

宋都基业投资股份有限公司

2018 年度社会责任报告

本公司董事会及全体董事保证本报告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，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

一、公司概况

（一）公司简介

名称：宋都基业投资股份有限公司

股票简称：宋都股份

股票代码：600077

地址：浙江省杭州市富春路 789 号宋都大厦

注册资本金：1,340,122,326 元

总部坐落于杭州钱江新城 CBD 核心区域。宋都股份旗下的地产集团创立于 1984 年，是杭州最早“老十八家”知名专业房地产开发企业之一，历经三十余年磨砺，以杭州为大本营精耕细作、稳扎稳打。自公司 2011 年上市至今陆续为各大热点城市呈献了阳光国际、印象西湖、大奇山郡、新宸悦府、江宸府、如意春江等众多经典地产项目，产品线涵盖多元化物业类型，从普通公寓到高端别墅，从毛坯住宅到精装修房，从住宅、复合商业到旅游地产，目前公司已形成时间商务、国际郡系、院落轻奢、高端府系四大产品体系。截至目前已连续 11 年荣获“中国房地产百强企业——百强之星”称号，连续三年荣获“中国华东房地产公司品牌价值 TOP10”称号。

目前公司旗下拥有 100 余家子公司，截至 2018 年 12 月 31 日，公司总资产 240.45 亿元，归属于上市公司股东的净资产 41.20 亿元，员工 700 多名。

公司是浙江省杭州市从事房地产行业的代表性企业之一，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：真、正、诚、新

企业精神：勤奋、好学、融洽、节俭

品牌方向：臻享 品生活

品牌日：公司确立每年7月7日为公司品牌日

宋都人的四大要求：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、公司经营

（一）坚定战略，经营业绩成果丰硕

2018年，房地产政策调控进入了新的阶段。一方面继续积极抑制非理性需求，另一方面重点调整中长期供给结构。2018年3月国务院总理李克强在政府工作报告中将房地产业放在“提高保障和改善民生水平”板块进行重点论述，重申“房住不炒”总基调，要求“继续实行差别化调控”、“建立健全长效机制”，基本延续了十九大报告、中央政治局会议、中央经济工作会议等的精神。5月份住建部明确要求一线、二线城市增加有效供给，提高中低价位、中小套型普通商品住房供应比例，大幅增加租赁住房、共有产权住房用地供应。“租购并举”政策导向继续明确和细化，金融等配套政策也日趋完善、各地政府亦不断完善租赁住房政策，一系列利好导致存量市场空间有效激活，租赁市场将迎来快速发展的机遇期。

行业的发展正处于重要战略机遇期，前景可期，挑战也严峻。公司坚守年初制定的战略目标，在党委和董事会领导下，收获了丰硕成果，开创了公司销售战绩的百亿元年。2018年，营业收入459,219.77万元，同比增加67.03%；实现归属于上市公司股东的净利润41,128.25万元，同比增加164.19%。

（二）多措并举，稳步发展

1、新增优质资产土储

2018年度公司继续以长三角为土地获取核心，一方面深耕拓展杭州区域，在富阳、临

安等再获新地，另一方面全面布局舟山、宁波、安徽、南京、广西等新兴线城市优质地块，实现跨域发展。报告期内，公司新增土地储备近 21 万平方米，既体现深耕优势，又展现跨区布局能力。

4 月，公司以 11.92 亿元的总价在宁波拍下奉化区原南山新村居住地块。楼面价 7460 元/平米，溢价率 80.63%。

4 月，公司以 1.59 亿元收购南宁浙创项目，开创广西新区域布局。

5 月，公司以 13.54 亿元斩获安徽省合肥市合巢经济开发区 ACK2018-11 号居住地块。楼面价 6166.64 元/平米，溢价率 164.3%。

8 月，公司以总价 7.88 亿元竞得临安滨湖单元 G-BR-04、G-BR-06 地块。楼面价 9800 元/平米。

9 月，公司以 7.4 亿元竞得巢湖 2018-23 地块。楼面价 5437.5 元/平米，溢价率 107.14%。

2、强强联手，项目合作

2018 年度，公司与融信合作的奉化南山府项目，墅质高层繁华首发。奉化各界精英名流，塔尖人士慕名而来，齐聚开盘现场共襄盛举，见证南山府墅质高层的精彩瞬间；

与融信集团、滨江集团、旭辉集团合作开发的舟山定山海（后更名为舟山创世纪）项目开盘销售；

与金地集团合作开发的下沙都会钱塘项目盛大开盘销售；与绿城集团、建发集团、杭房集团、天阳集团合作开发的绿城沁园项目盛大开盘销售；

与德信集团、城建集团合作开发的德清时代公馆项目多层盛大开盘销售。

3、获得评级认可，拓宽融资渠道

2018 年，随着公司规模不断扩大，公司获得由联合信用评级有限公司出具的主体评级 AA 评级认证。在市场融资成本不断上升以及融资渠道不断收窄的大背景下，公司坚持现金为王，强化资金管控，销售回款率保持在 92%以上，整体平均融资成本为 8.40%。报告期内公司以自持租赁项目申报住房租赁专项债，并于 2018 年 8 月 29 日收到上海证券交易所出具的《关于对宋都基业投资股份有限公司非公开发行公司债券挂牌转让无异议的函》，拟发行募资总额 10 亿元。目前公司正在积极筹备路演、争取早日实现成功发行。

