



宋都基业投资股份有限公司

2020 年度社会责任报告

股票简称：宋都股份

股票代码：600077

编制时间：2021 年 4 月

目录

关于本报告	1
一、公司概况	2
（一）公司简介.....	2
（二）企业文化.....	2
（三）公司社会责任价值观	2
二、公司治理	3
三、公司经营情况	5
四、社会责任	7
（一）热心公益，“宋”爱千里.....	7
（二）共克时艰，抗击疫情	7
（三）节能减排，绿色工地	8
五、匠人匠心	10
（一）匠心产品.....	10
（二）臻心服务.....	10
六、员工关怀	12
（一）人才培养，梯队建设	12
（二）推行激励政策，关爱员工家庭.....	12
（三）丰富职工文化生活，增强团队凝聚力.....	12
七、展望.....	12

关于本报告

重要提示：本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、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责任。

感谢您抽出宝贵的时间阅读宋都基业投资股份有限公司 2020 年度企业社会责任报告，这是我们连续第三年发布社会责任报告。

本报告旨在真实反映公司 2020 年度社会责任的发展与实践，总结了 2020 年度公司在经营活动中，对社会、经济、环境以及可持续发展等方面做出的贡献，向用户、股东、合作伙伴、政府、员工等利益相关方公开报告公司运行情况，帮助利益相关各方了解公司的社会责任实践活动。

时间范围：2020 年度，即 2020 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日，考虑到披露事项的连续性和可比性，部分信息的内容适当向前或向后延伸。

报告范围：本报告以宋都基业投资股份有限公司为主体，并包括全资子公司以及控股子公司。

报告数据说明：本报告的财务数据来自宋都基业投资股份有限公司按照中国会计准则编制的 2020 年年度报告及历年年度报告等。数据主要以 2020 年度为主，同时包含部分以前年度数据。本报告的计量币种除特别说明，均为人民币。

发布形式：本报告以电子文档的形式在上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn/>）上进行刊载，如果您还想了解本报告以外的公司其他信息，可查阅公司年度财务报告或浏览公司网站（<http://www.songdu.com/>）。

本报告经公司 2021 年 4 月 28 日召开的董事会审议通过。

一、公司概况

（一）公司简介

公司名称：宋都基业投资股份有限公司

英文名称：Sundy Land Investment Co.,Ltd.

股票简称：宋都股份

股票代码：600077

法定代表人：俞建午

地址：杭州市富春路 789 号宋都大厦



图 1 宋都股份总部大楼

宋都股份旗下全资子公司杭州宋都房地产集团有限公司（以下简称“宋都集团”）创立于 1984 年，是杭州最早“老十八家”知名专业房地产开发企业之一，至今已经在房地产领域深耕 37 年，目前已形成以“杭州为大本营，长三角都市圈为核心”的优势投资区域圈，多年来陆续为杭州、宁波、舟山、南京、合肥等长三角热点城市贡献了多个经典项目，目前在建在售项目共计五十余个。

本公司于 2011 年在上交所成功上市，宋都集团已连续 13 年荣获“中国房地产百强企业——百强之星”称号，连续 4 年荣获“中国华东房地产公司品牌价值 TOP10”称号，且在“2020 中国上市房企百强”榜单中荣获第 74 位，持续保持区域领先房企地位。同时，公司也是浙江省上市公司协会理事成员，是浙江省并购委员会成员。

（二）公司文化

核心价值观：正、真、诚、新

企业精神：勤奋、好学、融洽、节俭

品牌日：公司确立每年 7 月 7 日为公司品牌日

四大战略要求：以客户为导向、以财务为基石、一切为营销服务、以品质为核心价值

（三）公司社会责任价值观

公司致力于建设有效的管理机制，建立长期合作同盟，形成发展共识，发挥合力创造价值，通过自身的努力和成长，最大限度增进对股东、客户、员工、合作方、社会各方的积极影响，最大限度的创造经济、社会和环境的综合价值。

二、公司治理

2020 年度，宋都股份共召开了 16 次董事会，13 次监事会，7 次股东大会。公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》和中国证监会、上海证券交易所有关要求，加强信息披露工作，不断完善公司法人治理结构，基本建立相对健全的内部控制制度，规范公司运作，切实维护公司及全体股东利益。

