

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**  
**2017 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 2018 年 2 月 8 日召开的第九届董事会第二十八次会议审议通过了《关于公司 2017 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 2017 年全年归属于全体股东的净利润 155,675,610.94 元，报告期末母公司可供分配利润 210,432,342.13 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，我们拟订了 2017 年度公司利润分配预案，进行现金股利分配，拟每 10 股派现 0.15 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。

此方案需提交公司年度股东大会审议。

## 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	杭州市富春路789号宋都大厦5楼	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

报告期公司的主要业务收入仍来源于房地产业务。公司房地产业务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，并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，遵循“立足杭州，重点布局”的发展战略。目前业务集中在浙江、江苏、安徽等地区，深耕长三角核心城市群，业内口碑良好。

报告期内，房地产政策延续分类调控、因城施策的主基调。受调控政策趋严的影响，“三限”（即限购、限贷、限价）措施等房地产市场的收紧政策频出。2017年，全国房地产开发企业土地储备总体积极，土地购置面积 25508 万平方米，比上年增长 15.8%；土地成交价款 13643 亿元，增长 49.4%；商品房销售面积 169408 万平方米，较上年增长 7.7%，商品房销售额 133701 亿元，增长 13.7%；地产投资相对稳定。全国房地产投资开发 109799 亿元，较上年增长 7%。截止 2017 年 12 月底全国商品房待售面积为 58,923 万平方米，同比下降 15.30%，去化情况较好。

2017 年公司经营策略继续注重“高周转”，明确“以财务为导向、以运营为抓手、以营销为引领”的经营模式，营业收入 27.49 亿元，同比减少 64.59%，归属于上市公司股东的净利润 1.56 亿元，比上一年度增加 3.55 亿元。

### 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

	2017年	2016年		本年比上年增 减(%)	2015年	
		调整后	调整前		调整后	调整前
总资产	17,665,562,980.92	9,528,285,298.96	9,518,285,219.32	85.40	13,777,985,848.76	13,767,985,549.71
营业收入	2,749,286,861.61	7,763,894,111.61	7,763,894,111.61	-64.59	3,473,490,212.15	3,473,490,212.15
归属于上市公司股东的净利润	155,675,610.94	-199,474,656.94	-199,474,437.53	不适用	77,537,200.93	77,542,312.69
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	125,365,151.70	-229,486,844.42	-229,486,625.01	不适用	63,632,939.72	63,638,051.48
归属于上市公司股东的净资产	3,729,552,435.43	3,584,417,286.94	3,574,423,207.30	4.05	3,792,403,305.41	3,782,409,006.36
经营活动产生的现金流量净额	8,050,023.77	2,584,957,366.25	2,584,957,585.66	-99.69	2,098,186,685.48	2,108,185,797.24
基本每股收益（元/股）	0.12	-0.15	-0.15	不适用	0.06	0.06
稀释每股收益（元/股）	0.12	-0.15	-0.15	不适用	0.06	0.06
加权平均净资产收益率（%）	4.25	-5.41	-5.42	增加9.66个百分点	2.06	2.06

### 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	354,091,401.37	327,388,093.21	289,290,213.99	1,778,517,153.04
归属于上市公司股东的净利润	-4,868,968.25	20,921,341.68	-405,914.95	140,029,152.46
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-6,980,371.06	19,091,655.12	-2,028,836.25	115,282,703.89
经营活动产生的现金流量净额	45,814,939.34	-1,209,451,404.74	-638,089,139.64	1,809,775,628.81

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

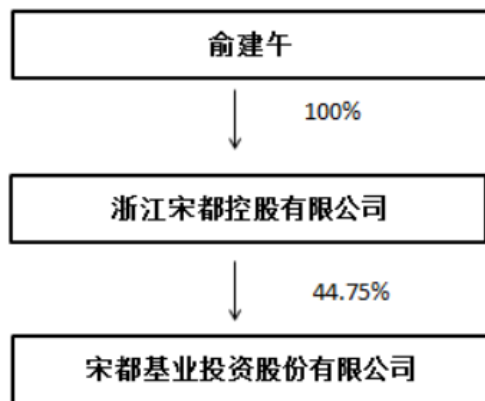
单位：股

截止报告期末普通股股东总数（户）					35,821		
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）					37,320		
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	591,210,000	境内非国 有法人
郭轶娟	0	60,433,498	4.51	0	无	0	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	0	49,946,767	3.73	0	无	0	未知
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	0	未知
吴玉英	2,206,100	8,606,184	0.64	0	未知		未知
华宝信托有限责任公		6,693,337	0.50	0	未知		未知

