

## 宋都基业投资股份有限公司

### 关于回复上海证券交易所问询函的公告

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 1 月 30 日收到了上海证券交易所《关于宋都股份业绩预告相关事项的问询函》（以下简称“问询函”，详见公司披露的 2023-003 号公告），公司于 2023 年 2 月 14 日披露了《关于部分回复上海证券交易所问询函的公告》，现将剩余问题一回复如下。本次回复后，公司已完成《问询函》的所有回复披露。

一、业绩预告显示，公司 2022 年亏损主要由于对在建工程计提减值及存货跌价损失，全年亏损较前三季度净利润亏损额 1.47 亿元大幅增加。请公司：（1）结合房地产业务的开展情况，说明公司 2022 年第四季度出现大额亏损的具体原因及合理性；（2）按资产类别补充披露在建工程、存货等资产减值明细、减值确认依据、计算过程等，说明相关会计处理是否符合《企业会计准则》的规定；（3）说明是否存在 2022 年度集中大额计提资产减值准备的情形，以前年度减值准备计提是否充分合理。

回复：

（1）结合房地产业务的开展情况，说明公司 2022 年第四季度出现大额亏损的具体原因及合理性。

公司 2022 年度出现大额亏损主要受行业市场的波动和相关政策影响，公司部分房产项目出现可售货值下降或项目开发成本上升导致项目可变现净值低于账面存货从而计提存货跌价准备的情况，另外部分自持房产项目根据获取租赁备案价格确认的可收回金额低于账面成本从而计提资产减值损失。

#### 1、存货跌价

截止 2022 年 12 月 31 日，逐一系列示公司合并范围内的项目情况：

单位：万元

项目	状态	截止 2022 年末账面成本	2022 年末销售去化率	2021 年末销售去化率	取得首批预售证时间	预计（首批）竣工时间	取得预售证平均价格	实际销售签约均价	测算是否计提减值	计提依据
杭州望林府	在建	608,406	98%	97%	2020.11	2023.06	4.33	4.33	否	于资产负债表日
杭州济宸府	在建	121,910	100%	100%	2020.06	2023.05	1.63	1.63	否	确认项目存货的

舟山海语东方	在建	70,940	23%	16%	2021.05	2024.03	3.16	3.23①	否	可变现净值，高于账面成本，不存在减值情况。
奉化泉溪宸院	在建	47,314	5%	0%	2022.07	2024.03	1.26	1.24	否	
昆山如意铭著	在建	125,139	98%	96%	2020.09	2023.02	1.85	1.84	否	
宣城宛陵大观	在建	110,469	14%	5%	2021.09	2023.11	0.98	0.91	否	
南宁江宸合悦	在建	36,995	22%	9%	2021.09	2023.12	1.15	1.00	否	
富阳瀚悦宸邸	在建	84,417	0%	0%	未取得	2025.12	未取得	未销售	是	于资产负债表日确认项目存货的可变现净值，低于账面成本，差额计提存货跌价准备。
富阳沁悦宸轩	在建	104,705	5%	0%	2022.07	2025.07	1.88	1.85	是	
临安鲲鹏府	在建	97,305	0%	0%	未取得	2026.06	未取得	未销售	是	
临安望青府	在建	38,440	0%	0%	未取得	2025.06	未取得	未销售	是	
杭州如意云境	在建	88,051	91%	90%	2021.10	2023.11	2.30	2.30	是	
常山云栖澜山	在建	118,806	27%	0%	2022.01	2024.11	1.83	1.57	是	
南京柏悦府	在建	469,775	58%	45%	2020.09	2023.06	2.72	2.73②	是	
舟山都会之光	在建	87,648	70%	43%	2020.04	2023.02	1.41	1.26	是	
巢湖江宸府	竣工	123,612	62%	55%	2018.11	2021.08	1.20	1.17	是	
杭州阳光国际	竣工	36,595	90%	90%	2009.04	2014.09	/	2.15	否	
绍兴金柯商汇③	竣工	17,822	29%	15%	2009.01	2009.06	/	1.20	否	
杭州麓宸府	竣工	14,302	100%	100%	2018.07	2021.02	2.21	2.21	否	
如意春江一期	竣工	16,281	100%	99%	2018.09	2021.09	1.85	1.85	否	
如意春江二期	竣工	23,759	100%	99%	2019.03	2022.06	1.89	1.88	否	
东门新天地	竣工	10,276	13%	13%	2017.09	2015.08	/	2.80	否	
新界项目	竣工	20,857	100%	100%	2019.05	2022.01	2.08	2.08	否	
印象西湖	竣工	50,287	85%	85%	2011.03	2014.06	0.80	0.75	否	
巢湖如意长江	竣工	10,388	98%	96%	2019.06	2022.01	1.18	1.18	否	
蓝郡国际一期	竣工	8,257	96%	96%	2015.11	2017.11	1.76	1.54	否	
蓝郡国际二期	竣工	22,299	89%	71%	2017.08	2018.12	1.74	1.40	否	
舟山悦宸府	竣工	15,427	79%	63%	2020.04	2022.11	1.82	1.60	否	
逸景澜庭	竣工	28,527	100%	100%	2019.11	2022.03	0.82	0.82	否	
其他项目	竣工	38,846	/	/	2009.04	2014.09	/	/	否	