1、关于股东与股东大会：报告期内，公司召开临时股东大会 6 次，年度股东大会 1 次。公司能够根据《公司法》、《股票上市规则》、《股东大会议事规则》的要求，召集、召开股东大会，股东大会的会议筹备、会议提案、议事程序、会议表决和决议、决议的执行和信息披露等方面符合规定要求。公司按规定对相关议案的审议开通网络投票，能够确保所有股东、尤其是中小股东充分行使表决权，享有平等地位。每一次的股东大会都有见证律师出席，对会议的召开程序、审议事项、出席人身份进行确认和见证，并出具法律意见书，保证了股东大会的合法有效。

2、关于董事和董事会：报告期内，共召开董事会 16 次，公司各位董事能够依据《董事会议事规则》等制度，认真出席董事会会议。公司董事会下设审计委员会、战略委员会、提名委员会、薪酬与考核委员会等四个专业委员会，其成员组成合理。专业委员会设立以来，均严格按照相应工作条例开展工作，已在公司的经营管理中充分发挥了其专业性作用。每位独立董事均严格遵守《独立董事工作制度》，认真负责、勤勉诚信地履行各自的职责，独立董事对关联交易、担保类事项以及利润分配方案制定的过程中提出了宝贵的意见与建议。

3、关于监事和监事会：报告期内，召开了 13 次监事会。各位监事能够依据《监事会议事规则》等制度，认真履行自己的职责，对公司财务以及董事和高级管理人员履行职责的合法合规性进行监督，并独立发表意见。

4、关于信息披露与透明度：公司严格按照有关法律法规及公司制定的《公司信息披露管理制度》的要求，真实、准确、完整、及时地通过《上海证券报》、《中国证券报》、《证券日报》、《证券时报》及上海证券交易所网站等披露有关信息，并做好信息披露前的保密工作，切实履行上市公司信息披露的义务，保证公司信息披露的公开、公平、公正，积极维护公司和投资者、尤其是中小股东的合法权益。

5、关于投资者关系及相关利益者：一方面，公司与机构投资者保持常态性的沟通、学习。另一方面，公司以开放的心态积极接待中小投资者，通过电话、邮件、面对面沟通的形式，与投资者保持畅通的沟通。

6、关于内幕知情人登记管理：公司严格按照监管机构要求执行《内幕信息知情人登记

管理制度》，本报告期内，公司按照该制度的规定，对公司定期报告披露过程中涉及内幕信息的相关人员情况作了登记备案。报告期内不存在有内幕信息知情人违规买卖公司股票的情况。

7、基本建立相对完善的内部控制与管理制度：报告期内，招采、运营、工程、营销、财务等各条线均制定或修订各条线工作制度。公司严格按照监管要求不断细化内部管理制度，并与律师和审计保持高度的沟通联系，对公司的关键业务流程、关键控制环节、内部控制的有效性进行了自我检查与评价，并常年推动年度内审工作。

8、关于绩效评价和激励约束机制：公司建立了公正、透明的高级管理人员的绩效评价标准与激励约束机制；公司高级管理人员的聘任公开、透明，符合相关法律、法规的规定。

9、关于控股股东与上市公司的关系：报告期内，公司严格遵守“五分开”的承诺，与控股股东产权关系相互独立，公司董事会、监事会和内部机构能够独立运作。公司通过在《股东大会议事规则》、《公司章程》、《关联交易管理制度》等制度中设立相关条款，建立了防止控股股东及其关联企业占用上市公司资金、侵害上市公司利益的长效机制，未发生过大股东占用上市公司资金和资产的情况。

三、公司经营情况

2020 年中央坚持“房住不炒”房地产调控基调不变，地方政府因城施策更加灵活，同时“三道红线”、“五档分类”的推出，金融监管等进一步强化。一季度公司购房需求短期回落，工程进度部分受到影响。全年来看，公司秉持“稳健发展”的经营理念，调整投资节奏，维稳销售指标，定位大运营体系，紧紧围绕以“住宅地产开发为主”并协同“地产+”业务的发展方向，为提升投融资、运营、产品方面的能力布局，为经营管理要利润、全面提高经营效率的经营计划夯实基础。公司整体业绩稳步提升。