司一“辉煌”173号单一资金信托							
周培良		6,511,560	0.49	0	未知		未知
王鹤鸣	4,437,100	6,379,600	0.48	0	未知		未知
宁波汇亚投资有限公司一汇亚财富一期私募基金		6,280,856	0.47	0	未知		未知
刘云		5,842,900	0.44	0	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、郭轶娟、云南国际信托有限公司一苍穹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						

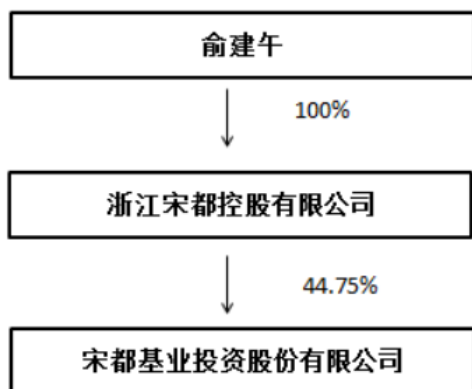
#### 4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√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

## 二 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 43.29 万平方米，销售金额近 70.20 多亿元人民币。公司整体实现营业收入 27.49 亿元，比上年同期 77.63 亿元减少 64.59%；归属母公司净利润 1.56 亿元，较上年同期增加 3.55 亿元。截至 2017 年 12 月 31 日，公司资产总额为 176.65 亿元，较年初 95.28 亿元增加 85.40%。

报告期内投资开发情况

报告期内房地产开发投资情况单位:万元												
序号	地区	项目	对应项目公司名称	经营业态	在建项目/新开工项目/竣工项目	总建筑面积(平方米)	项目用地面积(平方米)	项目规划计容建筑面积(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	杭州下沙区	东郡之星	杭州润都房地产开发有限公司	住宅	在建	126,954.00	35,332.00	88,330.00	126,954.00	-	76,200.00	10,885.67
2	杭州大江东区	丽郡国际	杭州鸿都置业有限公司	住宅	在建	182,883.09	60,722.00	133,588.40	182,883.09	-	92,000.00	15,879.46
3	舟山定海区	蓝郡国际一期	舟山蓝郡置业有限公司	住宅	竣工	229,578.71	50,042.00	184,582.36	0.00	229,578.71	228,700.00	35,237.31
4	舟山定海区	蓝郡国际二期	舟山蓝郡置业有限公司	写字楼	在建	77,620.46	17,865.10	70,020.62	77,620.46	-	71,300.00	8,602.72
5	杭州市余杭区	时间名座	杭州加悦都实业有限公司	写字楼	在建	130,642.00	27,032.00	102,720.91	130,642.00	-	68,000.00	10,648.94
6	杭州市富阳区	江宸府	杭州宸都房地产开发有限公司	住宅	在建	231,506.73	69,506.00	173,765.00	231,506.73	-	280,000.00	173,592.44
7	杭州大江东区	新宸悦府	杭州荣都置业有限公司	住宅	在建	122,409.63	35,832.00	89,572.99	122,409.63	-	80,000.00	36,023.51
8	舟山临城區	柏悦府	舟山颂都置业有限公司	住宅	在建	103,554.00	37,164.00	72,731.46	103,554.00	-	151,139.00	82,939.57



9	溧阳溧阳镇	悦宸府	溧阳宋都房地产开发有限公司	住宅	在建	149,432.96	72,713.00	109,069.50	146,038.00	-	153,300.00	87,339.00
10	杭州市富阳区	麓宸府	杭州旭都房地产开发有限公司	住宅	储备项目	128,559.80	42,899.00	94,377.00	-	-	160,000.00	48,166.07
11	杭州市富阳区	富政储出[2017]13号地块项目	杭州涌都房地产开发有限公司	住宅	储备项目	142,251.54	64,733.00	84,152.90	-	-	150,000.00	16,000.00
12	杭州市富阳区	富政储出[2017]14号地块项目	杭州澜都房地产开发有限公司	住宅	储备项目	131,563.16	59,208.00	76,970.40	-	-	138,000.00	11,000.00
13	杭州大江东	相贤府	杭州盛都置业有限公司	住宅	储备项目	101,235.40	38,232.00	61,171.20	-	-	90,000.00	51,965.00

