

## 宋都基业投资股份有限公司

### 关于收到上海证券交易所监管问询函的公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、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责任。

宋都基业投资股份有限公司（以下简称“本公司”或“公司”）于 2023 年 5 月 10 日收到了上海证券交易所《关于宋都基业投资股份有限公司 2022 年年度报告的信息披露监管问询函》（以下简称“问询函”），现将问询函内容公告如下：

“依据《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 2 号—年度报告的内容与格式》（以下简称《格式准则第 2 号》）《上海证券交易所上市公司自律监管指引第 3 号——行业信息披露》（以下简称 3 号指引）等规则的要求，经对你公司 2022 年年度报告的事后审核，为便于投资者理解，根据本所《股票上市规则》第 13.1.1 条的规定，请你公司进一步补充披露下述信息。

#### 一、关于无法表示意见和内控否定意见

1. 年报披露，公司年审会计师立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）对你公司年报出具无法表示意见，对内控报告出具否定意见。主要原因是公司以 23.66 亿元定期存单作为质押，为控股股东浙江宋都控股股份有限公司及其相关方（以下简称宋都控股）的 21.64 亿元借款提供担保，对此公司就可能发生的财务担保损失计提预计负债 20.81 亿元。会计师认为，无法就该等财务担保合同损失应计提的预计负债最佳估计数获取充分、恰当的审计证据，也无法判断该等担保事项相关预计负债计提的准确性以及对财务报表可能产生的影响。同时，该事项表明公司相关内部控制存在重大缺陷。此外，根据公司公告，截至 2023 年 5 月 8 日，控股股东宋都控股已有 4 笔借款逾期，合计 5.44 亿元，公司合计为上述借款提供担保的存单金额为 6.2 亿元，已有 1.76 亿元的存单被银行划扣，从而造成控股股东对公司资金占用。

请公司及相关方：（1）结合控股股东的履约能力，说明计提相关预计负债的依据及合理性，是否符合《企业会计准则》的相关规定；（2）说明控股股东借款是否存在进一步逾期无法偿还而造成公司资金占用的风险，审慎判断对公司后续持续经营能力的影响；（3）控股股东后续偿还相关资金占用的具体方案，包括不限于解决途径、时间表、方案可行性等；（4）说明内控存在的重大缺陷、整改措施及内部追责情况；（5）公司全体董监高应当勤勉尽责，控股股东及实际控制人应当高度重视已发生的非经营

性资金占用问题，切实采取措施弥补对公司的侵害，切实维护中小投资者合法利益；

(6) 全面核实目前及以前年度是否存在其他应披露未披露的资金占用、违规担保等违规事项，并充分评估可能对上市公司造成的影响，及时揭示风险，并履行信息披露义务。请年审会计师就有关问题发表意见，请独立董事发表意见。

## 二、关于资产减值

2. 年报披露，公司 2022 年业绩波动浮动较大，归母净利润较 2021 年下降 803.84%，主要系公司计提资产减值所致，合计计提 34.31 亿元。其中，存货跌价准备计提 9.53 亿元，固定资产及在建工程减值准备计提 0.89 亿元。2021 年，公司仅对部分资产计提 2.31 亿元减值。此外，公司投资性房地产期末账面价值为 3.07 亿元，公司采用成本法进行后续计量，减值准备为 0 元。报告期末预收款项中预收租金为 377.68 万元，同比减少 74.13%。请公司：(1) 说明公司 2022 年对上述资产计提大额减值准备的原因和合理性，是否符合《企业会计准则》的相关规定；(2) 说明以前年度是否对上述资产评估，如已评估，请比较两次评估的方法、假设、主要参数、评估过程等是否存在差异及差异原因，以前年度相关资产是否已存在减值迹象；如无评估，说明以前年度会计处理的合理性；(3) 结合目前市场环境，说明公司投资性房地产报告期内未计提减值准备的原因及合理性，租金收入与往年相比是否存在差异。请评估师和年审会计师分别发表意见。

