

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 2016 年半年度报告摘要

一 重要提示

1.1 本半年度报告摘要来自半年度报告全文，投资者欲了解详细内容，应当仔细阅读同时刊载于上海证券交易所网站等中国证监会指定网站上的半年度报告全文。

1.2 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
电话	0571-86759621	0571-86759621
传真	0571-86056788	0571-86056788
电子信箱	600077@songdu.com	600077@songdu.com

二 主要财务数据和股东情况

2.1 公司主要财务数据

单位：元 币种：人民币

	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增(%)
总资产	12,318,161,560.17	13,767,985,549.71	-10.53
归属于上市公司股东的净资产	3,878,846,608.54	3,782,409,006.36	2.55
	本报告期（1-6月）	上年同期	本报告期比上年同期增减(%)
经营活动产生的现金流量净额	995,982,085.15	242,954,659.44	309.95
营业收入	4,049,455,061.53	1,373,700,125.01	194.78
归属于上市公司股东的净利润	104,478,336.14	7,153,295.08	1,360.56
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	101,384,376.83	539,751.14	18,683.54
加权平均净资产收益率（%）	2.72	0.19	增加2.53个百分点
基本每股收益（元/股）	0.0780	0.0050	1,460.00
稀释每股收益（元/股）	0.0780	0.0053	1,371.70

2.2 前十名股东持股情况表

单位：股

截止报告期末股东总数（户）				48,485		
前 10 名股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股比例（%）	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押或冻结的股份数量	
浙江宋都控股有限公司	境内非国有法人	44.75	599,694,518		质押	595,153,226
郭轶娟	境内自然人	4.51	60,433,498		无	
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	未知	3.73	49,946,767		无	
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	未知	0.89	11,993,898		无	
中国银行股份有限公司－工银瑞信核心价值混合型证券投资基金	未知	0.75	9,989,905		无	
中国人寿保险股份有限公司－传统－普通保险产品－005L－CT001 沪	未知	0.53	7,046,000		无	
黄炳龙	境内自然人	0.45	6,000,000		无	
陈小平	境内自然人	0.44	5,843,836		无	
上海沪旭投资管理有限公司	未知	0.36	4,775,678		无	
中国证券金融股份有限公司	未知	0.32	4,288,400		无	
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。				

三 管理层讨论与分析

一、董事会关于公司报告期内经营情况的讨论与分析

2016 年上半年，在“稳增长”和“去库存”政策框架下，我国房地产市场整体持续升温，行业各指标持续转暖，尤其核心一二线及周边城市房价、地价渐次上涨，市场进入新一轮的上行通道。1-6 月，全国商品房销售面积 64,302 万平方米，同比增长 27.9%，其中住宅销售面积增长 28.6%；商品房销售额 48,682 亿元，同比增长 42.1%，其中住宅销售额增长 44.4%。一方面，央行不断释放流动性激发了住宅需求的进一步释放，信贷、税收政策也持续改善；另一方面，地方政府亦陆续出台房地产去库存的相关政策。但房地产市场库存总量仍然较大，多数三四线城市库存压力依然严峻，房产企业的分化趋于明显。

面对房地产市场急剧变化的新形势，公司董事会与管理层守正持重，全力践行公司以“利润观”为导向的财务体系核心战略，树立健全的利润观就是真正的以财务为导向，积极尝试多模式、多渠道的融资模式，整合并优化资源，不断调整资产负债结构，加大库存去化力度，积极应对市场变化，保持并提高产品在市场中的竞争力，明确产品系的定位。

报告期内，公司实现营业收入 40.49 亿元，较上年同期增长 194.78%，归属于上市公司股东

的净利润为 10,447.83 万元，较上年同期增长 1,360.56%，主要是上半年公司根据市场变化情况与客户实际需求，积极调整项目运营节点，努力推动多个项目的交付结算工作，尤其是南京南郡国际项目的顺利交付，为公司半年度业绩增长奠定了良好的基础。

