

股票代码：000620

股票简称：\*ST 新联

公告编号：2024-032

## 新华联文化旅游发展股份有限公司

### 关于对深圳证券交易所年报问询函的回复公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露的内容真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

新华联文化旅游发展股份有限公司（以下简称“公司”或“新华联文旅”）于2024年4月10日收到深圳证券交易所上市公司管理一部下发的《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”），公司对相关问题进行了认真分析、核实，现将公司对问询函的回复公告如下：

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：

1、营业收入连续两年下滑的原因

公司为一家集文旅景区开发与运营、房地产项目开发建设、酒店管理、旅游服务、物业服务等多项业务为一体、具备多业态综合开发能力的上市公司。近年来，公司重点推进文旅主业发展，精做旅游生态圈，现已形成了文化旅游、规划

设计、房地产开发、酒店管理、物业服务、旅游服务、会议会展等多产业布局，营业收入连续两年下滑，主要是商品房销售产生的营业收入连续两年下降，如下表所示：

项目	营业收入（万元）			与上一年度相比变动比率（%）	
	2023 年度	2022 年度	2021 年度	2023 年度	2022 年度
商品房销售	166,539.88	381,343.58	671,265.37	-56.33	-43.19
文旅综合行业	149,090.14	78,630.41	121,148.45	89.61	-35.10
其他业务	71,885.75	65,334.15	67,464.34	10.03	-3.16
合计	387,515.77	525,308.14	859,878.16	-26.23	-38.91

商品房销售收入下降的主要原因：

（1）行业趋势影响

2022 年，受各种因素影响，我国房地产市场总体购房信心处于历史低点，城市市场分化明显，行业深度调整带来的短期挑战前所未有。国家统计局数据显示，2022 年国内商品房销售面积比上年下降 24.3%，其中住宅销售面积下降 26.8%。商品房销售额比上年下降 26.7%，其中住宅销售额下降 28.3%。国内商品房销售规模大幅下降，房地产开发投资累计同比首次负增长。

2023 年，房地产市场继续底部调整。中央政策力度前稳后松，下半年以中央政治局会议定调“行业供需关系发生重大转变”为分水岭，不断优化政策力促房地产市场平稳运行，需求端，降首付、降利率、认房不认贷、延期置换退税等政策接连落地，供给端，续期“金融 16 条”、“三个不低于”、“房企白名单”等纾困措施相继提出。从全年表现来看，居民收入预期弱等因素仍制约着市场修复节奏，房地产投资、销售等方面依然承压，市场调整仍在持续。国家统计局数据显示，全年房地产开发投资 110,913 亿元，比上年下降 9.6%；商品房销售面积 111,735 万平方米，销售额 116,622 亿元，与上年相比分别下降 8.5%和 6.5%。

按证监会行业分类，公司选取部分 A 股上市房企中可比上市公司，与公司收入变动情况进行对比，如下表所示：

可比公司	营业收入（万元）			与上一年度相比变动比率（%）	
	2023 年度	2022 年度	2021 年度	2023 年度	2022 年度
华侨城 A	2,420,708.13	4,936,636.51	5,896,132.52	-50.96	-16.27
ST 世茂	324,040.61	490,649.01	1,817,871.32	-33.96	-73.01
大悦城	2,904,399.43	3,350,190.20	3,562,984.85	-13.31	-5.97

津投城开	293,265.09	320,783.81	438,858.67	-8.58	-26.90
财信发展	392,395.55	405,462.86	486,463.11	-3.22	-16.65
本公司	387,515.78	525,308.14	859,878.16	-26.23	-38.91

公司的营业收入变动趋势与上述可比公司一致。

## (2) 公司战略转型需要

公司上市后确立了向文旅转型的战略方向，力求将公司的主营业务由传统房地产业转向文化旅游产业，公司坚持以文旅转型作为核心战略布局，不断加大文旅项目的投资力度，先后建成长沙新华联铜官窑古镇等多个大型文旅项目。而房地产业务方面，则主动放缓新增土地的获取力度，减少新项目的开发，重点加强已有储备项目的开发建设和去化速度，导致公司房地产新增供货逐步减少，以达到公司战略转型的目标。随着公司的战略转型，商品房销售收入会逐步减少，而文旅综合收入占比会逐步提高，直至公司主营业务结构发生根本性改变，这符合公司战略转型的需要。

综上，公司营业收入下降符合行业趋势和公司实际经营情况。

## 2、扣非后净利润连续四年为负的原因

公司近 4 年归母净利润以及扣非后归母净利润情况如下：

单位：万元

项目	2023 年	2022 年	2021 年	2020 年
归属于上市公司股东的净利润	35,190.13	-341,621.06	-389,297.44	-128,550.55
非经常性损益	334,365.23	-34,112.19	-54,084.89	8,240.91
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-299,175.09	-307,508.87	-335,212.55	-136,791.46

(1) 受房地产行业变化趋势、公司资金紧张、公司战略转型需要及其他不可抗力等因素的影响，公司 2020-2023 年度的经营毛利分别为 175,025.95 万元、160,018.09 万元、108,777.22 万元、34,852.60 万元，近 4 年经营毛利呈逐年下降趋势；

(2) 公司重整前，债务规模较大且存在债务逾期，以及借款费用可资本化的项目减少，公司近 4 年的财务费用金额较大，2020-2023 年度的的财务费用分别为 123,381.68 万元、153,445.46 万元、203,124.67 万元、221,296.54 万元，占扣非后净利润比例分别达 90.20%、45.78%、66.05%和 73.97%，财务费用是影响公司利润的最主要因素；

(3) 公司根据企业会计准则的规定，对存在减值迹象的资产计提了资产减值损失，2020-2023 年度的资产减值损失及信用减值损失合计金额分别为 24,814.01 万元、111,028.98 万元、96,380.93 万元、14,971.24 万元，占扣非后净利润比例分别达 18.14%、33.12%、31.34%和 5.00%，资产减值是影响公司利润的重要因素。

综上，公司扣非后净利润连续四年为负主要是受财务费用较大以及计提资产减值损失等多种因素影响所致。

同行业可比公司 2023 年度财务费用及资产减值损失对扣非后归母净利润也存在较大影响，公司与同行业可比公司不存在较大差异。如下所示：

单位：万元

可比公司	扣非后净利润	财务费用	资产减值损失及信用减值损失
华侨城 A	-645,601.65	307,492.88	365,893.48
ST 世茂	-366,322.66	100,790.51	1,191,302.43
大悦城	-375,836.36	215,673.14	460,784.48
津投城开	-127,747.33	58,417.44	54,814.95
财信发展	-30,078.53	1,830.99	47,883.62

3、报告期房地产业务及文旅综合业务毛利率大幅变动的的原因及合理性，毛利率是否偏离同行业可比公司情况

报告期公司房地产业务及文旅综合业务毛利率情况如下：

单位：万元

项目	2023 年度			2022 年度		
	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入	营业成本	毛利率
商品房销售	166,539.88	136,608.80	17.97%	381,343.58	241,578.23	36.65%
文旅综合行业	149,090.14	161,908.16	-8.60%	78,630.41	125,261.76	-59.30%

(1) 房地产业务及文旅综合业务毛利率大幅变动的的原因

①公司 2023 年度房地产业务的毛利率为 17.97%，较上年同期房地产业务毛利率 36.65%下降 18.68 个百分点，主要原因是受房地产结转项目所在区域不同的影响，2022 年度主要结转的项目毛利相对较高，而 2023 年度主要结转的项目毛利相对较低，即使个别项目的毛利高，但收入规模小，对整体毛利率影响有限。

结转收入的主要项目如下表所示：

项目	2023 年度	2022 年度
----	---------	---------

	结转面积 (m <sup>2</sup> )	营业收入 (万元)	平均不含税 单价 (元 /m <sup>2</sup> )	结转面积 (m <sup>2</sup> )	营业收入 (万元)	平均不含税 单价 (元 /m <sup>2</sup> )
西宁国际旅游城	67,289.96	51,141.43	7,600.16	-	-	
悦澜湾	15,998.04	19,764.32	12,354.21	3,786.47	6,193.60	16,357.19
惠州新华联广场	17,364.61	15,792.92	9,094.89	61,710.88	68,133.96	11,040.83
太仓滨江雅苑	14,461.92	15,053.25	10,408.89	51,857.67	50,701.19	9,776.99
三亚新华联·奥林匹克花园	3,778.18	11,133.02	29,466.62	9,147.87	26,757.27	29,249.73
醴陵新华联广场	14,276.79	9,143.53	6,404.47	57,770.33	40,799.61	7,062.38
望城新华联梦想城	2,885.47	4,483.95	15,539.74	71,835.29	68,400.57	9,521.86
唐山新华联	3,485.62	4,086.54	11,724.01	27,495.31	33,546.91	12,200.96
合计	139,540.59	130,598.95	9,359.21	283,603.82	294,533.11	10,385.37

