

关于对新华联文化旅游发展股份有限公司

2023 年年报问询函的专项说明

深圳证券交易所：

由新华联文化旅游发展股份有限公司（以下简称“新华联公司”或“公司”）转来的深圳证券交易所《关于对新华联文化旅游发展股份有限公司 2023 年年报的问询函》（公司部年报问询函〔2024〕第 21 号，以下简称“问询函”）奉悉。我们已对问询函所提及的新华联公司年报事项进行了审慎核查，现说明如下：

问题一（问询函 1、（1）、（3））

1、年报显示，报告期你公司主营业务为房地产业务及文旅综合业务，毛利率分别为 17.97%、-8.60%，较上年同期分别下降 18.68%、增加 50.71%。2023 年，你公司实现营业收入 38.75 亿元，同比下降 26.23%，实现归属于上市公司股东的净利润（以下简称“归母净利润”）3.52 亿元，同比上升 110.30%，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”）-29.92 亿元，同比上升 2.71%，经营活动产生的现金流量净额为 5.73 亿元，同比下降 13.94%。请你公司：

（1）结合报告期内你公司所处行业情况、主营业务开展情况、资产结构、偿债能力等，说明你公司营业收入连续两年下滑、扣非后净利润连续四年为负的原因，与行业趋势及同行业可比公司是否存在较大差异。说明报告期房地产业务及文旅综合业务毛利率大幅变动的原因及合理性，毛利率是否偏离同行业可比公司情况。请年审机构核查并发表明确意见。

回复：

一、针对上述事项，我们实施的核查程序如下：

（1）获取了公司针对该问题回复的相关说明，与我们本年度执行审计程序过程中获取的相关审计证据及了解的信息进行了核对；

（2）选取样本对报告期房地产业务及文旅综合业务毛利率实施实质性分析程序，识别是否存在重大或异常波动，并查明波动原因。

二、核查结论

我们认为公司与行业趋势及同行业可比公司不存在较大差异，公司报告期房地产业务及文旅综合业务毛利率大幅变动符合公司实际经营情况，受公司不同业务模式的影响，公司本期文旅综合行业的毛利率与同行业可比公司存在一定偏差，符合公司实际经营情况。

(3) 中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“年审机构”）对你公司 2022 年度财务报表出具了带强调事项段及持续经营重大不确定性段落的无保留意见审计报告，而本次针对 2023 年度财务报表出具了标准无保留意见的审计报告。请结合对上述问题的回复，说明你公司 2023 年度持续经营能力是否改善，持续经营能力是否存在不确定性，以及你公司 2022 年度审计报告带强调事项段所涉事项在本期消除的判断依据。请年审机构结合公司 2023 年度经营情况，说明审计意见类型较 2022 年度发生变化的原因，是否严格按照审计准则履行审计程序，审计证据的获取是否充分、适当，审计意见是否恰当。

回复：

如公司 2022 年度审计报告中“与持续经营相关的重大不确定性”段所述，公司存在债务到期未偿还的情况，尚未签订相关的展期协议。上述事项或情况，表明存在可能导致对公司持续经营能力产生重大疑虑的重大不确定性；如公司 2022 年度审计报告中“强调事项”段所述，公司存在长沙银行股份被拍卖、申请重整及预重整以及公司控股股东新华联控股相关事项。

我所于 2023 年 4 月 27 日出具了带强调事项段及与持续经营相关的重大不确定性事项段的无保留意见审计报告（中兴财光华审会字（2023）第 213025 号）。

为彻底消除上述影响，争取债权人利益最大化，实现公司与各方主体利益共赢。2023 年 5 月 11 日，公司以不能清偿到期债务且明显缺乏清偿能力但仍具备重整价值为由，向北京市第一中级人民法院（以下简称“北京一中院”）申请进行破产重整，并申请启动预重整程序。2023 年 5 月 18 日，北京一中院决定对新华联文旅启动预重整，并于同日指定了临时管理人。2023 年 11 月 14 日，北京一中院裁定受理新华联文旅重整一案，并于同日指定了管理人。2023 年 12 月 29 日，公司收到北京一中院送达的《民事裁定书》（（2023）京 01 破 389 号之一），裁定确认公司重整计划执行完毕，并终结公司重整程序。

