

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

董事会关于非标准意见审计报告的专项说明

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。

宋都基业投资股份有限公司（以下简称“公司”或“宋都股份”）聘请北京政远会计师事务所（普通合伙）（以下简称“北京政远”）为公司 2024 年度财务审计机构。北京政远为公司 2024 年度财务报告出具了带持续经营重大不确定性段及强调事项段的无保留意见的审计报告。根据有关规定的要求，公司董事会对该审计报告涉及事项作如下说明：

一、持续经营相关的重大不确定性段具体情况

如审计报告中“与持续经营相关的重大不确定性”所述：“我们提醒财务报表使用者关注，如财务报表附注二、（二）所述，截至 2024 年 12 月 31 日止，宋都股份货币账面余额为 48,744.34 万元，相关负债中，一年内到期的非流动负债 137,087.09 万元，其他应付款拆借款 256,621.93 万元，长期借款 154,424.10 万元，其他非流动负债拆借款 68,516.40 万元，累计未能如期偿还有息债务金额合计 186,227.63 万元，其中：逾期本金 149,097.79 万元，逾期利息 37,129.84 万元。

如附注十一、1、（4）所述，截至财务报告报出日，公司累计未能如期偿还有息债务金额合计 169,840.49 万元，其中：逾期本金 140,951.69 万元，逾期利息 28,888.80 万元。”

上述情况表明存在可能导致对宋都股份持续经营能力产生重大疑虑的重大不确定性。该事项不影响已发表的审计意见。

二、强调事项段具体情况

如审计报告中“强调事项”所述：“我们提醒财务报表使用者关注，如财务报表附注十、1所述，宋都股份于2021年5月27日披露了《关于收到公司控股股东、实际控制人承诺函的公告》，控股股东杭州幸福健控股有限公司（以下简称幸福健控股，原名为浙江宋都控股有限公司）以及实际控制人俞建午先生承诺，及时清偿对应借款，最晚于2023年6月30日前有序安排资产变现，最晚于2023年12月31日前彻底消除与宋都股份之间以存单形式的互保情形。

截至审计报告日，上述承诺未能实现，且因幸福健控股及其关联方未及时清偿银行借款，导致宋都股份累计被银行行使担保权利划扣资金217,447.62万元。对于幸福健控股及其关联方的财务担保合同，宋都股份按实际存单被划扣金额217,447.62万元扣减幸福健控股对宋都股份应收债权13,088.03万元后的金额确认累计财务担保损失204,359.59万元。

由于宋都股份无法确定能够收到相应的补偿金额，宋都股份根据企业会计准则的规定未确认相关资产。因上述承诺未能实现，2024年3月15日浙江证监局对幸福健控股，俞建午采取出具警示函的监督管理措施。

由于控股股东、实际控制人未履行其公开承诺，2024年5月14日上海证券交易所，对公司控股股东幸福健控股、实际控制人俞建午予以公开谴责。

如附注十一、1、（2）所述，2025年2月14日，宋都股份召开董事会，通过了以实控人俞建午控制的浙江致中和实业有限公司100%股权抵押幸福健控股及其关联方对公司的部分担保余额，交易对价816,966,791.71元，截至本审计报告出具日，股权变更手续尚未完成。”

上述事项不影响已发表的审计意见。”

三、董事会对非标准意见审计报告的说明

公司董事会认为北京政远会计师事务所（普通合伙）依据相关情况，本着严格、谨慎的原则，对公司出具了带持续经营重大不确定性段及强调事项段的无保留意见的审计报告，董事会认为，该报告客观严谨地反映了公司2024年度的财务情况及经营成果。董事会正组织公司董事、监事、高管等人员积极采取有效措施，消除审计报告中带有持续经营相关的重大不确定性段落及强调事项对公司的影响。

四、董事会关于消除非标准意见审计报告涉及事项的具体措施

针对上述审计报告非标意见，2025 年度公司将根据实际经营情况，努力增强持续经营及盈利能力，拟采取以下措施：

1.保交楼保民生：公司将“保交楼”作为首要经营任务，“保障交付品质、保障交付时间”是给全体业主的承诺，有序推进项目施工方案，建立保交楼监督机制。依法合规用好预售监管资金，专款专用保交楼，化解交付风险。

2.化债务重方案：随着国家一系列利好政策的出台，房企融资环境持续改善，公司将针对自身信用状况，制定债务化解方案，缓解现金流压力；争取新增融资投放置换部分存量融资；开展债务展期工作，协商调整存量融资的还款节奏和期限，公司将多方案持续推进债务化解事项。

3.减负增效行动：划小业务单元求生存、寻突破，“减负增效”为行动为核心。打造的产品价值还存在的时候，总是会有机会，所以我们要减负增效，以利润导向为重中之重。

4.轻资产新增长：轻资产业务（包括代建、代运营等）拓展力度和运营能力构建。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。

5.商管长租并举：存量资产先租后售，管理在先，服务见长，形成租售并举，确保现金持续流入。自持物业，长租先行，保持稳定的出租率。

宋都基业投资股份有限公司

董事会

2025 年 4 月 30 日