证券代码:600077　证券简称:宋都股份　编号:临2015-031

宋都基业投资股份有限公司债券发行预案公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

一、关于公司符合面向合格投资者公开发行公司债券的说明

根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》等有关法律、法规和规范性文件的规定,公司将实际情况与上述有关法律、法规和规范性文件的规定逐项对照,认为公司符合现行公司债券政策和面向合格投资者公开发行公司债券条件的各项规定,具备面向《公司债券发行与交易管理办法》认可的合格投资者公开发行公司债券的资格。

二、本次发行概况

(一)本次债券发行的票面金额、发行规模

本次债券票面金额为人民币100元。本次债券发行规模不超过10亿元(含10亿元)人民币,具体发行规模提请股东大会授权董事会或董事会授权人士根据公司资金需求情况和发行时市场情况,在上述范围内确定。

(二)债券期限

本次发行的公司债券期限为不超过5年,可以为单一期限品种,也可以为多种期限的混合品种,本次发行的公司债券的具体期限构成和各期限品种的发行规模提请股东大会授权董事会或董事会授权人士在发行前根据相关规定及市场情况确定。

(三)债券利率及还本付息方式

本次债券为固定利率债券,采用单利按年计息,不计复利。发行利率及还本付息方式提请股东大会授权董事会与主承销商依据国家有关规定和本次公司债券发行时市场情况确定。

(四)发行方式

本次公司债券在经过上海证券交易所预审无异议及获得中国证券监督管理委员会(以下简称"中国证监会")核准后,以一期或分期形式在中国境内公开发行。具体发行方式提请股东大会授权董事会或董事会授权人士根据公司资金需求情况和发行时市场情况,在上述范围内确定。

(五)发行对象及向公司股东配售的安排

本次债券的发行对象为《公司债券发行与交易管理办法》认可的合格投资者。本次发行公司债券不向公司股东优先配售。

(六)担保情况

本次发行公司债券是否采用担保及具体担保方式提请股东大会授权董事会或董事会授权人士确定。

(七)赎回条款或回售条款

本次债券发行是否设计赎回条款或回售条款及相关条款具体内容提请股东大会授权董事会或董事会授权人士根据相关规定及市场情况确定。

(八)募集资金的用途

本次公司债券募集资金扣除发行费用后拟用于偿还公司借款、补充流动资金,具体用途将提请股东大会授权董事会或董事会授权人士根据公司资金需求确定。

(九)公司的资信情况、偿债保障措施

公司最近三年资信状况良好。在偿债保障措施方面,提请股东大会授权董事会或董事会授权人士在出现预计不能按期偿付债券本息或到期未能按期偿付债券本息时将至少做出如下决议并采取相应措施:

1.不向股东分配利润;

2.暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施;

3.调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金;

4.主要责任人不得调离。

(十)本次的承销方式及上市安排

本次债券由主承销商组织承销团,采取承销团余额包销的方式承销。本次公司债券发行完成后,公司将申请本次公司债券于《公司债券发行与交易管理办法》规定的公开发行公司债券的交易场所上市交易。

(十一)决议有效期

本次发行的股东大会决议有效期为自股东大会审议通过之日起至中国证监会核准本次发行届满24个月之日止。

(十二)关于本次发行公司债券的授权事项

为有效协调本次发行过程中的具体事宜,拟提请股东大会授权董事会或董事会授权人士,在股东大会审议通过的发行方案的基础上及有关法律法规规定范围内,全权办理本次发行的相关事项,包括但不限于:

1.依据国家法律、法规、监管部门的有关规定和公司股东大会的决议,根据公司和债券市场的实际情况,制定及调整本次公司债券的具体发行方案,修订、调整本次公司债券的发行条款,包括但不限于具体发行规模、债券期限、债券品种、债券利率及其确定方式、发行时机、发行方式(包括是否分期发行及各期发行的数量等),是否设置回售条款和赎回条款以及设置的具体内容、担保安排、还本付息的期限和方式、募集资金用途、评级安排、偿债保障安排(包括但不限于本次发行方案项下的偿债保障措施),具体申购办法、具体配售安排、债券上市等与本次发行方案有关的一切事宜;

2.决定聘请中介机构,协助办理本次公司债券发行的申报及上市相关事宜;

3.为本次发行选择债券受托管理人、签署债券受托管理协议以及制定债券持有人会议规则;

4.制定、批准、签署、修改、公告与本次发行有关的各项法律文件,并根据监管部门的要求对申报文件进行相应补充或调整;

5.在本次发行完成后,办理本次发行的公司债券上市事宜;

