

宋都基业投资股份有限公司

2019 年年度股东大会



会议材料

二〇二〇年五月

## 目录

2019 年年度股东大会议程 .....	3
2019 年年度股东大会须知 .....	5
独立董事 2019 年度述职报告 .....	7
议案一 公司董事会 2019 年度工作报告 .....	12
议案二 公司监事会 2019 年工作报告 .....	31
议案三 公司 2019 年度财务决算报告 .....	33
议案四 关于公司 2019 年度利润分配预案的议案 .....	46
议案五 公司 2019 年度报告全文及摘要 .....	49
议案六 关于续聘公司 2020 年度审计机构的议案 .....	50
议案七 公司 2020 年投资计划的议案 .....	54
议案八 关于公司及控股子公司购买理财产品的议案 .....	55
议案九 关于控股股东向公司提供借款暨关联交易的议案 .....	57
议案十 关于公司 2020 年度预计日常关联交易事项的议案 .....	64
议案十一 关于对公司担保事项进行授权的议案 .....	67
议案十二 关于对子公司提供财务资助暨关联交易的议案 .....	71
议案十三 公司未来三年股东分红回报规划（2020-2022 年） .....	73
议案十四 关于提请股东大会授权发行债务融资工具的议案 .....	74
议案十五 关于董事会授权公司董事长全权处理债务融资工具发行相关事宜的议案 .....	75
议案十六 关于预计相互担保计划暨关联交易的议案 .....	76

## 2019 年年度股东大会议程

现场会议召开时间：2020年5月26日（星期二）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6楼

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 2019 年度工作报告
2	公司监事会 2019 年度工作报告
3	公司 2019 年度财务决算报告
4	关于公司 2019 年度利润分配方案的议案
5	《公司 2019 年度报告》全文及摘要
6	关于续聘公司 2020 年度审计机构的议案
7	公司 2020 年投资计划的议案
8	关于公司及控股子公司购买理财产品的议案
9	关于控股股东向公司提供借款暨关联交易的议案
10	关于公司 2020 年度预计日常关联交易事项的议案
11	关于对公司担保事项进行授权的议案
12	关于对子公司提供财务资助暨关联交易的议案
13	公司未来三年股东分红回报规划（2020-2022 年）
14	关于提请股东大会授权发行债务融资工具的议案
15	关于董事会授权公司董事长全权处理债务融资工具发行相关事宜的议案
16	关于预计相互担保计划暨关联交易的议案

会议将听取公司独立董事2019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2019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 2019 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

2020 年 5 月 26 日

## 宋都基业投资股份有限公司 独立董事 2019 年度述职报告

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：男，1974年出生，博士研究生。现为厦门大学会计学系教授、博士生导师、系主任，美国哥伦比亚大学访问学者；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一等奖；曾任全国青联委员与福建省青联常委；同时担任卧龙地产集团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。现任宋都股份独立董事。

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、杭州申昊科技股份有限公司、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

2019 年度，公司共召开了 9 次董事会会议、4 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	9	9	8	0	0	否	4
杜兴强	是	9	9	8	0	0	否	4
郑金都	是	9	9	8	0	0	否	4

## （二）现场考察和公司配合情况

2019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

2019年3月28日，公司召开的第九届董事会第四十二次会议上，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》、《公司2019年度预计日常关联交易事项的议案》、《关于预计新增相互担保计划暨关联交易的议案》、《关于与关联人共同投资暨关联交易的议案》、《关于对子公司提供财务资助暨关联交易的议案》。

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

2019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2019年12月31日，公司对外担保总额为1,236,450万元，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

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2019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2019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）聘任或更换会计师事务所情况

第九届董事会第四十二次会议上，我们对《关于公司续聘天健会计师事务所（特殊普通合伙）为公司2019年度财务报告及内部控制审计机构的议案》发表了如下独立意见：天健会计师事务所（特殊普通合伙）在担任本公司2018年度财务报告及内部控制审计机构过程中，坚持独立审计准则，较好地履行了双方所规定的责任与义务。续聘天健事务所为公司2019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《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2019年3月28日召开第九届董事会第四十二次会议，审议通过了《关于公司2018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《未来三年（2017-2019年）股东回报规划》、公司《现金分红管理制度》等相关规定，结合2018年年报审计会计师出具的公司《2018年审计

报告》，我们认为，公司拟定每10股派现0.31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2019年6月21日实施完毕。

#### **（七）公司及股东承诺履行情况**

2019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97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**

2019年4月29日，公司召开的第十届董事会第二次会议上，审议通过了《修订公司〈章程〉的议案》。

2019年10月23日，公司召开的第十届董事会第七次会议上，审议通过了《关于以集中竞价方式回购股份预案的议案》。

### **四、总体评价和建议**

2019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。

2020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

2020年5月26日

## 议案一 公司董事会 2019 年度工作报告

各位股东及股东代表：

2019 年，是公司从“安稳”到“快稳”的一年，在房地产行业调整期，企业集聚与分化双重加剧的大背景下，集团各职能部门和各子公司根据集团发展战略和经营导向，坚守匠心，提效赋能。围绕“四大战略”指引，公司坚持稳健发展，公司上下制定发展规划、完善体系建设，强化精细化管理，在投资拿地、经营效率，运营销售、财务融资、产品创新、成本控制、工程管理等多个维度均取得积极发展，尤其在加强制度建设、升级人才体系、构建品质标准等注入了快跑冲刺的内核动力，为宋都集团的快速健康发展夯实了根基。

**在投资拿地方面**，报告期，公司拿地以“招拍挂”为主，同时产业、一二级联动及收并购（合作拿地）多种拿地方式相结合，并与优秀的百强、头部房企展开强强联手。在投资地块层面，坚持“本土区域围猎和长三角挖掘价值洼地”为导向的投资策略，形成以“杭州为大本营，长三角都市圈为核心”优势投资区域圈。报告期公司共获取 12 个地块（含合作项目），分别布局在杭州拱墅区、富阳区、桐庐县，浙江舟山，浙江宁波奉化，浙江绍兴新昌，南京雨花台区，江苏淮安、苏州、昆山。截至报告期末，公司地块投资遍布浙江、江苏、广西、安徽四个省份，进入全国 10 个城市，报告期，新增总土地储备占地面积近 60 万平方米；新增总建筑面积逾 133 万平方米。

**在现金流管控方面**，公司高度重视现金流管控，公司推出公司月度经营分析会排名管理，旨在通过排名反映各区域/项目公司经营管理水平，在结果上学习先进、在过程中寻找差距，形成良性竞争。在确保资金安全的前提下，强调销售节奏，督办在途回笼进度，不断提高资金的周转效率。截至报告期末，全年实现经营性现金流入 145.90 亿元，融资现金实现现金流入 102.58 亿元。公司持续通过项目合作、拓宽融资渠道、保持良好的债务结构和资金状况来确保公司经营的安全稳定。

**在运营提速和销售去化方面**，2019 年年，全年实现权益销售金额逾 120 亿，其中公司高周转代表项目，宁波奉化化学林新天地项目，从拿地到开盘仅 175 天，2019 年 11 月 26 日首开当天，仅 150 分钟实现了 770 套房源、460 个车位全部售罄，销售金额约达 6.9 亿元，刷新了公司“日光盘”的清盘记录。公司运营提速代表项目，杭州富阳如意云庐项目和济宸府项目分别在拿地 110 天和 88 天取得了施工许可证。

**在融资方面**，公司保持良好的信用状况，主体评级保持在 AA 级水平。报告期内，在债项融资端口公司继续取得重要突破。公司完成 10 亿住房租赁专项债券的发行，并在上交所成功挂牌。公司在 2019 年 12 月 13 日购房尾款 ABS 获得了上交所通过的批复，并在 2020 年 4 月 20 日完成发行工作。公司始终将负债规模和融资成本保持在合理水平。报告期末，公司债务融资余额为 81.92 亿元，债务融资加权平均成本为 7.35%，资产负债率为 85.34%，剔除并不构成实际偿债压力的预收账款后，公司实际资产负债率为 74.85%。

**在产品创新方面**，公司重新整合“吾家”产品体系，持续推出新品，从柏悦系、江宸系到如意系和鲲鹏系，实现了打通设计和营销在新项目产品的标准化复制，完善公司产品序列。宋都“吾家”产品提出择址、规划、工程、形象、景观、地库、户型、精装、智能八大品质要求细则，以创新高端产品体系，对话人们臻心向往的美好生活。杭州富阳的如意系代表作——春江项目获得由“美尚奖”颁布的极致建筑美学银奖，同时也获得由“第五届地产设计大奖·中国”颁布的年度优秀居住项目。杭州江干区阳光国际 332 户型，获得英国 IHPA2020 认证；

**在工程管理方面**，公司通过新工艺和工序穿插应用使高层项目自开工至竣工时间

提效约 5 个月，同时推出“宋都鲲鹏制造体系 V1.0 框架”，实现总体提效；“智慧工地一体化管理云平台”正式上线，完善各个项目计划标准，使项目开发进度管理精度进一步加强。

**成本管理方面**，公司明确各级管控节点，要求在项目开发过程中的各关键节点目标成本逐级负偏差，确保利润达成；在招标采购方面，通过对采购制度的标准化管控，战略集采管控，供应商管控以及重大工程招标及风险管控，对公司大运营体系起到提速、降本、增效、性价比四个维度的提升。

**在人力资源管理方面**，围绕“赋能助力公司发展”的主题，公司利用地毯式、多频次的理念宣贯与实操练习，全面推进内部人才培养系列项目，推出的培养项目包括了激励体系、人才资格认证项目、营销后备梯队培训项目以及关键岗位后备训练等，覆盖面上至经营管理层，到人才梯队，再到新进员工，全方位推出培训培优平台。公司坚持从经营出发、强调结果导向的绩效管理机制，牵引经营团队对业绩结果的追求和奋斗。下一步公司将进一步提升组织能力建设，强化纵向与横向协同，着力推动区域公司赋能工作，助力集团各项业务的发展壮大。

**在信息化建设方面**，包括人力资源北森系统、智慧工地系统、移动案场、全民营销等多个信息系统在 2019 年实现了落地，助力公司更好地达成年度的“提效赋能”。例如，智慧工地的实施上线，实现了多层级共享，跨组织协同的管理平台，提升了整个项目计划运营管理能力。2020 年，公司财务端口还将打造统一、动态的经营月度数据共享平台，为不同模块经营层提供分析和决策依据。

**迈入“地产+”时代**，报告期，公司开启了代建扩张步调，公司在浙江本省共获取 3 个代建项目，分布在浙江温州和诸暨两个城市，新增代建规模近 62 万方，代建费率保持在近 3%的水平，预计代建费金额近 6,000 万元。目前公司代建板块处于发展初期，以“轻资产、重服务、稳收益”的九字核心点为基础，结合各类代建模式，全方位寻求各类合作。另外，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。截至目前获得经营权土地面积 8,418 亩，创立了“世界食品安全创新示范区”网站（www.sundyny.com），已于 2019 年 3 月正式上线。

2019 年是公司稳健向上突破的一年，在内部各项治理不断提升，公司上下协同共进下，公司的进步也获得了社会各界广泛的认可。在由中国指数研究院颁布的“2019 年中国房地产百强企业”荣誉榜中，公司位列 89 名，“2020 年中国房地产百强企业”荣誉榜中，公司位列 78 名；凭借在区域布局、产品业绩、改革创新和品牌影响力等方面的综合实力表现，公司获得中国房地产业协会、上海易居房地产研究院、中国房地产测评中心颁布的“2019 年中国房地产开发企业浙江省 10 强”荣誉称号；在 2019 年中国房地产发展高峰论坛上获得“美好生活品牌房企 20 强”的荣誉称号；再次荣获浙江省 AA 级“守合同重信用”企业荣誉称号；获得了由前程无忧发起的“跨越新挑战、智绘新格局”活动的“2019 人力资源管理杰出奖”；获得了证券日报颁发的“金骏马奖-最佳工匠精神上市公司奖”。

在促用心做好主业的同时，公司主动承担起企业的社会责任，面对突如其来的新冠肺炎疫情，公司响应国家号召，全面落实防控防疫措施，大力配合政府各项举措。公司积极筹措抗疫公益款项，合计向杭州红十字会捐赠 250 万元人民币；公司提出对杭州区域和舟山蓝郡海滨新天地项目，信誉良好的商户实施一个月的租金减免，助力艰难时刻；公司紧急成立“宋都集团疫情防控党员应急先锋队”，集团党员踊跃参与，

领导班子亲赴一线，到各地物业疫情防控指挥部、隔离点、观察点等指挥作战，帮助解决疫情给许多社区带来的巨大防控压力。

在践行社会责任感，提升服务品质的基础上，宋都也用奉献的大爱精神，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

截至报告期末，预收账款 157.23 亿元，2019 年度新增销售回款率高达 93%，在销售回笼状况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%，主业经营踏实稳健，业绩呈现稳增态势。

### (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	4,166,986,134.84	4,592,197,657.72	-9.26
营业成本	2,461,377,490.69	2,629,587,500.80	-6.40
销售费用	358,176,297.08	199,509,732.09	79.53
管理费用	293,310,439.16	184,984,121.05	58.56
研发费用			
财务费用	84,782,632.54	214,328,095.34	-60.44
经营活动产生的现金流量净额	-519,250,134.50	3,578,286,305.14	-114.51
投资活动产生的现金流量净额	-45,419,396.97	-303,963,110.90	不适用
筹资活动产生的现金流量净额	1,295,317,315.46	-3,125,766,328.35	不适用

