广东海印集团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

的事项进行逐项复核,现就《问询函》中列示的关注事项作出以下书

-、你公司报告期实现营业收入1.160.045.249.63元,同比下降4.89%,其中,商业板块实现营业收 人587,969,013.23元,同比下滑21.90%,房产业务实现营业收入438,162,027.39元,同比增长46.80%,而 房产业务2020年,2021年,2022年的毛利率分別为46.02%。-1.79%,24.17%,各报告朋放动较大、报告明 依公司实现月6净和超-383,164,171.15元,同比增长38.52%,其中,非经常性损益53,658,669.27元,较 上年大幅增长1228.41%。请你公司:

报告期内国内消费市场受到较为严重的冲击。公司商业板块部分业态受营业时间调整、消费者减少 排必要出行等影响,线下客流严重受阻,公司及时调整经营策略,推进商场内容的优化与体验升级,以适

非必要但行守影响。我下各而广星空时,公司及时调整定是原始。由近时调为各书机化与体验开级,以应应新的消费需求与消费方式的改变。公司商业业务板块完成的主要工作如下: (1)加强业态内容升级,聚焦消费新趋势 面对宏观经济下行。居民消费被人增长放缓影响,商业行业进一步受到冲击,商户面临经营困境,顾客消费信心等。报告期外,公司及时调整各商场的经营计划与招商方向,通过优化各商场的业态、品牌和服务规划,充分挖掘和引进优质商户提升经营活力。通过加强自媒体宣传推广力度、组织多场直播和营 省活动等方式激发消费活力 促进客溶回升 同时为商户精准获客提供有力支撑

(2) 师强教学化基础设施建设,持续优化数字平台功能。 (2) 师强教学化基础设施建设,持续优化数字平台功能。 "海印生活"是公司自主构建的以会员服务与积分体系为核心的线上平台。报告期内,公司着力加强 "海印生活"功能模块,通过与各大银行开展营销合作,为"海印生活"用户提供更多营销活动及服 务,进一步丰富"海印生活"平台的体验感和可用性。未来公司也将利用科技赋能,通过AR技术打造全新

2. 商业租赁收入确认方法 本公司在租赁期内各个期间采用直线法,将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入。 3. 商业板块收入下滑的原因及合理性 公司2022年商业板块收入同比减少1.65亿,主要原因是:①公司出售商业板块子公司股权东缙置业 公司2022年時业级快收人们已成少1.65亿,土安原因差:(少公司10首周业板块于公司股份非雷宜业(2021年11月1日丧失控制权)及普贯全对前景及2022年11月7日丧失控制权)及普贯全对前景及2022年度营业收入较同期下降6,500万元。(20因退租及出售房产导致公司经营面移较上年同期减少,该因素导致收入破少约3,000万元。(3公司履行社会责任对部分商场下属租户减免租金3个月至6个月不等及因商妨营业时间调整、消费者验少非必要出行导破客流受阻等影响,导致收入减少约6,000万元,公司商业板块收入的下降符合实际经营情况,具备合理性。

(二)说明各报告期房产业务毛利率波动幅度较大的原因及合理性,并对比同行业公司相似业务或 地理位置相近的项目情况等说明毛利率变动趋势是否符合行业发展规律,是否明显偏离同行业平均水

1、近三年房地产业务毛利波动幅度较大的原因及合理性

公司房产业务2020年、2021年、2022年的毛利率分别为46.02%、-1.79%、24.17%。各报告期波动较

②房地产板块业务2021年度毛利率为-1.79%,较2020年度大幅下降的原因为:

。公司的地产项目中上海地产项目利润率相对较高,上海地产项目的销售主要在2020年实现,本年度上海地产项目销售占比较2020年度销售占比大幅下降,从而导致地产板块毛利率同比下降, 由报告期内销售较多的强庆,茂名等三,四级城市项目,相关项目销售价格受到房地产市场调控,经 济低迷等较大影响,销售均价较上年度下降,导致毛利率同比下降;

c.扬州项目上期销售产品为商铺及车位,毛利率较高,本期销售的产品为花园酒店公寓,该酒店公寓

产品因房地产政策及经济低迷等影响。毛利率较低。 产品因房地产政策及经济低迷等影响。毛利率较低; 根据珠海市自然资源局下发的(关于撤交土地出让金事宜的行政决定书》,珠海渡杰公司于2020 年度缴纳土地款及契税1.8亿元,我司不服上述决定,向法院申请提起行政诉讼,广东省珠浦市中级人民 法院于2021年7月13日作出行政判决书【(2021)粤04行终22号】,根据企业会计准则的相关规定,相应 增加2021年度营业成本7962万元。成本确认具体情况如下: 2004年4月29日,原珠海市国土资源局香洲分局与珠海澳杰公司签订珠国土香(南)合(2004)044号

《珠海市国有土地使用权出让合同》,将位于珠海市南屏南湾大道西南侧,面积为29922.72平方米的国有土地使用权出让给珠海澳杰公司,容积率12.用途为工业用地,使用年限50年,地价款总额为人民币3590,726.40元。珠海澳杰公司交清地价款后,取得涉案土地的房地产权证。 2012年12月12日,珠海澳杰公司向珠海市香洲区人民政府提交《关于珠海澳杰公司南湾大道西南侧

用地调整功能的请示》。请求办理位于珠海市南屏南湾大道西南侧29922.72平方米调整用地功能手续,将 所可必需求的ECIPITAY。指示2015年11 不同时用的作用令人但占用网络2024/12 不分不可证的是必能于26、不 既工业用地定员调整分商以用地性质。 2015年7月21日,原珠海市国土资源局与珠海澳杰公司签订NO: 2015—019(国有建设用地使用权出 让变更合同),约定1 珠海澳杰公司位于珠海市南屏南湾大道南南侧29922/2平方米工业用地,原已按 答釈率12,100 元/平方米结清地价款人民币3,590,72640元;2根揭珠规建(香)函(2014)46号2,因政

市(2015)准字第053号《建设用地批准书》及珠海市建设用地计费情况记录卡,记录卡记载:"本地块已找

按规定结清地价款,故提请诉讼。 2021年7月13日广东省珠海市中级人民法院作出(2021)粤04行终22号行政判决,判决珠海澳杰公

司应补缴土地出让金176、033、027.46万元。 因补缴事项为2021年度新发生并非以前年度事项、放除消费杰公司于判决当年2021年度将依据判决结果需补缴的土地出让金及契税按计容而积分摊至单方土地成本、被至判决日、非海遇杰公司将上述补缴土地款计算出的单方土地成本。它自辖面、17、当宵营业成本作为日售建面对应补记的土地成本总额;将上述补缴土地款计算出的单方土地成本。未售建面、计入存货作为日售建面对应补记的土地成本总额;将上述补缴土地款计算出的单方土地成本。未售建面、计入存货作为 未售建面对应的存货成本余额。 由于上述原因综合影响。导致2021年度公司房地产业务毛利率为-1.79%。较上年大幅下降。若剔除

下工上处联合场空间中间,寻求人犯工年度公司房地产业劳生利率为了1.7%。农工年入棚下降,石砌牌 该项判决影响,则地产业务毛利率为24.89%。 30地产被块业务2022年度毛利率为24.17%。较2021年度上 升的原因为:2021年度珠海澳杰地产项目因补缴土地歙及契税造成单位成本上升,导致房地产板块毛利率为负数。扣除该因素对地产板块毛利率的影响,2022年较2021年地产板块毛利率基本持平略有下降。 2、与同行业比较情况

