（上接B073版）

元，占2023年计提总额的66%，主要项目情况如下：

单位：万元

项目名称	项目所在城市	项目业态	开发建设状态	开工时间	是否停工存在交付困难	存货账面余额	2023年计提存货跌价准备金额	2023年存货跌价准备余额	2022年存货跌价准备余额	存货跌价准备变动情况
重庆·天元道宗地二	重庆	车位、配套	已竣工	2019年	否	18,553.78	7,520.64	11,882.78	4,540.54	7,342.24
重庆·西永天宸二期	重庆	车位、公寓	已竣工	2016年	否	26,414.63	7,215.95	15,228.02	8,087.71	7,140.31
重庆江津·集美郡	江津	车位	已竣工	2018年	否	12,822.41	5,216.78	9,745.13	4,660.53	5,084.60
长寿·金科世界城	长寿	车位、商业	已竣工	2014年	否	23,162.15	4,839.45	5,895.97	1,768.81	4,127.16
重庆·铜梁B6项目	铜梁	住宅、商业、车位	在建、已竣工	2019年	否	32,267.50	4,265.07	10,072.71	6,007.93	4,064.78
重庆万州·金科观澜一期	万州	车位、商业	已竣工	2018年	否	16,291.68	4,854.48	9,958.11	5,191.67	4,766.44
贵阳·金科汇川城	遵义	住宅、商业、车位	在建、已竣工	2019年	否	32,022.59	4,339.49	5,576.20	1,236.71	4,339.49
贵阳·花溪凤鸣一期	贵阳	住宅、商业、车位	在建	2021年	否	157,422.46	11,422.44	26,196.98	14,774.55	11,422.43
达州·集美天宸	达州	住宅、商业、车位	在建、已竣工	2020年	否	50,409.60	4,591.62	13,018.36	9,701.04	3,317.32
遂宁·集美嘉悦	遂宁	住宅、商业、车位	在建、已竣工	2019年	否	38,285.14	5,951.35	8,068.08	2,231.00	5,837.08
天津·枭阳府	天津	住宅、车位	已竣工	2018年	否	33,400.85	6,003.95	20,322.27	15,098.29	5,223.98
沈阳·集美天城	沈阳	住宅、商业、车位	在建、已竣工	2018年	否	38,059.61	11,702.48	10,700.58	391.35	10,309.23
广州·金科集美岭秀	广州	住宅、商业、车位	在建、已竣工	2019年	否	38,500.58	5,217.68	6,172.45	1,443.77	4,728.68
郴州·金科城	郴州	住宅、商业、车位	已竣工	2014年	否	20,524.83	11,246.07	11,246.07		11,246.07
许昌·美善天宸	许昌	住宅、车位、储藏室	在建、已竣工	2019年	否	26,114.69	5,469.55	5,469.55		5,469.55
潍坊·礼悦东方	潍坊	住宅、商业、车位、储藏室	在建	2020年	否	56,942.23	4,001.33	6,517.85	2,516.52	4,001.33
荆州·博翠江湖	荆州	住宅、商业、车位	在建	2021年	否	74,518.52	4,273.93	4,273.93		4,273.93
重庆·金科天元道（一期）	重庆	车位	已竣工	2016年	否	11,800.10	5,800.22	5,800.22		5,800.22
重庆·青溪林	重庆	住宅、商业、车位	已竣工	2020年	否	25,516.65	6,006.95	6,006.95		6,006.95
攀枝花·金科集美阳光	攀枝花	住宅、商业、车位、写字楼、公寓	在建、已竣工	2019年	否	58,540.74	4,664.21	4,664.21		4,664.21
广安·集美天悦	邻水	住宅、商业、车位	在建、已竣工	2020年	否	24,276.94	5,536.09	5,536.09		5,536.09
信阳·金科集美五里	信阳	住宅、车位	已竣工	2021年	否	21,384.24	4,580.88	4,580.88		4,580.88
金科·集美书院	荆州	住宅、商业、车位	已竣工	2020年	否	51,733.60	5,500.68	5,500.68		5,500.68
金科·桃湖美镇	武汉	住宅、商业、车位、公寓	在建	2021年	否	171,629.85	10,374.55	10,374.55		10,374.55
德阳·集美公馆	德阳	住宅、车位	在建、已竣工	2020年	否	82,975.97	6,577.01	6,577.01		6,577.01
重庆·金科南山露山云	重庆	住宅、车位	已竣工	2020年	否	44,907.09	10,374.30	10,726.00	921.89	9,804.11
南京·寨雅花园	南京	住宅、商业、车位	在建、已竣工	2020年	否	98,460.15	4,289.28	4,289.28		4,289.28
广州·博悦湾	广州	住宅、商业、车位	停工	2021年	否	232,879.76	129,116.00	129,116.00		129,116.00
合 计		–	–	–	–	1,519,818.34	300,962.43	373,516.91	78,572.31	294,944.60

