

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

2024 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。

2024 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 2024 年度董事会工作报告如下：

一、 2024年公司经营情况

公司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。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，稳固现有板块。目前，公司房地产项目已辐射浙江、安徽、江苏、广西四大省份。代建项目已在浙江杭州、舟山、诸暨、温州、嘉善、宁波、金华布局。

通过管理输出，公司继续发挥主业协同效应。2024年1月，签署金华市婺城区G-43地块房开项目代建服务合同，总建筑面积114,480.56m²；2024年2月，签署坞根镇街头村一号区块未来安置小区工程全过程代建合同，总建筑面积12,812m²；2024年5月，签署陶朱街道环城北路与祥云路交叉口西南侧地块全过程代开发服务项目合同，总建筑面积95,000m²。2024年11月，签署闲林街道何姆桥高层公寓新建项目全过程咨询项目，总建筑面积195822m²，共计新增4单代建代销项目，新增总建筑面积约41.81万平方米。

2024年，公司稳健开展政府代建、商业代建、资本代建三大代建业务，通过运营管理创造开发价值，赋能产品品质，优化业主资金效益，再展新板图。

2024年度主要会计数据和财务指标如下：

单位：元

盈利能力	本期	上年同期	增减比例%
营业收入	3,724,444,643.80	12,407,198,661.10	-69.98%
毛利率%	10.76%	14.90%	-
归属于两网公司或退市公司股东的净利润	107,711,410.98	175,382,103.02	-38.58%
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	-402,400,516.07	298,055,955.18	-235.01%
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）	10.81%	20.46%	-
加权平均净资产收益率%（依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）	-40.40%	34.76%	-
基本每股收益	0.08	0.13	-38.46%
偿债能力	本期期末	上年期末	增减比例%
资产总计	18,871,796,521.99	23,519,216,844.71	-19.76%
负债总计	16,695,570,774.17	21,229,622,356.06	-21.36%
归属于两网公司或退市公司股东的净资产	1,050,200,301.92	942,137,546.48	11.47%
归属于两网公司或退市公司股东的每股净资产	0.78	0.70	11.43%
资产负债率%（母公司）	6.91%	10.71%	-
资产负债率%（合并）	88.47%	90.27%	-
流动比率	1.06	0.95	-
利息保障倍数	1.61	2.54	-
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	-83,982,946.13	830,715,579.81	-110.11%
应收账款周转率	29.17	114.60	-
存货周转率	0.24	0.52	-
成长情况	本期	上年同期	增减比例%
总资产增长率%	-19.76%	-37.47%	-
营业收入增长率%	-69.98%	55.24%	-
净利润增长率%	-62.42%	不适用	-

二、 董事会日常工作情况

（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7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
2024年1月12日	11-15	关于签订《解除合同协议书》的议案
		关于续聘 2023 年度会计师事务所的议案
		提供担保的议案
		关于变更公司类型的议案
2024年3月4日	11-16	《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》的议案
		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
		关于召开 2024 年第一次临时股东大会的议案
2024年3月15日	11-17	关于选举公司董事的议案
		关于拟出售资产抵偿部分债务暨关联交易的议案
		《宋都基业投资股份有限公司拟以桐庐桐郡置业有限公司持有的资产抵偿宋都服务集团有限公司债务涉及的单项资产价值评估项目资产评估报告》（初稿）的议案
		关于参股公司减资的议案
2024年4月28日	11-18	公司 2023 年年度报告
		2023 年度董事会工作报告
		2023 年度财务决算报告
		关于 2023 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
		关于出售资产暨关联交易的议案
2024年5月28日	11-19	关于出售资产抵偿部分债务暨关联交易的议案
		《宋都基业投资股份有限公司拟以桐庐桐郡置业有限公司持有的资产抵偿宋都服务集团有限公司债务涉及的单项资产价值评估项目资产评估报告》的议案
		关于召开 2023 年年度股东大会的议案
2024年8月29日	11-20	公司 2024 年半年度报告
2024年9月19日	11-21	关于子公司、参股公司注销的议案
		关于子公司、参股公司减资的议案

（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3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、 2025年董事会工作重点

2025年，公司将持续做好房地产主业经营，将“保交楼”作为首要经营任务；与此同时拓展轻资产业务（包括代建、代运营），稳健开展政府代建、商业代建、资本代建三大代建业务，通过运营管理创造开发价值，赋能产品品质，优化业主资金效益，再展新板图。

2025年，全体董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，忠实董事的义务，对公司战略的执行、重大事项的决策、重大经营管理行为行使董事会的重大决策和监督职权，切实维护好公司和全体股东的利益。

宋都基业投资股份有限公司

董事会

2025年4月30日