#### 2. 收入和成本分析

报告期内，营业收入中主营业务收入占 95.90%，主要系本报告期新宸悦府项目、江宸府项目、时间名座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 4.10%，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	3,991,864,653.51	2,311,144,363.60	42.10	-11.22	-9.77	减少 0.94 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	3,991,864,653.51	2,311,144,363.60	42.10	-11.22	-9.77	减少 0.94 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 (%)
长三角区域	3,980,999,291.61	2,300,781,084.75	42.21	-10.42	-7.36	减少 2.52 个百分点
广西区域	10,865,361.90	10,363,278.85	4.62	-79.33	-86.66	增加 52.41 个百分点

注：长三角区域含浙江、江苏、安徽。

主营业务分行业、分产品、分地区情况的说明

报告期内，从地区分部看，长三角占比 99.73%，业务相对稳定。

## (2). 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	2,311,144,363.60	93.90	2,561,273,114.43	97.40	-9.77	收入同比下降 11.22%，成本同比下降 9.77%，毛利率平稳
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	2,311,144,363.60	93.90	2,561,273,114.43	97.4	-9.77	收入同比下降 11.22%，成本同比下降 9.77%，毛利率平稳

**(3). 主要销售客户及主要供应商情况**

前五名主营客户销售额 5,548.90 万元，占年度销售总额 1.33%；其中前五名主营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 99,723.92 万元，占年度采购总额 37.44%；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%。



## 3. 费用

单位：元

项目	2019 年度		2018 年度		2017 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	416,698.61		459,219.77		274,928.69	
销售费用	35,817.63	8.60	19,950.97	4.34	16,303.43	5.93
管理费用	29,331.04	7.04	18,498.41	4.03	11,165.28	4.06
财务费用	8,478.26	2.03	21,432.81	4.67	9,229.74	3.36
期间费用合计	73,626.94		59,882.19		36,698.45	

报告期内，公司销售费用占营业收入的比例，较上年上升 4.25 个百分点；管理费用占营业收入的比例，较上年上升 3.01 个百分点，主要系公司销售规模大幅上升和储备项目增多，随着业务规模扩张职工薪酬增加以及相关销售推广费用增加所致。

## 4. 现金流

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	-519,250,134.50	3,578,286,305.14	-114.51
投资活动产生的现金流量净额	-45,419,396.97	-303,963,110.90	不适用
筹资活动产生的现金流量净额	1,295,317,315.46	-3,125,766,328.35	不适用
现金及现金等价物净增加额	729,960,435.02	144,610,384.39	581.52

1、经营活动产生的现金流量净额变动主要系公司规模适度扩张，增加土地储备支付土地款增加所致。

2、投资活动产生的现金流量净额变动主要系随着项目合作开发的进展本期所需投资减少及部分项目收回投资所致。

3、筹资活动产生的现金流量净额变动主要系新增储备项目的融资增加所致。

## (二) 资产、负债情况分析

## 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
货币资金	6,665,764,139.94	17.69	3,685,636,752.14	15.33	80.86	销售回笼资金及配套融资增加
应收账款	90,874,723.84	0.24	20,128,553.13	0.08	351.47	销售规模扩大
预付款项	53,391,182.74	0.14	12,552,496.63	0.05	325.34	预付工程款增加
其他应收款	1,328,547,833.97	3.52	2,295,886,823.57	9.55	-42.13	合作项目资金回笼
存货	24,761,357,939.95	65.70	14,504,027,962.16	60.32	70.72	新储备及开工项目增加
其他流动资产	1,240,346,321.23	3.29	645,359,499.88	2.68	92.19	销售规模扩大
短期借款	502,304,061.12	1.33	300,000,000.00	1.25	67.43	新增融资款项
应付票据	209,096,823.91	0.55	99,998,546.57	0.42	109.10	票据结算增加
应付账款	1,769,397,392.97	4.69	1,356,527,632.31	5.64	30.44	项目规模增加
预收款项	15,722,823,129.18	41.72	9,597,882,956.53	39.92	63.82	销售规模扩大
应付职工薪酬	47,093,276.79	0.12	35,014,277.12	0.15	34.50	经营规模扩大
其他应付款	5,960,507,751.77	15.81	2,765,734,903.07	11.50	115.51	合作开发项目增加
一年内到期的非流动负债	578,263,460.39	1.53	1,114,000,000.00	4.63	-48.09	长期借款中于一年内到期债务减少
长期借款	4,879,074,577.82	12.95	2,701,880,000.00	11.24	80.58	开发项目增加

应付债券	1,039,826,732.75	2.76		不适用	发行公司债券
------	------------------	------	--	-----	--------

## 2. 截至报告期末主要资产受限情况

项目	期末账面价值（元）	受限原因
货币资金	4,947,891,237.48	按揭保证金、承兑保证金、贷款备偿保证金、质押担保
存货	2,111,473,393.65	抵押担保融资
长期股权投资	583,327,954.11	质押担保融资
投资性房地产	19,868,944.25	抵押担保融资
固定资产	55,050,539.06	抵押担保融资
合计	7,717,612,068.55	

### (三) 行业经营性信息分析

2019 年以来，房地产市场仍处于调控周期，中央重申坚持住房不炒、防止楼市大起大落，确定了维护房地产市场平稳健康发展的总体思路。在中央明确的“稳地价、稳房价、稳预期”的目标定调下，市场调控趋于常态化，信贷层面逐渐收紧，房地产市场基本保持稳定，各地在市场监管、招才引智、住房贷款、住房保障等方面均陆续完善相应政策。总的来看，此次政策调控相较往年周期更长，范围更广、手段更灵活。

2019 年在“房住不炒”的总基调的调控政策下，全国商品房成交面积增速继续放缓，全年销售面积为 17.16 亿平方米，同比下降 0.1%；销售额则平稳增长，为 15.97 万亿元，同比增长 6.5%。一线城市中低价位楼盘销售金额占比提升，二三线城市居民置换需求不减，改善型需求继续稳步释放。

在限售、限贷等政策影响下，房企投资态度基本维持在谨慎状态，投资拿地金额与销售额比率延续下降趋势。据国家统计局数据显示，2019 年房企土地购置面积 2.58 亿平方米，同比下降 11.4%，土地市场全年处于低温态势。住宅用地供需规模同比小幅增长，成交楼面均价保持较高水平，平均溢价率与去年同期基本持平，仍处低位。

## 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	持有待开发土地的面积(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	舟山市新城 LC-13-03-26 地块	27,442	74,093	是	36,305.57	49%
2	浙江宁波	浙江医药高等专科学校片区 GJ01-06、07、09 地块	47,945	86,301	是	44,013.51	51%
3	浙江杭州	城南街道上林春天南侧地块	17,931	28,690	否	28,690.00	100%
4	浙江杭州	祥符东单元 GS0804-R21-02 地块	75,068	187,670	是	93,835.00	50%
5	江苏淮安	淮(开)挂 2019 第 1 号安澜路地块	78,884.27	173,545	是	85,037.05	49%
6	江苏南京	南京板桥十一期地块	92,896.07	209,016	否	209,016.00	100%
7	舟山定海	定海竹山门 DH-43-07-08 地块	7,133	17,833	否	17,833.00	100%
8	舟山定海	定海区 DH-28-02-04 白泉高中南侧住宅地块	40,067	80,134	是	27,245.56	34%
9	浙江新昌	新昌县 2019 年经 2 号庙前地村地块	65,649	144,428	是	72,214.00	50%
10	浙江杭州	杭州市富阳区富春湾新城 1 号地块	39,313	102,214	是	66,439.10	65%
11	浙江宁波	奉化斗门居住地块	43,290	108,225	是	35,714.25	33%
12	江苏昆山	昆山陆家镇地块	42,242	97,157	否	97,157.00	100%

上述地块，为公司报告期公司新增土储地块，截至报告期末，上述第 4、12 项地块为储备地块，其余均已在建。

## 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	杭州大江东 区	新宸悦府	100%	住宅	竣工	35,832.00	89,572.99	122,409.63	0.00	122,409.63	80,000.00	9,291.95
2	杭州市余杭 区	时间名座	90%	写字楼	竣工	27,032.00	102,720.91	130,641.85	0.00	130,641.85	68,000.00	18,590.93
3	杭州大江东 区	相贤府	100%	住宅	在建	38,232.00	61,171.20	100,595.60	100,595.60		101,909.50	11,864.78
4	杭州市富阳 区	江宸府	100%	住宅	竣工	69,506.00	173,764.81	231,506.73	0.00	231,506.73	280,000.00	28,654.39
5	舟山定海区	柏悦府	100%	住宅	在建	37,164.00	72,731.46	103,554.00	103,554.00		151,139.00	24,409.98
6	江苏省溧阳 市	悦宸府	100%	住宅	在建	72,713.00	109,057.04	149,434.35	149,434.35		153,300.00	19,333.23
7	杭州市富阳 区	麓宸府	100%	住宅	在建	42,899.00	94,365.85	136,158.70	136,158.70		182,549.53	16,632.71
8	杭州市富阳 区	如意春江 一期	100%	住宅	在建	64,733.00	84,133.92	136,656.36	136,656.36		180,000.00	17,920.49
9	杭州市富阳 区	如意春江 二期	100%	住宅	在建	59,208.00	76,965.90	128,768.67	128,768.67		160,000.00	59,431.32
10	宁波市奉化 区	江宸府	81.64%	住宅	在建	72,535.00	159,577.00	222,779.14	222,779.14		240,000.00	25,811.23
11	广西省南宁 市	春江海岸	80%	住宅	在建	7,008.98	33,271.01	44,324.58	44,324.58		25,000.00	4,818.49
12	杭州市临安 区	如意溪湖	100%	住宅	在建	36,551.00	80,412.00	109,834.80	109,834.80		120,804.00	76,759.56
13	安徽省巢湖 市	江宸府	100%	住宅	在建	121,856.41	219,339.54	317,496.00	317,496.00		274,189.00	28,710.49

14	安徽省巢湖市	如意长江	100%	住宅	在建	68,050.00	136,099.80	178,492.93	178,492.93		156,044.87	94,277.93
15	杭州市富阳区	新视界公寓	34%	住宅	在建	57,811.00	144,527.50	217,604.61	217,604.61		274,595.00	104,515.81
16	杭州桐庐县	如意云庐	100%	住宅	在建	17,931.00	28,686.40	42,335.95	42,335.95		49,749.00	32,808.06
17	宁波市奉化区	学林新天地	51%	住宅	在建	47,945.00	86,301.00	117,036.16	117,036.16		83,000.00	32,105.06
18	舟山定海区	柏悦溪湖花园	49%	住宅	在建	27,442.00	74,093.00	98,393.00	98,393.00		144,290.00	78,048.97
19	舟山定海区	悦宸府	100%	住宅	在建	7,133.00	17,832.50	28,483.50	23,338.51		41,689.00	6,658.13
20	舟山定海区	都会之光	34%	住宅	在建	40,067.00	80,134.00	108,993.96	108,993.96		90,189.00	41,531.60
21	江苏南京市	柏悦府	100%	住宅	储备	92,896.07	211,182.00	286,161.38	0.00		580,000.00	163,493.78
22	宁波市奉化区	奉化区斗门村 (YL-01-02-2A)	23%	住宅	新开工	43,290.00	110,931.00	157,632.00	157,632.00		152,372.73	44,426.36
23	江苏省淮安市	逸景澜庭	49%	住宅	在建	78,884.30	173,345.39	223,953.63	101,035.34		121,155.20	33,743.17
24	杭州富阳区	济宸府	65%	住宅	新开工	39,313.00	102,213.80	148,986.74	148,986.74		138,345.00	41,034.87
25	绍兴新昌县	锦洲府	50%	住宅	在建	65,649.00	144,428.00	195,963.00	195,963.00		126,608.00	42,680.23
26	宁波市奉化区	南山府	50%	住宅	在建	45,993.00	91,985.85	140,666.35	140,666.35		149,827.00	21,366.27
27	杭州桐庐县	大奇山郡	50%	别墅	竣工/ 在建	514,378.00	141,390.49	159,984.40	41,057.75	97,716.67	266,740.00	13,290.38
28	杭州桐庐县	富春望	50%	住宅	在建	15,350.00	42,979.20	70,459.03	70,459.03		115,000.00	11,886.03
29	杭州钱塘新区	都会钱塘	49%	住宅	竣工	38,504.00	92,489.26	141,638.87	0.00	141,638.87	201,707.00	18,658.00
30	杭州萧山区	杭州之门	50%	商办	在建	77,572.00	352,555.77	532,803.37	532,803.37		913,000.00	25,528.28
31	湖州德清县	德清云溪雅院	34%	住宅	竣工	18,500.00	25,900.00	39,263.01	0.00	39,263.01	42,607.00	10,117.71
32	湖州德清县	德清时代公馆	33%	住宅	在建	86,729.00	173,458.00	240,431.00	240,431.00		296,721.00	226,298.39

33	衢州柯城区	衢州壹号院	20%	住宅	在建	85,326.00	162,119.00	208,287.00	208,287.00		265,361.00	20,330.00
34	杭州西湖区	绿城建设·沁园	16%	住宅	在建	31,685.00	76,044.00	114,582.00	114,582.00		463,617.00	50,016.00
35	杭州拱墅区	祥符东单元 GS0804-R21-02 地块(望林府)	50%	住宅	储备	75,068.00	187,670.00	270,190.00			750,000.00	235,272.56
36	江苏省昆山市	陆家镇富荣路西侧、车塘河南侧地块	100%	住宅	储备	42,241.70	97,155.91	132,025.91			146,000.00	21,005.00

