

宋都基业投资股份有限公司

2016 年年度股东大会



会议材料

2017 年 05 月

目录

2016 年年度股东大会议程	3
2016 年年度股东大会须知	4
独立董事 2016 年度述职报告	6
议案一、公司董事会 2016 年度工作报告	14
议案二、公司监事会 2016 年工作报告	34
议案三、公司 2016 年度财务决算报告	36
议案四、关于公司 2016 年度利润分配预案的议案	52
议案五、公司 2016 年度报告及摘要	53
议案六、关于公司续聘天健会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2017 年度财务报告及内部控制审计机构的议案	54
议案七、关于授权经营管理层对我公司单独或联合参加竞拍土地事项行使决策权的议案	55
议案八、关于公司及控股子公司购买理财产品的议案	56
议案九、关于控股股东向公司提供借款暨关联交易的议案	58
议案十、关于公司 2017 年度预计日常关联交易事项的议案	61
议案十一、关于公司未来三年股东回报规划（2017-2019 年）的议案	64
议案十二、关于修订〈公司章程〉的议案	65
议案十三、关于预计新增对合营企业担保暨关联交易的议案	66

2016 年年度股东大会议程

现场会议召开时间：2017年5月16日（星期二）下午14：30

会议召开地点：浙江省杭州市富春路789号宋都大厦9楼会议室

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2016年度工作报告
2	公司监事会2016年度工作报告
3	公司2016年度财务决算报告
4	关于公司2016年度利润分配预案的议案
5	公司2016年度报告及摘要
6	关于公司续聘天健会计师事务所（特殊普通合伙）为公司2017年度财务报告及内部控制审计机构的议案
7	关于授权经营管理层对我公司单独或联合参加竞拍土地事项行使决策权的议案
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2017年度预计日常关联交易事项的议案
11	关于公司未来三年股东回报规划（2017-2019年）的议案
12	关于修订〈公司章程〉的议案
13	关于预计新增对合营企业担保暨关联交易的议案

会议将听取公司独立董事2016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2016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

2016 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

2017年5月16日

宋都基业投资股份有限公司

独立董事 2016 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 2016 年度公司召开的董事会及股东大会，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 2016 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

（一）独立董事换届选举情况

公司第八届董事会独立董事彭政纲、苏锡嘉、吴勇敏先生任期届满，公司于 2016 年 4 月 9 日召开的 2015 年年度股东大会审议通过《关于公司董事会换届的议案》，选举了华民、杜兴强、郑金都为公司第九届董事会独立董事。

（二）个人工作经历、专业背景及兼职情况

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，现任复旦大学经济学院教授，2015 年 8 月至今，担任绿地集团独立董事。

2、杜兴强：男，1974 年 1 月出生，博士研究生学历，现为厦门大学会计系教授、博士生导师。曾获教育部首届新世纪优秀人才、教育部霍英东高等院校青年教师奖一等奖等，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，科研成果曾获教育部人文社科优秀成果一等奖、福建省社科优秀成果一等奖等；兼任厦门建

发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、清源科技（厦门）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年杭州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，省工商联常委等职。曾任大红鹰（香溢金联）、浙大网新、精工钢构等上市公司的独立董事；目前为浙商银行、浙江城市发展集团股份有限公司、杭州申昊科技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

2016年度，公司共召开了13次董事会会议、3次股东会。董事会出席情况汇总如下：

独立董事	本年应参加董事会次数	亲自出席	委托出席	缺席
彭政纲	3	3	0	0
苏锡嘉	3	3	0	0
吴勇敏	3	3	0	0
华民	10	10	0	0
杜兴强	10	10	0	0
郑金都	10	10	0	0

（二）现场考察和公司配合情况

2016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

第八届董事会第三十九次会议上，我们对《关于控股股东向公司提供借款暨关联交易的议案》发表了如下的独立意见：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并提交公司年度股东大会审议。

第八届董事会第三十九次会议上，我们对《关于公司与控股股东签订相互担保协议的议案》发表了如下独立意见：公司与宋都控股签订相互担保协议属于正常生产经营需要，是双方平等自愿，体现宋都控股对上市公司提供更多担保额度的基础上签订的。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，符合公司和全体股东的利益，不会损害非关联股东利益。同时担保风险可控，对公司财务状况和经营成果影响有限，也不会对公司的独立性产生影响。鉴于上述情况，同意公司与控股股东相互提供担保的事项并提交公司年度股东大会审议。

第九届董事会第十次会议上，我们对《关于向控股股东出售资产暨关联交易的议案》发表如下独立意见：同意公司以总价人民币 26,708,323.86 元出售持有的宋都物业 100% 股权。本次资产交易的股权价格以具有证券期货从业资格的评估机构坤元资产评估有限公司 2016 年 12 月 4 日出具的《资产评估报告》（坤元评报〔2016〕559 号）为依据，经交易双方协商确定，价格公平合理，有利于推进公司资产结构调整和优化，其中的关联交易部分没有对公司独立性构成影响，没有侵害中小股东利益的行为和情况，符合中国证监会、上海证券交易所和《公司章程》的有关规定。董事会表决程序

中,关联董事俞建午先生回避本议案表决,符合关联交易的相关回避表决规定。综上,我们同意本次关联交易事项。

（二）对外担保及资金占用情况

1、对控股股东及其他关联方资金占用情况发表如下独立意见我们认为：报告期内,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。

2、公司对外担保情况发表如下独立意见

第八届董事会第三十八次会议上,对《关于公司新增对外担保额度的议案》发表如下意见：经认真审议并审慎判断,认为上述担保事项均为本公司为控股子公司或控股子公司相互间提供的担保,且提供担保的资金主要用于项目开发等生产经营,不存在与中国证监会证监发[2003]56号文《关于规范上市公司与关联方资金往来及上市公司对外担保若干问题的通知》及证监发[2005]120号文《关于规范上市公司对外担保行为的通知》相违背的情况。公司将通过完善担保管理、加强内部控制、监控被担保人的合同履行情况,强化担保管理,降低担保风险。

第八届董事会第三十九次会议上,对关于公司及控股子公司购买金融机构保本理财产品的独立意见:公司在不影响资金正常运作、保证本金安全、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保本理财产品投资,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。

（三）募集资金使用情况

2016年度,公司不存在违规使用募集资金的情况。

（四）高级管理人员提名以及薪酬情况

第八届董事会第三十八次会议上,对关于聘任董事会秘书的发表了独立意见:1、公司聘任郑羲亮先生为公司董事会秘书的提名、聘任程序符合《公司法》、《公司章程》及相关法律法规的规定;2、经审阅郑羲亮先生的个人简历,郑羲亮先生具备履行职责所必需的财务、管理、法律等专业知识,具有良好的职业道德和个人品质,并已通

过上海证券交易所举办的董事会秘书资格培训，符合公司董事会任职资格要求；3、未发现《公司法》、《公司章程》及其他规范性文件等规定的不得担任上市公司董事会秘书的情形。因此，我们同意聘任郑羲亮先生为公司董事会秘书。

在第八届董事会第四十次会议上，对提名第九届董事会董事候选人发表了独立意见。根据《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》和《公司章程》等的有关规定，我们作为宋都基业投资股份有限公司的独立董事，我们对公司第八届董事会第四十次会议审议的有关董事会换届的议案发表以下独立意见：董事会提名公司第九届董事会董事候选人俞建午、汪庆华、陈振宁、陈斌、华民、郑金都、杜兴强。我们认为上述人选的任职资格符合《公司法》及《公司章程》的规定，提名董事候选人的程序合法有效，同意董事会关于董事会成员换届选举的决议。

在第九届董事会第一次会议上，对关于高级管理人员聘任发表了独立意见：根据《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》和《公司章程》等的有关规定，我们作为宋都基业投资股份有限公司的独立董事，我们对公司第九届董事会第一次会议审议的有关高级管理人员聘任的议案发表以下独立意见：1、公司高级管理人员的提名符合相关法律、法规和公司章程所规定的程序和要求；2、公司高级管理人员均符合相关法律、法规和公司章程所规定的任职条件和要求；3、公司高级管理人员的当选符合公司和全体股东的整体利益，不存在损害中小股东合法权益的情形。

（五）业绩预告情况

2016年度，公司发布了《宋都股份 2015 年度业绩预增公告》、《宋都股份 2016 年半年度业绩预增公告》且未发生业绩预告更正的情形。我们认为公司主动、及时地履行了信息披露义务，有效防止了内幕交易的发生，有利于公司中小股东合法权益的保护。

（六）聘任或更换会计师事务所情况

第八届董事会第三十八次会议上，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 2016 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：鉴于天健会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“天健事务所”）在担任本公司 2015 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。认为续聘天健事务所为公司 2016 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。

（七）现金分红及其他投资者回报情况

第八届董事会第三十九次会议上，我们对《关于公司 2015 年度利润分配预案的议案》发表了如下独立意见：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。自 2011 年重大资产重组实施以来，公司连续五年实施了利润分配，积极回报股东。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（2014-2016 年）股东回报规划》、公司《现金分红管理制度》等相关规定，结合 2015 年年报审计会计师出具的公司《2015 年审计报告》，我们认为，公司董事会提出的 2015 年度利润分配预案，符合公司《章程》及《未来三年（2014-2016 年）股东回报规划》的有关规定，能够保障股东的合理回报并兼顾公司的可持续发展。有鉴于此，我们公司《公司 2015 年度利润分配预案》中现金分红水平是合理的，符合公司长远的发展利益同意并将其提交公司年度股东大会审议。

（八）公司及股东承诺履行情况

2016 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。

（九）信息披露的执行情况

报告期内，公司共发布了定期报告 4 次，临时公告 59 次。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。

（十）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。公司《2016 年度内部控制评价报告》能够真实、客观地反映公司

内部控制制度的建设及运行情况。

（十一）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。

（十二）其他

第八届董事会第三十八次会议上，对《宋都基业投资股份有限公司员工持股计划（草案）》发表了独立意见：1、本人未发现公司存在《关于上市公司实施员工持股计划试点的指导意见》等法律、法规规定的禁止实施员工持股计划的情形。2、公司员工持股计划的内容符合《关于上市公司实施员工持股计划试点的指导意见》等有关法律、法规的规定，不存在损害公司及全体股东利益的情形，亦不存在摊派、强行分配等方式强制员工参与本员工持股计划的情形。3、公司实施员工持股计划有利于员工利益与公司长远发展更紧密地结合，有利于进一步完善公司治理水平，提高员工的凝聚力和公司竞争力，充分调动员工的积极性和创造性，实现公司可持续发展。综上，独立董事认为公司实施员工持股计划不会损害公司及其全体股东的利益，同意将本议案提交股东大会审议。

