



宋都基业投资股份有限公司

2021 年年度股东大会

会议材料

2022 年 5 月

目录

2021 年年度股东大会议程	3
2021 年年度股东大会须知	5
议案一 公司董事会 2021 年工作报告	12
议案二 公司 2021 年度财务决算报告	32
议案三 关于公司 2021 年度利润分配预案的议案	37
议案四 公司 2021 年度报告全文及摘要	40
议案五 公司 2022 年投资计划的议案	41
议案六 关于公司及控股子公司购买理财产品的议案	42
议案七 关于公司 2022 年度预计日常关联交易事项的议案	44
议案八 关于对公司担保事项进行授权的议案	47
议案九 关于提供财务资助的议案	51
议案十 公司监事会 2021 年度工作报告	54
议案十一 关于选举董事的议案	56
议案十二 关于选举独立董事的议案	58
议案十三 关于选举监事的议案	59

2021 年年度股东大会议程

现场会议召开时间：2022年5月20日（星期五）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：

本次股东大会审议议案及投票股东类型

序号	议案名称
非累积投票议案	
1	公司董事会 2021 年度工作报告
2	公司 2021 年度财务决算报告
3	关于公司 2021 年度利润分配预案的议案
4	《公司 2021 年度报告》全文及摘要
5	公司 2022 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 2022 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	关于提供财务资助的议案
10	公司监事会 2021 年度工作报告
累积投票议案	
11.00	关于选举董事的议案
11.01	选举俞建午为公司董事
11.02	选举俞昀为公司董事
11.03	选举汪庆华为公司董事
11.04	选举陈振宁为公司董事
11.05	选举肖剑科为公司董事
11.06	选举邓永平为公司董事
12.00	关于选举独立董事的议案
12.01	选举 CHEN RENBAO(陈仁宝)为公司独立董事
12.02	选举李迎春为公司独立董事
12.03	选举赵刚为公司独立董事
13.00	关于选举监事的议案
13.01	选举吴向为公司监事
13.02	选举朱瑾为公司监事
13.03	选举李今兴为公司监事

会议将听取独立董事2021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2021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 2021 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。

采用累积投票制选举董事、独立董事和监事的投票方式说明

（一）股东大会董事候选人选举、独立董事候选人选举、监事会候选人选举作为议案组分别进行编号。投资者应针对各议案组下每位候选人进行投票。

（二）申报股数代表选举票数。对于每个议案组，股东每持有一股即拥有与该议案组下应选董事或监事人数相等的投票总数。如某股东持有上市公司 100 股股票，该次股东大会应选董事 10 名，董事候选人有 12 名，则该股东对于董事会选举议案组，拥有 1000 股的选举票数。

（三）股东应以每个议案组的选举票数为限进行投票。股东根据自己的意愿进行投票，既可以把选举票数集中投给某一候选人，也可以按照任意组合投给不同的候选人。投票结束后，对每一项议案分别累积计算得票数。

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

2022 年 5 月 20 日

宋都基业投资股份有限公司 独立董事 2021 年度述职报告

作为宋都基业投资股份有限公司（下称“公司”）的独立董事，我们严格按照《公司法》、《证券法》、《上海证券交易所股票上市规则》、《关于在上市公司建立独立董事的指导意见》、《上市公司治理准则》、《关于加强社会公众股股东权益保护的若干规定》等有关法律、法规以及《公司章程》的相关规定，严格保持独立董事的独立性和职业操守，勤勉、忠实地履行了独立董事的职责，依法合规地行使了独立董事的权利，出席了2021年度公司召开的董事会，认真审议各项议案，对公司相关事项发表独立意见，切实维护了公司和社会公众股东的利益。现将我们在2021年度履行独立董事职责的情况报告如下：

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。我们个人工作经历、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。

2、杜兴强：男，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；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；现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、麦克奥迪（厦门）电气股份有限公司独立董事。现任宋都基业投资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，兼任中华全国律师协会副会长，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、申昊科技等上市公司的独立董事；目前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

2021 年度，公司共召开了 9 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	9	9	8	0	0	否	5
杜兴强	是	9	9	8	0	0	否	5
郑金都	是	9	9	8	0	0	否	5

（二）现场考察和公司配合情况

我们基于独立客观的立场，本着审慎负责的态度，认真阅读了公司报送的各次董事会会议材料，并根据监管部门相关规定对相关事项发表了事前认可意见和独立意见。我们认为公司相关会议的召集、召开符合法定程序，重大事项均履行了相关的审批程序，合法有效，报告期内我们未对相关审议事项提出异议。

2021年度，因受新冠疫情防控的持续影响，我们主要通过审阅公司递交的报告，持续关注行业政策变化、市场动态以及有关公司的媒体报道，与管理层进一步电话沟通等方式，及时了解行业格局和公司的运营状况，积极运用自身的专业促进公司董事会的科学决策。

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

2021年1月22日，公司召开的第十届董事会第二十五次会议上，审议通过了《关于对外投资暨关联交易的议案》、《关于关联交易的议案》；

2021年4月28日，公司召开的第十届董事会第二十八次会议上，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》；

2021年9月29日，公司召开第十届董事会第三十次会议上，审议通过了《关于对外投资暨关联交易的议案》；

2021年11月15日，公司召开的第十届董事会第三十二次会议上，审议通过了《关于关联交易的议案》。

（二）对外担保及资金占用情况

2021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2021年12月31日，公司对外担保总额为139.88亿元，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

2021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2021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2021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三十二次会议上，我们对《关于续聘公司2021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）具有证券、期货相关业务执业资格，具备为上市公司提供审计服务的经验与能力，能够遵循独立、客观、公正的执业准则，认真履行审计责任和义务。公司续聘天健会计师事务所（特殊普通合伙）有利于保障公司审计工作质量，有利于维护上市公司及全体股东，尤其是中小股东的合法权益。我们一致同意续聘天健会计师事务所（特殊普通合伙）为公司

2021年度财务报告和内部控制审计机构，并由公司董事会提请公司股东大会审议批准。

（六）现金分红及其他投资者回报情况

公司于2021年4月28日召开第十届董事会第二十八次会议，审议通过了《关于公司2020年度利润分配方案的议案》、《公司未来三年股东分红回报规划（2021-2023年）》。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《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年度股东大会审议。该利润分配方案已于2021年7月23日实施完毕。

（七）公司及股东承诺履行情况

2021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，公司共发布了带编号的125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二十五次会议，审议通过了《关于以集中竞价交易方式回购股份的预案的议案》；公司第十届董事会第二十八次会议，审议通过了《关于公司及控股子公司购买理财产品的议案》、《关于修订〈公司章程〉的议案》、《关于提名董事会候选人的议案》、《对外提供财务资助的议案》；公司第十届董事会第二十九次会议，审议通过了《关于会计政策变更的议案》、《关于延长2018年员工持股计划存续期的议案》；公司第十届董事会第三十三次会议，审议通过了《关于转让投资份额事项的议案》。

四、总体评价和建议

2021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。

2022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
2022年5月20日

议案一 公司董事会 2021 年工作报告

各位股东及股东代表：

2021 年，房地产宏观调控政策仍然延续，“房住不炒”“因城施策”的长效机制不断完善，行业进入了深度的调整期，逐步回归居住属性。全年来看，公司聘请了德勤管理咨询（上海）有限公司（以下简称德勤咨询）作为公司财务风控、流程管理、治理结构和全面预算等方面的全面合规提升顾问，秉持“稳健发展”的经营理念，用心谋事、操心做事、恒心待事、信心成事，直面行业的新格局。

（一）攻坚克难，推动公司稳健发展

随着 2021 年度土地市场的情绪先扬后抑，公司适度把控投资节奏，以深耕长三角优势区域的投资战略维持公司经营稳健。报告期内公司较期初新增 8 宗地块（上半年新增 7 宗，下半年新增 1 宗），新增土地面积 37.88 万平方米，新增总建筑面积 101.37 万平方米，分别覆盖了浙江杭州、浙江衢州、浙江宁波、安徽宣城等城市。其中新增公司大本营杭州区域的总建筑面积（44.51 万平方米）占新增总建筑面积（101.37 万平方米）的 44%。截至报告期末，公司项目覆盖了浙江、江苏、安徽、广西四个省份，在建拟建项目总建筑面积为 453.68 万平方米，其中浙江板块为 265.51 万平方米，安徽板块为 64.03 万平方米，江苏板块为 64.18 万平方米，广西板块为 59.97 万平方米。公司房地产项目投资节奏匹配行业投资情绪，布局方向高度贯彻公司投资策略。

报告期，在销售环境尤其是下半年销售市场逐步降温的环境下，公司全面夯实预算管控，强化大运营一体。在销售管理方面，公司加强注重存量资源的盘活与去化，增强了线上线下销售渠道的多元化。2021 年度实现全口径销售金额 191 亿元，其中，下半年实现销售金额 98.5 亿元，较上半年 92.5 亿销售额增长了 6%，基本抵御住市场销售环境下行的局面，保持在全年 200 亿计划区间浮动。在融资管理方面，公司一直保持拓展多元化的融资渠道。在财务管理方面，公司推行的全面预算，夯实了财务功能，业财联动，推行数据共享、财务监督，从预算管理、投前测算、节点管控、组织绩效联动等方面为管理层提供管理支持和决策辅助。

面对市场不确定性，公司高度重视资金流动性的安全管理，确保经营风险可控。报告期，地产项目安全性保障提升。全年销售等回笼资金为 110 亿元，较上年同期增加近 10%，期末货币资金为 76.84 亿元，较上年同期增加 5.71%，现金及现金等价物为 40.64 亿元，较上年同期增加 23.84%，一定程度提升下属地产项目的安全性。截至报告期末，公司收到未交付预售款数 191 亿元，较上年同期增长 16.82%，一定程度上保障了公司未来收入的结转空间

报告期，短期借款规模有所下降，举债能力保持在进步水平。报告期末整体短期借款规模较期初下降 42.36%。较报告期初公司在途公司债、资产证券化产品规模 13.16 亿元相比，报告期末前述存量规模下降为 5.93 亿元。在保证偿债环境安全的情况下，2021 年 8 月公司在上交所市场以发 3 年期私募债置换了 2 年期私募债，举债能力保持在进步水平。

