

(上接B65页)

一、核查程序：
就上述事项，我们主要执行了以下核查程序：
1.查阅公司应收账款、其他应收款坏账计提政策，分析公司预期信用损失模型的合理性，复核相关计提比例及确定依据的适当性；

2.获取公司单项计提坏账准备计算表，获取公司减值判断依据，并通过网络查询获取客户信誉及经营等方面的信息，复核坏账准备计提的合理性；
3.对于与应收账款相关的信用风险特征进行分析，判断应收账款组合划分的合理性，分析各组合坏账计提比例及计提金额较上年变化的合理性；
4.了解公司各业务模式的业务模式、收入确认政策、应收账款账龄、坏账计提情况、客户信用状况等，复核收入确认政策的适当性；

二、核查意见：
经核查，我们认为：
1.公司应收账款、其他应收款的信用减值损失计提比例及确定依据符合预期信用损失模型，相关计提政策符合企业会计准则的规定；
2.本期新增单项计提坏账准备的应收账款减值判断依据具有合理性，相关账务处理符合企业会计准则的规定，不存在坏账计提不充分、不及时的情形；
3.公司根据企业会计准则的有关规定并结合公司实际经营特点，制定并执行了适当的收入确认政策，不存在收入确认时不符合企业会计准则的情形。

问题4：关于合同资产减值情况。根据年报和审计报告，2023年度合同资产减值损失10.36亿元，占当期净利润的46.75%。其中，计提合同资产减值损失4.63亿元。

请公司：(1)分业务类别披露合同资产账龄情况及对应的减值计提金额、减值测试的具体过程，说明是否存在计提减值准备不充分、不及时的情形；(2)逐笔披露主要合同资产减值具体情况，包括客户名称、金额、项目开工时间、完工进度、合同约定的主要验收安排、结算进度、对应收入确认金额、结合回款进度、客户资信情况等关键相关收入确认的审慎性，并说明相关减值计提的充分性。请年审会计师发表意见。

一、公司回复
问题(1)分业务类别披露合同资产账龄情况及对应的减值计提金额、减值测试的具体过程，说明是否存在计提减值准备不充分、不及时的情形。

问题2：关于合同资产减值准备余额224,276.99万元，已计提减值85,602.69万元，合同资产分业务类别账龄及减值计提金额如下：

Table with columns: 项目, 账龄, 账面余额, 坏账准备, 计提比例(%)

注：建筑施工及设计服务组合计提减值准备金额较坏账计提比例存在差异主要系其合同资产余额中包含质保金，应收账款质保金50%计提坏账准备所致。

如：表示示，合同资产系公司已完工提供自前期品牌营销委托管理服务或建筑施工及设计服务并在一段期间内收入，因尚未完成结算而形成。其中，项目前期品牌营销委托管理服务确认的合同资产83,737.57万元，已计提坏账准备48,139.29万元，坏账计提比例为57.49%；建筑施工及设计服务确认的合同资产为140,539.72万元，已计提坏账准备为176,833.31万元，坏账计提比例为125.83%。

公司合同资产项目单位，在收入确认时即确认合同资产并开始计算账龄。合同资产的信用风险与相应业务组合的应收账款相同，公司以预期信用损失为基础，进行减值测试并确认坏账准备。在合同资产存在减值迹象时，公司主要参考上述事项执行减值，对相关合同资产可回收性逐一进行分析和评估，判断其是否存在减值迹象。对于存在客观证据表明存在减值，如对方已经破产清算、对方存在争议且诉讼败诉、或有其他迹象表明客户很可能无法按时还款等，且经管理层充分评估客户无收回应收账款的合理预期，对其单独进行减值测试，确认预期信用损失，计提坏账准备。

除于单项信用风险的合同资产外，公司基于信用风险特征不显著的客户信用风险特征，将合同资产划分为项目前期品牌营销委托管理服务建筑施工及设计服务两个组合。由于尚不具备条件收款权利，在转为应收账款之前，合同资产通常未发生减值，合同资产信用风险的关联性较弱，因此通常情况其预期信用损失并不重大，故公司将具有类似信用风险特征的组合纳入逾期账龄计提减值测试，并参考相应业务组合应收账款账龄(1年内)信用损失率计提相应的坏账准备。针对合同资产中包含的应收账款业务，公司基于历史坏账损失率并考虑账龄计提相应的坏账准备。

综上，公司结合客户性质及历史经验，针对合同资产进行了减值测试并计提了相应的坏账准备，不存在计提减值准备不充分、不及时的情形。
公司将持续关注客户及外部宏观环境的变化以及服务提供方生产经营和财务状况，对已出现明显减值迹象的单项资产及时评估可回收性，对于不同风险特征的组合按照合理减值模型进行组合计提。同时，公司将履行相关披露义务。

