(上接A55版)

3、项目建设进度及资格文件取得

本项目以招投标方式取得国有土地使用权，公司全资下属公司杭州旭都投资管理有限公司已与出让人杭州市国土资源局富阳分局签订《国有建设用地使用权出让合同》（合同号：3301832017A21006）。公司全资下属公司杭州旭都企业管理有限公司及杭州旭都房地产开发有限公司与出让人杭州市国土资源局富阳分局签订了3301832017A21006号《土地出让合同》补充协议（一），将出让合同的乙方调整为杭州旭都房地产开发有限公司。

本项目已在杭州市富阳区发展和改革局完成投资项目备案（项目代码2017-330183-70-03-064747-000）。

本项目已取得杭州市规划局出具的《建设用地规划许可证》（地字第330183201700087号）。

本项目已取得杭州市规划局出具的《建设工程规划许可证》（建字第330183201800026号）。

本项目其他相关文件根据项目进展，按照有关部门的规定正在陆续办理中。

4、项目投资估算

序号	项目		金额（万元）
1	开发成本	土地成本	99,158.10
2		前期工程费	1,384.85
3		建筑安装工程费	58,469.28
4		基础设施费	6,121.67
5		配套设施费	71.96
6		开发间接费	1,025.95
7		小计	166,231.81
8	财务费用		3,018.75
9	管理费用		9,939.82
10	销售费用		3,359.15
	总投资		182,549.53

5、项目进展情况与资金筹措

本项目预计将于2018年4月开工，计划使用募集资金65,000.00万元，其余资金将采用自筹资金解决。

6、项目经济评价

（1）可售物业

	金额单位：万元
总销售收入	156,083.96
开发成本	123,445.13
净利润	16,790.49
销售毛利润率（%）	20.91%
销售净利润率（%）	10.76%

（2）自持物业

	金额单位：万元
年营业收入（正常年平均）	1,370.39
年净利润（正常年平均）	272.42
内部收益率	1.65%

第四节董事会关于本次发行对公司影响的讨论与分析

一、本次发行后公司业务结构、章程、股东结构、高管人员结构的变化情况

（一）本次发行后公司业务、资产及业务结构的变动情况

本次非公开发行募集资金投资项目均属于公司的房地产主营业务，本次发行募集资金全部用于住宅项目的开发，不会改变公司主营业务，公司的主营业务仍然为房地产开发和经营，不会导致公司业务的改变和资产的整合。募集资金投资项目实施后，将进一步增强公司主营业务优势，不会对公司的主营业务范围和业务结构产生不利影响。

（二）本次发行后公司章程变动情况

本次非公开发行的股票数量不超过本次非公开发行前公司总股本的20%，即不超过26,802,4465万股（含26,802,4465万股）人民币普通股（A股）股票，本次发行完成后，公司股东结构和注册资本将发生变化，公司将根据发行结果对公司章程中的相应条款进行修改，并办理工商变更登记。除此之外，公司暂无其他修改或调整公司章程的计划。

（三）本次发行后公司股东结构变动情况

本次非公开发行将使公司股东结构发生一定变化，将增加与发行数量等量的有限售条件流通股股份，而本次非公开发行前公司其他原有股东持股比例将有所下降。

按照本次发行的发行数量上限26,802,4465万股，且未都控股认购本次非公开发行股份数量的30%测算，本次发行完成后，宋都控股的持股比例将下降至42.29%，仍为公司第一大股东。因此，本次发行不会导致公司的实际控制权发生变化。

（四）本次发行后公司高级管理人员变动情况

截至本预案公告日，公司尚无对高级管理人员结构进行重大调整的计划；本次发行不会对高级管理人员结构造成重大影响。本次发行后，若公司拟调整高级管理人员，将会严格履行必要的法律程序和信息披露义务。

二、本次发行后公司财务状况、盈利能力及现金流量的变动情况

（一）对公司财务状况的影响

本次发行对公司财务状况将带来积极影响，将充实公司的股权资本，降低资产负债率，优化公司的资本结构，有效降低财务风险。同时，有利于降低公司的财务成本，提高公司盈利水平，为股东创造更多回报。

（二）对公司盈利能力的影响

本次发行完成后，公司的财务成本将有所下降，有利于提高净利润等收益指标，同时，募集资金到位能够保证项目的开发进度，提高资产的使用效率。但募集资金投资项目产生的经营效益需要一段时间才能体现，因此短期内可能会导致净资产收益率、每股收益等财务指标出现一定程度的下降。但随着项目的逐步建成并实现销售，公司的盈利能力、资产周转率将得到提升，长期的财务状况亦将获得进一步改善。

