

宋都基业投资股份有限公司

2022 年年度股东大会

会议材料

2023 年 6 月

目录

2022 年年度股东大会议程	3
2022 年年度股东大会须知	4
议案一 公司董事会 2022 年工作报告	6
议案二 公司 2022 年度财务决算报告	23
议案三 关于公司 2022 年度拟不进行利润分配方案的议案	28
议案四 关于计提资产减值准备的议案	31
议案五 公司 2022 年度报告全文及摘要	34
议案六 关于公司 2023 年度预计日常关联交易事项的议案	35
议案七 公司监事会 2022 年度工作报告	38
议案八 关于选举董事的议案	40

2022 年年度股东大会议程

现场会议召开时间：2023年6月19日（星期一）下午14：00

会议召开地点：浙江省杭州市富春路789号宋都大厦

会议主持人：俞建午先生

一、宣布开会，统计参加本次会议的股东情况；并介绍列席本次会议的人员；

二、董事会秘书宣读会议议案：

本次股东大会审议议案及投票股东类型

序号	议案名称
非累积投票议案	
1	《公司董事会 2022 年度工作报告》
2	《公司 2022 年度财务决算报告》
3	《关于公司 2022 年度拟不进行利润分配方案的议案》
4	《关于计提资产减值准备的议案》
5	《公司 2022 年度报告》全文及摘要
6	《关于公司 2023 年度预计日常关联交易事项的议案》
7	《公司 2022 年度监事会工作报告》
累积投票议案	
8.00	关于选举董事的议案
8.01	选举彭瀚祺先生为公司董事
8.02	选举 Hou Zhaoshui 为公司董事

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2022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

2022 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。累计投票议案参照股东大会通知的投票说明进行投票。

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

2023年6月19日

议案一 公司董事会 2022 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，公司实现营业收入 79.92 亿元，较上年同期增长 6.59%，归属于上市公司股东净利润为-35.64 亿元，归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后净利润为-12.25 亿元。

1、重视风险管理，保障企业经营安全

报告期内，面对房地产行业下行压力，公司调整投资节奏以应对行业情绪。报告期内公司未新增土储项目。截至报告期末，公司项目覆盖浙江、江苏、安徽、广西四个省份，在建拟建项目（含部分竣工）总建筑面积为 339.51 万平方米，其中浙江板块为 154.15 万平方米（占比 45.40%），安徽板块为 61.15 万平方米，江苏板块为 64.25 万平方米，广西板块为 59.98 万平方米。

报告期内，行业层面虽然有一定政策利好的释放，但政策传导需要时间，政策覆盖面有限，融资困难仍将是民企当前所面临的困境。公司以风险控制为第一要务，持续关注项目安全性保障。例如集团总部以月度为期坚决执行全面预算计划；职能线连同各项目以双周为期召开经营分析会议，管控各项目运营指标达成率，资金使用情况等。

报告期内整体偿债环境可控，截至 2022 年 5 月 30 日，公司如期完成 19 宋都 01 公司债的全部本息兑付，主债权规模为 8 亿元。

2、“促销售、保交付”，提升精细化管理水平

在整体销售环境不景气的大背景下，报告期末公司销售等回笼资金为 65.81 亿元，期末货币资金为 43.62 亿元，现金及现金等价物为 14.82 亿元，经营活动产生的现金流量净额为 16.06 亿元，销售回款面临较大挑战。公司以“促销售、保交付”为内部抓手，提升精细化管理水平。公司对调控政策、市场趋势进行深入研究，对各项目提出针对性的应对举措。集团总部动态监控、督办在售项目的认购、签约、回款指标，以提高获客能力，加快转签速度。在销售管理方面，公司推出多元化营销模式：例如舟山五盘联动促销售；线上创意视频无费用投放，助力认购 1.06 亿元；通过各类主题活动引流促销等。

同时各项目将紧紧围绕“促销售、保交付”的目标，提升去化效率，保障项目如期交付。公司旗下新界 2020、富阳春上雅庐、淮安逸景澜庭、巢湖江宸府、如意长江、舟山悦宸府项目均有序实现项目竣工。报告期内，公司销售费用、管理费用、财务费用较上年同期均实现下降，分别下降 33%、50%、27%。

3. 管理输出，保持主业协同效应

报告期内，根据合同签订口径，公司已签下 7 单代建项目，合同面积 60.83 万平方米，截至目前，公司累计代建项目合同口径为 342.53 万平方米。公司代建项目（含已竣工）已覆盖杭州、舟山、诸暨、温州、嘉善、宁波六个浙江省内地区。主业协同效应的持续发挥，将促进公司稳健发展。

2022 年 3 月，公司荣获中国房地产 TOP10 研究组颁发的“2022 中国房地产代建运营优秀企业”、“2022 中国房地产政府代建运营优秀企业”等奖项。

二、报告期内公司所处行业情况

2022 年，受内外部经济环境影响，我国房地产市场面临下行压力。

在投资开发方面，房地产市场全年呈现开发投资下滑。根据国家统计局数据显示，全国房地产开发投资额为 13.29 万亿元，同比下降 10%；房地产开发企业房屋施工面积约 90.50 亿平方米，比上年下降 7.2%；房屋新开工面积约 12.06 亿平方米，下降 39.4%；房屋竣工面积 8.62 亿平方米，下降 15.0%。

在商品房销售方面，成交量呈现下滑。国家统计局数据显示，2022 年，商品房销售面积约 13.58 亿平方米，比上年下降 24.3%，其中住宅销售面积下降 26.8%；商品房销售额约 13.33 万亿元，下

降 26.7%，其中住宅销售额下降 28.3%。截至 2022 年末，商品房待售面积约 5.64 亿平方米，比上年增长 10.5%，其中住宅待售面积增长 18.4%。

政策方面，中央加大宏观政策调节力度，发布一系列修复市场信息的政策和措施。例如支持各地因城施策，完善地产政策；“三道红线”、房贷“两道红线”逐步解绑，多次下调房贷利率，盘活预售监管资金使用。随着 2022 年第四季度“金融 16 条”发布，房地产融资信贷、债券、股权融资的“三箭齐发”等政策陆续落地，上市房企和涉房上市公司再融资将逐步恢复。

三、报告期内公司从事的业务情况

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

公司在“以客户为导向，一切为营销服务，以财务为基石，以品质为核心价值”的四大战略指引下，以杭州为中心，深耕长三角优势区域。目前，公司房地产项目已辐射浙江、安徽、江苏、广西四大省份。组织架构上，集团总部以 6 大下属公司（杭州公司、舟山公司、宁波公司、安徽公司、广西公司、温州代建公司）为抓手进而管控各项目公司的经营。在产品体系上，通过改良迭代，目前公司房地产项目已形成特色鲜明的四大产品系列：臻享、优享、悦享、乐享。截至目前公司的代建项目，已在浙江杭州、舟山、诸暨、温州、嘉善、宁波布局。报告期内的具体经营情况详见本节的第一部分“经营情况的讨论与分析”。

四、报告期内核心竞争力分析

√适用 □不适用

1、管理输出，保持主业协同效应

报告期内，根据合同签订口径公司已签下 7 单代建项目，合同面积为 60.83 万平方米，同比增加 312.97%。公司代建项目（含已竣工）已覆盖杭州、舟山、诸暨、温州、嘉善、宁波六个浙江省内地区。主业协同效应的持续发挥，促进公司稳健发展。

2022 年 2 月 28 日，由嘉善县重大项目推进工作领导小组办公室印发的《关于公布 2021 年度嘉善县“领跑者”、“红旗项目”、“蜗牛项目”评选结果》的文件通知中，由我司负责代建管理的善智苑公寓房（木业大道安置地块）项目被评为 2021 年度嘉善县“红旗项目”。

2022 年 3 月，公司荣获中国房地产 TOP10 研究组颁发的“2022 中国房地产代建运营优秀企业”、“2022 中国房地产政府代建运营优秀企业”奖项。

2、品质管控，提升以客户为导向的产品力

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

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

3、健全的组织人员体系

公司拥有一支经验丰富、敢闯敢拼、年富力强的管理团队。公司经营管理层拥有较高的专业水平和丰富的管理经验，其中大部分管理人员是建筑设计、工程设计、战略管理、财务管理等相关领域的专家，具有较高的专业造诣，部分管理人员拥有多个国家执业资格证书及专业技术资格证书。截至报告期末，经营管理层团队平均工龄已超过 21.46 年，平均年龄为 44.83 岁，本科以上学历占比近 91.53%。经过多年的磨合，公司管理团队已经形成了高度一致的核心价值观，具备较强的地产资源整合能力和对地产市场的前瞻性洞悉能力，对政策导向和市场发展的变化规律能够快速匹配到适应公司发展的节奏。

