



信永中和会计师事务所

ShineWing
certified public accountants

北京市东城区朝阳门北大街
8号富华大厦A座9层

9/F, Block A, Fu Hua Mansion,
No.8, Chaoyangmen Beidajie,
Dongcheng District, Beijing,
100027, P.R.China

联系电话: +86(010)6554 2288
telephone: +86(010)6554 2288

传真: +86(010)6554 7190
facsimile: +86(010)6554 7190

关于对深圳证券交易所 《关于对中天金融集团股份有限公司的年报问询函》的回复

深圳证券交易所上市公司管理一部:

按照贵部“公司部年报问询函[2021]第 231 号”《关于对中天金融集团股份有限公司的年报问询函》(下称问询函)要求,信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)(下称我们)结合对中天金融集团股份有限公司(下称中天金融或公司,含下属子公司)2020 年度财务报表审计情况,就问询函要求我们发表核查意见的事项,逐一说明如下:

一、会计师事务所出具的《内部控制审计报告》显示,你公司在部分资金管理过程中,存在未严格按照其内部控制制度执行有关书面审批授权记录,合作方或交易对手相关关系审查、项目风险及效益评审等控制流程的情形,在部分资金管理过程中存在内部缺陷。请你公司:

说明与相关合作方或交易对手方资金往来的主要情况,包括但不限于发生背景、交易对方及关联关系、发生日期、金额、资金结算情况,导致内控缺陷的主要原因及相关责任人,并核查是否存在资金占用或违规对外提供财务资助等情形。

请你公司年审会计师核查并发表明确意见。

回复:

(一)说明与相关合作方或交易对手方资金往来的主要情况,包括但不限于发生背景、交易对方及关联关系、发生日期、金额、资金结算情况,导致内控缺陷的主要原因及相关责任人,并核查是否存在资金占用或违规对外提供财务资助等情形。

公司年审会计师事务所在对公司截至 2020 年 12 月 31 日内部控制进行审计过程中,共发现一百多笔共计 69.79 亿元的付款凭证未附书面审批文件、未履行书面审批流程或审批流程不完善等内控缺陷,占 2020 年公司货币资金凭证笔数的比例低于千分之二,占 2020 年公司货币资金付款凭证金额的比例低于百分之二点五,主要涉及金融机构融资、缴纳土地出让金、支付工程款等公司日常业务,交易对方均不是公司控股股东及其关联方,不存在关联方资金占用或违规对外提供财务资助的情形。

经公司自查,由于公司部分资金管理业务未实现标准化及流程化审批、相关业务经办人内控意识薄弱以及 2020 年新冠疫情居家办公等因素影响,导致公司在资金管理过程中存

在部分业务未严格按照内部控制制度履行书面审批流程的情形，资金管理内部控制执行的有效性存在缺陷。该内部控制缺陷为非财务报告内部控制缺陷，未对公司财务报告构成影响，且公司已组织相关部门对该内部控制缺陷进行了检查，对无书面授权审批、流程不完善等情形按照公司内部控制的规定进行了整改和完善，并对相关责任人员进行了警示谈话。

（二）请年审会计师核查并发表明确意见

- 1、我们了解、测试并评价了中天金融与资金管理相关的内部控制设计和运行的有效性；
- 2、我们获取了中天金融重要组成部分的主要银行账户的银行流水，并将银行流水与账面财务记录进行了核对；
- 3、我们检查了中天金融重要组成部分主要付款的记账凭证及原始凭证；
- 4、我们获取了中天金融提供的关联方清单；
- 5、我们通过天眼查网站及其他公开信息，查询了相关交易对手方的工商信息，了解其是否与公司存在关联方关系；
- 6、我们对交易对手方实施了函证或现场访谈等程序，函证或访谈是否存在关联关系等。