4、扩大事业版图

2018年，公司在大健康领域的战略布局取得实质性进展。全资子公司与衢州市衢江区国资下属企业正式签订《世界(衢江)食品安全创新示范基地富里土地承包经营权流转协议》，获得农地总面积约3.6万亩。将通过打造种植、养殖、加工、展销于一体的农业产业新镇和检测、评估、审核、认证为一体的食品安全保障体系，切实介入大健康产业中以种养殖和食品安全为核心的上游领域。已获得衢州市衢江区人民政府正式颁发首本《农村土地流转经营权证》，经营权土地面积获得4,317亩。

三、公司治理

报告期内，2018年度，共召开了15次董事会，5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，建立健全内部控制制度，规范公司运作，切实维护公司及全体股东利益。公司股东大会、董事会、监事会、各经营层职责明确，各董事、监事和高级管理人员勤勉尽责，董事、监事能够积极参加公司股东大会、董事会和监事会并能认真履行职责，关联董事能够主动对相关关联交易事项进行回避表决，确保了公司安全、稳定、健康、持续发展。

(一) 挖潜外部董事、提升管理水平

公司经营层面在战略制定之时，充分发挥了董事会的主观能动性，尤其是挖掘外部董事的观点和理念并予以充分的尊重。公司充分认识到各位独立董事在各自从事的领域内都是个中翘楚，他们的专业知识、企业管理经验、阅读市场变化的能力，对公司战略的制定起到了很大的正面作用，这是战略能够符合公司实际并且及时应对市场变幻的关键所在。具体表现在，一方面，目前公司董事会成员共计7人，其中公司外部董事4人（独立董事3人，外部董事1人），公司内部董事3人。在董事会人员架构上超过一半的董事会成员为公司外部董事。另一方面，宋都股份的董事会设有四个类别的专业委员会，即战略委员会、提名委员会、绩效与考核委员会和审计委员会。每个专业委员会，均由公司外部董事和公司内部董事组成且外部董事占比均为2/3。

此外，公司为外部董事提供了良好的“说话”平台，对于董事会审议的议案，公司高层不定期跟独立董事交流，沟通，充分尊重独立董事的建议。自专业委员会设立以来，各委员

均严格按照相应工作条例开展工作，已在公司经营管理中充分发挥其专业性作用。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职责，独立董事在公司员工持股、利润分配方案等重要事项制定过程中提出了宝贵的建议和意见。由此可见，公司对于董事会人员架构的考量不仅仅是为了符合政策的规定，更是从公司长远稳健发展的理念出发，充分认可外部董事的专业、经验以及能力，并给予其充分的空间发挥其所长。

（二）疏导信息渠道、提升管理效率

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。为了便于公司内部董事、监事、高级管理人员的管理，规范公司“三会”运作，公司实行“三会”人员管理和“三会”工作管理相结合的模式。例如，公司为董监高建立了工作群。各个会议在群里统一通知，并及时告知公司董监高会议审议事项是否为敏感事项，并做好敏感信息知情人登记以及窗口期提示工作。“三会”人员管理是“三会”工作规范有序进行的前提，“三会”工作管理是“三会”人员落实公司战略实施的表达途径，两者相辅相成。因此做好“三会”人员管理和“三会”工作管理相结合的模式，大大提高了公司经营层信息的传递效率，也便捷了公司证券部在与公司内部领导之间的沟通，与此同时公司监事也能认真履行自己的职责，对公司董事及高管人员履行职责的合法合规性进行监督。

（三）保障信披质量，提升信披效率

在信息披露中，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。截止目前，在交易所信息披露评定中，公司均获得B级及以上的评定，其中获得A级评定1次。对于取得成绩，我司将它视为对公司治理的一种肯定，并持续秉承“保证公司信息披露公开、公平、公正，积极维护公司和投资者尤其是中小投资者合法权益”的理念，不断完善在信息披露层面的规范性。目前公司已经形成了“全部董事事前审核，严格校对”的模式。对于拟披露的事项，不管是临时公告还是定期报告，都会将拟披露事项提请公司全体董事审核，待所有董事确认之后，反馈于证券部，并在公告前由相关工作人员最后校对。

