证券代码:603588 证券简称:高能环境 公告编号:2022-057

北京高能时代环境技术股份有限公司关于2018年股票期权激励计划限制行权期间的提示性公告

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法律责任。

根据《北京高能时代环境技术股份有限公司2018年股票期权激励计划(修订稿)》(以下简称"《期权激励计划》")、《上海证券交易所上市公司自律监管指南第2号业务办理》和中国证券登记结算有限责任公司上海分公司关于股票期权自主行权的相关规定,并结合北京高能时代环境技术股份有限公司(以下简称"公司")2021年年度权益分派及因权益分派调整股票期权行权价格及期权数量的工作计划,现对《期权激励计划》的限制行权时间公告如下:

一、公司《期权激励计划》首次授予股票期权(期权代码:0000000197)第三个行权期实际行权起始日期为2021年9月17日,行权终止日期为2022年9月16日;预留授予股票期权(期权代码:0000000366)第二个行权期实际行权起始日期为2021年9月17日,行权终止日期为2022年8月14日,目前均处于行权阶段。

二、公司《期权激励计划》本次限制行权期为2022年5月26日至2022年6月21日,在此期间全部激励对象将限制行权。

三、公司将按照有关规定及时向中国证券登记结算有限责任公司上海分公司申请办理限制行权相关事宜。

特此公告。

北京高能时代环境技术股份有限公司董事会
2022年5月22日

汇添富基金管理股份有限公司关于汇添富中证全指医疗器械交易型开放式指数证券投资基金增加申购赎回代理券商的公告

根据汇添富基金管理股份有限公司(以下简称"本公司")与下述机构签署的协议,并经深圳证券交易所确认,自2022年5月23日起汇添富中证全指医疗器械交易型开放式指数证券投资基金(证券简称"医疗器械ETF基金";基金代码:159797;以下简称"本基金")增加下述机构为申购赎回代理券商。投资者可以通过申赎代理券商办理本基金的申购、赎回等业务。

一、新增申赎代理券商

序号	申赎代理券商	网站	客服电话
1	中泰证券	www.ztzqzom.cn	95538

二、其他重要提示

1、本基金已于2022年5月16开放申购、赎回业务,详见本公司于2022年5月11日发布的《汇添富中证全指医疗器械交易型开放式指数证券投资基金开放日常申购、赎回业务公告》。

2、投资者在上述代理券商办理本基金的投资事务,具体办理规则及程序请咨询代理券商的规定。

3、投资者欲了解本基金的详细情况,请仔细阅读刊登于本公司网站(www.99fund.com)的《基金合同》、《招募说明书》等法律文件,还可拨打客户服务热线(400-888-9918)咨询相关信息。

汇添富基金高度重视投资者服务和投资者教育,特此提醒投资者需正确认知基金投资的风险和长期收益,做理性的基金投资人,做明白的基金投资人,享受长期投资的快乐!

特此公告。

汇添富基金管理股份有限公司
2022年5月23日

南华基金管理有限公司关于南华瑞元定期开放债券型发起式证券投资基金新增南华期货股份有限公司为销售机构的公告

根据南华基金管理有限公司(简称"本公司")与南华期货股份有限公司(简称"南华期货")签署的基金销售协议,经双方协商一致,自2022年5月23日起,南华期货开始销售南华瑞元定期开放债券型发起式证券投资基金(以下简称"本基金")。投资者可在南华期货办理本基金的申购、赎回业务,具体情况如下:

一、本次南华期货开通申购、赎回业务的基金:

序号	基金名称	基金代码
1	南华瑞元定期开放债券型发起式证券投资基金	006667

二、有关申购及赎回业务的相关说明

基金申购、赎回业务仅适用于处于正常申购、赎回期及处于特定开放日和开放时间的基金。基金封闭期、募集期等特殊期间的有关规定详见基金相关法律文件及本公司发布的最新业务公告。

三、投资者可通过以下途径了解或咨询相关情况:

1、南华期货
客服热线:400-8888-910
公司网站:http://www.nanhua.net/

2、本公司
客服电话:400-810-5599
公司网址:http://www.nanhuafunds.com

风险提示:

投资者应当认真阅读《基金合同》、《招募说明书》等基金法律文件,了解基金的风险收益特征,并根据自身的投资目的、投资期限、投资经验、资产状况等判断基金是否和投资者本身的风险承受能力相适应,进行理性投资。

