

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2020年4月24日召开的第十届董事会第十二次会议审议通过了《关于公司2019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2019年全年归属于上市公司股东的净利润588,364,140.41元,报告期末可供分配利润491,065,697.53元。具体详见披露的2020-041号临时公告。此方案尚需提供公司年度股东大会审议。

二、公司基本情况
1. 公司简介
(一) 股票上市情况
股票上市交易所: 上海证券交易所
股票简称: 宋都股份
股票代码: 600077
变更前股票简称: 宋都置业

Table with 5 columns: 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. Rows include A股, B股, 可转债, 优先股, 境外上市外币股.

2. 报告期末主要业务简介
2019年,“十三五”规划不断深化推进,以稳地价、稳房价、稳预期为要求,延续房地产市场调控政策。中央坚持“房住不炒”的总基调,因城施策,强化住房保障体系,建立租购并举长效机制,房地产市场调控持续推进,行业竞争日趋激烈,外部环境呈现出高度的不确定性。房企融资环境进一步收紧,房企资金面收紧将会影响未来投资开发进度。

根据国家统计局数据,2019年,全国商品房销售面积17.16亿平方米,同比下降0.1%;销售金额15.97万亿元,同比增长6.5%,增速比2018年低1.5个百分点;全国房地产开发投资额132,104亿元,比上年增长9.9%。房地产市场依旧低迷,房企融资环境进一步收紧,房企资金面收紧,房企投资开发进度放缓,房企资金面收紧将会影响未来投资开发进度。

根据国家统计局数据,2019年,全国商品房销售面积17.16亿平方米,同比下降0.1%;销售金额15.97万亿元,同比增长6.5%,增速比2018年低1.5个百分点;全国房地产开发投资额132,104亿元,比上年增长9.9%。房地产市场依旧低迷,房企融资环境进一步收紧,房企资金面收紧,房企投资开发进度放缓,房企资金面收紧将会影响未来投资开发进度。

具体经营情况详见公司在本报告第四节中披露的内容。
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 with 5 columns: 2019年, 2018年, 本年比上年增减(%) 2017年. Rows include 总资产, 归属于上市公司股东的净利润, 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润, etc.

3.2 报告期末的主要会计数据
单位:元 币种:人民币

Table with 4 columns: 第一季度(1-3月), 第二季度(4-6月), 第三季度(7-9月), 第四季度(10-12月). Rows include 营业收入, 归属于上市公司股东的净利润, etc.

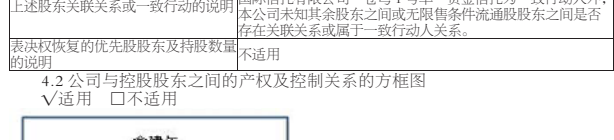
4. 股本及股东情况
4.1 普通股股东和表决权恢复的优先股股东数量及前10名股东持股情况表
单位:股

Table with 2 columns: 截止报告期末普通股股东总数(户), 年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户). Values: 32,727, 30,684.

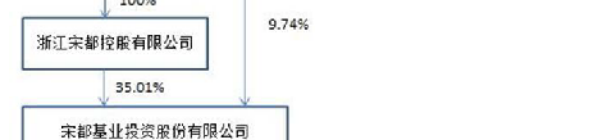
截止报告期末前10名普通股股东持股情况
单位:股

Table with 5 columns: 股东名称(全称), 报告期末持股数量, 持股比例(%) 表决权恢复的优先股数量, 质押或冻结情况, 股东性质. Lists major shareholders like 浙江宋都控股有限公司.

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 公司债券基本情况

2019年 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

单位:亿元 币种:人民币

Table with 7 columns: 债券名称, 简称, 代码, 发行日, 到期日, 债券余额, 利率, 还本付息方式, 交易场所. Lists bonds like 宋都基业2019年非公开发行公司债券.