第九届董事会第六次会议上，对关于使用自有资金进行证券投资的独立意见：1、同意公司在保证正常生产经营资金需求的前提下，使用自有资金进行证券投资；2、公司目前经营情况正常，财务状况和先进流量良好，公司本次使用自有资金进行证券投资是在确保公司日常经营和风险可控的前提下，为寻找有利于公司产业布局的战略性证券投资并购机会，不会对公司日常生产经营造成不利影响，不存在损害公司及全体股东，特别是中小股东的利益；3、该事项决策程序合法合规，且公司切实有效的对外投资管理制度及其他内控措施，投资风险可以得到有效控制。综上，我们同意本次证券投资事项。

四、总体评价和建议

2016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。2017年度，我们将继续秉承谨慎、勤勉、忠实的原则

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。

公司第八届独立董事(已离任): 彭政纲、苏锡嘉、吴勇敏

公司第九届独立董事: 华民、杜兴强、郑金都

2017年5月16日

议案一

公司董事会 2016 年度工作报告

各位股东及股东代表：

一、经营情况讨论与分析

2016 年，面对日益复杂的外部环境，公司秉承清晰地产战略方向，以稳健的财务观，凝聚人才、打造团队，提升经营意识、提升产品品质，上下步调一致，砥砺前行。

1、从行业形势看，2016 年全年 GDP 增速 6.7%，整体经济呈现企稳态势，但全国整体房地产形势跌宕起伏。一方面，不断释放的流动性、不断趋严的外资监管等形势刺激了货币在境内的投资需求，配合居民改善型需求的日益提升，促成了年初以来热点城市房价的不断攀升；另一方面，政府开始综合运用金融、土地、财税、投资、立法等手段，加强房地产长效机制建设，防范市场风险，随之而来的各地调控在下半年密集出台，有效遏制了市场供求关系不平衡的态势。但一、二线热点城市仍处于供不应求的上升趋势，三四线城市去库存压力依然巨大，短期来看供求矛盾依然存在。

2、从公司自身看，面对内、外部环境的挑战，秉承年初制定的以利润观为导向、延续去库存、高周转的基调，根据市场的情况不断提升公司运营效率，以取得公司业务规模的稳定增长。

在土地获取方面，坚持审慎策略，合理补充项目资源。面对公司长三角区域屡屡出现的“面粉比面包贵”的土地价格趋势，公司坚持“拿有市场的土地，做有市场的产品”，年内坚持量入为出的原则，对拟出让地块进行细致科学的可研分析，通过招拍挂、合作开发等形势获取土地 5 宗，均分布在杭州地区。

在销售和回笼方面，得益于专业高效的团队建设，东郡之星拿地 9 个月 5 天首开售罄、大江东板块丽郡国际三次开盘均实现当天售罄、舟山蓝郡国际首开即占据舟山楼盘销售前三甲、回款率超 90%，香悦郡一次性集中交房率近 98%。

在财务方面，公司依然全力践行以“利润观”为导向的财务体系核心战略，以财务为导向提升公司资金运作水平。年内恰逢房地产业正式纳入全面推开营业税改征增值税试点范围。公司全面梳理经营业务流程，邀请税务专家举办“营改增”专题讲座，

通过业务、财务等相关部门深入学习和整合，实现了信息化管理模式，不仅在最短时间内适应了政策的调整，而且支持了业务一线的精益化管理，从而顺利实现“营改增”后业务过渡和发展。

3、在做好房地产主营业务的同时，公司董事会与管理层坚持双主业并行的战略发展思路，对大健康产业进行深入考察和评估，同时不断结合实践进行探索。报告期内，分别设立和参与了杭州若沐宋都股权投资合伙企业（有限合伙）、深圳达仁汇通资产管理企业（有限合伙）、杭州英欧宋都投资合伙企业（有限合伙）。公司设立合伙企业的目的，旨在借助专业团队的投资能力、项目储备和产业经验，力求切入医疗产业和医疗供应链等实体产业。同时拓宽投资范围，提升资本运作能力、盘活闲置资金，培育新的利润增长点，符合公司打造双主业、为全体股东创造价值的长期发展战略。

二、报告期内主要经营情况

报告期内，公司实现房地产销售面积 44.07 万平方米，销售额 55.81 亿元。公司整体实现营业收入 77.64 亿元，比上年同期 34.73 亿元增加 123.52%；归属母公司净利润-1.99 亿元，较上年同期 0.77 亿元减少 357.25%。截至 2016 年 12 月 31 日，公司资产总额为 95.18 亿元，较年初 137.68 亿元减少 30.87%，负债总额 57.68 亿元，较年初 98.34 亿元减少 41.34%。

报告期内，公司将宋都物业经营管理有限公司 100%股权按照资产评估结果，以 26,708,323.86 元的价格转让给浙江宋都控股有限公司，已完成股权转让交割手续。公司本次股权转让旨在集中资源发展主业，同时使宋都物业能够独立面对市场竞争，打造包含长租公寓、园区增值等现代物业方向的核心竞争力，谋求进一步发展。

报告期内，项目存货跌价准备为 3,540.25 万元，原因在于全资子公司杭州永都房地产开发有限公司开发的排屋项目，去化缓慢，财务成本不断增加，公司基于审慎的财务策略，对仍存在风险的项目计提存货跌价准备，影响 2016 年度归属于母公司所有者的净利润 3,540.25 万元。

(一) 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	7,763,894,111.61	3,473,490,212.15	123.52
营业成本	6,913,327,839.06	2,845,640,915.84	142.94
销售费用	140,931,986.51	116,568,444.16	20.90
管理费用	106,528,691.16	74,657,829.90	42.69
财务费用	148,073,675.89	47,285,768.26	213.15
经营活动产生的现金流量净额	2,584,957,585.66	2,108,185,797.24	22.62
投资活动产生的现金流量净额	-99,579,436.80	-431,478.73	
筹资活动产生的现金流量净额	-1,772,604,154.78	-2,748,857,981.08	
研发支出			

(二) 收入和成本分析

报告期内，营业收入中主营业务收入占 99.48%，比上年同期占比增加 0.42 个百分点；营业成本中主营业务成本占 99.48%，比上年同期减少 0.05 个百分点；主营业务收入和成本相对稳定。

(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	7,698,380,145.73	6,855,478,761.90	10.95	126.00	144.49	减少 6.73 个百分点
物业服务	25,361,149.81	21,846,011.49	13.86	-27.09	-22.20	减少 5.41 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	7,698,380,145.73	6,855,478,761.90	10.95	126.00	144.49	减少 6.73 个 百分点
物业服务业	25,361,149.81	21,846,011.49	13.86	-27.09	-22.20	减少 5.41 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 (%)
浙江	5,593,211,402.89	5,368,382,806.91	4.02	206.18	231.31	减少 7.28 个 百分点
安徽	471,286,862.02	344,601,888.26	26.88	47.80	34.51	增加 7.23 个 百分点
江苏	1,659,243,030.63	1,164,340,078.22	29.83	28.09	21.85	增加 3.59 个 百分点

主营业务分行业、分产品、分地区情况的说明

报告期内，从行业和产品结构看，房地产销售的营业收入占 99.67%，比上年同期占比增加 0.68 个百分点；物业服务的营业收入占 0.33%，比上年同期占比减少 0.68 个百分点。房地产销售的营业成本占 99.68%，比上年同期占比增加 0.67 个百分点；物业服务的营业成本占 0.32%，比上年同期占比减少 0.67 个百分点。从地区分部看，浙江地区营业收入占 72.42%，江苏地区营业收入占 21.48%，安徽地区营业收入占 6.10%，公司的主要业务分布长江中下游地区，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	房地产业	6,855,478,761.90	99.68	2,804,046,194.72	99.01	144.49	收入同比上升126.00%，成本同比上升144.49%，毛利率有所下降
物业服务业	物业服务业	21,846,011.49	0.32	28,081,295.00	0.99	-22.20	因处置杭州宋都物业经营管理有限公司长期股权投资而丧失股权控制时点2016年10月31日，收入成本合并范围所属期间是2016年1月至10月

成本分析其他情况说明

报告期内，房地产销售的营业成本占 99.68%，比上年同期占比增加 0.67 个百分点；物业服务的营业成本占 0.32%，比上年同期占比减少 0.67 个百分点。

(3) 主要销售客户及主要供应商情况

前五名客户销售额 16,410.59 万元，占年度销售总额 2.11%；其中前五名客户销售额中关联方销售额 0.00 万元，占年度销售总额 0.00%。

前五名供应商采购额 59,817.60 万元，占年度采购总额 74.23%；其中前五名供应商采购额中关联方采购额 0.00 万元，占年度采购总额 0.00%。

（三）费用

单位：万元

	2016 年度		2015 年度		2014 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	776,389.41		347,349.02		232,303.10	
销售费用	14,093.20	1.82	11,656.84	3.36	9,396.93	4.05
管理费用	10,652.87	1.37	7,465.78	2.15	7,552.31	3.25
财务费用	14,807.37	1.91	4,728.58	1.36	1,803.51	0.78
期间费用合计	39,553.44	-	23,851.20	-	18,752.75	-

报告期内，公司销售费用占营业收入的比例，较上年下降 1.54 个百分点。管理费用占营业收入的比例，较上年下降 0.78 个百分点。财务费用占营业收入的比例，较上年上升 0.55 个百分点，系本期融资利息费用增加所致。

（四）现金流

单位：元

项目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
经营活动产生的现金流量净额	2,584,957,585.66	2,108,185,797.24	22.62
投资活动产生的现金流量净额	-99,579,436.80	-431,478.73	不适用
筹资活动产生的现金流量净额	-1,772,604,154.78	-2,748,857,981.08	不适用
现金及现金等价物净增加额	712,773,994.08	-641,103,662.57	不适用

报告期内，经营活动产生的现金流量净额比上年上升 22.62%，主要系本年销售商品、提供劳务收到的现金增加所致。投资活动产生的现金流量净额比上年上升，主要系本年对外投资支付增加所致。

（1）非主营业务导致利润重大变化的说明

2016 年 12 月，浙江宋都控股有限公司与宋都集团签订《关于收购杭州宋都物业经营管理有限公司之股权转让协议》，经本公司 2016 年第二次临时股东大会决议审议

通过，参照坤元资产评估有限公司以 2016 年 10 月 31 日为基准日对杭州宋都物业管理有限公司（以下简称宋都物业）的评估结果，宋都集团以 26,708,323.86 元的价格将持有的宋都物业 100%的股权转让给浙江宋都控股有限公司，截至 2016 年 12 月 31 日，宋都集团已收妥股权转让款，交易双方已办理完毕股权转让交割手续。因处置该项长期股权投资产生的投资收益 20,510,556.17 元计入当期非经常性损益。