（三）对公司现金流量的影响

本次非公开发行股票由特定对象以现金认购。本次发行完成后，募集资金的到位将使公司筹资活动产生的现金流入量大幅度提高；同时，项目开工建设将导致经营性现金流的流出大幅增加；随着募投项目达到预定状态实现预售，公司的经营性现金流入将大幅提升，使得公司的现金流状况得到良性循环。

三、公司与控股股东及其关联人之间的业务关系、管理关系、关联交易及同业竞争等变化情况

本次发行完成后，公司与控股股东及其关联人之间的业务关系、管理关系均不存在重大变化，不会导致公司与宋都控股及其关联人产生同业竞争及新的关联交易。

四、本次发行完成后，公司是否存在资金、资产被控股股东及其关联人占用的情形，或为控股股东及其关联人提供担保的情形

截至本预案公告日，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，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，亦不会存在公司为控股股东及其关联方进行违规担保的情形。本次发行完成后，本公司将继续严格执行有关法律法规，杜绝违规资金占用和违规担保行为，以确保广大投资者的利益。

五、公司负债结构是否合理，是否存在通过本次发行大量增加负债（包括或有负债）的情况，是否存在负债比例过低、财务成本不合理的情况

截至2017年12月31日，公司的资产负债率为77.75%（合并报表口径）。本次发行将进一步降低公司的负债比率，降低财务风险。不存在通过本次发行大量增加负债（包括或有负债）的情况，不存在负债比例过低、财务成本不合理的情形。

六、本次发行相关的风险说明

（一）宏观经济波动风险

房地产行业与宏观经济密切相关，受国民经济发展周期影响较大。党的十九大报告明确指出，我国经济已由高速增长阶段转向高质量发展阶段，意味着经济增长放缓将成为常态。地产的开发、投资、销售均将存在一定的波动风险。

（二）行业政策风险

房地产开发行业的发展对于资源依赖度较高，而土地、资金等主导资源的供应则受政府政策影响较大。国家根据房地产开发行业的发展状况，利用行政、税收、金融、信贷等多种手段，从土地供应、住宅市场的供给与需求等各个方面对房地产市场进行宏观调控，这对房地产开发企业的经营与发展将产生直接的影响。

（三）土地储备风险

土地是公从事经营活动所必需的资源，能否及时获取相应的土地资源以及土地价格的变化均对房地产开发项目具有重大影响。目前，可供应的土地资源由中央及地方政府进行调控，并且规定必须由政府通过公开招标、拍卖或挂牌的方式出让住宅及商业房地产项目的国有土地使用权。

目前，地方性的开发商在资金实力、项目开发实力上与其他全国性的大型开发商均有一定的差异，导致地方性的开发商在竞拍土地使用权时存在一定的劣势，将有可能面临土地储备不足的风险。

（四）项目建设风险

房地产项目开发具有开发周期长、投入资金大、涉及合作方多的行业特征和较强的地域特征。在项目开发过程中，任何一个环节的变化，都有可能影响到项目进度，引发项目开发周期加长，成本上升等风险，进而影响到预期的销售和盈利水平。同时任何一方面的批漏都可能导致工程质量问题，将损害公司品牌声誉和市场形象，并使公司遭受不同程度的经济损失。

（五）销售风险

地产行业整体与宏观政策的相关度较高，本轮地产调整采取“因城施政”，截至2017年10月，已经出台的限购、限贷或限售等调控措施多集中在一二线城市及其周边的热点城市，导致一二线城市商品房销售面积同比增速快速回落。而公司目前主要的房地产开发项目集中在杭州、南京、合肥等重点调控区域，随着政策的加码，将对公司的销售产生不利影响。

（六）融资风险

房地产开发行业属于资金密集型行业，在土地获取、项目开发过程中需要大量的资金投入。以往地产行业的主要债权融资方式有银行贷款、信托贷款、明股实债等形式。自2016年四季度以来，房地产融资不断趋紧，银监会、证监会、基金业协会等各部门联合对房地产企业融资以及个人消费贷等领域进行严格管控，导致地产公司的融资渠道较以往严重减少，融资性现金流的下降将直接导致项目建设进程缓慢，同时存在一定的偿债风险。

（七）发行风险

由于本次发行只能向不超过10名符合条件的特定对象定向发行股票募集资金，且本次发行受证券市场波动、公司股票价格走势、投资者对本次发行方案的认可程度等多种因素的影响，公司本次非公开发行存在发行风险和不能足额募集资金的风险。

