

(上接A29版)

因此营业利润、利润总额及净利润出现较大幅度下滑。

总体而言，公司最近三年内整体经营业绩良好，2014年业绩变动幅度较大主要因竣工交付房地产项目毛利率偏低所致，系公司经营过程中正常的正常波动，不影响公司的持续经营能力，公司主要项目所在地杭州、南京及合肥市场的限购政策已于2014年解除，预计未来市场销售状况将有所好转。

5、未来业务目标及盈利能力的可持续性

公司以“着力构建核心专长，追求持续稳定成长”为长期发展目标，坚持“做强做久、基业长青”的发展战略。在产品开发方面，公司以普通商品住宅开发为核心业务，以商业地产为结构性补充，形成专业化的经营模式和多元化的资本投资，使公司在住宅地产、商业地产等领域不断获取更大的发展空间；在业务区域方面，公司以长三角地区为重心，逐步向沿海核心城市及直辖市拓展，最终实现全国范围内的战略布局，使公司成为一家具有全国知名度的房地产专业运营商。

针对公司的未来发展目标，公司将做好以下几个方面的工作：

(1) 加大刚性需求类住宅项目开发力度。公司将以国家房地产调控政策导向为发展方向，依托公司已趋于成熟的“棉花TOWN”运营体系，优先推进以69方、89方为主的小户型住宅建设，积极提升公司产品在刚需市场的竞争力。

## 一、重要提示

1.1 公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员应当保证季度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

1.2 董事、监事、高级管理人员无法保证本报告内容的真实、准确和完整，理由是：

投资者特别关注：

1.3 公司全体董事出席董事会审议季度报告。

1.4 公司负责人俞建平、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)于晓华保证季度报告中财务报表的真实、准确、完整。