②公司 2023 年度文旅综合业务的毛利率为-8.6%，较上年同期文旅综合行业毛利率-59.30%增加 50.70 个百分点，主要原因是 2023 年中国旅游市场显著复苏，全国旅游市场景气指数维持高位，居民出游意愿保持高涨，公司景区入园游客人次和旅游收入大幅增加，以及湖南海外旅行社的主营业务收入大幅增长。本年度文旅综合行业收入较去年同期增长 89.61%，文旅综合行业的固定成本较高，收入的增长摊薄了固定成本，导致毛利率大幅提高。

(2) 毛利率是否偏离同行业可比公司情况

房地产同行业可比公司毛利率如下表所示：

可比公司	2023 年度	2022 年度
华侨城 A	18.87%	21.86%
ST 世茂	27.76%	20.06%
大悦城	19.56%	20.40%
津投城开	5.97%	7.35%
财信发展	11.41%	18.81%
平均毛利率	16.71%	17.70%

公司房地产业务毛利率略高于上述可比公司的平均水平，与同行业可比公司不存在偏离。

文旅综合行业可比公司毛利率如下表所示：

可比公司	2023 年度	2022 年度
中青旅	46.54%	32.48%
华侨城 A	19.10%	24.47%
平均毛利率	32.82%	28.47%

公司业务模式、所持资产规模、业务所处阶段与可比公司不同，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。

公司重整后的文旅业务主要为铜官窑景区和湖南海外旅行社。铜官窑景区为公司自建景区，于 2018 年开始接待游客，按照文旅景区行业的普遍特点，新建景区从开业到成熟需要一定的培育周期，而铜官窑景区在 2018 年开业后就遇到一定的不可抗力影响，导致培育周期延长。自建景区的折旧摊销及人工等固定成本较高，因培育期公司收入规模尚未达到预期，收入的规模不能完全覆盖成本支出，导致毛利率较低。铜官窑古镇 2023 年营业收入 19,342.02 万元，较上年同期增长 63.66%，2023 年毛利率较上年增长九十九个百分点，铜官窑景区经营情况稳步向好。湖南海外旅行社 2023 年营业收入 60,641.87 万元，较上年同期增长 179.65%，主营业务收入大幅增长；2023 年毛利率 13.13%，毛利率基本保持稳定。

可比公司中青旅的主要文旅项目为乌镇及古北水镇（古北水镇是中青旅的参股公司，中青旅对古北水镇是按照权益法核算）。中青旅于 2006 年通过投资取得乌镇的控制权，乌镇属于成熟的景区，知名度较高，因此不存在市场培育期。

可比公司华侨城 A 的主要文旅项目为欢乐谷，深圳欢乐谷是华侨城 A 建设的第一个欢乐谷，1998 年开始投入使用，是欢乐谷连锁品牌的发源地，经过多年培育，品牌知名度较高。

公司年审会计师事务所对上述事项进行了核查，并发表意见如下：

“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。”

**(2) 结合你公司破产重整进展、投资者引入情况以及你公司对改善主营业务已采取的实质措施，说明截至目前你公司管理层对改善持续经营能力的应对措施的执行情况及效果。**

回复：

**①重整进展**

公司分别于 2023 年 4 月 18 日及 2023 年 5 月 4 日召开第十届董事会第十五次会议及 2023 年第一次临时股东大会，审议通过了《关于拟向法院申请重整及预重整的议案》。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 8 日，公司召开第十届董事会第二十二次会议，审议通过了《关于全资子公司向法院申请重整的议案》。同日，公司全资子公司北京新华联置地有限公司（以下简称“新华联置地”）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、公司间接持有的全资子公司长沙新华联铜官窑国际文化旅游开发有限公司（以下简称“长沙铜官窑”）以不能清偿到期债务并且资产不足以清偿全部债务但仍具备重整价值为由，向北京一中院申请进行破产重整。2023 年 11 月 14 日，北京一中院裁定受理公司、新华联置地、长沙铜官窑重整案，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、（2023）京 01 破 390 号之一、（2023）京 01 破 391 号之一），裁定确认公司、新华联置地、长沙铜官窑重整计划执行完毕，并终结公司、新华联置地、长沙铜官窑重整程序。

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。

### ②投资者引入情况

公司本次重整共引入 5 家重整投资人，分别为北京华软盈新资产管理有限公司（实际指定实施主体湖南天象盈新科技发展有限公司）、深圳市招商平安资产管理有限责任公司（实际指定实施主体深圳市招平同盛二号投资合伙企业（有限合伙）、深圳市招平齐盛投资合伙企业（有限合伙））、中国对外经济贸易信托有限公司（实际指定实施主体中国对外经济贸易信托有限公司—外贸信托—玄武 3 号集合资金信托计划）、长沙湘江资产管理有限公司、深圳市德远投资有限公司（代表“德远投资深度价值 1 号私募证券投资基金”），上述重整投资人共支付重整投资款 19.28 亿元，该部分重整投资款主要用于现金清偿债务、支付破产费用等，剩余部分将用于补充公司流动资金。

### ③改善经营采取的措施

2023 年度，公司在通过重整寻求解决债务危机的同时，积极把握文旅行业全面复苏的契机，坚持大力发展文旅主业。围绕客流和收入双增目标，旗下文旅景区重点发力节庆经济和夜间经济，精做会议会展经济，创新拉动综合收益；景区不仅延续升级自创成熟 IP，在传统文化基础上不断创新活动内容和形式，在重要传统节日节点，结合节日特性打造差异化的限定活动；在演艺方面，结合当下受年轻游客欢迎的“沉浸式”体验演出形式，打造“沉浸+演艺”特色演艺品牌，为游客注入更多层次、多元化的观演体验；同时公司积极拓展异业合作，联合外部资源于景区承办大型活动，与各大剧组及电视台合作进行影视、综艺作品等的拍摄，通过主流媒体窗口输出景区品牌，吸引更多客群。全年公司实现文旅综合行业收入 14.91 亿元，比上年同期增加 89.61%，占营业总收入比重达 38.47%，创公司历史新高。

在房地产业务方面，公司把握市场窗口，创新开展强势营销，加强区域市场调研，细化一盘一策，开展主题竞赛，推动项目快销多销；继续强化价格管理、销控管理，关注尾房项目的均衡去化，在数个项目实现了业绩突破。报告期内，公司实现销售金额 25.82 亿元，并处置 3 宗大宗资产，为公司的持续发展提供了不可或缺的支持。



2024年，公司计划着力运营好现有景区，不断创新旅游内容、产品与服务，深耕夜间经济，打造节庆经济，吸引更多游客；提高服务质量，提升游客满意度、复游率和人均消费率，提高景区盈利能力，巩固文旅主业地位。在运营管理好现有景区的同时，通过低成本扩张，向第三方并购包括乡村旅游项目在内的优质文旅项目。在旅游服务方面，进一步深挖公司旗下湖南海外旅行社的潜力，加大研学游、会议会展、媒体业务的市场开拓力度，实现主营业务收入的稳步增长。公司将依托自身文旅产业投资开发和运营管理的专业优势、人才优势、资本市场平台整合优势，积极投身文化旅游与乡村振兴事业，打造骨干文化旅游企业。

在房地产业务方面，公司重整后保留了少量盈利能力较强及与景区关联度较高的房地产项目，计划通过加快项目建设进度，提升产品质量，加快产品去化速度，充实公司的现金流和利润。

#### ④截至目前的措施执行情况及其效果

截至目前，公司按照前述改善持续经营能力的应对措施和年初制定的经营目标，积极开展各项生产经营活动并取得一定效果。春节假期，新华联铜官窑古镇人潮涌动、场面火爆，逛庙会、赏花灯、看焰火、品年味，各种活动层出不穷，游客好评如潮，春节假期大景区收入亦同比实现稳步增长；湖南海外旅行社在传统旅游淡季，营销工作取得重要突破，飞行成都和新疆包机8架次，中标了点石家装、国窖1573、美年大健康、长沙医药等多个知名企业和单位的百人大团；西宁新华联积极响应政府保交楼号召，国际旅游城项目G3区实现交付结转；长沙梦想城项目在清明假期加推的楼盘热销超50套；海南香水湾项目一期取得竣备手续并具备交付条件，项目二期的开发报建工作顺利推进。

