（上接B65版）

结合收入发生进度在预测期各年考虑土地增值税预交金额，并在最后一年进行清算，预计各年发生的土地增值税如下表：

金额单位：人民币元

项目	2023年	2024年	2025年	2026年	2026年末
土地增值税预缴	8,151,531	11,803,609	5,188,859	1,232,296	
土地增值税清算					6,764,645
合计	8,151,531	11,803,609	5,188,859	1,232,296	6,764,645

(I)折现率的确定

A)折现率计算所采用的模型

折现率是将未来收益折算为现值的比率，根据资产特点和收集资料的情况，本次评估采用风险累加法确定折现率。计算公式为：

折现率＝无风险报酬率＋风险报酬率

B)模型中有关参数的计算过程

a.无风险报酬率的确定

国债收益率通常被认为是无风险的，评估专业人员查询了中评协网站公布的由中央国债登记结算公司(CCDC)提供的截至评估基准日的中国国债收益率曲线。中国国债收益率曲线是以在中国大陆发行的人民币国债市场利率为基础编制的曲线。

截至评估基准日，评估专业人员取得国债市场上剩余年限为3年和5年国债的到期年收益率，将其平均值2.52%作为无风险报酬率。

b.风险报酬率的确定

风险报酬率的确定主要运用综合评价法，即由产品风险、经营风险、市场风险、政策风险等之和确定。根据对本评估项目的分析及目前评估惯例，各个风险系数的取值范围在0%－5%之间，总风险系数在0%－20%之间，具体分析如下：

产品风险：产品位于舟山市普陀区，楼盘规模一般，物业类型包括排屋、高层、商业和地下车位，开发周期一般，周边竞争楼盘一般，产品风险较小，取为1.50%；

经营风险：公司股东目前负债比例较高，对项目的后续开发可能产生影响，经营风险较大，取为3.50%；

市场风险：市场风险基本可控，整体风险适中，取为2.50%；

政策风险：目前政策整体处于逐渐宽松趋势，整体风险较小，取为1.50%。

具体见下表：

序号	风险类别	最大风险值	风险报酬率
1	产品风险	5%	1.50%
2	经营风险	5%	3.50%
3	市场风险	5%	2.50%
4	政策风险	5%	1.50%
合 计			9.00%

C)折现率的确定

折现率＝无风险报酬率＋风险报酬率

＝2.52%＋9.00%

＝11.52%

故本次评估折现率取11.52%。

(J)项目开发成本采用假设开发法(动态模型)评估测算结果计算如下：

金额单位：人民币元

项目	基准日发生	2023年	2024年	2025年	2026年	2026年末
销售收入	335,740,248	347,168,793	505,611,117	218,265,932	52,341,277	
建筑成本		159,188,480	265,314,135	106,125,654		
销售费用		7,584,167	15,168,334	6,547,978	1,570,238	
管理费用		4,044,889	4,044,889	3,492,255	2,093,651	
增值税	10,233,570	9,555,104	13,915,902	−6,458,506	1,013,725	
税金及附加	1,078,273	1,320,196	1,922,714	−1,949,649	94,482	
土地增值税	7,568,474	8,151,531	11,803,609	5,188,859	1,232,296	6,764,645
销售净收入	316,859,931	157,324,426	193,441,534	105,319,341	46,336,885	−6,764,645
折现率		11.52%	11.52%	11.52%	11.52%	11.52%
折现期		0.50	1.50	2.50	3.50	4.00
折现系数		0.9469	0.8491	0.7614	0.6828	0.6465
折现额	316,859,931	148,970,499	164,251,207	80,190,146	31,638,825	−4,373,343
评估值	737,500,000(取整至十万位)					

B.以“合肥悦都房地产开发有限公司(如意长江)”项目的开发产品为例对假设开发法(静态)进行说明

A)预计可实现售价和销售收入的确定

根据产权持有人提供的相关资料，截至评估基准日，如意长江项目存量房源包括住宅、商业和地下车位，目前处于闲置状态。具体如下表：

物业类型	数量
高层住宅	5,707.57 平方米
商业	1,200.07 平方米
地下车位	654.00 个

对于已签约物业，按照签约合同价确定其销售价格。

对于未签约物业，通过与周边房产的地理位置、商业繁华程度、景观、公共交通、物业类型、销售模式等因素进行比较，结合区域房地产市场的现状及未来走向，考虑项目自身定位、市场风险和宏观环境等，经市场比较后综合分析确定各物业类型的销售价格。