6.如监管部门对发行公司债券的政策发生变化或市场条件发生变化,除涉及有关法律、法规及公司章程规定须由股东大会重新表决的事项外,依据监管部门的意见对本次发行的相关事项进行相应调整,或根据实际情况决定是否继续实施;

7.办理与本次发行有关的其他事项。

公司董事会提请股东大会授权董事会或董事会授权人士,代表公司根据股东大会的决议及董事会授权具体处理与本次发行有关的事务。

以上授权自股东大会审议通过之日起至上述授权事项办理完毕之日止。

三、公司简要财务信息

(一)最近三年合并及母公司财务报表

1、　最近三年合并财务报表

①合并资产负债表

单位:元

项目	2014.12.31	2013.12.31	2012.12.31
流动资产:			
货币资金	1,303,055,249.98	551,620,549.78	814,366,377.41
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	2,904,148.90
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	45,127,242.46	54,388,911.70	3,970,623.30
预付款项	64,904,860.02	72,619,672.35	72,417,041.66
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
应收利息			
应收股利			
其他应收款	452,983,446.98	487,093,000.65	1,371,268,058.57
买入返售金融资产			
存货	11,111,100,962.16	9,588,604,488.21	8,079,291,000.27
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	
其他金融类流动资产			
流动资产合计	13,247,732,723.06	10,993,814,255.96	10,344,217,250.11
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	91,691,564.14
投资性房地产	38,130,006.65	41,782,219.13	45,434,431.61
固定资产	59,896,515.66	62,221,546.81	65,420,464.01
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	402,612.33	666,686.36	980,910.36
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产	133,694,040.49	148,928,651.37	144,440,163.85
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	347,967,533.97
资产总计	13,685,071,178.90	11,324,671,859.54	10,692,184,784.08
流动负债:			
短期借款	1,201,900,000.00	300,000,000.00	20,000,000.00
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
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	283,416,454.04
预收款项	2,371,540,288.84	2,248,540,715.50	2,315,710,950.09
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	7,711,569.24	1,908,598.57	1,961,808.07
应交税费	44,588,270.66	128,063,630.82	38,579,560.30
应付利息	93,438,997.29	81,256,875.07	67,025,386.45
应付股利			
其他应付款	219,365,829.97	304,175,457.80	358,149,913.25
应付分保账款			
保险合同准备金			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
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	1,052,760,000.00
其他流动负债	418,607,764.87	527,518,117.13	498,572,992.25
流动负债合计	5,971,227,904.12	6,078,377,594.76	4,636,177,064.45
非流动负债:			
长期借款	3,829,460,000.00	2,515,720,000.00	2,950,530,000.00
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	2,950,530,000.00
负债合计	9,800,687,904.12	8,594,097,594.76	7,586,707,064.45
所有者权益:			
股本	480,752,550.00	231,594,656.00	106,594,656.00
其它权益工具			
其中:优先股			
永续债			
资本公积金	1,289,647,091.05	399,389,425.25	436,870,562.66
减:库存股			
其它综合收益			
专项储备			
盈余公积金	98,826,149.18	73,389,507.97	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	1,569,466,913.54
归属于母公司所有者权益合计	3,740,635,124.91	2,602,313,579.84	2,186,321,640.17
少数股东权益	143,748,149.87	128,260,684.94	919,156,079.46
所有者权益合计	3,884,383,274.78	2,730,574,264.78	3,105,477,719.63
负债和所有者权益总计	13,685,071,178.90	11,324,671,859.54	10,692,184,784.08

