

宋都基业投资股份有限公司

2020 年年度股东大会



会议材料

二〇二一年五月

目录

2020 年年度股东大会议程	3
2020 年年度股东大会须知	5
独立董事 2020 年度述职报告	7
议案一 公司董事会 2020 年度工作报告	12
议案二 公司 2020 年度财务决算报告	35
议案三 公司 2020 年度利润分配方案的议案	41
议案四 公司 2020 年度报告全文及摘要	45
议案五 公司 2021 年投资计划的议案	46
议案六 关于公司及控股子公司购买理财的议案	47
议案七 关于公司 2021 年度预计日常关联交易事项的议案	49
议案八 关于对公司担保事项进行授权的议案	52
议案九 公司未来三年股东分红回报规划（2021-2023）	55
议案十 关于修订公司《章程》议案	56
议案十一 宋都基业投资股份有限公司董事会议事规则（2021 年 4 月修订）	59
议案十二 宋都基业投资股份有限公司股东大会议事规则（2021 年 4 月修订） ..	60
议案十三 宋都基业投资股份有限公司关联交易管理制度（2021 年 4 月修订） ..	61
议案十四 宋都基业投资股份有限公司对外担保管理制度（2021 年 4 月修订） ..	62
议案十五 关于对外提供财务资助的议案	63
议案十六 宋都基业投资股份有限公司监事会议事规则（2021 年 4 月修订）	67
议案十七 公司监事会 2020 年度工作报告	68
议案十八 选举董事的议案	71

2020 年年度股东大会议程

现场会议召开时间：2021年5月26日（星期三）下午14:00

会议召开地点：浙江省杭州市富春路789号宋都大厦

会议主持人：俞建午先生

一、宣布开会，统计参加本次会议的股东情况；并介绍列席本次会议的人员；

二、董事会秘书宣读会议议案：

序号	议案
1	公司董事会 2020 年度工作报告
2	公司 2020 年度财务决算报告
3	关于公司 2020 年度利润分配方案的议案
4	《公司 2020 年度报告》全文及摘要
5	公司 2021 年投资计划的议案
6	关于公司及控股子公司购买理财产品的议案
7	关于公司 2021 年度预计日常关联交易事项的议案
8	关于对公司担保事项进行授权的议案
9	公司未来三年股东分红回报规划（2021-2023 年）
10	关于修订公司<章程>的议案
11	《宋都基业投资股份有限公司董事会议事规则（2021 年 4 月修订）》
12	《宋都基业投资股份有限公司股东大会议事规则（2021 年 4 月修订）》
13	《宋都基业投资股份有限公司关联交易管理制度（2021 年 4 月修订）》
14	《宋都基业投资股份有限公司对外担保管理制度（2021 年 4 月修订）》
15	《关于对外提供财务资助的议案》
16	《宋都基业投资股份有限公司监事会议事规则（2021 年 4 月修订）》
17	公司监事会 2020 年度工作报告
18.00	选举董事的议案
18.01	《关于选举戴克强为公司第十届董事会董事的议案》
18.02	《关于选举吴向为公司第十届董事会董事的议案》

会议将听取公司独立董事2020年度述职报告。

三、股东现场发言和提问；

四、董事会对股东的问询作出答复和说明；

五、提名本次会议监票人名单；

六、通过本次会议监票人名单（鼓掌方式）；

七、表决议案；

八、监票人宣布表决结果；

九、宣读根据会议记录和表决结果整理的会议决议（草案）；

十、出席会议的董事在会议决议和会议记录上签名；

十一、见证律师宣读《宋都基业投资股份有限公司2020年年度股东大会法律意见书》；

十二、闭会。

宋都基业投资股份有限公司 2020 年年度股东大会须知

为了维护全体股东的合法权益，确保股东大会的正常秩序和议事效率，保证大会的顺利进行，根据《公司章程》、公司《股东大会议事规则》及相关法律法规和规定，特制定本须知：

一、本次股东大会采用现场投票和网络投票结合的方式。现场会议表决采取记名投票表决方式进行，网络投票采用上海证券交易所网络投票系统，通过交易系统投票平台的投票时间为股东大会召开当日的交易时间段。融资融券券商可以通过上海证券交易所指定的融资融券业务会员投票系统，按照所征集的融资融券投资者投票意见，参加股东大会投票。

二、凡现场参加大会的股东请按规定出示股东帐户卡、身份证或法人单位证明以及授权委托书等证件，经验证后领取会议资料，方可出席会议。

三、在主持人宣布股东到会情况及宣布大会正式开始后进场的在册股东或股东授权代表，可列席会议，但不享有本次会议的表决权。

四、为保证股东大会的严肃性和正常秩序，切实维护与会股东及代理人的合法权益，除出席会议的股东及代理人、公司董事、监事、董事会秘书、高级管理人员、公司聘任律师以及公司邀请的其他代表外，公司有权依法拒绝其他人员进入会场。

五、大会发言安排不超过 1 小时。为维护股东大会的秩序，保证各股东充分行使发言、表决和质询的权利，各股东应当在大会开始前向大会登记处登记，填写《股东大会发言登记表》，并明确发言的主题，由大会登记处根据股东提出发言要求的时间先后、发言内容，提交给会议主持人，安排股东发言时间。股东发言，应当首先进行自我介绍，每一位股东发言不超过 5 分钟。股东不得无故中断大会议程要求发言。在议案审议过程中，股东及代理人临时要求发言或就有关问题提出质询的，须举手申请，并经主持人许可后方可发言或提出问题。股东及代理人发言应围绕本次大会所审议的方案，简明扼要。非股东及代理人在会议期间未经大会主持人许可，无权发言。主持人可安排公司董事、监事和其他高级管理人员回答股东提问。股东及代理人发言时，

应先报告所持股数和姓名。议案表决开始后，大会将不再安排股东及代理人发言。

六、请与会者在会议中不要大声喧哗并关闭手机或将手机调至静音状态，以保持会场正常秩序。

七、各项议案均由股东或股东代表以记名方式分别表决。参加现场会议的法人股股东，如有多名代表，均应推举一名首席代表，由该首席代表填写表决票。表决按股东持股数计票，每一股有一票表决权。

八、会议期间离场或不参加投票者作弃权处理。

九、会议设监票人两名，由本公司监事和股东代表担任。

十、对违反本议事规则的行为，大会工作人员应予以及时制止，以保证会议正常进行，保障股东合法权益。

宋都基业投资股份有限公司

2021 年 5 月 26 日

宋都基业投资股份有限公司 独立董事 2020 年度述职报告

一、独立董事的基本情况

作为公司的独立董事，我们均拥有专业资质及能力，在从事的专业领域积累了丰富的经验。我们个人工作履历、专业背景以及兼职情况如下：

1、华民：男，1950年出生，中共党员，教授，无境外永久居留权。1982年获复旦大学经济学学士，1993年获复旦大学国际经济博士。历任华东师范大学讲师，复旦大学经济学院教授。现任宋都基业投资股份有限公司独立董事，绿地控股集团股份有限公司独立董事。

2、杜兴强：1974年出生，博士研究生。现为厦门大学会计系教授、博士生导师、系主任，美国哥伦比亚大学访问学者；享受“国务院政府特殊津贴”专家，入选“国家百千万人才工程”与“教育部首届新世纪优秀人才计划”，被授予“国家有突出贡献中青年专家”等称号；曾获教育部人文社会科学优秀成果一等奖、教育部霍英东高等院校青年教师奖一等奖、福建省社科优秀成果一等奖等，教学成果曾获得国家级教学成果二等奖及福建省教学成果特等奖；曾任全国青联委员；现担任宋都基业投资股份有限公司独立董事、福建圣农发展股份有限公司独立董事、卧龙地产集团股份有限公司独立董事。

3、郑金都：男，汉族，1964年7月出生，台州三门人，一级律师，无境外永久居留权。1986年获原杭州大学（现浙江大学）法学学士，1989年原杭州大学（现浙江大学）法学院研究生毕业，同年获中国政法大学法学硕士，1993-1994年美国密苏里大学访问学者。现为浙江六和律师事务所主任，兼任浙江省律师协会会长，省法学会副会长，省工商联咨询委员，杭州市三门商会会长等职。曾任浙大网新、精工钢构等上市公司的独立董事；现任宋都基业投资股份有限公司独立董事、浙商银行股份有限公司、杭州联合农村商业银行股份有限公司、墙煌新材料股份有限公司的独立董事。

作为公司的独立董事，我们与公司之间不存在雇佣关系、交易关系、亲属关系，

不存在影响独立董事独立性的情况。

二、独立董事年度履职概况

（一）董事会出席情况

2020 年度，公司共召开了 16 次董事会会议、7 次股东大会。

董事会出席情况汇总如下：

董事姓名	是否独立董事	参加董事会情况						参加股东大会情况
		本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议	出席股东大会的次数
华民	是	16	16	16	0	0	否	7
杜兴强	是	16	16	16	0	0	否	7
郑金都	是	16	16	16	0	0	否	7

（二）现场考察和公司配合情况

2020年度，我们密切关注公司经营环境的变化，利用参加董事会、股东大会和现场考察等机会，深入了解公司的生产经营和财务状况。

公司董事长、董事会秘书和财务负责人通过电话、邮件、面对面交流等方式与我们保持定期沟通，保证了我们享有与其他董事同等的知情权。同时，召开董事会及相关会议前，公司均能够按照法定的时间提前通知我们，并送达会议资料，积极有效地配合了独立董事的工作，为我们作出独立判断提供了必要的工作条件。

三、独立董事年度履职重点关注事项的情况

（一）关联交易情况

2020年4月24日，公司召开的第十届董事会第十二次会议上，审议通过了《关于控股股东向公司提供借款暨关联交易的议案》、《关于公司2020年度预计日常关联交易事项的议案》、《关于对子公司提供财务资助暨关联交易的议案》。

2020年5月15日，公司召开的第十届董事会第十五次会议上，审议通过了《关于预计相互担保计划暨关联交易的议案》。

2020年11月5日，公司召开第十届董事会第二十二次会议上，审议通过了《关于购买资产暨关联交易的议案》。

对报告期内发生的上述关联交易，我们认真核查了相关资料以及实施决策程序，认可上述关联交易并发表了相应的独立意见，我们认为，该等关联交易均是依据公司实际发展需要而产生，定价公允合理，决策程序合法合规，不存在损害公司及股东利益的情形。

（二）对外担保及资金占用情况

2020年度公司能够遵守相关法律法规的规定，不存在控股股东及其他关联方占用资金的情况，也不存在将资金直接或间接提供给控股股东及其他关联方使用的情形。

公司按照中国证监会有关文件要求和《上海证券交易所股票上市规则》及《公司章程》的规定，严格控制对外担保风险，截至2020年12月31日，公司对外担保总额为134.50亿元，公司不存在违规担保情形。

（三）募集资金使用情况

报告期内，公司不存在募集资金的使用情况。

（四）高级管理人员提名以及薪酬情况

2020年度公司高级管理人员履职稳定，未出现异动情况。董事会薪酬与考核委员会根据公司董事、高级管理人员年度业绩指标完成情况对公司2020年度董事、高级管理人员薪酬与考核结果进行了审核。我们认为：在公司2020年度报告中披露的董事、高级管理人员的薪酬符合公司绩效考核和薪酬制度的管理规定，并严格按照考核结果发放。

（五）聘任或更换会计事务所情况

公司第十届董事会第十二次会议上，我们对《关于续聘公司2020年度审计机构的议案》发表了如下独立意见：天健会计师事务所（特殊普通合伙）具备证券、期货业务审计执业资格，执业水平良好，勤勉尽责，能够独立、客观、公正地发表审计意见。续聘天健会计师事务所为公司2020年度财务报告及内部控制审计机构符合有关法律、法规及本公司《公司章程》的有关规定，同意续聘并报公司年度股东大会审议。

（六）现金分红及其他投资者回报情况

公司于2020年4月24日召开第十届董事会第十二次会议，审议通过了《关于公司2019年度利润分配预案的议案》。我们认为，公司一向重视对投资者的合理投资回报，

致力于保持利润分配政策的连续性和稳定性。根据《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》、《上海证券交易所上市公司现金分红指引》及宋都基业投资股份有限公司《章程》、公司《现金分红管理制度》等相关规定，结合2019年年报审计会计师事务所出具的《公司2019年审计报告》，我们认为，公司拟定每10股派现0.4元的利润分配预案，是为保证公司的稳健经营，保持健康的财务状况和现金流量，同时兼顾公司的可持续发展，维护股东的长远利益所做的考量。我们同意此项议案并报公司年度股东大会审议。该利润分配方案已于2020年7月23日实施完毕。

（七）公司及股东承诺履行情况

2020年度，公司及股东严格履行各项承诺，未发生违反承诺事项的情况。

（八）信息披露的执行情况

报告期内，公司共发布了146份临时公告，编制了4期定期报告。我们认为，公司能够严格按照上海证券交易所《股票上市规则》以及《公司章程》、《信息披露事务管理制度》等规范性文件的规定，真实、准确、完整地做好信息披露工作。