评估专业人员对类似在售楼盘进行了调查，并对相关楼盘信息进行了必要的记录。具体如下表：

金额单位：元/平方米

物业名称	物业地址	高层住宅均价
新华学府	巢湖市安成路岗岭	10,800
海伦堡·玖悦澜湾	巢湖市经开区金湖大道与潜川路交口西南侧	9,000
葛洲坝紫都府	巢湖市北外环路与巢湖北路交口	13,000

经上述综合分析，结合项目已签约房产的价格情况，确定该项目未签约高层住宅销售均价(含税)为11,700元/平方米；同时，经了解周边，类似商业的售价在1.5-1.6万元左右，确定该项目未签约商业均价(含税)为15,200元/平方米；另外，对于车位价格，参考历史已销售情况按 40,100元/个(含税)确定。

销售收入即按上述预计可实现售价扣除增值税(税率为9%)确定。

根据上述原则，综合确定未售房产的预计销售收入如下：

金额单位：人民币元

序号	项目	可售数量	单位	销售均价(含税)	含税销售收入	不含税销售收入
1	住宅	5,707.57			66,833,476	61,315,200
	其中:已签合同	3,094.63	平方米	11,717.74	36,262,076	33,268,000
	未签合同	2,612.94	平方米	11,700.00	30,571,400	28,047,200
2	车位	654.00			26,223,000	24,057,800
	其中:已签合同	54.00	个	40,055.56	2,163,000	1,984,400
	未签合同	600.00	个	40,100.00	24,060,000	22,073,400
3	商业-未签约	1,200.07	平方米	15,200.00	18,241,100	16,735,000
合计					111,297,576	102,108,000

B)土地出让金抵减税款

土地出让金抵减税款即按如意长江项目开发产品账面值中包含的土地出让金分摊金额对应的增值税(税率为9%)确定。

C)尚需支付的建造成本

截止评估基准日，开发产品不存在尚需支付的建造成本。

D)税金及附加

根据巢湖市的相关税收政策，确定应缴纳的税金及附加为应交增值税的12%(城镇维护建设税为增值税的7%、教育费附加为增值税的3%、地方教育附加为增值税的2%)，经计算为197,389元。

E)销售费用

销售费用根据企业实际情况及其他同行业水平确定，经计算为3,173,200元。

F)土地增值税

土地增值税按照纳税人转让房地产所取得的增值额和规定的税率计算征收。计算公式为：

土地增值税=∑(每级距的土地增值额×使用税率)

土地增值税实行四级超率累进税率，增值额未超过扣除项目金额50.00%的部分，税率为30.00%；增值额超过扣除项目金额50.00%、未超过扣除项目金额100.00%的部分，税率为40.00%；增值额超过扣除项目金额100.00%、未超过扣除项目金额200.00%的部分，税率为50.00%；增值额超过扣除项目金额200.00%的部分，税率为60.00%。

土地增值额=预计总收入-土地成本-房地产开发成本-房地产开发费用-与转让房地产相关的税金-其他扣除项目

经测算，如意长江项目已完工未结转部分应交的土地增值税为零元。

G)具体计算过程

序号	内容	金额(元)	备注
1	预计收入总计	102,108,000	
1-1	其中:签合同房产	35,252,400	
1-2	未签合同房产	66,855,600	
2	差额征税-土地出让金抵减税款	3,263,631	
3	尚需支付的建造成本		
4	税金及附加	197,389	
5	销售费用	3,173,200	
6	土地增值税		
7	评估值	102,000,000	7=1+2-(3+4+5+6)

2)自持物业

①评估方法

对于自持物业采用收益法进行评估，即按照委估资产在持续使用过程中所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额确定其可回收价值。本次评估采用全剩余寿命模式，计算公式为：

$$V=\sum_{i=1}^{n}\frac{A_i}{(1+Y_i)^{ti}}$$

其中：V—收益价值

Ai—未来第i年的年收益

Yi—未来第i年的折现率

n—收益期

ti—第i年的折现期

A.房地产年收益的确定

房地产年收益为年租金总收入(不含税)减去年总费用。

(A)房地产年租金总收入(不含税)

