证券代码:000839 证券简称:ST国安 公告编号:2024-39

中信国安信息产业股份有限公司关于公司股票交易撤销其他风险警示暨停复牌的公告

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。

特别提示:

1.中信国安信息产业股份有限公司(以下简称“公司”)股票交易将于2024年6月7日停牌一天,并于2024年6月11日开市起复牌。

2.公司股票交易日(2024年6月11日)开市起撤销其他风险警示,股票简称由“ST国安”变更为“中信国安”,证券代码不变,仍为“000839”,公司股票交易价格的日涨跌幅限制由“5%”变更为“10%”。

一、股票种类、简称、证券代码、涨跌幅以及股票停复牌安排

1.股票种类:人民币普通股A股;

2.股票简称:由“ST国安”变更为“中信国安”;

3.证券代码:不变,仍为“000839”;

4.撤销其他风险警示的起始日:2024年6月11日;

5.公司股票停复牌安排:公司股票将于2024年6月7日停牌一天,并于2024年6月11日开市起复牌;

6.股票交易日涨跌幅限制:撤销其他风险警示后,公司股票交易价格的日涨跌幅限制由“5%”变更为“10%”。

二、公司股票被实施其他风险警示的原因

公司2019年至2021年经审计的扣除非经常性损益前后归属于上市公司股东净利润均为负值,且立信会计师事务所(特殊普通合伙)(以下简称“立信”)为公司2021年度出具了带有解释性说明段的无保留意见审计报告(信会师报字[2022]第ZK10299号),报告显示公司持续经营能力存在不确定性,因此触及《深圳证券交易所股票上市规则》第9.8.1条第(七)款规定的情形,公司股票于2022年5月6日被深圳证券交易所实施其他风险警示。

具体内容详见公司于2022年4月30日在指定信息披露媒体上发布的《关于公司股票被实施其他风险警示暨公司股票停牌的提示性公告》(公告编号:2022-22)

三、申请撤销其他风险警示的情况

立信对公司2023年财务会计报告出具了标准无保留意见的《2023年审计报告》(信会师报字[2024]第ZK10306号),同时出具了《关于中信国安信息产业股份有限公司上年度导致非标准审计意见事项消除情况的专项说明》(信会师报字[2024]第ZK10315号),对截至2023年12月31日,公司持续经营能力是否存在不确定性进行了审核,结论为导致对公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况不存在重大不确定性,导致2022年非标意见的事项已消除。

经公司自查,公司不存在《深圳证券交易所股票上市规则(2024年修订)》第9.8.1条的任一情形,公司符合申请撤销股票交易其他风险警示的条件。

四、公司向深圳证券交易所提交申请的情况

公司于2024年4月25日召开第七届董事会第七十一次会议,审议通过了《关于申请撤销其他风险警示的议案》,并向深圳证券交易所提交了撤销公司股票交易其他风险警示的申请。

2024年5月10日,公司收到深圳证券交易所《关于对中信国安信息产业股份有限公司2023年年报的问询函》(公司部年报问询函[2024]第111号)(以下简称“问询函”),要求公司就相关问题做出说明。公司与相关中介机构经认真分析与核查后于本公告同日披露了问询函回复公告,具体内容详见公司在巨潮资讯网披露的《关于对2023年年报问询函回复的公告》(公告编号:2024-038)。

五、公司申请撤销其他风险警示的审核情况

公司关于撤销股票交易其他风险警示的申请已获董事会审议通过,根据《深圳证券交易所股票上市规则(2024年修订)》的相关规定,公司股票交易将于2024年6月7日停牌一天,并于2024年6月11日开市起复牌。股票简称由“ST国安”变更为“中信国安”,证券代码不变,仍为“000839”,公司股票交易价格的日涨跌幅限制由5%变更为10%。

公司指定的信息披露媒体为《中国证券报》《上海证券报》《证券时报》及巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn),公司所有信息均以在上述指定媒体刊登的信息为准。敬请广大投资者关注相关公告,注意投资风险。

特此公告

中信国安信息产业股份有限公司董事会
2024年6月7日

证券代码:000839 证券简称:ST国安 公告编号:2024-38

中信国安信息产业股份有限公司关于对2023年年报问询函回复的公告

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。

中信国安信息产业股份有限公司(以下简称“公司”)于2024年5月10日收到深圳证券交易所上市公司管理二部下发的《关于对中信国安信息产业股份有限公司2023年年报的问询函》(公司部年报问询函[2024]第111号),公司接到问询函后,及时组织相关人员对函中提出的问题进行了认真核查,现对问询函中所列问题及公司回复公告如下:

1.年报显示,2023年度你公司实现营业收入29.82亿元,实现归属于上市公司股东的净利润(以下简称净利润)-9,101.88万元,实现扣除非经常性损益后净利润(以下简称扣非后净利润)-2.17亿元,经营活动产生的现金流量净额为-1.65亿元,利息费用发生额为1.43亿元。截至2023年12月31日,你公司货币资金余额为3.17亿元,短期借款和一年内到期的长期借款余额为8.88亿元,长期借款期末余额为6.66亿元,存在债务逾期情况,部分债务涉及诉讼。2023年末,你公司资产负债率为90.79%,流动比率为0.74,速动比率为0.38。你公司扣非后净利润已连续六年为负。

(1)请以列表形式补充披露截至本问询函回复之日,长期借款、短期借款的具体情况包括但不限于债权人名称、借款金额、借款用途、还款期限、是否为关联方、是否逾期、逾期金额、债权人采取的追偿措施等,并说明债务逾期是否及时履行信息披露义务,是否存在以定期报告替代临时报告的情形。

答复:截至回函日,公司短期借款情况如下:

单位:万元

序号	借款人	借款人(实际出资方)	借款本金	结束日期	借款用途	是否为关联方	是否逾期
1	中信国安信息产业股份有限公司	上海银行	14,400.00	2024/11/6	归还他行借款及补充流动资金	否	否
2	中信国安信息产业股份有限公司	南京银行	13,199.38	2025/3/28	归还他行借款及补充流动资金	否	否
3	预提利息		311.06				
	合计		27,910.44				

截止回函日,公司长期借款情况如下:

单位:万元

序号	借款人	贷款方(实际出资方)	借款本金	结束日期	借款用途	是否为关联方	是否逾期
1	中信国安信息产业股份有限公司	中信集团	8,000.00	2024/9/22	补充流动资金	是	否
2	中信国安信息产业股份有限公司	中信银行	42,050.97	2025/8/1	缴纳欠付所得税	是	否
3	中信国安信息产业股份有限公司	中信银行	9,836.88	2026/5/29	缴纳欠付所得税	是	否
4	中信国安信息产业股份有限公司	中信银行	11,112.16	2026/6/26	缴纳欠付所得税	是	否
5	澄迈河鑫实业有限责任公司	澄迈农商行	2,695.00	2024/10/25	项目建设	否	否
6	海南高发置业投资有限公司	陵水农信社	1,362.20	2024/9/23	项目别墅区装修	否	否
7	预提利息		5,118.12				
	合计		80,135.33				

公司就上述情况已及时履行信息披露义务,不存在以定期报告代替临时报告的情形,未触及信息披露标准。

(2)请以列表形式补充披露截至本问询函回复日最新的诉讼及进展情况,包括但不限于诉讼基本情况、涉案金额、诉讼进展、诉讼审理结果及影响、诉讼判决执行情况披露日期(如适用)、预计负债计提情况、判断依据,是否符合《企业会计准则》的规定。请年审会计师核查并发表明确意见。

答复:

1.公司或子公司作为原告的相关诉讼仲裁情况表

诉讼(仲裁)基本情况	涉案金额(万元)	是否形成预计负债	诉讼(仲裁)进展	诉讼(仲裁)审理结果及影响	诉讼(仲裁)判决执行情况	披露日期	披露索引
公司因民间借贷纠纷诉子公司北京国安广视网络有限公司	43,195	否	执行阶段	裁决国安广视返还借款本金并确认公司对国安广视部分应收账款享有优先受偿权	因广视破产清算,中止执行	2023年08月31日	2021年报、2022-28、2022半年报、2022年报、2023-39、2023半年报
公司因房屋租赁纠纷诉国美电器有限公司	2,810.2	否	执行阶段	判决国美电器支付房屋租金、房屋占用费、违约金、律师费及案件受理费。	因国美电器有限公司名下无可供执行财产,故终结执行,待发现国美电器可供执行财产或决定拍卖已冻结股权,再向法院提起申请恢复执行。	2023年08月31日	2023-39、2023半年报
公司及子公司为原告的其他诉讼汇总	3,697.70	否	--	--	--	2023年08月31日	2021年报、2022-28、2022半年报、2022年报、2023-39、2023半年报