特此公告

南华基金管理有限公司
2022年5月23日

证券代码:002355 证券简称:兴民智通 公告编号:2022-048

兴民智通(集团)股份有限公司关于延期回复深圳证券交易所年报问询函的公告

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

兴民智通(集团)股份有限公司(以下简称"公司")于2022年5月16日收到深圳证券交易所上市公司管理二部下发的《关于对兴民智通(集团)股份有限公司2021年年报的问询函》(公司部年报问询函(2022)第286号)(以下简称"《年报问询函》"),要求公司就《年报问询函》问题做出书面说明,在2022年5月23日前报送有关说明材料并对外披露。

公司收到《年报问询函》后高度a重视,立即组织相关部门及年审会计师对《年报问询函》所提及的问题进行逐项落实。鉴于本次《年报问询函》中部分事项尚需进一步核实,且部分事项需年审会计师进行核查并发表明确意见,为保证信息披露的内容真实、准确与完整,经向深圳证券交易所申请,公司将延期回复上述问询函,预计于2022年5月30日前完成回复工作并履行信息披露义务。

公司指定的信息披露媒体为《中国证券报》《上海证券报》《证券日报》《证券时报》和巨潮资讯网(http://www.cninfo.com.cn),公司所有信息均以在上述媒体披露的信息为准。敬请广大投资者注意投资风险。

特此公告。

兴民智通(集团)股份有限公司
董事会
2022年5月23日

证券代码:603232 证券简称:格尔软件 公告编号:2022-020

格尔软件股份有限公司关于疫情防控期间参加2021年年度股东大会相关注意事项的提示性公告

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。

格尔软件股份有限公司(以下简称"公司")于2022年4月26日在上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)及相关指定信息披露媒体披露了《公司关于召开2021年年度股东大会的通知》(公告编号:2022-018),本次股东大会定于2022年5月30日下午14:00在上海市静安区江场西路299弄5号中铁中环时代广场4号楼6楼一号会议室召开,并采取现场投票与网络投票相结合的方式。

鉴于当前上海疫情防控仍处于关键时期,为严格落实疫情防控要求,最大程度保护股东、股东代理人和其他参会人员的健康安全,同时依法保障股东合法权益,公司对疫情防控期间参加本次股东大会的相关事项进行了调整,现特别提示如下:

一、建议股东优先选择网络投票方式参会

为配合疫情防控要求,建议股东优先选择通过网络投票方式参加本次股东大会。

二、调整现场会议召开方式为视频通讯方式

基于疫情防控要求,本次股东大会现场会议召开方式调整为以视频通讯方式召开。本次股东大会的股权登记日为2022年5月23日,截至本次股东大会股权登记日登记在册的全体股东均可选择视频通讯方式参会。公司取消本次股东大会现场登记,拟通过视频通讯方式参与会议的股东,须在原定会议登记时间(2022年5月26日上午9:00—11:30;下午13:00—16:00)扫描下方二维码进行登记。

登记参加视频通讯会议的股东须提供与现场会议登记要求一致的文件。完成登记和身份验证的股东将于2022年5月28日下午15时之前收到"关于如何参加公司2021年年度股东大会视频会议的指引"的邮件或短信。请获得会议接入方式的股东做好保密工作,切勿向他人分享该信息。

未在登记时间完成参会登记的股东及股东代理人将无法接入本次股东大会,但仍可通过网络投票的方式行使投票权利。

除上述内容外,公司于2022年4月26日披露的《公司关于召开2021年年度股东大会的通知》(公告编号:2022-018)列明的其他事项不变。

特此公告。

格尔软件股份有限公司
董事会
2022年5月23日

证券代码:688088 证券简称:虹软科技 公告编号:临2022-016

虹软科技股份有限公司关于疫情防控期间参加2021年年度股东大会相关注意事项的提示性公告

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、准确性和完整性依法承担法律责任。

虹软科技股份有限公司(以下简称公司)于2022年4月28日在上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)披露了《虹软科技股份有限公司关于召开2021年年度股东大会的通知》,计划于2022年5月26日在浙江省杭州市西湖区西斗门路3号天堂软件园A幢5楼多功能厅召开2021年年度股东大会。本次股东大会所采取的表决方式是现场投票和网络投票相结合的方式。

一、建议优先选择网络投票方式参会

为积极配合疫情防控工作、严格落实疫情防控相关要求,保护参会股东、股东代理人及其他参会人员的身体健康,减少人员聚集,降低感染风险,建议股东优先选择通过网络投票的方式参加本次股东大会。

二、调整现场会议召开方式为通讯方式

鉴于目前处于疫情防控的特殊时期,为落实疫情防控要求,本次股东大会的召开方式调整为以通讯方式召开,不再设置现场会议。请希望以通讯方式参会的股东在2022年5月24日17:00前通过向公司指定邮箱(邮箱地址:invest@arcsoft.com)发送电子邮件的方式进行会议登记,在邮件上须注明"股东大会"字样,通过通讯方式参加股东大会的股东需提供、出示的资料与现场股东大会的要求一致。公司将向成功登记参会的股东及股东代理人提供通讯接入方式,请获取会议接入方式的股东及股东代理人勿向其他第三方分享会议接入信息。

