证券代码:002485 证券简称:*ST 雪发 公告编号:2022-058

雪松发展股份有限公司关于深圳证券交易所 2021 年年报问询函回复的公告

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。

雪松发展股份有限公司(以下简称“雪松发展”或“公司”或“本公司”)于 2022 年 5 月 24 日收到深圳证券交易所上市公司管理二部下发的《关于对雪松发展股份有限公司 2021 年年报的问询函》(公司部年报问询函〔2022〕第 382 号)(以下简称“问询函”)。根据问询函的要求,公司对有关问题逐条进行了认真分析核查,现将有关问题回复如下:

1、根据年报,你公司 2021 年度财务报告被中喜会计师事务所(特殊普通合伙)(以下简称“中喜所”)出具了带强调事项段的保留意见,形成保留意见的基础为你公司无法预计代关联方西安天楠文化旅游开发有限公司(以下简称“西安天楠”)偿付中国华融资产管理股份有限公司广东省分公司(以下简称“中国华融”)19,200 万元欠款的可能性及金额,你公司未对相关其他应收款计提减值准备。强调事项段涉及事项为你公司与中国华融债务的抵押资产存在被处置的风险及中国证监会立案调查事项尚无结论性意见或决定。

(1)根据《审计报告》,你公司未提供对西安天楠期末财务状况和资金偿还能力做出分析判断及合理估计的依据,中喜所也未能够从其他途径获取相关信息,无法对西安天楠的债权可收回金额及计提减值金额做出合理判断。请说明你公司未提供相关依据的原因,请年审会计师说明无法获取充分、适当的审计证据的原因,是否存在审计范围受限情形。

回复:

根据 2019 年 11 月西安天楠与中国华融债权债务转让的安排,西安天楠将其对本公司 1.92 亿元的债务转让给中国华融,公司已金额收到中国华融支付的上述款项。由于公司为西安天楠与中国华融 1.92 亿元债务提供了连带保证责任,根据《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》的规定,公司未终止确认对西安天楠 1.92 亿元的债权,并将收到中国华融支付的 1.92 亿元款项单独确认为负债,列示在一年内到期的非流动负债。

公司于 2020 年 11 月将持有西安天楠 90%的股权对外转让,不再将其纳入合并报表范围。为确保公司利益,西安天楠股东雪松文化旅游开发有限公司(以下简称“雪松文开”)针对公司对西安天楠 1.92 亿元债务的担保责任提供了反担保。基于当时西安天楠自有资产足以覆盖自身债务以及控股股东的情况,公司判断债务到期后代西安天楠偿还 1.92 亿元借款的可能性极低。

2021 年度审计期间,公司针对西安天楠 1.92 亿元债权债务情况进行了必要的核查。经查,西安天楠对中国华融 1.92 亿元借款已发生逾期,2021 年末的资产负债率为 96.90%,短期债务偿还能力较差,存在流动性风险。此外,西安天楠控股股东在 2021 年 12 月由雪松文开变更为雪松实业集团有限公司(以下简称“雪松实业”)。鉴于雪松实业面临较为严重的债务危机,西安天楠已无法偿还上述逾期债务,在年报披露时点也未收到中国华融的财产保全或诉讼等文件,公司暂无法判断代西安天楠偿还 1.92 亿元借款的可能性及金额。

会计师说明:

1、我们取得了西安天楠的 2021 年 10 月至 2022 年 3 月的存款对账单、期末未审报表、2021 年前三个季度支付华融欠款的利息单据;并就华融欠款事宜取得了中国华融资产管理股份有限公司广东省分公司回函。

2、未审财务报表显示西安天楠账面现金流已无法偿还债务,虽然报表显示账面有可变现资产,但由于西安天楠未就上述资产作审计评估,我们无法确定资产变现价值、流通性及受限情况。此外,控股股东面临重大危机可能无法承担连带责任,上述几项不确定性导致我们无法合理判断代西安天楠偿还 1.92 亿元借款的可能性及金额。

3、不存在审计范围受限的情况。

(2)你公司于近日收到广东省广州市中级人民法院作出的《民事裁定书》(2022)粤 01 民初 679 号。请结合《民事裁定书》说明你公司对西安天楠相关债权的最新进展,并结合西安天楠的还款进展、偿债能力等说明你公司相关应收款的减值计提是否充分。

回复:

近日,公司收到广东省广州市中级人民法院(以下简称“广州中院”)《民事裁定书》【(2022)粤 01 民初 679 号】,因原告中国华融资产管理股份有限公司广东省分公司与被告香格里拉市仁华置业有限公司、西安天楠文化旅游开发有限公司、嘉兴市松旅文化旅游发展有限公司、嘉善康辉创世旅游开发有限责任公司、雪松发展股份有限公司、雪松实业集团有限公司、张劲合同纠纷一案,广州中院裁定冻结香格里拉市仁华置业有限公司、西安天楠文化旅游开发有限公司、嘉兴市松旅文化旅游发展有限公司、嘉善康辉创世旅游开发有限责任公司、雪松发展股份有限公司、雪松实业集团有限公司、张劲名下价值人民币 491,646,559.44 元的银行存款或查封、扣押其他等值财产。

截至本公告披露日,公司为子公司和关联方提供担保的债务中已到期 38,510.00 万元,其中,关联方西安天楠 19,200.00 万元,子公司 19,310.00 万元;剩余 6,120.00 万元将于 2022 年 5 月 31 日到期。对于已到期债务,公司和关联方正在办理相关债务的还款和展期手续。公司已多次催促西安天楠及其控股股东尽快办理相关债务的还款事宜,若因客观原因导致西安天楠无法履行还款责任,或未能完成展期手续,且其他担保措施均失效,公司存在需履行担保责任的风险。公司将密切关注该事项的进展,根据相关规定及时履行披露义务。

经查,西安天楠对中国华融 1.92 亿元借款已发生逾期,2021 年末的资产负债率为 96.90%,短期债务偿还能力较差,存在流动性风险。公司对西安天楠 1.92 亿元债权在 2019 年 11 月已由中国华融支付,根据《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》的规定,公司对西安天楠的其他应收款 1.92 亿元的风险并未发生转移,不能终止确认,同时,公司将收到中国华融支付的 1.92 亿元款项单独确认为负债,列示在一年内到期的非流动负债。因此未对该应收款项计提减值准备。

如西安天楠对中国华融债务进行偿付,或中国华融执行西安天楠财产满足了债务的偿付,公司可终止确认对西安天楠的债权。公司将积极关注中国华融对西安天楠债务追偿的进展,并根据中国华融要求公司承担担保责任的可能性及进展,及时对西安天楠其他应收款项计提减值准备。

(3)报告期末,你公司一年内到期的非流动负债余额中包含应付中国华融款项 44,630 万元。请以列表形式说明你公司相关抵押资产被采取保全措施的具体情况,包括但不限于具体资产名称及价值、保全措施的类型、起止日期等,相关事项对你公司业务经营活动产生的影响。

回复:

截至本公告披露日,公司相关抵押资产已被中国华融申请财产保全,相关抵押资产的财产保全情况如下:

单位:万元

序号	不动产权证号	坐落	抵押权人	抵押人	面积(m2)	资产状态	查封情况	2022 年 03 月 31 日账面价值
1	云(2019)香格里拉市不动产权第 0000120 号	香格里拉市建塘镇独克宗古城西北侧	中国华融资产管理股份有限公司广东省分公司	香格里拉市仁华置业有限公司	51,703.15	已抵押	已封	40,400.25
2	浙(2016)嘉善县不动产权第 0024100 号	西塘镇西丁公路南侧、未风港东侧	中国华融资产管理股份有限公司广东省分公司	嘉善康辉创世旅游开发有限责任公司	58,783.20	已抵押	已封	17,837.08

上述抵押资产的财产保全措施,暂未对公司日常经营造成重大不利影响。公司将根据案件进展情况及时履行信息披露义务。

2、报告期内,你公司实现供应链贸易收入 186,671.29 万元,文旅业务收入 5,321.43 万元,服装销售收入 6,112.83 万元。

(1)请结合供应链贸易业务的商业模式,说明相关供应链贸易业务是否具备商业实质,是否存在库内转移情形,如是,请说明具体货物品种、存放仓库、交易对手方及相应金额等。

回复:

公司供应链管理业务主要为客户提供钢材、煤焦、油品等产品的购销服务,为供应商和客户实现快速资源匹配,提升供应链的运营效率和价值。

公司主营品种包括钢材、煤焦、油品三大品类,根据各自品种的市场需求特点,分别采取不同的采购和销售模式。

钢材业务采用集采分销的经营模式,即:每年与钢厂签订年度采购合同锁定每月采购量(主要为螺纹钢和盘螺等建筑钢材),然后分销至下游中小贸易商或终端客户。报告期内,上游合作钢厂包括中天钢铁集团有限公司、江苏永钢集团有限公司、下游合作商主要包括上海钢银电子商务股份有限公司、上海找钢网信息科技股份有限公司等。每旬,根据上游钢厂制定的价格,公司付款采购相应货物,并存放于钢厂厂库、常州码头等仓库,同时相应的货权转移至公司,由公司承担相应货物的仓储费用、存放风险及市场价格波动带来的盈亏风险。每日,公司根据华东地区建筑钢材市场的行情,灵活制定销售价格和销售计划,以实现利润最大化。在公司与下游客户签订购销协议并收取相应的货款后,通知下游客户自行组织运输车辆前往仓库提货。提货时,下游客户出具提货函件,公司出具相应放货函件至仓库,仓库核实后放货给下游客户。

