

宋都基业投资股份有限公司

2017 年年度股东大会



会议材料

2018 年 03 月

目录

2017 年年度股东大会议程.....	3
2017 年年度股东大会须知.....	4
独立董事 2017 年度述职报告.....	6
议案一、公司董事会 2017 年度工作报告.....	16
议案二、公司监事会 2017 年工作报告.....	34
议案三、公司 2017 年度财务决算报告.....	36
议案四、关于公司 2017 年度利润分配预案的议案.....	53
议案五、公司 2017 年度报告及摘要.....	54
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 2018 年度财务报告及内部控制审计机构的议案.....	55
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.....	56
议案八、关于公司及控股子公司购买理财产品的议案.....	57
议案九、关于控股股东向公司提供借款暨关联交易的议案.....	59
议案十、关于对于公司担保事项进行授权的议案.....	62
议案十一、关于对全资子公司增资的议案.....	67
议案十二、关于预计新增相互担保计划暨关联交易的议案.....	69
议案十三、宋都股份 2018 年员工持股计划（草案）.....	74
议案十四、关于提请股东大会授权董事会全权办理公司员工持股计划相关事项的议案.....	75
议案十五、宋都股份 2016 年员工持股计划修订稿（草案）.....	74

2017 年年度股东大会议程

现场会议召开时间：2018年3月2日（星期五）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2017年度工作报告
2	公司监事会2017年度工作报告
3	公司2017年度财务决算报告
4	关于公司2017年度利润分配预案的议案
5	公司2017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2018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	关于对公司担保事项进行授权的议案
11	关于对全资子公司增资的议案
12	关于预计新增相互担保计划暨关联交易的议案
13	宋都股份2018年员工持股计划（草案）
14	关于提请股东大会授权董事会全权办理公司2018年员工持股计划相关事项的议案
15	宋都股份2016年员工持股计划修订稿（草案）

会议将听取公司独立董事2017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2017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

2017 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

2018年3月2日

宋都基业投资股份有限公司

独立董事 2017 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2017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2017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。我们个人工作履历、专业背景以及兼职情况如下：

1、华民：男，1950年出生，中共党员，教授，无境外永久居留权。1982年获复旦大学经济学学士，1993年获复旦大学国际经济博士。历任华东师范大学讲师，现任复旦大学经济学院副教授，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

2017年度，公司共召开了16次董事会会议、5次股东会。

董事会出席情况汇总如下：

独立董事姓名	本年应参加 董事会次数	亲自出席	委托出席	缺席
华民	16	16	0	0
杜兴强	16	16	0	0
郑金都	16	16	0	0

（二）现场考察和公司配合情况

2017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

第九届董事会第十二次会议上，我们对《关于预计新增相互担保计划暨关联交易

的议案》发表了如下独立意见:公司与股东方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,也不会对公司独立性产生影响。鉴于上述情况,同意《预计新增相互担保计划暨关联交易的议案》并提交公司股东大会审议。

第九届董事会第十二次会议上,我们对《关于预计为参股公司提供担保暨关联交易的议案》发表了如下独立意见:1、公司2017年4月起至2017年年度股东大会召开之日止预计为参股公司提供担保。公司所担保对象的财务风险处于公司可控制的范围之内,没有明显迹象表明公司可能因对外担保承担连带清偿责任。2、公司制定了《对外担保管理制度》,规定了对外担保对象的审查、对外担保的审批权限、管理、信息披露、责任人责任等,能够严格控制对外担保的风险。3、董事会在对《关于公司预计为参股公司提供担保暨关联交易的议案》进行表决时,公司关联董事予以回避,董事会的表决程序符合相关法律、法规、规章及《公司章程》的规定。4、公司对外担保不存在与中国证监会《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》(证监发[2003]56号)及《关于规范上市公司对外担保行为的通知》(证监发[2005]120号)相违背的情况。我们同意公司为参股公司提供担保事项所作的安排。信辰置业为公司关联法人。根据《上海证券交易所股票上市规则》及公司的相关规定,本次提供的担保事项尚需提请公司股东大会审议。

第九届董事会第十四次会议上,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。

第九届董事会第十四次会议上，我们对《关于公司2017年度预计日常关联交易事项的议案》发表了独立意见：公司2017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，并同意公司董事会将该议案提交公司股东大会审议。

第九届董事会第十四次会议上，我们对《关于预计新增对合营企业担保暨关联交易的议案》的独立意见：1、公司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，预计为合营企业提供担保。公司所担保对象的财务风险处于公司可控制的范围之内，没有明显迹象表明公司可能因对外担保承担连带清偿责任。2、公司制订了《对外担保管理制度》，规定了对外担保对象的审查、对外担保的审批权限、管理、信息披露、责任人责任等，能够严格控制对外担保的风险。3、董事会在对该事项进行表决时，公司关联董事予以回避，董事会的表决程序符合相关法律、法规、规章及《公司章程》的规定。4、公司对外担保不存在与中国证监会《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》（证监发[2003]56号）及《关于规范上市公司对外担保行为的通知》（证监发[2005]120号）相违背的情况。我们同意公司2017年度为合营企业提供担保事项所作的安排。桐庐酒店为公司关联法人。根据《上海证券交易所股票上市规则》及公司的相关规定，公司2017年度为关联法人提供的担保尚需提请公司股东大会审议。

第九届董事会第十六次会议上，我们对《关于董事、监事及高管预计参与事业合伙人项目跟投暨关联交易的议案》发表如下独立意见：本次关联交易将公司地产项目运营效益和公司管理团队收益直接挂钩，有利于以事业合伙人形式提升企业凝聚力，促进公司的经营发展，符合公司和全体股东的利益，不存在损害公司及其他股东特别是中小股东利益的情形。该关联交易遵循了公开、自愿和诚信的原则，且提交关联交易的程序合法公正，符合《公司法》、《证券法》等有关法律、法规和公司章程的规定，

关联董事对该事项回避表决。我们同意该关联交易事项。

第九届董事会第十六次会议上，我们对《关于向参股公司提供财务资助暨关联交易的议案》发表如下独立意见：公司向参股公司提供财务资助，有利于金溪生物的业务快速发展，满足其经营和发展的资金需求。金溪生物信誉良好，风险处于可控范围内，不存在损害公司和中小股东利益的情形，不会对公司的生产经营造成不利影响。该关联交易遵循了公开、自愿和诚信原则，且提交关联交易的程序合法公正，符合《公司法》、《证券法》等有关法律、法规和公司章程的规定，关联董事对该事项回避表决。我们同意该关联交易事项。

第九届董事会第十九次会议上，我们对《关于跟投进展暨关联交易的议案》发表了独立意见：本次关联交易目的是投资公司房地产项目的开发运营，符合公司和全体股东的利益，不存在损害公司及其他股东特别是中小股东的利益的情形。该关联交易遵循了公开、自愿、诚信原则，且提交关联交易的程序合法公正，符合《公司法》、《证券法》等有关法律、法规和公司章程的规定，关联董事对该事项回避表决。我们同意该关联交易事项。

第九届董事会第二十三次会议上，我们对《关于向子公司提供财务资助暨关联交易的议案》发表了如下独立意见：公司向关联子公司提供财务资助，有利于其业务快速发展，满足其经营和发展的资金需求。三家财务资助对象信誉良好，风险处于可控范围内，不存在损害公司和中小股东利益的情形，不会对公司的生产经营造成不利影响。该关联交易遵循公开、自愿和诚信的原则，且提交关联交易的程序合法公正，符合《公司法》、《证券法》等有关法律、法规和公司章程的规定，关联董事对该事项回避表决。我们同意该关联交易事项。

第九届董事会第二十三次会议上，我们对《关于共同投资暨关联交易的议案》发表了如下独立意见：本次关联交易目的是对黄湖林区项目的合作开发运营，有利于促进公司的经营发展，符合公司和全体股东的利益，不存在损害公司及其他股东特别是中小股东利益的情形。该关联交易遵循了公开、自愿和诚信的原则，且提交关联交易的程序合法公正，符合《公司法》、《证券法》等有关法律、法规和公司章程的规定，

关联董事对该事项回避表决。我们同意该关联交易事项。

第九届董事会第二十四次会议上，我们对《关于跟投进展暨关联交易的议案》发表了独立意见：本次关联交易目的是投资公司房地产项目的开发运营，将公司地产项目运营效益和公司管理团队收益直接挂钩，有利于促进公司的经营发展，符合公司和全体股东的利益，不存在损害公司及其他股东特别是中小股东的利益的情形。该关联交易遵循了公开、自愿、诚信原则，且提交关联交易的程序合法公正，符合《公司法》、《证券法》等有关法律、法规和公司章程的规定，关联董事对该事项回避表决。我们同意该关联交易事项。

第九届董事会第二十六次会议上，我们对《关于对外投资暨关联交易的议案》发表了如下独立意见：本次关联交易旨在搭建大健康领域的平台。有利于促进公司的经营发展，符合公司和全体股东的利益，不存在损害公司及其他股东特别是中小股东利益的情形。该关联交易遵循了公开、自愿和诚信的原则，且提交关联交易的程序合法公正，符合《公司法》、《证券法》等有关法律、法规和公司章程的规定，关联董事对该事项回避表决。我们同意该关联交易事项。

(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

第九届董事会第十三次会议上，对《关于公司预计新增对子公司担保的议案》发表了如下独立意见：浙江宋都控股有限公司作为公司控股股东，在股东大会召开10日前提出临时提案并书面提交召集人；其临时提案属于股东大会职权范围，有明确的议题和具体决议事项，且符合法律法规和《公司章程》的有关规定。该提案程序和提案内容符合《公司法》、《公司章程》等规定。关于公司预计新增对子公司担保的议案》是为了确保公司及公司子公司在预计期间内生产经营的持续、稳健发展，满足其融资

需求。被担保方均为公司全资或控股子公司，根据目前开发项目的经营情况和未来项目开发计划，各公司有完善的还款计划，有能力偿还各自借款，并解除相应担保，公司承担的担保风险可控，没有损害公司股东特别是中小股东的利益。该事项的审议和表决程序符合《公司法》、《公司章程》的有关规定。我们同意公司2017年度预计担保额度并提交2017年第一次临时股东大会审议。

第九届董事会第十四次会议上，对《关于预计新增对合营企业担保暨关联交易的议案》发表了如下独立意见：1、公司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，预计为合营企业提供担保。公司所担保对象的财务风险处于公司可控制的范围之内，没有明显迹象表明公司可能因对外担保承担连带清偿责任。2、公司制订了《对外担保管理制度》，规定了对外担保对象的审查、对外担保的审批权限、管理、信息披露、责任人责任等，能够严格控制对外担保的风险。3、董事会在对该事项进行表决时，公司关联董事予以回避，董事会的表决程序符合相关法律、法规、规章及《公司章程》的规定。4、公司对外担保不存在与中国证监会《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》（证监发[2003]56号）及《关于规范上市公司对外担保行为的通知》（证监发[2005]120号）相违背的情况。我们同意公司2017年度为合营企业提供担保事项所作的安排。桐庐酒店为公司关联法人。根据《上海证券交易所股票上市规则》及公司的相关规定，公司2017年度为关联法人提供的担保尚需提请公司股东大会审议。

第九届董事会第二十次会议上，对《关于预计新增对参股公司提供担保的议案》和《关于预计新增对控股子公司提供担保的议案》发表了如下独立意见：公司所担保对象的财务风险处于公司可控制的范围之内，没有明显迹象表明公司可能因对外担保承担连带清偿责任。2、公司制定了《对外担保管理制度》，规定了对外担保对象的审查、对外担保的审批权限、管理、信息披露、责任人责任等，能够严格控制对外担保的风险。3、公司对外担保不存在与中国证监会《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》（证监发[2003]56号）及《关于规范上市公司对外担保行为的通知》（证监发[2005]120号）相违背的情况。同意《关于预计新增对