2.公司或子公司作为被告的相关诉讼仲裁情况表

诉讼(仲裁)基本情况	涉案金额(万元)	是否形成预计负债	诉讼(仲裁)进展	诉讼(仲裁)审理结果及影响	诉讼(仲裁)判决执行情况	披露日期	披露索引
华夏银行股份有限公司北京分行因金融借款合同纠纷诉公司	39,900	否	执行阶段	暂无	执行异议诉讼中	2023年08月31日	2021-52、2021年报、2022-28、2022半年报、2022年报、2023-39、2023半年报
深圳创维数字技术有限公司因票据纠纷诉公司	6,579	否	已和解撤诉	判决公司向原告创维数字公司支付款项及利息	按和解协议履行中	2023年08月31日	2021-52、2021年报、2022-28、2022半年报、2022年报、2023-39、2023半年报
浙江浙银金融租赁股份有限公司因融资租赁合同纠纷诉中国广电河北网络股份有限公司、中国广电网络股份有限公司和公司	6,312.69	否	尚未开庭	暂无	暂无		2021-52、2021-71、2021年报、2022-28、2022半年报、2022年报、2023-39、2023半年报、2024-09
二级市场投资者诉公司	67,435.00	是	尚未开庭	暂无	暂无	2024年03月16日	2021-52、2021-71、2021年报、2022-28、2022半年报、2022年报、2023-39、2023半年报、2024-09
公司及子公司为被告的其他诉讼汇总	4,966.09	否	--	--	--	2023年08月31日	2021年报、2022-28、2022半年报、2022年报、2023-39、2023半年报

3.预计负债情况及计提原则

根据《企业会计准则第13号—或有事项》相关规定,与或有事项相关的义务同时满足下列条件的,应当确认为预计负债:

(一)该义务是企业承担的现时义务;

(二)履行该义务很可能导致经济利益流出企业;

(三)该义务的金额能够可靠地计量。

预计负债应当按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量。

公司于2021年6月收到中国证券监督管理委员会《行政处罚决定书》([2021]36号),部分投资者基于处罚事项对公司提起证券虚假陈述民事赔偿责任诉讼,公司根据《企业会计准则第13号—或有事项》相关规定,截至2023年12月31日已计提投资者诉讼预计负债约5.29亿元。

公司之子公司国安广视于2022年11月破产清算被管理人接管,不再纳入公司合并报表范围,截止2023年12月31日,公司已计提对国安广视的担保及票据诉讼情况预计负债0.73亿元。

国安房地产“国安·海岸”项目未能按期交付,公司依据销售合同的相关条款,按照已付房款的每日万分之一进行补偿,仅答订认购单的客户,按照延期补偿议价计长物业费、报销议人住运海南机票限额7000元进行,截止2023年12月31日公司已计提预计负债0.27亿元。

上述预计负债的计提符合《企业会计准则》的相关规定。

会计师核查程序及核查意见:

(一)核查程序

针对上述事项,会计师执行的核查程序包括但不限于:

1.与公司法务部门进行访谈,获取未决诉讼清单,并查阅各项诉讼的诉状及公司公告,其他公开可查询的信息等资料,核对未决诉讼清单的完整性;

2.就本年度未决诉讼情况与管理层进行讨论并结合我们获取的其他证据,以评价管理层对未决诉讼案件计提预计负债所作出的判断及估计是否合理。

(二)核查意见

针对上述事项,经核查,会计师认为:

基于我们为中国安会2023年度的财务报表整体发表审计意见执行的审计工作,就财务报表整体公允反映而言,我们认为公司关于预计负债的相关会计处理在所有重大方面符合《企业会计准则》的规定。

(3)请你公司结合所属行业状况、公司业务开展情况、产品类别、收入和成本构成、费用等因素详细说明你公司扣非后净利润连续六年为负的原因,你公司持续经营能力是否存在不确定性。

答复:公司2018-2023年利润表主要指标情况如下:

单位:万元

项目/年度	2023年	2022年	2021年	2020年	2019年	2018年
营业收入	298,163.47	270,674.76	266,043.28	235,890.63	350,070.79	397,436.81
营业成本	246,635.76	237,440.49	229,961.14	224,889.30	313,144.71	347,444.19
销售费用、管理费用及研发费用	36,134.56	36,371.18	39,043.40	38,966.31	51,683.14	89,935.64
财务费用	14,148.61	13,548.63	18,221.11	23,997.45	24,236.88	34,576.52
信用及资产减值损失	-4,570.08	-88,979.62	-118,154.65	-239,963.81	-5,206.86	-9,684.49
投资收益	-11,176.42	-11,822.63	-21,219.46	3,061.65	41,831.90	296,864.05
归属于上市公司股东的净利润	-9,101.88	-138,769.49	-147,569.06	-263,458.76	648.83	200,615.58
归属于上市公司股东的扣非后净利润	-21,743.02	-75,576.58	-119,067.55	-271,907.18	-27,879.61	-37,772.03

公司2018年和扣非后净利润为负的主要原因是:原控股子公司北京国安广视网络有限公司(以下简称“国安广视”)亏损较大;同时,原控股子公司中信国安盟固利动力科技有限公司(以下简称“盟固利”)由于新能源汽车补贴大幅退坡,上游原材料成本居高不下,企业毛利空间不断被压缩,从而产生亏损。

公司2019年扣非后净利润为负的主要原因是:公司控股的合营联营公司利润下滑,导致公司对合营联营企业的投资收益减少;同时原控股子公司国安广视由于智能终端发放数量增加,摊销费用加大,亏损进一步加大。

公司2020年和扣非后净利润为负的主要原因是:公司对投资的间离有线电视网络集团有限公司24.5%股权计提资产减值准备14.53亿元,原控股子公司国安广视外部融资受限,存在流动性困难,业务发展未能达到规划预期,计提资产减值准备8.51亿元,同时摊销费用加大,使得亏损进一步加大。

公司2021年和扣非后净利润为负的主要原因是:公司对投资的中国广电河北网络股份有限公司11.69%股权计提资产减值准备2.33亿元;原控股子公司国安广视外部融资受限,存在流动性困难,业务发展未能达到规划预期,部分合作经营项目的合作条件已经或预期发生变化,计提资产减值准备3.98亿元;受海南地产政策及施工进展等因素影响,国安海岸项目销售进度不佳,公司项目进展低于预期,项目总体出现减值迹象,计提减值准备5.03亿元。同时随着移动互联网技术高速发展,用户从大屏端向移动端迁移,全国有线电视行业整体经营持续下滑,公司投资的合营联营公司权益法投资收益产生亏损1.07亿元。

公司2022年和扣非后净利润为负的主要原因是:受海南地产政策及施工进展等因素影响,国安海岸项目销售进度不佳,公司项目总体出现减值迹象,计提减值准备7.99亿元。有线电视行业整体经营持续下滑,公司投资的合营联营公司权益法投资收益产生亏损1.24亿元。

公司2023年扣非后净利润为负的主要原因是:公司有息负债规模较大,2023年财务费用1.41亿元,同时投资的合营联营公司受政策影响,业务发展未达预期,存在减值迹象,计提减值准备0.48亿元,公司投资的有线电视等合营联营公司权益法投资产生亏损1.10亿元。

近年来,公司结合外部经营环境变化和自身业务特质,多措并举提质增效,推进战略转型,并且点对点有业务进行了整合重组,逐步剥离和退出了以前年度形成较大亏损的有线电视创新业务和系统集成等业务。截至2023年底公司主要业务涉及企业综合信息服务、有线电视网络以及房地产开发等行业,其中企业综合信息服务为公司核心业务,主要运营主体为北京鸿联九五信息产业有限公司(以下简称“鸿联九五”),2023年经营收入27.34亿元,占比公司收入的91.7%,净利润1.23亿元,为公司的核心盈利利润贡献来源。

企业综合信息服务在中国有广阔的发展空间,随着通信设备、通信技术的提升和智能通讯终端的普及,越来越多的大型企业对高质量信息化客户服务和对信息传播的价值与转化率提出了更高的要求,企业综合信息服务行业整体保持了快增长。大数据、云计算与AI技术在客户服务方面的应用正逐渐成为客户联络中心的重要发展方向,客户联络中心的需求逐年上升,电信运营商、金融机构、政府热线、电子商务和互联网企业等客户联络中心的单点集中趋势逐渐增强,客户联络中心市场需求持续增长。在此基础上,云通信业务广受寻求积极拓展市场、提升营销效能的企业客户青睐,报告期内,该行业市场保持了较快增长。

