

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**  
**2022 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](http://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 立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了无法表示意见的审计报告，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。

立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）审计了宋都股份 2022 年度的财务报告，并出具了无法表示意见的《审计报告》。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 2023 年 4 月 29 日披露的《宋都基业投资股份有限公司董事会关于无法表示意见的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董事会就无法表示意见的审计报告的专项说明的意见》、《宋都基业投资股份有限公司独立董事关于董事会对无法表示意见的审计报告专项说明的独立意见》。

### 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

经立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）审计，公司 2022 年度实现归属于母公司股东的净利润为负数，审计报告意见类型为无法表示意见。前述情况未满足《公司章程》中关于实施现金分红的条件。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 2022 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。该事项已经公司第十一届董事会第八次会议审议通过，尚需提交公司股东大会审议，详见公司同日披露的《关于 2022 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	俞昀（由董事长俞建午先生暂代董事会秘书职责）	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

2022年，受内外部经济环境影响，我国房地产市场面临下行压力。

在投资开发方面，全年呈现开发投资下滑。根据国家统计局数据显示，全国房地产开发投资额为13.29万亿元，同比下降10%；房地产开发企业房屋施工面积约90.50亿平方米，比上年下降7.2%；房屋新开工面积约12.06亿平方米，下降39.4%；房屋竣工面积8.62亿平方米，下降15.0%。

在商品房销售方面，成交量呈现下滑。国家统计局数据显示，2022年，商品房销售面积约13.58亿平方米，比上年下降24.3%，其中住宅销售面积下降26.8%；商品房销售额约13.33万亿元，下降26.7%，其中住宅销售额下降28.3%。截至2022年末，商品房待售面积约5.64亿平方米，比上年增长10.5%，其中住宅待售面积增长18.4%。

政策方面，中央加大宏观政策调节力度，发布一系列修复市场信息的政策和措施。例如支持各地因城施策，完善地产政策；“三道红线”、房贷“两道红线”逐步解绑，多次下调房贷利率，盘活预售监管资金使用。随着2022年第四季度“金融16条”发布，房地产融资信贷、债券、股权融资的“三箭齐发”等政策陆续落地，上市房企和涉房上市公司再融资将逐步恢复。

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、各兄弟房企联手的形式，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。目前，公司房地产项目已辐射浙江、安徽、江苏、广西四大省份。组织架构上，集团总部通过对6大下属公司（杭州公司、舟山公司、宁波公司、安徽公司、广西公司、温州代建公司）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。截至目前公司代建项目，已在浙江杭州、舟山、诸暨、温州、嘉善、宁波布局。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

	2022年	2021年	本年比上年 增减(%)	2020年
总资产	37,613,207,487.42	47,341,785,030.12	-20.55	43,017,114,617.12
归属于上市公司股东的净资产	773,854,497.93	4,318,360,963.29	-82.08	4,715,631,853.01
营业收入	7,992,459,181.92	7,498,219,048.30	6.59	7,161,415,260.72
扣除与主营业	7,910,438,114.34	7,288,792,948.30	8.53	7,003,812,860.72

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				
归属于上市公司股东的净利润	-3,564,149,198.57	-394,332,743.88	不适用	352,388,842.48
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-1,225,364,804.78	-378,936,313.60	不适用	540,372,790.14
经营活动产生的现金流量净额	1,605,988,127.91	2,796,561,972.91	-42.57	193,000,513.11
加权平均净资产收益率(%)	-139.91	-8.74	不适用	7.41
基本每股收益(元/股)	-2.83	-0.31	不适用	0.27
稀释每股收益(元/股)	-2.83	-0.31	不适用	0.27

### 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	1,733,199,674.89	3,649,810,780.24	1,430,425,684.10	1,179,023,042.69
归属于上市公司股东的净利润	-11,633,598.71	20,221,421.96	-155,152,540.53	-3,417,584,481.29
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-13,741,615.97	30,082,153.17	-93,883,587.92	-1,147,821,754.06
经营活动产生的现金流量净额	1,257,424,761.88	532,928,318.34	-490,017,146.33	305,652,194.02

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

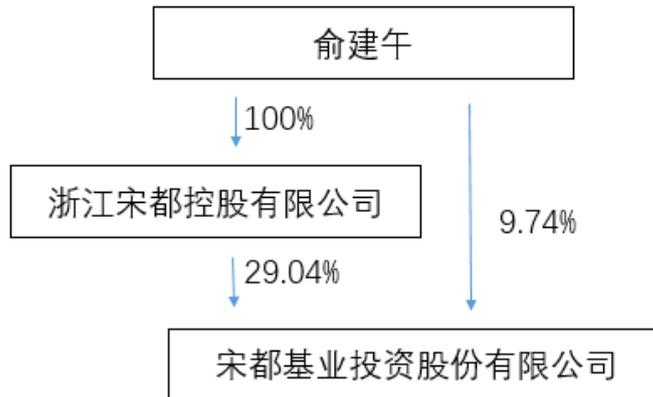
单位：股

截至报告期末普通股股东总数（户）					51,941		
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）					50,632		
截至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、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		389,144,518	29.04		质押	376,000,000	境内 非国 有法 人
俞建午		130,550,000	9.74		质押	96,000,000	境内 自然 人
杭州西奥电梯有限公司		80,000,000	5.97		无		境内 非国 有法 人
郭轶娟		60,433,498	4.51		无		境内 自然 人
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		无		其他
张建军		10,943,000	0.82		未知		未知
张秋伊		7,104,500	0.53		未知		未知
高华—汇丰— GOLDMAN, SACHS&CO. LLC		5,633,167	0.42		未知		未知
UBSAG		5,523,671	0.41		未知		未知
中信证券股份有限公司		4,477,024	0.33		未知		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						

	在关联关系或属于一致行动人关
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	不适用

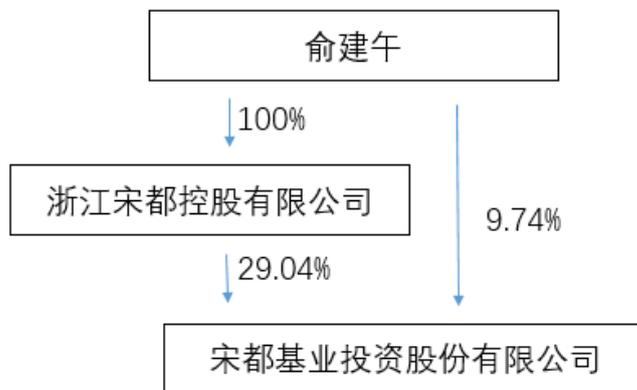
#### 4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√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	19 宋都 01	151258	2022-05-30	0	8.5

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)					
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	2024-08-17	2	8.5

#### 报告期内债券的付息兑付情况

适用 不适用

#### 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	2022 年	2021 年	本期比上年同期增减(%)
资产负债率 (%)	94.74	88.59	6.95
扣除非经常性损益后净利润	-1,225,364,804.78	-378,936,313.60	不适用
EBITDA 全部债务比	-0.65	0.05	-1,389.97
利息保障倍数	-4.10	0.31	-1,441.62

### 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 79.92 亿元，较去年同期增长 6.59%，实现归属于上市公司股东净利润-35.64 亿元，实现归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润-12.25 亿元。

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

立信中联会计师事务所对公司 2022 年度财务报告发表了无法表示意见。上述情况触及《股票上市规则》9.3.2 条规定的退市风险警示情形，公司股票将被实施“退市风险警示”。