（八）摊期回报被摊薄的风险

本次非公开发行募集资金用于房地产项目开发建设。本次发行募集资金到位后，公司的总股本和净资产将有所增加。但房地产项目的开发周期较长，募集资金从投入到产生经济效益需要一定的时间，在上述期间内，公司的利润实现和股东回报仍主要依赖现有业务，公司短期可能存在每股收益和净资产收益率下降的风险。

此外，若公司本次非公开发行募集资金投资项目未能实现预期效益，进而导致公司未来的业务规模和利润水平未能产生相应增长，则公司的每股收益、净资产收益率等财务指标将出现一定幅度的下降。

（九）审批风险

本次非公开发行尚需经公司股东大会审议批准，存在无法获得公司股东大会表决通过的可能。此外，本次非公开发行还需取得中国证监会的核准，能否取得相关主管部门的批准或核准，以及最终取得相关主管部门批准或核准的时间都存在一定的不确定性。

第五节公司利润分配政策和执行情况

一、公司利润分配政策

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》的要求，公司已完善利润分配政策并对《公司章程》进行了修订，公司利润分配政策如下：

（一）公司可以采取现金、股票或现金与股票相结合的方式分配利润。在符合现金分红的条件下，公司应当优先采取现金分红的方式进行利润分配；

（二）公司拟实施现金分红的，应同时满足以下条件：1、公司当年盈利且该年度实现的可分配利润（即公司弥补亏损、提取公积金后所余的税后利润）为正值；2、审计机构对公司该年度财务报告出具标准无保留意见的审计报告；

（三）在满足上述现金分红条件的情况下，公司应当采取现金方式分配利润，原则上每年度进行一次现金分红，公司董事会可根据公司盈利及资金需求情况提议公司进行中期现金分红；

（四）现金分红比例：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%。公司董事会应当综合考虑所处行业特点、发展阶段、自身经营模式、盈利水平以及是否有重大资金支出安排等因素，区分下列情形，提出差异化的现金分红政策：1、公司发展阶段属成熟期且无重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到80%；2、公司发展阶段属成熟期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到40%；3、公司发展阶段属成长期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到20%。公司发展阶段不易区分但有重大资金支出安排的，可以按照前项规定处理。重大资金支出是指：公司未来十二个月内拟对外投资、购买资产（含土地使用权）或者购买设备等的累计支出达到或者超过公司最近一期经审计净资产的30%；

（五）存在股东违规占用公司资金情况的，公司在进行利润分配时，应当扣减该股东所分配的现金红利，以偿还其占用的资金；

（六）公司当年盈利，董事会未做出现金利润分配预案的，应当在定期报告中披露未分红的原因、未用于分红的资金留存公司的用途，独立董事应当对此发表独立意见。

二、公司最近三年分红情况

公司最近三年实现净利润、期末未分配利润及分红情况如下：

			金额单位：元
项目	2017年度	2016年度	2015年度
归属于母公司所有者的净利润（合并报表口径）	155,675,610.94	-199,474,437.53	77,542,312.69
每10股送股数（股）	-	-	-
每10股派息数（含税）	0.15	-	0.06
每10股转增数（股）	-	-	-
现金分红金额（含税）	20,101,834.89	-	8,040,733.96
现金分红占归属于母公司所有者的净利润比率（%）	12.91%	-	10.38 %

2016年度，公司净利润为负，未进行利润分配。公司最近三年累计现金分红金额占年均净利润的比例为250.20%。

三、公司最近三年未分配利润的使用情况

2016年度，公司净利润为负，未进行利润分配。2015年年度公司实现的归属于母公司所有者的净利润在提取法定盈余公积金及向股东分红后，当年的剩余未分配利润主要用于下一年度的公司经营活动。

四、2017-2019年股东分红回报规划

为进一步明确及完善公司分红机制，增强利润分配决策机制的透明度和可操作性，切实保护中小股东的合法权益，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，并结合《公司章程》，公司董事会制订《宋都基业投资股份有限公司股东分红回报规划（2017-2019年）》。

（一）公司制定规划考虑的因素

公司着眼于长远的和可持续的发展，并充分重视对投资者的合理回报，在综合考虑股东要求和意愿、外部融资环境、盈利能力、现金流量状况、社会资金成本和经营发展规划等因素后，从而对利润分配做出制度性安排，以保证利润分配政策的连续性和稳定性。

（二）规划的制定原则

本规划应充分听取股东（特别是中小股东）和独立董事的意见，兼顾对投资者的合理投资回报和公司的可持续发展需要。在满足公司正常生产经营对资金需求的情况下，实施积极的利润分配办法，优先考虑现金分红，重视对投资者的合理投资回报。