公司之子公司鸿联九五就新企业综合信息服务行业多年,已成为以创新智能科技快捷智慧服务体系的企业综合信息服务提供商,报告期内,鸿联九五被授予“国家级高新技术企业”“中国电子政务解决方案提供商”“数字经济创新,推动企业高质量发展,助力企业数智化转型,鸿联九五通过融合大数据、人工智能等技术,自主研发业务平台,为金融机构、电信运营商、互联网公司等众多企业客户提供包括客户联络中心、企信通、云通信等服务产品在内的全业务流程解决方案。同时,鸿联九五还积极拓展包括权益服务平台业务、数字内容业务等创新业务。报告期内,鸿联九五实现营业收入27.34亿元,同比增长6%,实现归属于上市公司股东的净利润1.23亿元,同比增长28%。

2024年,公司将要以公司发展变化及先进行业政策为方向,充分发挥和利用现有资源,在现有业务的基础上,一步一步地进行业务拓展,通过中信集团和中信国安业务的协同优势,利用下属子公司在技术创新和研发方面的能力,提升了市场份额及盈利能力,同时加强智慧化信息科技和建设能力,积极拓展新业务,探索和培育新的业务增长点,经营业绩持续好发展。公司将严格按照监管要求持续做好信息披露工作,切实维护投资者知情权利。公司不存在投资者难以判断公司前景,投资权益可能受到损害的其他情形。

根据《股票上市规则(2024年修订)》第九章其他规定,公司逐一对照后,公司未触及其他需要实施风险警示的情形。

综合上述情况,经过公司充分自查,公司持续经营能力不存在重大不确定性,符合撤销其他风险警示的条件;公司不存在其他应实施退市风险警示处理和其他风险警示处理的情形。

5.报告期末,你公司存货账面金额26.19亿元,其中开发成本账面金额20.50亿元,开发产品5.67亿元,本期计提存货跌价准备121.08万元,转回存货跌价准备3,449.85万元,存货跌价准备余额为12.69亿元,期末存货账面价值为1350亿元,占流动资产比重为48.40%。

(1)结合存货账面价值占流动资产比重高说明存货余额较大的原因,并说明本期转回存货跌价准备的原因,是否符合《企业会计准则》的规定。

答复:报告期内,公司存货开发成本项目为公司之子公司国安水清木华“国安·海岸”项目,包括土地成本及建安成本等,目前正在开发的项目面积占地252亩,规划建筑面积约18万平方米,其中别墅304套,公寓1366套。

截止2023年末,“国安·海岸”项目仍在建设过程中,已完成竣工结算转入开发产品的存货净值5.05亿元,未完工的开发成本存货净值8.41亿元。期末产品开发产品中,因为公司部分房屋为应商品房回购权时(通常为交付商品房时)确认收入,具体表现为项目竣工、购房方已交付房屋全款且办理完成收房手续的时点,对应的存货跌价准备进行转销,转销存货跌价准备0.34亿元,其余尚不满足结转条件的仍在存货中核算,因此存货金额仍较大,符合《企业会计准则》的相关规定。

(2)请补充说明开发成本项目的具体情况和开发成本存货跌价准备的具体测算过程,并结合相关项目所处区域的房地产市场情况及变化趋势,简边可比项目市场价格及销售情况,项目竣工结算进度等补充说明存货跌价准备计提的充分性、准确性、合理性。

答复:报告期内,公司存货开发成本项目为公司之子公司国安水清木华“国安·海岸”项目,包括土地成本及建安成本等,目前正在开发的项目面积占地252亩,规划建筑面积约18万平方米,其中别墅304套,公寓1366套。

2023年海南房地产政策有所放松,取消了部分限购政策,但市场观望情况仍旧较好转,房产市场价格低迷,且销售情况不佳。2023年末公司商品房可销售面积为21,545.24平方米;未售部分按照产权持有人的销售定价表进行确定销售单价,未售面积为4,265.29平方米。

