股票代码:002305 股票简称:南国置业 公告编号:2021-058号

南国置业股份有限公司关于对“深圳证券交易所2020年年报问询函”的回复

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,不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

南国置业股份有限公司(以下简称“公司”或“南国置业”)于2021年6月18日收到深圳证券交易所上市公司管理一部发出的《关于对南国置业股份有限公司2020年年报的问询函》(公司部年报问询函〔2021〕第461号)。公司董事会对问询函中所列示的各项询问逐一进行了核实和分析,现按要求逐项回复并公告如下:

1. 年报显示,你公司2020年实现营业收入402,493.96万元,归属于上市公司股东的净利润(以下简称“净利润”)2,040.56万元,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“扣非净利润”)-32,444.74万元,同比变动分别为-36.80%、105.75%、9.00%。报告期内,房地产销售毛利率为10.39%,物业出租及管理、酒店运营及其他毛利率分别为-165.36%、-13.21%,无营业收入扣除项。

(1)请结合市场经营环境、行业发展状况、主要项目结转出售情况、同行业可比上市公司业绩等,说明你公司扣非净利润连续为负值的原因,公司未来持续经营能力是否存在重大不确定性,你公司拟采取的应对措施及可行性。

回复:

1、公司2020年度主要项目结转出售情况:

区域	项目名称	项目业态	本期结转收入面积(㎡)	本期结转收入额(万元)
武汉	武汉洺悦芳华	住宅/商业	83,290.10	125,993.78
武汉	武汉洺悦府	住宅/商业	52,324.71	89,196.27
武汉	武汉南国中心二期	综合体	28,774.40	61,412.41
武汉	武汉沈悦华府	联排住宅,普通商品住宅,地下室	25,776.82	51,049.49
重庆	重庆洺悦府	住宅/商业	19,022.03	30,755.19

2、公司扣非净利润连续为负值的原因

由于受电商冲击、供给增加、城市外溢等因素影响,商业市场面临着较严峻的行业形势。2019年,为顺应商业市场发展需求,公司主动进行调改升级,对南国大家装(珞狮路店)、泛悦MALL西汇项目进行了停业调改。同时,襄阳项目运营尚处于培育期阶段,上述项目的重装、调改及项目培育,对商业板块整体业绩带来较大影响。

2020年,公司作为地处武汉的上市公司,受新型冠状病毒肺炎疫情影响较大。疫情解封前,公司商业运营、房地产销售业务基本处于停滞状态。与此同时,为响应国家政策、扶持中小商户、稳定商业经营,公司克服自身经营困难,累计审批为商户减免租金、物管费等合计1.67亿元。

近年来,公司投入资源进行全国化扩张,已经从区域型房企逐步成长为全国型房企,业务已覆盖北京、深圳、武汉、重庆、成都、南京等多个重点核心城市。由于房地产行业结转收入呈现周期性,公司前期投入尚未达到结利条件,未对当期利润产生贡献。

同时,公司还积极通过股权交易、资产证券化等方式实现房地产销售去化。公司于2020年成功开展了“武汉泛悦汇昙华林项目”类REITs资产证券化业务,本次交易盘活了公司存量资产,优化了资产结构。此类交易有利于公司可持续发展,是公司主动开展投、融、管、退的业务模式。但是根据相关规定,此类交易产生的利润属于非经常性损益。

公司同行业可比上市公司2019年-2020年经营业绩情况如下:

单位:万元

证券代码	上市公司	地区	2020年			2019年		
			营业收入	归母净利润	扣非归母净利润	营业收入	归母净利润	扣非归母净利润
000926.SZ	福星股份	湖北省	750,114.08	30,639.60	7,442.76	956,615.84	59,763.13	64,252.46
000615.SZ	奥园美谷	湖北省	198,734.41	-13,474.94	-20,104.07	315,040.44	1,208.97	-12,067.34
000918.SZ	嘉凯城	浙江省	99,991.84	-126,109.13	-129,556.40	165,198.00	11,436.98	-80,025.09
600684.SH	珠江股份	广东省	247,505.36	-59,081.97	-88,819.54	294,784.63	21,926.67	-17,288.99
平均值			324,086.42	-42,006.61	-57,759.31	432,909.73	23,583.94	-11,282.24
中位数			223,119.89	-36,278.46	-54,461.81	304,912.54	16,681.83	-14,678.17
南国置业			402,493.96	2,040.56	-32,444.74	636,867.72	-35,457.19	-35,654.53