3年同行业相	似业务公司的毛	利率情况如下	₹:		
证券代码	公司名称	2020毛利率	2021年毛利率	2022年毛利率	近3年平均毛利率
000863	三湘印象	12.91%	18.41%	51.60%	27.64%
600503	华丽家族	51.52%	51.57%	45.15%	49.41%
600675	中华企业	44.78%	52.10%	38.95%	45.28%
600823	ST世贸	31.63%	35.91%	1.68%	23.07%
600325	华发股份	25.19%	25.61%	20.25%	23.68%
600185	格力地产	37.74%	31.07%	27.56%	32.12%
600393	ST粤泰	15.87%	23.85%	17.00%	18.91%
平均	毛利率	31.38%	34.07%	28.88%	31.45%

由上表看出公司近三年实际平均毛利率22.74%,若剔除2021年判决的影响,则地产业务2021年毛利 索为24.89%。近三年的平均毛利索约为31.69%。经查询同行业公司类似地产业务平均毛利率为31.45%。 公司毛利塞未明显偏离同行业平均水平。

公司·毛利率未明逗[編剧时/卫业平均水平。 (三)结合非经常性损益构成及报告期确认情况,说明你公司报告期非经常性损益大幅增长的原因 及合理性,非经常性损益的确认与计量是否准确、合理,是否符合《公开发行证券的公司信息披露解释性 公告第1号一非经常性损益》的有关规定。

非经常性损益构成及报告期确认情况

项目	2022年金額	2021年金额	变动比例
非流动资产处置损益 (包括已计提资产减值 准备的冲销部分)	68,498,906.83	-7,646,900.81	995.77%
计人当期损益的政府补助(与公司正常经营业务密切相关,符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外)	4,241,372.84	23,316,361.03	-81.81%
债务重组损益	-4,539,250.74		100.00%
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值 业务外,持有交易性金融资产,交易性金融负 债产生的公允价值变动损益,以及处置交易 性金融资产、交易性金融负债和可供出售金 融资产取得的投资收益	-3,006,867.34		100.00%
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-8,858,310.52	-11,769,950.19	-24.74%
咸: 肝得税影响額	2,866,413.77	-86,074.31	3430.16%
少数股东权益影响額(税后)	-189,231.97	-53,721.05	-252.25%
合计	53,658,669.27	4,039,305.39	1228,41%

及广州友利电子商务产业园有限公司(以下简称"友利玩具")4,532万元、肇庆市广恒灯饰有限公司 (以下简称"广恒灯饰")股权产生的投资收益3,037万元列报于非经常性损益-非流动性资产处置损益

项目,具体情况如下 ①海印股价将持有的友利玩具100%股权及友利玩具全资子公司友利产业园100%股权转让给广州 宝享投资有限公司(以下前19次中30%+100%)(10次中30%+10分别%+10分别分第十届董事会第七次临时会议,2021年第 宝享投资有限公司(以下简称"宝享公司"),该项交易分别经第十届董事会第七次临时会议,2021年第 四次临时股东大会审议通过。

公司于2016年收购友利玩具,符合国家和地方的产业规划。"友利创意产业园"坚持"企业孵化器 和"电子商务示范基地"的发展定位,重点面向创业项目和创业企业,通过提供放起和孵化服务为公司带来经济效益和社会效益。近年来,为应对外部市场环境变化和顺应国家经济转型升级趋势,公司管理层主

动优化资源配置、盘活存量资产结构,通过快速回笼资金为公司布局新兴产业打下坚实的基础。本次交易 /A.成為明息,這位计量以广告時,即以快速但走成並为公司市局劃大广业打下至头的却 于进一步化化公司业务结构,增强公司现金储备,符合公司转型发展规划及整体利益。 报告期处置友利玩具投资收益确认情况如下: 处置价款

			64 1 24 CULT 24) D3164		
	友利玩具及友利商务100%股权转让	313,013,279.80	267,688,241.33	45,325,038.47	
	合计	313,013,279.80	267,688,241.33	45,325,038.47	
(2	肇庆大旺海印又一城商业有阿	限公司(以下简称"大臣	旺公司")将持有的广	恒灯饰100%股权车	专让给
谢一冽	、林俊贤,该项交易分别经第一	十届董事会第十次临时	付会议、2022年第一次	台时股东大会审议	重过。
	018年2月,公司与李应启、陆治				
	「恒灯饰100%股权。广恒灯饰				公司聚
	1、提升整体经营效率,有利于9		b,符合公司转型规划 <i>B</i>	及整体利益。	
40	2.44.41.45.14.45.45.45.45.45.45.45.45.45.45.45.45.45	26: 1 k#\t\n\n\n\.			

				単	位:元
	项目	处置价款	处置投资对应的享有 该子公司净资产份额	合并投资收益	
	广恒灯饰100%股权转让	46,543,259.50	16,172,517.09	30,370,742.41	
	合计	46,543,259.50	16,172,517.09	30,370,742.41	
4	京上,公司报告期非经常性损益	大幅增长具备合理性	,非经常性损益的确认	人与计量准确、合理	,符合
《公开	发行证券的公司信息披露解彩	¥性公告第1号—非经常	常性损益》的有关规定		

《公开及行址券约公司间局坡路解释性公司第15号一非定新注现组 #37刊天然是。 (四)从收入结构来看,你公司房产业务实现的收入占比为377%。但从资金投入情况来看,房产业务投入的资金规模较大。请结合你公司近年来盈利状况、收入结构及偿债能力变化情况,经营性现金流 等,说明你公司持续经营能力是否存在重大不确定性,你公司拟采取的提升持续盈利能力的措施,并提示

1.公司主营业务经营状况及收入结构变化情况 报告期内,公司继续从事商业物业运营。金融服务等业务,经营模式未发生重大变化。营业收入中商 L物业租赁业务占比50.69%,相较上年度比重有所下降,地产板块业务收入占比37.77%较上年有所上 公司整体业务分布较为稳定

地产业务 438,162,027

报告期内公司营业收入116,00452万元,同比下降489%;实现归属于母公司的净利润为-38, 316.42万元,同比减亏38.52%。报告期公司亏损的主要原因为公司对地产项目存货,投资性房地产减值, 以及应政府号召对部分承租的租户实施了租金减免所致。公司有息债务规模及利息费用较同期大幅下

降,经营性现金流净额为正且较同期有所上升,公司的整体盈利情况、资金状况、债务清偿能力均良好,收 近两年公司营业收及经营性现金流情况如下表所示。

财务指标	2022年	2021年
营业收入	116,004.52	121,964.12
归属于母公司净利润	-38,316.42	-62,322.13
利息费用	27,813.66	38,496.61
资产负债率	62.05%	68.88%
经营活动产生的现金流量净额	79,680.12	63,653.41
司管理层审慎考虑了公司资产负债表日后的	经营状况和资金状况,	以评估公司是否拥有足够

金来源以确保公司于2022年12月31日后12个月内能够清偿到期债务并持续经营。经评估、公司的持续经 营能力不存在重大不确定性。 2、拟采取的提升持续盈利能力的措施 (1)商业物业租赁业务方面,因多为长期租约,在维护原承租方的同时,做好新客户的招租工作,通

过对老客户实施一定续租保障,保持原租约续租的情况下,推进新租约的签署。加快自主开发项目进度, 项目竣工后对于出租物业由专门部门负责,加大推广力度,尽快对外出租,同时对项目出售的部分以售带 (2)房地产业务方面,其中包括可售酒店、商铺、公寓等产品,可售存量充足,未来的现金回流可期。 公司将依据行业及市场情况,依据项目定期修改定价政策,促进产品销售、加快推进项目开发与预售、推

讲项目物业交付讲度、专门团队有针对性的督促问款等方式切实提高在售项目的问款能力和盈利水平。 (3)金融业务、酒店业务、百货业务方面,各年度盈利情况稳定,在经济复苏背景下,保持原有经营模