规模发展节奏稳健

在“三道红线”等金融监管强化下，公司经营管理层达成一致共识，在投资规策略上，通过以“招拍挂”为主，一二级联动、收并购等多元化的投资渠道，进行自主开发亦或是与优秀兄弟房企强强联手。

在投资规模扩张上，公司明确自身发展节奏，不冒进、不激进，聚焦已布局区域的发展，发挥区域竞争优势。报告期，公司在原有城市覆盖群的浙江、广西两个区域新增土储面积超 18 万平方米，新增总建面积近 70 万平方米。报告期末，公司在建在售项目 50 余个。

在公司销售规模扩张上，2020 全年公司新增 8 个首次开盘住宅项目，分别是宁波凤麟府、杭州望林府、杭州济宸府、舟山悦宸府，舟山都会之光，新昌锦州府，南京柏悦府、苏州如意铭著。首次开盘项目贡献销售金额 82 亿，报告期全口径销售金额 207 亿，较 2019 年增长 10%。

报告期末，公司资产规模较 2019 年呈稳步提升。公司总资产 430.17 亿，较 2019 年度增长 14.13%。

大运营一体化、信息化

提效赋能，对于公司来说是发挥自身战斗力的策略导向，也是向经营管理要利润的重要手段。公司通过投前决策管理、项目启动会管理、关键节点会议、全面预算管理、计划管理、信息化管理、专业线管理策划和执行、运营风险管理，促使公司大运营体系环环相扣，精细作业。公司目前正在打造“2（开工）、6（开盘）、12（现金流回正）”标准运营模式体系和“4（开盘）、6（现金流回正）、8（资金再投资）”高周转运营模式体系。

大运营体系下，信息化管理的覆盖也为公司全面提升经营效率打下基础。目前信息化覆盖招采、工程、财务、销售、人力、档案各个模块。招采端口推出供应链集采平台，实现战略集采管控，有效降低采购成本；工程端口实现智慧工地一体化管理平台；财务端口上线项目数据（货值、收益率）动态跟踪分析，为公司经营决策提供数据支持。营销端口打造“移

动案场”平台，实现全员营销和同时监测销售风险。

公司以信息化管理为工具，实现线上共享平台的落地，跨组织协同管理平台，为不同模块经营层提供分析和决策的依据，全面提效赋能。

一体两翼，主业协同

自 2019 年度公司在战略维度提出“地产+”以来，作为“地产+”模块的典型代表，公司代建业务以“轻资产、重服务、稳收益”为核心理念，蓬勃发展。全年来看，主业协同效应明显：代建业务的轻资产模式对于房地产开发的重资产模式在现金流稳定性上形成良好的促进，而房地产板块的品牌输出、资源输出为代建业务的应运而生创造了“天时地利”，两者天然属性的匹配，为公司管理输出提供“人和”的平台。一体两翼，主业协同，带来业务间的优势互补，进一步促进公司健康发展。

报告期，公司新获 5 个代建项目，均聚焦在公司优势区域。2020 年，公司的代建业务也荣获“中国房地产代建运营优秀企业”。

资本突破，财务稳健

2020 年度，公司维持主体 AA 评级。4 月 20 日，公司在上海证券交易所成功发行了购房尾款资产支持证券化产品，发行规模 3.16 亿。9 月底，公司获得由上交所出具的非公开发行公司债券挂牌转让无异议函的，批复规模为 9.2 亿，目前在发行准备阶段。不断丰富的融资渠道和融资品种，吸引投资风险偏好匹配的投资者，促进公司在资本市场上竞争优势的提升。项目公司销售回款稳健，销售回款覆盖了项目开发支出，报告期公司经营活动产生的现金流量净额为 1.93 亿。报告期，资本市场权威媒体也给予了公司肯定，公司获得了由证券时报颁发的“最佳董事会”、“最佳董秘”奖项以及中国证券报颁发的“金牛奖——最佳投资者关系奖”。