公司根据重整计划的规定，将应当向债权人清偿债务所需的现金已提存至管理人指定的银行账户；将应当用于引入重整投资人及向债权人分配的转增股票，已登记至管理人指定的证券账户；已经与受托人签署破产服务信托的信托合同；将应当支付的破产费用已经支付完毕，或已提存至管理人指定的银行账户。

公司已根据重整计划履行完毕偿债义务，已不存在债务到期未偿还的情况。

重整后，公司 2023 年度营业收入为 38.75 亿元，归母净利润 3.52 亿元，期末归母净资产为 53.77 亿元，公司经营状况已经明显好转。

公司原全资子公司湖南新华联建设工程有限公司（以下简称“湖南华建”）持有的长沙银行 139,157,122 股股票，占其总股本的 3.46%，2023 年 3 月 28 日，股份已完成过户手续，公司所持长沙银行股份降至 1,119,879 股，持股比例降至 0.03%，公司对其不再具有重大影响，公司对上述剩余股权的核算方法由权益法改为公允价值核算。重整后，根据公司《重整计划》湖南华建从上市公司体系剥离至信托，不再纳入公司合并报表范围。

重整后，公司控股股东已变更为湖南天象盈新科技发展有限公司，公司原控股股东新华联控股有限公司（以下简称“新华联控股”）将不再持有公司股份。新华联控股等六家公司《重整计划》已获法院裁定批准，新华联控股持有的公司 1,175,117,364 股股票（占公司总股本 20.01%）将用于清偿新华联控股等六家公司债权人，新华联控股为公司及子公司提供担保的担保债权已根据其重整计划预留了相应偿债资源，相关债权人可以向新华联控股领受偿债资源，已不存在担保履约风险。

综上，我们认为 2022 年度审计报告非标准审计意见所涉及事项的影响已消除，故 2023 年审计意见类型为标准无保留意见，我们已严格按照审计准则执行了审计程序，已获取充分、适当的审计证据，审计意见是恰当的。

问题二（问询函 2）

2、年报显示，2023 年 12 月 29 日，你公司收到北京一中院送达的《民事裁定书》〔（2023）京 01 破 389 号之一〕，裁定确认你公司重整计划执行完毕。由于破产重整事项，你公司在 2023 年度共确认破产重整债务重组收益 31.78 亿元。请你公司结合破产重整的过程、条款约定、执行情况等，说明各项大额债务重组收益的具体形成过程及明细情况，相关会计处理方式、计算过程及依据，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。

回复：

一、针对上述事项，我们实施的核查程序如下：

(1) 获取了公司提供的本次回复事项相关的说明，与我们年报审计确认的数据及获取的资料进行了核对；

(2) 获取公司破产重整相关的法律文件，检查破产重整计划的主要条款及执行情况，以确认破产重整计划是否按重整计划执行，是否已履行完毕，重大不确定性是否已经消除，以及债务重组收益确认的时点是否准确；

(3) 检查并复核公司确认的债务重组收益，以确认债务重组收益是否准确；

二、核查结论

我们认为公司破产重整确认大额债务重组收益符合企业会计准则的相关规定。

问题三（问询函 4、（1）、（2）、（3））

4、年报显示，本报告期内，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）3.72 亿元，债务重组利得 5.07 亿元，赔偿金、违约金及罚款支出 5.52 亿元。请你公司：

(1) 说明非流动性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》的规定。

(2) 说明报告期债务重组具体内容、交易背景、债权人名称、债务金额、债务重组的方式、截至目前进展、债务重组收益的确认依据，相关会计处理是否符合《企业会计准则》的规定。

(3) 说明你公司赔偿金、违约金及罚款支出的发生原因、时点、金额等明细情况，你公司已采取的措施和解决进展，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》的规定，是否存在被行政处罚的风险。