五、报告期内主要经营情况

报告期内，公司实现营业收入 79.92 亿元，较去年同期增长 6.59%，实现归属于上市公司股东净利润-35.64 亿元，实现归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润-12.25 亿元。

(一) 主营业务分析

1. 利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位：元 币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
营业收入	7,992,459,181.92	7,498,219,048.30	6.59
营业成本	6,880,224,025.05	6,104,490,318.30	12.71
销售费用	197,043,945.22	293,377,636.47	-32.84
管理费用	264,364,367.97	530,123,066.59	-50.13
财务费用	329,047,526.83	450,028,117.03	-26.88
经营活动产生的现金流量净额	1,605,988,127.91	2,796,561,972.91	-42.57
投资活动产生的现金流量净额	148,299,563.40	-472,909,121.54	不适用
筹资活动产生的现金流量净额	-4,337,978,311.35	-1,539,860,783.74	不适用

销售费用变动原因说明：主要系公司销售下降，销售费用降低所致。

管理费用变动原因说明：主要系公司加强费用管控及人员减少、薪酬下降所致。

经营活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要系销售回款减少所致。

投资活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要系支付的投资现金减少所致。

筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要系新增融资减少所致。

本期公司业务类型、利润构成或利润来源发生重大变动的详细说明

适用 不适用

2. 收入和成本分析

适用 不适用

报告期内，营业收入中主营业务收入占 98.28%，主要系本报告期项目集中交付而相应结转收入所致，公司其他业务收入占比 1.72%，主要为租赁、贸易等收入，公司整体主营业务较为稳定。

(1). 主营业务分行业、分产品、分地区、分销售模式情况

单位：元 币种：人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
房地产业务	7,855,144,158.11	6,767,510,242.14	13.85	8.75	13.90	减少 3.90 个百分点
主营业务分产品情况						
分产品	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
房地产业务	7,855,144,158.11	6,767,510,242.14	13.85	8.75	13.90	减少 3.90 个百分点
主营业务分地区情况						
分地区	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
长三角地区	7,800,893,840.74	6,705,838,358.42	14.04	12.03	18.16	减少 28.17

						个百分点
其他	54,250,317.37	61,671,883.72	-13.68	-79.10	-76.83	减少113.68 个百分点

主营业务分行业、分产品、分地区、分销售模式情况的说明

注：长三角区域含浙江、江苏、安徽。

报告期内，从地区分布看，公司业务相对稳定，主要集中在长三角区域。

(2). 产销量情况分析表

适用 不适用

(3). 重大采购合同、重大销售合同的履行情况

适用 不适用

(4). 成本分析表

单位：元

分行业情况							
分行业	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例(%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例(%)	本期金额较上年同期变动比例(%)	情况说明
房地产业务	房地产业务	6,767,510,242.14	98.36	5,941,476,624.82	97.33	13.90	房地产成本占总成本比中98.36%，主营业务稳定
分产品情况							
分产品	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例(%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例(%)	本期金额较上年同期变动比例(%)	情况说明
房地产业务	房地产业务	6,767,510,242.14	98.36	5,941,476,624.82	97.33	13.90	房地产成本占总成本比中98.36%，主营业务稳定

(5). 报告期主要子公司股权变动导致合并范围变化

适用 不适用

(6). 公司报告期内业务、产品或服务发生重大变化或调整有关情况

适用 不适用

(7). 主要销售客户及主要供应商情况

A. 公司主要销售客户情况

适用 不适用

前五名客户销售额8,382.84万元，占年度销售总额1.05%；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%。

报告期内向单个客户的销售比例超过总额的 50%、前 5 名客户中存在新增客户或严重依赖于少数客户的情形

适用 不适用

B. 公司主要供应商情况

适用 不适用

前五名供应商采购额 63,377.87 万元，占年度采购总额 28.82%；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%。

报告期内向单个供应商的采购比例超过总额的 50%、前 5 名供应商中存在新增供应商的或严重依赖于少数供应商的情形

适用 不适用

其他说明

无

3. 费用

适用 不适用

项目	2022 年度		2021 年度		2020 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	799,245.92		749,821.90		716,141.53	
销售费用	19,704.39	2.47	29,337.76	3.91	30,675.31	4.28
管理费用	26,436.44	3.31	53,012.31	7.07	35,116.61	4.90
财务费用	32,904.75	4.12	45,002.81	6.00	31,344.58	4.38
期间费用合计	79,045.58		127,352.88		97,136.50	

4. 研发投入

(1). 研发投入情况表

适用 不适用

(2). 研发人员情况表

适用 不适用

(3). 情况说明

适用 不适用

(4). 研发人员构成发生重大变化的原因及对公司未来发展的影响

适用 不适用

5. 现金流

适用 不适用

项目	本期数（元）	上年同期数（元）	变动比例（%）
经营活动产生的现金流量净额	1,605,988,127.91	2,796,561,972.91	-42.57
投资活动产生的现金流量净额	148,299,563.40	-472,909,121.54	不适用
筹资活动产生的现金流量净额	-4,337,978,311.35	-1,539,860,783.74	不适用

(二) 非主营业务导致利润重大变化的说明

适用 不适用

(三) 资产、负债情况分析

适用 不适用

1. 资产及负债状况

单位：万元

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例 (%)	上期期末数	上期期末数占总资产的比例 (%)	本期期末金额较上期期末变动比例 (%)	情况说明
货币资金	436,177.50	11.59	768,425.11	16.23	-43.24	偿还融资借款
固定资产	31,093.56	0.83	4,773.30	0.10	551.41	自持项目装修后出租，由在建工程转入
短期借款	12,719.69	0.34	18,278.13	0.39	-30.41	偿还短期融资
应付票据	40.84	0.00	16,157.41	0.34	-99.75	票据到期兑付
应付职工薪酬	3,045.70	0.08	5,835.73	0.12	-47.81	应付年终绩效减少
应交税费	25,968.78	0.69	16,449.25	0.35	57.87	非同一控制下公司合并
其他应付款	636,391.52	16.92	912,551.84	19.28	-30.26	拆借资金减少
长期借款	237,220.25	6.31	447,408.61	9.45	-46.98	偿还融资借款
预计负债	229,323.42	6.10	4,665.24	0.10	4,815.58	计提担保合同预计损失
其他非流动负债	74,113.52	1.97	6,150.00	0.13	1,105.10	匹配项目去化周期而获得的资金支持

其他说明

无

2. 境外资产情况

适用 不适用

3. 截至报告期末主要资产受限情况

适用 不适用

项目	期末账面价值 (元)	受限原因
货币资金	2,880,156,781.87	按揭保证金、履约保证金、质押担保等
存货	16,977,773,716.54	抵押担保融资
长期股权投资	565,290,423.06	质押担保融资
投资性房地产	106,826,197.64	抵押担保融资
固定资产	30,279,039.72	抵押担保融资
合计	20,560,326,158.83	