（三）未来三年（2017-2019年）的具体股东回报规划

1、公司可以采取现金、股票或现金与股票相结合的方式分配利润。在符合现金分红的条件下，公司应当优先采取现金分红的方式进行利润分配；

2、公司拟实施现金分红的，应同时满足以下条件：（1）公司当年盈利且该年度实现的可分配利润（即公司弥补亏损、提取公积金后所余的税后利润）为正值；（2）审计机构对公司该年度财务报告出具标准无保留意见的审计报告；

3、在满足上述现金分红条件的情况下，公司应当采取现金方式分配利润，原则上每年度进行一次现金分红，公司董事会可根据公司盈利及资金需求情况提议公司进行中期现金分红；

4、现金分红比例：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%。公司董事会应当综合考虑所处行业特点、发展阶段、自身经营模式、盈利水平以及是否有重大资金支出安排等因素，区分下列情形，提出差异化的现金分红政策：1、公司发展阶段属成熟期且无重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到80%；2、公司发展阶段属成熟期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到40%；3、公司发展阶段属成长期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到20%。公司发展阶段不易区分但有重大资金支出安排的，可以按照前项规定处理。重大资金支出是指：公司未来十二个月内拟对外投资、购买资产（含土地使用权）或者购买设备等的累计支出达到或者超过公司最近一期经审计净资产的30%；

5、存在股东违规占用公司资金情况的，公司在进行利润分配时，应当扣减该股东所分配的现金红利，以偿还其占用的资金；

6、公司当年盈利，董事会未做出现金利润分配预案的，应当在定期报告中披露未分红的原因、未用于分红的资金留存公司的用途，独立董事应当对此发表独立意见。

（四）股东回报规划的制定周期和调整

1、公司至少每三年重新审阅一次股东回报规划，根据公司经营情况和股东（特别是中小股东）的意见，确定该时段的股东回报规划。

2、因公司外部经营环境、自身经营状况发生重大变化而确有必要对公司既定的三年回报规划进行调整的，应由董事会进行专题论述，详细论证和说明原因，制定三年回报规划调整方案并经独立董事发表意见后提交股东大会审议通过。

（五）利润分配方案的决策程序

1、公司利润分配应重视对投资者的合理投资回报，同时兼顾公司的可持续发展，公司董事会应结合公司盈利水平、资金需求等情况拟定合理的分配方案，并充分听取独立董事的意见，公司独立董事应对利润分配方案进行审核并发表独立意见。公司独立董事可以向中小股东征集意见，提出分红提案，并直接提交董事会审议。

2、董事会审议通过利润分配方案后报股东大会审议批准，公告董事会决议时应同时披露独立董事的独立意见。

3、股东大会对利润分配方案审议时，应当通过多种渠道主动与股东特别是中小股东进行沟通和交流，充分听取中小股东的意见，并应切实保障中小股东参与股东大会的权利。

4、公司股东大会对利润分配方案作出决议后，公司董事会须在股东大会召开后2个月内完成股利（或股份）的派发事项。

5、公司应当严格执行本章程确定的现金分红政策以及股东大会审议批准的现金分红具体方案。如公司根据生产经营情况、投资规划、可持续发展的需要或外部经营环境发生变化，需要调整利润分配政策的，应以股东权益保护为出发点，调整后的利润分配政策不得违反相关法律法规及《公司章程》的有关规定，分红政策调整方案经董事会审议通过后提交股东大会审议，并经出席股东大会的股东所持表决权的2/3以上通过的，方可实施。

第六节本次发行对即期回报摊薄的影响及填补回报的具体措施

根据《国务院办公厅关于进一步加强资本市场中小投资者合法权益保护工作的意见》（国办发[2013]110号）、《国务院关于进一步促进资本市场健康发展的若干意见》（国发[2014]17号）、《关于首发及再融资、重大资产重组摊薄即期回报有关事项的指导意见》（证监发[2015]31号）等文件的要求，为保障中小投资者利益，公司就本次非公开发行股票事宜对即期回报摊薄的影响进行了认真分析，并提出了具体的填补回报措施，相关主体对公司填补回报措施能够得到切实履行作出了承诺。

一、本次非公开发行摊薄即期回报本次非公开发行摊薄即期回报的风险以及对公司主要财务指标的潜在影响

（一）主要假设

1、假设本次发行于2018年11月完成，该完成时间仅用于计算本次非公开发行摊薄即期回报对主要财务指标的影响，最终以经中国证券监督管理委员会核准后的实际发行完成时间为准；