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。

### 3. 报告期内房地产销售情况

序号	地区	项目	经营业态	可供出售面积(平方米)	已预售面积(平方米)	总可售面积(平方米)/数量(个)	报告期已售或已预售面积(平方米)/数量(个)	报告期销售金额(万元)	累计结算面积(平方米)/数量(个)	报告期结算面积(平方米)/数量(个)	报告期实现收入(万元)
1	杭州下沙区	东郡之星	住宅		84,362.62	84,362.62	515.82	687.86	84,345.06	2,559.77	2,908.55
2	杭州下沙区	东郡之星	商铺及购物中心		2,694.07	2,694.07	168.98	452.6	2,693.16	1,359.02	3,794.76
3	杭州下沙区	东郡之星	车位(个)	15	945	960	1	27	945	32	626.72
4	杭州江干区	淘天地(时间国际)	写字楼	167.92	38,498.44	38,666.36	1,841.98	3,841.03	38,301.04	2,030.58	4,016.27
5	杭州江干区	淘天地(时间国际)	商业	1,988.78	8,378.93	10,367.71	0	0	8,378.93	62.75	197.14
6	杭州江干区	淘天地(时间国际)	车位(个)	192	184	376	62	844	168	48	591.43
7	杭州江干区	阳光国际	住宅	39,439.81	210,655.67	250,095.48	5,153.14	17,165.36	208,974.51	4,140.75	13,555.92

8	杭州江干区	阳光国际	商铺及购物中心	8,058.62	3,013.36	11,071.98	216.78	500	2,796.58	0	0
9	杭州江干区	阳光国际	车位 (个)	224	1,206	1,430	30	2,080.00	1,205.00	30	1,980.95
10	杭州大江东区	丽郡国际	住宅	90.5	129,455.06	129,545.56	0	0	129,455.88	903.35	820.02
11	杭州大江东区	丽郡国际	商铺及购物中心	313.47	1,689.20	2,002.67	462.55	1,326.82	1,631.99	475.27	1,193.78
12	杭州大江东区	丽郡国际	车位 (个)		1,243	1,243	98	1,388.00	1,243.00	104	1,369.54
13	杭州大江东区	新宸悦府	住宅	-	84,622.13	84,622.13	140.07	247.36	66060.28	66060.28	75,588.35
14	杭州大江东区	新宸悦府	商铺及购物中心	-	3,565.22	3,565.22	584.22	1,486.49	3049.81	3049.81	6,084.36
15	杭州大江东区	新宸悦府	车位 (个)	45	734	779	4	74	584	584	5,985.04
16	杭州大江东区	相贤府	住宅		35,369.66	35,369.66	17,391.17	36,597.02			
17	杭州大江东区	相贤府	车位 (个)	139	292	431	169	2,845.00			
18	杭州钱塘塘新区	都会钱塘	住宅	2,212.95	70,084.69	72,297.64	35,326.39	95,155.00			
19	杭州钱塘塘新区	都会钱塘	车位 (个)	257	463	720	463	7,484.00			
20	杭州余杭区	时间名座	写字楼	47,689.13	26,842.13	74,531.26	3,711.47	3,875.92	26,297.70	26,297.70	47,717.44
21	杭州余杭区	时间名座	商业	1,592.68	4,528.63	6,121.31	0	0	4,054.75	4,054.75	2,145.24
22	杭州余杭区	时间名座	车位 (个)	348	227	575	29	230.9	0	0	0
23	杭州富阳区	江宸府 (富阳)	住宅	369.21	164,027.03	164,396.24			147,597.91	147,597.91	227,599.41
24	杭州富阳区	江宸府 (富阳)	商铺及购物中心		2,375.46	2,375.46					
25	杭州富阳区	江宸府 (富阳)	车位 (个)	7	1,624.00	1,631.00			1,469.00	1,469.00	23,241.28

26	杭州富阳区	麓宸府	住宅	-	71,014.89	71,014.89	46,562.49	100,971.04			
27	杭州富阳区	麓宸府	储藏室	293.08	2,797.68	3,090.76	1,415.62	878.5			
28	杭州富阳区	麓宸府	车位(个)	161	627	788	436	9,383.80			
29	杭州富阳区	如意春江一期(怀石雅苑)	住宅	610.79	68,515.15	69,125.94	47,497.89	89,104.77			
30	杭州富阳区	如意春江一期(怀石雅苑)	车位(个)	232	527	759	454	8,504.00			
31	杭州富阳区	如意春江二期(春上雅庐)	住宅	26,770.04	36,431.64	63,201.68	36,431.64	69,663.39			
32	杭州富阳区	如意春江二期(春上雅庐)	车位(个)	374	316	690	316	5,929.90			
33	杭州富阳区	新视界公寓	住宅	75,451.77	56,942.93	132,394.70	56,942.93	112,799.37			
34	杭州富阳区	新视界公寓	商铺	9,670.63		9,670.63					
35	杭州富阳区	新视界公寓	车位(个)	1,444.00	396	1,840.00	396	5,516.33			
36	杭州桐庐县	如意云庐	住宅	30,008.54	522.86	30,531.40	522.86	1,043.22			
37	杭州桐庐县	如意云庐	商铺	736.24		736.24					
38	杭州桐庐县	如意云庐	车位(个)	319		319					
39	杭州桐庐县	大奇山郡	别墅	42,223.45	119,235.62	161,459.07	10,595.68	23,494.76	2,977.99	81,739.81	4,550.48
40	杭州桐庐县	富春望	住宅	33,596.18	8,696.02	42,292.20	8,696.02	21,279.77	0	0	0
41	杭州桐庐县	富春望	车位(个)	451	50	501	50	330.23	0	0	0



42	杭州临 安区	如意溪湖	住宅	26,014.72	50,082.37	76,097.09	50,082.37	86,137.67			
43	杭州临 安区	如意溪湖	商铺	2,272.82	73.31	2,346.13	73.31	236.2			
44	杭州临 安区	如意溪湖	车位（个）	396	356	752	356	4,236.20			
45	合肥蜀 山区	印象西湖	住宅	475.94	206,780.65	207,256.59			206,637.88		
46	合肥蜀 山区	印象西湖	商业	70,430.29	2,269.11	72,699.40			2,269.11		
47	合肥蜀 山区	印象西湖	写字楼	8,289.91	159,314.75	167,604.66	5,047.27	5,267.68	158,927.65	6,869.63	6,835.96
48	合肥蜀 山区	印象西湖	车位（个）	911	1,636	2,547	320	1,980	1,336	99	664.22
49	合肥巢 湖	江宸府（巢 湖）	住宅	150,746.77	69,450.98	220,197.75	58,566.32	68,271.57			
50	合肥巢 湖	江宸府（巢 湖）	车位（个）	2,875		2,875					
51	合肥巢 湖	如意长江 （巢湖）	住宅	68,099.98	62,998	131,098	62,998	73,705			
52	合肥巢 湖	如意长江 （巢湖）	车位（个）	896	134	1030	134	968.9			
53	舟山定 海区	蓝郡国际 一期	住宅	-	144,372.42	144,372.42	0	0	137,378.09	216.9	294.78
54	舟山定 海区	蓝郡国际 一期	商铺及购物 中心	4,609.05	25,661.25	30,270.30	2,194.80	2,529.00	24,985.39	2,610.41	2,959.35
55	舟山定 海区	蓝郡国际 一期	车位（个）	423	817	1,240	17	256	812	19	270.76
56	舟山定 海区	蓝郡国际 二期	写字楼	25,664.54	36,059.58	61,724.12	7,972.27	10,937.00	30,606.92	17,381.81	22,974.9 4
57	舟山定 海区	蓝郡国际 二期	商铺	4,309.00	2,117.73	6,426.73	763.3	1,297.00	2,296.67	1,785.73	2,715.85
58	舟山定 海区	蓝郡国际 二期	车位（个）	183	40	223	40	553	40	40	507.34
59	舟山定 海区	柏悦府	住宅	2,251.43	69,433.07	71,684.50	27,492.43	68,027.18			

60	舟山定海区	柏悦府	车位 (个)	94	653	747	266	3,405.30			
61	宁波奉化区	江宸府 (奉化)	住宅		150,923.34	150,923.34	99,405.69	131,939.81			
62	宁波奉化区	江宸府 (奉化)	商铺及购物中心		2,720.16	2,720.16	862.32	1,750.44			
63	宁波奉化区	江宸府 (奉化)	储藏室		5,928.31	5,928.31	3,922.96	2,595.89			
64	宁波奉化区	江宸府 (奉化)	车位 (个)	857	492	1,349	330	5,310.10			
65	宁波奉化区	学林新天地	住宅	231.33	63,800.56	64,031.89	63,800.56	66,598.33			
66	宁波奉化区	学林新天地	商铺	1,013.95	2,088.60	3,102.55	2,088.60	3,252.23			
67	宁波奉化区	学林新天地	车位 (个)	6	454	460	454	2051			
68	宁波奉化区	南山府	住宅	1,301.94	89,069.21	90,371.15	6,508.77	19,858.58			
69	宁波奉化区	南山府	车位 (个)	340	574	914	55	691.5			
70	江苏溧阳	悦宸府	住宅	-	104,514.81	104,514.81	6,609.32	10,146.32			
71	江苏淮安市	逸景澜庭	住宅	144,833.66	28,511.73	173,345.39	28,511.73	20,270.34			
72	江苏淮安市	逸景澜庭	商铺	601.85		601.85					
73	江苏淮安市	逸景澜庭	车位 (个)	1,017		1017					
74	广西南宁	南宁春江海岸	住宅	17,032.02	14,258.75	31,290.77	10,477.58	12,766.38			
75	广西南宁	南宁春江海岸	商铺		752.77	752.77	752.77	978.601			
76	广西南宁	南宁春江海岸	车位 (个)	165	33	198	33	33			
77	湖州德清县	德清云溪雅院	住宅	2,772.34	22,707.55	25,479.89	22,707.55	45,611.22	13,836.37	13,836.37	27,811.25

78	湖州德清县	德清云溪雅院	商铺	575.36	869.05	1,444.41	869.05	2,133.91	786.83	786.83	1,923.46
79	湖州德清县	德清云溪雅院	车位（个）	78	173	251	173	2,636.00	110	110	1,661.00
80	湖州德清县	德清时代公馆	住宅	120,589.62	51,317.38	171,907.00	51,317.38	103,012.19			
81	湖州德清县	德清时代公馆	车位（个）	1,331.00	505	1,836.00	505	7,911.50			
82	衢州柯城区	衢州壹号院	住宅	0	163,308.13	163,308.13	931.64	1,179.86			
83	衢州柯城区	衢州壹号院	商铺	0	1,086.46	1,086.46	913.52	1,129.40			
84	衢州柯城区	衢州壹号院	储藏室	0	1,603.00	1,603.00	20	12			
85	衢州柯城区	衢州壹号院	车位（个）	15	1,356.00	1,371.00	64	229			
86	杭州西湖区	绿城建发·沁园	住宅	0	74,468.00	74,468.00	51,706.00	295,599.00			
87	杭州西湖区	绿城建发·沁园	车位（个）	149	491	640	384	19,180.00			

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

#### 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	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-荣昇	办公楼	2,685.34	286.02	否	不适用
2	浙江	采荷人家	办公楼	132.65	8.09	否	不适用
3	浙江	抚宁巷	商铺	196.36	27.46	否	不适用
4	浙江	江城路	商铺	11,022.92	461.97	否	不适用
5	浙江	宋都大厦	办公楼	2,943.82	354.96	否	不适用
6	浙江	新城国际	商铺	1,065.40	84.08	否	不适用
7	浙江	望江路	办公楼	613.92	27.68	否	不适用
8	浙江	时间国际	商铺	998.96	114.46	否	不适用
9	浙江	金柯商汇	商铺	28,145.01	1,110.33	否	不适用
10	浙江	阳光国际	商铺	17,064.61	890.75	否	不适用
11	浙江	晨光国际	商铺	2,575.90	193.54	否	不适用
12	浙江	舟山蓝郡	商业	3,044.58	55.15	否	不适用
13	浙江	兴寓项目	公寓	788.00	18.92	否	不适用
14	浙江	舟山海滨新天地	商业	33,839.60	1,709.06	否	不适用
15	安徽	印象西湖	商业	1,564.10	42.12	否	不适用
16	安徽	西湖花苑	商业	3,578.82	87.24	否	不适用

#### 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
819,209.50	7.35	48,374.60

#### (四) 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 3,044,005,019.12 元，较上年期末余额增加 23.87%。具体内容请详见公司披露的《2019 年度报告》财务报告“七、合并财务报表项目注释-16 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-16 长期股权投资”、“八、合并范围的变更”。

#### (五) 主要控股参股公司分析

##### (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	3,761,938.41	508,276.99	416,467.83	61,202.40

##### (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	杭州荣都置业有限公司	房地产开发	27,631.00	61,167.57	18,928.48	87,756.65	15,859.96
2	杭州加悦都实业有限公司	房地产开发	2,000.00	88,440.38	11,441.23	50,000.84	11,398.40
3	杭州宸都房地产开发有限公司	房地产开发	40,000.00	251,262.20	50,330.28	143,766.50	18,128.42
4	杭州信辰置业有限公司	房地产开发	35,000.00	226,775.93	57,723.91	105,380.91	28,966.47

## 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

2020年中国房地产行业发展整体格局将继续以城镇化发展为核心，关注改善型需求、发展多元供给为方向。2019年3月份两会表态“防止房市大起大落”，7月底中央政治局会议首提“不将房地产作为短期刺激经济的手段”，12月新华社重申“坚持房住不炒的定位，全面落实因城施策，稳地价、稳房价、稳预期的长效机制”。2020年，在“房住不炒，稳字当头”的主基调还下，行业稳定性预计将进一步提高。居民购房行为将逐步趋于理性，全年销售面积有望小幅微降，预期销售金额保持平缓趋势，行业的“存量”竞争将进一步加剧；房地产开发投资额预计大幅提升可能性较小；受“因城施政”影响，各地方将出现“有松有放”的行业格局。

