013.8	2015.11	20.00 亿元	1,011,343,545.87	1,473,790,469.19
杭州东郡国际三期	2013.11	2016.06	10.00 亿元	674,376,452.67	972,754,222.64
合肥印象西湖花园二期 (东组团)	2010.06	2015.06	13.00 亿元	1,107,410,153.30	829,474,880.60
淘天地商务大厦	2014.08	2016.11	6.50 亿元		371,730,386.09
宋都蓝郡国际	2015.10	2017.11	22.87 亿元		215,488,300.00
桐庐东门新天地	2012.04	2015.06	1.213 亿元	111,729,248.22	123,189,481.82
杭州东郡国际	2011.12	2014.12	26.00 亿元	1,939,356,221.08	
杭州阳光国际(公建部分)	2008.08	2014.09	25.00 亿元	67,582,639.89	
其他				4,086,148.23	4,884,437.25
小 计				5,561,434,409.26	5,657,523,013.84

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	2,142,805,913.17	32,667,371.14	241,665,855.40	1,933,807,428.91
杭州阳光国际	2014.09	1,313,898,252.48	256,089,256.61	148,935,478.58	1,421,052,030.51
东郡国际二期	2014.12		1,255,695,005.56	303,522,777.95	952,172,227.61
合肥印象西湖花园二期 (西组团)	2014.06		668,022,062.62	302,063,379.78	365,958,682.84
东郡国际一期	2014.06		1,045,115,809.88	763,498,818.50	281,616,991.38
合肥印象西湖花园一期	2011.05	117,751,249.80	-1,427,342.90	35,029,487.93	81,294,418.97
绍兴金柯商汇	2010.09	308,995,735.88	1,388,344.84	234,810,138.54	75,573,942.18
其他	--	93,208,378.28	2,067,650.80	10,042,496.00	85,233,533.08
小 计		3,976,659,529.61	3,259,618,158.55	2,039,568,432.68	5,196,709,255.48

本期减少含转入出租开发产品 214,324,113.67 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
绍兴金柯商汇		214,324,113.67	7,648,637.34	206,675,476.33
采荷嘉业	42,435,645.00		1,735,726.27	40,699,918.73
新城国际	6,910,049.43		322,138.25	6,587,911.18
桐江花园项目	316,679.50		16,059.38	300,620.12

采荷人家	238,752.30		12,195.44	226,556.86
小计	49,901,126.23	214,324,113.67	9,734,756.68	254,490,483.22

本期减少系本期计提摊销。

(2). 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明：

存货期末余额中含有的借款费用资本化金额为 1,307,697,085.30 元。

11、其他流动资产

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预交营业税	96,345,932.65	104,599,806.11
预交企业所得税	86,077,215.39	61,000,750.73
预交土地增值税	74,447,067.60	58,973,710.89
预交其他税费	12,294,836.48	12,833,728.03
合计	269,165,052.12	237,407,995.76

其他说明

12、可供出售金融资产

无

13、持有至到期投资

无

14、长期股权投资

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业											
杭州大奇山郡实业有限公司	43,395,733.65			-4,300,119.90						39,095,613.75	
南京博腾投资企业(有限合伙)		150,000,000.00								150,000,000.00	
小计	43,395,733.65	150,000,000.00		-4,300,119.90						189,095,613.75	
二、联营企业											
南京汇通投资合伙企业(有限合伙)	27,846,662.01		20,000,000.00							7,846,662.01	
杭州楼视传媒有限公司	6,016,104.25			-1,165,459.30						4,850,644.95	
小计	33,862,766.26		20,000,000.00	-1,165,459.30						12,697,306.96	
合计	77,258,499.91	150,000,000.00	20,000,000.00	-5,465,579.20						201,792,920.71	

其他说明

15、投资性房地产

投资性房地产计量模式

(1). 采用成本计量模式的投资性房地产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、账面原值				
1. 期初余额	78,959,486.05			78,959,486.05
2. 本期增加金额				
(1) 外购				
(2) 存货\固定资产\在建工程转入				
(3) 企业合并增加				
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4. 期末余额	78,959,486.05			78,959,486.05
二、累计折旧和累计摊销				
1. 期初余额	37,177,266.92			37,177,266.92
2. 本期增加金额	3,652,212.48			3,652,212.48
(1) 计提或摊销	3,652,212.48			3,652,212.48
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4. 期末余额	40,829,479.40			40,829,479.40
三、减值准备				
1. 期初余额				
2. 本期增加金额				
(1) 计提				
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4. 期末余额				
四、账面价值				
1. 期末账面价值	38,130,006.65			38,130,006.65
2. 期初账面价值	41,782,219.13			41,782,219.13

(2). 未办妥产权证书的投资性房地产情况:

项目	账面价值	未办妥产权证书原因

其他说明:期末, 已有账面价值 38,130,006.65 元的房屋及建筑物用于债务担保。

16、固定资产

(1). 固定资产情况

单位: 元 币种: 人民币

项目	房屋及建筑物	机器设备	通用设备	运输工具	其他设备	合计
一、账面原值:						
1. 期初余额	55,523,771.06		4,520,515.85	30,670,380.72	7,763,149.42	98,477,817.05
2. 本期增加金额			735,985.00	3,909,759.00	442,327.00	5,088,071.00
(1) 购置			735,985.00	3,909,759.00	442,327.00	5,088,071.00
(2) 在建工程转入						
(3) 企业合并增加						
3. 本期减少金额			61,470.00	1,112,744.00		1,174,214.00
(1) 处置或报废			61,470.00	1,112,744.00		1,174,214.00
4. 期末余额	55,523,771.06		5,195,030.85	33,467,395.72	8,205,476.42	102,391,674.05
二、累计折旧						
1. 期初余额	8,215,149.81		3,843,662.43	17,884,634.66	6,312,823.34	36,256,270.24
2. 本期增加金额	2,626,200.72		220,219.01	3,706,009.17	598,677.63	7,151,106.53
(1) 计提	2,626,200.72		220,219.01	3,706,009.17	598,677.63	7,151,106.53
3. 本期减少金额			58,396.50	853,821.88		912,218.38
(1) 处置或报废			58,396.50	853,821.88		912,218.38
4. 期末余额	10,841,350.53		4,005,484.94	20,736,821.95	6,911,500.97	42,495,158.39
三、减值准备						
1. 期初余额						
2. 本期增加金额						
(1) 计提						
3. 本期减少金额						
(1) 处置或报废						
4. 期末余额						
四、账面价值						
1. 期末账面价值	44,682,420.53		1,189,545.91	12,730,573.77	1,293,975.45	59,896,515.66
2. 期初账面价值	47,308,621.25		676,853.42	12,785,746.06	1,450,326.08	62,221,546.81