煤焦、油品的经营模式主要为以销定采的经营模式,即:收到下游客户采购需求后,公司根据货物的市场价格、供需情况、资源渠道、采购、物流仓储等方面综合定价,并择优向上游供应商进行采购,在约定时间内将货物运送至下游指定地点交付并结算。主要合作上游客户包括:中石化、中海油等油品主营指定销售公司、焦化厂、下游客户包括:河钢集团下属钢厂、华电集团下属电厂等。煤焦业务的货物转移方式为主要由公司组织物流车辆配送;油品业务的货物转移方式主要为下游客户组织车辆、货船提货。提货流程与上述钢材业务基本相同。

经核查,公司的上述业务均具备商业实质,均不存在库内直接转移货权至下游的情况。

(2)请说明文旅业务的商业模式、细分业务类型其对应收入金额,并说明各细分业务是以总额法还是净额法确认收入及其依据,是否符合《企业会计准则》的相关规定。

回复:

公司文旅业务分为文旅小镇及旅行社业务。文旅小镇业务主要布局云南香格里拉、浙江嘉兴西塘、山东诸城、云南丽江等地,位于国内一线旅游目的地优势地段,打造“花巷”文旅小镇品牌,具备资源稀缺性和旅游流量。文旅小镇业务主要通过商铺租赁及酒店经营获取旅游综合服务收入。

公司旅行社业务分布珠三角地区、华东地区、西南区域等地,主要通过国内团队旅游、代理旅游产品获取旅游综合服务收入。

具体情况如下:

单位:元

类别	细分业务类型	收入金额	收入确认方法
文旅小镇	租金业务	21,668,146.67	总额法
	物业及品牌管理业务	12,025,471.70	总额法
	酒店业务	4,568,304.27	总额法
旅行社	组团及地接业务	11,290,919.59	总额法
	代订业务	3,661,499.55	净额法

公司的文旅小镇业务主要是商铺租赁及酒店经营。其中出租商铺涉及的租金、物业及品牌管理业务均为公司以自有商铺及品牌向商户提供相关服务并有权收取对价总额,承担的是主要责任人角色,按总额法确认收入。

公司的旅行社业务分为组团及地接、代订业务。其中组团业务由公司独立向外部招揽客户成团、并根据旅游目的地寻找当地旅行社进行地接的业务;地接业务由公司承揽外部旅行团并向采购当地景区、酒店、交通等资源为游客提供地接的业务;代订业务为公司根据其他旅行社、游客的需求代为采购机票、酒店、景区、小交通等的业务。组团及地接业务由公司独立承接并提供所需服务,承担的是主要责任人角色,按总额法确认收入。代订业务公司仅承担的是代理人角色并收取一定的服务费或固定的差价,因此按净额法确认收入。

综上,公司的文旅业务收入确认符合《企业会计准则》的相关规定。

(3)请说明报告期内服装销售业务商业模式及其与以往年度的差异,该业务的收入确认会计处理是否符合《企业会计准则》的相关规定。

回复:

公司服装业务,主要为销售西装、衬衫及其他服饰类产品,承接大客户团体订制等业务。

报告期内,公司服装业务主要服务于国内金融、交通、制造业等大中型企业客户,并保持稳定合作关系。公司通过招投标等各种方式发展下游客户,并签订长期合作合同。合作期间根据客户具体订单的要求,向合格供应商采购符合品质要求的成衣,并承担向客户交付符合合同约定标准商品的义务。根据与客户签订的销售合同,“货物全部达到交货现场并经甲方验收合格视为交货完成。货物的风险自交货完成起转移给甲方”。公司依据合同的约定,将客户验收合格签收取得货物控制权后作为收入确认的时点。

公司服装业务商业模式与 2020 年及之前的差异:基于业务及经营计划调整,公司在 2020 年 12 月处置销售子公司山东希努尔男装有限公司(以下简称“山东希努尔”)后,服装业务中间环节如客户员工量体、面辅料采购、成衣加工、运输配送等均由供应商负责承担。公司根据销售合同直接向供应商采购成品,由供应商负责将货物运输至客户指定交货地点,售后质保及干洗等服务也均委托给供应商直接提供。

收入确认政策:报告期内,公司发展下游客户多集中在国内金融、交通、制造业等大中型企业客户,并负有向客户交付符合合同约定标准的合格商品、结算、开票的义务,承担销售回款的风险。为控制成本,公司将服装质检、物流运输及售后干洗等环节交由供应商提供,但公司对产品的最终交付质量承担直接责任。因公司将服装产品从出库到送达客户的环节交由供应商一揽子提供,公司出于谨慎性考虑、结合新收入准则中收入确认对商品控制的满足要件,公司在客户验收合格签收取得货物控制权后,以净额法方式确认服装业务收入。经中喜所审计,2021 年服装收入确认金额为 6,112.83 万元。