注：①舟山海语东方项目实际销售价格高于备案价格，系根据一房一户，实际销售较多的是价格相对较高的房源。

②南京柏悦府项目实际销售价格高于备案价格，系根据一房一户，实际销售较多的是价格相对较高的房源。

③绍兴金柯商汇因项目取得较早，住宅也销售完毕，去化率和价格仅为商铺数据。

由上表可知，公司对富阳瀚悦宸邸等九个房产项目计提了存货跌价准备，其中本期计提大额存货跌价准备的项目有临安望青府、临安鲲鹏府、富阳沁悦宸轩、富阳瀚悦宸邸项目，分别计提金额为 12,106 万元、14,094 万元、22,495 万元、19,833 万元（计提金额的测算过程详见本公告第七页），该四个项目宗地均于 2021 年 5 月竞拍取得。

本期计提大额存货跌价准备的项目主要原因为受 2022 年度房地产行业波动

影响，房地产市场区域化差异较大，2022 年该四项目蓄客情况不理想，项目开发进度亦有所放缓，其中临安项目房地产市场普遍存在打折促销优惠情况，富阳项目房地产市场也存在一定的促销折扣，且预计短时间内恢复不易，综合考虑低销售去化率及资金成本，测算上述项目的可变现净值低于存货账面成本从而计提相应存货跌价损失。

本期计提存货跌价准备的剩余五个项目主要原因为部分在建项目或竣工项目因行业影响，去化情况不及预期导致项目费用、资本化利息增加或者部分业态（如车位）实际销售价格下降导致存货可变现净值低于存货账面成本从而计提存货跌价准备。

剩余未计提存货跌价项目中，A. 杭州望林府项目、杭州济宸府项目、昆山如意铭著项目预售时间较早且预售比例高，较好的控制了开发进度和开发成本，截至资产负债表日，该等项目存货可变现净值高于账面成本，无需计提存货跌价准备。B. 舟山海语东方项目、奉化泉溪宸院项目、宣城宛陵大观项目、南宁江宸合悦项目去化率相对较低，但该等项目土地成本较低或预售备案价较高，使得目前该等项目虽然去化率较低，但将来公司仍有利润空间去优化销售方案来提升销售率，截至资产负债表日，该等项目存货可变现净值高于账面成本，无需计提存货跌价准备。C. 竣工交付项目中，杭州麓宸府、如意春江一期、如意春江二期、新界、巢湖如意长江、蓝郡国际一期、逸景澜庭项目去化率较高，成本主要系业主尚未交房产生。阳光国际、金柯商汇、东门新天地、印象西湖、蓝郡国际二期等项目虽然去化率低于 90%，但由于项目取得时间较早，成本相对较低。截至资产负债表日，该等项目存货可变现净值高于账面成本，无需计提存货跌价准备。

综上，公司在考量项目存货跌价准备的计提充分且具备合理性。

## 2、房地产自持项目

2017 年 3 月开始，杭州市土地出让政策执行“限地价，竞自持”的土地竞拍规则，即挂牌出让土地设定土地上限价格，溢价率达到 70%时锁定限价，转入竞报自持比例。本次计提减值准备的自持房产即为在前述土拍规则下竞得宗地而要求开发的相应物业，具体为子公司杭州澜都房地产开发有限公司（以下简称澜都房产）开发的如意春江二期自持住宅房产项目，截至 2022 年 12 月 31 日，自持房产账面余额 20,260 万元（未经审计），由于自持房产作为单一产权申请办理不动产登记，不得分割登记，并在不动产登记证书中注记“不得分割、销售、转让”，企业持有年限与土地出让年限一致，公司自持房产按照现有政策无法对外转让出售，只能用于对外出租。2022 年 7 月，如意春江二期自持房产项目已取得房屋