(2). 未办妥产权证书的固定资产情况

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因

其他说明：

期末，已有账面价值 44,590,936.77 元的房屋及建筑物用于债务担保。

17、在建工程

无

18、生产性生物资产

(1). 采用成本计量模式的生产性生物资产

适用 不适用

(2). 采用公允价值计量模式的生产性生物资产

适用 不适用

19、无形资产

(1). 无形资产情况

单位：元 币种：人民币

项目	土地使用权	专利权	非专利技术	软件	合计
一、账面原值					
1. 期初余额				1,998,600.00	1,998,600.00
2. 本期增加金额					
(1) 购置					
(2) 内部研发					
(3) 企业合并增加					
3. 本期减少金额					
(1) 处置					
4. 期末余额				1,998,600.00	1,998,600.00
二、累计摊销					
1. 期初余额				1,331,913.64	1,331,913.64
2. 本期增加金额				264,074.03	264,074.03

(1) 计提				264,074.03	264,074.03
3. 本期减少金额					
(1) 处置					
4. 期末余额				1,595,987.67	1,595,987.67
三、减值准备					
1. 期初余额					
2. 本期增加金额					
(1) 计提					
3. 本期减少金额					
(1) 处置					
4. 期末余额					
四、账面价值					
1. 期末账面价值				402,612.33	402,612.33
2. 期初账面价值				666,686.36	666,686.36

本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例 0%

20、递延所得税资产/递延所得税负债

(1). 未经抵销的递延所得税资产

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	1,656,695.53	414,173.88	7,519,173.92	1,879,793.48
内部交易未实现利润	28,217,568.72	7,054,392.18	28,958,035.80	7,239,508.95
可抵扣亏损	68,717,729.40	17,179,432.35	15,010,623.00	3,752,655.75
广告费及业务宣传费	17,576,403.38	4,394,100.85	23,816,141.80	5,954,035.45
土地增值税预提	418,607,764.92	104,651,941.23	520,410,630.96	130,102,657.74
合计	534,776,161.95	133,694,040.49	595,714,605.48	148,928,651.37

(2). 未经抵销的递延所得税负债

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
非同一控制企业合并资				

产评估增值				
可供出售金融资产公允价值变动				
合计				

(3). 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债:

单位: 元 币种: 人民币

项目	递延所得税资产和负债期末互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期末余额	递延所得税资产和负债期初互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期初余额
递延所得税资产				
递延所得税负债				

(4). 未确认递延所得税资产明细

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异		
可抵扣亏损		
合计		

(5). 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

单位: 元 币种: 人民币

年份	期末金额	期初金额	备注
合计			/

其他说明:

21、其他非流动资产

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额	期初余额
预付软件购置款	3,422,360.00	
合计	3,422,360.00	

其他说明:

22、短期借款

(1). 短期借款分类

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款		
抵押借款		
保证借款		100,000,000.00
信用借款		
保证及质押借款	352,000,000.00	
保证及抵押借款	849,900,000.00	200,000,000.00
合计	1,201,900,000.00	300,000,000.00

短期借款分类的说明：

23、应付账款

(1). 应付账款列示

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
房产项目	745,813,399.58	552,074,504.63
贸易项目	677,163.60	754,756.57
其他	2,324,620.07	1,424,938.67
合计	748,815,183.25	554,254,199.87

(2). 账龄超过1年的重要应付账款

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
浙江宝业建设集团有限公司	11,092,241.15	未达到付款条件
合计	11,092,241.15	/

其他说明

24、预收款项

(1). 预收账款项列示

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
购房款	2,361,478,119.01	2,237,769,917.00
房屋租金	5,116,228.82	5,772,647.72
物业管理费	4,637,303.01	4,689,512.78
其他	308,638.00	308,638.00
合计	2,371,540,288.84	2,248,540,715.50

(2). 账龄超过1年的重要预收款项

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因

合计		/

账龄超过 1 年的大额预收款主要系预收购房款。

其他说明

项目名称	期末数	期初数	预计竣工时间	预售比例 (%)
南京南郡国际	1,107,468,928.00	106,817,737.00	2015.11	64.07
杭州东郡国际	555,076,724.00	1,651,181,648.00	2014.12	86.47
杭州东郡国际三期	310,081,844.00		2016.06	28.46
合肥印象西湖花园二期	158,454,253.00	358,574,172.00	2014.06	27.30
香悦郡国际公寓	132,922,088.00		2016.12	10.22
杭州晨光国际	59,731,626.00	33,597,406.00	—	47.25
杭州阳光国际	28,386,409.01	50,732,030.00	2014.6	53.23
其他	9,356,247.00	36,866,924.00		
小计	2,361,478,119.01	2,237,769,917.00		

25、应付职工薪酬

(1). 应付职工薪酬列示:

单位: 元 币种: 人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	1,908,598.57	96,897,261.85	91,094,291.18	7,711,569.24
二、离职后福利-设定提存计划		4,313,133.14	4,313,133.14	
三、辞退福利				
四、一年内到期的其他福利				
合计	1,908,598.57	101,210,394.99	95,407,424.32	7,711,569.24

(2). 短期薪酬列示:

单位: 元 币种: 人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	1,638,934.43	86,449,784.26	80,756,620.13	7,332,098.56
二、职工福利费		4,480,617.06	4,480,617.06	
三、社会保险费		3,274,540.51	3,274,540.51	
其中: 医疗保险费		2,844,053.26	2,844,053.26	
工伤保险费		148,357.64	148,357.64	
生育保险费		282,129.61	282,129.61	

四、住房公积金		1,853,639.00	1,853,639.00	
五、工会经费和职工教育经费	269,664.14	838,681.02	728,874.48	379,470.68
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
合计	1,908,598.57	96,897,261.85	91,094,291.18	7,711,569.24

(3). 设定提存计划列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险		3,828,149.71	3,828,149.71	
2、失业保险费		484,983.43	484,983.43	
3、企业年金缴费				
合计		4,313,133.14	4,313,133.14	

其他说明：

26、应交税费

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
增值税	173,456.67	114,765.08
消费税		
营业税	8,943,313.58	18,545,884.67
企业所得税	7,632,491.54	74,596,996.21
个人所得税	373,294.34	368,757.35
城市维护建设税	524,386.61	1,309,452.88
土地增值税	24,548,866.58	28,397,128.21
房产税	306,552.74	4,200.00
教育费附加	224,100.48	396,470.79
地方教育附加	201,976.80	317,743.94
水利建设专项资金	1,659,753.45	4,011,078.67
印花税	77.87	1,153.02
合计	44,588,270.66	128,063,630.82

其他说明：

27、应付利息

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	73,436,561.72	53,245,254.22
企业债券利息		
短期借款应付利息	10,289,368.00	883,055.56

划分为金融负债的优先股\永续债利息		
一年内到期的长期借款利息	9,713,067.57	27,128,565.29
合计	93,438,997.29	81,256,875.07

重要的已逾期未支付的利息情况：

单位：元 币种：人民币

借款单位	逾期金额	逾期原因
合计		/

其他说明：

28、其他应付款

(1). 按款项性质列示其他应付款

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
押金保证金	80,853,163.26	155,265,013.64
往来款	108,450,610.40	108,435,000.00
应付暂收款	6,963,496.43	16,688,877.12
其他	23,098,559.88	23,786,567.04
合计	219,365,829.97	304,175,457.80