综上,公司服装业务的会计处理符合《企业会计准则》的规定。

3、报告期内,你公司前五大客户销售占比由去年同期的 33.98%上升至 66.08%,前五大供应商采购占比由去年同期的 53.57%上升至 78.23%。

(1)请说明前五大客户、供应商具体情况,包括但不限于名称、成立时间、经营范围、注册资本、经营规模与其订单金额是否匹配,是否与你公司、控股股东、实控人、董监高及其关联方等存在关联关系,并对比上一报告期前五大客户、供应商,分析本期变化情况及原因。

回复:

1、公司 2021 年前五大供应商情况

单位:万元

序号	名称	金额	占比	成立时间	经营范围	注册资本
1	单位 A	108,637.29	57.86%	2001 年 9 月 28 日	主要包括钢、铁冶炼;热力生产和供应;紧固件制造;轻质建筑材料制造;轻质建筑材料销售	80,000.00
2	单位 B	11,766.91	6.27%	2017 年 10 月 27 日	主要包括男装及服饰的制造与销售	30,000.00
3	单位 C	11,249.00	5.99%	1994 年 1 月 31 日	主要包括钢材轧制,彩钢板、耐火材料制造	190,000.00
4	单位 D	7,853.15	4.18%	2017 年 9 月 18 日	主要包括煤炭洗选及相关产品的生产和销售;煤炭焦化及相关化工产品(不含危化品易制毒品)的生产、销售	250,000.00
5	单位 E	7,371.62	3.93%	2019 年 12 月 17 日	主要包括销售煤炭(无仓储)、焦炭(无仓储)、耐火材料、货运代理服务;仓储(危险品除外)	2,000.00
合计		146,877.96	78.23%			

2、公司 2021 年前五大客户情况

单位:万元

序号	名称	金额	占比	成立时间	经营范围	注册资本
1	单位 A	66,893.09	33.18%	2008 年 2 月 15 日	销售钢材、金属材料、金属制品、铁矿产品、生铁、钢坯、焦炭、卷板、铁精粉、有色金属(不含贵重金属)、建材	103,840.90
2	单位 B	36,729.80	18.22%	1992 年 5 月 6 日	特殊钢材及其加工产品和副产品的研发、制造、销售	316,629.70
3	单位 C	11,168.84	5.54%	2009 年 3 月 10 日	建材、机械设备、化工产品、金属材料、有色金属制品的销售等	1,050.00
4	单位 D	10,216.86	5.07%	2012 年 3 月 21 日	金属材料、金属制品、矿产品(除专控)、建筑材料、木材等销售	17,564.40
5	单位 E	8,202.27	4.07%	2013 年 11 月 21 日	金属材料、木材、冶金材料、化工产品、石材等销售	1,888.00
合计		133,210.86	66.08%			

经自查,上述客户、供应商的经营规模与其订单金额匹配,与公司、公司控股股东及其关联方、董监高等不存在关联关系,或其他可能导致利益倾斜的关系。2021 年公司重点拓展钢材、煤焦、油品等三大品类。公司的采购对象主要为上游大型生产厂家或其指定经销商。根据行业惯例,在签订采购合同当天,公司一般需支付货物全款或保证金进行价格锁定。为获取有竞争力的采购价格,公司单笔采购数量较大,供应链业务收入从 2020 年的 5.12 亿元增长到 2021 年的 18.72 亿元,因此预付款较上一报告期有较大比例提升。目前,公司业务履约情况良好,未出现上游合作方违约情况,公司相关预付安排符合商业惯例等。

会计师意见:

(一)核查程序

1、通过天眼查系统查阅主要预付对象的工商信息,关注其股东及其董、监、高等相关人员是否与公司存在关联关系。

2、获取并查阅期末大额预付账款所对应的采购合同,检查预付合同条款与实际执行是否相符。

3、对当期交易发生额和期末预付余额进行函证,检查期后到货和结算情况。

4、获取公司关于供应商与公司、控股股东及实控人、董监高之间不存在关联关系或其他利益安排的说明。

(二)核查结论

经核查,我们认为:

上述交易双方不存在交联关系,相关预付安排符合商业惯例,具有商业实质,不存在利益输送的情形。

6、报告期末,你公司在建工程余额为 49,789.53 万元,主要包括诸城恐龙大世界项目及西塘花巷 2 期项目,前述项目自 2018 年动工,截至 2021 年底完成率分别 29.65%和 49.56%。请说明前述在建工程的年度建设计划、预计完成时间、目前盈利情况、进展缓慢的原因、是否存在减值迹象及相关减值准备计提是否充分,并自查是否实质性构成实控人及其关联方资金占用。请年审会计师核查并发表明确意见。

