

证券代码：400192

证券简称：宋都 5

主办券商：财通证券

宋都基业投资股份有限公司

2024 年度财务决算报告

本公司及董事会全体成员保证公告内容的真实、准确和完整，没有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带法律责任。

一、公司基本财务情况

2024 年度，本公司营业收入 372,444.46 万元，营业总成本 369,842.74 万元，其中营业成本 332,374.81 万元、营业税金及附加-1,066.24 万元、销售费用 4,971.61 万元、管理费用 13,342.86 万元、研发费用 25.17 万元、财务费用 20,194.52 万元、其他收益 37.20 万元、投资收益 63,591.08 万元、公允价值变动收益-2,083.59 万元、信用减值损失-8,246.81 万元、资产减值损失-11,584.07 万元、资产处置收益 532.44 万元；营业利润 44,847.96 万元，营业外收入 419.29 万元，营业外支出 19,417.2 万元，利润总额 25,850.05 万元，净利润 14,492.61 万元，其中归属于母公司所有者的净利润 10,771.14 万元。

2024 年末，公司资产总计 1,887,179.65 万元，负债总计 1,669,557.08 万元，所有者权益合计 217,622.57 万元，归属于母公司所有者权益合计 105,020.03 万元。

以下文中涉及表格数据，若无具体说明，单位均为人民币万元。

二、公司近三年主要经营指标变动情况及原因分析

项目	2024 年	2023 年	本年比上年增减(%)	2022 年
营业收入	372,444.46	1,240,719.87	-69.98%	799,245.92
营业利润	44,847.96	79,814.78	-43.81%	-308,376.42
利润总额	25,850.05	68,390.34	-62.20%	-328,920.12
归属于上市公司股东的净利润	10,771.14	17,538.21	-38.58%	-356,414.92

归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-40,240.05	29,805.59	-235.01%	-122,536.48
经营活动产生的现金流量净额	-8,398.29	83,071.56	-110.11%	160,598.81
项目	2024 年末	2023 年末	本年末比上年末 增减（%）	2022 年末
资产总额	1,887,179.65	2,351,921.68	-19.76%	3,761,320.75
负债总额	1,669,557.08	2,122,962.23	-21.36%	3,563,551.14
归属于上市公司股东的所有者权益	105,020.03	94,213.75	11.47%	77,379.55
总股本	134,012.23	134,012.23		134,012.23

三、公司主营业务及其经营情况

（一）营业收入/成本分析

项目	2024 年度		2023 年度		2022 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务收入	362,719.07	97.39%	1,229,452.27	99.09%	785,514.42	98.28%
其他业务收入	9,725.39	2.61%	11,267.60	0.91%	13,731.50	1.72%
合计	372,444.46	100.00%	1,240,719.87	100.00%	799,245.92	100.00%

1、公司的主营业务收入

2024年度，公司主营业务收入362,719.07万元，占比97.39%，主要为本报告期杭州望林府、杭州如意云境、富阳济宸府、南京柏悦府等项目集中交付而相应结转收入所致。2022年度、2023年度和2024年度，主营业务收入占收入总额比例分别为 98.28%、99.09%、97.39%。

2、公司的其他业务收入

2024年度，公司其他业务收入9,725.39万元，占比2.61%，主要为租赁、贸易等收入。

（二）近三年期间费用变动情况

项目	2024 年度		2023 年度		2022 年度	
	金额	占营业收入比例(%)	金额	占营业收入比例(%)	金额	占营业收入比例(%)

营业收入	372,444.46		1,240,719.87		799,245.92	
销售费用	4,971.61	1.33%	20,799.98	1.68%	19,704.39	2.47%
管理费用	13,342.86	3.58%	38,241.32	3.08%	26,436.44	3.31%
财务费用	20,194.52	5.42%	24,722.39	1.99%	32,904.75	4.12%
期间费用合计	38,508.99		83,763.70		79,045.58	

报告期内，公司销售费用占营业收入的比例，较上年下降0.35个百分点；公司管理费用占营业收入的比例，较上年增加0.50个百分点，公司财务费用占营业收入的比例，较上年上升3.43个百分点，主要系公司营业收入下降所致。

四、公司资产、负债的主要构成

（一）资产的主要构成

最近三年，公司资产构成如下：

项目名称	2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日		2022 年 12 月 31 日	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
流动资产	1,498,655.53	79.41%	1,890,315.97	80.37%	3,330,623.86	88.55%
非流动资产	388,524.12	20.59%	461,605.72	19.63%	430,696.89	11.45%
资产总额	1,887,179.65	100.00%	2,351,921.68	100.00%	3,761,320.75	100%

从资产的构成结构来看，公司的资产主要为流动资产，最近三年公司的资产结构比较稳定，这和房地产企业资产主要是由土地和开发成本组成的特征有关。

最近三年的流动资产构成如下：

主要构成项目	2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日		2022 年 12 月 31 日	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
货币资金	48,744.34	3.25%	91,725.83	4.85%	436,177.50	13.10%
交易性金融资产	698.03	0.05%	0	0.00%	195.05	0.01%
应收账款	10,276.03	0.69%	9,456.61	0.50%	9,359.25	0.28%
预付款项	15,673.19	1.05%	2,556.50	0.14%	4,051.20	0.12%
其他应收款	259,929.89	17.34%	180,955.61	9.57%	192,349.43	5.78%

存货	1,069,054.79	71.33%	1,498,074.75	79.25%	2,526,852.05	75.87%
其他流动资产	94,279.24	6.29%	107,546.67	5.69%	161,639.38	4.85%
流动资产合计	1,498,655.53	100.00%	1,890,315.97	100.00%	3,330,623.86	100.00%

（二）负债的主要构成

项目名称	2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日		2022 年 12 月 31 日	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
流动负债	1,411,152.41	84.52%	1,984,476.44	93.48%	2,994,850.31	84.04%
非流动负债	258,404.67	15.48%	138,485.79	6.52%	568,680.53	15.96%
负债总额	1,669,557.08	100.00%	2,122,962.24	100.00%	3,563,530.83	100.00%

最近三年，公司流动负债占负债总额的比例分别为84.04%、93.48%、84.52%，公司负债主要为流动负债，负债结构相对稳定，而流动负债中多为预收账款，这和房地产产品建设周期及预售特征有关。

最近三年的预收款项明细情况：

预收款项/合同负债	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
预收房款	219,234.29	538,786.16	1,582,807.58
预收租金	3,829.10	1,171.72	377.68
其 他	1.54	274.89	246.91
合 计	223,064.93	540,232.78	1,583,432.17

五、偿债能力

报告期末公司偿债能力指标如下：

指标	2024年12月31 日	2023年12月31 日	2022年12月31 日
流动比率	1.06	0.95	1.11
速动比率	0.29	0.2	0.27
资产负债率	88.47%	90.27%	94.74%
资产负债率（扣除预售房款）	76.85%	87.37%	90.92%

六、现金流量

报告期内公司现金流量情况如下：

项目	2024年度	2023年度	2022年度
经营活动产生的现金流量净额	-8,398.29	83,071.56	160,598.81
投资活动产生的现金流量净额	6,268.27	-16,703.99	14,829.96
筹资活动产生的现金流量净额	-13,817.88	-176,939.62	-433,797.83
现金及现金等价物净增加额	-15,947.90	-110,572.05	-258,260.09
每股净现金流量（元/股）	-0.12	-0.83	-1.93

宋都基业投资股份有限公司
董事会
2025年4月30日