

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 年半年度报告摘要

## 一 重要提示

- 1 本半年度报告摘要来自半年度报告全文，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半年度报告全文。
- 2 本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证半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 本半年度报告未经审计。
- 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  
无

## 二 公司基本情况

### 2.1 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                 |
| 电话       | 0571-86759621       | 0571-86759621       |
| 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 |
| 电子信箱     | 600077@songdu.com   | 600077@songdu.com   |

### 2.2 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减(%) |
|---------------|-------------------|-------------------|-----------------|
| 总资产           | 21,954,401,754.66 | 17,665,562,980.92 | 24.28           |
| 归属于上市公司股东的净资产 | 3,826,053,918.84  | 3,729,552,435.43  | 2.59            |
|               | 本报告期<br>(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 | 2,392,751,501.83  | -1,163,636,465.40 | 不适用             |
| 营业收入          | 1,191,874,584.06  | 681,479,494.58    | 74.90           |
| 归属于上市公司股东的净利润 | 116,128,212.69    | 16,052,373.43     | 623.43          |
| 归属于上市公司股      | 100,106,071.40    | 12,111,284.06     | 726.55          |

|                |       |       |            |
|----------------|-------|-------|------------|
| 东的扣除非经常性损益的净利润 |       |       |            |
| 加权平均净资产收益率(%)  | 3.07  | 0.45  | 增加2.62个百分点 |
| 基本每股收益(元/股)    | 0.090 | 0.012 | 650.00     |
| 稀释每股收益(元/股)    | 0.090 | 0.012 | 650.00     |

## 2.3 前十名股东持股情况表

单位：股

|                             |         |                                                                                                  |             |              |            |             |
|-----------------------------|---------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|--------------|------------|-------------|
| 截止报告期末股东总数（户）               |         |                                                                                                  |             | 33,639       |            |             |
| 截止报告期末表决权恢复的优先股股东总数（户）      |         |                                                                                                  |             | 0            |            |             |
| 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 | 0            | 质押         | 580,120,000 |
| 郭轶娟                         | 境内自然人   | 4.51                                                                                             | 60,433,498  | 0            | 无          | 0           |
| 宋都基业投资股份有限公司—2016 年员工持股计划   | 其他      | 3.73                                                                                             | 49,946,767  | 0            | 无          | 0           |
| 宋都基业投资股份有限公司—2018 年员工持股计划   | 其他      | 2.46                                                                                             | 33,028,676  | 0            | 无          | 0           |
| 云南国际信托有限公司—苍穹 1 号单一资金信托     | 其他      | 0.89                                                                                             | 11,993,898  | 0            | 无          | 0           |
| 宁波汇亚投资有限公司—汇亚财富一期私募基金       | 未知      | 0.72                                                                                             | 9,688,400   | 0            | 无          | 0           |
| 吴玉英                         | 未知      | 0.64                                                                                             | 8,606,184   | 0            | 无          | 0           |
| 华宝信托有限责任公司—“辉煌” 173 号单一资金信托 | 未知      | 0.59                                                                                             | 7,908,037   | 0            | 无          | 0           |
| 胡月东                         | 未知      | 0.50                                                                                             | 6,647,768   | 0            | 无          | 0           |
| 王鹤鸣                         | 未知      | 0.49                                                                                             | 6,526,400   | 0            | 无          | 0           |
| 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                                                                                              |             |              |            |             |

#### 2.4 截止报告期末的优先股股东总数、前十名优先股股东情况表

☐适用 ☒不适用

#### 2.5 控股股东或实际控制人变更情况

☐适用 ☒不适用

#### 2.6 未到期及逾期未兑付公司债情况

☐适用 ☒不适用

### 三 经营情况讨论与分析

#### 3.1 经营情况的讨论与分析

2018年上半年,公司提出“求变、超越”的工作基调,围绕“一切为营销服务、以客户为导向、以财务为基石、品质为价值核心”四个维度,不断丰富企业发展动能和品牌内涵,继续巩固区域领先房企地位。

**1、新增优质土储。**在土地获取方面,公司一方面深耕拓展已有区域,在富阳、巢湖、奉化、临安等再获新地,打造规模效应;另一方面通过股权收购获取广西南宁优质地块,实现跨区发展。报告期内,公司新增土地储备近 21 万平方米,既体现深耕优势,又展现跨区布局能力。

**2、推进快速去化。**报告期内,公司签约销售仍然以一二线城市和核心城市群为主,主要集中开盘项目为南京区域溧阳悦宸府项目、杭州浙西区域富阳江宸府项目、舟山区域定海柏悦府项目,分别集中开盘了 5 次、4 次、3 次,开盘项目仍延续火爆的势头,几乎当天实现开盘房源售罄,展现城市深耕策略的优势。报告期公司地产项目实现预售金额约 89.96 亿元。

