

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
2021 年年度报告摘要

第一节 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 www.sse.com.cn 网站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性、准确性、完整性，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）为本公司出具了带有强调事项段、持续经营重大不确定性段落、其他信息段落中包含其他信息未更正重大错报说明的无保留意见的审计报告，本公司董事会、监事会对相关事项已有详细说明，请投资者注意阅读。

天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计了宋都基业投资股份有限公司（以下简称宋都股份）2021年度的财务报表，并出具了带强调事项段的无保留意见的《审计报告》（天健审（2022）5108号）。公司董事会、监事会对相关事项已有详细说明，具体详见公司于2022年4月30日披露的《宋都基业投资股份有限公司董事会关于带强调事项段无保留意见审计报告涉及事项的专项说明》、《宋都基业投资股份有限公司监事会关于带强调事项段无保留意见审计报告涉及事项的专项说明》、《宋都基业投资股份有限公司独立董事关于带强调事项段无保留意见审计报告涉及事项的独立意见》。

5 董事会决议通过的本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，公司2021年度实现归属于母公司股东的净利润为-3.94亿元；截至2021年12月31日，公司期末可供分配利润为人民4.01亿元。根据《上市公司监管指引第3号——上市公司现金分红》《公司章程》等相关规定，综合考虑当前宏观经济形势、行业整体环境以及公司未来资金需求等因素，公司拟定的2021年度利润分配方案为：不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。该事项已经公司第十届董事会第三十六次会议审议通过，尚需提交公司股东大会审议，详见公司同日披露的《关于2021年度拟不进行利润分配的公告》。

第二节 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	浙江省杭州市富春路789号宋都大厦
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

(1) 房地产宏观调控政策仍然延续。

2021年3月，全国两会召开，李克强总理作政府工作报告，提出要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，稳地价、稳房价、稳预期；银保监会、住建部和央行三部委全面收紧经营贷监管，强化贷前、贷中、贷后、银行内部、中介机构等多领域管理，严防经营贷违规流入楼市；4月，中央政治局会议召开，会议强调坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，增加保障性租赁住房 and 共有产权住房供给，并提出防止以学区房等名义炒作房价；5月，深圳、广州、苏州、宁波、杭州等相继上调首套房、二套房贷款利率。在“住房不炒”的长效机制及整体政策环境收紧的主旋律下，行业的发展方向也更为明晰，房地产的投资开发、销售的发展保持相对稳定；9月以后，监管层密集发声反复强调“两个维护”，即维护房地产市场的平稳健康发展，维护住房消费者合法权益，对房企融资政策进行纠偏式放松；11月以后，银行开发贷、个人住房贷款及地产债发行注册均有所缓和。

(2) 全国商品房销售创新高，但下半年明显降温。

2021年全国商品房销售面积17.9亿平方米，同比增长1.9%；销售金额18.2万亿元，同比增长4.8%。1-10月，累计销售14.3亿平方米，同比增长7.3%。房地产成交持续高位运行，需求存在透支可能性。1-2月全国商品房销售面积和销售额同比增长104.88%和133.45%，此后单月同比增速大幅回落，并在7月起转为负增，其中10月增速拉低至-21.65%和-22.65%，为全年最低水平。（基础数据来源：同花顺）

(3) 土地市场情绪回落，房地产开发投资增速回落。

2021年，全国房地产土地购置面积2.15亿平方米，同比下降15.50%。全国房地产开发投资14.8万亿元，同比增长4.4%，增速比上年回落2.6个百分点。（基础数据来源：同花顺）

(4) 杠杆驱动向经营驱动改变

2021年随着房企信用事件加速发生，房企面临销售下行、资金趋紧、投资收缩、金融机构惜贷、购房需求预期下降等困境，适度降低投资、出售资产、提升回笼现金等方式将提升房企运营的安全性。杠杆驱动的对房企的适用性逐渐降低，转向为经营驱动。随着存量时代的进一步推进，向管理要效益愈发明显，这也将刺激房企从单一开发向多元开发迈进的可能性。

公司主业是房地产开发，经营模式以住宅地产自主开发经营为主、商业地产开发经营为辅，并结合“地产+”业务（代建、租赁、产业），形成主业协同，优势互补的经营模式。通过自身专业团队过硬的业务能力输出，以及与政府、业内头部、百强房企强强联手的形式，促进公司稳健发展。

公司在“以客户为导向，一切为营销服务，以财务为基石，以品质为核心价值”的四大战略指引下，以杭州为中心，深耕长三角优势区域，并适当拓展西南地区。

目前，公司房地产项目已辐射浙江、安徽、江苏、广西四大省份。在组织架构上，集团总部通过对6大城市公司为抓手进而管控各项目公司的经营。在产品体系上，通过改良迭代，目前公司房地产项目已形成特色鲜明的四大产品系列：臻享、优享、悦享、乐享。公司主业协同效应进一步发挥，截至目前公司代建项目，已在浙江杭州、舟山、诸暨、温州、嘉善布局。报告期的具体经营情况将在本节的第一部分“经营情况的讨论与分析”。

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

	2021年	2020年	本年比上年 增减(%)	2019年

总资产	47,341,785,030.12	43,017,114,617.12	10.05	37,693,516,950.06
归属于上市公司股东的净资产	4,318,360,963.29	4,715,631,853.01	-8.42	4,648,596,865.73
营业收入	7,498,219,048.30	7,161,415,260.72	4.70	4,166,986,134.84
扣除与主营业务无关的业务收入和不具备商业实质的收入后的营业收入	7,288,792,948.30	7,003,812,860.72	4.07	/
归属于上市公司股东的净利润	-394,332,743.88	352,388,842.48	-211.90	588,130,952.06
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-378,936,313.60	540,372,790.14	-170.12	532,400,479.21
经营活动产生的现金流量净额	2,796,561,972.91	193,000,513.11	1,348.99	-516,357,726.67
加权平均净资产收益率(%)	-8.74	7.41	减少16.15个百分点	13.41
基本每股收益(元/股)	-0.31	0.27	-215.59	0.44
稀释每股收益(元/股)	-0.31	0.27	-215.59	0.44