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）和深圳达仁汇通资产管理企业（有限合伙），公司此番对外投资也旨在借助专业团队的投资能力、项目储备和产业经验，寻求新的金融模式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。

(一) 主营业务分析

1 财务报表相关科目变动分析表

单位：元 币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例（%）
营业收入	4,049,455,061.53	1,373,700,125.01	194.78
营业成本	3,391,909,380.23	1,140,266,885.78	197.47
销售费用	66,687,168.86	42,814,514.87	55.76
管理费用	53,757,631.97	36,712,197.21	46.43
财务费用	44,070,517.39	4,917,840.15	796.14
经营活动产生的现金流量净额	995,982,085.15	242,954,659.44	309.95
投资活动产生的现金流量净额	-167,606,453.62	7,192,841.49	-2430.18
筹资活动产生的现金流量净额	280,551,141.65	-421,347,769.32	不适用

营业收入变动原因说明:主要系相应项目交付结转所致

营业成本变动原因说明:主要系相应项目交付结转所致

销售费用变动原因说明:主要系本期营销活动增加所致

管理费用变动原因说明:主要系新项目增加所致

财务费用变动原因说明:主要系融资费用增加所致

经营活动产生的现金流量净额变动原因说明:主要系本期房产销售回笼资金增加所致

投资活动产生的现金流量净额变动原因说明:主要系对外投资增加所致

筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明:主要系新增贷款融资所致

2 其他

(1) 公司利润构成或利润来源发生重大变动的详细说明

单位：元 币种：人民币

期间	房地产销售收入		房地产销售成本		毛利率
	营业收入	占总收入比重	营业成本	占总成本比重	
2015 年 1-6 月	1,344,722,797.00	98.65%	1,113,196,436.02	98.20%	17.22%
2016 年 1-6 月	4,015,268,516.62	99.51%	3,363,708,072.75	99.37%	16.23%

(2) 公司前期各类融资、重大资产重组事项实施进度分析说明

无

(3) 经营计划进展说明

报告期内，公司完成合同销售额 28.5 亿元，取得了较好的销售业绩，各个项目开发进度也都按照公司规划进行，顺利实施了南京南郡项目的交付。报告期内，公司坚持以“利润观”为导向，较好地实现了对现金流的管控。

(4) 其他

(二) 行业、产品或地区经营情况分析

1、 主营业务分行业、分产品情况

单位:元 币种:人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比 上年增减(%)	营业成本比 上年增减(%)	毛利率比上年增 减(%)
房地产业	4,015,268,516.62	3,363,708,072.75	16.23	198.59	202.17	减少 0.99 个百分点
物业服务业	19,766,284.96	21,013,050.45	-6.31	7.24	3.20	增加 4.16 个百分点

主营业务分行业和分产品情况的说明

报告期内,公司实现的主营业务收入总额为 403,503.48 万元,比上年同期同期上升了 196.01%,其中,房地产行业产生的营业收入占主营业务收入的 99.51%,物业服务业的营业收入占 0.49%。

2016 年上半年,公司的房地产业毛利率比上年下降 0.99 个百分点,主要系刚需楼盘利润空间变化所致。

报告期内，主要项目情况如下表：

宋都股份 2016 年 1-6 月项目投资开发情况												
序号	地区	项目	经营业态	状态栏	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)	报告期新开工 面积 (平方米)	报告期已竣 工面积 (平方米)	总投资额 (万元)	报告期实际 投资额 (万元)
1	杭州拱墅区	香悦郡	住宅	在建	205,424	57,383	157,264	205,424	-	-	212,100	13,915
2	杭州下沙区	东郡三期	住宅	竣工	147,866	47,507	109,266	-	-	-	118,450	3,806
3	杭州下沙区	东郡之星	住宅	在建	126,954	35,332	88,330	126,954	126,954.00	-	80,000	42,299
4	杭州江干区	淘天地	写字楼	竣工	64,080	16,444	49,332	-	-	64,080	65,000	2,831
5	杭州大江东区	丽郡国际	住宅	在建	182,883	60,722	133,588	182,883	182,883.09	-	92,000	37,344
6	南京雨花台区	南郡国际	住宅	竣工	330,230	110,963	249,102	-	-	135,801	207,431	14,490
7	合肥蜀山区	印象西湖	住宅、写字楼	竣工	589,294	137,344	453,583	-	-	158,722	280,000	973
8	舟山定海区	蓝郡国际	住宅	在建	230,028	50,042	185,031	230,028	-	-	228,700	13,567