请年审机构核查上述事项并发表明确意见。

回复：

一、针对上述事项，我们实施的核查程序如下：

(1) 获取了公司非流动资产处置相关的资产转让协议书、银行收款进账单、成交确认书、资产评估报告、执行裁定书等资料，复核公司非流动性资产处置损益的计算过程及依据，检查非流动资产处置交易的真实性，处置损益计算的准确性；

(2) 获取了公司债务重组相关的以物抵债《执行裁定书》、执行和解协议书之补充协议等资料，复核公司债务重组收益的计算过程及依据，检查债务重组交易

的真实性，债务重组收益计算的准确性；

(3) 获取了公司赔偿金、违约金及罚款支出相关的合同、判决书、行政处罚决定书、违约金计算表、税收滞纳金计算表等资料，复核公司营业外支出的计算过程及依据，检查营业外支出计算的准确性和完整性；

二、核查结论

我们认为公司相关会计处理符合《企业会计准则》的规定，不存在被行政处罚的风险。

问题四（问询函 5（2））

5、本报告期末，你公司存货账面余额为 73.18 亿元，其中，开发成本的账面余额为 50.52 亿元，占存货余额的比例为 69.03%；开发产品的账面余额为 19.96 亿元，占存货余额的比例为 27.28%。本报告期，开发产品存货跌价准备的计提金额为 0.47 亿元，开发成本未计提存货跌价准备。

(1) 请你公司说明本报告期计提资产减值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，并结合相关项目实际销售价格、所在地区市场情况、周边竞品价格等，说明报告期存货跌价准备计提的合理性。

(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。

请年审机构核查上述事项并发表明确意见。

回复：

一、针对上述事项，我们实施的核查程序如下：

(1) 获取了公司提供的本次回复事项相关的说明，与我们年报审计确认的数据及获取的资料进行了核对；

(2) 选取样本对本年末的存货项目进行实地察看，观察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，判断相关存货是否存在跌价的情形；

(3) 获取公司计算存货跌价准备的相关资料，复核本年计提的存货跌价准备金额是否正确；

(4) 选取样本测试管理层对存货可变现净值的计算是否准确，其中对于境内

项目获取了海南、西宁、铜官窑三个主要项目减值测试相关资料，并进行了复核，对于境外项目获取了澳大利亚项目、韩国项目第三方减值测试估值报告，对评估师的工作成果进行了复核。

二、核查结论

我们认为公司存货跌价准备的计提是合理的。

问题五（问询函 6）

6、年报显示，你公司报告期境外资产规模合计为 32.27 亿元，占公司净资产的 60%，其中，新华联锦绣山庄开发株式会社相关项目处于持有待售阶段，新华联国际置地（马来西亚）有限公司、新丝路文旅有限公司、澳大利亚新华联置地有限公司均处于暂亏状态，且澳大利亚新华联置地有限公司存在重大减值风险。请你公司说明相关境外资产的主营业务、经营情况、财务状况，是否为你公司重要子公司，并说明报告期是否对相关亏损资产或存在重大减值风险资产计提减值损失，如是，进一步说明减值测试过程及减值金额，如否，请说明原因。请年审机构说明对公司境外资产的审计情况，包括但不限于收入确认、资产减值等重大方面实施的审计程序，是否获取充分适当的审计证据。

回复：

一、针对上述事项，我们实施的核查程序如下：

（1）获取了公司提供的本次回复事项相关的说明，与我们年报审计确认的数据及获取的资料进行了核对；

（2）获取了公司提供的新华联锦绣山庄开发株式会社、新华联国际置地（马来西亚）有限公司、新丝路文旅有限公司、澳大利亚新华联置地有限公司财务报表，其中：新华联国际置地（马来西亚）有限公司、新丝路文旅有限公司为新华联国际置地有限公司子公司，新华联锦绣山庄开发株式会社、澳大利亚新华联置地有限公司为新丝路文旅有限公司子公司。新华联国际置地有限公司占公司资产、收入、净利润（扣非后）占比分别为 15.92%、16.43%、3.15%，本年度公司将持有的北京悦豪 100%股权转让至新丝路文旅有限公司下属四川丝路数据科技有限公司，公司由直接持股 100%变成间接持股 54.79%，持股比例有所下降，北京悦豪全部为境内资产，扣除北京悦豪境内资产影响后新华联国际置地有限公司占公司资产、收入、净利润（扣非后）占比分别为 13.97%、5.16%、4.44%，基于规模的考虑，占公司比例均小