问题(2)逐笔披露主要合同资产减值具体情况，包括客户名称、金额、项目开工时间、完工进度、合同约定的主要验收安排、结算进度、对应收入确认金额等，结合回款进度、客户信用情况等关键相关收入确认的审慎性，并说明相关减值计提的充分性。

2023年末，公司合同资产涉及款项数量超过300个，主要是建筑施工及设计服务形成的完工未结算资产。前十大合同资产账面余额合计72,143.91万元，占合同资产余额的32.17%。主要项目涉及的合作资产具体情况如下：

Table with columns: 序号, 项目名称, 客户名称, 账面余额, 坏账准备, 计提比例, 业务类型, 开工时间, 完工进度, 合同约定的主要验收安排, 结算进度, 对应收入确认金额, 客户信用情况

注：完工进度=累计确认收入/合同预计总收入；结算进度=累计收款金额/累计确认收入。
公司合同资产系公司向客户收取项目前期品牌营销委托管理服务或建筑施工及设计服务形成。根据新收入准则的规定，公司确认与同类业务相关的收入、收入确认政策的判断过程及具体会计处理详见本回复问题3之问题(3)及问题(3)所述。公司基于其制定的收入确认政策，在审慎评估对方收入是否满足的前提下进行相关的账务处理。同时，公司已结合客户性质及历史经验，采用单项减值组合信用损失模型的方式对合同资产进行了减值测试并充分计提了相应的坏账准备。

二、会计师的核查程序：
(一)核查程序：
就上述事项，我们主要执行了以下核查程序：
1.获取公司截至2023年末的合同资产明细表，了解合同资产的主要核算内容、账龄划分方法、合收入确认的确认依据及坏账准备的计提方法；
2.对于信用风险特征不显著的客户，选取主要复核管理层基于客户的财务状况或信用记录、历史还款率以及对未来经济状况的预期等预计未来可获得的现金流量折现值评估的合理性及准确性；
3.对于单独确定资产减值准备的合同资产，选取主要复核管理层基于客户的财务状况或信用记录、历史还款率以及对未来经济状况的预期等预计未来可获得的现金流量折现值评估的合理性及准确性；
4.获取公司主要合同资产合作协议并访谈公司具体业务经办人员，了解客户背景、项目进度、合同约定的主要验收安排等；
5.了解公司形成合同资产各类业务的业务模式、收入确认政策、坏账计提情况、客户信用状况等，复核收入确认政策的适当性；
(二)核查意见：
经核查，我们认为：
1.公司已结合客户性质及历史经验，针对合同资产进行了减值测试并计提了相应的坏账准备，不存在计提减值准备不充分、不及时的情形；
2.公司对于信用风险特征不显著的客户，选取主要复核管理层基于客户的财务状况或信用记录、历史还款率以及对未来经济状况的预期等预计未来可获得的现金流量折现值评估的合理性及准确性；
3.对于单独确定资产减值准备的合同资产，选取主要复核管理层基于客户的财务状况或信用记录、历史还款率以及对未来经济状况的预期等预计未来可获得的现金流量折现值评估的合理性及准确性；
4.获取公司主要合同资产合作协议并访谈公司具体业务经办人员，了解客户背景、项目进度、合同约定的主要验收安排等；
5.了解公司形成合同资产各类业务的业务模式、收入确认政策、坏账计提情况、客户信用状况等，复核收入确认政策的适当性。

中国宏观经济研究院课题组提出了“中债转债”请求解除与成都星远置业签订的《回购协议》，成都星远置业最近已支付的回购款2.48亿元并未获得成都星远置业认可。同时，公司亦通过诉讼申请了“中债转债”请求解除与成都星远置业签订的《回购协议》。成都星远置业持有绿地金牛50%的股权，冻结期限3年。公司基于家居商场回购事宜无法履行可能导致回购款发生损失的估计和测算，计提了相应的减值准备。

截止年报编制工作迫近尾声，上述中债转债尚在审理中，公司将持续关注案件审理过程，最大限度降低因家居商场回购事宜无法履行产生的影响。

问题(3)补充披露减值测试依据及土地整理相关权益权具体情况，包括项目形成背景、项目总金额及计提减值、减值测试的依据、减值测试参与事项、计提减值测试关键参数与假设的选取依据及合理性、计算过程，说明是否存在减值计提不充分、不及时的情形。

公司于2018年8月以人民币10亿元取得了子(孙)公司(重庆)银泰置业有限公司(以下简称“银泰重庆”)70%股权，同时取得一项土地整理相关权益权。依据企业会计准则第20号“企业合并”公司作为收购方，需确认和计量被收购方可辨认的资产和承担的负债于收购日的公允价值。公司于收购日前通过土地整理相关权益权18.26亿元。银泰重庆主要业务为承接地方政府提供土地整理相关业务，并承接政府收入。截止2023年末，累计发生土地整理相关权益权(主要指土地整理费、土地开发费、设计、规划、咨询等前期费用、两次土地增补价款前期费用、开发费摊销、资本化利息等)9.52亿元。银泰重庆合并后值为27.88亿元。