四、社会责任



图 2 公益联盟证书

（一）热心公益，“宋”爱千里

公司在自身不断壮大的同时也一直致力社会公益活动，并在 2014 年正式成立“杭州宋都公益基金会”（以下简称“宋都公益基金会”）。多年来积极通过社会倡导、募集资金、教育培训、救助资助、开发服务等方式，大力支持学校教育事业，以实际行动担当社会所赋予的使命与责任，为造福更多人群做出贡献。

在 2020 年度：

4 月 29 日，集团团委开展“童成长·书相伴”公益捐书活动，寄送给受疫情影响严重的湖北乡村小学。

6 月 9 日，董事长俞建午前往诸暨市湍浦中学为困难学子捐资助学。

6 月 14 日，全集团开展“宋爱带货·扶贫助农”，通过消费扶贫给农户增加收入。

8 月 27 日，宋都公益基金会与南京市雨花台区红十字会联合组织的“博爱雨花，宋爱千里”助学活动在南京顺利举行，为雨花台区 60 名贫困学生奉上爱心，送去希望。

9 月 11 日，由宋都公益基金会&奉化区慈善总会联合主办的“宋爱千里”助学捐赠暨二期助学金发放仪式在奉化高级中学举行，帮助奉化贫困学子圆梦。

9 月 18 日，宋爱助学——致中和站助学金发放仪式在浙江省严州中学梅城校区隆重举行。

11 月 17 日，宋都公益基金会为新疆阿克苏贫困学子捐赠 20 万元。

11 月 25 日，宋都公益基金会一行同江干区团委书记在贵州黔东南州三穗县城关三小为 100 位贫困学子送去了寒冬的温暖。

12 月 12 日，宋都公益基金会向浙江科技学院生化学院“宋都集团”奖学金提供捐赠，用于奖励优秀学子。

在热心公益的道路上，公司携手员工和合作伙伴一同前行。目前，公司内部已经形成了人人关心公益、参与公益、倡导公益的“公益文化”。

（二）共克时艰，抗击疫情

2020 年初的疫情来势汹汹，在此情况之下，公司体现了一个大企业勇于担当的精神，

也起到了很好的表率作用。在此过程中，公司积极响应国家号召，全面落实防控防疫措施，大力配合政府各项举措，具体做法如下：

1 月 28 日，宋都公益基金会及全体员工为抗击疫情捐助捐款近 250 万元，用于浙江省内疫情防控工作。

2 月 7 日，在集团党委书记俞建午的号召下，成立“宋都集团疫情防控党员应急先锋队”，选派到物业公司各疫情防控指挥部、隔离点、观察点等，协助配合做好疫情防控等工作。

2 月 21 日，宋都集团党委在内部防疫工作群发出志愿协助兄弟公司宋都物业在社区疫情防控工作的号召后，80 余名志愿者共克时艰，共同战“疫”，一直在行动。

2 月 25 日，宋都公益基金会为战斗在防疫抗疫一线人员提供新冠肺炎专属风险保障，用有温度的“服务”关心保障一线工作人员安全健康，共同助力打赢疫情防控阻击战。

3 月 5 日，宋都集团团委发动广大团员青年积极参与社区疫情志愿者服务当中，奉献宋都青年的赤诚与热心。

3 月 10 日，针对目前疫情对商业市场影响较大的情况，公司决定对宋都旗下商业项目实施一个月的租金减免政策，与商户一起共克时艰。

（三）节能减排，绿色工地

1、在污染防治方面

（1）泥浆干化处理 通过泥浆固化设备，将钻孔灌注桩产生的泥浆固化成固体，提供给砖瓦厂家或进行清运、回填处理，能有效减少废水排放。在瑞安邮电北路代建、前进代建项目得到应用。

（2）智慧系统 采用智慧工地系统，将工地临时喷淋系统和大气环境检测设备相结合，在超出预警值后，自动打开喷淋系统，有效降低工地 PM2.5/PM10 的产生。目前在公司所属项目中均已应用。

2、在资源节约方面

（1）薄抹灰工艺 所谓薄抹灰，就是抹灰层的厚度 $\leq 5\text{mm}$ 。相比传统抹灰方法（20mm 左右），此工艺能节省 75%左右的抹灰材料用量。目前在舟山柏悦府等项目已得到应用。

