证券代码：002305　　证券简称：南国置业　　公告编号：2024-037号

南国置业股份有限公司关于对深圳证券交易所2023年年报问询函的回复

本公司及董事会全体成员保证公告内容的真实、准确和完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

南国置业股份有限公司（以下简称“公司”、“南国置业”）于2024年5月16日收到深圳证券交易所上市公司管理一部下发的《关于对南国置业股份有限公司2023年年报的问询函》（公司部年报问询函【2024】第153号，以下简称“《问询函》”）。公司对《问询函》中所列示的各项询问事项进行了核实及分析，现按要求逐项回复并公告如下：

1.你公司2021年至2023年分别实现营业收入32.73亿元、98.19亿元和10.59亿元，分别实现归属于上市公司股东的净利润（以下简称“净利润”）-10.78亿元、-8.23亿元和-16.93亿元，分别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”）-10.90亿元、-9.51亿元和-16.20亿元。请你公司：

（1）分业务板块说明近三年营业收入大幅变动的原因及合理性。

公司回复：

1）公司近三年分业务板块营业收入情况如下：

单位：万元

营业收入	2021年	2022年	2023年
其中：物业销售	266,365.36	929,082.32	49,486.42
物业出租及物业管理	50,961.70	45,112.71	49,418.98
酒店运营及其他	9,998.72	7,706.32	6,979.42
合计	327,325.77	981,901.35	105,884.82

2）公司近三年营业收入大幅变动的原因及合理性

公司2022年营业收入较上年上涨199.98%，2023年营业收入较上年下降89.22%，主要系物业销售收入变动影响所致。物业销售收入的变动主要是受房地产行业结转收入呈现周期性影响，2022年公司有深圳玺云著花园、南京雍澜和府等大体量开发项目交付结利，因此物业销售结利收入在2022年出现大幅度增长；2023年公司无新增结利项目，主要房地产开发项目尚处于建设期，年度内未达到交付结利条件，导致公司2023年物业销售结利收入金额大幅减少。公司近三年物业销售结利收入前五的项目如下：

单位：万元

2021年		2022年		2023年	
重庆浇悦华府	108,704.35	深圳玺云著花园	411,319.98	重庆浴悦府	37,741.92
重庆浴悦府	66,420.08	南京雍澜和府	209,485.58	南京雍澜和府	2,398.55
成都泛悦城市广场	49,234.25	重庆浴悦芳华	169,128.32	重庆浴悦芳华	2,175.86
武汉浴悦华府一期	25,371.59	重庆浴悦府	44,286.34	成都泛悦城市广场	2,175.18
武汉浅悦华府	9,121.63	武汉浴悦华府一期	42,487.43	武汉浅悦华府	1,930.05
合计	258,851.90	合计	876,707.65	合计	46,421.56

综上，公司近三年营业收入大幅变动的主要原因为2022年公司有深圳玺云著花园、南京雍澜和府等大体量开发项目交付结利，物业销售结利收入在2022年出现大幅度增长；2023年公司无新增结利项目，导致公司2023年物业销售结利收入金额大幅减少，符合房地产行业结转收入的周期性特点。

（2）结合公司所处行业、主要业务经营情况及具体收入确认政策等，说明集中在第四季度确认收入的原因及合理性，收入确认条件、确认时点是否符合企业会计准则的相关规定。

公司回复：

公司2021-2023年分季度营业收入情况如下：

单位：万元

	1季度	2季度	3季度	4季度	合计
2021年	17,693.95	80,980.18	64,382.01	164,269.63	327,325.77
2022年	46,981.63	112,651.47	105,810.70	716,457.56	981,901.35
2023年	19,452.50	24,930.64	17,192.27	44,309.40	105,884.82

公司2021-2023年近三年来，均存在第四季度营业收入高于前三季度平均值情况，营业收入金额变化主要受物业销售业务的影响，公司各个开发项目销售商品房后需实现实物移交才能确认营业收入，但近年来公司新获取土地节奏放缓，每年能实现销售结利的项目不多，公司资产体量小、个体项目周期性结利对公司指标影响大，难以做到营业收入在季度间均衡。

2021年第四季度营业收入较高的原因：主要结利润项目重庆浅悦华府，结利金额10.87亿元，该项目在第四季度交付结利。

2022年第四季度营业收入较高的原因：主要结利润项目深圳玺云著花园，结利金额41.13亿元，该项目在第四季度交付结利；南京雍澜和府项目，结利金额20.95亿元，该项目在第四季度交付结利。