2020年,同行业可比上市公司的营业收入平均为324,086.42万元,归母净利润为-42,006.61万元,扣非归母净利润平均为-57,759.31万元,南国置业的营业收入为402,493.96万元,归母净利润为2,040.56万元,扣非归母净利润为-32,444.74万元。

2020年,受新冠肺炎疫情影响,本地区或同行业可比上市公司和南国置业的经营业绩在营业收入、扣非净利润方面均出现了不同程度的下降趋势。综上,公司扣非净利润连续为负值主要受市场环境影响所致,与本地区或可比公司趋势一致。

3、公司具有可持续能力,经营能力不存在重大不确定性

公司所处的房地产行业经过30多年的发展,已经从整体高速成长阶段进入了稳定增长阶段,但仍有较大的市场空间和发展机会。

在住宅开发板块,公司根据行业发展趋势,主动优化业务模式,加强与标杆企业合作力度,形成了“联合投资+联合操盘”的资源共享、优势互补的发展路径,与华润、招商、金地、保利等公司建立了良好的战略伙伴关系;2020年,公司联合房地产头部企业分别在南京、深圳共计获取5个优质地块,截至本问询函回复日,2021年度公司以合作开发、自主开发方式在广州、长沙等地获得数个优质地块,有效扩充了公司土地储备,为公司稳健发展提供有力保障。

在商业开发与运营板块,公司运营项目已达到20个,累计商业运营面积110余万平方米,在项目所在地有较好的品牌影响力,形成了泛悦Mall、泛悦坊、南国大家装四大标准产品线;公司已经培育出一批日趋成熟的专业化运营管理团队,形成自有的一套轻资产管理输出模式及标准,已具备快速复制的能力及条件,目前已在北京、武汉、成都等地有轻资产项目落地或洽谈。

在产业地产板块,公司收购了以运营文化创意产业为主营业务的中文文化公司,协同效应逐步显现。同时,公司通过盘活电建集团存量厂房,升级改造的华中小龟山金融文化公园成为当地城市更新的典范,目前已有国内及省内龙头金融平台入驻,未来将有望被打造为武汉市乃至湖北省有影响力的金融产业园区。公司产业化转型稳步发展,积累了一定的产业资源和招商运营能力。

4、公司拟采取的应对措施

“十四五”期间,公司制定了清晰的发展战略,将以“建设精彩城市生活”为战略使命,以“国内领先的商业运营和资产管理商、城市开发业务的协同商”为战略定位。为实现这一目标,将以“两核两驱”为战略发展模式,即以商业地产开发与运营+财务投资为主体,以地产金融业务和产业地产为驱动;以“5+N”为战略布局。一是“借势”,借助“双循环”与行业变革发展之势,借助商业与住宅标杆企业,以及控股股东电建地产的资源与能力优势,推进公司商运营能力、商业模式的优化,使公司具备一定的竞争能力和规模优势,为公司可持续发展提供有力支撑;二是“聚焦”,对标标杆企业,聚焦商业,以人(商户、客户)为中心、以创新为手段,以公司商业管理能力提升和商业坪效、毛利提升为依托,实现公司持续健康发展。三是“协同”,通过商业和产业协同实现轻资产输出,通过集采协同打通供应链金融并实现管理增值。

(2)请结合行业特点、自身经营模式、与主营业务的关联程度和对交易商业实质的判断等,核查说明无营业收入扣除项是否合理、准确。请年审会计师核查并发表明确意见。

回复:

1、公司根据深圳证券交易所于2020年12月31日发布的《股票上市规则》的相关规定,结合公司自身行业特点、经营模式、与主营业务的关联程度、业务的商业实质对营业收入扣除项目进行判断和区分。2020年公司未发生不具有商业实质的营业收入。

公司是一家多种经营业务的集团公司,并表范围内共有法人单位31家,主要业务如下:

公司	主要经营业务
南国置业股份有限公司	房地产开发销售、物业出租
武汉南国商业发展有限公司	
武汉南国洪创商业有限公司	
荆州南国商业发展有限公司	
襄阳南国商业发展有限责任公司	
武汉北都商业有限公司	
湖北南国创新置业有限公司	
武汉南国洪广置业发展有限公司	
武汉南国融汇商业有限责任公司	
成都泛悦北城房地产开发有限公司	
武汉熙悦房地产有限公司	
成都中电建海赋房地产开发有限公司	
武汉临江悦城房地产开发有限公司	
重庆泛悦房地产开发有限公司	
湖北兴弘房地产有限公司	
重庆六真房地产开发有限公司	
武汉临江荣城房地产开发有限公司	
重庆康田洺悦房地产开发有限公司	
深圳洺悦房地产有限公司	
南京十心房地产有限公司	
武汉大本营商业管理有限公司	商业经营管理;物业管理;场地出租等多元化经营
荆州大本营商业管理有限公司	
成都南国商业管理有限公司	
湖北森南房地产有限公司	
湖北南国宏泰产业园投资发展有限公司	园区基础设施建设、开发、招商、运营管理;物业管理
荆州南国酒店管理有限公司	酒店管理
武汉明涛房地产有限公司	股权投资、合作开发
武汉投悦房地产开发有限公司	
武汉三型企业管理咨询有限公司	
武汉泛悦企业管理咨询有限公司	
武汉赋能企业管理咨询有限公司	

2、公司2020年营业收入40.25亿元,构成如下

	2020年	
	金额(元)	占营业收入比重
房地产销售	3,637,967,417.26	90.38%
物业出租及物业管理	319,898,607.07	7.95%
酒店运营及其他	67,073,583.88	1.67%
营业收入合计	4,024,939,608.21	100%

2020年房地产销售业务确认收入的主要项目为武汉洺悦芳华、武汉洺悦府、武汉南国中心二期、武汉沈悦华府、重庆洺悦府等;物业出租及物业管理业务收入来源于公司经营的各商业运营项目;酒店运营及其他业务主要为荆州南国温德姆酒店经营收入。

公司2020年度营业收入均为正常经营业务收入,没有与主营业务无关的业务收入和不具备商业实质的收入。

会计师的回复:

1、会计师执行的核查程序

(1)复核公司营业收入扣除明细表,了解收入扣除项目明细依据,复核管理层对收入扣除项目划分的合理性;

(2)结合公司工商登记的经营范围,检查公司主营业务经营情况;

(3)检查收入明细表,并选取样本进行检查。

2、会计师的核查意见

基于上述实施的审计程序及获取的审计证据,我们认为公司在2020年度无营业收入扣除项是合理、准确的。

2. 报告期内,你公司通过出售全资子公司湖北森南房地产有限公司(以下简称“湖北森南”)持有的泛悦汇昙华林项目进行资产证券化运作,设立“申万宏源-电建南国疫后重振资产支持专项计划”。你公司、申万宏源证券有限公司和中银万国创新资本管理有限公司设立伟宸(嘉兴)股权投资合伙企业(有限合伙),并通过有限合伙企业认购全部劣后级资产支持证券。同时,湖北森南委托你公司全资子公司武汉大本营商业管理有限公司负责泛悦昙华林项目的日常运营管理。你公司报告期内就转让湖北森南确认非流动资产处置收益33,411.42万元。

(1)请补充披露转让湖北森南100%股权时的审计、评估报告,说明转让定价依据及其公允性,若成交价格与账面值、评估值、过去三年内历史交易价格或市场价格差异较大的,请详细分析原因。

回复:公司本次转让湖北森南股权分别聘请中天运会计师事务所和中瑞世联资产评估集团有限公司对湖北森南进行了审计、评估,并出具了中天运[2020]审字第90711号审计报告和中瑞评报字(2020)第000895号的资产评估报告。

本次转让湖北森南股权以2020年9月30日为评估基准日,采用资产基础法和收益法进行评估。湖北森南评估基准日总资产账面价值为147,697.08万元,总负债账面价值为116,662.30万元,净资产账面价值为31,034.78万元。评估后的股东全部权益价值为64,332.74万元,增值额为33,297.26万元,增值率为107.29%。

本次交易是以中瑞世联资产评估集团有限公司的资产评估报告的评估值作为湖北森南股权交易的定价标准,交易价格合理、公允。

湖北森南最终成交价为64,500万元,与评估值64,332.74万元相差无几,与净资产账面价值为31,034.78万元相差33,297.26万元,主要为房屋建筑物评估增值,增值原因为:

参考周边实际成交的中国铁建1818中心和环球大厦万达尊的2020年物业交易价格,交易平均单价分别为26,000元/㎡和27,000元/㎡,中瑞世联资产评估集团有限公司的资产评估报告中湖北森南(泛悦汇昙华林项目)评估价格为26,500元/㎡,横向比较湖北森南(泛悦汇昙华林项目)和上述两个可比实例的交易价格,可以得出湖北森南(泛悦汇昙华林项目)成交价格合理、公允。

