

一、重要提示

1. 本公司报告摘要摘自年度报告全文,投资者欲了解详细内容,应当仔细阅读同时刊载于上海证券交易所网站等中国证监会指定网站上的年度报告全文。

1.2 公司简介

股票简称	宋都股份	股票代码	600077
股票上市交易所			上海证券交易所
联系人和联系方式			董事会秘书
姓名			蒋雷
电话			0571-86759621
传真			0571-86956788
电子信箱			600077@wsgwgs.com

二、主要财务数据和股东变化

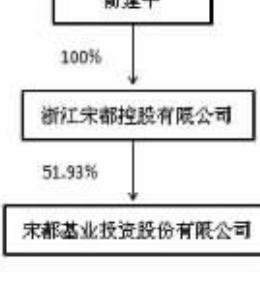
2.1 主要财务数据

单位:元				
2013(年末)	2012(年末)	本年(末)上年(末)	(增减%)	2011(年末)
总资产	11,324,671,859.54	10,692,184,784.08	5.92	10,808,060,321.65
归属于上市公司股东的净资产	2,602,315,794.80	2,186,321,640.17	19.03	1,803,643,403.13
经营活动产生的现金流量净额	-67,638,672.69	1,364,258,557.63	-149.67	-668,615,750.37
营业收入	2,791,294,799.23	3,062,585,885.98	-8.86	2,637,267,799.97
归属于上市公司股东的净利润	368,198,332.50	387,313,350.59	-4.94	324,059,535.31
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	336,426,592.13	367,927,137.14	-8.56	303,432,119.88
加权平均净资产收益率 (%)	15.46	19.49	减少4.03个百分点	19.75
基本每股收益(元)	0.34	0.36	-5.56	0.39
稀释每股收益(元)	0.34	0.36	-5.56	0.39

2.2 前10大股东持股情况

报告期股东总数	24,109	年度报告披露日前第5个交易日股东户数	23,660
前10大股东持股情况			
股东名称	持股比例(%)	持股总数	持有有限售条件股份数量
浙江宋都控股有限公司	境内非国有法人	51.93	566,494,518
深圳市平安置业投资有限公司	境内非国有法人	12.47	136,083,744
鸿坤	境内自然人	5.54	60,433,498
龙源证券股份有限公司	境内法人	3.04	33,200,000
中国建设银行股份有限公司-华商价值共享基金	境内法人	1.05	11,419,597
中国民生银行股份有限公司-华商策略精选灵活配置混合型基金	其他	0.55	5,999,926
中航材外经经济合作信托公司-汇达号信托计划	境内法人	0.52	5,650,000
铁岭市财信信用担保有限公司	境内法人	0.38	4,160,000
汪萍	境内自然人	0.33	3,600,000
宋都	境内自然人	0.30	3,250,000
上述股东关联关系或一致行动的说明			