2023年前三季度实现营业收入合计61,575.41万元，第四季度实现营业收入44,309.40万元，第四季度营业收入较前三季度平均季度营业收入20,525.14万元增长115.88%。2023年第四季度营业收入确认较多的原因为：本年度公司无新增竣备结利项目，主要房地产开发项目尚处于建设期，年度内未达到交付结利条件。本年度尾盘销售项目主要是重庆浴悦府，2023年重庆浴悦府项目实现销售面积3.18万方，其中住宅面积2.74万方，车位面积0.44万方。项目2023年达到满足收入确认条件的结利面积2.82万方，结利金额3.77亿元，其中第四季度完成交付结利2.31亿元。公司第四季度确认的营业收入，符合本公司的实际情况。公司近三年来第四季度营业收入均高于前三季度平均值，主要原因是公司每年获取的开发项目不多，每个项目的结利周期影响无法做到季度间均匀。

本公司收入确认的具体政策：①物业销售收入的确认原则：已将房屋所有权上的重要风险和报酬转移给买方，不再对该房产实施继续管理权和实际控制权，相关的收入已经收到或取得了收款的证据，并且与销售该房产有关的成本能够可靠地计量时，确认营业收入的实现。即本公司在房屋完工并验收合格，签订了销售合同，取得了买方付款证明，并办理完成商品房实物移交手续时，确认收入的实现。对公司已通知买方在规定时间内办理商品房实物移交手续，而买方未在规定时间内办理完成商品房实物移交手续且无正当理由的，在其他条件符合的情况下，公司在通知所规定的时限结束后即确认收入的实现。②物业管理收入的确认原则：本公司在提供物业服务过程中确认收入。即本公司在物业管理服务已经提供，与物业管理服务相关的经济利益能够流入企业，与物业管理服务相关的成本能够可靠计量时，确认物业管理收入的实现。③收入的计量：本公司应当按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。在确定交易价格时，本公司考虑可变对价、合同中存在的重大融资成分、非现金对价、应付客户对价等因素的影响。

综上，公司收入确认符合《企业会计准则第14号-收入》的相关规定。

（3）结合市场经营环境、行业发展状况、主要项目转出售情况、同行业可比上市公司业绩等，说明净利润、扣非净利润连续为负值的原因，未来持续经营能力是否存在重大不确定性，并充分提示相关风险。

公司回复：

1）2021年以来，国内主要房地产市场降温明显，房地产开发投资、土地市场、成交量等指标均呈逐渐下滑态势。

2）公司近三年主要项目转出售情况如下：

2021年度

城市/区域	项目名称	本期结算面积（㎡）	本期结转收入（万元）
重庆	浅悦华府	92,703.99	108,704.35
重庆	浴悦府	39,969.53	66,420.08
成都	泛悦城市广场	14,433.02	49,234.25
武汉	浴悦华府一期	37,617.22	25,371.59
武汉	浅悦华府二期	6,467.34	9,121.63

2022年度

城市/区域	项目名称	本期结算面积（㎡）	本期结转收入（万元）
深圳	深圳玺云著	89,703.00	411,319.98
南京	雍澜和府	66,678.00	209,485.58
重庆	重庆浴悦芳华	125,565.00	169,128.32
重庆	重庆浴悦府	28,434.00	44,286.34
武汉	浴悦华府一期	69,503.00	42,487.43

2023年度

城市/区域	项目名称	本期结算面积（㎡）	本期结转收入（万元）
重庆	重庆浴悦府	28,681.03	37,741.92

3）公司与同行业可比上市公司2021年-2023年经营业绩情况如下：

单位：万元

证券代码	公司简称	2021年		2022年		2023年	
		归母净利润	扣非归母净利润	归母净利润	扣非归母净利润	归母净利润	扣非归母净利润
000402	金融街	164,280.36	44,487.70	84,635.97	34,783.21	-194,557.13	-207,158.62
000517	荣安地产	108,632.71	143,508.45	63,090.53	72,906.52	35,749.23	28,339.32
000736	中交地产	23,564.54	-43,239.07	3,393.95	-18,630.43	-167,309.95	-171,927.14
002305	南国置业	-107,873.15	-108,974.55	-82,301.64	-95,112.01	-169,322.17	-161,966.49

受国内房地产市场持续低迷影响，同行业上市公司大多出现业绩下滑现象。

4）公司净利润、扣非净利润连续为负值的原因：一是受房地产市场持续低迷影响，公司物业销售业务板块毛利率偏低；二是公司根据消费趋势变化对部分商业运营项目主动进行调改，商业运营部分项目仍处于培育期，且受租赁成本的影响，导致物业出租及物业管理业务板块亏损；三是公司对存在减值迹象的资产进行了减值测试，本着谨慎原则，对可能发生减值损失的资产计提了减值准备。