租赁备案证明及房产证，故公司以租赁备案价格为基础预计未来租金等现金流的现值作为可收回金额，将低于其账面成本的差额计提减值准备。

### 3、信用减值损失

本期单独计提信用减值损失的系应收合营企业贵港大龙置业有限公司（以下简称贵港大龙）款项，贵港大龙为公司与广西大都投资有限公司、龙浩集团有限公司合作开发的房地产项目，目前尚处于在建阶段，由于开发需求，前期公司对贵港大龙项目进行财务资助 18,954 万元，截止 2022 年 12 月 31 日，贵港大龙尚未完全归还公司投入的财务资助款项。因受房地产行业波动影响，贵港大龙开发的项目销售不佳且预计短期内无法扭转，故贵港大龙对其开发项目计提相应存货跌价损失，从而导致贵港大龙 2022 年度财务报表出现大额亏损，相应公司对贵港大龙所享有的净资产也出现净亏损，因此，公司根据其享有贵港大龙的净资产首先对其投资价值减至零，并对公司应收贵港大龙的应收款计提相应信用减值损失。

**（2）按资产类别补充披露在建工程、存货等资产减值明细、减值确认依据、计算过程等，说明相关会计处理是否符合《企业会计准则》的规定。**

#### 1、在建工程减值准备

在建工程减值为如意春江二期项目自持房产，由于该自持房产竣工后仍需进一步装修，故在项目自持房产竣工后转入在建工程核算。

根据自持房产的特性，其减值的相关会计处理适用《企业会计准则——资产减值》。由于公司自持房产按照现有政策无法对外转让出售，计划今后暂用于对外出租。2022 年 7 月，如意春江二期自持房产项目已取得房屋租赁备案证明及房产证，故公司根据一惯性原则对该自持租赁房产进行减值测试，以预计未来租金等现金流的现值作为可收回金额，将低于其账面成本的差额计提减值准备。具体资产减值测试的具体过程如下：

##### 1) 具体的测试方法及参数

公司自持租赁房产的可收回金额为相应资产组预计未来现金流量的现值或者公允价值减去处置费用的净额的孰高者。根据杭州市土地出让政策以及相关租赁细则，自持租赁房产只能用于对外出租，无法用于销售，故以资产预计未来现金流量的现值作为其可收回金额确认的方法。本次按收益期有限期（土地使用权年期为限）来计算自持房产的未来净现金流量现值。采用的计算公式为：

$$P = \sum_{t=1}^n \frac{R_t}{(1+r)^t}$$

其中：P—未来净现金流量现值；

$R_t$ —未来第 t 个收益期的预期净现金流；

r—折现率。

### ① 净现金流的确定

#### A 自持房产的年净现金流

年净现金流=年租金总收入(不含税) - 一年运营总费用

#### B 自持房产年租金总收入

本次减值测试对于自持房产首年年租金按照在市住保房管部门备案的出租方案确定，以后年度的租金价格根据杭州市历史类似物业的租金价格的增长率予以确定，未来租金价格增长至自持房产回报率达到社会平均资本收益率后达到稳定。

#### C 自持房产年运营总费用

自持房产年运营总费用包括管理费、维修保养费、保险费、土地使用税、房产税、税金及附加。

### ② 收益年限

收益期限根据土地剩余使用年限确定。

### ③ 折现率

通过对无风险报酬率与风险报酬率（主要通过对投资风险的补偿、对管理负担的补偿、对缺乏流动性的补偿、个别因素的补偿及易于获得融资的好处等影响因素）的分析综合确定为 6%。

## 2) 测试结果

公司如意春江二期项目根据租金等现金流折现现值与账面成本比较，存在减值情况：

单位：万元

项目	账面成本	未来净现金流量现值	计提减值金额
如意春江二期自持房产	20,260	10,305	9,955

## 2、存货跌价准备

根据《企业会计准则——存货》的相关规定，资产负债表日，存货应当按照成本与可变现净值孰低计量，存货成本高于其可变现净值的，应当计提存货跌价准备，计入当期损益。可变现净值的特征表现为存货的预计未来净现金流量，而不是存货的售

价或合同价。企业预计的销售存货现金流量，并不完全等于存货的可变现净值。存货在销售过程中可能发生的销售费用和相关税费，以及为达到预定可销售状态还可能发生的加工成本等相关支出，构成现金流入的抵减项目。不同存货可变现净值的确定：

①产成品、商品和用于出售的材料等直接用于出售的商品存货，在正常生产经营过程中，应当以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值。

②需要经过加工的材料存货，在正常生产经营过程中，应当以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值。