2020年受新冠肺炎疫情的影响，我国短期经济下行压力加剧，国内需求消费行业收到严峻挑战，餐饮、旅游、贸易等行业受到较大冲击，制造业、基建等投资也受到明显抑制，房地产行业目前也面临较大挑战。短期内，房地产企业销售、工程进度受到影响，资金端面临一定压力，存在销售回款不足的风险；但是从中长期来看，疫情并不会改变房地产行业的发展趋势。受益于经济发展与城镇化提升、居民消费升级和对生活品质的重视提高，以及房地产长效机制的逐步确立，房地产行业仍将存在较大的发展空间。多元化营销手段在房企中逐渐催生，具备稳健经营、健康规模的优质房地产企业相对抗风险能力更强，将进一步巩固公司行业地位。

### (二) 公司发展战略

1、赋能提效，建立大运营管控体系。提升在土地储备、产品结构及系统运营的这三方面能力，在此基础上继续实现“高周转”。

2、深耕核心区域和优势区域。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，全面提升运营能力、服务水平和品牌影响力。

3、“一体两翼”主航道战略。在坚持地产开发业务的同时，寻找业务新的增长点 and 价值实现点，将触角伸向产业地产、长租公寓、综合服务等新领域，加深与金融企业的合作，拓宽融资渠道，提升资本运营水平，为主业服务。

4、在做好房地产开发主业的同时，拓展“地产+”领域，继续加强产业地产的研究，加大代建规模，为公司构建双轮驱动模式，奠定公司未来发展基础。

### (三) 经营计划

在“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”的长期经营方针下，2020年公司将围绕“工匠年”，做好各项工作。2020年以来受新冠疫情影响，购房需求短期回落，同时由于人员隔离，造成一季度项目复工和竣工均有所延迟，但尚不会造成实质性合同违约。结合公司实际情况，公司经营计划具体而言：

1、平稳度过疫情，增强企业免疫力，在保障员工安全的前提下加快复工进度，努力减少疫情给经营带来的影响；

2、持续巩固提升区域领先房企地位，聚焦优势区域，提升产品服务，提升区域品牌溢价力；

3、提效赋能，提升运营质量和效率；

4、实现资本突破，减持财务稳健，创新融资模式；

5、各维度寻求长期合作的战略合作伙伴，强强联手，实现共赢。

2020年，公司计划开发的主要项目如下：

(单位：平方米)

序号	项目	经营业态	占比 (%)	占地面积	总建筑面积	2020 新开工面积	2020 年计划竣工面积
----	----	------	--------	------	-------	------------	--------------

1	杭州相贤府	住宅	100	38,232	100,595.60	-	100,595.60
2	富阳麓宸府	住宅	100	42,899	136,111.66	-	136,111.66
3	富阳如意春江一期	住宅	100	64,733	136,656.36	-	136,656.36
4	云山九里一期	住宅	-	37,536	16,555.48	-	16,555.48
5	云山九里二期	住宅	-	40,047	14,173.73	-	14,173.73
6	宁波奉化江宸府	住宅	81.64	72,535	222,779.14	-	222,779.14
7	溧阳悦宸府	住宅	100	72,713	149,432.96	-	149,432.96
8	舟山金宸府一期	住宅	50	52,836	132,537.82	-	132,537.82
9	杭州望林府 (祥符地块)	住宅	50	75,068	270,190	270,190	-
10	南京柏悦府	住宅	100	92,896	286,959	286,959	-
11	昆山如意铭著	住宅	100	42,241.70	131,855.91	131,855.91	-
12	奉化斗门地块	住宅	23	43,290.00	150,584.00	150,584.00	-
13	舟山悦宸府	住宅	100	7,133.00	23,338.51	23,338.51	-
14	舟山都会之光	住宅	34	40,067.00	108,993.96	108,993.96	-

注：上述开工计划和竣工计划可能会根据实际情况调整

#### (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、资金风险：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。房企销售回款在 2020 年一季度受到疫情影响，使得经营性现金流入承压。在融资方面，受国际金融市场波动影响，房地产企业境外融资面临不确定性增大；国内货币政策未来可能有所宽松，但房企融资依然偏紧，融资成本升高压力仍在。公司将合理安排融资计划并运用各项融资工具，在融资、贷款利率、汇率波动等环节加强资金管理，确保资金链安全。

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

2020 年 5 月 26 日

## 议案二 公司监事会 2019 年工作报告

各位股东及股东代表：

现将公司监事会2019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	8
监事会会议情况	监事会会议议题
第九届监事会第二十四次会议于2019年3月28日召开	审议通过了《公司监事会2018年度工作报告》；审议通过了《公司2018年度报告》全文及摘要；审议通过了《关于公司 2018 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 2019 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《关于预计新增相互担保计划暨关联交易的议案》；审议通过了《关于制定〈宋都基业投资股份有限公司事业合伙人项目跟投管理办法〉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《关于监事会换届的议案》
第十届监事会第一次会议于2019年4月23日召开	审议通过了《关于选举第十届监事会主席的议案》
第十届监事会第二次会议于2019年4月29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2019年一季度报告》全文及正文；审议通过了《修订公司〈章程〉的议案》；审议通过了《关于调整公司 2019 年房地产投资计划的议案》；
第十届监事会第三次会议于2019年7月15日召开	审议通过了《关于对公司担保事项新增授权的议案》
第十届监事会第四次会议于2019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2019年半年度报告》全文及摘要；
第十届监事会第五次会议于2019年9月20日召开	审议通过了《关于对公司担保事项新增授权的议案》
第十届监事会第六次会议于2019年10月23日召开	审议通过了《公司2019年第三季度报告》全文及正文；审议通过了《关于以集中竞价方式回购股份预案的议案》
第十届监事会第七次会议于2019年12月17日召开	审议通过了《关于对外提供反担保的议案》；审议通过了《关于延长2016年员工持股计划存续期的议案》

报告期内，监事会成员共召开了8次监事会会议，列席了9次董事会、4次股东大会

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2019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

监事会审核了经会计师事务所审计的审计报告，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2019年度利润分配预案，认为符合《公司章程》及相关规定。

2020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

2020年5月26日



## 议案三 公司 2019 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

2019 年度，本公司营业收入 416,698.61 万元，营业总成本 346,864.39 万元，其中营业成本 246,137.75 万元、营业税金及附加 27,099.70 万元、销售费用 35,817.63 万元、管理费用 29,331.04 万元、财务费用 8,478.26 万元、投资收益 11,611.91 万元、信用减值损失-572.38 万元、资产处置收益 1,609.78 万元；营业利润 83,040.15 万元，营业外收入 1,262.87 万元，营业外支出 561.87 万元，利润总额 83,741.15 万元，净利润 58,552.33 万元，其中归属于母公司所有者的净利润 58,836.41 万元。

2019 年末，公司资产总计 3,769,060.11 万元，所有者权益合计 552,387.55 万元，归属于母公司所有者权益合计 464,883.01 万元，负债合计 3,216,672.57 万元，资产负债率 85.34%，预收款项 1,572,282.31 万元，扣除预收款项后资产负债率 74.85%。

### 二、公司近三年主要经营指标变动情况及原因分析

单位：元

项目	2019 年	2018 年	本年比上年增 减 (%)	2017 年
营业总收入	4,166,986,134.84	4,592,197,657.72	-9.26	2,749,286,861.61
营业利润	830,401,521.92	738,857,415.24	12.39	303,914,205.64
利润总额	837,411,526.80	733,278,100.41	14.20	301,915,838.26
归属于上市公司股东的净利润	588,364,140.41	411,282,498.33	43.06	155,675,610.94
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	532,400,479.21	317,135,319.86	67.88	125,365,151.70
经营活动产生的现金流量净额	-519,250,134.50	3,578,286,305.14	-114.51	8,050,023.77
项目	2019 年末	2018 年末	本年末比上年 末增减 (%)	2017 年末
资产总额	37,690,601,138.41	24,045,033,266.75	56.75	17,665,562,980.92
负债总额	32,166,725,653.51	19,408,168,472.74	65.74	13,735,271,382.86
归属于上市公司股东的所有者权益	4,648,830,054.08	4,120,038,917.07	12.83	3,729,552,435.43
总股本	1,340,122,326	1,340,122,326	0.00	1,340,122,326

1、2019 年度，归属于上市公司股东的净利润较上年同期增加 43.06%，主要系本

期项目集中交付结转收入，以致项目销售利润率提高而实现盈利增加。

2、2019 年度，公司经营活动产生的现金流量较上年下降较多，主要系公司规模适度扩张，增加土地储备支付土地款所致。

主要财务指标	2019 年	2018 年	本年比上年增减 (%)	2017 年
基本每股收益 (元 / 股)	0.44	0.31	41.94	0.12
稀释每股收益 (元 / 股)	0.44	0.31	41.94	0.12
扣除非经常性损益后的基本每股收益 (元 / 股)	0.40	0.24	66.67	0.09
加权平均净资产收益率 (%)	13.41	10.49	增加 2.92 个百分点	4.25
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率 (%)	12.14	8.09	增加 4.05 个百分点	3.42
每股经营活动产生的现金流量净额 (元 / 股)	-0.39	2.67	-114.51	0.01
归属于上市公司股东的每股净资产 (元 / 股)	3.47	3.07	13.00	2.78
资产负债率 (%)	85.34	80.72	增加 4.62 个百分点	77.75

### 三、公司主营业务及其经营情况

#### (一) 利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位：元

项目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
营业收入	4,166,986,134.84	4,592,197,657.72	-9.26
营业成本	2,461,377,490.69	2,629,587,500.80	-6.40
销售费用	358,176,297.08	199,509,732.09	79.53
管理费用	293,310,439.16	184,984,121.05	58.56
财务费用	84,782,632.54	214,328,095.34	-60.44
经营活动产生的现金流量净额	-519,250,134.50	3,578,286,305.14	-114.51
投资活动产生的现金流量净额	-45,419,396.97	-303,963,110.90	不适用
筹资活动产生的现金流量净额	1,295,317,315.46	-3,125,766,328.35	不适用

#### (二) 营业收入分析

单位：万元

项目	2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务收入	399,606.89	95.90%	454,585.12	98.99%	270,791.03	98.50%
其他业务收入	17,091.72	4.10%	4,634.64	1.01%	4,137.66	1.50%
营业收入	416,698.61	100.00%	459,219.77	100.00%	274,928.69	100.00%

### 1、公司的主营业务收入

2019年度，公司主营业务收入399,606.89万元，占比95.90%，主要系本报告期新宸悦府项目、江宸府项目、时间名座项目集中交付而相应结转收入增加所致。

### 2、公司的其他业务收入

2019年度，公司其他业务收入17,091.72万元，占比4.10%，主要为租赁、代建等收入。2017年度、2018年度和2019年度，其他业务收入占收入总额比例分别为1.50%、1.01%、4.10%，所占份额较小，公司整体主营业务较为稳定。

### 3、主营业务分行业情况

分行业	主营业务收入 (万元)	主营业成本 (万元)	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	399,186.47	231,114.44	42.10	-11.22	-9.77	减少0.94 个百分点
合计	399,186.47	231,114.44	42.10	-11.22	-9.77	

报告期内，公司实现的房地产主营业务收入总额为399,186.47万元，比上年同期减少11.22%；毛利率42.10%，比上年同期减少0.94个百分点。总体来看，销售收入和盈利水平相对比较稳定。

### 4、主营业务分地区情况

单位：万元

地区	营业收入	营业收入比上年 增减(%)
长三角区域	398,099.93	-10.42
广西区域	1,086.54	-79.33
合计	399,186.47	-11.22

(1) 2019年度，长三角区域（含浙江、江苏、安徽）营业收入占99.73%，公司的主要业务分布长三角区域，业务相对稳定。

### (三) 主营业务成本分析

单位：万元

分行业	成本构成项目	本期金额	占比	上年同期金额	占比	本期金额较上 年同期变动比 例(%)
房地产业	房地产	231,114.44	93.90	256,127.31	97.40	-9.77

合计		231,114.44	93.90	256,127.31	97.40	-9.77
----	--	------------	-------	------------	-------	-------

#### (四) 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5,548.90万元，占销售总额1.33%。

公司前五名供应商采购金额合计99,723.92万元，占采购总额37.44%。

#### (五) 非经常性损益情况

单位：元

非经常性损益项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
非流动资产处置损益	16,077,547.70	-1,625,734.81	161,836.74
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	5,254,680.12	4,959,503.00	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	24,523,479.40	57,175,993.70	48,954,335.80
委托他人投资或管理资产的损益		35,355,360.69	6,334,658.95
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益			-77,082.93
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益		13,971,700.73	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	14,826,484.66		
对外委托贷款取得的损益			
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	7,271,246.20	-4,073,839.54	-1,410,998.73
其他符合非经常性损益定义的损益项目	311,587.02	998,527.60	-18,114,352.44
少数股东权益影响额	-3,671,194.18	40,797.97	-28,238.92
所得税影响额	-8,630,169.72	-12,655,130.87	-5,509,699.23
合计	55,963,661.20	94,147,178.47	30,310,459.24

#### (六) 近三年期间费用变动情况分析

单位：万元

项目	2019 年度		2018 年度		2017 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	416,698.61		459,219.77		274,928.69	
销售费用	35,817.63	8.60	19,950.97	4.34	16,303.43	5.93
管理费用	29,331.04	7.04	18,498.41	4.03	11,165.28	4.06
财务费用	8,478.26	2.03	21,432.81	4.67	9,229.74	3.36

期间费用合计	73,626.94		59,882.19		36,698.45	
--------	-----------	--	-----------	--	-----------	--

