

证券代码：400192

证券简称：宋都 5

主办券商：财通证券

宋都基业投资股份有限公司

2025年度董事会工作报告

本公司及董事会全体成员保证公告内容的真实、准确和完整，没有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带法律责任。

2025年，宋都基业投资股份公司(以下简称“公司”)董事会依照《公司法》《证券法》等法律、法规及《公司章程》等有关规定，认真履行股东大会赋予的职责，执行股东大会的各项决议，持续规范公司治理，恪尽职守、勤勉尽责地开展各项工作。现将2025年度董事会工作报告如下：

一、2025年公司经营情况

公司确立“住宅为主、商业为辅、多元协同”的发展模式，在做强自主开发业务的同时，积极培育代建、租赁、产业等“地产+”新增长点，实现主业联动、优势整合。秉持既定战略方向，公司立足杭州、深耕长三角，不断巩固区域核心竞争力。目前，房地产业务已覆盖浙江、安徽、江苏、广西四省，代建业务亦在浙江省内多座城市实现布局。未来公司将进一步深化管理输出，持续强化主业协同，提升整体运营效能。2025年1月签署贵池现代农村示范区乡村建设全过程代建开发项目，总建筑面积115万平方米；2025年12月签署景宁东大门城市入口文创综合体项目，总建筑面积7.76万平方米。宋都管理代建项目“景宁惠风春语小区”荣获2026中国房地产百强企业研究成果发布会暨第二十三届中国房地产百强企业家论坛“2026中国房地产优秀代建项目”荣誉；“宋都管理”荣获“2026中国房地产代建运营优秀企业”荣誉。

2025年度主要会计数据和财务指标如下：

盈利能力	本期	上年同期	增减比例%
营业收入	1,348,950,730.27	3,724,444,643.80	-63.78%
毛利率%	-5.72%	10.76%	-
归属于两网公司或退市公司股东的净利润	-645,150,597.34	107,711,410.98	-698.96%
归属于两网公司或退市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-756,967,712.98	-402,400,516.07	88.11%
加权平均净资产收益率%（依据归属于两网公司或退市公司股东的净利润计算）	-88.67%	10.81%	-
加权平均净资产收益率%（依据归属于两网公司或退市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润计算）	-104.03%	-40.40%	-
基本每股收益	-0.48	0.08	-698.96%
偿债能力	本期期末	上年期末	增减比例%
资产总计	16,411,175,341.28	18,871,796,521.99	-13.04%
负债总计	14,858,627,289.16	16,695,570,774.17	-11.00%
归属于两网公司或退市公司股东的净资产	638,108,832.77	1,050,200,301.92	-39.24%
归属于两网公司或退市公司股东的每股净资产	0.48	0.78	-39.24%
资产负债率%（母公司）	6.96%	6.91%	-
资产负债率%（合并）	90.54%	88.47%	-
流动比率	1.02	1.06	-
利息保障倍数	-1.53	1.61	-
营运情况	本期	上年同期	增减比例%
经营活动产生的现金流量净额	202,325,791.55	-83,982,946.13	340.91%
应收账款周转率	19.98	29.17	-
存货周转率	0.13	0.24	-
成长情况	本期	上年同期	增减比例%
总资产增长率%	-13.04%	-19.76%	-
营业收入增长率%	-63.78%	69.98%	-
净利润增长率%	-661.43%	-62.42%	-

二、董事会日常工作情

（一）报告期内公司董事会会议情况

报告期内，董事会成员共召开了10次董事会会议，会议的召开与表决程序均符合《公司法》及《公司章程》等有关规定，公司董事会决议情况均及时在指定平台披露，供投资者查阅。具体情况如下：

时间	届-次	议案
2025年1月15日	11-22	关于变更 2024 年度会计师事务所的议案
		关于修订<公司章程>的议案
		关于选举公司董事的议案
2025年2月14日	11-23	浙江致中和实业有限公司股东全部权益价值项目资产评估报告
		关于控股股东及关联方以资抵债暨关联交易的议案
		关于签署和解协议的议案
2025年3月3日	11-24	关于召开 2025 年第二次临时股东会的议案
2025年3月25日	11-25	关于聘任公司董事会秘书的议案
		任命执行公司事务董事的议案
		关于拟变更公司法定代表人的议案
		关于子公司、参股公司注销的议案
		关于子公司减资的议案
2025年4月28日	11-26	2024 年度董事会工作报告
		公司 2024 年年度报告
		2024 年度财务决算报告
		关于 2024 年度拟不进行权益分派的议案
		关于对公司担保事项进行授权的议案
		关于计提资产减值准备的议案
		公司董事会换届的议案
		关于召开 2024 年年度股东会的议案
2025年5月26日	12-1	关于选举公司董事长的议案
		关于聘任公司高级管理人员的议案
		关于终止<事业合伙人项目跟投管理办法>的议案
		购买合伙企业份额暨关联交易的议案
2025年8月28日	12-2	公司 2025 年半年度报告
2025年9月17日	12-3	关于控股子公司暨保交楼项目公司拟申请预重整的议案
2025年11月18日	12-4	关于公司与宋都服务 2026 年-2028 年三年日常关联交易预计的议案
2025年12月16日	12-5	关于拟修改<公司章程>的议案
		关于选举公司董事的议案

（二）董事会对股东大会决议的执行情况

报告期内，董事会共提请组织召开了 4 次股东大会，采用现场与网络投票

相结合的方式，为广大投资者参加股东大会表决提供便利，切实保障中小投资者的参与权和监督权。报告期内历次股东大会的召集、提案、出席、议事及表决均按照《公司法》、《公司章程》的相关要求规范运作，相应审议议案均在指定平台披露，供投资者查阅。

（三）信息披露工作

报告期内，公司董事会严格遵守信息披露的有关规定，按信息披露格式指引及其他信息披露的相关规定，认真自觉履行信息披露义务，严把信息披露质量，切实提高公司规范运作水平和透明度。报告期内，公司信息披露真实、准确、完整、及时，客观反映了公司发生的相关事项，确保投资者及时了解公司重大事项，最大程度地保护投资者利益。

（四）投资者关系管理工作

报告期内，公司通过投资者热线、专用邮箱等方式，与投资者保持顺畅的沟通交流；报告期内历次股东大会都开放了网络投票渠道，使得中小投资者可以更为方便地参与公司决策。

三、2026年董事会工作重点

2026年，公司将持续聚焦房地产核心主业，将“保交楼、保交付”作为首要经营任务，扎实推进项目开发建设。同时积极拓展代建、代运营等轻资产业务，稳健开展政府代建、商业代建等业务布局，依托专业运营管理提升项目开发价值，赋能产品品质提升，优化资金使用效益，助力公司实现新的发展蓝图。

2026年，公司全体董事将继续秉持诚信勤勉、恪尽职守的原则，忠实履行董事义务，切实维护公司及全体股东利益。严格遵守法律法规及相关规定，围绕公司战略执行、重大事项决策及重要经营管理行为，依法行使董事会决策与监督职权，保障公司持续稳健发展。

宋都基业投资股份有限公司

董事会

2026年5月6日