宋都股份 2016 年 1-6 月主要房地产储备情况（截止 6 月 30 日） 单位：平方米			
序号	持有待开发土地的区域	持有待开发土地的面积	规划计容建筑面积
1	杭州余杭	27,032	102,722
持有待开发土地面积：拿到施工许可证之前视为持有土地面积，拿到施工许可证之后之后视为持有房产面积			

宋都股份 2016 年 1-6 月主要房地产销售情况（截止 6 月 30 日） 单位：平方米						
序号	地区	项目	经营业态	状态栏	可供售楼面面积	报告期已预售或已售楼面面积
1	杭州拱墅区	香悦郡	住宅	在建	711	32,102
			商铺及购物中心	在建	7,975	-
2	杭州下沙区	晨光国际	住宅	竣工	37,017	37,463
			商铺及购物中心	竣工	5,133	-
3	杭州下沙区	东郡国际	住宅	竣工	12,384	19,807
			商铺及购物中心	竣工	135	-
4	杭州下沙区	东郡三期	住宅	竣工	533	11,195
			商铺及购物中心	竣工	1,568	85
6	杭州江干区	淘天地	写字楼	竣工	30,520	1,611
			商业	竣工	2,853	-
7	杭州江干区	阳光国际	住宅	竣工	67,252	15,636
			商铺及购物中心	竣工	9,274	259
8	南京雨花台区	南郡国际	住宅	竣工	229	32,342
			商铺及购物中心	竣工	-	-
9	合肥蜀山区	印象西湖	住宅	竣工	1,893	1,507
			商业	竣工	70,430	-
			写字楼	竣工	63,691	29,767
10	舟山定海区	蓝郡国际	住宅	在建	22,367	30,668
			商铺及购物中心	在建	-	-

2、 主营业务分地区情况

单位：元 币种：人民币

地区	营业收入	营业收入比上年增减（%）
浙江地区	2,234,372,079.87	86.54
安徽地区	257,646,726.72	61.23
江苏地区	1,543,015,994.99	27,697.38

主营业务分地区情况的说明

2016 年上半年公司的营业收入浙江地区占 55.37%，安徽地区占 6.39%，江苏地区占 38.24%。
公司的主要业务分布在长江中下游地区，属经济发达省份，销售较稳定。

(三) 核心竞争力分析

公司的核心竞争优势进一步强化。经过 30 多年专业地产运营经验积累，公司在战略、规模、品牌、管理等方面已具备一定的核心竞争力，为公司持续、健康、稳定发展打下坚实基础。在公司整体运营上，建立以“利润观”为导向的财务体系、效率为主导的思想基础以及发挥数据对行为的指导意义，持续改善财务结构，树立健全的利润观。公司与各大银行及各家大型信托公司长期保持良好的业务往来，不仅使得公司融资成本低于行业平均水平，而且通过各种类型融资方式的切换，为公司发展战略的实施做好资金准备。在公司项目产品上，建立清晰的产品系和产品标准，实现产品的客户价值最大化、项目收益的最大化。