1.5 本公司第一季度报告未经审计。

二、公司主要财务数据和股东变化

2.1 主要财务数据

单位：元 币种：人民币

|   | 本报告期末             | 上年度末              | 本报告期末比上年度末增减(%) |                    |             |
|---|-------------------|-------------------|-----------------|--------------------|-------------|
| 总资产   | 13,504,702,102.33 | 13,685,071,176.00 | -1.32           |                    |             |
| 归属于上市公司股东的净资产   | 3,747,441,939.47  | 3,740,636,124.91  | 0.18            |                    |             |
| 年初至报告期末   | 438,219,963.36    | -41,448,527.31    | -957.26         |                    |             |
| 经营活动产生的现金流量净额   | 年初至报告期末           | 上年初至上年报告期末        | 比上年同期增减(%)      |                    |             |
| 营业收入  | 737,394,477.65    | 125,454,497.22    | 407.75          |                    |             |
| 归属于上市公司股东的净利润   | 6,806,814.56      | -14,423,476.69    | 不适用             |                    |             |
| 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润  | 3,717,862.49      | -16,507,619.98    | 不适用             |                    |             |
| 加权平均净资产收益率(%)   | 0.17              | -0.01             | 不适用             |                    |             |
| 基本每股收益(元/股)   | 0.006             | -0.013            | 不适用             |                    |             |
| 稀释每股收益(元/股)   | 0.006             | -0.013            | 不适用             |                    |             |
| 非经常性损益项目和金额   |                   |                   |                 |                    |             |
| √适用 □不适用  |                   |                   |                 |                    |             |
| 单位：元 币种：人民币   |                   |                   |                 |                    |             |
| 项目  | 本期金额              | 说明                |                 |                    |             |
| 非流动资产处置损益   | 315.50            |                   |                 |                    |             |
| 越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的损失   |                   |                   |                 |                    |             |
| 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                            | 18,400.00         |                   |                 |                    |             |
| 计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费   | 3,835,798.91      |                   |                 |                    |             |
| 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  |                   |                   |                 |                    |             |
| 委托他人经营或租出的损益  |                   |                   |                 |                    |             |
| 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损益 | 114,754.90        |                   |                 |                    |             |
| 单独核算的股息、红利所得和国债收入和股息、红利等股息、红利性质的收入  |                   |                   |                 |                    |             |
| 对外委托贷款取得的损益   |                   |                   |                 |                    |             |
| 采用公允价值模式计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益  |                   |                   |                 |                    |             |
| 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损益 |                   |                   |                 |                    |             |
| 单独核算的股息、红利所得和国债收入   |                   |                   |                 |                    |             |
| 其他符合非经常性损益定义的损益项目   |                   |                   |                 |                    |             |
| 2.2 截止报告期末的股东总数、前十名股东、前十名流通股东(或无限售条件股东)持股情况表  |                   |                   |                 |                    |             |
| 单位：股  |                   |                   |                 |                    |             |
| 股东总数(户)   | 21,442            |                   |                 |                    |             |
| 前十名股东持股情况   |                   |                   |                 |                    |             |
| 股东名称(全称)  | 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        |
| 浙江宋都控股有限公司  | 599,694,518       | 44.75             | 0               | 质押 631,468,368     | 境内非国有法人     |
| 郭铁明   | 60,433,498        | 4.51              | 0               | 冻结 2,712,477       | 境内非国有法人     |
| 中行信托-增盈资产-华宝信托-中行信托增盈1号单一资金信托   | 36,431,578        | 2.64              | 36,431,578      | 未知                 | 境内非国有法人     |
| 华宝信托-增盈资产   | 25,263,176        | 1.89              | 25,263,176      | 未知                 | 境内非国有法人     |
| 中国银行-增盈资产-增盈资产-增盈资产-增盈资产-增盈资产   | 25,263,168        | 1.89              | 25,263,158      | 未知                 | 境内非国有法人     |
| 增盈资产-增盈资产-增盈资产-增盈资产-增盈资产-增盈资产   | 22,105,367        | 1.65              | 22,105,357      | 未知                 | 境内非国有法人     |
| 中行信托-增盈资产-增盈资产-增盈资产-增盈资产-增盈资产   | 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-国泰恒生增长2号量化管理计划   | 14,736,842        | 1.1               | 14,736,842      | 未知                 | 境内非国有法人     |
| 中国银行-增盈资产-增盈资产-增盈资产-增盈资产  | 13,649,137        | 1.02              | 10,105,263      | 未知                 | 境内非国有法人     |
| 财通基金-光大银行-财通基金-国泰恒生增长2号量化管理计划   | 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  |                   |                   | 持有无限售条件股份数量     | 种类                 | 数量          |
| 浙江宋都控股有限公司  |                   |                   | 699,694,518     | 人民币普通股             | 699,694,518 |
| 郭铁明   |                   |                   | 60,433,498      | 人民币普通股             | 60,433,498  |
| 宏源证券股份有限公司  |                   |                   | 7,500,000       | 人民币普通股             | 7,500,000   |
| 陈小平   |                   |                   | 4,181,500       | 人民币普通股             | 4,181,500   |
| 铁岭市财政信用担保有限公司   |                   |                   | 4,160,000       | 人民币普通股             | 4,160,000   |
| 深圳华泰(集团)股份有限公司  |                   |                   | 3,696,700       | 人民币普通股             | 3,696,700   |
| 胡常青   |                   |                   | 3,119,843       | 人民币普通股             | 3,119,843   |
| 张璐  |                   |                   | 3,100,000       | 人民币普通股             | 3,100,000   |
| 张萍  |                   |                   | 3,068,278       | 人民币普通股             | 3,068,278   |
| 张晓璐   |                   |                   | 2,966,961       | 人民币普通股             | 2,966,961   |
| 上述股东中，除浙江宋都控股有限公司及郭铁明为一致行动人外，本公司未知其余股东之间是否存在关联关系或属于一致行动人。                             |                   |                   |                 |                    |             |
| 表决权恢复的优先股股东持股数量的说明  |                   |                   |                 |                    |             |
| 2.3 截止报告期末的优先股股东总数、前十名优先股股东、前十名优先股无限售条件股东持股情况表  |                   |                   |                 |                    |             |
| 单位：股  |                   |                   |                 |                    |             |
| 股东名称(全称)  | 期末数               | 期初数               | 增减幅度            | 变动原因说明             |             |
| 交易性金融资产   | 411,696,41        | 1,395,909,34      | -70.51%         | 主要系本期回购部分交易性金融资产所致 |             |
| 应收账款  | 66,178,083.06     | 45,127,242.46     | 44.43%          | 主要系生产商品增加所致        |             |
| 短期借款  | 1,606,200,000.00  | 1,201,900,000.00  | 32.64%          | 主要系本期增加所致          |             |
| 应付职工薪酬  | 1,893,404.88      | 7,711,569.24      | -75.45%         | 主要系支付职工薪酬所致        |             |
| 应付利息  | 37,006,403.08     | 93,438,997.29     | -60.40%         | 主要系支付融资利息所致        |             |
| 利滚利项目   | 本期数               |                   |                 |                    |             |
| 营业收入  | 737,364,477.65    | 125,454,497.22    | 407.75%         | 主要系公司第二期项目交付增加所致   |             |
| 营业成本  | 624,814,191.53    | 82,603,349.22     | 656.40%         | 主要系公司第二期项目交付增加所致   |             |
| 营业税金及附加   | 45,571,196.07     | 10,971,694.72     | 315.36%         | 主要系销售面积增加所致        |             |
| 公允价值变动收益  | -24,222.93        | -9,552.43         | 2561.34%        | 主要系本期回购部分交易性金融资产所致 |             |
| 营业外支出   | 1,029,970.21      | 134,407.70        | 656.56%         | 主要系增加的水利建设基金增加所致   |             |