（九）内部控制执行情况

我们认为，公司已基本建立起规范、健全的内部控制体系，能够保证内部控制制度的完整性、合理性及实施的有效性，以提高公司经营的效果与效率，增强公司信息披露的可靠性，确保公司行为合法合规。

（十）董事会以及下属专门委员会的运作情况

报告期内，董事会下设董事会战略委员会、薪酬与考核委员会、提名委员会、审计委员会，根据公司实际情况，按照各自工作制度，以认真负责、勤勉诚信的态度忠实履行各自职责。

（十一）其他

除上述之外，我们还对以下董事会审议事项发了同意的独立意见。具体如下：

公司第十届董事会第十六次会议，审议通过了《关于以集中竞价交易方式回购股份价格的议案》；公司第十届董事会第十九次会议，审议通过了《关于调整公司股份回购方案的议案》；公司第十届董事会第十七次会议，审议通过了《关于会计政策变更的议案》。

四、总体评价和建议

2020年度，我们本着客观、公正、独立的原则，忠实履行职责，密切关注公司的生产经营活动，积极参与公司重大事项的商讨，充分发挥了独立董事的作用，切实维护了公司及广大股东的合法权益。

2021年度，我们将继续秉承谨慎、勤勉、忠实的原则以及对公司和全体股东负责的精神，进一步加强与公司董事、监事及管理层的沟通，加强学习，提高专业水平和决策能力，忠实、有效地履行独立董事的职责和义务，更好的维护公司和中小股东的合法权益，为客观公正地保护广大投资者特别是中小股东的合法权益，为促进公司稳健经营，创造良好业绩发挥积极作用。

特此报告。

公司独立董事：华民、杜兴强、郑金都

2021年5月26日

议案一 公司董事会 2020 年度工作报告

各位股东及股东代表：

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，新增总建筑面积近 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 全年公司房地产项目新增 8 个首次开盘项，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 年增长超 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。覆盖了招采、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，公司代建业务以“轻资产、重服务、稳收益”为核心理念，稳步发展。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，均聚焦公司房地产板块的优势区域。2020 年，公司的代建业务荣获“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，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”。

产品、服务匠人匠心

产品体系定位鲜明的核心竞争力，进一步提升公司在报告期内产品系列创质并举的发展，具体来说：

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

除了对于产品的打造，公司对于服务的输出也秉持匠心，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%。

2020 年，是公司经营的第三十七载，公司心怀感恩，在做好主业的同时，报告期公司及宋都公益基金会通过宋爱抗疫、宋爱助学、精准扶贫践行社会责任感，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。

一、报告期内主要经营情况

2020 年度，公司营业收入 71.61 亿，同比增长 71.86%；扣除非经常性损益净利润 5.40 亿元，主业经营踏实稳健，业绩稳定。

（一）主营业务分析

1. 利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位：元 币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例（%）
营业收入	7,161,415,260.72	4,166,986,134.84	71.86
营业成本	5,573,488,264.50	2,461,377,490.69	126.44
销售费用	306,753,145.48	358,176,297.08	-14.36
管理费用	351,166,125.59	293,542,570.99	19.63
财务费用	313,445,755.96	84,782,785.25	269.70
经营活动产生的现金流量净额	193,000,513.11	-516,357,726.67	不适用
投资活动产生的现金流量净额	-655,087,686.39	-45,419,396.97	不适用
筹资活动产生的现金流量净额	2,025,389,905.30	1,295,317,315.46	56.36

说明：

营业收入：主要系项目集中交付所致。

营业成本：主要系集中交付项目较多，土地取得等各类成本所致。

财务费用：主要系合作项目增加规模扩大而相应增加融资费用所致。

经营活动产生的现金流量净额：主要系项目销售回款大于项目开发支出所致。

筹资活动产生的现金流量净额：各类融资渠道拓展导致融资规模增加所致。

2. 收入和成本分析

√适用 □不适用

报告期内，营业收入中主营业务收入占 97.10%，主要系本报告期奉化江宸府项目、舟山柏悦

府项目、溧阳悦宸府项目集中交付而相应结转收入所致，公司其他业务收入占比 2.90%，主要为租赁、代建等收入，公司整体主营业务较为稳定。

(1). 主营业务分行业、分产品、分地区情况

单位:元 币种:人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上 年增减 (%)	营业成本比上 年增减 (%)	毛利率比上 年增减(%)
房地产业务	6,954,085,354.35	5,430,853,319.59	21.90	74.21	134.99	减少 20.20 个百分点
主营业务分产品情况						
分产品	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上 年增减 (%)	营业成本比上 年增减 (%)	毛利率比上 年增减(%)
房地产业务	6,954,085,354.35	5,430,853,319.59	21.90	74.21	134.99	减少 20.20 个百分点
主营业务分地区情况						
分地区	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上 年增减 (%)	营业成本比上 年增减 (%)	毛利率比上 年增减(%)
长三角地区	6,953,873,086.33	5,430,853,319.59	21.90	74.68	136.04	减少 20.30 个百分点
其他	212,268.02		100.00	-98.05	-100.00	增加 95.38 个百分点

主营业务分行业、分产品、分地区情况的说明

注：长三角区域含浙江、江苏、安徽。

报告期内，从地区分布看，公司业务相对稳定，主要集中在长三角区域。

报告期内，毛利率较上年度下降主要系报告期内多数交付项目因地方政府限价等因素所致。

(2). 产销量情况分析表

☐适用 ☒不适用

(3). 成本分析表

单位：元

分行业情况							
分行业	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例 (%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例 (%)	本期金额较上年同期变动比例 (%)	情况说明
房地产业务	房地产业务	5,430,853,319.59	97.44	2,311,144,363.60	93.90	134.99	房地产成本占总成本比重 97.44%，主营业务稳定
分产品情况							
分产品	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例 (%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例 (%)	本期金额较上年同期变动比例 (%)	情况说明
房地产业务	房地产业务	5,430,853,319.59	97.44	2,311,144,363.60	93.90	134.99	房地产成本占总成本比重 97.44%，主营业务稳定

成本分析其他情况说明

无

(4). 主要销售客户及主要供应商情况

√适用 □不适用

前五名客户销售额 8,836.92 万元，占年度销售总额 1.27%；其中前五名客户销售额中关联方销售额 0 万元，占年度销售总额 0 %。

前五名供应商采购额 134,334.20 万元，占年度采购总额 35.54%；其中前五名供应商采购额中关联方采购额 0 万元，占年度采购总额 0%。

其他说明

无

3. 费用

√适用 □不适用

项目	2020年度		2019年度		2018年度	
	金额（万元）	占营业收入比例 (%)	金额（万元）	占营业收入比例 (%)	金额（万元）	占营业收入比例 (%)

营业收入	716,141.53		416,698.61		459,219.77	
销售费用	30,675.31	4.28	35,817.63	8.60	19,950.97	4.34
管理费用	35,116.61	4.90	29,331.04	7.04	18,498.41	4.03
财务费用	31,344.58	4.38	8,478.26	2.03	21,432.81	4.67
期间费用合计	97,136.50		73,626.94		59,882.19	

报告期内，公司销售费用占营业收入的比例，较上年下降 4.31 个百分点；管理费用占营业收入的比例，较上年下降 2.14 个百分点，主要系公司管控能力提升所致。

4. 研发投入

(1). 研发投入情况表

☐ 适用 ☒ 不适用

(2). 情况说明

☐ 适用 ☒ 不适用

5. 现金流

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：元

项目	本期数（元）	上年同期数（元）	变动比例（%）
经营活动产生的现金流量净额	193,000,513.11	-516,357,726.67	不适用
投资活动产生的现金流量净额	-655,087,686.39	-45,419,396.97	不适用
筹资活动产生的现金流量净额	2,025,389,905.30	1,295,317,315.46	56.36

- 1、经营活动产生的现金流量净额变动主要系项目销售回款大于项目开发支出所致。
- 2、投资活动产生的现金流量净额变动主要系收回合作项目投资款减少所致。
- 3、筹资活动产生的现金流量净额变动主要系各类融资渠道拓展导致融资规模增加所致。

(二) 非主营业务导致利润重大变化的说明

☐ 适用 ☒ 不适用

(三) 资产、负债情况分析

☒ 适用 ☐ 不适用

1. 资产及负债状况

单位：元

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例（%）	上期期末数	上期期末数占总资产的比例（%）	本期期末金额较上期期末变动比例（%）	情况说明
应收账款	52,179,700.23	0.12	90,874,723.84	0.24	-42.58	收回货款
其他非流	17,123,475.30	0.04	31,487,375.30	0.08	-45.62	收回实际

动金融资产						投资款
投资性房地产	138,482,413.17	0.32	19,868,944.25	0.05	596.98	购买房产所致
递延所得税资产	514,546,637.26	1.20	375,233,557.39	1.00	37.13	在建项目预计可抵扣亏损增加
短期借款	317,126,946.86	0.74	502,304,061.12	1.33	-36.87	偿还短期融资
预收款项	13,851,051.41	0.03	15,725,603,129.18	41.72	-99.91	新收入准则预收款项重分类至合同负债
合同负债	16,389,256,618.90	38.10			不适用	
一年内到期的非流动负债	2,253,351,746.15	5.24	578,263,460.39	1.53	289.68	一年内到期债务增加
其他流动负债	2,652,275,966.63	6.17	1,098,341,072.12	2.91	141.48	新收入准则对合同负债增值税重分类列示
应付债券	1,359,881,051.61	3.16	1,039,826,732.75	2.76	30.78	发行购房尾款 ABS 所致
递延所得税负债	4,585,590.77	0.01			不适用	以前年度佣金追溯调整
其他非流动负债	50,230,136.99	0.12			不适用	多渠道融资增加

其他说明

无

2. 截至报告期末主要资产受限情况

√适用 □不适用

单位：元

项 目	期末账面价值	受限原因
货币资金	3,987,733,441.26	按揭保证金、贷款备偿保证金、履约保证金、质押担保等
存货	18,876,373,969.84	抵押担保融资
长期股权投资	1,555,481,738.99	质押担保融资
投资性房地产	17,371,653.59	抵押担保融资
固定资产	28,901,533.44	抵押担保融资
合 计	24,465,862,337.12	

3. 其他说明

☐适用 ☒不适用

(四) 行业经营性信息分析

☒适用 ☐不适用

详见第三节行业概况以及行业格局和趋势章节。

房地产行业经营性信息分析

1. 报告期内房地产储备情况

序号	持有待开发土地的区域	地块名称	对应项目名称	持有待开发土地的面积(平方米)	一级土地整理面积(平方米)	规划计容建筑面积(平方米)	是/否涉及合作开发项目	合作开发项目涉及的面积(平方米)	合作开发项目的权益占比(%)
1	浙江舟山	舟山东港山坡地	海语东方	49,886		59,863	否	96,696	100%
2	广西柳州	柳州市鹿寨城南小学南侧 83 亩地块【P(2020)29 号】	宋都时代之城	55,617		194,660	是	124,662	49%
3	广西贵港	贵港市港北区中山北路东侧 93 亩地块（首期）	天空之城	61,812		185,313	是	115,531	24.40%
4	广西南宁	南宁朝阳圈北际南路滨江地块 GC2020-073	宋都江宸合悦	13,720		70,464	是	98,437	80%

2. 报告期内房地产开发投资情况

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	占比	经营业态	在建项目/ 新开工项目 /竣工项目	项目用地面积 (平方米)	项目规划计 容建筑面积 (平方米)	总建筑面积 (平方米)	在建建筑面积 (平方米)	已竣工面积(平 方米)	总投资额	报告期实际投 资额
1	舟山	柏悦府	98.85%	住宅	竣工	37,164	72,731	103,554	0	103,554	151,139	15,533
2	舟山	柏悦溪湖花园	49.00%	住宅	在建	27,442	74,093	97,959	97,959	0	151,130	17,236
3	舟山	悦宸府	100.00%	住宅	新开工	7,133	17,833	23,339	23,339	0	30,000	9,395
4	舟山定	都会之光	34.00%	住宅	新开工	40,067	80,134	108,994	108,994	0	96,331	13,552
5	舟山	创世花园	15.00%	住宅	在建	71,491	130,999	167,503	167,503	0	201,188	17,919
6	舟山	金宸府一期	50.00%	住宅	竣工	52,836	105,671	141,675	0	141,675	156,371	24,419
7	舟山	金宸府二期	50.00%	住宅	在建	56,727	124,799	171,919	171,919	0	171,200	
8	宁波	江宸府	81.64%	住宅	竣工	72,535	159,577	222,779	0	222,779	240,000	21,490
9	宁波	学林新天地	50.26%	住宅	在建	47,945	86,301	117,036	117,036	0	73,900	14,724
10	宁波	凤麟府	23.00%	住宅	新开工	43,290	108,223	157,318	157,318	0	162,000	62,188
11	宁波	澜山郡庭	50.00%	住宅	竣工	45,993	91,986	140,666	0	140,666	150,633	18,211
12	安徽省巢湖市	江宸府	99.47%	住宅	在建	121,856	219,340	317,496	317,496	0	265,000	26,837
13	巢湖	如意长江	99.47%	住宅	在建	68,050	136,100	178,456	178,456	0	156,045	16,541
14	南宁	春江海岸	80.00%	住宅	在建	7,009	33,271	44,325	44,325	0	25,000	4,523
15	杭州	如意溪湖	99.09%	住宅	在建	36,551	80,412	109,833	109,833	0	120,804	11,474
16	杭州	望林府	50.00%	住宅	新开工	75,068	187,670	270,190	270,190	0	660,000	278,761
17	淮安	逸景澜庭	49.00%	住宅	在建	78,884	173,345	223,954	223,954	0	121,155	13,721
18	昆山	如意铭著	70.00%	住宅	新开工	42,242	97,156	131,965	131,965	0	146,000	60,049
19	溧阳	悦宸府	98.99%	住宅	竣工	72,713	109,000	147,953	0	147,953	153,300	8,833
20	南京	柏悦府	99.87%	住宅	在建	92,896	211,179	285,856	285,856	0	532,400	208,894

