

## 华夏基金管理有限公司关于调整华夏中证红利低波动交易型开放式指数证券投资基金基金经理的公告

公告送出日期:2024年6月13日  
1 公告基本信息

基金名称	华夏中证红利低波动交易型开放式指数证券投资基金
基金简称	华夏中证红利ETF
基金代码	159547
基金管理人名称	华夏基金管理有限公司
深圳证券交易所基金简称	《公开募集证券投资基金信息披露管理办法》
基金信息披露负责人	胡皓楠
基金信息披露电话	4009851111
基金信息披露网站	www.huaxiafund.com

## 2 新任基金经理的相关信息

新任基金经理姓名	杨海洲
任期开始日期	2024年6月11日
证券从业年限	6年
证券投资管理从业年限	6年
过往从业经历	2018年7月加入华夏基金管理有限公司,历任数量投资研究员、基金经理助理。

## 深圳中洲投资控股股份有限公司关于深圳证券交易所2023年年报问询的回复公告

公告编号:2024-42号

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,没有任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

深圳证券交易所中洲投资控股股份有限公司于2024年5月22日收到深圳证券交易所上市公司下发的《关于对深圳市中洲投资控股股份有限公司2023年年度报告的问询函》(公司部年报问询函[2024]第340号)(以下简称“问询函”)。根据问询函的要求,公司就所涉及问题逐条进行了认真核查,现就回复如下:

问题1:年报显示,你公司2023年实现营业收入4.7621亿元,较上年增长7.59%,实现归属于上市公司股东的净利润1.845亿元,较上年减少2,412.74万元,较上年减少16.54%。实现归属于上市公司股东的净利润较上年同期下降18.45%,较上年减少2,412.74万元,较上年减少16.54%。请公司:1.结合主营业务所处行业环境、经营状况等,说明报告期营业收入增长但归母净利润和扣非净利润大幅下降的原因及合理性;收入、毛利水平和变化趋势是否与同行业可比公司及行业平均水平存在较大差异,以及经营活动产生的现金流量净额与净利润存在重大差异的原因及合理性。

2.公司收入及毛利变动情况分析

2023年,中国房地产行业整体仍维持底部震荡格局,房地产行业在政策调控中面临了重重困难。政策环境持续宽松但效果有限,但市场供需关系发生重大转变,2023年商品房市场表现不及2022年。2023年一季度,前期积压的需求集中释放,带动一季度销售超预期,1-3月商品房销售面积30,545亿平方米,同比增长4.1%,累计增速自2022年以来首次转正。短暂时点后,二季度销售回落,需求退潮,市场热度复苏未能快速恢复。6月商品房销售面积、金额同比分别下降18.2%和19.3%,对应是2015年以来同期最低。

从2023年全年来看,房地产市场继续低位调整。中央政策维稳稳,下半年以“行业调整关系重大”为分水岭,不断优化政策力度房地产行业市场预期运行,需求端,降首付、降利率、认房不认贷、降低置换成本等政策落地,市场端,“房住不炒”、“三个不低于”、“房白办保”等举措持续落地。但居民收入预期不稳,观望情绪较重仍制约着市场节奏,房地产市场企稳、销售等方面依然面临较大调整压力。国家统计局数据显示,2023年,全国房地产开发投资约11.09万亿元,同比下降6.9%;全国商品房销售面积约11.7亿平方米,同比下降8.5%,创2012年以来新低;全国商品房销售额约1.66万亿元,同比下降6.5%。据国家统计局2016年以来数据,2023年,房地产行业供需关系发生了重大的变化,房地产行业调整压力仍未缓解,较2022年降幅进一步增大。

受到房地产行业大环境的影响,2023年惠州房地产市场延续了调整的压力,自二季度开始房价下跌速度加快,整体市场呈现量价齐跌。由于经济环境影响和信贷政策调整,开发企业信心、楼盘销售意愿降低,导致房产供应量下降至低位点。同时,购房者观望情绪浓厚,入市意愿不足,成交量大幅减少,导致近年来市场低迷。为了促进销售,开发商普遍采取了以价换量的策略,通过降价促销吸引买家,这进一步加剧了房价的下跌。

