

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”）聘请北京华昊会计师事务所（普通合伙）（以下简称“北京华昊”）为公司 2025年度财务审计机构。北京华昊为公司 2025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、2 所述，截至 2025 年 12 月 31 日止，宋都股份货币账面余额为 280,873,874.51元，相关负债中，一年内到期的非流动负债 1,348,324,863.09 元，其他应付款拆借款 550,950,000.00 元，长期借款 1,618,724,678.92元，其他非流动负债拆借款 623,663,975.29元，累计未能如期偿还本息债务金额合计 2,276,361,044.54 元，其中：逾期本金 1,682,384,373.52 元，逾期利息 593,976,671.02 元。

如附注十一、1、（7）所述，截至财务报告报出日，公司累计未能如期偿还本息债务金额合计 2,064,681,247.63 元，其中：逾期本金 1,441,334,373.52 元，逾期利息 623,346,874.11 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华昊会计师事务所（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2025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

针对审计报告非标意见，2025年度公司将结合实际经营情况，公司上下联动，凝心聚力，保障公司持续经营及盈利能力，拟采取以下措施：

##### （一）聚焦保交楼，落实民生责任

将“保交楼”作为首要工作，严格兑现交付承诺，有序推进各项目施工，严格执行保交楼监督机制，把控施工进度与质量。规范使用预售监管资金，做到专款专用，全力化解交付风险，切实保障业主权益。

##### （二）多措并举，推进债务化解

依托行业利好政策，结合自身信用情况，制定切实可行的债务化解方案，缓解现金流压力。积极争取新增融资，置换存量融资；推进债务展期，与金融机构协商调整还款计划，多举措保障资金链稳定。

##### （三）减负增效，聚焦利润核心

根据各业务单元特点，推行精细化管理，深挖潜在业务，积极拓展关联业务，聚焦减负增效与利润目标。精简冗余环节，优化资源配置，降低运营成本，提升运营效率，确保生存。

##### （四）拓展轻资产业务，培育新增长点

加大代建、代运营等轻资产业务拓展力度，重点推进政府、商业、资本三大代建业务落地。提升专业运营能力，挖掘资产价值，助力产品品质提升，培育新的利润增长点。

##### （五）租售并举，保障现金流

优化存量资产管理，推行“先租后售”模式，实现租售并举，保障现金持续流入。聚焦自持物业长租业务，强化运营管理，稳定出租率，挖掘存量资产价值，支撑企业持续经营。

宋都基业投资股份有限公司

董事会

2025年5月6日