股票代码:000006 股票简称:深振业A 公告编号:2024-030
债券代码:148280 债券简称:23振业01
债券代码:148395 债券简称:23振业02

深圳市振业(集团)股份有限公司2023年度股东大会决议公告

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、本次股东大会未出现否决议案的情形。

2、本次股东大会未涉及变更以往股东大会已通过决议的情形。

一、会议召开和出席情况

(一)会议召开情况

1、现场会议召开时间:2024年6月12日14:30。

2、网络投票时间:通过深圳证券交易所交易系统进行投票的时间为:2024年6月12日上午9:15-9:25,9:30-11:30, 下午13:00-15:00;通过深圳证券交易所互联网投票系统(http://wltp.cninfo.com.cn)投票的时间为:2024年6月12日9:15至15:00期间的任意时间。

3、召开地点:深圳市南山区科技南路16号深圳湾科技生态园11栋A座43层1号会议室。

4、召开方式:现场表决与网络投票相结合。

5、召集人:本公司董事会。

6、主持人:董事长宋扬。

7、本次股东大会的召集与召开程序、出席会议人员资格及表决程序符合有关法律、行政法规、部门规章、规范性文件及《公司章程》的相关规定。

(二)会议的出席情况

1、股东出席的总体情况:通过现场和网络投票的股东34人,代表股份503,716,900股,占上市公司总股份的37.3125%。

其中:通过现场投票的股东6人,代表股份500,115,310股,占上市公司总股份的37.0457%。通过网络投票的股东28人,代表股份3,601,590股,占上市公司总股份的0.2668%。

2、中小股东出席情况:通过现场和网络投票的中小股东32人,代表股份4,328,752股,占上市公司总股份的0.3206%。

其中:通过现场投票的中小股东4人,代表股份727,162股,占上市公司总股份的0.0539%。通过网络投票的中小股东28人,代表股份3,601,590股,占上市公司总股份的0.2668%。

3、公司部分董事、监事及董事会秘书出席本次股东大会,高级管理人员列席会议。公司聘请的律师参与本次股东大会并出具法律意见。

二、提案审议和表决情况

本次会议审议通过了全部议案,其中议案12、13、14为特别决议事项,获得出席本次股东大会有效表决权股份总数的三分之二以上通过,其他议案为普通决议事项,获得出席本次股东大会有效表决权股份总数的二分之一以上通过。具体表决结果如下:

1、《关于选举第十届董事会独立董事的议案》(累计投票),本次股东大会对各项子议案的表决结果如下:

1.01选举郭经纬先生为公司第十届董事会独立董事

同意501,415,615股,占出席会议所有股东所持股份的99.5431%;其中,获得中小股东同意2,027,467股,占出席会议中小股东有效表决权股份总数的46.8372%。

1.02选举赵晋琳女士为公司第十届董事会独立董事

同意501,415,612股,占出席会议所有股东所持股份的99.5431%;其中,获得中小股东同意2,027,464股,占出席会议中小股东有效表决权股份总数的46.8371%。

1.03选举李固根先生为公司第十届董事会独立董事

同意501,415,612股,占出席会议所有股东所持股份的99.5431%;其中,获得中小股东同意2,027,464股,占出席会议中小股东有效表决权股份总数的46.8371%。

以上候选人的得票数均超过出席本次股东大会的股东所持有表决权股份总数二分之一,该议案表决通过,上述人员均当选为公司第十届董事会独立董事,任期自本次股东大会审议通过之日起3年。

以上独立董事当选不会导致董事会中兼任公司高级管理人员以及由职工代表担任的董事人数总计超过公司董事总数的二分之一。

2、审议通过《董事会2023年度工作报告》

总表决情况:

同意502,202,510股,占出席会议所有股东所持股份的99.6994%;反对1,420,490股,占出席会议所有股东所持股份的0.2820%;弃权93,900股(其中,因未投票默认弃权31,000股),占出席会议所有股东所持股份的0.0186%。

中小股东总表决情况:

同意2,814,362股,占出席会议的中小股东所持股份的65.0156%;反对1,420,490股,占出席会议的中小股东所持股份的32.8152%;弃权93,900股(其中,因未投票默认弃权31,000股),占出席会议的中小股东所持股份的2.1692%。

3、审议通过《2023年度监事会报告》

总表决情况:

同意502,202,510股,占出席会议所有股东所持股份的99.6994%;反对1,420,490股,占出席会议所有股东所持股份的0.2820%;弃权93,900股(其中,因未投票默认弃权31,000股),占出席会议所有股东所持股份的0.0186%。

中小股东总表决情况:

同意2,814,362股,占出席会议的中小股东所持股份的65.0156%;反对1,420,490股,占出席会议的中小股东所持股份的32.8152%;弃权93,900股(其中,因未投票默认弃权31,000股),占出席会议的中小股东所持股份的2.1692%。

4、审议通过《2023年年度报告》

总表决情况:

同意502,202,510股,占出席会议所有股东所持股份的99.6994%;反对1,420,490股,占出席会议所有股东所持股份的0.2820%;弃权93,900股(其中,因未投票默认弃权31,000股),占出席会议所有股东所持股份的0.0186%。

中小股东总表决情况:

同意2,814,362股,占出席会议的中小股东所持股份的65.0156%;反对1,420,490股,占出席会议的中小股东所持股份的32.8152%;弃权93,900股(其中,因未投票默认弃权31,000股),占出席会议的中小股东所持股份的2.1692%。

5、审议通过《未来三年(2024-2026年)股东回报规划》

总表决情况:

同意502,265,410股,占出席会议所有股东所持股份的99.7118%;反对1,420,490股,占出席会议所有股东所持股份的0.2820%;弃权31,000股(其中,因未投票默认弃权31,000股),占出席会议所有股东所持股份的0.0062%。

中小股东总表决情况:

同意2,877,262股,占出席会议的中小股东所持股份的66.4686%;反对1,420,490股,占出席会议的中小股东所持股份的32.8152%;弃权31,000股(其中,因未投票默认弃权31,000股),占出席会议的中小股东所持股份的0.7161%。

6、审议通过《关于续聘会计师事务所的议案》

总表决情况:

同意501,397,110股,占出席会议所有股东所持股份的99.5395%;反对2,225,890股,占出席会议所有股东所持股份的0.4419%;弃权93,900股(其中,因未投票默认弃权31,000股),占出席会议所有股东所持股份的0.0186%。

中小股东总表决情况:

同意2,008,962股,占出席会议的中小股东所持股份的46.4097%;反对2,225,890股,占出席会议的中小股东所持股份的51.4211%;弃权93,900股(其中,因未投票默认弃权31,000股),占出席会议的中小股东所持股份的2.1692%。

7、审议通过《2023年度财务决算报告》

总表决情况:

同意501,397,110股,占出席会议所有股东所持股份的99.5395%;反对2,225,890股,占出席会议所有股东所持股份的0.4419%;弃权93,900股(其中,因未投票默认弃权31,000股),占出席会议所有股东所持股份的0.0186%。

中小股东总表决情况:

同意2,008,962股,占出席会议的中小股东所持股份的46.4097%;反对2,225,890股,占出席会议的中小股东所持股份的51.4211%;弃权93,900股(其中,因未投票默认弃权31,000股),占出席会议的中小股东所持股份的2.1692%。

8、审议通过《关于2023年度计提资产减值准备的议案》

总表决情况:

同意501,460,010股,占出席会议所有股东所持股份的99.5520%;反对2,225,890股,占出席会议所有股东所持股份的0.4419%;弃权31,000股(其中,因未投票默认弃权31,000股),占出席会议所有股东所持股份的0.0062%。

中小股东总表决情况:

同意2,071,862股,占出席会议的中小股东所持股份的47.8628%;反对2,225,890股,占出席会议的中小股东所持股份的51.4211%;弃权31,000股(其中,因未投票默认弃权31,000股),占出席会议的中小股东所持股份的0.7161%。

9、审议通过《关于2024年度预算指标的议案》

总表决情况:

同意502,202,510股,占出席会议所有股东所持股份的99.6994%;反对1,420,490股,占出席会议所有股东所持股份的0.2820%;弃权93,900股(其中,因未投票默认弃权31,000股),占出席会议所有股东所持股份的0.0186%。

中小股东总表决情况:

同意2,814,362股,占出席会议的中小股东所持股份的65.0156%;反对1,420,490股,占出席会议的中小股东所持股份的32.8152%;弃权93,900股(其中,因未投票默认弃权31,000股),占出席会议的中小股东所持股份的2.1692%。

