（上接B063版）

所属公司	账面原值（万元）	累计摊销（万元）	账面价值（万元）	面积（平方米）	单方成本（万元/平方米）	房产位置	本期租金收入（万元）	上期租金收入（万元）
宋都集团	6,359.37	5,551.40	807.96	12,715.03	0.06	杭州	782.54	701.56
杭州宸都投资管理有限公司	10,373.40	985.47	9,387.93	3,931.66	2.39	杭州	280.41	462.86
杭州沣都企业管理有限公司	732.61	69.60	663.01	396.42	1.67	杭州	23.11	30.40
杭州融都投资管理有限公司	914.08	86.83	827.25	418.34	1.98	舟山	9.48	31.76
宁波奉化城都建设开发有限公司	19,952.98	947.77	19,005.21	18,764.52	1.01	奉化		
合计	38,332.43	7,641.07	30,691.36	36,225.97			1,095.54	1,226.58

1、宋都集团房产为杭州主城区（上城区）商铺办公类房屋，累计摊销后账面价值已比较低，明显本存在减值迹象。

2、杭州宸都投资管理有限公司投资性房地产系2020年12月购买房产，房产位于杭州主城区，房屋为商铺或多层办公楼，2022年12月，杭州写字楼销售均价2.36万元，其中房屋所在的上城区在2.6到3.2万元，周边商铺销售均价3.1万元左右，高于其单方成本，不存在减值迹象。

3、杭州沣都企业管理有限公司投资性房地产系2020年12月购买房产，房产位于杭州主城区，房屋为高层办公楼，周边销售均价2万元左右，高于其单方成本，不存在减值迹象。

4、杭州融都投资管理有限公司投资性房地产系2020年12月购买房产，房产位于舟山，房屋为商铺。2021年12月销售的两套单价为2.94万元和2.70万元，2022年12月，周边商铺销售单价为2万至3万左右，高于其单方成本，不存在减值迹象。

5、宁波奉化城都建设开发有限公司投资性房地产系奉化学林新天地项目自持商业部分。根据国有建设用地使用权出让合同（合同编号：3302832019A21013），该持有商业限售期为10年，因未来可以进行销售，因此在投资性房地产科目列报。根据2019年1月宋都集团与宁波市奉化区城市投资发展集团有限公司（以下简称奉化城投）签订的合作补充协议，将由奉化城投整体购买该项目的自持商业部分，购买价格按整体商业部分全成本（含税）上浮2%确定，故该自持商业部分不存在减值迹象。

综上，由于上述投资性房地产不存在减值迹象，因此未计提减值准备具有合理性。

公司租赁合同一般为1-5年期，租金价格保持不变或者递增，和庄年相比，公司租金收入微有增加，实际租金收入总额下降主要系杭州宸都投资管理有限公司房产来自嘉业401室2021年12月租赁到期后暂时空置；来自嘉业301室2021年12月租赁到期后暂时空置3个月才重新出租，并免租3个月装修期。

鉴于房屋租赁到期存在一定的空置期属于正常现象，且投资性房地产按照市场价值法进行减值测试，根据前述各项目情况，2022年末各项目不存在减值迹象。

评估师发表意见如下：

经核查，2021年减值测试涉及的评估标的为33家公司持有的自持物业，2022年减值测试涉及的评估标的为22家公司持有的存货和自持物业，经比较两次评估，标的没有重复。其中，本次评估中的自持物业与2021年评估的自持物业具体的标的并不一致，但是从资产类型上看属于同一类，两次评估中采用了同样的评估方法、评估假设和主要参数选取方式，不存在差异。

年审会计师发表意见如下：

年审会计师就上述（一）、（二）事项执行了以下核查程序：

1、了解与房地产开发项目成本预算及动态成本管理、可变现净值相关的关键内部控制，了解管理层与房地产自持项目的预计可收回金额估计相关的关键内部控制，评价这些控制的设计，确定其是否得到执行，并测试相关内部控制的运行有效性；

2、获取宋都股份2022年及2021年存货、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致性，评价其减值方法是否合理；

