

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
2018 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

公司于 2019 年 3 月 28 日召开的第九届董事会第四十二次会议审议通过了《关于公司 2018 年度利润分配预案》。经天健会计师事务所(特殊普通合伙)审计：公司 2018 年全年归属于上市公司股东的净利润 411,282,498.33 元，报告期末母公司可供分配利润 178,667,926.77 元。经综合考虑公司所处行业特点、现处发展阶段及盈利水平，经审慎研究，我们拟定了 2018 年度公司利润分配预案，进行现金股利分配，拟每 10 股派现元 0.31 元（含税），符合中国证监会《上市公司监管指引第 3 号——上市公司现金分红》（以下简称“《证监会分红指引》”）以及上海证券交易所《上市公司现金分红指引》（以下简称“《上交所分红指引》”）的相关规定。

此次方案的现金分红水平有利于兼顾业务规模和盈利规模增长，有利于提高公司资产的运营和使用效率，更好地保护股东权益，实现公司的可持续发展和股东利益的最大化。

此方案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

报告期内，公司主业房地产经营模式以住宅和商业的自主开发、销售、经营为主，主要产品为中高端住宅、低密度多层等为主，并逐步开展自持房屋建设、一级土地改造等多元业态开发，同时与政府及业内优秀企业开展多方合作开发。公司拥有房地产一级开发资质，一直遵循“立足杭州，重点布局长三角”的发展战略，项目主要集中在以杭州地区为核心的浙江省内，同时覆盖江苏、安徽、广西等多省市，稳扎稳打、口碑良好。随着长三角一体化上升为国家战略，公司将持续深耕长三角地区，未来将在长三角范围内逐步完成对产业发展较为成熟、城市功能持续提升、人口吸附能力持续增强、供需关系较为均衡的城市布局。

2018 年是全球经济持续放缓的一年，房地产行业政策调控面临的宏观经济环境更加复杂。两会政府工作报告及中央政治局会议明确了“房住不炒”的定位不动摇，持续深化“因城施策”的分类调控政策，引导保障合理住房需求。

房地产开发行业销售规模虽然不断扩大，但行业集中度进一步上升。2018 年百强企业销售总额增长 33.2%，市场份额提升至 58.1%，规模效应加速资源聚集，也进一步加速了行业整合的速度。未来随着政策压力、融资环境、开发水平、品牌竞争优势等效应的进一步显现，对房企投资布局、融资能力、内部管控、节奏把握等方面提出了更高的要求。

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

	2018年	2017年	本年比上年 增减(%)	2016年	
				调整后	调整前
总资产	24,045,033,266.75	17,665,562,980.92	36.11	9,528,285,298.96	9,518,285,219.32
营业收入	4,592,197,657.72	2,749,286,861.61	67.03	7,763,894,111.61	7,763,894,111.61
归属于上市公司股东的净利润	411,282,498.33	155,675,610.94	164.19	-199,474,656.94	-199,474,437.53
归属于上市公司股东的扣除非 经常性损益的净利润	317,135,319.86	125,365,151.70	152.97	-229,486,844.42	-229,486,625.01
归属于上市公司股东的净资产	4,120,038,917.07	3,729,552,435.43	10.47	3,584,417,286.94	3,574,423,207.30
经营活动产生的现金流量净额	3,578,286,305.14	8,050,023.77	44,350.63	2,584,957,366.25	2,584,957,585.66
基本每股收益（元 / 股）	0.31	0.12	158.33	-0.15	-0.15
稀释每股收益（元 / 股）	0.31	0.12	158.33	-0.15	-0.15
加权平均净资产收益率（%）	10.49	4.25	增加6.24个百分点	-5.41	-5.41

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	501,735,571.75	690,139,012.31	372,528,604.43	3,027,794,469.23
归属于上市公司股东的净利润	18,998,370.55	97,129,842.14	54,802,701.06	240,351,584.58
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	17,598,278.14	82,507,793.26	36,109,578.65	180,919,669.81
经营活动产生的现金流量净额	583,673,247.74	1,809,078,254.09	58,526,133.76	1,127,008,669.55