为有效毛收入减去由出租人负担的运营费用。

A)有效毛收入的确定

有效毛收入为潜在毛收入减去房屋空置损失及收租损失。

a.潜在毛收入

住宅首年租金根据产权持有人提供的杭州市住房租赁监管服务平台的租赁房源备案表确定、车位年租金根据市场租赁价格确认、未来年度的收入根据所在区域同类型房地产租赁市场的平均租金水平并结合杭州市类似物业的租金价格增长率予以确定，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。

b.房屋空置损失

房屋空置损失根据委估房地产实际情况并结合所在区域同类型房地产租赁市场的平均房屋空置率综合确定。

c.房屋收租损失

根据委估房地产所在区域同类型房地产租赁市场的平均收租完成率进行确定。

(B)房地产年运营总费用

A)管理费：为出租方需承担的招租宣传、日常管理等费用，通过市场调查结合企业实际情况确定。

B)维修保养费：主要包括建筑物的日常维护和装修费用(包含后期更新装修)等。根据公司经营计划，公司自持物业按精装修标准对外租赁，对于装修费用，按企业提供的装修合同或预算金额确定，首次装修符合杭州市相关政策的考虑装修补贴，对于未来运营期按每十年进行更新装修改造，更新装修费用按首次装修金额的一定比例确定；对于日常维护，按房屋重置成本的一定比例确定。

C)保险费：指房产产权人为使自己的房产避免意外损失而向保险公司支付的费用，按房屋账面原值的一定比例确定。

D)土地使用税：根据房产所属区域的土地使用税标准确定。

E)房产税：根据税法相关规定，对企事业单位、社会团体以及其他组织向个人、专业化规模化住房租赁企业出租住房的，减按4%的税率征收房产税；对于企业未出租的房产部分按房产原值一次减除30%后余值的1.2%计算确定。

F)税金及附加：主要为城建税、教育费附加和地方教育附加，按应交增值税税额的一定比例确定。

(C)房产年收益的确定

房地产年收益=房地产年租金总收入(不含税)－房地产年总费用

B.收益年限

收益期限根据委估资产的土地剩余使用年限确定。

C.折现率

本次评估采用累加法确定房地产折现率，即以安全利率加风险调整值作为房地产折现率，安全利率选用中央国债登记结算公司(CCDC)公布的评估基准日30年期的国债收益率，风险调整值为投资者承担额外风险所要求的补偿，根据委估资产及其所在地区、行业、市场等存在的风险确定。

②评估举例

以“都会钱塘(水云城)(产权持有人为杭州金兴)”项目的投资性房地产为例对自持物业进行说明

A.年总收入的确定

水云城位于杭州市钱塘区江月路与凌云街交叉路口往东北约50米，建成于2020年，截至评估基准日，除少量公寓空置外，其余公寓均已对外出租。根据产权持有人提供的租赁合账以及访谈了解，委估资产目前出租情况较好，出租率高，预计2023年的租赁收入合计为16,463,890元(含增值税)，平均租赁单价为2.15元/平方米·日(含增值税)，本次评估按上述租赁价作为首年租赁毛收入。根据委估对象目前实际出租率情况，并结合所在区域同类型租赁用房近年的空置率水平及同类型房地产租赁市场的平均收租完成率，在剩余公寓交付开始租赁后，预计委估房产整体空置呈现逐年降低趋势，预计在2025年达到6%的空置水平，同时按出租部分的收入考虑1%的房屋收租损失。

B.年运营总费用的确定

A)管理费：为公司需承担的对于房地产的招租宣传、日常管理等费用，确定管理费率为租金收入的3%。

B)维修保养费：主要包括建筑物的日常维护和装修费用(包含后期更新装修)等。根据公司经营计划，公司自持物业按精装修标准对外租赁，对于装修费用，按企业提供的实际发生金额确定，对于未来运营期按每十年进行更新装修改造，更新装修费用按首次装修金额的一定比例确定；对于日常维护，按房屋重置成本的0.1%确定。

C)保险费：指房产产权人为使自己的房产避免意外损失而向保险公司支付的费用，按房屋账面原值的0.01%确定。

D)土地使用税：根据杭州市人民政府办公厅杭政办函〔2015〕167号相关规定，该宗土地的土地使用税为5元/平方米·年。

E)房产税：根据税法相关规定，对企事业单位、社会团体以及其他组织向个人、专业化规模化住房租赁企业出租住房的，减按4%的税率征收房产税；对于企业未出租的房产部分按房产原值一次减除30%后余值的1.2%计算确定。

F)税金及附加：按应交增值税税额的12%计算。

C.收益年限确定

收益期限根据委估资产的土地剩余使用年限确定，委估资产的土地使用年限至2088年1月4日，土地剩余使用年限为65.05年。本次评估按土地使用权剩余年限确定收益年限为65.05年。