4. 其他说明

适用 不适用

(四) 行业经营性信息分析

适用 不适用

详情请见本节“二、报告期内公司所处行业情况”。

房地产行业经营性信息分析

1. 报告期内房地产储备情况

适用 不适用

2. 报告期内房地产开发投资情况

适用 不适用

单位：万元币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	在建项目/新开工项目/竣工项目	项目用地面积 (平方米)	项目规划计容 建筑面积(平方 米)	总建筑面积 (平方米)	在建建筑面积 (平方米)	已竣工面积 (平方米)	总投资额	报告期实际投 资额
1	舟山	悦宸府	住宅	竣工	7,133	17,833	23,339	0	23,339	30,000.00	4,237.09
2	舟山	都会之光	住宅	在建	40,067	80,134	108,994	108,994	0	96,331.00	12,831.97
3	舟山	海语东方	住宅	在建	49,886	59,863	95,061	95,061	0	131,098.00	7,520.91
4	宁波	凤璘府	住宅	竣工	43,290	108,223	157,318	0	157,318	162,000.00	12,355.46
5	宁波	奉化泉溪宸院	住宅	在建	50,098	75,147	113,550	113,550	0	91,000.00	29,987.57
6	绍兴	锦洲府	住宅	在建	65,649	144,428	198,578	198,578	0	116,000.00	24,056.34
7	杭州	望林府	住宅	在建	75,068	187,670	270,190	270,190	0	660,000.00	40,525.43
8	杭州	春上雅庐	住宅	竣工	59,208	76,966	128,769	0	128,769	160,000.00	7,648.94
9	杭州	新视界公寓	住宅	竣工	57,811	144,525	212,995	0	212,995	274,595.00	9,726.84
10	杭州	济宸府	住宅	在建	39,313	102,212	148,987	148,987	0	138,345.00	6,680.90
11	杭州	杭州之门	商办	竣工	77,572	352,556	532,803	0	532,803	464,000.00	110,097.53
12	杭州	如意云境	住宅	在建	21,450	47,190	65,626	65,626	0	105,000.00	8,848.14
13	杭州	富阳沁悦宸轩	住宅	在建	36,535	89,876	140,076	140,076	0	145,186.00	54,820.29
14	杭州	富阳瀚悦宸邸	住宅	在建	25,274	56,996	90,413	90,413	0	115,938.00	2,825.72
15	杭州	临安望青府	住宅	在建	18,840	28,260	39,588	39,588	0	70,000.00	19,767.00
16	杭州	临安鲲鹏府	住宅	在建	36,310	76,251	109,444	109,444	0	160,000.00	29,205.30
17	衢州	常山云栖澜山	住宅	在建	69,261	103,892	160,967	160,967	0	188,235.00	24,809.31
18	巢湖	江宸府	住宅	在建(部分竣工)	121,856	219,340	317,496	131,868	185,628	265,000.00	8,358.77
19	巢湖	如意长江	住宅	竣工	68,050	136,100	178,456	0	178,456	156,045.00	7,253.70
20	宣城	宣城宛陵大观	住宅	在建	142,454	227,926	293,997	293,997	0	170,879.00	15,954.83
21	淮安	逸景澜庭	住宅	在建(部分竣工)	78,884	173,345	224,423	102,084	122,339	121,155.00	12,402.92
22	昆山	如意铭著	住宅	在建	42,242	97,156	131,965	131,965	0	146,000.00	17,170.28
23	南京	柏悦府	住宅	在建	92,896	211,182	286,095	286,095	0	532,400.00	37,692.77
24	柳州	时代之城(一期)	住宅	在建	55,617	194,660	254,412	254,412	0	99,687.36	2,488.22
25	南宁	江宸合悦	住宅	在建	13,720	70,464	99,842	99,842	0	61,122.77	5,472.83
26	贵港	天空之城(一期)	住宅	在建	61,812	185,313	245,423	245,423	0	120,469.33	9,804.50

3. 报告期内房地产销售和结转情况

√适用 □不适用

单位：万元币种：人民币

项目	经营业态	可供出售面积(平方米)	已售(含已预售)面积(平方米)	结转面积(平方米)	结转收入金额	报告期末待结转面积(平方米)
时间国际	写字楼	-	-	-	-	-
时间国际	商业	1,674.66	-	-	-	1,674.96
时间国际	车位(个)	131.00	-	-	-	131.00
阳光国际	住宅	19,700.28	1,361.42	1,914.52	8,555.86	20,376.04
阳光国际	商铺及购物中心	8,058.62	-	-	-	8,058.62
阳光国际	车位(个)	130.00	7.00	6.00	166.67	131.00
丽郡国际	住宅	-	-	-	-	-
丽郡国际	商铺及购物中心	-	-	-	-	-
丽郡国际	车位(个)	1.00	-	-	-	1.00
印象西湖	住宅	475.94	-	-	-	618.71
印象西湖	商业	66,001.37	-	-	-	70,430.31
印象西湖	写字楼	1,597.33	-	218.13	173.14	2,101.84
印象西湖	车位(个)	1,420.00	59.00	95.00	455.71	1,659.00
蓝郡国际一期	住宅	-	94.42	94.42	108.93	94.42
蓝郡国际一期	商铺及购物中心	6,963.55	-	-	-	7,801.62
蓝郡国际一期	车位(个)	321.00	-	-	28.95	328.00
蓝郡国际二期	写字楼	14,116.65	9,979.32	2,310.96	1,543.10	22,828.92
蓝郡国际二期	商铺	2,598.45	-	-	-	2,598.45
蓝郡国际二期	车位(个)	101.00	3.00	3.00	8.85	101.00
时间名座	写字楼	9,361.12	2,339.75	2,513.88	2,853.82	10,007.95
时间名座	商业	1,040.83	-	-	-	1,217.70
时间名座	车位(个)	226.00	31.00	31.00	201.05	277.00
富阳江宸府	住宅	-	-	1,915.32	3,070.83	-
富阳江宸府	商铺及购物中心	-	-	97.72	210.49	-
富阳江宸府	车位(个)	-	4.00	28.00	447.71	-
富阳江宸府	储藏室	117.36	458.52	429.52	296.97	146.36
麓宸府	住宅	-	-	17,254.86	34,999.26	7,348.35
麓宸府	储藏室	-	23.55	763.87	387.61	305.64
麓宸府	车位(个)	6.00	11.00	107.00	2,112.81	79.00
舟山柏悦府	住宅	-	-	1,946.12	4,199.49	963.80
舟山柏悦府	车位(个)	5.00	1.00	34.00	382.11	8.00
金宸府檀府	住宅	3,711.57	1,692.04	3,361.16	5,237.64	4,855.56
金宸府檀府	车位(个)	281.00	83.00	143.00	766.91	339.00
金宸府相府	住宅	42,409.75	26,728.90	-	-	117,443.57

项目	经营业态	可供出售面积(平方米)	已售(含已预售)面积(平方米)	结转面积(平方米)	结转收入金额	报告期末待结转面积(平方米)
金宸府相府	商铺	4,384.79	1,137.89	1.00	1.00	5,822.03
金宸府相府	车位(个)	1,005.00	114.00	2.00	2.00	1,117.00
溧阳悦宸府	住宅	-	-	2,286.47	3,107.36	838.33
溧阳悦宸府	储藏室	-	-	76.37	26.63	28.31
相贤府	住宅	-	-	158.19	262.38	88.67
相贤府	车位(个)	17.00	7.00	11.00	188.53	18.00
相贤府	储藏室	558.45	22.41	22.41	13.58	563.45
江宸府(奉化)	住宅	-	-	360.51	456.37	963.61
江宸府(奉化)	商铺及购物中心	-	-			-
江宸府(奉化)	储藏室	20.63	-			267.97
江宸府(奉化)	车位(个)	334.00	485.00	413.00	2,303.21	419.00
南宁春江海岸	住宅	1,290.35	4,637.98	4,561.65	4,291.43	2,563.19
南宁春江海岸	商铺	280.32	-	53.56	65.89	342.90
南宁春江海岸	车位(个)	36.00	40.00	18.00	82.63	68.00
如意春江一期(怀石雅苑)	住宅	-	442.29	20,310.10	35,102.10	7,744.80
如意春江一期(怀石雅苑)	车位(个)	73.00	5.00	166.00	2,848.17	148.00
如意春江二期(春上雅庐)	住宅	169.32	-	51,066.92	88,328.98	12,134.77
如意春江二期(春上雅庐)	车位(个)	21.00	-	461.00	7,953.30	133.00
江宸府(巢湖)	住宅	84,377.37	16,732.54	33,064.81	35,541.16	98,904.58
江宸府(巢湖)	车位(个)	2,354.00	547.00		-	2,901.00
如意溪湖	住宅	-	131.36	341.97	613.81	467.47
如意溪湖	商铺	-	453.14	494.57	997.74	-
如意溪湖	车位(个)	-	23.00	43.00	378.16	1.00
如意溪湖	储藏室	-	-	-	-	-
如意长江(巢湖)	住宅	1,753.65	4,560.47	123,027.73	132,665.71	5,902.11
如意长江(巢湖)	商铺	1,161.64	529.02	964.38	1,517.29	1,200.07
如意长江(巢湖)	车位(个)	602.00	46.00	376.00	1,620.18	654.00
学林新天地	住宅	-	-	15,210.99	14,629.03	1,847.99
学林新天地	商铺	-	-	833.48	1,155.36	139.95
学林新天地	车位(个)	-	6.00	120.00	500.92	10.00
锦洲府	住宅	-	-	27,251.30	23,933.16	105,445.04
锦洲府	商铺	-	686.20			6,026.86
锦洲府	车位(个)	211.00	-	247.00	2,562.84	1,132.00
如意云庐	住宅	209.82	732.00	5,747.85	10,229.25	836.05