(2). 账龄超过 1 年的重要其他应付款

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
杭州中兴房地产开发有限公司	108,435,000.00	往来款
桐庐富春水利建设有限公司	10,000,000.00	工程未竣工验收
浙江宝业建设集团有限公司	6,934,484.26	履约保证金
浙江八达建设集团有限公司	5,226,058.01	履约保证金
浙江国泰建设集团有限公司	5,020,000.00	履约保证金
合计	135,615,542.27	/

其他说明

29、1 年内到期的非流动负债

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1 年内到期的长期借款	865,260,000.00	1,932,660,000.00
1 年内到期的应付债券		
1 年内到期的长期应付款		

合计	865,260,000.00	1,932,660,000.00

其他说明：

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	15,260,000.00	1,522,660,000.00
保证、抵押及质押借款	840,000,000.00	400,000,000.00
小计	865,260,000.00	1,932,660,000.00

30、其他流动负债

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
短期应付债券		
土地增值税预提	418,607,764.87	527,518,117.13
合计	418,607,764.87	527,518,117.13

31、长期借款

(1). 长期借款分类

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款		
抵押借款	47,500,000.00	437,500,000.00
保证借款		
信用借款		
保证及抵押借款	2,981,960,000.00	1,178,220,000.00
保证、抵押及质押借款	800,000,000.00	900,000,000.00
合计	3,829,460,000.00	2,515,720,000.00

长期借款分类的说明：

32、股本

单位：元 币种：人民币

	期初余额	本次变动增减(+、-)					小计	期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他			
股份总数	1,090,964,432	249,157,894					249,157,894	1,340,122,326

其他说明：

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)、股本金額 31,594,656.00 元，加上原股本金額 7,500 万元，合计股本金額为 106,594,656.00 元；2013 年宋都股份向宋都集团增资 1.25 亿元，股本金額增加 1.25 亿元；本期非公开发行普通股（A 股）249,157,894 股，相应增加股本金額 249,157,894.00 元。

33、其他权益工具

无

34、资本公积

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	286,029,079.33	901,591,902.50	11,314,937.30	1,176,306,044.53
其他资本公积	113,360,345.92		19,299.40	113,341,046.52
合计	399,389,425.25	901,591,902.50	11,334,236.70	1,289,647,091.05

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

本期增加中，资本溢价（股本溢价）增加 901,591,902.50 元，系本期非公开发行人民币普通股（A 股）的股本溢价。

本期减少中，资本溢价（股本溢价）减少 11,314,937.30 元，系部分股权激励对象离职及因非市场条件未达到行权标准，对股权激励成本金額进行重新估计所致；其他资本公积减少 19,299.40 元，系购买杭州加都实业有限公司 10% 的少数股权，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。

35、盈余公积

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	73,389,507.97	25,436,641.21		98,826,149.18
任意盈余公积				
储备基金				
企业发展基金				
其他				
合计	73,389,507.97	25,436,641.21		98,826,149.18

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

根据公司章程规定，公司按 2014 年度法律上子公司（反向购买中会计核算上的母公司）杭州宋都房地产集团有限公司实现净利润的 10% 提取法定盈余公积 25,436,641.21 元。

36、未分配利润

单位：元 币种：人民币

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	1,897,939,990.62	1,569,466,913.54
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后期初未分配利润	1,897,939,990.62	1,569,466,913.54
加：本期归属于母公司所有者的净利润	37,089,740.39	368,198,332.50
减：提取法定盈余公积	25,436,641.21	
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利	38,183,755.12	39,725,255.42
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	1,871,409,334.68	1,897,939,990.62

调整期初未分配利润明细：

- 1、由于《企业会计准则》及其相关新规定进行追溯调整，影响期初未分配利润 0.00 元。
- 2、由于会计政策变更，影响期初未分配利润 0.00 元。
- 3、由于重大会计差错更正，影响期初未分配利润 0.00 元。
- 4、由于同一控制导致的合并范围变更，影响期初未分配利润 0.00 元。
- 5、其他调整合计影响期初未分配利润 0.00 元。

37、营业收入和营业成本

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	2,292,426,633.18	1,843,436,511.85	2,770,286,332.91	1,853,276,462.52
其他业务	30,604,401.19	13,542,168.71	21,008,466.32	4,922,583.82
合计	2,323,031,034.37	1,856,978,680.56	2,791,294,799.23	1,858,199,046.34

38、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
消费税		
营业税	118,935,742.76	142,603,030.23
城市维护建设税	8,180,805.30	10,009,613.87
教育费附加	3,524,854.71	4,293,122.97
资源税		
地方教育附加	2,349,903.36	2,862,020.06
土地增值税	32,406,597.10	89,294,332.05
房产税	2,240,132.00	2,083,593.94
合计	167,638,035.23	251,145,713.12

其他说明：

39、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	40,499,898.20	34,255,864.24
业务宣传费	10,775,888.21	17,172,110.67
职工薪酬	19,241,696.73	14,397,870.01
办公费	3,456,752.50	3,040,465.37
策划设计服务费	9,018,327.27	3,152,617.27
案场布置使用费	1,598,641.84	460,856.00
其他	9,378,081.81	4,322,252.78
合计	93,969,286.56	76,802,036.34

其他说明：
_____**40、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	37,525,210.27	37,702,762.52
股权激励	-11,314,937.30	20,370,385.82
业务招待费	8,493,788.65	8,420,655.37
折旧、摊销	7,367,925.92	8,024,201.23
办公费	7,296,354.49	8,838,734.08
业务性支出	6,096,806.31	5,876,432.35
汽车费用	5,866,878.46	4,001,519.50
税金	5,672,701.27	4,994,427.55
差旅费	3,086,479.99	1,902,728.93
中介机构费	1,808,236.00	3,063,121.34
其他	3,623,664.27	3,786,514.82
合计	75,523,108.33	106,981,483.51

其他说明：
_____**41、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	39,265,234.89	23,788,278.92
利息收入	-22,643,193.96	-15,969,032.90
金融手续费	1,413,083.64	1,029,851.33
合计	18,035,124.57	8,849,097.35

其他说明：
_____**42、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	7,637,487.03	-34,190,754.08
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	7,637,487.03	-34,190,754.08

其他说明：

43、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
以公允价值计量的且其变动计入当期损益的金融资产		
其中：衍生金融工具产生的公允价值变动收益		
以公允价值计量的且其变动计入当期损益的金融负债	416,271.83	175,488.61
按公允价值计量的投资性房地产		
合计	416,271.83	175,488.61

其他说明：

44、投资收益

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	7,290,502.99	-5,394,351.90
处置长期股权投资产生的投资收益		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益		262,662.52
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益	64,363.22	127,475.75
持有至到期投资在持有期间的投资		

收益		
可供出售金融资产等取得的投资收益		
处置可供出售金融资产取得的投资收益		
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得		
其他		-124,504.83
合计	7,354,866.21	-5,128,718.46

其他说明：

45、营业外收入

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	104,092.88	48,505.76	104,092.88
其中：固定资产处置利得	104,092.88	48,505.76	104,092.88
无形资产处置利得			
债务重组利得			
非货币性资产交换利得			
接受捐赠			
政府补助	217,733.33	52,425.73	217,733.33
退房违约收入	648,000.00	514,366.87	648,000.00
其他	236,123.44	195,565.50	236,123.44
合计	1,205,949.65	810,863.86	1,205,949.65