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

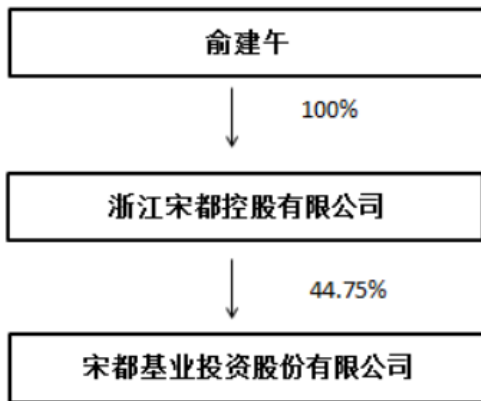
单位：股

截止报告期末普通股股东总数（户）					36,188		
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）					35,126		
截止报告期末表决权恢复的优先股股东总数（户）							
年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数（户）							
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		599,694,518	44.75	0	质押	520,420,000	境内 非国 有法 人
郭轶娟		60,433,498	4.51	0	无	0	境内 自然 人
宋都基业投资股份有限公司—2016 年员工持股计划		49,946,767	3.73	0	无	0	其他
宋都基业投资股份有限公司—2018 年员工持股计划		33,028,676	2.46	0	无	0	其他
云南国际信托有限公司—苍穹 1 号单一资金信托		11,993,898	0.89	0	无	0	其他
宁波汇亚投资有限公司—汇亚财富一期私募基金	3,865,344	10,146,200	0.76	0	未知	0	未知

吴玉英		8,606,184	0.64	0	未知	0	未知
胡月东		6,849,568	0.51	0	未知	0	未知
王鹤鸣	-78,300	6,301,300	0.47	0	未知	0	未知
汪敏	1,562,097	6,126,700	0.46	0	未知	0	未知
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、云南国际信托有限公司—苍穹1号单一资金信托为一致行动人外，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	不适用						

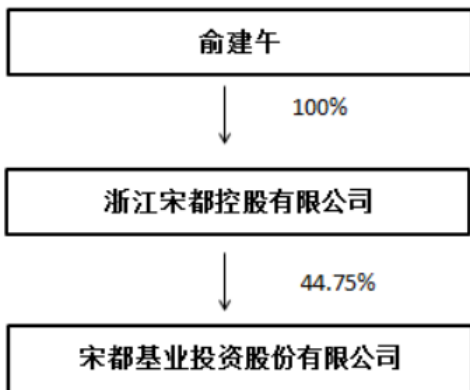
4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√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



4.4 报告期末公司优先股股东总数及前 10 名股东情况

□适用 √不适用

5 公司债券情况

□适用 √不适用

三 经营情况讨论与分析

1 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近 54.74 万平方米，销售金额约 101.40 亿元人民币。公司整体实现营业收入 45.92 亿元，比上年同期增加 67.03%；归属母公司净利润 4.11 亿元，较上年同期增加 164.19%。截至 2018 年 12 月 31 日，公司总资产总额为 240.45 亿元，较年初 176.66 亿元增加 36.11%。

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	安徽省巢湖市	68,050	-	136,099.8	否	-	-

备注：报告期获取的土地，且在报告期开工的，在开发投资情况表体

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)	总投资额	报告期实际投资额
1	杭州下沙区	东郡之星	住宅	竣工	35,332.00	88,330.00	126,954.00		126,954.00	76,200.00	7,354.41
2	杭州大江东区	丽郡国际	住宅	竣工	60,722.00	133,588.40	182,883.09		182,883.09	92,000.00	14,215.04
3	舟山定海区	蓝郡国际二期	写字楼	竣工	13,642.06	70,020.62	77,620.46		77,620.46	71,300.00	19,074.17
4	杭州市余杭区	时间名座	写字楼	在建	27,032.00	102,720.91	130,641.85	130,641.85		68,000.00	13,399.35
5	杭州市富阳区	江宸府	住宅	在建	69,506.00	173,764.81	231,506.73	231,506.73		280,000.00	31,147.75
6	杭州大江东区	新宸悦府	住宅	在建	35,832.00	89,572.99	122,409.63	122,409.63		80,000.00	15,439.41
7	舟山临城区	柏悦府	住宅	在建	37,164.00	72,731.46	103,554.00	103,554.00		151,139.00	16,380.02
8	江苏省溧阳市	悦宸府	住宅	在建	72,713.00	109,069.50	149,432.96	146,038.00		153,300.00	16,832.61
9	杭州市富阳区	麓宸府	住宅	在建,较去年比 为新开工	42,899.00	94,377.00	136,111.66	136,111.66		182,549.53	59,380.51
10	杭州市富阳区	如意春江-富政储出 [2017]13号地块项目	住宅	在建,较去年比 为新开工	64,733.00	84,152.90	136,656.36	136,656.36		180,000.00	85,687.71
11	杭州市富阳区	如意春江-富政储出 [2017]14号地块项目	住宅	在建,较去年比 为新开工	59,208.00	76,970.40	128,768.67	128,768.67		160,000.00	33,124.45
12	杭州大江东区	相贤府	住宅	在建,较去年比 为新开工	38,232.00	61,171.20	100,595.60	100,595.60		101,909.50	13,429.64
13	宁波市奉化区	江宸府	住宅	新开工(报告期 获取的地块)	72,535.00	159,577.00	222,779.14	222,779.14		240,000.00	136,128.87
14	广西省南宁市	春江海岸	住宅	新开工(报告期 获取的地块)	7,008.98	33,271.01	44,324.58	44,324.58		25,000.00	1,817.83
15	杭州市临安区	如意溪湖	住宅	新开工(报告期 获取的地块)	36,551.00	80,412.00	109,834.80	109,834.00		120,804.00	20,931.81
16	安徽省巢湖市	巢湖江宸府	住宅	新开工(报告期 获取的地块)	121,856.00	219,339.54	336,081.20	288,284.38	-	274,189.00	143,796.30