参股公司提供担保的议案》和《关于预计新增对控股子公司提供担保的议案》。

（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

报告期内，公司不存在高级管理人提名及薪酬情况。

（五）聘任或更换会计师事务所情况

第九届董事会第十四次会议上，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2017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：董事会在发出《关于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》前，已经取得了我们的认可。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2016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2017年度财务报告及内部控制审计机构符合有关法律、法规及本公司《章程》的有关规定，同意续聘并报公司年度股东大会审议。

（六）现金分红及其他投资者回报情况

第九届董事会第十四次会议上，我们对《关于公司2016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2016年年报审计会计师出具的公司《2016年审计报告》，我们认为，公司拟定2016年度不进行利润分配，也不以公积金转增股本，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。

第九届董事会第十四次会议上，我们对《关于公司未来三年股东回报规划

(2017-2019年)的议案》发表了如下独立意见：根据中国证监会《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》(证监发[2012]37号)、浙江证监局《关于转发进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》(浙证监上市字[2012] 138号)及《上市公司监管指引第3号——上市公司现金分红》(中国证券监督管理委员会公告[2013]43号)等有关规定，我们认为：公司制定的《未来三年股东回报规划(2017-2019年)》能够实现对投资者的持续、稳定的投资回报并兼顾公司的可持续发展。该项程序符合相关法律法规及《公司章程》的规定，我们对该议案无异议，并同意公司董事会将该议案提交公司股东大会审议。

(七) 公司及股东承诺履行情况

2017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，公司共发布了定期报告4次，临时公告100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。

(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。

四、总体评价和建议

2017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。

2018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。

公司第九届独立董事：华民、杜兴强、郑金都

二〇一八年三月二日

议案一

公司董事会 2017 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

报告期内，公司重点聚焦战略布局，坚持稳中求进，稳中求变，在保证房地产板块业务稳健发展的基础上，积极推进管控升级，有力整合区域效应，努力打造品牌口碑，继续巩固地产、服务、大健康三大板块综合发展格局。

行业竞争格局和发展趋势：

2017 年，在坚持房子的居住属性的基本政策定调下，房地产政策延续分类调控、因城施策的主基调。受调控政策趋严的影响，“三限”（即限购、限贷、限价）措施等房地产市场的收紧政策频出。房地产行业定向紧缩的监管政策成为常态，资金面仍将保持偏紧趋势，新增商品住宅供应量持续偏紧，成交量大幅回落但新房住宅成交均价依旧处于平稳上涨态势，去化较好。另一方面，租售并举、共有产权等政策的提出，将有利于建立房地产行业的长效机制，保持行业平稳健康发展。

新常态下，企业的竞争将更集中于产品品质、品牌、客户黏性、产业延伸等方面的竞争。

从公司自身而言，管控升级取得阶段性成果：

2017 年公司继续立足本业，专注房地产开发、销售与经营，时刻秉承臻享/品生活的经营理念，寻找突围路径。

（一）在土地获取方面，延续审慎策略，坚持“拿有市场的土地，做有市场的产品”。逐步开展棚户区改造、旧城改造等多元业态开发，同时与政府及业内优秀企业开展多方合作开发。2017 年公司共计获取土地（不包括公司拿地后合作开发）6 块，主要分布于杭州地区；新增合作开发地块（包括公司拿地后合作开发地块）共计 10 块，主要分布于杭州地区、湖州地区、衢州地区及舟山地区等。

（二）在品质打造方面，专注项目建设精细化、服务管控标准化、客户维护人性化，见细入微，精益求精打造高端“府”系产品。

（三）在销售和回笼方面，2017年宋都集团新宸悦府与江宸府二个项目跻身“2017年杭州楼市开盘速度TOP10”榜单，分列第三位与第十位。江宸府项目共计开盘2次，新宸悦府项目共计开盘3次，开盘当天100%售罄。舟山蓝郡国际实现集中交房率约90%，刷新舟山市场新房交付记录。

（四）在财务管控方面，公司延续“利润导向”原则，实行利润目标管控，强化信息系统保障，并有效提升融资管理水平，积极为公司的资金周转提供了强有力的保证。

（五）在激励管控方面，推出事业合伙人项目跟投管理办法，将项目运营效益和项目公司管理层以及员工收益直接挂钩，实现收益共享、风险共担，力促项目高效运作，企业良性健康发展。

顺应新常态，战略布局取得实质性效果：

近一年来，土拍规则由竞价转为限竞拍价、竞自持面积的方式；行业政策由租购并举落实至租售同权，九部委要求加快发展租赁市场和共有产权等制度性建设相继出台，宋都也快速接应，战略布局于长租公寓版块。

（一）提升能量，积极打造公司在地产存量市场的服务水平和影响力。公司在融资、设计、装修、服务、长租公寓开发等环节组合发力，通过输出品牌、输出管理，修炼内功、提升能量。2017年通过土地公开竞拍，获得三个部分自持项目，分别是杭州大江东“相贤府”项目、杭州富阳“麓宸府”项目、杭州富阳东洲项目。

（二）做大增量，积极探索城中村改造、棚户区改造、长租公寓等产业模式。在新形势下，提升自身品牌和管理输出能力、长租服务能力、存量增值能力，开拓出宋都特色的规模发展机制。

（三）注入新量，落地《中国（衢江）食品安全创新基地（筹）战略合作框架协议》。依托精准农业管理体系，开创全民食品大健康局面，有力开拓园区运营、新业务开发。

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近43.29万平方米，销售金额近70.20多亿元人民币。公司整体实现营业收入27.49亿元，比上年同期77.63亿元减少64.59%；

归属母公司净利润 1.56 亿元，较上年同期增加 3.55 亿元。截至 2017 年 12 月 31 日，公司资产总额为 176.65 亿元，较年初 95.28 亿元增加 85.40%。

（一）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	2,749,286,861.61	7,763,894,111.61	-64.59
营业成本	1,836,264,176.55	6,913,327,839.06	-73.44
销售费用	163,034,345.03	140,931,986.51	15.68
管理费用	111,652,774.58	106,528,911.16	4.81
财务费用	92,297,429.35	148,073,675.30	-37.67
经营活动产生的现金流量净额	8,050,023.77	2,584,957,366.25	-99.69
投资活动产生的现金流量净额	-2,240,178,273.37	-99,579,436.80	不适用
筹资活动产生的现金流量净额	1,754,175,425.35	-1,772,604,154.78	不适用

1、收入和成本

报告期内，营业收入中主营业务收入占 98.50%，比上年同期占比减少 0.99 个百分点；营业成本中主营业务成本占 98.78%，比上年同期减少 0.70 个百分点；公司主营业务较为稳定。

（1）主营业务分行业、分产品、分地区情况

单位：元 币种：人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
房地产业	2,706,451,601.20	1,813,093,555.44	33.01	-64.96	-73.64	增加 22.06 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	2,706,451,601.20	1,813,093,555.44	33.01	-64.96	-73.64	增加 22.06 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	2,462,400,521.95	1,649,282,256.71	33.02	-55.98	-69.28	增加 29 个百分点
安徽	173,106,861.61	118,834,315.25	31.35	-63.27	-65.52	增加 4.47 个百分点
江苏	70,944,217.64	44,976,983.48	36.6	-95.72	-96.14	增加 6.77 个百分点

报告期内，从行业和产品结构看，房地产销售的营业收入占 98.44%，比上年同期占比减少 1.04 个百分点；房地产销售的营业成本占 98.74%，比上年同期占比减少 0.74

个百分比；公司房地产主营业务较为稳定。

报告期内，从地区分部看，浙江地区营业收入占 89.57%，安徽地区营业收入占 6.30%，江苏地区营业收入占 2.58%，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	1,813,093,555.44	98.74	6,877,324,773.39	99.68	-73.64	收入同比下降 64.96%，成本同比下降 73.64%，毛利率有所上升
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	房地产业	1,813,093,555.44	98.74	6,877,324,773.39	99.68	-73.64	收入同比下降 64.96%，成本同比下降 73.64%，毛利率有所上升

(3) 主要销售客户及主要供应商情况

前五名客户销售额 12,524.49 万元，占年度销售总额 4.56%；其中前五名客户销售额中关联方销售额 0 万元，占年度销售总额 0 %。

前五名供应商采购额 55,848.65 万元，占年度采购总额 75.56%；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%。

2、费用

	2017 年度		2016 年度		2015 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	274,928.69		776,389.41		347,349.02	
销售费用	16,303.43	5.93	14,093.20	1.82	11,656.84	3.36
管理费用	11,165.28	4.06	10,652.89	1.37	7,466.30	2.15

财务费用	9,229.74	3.36	14,807.37	1.91	4,728.57	1.36
期间费用合计	36,698.45		39,553.46	-	23,851.20	-

报告期内，公司销售费用占营业收入的比例，较上年上升 4.11 个百分点。管理费用占营业收入的比例，较上年上升 2.69 个百分点。财务费用占营业收入的比例，较上年上升 1.45 个百分点，主要系本期营业收入减少所致。

3、现金流

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	8,050,023.775	2,584,957,366.25	-99.66
投资活动产生的现金流量净额	-2,240,178,273.37	-99,579,436.80	不适用
筹资活动产生的现金流量净额	1,754,175,425.35	-1,772,604,154.78	不适用
现金及现金等价物净增加额	-478,349,854.33	712,773,774.67	-167.11

经营活动产生的现金流量净额变动主要系本期销售商品、提供劳务收到的现金增加的同时，积极获取土地储备并加快开发周转节奏，购买商品、接受劳务支付的现金大幅增加所致。

投资活动产生的现金流量净额变动主要系本期项目合作开发对外投资增加所致。

筹资活动产生的现金流量净额变动主要系主要系本期新增土地储备而融资增加所致。

(二) 非主营业务导致利润重大变化的说明

本报告期末，对可供出售金融资产深圳达仁汇通资产管理企业（有限合伙）资产负债表日的账面价值进行减值测试，已有客观证据表明该金融资产发生减值，并确认减值损失，计提减值准备 29,984,721.09 元，影响本期归属于上市公司股东的净利润。

本报告期，宋都股份较多采取与其他房地产企业合作开发模式，按照合作协议向该等项目公司及其关联方提供资金支持开发经营，由此产生计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费 48,954,335.8 元，影响本期归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润。

(三) 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	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

		的比例 (%)		(%)	动比例 (%)
货币资金	2,006,526,483.05	11.36	1,499,610,941.37	15.74	33.80
应收账款	4,927,926.14	0.03	49,400.00	0.00	9,875.56
预付款项	6,673,919.10	0.04	553,632,636.08	5.81	-98.79
其他应收款	2,205,216,288.32	12.48	565,221,281.19	5.93	290.15
存货	10,526,665,161.86	59.58	5,963,716,709.61	62.59	76.51
可供出售金融资产	367,195,363.91	2.08	155,000,000.00	1.63	136.90
长期股权投资	1,786,209,296.05	10.11	143,881,741.88	1.51	1,141.44
递延所得税资产	206,933,313.85	1.17	208,648,536.79	2.19	-0.82
短期借款	1,100,000,000.00	6.23	500,000,000.00	5.25	120.00
应付账款	733,766,298.20	4.15	489,090,837.53	5.13	50.03
预收款项	5,476,421,665.12	30.99	1,765,604,425.14	18.53	210.17
应交税费	151,863,607.11	0.86	165,359,922.45	1.74	-8.16
应付利息	15,436,043.11	0.09	11,066,708.17	0.12	39.48
其他应付款	1,094,462,600.75	6.20	337,216,043.88	3.54	224.56
一年内到期的非流动负债	1,127,225,500.00	6.38	199,533,400.00	2.09	464.93
其他流动负债	598,724,146.26	3.39	535,052,237.14	5.62	11.90
长期借款	3,373,180,000.00	19.09	1,753,440,000.00	18.40	92.37