2、假设公司本次非公开发行股份募集金额为100,000.00万元（不考虑发行费用）；

3、以本次非公开发行前2017年12月31日总股本1,340,122,326股为基础，假设本次发行股份最终数量为发行上限268,024,465股，仅考虑本次非公开发行股份的影响，不考虑其他因素，发行完成后公司总股本将增至1,608,146,791股。该股票发行数量为公司估计，最终以经中国证券监督管理委员会核准后实际发行的股份数量为准；

4、根据公司2017年年报，公司2017年度归属于上市公司股东的净利润为15,567.56万元，扣除非经常性损益后归属于上市公司股东的净利润为12,536.52万元。假设2018年全年扣除非经常性损益前后归属于母公司所有者净利润分别按照三种情形测算：（1）较2017年度下降10%；（2）与2017年度持平；（3）较2017年度上升10%；

5、假设宏观经济环境、公司所处行业的产业政策、行业发展状况等方面没有发生重大变化；

6、在预测公司本次发行完成后归属于上市公司股东的净资产及测算公司加权平均净资产收益率时，不考虑除本次发行募集资金、净利润和利润分配之外的其他因素对净资产的影响；

7、假设公司2017年度利润分配于2017年4月实施完毕，且自审议本次非公开发行事项的董事会召开之日至2018年年末不进行其他利润分配事项；不考虑本次发行募集资金到账后对公司生产经营、财务状况（如财务费用、投资收益）等方面的影响；

8、上述假设仅为测算本次非公开发行摊薄即期回报对公司主要财务指标的影响，不代表公司对2018年经营情况及趋势的判断，亦不构成盈利预测，投资者不应据此进行投资决策，投资者据此进行投资决策造成损失的，公司不承担赔偿责任。

（二）对公司主要财务指标的影响

基于上述假设和说明，公司测算了本次非公开发行对公司的每股收益和净资产收益率等主要财务指标的影响如下：

项目	2017年度/2017年12月31日	2018年度/2018年12月31日	
		本次发行前	本次发行后
总股本（股）	1,340,122,326	1,340,122,326	1,608,146,791
本次募集资金总额（元）	1,000,000,000.00		
情形一：假设2018年度归属于上市公司股东净利润较2017年度增长10%			
归属于上市公司股东的净利润（元）	155,675,610.94	171,243,172.03	171,243,172.03
扣除非经常性损益后归属于上市公司股东的净利润（元）	125,365,151.70	137,901,666.87	137,901,666.87
基本每股收益（元/每股）	0.122	0.128	0.124
扣除非经常性损益后的每股收益（元/每股）	0.098	0.103	0.100
稀释每股收益（元/股）	0.122	0.128	0.124
加权平均净资产收益率	4.25%	4.68%	4.48%
扣非后加权平均资产收益率	3.42%	3.77%	3.61%
情形二：假设2018年度归属于上市公司股东净利润与2017年度持平			
归属于上市公司股东的净利润（元）	155,675,610.94	155,675,610.94	155,675,610.94
扣除非经常性损益后归属于上市公司股东的净利润（元）	125,365,151.70	125,365,151.70	125,365,151.70
基本每股收益（元/每股）	0.122	0.116	0.112
扣除非经常性损益后的每股收益（元/每股）	0.098	0.094	0.091
稀释每股收益（元/股）	0.122	0.116	0.111
加权平均净资产收益率	4.25%	4.27%	4.08%
扣非后加权平均资产收益率	3.42%	3.44%	3.29%
情形三：假设2018年度归属于上市公司股东净利润较2017年度下降10%			
归属于上市公司股东的净利润（元）	155,675,610.94	140,108,049.85	140,108,049.85
扣除非经常性损益后归属于上市公司股东的净利润（元）	125,365,151.70	112,828,636.53	112,828,636.53
基本每股收益（元/每股）	0.122	0.116	0.112
扣除非经常性损益后的每股收益（元/每股）	0.098	0.094	0.091
稀释每股收益（元/股）	0.122	0.116	0.100
加权平均净资产收益率	4.25%	3.85%	3.68%
扣非后加权平均资产收益率	3.42%	3.10%	2.96%

注：以上指标均按照《公开发行证券的公司信息披露编报规则第9号——净资产收益率和每股收益的计算及披露》的规定进行计算。

在前述假设条件下，经测算，本次非公开发行完成后，预计短期内公司基本每股收益、稀释每股收益和加权平均净资产收益率将可能出现较小幅度的下降，因此，公司短期内每股收益和净资产收益率存在被摊薄的风险。