公司2023年实现营业收入4.7621亿元,较上年增长7.59%,实现归属于上市公司股东的净利润1.845亿元,较上年减少2,412.74万元,实现归属于上市公司股东的净利润较上年同期下降18.45%,较上年减少2,412.74万元,较上年减少16.54%。公司2023年营业收入增长主要系房地产业务行业特点,房地产销售取得预期业绩,营业收入与实际销售情况存在一定差异。本年度房地产业务的部分项目主要系2022年中期进行结转,并非本年度销售达到预定交付条件结转收入的金额增加。净利润和扣非净利润大幅下降的主要原因系受到房地产行业持续低迷的影响,公司2023年开发预售的部分房地产项目销售价格下降,同时结转收入,根据各自项目所处的市场环境,按企业会计准则的要求存在减值迹象的存货项目计提了存货跌价准备22.18亿元,增长约961.24%。综合上述因素,公司2023年营业收入较上年增加3.88亿元,增长7.59%;净利润较上年下降19.25亿元,同比下降2,412.74%。

2.公司收入及毛利变动情况分析

公司按照财务报告数据资料,选取了报告期市值与公司相当的A股上市公司,具体趋势变动对比如下:

公司简称	2023年	2022年	2021年	2023年	2022年	2021年
中洲控股	76.21	70.83	86.76	14.276	13.909	29.546
平安地产	43.90	55.70	47.05	30.876	33.399	48.396
招商地产	33.00	60.55	59.04	36.606	31.909	37.266
我爱我家	69.85	52.48	100.63	39.816	21.456	49.126
我爱我家	13.80	8.96	11.47	26.616	24.856	39.426
行业平均	21.08	20.66	22.84	35.276	37.016	30.986

公司2023年实现净利润较上年同期下降18.45%,较上年减少2,412.74万元,实现归属于上市公司股东的净利润较上年同期下降18.45%,较上年减少2,412.74万元,较上年减少16.54%。公司2023年营业收入增长主要系房地产业务行业特点,房地产销售取得预期业绩,营业收入与实际销售情况存在一定差异。本年度房地产业务的部分项目主要系2022年中期进行结转,并非本年度销售达到预定交付条件结转收入的金额增加。净利润和扣非净利润大幅下降的主要原因系受到房地产行业持续低迷的影响,公司2023年开发预售的部分房地产项目销售价格下降,同时结转收入,根据各自项目所处的市场环境,按企业会计准则的要求存在减值迹象的存货项目计提了存货跌价准备22.18亿元,增长约961.24%。综合上述因素,公司2023年营业收入较上年增加3.88亿元,增长7.59%;净利润较上年下降19.25亿元,同比下降2,412.74%。

3.公司经营活动现金流变动和影响分析

基于房地产行业特点,公司本年度结转收入的部分项目系2021-2022年期间进行结转,当时所处市场环境及销售预期较好,售价较2023年较高,因此对毛利率产生影响。而2023年度,受到房地产行业销售情况继续下降的影响,部分项目的销售价格下降明显,以公允价值计量的存货项目因存货出现减值迹象,计提存货跌价准备22.18亿元。因此,年度公允价值变动损益下降至-18.45亿元。公司2023年经营活动现金流量净额较上年同期减少约3.85亿元,因当年支付较多预售楼款,预售资金监管账户,以保证公司正常经营,公司放缓工程进度,相应减少了房地产支出的现金流出现,经营活动现金流净额较上年减少约7.6亿元。综合来看,经营活动产生的现金流量较上年增加3.7亿元,同比增长38.12%。

公司经营活动产生的现金流量净额与净利润变动趋势不一致主要系房地产行业采取预售模式,项目的现金流量与其结转结算期存在一定的时间差。本年利润的增减主要由于前期预售在本年度进行结转,同时受到期末存货减值的影响,从而导致净利润大幅下降的不一致性,该情形符合房地产行业在目前的行业状态下的合理现象。