式,并通过提升管理运营水平、强化内部考核、营销推广等方式提高该等板块经营业绩。 (4)公司将积极应对外部环境变化、持续挖掘和盘活公司体系内的存量资产,增强公司资金储备;同

时将着力主业优势,加大力度布局新能源业务,加速公司战略转型升级,增强盈利能力;通过严格控制各 项成本费用支出 提升抗风险能力 宏观政策和市场环境等因素发生变化可能会导致公司战略转刑不达 预期,公司提觸投资者充分了解公司已披露的风险因素,注意投资风险。 综上所述,公司现有业务规模稳定,公司积极采取措施应对可能的外部风险,公司持续经营能力不存

请你公司年审会计师事务所结合《中国注册会计师审计准则第1324号——持续经营》,以及公司经 营情况、资金状况、相关业务的毛利率情况、偿债能力等,说明公司持续经营能力是否存在重大不确定性 并在前述基础上说明报告期发表的审计意见是否审慎、合理。

年审会计师核查程序及结论 (1)针对上述事项,执行了如下审计程序:

①了解公司及其环境,包括但不限于行业状况、法律环境与监管环境以及其他外部因素;结合《中国注册会计师审计准则第 1324 号—持续经营》规定,关注公司财务、经营等方面存在的可能导致对持续

经营能力产生重大规范的事项或情况。 ②获取公司管理层对持续经营能力作出的书面评价,并充分关注管理层作出评价的过程、依据的假设采取的改善措施。以考虑管理层对持续经营能力的评价的适当性; 设和采取的改善措施。以考虑管理层对持续经营能力的评价的适当性; ③对公司收入、成本及毛利变动的合理性进行分析,将公司毛利率与同行业数据进行比较,分析公司 毛利率变动的原因及合理性;

日初年支持司法(100年) 和对经营性现金流量项目进行分析,与损益项目、资产负债项目勾稽核对,判断各项目的准确性;结合报

①海印股份报告期内营业收入、成本按板块情况如下:

经营方面及毛利率方面来看 海印股份具备持续经营能力

板块	2022年度	2022年度	2022年度
似块	收入	成本	毛利率
商业	587,969,013.23	366,705,767.88	37.63%
地产	438, 162, 027.39	332,247,890.31	24.17%
酒店	14,307,777.33	10,006,908.13	30.06%
百货	50,773,941.73	5,390,293.72	89.38%
金融	68,832,489.95	5,883,862.01	91.45%
合计	1,160,045,249.63	720,234,722.05	37.91%
50110000000000000000000000000000000000	おりかり担任なから出	長世 といっちゃく 七甘土	画版 1 水泥 古化拓州

板块占比1.03%,毛利较高接近50%。潮中服份主要经营业务所在地方广东省。2022年度消费市场受影响较的用限的主要经营业务所在地方广东省。2022年度消费市场受影响较前两年严重,海印股份在2022年度对租户的减免力度依据其所在商圈不同,力度不同,大多数是2021年度减免力度的25倍。而从"就注"。这40倍、2023年海市即股份随营市场环境逐渐恢复,商业物业租赁板块依托于原经营良好长期租约,持续在维护老客户续约,新客户推广 等约方面加大力度,同时对于持有的商业综合体,实施以售带和,扩宽和赁物业占比,保持稳定现金流人 证当的加加人分度,向的对于可与的电弧对导。2008之首和证为。是是这些正计,产东地产板块2022年成交20分析,市场环境逐渐恢复后,成交价自2022年和对2022年,已都步上升,广东地产板块2022年成交均价处于逐渐恢复状态。公司在开发方面处于稳步推进,集中开发项目,保持资金实力的同时进行开发。海印版价有较大存量物地。2023年重心仍为存量物业销售,加大推广。同收盈流,根据市场情况、及时修改审批定价,促进签约,曾使同款。2022年频繁封区,百货酒店均有暂停营业,受到较大影响。若扣 除2022年受频繁封区等影响因素外,其收入金额,毛利率情况稳定,2023年将继续稳步经营。因此,从

②海印版於2022年勞产负债率为62.04%,較2021年资产负债率68.88%下降6.84%,流动负债下降 28.26%,其中一年内到期的非流动负债较上年下降45.1%,短期借款较上年下降8.8%;非流动负债下降 14.03%。公司的债务比例下降,偿债压力相对下降。公司报告期内流动资产为308,224.16万元,高于流动 负债209,199.39万元、短期债务压力方面,主要为短期借款、一年内到期的非流动负债偿还的压力,具体

+-	-						
٦	增减比例	增减情况	占比	期初余额	占比	期末余額	项目
,	-8.80%	-25,897, 692.74	15.59%	294,412,476.22	23.48%	268,514,783.48	短期借款
i,	-45.10%	-718,974, 742.55	84.41%	1,594,113, 981.37	76.52%	875,139,238.82	一年内到期的非流动负债
5	-1.32%	-8,862,560.11	35.43%	669,063,466.11	57.73%	660,200,906.00	一年内到期的长期借款
à	-100.00%	-688,749, 151.41	36.47%	688,749,151.41	0.00%		一年内到期的应付债券
5	12.94%	24,494,155.99	10.02%	189,217,548.61	18.69%	213,711,704.60	一年内到期的租赁负债
à	-97.39%	-45,857, 187.02	2.49%	47,083,815.24	0.11%	1,226,628.22	应计利息
,	-53.90%	-744,872, 435.29	100%	1,888,526, 457,59	100%	1,143,654, 022.30	合计

经分析,公司2023年主要的债务压力为借款。短期债务(含一年内到期)金额较上年减少7.44亿元 经分析,公司2023年王嬰的债务压力为借款。短期债务(含一年内到期)金额较上年减少744亿元。 我们检查了借款合同,还款计划,报告期内偿付银行单据,并与征信报告核对,致送合借款信息的银行证证函,检查明后借款本息支付情况,有息债务本息支付(报告期至今)均按照还款计划支付,征信报告还 款状态均为正常还款,无逾期负债。

%从心态为月后市建筑、元盟邦以取。 ③资金情况:截至2022年12月31日,公司货币资金余额1.4亿元,一季度销售商品提供劳务收到现金 2.52亿元,经营活动现金注入2.7亿元,净流入9.019万元,收回前期处置子公司收到现金3533万元,偿还 债务本息共计1.07亿元,一季度末货币余额1.57亿元。经营情况正常,能够偿还债务且保持较为稳定的现 在资金计划方面、①公司银行借款授信额度47.8亿元、已与平安银行、广州农商行洽谈借新还旧(已

经执行以上核查程序,我们认为公司经营状况稳定,业务毛利率较同行业无显著差异,债务清偿无逾

期情况,未发现公司财务及经营方面存在可能导致对持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况,公司持 與開心、未及现公司则旁及经電方即停任中能导致对持续空電能力产生與大硬認的爭與取消的,公司持续经營能力不存在重大不确定性,报告則投表的审计。强见审慎、合理。 二、大信会计师事务所(以下简称"大信所")对你公司2022年财务会计报告出具了带强调事项段的标准无限留意见,强调事项段的内套主要为;截至2022年12月31日,你公司控股股东广州海田珍业集团有限公司(以下简称"海田泉团")公价股权转让全款74,24561万治未支付。此外,你公司分别于2023年5月11日,6月17日披露了《关于股东减持公司股份比例超过1%的公告》,公告显示你公司控股股东海

印集团近期通过大宗交易减持公司股份数量合计71,054,097股。请你公司 -)补充披露控股股东与你公司前述股权转让交易的交易背景、标的资产情况、交易定价依据及公

1、交易背景

2017年11月23日,海印股份与海印集团签署《关于湖南红太阳演艺有限公司之股权转让协议》(7 2、标的资产情况 《股权转让协议》所转让的"湖南红太阳100%股权及其附属权益"指的是湖南红太阳100%的股东