二、本次发行摊薄即期回报情况的风险提示

本次发行募集资金到位后，公司的总股本和净资产将有所增加。本次非公开发行募集资金用于房地产项目开发建设，但房地产项目的开发周期较长，募集资金从投入到产生经济效益需要一定的时间。此外，本次募集资金拟投资的项目中包括部分自持物业，该部分物业拟由公司长期持有，通过租赁为公司提供长期稳定的现金流，但无法在短期内通过出售产生经济效益。因此在上述期间内，公司的利润实现和股东回报仍主要依赖现有业务，公司短期内可能存在每股收益和净资产收益率等财务指标出现下降的风险。

此外，若公司本次非公开发行募集资金投资项目未能实现预期效益，进而导致公司未来的业务规模和利润水平未能产生相应增长，则公司的每股收益、净资产收益率等财务指标将出现一定幅度的下降。

公司特别提醒投资者理性投资，关注本次非公开发行可能存在摊薄即期回报的风险。

三、本次非公开发行的必要性和合理性

作为一家肩负社会责任的地产开发商，公司拥有丰富的开发运营经验、高效成熟的管理团队、获得市场长期认可的开发品质等传统优势，本着积极参与多层次住房供给体系的构建、贡献社会资本和市场力量的初心和使命，公司近年来不遗余力的介入棚户区改造、自持房屋建设等领域，获得省市两级领导高度认可。

公司本次非公开发行股票所募集资金所投向的杭州大江东相贤府项目以及杭州富阳麓宸府项目，均为2017年通过土地公开竞拍所获得的部分自持项目，项目建成后，合计增加住宅租赁面积约4.4万平方米。公司未来仍将积极参与自持租赁、公租房代建、产业地产等多层次住房类型的开发建设运营，而上述层面的开发经营具有资金投入周期长，短期效益不明显等共同特征。通过本次非公开发行，主要是依托资本市场服务于实体经济，迅速为项目筹措开发资金，降低公司整体资产负债率，提高公司资信水平，增加资金渠道、加快开发速度、提高居住品质，使多类型住房可以快速进入市场，增加有效供给的速度、数量和质量。

四、本次募集资金投资项目与公司现有业务的关系，公司从事募投项目在人员、技术、市场等方面的储备情况

（一）本次募集资金投资项目与公司现有业务的关系

公司目前的主营业务为商品房开发与销售，本次非公开发行募集资金拟用于杭州大江东相贤府及杭州富阳麓宸府两个房地产项目的开发，与公司现有主营业务一致。

从项目区位来看，公司遵循“立足杭州，重点布局”的发展战略，业务主要集中在浙江、江苏、安徽等地区，深耕长三角核心城市群。相贤府项目所在的大江东产业集聚区隶属于杭州萧山区，麓宸府项目所在的鹿山新城隶属于杭州富阳区，均为公司长期深耕发展的区域。在上述区域范围内，公司先后开发了丽都国际、新宸悦府、江宸府等项目，在区域内获得良好的口碑。

从项目业态来看，相贤府项目和麓宸府项目是公司在2017年杭州土拍新政实施后获得的具有自持物业要求的房地产开发项目，自持比例分别为41%和23%。上述自持项目将使公司迅速适应房地产的新常态和新政策，有利于公司战略布局于长租公寓板块，积极探索新的产业模式，提升长租业态的服务能力，上述项目的开发，将成为公司目前开发模式的有效补充。

从项目资金需求角度来看，目前公司的项目开发资金来源主要包括自筹资金、银行贷款和其他金融机构融资等，以“高周转”的经营策略，实现快速开发，从而实现资金快速回笼。而自持物业的经营策略不同，其资金投入周期较长，更关注自持物业后续的综合服务能力，存在开发资金长期沉淀，无法实现快速回笼的特点，但在持有期间能够为公司提供长期稳定的现金流，提升公司的抗风险能力。通过募集资金投资于自持物业项目能够有效改善公司现有资本结构，更好的应对行业转型。

（二）公司从事募投项目在人员、技术、市场等方面的储备情况

公司注重人才队伍建设，在多年的房地产项目开发中，形成了一整套行之有效的人才培养、选拔、任用机制，公司在项目开发准备、设计及策划、施工、销售及售后、物业管理等各个方面拥有一大批专业及技术人才队伍。同时公司在发展过程中，根据行业变动情况，持续加大人才引进和培养力度，陆续引进和储备了一批行业内的优秀人才，能够充分胜任本次非公开发行的募集资金投资项目的要求。