未在登记时间完成参会登记的股东及股东代理人将无法以通讯方式接入本次会议,但仍可通过网络投票的方式参加本次股东大会。

除上述调整外,公司2021年年度股东大会的召开时间、股权登记日、审议事项等均不变。

特此公告。

虹软科技股份有限公司
董事会
2022年5月23日

证券代码:600565 证券简称:迪马股份 公告编号:临2022-034号

重庆市迪马实业股份有限公司关于2021年年度报告的信息披露监管问询函的回复公告

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。

重要提示:

1、资产负债表日后调整事项的具体依据:房地产市场降温和大部分开发商房屋售价下跌是资产负债表日已经存在的行业现状情况。鉴于2021 年下半年房地产市场降温,公司为尽快销售回笼资金,对部分项目采取了销售促销政策。资产负债表日后疫情影响进一步加剧了房地产市场的下滑势头,受规模性疫情与散发疫情交织影响,公司项目现场到访率大幅下滑,购房需求下降;公司2021年一季度销售金额同比下降超过50%,销售下行情况较严重;项目周边竞争加剧,各房地产企业纷纷降价走量,迫于竞争压力公司必须调整销售政策,加快回款,保障资金周转安全。基于资产负债表日后进一步确凿证据,审慎评估预期销售价格情况及对存货的影响,重新测算调整了资产负债表日存货的可变现净值,并调整了存货原先确认的减值金额。

2、毛利下降的主要原因:前几年,房地产调控政策开始逐步实施但公司对行业未来前景及市场判断还是比较乐观。公司在当时土地市场竞争激烈的时期内,为了保持公司规模的持续增长,部分区域也顺势追求快速扩张,较高的评估了部分项目的投资收益,以致项目成本较高;当这些项目在之后陆续进入销售阶段时,受限售、限价、自持比例等调控要求又进一步压缩了公司利润;2020年初开始随着新冠疫情及后期反复,降低了现场售房到访,为了提升消费者购房需求,公司推出了促销政策,综上原因以致2019年-2021年房地产结算毛利率逐年下滑。

3、现金短债比情况:公司报告期末融资总额180.56 亿元,其中短期借款及一年内到期的非流动负债64.95 亿元(下称"短期负债"),货币资金总额49.58亿元,其中非受限货币资金44.97亿元,现金短债比仅0.76。但公司短期负债基本为项目开发贷款,所属项目的货值能够充分覆盖各自对应的短期负债,还款来源较为充足。公司目前经营状况较好,流动资产可较好覆盖流动负债,公司流动性风险可控。若未来房地产市场行情持续低迷、消费端需求不能得到持续有效改善、金融政策持续收紧,则公司将面临一定的流动性风险。

重庆市迪马实业股份有限公司(以下简称"公司")于2022年5月6日收到上海证券交易所上市公司管理一部下发的《关于重庆市迪马实业股份有限公司2021年年度报告的信息披露监管问询函》(上证公函【2022】0332号,以下简称"《问询函》")。公司按照《问询函》提出的有关问题进行了认真的核查及落实,现将有关情况回复并补充披露如下:

一、关于业绩预告更正事项

1、前期,公司发布业绩预告称,预计2021 年归母净利润9015万元左右,同比减少95%左右,业绩下滑主要系交房项目规模和毛利率下降所致。2022年4月28日,公司同步披露业绩预告更正公告和2021 年年报,2021 年归母净利润为-20.54 亿元。更正原因为受新一轮疫情以及一季度公司房地产项目销售不及预期影响,公司对存货和应收款项分别计提19.32亿元、1.8亿元的资产及信用减值损失。公司实际业绩与前期业绩预告相比发生盈亏方向变化,且金额差异巨大。请公司补充披露:(1)本次业绩预告更正的决策情况,并对照《企业会计准则第29 号——资产负债表日后事项》相关规定,说明公司将疫情和一季度销售情况作为资产负债表日后调整事项的具体依据,相关会计处理是否合规;(2)结合主要项目的所在区域、完工时间、前期投入和销售去化、周边可比楼盘售价变化情况等,说明主要项目减值迹象出现的具体时点,自查本次和前期资产减值计提的审慎性和充分性;(3)本次计提应收款信用减值的欠款方情况,包括但不限于欠款方名称,与公司是否存在关联关系,款项性质及账龄,欠款方偿债能力等,说明本次计提减值对象的信用风险较前期业绩预告时变化情况和发生变化的具体时点,前期减值计提是否充分。请年审会计师发表明确意见。

