

关于对宋都基业投资股份有限公司
2022 年度业绩预告更正情况的专项说明

立信中联专复字[2023]D—0077 号

立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）
LixinZhonglian CPAs (SPECIAL GENERAL PARTNERSHIP)



关于对宋都基业投资股份有限公司 2022 年度业绩预告更正情况的专项说明

立信中联专复字[2023]D-0077 号

宋都基业投资股份有限公司董事会：

我们接受委托对宋都基业投资股份有限公司（以下简称“宋都股份”）2022 年度的财务报表进行审计，截至本专项说明出具之日止，我们的审计工作尚在进行中，最终的审计意见尚未形成。宋都股份对控股股东浙江宋都控股有限公司及其关联方财务担保合同计提信用减值损失对宋都股份财务报表影响重大，基于目前我们已实施的审计程序及获取的审计证据，如我们无法进一步获取充分、恰当的审计证据，消除以上事项对财务报表造成的影响，我们将对宋都股份 2022 年度财务报表发表无法表示意见。

宋都股份于 2023 年 1 月 31 日公告了《宋都基业投资股份有限公司关于 2022 年度业绩预亏的公告》（以下简称“业绩预告”）。如业绩预告所述，经宋都股份财务部门测算，预计 2022 年度归属于上市公司股东的净利润约为-150,000 万元到-100,000 万元，预计 2022 年度归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润约为-135,000 万元到-90,000 万元。宋都股份董事会审计委员会负责人赵刚先生对本次业绩预告持保留意见，认为宋都股份前期与控股股东浙江宋都控股有限公司（以下简称“宋都控股”）及关联方之间互为担保形成的存单质押担保余额尚有 216,435 万元未解决，距宋都控股承诺完成解决的时间已不足 1 年，若不能及时归还，将较大影响本次业绩预告内容，同时也会对宋都股份整体业绩和财务情况产生较大的不确定因素。鉴于上述原因，赵刚先生对本次业绩预告持保留意见。

宋都股份拟公告《宋都基业投资股份有限公司关于 2022 年度业绩预告更正公告》（以下简称“业绩预告更正”）。如业绩预告更正所述，随着审计工作的推进，宋都股份连同本所对控股股东的前期承诺事项进行充分尽调核查，宋都股份以存单质押担保形式为宋都控股及其关联方提供的担保余额 21.64 亿元距宋都控股的承诺“最晚于 2023 年 12 月 31 日前彻底消除存单质押的互保情形”完成解决的时间已不足 1 年。就现阶段宋都股份了解到的信息，并积极征询多方专业意见后，本着遵循谨慎性原则，并依据《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就可能发生的损失计提信用减值损失约 20.8 亿元。另外，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，宋都股份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，此次评估初步结果与宋都股份测算结果预计相差约 1.23 亿元，补提后该等资产的减值损失率约为 8.27%（前次业绩预告的资产减值损失率为 7.28%）。基于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资产负债表日和期后项目进展状况，宋都股份对其应收款项和财务担保合同补提信用损失约 2 亿元（前次业绩预告已计提信用减值损失约 0.79 亿元），上述两项补提事项均在宋都股份披露的 2023-002 号《关于 2022 年度业绩预亏的公告》预测变动区间范围内。

本次业绩预告更正后，预计 2022 年度归属于上市公司股东的净利润约为 -358,000 万元到 -308,000 万元，预计 2022 年度归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润约为 -135,000 万元到 -90,000 万元。

根据《上海证券交易所股票上市规则》（2022 修订）和《上海证券交易所上市公司自律监管指南第 2 号——业务办理》的相关要求，我们就截至本专项说明出具日对宋都股份 2022 年业绩预告更正事项的审计情况说明如下：