其他说明

应收账款：主要系应收购房款增加所致。

预付账款：主要系预付土地款减少所致。

其他应收款：主要系与其合营联营企业之间的往来款项增加所致。

存货：主要系本期新增土地储备所致。

可供出售金融资产：主要系本期新增投资所致。

短期借款：主要系本期新增短期融资所致。

预收账款：主要系预售项目销售增加所致。

其他应付款：主要系与其合营联营企业之间的往来款项增加所致。

一年内到期的非流动负债：主要系一年内到期的非流动负债融资增加所致。

长期借款：主要系本期新增长期融资所致。

2、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 945,000,000.00 元、贷款备偿保证金 183,089,900.00 元、保函保证金 34,100,000.00 元和为购房者提供的按揭保证金 1,034,500.00 元。

存货期末账面价值包含 4,159,938,010.91 元的存货用于担保。

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

其他应收款期末账面价值包含子公司宋都集团在上海银行购买的保本保收益型理

财产品 15,500 万元已用于质押，为宋都控股在该行借款提供担保。

长期股权投资期末账面价值包含子公司杭州泓都企业管理有限公司以持有的绿地控股集团杭州双塔置业有限公司股权向绿地控股集团有限公司提供质押。

投资性房地产期末账面价值包含 8,059,241.82 元的房屋及建筑物用于债务担保。

（四）行业经营性分析

1、报告期内投资开发情况

报告期内房地产开发投资情况单位:万元												
序号	地区	项目	对应项目公司名称	经营业态	在建项目/新开工项目/竣工项目	总建筑面积(平方米)	项目用地面积(平方米)	项目规划计容建筑面积(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	杭州下沙区	东郡之星	杭州润都房地产开发有限公司	住宅	在建	126,954.00	35,332.00	88,330.00	126,954.00	-	76,200.00	10,885.67
2	杭州大江区	丽郡国际	杭州鸿都置业有限公司	住宅	在建	182,883.09	60,722.00	133,588.40	182,883.09	-	92,000.00	15,879.46
3	舟山定海区	蓝郡国际一期	舟山蓝郡置业有限公司	住宅	竣工	229,578.71	50,042.00	184,582.36	0.00	229,578.71	228,700.00	35,237.31
4	舟山定海区	蓝郡国际二期	舟山蓝郡置业有限公司	写字楼	在建	77,620.46	17,865.10	70,020.62	77,620.46	-	71,300.00	8,602.72
5	杭州市余杭区	时间名座	杭州加悦都实业有限公司	写字楼	在建	130,642.00	27,032.00	102,720.91	130,642.00	-	68,000.00	10,648.94
6	杭州市富阳区	江宸府	杭州宸都房地产开发有限公司	住宅	在建	231,506.73	69,506.00	173,765.00	231,506.73	-	280,000.00	173,592.44
7	杭州大江区	新宸悦府	杭州荣都置业有限公司	住宅	在建	122,409.63	35,832.00	89,572.99	122,409.63	-	80,000.00	36,023.51
8	舟山临城区	柏悦府	舟山颂都置业有限公司	住宅	在建	103,554.00	37,164.00	72,731.46	103,554.00	-	151,139.00	82,939.57
9	溧阳溧阳镇	悦宸府	溧阳宋都房地产开发有限公司	住宅	在建	149,432.96	72,713.00	109,069.50	146,038.00	-	153,300.00	87,339.00
10	杭州市富阳区	麓宸府	杭州旭都房地产开发有限公司	住宅	储备项目	128,559.80	42,899.00	94,377.00	-	-	160,000.00	48,166.07
11	杭州市富阳区	富政储出[2017]13号地块项目	杭州涌都房地产开发有限公司	住宅	储备项目	142,251.54	64,733.00	84,152.90	-	-	150,000.00	16,000.00

12	杭州市富阳区	富政储出[2017]14号地块项目	杭州澜都房地产开发有限公司	住宅	储备项目	131,563.16	59,208.00	76,970.40	-	-	138,000.00	11,000.00
13	杭州大江东区	相贤府	杭州盛都置业有限公司	住宅	储备项目	101,235.40	38,232.00	61,171.20	-	-	90,000.00	51,965.00

2、报告期内销售情况

报告期内房地产销售情况单位：平方米、万元

项目	经营业态	状态栏	剩余可供出售楼面面积	总可售面积	截止 2017.12.31 已预售或已售楼面面积	2017 年度已预售或已售楼面面积	2017 年度销售金额	截止 2017.12.31 累计结算面积	2017 年度累计结算面积	2017 年度实现收入
香悦郡	住宅	竣工	490.63	147,044.76	146,554.13	-	-	146,554.13	1,574.16	2,145.66
	商铺及购物中心	竣工	1,061.87	7,974.01	6,912.14	4,324.79	9,926.22	6,912.17	4,593.91	10,055.59
晨光国际	住宅	竣工	2,526.37	324,632.17	322,105.80	5,510.07	9,099.70	321,746.52	5,680.01	8,438.01
	商铺及购物中心	竣工	4,198.46	15,259.99	11,061.53	754.59	1,580.26	11,059.14	919.33	1,828.71
东郡国际	住宅	竣工	484.63	214,126.17	213,641.54	3,948.59	6,812.42	213,641.54	5,482.76	9,175.52
	商铺及购物中心	竣工	-	4,086.17	4,086.17	134.75	294.57	4,086.17	134.75	280.55
东郡三期	住宅	竣工	-	103,317.37	103,317.37	-	-	103,317.37	-	-
	商铺及购物中心	竣工	100.01	4,310.21	4,210.20	1,331.01	2,228.29	4,129.48	1,478.65	2,378.27
东郡之星	住宅	在建	1,755.83	84,362.62	82,606.79	64,966.19	83,301.33	-	-	-
	商铺及购物中心	在建	230.14	2,694.07	2,463.93	2,463.93	7,893.32	-	-	-
淘天地	写字楼	竣工	6,699.94	38,477.37	31,777.43	9,735.86	17,478.76	30,359.48	15,187.83	23,207.93
	商业	竣工	2,199.08	10,367.71	8,168.63	649.65	2,041.76	7,742.90	394.65	665.15
阳光国	住宅	竣工	52,803.36	250,095.48	197,292.12	-	-	197,292.12	2,212.87	4,536.57
	商铺及	竣								

际	购物中心	工	8,275.40	11,071.98	2,796.58	999.47	2,802.22	2,580.43	783.32	2,119.26
丽郡国际	住宅	在建	1,726.59	129,544.74	127,818.15	70,755.64	77,441.32	-	-	-
	商铺及购物中心	在建	1,046.41	2,002.56	956.15	956.15	1,906.86	-	-	-
新宸悦府	住宅	在建	25,266.26	84,619.01	59,352.75	59,352.75	74,467.29	-	-	-
	商铺及购物中心	在建	3,549.06	3,549.06	-	-	-	-	-	-
印象西湖	住宅	竣工	475.94	207,256.59	206,780.65	-	-	206,638.57	-	-
	商业	竣工	70,430.29	72,699.40	2,269.11	-	-	2,269.11	-	-
	写字楼	竣工	21,362.07	167,604.66	146,242.59	5,355.83	6,243.66	144,395.73	15,251.11	15,252.19
蓝郡国际	住宅	竣工	17,541.54	144,372.42	126,830.88	48,929.44	75,749.82	96,480.63	96,480.63	132,188.00
	商铺及购物中心	竣工	14,888.01	30,270.30	15,382.29	15,382.29	34,846.15	8,874.00	8,874.00	20,563.00
	写字楼	在建	55,694.27	61,724.12	6,029.85	6,029.85	9,630.93	-	-	-
时间名座	写字楼	在建	45,968.17	65,738.13	19,769.96	19,769.96	34,458.68	-	-	-
	商业	在建	5,118.07	5,447.61	329.54	329.54	852.08	-	-	-
江宸府	住宅	在建	1,006.69	63,612.80	62,606.11	62,606.11	105,249.07	-	-	-
	商铺及购物中心	在建	812.59	812.59	-	-	-	-	-	-

(五) 投资状况分析

序号	公司名称	股权取得方式	股权取得时点	出资额	出资比例 (%)
1	杭州宸都房地产开发有限公司	新设子公司	2017年1月5日	396,141,100.00	99.04
2	杭州涵都投资管理有限公司	新设子公司	2017年1月16日	1,000,000.00	100
3	杭州荣昇资产管理有限公司	新设子公司	2017年3月24日	1,000,000.00	100
4	杭州颂怡投资管理有限公司	新设子公司	2017年5月10日	未实缴	100
5	舟山颂都置业有限公司	新设子公司	2017年5月11日	200,000,000.00	100
6	杭州鑫都投资管理有限公司	新设子公司	2017年5月18日	未实缴	100
7	杭州信都投资管理有限公司	新设子公司	2017年5月18日	未实缴	100
8	杭州润都投资管理有限公司	新设子公司	2017年5月18日	未实缴	100
9	溧阳宋都房地产开发有限公司	新设子公司	2017年6月6日	200,000,000.00	100
10	杭州宸都投资管理有限公司	新设子公司	2017年6月8日	未实缴	100
11	杭州耀都投资管理有限公司	新设子公司	2017年6月8日	490,000,000.00	100
12	杭州旭都投资管理有限公司	新设子公司	2017年6月8日	未实缴	100
13	杭州泓都企业管理有限公司	新设子公司	2017年7月11日	未实缴	100
14	杭州涌都企业管理有限公司	新设子公司	2017年7月11日	540,000,000.00	100
15	浙江自贸区恒晟投资管理有限公司	新设子公司	2017年7月28日	100,000,000.00	100
16	上海永都健康管理有限公司	新设子公司	2017年8月7日	未实缴	100
17	杭州惠都企业管理有限公司	新设子公司	2017年8月23日	未实缴	100
18	杭州铭都企业管理有限公司	新设子公司	2017年8月23日	60,000,000.00	100
19	杭州荣都企业管理有限公司	新设子公司	2017年8月23日	未实缴	100
20	杭州跃都企业管理有限公司	新设子公司	2017年8月23日	未实缴	100
21	杭州盛都企业管理有限公司	新设子公司	2017年8月23日	未实缴	100
22	杭州澜都企业管理有限公司	新设子公司	2017年9月19日	500,000,000.00	100
23	杭州澄都企业管理有限公司	新设子公司	2017年9月19日	40,000,000.00	100
24	杭州瀚都企业管理有限公司	新设子公司	2017年9月19日	196,180,000.00	98.09
25	舟山瑞都置业有限公司	新设子公司	2017年9月28日	未实缴	100
26	杭州旭都房地产开发有限公司	新设子公司	2017年10月9日	369,000,000.00	100

27	杭州浚都企业管理有限公司	新设子公司	2017年11月9日	未实缴	100
28	杭州淇都企业管理有限公司	新设子公司	2017年11月9日	未实缴	100
29	杭州盛都置业有限公司	新设子公司	2017年11月17日	未实缴	100
30	杭州沛都企业管理有限公司	新设子公司	2017年11月29日	未实缴	100
31	杭州淞都企业管理有限公司	新设子公司	2017年11月29日	未实缴	100
32	杭州沔都企业管理有限公司	新设子公司	2017年11月29日	未实缴	100
33	浙江自贸区连都企业管理有限公司	新设子公司	2017年12月4日	未实缴	100
34	杭州涌都房地产开发有限公司	新设子公司	2017年12月20日	540,000,000.00	100
35	杭州澜都房地产开发有限公司	新设子公司	2017年12月20日	500,000,000.00	100
36	衢州市衢江区宋都农业科技有限公司	新设子公司	2017年12月22日	未实缴	100
37	浙江自贸区源颂投资管理有限公司	新设子公司	2017年12月28日	未实缴	100
38	浙江自贸区源盛投资管理有限公司	新设子公司	2017年12月28日	未实缴	100
39	浙江自贸区源昇投资管理有限公司	新设子公司	2017年12月28日	未实缴	100
40	浙江自贸区源祺投资管理有限公司	新设子公司	2017年12月28日	未实缴	100
41	浙江自贸区源茂投资管理有限公司	新设子公司	2017年12月28日	未实缴	100