回复并补充披露:

(1)本次业绩预告更正的决策情况,并对照《企业会计准则第 29 号——资产负债表日后事项》相关规定,说明公司将疫情和一季度销售情况作为资产负债表日后调整事项的具体依据,相关会计处理是否合规;

1)本次业绩预告更正的决策情况:

根据《股票上市规则》的规定,经公司财务部门初步测算,并经公司董事长、总裁,财务负责人,审计委员会主席,董事会秘书书面确认后,公司于2022年1月29日发布了《2021年年度业绩预减公告》(临2022-003号)。

依据市场形势和疫情形态进一步发展的变化,基于谨慎性原则,公司于2022年3月底开始重新对旗下的资产进行全面清查并按最新情况进行资产减值测试,依据客观情况进一步变化对部分会计估计进行审慎判断,重新评估预期销售价格情况及减值影响。2022年4月24日前,经内部反复讨论, 并与会计师就资产减值计提进行了多轮沟通。2022年4月24日公司召开审计委员会,就减值计提及业绩更正事项进行了沟通及汇报,得到了审计委员会成员的理解及同意。确定减值预计金额后经公司董事长,总裁,财务负责人,审计委员会主席,董事会秘书书面确认, 及时履行信息披露义务, 并发布了《2021年度业绩预告更正公告》(临2022-013号)。

2)资产负债表日后调整事项的具体依据,相关会计处理是否合规

企业会计准则的具体依据:《企业会计准则第29号-资产负债表日后事项》第二条:资产负债表日后事项,是指资产负债表日至财务报告批准报出日之间发生的有利或不利事项。财务报告批准报出日,是指董事会或类似机构批准财务报告报出的日期。资产负债表日后调整事项, 是指对资产负债表日已经存在的情况提供了新的或进一步证据的事项。《企业会计准则第29号-资产负债表日后事项》第五条:企业发生的资产负债表日后调整事项,通常包括下列各项:(二)资产负债表日后取得确凿证据,表明某项资产在资产负债表日发生了减值或者需要调整该项资产原先确认的减值金额。

根据《企业会计准则第29号-资产负债表日后事项》相关规定,公司将疫情和一季度销售情况作为资产负债表日后调整事项的具体依据如下:

房地产市场降温和大部分开发商房屋售价下跌是资产负债表日已经存在的行业现状情况。鉴于2021 年下半年房地产市场快速降温,二、三线城市房价普遍下跌,行业整体流动性风险开始显露,部分房地产企业出现流动性紧张,公司为尽快销售回笼资金,2021年下半年对部分项目采取了促销政策。2021年底,房地产调控政策开始出现逆向调整,调控基调逐步转暖,部分地区居民房贷利率小幅下调,地方政府也纷纷出台积极落实稳楼市的举措。鉴于房地产政策趋暖和疫情趋稳态势,预计对房地产影响可能会得到一定阶段性改善,公司货值将有一定幅度的回升,故在对存货跌价准备计提的测算中考虑如上因素,根据周边竞品的可比市场售价和公司已售产品的售价,结合项目所在位置、产品业态、楼层、朝向、户型等多种因素,对存货计提跌价准备并于2022年1月末进行了业绩预告。

资产负债表日后, 疫情影响进一步加剧了房地产市场的下滑势头,2022年一季度实际销售情况为资产负债表日已经存在的情况提供了进一步证据。据克而瑞研究中心数据显示,房企 2022 年第一季度百强房企的整体业绩规模同比大幅降低 47%, 超八成的百强房企累计业绩同比降低,其中近四成企业的降幅高于50%。房企2022年1-4月,整体业绩规模同比大幅降低50.2%,降幅较一季度进一步扩大。2022年2月起不仅行业周期旺季中的春节返乡销售不及预期,市场整体的供求和成交都没有明显转暖迹象之外,受规模性疫情与散发疫情交织,多地区防控态势趋严,售楼部现场走访下降,消费者的购房需求走弱,对公司项目开发及销售带来了较大影响。

①公司在售楼盘所在地如上海、广州、武汉、杭州、苏州、南京、石家庄、成都、西安、长沙、绵阳、重庆、昆明等区域受疫情封控、管控等不同程度影响,这些地区销售现场情况受到了影响,各地疫情防控措施鼓励减少人员流动,项目现场到访率大幅下滑,公司在售楼盘2月到访12,893组,4月到访仅8,668组,消费需求持续走弱。

②经济下行及消费降级,消费者购房意愿进一步低落,公司2021年一季度销售金额95.80亿元,2022年一季度销售金额仅40.45亿元,同比大幅减少,下降比例超过50%,销售下行情况较严重。