经核查，我们未发现中天金融资金管理内部控制缺陷涉及的付款中存在关联方资金占用或违规对外提供财务资助等情形。

二、你公司持有复星国际（0656.HK）2.01725%的股权。年报显示，2020年12月10日你公司董事长余庆飞被委任为复星国际非执行董事，你对复星国际产生重大影响。你公司以2020年12月31日为转换日，将复星国际股权从交易性金融资产调整至长期股权投资-权益法核算。截至2020年12月31日，你对复星国际投资的账面价值为1,742,267,574.88元，按持股比例计算应享有的复星国际可辨认净资产公允价值为3,237,026,057.59元，差额部分确认营业外收入及非经常性损益1,494,758,482.71元。请你公司结合复星国际董事会席位总数、决策机制与章程约定、公司持股比例及派驻董事的权利义务和影响力等情况，说明将复星国际股权从交易性金融资产调整至长期股权投资核算并以12月31日为转换日的主要依据，公司认定对复星国际产生重大影响的依据是否充分，是否合规审慎，是否符合会计准则的相关规定，你公司是否及时履行披露义务。请年审会计师核查并发表明确意见。

回复：

（一）请你公司结合复星国际董事会席位总数、决策机制与章程约定、公司持股比例及派驻董事的权利义务和影响力等情况，说明将复星国际股权从交易性金融资产调整至长期股权投资核算并以12月31日为转换日的主要依据，公司认定对复星国际产生重大影响的依据是否充分，是否合规审慎，是否符合会计准则的相关规定，你公司是否及时履行披露义务。

- 1、公司认定对复星国际产生重大影响的依据是否充分，是否合规审慎，是否符合会计

准则的相关规定

根据《中华人民共和国保险法》第一百零六条规定，保险公司资金运用的具体管理办法由国务院保险监督管理机构制定。根据《保险资金运用管理办法》（保监会令〔2018〕1号）第六条“保险资金运用限于下列形式”第四款“投资股权”之规定，保险资金可用于投资股权。截至2020年11月30日，公司子公司中融人寿保险股份有限公司（以下简称“中融人寿保险”）持有复星国际有限公司（以下简称“复星国际”）2.02%的股权，成为其重要股东。

复星国际创立于1992年，是一家创新驱动的家庭消费产业集团，深耕健康、快乐、富足、智造四大板块，为全球家庭客户提供高品质的产品和服务，位列2021福布斯全球上市公司2000强榜单第459位。中融人寿保险对复星国际未来发展前景长期看好，拟长期持有复星国际股权。

2020年12月10日，复星国际召开董事会，并于同日公告委任中融人寿保险董事长余庆飞为其非执行董事。复星国际董事会目前共设董事14名，其中执行董事6名、非执行董事3名、独立非执行董事5名。根据复星国际章程及董事提名原则，董事会运作过程中执行董事与非执行董事权利一致，享有同等效力的表决权。余庆飞在复星国际董事会运作过程根据复星国际章程及董事会相关议事规则享有并行使董事权利，可以参与决策复星国际的财务和经营政策。余庆飞已参加复星国际2020年年度董事会，就复星国际2020年度财务经营状况及2021年预算目标、2020年度审计账目草稿及派息建议进行讨论和表决，并于2021年6月2日参加复星国际第二季度定期董事会。

公司自2020年12月10日起对复星国际具有重大影响，鉴于该日期非资产负债表日，公司以能获取相关数据且相对靠近资产负债表日12月31日作为转换日。

根据《企业会计准则第2号——长期股权投资》的规定，“长期股权投资，是指投资方对被投资单位实施控制、重大影响的权益性投资，以及对其合营企业的权益性投资”，“重大影响，是指投资方对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定”。中融人寿保险持有复星国际2.02%的股份，为其重要股东；同时基于中融人寿保险董事长余庆飞对复星国际的财务和经营政策有参与决策的权力，因此，认定中融人寿保险对复星国际产生重大影响的依据是充分审慎的，符合企业会计准则的相关规定。

根据《企业会计准则第2号——长期股权投资》的相关规定：“投资方能够对被投资单位施加重大影响的，被投资单位为其联营企业”，中融人寿保险对复星国际能够实施重大影响，因此中融人寿保险于2020年底将持有的对复星国际股票的投资从可供出售金融资产（公司按新金融工具准则列为交易性金融资产）分类至长期股权投资核算、列报。