(六) 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	150,000.00	1,313,025.72	71,557.62
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	84,366.50	883.72
3	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	85,413.07	4,223.43
4	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	21,798.82	978.32
5	杭州淘天地房地产	房地产	杭州淘天地项	20,000.00	20,330.61	588.42

	开发有限公司	开发	目			
6	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	1,816.04	2,449.11
7	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	69,965.70	-747.12
8	桐庐桐都置业有限公司	房地产开发	桐庐东门新天地项目	8,000.00	11,884.98	296.96
9	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	300,262.72	23,409.19
10	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	26,377.33	-1,677.73
11	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	1,097.18	-157.15
12	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	36,012.18	349.23
13	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	254,182.99	-1,605.74
14	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	134,891.68	-1,377.08
15	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	156,101.92	-857.22
16	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	184,222.52	13.06
17	合肥印象西湖房地产投资有限公司	房地产开发	印象西湖花园一期、二期项目	20,000.00	73,885.91	1,389.55
18	舟山颂都置业有限公司	房地产开发	舟山柏悦府项目	20,000.00	84,103.47	-351.96
19	杭州宸都房地产开发有限公司	房地产开发	富阳江宸府项目	40,000.00	341,015.67	-692.83
20	溧阳宋都房地产开发有限公司	房地产开发	溧阳悦宸府项目	20,000.00	93,616.02	-1,638.27
21	杭州旭都房地产开发有限公司	房地产开发	富阳麓宸府项目	56,000.00	48,424.10	-66.90
22	杭州涌都房地产开发有限公司	房地产开发	富阳东洲地块项目	54,000.00	55,006.74	-20.29
23	杭州盛都置业有限公司	房地产开发	杭州大江东相贤府项目	33,000.00	52,033.03	-0.07
24	杭州澜都房地产开发有限公司	房地产开发	富阳东洲地块项目	50,000.00	50,999.97	-0.03
25	杭州慧源投资管理	投资管	资产投资管理	300.00	299.36	4.47

	有限公司	理			
--	------	---	--	--	--

(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有限公司	房地产开发	150,000.00	1,313,025.72	330,854.46	71,557.62
杭州恒都房地产开发有限公司	房地产开发	74,900.00	85,413.07	81,937.68	4,223.43
杭州江都房地产开发有限公司	房地产开发	5,000.00	1,816.04	-4,824.48	2,449.11
舟山蓝郡置业有限公司	房地产开发	20,000.00	300,262.72	41,609.66	23,409.19
绍兴市柯桥区宋都房地产开发有限公司	房地产开发	5,000.00	26,377.33	10,189.68	-1,677.73
杭州鸿都置业有限公司	房地产开发	5,000.00	254,182.99	2,606.19	-1,605.74
合肥宋都房地产开发有限公司	房地产开发	5,000.00	8,962.13	8,231.48	-2,057.77

(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	-771.51	-1,394.66	不适用	主要系销售收入增加所致
杭州宋都房地产集团有限公司	71,557.62	6,436.43	1,011.76	主要系本期取得子公司分红收益所致
杭州永都房地产开发有限公司	883.72	-13,112.28	不适用	主要系本期交付结转毛利率提升所致
杭州恒都房地产开发有限公司	4,223.43	-9,754.55	不适用	主要系本期交付结转毛利率提升所致
杭州香悦郡置业有限公司	978.32	-20,057.75	不适用	主要系本期交付结转毛利率提升所致
杭州淘天地房地产开发有限公司	588.42	-2,577.13	不适用	主要系本期交付结转毛利率提升所致
杭州江都房地产开发有限公司	2,449.11	-10,473.44	不适用	主要系本期交付结转毛利率提升所致
杭州加悦都实业有限公司	-747.12	-127.57	不适用	主要系本期项目开始预售销售推广费用增加所致
桐庐桐郡置业有限公司	296.96	-38.69	不适用	主要系本期销售结转收入增加所致
舟山蓝郡置业有限公司	23,409.19	-1,140.50	不适用	主要系本期集中交付结转收入所致。
绍兴市柯桥区宋都房地产开		-513.37	不适用	主要系本期融资费用增加所

发有限公司	-1,677.73			致
南京南郡房地产开发有限公司	349.23	27,195.83	-98.72	主要系本期交付结转收入减少所致
杭州宋都新大健康管理有限公司	-144.39	-94.56	不适用	主要系对合营企业投资收益减少所致
杭州鸿都置业有限公司	-1,605.74	-788.07	不适用	主要系本期销售上升而相应费用增加所致
杭州润都房地产开发有限公司	-1,377.08	-325.00	不适用	主要系本期销售上升而相应费用增加所致
杭州荣都置业有限公司	-857.22	-0.05	不适用	主要系本期销售上升而相应费用增加所致
合肥宋都房地产开发有限公司	-2,057.77	553.66	-471.66	主要系本期销售结转收入减少所致
浙江东霖房地产开发有限公司	13.06	5,008.24	-99.74	主要系本期销售结转收入减少所致
合肥印象西湖房地产投资有限公司	1,389.55	2,864.80	-51.50	主要系本期销售结转收入减少所致
杭州宋都旅游开发有限公司	1,129.32	-52.33	不适用	主要系本期计收资金占用费所致
安徽顺望月子会所有限公司	-143.96	-1.10	不适用	主要系本期月子会所拟投入运营相应费用增加所致

三、关于公司未来发展的讨论与分析

(一) 行业格局和趋势

目前，中国房地产行业的集中度不高，呈现区域差异性较大的竞争格局。行业处在不断的整合过程中，行业集中度逐渐提升。具体来看，中国房地产行业当前的格局和趋势主要表现在以下几个方面：

1、房地产行业进入壁垒日益提高，竞争加剧：一方面随着房地产市场化机制的逐步发展和完善，行业的管理日益规范，这就对房地产企业的规模和资金实力的要求越来越高，国内一流房地产企业的跨区域发展及境外房地产企业的不断介入，市场竞争日趋激烈。相对缺乏品牌的中小房地产开发企业将被市场淘汰。另一方面，在市场竞争日趋激烈的环境下，市场对房地产企业在融资能力、产品创新、项目管理、人力资源等方面的综合实力竞争能力提出了更高的要求。

2、区域差异性较大：我国房地产投资主要集中在东部地区，中西部地区投资量相对较少。东部地区房地产市场容量和需求较大、市场较为成熟，竞争较为充分，而中、西部地区房地产市场起步较晚，发展相对滞后。

3、资本竞争激烈：房地产是资金密集型产业，随着房地产行业市场竞争的升级，资本实力将成为企业竞争的主导因素，实力雄厚、具有相当规模和品牌优势、规范成熟的房地产企业将成为市场的领导者。

（二）公司发展战略

2018年，公司将继续提升内部建设，以“快专效质”为目标，“以利润为导向，以营销为引领”去具体实践：

1、提升“高周转”的运营能力。提升在土地储备、产品结构及系统运营的这三方面能力，在此基础上继续实现“高周转”。

2、“一体两翼”主航道战略。在坚持地产开发业务的同时，寻找业务新的增长点和价值实现点，将触角伸向产业地产、长租公寓、综合服务、教育等新领域，加深与金融企业的合作，提升资本的影响力，实现地产金融化战略。

3、在做好房地产开发主业的同时，继续加强产业地产的研究，持续深入探索大健康等领域，为公司构建双轮驱动模式，奠定公司未来发展基础。

（三）经营计划

在土地获取方面，公司将合理投资布局，创新投拓模式，加强股权类合作，加大兼并、收购力度，拿有市场的土地，公司仍将扎根杭州，同时拓展长三角重点城市的落地机会，形成区域化土地储备格局，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，保障公司土地储备和未来发展。

在营销发展方面，公司从“一切为营销为导向的”方针升华为“以营销为引领”公司将积极采取多种有效营销方式，加强销售工作，提升资金回笼速度，提高经营性现金流比重，促进公司经营业绩平稳增长。

在品质提升方面，秉承“臻享/品生活”价值理念，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。

在内部管控方面，强化内部管控力度，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，为公司业务发展提供可靠

支撑。

深耕自持、发展长租：顺应国内住房租赁刚性需求，通过公司团队优势、管理优势、品牌优势、服务优势、合作优势的输出，做好地区深耕，聚焦租赁需求旺盛的核心区域并发力。同时，以集中或分布式自持公寓为主要体现，打造宋都自持品牌。辅以专业有效的长租大数据积累，通过资产管理、大数据为入口的服务，打造开放的公寓管理平台，构建品牌、产品、服务三大核心能力。

（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。

宋都基业投资股份有限公司

董 事 会

2018年3月2日

议案二

公司监事会 2017 年工作报告

各位股东及股东代表：

现将公司监事会 2017 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	5
监事会会议情况	监事会会议议题
第九届监事会第七次会议于2017年4月13日召开	审议通过了《公司监事会 2016 年度工作报告》；审议通过了《公司 2016 年度报告》全文及摘要；审议通过了《关于公司 2016 年度内部控制评价报告的议案》；审议并通过了《关于控股股东向公司提供借款暨关联交易的议案》；审议并通过了《关于公司 2017 年度预计日常关联交易事项的议案》；审议并通过了《公司募集资金存放与实际使用情况专项报告》；审议通过了《关于公司未来三年股东回报规划（2017-2019 年）的议案》；审议通过了《关于修订<公司章程>的议案》；审议通过了《关于预计新增对合营公司担保暨关联交易的议案》
第九届监事会第八次会议于2017年4月21日召开	审议通过了《公司2017年第一季度报告》全文及正文
第九届监事会第九次会议于2017年月日召开	审议通过了《公司2017半年度报告》全文及正文
第九届监事会第十次会议于2017年10月11日召开	审议通过公司《关于会计变更政策的议案》
第九届监事会第十一次会议于2017年召开	审议通过了《公司2017年第三季度报告》全文及正文

报告期内，监事会成员共召开了 5 次监事会会议，列席了 16 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2017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。

2018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

监 事 会

2018年3月2日

议案三

公司 2017 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

2017 年，本公司营业收入 274,928.69 万元，营业总成本 242,879.14 万元，其中营业成本 183,626.42 万元，营业税金及附加 18,972.95 万元，销售费用 16,303.43 万元，管理费用 11,165.28 万元，财务费用 9,229.74 万元，资产减值损失 3,581.31 万元；营业利润 30,391.42 万元，营业外收入 190.54 万元，营业外支出 390.38 万元，利润总额 30,191.58 万元，净利润 15,771.87 万元，归属于母公司所有者的净利润 15,567.56 万元。

2017 年末，公司资产总计 1,766,556.30 万元，所有者权益合计 393,029.16 万元，归属于母公司所有者权益合计 372,955.24 万元，负债合计 1,373,527.14 万元，资产负债率 77.75%，预收款项 547,642.17 万元，扣除预售房款后资产负债率 67.76%。