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)	截至报告期末总可售面积(平方米)/数量(个)	总可售面积(平方米)/数量(个)	已预售面积(平方米)	报告期已预售面积(平方米)/数量(个)	销售金额(万元)	截至报告期末累计结算面积(平方米)/数量(个)	报告期累计结算面积(平方米)/数量(个)	报告期实现收入金额(万元)
1	杭州下沙区	东郡之星	住宅	515.91	84,362.62	84,362.62	83,846.71	1,239.92	2,216.91	81,785.29	81,785.29	95,818.43
			商铺及购物中心	168.98	2,694.07	2,694.07	2,525.09	61.16	166.80	1,334.14	1,334.14	3,967.75
			车位(个)	16.00	960	960	944	17	499.90	913.00	913.00	16,463.08
2	杭州江干区	淘天地(时间国际)	写字楼	1,988.65	38,666.36	38,666.36	36,677.71	4,992.12	9,661.16	36,270.46	5,910.98	10,864.15
			商业	1,988.78	10,367.71	10,367.71	8,378.93	210.60	600.00	8,316.48	573.58	1,653.33
			车位(个)	254.00	376.00	376.00	122	47	733.70	120.00	47.00	700.67
3	杭州江干区	阳光国际	住宅	44,592.95	250,095.48	250,095.48	205,502.53	8,330.31	30,049.08	204,833.76	7,541.16	25,958.60
			商铺及购物中心	8,275.40	11,071.98	11,071.98	2,796.58	-	-	2,796.58	216.15	549.52
			车位(个)	254.00	1,430	1,430	1,176	39	2,729.00	1,175.00	41.00	2,662.05
4	杭州大江东区	丽郡国际	住宅	89.68	129,544.74	129,544.74	129,455.06	1,636.91	1,924.13	128,552.53	128,552.53	123,038.56
			商铺及购物中心	775.91	2,002.56	2,002.56	1,226.65	270.50	637.83	1,156.72	1,156.72	2,174.11
			车位(个)	105.00	1,250	1,250	1,145	17	398.60	1,138.00	1,138.00	14,968.05
5	杭州大江东区	新宸悦府	住宅	136.93	84,619.01	84,619.01	84,482.08	25,129.33	31,930.14	-	-	-
			商铺及购物中心	567.36	3,549.06	3,549.06	2,981.70	2,981.70	6,446.12	-	-	-
			车位(个)	17.00	738	738	721	252	3,019.00	-	-	-
6	合肥蜀山区	印象西湖	住宅	475.94	207,256.59	207,256.59	206,780.65	-	-	206,637.88		
			商业	70,430.29	72,699.40	72,699.40	2,269.11	-	-	2,269.11		
			写字楼	13,465.34	167,604.66	167,604.66	154,139.32	7,952.67	8,744.71	152,058.02	7,662.29	8,091.59
			车位(个)	1,231.00	2,547	2,547	1,316	55	508.32	1,237	68	676.44