3、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；

4、复核宋都股份管理层对存货估计售价及目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；

5、复核宋都股份管理层对存货可变现净值的计算是否准确；

6、与宋都股份聘请的以资产减值测试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；

7、测试宋都股份管理层对存货可变现净值的计算是否准确。

年审会计师就上述（三）事项执行了以下核查程序：

1、了解和评价与投资性房地产减值评估相关的关键内部控制的有效性；

2、了解公司租赁房产的具体情况；

3、查阅对外出租房屋的不动产权证书、租赁协议；

4、查阅公司周边市场房产的价格，与公司投资性房地产账面价值进行对比；

5、复核管理层减值测试所依据的基础数据，评估管理层减值测试中所采用关键假设及判断的合理性。

经核查，年审会计师认为：公司2022年对存货、在建工程土地大额减值准备主要受房地产市场波动所致，具有合理性；计提方法符合《企业会计准则》的相关规定；不存在以前年度计提减值不充分不合理的情况；投资性房地产不存在减值迹象，因此未计提减值准备具有合理性。

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扭非后净利润为正，公司2023年第一季度实现营业收入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。

回复：

公司主要业务为房地产开发销售，房地产开发销售先后经历拿地、施工、预售、竣备、交付几个主要阶段，从拿地建设到竣工交付基本需要3年左右时间。对于建设期预售房屋，项目公司会和业主签订房屋销售合同，并约定房屋交付时间，待项目竣备交付后，对业主实际交付房屋并结转营业收入。由于房产建设周期较长，特别房屋销售行情较好情况下，在项目竣备之前，房屋已基本全部或大部分实现预售，房屋集中交付时间一般会实现较多的收入结转，亦会存在房屋销售和房屋收入结转时间差异的情况。2022年至2023年各季度收入波动，亦主要是因为新项目集中交付而产生收入集中确认情况。具体情况如下：

类别	营业收入（万元）	主要集中交付项目（交付时间）	其他主要收入项目
2022年一季度	173,319.97	巢湖如意长江（2022年1月）	巢湖江滨府（2021年开始分批交付）；
2022年二季度	538,301.06	巢湖如意长江、意立逸景澜庭（2022年4月开始分批交付）、富阳春上雅萨（2022年6月）、杭州新视界公寓（2022年6月）	富阳星城府、富阳怀石雅苑；桐庐如意云庐、奉化学林新天地（与2021年开始交付，本期零星交付）
2022年三季度	621,343.61	巢湖如意长江、意立逸景澜庭、富阳春上雅萨、杭州新视界公寓	
2022年四季度	799,246.92	巢湖如意长江、意立逸景澜庭、富阳春上雅萨、杭州新视界公寓、舟山悦岚府（2022年12月）	
2023年一季度	43,996.03	昆山如意铭著（2023年3月）	淮安逸景澜庭（2022年交付，本期零星交付）

根据上表可以看出，各季度由于项目集中交付情况不同，使得收入增长情况有所波动。2022年二季度新增集中交付项目有淮安逸景澜庭、富阳春上雅萨、杭州新视界公寓新项目，交付时三个项目已基本售罄，故二季度收入增加较多。2023年一季度新交付项目昆山如意铭著为3月底交付，交付率较低，结转收入金额仅0.3亿，故2023年同期波动较大。

《企业会计准则第14号——收入》第十一条规定如下："满足下列条件之一的，属于在某一时段内履行履约义务；否则，属于在某一时点履行履约义务：(一)客户在企业履约的同时即取得并消耗企业履约所带来的经济利益。(二)客户能够控制企业履约过程中在建的商品。(三)企业履约过程所产出的商品具有不可替代用途，且该企业在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。"

《企业会计准则第14号——收入》第十二条规定如下："对于在某一时段内履行的履约义务，企业应当在该段时间内按照履约进度确认收入，但是，履约进度不能合理确定的除外。当履约进度不能合理确定时，企业已经发生的成本预计能够得到补偿的，应当按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。"