③项目周边竞争加剧,各房地产企业纷纷降价走量,客户对价格的敏感性强,迫于竞争压力公司必须调整销售政策,加快回款,保证房屋交付,保障资金周转安全,努力适应市场现状。

受上述因素影响,公司项目 2022年1季度实际销售价格持续走低,与在 2022 年1月预计回暖平稳趋势的市场情况及公司实际销售情况发生了变化,公司2022年第一季度的实际销售价格和周边竞品的销售价格等确凿证据表明, 在公司年度财务报告经董事会审议通过前,公司存货在资产负债表日发生了减值或者需要调整存货原先确认的减值金额情况。公司出于谨慎性考虑,在与会计师事务所充分沟通后,重新评估预期销售价格情况及对存货的影响,对2021 年末公司存货补充计提了存货跌价准备并进行了业绩更正。

房地产市场降温和大部分房价下跌是资产负债表日已经存在的情况,2022年一季度销售情况为资产负债表日已经存在的情况提供了进一步证据,对资产负债表日已经存在的情况提供了新的或进一步证据的事项属于资产负债表日后调整事项,不属于《企业会计准则第 29 号-资产负债表日后事项》 第七条资产负债表日后非调整事项中的资产价格发生重大变化。且《企业会计准则第1号——存货》第十六条规定,企业确定存货的可变现净值,应当以取得的确凿证据为基础,并且考虑持有存货的目的、资产负债表日后事项的影响等因素。公司根据《企业会计准则第 29 号-资产负债表日后事项》和《企业会计准则第1号——存货》相关规定,基于资产负债表日后进一步确凿证据,审慎评估预期销售价格情况及对存货的影响,重新测算调整了资产负债表日存货的可变现净值,并调整了存货原先确认的减值金额,会计处理符合会计准则的要求。

(2)结合主要项目的所在区域、完工时间、前期投入和销售去化、周边可比楼盘售价变化情况等,说明主要项目减值迹象出现的具体时点,自查本次和前期资产减值计提的审慎性和充分性;

1)公司2021年计提资产减值损失19.32 亿元,其中计提损失1亿元以上的主要项目共计5个,共计计提11.89亿元,占比达61.54%,主要项目相关情况如下:

序号	项目	所在区域	最后一批次完工时间	截止2021年底累计投入(万元)	22年1季度预算签约(万元)	22年1季度实际签约(万元)	1季度预算完成率	业绩预告阶段 业态预计售价	业绩预告阶段 计提减值准备(万元)	更正版 业态预计售价	更正版 计提减值准备(万元)	周边竞品变化情况
1	项目A	广州	2025年6月	157,800.00	7,500	3,026	40.35%	高层:17,950元/㎡ 洋楼:21,500元/㎡	-	高层:15,050元/㎡ 洋楼:20,000元/㎡	-43,046.64	周边高层21年年底1.56万-1.83万元左右,22年1季度持续下滑至1.35万-1.74万左右。
2	项目B	西南区域	2025年11月	356,800.00	17,062	7,055	41.35%	高层:9870元/㎡ 车位:103000元/个	-	高层:8643元/㎡ 车位:75100元/个	-36,077.83	主要竞品21年年底0.9万-1.1万元左右,22年1季度持续下滑至0.7万-0.8万左右。
3	项目C	苏沪区域	已竣备,剩余未售为商业	193,800.00	1,600		0.00%	商业:79,927元/㎡	-	商业:38,680元/㎡	-19,148.46	该项目已售均价为7.9万,主要是尾盘商业,1季度采取包销及整体出售模式。周边竞品21年在4.8万-6.7万左右,22年1季度持续下滑至4.1万-5.1万。
4	项目D	西南区域	已竣备,剩余未售为商业,车位	670,200.00	693	249	35.93%	商业:11020元/㎡;车位:94477元/个	-	商业:5000元/㎡ 车位:70852元/个	-10,342.42	该项目主要是尾盘商业及车位:2021年周边竞品商业销售在0.8万-1.8万左右,2022年1季度成交非常少,销售价格在0.50万元-0.80万元左右;车位:2021年销售在7.5万-11.3万左右,2022年1季度价格下滑到6.0万元-8.5万元区间。
5	项目E	西南区域	2026年5月	116,900.00	11,000	3,964	36.04%	高层:6749元/㎡	-	高层:5945元/㎡	-10,286.91	主要竞品21年年底0.5万-0.7万元左右,22年1季度持续下滑至0.5万左右。
合计				1,494,500.00	37,855.00	14,294.00					-118,902.26	