（2）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 （%）
货币资金	1,499,610,861.73	15.76	942,790,529.28	6.85	59.06
应收账款	49,400.00	0.00	8,719,021.80	0.06	-99.43
预付款项	553,632,636.08	5.82	58,797,114.41	0.43	841.60
其他应收款	555,221,281.19	5.83	1,322,621,051.08	9.61	-58.02
存货	5,963,716,709.61	62.66	10,686,838,589.93	77.62	-44.20
可供出售金融 资产	155,000,000.00	1.63	0.00	0.00	不适用
长期股权投资	143,881,741.88	1.51	172,375,559.08	1.25	-16.53
递延所得税资 产	208,648,536.79	2.19	184,592,896.69	1.34	13.03
短期借款	500,000,000.00	5.25	43,800,000.00	0.32	1,041.55
应付账款	489,090,837.53	5.14	708,106,049.40	5.14	-30.93
预收款项	1,765,604,425.14	18.55	3,447,326,062.69	25.04	-48.78
应交税费	165,359,922.45	1.74	93,210,182.62	0.68	77.41
应付利息	11,066,708.17	0.12	43,493,284.89	0.32	-74.56

其他应付款	337,210,043.88	3.54	663,394,567.68	4.82	-49.17
一年内到期的非流动负债	199,533,400.00	2.10	1,428,111,800.00	10.37	-86.03
其他流动负债	535,052,237.14	5.62	445,414,107.67	3.24	20.12
长期借款	1,753,440,000.00	18.42	2,950,700,000.00	21.43	-40.58

2、其他说明

货币资金：主要系本年销售商品、提供劳务收到的资金增加所致。

应收账款：主要系现房销售部分尚待收齐的银行按揭款减少所致。

预付账款：主要系新取得的富阳地块预付土地款所致。

其他应收款：主要系收回缴存的信托保证金所致。

可供出售金融资产：主要系本期新增投资所致。

短期借款：主要系本期利用短期融资增加所致。

预收账款：主要系本期集中交付结转项目较多预收结转收入所致。

应交税费：主要系应交企业所得税增加所致。

应付利息：主要系融资余额减少而相应应计利息减少所致。

其他应付款：主要系应付控股股东及其控股子公司往来款减少所致。

一年内到期的非流动负债：主要系本期偿还贷款所致。

长期借款：主要系本期利用长期融资减少所致。

3、截至报告期末主要资产受限情况

货币资金期末数中包括质押的定期存单 100,000,000.00 元、贷款备偿保证金 47,307,900.00 元、保函保证金 20,100,000.00 元和为购房者提供的按揭保证金 10,551,103.99 元。

存货期末数中包含账面价值 2,904,308,597.12 元的存货用于担保。

投资性房地产期末数中已有账面价值 10,298,469.78 元的房屋及建筑物用于债务担保。

固定资产期末数中已有账面原值 55,050,539.06 元的房屋及建筑物用于债务担保。

(3) 行业经营性信息分析

详情请见以下“报告期房地产储备情况”，“房地产投资开发情况”和“房地产销售情况”。

1、报告期内房地产储备情况

序号	持有待开发土地的区域	持有待开发土地的面积(平方米)	一级土地整理面积(平方米)	规划计容建筑面积(平方米)	是/否涉及合作开发项目	合作开发项目涉及的面积(平方米)	合作开发项目的权益占比(%)
1	杭州市余杭区	27,032	-	102,722	否	-	90
2	杭州市大江东区	35,832	-	121,580	否	-	100
3	杭州市富阳区	69,506	-	173,765	否	-	100

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	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)	计划总投资 额	报告期实际 投资额
1	杭州拱墅区	香悦郡	住宅	竣工	57,383.00	157,264.00	205,424.21	-	205,424.21	212,100.00	20,846.67
2	杭州下沙区	东郡三期	住宅	竣工	47,507.00	109,266.10	147,866.00	-	147,182.80	100,000.00	4,655.59
3	杭州下沙区	东郡之星	住宅	在建	35,332.00	88,330.00	126,954.00	126,954.00	-	76,200.00	54,187.73
5	杭州江干区	淘天地	写字楼	竣工	16,444.00	49,332.00	64,079.79	-	64,079.79	65,000.00	7,098.73
6	杭州大江东	丽郡国际	住宅	在建	60,722.00	133,588.40	182,883.09	182,883.09	-	92,000.00	51,070.99
7	南京雨花台区	南郡国际	住宅	竣工	110,963.00	249,102.00	330,229.80	-	330,229.80	210,000.00	22,700.00
8	舟山定海区	蓝郡国际	住宅	在建	50,042.00	185,031.00	230,028.09	230,028.09	-	228,700.00	52,310.47
9	杭州余杭区	时间名座	写字楼	在建	27,032.00	102,721.00	130,642.00	-	-	68,000.00	3,198.21

注：1) 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)
1	杭州拱墅区	香悦郡	住宅	147,044.76	146,835.85
2	杭州拱墅区	香悦郡	商铺及购物中心	7,974.01	2,587.49
3	杭州下沙区	晨光国际	住宅	324,632.17	316,609.07
4	杭州下沙区	晨光国际	商铺及购物中心	15,259.99	10,304.53
5	杭州下沙区	东郡国际	住宅	210,843.10	210,026.64
6	杭州下沙区	东郡国际	商铺及购物中心	14,152.43	3,967.48
7	杭州下沙区	东郡三期	住宅	103,317.37	103,142.74
8	杭州下沙区	东郡三期	商铺及购物中心	4,310.21	3,163.74
9	杭州下沙区	东郡之星	住宅	84,362.62	17,640.60
10	杭州下沙区	东郡之星	商铺及购物中心	2,694.07	0.00
11	杭州江干区	淘天地	写字楼	38,858.36	22,027.82
12	杭州江干区	淘天地	商业	10,371.90	7,502.04
13	杭州江干区	阳光国际	住宅	250,095.48	197,390.05
14	杭州江干区	阳光国际	商铺及购物中心	11,071.98	1,797.11
15	杭州大江东区	丽郡国际	住宅	129,544.74	57,062.51
16	杭州大江东区	丽郡国际	商铺及购物中心	2,002.56	-
17	合肥蜀山区	印象西湖	住宅	207,257.60	206,781.66
18	合肥蜀山区	印象西湖	商业	72,699.40	2,269.91
19	合肥蜀山区	印象西湖	写字楼	167,604.66	139,745.91
20	舟山定海区	蓝郡国际	住宅	144,324.20	70,940.35
21	舟山定海区	蓝郡国际	商铺及购物中心	102,296.29	-
22	南京雨花台区	南郡国际	住宅	242,543.24	238,573.21
23	南京雨花台区	南郡国际	商铺及购物中心	1,264.04	1,264.04

注：1) 以上项目可供出售面积根据政府最新规划审批结果得出，规划尤其是分期规划的调整会导致该数据在项目的整个生命周期内出现变化。

4、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
245,297.34	8.745	16,331.86

(3) 投资状况分析

1、对外股权投资总体分析

公司名称	股权取得方式	股权取得时点	出资额（元）	出资比例
杭州润都房地产开发有限公司	新设子公司	2016年2月16日	50,000,000.00	100%
杭州鸿都置业有限公司	新设子公司	2016年3月15日	50,000,000.00	100%
杭州荣都置业有限公司	新设子公司	2016年11月17日	50,000,000.00	100%
南京盛都置业有限公司	新设子公司	2016年7月28日	16,000,000.00	80%
安徽顺望月子会所有限公司	新设子公司	2016年7月18日	14,000,000.00	60%
杭州慧源投资管理有限公司	新设子公司	2016年11月01日	3,000,000.00	100%
南京宋都企业管理有限公司	新设子公司	2016年4月28日	尚未出资	100%
杭州颂都会展有限公司	新设子公司	2016年6月15日	尚未出资	100%
杭州宋都紫阳健康管理有限公司	新设子公司	2016年7月22日	尚未出资	100%
杭州英欧宋都投资合伙企业（有限合伙）	新设子公司	2016年11月08日	尚未出资	100%
杭州慧都投资管理有限公司	新设子公司	2016年11月18日	尚未出资	100%
宋都集团发展有限公司	新设子公司	2016年12月7日	尚未出资	100%

2、重大的非股权投资

单位：元 币种：人民币

被投资单位	账面余额				在被投资单位持股比例 (%)	本期现金红利
	期初	本期增加	本期减少	期末		
深圳达仁汇通资产管理企业（有限合伙）	—	100,000,000.00	—	100,000,000.00	99.01	—

上海枫翎企业管理合 伙企业（有限合伙）	—	30,000,000.00	—	30,000,000.00	8.3	—
杭州若沐宋都股权投 资合伙企业（有限合 伙）	—	25,000,000.00	—	25,000,000.00	96.15	—

（4）重大资产和股权出售

2016年12月，浙江宋都控股有限公司与宋都集团签订《关于收购杭州宋都物业经营管理有限公司之股权转让协议》，经本公司2016年第二次临时股东大会决议审议通过，参照坤元资产评估有限公司以2016年10月31日为基准日对杭州宋都物业经营管理有限公司（以下简称宋都物业）的评估结果，宋都集团以26,708,323.86元的价格将持有的宋都物业100%的股权转让给浙江宋都控股有限公司，截至2016年12月31日，宋都集团已收到股权转让款，交易双方已办妥股权转让交割手续。

（5）主要控股参股公司分析

单位：万元 币种：人民币

序号	公司名称	业务性质	主要产品或服务	注册资本	总资产	净利润
1	杭州宋都房地产集团有限公司	房地产开发	杭州采荷嘉业项目	50,000.00	571,809.88	6,436.43
2	杭州永都房地产开发有限公司	房地产开发	杭州东郡国际项目	20,200.00	86,455.46	-13,112.28
3	桐庐桐郡置业有限公司	房地产开发	桐庐东门新天地项目	8,000.00	13,456.62	-38.69
4	杭州恒都房地产开发有限公司	房地产开发	杭州晨光国际项目	74,900.00	81,443.26	-9,754.55
5	绍兴市柯桥区宋都房地产开发有限公司	房地产开发	绍兴金柯商汇项目	5,000.00	42,818.07	-513.37
6	浙江东霖房地产开发有限公司	房地产开发	杭州阳光国际花园项目	30,000.00	209,257.79	5,008.24
7	合肥宋都房地产开发有限公司	房地产开发	西湖花苑西组团项目	5,000.00	16,422.57	553.66
8	合肥印象西湖房地产开发有限公司	房地产开发	印象西湖花园一期、二期项目	20,000.00	85,138.32	2,864.80
9	北京应天阳光太阳能技术有限公司	技术开发	聚光技术在太阳能发电领域的应用	2,000.00	1,559.03	-18.36
10	南京南郡房地产开发	房地产开发	南京南郡国际项目			27,195.83