项目	经营业态	可供出售面积(平方米)	已售(含已预售)面积(平方米)	结转面积(平方米)	结转收入金额	报告期末待结转面积(平方米)
如意云庐	商铺	348.32	336.50	387.39	665.04	348.32
如意云庐	车位(个)	8.00	121.00	130.00	797.99	39.00
如意云庐	储藏室	231.32	59.15	61.36	31.02	378.93
济宸府	住宅	205.48	205.89	-	-	97,195.23
济宸府	商铺	-	-	-	-	1,338.53
济宸府	储藏室	6.00	292.10	-	-	298.10
济宸府	车位(个)	314.00	7.00	-	-	1,212.00
柏悦溪湖	住宅	2,297.21	8,059.97	47,657.46	83,969.28	23,115.98
柏悦溪湖	商铺	1,317.28	-	61.69	132.89	1,382.33
柏悦溪湖	车位(个)	148.00	154.00	348.00	3,111.34	291.00
舟山悦宸府	住宅	3,553.00	3,150.71	6,223.31	8,736.50	10,247.79
舟山悦宸府	商铺	-	-	524.34	1,354.36	108.67
舟山悦宸府	车位(个)	53.00	34.00	46.00	140.83	88.00
南京柏悦府	住宅	59,095.50	25,994.48	-	-	171,211.23
南京柏悦府	商铺	20,564.21	-	-	-	20,564.21
南京柏悦府	车位(个)	1,500.00	-	-	-	1,500.00
昆山如意铭著	住宅	1,594.64	2,666.02	-	-	75,655.05
昆山如意铭著	车位(个)	784.00	-	-	-	784.00
广西天空之城	住宅	134,154.32	1,571.04	-	-	174,177.96
广西天空之城	商铺	6,787.00	-	-	-	6,787.00
广西天空之城	车位(个)	1,613.00	-	-	-	1,613.00
广西时代之城	住宅	178,934.39	467.06	-	-	188,917.73
广西时代之城	商铺	3,387.47	-	-	-	3,387.47
广西时代之城	车位(个)	1,484.00	-	-	-	1,484.00
舟山海语东方	住宅	44,664.58	3,609.89	-	-	57,835.05
舟山海语东方	商铺	613.85	-	-	-	613.85
舟山海语东方	储藏室	1,887.30	-	-	-	1,887.30
舟山海语东方	车位(个)	377.00	-	-	-	377.00
如意云境	住宅	-	-	-	-	30,567.72
如意云境	商铺	3,228.65	191.80	-	-	3,420.45
如意云境	储藏室	411.35	75.94	-	-	487.29
如意云境	车位(个)	358.00	1.00	-	-	413.00
江宸合悦	住宅	47,416.48	9,043.52	-	-	62,982.32
江宸合悦	公寓	2,355.84	-	-	-	2,355.84
江宸合悦	商铺	4,393.71	-	-	-	4,393.71
江宸合悦	车位(个)	473.00	-	-	-	473.00
沁悦宸轩	住宅	59,397.86	3,532.62	-	-	62,930.48
沁悦宸轩	商铺	2,388.87	-	-	-	2,388.87

项目	经营业态	可供出售面积(平方米)	已售(含已预售)面积(平方米)	结转面积(平方米)	结转收入金额	报告期末待结转面积(平方米)
沁悦宸轩	车位(个)	1,009.00	-	-	-	1,009.00
沁悦宸轩	储藏室	4,411.46	-	-	-	4,411.46
泉溪宸院	叠墅	43,621.07	2,605.01			46,226.08
泉溪宸院	洋房	25,879.73	883.75			26,763.48
泉溪宸院	车位(个)	355.00	15.00			370.00
大奇山郡富春望	别墅	-		805.92	2,165.44	496.96
大奇山郡富春望	住宅	704.32	4,051.51	7,489.48	19,557.53	3,711.35
大奇山郡富春望	商铺	-				53.68
大奇山郡富春望	储藏室	42.70	344.25	344.25	231.41	42.70
大奇山郡富春望	车位(个)	199.00	39.00	52.00	233.03	224.00
逸景澜庭	住宅	-	-	109,641.84	80,220.96	61,062.15
逸景澜庭	商铺	-	-	412.38	405.74	189.47
逸景澜庭	车位(个)	261.00	1.00	2.00	8.44	942.00
都会钱塘项目	高层(精装)	-	-			0.00
都会钱塘项目	洋房	-	-	333.97	716.00	-
都会钱塘项目	车位(个)	40.00	17.00	19.00	272.39	40.00
祥符望林府	住宅	1,445.51	2,073.87	-	-	158,160.30
祥符望林府	商铺	1,917.81	64.78	-	-	1,982.59
祥符望林府	车位(个)	985.00	7.00	-	-	1,584.00
凤麟府项目	住宅	130.25	99.37	42,118.76	65,256.00	64,318.52
凤麟府项目	商铺	713.42	240.36	1,772.06	5,040.75	713.42
凤麟府项目	储藏室	-	-	1,798.55	1,209.86	3,356.37
凤麟府项目	车位(个)	301.00	2.00	228.00	2,873.06	654.00
杭州世纪中心项目	办公	59,950.18	-	-	-	238,353.50
杭州世纪中心项目	酒店	80,529.00	-	-	-	80,529.00
杭州世纪中心项目	商业	-	-	-	-	49,995.89
杭州世纪中心项目	车位(个)	780.00	-	-	-	800.00
天麓府	多层	0.00	-	-	-	1,720.34
天麓府	高层	-	-	515.10	780.09	1,283.78
天麓府	商铺	-	-	-	-	47.90
天麓府	车位(个)	-	-	2.00	38.53	16.00
天麓府	储藏室	-	-	-	-	357.67
都会之光	住宅	23,834.35	21,097.58	-	-	78,628.84
都会之光	车位(个)	453.00	62.00	-	-	687.00
创世花园	住宅	9,789.37	63,007.18	22,897.83	28,719.63	57,427.28
创世花园	车位(个)	122.00	782.00	9.00	12.40	927.00
新界项目	住宅	316.05	-	129,079.08	244,990.35	3,315.62
新界项目	商铺	4,026.53	185.82	5,642.20	14,275.88	4,055.43

项目	经营业态	可供出售面积(平方米)	已售(含已预售)面积(平方米)	结转面积(平方米)	结转收入金额	报告期末待结转面积(平方米)
新界项目	车位(个)	987.00	7.00	839.00	11,516.08	1,003.00
时代公馆	住宅	-	-	-	-	-
时代公馆	车位(个)	-	91.00	91.00	832.16	-
云溪雅院	住宅	-	-	-	-	821.61
云溪雅院	商铺	-	47.14	47.14	93.97	-
云溪雅院	车位(个)	-	50.00	50.00	277.52	-
沁园项目	住宅	-	38.30	38.30	4.62	0.00
沁园项目	车位(个)	-	34.00	27.00	901.83	7.00
宛陵大观	住宅	188,992.99	22,667.09	-	-	220,293.99
宛陵大观	商铺	3,010.71	-	-	-	3,010.71
宛陵大观	车位(个)	1,396.00	-	-	-	1,396.00
云栖澜山	洋房	44,178.47	27,286.58	-	-	71,465.05
云栖澜山	排屋	29,636.98	591.51	-	-	30,228.49
云栖澜山	商铺	772.75	-	-	-	772.75
云栖澜山	储藏室	1,884.49	-	-	-	1,884.49
云栖澜山	车位	617.00	-	-	-	617.00
云栖澜山	车库	151.00	3.00	-	-	154.00

注：已售面积是指报告期销售面积，结转金额指报告期结转金额，可供出售面积指截至报告期末可供出售面积

报告期内，公司共计实现销售金额 44 亿元，销售面积 277,284 平方米，实现结转收入金额 102 亿元，结转面积 696,507.15 平方米，报告期末待结转面积 2,750,138.29 平方米。

4. 报告期内房地产出租情况

√适用 □不适用

单位：万元币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	出租房地产的建筑面积(平方米)	出租房地产的租金收入	权益比例(%)	是否采用公允价值计量模式	租金收入/房地产公允价值(%)
1	浙江	采荷嘉业	办公楼	856.20	21.80	100	否	
2	浙江	采荷人家	办公楼	75.22	3.00	100	否	
3	浙江	抚宁巷	商铺	131.36	22.70	100	否	
4	浙江	江城路	商铺	11,242.92	487.70	100	否	
5	浙江	宋都大厦	办公楼	1,843.64	288.10	100	否	
6	浙江	新城国际	商铺	24.80	2.00	100	否	
7	浙江	望江路	仓库	613.91	11.00	100	否	
8	浙江	时间国际	商铺	1,497.04	101.30	100	否	
9	浙江	阳光国际	商铺	17,752.40	1,020.30	100	否	
10	浙江	晨光国际	商铺	1,901.88	150.20	100	否	

11	浙江	金柯商汇	商铺	24,918.70	1,278.45	100	否
12	浙江	东门新天地	商铺	2,100.00	42.70	100	否
13	浙江	舟山蓝郡	商铺	1,232.20	61.90	100	否
14	浙江	舟山海滨新天地	商铺	27,798.59	1,197.10	100	否

5. 报告期内公司财务融资情况

√适用 □不适用

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
415,357.34	8.58	30,645.69

6. 其他说明

□适用 √不适用

(五) 投资状况分析

对外股权投资总体分析

适用 不适用

报告期内，公司长期股权投资余额为 2,687,024,203.28 元，较上年期末余额减少 16.09%。具体内容请详见财务报告“七、合并财务报表项目注释-17 长期股权投资”。报告期内，公司取得子公司及参股公司的情况详见财务报告附注“七、合并财务报表项目注释-17 长期股权投资”、“八、合并范围的变更”。