**3、加快开发节奏。**提质增速是公司对整个开发过程的要求。在设计、工程、销售、回款、交付等各方面都提出了新的管理要求。仅工程进度方面就新开工储备地块 3 块,其中二季度新开工 2 块储备地块,分别是杭州浙东区域大江东相贤府项目和杭州浙西区域富阳富政储出[2017]13 号地块项目(如意春江项目)。

**4、聚焦品牌建设。**公司提出“臻享 品生活”的品牌理念,并在员工、供应商、合作方、客户、业主等不同人群做宣导和推广,上半年先后获得“2018 年杭州最值得信赖的品牌房企之一”、“2018 中国房地产百强企业——百强之星”、“2018 年 1-6 月中国房地产企业新增货值 TOP100”等称号。

**5、拓宽融资渠道。**在市场融资成本不断上升以及融资渠道不断收窄的大背景下,公司坚持现金为王,强化资金管控,销售回款率保持在 93%以上。报告期内公司以自持租赁项目申报住房租赁专项债,并于 2018 年 8 月 29 日收到上海证券交易所出具的《关于对宋都基业投资股份有限公司非公开发行公司债券挂牌转让无异议的函》,拟发行募资总额 10 亿元。同时报告期内公司发布非公开发行股票募资的预案,目前正积极准备申报中。

**6、扩大事业版图。**报告期内公司在大健康领域的战略布局取得实质性进展。全资子公司与衢州市衢江区国资下属企业正式签订《世界(衢江)食品安全创新示范基地富里土地承包经营权流转协议》,获得农地总面积约 3.6 万亩。将通过打造种植、养殖、加工、展销于一体的农业产业新镇和检测、评估、审核、认证为一体的食品安全保障体系,切实介入大健康产业中以种养殖和食品安全为核心的上游领域。

同时,公司签订了《武汉民生眼耳鼻喉项目合作意向书》,拟介入眼耳鼻喉专科的医疗连锁经营领域,为公司未来开拓新的盈利增长点。

报告期主要项目经营情况如下:

1. 报告期土地储备情况：

| 序号 | 地区     | 项目                | 对应项目公司名称        | 经营业态 | 状态   | 项目用地面积(平方米) | 持有权益占比 (%) |
|----|--------|-------------------|-----------------|------|------|-------------|------------|
| 1  | 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   | 59,208.00   | 64.35      |
| 2  | 宁波市奉化区 | 南山新村地块            | 宁波奉化宋都房地产开发有限公司 | 住宅   | 新增储备 | 72,535.00   | 81.64      |
| 3  | 安徽巢湖   | ACK2018-11地块      | 合肥永都房地产开发有限公司   | 住宅   | 新增储备 | 122,000.00  | 100        |
| 4  | 广西南宁   | 南宁春江海岸(二期)        | 南宁市浙创投资有限公司     | 住宅   | 新增储备 | 7,008.98    | 80         |

2. 报告期投资开发情况（单位：万元，平方米）：

| 序号 | 地区          | 项目                        | 对应项目公司名称      | 经营业态 | 在建项目/<br>新开工项目/<br>竣工项目 | 总建筑面积      | 项目用地面积    | 项目规划计<br>容建筑面积 | 在建建筑面积     | 已竣工面积 | 计划总投资额     | 报告期实际投资额  |
|----|-------------|---------------------------|---------------|------|-------------------------|------------|-----------|----------------|------------|-------|------------|-----------|
| 1  | 杭州市下沙区      | 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  | 4,143.05  |
| 2  | 杭州市大江东<br>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  | 10,736.86 |
| 3  | 舟山市定海区      | 蓝郡国际二期                    | 舟山蓝郡置业有限公司    | 写字楼  | 在建                      | 77,620.46  | 13,642.06 | 70,020.62      | 77,620.46  |       | 71,300.00  | 4,990.25  |
| 4  | 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 | 102,721.60     | 130,642.00 |       | 68,000.00  | 6,412.95  |
| 5  | 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 | 173,764.81     | 231,506.73 |       | 280,000.00 | 18,268.20 |
| 6  | 杭州市大江东<br>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  | 10,177.47 |
| 7  | 舟山市临城区      | 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 | 7,692.83  |
| 8  | 江苏省溧阳市      | 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 | 4,333.16  |
| 9  | 杭州市富阳区      | 麓宸府                       | 杭州旭都房地产开发有限公司 | 住宅   | 在建                      | 136,111.66 | 42,899.00 | 94,377.00      | 136,111.66 |       | 182,549.53 | 52,294.12 |
| 10 | 杭州市富阳区      | 富政储出<br>[2017]13号<br>地块项目 | 杭州涌都房地产开发有限公司 | 住宅   | 新开工                     | 136,656.36 | 64,733.00 | 84,152.90      | 117,359.25 |       | 180,000.00 | 31,917.89 |
| 12 | 杭州市大江东<br>区 | 相贤府                       | 杭州盛都置业有限公司    | 住宅   | 新开工                     | 100,595.60 | 38,232.00 | 61,171.20      | 100,595.60 |       | 101,909.50 | 3,430.54  |

