股票代码:000620 股票简称:*ST新联 公告编号:2023-056

新华联文化旅游发展股份有限公司关于公司涉及诉讼的公告

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

新华联文化旅游发展股份有限公司(以下简称“公司”)近日收到《民事起诉状》,陵水黎族自治县农村信用合作联社、三亚农村商业银行股份有限公司、琼海市农村信用合作联社、东方市农村信用合作联社、儋州市农村信用合作联社、海口市农村信用合作联社将公司及公司下属全资子公司北京新华联置地有限公司(以下简称“新华联置地”)、公司控股子公司海南新华联文化旅游发展有限公司(以下简称“海南新华联”)起诉至海南省第一中级人民法院,现将有关事项公告如下:

一、有关本案的基本情况

(一)当事人

原告一:陵水黎族自治县农村信用合作联社

原告二:三亚农村商业银行股份有限公司

原告三:琼海市农村信用合作联社

原告四:东方市农村信用合作联社

原告五:儋州市农村信用合作联社

原告六:海口市农村信用合作联社

被告一:海南新华联文化旅游发展有限公司

被告二:新华联文化旅游发展股份有限公司

被告三:北京新华联置地有限公司

(二)诉讼事由

海南新华联于2016年12月与原告签署《海南省农村信用社固定资产贷款合同》及《信贷资产转让协议》,原告向海南新华联发放贷款,贷款本金为人民币5亿元。由于海南新华联和原告就欠款偿还存在争议,原告起诉至海南省第一中级人民法院,要求海南新华联偿还欠款及相关费用,要求公司及新华联置地承担相应的责任。

(三)主要诉讼请求

1、依法判令海南新华联向六原告偿还借款本金4.47亿元及相关费用;

2、依法判令六原告对海南新华联提供的抵押物及新华联置地提供的质押物享有优先受偿权;

3、依法判令公司对海南新华联的全部债务承担连带清偿责任;

4、本案案件受理费、公告费等费用由被告承担。

二、判决或裁决情况

本次诉讼尚未开庭审理。

三、简要说明是否有其他尚未披露的诉讼仲裁事项

截至本公告日,公司发生的其他尚未披露的未达到披露标准的诉讼事项涉及总金额合计1,944.86万元,占公司最近一期经审计净资产绝对值的2.62%。

除此之外,公司及控股子公司没有应披露而未披露的其他重大诉讼、仲裁事项。

四、本次公告的诉讼、仲裁对公司本期利润或期后利润的可能影响

鉴于上述案件尚未开庭审理,其对公司本期利润或期后利润的影响存在不确定性,公司将依据有关会计准则的要求和实际情况进行相应的会计处理。公司及子公司也将积极与原告及相关方进行沟通,争取获得原告谅解、达成和解,同时将积极筹措还款资金,力争妥善解决上述诉讼事宜。敬请广大投资者注意投资风险。

五、备查文件

《民事起诉状》。

特此公告。

新华联文化旅游发展股份有限公司董事会
2023年5月24日

股票代码:000620 股票简称:*ST新联 公告编号:2023-057

新华联文化旅游发展股份有限公司股票交易异常波动公告

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。

一、股票交易异常波动的情况介绍

新华联文化旅游发展股份有限公司(股票简称:*ST新联,股票代码:000620,以下简称“公司”)股票于2023年5月22日、23、24日连续三个交易日内收盘价格涨幅偏离值累计超过12%,根据《深圳证券交易所交易规则》的有关规定,属于股票交易异常波动。

二、公司关注、核实的情况说明

针对公司股票异常波动的情况,公司董事会对有关事项进行了核查,有关情况说明如下:

(一)公司前期披露的信息未发现需要更正、补充之处。

(二)公司未发现近期公共传媒报道了可能或已经对公司股票交易价格产生较大影响的未公开重大信息。

(三)除公司前期已公告的法院诉讼可对公司启动预重整相关事项外,公司未发现近期公司经营情况及内外部经营环境发生或预计将要发生重大变化。

(四)除公司前期已公告信息外(包括但不限于控股股东增持公司股份计划,详见公司于2023年5月20日披露的2023-052号《关于控股股东计划增持公司股份的公告》),经向公司管理层、控股股东及实际控制人询问,公司、控股股东和实际控制人不存在关于公司的应披露而未披露的重大事项,或处于筹划阶段的重大事项。

