

绿景控股股份有限公司关于对深圳证券交易所年报问询函的回复公告

证券简称: *ST绿景 证券代码: 000502 公告编号: 2021-063

本公司及董事会全体成员保证信息披露内容真实、准确、完整,没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

绿景控股股份有限公司(以下简称“公司”)于2021年6月2日收到深圳证券交易所下发的《关于对绿景控股股份有限公司2020年年度报告问询函》(公司2020年年报问询函【2021】第289号,以下简称“年报问询函”)。现将回复公告如下:

1、你公司2020年度财务报告被会计师事务所出具了带持续经营重大不确定性段落的无保留意见,你公司2020年度净利润为-18,823,018.93元,营业收入为14,740,139.64元。目前你公司新增土地储备、无累计土地储备,连续四年非经常性损益后的净利润为负,净利润、经营活动现金流量净额持续为负,说明你公司已丧失持续经营能力,你公司应如何提升持续经营能力,并充分提示相关退市风险。

【公司回复】
(一)公司物业管理业务、三河湾水ID业务正常开展,为增强公司持续经营能力,公司将采取具体措施如下:
1.IDC业务:2021年4月8日,公司2021年第一次临时股东大会审议通过了《绿景控股股份有限公司重大资产重组报告书(草案)》及其摘要等相关议案。而公司又支付现金方式购买设备构成对三河湾水ID业务51%股权,本次重大资产重组业务完成度71%,公司将深耕IDC领域,逐步打造数据形成全产业链的IDC服务供应链,增强公司盈利能力及持续经营能力。

2.加快整合三河湾水ID业务,运营好三河湾水ID现有数据中心,同时积极推进三河湾水ID新建数据中心前期立项及完成后续房开工作,提升运营三河湾水ID业务规模。
3.IDC领域内上下游及横向拓展,通过多种方式承接收购IDC领域优质资产,做大做强IDC业务;4.积极生产运营,向IDC领域上游拓展,依托公司全资子公司三河湾水ID建设运营工程(主要业务为机电设备安装)承接IDC领域专业工程业务。

2.强化物业服务成本控制,力争节省人工成本支出。
3.强化物业服务成本控制,力争节省人工成本支出。
目前公司各项工程正在按计划开展推进,力争今年公司持续经营能力得到较大改善。

(二)相关风险提示
4.公司已于《2020年度业绩预告》披露前披露三次公司股票交易可能被实施退市风险警示公告(公告编号:2021-006、2021-010、2021-022)。
5.公司在《2020年年度报告》中披露了公司可能面临的退市风险。
6.公司于披露年报的同时,披露了《关于公司股票交易实施退市风险警示和其他风险警示的停牌公告》(公告编号:2021-052)。

根据《深圳证券交易所股票上市规则(2020年修订)》的有关规定,若公司2021年度被《深圳证券交易所股票上市规则(2020年修订)》第14.3.11条情形,公司股票将面临被实施退市风险警示的风险,敬请广大投资者注意投资风险。
7.年报显示,你公司报告期内营业收入1,474,017.4元,公司物业管理业务收入1,431,071.5元,你公司营业收入的主要来源。你公司物业管理业务毛利率为5.76%。请你公司:
(1)结合行业及特征,业务经营情况,说明你公司各季度收入及利润波动的主要原因及合理性。
(2)分类说明你公司提供物业管理服务的具体内容,是否存在第三方采购服务的情形,并结合业务模式、合同条款等,说明你公司收入确认具体原则、确认时点及判断依据,是否符合新收入准则的相关规定,是否与行业惯例保持一致。
(3)结合你公司可比公司和可比业务的毛利率及变动趋势,分析报告期内你公司毛利率所处水平、变动原因及合理性。

年审注册会计师核查并发表明确意见。
【公司回复】
(一)结合行业发展特征、业务经营情况,说明你公司各季度收入及利润波动的主要原因及合理性。
(一)公司各季度营业收入及利润情况如下:

项目	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度	合计
营业收入	3,801,172.9	4,118,707.69	2,450,409.27	2,560,863.79	14,740,139.64
净利润(亏损以“-”号填列)	-716,332.81	-1,396,794.81	-563,511.98	-11,506,390.69	-18,233,018.93

(二)公司各季度利润波动的主要原因:
公司第三季度较第四季度开始计提与重组相关中介服务费1640.7元,发生水管维护维修费2157.1元,此外,结合应收账款账龄计提坏账准备的计提情况,公司计提2020年度信用减值损失297.7元,对公司计提存货跌价损失6.0元等。以上原因导致公司第三、四季度亏损金额增加。

(二)公司各季度收入波动的主要原因:
物业管理业务收入:绿景地产物业服务收入在各季度间存在差异,导致各季度营业收入存在波动,受疫情影响,本年度物业管理业务收入月度间差异较大,此外,2019年度及2020年前三季代收业主电费收入计入主营业务收入,2020年度物业管理收入,根据《企业会计准则第14号—收入》第二条、第三条规定,将2020年度前126万元代收业主电费收入计入主营业务收入,主营业务收入成本为“其他应收款”科目核算。本项收入为公司2020年度净利润和公允价值,导致第四季度营业收入和主营业务毛利率存在波动。

综上所述,公司各季度收入及利润波动符合会计准则期间业务经营情况,属于合理变动。
(2)分类说明你公司提供物业管理服务的具体内容,是否存在第三方采购服务的情形,并结合业务模式、合同条款等,说明你公司收入确认具体原则、确认时点及判断依据,是否符合新收入准则的相关规定,是否与行业惯例保持一致。
(一)园区的日常清洁保洁和养护服务、水电保养服务和消防系统维护保养服务等专业服务存在向第三方采购情形,2020年度向第三方采购服务的具体情况如下:

供应商名称	服务内容	采购金额(万元)
广州尚德保洁有限公司	清洁保洁和养护服务	220.43
广东康洁保洁服务有限公司	清洁保洁和养护服务	26.28
广州市泰康保洁有限公司	清洁保洁和养护服务	26.00

(二)公司物业管理服务主要有两类业务,一是物业管理服务,二是物业服务增值服务。依据业务模式不同合同约定,收入确认的具体原则如下:

业务类型	项目名称	业务模式、合同约定	收入确认原则
物业管理服务	业主管理费和公共车位管理费	根据合同约定,物业公司向业主提供物业服务,物业公司根据物业服务合同约定提供公共车位的物业服务,并依法取得公共车位的物业服务收入。	公司提供物业服务合同约定范围内的一段时间内提供的物业服务,属于在某一时段内履行的履约义务,按照履约进度确认收入,履约进度按照时间进度确定。
	代收费收入	物业公司代收代缴水电费、物业费、停车费等,属于代收代缴性质,代收款项计入其他应收款,无所有权,不承担相关风险,在收取款项时确认收入。	代收代缴收入,属于代收代缴性质,不承担相关风险,在收取款项时确认收入。
物业服务增值服务	其他增值服务	根据合同约定,物业公司向业主提供增值服务,属于在某一时段内履行的履约义务,按照履约进度确认收入,履约进度按照时间进度确定。	公司提供物业服务合同约定范围内的一段时间内提供的增值服务,属于在某一时段内履行的履约义务,按照履约进度确认收入,履约进度按照时间进度确定。

根据上表所述,公司认为收入确认具体原则和确认时点符合新收入准则的相关规定,与行业惯例保持一致。
(3)结合你公司可比公司和可比业务的毛利率及变动趋势,分析报告期内你公司毛利率所处水平、变动原因及合理性。
(一)公司营业收入的主要来源为子公司恒远物业的物业管理收入,结合三家同行业上市公司物业管理收入毛利率对比,具体数据如下:

序号	公司名称	业务类型	营业收入	营业成本	毛利率
1	万科000002	物业管理	1,643,221.10	1,260,401.90	18.83%
2	保利物业000011	物业管理	107,009.47	91,232.11	14.74%
3	南都物业00506	物业管理	140,676.76	110,474.28	21.84%
4	绿景控股	物业管理	1,431,071.5	1,348,619.57	5.76%