2023年度，由于合作开发项目延迟，且考虑到当地土地市场实际情况、商业地产和住宅地均有小幅下降，项目预计产生的收益收入减少以及相应计提，银泰重庆整体收益折现价值有所减少。根据北京国信大资产评估有限公司出具的收益法评估报告(2024)第8715号资产评估报告，银泰重庆合并后账面净资产公允价值评估价值为20.08亿元，项目账面减值7.80亿元，其中2023年度减值2.93亿元。

问题(4)补充披露减值测试依据及土地整理相关权益权具体情况，包括项目形成背景、项目总金额及计提减值、减值测试的依据、减值测试参与事项、计提减值测试关键参数与假设的选取依据及合理性、计算过程，说明是否存在减值计提不充分、不及时的情形。

综上，公司银泰重庆整体估值主要取决于该项目后续整体推进进度和预计可取得的收入、利润等，公司根据新增减值迹象进行了减值测试并计提相应的减值准备，土地整理相关权益权不存在减值计提不充分、不及时的情形。由于银泰重庆项目整体推进可能受到宏观经济波动、地方政府财政情况、房地产市场实际需求等多种因素的影响，公司将在未来持续关注银泰重庆项目的整体推进情况，对相关资产的可回收性进行动态评估，并在定期报告中及时公允地披露相关资产的价值。

问题(5)补充披露减值测试依据及土地整理相关权益权具体情况，包括项目形成背景、项目总金额及计提减值、减值测试的依据、减值测试参与事项、计提减值测试关键参数与假设的选取依据及合理性、计算过程，说明是否存在减值计提不充分、不及时的情形。

2023年末，公司其他流动资产项下预付物业购置款3.21亿元，均不涉及关联方和关联交易。预付物业购置款具体情况如下：

Table with columns: 序号, 交易对手方, 预付账款金额, 预付账款账龄, 预付账款用途

注1：公司与北京城建成都置业有限公司(以下简称“北京城建成都”)、北京城建投资三局位于成都金牛区区域开发的商业项目(以下简称“商业项目”)合作开发，由北京城建成都负责项目土地的开发建设，将按照公司要求承建开发商业项目。北京城建成都承建的商业项目商业物业出售给公司(持股比例63%)与北京城建投资三局(持股比例37%)合作开发项目。北京城建成都置业有限公司(以下简称“项目公司”)，预估总资产不超过4.93亿元。考虑项目主体已基本完工，项目公司与北京城建成都签署了《预售合同(暂定)》(2023)第001号，项目公司已预付购房款2,065万元。截止2023年末，商业项目尚未完工，项目公司事宜尚在持续推进中。

注2：公司于2023年12月与河南德业置业有限公司(以下简称“德业置业”)与河南德业置业有限公司位于郑州市管城区项目(以下简称“项目”)合作开发，由德业置业负责项目土地的开发建设，将按照公司要求承建开发商业项目。德业置业承建的商业项目商业物业出售给公司(持股比例63%)与北京城建投资三局(持股比例37%)合作开发项目。德业置业有限公司(以下简称“项目公司”)，预估总资产不超过4.93亿元。考虑项目主体已基本完工，项目公司与北京城建成都签署了《预售合同(暂定)》(2023)第001号，项目公司已预付购房款2,065万元。截止2023年末，商业项目尚未完工，项目公司事宜尚在持续推进中。

注3：公司与重庆葛洲坝国际置业有限公司(以下简称“葛洲坝置业”)依据签署的《项目合作框架协议》，约定公司葛洲坝置业双方承接“重庆两江新区悦锦路”与“悦锦路”两个商业项目。葛洲坝置业有限公司(以下简称“项目公司”)，预估总资产不超过4.93亿元。考虑项目主体已基本完工，项目公司与北京城建成都签署了《预售合同(暂定)》(2023)第001号，项目公司已预付购房款2,065万元。截止2023年末，商业项目尚未完工，项目公司事宜尚在持续推进中。

针对上述预付账款，公司已逐笔进行了分析和检查，并判断其是否存在减值迹象。除预付葛洲坝置业项目交易对手方未能按照合作协议约定，履行相应回购协议义务外，其他项目均处于正常推进中，预付完成后均能按约定方式如期获得相关权益。截至2023年末，预付物业购置款不存在减值迹象，因此未计提减值准备。