宋都基业投资股份有限公司 2020 年年度股东大会材料

21	杭州	麓宸府	98.95%	住宅	在建	42,899	94,319	136,112	136,112	0	182,550	18,117
22	杭州	如意春江一期	98.90%	住宅	在建	64,733	84,134	136,656	136,656	0	180,000	12,064
23	杭州	如意春江二期	98.90%	住宅	在建	59,208	76,966	128,769	128,769	0	160,000	11,985
24	杭州	相贤府	98.82%	住宅	竣工	38,232	61,171	100,596	0	100,596	101,910	12,059
25	杭州	新视界公寓	34.00%	住宅	在建	57,811	144,525	212,995	212,995	0	274,595	22,865
26	杭州	如意云庐	100.00%	住宅	在建	17,931	28,686	42,336	42,336	0	50,000	6,693
27	杭州	济宸府	65.00%	住宅	在建	39,313	102,212	148,987	148,987	0	138,345	61,492
28	杭州	云山九里一期	50.00%	别墅	竣工	53,822	14,925	14,795	0	14,795	39,000	2,610
29	杭州	云山九里二期	50.00%	别墅	竣工	40,047	14,174	14,174	0	14,174	32,000	6,865
30	杭州	富春望	50.00%	住宅	在建	15,350	42,979	70,459	70,459	0	120,000	10,867
31	杭州	沁园公寓	16.00%	住宅	竣工	31,685	76,040	114,769	0	114,769	475,700	16,869
32	衢州	西郡原著	20.00%	住宅	竣工	85,326	166,050	209,534	0	209,534	265,361	24,351
33	湖州	时代公馆	33.00%	住宅	竣工	86,729	173,307	240,431	0	240,431	296,721	28,299
34	绍兴	锦洲府	48.56%	住宅	在建	65,649	144,428	198,578	198,578	0	116,000	34,836
35	杭州	杭州之门	50.00%	商办	在建	77,572	352,556	532,803	532,803	0	950,000	65,847
36	舟山	舟山海语东方	100.00%	住宅	储备	49,886	59,863	95,061	0	0	131,098	23,813
37	柳州	时代之城	49.00%	住宅	储备	55,617	194,660	254,412	0	0	88,338	21,533
38	南宁	江宸合悦	80.00%	住宅	储备	13,720	70,464	99,842	0	0	70,179	12,444
39	贵港	天空之城	24.40%	住宅	新开工	61,812	185,313	245,423	245,423	0	120,028	95,982

3. 报告期内房地产销售和结转情况

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营 业态	总可售面积/数 量(个)	可供出售面 积(平方米)	已售(含已 预售)面积 (平方米)	报告期已售 面积/数量 (个)	报告期销售 金额(万元)	结转面积(平 方米)	报告期结转面 积/数量(个)	结转收入金额	报告期末待结 转面积(平方 米)
1	杭州	时间国际	写字 楼	38,636.10	-	38,636.10	158.56	306.32	38,619.40	318.56	200.38	16.70
2	杭州	时间国际	商业	10,290.07	1,910.84	8,379.23	-	-	8,378.93	-	-	1,911.14
3	杭州	时间国际	车位 (个)	322.00	96.00	226.00	42.00	392.01	198.00	30.00	347.62	124.00
4	杭州	阳光国际	住宅	250,095.48	26,817.94	223,277.54	12,258.67	46 ,332.06	217,906.97	8,932.46	29,451.03	32,188.51
5	杭州	阳光国际	商铺 及购 物中 心	11,071.98	8,058.62	3,013.36	-	-	3,013.36	216.78	476.19	8,058.62
6	杭州	阳光国际	车位 (个)	1,430.00	174.00	1,256.00	49.00	2,103.00	1,254.00	49.00	2,002.86	176.00
7	杭州	丽郡国际	住宅	129,544.74	-	129,544.74	89.68	188.06	129,455.88	-	-	88.86
8	杭州	丽郡国际	商铺 及购 物中 心	2,002.67	-	2,002.67	313.49	770.00	1,945.48	313.49	705.63	57.19
9	杭州	丽郡国际	车位 (个)	1,244.00	1.00	1,243.00	-	-	1,243.00	-	-	1.00
10	杭州	新宸悦府	住宅	84,619.03	-	84,619.03	-	-	81,953.54	15,898.74	19,086.31	2,665.49
11	杭州	新宸悦府	商铺 及购 物中	3,565.22	-0.70	3,565.92	-	-	3,565.92	487.03	1,128.44	-

宋都基业投资股份有限公司 2020 年年度股东大会材料

			心									
12	杭州	新宸悦府	车位 (个)	794.00	40.00	754.00	16.00	245.50	689.00	118.00	1,494.04	105.00
13	合肥	印象西湖	住宅	207,256.59	475.94	206,780.65	-	-	206,637.88			618.71
14	合肥	印象西湖	商业	72,699.42	-	72,699.42	70,430.00	53,000.00	2,269.11			70,430.31
15	合肥	印象西湖	写字 楼	167,604.66	2,486.86	165,117.80	532.10	5,470.47	162,365.43	3,437.78	3,155.58	5,239.23
16	合肥	印象西湖	车位 (个)	3,299.00	154.00	3,145.00	31.00	86.43	1,468.00	115.00	608.03	1,831.00
17	舟山	蓝郡国际一 期	住宅	144,372.42	564.47	143,807.95	6,389.68	7,348.13	143,767.77	6,389.68	6,831.94	604.65
18	舟山	蓝郡国际一 期	商铺 及购 物中 心	33,303.19	6,952.74	26,350.45	690.67	738.00	25,463.25	477.86	361.90	7,839.94
19	舟山	蓝郡国际一 期	车位 (个)	1,224.00	325.00	899.00	82.00	891.90	892.00	80.00	795.05	332.00
20	舟山	蓝郡国际二 期	写字 楼	61,724.12	24,862.60	36,861.52	2,060.83	2,438.24	36,418.68	5,037.31	5,914.98	25,305.44
21	舟山	蓝郡国际二 期	商铺	7,192.17	4,565.03	2,627.14	192.26	282.00	1,842.73	320.51	596.82	5,349.44
22	舟山	蓝郡国际二 期	车位 (个)	211.00	146.00	65.00	25.00	188. 90	64.00	24.00	162.02	147.00
23	杭州	时间名座	写字 楼	74,608.51	13,641.88	60,966.63	32,204.44	58,059.80	50,928.77	24,709.29	40,163.48	23,679.74
24	杭州	时间名座	商业	6,285.80	1,205.32	5,080.48	551.85	710.50	4,903.61	848.86	1,271.47	1,382.19
25	杭州	时间名座	车位 (个)	691.00	359.00	332.00	106.00	916.70	296.00	296.00	1,896.42	395.00
26	杭州	江宸府(富 阳)	住宅	164,396.24	369.21	164,027.03	-	-	161,223.35	76,398.00	117,657.15	3,172.89
27	杭州	江宸府(富	商铺	2,375.46	-	2,375.46			2,279.00	2,279.00	4,931.60	96.46

宋都基业投资股份有限公司 2020 年年度股东大会材料

		阳)	及购物中心				-	-				
28	杭州	江宸府(富阳)	车位(个)	1,631.00	3.00	1,628.00	4.00	10.00	1,596.00	761.00	11,932.11	35.00
29	杭州	麓宸府	住宅	71,014.89	-	71,014.89	-	-	-	-	-	71,014.89
30	杭州	麓宸府	储藏室	3,091.00	30.51	3,060.49	262.81	185.00	-	-	-	3,091.00
31	杭州	麓宸府	车位(个)	722.00	42.00	680.00	53.00	1,116.00	-	-	-	722.00
32	舟山	柏悦府	住宅	71,684.50	541.50	71,143.00	1,353.61	3,288.83	49,867.99	49,867.99	109,175.66	21,816.51
33	舟山	柏悦府	车位(个)	747.00	47.00	700.00	50.00	497.00	495.00	495.00	6,508.36	252.00
34	舟山	金宸府檀府	住宅	95,342.42	9,452.43	85,889.99	23,279.86	38,017.11	67,380.13	67,380.13	102,138.06	27,962.29
35	舟山	金宸府檀府	车位(个)	924.00	544.00	380.00	134.00	1,018.73	306.00	306.00	2,282.70	618.00
36	舟山	金宸府相府	住宅	117,443.57	100,595.24	16,848.33	16,848.33	27,145.36	-	-	-	117,443.57
37	舟山	金宸府相府	商铺	5,823.03	5,823.03	-	-	-	-	-	-	5,823.03
38	舟山	金宸府相府	车位(个)	1,113.00	1,113.00			-	-	-	-	1,113.00
39	溧阳	悦宸府	住宅	104,514.81	-	104,514.81		-	92,901.13	92,901.13	127,610.41	11,613.68
40	溧阳	悦宸府	储藏室	2,454.78	-	2,454.78		-	2,159.41	2,159.41	631.42	295.37
41	杭州	相贤府	住宅	35,369.66	-	35,369.66		-	8,529.57	8,529.57	16,260.77	26,840.09

宋都基业投资股份有限公司 2020 年年度股东大会材料

42	杭州	相贤府	车位 (个)	446.00	133.00	313.00	21.00	308.00	78.00	78.00	1,308.72	368.00
43	宁波	江宸府(奉化)	住宅	150,936.40	-	150,936.40	-	-	136,740.89	136,740.89	179,450.89	14,195.51
44	宁波	江宸府(奉化)	商铺及购物中心	2,720.40	-	2,720.40	-	-	2,720.40	2,720.40	6,157.31	-
45	宁波	江宸府(奉化)	储藏室	5,906.60	-	5,906.60	-	-	4,546.97	4,546.97	2,843.40	1,359.63
46	宁波	江宸府(奉化)	车位 (个)	1,349.00	583.00	766.00	284.00	5,916.00	467.00	467.00	7,532.60	882.00
47	南宁	南宁春江海岸	住宅	31,290.77	13,504.18	17,786.59	3,527.84	3,769.61	-	-	-	31,290.77
48	南宁	南宁春江海岸	商铺	752.77	-	752.77	-	-	-	-	-	752.77
49	南宁	南宁春江海岸	车位 (个)	198.00	127.00	71.00	38.00	359.64	-	-	-	198.00
50	杭州	(怀石雅苑)	住宅	69,125.94	582.80	68,543.14	168.82	447.37	-	-	-	69,125.94
51	杭州	(怀石雅苑)	车位 (个)	759.00	204.00	555.00	26.00	45.25 ⁴	-	-	-	759.00
52	杭州	(春上雅庐)	住宅	63,201.68	338.54	62,863.14	26,431.50	49,172.96	-	-	-	63,201.68
53	杭州	(春上雅庐)	车位 (个)	690.00	146.00	544.00	229.00	4,270.00	-	-	-	690.00
54	巢湖	巢湖江宸府	住宅	220,171.68	123,662.81	96,508.87	27,510.13	32,332.22	-	-	-	220,171.68
55	巢湖	巢湖江宸府	车位 (个)	2,875.00	2,875.00				-	-	-	2,875.00
56	杭州	如意溪湖	住宅	76,097.09	1,581.43	74,515.66	24,433.29	43,403.89	-	-	-	76,097.09
57	杭州	如意溪湖	商铺	2,346.13	494.57	1,851.56	1,778.25	4,522.35	-	-	-	2,346.13

