证券代码:600881 证券简称:亚泰集团 公告编号:临 2023-038 号

吉林亚泰(集团)股份有限公司关于上海证券交易所信息披露监管工作函的回复公告

特 别 提 示

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,并对其内容的真实性、准确性和完整性承担法律责任。

吉林亚泰(集团)股份有限公司(以下简称“公司”)于 2023 年 6 月 2 日收到上海证券交易所上市公司管理一部下发的《关于吉林亚泰(集团)股份有限公司 2022 年年度报告的信息披露监管工作函》(上证公函[2023]0645 号)(以下简称“《工作函》”)。公司高度重视,立即组织相关人员认真落实,现就《工作函》中相关问题回复如下:

一、关于持续经营能力。根据年报,公司 2022 年实现营业收入 129.68 亿元,同比减少 34.02%;归母净利润亏损 34.54 亿元,亏损幅度同比扩大 175.42%;扣非后归母净利润亏损 37.45 亿元,已连续 5 年亏损;综合毛利率 12.29%,较上年下降 5.2 个百分点。其中,贸易及其他收入 29.92 亿元,同比下滑 63.65%,是公司营业收入减少的主要原因;建材业务毛利率 1.06%,较上年大幅减少 24.09 个百分点,是公司综合毛利率下降的主要原因。请公司:

(一)补充披露贸易相关业务前十大客户和供应商具体情况,包括但不限于名称及关联关系、合作期限、业务金额及占比、产品种类、应收应付款项余额等,并结合行业和公司经营情况,说明贸易业务规模大幅下降的主要原因及合理性;

回复:

1、贸易相关业务前十大客户情况:

单位:万元

名称	合作期限	收入金额	占比(%)	产品种类	应收应付余额
营口天润物流有限公司	2021 年至今	51,850.26	24.45	钢材	0
物产中大国际贸易集团有限公司	2021 年至今	45,803.41	21.6	钢材	0
迁安正大通用钢管有限公司	2022 年至今	28,063.68	13.23	钢材	0
吉林京华制管有限公司	2021 年至今	15,931.46	7.51	钢材	0
黑龙江鑫隆国际贸易有限公司	2020 年至今	13,235.02	6.24	钢材	0
吉林省天庆贸易有限公司	2020 年至今	10,603.50	5.00	钢材	0
长春市鑫嘉惠经贸有限公司	2020 年至今	9,734.83	4.59	钢材	0
唐山盛财钢铁有限公司	2021 年至今	6,495.00	3.06	钢材	0
黑龙江省汇龙科技开发有限责任公司	2020 年至今	4,369.51	2.06	钢材	0
沈阳哈汇龙金属有限公司	2020 年至今	4,146.86	1.96	钢材	0
合计	–	190,233.53	89.70	–	0

公司贸易相关业务前 10 大客户,与公司均没有关联关系。

2、贸易相关业务前十大供应商情况:

公司贸易相关业务供应商共两家,为吉林金钢钢铁股份有限公司和吉林金恒建材科技有限公司,具体如下:

单位:万元

名称	合作期限	采购金额	占比	产品种类	预付账款
吉林金钢钢铁股份有限公司	2020 年至今	162,034.00	76.52%	钢材	92,672.88
吉林金恒建材科技有限公司	2021 年至今	49,711.32	23.48%	钢材	8,550.00

公司贸易相关业务供应商,与公司均没有关联关系。

3、结合行业和公司经营情况,说明贸易业务规模大幅下降的主要原因及合理性

2022 年,钢铁行业运行呈“高开低走”态势,钢材价格回落,原燃料价格升高,行业效益显著下降。公司贸易价差逐渐收窄,公司除维护老客户外,不再发展新客户,逐步压缩经销规模,导致贸易业务规模大幅下降。

(二)结合各类建材产品的销售单价变动、原材料和能源价格变动、产能利用率等情况,说明毛利率大幅下滑的原因及合理性,是否与行业趋势、可比公司情况相一致;

回复:

1、建材产品毛利率大幅下滑的原因及合理性

建材产品毛利率明细表

单位:万元

项目	2022 年				2021 年				毛利率对比
	主营业务收入	主营业务成本	毛利	毛利率	主营业务收入	主营业务成本	毛利	毛利率	
水泥	327,250.03	288,218.11	39,031.92	11.93	368,630.74	252,960.94	115,669.80	31.38	−19.45
熟料	127,232.10	118,394.75	8,837.35	6.95	93,016.37	67,033.05	25,983.32	27.93	−20.98
商砼	18,157.05	22,805.07	−4,648.02	−25.60	105,156.47	84,152.74	21,003.73	19.97	−45.57
制品	39,372.54	49,237.47	−9,864.93	−25.06	42,049.72	36,775.17	5,274.55	12.54	−37.60
骨料等	7,028.73	3,799.87	3,228.86	45.94	6,871.15	3,070.19	3,800.96	55.32	−9.38
其他	143.87	139.73	4.14	2.88	73.79	70.17	3.62	4.91	−2.03
停产费	–	31,088.00	−31,088.00	–	–	16,878.00	−16,878.00	–	–
合计	519,184.32	513,683.00	5,501.32	1.06	615,798.24	460,940.26	154,857.98	25.15	−24.09

注:本表中“主营业务成本”为销售成本,公司 2022 年年度报告“成本分析表”中成本为生产成本。

2022 年,建材产品综合毛利率为 1.06%,比 2021 年建材产品综合毛利率 25.15%下降 24.09 个百分点,主要是建材主要产品 2022 年平均销售单价 338.74 元/吨,比 2021 年降低 2.67 元/吨,影响毛利率下降 0.69 个百分点;产能发挥不足,原燃料价格上涨,使 2022 年建材产品单位成本升高,从 2021 年 236.65 元/吨上涨至 303.06 元/吨,影响毛利率降低 17.16 个百分点,其中:由于原燃料煤炭价格上涨,价格从 2021 年 1,015 元/吨上涨至 1,372 元/吨,同比升高 357 元/吨;季节性停产及不可抗力因素致使建材企业累计停工 203 天,导致停产费用增加 14,210 万元,影响毛利率降低 2.74 个百分点。建材产品毛利率下降具体原因如下:

(1)2022 年,水泥产品实现营业收入 327,250.03 万元,占建材产业收入比例为 63.03%。由于市场原因,水泥产品平均销售单价升高 0.47 元/吨,由于原燃料价格上涨及产能发挥不足等因素,水泥产品平均销售成本增加 67.42 元/吨,2022 年毛利率 11.93%,同比降低 19.45 个百分点。

(2)2022 年,熟料产品实现营业收入 127,232.10 万元,占建材产业收入比例为 24.51%。由于市场原因,熟料产品平均销售单价降低 5.99 元/吨,由于原燃料价格上涨及产能发挥不足等因素,熟料产品平均销售成本增加 63.64 元/吨,2022 年毛利率 6.95%,同比降低 20.98 个百分点。

(3)2022 年,商砼产品实现营业收入 18,157.05 万元,占建材产业收入比例为 3.5%。由于市场原因,2022 年商砼销售 47.84 万立,比 2021 年的 301.72 万立减少了 253.88 万立,受产量降低影响,导致商砼产品平均销售成本增加 197.78 元/立,商砼产品平均销售单价升高 31.02 元/立,2022 年毛利率−25.6%,同比降低 45.57 个百分点。

(4)2022 年,制品产品实现营业收入 39,372.54 万元,占建材产业收入比例为 7.58%。由于市场原因,制品产品平均销售单价降低 294.28 元/立,受产量降低影响,制品产品平均销售成本增加 263.88 元/立,2022 年毛利率−25.06%,同比降低 37.6 个百分点。

(5)2022 年,骨料、原石、石灰石等综合实现营业收入 7,028.73 万元,占建材产业收入比例为 1.35%。骨料等产品平均销售单价上升 3.07 元/吨,骨料等产品平均销售成本增加 3.33 元/吨,2022 年毛利率 45.94%,同比降低 9.38 个百分点。

(6)2022 年,其他等收入 143.87 万元,占建材产品收入比例为 0.03%,2022 年毛利率为 2.88%,同比降低 2.03 个百分点。

2、行业趋势同比公司情况

经查询国家统计局及同行业上市公司数据,2022 年,全国建材行业水泥产品产量下降 10.8%,且价格下降明显,海螺水泥(南方地区)毛利率降低 15.18 个百分点,冀东水泥(东北地区)毛利率下降 11.69 个百分点,中国建材(基础建材分部)毛利率下降 9.2 个百分点,均处于下降趋势,公司建材板块毛利率与行业趋势及可比公司相一致。2022 年,东北地区辽吉黑三省 GDP 增速低于全国平均水平,亚泰集团建材产业布局于东北地区,建材产业产销量及毛利率下降幅度高于国内其他地区。