	有限公司			20,000.00	76,763.61	
11	杭州江都房地产开发有限公司	房地产开发	杭州东郡国际三期	5,000.00	8,418.48	-10,473.44
12	杭州香悦郡置业有限公司	房地产开发	杭州香悦郡项目	5,000.00	27,635.01	-20,057.75
13	杭州淘天地房地产开发有限公司	房地产开发	杭州淘天地项目	20,000.00	39,251.10	-2,577.13
14	舟山蓝郡置业有限公司	房地产开发	舟山蓝郡国际项目	20,000.00	255,904.43	-1,140.50
15	舟山宋都房地产开发有限公司	房地产开发	舟山代建项目	1,000.00	1,156.10	-168.31
16	杭州加悦都实业有限公司	实业投资	杭州时间名座项目	2,000.00	6,663.75	-127.57
17	杭州宋都新大健康管理有限公司	管理咨询	非医疗性健康管理咨询、企业管理咨询、投资咨询	5,000.00	2,322.44	-94.56
18	杭州鸿都置业有限公司	房地产开发	杭州丽郡国际项目	5,000.00	119,386.99	-788.07
19	杭州润都房地产开发有限公司	房地产开发	杭州东郡之星项目	5,000.00	59,227.43	-325.00
20	杭州荣都置业有限公司	房地产开发	杭州新宸悦府项目	5,000.00	21,360.00	-0.05
21	南京盛都置业有限公司	房地产开发	无	2,000.00	1,999.89	-0.11
22	安徽顺望月子会服务有限公司	服务业	产后护理、美容美体、心理咨询	3,000.00	1,855.55	-1.10
23	杭州慧源投资管理有限公司	投资管理	资产投资管理	300.00	294.89	-5.11
24	南京宋都企业管理有限公司	管理服务	企业管理服务	100.00	0.00	0.00
25	杭州颂都会展有限公司	服务业	活动策划、会展服务等	100.00	0.05	-0.05
26	杭州宋都紫阳健康管理有限公司	服务业	非医疗性健康咨询、投资咨询等	100.00	0.05	-0.05
27	杭州英欧宋都投资合伙企业（有限合伙）	投资管理	投资管理	80,100.00	0.47	-0.03
28	杭州慧都投资管理有限公司	投资管理	投资管理	100.00	0.03	-0.02

1、因直接设立或投资方式而增加子公司的情况说明

1) 本期杭州宋都集团房地产集团有限公司（以下简称宋都集团）与杭州诚都投资管理有限公司（以下简称杭州诚都）共同出资设立杭州鸿都置业有限公司（以下简称杭州鸿都），于2016年1月8日办妥工商设立登记手续，并取得注册号为

91330100MA27WNC58 的《统一社会信用代码》。该公司注册资本 5000 万元，宋都集团出资 2550 万，占注册资本的 51%；杭州诚都出资 2450 万，占注册资本的 49%，拥有对其的实质控制权，故自该公司成立之日起，将其纳入合并报表范围。

2) 本期宋都集团出资设立杭州润都房地产开发有限公司（以下简称杭州润都），于 2016 年 2 月 16 日办妥工商登记手续，并取得注册号为 91330101MA27WWYJ09 的《统一社会信用代码》。该公司注册资本 5000 万元，宋都集团出资 5000 万，占注册资本的 100%，拥有对其的实质控制权，故自该公司成立之日起，将其纳入合并报表范围。

3) 本期宋都集团与杭州博投投资管理有限公司（以下简称杭州博投）共同出资设立杭州荣都置业有限公司（以下简称杭州荣都），于 2016 年 11 月 17 日办妥工商设立登记手续，并取得注册号为 91330100MA2806H10A 的《统一社会信用代码》。该公司注册资本 5000 万元，宋都集团出资 2550 万，占注册资本的 51%；杭州博投出资 2450 万，占注册资本的 49%，拥有对其的实质控制权，故自该公司成立之日起，将其纳入合并报表范围。

4) 本期宋都集团与南京软件谷发展有限公司共同出资设立南京盛都置业有限公司（以下简称南京盛都），于 2016 年 7 月 28 日办妥工商设立登记手续，并取得注册号为 91320114MA1MQHG5XC 的《统一社会信用代码》。该公司注册资本 2000 万元，宋都集团出资 1600 万，占注册资本的 80%；南京软件谷发展有限公司出资 400 万，占注册资本的 20%，宋都集团拥有对其的实质控制权，故自该公司成立之日起，将其纳入合并报表范围。

5) 本期杭州宋都新大健康管理咨询有限公司（以下简称宋都新大健康）与朱连萍、周颖、陈小松、郭宝安共同设立安徽顺望月子会所有限公司，于 2016 年 7 月 18 日办妥工商登记手续，并取得注册号为 91340100MA2MXL681H 的《统一社会信用代码》。该公司注册资本为 3000 万元，宋都新大健康占注册资本的 60%，宋都新大健康拥有对其的实质控制权，故自该公司成立之日起，将其纳入合并报表范围。

6) 本期宋都基业投资股份有限公司（以下简称宋都股份）出资设立杭州慧源

投资管理有限公司（以下简称杭州慧源），于2016年11月1日办妥工商设立登记手续，并取得注册号91330104MA280165XF的《统一社会信用代码》。该公司注册资本300万元，宋都股份出资300万元，占注册资本的100%，拥有对其的实质控制权，故自该公司成立之日起，将其纳入合并报表范围。

7) 本期宋都集团设立南京宋都企业管理有限公司（以下简称南京宋都），于2016年4月28日办妥工商登记手续，并取得注册号为91320114MA1MK45C9J的《统一社会信用代码》。该公司注册资本100万元，宋都集团占注册资本的100%，拥有对其的实质控制权，故自该公司成立之日起，将其纳入合并报表范围。

8) 本期宋都集团设立杭州颂都会展有限公司（以下简称杭州颂都会展），于2016年6月15日办妥工商登记手续，并取得注册号为91330104MA27XXYQ6C的《统一社会信用代码》。该公司注册资本100万元，宋都集团占注册资本的100%，拥有对其的实质控制权，故自该公司成立之日起，将其纳入合并报表范围。

9) 本期宋都集团设立杭州宋都紫阳健康管理有限公司（以下简称宋都紫阳），于2016年7月22日办妥工商登记手续，并取得注册号为91330102MA27Y9GM9D的《统一社会信用代码》。该公司注册资本1000万元，宋都集团占注册资本的100%，拥有对其的实质控制权，故自该公司成立之日起，将其纳入合并报表范围。

10) 本期杭州茂都与杭州慧源共同设立杭州英欧宋都投资合伙企业（有限合伙）（以下简称杭州英欧），于2016年11月8日办妥工商登记手续，并取得注册号为91330104MA2802EW4E的《统一社会信用代码》。该公司注册资本80100万元，杭州茂都占注册资本的99.01%，杭州慧源占注册资本的0.99%，故自该公司成立之日起，将其纳入合并报表范围。

11) 本期宋都集团设立杭州慧都投资管理有限公司（以下简称杭州慧都），于2016年11月18日办妥工商登记手续，并取得注册号为91330104MA2806733N的《统一社会信用代码》。该公司注册资本100万元，宋都集团占注册资本的100%，拥有对其的实质控制权，故自该公司成立之日起，将其纳入合并报表范围。

2、对公司净利润影响达到10%以上的子公司情况

公司名称	主要经营范围	注册资本	总资产	净资产	净利润
杭州宋都房地产集团	房地产开发	50,000			6,436.43

有限公司			571,809.88	159,296.84	
杭州永都房地产开发有限公司	房地产开发	20,200	86,455.46	81,644.22	-13,112.28
杭州恒都房地产开发有限公司	房地产开发	74,900	81,443.26	77,714.25	-9,754.55
浙江东霖房地产开发有限公司	房地产开发	30,000	209,257.79	105,655.50	5,008.24
合肥印象西湖房地产开发有限公司	房地产开发	20,000	85,138.32	31,639.29	2,864.80
南京南郡房地产开发有限公司	房地产开发	20,000	76,763.61	61,284.55	27,195.83
杭州江都房地产开发有限公司	房地产开发	5,000	8,418.48	-7,273.59	-10,473.44
杭州香悦郡置业有限公司	房地产开发	5,000	27,635.01	-17,971.84	-20,057.75
杭州淘天地房地产开发有限公司	房地产开发	20,000	39,251.10	14,848.40	-2,577.13
舟山蓝郡置业有限公司	房地产开发	20,000	255,904.43	18,200.47	-1,140.50

3、经营业绩与上一年报告期内相比变动在 30%以上子公司的情况说明

公司名称	本期净利润	上期净利润	变动比例	变动原因
宋都基业投资股份有限公司	-1,394.66	8,835.56	-115.78%	主要系上期收到子公司分红所致
杭州宋都房地产集团有限公司	6,436.43	3,736.57	72.26%	主要系本期处置长期股权投资产生的投资收益所致
南京南郡房地产开发有限公司	27,195.83	17,491.51	55.48%	主要系本期交付结转收入增加所致
合肥宋都房地产开发有限公司	553.66	212.56	160.47%	
合肥印象西湖房地产投资有限公司	2,864.80	995.43	187.80%	主要系本期交付结转收入增加所致
浙江东霖房地产开发有限公司	5,008.24	3,241.86	54.49%	主要系本期交付结转收入增加所致
杭州佳讯贸易有限公司	50.08	12.53	299.73%	
杭州佳瑞投资管理有限公司	933.50	569.43	63.94%	主要系对合营企业投资收益增加所致
杭州永都房地产开发有限公司	-13,112.28	4,275.04	-406.72%	主要系本期排屋类型房产销售盈利水平未达预期并计提减值准备所致。
杭州江都房地产开发有限公司	-10,473.44	-870.92	不适用	主要系本期集中交付结转收入盈利水平相对较低。
杭州香悦郡置业有限公司	-20,057.75	-1,999.42	不适用	主要系本期集中交付结转收入盈利水平相对较低。

杭州加悦都实业有限公司	-127.57	-56.52	不适用	
绍兴市柯桥区宋都房地产开发有限公司	-513.37	-263.88	不适用	
杭州淘天地房地产开发有限公司	-2,577.13	-1,636.57	不适用	主要系本期销售上升而相应费用增加所致。
舟山宋都房地产开发有限公司	-168.31	200.81	-183.82%	主要系本期代建项目开展后相应成本费用增加所致。
舟山蓝郡置业有限公司	-1,140.50	-611.43	不适用	主要系本期销售上升而相应费用增加所致。
杭州宋都新大健康管理有限公司	-94.56	-33.00	不适用	

三、公司关于公司未来发展的讨论与分析

（一）行业格局和趋势

从宏观角度看，房地产传统行业依然在国民经济中占有较高比例，行业健康稳定运行将有利于国民经济整体的发展与改革。2016年12月，中央经济工作会议明确提出“房子是用来住的，不是用来炒的”，并表示将综合运用金融、土地、财税、投资、立法等手段，深入研究短期和长期相结合的长效机制和基础性制度安排。在此背景下，我们认为2017年货币政策和信贷政策将转向持续收紧。随着“因城施策”的调控政策延续，降低一线热点城市投资热度，控制风险，将与三四线城市的去库存、促发展双轨并行。因此，土地供应将趋于合理、棚户区改造和保障房建设将持续缓解供需压力，合理住房需求将得到满足，以此推动房地产市场平稳健康发展。