D.折现率的确定

本次折现率采用无风险报酬率加风险报酬率确定，即：

折现率=无风险报酬率+风险报酬率

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%(取整)。

A)风险报酬率的确定

国债收益率通常被认为是无风险的，截至评估基准日，评估专业人员取30年国债到期年收益率3.20%为无风险利率。

B)风险报酬率的确定

项 目	说 明	数值
对投资风险的补偿	当投资者投资于收益不确定、具有风险性的房地产时，他必然会要求对所承担的额外风险有补偿，否则就不会投资。	1.50%
对管理负担的补偿	一项投资要求的关心和监管越多，其吸引力就会越小，从而投资者必然会要求对所承担的额外管理有补偿。房地产要求的管理工作一般远远超过存款、证券。	0.50%
对缺乏流动性的补偿	投资者对所投入的资金由于缺乏流动性所要求的补偿。房地产与存款、债券相比，买卖较困难，交易费用也较高，缺乏流动性。	0.50%
个别因素的补偿	资产具有专用用途，目前尚未形成固定的客源，存在未来改造及租户所处行业波动的风险。	1.00%
易于获得融资的好处	投资带来的优惠，从而投资者会降低所要求的报酬率，针对投资评估对象可以获得的好处，要作相应的扣减。	－0.70%
风险报酬率		2.80%

E.房地产评估价值的确定

房地产评估价值的计算公式为：

$$V=\sum_{i=1}^{n}\frac{A_i}{(1+Y_i)^{ti}}$$

具体计算过程如下：

金额单位：人民币元

项目/年度	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年
房屋面积(m2)	20,979.79	20,979.79	20,979.79	20,979.79	20,979.79
土地面积(m2)	897.2	897.2	897.2	897.2	897.2
空置率	10%	10%	6%	6%	6%
一、年有效收入(不含税)	13,458,097	13,861,840	14,912,260	15,359,627	15,820,416
1.年潜在收入	15,104,486	15,557,621	16,024,350	16,505,080	17,000,232
2.空置损失	1,510,449	1,555,762	961,461	990,305	1,020,014
3.收租损失	135,940	140,019	150,629	155,148	159,802
二、年运营总费用	7,907,967	1,413,034	1,427,802	1,463,949	1,501,181
1.管理费	403,743	415,855	447,368	460,789	474,612
2.维修保养费	6,681,884	83,061	86,753	86,753	86,753
3.房屋保险费	21,952	21,952	21,952	21,952	21,952
4.土地使用税	4,486	4,486	4,486	4,486	4,486
5.房产税	722,719	738,869	707,127	725,022	743,454
6.城市维护建设税	42,690	86,806	93,401	96,219	99,122
7.教育费附加	18,296	37,203	40,029	41,237	42,481
8.地方教育附加	12,197	24,802	26,686	27,491	28,321
三、房地产年收益	5,550,130	12,448,806	13,484,458	13,895,678	14,319,235
四、折现率	6%	6%	6%	6%	6%
五、收益期	0.5	1.5	2.5	3.5	4.5
六、折现系数	0.9713	0.9163	0.8644	0.8155	0.7693
七、折现值	5,390,841	11,406,841	11,655,965	11,331,925	11,015,787

项目/年度	2028年	2029年	2030年	2031－2087 年合计	2088年1月
房屋面积(m2)	20,979.79	20,979.79	20,979.79	20,979.79	20,979.79
土地面积(m2)	897.20	897.2	897.2	897.2	897.2
空置率	6%	6%	6%	6%	6%
一、年租金收入(不含税)	16,295,029	16,783,880	17,287,396	1,679,588,554	288,835
1.年潜在收入	17,510,239	18,035,547	18,576,613	1,804,844,802	310,376
2.空置损失	1,050,614	1,082,133	1,114,597	108,290,700	18,623
3.收租损失	164,596	169,534	174,620	16,965,548	2,918
二、年运营总费用	1,539,529	1,579,028	1,619,713	239,774,076	25,169
1.管理费	488,851	503,516	518,622	50,387,646	8,665
2.维修保养费	86,753	86,753	86,753	97,636,452	713
3.房屋保险费	21,952	21,952	21,952	1,251,264	180
4.土地使用税	4,486	4,486	4,486	255,702	37
5.房产税	762,438	781,992	802,133	73,157,948	12,462
6.城市维护建设税	102,112	105,192	108,364	9,966,288	1,815
7.教育费附加	43,762	45,082	46,442	4,271,258	778
8.地方教育附加	29,175	30,055	30,961	2,847,518	519
三、房地产年收益	14,755,500	15,204,852	15,667,683	1,439,814,478	263,666
四、折现率	6%	6%	6%	6%	6%
五、收益期	5.5	6.5	7.5		65
六、折现系数	0.7258	0.6847	0.6460		0.0227
七、折现值	10,709,542	10,410,762	10,121,323	214,180,938	5,985
八、评估值	296,230,000(取整到万位)				