周边竞品21年年底1.56万-1.83万元左右,22年1季度持续下滑至1.35万-1.74万左右。

主要竞品21年年底0.9万-1.1万元左右,22年1季度持续下滑至0.7万-0.8万左右。

该项目已售均价为7.9万,主要是尾盘商业,1季度采取包销及整体出售模式。周边竞品21年在4.8万-6.7万左右,22年1季度持续下滑至4.1万-5.1万。

该项目主要是尾盘商业及车位:2021年周边竞品商业销售在0.8万-1.8万左右,2022年1季度成交非常少,销售价格在0.50万元-0.80万元左右;车位:2021年销售在7.5万-11.3万左右,2022年1季度价格下滑到6.0万元-8.5万元区间。

主要竞品21年年底0.5万-0.7万元左右,22年1季度持续下滑至0.5万左右。

②结合主要项目的成本结构、所在地区的房价变化和项目售价情况等,说明毛利率下行的具体原因,并分析未来是否面临进一步下滑的风险,以及公司拟采取的应对措施。

1)房地产行业近三年毛利率下降情况

根据中国证监会房地产业务分类上市公司2019年近5成公司毛利率同比下降;2020年超6成公司毛利率同比下降;2021年超7成公司毛利率同比下降,2021年收入规模较大的部分优质房地产企业的毛利率下降幅度也纷纷达到3个百分点以上。

自2016年至2018年上半年房地产调控政策较为宽松,资金监管政策也相对宽裕,多数房地产企业市场估计较为乐观,大多数发展上升期的房地产企业积极拓展布局,扩大拿地范围及规模,从土地获取的阶段就基本锁定高毛利率。从2018年下半年开始,房地产政策开始持续收紧,"稳地价、稳房价、稳预期"为目标,各地区因城施策陆续出现了限价、限购,自持比例等调控政策,2018-2021上半年获取的项目, 从土地获取的阶段的毛利率预期就已经在逐步下调了,2019-2021年这些项目陆续进入结算通道后也表现了盈利空间不断被压缩的情况。

2)公司毛利率下降情况

毛利下降的主要原因:2018-2019年, 虽然房地产调控政策开始逐步实施但公司对行业未来前景及市场判断还是比较乐观。公司在当时土地市场竞争激烈的时期内,为了保持公司规模的持续增长,部分区域也顺势追求快速扩张,较高的评估了部分项目的投资收益,以致项目成本较高;当这些项目在之后陆续进入销售阶段时,限售、限价、自持比例等调控要求又进一步压缩了公司售价;2020年初开始随着新冠疫情及后期反复,降低了现场售房到访,为了提升消费者购房需求,公司推出了促销政策,综上原因以致2019年-2021年房地产结算毛利率逐年下滑。

——毛利率下降的整体情况

2021年营业收入前十大结转项目营业收入金额132.68亿元, 占营业收入65%,2021年营业收入前十大结转项目的毛利率仅有13.18%, 较2020年营业收入前十大结转项目的毛利率17.92%,下降了4个多百分点。

公司2021年前十大结转项目毛利情况如下:

项目	区域	2021年收入金额(万元)	2021年成本金额(万元)	2021年结转均价(万元)	2021年单方成本(万元)	2021年毛利率
项目1	华中区域	267,927.76	222,815.46	1.29	1.07	16.84%
项目2	苏沪区域	208,925.40	180,893.25	2.48	2.14	13.42%
项目3	浙江区域	185,031.88	183,611.10	2.06	2.05	0.77%
项目4	华中区域	182,100.23	133,665.99	1.44	1.06	26.60%
项目5	华西区域	109,383.05	89,259.65	1.25	1.02	18.40%
项目6	西南区域	87,608.23	94,837.60	0.81	0.88	-8.25%
项目7	华中区域	80,987.92	68,515.63	0.85	0.72	15.40%
项目8	华中区域	73,330.20	58,515.22	1.17	0.93	20.20%
项目9	华中区域	68,654.51	57,523.64	1.16	0.97	16.21%
项目10	苏沪区域	62,932.17	62,363.80	0.6	0.6	0.90%
合计		1,326,881.35	1,152,001.34	1.29	1.12	13.18%

公司2020年前十大结转项目毛利情况如下:

项目	区域	2020年收入金额(万元)	2020年成本金额(万元)	2020年结转均价(万元)	2020年单方成本(万元)	2020年毛利率
项目1	华中区域	337,226.18	297,570.04	1.24	1.09	11.76%
项目4	华中区域	101,670.04	77,510.28	1.34	1.02	23.76%
项目11	苏沪区域	206,500.76	204,347.86	1.59	1.57	1.04%
项目12	西南区域	190,727.85	155,279.73	1.18	0.96	18.59%
项目13	苏沪区域	196,877.79	146,968.61	3.99	3.14	21.36%
项目14	苏沪区域	173,258.21	142,218.60	2.19	1.8	17.92%
项目15	华西区域	136,608.61	98,025.85	1.01	0.73	28.24%
项目16	西南区域	130,118.40	89,501.67	0.98	0.67	31.22%
项目17	华中区域	106,089.62	69,229.10	1.31	0.86	34.74%
项目18	华中区域	88,418.09	79,884.62	1.41	1.27	9.65%
合计		1,657,495.55	1,360,536.36	1.37	1.13	17.92%