本次申报开发产品总建筑面积为213481.23平方米,已售部分按照已签合同价值确定销售价格,已签订销售合同面积为21,268.21平方米;未售部分按照产权持有人的销售定价表进行确定销售单价计算,未售面积为80.02平方米。

2.开发成本

对于可销售开发成本采用假设开发法评估,根据估价对象的特点,对于在产品一在建开发项目,根据资产评估相关准则,房地产估价规范的要求对于委估在产品进行测算,考虑其已有详细规划,项目主体已施工,销售收入、续建成本、完工时间及销售周期可以客观预测,故采用假设开发法评估。

施工周期根据工程部提供的施工计划确定,销售周期根据海南高发置业投资有限公司地产公司销售部门提供的销售计划结合基准日附近的销售状况确定。

假设开发法动态法的具体公式如下:

在建开发项目评估值=续建完成后的房地产价值(现值)-续建成本(现值)-管理费用(现值)-销售税金(现值)-土地增值税(现值)-销售费用(现值)-企业所得税(现值)。

销售收入计算表1

项目		单位	建筑总面积	可销售面积	开发产品面积	已预售面积	预售合同价(万元)	预收账款(万元)	未预售面积
销售比例	别墅(双拼)	㎡	5051	5051	0	3333.66	9181.8389	8,411.01	1,717.34
	别墅(独栋)	㎡	25,961.67	25,961.67		7,422.67	21,340.87	17,485.28	18,539.00
	高层住宅	㎡	44,547.37	27,594.83	25,810.53	1,784.30			0.00
销售收入计算表1续									
销售比例	别墅(双拼)		2024/6	2024/12	2025/6	2025/12	2026/6	2026/12	合计
	别墅(独栋)		25.00%	25.00%	20.00%	15.00%	10.00%	5.00%	100%
	别墅(独栋)		25.00%	25.00%	20.00%	15.00%	10.00%	5.00%	100%
	高层住宅		15.0%	15.0%	25.0%	25.0%	10.0%	10.0%	100%
销售单价	别墅(双拼)		20,642.20	20,642.20	20,642.20	20,642.20	20,642.20	20,642.20	
	别墅(独栋)		21,559.63	21,559.63	21,559.63	21,559.63	21,559.63	21,559.63	
	高层住宅		11,009.17	11,009.17	11,009.17	11,009.17	11,009.17	11,009.17	
销售收入	别墅(双拼)		886.24	886.24	708.99	531.75	354.50	177.25	3,544.97
	别墅(独栋)		9,992.35	9,992.35	7,993.88	5,995.41	3,996.94	1,998.47	39,969.40
	高层住宅		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	合计		10,878.59	10,878.59	8,702.87	6,527.16	4,351.44	2,175.72	64,855.24

续建成本计算表1(单位:万元)

		目标成本(万元)	续建成本余额	2024/6	2024/12	2025/6	2025/12	合计
投入比例	土地费	24,086.63	-					
	前期工程费	3,244.14	-	45.00%	30.00%	20.00%	5.00%	100.00%
	红线内基础设施费	2,661.95	1,484.25	35.00%	30.00%	25.00%	10.00%	100.00%
	园林环境设施费	4,135.43	340.83	10.00%	30.00%	40.00%	20.00%	100.00%
	建筑安装工程费	86,024.10	10,323.60	30.00%	30.00%	30.00%	10.00%	100.00%
	开发间接费	9,283.15	524.84	25.00%	25.00%	25.00%	25.00%	100.00%
	资本化利息	17,919.29	102.94					0.00%
	结转骏备成本							
投入金额	土地费			-	-	-	-	-
	前期工程费			-	-	-	-	-
	红线内基础设施费			519.49	445.28	371.06	148.43	1,484.25
	园林环境设施费			34.08	102.25	136.33	68.17	340.83
	建筑安装工程费			3,097.08	3,097.08	3,097.08	1,032.36	10,323.60
	开发间接费			131.21	131.21	131.21	131.21	524.84
	资本化利息			-	-	-	-	-
	合计	147,354.70	12,776.46	3,781.86	3,775.81	3,735.69	1,380.16	147,251.76