综上，公司预付物业购置款系基于真实的交易背景发生，具有符合公司经营情况的商业实质，不存在资金流向关联方及构成非经营性资金占用的情形。

二、会计师的核查程序：
(一)核查程序：
就上述事项，我们主要执行了以下核查程序：
1.查阅协议及合同公开披露信息，了解与绿地金牛家居商场回购事宜相关的交易背景、回购义务履行障碍、项目目前开展情况及后续拟采取的措拖等；
2.复核公司管理层对其他非流动资产项下土地整理相关权益权计提减值准备的原因、依据、方法及计算过程，评估管理层减值测试所使用假设及估计的合理性、减值计提是否充分；
3.查阅访谈了解预付物业购置款的形成背景，通过天眼查、企查查等公开网站，对交易对手的工商信息进行查询，关注公司成立时间并通过工商变更记录、股东、实际控制人和高管背景是否否关联方。

(二)核查意见：
经核查，我们认为：
1.公司管理层已按照企业会计准则的相关规定对其他非流动资产项下的土地整理相关权益权进行了减值测试，减值测试所使用假设及估计的具有合理性，减值准备计提充分；
2.公司预付物业购置款系基于真实的交易背景发生，具有符合公司经营情况的商业实质，不存在资金流向关联方及构成非经营性资金占用的情形。根据年报和审计报告，截至2023年末，公司对外提供财务资助总金额为26.38亿元，其中未到期财务资助总金额为13.00亿元，逾期未到期财务资助总金额为13.38亿元，逾期金额较上年末增加1.32亿元。公司对逾期财务资助已累计计提坏账准备2.34亿元，未到期财务资助已累计计提坏账准备0.64亿元。

请公司：(1)逐笔披露逾期未收回款项的具体情况，包括资助对象、资信状况、关联关系、交易背景、期初及期末余额、借款期限、逾期原因及原因、报告期末回款情况、新增坏账计提情况、已采取的补救措施和后续拟采取的措拖等，并说明逾期未收回款项的具体情况；(2)补充披露逾期未收回款项的具体情况，包括资助对象、资信状况、关联关系、交易背景、借款金额及期限、坏账计提与回款情况、结合上述信息充分评估逾期款项是否存在逾期风险、是否存在坏账准备计提不充分的情形；(3)结合公司与资助对象的关联关系、资助对象股权结构、财务状况和回款和逾期等，说明是否存在财务资助款流向关联方构成非经营性资金占用的情形。请年审会计师发表意见。

问题(1)逐笔披露逾期未收回款项的具体情况，包括资助对象、资信状况、关联关系、交易背景、期初及期末余额、借款期限、逾期原因及原因、报告期末回款情况、新增坏账计提情况、已采取的补救措施和后续拟采取的措拖等，并说明逾期未收回款项的具体情况。

截至2023年末，公司对外提供财务资助总金额为263,793.72万元(账存在关联方合入造成)，其中逾期未收回的财务资助余额为133,838.11万元，已累计计提坏账准备23,360.39万元。公司与逾期财务资助对象均不存在关联关系，具体情况如下：

Table with columns: 序号, 资助对象名称, 是否关联方, 交易背景, 借款日期, 借款到期日, 借款金额, 计提坏账准备, 是否逾期, 逾期金额, 逾期原因, 报告期末回款情况, 新增坏账计提情况, 已采取的补救措施和后续拟采取的措拖等

注：(1)上述两项房产形成背景及历年信息披露情况，针对对收账问题已采取的措拖，截至目前仍未办理相关手续的原因及障碍，说明是否存在信息披露不完整、不及时的情形，是否存在涉及相关逾期未完成的清收情形，并说明后续拟采取的解决措施及预计完成时间。

(2)北京北环球项目：
北京北环球项目(以下简称“北环球”)为北京北环球体育产业发展有限公司(以下简称“北环球”)与北京北环球体育产业发展有限公司(以下简称“北环球”)共同开发的项目。北环球项目位于北京市朝阳区，总建筑面积约100万平方米。北环球项目已于2018年开工建设，目前处于在建阶段。北环球项目已于2023年12月31日完工，并于2024年1月1日正式开业。

(3)北京北环球项目：
北京北环球项目(以下简称“北环球”)为北京北环球体育产业发展有限公司(以下简称“北环球”)与北京北环球体育产业发展有限公司(以下简称“北环球”)共同开发的项目。北环球项目位于北京市朝阳区，总建筑面积约100万平方米。北环球项目已于2018年开工建设，目前处于在建阶段。北环球项目已于2023年12月31日完工，并于2024年1月1日正式开业。

(4)北京北环球项目：
北京北环球项目(以下简称“北环球”)为北京北环球体育产业发展有限公司(以下简称“北环球”)与北京北环球体育产业发展有限公司(以下简称“北环球”)共同开发的项目。北环球项目位于北京市朝阳区，总建筑面积约100万平方米。北环球项目已于2018年开工建设，目前处于在建阶段。北环球项目已于2023年12月31日完工，并于2024年1月1日正式开业。

(5)北京北环球项目：
北京北环球项目(以下简称“北环球”)为北京北环球体育产业发展有限公司(以下简称“北环球”)与北京北环球体育产业发展有限公司(以下简称“北环球”)共同开发的项目。北环球项目位于北京市朝阳区，总建筑面积约100万平方米。北环球项目已于2018年开工建设，目前处于在建阶段。北环球项目已于2023年12月31日完工，并于2024年1月1日正式开业。