(三)结合公司近年经营情况,说明业绩连续多年亏损的原因及合理性,评估公司持续经营能力是否存在不确定性,并说明已采取和拟采取何种措施增强盈利能力。请年审会计师说明针对公司持续经营能力的判断所执行的审计程序与获取的审计证据,并对公司持续经营能力发表明确意见。

回复:

1、连续多年亏损原因及合理性

(1)宏观经济整体下行,公司主营业务所在行业效益整体下滑。近几年,受不可抗力等因素影响,国内宏观经济下行压力加大。东北地区经济下行趋势尤为明显,基建整体走弱,投资明显不足,水泥行业持续低迷,原燃材料成本大幅上涨,水泥行业效益严重下滑;房地产市场全国商品房销售规模大幅下降,新开工面积降幅扩大,土地市场成交面积和溢价率明显回落,整体延续下行趋势。

(2)受东北地区市场形势影响,公司主营业务收入、利润下滑。近两年公司建材企业年均停工时间达半年以上,2022 年累计停工时间达 203 天,开工率严重不足,加之煤炭等原燃材料价格大幅上涨,导致建材企业盈利能力大幅下降;地产开发企业受宏观环境和不可抗力因素影响,市场观望情绪较重,销量大幅下降;医药零售企业“一退两抗”药品禁售,收入和利润受到较大影响;商业企业积极响应政府号召,接待服务留观和医护人员,全年缩短 4 个月营业时间,形成阶段性经营亏损。

(3)公司依据企业会计准则及公司会计政策,每年计提信用减值准备和资产减值准备。2018−2022 年度,分别计提减值准备 1.46 亿元、4.21 亿元、6.17 亿元、10.12 亿元、17.09 亿元,五年合计 39.05 亿元。

2、已采取和拟采取何种措施增强盈利能力

随着市场和公司经营管理逐步回归正常并逐步向好,公司将以“增收创利”为核心,进一步整合优化资源,加大营销力度,不断降低生产成本和财务成本,积极采取有效措施提升企业盈利能力和现有资产创利能力,保证公司持续稳定发展。具体措施如下:

(1)建材产业水泥、熟料产品按照拓宽市场的营销策略,调整本地销售、海运销售比例,加大南方市场销售力度,保证效益最大化;地产产业以现金快速回流为原则,加快土地和库存房源去化,成立专班积极推进天津武清等项目的资金回收工作,加大应收账款清收力度。

(2)通过坚持营销创新、市场突破,落实“全员营销”,抓市场、拓客户、强服务,全面带动营销提升,提高营业收入;通过加强创新管理,推进数字化建设和应用,推动科技创新全链条管理,提升核心竞争力和创利能力。

(3)坚持源头采购、主渠道采购策略,力争降低原燃材料采购成本;通过精细化管控生产企业全过程、全环节成本,对标先进、持续挖潜,持续降低成本和费用,打造绿色低碳循环发展产业链;通过对在建项目精细化、数字化穿透式管理,严控项目开发进度和成本费用。

(4)积极对接当地金融机构,做好融资业务的跟踪和管理,提高资金使用效率;持续推进东北证券股份有限公司股权转让等资本运营项目,调整资产负债结构,通过资金回笼降低融资成本和资产负债率。

随着不可抗力因素影响逐步减弱,目前公司生产经营已恢复正常,持续经营能力不存在不确定性。

年审会计师意见:

在审计过程中,我们执行了如下程序:

1、在风险评估阶段,考虑是存在可能导致对被审计单位持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况,确定管理层是否已对被审计单位持续经营能力作出初步评估。完成持续经营能力评估调查表,并在整个审计过程中保持应有的职业怀疑。与管理层讨论其应对计划;

2、评价管理层对持续经营能力作出的评估;

3、询问超出管理层评估期间的事项或情况;

4、实施追加的审计程序(包括考虑怪癖因素),包括获取和评价管理层与持续经营能力评估相关的未来应对计划,判断这些计划的结果是否可能改善目前的状况,以及管理层的计划对于具体情况是否可行;检查证明被审计单位所有公开报道,考虑对未来经营的影响;考虑自管理层作出评估后是否存在其他可获得的事实或信息;

5、获取管理层提供的有关持续经营能力相关的书面声明;

6、考虑对审计报告的影响;

7、与审计委员会、独立董事就识别出的可能导致对被审计单位持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况进行沟通。