(四) 投资状况分析

1、 对外股权投资总体分析

报告期内，公司对外股权投资额共计 20,000 万元，具体情况如下：

单位：万元

被投资公司名称	主要业务	投资金额	占被投资公司权益比例（%）
杭州鸿都房地产开发有限公司	房地产开发	5,000	100
杭州润都房地产开发有限公司	房地产开发	5,000	100
南京宋都企业管理有限公司	企业管理服务	尚未出资	100
杭州颂都会展有限公司	活动策划、管理咨询等	尚未出资	100
深圳达仁汇通资产管理企业（有限合伙）	股权投资、投资咨询等	10,000	99.80

(1) 证券投资情况

☐ 适用 ☒ 不适用

(2) 持有其他上市公司股权情况

☐ 适用 ☒ 不适用

(3) 持有金融企业股权情况

☐ 适用 ☒ 不适用

2、非金融类公司委托理财及衍生品投资的情况

(1) 委托贷款情况

☒ 适用 ☐ 不适用

单位:元 币种:人民币

借款方名称	委托贷款金额	贷款期限	贷款利率	借款用途	抵押物或担保人	是否逾期	是否关联交易	是否展期	是否涉诉	资金来源并说明是否为募集资金	关联关系	预期收益	投资盈亏
德基广场有限公司	70,000,000	2016/01/13 至 2016/07/12	9.50%	公司经营周转	吴铁军					自有资金、非募集资金		3,361,944.44	3,251,111.11

委托贷款情况说明

公司于 2016 年 1 月 13 日与德基广场有限公司签订公司委托贷款合同（公委贷字第 ZH160000005641），于 2016 年 1 月 13 日委托民生银行南京分行向德基广场有限公司出借 7000 万元，并于 2016 年 7 月 7 日全额收回委托贷款，收回贷款利息 3,251,111.11 元。

3、募集资金使用情况

(1) 募集资金总体使用情况

☒ 适用 ☐ 不适用

单位:万元 币种:人民币

募集年份	募集方式	募集资金总额	本报告期已使用募集资金总额	已累计使用募集资金总额	尚未使用募集资金总额	尚未使用募集资金用途及去向
2014	非公开发行	115,074.98	152.48	115,248.84	102.47	存放于募集资金专户
合计		115,074.98	152.48	115,248.84	102.47	
募集资金总体使用情况说明			1、本公司 2016 年 1-6 月实际使用募集资金 152.48 万元，2016 年 1-6 月收到的银行存款利息扣除银行手续费等的净额为 1.21 万元；累计已使用募集资金 115,248.84 万元，累计收到的银行存款利息扣除银行手续费等的净额为 196.32 万元。 2、截至 2016 年 6 月 30 日，募集资金账户余额为 102.47 万元（包括以自有资金支付尚未转出款项）。			

(2) 募集资金承诺项目情况

√适用 □ 不适用

单位:万元 币种:人民币

承诺项目名称	是否变更项目	募集资金拟投入金额	募集资金本报告期投入金额	募集资金累计实际投入金额	是否符合计划进度	项目进度	预计收益	产生收益情况	是否符合预计收益	未达到计划进度和收益说明	变更原因及募集资金变更程序说明
南京南郡国际花园项目	否	81,624.98	113.46	81,778.91		已交付		27,879.32		无	无
杭州东郡国际三期项目	否	33,450.00	39.02	33,469.93		已交付		-10,186.39		无	无
合计		115,074.98	152.48	115,248.84				17,692.93			
募集资金承诺项目使用情况说明			南京南郡国际花园项目、杭州东郡国际三期项目目前均处于尾盘销售状态，尚未体现全部项目收益。目前两个项目总体收益 17,692.93 万元，提高了公司业绩，为股东带来回报。								