2、公司是否及时履行披露义务

中融人寿保险本次投资复星国际事项，属于中融人寿保险的日常经营业务，符合《保险法》和《保险资金投资股权暂行办法》等保险监督管理机构相关规则允许的保险公司资

金运用范围，同时中融人寿保险按照中国银保监会相关规则和行业监管要求履行了相应决策程序和报告程序，公司不需要履行信息披露义务。

（二）请年审会计师核查并发表明确意见

1、我们获取并检查了中融人寿保险投资复星国际的投资决策流程及相关议案文件；

2、我们查阅了复星国际公告，获取了复星国际公司章程，以及委任余庆飞为其非执行董事的委任函；

3、我们与复星国际进行了三次电话会议沟通，并对复星国际进行了现场走访；

4、我们对复星国际实施了函证程序，包括函证“执行董事和非执行董事在董事会运作过程权利一致，享有同等效力的表决权，不存在一致行动或者代他人行使董事权利的情形”等；

5、我们获取了中融人寿保险“关于复星国际投资调整为长期股权投资核算的报告”。

经核查，我们认为公司认定对复星国际产生重大影响符合企业会计准则的相关规定。

三、年报显示，你公司应收账款、其他应收款、债权投资、一年内到期的非流动资产期末余额分别为 20.40 亿元、43.38 亿元、60.94 亿元、34.36 亿元，你公司 2020 年度分别对应收账款及其他应收款计提减值准备 3,202.76 万元、2,571.10 万元，对债权投资计提减值准备 2.06 亿元，对一年内到期的非流动资产计提减值准备 2.05 亿元。其中，其他应收款包含应收贵州合石电子商务有限公司的 1.88 亿元，一年内到期的非流动资产包含“18 康美 01”公司债 498,819,000 元，相关债券将于 2021 年到期。请你公司：

（1）分别列示其他应收款前 5 大交易对手方的名称，与你公司及控股股东、实际控制人、董监高及其关联人是否存在关联关系或其他可能导致利益倾斜的其他关系，相关交易时间及背景，是否构成对外提供财务资助或非经营性资金占用，是否按照相关规定履行信息披露义务及审议程序（如适用），并结合交易对手方的资信情况、现金流情况等，详细说明相关应收款项的可收回性。

（2）结合你公司债权投资和一年内到期的非流动资产涉及的主要发行主体的资信情况、现金流情况等，详细说明相关债权投资和款项的可收回性，相关资产减值准备计提是否充分合理。

请年审会计师核查并发表明确意见。

回复：

（一）分别列示其他应收款前 5 大交易对手方的名称，与你公司及控股股东、实际控制人、董监高及其关联人是否存在关联关系或其他可能导致利益倾斜的其他关系，相关交易时间及背景，是否构成对外提供财务资助或非经营性资金占用，是否按照相关规定履行信息披露义务及审议程序（如适用），并结合交易对手方的资信情况、现金流情况等，详细说明相关应收款项的可收回性。

1、截至 2020 年 12 月 31 日，公司其他应收款余额前五大交易对手、交易对手与公司的关系及交易背景

公司其他应收款前 5 大交易对手方的名称分别为：上海虎隼投资管理中心（有限合伙）、中垣建设集团有限公司、中国人寿再保险有限责任公司、天津中城建发实业有限公司、贵州合石电子商务有限公司。相关情况如下：

（1）上海虎隼投资管理中心（有限合伙）

公司子公司中天城投集团上海股权投资基金合伙企业（有限合伙）的主要经营范围包括：股权投资，实业投资，（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。上海虎隼投资管理中心（有限合伙）为中天城投集团上海股权投资基金合伙企业（有限合伙）对外投资企业。中天城投集团上海股权投资基金合伙企业（有限合伙）2020 年向上海虎隼投资管理中心（有限合伙）增加投资份额 1,361,140,420 元，因尚未完成变更手续，暂列其他应收款。

上海虎隼投资管理中心（有限合伙）与公司控股股东、实际控制人、董监高及其关联人不存在关联关系或其他可能导致利益倾斜的其他关系。

（2）中垣建设集团有限公司

公司子公司贵州中天贵铝房地产开发有限公司与中垣建设集团有限公司（以下简称“中垣建设”）签订《建设工程施工合同》，中垣建设对贵州中天贵铝房地产开发有限公司项目销售展示中心、同心东路延长段及纵一路进行施工，施工内容包括但不限于土建、基坑支护、桩基、水电安装、通风、幕墙、精装修、市政道路工程全部内容以及室外综合管网工程、智能化工程、园林景观工程全部内容。