宋都基业投资股份有限公司 2020 年年度股东大会材料

										-		
58	杭州	如意溪湖	车位 (个)	752.00	150.00	602.00	247.00	2,340.00	-	-	-	752.00
59	杭州	如意溪湖	储藏 室	464.90	-	464.90	464.90	180.31	-	-	-	464.90
60	巢湖	如意长江	住宅	128,929.84	38,575.60	90,354.24	29,078.08	34,550.92	-	-	-	128,929.84
61	巢湖	如意长江	商铺	2,168.18	2,168.18				-	-	-	2,168.18
62	巢湖	如意长江	车位 (个)	1,030.00	812.00	218.00	85.00	303 .50	-	-	-	1,030.00
63	宁波	学林新天地	住宅	64,031.89	89.69	63,942.20	661.70	709.40	-	-	-	64,031.89
64	宁波	学林新天地	商铺	3,032.54	0.04	3,032.50	1,007.20	1,447.30	-	-	-	3,032.54
65	宁波	学林新天地	车位 (个)	460.00	6.00	454.00	1.00	4.50	-	-	-	460.00
66	绍兴	锦洲府	住宅	132,697.34	63,376.55	69,320.79	69,320.79	68,032.26	-	-	-	132,697.34
67	绍兴	锦洲府	商铺	6,026.86	4,700.30	1,326.56	1,326.56	1,711.26	-	-	-	6,026.86
68	绍兴	锦洲府	车位 (个)	1,379.00	821.00	558.00	558.00	5,648.00	-	-	-	1,379.00
69	杭州	如意云庐	住宅	27,188.6 8	14,645.08	12,543.60	12,020.74	23,074.50	-	-	-	27,188.68
70	杭州	如意云庐	商铺	736.24	736.24	-	-	-	-	-	-	736.24
71	杭州	如意云庐	车位 (个)	319.00	241.00	78.00	78.00	520.00	-	-	-	319.00
72	杭州	大奇山郡	别墅	130,477.38	1,080.68	129,396.70	2,596.18	21,774.08	114,503.44	32,139.24	70,944.63	15,973.94
73	杭州	富春望	住宅	42,292.20	16,773.80	25,518.40	16,983.50	47,714.00	-	-	-	42,292.20
74	杭州	富春望	车位 (个)	501.00	376.00	125.00	75.00	1,107.00	-	-	-	501.00
75	杭州	济宸府	住宅	97,195.23	411.37	96,783.86	96,783.86	157,785.98	-	-	-	97,195.23

宋都基业投资股份有限公司 2020 年年度股东大会材料

										-		
76	杭州	济宸府	商铺	1,338.53	1,338.53	-	-	-	-	-	-	1,338.53
77	杭州	济宸府	车位 (个)	1,272.00	501.00	771.00	71.00 ⁷	10,856.00	-	-	-	1,272.00
78	舟山	柏悦溪湖	住宅	70,742.58	25,084.49	45,658.09	39,103.58	74,720.38	-	-	-	70,742.58
79	舟山	柏悦溪湖	商铺	1,443.90	1,382.22	61.68	61.68	144.83	-	-	-	1,443.90
80	舟山	柏悦溪湖	车位 (个)	639.00	424.00	215.00	92.00 ¹	2,535.00	-	-	-	639.00
81	舟山	悦宸府	住宅	16,473.34	9,169.24	7,304.10	7,304.10	11,564.00	-	-	-	16,473.34
82	舟山	悦宸府	商铺	633.01	-	633.01	633.01	1,775.00	-	-	-	633.01
83	舟山	悦宸府	车位 (个)	134.00	109.00	25.00	25.00	166.30	-	-	-	134.00
84	南京	南京柏悦府	住宅	171,331.59	126,980.39	44,351.20	44,351.20	119,817.70	-	-	-	171,331.59
85	南京	南京柏悦府	商铺	20,537.39	20,537.39				-	-	-	20,537.39
86	南京	南京柏悦府	车位 (个)	1,500.00	1,500.00				-	-	-	1,500.00
87	昆山	昆山如意铭著	住宅	94,575.64	74,904.39	19,671.25	19,671.25	37,272.32	-	-	-	94,575.64
88	昆山	昆山如意铭著	车位 (个)	784.00	784.00	-			-	-	-	784.00
89	贵港	广西天空之城	住宅	172,521.18	159,220.85	13,300.33	13,300.33	6,997.00	-	-	-	172,521.18
90	贵港	广西天空之城	商铺	6,787.05	6,787.05	-	-	-	-	-	-	6,787.05
91	贵港	广西天空之城	车位 (个)	1,613.00	1,613.00	-	-		-	-	-	1,613.00

宋都基业投资股份有限公司 2020 年年度股东大会材料

								-				
92	淮安	逸景澜庭	住宅	170,703.99	10,389.62	160,314.37	131,802.64	105,643.00	-	-	-	170,703.99
93	淮安	逸景澜庭	商铺	601.85	601.85	-	-	-	-	-	-	601.85
94	淮安	逸景澜庭	车位 (个)	944.00	326.00	618.00	618.00	2,880.00	-	-	-	944.00
95	杭州	都会钱塘项目	高层 (精装)	15,278.57	89.81	15,188.76	-	-	13,618.44	13,618.44	28,762.22	1,660.13
96	杭州	都会钱塘项目	洋房	57,019.37	214.54	56,804.83	1,908.90		48,722.37	48,722.37	120,894.37	8,297.00
97	杭州	都会钱塘项目	车位	720.00	166.00	554.00	91.00	1,472.00	476.00	476.00	7,047.68	244.00
98	杭州	祥符望林府	住宅	158,159.74	111,318.74	46,841.00	46,841.00	205,552.00	-	-	-	158,159.74
99	杭州	祥符望林府	商铺	1,979.76	1,979.76	-	-	-	-	-	-	1,979.76
100	杭州	祥符望林府	车位 (个)	1,550.00	1,550.00	-	-	-	-	-	-	1,550.00
101	宁波	凤麟府项目	住宅	106,437.28	-	106,437.28	106,437.28	179,395.07	-	-	-	106,437.28
102	宁波	凤麟府项目	商铺	2,485.48	-	2,485.48	2,485.48	7,707.72	-	-	-	2,485.48
103	宁波	凤麟府项目	储藏室	5,154.92	-	5,154.92	5,154.92	3,907.37	-	-	-	5,154.92
104	宁波	凤麟府项目	车位 (个)	882.00	334.00	548.00	548.00	7,589.19	-	-	-	882.00
105	宁波	南山府项目	住宅	90,371.15	-	90,371.15	1,140.04	3,568.95	61,960.24	61,960.24	78,419.48	28,410.91
106	宁波	南山府项目	车位 (个)	914.00	303.00	611.00	74.00	938.05	394.00	394.00	6,275.94	520.00
107	杭州	杭州世纪中心项目	办公	238,353.50	203,233.59	35,119.91	24,435.34	72,480.18	-	-	-	238,353.50

宋都基业投资股份有限公司 2020 年年度股东大会材料

108	杭州	杭州世纪中心项目	酒店	96,961.46	96,961.46	-	-	-	-	-	-	96,961.46
109	杭州	杭州世纪中心项目	商业	49,995.89	49,995.89	-	-	-	-	-	-	49,995.89
110	杭州	杭州世纪中心项目	车位(个)	800.00	800.00	-	-	-	-	-	-	800.00
111	杭州	天麓府	多层	43,616.94	-	43,616.94	-	-	38,738.10	20,463.20	37,194.90	4,878.84
112	杭州	天麓府	高层	94,499.15	-	94,499.15	-	-	85,499.21	43,311.06	64,439.64	8,999.94
113	杭州	天麓府	商铺	2,138.57	-	2,138.57	-	-	1,855.74	370.40	792.90	282.83
114	杭州	天麓府	车位	1,382.00	-	1,382.00	814.00	4,585.00	1,288.00	941.00	12,936.70	94.00
115	杭州	天麓府	储藏室	5,115.14	-	5,115.14	-	-	4,145.03	1,912.14	701.70	970.11
116	舟山	都会之光	住宅	78,628.84	57,891.44	20,737.40	20,737.40	27,186.20	-	-	-	78,628.84
117	舟山	都会之光	车位(个)	691.00	581.00	110.00	110.00	608.20	-	-	-	691.00
118	舟山	创世花园	住宅	128,426.52	83,732.77	44,693.75	19,289.49	27,746.40	-	-	-	128,426.52
119	舟山	创世花园	车位(个)	1,110.00	919.00	191.00	118.00	311.25	-	-	-	1,110.00
120	杭州	新界项目	住宅	132,394.90	6,515.20	125,879.70	81,546.74	147,161.83	-	-	-	132,394.90
121	杭州	新界项目	商铺	9,670.63	9,152.45	518.18	518.18	1,406.51	-	-	-	9,670.63
122	杭州	新界项目	车位	1,840.00	1,124.00	716.00	320.00	4,890.30	-	-	-	1,840.00

宋都基业投资股份有限公司 2020 年年度股东大会材料

			(个)							-		
123	湖州	时代公馆	住宅	171,172.24	16,433.77	154,738.47	103,400.77	207,368.75	118,938.65	118,938.65	219,410.24	52,233.59
124	湖州	时代公馆	车位 (个)	1,741.00	290.00	1,451.00	995.00	15,209.25	1,132.00	1,132.00	15,934.14	609.00
125	湖州	云溪雅院	住宅	26,301.50	-	26,301.50	6,935.84	8,312.14	25,351.83	11,515.46	20,965.22	949.67
126	湖州	云溪雅院	商铺	1,444.41	445.85	998.56	162.16	387.86	998.56	211.73	469.93	445.85
127	湖州	云溪雅院	车位 (个)	251.00	55.00	196.00	34.00	414.00	196.00	63.00	1,187.16	55.00
128	杭州	沁园项目	住宅	74,469.22	-	74,469.22	258.00	1,394.00	-	-	-	74,469.22
129	杭州	沁园项目	车位 (个)	640.00	80.00	560.00	56.00	3,931.00	-	-	-	640.00

报告期内,公司共计实现销售金额 2,071,491.09 万元,销售面积 1,164,589.51 平方米,实现结转收入金额 1,499,448.20 万元,结转面积 864,074.77 平方米,报告期末待结转面积 2,162,117.16 平方米。

注 1: 上表面积单位: 平方米; 数量单位: 个; 金额单位: 万元;

注 2: 结转金额是指报告期结转金额

4. 报告期内房地产出租情况

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	出租房地产的建筑面积(平方米)	出租房地产的租金收入	权益比例(%)	是否采用公允价值计量模式	租金收入/房地产公允价值(%)
1	浙江	采荷嘉业	办公楼	299.78	21.53	100	否	
2	浙江	采荷人家	办公楼	75.22	1.50	100	否	
3	浙江	抚宁巷	商铺	131.36	26.34	100	否	
4	浙江	江城路	商铺	11,242.92	262.11	100	否	
5	浙江	宋都大厦	办公楼	1,843.64	248.13	100	否	
6	浙江	新城国际	商铺	1,040.55	71.63	100	否	
7	浙江	望江路	仓库	613.91	28.31	100	否	
8	浙江	时间国际	商铺	1,497.04	82.99	100	否	
9	浙江	阳光国际	商铺	17,467.45	939.46	100	否	
10	浙江	晨光国际	商铺	1,901.88	179.27	100	否	
11	浙江	金柯商汇	商铺	25,383.10	796.80	100	否	
12	浙江	东门新天地	商铺	2,100.00	16.30	100	否	
13	浙江	舟山蓝郡	商业	3,044.58	117.50	100	否	
14	浙江	舟山海滨新天地	商业	30,567.56	1,737.44	100	否	

5. 报告期内公司财务融资情况

单位：万元 币种：人民币

期末融资总额	整体平均融资成本(%)	利息资本化金额
832,010.36	8.42	65,663.73

(五) 投资状况分析

1、 对外股权投资总体分析

报告期内，公司长期股权投资余额为 3,404,217,983.17 元，较上年期末余额增加 11.83%。具体内容请详见财务报告“七、合并财务报表项目注释-17 长期股权投资”。报告期内，公司取得子公司及参股公司的情况详见财务报告附注“七、合并财务报表项目注释-17 长期股权投资”、“八、合并范围的变更”。

(六) 重大资产和股权出售

√适用 □不适用

公司第十届董事会第二十四次会议审议通过了《关于出售资产的议案》公司之控股子公司合肥印象西湖房地产投资有限公司拟与浙江龙鼎控股集团有限公司（以下简称“龙鼎集团”或“收购方”）签订《资产转让协议》，项目公司拟将开发的商业等资产出售给龙鼎集团，出售的资产（以下简称“标的资产”）包括了：1）西湖国际广场商业裙房（包括印象西湖花园公建东、西组团 1-3 层商业裙房、印象西湖公建区地下商业）；2）地下车位 1400 个；3）一期住宅 7 号楼 3001 室，四合院一套。本次交易以现金方式支付，交易作价为 5.3 亿元。详见公告

截至报告期末，出售事宜尚未完成交割。

(七) 主要控股参股公司分析

√适用 □不适用

(1) 主要公司情况

单位：万元币种：人民币

序号	公司名称	业务性质	注册资本	总资产	净资产	营业收入	净利润
1	杭州宋都房地产集团有限公司（含下属子公司）	房地产业	150,000.00	4,280,527.22	557,841.31	713,531.70	30,574.03