针对上述28个项目，公司选取部分主要项目对其跌价准备的计提过程进行详细说明：

项目A：该项目位于广州市花都区，受流动性风险影响，个别债务风险化解方案进展不及预期导致项目被司法执行，司法评估价值为14.82亿元，于2024年1月收到执行裁定书，执行裁定书确定的抵债金额约为10.38亿元，按照项目成本23.29亿元高于被执行的可变现司法评估价值14.82亿元的差额计提存货跌价准备8.47亿元，同时考虑资产负债表日后事项的影响，司法评估价值与抵债金额10.38亿元的差额继续计提存货跌价准备4.44亿元。

项目B：该项目位于沈阳市皇姑区，根据克而瑞全国房地产数据库显示，沈阳市2023年商品房销售均价上升4.55%，但销售规模下降13.71%。项目开发业态为住宅、商业、车位，其中住宅及商业已基本售完。2023年公司综合考虑当地销售均价、销售额、去化策略等因素，公司采用销售均价预计车位售价为4万元/个。同时预计项目未来发生的销售费用、税金，2023年计提减值1.17亿元。

项目C：该项目位于贵阳市花溪区，根据克而瑞全国房地产数据库显示，贵阳市2023年商品房销售均价及销售额较上年分别下降1.63%、45.27%。项目开发业态为住宅、商业、车位，其中精装高层和精装别墅基本已售完；2023年公司综合考虑当地销售均价、销售额、去化策略等因素，预计高层售价为0.85万元/平米，周边竞品价格为0.75万元/平米到0.88万元/平米；预计中高层售价为0.9万元/平米，周边竞品价格为0.9万元/平米到0.98万元/平米；预计别墅毛坯售价为2.21万元/平米，周边竞品价格为2万元/平米到2.5万元/平米；预计商业售价为1.85万元/平米，周边竞品价格为1.79万元/平米到1.91万元/平米；预计车位销售价格5.1万元/个，周边竞品售价为6.5万元/个，结合项目自身情况定价5.1万元/个。同时预计项目未来发生的销售费用、税金，2023年计提减值1.14亿元。

项目D：该项目位于郴州市苏仙区，项目开发业态为住宅、商业、车位，其中住宅已基本售完。2023年公司综合考虑当地销售均价、销售额、去化策略等因素，预计商业售价1.47万元/平米，周边竞品价格为1.33万元/平米到1.6万元/平米；公司采用销售均价预计车位售价为1万元/个。同时预计项目未来发生的销售费用、税金，2023年计提减值1.12亿元。

项目E：该项目位于武汉市新洲区，根据克而瑞全国房地产数据库显示，武汉市2023年商品房销售均价上升4.1%，但销售规模下降2.40%。项目开发业态为住宅、商业、车位。2023年公司综合考虑当地销售均价、销售额、去化策略等因素，预计高层毛坯售价为0.73万元/平米，周边竞品价格为0.71万元/平米到0.76万元/平米；预计中高层售价为0.73万元/平米，周边竞品价格为0.71万元/平米到0.77万元/平米；预计类独栋别墅售价为0.95万元/平米，周边竞品售价为0.91万元/平米到0.95万元/平米；预计叠拼别墅售价为0.84万元/平米，周边竞品价格为0.86万元/平米到0.98万元/平米，结合项目自身情况定价0.84万元/平米；预计合院别墅售价为1.01万元/平米，周边竞品价格为1万元/平米到1.08万元/平米；预计精装高层售价为0.73万元/平米，周边竞品售价为0.71万元/平米到0.78万元/平米；预计商业售价为0.88万元/平米，周边竞品售价为0.83万元/平米到0.94万元/平米。同时预计项目未来发生的销售费用、税金，2023年计提减值1.04亿元。