二、公司近三年主要经营指标变动情况及原因分析

单位：元

	2017 年	2016 年	本年比上年增 减 (%)	2015 年
营业总收入	2,749,286,861.61	7,763,894,111.61	-64.59	3,473,490,212.15
营业利润	303,914,205.64	-33,988,655.67	不适用	124,971,366.50
利润总额	301,915,838.26	-36,618,892.97	不适用	124,966,495.89
归属于上市公司股东的 净利润	155,675,610.94	-199,474,656.94	不适用	77,537,200.93
归属于上市公司股东的 扣除非经常性损益的净 利润	125,365,151.70	-229,486,844.42	不适用	63,632,939.72
经营活动产生的现金流 量净额	8,050,023.77	2,584,957,366.25	-99.69	2,098,186,685.48
	2017 年末	2016 年末	本年末比上年 末增减 (%)	2015 年末
资产总额	17,665,562,980.92	9,528,285,298.96	85.40	13,777,985,848.76

负债总额	13,735,271,382.86	5,768,277,982.28	138.12	9,833,906,496.28
归属于上市公司股东的所有者权益	3,729,552,435.43	3,584,417,286.94	4.05	3,792,403,305.41
总股本	1,340,122,326	1,340,122,326	0.00%	1,340,122,326

1、2017年度，公司营业收入比上年同期减少64.59%，主要系本期舟山蓝郡一期项目集中交付，集中交付楼盘较少而相应结转收入减少所致。

2、2017年度，归属于上市公司股东的净利润扭亏为盈，主要系楼市相对回暖，本期销售毛利率提升，盈利水平提高所致。

3、2017年度，经营活动产生的现金流量净额大幅减少，主要系销售商品、提供劳务收到的现金增加的同时，积极获取土地储备并加快开发周转节奏，购买商品、接受劳务支付的现金大幅增加所致。

主要财务指标	2017年	2016年	本年比上年增减(%)	2013年
基本每股收益(元/股)	0.12	-0.15	不适用	0.06
稀释每股收益(元/股)	0.12	-0.15	不适用	0.06
用最新股本计算的每股收益(元/股)	0.12	-0.15	不适用	0.06
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.09	-0.17	不适用	0.05
加权平均净资产收益率(%)	4.25	-5.41%	增加9.66个百分点	2.06
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	3.42	-6.22%	增加9.64个百分点	1.69
每股经营活动产生的现金流量净额(元/股)	0.01	1.93	-99.69	1.57
归属于上市公司股东的每股净资产(元/股)	2.78	2.67	4.05	2.83
资产负债率(%)	77.75	60.54	28.43	71.37

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	2,749,286,861.61	7,763,894,111.61	-64.59
营业成本	1,836,264,176.55	6,913,327,839.06	-73.44
销售费用	163,034,345.03	140,931,986.51	15.68
管理费用	111,652,774.58	106,528,911.16	4.81
财务费用	92,297,429.35	148,073,675.30	-37.67
经营活动产生的现金流量净额	8,050,023.77	2,584,957,366.25	-99.69
投资活动产生的现金流量净额	-2,240,178,273.37	-99,579,436.81	不适用
筹资活动产生的现金流量净额	1,754,175,425.35	-1,772,604,154.78	不适用

(二) 营业收入分析

单位：元

项目	2017 年度		2016 年度		2015 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务收入	2,707,910,282.17	98.50%	7,723,741,295.54	99.48%	3,441,073,224.75	99.07%
其他业务收入	41,376,579.44	1.5%	40,152,816.07	0.52%	32,416,987.40	0.93%
营业收入	2,749,286,861.61	100%	7,763,894,111.61	100.00%	3,473,490,212.15	100%

1、公司的主营业务收入

2017年度，公司营业收入比上年同期减少64.59%，主要系本期舟山蓝郡一期项目集中交付，集中交付楼盘较少而相应结转收入减少所致。

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，2017年度公司房地产实现出租收入4137.66万元，比上年租赁收入增加 3.05 %。2015年度、2016年度和2017年度，其他业务收入分别占收入总额的0.93 %、0.52%、1.5%所占份额较小。

3、主营业务分行业情况

分行业	主营业务收入（元）	主营营业成本（元）	毛利率（%）	营业收入比上年增减（%）	营业成本比上年增减（%）	毛利率比上年增减（%）
房地产业	2,706,451,601.20	1,813,093,555.44	33.01	-64.96	-73.64	增加 22.06 个百分点
合计	2,706,451,601.20	1,813,093,555.44	33.01	-64.96	-73.64	

报告期内，公司实现的主营业务收入总额为270,791.03万元，比上年同期减少64.96%，其中，房地产行业产生的营业收入占主营业务收入的99.95%。从产品结构看，商品房销售产生的营业收入占主营业务收入的99.95%。

2017年度，毛利率增加主要系楼市相对回暖，本期销售毛利率提升，盈利水平提高所致。

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（%）
浙江	2,462,400,521.95	-55.98
安徽	173,106,861.61	-63.27
江苏	70,944,217.64	-95.72
合计	2,706,451,601.20	-64.96

2017年度公司的营业收入浙江地区营业收入占89.57%，安徽地区营业收入占6.30%，江苏地区营业收入占2.58%，公司的主要业务分布长江中下游地区，业务相对稳定。

（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	1,813,093,555.44	98.74	6,877,324,773.39	99.68	-73.64
合计		1,813,093,555.44	98.74	6,877,324,773.39	99.68	-73.64

（四）、主要供应商及客户对公司的影响

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

公司前五名客户销售金额合计12524.49万元，占销售总额4.56%。

公司前五名供应商采购金额合计55848.65万元，占采购总额75.56%。

（五）、非经常性损益情况

单位：元

非经常性损益项目	2017年度	2016年度	2015年度
非流动资产处置损益	161,836.74	22,346,611.06	-7,267.77
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
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	48,954,335.80	14,563,276.71	16,409,967.12
委托他人投资或管理资产的损益	6,334,658.95		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	-77,082.93		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益			114,919.98

对外委托贷款取得的损益		3,251,111.11	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-1,410,998.73	-86,795.39	1,900,120.87
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-18,114,352.44		
少数股东权益影响额	-28,238.92	-23,557.14	20,772.17
所得税影响额	-5,509,699.23	-10,083,458.87	-4,834,151.16
合计	30,310,459.24	30,012,187.48	13,904,261.21

本报告期，宋都股份较多采取与其他房地产企业合作开发模式，按照合作协议向该等项目公司及其关联方提供资金支持开发经营，由此产生计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费48,954,335.8元，影响本期归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润。

(六)、近三年期间费用变动情况分析

单位：万元

	2017 年度		2016 年度		2015 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	274,928.69		776,389.41		347,349.02	
销售费用	16,303.43	5.93	14,093.20	1.82	11,656.84	3.36
管理费用	11,165.28	4.06	10,652.89	1.37	7,466.30	2.15
财务费用	9,229.74	3.36	14,807.37	1.91	4,728.57	1.36
期间费用合计	36,698.45		39,553.46	-	23,851.20	-

报告期内，公司销售费用占营业收入的比例，较上年上升 4.11 个百分点。管理费用占营业收入的比例，较上年上升 2.69 个百分点。财务费用占营业收入的比例，较上年上升 1.45 个百分点，系本期营业收入减少所致。

从期间费用占签约销售额的比例来看，2017 年度签约销售金额 70.20 亿元，期间费用占签约销售额的比例为 5.23%；2016 年度签约销售金额 55.81 亿元，期间费用占签约销售额的比例为 7.09%；期间费用占比较 2016 年下降 1.86 个百分点，费用控制效果显著。

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	2017年12月31日		2016年12月31日		2015年12月31日	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
流动资产	1,520,593.26	86.08	892,641.65	93.68	1,332,788.31	96.73
非流动资产	245,963.04	13.92	60,186.88	6.32	45,010.28	3.27
资产总额	1,766,556.30	100.00	952,828.53	100.00	1,377,798.58	100.00

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

1、流动资产

公司的资产主要为流动资产，主要由货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款和存货组成。最近三年的流动资产构成如下：

单位：万元

主要构成项目	2017年12月31日		2016年12月31日		2015年12月31日	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
货币资金	200,652.65	13.20	149,961.09	16.80	94,279.08	7.07
应收账款	492.79	0.03	4.94	0.00	871.90	0.07
预付款项	667.39	0.04	55,363.26	6.20	5,879.71	0.44
其他应收款	220,521.63	14.50	56,522.13	6.33	133,262.11	10.00
存货	1,052,666.52	69.23	596,371.67	66.81	1,068,683.86	80.18
其他流动资产	45,592.28	3.00	34,418.55	3.86	29,811.65	2.24
流动资产合计	1,520,593.26	100.00	892,641.65	100.00	1,332,788.31	100.00

(1) 货币资金：

货币资金明细情况如下：

单位：元

项目	期末数	期初数
库存现金	563,412.51	520,110.20
银行存款	841,065,740.94	1,319,599,744.30
其他货币资金	1,164,897,329.60	179,491,086.87
合计	2,006,526,483.05	1,499,610,941.37
其中：存放在境外的款项总额	84,994,578.01	

货币资金期末数中包括保函保证金 34,100,000.00 元、贷款备偿保证金 183,089,900.00 元、为购房者提供的按揭保证金 1,034,500.00 元以及为宋都控股

银行借款提供质押担保的定期存单 945,000,000.00 元；货币资金期初数中包括保函保证金 20,100,000.00 元、贷款备偿保证金 47,307,900.00 元、为购房者提供的按揭保证金 10,551,103.99 元以及为宋都控股银行借款提供质押担保的定期存单 100,000,000.00 元。

(2) 应收账款：

应收账款金额前五名明细如下：

单位：元

单位名称	账面余额	占应收账款余额的比例 (%)	坏账准备
舟山市定海区人民政府小沙街道办事处	4,866,620.60	93.82	243,331.03
舟山国际粮油集散中心开发有限公司	214,000.00	4.13	10,700.00
绍兴县家味商务酒店	25,883.49	0.50	1,294.17
赵大猛	21,154.95	0.41	1,057.75
李东辉	15,287.65	0.29	764.38
小 计	5,142,946.69	99.15	257,147.33

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	5,187,290.67	259,364.53	5.00
小 计	5,187,290.67	259,364.53	5.00

(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
宁波奉化和都房地产开发有限公司	合营/联营企业配套开发资金	396,287,500.00	1 年以内	17.66		是
杭州绿城申润置业有限公司	合营/联营企业配套开发资金	380,602,178.00	1 年以内	16.96		是
桐庐大奇山郡置业有限公司	合营/联营企业配套开发资金	175,705,424.66	1 年以内	7.83		是
		35,076,553.42	1-2 年	1.56		

		91,181,660.25	2-3年	4.06		
上海银行城西支行	银行理财产品	155,000,000.00	1年以内	6.91		否
杭州江悦郡置业有限公司	合营/联营企业配套开发资金	154,695,068.48	1年以内	6.89		是
小计		1,388,548,384.81		61.88		

其他应收款账龄分析如下：

单位：元

账龄	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1年以内	190,784,890.82	9,539,244.55	5.00
1-2年	13,929,519.09	1,392,951.91	10.00
2-3年	12,906,032.35	3,871,809.70	30.00
3年以上	48,054,183.21	24,027,091.62	50.00
小计	265,674,625.47	38,831,097.78	14.62

其他应收款类别明细情况如下：

种类	期末数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备	1,078,853,316.33	48.08			1,078,853,316.33
按信用风险特征组合计提坏账准备	265,674,625.47	11.84	38,831,097.78	14.62	226,843,527.69
单项金额不重大但单项计提坏账准备	899,519,444.30	40.08			899,519,444.30
合计	2,244,047,386.10	100.00	38,831,097.78	1.73	2,205,216,288.32

(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(%)
杭州萧山供水有限公司	1,908,697.02	28.60
浙江杭州湾建筑集团有限公司	421,487.06	6.32
杭州通达集团有限公司	168,220.82	2.52