5.2 公司债券付息兑付情况
□适用 √不适用
5.3 公司债券评级情况
√适用 □不适用

报告期内,本公司委托联合信用评级有限公司对主体信用等级进行了跟踪评级,发行人的主体长期信用等级为AA,评级展望为“稳定”。未发生债项信用等级的变动。

5.4 公司近2年的主要会计数据和财务指标
√适用 □不适用

Table with 4 columns: 2019年, 2018年, 本期比上年同期增减(%) 主要指标. Rows include 资产负债率, EBITDA全部债务比, 利息保障倍数.

三、经营情况讨论与分析
1. 报告期内主要经营情况
截至报告期末,预收账款157.23亿元,2019年度销售回款率高达93%,在销售回款保持良好态势前提下,实现归属于上市公司股东的净利润5.88亿元,同比增长43.06%,扣除非经常性损益净利润5.32亿元,同比增长67.88%,主要经营数据稳健,业绩呈现稳增态势。

报告期内房地产储备情况
序号 地区 项目 占比(%) 经营业态 项目用地面积(万平方米) 项目规划总建筑面积(万平方米) 总建筑面积(万平方米) 在建建筑面积(万平方米) 已竣工建筑面积(万平方米) 总投资额(亿元) 报告期末实际投资额(亿元)

Table with 8 columns: 序号, 地区, 项目, 占比(%), 经营业态, 项目用地面积(万平方米), 项目规划总建筑面积(万平方米), 总建筑面积(万平方米), 在建建筑面积(万平方米), 已竣工建筑面积(万平方米), 总投资额(亿元), 报告期末实际投资额(亿元). Lists projects like 浙江舟山, 浙江宁波, etc.

上述地块,为公司报告期新增土地储备,截至报告期末,上述第4、12项地块为储备地,其余均已开工。报告期内房地产开发投资情况
单位:万元 币种:人民币

Table with 8 columns: 序号, 地区, 项目, 占比(%) 经营业态 项目用地面积(万平方米) 项目规划总建筑面积(万平方米) 总建筑面积(万平方米) 在建建筑面积(万平方米) 已竣工建筑面积(万平方米) 总投资额(亿元) 报告期末实际投资额(亿元). Lists projects like 杭州大新街, 杭州南都, etc.

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 公司债券基本情况

Table with 7 columns: 序号, 地区, 项目, 经营业态, 可供出售面积(万平方米) 已售面积(万平方米) 总可售面积(万平方米) 已售面积/总可售面积(%) 已售面积/可供出售面积(%) 已售面积/总可售面积(%) 已售面积/可供出售面积(%) 已售面积/总可售面积(%) 已售面积/可供出售面积(%) 已售面积/总可售面积(%)

注:以上项目计划总投资为预估金额,会随项目开发进程出现变化。

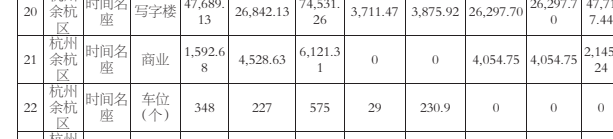
报告期内房地产开发投资情况
单位:万元 币种:人民币

Table with 8 columns: 序号, 地区, 项目, 占比(%) 经营业态 项目用地面积(万平方米) 项目规划总建筑面积(万平方米) 总建筑面积(万平方米) 在建建筑面积(万平方米) 已竣工建筑面积(万平方米) 总投资额(亿元) 报告期末实际投资额(亿元). Lists projects like 杭州下沙, 杭州下沙, etc.

上述地块,为公司报告期新增土地储备,截至报告期末,上述第4、12项地块为储备地,其余均已开工。报告期内房地产开发投资情况
单位:万元 币种:人民币

Table with 8 columns: 序号, 地区, 项目, 占比(%) 经营业态 项目用地面积(万平方米) 项目规划总建筑面积(万平方米) 总建筑面积(万平方米) 在建建筑面积(万平方米) 已竣工建筑面积(万平方米) 总投资额(亿元) 报告期末实际投资额(亿元). Lists projects like 杭州大新街, 杭州南都, etc.