公司经营活动所处行业、主要业务经营情况、具体收入确认政策,均说明公司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2023年全年实现营业收入4.7621亿元(房地产销售收入6.597亿元,占比86.57%),其中一至四季度实现营业收入分别为2.90亿元、11.56亿元、7.01亿元、32.74亿元,第四季度营业收入增幅较大是因为主要房地产业务开发项目达到预定交付条件并实现收入结转集中在第四季度。公司按照房地产收入确认政策在满足以下条件时,认定客户取得房地产产品控制权并确认收入:①买卖合同已签订且合同条款合法有效;②房地产权属证书已办理;③收取客户的全部购房款或取得全部购房款授权并同意将交易款项划入指定账户;④办理了交房手续,或根据购房合同约定的条件交房客户接收时。公司上述收入确认条件符合《企业会计准则第14号-收入》的相关规定。

请年审机构核查上述事项并发表明确意见。

年审会计师回复:

针对上述事项,我们执行的核查程序主要包括:

- (1)结合房地产业务收入确认、成本结转情况,分析公司房地产业务毛利率变动的合理性;
- (2)执行房地产业务分析性复核程序,分析公司营业收入、净利润及其他项目变化的合理性;
- (3)复核现金流量表附表,了解分析经营活动产生的现金流量净额与净利润的匹配过程及其变动的合理性;
- (4)实地查看“销售合同条款、签订房地产销售收入确认是否是企业会计准则规定的;
- (5)在房地产交付时抽取样本,检查销售合同、网上签约备案文件、入伙通知及房产交付证明等支持性文件,判断相关房地产销售收入是否按照收入确认的会计政策进行确认;
- (6)在资产负债表日前抽取房地产“结转收入”的入账凭证,检查与房地产交付相关的支持性文件,评价相关房地产销售收入是否恰当确认。

基于执行的核查程序,我们认为:公司上述财务报表相关的说明在所有重大方面与我们在执行公司2023年度财务报表审计过程中了解的情况一致。

问题2:年报显示,你公司2023年末存货账面余额为249.28亿元,存货跌价准备期末余额为32.28亿元,并就计提存货跌价准备22.18亿元,存货跌价损失较上年增长1,384.61%。请你公司:

- (1)详细列明报告期内计提存货跌价准备及公允价值变动损益,包括但不限于项目所处地区、项目业态、开发建设进度、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。
- (2)结合上述问题(1)详细列明主要项目存货期末可变现净值确定依据及主要测算过程,重要假设及关键参数的选取依据及依据,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,并结合相关项目实际销售价格、所在地区市场环境、周边可比商品价格,说明报告期内存货跌价准备计提的合理性。

单位:万元

项目名称	位置	项目业态	开发建设状态	存货账面余额	2023年计提存货跌价准备金额	存货跌价准备期末余额
惠州谷园项目	惠州惠阳区	住宅、商业、车位	1期、2期在建工程,3期在建,4期已完工	236,649.71	79,313.35	87,692.20
惠州半岛城邦	惠州博罗县	住宅、商业、车位	1-5期在建工程,6期在建	215,615.57	59,666.31	75,948.45
惠州中洲府	惠州博罗县	住宅、商业、车位	在建	212,850.81	41,684.95	45,229.95
惠州中洲府	惠州博罗县	住宅、商业、车位	在建	621,415.67	113,015.10	113,015.10
惠州中洲府	惠州博罗县	住宅、商业、车位	在建	31,081.07	4,854.94	16,330.38
惠州中洲府	惠州博罗县	住宅、商业、车位	待开发	29,344.89	7,951.73	7,951.73
惠州中洲府	惠州博罗县	住宅、商业、车位	1-5期在建工程,6期在建	45,224.75	6,756.14	7,996.82
惠州中洲府	惠州博罗县	住宅、商业、车位	已预售出清	-	-	2,307.36
惠州中洲府	惠州博罗县	住宅、商业、车位	已竣工	13,684.39	1,876.29	9,604.01
惠州中洲府	惠州博罗县	住宅、商业、车位	在建	31,081.07	1,081.45	1,681.45
惠州中洲府	惠州博罗县	住宅、商业、车位	在建	963,876.90	119,125	99,880.09
合计				2,486,586.66	221,798.83	322,847.35