10、审议通过《关于2023年度利润分配的议案》

总表决情况:

同意500,734,048股,占出席会议所有股东所持股份的99.4078%;反对2,982,852股,占出席会议所有股东所持股份的0.5922%;弃权0股(其中,因未投票默认弃权0股),占出席会议所有股东所持股份的0.0000%。

中小股东总表决情况:

同意1,345,900股,占出席会议的中小股东所持股份的31.0921%;反对2,982,852股,占出席会议的中小股东所持股份的68.9079%;弃权0股(其中,因未投票默认弃权0股),占出席会议的中小股东所持股份的0.0000%。

11、审议通过《关于2024年度对子公司提供担保额度的议案》

总表决情况:

同意501,082,910股,占出席会议所有股东所持股份的99.4771%;反对2,602,990股,占出席会议所有股东所持股份的0.5168%;弃权31,000股(其中,因未投票默认弃权31,000股),占出席会议所有股东所持股份的0.0062%。

中小股东总表决情况:

同意1,694,762股,占出席会议的中小股东所持股份的39.1513%;反对2,602,990股,占出席会议的中小股东所持股份的60.1326%;弃权31,000股(其中,因未投票默认弃权31,000股),占出席会议的中小股东所持股份的0.7161%。

12、审议通过《关于修订〈公司章程〉的议案》

总表决情况:

同意501,221,210股,占出席会议所有股东所持股份的99.5045%;反对2,464,690股,占出席会议所有股东所持股份的0.4893%;弃权31,000股(其中,因未投票默认弃权31,000股),占出席会议所有股东所持股份的0.0062%。

中小股东总表决情况:

同意1,833,062股,占出席会议的中小股东所持股份的42.3462%;反对2,464,690股,占出席会议的中小股东所持股份的56.9377%;弃权31,000股(其中,因未投票默认弃权31,000股),占出席会议的中小股东所持股份的0.7161%。

13、审议通过《关于修订〈股东大会议事规则〉的议案》

总表决情况:

同意502,265,410股,占出席会议所有股东所持股份的99.7118%;反对1,420,490股,占出席会议所有股东所持股份的0.2820%;弃权31,000股(其中,因未投票默认弃权31,000股),占出席会议所有股东所持股份的0.0062%。

中小股东总表决情况:

同意2,877,262股,占出席会议的中小股东所持股份的66.4686%;反对1,420,490股,占出席会议的中小股东所持股份的32.8152%;弃权31,000股(其中,因未投票默认弃权31,000股),占出席会议的中小股东所持股份的0.7161%。

14、审议通过《关于修订〈董事会议事规则〉的议案》

总表决情况:

同意502,265,410股,占出席会议所有股东所持股份的99.7118%;反对1,410,590股,占出席会议所有股东所持股份的0.2800%;弃权40,900股(其中,因未投票默认弃权31,000股),占出席会议所有股东所持股份的0.0081%。

中小股东总表决情况:

同意2,877,262股,占出席会议的中小股东所持股份的66.4686%;反对1,410,590股,占出席会议的中小股东所持股份的32.5865%;弃权40,900股(其中,因未投票默认弃权31,000股),占出席会议的中小股东所持股份的0.9448%。

15、审议通过《关于修订〈独立董事工作制度〉的议案》

总表决情况:

同意502,265,410股,占出席会议所有股东所持股份的99.7118%;反对1,420,490股,占出席会议所有股东所持股份的0.2820%;弃权31,000股(其中,因未投票默认弃权31,000股),占出席会议所有股东所持股份的0.0062%。

中小股东总表决情况:

同意2,877,262股,占出席会议的中小股东所持股份的66.4686%;反对1,420,490股,占出席会议的中小股东所持股份的32.8152%;弃权31,000股(其中,因未投票默认弃权31,000股),占出席会议的中小股东所持股份的0.7161%。

(以上议案内容已经公司2024年4月22日召开的第十届董事会2024年第四次会议、4月25日召开的第十届董事会2024年第一次定期会议、第十届监事会第十三次会议、5月21日召开的第十届董事会2024年第五次会议审议通过,内容详见4月23日、4月27日、5月22日刊登于《中国证券报》《证券时报》《上海证券报》和中国证监会指定网站的公告资料。)

三、会议听取了《2023年度独立董事履职情况报告》。

在本次股东大会上,公司独立董事孔祥云、曲咏海、陈英革分别对2023年度履职情况进行了报告。

四、律师出具的法律意见

北京市中闻(深圳)律师事务所兰天律师、谢文律师出席了会议并出具法律意见如下:公司本次会议的召集与召开程序、现场出席本次会议人员以及本次会议召集人的主体资格、本次会议的表决程序及表决结果均符合有关法律、行政法规、部门规章、规范性文件及《公司章程》的相关规定,本次会议通过的决议合法有效。

五、备查文件

1、公司2023年度股东大会决议;

2、北京市中闻(深圳)律师事务所《关于深圳市振业(集团)股份有限公司2023年度股东大会的法律意见》。

特此公告。

深圳市振业(集团)股份有限公司
董 事 会
二〇二四年六月十三日

股票代码:000042 股票简称:中洲控股 公告编号:2024—42号

深圳市中洲投资控股股份有限公司关于深圳证券交易所2023年年报问询函的回复公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容的真实、准确和完整,没有任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

深圳市中洲投资控股股份有限公司(以下简称"公司")于2024年5月22日收到深圳证券交易所公司部下发的《关于对深圳市中洲投资控股股份有限公司2023年年报的问询函》(公司部年报问询函〔2024〕第240号)(以下简称"问询函")。根据问询函的要求,公司就所涉及问题逐条进行了认真核查,现回复如下:

问题1、年报显示,你公司2023年实现营业收入76.21亿元,较上年增长7.59%,实现归属于上市公司股东的净利润(以下简称"净利润")-18.45亿元,较上年减少2,412.74%,实现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")-18.64亿元,较上年减少6,564.38%。报告期经营活动产生的现金流量净额为13.52亿元,同比增加38.12%。2023年第四季度,你公司实现营业收入32.73亿元,占全年营业收入的42.95%。请你公司:

(1)结合主营业务所处行业环境、经营状况等,说明报告期营业收入增长但净利润和扣非后净利润大幅下降的原因及合理性,收入、毛利率水平及变化趋势是否与同行业可比公司及行业平均水平存在较大差异,以及经营活动产生的现金净流量与净利润变动存在重大差异的原因及合理性。

公司回复:

1.行业及公司总体情况分析

2023年,中国房地产市场整体仍维持底部震荡格局,房地产企业在深度调整中面临了重重困难。政策环境虽然整体呈现宽松态势,但市场供需关系发生重大转变,2023年商品房市场表现不及2022年。2023年一季度,前期积压的需求集中释放,带动一季度销售快速冲高,1-3月商品房销售额30,545亿元,同比增长4.1%,累计增速自2022年以来首次转正。短暂小阳春后,2季度供应收缩、需求退潮,市场热度及复苏动能快速衰退。6月商品房销售面积、金额同比分别下降18.2%和19.3%,绝对量是2015年以来同期最低。

从2023年全年来看,房地产市场继续底部调整。中央政策前稳后松,下半年以"行业供需关系发生重大转变"为分水岭,不断优化政策力促房地产市场平稳运行,需求端,降首付、降利率、认房不认贷、延期置换退税等政策接连落地,供给端,续期"金融16条"、"三个不低于"、"房企白名单"等纾困措施相继提出。但居民收入预期弱、观望情绪浓等因素仍制约着市场修复节奏,房地产投资、销售等方面依然承压,市场调整仍在持续。国家统计局数据显示,2023年,全国房地产开发投资约11.09万亿元,同比下降9.6%;全国商品房销售面积约11.17亿平方米,同比下降8.5%,创2012年以来新低;全国商品房销售额约11.66万亿元,同比下降6.5%,销售额创2016年以来新低。从上述数据来看,2023年,房地产行业的供求关系发生了重大的变化,房地产行业投资信心仍未改善,较2022年降幅进一步扩大。