技术方面，公司在房地产领域深耕细作34载，打造出一套精细化、标准化、流程化的管理系统。公司拥有房地产一级开发资质，拥有多个房地产成功开发经验，具有丰富的行业经验和专业的知识背景，为募投项目的实施提供了坚实的技术储备。

市场方面，公司长期深耕长三角地区，在杭州区域内独立开发了东郡国际、东郡之星、香悦郡、丽郡国际、新宸悦府、江宸府等项目，在杭州地区具有良好的市场口碑和品牌知名度。本次非公开发行募集资金拟投资于杭州大江东相贤府项目和杭州富阳麓宸府项目，将进一步巩固公司在杭州地区的市场地位，同时将通过上述项目的开发，逐步打造宋都股份的自持品牌。

五、公司应对本次非公开发行股票摊薄即期回报采取的措施

为了保护广大投资者的利益，降低本次非公开发行股票可能摊薄即期回报的影响，公司拟采取多种措施保证本次非公开发行募集资金有效使用、有效防范即期回报被摊薄的风险，以提高对股东的即期回报。公司拟采取的具体措施如下：

（一）加强募集资金管理，保证募集资金合理规范使用

为规范公司募集资金的管理和运用，切实保护投资者利益，根据《公司法》、《证券法》、《上海证券交易所股票上市规则》等有关法律、法规和规范性文件及《公司章程》的相关规定，结合公司实际情况，公司已经制定了《募集资金管理制度》，对募集资金的管理、专户存储、三方监管等方面进行了明确规定。本次非公开发行募集资金到位后，公司董事会将开设募集资金专项账户，对募集资金进行专项存储；公司将就募集资金账户与开户银行、保荐机构签订募集资金三方监管协议，由保荐机构和开户银行对募集资金进行监管，确保募集资金专款专用。同时，公司将严格遵守《募集资金管理制度》等相关规定，明确各控制环节的相关责任，按计划申请、审批、使用募集资金，并对使用情况进行内部检查与考核。

（二）公司现有业务板块运营状况，发展态势，面临的主要风险及改进措施

报告期公司的主要业务收入仍来源于房地产业务。公司房地产业务经营模式以住宅和商业的自主开发、销售、经营为主，主要产品为中高端住宅，并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。公司拥有房地产一级开发资质，遵循“立足杭州，重点布局”的发展战略。目前业务集中在浙江、江苏、安徽等地区，深耕长三角核心城市群。

公司在经营中面临的主要风险包括：政策风险、市场风险、资金风险以及经营风险。为应对政策风险，公司将在经营中密切关注房地产相关的政策导向和市场情况，提升风险控制、市场把握的能力，积极探索棚户区改造、旧城改造、长租公寓等符合国家产业发展方向的业务领域。对于市场风险，公司将通过产品结构调整、营销策略调整等手段积极应对，并将合理安排融资计划，充分运用资本市场及各类融资工具，优化公司资本结构，加强资金管理，降低财务及资金风险。

（三）提高公司日常经营效率，降低公司运营成本，提升公司经营业绩的具体措施

1、加快募投项目建设

本次非公开发行股份募集资金到位后，公司将加快募投项目的开发建设，积极推进项目进展。对可售部分继续以公司“高周转”的经营策略，快速实现销售，实现预期效益。对于自持物业公司将快速使其进入租赁市场，为公司提供持续稳定的现金流，并逐步打造宋都股份的长租公寓品牌。

2、提升房地产业务经营业绩

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，拿有市场的优质土地，公司仍将扎根杭州，同时拓展长三角重点城市的落子机会，形成区域化土地储备格局，并致力于城镇化建设，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“一切以营销为导向”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。

3、加强内部管控和经营管理

公司已根据法律法规和规范性文件的规定建立健全了股东大会、董事会及其各专门委员会、监事会、独立董事、董事会秘书和高级管理层的管理结构，夯实了公司经营管理和内部控制的基础。未来几年，公司将进一步提高经营管理水平、加快项目建设周期，提升公司的整体盈利能力。

此外，公司将加强公司日常运营管理，努力提高资金的使用效率，加强内部运营控制，完善并强化投资决策程序，设计完善的资金使用方案，合理运用各种融资工具和渠道，控制资金成本、提升资金使用效率，节省公司的各项费用支出，全面有效地控制公司经营和管控风险，提升公司经营业绩。

（四）强化投资者回报机制

为充分维护公司股东依法享有的资产收益等权利，不断完善董事会、股东大会对公司利润分配事项的决策程序和机制，进一步细化《公司章程》关于股利分配原则的条款，增加股利分配决策的透明度和可操作性，公司董事会已针对股东分红回报事宜，制定了《现金分红管理制度》和《宋都基业投资股份有限公司未来三年股东分红回报规划（2017-2019年）》。本次非公开发行完成后，公司将严格执行现行分红政策，在符合利润分配条件的情况下，积极推动对股东的利润分配，努力提升对股东的回报。

