

宋都基业投资股份有限公司 2016 年年度报告摘要

一 重要提示

- 1 本年度报告摘要来自年度报告全文，为全面了解本公司的经营成果、财务状况及未来发展规划，投资者应当到上海证券交易所网站等中国证监会指定媒体上仔细阅读年度报告全文。
- 2 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。
- 3 公司全体董事出席董事会会议。
- 4 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。

5 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

经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计，2016 年度母公司的净利润为-13,946,645.10 元，加上上年结转未分配利润 240,134,843.67 元，减去 2015 年度利润分配 8,040,733.96 元，本年度实际可供股东分配的利润为 218,147,464.61 元。

公司 2016 年度实现归属于上市公司股东净利润为-199,474,437.53 元，近三年（2014 年、2015 年、2016 年）合计实现净利润为-84,842,384.45 元。根据《公司章程》等相关规定，为保证公司的稳健经营，保持健康的财务状况和现金流量，同时兼顾公司的可持续发展，维护股东的长远利益，公司拟定 2016 年度不进行利润分配，也不以公积金转增股本。

公司独立董事发表了独立意见，该事项尚需提交公司年度股东大会审议。

二 公司基本情况

1 公司简介

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

联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表
姓名	郑羲亮	王嘉婧
办公地址	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
电子信箱	600077@songdu.com	600077@songdu.com

2 报告期公司主要业务简介

公司主营业务为房地产开发与经营，以住宅和商业的自主开发、销售、经营为主，逐步开展棚户区改造、旧城改造等多元业态开发，同时与政府和同行业优秀企业等多方合作开发。公司拥有房地产一级开发资质，开发经营范围目前主要集中在浙江、江苏、安徽等地区，深耕杭州、南京、合肥、宁波、舟山等长三角核心城市群，开发有“国际”系列中高端住宅等产品系列。

2016年初，受供求关系影响，在去库存的基调下，货币、信贷政策不断宽松，综合因素推动了一线、重点二线城市房地产交易量价齐升。在房地产市场分化加剧的形势下，国家开始逐步采取综合调控手段，比如因城施策去库存，加强分类调控，强调综合运用金融、土地、财税、投资、立法等手段，加强房地产长效机制的建设。

中央经济工作会议明确强调“房子是用来住的，不是用来炒的”，总理政府工作报告中更明确“坚持住房的居住属性”。这意味着，房地产市场发展不会且不能只靠一时的应急调控政策，未来也会完善长期制度建设、房地产税等长期政策。在注重抑制投资投机性需求的同时保持对合理消费需求的支持，促进房地产市场健康理性发展。

2016年房企表现两极分化，大型房企受益于资源布局优势和品牌号召力不断提升市场份额，中小区域型房企虽去化较快，但受累于货值储备少，利润率低等因素，差距进一步拉大，行业集中度不断提升和分化日趋严重的矛盾凸显。

报告期内，公司实现营业收入 77.64 亿元，以恪守品质匠心寻找突围路径，不断提升行业地位。

3 公司主要会计数据和财务指标

3.1 近 3 年的主要会计数据和财务指标

单位：元 币种：人民币

	2016年	2015年	本年比上年 增减(%)	2014年
总资产	9,518,285,219.32	13,767,985,549.71	-30.87	13,685,071,178.90
营业收入	7,763,894,111.61	3,473,490,212.15	123.52	2,323,031,034.37
归属于上市公司股东的净利润	-199,474,437.53	77,542,312.69	-357.25	37,089,740.39
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-229,486,625.01	63,638,051.48	-460.61	41,935,496.24
归属于上市公司股东的净资产	3,574,423,207.30	3,782,409,006.36	-5.50	3,740,635,124.91
经营活动产生的现金流量净额	2,584,957,585.66	2,108,185,797.24	22.62	-970,116,807.11
基本每股收益 (元/股)	-0.15	0.06	-350.00	0.03