（二）提升以客户为导向的产品力，持续提升品牌影响力

报告期，宋都集团荣获“2021 中国房企超级产品力 TOP100”、“2021 中国房企景观营造力 TOP10”；下属项目中，舟山的海语东方项目荣获“2021 年上半年浙江十大高端产品”、“第六届 REARD 全球设计大奖 金奖”、“伦敦设计金奖”、“TITAN 地产大奖”；杭州望林府项目荣获“2021 年 GBE 地产设计大奖建筑创新设计奖”；杭州临安的鲲鹏府项目荣获“2021 年 GBE 地产设计大奖 建筑创新设计奖”。

通过区域深耕以及产品影响力的不断提升，公司品牌站位保持在进步水平。2021 年公司荣获“2021 中国房地产百强企业第 78 名”、“上市房企 top100 第 71 名”、“2021 中国房地产产品力优秀企业第 9 名”、“2021 长三角区域房地产 50 强企业第 39 位”、“2021 长三角城市群房地产公司品牌价值第 6 名”、“2021 浙江省本土房地产 10 强企业第 9 位”、“2021 中国房地产代建运营优秀企业第 9 名”。

（三）管理输出，主业保持协同效应

受益于区域领先房企的管理输出和品牌优势，公司继续秉承“地产+”的主业协同策略。截至报告期末，公司累计代建面积 262 万平方米，尚在开发的代建项目总建筑面积为 219.89 万平方米。公司代建项目（含已竣工项目）已覆盖了杭州、舟山、诸暨、温州、嘉善、宁波六个浙江省内地

区，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。

艰难方显勇毅，磨砺使得玉成。公司将继续秉持以“正、真、诚、新”的企业核心价值观稳健前行。

报告期内公司所处行业情况

(1) 房地产宏观调控政策仍然延续。

2021年3月，全国两会召开，李克强总理作政府工作报告，提出要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，稳地价、稳房价、稳预期；银保监会、住建部和央行三部委全面收紧经营贷监管，强化贷前、贷中、贷后、银行内部、中介机构等多领域管理，严防经营贷违规流入楼市；4月，中央政治局会议召开，会议强调坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，增加保障性租赁住房 and 共有产权住房供给，并提出防止以学区房等名义炒作房价；5月，深圳、广州、苏州、宁波、杭州等相继上调首套房、二套房贷款利率。在“住房不炒”的长效机制及整体政策环境收紧的主旋律下，行业的发展方向也更为明晰，房地产的投资开发、销售的发展保持相对稳定；9月以后，监管层密集发声反复强调“两个维护”，即维护房地产市场的平稳健康发展，维护住房消费者合法权益，对房企融资政策进行纠偏式放松；11月以后，银行开发贷、个人住房贷款及地产债发行注册均有所缓和。

(2) 全国商品房销售创新高，但下半年明显降温。

2021年全国商品房销售面积17.9亿平方米，同比增长1.9%；销售金额18.2万亿元，同比增长4.8%。1-10月，累计销售14.3亿平方米，同比增长7.3%。房地产成交持续高位运行，需求存在透支可能性。1-2月全国商品房销售面积和销售额同比增长104.88%和133.45%，此后单月同比增速大幅回落，并在7月起转为负增，其中10月增速拉低至-21.65%和-22.65%，为全年最低水平。（基础数据来源：同花顺）

(3) 土地市场情绪回落，房地产开发投资增速回落。

2021年，全国房地产土地购置面积2.15亿平方米，同比下降15.50%。全国房地产开发投资14.8万亿元，同比增长4.4%，增速比上年回落2.6个百分点。（基础数据来源：同花顺）

(4) 杠杆驱动向经营驱动改变

2021年随着房企信用事件加速发生，房企面临销售下行、资金趋紧、投资收缩、金融机构惜贷、购房需求预期下降等困境，适度降低投资、出售资产、提升回笼现金等方式将提升房企运营的安全性。杠杆驱动的对房企的适用性逐渐降低，转向为经营驱动。随着存量时代的进一步推进，向管理要效益愈发明显，这也将刺激房企从单一开发向多元开发迈进的可能性。

报告期内公司从事的业务情况

公司主业是房地产开发，经营模式以住宅地产自主开发经营为主、商业地产开发经营为辅，并结合“地产+”业务（代建、租赁、产业），形成主业协同，优势互补的经营模式。通过自身专业团队过硬的业务能力输出，以及与政府、业内头部、百强房企强强联手的形式，促进公司稳健发展。

公司在“以客户为导向，一切为营销服务，以财务为基石，以品质为核心价值”的四大战略指引下，以杭州为中心，深耕长三角优势区域，并适当拓展西南地区。

目前，公司房地产项目已辐射浙江、安徽、江苏、广西四大省份。在组织架构上，集团总部通过对6大城市公司为抓手进而管控各项目公司的经营。在产品体系上，通过改良迭代，目前公司房地产项目已形成特色鲜明的四大产品系列：臻享、优享、悦享、乐享。公司主业协同效应进一步发挥，截至目前公司代建项目，已在浙江杭州、舟山、诸暨、温州、嘉善布局。报告期的具体经营情况将在本节的第一部分“经营情况的讨论与分析”。

报告期内核心竞争力分析

1、清晰的战略规划

公司坚持“稳健”为经营理念，秉持“以客户为导向，以财务为基石，一切为营销服务，以品质为核心价值”四大战略目标。公司高度聚焦“长三角核心都市圈”的住宅地产开发，同步发展“地产+”，努力建立良性的组织、投融资、运营、营销、财务内部生态系统，为实现规模与利润率并重的高质量发展目标夯实基础，稳健前行。

2、持续提升的品牌影响力。

在深耕城市群效应下，公司在长三角地区拥有较高的品牌知名度、忠诚度和美誉度。公司已

连续 13 年荣获“中国房地产企业百强”，连续 4 年荣获“中国华东房地产公司品牌价值 TOP10”。区域领先房企的品牌优势，加速公司稳健发展的同时，也为公司“地产+”业务的布局在激烈的市场竞争中赢得了一席之地。在代建业务方面，宋都集团荣获“2021 中国房地产百强企业”、“2021 中国房地产产品力优秀企业”、“2021 中国房地产代建运营优秀企业”等荣誉。

3、品质管控，提升以客户为导向的产品力

公司在产品端提出了“品质是我们的信仰，品质是我们的荣誉，品质是我们的生命”的宋都工程师精神。经过对前期柏悦系、江宸系、如意系三类产品的归整和迭代。目前公司产品线已构建出四大类产品体系：

产品系	定位
臻享系	高端改善/低密资源改善
优享系	中高端改善/资源改善
悦享系	刚需刚改
乐享系	刚需

4、严谨的风险管控。

一方面，公司推行全面预算，夯实财务功能，业财联动，推行数据共享、财务监督，从预算管理、投前测算、节点管控、组织绩效联动等方面为管理层提供管理支持和决策辅助。另一方面，公司内部年度联合大检查工作，针对年度管理重点、制度执行落地情况等进行重点检查，其中包括了对各子公司投资土地端口、营销端口、档案管理、管理盲区等多维度进行检查评估，并对检查结果进行复盘，为公司风险管控保驾护航。

5、健全的人才梯队建设体系。

公司拥有一支经验丰富、敢闯敢拼、年富力强的管理团队。公司经营管理层拥有较高的专业水平和丰富的管理经验，其中大部分管理人员是建筑设计、工程设计、战略管理、财务管理等相关领域的专家，具有较高的专业造诣，部分管理人员拥有多个国家职业资格证书及专业技术资格证书。截至报告期末，经营管理层团队的平均工龄已超过 20 年，平均年龄在 43 岁，本硕以上的学历占比近 91.94%。经过多年的磨合，公司管理团队已经形成了高度一致的核心价值观，具备较强的地产资源整合能力和对地产市场的前瞻性洞悉能力，对政策导向和市场发展的变化规律能够快速匹配到适应公司发展的节奏。除了优秀的管理团队，公司注重打造内生机制，对于中间力量的梯队建设亦全面推进，公司人力资源管理推出“保宋生”、“宋举人”项目，为公司的稳健快速发展提供了强健的人才输入及供给支撑。

报告期内主要经营情况

报告期内，公司实现营业收入 74.98 亿元，较去年同期增长 4.70%，实现归属于上市公司股东净利润-3.94 亿元，较去年同期减少 211.90%；实现归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润-3.79 亿元，较去年同期减少 170.12%。

主营业务分析

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	7,498,219,048.30	7,161,415,260.72	4.70
营业成本	6,104,490,318.30	5,573,488,264.50	9.53
销售费用	293,377,636.47	306,753,145.48	-4.36
管理费用	530,123,066.59	351,166,125.59	50.96
财务费用	450,028,117.03	313,445,755.96	43.57
经营活动产生的现金流量净额	2,796,561,972.91	193,000,513.11	1,348.99
投资活动产生的现金流量净额	-472,909,121.54	-655,087,686.39	不适用
筹资活动产生的现金流量净额	-1,539,860,783.74	2,025,389,905.30	-176.03

管理费用变动原因说明：主要系项目延期交付计提相关费用及人员数量变动所致。

财务费用变动原因说明：主要系利息收入减少及拓展多渠道融资途径利息费用增加所致。

经营活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要系销售回款大于开发支出所致。

投资活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要系支付股权收购款所致。

筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要系兑付债券、ABS 和归还金融机构借款所致。
 本期公司业务类型、利润构成或利润来源发生重大变动的详细说明
适用 不适用

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 96.33%，主要系本报告期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，主要为租赁、贸易等收入，公司整体主营业务较为稳定。

主营业务分行业、分产品、分地区、分销售模式情况

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	7,222,999,659.38	5,941,476,624.82	17.74	3.87	9.40	减少 4.16 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	7,222,999,659.38	5,941,476,624.82	17.74	3.87	9.40	减少 4.16 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	6,963,399,896.16	5,675,315,822.80	18.50	0.14	4.50	减少 23.71 个百分点
其他	259,599,763.22	266,160,802.02	-2.53	122,198.10	不适用	减少 102.53 个百分点

主营业务分行业、分产品、分地区、分销售模式情况的说明

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。

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	情况说明

						动比例 (%)	
房地产业务	房地产业务	5,941,476,624.82	97.33	5,430,853,319.59	97.44	9.40	房地产成本占总成本比中 97.33%，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	5,941,476,624.82	97.33	5,430,853,319.59	97.44	9.40	房地产成本占总成本比中 97.33%，主营业务稳定

主要销售客户及主要供应商情况

A.公司主要销售客户情况

前五名客户销售额 9,420.00 万元，占年度销售总额 1.30%；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%。

B.公司主要供应商情况

前五名供应商采购额 126,814.64 万元，占年度采购总额 40.29%；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%。