7	舟山定海区	蓝郡国际一期	住宅	-	144,372.42	144,372.42	144,372.42	17,530.80	29,805.55	136,528.74	40,048.11	59,562.90
			商铺及购物中心	6,818.77	30,270.30	30,270.30	23,451.53	8,069.24	22,166.66	22,374.96	13,500.94	24,827.77
			车位(个)	441.00	1,240	1,240	799	161	2,478.40	793	331.00	4,685.54
8	舟山定海区	蓝郡国际二期	写字楼	34,200.15	61,724.12	61,724.12	27,523.97	21,455.12	31,614.22	13,096.02	13,096.02	18,050.69
			商铺	5,082.79	6,426.73	6,426.73	1,343.94	1,343.94	3,997.70	510.94	510.94	1,238.86
			车位(个)	223.00	223	223						
9	杭州余杭区	时间名座	写字楼	48,912.59	26,801.25	74,551.56	25,638.97	5,869.01	11,111.94		-	-
			商业	1,593.51	5,583.10	6,131.55	4,538.04	4,208.50	9,203.39		-	-
			车位(个)	506.00	555	720	214	140	865.32		-	-
10	杭州富阳区	江宸府(富阳)	住宅	369.21	164,396.24	164,396.24	164,027.03	101,420.92	170,159.49			
			商铺及购物中心	-	2,375.46	2,375.46	2,375.46	2,375.46	5,604.11			
			车位(个)	7.00	1,631.00	1,631.00	1,624.00	980.00	17,041.00			
11	杭州富阳区	麓宸府	住宅	46,562.49	41,490.21	71,014.89	24,452.40	24,452.40	56,311.46			
			储藏室	1,708.70	3,090.76	3,090.76	1,382.06	1,382.06	727.00			
			车位(个)	723.00	914.00	914.00	191.00	191.00	3,992.91			
12	舟山临城区	柏悦府	住宅	29,743.86	71,684.50	71,684.50	41,940.64	41,940.64	97,582.53			
			车位(个)	361.00	747.00	747.00	386	386	6,155.00			
13	溧阳溧阳镇	悦宸府	住宅	6,772.60	104,514.81	104,514.81	97,742.21	97,742.21	146,136.01	-	-	-
14	杭州大江东区	相贤府	住宅	17,391.17	23,153.30	35,369.66	17,978.49	17,978.49	31,719.73			
			车位(个)	248.00	230.00	371.00	123.00	123.00	2,158.90			
15	宁波奉化区	江宸府(奉化)	住宅	99,562.52	104,531.60	150,923.34	51,360.82	51,360.82	66,252.89	-	-	-
			商铺及购物中心	862.32	2,017.19	2,720.16	1,857.84	1,857.84	4,406.28	-	-	-

			储藏室	3,927.93	5,928.31	5,928.31	2,000.38	2,000.38	1,227.02	-	-	-	
			车位 (个)	1,191.00	1,349.00	1,349.00	158.00	158.00	2,646.00	-	-	-	
16	广西 南宁	南宁春江 海岸	住宅	27,509.60	19,103.22	31,290.77	3,781.17	3,781.17	4,303.14				
			商铺	752.77		752.77							
			车位 (个)	198.00		198.00							
17	杭州 富阳区	如意春江 (13号地 块)	住宅	48,108.68	31,528.00	69,125.94	21,017.26	21,017.26	36,671.18				
			车位 (个)	684.00	757.00	757.00	73.00	73.00	1,382.00				
18	杭州 富阳区	如意春江 (14号地 块)	住宅	63,201.68	-	63,201.68	-	-	-				
			车位 (个)	697.00	-	697.00	-	-	-				
19	合肥 巢湖	江宸府 (巢湖)	住宅	188,133.12	42,711.83	199,017.78	10,884.66	10,884.66	12,699.05	-	-	-	
			车位 (个)	1,600.00	-	1,600.00	-	-	-	-	-	-	-

已预售面积 (平方米): 截至报告期末已预售面积(平方米)/数量(个)

可供出售 (平方米): 剩余可供出售 (平方米) /数量 (个)

报告期内房地产出租情况

单位：万元币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	出租房地产的建筑面积(平方米)	出租房地产的租金收入	是否采用公允价值计量模式	租金收入/房地产公允价值(%)
1	浙江	采荷嘉业	办公楼	3,770.90	354.27	否	不适用
2	浙江	采荷人家	办公楼	132.65	6.79	否	不适用
3	浙江	抚宁巷	商铺	87.36	29.65	否	不适用
4	浙江	江城路	商铺	1,199.50	92.76	否	不适用
5	浙江	宋都大厦	办公楼	2,942.13	435.88	否	不适用
6	浙江	八达大厦	办公楼	613.91	29.07	否	不适用
7	浙江	新城国际	商铺	1,065.40	84.13	否	不适用
8	浙江	采荷嘉业	车位	30.00	6.57	否	不适用
9	浙江	香悦郡国际公寓	商铺	526.09	10.09	否	不适用
10	浙江	时间国际	商铺	1,580.02	82.08	否	不适用
11	浙江	金柯商汇	商铺	25,811.60	1,174.76	否	不适用
12	浙江	阳光国际	商铺	17,067.13	844.21	否	不适用
13	浙江	晨光国际	商铺	1,405.28	52.80	否	不适用
14	浙江	舟山蓝郡	商业	1,100.00	14.29	否	不适用
15	浙江	兴寓项目	公寓	788.00	18.92	否	不适用
16	安徽	印象西湖	商业	1,564.10	40.11	否	不适用
17	安徽	西湖花苑	商业	5,168.82	146.51	否	不适用

2 导致暂停上市的原因

适用 不适用

3 面临终止上市的情况和原因

适用 不适用

4 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

5 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

6 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

本公司将杭州宋都房地产集团有限公司等 115 家子公司纳入本期合并财务报表范围，情况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。

董事长：俞建午

董事会批准报送日期：2019年3月29日