(2)请结合上述资产证券化运作具体安排、你公司在相关活动中享有的权利以及整体可变回报等,说明你公司判断丧失湖北森南控制权的时点、依据及合理性,相关处置收益的具体计算过程,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。

回复:

1、控制权判断

公司与申万宏源证券有限公司(以下简称“申万宏源”)合作开展“武汉泛悦汇昙华林项目”(以下简称“泛悦汇昙华林项目”)类REITs资产证券化业务。泛悦汇昙华林项目是公司全资子公司湖北森南房地产有限公司(以下简称“湖北森南”)自持的商业地产,主要收入来源为收取租金和物管费等。

申银万国创新资本管理有限公司(以下简称“申万创新资本”)作为基金管理人发起设立创新资本-宏源汇智-电建南国商业资产私募股权投资基金1号(以下简称“私募基金”),公司作为私募基金的基金投资者认购全部基金份额并根据基金业协会的要求履行首次实缴基金出资义务进行基金设立;

申万宏源作为计划管理人设立资产支持专项计划(以下简称“专项计划”),专项计划法定到期日为专项计划成立之日起满5年之日,为专项计划最晚结束的日期,资产支持证券投资者认购专项计划,将认购资金18.10亿元以专项资产管理方式委托计划管理人管理,取得资产支持证券,成为资产支持证券持有人;

专项计划设立后,计划管理人根据与原始权益人南国置业股份有限公司签订的《基金份额转让协议》以专项计划资金向原始权益人购买其持有的基金份额。交易完成后,专项计划承接私募基金原始权益人的合同关系,受让全部基金份额;

根据交易结构,私募基金持有湖北森南100%的股权,专项计划持有所有私募基金的份额,实质上专项计划控制湖北森南。

(1)公司在专项计划中不享有权利

专项计划的投资者分为优先级和权益级。公司不投资优先级资产支持证券。权益级基金的投资者为有限合伙企业,有限合伙企业的投资方为申万宏源、申万创新资本和南国置业。其中,申万创新资本作为普通合伙人、执行事务合伙人,申万宏源、南国置业为有限合伙人。普通合伙人对合伙企业的债务承担无限责任,有限合伙人以其认缴出资额为限对合伙企业的债务承担责任。

有限合伙人不执行合伙事务,不得对外代表合伙企业。任何有限合伙人均不得参与管理或控制合伙企业的投资业务及其他以合伙企业名义进行的活动、交易和业务,或代表合伙企业签署文件,或从事其他对合伙企业形成约束的行为。

在专项计划存续期间,湖北森南的相关活动和专项计划的活动预期不会发生重大改变。湖北森南的可变回报主要体现在退出期,整体出售价值的影响,而非存续期,经营活动产生的既定现金流。故对湖北森南的控制权更取决于对于有效退出方案的制定。

在市场化处置方案的前提下,处置方案由申万宏源制定,且由合伙企业批准形成有效决议。由于公司在合伙企业中不享有表决权。故处置方案的决定权在于申万宏源,与公司无关。

(2)公司按股比享有可变回报但无权对可变回报产生影响

专项计划的投资者分为优先级和权益级,权益级基金的投资者为有限合伙企业,公司作为有限合伙企业的投资方仅按股比享有小部分可变回报。在专项计划存续期间,湖北森南的相关活动和专项计划的活动预期不会发生重大改变,湖北森南的可变回报主要体现在退出期,处置方案的决定权在于申万宏源,公司已无权力对可变回报产生影响。

综上,公司对湖北森南不享有控制权。

2、丧失湖北森南控制权的时点

根据相关的会计准则、公司会计政策和交易合同的约定,公司对该笔股权转让的确认条件及条件分析如下:

条件	分析
1、企业合并合同或协议已获股东大会等内部权力机构通过。	2020年11月11日获得公司股东大会批准
2、按照规定,合并事项需要经过国家有关主管部门审批的,已获得相关部门的批准。	2020年9月15日获得实际控制人中国电力建设集团有限公司下属子公司中国电力建设股份有限公司经济行为批准;深圳证券交易所2020年11月26日出具《关于申万宏源证券 申万宏源-电建南国疫后重振资产支持专项计划”符合深交所挂牌条件的无异议函》;2020年12月16日,北京产权交易所对本次交易出具《企业国有资产交易凭证》
3、参与合并各方已办理了必要的财产权交接手续。	2020年12月24日,公司与申万创新资本办理股权交割手续,双方签字确认
4、购买方已支付了购买价款的大部分(一般应超过50%),并且有能力、有计划支付剩余款项。	2020年12月16日股权受让方将100%股权转让款64,500.00万元汇入北京产权交易所指定账户; 2020年12月18日,北京产权交易所将转让价款64,500.00万元汇入公司
5、购买方实际上已经控制了被购买方的财务和经营政策,享有相应的收益并承担相应的风险。	如前所述,湖北森南控制权已转移至申万宏源