（2）海绵城市雨水收集系统 将雨水根据需求进行收集后，经过并经过对收集的雨水进行处理后达到符合设计使用标准的系统，可以用来清洗、绿化浇水甚至饮用等，能在小区运行中大幅节省市政给水。在公司所属项目均已应用。

（3）装配式栏杆 装配式栏杆在工厂中集中生产，在项目现场组装，过程中几乎没有材料浪费，同时免于焊接，几乎没有垃圾产生，有利于节省栏杆材料，保护环境。目前已在奉化江宸府等项目得到应用。

3.在生态保护方面做法:

(1) 铝合金模板工艺 由于铝合金模板具有能重复利用、成型好等特点,它的广泛应用不仅节省大量木材资源,还减少了大量因结构修补产生的垃圾,利于环保。在舟山柏悦府、南京柏悦府、富阳江宸府、富阳济宸府等项目得到应用。

(2) 精装修落地 节约家装材料浪费,节约资源;统一装修,大大改善噪音污染;在装修期间采用环保型材料,基层采用 E1 级阻燃胶合板,面层采用环保乳胶漆,墙纸采用环保糯米胶、固装采用成品木饰面;在精装修的配置的家电上选择节能型号,中央空调选用节能型型号,房间、客餐厅等采用节能型水地暖。

(四) 回报股东

根据《上海证券交易所上市公司回购股份实施细则》等有关规定:上市公司以现金为对价,采用集中竞价方式、要约方式回购股份的,当年已实施的股份回购金额视同现金分红,纳入该年度现金分红的相关比例计算,且根据《上海证券交易所上市公司现金分红指引》、《公司现金分红管理制度》等有关规定:公司每年以现金方式分配的利润不少于当年实现的可分配利润的 10%;公司任意三个连续会计年度内以现金方式累计分配的利润不少于该三年实现的年均可分配利润的 30%,公司过去三年利润分配和回购股份的情况具体如下:

2018 年,公司实施每 10 股分配 0.31 元,分配现金 41,543,792.11 元;

2019 年,公司实施每 10 股派发现金红利 0.4 元,分配金额 53,187,269.64 元,且 2019 年公司通过集中竞价交易方式实施股份回购,回购支付总金额为 29,977,340.31 元;

2020 年,公司通过集中竞价交易方式实施股份回购,回购支付总金额为 259,383,516.13 元,占 2020 年度归属于上市公司股东的净利润的 75.84%。

2018 年-2020 年,纳入回购股份金额,公司已实施现金分红金额合计 384,091,918.19 元,占近三年实现的年均可分配利润的 104.42%,已满足并超过现金分红的相关规定。

公司希望可以长期致力于对股东的回报,综合考虑目前宏观经济形势、行业发展趋势及公司各房地产项目的建设、实际经营需求,公司拟制定 2020 年利润分配方案如下:公司拟向全体股东每 10 股派发现金红利 0.1 元(含税)。本次利润分配以实施权益分派股权登记日的股份总数扣除届时回购专户上累计已回购股份数量 76,570,025 股(按截至目前公司回购专户股份数量 76,570,025 股进行测算)后的股份数量为基准,预计股数为 1,263,552,301 股,派发的具体日期将在权益实施公告中明确,现金分红比例为 3.59%。结合公司 2020 年度回购支付总金额为 259,383,516.13 元,与本次利润分配方案中预计派发的现金红利合并计算后,公司 2020 年度合计现金分红比例为 77.19%。

五、匠人匠心

（一）匠心产品

2020 年是公司的“工匠年”，公司的产品体系特色鲜明。公司提出了“品质是我们的信仰，品质是我们的荣誉，品质是我们的生命”的宋都工程师精神。

在示范区打造方面，公司加强对以往设计的沉淀思考和对客户需求的理解探索，持续构建升级能够满足当下更为多元需求的生活品居，不仅追求“美学至上”的设计思维，更是将“品质生活”融于每一处细节。同时公司通过完善的示范区评估制度，使得示范区可以以高品质、低风险的标准快速落地，向客户全方位展示宋都的匠心品质。