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	971,617,804.15	2,016,551,279.34	1,716,273,246.53	2,793,776,718.28
归属于上市公司股东的净利润	36,848,149.37	73,910,120.16	-49,901,387.96	-455,189,625.45
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	37,850,498.17	70,089,983.09	2,323,311.85	-489,200,106.71
经营活动产生的现金流量净额	181,170,668.93	-261,468,670.49	916,860,513.25	1,959,999,461.22

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

适用 不适用

4 股东情况

4.1 报告期末及年报披露前一个月末的普通股股东总数、表决权恢复的优先股股东总数和持有特别表决权股份的股东总数及前 10 名股东情况

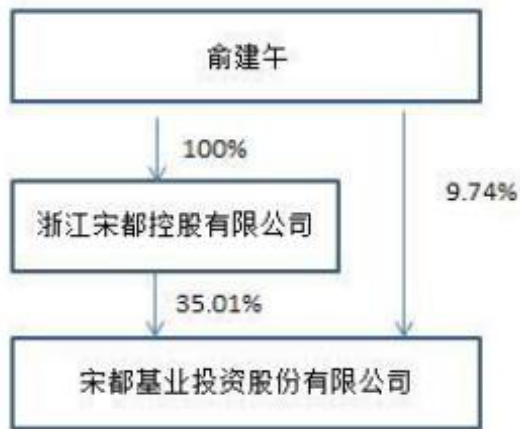
单位：股

截至报告期末普通股股东总数（户）					28,515		
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）					87,902		
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、标记或冻结情 况		股东 性质
					股份 状态	数量	
浙江宋都控股有限公司	0	469,144,518	35.01	0	质押	436,000,000	境内 非国 有法 人
俞建午	0	130,550,000	9.74	0	质押	96,000,000	境内 自然 人
郭轶娟	0	60,433,498	4.51	0	无	60,433,498	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	0	49,946,767	3.73	0	无	49,946,767	其他
宋都基业投资股份有限公司—2018 年员工持股计划	0	33,028,676	2.46	0	无	33,028,676	其他
云南国际信托有限公司—苍穹 1 号单一资金信托	0	11,993,898	0.89	0	无	11,993,898	其他
青岛兴建投资发展有限公司	-1,198,602	9,598,602	0.72	0	未知	9,598,602	未知
赖雄杰	0	9,296,531	0.69	0	未知	9,296,531	未知
吴玉英	0	8,606,184	0.64	0	未知	8,606,184	未知
胡月东	-495,400	8,418,668	0.63	0	未知	8,418,668	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、俞建午、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

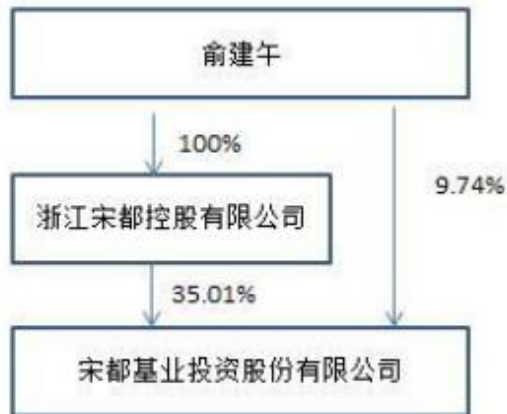
4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

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

5.1 公司所有在年度报告批准报出日存续的债券情况

单位:亿元 币种:人民币

债券名称	简称	代码	到期日	债券余额	利率(%)
------	----	----	-----	------	-------

宋都基业投资股份有限公司2019年非公开发行住房租赁专项公司债券（第一期）	19 宋都 01	151258	2022年5月30日	3.93	8.5
宋都基业投资股份有限公司2021年非公开发行公司债券（第一期）	21 宋都 01	196746	2024年8月17日	2	8.5

报告期内债券的付息兑付情况

债券名称	付息兑付情况的说明
19 宋都 01	19 宋都 01 于 2021 年 5 月 31 日完成 4.07 亿本金回售及年度付息。
19 宋都 02	19 宋都 02 于 2021 年 8 月 30 日完成 2 亿本金兑付及年度付息。

报告期内信用评级机构对公司或债券作出的信用评级结果调整情况

适用 不适用

5.2 公司近 2 年的主要会计数据和财务指标

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

主要指标	2021 年	2020 年	本期比上年同期增减(%)
资产负债率(%)	88.59	86.70	2.18
扣除非经常性损益后净利润	-378,936,313.60	540,372,790.14	-170.12
EBITDA 全部债务比	0.05	0.11	-54.32
利息保障倍数	0.31	0.85	-64.07

第三节 重要事项

1 公司应当根据重要性原则，披露报告期内公司经营情况的重大变化，以及报告期内发生的对公司经营情况有重大影响和预计未来会有重大影响的事项。

报告期内，公司实现营业收入 74.98 亿元，较去年同期增长 4.70%，实现归属于上市公司股东净利润-3.94 亿元，较去年同期减少 211.90%；实现归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润-3.79 亿元，较去年同期减少 170.12%。

2 公司年度报告披露后存在退市风险警示或终止上市情形的，应当披露导致退市风险警示或终止上市情形的原因。

适用 不适用

董事长：俞建午

董事会批准报送日期：2022 年 4 月 28 日