③资产负债表日，同一项存货中一部分有合同价格约定、其他部分不存在合同价格的，应当分别确定其可变现净值，并与其相对应的成本进行比较，分别确定存货跌价准备的计提或转回的金额。

公司存货核算以项目为单位，已竣工项目列开发产品、开发过程项目列开发成本，其中项目又分已预售部分和未预售部分，部分开发项目还存在自持部分。存货跌价测试以项目为单位，将项目的可变现净值与账面存货成本比较，如项目可变现净值小于账面存货成本，则按差额计提存货跌价损失。具体可变现净值的具体方法：

#### 1) 开发产品

根据《企业会计准则-存货》规定，开发产品的可变现净值应为项目的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额确认为可变现净值。可变现净值具体参数的确认依据如下：

①项目的预计售价为预售部分按照已签订预售协议的预计交易价格，未预售部分按照本项目或市场竞品项目的成交价格作为基础预计售价。

②估计的销售费用和相关税费系根据公司历史项目的销售费用率和整体项目动态成本中的预算费用估计相关销售费用，同时根据预估收入和成本测算相关税费。

根据上述确认完工开发项目可变现净值后与账面存货成本进行比较，可变现净值低于账面存货成本的则计提相应存货跌价损失。

#### 2) 开发成本

根据《企业会计准则-存货》规定，开发成本项目的可变现净值应为项目估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额。可变现净值具体参数的确认依据如下：

①项目估计售价为预售部分按照已签订预售协议的预计交易价格，未预售部分按

照本项目或市场竞品项目的成交价格作为基础预计售价。

②项目完工时估计将要发生的成本系根据整体项目动态成本估计项目整体发生成本(包括自持房产部分成本)减去已发生成本(包括自持房产部分成本)即至完工时估计将要发生的成本。

③项目估计的销售费用和相关税费系根据公司历史项目的销售费用率和整体项目动态成本中的预算费用估计可售部分相关销售费用，同时根据预估收入和成本测算可售部分相关税费。

此外，部分开发项目存在自持房产的，由于自持房产与可售房产的宗地为同一地块竞得，项目施工同步进行，只是根据土拍政策需保留一定比例的自持房产。故在项目开发过程中自持房产仍在开发成本核算。自持房产只能用于出租，自持房产的净现金流现值作为项目的销售现金流量增加项，其中自持房产的净现金流现值测算详见本公告说明一（2）、1所述。

根据上述，项目的可变现净值为可售部分估计售价-可售部分相关销售费用-可售部分相关税费+自持部分净现金流量现值-待项目完工时估计将要发生的成本，测算完成后项目可变现净值小于账面存货成本，则计提相应存货跌价损失。其中，主要四项目的具体计算情况如下：

单位：万元

类别	临安望青府	临安鲲鹏府	富阳沁悦宸轩	富阳瀚悦宸邸
①可售总收入	45,547	120,128	119,201	100,139
②自持未来租金收益现值	4,505	14,502	13,446	3,485
③预计将发生成本	22,516	52,533	51,247	39,305
④预计土地款可抵减进项税	2,766	7,359	6,982	6,020
⑤预计将发生费用	3,778	5,747	5,694	5,172
⑥预计未来税金	189	498	477	584
<b>⑦测算存货可变现净值 (①+②-③+④-⑤-⑥)</b>	<b>26,334</b>	<b>83,211</b>	<b>82,210</b>	<b>64,584</b>
⑧账面成本	38,440	97,305	104,705	84,417
<b>⑨存货减值准备(⑦-⑧)</b>	<b>12,106</b>	<b>14,094</b>	<b>22,495</b>	<b>19,833</b>

其他计提存货跌价准备项目（杭州如意云镜项目、南京柏悦府项目、舟山都会之光项目、衢州云栖澜山项目、巢湖江宸府项目）对当期归母净利润影响约-1.1亿。

### 3、信用减值损失

根据《企业会计准则-长期股权投资》，投资方确认应分担被投资单位发生的损失，

原则上应当以长期股权投资的账面价值及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，投资方负有承担额外损失义务的除外。

资产负债表日，公司根据合营联营企业报表，对长期股权投资进行权益法核算。若公司对合营联营企业所享有的净资产出现净亏损，分析合营联营企业亏损的原因。若合营联营企业亏损为房地产业务在建过程正常经营开发所致，则以长期股权投资的账面价值减至零为限、超额亏损部分备查登记；若合营联营企业亏损为项目计提存货跌价准备等长期项目亏损原因所致，则超额亏损作为公司长期应承担的亏损，冲减公司对合营联营企业的应收款项、并计提相应信用减值损失。本期对贵港大龙项目应收款项计提信用减值约 7,886 万元。