通过执行以上审计程序,我们认为,亚泰集团持续经营能力不存在重大不确定性,公司在财务报表编制和列报中运用持续经营假设是适当的。

二、关于应收账款减值。年报显示,2022 年末公司应收账款余额 80.88 亿元,累计计提坏账准备 28.50 亿元。2022 年公司对应收账款计提坏账准备 9.90 亿元,主要系对天津市武清区土地整理中心(以下简称武清土地中心)50.31 亿元应收账款计提所致,是公司亏损的主要原因。此外,公司其他流动资产中包括天津兰海泉洲项目土地一级整理项目支出金额为 20.46 亿元,交易对手也为武清土地中心,未计提减值。请公司:

(一)补充披露对武清土地中心应收账款的具体业务情况,包括交易背景、业务模式、结算与付款安排、目前回款情况、账龄情况等,是否存在整体无法回收的风险,相关减值计提是否充分;

回复:

1、交易背景:2010 年 2 月,海南兰海集团投资控股有限公司(乙方)与天津市武清区土地整理中心(甲方)签订了《天津市武清区黄庄片区土地一级开发整理协议》及补充协议(以下简称“《协议》”),与武清土地中心就黄庄片区土地开发整理项目进行合作。

2、业务模式:按照双方《协议》约定,兰海泉洲水城(天津)发展有限公司(以下简称“兰海泉洲”)负责组织投资、实施、管理及运营项目土地开发整理工作,并按协议约定收回投资成本和收益。

3、收益分成:按照双方《协议》约定,经营性土地所取得的出让收入,首先偿还乙方投入的土地开发整理成本,余额作为土地开发整理收益,由甲乙双方按约定比例分配。分配比例实行超额累进制,其中实际成交价在不超过 150 万元/亩(含本数)的部分,按甲乙双方各占 50%的比例对收益进行分配,成交价超过 150 万元/亩的部分,按甲方 60%、乙方 40%的比例对收益进行分配。

4、结算与回款:按照双方《协议》约定,项目土地整理可出让面积 5,523 亩,截至 2022 年末已累计完成土地挂牌出让 26 块,面积为 3,674 亩,剩余 1,849 亩尚未完成挂牌出让。已完成挂牌出让的 26 块土地中,2017 年 2 月武清土地中心就 11 块土地共 1,224 亩进行了收益结算,剩余 15 块土地共 2,450 亩,尚未进行收益结算。

截止 2022 年末,兰海泉洲共收回 32.63 亿元,其中:土地整理成本及费用收回 23.78 亿元,收益回款 8.85 亿元;应收武清土地中心金额为 50.31 亿元,全部为土地结算收益。

5、账龄情况:应收武清土地中心截止 2022 年末坏账准备余额 24.26 亿元,2022 年计提信用减值损失 9.61 亿元。账龄及计提信用减值损失情况如下:

应收武清土地中心账龄及计提信用减值损失明细表

单位:万元

账龄年限	账面余额	计提比例	期末余额	2022 年计提信用减值损失
4−5 年	44,747	30%	13,424	4,475
5 年以上	458,306	50%	229,153	91,661
合计	503,053	–	242,577	96,136

应收武清土地中心款项本期计提信用减值损失符合企业会计准则及公司会计政策规定,不存在计提不充分的情况。

6、项目进展:2021 年武清土地中心委托天津瑞承会计师事务所对天津市武清区黄庄片区土地开发整理项目(2010 年至 2021 年 12 月 31 日)整体的资金投入等进行全面审计,并于 2022 年 9 月出具《天津市武清区黄庄片区土地开发整理项目审计报告》(津瑞承专审字(2022)第 065 号)。兰海泉洲对相关内容出具了确认书,目前此应收款不存在整体无法回收的风险。

年审会计师意见:

在审计过程中,我们执行了如下程序:

1、获取项目公司兰海泉洲与武清土地中心签订的《天津市武清区黄庄街道土地一级开发整理协议书》及补充协议,了解合同内容及交易细节;

2、判断公司土地一级整理收入确认政策的合理性并与同类公司收入确认政策比较;

3、取得与武清土地中心每年度对账并盖章确认的对账单;

4、获取土地拍卖过程及结果的系列证据;

5、在发函未回函时执行替代性测试程序;

6、在有土地出让交易时进行现场探查土地整理及出让移交情况;

7、分析评价公司关于应收账款预期信用损失相关会计政策,判断公司就该项收入形成的应收账款计提预期信用损失的恰当性;