费用

项目	2021 年度		2020 年度		2019 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	749,821.90		716,141.53		416,698.61	
销售费用	29,337.76	3.91	30,675.31	4.28	35,817.63	8.60
管理费用	53,012.31	7.07	35,116.61	4.90	29,331.04	7.04
财务费用	45,002.81	6.00	31,344.58	4.38	8,478.26	2.03

期间费用合计	127,352.88		97,136.50		73,626.94	
--------	------------	--	-----------	--	-----------	--

现金流

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	2,796,561,972.91	193,000,513.11	1,348.99
投资活动产生的现金流量净额	-472,909,121.54	-655,087,686.39	不适用
筹资活动产生的现金流量净额	-1,539,860,783.74	2,025,389,905.30	-176.03

资产、负债情况分析

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（%）	本期期末较上期变动比例（%）	情况说明
应收账款	126,034,959.11	0.29	52,179,700.23	0.14	141.54	销售货款增加
其他应收款	2,574,458,350.11	5.98	1,665,336,373.21	4.42	54.59	临时调用项目公司闲置盈余资金
其他非流动金融资产	174,627,724.30	0.41	17,123,475.30	0.05	919.81	新增基金投资
投资性房地产	322,713,270.51	0.75	138,482,413.17	0.37	133.04	商业地产竣备转入
在建工程	577,360,000.00	1.34			不适用	自持房产竣备转入
短期借款	182,781,302.08	0.42	317,126,946.86	0.84	-42.36	偿还短期融资
应付账款	3,284,246,656.70	7.63	2,021,682,919.78	5.36	62.45	应付工程款增加
应付债券	200,999,532.65	0.47	1,359,881,051.61	3.61	-85.22	兑付债券

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	3,620,032,027.68	按揭保证金、贷款备偿保证金、履约保证金、质押担保等
存货	15,975,907,721.33	抵押担保融资
长期股权投资	1,533,516,565.29	质押担保融资
投资性房地产	8,632,062.48	抵押担保融资
固定资产	33,623,817.36	抵押担保融资
合计	21,171,712,194.14	

行业经营性信息分析

详情请见本节“报告期内公司所处行业情况”。

房地产行业经营性信息分析

报告期内房地产储备情况

报告期，公司新增 8 幅地块（8 个项目），项目新增用地面积为 40.02 万平方米。截至报告期末

其中 7 个项目已处于在建状态。详细信息请见下表报告期内房地产开发投资情况。

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	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	柏悦溪湖花园	住宅	竣工	27,442	74,093	97,959	0	97,959	151,130	14,721.43
2	舟山	悦宸府	住宅	在建	7,133	17,833	23,339	23,339	-	30,000	3,373.38
3	舟山	都会之光	住宅	在建	40,067	80,134	108,994	108,994	-	96,331	13,938.47
4	舟山	创世花园	住宅	竣工	71,491	130,999	167,503	0	167,503	201,188	28,668.53
5	舟山	金宸府一期	住宅	竣工	52,836	105,671	141,675	0	141,675	156,371	20,167.72
6	舟山	金宸府二期	住宅	在建	56,727	124,799	171,919	171,919	-	171,200	
7	宁波	学林新天地	住宅	竣工	47,945	86,301	117,036	0	117,036	73,900.00	21,459.02
8	宁波	凤麟府	住宅	在建	43,290	108,223	157,318	157,318	-	162,000.00	25,951.60
9	巢湖	江宸府	住宅	在建 (部分竣工)	121,856	219,340	317,496	167,855	149,641	265,000.00	34,268.63
10	巢湖	如意长江	住宅	在建	68,050	136,100	178,456	178,456	-	156,045.00	19,270.91
11	南宁	春江海岸	住宅	竣工	7,009	33,271	44,325	0	44,325	37,700.00	3,242.85
12	杭州	如意溪湖	住宅	竣工	36,551	80,412	109,833	0	109,833	120,804.00	8,899.65
13	杭州市	望林府	住宅	在建	75,068	187,670	270,190	270,190	-	660,000.00	38,381.89
14	淮安	逸景澜庭	住宅	在建	78,884	173,345	224,423	224,423	-	121,155.00	21,410.20
15	昆山	如意铭著	住宅	在建	42,242	97,156	131,965	131,965	-	146,000.00	17,900.03
16	南京	柏悦府	住宅	在建	92,896	211,179	285,856	285,856	-	532,400.00	51,340.18
17	杭州	怀石雅苑	住宅	竣工	64,733	84,134	136,656	0	136,656	180,000.00	9,804.06
18	杭州	春上雅庐	住宅	在建	59,208	76,966	128,769	128,769	-	160,000.00	9,868.28
19	杭州	麓宸府	住宅	竣工	42,899	94,319	136,112	0	136,112	182,550.00	18,332.06
20	杭州	新视界公寓	住宅	在建	57,811	144,525	212,995	212,995	-	274,595.00	30,019.18

序号	地区	项目	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
21	杭州	如意云庐	住宅	竣工	17,931	28,686	42,336	0	42,336	50,000.00	6,560.55
22	杭州	济宸府	住宅	在建	39,313	102,212	148,987	148,987	-	138,345.00	12,619.62
23	杭州	富春望	住宅	竣工	15,350	42,979	70,459	0	70,459	120,000.00	5,119.20
24	绍兴	锦洲府	住宅	在建	65,649	144,428	198,578	198,578	-	116,000.00	13,432.97
25	杭州	杭州之门	商办	在建	77,572	352,556	532,803	532,803	-	950,000.00	157,207.23
26	舟山	海语东方	住宅	在建	49,886	59,863	95,061	95,061	-	131,098.00	37,792.85
27	柳州	时代之城	住宅	在建	55,617	194,660	254,412	254,412	-	88,338.00	8,382.86
28	南宁	江宸合悦	住宅	在建	13,720	70,464	99,842	99,842	-	70,179.00	16,190.74
29	贵港	天空之城	住宅	在建	61,812	185,313	245,423	245,423	-	120,028.00	21,472.92
30	杭州	如意云境	住宅	在建	21,450	47,190	65,626	65,626	-	105,000.00	79,099.63
31	衢州	常山云栖澜山	住宅	在建	69,261	103,892	160,967	160,967	-	188,235.00	93,761.88
32	杭州	富阳沁悦宸轩	住宅	在建	36,535	89,876	140,076	140,076	-	145,186.00	44,884.93
33	杭州	富阳瀚悦宸邸	住宅	在建	25,274	56,996	90,413	90,413	-	115,938.00	38,914.52
34	杭州	临安望青府	住宅	在建	18,840	28,260	39,588	39,588	-	70,000.00	18,673.09
35	杭州	临安鲲鹏府	住宅	在建	36,310	76,251	109,444	109,444	-	160,000.00	48,213.66
36	宣城	宣城宛陵大观	住宅	在建	142,454	227,926	293,997	293,997	-	210,000.00	83,313.38
37	宁波	奉化泉溪宸院	住宅	储备	50,098	75,147	113,550	-	-	91,000.00	15,090.80

注：以上序号 30-37 项目为 2021 年新增项目，其中序号 30-36 项目截至报告期末项目已取得施工证均为在建状态。

报告期内房地产销售和结转情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

序	项目	经营业态	项目总可售	可供出售面	已售（含已预	报告期销售	报告期销售	结转面积(平	结转收入金	报告期末
---	----	------	-------	-------	--------	-------	-------	--------	-------	------

号				积(平方米)	售)面积 (平方米)	面积	金额	方米)	额	待结转面积 (平方米)
1	时间国际	写字楼	38,636.10		38,636.10	-	-	40.35	78.88	
2	时间国际	商业	10,290.07	1,674.66	8,615.41	236.18	550	236.18	523.81	1,674.96
3	时间国际	车位(个)	322	93.00	229.00	3	61	24.00	164.76	100.00
4	阳光国际	住宅	250,095.48	20,525.90	229,569.58	6,878.37	27,394.89	9,846.81	36,298.55	22,299.86
5	阳光国际	商铺及购物中心	11,071.98	8,058.62	3,013.36	-	-			8,058.62
6	阳光国际	车位(个)	1,430.00	137.00	1,293.00	37	911	42.00	870.93	137.00
7	丽郡国际	住宅	129,544.74		129,544.74	-	-	89.68	172.53	
8	丽郡国际	商铺及购物中心	2,002.67		2,002.67	-	-	57.19	163.3	
9	丽郡国际	车位(个)	1,244.00	1.00	1,243.00	-	-			1.00
10	新宸悦府	住宅	84,619.03		84,619.03	-	-	2,707.85	3,325.18	
11	新宸悦府	商铺及购物中心	3,565.22		3,565.22	-	-			
12	新宸悦府	车位(个)	794	17.00	777.00	23	149.5	54.00	453.44	18.00
13	印象西湖	住宅	207,256.59	476.03	206,780.56	-	-			618.71
14	印象西湖	商业	72,699.42		72,699.42	-	-			70,430.31
15	印象西湖	写字楼	167,604.66	1,597.33	166,007.33	827.1	816.16	2,902.16	2,515.38	2,319.97
16	印象西湖	车位(个)	3,299.00	89.00	3,210.00	20	99	80.00	451.43	1,754.00
17	蓝郡国际一期	住宅	144,329.34	94.42	144,234.92	467.15	537.22	372.73	377.15	188.84
18	蓝郡国际一期	商铺及购物中心	33,298.18	6,963.55	26,334.63	-	-	618.13	186.74	7,216.80
19	蓝郡国际一期	车位(个)	1,224.00	321.00	903.00	4	44.8	4.00	39.62	328.00
20	蓝郡国际二期	写字楼	62,585.18	24,095.97	38,489.21	1,671.47	2,032.10	1,743.93	1,979.6	25,139.88
21	蓝郡国际二	商铺	5,215.63	2,598.45	2,617.18	-	-			2,598.45