单位:万元

(1)存货可变现净值的确认依据  
《企业会计准则第1号——存货》第十五条规定:“资产负债表日,存货应当按照成本与可变现净值孰低计量。存货成本高于其可变现净值的,应当计提存货跌价准备,计入当期损益。”可变现净值,是指在日常活动中,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。”

公司存货可变现净值的具体确定方法如下:

- (1)对于开发产品,以产品的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额确定可变现净值;
- (2)对于开发成本,以开发项目的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值。

2.存货跌价准备的参数选取情况

(1)存货计价:按已签约物业及未签约物业分别选取关键参数估计售价。对于已签约物业,主要包括已签订、备案、签约的产品,按照实际签约的合同金额或意向金额确定估计售价;对于未签约物业,综合考虑项目自身地位、地理位置、户型情况、近期及后期销售价格,去化难易程度,评估对比市场同

是否曾被监管机构予以行政处罚或采取监管措施	否
是否取得基金从业资格	是
是否取得证券从业资格	是
最近12个月内是否受到过中国证监会行政处罚	否
最近12个月内是否受到过证券交易所自律监管措施	否
最近12个月内是否受到过中国证监会行政处罚	否
最近12个月内是否受到过证券交易所自律监管措施	否

特此公告

华夏基金管理有限公司  
二〇二四年六月十三日

## 华夏基金管理有限公司关于旗下基金投资非公开发行股票的公告

华夏基金管理有限公司(以下简称“本公司”)旗下基金参加了合肥青肯科技股份有限公司(证券

类产品销售价格等因素进行合理估计。

(2)至项目完工时估计将要发生的成本,按照项目预计动态总成本减去已经实际入账的成本进行合理估计。

(3)估计的销售费用和相关税费,结合项目具体情况并参考公司相同项目或类似项目的销售费用及税费水平进行合理估计。

公司基于以上关键参数的选取测算存货可变现净值。公司存货期末可变现净值的确定依据及主要测算过程,重要假设及关键参数的选取依据及依据与2022年相比不存在较大变化。

3.023年主要存货项目存货跌价准备计提情况

2023年公司存货跌价准备计提金额最大的三个项目均位于惠州地区,主要系惠州地区“销售现房”

了销售现房及销售价格大幅下降的情况。

在房地产市场信心受累、供需缺口的背景下,2023年惠州市场也是较为艰难。根据中指研究院统计

显示,2023年惠州全市累计成交住宅55,945套,成交住宅面积601万平方米,住宅成交金额782.2亿元。这一数据也是自2015年以来,惠州住宅网签数据、网签面积、网签金额年度三期最低数据。

公司惠州三个主要项目计提存货跌价准备共计18.07亿元,占比约81.47%。根据中指研究院数据查

显示,惠州地区2024年一季度及2023年一季度房地产总体销售数据如下表所示:

地区	2024年一季度		2023年一季度		变动	
	销售额(亿元)	销售面积(万平方米)	销售额(亿元)	销售面积(万平方米)		
惠州地区	11.4730	131.5100	-15.08%	96.71	254.94	-62.07%

注:主要2023年房地产市场及公司自身销售情况,2023年度公司在惠州片区共计提存货跌价准备18.96亿元,主要计提情况如下:

(1)2023年末在存货项目的价格降低导致整体可变现净值降低

2023年初开始房地产市场调整政策频出,且在2023年一季度,惠州市场确实迎来了明显的小阳春,总体销售情况较上年同期有所好转,27.06%,公司认为调整政策逐步发力,且消费者对下半年开始的房地产市场的前景预期较好,预计未来房地产市场会有明显改善及提振。但是,2023年1-3月较大程度上影响了房地产市场总体实现预期下降,受经济恢复不及预期、居民预期转向悲观等因素影响,新房销售情况不理想。惠州房地产市场销售情况自2023年1季度的1.35亿元/下降到2023年1季度的1.15亿元/元,下降15.08%。即随着惠州房价的“一跌再跌”政策的一致化,小阳春出现后大量成交二手房,惠州房地产市场出现了分化走势,客户群体更加谨慎,购房者愿意去消化库存。2023年下半年,惠州房地产市场整体呈现下降趋势。加上房地产行业景气度下降,房企普遍面临资金链紧张,各房地产公司均加大折扣力度,价格让利明显,实际销售价格普遍低于备案价至-10%-30%,为应对市场环境变化,公司综合考虑惠州市场及自身实际情况,2023年实际销售价格,去化难易程度等方面,对惠州地区的存货项目计提了销售费用,降低存货销售价格以回笼资金。2023年公司总体计提存货跌价2022年项目不程度下降,已体现减值准备价值。公司对应于惠州地区的主要项目计提了存货跌价准备,符合项目实际情况。

(2)2023年末和和商业业态实际销售价格降低导致整体可变现净值降低

2023年房地产行业景气度下降,虽然经历了短暂的小阳春,但后续销售恢复乏力,导致一些三四线城市惠州的部分镇区一二手房,惠州惠州住宅销售情况也逐步趋冷。2023年总体成交小区入住率低,投资者对于商业及住宅的预期下降,导致商业及住宅销售价格较2022年同期明显下降。同时,2023年初销售情况也未好转,镇区市场下行,三四线城市2023年销售预期将持续下降。考虑到公司的资金回笼问题及惠州有房地产行业景气度下降,公司调整销售策略及住宅销售价格,导致公司根据该部分住宅的实际销售价格修正至原预计价时出现可变现净值低于成本的情况,因而计提存货跌价准备,符合项目实际情况。

4.具体项目分析存货跌价准备计提情况

公司存货跌价准备计提主要有如下三个项目:

项目一:惠州谷园花园项目

该项目为公司于2017年通过资产收购方式取得,位于惠州市惠城区,为高层住宅项目,占地面积

2.117万平方米,计容积率建筑面积64万平方米。项目业态包含住宅、商业、车位,分期开发。截至

2023年12月31日止,项目1、2期已竣工,3期为在建状态,1、2期已于待开发状态。

该项目住宅业态,2022年度实际销售价格1.19亿元/㎡,2023年度实际销售价格0.9万元/㎡,周边成交价格较0.67万元/㎡到1.35万元/㎡。公司综合考虑当地销售价格、销售难易、去化难易程度等因素,预计住宅业态销售价格0.85万元/㎡。

该项目商业业态,2023年度商业业态实际销售价格1.87万元/㎡,2023年度实际未售,周边成交价格1.2万元/㎡到2.1万元/㎡。

该项目车位业态,2022年度商业业态实际销售价格1.4万元/㎡。

该项目住宅业态,2022年度商业业态实际销售价格0.67万元/㎡,2023年度实际销售价格5.0万元/㎡,周边成交价格0.4万元/㎡到5.0万元/㎡。公司根据自身实际销售价格、市场周边销售价格及自身去化难易程度等因素,预计住宅业态销售价格0.7万元/㎡。

综合上述各业态估值,经评估测算,2023年惠州谷园花园项目计提跌价准备7.93亿元,截至2023

年12月31日止,存货账面余额23.66亿元,存货跌价准备余额8.77亿元。

项目二:惠州半岛城邦项目

该项目为公司于2017年通过资产收购方式取得,位于惠州博罗县,该项目主要系高层住宅项目

分期开发,截至2023年12月31日止,项目1期至5期A均已竣工并交付使用,商业、车位,分期开发。截至2023年12月31日止,项目1、2期、3期、4期已竣工并交付使用,5期C、6期在建状态

5期C、6期待开发状态。2022年度实际销售价格0.94万元/㎡,2023年度实际销售价格0.80万元/㎡,周边成交价格为0.5万元/㎡到0.95万元/㎡。公司综合考虑自身实际销售价格、周边成交价格、去化难易程度等因素,预计住宅业态销售价格0.7万元/㎡。