注:上表数据来源于上市公司公开信息。
(二)报告期内物业管理业务收入1,431.07万元,是公司对于广州市各区物业服务类收入的主要来源,物业管理收入与同行业上市公司相比,公司毛利率偏低的原因主要是:
1.金碧山水作为广州市区最大的楼盘,容积率约为1.6,基本是住宅,商业面积占比不到0.4%;上述三家同行业上市公司物业管理服务主要包括住宅、办公、商业与其他物业类办公、商业类的物业管理服务业务的毛利率存在较高的差异。
2.恒远物业公司物业服务山水庄,管理费收费标准一直没有调整,平均约1.3元/平方米/月;根据南都物业的说明毛利率高,报告期内毛利率为13.01%,控制原因是为稳定长期项目的合理定价;公司合同平均为2.2元/平方米/月,毛利率约19.19%,及之后的合同统一,公司合同平均为2.45元/平方米/月。
3.公司未实施调价,由于公司在一定程度上影响了毛利率。
因此,对比同行业公司,由公司所提供服务楼盘类型不同,物业管理服务收费标准不同行业的收费水平,且受地区因素影响(主要为绿化环境),需要配备的人员较多,日常巡查维护及维修费用支出增加等,致使恒远公司毛利率偏低。

针对上述事项,我们已在执行2020年度财务报表审计中及本次核查中实施的程序包括但不限于:
1.了解、评价你公司收入循环的内部控制设计,并测试其内部控制的执行有效性;
2.结合行业发展及特征和相关的实际经营情况,对绿景控股物业管理收入、毛利率及利润波动情况履行分析性复核程序,以判断绿景控股各季度收入、毛利率及利润波动的合理性;
3.获取并检查你公司物业管理服务合同,检查合同条款,以评价你公司收入确认是否符合会计准则的要求,包括是否满足(1)控制权转移时点、交易价格确定、相关商品或服务控制权转移时点的确定是否符合行业惯例和绿景控股的经营模式;
4.了解绿景控股物业管理业务三河湾水ID业务模式,获取同行业可比公司的相关信息,了解其第三方采购服务业务,实施交叉分析。
5.对确认的业主管理费和公共车位管理费,与本年实际记账物业管理收入核对,验证收入的准确性;6.对支付给供应商后向收款人执行具体原则,以评价收入是否记录于恰当的会计期间。

基于已实施的上述核查程序,我们认为:未发现绿景控股各季度收入及利润波动存在重大异常,收入确认具体原则、确认时点及判断依据符合会计准则的相关规定,未发现与同行业公司收入确认情形存在明显差异,未发现绿景控股报告期内毛利率存在异常、变动原因存在重大异常。
3.年报显示,你公司报告期内存货“开发产品”账面余额3,452,633.4元,存货跌价准备902.27万元,涉及项目为2020年1-12月新增土地储备,你公司应如何提升持续经营能力,并充分提示相关退市风险,你公司应如何提升持续经营能力,并充分提示相关退市风险。

【公司回复】
(一)核实开发项目价格企稳趋势和销售情况,明确存货跌价准备计提是否合理。年审注册会计师核查并发表明确意见。
【公司回复】
(一)、存货跌价准备计提明细情况

项目名称	存货类别	建筑面积(m2)	原值(元)	以前年度存货跌价(元)	本期存货跌价(元)	存货净值(元)
金碧山水	住宅	194,97	296,494,62	-	296,494,62	-
	商业	202,68	691,162,26	-	691,162,26	-
	车位	3,922,07	11,647,754,84	8,070,320,17	652,366,77	3,025,068,90
小计		3,956,00	12,636,302,31	8,070,320,17	652,366,77	4,913,116,27
排晖花园	车位	4,328,96	21,893,600,63	-	21,893,600,63	-
	小计	4,328,96	21,893,600,63	-	21,893,600,63	-
合计		8,275,96	34,529,304,14	8,070,320,17	652,366,77	26,306,623,20