2024年1-3月，公司实现营业收入8.05亿元，比上年同期增长64.10%，实现归母净利润0.21亿元，同比实现扭亏为盈。截至2024年3月31日，公司总资产140.75亿元，归母净资产53.89亿元，资产负债率下降至57.49%；有息负债约20亿元，未来的财务费用相比以前年度将大幅降低。

综上，公司2023年通过司法重整化解了债务危机的同时，在文旅主业实现新的突破，房地产去化亦为公司补充了较为稳定的收入和利润。随着公司重整的完成，公司有息负债大幅下降，公司生产经营重回正常轨道并实现盈利，公司持续经营能力得到有效改善。

(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。中兴财光华于 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。

如公司对问题 1(2)的回复所述,公司于 2023 年度把握文旅产业全面复苏的契机和房地产行业的市场窗口,实现了文旅业务营业额的突破,在房地产业务方面亦获得了稳定的现金流。同时,公司为彻底消除逾期债务的影响,争取债权人利益最大化,实现公司与各方主体利益共赢,于 2023 年度向法院申请重整及预重整,并于 2023 年 12 月 29 日收到北京一中院《民事裁定书》,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。

综上,随着公司重整的完成,公司在 2023 年末已不存在债务到期未偿还的情况,2022 年度审计报告带强调事项段所涉事项在报告期内已经消除;公司年审会计师事务所为公司 2023 年度财务报告出具了标准无保留意见的《审计报告》(中兴财光华审会字(2024)213089 号),并出具了《关于 2022 年度财务报表审

计报告所涉非标事项消除情况的专项说明》(中兴财光华审专字(2024)第 213024 号);公司净资产已经由负转正,净利润亦实现扭亏为盈,公司 2023 年度持续经营能力已显著改善。2023 年末公司有息负债余额仅约 20 亿元,未来的财务费用相比以前年度将大幅下降,对公司盈利造成负面影响的最主要因素已大幅弱化;公司 2024 年一季度的经营情况和财务状况已经明显好转,公司的持续经营能力已不存在不确定性。

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情况如下:

#### 1、关于长沙银行股份被拍卖相关的强调事项

2023 年 2 月 14 日北京产权交易所司法拍卖成交公司通过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。报告期内,公司向法院申请重整及预重整,并于 2023 年 12 月 29 日收到北京一中院《民事裁定书》,裁定确认公司重整计划执行完毕,并终结公司重整程序。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。

#### 2、与公司重整相关的强调事项

2023 年 5 月 11 日,新华联文旅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 15 日,北京一中院裁定批准《新华联文化旅游发展股份有限公司重整计划》(以下简称“《重整计划》”)。2023 年 12 月 29 日,北京一中院出具《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。综上,公司 2022 年度审计报告强调事项段中所述“法院能否决定公司进行预重整、公司的重整申请能否被法院裁定受理以及具体时间尚存在不确定性”或“如公司因重整失败而被宣告破产,则公司股票及衍生品将面临被终止上市的风险”的情形已消除。

### 3、与新华联控股相关的强调事项

根据公司《重整计划》及《重整投资协议》，湖南天象盈新科技发展有限公司(以下简称“盈新科技”)将持有公司 1,200,000,000 股，占公司总股本的 20.44%，截至 2024 年 1 月 26 日，上述股份已划转至盈新科技名下。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”)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；同时，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，不存在担保履约风险。公司已于 2024 年 2 月 28 日披露了新华联控股出具的《简式权益变动报告书》，本次权益变动后，新华联控股不再持有公司股份。本次权益变动完成后，公司控股股东已变更为湖南天象盈新科技发展有限公司，新华联控股将不再持有公司股份。综上，2022 年度审计报告中“截至 2022 年 12 月 31 日，公司控股股东新华联控股有限公司为公司及子公司提供担保的担保合同尚未到期，若公司实际控制人发生变更或公司控股股东新华联控股有限公司出现其他影响担保履约的情形，可能增加上述担保的履约风险”的情形已消除。

公司年审会计师事务所对上述事项进行了核查，并发表意见如下：

“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。”

**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）破产重整过程、条款约定及执行情况

（1）破产重整过程

2023年5月11日，新华联文旅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15日，北京一中院裁定批准《新华联文化旅游发展股份有限公司重整计划》。2023年12月29日，北京一中院出具《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。

（2）重整计划条款约定

①出资人权益调整方案

依据北京一中院于2023年12月15日批准的《重整计划》，本次重整以新华联文旅1,896,690,420股总股本为基数，按每10股转增20.9582股的比例实施资本公积金转增股本，共计转增3,975,124,620股。转增后，新华联文旅总股本增至5,871,815,040股。前述转增的3,975,124,620股股票不向原股东进行分配，其中1,726,700,000股用于引入重整投资人，并由重整投资人提供资金受让，相应资金用于根据重整计划的规定支付破产费用、清偿各类债务、补充公司流动资金等；其余2,248,424,620股用于抵偿新华联文旅及新华联置地、长沙铜官窑2家核心子公司的债务。

②债务清偿方案

税款债权将由新华联文旅在重整计划获得北京一中院裁定批准后1个月内一次性现金清偿完毕。

有财产担保债权人以其担保财产在重整程序中的评估价值范围内享有优先受偿权，超过担保财产评估价值的债权部分，将按照普通债权的受偿方案获得清

偿。享有优先受偿权的债权部分，其中：40%由新华联文旅在重整计划获得北京一中院裁定批准后 1 个月内一次性现金清偿完毕；剩余 60%由新华联文旅留债清偿。

为最大限度地保护债权人的合法权益，同时考虑新华联文旅的实际情况，普通债权中，在取得新华联文旅下属全资保留子公司同意的情况下，该等全资保留子公司对新华联文旅享有的债权，在其他债权按照重整计划的规定予以清偿完毕之前不进行清偿。待偿债资源预留期限届满后，根据预留偿债资源的剩余情况，由新华联文旅与全资保留子公司协商确定该等债权的清偿安排，但不得优于重整计划中普通债权的清偿。除新华联文旅全资保留子公司债权外的普通债权的清偿方案如下：a.30 万元以下部分（含 30 万元）全额现金清偿：普通债权每家债权人 30 万元以下部分（含 30 万元）将由新华联文旅在重整计划获得北京一中院裁定批准后 1 个月内分两次现金全额清偿。为避免歧义，对于 30 万元以下部分（含 30 万元）的债权金额，每家债权人在新华联文旅及 2 家核心子公司受偿的金额不超过 30 万元。b.30 万元以上部分的清偿方案：普通债权每家债权人 30 万元以上部分，82.90%按照 8.42 元/股的价格通过新华联文旅转增股票抵偿，17.10%部分通过信托受益权清偿。即，普通债权每家债权人超过 30 万元的部分，每 100 元可获得 9.8455 股转增股票及 17.10 份信托受益权份额。

### ③重整执行完毕标准

重整计划在下列条件全部满足后，即可视为重整计划执行结果的重大不确定性因素已经消除，重整计划执行完毕：

- a. 根据重整计划的规定，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；
- b. 根据重整计划的规定，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；
- c. 根据重整计划的规定，委托人已经与受托人签署破产服务信托的信托合同；
- d. 根据重整计划的规定，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。

### （3）重整计划执行情况

①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

根据重整计划,税款债权、有财产担保债权享有优先受偿权的债权 40%部分、普通债权每家债权人 30 万元以下部分(含 30 万元)由新华联文旅在重整计划获得北京一中院裁定批准后以现金全额清偿。截至 2023 年 12 月 29 日,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。

②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

根据重整计划,新华联文旅以 1,896,690,420 股总股本为基数,按每 10 股转增 20.9582 股的比例实施资本公积金转增股本,共计转增 3,975,124,620 股。转增后,新华联文旅总股本将增至 5,871,815,040 股。前述 3,975,124,620 股转增股票不向原股东进行分配,全部由管理人按照重整计划的规定进行分配和处置,其中:(1)1,726,700,000 股用于引入重整投资人;(2)2,248,424,620 股用于清偿债务。为执行重整计划,经申请,2023 年 12 月 25 日,上述 3,975,124,620 股转增股票已登记至管理人开立的新华联文化旅游发展股份有限公司破产企业财产处置专用账户。

③新华联文旅、新华联置地、长沙铜官窑已经与中国对外经济贸易信托有限公司签署破产服务信托的信托合同。

根据重整计划,2023 年 12 月 21 日,新华联文旅、新华联置地、长沙铜官窑已经与中国对外经济贸易信托有限公司签署破产服务信托的信托合同。

④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

根据重整计划,新华联文旅破产费用包括重整案件受理费、管理人报酬、管理人执行职务的费用、聘请中介机构费用、资产处置或过户税费等。其中,重整案件受理费、管理人报酬、聘请专业机构的费用,于重整计划执行完毕后按照《诉讼费用交纳办法》《最高人民法院关于审理企业破产案件确定管理人报酬的规定》及合同约定通过管理人银行账户支付;新华联文旅转增股票登记及过户税费、管理人执行职务的费用及其他破产费用根据重整计划执行情况由管理人账户随时支付。截至 2023 年 12 月 29 日,应当支付的破产费用已提存至管理人指定的银行账户。

