证券代码:600208 证券简称:新湖中宝 公告编号:临2022-023

新湖中宝股份有限公司关于回复上海证券交易所关于公司2021年年度报告的信息披露监管工作函的公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,并对其内容的真实、准确和完整承担个别及连带责任。

重要内容提示:

●投资业务情况:公司因投资业务形成较多的金融、股权类资产,包括权益工具投资、债务工具投资和基金及资产管理计划投资等。除与控股股东共同投资的新湖控股外,其他底层资产投向不存在直接或间接流向公司控股股东及其关联方的情况;公司投资规模和收益占比较高,但投资的账面价值、投资收益受底层资产经营情况、股价波动、限售期限等多种因素影响,公司将密切关注投资项目及其底层资产的运行情况,如出现减值风险将严格按照会计准则的要求计提减值,提请投资者注意相关风险。

●项目开发情况:公司房地产项目期末计提的存货跌价准备金额为3.92亿元,主要系天津项目计提减值3.03亿元。公司大多数项目去化良好,售价高于成本,不存在需计提存货跌价准备情况。公司将密切关注项目开发和去化情况,如出现减值风险将严格按照会计准则的要求计提减值,提请投资者注意相关风险。

●其他应收款情况:根据新湖控股企业经营和投资发展的需要,公司与新湖集团向新湖控股按股权比例以借款形式进行共同出资。截至2021年末,公司向新湖控股提供股东借款共28.5亿元,并计提利息6.07亿,新湖集团同期提供给新湖控股股东借款共39.44亿元。上述出资发生在《股票上市规则(2022年1月修订)》等新规(以下简称"2022年新规")颁布之前。2022年新规之后,公司已与新湖控股和新湖集团协商一致,公司不再向新湖控股提供该类借款,自新规颁布之日起三年内新湖控股将以其经营及投资变现现金流优先归还本公司借款。该方案可能受新湖控股投资资产的经营情况和质押等受限情况的影响,请投资者注意投资风险。

公司于近日收到上海证券交易所《关于对新湖中宝股份有限公司2021年年度报告的信息披露监管工作函》(上证公函【2022】0427号)(以下简称"《工作函》"),现将相关问题回复如下:

一、关于投资业务

公司因投资业务而形成较多的金融、股权类资产,具体包括交易性金融资产26.44亿元、其他权益工具投资36.91亿元、其他非流动金融资产52.48亿元、长期股权投资398.94亿元,合计占总资产比重达38.9%。

1、年报显示,公司的交易性金融资产和非流动金融资产以公允价值计量且其变动计入当期损益,其他权益工具投资以公允价值计量且其变动计入其他综合收益,公司未披露前述三类金融资产的构成情况。请公司补充披露:(1)交易性金融资产、其他权益工具投资及其他非流动金融资产的主要构成及收益和风险情况,核实并说明底层资产投向是否直接或间接流向公司控股股东及其关联方;(2)结合各项投资的合同现金流量特征和公司管理金融资产的业务模式,详细说明前述金融工具的分类依据及合理性;(3)本期交易性金融资产、其他非流动性金融资产和其他权益工具投资的购入、出售和重分类情况,本期公允价值变动发生额及与利润表中"公允价值变动损益"、"其他综合收益"等科目的勾稽情况等,并说明主要资产公允价值确认的准确性,包括但不限于计量层次、判断标准和具体依据等。请会计师发表明确意见。

公司回复:

(1) 交易性金融资产、其他权益工具投资及其他非流动金融资产的主要构成及收益和风险情况,核实并说明底层资产投向是否直接或间接流向公司控股股东及其关联方;

交易性金融资产、其他权益工具投资及其他非流动金融资产绝大部分为权益工具投资、债务工具投资和基金及资产管理计划投资,其中权益工具投资包括了对阳光保险集团、中信银行(国际)、浙江浙商产融、盛京银行等的投资,合计收益10,910.74万元;债务工具投资和基金及资产管理计划投资底层资产主要系固定收益类资产、货币类资产及银行存款等,其中以评级在AA+以上的债券类资产为主,本期收益15,021.44万元。目前上述投资均收益稳定,风险可控。不存在直接或间接流向公司控股股东及其关联方的情况。