/39	1 5V t-0-1740.	ELLING DAVIN () J) G /	HIMEGDS (NO)	BH K.L.					
1	喀什红太阳演艺管理有限公司	100.00	100.00	全资子公司					
2	郴州新田汉文化管理有限公司	100.00	51.00	控股子公司					
3	南昌市新中原文化演艺有限公司	1,000.00	51.00	控股子公司					
4	昆明兰阳演艺管理有限公司	1,000.00	51.00	控股子公司					
3、交易定价依据及公允性									

国融评估") 于评估基准日对湖南红太阳的评估价值为作价依据。根据国融评估于2017年11月17日出 具的《评估报告》,以2017年9月30日为评估基准日,采用资产基础法、收益法进行评估,湖南红太阳的股 东全部权益价值为46 703.61万元。

程期前批评估结果,海印股份和海印集团同意,本次股权转让定价为46,703.61万元。 4、款项支付安排及实际支付情况 根据《股权转让协议》第2.3条的约定,股权转让款分三期支付: "(1)自本协议生效之日起5个工作日内,乙方应向甲方支付第一期股权转让款共计人民币14,000

万元; (2)在本协议约定的工商变更登记手续完成之日起5个工作日内,乙方应向经甲方支付第二期股权

转让款人民币12,000万元; (3) 甲方同意,剩余第三期股权转让款人民币20,703.61万元,由乙方在2018年11月20日前支付 完。 海印集团已分别于2017年12月14日支付了第一期全部股权转让款14,000万元、2017年12月22日支

付了第二期金融股权转让款3,278万元;2018年1月26日支付了部分第三期股权转让款3,278万元,第三期股权转让款余17,425.61万元未支付。 (二)年报显示,你公司与控股股东拟签署(〈股权转让协议〉之补充协议》,控股股东应于《股权转

让协议》约定"标的股权"有关的诉讼或仲裁案件取得终审判决或裁决之日起2年内向公司支付第三期 剩余股权转让款17,425.61万元。请你公司结合股权转让交易商业实质、标的股权诉讼或仲裁案件具体情 利尔尼农农村上级7,42001万元。用水公司占口及农农社上交易的重要级、水口放农农村公园广报条件条件一段及建展、老肥股东近阳城峡持上市公司股份情况等设明老股股东长期未支付股权转让裁约周围及合男性、补充协议设置支付条件的必要性及合理性,相关交易是否构成向控股股东及相关方利益输送,是否推 害上市公司及中小股东的利益。

控股股东未支付股权转让款的原因及合理性:

(2) 在交易当时 上市公司选择出售层的资产 有利于绍解资金压力 优化财务结构 增强公司资产

的流动性、黑兔公司的主党业务,提高公司的盈利能力和持续经营能力,提高公司的发展质量。 股权转让交易具有商业实质,且股权转让交易已经公司第八届董事会第四十一次会议、2017年第四次临时股东大会决议审议通过,且独立董事已就该事项进行事前认可并发表同意的独立意见。具体内容 详见公司于2017年11月24日披露的《海印股份第八届董事会第四十一次会议决议公告》(公告编号 017-96号)、《关于拟与控股股东签署《湖南红太阳演艺有限公司股权转让协议》的关联交易公告 公告编号:2017-97号),于2017年12月12日披露的《海印股份2017年第四次临时股东大会决议公告》

股权转让工商变更登记手续完成后,海印集团获悉标的公司湖南红太阳原实际控制人施杰涉嫌刑事 犯罪进而发现施杰等人在标的公司湖南红太阳的股权转让中存在造假等行为,故对相关人员提起股权转 计纠纷诉讼及申请仲裁,相关案件及具体讲度如下:

[正5457]於[[公]中国中級、和大条件下及其外江度如下: (1)海田県周市護告蔣於公司湖南亞太阳原始股东施杰、刘清和、刘文渊、新余俊杰资产管理中心 (有限合伙),第三人湖南红太阳演艺有限公司 海印集团诉被告施杰、刘清中、刘文渊、新余俊杰资产管理中心(有限合伙),第三人湖南红太阳演艺 有限公司案件,湖南省长沙市中级人民法院于2019年7月29日作出《民事判决书》 【(2018)湘01民初 3301号】长沙中院认为湖南红太阳原实际控制人施杰将股权转让给海印股份时隐瞒了重大诉讼、存在 活约行为。海印集团 施杰 刘文渊提起上诉,湖南省高级人民法院于2019年11月27日作出《民事裁定书》【(2019)湘民终841号】,裁定海印集团主体不适格,撤销(2018)湘01民初3301号判决,驳回海印集团起诉。湖南高院认为在未经施杰、刘文渊周意的情况下,海印股份将其在股权转让协议中的权利义务 转让给海印集团的行为对施杰,刘文渊不发生法律效力,海印集团因不具备诉的利益,不能据此取得起诉 施杰、刘文渊的诉讼主体资格。虽然二亩法院裁定撤销了一亩判决、但基于长沙中院查明的事实、海印集

又例的对标本下降负信。虽然一甲在1958级是186时] 一甲升905、12基了 K2户平成直射的尹英、69中来 步振天洗海瓷色、维护自身权益。 标的公司湖南红太阳诉湖南红太阳控股子公司郴州新田汉公司原股东施杰、刘逶迤、李月英、刘 (2) 标的公司副铜笔L次时许副铜笔L次时把股子公司邮件编出汉公司原股东施杰,刘彦谯,李月央、刘 矫、刘沛,新余朝田汉赏产管理中心(有限合伙),第三人郴州新田汉公司股权转让丝纷案 在湖南红太阳诉施杰,刘逶迤,李月英,刘矫,刘沛,新余新田汉资产管理中心(有限合伙),第三人郴

州新田汉公司股权转让纠纷案件中,湖南省长沙市中级人民法院已干2022年9月9日作出《民事判决书》 【(2021)湘01民初1340号】,判决被告施杰向湖南红太阳支付股权回购款人民币42,720,975元;判决被 权回购款人民币42,720,975元后将名下的51%股权变更至实际付款人名下。2023年2月27日二审开庭

、。)标的公司湖南红太阳与湖南红太阳控股子公司南昌新中原公司原股东陈强、李玉英、李平股权

湖南红太阳与陈强、李玉英、李平股权转让纠纷案经2020年9月20日中华人民共和国最高人民法院 《民事判决书》【(2020)最高法民终293号判决】:红太阳公司应根据合同约定向长沙仲裁委员会提起作 裁,红太阳公司的上诉请求不能成立,应予驳回。现该案件已于2022年2月28日获长沙仲裁委员会受理并

级, 红人和四公司印记上时间水平能成立, 加了致归。现场条件已了2022年2月28日秋飞沙中破安风云文建开 于2022年6月8日开庭,该家尚未裁决。 由于目前海印集团以自身名义起诉,以及以湖南红太阳名义起诉的案件尚未全部出具终审判决或裁决,海印集团持有湖南红太阳股份,以及湖南红太阳持有的郴州新田汉、南昌新中原公司股权权利不安

3.与控股股东签署《补充协议》

3. 马拉思欧尔亚普《朴克思》及, 由于2018年际的股权陆续涉诉,海印集团认为标的股权存在重大瑕疵及不确定性,故出于风险控制 考虑,海印集团在2018年暂时中止支付股权转让余款17. 425.61万元并向上市公司出具《承诺函》,希望 与上市公司商议调整最后一笔股权转让款的支付时间,并就诉讼事项的进展进行沟通协调。 公司在海印集团逾期支付事项发生后也持续关注标的资产的诉讼仲裁案件的进度,同时上市公司也 积极配合海印集团进行司法救济,希望能促使海印集团按照股权转让协议的约定尽快支付最后一笔股权