(五)经向公司控股股东、实际控制人询问,股票异常波动期间控股股东、实际控制人未买卖公司股票。

三、不存在应披露而未披露信息的声明

公司董事会确认,公司目前没有任何根据《深圳证券交易所股票上市规则》等有关规定应予以披露而未披露的重大事项或与该事项有关的筹划、商谈、意向、协议等;董事会也未获悉公司有根据《深圳证券交易所股票上市规则》等有关规定应予以披露而未披露的、对公司股票及其衍生品种交易价格产生较大影响的信息;公司前期披露的信息不存在需要更正、补充之处。

四、风险提示

(一)经自查,公司不存在违反信息公平披露的情形。

(二)公司于2023年4月29日披露《2022年年度报告》。根据《深圳证券交易所股票上市规则》(2023年修订)的相关规定,因公司2022年经审计的期末净资产为负值;另因公司最近三个会计年度扣除非经常性损益前后净利润孰低者均为负值,且2022年度审计报告显示公司持续经营能力存在不确定性,深圳证券交易所已对公司股票交易实施退市风险警示及其他风险警示。

(三)公司以不能按时清偿到期债务且明显缺乏清偿能力,但具有重整价值为由,向有管辖权的人民法院(以下简称“法院”)申请对公司进行重整及预重整。截至本公告披露日,法院已决定对公司启动预重整,并已指定临时管理人(详见公司分别于2023年4月19日、2023年5月19日披露的2023-025、051号公告)。根据《深圳证券交易所股票上市规则(2023年修订)》9.4.3条的相关规定,若法院依法受理公司重整申请,深圳证券交易所将对公司股票交易叠加实施退市风险警示。如法院正式受理公司的重整申请,公司可能存在因重整失败而被宣告破产的风险。如果公司被宣告破产,公司将被实施破产清算,根据《股票上市规则》第9.4.17条的规定,公司股票将面临被终止上市的风险。

(四)公司董事会郑重提醒广大投资者:《中国证券报》、《证券时报》和巨潮资讯网(http://www.cninfo.com.cn)为公司选定的信息披露媒体,公司所有信息均以在上述指定报刊、媒体刊登的正式公告为准,请广大投资者理性投资,注意投资风险。

特此公告。

新华联文化旅游发展股份有限公司董事会
2023年5月24日

股票代码:000620 股票简称:*ST新联 公告编号:2023-058

新华联文化旅游发展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

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。

新华联文化旅游发展股份有限公司(以下简称“公司”)于2023年5月10日收到深圳证券交易所上市公司管理一部下发的《关于对新华联文化旅游发展股份有限公司2022年年报的问询函》(公司部年报问询函(2023)第91号,以下简称“问询函”),公司对相关问题进行了认真分析、核实,现将公司对问询函的回复公告如下:

1.你公司于2023年4月19日披露的《2022年度业绩预告修正公告》(以下简称《公告》)显示,公司因对2022年末长期股权投资计提资产减值损失8.8亿元,导致报告期末净资产为负。你公司股票已于2023年5月5日被实施退市风险警示。你公司分别于2022年11月4日及2022年11月30日披露的《关于参股公司股票将被司法拍卖的提示性公告》《关于参股公司股票司法拍卖被撤回的公告》显示,北京市第三中级人民法院拟于2022年12月5日至6日拍卖你公司持有的长沙银行股份有限公司(以下简称“长沙银行”)股份,但申请人撤回相关拍卖申请。你公司于2023年1月12日披露的《关于参股公司股票将被司法拍卖的提示性公告》显示,你公司持有的长沙银行股份拟于2023年2月13日至14日重新拍卖。

你公司于2023年4月29日披露的《关于对深圳证券交易所关注函的回复公告》(以下简称《回函》)显示,你公司认为公司持有的长沙银行股票被司法拍卖的事项在资产负债表日存在,但后续是否会重新恢复司法拍卖尚存在重大不确定性,资产负债表日后司法拍卖成交的情况提供了新的或进一步证据,故根据上述事项及资产负债表日后事项准则判断,该事项为资产负债表日后调整事项,并对持有的长沙银行长期股权投资计提大额减值。根据《回函》,你公司根据拍卖成交价和剩余股权出售市价之和低于长沙银行账面成本的金额计提长期股权投资减值准备。请你公司:

(1)结合《企业会计准则第29号——资产负债表日后事项》第二条中关于资产负债表日后调整事项及非调整事项的定义,以及第五条、第六条所列的相关情形,说明你公司持有的长沙银行股份拍卖申请在报告期末已被撤销,相关股份于2023年才重新拍卖的事实,是否满足“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”,相关拍卖事项是否为资产负债表日后发生的新事项。

回复:

①《企业会计准则第29号——资产负债表日后事项》准则相关规定

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。

资产负债表日后事项包括资产负债表日后调整事项和资产负债表日后非调整事项。

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。

资产负债表日后非调整事项,是指表明资产负债表日后发生的情况的事项。

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:

(一)资产负债表日后诉讼案件结案,法院判决证实了企业在资产负债表日已经存在现时义务,需要调整原先确认的与该诉讼案件相关的预计负债,或确认一项新负债。

(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。

(三)资产负债表日后进一步确定了资产负债表日前购入资产的成本或售出资产的收入。

(四)资产负债表日后发现了财务报表舞弊或差错。

第六条企业发生的资产负债表日后非调整事项,不应当调整资产负债表日的财务报表。

②公司分别于2022年11月4日及2022年11月30日在《中国证券报》《证券时报》及巨潮资讯网披露了《关于参股公司股票将被司法拍卖的提示性公告》(公告编号:2022-078)及《关于参股公司股票司法拍卖被撤回的公告》(公告编号:2022-085),应中国华融资产管理股份有限公司(以下简称“华融资产”)的申请,北京市第三中级人民法院拟于2022年12月5日上午10点至2022年12月6日上午10点止(延时除外)在北京产权交易所对公司全资子公司湖南新华联建设工程有限公司(以下简称“湖南华建”)持有的长沙银行的139,157,122股股票进行司法拍卖,后由于申请人申请,上述拍卖被撤回。

2023年1月12日公司发布《关于参股公司股票将被司法拍卖的提示性公告》(公告编号:2023-004),公司收到北京市第三中级人民法院通知,上述股票被恢复处置,北京市第三中级人民法院将于2023年2月13日上午10点至2023年2月14日上午10点止(延时除外)在北京产权交易所进行第一次网络司法拍卖。

2023年2月14日,北京产权交易所北交互联网络司法拍卖平台发布《网络竞价成功确认书》,竞买人长沙市投资控股有限公司以最高价竞得标的资产,拍卖成交价为1,005,668,141.72元;同时,公司于2月15日发布《关于参股公司股票被司法拍卖的进展公告》(公告编号:2023-010)。2023年3月15日,公司发布《关于参股公司股票被司法拍卖的进展公告》(公告编号:2023-016),公司收到北京市第三中级人民法院《执行裁定书》;2023年3月31日,公司发布《关于参股公司股票被司法拍卖的进展公告》(公告编号:2023-018),上述股份已完成过户手续。

公司持有的长沙银行股份拍卖申请在报告期末已被撤拍,该撤拍事项仅为中止执行,华融资产可以依据强制执行程序依法向法院申请恢复执行并重新启动拍卖,故该司法拍卖事项在资产负债日存在,但华融资产是否会启动以及何时启动拍卖存在重大不确定性。相关股份于2023年重新拍卖,申请方、申请事由及申请依据均与前次拍卖事项一致,因此本次拍卖事项是前次拍卖事项的延续,不属于资产负债表日后发生的新事项,依据资产负债表日后事项准则判断属于“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”。基于准则规定,公司认为该事项为资产负债表日后调整事项,并据此计提了报告期末长期股权投资减值准备。

综上所述,该拍卖事项满足“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”,不属于资产负债表日后发生的新事项。

(2)请详细说明你公司在业绩预告时点及业绩预告修正时点(或年报披露时点)对持有的长沙银行长期股权投资的减值测试计算过程,特别是对其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的确认过程和金额,以及两次测算涉及的重要假设、关键参数的差异情况,并说明对未来现金流量的预测是否符合《企业会计准则第8号——资产减值》第十二条“预计资产的未来现金流量,应当以资产的当前状况为基础,不应当包括与将来可能会发生的、尚未作出承诺的重组事项或者与资产改良有关的预计未来现金流量”等相关要求。

回复:

①业绩预告时点

ⅰ、《企业会计准则第8号——资产减值》相关规定

第四条 企业应当在资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象。

因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产,无论是否存在减值迹象,每年都应当进行减值测试。

第五条 存在下列迹象的,表明资产可能发生了减值:

(一)资产的市价当期大幅度下跌,其跌幅明显高于因时间的推移或者正常使用而预计的下跌。

(二)企业经营所处的经济、技术或者法律等环境以及资产所处的市场在当期或者将在近期发生重大变化,从而对企业产生不利影响。

(三)市场利率或者其他市场投资报酬率在当期已经提高,从而影响企业计算资产预计未来现金流量现值的折现率,导致资产可收回金额大幅度降低。

(四)有证据表明资产已经陈旧过时或者其实体已经损坏。

(五)资产已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置。

(六)企业内部报告的证据表明资产的经济绩效已经低于或者将低于预期,如资产所创造的净现金流量或者实现的营业利润(或者亏损)远远低于(或者高于)预计金额等。

(七)其他表明资产可能已经发生减值的迹象。

ⅱ、根据资产减值准则规定,公司在资产负债表日持有的长沙银行股权投资不存在减值迹象,故未进行减值测试。

长沙银行近五年的业绩以及现金分红情况如下:

项目	2022年度	2021年度	2020年度	2019年度	2018年度
营业收入(万元)	2,286,761.40	2,086,784.80	1,802,214.50	1,701,693.80	1,394,082.60
归母净利润(万元)	681,125.50	630,437.60	556,051.70	525,855.80	457,771.30
营业收入增长率(%)	9.58%	15.79%	5.91%	22.07%	14.95%
归母净利润增长率(%)	8.04%	13.38%	5.74%	14.87%	14.87%
现金分红(元/股)	0.35	0.35	0.32	0.32	0.28

长沙银行2022年实现归母净利润681.11亿元,同比增长8.04%;营业收入228.68亿元,同比增长9.58%;且上市以来,长沙银行每年度都进行现金分红。截至2022年12月31日,公司全资子公司湖南华建持有的长沙银行业绩持续增长,具有较强的盈利能力,不存在减值迹象,公司根据资产减值准则规定未进行减值测试。

经查询长沙银行前十大股东,其中湖南友谊阿波罗股份有限公司(股票代码:002277)对持有的长沙银行股票采用权益法核算,在持有期间亦未计提减值准备。

长沙银行股票在2023年1月被重新拍卖后,该拍卖依然存在撤拍或流拍的可能,该事项具有重大的不确定性,故公司在业绩预告日未考虑该事项的影响,但公司已在相关临时公告中进行了风险提示。

②业绩修正时点(或年报披露时点)

在业绩预告修正时点(或年报披露时点),长沙银行股票已经被拍卖并成交,该事项的不确定性已经消除,资产负债表日后恢复司法拍卖及成交的情况提供了新的或进一步证据,满足了《企业会计准则第29号——资产负债表日后事项》规定的“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”的情形。

因长沙银行股权拍卖已成交,拍卖价即为可回收金额。因此,依据资产减值准则的相关规定,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。

本次拍卖前,公司持有长沙银行股权权益法核算的账面金额为1,892,364,248.78元,每股账面成本为13.49元/股,股票数量140,277,001股,占长沙银行总股本的3.49%。本次拍卖139,157,122股,占长沙银行总股本的3.46%,拍卖成交价7.227元/股,拍卖取得价款1,005,668,141.72元,剩余股数1,119,879股,占长沙银行总股本的0.03%,拍卖后公司不再对长沙银行具有重大影响,因此剩余股权的核算方法由权益法改为公允价值核算,长沙银行拍卖日的股票收盘价为7.52元/股,剩余股权拍卖日的市价为8,421,490.08元。拍卖价(1,005,668,141.72元)和拍卖日市价(8,421,490.08元)之和低于长沙银行的账面成本(1,892,364,248.78元),因此,根据拍卖价和拍卖日市价之和低于长沙银行的账面成本的金额计提长期股权投资减值准备。

综上所述,公司计提资产减值准备符合企业会计准则的规定。

(3)《回函》显示,截至2022年12月31日,长沙银行业绩持续增长,具有较强的盈利能力,公司计划长期持有长沙银行股票,长期股权投资不存在减值迹象,故未计提资产减值。请说明你公司对上述长期股权投资计提大额减值的情况是否与《回函》披露内容相互矛盾,并结合近三年长沙银行的经营业绩等,说明相关长期股权投资以前年度是否存在减值迹象,是否存在报告期集中计提减值的情形。

回复:

司法拍卖成交前,结合问题(2)的回复,长沙银行历年业绩持续增长,具有较强的盈利能力,且持有期间每年进行现金分红,长期股权投资不存在减值迹象,考虑到长沙银行的业绩情况及司法拍卖的重大不确定性,故公司在资产负债表日未考虑资产减值影响,符合《企业会计准则第8号——资产减值》的规定。

司法拍卖成交后,司法拍卖的不确定性已经消除,资产负债表日后恢复司法拍卖及成交的情况提供了新的或进一步证据,满足了《企业会计准则第29号——资产负债表日后事项》规定的“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。”情形,故公司根据准则规定,对长沙银行股权计提了减值准备。

综上所述,公司对上述长期股权投资计提大额减值的情况与《回函》披露内容不矛盾。相关长期股权投资以前年度不存在减值迹象,不存在报告期集中计提减值的情形。

(4)你公司于业绩预告修正同日披露了《关于拟向法院申请重整及预重整的公告》。请你公司董事会、监事会等全面核查是否存在通过计提大额资产减值损失配合推进破产重整的情形。