	期									
22	蓝郡国际二期	车位 (个)	211	104.00	107.00	42	204.2	43.00	198.62	104.00
23	时间名座	写字楼	74,531.26	10,762.83	63,768.43	6,375.83	11,583.51	11,166.64	18,612.01	12,592.29
24	时间名座	商业	6,121.31	1,040.83	5,080.48	-	-			1,217.70
25	时间名座	车位 (个)	650	237.00	413.00	81	362.8	66.00	244.41	288.00
26	富阳江宸府	住宅	164,389.60		164,389.60	371.18	875.5	1,349.67	2,198.42	1,816.58
27	富阳江宸府	商铺及购物中心	2,375.84		2,375.84	-	-			96.84
28	富阳江宸府	车位 (个)	1,630.00		1,630.00	2	34	10.00	155.96	24.00
29	麓宸府	住宅	71,016.69		71,016.69	-	-	46,413.48	94,369.02	24,603.21
30	麓宸府	储藏室	3,090.76	23.55	3,067.21	6.72	5	2,021.25	1,148.9	1,069.51
31	麓宸府	车位 (个)	722	15.00	707.00	25	511	536.00	10,475.6	186.00
32	舟山柏悦府	住宅	71,680.09		71,680.09	541.5	1,192.00	18,902.18	41,619.15	2,909.92
33	舟山柏悦府	车位 (个)	747	6.00	741.00	41	410	210.00	2,605.22	42.00
34	金宸府檀府	住宅	95,342.42	5,403.61	89,938.81	4,301.31	7,109.78	19,745.57	30,111.85	8,216.72
35	金宸府檀府	车位 (个)	924	364.00	560.00	180	901.33	136.00	755.56	482.00
36	金宸府相府	住宅	117,443.57	69,138.65	48,304.92	31,551.10	52,554.96			117,443.57
37	金宸府相府	商铺	5,823.03	5,522.68	300.35	300.35	715.7			5,823.03
38	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	-	-	8,488.88	11,754.76	3,124.80
40	溧阳悦宸府	储藏室	2,454.78		2,454.78	-	-	170.60	67.9	104.68
41	相贤府	住宅	35,369.66		35,369.66	-	-	26,592.91	46,036.75	247.18
42	相贤府	车位 (个)	607	278.00	329.00	17	285.5	247.00	3,754.04	282.00
43	江宸府 (奉化)	住宅	150,937.00		150,937.00	-	-	12,871.37	15,804.65	1,324.84
44	江宸府 (奉化)	商铺及购物中心	2,720.42		2,720.42	-	-			
45	江宸府 (奉化)	储藏室	5,907.00	20.63	5,886.37	-	-	1,112.20	680.42	247.74

46	江宸府（奉化）	车位（个）	1,349.00	819.00	530.00	10	76	53.00	654.04	829.00
47	南宁春江海岸	住宅	31,290.77	5,928.33	25,362.44	7,575.85	6,974.60	24,165.93	23,095.41	7,124.84
48	南宁春江海岸	商铺	752.77	280.32	472.45	-	-	356.31	431.67	396.46
49	南宁春江海岸	车位（个）	198	76.00	122.00	51	512.77	111.00	762.04	87.00
50	如意春江一期	住宅	69,111.98	442.29	68,669.69	-	-	41,057.08	67,426.66	28,054.90
51	如意春江一期	车位（个）	662	78.00	584.00	30	560	348.00	6,004.68	314.00
52	如意春江二期	住宅	63,201.68	169.27	63,032.41	169.27	440.1			63,201.68
53	如意春江二期	车位（个）	594	21.00	573.00	29	545.7			594.00
54	巢湖江宸府	住宅	220,172.37	99,745.75	120,426.62	24,325.21	28,463.00	88,202.98	94,407.13	131,969.39
55	巢湖江宸府	车位（个）	2,875.00	2,875.00		-	-			2,875.00
56	如意溪湖	住宅	76,075.41	131.36	75,944.05	1,449.98	2,416.14	75,265.97	119,980.63	809.44
57	如意溪湖	商铺	2,343.97	453.14	1,890.83	41.43	89	1,849.40	4,359.85	494.57
58	如意溪湖	车位（个）	752	23.00	729.00	127	1,282.20	708.00	6,988.44	44.00
59	如意溪湖	储藏室	464.9		464.90	-	-	464.90	165.42	
60	巢湖如意长江	住宅	128,929.84	6,233.00	122,696.84	32,944.61	38,594.08			128,929.84
61	巢湖如意长江	商铺	2,164.45	1,690.09	474.36	474.36	871.04			2,164.45
62	巢湖如意长江	车位（个）	1,030.00	646.00	384.00	166	566			1,030.00
63	学林新天地	住宅	64,029.73		64,029.73	89.69	99	46,970.75	44,940.28	17,058.98
64	学林新天地	商铺	3,032.62		3,032.62	-	-	2,059.19	2,892.57	973.43
65	学林新天地	车位（个）	460	6.00	454.00	-	-	330.00	1,366.05	130.00

66	锦洲府	住宅	132,696.34		132,696.34	63,553.25	59,612.00			132,696.34
67	锦洲府	商铺	6,026.86	686.20	5,340.66	4,014.10	6,098.00			6,026.86
68	锦洲府	车位 (个)	1,379.00	200.00	1,179.00	621	7,969.00			1,379.00
69	如意云庐	住宅	27,188.68	942.57	26,246.11	14,122.27	27,759.63	20,586.42	36,813.91	6,602.26
70	如意云庐	商铺	736.24	685.34	50.90	50.9	94			736.24
71	如意云庐	储藏室	739.83	290.47	449.36	449.36	245.03	299.54	155.92	440.29
72	如意云庐	车位 (个)	319	129.00	190.00	116	835	150.00	963.58	169.00
73	大奇山郡	别墅	130,477.38		130,477.38	1,080.68	923	15,280.08	31,020.91	693.86
74	富春望	住宅	42,291.38	4,755.83	37,535.55	12,017.96	35,362.85	31,090.55	82,316.48	11,200.83
75	富春望	商铺	53.68		53.68	53.68	140.1			53.68
76	富春望	车位 (个)	501	238.00	263.00	138	1,614.09	225.00	2,218.64	276.00
77	济宸府	住宅	97,195.23	411.37	96,783.86	-	-			97,195.23
78	济宸府	商铺	1,338.53		1,338.53	1,338.53	2,325.70			1,338.53
79	济宸府	车位 (个)	1,272.00	381.00	891.00	122	1,715.50			1,272.00
80	柏悦溪湖	住宅	70,742.58	10,575.41	60,167.17	15,395.61	30,288.94	59,446.73	105,022.5	11,295.85
81	柏悦溪湖	商铺	1,443.90	1,317.17	126.73	65.05	212.94	65.05	195.36	1,378.85
82	柏悦溪湖	车位 (个)	639	303.00	336.00	124	1,352.40	304.00	3,511.16	335.00
83	舟山悦宸府	住宅	16,473.34	6,704.84	9,768.50	2,554.15	3,969.52			16,473.34
84	舟山悦宸府	商铺	633.01		633.01	-	-			633.01
85	舟山悦宸府	车位 (个)	134	86.00	48.00	23	107.86			134.00
86	南京柏悦府	住宅	171,296.16	84,357.60	86,938.56	43,087.62	117,170.70			171,296.16
87	南京柏悦府	商铺	20,564.21	20,564.21		-	-			20,564.21
88	南京柏悦府	车位 (个)	1,500.00	1,500.00		-	-			1,500.00
89	昆山如意铭著	住宅	94,575.64	22,600.90	71,974.74	53,739.52	99,211.00			94,575.64
90	昆山如意铭著	车位 (个)	784	784.00		-	-			784.00
91	广西天空之城	住宅	172,339.00	133,886.40	38,452.60	25,337.89	13,193.51			172,339.00
92	广西天空之	商铺	6,787.00	6,787.00		-	-			6,787.00

	城								
93	广西天空之城	车位（个）	1,613.00	1,613.00		-	-		1,613.00
94	广西时代之城	住宅	188,918.00	179,304.04	9,613.96	9,613.96	4,664.95		188,918.00
95	广西时代之城	商铺	3,387.00	3,387.00		-	-		3,387.00
96	广西时代之城	车位（个）	1,484.00	1,484.00		-	-		1,484.00
97	舟山海语东方	住宅	57,835.05	48,274.47	9,560.58	9,560.58	30,811.91		57,835.05
98	舟山海语东方	商铺	613.85	613.85		-	-		613.85
99	舟山海语东方	储藏室	1,887.30	1,887.30		-	-		1,887.30
100	舟山海语东方	车位（个）	375	375.00		-	-		375.00
101	如意云境	住宅	30,567.72		30,567.72	30,567.72	70,305.74		30,567.72
102	如意云境	商铺	3,420.45	3,420.45		-	-		3,420.45
103	如意云境	储藏室	490	490.00		-	-		490.00
104	如意云境	车位（个）	413	351.00	62.00	62	1,488.00		413.00
105	采荷嘉业	写字楼	5,191.55	1,497.42	3,694.13	-	-		5,191.55
106	晨光国际	住宅	324,632.42		324,632.42	-	-		324,632.42
107	晨光国际	商铺	15,259.99	437.95	14,822.04	-	-		15,259.99
108	晨光国际	车位（个）	2,535.00		2,535.00	-	-		2,535.00
109	金柯商汇	商铺	31,107.20	26,727.90	4,379.30	-	-		31,107.20
110	江宸合悦	住宅	63,165.01	56,573.81	6,591.20	6,591.20	7,087.86		63,165.01
111	江宸合悦	公寓	2,053.87	2,053.87		-	-		2,053.87
112	江宸合悦	商铺	4,437.56	4,437.56		-	-		4,437.56
113	江宸合悦	车位（个）	479	479.00		-	-		479.00

114	逸景澜庭	住宅	170,703.99		170,703.99	10,389.62	9,396.00			170,703.99
115	逸景澜庭	商铺	601.85		601.85	601.85	662			601.85
116	逸景澜庭	车位 (个)	944	262.00	682.00	64	297			944.00
117	都会钱塘项目	高层 (精装)	15,278.56		15,278.56	89.8	184	1,701.91	3,399.17	48.17
118	都会钱塘项目	洋房	57,019.33		57,019.33	214.5	565	7,962.99	19,816.92	333.97
119	都会钱塘项目	车位	720	57.00	663.00	109	1,813.11	284.00	4,295.14	59.00
120	祥符望林府	住宅	158,159.56	3,519.38	154,640.18	107,799.18	464,518.72			158,159.56
121	祥符望林府	商铺	1,982.59	1,982.59		-	-			1,982.59
122	祥符望林府	车位 (个)	1,584.00	992.00	592.00	592	23,860.00			1,584.00
123	凤麟府项目	住宅	106,437.28		106,437.28		947.29			106,437.28
124	凤麟府项目	商铺	2,485.48		2,485.48	-	-			2,485.48
125	凤麟府项目	储藏室	5,154.92		5,154.92	-	-			5,154.92
126	凤麟府项目	车位 (个)	882	303.00	579.00	31	423.79			882.00
127	南山府项目	住宅	90,311.86		90,311.86	-59.29	-77.26	26,148.09	48,650.2	2,046.37
128	南山府项目	车位 (个)	914	2.00	912.00	301	1,580.85	279.00	3,345.95	243.00
129	杭州世纪中心项目	办公	238,353.50	59,950.18	178,403.32	140,352.21	410,196.67			238,353.50
130	杭州世纪中心项目	酒店	80,529.00	80,529.00		-	-			80,529.00
131	杭州世纪中心项目	商业	49,995.89		49,995.89	49,995.89	170,000.00			49,995.89
132	杭州世纪中心项目	车位 (个)	800	780.00	20.00	20	400			800.00
133	天麓府	多层	43,616.94		43,616.94	-	-	3,158.50	5,560.2	1,720.34
134	天麓府	高层	94,499.15		94,499.15	-	-	7,201.06	10,654.07	1,798.88
135	天麓府	商铺	2,138.57		2,138.57	-	-	274.86	554.3	7.97
136	天麓府	车位	1,382.00		1,382.00	-	-	73.00	1,333.94	18.00