然似配言時中樂紀近1日近秋67,中至能陸陸海中樂組放出放於47年1時以前932年(平区)1926年一年成 转让款、但相关诉讼及中韓案件申期周期无法確定、又加上因安安观尔鐵影响和市场变化、标的资产湖南 红太阳、郴州新田汉、南昌新中原陆续于2020年起停止经营、海印集团的经营也受到较大影响。 公司在进行2022年年度审计前,于2023年2月27日向海印集团发出了《催款函》,要求海印集团在收 到感后十个工作目内向公司女们极快站上条款7,425.61万元;2023年3月1日、公司收到海田集团的回复。海田集团认为其签署《股权转让协议》的合同目的是收购标的公司湖南红太阳及子公司100%股权但由于标的股权已经发生了争议目诉诸法院。海田集团处购100%股权的目的不可能实现。全面收购起经济企为。海田集团进一步认为其不存在进约行为,理由如下:1.海田集团认为与公司签署《股权转让协议》后,在合同履行期间,海印集团和股股权转让方发生纠纷,同时又另外发现湖南红太阳公司构成单位犯 罪;2、前述纠纷和涉嫌单位犯罪的事实,证实公司可能违约在先,即使公司没有违约在先,海印集团也享 有不安抗辩权, 先履行抗辩权, 同时履行抗辩权。

有不安功研究、75歲1700研究、1907年20、1907年20、 因此、海中集团认为签署《股权转让协议》的目的和基础都发生了根本性变化、《股权转让协议》的 目的不能实现,《股权转让协议》的继续履行也存在不确定性。所以海印集团希望在涉及诉讼案件终审后 再与公司协商支付尾款事宜。 为尽快解决该历史问题,经与海印集团协商沟通,双方签署《〈股权转让协议之补充协议〉》,海印股 份第十届董事会第二十二次会议和2022年年度股东大会审议通过了《关于与控股股东海印集团签署〈股 权转让协议之补充协议 > 的关联交易议案 》。

根据(股权转让协议之补充协议)》的约定,海印集团应于《股权转让协议》约定"标的股权"有关的诉讼或仲裁案件取得终审判决或裁决之日起2年内向甲方支付第三期剩余股权转让款17,425.61万元。补充协议的签署严格按照相关法律法规的要求履行关联交易的审议程序,关联董事,关联股东均进 行了回避表决,独立董事就本次关联交易进行事前认可并发表同意的独立意见

A 控股股车减持上市公司股份

期的银行贷款及日常经营周转。另一方面,海印集团认为标的股权存在重大瑕疵及不确定性,故出于风险控制考虑,在2018年标的股权陆续涉诉后暂时中止支付股权转让余款。因截止至今诉讼未决,海印集团尚 未支付股权转让余款。且现双方对公司是否违反《股权转让协议》第6.1条所规定的声明、承诺及保证 "(3)截至首次登记日,甲方持有的目标公司的股权真实、合法、有效,不存在委托持股、信托持股等情 形,且甲方在其所持有的目标股权上未设立股权质押等任何担保或其他第二方权力,亦不存在任何法律 瑕疵,并保证该等股权不会遇到任何权利障碍或面临类似性质障碍威胁。"存在较大争议。基于上述原 因,近期控股股东减持上市公司股份所得资金未用于偿还股权转让余款。 5、补充协议设置支付条件的必要性及合理性

就海印集团于2023年3月1日的回复,公司征询律师意见,律师认为:1、海印股份是否违反《股权转让 协议)第61条所规定的声明,承诺及保证存在较大争议、如海印集团的主张成立,则海印股份也当承担损失赔偿责任。如果海印集团要求以尚未支付的第三期剩余股权转让款抵扣海印股份应当承担的损失赔偿金,从目前的证据来看,难以对司法判决结果进行预判;2. 如果海印集团和海印股份无法就海印集团是否 应当支付第三期剩余股权转让款、海印股份是否应当承担损失赔偿责任达成一致意见,进而进入诉讼程 序,案涉争议事项至少在12个月至18个月后才能取得判决结果。即使取得判决结果,公司是否能够收回股 序,条砂事以事项至少在12个月至18个月后7届 配收得列达语录。即使取得列次语录,公司是合和影牧回取 权转让款也存在不确定性。即使能够收回,收回股权转让款的时间划计在取得判决结果后再顺延至少12 个月;3、如果海印集团和海印股份能够就支付第三期剩余股权转让款的问题达成一致意见,约定合理的 收款时间,消除争议,将更加符合海印股份尽快收购股权转让款的目的。 公司综合律师意见后认为,"湖南红太阳诉施杰,刘逶迤、李月英、刘矫、刘沛、新余新田汉资产管理中 心(有限合伙)、第三人郴州新田汉公司股权转让纠纷案","湖南红太阳与陈强、李玉英、李平股权转让 纠纷案"均已进入二审开庭阶段和仲裁开庭阶段,判决和裁决结果的时间相对可挖。如果公司走诉讼程

字,且不说司法判决的结果如何,公司与控股股东的争议将对市场产生重大不利影响,更加不利于保护上

另一方面,经公司综合评估海印集团的经营情况及财务状况、诉讼的进展情况等,公司认为基于海印 集团在回复上市公司函件里提出的问题和涉诉股权权利不安定。为了维护上市公司的利益、避免如双方 协商不一致走诉讼程序给公司带来负面影响及判决结果不确定性的风险,同时公司考虑到海印集团已 以所可。

□ 表定形式使用产品公司开采以间影响及河流电影个加度压印为网络门间公司与最高间中集团已是 接处年亏损。汽车来现金流验力紧张、双方经过友好协商形成双方均认可的支付条件、即在"标的股权"有 关的诉讼或仲裁案件取得终审判决或裁决之日起2年内向甲方支付第三期剩余股权转让款。 综上所述,公司与海印集团商定支付条件并签署补充的议是根据实际情况出发,立足保护上市公司

利益,充分考虑了案件的进展情况及控股股东的财务状况。支付条件的设置不仅进一步明确海印集团的 还款义务和还款时间,更符合公司尽快收回股权转让款的目的,同时也给予控股股东在相关案件终审判 在M人为中在MAID自己,可以不是MAID自己,可以可以不过,MAID自己,可以是由了主放成外几时大家作尽事产 快或裁决后的资金筹备时间。公司将持续与控股股东部中集团沟通标的股权案件的进展情况,在协议达到支付条件时敦促海印集团在约定时间内及时归还款项。

6、独立董事就该事项发表意见 我们已在第十届董事会第二十二次董事会中对《关于与控股股东海印集团签署〈股权转让协议之补 奈协议) 的关联交易议案 》涉及的湖南红太阳股权转让的交易背景、交易经过、履行审议程序及最新诉讼 情况等进行了解,并与年审会计师沟通。我们认为、公司等让L标的股权时以湖南红土取24元72级制作从 全部股东权益评估值为定价依据,评估值客观公允,定价合理。股权转让后海印集团基于标的股权存在重 大瑕疵及不确定性,出于风险控制考虑才暂时中止支付股权转让余款并积极与上市公司协商沟通,公司 不存在向控股股东及相关方利益输送的情形。

在协议》。该中级已经及6年2月2日,1987年7月2日,1987年7月2日,1987年7日

性问完成成示及有关力利益相应的情形。 公司综合考虑诉讼进展及海印集团财务状况,与海印集团、湖南红太阳签署《〈股权转让协议〉之补

三)结合对前述问题的问复,自查并说明你公司控股股东及其关联方是否存在非经营性占用或变

回急: 绘自查核变。《上市公司2022年度非经营性资金占用及其他关联资金往来情况汇总表》相关数据的 填根真实、完整、准确。除经营性的资金往来外,公司控股股东及其关联方不存在其他应被露未被露的非 经营性占用或变相占用上市公司资金的情形 语士信氏对上述问题核杏并发表明确音回