①交易性金融资产主要构成及收益和风险情况

单位:万元

项目	主要投向	风险情况	期末余额	本期持有期间投资收益	本期处置损益	本期公允价值变动损益
君犀投资基金	固定收益类产品、货币类资产及银行存款等	兑付风险、低风险	155,701.61		165.66	3,889.13
中信·新湖上海棚改契约型基金	上海棚改项目	项目开发风险、低风险	89,000.00	7,095.40		
CTICAPITAL CNCB GLOBAL TOTAL RETURN FUND	货币型基金	汇率风险、低风险	9,624.32	309.98		0.39
CHANGAN VISION TALENTS SPC	公司债券、可转换债券、高收益债券	兑付风险、低风险	8,154.17	322.59	3,606.81	-3,165.23
其他			1,968.44	-94.49	-10.58	78.93
合计			264,448.54	7,633.48	3,761.89	803.22

②其他权益工具投资主要构成及收益和风险情况

单位:万元

项目	期末余额	本期持有期间投资收益	本期处置损益	本期公允价值变动
浙江浙商产融投资合伙企业(有限合伙)	200,000.00	1,177.35		
盛京银行股份有限公司	118,200.00			-21,900.00
重庆中新融辉投资中心(有限合伙)	22,109.58	1,183.07		-7,231.03
其他	28,771.30	1,183.07		
合计	369,080.88	2,360.42		-29,131.03

公司其他权益工具投资中浙江浙商产融投资合伙企业(有限合伙)主要投向拟上市公司股票、非上市公司股权、债权等,重庆中新融辉投资中心(有限合伙)主要投向上市公司股票、非上市公司股权等,上述投资主要存在投资标的股价波动风险和经营风险。公司对盛京银行股份有限公司境内股权投资主要受H股股价波动带来的估值波动风险。

③其他非流动金融资产主要构成及收益和风险情况

单位:万元

项目	期末余额	本期持有期间投资收益	本期处置损益	本期公允价值变动损益
阳光保险集团股份有限公司	189,000.00	5,040.00		
中信银行(国际)有限公司	177,642.83			
金砖丝路(银川)股权投资有限合伙企业	35,785.32			
浙江古纤道新材料股份有限公司	27,000.00			
浙商银行股份有限公司	22,933.68	1,365.80	3,284.87	-4,668.94
宁波鼎晖祁赫投资合伙企业(有限合伙)	18,000.00	617.04		
51 CREDIT CARD INC.	14,185.11			1,453.27
杭州云毅网络科技有限公司	5,000.00	343.93		
深圳云天励飞技术股份有限公司	3,027.60			
杭州相芯科技有限公司	3,000.00			
其他	29,225.73	3,513.58	-92.22	-2,339.97
合计	524,800.27	10,880.35	3,192.65	-5,555.65

公司其他非流动金融资产主要系股权投资,其可能的风险来源主要是被投资企业的经营风险。此外,金砖丝路(银川)股权投资有限合伙企业、宁波鼎晖祁赫投资合伙企业(有限合伙)、浙商银行股份有限公司、51 CREDIT CARD INC.、深圳云天励飞技术股份有限公司等属于公司直接或间接对上市公司股票或拟上市公司股权的投资,该类投资可能存在股价波动风险,及因上市后限售带来的流动性风险等。

(2)结合各项投资的合同现金流量特征和公司管理金融资产的业务模式,详细说明前述金融工具的分类依据及合理性;

根据2017年财政部《企业会计准则第22号-金融工具确认和计量》分类的相关规定,公司根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征,将金融资产划分为以下三类:以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产、以及以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。结合财政部《关于修订印发2019年度一般企业财务报表格式的通知》(财会〔2019〕6号)文件要求,公司对金融工具的列报分类如下:

投资类型	合同现金流量特征	管理金融资产的业务模式	对应报表项目
权益工具投资	不符合"该金融资产的合同条款规定,在特定日期产生的现金流量,仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付"的现金流量特征	主要以出售该金融资产为目标	交易性金融资产、其他非流动金融资产、其他权益工具投资
债务工具投资		主要以收取合同现金流量为目标	交易性金融资产、其他非流动金融资产
基金及资产管理计划投资		既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标	交易性金融资产

上述三类投资均无法通过合同现金流量测试,分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产,在财务报表上根据流动性列报为"交易性金融资产""其他非流动金融资产"报表项目。公司将部分非交易性权益投资工具指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产,在财务报表上列报为"其他权益工具投资"报表项目。

(3)本期交易性金融资产、其他非流动性金融资产和其他权益工具投资的购入、出售和重分类情况,本期公允价值变动发生额及与利润表中"公允价值变动损益"、"其他综合收益"等科目的勾稽情况等,并说明主要资产公允价值确认的准确性,包括但不限于计量层次、判断标准和具体依据等。