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 公司债券基本情况

宋都基业投资股份有限公司第十届董事会第十二次会议决议公告

公告编号:临2020-033

(六)审议通过了《关于公司2019年度内部控制评价报告的议案》
(七)审议通过了《关于公司2019年度社会责任报告的议案》
(八)审议通过了《关于续聘公司2020年度审计机构的议案》
(九)审议通过了《关于公司2020年度投资计划的议案》
(十)审议通过了《关于续聘公司2020年度审计机构的议案》
(十一)审议通过了《关于续聘公司2020年度审计机构的议案》
(十二)审议通过了《关于续聘公司2020年度审计机构的议案》
(十三)审议通过了《关于续聘公司2020年度审计机构的议案》
(十四)审议通过了《关于续聘公司2020年度审计机构的议案》
(十五)审议通过了《关于续聘公司2020年度审计机构的议案》
(十六)审议通过了《关于续聘公司2020年度审计机构的议案》
(十七)审议通过了《关于续聘公司2020年度审计机构的议案》
(十八)审议通过了《关于续聘公司2020年度审计机构的议案》
(十九)审议通过了《关于续聘公司2020年度审计机构的议案》
(二十)审议通过了《关于续聘公司2020年度审计机构的议案》
(二十一)审议通过了《关于续聘公司2020年度审计机构的议案》
(二十二)审议通过了《关于续聘公司2020年度审计机构的议案》
(二十三)审议通过了《关于续聘公司2020年度审计机构的议案》
(二十四)审议通过了《关于续聘公司2020年度审计机构的议案》
(二十五)审议通过了《关于续聘公司2020年度审计机构的议案》
(二十六)审议通过了《关于续聘公司2020年度审计机构的议案》
(二十七)审议通过了《关于续聘公司2020年度审计机构的议案》
(二十八)审议通过了《关于续聘公司2020年度审计机构的议案》
(二十九)审议通过了《关于续聘公司2020年度审计机构的议案》
(三十)审议通过了《关于续聘公司2020年度审计机构的议案》
(三十一)审议通过了《关于续聘公司2020年度审计机构的议案》
(三十二)审议通过了《关于续聘公司2020年度审计机构的议案》
(三十三)审议通过了《关于续聘公司2020年度审计机构的议案》
(三十四)审议通过了《关于续聘公司2020年度审计机构的议案》
(三十五)审议通过了《关于续聘公司2020年度审计机构的议案》
(三十六)审议通过了《关于续聘公司2020年度审计机构的议案》
(三十七)审议通过了《关于续聘公司2020年度审计机构的议案》
(三十八)审议通过了《关于续聘公司2020年度审计机构的议案》
(三十九)审议通过了《关于续聘公司2020年度审计机构的议案》
(四十)审议通过了《关于续聘公司2020年度审计机构的议案》
(四十一)审议通过了《关于续聘公司2020年度审计机构的议案》
(四十二)审议通过了《关于续聘公司2020年度审计机构的议案》
(四十三)审议通过了《关于续聘公司2020年度审计机构的议案》
(四十四)审议通过了《关于续聘公司2020年度审计机构的议案》
(四十五)审议通过了《关于续聘公司2020年度审计机构的议案》
(四十六)审议通过了《关于续聘公司2020年度审计机构的议案》
(四十七)审议通过了《关于续聘公司2020年度审计机构的议案》
(四十八)审议通过了《关于续聘公司2020年度审计机构的议案》
(四十九)审议通过了《关于续聘公司2020年度审计机构的议案》
(五十)审议通过了《关于续聘公司2020年度审计机构的议案》
(五十一)审议通过了《关于续聘公司2020年度审计机构的议案》
(五十二)审议通过了《关于续聘公司2020年度审计机构的议案》
(五十三)审议通过了《关于续聘公司2020年度审计机构的议案》
(五十四)审议通过了《关于续聘公司2020年度审计机构的议案》
(五十五)审议通过了《关于续聘公司2020年度审计机构的议案》
(五十六)审议通过了《关于续聘公司2020年度审计机构的议案》
(五十七)审议通过了《关于续聘公司2020年度审计机构的议案》
(五十八)审议通过了《关于续聘公司2020年度审计机构的议案》
(五十九)审议通过了《关于续聘公司2020年度审计机构的议案》
(六十)审议通过了《关于续聘公司2020年度审计机构的议案》