回复:

公司计提资产减值损失是依据相关准则进行的;而公司拟向法院申请重整及预重整是因为公司不能清偿到期债务且明显缺乏清偿能力,但具有重整价值,因此由董事会作出决议并提请股东大会批准后向法院递交申请,能否被法院裁定受理以及具体时间尚存在不确定性。公司计提资产减值损失不是《中华人民共和国企业破产法(试行)》所规定的进行重整的必要条件,二者没有必然联系。公司依据准则规定计提资产减值损失后,公司净资产由正值转为负值,公司股票交易已被交易所实施退市风险警示,极大减少了公司引进战略投资人及破产重整的时间窗口,对公司推进破产重整带来不利影响。

故公司不存在计提大额资产减值损失配合推进破产重整的情形。

请年审机构对上述问题(1)至(3)核查并发表意见如下:

回复:

公司年审会计师事务所对上述事项进行了核查,并发表意见如下:

“一、针对上述事项,我们实施的核查程序如下:

(1)获取了公司提供的关于持有的长沙银行股权被司法拍卖并成交事项会计处理及判断依据的说明、司法拍卖披露公告等资料,对照《企业会计准则第29号——资产负债表日后事项》的相关规定,检查公司会计处理及判断依据是否符合企业会计准则的规定;

(2)获取了公司提供的长期股权投资减值测试计算表,对公司计提长期股权投资相关减值损失的主要测试过程进行了复核,检查公司减值损失计提是否合理合规;

(3)获取了公司司法拍卖成交结果数据、长沙银行已公告年报及业绩快报数据等资料,对公司计提长期股权投资相关减值损失相关参数进行了复核,检查公司减值损失计提金额是否准确;

(4)履行了事务所内部技术咨询程序。

二、核查结论

我们认为公司持有的长沙银行股份拍卖申请在报告期末已被撤拍,只是中止司法拍卖,司法拍卖的事项及风险在资产负债表日存在,但后续是否会重新恢复司法拍卖以及何时重新恢复司法拍卖尚存在重大不确定性,资产负债表日后恢复司法拍卖及成交的情况提供了新的或进一步证据,故根据上述事项及资产负债表日后事项准则判断,该事项符合《企业会计准则第29号——资产负债表日后事项》第二条中关于资产负债表日后调整事项的定义,以及第五条第二款“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。”的情形,公司作为资产负债表日后调整事项,符合《企业会计准则第29号——资产负债表日后事项》规定。根据拍卖事项是一个资产负债表日已存在事项的延续,不属于资产负债表日后发生的新事项。

司法拍卖成交前,长沙银行历年业绩较好且持续增长,具有较强的盈利能力,长期股权投资不存在减值迹象,考虑到长沙银行的业绩情况及司法拍卖的重大不确定性,故公司未计提资产减值,符合《企业会计准则第8号——资产减值》的规定。

司法拍卖成交后,司法拍卖的不确定性已经消除,资产负债表日后恢复司法拍卖及成交的情况提供了新的或进一步证据,满足了《企业会计准则第29号——资产负债表日后事项》规定的“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。”情形,故公司对上述长期股权投资计提大额减值的情况与《回函》披露内容并不矛盾,公司不存在报告期集中计提减值的情形。

综上,我们认为公司的会计处理,符合企业会计准则规定。”

2.年报显示,你公司报告期实现营业收入52.53亿元,同比下降38.91%,实现归属于上市公司股东的净利润(以下简称“净利润”)及归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润(以下简称“扣非后净利润”)分别为-34.16亿元、-30.75亿元,同比亏损收窄。报告期主营业务为房地产业务及文旅综合业务,毛利率分别为36.65%、-59.3%,较上年同期分别增加10.19个百分点、下降31.81个百分点。2022年计提存货跌价损失及合同履约成本减值损失同比大幅下降,2021年、2022年分别计提7.78亿元、7,883.62万元。请你公司:

(1)区分业务板块,并结合收入确认、成本结转、期间费用等,说明你公司收入大幅下滑,净利润、扣非后净利润亏损收窄的主要原因,收入与净利润变动趋势不一致的合理性。

回复:

2022年公司全年实现营业收入52.53亿元,较上年减少33.46亿元,下降38.91%,其中商品房销售收入38.13亿元,较上年同期减少28.99亿元,下降43.19%;文旅综合业务收入7.86亿元,较上年同期减少4.25亿元,下降35.10%,其他业务收入6.53亿元,较上年同期减少0.21亿元,下降3.16%。营业成本41.65亿元,较上年同期减少28.33亿元,下降40.48%,其中商品房销售成本24.16亿元,较上年同期减少25.21亿元,下降51.06%;文旅综合业务成本12.53亿元,较上年同期减少2.92亿元,下降18.90%;其他业务成本4.97亿元,较上年同期减少0.21亿元,下降4.01%。报告期,受不可抗力等各种因素的影响,商品房销售和文旅综合业务的收入等较上年同期下降幅度较大,但是受房地产项目开发周期和结转业态的因素影响,本年度商品房销售毛利率较上年同期增长10.19个百分点。

报告期公司三项费用金额28.58亿元,较上年同期增加2.45亿元,增长9.36%,其中公司的售费用较上年同期减少1.88亿元,主要系结转销售收入下降导致的销售费用减少;管理费用较上年同期减少0.64亿元,与上年度基本持平;财务费用较上年增加4.97亿元,主要系本报告期利息费用支出增加。报告期投资收益金额1.22亿元,较上年同期增加3.58亿元,增长151.80%,主要系本报告期被动处置长沙银行股权确认的损失减少所致。报告期计提各项减值准备金额9.64亿元,较上年同期计提减值准备的金额下降1.46亿元,下降13.19%,主要系报告期计提减值准备减少所致。

上述情况导致净利润、扣非后净利润亏损收窄,收入与净利润变动趋势不一致是合理的。

(2)结合房地产业务所处行业环境、经营情况,主要项目销售价格及周边竞品价格等,说明报告期毛利率大幅增长的原因及合理性,并说明房地产业务和文旅综合业务毛利率是否偏离同行业可比公司情况。

回复:

①房地产业务所处行业环境及经营情况

2022年,受各种因素影响,我国房地产市场总体购房信心处于历史低点,城市市场分化明显,行业深度调整带来的短期挑战前所未有。2022年国内商品房销售面积比上年下降24.3%,其中住宅销售面积下降26.8%。商品房销售额比上年下降26.7%,其中住宅销售额下降28.3%。国内商品房销售规模大幅下降,房地产开发投资累计同比首次负增长。

在房地产营销方面,公司在因城施策、因时施策、因业态施策的基础上,强化对销售价格、团队提成、线上营销等方面的支持管控力度。全年在全板块举行了3轮营销竞赛和3场专项考核,激发营销团队士气,提速营销节奏,较为有效地提升了回款速度。公司结合各重点项目的产品特点和销售节奏,分类政策指导,设计销售策略,紧盯营销蓄客、活动组织和开盘效果,在唐山、三亚、惠州、醴陵、长沙等项目实现业绩突破。报告期内,公司实现签约销售面积18.84万平方米,销售金额22.60亿元,结算面积32.94万平方米,结算金额38.13亿元。

②主要项目销售价格及周边竞品价格

惠州新华联广场项目与深圳坪山相邻,位于大亚湾中心区,地处大亚湾行政中心、生态中心、商务中心三大中心区域的核心地段。惠州新华联广场项目高层住宅(毛坯)单价1.06万元/㎡,同区域主要竞品合生时代城(高层住宅(精装))及金沙豪逸项目高层住宅(精装)的单价分别为1.1万元/㎡、1.1-1.3万元/㎡;

新华联梦想城,坐落于湘江新区,处黄金大道以东,月亮岛路以南,银星路以北,毗邻地铁4号线(建设中)银星路站点。湖南新华联梦想城商业单价1层2.1-2.3万元/㎡、2-3层约1.3万元/㎡,同区域主要竞品澳海望洲府项目商业单价1层1.8-2万元/㎡、2-3层0.7-0.8万元/㎡,明发奥莱金街商业单价1层2-2.1万元/㎡、2层0.7-1万元/㎡(暂未销售)、3层0.7-0.8万元/㎡(暂未销售);

三亚优居奥林匹克花园,坐落在海南省三亚市榆亚路,背靠凤凰岭“海棠山盟”景区,毗邻红沙600亩红树林湿地公园,距离红沙隧道约1公里,距离吉阳转盘约5公里。便捷交通,无缝接驳三大城市主干解放路、凤凰路、迎宾路,距离环岛高速约10公里,距离高铁三亚站、亚龙湾站约8公里,距离凤凰国际机场约20公里,驱车5分钟可达大东海景区,10分钟到达三亚湾海边,15分钟到达亚龙湾,25分钟到达海棠湾。三亚优居奥林匹克花园高层住宅单价3.4万元/㎡,区域内主要竞品北泰华府及国锐亚沙村项目的单价分别为3.25-3.6万元/㎡、3.5-3.8万元/㎡。

③公司房地产业务毛利率情况

公司主要项目营业收入、营业成本及毛利率情况如下表所示:

单位:万元

项目	2022年度			2021年度		
	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入	营业成本	毛利率
湖南新华联梦想城	76,491.58	47,088.74	38.44%	29,426.82	19,664.35	33.18%
惠州新华联广场	68,412.90	36,578.22	46.53%	72,049.06	32,054.98	55.51%
太仓滨江雅苑	50,701.19	44,884.19	11.47%	15,602.08	17,717.96	-13.56%
醴陵新华联广场	40,779.61	25,944.26	36.38%	42,868.15	26,780.21	37.53%
唐山南湖国花园	33,921.53	19,492.77	42.54%	5,296.35	2,552.35	51.81%
三亚优居奥林匹克花园	27,772.40	15,073.57	45.72%	91,740.35	47,425.22	48.30%
澳大利亚悉尼歌剧院壹号	24,343.80	20,696.92	14.98%	206,446.66	167,491.29	18.87%
芜湖鸠兹古镇	10,030.03	5,782.22	42.35%	4,134.93	3,041.23	26.45%
芜湖新华联梦想城-新悦都	2,259.73	1,222.10	45.92%	68,448.37	44,846.47	34.48%
天津新华联悦澜湾	7,159.90	5,599.48	21.79%	61,495.18	67,406.49	-9.61%

结合上表,公司房地产业务毛利率大幅增长主要系受房地产项目开发周期、销售项目结转业态结构以及因上期部分项目计提存货跌价准备本期转回所致。其中,湖南新华联梦想城、惠州新华联广场、醴陵新华联广场、唐山南湖国花园、三亚优居奥林匹克花园五个项目结转收入占商品房销售收入的94.87%,毛利率分别为38.44%、46.53%、36.38%、42.54%以及45.72%,除醴陵新华联广场项目毛利率接近于商品房销售平均毛利率36.65%外,其他四个项目的毛利率高于公司平均毛利率;天津新华联悦澜湾、太仓滨江雅苑项目的本期毛利率较去年同期由负转正,主要系上年公司对天津新华联悦澜湾、太仓滨江雅苑项目计提存货跌价准备,本报告期随销售结转同比例转回存货跌价准备,导致本期这两个项目结转的项目毛利率为正。去年同期结转澳大利亚项目20.64亿元,占商品房结转收入的30.75%,毛利率18.87%,如果不包含该项目,去年同期平均毛利率为29.83%;如果再将太仓滨江雅苑和天津新华联悦澜湾两个项目对对毛利率的影响剔除后,去年同期房地产业务平均毛利率为37.83%,与本报告期平均毛利率36.65%基本持平。

按证监会行业分类,公司选取A股上市房企中房地产业务收入占营业收入比重较大、收入规模与公司相当的部分可比上市公司的房地产业务毛利率,与公司的毛利率对比如下:

可比上市公司	房地产业务毛利率
西藏城投	28.71%
中国武夷	40.65%
合肥城建	26.03%
格力地产	27.56%
深振业A	38.63%
陆家嘴	25.04%
平均值	31.20%
公司	36.65%

注:上述数据来源于可比上市公司在巨潮资讯网发布的2022年年度报告。

公司的房地产业务毛利率为36.65%,与同行业可比上市公司相近。

④文旅综合业

公司文旅综合业务主要包括古镇(主题乐园)、酒店经营、旅行社的旅游服务以及会展服务,古镇(主题乐园)和酒店均为本公司自行投资建设并运营。

文旅综合业务报告期营业收入为78,630.41万元,营业成本为125,261.76万元,其中折旧与摊销成本金额为58,458.70万元,扣除折旧与摊销的成本金额为66,803.07万元,文旅综合业务毛利率为-59.30%,主要原因系营业收入尚未达到预期。公司铜官、芜湖、西宁三大文旅项目均在2019年下半年开始正式营业,按照行业惯例,文旅项目开业后需要一定的培育期,公司的三大文旅项目开业后即受不可抗力因素影响,未能正常培育经营,收入亦未达预期;另外,景区折旧及摊销等固定成本较高,固定成本占文旅综合营业成本的比例为46.67%,在营业收入较低的情况下,对毛利率的影响较大,如果扣除折旧及摊销等固定成本,则公司文旅综合业务的毛利率为15.04%。

公司选取A股旅游行业上市公司华侨城A和中青旅两家典型公司作为参照,和华侨城A与中青旅两家公司的文旅综合业务毛利率对比如下:。

公司名称	文旅综合收入	文旅综合成本	毛利率
华侨城A	123,044.44	83,083.42	32.48%
中青旅	2,721,996.69	2,055,912.42	24.47%
公司	78,630.41	125,261.76	-59.30%