(2) 对公司净利润影响达到 10%以上的主要控股参股公司情况

单位：万元币种：人民币

序号	公司名称	主要经营范围	注册资本	总资产	净资产	营业收入	净利润
1	溧阳宋都房地产开发有限公司	房地产开发	20,000.00	52,196.78	26,068.21	128,241.82	10,194.94
2	舟山颂都置业有限公司	房地产开发	20,000.00	99,252.96	28,635.88	115,684.02	12,360.22
3	宁波奉化宋都房地产开发有限公司	房地产开发	68,093.55	114,146.69	77,926.73	179,912.69	12,363.09
4	杭州宸都房地产开发有限公司	房地产开发	40,000.00	135,381.75	72,196.60	134,520.86	21,866.31
5	杭州荣都置业有限公司	房地产开发	5,000.00	39,836.99	24,725.14	21,708.79	5,796.66

	司						
6	杭州加悦都实业有限公司	房地产开发	2,000.00	77,160.72	21,459.00	43,319.97	10,017.77
7	浙江东霖房地产开发有限公司	房地产开发	30,000.00	161,178.32	48,637.04	32,824.77	13,804.36
8	杭州信辰置业有限公司	房地产开发	35,000.00	152,331.08	88,339.50	116,138.85	30,615.59
9	德清德宁置业有限公司	房地产开发	1,500.00	140,792.86	40,858.34	235,344.38	41,833.27
10	杭州金兴房地产开发有限公司	房地产开发	30,000.00	75,637.15	36,115.93	155,127.55	10,554.77

二、公司关于公司未来发展的讨论与分析

(一) 行业格局和趋势

随着国家对房地产的宏观调控，房企三道红线和银行房贷集中管理五档红线政策的严格实施等外部政策的推行，也引导了房地产行业未来可持续发展的方向。

房地产行业正在向管理红利时代迈入，现金流导向的经营逻辑越发明显，向经营管理要利润、提高经营效率，全面提升自身的现金流管理能力。22个重点城市施行两集中供地新政，土地市场的竞争会更趋于理性，也为区域型房企提供了更多的发展机会。

在这样的背景下，经营稳健、财务稳健的是房企得以可持续发展的基础。房企对于投资节奏、产品定位、战略合作都会有重新思考和选择。同时，精细化运营能力，健康的财务环境，出色的产品力也将会为房企带来更多的竞争优势。

(二) 公司发展战略

公司不断强化土地储备能力、精细化运营能力、主业协同发展、与同道中人深度合作，在稳健发展的前提下，提质增效。具体来说：

1、深耕核心区域和优势区域。作为区域型的领先房企，公司坚持地域深耕的策略，围绕现有核心区域做大做强做深，不断提高市场占有率。以客户为导向，品质为价值核心，全面夯实运营能力、提升服务水平和进一步提升品牌溢价能力。

2、大运营体系下，精细化作业，进一步打造投、融、销一体。强化资金使用效率，强化周转率。

3、“一体两翼”主航道战略。在坚持地产开发为主业的同时，稳健发展“地产+”领域，并在“地产+”领域，寻找业务新的增长点 and 价值实现点，使得主业协同效应进一步扩大，优势互补，夯实公司双驱轮模式的发展。

4、大运营体系项下的深度合作，加深加强与政府、优秀企业、金融机构、供应商的合作，与同道中人强强联手，实现共赢。

(三) 经营计划

紧紧围绕“以客户为中心，一切为营销服务，以财务为基石，以品质为核心价值”的四大战略目标，根据公司发展战略，2021年公司计划如下：

- 1、聚焦投资，对于公司长三角的优势区域深耕发展，拿有市场的地，做有市场的产品；
- 2、以财务支撑业务，梳理对标良性发展的指标，以指标推进业务的良性运作，促进公司长远发展；
- 3、在以现金流为导向，计划管控，推行全面预算。在资本端口提升资金使用效率，在销售端口提升销售回笼率，在资金管控端口提升资金周转率，促进投、融、销一体良性发展；
- 4、产品力进一步优化，在市场研究、产品定位、产品设计环节紧密衔接，形成闭环；
- 5、公司以开放的心态，在各维度与志同道合的战略伙伴寻求长期合作，强强联手，实现共赢。
- 6、2021年，公司房地产项目计划竣备情况如下：

序号	项目	经营业态	项目用地面积	总建筑面积	2021年计划竣工面积
----	----	------	--------	-------	-------------

			(平方米)	(平方米)	(平方米)
1	桐庐富春望	住宅	15,350.00	70,459.00	70,459.00
2	麓宸府	住宅	42,899.00	136,111.66	136,111.66
3	富阳怀石雅苑	住宅	64,733.00	136,656.36	136,656.36
4	南宁江韵朝阳	住宅	7,008.98	44,324.58	44,324.58
5	奉化学林新天地	住宅	47,945.00	117,036.16	117,036.16
6	巢湖江宸府	住宅	121,856.41	317,496.00	317,496.00
7	舟山创世花园	住宅	71,491.40	167,502.96	167,502.96
8	如意溪湖	住宅	36,551.00	109,833.03	109,833.03
9	桐庐如意云庐	住宅	17,931.00	42,335.95	42,335.95
10	巢湖如意长江	住宅	68,050.00	178,456.00	178,456.00

注：上述竣工计划可能因下列原因而出现相应调整：

- 1) 宏观经济以及房地产市场可能发生的变化或单个项目销售出现变化；
- 2) 新的法规对项目审批要求进一步严格，使开发项目的证照办理速度滞后而影响开发节奏；
- 3) 涉及拆迁的项目拆迁进度可能对开发计划产生影响；
- 4) 其他不可预测的重大事项对项目工期产生的影响；
- 5) 上述经营计划并不构成公司对投资者的业绩承诺，请投资者注意投资风险并理解经营计划与业绩承诺之间的差异。

(四) 可能面对的风险

1、政策风险：房地产行业受国家宏观政策影响较大，在融资、拿地、销售等环节均会受到政策影响从而导致风险增加。这就要求企业对于风险控制、市场把握以及管理效率的能力要进一步提升。公司将加强政策研究，在市场判断、战略制定、项目销售各环节做好充分应对措施。

2、市场风险：市场供求关系对房地产业影响巨大，一线热点城市和三四线城市分化严重，对于不同市场的监测和把握，以及出现风险时的产品结构调整、营销策略调整等提出更高要求。

3、财务风险：房地产行业是资金密集型行业，对资金需求量大，需求时间长。财政政策及融资监管政策对房地产行业的进一步收紧，使得房地产行业竞争压力增大，公司融资及经营性现金流可能存在一定风险。公司将继续坚持快速回款的策略，加强现金流管控，合理运用融资方式，降负债、去杠杆，确保公司现金流安全，提高公司面对财务风险的应变能力，保障公司有质量的增长。

4、经营风险：公司主要以开发住宅项目为主，具有开发周期长、投入资金大、综合性强等特点，对于项目开发的控制、销售等方面均具有较高的要求。任一开发环节出现问题，都可能会直接或间接地导致项目开发周期延长、成本上升，存在项目预期经营目标难以如期实现的风险。

以上事项，请各位股东及股东代表审议。

宋都基业投资股份有限公司

2021年5月26日

议案二 公司 2020 年度财务决算报告

各位股东及股东代表：

一、公司基本财务情况

2020 年度，本公司营业收入 716,141.53 万元，营业总成本 676,519.49 万元，其中营业成本 557,348.83 万元、营业税金及附加 22,034.16 万元、销售费用 30,675.31 万元、管理费用 35,116.61 万元、财务费用 31,344.58 万元、投资收益 37,321.65 万元、信用减值损失-624.90 万元、资产处置收益 0.91 万元；营业利润 76,741.72 万元，营业外收入 192.73 万元，营业外支出 28,355.77 万元，利润总额 48,578.69 万元，净利润 32,063.50 万元，其中归属于母公司所有者的净利润 35,238.88 万元。

2020 年末，公司资产总计 4,301,711.46 万元，负债合计 3,729,537.82 万元，所有者权益合计 572,173.64 万元，归属于母公司所有者权益合计 471,563.19 万元。

二、公司近三年主要经营指标变动情况及原因分析

单位：万元

项目	2020 年	2019 年	本年比上年增减(%)	2018 年
营业收入	716,141.53	416,698.61	71.86	459,219.77
营业利润	76,741.72	83,040.15	-7.58	73,885.74
利润总额	48,578.69	83,741.15	-41.99	73,327.81
归属于上市公司股东的净利润	35,238.88	58,836.41	-40.11	41,128.25
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	54,037.28	53,240.05	1.50	31,713.53
经营活动产生的现金流量净额	19,300.05	-51,925.01	不适用	357,828.63
项目	2020 年末	2019 年末	本年末比上年末增减(%)	2018 年末
资产总额	4,301,711.46	3,769,060.11	14.13	2,404,503.33
负债总额	3,729,537.82	3,216,672.57	15.94	1,940,816.85
归属于上市公司股东的所有者权益	471,563.19	464,883.01	1.44	412,003.89
总股本	134,012.23	134,012.23	0.00	134,012.23

2020 年度，公司营业收入较上年同期增加 71.86%，主要系公司规模逐步发展，本期结转项目增多，集中交付结转收入所致。

主要财务指标	2020 年	2019 年	本年比上年增减（%）	2018 年
基本每股收益（元 / 股）	0.27	0.44	-38.64	0.31
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元 / 股）	0.41	0.40	2.50	0.24
加权平均净资产收益率（%）	7.41	13.41	减少 6.00 个百分点	10.49
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率（%）	11.36	12.14	减少 0.78 个百分点	8.09
每股经营活动产生的现金流量净额（元 / 股）	0.14	-0.39	不适用	2.67
归属于上市公司股东的每股净资产（元 / 股）	3.52	3.47	1.44	3.07

三、公司主营业务及其经营情况

（一）营业收入/成本分析

项目	2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务收入	695,408.54	97.10%	399,606.89	95.90%	454,585.12	98.99%
其他业务收入	20,732.99	2.90%	17,091.72	4.10%	4,634.64	1.01%
合计	716,141.53	100.00%	416,698.61	100.00%	459,219.77	100.00%

1、公司的主营业务收入

2020年度，公司主营业务收入695,408.54万元，占比97.10%，主要来源本报告期奉化江宸府项目、舟山柏悦府项目、溧阳悦宸府项目集中交付而相应结转收入所致。2018年度、2019年度和2020年度，主营业务收入占收入总额比例分别为98.99%、95.90%、97.10%，近三年公司整体主营业务较为稳定。

2、公司的其他业务收入

2020年度，公司其他业务收入20,732.99万元，占比2.90%，主要为租赁、代建等收入。2018年度、2019年度和2020年度，其他业务收入分别为4,634.64万、17,091.72万、20,732.99万，近三年公司在发展传统房地产开发业务的同时，其他商管和代建项目业务也在逐步增长。

3、主营业务分行业情况

分行业	主营业务收入	主营营业成本	毛利率(%)	营业收入比上年增减(%)	营业成本比上年增减(%)	毛利率比上年增减(%)
房地产业	695,408.54	543,085.33	21.90	74.21	134.99	减少 20.20 个百分点
合计	695,408.54	543,085.33	21.90	74.21	134.99	减少 20.20 个百分点

2020年度，公司实现的房地产主营业务收入总额为695,408.54万元，比上年同期增加74.21%；毛利率21.90%，毛利率比上年同期减少20.20个百分点，主要系报告期多数交付项目因地方政府限价等因素所致。

4、主营业务分地区情况

地区	营业收入	营业收入比上年增减(%)
长三角区域	695,387.31	74.68
广西区域	21.23	-98.05
合计	695,408.54	74.21

2020年度，公司的业务主要集中在长三角区域（含浙江、江苏、安徽），业务发展区域相对稳定。

（二）主要供应商及客户对公司的影响

公司主要从事房地产开发业务，公司的土地都通过参与政府土地主管部门土地公开招拍挂方式取得，工程施工单位及材料采购都由公司通过招投标等方式自主选择，并不依赖于某一家或几家供应商；公司开发的产品直接面向市场不特定对象的客户进行销售。因此公司并没有十分固定的主要供应商和主要的客户，任何特定供应商和客户都不对公司的决策构成影响。

公司前五名主营客户销售金额合计8,836.92万元，占销售总额1.27%。

公司前五名供应商采购金额合计134,334.20万元，占采购总额35.54%。

（三）近三年期间费用变动情况分析

项目	2020 年度		2019 年度		2018 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	716,141.53		416,698.61		459,219.77	
销售费用	30,675.31	4.28	35,817.63	8.60	19,950.97	4.34
管理费用	35,116.61	4.90	29,331.04	7.04	18,498.41	4.03
财务费用	31,344.58	4.38	8,478.26	2.03	21,432.81	4.67
期间费用合计	97,136.50		73,626.94		59,882.19	

报告期内，公司销售费用占营业收入的比例，较上年下降 4.32 个百分点；管理费用占营业收入的比例，较上年下降 2.14 个百分点，主要系公司费用管控能力提升所致。