1. 重大的股权投资

适用 不适用

2. 重大的非股权投资

适用 不适用

3. 以公允价值计量的金融资产

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

资产类别	期初数	期末数
交易性金融资产	13,450,033.90	1,950,492.83
其他非流动金融资产	160,137,934.00	155,393,567.00
合计	173,587,967.90	157,344,059.83

证券投资情况

适用 不适用

私募基金投资情况

适用 不适用

衍生品投资情况

适用 不适用

4. 报告期内重大资产重组整合的具体进展情况

□适用 √不适用

(六) 重大资产和股权出售

□适用 √不适用

(七) 主要控股参股公司分析

√适用 □不适用

(1)

本年度主要控股参股公司情况

单位：万元 币种：人民币

序号	公司名称	业务性质	注册资本	总资产	净资产	营业收入	净利润
1	杭州锦昊房地产开发有限公司	房地产	5,000.00	33,981.47	17,455.48	270,804.16	20,559.09
2	淮安和都房地产开发有限公司	房地产	2,000.00	77,832.77	12,570.36	81,414.62	14,888.71
3	合肥悦都房地产开发有限公司	房地产	45,000.00	62,716.75	48,942.51	135,803.18	9,769.04
4	舟山弘都置业有限公司	房地产	54,000.00	120,942.30	57,525.02	87,213.51	7,250.04
5	南京恒都房地产开发有限公司	房地产	30,000.00	520,401.45	-8,551.93	115.44	-5,695.64
6	合肥印象西湖房地产投资有限公司	房地产	20,000.00	53,049.20	23,945.32	794.39	-6,131.42
7	合肥永都房地产开发有限公司	房地产	78,000.00	162,601.75	63,680.77	35,734.71	-6,308.11
8	杭州澜都房地产开发有限公司	房地产	50,000.00	77,245.50	38,457.35	96,282.28	-7,058.34
9	杭州轩都房地产开发有限公司	房地产	1,000.00	106,677.28	-9,108.88		-7,155.66
10	杭州沃都房地产开发有限公司	房地产	1,000.00	64,584.29	-9,594.44		-10,090.80
11	衢州浩都置业有限公司	房地产	1,000.00	116,175.63	-9,861.35		-10,235.02
12	杭州济都房地产开发有限公司	房地产	1,000.00	97,274.36	-23,805.59		-24,672.35
13	南宁宋都房产有限公司	房地产	10,000.00	18,044.56	-21,044.50		-29,343.27
14	杭州淳都房地产开发有限公司	房地产	1,000.00	68,096.69	-28,811.27		-29,731.59
15	杭州沃都房地产开发有限公司	房地产	1,000.00	111,331.32	-31,307.47		-32,247.90
16	杭州宋都房地产集团有限公司	房地产	150,000.00	2,166,923.75	255,051.98	9,056.25	-190,312.82

(八) 公司控制的结构化主体情况

□适用 √不适用

六、公司关于公司未来发展的讨论与分析

(一) 行业格局和趋势

√适用 □不适用

房地产行业在“房住不炒，因城施策”的总基调下，供需两端政策均有继续优化空间，调控政策将进一步优化，如调整新建商品房预售条件，优化项目预售资金监管和使用；支持企业合理融资需求，房企融资链条有望进一步畅通；保交楼政策有望进一步推进。随着宽松政策效果的逐步显现，市场需求逐步释放，房地产市场将逐步回暖。

(二) 公司发展战略

√适用 □不适用

2023 年，公司将以“基础核心产业做到与行业匹配发展”，“不断探索和创新，保持企业活力”为两个核心方向，继续稳健发展。

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

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

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

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

(三) 经营计划

√适用 □不适用

以发展为硬道理——以盈利为导向。切实狠抓有盈利的收入项目和拓展形式，形成一定的运营机制；
 狠抓责任心为导向——管理到位，品质到位，用心到位；
 狠抓信心为导向——正确认知宋都的强项和核心竞争力；
 狠抓服务，管理到位——梳理标杆榜样，促进发展，提升品牌；
 狠抓代建模式再创新——建立自己的核心，紧跟标杆企业；
 狠抓精兵简政——决策更简单、授权更清晰、流程更完善；
 狠抓政策融资回归与产业和行业相匹配的能力再造；
 狠抓证券融资突破——实现和提高企业的资产质量，实现新的风控管理落地；
 狠抓落地——对各条线总和区域总提出的问题，逐一拿出具体的解决方案；
 狠抓对现有资产经营和运营的盘整。

(四) 可能面对的风险

√适用 □不适用

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。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了更高的要求。

3、财务风险：房地产行业是资金密集型行业，对资金需求量大，需求时间长。财政政策及融资监管政策对房地产行业的进一步收紧，使得房地产行业竞争压力增大，公司融资及经营性现金流可能存在一定风险。公司将继续提升资金回笼，加强现金流管控，合理运用融资方式，降负债、去杠杆，确保公司现金流安全，提高公司面对财务风险的应变能力，保障公司有质量的增长。

4、经营风险：公司主要以开发住宅项目为主，具有开发周期长、投入资金大、综合性强等特点，对于项目开发的控制、销售等方面均有较高的要求。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。

5、公司同日披露了《实施退市风险警示叠加其他风险警示暨停牌的公告》。

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

2023 年 6 月 19 日

议案二 公司 2022 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

2022 年度，本公司营业收入 799,245.92 万元，营业总成本 777,392.47 万元，其中营业成本 688,022.40 万元、营业税金及附加 10,324.48 万元、销售费用 19,704.39 万元、管理费用 26,436.44 万元、财务费用 32,904.75 万元、其他收益 826.12 万元、投资收益 9,258.25 万元、公允价值变动收益-694.16 万元、信用减值损失-234,606.13 万元、资产减值损失-105,006.18 万元、资产处置收益-7.77 万元；营业利润-308,376.42 万元，营业外收入 1,042.32 万元，营业外支出 21,586.01 万元，利润总额-328,920.12 万元，净利润-349,756.16 万元，其中归属于母公司所有者的净利润-356,414.92 万元。

2022 年末，公司资产总计 3,761,320.75 万元，负债总计 3,563,530.83 万元，所有者权益合计 197,789.91 万元，归属于母公司所有者权益合计 77,385.45 万元。

以下文中涉及表格数据，若无具体说明，单位均为人民币万元。

二、公司近三年主要经营指标变动情况及原因分析

项目	2022 年	2021 年	本年比上年增减 (%)	2020 年
营业收入	799,245.92	749,821.90	6.59	716,141.53
营业利润	-308,376.42	-9,828.32	不适用	76,741.72
利润总额	-328,920.12	-18,573.51	不适用	48,578.69
归属于上市公司股东的净利润	-356,414.92	-39,433.27	不适用	35,238.88
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-122,536.48	-37,893.63	不适用	54,037.28
经营活动产生的现金流量净额	160,598.81	279,656.20	-42.57	19,300.05
项目	2022 年末	2021 年末	本年末比上年末增减 (%)	2020 年末
资产总额	3,761,320.75	4,734,178.50	-20.55	4,301,711.46
负债总额	3,563,530.83	4,193,920.97	-15.03	3,729,537.82
归属于上市公司股东的所有者权益	77,385.45	431,836.10	-82.08	471,563.19
总股本	134,012.23	134,012.23	-	134,012.23

2022年度，公司归属于上市公司股东净利润较上年度下降，主要系计提担保合同预计损失及计提存货跌价准备所致。

2022年度，公司经营活动产生的现金流量净额较上年度下降，主要系销售回款减少所致。

主要财务指标	2022 年	2021 年	本年比上年 增减 (%)	2020 年
基本每股收益 (元 / 股)	-2.83	-0.31	不适用	0.27
扣除非经常性损益后的基本每股收益 (元 / 股)	-0.97	-0.30	不适用	0.41
加权平均净资产收益率 (%)	-139.91	-8.74	不适用	7.41
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率 (%)	-48.10	-8.40	不适用	11.36
每股经营活动产生的现金流量净额 (元 / 股)	1.20	2.09	-42.58	0.14
归属于上市公司股东的每股净资产 (元 / 股)	0.58	3.22	-81.99	3.52

三、公司主营业务及其经营情况

(一) 营业收入/成本分析

项目	2022 年度		2021 年度		2020 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务收入	785,514.42	98.28%	722,299.97	96.33%	695,408.54	97.10%
其他业务收入	13,731.50	1.72%	27,521.94	3.67%	20,732.99	2.90%
合计	799,245.92	100.00%	749,821.90	100.00%	716,141.53	100.00%

1、公司的主营业务收入

2022年度，公司主营业务收入785,514.42万元，占比98.28%，主要为本报告期富阳如意春江二期、杭州新界、巢湖如意长江、淮安逸景澜庭等项目集中交付而相应结转收入所致。2020年度、2021年度和2022年度，主营业务收入占收入总额比例分别为97.10%、96.33%、98.28%，近三年公司整体主营业务较为稳定。