2.3 以方框图描述公司与实际控制人间的产权及控制关系



三、管理层讨论与分析

(一) 董事会关于公司报告期内经营情况的讨论与分析

2013年,全国房地产政策继续保持宏观上的稳定,全国整体调控基调贯彻始终,年初“国五条”及各地细则出台,继续坚持调控不放松,下半年以来,新一轮政策着力建立长效机制,维持全国政策稳定,十八届三中全会将政府工作重心明确为全面深化改革;不动产权证、保障房建设等长效机制将继续推进,而三中全会提出的“市场在资源配置中起决定性作用”的核心思想,也引导着各地调控机制的稳步推进。报告期内,公司管理层根据新一轮楼市调控政策(2013-2017),继续秉承“创新、跨界、高效”的工作理念,紧紧围绕“稳增长、调结构、惠民生”的工作主线,在行业受到调控政策影响的情况下,人才始终是企业的核心,我们通过多渠道引进和提升,发现和遴选适应公司高速发展的人才,以满足公司多地域、多层次的发展需求。其次,持续推动“棉花TOWN”运营体系在公司项目中运营覆盖,公司重视不同地域不同市场的具体需求,在认真做好加高刚需楼盘项目开盘的基础上,也逐步开发公司发展战略的项目,公司2014年,公司将持续提升产品品质,将项目打造成标杆项目,实现重资产运营。2013年,全年新开工面积132,221平方米,同比增长26.5%。2013年房地产政策继续保持宏观上的稳定,全国整体调控基调贯彻始终,年初“国五条”及各地细则出台,继续坚持调控不放松,下半年以来,新一轮政策着力建立长效机制,维持全国政策稳定,十八届三中全会将政府工作重心明确为全面深化改革;不动产权证、保障房建设等长效机制将继续推进,而三中全会提出的“市场在资源配置中起决定性作用”的核心思想,也引导着各地调控机制的稳步推进。报告期内,公司管理层根据新一轮楼市调控政策(2013-2017),继续秉承“创新、跨界、高效”的工作理念,紧紧围绕“稳增长、调结构、惠民生”的工作主线,在行业受到调控政策影响的情况下,人才始终是企业的核心,我们通过多渠道引进和提升,发现和遴选适应公司高速发展的人才,以满足公司多地域、多层次的发展需求。其次,持续推动“棉花TOWN”运营体系在公司项目中运营覆盖,公司重视不同地域不同市场的具体需求,在认真做好加高刚需楼盘项目开盘的基础上,也逐步开发公司发展战略的项目,公司2014年,公司将持续提升产品品质,将项目打造成标杆项目,实现重资产运营。2013年,全年新开工面积132,221平方米,同比增长26.5%。

2013年房地产政策继续保持宏观上的稳定,全国整体调控基调贯彻始终,年初“国五条”及各地细则出台,继续坚持调控不放松,下半年以来,新一轮政策着力建立长效机制,维持全国政策稳定,十八届三中全会将政府工作重心明确为全面深化改革;不动产权证、保障房建设等长效机制将继续推进,而三中全会提出的“市场在资源配置中起决定性作用”的核心思想,也引导着各地调控机制的稳步推进。报告期内,公司管理层根据新一轮楼市调控政策(2013-2017),继续秉承“创新、跨界、高效”的工作理念,紧紧围绕“稳增长、调结构、惠民生”的工作主线,在行业受到调控政策影响的情况下,人才始终是企业的核心,我们通过多渠道引进和提升,发现和遴选适应公司高速发展的人才,以满足公司多地域、多层次的发展需求。其次,持续推动“棉花TOWN”运营体系在公司项目中运营覆盖,公司重视不同地域不同市场的具体需求,在认真做好加高刚需楼盘项目开盘的基础上,也逐步开发公司发展战略的项目,公司2014年,公司将持续提升产品品质,将项目打造成标杆项目,实现重资产运营。2013年,全年新开工面积132,221平方米,同比增长26.5%。

2013年房地产政策继续保持宏观上的稳定,全国整体调控基调贯彻始终,年初“国五条”及各地细则出台,继续坚持调控不放松,下半年以来,新一轮政策着力建立长效机制,维持全国政策稳定,十八届三中全会将政府工作重心明确为全面深化改革;不动产权证、保障房建设等长效机制将继续推进,而三中全会提出的“市场在资源配置中起决定性作用”的核心思想,也引导着各地调控机制的稳步推进。

报告期内,公司管理层根据新一轮楼市调控政策(2013-2017),继续秉承“创新、跨界、高效”的工作理念,紧紧围绕“稳增长、调结构、惠民生”的工作主线,在行业受到调控政策影响的情况下,人才始终是企业的核心,我们通过多渠道引进和提升,发现和遴选适应公司高速发展的人才,以满足公司多地域、多层次的发展需求。其次,持续推动“棉花TOWN”运营体系在公司项目中运营覆盖,公司重视不同地域不同市场的具体需求,在认真做好加高刚需楼盘项目开盘的基础上,也逐步开发公司发展战略的项目,公司2014年,公司将持续提升产品品质,将项目打造成标杆项目,实现重资产运营。2013年,全年新开工面积132,221平方米,同比增长26.5%。

2013年房地产政策继续保持宏观上的稳定,全国整体调控基调贯彻始终,年初“国五条”及各地细则出台,继续坚持调控不放松,下半年以来,