——主要项目下降分析

2021年前十大结转项目中小于2020年主要房地产项目平均毛利率17.92%的主要项目有7个,营业收入96.21亿元,占比47%,主要为苏沪区域的项目2、项目10、浙江区域的项目3,西南区域的项目6及华中区域的项目7、项目1、项目9,我们按区域具体情况、成本及销售情况逐个分析毛利率下降因素。

①苏沪区域的项目2位于上海市奉贤区,项目占地面积6.08万平方米,总建筑面积14.53万平方米,计容面积9.36万平方米。该项目2019年5月获得土地证,2020年4月取得预售许可,21年结转均价为2.48万元,21年结转单方成本2.14万元,毛利率13.42%。该项目存在保障用房及自持用房比例的要求:

配建保障性住房建筑面积应占该出让宗地规划总住宅建筑面积的5.0%以上,上述配建保障性住房按规定无偿移交给奉贤区住房保障机构或者公共租赁住房运营机构,公司实际不承担该项目的运营;

资产负债表日,上表中主要项目已经存在减值迹象,在考虑到房地产政策趋暖和疫情趋稳态势,预计2022年的房地产市场将出现回暖趋势的情况下,公司在对项目进行减值测算中考虑如上因素,并结合主要项目所在位置、周边竞品的可比市场售价、产品业态、楼层、朝向、户型等多种因素确定项目的预计售价,并进行减值测试。

2022年1季度以来市场形势和疫情形态进一步发展的变化,上述项目到访量持续偏低:项目A1-4月仍维持在月均150组的低位; 项目B到访量自2021年的月均660组下降到22年1-4月月均340组;项目E到访量自2021年的月均490组下降到22年1-4月月均300组;项目C及项目D已竣备,剩余未售业态为商业及车位,到访量非常小。主要项目签约预算完成率一半不到,项目C一季度无成交。上述主要项目在2022年2-4月未见企稳迹象,公司综合了各类实际市场信息、以及行业持续延续下行趋势未见企稳的预期等因素,基于会计准则谨慎性原则,采用项目期后售价为依据,结合周边竞品价格情况,进行测算确定存货的可变现净值,并相应补提存货跌价准备11.89亿元。本次及前次存货减值计提均是以当时所获取的确凿证据为基础做出的合理预估,并严格按照企业会计准则规定审慎、充分的计提了相关资产减值准备。该资产负债表日后事项的调整符合企业会计准则的相关规定,且不影响本次和前期资产减值计提的审慎性和充分性。

(3)本次计提应收款信用减值的欠款方情况,包括但不限于欠款方名称,与公司是否存在关联关系,款项性质及账龄,欠款方偿债能力等,说明本次计提减值对象的信用风险较前期业绩预告时变化情况和发生变化的具体时点,前期减值计提是否充分。

如果有客观证据表明某项金融资产已经发生信用减值,则本公司在单项基础上对该金融资产计提减值准备。对于不存在减值客观证据的金融资产,公司信用风险特征划分为不同组合,在组合基础上计提预期信用损失。

本次计提减值较前期业绩预告时发生变化较大的主要是对F公司的其他应收款余额3.70亿元进行单项测试减值准备,补充计提信用减值损失1.17亿元,F公司是一家合营企业,公司对期末金额较大的合营企业的其他应收款,需根据联营企业及合营企业的资产状况和经营状况测算公司期末存货项目可收回金额为基础,测算其他应收款的可收回金额,该项目的主要信息如下:

欠款方名称	关联关系	款项性质	账面余额(亿元)	账龄	欠款方偿债能力	坏账准备(亿元)	其中:本期计提坏账准备(亿元)
F公司	合营企业	关联单位往来款	3.70	0.48亿1年以内 3.22亿2年以上	项目公司亏损,预期2.27亿元无法收回	2.27	1.17

F公司为我司苏沪区域的合营项目,因该项目住宅销售限价原因,2019年已开始出现项目整体亏损,该笔其他应收款在2019年已有减值迹象,并计提坏账准备0.72亿元,至2021年资产负债表日,该项目已存在减值迹象,住宅部分已去化84.70%,剩余1栋高层及地下车位,累计已计提其他应收款坏账准备1.10亿元。