公司子公司中天城投集团（贵阳）延安东路开发建设有限公司与中垣建设签订《建设工程施工合同》，中垣建设对贵阳市云岩区延安东路延伸线建设项目进行施工，施工内容包括但不限于土建、基坑支护、桩基、水电安装、市政桥梁工程全部内容以及综合管网工程、智能化工程、园林景观工程全部内容。

公司根据与中垣建设签订的《建设工程施工合同》等支付款项，由于项目进展不达预期等，中垣建设退回款项。期后公司应收中垣建设的款项已结清。

中垣建设与公司、控股股东、实际控制人、董监高及其关联人不存在关联关系或其他可能导致利益倾斜的其他关系。

（3）中国人寿再保险有限责任公司

公司子公司中融人寿保险因经营业务需要与中国人寿再保险有限责任公司签订再保险合同，分出方式为非保险合同再保安排。由于该再保安排涉及的是非保险合同，中融人寿保险将该分保业务中的应收分保准备金部分计入“其他应收款-分出保费”。

中国人寿再保险有限责任公司控股股东为中国再保险（集团）股份有限公司，是国内

最大的再保险公司，资信良好。中融人寿保险将与中国人寿再保险有限责任公司根据原保险合同进展、再保险合同条款共同履行合同的后续结算事宜，其他应收款不存在可回收风险。

中国人寿再保险有限责任公司与公司、控股股东、实际控制人、董监高及其关联人不存在关联关系或其他可能导致利益倾斜的其他关系。

（4）天津中城建发实业有限公司

2019年6月公司与天津中城建发实业有限公司（以下简称“中城建发公司”）签订《合作框架协议》等，约定中城建发公司将其拥有的北京地区三宗土地的使用权和开发权转让给公司，公司向中城建发公司支付了4亿元诚意金。由于双方未能按协议约定签署土地使用权和开发权转让相关协议，2020年公司将该诚意金从预付款项转入其他应收款核算、列报。期后公司已经收回中城建发公司应退还的全部诚意金。

天津中城建发实业有限公司与公司、控股股东、实际控制人、董监高及其关联人不存在关联关系或其他可能导致利益倾斜的其他关系。

（5）贵州合石电子商务有限公司

贵州合石电子商务有限公司（以下简称“合石电商”）为公司子公司中天城投（贵州）普惠金融服务有限公司（以下简称“中天普惠”）的参股公司。公司及中天普惠均未委派董事、监事及其他高级管理人员参与合石电商的经营决策及其实际经营，未曾实际控制合石电商。

2018年8月，合石电商出现短期提现困难，流动性风险逐渐显现。合石电商为有限责任公司，中天普惠作为其股东之一，根据《公司法》第三条的规定以认缴的出资额为限承担有限责任。为保护上市公司合法权益及广大股东利益，公司经与相关部门汇报沟通并协商一致，同意中天普惠以尚未实缴的出资额为限提供流动性资金支持，待合石电商风险化解工作有阶段性成果后，推动合石电商返还中天普惠金融提供的流动性资金支持。

2018年按照政府防范化解金融风险工作要求，中天普惠向合石电商提供流动性资金18,800万元。2019年，公司针对上述款项计提了30%的坏账准备。在提供上述流动性支持时，合石电商原实际控制人以其部分资产提供了部分抵押担保（担保物业目前估值约2,000万元），且合石电商在相关部门的支持下积极开展债权清收工作，取得了一定的成效。对外借出的债权资产和原实际控制人控制的其他资产可以覆盖合石电商投资人的债权，预计公司已提供的18,800万元的流动性资金完全收回的可能性较大。鉴于合石电商债权清收仍存在不确定性，基于谨慎性考虑，公司2020年仍维持2019年已计提的坏账准备5,640万元。

合石电商与公司控股股东、实际控制人、董监高及其关联人不存在关联关系或其他可能导致利益倾斜的其他关系。

2、请年审会计师核查并发表明确意见。

(1) 我们获取并检查了公司其他应收款前五大交易对手相关款项的付款凭证及相关业务材料等；

(2) 我们检查了中天金融重要组成部分主要付款的记账凭证及原始凭证；

(3) 我们获取了中天金融提供的关联方清单；

(4) 我们通过天眼查网站及其他公开信息，查询了相关交易对手方的工商信息，了解其是否与公司存在关联方关系；

(5) 我们对交易对手方实施了函证或现场访谈等程序，函证或访谈是否存在关联关系等；

(6) 我们检查了相关应收款项期后回款情况。

经核查，公司其他应收前五大交易对手方的应收款项，除向合石电商提供 1.88 亿元的流动性资金支持外，我们未发现构成对外提供财务资助或非经营性资金占用的情形。

(二) 结合你公司债权投资和一年内到期的非流动资产涉及的主要发行主体的资信情况、现金流情况等，详细说明相关债权投资和款项的可收回性，相关资产减值准备计提是否充分合理。