该项目商业业态,2022年度实际销售价格1.83万元/㎡,2023年度实际销售价格1.25万元/㎡,周边成交价格为0.80万元/㎡到1.30万元/㎡。因市场下行,前期投资者客户在减少,公司综合考虑自身实际销售价格、周边成交价格、去化难易程度等因素,对后续商业业态估值进行调整,预计商业业态销售价格为0.96万元/㎡。

该项目车位业态,2022年度实际销售价格5.88万元/㎡,2023年度实际销售价格均5.56万元/㎡,周边成交价格为7万元/㎡到8万元/㎡。由于项目住宅入住率较高,周边配套设施完善,且有在售楼盘名称二字的加持,综合考虑实际销售价格,去化难易程度等因素,公司对车位业态后继续销售价格有信心,预计车位业态销售价格为6.15万元/㎡。

综合上述各业态估值,经评估测算,2023年惠州半岛城邦项目计提跌价准备5.97亿元,截至2023

年12月31日止,存货账面余额21.56亿元,存货跌价准备余额7.60亿元。

项目三:惠州中洲府项目

该项目为公司于2017年通过资产收购方式取得,项目位于惠州市惠城区,为高层住宅项目,占地

面积9.12万平方米,计容积率建筑面积27.51万平方米。项目业态包含住宅、商业、车位,分期开发,截至

2023年12月31日止项目1、2期已竣工并交付使用。

该项目住宅业态,2022年度实际销售价格1.31万元/㎡,2023年度实际销售价格1.00万元/㎡,周边成交价格为0.86万元/㎡到1.65万元/㎡。公司综合考虑当地销售价格、去化难易程度等因素,预计住宅业态销售价格1.02万元/㎡。

该项目商业业态,2023年度及2022年度未实际销售,周边成交价格为1.5万元/㎡到1.8万元/㎡。

该项目车位业态,2022年度实际销售价格1.57万元/㎡。

该项目住宅业态,2022年度实际销售价格1万元/㎡,2023年度住宅业态未售,周边成交价格为6.5

万元/㎡到7.0万元/㎡。公司综合考虑自身实际销售价格、周边成交价格、去化难易程度等因素,预计住宅业态销售价格6.0万元/㎡。

综合上述各业态估值,经评估测算,2023年惠州中洲府项目计提跌价准备4.17亿元,截至2023

年12月31日止,存货账面余额21.29亿元,存货跌价准备余额4.82亿元。

(6)你公司2021-2022年度实际净利润2.06亿元、4.52亿元,请你结合问题(4)(2),说明你公司

报告期计提存货跌价准备金额较前期大幅增加的原因,报告期计提大额减值准备的判断依据及合理性,是否存在报告期内计提存货跌价准备的情形,以年度存货跌价准备计提是否充分、合理,是否存在以前年度少计提存货跌价准备调节2021-2022年度净利润的情形。

公司回复:

根据国家统计局公布数据,2023年全国商品房销售面积为11,173.5万平方米,较2022年下降8.5%,其中住宅销售面积下降8.2%,商品房销售面积11,662.22亿元,较2022年下降6.5%,其中住宅销售面积下降6.0%。2023年末,商品房待售面积6,729.5万平方米,比上年增加19.0%,其中,住宅待售面积增长22.2%。这是三四线城市的销售下降比较明显原因,受到全国房地产市场持续调整的影响,公司位于惠州地区的三个项目在2023年呈现销售规模和销售价格均大幅下降的情况。加之公司2021年以来房地产行业持续下行,偿债压力大,货币资金紧张,为保证公司的正常运营及资金的回流,缓解流动性压力,公司综合房地产市场实际情况调整了销售价格,导致实际销售价格较2022年度及2023年度明显下降。结合上述问题(4)(2)的回复,公司2023年末综合考虑实际销售价格、周边成交价格、去化难易程度等因素,对计提存货跌价准备,符合2023年房地产市场变化的趋势及公司自身实际情况。公司计提上述存货跌价准备在2021年度及2022年度均按照企业会计准则的要求计提存货可变现净值,并计提了存货跌价准备金额,其存货减值的方法和在报告期内各年度保持一致,不存在报告期内计提存货跌价准备的情形,以以前年度存货跌价准备计提充分、合理,不存在以前年度少计提存货跌价准备调节2021-2022年度净利润的情形。