2023 年 12 月 29 日,北京一中院作出(2023)京 01 破 389 号之一《民事裁



定书》，确认新华联文旅重整计划执行完毕并终结重整程序。

(二) 各项大额债务重组收益的具体形成过程及明细情况

公司因破产重整事项确认债务重组收益约 31.78 亿元，具体计算过程如下：

根据重整计划，经公司计算，公司及协同重整子公司新华联置地、长沙铜官窑需清偿的债权总额为 247.56 亿元（扣除已偿还的保留企业非全资子公司的债权 5.87 亿元和为保留企业承担担保责任 1.98 亿元后金额为 239.71 亿元）。

其中：

①有财产担保债权约为 23.99 亿元，以现金清偿金额约为 9.60 亿元，剩余部分 14.39 亿元留债，折现产生债务重组收益 0.64 亿元；

②需要清偿的税款约为 0.58 亿元，需要清偿的职工债权约为 0.08 亿元，均以现金清偿，不产生债务重组收益；

③需清偿的普通债权（不含因担保产生的普通债权）为 109.21 亿元，以现金清偿金额为 0.84 亿元，以信托受益权清偿金额为 18.54 亿元，剩余部分以股票清偿，抵债股票 10.67 亿股，抵债股票的公允价值按重整计划批准日前 20 个交易日的加权平均价格 1.678 元/股计算为 17.90 亿元，以上差额 71.93 亿元，计入债务重组收益；

④根据《重整计划》，公司存在为剥离至信托的公司提供担保的情况，形成承担担保责任的债权 95.85 亿元，公司按偿债资源公允价值予以清偿，产生债务重组收益-32.27 亿元；

⑤按照重整程序，公司管理人确认了湖南新华联建设工程有限公司申报的 10 亿元出资补足义务作为普通债权，按照普通债权清偿方案予以清偿，产生债务重组收益-3.36 亿元；

⑥按照重整计划，剥离至信托的公司不再纳入上市公司合并报表范围，出表确认的信托价值与出表公司的账面值之间的差额及合并抵销影响，产生债务重组收益-3.21 亿元；

⑦公司对剥离至信托的公司的应收款项计提信用减值损失约 0.73 亿元，产生债务重组收益-0.73 亿元；

⑧因重整产生的管理人报酬、管理人执行职务的费用、聘任审计、评估、财务顾问等中介机构费用、转增股票登记及过户税费等破产费用 1.21 亿元，产

生债务重组收益-1.21 亿元。

综上，公司因破产重整事项确认债务重组收益净额 31.78 亿元。

三、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》规定

1、相关会计处理方式及计算过程

① 偿付有财产担保债权

借：负债 23.99 亿元

贷：其他货币资金-管理人账户 9.60 亿元（40%现金偿付部分）

        负债 13.75 亿元（60%留债部分折现金额）

        投资收益-债务重组收益 0.64 亿元（60%留债部分折现收益）

② 偿付税款、职工债权

借：负债 0.58 亿元

        负债 0.08 亿元

贷：其他货币资金-管理人账户 0.66 亿元元（100%现金偿付）

③ 偿付普通债权（不含担保债权）

借：负债 109.21 亿元

贷：其他货币资金-管理人账户 0.84 亿元（30 万以内现金偿付部分）

        交易性金融资产 18.54 亿元（扣除现金偿付后 17.10%通过信托受益权偿付部分）

        资本公积 17.90 亿元（按股票公允价值 1.678 元/股确认）

        投资收益-债务重组收益 71.93 亿元（按股票抵债价格 8.42 元/股与股票公允价值 1.678 元/股差额部分确认）

④ 偿付为剥离至信托的公司承担担保责任债权

a、确认担保责任

借：投资收益-债务重组收益 32.27 亿元

贷：负债-预计负债 32.27 亿元（担保责任 95.85 亿元，按偿债资源公允价值确认）

b、偿付担保责任债权

借：负债-预计负债 32.27 亿元

贷：其他货币资金-管理人账户 0.07 亿元（30 万以内现金偿付部分）

交易性金融资产 16.38 亿元（扣除现金偿付后 17.10%通过信托受益权偿付部分）

资本公积 15.82 亿元（扣除现金偿付后 82.90%以股票偿付部分，按股票公允价值 1.678 元/股确认）

⑤ 偿付出资补足义务的普通债权

a、确认出资补足义务

借：投资收益-债务重组收益 3.36 亿元

贷：负债-预计负债 3.36 亿元（出资补足义务 10 亿元，按偿债资源公允价值确认）

b、偿付出资补足义务债权

借：负债-预计负债 3.36 亿元

贷：交易性金融资产 1.71 亿元（扣除现金偿付后 17.10%通过信托受益权偿付部分）

资本公积 1.65 亿元（扣除现金偿付后 82.90%以股票偿付部分，按股票公允价值 1.678 元/股确认）

⑥ 剥离至信托的公司出表影响

借：投资收益-债务重组收益 3.21 亿元

贷：期初未分配利润等 3.21 亿元

⑦ 剥离至信托的公司的应收款项计提信用减值损失

借：投资收益-债务重组收益 0.73 亿元

贷：应收款项-出表公司 0.73 亿元

⑧ 破产费用冲减债务重组收益

借：投资收益-债务重组收益 1.21 亿元

贷：其他货币资金-管理人账户 1.21 亿元

(2) 相关依据

①《企业会计准则第 12 号-债务重组》第十条规定：“以资产清偿债务方式进行债务重组的，债务人应当在相关资产和所清偿债务符合终止确认条件时予以终止确认，所清偿债务账面价值与转让资产账面价值之间的差额计入当期损益。”

②《企业会计准则第 12 号-债务重组》第十一条规定：“将债务转为权益工

具方式进行债务重组的，债务人应当在所清偿债务符合终止确认条件时予以终止确认。债务人初始确认权益工具时应当按照权益工具的公允价值计量，权益工具的公允价值不能可靠计量的，应当按照所清偿债务的公允价值计量。所清偿债务账面价值与权益工具确认金额之间的差额，应当计入当期损益。”

③《企业会计准则第 22 号-金融工具确认和计量》第十二条规定：“金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除的，企业应当终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。”

④《企业会计准则第 22 号-金融工具确认和计量》第十四条规定：“金融负债（或其一部分）终止确认的，企业应当将其账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的负债）之间的差额，计入当期损益。”

⑤《企业会计准则第 12 号-债务重组》应用指南（2019）

债务重组采用以修改其他条款方式进行的，如果修改其他条款导致全部债权终止确认，债权人应当按照修改后的条款以公允价值初始计量重组债权，重组债权的确认金额与债权终止确认日账面价值之间的差额，记入“投资收益”科目。

如果修改其他条款未导致债权终止确认，债权人应当根据其分类，继续以摊余成本、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益或者以公允价值计量且其变动计入当期损益进行后续计量。对于以摊余成本计量的债权，债权人应当根据重新议定合同的现金流量变化情况，重新计算该重组债权的账面余额，并将相关利得或损失记入“投资收益”科目。重新计算的该重组债权的账面余额，应当根据将重新议定或修改的合同现金流量按债权原实际利率折现的现值确定，购买或源生的已发生信用减值的重组债权，应按经信用调整的实际利率折现。对于修改或重新议定合同所产生的成本或费用，债权人应当调整修改后的重组债权的账面价值，并在修改后重组债权的剩余期限内摊销。

⑥《监管规则适用指引-会计类第 3 号》：“3-3 母公司丧失控制权时对应收原子公司款项的会计处理企业丧失了对被投资方的控制权的，在编制合并财务报表时，对于剩余股权，应当按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。监管实践发现，部分公司在处置子公司时，对无法收回的应

收原子公司款项应如何进行会计处理，存在理解上的偏差和分歧。现就该事项的意见如下：企业处置子公司时，在合并财务报表中，对应收的原子公司款项应当按照金融工具准则有关规定进行会计处理，确认和计量的金额与该应收款项在母公司个别财务报表原账面余额之间的差额抵减处置子公司产生的投资收益。”