2、公司的其他业务收入

2022年度，公司其他业务收入13,731.50万元，占比1.72%，主要为租赁、贸易等收入。

(二) 近三年期间费用变动情况

项目	2022 年度		2021 年度		2020 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	799,245.92		749,821.90		716,141.53	
销售费用	19,704.39	2.47	29,337.76	3.91	30,675.31	4.28
管理费用	26,436.44	3.31	53,012.31	7.07	35,116.61	4.90
财务费用	32,904.75	4.12	45,002.81	6.00	31,344.58	4.38
期间费用合计	79,045.58		127,352.88		97,136.50	

报告期内，公司销售费用占营业收入的比例，较上年下降 1.44 个百分点，主要系公司销售下降，销售费用降低所致；公司管理费用占营业收入的比例，较上年下降 3.76 个百分点，主要系公司加强费用管控及人员减少、薪酬下降所致；公司财务费用占营业收入的比例，较上年下降 1.88 个百分点，主要系公司归还融资费用化利息减少所致。

四、公司资产、负债的主要构成

(一) 资产的主要构成

最近三年，公司资产构成如下：

项目名称	2022 年 12 月 31 日		2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
流动资产	3,330,623.86	88.55	4,253,838.29	89.85	3,887,792.24	90.38
非流动资产	430,696.89	11.45	480,340.21	10.15	413,919.22	9.62
资产总额	3,761,320.75	100.00	4,734,178.50	100.00	4,301,711.46	100.00

从资产的构成结构来看，公司的资产主要为流动资产，最近三年公司的资产结构比较稳定，这和房地产企业资产主要是由土地和开发成本组成的特征有关。

最近三年的流动资产构成如下：

主要构成项目	2022 年 12 月 31 日		2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
货币资金	436,177.50	13.10	768,425.11	18.06	726,950.93	18.70
交易性金融资产	195.05	0.01	1,345.00	0.03		
应收账款	9,359.25	0.28	12,603.50	0.30	5,217.97	0.13
预付款项	4,051.20	0.12	3,931.34	0.09	6,656.73	0.17

其他应收款	192,349.43	5.78	257,445.84	6.05	166,533.64	4.28
存货	2,526,852.05	75.87	3,037,238.76	71.40	2,846,795.21	73.22
其他流动资产	161,639.38	4.85	172,848.74	4.06	135,637.76	3.49
流动资产合计	3,330,623.86	100.00	4,253,838.29	100.00	3,887,792.24	100.00

(二) 负债的主要构成

项目名称	2022 年 12 月 31 日		2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
流动负债	2,994,850.31	84.04	3,707,304.74	88.40	3,131,463.34	83.96
非流动负债	568,680.53	15.96	486,616.23	11.60	598,074.48	16.04
负债总额	3,563,530.83	100.00	4,193,920.97	100.00	3,729,537.82	100.00

最近三年，公司流动负债占负债总额的比例分别为 83.96%、88.40%、84.04%，公司负债主要为流动负债，负债结构相对稳定，而流动负债中 50%以上为预收账款，这和房地产产品建设周期及预售特征有关。

最近三年的预收款项明细情况：

预收款项/合同负债	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
预收房款	1,582,807.58	1,914,335.04	1,638,257.17
预收租金	377.68	1,459.85	1,385.11
其他	246.91	302.39	668.49
合计	1,583,432.17	1,916,097.28	1,640,310.77

五、偿债能力

报告期末公司偿债能力指标如下：

指标	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
流动比率	1.11	1.15	1.24
速动比率	0.27	0.33	0.33
资产负债率	94.74%	88.59%	86.70%
资产负债率（扣除预售房款）	90.92%	80.83%	78.50%

六、现金流量

报告期内公司现金流量情况如下：

项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
经营活动产生的现金流量净额	160,598.81	279,656.20	19,300.05
投资活动产生的现金流量净额	14,829.96	-47,290.91	-65,508.77
筹资活动产生的现金流量净额	-433,797.83	-153,986.08	202,538.99
现金及现金等价物净增加额	-258,260.09	78,244.32	156,101.05
每股净现金流量（元/股）	-1.93	0.58	1.16

宋都基业投资股份有限公司

2023 年 6 月 19 日

议案三 关于公司 2022 年度拟不进行利润分配方案的议案

各位股东及股东代表：

重要内容提示：

- 公司 2022 年度拟不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。
- 公司 2022 年度拟不进行利润分配的原因：公司 2022 年的归属于母公司的净利润为负值，且被年审机构出具了无法表示意见的审计报告。前述情况未满足《公司章程》里第一百九十六条对于实施现金分红条件。此外，公司房地产开发行业属于资金密集型行业，在行业增速放缓，进入存量开发时代，房地产调控坚持长效机制，行业融资环境尚未明显改善的环境下，公司拟保有更加充裕的流动资金，一方面用于应对复杂多变的外部环境，增强公司抵御风险的能力，确保公司持续稳健发展。另一方面用于满足公司开发运营存量项目以及进一步获取优质土地资源的需求，以确保公司 2023 年度经营目标的实现。

一、利润分配方案内容

1、经立信中联会计师事务所(特殊普通合伙)审计：公司 2022 年未实现盈利。立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）向公司出具了无法表示意见的审计报告。前述情况未满足《公司章程》里第一百九十六条对于实施现金分红条件。

2、根据《公司章程》等有关规定：公司任意三个连续会计年度内以现金方式累计分配的利润不少于该三年实现的年均可分配利润的 30%。公司过去三年利润分配和回购股份的情况具体如下：

2020 年，公司实施每 10 股派发红利 0.1 元，分配金额为 12,635,523.01 元，公司通过集中竞价交易方式实施股份回购，回购支付总金额为 259,383,516.13 元；2021 年，公司未进行利润分配；2022 年，公司通过集中竞价方式实施股份回购，回购支付总金额为 7,999,811.00 元。

2020 年—2022 年，公司已实施现金分红金额合计 280,018,850.14 元（含回购金额），占近三年实现的年均可分配利润（4.41 亿元）的 63%，已满足并超过公司章程中现金分红的相关规定。

综合考虑当前宏观经济形势、行业整体环境以及公司未来资金需求等因素，经董事会决议，公司 2022 年度利润分配方案为：不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

二、公司拟不进行利润分配的原因及未分配利润的用途

公司 2022 年的归属于母公司的净利润为负值，且被年审机构出具了无法表示意见的审计报告。前述情况未满足《公司章程》里第一百九十六条对于实施现金分红条件。此外，公司房地产开发行业属于资金密集型行业，在行业增速放缓，进入存量开发时代，房地产调控坚持长效机制，行业融资环境尚未明显改善的环境下，公司拟保有更加充裕的流动资金，一方面用于应对复杂多变的外部环境，增强公司抵御风险的能力，确保公司持续稳健发展。另一方面用于满足公司开发运营存量项目以及进一步获取优质土地资源的需求，以确保公司 2023 年度经营目标的实现。

公司 2022 年度累积未分配利润滚存至下一年度，以满足公司业务发展、日常运营和未来利润分配的需求。公司将严格按照相关法律法规和《公司章程》的规定，结合公司经营发展实际情况，从有利于公司发展和投资者回报的角度，一如既往地重视以现金分红形式对投资者进行回报，积极实施现金分红。

三、公司履行的决策程序

（一）董事会会议的召开、审议和表决情况

公司于 2023 年 4 月 27 日召开了第十一届董事会第八次会议，以 9 票同意，0 票反对，0 票弃权的表决结果审议通过了《公司 2022 年度拟不进行利润分配方案的议案》，本次利润分配方案尚需提交公司 2022 年年度股东大会审议。

（二）独立董事意见

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

（三）监事会意见

公司于 2023 年 4 月 27 日，召开的第十一届监事会第六次会议审议通过了本次利润分配方案。监事会认为：董事会提出的 2022 年度利润分配方案充分考虑了行业整体环境和公司未来资金需求等因素，符合相关法律、法规、《公司章程》、《股东分红回报规划（2021 年-2023 年）》的规定，决策程序合法合规。

四、相关风险提示

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

（二）本次利润分配方案尚需提交公司 2022 年年度股东大会审议通过后方可生效。

以上事项，请各位股东及股东代表审议。

宋都基业投资股份有限公司

2023 年 6 月 19 日

议案四 关于计提资产减值准备的议案

各位股东及股东代表：

2023 年 4 月 27 日，公司召开第十一届董事会第八次会议审议通过了《关于计提资产减值准备的议案》。本次计提资产减值准备的具体情况如下：

一、本次计提资产减值准备情况概述

根据外部环境的变化和公司的经营现状，为了更加客观公正的反映公司的财务状况和资产价值，根据《企业会计准则》相关规定要求，本着谨慎性原则，公司对 2022 年度末的资产进行了减值测试，2022 年度新增计提各项资产减值准备金额合计 339,904.16 万元，各项减值准备变化具体如下：