(六十一)审议通过了《关于续聘公司2020年度审计机构的议案》
(六十二)审议通过了《关于续聘公司2020年度审计机构的议案》
(六十三)审议通过了《关于续聘公司2020年度审计机构的议案》
(六十四)审议通过了《关于续聘公司2020年度审计机构的议案》
(六十五)审议通过了《关于续聘公司2020年度审计机构的议案》
(六十六)审议通过了《关于续聘公司2020年度审计机构的议案》
(六十七)审议通过了《关于续聘公司2020年度审计机构的议案》
(六十八)审议通过了《关于续聘公司2020年度审计机构的议案》
(六十九)审议通过了《关于续聘公司2020年度审计机构的议案》
(七十)审议通过了《关于续聘公司2020年度审计机构的议案》
(七十一)审议通过了《关于续聘公司2020年度审计机构的议案》
(七十二)审议通过了《关于续聘公司2020年度审计机构的议案》
(七十三)审议通过了《关于续聘公司2020年度审计机构的议案》
(七十四)审议通过了《关于续聘公司2020年度审计机构的议案》
(七十五)审议通过了《关于续聘公司2020年度审计机构的议案》
(七十六)审议通过了《关于续聘公司2020年度审计机构的议案》
(七十七)审议通过了《关于续聘公司2020年度审计机构的议案》
(七十八)审议通过了《关于续聘公司2020年度审计机构的议案》
(七十九)审议通过了《关于续聘公司2020年度审计机构的议案》
(八十)审议通过了《关于续聘公司2020年度审计机构的议案》
(八十一)审议通过了《关于续聘公司2020年度审计机构的议案》
(八十二)审议通过了《关于续聘公司2020年度审计机构的议案》
(八十三)审议通过了《关于续聘公司2020年度审计机构的议案》
(八十四)审议通过了《关于续聘公司2020年度审计机构的议案》
(八十五)审议通过了《关于续聘公司2020年度审计机构的议案》
(八十六)审议通过了《关于续聘公司2020年度审计机构的议案》
(八十七)审议通过了《关于续聘公司2020年度审计机构的议案》
(八十八)审议通过了《关于续聘公司2020年度审计机构的议案》
(八十九)审议通过了《关于续聘公司2020年度审计机构的议案》
(九十)审议通过了《关于续聘公司2020年度审计机构的议案》
(九十一)审议通过了《关于续聘公司2020年度审计机构的议案》
(九十二)审议通过了《关于续聘公司2020年度审计机构的议案》
(九十三)审议通过了《关于续聘公司2020年度审计机构的议案》
(九十四)审议通过了《关于续聘公司2020年度审计机构的议案》
(九十五)审议通过了《关于续聘公司2020年度审计机构的议案》
(九十六)审议通过了《关于续聘公司2020年度审计机构的议案》
(九十七)审议通过了《关于续聘公司2020年度审计机构的议案》
(九十八)审议通过了《关于续聘公司2020年度审计机构的议案》
(九十九)审议通过了《关于续聘公司2020年度审计机构的议案》
(一百)审议通过了《关于续聘公司2020年度审计机构的议案》

Table with 10 columns: 序号, 地区, 项目, 经营业态, 可供出售面积(万平方米) 已售面积(万平方米) 总可售面积(万平方米) 已售面积/总可售面积(%) 已售面积/可供出售面积(%) 已售面积/总可售面积(%) 已售面积/可供出售面积(%) 已售面积/总可售面积(%) 已售面积/可供出售面积(%) 已售面积/总可售面积(%)

报告期内,公司共实现权益销售金额122.54亿元,权益销售面积650,400.00平方米。

报告期内房地产开发出租情况
单位:万元 币种:人民币

Table with 5 columns: 序号, 地区, 项目, 经营业态, 出租房地产的建筑面积(万平方米) 出租房地产的租金收入(万元) 是否采用公允价值计量模式 租金收入公允价值(万元). Lists rental properties like 宋都基业, 宋都人家, etc.

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155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:俞建宁
董事会批准报告日期:2020/4/24

宋都基业投资股份有限公司 2020年4月28日