3. 报告期销售情况（单位：万元、平方米、个）

| 项目   | 经营业态    | 状态 | 剩余可供出售楼面面积/数量（个） | 总可售面积/数量（个） | 截止 2018/6/30 已预售或已售楼面面积/数量（个） | 报告期已预售或已售楼面面积/数量（个） | 报告期销售金额   | 截止 2018/6/30 累计结算面积/数量（个） | 报告期累计结算面积/数量（个） | 报告期实现收入  |
|------|---------|----|------------------|-------------|-------------------------------|---------------------|-----------|---------------------------|-----------------|----------|
| 香悦郡  | 住宅      | 竣工 | 490.63           | 147,044.76  | 146,554.13                    |                     |           | 146,554.13                |                 |          |
|      | 商铺及购物中心 | 竣工 | 302.7            | 7,974.01    | 7,671.31                      | 759.17              | 1,453.95  | 7,671.24                  | 759.17          | 1,384.71 |
|      | 车位（个）   | 竣工 | 3                | 1,243       | 1,240                         |                     |           | 1,240                     |                 |          |
| 晨光国际 | 住宅      | 竣工 |                  | 324,632.17  | 324,632.17                    | 2,512.33            | 4,461.09  | 323,754.85                | 2,008.33        | 3,465.31 |
|      | 商铺及购物中心 | 竣工 | 1,749.62         | 15,259.99   | 13,510.37                     | 2,448.84            | 5,075.60  | 13,148.63                 | 2,089.49        | 3,273.33 |
|      | 车位（个）   | 竣工 | 6                | 2,541       | 2,535                         | 21                  | 406.8     | 2,544                     | 132             | 1,444.56 |
| 东郡国际 | 住宅      | 竣工 |                  | 214,126.17  | 214,126.17                    | 484.63              | 1,251.50  | 214,126.17                | 484.63          | 1,191.90 |
|      | 商铺及购物中心 | 竣工 |                  | 4,086.17    | 4,086.17                      |                     |           | 4,086.17                  |                 |          |
|      | 车位（个）   | 竣工 |                  | 1,582       | 1,582                         | 6                   | 164.00    | 1,582                     | 6               | 156.19   |
| 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 |                  | 4,310.21    | 4,310.21                      | 100.01              | 201.00    | 4,310.21                  | 180.73          | 329.52   |
|      | 车位（个）   | 竣工 |                  | 942         | 942                           | 62                  | 701.00    | 908                       | 65              | 693.33   |
| 东郡之星 | 住宅      | 在建 | 515.91           | 84,362.62   | 83,846.71                     | 1,239.92            | 2,216.91  |                           |                 |          |
|      | 商铺及购物中心 | 在建 | 168.98           | 2,694.07    | 2,525.09                      | 61.16               | 166.80    |                           |                 |          |
|      | 车位（个）   | 在建 | 16               | 960         | 944                           | 17                  | 499.90    |                           |                 |          |
| 淘天地  | 写字楼     | 竣工 | 3,184.82         | 38,666.36   | 35,481.54                     | 3,781.85            | 7,210.32  | 33,653.94                 | 3,375.28        | 5,794.72 |
|      | 商业      | 竣工 | 1,988.48         | 10,367.71   | 8,379.23                      | 210.6               | 600.00    | 8,105.88                  | 362.98          | 1,152.38 |
|      | 车位（个）   | 竣工 | 277              | 376         | 99                            | 24                  | 446.00    | 90                        | 21              | 345.71   |
| 阳光国际 | 住宅      | 竣工 | 45,658.43        | 250,095.48  | 204,437.05                    | 7,095.38            | 25,754.51 | 197,292.60                | 2,749.15        | 9,393.89 |
|      | 商铺及购物中心 | 竣工 | 8,275.40         | 11,071.98   | 2,796.58                      |                     |           | 2,796.58                  | 216.15          | 549.52   |
|      | 车位（个）   | 竣工 | 270.00           | 1,430.00    | 1,160.00                      | 23.00               | 1,640.00  | 1,134.00                  | 23.00           | 1,561.90 |
| 丽郡国际 | 住宅      | 在建 | 89.68            | 129,544.74  | 129,455.06                    | 1,636.91            | 1,924.13  |                           |                 |          |