2017年，房地产企业会更加注重规模、效益、集中度及市场，根据市场和政策的变化，适时做出调整。从行业发展角度来看，房地产行业已经度过了高增长、高盈利的快速发展时期，转而进入更强调成本控制与产品优势的精细化竞争时期；从行业竞争角度来看，市场份额将倾向于大型房企，一线热点城市有限的土地资源争夺将更趋激烈，资本、资源、人才的整合力度进一步提高，行业竞争格局持续升级。

（二）公司发展战略

2017年，公司将继续以“真正诚新”为核心价值观，推动四项战略实践的具体要求：

1、以客户为导向。加强内部客户协作、倾听外部客户诉求，通过服务内外部客户，有效推动组织能力建设，促进集团各层次、各专业的系统性、协调性和专业性提升。

2、一切以营销为导向。实施多层次营销战略，以产品营销为基础，推动品牌营销，在各类经营活动中实现企业文化的营销，最终实现企业价值观在公司整体运作和各个环节的体现。

3、以财务为基石。以阿米巴管理思路，划小核算单位，让公司上下形成统一的成本意识，具备财务观、利润观、经营意识。同时进一步优化融资结构、拓宽融资渠道，投融结合，保障各类业务稳健发展。

4、以品质为价值核心。秉承“营造品质生活”的产品价值核心，自上而下对品质充满激情，继续打造满足居住和改善需求的高品质楼盘，更加注重管理效能、聚焦工程质量、把握客户需求、提升产品格调、树立品牌形象，将品质打造作为企业立身之本。

在做好房地产开发主业的同时，公司仍将继续加强大健康等领域的积极探索，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

2017年是房地产行业挑战与机遇并存、困难与希望同在的一年。

在土地获取方面，公司将合理投资布局，创新投拓模式，拿有市场的土地，保障公司土地储备和未来发展。公司仍将扎根杭州，同时拓展长三角重点城市的落子机会，加强核心热点区域的品牌竞争能力，同时致力于城镇化建设，在棚户区改造、旧城改造、保障房建设等符合国家产业发展方向的领域实现突破。

在营销发展方面，公司将积极采取多种有效营销方式，加强销售工作，提高经营性现金流比重，促进公司经营业绩平稳增长。同时加强持有物业运营能力，加强全产业链的服务和营销能力。

在品质提升方面，做好两方面工作，一是工程建设上，抓好在建项目的开发建设，加强节点管控、落实主体责任，确保按时开工、适时销售、及时验收、准时交付；二是产品研发上，创新产品类型，提升产品品质，优化成本控制，加强

精装建筑和绿色建筑的研发，符合产业发展方向。

在内部管控方面，强化内部管控力度，为公司业务发展提供可靠支撑，进一步强化运营、融资、组织管控、人力资源、信息化建设、党建纪检等方面的管控力度，以适应公司不断发展的业务格局。

（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。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

2017年5月16日

议案二

公司监事会 2016 年工作报告

各位股东及股东代表：

现将公司监事会 2016 年度的工作情况汇报如下：

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
第八届监事会第十八次会议于2016年3月7日召开	审议通过了《关于公司员工持股计划（草案）的议案》
第八届监事会第十九次会议于2016年3月9日召开	审议并通过了《公司监事会2015年度工作报告》、《公司2015年年度报告》及摘要、《关于公司2015年度内部控制自我评价报告的议案》、《公司募集资金存放与实际使用情况的专项报告》
第八届监事会第二十次会议于2016年3月18日召开	审议通过了《关于监事会换届的议案》
第九届监事会第一次会议于2016年4月8日召开	审议通过了《关于选举第九届监事会主席的议案》
第九届监事会第二次会议于2016年4月29日召开	《公司2016年第一季度报告》及摘要
第九届监事会第三次会议于2016年8月29日召开	审议通过了《2016年半年度报告》全文及摘要、《关于使用自有资金进行证券投资的议案》、《2016年半年度募集资金存放与使用情况的专项报告》
第九届监事会第四次会议于2016年10月19日召开	审议通过了《2016年第三季度报告》全文及摘要
第九届监事会第五次会议于2016年12月9日召开	审议通过了《关于向控股股东出售资产暨关联交易的议案》

报告期内，监事会成员共召开了 8 次监事会会议，列席了 10 次董事会、5 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。

2、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2016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。

3、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2016年度利润分配预案，认为符合《公司章程》及相关规定。

2017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

2017年5月16日

议案三

公司 2016 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

2016 年，本公司营业收入 7,763,894,111.61 元，营业总成本 7,838,298,618.44 元，其中营业成本 6,913,327,839.06 元，营业税金及附加 487,034,358.16 元，销售费用 140,931,986.51 元，管理费用 106,528,691.16 元，财务费用 148,073,675.89 元，资产减值损失 42,402,067.66 元；营业利润 -35,824,491.15 元，营业外收入 4,523,301.91 元，营业外支出 5,317,484.32 元，利润总额 -36,618,673.56 元，净利润 -186,531,082.43 元，归属于母公司所有者的净利润 -199,474,437.53 元。

2016 年末，公司资产总计 9,518,285,219.32 元，所有者权益合计 3,750,013,237.04 元，归属于母公司所有者权益合计 3,574,423,207.30 元，负债合计 5,768,271,982.28 元，资产负债率 60.60%，预收款项 1,765,604,425.14 元，扣除预售房款后资产负债率 51.63%。

二、公司近三年主要经营指标变动情况及原因分析

单位：元

	2016 年	2015 年	本年比上年 增减 (%)	2014 年
营业总收入	7,763,894,111.61	3,473,490,212.15	123.52	2,323,031,034.37
营业利润	-35,824,491.15	124,976,478.26	-128.66	111,020,450.13
利润总额	-36,618,673.56	124,971,607.65	-129.30	87,373,356.54
归属于上市公司股东的净利润	-199,474,437.53	77,542,312.69	-357.25	37,089,740.39
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-229,486,625.01	63,638,051.48	-460.61	41,935,496.24
经营活动产生的现金流量净额	2,584,957,585.66	2,108,185,797.24	22.62	-970,116,807.11
	2016 年末	2015 年末	本年末比上年 年末增减 (%)	2014 年末

资产总额	9,518,285,219.32	13,767,985,549.71	-30.87	13,685,071,178.90
负债总额	5,768,271,982.28	9,833,900,496.28	-41.34	9,800,687,904.12
归属于上市公司 股东的所有者权 益	3,574,423,207.30	3,782,409,006.36	-5.50	3,740,635,124.91
总股本	780,752,550.00	480,752,550.00	62.40	480,752,550.00

1、2016 年度，公司营业收入比上年同期上升 123.52%，主要系本期集中交付楼盘较多而相应结转收入增加所致。

2、归属于上市公司股东的净利润比上年同期下降 357.25%，主要系本期集中交付结转收入的项目，盈利水平相对较低，本期房产销售项目和规模提升而相应费用有所增加。

3、2016 年股本变动说明：2011 年公司资产置换及向宋都控股、平安置业和郭轶娟非公开发行股票收购其持有宋都集团 100%的股权，为不构成业务的反向购买，合并财务报表中的权益性工具的金額应当反映法律上子公司即宋都集团合并前发行在外的股份面值以及假定在确定该项企业合并成本过程中新发行的权益性工具的金額。本期宋都股份向宋都集团增资 3 亿元，故股本金額增加 3 亿元，相应减少原确认的资本公积。

主要财务指标	2016 年	2015 年	本年比上年增减 (%)	2014 年
基本每股收益 (元 / 股)	-0.15	0.06	-350.00	0.03
稀释每股收益 (元 / 股)	-0.15	0.06	-350.00	0.03
用最新股本计算的每股收益 (元 / 股)				
扣除非经常性损益后的基本每股收益 (元 / 股)	-0.17	0.05	-440.00	0.04
加权平均净资产收益率 (%)	-5.42	2.06	减少 7.48 个百分点	1.43
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率 (%)	-6.24	1.69	减少 7.93 个百分点	1.62
每股经营活动产生的现金流量净额 (元 / 股)	1.93	1.57	22.62	-0.89
			本年末比上年末增减 (%)	
归属于上市公司股东的每股净资产 (元 / 股)	2.67	2.82	-5.50	3.43
资产负债率 (%)	60.60	71.43	减少 10.83 个百分点	71.62

根据 2016 年 4 月 8 日公司 2015 年度股东大会审议通过的《关于 2015 年度利润分配预案的议案》，向全体股东每 10 股派发现金股利 0.06 元 (含税)，共计 8,040,733.96 元。公司以 2016 年 6 月 7 日为股权登记日实施了 2015 年度利润分配方案。

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

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
营业收入	7,763,894,111.61	3,473,490,212.15	123.52
营业成本	6,913,327,839.06	2,845,640,915.84	142.94
销售费用	140,931,986.51	116,568,444.16	20.90
管理费用	106,528,691.16	74,657,829.90	42.69
财务费用	148,073,675.89	47,285,768.26	213.15
经营活动产生的现金流量净额	2,584,957,585.66	2,108,185,797.24	22.62
投资活动产生的现金流量净额	-99,579,436.80	-431,478.73	
筹资活动产生的现金流量净额	-1,772,604,154.78	-2,748,857,981.08	

(二) 营业收入分析

单位：元

项目	2016 年度		2015 年度		2014 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务收入	7,723,741,295.54	99.48%	3,441,073,224.75	99.07%	2,292,426,633.18	98.68%
其他业务收入	40,152,816.07	0.52%	32,416,987.40	0.93%	30,604,401.19	1.32%
营业收入	7,763,894,111.61	100%	3,473,490,212.15	100%	2,323,031,034.37	100.00%

1、公司的主营业务收入

报告期内，公司本年新增南京南郡国际项目、香悦郡国际项目和东郡三期项目交付，公司营业收入比上年上升123.52%。

2、公司的其他业务收入

公司其他业务收入主要为房地产的租赁收入，2016年度公司其他业务收入4015.28万元，比上年增加 24.03%。2014年度、2015年度和2016年度，其他业务收入分别占收入总额的1.32%、0.93%和0.52%所占份额较小。

3、主营业务分行业情况

单位：元

分行业	主营业务收入	主营营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
房地产业	7,698,380,145.73	6,855,478,761.90	10.95	126.00	144.49	-6.73
物业服务	25,361,149.81	21,846,011.49	13.86	-27.09	-22.20	-5.41
合计	7,723,741,295.54	6,877,324,773.39	10.96	124.46	142.83	-6.74