5）根据公司2023年末及2024年一季度末财务状况，结合金融机构的授信情况及控股股东对公司的财务资助额度，以及公司2024年现金流量预测，综合分析认为公司具备持续经营能力，持续经营能力不存在重大不确定性。

（4）结合目前经营计划、行业发展趋势等，说明在连续多年扣除非经常性损益后净利润为负的情况下，为提高主业盈利能力及改善持续经营能力拟采取的具体措施。

请年审机构对（1）至（3）项核查并发表明确意见。

公司回复：

结合当前经营计划、行业发展趋势等情况，公司拟采取以下措施：

1）在经营端，统筹好利润挖潜、亏损治理等专项工作，发力做好债权清收实现颗粒归仓，研究好金融盘活手段，多渠道大力推进存量资产盘活。在拓展端，公司将坚持事前算赢，做一成一、一次成优原则，精准方向，聚焦“运营”服务“EPC+房地产”模式。在成本端，完善商业成本和运营成本管理体系，坚决杜绝对项目品质、服务、营销无法起到实质性效果的“无效性成本”；压缩非生产性支出，实现“厉行节约、勤俭办企”，继续严控“三项费用”。在收支端，将增收节支、快收慢支、以收定支、先收后支、以回定投贯穿到公司各项经营管理工作中去，进一步将现金流管理目标向各个业务部门和端口分解、渗透，通过财务策略前置，赋能业务，降本增效。

2）物业销售业务，特别是在存货量较大片区加快出清。针对尾盘、现房在售的车位、商铺产品，一方面积极调整营销策略，实现销售增长，加快回款速度；另一方面，结合实际销售情况和市场判断，加强工程进度管控和销售节奏的协同。

3）公司将持续发挥商业运营能力的优势，完善公司综合业务矩阵，做强规模、丰富赛道、扩充布局。在依法合规的前提下，依托控股股东与实际控制人资源优势，通过盘活电建集团内存量资产实现运营面积的增长，同时积极与各地方国资平台进行合作。抢抓保障性住房政策窗口红利，以长租公寓等业务为切入点培育持久的新动能，并探索以REITS实现退出，盘活存量资产，实现资产的保值增值。

会计师核查程序及核查意见

针对上述问题（1）至（3），我们执行了以下主要核查程序：

（1）了解评估南国置业对与房产销售收入确认事项相关的内部控制设计，并对关键控制执行的有效性进行测试；

（2）了解与收入确认相关的会计政策，评价收入确认政策是否恰当，检查合同相关条款，并分析评价实际执行的收入确认政策是否恰当，是否一贯运行；

（3）对收入和毛利情况进行分析，评估收入和毛利波动的合理性并于同行业公司进行比较，是否存在异常波动；

（4）抽样检查买卖合同及可以证明房产已达到交付条件的支持性文件，以评价相关房产销售收入是否已按照收入确认政策确认；

（5）检查资产负债表日前后与收入入账凭证相关的认购协议、缴费收据、合同、入住流转单等支持性文件，关注资产负债表日前后的凭证是否计入正确的会计期间；

（6）获取存货明细及租赁合同台账，检查重要租赁合同的关键条款，检查本期收入确认的准确性；

（7）结合IT审计，评价房屋租赁统计系统的数据与财务数据的对接情况，核对两个系统数据是否一致；

（8）抽取样本，检查租赁合同、物业管理合同、2023年度租金收款银行回单、发票，并实地查看商铺租赁情况。

经核查，我们认为公司上述说明与我们在执行南国置业2023年度财务报表审计过程中所了解的情况在所有重大方面一致。收入确认条件、确认时点符合企业会计准则的相关规定。

针对持续经营能力的评估，我们执行了以下主要核查程序：

（1）获取公司管理层对持续经营能力作出的评估；

（2）评价管理层与持续经营能力评估相关的未来应对计划，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；

（3）结合了解到的金融机构及控股股东对公司的授信情况，复核公司编制的2024年现金流量预测，且在评价管理层未来应对计划时对预测的分析是考虑事项或情况未来结果的重要因素，评价用于编制预测的基础数据的可靠性，并确定预测所基于的假设是否具有充分的支持；