四、公司资产、负债的主要构成分析

（一）资产的主要构成分析

最近三年以来，随着公司开发规模的扩大，公司总资产规模呈现持续增长态势，最近三年，公司资产构成如下：

项目名称	2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
流动资产	3,887,792.24	90.38	3,414,028.21	90.58	2,116,359.21	88.02
非流动资产	413,919.22	9.62	355,031.90	9.42	288,144.12	11.98
资产总额	4,301,711.46	100.00	3,769,060.11	100.00	2,404,503.33	100.00

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稳定，这和房地产企业资产主要就是土地和开发成本的特征有关。

流动资产，主要由货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款、存货和其他流动资产组成。最近三年的流动资产构成如下：

主要构成项目	2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
货币资金	726,950.93	18.70	666,576.41	19.52	368,563.68	17.41
应收账款	5,217.97	0.13	9,087.47	0.27	2,012.86	0.10
预付款项	6,656.73	0.17	5,339.12	0.16	1,255.25	0.06
其他应收款	166,533.64	4.28	132,854.78	3.89	229,588.68	10.85

存货	2,846,795.21	73.22	2,476,135.79	72.53	1,450,402.80	68.53
其他流动资产	135,637.76	3.49	124,034.63	3.63	64,535.95	3.05
流动资产合计	3,887,792.24	100.00	3,414,028.21	100.00	2,116,359.21	100.00

（二）负债的主要构成分析

项目名称	2020年12月31日		2019年12月31日		2018年12月31日	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
流动负债	3,131,463.34	83.96	2,611,787.55	81.20	1,657,882.69	85.42
非流动负债	598,074.48	16.04	604,885.01	18.80	282,934.16	14.58
负债总额	3,729,537.82	100.00	3,216,672.57	100.00	1,940,816.85	100.00

从负债的构成结构来看，流动负债金额和比重有所增长，主要为房地产预收房款在未交房之前作为流动负债列示，实际不需要偿还。公司加大销售及回款管理的同时会增加预收款项规模。最近三年的预收款项明细情况：

预收款项/合同负债	2020年12月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
预收房款	1,638,257.17	1,571,155.23	958,555.23
预收租金	1,385.11	986.48	1,191.67
其 他	668.49	140.60	41.40
合 计	1,640,310.77	1,572,282.31	959,788.30

五、偿债能力分析

报告期末公司偿债能力指标如下：

指标	2020年12月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
流动比率	1.24	1.31	1.28
速动比率	0.33	0.36	0.40
资产负债率	86.70%	85.34%	80.72%
资产负债率（扣除预售房款）	78.50%	74.85%	67.90%

六、资产周转能力分析

报告期公司资产周转能力指标如下：

指标	2020年度	2019年度	2018年度
----	--------	--------	--------

存货周转率	0.21	0.13	0.21
总资产周转率	0.18	0.13	0.22

七、现金流量分析

报告期内公司现金流量情况如下：

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
经营活动产生的现金流量净额	19,300.05	-51,925.01	357,828.63
投资活动产生的现金流量净额	-65,508.77	-4,541.94	-30,396.31
筹资活动产生的现金流量净额	202,538.99	129,531.73	-312,576.63
现金及现金等价物净增加额	156,101.05	72,996.04	14,461.04
每股净现金流量（元/股）	1.16	0.54	0.11

文中涉及表格数据，未具体标记，单位均为万元。

以上事项，请各位股东及股东代表审议。

宋都基业投资股份有限公司

2021 年 5 月 26 日

议案三 关于公司 2020 年度利润分配方案的议案

各位股东及股东代表：

重要内容提示：

- 每 10 股派发现金红利 0.1 元（含税）
- 本次利润分配预案以实施权益分派股权登记日的总股本扣除公司回购专户的股份数为基数，具体日期将在权益分派实施公告中明确。
- 在实施权益分派的股权登记日前公司总股本发生变动的，拟维持每股分配金额不变，相应调整分配总额。
- 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%。
- 本次利润分配方案尚需提交公司 2020 年年度股东大会审议。

一、利润分配方案内容

经天健会计师事务所(特殊普通合伙)审计：公司 2020 年全年归属于上市公司股东的净利润 352,388,842.48 元，报告期末母公司可供分配利润 433,818,321.08 元。

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 73.61%。

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 367,850,648.46 元的 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%。

如在本公告披露之日起至实施权益分派股权登记日期间，因可转债转股/回购股份/股权激励授予股份回购注销/重大资产重组股份回购注销等致使公司总股本发生变动的，公司拟维持每股分配比例不变，相应调整分配总额。如后续总股本发生变化，将另行公告具体调整情况。本次利润分配方案尚需提交股东大会审议。

二、公司董事会对本次利润分方案的说明

（一）公司所处行业情况及公司自身经营模式和资金需求

公司主营业务为房地产项目开发与销售自行开发的商品房，目前处于稳步发展阶段。房地产业是资金密集型行业，资金是影响公司发展的重要因素。随着国家对房地产的宏观调控，房企三道红线和银行房贷集中管理五档红线政策的严格落实，房地产行

业正在向管理红利时代迈入，以现金流导向的经营逻辑越发明显。2020 年度的利润分配方案，是公司基于对自身长远稳健发展考虑，也为 2021 年经营发展提供有力的资金支持，促进公司实现良好的收益，更好地保护股东权益。

（二）留存未分配利润的用途

公司 2020 年实现的归属于上市公司股东的净利润为 352,388,842.48 元，公司在制定现金股利分配政策时，考虑到保持利润分配政策的连续性和稳定性，并兼顾股东的合理回报及公司的可持续发展，留存收益将用于补充公司流动资金及项目投资，以提升公司的持续盈利能力，为股东创造更多的价值。

三、公司履行的决策程序

（一）董事会会议的召开、审议和表决情况

公司于 2021 年 4 月 28 日召开了第十届董事会第二十八次会议，以 7 票同意，0 票反对，0 票弃权的表决结果审议通过了《公司 2020 年度利润分配方案的议案》，本次利润分配方案尚需提交公司 2020 年年度股东大会审议。

（二）独立董事意见

公司一向重视对投资者的合理投资回报，致力于保持利润分配政策的连续性和稳定性。根据《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》、《上海证券交易所上市公司现金分红指引》及《公司现金分红管理制度》等相关规定，结合公司《2020 年审计报告》，我们认为，公司拟定的 2020 年度利润分配方案，是为保证公司的稳健经营，保持健康的财务状况和现金流量，同时兼顾公司的可持续发展，维护股东的长远利益所做的考量。我们同意此项议案并报公司 2020 年年度股东大会审议。

（三）监事会意见

公司 2020 年度利润分配方案充分考虑公司的盈利情况、当前所处行业的特点以及未来的现金流状况、资金需求等因素，严格按照法律、法规及《公司章程》的相关规定，兼顾公司的实际情况和股东的整体利益和长期利益，有利于公司长远发展。

四、相关风险提示

（一）本次利润分配方案综合考虑了公司的长远发展、未来的资金需求等因素，不会对公司每股收益、现金流状况、生产经营产生重大影响。

（二）本次利润分配方案尚需提交公司 2020 年年度股东大会审议通过后方可实施。敬请广大投资者理性判断，并注意投资风险

以上事项，请各位股东及股东代表审议。

宋都基业投资股份有限公司

2021 年 5 月 26 日

议案四 公司 2020 年度报告全文及摘要

各位股东及股东代表：

公司2020年年度报告全文及摘要已于2021年4月30日在上海证券交易所网站上刊登，现提交本次股东大会审议。

以上事项，请各位股东及股东代表审议。

宋都基业投资股份有限公司

2021 年 5 月 26 日

附：

宋都基业股份投资有限公司 2020 年年度报告及摘要
(详见上海证券交易所网站 www.sse.com.cn)

议案五 公司 2021 年投资计划的议案

各位股东及股东代表：

为了提高公司获取土地资源的决策效率和相关房地产投资计划的灵活性，董事会提请股东大会授权公司在 300 亿元额度内开展房地产直接投资（含股权及债权方式），具体授权如下：

（一）自 2021 年 1 月 1 日起至 2021 年 12 月 31 日止，授权房地产投资总额（含股权及债权方式）为不超过 300 亿元，拟用于直接或间接获取土地资源（包括但不限于通过政府招标、拍卖、挂牌方式，股权招拍挂方式，资产收购方式，股权或债权交易方式等），及后续开发经营等日常经营活动相关用途（即包括但不限于土地、建安等支出）。

（二）上述投资总额仅为公司预计可能会发生的最高限额。在上述年度投资计划总额的前提下，提请股东大会授权公司经营层具体执行该投资计划，包括但不限于确定具体的投资方式、通过法律法规允许的各种方式获取土地资源并签署相关协议、在获取土地资源后确定及调整开发经营方式并签署相关协议等。

为了有效衔接自然年度与股东大会之间的时间差异，下一年度审议公司年度投资计划的股东大会未召开期间，发生的投资事项授权公司经营管理层具体执行，并在 2021 年度总额度内核准。

以上事项，请各位股东及股东代表审议。

宋都基业投资股份有限公司

2021 年 5 月 26 日

议案六 关于公司及控股子公司购买理财的议案

各位股东及股东代表：

在满足公司及控股子公司运营资金需要的前提下，为提高资金使用效率和资金收益水平，为实现股东利益最大化经营目标，公司拟利用自有资金购买理财产品。在不影响公司资金正常运作、操作合法合规的前提下，公司拟适时实施最高额度不超过（含）40亿元人民币的自有资金购买理财产品，且在该额度内资金可循环使用，在该额度范围内授权公司管理层具体办理相关事宜。具体事项如下：

一、拟购买金融机构理财产品的概述

公司拟购买金融机构低风险理财产品，产品存续期限不超过一年。上述资金不会用于投资股票及其衍生产品、证券投资基金以及以证券投资为目的的委托理财产品。

二、实施方式

购买理财产品以公司及控股子公司等主体进行，授权公司经营管理层在上述额度范围内行使具体决策权，包括但不限于：选择合格专业理财机构作为受托方、明确理财金额、期间、选择理财产品品种、签署合同及协议等。

三、授权期限

授权期限为公司2020年年度股东大会通过本议案之日起至2021年年度股东大会召开日止。

四、资金来源

拟购买金融机构理财产品的资金来源均为公司及控股子公司自有资金。

五、投资风险及风险控制措施

公司拟购买的理财产品为低风险金融机构理财产品，资金投向为我国金融机构间市场信用级别较高、流动性较好的金融工具，风险可控。公司按照决策、执行、监督职能相分离的原则建立健全理财产品购买的审批和执行程序，确保理财产品购买事宜的有效开展和规范运行，确保理财资金安全以及相关交易条款公平合理。同时，在理财期间将密切与金融机构联系与沟通，跟踪理财产品的最新动态。

六、对公司的影响

在符合国家法律法规及保障投资资金安全的前提下，在保证公司日常经营运作等

各种资金需求的情况下，公司及控股子公司以自有闲置资金适度购买低风险理财产品，不会影响公司主营业务的正常开展。通过进行适度的低风险理财，能够获得一定的投资效益，从而进一步提升公司整体业绩水平。

七、独立董事意见

公司独立董事认为：公司在不影响资金正常运作、操作合法合规的前提下，运用自有资金进行一年期内的短期理财产品投资，有利于提高资金使用效率，增加公司投资收益，符合公司和全体股东的利益，不会影响公司日常资金正常周转需要，不会影响公司主营业务的正常开展，且本次购买金融机构理财产品不构成关联交易，没有损害公司及中小股东的利益，我们对该议案无异议。

以上事项，请各位股东及股东代表审议。

宋都基业投资股份有限公司

2021 年 5 月 26 日

议案七 关于公司 2021 年度预计日常关联交易事项的议案

各位股东及股东代表：

- 本日常关联交易需提交公司股东大会审议。
- 本日常关联交易不会对公司持续经营能力造成影响，不会影响公司独立性。

一、日常关联交易基本情况

（一）日常关联交易履行的审议程序

公司根据正常经营需要，本着公平、合理和优势互补的原则，对公司（含控股子公司）与杭州宋都物业经营管理有限公司（含控股子公司，以下简称“宋都物业”）之间的业务发展进行了新增预计。公司于 2021 年 4 月 28 日召开的第十届董事会第二十八次会议以 6 票通过，0 票反对，0 票弃权审议通过了《关于公司 2021 年度预计日常关联交易事项的议案》。其中关联董事俞建午先生回避表决。此议案尚需提交公司股东大会审议。

独立董事事前对此议案进行了审核并发表了独立意见：公司 2021 年日常关联交易预计情况符合公司经营需要和行业特点，拟与关联方发生的经营性交易存在必要性和合理性，关联交易定价原则和定价依据客观公允，不存在损害公司股东尤其是中小股东的利益的情形。公司董事会审议本次关联交易事项时关联董事进行了回避表决，我们对该议案无异议。

（二）前次日常关联交易的预计和执行情况

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的《关于公司 2020 年度预计日常关联交易事项的议案》对公司 2020 年度日常关联交易作了预计，其中接受劳务类别的日常关联交易金额为 16,000 万元，关联租赁的日常关联交易金额为 600 万元。