⑦《企业会计准则解释第5号》指出：“问：企业接受非控股股东（或非控股股东的子公司）直接或间接代为偿债、债务豁免或捐赠的，应如何进行会计处理？答：企业发生破产重整，其非控股股东因执行人民法院批准的破产重整计划，通过让渡所持有的该企业部分股份向企业债权人偿债的，企业应将非控股股东所让渡股份按照其在让渡之日的公允价值计入所有者权益（资本公积），减少所豁免债务的账面价值，并将让渡股份公允价值与被豁免的债务账面价值之间的差额计入当期损益。控股股东按照破产重整计划让渡了所持有的部分该企业股权向企业债权人偿债的，该企业也按此原则处理。”

⑧中国证监会《监管规则适用指引-会计类第1号》之问题“1-20 债务重组收益的确认”：“对于上市公司因破产重整而进行的债务重组交易，由于涉及破产重整的债务重组协议执行过程及结果存在重大不确定性，因此，上市公司通常应在破产重整协议履行完毕后确认债务重组收益，除非有确凿证据表明上述重大不确定性已经消除。”

⑨《上市公司执行企业会计准则案例解析（2020）》（P407）的相关规定或解释：“如果公司已将需以现金清偿的债务对应的现金支付至管理人账户，需清偿给债权人的股票也过户到管理人指定账户，可以视为存在确凿证据表明司法重整协议执行过程及结果的重大不确定性消除，确认为债务重组收益。”

综上，公司确认债务重组收益符合《企业会计准则》规定。

公司年审会计师事务所对上述事项进行了核查，并发表意见如下：

“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。”

**3、2023年,因你公司2022年经审计的期末净资产为负值,以及你公司2020年、2021年、2022年三个会计年度扣除非经常性损益前后净利润孰低者均为负值,且2022年度审计报告显示你公司持续经营能力存在不确定性,本所对你公司股票交易实施退市风险警示及其他风险警示。请你公司:**

(1)核查并说明是否符合撤销退市风险警示的条件,并逐项自查你公司是否存在本所《股票上市规则(2023年8月修订)》第9.3.11条规定的股票终止上市情形以及《股票上市规则(2023年8月修订)》第九章规定的股票交易应实施退市风险警示或其他风险警示的情形,如存在相关情形的,请及时、充分揭示风险。

回复:

1、公司符合撤销退市风险警示的条件,且不存在《股票上市规则》第9.3.11条规定的股票终止上市情形

《股票上市规则(2023年8月修订)》(以下简称“《股票上市规则》”)第9.3.7条规定,上市公司因触及本规则第9.3.1条第一款第(一)项至第(三)项情形,其股票交易被实施退市风险警示后,首个会计年度的年度报告表明公司符合不存在本规则第9.3.11条第一款第(一)项至第(四)项任一情形的条件的,公司可以向本所申请对其股票交易撤销退市风险警示。

公司对照《股票上市规则》第9.3.11条逐项自查情况如下:

(1)公司2023年度经审计归属于上市公司股东的净利润为351,901,343.51元,归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润为-2,991,750,915.50元,营业收入为3,875,157,771.86元,未出现触及“经审计的净利润为负值且营业收入低于1亿元,或者追溯重述后最近一个会计年度净利润为负值且营业收入低于1亿元”的情形;

(2)公司2023年度经审计的期末净资产为5,377,364,355.37元,未出现触及“经审计的期末净资产为负值,或者追溯重述后最近一个会计年度期末净资产为负值”的情形;

(3)年审会计师事务所中兴财光华为公司 2023 年度财务报告出具了标准无保留意见的《审计报告》〔中兴财光华审会字（2024）213089 号〕，未出现触及“财务会计报告被出具保留意见、无法表示意见或者否定意见的审计报告”的情形；

(4) 公司已于 2024 年 3 月 30 日披露了全体董事保证真实、准确、完整的 2023 年年度报告，未出现触及“未在法定期限内披露过半数董事保证真实、准确、完整的年度报告”的情形；

(5)公司已于披露 2023 年年报同日向贵所提交了关于撤销退市风险警示及其他风险警示的申请，未出现触及“符合第 9.3.7 条的规定，但未在规定期限内向本所申请撤销退市风险警示”的情形；

(6) 公司未出现触及“因不符合第 9.3.7 条的规定，其撤销退市风险警示申请未被本所审核同意”的情形。

综上，公司符合撤销退市风险警示的条件，且不存在贵所《股票上市规则》第 9.3.11 条规定的股票终止上市情形。

2、公司不存在《股票上市规则》第九章规定的股票交易应实施退市风险警示的情形

《股票上市规则》第 9.3.1 条规定，上市公司出现下列情形之一的，本所对其股票交易实施退市风险警示：

(一)最近一个会计年度经审计的净利润为负值且营业收入低于 1 亿元，或者追溯重述后最近一个会计年度净利润为负值且营业收入低于 1 亿元；

(二)最近一个会计年度经审计的期末净资产为负值，或者追溯重述后最近一个会计年度期末净资产为负值；

(三)最近一个会计年度的财务会计报告被出具无法表示意见或者否定意见的审计报告；

(四)中国证监会行政处罚决定书表明公司已披露的最近一个会计年度财务报告存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，导致该年度相关财务指标实际已触及本款第（一）项、第（二）项情形；

(五) 本所认定的其他情形。

如公司前段回复所述，公司经逐项自查，未出现《股票上市规则》第 9.3.1 条

第（一）至（三）项的情形；公司亦未出现《股票上市规则》第 9.3.1 条第（四）、（五）项的情形。

公司对照《股票上市规则》第 9.4.1 条逐项自查情况如下：

（1）如前述，公司不存在“未在法定期限内披露年度报告或者半年度报告，且在公司股票停牌两个月内仍未披露”的情形；

（2）如前述，公司不存在“半数以上董事无法保证年度报告或者半年度报告真实、准确、完整，且在公司股票停牌两个月内仍有半数以上董事无法保证”的情形；

（3）公司不存在“因财务会计报告存在重大会计差错或者虚假记载，被中国证监会责令改正但未在要求期限内改正，且在公司股票停牌两个月内仍未改正”的情形；

（4）公司不存在“因信息披露或者规范运作等方面存在重大缺陷，被本所要求改正但未在要求期限内改正，且在公司股票停牌两个月内仍未改正”的情形；

（5）公司目前总股本为 58.72 亿股，社会公众持股比例超过 25%，公司不存在“因公司股本总额或者股权分布发生变化，导致连续二十个交易日股本总额、股权分布不再具备上市条件，在规定期限内仍未解决”的情形；

（6）公司不存在“公司可能被依法强制解散”的情形；

（7）公司不存在“法院依法受理公司重整、和解或者破产清算申请”的情形；

（8）公司不存在其他贵所认定的应被实施退市风险警示的情形。

综上所述，公司不存在《股票上市规则》第 9.4.1 条所规定的股票交易应实施退市风险警示的情形。

3、公司不存在《股票上市规则》第九章规定的股票交易应实施其他风险警示的情形

公司对照《股票上市规则》第 9.8.1 条逐项自查的情况如下：

（1）公司不存在资金占用的情形，因此不存在“公司存在资金占用且情形严重”的情况；

（2）公司不存在违规对外担保，因此不存在“公司违反规定程序对外提供担保且情形严重”的情形；



(3) 公司董事会、股东大会均按期正常召开并形成决议，不存在“公司董事会、股东大会无法正常召开会议并形成决议”的情形；

(4) 公司年审会计师事务所中兴财光华为公司出具了标准无保留意见的内部控制审计报告（中兴财光华审专字（2024）第 213023 号），不存在“公司最近一年被出具无法表示意见或者否定意见的内部控制审计报告或者鉴证报告”的情形；

(5) 公司生产经营正常，不存在“生产经营活动受到严重影响且预计在三个月内不能恢复正常”的情形；

(6) 公司不存在“主要银行账号被冻结”的情形；

(7) 公司最近三个会计年度扣除非经常性损益前后净利润孰低者分别为-3,892,974,439.56 元、-3,416,210,554.31 元、-2,991,750,915.50 元，但最近一年审计报告未显示公司持续经营能力存在不确定性，因此公司不存在“最近三个会计年度扣除非经常性损益前后净利润孰低者均为负值，且最近一年审计报告显示公司持续经营能力存在不确定性”的情形；

(8) 公司不存在贵所认定的其他应被实施其他风险警示的情形。

综上所述，公司不存在《股票上市规则》第 9.8.1 条所规定的股票交易应实施退市风险警示的情形。

**(2) 结合《股票上市规则（2023 年 8 月修订）》第九章第八节，说明是否符合撤销其他风险警示的相关规定。**

回复：

如公司对问题 3（1）的回复中第③部分所述，公司已不存在《股票上市规则》第 9.8.1 条所规定的需要实施其他风险警示的情形。根据《股票上市规则》第 9.8.5、9.8.7 条规定，公司已符合撤销其他风险警示的相关规定。