（4）了解控股股东对公司未来经营战略的定位及流动性支持的情况。

经核查，我们认为公司2023年度财务报告期末起至少12个月内具备持续经营能力，不存在重大不确定性。

2.2021年至2023年，你公司毛利率分别为-15.48%、6.88%、和-55.03%。2023年度，你公司物业销售、物业出租及物业管理、酒店运营及其他等三类业务的毛利率分别为-26.98%、-91.07%和1.24%。请你公司分业务板块说明毛利率大幅波动的原因及合理性，各年度确认的收入、成本金额是否准确；分析与同行业可比公司毛利率是否存在重大差异，如存在请说明原因；是否存在毛利率继续为负或继续下滑的风险。请年审机构核查并发表明确意见。

公司回复：

（1）公司毛利率大幅波动的原因及合理性

2021年至2023年，公司毛利率分别为-15.48%、6.88%、和-55.03%，各业务板块营业收入、营业成本及毛利率对比如下：

单位：万元

科目	2021年	2022年	2023年
营业收入合计	327,325.77	981,901.35	105,884.82
其中：物业销售	266,365.36	929,082.32	49,486.42
物业出租及物业管理	50,961.70	45,112.71	49,418.98
酒店运营及其他	9,998.72	7,706.32	6,979.42
营业成本合计	377,984.04	914,298.48	164,154.19
其中：物业销售	268,305.55	807,415.10	62,838.70
物业出租及物业管理	99,601.99	99,512.97	94,422.75
酒店运营及其他	10,076.51	7,370.42	6,892.74
毛利合计	-50,658.27	67,602.86	-58,269.37
其中：物业销售	-1,940.19	121,667.22	-13,352.28
物业出租及物业管理	-48,640.29	-54,400.26	-45,003.77
酒店运营及其他	-77.79	335.90	86.68
毛利率	-15.48%	6.88%	-55.03%
其中：物业销售	-0.73%	13.10%	-26.98%
物业出租及物业管理	-95.44%	-120.59%	-91.07%
酒店运营及其他	-0.78%	4.36%	1.24%

公司的毛利波动主要受物业销售业务影响，分项如下：

1）房地产开发业务（物业销售）

房地产开发受行业结转收入呈现的周期性影响，各年结利项目实现收入及毛利差异影响较大。

2021年公司“物业销售”的毛利率为-0.73%，主要原因为公司当年主要结利项目的拿地获取时间正处于土地价格高涨期，导致整体开发成本较高，同时当期结利的项目包含较多的非住宅、毛利较低的商业公寓、车位等，导致各结利项目毛利率普遍偏低。

2022年公司“物业销售”的毛利率为13.1%，增长的主要原因为当期结利的深圳玺云著花园、南京雍澜和府、重庆浴悦芳华项目体量较大、毛利率较高，且占营业收入比重较大，提高了整体毛利率水平。

2023年公司“物业销售”的毛利率为-26.98%，主要受房地产行业结转收入呈现周期性等影响，公司报告期内无新增结利项目，主要房地产开发项目尚处于建设期，报告期内未达到交付结利条件，导致房地产开发业务结利金额较上年大幅减少，对报告期业绩产生较大影响。当期仅有少量尾盘项目清盘销售结利，且为了尽快实现资金回笼，部分现售房源灵活去化，导致本年度物业销售业务毛利率大幅下降。

2）商业运营业务（物业出租及物业管理）

公司商业运营业务2021年-2023年毛利率整体波动平稳，但持续处于亏损状态。一方面，我国商业地产整体库存居高不下、同质化竞争的情况日趋严重；另一方面，外部电商加速下沉市场，线下零售渠道进一步受到线上冲击，加之经济环境越发复杂，商业市场整体面临着较严峻的行业形势。

为应对市场变化，公司根据消费趋势变化持续对商业运营项目主动进行局部的调改升级，虽公司整体出租率提升明显，但因调改涉及的高额改造支出、对商户调改期提供的各项补贴政策等支出，营业收入及毛利提升有限，租赁及改造成本偏高，造成毛利率较低。公司2023年对租赁成本开始优化，相比上年同期租赁成本降低；2023年毛利率对比2021年及2022年均有所提升。

（2）毛利率水平及变化趋势与同行业对比

单位：亿元

公司简称	2021年		2022年		2023年	
	营业收入	毛利率	营业收入	毛利率	营业收入	毛利率
南国置业	32.73	-15.48%	98.19	6.88%	10.59	-55.03%
金融街	241.55	21.45%	205.06	15.64%	125.71	7.34%
荣安地产	181.81	18.34%	141.57	19.98%	223.33	10.33%
中交地产	145.42	22.91%	384.67	13.43%	324.68	10.46%