(6)北京北环球项目：
北京北环球项目(以下简称“北环球”)为北京北环球体育产业发展有限公司(以下简称“北环球”)与北京北环球体育产业发展有限公司(以下简称“北环球”)共同开发的项目。北环球项目位于北京市朝阳区，总建筑面积约100万平方米。北环球项目已于2018年开工建设，目前处于在建阶段。北环球项目已于2023年12月31日完工，并于2024年1月1日正式开业。

(7)北京北环球项目：
北京北环球项目(以下简称“北环球”)为北京北环球体育产业发展有限公司(以下简称“北环球”)与北京北环球体育产业发展有限公司(以下简称“北环球”)共同开发的项目。北环球项目位于北京市朝阳区，总建筑面积约100万平方米。北环球项目已于2018年开工建设，目前处于在建阶段。北环球项目已于2023年12月31日完工，并于2024年1月1日正式开业。

(8)北京北环球项目：
北京北环球项目(以下简称“北环球”)为北京北环球体育产业发展有限公司(以下简称“北环球”)与北京北环球体育产业发展有限公司(以下简称“北环球”)共同开发的项目。北环球项目位于北京市朝阳区，总建筑面积约100万平方米。北环球项目已于2018年开工建设，目前处于在建阶段。北环球项目已于2023年12月31日完工，并于2024年1月1日正式开业。

(9)北京北环球项目：
北京北环球项目(以下简称“北环球”)为北京北环球体育产业发展有限公司(以下简称“北环球”)与北京北环球体育产业发展有限公司(以下简称“北环球”)共同开发的项目。北环球项目位于北京市朝阳区，总建筑面积约100万平方米。北环球项目已于2018年开工建设，目前处于在建阶段。北环球项目已于2023年12月31日完工，并于2024年1月1日正式开业。

(10)北京北环球项目：
北京北环球项目(以下简称“北环球”)为北京北环球体育产业发展有限公司(以下简称“北环球”)与北京北环球体育产业发展有限公司(以下简称“北环球”)共同开发的项目。北环球项目位于北京市朝阳区，总建筑面积约100万平方米。北环球项目已于2018年开工建设，目前处于在建阶段。北环球项目已于2023年12月31日完工，并于2024年1月1日正式开业。

(11)北京北环球项目：
北京北环球项目(以下简称“北环球”)为北京北环球体育产业发展有限公司(以下简称“北环球”)与北京北环球体育产业发展有限公司(以下简称“北环球”)共同开发的项目。北环球项目位于北京市朝阳区，总建筑面积约100万平方米。北环球项目已于2018年开工建设，目前处于在建阶段。北环球项目已于2023年12月31日完工，并于2024年1月1日正式开业。

(12)北京北环球项目：
北京北环球项目(以下简称“北环球”)为北京北环球体育产业发展有限公司(以下简称“北环球”)与北京北环球体育产业发展有限公司(以下简称“北环球”)共同开发的项目。北环球项目位于北京市朝阳区，总建筑面积约100万平方米。北环球项目已于2018年开工建设，目前处于在建阶段。北环球项目已于2023年12月31日完工，并于2024年1月1日正式开业。

(13)北京北环球项目：
北京北环球项目(以下简称“北环球”)为北京北环球体育产业发展有限公司(以下简称“北环球”)与北京北环球体育产业发展有限公司(以下简称“北环球”)共同开发的项目。北环球项目位于北京市朝阳区，总建筑面积约100万平方米。北环球项目已于2018年开工建设，目前处于在建阶段。北环球项目已于2023年12月31日完工，并于2024年1月1日正式开业。

(14)北京北环球项目：
北京北环球项目(以下简称“北环球”)为北京北环球体育产业发展有限公司(以下简称“北环球”)与北京北环球体育产业发展有限公司(以下简称“北环球”)共同开发的项目。北环球项目位于北京市朝阳区，总建筑面积约100万平方米。北环球项目已于2018年开工建设，目前处于在建阶段。北环球项目已于2023年12月31日完工，并于2024年1月1日正式开业。

Table with columns: 序号, 资助对象名称, 是否关联方, 交易背景, 借款日期, 借款到期日, 借款金额, 计提坏账准备, 是否逾期, 逾期金额, 逾期原因, 报告期末回款情况, 新增坏账计提情况, 已采取的补救措施和后续拟采取的措拖等