②合并利润表

单位:元

项目	2014年度	2013年度	2012年度
一、营业收入	2,323,031,034.37	2,791,294,799.23	3,062,585,885.98
其中:营业收入	2,323,031,034.37	2,791,294,799.23	3,062,585,885.98
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本	2,219,781,722.28	2,267,786,622.58	2,446,478,879.61
其中:营业成本	1,856,978,680.56	1,858,199,046.34	1,756,619,688.14
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险合同准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
营业税金及附加	167,638,035.23	251,145,713.12	463,149,526.19
销售费用	93,969,286.56	76,802,036.34	77,986,306.47
管理费用	75,523,108.33	106,981,483.51	113,828,519.19
财务费用	18,035,124.57	8,849,097.35	21,155,375.02
资产减值损失	7,637,487.03	-34,190,754.08	13,739,464.60
加:公允价值变动收益	416,271.83	175,488.61	128,604.57
投资收益	7,354,866.21	-5,128,718.46	-9,228,578.75
其中:对联营企业和合营企业的投资收益	7,290,502.99	-5,394,351.90	-7,874,429.71
汇兑收益			
三、营业利润	111,020,450.13	518,554,946.80	607,007,032.19
加:营业外收入	1,205,949.65	810,863.86	24,086,529.97
其中:非流动资产处置利得	104,092.88	48,505.76	102,162.00
减:营业外支出	24,853,043.24	10,848,496.84	5,429,895.56
其中:非流动资产处置净损失	3,708.50	72,401.81	163,101.86
四、利润总额	87,373,356.54	508,517,313.82	625,663,666.60
减:所得税费用	32,815,450.62	143,693,597.88	224,154,770.00
五、净利润	54,557,905.92	364,823,715.94	401,508,896.60
归属于母公司所有者的净利润	37,089,740.39	368,198,332.50	387,313,350.59
少数股东损益	17,468,165.53	-3,374,616.56	14,195,546.01
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	401,508,896.60
归属于母公司所有者的综合收益总额	37,089,740.39	368,198,332.50	387,313,350.59
归属于少数股东的综合收益总额	17,468,165.53	-3,374,616.56	14,195,546.01
八、每股收益			
(一)基本每股收益	0.03	0.34	0.36
(二)稀释每股收益	0.04	0.34	0.36

③合并现金流量表

单位:元

项目	2014年度	2013年度	2012年度
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	3,053,939,333.97
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
处置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	262,413,244.84
经营活动现金流入小计	2,574,033,205.02	2,885,690,261.63	3,316,352,578.81
购买商品、接受劳务支付的现金	2,611,276,427.60	2,690,035,871.36	1,195,913,495.48
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金	95,402,887.33	89,337,135.17	75,416,149.84
支付的各项税费	417,616,835.52	526,530,874.46	338,580,883.34
支付其他与经营活动有关的现金	419,853,861.68	257,425,053.33	342,183,492.52
经营活动现金流出小计	3,544,150,012.13	3,563,328,934.32	1,952,094,021.18
经营活动产生的现金流量净额	-970,116,807.11	-677,638,672.69	1,364,258,557.63
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资收到的现金	21,164,363.22	56,039,507.53	47,745,476.48
取得投资收益收到的现金		262,662.52	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	362,380.00	148,463.00	590,272.97
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金	6,315,555.55	4,325,126.86	15,879,424.23
投资活动现金流入小计	27,842,298.77	60,775,759.91	64,215,173.68
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	8,510,431.00	4,722,107.78	10,300,863.47
投资支付的现金	152,000,000.00	1,000,000.00	473,930,000.00
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	160,510,431.00	5,722,107.78	484,230,863.47
投资活动产生的现金流量净额	-132,668,132.23	55,053,652.13	-420,015,689.79
三、筹资活动产生的现金流量:			
吸收投资收到的现金	1,150,749,796.50	80,534,892.80	9,600,000.00
其中:子公司吸收少数股东投资收到的现金		2,000,000.00	9,600,000.00
取得借款收到的现金	4,421,900,000.00	3,569,000,000.00	2,247,150,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金	393,545,800.00		842,396,465.40
筹资活动现金流入小计	5,966,195,596.50	3,649,534,892.80	3,099,146,465.40
偿还债务支付的现金	2,873,660,000.00	2,643,910,000.00	2,559,760,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	572,350,923.72	415,940,744.88	508,480,530.30
其中:子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金	657,421,370.39	276,030,302.00	806,248,753.38
筹资活动现金流出小计	4,103,432,294.11	3,335,881,046.88	3,874,489,283.68
筹资活动产生的现金流量净额	1,862,763,302.39	313,653,845.92	-775,342,818.28
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额	759,978,363.05	-308,931,174.64	168,900,049.56
加:期初现金及现金等价物余额	490,003,163.18	798,934,337.82	630,034,288.26
六、期末现金及现金等价物余额	1,249,981,526.23	490,003,163.18	798,934,337.82

2、　最近三年母公司财务报表

①母公司资产负债表

单位:元

项目	2014.12.31	2013.12.31	2012.12.31
流动资产:			
货币资金	657,878,994.25	11,561,605.65	81,211,807.75
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	161,355,817.22
存货	1,089,745.29		
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	242,567,624.97
非流动资产:			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	3,686,137,063.09	3,686,137,063.09	3,561,137,063.09
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	3,561,137,063.09
资产总计	5,138,144,889.84	3,932,184,185.94	3,803,704,688.06
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	92,546.14
应付利息			
应付股利			
其他应付款	2,546,834.35	1,572,661.35	1,218,176.22
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计	5,411,308.70	1,674,363.41	1,310,722.36
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	1,310,722.36
所有者权益:			
股本	1,340,122,326.00	1,090,964,432.00	1,073,655,552.00
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	2,601,702,847.91
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	28,028,158.98
未分配利润	174,016,035.62	121,324,401.66	99,007,406.81
所有者权益合计	5,132,733,581.14	3,930,509,822.53	3,802,393,965.70
负债和所有者权益总计	5,138,144,889.84	3,932,184,185.94	3,803,704,688.06