公司选取金融街、荣安地产、中交地产三家同行业上市公司进行比较，各公司毛利率均呈下降趋势，公司毛利率变化趋势与行业基本一致。

受房地产行业持续下行影响，公司在2022年以来逐步减少了新土地获取，随着主要项目在2022年结利，房地产开发业务在2023年开发项目规模大幅降低，且无盈利项目交房结利，叠加商业运营业务持续亏损，导致公司在同行业对比中毛利率偏低。

（3）毛利率继续为负或继续下滑的风险

2023年下半年以来，中央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。2024年以来，中央层面连续出台政策频出，五年期LPR大幅下调25BP，房地产融资协调机制不断推进。4月30日政治局会议提出坚持因城施策，做好保交房工作，抓紧构建房地产发展新模式。同时首提统筹研究消化存量房产和优化增量住房的政策措施，通过存量房收购转为保障房、“以旧换新”等形式实现库存去化，促进销售市场回暖。

2024年，公司部分在建预售项目计划实现交付结利，并计划对商业运营业务的租赁成本进一步优化控制。综合行业政策趋势判断，通过减亏治亏、开发项目去化、商业运营提质增效、城市运营不断拓展等措施，努力争取业绩稳定，并实现公司毛利率波动在合理范围内，并逐步减少亏损。通过公司各项经营举措，预计毛利率可持续改善。

未来，公司将聚焦高质量发展，着力强化经营能力建设、抓好商业运营服务、城市综合运营业务两项核心工作。在商业运营业务方面，公司将进一步聚焦商业能力建设，打造差异化竞争能力。紧盯商业业绩，在稳经营同时有序提升项目运营品质，以项目出租率水平作为锚点，因店施策，“一盘一策”，确保做一成一。在城市运营业务方面，积极整合内外部资源，紧盯关键少数，围绕“内部协同、外部合作、创新业务拓展”等方向发力获取增量，快速拓展城市综合运营业务，切实践行以城市运营为重要拓展方向的战略目标。

会计师核查程序及核查意见

针对上述问题，我们执行了以下主要核查程序：

（1）了解评估南国置业对与房产销售收入确认事项相关的内部控制设计，并对关键控制执行的有效性进行测试；

（2）了解与收入确认相关的会计政策，评价收入确认政策是否恰当，检查合同相关条款，并分析评价实际执行的收入确认政策是否恰当，是否一贯运行；

（3）对收入和毛利情况进行分析，评估收入和毛利波动的合理性并与同行业公司进行比较，是否存在异常波动；

（4）抽样检查买卖合同及可以证明房产已达到交付条件的支持性文件，以评价相关房产销售收入是否已按照收入确认政策确认；

（5）检查资产负债表日前后与收入入账凭证相关的认购协议、缴费收据、合同、入住流转单等支持性文件，关注资产负债表日前后的凭证是否计入正确的会计期间；

（6）获取存货明细及租赁合同台账，检查重要租赁合同的关键条款，检查本期收入确认的准确性；

（7）结合IT审计，评价房屋租赁统计系统的数据与财务数据的对接情况，核对两个系统数据是否一致；

（8）抽取样本，检查租赁合同、物业管理合同、2023年度租金收款银行回单、发票，并实地查看商铺租赁情况。

经核查，我们认为公司上述说明与我们在执行南国置业2023年度财务报表审计过程中所了解的情况在所有重大方面一致。收入确认条件、确认时点符合企业会计准则的相关规定。

针对持续经营能力的评估，我们执行了以下主要核查程序：

（1）获取公司管理层对持续经营能力作出的评估；

（2）评价管理层与持续经营能力评估相关的未来应对计划，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；

（3）结合了解到的金融机构及控股股东对公司的授信情况，复核公司编制的2024年现金流量预测，且在评价管理层未来应对计划时对预测的分析是考虑事项或情况未来结果的重要因素，评价用于编制预测的基础数据的可靠性，并确定预测所基于的假设是否具有充分的支持；

（4）了解控股股东对公司未来经营战略的定位及流动性支持的情况。

经核查，我们认为公司2023年度财务报告期末起至少12个月内具备持续经营能力，不存在重大不确定性。

2.2021年至2023年，你公司毛利率分别为-15.48%、6.88%、和-55.03%。2023年度，你公司物业销售、物业出租及物业管理、酒店运营及其他等三类业务的毛利率分别为-26.98%、-91.07%和1.24%。请你公司分业务板块说明毛利率大幅波动的原因及合理性，各年度确认的收入、成本金额是否准确；分析与同行业可比公司毛利率是否存在重大差异，如存在请说明原因；是否存在毛利率继续为负或继续下滑的风险。请年审机构核查并发表明确意见。