《企业会计准则第14号——收入》第十三条规定如下："对于在某一时点履行的履约义务，企业应当在客户取得相关商品控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品控制权时，企业应当考虑下列迹象：(一)企业就该商品享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务。(二)企业已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权。(三)企业已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品。(四)企业已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬。(五)客户已接受该商品。(六)其他表明客户已取得商品控制权的迹象。"

由于建设期房业主不能实际控制房屋建设，使用等安排，公司房地产销售属于在某一时点履行的履约义务。收入确认需满足以下条件：房地产销售在房产建造完工并验收合格，达到了销售合同约定的交房条件，并取得了按销售合同约定交付房产的证明。 公司的收入政策符合《企业会计准则》收入确认的相关规定。

年审会计师发表意见如下：

年审会计师就上述事项执行了以下核查程序：

1、了解与房地产项目收入确认相关的关键内部控制，评价这些控制的设计，确定其是否得到执行，并测试相关内控控制的运行有效性；

2、检查商品房销售合同，了解主要合同条款或条件，评价收入确认方法是否适当；

3、选取房地产销售收入样本，检查销售合同及可以证明房产已达到交付条件的支持性文件，以评价相关房产销售收入是否已按照既定的收入确认政策进行确认；

4、对已达到交付条件尚未交付的房产，选取房地产项目样本实施监盘，并对盘点差异取得支持性证据；

5、就资产负债表日前后确认房产销售收入的项目，选取样本，检查可以证明房产已达到交付条件的支持性文件，以评价相关房产销售收入是否在恰当的期间确认；

6、获取各房地产项目本年开盘预售进度，检查房屋预售许可证、销售合同、收款凭证；了解同时期项目所在地区周边类似楼盘的销售价格，并与宋都股份销售价格相比较；

7、检查与营业收入相关的信息是否已在财务报表中作出恰当列报。

经核查，年审会计师认为：公司处于房地产行业，受房地产项目交付周期影响，收入大幅度波动存在合理性；公司收入确认原则符合《企业会计准则》相关规定。

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、对于方名称、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。

回复：

（一）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、对于方名称、涉及金额等事项。

截止2022年12月31日，公司受限资产明细如下：

项目	期末账面价值（万元）	受限原因
货币资金	288,015.68	主要系借款质押及诉讼冻结等
存货	1,697,777.37	债务担保
长期股权投资	56,529.04	债务担保
投资性房地产	10,682.62	债务担保
固定资产	3,027.90	债务担保
合计	2,056,032.62	

1、货币资金受限情况

（1）货币资金总体受限情况

截止2022年12月31日，公司因抵押、质押或冻结等对使用有限制的货币资金汇总情况如下：

项目	期末余额（万元）
借款质押的定期存单[注1]	277,800.00
诉讼冻结[注2]	7,924.78
为购房者提供的按揭保证金[注3]	1,475.50
履约保证金	805.00
电费及ETC保证金	10.40
合计	288,015.68

注1：其中为宋都控股及其关联方银行借款提供质押担保的定期存单为236,600.00万元，为子公司银行借款提供质押担保的定期存单为41,200.00万元。

注2：诉讼冻结7,924.78万元，主要如下：子公司合肥永都房地产开发有限公司因与合肥中昕信息咨询合伙企业（有限合伙）借贷纠纷案件导致4,285.38万元被诉讼冻结；子公司南宁市崇创投资有限公司因与广西惠升建设工程集团有限公司建筑工程施工合同纠纷案件导致1,815.85万元被诉讼冻结，因与广西南宁礼龙文化传播有限公司服务合同纠纷案件导致316.46万元被诉讼冻结；子公司宋都集团因与青岛曦盛璟风股权投资合伙企业的股权转让案件导致769.66万元被诉讼冻结，因与浙江省武林建筑装饰集团有限公司的债务转移合同纠纷案件导致47.36万元被诉讼冻结；子公司南京恒都房地产开发有限公司因与沧州恒祥工程材料有限公司建筑工程分包合同纠纷案件导致194.00万元被诉讼冻结；子公司杭州荣昇资产管理有限公司因与主房屋租赁合同纠纷案件导致190.49万元被诉讼冻结；其他案件导致被诉讼冻结623.65万元。