(二)、存货减值测试方法
为客观评价你公司存货状况和资产价值,根据《企业会计准则第1号—存货》及公司会计政策等相关规定,你公司对存货的可变现净值进行了分析和评估,并聘请中威正信(北京)资产评估有限公司针对广州市排晖花园排晖广场开发有限公司位于金碧山水庄的294个车位,1套商品房及4个商铺、佛山市排晖投资有限公司位于排晖花园379个车位减值进行测试,并出具了中威正信评报字【2021】第17002号报告和正信评报字【2021】第17003号资产评估报告,你确定了上述存货的可变现净值,并根据存货成本与可变现净值孰低原则计提了存货跌价准备。

(三)、存货减值测试过程
1.存货跌价测试的依据和原则
根据相关会计准则的规定,为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货,其可变现净值应当以合同价格为基础计算。对于未签订销售合同的存货以预计未来现金流量的现值为基础,其可变现净值应当以存货的估计售价为基础。
2.存货的可变现净值与存货的预计未来现金流量的现值及市场价值(孰高)减去至估计的销售费用以及相关税费后的金额。
3.存货跌价准备的确认原则
依据中威正信(北京)资产评估有限公司出具的中威正信评报字【2021】第17002号资产评估报告,2020年12月31日,广州市排晖花园房地产开发有限公司位于金碧山水庄的车位、商品房及商铺的可变现净值如下:

项目名称	存货类别	建筑面积(m2)	可变现净值(元)
金碧山水庄	住宅	194,97	92.18
	商业	202,68	80.87
	车位	3,922,07	302.61
合计		3,865.00	475.63

依据中威正信(北京)资产评估有限公司出具的中威正信评报字【2021】第17003号资产评估报告,2020年12月31日,佛山市排晖投资有限公司位于排晖花园车位可变现净值如下:

项目名称	存货类别	建筑面积(m2)	可变现净值(元)
排晖花园	住宅	4,328,96	2,636.79
	车位		

2020年12月31日,广州市排晖花园房地产开发有限公司位于金碧山水庄的车位、商品房及商铺的增减值情况如下:

存货类别	面积(平方米)	账面原值(万元)	可变现净值(可变现净值)	减值额(万元)
住宅	184,37	296.8	92.18	-
商业	202.68	691.16	80.87	-
车位	294	367.74	302.61	55.24
合计		465.6	475.63	55.24

2020年12月31日,佛山市排晖投资有限公司位于排晖花园车位减值情况如下:

存货类别	数量(个)	账面原值(万元)	可变现净值(可变现净值)	减值额(万元)
住宅	279	2,189.36	2,308.79	347.44

4.减值测试的结果
综上,公司确定广州市排晖花园房地产开发有限公司位于金碧山水庄的车位存货发生减值,减值金额为952,366.77元;金碧山水庄的商铺、住宅及排晖花园车位发生减值,故无减值对排晖花园车位及金碧山水庄商铺、IDC房产计提存货跌价准备。

针对上述事项,我们执行的审计程序包括但不限于:
1.了解、评价你公司存货跌价准备计提政策的适当性;
2.了解并评价你公司存货跌价准备计提政策的适当性;
3.了解并评价你公司存货跌价准备计提政策的适当性;
4.获取第三方机构对开发产品的评估报告,对评估的方法及数据和关键假设进行分析复核;
5.复核了减值测试所依据的估计售价、库存成本、估计的销售费用和关键假设等基础数据;
6.存在减值迹象时,检查了存货盘点记录、状况等;
7.获取了存货跌价准备计提表,检查了存货跌价准备计提是否按照相关会计政策执行,并重新测算存货跌价准备。