1、公司金融资产信用减值损失计提的会计政策

公司以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产进行减值会计处理并确认损失准备。

(1) 预期信用损失的计量

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与公司预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。

在计量预期信用损失时，公司需考虑的最长期限为企业面临信用风险的最长合同期限（包括考虑续约选择权）。

整个存续期预期信用损失，是指因金融工具整个预计存续期内所有可能发生的违约事件而导致的预期信用损失。

未来 12 个月内预期信用损失，是指因资产负债表日后 12 个月内（若金融工具的预计存续期少于 12 个月，则为预计存续期）可能发生的金融工具违约事件而导致的预期信用损失，是整个存续期预期信用损失的一部分。

除应收账款和合同资产外，公司对满足下列情形的金融工具按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量其损失准备，对其他金融工具按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备：

-该金融工具在资产负债表日只具有较低的信用风险；

-该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

具有较低的信用风险：如果金融工具的违约风险较低，借款人在短期内履行其合同现金流量义务的能力很强，并且即便较长时期内经济形势和经营环境存在不利变化但未必一定降低应收对象履行其合同现金流量义务的能力，该金融工具被视为具有较低的信用风险。

信用风险显著增加：公司通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的相对变化，以评估金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。

在确定信用风险自初始确认后是否显著增加时，公司考虑无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。公司考虑的信息包括：

-债务人未能按合同到期日支付本金和利息的情况；

-已发生的或预期的金融工具的外部或内部信用评级（如有）的严重恶化；

-已发生的或预期的债务人经营成果的严重恶化；

-现存的或预期的技术、市场、经济或法律环境变化，并将对债务人对公司的还款能力产生重大不利影响。根据金融工具的性质，公司以单项金融工具或金融工具组合为基础评估信用风险是否显著增加。以金融工具组合为基础进行评估时，公司可基于共同信用风险特征对金融工具进行分类，例如逾期信息和信用风险评级。通常情况下，如果逾期超过 30 日，公司确定金融工具的信用风险已经显著增加。除非公司无需付出过多成本或努力即可获得合理且有依据的信息，证明虽然超过合同约定的付款期限 30 日，但信用风险自初始确认以来并未显著增加。

公司认为金融资产在下列情况发生违约：

-应收对象不大可能全额支付其对公司的欠款，该评估不考虑公司采取例如变现抵押品（如果持有）等追索行动。

已发生信用减值的金融资产：公司在资产负债表日评估以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资是否已发生信用减值。当对金融资产预期未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。金融资产已发生信用减值的证据包括下列可观察信息：

-发行方或债务人发生重大财务困难；

-债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；

-公司出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；

-债务人很可能破产或进行其他财务重组；

-发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失。

公司对买入返售金融资产、存出资本保证金、债权投资、一年内到期的非流动资产、保户质押贷款等成本计量的金融资产，使用外部信用评级估算相关资产近似 PD 映射关系，对预期信用损失进行测算。

预期信用损失 ECL=违约风险暴露 EAD×违约概率 PD×违约损失率 LGD。

PD：公司根据外部信用评级，通过《外部信用等级违约概率对应表》对应违约概率。

LGD：采用《Annual default study: Defaults will rise modestly in 2019 amid higher volatility》中 1983 年至 2018 年平均回收率进行计算。

EAD：为违约时的风险暴露，违约时点后合同应收的全部现金流按实际利率折现到违约时点的现值。

2、2020 年末债权投资及 1 年内到期的非流动资产情况

截至 2020 年 12 月 31 日，公司债权投资及 1 年内到期的非流动资产账面价值合计 953,027.24 万元，其中，公司子公司中融人寿保险债权投资及 1 年内到期的非流动资产账面价值合计 923,435.48 万元，占公司债权投资及 1 年内到期的非流动资产账面价值的 96.89%。