单位：万元

项目	期初余额	本期计提	本期转回	其他变动	期末余额
应收及其他应收款坏账准备	14,285.44	16,805.60	3,480.59	-51.39	27,559.05
对外担保预计损失	0.00	221,281.12			221,281.12
存货跌价准备	0.00	95,277.06			95,277.06
固定资产及在建工程减值准备	23,107.18	8,883.97			31,991.15
长期股权投资减值准备	0.00	845.15			845.15
合计	37,392.62	343,092.90	3,480.59	-51.39	376,953.54

二、本次计提资产减值准备的具体情况说明

1、应收款项信用减值准备

2022 年公司以预期信用损失为基础，对应收款项进行减值测试并计提信用减值准备。2022 年公司对应收账款、其他应收款计提信用减值准备 13,616.86 万元。

2、对外担保信用减值准备

2022 年公司依据《企业会计准则第 22 号-金融工具确认和计量》（2017 年 3 月修订）关于财务担保合同的规定，对宋都控股及其关联方的担保和对联营企业贵港大龙置业有限公司和柳州双都置业有限公司的担保计提信用减值准备 221,281.12 万元。

截至 2022 年 12 月 31 日止，公司以 236,600.00 万元定期存单作为质押，为控股股东宋都控股及其子公司的 216,435.00 万元借款提供担保，上述担保借款将分别于 2023 年 5 月、6 月、7 月、9 月、10 月到期。宋都控股和实际控制人俞建午先生承诺通过变现各类资产等方式，逐步解决宋都股份以存单质押形式提供的担保事项，最晚于 2023 年 12 月 31 日前彻底消除存单质押的担保情形。截止 2022 年度报告报出日，控股股东和实际控制人尚未开始履行 2023 年解决存单质押担保事项的承诺，其偿债

能力存在重大不确定性,2022 年度公司就其可能发生的财务担保损失计提信用减值损失 208,142.12 万元。

截至 2022 年 12 月 31 日止,公司为联营企业贵港大龙置业有限公司借款提供信用担保,担保金额为 7,700.00 万元,为联营企业柳州双都置业有限公司借款提供信用担保,担保金额为 5,439.00 万元。贵港大龙置业有限公司系贵港天空之城房地产项目公司,柳州双都置业有限公司系柳州时代之城房地产项目公司,两项目因受房地产行业波动影响导致目前停工,且项目销售不佳且短期内无复工计划,公司基于两项目于资产负债表日和期后项目进展状况,2022 年度公司对上述两家联营企业财务担保合同计提信用减值损失 13,139.00 万元。

3、存货跌价准备

2022 年末公司根据存货成本账面价值与可变现净值孰低计量,对单个存货可变现净值低于存货成本的差额计提存货跌价准备。基于 2022 年末至目前的市场形势、房地产行业明显出现下行行情、存货去化周期拉长,为更加客观准确地反映现有开发楼盘价值,公司聘请了专业评估机构对期末可能存在减值的房地产项目进行减值测试后计提存货跌价准备 95,277.06 万元。

4、固定资产及在建工程减值准备

2022 年公司根据资产预计可收回金额与该资产现有账面价值差额对固定资产及在建工程资产计提资产减值准备。2022 年公司如意春江二期自持项目完工竣备并获取房产部门的租赁备案,根据公司会计政策对该自持项目资产组进行减值测试,经测算该自持项目预计可收回金额低于该资产现有账面价值,计提资产减值准备 8,883.97 万元。

5、长期股权投资减值准备

2022 年公司根据资产预计可收回金额与该资产现有账面价值差额对长期股权投资计提资产减值准备。2022 年末公司基于对联营企业贵港大龙置业有限公司资产负债表日财务状况和期后项目进展状况,对其长期股权投资计提资产减值准备 845.15 万元,本次计提减值准备,公司对该项长期股权投资的账面价值已冲减至零。

三、上述计提资产减值准备对公司财务状况的影响

上述计提资产减值准备合计 343,092.90 万元,占公司总资产的 9.12%,占本期公司归属于母公司所有者的净利润的 96.26%。本次转回资产减值准备 3,480.59 万元,计提和转回资产减值准备合计 339,612.31 万元。

四、本次计提减值准备的审议程序

1、董事会审议情况

公司于 2023 年 4 月 27 日召开第十一届董事会第八次会议，会议审议通过了《关于计提资产减值准备的议案》。

2、审计委员会意见

审计委员会独立董事均认为：公司本次计提资产减值准备事项依据充分，决策程序规范合法，符合《企业会计准则》和公司相关会计政策的规定，能客观公正地反映公司截至 2022 年 12 月 31 日的财务状况、资产价值及 2022 年度经营成果。同意本次计提资产减值准备事项。

审计委员会成员俞建午先生认为“对外担保预计损失”的计提项目依据不充分。

3、独立董事意见

本次计提资产减值准备事项依据充分，决策程序符合规范，符合《企业会计准则》和公司相关会计政策的规定，能客观公正地反映公司截至 2022 年 12 月 31 日的财务状况及 2022 年度经营成果，有助于向投资者提供更加真实、可靠、准确的会计信息，不存在损害公司及全体股东，特别是中小股东利益的情况。因此，我们同意本次计提资产减值准备。

4、监事会审议情况

公司于 2023 年 4 月 27 日召开第十一届监事会第六次会议公司监事会认为：公司本次计提资产减值准备的决议程序合法，依据充分；计提符合企业会计准则等相关规定，符合公司战略发展实际情况，计提后更能公允反映公司资产状况，同意本次计提资产减值准备。

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

2023 年 6 月 19 日

议案五 公司 2022 年度报告全文及摘要

各位股东及股东代表：

公司 2022 年年度报告全文及摘要已于 2023 年 4 月 29 日在上海证券交易所网站上刊登，现提交本次股东大会审议。

以上事项，请各位股东及股东代表审议。

附：宋都基业股份投资有限公司 2022 年年度报告及摘要(详见上海证券交易所网站 www.sse.com.cn)

宋都基业投资股份有限公司

2023 年 6 月 19 日

议案六 关于公司 2023 年度预计日常关联交易事项的议案

各位股东及股东代表：

一、日常关联交易基本情况

（一）日常关联交易履行的审议程序

公司根据正常经营需要，本着公平、合理和优势互补的原则，对公司（含控股子公司）与杭州宋都物业经营管理有限公司（含控股子公司，以下简称“宋都物业”）之间的业务发展进行了新增预计。由于 2022 年杭州和宏物业服务有限公司（以下简称“杭州和宏”）、杭州宋都嘉和酒店管理有限公司（以下简称“宋都嘉和”）、杭州颂都会展有限公司（以下简称“颂都会展”）在股权架构上由宋都物业下属子公司变更成了宋都物业兄弟公司。在 2023 年的日常关联预计事项上，公司将前述三家公司从宋都物业体系分离，另行预计日常关联交易情况。

公司于 2023 年 4 月 27 日召开的第十一届董事会第八次会议以 7 票通过，0 票反对，0 票弃权审议通过了《关于公司 2023 年度预计日常关联交易事项的议案》。其中关联董事俞建午、俞昀回避表决。

独立董事事前对此议案进行了审核并发表了独立意见：公司 2023 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。但我们建议公司 2023 年实际关联交易总额控制在相应的预算计划内，同时按照市场价格或者招标定价方式进行相应的关联交易。

（二）前次日常关联交易的预计和执行情况

公司于 2022 年 4 月 28 日召开的第十届董事会第三十六次会议审议通过的《关于公司 2022 年度预计日常关联交易事项的议案》对公司 2022 年度日常关联交易作了预计，其中接受劳务 2 类别的日常关联交易金额为 16,000 万元，关联租赁的日常关联交易金额为 600 万元。

关联交易类别	关联人	前次预计金额（万元）	前次实际发生额 （万元）
接受关联人提供的劳务	宋都物业	16,000	6,898.79

(含托管、商品)			
向关联人管理人提供租赁	宋都物业	600	467.26

上述接受关联人提供的劳务（含托管）类别的关联交易实际发生额与前次预计金额变动较大原因主要系外部因素及行业政策影响，双方经营节奏的调整所致。

（三）本次日常关联交易

关联交易类别	关联人	2023 年度预计交易金额 (万元)	本年年初至 2023 年 3 月 31 日与关联人累计已发生的交易金额 (万元)
接受关联人提供的劳务 (含托管、商品)	宋都物业	5940	260
向关联人管理人提供租赁	宋都物业	60	10.42
接受关联人提供的劳务 (含托管、商品)	杭州和宏	380	0
向关联人管理人提供租赁	宋都嘉和	410	63.82
接受关联人提供的劳务 (含托管、商品)	颂都会展	100	0