截至本专项说明出具日，（一）对于宋都控股财务担保合同计提信用损失，我们已经实施的主要审计程序如下：1、获取并检查截至2022年12月31日宋都股份为宋都控股及关联方提供存单质押担保的明细及其对应的借款明细；2、向宋都控股及关联方了解其解决存单质押担保相关承诺的履约能力，获取其资产清单明细；3、获取并检查截至2022年12月31日宋都控股对宋都股份的应收债权情况；4、获取并检查2023年2月24日杭州西奥电梯有限公司（以下简称“西奥电梯”）、宋都控股、宋都股份全资子公司杭州宋都房地产集团有限公司（以下简称“宋都集团”）签署的《债权转让协议》；5、向宋都股份了解其对上述存单质押担保计提预期信用损失的方法，获取并检查计算过程，检查其确认方法是否恰当、预期信用损失计提是否准确。

（二）对于联营企业应收款项和财务担保合同计提信用损失，我们已经实施的主要审计程序如下：1、获取项目监理报告，了解柳州双都置业有限公司（以下简称“柳州双都”）及贵港大龙置业有限公司（以下简称“贵港大龙”）项目进展情况及复工计划；2、获取柳州双都、贵州大龙2022年度及2023年1-3月财务报表及科目余额表，了解其债务情况，并分析其财务状况及偿债能力；3、获取并检查宋都股份对柳州双都、贵州大龙的担保合同；4、查询了解柳州、贵州最近土拍情况；5、了解宋都股份对柳州双都及贵港大龙应收款项和财务担保合同计提预期信用损失的依据及方法，检查其计提依据是否充分，确认方法是否恰当；6、复核预期信用损失测试过程，检查计算是否准确。

（三）对于存货及在建工程自持部分计提减值，我们已经实施的主要审计程序如下：1、获取宋都股份存货、在建工程等资产减值明细及减值计算过程，了解宋都股份本年度及以前年度减值测试的具体方法及是否保持一贯性，评价其减值方法是否合理；2、结合取得的监理报告对主要存货项目进行实地观察，了解存货项目的开发进度、状态；3、复核宋都股份管理层（以下简称“管理层”）对存货估计售价及自持房产估计租金的预测，将估计售价、估计租金与历史售价、政府部门备案价格、周边相近楼盘公开售价及周边房产租赁价格等进行比较；4、

复核管理层估计的项目完工成本是否反映宋都股份最新预测成本,评价销售费用、管理费用和相关税费估计的合理性; 5、与宋都股份聘请的以资产减值为目的的评估机构就评估目的、评估对象、评估假设、评估方法、关键参数等进行沟通; 6、测试管理层对存货可变现净值的计算是否准确。

截至本专项说明出具日,对于上述(二)、(三)事项,仅就目前我们已实施的审计程序和已获取的审计证据,我们未发现宋都股份拟公告的业绩更正公告中所披露的与我们执行2022年度财务报表审计工作过程中了解的信息存在重大不一致。

对于上述(一)事项,我们尚未获取充分、恰当的审计证据,以判断宋都控股及其关联方实际偿债能力及其为解决存单质押担保相关承诺的履约能力,进而我们无法判断宋都股份按担保合同到期日预计尚需支付的贷款本金及利息扣减宋都控股对宋都股份应收债权的金额计提财务担保合同预期信用损失约20.8亿元是否准确。

上述(一)事项对宋都股份财务报表影响重大,基于目前我们已实施的审计程序及获取的审计证据,如我们无法进一步获取充分、恰当的审计证据,消除以上事项对财务报表造成的影响,我们将对宋都股份2022年度财务报表发表无法表示意见,宋都股份股票将在2022年年度报告披露后被实施退市风险警示。

我们将进一步实施审计程序以获取充分、恰当的审计证据,对宋都股份2022年度财务报表发表最终审计意见。

本专项说明仅作为宋都股份2022年年度业绩预告更正公告披露之目的使用,不得用作任何其他用途。宋都股份收到本专项说明后应尽快与业绩预告更正一并对外披露,并充分提示相关风险。

[以下无正文]

立信中联会计师事务所(特殊普通合伙)



中国注册会计师：
(项目合伙人)



中国注册会计师：



中国天津市

2023年4月20日