本期交易性金融资产、其他非流动金融资产的公允价值变动合计-4,752.43万元,与利润表中"公允价值变动损益"一致;其他权益工具投资的公允价值变动本期所得税前发生额为-29,131.03万元,税后-27,323.27万元,与利润表中"其他综合收益-其他权益工具投资公允价值变动"一致。详见下表:

单位:万元

项目	期初	购入	出售	重分类	公允价值变动发生额	外币财务报表折算差额	期末
交易性金融资产	246,516.57	168,733.18	242,682.30	89,000.00	803.22	2,077.87	264,448.54
其中:君犀投资基金	120,633.29	50,450.00	19,270.81		3,889.13		155,701.61
CHANGAN VISION TALENTS SPC	93,491.50	96,249.16	182,451.03		-3,165.23	4,029.77	8,154.17
中信·新湖上海棚改契约型基金[注]				89,000.00			89,000.00
其他非流动金融资产	721,880.31	12,773.01	107,367.94	-89,000.00	-5,555.65	-7,929.46	524,800.27
其中:北京歌华有线电视网络股份有限公司	16,502.35		14,676.84		-1,825.51		
浙商银行股份有限公司	71,638.47		42,397.75		-4,668.94	-1,638.10	22,933.68
中信信托·信泽债券投资集合资金信托计划	41,616.16		41,616.16				
中信·新湖上海棚改契约型基金[注]	89,000.00			-89,000.00			
其他权益工具投资	371,493.36	27,648.04	929.50		-29,131.03		369,080.88

注:该项投资将于一年内到期,故重分类为交易性金融资产。

公司金融资产公允价值计量分为三个层次:

第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产在活跃市场上未经调整的报价,依据主要是活跃市场公开报价。公司对在各大交易所挂牌上市的股权投资,如对浙商银行股份有限公司、51 CREDIT CARD INC.的H股投资等,采用其计量日市值确认其公允价值。第一层次公允价值计量项目期末公允价值为5.73亿元。

第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产直接或间接可观察的输入值,包括:活跃市场中类似资产的报价;非活跃市场中相同或类似资产的报价;除报价以外的其他可观察输入值等。如公司对君犀投资基金等的基金类投资,根据基金管理公司提供的净值表确认其公允价值;对盛京银行的境内股权投资,采用H股股权作为输入值,并参考同行业A/H股溢价率、非流动性折扣等指标计算确认其公允价值。第二层次公允价值计量项目期末公允价值为34.22亿元。

第三层次输入值是相关资产的不可观察输入值。只有在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下,才使用不可观察输入值。公司对无法获得相同或类似资产可比市场交易价格的产品如对中信银行(国际)有限公司、浙江浙商产融投资合伙企业(有限合伙)、阳光保险集团股份有限公司的股权投资等,以投资成本为基础,并充分考虑减值因素的影响后计算确认公允价值。第三层次公允价值计量项目期末公允价值为75.88亿元。

公司金融资产公允价值计量符合《企业会计准则》的规定,对主要资产公允价值确认准确。公司将密切关注投资产品及其底层资产的运行情况,如出现减值风险将严格按照会计准则的要求计提减值,提请投资者注意相关风险。

会计师核查意见:

经核查,我们认为公司对金融工具的分类合理,符合《企业会计准则》的规定,公司期末对主要资产公允价值确认准确,未发现公司投资的相关底层资产投向有直接或间接流向公司控股股东及其关联方的情况。

2、年报显示,2019-2021年,公司投资收益金额分别为36.44亿元、46.09亿元、35.74亿元,占净利润比重分别为128%、169%、160%。2021年,公司权益法核算的长期股权投资确认投资收益29.09亿元,其中对中信银行的账面投资收益达26.31亿元,其他长期股权投资中除绿城中国、万得信息等少数企业外,20家被投资企业本期亏损,公司对联营企业新湖控股和趣链科技连续两年按权益法确认的投资损失在1亿元左右。公司未对长期股权投资计提减值准备。另外,公司因处置长期股权投资、持有和处置交易性金融金融资产、持有其他权益工具投资等确认相关投资收益。请公司补充披露:(1)结合主要被投资企业的业绩情况、金融类资产的公允价值波动情况、对投资资产的处置情况、分红或派息情况以及公司采用的核算方法等,说明2021年投资收益的具体构成、测算依据;(2)新湖控股和趣链科技近两年业绩和实际经营情况、持续亏损的原因,说明未计提减值的原因及合理性,是否符合企业会计准则的规定,并全面自查其余长期股权投资是否存在减值迹象;(3)结合其他投资品类的实际投入和收益情况、底层资产的经营情况、资金流向等,分析说明其资产质量和减值风险,并进行充分的风险提示。请会计师发表明确意见。