在现有的政策法规的约束下，在监管机构的敦促与鼓励下，上市公司的治理问题并不存在“能不能”的问题，更多的是“愿不愿意”的问题。公司不管在决策制定，运营管理，三会管理以及信息披露工作中，都充分重视内部治理的重要性。

目前公司发展所处的阶段，正像一个神采焕发的青壮年，对于内部治理，公司将心怀远洋之帆、手持修正之斧，在追求公司治理科学、高效、规范的道路上稳健前行。

四、社会责任

（一）稳健经营，回报股东

公司 2018 年全年归属于上市公司股东的净利润 411,282,498.33 元，报告期末母公司可供分配利润 178,667,926.77 元。经综合考虑公司所处行业特点、现处发展阶段及盈利水平，经审慎研究，我们拟定了 2018 年度公司利润分配预案，进行现金股利分配，拟每 10 股派现 0.31 元（含税），符合中国证监会《上市公司监管指引第 3 号——上市公司现金分红》（以下简称“《证监会分红指引》”）以及上海证券交易所《上市公司现金分红指引》（以下简称“《上交所分红指引》”）的相关规定。

此次方案的现金分红水平有利于兼顾业务规模和盈利规模增长，有利于提高公司资产的运营和使用效率，更好地保护股东权益，实现公司的可持续发展和股东利益的最大化。

（二）心系社会，责任先行

“宋”爱千里，以心换心。作为一家有传承和担当的上市公司，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”。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发展，以实际行动担当社会所赋予的使命与责任，为造福更多人群作出贡献。

公司秉承全员公益的理念，推行“‘宋’爱助学千人计划”、走进医院、福利院、特殊爱心机构等公益行动，让宋都志愿者服务精神从前辈到新人得以传承。宋都杭州公益基金会向浙江省溧阳市燕湖小学、浙江省舟山市站定海小学、浙江省建德市严州中学新安江校区进行爱心助学；宋都志愿者服务小队走进浙江省民政康复中心看望特殊儿童、走进杭州市第二福利院为老人们送去清凉、走进邵逸夫医院庆春路分院开展志愿服务工作。

公司各子公司开展系列公益活动，例如定期参与杭州宋都公益基金会的捐赠，赞助定

海檀枫学校儿童节，萧山区人民政府义蓬街道办事处环城接力跑赞助。

（三）传承匠心精神

匠者，工于精，思于巧，慎慎而行，谦谦为匠。

匠于心，精细施工标准。对于项目每个工艺工法环节，不断完善施工标准。在施工过程中，采用了 60 余项工艺工法，用毫米级的实测实量控制标准，最大程度确保工程品质，把精细、规范、统一的科学管理应用到施工过程中。

样板引路，工程有章可循。房屋不仅是材料的堆砌，更凝结了工程师对品质的不懈追求。公司坚持细微可鉴的工艺样板、功能样板和精装样板，用统一、规范的施工尺度，最大化保证建筑的品质，建造令人放心满意的好房子。

启承于敬，为生活护航。秉承以客户为核心的理念，公司以 88 项精装细节，雕琢生活细微之处，以品质精装回应生活的精致品味，力求每一个空间的尽善尽美。

五、员工关怀

（一）人才培养，梯队建设

2018 年，公司启动“宋举人”及“保宋生”培养项目，通过有效的人才梯队建设，合理地挖掘、开发、培养后备人才队伍，建立公司的人才梯队，为公司可持续发展提供智力资本支持。7 月 21 日，公司“保宋生”培养项目正式开营。8 月 24 日，公司“宋举人”培训项目正式开营。

（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，期权激励、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

2018 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；倡导树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；开展“元宵猜灯谜”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，又汇聚女性员工在陶艺吧里弄陶聚情。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。文体活动拉进了公司的职工文化，让大家更加团结。

六、企业荣誉

2018年1月17日，宋都集团被认定为“浙江省知名商号”。

2018年3月14日，宋都集团荣获“2017年度江干区优秀骨干企业”称号。

2018年3月15日，宋都集团荣耀成为“2018年杭州最值得信赖的品牌房企”之一。

2018年3月22日，2018中国房地产百强企业——百强之星。

2018年8月10日，宋都股份喜获“2018北森用户英雄奖”。

2018年9月18日，宋都集团荣获“2018浙江房地产品牌成长力TOP5”。

2018年9月19日，宋都股份荣获“2018中国东部房地产公司品牌价值TOP10”。

未来，公司继续秉承以客户为导向、以财务为基石、一切为营销服务、以品质为核心价值的四大要求来贯彻执行，以优质的产品和精心的服务满足顾客，以优良的业绩回报股东，以和谐共赢的理念构建劳资关系，以积极态度参与各种活动，以接受监督和沟通对话扩大传媒宣传，遵纪守法、照章纳税，积极营造和谐的企业发展氛围，努力打造高端的社会责任。

宋都基业投资股份有限公司

2019年3月30日