137	天麓府	储藏室	5,115.14		5,115.14	-	-	612.44	224.75	357.67
138	都会之光	住宅	78,628.84	44,931.93	33,696.91	12,959.51	17,043.35			78,628.84
139	都会之光	车位 (个)	687	516.00	171.00	61	337.6			687.00
140	创世花园	住宅	128,426.52	72,796.55	55,629.97	10,936.22	16,026.00	48,101.41	64,950.95	80,325.11
141	创世花园	车位 (个)	1,110.00	904.00	206.00	15	43	174.00	1,074.34	936.00
142	新界项目	住宅	132,394.90	316.05	132,078.85	6,199.15	13,294.50			132,394.90
143	新界项目	商铺	9,670.63	4,079.92	5,590.71	5,072.53	14,006.93			9,670.63
144	新界项目	车位 (个)	1,840.00	1,015.00	825.00	109	1,800.80			1,840.00
145	时代公馆	住宅	171,736.37		171,736.37	16,433.77	33,081.31	52,797.72	96,515.84	
146	时代公馆	车位 (个)	1,741.00	93.00	1,648.00	195	2,878.46	516.00	7,102.59	93.00
147	云溪雅院	住宅	26,301.50		26,301.50	128.06	237.46	128.06	217.85	821.61
148	云溪雅院	商铺	1,444.41	47.14	1,397.27	398.71	835.34	302.62	766.37	143.23
149	云溪雅院	车位 (个)	251	50.00	201.00	5	64.99	5.00	59.63	50.00
150	沁园项目	住宅	74,495.64		74,495.64	-	-	74,495.64	374,760.44	
151	沁园项目	车位 (个)	640	34.00	606.00	43	2,107.00	606.00	27,671.56	34.00
152	宛陵大观	住宅	220,624.00	209,240.11	11,383.89	11,383.89	10,699.60			220,624.00
153	宛陵大观	商铺	2,931.53	2,931.53		-	-			2,931.53
154	宛陵大观	车位 (个)	1,444.00	1,444.00		-	-			1,444.00

报告期内，公司共计实现销售金额 1,912,613.35 万元，销售面积 786,688.29 平方米，实现结转收入金额 1,634,842.1 万元，结转面积 797,495.94 平方米，报告期末待结转面积 3,475,662.17 平方米。

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	856.20	632.30	100	否	
2	浙江	采荷人家	办公楼	75.22	3.00	100	否	
3	浙江	抚宁巷	商铺	131.36	22.70	100	否	
4	浙江	江城路	商铺	11,242.92	470.90	100	否	
5	浙江	宋都大厦	办公楼	1,843.64	276.60	100	否	
6	浙江	新城国际	商铺	1,040.55	93.40	100	否	
7	浙江	望江路	仓库	613.91	11.00	100	否	
8	浙江	时间国际	商铺	1,497.04	129.10	100	否	
9	浙江	阳光国际	商铺	17,467.45	1,100.00	100	否	
10	浙江	晨光国际	商铺	1,901.88	158.70	100	否	
11	浙江	金柯商汇	商铺	25,383.10	1,015.23	100	否	
12	浙江	东门新天地	商铺	2,100.00	47.41	100	否	
13	浙江	舟山蓝郡	商铺	2,791.08	123.42	100	否	
14	浙江	舟山海滨新天地	商业	28,540.38	1,846.71	100	否	

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
685,366.86	8.00	55,594.96

其他说明

投资状况分析

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 3,202,306,633.82 元，较上年期末余额减少 5.93%。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”。

以公允价值计量的金融资产

单位：元 币种：人民币

项目	本期数	上年同期数
交易性金融资产	4,306,835.50	
其中：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产产生的公允价值变动损益	4,306,835.50	
其他非流动金融资产	29,131,660.00	
其中：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产产生的公允价值变动损益	29,131,660.00	
合计	33,438,495.50	

报告期内重大资产重组整合的具体进展情况

重大资产和股权出售

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。（详见公告临 2020-144、临 2020-147）截至报告期末，出售事宜尚未完成交割。

主要控股参股公司分析

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	150,000.00	4,733,948.84	523,921.87	750,109.95	-48,148.10

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

项目	主要经营范围	注册资本	总资产	净资产	营业收入	净利润
杭州沛都房地产开发有限公司	房地产开发	46,766.00	63,035.32	53,582.14	131,496.27	13,394.77
浙江东霖房地产开发有限公司	房地产开发	30,000.00	147,587.54	58,148.42	42,132.53	9,511.37
宁波奉化城都建设开发有限公司	房地产开发	10,000.00	59,155.30	17,051.45	49,198.90	8,979.59
舟山颂都置业有限公司	房地产开发	20,000.00	51,884.75	34,373.50	44,224.36	5,737.61
宁波奉化宋都房地产开发有限公司	房地产开发	68,093.55	85,803.86	73,730.93	17,175.67	4,654.06
杭州禹翔房地产开发有限公司	房地产开发	200,000.00	991,811.45	189,062.14		-9,028.04
南京恒都房地产开发有限公司	房地产开发	30,000.00	494,853.55	-2,856.29	1,495.40	-10,618.20
杭州涌都房地产开发有限公司	房地产开发	54,000.00	109,127.14	35,451.97	73,431.34	-13,545.31
德清德宁置业有限公司	房地产开发	1,500.00	73,592.62	59,978.99	103,767.48	19,120.64
衢州融晟置业有限公司	房地产开发	84,750.00	155,982.81	94,769.19	269,112.02	19,837.37

公司关于公司未来发展的讨论与分析

行业格局和趋势

在“房住不炒，因城施策”的总基调指导下，调控政策将出现局部放松，加大对刚需、改善住房需求的支持力度，市场有望重回稳定状态。房地产企业向管理要效益愈发明显，精耕细作、提质增效、租售并举、多元化发力，进而实现规模、效益和风险的平衡稳健发展。

公司发展战略

适用 不适用

房地产行业在剧烈动荡后进入趋于平稳的阶段，2022 年，公司将以“基础核心产业做到与行业匹配发展”，“不断探索和创新，保持企业活力”为两个核心方向，继续稳健发展。

区域深耕：以拿有效益的地，做有市场的产品为原则，深耕核心区域和优势区域，围绕现有核心区域做大做强做深。以品质为价值核心，提升服务水平和进一步提升品牌溢价能力。投资端口，围绕投资原则落实至投资制度，区分战略性项目和主操盘项目的运营机制，夯实集团与各项项目的联系制度。

风险管控：面对市场的不确定性，重视风险管控体系的建设与完善，让风险意识贯穿企业经营的各职能和全过程。包括预算管控，标准化制度完善（及时修订、完善相应规章制度，尤其是对标准合同的重视和运营的重视），加强管理人员对标准合同的精通，项目在推进中做到紧扣合同执行。此外，对公司管理辅以健全合理的监督评价机制，匹配奖惩责任制。从人员、流程、执行、反馈、监督各环节做到不断提升风险管控体系的建设与完善，锻造企业安全屏障。

精细化运营：通过大运营体系同步提升运营效率与运营质量。在运营端口，提效赋能，结合咨询公司的专业辅导，提升数据治理能力，加强把控，保障各运营节点，切实提高计划节点达成率；人才储备端口，努力培养梯队的综合能力，为公司发展更多地储备综合性的人才；销售端口：以一切为营销服务为原则，加大对一线赋能，实现总部提供支持，轻界限、重行动，配置机动、灵活、高效，进而实现强管理、强销售、强回笼，以提升资金使用效率，全面夯实运营能力；财务端口，以财务为基石的原则，深化财务、税务、资金以及信息化系统的管理，使之更清晰化、制度化。以打造精耕细作的大运营体系，提升企业可持续发展力。

稳重求新：在稳健发展地产板块的同时，适度以“轻资产运营+适度控制风险”为方向的创新业务，以谋求有培育新的利润增长点的机会。

经营计划

公司将紧紧围绕“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，以前述发展战略为指导思想，用心谋事、操心做事、恒心待事、信心成事，做到自强、坚韧、务实、开拓。

1、聚焦组织目标 瞄准组织目标，进行拆解，并共同努力，坚决贯彻“一切为营销服务”强销售、强回笼；

2、提质投资与产品 拿有效益的地，做有市场的产品，以品质为核心，提升产品服务；

3、强调效益效率 集合人力、物力、财力、管理等生产要素，进行统一配置；以节俭、约束、高效为价值取向，达到降低成本、高效管理；

4、协同共生 凝聚团队，从资源、流程、价值观巩固企业能力；

5、重视风险管控 量入为出、以收定支、流动性头寸管理、负债率管控，在以现金流为导向，提升计划管控，夯实全面预算，促进投、融、销一体良性发展；

6、适度创新 在风险可控的情况下，保持适度的创新业务发展，为公司培育新的利润增长点。

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。公司将继续提升资金回笼，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。

其他

2021 年 10 月，公司全资子公司衢州市衢江区宋都农业科技有限公司与衢州市衢江区农业投资集团有限公司签订了《世界（衢江）食品安全创新示范基地新项目合作解除协议》，双方就有关世界（衢江）食品安全创新示范基地项目的所有协议于 2021 年 10 月 31 日解除，并陆续向对方归还土地流转经营权。