受到房地产行业大环境的影响,2023年惠州房地产市场经历了显著的调整,自二季度开始房价下跌幅度较大,整体市场呈现疲软态势。由于经济环境影响和市场需求减弱,开发商信心受挫,推盘意愿降低,导致新房供应量下降至近十年最低点。同时,购房者观望情绪浓厚,人市意愿不足,成交量大幅减少,创下近年来新低。为了促进销售,开发商普遍采取了以价换量的策略,通过降价促销来吸引买家,这进一步加剧了房价的下跌。

公司2023年实现营业收入76.21亿元,较上年增长7.59%,实现归属于上市公司股东的净利润(以下简称"净利润")-18.45亿元,较上年减少2,412.74%,实现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")-18.64亿元,较上年减少6,564.38%。公司2023年营业收入增长主要系根据房地产行业特点,房地产销售采取预售模式,营业收入与实际销售情况存在一定时间差。本年度结转收入的部分项目主要系2021-2022年期间进行预售,并于本年度竣工达到约定交付条件并结转收入的金额增加。净利润和扣非后净利润大幅下降的主要原因系受到房地产行业市场持续低迷的影响,公司2023年开发预售的部分房地产项目销售价格不及预期,售价下降明显,公司根据各项目所处的市场环境,按企业会计准则的要求对存在减值迹象的存货项目计提了存货跌价准备 22.18 亿元,增长约961.24%。综合上述因素,公司2023年度营业收入较上年增加5.38亿元,增长7.59%;净利润大幅下降19.25亿元,同比下降2,412.74%。

2.公司收入及毛利率变动情况分析

公司根据万得数据库资料,选取了报告期市值与公司相当的A股房企上市公司,具体趋势变动对比如下:

公司名称	营业总收入(亿元)			销售毛利率		
	2023年	2022年	2021年	2023年	2022年	2021年
中洲控股	76.21	70.83	86.76	34.23%	35.80%	29.54%
光大嘉宝	43.90	55.70	40.95	30.82%	33.39%	48.39%
香江控股	33.00	60.55	57.04	36.60%	31.90%	37.26%
上实发展	98.55	52.48	100.63	39.41%	21.45%	49.12%
渝开发	13.30	8.96	11.87	36.61%	34.85%	39.42%
行业平均	211.08	207.86	222.44	25.22%	27.01%	30.98%

公司2021年以来结转收入项目主要集中在成都片区及惠州片区。尤其是2022年及2023年度成都片区结转收入占比较高。成都片区的项目毛利率水平保持较高,主要原因一方面系项目拿地时间较早,土地成本较低;另一方面项目在2022年及2023年度销售的主要业态为花园洋房及叠拼别墅,实际售价较高,从而导致其毛利分别达到46.11%及45.28%。结合其他地区项目毛利率影响后平均毛利率分别达到35.8%及34.23%。公司选取了行业可比公司渝开发,其主要项目集中成都周边一线城市重庆。根据上述数据显示渝开发三年来销售毛利率均维持在34.5%-39.42%之间。而行业总体平均毛利率水平也维持在25.22%-30.98%之间,可见公司的毛利率水平及变化趋势与同行业可比公司及行业平均水平不存在重大差异。

3.公司经营活动现金流与净利润变动情况分析

基于房地产行业特点,公司本年度结转收入的部分项目系2021-2022年期间进行预售,当时所处市场环境较好预售价格相对较高,售价较2023年度高,因此对毛利率做出明显贡献。而2023年度,受到房地产行业销售情况继续下滑的影响,部分项目销售价格下降明显,以价换量的结果导致报告期内因存货出现明显减值迹象,计提存货跌价准备22.18亿元。因此2023年度公司净利润大幅下跌至-18.45亿元。

公司2023年经营活动现金流入实际较上年同期减少约3.85亿元,因当年销售不及预期,预售资金回流减少,为保证公司正常经营,公司放缓工程进度,相应减少了房地产开发支出的现金流出,使经营活动现金流出较上年减少约7.6亿元。综合来看, 经营活动产生的现金净流入较上年增加3.7亿元, 同比增加38.12%。

公司经营活动产生的现金净流量与净利润变动趋势不一致主要系房地产行业均采取预售模式,项目的现金流入与其利润结算周期存在一定的时间差。本年利润的贡献主要系以前年度预售在本年度进行结算的项目,同时受到期末存货大额减值的影响,从而导致了净利润大幅下降的不一致情况,该情形属于房地产行业在目前市场状态下的合理体现。

(2)结合公司所处行业、主要业务经营情况及具体收入确认政策等,说明集中在第四季度确认收入的原因及合理性,收入确认条件、确认时点是否符合企业会计准则的相关规定。

公司回复:

公司2023年全年实现营业收入76.21亿元(房地产销售收入65.97亿元,占比86.57%),其中一至四季度实现营业收入分别为24.90 亿元、11.56 亿元、7.01亿元 、32.74亿元,第四季度营业收入增幅较大是因为主要房地产开发项目达到约定交付条件并实现收入结转发生在第四季度。公司按照房地产收入确认政策在同时满足以下条件时,认定客户取得房地产开发产品控制权并确认收入:①买卖双方已签订销售合同并依法生效;②房地产开发产品已竣工并验收合格;③收到客户的全部购房款或取得收取全部购房款权利(如银行同意发放按揭款的书面承诺函);④办理了交房手续,或者根据购房合同约定的条件视同客户接收时。公司上述收入确认条件、确认时点符合《企业会计准则第 14 号-收入》的相关规定。

请年审机构核查上述事项并发表明确意见。

年审会计师回复

针对上述事项,我们执行的核查程序主要包括:

(1)结合房地产业务收入确认、成本结转情况,分析公司房地产业务毛利率变动的合理性;

(2)执行财务报表分析性复核程序,分析公司营业收入、净利润及其他项目变化的合理性;

(3)复核现金流量表附表,了解分析经营活动产生的现金流量净额与净利润的调节过程及其变动的合理性;

(4)检查房地产销售合同条款,评价房地产销售收入确认政策是否符合企业会计准则的要求;

(5)在本年确认房地产销售收入的项目中选取样本,检查销售合同、竣工验收备案文件、入伙通知书及房地产交付证明等支持性文件,判断相关房地产销售收入是否按照收入确认的会计政策进行确认;

(6)在资产负债表日前后确认房地产销售收入的项目中选取样本,检查与房地产交付相关的支持性文件,评价相关房地产销售收入是否在恰当的期间确认。

基于已执行的核查程序,我们认为公司上述与财务报表相关的说明在所有重大方面与我们在执行公司2023年度财务报表审计过程中了解的情况一致。

问题2、年报显示,你公司2023年末存货账面余额为249.28亿元,存货跌价准备期末余额为32.28亿元,当期计提存货跌价准备22.18亿元,存货跌价损失较上年增长1,384.41%。请你公司:

(1)详细说明报告期计提存货跌价准备涉及的具体项目情况,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。

公司回复:

2023年受房地产市场持续下行影响,公司开发的房地产项目所在区域商品房销售形势进一步严峻,部分房地产项目预计可变现净值明显低于账面价值,减值迹象明显。公司按照企业会计准则的要求,经评估测算,2023年度计提存货跌价准备22.18亿元,涉及18个项目,其中惠州地区涉及8个项目共计提18.96亿元,占2023年计提总额的85.48%。具体情况如下:

单位:万元

项目名称	位置	项目业态	开发建设状态	存货账面余额	2023年度计提存货跌价准备金额	存货跌价准备年末余额
惠州河谷花园	惠州惠阳区	住宅、商业、车位	1期、2期已竣工,3期在建,4期待开发	236,649.71	79,313.35	87,692.20
惠州半岛城邦	惠州博罗县	住宅、商业、车位	1-5期A已竣工,5期B、6期在建,5期C、7期待开发	215,615.57	59,686.31	75,958.45
惠州南麓院	惠州惠城区	住宅、商业、车位	在建	212,850.81	41,664.95	45,229.95
中洲坊创意中心	深圳罗湖区	公寓、办公	在建	621,415.67	11,513.05	11,513.05
重庆半岛城邦	重庆大渡口区	住宅、商业、车位	已竣工	31,081.07	8,456.94	16,539.58
惠州仲恺科研楼	惠州仲恺区	住宅、商业、车位	待开发	29,344.89	7,951.73	7,951.73
成都中央公园	成都新都区	住宅、商业、车位	1-5期已竣工,6期待开发	45,224.75	6,756.14	7,996.82
青岛半岛城邦	青岛胶州市	住宅、商业、车位	已整体出售	–	2,307.36	–
佛山璞悦花园	佛山顺德区	住宅、商业、车位	已竣工	13,684.39	1,876.29	9,004.02
广州南沙灵山岛	广州南沙区	公寓、办公	在建	116,855.11	1,081.45	1,081.45
其他				963,876.90	1,191.25	59,880.09
合计				2,486,598.86	221,798.83	322,847.35