宁波建工工程集团有限公司	166,783.89	2.50
国网浙江省电力公司杭州供电公司	121,808.96	1.83
小 计	2,786,997.75	41.77

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	4,390,183.85	65.78		4,390,183.85	550,802,774.93	99.49		550,802,774.93
1-2 年	52,090.19	0.78		52,090.19	172,603.85	0.03		172,603.85
2-3 年	45,390.98	0.68		45,390.98	262,880.61	0.05		262,880.61
3 年以上	2,186,254.08	32.76		2,186,254.08	2,394,376.69	0.43		2,394,376.69
合 计	6,673,919.10	100.00		6,673,919.10	553,632,636.08	100.00		553,632,636.08

(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	3,059,213.51		3,059,213.51	2,880,450.23		2,880,450.23
开发成本	7,607,968,519.62		7,607,968,519.62	2,912,440,927.57		2,912,440,927.57
开发产品	2,505,620,739.00	1,409,007.86	2,504,211,731.14	2,656,828,209.04	35,402,466.95	2,621,425,742.09
出租开发产品	411,425,697.59		411,425,697.59	426,969,589.72		426,969,589.72
合 计	10,528,074,169.72	1,409,007.86	10,526,665,161.86	5,999,119,176.56	35,402,466.95	5,963,716,709.61

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
舟山蓝郡国际	2015.10	2018.10	22.87 亿元	1,602,898,794.87	346,345,427.96
杭州丽郡国际	2016.02	2018.12	9.20 亿元	510,802,367.22	673,852,106.58
杭州东郡之星	2016.03	2018.12	7.62 亿元	541,877,365.05	645,413,430.68
杭州新宸悦府	2017.04	2019.06	8.00 亿元	213,500,000.00	575,141,589.82
杭州时间名座	2017.02	2019.12	6.80 亿元	40,538,370.58	199,386,868.98

舟山柏悦府	2017.07	2019.12	15.11 亿元		833,840,510.55
杭州江宸府	2017.07	2020.03	28.00 亿元		1,735,948,527.71
溧阳悦宸府	2017.11	2019.09	15.33 亿元		844,305,370.08
杭州盛都置业有限公司 (待开发项目)	2018.05	2020.01	9.00 亿元		519,650,000.00
杭州麓宸府	2018.03	2020.09	16.00 亿元		481,660,657.41
杭州涌都房地产开发有 限公司(待开发项目)	2018.05	2020.12	15.00 亿元		160,000,000.00
杭州澜都房地产开发有 限公司(待开发项目)	2018.05	2020.12	13.80 亿元		110,000,000.00
奉化南山新村改造(一级 土地开发)					480,175,378.00
其他				2,824,029.85	2,248,651.85
小 计				2,912,440,927.57	7,607,968,519.62

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
舟山蓝郡国际一期	2017.11		1,686,047,557.17	983,195,489.83	702,852,067.34
合肥印象西湖花园	2014.06	792,039,688.24	5,878,380.07	111,888,202.69	686,029,865.62
杭州阳光国际	2014.09	713,206,724.16	1,011,065.46	63,010,025.43	651,207,764.19
淘天地商务大厦	2016.05	358,616,627.01	-861,046.75	203,088,953.97	154,666,626.29
桐庐东门新天地	2015.08	131,526,132.37	2,575,232.64	17,277,973.72	116,823,391.29
杭州晨光国际	2013.12	196,794,099.22		112,887,298.13	83,906,801.09
香悦郡国际公寓	2016.11	127,053,397.31	3,057,415.50	108,408,106.02	21,702,706.79
南京南郡国际一期	2015.10	35,369,901.50	-177,581.63	12,178,611.67	23,013,708.20
南京南郡国际二期	2016.06	55,402,809.35	-15,004,198.54	32,620,790.18	7,777,820.63
杭州东郡国际一期	2014.06	98,687,046.39	-10,353,532.59	88,233,616.98	99,896.82
杭州东郡国际二期	2014.12	49,445,297.76	-5,473,068.89	35,239,363.29	8,732,865.58
杭州东郡国际三期	2016.03	50,693,950.21	-4,511,910.11	38,052,527.06	8,129,513.04
其他	--	47,992,535.52	-541,162.62	6,773,660.78	40,677,712.12
小 计		2,656,828,209.04	1,661,647,149.71	1,812,854,619.75	2,505,620,739.00

本期减少含转入出租开发产品 880,376.00 元。

存货——出租开发产品

项目名称	期初数	本期增加	本期减少	期末数
阳光国际	116,555,503.47	880,376.00	6,540,619.21	110,895,260.26
绍兴金柯商汇	267,129,771.96		7,768,603.68	259,361,168.28
采荷嘉业	37,162,857.30		1,768,539.71	35,394,317.59
新城国际	5,918,775.35		334,567.92	5,584,207.43
采荷人家	202,681.64		11,937.61	190,744.03
小 计	426,969,589.72	880,376.00	16,424,268.13	411,425,697.59

本期减少均系摊销。

(二) 负债的主要构成分析

单位：万元

项目名称	2017年12月31日		2016年12月31日		2015年12月31日	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
流动负债	1,031,940.94	75.13	401,483.80	69.60	688,320.65	69.99
非流动负债	341,586.19	24.87	175,344.00	30.40	295,070.00	30.01
负债总额	1,373,527.14	100.00	576,827.80	100.00	983,390.65	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	2017年12月31日		2016年12月31日		2015年12月31日	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
短期借款	110,000.00	10.66	50,000.00	12.45	4,380.00	0.64
应付票据	100.00	0.01	-	-	-	-
应付账款	73,376.63	7.11	48,909.08	12.18	70,810.60	10.29
预收款项	547,642.17	53.07	176,560.44	43.98	344,732.61	50.08
应付职工薪酬	2,050.96	0.20	1,191.44	0.30	1,034.44	0.15
应交税费	15,186.36	1.47	16,535.99	4.12	9,321.02	1.35
应付利息	1,543.60	0.15	1,106.67	0.28	4,349.33	0.63
其他应付款	109,446.26	10.61	33,721.60	8.40	66,340.06	9.64
一年内到期的非流动 负债	112,722.55	10.92	19,953.34	4.97	142,811.18	20.75
其他流动负债	59,872.41	5.80	53,505.22	13.33	44,541.41	6.47

流动负债合计	1,031,940.94	100.00	401,483.80	100.00	688,320.65	100.00
--------	--------------	--------	------------	--------	------------	--------

(1) 预售款项明细情况:

单位: 元

项 目	期末数	期初数
售房款	5,468,280,531.98	1,760,641,444.61
房屋租金	7,316,309.12	3,790,279.53
其他	824,824.02	1,172,701.00
合 计	5,476,421,665.12	1,765,604,425.14

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(%)
杭州江宸府	1,135,544,908.00		2020.03	38.08%
杭州新宸悦府	696,479,850.00		2019.06	70.14%
杭州时间名座	245,714,642.00		2019.12	20.54%
杭州丽郡国际	1,517,632,160.98	462,310,283.00	2018.12	97.89%
杭州东郡之星	1,276,007,537.00	198,177,599.00	2018.12	97.72%
舟山蓝郡国际	528,181,210.00	868,284,703.20	2018.10	76.13%
淘天地商务大厦	25,381,576.00	51,693,287.09	2016.05	81.59%
合肥印象西湖花园	18,937,041.00	105,039,501.00	2014.06	80.88%
杭州晨光国际	11,730,418.00	4,478,502.00	2013.12	97.95%
杭州阳光国际	3,220,000.00	22,485,293.00	2014.09	76.62%
其他	9,451,189.00	48,172,276.32		
小 计	5,468,280,531.98	1,760,641,444.61		

(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	11,914,407.97	138,752,442.65	130,157,473.10	20,509,377.52
离职后福利—设定提存计划		3,790,666.14	3,790,456.14	210.00
合计	11,914,407.97	142,543,108.79	133,947,929.24	20,509,587.52

(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	11,750,048.12	125,756,778.99	117,176,863.74	20,329,963.37
职工福利费		7,415,987.97	7,415,987.97	
社会保险费		2,798,994.85	2,783,940.55	15,054.30
其中：医疗保险费		2,485,291.16	2,470,236.86	15,054.30
工伤保险费		106,891.41	106,891.41	
生育保险费		206,812.28	206,812.28	
住房公积金		2,510,792.00	2,510,792.00	
工会经费和职工教育经费	164,359.85	269,888.84	269,888.84	164,359.85
小计	11,914,407.97	138,752,442.65	130,157,473.10	20,509,377.52

(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		3,636,669.68	3,636,669.68	
失业保险费		153,996.46	153,786.46	210.00
小计		3,790,666.14	3,790,456.14	210.00

(3) 应交税费情况

单位：元

项目	期末数	期初数
企业所得税	121,745,507.94	128,462,724.61
增值税	15,333,289.03	17,857,489.05
营业税	5,481,488.23	5,467,639.70
代扣代缴个人所得税	3,026,874.10	1,167,229.09
城市维护建设税	1,784,933.67	1,786,867.99
教育费附加	739,627.20	691,646.91

地方教育附加	532,370.55	507,348.03
土地增值税	203,051.09	8,487,761.01
房产税	501,875.15	355,601.23
土地使用税	721,542.50	
地方水利建设基金	504,528.77	570,896.03
印花税	1,288,518.88	4,718.80
合 计	151,863,607.11	165,359,922.45

(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	2,047,222.23	4,717,777.78
一年内到期的长期借款利息	1,287,837.61	1,526,227.09
分期付息到期还本的长期借款利息	11,868,205.70	627,911.63
分期付息分期还本的长期借款利息	232,777.57	4,194,791.67
合 计	15,436,043.11	11,066,708.17

(5) 其他应付款情况

单位：元

项 目	期末数	期初数
押金保证金	155,244,597.05	76,551,926.88
往来款	524,699,585.52	168,436,715.14
应付暂收款	203,990,761.12	59,283,127.93
股权受让款	125,150,000.00	
购房订金	70,690,827.63	9,299,121.00
其他	14,686,829.43	23,645,152.93
合 计	1,094,462,600.75	337,216,043.88

账龄 1 年以上重要的其他应付款：

单位：元

项 目	期末数	未偿还或结转的原因
杭州中兴房地产开发有限公司	83,453,904.23	往来款
杭州信江科技发展有限公司	27,054,444.42	往来款

杭州通达集团有限公司	20,875,742.31	保证金
杭州西湖数源软件园有限公司	13,886,666.69	往来款
桐庐富春江水利建设开发有限公司	10,000,000.00	保证金
小计	155,270,757.65	

五、偿债能力分析

公司偿债能力指标如下：

	2017年12月31日	2016年12月31日	2015年12月31日
流动比率	1.47	2.22	1.94
速动比率	0.45	0.74	0.38
资产负债率	77.75%	60.54%	71.37%
资产负债率（扣除预售房款）	67.76%	51.56%	61.82%

注：流动比率与速动比例较去年同期同比下降，主要系为本期预售项目销售额较去年同期增加所致，随项目交付后而结转收入可改善指标。

六、资产周转能力分析

公司资产周转能力指标如下：

	2017年度	2016年度	2015年度
存货周转率	0.22	0.83	0.26
总资产周转率	0.20	0.67	0.25

注：受房地产交付周期的影响，本期结转成本 181,384.35 万元，2016 年结转成本 687,732.48 万元，同比下降 73.64%，导致存货周转率与总资产周转率较去年同期下降。

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	2017年度	2016年度	2015年度
经营活动产生的现金流量净额	8,050,023.77	2,584,957,366.25	2,098,186,685.48
投资活动产生的现金流量净额	-2,240,178,273.37	-99,579,436.81	-431,478.73
筹资活动产生的现金流量净额	1,754,175,425.35	-1,772,604,154.78	-2,738,857,981.08
现金及现金等价物净增加额	-478,349,854.33	712,773,774.67	-641,102,774.33
每股净现金流量（元）	-0.36	0.53	-0.48