于 15%，不具有财务重大性，属于公司非重要组成部分，但基于风险的考虑，存在可能导致合并财务报表产生重大错报风险，我们在审计策略上对存货、收入等执行特定范围审计程序，并利用组成部分注册会计师的工作。

(3) 向新丝路文旅有限公司香港审计师中正天恒会计师事务所有限公司发送了 2023 年度新丝路项目组成部分会计师调查问卷，并取得对方回函确认；获取中正天恒会计师事务所有限公司取得的重要账户银行询证函回函并执行了复核程序；

(4) 针对境外地产销售收入，抽取样本检查了本期确认收入的销售合同、交房记录等，检查收入确认的真实性；

(5) 针对资产减值，取得了公司减值计算表及第三方评估机构出具的评估报告，对公司减值计算过程、减值金额及评估报告进行了复核，检查减值计提的合理性和准确性。

二、核查结论

我们认为对公司境外资产的审计，确定的审计策略及执行的审计程序符合审计准则规定，已获取充分适当的审计证据。

问题六（问询函 7、（1）、（2）、（3））

7、年报显示，你公司报告期末预付账款余额为 4.19 亿元，其中，1 年以内预付账款余额为 2.14 亿元，占比 51.07%，3 年以上预付账款余额为 1.97 亿元，占比 46.92%。“账龄超过 1 年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明”部分显示，相关款项为“预付土地款，拆迁未完成，土地未交付”或“预付土地款，取得开发许可后交付”。请你公司：

(1) 结合报告期经营规模、行业惯例及相关交易条款，说明报告期末 1 年以内预付账款大幅增加的原因及合理性。

(2) 说明预付账款超 3 年的前五名交易对方的名称及其与你公司的关联关系、相关款项形成原因及性质，是否构成提供财务资助或非经营性资金占用。

(3) 请结合你公司的业务模式、结算方式等，说明 3 年以上预付账款占比较高的原因及合理性，相关土地未交付的具体原因，是否符合行业惯例，是否符合合同约定的交易条款。同时，请说明相关土地长期未交付的情况下，你公司未将预付账款重分类至应收款项的原因，信用减值损失计提是否充分、合规。

请年审机构核查上述事项并发表明确意见。

回复：

一、针对上述事项，我们实施的核查程序如下：

(1) 获取了公司提供的本次回复事项相关的说明，与我们年报审计确认的数据及获取的资料进行了核对；

(2) 选取样本获取了预付账款对应的合同，检查公司预付账款金额与付款方式与合同约定是否一致，是否具有商业实质，是否构成对外提供财务资助或者非经营性资金占用；

(3) 选取样本获取预付账款的主要交易对手方的工商资料，检查与公司控股股东及实际控制人、董监高等是否存在关联关系以及关联关系的性质，关注交易对手方的资信状况，并评估其可收回性。

二、核查结论

我们认为公司报告期末1年以内预付账款增加具有合理性；预付账款交易对方根据《股票上市规则》规定的关联方认定标准均不属于公司关联方，交易具有商业实质，不构成对外提供财务资助或者非经营性资金占用；公司预付账款交易对方不存在财务困难、资不抵债、现金流困难、破产及其他严重影响还款能力等风险情形，公司已充分评估相关风险，相关土地未交付具有其客观原因，符合行业惯例和公司实际情况，公司未将预付账款重分类至应收款项，未计提信用减值损失，符合企业会计准则的规定。



中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）

2024年5月17日