## 三、关于其他财务数据

3. 年报披露，公司 2022 年第二季度实现营业收入 36.50 亿元，占全年营业收入的 45.67%，2022 年全年仅第二季度实现扣非后净利润为正。公司 2023 年第一季度仅实现营业收入 4.4 亿元，较 2021 年同期减少 74.61%。请公司结合自身业务模式、所处行业特点、订单的签订和执行时间、交付周期等因素，说明公司收入大幅度波动的具体原因及合理性，是否符合《企业会计准则》收入确认的相关规定。请年审会计师发表明确意见。

4. 年报披露，截止 2022 年 12 月 31 日，公司受限资产合计 205.6 亿元，占总资产 54.66%，其中受限存货 169.78 亿元，占存货 67.19%；受限货币资金 28.80 亿元，占货币资金 66%。请公司：(1) 全面自查公司及子公司资产和股权等受限情况，包括但不限于受限原因、对手方名称、涉及金额等事项；(2) 区分资产类别，说明后续如无法偿还相关款项，是否将导致主要经营性资产被划扣等情形，公司有无相关应对措施。请年审会计师发表明确意见。

5. 年报披露，其他应收款期末余额为 19.23 亿元，其中主要为往来款 13.55 亿元、

合作项目配套开发资金 6.34 亿元等。报告期内，公司计提其他应收款坏账准备 1.65 亿元；按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况中，公司对前两名均仅计提 1% 的坏账准备。请公司：（1）补充披露往来款项目的交易对方、是否为关联方、对应金额、形成原因，是否存在收回风险；（2）说明合作项目配套开发资金形成的具体情况、主要对象、是否为关联方、对应金额、相关协议安排；（3）补充披露公司计提坏账准备的具体原因和合理性，相关坏账准备是否具有充分性。请年审会计师发表明确意见。

6. 年报披露，存货-出租开发产品期末余额为 4.59 亿元，2022 年新增 1.19 亿元，主要为绍兴金柯商汇、桐庐东门新天地等五个项目。同时，固定资产期末余额 3.11 亿元，同比增长 551.41%，其中，房屋及建筑物本期增加 3.05 亿元，主要是相贤府房地产自持项目装修后出租，2022 年由在建工程转入。请公司说明上述出租存货、固定资产的具体情况，是否应当划分为投资性房地产，公司将其确认为存货及固定资产是否符合《企业会计准则》的规定。请年审会计师发表明确意见。

7. 年报披露，公司短期借款、一年内到期的非流动负债期末余额合计 15.93 亿元，应付票据及应付账款期末余额 32.51 亿元，期末资产负债率为 94.74%，较 2021 年增长 6.95%，流动比率同比下降 3.08%。公司其他非流动资产余额为 7.41 亿元，较 2021 年大幅上涨 1105.1%，公司称主要系匹配项目区划周期而获得的资金支持。公司报告期内归母扣非净利润为-12.25 亿元，货币资金期末余额为 43.62 亿元，同比减少 43.24%，且受限货币资金 28.80 亿元。请公司：（1）补充披露主要有息负债的详细情况，包括债务类型、金额、利率、期限等，并结合目前可自由支配的货币资金、现金流等情况说明未来偿债安排，是否具备足够偿付能力，是否存在流动性风险及相关应对措施；（2）说明其他非流动资产本期内大幅增加的具体原因，相关款项形成的业务背景及交易对方的基本情况。请年审会计师发表明确意见。

8. 年报披露，公司其他应付款期末余额为 63.64 亿元，其中往来款 49.63 亿元，资金拆借款 10.38 亿元。账龄超过 1 年的重要其他应付款中，对绿地控股集团杭州双塔置业有限公司的期末余额为 10.38 亿元。请公司：（1）补充说明往来款形成的背景，偿付期限、资金利率、偿付资金安排等，以及是否可能对公司经营产生不利影响；（2）资金拆借款形成的具体情况，包括借款对象名称、借款金额、期限、利率等，是否具有商业合理性。请年审会计师发表明确意见。

针对前述问题，公司依据《格式准则第 2 号》、3 号指引等规定要求，认为不适用或因特殊原因确实不便披露的，应当说明无法披露的原因。

请你公司收到本问询函后立即披露，并于 10 个工作日内披露对本问询函的回复，同时按要求对定期报告作相应修订和披露。”

公司将及时组织相关人员对问询函所涉事项予以回复，及时履行信息披露义务。

特此公告。

宋都基业投资股份有限公司

董事会

2023 年 5 月 11 日