综上所述,2020年12月16日,申万创新资本在北京产权交易所成功竞买到湖北森南100%股权,购买方已支付了全部价款并与公司签订了《产权交易合同》;2020年12月24日,公司与申万创新资本办理股权交割手续,双方签字确认。公司判断丧失湖北森南控制权的时点具体时点为2020年12月24日。

3、处置收益的计算

公司处置湖北森南100%股权,已收到全部股权转让款 645,000,000.00元,合并财务报表层面享有湖北森南净资产的份额为310,873,456.78元,处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额334,126,543.22元为处置收益。

会计师的回复:

1、会计师执行的核查程序

(1)与南国置业管理层讨论交易的目的及交易方案,并对与资产证券化相关的内部控制实施内部控制测试,评价其关键内部控制的设计和运行有效性;

(2)了解南国置业管理层在评估丧失湖北森南控制权时所考虑的相关事实和情况,包括在南国置业在相关活动中享有的权利以及整体可变回报等,检查与资产证券化相关的交易合同及其他支持性文件;

(3)参与资产证券化项目的讨论会议,了解交易各方购买并持有权益级资产支持证券的商业意图,判断该行为的商业合理性;

(4)检查与湖北森南过户相关产权交易文件、银行回单、交接文件;

(5)查阅过户后森南公司的公司章程、高级管理人员信息;

(6)检查处置收益的数据来源,计算过程,并重新计算。

2、会计师的核查意见

基于上述实施的审计程序及获取的审计证据,我们认为丧失湖北森南控制权的时点准确、依据合理,相关处置收益计算正确,符合企业会计准则的规定。

3. 年报显示,你公司期末存货账面余额为1,984,886.81万元,主要由开发成本、开发产品构成,累计计提存货跌价准备426.64万元。“开发成本”主要项目成都泛悦城市广场预计2019年8月竣工,总投资58.34亿元,但截至期末尚未竣工,账面余额13.30亿元。“开发产品”主要项目显示,多数项目竣工时间较早,但仍未完全结转。其中,武汉泛悦MALL南湖店于2007年3月竣工,期末账面余额为8,081.40万元。请结合相关项目所属区域房地产市场情况及变化趋势、周边可比项目价格及销售情况、项目销售价格及实际销售情况、项目竣工结算进度等相关信息,详细说明报告期末存货可变现净值的具体确定过程,是否借鉴独立第三方的评估工作,存货跌价准备计提金额是否合理充分。请年审会计师核查并发表明确意见。

回复:

(1)2020年末本公司存货账面余额为1,984,886.81万元,其中开发成本1,277,148.05万元、开发产品706,871.70万元,各项目情况如下:

存货类型	项目名称	预计/实际竣工时间	2020年末账面余额(元)	存货减值准备(元)	2020年末账面价值(元)	是否借鉴第三方评估机构
开发成本	深圳玺云著花园	2021年10月	3,051,153,577.18	0.00	3,051,153,577.18	否
	荆州南国城市广场三期	2023年7月	111,428,407.00	0.00	111,428,407.00	否
	成都泛悦城市广场	2017年一组团竣工;2019年8月二三组团竣工;2021年1月四组团竣工	1,329,922,300.90	0.00	1,329,922,300.90	否
	武汉洺悦华府	2019年11月一组团竣工;2021年11月二组团竣工	597,373,276.57	0.00	597,373,276.57	否
	武汉洺悦华府一期	2022年5月	1,161,432,295.81	0.00	1,161,432,295.81	否
	重庆洺悦府	2019年12月一批次竣工;2021年6月二批次竣工	1,907,122,388.95	0.00	1,907,122,388.95	否
	重庆泛悦华府	2021年11月	1,261,455,180.22	0.00	1,261,455,180.22	否
	洺悦华府二期	2023年12月	649,710,642.83	0.00	649,710,642.83	否
	重庆洺悦芳华	2022年4月	1,021,585,604.09	0.00	1,021,585,604.09	否
	南京雍澜和府	2023年5月	1,680,296,820.82	0.00	1,680,296,820.82	否
开发成本小计			12,771,480,494.37	0.00	12,771,480,494.37	
开发产品	武汉南国花郡	2012年12月	35,634,674.09	0.00	35,634,674.09	是
	武汉风华天城	2005年8月	8,488,731.25	0.00	8,488,731.25	是
	武汉南国SOHO	2008年12月	6,750,000.00	0.00	6,750,000.00	是
	武汉泛悦MALL南湖店	2007年3月	80,814,019.77	0.00	80,814,019.77	是
	武汉中央花园	2006年12月	921,518.31	0.00	921,518.31	是
	武汉南湖都会	2007年3月	8,043,512.18	0.00	8,043,512.18	是
	武汉南国中心一期	2015年5月	553,202,184.42	0.00	553,202,184.42	是
	大武汉生活广场	2014年12月	770,392,846.66	0.00	770,392,846.66	是
	武汉泛悦奥特莱斯	2014年12月	149,776,942.40	0.00	149,776,942.40	是
	荆州南国城市广场	2019年12月	27,617,211.43	0.00	27,617,211.43	是
	襄阳南国城市广场	2016年12月	567,235,171.25	0.00	567,235,171.25	是
	武汉泛悦MALL北都店	2011年12月	243,712,990.06	0.00	243,712,990.06	是
	武汉南国中心二期	2018年12月	2,591,761,231.00	0.00	2,591,761,231.00	否
	武汉泛悦汇·KA街	2011年12月	108,149,994.02	0.00	108,149,994.02	是
	武汉悦公馆	2013年9月	30,471,249.32	0.00	30,471,249.32	是
	武汉洺悦府	2019年12月	259,199,210.88	0.00	259,199,210.88	是
	成都泛悦城市广场	2017年一组团竣工;2019年8月二三组团竣工;2021年1月四组团竣工	622,960,929.65	4,266,382.26	618,694,547.39	否
	武汉洺悦华府	2019年11月一组团竣工;2021年11月二组团竣工	163,661,716.57	0.00	163,661,716.57	否
	成都泛悦国际	2015年12月	398,769,831.35	0.00	398,769,831.35	是
	重庆洺悦府	2019年12月一批次竣工;2021年6月二批次竣工	166,821,495.98	0.00	166,821,495.98	是
	武汉万安国际	2019年2月	125,900,759.90	0.00	125,900,759.90	是
	武汉凌悦华府	2020年3月	152,697,147.92	0.00	152,697,147.92	是
开发产品小计			7,072,983,368.41	4,266,382.26	7,068,716,986.15	

(2)公司未借鉴第三方评估机构减值测试部分开发成本和开发产品可变现净值的具体确定过程主要如下:

根据《企业会计准则第1号—存货》,资产负债表日,存货应当按照成本与可变现净值孰低计量。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。

对于开发产品的可变现净值的具体减值测试方式、重要参数的选取如下:

可变现净值的计算公式为:

可变现净值=估计售价-至完工时估计将要发生的成本-销售费用-相关税费

其中:

A.估计售价

对于可售部分存货估计售价根据存货近期的类似物业的销售合同、周边可比物业的市场价格综合确定;

B.至完工时估计将要发生的成本

至完工时估计将要发生的成本根据存货的历史及实际情况分析确定;

C.销售费用

销售费用依据企业历史销售费用情况,按销售收入的百分比综合分析确定;

D.相关税费

销售税费根据企业应缴纳的税种、税费率确定,其中:如果存货在减值,则所得税费为0。

以上对存货采取的减值测试方式、测试过程、重要参数选取等与以前年度保持一致。

(3)对于公司未借鉴第三方评估机构减值测试的各项目,已取得预售证项目根据已签约价格与备案价格进行减值测试,未取得预售证项目根据周边竞品市场价格进行减值测试。

其中成都泛悦城市广场2组团部分公寓及底商,截至2020年末已签订销售合同尚未交付,故采取销售合同售价作为存货减值测算依据。经过测试存在减值,此项目减值测算具体过程如下:

项目	存货类别	房号	账面余额			销售单价(元/㎡)	销售总价(元)	销售费用及税金(元)	可变现净值(元)	跌价金额(元)
			面积(㎡)	单方成本(元/㎡)	金额(元)					
成都泛悦城市广场	2组团公寓	9-1404	23.81	12,898.31	307,108.70	8,071.52	192,183.00	14,825.54	177,357.46	129,751.24
	2组团公寓底商	8-201	87.54	13,014.87	1,139,321.35	11,281.52	987,584.00	76,185.05	911,398.95	227,922.40
	2组团公寓底商	8-302	513.02	13,014.87	6,676,886.41	8,501.04	4,361,203.00	336,435.66	4,024,767.34	2,652,119.07
	2组团公寓底商	8-303	243.07	13,014.87	3,163,523.41	8,501.00	2,066,337.00	159,403.14	1,906,933.86	1,256,589.55
	合计		867.44	51,942.90	11,286,839.87	36,355.08	7,607,307.00	586,849.39	7,020,457.61	4,266,382.26

除此之外公司项目主要所在地武汉、重庆、南京、深圳等城市的房地产价格稳定,经减值测算后,可变现净值明显高于项目账面成本,无需计提存货跌价损失。

(3)公司其他存货由于缺少周边竞品参考难以查询周边市场价格故聘请中天和评估事务所对公司其他开发产品进行财务报告为目的的减值测试评估。评估报告文号“中天和【2021】估字第90005号”,评估结果如下:

编号	项目名称	账面价值(元)	价值评估咨询结果(元)	增减值(元)	增值率
1	武汉南国花郡	36,167,127.66	51,638,300.00	15,471,172.34	42.78%
2	武汉风华天城	8,488,731.25	30,255,700.00	21,766,968.75	256.42%
3	武汉南国SOHO	6,750,000.00	7,244,800.00	494,800.00	7.33%
4	武汉泛悦MALL南湖店	80,814,019.77	239,949,100.00	159,135,080.23	196.92%
5	武汉中央花园	921,518.31	1,026,499.96	104,981.65	11.39%
6	武汉南湖都会	8,043,512.19	45,171,100.00	37,127,587.81	461.58%
7	武汉南国中心一期	553,202,184.41	644,866,800.00	91,664,615.59	16.57%
8	大武汉生活广场	770,392,846.67	1,407,352,946.54	636,960,099.87	82.68%
9	荆州南国城市广场	27,617,211.43	28,013,453.15	396,241.72	1.43%
10	襄阳南国城市广场	407,087,348.07	807,546,500.00	400,459,151.93	98.37%
11	武汉万安国际	125,900,759.90	141,096,700.00	15,195,940.10	12.07%
12	武汉凌悦华府	152,697,147.92	153,369,300.00	672,152.08	0.44%
13	武汉泛悦奥特莱斯	149,776,942.40	231,706,500.00	81,929,557.60	54.70%
14	武汉洺悦府	259,199,210.88	266,206,000.00	7,006,789.12	2.70%
15	武汉泛悦MALL北都店	242,195,596.22	524,746,400.00	282,550,803.78	116.66%
16	武汉泛悦汇·KA街	151,746,618.52	331,122,400.00	179,375,781.48	118.21%
17	成都泛悦国际	398,769,831.35	466,689,900.00	67,920,068.65	17.03%
18	重庆洺悦府	166,821,495.98	171,711,100.00	4,889,604.02	2.93%
	合计	3,546,592,102.94	5,549,713,499.65	2,003,121,396.71	56.48%
	减:存货跌价准备				
	合计	3,546,592,102.94	5,549,713,499.65	2,003,121,396.71	56.48%

以上评估结果显示,本次评估范围内存货的可变现价净值均高于或等于账面成本,无需计提存货跌价损失。

综上所述,公司2020年末累计计提存货跌价准备426.64万元合理充分。

会计师的回复:

1、会计师执行的核查程序

(1)获取企业存货明细表、减值测试计算表、销售台账、房管备案价格表等并结合实地盘点、签约成交价、周边竞品价等对其可变现净值进行复核,并执行重新计算程序;

(2)对在建项目的可变现净值的核查包括进行实地观察确认完工进度 并获取在建项目的总体预算等,确定其是否存在跌价损失;

(3)对管理层聘请的外部独立评估机构的胜任能力、专业素质和客观性进行评价;

(4)与评估师沟通评估过程和评估方法,复核评估机构出具的评估报告准确性、完整性;

(5)将评估存货的可变现净值与账面价值进行比较,判断存货是否存在减值。

2、会计师的核查意见

基于上述实施的审计程序及获取的审计证据,我们认为公司在2020年12月31日对存货跌价准备计提的金额充分、合理。

4. 年报显示,你公司其他应收款期末账面余额为35.11亿元,其中,“合作开发款”期末余额33.36亿元,同比增长260.39%;对关联方的其他应收款合计为32.07亿元。请说明:

(1)前述合作开发款报告期内大幅增长的原因及合理性,涉及的主要支付对象、关联关系,是否构成对外提供财务资助或者非经营性资金占用,是否履行恰当的审议程序和披露义务(如适用),是否建立有关资金管理的内部控制制度和充分、有效的风险防范措施。

回复:

1、2020年末本公司其他应收款—合作开发款明细表

单位名称	开发项目	是否构成对外提供财务资助	是否构成非经营性资金占用	期末余额(元)	备注
深圳市国润金海房地产有限公司	前海润峯府	否	否	1,630,380,000.00	注1
南京智盛房地产开发有限公司	雍澜悦府	是	否	489,429,239.47	注2
南京电建中储房地产有限公司	南京泛悦城市广场	是	否	286,110,000.00	注3
南京悦霖房地产开发有限公司	琨玉府	是	否	284,457,631.38	注4
南京锦华置业有限公司	宸光府	是	否	262,134,939.44	注5
重庆启润房地产开发有限公司	重庆洺悦城	是	否	243,118,982.33	注6
武汉地产开发投资集团有限公司	汉口城市广场	否	否	140,630,255.46	注7
合计				3,336,261,048.08	

为提高运营效率,公司顺应行业发展趋势,主动进行业务模式调整。住宅开发由原来的“投资+操盘”调整为投资管控模式,通过与标杆企业合作获取更多的管理红利公司,导致合作项目逐渐增加,合作开发规模逐步扩大。依照行业惯例,项目开发一般采用股东注册资本金投入和股东借款投入相结合的方式进行,当公司根据股权比例以财务资助的形式对合作房地产开发项目提供股东投入款时,即会产生公司对合营企业的财务资助款项。上述其他应收款在报告期内大幅增长主要是因为报告期内公司合作项目增多,导致参股公司增多,因此,上述合作开发款在报告期内大幅增长是合理的。

注1:2020年11月11日,公司的全资子公司武汉赋能企业管理咨询有限公司(以下简称“武汉赋能”)联合深圳市润投咨询有限公司(以下简称“深圳润投”)、深圳市金地盛全房地产开发有限公司(以下简称“金地盛全”)以及深圳市前海建设投资控股集团有限公司(以下简称“前海控股”)竞得了深圳市前湾片区十开发单元02街坊T102-0345宗地项目,成交价格为815,190万元。武汉赋能向深圳交易集团有限公司支付了该项目20%的土地款,即163,038万元。

该合作开发款项为公司取得深圳T102-0345宗地项目的土地款。

为做好深圳T102-0345宗地项目的开发建设,提升项目的运营效率,四方股东后续成立了项目公司深圳市国润金海房地产有限公司(以下简称“国润金海”),用于投资、开发和建设深圳T102-0345宗地项目,根据合作意向,公司拟按股权比例将前期支付的土地款分别转为项目公司5,4000万元出资与107,038万元股东借款。国润金海与公司不存在关联关系。

上述事项已经公司第五届董事会第十五次临时会议和2021年第三次临时股东大会审议通过。

注2:2020年9月27日,广州招商房地产有限公司(以下统称“广州招商房地产”)竞得了南京市NO.新区2020G13地块项目。为扩展公司发展区域,公司的全资子公司武汉大本营商业管理有限公司(以下简称“武汉大本营”)与广州招商房地产新设立项目公司南京智盛房地产开发有限公司(以下简称“南京智盛”),共同开发南京市NO.新区2020G13地块项目,其中公司持股比例为49%。为支持项目开发,在不影响公司正常经营的情况下,公司及招商地产拟向南京智盛按股权比例提供财务资助共计17.7亿元。其中,公司提供财务资助不超过8.673亿元人民币。南京智盛与公司不存在关联关系。

综上所述,公司向南京智盛提供财务资助合计金额应不超过8.763亿元,实际财务资助余额为4.89亿元。上述事项已经公司第五届董事会第八次临时会议和2020年第五次临时股东大会审议通过。

注3:南京电建中储房地产有限公司(以下简称“南京电建中储”)为公司与中储发展股份有限公司、公司控股股东中国电建地产集团有限公司为开发南京泛悦城市广场共同设立的项目公司,三方出资比例分别为26.01%、49%、24.99%。三方股东均