**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。**

回复：

本期公司非流动性资产处置损益主要是公司子公司酒店等资产被处置和长沙银行股票被法拍产生的损益。

1、公司酒店等资产处置取得的不含税价款扣除账面价值和相关税费后的金额计入资产处置收益。具体如下：

①计算过程

单位：万元

项目	处置价格（含税）	账面净值	增值税	相关税费	资产处置收益
丽景湾酒店	56,803.52	8,958.83	2,704.93	3,558.65	41,581.11
唐山酒店	39,500.00	31,535.81	1,870.25	903.62	5,190.32
合计	96,303.52	40,494.64	4,575.18	4,462.27	46,771.43

②相关依据

《企业会计准则第 4 号-固定资产（2006）》第二十三条规定：“企业出售、转让、报废固定资产或发生固定资产毁损，应当将处置收入扣除账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。固定资产的账面价值是固定资产成本扣减累计折旧和累计减值准备后的金额。”

《企业会计准则第 6 号-无形资产（2006）》第二十二条规定：“企业出售无形资产，应当将取得的价款与该无形资产账面价值的差额计入当期损益。”

2、公司处置长期股权投资实际取得的价款扣除长期股权投资账面价值的金额计入当期损益，采用权益法核算的长期股权投资，处置该项投资时将原计入所有者权益的部分按相应比例转入当期损益。在填列非经常性损益表时，处置长期股权投资产生的损益计入非流动性资产处置损益项下。具体如下：

①计算过程

长沙银行股票处置价格为 100,389.61 万元，该股票对应的账面价值为 100,507.46 万元。将处置价款与股票的账面价值的差额-117.85 万元计入投资收益；将股份对应的原计入其他综合收益的金额-1,168.41 万元、原计入资本公积的金额-9,758.19 万元转入投资收益，计算出处置长期股权投资的投资收益合计为-11,044.45 万元。

②相关依据

《企业会计准则第 2 号——长期股权投资（2014 年修订）》第十六条规定：“处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，应当计入当期损益。采用权益法核算的长期股权投资，在处置该项投资时，采用与被投资单位直接

处置相关资产或负债相同的基础，按相应比例对原计入其他综合收益的部分进行会计处理。”

综上，公司的会计处理符合《企业会计准则》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。**

回复：

本报告期债务重组利得是因酒店资产被以物抵债及以房抵工程款产生的。

1、酒店资产被以物抵债

①酒店资产被以物抵债的具体情况、交易背景、债权人名称、债务金额、债务重组的方式

公司于 2022 年 4 月 16 日在巨潮资讯网（<http://www.cninfo.com.cn>）披露了《关于公司涉及诉讼的公告》（公告编号：2022-024）。华融国际信托有限责任公司（以下简称“华融信托”）就信托贷款纠纷，将公司、公司子公司北京锦亿园林工程有限公司（以下简称“锦亿园林”）、北京新崇基置业有限公司（以下简称“新崇基”）、新华联置地、西宁新华联教育开发投资有限公司（以下简称“西宁教授”）起诉至山东省济南市中级人民法院（以下简称“济南中院”），要求锦亿园林偿还信托贷款本金及相关利息等，要求公司、新崇基、新华联置地、西宁教授承担相应的责任。

2022 年 6 月 18 日，公司披露了《关于公司涉及诉讼及诉讼进展的公告》（公告编号：2022-046），济南中院判决被告锦亿园林向原告华融信托偿还借款本金 9.95 亿元及利息、违约金，支付律师费；公司承担连带清偿责任；原告华融信托对相关抵押及质押物有优先受偿权。

2023 年 6 月 29 日，公司披露了《关于公司诉讼执行情况的公告》（公告编号：2023-076），公司收到济南中院《执行裁定书》〔（2022）鲁 01 执 1388 号之二〕，济南中院裁定被执行人北京新崇基置业有限公司名下相关资产作价 12.123 亿元，交付申请执行人山东通汇顺益商务咨询管理有限公司（变更前为华融国际信托有限责任公司，后经签署相关债权转让协议，申请执行人变更为山东通汇顺益商务咨询管理有限公司，以下简称“山东通汇”）抵偿被执行人锦亿园林所欠申

请执行人山东通汇 12.123 亿元债务，上述不动产所有权自本裁定送达申请执行人山东通汇时起转移；申请执行人山东通汇可持本裁定书到登记机构办理相关不动产过户登记手续。

### ②截至目前进展

2023 年 11 月 9 日，山东通汇已持济南中院裁定书到登记机构办理了相关不动产过户登记手续。

### ③计算过程

上述事项中，抵债资产对应的账面价值为 6.47 亿元，抵债涉及的相关税费金额为 2.30 亿元，抵债金额为 12.12 亿元，抵债金额减去抵债资产对应的账面价值与相关税费的差额 3.35 亿元确认债务重组利得。

## 2、以房抵工程款

公司本期存在以房抵工程款的情况，公司将所清偿债务账面价值与转让资产账面价值之间的差额 6,825.55 万元，记入“其他收益——债务重组收益”科目。偿债资产已计提减值准备的，相应结转已计提的减值准备。

### 计算过程：

以房抵工程款中需要清偿工程款金额为 60,913.65 万元，减去存货的账面价值 50,842.77 万元及涉及的相关税费 3,245.33 万元的差额 6,825.55 亿元确认为债务重组利得。

## 3、债务重组收益的确认依据

《企业会计准则第 12 号-债务重组》第十条规定：“以资产清偿债务方式进行债务重组的，债务人应当在相关资产和所清偿债务符合终止确认条件时予以终止确认，所清偿债务账面价值与转让资产账面价值之间的差额计入当期损益”。

《企业会计准则第 12 号——债务重组》应用指南（2019）中规定：“债务人以单项或多项非金融资产(如固定资产、日常活动产出的商品或服务)清偿债务，或者以包括金融资产和非金融资产在内的多项资产清偿债务的，不需要区分资产处置损益和债务重组损益，也不需要区分不同资产的处置损益，而应将所清偿债务账面价值与转让资产账面价值之间的差额，记入‘其他收益——债务重组收益’科目。偿债资产已计提减值准备的，应结转已计提的减值准备。”

公司按照《企业会计准则第 12 号-债务重组》第十条规定及《企业会计准则

第 12 号-债务重组》应用指南（2019）进行会计处理，公司的会计处理符合《企业会计准则》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。**

回复：

公司本期发生的赔偿金、违约金及罚款支出主要由税收滞纳金及行政处罚构成。

## 1、行政处罚

### ①行政处罚的发生原因、时点、金额等明细情况

2023 年 8 月 22 日，公司披露了《关于控股子公司受到其他行政处罚的公告》（公告编号：2023-092），公司控股子公司海南新华联文化旅游发展有限公司（以下简称“海南新华联”）收到陵水黎族自治县综合行政执法局出具的《行政处罚决定书》（【2023】琼综执陵水罚决字第 152 号），《行政处罚决定书》的主要内容：经调查，你（单位）于 2016 年 3 月在未取得建设工程规划许可的情况下擅自在陵水县光坡镇香水湾旅游度假区建设的香水湾大酒店项目一期 5 栋高层住宅楼含 512 套房屋及地下室，建筑总面积为 73,949.88 平方米，其中地面以上面积为 59,391.31 平方米，地面以下面积为 14,558.57 平方米。上述行为违反了《中华人民共和国城乡规划法》的规定。根据《中华人民共和国城乡规划法》第六十四条的规定，决定对你（单位）作出如下行政处罚：没收海南省陵水县光坡镇香水湾旅游度假区香水湾大酒店项目一期 5 栋高层住宅楼（建筑总面积为 73,949.88 平方米，含 512 套房屋及地下室）。

### ②会计处理过程及依据

根据《企业会计准则》规定，罚没属于除主营业务成本和其他业务支出等以外的非营业性支出，按照规定计入“营业外支出”，涉及金额 20,993.26 万元。

因此，公司上述会计处理符合《企业会计准则》规定。

## 2、税收滞纳金

### ①税收滞纳金的发生原因、时点、金额等明细情况

因公司流动性资金紧张，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。

报告期内，公司滞纳税款合计为 181,834.28 万元，合计产生税收滞纳金为 28,430.26 万元。

#### ②会计处理过程

公司从税款滞纳之日起，按照每日 0.05%的比例计算税收滞纳金，并计入“营业外支出”科目，涉及金额 28,430.26 万元。

#### ③相关规定

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、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。