公司回复:

(1)结合主要被投资企业的业绩情况、金融类资产的公允价值波动情况、对投资资产的处置情况、分红或派息情况以及公司采用的核算方法等,说明2021年投资收益的具体构成、测算依据;

公司本期权益法核算的投资收益29.10亿元,其中:中信银行本期营业收入2,045.57亿元,归属于母公司所有者的净利润556.41亿元,当期公司享有其归属于母公司所有者的净利润的份额26.31亿元;绿城中国本期营业收入1,002.40亿元,归属于母公司所有者的净利润44.69亿元,当期公司享有其归属于母公司所有者的净利润的份额3.85亿元;新湖控股本期营业收入74.72亿元,归属于母公司所有者的净利润-1.89亿元,当期公司享有的其归属于母公司所有者的净利润的份额-0.91亿元;趣链科技本期营业收入1.37亿元,归属于母公司所有者的净利润-2.03亿元,当期公司享有的其归属于母公司所有者的净利润的份额-0.99亿元。

公司本期处置长期股权投资产生的投资收益1.18亿元,其中:绿城中国处置对价8.44亿元,处置产生的投资收益-3.19亿元;万得信息处置对价5.79亿元,处置产生的投资收益3.13亿元;趣链科技处置对价1.21亿元,处置产生的投资收益0.75亿元。

2021年度,公司应收被投资企业的分红/派息金额合计12.03亿元,已全部收到,其中计入投资收益的交易性金融资产本期分红/派息金额2.09亿元。

2021年度,公司根据借款协议约定的利率计提借款利息2.75亿元,其中计入投资收益的投资性利息收入2.68亿元,当期已结算利息金额0.25亿元。

公司投资收益的具体构成情况如下:

投资收益明细	测算依据	投资项目	投资收益金额(万元)
权益法核算的长期股权投资收益	被投资单位当期归属于母公司所有者的净利润及公司对被投资单位的持股比例	中信银行股份有限公司	263,105.29
		绿城中国控股有限公司	38,518.86
		万得信息技术股份有限公司	11,052.58
		新湖控股有限公司	-9,065.12
		杭州趣链科技有限公司	-9,911.73
		其他权益法核算长期股权投资	-2,742.00
		小计	290,967.88
处置长期股权投资产生的投资收益	长期股权投资处置对价及账面价值	杭州趣链科技有限公司	7,548.30
		绿城中国控股有限公司	-31,886.87
		万得信息技术股份有限公司	31,327.86
		嘉兴南湖国际实验中学	4,585.17
		其他	237.71
		小计	11,812.17
交易性金融资产在持有期间的投资收益	交易性金融资产本期分红/派息金额	中信·新湖上海棚改契约型基金	7,095.40
		阳光保险集团股份有限公司	5,040.00
		中信信托-信泽债券投资集合资金信托计划	3,038.60
		浙商银行股份有限公司	1,365.80
		其他	1,974.04
		小计	18,513.83
处置交易性金融资产取得的投资收益	交易性金融资产处置对价及账面价值	CHANGAN VISION TALENTS SPC	3,606.81
		浙商银行股份有限公司	3,284.87
		其他	62.86
		小计	6,954.54
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入	其他权益工具投资本期分红/派息金额	宁波钱潮涌鑫投资管理合伙企业(有限合伙)	1,183.07
		浙江浙商产融投资合伙企业(有限合伙)	1,177.35
		小计	2,360.42
投资性利息收入	借款协议约定的利率	新湖控股有限公司	19,507.33
		南通启新置业有限公司	4,043.20
		其他	3,283.55
		小计	26,834.08
合计			357,432.92

(2)新湖控股和趣链科技近两年业绩和实际经营情况、持续亏损的原因,说明未计提减值的原因及合理性,是否符合企业会计准则的规定,并全面自查其余长期股权投资是否存在减值迹象;

新湖控股2020年度、2021年度营业总收入分别为559,152.20万元、747,212.94万元;归属于母公司所有者的净利润分别为-12,991.29万元、-18,885.66万元。新湖控股的主要资产是湘财股份,因其对湘财股份等的投资主要来源于股东借款等债务资金,并因此计提了相应的利息费用,同时由于其来源于湘财股份的会计利润为按其持股比例享有的湘财股份归属于母公司所有者的净利润的份额,持有湘财股份产生的股票增值收益无法在账面体现,故新湖控股近两年归属于母公司的净利润均为负数。因湘财股份市值远大于其净资产,新湖控股对其的投资实际已产生较大增值,且包括湘财股份在内的业务经营良好,故公司未对新湖控股计提减值。