（二）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合规性。

公司回复：

公司按照企业会计准则规定，对2023年年末存货按照成本与可变现净值孰低计量，并进行了相应的会计处理。在可变现净值测算过程中，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。

1.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

（1）存货可变现净值的确认依据、具体测算过程、关键参数的选取标准及依据

可变现净值，是指在日常经营活动中，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。

①对于开发产品，以估计售价减去估计的销售费用和相应税费后的金额确定；

②对于开发成本，以估计售价减去项目至计划完工后成本、估计的销售费用和相应税费后的金额确定，项目至计划完工后成本=项目动态总成本-已经实际入账的成本；

③估计售价区分为已预售及未售部分，已预售部分按照实际签约金额确认估计售价，未售部分按照该项目近期销售均价或类似开发物业产品的市场销售价格结合项目自身定位、品质及销售计划综合确定。

（2）重要假设

减值测试过程中涉及重要假设为未售产品的市场售价，相关未售产品的价格均充分考虑并结合项目所在区域房地产市场及周边可比项目、同类业态价格变化趋势和销售情况而得出。

公司基于以上重要假设及关键参数的选取标准，测算存货可变现净值，并聘请独立第三方评估机构对部分减值项目进行评估，与公司的预测数据进行比较，进一步验证公司计提存货跌价准备的合理性。

2.报告期存货跌价准备计提的合理性

公司期末存货主要集中在重庆、郑州、贵阳、天津、长沙、成都、武汉、咸阳、佛山、济南等城市，2023年公司存货跌价准备计提除个别项目因司法执行计提大额减值外，其余项目按照公司选取的重要假设和关键参数测算项目可变现净值，具体情况如下：

单位：亿元

城市	存货跌价准备余额	占比	城市	存货余额	占比	备注
重庆	47.42	27.75%	重庆	287.55	19.85%	
天津	18.72	10.95%	郑州	80.00	5.52%	
广州	15.69	9.18%	贵阳	50.59	3.49%	司法执行计提大额减值
贵阳	7.11	4.16%	天津	50.44	3.48%	
佛山	5.3	3.10%	长沙	44.13	3.05%	
内江	4.56	2.67%	成都	44.12	3.05%	
南宁	4.51	2.64%	武汉	42.22	2.91%	
南昌	4.34	2.54%	咸阳	34.93	2.41%	
遵义	3.7	2.17%	佛山	32.96	2.28%	
泸州	3.67	2.15%	济南	32.4	2.24%	
合计	115.02	67.31%	–	699.34	48.28%	

2023年公司期末存货集中城市中，大部分城市呈现销售均价企稳，销售规模降幅收窄的情况，部分城市销售数据如下表所示：

城市	销售均价(元/㎡)			销售额(亿元)			数据来源
	2023年	2022年	变动	2023年	2022年	变动	
重庆	9,275.00	8,771.00	5.75%	1,224.74	1,234.85	-0.82%	来源于克而瑞
郑州	13,969.00	14,737.00	-5.21%	1,116.70	941.68	18.59%	来源于克而瑞
贵阳	11,137.00	11,321.00	-1.63%	371.25	678.35	-45.27%	来源于克而瑞
天津	15,219.00	15,062.00	1.04%	2,088.89	1,685.11	23.96%	来源于克而瑞
长沙	11,969.00	11,193.00	6.93%	1,509.74	1,612.85	-6.39%	来源于克而瑞
成都	18,878.00	17,066.00	10.62%	4,088.69	3,827.13	6.83%	来源于克而瑞
武汉	15,623.00	15,008.00	4.10%	2,402.62	2,461.75	-2.40%	来源于克而瑞
佛山	13,718.00	13,749.00	-0.23%	1,536.51	1,894.84	-18.91%	来源于克而瑞
济南	14,313.00	14,263.00	0.35%	1,588.56	1,580.26	0.53%	来源于克而瑞

报告期内全国商品房销售面积比上年下降8.5%，销售额下降6.5%，销售面积和销售额降幅均收窄。在房价上，新房市场在成交结构性上行的背景下房价略有企稳。基于此，公司2023年预估的未来销售价格较2022年未有明显下滑，导致项目整体可变现净值较2022年无较大变化，符合项目及行业实际情况，存货减值计提合理。

（三）结合问题（1）和（2），说明你公司报告期计提存货跌价损失金额同比大幅下降的原因，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，是否存在以前年度集中计提存货跌价准备调节净利润的情形。