计入当期损益的政府补助

单位：元 币种：人民币

补助项目	本期发生金额	上期发生金额	与资产相关/与收益相关
江干区经济工作表彰奖励款	200,000.00		与收益相关
其他	17,733.33	52,425.73	与收益相关
合计	217,733.33	52,425.73	/

46、所得税费用

(1) 所得税费用表

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	17,580,839.74	148,182,085.40

递延所得税费用	15,234,610.88	-4,488,487.52
合计	32,815,450.62	143,693,597.88

(2) 会计利润与所得税费用调整过程:

项目	本期发生额
利润总额	87,373,356.54
按法定/适用税率计算的所得税费用	21,843,339.14
子公司适用不同税率的影响	
调整以前期间所得税的影响	4,307,673.03
非应税收入的影响	633,312.21
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	3,809,570.98
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-3,148,940.51
本期末确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	5,370,495.77
所得税费用	32,815,450.62

其他说明:

47、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	3,708.50	72,401.81	3,708.50
其中：固定资产处置损失	3,708.50	72,401.81	3,708.50
无形资产处置损失			
债务重组损失			
非货币性资产交换损失			
对外捐赠	20,012,500.00	276,500.00	20,012,500.00
罚款、滞纳金	957,235.44	950,812.26	957,235.44
地方水利建设基金	2,387,684.20	2,680,036.40	
补偿、赔偿款	1,488,036.12	6,850,000.00	1,488,036.12
其他	3,878.98	18,746.37	3,878.98
合计	24,853,043.24	10,848,496.84	22,465,359.04

其他说明:

48、其他综合收益

详见附注

49、现金流量表项目**(1). 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	本期发生额	上期发生额
定期存款利息收入		1,432,154.18
委托贷款利息收入	6,315,555.55	2,800,166.67
其他		92,806.01
合计	6,315,555.55	4,325,126.86

收到的其他与投资活动有关的现金说明：

—

(2). 支付的其他与投资活动有关的现金

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
合计		

支付的其他与投资活动有关的现金说明：

—

(3). 收到的其他与筹资活动有关的现金

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
收到初存目的为质押借款的定期存款	340,000,000.00	
收回民生银行天目山支行贷款备偿保证金	53,545,800.00	
合计	393,545,800.00	

收到的其他与筹资活动有关的现金说明：

—

(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	本期发生额	上期发生额
支付初存目的为质押借款的定期存款	340,000,000.00	
支付平安信托贷款保证金	284,918,112.00	222,484,502.00
支付民生银行天目山支行贷款备偿保证金	32,503,258.39	53,545,800.00

合计	657,421,370.39	276,030,302.00
----	----------------	----------------

支付的其他与筹资活动有关的现金说明：

50、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	54,557,905.92	364,823,715.94
加：资产减值准备	7,637,487.03	-34,190,754.08
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	10,803,319.01	11,400,878.41
无形资产摊销	264,074.03	314,224.00
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）	-100,384.38	23,896.05
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）	-416,271.83	-175,488.61
财务费用（收益以“-”号填列）	20,193,597.16	10,517,245.74
投资损失（收益以“-”号填列）	-7,354,866.21	5,128,718.46
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	15,234,610.88	-4,488,487.52
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）	-1,018,287,460.02	-1,142,654,788.78
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	981,580,923.21	-247,091,589.81
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-1,034,229,741.91	358,753,757.51
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-970,116,807.11	-677,638,672.69
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	1,249,981,526.23	490,003,163.18
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	759,978,363.05	-308,931,174.64

(2) 现金和现金等价物的构成

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一、现金	1,249,981,526.23	490,003,163.18
其中：库存现金	583,620.83	1,409,778.03
可随时用于支付的银行存款	1,247,891,584.26	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	1,249,981,526.23	490,003,163.18
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

其他说明：

其他货币资金期末余额中包括贷款备偿保证金 32,503,258.39 元、为购房者提供的按揭保证金 17,517,465.36 元、其他受限保证金 3,053,000.00 元，不属于现金及现金等价物。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，不属于现金及现金等价物。

51、所有者权益变动表项目注释

说明对上年期末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额等事项：
无

52、所有权或使用权受到限制的资产

单位：元 币种：人民币

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金		
应收票据		
存货		
固定资产		
无形资产		
合计		/

其他说明：

所有权或使用权受到限制的资产情况详见本附注项目注释相关项目之说明。

1、其他原因的合并范围变动

说明其他原因导致的合并范围变动（如，新设子公司、清算子公司等）及其相关情况：

1. 合并范围增加

公司名称	股权取得方式	股权取得时点	出资额	出资比例
杭州茂都投资管理有限公司	新设子公司	2014年2月19日	100万元	100%
杭州淘天地房地产开发有限公司	新设子公司	2014年3月14日	2,000万元	100%
合肥印象西湖商业运营管理有限公司	新设子公司	2014年6月17日	尚未出资	--
杭州和都投资管理有限公司	新设子公司	2014年8月28日	尚未出资	--
杭州融都投资管理有限公司	新设子公司	2014年8月28日	尚未出资	--
杭州加悦都实业有限公司	新设子公司	2014年9月5日	尚未出资	--
舟山宋都房地产开发有限公司	新设子公司	2014年9月17日	尚未出资	--
舟山蓝郡置业有限公司	新设子公司	2014年9月17日	20,000万元	100%

2、其他

无

八、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

(1). 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
杭州永都房地产开发有限公司	浙江杭州	浙江杭州	房地产业	100.00		设立
杭州恒都房地产开发有限公司	浙江杭州	浙江杭州	房地产业	100.00		设立
杭州佳讯贸易有限公司	浙江杭州	浙江杭州	商业贸易	100.00		设立
杭州佳瑞投资管理有限公司	浙江杭州	浙江杭州	投资	100.00		设立
杭州博闲酒店管理有限公司	浙江杭州	浙江杭州	酒店管理	100.00		设立
杭州博投投资管理有限公司	浙江杭州	浙江杭州	投资咨询	100.00		设立
杭州博晓酒店管理有限公司	浙江杭州	浙江杭州	酒店管理	100.00		设立
杭州江都房地产开发有限公司	浙江杭州	浙江杭州	房地产业	100.00		设立
杭州颂都投资管理有限公司	浙江杭州	浙江杭州	投资咨询	100.00		设立
杭州香悦郡置业有限公司	浙江杭州	浙江杭州	房地产业	100.00		设立
杭州加都实业有限公司	浙江杭州	浙江杭州	房地产业	100.00		设立
杭州淘天地房地产开发有限公司	浙江杭州	浙江杭州	房地产业	100.00		设立
杭州茂都投资管理有限公司	浙江杭州	浙江杭州	投资咨询	100.00		设立
舟山宋都房地产开发有限公司	浙江舟山	浙江杭州	房地产业	100.00		设立
杭州和都投资管理有限公司	浙江杭州	浙江杭州	投资咨询	100.00		设立
杭州融都投资管理有限公司	浙江杭州	浙江杭州	投资咨询	100.00		设立
杭州加悦都实业有限公司	浙江杭州	浙江杭州	房地产业	49.0		设立
舟山蓝郡置业有限公司	浙江舟山	浙江舟山	房地产业	100.00		设立