趣链科技2020年度、2021年度营业总收入分别为6,108.36万元、13,717.19万元;归属于母公司所有者的净利润分别为-16,655.04万元、-20,290.40万元。

从发展阶段看,趣链科技系高科技企业且处于业务快速发展的投入期,这个阶段的主要特点是①研发费用较高,2021年研发费用占营业总成本的比重近三成;②规模快速发展导致业务成本和销售费用较高;③股份支付费用较高等。从行业地位看,趣链科技拥有国际领先的国产自主可控技术区块链技术,在行业内具有强大的竞争实力。从业务增长潜力看,其主营业务的毛利率在60%以上,且近几年营收呈翻倍式增长。从市场估值看,其公司价值得到市场认可,2021年最新一轮融资估值为62亿元,公司对其投资的平均估值为26亿元,已获较大增值。综上,趣链科技经营良好,故公司未对趣链科技计提减值。

公司其余长期股权投资主要集中在房地产、高科技、金融服务等行业,被投资单位均正常经营,部分被投资高科技企业估值已有明显增长,未发现存在估值当期大幅度下跌、预计经营绩效低于预期等减值迹象。

(3)结合其他投资品类的实际投入和收益情况、底层资产的经营情况、资金流向等,分析说明其资产质量和减值风险,并进行充分的风险提示。

除长期股权投资外,公司其他投资类型主要有权益工具投资、债务工具投资和基金及资产管理计划投资,其实际投入和收益情况、底层资产的经营情况、资金流向等详见问题一1(1)的回复。该类投资已按照公允价值计量,公允价值计量的层次详见问题一1(3)的回复,其中对于公司无法获得相同或类似资产可比市场交易价格的产品,以投资成本为基础,并充分考虑减值因素的影响后计算确认公允价值,截至报表日已存在的相关经营风险、股价波动风险等减值风险已充分体现。

公司投资业务规模和收益占比较大,其账面价值、投资收益受底层资产经营情况、股价波动、流动性等多种因素影响,公司将密切关注投资项目及其底层资产的运行情况,如未来出现新的减值风险将严格按照会计准则的要求计提减值,提请投资者注意相关风险。

会计师核查意见:

经核查,我们认为公司报告期内确认的投资收益金额准确,确认依据充分;未对新湖控股、趣链科技计提减值准备符合企业会计准则的规定。

二、关于房地产及贸易业务

3、年报显示,2021年末公司存货金额484.66亿元,本期计提存货跌价准备2.34亿元。近三年存货周转天数分别为2620天、2240天和1387天,其中位于上海、杭州、沈阳等地的多个项目在2012年之前开工,但目前仍未竣工。请公司补充披露:(1)结合自身经营战略、项目类型、区位分布等,说明存货开发和去化较慢的原因及合理性,并补充说明主要存量项目近三年的开发进度和去化情况;(2)结合主要项目的投入成本、所在地区的房地产市场情况、周边可比楼盘价格、销售去化情况、减值测试情况等,说明存货跌价准备计提是否充分、合理。请会计师发表明确意见。

公司回复:

(1)结合自身经营战略、项目类型、区位分布等,说明存货开发和去化较慢的原因及合理性,并补充说明主要存量项目近三年的开发进度和去化情况;

房产开发业务主要通过旧城改造及土地招拍挂等形式获取土地,进行开发建设并销售商品房。其中在上海内环核心区域,公司主要通过旧城改造获取土地,从棚户区拆迁直至项目建设并销售完成,历时较一般招拍挂拿地项目长。上述模式造成部分项目前期开发周期较长。另外,杭州、沈阳等地项目规模较大,实施分期滚动开发,总周期略长。但上述地区项目目前均进展顺利,处于正常开发中,且项目之前若干期均已如期交付,完成开发。

地产开发业务主要通过围海造地对土地进行一级开发,以获取地产开发收益。因围海区域面积大、受自然因素影响较大,决定了该类业务开发周期也较长。

公司地产项目预计总投资1,485亿元,截至2021年末,公司累计投入已达到预计总投资的80%,现有大部分项目将在2022-2025年陆续竣工;公司已开盘项目累计去化率超过90%,处于正常水平。