(2) 深化以财务为导向的地产运营观。公司将金融思维引入地产开发，前瞻性地做好项目战略决策，并围绕财务指标调整项目定位、运营节奏及成本优化，以实现项目的高周转率和高利润率。

(3) 构建重资产项目的轻资产运营体系。对于旅游度假等形式的地产，公司将构建新的项目开发模式，探索由重资产运营向轻资产运营转变的方法，以减少现金占用，实现现金流峰值可控，短期现金流平衡和长期盈利的目标。

(4) 多渠道获取新项目。公司将紧紧把握市场节奏，在保证自身现金流健康的同时，多渠道、多种方式获取新项目，并抓住机遇并融合公司发展战略的局部储备和房产项目。

(5) 公司将继续立足长三角地区，做深做强。在杭州、南京、上海三个区域，公司借助相对成熟的团队和资源，在原有基础上增加项目，形成对公司整体战略目标的有力支撑。同时，公司可复制的“IOB”项目运营体系寻求进入上海、北京等中心省会城市的机会，并以上海为最主要突破口。

(6) 完成产品营造标准化建设。公司将全面梳理并确定产品营造各环节中的专业标杆，综合产品线专业，形成设计、工程、成本和采购各维度自治的标准化产品运营体系。

(7) 构建扁平化营销管控体系，同时创新营销模式。公司营销部与子公司营销部完成部门定位、岗位职责、管理权限的全线梳理，有效缩短各项目营销决策的时间，提高决策的效率和效果。在具体营销模式方面，根据产品的不同定位和特点，寻找能抓住不同客户群体的因素而异的营销模式。

根据公司的经营计划，公司将积极研究市场及政策环境的变化趋势，合理安排现有项目的投资建设节奏，及时调整销售策略，通过采取各种灵活的销售措施，努力加快各项目销售速度与资金周转速度，有效控制财务成本，并通过多种渠道获取较低成本的土地，保持合理的土地储备规模，确保公司具备较强的持续盈利能力，实现长久稳健的发展。

一、本次债券发行的募集资金用途

本次发行公司债券的募集资金拟用于偿还公司借款、补充流动资金，从而改善债务结构。具体募集资金用途提请股东大会根据公司资金需求情况在上述范围内确定。

本次发行公司债券募集资金运用对公司财务状况和经营成果将产生如下影响：

(一)有利于优化公司债务结构，提高负债管理水平

本次公司债券募集资金的投入使用后，公司的流动负债有所降低，公司资产的流动性得到提高，债务结构得到改善，短期偿债压力降低，有利于优化公司债务结构，提高负债管理水平。

(二)有利于锁定公司财务成本，避免利率波动的风险

公司通过发行固定利率的公司债券，有利于公司锁定融资成本，避免贷款利率波动带来的风险。

二、其他重大事项

(一)担保情况

1、本公司按照房地产经营惯例为商品房购买人提供按揭贷款担保，该担保为阶段性连带担保，担保期限自公司、按揭银行与购房者签订的抵押贷款合同生效之日起，至公司为购房者办妥《房屋所有权证》并协助按揭银行办理抵押登记且将《他项权利证书》交予按揭银行之日起止。截至2014年12月31日，本公司为商品房购买人提供的阶段性担保额为20.68亿元。

2、截至2014年12月31日，本公司为下属公司提供的担保金额为581,990万元；本公司为下属公司以外企业提供的担保金额为32,400万元。

其中，本公司为公司的控股股东以及控股股东下属子公司提供的担保金额为24,500万元，该类担保已履行董事会和股东大会的审议程序并公告。

(二)重大未决诉讼或仲裁

截至2014年12月31日，本公司不存在《上海证券交易所股票上市规则》规定所涉及的尚未或未了结的重大诉讼或仲裁。

特此公告。

宋都基业投资股份有限公司

董事会

2015年4月28日

## 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 2015 年度报告

报告期内公司主要开发项目情况

| 宋都股份2015年一季度主要项目情况(截止2015年3月31日) |       |    |      |            |
|----------------------------------|-------|----|------|------------|
| 项目名称                             | 位置    | 状态 | 权益占比 | 建筑面积(平方米)  |
| 印西湖                              | 临邑县   | 在建 | 51%  | 549,330.14 |
| 晨光国际                             | 杭州下沙区 | 竣工 | 100% | 449,896.30 |
| 东都国际                             | 杭州下沙区 | 在建 | 100% | 302,361.00 |
| 东都二期                             | 杭州下沙区 | 在建 | 100% | 147,182.00 |