回复:

2020 年 11 月 1 日,公司与雪松文开签署了《股权转让协议》,公司将持有的西安天楠文化旅游有限公司 90%的股权转让给雪松文开,股权转让价格为人民币 97,366,098.65 元。上述事项已经公司第四届董事会第三十三次会议和 2020 年第四次临时股东大会审议通过。2021 年 4 月 29 日,公司与雪松文开签署了《股权转让协议之补充协议》,将剩余交易价款 25,756,269.05 元的支付时间调整为 2021 年 9 月 30 日前支付。截至 2021 年 6 月 30 日,公司已收到上述全部股权转让款,所涉及的股权已全部办理完毕过户手续。

截至报告期末,公司相关款项已收回,不存在逾期和计提减值准备的情形,也不存在构成实控人及其关联方资金占用的情形。

会计师意见:

(一)核查程序

1、取得并检查了西安天楠股权转让协议及补充协议。

2、取得了公司历次收款资料,并与协议约定收款时间进行对比分析。

3、核查了 2020 年和 2021 年度“非经营性资金占用及其他关联资金往来情况汇总表”的相关披露。

4、了解了企业对关联方欠款的坏账准备计提政策。

(二)核查结论

经核查,我们认为:

报告期初,公司期初应收雪松文开的应收股权转让款 6,815.63 万元,除尾款 2,575.63 万元,根据签署的补充协议以 2021 年 4 月推迟至 2021 年 6 月收款外,其他款项已按约定在 2021 年 6 月全部收回,期末公司不存在应收雪松文开的股权转让款。

5、报告期末,你公司预付账款余额为 22,864.97 万元,同比增长 39.64%,主要是本期预付供应链业务采购款增加所致。请以表格形式列示前五大预付款对象情况,包括但不限于交易对象名称,是否与你公司、控股股东、实控人、董监高及其关联方等存在关联关系,形成时间,形成原因,期后履约情况和预计结算安排,相关预付安排是否符合商业惯例等。请年审会计师核查并发表明确意见,并说明针对上述事项执行的审计程序及获取的审计证据,并就上述交易是否具有商业实质、是否存在利益输送的情形发表明确意见。

回复:

报告期末,公司前五大预付款对象情况如下:

单位:元

序号	单位名称	账面余额	形成时间	形成原因	期后履约情况	预计结算安排
1	单位 A	65,580,796.61	2021 年 12 月	预付采购款	2022 年 1 季度已全部结算	已全部结算
2	单位 B	52,562,852.00	2021 年 12 月	预付采购款	2022 年 1 季度已全部结算	已全部结算
3	单位 C	34,054,715.80	2021 年 12 月	预付采购款	2022 年 1-4 月已结算 2,570.82 万元	2022 年 5-6 月陆续完成结算
4	单位 D	24,629,072.78	2021 年 9-12 月	预付采购款	2022 年 1-4 月已全部结算	已全部结算
5	单位 E	15,471,850.34	2021 年 12 月	预付采购款	2022 年 1 季度已全部结算	已全部结算
合计		192,299,287.53				

经自查,上述客户、供应商与公司、公司控股股东及其关联方、董监高等不存在关联关系,或其他可能导致利益倾斜的关系。2021 年公司重点拓展钢材、煤焦、油品等三大品类。公司的采购对象主要为上游大型生产厂家或其指定经销商。根据行业惯例,在签订采购合同当天,公司一般需支付货物全款或保证金进行价格锁定。为获取有竞争力的采购价格,公司单笔采购数量较大,供应链业务收入从 2020 年的 5.12 亿元增长到 2021 年的 18.72 亿元,因此预付款较上一报告期有较大比例提升。目前,公司业务履约情况良好,未出现上游合作方违约情况,公司相关预付安排符合商业惯例等。

会计师意见:

(一)核查程序

1、通过天眼查系统查阅主要预付对象的工商信息,关注其股东及其董、监、高等相关人员是否与公司存在关联关系。

2、获取并查阅期末大额预付账款所对应的采购合同,检查预付合同条款与实际执行是否相符。

3、对当期交易发生额和期末预付余额进行函证,检查期后到货和结算情况。

4、获取公司关于供应商与公司、控股股东及实控人、董监高之间不存在关联关系或其他利益安排的说明。

(二)核查结论

经核查,我们认为:

上述交易双方不存在交联关系,相关预付安排符合商业惯例,具有商业实质,不存在利益输送的情形。

6、报告期末,你公司在建工程余额为 49,789.53 万元,主要包括诸城恐龙大世界项目及西塘花巷 2 期项目,前述项目自 2018 年动工,截至 2021 年底完成率分别 29.65%和 49.56%。请说明前述在建工程的年度建设计划、预计完成时间、目前盈利情况、进展缓慢的原因、是否存在减值迹象及相关减值准备计提是否充分,并自查是否实质性构成实控人及其关联方资金占用。请年审会计师核查并发表明确意见。

回复:

(1)西塘花巷 2 期项目:2021 年、2022 年上半年疫情对项目工程进度有影响,公司从整体成本效益考虑出发,适时放缓工程进度。目前,项目 1 至 20 号楼主体已全部封顶,屋面瓦片施工完成,1 至 19 号楼内墙抹灰完成、外墙真石漆完成、外架拆除完成。根据工程建设计划,项目预计 2023 年 4 月基本完工。该项目 2021 年度亏损 539.28 万元,2022 年一季度亏损 49.19 万元。

(2)诸城恐龙大世界项目:因项目地处恐龙化石保护区,前期工程建设中多次调整规划设计方案,施工难度较大,同时受近年来疫情对公司经营的影响,公司从整体成本效益考虑出发,整体进度有所延缓。目前,项目已完成博物馆 1-3 号主场馆结构封顶,周边业态完成售票厅、商业用房、配套用房主体结构封顶。根据工程建设计划,项目预计将在 2024 年 6 月基本完工。该项目 2021 年度亏损 231.02 万元,2022 年一季度亏损 47.18 万元。

报告期末,公司聘请了具有证券业务备案的天昊国际房地产土地资产评估集团有限公司(以下简称“天昊国际”)对上述 2 个在建工程项目进行减值测试。天昊国际出具了“天昊资评报字[2022]第 0056 号”和“天昊资评报字[2022]第 0055 号”的资产评估报告,经评估及公司管理层确认,期末未发生减值。

会计师意见:

(一)核查程序

1、现场观察在建工程的施工进展情况,查看其是否存在停建、损毁等情形;就项目建设进度及预计完工日期向项目建设负责人进行了访谈了解。

2、我们对本期在建工程项目进行了立项及批复相关资料,并抽查合同、结算单据、验收入库单据、付款单据等原始凭证;对期末工程物资进行了抽查盘点;对工程施工方进行了函证。

3、访谈企业管理层,并取得管理层对西塘花巷 2 期项目诸城恐龙大世界项目的未来规划和运营安排。

4、对在建工程减值测试进行复核,包括复核评估范围内容、取价依据、评估主要程序及方法、评估案例等;评价了估值专家的胜任能力、专业素质和独立性;并与评估师进行沟通。

5、通过天眼查系统查阅主要供应商的工商信息,关注其股东及其董、监、高等相关人员是否与公司存在关联关系。

(二)核查结论

经核查,我们认为:

西塘花巷 2 期项目和诸城恐龙大世界项目,工程进度有所放缓,不存在减值。

7、报告期末,你公司投资性房地产余额为 99,922.47 万元,其中包含公司拥有的部分商铺/房产。报告期内,你公司确认投资性房地产公允价值变动损益-41,376.26 万元。报告期内,你公司共出租商铺 19 家,建筑面积共 1.88 万平方米,合计确认收入 941.81 万元。请结合相关投资性房地产预计未来现金流入等情况,核查并说明你公司投资性房地产公允价值变动损失确认的准确性。请年审会计师核查并发表明确意见。

回复:

1、本公司投资性房地产基本情况如下:

单位:万元

产权持有单位	投资性房地产名称	来源	期初建筑面积(㎡)	本期投房转自用价值	期末投房价值	其中		当期公允价值变动	
						取得成本	公允价值变动	总额	均价
雪松发展股份有限公司	商铺	2011 年-2014 年外购	17,734.08		30,859.49	63,574.98	-32,715.49	-25,683.50	-1.45
嘉兴市松旅文化旅游发展有限公司	西塘花巷	2018 年自建	27,423.08		43,409.49	25,967.72	17,441.77	-2,028.84	-0.07
香格里拉市仁华置业有限公司	香格里拉独克宗花巷	2018 年自建	51,703.15	14,746.76	25,653.49	52,450.22	-26,796.73	-13,663.91	-0.26
合计		-	96,860.31	14,746.76	99,922.47	141,992.93	-42,070.46	-41,376.25	-0.43