公司主要房地产项目投资进度和累计去化率如下表:

单位:万元

地区	项目	期末存货金额	预计总投资	开发进度(注1)(%)			累计去化率(注2)(%)		
				2019年末	2020年末	2021年末	2019年末	2020年末	2021年末
上海	上海·青蓝国际	553,436.73	1,049,234	75.62	81.07	83.20	84.66	68.59	92.06
	上海·新湖明珠城	566,159.62	1,050,000	77.97	84.56	89.74	98.01	95.56	92.69
	上海·天虹项目	621,636.74	889,505	58.81	62.74	69.93	注3	注3	注3
浙江	杭州·香格里拉	153,036.52	521,698	71.70	78.69	86.56	96.88	99.02	98.48
	乐清·金溪花园	209,143.61	280,623	-	57.94	74.93	-	-	86.53
	平阳·曦湾春晓城	867,970.83	2,471,336	29.96	32.29	35.16	注3	注3	56.03
江苏	南通·海上明珠城	374,994.82	706,000	30.69	44.86	54.63	42.15	54.94	50.87
沈阳	沈阳·仙林金谷	135,312.32	294,000	38.84	50.28	58.39	80.81	66.74	70.07
	沈阳·新湖湾	91,166.66	230,000	35.28	45.04	52.03	79.63	71.05	45.48
合计		3,572,856.85	7,492,396	48.87	56.54	62.00	86.70	81.25	78.34

注1:开发进度=当期期末累计已投入/预计总投资

注2:累计去化率=当期期末累计销售面积/当期期末累计取得预售证面积

注3:该房地产开发项目处于开发前期阶段,尚未开始预售

(2)结合主要项目的投入成本、所在地区的房地产市场情况、周边可比楼盘价格、销售去化情况、减值测试情况等,说明存货跌价准备计提是否充分、合理。

公司房地产项目期末计提的存货跌价准备金额为39,212.89万元,占房地产类别存货总金额的比重0.8%,主要系天津项目计提减值,以及部分项目的车位储藏室计提减值。除上述项目外,公司大多数项目去化良好,售价高于成本,2021年地产业务结算毛利率为26.99%,不存在需计提存货跌价准备情况。

单位:万元/平米、万元

主要房地产项目	房地产所在地区	周边可比楼盘价格	单位成本	累计去化率(%)	期末账面减值金额
天津·香格里拉	天津	0.55	0.73	80.26	7,231.83
天津·义乌商贸城	天津	0.38	0.48	39.87	23,086.72

报告期末,公司对各项开发成本和开发产品进行减值测试,将开发成本和开发产品可变现净值与账面价值进行比较,确定相应的存货跌价准备金额。可变现净值等于存货完工时估计的售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。在确定可变现净值时使用的参数主要包括存货估计的售价、至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关的税费。其中,对已签约的存货,按照实际签约的售价进行确认;对未签约的存货,参考本项目近期销售均价或该地区周边可比楼盘销售价格得出。对未完工项目,预计的成本依据该项目的实际完工进度、实际发生的成本、以及预计总成本综合计算得出项目至完工状态时将要发生的成本。预计的销售费用根据历史数据得出各项目的销售费用占收入百分比计算得出。相关的税费根据项目所在地区的相关税收政策规定按预计的售价计算得出。

公司对存货采取的上述减值计提方法、计算过程符合会计准则相关规定,公司已充分、合理地计提了存货跌准备。公司将密切关注项目开发和去化情况,如出现减值风险将严格按照会计准则的要求计提减值,提请投资者注意相关风险。

会计师核查意见:

经核查,我们认为新湖中宝公司截至2021年12月31日计提的存货跌价准备是充分、合理的。

4、年报显示,2021年公司商业贸易业务收入32.29亿元,毛利率0.5%,公司在年报中对贸易业务信息披露较少。请公司补充披露:(1)商业贸易业务的主要情况,包括但不限于开展时间和背景,具体业务模式和涉及的主要贸易产品,主要客户及供应商的基本信息及其与上市公司及控股股东的关联关系、近三年的交易金额和实际款项收付情况等;(2)贸易业务收入确认采用总额法或净额法及具体依据,并说明是否符合《企业会计准则》以及《监管规则适用指引——会计类第1号》的规定;(3)对比贸易业务和公司整体的毛利率水平,说明开展贸易业务的必要性,是否有利于提升公司核心竞争力。请会计师对上述问题(1)(2)发表明确意见。

公司回复:

(1)商业贸易业务的主要情况,包括但不限于开展时间和背景,具体业务模式和涉及的主要贸易产品,主要客户及供应商的基本信息及其与上市公司及控股股东的关联关系、近三年的交易金额和实际款项收付情况等;

公司的商业贸易业务持续时间已近十五年,系为满足公司日常经营需求而进行,已形成成熟的低风险运营模式,对公司营业收入有稳定贡献,有利于优化经营性现金流,拓展融资渠道。主要贸易产品为建筑及装饰材料、化工产品、贵金属及有色金属等。

公司开展的贸易业务模式主要是仓单贸易,以仓单过户形式完成货物交割,不涉及期货交易,具体业务模式为:公司与供应商签订采购合同,全额支付货款并取得存放于仓储公司的仓库中的采购商品的货权;与客户签订销售合同后,公司依据签订的销售合同,以传真件、邮件形式向仓储公司出具提货单,由仓储公司过户或者使用数字证书在其网上的仓储服务平台中自行过户,公司与客户依据合同约定价格进行全额结算并开票。

公司近三年前五名客户和供应商与上市公司及控股股东的均不存在关联方关系,且均已经钱货两清。近三年主要贸易客户和供应商交易情况如下:

单位	成立时间	经营范围	与上市公司及控股股东的关联关系	近三年交易金额(含税,万元)	主要产品	实际款项收付情况
主要贸易客户						
宁波鑫煜智能科技有限公司	2017/12/21	金属材料销售等	非关联方	253,802.97	铅锭、电解铜、锌锭	已收全款
杭州金卡列进出口有限公司	2013/8/30	销售:金属材料、橡胶制品、燃料油、润滑油、汽车配件、塑料原及产品、化工原料及产品(除危险化学品及易制毒化学品)等	非关联方	141,786.14	铅锭、电解铜、锌锭	已收全款
浙江晴朗智能科技有限公司	2017/3/3	销售:化工原料(除化学危险品及易制毒化学品)、金属材料、橡胶原料及制品等	非关联方	138,536.77	铅锭、电解铜、锌锭	已收全款
上海黄金交易所	2002/2/6	提供黄金、白银、铂的交易场所、设施和服务,设计交易合同,组织监督交易、结算和交割,提供信息、咨询、培训。	非关联方	80,916.70	黄金	已收全款
浙江哈外贸易有限公司	2018/1/18	化工产品销售(不含许可类化工产品);金属材料销售;珠宝首饰批发;塑料制品销售;橡胶制品销售等	非关联方	74,550.24	铅锭、铜锭、锌锭	已收全款
主要贸易供应商						
浙江晨鹰军泰科技有限公司	2010/6/11	日用橡胶制品研发、销售;金属材料(不含危险品)、化工产品(不含危险化学品、易制毒化学品、监控化学品、爆炸物品)销售等	非关联方	242,498.45	铅锭、电解铜、铜锭、锌锭	全部付讫
宁波联贡贸易有限公司	2018/1/18	金属材料、橡胶制品、塑料原料及产品、化工原料及产品(除危险化学品及易制毒化学品)的批发、零售及网上销售等	非关联方	203,301.61	铅锭、电解铜、锌锭	全部付讫
永康鸿涛农业科技有限公司	2017/7/10	纺织品、建筑装饰材料(不含仓储、危险物品)、金属材料(不含危险品)、日用橡胶制品、日用塑料制品、化工产品(不含危险化学品、易制毒化学品、监控化学品、爆炸物品)、初级食用农产品销售等	非关联方	114,488.48	铅锭、电解铜、铜锭、锌锭	全部付讫
温州迪若泰贸易有限公司	2018/1/18	石油制品销售(不含危险化学品);橡胶制品销售;塑料制品销售;煤炭及制品销售;化工产品销售(不含许可类化工产品);五金产品批发;有色金属合金销售等	非关联方	100,585.02	铅锭	全部付讫
浙江自贸区银舟商贸有限公司	2018/8/20	化工产品销售(不含许可类化工产品);汽车零配件批发;其他化工产品批发;塑料制品销售;金属制品销售;仪器仪表销售;办公设备销售等	非关联方	87,142.10	电解铜	全部付讫

(2)贸易业务收入确认采用总额法或净额法及具体依据,并说明是否符合《企业会计准则》以及《监管规则适用指引——会计类第1号》的规定;