稀释每股收益 (元/股)	-0.15	0.06	-350.00	0.03
加权平均净资产 收益率(%)	-5.42	2.06	减少7.48个百 分点	1.43

3.2 报告期分季度的主要会计数据

单位：元 币种：人民币

	第一季度 (1-3 月份)	第二季度 (4-6 月份)	第三季度 (7-9 月份)	第四季度 (10-12 月份)
营业收入	614,240,926.89	3,435,214,134.64	918,233,447.78	2,796,205,602.30
归属于上市公司股东的净利润	-36,147,467.37	140,625,803.51	-19,250,317.29	-284,702,456.38
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-38,728,136.39	140,112,513.22	-20,953,699.87	-309,917,301.97
经营活动产生的现金流量净额	661,642,549.59	334,339,535.56	1,260,081,977.00	328,893,523.51

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

适用 不适用

4 股本及股东情况

4.1 普通股股东和表决权恢复的优先股股东数量及前 10 名股东持股情况表

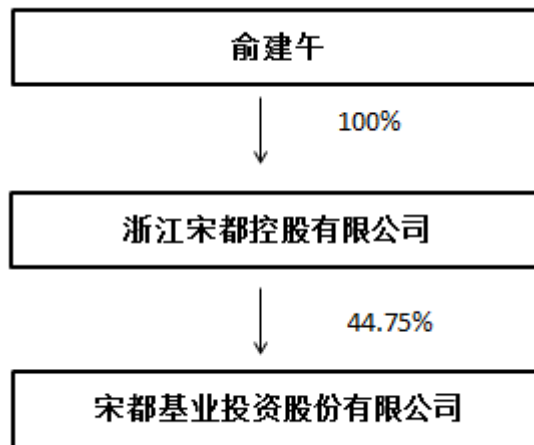
单位：股

截止报告期末普通股股东总数(户)		39,081					
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)		38,916					
前 10 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 件的股 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	0	599,694,518	44.75	0	质押	595,500,000	境内非 国有法 人
郭轶娟	0	60,433,498	4.51	0	无		境内自 然人
深圳平安大华汇 通财富—平安银 行—平安汇通宋 都股份员工持股 特定客户资产管 理计划	49,946,767	49,946,767	3.73	0	无		境内非 国有法 人
申银万国期货有 限公司—申银万 国汇富浙银 1 号		11,993,898	0.89	0	无		境内非 国有法 人

资产管理计划							
中国工商银行股份有限公司—南方大数据100指数证券投资基金		9,817,300	0.73	0	无		境内非国有法人
杨瑞洁		9,700,000	0.72	0	无		境内自然人
宋磊		9,200,000	0.69	0	无		境内自然人
中国工商银行—诺安股票证券投资基金		8,419,538	0.63	0	无		境内非国有法人
吴玉英		6,400,084	0.48	0	无		境内自然人
陈小平		5,761,936	0.43	0	无		境内自然人
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、郭轶娟、申银万国期货有限公司—申银万国汇富浙银1号资产管理计划为一致行动人外，本公司未知其余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							

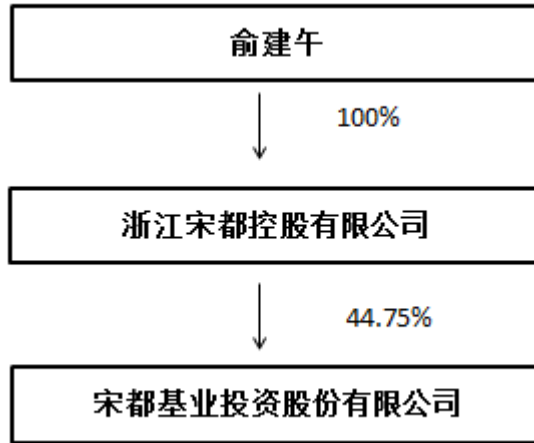
4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√适用 □不适用



4.3 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

√适用 □不适用



三 经营情况讨论与分析

1、经营情况讨论与分析

1) 从行业形势看，2016 年全年 GDP 增速 6.7%，整体经济呈现企稳态势，但全国整体房地产形势跌宕起伏。一方面，不断释放的流动性、不断趋严的外资监管等形势刺激了货币在境内的投资需求，配合居民改善型需求的日益提升，促成了年初以来热点城市房价的不断攀升；另一方面，政府开始综合运用金融、土地、财税、投资、立法等手段，加强房地产长效机制建设，防范市场风险，随之而来的各地调控在下半年密集出台，有效遏制了市场供求关系不平衡的态势。但一、二线热点城市仍处于供不应求的上升趋势，三四线城市去库存压力依然巨大，短期来看供求矛盾依然存在。