有人同时对土坯问题於無开及來明凱恩克。 宇宙会计师旅查程序及结结 (1) 取得并检查股权转让余款形成的背景及资料,包括被转让股权的取得资料(包括股权转让协

议、审批及披露资料、记账凭证及支付单据等)、上市公司将股权转让给海印集团的股权转让协议、审批及 披露资料 股权转让款收取的记账凭证及支付单据等: (2)取得并检查被转让股权涉及诉讼情况,包括判决书等;并向负责各诉讼案件律师发出了律师函,

(2)取得升松重级校记取权应及体验情况。包括列风节等; 計刊页页合体验条件律师及由了律师图, 询问案件进展、对案件判决的初步判断,并取得了律师的复施; (3)取得并检查2023年上市公司向海印集团催款施,海印集团复商及海印集团承诺节; (4)对海印股份董事长邵建明进行访谈,了解股权转让余款形成、上市公司催款情况及其与集团沟

通情况,以及后期对款项的收回计划等。并形成记谈记录; 四周可水及及用卵对源水型的效性用 如等。7万形成已成化深; (5)就股权转让全款形成。目前涉及湖南省工长即诉讼情况、上市公司雒默情况及其与集团沟通情况, 以及后期对款项的收回计划等对上市公司发出专项问询函,并取得上市公司书面答复; (6)对海印集团董事长邵建聪进行访谈,了解股权转让余款形成、集团偿付能力、后期对款项的偿还

计划等,并形成记谈记录; (7)就股权转让余款形成、目前涉及湖南红太阳诉讼情况、集团偿付能力、后期对款项的偿还计划等

对海田縣固定社主派成形成、自即涉及商用组上次即标准公司的《集团旅行》用户对海州对欧州对印版证明以为对海田縣固发社中领面问题,并取得海田縣团为面答复。 (8)取得海田縣团2018年至2021年审计报告、2022年度财务报表、检查海田集团财务状况;并通过公开信息查询海印集团及实际控制人特股情况、综合判断集团是否具备还款能力; (9)向广东证监局书面及当面汇报上市公司与海田集团就上74亿元维散及相关事项,并汇报对款项 性质判断及拟出具审计报告意见;并形成会议纪要。

经执行上述程序,上述股权转让尾款为真实交易形成,具有商业实质,不存在非经营性占用或变相占

用工作公司政金的情况。 三、报告期末,你公司产生可抵扣暂时性差异685,725,777.64元,递延所得税资产期末余额为171,431,44441元,请你公司: (一)说明报告期递延所得税资产及可抵扣暂时性差异的具体计算过程、确认依据,并说明其核算依 据和计算的准确性,会计处理及是否符合《企业会计准则》的规定。

四級: 报告期内公司递延所得税资产主要来源于计捷的坏账准备、存货跌价准备、投资性房地产减值准备、 贷款损失准备等导致的可抵扣暂时性差异。公司将可抵扣暂时性差异/可抵扣亏损*预期收回该资产期间

	期末余额		
项目	递延所得税资产/负债 (元)	可抵扣/应纳税暂时性 差异(元)	
递延所得税资产:			
坏账准备	23,372,545.86	93,490,183.44	
可抵扣亏损	10,515,807.16	42,063,228.64	
预收账款	3,793,071.46	15,172,285.84	
贷款损失准备	18,387,496.76	73,549,987.04	
存货跌价准备	68,478,896.73	273,915,586.92	
投资性房地产减值准备	16,551,958.32	66,207,833.28	
计提土地增值税	1,212,472.48	4,849,889.92	
计人其他综合收益的金融资产公允价值变动	21,017,613.61	84,070,454.44	
租赁负债	8,101,582.03	32,406,328.12	
合计	171,431,444.41	685,725,777.64	

公司按照《企业会计准则》的相关规定,依据公司会计政策计提坏账准备。存货跌价准备、投资性房 地产碱值准备、贷款损失准备,公司持有资产的期间内,对资产按《企业会计准则》计提了减值准备,因税 法规定按照会计准则规定计提的资产项目计算依据减值准备在资产发生实质性损失前不允许税前扣除, 损确认的递延所得税资产,公司在综合考虑自身盈利情况、业务规模、经营计划及未来预期等多种因素 后,在可弥补期间很可能获得用来抵扣可抵扣亏损的应纳税所得额时确认递延所得税资产。公司报告期

未递延所得税资产核算依据及计算准确。相关会计处理符合《企业会计准则》的规定。 (二)说明在公司连续两年大额亏损的情形下,是否有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳段所得赖用来抵扣可抵扣暂时性差异,递延所得税资产的确认是否审慎、合理。

□ 爻: 公司连续两年亏损,主要为受经济形势低迷及国内消费市场受严重冲击等影响,依据会计政策计提

的減值准备,以及应政府号召对部分承租的租户实施了減免租金化惠政策所致。 截至2022年12月31日,公司遗址所得投资产余额171,431,444.41元,主要为各项资产减值损失等产 生的各项可抵扎超时性差异形成。 2022年公司制定经营策略为继续保持商业板块经营及现金流稳定,同时对于自建商业、对外承租的

商业物业均在积极运营中,持续扩大商业物业租赁经营占比,并逐步减少优惠恢复正常租金水平,以进一步提高商业物业盈利。在房地产政策调控和经济低迷的形势下,房地产开发量受一定影响,但公司土地及 少是同间显示。12.752 1

商业资产,处置闲置低效资产。 如前所述,2022年度公司商业及地产毛利率水平如下:

			收入			成本	毛利率
	與不	i业 587,969,013.23 366,705,		366,705,767.88	37.63%		
	地产		438,1	438, 162, 027.39		332,247,890.31	24.17%
2	022年度公	司主要商	业物业及地产项	目经营情况	兄如下:		
	物业名称	经营范围	业态模式	所在商	有图	经营面积(m²)	当期形成收入(元)
	写字楼5-19	写字楼租赁	写字楼	越秀区东华	南路	11,309.5	6 13,335,008.84

72%					
流行前线	流行时尚产品	主题商场	越秀区较场西路	16,683.00	18,597,439.70
哈邻里商铺	商铺出租	主题商场	浦东新区沈梅东路	45,857.90	31,195,028.13
少年坊	女性服装	专业市场	越秀区一德路	20,000.00	33,210,265.45
潮楼百货	购物餐饮	主题商场	黄埔大沙西路	12,304.00	25,515,864.56
花城汇	休闲、购物、餐 饮	购物中心	天河区珠江新城	23,298.00	69,993,051.56
总统数码港	数码产品	主题商场	天河区天河路	10,318.45	18,660,771.33
海印潮楼	专业市场	主题商场	番禺区兴南大道	15,142.50	10,557,102.40
天河新天地	专业市场	主题商场	天河新天地	5,521.00	2,202,088.72
骏盈现代物 流园		物流园区		192,031.00	72,090,390.16
珠海澳杰	休闲、购物、餐 饮	购物中心	珠海市香洲区	37,603.55	10,555,178.93
电器总汇	家用电器	主题商场	越秀区东湖路	12,005.14	4,079,485.51
桂闲城	家居、布艺	主题商场	佛山安东西工业开 发区	15,350.00	10,907,445.87
缤缤广场	高档商品、服 饰	专业市场	越秀区起义路	36,000.00	41,492,465.08
海印广场	电器、办公用 品等	主题商场	越秀区大沙头	13,474.70	21,044,722.95
布艺总汇	服装、家居	主题商场	越秀区沿江东路	7,189.62	14,590,982.23
摄影城	摄影器材及服 务	主题商场	越秀区东华南路	5,544.59	6,610,976.18
粮油城	茶叶、粮油批 发	专业市场	海珠区南洲路	25,084.37	24,692,491.60
百年东街	商品、服饰	主体商场	韶关市浈江区东堤 路	49,023.16	18,514,865.08
番禺休闲	商住、超市、酒店	综合类	番禺区南村镇	122,12262	27,724,186.78
番禺又一城	购物、餐饮	主题商场	番禺区南村镇	99,255.62	74,175,829.50
总统大酒店	餐饮	酒店	天河区天河路	4,491.90	4,096,536.36
国际展贸城	商铺、电影院、 驾考场	综合类	国际商品展贸城	510,67256	51,596,406.32
tat 5-in Ma con vor					