报告期内，公司实现的主营业务收入总额为772,374.13万元，比上年同期上升了124.46%，其中，房地产行业产生的营业收入占主营业务收入的99.67%，物业服务业的营业收入占0.33%。从产品结构看，商品房销售的营业收入占99.67%，物业服务的营业收入占0.33%。

4、主营业务分地区情况

单位：元

地区	营业收入	营业收入比上年增减 (%)	收入占比 (%)
浙江	5,593,211,402.89	206.18	72.42
安徽	471,286,862.02	47.80	6.10
江苏	1,659,243,030.63	28.09	21.48
合计	7,723,741,295.54	124.46	100.00

2016年度公司的营业收入浙江地区占72.42%，安徽地区占6.10%，江苏地区占21.48%，公司的主要业务分布在长江中下游地区，在国家房地产业宏观调控的背景下，保持了业务的相对稳定。

(三) 主营业务成本分析

单位：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	6,855,478,761.90	99.68%	2,804,046,194.72	99.01%	144.49
物业服务	物业服务	21,846,011.49	0.32%	28,081,295.00	0.99%	-22.20
合计		6,877,324,773.39	100%	2,832,127,489.72	100%	142.83

(四) 主要供应商及客户对公司的影响

除一般贸易外，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。

公司前五名客户销售金额合计16410.59万元，占销售总额2.11%。

公司前五名供应商采购金额合计59813.57万元，占采购总额74.23%。

（五）、非经常性损益情况

单位：元

非经常性损益项目	2016 年度	2015 年度	2014 年度
非流动资产处置损益	22,346,611.06	-7,267.77	100,384.38
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	45,000.00	299,900.00	217,733.33
计入当期损益的对非金融企 业收取的资金占用费	14,563,276.71	16,409,967.12	12,756,082.18
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	0.00	114,919.98	480,635.05
单独进行减值测试的应收款 项减值准备转回			
对外委托贷款取得的损益	3,251,111		6,315,555.55
除上述各项之外的其他营业 外收入和支出	-86,795.39	1,900,120.87	-21,577,527.10
其他符合非经常性损益定义 的损益项目			
少数股东权益影响额	-23,557.14	20,772.17	93,556.28
所得税影响额	-10,083,458.87	-4,834,151.16	-3,232,175.52
合计	30,012,187.48	13,904,261.21	-4,845,755.85

（六）、近三年期间费用变动情况分析

单位：万元

	2016 年度		2015 年度		2014 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	776,389.41		347,349.02		232,303.10	
销售费用	14,093.20	1.82	11,656.84	3.36	9,396.93	4.05
管理费用	10,652.87	1.37	7,465.78	2.15	7,552.31	3.25
财务费用	14,807.37	1.91	4,728.58	1.36	1,803.51	0.78
期间费用合计	39,553.44		23,851.20		18,752.75	

报告期内，公司销售费用占营业收入的比例，较上年下降 1.54 个百分点。管理费用占营业收入的比例，较上年下降 0.78 个百分点。财务费用占营业收入的比例，较上年上升 0.55 个百分点，系本期融资利息费用增加所致

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	2016 年 12 月 31 日		2015 年 12 月 31 日		2014 年 12 月 31 日	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
流动资产	891,641.64	93.68	1,331,788.28	96.73	1,324,773.27	96.8
非流动资产	60,186.88	6.32	45,010.28	3.27	43,733.85	3.2
资产总额	951,828.52	100.00	1,376,798.55	100.00	1,368,507.12	100

从资产的构成结构来看，最近三年公司的资产结构非常稳定，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为土地和开发成本的特征密切相关。

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、其他应收款和存货组成。最近三年的流动资产构成如下：

单位：万元

主要构成项目	2016 年 12 月 31 日		2015 年 12 月 31 日		2014 年 12 月 31 日	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
流动资产	891,641.64		1,331,788.28		1,324,773.27	

货币资金	149,961.09	16.82	94,279.05	7.08	130,305.52	9.84
应收账款	4.94	0.00	871.90	0.07	4,512.72	0.34
预付账款	55,363.26	6.21	5,879.71	0.44	6,490.50	0.49
其他应收款	55,522.13	6.23	132,262.11	9.93	45,298.34	3.42
存货	596,371.67	66.88	1,068,683.86	80.24	1,111,110.10	83.87

(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	520,030.56	521,717.65
银行存款	1,319,599,744.30	784,379,362.74
其他货币资金	179,491,086.87	157,889,448.89
合计	1,499,610,861.73	942,790,529.28

货币资金期末数中包括质押的定期存单 100,000,000.00 元、贷款备偿保证金 47,307,900.00 元、保函保证金 20,100,000.00 元和为购房者提供的按揭保证金 10,551,103.99 元; 货币资金期初数中包括贷款备偿保证金 324,167,010.00 元、为购房者提供的按揭保证金 9,545,655.62 元和其他受限保证金 200,000.00 元。

(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	52,000	2,600	5
小计	52,000	2,600	5

(3) 其他应收款

其他应收款金额前 5 名情况：

单位：元

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	是否 为关 联方
桐庐大奇山郡置业有限公司	往来款	35,076,553.42	1 年以内	5.96		是
		112,542,947.94	1-2 年	19.13		
		116,512,164.37	2-3 年	19.8		
		106,626,547.94	3 年以上	18.12		
杭州市国土资源局	土地竞买保证金	60,000,000.00	1 年以内	10.2		否
杭州物业维修资金管理中心	保证金	2,120,000.00	1 年以内	0.36	106,000.00	否
		7,549,742.00	2-3 年	1.28	2,264,922.60	
		22,965,513.00	3 年以上	3.9	11,482,756.5	
杭州经济技术开发区物业维修基金管理中心	保证金	4,140,920.00	1 年以内	0.7	207,046.00	否
		5,067,568.98	1-2 年	0.86	506,756.90	
		16,334,315.68	2-3 年	2.78	4,900,294.70	
杭州信辰置业有限公司	往来款	21,009,500.00	1 年以内	3.57		是
小计		509,945,773.33		86.66	19,467,776.7	

其他应收款账龄分析如下：

单位：元

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内	24,480,043.58	21.22%	1,224,002.17	23,052,944.05	21.01%	1,152,647.21
1-2 年	14,025,529.57	12.16%	1,402,552.97	40,537,587.04	36.95%	4,053,758.71
2-3 年	39,812,789.72	34.51%	11,943,836.91	7,822,488.21	7.13%	2,346,746.47
3 年以上	37,051,361.13	32.12%	18,525,680.58	38,308,461.93	34.91%	19,154,230.97
小计	115,369,724.00	100.00%	33,096,072.63	109,721,481.23	100.00%	26,707,383.36

(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 (%)
杭州市国土资源局富阳分局	400,000,000.00	72.25
杭州市富阳区土地储备中心	146,280,000.00	26.42
古今集团有限公司	2,915,254.00	0.53
杭州通达建筑集团有限公司	498,042.49	0.09
绍兴市柯桥区中国轻纺城市场开发经营有限公司	218,183.00	0.04
小计	549,911,479.49	99.33

预付账款账龄分析如下:

单位: 元

账龄	期末数				期初数			
	账面余额	比例 (%)	坏账准备	账面价值	账面余额	比例 (%)	坏账准备	账面价值
1 年以内	550,802,774.93	99.49		550,802,774.93	10,128,494.48	17.23		10,128,494.48
1-2 年	172,603.85	0.03		172,603.85	335,482.40	0.57		335,482.40
2-3 年	262,880.61	0.05		262,880.61	1,103,094.85	1.88		1,103,094.85
3 年以上	2,394,376.69	0.43		2,394,376.69	47,230,042.68	80.33		47,230,042.68
合计	553,632,636.08	100		553,632,636.08	58,797,114.41	100		58,797,114.41

(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
原材料	2,880,450.23		2,880,450.23	1,038,683.54		1,038,683.54
开发成本	2,912,440,927.57		2,912,440,927.57	6,512,554,888.29		6,512,554,888.29
开发产品	2,656,828,209.04	35,402,466.95	2,621,425,742.09	3,852,330,533.92		3,852,330,533.92
出租开发产品	426,969,589.72		426,969,589.72	320,297,735.17		320,297,735.17
低值易耗品				616,749.01		616,749.01
合计	5,999,119,176.56	35,402,466.95	5,963,716,709.61	10,686,838,589.93		10,686,838,589.93

存货—开发成本情况：

单位：

元

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	期初数	期末数
香悦郡国际公寓	2014.06	2016.11	21.21 亿元	2,029,119,083.18	
南京南郡国际一期二期	2013.08	2016.06	21.00 亿元	1,102,880,946.81	
杭州东郡国际三期	2013.11	2016.06	10.00 亿元	1,183,864,585.15	
合肥印象西湖花园二期	2010.06	2016.01	13.00 亿元	559,599,344.59	
淘天地商务大厦	2014.08	2016.05	6.50 亿元	566,418,387.76	
宋都蓝郡国际	2015.10	2017.11	22.87 亿元	1,056,985,087.22	1,602,898,794.87
丽郡国际	2016.02	2018.12	8 亿元		510,802,367.22
杭州东郡之星	2016.03	2018.12	7.62 亿元		541,877,365.05
新宸悦府	2017.04	2019.12	8 亿元		213,500,000.00
时间名座	2017.02	2019.12	6.8 亿元		40,538,370.58
其他				13,687,453.58	2,824,029.85
小计				6,512,554,888.29	2,912,440,927.57

存货—开发产品情况：

单位：

元

项目名称	竣工时间	期初数	本期增加	本期减少	期末数
杭州晨光国际	2013.12	1,137,720,916.70	-9,560,526.89	931,366,290.59	196,794,099.22
杭州阳光国际	2014.09	1,225,796,297.96	-4,099,585.78	508,489,988.02	713,206,724.16
杭州东郡国际一期	2014.06	240,146,950.19	-11,253,576.70	130,206,327.10	98,687,046.39
杭州东郡国际二期	2014.12	466,745,882.64	-16,843,171.19	400,457,413.69	49,445,297.76
杭州东郡国际三期	2016.06		1,180,716,258.72	1,130,022,308.51	50,693,950.21
淘天地商务大厦	2016.05		637,405,690.66	278,789,063.65	358,616,627.01
香悦郡国际公寓	2016.11		2,237,545,765.36	2,110,492,368.05	127,053,397.31
合肥印象西湖花园一期二期	2014.06	553,091,391.61	559,622,433.83	320,674,137.20	792,039,688.24
桐庐东门	2015.08	131,158,986.37	367,146.00		131,526,132.37

新天地					
南京南郡国际一期	2015.1	28,757,548.00	53,711,074.96	47,098,721.46	35,369,901.50
南京南郡国际二期	2016.06		1,177,214,419.26	1,121,811,609.91	55,402,809.35
其他	--	68,912,560.45	-7,341,401.20	13,578,623.73	47,992,535.52
小计		3,852,330,533.92	5,797,484,527.03	6,992,986,851.91	2,656,828,209.04