**(3) 说明是否存在 2022 年度集中大额计提资产减值准备的情形，以前年度减值准备计提是否充分合理。**

#### 1、在建工程减值

如意春江二期项目于 2018 年 6 月开工，2019 年 3 月取得首次预售证，2022 年 6 月竣工备案，以前年度因自持房产和可售房产作为同一宗土地、同步进行施工，项目竣工前在存货核算，按照存货跌价的测算方法，存货可变现净值高于账面成本，无需计提存货跌价准备。2022 年 7 月，该项目自持房产取得房屋租赁备案证明及房产证，由于该项目无法单独出售且需进一步装修，故由存货转入在建工程核算，基于自持房产减值测试的一惯性方法，按照《企业会计准则-资产减值》对如意春江二期项目自持房产部分进行单独减值测试，并计提资产减值损失。

#### 2、存货跌价损失

公司存货主要为房产开发项目，公司每年度依据《企业会计准则——存货》的相关规定确定存货的可变现净值，应当以取得的确凿证据为基础。存货存在下列情形之一的，通常表明存货的可变现净值低于成本。第一，该存货的市场价值持续下跌，并且在可预见的未来无回升的希望。第二，企业使用该项原材料生产的产品的成本大于产品的销售价格。第三，企业因产品更新换代，原有库存原材料已不适应新产品的需要，而该原材料的市场价格低于其账面成本。第四，因企业所提供的商品或劳务过时或消费者偏好改变而使市场的需求发生变化，导致市场价格逐渐下跌。第五，其他足以证明该存货实质上已发生减值的情形。

2022 年以前，房地产行业景气度相对较高，进入 2022 年后，区域销售差异化变大，部分区域销售良好，部分区域销售则明显下滑，整体房地产市场受行业波动影响趋于理性。公司通过 2022 年度的努力营销，以及各房地产相关政策的刺激下，部分项目销



售情况仍未见好转，部分项目出现可变现净值低于账面存货成本的情况。

临安望青府、临安鲲鹏府、富阳沁悦宸轩、富阳瀚悦宸邸四个项目宗地于 2021 年 5 月竞拍取得，2021 年末项目均未开盘销售、存货成本主要为土地成本，对未来项目的行业景气度预期相对乐观。2022 年经过公司努力营销，销售情况并不理想，富阳临安项目确凿出现市场价格下跌，且就现有市场情况估计短期内无法扭转成交量及成交价双降的情况。此外，舟山都会之光、巢湖江宸府均受 2022 年度区域化差异市场影响，为加快项目销售，这两个项目实际销售中均给予了一定价格优惠。上述项目符合上述“该存货的市场价值持续下跌，并且在可预见未来无回升”的跌价迹象，据此公司认为项目存在可变现净值低于账面存货成本的情况。

常山云栖澜山、杭州如意云境、南京柏悦府整体项目或部分业态 2022 年去化率较慢，相应影响工程进展，导致项目费用或资本化利息有所增加，使得项目整体成本增加，符合上述“企业使用该项原材料生产的产品的成本大于产品的销售价格”的跌价迹象，据此公司认为项目存在可变现净值低于账面存货成本的情况。

公司对于存在可变现净值低于账面存货成本情况项目，相应根据企业会计准则相关规定对项目计提存货跌价损失，因此公司不存在计提减值不充分不合理的情况。

### 3、信用减值损失

贵港大龙项目于 2020 年 11 月开始分期预售，截止 2021 年末，项目去化货值 2.01 亿，截止 2022 年末，项目去化货值 2.09 亿，2022 年度货值去化急剧下降。本期计提信用减值损失系期末公司对贵港大龙的投资进行权益法核算时，因受房地产行业波动影响，贵港大龙开发的项目销售不佳且预计短期内无法扭转，故贵港大龙对其开发项目计提相应存货跌价损失，因此，公司根据其享有贵港大龙的净资产首先对其投资价值减至零，并对公司应收贵港大龙的应收款计提相应信用减值损失。

综上，公司本期大额计提减值主要受房地产市场波动及相关政策所致，并通过对各个项目进行合理判断和减值测试基础上，对存在资产减值情况项目计提资产减值，不存在以前年度计提减值不充分不合理的情况。

本回复所涉及相关财务数据均未经审计，仅为公司初步测算，最终以年度审计数据为准。

特此公告。

宋都基业投资股份有限公司

董事会

2023 年 2 月 18 日