②母公司利润表

单位:元

项目	2014年度	2013年度	2012年度
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	48,428,774.65
财务费用	-13,560.48	-100,117.83	-33,334.02
资产减值损失		-500.00	-5,244.57
加:公允价值变动收益(损失以"-"号填列)			
投资收益(损失以"-"号填列)	100,000,000.00	100,208,479.18	150,000,000.00
其中:对联营企业和合营企业的投资收益			
二、营业利润(亏损以"-"号填列)	100,972,254.53	69,045,967.63	101,609,803.94
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	1,579,959.12
其中:非流动资产处置损失			
三、利润总额(亏损总额以"-"号填列)	100,972,654.53	69,035,833.63	100,029,844.82
减:所得税费用		100,000.00	454,276.27
四、净利润(净亏损以"-"号填列)	100,972,654.53	68,935,833.63	99,575,568.55
归属于母公司所有者的净利润			
少数股东损益			
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	99,575,568.55
七、每股收益:			
(一)基本每股收益			
(二)稀释每股收益			

③母公司现金流量表

单位:元

项目	2014年度	2013年度	2012年度
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	142,733.24
经营活动现金流入小计	5,381,555.25	1,734,585.64	142,733.24
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	5,092,105.61
支付的各项税费	20,715.68	145,675.56	2,107,456.46
支付其他与经营活动有关的现金	563,093,332.09	74,140,775.82	171,457,766.66
经营活动现金流出小计	571,401,041.08	85,399,656.44	178,657,328.73
经营活动产生的现金流量净额	-566,019,485.83	-83,665,070.80	-178,514,595.49
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金	100,000,000.00	100,208,479.18	300,000,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计	100,000,000.00	100,208,479.18	300,000,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		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			10,200,000.00
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		125,003,247.86	10,200,000.00
投资活动产生的现金流量净额	100,000,000.00	-24,794,768.68	289,800,000.00
三、筹资活动产生的现金流量:			
吸收投资收到的现金	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	32,209,666.56
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计	38,412,922.07	39,725,255.42	32,209,666.56
筹资活动产生的现金流量净额	1,112,336,874.43	38,809,637.38	-32,209,666.56
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额	646,317,388.60	-69,650,202.10	79,075,737.95
加:期初现金及现金等价物余额	11,561,605.65	81,211,807.75	2,136,069.80
六、期末现金及现金等价物余额	657,878,994.25	11,561,605.65	81,211,807.75

3、　最近三年公司合并范围变化情况

①2014年度公司合并范围变化的情况如下:

新纳入合并范围的子公司及其他主体		不再纳入合并范围的子公司及其他主体	
公司名称	原因	公司名称	原因
杭州茂都投资管理有限公司	公司出资新设立		
杭州海天地房地产开发有限公司	公司出资新设立		
合肥印象西湖商业运营管理有限公司	公司与合肥西湖房地产开发有限责任公司共同出资设立,持股51%		
杭州和都投资管理有限公司	公司出资新设立		
杭州融都投资管理有限公司	公司出资新设立		
杭州加悦都实业有限公司	公司与杭州盛驰实业有限公司共同出资设立,持股49%,拥有90%表决权		
舟山宋都房地产开发有限公司	公司出资新设立		
舟山蓝都置业有限公司	公司出资新设立		

②2013年度公司合并范围变化的情况如下:

新纳入合并范围的子公司及其他主体		不再纳入合并范围的子公司及其他主体	
公司名称	原因	公司名称	原因
杭州博闲酒店管理有限公司	公司受让平安信托持有的杭州博闲酒店管理有限公司100%的股权		
杭州江都房地产开发有限公司	公司出资新设立		
杭州博晓酒店管理有限公司	公司出资新设立		
杭州颂都投资管理有限公司	公司出资新设立		
杭州香悦都置业有限公司	公司出资新设立		
杭州加都实业有限公司	公司与杭州盛驰实业有限公司共同出资设立,公司持股90%		

③2012年度公司合并范围变化的情况如下:

新纳入合并范围的子公司及其他主体		不再纳入合并范围的子公司及其他主体	
公司名称	原因	公司名称	原因
杭州博投投资管理有限公司	公司出资设立	杭州宋都房地产有限公司	被公司吸收合并而注销
南京南都房地产开发有限公司	公司出资新设立	上海宋都股权投资有限公司	公司注销
北京应天阳光太阳能技术有限公司	公司以现金增资后持股51%	杭州健致贸易有限公司	公司注销

(二)最近三年主要财务指标(合并口径)

主要财务指标		2014年度/2014年末	2013年度/2013年末	2012年度/2012年末
加权平均净资产收益率	归属于普通股股东的净利润	1.43%	15.46%	19.49%
	扣除非经常损益后归属于普通股股东的净利润	1.62%	14.13%	18.51%
归属于普通股股东的净利润(元)	基本每股收益	0.03	0.34	0.36
扣除非经常损益后的归属于普通股股东的净利润(元)	基本每股收益	0.04	0.31	0.34
主要财务指标		2014年度/2014年末	2013年度/2013年末	2012年度/2012年末
流动比率		2.22	1.81	2.23
速动比率		0.36	0.23	0.49
资产负债率(合并)		71.62%	75.89%	70.96%
资产负债率(母公司)		0.11%	0.04%	0.03%
利息保障倍数		1.16	2.29	2.37
应收账款周转率		46.69	95.66	211.84
存货周转率		0.18	0.21	0.22
总资产转率		0.19	0.25	0.28

上述各指标的具体计算公式如下:

流动比率=流动资产/流动负债

速动比率=(流动资产-存货)/流动负债

资产负债率=负债合计/资产总计

利息保障倍数=(息税前利润)/(财务费用中的利息支出+资本化的利息支出)

应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额

存货周转率=营业成本/存货平均余额

总资产周转率=营业收入/总资产平均余额

加权平均净资产收益率、每股收益指标根据中国证监会《公开发行证券公司信息披露编报规则第9号——净资产收益率和每股收益的计算及披露》(2010修订)的规定计算。上表中其他每股指标均比照执行。

如无特别说明,本节中出现的指标均依据上述口径计算。

(三)公司管理层简明财务分析

本公司作为房地产上市公司,下属多家控股和参股企业,目前本公司主要通过下属的控股子公司进行项目开发,合并口径会计信息较能全面反映本公司整体的财务实力和资信状况。因此,为完整反映本公司的实际情况和财务实力,以下将结合本公司合并报表口径的财务数据进行分析。

1、　资产结构分析

单位:万元

项目	2014.12.31		2013.12.31		2012.12.31	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
流动资产:						
货币资金	130,305.52	9.52%	55,162.05	4.87%	81,436.64	7.62%
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	139.59	0.01%	207.96	0.02%	290.41	0.03%
应收账款	4,512.72	0.33%	5,438.89	0.48%	397.06	0.04%
预付款项	6,490.49	0.47%	7,261.97	0.64%	7,241.70	0.68%
其他应收款	45,298.34	3.31%	48,709.30	4.30%	137,126.81	12.82%
存货	1,111,110.10	81.19%	958,860.45	84.67%	807,929.10	75.56%
其他流动资产	26,916.51	1.97%	23,740.80	2.10%		
流动资产合计	1,324,773.27	96.80%	1,099,381.43	97.08%	1,034,421.73	96.75%
非流动资产:						
长期股权投资	20,179.29	1.47%	7,725.85	0.68%	9,169.16	0.86%
投资性房地产	3,813.00	0.28%	4,178.22	0.37%	4,543.44	0.42%
固定资产	5,989.65	0.44%	6,222.15	0.55%	6,542.05	0.61%
无形资产	40.26	0.003%	66.67	0.01%	98.09	0.01%
递延所得税资产	13,369.40	0.98%	14,892.87	1.32%	14,444.02	1.35%
其他非流动资产	342.24	0.03%				
非流动资产合计	43,733.85	3.20%	33,085.76	2.92%	34,796.75	3.25%
资产总计	1,368,507.12	100.00%	1,132,467.19	100.00%	1,069,218.48	100.00%

最近三年来,公司业务稳健发展,资产规模也随之增加。公司主营业务为房地产开发与经营,以存货为主的流动资产占总资产比例较大。最近三年内,流动资产占总资产的比重分别为:96.75%、97.08%和96.80%,存货占总资产的比重分别为:75.56%、84.67%和81.19%。公司的存货主要包括开发成本和开发产品等,由于房地产行业属于资本密集型行业而且地产项目开发周期普遍较长,公司存货占总资产比重较大符合房地产行业特点。最近三年内,公司的资产结构保持相对稳定,并不存在显著变动。

2、　负债结构分析

单位:万元

项目	2014.12.31		2013.12.31		2012.12.31	