公司回复：

公司近三年期末存货主要集中重庆、郑州、贵阳、天津、成都、佛山、济南等地。2021年度公司尚未出现公开市场违约，全国房地产市场仍处于平稳发展阶段，加之 2022 年初相关市场刺激利好政策频繁出台，公司认为随着政策的逐步发力，伴随政策边际宽松，市场改善预期明显，市场信心会逐步恢复提升。2022年全国房地产行业陷入深度调整阶段，公司存货主要集中的城市均呈现销售规模和销售价格大幅下滑的情况，加之公司2022年度出现经营情况恶化，债务大量逾期，为保证正常运营和回款，缓解流动性压力，公司部分业态被迫低价销售。2022年公司综合考虑项目的去化情况、周边市场价格、销售策略、自身资金需求等因素，并结合第三方中介机构评估情况，对可变现净值低于账面价值的存货计提减值136.99亿元。

2023年全国房地产行业虽持续下滑，但销售面积和销售额降幅均大幅收窄，公司存货主要集中城市也呈现销售规模降幅收窄且销售价格企稳的情况，相较于2022年，新房市场在成交结构性上行的背景下房价略有企稳，因此报告期内计提存货跌价损失金额同比2022年大幅下降。

公司在2021年度、2022年度、2023年度均根据《企业会计准则第1号—一存货》的相关规定，测算存货可变现净值，并据此计提存货跌价准备，相关方法和原则与以前年度保持一致，计提减值的金额变动趋势与全国房地产销售行情趋势相符，不存在以前年度集中计提存货跌价准备调节利润的情形。

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，并就近三年公司存货跌价准备计提的合理合规性、是否存在通过以前年度集中计提存货跌价准备调节利润发表明确意见。

年审会计师核查程序及结论：

针对存货跌价准备，年审会计师实施了以下主要核查程序：

1.评价与房地产开发项目成本预算及动态成本管理、可变现净值估计相关的关键内部控制的设计和运行有效性；

2.选取项目对房地产开发项目进行实地观察，并询问这些项目的开发进度及根据最新预测所更新的存货动态成本预算情况；

3.评价管理层所采用的估值方法和关键假设，如将估计售价与市场可获取数据、项目销售预算计划进行比较；

4.将各房地产开发项目存货的估计完工成本与管理层所批准的项目最新预算进行核对，并将最新预算成本与前期预算成本进行比较，以评价管理层预测的准确性；

5.选取项目重新计算管理层对可变现净值的测算过程；

6.获取独立第三方评估机构对部分减值项目出具的评估报告，与管理层的预测数据进行分析比较，进一步评价管理层计提存货跌价准备的合理性；

7.结合公司存货分布情况和市场行情趋势，对公司近3年存货跌价准备的变动进行合理性分析。

经核查，年审会计师认为公司存货跌价准备计算过程是准确的，关键参数的会计估计是合理的。公司在2023年12月31日、2022年12月31日和2021年12月31日三个时点计提的存货跌价准备准确、合理、合规。公司2023年存货减值计提金额相较于2022年大幅下降的原因系行业环境、自身经营情况及经营策略的变化所致，不存在通过以前年度集中计提存货跌价准备调节利润的情况。

问题六：年报显示，你公司其他流动资产-合同取得成本2023年末余额为10.72亿元，累计计提合同取得成本减值损失4.75亿元。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，报告期大额减值损失转回的主要原因、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-合同取得成本系房屋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—一收入》准则规定，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，并采用与该资产相关的商品收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。因此，公司在房屋预售时，将该房屋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结转计入销售费用。

2.报告期大额减值损失转回的主要原因、判断依据及合理性，是否符合企业会计准则的相关规定

当合同取得成本与其相关的存货形成的资产组的账面价值高于存货可变现净值时，需对与资产相关的合同取得成本计提减值准备；当合同取得成本随收入结转而结转时，对应的减值准备也应予以转销。

2023年合同取得成本减值准备余额4.75亿元，相较于2022年减少金额为3.81亿元，主要是由于2023年公司房地产销售确认收入617.87亿元，根据结转的项目房号将对应的合同取得成本原值结转计入销售费用15.45亿元，对应的项目合同取得成本减值准备转销6.29亿元。同时，因部分项目合同取得成本与其相关存货形成的资产组的账面价值高于存货可变现净值，补提合同取得成本减值准备2.97亿元。上述变动符合企业会计准则的相关规定，报告期不存在大额减值损失转回的情况。