绍兴县宋都房地产开发有限公司	浙江绍兴	浙江绍兴	房地产业	100.00		设立
桐庐桐郡置业有限公司	浙江桐庐	浙江桐庐	房地产业	100.00		设立
浙江建德宋都实业有限公司	浙江建德	浙江建德	房地产业	100.00		设立
建德宋都置业有限公司	浙江建德	浙江建德	房地产业	100.00		设立
建德宋都酒店管理有限公司	浙江建德	浙江建德	酒店管理	100.00		设立
建德宋都运动休闲有限公司	浙江建德	浙江建德	运动休闲	100.00		设立
南京宋都房地产开发有限公司	江苏南京	江苏南京	房地产业	100.00		设立
合肥印象西湖商业运营管理有限公司	安徽合肥	安徽合肥	商业经营管理	51.00		设立
南京南郡房地产开发有限公司	江苏南京	江苏南京	房地产业	100.00		设立
合肥宋都房地产开发有限公司	安徽合肥	安徽合肥	房地产业	100.00		同一控制下企业合并
杭州宋都物业经营管理有限公司	浙江杭州	浙江杭州	物业管理	100.00		同一控制下企业合并
浙江东霖房地产开发有限公司	浙江杭州	浙江杭州	房地产业	100.00		非同一控制下企业合并
杭州宋都旅业开发有限公司	浙江杭州	浙江杭州	投资与资产管理	100.00		非同一控制下企业合并
桐庐县兴寓房地产开发有限公司	浙江桐庐	浙江桐庐	房地产业	100.00		非同一控制下企业合并
合肥印象西湖房地产投资有限公司	安徽合肥	安徽合肥	房地产业	51.00		非同一控制下企业合并
北京应天阳光太阳能技术有限公司	北京市	北京市	光伏产业	51.00		非同一控制下企业合并

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：

根据杭州加悦都实业有限公司章程第二十三条规定：股东杭州加都实业有限公司实质拥有 90% 的股东表决权，股东杭州盛驰实业有限公司实质拥有 10% 的股东表决权。

持有半数或以下表决权但仍控制被投资单位、以及持有半数以上表决权但不控制被投资单位的依据：

对于纳入合并范围的重要的结构化主体，控制的依据：

确定公司是代理人还是委托人的依据：

其他说明：

(2). 重要的非全资子公司

单位：元 币种：人民币

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
合肥印象西湖房地产投资有限公司	49%	18,110,970.94	0	136,117,426.04

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明：

其他说明：

(3). 重要非全资子公司的主要财务信息

单位:元 币种:人民币

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
合肥印象西湖房地产投资有限公司	1,431,384,949.64	386,956.39	1,431,771,906.03	1,153,981,240.64	0.00	1,153,981,240.64	1,334,447,201.22	393,113.56	1,334,840,314.78	1,094,010,814.58	0.00	1,094,010,814.58

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
合肥印象西湖房地产投资有限公司	446,030,311.00	36,961,165.19	36,961,165.19	-153,464,287.75	59,619,616.00	1,119,941.20	1,119,941.20	167,962,604.71

其他说明:

(4). 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制:

无

(5). 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持:

无

2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

(1). 在子公司所有者权益份额的变化情况的说明:

(2). 交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响:

单位:元 币种:人民币

购买成本/处置对价	
--现金	
--非现金资产的公允价值	
购买成本/处置对价合计	
减:按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	
差额	
其中:调整资本公积	
调整盈余公积	
调整未分配利润	

其他说明

3、在合营企业或联营企业中的权益

(1). 重要的合营企业或联营企业

单位:元 币种:人民币

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
南京博腾投资企业(有限合伙)	江苏南京	江苏南京	投资管理	50.00		权益法核算
杭州大奇山郡实业有限公司	浙江桐庐	浙江桐庐	房地产业	50.00		权益法核算
杭州楼视传媒有限公司	浙江杭州	浙江杭州	传媒	33.00		权益法核算

在合营企业或联营企业的持股比例不同于表决权比例的说明:

无

持有 20%以下表决权但具有重大影响,或者持有 20%或以上表决权但不具有重大影响的依据:

无

(2). 重要合营企业的主要财务信息

单位:元 币种:人民币

	期末余额/ 本期发生额		期初余额/ 上期发生额	
	南京博腾投资企业 (有限合伙)	杭州大奇山郡实业 有限公司	南京博腾 投资企业 (有限合 伙)	杭州大奇山郡实业 有限公司
流动资产	772,866,584.36	1,096,879,816.76		996,357,441.01
其中: 现金和现金等 价物	1,418,802.46	6,546,205.80		54,716,712.28
非流动资产		280,137,545.42		193,381,785.72
资产合计	772,866,584.36	1,377,017,362.18		1,189,739,226.73
流动负债	472,866,584.36	1,118,177,100.26		861,531,051.29
非流动负债		103,437,724.10		185,680,684.20
负债合计	472,866,584.36	1,221,614,824.36		1,047,211,735.49
少数股东权益				
归属于母公司股东权益	300,000,000.00	155,402,537.82		142,527,491.24
按持股比例计算的净资 产份额	150,000,000.00	77,701,268.91		71,263,745.62
调整事项		-38,605,655.16		-27,868,011.97
--商誉				
--内部交易未实现利润		-38,605,655.16		-27,868,011.97
--其他				
对合营企业权益投资的 账面价值	150,000,000.00	39,095,613.75		43,395,733.65
存在公开报价的合营企 业权益投资的公允价值				
营业收入		34,305,060.50		37,234,877.00
财务费用		355,578.77		956,083.56
所得税费用		8,308,767.79		-2,594,406.14
净利润		12,875,046.58		-18,477,573.79
终止经营的净利润				
其他综合收益				
综合收益总额		12,875,046.58		-18,477,573.79
本年度收到的来自合营 企业的股利				

其他说明

(3). 重要联营企业的主要财务信息

单位：元 币种：人民币

	期末余额/ 本期发生额		期初余额/ 上期发生额	
	杭州楼视传媒 有限公司		杭州楼视传媒 有限公司	
流动资产	8,886,168.52		12,935,275.08	
非流动资产	1,916,913.18		1,560,858.09	
资产合计	10,803,081.70		14,496,133.17	
流动负债	1,440,882.64		1,602,239.27	
非流动负债				
负债合计	1,440,882.64		1,602,239.27	
少数股东权益				
归属于母公司股东权益	9,362,199.06		12,893,893.90	
按持股比例计算的净资产份 额	3,089,525.69		4,254,984.99	
调整事项	1,761,119.26		1,761,119.26	
--商誉				
--内部交易未实现利润				
--其他	1,761,119.26		1,761,119.26	
对联营企业权益投资的账面 价值	4,850,644.95		6,016,104.25	
存在公开报价的联营企业权 益投资的公允价值				
营业收入	8,282,547.07		17,593,692.99	
净利润	-3,531,694.84		814,995.22	
终止经营的净利润				
其他综合收益				
综合收益总额	-3,531,694.84		814,995.22	
本年度收到的来自联营企业 的股利				