|        |         |    |           |            |            |            |            |            |           |           |
|--------|---------|----|-----------|------------|------------|------------|------------|------------|-----------|-----------|
|        | 商铺及购物中心 | 在建 | 775.91    | 2,002.56   | 1,226.65   | 270.5      | 637.83     |            |           |           |
|        | 车位（个）   | 在建 | 109       | 1,250.00   | 1,141.00   | 13         | 346.6      |            |           |           |
| 新宸悦府   | 住宅      | 在建 | 268.05    | 84,619.01  | 84,350.96  | 24,998.21  | 31,683.30  |            |           |           |
|        | 商铺及购物中心 | 在建 | 886.68    | 3,549.06   | 2,662.38   | 2,662.38   | 5,748.23   |            |           |           |
|        | 车位（个）   | 在建 | 19        | 736        | 717        | 248        | 2,956.00   |            |           |           |
| 印象西湖   | 住宅      | 竣工 | 475.94    | 207,256.59 | 206,780.65 |            |            | 206,637.88 |           |           |
|        | 商业      | 竣工 | 70,430.29 | 72,699.40  | 2,269.11   |            |            | 2,269.11   |           |           |
|        | 写字楼     | 竣工 | 17,927.57 | 167,604.66 | 149,677.09 | 3,490.44   | 4,041.79   | 147,753.61 | 3,357.88  | 3,621.26  |
|        | 车位（个）   | 竣工 | 1,253.00  | 2,547.00   | 1,294.00   | 33         | 307        | 1,218.00   | 49.00     | 506.37    |
| 蓝郡国际一期 | 住宅      | 竣工 | 513.97    | 144,372.42 | 143,858.45 | 17,055.30  | 28,948.45  | 133,250.71 | 36,770.08 | 54,329.50 |
|        | 商铺及购物中心 | 竣工 | 8,492.15  | 30,270.30  | 21,778.15  | 6,651.61   | 18,890.70  | 18,811.54  | 9,937.52  | 18,683.96 |
|        | 车位（个）   | 竣工 | 448.00    | 1,240.00   | 792.00     | 153        | 2,360.30   | 750        | 288       | 4,089.83  |
| 蓝郡国际二期 | 写字楼     | 在建 | 49,783.07 | 61,724.12  | 11,941.05  | 5,857.61   | 9,562.11   |            |           |           |
|        | 商铺      | 在建 | 6426.73   | 6,426.73   |            |            |            |            |           |           |
|        | 车位（个）   | 在建 | 223       | 223.00     |            |            |            |            |           |           |
| 时间名座   | 写字楼     | 在建 | 43,193.55 | 65,738.13  | 22,544.58  | 2,774.62   | 4,825.67   |            |           |           |
|        | 商业      | 在建 | 1,086.34  | 5,574.96   | 4,488.62   | 4,159.08   | 9,068.89   |            |           |           |
|        | 车位（个）   | 在建 | 414       | 555        | 141        | 67         | 410.6      |            |           |           |
| 江宸府    | 住宅      | 在建 | 467.52    | 164,396.24 | 163,928.72 | 101,322.61 | 169,950.34 |            |           |           |
|        | 商铺及购物中心 | 在建 |           | 2,375.46   | 2,375.46   | 2,375.46   | 5,604.11   |            |           |           |
|        | 车位（个）   | 在建 | 56        | 1,631.00   | 1,575.00   | 931        | 15,983.50  |            |           |           |
| 柏悦府    | 住宅      | 在建 | 21,124.67 | 55,956.70  | 34,832.03  | 34,832.03  | 80,245.48  |            |           |           |
|        | 车位（个）   | 在建 | 424       | 747        | 323        | 323        | 5,247.00   |            |           |           |
| 悦宸府    | 住宅      | 在建 | 14,558.36 | 59,781.93  | 45,223.57  | 45,223.57  | 67,105.54  |            |           |           |



**3.2 与上一会计期间相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况、原因及其影响**

☐适用 ☒不适用

**3.3 报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况、更正金额、原因及其影响。**

☐适用 ☒不适用

宋都基业投资股份有限公司

董事会

董事会批准报送日期：2018 年 8 月 30 日