销售收入计算表2

项目		单位	建筑总面积	可销售面积	开发产品面积	已预售面积	预售合同价(万元)	预收账款(万元)	未预售面积
销售比例	别墅(双拼)	㎡	5,859.16	5,859.16		3,535.70	7,208.81	5,271.98	2,323.46
	别墅(独栋)	㎡	4,391.13	4,391.13		2,635.48	5,972.96	3,340.22	1,755.65
	高层住宅	㎡	55,249.38	35,572.58	21,348.30	14,224.28		13,496.12	-
销售收入计算表2续									
销售比例	别墅(双拼)		2024年6月	2024年12月	2025年6月	2025年12月	2026年6月	2026年12月	合计
	别墅(独栋)		25%	25%	20%	15%	10%	5%	100%
	别墅(独栋)		25%	25%	20%	15%	10%	5%	100%
	高层住宅		15.0%	15.0%	25.0%	25.0%	10.0%	10.0%	100%
销售单价	别墅(双拼)		20,642.20	20,642.20	20,642.20	20,642.20	20,642.20	20,642.20	
	别墅(独栋)		21,559.63	21,559.63	21,559.63	21,559.63	21,559.63	21,559.63	
	高层住宅		11,009.17	11,009.17	11,009.17	11,009.17	11,009.17	11,009.17	
销售收入	别墅(双拼)		1,199.03	1,199.03	959.23	719.42	479.61	239.81	4,796.13
	别墅(独栋)		946.28	946.28	757.02	567.77	378.51	189.26	3,785.12
	高层住宅		-	-	-	-	-	-	-
	合计		2,145.31	2,145.31	1,716.25	1,287.19	858.13	429.06	21,763.01

续建成本计算表2(单位:万元)

		目标成本(万元)	续建成本余额	2024/6	2024/12	2025/6	2025/12	合计
投入比例	土地费	10,436.15	-					
	前期工程费	3,804.97	-	45.00%	30.00%	20.00%	5.00%	100.00%
	红线内基础设施费	2,230.29	1,285.82	35.00%	30.00%	25.00%	10.00%	100.00%
	园林环境设施费	3,209.51	250.26	10.00%	30.00%	40.00%	20.00%	100.00%
	建筑安装工程费	45,365.43	1,555.84	30.00%	30.00%	30.00%	10.00%	100.00%
	开发间接费	2,552.50	388.26	25.00%	25.00%	25.00%	25.00%	100.00%
	资本化利息	7,858.07	149.66					0.00%
	结转骏备成本							
投入金额	土地费			-	-	-	-	-
	前期工程费			-	-	-	-	-
	红线内基础设施费			450.04	385.75	321.46	128.58	1,285.82
	园林环境设施费			25.03	75.08	100.11	50.05	250.26
	建筑安装工程费			466.75	466.75	466.75	155.58	1,555.84
	开发间接费			97.06	97.06	97.06	97.06	388.26
	资本化利息			-	-	-	-	-
	合计	75,456.93	3,629.85	1,038.88	1,024.64	985.38	431.28	41,749.51

3. 租金收益法

本次申报不可销售面积部分,未来可以采用出租经营模式,出租单价及收入可以合理测算,故本次选用收益法进行估价测算。

收益法是根据估价对象未来收益求取估价对象价值的方法,具体是预测估价对象未来各期的正常净收益,然后选用适当的资本化率将其折算到价值时点后相加来求取估价对象价值的方法。收益法是以预期原理为理论依据,预期原理说明,决定房地产当前价值的,重要的不是过去的因素而是未来的因素,运用于有经济收益或潜在经济收益的房地产估价。收益法的计算公式为:

其中:V—房地产在价值时点的收益价值

A—房地产的未来第一年净运营收益

Y—房地产的报酬率

g—净收益逐年递增的比例

t—房地产的收益年限

收益法结果表1

单位:元

序号	项目	出租收益
1	建筑面积	35,240.56
2	租金(元/年)	8,392,018.35
3	押金(元)	699,334.86
4	押金利息收入	10,490.02
5	出租空置率	30%
6	租金损失率	0%
7	年有效毛收入	5,881,755.86
8	房产面置价格	143,736,000.00
9	保险费(元)	143,736.00
10	维修费(元)	215,604.00
11	租赁管理费(元/)	176,137.98
12	房产税(元)	704,929.54
13	营业税金及附加	143,161.90
14	年净收益(元)	4,498,186.44
15	折现率	7.50%
16	租金增长率	1.5%
17	收益年限	36.33
18	预测期总评估价值(元)	65,662,400.00
19	后续建设年限	2.01
20	扣建设期评估价值(元)	8,156,200.00
21	自持房地产评估价值(元)	57,506,200.00
22	到期房屋现值(元)	7,637,300.00
23	房地产价值(元)	65,143,500.00