8、取得《天津市武清区黄庄片区土地开发整理项目审计报告》(津瑞承专审字(2022)第 065 号),依据第三方审计结果对投入结果、成本收回、以前年度收益结算款项进行核对;

9、按照完成出让手续出让土地总收入复算公司应确认的相关收入总额。

结合以上审计程序的执行及获取的审计核查证据,我们认为:

应收武清土地中心账面金额为 50.31 亿元,是依据公司与武清土地中心签订的《天津市武清区黄庄街道土地一级开发整理协议书》及补充协议约定,根据武清土地中心的挂牌交易情况确认的。收入确认依据符合《企业会计准则—收入》的规定。

公司应收款项按账面价值风险特征,分为参考历史信用损失经验,结合当前状况以及对未来经济状况的预测,通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率,单独评价计算预期信用损失,及按照账龄组合计算预期信用损失。该项收入对应的最终收款对象是政府职能机构,在前期 11 块地块已经完成结算、政府通过公开选聘中介机构对武清区黄庄片区土地投入、回收情况进行审计、推进结算事项且公开渠道没有天津市及武清区大额债务逾期未还的相关信息及目前的政策下,政府职能机构债务回收风险不大。公司应收武清土地中心的应收款目前不存在无法收回的情况,因此将其放在账龄组合计算预期信用损失,计提充分。

(二)补充披露前期对武清土地中心相关业务的收入确认情况,结合目前项目进展、款项回收及减值计提情况,说明前期收入确认是否审慎,是否符合《企业会计准则》的有关规定;

回复:

截止 2022 年末,兰海泉洲累计完成土地出让挂牌交易 26 块,面积为 3,674 亩,确认收入 69.15 亿元(不含税)。

兰海泉洲 2012 年−2018 年的收入明细表

项目	2012 年	2013 年	2014 年	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年	合计
出售土地收入金额(万元)	11,621.56	6,755.52	7,349.01	861.71	−1,524.70	604,839.19	61,610.52	691,512.81

注:2016 年兰海泉洲调整以前年度收入,因此当年收入为负值。

公司收入确认原则:公司的土地整理一级开发项目只有在同时满足以下五个条件时才能确认收入:

1、已经按照协议约定完成出让地块的整理工作;

2、完成招拍挂手续;

3、已经与摘牌企业签署土地出让协议;

4、摘牌企业已经支付土地出让款;

5、挂牌土地已经交付使用。

公司收入确认过程:

1、按照协议的约定完成出让地块的整理工作,土地使用权出让符合土地利用总体规划、城市规划和年度建设用地计划。

2、根据《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》(国土资源部令第 39 号)和《天津市土地管理条例》等有关法律法规的规定,经天津市武清区人民政府批准,天津市国土资源和房屋管理局备案,天津土地交易中心负责组织实施国有建设用地使用权的公开挂牌出让。

3、竞得人支付土地出让款。

4、缴款后,竞得人与天津市国土资源和房屋管理局武清区国土资源分局签订《国有土地使用权出让合同》。经当事人双方实地验明,土地已达到出让合同约定的交付土地条件,双方实施出让土地移交。

5、挂牌土地顺利出让,竞得人签订了《交付土地确认书》。

兰海泉洲完成上述土地挂牌出让程序后,按照收入确认原则确认收入,符合《企业会计准则》的相关规定及公司确认收入的条件,符合审慎的收入确认原则。

年审会计师意见:

在审计过程中,针对收入确认,我们执行了如下程序:

1、了解、评价并测试了与兰海泉洲土地一级整理项目收入确认相关的关键内部控制的设计和运行有效性;

2、获取项目公司兰海泉洲与武清土地中心签订的《天津市武清区黄庄街道土地一级开发整理协议书》及补充协议,了解合同内容及交易细节;

3、判断公司土地一级整理收入确认政策的合理性并与同类公司收入确认政策比较;

4、取得与武清土地中心每年度对账并盖章确认的对账单;

5、获取土地拍卖过程及结果的系列证据;

6、在发函未回函时执行替代性测试程序;

7、对土地整理及出让移交情况进行现场探查;

8、按照完成出让手续出让土地总收入复算公司应确认的相关收入总额。

结合以上审计程序的执行及获取的审计核查证据,我们认为:

收入确认当期,出让地块已经完成整理,招拍挂手续已经完成,土地出让协议已经签订,土地整理中心已经收到土地出让款,挂牌土地已经交付使用,根据《天津市武清区黄庄街道土地一级开发整理协议书》、补充协议约定及 2017 年武清土地整理中心对前期出让土地收益结算的事实,对武清土地中心相关业务的收入确认具备收入确认条件。公司就该项收入的确认遵循了其会计政策,符合《企业会计准则第 14 号-收入》的有关规定。

(三)说明在对武清土地中心应收账款计提大额减值的情况下,其他流动资产相关土地整理支出未计提减值的原因及合理性,是否存在减值计提不充分的情况。请年审会计师发表意见;

回复:

2022 年末,公司其他流动资产-兰海泉洲土地一级整理项目金额为 20.47 亿元,剩余待出让土地 1,849 亩。

公司以近两年武清区土地成交价格,对项目剩余 1,849 亩土地价格,参照周边竞品价格(住宅)及历史成交价格,确定剩余待出让土地(包含商业及住宅、服务设施)的平均价格,具体如下:

武清区住宅用土地近两年成交价格参考表

序号	土地用途	电子监管号	土地位置	成交日期	成交价格(万元)	面积(平方米)	单价(万元/亩)
1	城镇住宅	1201142021B00126	武清区下朱庄街伊水道北侧	2021−6−4	16,000	19,485	547.43
2	城镇住宅;其他商服	1201142021B01080	武清区新城新兴路西侧	2021−6−12	170,720	173,610	655.57
3	城镇住宅	1201142022B00425	武清区新城雍和道南侧	2022−5−24	80,000	76,501	697.16
	合计	–	–	–	266,720	269,596	659.56

其他流动资产-兰海泉洲土地一级整理项目减值测试表

单位:万元

项目	账面金额	项目	平均价格(万元/亩,不含税)	面积(亩)	预估土地收益(不含税)	预估费用及税费	可变现净值	是否计提减值
兰海泉洲土地一级整理项目	204,676.80	住宅	660.38	1,543	515,333.97	4,549.59	558,722.50	否
		商业	283.02	127	23,223.92			
		服务设施	169.81	179	24,714.20			

截止 2022 年末,其他流动资产-兰海泉洲土地一级整理项目可变现净值高于账面金额,因此公司不存在减值计提不充分的情况。

年审会计师:

在审计过程中,对于其他流动资产减值准备项目我们主要执行了以下审计程序:

1、了解、评价并测试了与兰海泉洲土地一级整理项目相关的可变现净值估计相关的关键内部控制的设计和运行有效性;

2、对兰海泉洲土地一级整理项目进行实地观察,并询问该项目的开发进度及动态成本预算情况;

3、评价管理层对项目的预期未来售价和未来销售费用以及相关销售税金,所采用的计算方法,如将估计售价与市场可获取数据、项目销售预算计划进行比较;

4、重新复算了管理层对可变现净值的测算过程。

经执行以上程序,我们认为,资产负债表日兰海泉洲土地一级整理项目经测算不存在减值,不计提减值的理由充分、合理,不存在减值计提不充分的情况。

三、关于存货减值。年报显示,2022 年末公司存货账面价值为 121.28 亿元,占总资产比重为 22.59%,主要为房地产相关存货,报告期计提存货跌价准备 5.68 亿元,是公司亏损的原因之一。请公司:

(一)补充披露减值涉及房地产项目的主要情况,相关项目减值迹象的判断依据及主要测算过程;

回复:

2022 年,受国内宏观经济整体下行的影响,房地产市场低迷,公司房地产开发项目主要分布在吉林、辽宁、天津、山东、江苏等地,均不同程度受房地产行业下行影响,导致库存产品去化速度下降。市场各房地产企业迫于资金回笼需求,大部分采取降价销售的策略。为保持产品竞争力,稳定目标客群,加之回笼资金等需求,公司结合各项目实际情况,采用灵活的销售措施加速产品去化,以适应行业转变和市场竞争,因此部分开发项目产品出现减值迹象,公司依据企业会计准则计提存货跌价准备。

依据谨慎性原则,公司开发产品计提存货跌价准备 13,217 万元,开发成本计提存货跌价准备 48,175 万元,剔除合并抵销 4,609 万元后,房地产开发项目全年计提存货跌价准备 56,783 万元。