(二) 负债的主要构成分析

单位：万元

项目名称	2016年12月31日		2015年12月31日		2014年12月31日	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
流动负债	401,483.20	69.60	688,320.05	69.99	597,122.79	60.93
非流动负债	175,344.00	30.40	295,070.00	30.01	382,946.00	39.07
负债总额	576,827.20	100.00	983,390.05	100.00	980,068.79	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	2016年12月31日		2015年12月31日		2014年12月31日	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
短期借款	50,000.00	12.45	4,380.00	0.64	120,190.00	20.13
应付票据	-	0.00	-	0.00	-	0.00
应付账款	48,909.08	12.18	70,810.60	10.29	74,881.52	12.54
预收款项	176,560.44	43.98	344,732.61	50.08	237,154.03	39.72
应付职工薪酬	1,191.44	0.30	1034.44	0.15	771.16	0.13
应交税费	16,535.99	4.12	9,321.02	1.35	4,458.83	0.75
应付利息	1,106.67	0.28	4,349.33	0.63	9,343.90	1.56
其他应付款	33,721.00	8.40	66,339.46	9.64	21,936.58	3.67
一年内到期的非流动负债	19,953.34	4.97	142,811.18	20.75	86,526.00	14.49
其他流动负债	53,505.22	13.33	44,541.41	6.47	41,860.78	7.01
流动负债合计	401,483.20	100.00	688,320.05	100.00	597,122.79	100

(1) 预售款项明细情况：

单位：

元

项目	期末数	期初数
购房款	1,760,641,444.61	3,435,904,010.75
房屋租金	3,790,279.53	3,866,950.11
物业管理费		7,246,463.83

其他	1,172,701.00	308,638.00
合计	1,765,604,425.14	3,447,326,062.69

预收购房款主要项目明细如下：

单位：

元

项目名称	期末数	期初数	预计竣工时间	预售比例(%)
宋都蓝郡国际	868,284,703.20		2017.11	28.76
香悦郡国际公寓	30,029,726.00	1,363,322,988.00	2016.11	96.44
杭州东郡国际三期	2,710,414.32	853,610,550.00	2016.06	98.46
南京南郡国际	2,581,435.00	787,854,935.00	2016.06	94.33
淘天地商务大厦	51,693,287.09	143,386,768.75	2016.05	31.6
合肥印象西湖花园二期	105,039,501.00	78,663,281.00	2016.01	81.66
杭州晨光国际	4,478,502.00	73,033,180.00	2013.12	75.81
杭州阳光国际	22,485,293.00	51,604,788.00	2014.09	69.32
杭州东郡国际一期二期	11,086,804.00	29,582,837.00	2014.12	97.91
杭州东郡之星	198,177,599.00		2018.12	98.46
杭州丽郡国际	462,310,283.00		2018.06	96.03
其他	1,763,897.00	54,844,683.00		
小计	1,760,641,444.61	3,435,904,010.75		

(2) 应付职工薪酬情况

单位：元

(1) 明细情况

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
短期薪酬	10,344,441.33	138,755,476.92	137,185,510.28	11,914,407.97
离职后福利—设定提存计划		4,911,541.48	4,911,541.48	
合计	10,344,441.33	143,667,018.40	142,097,051.76	11,914,407.97

(2) 短期薪酬明细情况

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	10,029,241.36	125,648,995.80	123,928,189.04	11,750,048.12
职工福利费		6,726,601.20	6,726,601.20	
社会保险费		3,455,727.00	3,455,727.00	
其中：医疗保险费		2,934,858.00	2,934,858.00	
工伤保险费		238,684.23	238,684.23	
生育保险费		282,184.77	282,184.77	
住房公积金		2,282,831.77	2,282,831.77	
工会经费和职工教育经费	315,199.97	641,321.15	792,161.27	164,359.85
小计	10,344,441.33	138,755,476.92	137,185,510.28	11,914,407.97

(3) 设定提存计划明细情况

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
基本养老保险		4,531,784.11	4,531,784.11	
失业保险费		379,757.37	379,757.37	
小计		4,911,541.48	4,911,541.48	

(3) 应交税费情况

单位：元

项目	期末数	期初数
增值税	17,857,489.05	10,187.51
营业税	5,467,639.70	19,593,206.09
企业所得税	128,462,724.61	49,115,301.79
代扣代缴个人所得税	1,167,229.09	700,041.82
城市维护建设税	1,786,867.99	1,175,969.17
土地增值税	8,487,761.01	20,095,258.50
房产税	355,601.23	293,239.65
土地使用税		29,470.40
教育费附加	691,646.91	488,128.04
地方教育附加	507,348.03	384,724.85
地方水利建设基金	570,896.03	1,317,570.08
印花税	4,718.80	7,084.72
合计	165,359,922.45	93,210,182.62

(4) 应付利息情况

单位：元

项目	期末数	期初数
短期借款应付利息	4,717,777.78	127,141.67
一年内到期的长期借款利息	1,526,227.09	33,316,868.42
分期付息到期还本的长期借款利息	627,911.63	10,049,274.80
分期付息分期还本的长期借款利息	4,194,791.67	
合计	11,066,708.17	43,493,284.89

(5) 其他应付款情况

单位：元

(1) 明细情况

项目	期末数	期初数
押金保证金	76,551,926.88	134,569,408.36

往来款	168,436,715.14	490,150,540.69
应付暂收款	59,283,127.93	9,713,850.63
其他	32,938,273.93	28,960,768.00
合计	337,210,043.88	663,394,567.68

(2) 账龄 1 年以上重要的其他应款

项目	期末数	未偿还或结转的原因
杭州中兴房地产开发有限公司	58,379,373.97	往来款
桐庐富春水利建设开发有限公司	10,000,000.00	工程未竣工验收
杭州通达集团有限公司	7,494,095.89	保证金
歌山建设集团有限公司	1,941,065.00	保证金
小计	77,814,534.86	

五、偿债能力分析

公司偿债能力指标如下：

	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
流动比率	2.22	1.93	2.22
速动比率	0.74	0.38	0.36
资产负债率	60.60%	71.43%	71.62%
资产负债率（扣除预售房款）	51.63%	61.88%	65.70%

六、资产周转能力分析

公司资产周转能力指标如下：

	2016 年度	2015 年度	2014 年度
存货周转率	0.83	0.26	0.18
总资产周转率	0.67	0.25	0.19

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	2016 年度	2015 年度	2014 年度
经营活动产生的现金流量净额	2,584,957,585.66	2,108,185,797.24	-970,116,807.11
投资活动产生的现金流量净额	-99,579,436.80	-431,478.73	-132,668,132.23
筹资活动产生的现金流量净额	-1,772,604,154.78	-2,748,857,981.08	1,862,763,302.39
现金及现金等价物净增加额	712,773,994.08	-641,103,662.57	759,978,363.05
每股净现金流量（元）	0.53	-4.78	0.7

八、公司主要子公司的经营情况

单位：万元

序号	公司名称	业务性质	主要产品或服务	注册资本	总资产	净利润
1	杭州宋都房地产集团有限公司	房地产开发	杭州采荷嘉业项目	50,000.00	571,809.88	6,436.43
2	杭州永都房地产开发有限公司	房地产开发	杭州东郡国际项目	20,200.00	86,455.46	-13,112.28
3	桐庐桐郡置业有限公司	房地产开发	桐庐东门新天地项目	8,000.00	13,456.62	-38.69
4	杭州恒都房地产开发有限公司	房地产开发	杭州晨光国际项目	74,900.00	81,443.26	-9,754.55
5	绍兴市柯桥区宋都房地产开发有限公司	房地产开发	绍兴金柯商汇项目	5,000.00	42,818.07	-513.37
6	浙江东霖房地产开发有限公司	房地产开发	杭州阳光国际花园项目	30,000.00	209,257.79	5,008.24
7	合肥宋都房地产开发有限公司	房地产开发	西湖花苑西组团项目	5,000.00	16,422.57	553.66
8	合肥印象西湖房地产开发有限公司	房地产开发	印象西湖花园一期、二期项目	20,000.00	85,138.32	2,864.80
9	北京应天阳光太阳能技术有限公司	技术开发	聚光技术在太阳能发电领域的应用	2,000.00	1,559.03	-18.36
10	南京南郡房地产开发有限公司	房地产开发	南京南郡国际项目	20,000.00	76,763.61	27,195.83
11	杭州江都房地产开发有限公司	房地产开发	东郡国际三期	5,000.00	8,418.48	-10,473.44
12	杭州香悦郡置业有限公司	房地产开发	杭州香悦郡项目	5,000.00	27,635.01	-20,057.75
13	杭州淘天地房地产开发有限公司	房地产开发	杭州淘天地项目	20,000.00	39,251.10	-2,577.13
14	舟山蓝郡置业有限公司	房地产开发	舟山蓝郡国际项目	20,000.00	255,904.43	-1,140.50
15	舟山宋都房地产开发有限公司	房地产开发	舟山代建项目	1,000.00	1,156.10	-168.31
16	杭州加悦都实业有限公司	实业投资	藕花洲项目	2,000.00	6,663.75	-127.57
17	杭州宋都新大健康管理咨询有限公司	管理咨询	非医疗性健康管理咨询、企业管理咨询、投资咨询	2,250.00	2,322.44	-94.56
18	杭州鸿都置业有限公司	房地产开发	杭州丽郡国际	5,000.00	119,386.99	-788.07
19	杭州润都房地产开发有限公司	房地产开发	杭州东郡之星	5,000.00	59,227.43	-325
20	杭州荣都置业有限公司	房地产开发	杭州新宸悦府	5,000.00	21,360.00	-0.05
21	南京盛都置业有限公司	房地产开发	无	2,000.00	1,999.89	-0.11
22	安徽顺望月子会所有限公司	服务业	产后护理、美容美体、心理咨询	3,000.00	1,855.55	-1.1
23	杭州慧源投资管理有限公司	投资管理	资产投资管理	300	294.89	-5.11
24	南京宋都企业管理有限公司	管理服务	企业管理服务	100	-	-
25	杭州颂都会展有限公司	服务业	活动策划、会展服务等	100	0.05	-0.05
26	杭州宋都紫阳健康管理咨询有限公司	服务业	非医疗性健康咨询、投资咨询等	100	0.05	-0.05
27	杭州英欧宋都投资合伙企业（有限合伙）	投资管理	投资管理	80,100.00	0.47	-0.03
28	杭州慧都投资管理有限公司	投资管理	投资管理	100	0.03	-0.02

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

2017年5月16日

议案四

关于公司 2016 年度利润分配预案的议案

各位股东及股东代表：

经天健会计师事务所(特殊普通合伙) 审计，2016年度母公司的净利润为-13,946,645.10元，加上上年结转未分配利润240,134,843.67元，减去2015年度利润分配8,040,733.96元，本年度实际可供股东分配的利润为218,147,464.61元。