报告期内，公司销售费用占营业收入的比例，较上年上升 4.25 个百分点；管理费用占营业收入的比例，较上年上升 3.01 个百分点，主要系公司销售规模大幅上升和储备项目增多，随着业务规模扩张职工薪酬增加以及相关销售推广费用增加所致。

#### 四、公司资产、负债的主要构成分析

##### (一) 资产总额构成分析

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：

单位：万元

项目名称	2019年12月31日		2018年12月31日		2017年12月31日	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
流动资产	3,414,028.21	90.58	2,116,359.21	88.02	1,520,593.26	86.08
非流动资产	355,031.90	9.42	288,144.12	11.98	245,963.04	13.92
资产总额	3,769,060.11	100.00	2,404,503.33	100.00	1,766,556.30	100.00

从资产的构成结构来看，最近三年公司的资产结构稳定，流动资产占了总资产的绝对比例，这和房地产企业资产主要就是土地和开发成本的特征所分不开的。

##### 1、流动资产

公司的资产主要为流动资产，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：

单位：万元

主要构成项目	2019年12月31日		2018年12月31日		2017年12月31日	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
货币资金	666,576.41	19.52	368,563.68	17.41	200,652.65	13.2
应收账款	9,087.47	0.27	2,012.86	0.10	492.79	0.03
预付款项	5,339.12	0.16	1,255.25	0.06	667.39	0.04
其他应收款	132,854.78	3.89	229,588.68	10.85	220,521.63	14.5
存货	2,476,135.79	72.53	1,450,402.80	68.53	1,052,666.52	69.23
其他流动资产	124,034.63	3.63	64,535.95	3.05	45,592.28	3.00
流动资产合计	3,414,028.21	100.00	2,116,359.21	100.00	1,520,593.26	100.00

##### (1) 货币资金：

货币资金明细情况如下：

单位：元

项目	期末数	期初数
----	-----	-----

库存现金	141,110.96	78,808.80
银行存款	2,781,220,402.04	836,104,433.87
其他货币资金	3,884,402,626.94	2,849,453,509.47
合 计	6,665,764,139.94	3,685,636,752.14
其中：存放在境外的款项总额	362,928.72	12,045,358.60

(2) 应收账款

应收账款账龄分析如下：

单位：元

账龄	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1年以内	92,476,105.96	4,599,316.71	5.00
1-2年	3,303,357.32	330,335.73	10.00
2-3年	35,590.00	10,677.00	30.00
小计	95,815,053.28	4,940,329.44	5.16

应收账款金额前五名明细如下：

单位：元

单位名称	账面余额	占应收账款余额的比例(%)	坏账准备
数源久融技术有限公司	50,865,200.00	53.09	2,543,260.00
港德电子有限公司	28,140,944.65	29.37	1,382,558.64
南宁市西乡塘区人民政府	11,286,049.69	11.78	727,193.76
舟山市定海区新农房建设开发有限公司	3,240,000.00	3.38	162,000.00
杨航	188,784.42	0.20	9,439.22
小 计	93,720,978.76	97.82	4,824,451.62

(3) 其他应收款

其他应收款款项性质分类情况：

单位：元

款项性质	期末数	期初数
合作项目配套开发资金	940,660,818.81	1,607,697,074.13
往来款	40,969,223.30	70,477,262.47
押金保证金	166,264,949.65	296,323,805.57
应收暂付款	271,113,087.34	163,734,601.39
林地使用权转让款	15,000,000.00	15,000,000.00
银行理财产品		250,000,000.00
备用金	689,653.01	497,303.81
其他（社保等）	4,689,033.19	1,147,818.15
合 计	1,439,386,765.30	2,404,877,865.52

其他应收款金额前 5 名情况：

单位名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款余额的比例(%)	坏账准备
杭州江悦郡置业有限公司	合作项目配套开发资金	32,652,602.74	1 年以内	17.66	
		205,220,821.92	1-2 年		
		16,301,005.46	2-3 年		
宁波奉化源都企业管理有限公司	合作项目配套开发资金	250,787,794.05	1 年以内	17.42	
舟山恺融房地产开发有限公司	合作项目配套开发资金	162,387,793.10	1 年以内	11.28	
杭州夏宇房地产开发有限公司	合作项目配套开发资金	151,105,000.00	1 年以内	10.50	
南宁市西乡塘区人民政府	押金保证金	13,300,000.00	1 年以内	3.90	
		22,025,000.00	1-2 年		
		749,865.49	2-3 年		
		20,000,000.00	3 年以上		
小 计		874,529,882.76		60.76	

#### (4) 预付账款

公司预付账款金额前五名明细如下：

单位：元

单位名称	账面余额	占预付款项余额的比例 (%)
江苏南通二建集团有限公司	9,500,000.00	17.79
宁波恒晨电力建设有限公司	9,100,000.00	17.04
南通四建集团有限公司	4,516,435.38	8.46
国网江苏省电力公司溧阳市供电公司	3,519,497.11	6.59
浙江泰和智谷科技有限公司	1,826,333.00	3.42
小 计	28,462,265.49	53.30

#### (5) 存货

存货明细情况：

单位：元

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	20,893,542,420.70		20,893,542,420.70	11,881,692,247.60		11,881,692,247.60
开发产品	3,531,062,664.43		3,531,062,664.43	2,238,941,137.30		2,238,941,137.30
出租开发产品	334,096,519.19		334,096,519.19	380,679,437.04		380,679,437.04
原材料	2,656,335.63		2,656,335.63	2,715,140.22		2,715,140.22
合 计	24,761,357,939.95		24,761,357,939.95	14,504,027,962.16		14,504,027,962.16

## (二) 负债的主要构成分析

单位：万元

项目名称	2019年12月31日		2018年12月31日		2017年12月31日	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
流动负债	2,611,787.55	81.20	1,657,882.69	85.42	1,031,940.94	75.13
非流动负债	604,885.01	18.80	282,934.16	14.58	341,586.19	24.87
负债总额	3,216,672.57	100.00	1,940,816.85	100.00	1,373,527.14	100.00

### 1、流动负债

近三年的流动负债构成如下：

单位：万元



主要构成项目	2019年12月31日		2018年12月31日		2017年12月31日	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
短期借款	50,230.41	1.92	30,000.00	1.81	110,000.00	10.66
应付票据	20,909.68	0.80	9,999.85	0.60	100.00	0.01
应付账款	176,939.74	6.77	135,652.77	8.19	73,376.63	7.11
预收款项	1,572,282.31	60.20	959,788.30	57.89	547,642.17	53.07
应付职工薪酬	4,709.33	0.18	3,501.43	0.21	2,050.96	0.20
应交税费	23,004.86	0.88	35,718.99	2.15	15,186.36	1.47
其他应付款	596,050.78	22.82	276,573.49	16.68	110,989.86	10.76
一年内到期的非流动负债	57,826.35	2.21	111,400.00	6.72	112,722.55	10.92
其他流动负债	109,834.11	4.21	95,247.87	5.75	59,872.41	5.80
流动负债合计	2,611,787.55	100.00	1,657,882.69	100.00	1,031,940.94	100.00

(1) 预收款项明细情况:

单位: 元

项目	期末数	期初数
预售购房款	15,711,552,369.28	9,585,552,346.00
预收租金	9,864,785.86	11,916,672.53
其他	1,405,974.04	413,938.00
合计	15,722,823,129.18	9,597,882,956.53

预售购房款主要项目明细如下:

项目名称	期末数	期初数	(预计)竣工时间	预售比例(%)
奉化江宸府	2,153,678,450.20	661,111,203.00	2020.10	91.96
舟山柏悦府	1,743,787,727.00	946,661,611.00	2020.09	96.00
富阳麓宸府	1,722,647,132.00	541,376,901.00	2020.04	94.94
溧阳悦宸府	1,573,314,859.00	1,447,451,912.00	2020.03	100.00
富阳江宸府	1,522,945,282.57	3,089,496,696.00	2019.12	99.94
富阳如意春江二期	712,016,460.00		2020.12	57.64
杭州新界2020	973,782,672.00		2021.08	42.71
临安如意溪湖	860,268,337.00		2021.04	63.94
杭州相贤府	727,412,497.00	307,826,846.00	2020.04	95.02
富阳如意春江一期	1,310,668,151.00	320,110,016.00	2020.12	98.82
巢湖江宸府	696,167,284.00	68,543,885.00	2021.03	35.48

巢湖如意长江	595,920,032.00		2021.10	49.34
奉化学林新天地	330,892,608.00		2021.10	99.31
杭州新宸悦府	272,602,406.00	1,205,402,449.00	2019.06	77.50
舟山蓝郡国际	164,569,351.82	286,509,780.00	2018.12	89.90
南宁春江海岸	138,957,422.00	15,669,489.00	2021.01	87.79
淮安逸景澜庭	92,235,946.00		2021.11	4.36
杭州时间名座	60,268,535.62	541,661,119.00	2019.07	41.14
杭州阳光国际	45,317,415.09	24,018,247.00	2014.09	82.78
合肥印象西湖花园	4,060,993.00	26,216,312.00	2014.06	81.14
桐庐如意云庐	3,252,178.00		2021.12	1.87
淘天地商务大厦	1,421,313.43	7,819,151.00	2016.05	95.77
杭州丽郡国际	356,000.00	11,699,450.00	2018.07	99.73
杭州东郡之星		68,581,643.00	2018.10	99.98
其他	5,009,316.55	15,395,636.00		
小计	15,711,552,369.28	9,585,552,346.00		

(2) 应付职工薪酬情况

单位：元

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
工资、奖金、津贴和补贴	34,714,639.22	242,200,435.27	230,034,573.86	46,880,500.63
职工福利费		23,351,262.83	23,351,190.01	72.82
社会保险费		6,151,227.11	6,151,227.11	
其中：医疗保险费		5,424,819.85	5,424,819.85	
工伤保险费		177,536.90	177,536.90	
生育保险费		548,870.36	548,870.36	
住房公积金		5,015,570.45	5,014,010.45	1,560.00
工会经费和职工教育经费	299,427.90	2,763,944.38	2,852,438.94	210,933.34
小 计	35,014,067.12	279,482,440.04	267,403,440.37	47,093,066.79

(3) 应交税费情况

单位：元

项 目	期末数	期初数
企业所得税	194,807,296.80	313,498,161.04
土地增值税	12,021,241.20	555,524.26
增值税	3,900,519.46	27,976,521.88

营业税	5,471,238.23	5,471,238.23
土地使用税	4,932,239.07	2,359,001.73
房产税	2,661,013.89	1,554,628.23
代扣代缴个人所得税	1,743,761.90	1,014,655.69
城市维护建设税	1,960,763.10	2,404,318.73
教育费附加	801,274.22	1,004,495.91
地方教育附加	538,480.28	670,051.64
地方水利建设基金	500,939.95	502,538.32
印花税	541,666.62	175,809.98
残疾人保障金	107.60	2,968.45
环境保护税	168,032.75	
合 计	230,048,575.07	357,189,914.09

(4) 其他应付款情况

单位：元

项 目	期末数	期初数
往来款	3,396,155,148.69	2,097,517,662.79
资金拆借款	1,928,735,059.91	
股权受让款	273,527,956.68	
押金保证金	267,214,561.07	568,495,067.07
应付暂收款	32,249,769.40	34,718,590.15
购房订金	15,404,514.03	9,931,442.03
其 他	47,220,741.99	31,900,107.24
合计	5,960,507,751.77	2,742,562,869.28

账龄 1 年以上重要的其他应付款：

单位：元

项 目	期末数	未偿还或结转的原因
杭州西奥电梯有限公司	300,000,000.00	往来款
衢州融晟置业有限公司	271,482,999.96	往来款
杭州中兴房地产开发有限公司	50,000,000.00	往来款
宁波奉化和都房地产开发有限公司	25,000,000.00	往来款
小 计	646,482,999.96	

五、偿债能力分析

公司偿债能力指标如下：

指标	2019年12月31日	2017年12月31日	2016年12月31日
流动比率	1.31	1.28	1.47
速动比率	0.36	0.40	0.45
资产负债率	85.34%	80.72%	77.75%
资产负债率（扣除预售房款）	74.85%	67.90%	67.76%

## 六、资产周转能力分析

公司资产周转能力指标如下：

指标	2019年度	2018年度	2017年度
存货周转率	0.13	0.21	0.22
总资产周转率	0.13	0.22	0.20

注：报告期公司土地储备及新开工建设项目增多，期末存货 2,476,135.79 万元，较期初 1,450,402.80 万元增长 70.72%，后续随项目开盘预售以及交付结转收入后可改善指标。

## 七、现金流量分析

报告期内，公司现金流量情况如下：

单位：元

项目	2019年度	2018年度	2017年度
经营活动产生的现金流量净额	-519,250,134.50	3,578,286,305.14	8,050,023.77
投资活动产生的现金流量净额	-45,419,396.97	-303,963,110.90	-2,240,178,273.37
筹资活动产生的现金流量净额	1,295,317,315.46	-3,125,766,328.35	1,754,175,425.35
现金及现金等价物净增加额	729,960,435.02	144,610,384.39	-478,349,854.33
每股净现金流量（元）	0.54	0.11	-0.36

经营活动产生的现金流量净额变动主要系公司规模适度扩张，增加土地储备支付土地款增加所致。

投资活动产生的现金流量净额变动主要系随着项目合作开发的进展本期所需投资减少及部分项目收回投资所致。

筹资活动产生的现金流量净额变动主要系新增储备项目的融资增加所致。

## 八、公司主要控股参股公司经营情况

报告期内，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

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	杭州荣都置业有	房地产开发	27,631.00	61,167.57	18,928.48	87,756.65	15,859.96