基于上述的核查程序,我们未发现绿景控股对期末未存存货的跌价准备计提存在不合理的现象。
4、你公司2020年度前五大供应商的采购金额中为29.62%,其中对第一大供应商的采购金额占年度采购金额的30%。请说明你公司与前五大供应商的主要内容和定价依据,前五大供应商与你公司前两大实际控制人、董监高、持股5%以上股东、实际控制人及关联方、持股5%以上股东、实际控制人等方面是否存在关联关系,你公司前五大供应商采购金额较高的主要考虑及合理性。
【公司回复】
截至2020年前五大供应商均为你子公司广州恒远物业管理服务有限公司提供物业服务的服务单位,具体情况如下:

序号	供应商名称	采购内容	定价政策	采购金额(万元)	关联关系
1	广州恒远环保工程有限公司	清洁保洁和养护服务	市场化	220.43	否
2	广东(佛山)康洁保洁有限公司	物业公建清洁及垃圾清运	市场化	67.80	否
3	广东康洁保洁服务有限公司	物业公司食堂采购材料费用	市场化	46.09	否
4	广东康洁保洁服务有限公司	水电维护服务	市场化	26.28	否
5	广州市泰康保洁有限公司	清洁保洁和养护服务	市场化	26.00	否

公司目前以业务外包的方式管理和管理营销销售为主,经营业务的风险主要为物业服务的管理收入,上述采购物为公司日常经营的配套需要。
5、年报显示,2021年4月21日,你公司召开第十一届董事会第十八次会议,审议通过了《关于股权转让的议案》,同意广州明智来与星华投资签订《股权转让协议》,转让其持有的(2020)粤0106执12714号执行案项下尚未实际执行的股权转让协议以外的其余股权,转让价格800万元。本次股权转让为广州市明智来持有的(2020)粤0106执1741号执行案项下尚未实际执行的股权转让协议以外的其余股权,包括约为1,508.83万元,律师费60.00万元,迟延履行利息140.30万元。同时,你公司将其持有的股权转让款对应的债权2,251.79万元用于清偿。请你公司说明广州明智来持有的(2020)粤0106执12714号执行案项下尚未实际执行的股权转让协议对应的债权和其余债权转让的主要考虑,股权转让协议以外的其余股权转让价格800万元的价格及定价合理性,相关定价是否有利于上市公司利益。请独立董核查并发表明确意见。
【公司回复】
(一)公司股权转让事项
1.股权转让事项
2.股权转让事项
(二)股权转让协议以外的其余股权转让事项
1.股权转让事项
(三)股权转让协议以外的其余股权转让事项
(四)股权转让协议以外的其余股权转让事项
(五)股权转让协议以外的其余股权转让事项
(六)股权转让协议以外的其余股权转让事项
(七)股权转让协议以外的其余股权转让事项
(八)股权转让协议以外的其余股权转让事项
(九)股权转让协议以外的其余股权转让事项
(十)股权转让协议以外的其余股权转让事项
(十一)股权转让协议以外的其余股权转让事项
(十二)股权转让协议以外的其余股权转让事项
(十三)股权转让协议以外的其余股权转让事项
(十四)股权转让协议以外的其余股权转让事项
(十五)股权转让协议以外的其余股权转让事项
(十六)股权转让协议以外的其余股权转让事项
(十七)股权转让协议以外的其余股权转让事项
(十八)股权转让协议以外的其余股权转让事项
(十九)股权转让协议以外的其余股权转让事项
(二十)股权转让协议以外的其余股权转让事项
(二十一)股权转让协议以外的其余股权转让事项
(二十二)股权转让协议以外的其余股权转让事项
(二十三)股权转让协议以外的其余股权转让事项
(二十四)股权转让协议以外的其余股权转让事项
(二十五)股权转让协议以外的其余股权转让事项
(二十六)股权转让协议以外的其余股权转让事项
(二十七)股权转让协议以外的其余股权转让事项
(二十八)股权转让协议以外的其余股权转让事项
(二十九)股权转让协议以外的其余股权转让事项