公司文旅综合业务毛利率-59.30%,与样本公司差距较大,主要系公司文旅业务的内容不同、收入较小、固定成本较高等因素导致。

(3)结合问题(2),说明报告期计提存货跌价损失大幅减少的原因,并说明涉及的主要项目的具体情况,包括但不限于项目所处城市、项目业态、开发建设状态、存货账面余额、报告期计提存货跌价准备金额、存货跌价准备期末余额等。

回复:

本公司存货跌价准备年初金额78,097.81万元,报告期新增计提存货跌价准备7,883.62万元,因商品销售结转原因转销或结转存货跌价准备23,721.28万元,报告期末剩余存货跌价准备62,260.24万元。

报告期新增存货跌价准备系公司新华联锦绣山庄开发株式会社(以下简称“锦绣山庄”)对其所持位于韩国济州岛的锦绣山庄国际度假区项目计提的存货跌价准备。由于国际环境、房地产行业持续下行等因素的影响,公司为了顺应市场行情,对该项目实现快速转让,对其进行减值。该减值结果系公司委托张亮咨询评估有限公司对其进行评估并出具的专项评估报告得出。根据评估报告,公司对其计提存货跌价准备7,883.62万元。

(4)说明报告期主要项目存货期末可变现净值的确认依据及主要测算过程,重要假设及关键参数的选取标准及依据,与2021年相比是否存在较大变化,如是,请说明主要原因及合理性,并结合相关项目实际销售价格、所在地区市场情况、周边竞品价格等,说明报告期存货跌价准备计提的合理合规性。

回复:

①公司存货按照成本与可变现净值孰低计量。存货的可变现净值是指日常活动中,存货的估计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。如果公司管理层对存货的估计售价、至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费进行重新修订,修订后的估计售价低于目前采用的估计售价,或修订后的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高于目前采用的估计,公司需对存货增加计提跌价准备。反之,公司则需对存货转回原已计提的跌价准备。

②2022年公司按照上述准则的规定进行了减值测试。公司房地产项目2022年总结算面积329,429.96平米,不含税结算收入均价11,575.86元/平米,不含税结算单方成本为7,333.22元/平米,结转收入对应的销售税金为760.71元/平米,销售费用613.13元/平米,扣除前述成本税费后的结算利润为2,868.81元/平米,有较高的利润空间,公司在资的未来可销售金额可以足额覆盖公司存货账面价值、销售税金以及销售费用,预计未来房地产项目存货的可变现净值远高于存货账面价值,房地产项目存货整体不存在减值情形。

③存货期末可变现净值的确认依据及主要测算过程,重要假设及关键参数的选取标准及依据与2021年相比不存在较大变化。

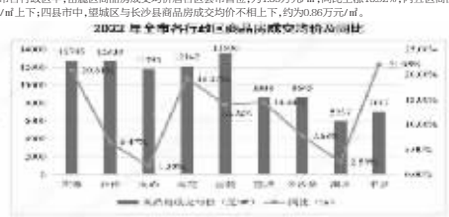
④主要项目的存货可变现净值的具体确定过程

ⅰ、湖南新华联梦想城

湖南新华联梦想城项目系全国首创泛文旅综合体,创新中国新模式,包含湖湘文化特色的商业街区、高端住宅。通过文化主题运营,打造人流互通城市新中心、新商圈、新地标,是片区业态最丰富的商业体量,项目周边开发住宅量达到1500万平方米,常住居民达100万人,消费有保障。目前已经开发面积39万平方米,其中住宅面积33.8万平方米,商业面积5.2万平方米,在售福街、梦想大道、文昌街,面积为30-60平方米;第二期项目预计开发面积约9.4万平方米,其中住宅约6.5万平方米,商业约0.6万平方米。

该项目自入市以来就一直是长沙金星北片区的住宅、商业销冠王,市场公认的标杆项目,每年都有来自全国各地的开发商到项目考察学习,也是整个片区最具影响力的综合项目,是商业面积大、产品优越、环境舒适、教育资源齐全的低密度、高品质、高端大盘。

2022年,长沙市各行政区中,岳麓区商品房成交均价居各区县市首位,为1.35万元/㎡,同比上涨13.92%;内五区商品房成交均价差异较小,均在1.2万元/㎡上下;四县市中,望城区与长沙县商品房成交均价不相上下,约为0.86万元/㎡。



2022年,全市各行政区中,芙蓉区供销比最高,达到1.41,紧随其后的为宁乡市、开福区、雨花区,商品房供销比均在1.2以上,市场处于供过于求的状态;岳麓区和长沙