(2)结合上述问题(1)详细说明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2022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、周边可比商品价格等,说明报告期存货跌价准备计提的合理性。

公司回复:

1.存货可变现净值的确认依据

《企业会计准则第1号——存货》第十五条规定:"资产负债表日,存货应当按照成本与可变现净值孰低计量。存货成本高于其可变现净值的,应当计提存货跌价准备,计入当期损益。可变现净值,是指在日常活动中,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。"

公司存货可变现净值的具体确定方法如下:

(1)对于开发产品,以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;

(2)对于开发成本,以开发项目的估计售价减去至项目完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值。

2.可变现净值的重要参数选取情况

(1)估计售价:按已签约物业及未签约物业分别选取关键参数估计售价。对于已签约物业,主要包括已认购、备案、签约的产品,按照实际签约的合同金额或意向书金额确定估计售价;对于未签约物业,综合考虑项目自身定位、地理位置、户型情况、近期及期后销售价格、去化因素、销售计划及市场同类产品售价情况等因素进行合理估计。

(2)至项目完工时估计将要发生的成本:按照项目预计动态总成本减去已经实际入账的成本进行合理估计。

(3)估计的销售费用和相关税费:结合项目具体情况并参考公司相同项目或类似项目的销售费用及税费水平进行合理估计。

公司基于以上关键参数的选取测算存货可变现净值。公司对存货期末可变现净值的确定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2022年相比不存在较大变化。

3.2023年主要存货项目存货跌价准备计提情况

2023年公司存货跌价准备计提金额最大的三个项目均在惠州地区,主要系惠州房地产销售呈现了销售规模及销售价格均大幅下滑的趋势。

在房地产市场信心受阻、供需疲软的大背景下,2023年惠州楼市也是较为艰难。根据克而瑞统计数据显示,2023年惠州全市累计成交住宅55,945套,成交住宅面积601万平方米,住宅成交金额782亿元。这一数据也是自2015年以来,惠州住宅网签数据、网签面积、网签金额年度三项最低数据。

公司惠州三个主要项目计提存货跌价准备共计18.07亿元,占比约81.47%。根据克而瑞数据查询,惠州市2024年一季度及2023年一季度房地产总体销售数据如下表所示:

地区	销售均价(元/㎡)			销售额(亿元)		
	2024年一季度	2023年一季度	变动	2024年一季度	2023年一季度	变动
惠州市	11,473.00	13,510.00	-15.08%	96.71	254.94	-62.07%

基于2023年的房地产市场及公司自身销售情况,2023年度公司在惠州片区共计提存货跌价准备18.96亿元,主要计提情况如下:

(1)2023年住宅实际销售价格降低导致整体可变现净值降低

2022年初开始房地产市场刺激政策频繁出台,且在2023年一季度,惠州市场确实迎来了明显的小阳春,总体销售情况较上年同期显著增长72.06%,公司认为随着政策的逐步发力,且消费者对于全面放开后的房地产市场的预期相对向好,预计未来房地产市场会有明显改善及提振。但是,2023年小阳春过后惠州房地产市场总体表现持续下滑,受经济恢复不力,居民收入预期持续走弱的影响,新房销售价格下跌明显。惠州房地产市场销售均价从2023年1季度的1.35万元/㎡下降到2024年1季度的1.15万元/㎡,下降约15.08%。同时随着惠州限售"三改一"政策的出台,小阳春后出现大量低价二手房,对惠州房地产市场产生了干扰分流的作用,客户群体更加刚需,购房者观望心态浓厚。2023年下半年,惠州房地产市场的去化速度进一步降低,加之房地产公司资金承压,亦通过以价换量争取资金回笼,各房地产公司均加大折扣力度,价格让利明显,实际销售价比网签备案价至少低20%-30%。为了应对市场变化,公司综合考虑周边竞品价格、自身资金情况、2023年实际销售价格、去化策略等各方面因素,对惠州地区的部分项目调整了销售策略,降低住宅销售价格以求回流资金。2023年公司总体住宅销售价格较2022年出现不同程度的下降,已出现明显减值迹象。公司对位于惠州地区的主要项目计提存货跌价准备,符合项目及行业实际情况。

(2)2023年车位和商业业态实际销售价格降低导致整体可变现净值降低

在2023年一季度,虽然经历了短暂的小阳春,但后续经济恢复不力,导致一些三四线城市例如惠州的部分商铺终止趋势;同时惠州住宅销售情况也逐步趋弱,2023年总体新交付小区入住率低,投资者对于商铺及车位的投资意愿均降低,导致车位及商铺价格均较2022年度有明显下降。同时2024年初销售情况也未转好,根据市场分析,三四线城市2024年销售规模预计将继续下行。考虑到公司的资金回流问题及惠州现有房地产市场情况,公司调整销售策略将车位及商铺售价调低,导致公司根据该部分业态的实际售价来修正未来预计售价时出现可变现价值低于成本的情况,因而计提存货跌价准备,符合项目及行业实际情况。

4.按具体项目分析存货跌价准备计提情况

2023年公司存货跌价准备计提主要有如下三个项目:

项目一、惠州河谷花园项目

该项目为公司于2017年通过资产收购方式取得, 位于惠州市惠阳区, 为高层住宅项目, 占地面积21.17万平方米,计容积率建筑面积64万平方米。项目业态包含住宅、商业、车位,分4期开发。截至2023年12月31日止,项目1期、2期已竣工,3期为在建状态,4期处于待开发状态。

该项目住宅业态,2022年度住宅业态实际销售均价1.19万元/㎡,2023年度实际销售均价0.9万元/㎡,周边竞品价格为0.67万元/㎡到1.35万元/㎡。公司综合考虑当地销售均价、销售额、去化策略等因素,预计住宅业态销售均价0.85万元/㎡。

该项目商业业态,2022年度商业业态实际销售均价1.87万元/㎡,2023年度实际未售, 周边竞品价格为1.2万元/㎡到2.1万元/㎡。公司根据市场及自身去化策略预计商业业态销售均价1.4万元/㎡。

该项目车位业态,2022年度车位业态实际销售均价6.0万元/个,2023年度实际销售均价5.0万元/个,周边竞品价格为4万元/个到6万元/个。公司根据自身实际售价、市场周边竞品价格及自身去化策略,预计车位业态销售均价5.0万元/个。

综合上述各业态情况,经评估测算,2023年惠州河谷花园项目计提跌价准备7.93亿元,截至2023年12月31日,存货账面余额23.66亿元,存货跌价准备余额8.77亿元。

项目二、惠州半岛城邦项目

该项目为公司于2017年通过资产收购方式取得,位于惠州市博罗县。该项目主要为高层住宅项目,占地面积49.97万平方米,计容积率建筑面积为88.24万平方米。项目业态包含住宅、商业、车位,分七期开发。截至2023年12月31日止, 项目1期至5期A均已竣工并完成备案,5期B、6期为在建状态,5期C、7期处于待开发状态。1期、2期、3期于公司收购取得该项目前已完工。

该项目住宅业态,2022年度实际销售均价0.94万元/㎡,2023年度实际销售均价0.80万元/㎡,周边竞品价格为0.5万元/㎡到0.95万元/㎡。公司综合考虑自身实际销售价格、周边竞品销售均价、去化策略等因素,预计住宅业态销售均价0.78万元/㎡。

该项目商业业态,2022年度实际销售均价1.83万元/㎡,2023年实际销售均价为1.25万元/㎡,周边竞品价格为0.80万元/㎡到1.30万元/㎡。因市场下行,商铺投资客户也在减少,公司综合考虑自身实际销售价格、周边竞品销售均价、促进销售及回款考虑,对后续商业业态售价进行调整,预计商业业态销售均价为0.96万元/㎡。

该项目车位业态,2022年度实际销售均价5.88万元/个,2023年度实际销售均价5.56万元/个,周边竞品价格为7万元/个到8万元/个。由于该项目入住率较高,周边配套设施齐备,且有惠州排名前三学位加持,综合考虑实际销售价格、去化策略等因素,公司对车位业态后续销售价格较有信心,预计车位业态销售均价6.15万元/个。