其他说明

(4). 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明：

无

(5). 与合营企业投资相关的未确认承诺

无

(6). 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

无

九、与金融工具相关的风险

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

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

(一) 信用风险

信用风险，是指金融工具的一方不能履行义务，造成另一方发生财务损失的风险。

本公司的信用风险主要来自银行存款和应收款项。为控制上述相关风险，本公司分别采取了以下措施。

1. 银行存款

本公司将银行存款存放于信用评级较高的金融机构，故其信用风险较低。

2. 应收款项

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

由于本公司的应收账款风险点分布于多个合作方和多个客户，截至 2014 年 12 月 31 日，本公司应收账款的 28.93%(2013 年 12 月 31 日：29.31%)源于余额前五名客户，本公司不存在重大的信用集中风险。

单项计提减值的应收款项情况见本财务报表附注合并财务报表项目注释之应收款项说明。

(二) 流动风险

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

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

金融负债按剩余到期日分类

项 目	期末数				
	账面价值	未折现合同金额	1 年以内	1-3 年	3 年以上
银行借款	5,896,620,000.00	6,649,135,986.93	2,190,375,575.28	4,369,513,982.39	89,246,429.26
应付账款	748,815,183.25	748,815,183.25	748,815,183.25		
其他应付款	219,365,829.97	219,365,829.97	219,365,829.97		
小 计	6,864,801,013.22	7,617,317,000.15	3,158,556,588.50	4,369,513,982.39	89,246,429.26

(续上表)

项 目	期初数				
	账面价值	未折现合同金额	1 年以内	1-3 年	3 年以上
银行借款	4,748,380,000.00	5,464,094,280.42	2,356,924,118.42	2,212,367,146.76	894,803,015.24
应付账款	554,254,199.87	554,254,199.87	554,254,199.87		
其他应付款	304,175,457.80	304,175,457.80	304,175,457.80		
小 计	5,606,809,657.67	6,322,523,938.09	3,215,353,776.09	2,212,367,146.76	894,803,015.24

(三) 市场风险

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

1. 利率风险

利率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场利率变动而发生波动的风险。本公司面临的市场利率变动的风险主要与本公司以浮动利率计息的借款有关。

截至 2014 年 12 月 31 日，本公司的银行借款多以固定利率计息。以浮动利率计息的借款在其他变量不变的假设下，假定利率上升/下降 50 个基点，影响较小。

2. 外汇风险

外汇风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因外汇汇率变动而发生波动的风险。本公司面临的汇率变动的风险主要与本公司外币货币性资产和负债有关。对于外币资产和负债，如果出现短期的失衡情况，本公司会在必要时按市场汇率买卖外币，以确保将净风险敞口维持在可接受的水平。本公司于中国内地经营，且主要活动以人民币计价。因此，本公司所承担的外汇变动市场风险不重大。

本公司期末外币货币性资产和负债情况见本财务报表附注合并财务报表项目注释其他之外币货币性项目说明。

十、公允价值的披露

1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

单位:元 币种:人民币

项目	期末公允价值			合计
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	
一、持续的公允价值计量				
(一) 以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产	1,395,909.34			1,395,909.34
1. 交易性金融资产	1,395,909.34			1,395,909.34
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资				
(3) 衍生金融资产				
2. 指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资				
(二) 可供出售金融资产				
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资				
(3) 其他				
(三) 投资性房地产				
1. 出租用的土地使用权				
2. 出租的建筑物				
3. 持有并准备增值后转让的土地使用权				
(四) 生物资产				

1. 消耗性生物资产				
2. 生产性生物资产				
持续以公允价值计量的资产总额	1,395,909.34			1,395,909.34
(五) 交易性金融负债				
其中：发行的交易性债券				
衍生金融负债				
其他				
(六) 指定为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债				
持续以公允价值计量的负债总额				
二、非持续的公允价值计量				
(一) 持有待售资产				
非持续以公允价值计量的资产总额				
非持续以公允价值计量的负债总额				

2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

采用英大金网领航 1 号债券型集合计划的单位净值作为持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据。

3、持续和非持续第二层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

4、持续和非持续第三层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

5、持续的第三层次公允价值计量项目，期初与期末账面价值间的调节信息及不可观察参数敏感性分析

6、持续的公允价值计量项目，本期内发生各层级之间转换的，转换的原因及确定转换时点的政策

7、 本期内发生的估值技术变更及变更原因

8、 不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

9、 其他

十一、 关联方及关联交易

1、 本企业的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例 (%)	母公司对本企业的表决权比例 (%)
宋都控股	浙江杭州	投资管理	3,600 万	44.75	44.75

本企业的母公司情况的说明

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。

本企业最终控制方是俞建午

其他说明:

2、 本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注

本公司的子公司情况详见本财务报表附注在其他主体中的权益之说明。

3、 本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注

本公司重要的合营或联营企业详见本财务报表附注在其他主体中的权益之说明。

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

合营或联营企业名称	与本企业关系

其他说明

4、 其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
俞建午	其他
郭轶娟	其他
深圳市平安置业投资有限公司	其他
桐庐大奇山郡置业有限公司	其他
桐庐大奇山郡运动休闲有限公司	其他
建德致中和酒销售有限公司	母公司的控股子公司

平安信托有限责任公司	其他
梧州致中和保健食品有限公司	母公司的控股子公司
浙江致中和实业有限公司	母公司的控股子公司
杭州致中和玛卡酒销售有限公司	其他

其他说明

5、关联交易情况

(1). 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

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	本期发生额	上期发生额
梧州致中和保健食品有限公司	采购商品	1,250,250.80	
杭州楼视传媒有限公司	接受劳务	1,291,000.00	8,289,195.00
建德致中和酒销售有限公司	采购商品	1,720,000.00	3,848,617.98

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	本期发生额	上期发生额
桐庐大奇山郡置业有限公司	提供劳务	2,612,996.04	1,666,647.34

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

(2). 关联租赁情况

本公司作为出租方：

单位：元 币种：人民币

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
宋都控股	办公用房	137,356.80	137,356.80
杭州致中和玛卡酒销售有限公司	商铺	24,821.49	

本公司作为承租方：

单位：元 币种：人民币

出租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁费	上期确认的租赁费
宋都控股	办公用房	102,065.00	

关联租赁情况说明

(3). 关联担保情况

本公司作为担保方

单位：万元 币种：人民币

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
宋都控股	10,000.00	2014/4/25	2015/4/25	否
	5,000.00	2014/9/4	2015/9/4	否
	5,000.00	2014/10/8	2015/10/8	否
桐庐大奇山郡置业有限公司	4,000.00	2012/10/15	2015/4/14	否
	4,000.00	2012/10/15	2015/10/14	否
浙江致中和实业有限公司	3,500.00	2014/5/26	2015/5/5	否
	1,000.00	2014/9/9	2016/9/9	否

本公司作为被担保方

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
俞建午	2,886.00	2011/7/21	2021/3/17	否
	1,664.00	2011/7/22	2021/3/17	否
	1,391.00	2011/7/22	2021/3/17	否
	559.00	2011/9/27	2021/3/17	否
	3,422.00	2012/6/4	2021/3/17	否