3、2020 年债权投资及 1 年内到期的非流动资产信用减值准备计提情况

截至 2020 年 12 月 31 日，公司债权投资及 1 年内到期的非流动资产账面余额合计 995,660.29 万元，相关投资涉及主要发行主体的资信情况如下（单位：万元）：

债权投资及 1 年内到期的非流动资产	金融资产	账面余额	减值准备	账面价值
主体评级在 AA 级及以上的金融资产		829,962.59	1,373.41	828,589.18
C 级	五矿信托-汇置 9 号集合资金信托计划	104,169.70	20,554.45	83,615.25
C 级	太平资产-北大国际(太平盛世 41 号)	10,000.00	5,425.00	4,575.00
CC 级	18 康美 01	51,528.00	15,280.19	36,247.81
合计		995,660.29	42,633.05	953,027.24

公司根据企业会计准则、公司会计政策及预期信用损失模型，对债权投资、一年内到期的非流动资产等进行了减值测试，并按照测试结果计提减值准备，计入当期损益。2020 年公司债权投资及 1 年内到期的非流动资产计提减值准备情况如下（单位：万元）：

项目	2020 年 1 月 1 日	2020 年度 计提金额	2020 年 12 月 31 日
债权投资减值准备	510.74	20,562.20	21,072.94
1 年内到期的非流动资产减值准备	1,106.62	20,453.49	21,560.11
合计	1,617.36	41,015.69	42,633.05

4、请年审会计师核查并发表明确意见。

- (1) 获取并检查相关投资的投资文件、投资合同及付款凭证;
- (2) 获取公司投后管理资料, 了解和检查投资的底层资产, 分析投资的可回收性;
- (3) 通过公告、天眼查及其他公开资料等, 了解相关主体经营情况、财务指标及资信状况;
- (4) 向管理人或投资人实施函证程序;
- (5) 了解管理层在评估债权投资/一年内到期的非流动资产的预计未来可收回性方面的判断, 并复核管理层重大估计相关文件, 包括本息支付、期后付款等;
- (6) 根据公司会计政策及减值测试模型, 复核公司信用减值损失测试、计提金额是否准确。

经核查, 我们认为债权投资和一年内到期的非流动资产相关资产减值准备计提充分、恰当。

四、年报显示, 你公司存货账面价值期末余额达 400.75 亿元, 主要为开发产品和开发成本, 同比增长 13.15%, 存货周转率连续两年下降, 存货跌价准备期末余额为 0。请你公司结合开发成本和开发产品可变现净值的具体确定过程, 涉及的关键估计及假设, 是否借鉴独立第三方的评估工作, 相关项目所在区域房地产市场及周边可比项目价格变化趋势和销售情况等, 说明存货跌价准备计提是否合理充分。

请年审会计师核查并发表明确意见。

回复:

(一) 请你公司结合开发成本和开发产品可变现净值的具体确定过程, 涉及的关键估计及假设, 是否借鉴独立第三方的评估工作, 相关项目所在区域房地产市场及周边可比项目价格变化趋势和销售情况等, 说明存货跌价准备计提是否合理充分。

1、开发成本和开发产品可变现净值的具体确定过程

公司期末存货按成本与可变现净值孰低原则计价, 按存货类别计算并确定计提跌价准备, 存货可变现净值按该存货估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用及相关税费的金额确定。公司存货年末余额主要是拟开发产品、在建开发产品和已完工开发产品, 无存货成本高于可变现净值的情况, 未计提存货跌价准备。

公司 2020 年主要项目为: (1) 位于贵阳市云岩区的未来方舟项目、悦曦府项目; (2) 位于观山湖区的贵州金融城和金融北城项目; (3) 位于珠海爱奇湾区的珠海横琴 IDG 项目。

根据贵阳市房地产业协会发布的《2020 年贵阳市房地产市场运行情况简析》, 2020 年贵阳市新建商品住房价格同比呈上涨趋势, 上半年涨幅逐步收窄, 下半年涨幅逐步扩大; 环比指数方面, 2020 年全年波动幅度不大, 走势比较平稳。云岩区、观山湖区、乌当区均价过万。从均价上看, 2020 年贵阳市商品住宅网签均价 0.94 万元/ m², 同比增长 0.2%。从区域上看, 均价过万的有云岩区、观山湖区、乌当区, 其中观山湖区均价 1.15 万元/ m²;