根据《企业会计准则第14号——收入》第三十四条规定:企业应当根据其在向客户转让商品前是否拥有对该商品的控制权,来判断其从事交易时的身份是主要责任人还是代理人。企业在向客户转让商品前能够控制该商品的,该企业为主要责任人,应当按照已取得或应收对价总额确认收入;否则,该企业为代理人,应当按照预期有权收取的佣金或手续费的金额确认收入,该金额应当按照已收或应收对价总额扣除应支付给其他相关方的价款后的净额,或者按照既定的佣金金额或比例等确定。

公司开展的贸易业务模式主要是仓单贸易,以仓单过户形式完成货物交割。公司在贵金属及有色金属、化工产品贸易业务中,承诺向客户提供代表提货权的仓单,在仓单转让客户之前,公司先控制了该仓单,承担了该商品的存货风险。从客户的角度看,公司是其供应商并承担提供商品的主要责任。另外,公司对商品的交易价格是通过双方洽谈确定的公允价格,公司有权自主决定所交易商品的价格。综上所述,公司在向客户转让商品前拥有对商品的控制权,采用总额法确认收入符合《企业会计准则》以及《监管规则适用指引——会计类第1号》的规定。

会计师核查意见:

经核查,我们认为公司的贸易业务收入确认采用总额法符合《企业会计准则》以及《监管规则适用指引——会计类第1号》的规定。

(3)对比贸易业务和公司整体的毛利率水平,说明开展贸易业务的必要性,是否有利于提升公司核心竞争力。

公司回复:

公司多年来坚持稳健经营的风格,在地产业务之外,一直进行多个领域的探索。公司整体毛利率21.20%,商业贸易毛利率0.50%,对公司利润贡献有限。但商业贸易业务开展时间已近十五年,对公司营业收入有稳定贡献,且该类业务开展至今未发生货物采购、交付及货款回收的风险,经营情况稳定安全,故一直存续。近几年,商业贸易业务占比约20%,未来,公司将根据业务情况谨慎决策该项业务的开展。

三、关于流动性及其他

5、根据年报,2021年末公司融资总额428.09亿元。根据资产负债表,公司短期借款、一年内到期的非流动负债、长期借款和应付债券等有息负债合计396.56亿元。2021年末货币资金165.34亿元,剔除受限部分38.96亿元后尚不能完全覆盖短期有息负债,全年利息收入约1.40亿元,初步测算存款平均利率约0.84%。请公司补充披露:(1)融资总额大于有息负债合计金额的原因,差异部分对应的会计科目及其金额;(2)结合年内货币资金的平均规模和利率水平,说明利息收入偏低的原因及合理性;(3)结合公司目前的负债规模与结构、货币资金情况、项目储备、销售及回款情况、融资能力等,分析公司的债务风险,及拟采取的应对措施。

公司回复:

(1)融资总额大于有息负债合计金额的原因,差异部分对应的会计科目及其金额;

公司短期借款、一年内到期的非流动负债、长期借款和应付债券等有息负债金额合计393.57亿元,计提利息等2.99亿元,报表金额396.56亿元。此外公司有息负债还包括应付票据3.02亿,非流动负债31.5亿(系下属子公司股权收益权或债权转让类融资),公司有息负债总计428.09亿元,与公司披露的融资总额一致。

(2)结合年内货币资金的平均规模和利率水平,说明利息收入偏低的原因及合理性;

为保证货币资金的流动性,公司活期存款较多,占货币资金总额比例约74%,除下述外币存款外,其余公司活期存款中约90%均与银行签订了协定存款利率,利率在1%-1.5%之间,符合市场正常水平。

①年内货币资金平均规模约为140亿,全年利息收入1.4亿,存款平均利率约为1%。

②公司境外子公司香港新湖的货币资金主要为外币并存放在境外,由于境外存款利率较低,香港新湖全年货币资金折算后平均规模约为人民币27亿(因境外融资而形成,主要用于境外投融资业务周转),全年利息收入仅11万,剔除该影响后,公司货币资金平均规模约为113亿,利率约为1.24%。

③本期项目贷款暂未使用的资金产生的利息收入1651万,该部分利息收入冲减利息资本化支出,未能体现在利息收入中。考虑该部分资本化的利息收入,存款利率约为1.39%。

综上,剔除外币存款后,公司其余存款平均利率约为1.39%,整体利息收入较为合理。

(3)结合公司目前的负债规模与结构、货币资金情况、项目储备、销售及回款情况、融资能力等,分析公司的债务风险,及拟采取的应对措施。

公司现有债务主要为银行借款、信托贷款、公司债券等,上述债务主要用于补充流动资金、日常经营周转和项目