单位:万元

项目	区域	项目业态	项目进度	项目用地面积(万平方米)	总建筑面积(万平方米)	2022 年存货原值	2022 年计提存货跌价准备金额	存货跌价准备余额
开发产品	/	/	/	/	/	136,561	13,217	18,650
长春亚泰梧桐公馆项目	长春市	住宅、商业	竣工	14.51	44.55	4,022	80	427
长春亚泰拾光项目	长春市	公寓、商业	竣工	0.5	4.31	36,890	3,802	3,802
长春亚泰华府项目	长春市	住宅、商业	竣工	14.81	24.13	37,166	−129	2,052
长春亚泰山语湖一期项目	长春市	住宅、商业	竣工	13.19	24.36	14,323	306	890
松原亚泰澜熙郡项目	松原市	住宅、商业、地上(地下)车库	竣工	24.46	38.58	6,505	3,741	3,741
吉林亚泰淞山湖项目	吉林市	商业、地下车位	竣工	11.17	17.35	11,274	3,179	3,193
沈阳亚泰城一期项目	沈阳市	住宅	竣工	9.45	21	20,861	−171	1,196
沈阳亚泰城三期项目	沈阳市	住宅、商业、车库	竣工	8.55	23.59		−4	110
烟台亚泰兰海公馆项目	蓬莱区	住宅、商业	竣工	1.8	6.32	3,485	1,580	2,406
南京梧桐世家项目	南京市	住宅	竣工	12.98	36.02	2,035	833	833
开发成本	/	/	/	/	/	622,661	48,175	77,870
亚泰山语湖二期	长春市	住宅、商业	拟建	19.38		189,233	8,533	8,533
亚泰莲花山项目	长春市	住宅、商业	在建	41.5	48.4	217,564	13,847	13,847
天津亚泰雍熙府项目	天津市	住宅	在建	9.55	19.9	215,864	25,795	55,490
合计	/	/	/	/	/	759,222	61,392	96,520

开发产品:

(1)长春亚泰梧桐公馆项目

项目位于长春市经开区,占地面积 14.51 万平方米,总建筑面积 44.55 万平方米,产品以住宅为主,项目 2011 年开盘至 2022 年末,仅剩余 31 套商业及少量车库及车位产品,2022 年参照周边区域内嘉惠九里等小区的市场区间价格,商业产品 13,300 元/平方米、车库产品 2,800 元/平方米、车位产品 2,500 元/平方米,下列产品出现减值迹象,具体如下:

2022 年	商业产品	车库产品	车位产品
预计产品销售均价(元/平方米)(含税)	12,260	2,643	2,338
预计产品销售均价(元/平方米)(不含税)	11,676	2,517	2,226
产品减值面积(平方米)	636	3,036	111
预计产品销售收入(万元)	743	764	25
预计费用及税金(万元)	24	24	1
预计可变现净值(万元)	719	740	24
产品平均单位成本(元/平方米)	12,569	3,533	3,530
产品成本总额(万元)	799	1,072	39
应计提存货跌价准备(万元)	80	332	15
期初已计提存货跌价准备(万元)	347		
本期存货跌价准备结转(万元)	–		
本期应计提存货跌价准备(万元)	80		

(2)长春亚泰拾光项目

项目位于长春市宽城区,占地面积 0.5 万平方米,建筑面积 4.31 万平方米。2022 年参照周边区域内青拾坊雲璟等小区的市场区间价格,公寓产品 6,000 元/平方米,下列产品出现减值迹象,具体如下:

2022 年	公寓产品
预计产品销售均价(元/平方米)(含税)	6,000
预计产品销售均价(元/平方米)(不含税)	5,714
产品减值面积(平方米)	16,760
预计产品销售收入(万元)	9,577
预计费用及税金(万元)	769
预计可变现净值(万元)	8,868
产品平均单位成本(元/平方米)	7,560
产品成本总额(万元)	12,670
应计提存货跌价准备(万元)	3,802
期初已计提存货跌价准备(万元)	–
本期存货跌价准备结转(万元)	–
本期应计提存货跌价准备(万元)	3,802

(3)长春亚泰华府项目

项目位于长春净月开发区,占地面积 14.81 万平方米,总建筑面积 24.13 万平方米。项目 2016 年开盘,至 2022 年底已进入尾盘销售阶段,仅剩余 45 套住宅、36 套商业及部分车库车位产品。2022 年参照周边区域内万科城二期、龙湖云峰原著、龙湖青云峰观湾等小区的市场区间价格,商业产品 12,000 元−16,500 元/平方米、车库产品 4,100 元/平方米、车位产品 2,600 元/平方米,下列产品出现减值迹象,具体如下:

2022 年	商业产品	车库产品	车位产品
预计产品销售均价(元/平方米)(含税)	16,018	3,513	2,189
预计产品销售均价(元/平方米)(不含税)	14,696	3,223	2,008
产品减值面积(平方米)	9,860	2,030	1,489
预计产品销售收入(万元)	14,490	654	299
预计费用及税金(万元)	733	33	15
预计可变现净值(万元)	13,757	621	284
产品平均单位成本(元/平方米)	15,606	3,607	3,990
产品成本总额(万元)	15,388	732	594
应计提存货跌价准备(万元)	1,631	111	310
期初已计提存货跌价准备(万元)	2,630		
本期存货跌价准备结转(万元)	449		
本期应计提存货跌价准备(万元)	−129		

(4)长春亚泰山语湖一期项目

项目位于长春市净月区,占地面积 13.19 万平方米,总建筑面积 24.36 万平方米,项目 2017 年开盘至 2022 年底,现已进入尾盘销售期,仅剩余 61 套住宅、6 套商业及车库车位产品。2022 年参照周边区域内锦溢净月辰苑、龙湖景粼玖序等小区的市场区间价格,住宅产品 9,500 元−11,500 元/平方米,车库产品 2,500 元−2,700 元/平方米,车位产品 1,800 元−2,000 元/平方米,下列产品出现减值迹象,具体如下:

2022 年	住宅产品	车库产品	车位产品
预计产品销售均价(元/平方米)(含税)	10,530	2,626	1,930
预计产品销售均价(元/平方米)(不含税)	9,661	2,410	1,771
产品减值面积(平方米)	435	1,697	2,338
预计产品销售收入(万元)	420	409	414
预计费用及税金(万元)	17	17	17
预计可变现净值(万元)	403	392	397
产品平均单位成本(元/平方米)	9,827	4,045	4,142
产品成本总额(万元)	427	686	969
应计提存货跌价准备(万元)	24	294	572
期初已计提存货跌价准备(万元)	965		
本期存货跌价准备结转(万元)	381		
本期应计提存货跌价准备(万元)	306		

(5)松原亚泰澜熙郡项目

项目位于吉林省松原市,占地面积为 24.46 万平方米,总建筑面积 38.58 万平方米。项目处于尾盘出清阶段,2022 年参照周边区域内奥林匹克花园等小区的市场区间价格,商业产品 6,000 元−6,500 元/平方米,下列产品出现减值迹象,具体如下:

2022 年	商业产品
预计产品销售均价(元/平方米)(含税)	6,390
预计产品销售均价(元/平方米)(不含税)	6,086
产品减值面积(平方米)	3,850
预计产品销售收入(万元)	2,343
预计费用及税金(万元)	84
预计可变现净值(万元)	2,259
产品平均单位成本(元/平方米)	15,585
产品成本总额(万元)	6,000
应计提存货跌价准备(万元)	3,741
期初已计提存货跌价准备(万元)	–
本期存货跌价准备结转(万元)	–
本期应计提存货跌价准备(万元)	3,741

(6)吉林亚泰淞山湖项目

项目位于吉林市丰满区,占地面积 11.17 万平方米,总建筑面积 17.35 万平方米。2022 年参照周边区域内万科滨江九里二期等小区的市场区间价格,商业产品 6,560 元−12,000 元/平方米、车库产品 6,000 元/平方米、车位产品 2,100 元/平方米,下列产品出现减值迹象,具体如下:

2022 年	商业产品	车库产品	车位产品
预计产品销售均价(元/平方米)(含税)	8,976	4,761	1,777
预计产品销售均价(元/平方米)(不含税)	8,549	4,535	1,692
产品减值面积(平方米)	9,279	48	3,088
预计产品销售收入(万元)	7,933	22	522
预计费用及税金(万元)	757	2	49
预计可变现净值(万元)	7,176	20	473
产品平均单位成本(元/平方米)	10,696	6,977	2,925
产品成本总额(万元)	9,925	34	903
应计提存货跌价准备(万元)	2,749	14	430
期初已计提存货跌价准备(万元)	139		
本期存货跌价准备结转(万元)	125		
本期应计提存货跌价准备(万元)	3,179		

(7)沈阳亚泰城一期项目

项目位于沈阳市沈北新区,占地面积 9.45 万平方米,总建筑面积 21 万平方米,产品以住宅为主,项目 2012 年开盘至 2022 年