经营活动产生的现金流量净额变动主要系本期销售商品、提供劳务收到的现

金增加的同时，积极获取土地储备并加快开发周转节奏，购买商品、接受劳务支付的现金大幅增加所致。

投资活动产生的现金流量净额变动主要系本期项目合作开发对外投资增加所致。

筹资活动产生的现金流量净额变动主要系主要系本期新增土地储备而融资增加所致。

八、公司主要子公司的经营情况

报告期内，公司主要子公司的经营情况如下：

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	150,000.00	1,313,025.72	71,557.62
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	84,366.50	883.72
3	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	85,413.07	4,223.43
4	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	21,798.82	978.32
5	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	20,330.61	588.42
6	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	1,816.04	2,449.11
7	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	69,965.70	-747.12
8	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	11,884.98	296.96
9	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	300,262.72	23,409.19
10	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	26,377.33	-1,677.73
11	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	1,097.18	-157.15
12	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	36,012.18	349.23
13	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	254,182.99	-1,605.74

14	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	134,891.68	-1,377.08
15	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	156,101.92	-857.22
16	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	184,222.52	13.06
17	合肥印象西湖房地产投资有限公司	房地产开发	印象西湖花园一期、二期项目	20,000.00	73,885.91	1,389.55
18	舟山颂都置业有限公司	房地产开发	舟山柏悦府项目	20,000.00	84,103.47	-351.96
19	杭州宸都房地产开发有限公司	房地产开发	富阳江宸府项目	40,000.00	341,015.67	-692.83
20	溧阳宋都房地产开发有限公司	房地产开发	溧阳悦宸府项目	20,000.00	93,616.02	-1,638.27
21	杭州旭都房地产开发有限公司	房地产开发	富阳麓宸府项目	56,000.00	48,424.10	-66.90
22	杭州涌都房地产开发有限公司	房地产开发	富阳东洲地块项目	54,000.00	55,006.74	-20.29
23	杭州盛都置业有限公司	房地产开发	杭州大江东相贤府项目	33,000.00	52,033.03	-0.07
24	杭州澜都房地产开发有限公司	房地产开发	富阳东洲地块项目	50,000.00	50,999.97	-0.03

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

2018年3月2日

议案四

关于公司 2017 年度利润分配预案的议案

各位股东及股东代表：

公司2017年度财务决算工作已经完成，并经天健会计师事务所(特殊普通合伙)审计：公司2017年全年归属于全体股东的净利润155,675,610.94元，报告期末母公司可供分配利润210,432,342.13元。经综合考虑公司所处行业特点、现处发展阶段及盈利水平，经审慎研究，我们拟订了2017年度公司利润分配预案，进行现金股利分配，拟每10股派现0.15元（含税），符合中国证监会《上市公司监管指引第3号——上市公司现金分红》（以下简称“《证监会分红指引》”）以及上海证券交易所《上市公司现金分红指引》（以下简称“《上交所分红指引》”）的相关规定。

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

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

2018年3月2日

议案五

公司 2017 年度报告及摘要

各位股东及股东代表：

公司 2017年年度报告全文及年度报告摘要已于2018年2月10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

2018年3月2日

附：

宋都基业股份投资有限公司 2017 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 2018 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）2017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2018年度审计机构，全年财务报告费用120万元，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

2018年3月2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。

在累计金额不超过200亿元的情况下，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。

上述授权期限为2017年度股东大会通过之日起至2018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

2018年3月2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2017年度股东大会通过之日起至2018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

2018年3月2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2017年度股东大会审议通过此关联交易起至公司2018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：

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

2、借款总额：自2017年度股东大会审议通过此关联交易起至公司2018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。

5、抵押及担保措施：无。

过去12个月与控股股东进行的交易：2017年4月5日，公司召开第九届董事会第十二次会议审议通过了《关于预计新增相互担保计划暨关联交易的议案》并提

交2017年第一次临时股东大会审议通过。2017年4月13日公司召开第九届董事会第十四次会议审议通过了《关于控股股东向公司提供借款暨关联交易的议案》并提交2016年年度股东大会审议通过。具体内容详见公司在上海证券交易所网站披露的2017-014、2017-019、2017-024、2017-028、2017-036及2017-042号临时公告。过去12个月控股股东为公司提供借款累计发生额51,200万元,公司为宋都控股提供担保累计发生额134,473万元,宋都控股为公司提供担保累计发生额共计4,610万元。

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

统一社会信用代码：：91330000797614164X

经营范围：实业投资；服务：资产管理（未经金融等监管部门批准，不得从事向公众融资存款、融资担保、代客理财等金融服务）、投资咨询（除证券、期货），建材销售，经营进出口业务（法律、行政法规禁止经营的项目除外、法律行政法规限制经营的项目取得许可证后方可经营）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

最近一年又一期财务指标（单位：万元）

项目	2016年12月31日（经审计）	2017年9月30日（未经审计）
总资产	1,172,741.77	1,478,431.89
总负债	857,205.03	1,167,059.37
净资产	315,536.74	311,372.52
	2016年度（经审计）	2017年1-9月（未经审计）
营业收入	790,251.73	79,467.72
净利润	-37,194.73	-4,164.22

关联关系：为本公司控股股东，持股占比为公司总股本的44.75%，系公司关联法人。

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

2018年3月2日

议案十

关于对于公司担保事项进行授权的议案

各位股东及股东代表：

一、担保情况概述

公司或全资子公司杭州宋都房地产集团有限公司预计对下属子公司的新增融资担保均用于对各项目的开发运营，拟提请公司股东大会批准本次担保事项的前提下，授权公司董事长在上述额度范围内审批具体的担保事宜（包含《上海证券交易所股票上市规则》和《公司章程》规定的需要提交股东大会审批的全部担保情形），并对公司及下属公司担保事项作如下授权：

1、公司提供担保的方式包括但不限于保证、质押及抵押；

2、本次授权担保，对全资子公司的担保金额为45亿元，对控股子公司担保金额为40亿元，对参股公司担保金额为23亿元。

3、上述担保事项是基于对目前业务情况的预计，基于可能的变化，在本次担保计划范围内，被担保方为全资子公司的担保额度可调剂给其他全资子公司使用；被担保方为控股子公司的担保额度可调剂给其他控股子公司使用；被担保方为参股公司的担保额度不可以调剂给其他参股子公司使用。上述三类被担保方的额度不能互相调剂使用。

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

上述事项，已经公司第九届董事会第二十八次会议以4票通过，0票反对，0票弃权审议通过，其中关联董事俞建午，汪庆华，陈振宁回避了表决。上述事项需提交公司股东大会审议。

二、被担保人的基本情况

公司及子公司杭州宋都房地产集团有限公司预计对全资、控股、参股子公司的新增融资均用于各项目的开发运营，被担保人情况如下

序号	被担保方	公司持股比例 (%)	法定代表人	注册资本 (万元 人民币)	成立日期	经营范围	统一社会信用代码	预计担保金额 (万元)
1	溧阳宋都房地产开发有限公司	100	俞建午	20,000	2017/6/6	房地产开发经营；自有房屋租赁；物业管理；房地产咨询。	91320481MA1P53760X	80,000
2	杭州旭都房地产开发有限公司	100	俞建午	56,000	2017/10/9	房地产开发经营；房屋租赁、房地产信息咨询、房地产营销策划、代办房屋所有权证、代客户办理银行贷款手续服务。	91330183MA2AXB43XD	90,000
3	杭州盛都置业有限公司	100	俞建午	33,000	2017/11/17	房地产开发经营	91330100MA2AY7F18C	50,000
4	浙江东霖房地产开发有限公司	100	俞建午	30,000	1993/2/11	九堡镇杨公村开发经营多种档次的住宅、公寓及配套设施。	91330104609166772G	105,000
5	杭州宋都房地产集团有限公司	100	俞建午	150,000	1996/5/8	房地产开发、经营。自有房屋出租；其他无需报经审批的一切合法项目。	91330104255431697W	80,000
6	绍兴市柯桥区宋都房地产开发有限公司	100	俞建午	5,000	2008/1/15	房地产开发经营（凭资质生产经营）；商品房出售；房屋租赁。	913306216716040169	30,000
7	大宋生物技术有限公司（香港公司）	100	执行董事：俞建午	400 万美金	2017/9/8	业务性质技术咨询和服务，成果转让，批发零售，设备和货物进出口	商业登记证号： 68168428-000-09-17-4	150,00
全资子公司小计								450,000

序号	被担保方	公司持股比例 (%)	法定代表人	注册资本 (万元)	成立日期	经营范围	统一社会信用代码	预计被担保金额 (万元)
1	舟山颂都置业有限公司	98.09	俞建午	20,000	2017/5/22	房地产开发经营。	91330901MA28KHFQ14	70,000
2	杭州加悦都实业有限公司	90	俞建午	2,000	2014/9/5	实业投资；房地产开发经营	91330110311342796U	50,000

3	德清德瑞置业有限公司	34	秦佳	5,000	2017/2/27	服务：投资管理，投资咨询（除证券、期货）	91330104MA28M8317B	50,000
4	合肥印象西湖房地产投资有限公司	51	俞建午	20,000	2007/10/24	房地产投资、开发、销售，城市土地开发，物业管理，建筑材料销售。	913401006679176502	60,000
5	杭州涌都房地产开发有限公司	65	俞建午	54,000	2017/12/20	房地产开发经营；房屋租赁、房地产信息咨询、房地产营销策划、代办房屋所有权证、代客户办理银行贷款手续服务。	91330183MA2AYUCX3G	90,000
6	杭州澜都房地产开发有限公司	65	俞建午	50,000	2017/12/20	房地产开发经营；房屋租赁、房地产信息咨询、房地产营销策划、代办房屋所有权证、代客户办理银行贷款手续服务。	91330183MA2AYUCY1B	80,000
控股子公司小计								400,000

序号	被担保方	公司持股比例 (%)	法定代表人	注册资本 (万元)	成立日期	经营范围	统一社会信用代码	是否为关联法人	预计被担保金额 (万元)
1	杭州江悦郡置业有限公司	50	俞建午	5,000	2017/8/31	房地产开发及经营	91330122MA28XG5J98	是	50,000
2	舟山荣都置业有限公司	50	王利民	200,000	2017/10/31	房地产开发经营	91330900MA2A20R7XA	否	120,000
3	桐庐大奇山郡酒店有限公司	50	俞建午	1,000	2017/9/6	服务：住宿、足浴、餐饮服务（含油烟类经营项目）、食品销售、游泳池、棋牌。	9133012269170855X9	是	30,000
4	浙江自贸区昊源投资管理合伙企业（有限合伙）	5	执行事务合伙人为公司全资子公司浙江自贸区恒晟投资管理有限公司		2017/8/15	股权投资；投资管理；投资咨询（未经金融等监管部门批准不得从事向公众融资存款、融资担保、代客理财等金融服务）；企业管理。	91330901MA28KRHC7F	是	30,000
参股公司小计									230,000