(三十)股权转让协议以外的其余股权转让事项
(三十一)股权转让协议以外的其余股权转让事项
(三十二)股权转让协议以外的其余股权转让事项
(三十三)股权转让协议以外的其余股权转让事项
(三十四)股权转让协议以外的其余股权转让事项
(三十五)股权转让协议以外的其余股权转让事项
(三十六)股权转让协议以外的其余股权转让事项
(三十七)股权转让协议以外的其余股权转让事项
(三十八)股权转让协议以外的其余股权转让事项
(三十九)股权转让协议以外的其余股权转让事项
(四十)股权转让协议以外的其余股权转让事项
(四十一)股权转让协议以外的其余股权转让事项
(四十二)股权转让协议以外的其余股权转让事项
(四十三)股权转让协议以外的其余股权转让事项
(四十四)股权转让协议以外的其余股权转让事项
(四十五)股权转让协议以外的其余股权转让事项
(四十六)股权转让协议以外的其余股权转让事项
(四十七)股权转让协议以外的其余股权转让事项
(四十八)股权转让协议以外的其余股权转让事项
(四十九)股权转让协议以外的其余股权转让事项
(五十)股权转让协议以外的其余股权转让事项
(五十一)股权转让协议以外的其余股权转让事项
(五十二)股权转让协议以外的其余股权转让事项
(五十三)股权转让协议以外的其余股权转让事项
(五十四)股权转让协议以外的其余股权转让事项
(五十五)股权转让协议以外的其余股权转让事项
(五十六)股权转让协议以外的其余股权转让事项
(五十七)股权转让协议以外的其余股权转让事项
(五十八)股权转让协议以外的其余股权转让事项
(五十九)股权转让协议以外的其余股权转让事项
(六十)股权转让协议以外的其余股权转让事项
(六十一)股权转让协议以外的其余股权转让事项
(六十二)股权转让协议以外的其余股权转让事项
(六十三)股权转让协议以外的其余股权转让事项
(六十四)股权转让协议以外的其余股权转让事项
(六十五)股权转让协议以外的其余股权转让事项
(六十六)股权转让协议以外的其余股权转让事项
(六十七)股权转让协议以外的其余股权转让事项
(六十八)股权转让协议以外的其余股权转让事项
(六十九)股权转让协议以外的其余股权转让事项
(七十)股权转让协议以外的其余股权转让事项
(七十一)股权转让协议以外的其余股权转让事项
(七十二)股权转让协议以外的其余股权转让事项
(七十三)股权转让协议以外的其余股权转让事项
(七十四)股权转让协议以外的其余股权转让事项
(七十五)股权转让协议以外的其余股权转让事项
(七十六)股权转让协议以外的其余股权转让事项
(七十七)股权转让协议以外的其余股权转让事项
(七十八)股权转让协议以外的其余股权转让事项
(七十九)股权转让协议以外的其余股权转让事项
(八十)股权转让协议以外的其余股权转让事项
(八十一)股权转让协议以外的其余股权转让事项
(八十二)股权转让协议以外的其余股权转让事项
(八十三)股权转让协议以外的其余股权转让事项
(八十四)股权转让协议以外的其余股权转让事项
(八十五)股权转让协议以外的其余股权转让事项
(八十六)股权转让协议以外的其余股权转让事项
(八十七)股权转让协议以外的其余股权转让事项
(八十八)股权转让协议以外的其余股权转让事项
(八十九)股权转让协议以外的其余股权转让事项
(九十)股权转让协议以外的其余股权转让事项
(九十一)股权转让协议以外的其余股权转让事项
(九十二)股权转让协议以外的其余股权转让事项
(九十三)股权转让协议以外的其余股权转让事项
(九十四)股权转让协议以外的其余股权转让事项
(九十五)股权转让协议以外的其余股权转让事项
(九十六)股权转让协议以外的其余股权转让事项
(九十七)股权转让协议以外的其余股权转让事项
(九十八)股权转让协议以外的其余股权转让事项
(九十九)股权转让协议以外的其余股权转让事项
(一百)股权转让协议以外的其余股权转让事项

