

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 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

Table with 2 columns: 股票简称, 股票代码. Includes information about the company's stock listing and codes.

2 报告期公司主要业务简介
2022年,受内外部环境环境影响,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95.64亿平方米,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,例如支持各地因地制宜,完善地方政策;“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,上市公司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、广西四省。组织架构上,集团总部通过对六大下属公司(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:维享、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,报告期的具体情况将在本节的“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

Table showing financial data for 2022, 2021, and 2020. Columns include 营业收入, 归属于上市公司股东的净利润, etc.

3.2 报告期分季度的主要会计数据
单位:元 币种:人民币

Table showing quarterly financial data for 2022, 2021, and 2020. Columns include 第一季度, 第二季度, etc.

季度数据与已披露定期报告数据差异说明
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

Table showing shareholder information including names, share counts, and percentages.

4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图



4.3 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



4.4 报告期末公司优先股股东总数及前10名股东情况

4.5 公司债券情况

4.6 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

Table showing details of existing bonds including issuer, amount, and interest rate.

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债券作出的信用评级结果调整情况

2022 年度报告摘要. 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 年度报告摘要. 单位:元 币种:人民币. 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

2023 第一季度报告. 证券代码:600077 证券简称:宋都股份. 宋都基业投资股份有限公司. 2023 第一季度报告. 单位:元 币种:人民币. 编制单位:宋都基业投资股份有限公司. 单位:元 币种:人民币 审计类型:未经审计.

Table showing financial data for Q1 2023. Columns include 营业收入, 归属于上市公司股东的净利润, etc.

将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益项目的情况说明
(三)主要会计数据、财务指标发生变动的情况、原因

Table showing changes in financial indicators and reasons. Columns include 项目名称, 期末余额(元), etc.

二、股东信息
(一)普通股股东总数和表决权恢复的优先股股东数量及前十名股东持股情况表
单位:股

Table showing shareholder information including names, share counts, and percentages.

三、其他提醒事项
需提醒投资者关注的关于公司报告期经营情况的其他重要信息

3.1 项目开发销售情况
(1) 主要项目开发情况

Table showing project development status including project name, location, and progress.

备注:报告期内竣工的项目不在上表体现。
(2) 主要项目销售情况

Table showing sales data for various projects including project name, location, and sales amount.

4. 债券募集资金使用情况
(1) 募集资金使用情况

Table showing the use of funds raised from bond issues, including project names and amounts.

(2) 募集资金使用计划

Table showing the planned use of funds, including project names and amounts.

5. 债券募集资金使用情况
(1) 募集资金使用情况

Table showing the use of funds raised from bond issues, including project names and amounts.

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的净利润-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。
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。上述情况及《股票上市规则》第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”。证券代码:600077
证券简称:宋都股份 公告编号:临2023-033

宋都基业投资股份有限公司. 2023 第一季度报告. 单位:元 币种:人民币 审计类型:未经审计.

Table showing financial data for Q1 2023. Columns include 营业收入, 归属于上市公司股东的净利润, etc.

3.2 相关事项进展
(1)公司于2021年5月27日披露了《关于收到控股股东、实际控制人承诺函的公告》,宋都控股、俞建午先生承诺,最晚于2023年6月30日前有程序按股回购,最晚于2023年12月31日前,彻底消除与公司之间以存单形式的互保情形。(详见临2021-062公告)。截至本报告期末,公司对宋都控股及其关联方担保余额为216,435.00万元,其中以存单质押形式提供的担保余额为216,435.00万元,以信用保证担保提供的担保余额为0万元。截至本报告出具日,公司对控股股东及其关联方的担保余额为216,435.00万元,其中以存单质押形式提供的担保余额为216,435.00万元,以信用保证担保提供的担保余额为0万元。

(2)宋都基业投资股份有限公司回购专用证券账户持有公司股份数79,195,025股,回购股份用途为实施股权激励计划。截至本报告出具日,上述股票存放于公司回购股份专用账户,尚未实施股权激励计划。
(3)释义在本报告书中,除非文义另有所指,下列词语具有如下含义:

四、季度财务报告
(一)审计意见类型
(二)财务报表
合并资产负债表
2023年3月31日

Table showing quarterly financial statements including assets, liabilities, and equity.

编制单位:宋都基业投资股份有限公司. 单位:元 币种:人民币 审计类型:未经审计.

Table showing quarterly financial statements including assets, liabilities, and equity.

本报告期内同一控制下企业合并,被合并方在合并前实现的净利润为:0元,上期被合并方实现的净利润为:0元。
公司负责人:俞建午 主管会计工作负责人:陈振宇 会计机构负责人:马春飞
合并现金流量表
2023年1-3月

Table showing quarterly cash flow statements including operating, investing, and financing activities.

编制单位:宋都基业投资股份有限公司. 单位:元 币种:人民币 审计类型:未经审计.

Table showing quarterly cash flow statements including operating, investing, and financing activities.

编制单位:宋都基业投资股份有限公司. 单位:元 币种:人民币 审计类型:未经审计.

Table showing quarterly cash flow statements including operating, investing, and financing activities.

编制单位:宋都基业投资股份有限公司. 单位:元 币种:人民币 审计类型:未经审计.

Table showing quarterly cash flow statements including operating, investing, and financing activities.

特此公告
宋都基业投资股份有限公司董事会
2023年4月27日