如上述《中华人民共和国税收征收管理法》第三十二条的内容规定所述，税收滞纳金是从滞纳税款之日起，按日加收滞纳税款万分之五的滞纳金，税收滞纳金是属于除主营业务成本和其他业务支出等以外的非营业性支出，按照规定计入“营业外支出”。

因此，公司上述会计处理符合《企业会计准则》规定。

#### ④公司已采取的措施和解决进展

根据重整计划，重整主体的税款债权 5,863.52 万元已一次性以现金清偿完毕，除公司子公司西宁新华联置业有限公司（以下简称“西宁置业”）欠税 8,431 万元外，公司及其他子公司不存在大额欠税情况，西宁置业将通过房地产的销售回款尽快缴纳税金。

西宁置业一直如期申报并缴纳税金，在税务机关有良好的纳税记录，现因暂时资金短缺而欠税，西宁置业已如实申报并全额计提滞纳金，西宁置业将全力推进销售实现回款，及时清缴税款及滞纳金，公司认为西宁置业不存在被处罚的风险。

公司年审会计师事务所对上述事项进行了核查，并发表意见如下：

“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。”

**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。

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，本年度计提存货跌价准备 0.47 亿元，该存货跌价准备涉及的项目为澳大利亚悉尼歌剧院壹号项目。

澳大利亚悉尼歌剧院壹号项目为公司下属控股上市公司新丝路文旅有限公司（以下简称“新丝路文旅”）持有的澳大利亚公司所有，该项目位于澳大利亚悉尼市，北临悉尼歌剧院，东临皇家植物园和英国总督府，南临麦考瑞大街和海德公园，西临海港大桥和环形码头，为集住宅和商业于一体的世界级奢华公寓。该项目于 2021 年底完工，项目总套数 109 套，总可售面积 10,803 平方米，已经结转房屋 103 套，结转销售面积 9,752.70 平方米，结转金额 23.31 亿元，平均销售单价每平米 264,528 元。公司尚有 6 套面积 1,050.30 平方米的房屋未销售，其

中 1 套住宅，面积 70.30 平方米，商铺 5 套，面积 980 平方米，成本金额合计为 2.07 亿元。由于受澳洲利率进一步上升以及存量房供应增加的影响，商铺的价格较以前年度出现明显下降，2023 年末新丝路文旅聘请评估公司对剩余房产考虑楼层、朝向等条件进行估值，其选取周边 61-69 Macquarie Street、1a Macquarie Street、Bennelong Apartments、Quay Grand 项目进行比较，住宅价格在每平方米 35,781 澳币至 49,225 澳币之间，商铺价格在每平方米 113,636 澳币至 153,333 澳币之间，根据其评估结论，其中 3、4、5 号商铺账面价值 1.55 亿元，估值金额 1.08 亿元，公司针对该房产计提减值 0.47 亿元。

该存货可变现净值的确认经香港泓亮咨询及评估有限公司评估并出具了《新丝路文旅有限公司于中国内地、韩国及澳洲持有的八项物业的评估报告》（评估报告文号：VJ-23-0452）。

**（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。**

回复：

公司对存货按照成本与可变现净值孰低计量。存货的可变现净值是指日常活动中，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。如果公司管理层对存货的估计售价、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进行重新修订，修订后的估计售价低于目前采用的估计售价，或修订后的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高于目前采用的估计，公司需对存货增加计提跌价准备。反之，公司则需对存货转回原已计提的跌价准备。

公司按照上述准则的规定对 2023 年年末存货的金额进行了计量，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

a. 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预计尚需发生成本、估计的销售费用和相应税费后的金额确定，项目预计尚需发生成本为项目预计总成本扣减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。

#### b. 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，并按照可变现净值与存货账面成本进行比较。

#### 2) 项目减值测试过程举例

##### a. 铜官窑国际文化旅游度假区

铜官窑国际文化旅游度假区是建设面积约 100 万平方米的“古镇+大型综合旅游度假区”，先后获评国家 4A 级景区、湖南省级旅游度假区、省级研学旅游基地等。铜官窑国际文化旅游度假区以湖湘文化、陶瓷文化、海上丝绸之路文化为载体，古镇景观以石渚湖为中心布置，包含十七处人文景点、八大博物馆、五大科技娱乐、三座星级酒店，景区内 有 3 大广场、12 条街、13 座桥、14 座条巷，融历史文化、演艺、民俗、科技、美食休闲、亲子游乐、特色商业于一体，旨在打造世界级文化旅游目的地。

铜官窑文旅度假区的存货主要核算的是景区内外的商业资产，该项目总可售 24.05 万平方米，已售 12.70 万平方米，已售平均销售单价为 16,540 元/平方米，2023 年末公司综合考虑以前年度平均销售均价、去化策略以及商铺的位置等因素，预计剩余可售平均单价为 13,260 元/平方米，综合考虑该项目的税金和销售费用后，该项目的可变现净值 18.37 亿元高于公司账面成本 17.53 亿元。

##### b. 新华联国际旅游城

新华联国际旅游城位于城市发展重点区域西宁市多巴新城，包含低密度生态住宅（目前已全部售罄及交付）和住宅南区综合发展，产品涵盖高层、小高层及花园洋房、幼儿园、商业体育中心及沿街商铺等；项目整体规划采用欧式建筑风格，将现代都市感与欧式建筑风格完美结合。住宅全明设计，户户观景、优质采光，在最合理的空间范围内实现了产品丰富的功能性和绝佳的舒适度。小区实施人车分流，英式园林设计，绿化率高达 35%，最大楼间距 80 米，同时项目优享醇熟配套——吉的堡幼儿园、西宁新华联中学、童梦乐园、石榴籽园以及商业体育中心等各类生活配套。

新华联国际旅游城项目总可售面积为 73.2 万平方米，已售 41.4 万平方米，平均销售单价为 10,410 元/平方米，2023 年末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 7,500 元/平方米，花园洋房售价为 8,000 元/平方米，周边竞品价格为 6,200 元/平方米至 8,400 元/平方米，预计商业售价为 15,000 元/平方米，竞品价格为 16,000 元/平方米至 17,000 元/平方米，综合考虑该项目的税金和销售费用后，该项目的可变现净值 28.75 亿元高于公司账面成本 20.30 亿元。

#### c. 马来西亚南洋国际度假中心

马来西亚项目位于与新加坡一桥之隔的柔佛州新山市，位于伊斯干达梅蒂尼经济特区核心商务区 B 区中心，紧邻市政府办公大楼，是特区内为数不多的高端配套住宅项目，区位优势明显。自 2022 年下半年以来，全球不可抗力影响逐步减弱，2023 年马来西亚房地产市场快速回暖，新山市地产销售较 2020-2022 年期间普遍涨价 30%-50%之间。项目所在地为美蒂尼特区，土地产权为 99 年，政府部门官员表示，预计在 2024 年下半年政府部门将会公布美蒂尼特区土地产权由 99 年变更为永久产权，将对该区域地产销售具有重大的促进作用，投资价值将进一步提升。马来西亚项目存货单方成本为 602.22 马币/平方英尺，项目已售成交均价为 1,001.71 马币/平方英尺，毛利率高达 40%，未售存货现行销售价格为 850-1,300 马币/平方英尺，综合考虑该项目的税金和销售费用后，该项目的可变现净值 8.89 亿元高于公司账面成本 5.43 亿元。

#### d. 海南香水湾项目

新华联香水湾位于海南陵水香水湾旅游度假 A 区，背靠牛岭山脉，面朝 7

公里珍珠海岸线，海水能见度 18 米，东面休闲海湾、南面原生海湾、西面冲浪海湾三湾并立。海南香水湾项目总可售面积为 10.58 万平方米，主要业态有公寓、叠墅以及商业产品，已售 1.60 万平方米，主要为公寓项目，平均销售单价为 18,450.54 元/平方米，2023 年末公司综合考虑当地销售均价、未来去化业态、销售额、去化策略等因素，预计精装公寓售价为 22,000-26,000 元/平方米，叠墅产品售价 40,000 元/平方米，商业售价 18,000-22,000 元/平方米，综合考虑该项目的税金和销售费用后，该项目的可变现净值 14.66 亿元高于公司账面成本 13.79 亿元。

#### e. 韩国锦绣山庄项目

韩国锦绣山庄项目位于韩国济州岛，为新丝路文旅控股子公司，2023 年新丝路文旅聘请境外独立第三方评估机构泓亮咨询评估有限公司对韩国锦绣山庄项目的土地资产进行了评估，根据其出具的编号为 VJ-23-0452 的评估报告结果，评估值 5.74 亿元大于账面净值 5.56 亿元，韩国锦绣山庄项目不减值。