关联交易类别	关联人	前次预计金额（万元）	前次实际发生额（万元）
接受关联人提供的劳务（含托管）	宋都物业	16,000	7,291.88

关联租赁	宋都物业	600	365.83
------	------	-----	--------

上述接受关联人提供的劳务（含托管）类别的关联交易实际发生额与前次预计金额变动较大原因主要系受疫情及外部政策影响，双方经营节奏的调整所致。

颂都装饰的 100%股权已由关联方杭州和业投资管理有限公司转让至公司全资子公司杭州惠都企业管理有限公司，并于 2020 年 8 月 20 日办理完成相应工商手续，至此颂都装饰为公司全资子公司。

（三）本次日常关联交易

关联交易类别	关联人	2021 年度预计 交易金额 （万元）	2021 年 1 月至披露日 与关联人累计已发生 的交易金额（万元）	2020 年度 实际发生 金额（万 元）
接受关联人提供的劳务（含托管）	宋都物业	16,000	764.44	7,291.88
关联租赁	宋都物业	600	8.23	365.83

二、关联方介绍和关联关系

（一）基本情况

公司名称	杭州宋都物业经营管理有限公司
统一社会信用代码	91330104255422707Q
法定代表人	朱瑾
住所	江干区杭海路 127 号
经营范围	服务：物业管理；室内外装修装饰工程，批发零售： 建筑材料，五金交电，机电产品（除专控），小五金。（涉及国家规定实施准入特别管理措施的除外）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
关联关系	与本公司同一实际控制人
财务数据	截至 2019 年末/2019 年 1-12 月（经审计）总资产 18,159.49 万元、总负债 10,368.31 万元、营业收入 18,041.69 万元、净利润 2,930.73 万元；2020 年 9 月 30 日/2020 年 1-9 月（未经审计）总资产 22,392.18 万元、总负债 11,546.59 万元、营业收入 14,982.33 万元、净利润

	3,054.41 万元
--	-------------

三、关联方履约能力分析

本次新增关联交易系正常的生产经营所需。上述关联方依法存续，资信情况良好，具备持续经营和服务的履约能力，不会对双方日常交易带来风险。

四、关联交易的定价政策

公司及下属全资子公司和控股子公司与上述关联方的关联交易均为日常生产经营中发生的，遵循公平、公开、公正的原则，以市场价格为依据进行交易。

五、交易对上市公司的影响

上述交易有助于公司日常经营业务的开展和执行，符合公司正常生产经营的客观需要，不会对公司的财务状况、经营成果产生不利影响，符合公司和全体股东的利益。关联交易在上市公司同类业务所占比重较小，公司主要业务、收入、利润来源对关联交易无重大依赖，关联交易对上市公司独立性未产生不利影响。

以上事项，请各位股东及股东代表审议。

宋都基业投资股份有限公司

2021 年 5 月 26 日

议案八 关于对公司担保事项进行授权的议案

各位股东及股东代表：

重要内容提示：

- 被担保人名称：公司及全资子公司、控股子公司。
- 担保人名称：公司（含合并报表范围内的子公司，下同）
- 拟提请股东大会对公司担保事项进行授权，本次授权新增对全资子公司的担保金额为 60 亿元，对控股子公司担保金额为 70 亿元。
- 截至 2020 年 12 月 31 日，公司对外担保总额为 134.50 亿元，占公司最近一期经审计净资产的 285.20%，其中对全资子公司和控股子公司的担保总额为 79.46 亿元，占公司最近一期经审计净资产的 168.50%，公司无逾期对外担保情形。
- 本事项尚需提交公司股东大会审议。

一、担保情况概述

根据公司业务发展的需要，公司于2021年4月28日召开的第十届董事会第二十八次会议审议通过了《关于对公司担保事项进行授权的议案》，新增对全资子公司的担保金额为60亿元，新增对控股子公司的担保金额为70亿元，拟提请公司股东大会批准本次担保事项的前提下，授权公司董事长在授权额度范围内审批具体的担保事宜（包含《上海证券交易所股票上市规则》和《公司章程》规定的需要提交股东大会审批的全部担保情形）。

二、被担保人基本情况及担保事项的主要内容

本次授权的担保事项，被担保人包括了公司全资子公司、控股子公司。具体信息详见附表。

本次担保事项具体授权内容如下：

- 1、授权新增对全资子公司的担保金额为60亿元；
- 2、授权新增对控股子公司的担保金额为70亿元；
- 3、授权期限为自2020年年度股东大会通过本事项之日起至2021年年度股东大会之日止。

4、上述担保事项是基于对目前业务情况的预计，基于可能的变化，在本次担保计划范围内，担保对象为全资子公司的担保额度可调剂给其他全资子公司使用；担保对象为控股子公司的担保额度可调剂给其他控股子公司使用。上述两类担保对象的额度不能互相调剂使用。

5、公司提供担保的方式包括但不限于保证、质押及抵押；

6、上述担保包含《上海证券交易所股票上市规则》和《公司章程》规定的需要提交股东大会审批的全部担保情形，具体指：

（1）单笔担保额超过公司最近一期经审计净资产10%的担保；

（2）公司及其控股子公司的对外担保总额，超过公司最近一期经审计净资产 50%以后提供的任何担保；

（3）为资产负债率超过 70%的担保对象提供的担保；

（4）按照担保金额连续 12 个月内累计计算原则，超过公司最近一期经审计总资产 30%的担保；

（5）按照担保金额连续 12 个月内累计计算原则，超过公司最近一期经审计净资产的 50%，且绝对金额超过 5000 万元以上；

6、实施过程中，公司按照实际签订担保合同时的公司持股比例确定使用额度的类别，若在签订担保合同时已约定了相关股权收购、转让、增资等股权变动事宜，以约定事宜完成后的公司持股比例确定使用额度的类别；若公司为同一笔融资项下的多个融资主体提供担保时，担保使用额度全部纳入主融资主体对应的类别使用担保额度内；

7、公司及子公司可根据自身业务需求，在股东大会核定的担保额度范围内与金融机构等协商担保事宜，具体担保种类、方式、金额、期限等以实际签署的相关文件为准。

8、对于超出本次担保授权额度范围的，严格按照上市公司相关监管要求及决策程序执行。

三、本次交易应当履行的审议程序

1、董事会意见

董事会认为对公司子公司新增授权担保额度，是出于公司各子公司的经营需要的考量，有利于满足公司现阶段业务需求及公司的稳定持续发展。

2、董事会审计委员会意见

本次担保授权事项，有利于公司经营的安排，有利于各项目的顺利推进，没有损害公司及股东，尤其是非关联股东及中小股东的利益。经审查，公司董事会审计委员会同意本次担保授权事项，并同意提交董事会审议。

3、独立董事意见

独立董事认为，公司制定新增担保计划是为了满足公司开发、经营的融资需求，确保公司的持续、稳健发展。被担保方均为控制的子公司，风险可控，不存在损害公司及中小股东利益的情形。本次事项的审议程序符合相关法律、法规及《公司章程》的规定，我们同意该事项。

四、累计对外担保数量及逾期担保的数量

截至 2020 年 12 月 31 日，公司对外担保总额为 134.50 亿元，占公司最近一期经审计净资产的 285.20%，其中对全资子公司和控股子公司的担保总额为 79.46 亿元，占公司最近一期经审计净资产的 168.50%，公司无逾期对外担保情形。

以上事项，请各位股东及股东代表审议。

宋都基业投资股份有限公司

2021 年 5 月 26 日

议案九 公司未来三年股东分红回报规划（2021-2023）

各位股东及股东代表：

《宋都基业投资股份有限公司未来三年股东分红回报规划（2021-2023）》已在上海证券交易所网站上刊登，现提交本次股东大会审议。

以上事项，请各位股东及股东代表审议。

宋都基业投资股份有限公司

2021年5月26日

附：

《宋都基业投资股份有限公司未来三年股东分红回报规划（2021-2023）》
(详见上海证券交易所网站 www.sse.com.cn)

议案十 关于修订公司《章程》议案

各位股东及股东代表：

为了进一步完善公司治理结构，更好地促进规范运作，结合公司上市情况及实际经营需要，公司于2021年4月28日召开的第十届董事会第二十八次会议，审议通过了《关于修订〈公司章程〉的议案》及《宋都基业投资股份有限公司章程（2021年4月修订）》。

主要修订内容如下：

修订前	修订后
第十五条 公司股份的发行，实行公平、公正的原则，同种类的每一股份应当具有同等权利。	第十五条 公司股份的发行，实行 公开 、公平、公正的原则，同种类的每一股份应当具有同等权利。
第八十条 公司下列对外担保行为，须经股东大会审议通过。 （一）本公司及本公司控股子公司的对外担保总额，达到或超过最近一期经审计净资产的50%以后提供的任何担保； （二）公司的对外担保总额，达到或超过最近一期经审计总资产的30%以后提供的任何担保； （三）为资产负债率超过70%的担保对象提供的担保； （四）单笔担保额超过最近一期经审计净资产10%的担保； （五）对股东、实际控制人及其关联方提供的担保。	第八十条 公司下列对外担保行为，须经股东大会审议通过。 （一）本公司及本公司控股子公司的对外担保总额，达到或超过最近一期经审计净资产的50%以后提供的任何担保； （二） 按照担保金额连续十二个月内累计计算原则，公司及控股子公司的对外担保总额，达到或超过最近一期经审计总资产的30%以后提供的任何担保； （三） 按照担保金额连续十二个月内累计计算原则，公司及控股子公司的对外担保总额，超过最近一期经审计净资产的50%，且绝对值超过5000万元以上（含5000万元）的任何担保； （四）为资产负债率超过70%的担保对象提供的担保； （五）单笔担保额超过最近一期经审计净资产10%的担保； （六）对股东、实际控制人及其关联方提供

	的担保。
第一百二十条 公司重大关联交易、聘用或解聘会计师事务所，应由二分之一以上独立董事同意后，方可提交董事会讨论。独立董事向董事会提请召开临时股东大会、提议召开董事会会议和在股东大会召开前公开向股东征集投票权，应由二分之一以上独立董事同意。经全体独立董事同意，独立董事可独立聘请外部审计机构和咨询机构，对公司的具体事项进行审计和咨询，相关费用由公司承担。	第一百二十条 公司重大关联交易、聘用或解聘会计师事务所， 应当在独立董事发表事前认可意见后，提交董事会审议。独立董事作出判断前，可以聘请独立财务顾问出具报告，作为其判断的依据，相关费用由公司承担。 独立董事向董事会提请召开临时股东大会、提议召开董事会会议和在股东大会召开前公开向股东征集投票权，应由二分之一以上独立董事同意。
第一百二十六条 董事会由七名董事组成，设董事长一人，独立董事三人。独立董事的人数、任职条件、提名、选举、更换和职权等依据相关法律法规执行。	第一百二十六条 董事会由九名董事组成 ，设董事长一人，独立董事三人。独立董事的人数、任职条件、提名、选举、更换和职权等依据相关法律法规执行。
第一百三十条 …3、关联交易权限：公司董事会决定关联交易金额在 3000 万元以下，或占公司最近一期经审计净资产绝对值5%以下的关联交易事项。超过上述金额和比例的应提交股东大会审议。公司在12个月内连续对同一资产或相关资产分次进行的处置、担保、抵押及分次进行对外投资的，以其在此期间的累计额不超过上述规定为限。	第一百三十条 …3、关联交易权限： 公司与关联人拟发生的关联交易达到以下标准之一的，除应当及时披露外，还应当提交董事会和股东大会审议：（一）交易（公司提供担保、受赠现金资产、单纯减免公司义务的债务除外）金额在3000万元以上，且占公司最近一期经审计净资产绝对值5%以上的重大关联交易。公司拟发生重大关联交易的，应当提供具有执行证券、期货相关业务资格的证券服务机构对交易标的出具的审计或者评估报告。对于日常经营相关的关联交易所涉及的交易标的，可以不进行审计或者评估。

公司章程具体修订稿详见公司在上海证券交易所网站披露的《宋都基业投资股份有限公司章程（2021年4月修订）》。

以上事项，请各位股东及股东代表审议。

宋都基业投资股份有限公司

2021 年 5 月 26 日

议案十一 宋都基业投资股份有限公司董事会议事规则

（2021 年 4 月修订）

各位股东及股东代表：

《宋都基业投资股份有限公司董事会议事规则（2021年4月修订）》已在上海证券交易所网站上刊登，现提交本次股东大会审议。

以上事项，请各位股东及股东代表审议。

宋都基业投资股份有限公司

2021 年 5 月 26 日

附：

《宋都基业投资股份有限公司董事会议事规则（2021 年 4 月修订）》
(详见上海证券交易所网站 www.sse.com.cn)

议案十二 宋都基业投资股份有限公司股东大会议事规则

(2021 年 4 月修订)

各位股东及股东代表：

《宋都基业投资股份有限公司股东大会议事规则（2021年4月修订）》已在上海证券交易所网站上刊登，现提交本次股东大会审议。

以上事项，请各位股东及股东代表审议。

宋都基业投资股份有限公司

2021 年 5 月 26 日

附：

《宋都基业投资股份有限公司股东大会议事规则（2021 年 4 月修订）》
(详见上海证券交易所网站 www.sse.com.cn)