【独立董核查意见】
经核查,独立董意见如下:
1.你公司广州市明智来及星华投资持有的(2020)粤0106执12714号执行案项下尚未实际执行的股权转让协议以外的其余股权,转让价格为800万元,转让价格为800万元,律师费60.00万元,迟延履行利息140.30万元,同时,你公司将其持有的股权转让款对应的债权2,251.79万元用于清偿。请说明你公司与前五大供应商的主要内容和定价依据,前五大供应商与你公司前两大实际控制人、董监高、持股5%以上股东、实际控制人及关联方、持股5%以上股东、实际控制人等方面是否存在关联关系,你公司前五大供应商采购金额较高的主要考虑及合理性。
【公司回复】
(一)核实开发项目价格企稳趋势和销售情况,明确存货跌价准备计提是否合理。年审注册会计师核查并发表明确意见。
【公司回复】
(一)、存货跌价准备计提明细情况

项目名称	存货类别	建筑面积(m2)	原值(元)	以前年度存货跌价(元)	本期存货跌价(元)	存货净值(元)
金碧山水	住宅	194,97	296,494,62	-	296,494,62	-
	商业	202,68	691,162,26	-	691,162,26	-
	车位	3,922,07	11,647,754,84	8,070,320,17	652,366,77	3,025,068,90
小计		3,956,00	12,636,302,31	8,070,320,17	652,366,77	4,913,116,27
排晖花园	车位	4,328,96	21,893,600,63	-	21,893,600,63	-
	小计	4,328,96	21,893,600,63	-	21,893,600,63	-
合计		8,275,96	34,529,304,14	8,070,320,17	652,366,77	26,306,623,20

(二)、存货减值测试方法
为客观评价你公司存货状况和资产价值,根据《企业会计准则第1号—存货》及公司会计政策等相关规定,你公司对存货的可变现净值进行了分析和评估,并聘请中威正信(北京)资产评估有限公司针对广州市排晖花园排晖广场开发有限公司位于金碧山水庄的294个车位,1套商品房及4个商铺、佛山市排晖投资有限公司位于排晖花园379个车位减值进行测试,并出具了中威正信评报字【2021】第17002号报告和正信评报字【2021】第17003号资产评估报告,你确定了上述存货的可变现净值,并根据存货成本与可变现净值孰低原则计提了存货跌价准备。

(三)、存货减值测试过程
1.存货跌价测试的依据和原则
根据相关会计准则的规定,为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货,其可变现净值应当以合同价格为基础计算。对于未签订销售合同的存货以预计未来现金流量的现值为基础,其可变现净值应当以存货的估计售价为基础。
2.存货的可变现净值与存货的预计未来现金流量的现值及市场价值(孰高)减去至估计的销售费用以及相关税费后的金额。
3.存货跌价准备的确认原则
依据中威正信(北京)资产评估有限公司出具的中威正信评报字【2021】第17002号资产评估报告,2020年12月31日,广州市排晖花园房地产开发有限公司位于金碧山水庄的车位、商品房及商铺的可变现净值如下:

项目名称	存货类别	建筑面积(m2)	可变现净值(元)
金碧山水庄	住宅	194,97	92.18
	商业	202,68	80.87
	车位	3,922,07	302.61
合计		3,865.00	475.63

依据中威正信(北京)资产评估有限公司出具的中威正信评报字【2021】第17003号资产评估报告,2020年12月31日,佛山市排晖投资有限公司位于排晖花园车位可变现净值如下:

项目名称	存货类别	建筑面积(m2)	可变现净值(元)
排晖花园	住宅	4,328,96	2,636.79
	车位		

2020年12月31日,广州市排晖花园房地产开发有限公司位于金碧山水庄的车位、商品房及商铺的增减值情况如下:

存货类别	面积(平方米)	账面原值(万元)	可变现净值(可变现净值)	减值额(万元)
住宅	184,37	296.8	92.18	-
商业	202.68	691.16	80.87	-
车位	294	367.74	302.61	55.24
合计		465.6	475.63	55.24

2020年12月31日,佛山市排晖投资有限公司位于排晖花园车位减值情况如下:

存货类别	数量(个)	账面原值(万元)	可变现净值(可变现净值)	减值额(万元)
住宅	279	2,189.36	2,308.79	347.44

4.减值测试的结果
综上,公司确定广州市排晖花园房地产开发有限公司位于金碧山水庄的车位存货发生减值,减值金额为952,366.77元;金碧山水庄的商铺、住宅及排晖花园车位发生减值,故无减值对排晖花园车位及金碧山水庄商铺、IDC房产计提存货跌价准备。

针对上述事项,我们执行的审计程序包括但不限于:
1.了解、评价你公司存货跌价准备计提政策的适当性;
2.了解并评价你公司存货跌价准备计提政策的适当性;
3.了解并评价你公司存货跌价准备计提政策的适当性;
4.获取第三方机构对开发产品的评估报告,对评估的方法及数据和关键假设进行分析复核;
5.复核了减值测试所依据的估计售价、库存成本、估计的销售费用和关键假设等基础数据;
6.存在减值迹象时,检查了存货盘点记录、状况等;
7.获取了存货跌价准备计提表,检查了存货跌价准备计提是否按照相关会计政策执行,并重新测算存货跌价准备。

基于上述的核查程序,我们未发现绿景控股对期末未存存货的跌价准备计提存在不合理的现象。
【独立董核查意见】
经核查,独立董意见如下:
1.你公司广州市明智来及星华投资持有的(2020)粤0106执12714号执行案项下尚未实际执行的股权转让协议以外的其余股权,转让价格为800万元,转让价格为800万元,律师费60.00万元,迟延履行利息140.30万元,同时,你公司将其持有的股权转让款对应的债权2,251.79万元用于清偿。请说明你公司与前五大供应商的主要内容和定价依据,前五大供应商与你公司前两大实际控制人、董监高、持股5%以上股东、实际控制人及关联方、持股5%以上股东、实际控制人等方面是否存在关联关系,你公司前五大供应商采购金额较高的主要考虑及合理性。
【公司回复】
(一)核实开发项目价格企稳趋势和销售情况,明确存货跌价准备计提是否合理。年审注册会计师核查并发表明确意见。
【公司回复】
(一)、存货跌价准备计提明细情况

【独立董核查意见】
经核查,独立董意见如下:
1.你公司广州市明智来及星华投资持有的(2020)粤0106执12714号执行案项下尚未实际执行的股权转让协议以外的其余股权,转让价格为800万元,转让价格为800万元,律师费60.00万元,迟延履行利息140.30万元,同时,你公司将其持有的股权转让款对应的债权2,251.79万元用于清偿。请说明你公司与前五大供应商的主要内容和定价依据,前五大供应商与你公司前两大实际控制人、董监高、持股5%以上股东、实际控制人及关联方、持股5%以上股东、实际控制人等方面是否存在关联关系,你公司前五大供应商采购金额较高的主要考虑及合理性。
【公司回复】
(一)核实开发项目价格企稳趋势和销售情况,明确存货跌价准备计提是否合理。年审注册会计师核查并发表明确意见。
【公司回复】
(一)、存货跌价准备计提明细情况

【公司回复】
(1)核实开发项目价格企稳趋势和销售情况,明确存货跌价准备计提是否合理。年审注册会计师核查并发表明确意见。
【公司回复】
(一)、存货跌价准备计提明细情况

项目名称	存货类别	建筑面积(m2)	原值(元)	以前年度存货跌价(元)	本期存货跌价(元)	存货净值(元)
金碧山水	住宅	194,97	296,494,62	-	296,494,62	-
	商业	202,68	691,162,26	-	691,162,26	-
	车位	3,922,07	11,647,754,84	8,070,320,17	652,366,77	3,025,068,90
小计		3,956,00	12,636,302,31	8,070,320,17	652,366,77	4,913,116,27
排晖花园	车位	4,328,96	21,893,600,63	-	21,893,600,63	-
	小计	4,328,96	21,893,600,63	-	21	