注：借款到期日为各笔财务资助协议约定到期日，若相关财务资助存在展期，到期日相应为展期协议约定的到期日。

综上，公司逾期财务资助主要系受宏观经济波动、合作资金周转状况等多种因素导致，公司已就相关借款取得了一定增信措施，但部分关于土地及物业抵押、相关股权质押、商项目经营现金流抵押等。对于后续增信措施，公司将持续关注资助对象的生产经营财务状况，对相关款项持续跟踪。公司管理层已结合对相关增信措施和还款人还款能力的评估，对保障措施可能无法覆盖债务违约风险的情况，计提了相应减值准备。公司管理层认为相关坏账准备计提充分，公司将持续关注相关资助对象的生产经营和财务状况，并持续关注相关资助对象的回款情况，对相关款项持续跟踪。对于已采取各项增信措施和还款人还款能力的评估，对保障措施可能无法覆盖债务违约风险的情况，计提了相应减值准备。公司管理层认为相关坏账准备计提充分，公司将持续关注相关资助对象的生产经营和财务状况，并持续关注相关资助对象的回款情况，对相关款项持续跟踪。

问题(2)补充披露减值测试依据及土地整理相关权益权具体情况，包括项目形成背景、项目总金额及计提减值、减值测试的依据、减值测试参与事项、计提减值测试关键参数与假设的选取依据及合理性、计算过程，说明是否存在减值计提不充分、不及时的情形。

截至2023年末，公司对外提供财务资助总金额为129,951.61万元，已累计计提坏账准备6,412.00万元，具体情况如下：

Table with columns: 序号, 资助对象名称, 是否关联方, 交易背景, 借款日期, 借款到期日, 借款金额, 计提坏账准备, 是否逾期, 逾期金额, 逾期原因, 报告期末回款情况, 新增坏账计提情况, 已采取的补救措施和后续拟采取的措拖等

相关借款的债务人为公司参股企业，其生产经营和财务状况良好，且已就相关借款取得了一定增信措施，但部分关于土地及物业抵押、相关股权质押、商项目经营现金流抵押等。对于后续增信措施，公司将持续关注资助对象的生产经营财务状况，对相关款项持续跟踪。公司管理层已结合对相关增信措施和还款人还款能力的评估，对保障措施可能无法覆盖债务违约风险的情况，计提了相应减值准备。公司管理层认为相关坏账准备计提充分，公司将持续关注相关资助对象的生产经营和财务状况，并持续关注相关资助对象的回款情况，对相关款项持续跟踪。

问题(1)逐笔披露逾期未收回款项的具体情况，包括资助对象、资信状况、关联关系、交易背景、期初及期末余额、借款期限、逾期原因及原因、报告期末回款情况、新增坏账计提情况、已采取的补救措施和后续拟采取的措拖等，并说明逾期未收回款项的具体情况。

截至2023年末，公司对外提供财务资助总金额为263,793.72万元(账存在关联方合入造成)，其中逾期未收回的财务资助余额为133,838.11万元，已累计计提坏账准备23,360.39万元。公司与逾期财务资助对象均不存在关联关系，具体情况如下：

Table with columns: 序号, 资助对象名称, 是否关联方, 交易背景, 借款日期, 借款到期日, 借款金额, 计提坏账准备, 是否逾期, 逾期金额, 逾期原因, 报告期末回款情况, 新增坏账计提情况, 已采取的补救措施和后续拟采取的措拖等

注：(1)上述两项房产形成背景及历年信息披露情况，针对对收账问题已采取的措拖，截至目前仍未办理相关手续的原因及障碍，说明是否存在信息披露不完整、不及时的情形，是否存在涉及相关逾期未完成的清收情形，并说明后续拟采取的解决措施及预计完成时间。

(2)北京北环球项目：
北京北环球项目(以下简称“北环球”)为北京北环球体育产业发展有限公司(以下简称“北环球”)与北京北环球体育产业发展有限公司(以下简称“北环球”)共同开发的项目。北环球项目位于北京市朝阳区，总建筑面积约100万平方米。北环球项目已于2018年开工建设，目前处于在建阶段。北环球项目已于2023年12月31日完工，并于2024年1月1日正式开业。

(3)北京北环球项目：
北京北环球项目(以下简称“北环球”)为北京北环球体育产业发展有限公司(以下简称“北环球”)与北京北环球体育产业发展有限公司(以下简称“北环球”)共同开发的项目。北环球项目位于北京市朝阳区，总建筑面积约100万平方米。北环球项目已于2018年开工建设，目前处于在建阶段。北环球项目已于2023年12月31日完工，并于2024年1月1日正式开业。

(4)北京北环球项目：
北京北环球项目(以下简称“北环球”)为北京北环球体育产业发展有限公司(以下简称“北环球”)与北京北环球体育产业发展有限公司(以下简称“北环球”)共同开发的项目。北环球项目位于北京市朝阳区，总建筑面积约100万平方米。北环球项目已于2018年开工建设，目前处于在建阶段。北环球项目已于2023年12月31日完工，并于2024年1月1日正式开业。