综上，公司对存货采取的上述减值计提方法、计算过程符合会计准则相关规定，与业务实质保持一致，依据充分，公司计提存货跌价准备是谨慎、合理的。

公司年审会计师事务所对上述事项进行了核查，并发表意见如下：

“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。”

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：

（1）公司境外资产情况如下：

单位：元

资产名称	资产规模	资产规模占公司总资产的比重	资产规模占公司净资产的比重
新华联国际置地（马来西亚）有限责任公司	582,431,165.39	3.94%	10.83%
新丝路文旅有限公司	1,760,771,709.34	11.91%	32.74%
其中：①新华联锦绣山庄开发株式会社	651,780,319.28	4.41%	12.12%
②澳大利亚新华联置地有限公司	231,947,358.35	1.57%	4.31%

公司 2023 年年度报告中披露的境外资产规模为资产负债表中的资产总额，列示比例为资产总额占公司净资产金额的比例。如以资产总额与公司总资产规模相比，则简单加总计算的境外资产规模占比为 21.83%；而 2023 年年报中列示的新丝路文旅数据为合并数据，该合并数据已经包含新华联锦绣山庄开发株式会社和澳大利亚新华联置地有限公司的数据，考虑前述两项资产重复计算的影响，上述境外资产规模占公司总资产的比重实际仅为 15.85%。

（2）境外公司业务情况

公司在香港设立有新华联国际置地有限公司（以下简称“国际置地”），为公司在境外的持股平台和投融资平台，新华联国际置地（马来西亚）有限责任公司（以下简称“马来西亚公司”）为其全资子公司，新丝路文旅有限公司为其控股

子公司。截至 2023 年 12 月 31 日，国际置地营业收入、净利润、资产总额占公司资产、收入、净利润（扣非后）的比例分别为 16.43%、3.15%、15.92%。

马来西亚公司位于马来西亚柔佛州美迪尼特区，属于马来西亚伊斯干达特区主打开发板块，主要从事房地产开发。2023 年度营业收入为 8,048.99 万元，净利润为-115.07 万元，截至 2023 年 12 月 31 日的资产总额为 58,243.12 万元，占公司营业收入、净利润（扣非后）、资产总额的比例分别为 2.08%、0.04%、3.94%。

新丝路文旅为一家位于香港上市的投资控股公司，股票代码 00472，主要业务为物业管理和房地产业务。其中：1）物业管理的经营主体为北京悦豪物业有限公司（以下简称“悦豪物业”）及其附属子公司，为位于中国大陆的住宅、商业、办公、园区、学校等业态提供物业管理服务，2023 年确认物业服务的营业收入为 43,674.48 万元，净利润为 4,115.64 万元，截至 2023 年 12 月 31 日的资产总额为 28,884.35 万元，占公司营业收入、净利润（扣非后）、资产总额的比例分别为 11.27%、-1.29%、1.95%。2）房地产业务主要为韩国济州岛的锦绣山庄国际度假区项目和澳大利亚悉尼的歌剧院壹号项目，其中锦绣山庄国际度假区项目的经营主体为新华联锦绣山庄开发株式会社（以下简称“锦绣山庄”），2023 年度营业收入 105.33 万元，净利润为-499.44 万元，截至 2023 年 12 月 31 日的资产总额为 65,178.03 万元，占公司营业收入、净利润（扣非后）、资产总额的比例分别为 0.03%、0.16%、4.41%；悉尼歌剧院壹号项目的经营主体为澳大利亚新华联置地有限公司（以下简称“澳大利亚公司”），2023 年度营业收入为 3,932.27 万元，净利润为 145.05 万元，截至 2023 年 12 月 31 日的资产总额为 23,194.74 万元，占公司营业收入、净利润（扣非后）、资产总额的比例分别为 1.01%、0.76%、1.57%。

综上，公司认为上表中仅有新丝路文旅为公司重要子公司。

### （3）资产减值情况

境外公司的主要资产为存货以及固定资产和无形资产。

存货资产的减值情况请详见问题 5 存货的回复。

新丝路文旅为香港上市公司，每年度末，新丝路文旅聘请独立第三方评估机构对合并范围内的资产进行评估并出具评估报告。境外独立第三方评估机构泓亮咨询评估有限公司对新丝路文旅所持有的资产进行了评估并出具评估报告，根据其出具的编号为 VJ-23-0452 的评估报告，其下属控股子公司澳大利亚新华联置

地持有的存货以及美高乐株式会社持有的固定资产和无形资产发生减值,对于上述减值公司已经严格按照企业会计准则的要求计提了资产减值损失,其中存货计提存货跌价准备0.47亿元,固定资产和无形资产计提了资产减值损失0.45亿元。

公司年审会计师事务所对上述事项进行了核查,并发表意见如下:

“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。”

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。

回复：

公司 1 年内预付账款的金额为 2.14 亿元，增加的 1 年内预付账款的主要内容如下：

单位：万元

项目	金额
房地产类业务预付款	14,519.84
文旅类业务预付款	5,744.11
其他业务预付款	1,129.35

为了保证公司的稳定运营和持续发展，结合房地产市场现状，公司加速推进现房销售和精装交付，报告期内海南、湖南、惠州等房地产业务的开发购建活动增加，公司预付黄山海慧科技投资有限公司工程材料款 7,300 万元，新丝路文旅下属全资子公司悦豪物业预付北京中投国兴科技发展有限公司办公楼购置款 6,300 万元，其余零星预付工程款 919.84 万元。公司预付的款项均按照具体协议约定的条件及比例进行支付，约定的付款比例符合市场及行业惯例。

文旅类业务预付款主要系下属公司湖南海外旅行社根据行业惯例为了旅游团的顺利出行提前支付酒店、车辆等费用，待旅游团行程结束后进行结算并进行账务处理，每个团的预付款比例不等，主要与旅游团入住的酒店、选择的交通工具有关，符合市场及行业惯例。

其他业务的预付款主要系预付能源费、维修费用、租金等，均为合理支出，符合市场及行业惯例。

综上，公司 1 年以内的预付款增加均为日常生产经营和公司发展所需，支付预付款及比例符合行业惯例，具有商业实质与合理性。

**(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。**

回复：

截至 2023 年 12 月 31 日，公司账龄超 3 年的前五名预付账款明细如下：

序号	单位名称	是否存在关联关系	金额（元）	款项形成原因及性质
1	长沙市望城区财政局 汇缴专户	否	107,567,830.00	预付土地款，拆迁未完成，土地未交付
2	长沙市望城区土地储备中心	否	53,464,700.00	预付土地款，拆迁未完成，土地未交付
3	韩国黑石度假村株式会社	否	31,352,700.00	预付土地款
4	个人 A	否	2,340,475.36	预付土地款
5	莱坊	否	1,788,208.45	预售佣金

上述交易对方根据《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。

上述预付款主要为预付土地款以及租金，预付金额及比例合理、具有商业实质，交易对方与公司均不存在关联关系，不构成对外提供财务资助或者非经营性资金占用。

**(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。**

回复：

公司主要从事文旅综合业务以及房地产开发。房地产开发包括住宅地产开发、商业地产开发及文化旅游地产开发，产品业态包括国家政策鼓励发展的保障性住房、文化旅游地产、商业办公楼、酒店、普通住宅等。公司对房地产项目自主经营，并以市场价出售，其运营模式为公司通过招拍挂或者项目转让获得土地，然后规划设计确定方案、施工建设、开盘预售、最后竣工交付。

项目资金投入大，开发周期长，预付土地出让金金额较大，又因后续资金不足，未完成拆迁工作，导致相关土地一直未交付，这是 3 年以上预付账款占比较高



高的主要原因，符合行业惯例，符合合同约定的交易条款。

公司预付长沙市望城区财政局以及长沙市望城区土地储备中心的款项系公司下属子公司长沙新华联铜官窑国际文化旅游开发有限公司根据公司与当地政府签订的项目合作协议，在土地招拍挂前期，公司先行支付土地拆迁款，当公司通过招拍挂程序获取土地后，相关款项可转为土地出让金，目前因拆迁尚未完成，公司无法通过招拍挂完成土地的获取并将其结算计入存货科目，所以不能重分类至应收账款。公司预付韩国黑石度假村株式会社和个人 A 款项系公司下属公司锦绣山庄预付的土地转让款，因公司尚未支剩余尾款而导致土地未交付，故公司在预付账款科目核算，且相关协议未取消，无需进行重分类。

公司目前未获悉交易对方存在财务困难、资不抵债、现金流转困难、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，无需计提坏账准备。

公司年审会计师事务所对上述事项进行了核查，并发表意见如下：

“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、现金流转困难、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。”

特此公告。

新华联文化旅游发展股份有限公司董事会

2024年5月17日