财务信息如下（单位：万元）

被担保方	2016年度（经审计）			2016年1-12月（经审计）		2017年9月（未经审计）			2017年1-9月（未经审计）						
	总资产	净资产	总负债	营业收入	净利润	总资产	净资产	总负债	营业收入	净利润					
舟山颂都置业有限公司	新设公司暂无相关经营数据					73,260.45	19,936.95	53,323.50	-	-63.05					
溧阳宋都房地产开发有限公司						87,956.46	19,884.83	68,071.63	-	-115.17					
杭州旭都房地产开发有限公司						新设公司暂无相关经营数据					新设公司暂无相关经营数据				
杭州盛都置业有限公司															
杭州涌都房地产开发有限公司															
杭州澜都房地产开发有限公司															
浙江东霖房地产开发有限公司	209,257.79	105,655.50	103,602.29	67,773.90	5,008.24	200,571.73	105,309.33	95,262.40	9,477.54	-346.16					
杭州宋都房地产集团有限公司	571,809.87	159,296.83	412,513.04	1,949.29	6,436.42	995,248.18	159,767.47	835,480.71	4,498.11	470.63					
绍兴市柯桥区宋都房地产开发有限公司	42,818.07	11,867.40	30,950.67	1,074.66	-513.36	41,322.17	10,324.38	30,997.79	919.94	-1,543.00					
杭州江悦郡置业有限公司	新设公司暂无相关经营数据					新设公司暂无相关经营数据									
舟山荣都置业有限公司															
浙江自贸区昊源投资管理合伙企业（有限合伙）															
桐庐大奇山郡酒店有限公司	25,720.51	-6,856.05	32,576.56	2,365.59	-2,140.40	23,774.49	-8,366.04	32,140.53	2,054.90	-1,508.77					
合肥印象西湖房地产投资有限公司	85,138.32	31,639.29	53,499.03	45,542.40	2,864.79	78,067.06	32,972.50	45,094.56	13,852.22	1,333.21					
杭州加悦都实业有限公司	6,663.75	1,810.98	4,852.77	-	-127.57	46,292.41	1,500.34	44,792.07	-	-310.63					
德清德瑞置业有限公司	新设公司暂无相关经营数据					22,016.52	4,997.87	17,018.65	-	-2.10					

三、担保事项的主要内容

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

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

2018年3月2日

议案十一

关于对全资子公司增资的议案

各位股东及股东代表：

一、对外投资概述

公司拟向杭州旭都增资人民币 5.59 亿，增资后杭州旭都注册资本为人民币 5.6 亿；向杭州荣都增资人民币 3.29 亿，增资后杭州荣都注册资本金为人民币 3.3 亿，；向恒晟投资增资 9 亿，增资后恒晟投资注册资本金为 10 亿。上述公司增资完成之后公司仍持有其 100%的股权。

根据《公司章程》规定，本次增资事项不构成关联交易，需提交股东大会审议。

二、投资标的基本情况

公司名称	杭州旭都	杭州荣都	恒晟投资
注册地址	浙江省杭州市江干区富春路 789 号 706 室	浙江省杭州市江干区富春路 789 号 709 室	浙江省舟山市定海区舟山港综合保税区企业服务中心 301-2000 室（自贸试验区内）
法定代表人	俞建午	俞建午	俞建午
注册资本	增资前 100 万元， 增资后 5.6 亿元	增资前 100 万元， 增资后 3.3 亿元	增资前 1 亿元， 增资后 10 亿元
成立日期	2017/06/08	2017/08/23	2017/07/28
经营范围	服务：投资管理（未经金融等监管部门批准，不得从事向公众融资存款、融资担保、代客理财等金融服务），投资咨询（除期货、证券）。（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）	服务：企业管理。（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）	投资管理、投资咨询、股权投资（未经金融等监管部门批准不得从事向公众融资存款、融资担保、代客理财等金融服务）、企业管理。（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）

<p>财务数据 (未经审计)</p>	<p>截止 2017 年 11 月 30 日, 总资产 4,826.06 万元, 总负债 4,826.12 万元, 2017 年 1-11 月, 营业收入 0, 净利润-0.06 万元。</p>	<p>截止 2017 年 11 月 31 日, 总资产 10,393.05 万元, 总负债 10,393.10 万元, 2017 年 1-11 月营业收入 0, 净利润-0.05 万元。</p>	<p>截止 2017 年 11 月 31 日, 总资产 9,994.56 万元, 总负债 0 万元, 2017 年 1-11 月营业收入 0, 净利润-1.44 万元</p>
------------------------	---	---	---

三、对外投资对上市公司的影响

本次对外投资的资金来源为公司自有资金。适当增加注册资本金, 有利于增强上述三家全资子公司的实力, 提高其资信程度和市场竞争能力, 对其拓展现有业务和新业务起到积极的作用。

四、对外投资的风险分析

因经济发展周期及国家宏观调控政策的影响, 存在着一定的经营风险, 公司将把握投资节奏, 加强公司治理和内部控制, 减少风险, 提高收益。

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

2018 年 3 月 2 日

议案十二

关于预计新增相互担保计划暨关联交易的议案

各位股东及股东代表：

一、关联交易概述

为保证顺利贷款以满足公司正常经营需要及有效控制风险，公司（包括本公司控股子公司）拟与公司控股股东浙江宋都控股有限公司及其关联方签订《相互提供担保协议》，双方在平等自愿、体现股东方对上市公司提供更多担保额度的基础上建立相互担保关系，提供相应经济担保，提请在公司股东大会批准上述担保事项的前提下，授权公司董事长在额度范围内审批具体的担保事宜。

双方拟相互提供担保内容概述如下：

1、本次相互担保事项的有效期为公司2017年年度股东大会审议通过该议案之日起至公司2018年年度股东大会召开之日止。

2、互保协议有效期内，本公司（包括本公司控股子公司）为宋都控股及其关联方新增提供担保金额不超过人民币35亿元，宋都控股及其关联方为本公司（包括本公司控股子公司）新增提供担保金额不超过35亿元。双方在总额度范围内可以一次或分次使用对方提供的担保额度。公司拟对宋都控股及其关联方互保行为作出预计，具体如下：

被担保方	担保金额（单位：万元）
浙江宋都控股有限公司	275,000
浙江致中和实业有限公司	45,000
建德致中和酒销售有限公司	5,000
香港致中和实业有限公司	25,000
合计	350,000

上述担保金额不能相互调剂。

3、担保方式包括保证担保、质押担保、抵押担保等法律所允许的担保方式。公司（包括本公司控股子公司）为宋都控股及其关联方提供担保，被担保人及其实际控制人提供相应的反担保。控股股东及其关联方为公司（包括本公司控股子公司）提供担保，公司（包括本公司控股子公司）为其提供相应反担保。

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

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

二、2017年互保情况

2017年第一次临时股东大会审议通过《关于预计新增相互担保计划暨关联交易议案》，本公司为宋都控股提供担保总额度为不超过人民币20亿元，宋都控股为本公司提供担保总额度为不超过40亿元。授权期限为自2017年第一次临时股东大会之日起至2017年年度股东大会至。截至公告日，本公司为宋都控股（含下属子公司）实际担保总额为228,390万元，主要担保明细如下：

（单位：万元）

被担保人	担保余额
浙江宋都控股有限公司	174,390
浙江致中和实业有限公司	36,300
建德致中和酒销售有限公司	4,700
香港致中和实业有限公司	13,000
小计	228,390

三、关联方基本情况

1、浙江宋都控股有限公司

注册地：杭州采荷嘉业大厦3幢201室

法定代表人：俞建午

注册资本：3,600万元人民币

经营范围：实业投资、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	2016年12月31日（经审计）	2017年6月30日（未经审计）
总资产	1,172,741.77	1,478,431.89

总负债	857,205.03	1,167,059.37
净资产	315,536.74	311,372.52
	2016年度（经审计）	2017年1-6月（未经审计）
营业收入	790,251.73	79,467.72
净利润	-37,194.73	-4,164.22

关联关系：为本公司控股股东，目前持股比例占公司总股本的44.75%。

2、浙江致中和实业有限公司

注册地：建德市洋溪街道高畈村

法定代表人：余倩

注册资本：10,600万元人民币

经营范围：生产：五加皮、白酒、黄酒、配制酒。分支机构经营项目：生产：密酒、液体调味（烹饪黄酒）、黄酒（饮用）。销售本公司生产的产品，经营进出口业务，初级食用农产品销售。

最近一年又一期财务指标（单位：万元）

项目	2016年12月31日（经审计）	2017年12月31日（未经审计）
总资产	52,361.51	52,368.22
总负债	48,565.90	48,565.89
净资产	3,795.62	3,802.33
	2016年度（经审计）	2017年1-12月（未经审计）
营业收入	5,051.60	6,010.00
净利润	-2,787.99	-98.58

关联关系：为公司控股股东实际控制公司，根据《股票上市规则》第10.1.3规定，为本公司的关联法人。

3、建德致中和酒销售有限公司

注册地：建德市洋溪街道高畈村

法定代表人：余倩

注册资本：1,000万元人民币

经营范围：预包装食品零售，含下属分支机构经营范围。

最近一年又一期财务指标（单位：万元）

项目	2016年12月31日（经审计）	2017年12月31日（未经审计）
总资产	7,852.04	10,235.97
总负债	6,641.27	6,633.01
净资产	1,210.77	1,150.15
	2016年度（经审计）	2017年1-12月（未经审计）
营业收入	7,207.91	8,742.83
净利润	266.83	724.75

关联关系：为公司控股股东实际控制公司，根据《股票上市规则》第 10.1.3 规定，为公司的关联法人。

4、香港致中和实业有限公司

注册地：中国香港

公司注册证书于2017年10月7日发出。

公司注册资本：500万美金。

经营范围：酒类、食品类等一般商品的贸易、批发、零售和物流配送。

最近一年财务指标（单位：港币）

项目	2016年12月31日（经审计）
总权益	-4,774,507
流动资产净值	131,299,445
	2016年度（经审计）
营业收入	-
除税前亏损	-5,058,568

关联关系：为公司控股股东实际控制公司，根据《股票上市规则》第 10.1.3 规定，为公司的关联法人。

四、交易目的和对上市公司的影响

公本次相互担保行为属于正常生产经营所需，宋都控股经营稳健，资产质量良好，在公司向

银行申请贷款中，与公司相互提供担保能提高公司的融资能力，有助于公司实现2018年的投资经营计划。在实施过程中，公司将积极加强与宋都控股的沟通，及时了解其经营状况，另外，公司还将通过其他措施以有效规避风险和保障公司利益。

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

2018年3月2日

议案十三

宋都股份 2018 年员工持股计划（草案）

各位股东及股东代表：

公司2018年员工持股计划（草案）已于2018年2月10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

2018年3月2日

议案十四

关于提请股东大会授权董事会全权办理公司 员工持股计划相关事项的议案

各位股东及股东代表：

为了保证宋都基业投资股份有限公司 2018 年员工持股计划（以下简称“员工持股计划”）的顺利实施，董事会提请股东大会授权董事会全权办理与员工持股计划相关的事宜，包括但不限于下列事项：

- 1、办理本次员工持股计划的变更和终止。包括但不限于按照本员工持股计划的约定取消持有人的资格，办理已死亡持有人的继承事宜，提前终止本次员工持股计划；
- 2、对本次员工持股计划的存续期延长作出决定；
- 3、办理本员工持股计划所涉资金、证券账户相关手续以及购买的股票的锁定和解锁的全部事宜；
- 4、办理本员工持股计划所需的其他必要事宜，但有关文件明确规定需由股东大会行使的权利除外；
- 5、本次员工持股计划经股东大会审议通过后，若在实施期限内相关法律、法规、政策发生变化的，授权董事会按照新的政策对员工持股计划作出相应调整；
- 6、在法律、法规、有关规范性文件及《公司章程》允许范围内，办理与本员工持股计划有关的其他事宜，但有关文件明确规定需由股东大会行使的权利除外。

上述授权自公司股东大会批准之日起至员工持股计划清算止。

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

2018 年 3 月 2 日

议案十五

宋都股份 2016 年员工持股计划修订稿（草案）

各位股东及股东代表：

公司2016年员工持股计划修订稿（草案）已于2018年2月10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

2018年3月2日