注3：为购房者提供的按揭保证金1,475.50万元，系银行在按揭贷款过程中按照贷款总额的一定比例向开发商收取的保证金，开发商承担按揭贷款的连带保证责任，直至购房人的房产证办理出来并完成抵押登记后，银行才将按揭贷款保证金退回开发商。与公司合作的部分银行在为购房人办理按揭贷款时，会要求公司按照贷款总额的比例（通常不超过 5%）缴纳保证金，故公司各期末均存在一定金额的按揭贷款保证金。

（2）受限货币资金具体明细如下：

公司名称	对手方名称	受限金额（万元）	受限原因
宋都集团	杭州银行股份有限公司江城支行	63,500.00	借款质押的定期存单
宋都集团	中国民生银行股份有限公司杭州分行	85,000.00	借款质押的定期存单
宋都集团	招商银行股份有限公司杭州之江支行	67,400.00	借款质押的定期存单
宋都集团	上海银行股份有限公司杭州拱墅支行	51,900.00	借款质押的定期存单
宋都集团	温州银行股份有限公司杭州分行	10,000.00	借款质押的定期存单
借款存单质押受限货币资金小计		277,800.00	
杭州宸都房地产开发有限公司	中国工商银行股份有限公司杭州秋涛支行	1.47	诉讼冻结
杭州加悦都实业有限公司	中国建设银行股份有限公司杭州秋涛支行	23.07	诉讼冻结
杭州加悦都实业有限公司	浙江杭州余杭农村商业银行股份有限公司	0.03	诉讼冻结
杭州加悦都实业有限公司	中国建设银行股份有限公司杭州星桥支行	11.20	诉讼冻结
杭州加悦都实业有限公司	中国民生银行股份有限公司杭州天目山支行	5.44	诉讼冻结
杭州沛都房地产开发有限公司	中国建设银行股份有限公司杭州秋涛支行	10.03	诉讼冻结
杭州沛都房地产开发有限公司	中国民生银行股份有限公司杭州天目山支行	8.26	诉讼冻结
杭州沛都房地产开发有限公司	杭州凯合农村商业银行股份有限公司桃源支行	61.31	诉讼冻结
杭州荣昇资产管理有限公司	台州银行股份有限公司余杭风新路小微企业专营支行	22.65	诉讼冻结
杭州荣昇资产管理有限公司	中国建设银行股份有限公司杭州秋涛支行	148.18	诉讼冻结
杭州荣昇资产管理有限公司	杭州银行股份有限公司江城支行	19.66	诉讼冻结
杭州润都房地产开发有限公司	中国建设银行股份有限公司杭州秋涛支行	6.81	诉讼冻结
杭州盛都置业有限公司	中国建设银行股份有限公司杭州秋涛支行	3.44	诉讼冻结
宋都集团	中国建设银行股份有限公司杭州秋涛支行	487.21	诉讼冻结
宋都集团	中国民生银行股份有限公司杭州分行	47.36	诉讼冻结
宋都集团	温州银行股份有限公司杭州分行	282.35	诉讼冻结
杭州旭都房地产开发有限公司	中国建设银行股份有限公司杭州秋涛支行	19.16	诉讼冻结
杭州旭都房地产开发有限公司	中国民生银行股份有限公司杭州天目山支行	0.62	诉讼冻结
杭州旭都房地产开发有限公司	招商银行股份有限公司杭州富阳支行	0.09	诉讼冻结
杭州逸都房地产开发有限公司	中国建设银行股份有限公司杭州秋涛支行	30.83	诉讼冻结
杭州浦都房地产开发有限公司	招商银行股份有限公司杭州富阳支行	23.52	诉讼冻结
杭州浦都房地产开发有限公司	中国民生银行股份有限公司杭州富阳支行	1.76	诉讼冻结
合肥印象西湖房地产投资有限公司	中国工商银行股份有限公司合肥城建支行	9.01	诉讼冻结
合肥印象西湖房地产投资有限公司	华夏银行股份有限公司合肥金屯支行	51.98	诉讼冻结
合肥印象西湖房地产投资有限公司	中信银行股份有限公司合肥南七支行	57.06	诉讼冻结
合肥印象西湖房地产投资有限公司	上海浦东发展银行股份有限公司合肥长江西路支行	16.89	诉讼冻结
合肥印象西湖房地产投资有限公司	招商银行股份有限公司合肥南七支行	11.23	诉讼冻结
合肥水都房地产开发有限公司	中国工商银行股份有限公司巢湖草城支行	2,162.91	诉讼冻结
合肥水都房地产开发有限公司	中国农业银行股份有限公司巢湖市支行	495.94	诉讼冻结
合肥水都房地产开发有限公司	中国建设银行股份有限公司巢湖长江路支行	197.50	诉讼冻结
合肥水都房地产开发有限公司	中国民生银行股份有限公司合肥分行	13.44	诉讼冻结