公司2016年度实现归属于上市公司股东净利润为-199,474,437.53元，近三年（2014年、2015年、2016年）合计实现净利润为-84,842,384.45元。根据《公司章程》等相关规定，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，公司拟定2016年度不进行利润分配，也不以公积金转增股本。

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

2017年5月16日

议案五

公司 2016 年度报告及摘要

各位股东及股东代表：

公司 2016年年度报告全文及年度报告摘要已于2017年4月15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

2017年5月16日

附：

宋都基业股份投资有限公司 2016 年年度报告及摘要

(详见上海证券交易所网站 www.sse.com.cn)

议案六

关于公司续聘天健会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2017年度财务报告及内部控制审计机构的议案

各位股东及股东代表：

天健会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称：天健事务所）2016年作为我公司财务报告及内部控制审计机构，配合完成了我公司的各项审计工作，并按有关规定出具审计报告。鉴于天健事务所自公司2011年重组以来一直为公司审计机构，对公司持续经营情况比较了解，并能作出客观公正的评价，为此公司拟续聘天健事务所为公司2017年度审计机构，全年财务报告费用99万元，内部控制审计费用70万元。

以上事项，请各位股东及股东代表审议。

宋都基业投资股份有限公司

2017年5月16日

议案七

关于授权经营管理层对我公司单独或联合参加竞拍土地事项行使决策权的议案

各位股东及股东代表：

为保证地产开发业务的可持续发展，董事会拟提请股东大会授权公司经营管理层土地储备投资额度及对对应的项目公司投资额度。

(1) 在累计金额不超过80亿元的情况下，对我公司单独或联合参加竞拍土地事项（含通过股权收购购买经营性土地）行使决策权。

(2) 对项目公司的投资额度总额不超过80亿元人民币。

上述授权期限为2016年度股东大会通过之日起至2017年度股东大会召开日止。

以上事项，请各位股东及股东代表审议。

宋都基业投资股份有限公司

2017年5月16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）20亿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2016年度股东大会通过之日起至2017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。

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

2017年5月16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：

一、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价格较低的优质开发项目，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 2016 年年度股东大会审议通过此关联交易起至公司 2017 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 20 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；参照目前公司非银行信用融资成本，公司及控股子公司按年利率 10%向其支付资金占用费。宋都控股持有公司 44.75%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》的有关规定，上述委托借款事项构成关联交易。

具体内容如下：

（一）委托借款情况概述：

1、借款对象：宋都基业投资股份有限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 2016 年年度股东大会审议通过此关联交易起至公司 2017 年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 20 亿元（实际借款额以到账金额为准）。

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、资金占用费：参照目前公司非银行信用融资成本，公司及控股子公司按年利率10%向宋都控股支付资金占用费。根据双方约定，在公司股东大会审议通过该借款事项前宋都控股向公司提供的借款免收资金占用费，资金占用费自股东大会审议通过之日起计算。

5、抵押及担保措施：无。

过去12个月与控股股东进行的交易：2016年3月9日，公司召开第八届董事会第三十九次会议审议通过了《关于控股股东向公司提供借款暨关联交易的议案》、《关于公司与控股股东签订相互担保协议暨关联交易的议案》并提交2015年年度股东大会审议通过。具体内容详见公司于2016年3月11日在上海证券交易所网站披露的临2016-011号、临2016-015号公告、临2016-016号公告及2016年4月9日在上海证券交易所网站披露的临2016-026号公告。过去12个月控股股东为公司提供借款累计额发生额10,300万元，公司为控股股东方提供担保累计发生额119,958.58万元。

二、关联方基本情况

公司名称：浙江宋都控股有限公司

注册地：杭州市杭海路227号

法定代表人：俞建午

注册资本：3,600万元人民币

营业执照号：330000000005972

经营范围：实业投资、资产管理、投资咨询，建材销售，经营进出口业务。

最近一年又一期财务指标（单位：万元）

项目	2015年12月31日（经审计）	2016年9月30日（未经审计）
总资产	1,571,069.22	1,289,340.55
总负债	1,221,093.60	941,159.88
净资产	349,975.63	348,180.66
	2015年度（经审计）	2016年1-9月（未经审计）
营业收入	359,504.08	503,765.62
净利润	-7,320.50	-1,526.08

关联关系：为本公司控股股东，目前持有本公司股份1,340,122,326股，占公司总股本的44.75%

三、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，参照目前公司非银行信用融资成本，公司及控股子公司按年利率 10%向宋都控股支付资金占用费。

四、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。

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

2017年5月16日

议案十

关于公司 2017 年度预计日常关联交易事项的议案

各位股东及股东代表：

2016年12月，浙江宋都控股有限公司与公司全资子公司杭州宋都房地产集团有限公司（以下简称“宋都集团”）签订《关于收购杭州宋都物业管理有限公司之股权转让协议》，经公司2016年第二次临时股东大会决议审议通过，参照坤元资产评估有限公司以2016年10月31日为基准日对杭州宋都物业管理有限公司（以下简称“宋都物业”）的评估结果，宋都集团以26,708,323.86元的价格将持有的宋都物业100%的股权转让给浙江宋都控股有限公司，截至2016年12月31日，宋都集团已收到股权转让款，交易双方已办妥股权转让交割手续。

鉴于宋都物业主要经营住宅物业管理，部分管理楼盘和车位等为本公司开发楼盘，业务关系较为密切。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2017年度日常关联交易进行了预计。2017年度，公司及下属子公司拟与宋都物业等关联法人发生日常关联交易。

一、日常关联交易基本情况

（一）2017年度日常关联交易预计金额和类别

1、常规性日常关联交易

（单位：万元）

关联交易类别	关联方	交易内容	2017年预计发生金额
接受劳务	杭州宋都物业管理集团有限公司	提供劳务	1500.00
关联托管	杭州宋都物业管理集团有限公司	受托经营	1500.00
合计			3,000.00

二、关联方介绍和关联关系

1、杭州宋都物业管理集团有限公司

(1) 基本情况：注册资本：500万元；法定代表人：朱瑾；住所：浙江省杭州市江干区杭海路127号；成立时间：1995年1月8日；经营范围：物业管理；批发零售：建筑材料，五金交电，机电产品（除专控），小五金；其他无需报经审批的一切合法项目。（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) 最近一年又一期主要财务指标（单位：元）

项目	2015年度(经审计)	2017年2月28日（未经审计）
资产总额	38,187,461.00	45,307,426.94
负债总额	21,481,970.61	25,794,133.64
净资产	16,705,490.39	19,513,293.30

项目	2015年度（经审计）	2017年1-2月（未经审计）
营业收入	49,758,872.34	16,892,020.96
净利润	3,152,411.99	6,008,990.72

(3) 与本公司同一控股股东，根据《股票上市规则》第10.1.3规定，为本公司关联法人。

三、关联方履约能力分析

本公司及子公司与上述公司发生的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

2017年5月16日

议案十一

关于公司未来三年股东回报规划（2017-2019年）的议案

各位股东及股东代表：

公司未来三年股东回报规划（2017-2019年）已于2017年4月15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

2017年5月16日

附：

宋都基业股份投资有限公司未来三年股东回报规划（2017-2019年）

（详见上海证券交易所网站 www.sse.com.cn）

议案十二

关于修订〈公司章程〉的议案

各位股东及股东代表：

公司章程（2017年4月修订）已于2017年4月15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

2017年5月16日

附：

宋都基业股份投资有限公司章程（2017年4月修订）

（详见上海证券交易所网站 www.sse.com.cn）

议案十三

关于预计新增对合营企业担保暨关联交易的议案

各位股东及股东代表：

一、担保情况概述

根据公司下属合营企业融资需要，公司于2017年4月13日召开第九届董事会第十四次会审议通过了《关于预计对合营企业担保暨关联交易的议案》，在2016年度股东大会通过之日起至2017年年度股东大会召开之日止对合营企业桐庐大奇山郡酒店有限公司（以下简称“桐庐酒店”）新增担保额度不超过1亿元，按照持有的股权比例提供担保。

为有效提高融资效率，优化担保手续办理流程，在股东大会批准上述担保事项的前提下，公司授权董事长在上述额度范围内，根据持股比例，针对参股公司的实际经营和资金需求情况，决定和审批担保的具体事项，并签署担保协议及相关法律文件。

本议案尚需提交公司股东大会审议。

二、被担保人基本情况

被担保人：桐庐大奇山郡酒店有限公司

地址：桐庐县城金中路1号

法定代表人：俞建午

成立日期：2009年7月9日

营业范围：服务：住宿、足浴、特大型餐馆（含凉菜、含裱花蛋糕、含生食海产品）

最近一年又一期财务指标（单位：万元）

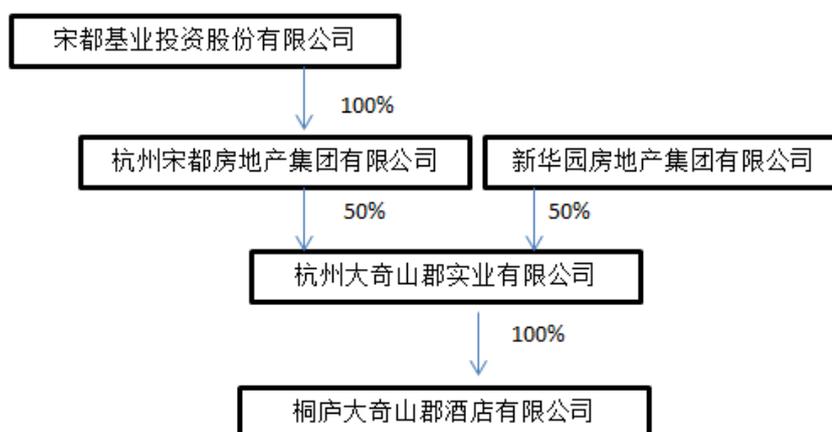
项目	2015年12月31日（经审计）	2016年9月30日（未经审计）
总资产	27,245	27,733.74
净资产	-4,715	-4,715.64
	2015年度（经审计）	2016年1-9月（未经审计）

营业收入	1,752	1,762.20
净利润	-3,192	-1,725.56

桐庐酒店为公司合营企业。公司全资子公司杭州宋都房地产集团有限公司持有杭州大奇山郡实业有限公司 50% 股权，杭州大奇山郡实业有限公司持有桐庐酒店 100% 股权。

本公司董事长俞建午先生为杭州大奇山郡实业有限公司董事长。根据《股票上市规则》第 10.1.3 条第（三）项的规定，桐庐酒店公司的关联法人。

桐庐酒店股权结构：



三、累计对外担保数量及逾期担保的数量

截至 2017 年 3 月 31 日，公司对合营公司进行担保余额为 9,500 万元，占本公司最近一期经审计净资产的 2.51%。公司无逾期担保事项。

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

2017 年 5 月 16 日