2) 从公司自身看，面对内、外部环境的挑战，秉承年初制定的以利润观为导向、延续去库存、高周转的基调，根据市场的情况不断提升公司运营效率，以取得公司业务规模的稳定增长。在土地获取方面，坚持审慎策略，合理补充项目资源。面对公司长三角区域屡屡出现的“面粉比面包贵”的土地价格趋势，公司坚持“拿有市场的土地，做有市场的产品”，年内坚持量入为出的原则，对拟出让地块进行细致科学的可研分析，通过招拍挂、合作开发等形势获取土地 5 宗，均分布在杭州地区。

在销售和回笼方面，得益于专业高效的团队建设，东郡之星拿地 9 个月 5 天首开售罄、大江东板块丽郡国际三次开盘均实现当天售罄”、舟山蓝郡国际首开即占据舟山楼盘销售前三甲、回款率超 90%，香悦郡一次性集中交房率近 98%。

在财务方面，公司依然全力践行以“利润观”为导向的财务体系核心战略，以财务为导向提升公司资金运作水平。年内恰逢房地产业正式纳入全面推开营业税改征增值税试点范围。公司全面梳理经营业务流程，邀请税务专家举办“营改增”专题讲座，通过业务、财务等相关部门深入学习和整合，实现了信息化管理模式，不仅在最短时间内适应了政策的调整，而且支持了业务一线的精益化管理，从而顺利实现“营改增”后业务过渡和发展。

3) 在做好房地产主营业务的同时，公司董事会与管理层坚持双主业并行的战略发展思路，对

大健康产业进行深入考察和评估，同时不断结合实践进行探索。报告期内，分别设立和参与了杭州若沐宋都股权投资合伙企业（有限合伙）、深圳达仁汇通资产管理企业（有限合伙）、杭州英欧宋都投资合伙企业（有限合伙）。公司设立合伙企业的目的，旨在借助专业团队的投资能力、项目储备和产业经验，力求切入医疗产业和医疗供应链等实体产业。同时拓宽投资范围，提升资本运作能力、盘活闲置资金，培育新的利润增长点，符合公司打造双主业、为全体股东创造价值的长期发展战略。

2、报告期内主要经营情况

报告期内，公司实现房地产销售面积 44.07 万平方米，销售额 55.81 亿元。公司整体实现营业收入 77.64 亿元，比上年同期 34.73 亿元增加 123.52%；归属母公司净利润-1.99 亿元，较上年同期 0.77 亿元减少 357.25%。截至 2016 年 12 月 31 日，公司资产总额为 95.18 亿元，较年初 137.68 亿元减少 30.87%，负债总额 57.68 亿元，较年初 98.34 亿元减少 41.34%。

报告期内，公司将宋都物业经营管理有限公司 100% 股权按照资产评估结果，以 26,708,323.86 元的价格转让给浙江宋都控股有限公司，已完成股权转让交割手续。公司本次股权转让旨在集中资源发展主业，同时使宋都物业能够独立面对市场竞争，打造包含长租公寓、园区增值等现代物业方向的核心竞争力，谋求进一步发展。

报告期内，项目存货跌价准备为 3,540.25 万元，原因在于全资子公司杭州永都房地产开发有限公司开发的排屋项目，去化缓慢，财务成本不断增加，公司基于审慎的财务策略，对仍存在风险的项目计提存货跌价准备，影响 2016 年度归属于母公司所有者的净利润 3,540.25 万元。

2016 年，面对日益复杂的外部环境，公司秉承清晰地产战略方向，以稳健的财务观，凝聚人才、打造团队，提升经营意识、提升产品品质，上下步调一致，砥砺前行。

3、房地产行业经营性信息分析

报告期内房地产储备情况：

序号	持有待开发土地的区域	持有待开发土地的面积(平方米)	一级土地整理面积(平方米)	规划计容建筑面积(平方米)	是/否涉及合作开发项目	合作开发项目涉及的面积(平方米)	合作开发项目的权益占比(%)
1	杭州市余杭区	27,032	-	102,722	否	-	90
2	杭州市大江东区	35,832	-	121,580	否	-	100
3	杭州市富阳区	69,506	-	173,765	否	-	100