(5)北京北环球项目：
北京北环球项目(以下简称“北环球”)为北京北环球体育产业发展有限公司(以下简称“北环球”)与北京北环球体育产业发展有限公司(以下简称“北环球”)共同开发的项目。北环球项目位于北京市朝阳区，总建筑面积约100万平方米。北环球项目已于2018年开工建设，目前处于在建阶段。北环球项目已于2023年12月31日完工，并于2024年1月1日正式开业。

(6)北京北环球项目：
北京北环球项目(以下简称“北环球”)为北京北环球体育产业发展有限公司(以下简称“北环球”)与北京北环球体育产业发展有限公司(以下简称“北环球”)共同开发的项目。北环球项目位于北京市朝阳区，总建筑面积约100万平方米。北环球项目已于2018年开工建设，目前处于在建阶段。北环球项目已于2023年12月31日完工，并于2024年1月1日正式开业。

(7)北京北环球项目：
北京北环球项目(以下简称“北环球”)为北京北环球体育产业发展有限公司(以下简称“北环球”)与北京北环球体育产业发展有限公司(以下简称“北环球”)共同开发的项目。北环球项目位于北京市朝阳区，总建筑面积约100万平方米。北环球项目已于2018年开工建设，目前处于在建阶段。北环球项目已于2023年12月31日完工，并于2024年1月1日正式开业。

(8)北京北环球项目：
北京北环球项目(以下简称“北环球”)为北京北环球体育产业发展有限公司(以下简称“北环球”)与北京北环球体育产业发展有限公司(以下简称“北环球”)共同开发的项目。北环球项目位于北京市朝阳区，总建筑面积约100万平方米。北环球项目已于2018年开工建设，目前处于在建阶段。北环球项目已于2023年12月31日完工，并于2024年1月1日正式开业。

(9)北京北环球项目：
北京北环球项目(以下简称“北环球”)为北京北环球体育产业发展有限公司(以下简称“北环球”)与北京北环球体育产业发展有限公司(以下简称“北环球”)共同开发的项目。北环球项目位于北京市朝阳区，总建筑面积约100万平方米。北环球项目已于2018年开工建设，目前处于在建阶段。北环球项目已于2023年12月31日完工，并于2024年1月1日正式开业。

(10)北京北环球项目：
北京北环球项目(以下简称“北环球”)为北京北环球体育产业发展有限公司(以下简称“北环球”)与北京北环球体育产业发展有限公司(以下简称“北环球”)共同开发的项目。北环球项目位于北京市朝阳区，总建筑面积约100万平方米。北环球项目已于2018年开工建设，目前处于在建阶段。北环球项目已于2023年12月31日完工，并于2024年1月1日正式开业。

(11)北京北环球项目：
北京北环球项目(以下简称“北环球”)为北京北环球体育产业发展有限公司(以下简称“北环球”)与北京北环球体育产业发展有限公司(以下简称“北环球”)共同开发的项目。北环球项目位于北京市朝阳区，总建筑面积约100万平方米。北环球项目已于2018年开工建设，目前处于在建阶段。北环球项目已于2023年12月31日完工，并于2024年1月1日正式开业。

(12)北京北环球项目：
北京北环球项目(以下简称“北环球”)为北京北环球体育产业发展有限公司(以下简称“北环球”)与北京北环球体育产业发展有限公司(以下简称“北环球”)共同开发的项目。北环球项目位于北京市朝阳区，总建筑面积约100万平方米。北环球项目已于2018年开工建设，目前处于在建阶段。北环球项目已于2023年12月31日完工，并于2024年1月1日正式开业。

(13)北京北环球项目：
北京北环球项目(以下简称“北环球”)为北京北环球体育产业发展有限公司(以下简称“北环球”)与北京北环球体育产业发展有限公司(以下简称“北环球”)共同开发的项目。北环球项目位于北京市朝阳区，总建筑面积约100万平方米。北环球项目已于2018年开工建设，目前处于在建阶段。北环球项目已于2023年12月31日完工，并于2024年1月1日正式开业。

(14)北京北环球项目：
北京北环球项目(以下简称“北环球”)为北京北环球体育产业发展有限公司(以下简称“北环球”)与北京北环球体育产业发展有限公司(以下简称“北环球”)共同开发的项目。北环球项目位于北京市朝阳区，总建筑面积约100万平方米。北环球项目已于2018年开工建设，目前处于在建阶段。北环球项目已于2023年12月31日完工，并于2024年1月1日正式开业。

Table with columns: 序号, 资助对象名称, 是否关联方, 交易背景, 借款日期, 借款到期日, 借款金额, 计提坏账准备, 是否逾期, 逾期金额, 逾期原因, 报告期末回款情况, 新增坏账计提情况, 已采取的补救措施和后续拟采取的措拖等