云岩区 1.04 万/ m²。

2020 年贵阳市商品房销售面积 1,238.7 万平方米，同比增长 12.6%，增速高于全国平均水平 10 个百分点；商品房销售金额 1,152.82 亿元，与 2019 年基本持平。

（1）未来方舟项目

位于云岩区的未来方舟项目是国家住建部正式批准的首批八个“国家绿色生态示范城区”之一，同时也是贵阳市目前唯一一家采用水能源环保集中供暖的项目，项目涵盖住宅、办公、商业、教育、健身、公共设施、医疗等多元业态，属于大型城市综合体，目前正在建设的贵阳地铁 S1 号线也将途经未来方舟项目。2020 年未来方舟项目成交均价整体呈平稳趋势，根据 2020 年本项目成交的单价来看，成交单价均能覆盖项目的成本以及相应的销售费用和税金。周边可比项目主要有乐湾国际项目、恒大南明御府项目等。从云岩区住宅市场和办公市场 2020 年成交排名来看，未来方舟项目年度成交量均位居前五。从 2020 年乐湾国际项目和恒大南明御府项目销售价格来看，2020 年整体成交均价在万元以上，且成交均价整体平稳。

（2）悦曦府项目

位于贵阳市南明区的悦曦府项目是未来方舟顶级产品“悦”系列的集大成之作，定义为“城市珍藏级”别墅。2017 年 3 月悦曦府项目地块以楼面价 6,008 元/ m² 的价格成交。悦曦府是未来方舟区域唯一拥有合院别墅的组团，与开心蘑菇城隔河相望，周边主要道路有东山路、水东路、中环路等，周边干道全线贯通。悦曦府项目正在开发的合院产品已全部加推，回顾前期已推售产品成交价格，合院建面成交单价约 22,800 元/ m²，高层建面成交单价约 12,500 元/ m²，项目成交均价整体呈平稳趋势。2021 年 4 月悦曦府项目合院销量位居贵阳市别墅项目榜首，同区域同时开发的可比楼盘为恒立·南岳大院、翡翠山谷等项目，恒立·南岳大院及翡翠山谷 2020 年整体别墅成交价约 15000-20,000 元/ m²，悦曦府项目售价均高于周边项目。

（3）金融城项目

项目位于贵阳市观山湖区，是贵州省“引金入黔”战略的核心工程，是贵州省“十三五”重点打造项目。贵州金融城项目目前已吸引 290 余家金融、类金融及金融服务性企业签约入驻，其中含 42 余家大型银行、保险的贵州总部以及其他大型机构。全国首个互联网金融特区、全国首个大数据交易所、全国首个众筹金融交易所等均落户于此。现贵阳地铁 1 号线观山湖区段已开通，途径贵州金融城项目周边，整个区域具有较好的发展前景。周边可比项目主要有恒大中央公园项目、中铁阅山湖项目等。从观山湖区 2020 年办公成交情况来看，公司金融城项目年度成交量占市场份额的 68.9%。从 2020 年销售价格来看，可比项目恒大中央公园项目、中铁阅山湖项目 2020 年整体成交价格在 1.2 万元/ m² 至 1.3 万元/ m² 左右，项目及可比项目成交均价整体呈平稳趋势。

（4）金融北城项目

位于贵阳市白云区的金融北城项目，处于观山湖区金融城的延伸段，与公司已经开发的金融城连成一片。目前项目处于第一期开发阶段，整个项目滚动开发，将持续开发 5 到 6

年。从已预售的第一期的交易价格来看，成交价格均在 9,500 元/ m² 左右，已经开盘项目去化率达到 90%；同区域同时开发的可比楼盘建发·央著成交单价也都在同区间。

（5）珠海横琴 IDG 项目

公司在 2018 年 2 月以 12.2 亿元取得该项目地块，楼面地价 8,100 元/ m²。项目位于珠海横琴中央商务区的核心板块，处于横琴口岸、国际居住区之间，区域优势明显。横琴新区是经国务院批准设立的国家级新区，是探索粤港澳合作新模式的示范区、深化改革开放和科技创新的先行区、促进珠江口西岸地区产业升级的新平台，国家赋予横琴新区各项优惠政策。2015 年 4 月，国务院批准设立的中国（广东）自贸试验区挂牌，横琴新区为其中重要组成部分。横琴新区作为承担促进澳门经济适度多元发展、联手澳门打造广东与葡语系、西班牙语系国家的经贸平台，是 21 世纪海上丝绸之路重要枢纽，横琴新区的规划建设已上升为国家战略。公司持有的珠海横琴项目土地稀有，土地使用权价值预计将持续升高。