序号	客户名称	2022年度含税销售額(元)	占年度销售总额比例	内容			
1	广州碧派实业有限公 司	239,723,415.00	18.56%	地产板块大宗物业 出售			
2	广州兴迅实业有限公 司	95,730,000.00	7.41%	地产板块大宗物业 出售			
合计		335,453,415.00	25.97%				
(司泰让工2000年度五号即费1b/61/8/24 - 比較长 杂号京项系列 #八司泰让对工东北参小							

故公司未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异,递延所 税资产的确认审慎、合理。 (3)说明各项可抵扣暂时性差异与资产负债表其他具体相关项目的勾稽关系,形成递延所得税资产 的各具体项目适用的未来所得税税率情况,对递延所得税资产的确认是否谨慎

坏账准备 计提土地增值税 计人其他综合收益 融资产公允价值变 84 070 4544 84 070 45444 其他权益工具招 |将可抵扣暂时性差异*预期收回该资产期间| 间很可能获得的应纳税

■额为限确认期末递延所得税资产,对递延所得税资产的确认谨慎 部分成幅成别不透延所特代员广,对虚延所请大信所对上述问题核查并发表明确意见。 年审会计师核查程序及结论

针对上述事项,执行了如下审计程序: (1)了解管理层计提递延所得税资产的政策,评估是否具备合理性及一致性;

(2) 了解并评估管理层计量处处所得较资产的关键参数是否合理; (3)检查递延所得税资产增减变动记录,及可抵扣暂时性差额的形成原因,确定是否符合有关规定; (4)了解并评估预计未来期间是否很可能获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产,管理 《5)重新计算各项可抵扣暂时性差异,检查其会计处理是否正确

经执行以上核查程序,我们认为报告的证金子,这是永宏的足生产品。 经执行以上核查程序,我们认为报告的公司递近所得税资产核算依据及计算准确,相关会计处理符合《企业会计准则》的规定,已确认的可抵扣暂时性差异/可抵扣亏损形成的递延所得税资产未来预计可取得足够应纳税所得额,相关递延所得税资产计提合理谨慎。 后的金额。对于暂无规划主要开发成本构成为土地成本及前期费用的项目以及预计后续转入投资性房地

值占流动资产比达75.11%。此外,你公司报告期共计提存货跌价准备204,199,055.16元,其中,对开发 成本计提存货跌价准备91 759 905.09元、对开发产品计提存货跌价准备112 439 150.07元。请你公司 -)对比同行业可比公司情况 说明你公司期末存货全额 存货周转率是否与同行业公司存在较一 差异,并说明开发成本和开发产品的项目开展情况、项目进度,相关项目存货跌价准备计提的依据与计算

证券代码	证券名称	期末存货余额(元)	期末存货周转率		
000002	万科A	907,056,930,357.78	0.41		
000006	深振业A	16,843,671,743.31	0.14		
000031	大悦城	95,704,899,320.93	0.30		
000671	阳光城	173,993,689,020.98	0.20		
002146	荣盛发展	168,209,262,522.66	0.17		
000961	中南建设	150,807,990,918.52	0.35		
000667	美好置业	10,215,329,141.70	0.44		
600340	华夏幸福	122,871,888,639.86	0.20		
600748	上实发展	14,440,722,493.86	0.23		
000861	海印股份	2,726,223,289.35	0.26		
	平均	83,979,297,454.57	0.32		

上表,同行业可比公司平均期末存货周转率0.32,与同行业相比,公司存货周转率未见显著差异。 11-2022年12月31日、海印股份开发产品金额885,911.635.69元,开发产品所属项目均已竣工。

干发产品具体情况如下:	AUJ/IAC/ IIIIANIAO	00,011,000.000,00,	120 1107114-201-50-20
项目名称	项目所在地	项目性质	账面余额(元)
肇庆大旺海印又一城项目	广东省肇庆市	办公及商业	53,289,411.85
肇庆鼎湖海印又一城项目	广东省肇庆市	办公及商业	218,092,001.52
四会海印尚荟四季项目	广东省肇庆市	住宅及商业	155,398,234.73
番禺海印又一城项目	广州市番禺区	办公及商业	59,850,704.72
茂名森林四季项目	广东省茂名市	住宅	88,247,858.51
上海海印又一城项目	上海市	商业	104,638,723.97
珠海澳杰项目	广东省珠海市	商业	206,394,700.39
合计			885,911,635.69

截至2022年12月31日,海印股份在建开发成本余额1,839,823,865.51元,包括尚在开发的肇庆大时 印又一城项目、肇庆鼎湖-海印又一城项目、茂名海悦项目及茂名大厦项目。其中肇庆大旺-海印又一 城项目、肇庆鼎湖—海印又一城项目、茂名海悦项目因宏观环境影响及经营规划原因,未实质性开工,仅茂

大厦	【项目尚在建设	过程中。具体情况	兄为:		
	项目名称	项目所在地	项目性质	账面余額(元)	项目进度
	肇庆大旺海印又 一城项目	广东省肇庆市	住宅及商业	660,986,301.93	正在开发三期多层7-14栋、架空平台2、商业15栋及配套、商场C,未实质开工
	肇庆鼎湖海印又 一城项目	广东省肇庆市	酒店及公寓商业	247,163,285.99	AH-1(酒店)及BM1-1、2(多层 住宅)市政、部分改造工程,未实质 开工
	茂名森林四季项 目	广东省茂名市	住宅	622,514,255.13	森邻四季二期三四区住宅及森邻 四季三期住宅,未实质开工
	茂名大厦项目	广东省茂名市	办公及商业	309,160,022.46	茂名大厦地下部分建设完毕,地上 部分正在建设中
	合计			1,839,823,865.51	

海印股份存货跌价准备计提政策为,资产负债表日 存货按照成本与可变现净值孰低计量 并按单。 海印股份存货跌价准备计提政策为:资产负债表目,存货按照成本与可变现净值孰低计量,并接单个传项目针捷存货跌价准备。但对于数量繁多,单价较低的存货,按照存货类别计提存货跌价准备。具体 计算过程见下回复(二) 具体为海印股份对房地产项目实施严格的管理及定价机制,对市场价格进行密切关注,以制定及调整销售价格,并在每一会计期末、检查各房地产项目存货是否存在减值的迹象;对于开发产品,以该项目地产产品的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值。对于开发成本。以开发后房地产价值扣除相关成本、费用及税金后确定可变现净值(对于开发成本中尚未开工建设的项目,评估中采用相适应的评估方法计算土地使用权公分价值,并确定最终地价,再扣除土地交易过程中产生的相关税金及附加,印花税、土地增值税、交易费用等处置费用,最终确定可变现净值。(二)说明各项开发成本和开发产品可变现净值的具体确定过程。涉及的关键估计及假设。是否借鉴独立第三方的评估工作,是否符合相关项目所在区域房地产市场及周边可比项目价格变化趋势和销售情况,并结合同行业可比公司计提情况详细说明存货跌价准备计提是否充分合理,以前年度是否存在应计提供计提情况。