六、公司董事、高级管理人员、控股股东及实际控制人关于保证公司填补即期回报措施切实履行的承诺

（一）公司的董事、高级管理人员根据中国证监会相关规定，对保证公司填补回报措施能够得到切实履行作出的承诺

“1、本人承诺不无偿或以不公平条件向其他单位或者个人输送利益，也不采用其他方式损害公司利益；

2、本人承诺对个人的职务消费行为进行约束；

3、本人承诺不动用公司资产从事与其履行职责无关的投资、消费活动；

4、本人承诺由董事会或薪酬委员会制定的薪酬制度与公司填补回报措施的执行情况相挂钩；

5、若公司后续推出公司股权激励政策，本人承诺未来公司的股权激励的行权条件与公司填补回报措施的执行情况相挂钩；

6、本人作为填补回报措施相关责任主体之一，若违反上述承诺或拒不履行上述承诺，本人接受按照中国证监会和上海证券交易所等证券监管机构制定或发布的有关规定、规则，对本人作出的相关处罚或采取相关监管措施。本人承诺切实履行本承诺，若违反该等承诺并给公司或者投资者造成损失的，本人愿意依法承担对公司或者投资者的补偿责任”。

（二）公司控股股东浙江宋都控股有限公司根据中国证监会相关规定，对公司填补回报措施能够得到切实履行作出的承诺

“本公司承诺不越权干预公司的经营管理活动，不侵占公司利益。

若违反上述承诺或拒不履行上述承诺，本公司接受按照中国证监会和上海证券交易所等证券监管机构制定或发布的有关规定、规则，对本公司作出相关处罚或采取相关监管措施。”

（三）公司实际控制人俞建午对公司填补回报措施能够得到切实履行作出的承诺

“本人承诺不越权干预公司的经营管理活动，不侵占公司利益。

若违反上述承诺或拒不履行上述承诺，本人接受按照中国证监会和上海证券交易所等证券监管机构制定或发布的有关规定、规则，对本人作出相关处罚或采取相关监管措施。”

特此公告。

宋都基业投资股份有限公司

董事会

2018年3月15日

(上接A55版)

门（如需）的核准，不构成任何一方违约。

4、任何一方由于不可抗力且自身无过错造成的不能履行或部分不能履行本协议的义务将不视为违约，但应在条件允许下采取一切必要的救济措施，减少因不可抗力造成的损失。遇有不可抗力的一方，应尽快将事件的情况以书面形式通知其他各方，并在事件发生后15日内，向其他各方提交不能履行或部分不能履行本协议义务以及需要延期履行的理由的报告。如不可抗力事件持续30日以上，一方有权以书面通知的形式终止本协议。

五、关联交易定价及原则

本次非公开发行的定价基准日为本次非公开发行股票发行期的首日，发行价格为不低于发行期首日前二十个交易日公司股票交易均价的90%。最终发行价格将在公司本次非公开发行取得中国证监会发行核准批文后，由公司董事会按照相关规定根据竞价结果以及公司股东大会的授权与保荐机构（主承销商）协商确定。若公司股票在定价基准日至发行日期间有派息、送股、资本公积金转增股本等除权除息事项的，将对发行底价作相应调整。

宋都控股将不参与本次非公开发行定价的市场询价过程，且承诺接受市场询价结果并与其他投资者以相同价格进行认购。

六、关联交易目的及对公司影响

通过实施本次非公开发行，控股股东及其他特定对象给予公司未来发展的资金支持，将有利于公司的产品结构调整，进一步提高公司的竞争力。本次非公开发行股票完成后不会导致公司实际控制人的变更。宋都控股与公司之间的业务关系、管理关系均没有发生变化，也不会因为本次发行而形成同业竞争或新增关联交易。

七、独立董事意见

上述关联交易及双方签署的附生效条件的认购协议在提交本公司董事会审议前已经获得本公司独立董事的事前认可；董事会审议关联交易相关议案时，独立董事亦发表了同意上述关联交易的独立意见，认为：

公司本次非公开发行股票涉及的关联交易的表决程序符合法律、行政法规、部门规章及其他规范性法律文件和公司章程的规定；交易定价方式公平公允；交易程序安排符合法律、行政法规、部门规章及其他规范性法律文件的规定，公开透明；该关联交易的实施体现了控股股东对上市公司的信心，有利于公司发展