珠海横琴 IDG 项目附近可比项目有华发项目、横琴湾项目、珠江湾项目等，项目周边市场住宅性质公寓均价在 50,000-55,000 元/ m²，商业性质公寓均价 40,000-45,000 元/ m²，写字楼均价约 35,000 元/ m²，物业售价较公司拿地时稳步攀升。

综上，公司主要项目所在区域房地产市场及周边可比项目 2020 年度价格呈平稳或稳步上升的趋势，与上年相比不存在重大变动，相对平稳，不存在价跌量缩的情形。

2、开发成本和开发产品可变现净值的具体确定涉及的关键估计及假设

关于存货可变现净值的具体确认，涉及到关键估计主要有估计售价、预计至完工时将要发生的成本、销售费用及相关税费。

（1）估计售价的确定。对于已经签订商品房买卖合同的房源，以合同金额确定；对于尚未签订商品房买卖合同的房源，以资产负债表日同一项目销售单价确定，如果该项目尚未开始预售，则参考项目所在区域周边可比项目的销售价格。

（2）预计至完工时将要发生的成本。公司预算部会根据每个项目的情况，充分考虑目前已经签订的土地出让合同、总包合同等，同时结合同类项目历史成本情况，对项目成本进行预计。

（3）销售费用。公司会参考上一会计年度已发生的销售费用与当年签约合同金额的比例计算销售费用率，对存货未来可能产生的销售费用进行预计。

（4）相关税金。公司会根据估计售价，考虑相关的增值税、城建税、教育费附加及地方教育费附加。

鉴于存货可变现净值的具体确认涉及到的关键估计，公司均可以合理获取，故未借鉴独立第三方的评估工作。

经公司测算，公司期末存货跌价准备计提充分，且符合相关项目所在区域房地产市场及周边可比项目价格变化趋势和销售情况。

（二）请年审会计师核查并发表明确意见。

1、我们在对存货、采购与付款相关循环内部控制了解、测试及评价基础上，结合相应工程合同及公司账面会计记录进行凭证抽样测试检查、核对；

2、对已完工尚未办理竣工决算的项目，我们核查了资产负债表日公司对项目成本的暂估情况，包括检查施工合同协议、检查三方（建设单位、施工单位及监理单位）确认的工程进度额等；

3、对主要施工方或公司其他主要劳务提供商和商品供应商，我们在检查相关合同资料的基础上实施了函证程序；

4、由于公司的房地产项目以成本管理中心和财务管理中心共同确认的预计单位成本（即分项目分产品类型的预计成本）结转成本，预计成本的准确性、完整性和及时性对项目成本的核算及结转构成了重大影响，我们取得了公司提供的本年度结转的主要房地产项目之成本结转单，并根据重要性原则抽样检查了部分项目预计总成本确定依据；

5、通过现场查看项目现状，我们按照房地产业务存货类型（即拟开发产品、在建开发产品和完工开发产品）对公司提供的该部分存货的减值测试进行了检查、复核：

（1）拟开发产品，参考同区域类似项目土地成交价格、拟开发项目可研报告预计项目状况以及同地段类似产品最近期间售价情况综合分析判断；

（2）在建开发产品，以所投资开发的房地产开发产品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确定其可变现净值。另外，对于资产负债表日同一项存货中部分有合同价格约定单独确定其可变现净值，并与其相对应的成本进行比较，判断是否存在减值迹象并确定存货跌价准备的计提情况；同时，结合在建开发产品完工进度、项目的预售比例情况以及同地段类似产品最新期间售价情况综合分析判断；

（3）已完工开发产品，参考该项目最近期间平均售价情况以及同地段类似产品竞争对手售价情况综合分析判断其减值情况；

（4）对于公司减值测试过程中涉及的销售费用率、相关税金等，我们进行了复算。

经核查，我们认为中天金融房地产业务存货的减值测试符合相关企业会计准则的规定，存货跌价准备的计提充分。

特此说明。

信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）

二〇二一年六月四日