合肥水都房地产开发有限公司	中国民生银行股份有限公司巢湖支行	1,382.60	诉讼冻结
合肥悦都房地产开发有限公司	中国工商银行股份有限公司巢湖草城支行	100.00	诉讼冻结
溧阳宋都房地产开发有限公司	中国民生银行股份有限公司溧阳支行	0.04	诉讼冻结
溧阳宋都房地产开发有限公司	中国建设银行股份有限公司溧阳嘉丰支行	0.27	诉讼冻结
南京恒都房地产开发有限公司	平安银行股份有限公司南京奥体支行	194.00	诉讼冻结
南京南都房地产开发有限公司	中国建设银行股份有限公司南京中央门支行	0.33	诉讼冻结
南宁市浙创投资有限公司	桂林银行股份有限公司南宁中泰路支行	1,850.41	诉讼冻结
南宁市浙创投资有限公司	中国建设银行股份有限公司南宁阅湖支行	0.10	诉讼冻结
苏州淮都企业管理有限公司	中国工商银行股份有限公司苏州科城支行	74.66	诉讼冻结
舟山宸都置业有限公司	招商银行股份有限公司浙江自贸试验区舟山分行	27.00	诉讼冻结
舟山蓝都置业有限公司	中国建设银行股份有限公司兰州城关支行	0.19	诉讼冻结
舟山蓝都置业有限公司	中国工商银行股份有限公司舟山定海支行	0.92	诉讼冻结
舟山蓝都置业有限公司	华夏银行股份有限公司舟山分行	0.22	诉讼冻结
舟山蓝都置业有限公司	中国农业银行股份有限公司舟山定海支行	19.00	诉讼冻结
舟山蓝都置业有限公司	宁波银行股份有限公司舟山分行	28.27	诉讼冻结
舟山蓝都置业有限公司	招商银行股份有限公司浙江自贸试验区舟山分行	0.03	诉讼冻结
舟山蓝都置业有限公司	中国邮政储蓄银行股份有限公司舟山市分行	0.37	诉讼冻结
舟山颂都置业有限公司	中国建设银行股份有限公司浙江自贸区支行	15.90	诉讼冻结
舟山颂都置业有限公司	中国工商银行股份有限公司舟山分行	0.04	诉讼冻结
舟山颂都置业有限公司	招商银行股份有限公司浙江自贸试验区舟山分行	0.02	诉讼冻结
诉讼冻结受限货币资金小计		7,924.78	
合肥永都房地产开发有限公司	中国工商银行股份有限公司巢湖草城支行	195.17	按揭保证金
合肥永都房地产开发有限公司	中国农业银行股份有限公司巢湖市支行	1.37	按揭保证金
合肥永都房地产开发有限公司	中国建设银行股份有限公司巢湖长江路支行	70.16	按揭保证金
合肥永都房地产开发有限公司	兴业银行股份有限公司巢湖支行	231.17	按揭保证金
合肥悦都房地产开发有限公司	中国工商银行股份有限公司巢湖草城支行	395.35	按揭保证金
合肥悦都房地产开发有限公司	中国建设银行股份有限公司巢湖长江路支行	69.53	按揭保证金
合肥悦都房地产开发有限公司	徽商银行股份有限公司巢湖支行	2.77	按揭保证金
合肥悦都房地产开发有限公司	中国银行股份有限公司巢湖城北支行	21.63	按揭保证金
昆山和都房地产开发有限公司	中国建设银行股份有限公司昆山陆家支行	335.29	按揭保证金
南宁市浙创投资有限公司	交通银行股份有限公司南宁友爱支行	0.64	按揭保证金
南宁市浙创投资有限公司	中国工商银行股份有限公司南宁市东盟支行	1.02	按揭保证金
南宁市浙创投资有限公司	上海浦东发展银行股份有限公司南宁东盟区支行	1.40	按揭保证金
宁波奉化城都建设开发有限公司	中国工商银行股份有限公司奉化支行	50.00	按揭保证金
宁波奉化鸿旭房地产开发有限公司	中国建设银行股份有限公司奉化支行	50.00	按揭保证金
宁波奉化宋都房地产开发有限公司	中国建设银行股份有限公司奉化支行	50.00	按揭保证金
按揭保证金受限货币资金小计		1,475.50	
南宁宋都房地产有限公司	中国建设银行股份有限公司南宁阅湖支行	800.00	履约保证金
宋都集团	杭州银行股份有限公司江城支行	5.00	履约保证金
衢州浩都置业有限公司	中国农业银行股份有限公司常山县支行	8.00	电费保证金
宁波奉化宋都房地产开发有限公司	中国建设银行股份有限公司奉化支行	0.40	ETC保证金
浙江东霖房地产开发有限公司	中信银行股份有限公司杭州延安支行	2.00	ETC保证金
履约保证金、电费及ETC保证金受限货币资金小计		815.40	
合计		288,015.68	