关联担保情况说明

本公司作为被担保方的该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。

(4). 关联方资金拆借

单位：元 币种：人民币

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
宋都控股	217,000,000.00	2014/7/5	2014/7/23	未计付利息
			2014/8/1	
			2014/8/5	
			2014/8/12	
			2014/8/20	
			2014/8/25	
			2014/8/26	
			2014/9/1	
			2014/9/19	
2014/9/25				
宋都控股	26,000,000.00	2014/9/30	2014/11/14	未计付利息
宋都控股	7,000,000.00	2014/10/8	2014/11/14	未计付利息
宋都控股	50,000,000.00	2014/11/20	2014/11/21	未计付利息
			2014/12/5	
			2014/12/8	
			2014/12/30	
拆出				

- 1) 本期宋都集团于 2014 年 7 月 15 日至 11 月 20 日间收到宋都控股往来款 30,000 万元, 已分别于 2014 年 7 月 23 日至 12 月 30 日期间分次全部归还, 未计付利息。
- 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 25,512,164.37 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 12,756,082.18 元。

(5). 关联方资产转让、债务重组情况

单位: 元 币种: 人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额

(6). 关键管理人员报酬

单位: 万元 币种: 人民币

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	1,061	1,001

(7). 其他关联交易

(1) 公司于 2014 年 3 月 7 日取得宋都控股通过杭州银行江城支行发放的借款 5,000.00 万元, 分别于 2014 年 3 月 19 日、25 日归还 2,100 万元和 2,900 万元, 共计付借款利息支出 247,249.14 元。

(2) 公司之子公司杭州佳讯贸易有限公司于 2014 年 3 月 7 日取得宋都控股通过杭州银行江城支行发放的借款 5,000.00 万元, 于 2014 年 3 月 25 日归还, 共计付借款利息支出 287,499.00 元。

(3) 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 12 月 31 日已全部归还。

(4) 公司之子公司恒都房产于 2013 年 5 月 22 日取得平安信托发放的借款 5 亿元, 本期偿还 0.6 亿元, 截至 2014 年 12 月 31 日, 借款余额为 4.4 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。

(5) 公司之子公司南京南郡于本期取得平安信托发放的借款 8 亿元, 约定的到期日为 2016 年 2 月 28 日。该借款由宋都集团与杭州香悦郡置业有限公司 (以下简称香悦郡) 提供连带责任保证担保, 同时以香悦郡所持有的土地使用权提供抵押担保, 以宋都集团和杭州颂都投资管理有限公司所持有的香悦郡 100%的股权提供股权质押担保。

(6) 本期公司应计付平安信托借款利息支出共计 152,240,364.69 元, 期末应付利息余额为 70,769,531.36 元。

6、关联方应收应付款项

(1). 应收项目

单位: 元 币种: 人民币

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		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	317,346,912.97		210,891,083.96	
其他应收款	平安信托有限责任公司	16,536,549.00		128,743,395.00	

其他应收款	桐庐大奇山 郡运动休闲 有限公司			70,000,000.00	
-------	------------------------	--	--	---------------	--

(2). 应付项目

单位:元 币种:人民币

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
其他应付款	杭州致中和玛卡酒销 售有限公司	30,000	

7、关联方承诺

8、其他

十二、 股份支付

1、 股份支付总体情况

√适用 □不适用

单位:股 币种:人民币

公司本期授予的各项权益工具总额	
公司本期行权的各项权益工具总额	
公司本期失效的各项权益工具总额	12,891,700
公司期末发行在外的股票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
公司期末发行在外的其他权益工具行权价格的范围和合同剩余期限	无

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。

2、以权益结算的股份支付情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

授予日权益工具公允价值的确定方法	详见其他说明
可行权权益工具数量的确定依据	总份数 5,207.22 万份，因离职无法行权 1,198 万份，因未满足行权条件注销 1,139.17 万份，预期可行权权益工具数量估计为 2,870.05 万份。
本期估计与上期估计有重大差异的原因	无
以权益结算的股份支付计入资本公积的累计金额	45,474,562.78
本期以权益结算的股份支付确认的费用总额	45,474,562.78

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：4.49 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%）	11,391,660	1.69	19,251,905.40
第三批（30%）	11,391,660	2.11	24,036,402.60

合 计	40,092,200		66,395,662.80
-----	------------	--	---------------

[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。

3、以现金结算的股份支付情况

适用 不适用

4、股份支付的修改、终止情况

5、其他

十三、承诺及或有事项

1、重要承诺事项

资产负债表日存在的对外重要承诺、性质、金额

2、或有事项

(1). 资产负债表日存在的重要或有事项

(2). 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明：

3、其他

1. 为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

为关联方提供的担保事项详见本财务报表附注关联方及关联交易之说明。

2. 其他或有事项

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12月31日，提供保证的借款余额20.68亿元。

十四、资产负债表日后事项

1、重要的非调整事项

单位：元 币种：人民币

项目	内容	对财务状况和经营成果的影响数	无法估计影响数的原因
股票和债券的发行			
重要的对外投资			
重要的债务重组			
自然灾害			
外汇汇率重要变动			

2、 利润分配情况

单位：元 币种：人民币

拟分配的利润或股利	13,401,223.26
经审议批准宣告发放的利润或股利	13,401,223.26

根据公司第八届董事会第三十次会议审议通过的 2014 年年度利润分配预案，以现有股本 1,340,122,326 元为基数进行现金分红，每 10 股分红 0.1 元（含税）。本预案尚待 2014 年年度股东大会审议批准。

3、 销售退回

4、 其他资产负债表日后事项说明

十五、 其他重要事项

1、 前期会计差错更正

(1). 追溯重述法

单位：元 币种：人民币

会计差错更正的内容	处理程序	受影响的各个比较期间报表项目名称	累积影响数

(2). 未来适用法

会计差错更正的内容	批准程序	采用未来适用法的原因

2、 债务重组

3、 资产置换

(1). 非货币性资产交换

(2). 其他资产置换

4、 年金计划

5、 终止经营

项目	收入	费用	利润总额	所得税费用	净利润	归属于母公司所有者的终止经营利润

其他说明：

6、分部信息

(1). 报告分部的确定依据与会计政策：

公司以内部组织结构、管理要求、内部报告制度等为依据确定经营分部。公司的经营分部是指同时满足下列条件的组成部分：

- 1) 该组成部分能够在日常活动中产生收入、发生费用；
- 2) 管理层能够定期评价该组成部分的经营成果，以决定向其配置资源、评价其业绩；
- 3) 能够通过分析取得该组成部分的财务状况、经营成果和现金流量等有关会计信息。

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

本公司以行业分部为基础确定报告分部，与各分部共同使用的资产、负债按照规模比例在不同的分部之间分配。

(2). 报告分部的财务信息

单位：元 币种：人民币

项目	浙江地区	安徽地区	江苏地区	分部间抵销	合计
主营业务收入	1,832,754,094.90	455,451,538.28	4,221,000.00		2,292,426,633.18
主营业务成本	1,483,972,521.01	357,471,884.56	1,992,106.28		1,843,436,511.85