	限公司						
2	杭州加悦都实业有限公司	房地产开发	2,000.00	88,440.38	11,441.23	50,000.84	11,398.40
3	杭州宸都房地产开发有限公司	房地产开发	40,000.00	251,262.20	50,330.28	143,766.50	18,128.42
4	杭州信辰置业有限公司	房地产开发	35,000.00	226,775.93	57,723.91	105,380.91	28,966.47

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

2020年5月26日

## 议案四 关于公司 2019 年度利润分配预案的议案

各位股东及股东代表：

并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,报告期末母公司可供分配利润 491,065,697.53 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。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(10,440,585 股,按截至 2020 年 3 月 31 日公司通过集中竞价交易方式回购公司股份数量为 10,440,585 股进行测算)后的股份数量为基数,预计股数为 1,329,681,741 股,具体日期将在权益分派实施公告中明确,现金分红比例为 9.04%。

根据《关于支持上市公司回购股份的意见》、《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。2019 年,公司通过集中竞价交易方式实施股份回购已累计支付的现金总额为人民币 29,977,340.31 元(不含印花税、佣金等交易费用)。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 2019 年年度合计现金分红占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润比率为 14.13%。

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、本年度现金分红比例低于 30%的情况说明

(一) 现金分红水平较低的原因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。目前房地产行业融资政策偏紧,融资成本较高,公司为 2020 年经营发展提供有力的资金支持有利于保障公司持续稳定的发展,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 2019 年实现的归属于上市公司股东的净利润为 588,364,140.41 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 2020 年 4 月 24 日召开了第十届董事会第十二次会议，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 2019 年度利润分配的预案》，本次利润分配方案尚需提交公司 2019 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》及宋都基业投资股份有限公司《章程》、公司《未来三年（2017-2019 年）股东回报规划》、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。

#### （三）监事会意见

公司 2019 年度利润分配预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，兼管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）本次现金分红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 2019 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

2020年5月26日



## 议案五 公司 2019 年度报告全文及摘要

各位股东及股东代表：

公司2019年年度报告全文及年度报告摘要已于2020年4月28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

2020年5月26日

附：

宋都基业股份投资有限公司 2019 年年度报告及摘要

(详见上海证券交易所网站 [www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn))

## 议案六 关于续聘公司 2020 年度审计机构的议案

各位股东及股东代表：

重要内容提示：

- 拟聘任的会计师事务所名称：天健会计师事务所（特殊普通合伙）

宋都基业投资股份有限公司（以下简称“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《关于续聘公司 2020 年度审计机构的议案》。公司拟续聘天健会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2020 年度财务审计机构和内部控制审计机构，并提请股东大会授权公司管理层决定其 2020 年度审计报酬、办理并签署相关服务协议等事项。现将相关事宜公告如下：

### 一、拟聘任会计师事务所的基本情况

#### （一）机构信息

##### 1、基本信息

事务所名称	天健会计师事务所（特殊普通合伙）		
成立日期	2011 年 7 月 18 日	是否曾从事证券服务业务	是
执业资质	注册会计师法定业务、证券期货相关业务、H 股企业审计业务、中央企业审计入围机构、金融相关审计业务、从事特大型国有企业审计资格、军工涉密业务咨询服务、IT 审计业务、税务代理及咨询、美国公众公司会计监督委员会（PCAOB）注册事务所、英国财务汇报局（FRC）注册事务所等		
注册地址	浙江省杭州市西湖区西溪路 128 号 6 楼		

##### 2、人员信息

首席合伙人	胡少先	合伙人数量	204 人
上年末从业人员类别及数量	注册会计师		1,606 人
	从业人员		5,603 人
	从事过证券服务业务的注册会计师		1,216 人
注册会计师人数近一年变动情况	新注册 355 人，转入 98 人，转出 255 人		

##### 3、业务规模

上年度业务收入	22 亿元	上年末净资产	2.7 亿元
上年度上市公司（含 A、B 股）年	年报家数	403 家	
	年报收费总额	4.6 亿	

报审计情况	涉及主要行业	制造业，信息传输、软件和信息技术服务业，批发和零售业，房地产业，文化、体育和娱乐业，电力、热力、燃气及水生产和供应业，建筑业，交通运输业，金融业，租赁和商务服务业，水利、环境和公共设施管理业，科学研究和技术服务业，农、林、牧、渔业，住宿和餐饮业，教育，综合，采矿业等
	资产均值	约 103 亿

#### 4、投资者保护能力

职业风险基金与职业保险状况		投资者保护能力
职业风险基金累计已计提金额	1 亿元以上	相关职业风险基金与职业保险能够承担正常法律环境下因审计失败导致的民事赔偿责任
购买的职业保险累计赔偿限额	1 亿元以上	

#### 5、独立性和诚信记录

天健会计师事务所(特殊普通合伙)不存在违反《中国注册会计师职业道德守则》对独立性要求的情形，近三年诚信记录如下：

类型	2017 年度	2018 年度	2019 年度
刑事处罚	无	无	无
行政处罚	无	无	无
行政监管措施	2 次	3 次	5 次
自律监管措施	1 次	无	无

### (二) 项目成员信息

#### 1、人员信息

项目组成员	姓名	执业资质	从业经历	兼职情况	是否从事证券服务业务
项目合伙人	叶卫民	中国注册会计师、	1999 年起从事审计业务，至今为多家拟上市	无兼任上市公司独立	是

		注册税务师	公司提供过 IPO 审计服务, 为多家上市公司提供过年报审计服务, 积累了比较丰富的注册会计师审计经验。	董事	
质量控制复核人	谭炼	中国注册会计师、注册税务师、国际注册内部审计师	2001 年起从事审计业务, 曾主持多家企业股份制改制上市、再融资或年报审计等业务, 拥有丰富的审计经验。	无兼任上市公司独立董事	是
本期签字会计师	叶卫民	中国注册会计师、注册税务师	详见项目合伙人从业经历介绍。	无兼任上市公司独立董事	是
	李锟	中国注册会计师	2010 年起从事审计业务, 至今为多家拟上市公司提供过 IPO 审计服务, 为多家上市公司提供过年报审计服务, 具备相应专业胜任能力。	无兼任上市公司独立董事	是

## 2、上述相关人员的独立性和诚信记录情况

上述人员不存在违反《中国注册会计师职业道德守则》对独立性要求的情形, 近三年诚信记录如下:

类型	2017 年度	2018 年度	2019 年度
刑事处罚	无	无	无
行政处罚	无	无	无
行政监管措施	无	无	无
自律监管措施	无	无	无

### (三) 审计收费

2020 年度财务报表审计费用预计人民币 120 万元 (含税)、年度内部控制审计费用人民币 70 万元 (含税)。上述收费价格系根据审计收费惯例和公司业务特征协商确定并与 2019 年度相同。

## 二、拟续聘会计事务所履行的程序

### (一) 董事会审计委员会意见

审计委员会对天健会计师事务所 (特殊普通合伙) 的执业情况进行了充分了解,

并对其 2019 年度审计工作开展情况进行了审查评估，认为其专业胜任能力、投资者保护能力、独立性和诚信状况等能满足公司对审计机构的要求，同意续聘天健会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2020 年度审计机构。

#### （二）独立董事意见

公司独立董事已事前认可本次续聘 2020 年度审计机构事项，并发表了独立意见：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；本次审议程序符合相关法律、法规及《公司章程》的规定，不存在损害公司及中小股东利益的情形。基于上述判断，我们同意续天健会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2020 年度审计机构。

#### （三）董事会审议续聘会计师事务所情况

公司第十届董事会第十二次会议以 7 票同意、0 票反对、0 票弃权审议通过了《关于续聘公司 2020 年度审计机构的议案》。

（四）本次聘任会计师事务所事项尚需提交公司股东大会审议，并自公司股东大会审议通过之日起生效。

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

2020 年 5 月 26 日

## 议案七 公司 2020 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 2020 年 1 月 1 日起至 2020 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。

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

2020 年 5 月 26 日

## 议案八 关于公司及控股子公司购买理财产品的议案

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。不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为主体进行，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2019年度股东大会通过之日起至2020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间的联系与沟通，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，同意该事项并报公司年度股东大会审议。

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

2020年5月26日



## 议案九 关于控股股东向公司提供借款暨关联交易的议案

各位股东及股东代表：

重要内容提示：

● 本公司控股股东浙江宋都控股有限公司（以下简称“宋都控股”）拟与本公司签订《借款协议》，宋都控股自2019年年度股东大会审议通过此关联交易起至公司2020年年度股东大会召开之日止通过银行委托借款等形式向本公司及控股子公司提供累计发生额不超过人民币45亿元的信用借款（实际借款额以到账金额为准），借款期限最长不超过2年且不计息。

● 过去12个月与宋都控股及其关联方进行的交易：过去12个月控股股东为公司提供借款的累计发生额为35.10亿元，公司为宋都控股提供担保的累计发生额为33.44亿元，宋都控股及公司实际控制人对上述担保提供了反担保。除上述反担保外，宋都控股向公司提供担保的累计发生额为11.65亿元。

● 公司于2019年4月23日召开的2018年年度股东大会审议通过了《关于控股股东向公司提供借款暨关联交易的议案》，自2018年年度股东大会起至2019年12月31日止，借款发生情况如下：

发生日期	发生借款（万元）	归还借款（万元）	余额（万元）
2019.4.23			-
2019.5.6	6,678.00		6,678.00
2019.5.13	15,264.00		21,942.00
2019.5.15		6,678.00	15,264.00
2019.5.22	21,000.00		36,264.00
2019.5.23	23,850.00		60,114.00
2019.5.27		36,264.00	23,850.00
2019.5.27	3,000.00		26,850.00
2019.5.28	1,700.00		28,550.00
2019.5.30		4,700.00	23,850.00

2019. 6. 10		13,000.00	10,850.00
2019. 6. 12	16,000.00		26,850.00
2019. 6. 14		7,000.00	19,850.00
2019. 6. 14	6,000.00		25,850.00
2019. 6. 14	5,000.00		30,850.00
2019. 6. 17		10,000.00	20,850.00
2019. 6. 17	1,600.00		22,450.00
2019. 6. 18		2,000.00	20,450.00
2019. 6. 19		13,100.00	7,350.00
2019. 6. 19	17,000.00		24,350.00
2019. 6. 24	3,100.00		27,450.00
2019. 6. 27		9,500.00	17,950.00
2019. 6. 28		9,500.00	8,450.00
2019. 6. 30	306.00		8,756.00
2019. 7. 2		8,000.00	756.00
2019. 7. 3	8,000.00		8,756.00
2019. 7. 4	6,200.00		14,956.00
2019. 7. 9		8,000.00	6,956.00
2019. 7. 10	500.00		7,456.00
2019. 7. 17		300.00	7,156.00
2019. 7. 19		700.00	6,456.00
2019. 7. 29	700.00		7,156.00
2019. 7. 29		700.00	6,456.00
2019. 8. 2	8,100.00		14,556.00
2019. 8. 8	5,000.00		19,556.00
2019. 8. 13		1,800.00	17,756.00
2019. 8. 16		1,700.00	16,056.00

2019. 8. 19	8,550.00		24,606.00
2019. 8. 22		2,000.00	22,606.00
2019. 8. 27		20,000.00	2,606.00
2019. 8. 30		900.00	1,706.00
2019. 9. 16	5,000.00		6,706.00
2019. 9. 18	5,000.00		11,706.00
2019. 9. 19	5,000.00		16,706.00
2019. 9. 20	4,000.00		20,706.00
2019. 9. 23	9,500.00		30,206.00
2019. 9. 24		7,600.00	22,606.00
2019. 9. 25		2,000.00	20,606.00
2019. 9. 26		4,000.00	16,606.00
2019. 9. 27		2,800.00	13,806.00
2019. 9. 29	5,000.00		18,806.00
2019. 9. 30		5,000.00	13,806.00
2019. 9. 30	905.00		14,711.00
2019. 10. 11		11,600.00	3,111.00
2019. 10. 12	9,500.00		12,611.00
2019. 10. 15	9,500.00		22,111.00
2019. 10. 16		100.00	22,011.00
2019. 10. 21		450.00	21,561.00
2019. 10. 24		6,790.00	14,771.00
2019. 10. 28	10,000.00		24,771.00
2019. 10. 30	17,000.00		41,771.00
2019. 10. 30	1,997.88		43,768.88
2019. 10. 31	300.00		44,068.88
2019. 11. 6		8,300.00	35,768.88

2019. 11. 7		8,500.00	27,268.88
2019. 11. 8		500.00	26,768.88
2019. 11. 14		1,500.00	25,268.88
2019. 11. 19		1,100.00	24,168.88
2019. 11. 21		1,500.00	22,668.88
2019. 12. 13		4,100.00	18,568.88
2019. 12. 25	1,000.00		19,568.88
2019. 12. 27	2,000.00		21,568.88
2019. 12. 30	2,000.00		23,568.88
2019. 12. 30	4,000.00		27,568.88
2019. 12. 31	4,000.00		31,568.88
2019. 12. 31	145.20		31,714.08

截至2019年12月31日，宋都控股对公司提供的借款余额为31,714.08万元。

#### 一、概述：

公司于2020年4月24日召开了第十届董事会第十二次会议审议通过了《关于控股股东向公司提供借款暨关联交易的议案》，

本公司控股股东浙江宋都控股有限公司（以下简称“宋都控股”）拟与本公司签订《借款协议》，宋都控股自2019年年度股东大会审议通过此关联交易起至公司2020年年度股东大会召开之日止通过银行委托借款等形式向本公司及控股子公司提供累计发生额不超过人民币45亿元的信用借款（实际借款额以到账金额为准），借款期限最长不超过2年且不计息。