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

2022 年 5 月 20 日

议案二 公司 2021 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

2021 年度，本公司营业收入 749,821.90 万元，营业总成本 758,698.65 万元，其中营业成本 610,449.03 万元、营业税金及附加 20,896.73 万元、销售费用 29,337.76 万元、管理费用 53,012.31 万元、财务费用 45,002.81 万元、其他收益 1,406.48 万元、投资收益 20,257.21 万元、公允价值变动收益 3,343.85 万元、信用减值损失 -2,839.61 万元、资产减值损失 -23,107.18 万元、资产处置收益 -12.33 万元；营业利润 -9,828.32 万元，营业外收入 388.96 万元，营业外支出 9,134.15 万元，利润总额 -18,573.51 万元，净利润 -44,881.22 万元，其中归属于母公司所有者的净利润 -39,433.27 万元。

2021 年末，公司资产总计 4,734,178.50 万元，负债总计 4,193,920.97 万元，所有者权益合计 540,257.54 万元，归属于母公司所有者权益合计 431,836.10 万元。

以下文中涉及表格数据，若无具体说明，单位均为人民币万元。

二、公司近三年主要经营指标变动情况及原因分析

项目	2021 年	2020 年	本年比上年增减 (%)	2019 年
营业收入	749,821.90	716,141.53	4.70	416,698.61
营业利润	-9,828.32	76,741.72	-112.81	83,040.15
利润总额	-18,573.51	48,578.69	-138.23	83,741.15
归属于上市公司股东的净利润	-39,433.27	35,238.88	-211.90	58,836.41
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-37,893.63	54,037.28	-170.12	53,240.05
经营活动产生的现金流量净额	279,656.20	19,300.05	1,348.99	-51,925.01
项目	2021 年末	2020 年末	本年末比上年末增减 (%)	2019 年末
资产总额	4,734,178.50	4,301,711.46	10.05	3,769,060.11
负债总额	4,193,920.97	3,729,537.82	12.45	3,216,672.57
归属于上市公司股东的所有者权益	431,836.10	471,563.19	-8.42	464,883.01
总股本	134,012.23	134,012.23	0.00	134,012.23

2021年度，公司归属于上市公司股东净利润较上年度下降，主要系自持项目计提资产减值准备、及新交付项目毛利率下降所致。

2021年度，公司经营活动产生的现金流量净额较上年度增加，主要系销售回款大于开发支出所致。

主要财务指标	2021 年	2020 年	本年比上年 增减 (%)	2019 年
基本每股收益 (元 / 股)	-0.31	0.27	-215.59	0.44
扣除非经常性损益后的基本每股收益 (元 / 股)	-0.30	0.41	-173.15	0.40
加权平均净资产收益率 (%)	-8.74	7.41	-16.15	13.41
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率 (%)	-8.40	11.36	-19.76	12.14
每股经营活动产生的现金流量净额 (元 / 股)	2.09	0.14	1,348.99	-0.39
归属于上市公司股东的每股净资产 (元 / 股)	3.22	3.52	-8.42	3.47

三、公司主营业务及其经营情况

(一) 营业收入/成本分析

项目	2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务收入	722,299.97	96.33%	695,408.54	97.10%	399,606.89	95.90%
其他业务收入	27,521.94	3.67%	20,732.99	2.90%	17,091.72	4.10%
合计	749,821.90	100.00%	716,141.53	100.00%	416,698.61	100.00%

1、公司的主营业务收入

2021年度，公司主营业务收入722,299.97万元，占比96.33%，主要为本报告期临安如意溪湖项目、富阳麓宸府项目、巢湖江宸府等项目集中交付而相应结转收入所致。2019年度、2020年度和2021年度，主营业务收入占收入总额比例分别为95.90%、97.10%、96.33%，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

2021年度，公司其他业务收入27,521.94万元，占比3.67%，主要为租赁、贸易等收入。2019年度、2020年度和2021年度，其他业务收入分别为17,091.72万元、20,732.99万元、27,521.94万元。

(二) 近三年期间费用变动情况

项目	2021 年度		2020 年度		2019 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	749,821.90		716,141.53		416,698.61	
销售费用	29,337.76	3.91	30,675.31	4.28	35,817.63	8.60
管理费用	53,012.31	7.07	35,116.61	4.90	29,331.04	7.04
财务费用	45,002.81	6.00	31,344.58	4.38	8,478.26	2.03
期间费用合计	127,352.88		97,136.50		73,626.94	

报告期内，公司管理费用占营业收入的比例，较上年上升 2.17 个百分点，主要系项目延期交付计提相关费用及人员数量变动所致；公司财务费用占营业收入的比例，较上年上升 1.62 个百分点，主要系利息收入减少及拓展多渠道融资途径利息费用增加所致。

四、公司资产、负债的主要构成**(一) 资产的主要构成**

最近三年以来，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	2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
流动资产	4,253,838.29	89.85	3,887,792.24	90.38	3,414,028.21	90.58
非流动资产	480,340.21	10.15	413,919.22	9.62	355,031.90	9.42
资产总额	4,734,178.50	100.00	4,301,711.46	100.00	3,769,060.11	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。

最近三年的流动资产构成如下：

主要构成项目	2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
货币资金	768,425.11	18.06	726,950.93	18.70	666,576.41	19.52

交易性金融资产	1,345.00	0.03				
应收账款	12,603.50	0.30	5,217.97	0.13	9,087.47	0.27
预付款项	3,931.34	0.09	6,656.73	0.17	5,339.12	0.16
其他应收款	257,445.84	6.05	166,533.64	4.28	132,854.78	3.89
存货	3,037,238.76	71.40	2,846,795.21	73.22	2,476,135.79	72.53
其他流动资产	172,848.74	4.06	135,637.76	3.49	124,034.63	3.63
流动资产合计	4,253,838.29	100.00	3,887,792.24	100.00	3,414,028.21	100.00

(二) 负债的主要构成

项目名称	2021年12月31日		2020年12月31日		2019年12月31日	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
流动负债	3,707,304.74	88.40	3,131,463.34	83.96	2,611,787.55	81.20
非流动负债	486,616.23	11.60	598,074.48	16.04	604,885.01	18.80
负债总额	4,193,920.97	100.00	3,729,537.82	100.00	3,216,672.57	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，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	2021年12月31日	2020年12月31日	2019年12月31日
预收房款	1,914,335.04	1,638,257.17	1,571,155.23
预收租金	1,459.85	1,385.11	986.48
其他	302.39	668.49	140.60
合计	1,916,097.28	1,640,310.77	1,572,282.31

五、偿债能力

报告期末公司偿债能力指标如下：

指标	2021年12月31日	2020年12月31日	2019年12月31日
流动比率	1.15	1.24	1.31
速动比率	0.33	0.33	0.36
资产负债率	88.59%	86.70%	85.34%

资产负债率（扣除预售房款）	80.83%	78.50%	74.85%
---------------	--------	--------	--------

六、现金流量

报告期内公司现金流量情况如下：

项目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
经营活动产生的现金流量净额	279,656.20	19,300.05	-51,925.01
投资活动产生的现金流量净额	-47,290.91	-65,508.77	-4,541.94
筹资活动产生的现金流量净额	-153,986.08	202,538.99	129,531.73
现金及现金等价物净增加额	78,244.32	156,101.05	72,996.04
每股净现金流量（元/股）	0.58	1.16	0.54

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

2022 年 5 月 20 日

议案三 关于公司 2021 年度利润分配预案的议案

各位股东及股东代表：

重要内容提示：

- 公司 2021 年度拟不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。
- 公司 2021 年度拟不进行利润分配的原因：2021 年度，公司房地产开发行业属

于资金密集型行业，在行业增速放缓，进入存量开发时代，房地产调控坚持长效机制，行业融资环境尚未明显改善的环境下，公司拟保有更加充裕的流动资金，一方面用于应对复杂多变的外部环境，增强公司抵御风险的能力，确保公司持续稳健发展。另一方面用于满足公司开发运营存量项目以及进一步获取优质土地资源的需求，以确保公司 2022 年度经营目标的实现

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 2021 年全年归属于上市公司股东的净利-3.94 亿元，报告期末母公司可供分配利润 4.01 亿元。

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《公司章程》等有关规定：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：

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，公司实施每 10 股派发红利 0.1 元，分配金额为 12,635,523.01 元，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；

2021 年，公司拟不进行利润分配。

2019 年-2021 年，公司已实施现金分红金额合计 355,183,649.09 元（含回购金额），占近三年实现的年均可分配利润（441,805,876.58 元）的 80%，已满足并超过公司章程中现金分红的相关规定。

综合考虑当前宏观经济形势、行业整体环境以及公司未来资金需求等因素，经董事会决议，公司 2021 年度利润分配方案为：不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。本次利润分配方案尚需提交公司 2021 年年度股东大会审议。

二、公司董事会对本次利润分配方案的说明

（一）公司所处行业情况及公司自身经营模式和资金需求

房地产行业属于资金密集型行业，房地产项目的开发建设对现金流有较高的要求。

2021 年房地产行业精准调控、全面去杠杆，财政政策及融资监管政策对房地产行业的收紧，叠加行业正处于信用低谷期，行业内不少民营房企陷入流动性紧张，负反馈效应又进一步加剧融资渠道不畅，融资利率大幅提升，融资环境较为严峻。2022 年以来，调控政策虽然边际缓和，但预计房地产行业将继续稳妥实施房地产市场长效机制方案，行业融资环境短期也难以大幅改善。

2022 年，公司将持续夯实稳健发展的经营战略，兼顾在主业稳健发展的同时及努力谋求创新业务发展的可能性，培育新的利润增长点。

（二）留存未分配利润的用途

在行业增速放缓，进入存量开发时代，房地产调控坚持长效机制，行业融资环境尚未明显改善的环境下，公司拟保有更加充裕的流动资金，一方面用于应对复杂多变的外部环境，增强公司抵御风险的能力，确保公司持续稳健发展；另一方面用于满足公司开发运营存量项目以及进一步获取优质土地资源的需求，以确保公司 2022 年度经营目标的实现。

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 2022 年 4 月 28 日召开了第十届董事会第三十六次会议，以 9 票同意，0 票反对，0 票弃权的表决结果审议通过了《公司 2021 年度拟不进行利润分配方案的议案》，本次利润分配方案尚需提交公司 2021 年年度股东大会审议。

（二）独立董事意见

公司 2021 年度利润分配方案符合《公司章程》《股东分红回报规划（2021 年-2023 年）》等的相关规定。本次利润分配方案是公司董事会基于当前宏观经济形势和行业整体环境，从公司实际情况出发，根据 2021 年公司实际经营情况和 2022 年经营计划做出的，符合公司长远利益，不存在损害中小股东利益的情形，我们同意该利润分配方案。