议案十三 宋都基业投资股份有限公司关联交易管理制度

（2021 年 4 月修订）

各位股东及股东代表：

《宋都基业投资股份有限公司关联交易管理制度（2021年4月修订）》已在上海证券交易所网站上刊登，现提交本次股东大会审议。

以上事项，请各位股东及股东代表审议。

宋都基业投资股份有限公司

2021 年 5 月 26 日

附：

《宋都基业投资股份有限公司关联交易管理制度（2021 年 4 月修订）》
(详见上海证券交易所网站 www.sse.com.cn)

议案十四 宋都基业投资股份有限公司对外担保管理制度

(2021 年 4 月修订)

各位股东及股东代表:

《宋都基业投资股份有限公司对外担保管理制度（2021年4月修订）》已在上海证券交易所网站上刊登，现提交本次股东大会审议。

以上事项，请各位股东及股东代表审议。

宋都基业投资股份有限公司

2021 年 5 月 26 日

附:

《宋都基业投资股份有限公司对外担保管理制度（2021 年 4 月修订）》

(详见上海证券交易所网站 www.sse.com.cn)

议案十五 关于对外提供财务资助的议案

各位股东及股东代表：

一、提供财务资助概述

鉴于公司存在与合作方共同成立项目公司（含合并报表范围内的子公司，下同）的情形，为提高资金的使用效率，在充分保证项目后续建设、加快资金周转，符合当地预售款管理规定的前提下，存在按股权比例向项目公司及合作方提供财务资助的情形。

为提高上述财务资助事项的实施效率，经公司第十届董事会第二十八次会议审议并同意提请股东大会授权公司经营管理层自2020年年度股东大会作出决议之日起至2021年年度股东大会之日止，批准为部分项目公司提供财务资助额度不超过1.79亿元，为部分项目公司少数股东提供财务资助额度不超过12.49亿元。本次事项尚需提交公司股东大会审议。具体事项如下：

二、2021年度提供财务资助的预计情况

（一）对部分项目公司提供财务资助的情况预计

鉴于公司 2021 年度生产经营及未来发展趋势，根据《上海证券交易所股票上市规则》及《公司章程》等有关规定，公司在 2021年度预计提供财务资助发生额为人民币1.79亿元，详见下表。

序号	财务资助对象	公司持股比例	2021 年度预计提供财务资助发生额（万元）
1	贵港大龙置业有限公司	24.24%	13,000
2	柳州双都置业有限公司	49%	4,900

对于上述公司预计的对参股公司提供的财务资助，原则上公司要求参股公司各方股东同比例提供财务资助。

（二）为部分项目公司的少数股东提供财务资助

公司部分合作项目的股东按照持股比例同等条件调用闲置富余资金，由此构成了对外提供财务资助的情形。公司在 2021年度预计部分项目公司的为其少数股东提供财务资助的发生额为人民币12.49亿元，详见下表。

序号	财务资助对象	对应项目公司名称	公司持有项目公司股权比例	2021 年度预计提供财务资助发生额（万元）
1	杭州弘畅房地产开发有限公司	杭州鸿扬投资管理有限公司	35%	10,500
2	杭州景浦置业有限公司	杭州锦昊房地产开发有限公司	33%	990
3	中天美好集团有限公司	杭州锦昊房地产开发有限公司	33%	990
4	上海熙定投资有限公司	昆山和都房地产开发有限公司	20%	5,000
5	河南昌建地产有限公司	昆山和都房地产开发有限公司	10%	2,500
6	厦门禹洲鸿图地产开发有限公司	杭州禹翔房地产开发有限公司	50%	70,000
7	宁波世悦企业管理咨询有限公司	舟山腾源置业有限公司	33%	4,950
8	宁波万正禾企业管理咨询有限公司	舟山腾源置业有限公司	33%	4,950
9	宁波市奉化区锦晟贸易有限公司	宁波奉化城都建设开发有限公司	49%	6,120
10	杭州中兴房地产开发有限公司	合肥印象西湖房地产投资有限公司	49%	16,366
11	杭州盛驰实业有限公司	杭州加悦都实业有限公司	10%	2,500

三、2021年度预计提供财务资助单位的基本情况

公司名称	统一社会信用代码	经营范围	2020年9月30日/2020年1-9月财务指标 (未经审计, 单位: 万元)			
			总资产	总负债	营业收入	净利润
贵港大龙置业有限公司	91450800MA5P5LC50A	房地产开发经营	92,450.12	91,674.42	19.94	-224.30
柳州双都置业有限公司	91450223MA5PW7N	房地产开发经营	0.00	0.00	0.00	0.00
杭州鸿扬投资管理有限公司	91330183MA2B038P4K	房地产开发	164,231.26	140,405.93	0.00	-1,199.43
杭州锦昊房地产开发有限公司	91330183MA2B2PXR0G	房地产开发经营	245,652.87	251,813.16	0.00	-6,506.40
昆山和都房地产开发有限公司	91320583MA20LC198R	房地产开发	81,442.14	80,394.16	0.00	-1,401.67
杭州禹翔房地产开发有限公司	91330105MAGMR7N13	房地产开发经营	509,466.80	310,523.61	0.00	-1,023.81

舟山腾源置业有限公司	91330902MA2A3EC271	房地产开发经营	64,233.60	52,883.78	0.00	-540.61
宁波奉化城都建设开发有限公司	91330283MA2GQ7BX6R	房地产开发经营	83,615.38	75,901.22	24.84	-1,544.92
合肥印象西湖房地产投资有限公司	913401006679176502	房地产投资开发销售	58,361.98	23,954.16	3,448.44	-72.40
杭州加悦都实业有限公司	91330110311342796U	房地产开发经营	69,811.02	54,311.41	27,919.26	4,058.37

四、其他说明

1、公司发生的财务资助额度均在当年财务预算计划范围内。

2、本次年度预计事项，不存在向关联方提供财务资助情形，后续如有对关联参股公司财务资助，公司将根据实际情况另做审议。

3、公司对相关财务资助企业均有严格的管控制度和风控措施。

4、公司参与的所有合作开发的参股公司，均与合作方秉持同股同权的合作理念，各方股东严格按照合作协议的要求按比例共同提供资金支出，且仅供合作项目开发所用，不存在公司资金被其他股东方违规占用的情形。公司结合自身的管理体系，同时维护股东各方利益，公司各职能条线均委派专职人员对资金支付实行审批、会签，并每月按时上报财务报表等管理报表，对项目的经营情况定期采取月度动态跟踪等有效管控举措。

五、公司累计对外提供财务资助金额及逾期收回情况

截至本公告日，公司及控股子公司对外提供财务资助余额为119,607.30万元，不存在逾期收回情况。

六、公司的审批程序

董事会意见：

公司于2021年4月28日召开的第十届董事会第二十八次会议审议通过了《关于对外提供财务资助的议案》应参加表决董事7人，实际参加表决董事7人，尚需提交公司2020年年度股东大会审议。

独立董事意见：

公司独立董事认为，公司对外提供财务资助系支持公司主业发展，且均与合作方同股权的合作理念提供现金支出，且仅用于项目的合作开发，不存在公司资金被其他股东占用的情况。公司内部管理有序，每月按时上报财务报表等管理报表，对项目的经营情况定期采取月度动态跟踪等有效管控举措，不存在损害上市公司中小股东利益的情形。我们同意本议案。

以上事项，请各位股东及股东代表审议。

宋都基业投资股份有限公司

2021 年 5 月 26 日

议案十六 宋都基业投资股份有限公司监事会议事规则

(2021 年 4 月修订)

各位股东及股东代表:

《宋都基业投资股份有限公司监事会议事规则（2021年4月修订）》已在上海证券交易所网站上刊登，现提交本次股东大会审议。

以上事项，请各位股东及股东代表审议。

宋都基业投资股份有限公司

2021 年 5 月 26 日

附:

《宋都基业投资股份有限公司监事会议事规则（2021 年 4 月修订）》
(详见上海证券交易所网站 www.sse.com.cn)

议案十七 公司监事会 2020 年度工作报告

各位股东及股东代表：

现将公司监事会2020年度的工作情况汇报如下：

（一） 监事会的工作情况

召开会议的次数	13
监事会会议情况	监事会会议议题
第十届监事会第八次会议于2020年2月16日召开	审议通过了《关于对外担保的议案》
第十届监事会第九次会议于2020年2月26日召开	审议通过了《关于对外提供反担保的议案》
第十届监事会第十次会议于2020年3月13日召开	审议通过了《关于对外担保的议案》
第十届监事会第十一次会议于2020年4月24日召开	审议通过了《公司监事会2019年度工作报告》；审议通过了《公司2019年度报告》全文及摘要；审议通过了《关于公司2019年度利润分配预案的议案》；审议通过了《关于公司2019年度内部控制评价报告的议案》；审议通过了《关于控股股东向公司提供借款暨关联交易的议案》；审议通过了《关于公司2020年度预计日常关联交易事项的议案》；审议通过了《关于对公司担保事项进行授权的议案》；审议通过了《关于对子公司提供财务资助暨关联交易的议案》；审议通过了《关于公司未来三年股东回报规划（2020-2022年）的议案》
第十届监事会第十二次会议于2020年4月29日召开	审议通过了《公司2020年一季度报告》全文及正文
第十届监事会第十三次会议于2020年5月15日召开	审议通过了《关于预计相互担保计划暨关联交易的议案》
第十届监事会第十四次会议于2020年8月12日召开	审议通过了《关于调整以集中竞价交易方式回购股份价格的议案》；审议通过了《对外提供反担保的议案》
第十届监事会第十五次会议于2020年8月28日召开	审议通过了《关于会计政策变更的议案》；审议通过了《公司2020年半年度报告》全文及摘要

第十届监事会第十六次会议于2020年9月29日召开	审议通过了《对外提供反担保的议案》
第十届监事会第十七次会议于2020年10月19日召开	审议通过了《关于调整公司股份回购方案的议案》
第十届监事会第十八次会议于2020年10月29日召开	审议通过了《公司2020年第三季度报告》全文及正文
第十届监事会第十九次会议于2020年11月5日召开	审议通过了《关于购买资产暨关联交易的议案》
第十届监事会第二十次会议于2020年12月28日召开	审议通过了《关于对参股公司提供担保的议案》

报告期内，监事会成员共召开了13次监事会会议，列席了16次董事会、7次股东大会。监事会依照法律法规的规定，对公司的依法运作、董事会召开程序、决议事项、董事会对股东大会决议执行情况、公司财务状况及公司董事、高级管理人员的履行职责等情况进行全面监督，对公司生产经营情况及公司董事会、经营管理层取得的成绩予以肯定，并发表了相关意见。

（二）监事会对公司依法运作情况的独立意见

本着对全体股东负责的精神，公司监事会根据《公司法》等有关法律、法规和《公司章程》的规定，对公司的决策程序、内部控制制度和公司董事、总裁及公司其他高级管理人员执行公司职务的行为，进行了相应地检查与监督。监事会认为在2020年公司决策程序符合有关规定且科学合理，公司管理制度规范有效；监事会未发现公司董事、总裁及其他高级管理人员执行公司职务时有违反法律、法规、公司章程或损害公司利益的行为。

（三）监事会对检查公司财务情况的独立意见

监事会审核了经天健会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审计报告，认为真实、完整地反映了公司的财务状况和经营成果，会计处理符合《企业会计准则》的规定；审核了公司2020年度利润分配预案，认为符合《公司章程》及相关规定。

2021年全体监事将继续本着诚信与勤勉的精神，本着为公司及全体股东负责的精神，认真学习法律、法规和有关规定，忠实监事的义务，发挥监事监督作用，切实维护好公司和全体股东的利益。

以上事项，请各位股东及股东代表审议。

宋都基业投资股份有限公司

2021 年 5 月 26 日

议案十八 选举董事的议案

各位股东及股东代表：

根据《公司法》和《公司章程》的有关要求，董事会提名新增戴克强先生、吴向先生为公司第十届董事候选人（候选人简历后附），与现任董事会成员华民先生、杜兴强先生、郑金都先生、俞建午先生、汪庆华先生、陈振宁先生、郑羲亮先生共同组成公司第十届董事会。任期自股东大会通过此项议案起至第十届董事会任期届满止。

以上事项，请各位股东及股东代表审议。

宋都基业投资股份有限公司

2021 年 5 月 26 日

附：宋都基业投资股份有限公司第十届董事会新增候选人简历

戴克强，男，1969 年出生，毕业于浙江工业大学，本科学历，高级工程师。历任杭州宋都房地产有限公司副总经理，杭州宋都房地产集团有限公司工程总监，集团总裁助理，副总裁，现任杭州宋都房地产集团有限公司副总裁。

吴向，男，1980 年出生，青岛理工大学建筑设计及其理论硕士研究生，建筑师。2019 年加入杭州宋都房地产集团有限公司，现任杭州宋都房地产集团有限公司总裁助理。