注：借款到期日为各笔财务资助协议约定到期日，若相关财务资助存在展期，到期日相应为展期协议约定的到期日。

综上，公司逾期财务资助主要系受宏观经济波动、合作资金周转状况等多种因素导致，公司已就相关借款取得了一定增信措施，但部分关于土地及物业抵押、相关股权质押、商项目经营现金流抵押等。对于后续增信措施，公司将持续关注资助对象的生产经营财务状况，对相关款项持续跟踪。公司管理层已结合对相关增信措施和还款人还款能力的评估，对保障措施可能无法覆盖债务违约风险的情况，计提了相应减值准备。公司管理层认为相关坏账准备计提充分，公司将持续关注相关资助对象的生产经营和财务状况，并持续关注相关资助对象的回款情况，对相关款项持续跟踪。

问题(2)补充披露减值测试依据及土地整理相关权益权具体情况，包括项目形成背景、项目总金额及计提减值、减值测试的依据、减值测试参与事项、计提减值测试关键参数与假设的选取依据及合理性、计算过程，说明是否存在减值计提不充分、不及时的情形。

截至2023年末，公司对外提供财务资助总金额为129,951.61万元，已累计计提坏账准备6,412.00万元，具体情况如下：

Table with columns: 序号, 资助对象名称, 是否关联方, 交易背景, 借款日期, 借款到期日, 借款金额, 计提坏账准备, 是否逾期, 逾期金额, 逾期原因, 报告期末回款情况, 新增坏账计提情况, 已采取的补救措施和后续拟采取的措拖等

相关借款的债务人为公司参股企业，其生产经营和财务状况良好，且已就相关借款取得了一定增信措施，但部分关于土地及物业抵押、相关股权质押、商项目经营现金流抵押等。对于后续增信措施，公司将持续关注资助对象的生产经营财务状况，对相关款项持续跟踪。公司管理层已结合对相关增信措施和还款人还款能力的评估，对保障措施可能无法覆盖债务违约风险的情况，计提了相应减值准备。公司管理层认为相关坏账准备计提充分，公司将持续关注相关资助对象的生产经营和财务状况，并持续关注相关资助对象的回款情况，对相关款项持续跟踪。

问题(1)逐笔披露逾期未收回款项的具体情况，包括资助对象、资信状况、关联关系、交易背景、期初及期末余额、借款期限、逾期原因及原因、报告期末回款情况、新增坏账计提情况、已采取的补救措施和后续拟采取的措拖等，并说明逾期未收回款项的具体情况。

截至2023年末，公司对外提供财务资助总金额为263,793.72万元(账存在关联方合入造成)，其中逾期未收回的财务资助余额为133,838.11万元，已累计计提坏账准备23,360.39万元。公司与逾期财务资助对象均不存在关联关系，具体情况如下：

Table with columns: 序号, 资助对象名称, 是否关联方, 交易背景, 借款日期, 借款到期日, 借款金额, 计提坏账准备, 是否逾期, 逾期金额, 逾期原因, 报告期末回款情况, 新增坏账计提情况, 已采取的补救措施和后续拟采取的措拖等

注：(1)上述两项房产形成背景及历年信息披露情况，针对对收账问题已采取的措拖，截至目前仍未办理相关手续的原因及障碍，说明是否存在信息披露不完整、不及时的情形，是否存在涉及相关逾期未完成的清收情形，并说明后续拟采取的解决措施及预计完成时间。

(2)北京北环球项目：
北京北环球项目(以下简称“北环球”)为北京北环球体育产业发展有限公司(以下简称“北环球”)与北京北环球体育产业发展有限公司(以下简称“北环球”)共同开发的项目。北环球项目位于北京市朝阳区，总建筑面积约100万平方米。北环球项目已于2018年开工建设，目前处于在建阶段。北环球项目已于2023年12月31日完工，并于2024年1月1日正式开业。

(3)北京北环球项目：
北京北环球项目(以下简称“北环球”)为北京北环球体育产业发展有限公司(以下简称“北环球”)与北京北环球体育产业发展有限公司(以下简称“北环球”)共同开发的项目。北环球项目位于北京市朝阳区，总建筑面积约100万平方米。北环球项目已于2018年开工建设，目前处于在建阶段。北环球项目已于2023年12月31日完工，并于2024年1月1日正式开业。

(4)北京北环球项目：
北京北环球项目(以下简称“北环球”)为北京北环球体育产业发展有限公司(以下简称“北环球”)与北京北环球体育产业发展有限公司(以下简称“北环球”)共同开发的项目。北环球项目位于北京市朝阳区，总建筑面积约100万平方米。北环球项目已于2018年开工建设，目前处于在建阶段。北环球项目已于2023年12月31日完工，并于2024年1月1日正式开业。

(5)北京北环球项目：
北京北环球项目(以下简称“北环球”)为北京北环球体育产业发展有限公司(以下简称“北环球”)与北京北环球体育产业发展有限公司(以下简称“北环球”)共同开发的项目。北环球项目位于北京市朝阳区，总建筑面积约100万平方米。北环球项目已于2018年开工建设，目前处于在建阶段。北