（三）监事会意见

公司于 2022 年 4 月 28 日，召开的第十届监事会第三十三次会议审议通过了本次利润分配方案。监事会认为：董事会提出的 2021 年度利润分配方案充分考虑了行业整体环境和公司未来资金需求等因素，符合相关法律、法规、《公司章程》《股东分红回报规划（2021 年-2023 年）》的规定，决策程序合法合规。

四、相关风险提示

（一）本次利润分配方案综合考虑了当前宏观经济形势、行业整体环境以及公司未来资金需求等因素，不会对公司经营现金流产生重大不利影响，不会影响公司正常经营和长期发展；

（二）本次利润分配方案尚需提交公司 2021 年年度股东大会审议通过后方可生效。

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

2022 年 5 月 20 日

议案四 公司 2021 年度报告全文及摘要

各位股东及股东代表：

公司 2021 年年度报告全文及摘要已于 2022 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。

附：宋都基业股份投资有限公司 2021 年年度报告及摘要(详见上海证券交易所网站 www.sse.com.cn)

宋都基业投资股份有限公司

2022 年 5 月 20 日

议案五 公司 2022 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 100 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：

1、自 2022 年 1 月 1 日起至 2022 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 100 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）。

2、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 2022 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

2022 年 5 月 20 日

议案六 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，公司拟对新增发生的理财产品实施最高额度不超过（含）15亿元人民币（含投资收益再投资金额，下同）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2021年年度股东大会通过本议案之日起至2022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。

上述事项尚需提交公司 2021 年年度股东大会审议。

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

2022 年 5 月 20 日

议案七 关于公司 2022 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 2022 年 4 月 28 日召开的第十届董事会第三十六次会议以 7 票通过，0 票反对，0 票弃权审议通过了《关于公司 2022 年度预计日常关联交易事项的议案》。其中关联董事俞建午、俞昀回避表决。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 2022 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 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的《关于公司 2021 年度预计日常关联交易事项的议案》对公司 2021 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、商品）	宋都物业	16,000	9,789.44
向关联人管理人提供租赁	宋都物业	600	314.48

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。

（三）本次日常关联交易

关联交易类别	关联人	2022 年度预计交易金额（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）	2021 年度实际发生金额（万元）
接受关联人提供的劳务（含托管、商品）	宋都物业	16,000	117.85	9,789.44
向关联人管理人提供租赁	宋都物业	600	95.78	314.48

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
最近一期财务数据（经审计）	截至 2021 年年末/2021 年年度，总资产 3.60 亿元，总负债 1.71 亿元，营业收入 3.26 亿元，净利润 0.56 亿元。

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

2022 年 5 月 20 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 2021 年 12 月 31 日，公司对外担保总额为 139.88 亿元，占公司最近一期经审计净资产的 323.95%，其中对全资子公司和控股子公司的担保总额为 87.72 亿元，占公司最近一期经审计净资产的 203.15%，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2022年4月28日召开的第十届董事会第三十六次会议审议通过了《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2021年年度股东大会通过本事项之日起至2022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在全资子公司范围内调剂使用；担保对象为控股子公司的担保额度可调剂可在控股子公司范围内调剂使用。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担保情形，具体指：

(1) 单笔担保额超过上市公司最近一期经审计净资产10%的担保；

(2) 上市公司及其控股子公司对外提供的担保总额，超过上市公司最近一期经审计净资产50%以后提供的任何担保；

(3) 上市公司及其控股子公司对外提供的担保总额，超过上市公司最近一期经审计总资产30%以后提供的任何担保；

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

(5) 为资产负债率超过70%的担保对象提供的担保；

(6) 上海证券交易所或者公司章程规定的其他担保。

7、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；

8、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。

9、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 2021 年 12 月 31 日，公司对外担保总额为 139.88 亿元，占公司最近一期经审计净资产的 323.95%，其中对全资子公司和控股子公司的担保总额为 87.72 亿元，占公司最近一期经审计净资产的 203.15%，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

2022 年 5 月 20 日

附表：被担保人的信息

（一）对全资子公司的担保

序号	被担保方	目前公司持股比例	统一社会信用代码	设立日期	经营范围	预计担保金额（亿元）
1	旭基国际有限公司（SOLAR BASIC INTERNATIONAL LIMITED）	100%	注册证号：2052134	2021/1/8	公司境外发行平台	10

其他全资子公司（附表未列举的其他公司、新设或新收购的公司）	50
小计	60

（二）对控股子公司的担保

序号	被担保方	目前公司持股比例	统一社会信用代码	经营范围	预计担保金额（亿元）
1	合肥永都房地产开发有限公司	94%	91340100MA2RT5KUXC	房地产开发，房地产信息咨询；物业管理；销售本企业开发的商品房、出租商业用房；从事房地产经纪业务；房地产投资、建设、城市土地开发；房屋租赁；建筑材料销售。（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）	5
2	杭州淳都房地产开发有限公司	60%	91330183MA2KGE40XJ	许可项目：房地产开发经营（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，具体经营项目以审批结果为准）。一般项目：房地产咨询；住房租赁；房地产经纪；市场营销策划（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）	5
3	宁波奉化鸿旭房地产开发有限公司	60%	91330283MA7C7HDH75	许可项目：房地产开发经营（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，具体经营项目以审批结果为准）	4
4	宣城博衍置业有限公司	0.182%	91341800MA2UDR133E	房地产开发、销售、租赁；物业管理；电力销售。（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）	2.2
其他控股子公司（附表未列举的其他公司、新设或新收购的公司）					53.8
小计					70

注：公司持有苏州司持有苏州准都置业有限公司 65%的股权，苏州准都置业有限公司持有苏州锦睿置业有限公司 28%的股权，苏州锦睿置业有限公司董事会由 7 名董事组成，其中本公司委派 4 名董事，在董事会中的表决权比例为 57.14%，宣城博衍置业有限公司为公司并表子公司。

截至 2021 年 12 月 31 日/2021 年 1-12 月经审计的财务数据如下（单位：元）：

公司名称	总资产	总负债	营业收入	净利润	资产负债率大于/小于 70%
旭基国际有限公司（SOLAR BASIC INTERNATIONAL LIMITED）	暂无实际业务，暂无相关财务数据				
合肥永都房地产开发有限公司	2,014,606,966.36	1,314,718,178.88	944,071,311.03	4,783,676.36	资产负债率小于 70%
杭州淳都房地产开发有限公司	812,313,217.12	803,110,051.13	-	-796,834.01	资产负债率大于 70%
宁波奉化鸿旭房地产开发有限公司	151,359,778.16	115,437,120.00	-	-35,421.84	资产负债率大于 79%
宣城博衍置业有限公司	910,971,207.15	165,082,078.22	-	-12,978,677.08	资产负债率小于 70%

议案九 关于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

合作项目开发前期，项目公司的注册资本金通常不足以覆盖土地款、工程款等运营支出，需要股东提供资金支持（即股东借款）；项目开发过程中，在充分预留项目后续经营建设所需资金的基础上，对于项目暂时闲置的盈余资金，为了提高资金使用效率，股东可临时调用。上述向合作项目提供股东借款以及合作项目股东临时调用项目闲置盈余资金，构成《上海证券交易所股票上市规则》《上海证券交易所上市公司自律监管指引第1号——规范运作》规定的提供财务资助事项。

为持续解决合作项目经营发展所需资金，有效盘活闲置盈余资金，提高决策效率，加快项目建设进度，增强股东回报，公司于2022年4月28日召开第十届董事第三十六次会议，以9票赞同，0票弃权，0票反对审议通过了《关于提供财务资助的议案》。

本次事项不构成关联交易。本次事项的实施不构成重大资产重组，不存在重大法律障碍。本议案尚需经公司股东大会审议。

二、2022年度提供财务资助的预计情况

截至2021年末，因共同投资开展房地产开发业务，公司对合并报表范围外合作项目公司、公司与关联人共同投资形成的公司控股项目公司以及公司合并报表范围内合作项目的其他股东，提供的财务资助余额为48.03亿元。公司提请股东大会授权公司经营管理层自2021年年度股东大会作出决议之日起至2022年年度股东大会之日止，批准在上述2021年财务资助余额基础上，对相关公司净增加财务资助额度35亿元。在前述总额度内，资金可以滚动使用。

（二）为提高决策效率，董事会拟提请股东大会授权经营管理层在上述净增加的财务资助额度内，对符合下述条件的具体财务资助事项进行决策；本次财务资助事项授权有效期自公司2021年年度股东大会审议通过本事项之日起至2022年年度股东大会召开之日止。

1、对合并报表范围外合作项目公司、公司与关联人共同投资形成的公司控股项目公司提供财务资助

(1) 被资助对象符合《股票上市规则》规定的对象范围，且不是上市公司的董事、监事、高级管理人员、持股 5%以上的股东控制的法人或其他组织；

(2) 被资助对象系为合作开展房地产业务而成立的合并报表范围外公司或公司与关联人共同投资的合并报表范围内公司；

(3) 被资助对象从事单一主营业务且为房地产开发业务，且资助资金仅用于主营业务，其最近一期经审计的资产负债率可以超过70%；

(4) 原则上秉持公司按出资比例提供财务资助，即被资助公司的其他股东或者其他合作方需按其出资比例提供同等条件的财务资助，包括资助金额、期限、利率、违约责任、担保措施等；

2、为控股项目公司的其他股东提供财务资助

(1) 合并报表范围内的合作公司从事单一主营业务且为房地产开发业务；

(2) 调用盈余资金的其他股东，其最近一期经审计的资产负债率可以超过70%；

(3) 风险防范措施

①在每笔闲置盈余资金调用前，需根据合作协议约定，履行相应的审批程序；

②在充分预留了项目后续建设和正常经营所需资金后，在闲置盈余资金范围内提供财务资助；

③如项目后续出现资金缺口，各股东方应该按照项目公司的通知要求及时归还已调用的闲置盈余资金，用于项目建设运营。如任一方股东未按照项目公司通知归还闲置盈余资金，构成违约的，违约方需按照合作约定支付相应的违约金并赔偿项目公司及守约股东的相应损失。

④公司密切关注合作项目其他股东方的资产质量、经营情况、偿债能力、信用状况等情况，积极防范风险，确保资金可收回。

三、独立意见

公司独立董事认为，公司按出资比例对合并报表范围外合作项目公司、公司与关联人共同投资形成的公司控股项目公司提供财务资助，旨在解决被资助项目公司经营发展所需的资金，有利于加快被资助项目公司的项目建设进度，符合公司及全体股东利益。公司控股项目公司向其他股东提供财务资助，是在项目销售情况顺利但未达到