4、主要子公司、参股公司分析

单位：万元 币种:人民币

序号	公司名称	业务性质	主要产品或服务	注册资本	总资产	净利润
1	杭州宋都房地产集团有限公司	房地产开发	杭州采荷嘉业项目	20,000	515,236.37	460.61
2	杭州永都房地产开发有限公司	房地产开发	杭州东郡国际项目	20,200	113,057.53	-2,349.74
3	浙江建德宋都实业有限公司	房地产开发	建德瑞平山项目	5,000	4,815.20	-4.31
4	桐庐桐郡置业有限公司	房地产开发	桐庐东门新天地项目	8,000	13,133.28	-7.1
5	杭州恒都房地产开发有限公司	房地产开发	杭州晨光国际项目	74,900	114,906.94	-5,999.54
6	南京宋都房地产开发有限公司	房地产开发	南京美域二期项目	5,000	15,092.73	31.58
7	绍兴市柯桥区宋都房地产开发有限公司	房地产开发	绍兴金柯商汇项目	5,000	27,560.51	-97.26
8	浙江东霖房地产开发有限公司	房地产开发	杭州阳光国际花园项目	30,000	222,367.27	4,677.21
9	合肥宋都房地产开发有限公司	房地产开发	西湖花苑西组团项目	5,000	17,644.73	227.77

10	合肥印象西湖房地产开发有限公司	房地产开发	印象西湖花园一期、二期项目	20,000	100,478.63	1497.22
11	杭州宋都物业经营管理有限公司	物业管理	物业管理项目	500	4,181.89	-442.26
12	北京应天阳光太阳能技术有限公司	技术开发	聚光技术在太阳能发电领域的应用	2,000	1,446.50	-43.24
13	南京南郡房地产开发有限公司	房地产开发	南京南郡国际项目	20,000	180,636.02	27,879.32
14	杭州江都房地产开发有限公司	房地产开发	东郡国际三期	5,000	13,145.13	-10,186.39
15	杭州香悦郡置业有限公司	房地产开发	杭州香悦郡项目	5,000	338,361.21	-1,444.86
16	杭州淘天地房地产开发有限公司	房地产开发	杭州淘天地项目	20,000	64,320.69	-94.57
17	舟山蓝郡置业有限公司	房地产开发	舟山蓝郡国际项目	20,000	190,409.29	-772.30
18	舟山宋都房地产开发有限公司	房地产开发	舟山代建项目	1,000	1,480.83	58.09
19	杭州加悦都实业有限公司	实业投资	藕花洲项目	2,000	1,350.41	-53.18
20	杭州诚都投资管理有限公司	投资咨询	投资管理、投资咨询	100	2,390.82	-60.11
21	杭州宋都新大健康管理有限公司	管理咨询	非医疗性健康管理咨询、企业管理咨询、投资咨询	5,000	1,016.16	-51.85
22	合肥宋都投资管理有限公司	投资咨询	股权投资、产业投资、企业资产管理、投资咨询	500	0.00	0.00
23	杭州鸿都房地产开发有限公司	房地产开发	丽郡国际	5,000	38,489.33	-122.16
24	杭州润都房地产开发有限公司	房地产开发	东郡之星	5,000	42,599.52	-21.89

(1) 对公司净利润影响达到 10%以上的子公司情况

单位：万元 币种：人民币

序号	公司名称	业务性质	主要产品或服务	注册资本	总资产	净利润
1	杭州永都房地产开发有限公司	房地产开发	杭州东郡国际项目	20,200	113,057.53	-2,349.74
2	杭州恒都房地产开发有限公司	房地产开发	杭州晨光国际项目	74,900	114,906.94	-5,999.54
3	浙江东霖房地产开发有限公司	房地产开发	杭州阳光国际花园项目	30,000	222,367.27	4,677.21
4	合肥印象西湖房地产开发有限公司	房地产开发	印象西湖花园一期、二期项目	20,000	100,478.63	1497.22
5	南京南郡房地产开发有限公司	房地产开发	南京南郡国际项目	20,000	180,636.02	27,879.32
6	杭州江都房地产开发有限公司	房地产开发	东郡国际三期	5,000	13,145.13	-10,186.39
7	杭州香悦郡置业有限公司	房地产开发	杭州香悦郡项目	5,000	338,361.21	-1,444.86