图 3 南京柏悦府示范区

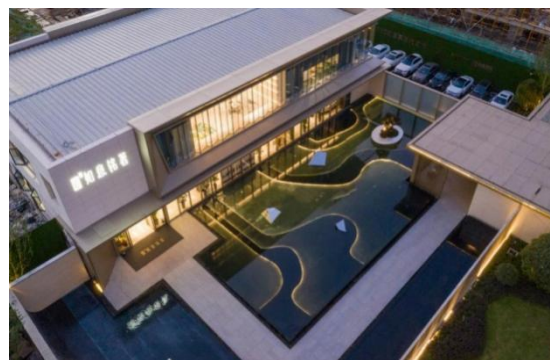


图 4 昆山宋都·如意铭著示范区

产品端口业内美誉度提升一览	
舟山柏悦溪湖	2020 上半年浙江十大高性价比产品
杭州东郡之星	2020 年上半年杭州市建筑工程“西湖杯”（优质奖）
南京柏悦府	第十届国际园林景观规划设计大赛年度十佳景观设计奖
杭州望林府	第五届 REARD 全球地产设计大奖居住类·建筑佳作奖
舟山柏悦府	2020-2021 美尚奖极致建筑美学 优秀奖
淮安高铁小镇	2020 年度第一批准安市建筑施工标准化文明示范工地

（二）臻心服务

在向客户销售端，公司严格遵守明确管控销售管理业务红线，坚持在各销售环节注重负责任营销；公司开展面向全体销售人员的负责任营销培训，要求销售人员在销售环节注意对客户隐私的保护以及准确地向客户警示潜在风险，以保障客户隐私权、知情权。

在向客户交付端，公司会派出专业陪验团队带领业主从入园到入户，展开细致全面的

讲解，耐心倾听业主的疑问，现场解答并做好详细记录。在全过程中，秉持客户的意见、建议、投诉是公司完善产品和服务的重要途径。在做好品质保持客户低投诉率的同时，公司也会积极采纳业主的合理化建议，公司设立投诉建议渠道，使得客户能有效反馈问题。全年公司有 12 个房地产项目涉及交付，累计交付达成率在 80%-97%的区间。全年公司 400 客服系统总计业务量四千多单，对于涉及的投诉处理闭环率 98%，满意率 80%。

六、员工关怀

（一）人才培养，梯队建设

2020 年，与光辉国际合作的高管领导力项目圆满完成，公司高层管理者领导力得到针对性提升；公司宋举人二期培养项目顺利结营，为公司提供了一批“高素质、高文化认可度、高执行力”的中层管理者储备人才；针对优秀应届毕业生的“保宋生”三期项目持续推进，为公司持续注入了新生力量。除此之外，公司内部培训课时持续提升，公司搭建的线上学习平台“钱塘学院”也为公司员工学习建立了一条方便快捷的培训资源。

（二）推行激励政策，关爱员工家庭

公司重视员工切身利益，推行长短期的激励政策，包括单项奖等短期激励，员工持股、事业合作人跟投机制、成就共享机制等三项长期激励，让员工看得到，算得到，拿得到；为外派员工提供节日里的家属慰问、津贴的补给等各项保障，以解后顾之忧；连续多年为女性员工购买保险等等，让员工在公司这个大家庭工作安心。

（三）丰富职工文化生活，增强团队凝聚力

2020 年，公司的党、工、团组织了各类多彩文化活动。公司为员工提供了多条内容丰富的境外团建路线；每个月为当月生日的员工庆祝生日；倡导学习定期开展读书分享会活动；开展“健步走”活动；开展“宋都厨艺大赛”活动；母亲节为外派员工家属送上祝福。让每位女员工在节日里有美丽的鲜花和祝福。另外公司总部大楼里为员工提供了健身房，并常年为员工提供体育场地，让员工业余可以锻炼放松。文体活动拉近了公司的职工文化，让大家更加团结。

七、展望

2020 年，公司心怀感恩。未来，公司将继续秉持以“正、真、诚、新”为企业核心价值观，秉持“以客户为导向，以财务为基石，一切为营销服务，以品质为核心价值”四大战略目标，坚持以人为本，坚守匠心，以城市发展为己任，与社会共同进步。

宋都基业投资股份有限公司

2021 年 4 月 30 日