公司商铺包括位于昌邑、大同、阜阳、淮安、巨野、聊城、临沂、漯河、秦皇岛、青岛、曲阜、荣成、泰安、枣庄、济宁、淄博、滨州、合肥、西安等地的 19 处商铺,期初建筑面积共 1.77 万平方米。近年来,公司在积极寻求继续出租/出售商铺,拟将所获的资金用于支持公司战略升级,但由于商铺单体面积较大,且主要分布在二三线城市,出租/出售的效果不理想。公司商铺于 2011 年-2014 年通过外购取得,原始取得成本偏高,而三四线城市商业地产市场受 2021 年全国多地连发疫情、电子商务消费趋势影响报为低迷,这也是当期投资性房地产公允价值变动损失的主要原因。

疫情对聚集性、流动性、接触性较强的旅游业影响严重,导致旅游地产出现大额减值。西塘花巷于 2018 年开始自建,且位于受疫情影响相对较小的长三角经济发达地区,因此,投房的公允价值变动损失较小。香格里拉独克宗花巷于 2018 年开始自建,且位于受 2021 年疫情持续影响严重的云南,因此投房的公允价值变动损失较大。

2、投资性房地产公允价值变动损失确认的准确性

近年来我国经济结构调整与转型升级进入关键时期,线上消费和在线支付的普及率也逐年升高,iiMediaResearch(艾媒咨询)数据显示我国 2020 年在线支付普及率达 85%。疫情已迈入第三个年头,病株的变异使我国防疫政策不能放松,继续对线下消费市场造成了明显的冲击。由于商业街多定位于“逛、吃、游、乐”,对客流量的敏感程度高,部分商业街经营惨淡,消费者外出消费意欲主客观都进一步降低;开发商、运营商以及承租者等均对商业房地产市场前景持不乐观观点。

公司持有的商铺及文旅小镇均依赖于线下消费及旅游市场的回暖。受上述综合因素的影响,公司商铺租金有不同程度的下滑,租户续租意愿下降、招商也受到较大影响。

为客观公允的评估公司持有投资性房地产的公允价值变动,公司聘请了具有证券业务备案的天昊国际房地产土地资产评估集团有限公司对持有的投资性房地产公允价值进行评估。评估师依据《以财务报告为目的的评估指南》和《企业会计准则第 39 号—公允价值计量》三个层次的判断,对公司持有的 19 处商铺及嘉兴西塘花巷房产采用市场法进行评估,对香格里拉独克宗花巷房产采用收益法进行评估。

市场法的测算技术路线如下:

比准价格=可比实例成交价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×房地产状况调整系数-承租者权益

其中房地产状况调整系数包括区位状况调整系数、实物状况调整系数、权益状况调整系数等三项系数,该三项系数均以可比实例成交价格为基数测算,房地产状况调整系数由三项系数连乘得出,承租者权益由即租期内客观租金算出的评估值-租期内实际租金算出的评估值得出。

收益法的计算公式如下:

$$V=\sum_{i=1}^{n} a \times \frac{1}{(1+r)^{i}}$$

其中:V----市场价值

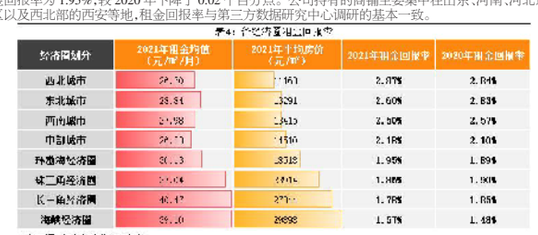
a----年纯收益

r----资本化率

i----收益计算年

n----获取纯收益的持续年限

经测算,评估师分别出具了天昊资评报字[2022]第 0052 号和天昊资评报字[2022]第 0054 号资产评估报告。公司依据出具的资产评估报告确认本期投资性房地产公允价值变动-4.14 亿元。根据公司《2021 年年度报告》,公司对外出租商铺 19 家合计确认收入为 941.81 万元,经评估后的公允价值为 3.55 亿元,租金回报率为 2.65%。根据诸葛找房数据研究中心监测数据显示,2021 年中国重点 50 城租金回报率为 1.95%,较 2020 年下降了 0.02 个百分点。公司持有的商铺主要集中在山东、河南、河北地区以及西北部的西安等地,租金回报率与第三方数据研究中心调研的基本一致。



数据来源:中国房地产研究中心

综上,公司 2021 年度确认的投资性房地产公允价值变动数据具有合理性。

会计师意见:

(一)核查程序

1、我们了解与评价了管理层与以公允价值计量的资产相关的内部控制设计的合理性,并测试相关内部控制运行的有效性。

2、实地盘点投资性房地产,了解项目概况、交易案例和市场行情等。

3、检查了建筑物产权证、土地使用权证等所有权证明原件,确定建筑物、土地使用权是否归公司所有,是否存在抵押。

4、我们对公司聘请的外部估值专家出具的投资性房地产资产评估报告进行复核,对评估中采用的评估方法、重要评估假设、评估参数、交易案例等内容进行了核实,评价了各方估值专家的胜任能力、专业素质和独立性。