过去12个月与宋都控股进行的交易：过去12个月控股股东为公司提供借款累计发生额33.69亿元，公司为宋都控股提供担保累计发生额32.45亿元，宋都控股及公司实际控制人均对上述担保提供了反担保。截至2019年12月31日，宋都控股对公司提供的借款余额为31,714.08万元。

## 二、关联交易概述

为支持本公司快速发展，更好的在当前及今后一定时期获取优质开发项目，本公司控股股东宋都控股拟与本公司签订《借款协议》，宋都控股自 2019 年度股东大会审议通过此关联交易起至公司 2020 年度股东大会召开之日止通过银行委托借款等形式向本公司及控股子公司提供累计发生额不超过人民币 45 亿元的信用借款（实际借款额以到账金额为准），借款期限最长不超过 2 年。宋都控股持有公司 35.01%的股份，为公司控股股东，与本公司构成关联关系，根据《上海证券交易所股票上市规则》等有关规定，上述委托借款事项构成关联交易。

具体内容如下：

1、借款对象：公司及其控股子公司，在此范围内，由董事会授权公司管理层依据具体资金需求确认每笔借款的实际使用对象。

2、借款总额：自2019年度股东大会审议通过此关联交易起至公司2020年度股东大会召开之日止，委托借款累计发生额不超过人民币45亿元（实际借款额以到账金额为准）且不计息。

3、借款期限：借款期限最长不超过2年，以每笔借款的实际到账时间为准；在上述期限内，双方可根据实际情况适当调整还款期限。

4、抵押及担保措施：无。

过去12个月与宋都控股及其关联方进行的交易：过去12个月控股股东为公司提供借款的累计发生额为35.10亿元，公司为宋都控股提供担保的累计发生额为33.44亿元，宋都控股及公司实际控制人对上述担保提供了反担保。除上述反担保外，宋都控股向公司提供担保的累计发生额为11.65亿元。

## 三、关联方基本情况

公司名称：浙江宋都控股有限公司

注册地：杭州市采荷嘉业大厦3幢201室

法定代表人：俞建午

注册资本：3,600万元人民币

统一社会信用代码：91330000797614164X

经营范围：实业投资；服务：资产管理（未经金融等监管部门批准，不得从事向公众融资存款、融资担保、代客理财等金融服务）、投资咨询（除证券、期货）；批发、零售：建材，金属材料；经营进出口业务（法律、行政法规禁止经营的项目除外、法律行政法规限制经营的项目取得许可证后方可经营）。（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）

最近一年一期财务指标（单位：万元）：

项目	2018年12月31日（经审计）	2019年9月30日（未经审计）
总资产	2,670,109.94	4,098,500.25
总负债	2,304,685.90	3,715,540.91
	2018年度（经审计）	2019年1-9月（未经审计）
营业收入	476,119.72	134,797.49
净利润	21,982.17	-20,610.52

关联关系：为本公司控股股东，持股占比为公司总股本的35.01%，系公司关联法人。

#### 四、关联交易定价依据

作为公司控股股东，宋都控股一直全力支持公司的发展，经双方协商，宋都控股根据公司自身需要向公司提供借款。

#### 五、交易目的和对上市公司的影响

本次控股股东提供借款能够有效地补充公司现金流，加快公司各个项目的开发进度、增强公司获取优质项目的竞争力，加快公司业务的发展，符合全体股东的利益和公司战略发展的需要，没有违背公平、公开、公正的原则，不存在损害本公司及其股东特别是中小股东利益的情形。

截至2019年12月31日，宋都控股对公司提供的借款余额为31,714.08万元。

## 六、独立董事事前认可和独立意见

本次《关于控股股东向公司提供借款暨关联交易的议案》已按有关规定提交公司独立董事进行了事前认可，并提交公司第十届董事会第十二次会议审议通过。公司独立董事认为：

1、本次委托借款事项依法经过董事会审议表决，关联董事已按规定回避表决，审议和表决的程序符合法律法规和《公司章程》的规定；

2、本次关联交易属于公司日常经营活动，控股股东宋都控股本次借款旨在支持本公司及控股子公司经营发展，符合全体股东的利益和公司战略发展的需要；

3、本次关联交易定价公允合理，不存在损害本公司及其股东特别是中小股东利益的情形；

4、鉴于上述情况，同意本次委托借款事项提交公司年度股东大会审议。

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

2020年5月26日

## 议案十 关于公司 2020 年度预计日常关联交易事项的议案

各位股东及股东代表：

重要内容提示：

- 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 2020 年 4 月 24 日召开的第十届董事会第十二次会议以 6 票通过，0 票反对，0 票弃权审议通过了《关于公司 2020 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 2020 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 2019 年 3 月 28 日召开的第九届董事会第四十二次会议审议通过的《关于公司 2019 年度预计日常关联交易事项的议案》对公司 2019 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 10,000 万元，关联租赁的日常关联交易金额为 500 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）
接受劳务	宋都物业	10,000	7,692
关联租赁	宋都物业	500	480



小计	10,500	8,172
----	--------	-------

### (三) 本次日常关联交易

关联交易类别	关联人	本次预计新增金额（万元）	本年年初至披露日与关联人累计已发生的交易金额（万元）	上年实际发生金额（万元）
接受关联人提供的劳务（含托管）	宋都物业	16,000	2,980	7,692
关联租赁	宋都物业	600	42	480
向关联人采购商品	杭州颂都建筑装饰工程有限公司（以下简称“颂都建筑”）	20,000	18.95	0

## 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	杭州颂都建筑装饰工程有限公司
统一社会信用代码	91330104255422707Q	91330104MA2GPKFP6N
注册资本	5100 万元	5000 万元
法定代表人	朱瑾	谢雄伟
住所	江干区杭海路 127 号	浙江省杭州市江干区采荷人家 6 幢 103 室
成立时间	1995-01-08	2019-08-20
经营范围	服务：物业管理；室内外装饰装修工程，批发零售：建筑材料，五金交电，机电产品（除专控），小五金。	服务：建筑工程，室内外装饰装修工程，弱电工程，交通设施工程，幕墙工程，水暖管道、冷暖设备、门窗的上门安装；批发、零售：建筑材料，装饰材料，金属材料，钢材，防水材料，电工材料，工程机械设备及配件，五金交电，木材及制品，水泥制品，机电设备（除专控），环保设备，电器设备；其他无需报经审

		批的一切合法项目。
关联关系	与本公司同一实际控制人	与本公司同一实际控制人

(二) 财务信息

单位：万元

公司	项目	2018年12月31日/2018年1-12月(经审计)	2019年9月30日/2019年1-9月(未经审计)
宋都物业	总资产	17,068.78	21,243.65
	总负债	12,401.61	14,584.00
	营业收入	13,295.05	13,732.95
	净利润	2,088.95	1,942.49
颂都建筑	总资产	-	0.88
	总负债	-	0.90
	营业收入	-	0.00
	净利润	-	-0.02

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

2020年5月26日

## 议案十一 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：公司及下属公司（含公司全资子公司、控股子公司、参股子公司，下同）

- 拟提请股东大会对公司担保事项进行授权，授权担保范围包括公司及下属公司的担保，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，对参股公司担保金额为 21.35 亿元。

- 截至 2019 年 12 月 31 日，公司对外担保总额为 1,236,450 万元，公司无逾期对外担保情形。

- 本授权尚需提交公司股东大会审议。

### 一、担保情况概述

公司或全资子公司杭州宋都房地产集团有限公司预计对下属子公司的新增融资担保均用于对各项目的开发运营，拟提请公司股东大会批准本次担保事项的前提下，授权公司董事长在上述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），并对公司及下属公司担保事项作如下授权：

- 1、公司提供担保的方式包括但不限于保证、质押及抵押；

- 2、本次授权担保，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，对参股公司担保金额为21.35亿元。

- 3、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；担保对象为参股子公司的担保额度不可以调剂给其他参股子公司使用。上述三类担保对象的额度不能互相调剂使用。

- 4、授权期限为自2019年年度股东大会之日起至2020年年度股东大会之日止。

5、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。

上述事项，已经公司第十届董事会第十二次会议以5票通过，0票反对，0票弃权审议通过，其中关联董事俞建午先生，汪庆华先生回避了表决。上述事项需提交公司股东大会审议。

## 二、被担保人的基本情况

公司对全资、控股、参股子公司的新增担保均用于各项目的开发运营，被担保人情况如下：

### （一）对全资子公司的担保

序号	被担保方	公司持股比例 (%)	统一社会信用代码	经营范围	预计担保金额 (亿元)
1	昆山和都房地产开发有限公司	100	91320583MA20LC198R	房地产开发;房地产中介服务;商业管理服务;企业营销策划;市场调研	7
2	大宋生物技术有限公司	100	商业登记证号:68168428-000-09-19-3	技术咨询和服务,成果转让,批发零售,设备和货物进出口	1.5
其他全资子公司(含新设)					51.5
小计					60

### （二）对控股子公司的担保

序号	被担保方	公司持股比例 (%)	统一社会信用代码	经营范围	预计担保金额 (亿元)
1	南京恒都房地产开发有限公司	99.95	91320114MA1YKA7F31	房地产开发;物业管理。	25
2	杭州鸿扬投资管理有限公司	65	91330183MA2B038P4K	投资管理(未经金融等监管部门批准,不得从事向公众融资存款、融资担保、代客理财等金融服务)、房地产开发,房地产营销策划,物业服务,房地产信息咨询。	8
3	杭州禹翔房地产开发有限公司	50	91330105MA2GMR7N13	房地产开发、经营;五金、水暖设备、建筑材料、装潢材料的销售;不动产租赁;房地产营销策划;物业管理。	30
其他控股子公司(含新设)					7
小计					70

### （三）对参股子公司的担保

序号	被担保方	公司持股比例 (%)	统一社会信用代码	经营范围	是否为关联方	预计担保金额 (亿元)
----	------	------------	----------	------	--------	-------------

1	杭州江悦都置业有限公司	50	91330122MA28XG5J98	房地产开发及经营	是	3
2	舟山弘都置业有限公司	49	91330900MA2A3BAC8G	房地产开发及经营。	否	0.85
3	宁波奉化花祺置业有限公司	33	91330283MA2GUT3P17	房地产开发经营以及其他按法律、法规、国务院决定等规定未禁止或无需经营许可的项目和未列入地方产业发展负面清单的项目。	是	7
4	绍兴广都房地产开发有限公司	50	91330624MA2D6WTK0W	房地产开发经营;房产销售;自有房屋租赁;室内外装饰工程设计、施工;建筑工程技术咨询;建筑材料的销售。	否	0.5
5	绿地控股集团杭州双塔置业有限公司	50	91330109328316738H	房地产开发经营,室内装潢,物业服务,批发、零售;建筑材料,装潢材料,机电设备及配件(除专控),金属材料,其他无需报经审批的一切合法项目	是	10
小计						21.35

截至 2019 年 12 月 31 日/2019 年 1-12 月经审计的财务数据如下（单位：万元）：

公司名称	总资产	总负债	营业收入	净利润
昆山和都房地产开发有限公司	24,055.61	24,055.96	0	-0.35
大宋生物技术有限公司	14,101.36	12,765.89	12,191.66	-822.68
南京恒都房地产开发有限公司	192,282.26	162,960.11	0	-677.86
杭州鸿扬投资管理有限公司	410,70.52	405,45.76	0	24.86
杭州禹翔房地产开发有限公司	2,360,83.87	2,361,16.87	0	-33.00
杭州江悦都置业有限公司	81,660.45	80,093.73	0	-1,237.18
舟山弘都置业有限公司	91,433.57	37,739.73	0	-306.16
宁波奉化花祺置业有限公司	44,570.16	44,584.99	0	-14.83
绍兴广都房地产开发有限公司	35,546.71	35,581.81	0	-35.10
绿地控股集团杭州双塔置业有限公司	239,518.34	240,955.10	0	-1,456.09

### 三、担保事项的主要内容

相关主体目前尚未签订相关担保协议，上述计划新增担保总额仅为预计数字，上述担保尚需银行或相关机构审核同意，签约时间以实际签署的合同为准。

### 四、本次交易应当履行的审议程序

根据《上海证券交易所股票上市规则》及《上海证券交易所上市公司关联交易实施指引》的相关规定，公司关联自然人担任董事或高管的参股子公司为公司关联法人，公司与此类参股子公司之间发生担保构成关联交易。公司独立董事对本次关联交易出具了事前认可意见；公司董事会审计委员会对本次关联交易进行了审查并出具了书面审核意见，均同意将该议案提交公司第十届董事会第十二次会议审议。

### 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

公司对全资、控股、参股子公司提供担保，有利于各方项目的顺利推进，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。被担保方均为公司子公司，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。

### 五、累计对外担保数量及逾期担保的数量

截至 2019 年 12 月 31 日，公司对外担保总额为 1,236,450 万元，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

2020 年 5 月 26 日

## 议案十二 关于对子公司提供财务资助暨关联交易的议案

各位股东及股东代表：

● 公司（含全资子公司，下同）向公司参股公司提供共计不超过人民币16,000万元的财务资助。

● 根据《上市规则》等相关规定本次交易构成关联交易，不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。该议案尚需提交公司股东大会审议。

### 一、 交易概述

为支持公司参股公司的房地产业务发展，满足其房地产经营的资金需求，公司作为出借人拟与参股公司签订《借款协议》，在公司股东大会审批通过的情况下，2019年度向参股公司提供财务资助共计不超过人民币16,000万元。

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《关于对子公司提供财务资助暨关联交易的议案》。根据公司章程等相关规定，该议案尚需提交公司股东大会审议。本次交易构成关联交易，亦不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。