2、其他资产（存货、长期股权投资、投资性房地产、固定资产）受限情况

截止2022年12月31日，公司其他资产受限金额总计1,768,016.93万元，其中：受限存货1,697,777.37万元，占存货67.19%；受限长期股权投资56,529.04万元，占长期股权投资21.04%；受限投资性房地产10,682.62万元，占投资性房地产34.81%；受限固定资产3,027.90万元，占固定资产9.74%。以上受限资产均系债务担保所致，具体情况如下：

资产类别	对手方名称（融资机构）	受限资产金额（万元）	担保到期日
存货	中国民生银行股份有限公司杭州分行	122,439.00	2023.06
存货	华夏银行股份有限公司宁波分行	47,477.42	2025.12
存货	桂林银行股份有限公司南宁分行	38,019.35	2024.06
存货	华夏银行股份有限公司杭州西湖支行	609,765.00	2023.09
存货	杭州工商信托股份有限公司	36,297.60	2023.12
存货	中原信托有限公司	61,978.74	2024.09
存货	合肥中昕信息咨询合伙企业（有限合伙）	5,020.69	2025.06
存货	招商银行股份有限公司浙江自贸试验区舟山分行	84,180.00	2023.01
存货	绍兴银行股份有限公司舟山分行	71,681.91	2023.08
存货	宁波医明房地产开发有限公司	973.67	2023.04
存货	徐君清	3,703.41	2023.01
存货	厦门国际银行上海徐汇支行	13,003.38	2025.04
存货	杭州市西湖区浙农小额贷款有限公司	1,015.13	2023.04
投资性房地产	北方国际信托股份有限公司	801.96	2024.08
存货	北方国际信托股份有限公司	9,094.63	
存货	湖州银行股份有限公司杭州分行	790.42	2023.03
存货	西湖电子集团有限公司	4,909.94	2025.01
投资性房地产	西湖电子集团有限公司	9,880.66	
存货	西湖电子集团有限公司	11,575.00	
固定资产	数源移动通信设备有限公司	3,027.90	2024.12
存货	浙江杭州余杭农村商业银行股份有限公司东湖支行	1,009.55	2023.06
存货	浙江利恩工程设计咨询有限公司	540.00	2025.12
存货	中国建设银行股份有限公司安徽省分行	112,358.75	2025.02
存货	浙江省股权交易中心有限公司	1,545.76	2024.11
存货	中国民生银行股份有限公司南京分行	460,270.00	2024.08
长期股权投资	中国农业银行股份有限公司杭州城东支行	56,529.04	2028.01
合计		1,768,016.93	