综合上述各业态情况,经评估测算,2023年惠州半岛城邦项目计提跌价准备5.97亿元,截至2023年12月31日,存货账面余额21.56亿元,存货跌价准备余额7.60亿元。

项目三、惠州南麓院项目

该项目为公司于2017年通过资产收购方式取得,项目位于惠州市惠城区,为高层住宅项目,占地面积9.12万平方米,计容积率建筑面积27.51万平方米,项目业态包含住宅、商业、车位,分二期开发,截至2023年12月31日均为在建状态。

该项目住宅业态,2022年度实际销售均价1.31万元/㎡,2023年度实际销售均价1.00万元/㎡,周边竞品价格为0.86万元/㎡到1.15万元/㎡。公司综合考虑当地销售均价、去化策略等因素,预计住宅业态销售均价1.02万元/㎡。

该项目商业业态,2022年度及2023年度均未实现销售,周边竞品价格为1.5万元/㎡到1.8万元/㎡。公司根据市场及自身去化策略,预计商业业态销售均价1.5万元/㎡。

该项目车位业态,2022年度实际销售均价6万元/个,2023年度车位业态未售, 周边竞品价格为6.5万元/个到7.0万元/个。公司综合考虑自身实际销售价格、周边竞品销售均价、去化策略等因素,预计车位业态销售均价6.0万元/个。

综合上述各业态情况,经评估测算,2023年惠州南麓院项目计提跌价准备4.17亿元,截至2023年12月31日,存货账面余额21.29亿元,存货跌价准备余额4.52亿元。

(3)你公司2021年、2022年度分别实现净利润2.06亿元、0.8亿元,请结合问题(1)和(2),说明你公司报告期计提存货跌价准备金额同比大幅增加的原因,报告期计提大额减值的项目减值迹象的判断依据及发生时点,是否存在报告期集中计提存货跌价准备的情形,以前年度存货跌价准备计提是否充分、合理,是否存在以前年度少计提存货跌价准备调节2021年、2022年度净利润的情形。

公司回复:

根据国家统计局公布数据,2023年全国商品房销售面积为111,735万平方米,较2022年下降8.5%,其中住宅销售面积下降8.2%。商品房销售额116,622亿元,较2022年下降6.5%,其中住宅销售额下降6.0%。2023年末,商品房待售面积6,7295万平方米,比上年增长19.0%。其中,住宅待售面积增长22.2%。尤其是三四线城市的销售下降比例更加明显,受到全国房地产市场持续深度调整的影响,公司位于惠州地区的项目在2023年呈现销售规模和销售价格均大幅下滑的情况。加之公司2021年以来流动性指标持续下降,偿债压力较大,货币资金余额大幅减少,为保证公司的正常运营及资金的回流,缓解流动性压力,公司结合房地产市场实际情况调整了销售策略,导致实际销售价格较2022年度及2021年度有明显下降。结合上述问题(1)和(2)的回复,公司于2023年末综合考虑实际销售价格、周边楼盘销售均价、去化策略等因素确定了估计售价,测算了存货可变现净值,并据此计提存货跌价准备,符合2023年房地产市场的变化趋势及公司自身实际经营情况。公司计提大额减值的项目在2021年度及2022年度均根据企业会计准则的要求测算存货可变现净值,并计提了相应存货跌价准备金额,其存货减值的测试方法和原则在各年度保持一致性,不存在报告期集中计提存货跌价准备的情形,以前年度存货跌价准备计提充分、合理,不存在以前年度少计提存货跌价准备调节2021年、2022年度净利润的情形。

请年审机构就计提存货跌价准备的主要计算过程、重要假设及关键参数的选取依据等进行重点核查,并就报告期存货跌价准备计提的合理合规性、以前年度存货跌价准备计提是否充分合理,是否存在以前年度少计提存货跌价准备调节2021年、2022年度净利润的情形发表明确意见。

年审会计师回复:

针对上述事项,我们执行的核查程序主要包括:

(1)对本年末的存货项目进行实地抽查盘点,观察相关存货项目状态,判断是否存在长期未予开发的土地、长期停工的项目以及长期未能出售的项目,以确认相关存货是否存在跌价的情形。

(2)获取计算存货跌价准备的相关资料,评价管理层所采用的重要假设、关键参数选取的合理性,复核本年计提的存货跌价准备金额计算是否正确。

(3)对于已完工的开发产品,在抽样的基础上,将管理层估计的售价与已签署销售合同的产品价格或周边楼盘价格进行比较,将管理层估计的销售费用及相关税费与已售项目实际发生的销售费用及相关税费进行比较,并分析管理层确定可变现净值时所使用其他数据的合理性。

(4)对于在建的开发产品,在抽样的基础上,将管理层估计的售价与已签署销售合同的产品价格或周边楼盘价格进行比较,将管理层估计的至完工时将要发生的成本与内部成本预算进行比较,将管理层估计的销售费用及相关税费与已售项目实际发生的销售费用及相关税费进行比较,并分析管理层确定可变现净值时所使用其他数据的合理性。

基于已执行的核查程序,我们认为公司上述与财务报表相关的说明在所有重大方面与我们在执行公司年度财务报表审计过程中了解的情况一致。

问题3、年报显示,报告期末你公司其他流动资产-合同取得成本金额为1.32亿元,本报告期计提合同取得成本减值损失0.39亿元。请你公司说明其他流动资产-合同取得成本的具体核算内容、确认依据及主要会计处理过程,报告期计提减值损失的主要原因、判断依据及合理性,是否符合企业会计准则的相关规定。请年审机构核查并发表明确意见。

公司回复:

1.其他流动资产-合同取得成本的具体核算内容、确认依据及主要会计处理过程

其他流动资产-合同取得成本的具体核算内容系房地产项目销售时发生的与销售合同直接相关的代理佣金和销售提成。根据《企业会计准则第14号——收入》及应用指南相关规定,为取得合同而发生的预期能够收回的增量成本,应当作为合同取得成本确认为一项资产,企业应当采用与该资产相关的商品收入确认相同的基础(即,在履约义务履行的时点或按照履约义务的履约进度)进行摊销,计入当期损益。因此公司在房地产项目销售时,将该房地产销售合同对应的合同取得成本计入其他流动资产,在房屋交付并结转收入时,将对应的其他流动资产-合同取得成本结转计入销售费用。合同取得成本的账面价值高于下列两项的差额的,超出部分应当计提减值准备,并确认为资产减值损失:①企业因转让与该资产相关的商品预期能够取得的剩余对价;②为转让该相关商品估计将要发生的成本。发生减值时,计提合同取得成本减值准备计入资产减值损失。

2.报告期计提减值损失的主要原因、判断依据及合理性,是否符合企业会计准则的相关规定

本报告期合同取得成本计提减值损失的原因主要系确认合同取得成本相关已售未结转的房地产项目存在减值所致,公司针对其实际销售价格减去估计将要发生的成本差额小于合同取得成本的账面价值时,相应计提合同取得成本减值准备0.39亿元。上述会计处理,符合《企业会计准则第14号——收入》及应用指南关于合同取得成本减值准备的相关规定。

年审会计师回复:

针对上述事项,我们结合问题2已执行的核查程序,对合同取得成本实施的主要程序如下:

(1)获取合同取得成本清单,了解与合同取得成本相关的项目是否存在减值情形;

(2)获取与合同取得成本相关项目的存货减值准备测算相关资料,复核减值项目的合同取得成本应计提减值金额,并评估合同取得成本的减值准备金额是否正确。

基于已执行的核查程序,我们认为公司的其他流动资产——合同取得成本计提减值准备的依据是充分合理的,符合企业会计准则的相关规定。

问题4、年报显示,你公司2023年末应收账款余额为2.36亿元,其中,账龄3年以上的余额为0.32亿元,报告期你公司应收账款坏账准备余额仅为569.94万元。请你公司:

(1)说明按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款对应的具体客户名称、账龄、是否为你公司关联方、此前年度同欠款方发生交易及回款情况、报告期内欠款方的财务情况是否变化。

公司回复:

2023年末公司应收账款年末余额前五名情况如下:

单位:万元

单位名称	关联关系	年末余额	其中:1年以内	1-2年	2-3年	3年以上
深圳市汇海置业有限公司	最终实际控制人的附属企业	3,037.10	2,577.77	297.60	41.69	120.04
青岛市联顺地产有限公司	非关联方	2,342.28	143.97	14.73	154.67	2,028.91
中航建筑工程有限公司	非关联方	1,769.39	1,769.39	–	–	–
深圳市中洲宝城置业有限公司	控股股东的法人代表之配偶控制的企业	1,511.84	1,196.71	315.13	–	–
深圳市龙华区科技创新局	非关联方	811.31	811.31	–	–	–
合计		9,471.92	6,499.15	627.46	196.36	2,148.95

(1)深圳市汇海置业有限公司(以下简称"汇海置业")为公司最终实际控制人的附属企业,期末余额主要为公司向汇海置业提供委托经营、物业管理、酒店餐饮、工程施工等服务产生的应收账款余额。2023年公司新增应收汇海置业服务费8,353.11万元,收到回款8,699.38万元;2022年公司新增应收汇海置业服务费9,830.57万元,收到回款12,573.43万元。

(2)青岛市联顺地产有限公司(以下简称"青岛联顺"),系由于该公司股权于2023年12月末由公司转让至第三方持有,即青岛联顺由公司合并范围内子公司转为与公司无关联关系的第三方,年末余额主要为公司向青岛联顺提供工程施工服务产生的应收账款余额。

(3)中航建筑工程有限公司(以下简称"中航建筑")与公司不存在关联关系,期末余额主要为公司之子公司于2023年向中航建筑总包的工程项目提供分包工程施工服务产生的应收账款余额,公司按照工程进度对应的产值确认收入并计提应收中航建筑工程款,以往年度未有此业务。

(4)深圳市中洲宝城置业有限公司(以下简称"宝城置业")为公司控股股东的法人代表之配偶控制的企业,期末余额主要为公司向宝城置业提供物业管理、酒店餐饮服务产生的应收账款余额。2023年公司应收宝城置业服务费1,132.66万元,收到回款237.41万元;2022年公司应收宝城置业服务费1,330.11万元,收到回款998.30万元。

(5)深圳市龙华区科技创新局(以下简称"龙华科创局")与公司不存在关联关系,为公司租户,年末余额为办公楼、厂房出租形成的应收租金余额。2023年公司应收龙华科创局租金2,371.73万元,收到回款2,409.10万元;2022年公司应收龙华科创局租金2,371.62万元,收到回款2,294.38万元。

报告期内以上欠款方回款情况良好,未发现财务情况发生重大变化的情形。

(2)说明你公司本期应收账款坏账准备的计提方法、测算过程、确认依据,以及与上年同期相比是否发生重大变化,报告期及以前年度应收账款坏账准备计提是否充分、合理。

公司回复:

1.应收账款坏账准备的计提方法、测算过程、确认依据,以及与上年同期相比是否发生重大变化

公司对信用风险显著增加的应收账款单独确定信用损失,对其余的应收账款在组合基础上采用减值矩阵确定应收账款的信用损失。应收账款预期信用损失准备的增加或转回金额,作为信用减值损失或利得计入当期损益。除单项计提信用损失准备的应收账款外,公司以共同信用风险特征为依据,将应收账款分为低风险、正常风险组合。公司采用的共同信用风险特征包括债务人类别等。公司对债务人已发生违约、经营风险增加或财务状况恶化等情况的应收账款因信用风险已显著变化而单项评估确定信用损失。

公司应收账款坏账准备的计提方法、测算过程、确认依据与上年同期相比未发生重大变化。

2.报告期及以前年度应收账款坏账准备计提是否充分、合理

2022年及2023年,公司的坏账准备计提比例分别为1.81%、2.42%,坏账损失率分别为0.09%、0.01%,近两年公司坏账准备计提比例未发生大幅度变动,坏账准备计提比例均大于坏账损失率。公司认为报告期及以前年度应收账款坏账准备计提是充分、合理的。

(3)2023年末账龄3年以上的应收账款余额较2022年末账龄2年以上的应收账款余额高1,773万元,请结合公司业务、经营模式,说明应收账款账龄较长的原因及商业合理性,并核实应收账款账龄的列示是否准确,如否,请及时进行更正。

请年审机构核查上述事项并发表明确意见。

公司回复:

应收账款年末余额主要是应收工程款、租金款、物业管理费等款项。2023年末账龄3年以上的应收账款余额较2022年末账龄2年以上的应收账款余额高1,773万元, 主要系公司于2023年末转让了全资子公司青岛市联顺地产有限公司、青岛市旺洲置业有限公司和青岛市中洲地产有限公司(以下合称"青岛子公司")的股权至第三方,2022年在合并范围内抵销的子公司深圳市中洲物业管理有限公司应收青岛子公司物业管理费用及子公司深圳市盈灿建设有限公司应收青岛子公司工程款,于2023年列示为应收第三方款项,故增加2,342.28万元应收账款,并按其实际发生账龄进行列示,应收账款账龄的列示准确。

年审会计师回复:

针对上述事项,我们执行的核查程序主要包括:

(1)复核管理层对应收账款进行信用风险评估的相关考虑和客观证据,评价管理层是否恰当识别各项应收账款的信用风险特征;

(2)对于管理层按照信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款,结合信用风险特征及账龄分析,评价管理层坏账准备计提的合理性;

(3)对应收款项执行函证程序,对函证结果进行评价,确认年末余额的准确性。

基于已执行的核查程序,我们认为公司上述与财务报表相关的说明在所有重大方面与我们在执行公司2023年度财务报表审计过程中了解的情况一致。

问题5、年报显示, 你公司2023年末预付账款余额为2.96亿元, 其中账龄2至3年的预付账款余额为2.56亿元,占预付账款余额的86.56%,账龄2至3年的预付账款中,2亿元为子公司预付的股权款以取得被收购方相应的土地使用权,股权转让尚未完成;0.5亿元为子公司预付的土地款,尚未办妥国有土地使用证且尚未取得相关土地。请你公司说明上述预付股权款、预付土地款涉及的具体交易事项,交易对方及其与你公司的关联关系,预付款账龄较长的原因及商业合理性,是否构成提供财务资助或非经营性资金占用。请年审机构核查并发表明确意见。

公司回复:

1.2亿元预付股权款涉及的具体交易事项

2020年12月31日,公司之子公司惠州市菁金房地产开发有限公司(以下简称"菁金公司")与深圳市粤华企业有限公司(以下简称"粤华企业")签订股权转让协议(以下简称 "股权转让协议"),拟收购惠州市粤阳房地产开发有限公司(以下简称 "粤阳公司")100%股权,粤阳公司51%股权由粤华企业直接持有,粤阳公司49%股权由深圳津滨津鹏投资有限公司(以下简称 "津滨津鹏")直接持有。根据股权转让协议,菁金公司将收购粤华企业直接持有的津滨津鹏100%股权及粤华企业直接持有的粤阳公司51%股权。粤华企业、津滨津鹏与公司不存在关联方关系。

根据股权转让协议约定,公司于2021年2月1日支付第一期股权转让预付款1亿元,于2021年3月15日支付第二期预付款1亿元。由于协议约定股权转让先决条件涉及的土地相关手续耗时较长, 截至2023年12月31日粤阳公司尚未按照约定完成相关手续,故未达到支付后续股权转让款的条件,股权转让尚未完成。

2. 0.5亿元预付土地款涉及的具体交易事项

2021年1月6日,公司之子公司东莞市中洲洲安房地产有限公司(以下简称"洲安公司")与非关联方公司广东深莞发展集团有限公司(以下简称"深莞公司")共同投资成立项目公司东莞市洲兴房地产有限公司(以下简称"洲兴公司")以推动东莞寮步项目开发,其中洲安公司持股洲兴公司80%,深莞公司持股洲兴公司20%,洲兴公司纳入公司合并报表范围内。

根据协议约定,由深莞公司为东莞寮步项目的土地整备和城市更新工作提供技术服务,推动该项目控制性详细规划调整并促使洲兴公司获取东莞寮步项目的开发权。基于协议约定由深莞公司提供技术支持服务,洲兴公司需向深莞公司支付服务费7,000万元,并于2021年2月1日预付部分服务费5,000万元。

由于东莞寮步项目涉及土地整备和控制性详细规划调整,东莞寮步项目推进耗时较长,进度缓慢,深莞公司未能按照协议约定提供技术服务并完成合作目标,未达到交付条件,尚未进行结转。

上述交易实质为公司购买土地储备,具备商业实质,预付的股权收购款、土地款不构成财务资助行为或非经营性资金占用。

年审会计师回复:

针对上述事项,我们执行的核查程序主要包括:

(1)对年末大额预付款项余额进行分析,了解款项形成原因,获取相关股权转让协议等资料,分析是否具有商业合理性;

(2)在抽样的基础上对年末预付款项余额执行函证程序,对函证结果进行评价,确认年末余额的准确性;

(3)针对余额重大的长账龄预付账款,与管理层进行访谈,了解账龄较长的原因、相关交易事项本期进展等,确认预付账款的合理性;

(4)根据公开信息检查交易对手与公司、公司控股股东、实际控制人或公司高管是否存在未识别的关联关系,并根据款项性质判断是否存在财务资助或资金占用的迹象。

基于已执行的核查程序,我们认为公司上述与财务报表相关的说明在所有重大方面与我们在执行公司2023年度财务报表审计过程中了解的情况一致。

问题6、年报显示,2023年你公司确认非流动性资产处置损益(包括已计提资产减值准备的冲销部分)0.56亿元。请你公司说明报告期处置相关非流动性资产的具体情况(包括但不限于处置背景及原因、交易对手方、是否构成关联交易、交易对价及公允性等),资产处置损益的计算过程及依据,会计处理过程及依据,相关会计处理是否符合企业会计准则的相关规定,相关交易是否履行了相应的审议程序和信息披露义务。请年审机构核查并发表明确意见。

公司回复:

1.报告期处置相关非流动性资产的具体情况(包括但不限于处置背景及原因、交易对手方、是否构成关联交易、交易对价及公允性等)

报告期内处置非流动资产主要系公司于2023年末处置青岛子公司事项。根据公司战略及经营需要,公司向上海美季信息科技有限公司(以下简称"上海美季")、上海联深房地产开发有限公司(以下简称"上海联深")出售所持有的青岛子公司100%股权及转让公司对青岛子公司的全部无息借款债务。公司与上海美季、上海联深不存在关联关系。

2023年12月8日,公司与上海美季、上海联深共同签署《青岛中洲半岛城邦项目股权转让及债务转让协议》(以下简称"《转让协议》"),约定公司以135,380,000元向上海美季和上海联深出售所持有的青岛子公司100%股权,及转让公司对青岛子公司负有的全部无息借款债务合计233,700,746.42元。各方同意于《转让协议》生效之日,将前述股权转让款及债务转让款相互抵销,抵销完毕后,公司应向上海美季和上海联深支付的债务转让款合计为98,320,746.42元,分二期支付。本次交易价格为交易双方以审计、评估结果为参考依据共同协商确定。根据深圳市同致诚德明资产评估有限公司2023年 12 月7 日正式出具的"深同诚德评报字 A[2023]ZT-ZQ 第 048 号"、"深同诚德评报字 A[2023]ZT-ZQ 第 049号"及"深同诚德评报字 A[2023]ZT-ZQ 第 050号"的资产评估报告,评估专业人员最终选取资产基础法的评估结果作为本次评估结论。最终青岛子公司评估值总额为146,646,300元,最终股权转让款合计为135,380,000元。

2.资产处置损益的计算过程及依据,会计处理过程及依据,相关会计处理是否符合企业会计准则的相关规定,相关交易是否履行了相应的审议程序和信息披露义务

公司已于2023年12月26日完成处置青岛子公司的股权转让及工商变更手续,公司以2023年12月31日作为处置日,青岛子公司处置日的净资产为7,905.84万元,其合并层面的账面价值与实际取得价款的差额5,632.16万元计入投资收益,该会计处理符合《企业会计准则第33 号——合并财务报表》(2014 年修订)第五十条"企业因处置部分股权投资或其他原因丧失了对被投资方的控制权的,在编制合并财务报表时,对于剩余股权,应当按照丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价和剩余股权公允价值之和,减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额与商誉之和的差额,计入丧失控制权当期的投资收益。"的规定。

本次交易已经公司第九届董事会第十八次会议及2023年第二次临时股东大会审议通过,相关交易情况分别于2023年12月8日、2023年12月25日完成信息披露。

年审会计师回复:

针对上述事项,我们执行的核查程序主要包括:

(1)获取非流动性资产处置损益明细表,复核计算是否正确,并与财务报表披露数据进行核对,确认相关交易披露的准确性;

(2)选取重大的非流动性资产处置项目,检查支持性文件,包括但不限于股权协议、评估报告、审计报告等,核对入账金额及会计处理的准确性;

(3)获取公司相关的董事会决议、股东大会决议,评估该交易是否经过适当的授权批准。

基于已执行的核查程序,我们认为公司上述与财务报表相关的说明在所有重大方面与我们在执行公司2023年度财务报表审计过程中了解的情况一致。

问题7、年报显示,2023年你公司确认处置长期股权投资产生的投资收益0.56亿元。请你公司详细说明报告期处置长期股权投资的具体情况,包括但不限于交易对手方、估值情况、交易定价依据及公允性、回款情况、完成工商变更登记时间等,并说明投资收益的具体计算过程,相关会计处理是否符合企业会计准则的相关规定,相关交易是否履行了相应的审议程序和信息披露义务。请年审机构核查并发表明确意见。

公司回复:

2023年公司确认处置长期股权投资产生的投资收益0.56亿元与上述问题6的非流动性资产处置损益中的主要交易为同一事项,具体详见上述问题6的回复。

年审会计师回复 :

针对上述事项,我们执行的核查程序详见上述问题6的核查程序。

问题8、年报显示,你公司报告期确认营业外收入3,062.23万元,其中违约金、赔偿收入为2,778.41万元;报告期确认营业外支出5,991.93万元,其中罚款、违约金支出为5,948.28万元。请你公司:

(1)说明营业外收入中赔偿收入的形成原因、形成时点、具体依据,相关会计处理是否符合企业会计准则的有关规定。

公司回复:

报告期内,公司确认营业外收入3,062.23万元,其中违约金及赔偿收入为2,778.41万元,其主要来源为公司根据法院判决核销了无需支付的款项1,349.85万元、合同赔偿款的滞纳金883.22万元,以及租户违约金等545.34万元。主要情况如下:

公司下属子公司成都中洲三岔湖投资有限公司(以下简称"中洲三岔湖公司")与四川三岔湖建设开发有限公司(以下简称"四川三岔湖合作方")就三岔湖合作区域起步区所辖的一级土地整理与运营(以下简称"三岔湖合作项目")达成战略合作意向,采用"建设移交"方式,于2010年签署合作协议。2019年,为支持空港新城的开发建设,四川三岔湖合作方根据空港新城管委会的要求正式向中洲三岔湖公司发出函件终止三岔湖合作项目。中洲三岔湖公司就上述终止合作事项向法院提起诉讼,经过审理,四川省高级人民法院于2022年11月作出终审判决书(民事判决书(2022)川民终756号),判定四川三岔湖合作方应支付中洲三岔湖公司项目投资本金、投资回报及各类保证金,并支付逾期利息。截至2023年12月31日,四川三岔湖合作方尚未按上述判决支付相应款项,中洲三岔湖公司依据法院判决计提因逾期支付上述赔偿款产生的2023年利息共计883.22万元计入营业外收入。

中洲三岔湖公司与北京新纪元建筑工程设计有限公司成都分公司(以下简称"新纪元公司")就三岔湖合作项目签订设计服务合同。根据合同及新纪元公司提交工作量资料,中洲三岔湖公司于以前年度暂估应付账款1,923.95万元。2020年,双方就设计服务产生纠纷,并将案件提交至仲裁庭处理,由仲裁庭委托专业鉴定公司对新纪元公司的设计服务工作进行价值评估鉴定。2023年9月15日,成都仲裁委员会作出最终裁决((2020)成仲案字第410号),裁定中洲三岔湖公司应付新纪元公司设计服务费共计574.10万元,并支付逾期利息。依据仲裁庭最终裁定,中洲三岔湖公司将裁决应付金额574.10万元与账面已暂估计提的应付金额1,923.95万元的差额1,349.85万元进行核销计入营业外收入, 逾期利息计571.36万元计入营业外支出。

(2)说明罚款、违约金支出的发生原因、时点、金额等明细情况,是否涉及重大违法违规事项,是否就相关事项履行必要的信息披露义务,会计处理过程及依据,相关会计处理是否符合企业会计准则的有关规定。

公司回复:

报告期内,公司确认营业外支出-罚款、违约金支出主要系税收滞纳金4,216.20万元、房地产开发项目延期交付根据合同计提的违约金支出1,025.96万元以及上述问题8 (1) 中应付新纪元公司逾期利息571.36万元。公司的罚款、违约金支出不涉及重大违法违规事项,不涉及就相关事项进行信息披露。具体情况如下:

(1)税收滞纳金4,216.20万元,系公司未按照规定期限缴纳相关税款,按照法规以滞纳税款为基础计提2023年度的滞纳金4,216.20万元,并计入营业外支出;

(2)房地产开发项目延期交付违约金1,025.96万元,系房地产开发项目惠州半岛城邦5B项目及中洲铂玺坊项目未于合同约定时点交付房屋,2023年按照合同约定计提逾期交付房屋违约金1,025.96万元,计入营业外支出。

请年审机构核查上述事项并发表明确意见。

年审会计师回复:

针对上述事项,我们执行的核查程序主要包括:

(1)获取营业外收入及营业外支出明细表,复核计算金额准确性,并与财务报表披露数据进行核对,确认相关交易已充分进行信息披露;

(2)抽样选取营业外收入及营业外支出明细,检查其支持性文件,确认入账金额及会计处理是否正确;

(3)检查营业外收支是否已按照企业会计准则的规定在财务报表中作出恰当的列报和披露。

基于已执行的核查程序,我们认为公司上述与财务报表相关的说明在所有重大方面与我们在执行公司2023年度财务报表审计过程中了解的情况一致。

问题9、年报显示,截至2023年末你公司货币资金期末余额为8.35亿元,其中使用受限的货币资金为0.52亿元,不包括预收款项和合同负债的流动负债余额为115.39亿元,可使用的流动资金较为紧张。2023年末,你公司资产负债率为81.98%。请你公司:

(1)说明截至目前你公司有息债务及逾期情况、一年内到期债务、实际可动用资金情况等,并结合非受限货币资金期末余额较低、短期债务规模较大、资产负债率较高等情况,说明你公司短期及长期偿债能力,是否具备足够债务偿付能力,是否存在流动性风险,持续经营能力是否存在重大不确定性。

公司回复:

公司截至2024年一季度末的财务指标如下表所示:

单位:亿元

财务指标	2024年3月31日	2023年12月31日	变动
有息负债总额	124.15	124.52	-0.30%
其中:逾期有息负债	–	–	–
一年内到期的有息负债	23.78	27.69	-14.12%
货币资金	15.79	8.35	89.10%
其中:受限资金	0.46	0.52	-11.54%
剔除预收款项和合同负债的流动负债	115.53	115.39	0.12%
现金短债比	0.66	0.30	120.00%
资产负债率	81.88%	81.98%	-0.10%

截至2024年一季度末,公司一年内到期的有息负债金额为23.78亿元,可用货币资金为15.79亿元,资产负债率为81.88%;公司流动性指标较弱,未来一年仍存在一定偿债压力。

但是,随着房地产融资协调机制("融资白名单")的出台,公司已有深圳项目获取名额,融资环境有所改善。公司积极与金融机构沟通,通过展期及短债置换长债等措施合理优化债务结构,截止至2024年一季度末,短期有息负债已减少至23.78亿元,下降14.12%。另一方面,随着国家关于振奋房地产行业各项新政适时出台,房地产周期逐渐回暖,公司2024年重点项目深圳迎玺花园销售达预期目标。此外,2024年一季度末货币资金余额为15.79亿元,较2023年末增长89.1%。与一年内到期的短期负债的缺口逐渐减小。现金短债比从上年末的0.30提升至0.66,偿债能力显著提升。

针对公司的流动性风险及持续经营能力的重大疑虑,公司编制了涵盖期间自资产负债表日起不少于12个月的现金流量预测。公司根据报告期末未来12个月现金流量预测,并审慎考虑宏观形势、行业政策和公司过去的经营状况、未来的经营计划、可融资来源等因素,预计公司将能够获得足够的营运资金,以确保公司未来12个月内能够清偿到期的债务,开展正常的经营活动。因此,公司经评估后认为公司具备足够债务偿付的能力,持续经营能力不存在重大不确定性。

(2)你公司运用持续经营假设编制财务报告是否适当,你公司为改善持续经营能力已采取或拟采取的应对措施,并相应提示风险。

公司回复:

1.公司运用持续经营假设编制财务报告是否恰当

公司分析管理层编制的现金流流量预测, 其涵盖期间自公司资产负债表日起不少于12个月的期间,公司评估持续经营能力时,已审慎考虑宏观形势、行业政策和公司过去的经营情况、未来经营计划、可融资来源等因素。

公司认为,房地产行业属于资金密集型行业,房地产项目的开发具有周期长、投资大、涉及相关行业多等特点。2023年度,受宏观经济及房地产行业因素的影响,公司在经营过程中面临了销售环境的变化、开发与去化难度增大、项目盈利空间缩小等一系列挑战,大多数民营房地产企业融资渠道受到负面影响。房地产开发高杠杆融资模式遇到了困难,销售规模和再融资能力之间的正反馈被打断。但公司积极拓展销售渠道,加速资金回笼,提高资金效率,合理优化负债结构,力保公司未来不存在逾期负债,为公司再融资提供前提保障。

综上所述,结合上述2024年一季度经营情况,公司认为未来能够获得足够营运资金,已确保公司未来12个月能够清偿到期债务,开展正常的经营活动。因此,公司认为采用持续经营基础编制公司的财务报告是适当的。

2.针对改善持续经营能力,公司将进一步积极采取以下措施:

(1)针对宏观形势的变化,持续深耕主营业务,以解决实际问题、防范各项风险为出发点,扎实做好经营决策,维持企业良性运转。加强财务预算,控制非经营性成本的支出,优化运营管理,提高资金的使用效率。

(2)进一步加强房地产物业销售力度,加快物业销售资金回笼。

(3)加强与主要建造商和供应商的沟通,友好协商妥善安排付款金额、进度及方式,确保各项目施工有序进行。

(4)进一步巩固公司商业管理业务的优势地位,提升公司商业运营总收入,将其作为有息负债本息偿还的补充来源。

(5)充分借助政策支持,有效调整流动负债和非流动负债的结构。借助房地产融资协调机制("融资白名单")的支持,增加开发贷和增加经营性物业贷融资。

(6)积极推进与金融机构的沟通,获取相关部门和金融机构的政策支持,优化调整现存融资借款条款,并严格履行各项借款协议,持续满足各项借款的条款/财务指标,按时偿还借款本息或与银行等金融机构达成必要的安排。

请年审机构核查上述事项并发表明确意见。

年审会计师回复:

针对上述截止至2023年12月31日之事项,我们执行的核查程序主要包括:

(1)与管理层进行访谈,了解和评估公司对持续经营的关键性控制;

(2)获取公司的有息债务明细及还款计划,对下年度预计归还的借款,检查所有借款合同预计下年度到期情况,以确定未有应到期而未计入还款计划的情况并对公司的短期及长期偿债能力进行评估;

(3)获取管理层编制的现金流量预测,了解管理层为编制预测而生成的基础数据使用的假设,并对其假设和基础数据的合理性进行评价,包括就预测所依据的假设是否具有充分支持,基础数据是否与实际数据有重大偏差(包括考虑相互矛盾的审计证据);

(4)针对现金流量预测中所使用的销售回款预测数据,获取并检查各片区预期销售的主要项目的预售许可证或截止2023年底的项目进度表,结合实地盘点了解的项目情况,项目进度,并向售楼中心销售人员了解该项目预期销售计划及销售价格,判断公司预计的销售进度及销售价格的合理性;

(5)针对现金流量预测中采用的关键假设,采用敏感性分析以评估未来12个月现金流的充足性;

(6)综合考虑宏观形势、行业政策和公司的经营状况、未来的经营计划、可融资来源等因素,评估公司的持续经营能力;

(7) 评价管理层与持续经营能力评估相关的未来应对计划, 这些计划的结果是否可能改善目前的状况,以及管理层的计划对于具体的情况是否可行;

(8)考虑资产负债表日后是否存在其他可获得事实或信息对公司的持续经营能力存在影响;

(9)获取管理层有关持续经营能力应对计划的书面声明。

基于已执行的核查程序,我们认为公司上述与财务报表相关的说明在所有重大方面与我们在执行公司2023年度财务报表审计过程中了解的情况一致。

特此公告。

深圳市中洲投资控股股份有限公司
董 事 会
二〇二四年六月十二日