公司回复：

（1）公司毛利率大幅波动的原因及合理性

2021年至2023年，公司毛利率分别为-15.48%、6.88%、和-55.03%，各业务板块营业收入、营业成本及毛利率对比如下：

单位：万元

科目	2021年	2022年	2023年
营业收入合计	327,325.77	981,901.35	105,884.82
其中：物业销售	266,365.36	929,082.32	49,486.42
物业出租及物业管理	50,961.70	45,112.71	49,418.98
酒店运营及其他	9,998.72	7,706.32	6,979.42
营业成本合计	377,984.04	914,298.48	164,154.19
其中：物业销售	268,305.55	807,415.10	62,838.70
物业出租及物业管理	99,601.99	99,512.97	94,422.75
酒店运营及其他	10,076.51	7,370.42	6,892.74
毛利合计	-50,658.27	67,602.86	-58,269.37
其中：物业销售	-1,940.19	121,667.22	-13,352.28
物业出租及物业管理	-48,640.29	-54,400.26	-45,003.77
酒店运营及其他	-77.79	335.90	86.68
毛利率	-15.48%	6.88%	-55.03%
其中：物业销售	-0.73%	13.10%	-26.98%

公司2023年度计提存货跌价准备金额为2.15亿元，其中主要为湖北省武汉市新洲区的两个项目减值金额为1.42亿元，占公司2023年度当期计提存货跌价准备金额的比例为66%，占公司2023年末存货跌价准备金额的比例为64%。其他存货计提减值项目于2023年的合计计提减值额为0.73亿元。

公司2023年度计提减值涉及的主要项目如下：

项目A：该项目位于湖北省武汉市新洲区，项目业态包含住宅、底商、车位等，项目已竣工备案且按正常进度办理成本结算。

项目B：该项目位于湖北省武汉市新洲区，项目业态包含住宅、底商、车位等，项目8#-13#及21#楼已竣工备案，1#-7#及19#-20#楼处于在建状态，项目已按正常进度办理成本结算。

上述两项目为住宅房地产项目，均位于武汉市新洲区，该区域住宅业态各年度销售均价如下：

项目所在片区	销售均价（元/平方米）				销售量（万平方米）			
	2020年	2021年	2022年	2023年	2020年	2021年	2022年	2023年
武汉市新洲区	7,547	7,630	6,949	6,806	134.63	105.01	81.98	84.99

数据来源：克而瑞武汉市新洲区商品房市场年度统计数据

各项目历史年度减值测算价格如下：

项目A

单位：元/平方米

业态	类别	2021年	2022年	2023年
住宅	减值测算价格（元/㎡）	7,500.00	7,250.00	7,100.00

项目B

单位：元/平方米

业态	类别	2021年	2022年	2023年
住宅	减值测算价格（元/㎡）	7,500.00	7,250.00	7,100.00

2021年度，克而瑞全国房地产数据库显示，项目所处区域2021年度销售均价为7,630元/㎡，未销售未签约部分的预测价格以项目正常售价为基础、与上述同区域2021年销售价格均价几无差异。

2022年度，克而瑞全国房地产数据库显示，项目所处区域2022年度销售均价为6,949元/㎡，未销售未签约部分的预测价格与所在片区销售均价差异不大。

2023年度，克而瑞全国房地产数据库显示，项目所处区域2023年度销售均价为6,806元/㎡，公司综合考虑当地销售均价、销售额、去化策略等因素，测算预计售价参照周边竞品价格，按已签约及未签约部分分别确定，已签约部分按照实际签约金额确定售价，未签约部分按照可比市场售价，或公司已售产品的售价及开发产品的层次、朝向、房型等因素确定；项目估计的总投成本，按照目标成本、合约规划、关键节点计划等动态编制；销售费用及税费按照项目的营销计划、预计的税负率分别确定，进而估算跌价准备。

其他项目主要位于重庆、成都、长沙、南京、西安等二线/省会城市，公司开发的房地产项目所在城市的房地产市场情况相对较为平稳。我们选取2023年期末存货规模较大项目，将其所处销售区域市场及减值测算价格进行说明：