（二）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。

1、货币资金受限影响及应对

货币资金中因借款质押的定期存单受限部分，主要系为宋都控股及其关联方银行借款提供质押担保的定期存单23.66亿元，因宋都控股及其关联方未及时清偿银行款项，截止目前，被划扣定期存单涉及16.28亿元，公司已向有管辖权的人民法院提交起诉状等相关诉讼材料，向宋都控股、俞建午先生提起诉讼，并申请财产保全；向宋都控股关联方浙江致中和实业有限公司、杭州和业投资管理有限公司提起诉讼，并申请财产保全，目前法院已对其计14起案件中的十一起逐个诉调立案，剩余的两起尚在法院立案过程中，剩余的一起尚在准备起诉资料。此前，公司多次催告公司控股股东及实际控制人要求其务必积极筹措资金、偿还银行贷款。公司控股股东、实际控制人在多次沟通与催告后仍未履行偿还义务或提供可行的后续计划。截止目前，宋都控股尚有5.45亿元的银行借款尚未到期，结合宋都控股的目前资信情况，可能存在后续其他银行借款到期未能偿还而导致公司存单被划扣的风险。2022年度财务报告中已对该担保事项计提预计负债，已被扣划金额对公司当期损益不产生重大影响。

货币资金中因借款质押的定期存单受限部分，其他系为子公司银行借款提供质押担保的定期存单4.12亿元，截止目前因子公司借款被银行要求提前还款而解除部分定期存单2.78亿，为子公司银行借款提供质押担保的定期存单尚余1.00亿元。

货币资金中因诉讼冻结受限部分，公司正积极通过法院申请与各合同纠纷诉讼中请人执行协商调解，向法院申请解除冻结等方式逐步解除冻结。截止目前尚未对公司经营产生重大影响，亦未达到《上海证券交易所股票上市规则》中规定的重大诉讼事项披露标准。

货币资金中因为购房者提供的按揭保证金受限部分，系银行在按揭贷款过程中按照贷款总额的一定比例向开发商收取的保证金，开发商承担按揭贷款的连带保证责任，直至购房人的房产证办理出来并完成抵押登记后，银行才将按揭贷款保证金退回开发商，随着缴纳按揭保证金对应楼盘项目的交付，按揭购房客户会陆续办理产证配合银行完成抵押，按揭保证金部分将逐步释放，账户被划扣金额和风险较小，不会对公司经营产生重大影响。

货币资金中因履约保证金电费及ETC保证金受限部分，账户被划扣金额和风险较小，不会对公司经营产生重大影响。

2、其他资产（存货、长期股权投资、投资性房地产、固定资产）受限影响及应对

其他资产（存货、长期股权投资、投资性房地产、固定资产）受限主要系公司正常融资过程中进行资产抵押或股权质押担保，担保物价值足额覆盖贷款，还款来源为资产后续销售回款和租金收益，并设有监管专户或共管专户，由政府、融资机构或指定第三方从严监管，保障项目正常交付后释放的监管资金主要用于偿还贷款。资产上的受限加之整体销售下滑对公司现金流造成一定压力。公司整体战略上也已收缩规模停止拿地、积极盘活变现存量资产回笼资金逐步清偿贷款。