(2) 经营业绩与上一年报告期内相比变动在 30%以上子公司的情况说明

单位：万元 币种：人民币

序号	公司名称	业务性质	主要产品或服务	注册资本	总资产	净利润	上年同期净利润	变动比例
1	杭州宋都房地产集团有限公司	房地产开发	杭州采荷嘉业项目	20,000	515,236.37	460.61	-1,441.13	不适用
2	杭州永都房地产开发有限公司	房地产开发	杭州东郡国际项目	20,200	113,057.53	-2,349.74	5,670.86	-141.44%
3	浙江建德宋都实业有限公司	房地产开发	建德瑞平山项目	5,000	4,815.20	-4.31	-20.65	不适用
4	桐庐桐郡置业有限公司	房地产开发	桐庐东门新天地项目	8,000	13,133.28	-7.10	-11.25	不适用
5	杭州恒都房地产开发有限公司	房地产开发	杭州晨光国际项目	74,900	114,906.94	-5,999.54	-3,743.09	不适用
6	绍兴市柯桥区宋都房地产开发有限公司	房地产开发	绍兴金柯商汇项目	5,000	27,560.51	-97.26	-277.32	不适用
7	浙江东霖房地产开发有限公司	房地产开发	杭州阳光国际花园项目	30,000	222,367.27	4,677.21	2,925.26	59.89%
8	杭州宋都物业管理有限公司	物业管理	物业管理项目	500	4,181.89	-442.26	-336.35	不适用
9	北京应天阳光太阳能技术有限公司	技术开发	聚光技术在太阳能发电领域的应用	2,000	1,446.50	-43.24	-73.46	不适用
10	南京南郡房地产开发有限公司	房地产开发	南京南郡国际项目	20,000	180,636.02	27,879.32	-843.6	不适用
11	杭州江都房地产开发有限公司	房地产开发	东郡国际三期	5,000	13,145.13	-10,186.39	-348.94	不适用
12	杭州香悦郡置业有限公司	房地产开发	杭州香悦郡项目	5,000	338,361.21	-1,444.86	-502.74	不适用
13	杭州淘天地房地产开发有限公司	房地产开发	杭州淘天地项目	20,000	64,320.69	-94.57	-664.43	不适用
14	舟山蓝郡置业有限公司	房地产开发	舟山蓝郡国际项目	20,000	190,409.29	-772.30	-61.23	不适用
15	舟山宋都房地产开发有限公司	房地产开发	舟山代建项目	1,000	1,480.83	58.09	-0.002	不适用
16	杭州加悦都实业有限公司	实业投资	藕花洲项目	2,000	1,350.41	-53.18	-12.48	不适用

二、利润分配或资本公积金转增预案

(一) 报告期实施的利润分配方案的执行或调整情况

2016 年 4 月 8 日，公司 2015 年度股东大会审议通过了《关于 2015 年度利润分配预案的议案》，向全体股东每 10 股派发现金股利 0.06 元（含税），共计 8,040,733.96 元。截至本报告披露日，该利润分配方案已实施完毕。

(二) 半年度拟定的利润分配预案、公积金转增股本预案

是否分配或转增	无
每 10 股送红股数（股）	
每 10 股派息数(元)（含税）	
每 10 股转增数（股）	
利润分配或资本公积金转增预案的相关情况说明	

三、其他披露事项

(一) 预测年初至下一报告期期末的累计净利润可能为亏损或者与上年同期相比发生大幅度变动的警示及说明

☐ 适用 ☒ 不适用

(二) 董事会、监事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

☐ 适用 ☒ 不适用

(三) 其他披露事项

四 涉及财务报告的相关事项

4.1 与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计发生变化的，公司应当说明情况、原因及其影响。

不适用

4.2 报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的，公司应当说明情况、更正金额、原因及其影响。

不适用

4.3 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。

本公司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。

不适用

4.4 半年度财务报告已经审计，并被出具非标准审计报告的，董事会、监事会应当对涉及事项作出说明。

不适用