(3). 公司无报告分部的，或者不能披露各报告分部的资产总额和负债总额的，应说明原因

(4). 其他说明：

项目	房地产销售	物业管理	未分配金额	合计
主营业务收入	2,273,125,410.20	19,301,222.98		2,292,426,633.18
主营业务成本	1,825,244,319.00	18,192,192.85		1,843,436,511.85
资产总额			13,685,071,178.90	13,685,071,178.90
负债总额			9,800,687,904.12	9,800,687,904.12

7、其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

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

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	21,000.00	2014年7月9日
	2,250.00	2014年9月29日
宁波银行杭州城北支行	6,900.00	2014年12月24日
小 计	53,145.84	

8、其他

(1) 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 12 月 31 日，宋都控股缴存的货币资金余额为 14,522,598.07 元。

十六、 母公司财务报表主要项目注释

1、 应收账款

(1). 应收账款分类披露：

单位：元 币种：人民币

种类	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款										
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款										

单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款										
合计		/		/			/		/	

期末单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款：

适用 不适用

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

适用 不适用

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款：

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款：

2、其他应收款

(1). 其他应收款分类披露：

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	792,457,970.70	99.97			792,457,970.70	231,726,417.22	99.90			231,726,417.22
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款										
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	243,033.60	0.03			243,033.60	243,033.60	0.10			243,033.60
合计	792,701,004.30	/		/	792,701,004.30	231,969,450.82	/		/	231,969,450.82

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

其他应收款（按单位）	期末余额			
	其他应收款	坏账准备	计提比例	计提理由
宋都集团	792,457,970.70			系公司之子公司
合计	792,457,970.70		/	/

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

□适用 √不适用

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款：

□适用 √不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款：

不适用

(2). 本期计提、收回或转回的坏账准备情况：

本期计提坏账准备金额 0.00 元；本期收回或转回坏账准备金额 0.00 元。

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

单位：元 币种：人民币

单位名称	转回或收回金额	收回方式
合计		/

其他说明

(3). 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
往来款	792,457,970.70	231,726,417.22
保证金	243,033.60	243,033.60
合计	792,701,004.30	231,969,450.82

(4). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况：

单位：元 币种：人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
宋都集团	往来款	792,457,970.70	1年以内	99.97	

杭州恒都房地产开发有限公司	保证金	243,033.60	1-2 年	0.03
合计	/	792,701,004.30	/	100.00

其他说明：

期末单项金额不重大并单项计提坏账准备的其他应收款

单位名称	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
小 计	243,033.60			

3、 长期股权投资

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	3,686,137,063.09		3,686,137,063.09	3,686,137,063.09		3,686,137,063.09
对联营、合营企业投资						
合计	3,686,137,063.09		3,686,137,063.09	3,686,137,063.09		3,686,137,063.09

(1) 对子公司投资

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
宋都集团	3,675,937,063.09			3,675,937,063.09		
北京应天	10,200,000.00			10,200,000.00		
合计	3,686,137,063.09			3,686,137,063.09		

4、 营业收入和营业成本：

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	2,648,215.43	2,277,452.61	1,262,797.40	1,105,613.73
其他业务				
合计	2,648,215.43	2,277,452.61	1,262,797.40	1,105,613.73

其他说明：

5、投资收益

单位：元 币种：人民币

项目	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	100,000,000.00
权益法核算的长期股权投资收益		
处置长期股权投资产生的投资收益		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益		208,479.18
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益		
持有至到期投资在持有期间的投资收益		
可供出售金融资产在持有期间的投资收益		
处置可供出售金融资产取得的投资收益		
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得		
合计	100,000,000.00	100,208,479.18

十七、 补充资料

1、 当期非经常性损益明细表

单位：元 币种：人民币

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	100,384.38	
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	217,733.33	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	12,756,082.18	
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保	480,635.05	

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		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
对外委托贷款取得的损益	6,315,555.55	
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-21,577,527.10	主要系对外捐赠 20,012,500.00 元
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
所得税影响额	-3,232,175.52	
少数股东权益影响额	93,556.28	
合计	-4,845,755.85	

对公司根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》定义界定的非经常性损益项目，以及把《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因。

单位：元 币种：人民币

项目	涉及金额	原因

2、净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率 (%)	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	1.43	0.03	0.03
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	1.62	0.04	0.04

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	37,089,740.39
非经常性损益	B	-4,845,755.85
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	41,935,496.24
归属于公司普通股股东的期初净资产	D	2,602,313,579.84
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	E	1,150,749,796.50

新增净资产次月起至报告期期末的累计月数		F	0
购买少数股权等减少的、归属于公司普通股股东的净资产		G1	19,299.40
减少净资产次月起至报告期期末的累计月数		H1	3
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		G2	38,183,755.12
减少净资产次月起至报告期期末的累计月数		H2	6
其他	股份支付服务费	I1	-11,314,937.30
	增减净资产次月起至报告期期末的累计月数	J1	6
报告期月份数		K	12
加权平均净资产		$L = \frac{D+A}{2} + \frac{E \times F}{K} - \frac{G \times H}{K} \pm \frac{I \times J}{K}$	2,596,104,278.98
加权平均净资产收益率		$M = A/L$	1.43%
扣除非经常损益加权平均净资产收益率		$N = C/L$	1.62%

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	本期数
归属于公司普通股股东的净利润	A	37,089,740.39
非经常性损益	B	-4,845,755.85
扣除非经常性损益后的归属于公司普通股股东的净利润	$C = A - B$	41,935,496.24
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	249,157,894.00
增加股份次月起至报告期期末的累计月数	G	0
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
发行在外的普通股加权平均数	$L = D + E + F \times \frac{G}{K} - H \times \frac{I}{K} - J$	1,090,964,432.00
基本每股收益	$M = A/L$	0.03
扣除非经常损益基本每股收益	$N = C/L$	0.04

(2) 稀释每股收益的计算过程

项 目	序号	本期数
归属于公司普通股股东的净利润	A	37,089,740.39
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	37,089,740.39
非经常性损益	D	-4,845,755.85
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	41,935,496.24
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	3,006,651.00
稀释后发行在外的普通股加权平均数	H=F+G	1,093,971,083.00
稀释每股收益	M=C/H	0.03
扣除非经常损益稀释每股收益	N=E/H	0.04

3、境内外会计准则下会计数据差异

(1). 同时按照国际会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

	净利润		净资产	
	本期发生额	上期发生额	期末余额	期初余额
按中国会计准则				
按国际会计准则调整的项目及金额：				
按国际会计准则				

(2). 同时按照境外会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

	净利润		净资产	
	本期发生额	上期发生额	期末余额	期初余额
按中国会计准则				
按境外会计准则调整的项目及金额：				
按境外会计准则				

(3). 境内外会计准则下会计数据差异说明，对已经境外审计机构审计的数据进行差异调节的，应注明该境外机构的名称。

4、 会计政策变更相关补充资料

适用 不适用

5、 其他

第十二节 备查文件目录

备查文件目录	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
备查文件目录	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
备查文件目录	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

董事会批准报送日期：2015 年 4 月 21 日

修订信息

报告版本号	更正、补充公告发布时间	更正、补充公告内容