西安项目：该项目位于陕西省西安市国际港务区，为住宅房地产项目，2023年期末存货账面余额为12.81亿元。该区域住宅业态各年度销售均价如下：

项目所在片区	销售均价（元/平方米）			销售量（万平方米）		
	2021年	2022年	2023年	2021年	2022年	2023年
西安市国际港务区	14,431	15,600	16,495	175.73	189.95	183.65

数据来源：克而瑞西安市国际港务区商品房市场年度统计数据

2023年度，克而瑞全国房地产数据库显示，项目所处区域销售均价为16,495元/㎡，减值测算价格为16,000元/㎡，与所在片区销售均价差异不大，项目估计的总投成本，按照目标成本、合约规划、关键节点计划等动态编制；销售费用及税费按照项目的营销计划、预计的税负率分别确定，经测算存货的可变现价净值高于账面成本。

长沙项目：该项目位于湖南省长沙市岳麓区，为改善型住宅项目，主要业态为别墅、高层等，2023年期末存货账面余额为12.08亿元。该区域别墅及普通住宅等业态各年度销售均价如下：

项目所在片区	业态	销售均价（元/平方米）			销售量（万平方米）		
		2021年	2022年	2023年	2021年	2022年	2023年
长沙市岳麓区	别墅	17,719	24,255	22,355	11.68	11.15	4.00
长沙市岳麓区	普通住宅	13,633	14,636	15,406	427.35	274.43	227.06

数据来源：克而瑞长沙市岳麓区商品房市场年度统计数据

2023年度，克而瑞全国房地产数据库显示，项目所处区域别墅销售均价为22,355元/㎡，减值测算价格为22,000元/㎡；普通住宅销售均价为15,406元/㎡，减值测算价格为12,500元/㎡，与所在片区销售均价差异不大，项目估计的总投成本，按照目标成本、合约规划、关键节点计划等动态编制；销售费用及税费按照项目的营销计划、预计的税负率分别确定，经测算存货的可变现价净值高于账面成本。

成都项目：该项目位于四川省成都市成华区，为商业房产项目，2023年期末存货账面余额为14.05亿元。该区域商业业态各年度销售均价如下：

项目所在片区	销售均价（元/平方米）			销售量（万平方米）		
	2021年	2022年	2023年	2021年	2022年	2023年
成都市成华区	26,648	21,866	26,081	21.21	10.82	6.19

数据来源：克而瑞成都市成华区商品房市场年度统计数据

2023年度，克而瑞全国房地产数据库显示，项目所处区域商业销售均价为26,081元/㎡，减值测算价格为22,700元/㎡，减值测算价格并未高于片区销售均价，存货类型为开发产品，后续不发生建设成本；销售费用及税费按照项目的营销计划、预计的税负率分别确定，经测算存货的可变现价净值高于账面成本。

重庆项目：项目公司所开发项目均位于重庆市沙坪坝区，为改善型住宅项目，主要业态为多层洋房，2023年期末存货账面余额为34.27亿元。该区域住宅业态各年度销售均价如下：

项目所在片区	销售均价（元/平方米）			销售量（万平方米）		
	2021年	2022年	2023年	2021年	2022年	2023年
重庆市沙坪坝区	13,333	14,742	15,625	230.76	66.62	62.02

数据来源：克而瑞重庆市沙坪坝区商品房市场年度统计数据

2023年度，克而瑞全国房地产数据库显示，项目所处区域普通住宅销售均价为15,625元/㎡，减值测算价格为16,000元/㎡，与所在片区普通住宅销售均价差异不大，项目估计的总投成本，按照目标成本、合约规划、关键节点计划等动态编制；销售费用及税费按照项目的营销计划、预计的税负率分别确定，经测算存货的可变现价净值高于账面成本。

（4）借鉴独立第三方评估工作情况

2023年度，公司聘请了北京中天和评估公司对期末存货进行了以财务报告为目的减值测试评估，通过第三方进行评估减值测试的存货占比为99.07%。

综上，公司在计提存货跌价准备的具体测算过程中，综合了实现的销售价格、周边竞品价格、项目业态、经营环境变化、未来盈利预期、主要假设及重要参数选取情况等多个因素综合分析确定，并结合第三方中介机构评估，对可变现净值低于账面价值的存货计提减值是符合2023年房地产市场变化趋势及公司实际情况的，与以前年度不存在较大差异，资产减值损失计提合理。

（2）分析说明存货跌价准备余额占存货账面余额的比例与同行业可比公司是否存在重大差异；结合2023年资产减值准备计提情况和净资产情况，说明是否存在少计提资产减值以避免净资产为负的情形。