3、两次评估的方法、假设、主要参数、评估过程等是否存在差异

2021年和2022年两次减值测试涉及的是不同项目公司，因此评估标的不一致。其中，本次评估中的自持物业与2021年评估的自持物业从资产类型上看属于同一类，两次评估中评估方法、评估假设和主要参数的选取均保持一致，不存在差异。

4、以前年度资产减值情况

截止2021年12月31日，公司在建工程系如怀石雅苑自持项目、麓宸府房地产自持项目、相贤府房地产自持项目3个自持房产项目，自持房产无法单独出售且需进一步装修，故在项目竣备时，由存货转入在建工程核算。2022年4月，公司聘请坤元资产评估有限公司对上述自持房产项目拟进行资产减值测试涉及的单项资产可回收价值进行了评估，评估基准日为2021年12月31日，并分别出具了坤元评报〔2022〕345 号、坤元评报〔2022〕347号、坤元评报〔2022〕346 号评估报告。评估结果如下：

序号	项目名称	公司名称	项 目地点	资产类型	账面价值(万元)	评估值(万元)	增减值(万元)
1	怀石雅苑自持项目	杭州浦都房地产开发有限公司	富阳	在建工程	22,762.35	10,621.00	−12,141.35
2	麓宸府房地产自持项目	杭州旭都房地产开发有限公司	富阳	在建工程	29,122.21	21,102.00	−8,020.21
3	相贤府房地产自持项目	杭州盛都置业有限公司	杭州	在建工程	28,958.62	26,013.00	−2,945.62
	小计				80,843.18	57,736.00	−23,107.18

2021年度，公司根据评估结果，对自持房产项目计提减值23,107.18万元。

5、2021年度，公司未对存货进行评估，未对存货计提减值，原因如下：

(1)《企业会计准则讲解(2010)》第二章存货中规定：“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。”

2021年，全国房地产市场经历了从上半年高热到下半年趋于理性的转变，但全年规模仍保持较高水平，同年9月底以来，中央及各部委陆续出台房地产支持政策，信贷环境边际改善，房企融资环境逐步转好。作为公司主要开发经营地杭州区域，楼市依然保持较高活力。2021年末，存货无明显跌价迹象。

(2)2021年末，公司根据房地产开发项目存货跌价测试方法、对各项目进行存货跌价准备测试，未发现在在减值情况，故公司2021年末未对存货计提存货跌价准备。

综上，公司本期大额计提减值主要受房地产市场波动所致，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。

(三)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。

投资性房地产减值适用《企业会计准则第8号——资产减值》。《企业会计准则第8号——资产减值》第十五条规定：“可收回金额的计量结果表明，资产的可收回金额低于其账面价值的，应当将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。”第六条规定：“可收回金额应当根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。”

截止2022年12月31日，公司投资性房地产明细如下：

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，明显不存在减值迹象。

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2.35万元，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，和往年相比，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采荷嘉业401室2021年12月租赁到期后暂时空置；采荷嘉业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3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惯性，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估计的项目完工成本是否反映宋都股份最新预测成本，评价销售费用、管理费用和相关税费估计的合理性；

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、查询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、在建工程计提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。

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，房屋集中交付期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)	巢湖江宸府(2021年开始分批交付)；富阳春上雅庐(2022年6月)、杭州新视界公寓(2022年6月)、富阳春上雅庐、杭州新视界公寓、舟山悦宸府(2022年12月)、杭州新视界公寓、舟山悦宸府(2022年12月)、杭州新视界公寓、舟山悦宸府(2022年12月)
2022年二季度	538,301.05	巢湖如意长江、淮安逸景澜庭(2022年4月开始分批交付)、富阳春上雅庐(2022年6月)、杭州新视界公寓(2022年6月)	
2022年三季度	681,343.61	巢湖如意长江、淮安逸景澜庭、富阳春上雅庐、杭州新视界公寓	
2022年四季度	799,245.92	巢湖如意长江、淮安逸景澜庭、富阳春上雅庐、杭州新视界公寓、舟山悦宸府(2022年12月)	富阳麓宸府、富阳怀石雅苑、桐庐如意云庐、泰化学林新天地(均为2021年开始交付，本期零星交付)
2023年一季度	43,986.03	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、富阳春上雅庐、杭州新视界公寓新项目，交付时三个项目基本售罄，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)企业履约过程中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，并测试相关内部控制的运行有效性；

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。

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、对手方名称、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