年审会计师核查程序及结论：

针对合同取得成本，年审会计师实施了以下主要核查程序：

1.获取公司的合同取得成本明细表，分析其增减变动和期末余额与合同负债，收入结转的比例关系是否合理；

2.获取合同取得成本增加和结转台账，抽取部分项目与收支报表，收入台账核对，检查房号明细是否一致，核实其核算准确性；

3.获取公司合同取得成本减值准备的转销计算过程，检查计算过程的准确性；

4.获取公司根据存货减值金额到对应的合同取得成本减值金额的计算过程，复算合同取得成本的减值计提金额。

经核查，年审会计师认为公司本年合同取得成本原值和跌价准备余额和变动金额计算准确，本年跌价准备减少系转销所致，不存在大额减值损失转回的情况，公司的会计处理符合企业会计准则相关规定。

问题七：年报显示，你公司其他权益工具投资2023年末余额为9.54亿元，主要为对和谐健康保险股份有限公司的投资，该股权投资成本为22.57亿元，期末公允价值为9.54亿元。请你公司说明对和谐健康保险股份有限公司股权投资的公允价值的确认过程，大幅亏损的主要原因及合理性。请年审机构核查并发表明确意见。

公司回复：

1.公司对和谐健康保险股份有限公司股权投资大额亏损的主要原因及合理性

公司持有和谐健康保险股份有限公司（以下简称和谐健康）9.9%的股权，公司基于非交易性的持有目的，将其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。自公司投资以来，和谐健康净资产大幅下降，其净资产大幅下降的主要原因系受金融市场行情影响，对外投资的股票、基金、资管产品等金融资产的公允价值出现大幅下降，从而导致和谐健康的净资产大幅下降。公司聘请外部评估师对和谐健康股权投资的公允价值进行估计，并结合和谐健康的经营情况等因素，最终确认期末公允价值为9.54亿元。

2.公司对和谐健康股权投资的公允价值的确认过程

由于公司对和谐健康是基于战略投资，以长期持有为目的，公司聘请重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司出具拟了解和谐健康股权价值为目的的咨询报告（重康评咨报字（2024）第48号），采用内含价值调整法进行评估得出和谐健康在基准日2023年12月31日的股东全部权益价值分析结果为88.09亿元至108.12亿元，按持股比例9.9%进行计算，公司对和谐健康股权投资价值在8.7亿元至10.7亿元之间，公司结合和谐健康的经营情况等因素，最终确认期末公允价值为9.54亿元。

年审会计师核查程序及结论：

针对持有的和谐健康其他权益工具投资，年审会计师实施了以下核查程序：

1.获取和谐健康2023年未审财务报表、2023年金融资产变动情况表、和谐健康财务数据分析报告以及和谐健康相关说明；

2.获取公司以股东身份向和谐健康发函询问经营情况及净资产大幅下降的原因，对方以董事会办公室邮箱的形式回函解释的沟通函；

3.获取公司对和谐健康持仓较为稳定且购买金额较大的股票情况，并评价其合理性；

4.获取评估师的价值咨询报告，复核其评估方法、关键参数和计算过程。

经核查，和谐健康股权投资公允价值大幅减少是由于被投资单位净资产大幅下降所致，公司对和谐健康股权投资的公允价值确认方法合理。

问题八：年报显示，你公司投资性房地产2023年末余额为116.32亿元，采用公允价值模式进行后续计量。报告期你公司确认公允价值变动损益7.32亿元，同比收窄62.66%。请说明你公司投资性房地产涉及项目的主要情况，相关项目减值迹象的判断依据及主要减值测算过程，结合主要项目所在区域市场情况、租金价格、出租率及及其变化等，分析投资性房地产减值准备计提是否充分、合规，是否与所在区域市场变化趋势保持一致，是否偏离同行业一般水平。请年审机构核查并发表明确意见。

公司回复：

1.公司确认公允价值变动损益情况以及公司投资性房地产涉及项目的主要情况

（1）公司确认公允价值变动收益情况

2023年公司公允价值变动收益-7.42亿元，其中交易性金融负债变动金额较大，影响金额-6.78亿元，主要系公司2022年转让金科智慧服务股份附带的业绩承诺补偿义务；投资性房地产变动金额较小，影响金额仅为-0.64亿元，主要系年末公司根据评估机构确定的投资性房地产公允价值确认变动收益-1.38亿元，同时因公司本年处置部分投资性房地产转出以前年度累计确认的公允价值变动，增加本年公允价值变动收益0.74亿元。