二、关联方介绍和关联关系

（一）基本情况

公司名称	杭州宋都物业经营管理有限公司	杭州和宏物业服务有限公司	杭州宋都嘉和酒店管理有限公司	杭州颂都会展有限公司
统一社会信用代码	91330104255422707Q	91330102MABWARML66	91330104MA28LNOPXJ	91330104MA27XXYQ6C
法定代表人	朱瑾	朱瑾	朱瑾	朱瑾
住所	江干区杭海路 127 号	浙江省杭州市上城区采荷嘉业大厦 5 幢 1612 室-8	浙江省杭州市上城区江城路 471 号	浙江省杭州市上城区采荷路 41 号 7 幢四层 432
经营范围	服务:物业管理;室内外装饰装修工程,批发零售:建筑材料,五金交电,机电产品(除专控),小五金。(涉及国家规定实施准入特别管理措施的除外)(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)	许可项目:住宅室内装饰装修(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动,具体经营项目以审批结果为准)。一般项目:物业管理;建筑材料销售;五金产品批发;五金产品零售;信息咨询服务(不含许可类信息咨询服务);	服务:电子商务技术、网络技术、计算机软硬件的技术开发、技术服务、技术咨询、技术转让,酒店管理,房产中介,住房租赁经营,自有房屋租赁,国内广告设计、制作、代理,会展会务,室内外装饰工程,住宿,餐饮管理,热食	服务:文化艺术交流活动策划(除演出及演出中介),活动策划,承办会展,庆典礼仪服务,音响设备、灯光设备的租赁,图文设计、制作(除制版),企业营销策划,企业管理咨询,展览展示服务,经济信息咨询(除商品中介),室内外装饰装修

		人工智能公共服务平台技术咨询服 务；信息技术咨询服务；家政服务；住宅水电安装维护服务；停车场服务；会议及展览服务；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。	类食品制售，冷食类食品制售，自制饮品制售-普通类；销售：预包装食品，床上用品，日用百货，电子产品，计生用品。（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）。	饰工程。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
关联关系	与本公司同一实际控制人	与本公司同一实际控制人	与本公司同一实际控制人	与本公司同一实际控制人
最近一期财务数据（经审计）	截至 2022 年年末/2022 年年度，总资产 3.86 亿元，总负债 1.89 亿元，营业收入 2.10 亿元，营业利润 0.40 亿元。	截至 2022 年年末/2022 年年度，总资产 0.04 亿元，总负债 0.03 亿元，营业收入 0.02 亿元，营业利润 87.23 万元。	截至 2022 年年末/2022 年年度，总资产 0.17 亿元，总负债 0.12 亿元，营业收入 0.14 亿元，营业利润-0.02 亿元。	截至 2022 年年末/2022 年年度，总资产 0.33 亿元，总负债 0.16 亿元，营业收入 0.04 亿元，营业利润 0.02 亿元。

三、关联方履约能力分析

本次新增关联交易系正常的生产经营所需。上述关联方依法存续，资信情况良好，具备持续经营和服务的履约能力，不会对双方日常交易带来风险。

四、关联交易的定价政策

公司及下属全资子公司和控股子公司与上述关联方的关联交易均为日常生产经营中发生的，遵循公平、公开、公正的原则，以市场价格为依据进行交易。

五、交易对上市公司的影响

上述交易有助于公司日常经营业务的开展和执行，符合公司正常生产经营的客观需要，不会对公司的财务状况、经营成果产生不利影响，符合公司和全体股东的利益。关联交易在上市公司同类业务所占比重较小，公司主要业务、收入、利润来源对关联交易无重大依赖，关联交易对上市公司独立性未产生不利影响。

以上事项，请各位股东及股东代表审议。

宋都基业投资股份有限公司

2023 年 6 月 19 日

议案七 公司监事会 2022 年度工作报告

各位股东及股东代表：

2022 年宋都基业投资股份公司(以下简称“公司”)监事会依照《公司法》《证券法》等法律、法规及《公司章程》《监事会议事规则》等有关规定,认真履行监督职责,积极参加监事会审议各项议案,以切实维护公司利益和股东权益为原则,履行法律和股东所赋予的职责和义务,列席或出席公司召开的董事会、股东大会,对公司在生产经营、财务运作等方面的重大决策事项、重要经济活动等都积极参与了核查,并提出意见和建议,对公司董事、高级管理人员等履行职责情况进行了有效的监督,保障了股东权益、公司利益和员工合法权益,为公司规范运作、完善和提升治理水平发挥了积极作用。

现将公司监事会 2022 年度的工作情况汇报如下：

(一) 监事会的工作情况

时间	届-次	议案
2022 年 1 月 21 日	10-32	关于延长 2016 年员工持股计划存续期的议案
2022 年 1 月 21 日	10-32	关于终止回购公司股份的议案
2022 年 4 月 28 日	10-33	公司监事会 2021 年度工作报告
2022 年 4 月 28 日	10-33	《公司 2021 年度报告》全文及摘要
2022 年 4 月 28 日	10-33	关于公司 2021 年度拟不进行利润分配的议案
2022 年 4 月 28 日	10-33	关于公司 2021 年度内部控制评价报告的议案
2022 年 4 月 28 日	10-33	关于公司 2022 年度预计日常关联交易事项的议案
2022 年 4 月 28 日	10-33	关于对公司担保事项进行授权的议案
2022 年 4 月 28 日	10-33	关于提供财务资助的议案
2022 年 4 月 28 日	10-33	公司监事会换届的议案
2022 年 4 月 28 日	10-33	关于计提资产减值准备的议案
2022 年 4 月 28 日	10-33	《公司 2022 年第一季度报告》全文及正文
2022 年 4 月 28 日	10-33	关于董事会换届的议案
2022 年 5 月 20 日	11-01	关于选举第十一届监事会主席的议案
2022 年 5 月 20 日	11-01	《关于对外提供反担保的议案》
2022 年 6 月 21 日	11-02	关于对参股公司提供财务资助暨关联交易的议案
2022 年 8 月 29 日	11-03	《公司 2022 年半年度报告》全文及摘要
2022 年 10 月 27 日	11-04	《2022 年第三季度报告》
2022 年 10 月 27 日	11-04	《计提资产减值准备的议案》

报告期内,监事会成员共召开了 6 次监事会会议,列席了 9 次董事会、4 次股东大会。监事会依照法律法规的规定,对公司的依法运作、董事会召开程序、决议事项、

董事会对股东大会决议执行情况、公司财务状况及公司董事、高级管理人员的履行职责等情况进行全面监督，对公司生产经营情况及公司董事会、经营管理层取得的成绩予以肯定，并发表了相关意见。

(二) 监事会对公司依法运作情况的说明

本着对全体股东负责的精神，公司监事会根据《公司法》等有关法律、法规和《公司章程》的规定，对公司的决策程序、内部控制制度和公司董事、总裁及公司其他高级管理人员执行公司职务的行为，进行了相应地检查与监督。监事会认为在 2022 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。

2022 年，监事会也关注到了公司及相关责任人被浙江证监局、上海证券交易所出具的行政监管措施和行政处罚情况。（处罚情况详见“《2022 年年度报告》第六节重要事项十”）公司及相关人员高度重视相关监管函件中所指出的问题，公司亦将认真吸取教训，组织相关人员加强对上市公司法律法规和规范性文件的学习，提高规范运作意识，不断提高公司信息披露质量，促进公司健康、稳定和持续的发展。

公司监事会亦将做好全面监督工作，勤勉尽责，不断提高公司信息披露质量，促进公司健康、稳定和持续的发展。

(三) 监事会对检查公司财务情况的说明

监事会审核了经立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审计报告，认为真实、完整地反映了公司的财务状况和经营成果，会计处理符合《企业会计准则》的规定；审核了公司 2022 年度拟不进行利润分配预案，认为符合《公司章程》及相关规定。

2023 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

2023 年 6 月 19 日

议案八 关于选举董事的议案

各位股东及股东代表：

根据《公司法》、《公司章程》及相关法律法规的规定，公司于 2023 年 5 月 26 日召开第十一届董事会第九次会议，审议通过了《关于选举董事的议案》。

董事会提名彭瀚祺先生、Hou Zhaoshui 先生为公司董事候选人，其简历详见附件，候选董事任期自股东大会审议通过之日起至第十一届董事会任期届满之日止。

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

2023 年 6 月 19 日

附：董事候选人简历

彭瀚祺：男，中国国籍，无境外永久居留权，1976 年 2 月出生，金融专业，本科学历。历任华泰证券股份有限公司高管；华林证券股份有限公司高管；万联证券股份有限公司高管。现任华统集团有限公司副董事长。

Hou Zhaoshui：男，美国国籍，1964 年 4 月出生，本科学历。历任 Mariana Pioneer LLC. 马利亚纳公司副总裁，现任共济润道投资有限公司副总裁。