2022年第一季度,受疫情蔓延影响,消费者购房意愿持续走弱,销售量下跌明显,房地产市场整体延续下行趋势。在房地产市场销售下滑压力下,公司综合考虑利润及现金流的权衡,公司在资产负债表日后与有意向的潜在大客户初步协商的存货整体售价较原预估价格有较大变化,公司根据《企业会计准则第 29 号-资产负债表日后事项》相关规定,基于资产负债表日后进一步确凿证据, 公司重新对整个项目的可损情况及未来现金可分回金额进行测算,并调整资产负债表日原确认的其他应收款信用减值损失,补充计提其他应收款信用减值损失1.17亿元。

会计师核查意见:

经核查,我们认为:1、公司将疫情和一季度销售情况作为资产负债表日后调整事项的具体依据,相关会计处理在所有重大方面符合《企业会计准则第 29 号——资产负债表日后事项》相关规定。2、就财务报表整体的公允反映而言,公司存货跌价准备和应收款项坏账准备的计提在所有重大方面符合企业会计准则的相关规定。

二、经营与流动性风险

2、年报显示,2021年,公司营业收入204.63亿元,同比下滑3.80%,销售费用12.34亿元,同比上升28.34%。公司房地产业务以二三线城市发展为主,2019-2021年, 销售毛利率分别为28.65%、20.39%、16.28%,呈持续下行趋势,也是公司盈利大幅下滑的因素之一。请公司补充披露:(1)营业收入下降但销售费用大幅增长的原因及合理性;(2)结合主要项目的成本结构、所在地区的房价变化和项目售价情况等,说明毛利率下行的具体原因,并分析未来是否面临进一步下滑的风险,以及公司拟采取的应对措施。

回复并补充披露:

(1)营业收入下降但销售费用大幅增长的原因及合理性;

公司2021年发生销售费用12.34亿元,同比增加2.73亿元,增长比例28.34%。

销售费用增长的主要原因为项目销售相关的推广宣传、策划代理费及销售渠道费用增加;销售人员的薪酬及其他管理费用的增加。

1)公司项目销售相关的推广宣传、策划代理费及销售渠道等费用21年度发生7.13亿元,同比增长37.10%,增长幅度较大。近年来房地产市场调控日益趋严,再加上新冠疫情的影响,全国房地产销售逐步走弱,为了保持销售规模,提升走访及成交,房企纷纷加大与分销的合作。公司2021年主要结转项目中特别是华中区域的武汉项目, 自2020年武汉新冠疫情的影响,武汉的房地产项目一段时间内施工及销售受较大影响,待疫情逐步好转,为提升消费者信心刺激销售需求,恢复项目热度,公司加大了分销代理及渠道销售。公司华中区域的长沙项目也因市场呈现疲软下滑趋势,项目客户来访受到影响,为提升销售,增加了与分销的捆绑。

公司其他区域部分项目,均因为地方政策调控、疫情管控、项目自身区位及销售竞争等影响,增加分销及渠道销售合作,以致分销费率及佣金代理费上涨明显。为提升公司项目口碑,在下行市场保持销售热度,项目上拓展了宣传方式,线上线下同步展示,提高了宣传频率;针对不同的客户及业主群体,举办各类宣传及促销活动,增加了广告及推广活动费的支出。

2)2021年公司主要在售项目达110个,较2020年主要在售项目约90个增加22%,当期整体费用规模基数同比增加较大, 新开盘项目如项目营销团队的人员相关费用也同比增加,其中销售职工福利薪酬为2.82亿元,同比增长23.11%;售场物业管理,销售人员的差旅、办公等其他费用2.40亿元,同比增长12.56%。

综上所述,公司2021年营业收入虽有下降,但销售费用同比增长,符合房地产市场竞争状况和项目实际情况。

(2)结合主要项目的成本结构、所在地区的房价变化和项目售价情况等,说明毛利率下行的具体原因,并分析未来是否面临进一步下滑的风险,以及公司拟采取的应对措施。

1)房地产行业近三年毛利率下降情况

根据中国证监会房地产业务分类上市公司2019年近5成公司毛利率同比下降;2020年超6成公司毛利率同比下降;2021年超7成公司毛利率同比下降,2021年收入规模较大的部分优质房地产企业的毛利率下降幅度也纷纷达到3个百分点以上。

自2016年至2018年上半年房地产调控政策较为宽松,资金监管政策也相对宽裕,多数房地产企业市场估计较为乐观,大多数发展上升期的房地产企业积极拓展布局,扩大拿地范围及规模,从土地获取的阶段就基本锁定高毛利率。从2018年下半年开始,房地产政策开始持续收紧,"稳地价、稳房价、稳预期"为目标,各地区因城施策陆续出现了限价、限购