（2）2023年公司投资性房地产公允价值变动涉及的主要项目情况

2023年公司投资性房地产公允价值变动涉及的主要项目2个，对应公允价值变动为-0.86亿元，占本年投资性房地产公允价值变动金额的62.32%，具体明细如下：

单位：万元

序号	项目	位置	项目业态	期末公允价值	期初公允价值	本期公允价值变动
1	金科·集美天宸	内江	商业	20,324.91	24,923.67	-4,598.76
2	昆明商业综合体项目-购物中心	昆明	商业	264,240.00	268,240.00	-4,093.56
合 计				284,564.91	293,163.67	-8,692.32

2.投资性房地产相关项目减值迹象的判断依据及主要减值测算过程，结合主要项目所在区域市场情况、租金价格、出租率及其变化等，分析投资性房地产减值准备计提是否充分、合规，是否与所在区域市场变化趋势保持一致，是否偏离同行业一般水平

公司在资产负债表日，针对期末自持投资性房地产，已聘请重庆华康资产评估土地房地产估价有限公司对其公允价值进行评估，评估机构采用市场法、收益法进行评估。主要项目公允价值变动原因如下：

项目一-金科·集美天宸：金科·集美天宸位于内江市市中区，内江市是四川省的一个地级市，目前房地产市场持续保持下行态势，商业房地产市场供过于求，部分商业房地产市场售价与2022年相比，仍处于轻度下滑中；被评估对象2022年在完工状态下的价格水平均价在13,000元/平方米左右，2023年在完工状态下的价格水平均价在11,600元/平方米左右，市场价格下降幅度约为10%，符合区域市场变化趋势。

项目二-昆明商业综合体项目-购物中心：昆明商业综合体项目-购物中心位于昆明市西山区，建筑面积155,547.11平方米。2023年下半年B1层家乐福超市撤租，铺位空置导致出租率下降、当年租金收入下降。公司重新进行铺位划分和调整，新租户于2024年2至5月陆续开业，2024年出租率和租金收入处于恢复阶段。基于2023年的实际经营情况，修正未来的预期收入，采用收益法计算后项目公允价值相较于2022年略有下降。项目投资性房地产价值下降与公司实际经营情况相关，变动趋势与当地市场趋势一致，并未偏离同行业的一般水平。

综上所述，公司的投资性房地产本年期末公允价值虽有所下跌，但下跌幅度较小，公司的投资性房地产项目减值准备计提与所在区域市场变化趋势保持一致，并未偏离同行业一般水平。

年审会计师核查程序及结论：

针对投资性房地产，年审会计师实施了以下主要核查程序：

1.针对投资性房地产公允价值，获取独立评估师的评估报告，验证公司管理层会计估计的合理性；

2.针对本年度公允价值出现大额变动的项目，向公司或评估机构询问相关原因，复核评估师测算底稿，对其中的关键参数、关键假设进行复核，关注本年的评估方法和相关参数假设较上年是否发生重大变化，同时结合周边可比项目情况以及上年预测结果在本年度的实现情况，分析本年度投资性房地产公允价值变动的合理性；

3.复核期末公允价值，检查公允价值变动损益计算及会计处理是否正确。

经核查，年审会计师认为公司2023年投资性房地产公允价值变动合理、金额准确，与所在区域市场变化趋势保持一致，未偏离同行业一般水平。

问题九：年报显示，2023年度末，你公司长期股权投资余额为213.82亿元，较期初变动的主要原因是追加投资16.08亿元、按收益法确认对联营企业和合营企业的投资收益14.59亿元、处置长期股权投资产生的投资收益-4.3亿元。请你公司说明按收益法确认投资收益的具体情况；说明处置的固定资产名称、处置价格、交易时点、交易对方、款项收回时点，自查相关处置收益确认是否符合企业会计准则的规定；是否就前述追加和处置资产事项履行审议程序及披露义务，以及在公司资金极度紧张的情况下追加投资的合理性，是否构成财务资助或非经营性资金占用，公司为保证资金安全、降低投资风险已采取及拟采取的措施。请年审会计师核查并发表明确意见。