报告期内房地产开发投资情况：

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	在建项目/ 新开工项目 /竣工项目	项目用地面积 (平方米)	项目规划计 容建筑面积 (平方米)	总建筑面积 (平方米)	在建建筑面 积(平方米)	已竣工面积 (平方米)	计划总投资 额	报告期实际 投资额
1	杭州拱墅区	香悦郡	住宅	竣工	57,383.00	157,264.00	205,424.21	-	205,424.21	212,100.00	20,846.67
2	杭州下沙区	东郡三期	住宅	竣工	47,507.00	109,266.10	147,866.00	-	147,182.80	100,000.00	4,655.59
3	杭州下沙区	东郡之星	住宅	在建	35,332.00	88,330.00	126,954.00	126,954.00	-	76,200.00	54,187.73
5	杭州江干区	淘天地	写字楼	竣工	16,444.00	49,332.00	64,079.79	-	64,079.79	65,000.00	7,098.73
6	杭州大江东区	丽郡国际	住宅	在建	60,722.00	133,588.40	182,883.09	182,883.09	-	92,000.00	51,070.99
7	南京雨花台区	南郡国际	住宅	竣工	110,963.00	249,102.00	330,229.80	-	330,229.80	210,000.00	22,700.00
8	舟山定海区	蓝郡国际	住宅	在建	50,042.00	185,031.00	230,028.09	230,028.09	-	228,700.00	52,310.47
9	杭州余杭区	时间名座	写字楼	在建	27,032.00	102,721.00	130,642.00	-	-	68,000.00	3,198.21

注： 1) 以上项目计划总投资为预估金额，会随项目开发进程出现变化。

报告期内房地产销售情况

序号	地区	项目	经营业态	可供出售面积 (平方米)	已预售面积 (平方米)
1	杭州拱墅区	香悦郡	住宅	147,044.76	146,835.85
2	杭州拱墅区	香悦郡	商铺及购物中心	7,974.01	2,587.49
3	杭州下沙区	晨光国际	住宅	324,632.17	316,609.07
4	杭州下沙区	晨光国际	商铺及购物中心	15,259.99	10,304.53
5	杭州下沙区	东郡国际	住宅	210,843.10	210,026.64
6	杭州下沙区	东郡国际	商铺及购物中心	14,152.43	3,967.48
7	杭州下沙区	东郡三期	住宅	103,317.37	103,142.74
8	杭州下沙区	东郡三期	商铺及购物中心	4,310.21	3,163.74
9	杭州下沙区	东郡之星	住宅	84,362.62	17,640.60
10	杭州下沙区	东郡之星	商铺及购物中心	2,694.07	0.00
11	杭州江干区	淘天地	写字楼	38,858.36	22,027.82
12	杭州江干区	淘天地	商业	10,371.90	7,502.04
13	杭州江干区	阳光国际	住宅	250,095.48	197,390.05
14	杭州江干区	阳光国际	商铺及购物中心	11,071.98	1,797.11
15	杭州大江东区	丽郡国际	住宅	129,544.74	57,062.51
16	杭州大江东区	丽郡国际	商铺及购物中心	2,002.56	-
17	合肥蜀山区	印象西湖	住宅	207,257.60	206,781.66
18	合肥蜀山区	印象西湖	商业	72,699.40	2,269.91
19	合肥蜀山区	印象西湖	写字楼	167,604.66	139,745.91
20	舟山定海区	蓝郡国际	住宅	144,324.20	70,940.35
21	舟山定海区	蓝郡国际	商铺及购物中心	102,296.29	-
22	南京雨花台区	南郡国际	住宅	242,543.24	238,573.21
23	南京雨花台区	南郡国际	商铺及购物中心	1,264.04	1,264.04

注：1）以上项目可供出售面积根据政府最新规划审批结果得出，规划尤其是分期规划的调整会导致该数据在项目的整个生命周期内出现变化。

4、导致暂停上市的原因

适用 不适用

5、面临终止上市的情况和原因

适用 不适用

5、公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明

适用 不适用

7、公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明

适用 不适用

8、与上年度财务报告相比，对财务报表合并范围发生变化的，公司应当作出具体说明。

适用 不适用

本公司将 50 家子公司纳入本期合并财务报表范围，情况详见 2016 年年度报告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。

董事长：俞建午

董事会批准报送日期：2017 年 4 月 13 日