年审会计师发表意见如下：

年审会计师就上述事项执行了以下核查程序：

1、了解公司对外担保的关键内部控制，测试和评价相关内部控制设计的合理性、运营的有效性；

2、获取并检查公司各银行账户对账单，并执行函证程序，了解并记录各账户资金受限的金额及原因；

3、核查公司本期新增及续存的借款合同以及相关的担保、抵押、质押等合同，了解并记录资产抵押、质押情况；

4、核查2022年末公司尚未完结、尚未执行完毕的诉讼法律文书，重点检查与资产查封、冻结相关的法律文书；

5、评价财务报表附注中受限资产的相关披露是否完整、恰当；

6、向公司了解上述受限资产是否存在被划扣或其他风险，公司有无相关应对措施。

经核查，年审会计师认为：（1）除已披露的受限资产外，宋都股份不存在其他应披露未披露的资产受限情况。（2）①根据公司签订的《质押合同》，债权人有使质权以宋都控股及其关联方未能清偿相应主合同项下债务或对主合同违约为前提，因此，如发生宋都控股及其关联方未能清偿到期债务的情况，相应债权人将行使质权划转存单款项，公司存单将被扣划。除该受限的定期存单外，截止目前会计师未发现其他受限的定期存单存在被扣划的风险。②货币资金中因诉讼冻结受限部分，如公司未有效解决诉讼情况，可能存在被强制执行的风险，但由于上述货币资金被诉讼冻结主要系公司与债权方存在纠纷未及时归还债务而被诉讼，相关债务在账面上已列示，即使被法院强制执行扣划，不会对公司经营产生重大影响。③货币资金中因为购房者提供的按揭保证金受限部分及因履约保证金电费及ETC保证金受限部分，账户被划扣金额和风险较小，不会对公司经营产生重大影响。④其他资产受限主要系公司正常融资过程中进行资产抵押或股权质押担保形成，公司已收缩规模停止拿地、积极盘活变现存量资产回笼资金逐步清偿贷款，截止目前会计师未发现该类受限资产被强制执行的风险。

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。

回复：

（一）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；

截止2022年12月31日，公司其他应收款往来款期末余额合计为135,457.13万元，其中，500万以上往来款金额为124,932.78万元，占比92.23%，具体明细如下：

交易对手	是否为关联方	期末余额（万元）	背景类别	首次交易形成时间	是否计息
厦门禹洲鸿图地产开发有限公司	是（子公司之少数股东）	48,184.92	杭州堪林府项目少数股东往来	2021.09	否
杭州弘畅房地产开发有限公司	否	21,684.96	富阳济宸府项目少数股东往来	2020.09	否
嘉兴桢诚投资合伙企业（有限合伙）	是（联营企业）	9,563.61	待收回投资款	2022.01	否
上海新碧房地产开发有限公司	否	8,160.46	淮安逸景澜庭项目少数股东往来	2020.03	否
宁波市奉化铭晟贸易有限公司	否	6,404.43	奉化学林新天地项目少数股东往来	2020.01	否
杭州盛驰实业有限公司	否	6,079.27	杭州时间名座项目少数股东往来	2019.08	否
浙江省建工集团有限责任公司	否	2,940.32	借款	2019.01	是
杭州桢诚投资管理有限公司	是（合营企业）	1,977.65	保证金、借款	2019.11	借款计息
宁波宸都企业管理合伙企业（有限合伙）	是（联营企业）	1,869.68	跟投少数股东往来	2019.12	否
宁波世悦企业管理咨询有限公司	否	1,866.60	舟山都会之光项目少数股东往来	2020.04	否
宁波万正禾企业管理咨询有限公司	否	1,866.60	舟山都会之光项目少数股东往来	2020.04	否
浙江恒宸建设集团有限公司	否	1,756.40	借款	2021.02	是
杭州景清置业有限公司	否	1,650.00	杭州新界项目少数股东往来	2020.07	否
中天美好集团有限公司	否	1,650.00	杭州新界项目少数股东往来	2020.07	否
长兴新碧投资管理合伙企业（有限合伙）	否	1,566.72	淮安逸景澜庭项目少数股东往来	2020.03	否
杭州复兴建设集团有限公司	否	1,537.04	南宁春江海岸项目少数股东往来	2019.01	否
南通四建集团有限公司	否	1,500.00	借款	2020.07	是
上海昌濮企业发展有限公司	否	958.64	昆山如意铭著项目少数股东往来	2021.06	否
安徽新芜建设有限公司	否	850.00	借款	2021.01	否
上海熙定投资有限公司	否	801.77	昆山如意铭著项目少数股东往来	2021.06	否
浙江自贸区淮都企业管理合伙企业（有限合伙）	否	703.71	跟投少数股东往来	2020.12	否
杭州鼎望装饰有限公司	否	700.00	借款	2017.01	是
嘉兴隅洞营销策划有限公司	否	660.00	昆山如意铭著项目少数股东往来	2021.06	否
小计		124,932.78