公司回复：

1.长期股权投资按权益法确认投资收益的具体情况

公司对合营企业和联营企业的投资采用权益法核算。公司在计算确认应享有(或分担)被投资单位的净利润（或净亏损）时计入投资收益，本年按权益法确认对合营企业和联营企业的投资收益14.59亿元，金额前十明细如下：

单位：亿元

序号	被投资单位名称	投资金额	公司持股比例	本年确认的投资收益	备注
1	被投资单位A	5.77	50%	2.35	本年均存在大额存货项目结转确认销售收入
2	被投资单位B	2.73	45%	1.53	
3	被投资单位C	--	33%	1.24	
4	被投资单位D	5.10	51%	1.18	
5	被投资单位E	0.18	35%	1.17	
6	被投资单位F	0.04	40%	0.96	
7	被投资单位G	5.18	50%	0.85	
8	被投资单位H	0.02	24%	0.83	
9	被投资单位I	0.49	49%	0.82	
10	被投资单位J	6.12	51%	0.76	
小 计				11.69	

2.公司处置的长期股权投资名称、处置价格、交易时点、交易对方、款项收回时点的具体情况，相关处置收益确认是否符合企业会计准则的规定

2023年，因房地产行业普遍面临流动性困难，合资合作项目中合作各方诉求不一致，为提升合作项目投入产出效益以及部分亏损项目及时止损，公司持续开展合作项目股权优化攻坚工作。本年公司处置长期股权投资产生的投资收益-4.30亿元，其中处置损益影响较大的明细如下：

单位：亿元

处置的被投资单位名称	处置产生的投资收益	处置价格	交易完成时点	交易对方	款项收回时间
被投资单位A	-1.56	3.66	2023年12月26日	西藏信托有限公司	股权转让款抵偿借款本金、利息
被投资单位B	-1.07	0.00	2023年4月23日	成都业尹房地产开发有限公司	不适用
被投资单位C	-0.61	0.00000001	2023年10月27日	郑州绿坤置业有限公司	2023年10月30日
小 计	-3.24	3.66000001	–	–	–

公司在处置上述长期股权投资时，对于处置原并表子公司，在处置时将处置股权所得的价款与原有子公司自合并日开始持续计算的可辨认净资产的份额之间的差额计入投资收益；对于处置原权益法计量的长期股权投资，公司将所持有的对被投资单位的股权全部或部分对外出售时，出售所得价款与处置长期股权投资账面价值之间的差额，确认为处置损益，符合企业会计准则的相关规定。

3.公司追加投资的具体情况，以及公司在资金极度紧张的情况下追加投资的合理性，是否构成财务资助或非经营性资金占用

公司本年长期股权投资中披露追加投资16.08亿元，主要系对应项目公司由合并报表转为权益法核算所致，不存在实际追加投资的情况，具体如下：

单位：亿元

序号	被投资单位名称	追加投资金额
1	被投资单位A	5.77
2	被投资单位B	4.23
3	被投资单位C	3.09
4	被投资单位D	2.00
小 计		15.09

因并表子公司流动性危机持续影响，该合作项目公司的合作方要求行使对项目更多的管控权利，导致本公司无法主导控制该合作项目公司，故将原控股子公司A和D转入合营企业核算及列报，将原控股子公司C转入联营企业核算及列报；根据相关补充约定，公司本年对被投资单位B丧失控制权，转为合营企业核算及列报。前述追加投资行为系公司按照会计准则要求进行核算和列报调整，实质未有现金形式的追加投入，不构成财务资助或非经营性资金占用。

4.公司追加投资和处置资产事项履行审议程序及披露义务的情况

公司在处置合作项目股权、签订相关补充约定时，由公司投资拓展部门发起审核流程，相关业务条线经办人员以及区域、集团各中心负责人逐级审批，严格履行了内控审批程序。

根据信息披露政策要求，前述追加投资和处置股权事项涉及标的金额均未达到董事会审议标准和深交所披露标准。

5.公司为保证非经营性资金安全、降低投资风险已采取及拟采取的措施

为保证公司的非经营性资金安全、降低投资风险，公司目前已实施和拟实施的主要保障措施为：

（1）公司对联营、合营企业的投入和对少数股东分配富余资金，严格按照财务资助授权进行审批和支付，保证公司资金安全，风险可控；

（2）公司在开展合资合作业务时，着重寻找本地平台公司、本地国企、央企等资金实力雄厚企业进行合作；

（3）近年来房地产行业政策持续深度调整，公司及时控制合资合作项目比例；同时为提高项目风险控制、进一步提升经营质效，持续开展合作项目股权优化攻坚工作，减少部分亏损项目后期投入，降低损失风险；