利润分配条件情况下，在保证项目建设及运营的资金需求的前提下，控股项目公司的各股东方按出资比例临时调用闲置盈余资金，有助于提高资金使用效率。公司控股项目公司由公司进行控制并由公司主要负责项目公司的运营和管理，财务资助的风险可控。本事项的相关决策程序符合相关法律、法规及《公司章程》的规定，不存在损害公司及股东利益的情形，我们同意本次财务资助事项。

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

2022 年 5 月 20 日

议案十 公司监事会 2021 年度工作报告

各位股东及股东代表：

现将公司监事会2021年度的工作情况汇报如下：

（一）监事会的工作情况

时间	届-次	议案
2021/1/22	10-21	《关于以集中竞价交易方式回购股份的预案的议案》
		《关于对外投资暨关联交易的议案》
		《关于关联交易的议案》
2021/2/26	10-22	《关于监事会主席辞职及补选监事的公告》
2021/3/15	10-23	《关于选举监事会主席的议案》
2021/3/23	10-24	《关于对参股公司担保的议案》
2021/4/28	10-25	《公司监事会 2020 年度工作报告》
		《公司 2020 年度报告》全文及摘要
		《关于公司 2020 年度利润分配方案的议案》
		《关于公司 2020 年度内部控制评价报告的议案》
		《关于公司 2021 年度预计日常关联交易事项的议案》
		《关于对公司担保事项进行授权的议案》
		《关于公司未来三年股东分红回报规划（2021-2023 年）的议案》
		《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）》
		《关于对外提供财务资助的议案》
		《公司 2021 年一季度报告》全文及正文
2021/8/30	10-26	关于对外担保的议案
		关于会计政策变更的议案
		《2021 年半年度报告》全文及摘要
		《关于延长 2018 年员工持股计划存续期的议案》
2021/9/29	10-27	关于对外投资暨关联交易的议案
		关于补选监事的议案
2021/10/15	10-28	关于选举监事会主席的议案

2021/10/28	10-29	《2021 年第三季度报告》
2021/11/15	10-30	关于关联交易的议案
2021/12/31	10-31	关于新设全资子公司议案
		关于转让投资份额的议案

报告期内，监事会成员共召开了11次监事会会议，列席了9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说明

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2021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说明

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2021年度拟不进行利润分配预案，认为符合《公司章程》及相关规定。

2022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

2022年5月20日

议案十一 关于选举董事的议案

各位股东及股东代表：

根据《公司法》和《公司章程》的有关要求，董事会提名俞建午、俞昀、汪庆华、陈振宁、肖剑科、邓永平为公司第十一届董事会董事候选人。候选人简历见附件。

董事会意见：俞建午先生 30 余年来在宋都集团公司担任核心职务，包括董事长、总裁等，自公司 2011 年上市以来一直担任法定代表人、董事长，是公司经营方向的掌舵人，熟悉和掌握公司现有业务的核心，对公司的业务发展方向存在重大影响。同时系浙江宋都控股有限公司（以下简称宋都控股）唯一股东，其个人和宋都控股合计持有公司 44.75%的股份，对公司经营决策产生重大影响。俞建午先生虽收到上海证券交易所公开谴责的纪律处分，但鉴于既往经营情况和俞建午先生对于公司平稳发展的重要性，公司董事会同意提名俞建午先生为公司董事候选人。

监事会意见：俞建午先生 30 余年来在宋都集团公司担任核心职务，包括董事长、总裁等，自公司 2011 年上市以来一直担任法定代表人、董事长，是公司经营方向的掌舵人，熟悉和掌握公司现有业务的核心，对公司的业务发展方向存在重大影响。同时系浙江宋都控股有限公司（以下简称宋都控股）唯一股东，其个人和宋都控股合计持有公司 44.75%的股份，对公司经营决策产生重大影响。俞建午先生虽收到上海证券交易所公开谴责的纪律处分，但鉴于既往经营情况和俞建午先生对于公司平稳发展的重要性。公司监事会同意董事会提名俞建午先生为公司董事候选人。

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

2022 年 5 月 20 日

附件：宋都基业投资股份有限公司第十一届董事会候选人（不含独立董事）简历

俞建午	男，1966 年出生，工商管理硕士，高级经济师。现任宋都基业投资股份有限公司董事长、总裁。杭州市第十三届人大代表、浙江省工商业联合会第四届理事会执行委员、浙江省工商联直属商会副会长。曾任中国青年企业家协会常务理事，杭州市九届、十届、十一届人大代表，杭州市十届政协委员及经农委副主任，浙江省、杭州市青年企业家协会副会长、会长，浙江省青年联合会常委。
俞昀	女，1994 年出生，公司实际控制人俞建午先生之女儿，南加州大学（University of Southern California）工

	<p>商管理学理学学士学位。俞昀女士自 2016 年 8 月至 2017 年 8 月任职于陆金所(上海)科技服务有限公司(现称未鲲(上海)科技有限公司)人力资源部; 2018 年 3 月起任职杭州宋都物业经营管理有限公司董事; 2019 年 5 月起任职杭州绿宋物业服务管理有限公司董事; 2019 年 12 月 15 日起任职宋都服务集团有限公司(HK09608)(以下简称“宋都服务”)董事; 2020 年 1 月 15 日起任职宋都服务执行董事。俞昀女士现为浙江省青年企业家协会委员, 杭州市青年企业家协会副会长, 浙江省青年联合会委员, 杭州上城区工商联会常委。</p>
汪庆华	<p>男, 1970 年出生, 厦门大学 MBA, 高级经济师, 历任合肥宋都房地产开发有限公司总经理、合肥印象西湖房地产投资有限公司总经理、宋都集团总裁助理, 副总裁, 现任杭州宋都房地产集团有限公司执行总裁, 宋都基业投资股份有限公司董事、执行总裁。</p>
陈振宁	<p>男, 1976 年出生, 毕业于浙江财经学院, 本科学历, 经济师、高级会计师, 杭州市会计领军人才。历任杭州宋都房地产开发有限公司财务部经理, 杭州宋都房地产集团有限公司财务部经理助理、副经理、经理, 财务部副总监, 宋都基业投资股份有限公司财务经理, 财务负责人。现任宋都基业投资股份有限公司董事、副总裁、财务负责人。</p>
肖剑科	<p>男, 1978 年出生, 南京大学企业管理专业博士研究生, 经济师。2017 年加入杭州宋都房地产集团有限公司任职总裁助理。2021 年 3 月 15 日起至 2021 年 9 月任职宋都基业投资股份有限公司监事会主席、监事。现任杭州宋都房地产集团有限公司副总裁。</p>
邓永平	<p>男, 邓永平, 1978 年出生, 大学本科学历, 历任宋都集团合肥公司营销经理、副总经理, 安徽宝利丰投资发展有限公司总经理, 现任宋都集团合肥城市公司总经理。</p>

议案十二 关于选举独立董事的议案

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 CHEN RENBAO（陈仁宝）、李迎春、赵刚为公司第十一届董事会独立董事候选人，本届董事任期三年。候选人简历见附件。

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

2022 年 5 月 20 日

附件：宋都基业投资股份有限公司第十一届董事会独立董事候选人简历

<p>CHEN RENBAO (陈仁宝)</p>	<p>男，1962 年出生，新加坡国籍，1985 年毕业于安徽大学经济系，1988 年赴美国宾夕法尼亚大学留学，1993 年获得沃顿商学院保险学、人口学博士及博士后。1994 年加入新加坡国立大学财务与会计系，曾任新加坡国立大学教育基金投资顾问、新加坡国立大学中文 EMBA 课程学术主任、新加坡国立大学和中国北京大学国际 MBA(IMBA) 学术主任。现任新加坡国立大学商学院财务学系终身副教授，美国 Keywise 基金董事、多家公司财务顾问，曾获 2012 年度最佳中文 EMBA 教授等多项荣誉。</p>
<p>李迎春</p>	<p>男，1976 年生，汉族，法学博士，高级律师。曾供职于浙江日报报业集团、杭州市委政策研究室城市学研究院，现就职于浙江京衡律师事务所，担任事务所高级合伙人、运营总监、行政法律服务部主任等职。湖南省青联特邀委员，浙江省湖南商会副会长。</p>
<p>赵刚</p>	<p>男，1977 年出生，中国国籍，无境外永久居留权，会计学博士，副教授。曾任香港城市大学助理研究员、香港中文大学助理研究员、常州大学商学院副教授，现任浙江财经大学会计学院副教授、会计信息与宏观经济政策研究中心主任、浙江龙盛集团股份有限公司、浙江横店影视股份有限公司、南都物业服务集团有限公司独立董事。</p>

议案十三 关于选举监事的议案

各位股东及股东代表：

根据《公司法》、《公司章程》、《监事会议事规则》的有关规定，公司第十一届监事会由三名监事组成，其中一名为职工监事，由公司职工代表大会选举产生。宋都基业投资股份有限公司于 2022 年 4 月 28 日召开职工代表大会，经全体与会职工代表选举，同意推选李今兴先生为公司第十一届监事会职工监事，与第十一届监事会其他两名非职工代表监事共同组成公司第十一届监事会，任期三年，上述事项报公司监事会、股东大会知悉。

公司监事会收悉职工代表大会的提报，并提名吴向、朱瑾为公司第十一届监事会监事候选人，与李今兴先生共同作为第十一届监事会成员，本届监事任期三年。

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

2022 年 5 月 20 日

附件：宋都基业投资股份有限公司第十一届监事会候选人简历

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，2021 年 5 月 26 日起至 2021 年 9 月任职宋都基业投资股份有限公司董事。现任宋都房地产集团有限公司总裁助理，宋都基业投资股份有限公司监事会主席、监事。
朱瑾	女，1972 年出生，毕业于中国人民大学工商管理专业，本科学历，经济师。历任杭州宋都房地产集团有限公司办公室行政人事主管、副主任，现任集团行政办公室主任、集团党委副书记、集团工会主席，宋都基业投资股份有限公司监事。
李今兴	男，1975 年 6 月出生，汉族，同济大学建筑土木工程硕士，高级工程师，2001 年 7 月起先后任职于杭州宋都房地产集团有限公司工程部、杭州区域公司、南京区域公司，历任公司东郡之星、时间名座项目总经理；现任杭州宋都房地产集团有限公司总裁助理，宋都基业投资股份有限公司职工监事。