### 二、 财务资助对象基本情况

#### （一） 基本信息

借款人	统一社会信用代码	法定代表人	是否关联方	目前权益占比（%）
宁波奉化花祺置业有限公司	91330283MA2GUT3P17	林毅	是	23

#### （二） 截至2019年12月30日/2019年1-12月经审计财务数据情况（单位：万元）

序号	公司名称	总资产	总负债	营业收入	净利润
1	宁波奉化花祺置业有限公司	445,70.16	445,84.99	0	-14.83

### 三、 借款协议主要内容和履约安排

根据协商，对参股公司的财务资助安排如下：

借款对象	借款金额（万元）	借款期限	利率
宁波奉化花祺置业有限公司	16,000	1年	12%

上述借款以实际到账金额为准，均投入于项目公司房地产的开发经营，合作项目

股东各方的投入款项为同比例投入。

#### 四、交易目的和对上市公司的影响

公司在保证生产经营所需资金的情况下，利用自有资金向参股公司提供财务资助，风险处于可控范围内，不存在损害公司和中小股东利益的情形，不会对公司的生产经营造成不利影响。

#### 五、关联交易应当履行的程序

##### （一）董事会审议情况

公司于2020年4月24日召开的第十届董事会第十二次会议以同意6票，反对0票，弃权0票审议通过了《关于对子公司提供财务资助暨关联交易的议案》。会议应参加董事7名，实际参加董事7名，其中关联董事俞建午先生回避了表决。

##### （二）独立董事事前认可意见和独立意见

本次关联交易事项已按有关规定提交公司独立董事进行了事前认可，并提交公司第十届董事会第十二次会议审议通过。公司独立董事认为：公司向参股公司提供财务资助，项目公司业务快速发展，满足其经营和发展的资金需求。项目公司信誉良好，风险处于可控范围内，不存在损害公司和中小股东利益的情形，不会对公司的生产经营造成不利影响。该关联交易遵循了公开、自愿和诚信原则，且提交关联交易的程序合法公正，符合《公司法》、《证券法》等有关法律、法规和公司章程的规定，关联董事对该事项回避表决。我们同意该关联交易事项。

##### （三）董事会审计委员会审核意见

该关联交易符合公司经营发展实际需要，并且遵循了公平、公正、自愿、诚信的原则，不存在损害公司和股东利益，特别是非关联股东和中小股东利益的情形，同意将该议案提交董事会审议。

#### 六、历史关联交易情况说明（日常关联交易除外）

过去12个月，公司未向宁波奉化花祺置业有限公司提供过财务资助。

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

2020年5月26日



### 议案十三 公司未来三年股东分红回报规划（2020-2022年）

各位股东及股东代表：

《公司未来三年股东分红回报规划（2020-2022年）》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

2020年5月26日

附：

《宋都股份未来三年股东分红回报规划（2020-2022年）》  
(详见上海证券交易所网站 [www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn))

## 议案十四 关于提请股东大会授权发行债务融资工具的议案

各位股东及股东代表：

公司董事会同意提请股东大会授权公司在不超过人民币 30 亿元的范围内发行直接债务融资工具。具体情况如下：

1、发行种类：发行种类为直接债务融资工具，包括但不限于境内外市场的公司债券、中期票据、短期融资券、超短期融资券、资产支持类债券等，或者上述品种的组合。

2、发行时间：可一次或多次发行，且可为若干种类。

3、发行方式：授权董事会(或其转授权人士)根据市场情况，于发行时确定。

4、发行利率：授权董事会(或其转授权人士)根据市场情况，于发行时通过合理合规的方式确定。

5、期限与品种：对于直接债务融资工具为不超过 10 年(含 10 年)。每次发行直接债务融资工具的规模、期限、利率、发行方式等相关发行条款需遵守相关规则的规定。

6、募集资金用途：预计发行直接债务融资工具的募集资金将用于满足公司生产经营需要，调整债务结构，补充流动资金及(或)项目投资(例如长租公寓)等用途。授权董事会(或其转授权人士)于申请及发行时根据公司资金需求确定。

7、决议有效期：自股东大会审议通过之日起 36 个月内有效。

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

2020 年 5 月 26 日

## 议案十五 关于董事会授权公司董事长全权处理债务融资工具发行相关事宜的议案

各位股东及股东代表：

### 一、交易概述

为提高债务融资工具发行效率，董事会同意在股东大会审议通过债务融资工具授权后，转授权公司董事长在股东大会通过之日起 36 个月内，可根据公司特定需要以及其他市场条件全权处理与上述事项的相关事宜，包括但不限于：

1、在可发行的额度范围内，决定公司发行的直接债务融资工具的具体品种，包括但不限于境内外市场的公司债券、中期票据、短期融资券、超短期融资券和资产支持类债券等；

2、在上述范围内根据公司具体需要决定募集资金的具体用途；

3、根据公司生产经营、资本支出的需要以及市场条件，决定每次发行的直接债务融资工具的具体条款和条件以及相关事宜，包括但不限于确定每次实际发行的直接债务融资工具金额、利率、期限、发行时间、发行对象、发行方式、发行配售安排等；

4、根据发行直接债务融资工具的实际需要，委任各中介机构，包括但不限于主承销商、评级机构、律师事务所等，并谈判、签署及修订相关合同或协议，以及签署与每次发行、登记、上市相关的所有必要文件，并代表公司向相关监管部门办理每次直接债务融资工具的申请、注册或备案等所有必要手续；

5、办理与发行直接债务融资工具相关、且上述未提及到的其他事项；

6、本议案所述授权的有效期自股东大会通过本议案授权之日起 36 个月。如果董事会及(或)其转授权人士已于授权有效期内决定有关发行，且公司亦在授权有效期内取得监管部门的发行批准、许可或登记的，则公司可在该等批准、许可或登记确认的有效期内完成有关发行。

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

2020 年 5 月 26 日

## 议案十六 关于预计相互担保计划暨关联交易的议案

各位股东及股东代表：

### 重要内容提示：

● 本公司（含本公司控股子公司，以下统称“公司方”）拟为控股股东浙江宋都控股有限公司（以下简称“宋都控股”）提供担保金额不超过人民币 41 亿元，其中拟以存单质押形式提供担保金额为 35 亿，拟以信用保证方式提供担保金额为 6 亿，宋都控股拟为公司方提供担保金额不超过 50 亿元。双方在总额度范围内可以一次或分次使用对方提供的担保金额。在不超过已审批总额度的情况下，实际担保金额、种类、期限等以合同为准。

● 公司方为宋都控股提供担保，由被担保人及其实际控制人以信用保证担保方式提供相应的反担保。宋都控股根据公司业务需要为公司方提供担保。

● 根据《上市规则》等相关法规规定，本次交易构成关联交易，不构成《上市公司重大资产重组管理办法》中规定的重大资产重组。需获得股东大会的批准，届时关联股东须回避表决。

● 截至公司董事会审议通过该事项之日，公司对外担保总额为140.97亿元，占公司最近一期经审计净资产的303.23%，其中公司对宋都控股的担保总额为39.20亿元，占公司最近一期经审计净资产的84.32%。公司无逾期对外担保情形。

● 过去 12 个月与宋都控股及其关联方进行的交易：过去 12 个月控股股东为公司提供借款的累计发生额为 35.10 亿元，公司为宋都控股提供担保的累计发生额为 33.44 亿元，宋都控股及公司实际控制人对上述担保提供了反担保。除上述反担保外，宋都控股向公司提供担保的累计发生额为 11.65 亿元。

### 一、关联交易概述

为保证顺利贷款以满足公司正常经营需要及有效控制风险，公司方拟与宋都控股继续提供相互担保，双方在平等自愿、体现股东方对上市公司提供更多担保额度的基础上建立相互担保关系，提供相应担保，提请在公司股东大会批准上述担保事项的前提下，授权公司董事长在额度范围内审批具体的担保事宜。

双方拟相互提供担保内容概述如下：

1、本次相互担保事项的授权有效期为公司2019年年度股东大会审议通过该议案

之日起至公司2020年年度股东大会召开之日止。

2、在授权范围内，公司方为宋都控股提供担保金额不超过人民币41亿元，宋都控股为公司方提供担保金额不超过50亿元。双方在总额度范围内可以一次或分次使用对方提供的担保额度。具体如下：

被担保方	担保金额（单位：亿元）	担保方式
浙江宋都控股有限公司	35	存单质押
浙江宋都控股有限公司	6	信用保证
小计	41	

3、公司方为宋都控股提供担保，由被担保人及其实际控制人提供相应的反担保。宋都控股根据公司业务需要为公司方提供担保。

4、其他：实际担保金额、种类、期限等以合同为准。在上述额度内，公司将根据审慎原则对各担保事项进行审批和管理，并在实际办理过程中授权董事长签署相关文件；对于上述担保金额以外的担保行为，公司将严格按照相关要求，重新提交董事会、股东大会审议批准。

根据《关于规范上市公司对外担保行为的通知》和公司相关内控制度之规定，该相互担保事项拟提交公司股东大会审议。

## 二、2019年互保情况

2019年4月23日，2018年年度股东大会审议通过《关于预计相互担保计划暨关联交易的议案》，本公司为宋都控股及其关联方提供担保金额为不超过人民币49亿元，宋都控股及其关联方为本公司提供担保金额为不超过50亿元。授权期限为自2018年年度股东大会之日起至2019年年度股东大会之日止。

自2018年年度股东大会通过上述议案之日起至2019年12月31日止，公司给宋都控股及其关联方提供存单质押担保形式发生额21.99亿元，提供信用保证担保方式发生额2.15亿元，合计发生额为24.14亿元。宋都控股及公司实际控制人对上述担保提供了反担保。除上述反担保外，宋都控股向公司以信用保证担保方式提供担保发生额为11.65亿元。

## 三、关联方基本情况

#### 1、浙江宋都控股有限公司

注册地：杭州采荷嘉业大厦3幢201室

法定代表人：俞建午

注册资本：3,600万元人民币

经营范围：实业投资；服务：资产管理（未经金融等监管部门批准，不得从事向公众融资存款、融资担保、代客理财等金融服务）、投资咨询（除证券、期货）；批发、零售：建材，金属材料；经营进出口业务（法律、行政法规禁止经营的项目除外、法律行政法规限制经营的项目取得许可证后方可经营）。（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）

最近一年又一期财务指标（单位：万元）

项目	2018年12月31日（经审计）	2019年9月30日（未经审计）
总资产	2,670,109.94	4,098,500.25
总负债	2,304,685.90	3,715,540.91
	2018年度（经审计）	2019年1-9月（未经审计）
营业收入	476,119.72	134,797.49
净利润	21,982.17	-20,610.52

关联关系：为本公司控股股东，目前持股比例占公司总股本的35.01%。

#### 四、担保协议的主要内容

1、本次相互担保事项的授权有效期为公司2019年年度股东大会审议通过该议案之日起至公司2020年年度股东大会召开之日止。

2、在授权范围内，公司方为宋都控股提供担保金额不超过人民币41亿元，宋都控股为公司方提供担保金额不超过50亿元。双方在总额度范围内可以一次或分次使用对方提供的担保额度。具体如下：

被担保方	担保金额（亿元）	担保方式
浙江宋都控股有限公司	35	存单质押
浙江宋都控股有限公司	6	信用保证
小计	41	

3、公司方为宋都控股提供担保，由被担保人及其实际控制人提供相应的反担保。  
宋都控股根据公司业务需要为公司方提供担保。

4、其他：实际担保金额、种类、期限等以合同为准。在上述额度内，公司将根据审慎原则对各担保事项进行审批和管理，并在实际办理过程中授权董事长签署相关文件；对于上述担保金额以外的担保行为，公司将严格按照相关要求，重新提交董事会、股东大会审议批准。

## 五、交易目的和对上市公司的影响

本次相互担保行为属于正常生产经营所需，在公司向银行申请贷款中，与公司相互提供担保能提高公司的融资能力，有助于公司实现2020年的投资经营计划。在实施过程中，公司将积极加强与宋都控股的沟通，及时了解其经营状况，公司还将敦促宋都控股和实际控制人通过其他有效措施尽快降低存单质押比例，以有效规避风险和保障公司利益。

## 六、本次交易应当履行的程序

### 1、董事会意见

公司与股东方实施互保以来，双方合作情况良好，从未发生过逾期借款和逾期担保的情形，亦没有涉及诉讼的担保事项，不存在损害公司利益及股东利益的行为。

### 2、公司审计委员会意见：

经核查，宋都控股未发生逾期担保的情形，且上述关联交易有相对应的反担保措施，同意该担保事项。根据上交所《股票上市规则》及《公司章程》的相关规定，在董事会审议通过的基础上，该事项需提交公司股东大会审议。

### 3、独立董事意见

本次关联交易事项已按有关规定提交公司独立董事进行了事前认可，并提交公司第十届董事会第十五次会议审议通过。公司独立董事认为：本次预计相互担保计划属于正常生产经营需要。公司与股东方实施互保以来，双方合作情况良好，从未发生过逾期借款和逾期担保的情形，亦没有涉及诉讼的担保事项。该项担保符合《公司法》、《证券法》、《上海证券交易所上市公司关联交易实施指引》等法律法规的有关规定，并有相应的反担保措施，同意该担保事项。鉴于上述情况，同意《关于预计相互担保

计划暨关联交易的议案》并提交公司股东大会审议。

### **七、累计对外担保数量及逾期担保的数量**

截至公司董事会审议通过该事项之日，公司对外担保总额为 140.97 亿元，占公司最近一期经审计净资产的 303.23%，其中公司对宋都控股的担保总额为 39.20 亿元，占公司最近一期经审计净资产的 84.32%。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

2020 年 5 月 26 日