（4）公司将通过司法重整化解债务风险的同时，与潜在战略投资者共同重新构建经营模式，适时逐步剥离低效资产，推进公司加快实现良性循环，保障资金安全、降低投资风险。

年审会计师核查程序及结论：

针对长期股权投资，年审会计师实施了以下主要核查程序：

1.获取公司投资的联营合营企业报表，选取部分公司进行收入、成本和存货跌价准备核查，结合公司投资协议约定的持股比例与联营合营企业净利润重新计算长期股权投资投资收益；

2.获取公司处置长期股权投资的清单，核查至对应的处置协议、移交记录及审批记录，结合准则判断公司终止确认长期股权投资的合理性，并重新计算本期处置收益；

3.获取公司因丧失控制权导致长期股权投资由合并报表转为权益法核算清单，核查至对应的补充协议、会议纪要、相关说明等资料，检查公司会计处理的正确性；

4.询问公司保证非经营性资金安全、降低投资风险的主要措施，结合联营合营企业的实际经营和信用情况，分析判断往来资金收回的可能性。

经核查，年审会计师认为公司本期按照权益法、处置股权形成的投资收益金额准确，公司相关股权处置收益确认符合企业会计准则的规定。本期长期股权投资增加主要系个别项目公司由合并报表转为权益法核算，按照会计准则要求进行核算和列报调整所致，不存在以现金形式的追加投入情况，并未构成财务资助或非经营性资金占用，不存在未按要求履行审批程序和披露义务的情况。

问题十：年报显示，2023年度末营业外支出为13.46亿元，其中滞纳金及罚款支出为9.68亿元，请你公司说明滞纳金及罚款支出确认的依据，是否符合企业会计准则的相关规定。

公司回复：

公司2023年营业外支出中滞纳金及罚款支出金额为9.68亿元，其中主要为税收滞纳金9.55亿元。2023年，因公司流动性持续紧张，公司及部分下属子公司未按照规定期限缴纳相关税款，公司按照滞纳税款每日0.05%计提税收滞纳金9.55亿元。

根据《中华人民共和国税收征收管理法》第三十二条的内容规定，纳税人未按照规定期限缴纳税款的，扣缴义务人未按照规定期限解缴税款的，税务机关除责令限期缴纳外，从滞纳税款之日起，按日加收滞纳税款万分之五的滞纳金。公司按照上述税收征管法的规定，直接从国家税务总局电子税务局系统查看获取应缴纳的滞纳金金额，以及按照税务机关下发的《税务事项通知书》通知的税款滞纳开始日按每日万分之五计算得出应缴纳的滞纳金金额。公司基于谨慎性原则，对公司未来很有可能缴纳的税收滞纳金确认为一项负债；税收滞纳金是公司除主营业务成本和其他业务支出等以外的非营业性支出，按照会计准则规定应计入“营业外支出”。

公司上述会计处理符合企业会计准则、税收征收管理法、公司会计制度等相关规定。

问题十一：年报显示，截至2023年末，你公司递延所得税资产期末余额为41.42亿元，同比下降17.09%。你公司2022年计提资产减值损失150.74亿元，2023年度计提48.34亿元，并就部分可抵扣亏损、资产减值准备等可抵扣暂时性差异确认对应递延所得税资产，部分未确认递延所得税资产。请你公司说明递延所得税--附回售未终止确认股权转让的期末余额增加的主要原因，递延所得税资产与资产减值准备、可抵扣亏损之间的勾稽关系是否一致，并结合你公司持续经营能力及持续盈利能力、存在大额可抵扣亏损和资产减值准备等情况，说明你公司未来是否能获得足够的用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额，并进一步说明相关递延所得税资产确认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.递延所得税附回售未终止确认股权转让的期末余额增加的主要原因

公司附回售未终止确认股权转让的递延所得税资产系由于公司转让金科智慧服务股权，附带的回售条款确认为交易性金融负债，其账面价值与计税基础的暂时性差异而产生。公司根据收到的股份转让款37.34亿港元及可能承担的利