请年审机构核查上述事项并发表明确意见。

年审会计师回复:

针对上述事项,我们执行的核查程序主要包括:

- (1)结合房地产业务收入确认、成本结转情况,分析公司房地产业务毛利率变动的合理性;
- (2)执行房地产业务分析性复核程序,分析公司营业收入、净利润及其他项目变化的合理性;
- (3)复核现金流量表附表,了解分析经营活动产生的现金流量净额与净利润的匹配过程及其变动的合理性;
- (4)实地查看“销售合同条款、签订房地产销售收入确认是否是企业会计准则规定的;
- (5)在房地产交付时抽取样本,检查销售合同、网上签约备案文件、入伙通知及房产交付证明等支持性文件,判断相关房地产销售收入是否按照收入确认的会计政策进行确认;
- (6)在资产负债表日前抽取房地产“结转收入”的入账凭证,检查与房地产交付相关的支持性文件,评价相关房地产销售收入是否恰当确认。

基于执行的核查程序,我们认为:公司上述财务报表相关的说明在所有重大方面与我们在执行公司2023年度财务报表审计过程中了解的情况一致。

问题3:年报显示,你公司2023年末存货账面余额为249.28亿元,存货跌价准备期末余额为32.28亿元,并就计提存货跌价准备22.18亿元,存货跌价损失较上年增长1,384.61%。请你公司:

- (1)详细列明报告期内计提存货跌价准备及公允价值变动损益,包括但不限于项目所处地区、项目业态、开发建设进度、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。
- (2)结合上述问题(1)详细列明主要项目存货期末可变现净值确定依据及主要测算过程,重要假设及关键参数的选取依据及依据,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,并结合相关项目实际销售价格、所在地区市场环境、周边可比商品价格,说明报告期内存货跌价准备计提的合理性。

单位:万元

项目名称	位置	项目业态	开发建设状态	存货账面余额	2023年计提存货跌价准备金额	存货跌价准备期末余额
惠州谷园项目	惠州惠阳区	住宅、商业、车位	1期、2期在建工程,3期在建,4期已完工	236,649.71	79,313.35	87,692.20
惠州半岛城邦	惠州博罗县	住宅、商业、车位	1-5期在建工程,6期在建	215,615.57	59,666.31	75,948.45
惠州中洲府	惠州博罗县	住宅、商业、车位	在建	212,850.81	41,684.95	45,229.95
惠州中洲府	惠州博罗县	住宅、商业、车位	在建	621,415.67	113,015.10	113,015.10
惠州中洲府	惠州博罗县	住宅、商业、车位	在建	31,081.07	4,854.94	16,330.38
惠州中洲府	惠州博罗县	住宅、商业、车位	待开发	29,344.89	7,951.73	7,951.73
惠州中洲府	惠州博罗县	住宅、商业、车位	1-5期在建工程,6期在建	45,224.75	6,756.14	7,996.82
惠州中洲府	惠州博罗县	住宅、商业、车位	已预售出清	-	-	2,307.36
惠州中洲府	惠州博罗县	住宅、商业、车位	已竣工	13,684.39	1,876.29	9,604.01
惠州中洲府	惠州博罗县	住宅、商业、车位	在建	31,081.07	1,081.45	1,681.45
惠州中洲府	惠州博罗县	住宅、商业、车位	在建	963,876.90	119,125	99,880.09
合计				2,486,586.66	221,798.83	322,847.35

单位:万元

(1)存货可变现净值的确认依据  
《企业会计准则第1号——存货》第十五条规定:“资产负债表日,存货应当按照成本与可变现净值孰低计量。存货成本高于其可变现净值的,应当计提存货跌价准备,计入当期损益。”可变现净值,是指在日常活动中,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。”

公司存货可变现净值的具体确定方法如下:

- (1)对于开发产品,以产品的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额确定可变现净值;
- (2)对于开发成本,以开发项目的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值。

2.存货跌价准备的参数选取情况