收益法结果表2

单位:元

序号	项目	出租收益
1	建筑面积	28,038.22
2	租金(元/年)	6,398,899.08
3	押金(元)	533,241.59
4	押金利息收入	7,998.62
5	出租空置率	30%
6	租金损失率	0%
7	年有效毛收入	4,484,828.39
8	房产置换价格	121,943,700.00
9	保险费(元)	121,943.70
10	维修费(元)	182,915.55
11	租赁管理费(元/)	134,304.89
12	房产税(元)	537,507.52
13	营业税金及附加	85,607.73
14	年净收益(元)	3,422,549.00
15	折现率	7.50%
16	租金增长率	1.50%
17	收益年限	57.46
18	预测期总评估价值(元)	54,938,700.00
19	后续建设年限	2.01
20	扣建设期评估价值(元)	6,205,800.00
21	自持房地产评估价值(元)	48,732,900.00
22	到期房屋现值(元)	340,700.00
23	建成后房地产价值(元)	49,073,600.00
24	续建成本扣除(元)	8,545,159.55
25	房地产评估价值(元)	40,528,440.45

4. 可收回金额

可收回金额,即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。可收回金额计算公式如下:

存货可收回金额=存货估计售价-至完工时估计将发生的成本-估计销售费用-相关税金

1. 坝(2019)澄迈县不动产权第0018037号宗地:

根据澄迈县人民政府县长办公会议纪要第70期澄迈县人民政府办公室《研究中信国安体育文化产业基地项目处置工作专题会议纪要》2022年12月26日澄迈县政府国有资产管理委员会决定,将该宗地作为旅游用地(商业用地),上地性质为出让,土地终止日期为2068年11月24日,土地面积为35,138.19平方米,土地开发程度为六通一平,容积率为0.35。该地块收储价格为2821.3万元,收储面积为35,138.19平方米,收储单价为802.92元/平方米。

待估宗地和同鑫实业有限责任公司收储用地大类均属于商业用地,且权益地块相聚较近,因此参照收储单价进行评估,收储单价采用802.92元/平方米。

评估价格=收储单价×面积

=802.92×8587.32

=6,894,900.00元(百位取整)

2.级(2018)澄迈县不动产权第0015294号宗地及地上19栋房地产

存货可收回金额=存货估计售价-至完工时估计将发生的成本-估计销售费用-相关税金

=237,028,300.00-7,466,367.00-124,439.45-1,172,474.01-91,272,726.00-23,032,510.87=113,661,500.00元(百位取整)

根据评估结果,截止2023年末,存货可变现净值13.47亿元,账面原值26.16亿元,2022年已计提存货跌价准备13.02亿元,转销0.34亿元,2023年需计提存货跌价准备121万元。

(3)请结合开发产品的明细,产品市场价格,你公司房地产业务毛利率大幅下降、存货跌价准备的计提方法和测试过程、可变现净值等说明开发产品存货跌价准备计提是否充分、合理。

请年审会计师对上述事项就存货评估发表明确意见。

答复:截止2023年末,“国安·海岸”项目已完成竣工结算转入开发产品的存货净值5.05亿元,未完工的开发成本存货净值8.41亿元。

房地产业务毛利率情况如下:

单位:元

项目/年度	2022年	2023年
房地产收入	4,419,879.63	174,073,045.59
房地产业务成本	-	118,923,775.42
毛利率	100%	31.68%

2023年毛利率较2022年下降的主要原因是2022年收入为房租收入,无成本,2023年项目部分竣工交付,达到确认收入的条件,确认了相关的收入成本,因此毛利率下降。

(二)核查程序

针对上述事项,会计师执行的核查程序包括但不限于:

1、了解与采购相关的关键内部控制,评价这些控制的设计是否合理,确定其是否得到执行,并测试相关内部控制运行的有效性;

2.获取并复核公司的采购明细表,并核对其与财务报表的相关科目的勾稽关系,是否存在异常情况;

3.通过第三方网站查询前五大供应商的工商背景