回复: 对重要及受政策影响较大的项目,公司聘请双备案评估机构-北京北方亚事资产评估事务所(特殊 为里爱公文区来吧啊这个山外电子。 普通合伙为其可变现净值进行了专业复核,并出具了"比方亚事"提供学2023第50—344号"(广东海印集团股份有限公司拟进行减值测试所涉及的存货项目资产评估报告》,相关项目存货跌价准备计提情

开发 产品 项目 名称	位加	项目	账面余额	平均单价	可售面积	预计销售 售价	预计费用	预计税金	可变现净值	期末存货 跌价准备
肇庆 大旺 又城	广东省 第庆市 四会大 大旺大	A1栋至 A3栋高 层住宅 及A1栋 至A3栋 251车 库	43,637, 005.99	2, 352.81	8, 277.30	19,474, 947.71	1,413, 952.80	105, 134.71	17,965, 860.19	25,681, 145.80
H	道70号	A区住 宅(BC D)	9,652, 405.86	5, 324.30	596.09	3,173, 761.47	230, 415.08	17, 106.57	2,926, 239.81	6,726, 166.05
	广东 等四 大 马 防 医 大 马 房 区 之 沙 第 工 迎 第 工 迎 道 工 近 五 五 五 五 五 五 五 五 五 五 五 五 五 五 五 五 五 五	尚養四 季商住 小区商 业1栋	35,922, 756.98	10, 213.49	2, 437.83	24,898, 749.54	1,640, 192.41	121, 757.13	23,136, 800.00	12,785, 956.98
四会 尚養 四季 項目		尚養四 季商住 小区住 宅1栋 住宅2 栋	113,222, 682.25	4, 036.69	21, 407.61	86,415, 963.30	6,274, 581.26	465, 782.04	79,675, 600.00	33,547, 082.25
	3号	尚養四 季商住 小区车 位	6,252, 795.50	2, 163.84	1, 225.27	2,651, 284.40	192, 493.99	14, 290.42	2,444, 499.99	3,808, 295.51
肇庆	肇庆新利院 主用 等 主用 等 (工 生 用 (工 生 用 (工 生 出 (工 生 、 工 生 、 工 生 、 工 生 、 工 生 、 工 生 、 工 生 、 工 生 、 工 生 、 工 生 、 工 生 、 工 生 、 工 、 工	AM2- 1(联排 商业別 墅)、 AS-1、 2(商 铺)	29,459, 495.05	4, 941.98	5, 155.00	25,475, 904.76	1,849, 599.64	179, 605.13	23,446, 700.00	6,012, 795.05
車		AT-1、 2, AM1- 1(平层 +商业)	96,506, 008.07	5, 400.41	14, 956.07	80,768, 952.38	5,863, 831.26	569, 421.11	74,335, 700.00	22,170, 308.07
		AM3- 1-6 (商业 別墅)	92,126, 498.40	6, 100.44	12, 073.47	73,653, 511.43	5,347, 254.17	519, 257.26	67,787, 000.00	24,339, 498.40
	广州市	公馆地 下停车 场	32,417, 953.28	4, 025.34	4, 826.56	19,428, 571.43	1,410, 514.29	136, 971.43	17,881, 085.71	14,536, 867.57
番禺 星玥	番禺大道北 383号	公馆公寓	2,292, 436.44	18, 095.42	104.56	1,892, 095.24	137, 366.11	13, 339.27	1,741, 389.85	551, 046.59
项目		星玥停 车位	23,227, 705.90	5, 660.02	2, 759.54	15,619, 047.62	1,133, 942.86	110, 114.29	14,374, 990.48	8,852, 715.42
		星玥写 字楼	1,912, 609.10	23, 078.09	87.24	2,013, 275.24	146, 147.69	14, 193.59	1,852, 933.96	59,675.14
	广东名南城西路 茂西区片城 西号	森邻四 季一期 -联排 住宅	26,064, 803.11	5, 321.10	3, 788.10	20,156, 862.39	1,463, 388.21	108, 645.49	18,584, 828.69	7,479, 974.42
茂名 森邻 四季 项目		森邻四季二期 一高层 住宅	27,693, 989.50	4, 036.70	5, 050.20	20,386, 128.44	1,480, 375.89	109, 881.23	18,795, 871.31	8,898, 118.19
		森邻四季二期 -联排 住宅	34,489, 065.90	7, 798.17	7, 759.24	60,507, 834.86	4,030, 154.87	326, 137.23	56,151, 542.76	
		AS-3 (4幢)	3,964, 991.94	36, 177.59	193.27	6,992, 04291	507, 622.32	42, 301.86	6,442, 118.74	
	L Miroho	AS-4 (5幢)	5,396, 629.78	22, 402.01	204.09	4,572, 027.00	331, 929.16	27, 660.76	4,212, 437.08	1,184, 192.70
上海 周浦	上海市 浦东新 区康达	AS-5 (6幢)	5,244, 185.35	16, 268.95	160.08	2,604, 333.41	189, 074.61	15, 756.22	2,399, 502.59	2,844, 682.76
海印	路与周	高祖_	33.245.	33.	1.	43.138.	3.131.	260.	39.745.	

Н	医院	旁 C	3号		35.61	279.91	735.20		099.83	723.25	553.70	822.88	
小计					,911, 35.70	321, 532.48	114, 006.29	83	9,855, 875.50	60,444, 620.86	5,415, 498.05	773,995, 756.58	198,147, 543.60
													单
开发成本项目名称	位置			平均单价	可售面积	預计销售 售价		预计将要 发生的成 本	预计费用	预计税 金	可变现净值	期末存货跌价准备	
	肇高区部务文八南宾道面庆会大大70庆新南商区德街迎大东肇四市旺道号	大项高住	551	,435, 666.79	4, 780.5 0	463, 447.21	2,21: 51: 100.0	Ο,	1,437, 765, 159.88	105,490, 771.40	194, 702, 868.73	4/7,551,	73,884, 366.79
筆庆鼎湖	肇新广街	BM1 -1、2 (多层 住宅)		,878, 288.34	4, 400.0 0	7, 308.02	32, 159 300.0		3,057, 000.00	1,589, 395.36	1,747, 104.63		12,116, 488.34
御印又一城	(院路鼎总御庄)	高 层 住 宅 B1-B 11	90	,763, 368.09	4, 077.3 1	111, 112.23	453,03 500.0		318,844, 629.57	21,571, 321.81	37,406, 848.62		15,547, 668.09
茂名森邻四	广省名茂区t 东茂市南西山	森四二三区层宅	449	, 170, 176.27	8, 700.0 0	215, 746.23	1,870 99: 201.0	2,	442,936, 027.06	37,539, 844.02	189, 200, 813.86	315,	
季项目	城 片西城 路8号	森四 平 三 高 生 主 高 生	171	,424, 736.87	8, 700.0 0	182, 108.63	1,58- 34: 081.0	5,	520,863, 612.98	31,686, 901.62	159, 701, 984.16	582.23	
茂名大厦项目	茂市城路1号	茂 名 厦 项目	256	,780, 117.23	10, 000.0 0	99, 447.01	994,470 100.0		542,716, 964.39	19,889, 402.00	100, 242, 586.08	331,621,	
ΔN			1	,557,	40,	1 079	7,15	6,	3,266,	217 767	683	2,989,	101,

3,102,6 3,102,67 期末海印股份结合房地产行业市场形势及项目的进展和状态,对存货中各项开发成本和开发产品进 行碱值测试,按照成本与可变现净值孰低计量,并按单个存货项目计提存货跌价准备。对于正在开发中的 项目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、预计费用以及预计税费

位置