## 报告期内销售情况

报告期内房地产销售情况单位：平方米、万元

项目	经营业态	状态栏	剩余可供出售楼面面积	总可售面积	截止2017.12.31已预售或已售楼面面积	2017年度已预售或已售楼面面积	2017年度销售金额	截止2017.12.31累计结算面积	2017年度累计结算面积	2017年度实现收入
香悦	住宅	竣工	490.63	147,044.76	146,554.13	-	-	146,554.13	1,574.16	2,145.66

郡	商铺及购物中心	竣工	1,061.87	7,974.01	6,912.14	4,324.79	9,926.22	6,912.17	4,593.91	10,055.59
晨光国际	住宅	竣工	2,526.37	324,632.17	322,105.80	5,510.07	9,099.70	321,746.52	5,680.01	8,438.01
	商铺及购物中心	竣工	4,198.46	15,259.99	11,061.53	754.59	1,580.26	11,059.14	919.33	1,828.71
东郡国际	住宅	竣工	484.63	214,126.17	213,641.54	3,948.59	6,812.42	213,641.54	5,482.76	9,175.52
	商铺及购物中心	竣工	-	4,086.17	4,086.17	134.75	294.57	4,086.17	134.75	280.55
东郡三期	住宅	竣工	-	103,317.37	103,317.37	-	-	103,317.37	-	-
	商铺及购物中心	竣工	100.01	4,310.21	4,210.20	1,331.01	2,228.29	4,129.48	1,478.65	2,378.27
东郡之星	住宅	在建	1,755.83	84,362.62	82,606.79	64,966.19	83,301.33	-	-	-
	商铺及购物中心	在建	230.14	2,694.07	2,463.93	2,463.93	7,893.32	-	-	-
淘天地	写字楼	竣工	6,699.94	38,477.37	31,777.43	9,735.86	17,478.76	30,359.48	15,187.83	23,207.93
	商业	竣工	2,199.08	10,367.71	8,168.63	649.65	2,041.76	7,742.90	394.65	665.15

阳光国际	住宅	竣工	52,803.36	250,095.48	197,292.12	-	-	197,292.12	2,212.87	4,536.57
	商铺及购物中心	竣工	8,275.40	11,071.98	2,796.58	999.47	2,802.22	2,580.43	783.32	2,119.26
丽郡国际	住宅	在建	1,726.59	129,544.74	127,818.15	70,755.64	77,441.32	-	-	-
	商铺及购物中心	在建	1,046.41	2,002.56	956.15	956.15	1,906.86	-	-	-
新宸悦府	住宅	在建	25,266.26	84,619.01	59,352.75	59,352.75	74,467.29	-	-	-
	商铺及购物中心	在建	3,549.06	3,549.06	-	-	-	-	-	-
印象西湖	住宅	竣工	475.94	207,256.59	206,780.65	-	-	206,638.57	-	-
	商业	竣工	70,430.29	72,699.40	2,269.11	-	-	2,269.11	-	-
	写字楼	竣工	21,362.07	167,604.66	146,242.59	5,355.83	6,243.66	144,395.73	15,251.11	15,252.19
蓝郡国际	住宅	竣工	17,541.54	144,372.42	126,830.88	48,929.44	75,749.82	96,480.63	96,480.63	132,188.00
	商铺及购物中心	竣工	14,888.01	30,270.30	15,382.29	15,382.29	34,846.15	8,874.00	8,874.00	20,563.00
	写字楼	在								

		建	55,694.27	61,724.12	6,029.85	6,029.85	9,630.93	-	-	-
时 间 名 座	写字楼	在建	45,968.17	65,738.13	19,769.96	19,769.96	34,458.68	-	-	-
	商业	在建	5,118.07	5,447.61	329.54	329.54	852.08	-	-	-
江 宸 府	住宅	在建	1,006.69	63,612.80	62,606.11	62,606.11	105,249.07	-	-	-
	商铺及 购物中 心	在建	812.59	812.59	-	-	-	-	-	-

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 92 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：2018 年 2 月 8 日