请年审机构核查并发表明确意见。

公司回复：

公司2023年存货账面余额及计提存货跌价准备情况如下表所示：

项目	2023年度（单位：亿元）
存货账面余额（计提存货跌价前）	135.93
年末累计计提存货跌价准备金额	4.05
年末累计计提跌价准备占比	2.98%

报告期末，公司存货跌价准备期末余额占房地产存货余额的2.98%。2023年度同行业可比公司存货跌价准备余额占存货余额比例均值约为3.27%。其中同行业可比公司选自证监会行业分类“房地产业”相关上市公司共计111家（剔除ST公司、存货跌价准备期末余额为零的企业后共计74家），74家房地产开发企业存货跌价准备期末余额合计值约为1,174亿元，存货期末余额合计值约为35,949亿元，存货跌价准备占存货余额比例均值约为3.27%。公司2023年度计提存货跌价准备占房地产存货余额的比例与行业基本保持一致，未偏离同行业可比公司情况。

会计师核查程序及核查意见

针对上述问题，我们执行了以下主要核查程序：

（1）了解、评估南国置业对与存货相关的内部控制设计，并对关键控制执行的有效性进行测试；

（2）实地观察、现场监盘存货，核实期末存货是否真实存在，项目施工情况是否与账面记载相符；

（3）获取项目开发成本预算，检查合同、付款、发票、工程进度，核实开发成本发生的真实性；

（4）获取成本归集分摊计算表，检查各业态间成本归集与分摊是否符合行业惯例和企业会计准则要求，复核存货计价与成本分摊的准确性；

（5）了解评估师的工作范围，评价第三方评估机构的独立性、客观性和专业胜任能力；

（6）获取并检查第三方评估机构出具的存货项目评估报告或者管理层编制的存货跌价工作底稿，复核评估报告目的的适用性，评价对存货可变现净值采用的估值方法的恰当性，将估值中采用的关键估计和假设与市场可获取数据和销售预算进行比较，并由会计师专家进行复核。

经核查，我们认为公司上述说明与我们在执行南国置业2023年度财务报表审计过程中所了解的情况在所有重大方面一致。2023年度及以前年度存货跌价准备计提金额合理，符合《企业会计准则》的规定。

5.年报显示，你公司其他符合非经常性损益定义的损益项目包括交易性金融资产公允价值变动-12,563万元、处置长期股权投资产生的投资收益1,746.15万元等，使利润总额减少10,450.21万元。请你公司：

（1）说明交易性金融资产的具体内容，并结合你公司管理相关金融资产的业务模式，说明将其划分为交易性金融资产的依据；2023年度交易性金融资产大幅变动的原因及合理性，相关公允价值变动损益确认过程及合理性；说明就上述投资履行审议程序和信息披露义务的情况（如适用）。

公司回复：

1）交易性金融资产的具体内容

交易性金融资产核算内容为公司之子公司武汉大本营商业管理有限公司（以下简称“武汉大本营”）应收征地补偿款，具体事项经过如下：

2018年12月，武汉市硚口区房屋征收管理办公室对武汉大本营位于武汉市硚口区古田四路36号的房屋及国有土地（以下简称“轻机公客片一期”）进行征收，武汉大本营与武汉市硚口区房屋征收管理办公室签署了《房屋征收及国有土地使用权收回补偿协议书》（简称“原补偿协议”）。轻机公客片一期位于武汉市硚口区古田四路36号，国有土地使用权面积为74,092.15㎡，地类（用途）为工业用地，房屋产权面积45,795.71㎡。根据原补偿协议约定，交易将以现金货币补偿方式进行，征收补偿总费用合计为人民币72,241万元。武汉市硚口区房屋征收管理办公室应在轻机公客片一期地块国有建设用地使用权出让成交且收到市财政返还的该地块土地储备成本之日起10个工作日内（不晚于本协议签订之日起36个月）一次性向武汉大本营付清征收补偿款项。2018年度，武汉大本营确认营业收入72,241万元，应收账款72,241万元。

2020年12月，武汉大本营收到武汉市硚口区土地整理储备中心支付的轻机公客片一期的土地补偿款2,000.00万元。

2021年12月，武汉大本营与武汉市硚口区城区改造更新局等三方签署了关于《房屋征收及国有土地使用权收回补偿协议书》的补充协议，并于2021年12月30日收到轻机公客片一期的土地补偿款48,500.00万元，于2021年12月31日收到轻机公客片一期的土地补偿款1,500.00万元，具体请见公司于2022年1月1日披露的《关于签署征收补偿补充协