5、取得了公司管理层对投资性房地产公允价值变动合理性的说明,评价了管理层分析判断的合理性。

(二)核查结论

经核查,我们认为:

公司对投资性房地产公允价值变动损失的处理,符合实际情况,具有合理性。

8、报告期末,你公司短期借款余额为 10,143.61 万元,一年内到期的非流动负债余额为 44,681.17 万元,应付账款余额为 31,795.79 万元,合同负债余额为 7,912.71 万元,你公司货币资金余额为 5,895.34 万元。

(1)请结合你公司货币资金、现金流状况、短期债务到期情况、日常经营周转资金需求、未来资金支出安排与偿债计划、公司融资渠道和能力等,分析你公司的短期偿债能力,说明公司是否存在流动性风险。如是,请及时、充分提示风险,以及你公司拟采取的用于改善现金流状况的措施。

回复:

截至 2021 年 12 月 31 日,公司总资产为 32.02 亿元,净资产为 17.54 亿元,资产负债率为 45.23%,整体负债率保持在风险可控水平,具备很好的长期偿债能力。

从短期偿债能力来看,报告期末,公司流动比率和速动比率分别为 0.98 和 0.76,货币资金余额为 0.59 亿元,一年内到期应偿还的债务为 4.46 亿元(含子公司应付中国华融 2.54 亿元以及为关联方担保确认的负债 1.92 亿元)。与此同时,公司 2021 年度经营活动产生的净现金流量为 1.07 亿元,比去年同期增长 172.60%,经营情况显著好转;报告期末应收账款周转率和存货周转率分别为 8.45 和 50.50,比去年同期分别增长 103.13%和 410.10%,营运能力显著提高。

公司目前持有的现金以及业务滚动占用的营运资金,基本可以确保正常的业务开展及日常经营需要,公司及关联方也在积极与中国华融沟通债务的偿还及展期事宜。同时,公司一方面在积极寻找外部金融机构的投信及贷款支持,另一方面通过盘活持有的商铺及文旅资产,加速资金回流,增强资金实力,以确保公司持续健康发展。

综上,目前虽然面临一定的短期流动性风险,但公司持有资产提供的抵押担保足以覆盖中国华融的债务,公司也在积极采取应对措施。上述事项暂时未对公司的正常经营及业务开展产生重大不利影响,公司将根据案件进展情况及时履行信息披露义务。

(2)根据你公司披露的《关于继续接受控股股东财务资助的公告》,你公司控股股东广州雪松文化旅游投资有限公司拟继续无偿向你公司提供财务资助,总额度不超过人民币 10 亿元,期限为三十六个月。同时,报告期内,你公司接受实际控制人张劲及其控股下属公司的担保,相关担保余额为 12.85 亿元。请你公司说明截至回询函发出日,前述主体实际为你公司提供财务资助金额,并结合雪松系债务风险情况核查说明相关财务资助、担保是否仍能延续。

回复:

为支持公司(包括下属公司)的发展,提高公司融资效率,公司控股股东广州雪松文化旅游投资有限公司(以下简称“雪松文投”)拟继续无偿向你公司提供财务资助,总额度不超过人民币 10 亿元,期限为三十六个月。公司拟接受实际控制人张劲及其控股下属公司的担保,相关担保余额为 12.85 亿元。请你公司说明截至回询函发出日,前述主体实际为你公司提供财务资助金额,并结合雪松系债务风险情况核查说明相关财务资助、担保是否仍能延续。

回复:

1)公司于 2021 年 1 月向日照银行股份有限公司潍坊诸城支行(以下简称“日照银行”)借款 10,000.00 万元,借款期限 2021 年 01 月至 2022 年 1 月。借款由雪松实业集团有限公司作为保证人,提供连带责任担保,担保范围为主合同项下不超过人民币壹亿元整的本金余额,担保期限系主合同项下债务履行期限届满之日起两年。

2)公司将其对全资子公司香格里拉市仁华置业有限公司、嘉兴市松旅文化旅游发展有限公司、对原控股子公司西安天楠文化旅游开发有限公司的债权及其项下的权益合计 496,442,226.00 元全部转让给中国华融资产管理股份有限公司广东省分公司,转让价款 457,000,000.00 元,由公司、自然人张劲先生、雪松实业集团有限公司提供连带责任保证。雪松文化旅游开发有限公司就前述公司转让的涉及西安天楠文化旅游开发有限公司的 192,000,000.00 元债权向公司提供了反担保。担保期限系主合同项下债务履行期限届满之日起三年。

公司与雪松系关联方虽为同一实际控制人控制下的法人,但公司与雪松系关联方均为独立法人,在业务、人员、资产、机构、财务等方面完全分开。因此