

德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)
关于上海证券交易所《关于深圳香江控股股份有限公司
2021年年度报告的信息披露监管工作函》(上证公函[2022]0331号)的专项说明

德师报(函)字(22)第 Q01207 号

深圳香江控股股份有限公司:

德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)(以下简称“我们”或“德勤”)接受委托,对深圳香江控股股份有限公司(以下简称“香江控股”或“公司”)2021年度的财务报表进行审计并出具了德师报(审)字(22)第 P03445 号无保留意见的审计报告,对香江控股 2021 年 12 月 31 日的财务报告内部控制的有效性进行审计并出具了德师报(审)字(22)第 S00246 号无保留意见的内部控制审计报告。

我们于 2022 年 5 月 6 日收到香江控股转来的上海证券交易所《关于深圳香江控股股份有限公司 2021 年年度报告的信息披露监管工作函》(上证公函[2022]0331 号)(以下简称“监管工作函”)。按照监管工作函的相关要求和公司的相关说明,基于我们对香江控股 2021 年度财务报表及 2021 年 12 月 31 日的财务报告内部控制有效性所执行的审计工作,我们就监管工作函中涉及会计师的相关问题说明如下:

除非特殊指明，以下内容中所使用的词语含义与《深圳香江控股股份有限公司 2021 年年度报告》一致，其中所引用的财务数据和财务指标，如无特殊说明，指合并报表口径的财务数据和根据该类财务数据计算的财务指标。下述币种均为人民币。

问题一、1:

请你公司高度重视独立董事提出的相关意见，结合前述弃权理由进行充分核查，并结合具体数据、行业比较、公司内部控制制度等逐项说明是否存在上述问题及具体理由，并提示可能存在的风险。

【公司说明】

关于内部控制方面，公司建立了相对完善的内部控制相关制度，对独立董事提出的关于内部控制、拓展投资、关联交易、担保授信等方面问题，相关制度里明确了分工授权及实施执行的细则。

公司设立专职部门内控部负责公司内部控制自我评价、内部审计等内部控制相关工作。内控部负责对公司下属各业务板块进行经营审计或专项审计。公司董事会授权内控部负责年度内部控制自我评价的组织和实施工作，对纳入评价范围的高风险领域和重要子公司进行评价。内控部定期向审计委员会汇报工作计划及工作成果。

根据行业经验及相关风险识别，经公司自查已披露《2021 年度内部控制评估报告》公告底稿，公司对纳入内部控制评价范围单位的资产总额占公司合并财务报表资产总额的 88.78%，对纳入评价范围单位的营业收入合计占公司合并财务报表营业收入总额的 91.89%，公司对销售管理、采购及招投标管理、工程变更及结算管理、工程款支付管理、开发成本及营销费用管理等高风险领域应查尽查，公司内部控制不存在重大、重要缺陷。公司日常业务经营管理中存在的管理台账更新不及时、流程发起滞后等执行不规范行为已于年度报告公布前进行了整改，不存在影响公司内控部控制运行有效性的其他情形。报告期内，公司各项内部控制工作正常开展，整体内部控制有效运行。

公司后续将深化内控制度建设，不断完善各流程的监管工作，全面提高各项制度的有效性和执行力。

【会计师意见】

我们对香江控股的 2021 年 12 月 31 日财务报告的内部控制有效性的审计是按照《企业内部控制审计指引》、中国注册会计师协会发布的《企业内部控制审计指引实施意见》及相关中国注册会计师执业准则的规定来执行。

我们就香江控股的 2021 年 12 月 31 日财务报告的内部控制有效性实行的主要审计程序及结论说明如下：

一、执行的内部控制审计程序

我们以风险为导向，以整合审计的方式执行内部控制审计，采用自上而下的方法了解和测试内部控制。

我们主要执行了以下审计程序：

- 1、了解主体及其环境，从财务报表层次初步了解内部控制整体风险。

- 2、 确定重要性水平。与财务报表审计一致，根据财务报表使用者的关注重点，结合香江控股的业务性质以及盈利模式，我们以税前利润为基准来确定重要性水平。
- 3、 了解企业层面控制。我们以询问及其他程序相结合，了解了香江控股的企业层面控制，包括控制环境、风险评估程序、与财务报告相关的信息系统（包括相关业务流程）与沟通、控制活动以及对控制的监督。
- 4、 了解业务层面控制。我们以询问、穿行测试及其他程序相结合，了解了香江控股包括财务报告、资金活动、筹资活动、投资活动、人力资源、工程项目、采购管理、存货管理、销售管理和成本管理等业务流程的相关控制。
- 5、 识别重大账户、列报和相关认定。我们在识别重要账户、列报及其相关认定时应当评价的风险因素与财务报表审计中考虑的因素相同，因此我们识别出的重要账户、列报及其风险以及影响的相关认定与财务报表审计一致。
- 6、 评估财务报表层次及认定层次重大错报风险。经过风险评估后，在财务报表层次，我们将管理层凌驾作为财务报表层次的舞弊风险，在认定层次，我们将房地产销售收入的截止识别为舞弊风险，上述评估结果与财务报表审计的评估结果一致。
- 7、 评估与组成部分相关的导致集团财务报表发生重大错报的风险，并确定相关内部控制审计的组成部分。由于执行整合审计，我们在内部控制审计中识别出来的重要组成部分及其他组成部分与财务报表审计一致。
- 8、 了解潜在错报的来源并识别相应的控制，结合上述评估财务报表层次及认定层次重大错报风险的程序，识别出应对重大错报风险的相关关键控制。
- 9、 针对识别的财务报表层次重大错报风险相应的控制，以及在财务报告、资金活动、筹资活动、投资活动、人力资源、工程项目、采购管理、存货管理、销售管理和成本管理等业务流程中识别出来的应对重大错报风险的关键控制，通过综合运用询问、观察、检查和重新执行等程序测试控制设计及运行的有效性，在测试应对重大错报风险的关键控制的运行有效性时，我们综合考虑了重大错报风险的风险水平、与控制相关的风险水平、控制性质及控制执行的频率来确定样本规模。
- 10、 结合定性及定量因素对识别出的内部控制缺陷进行综合分析，判断与财务报表编制相关的内部控制是否存在重大缺陷。
- 11、 我们获取并复核了香江控股 2021 年度内部控制评价报告，了解了香江控股的内部控制评价过程及相关重要认定的标准。

二、结论

根据我们的内部控制审计测试结果以及其他相关工作，我们认为香江控股于 2021 年 12 月 31 日按照《企业内部控制基本规范》和相关规定在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制，我们未发现香江控股于 2021 年 12 月 31 日与财务报表编制相关的内部控制存在重大缺陷。

问题一、3:

年报显示, 2021 年公司计提资产减值准备 8,324.73 万元, 其中应收款项坏账损失本期转回 319.73 万元、存货跌价准备计提减值 8,644.46 万元, 主要系对开发产品的减值计提, 但未指明具体项目。请公司:

(1) 补充列示计提存货跌价准备的具体情况, 包括对应的具体项目及其完工时间、价格变化、去化情况等;

(2) 结合项目所在地区及周边可比楼盘价格、销售去化情况的变化及其出现的具体时点, 具体说明公司对各项目计提存货跌价准备的充分性和审慎性, 分析是否存在前期应计提未计提的情形。请年审会计师发表意见;

【公司说明】

(1) 补充列示计提存货跌价准备的具体情况, 包括对应的具体项目及其完工时间、价格变化、去化情况等;

2021 年存货跌价准备计提金额 8,644.46 万元主要来源于武汉锦绣香江项目(以下简称“武汉项目”)中的车位。武汉项目位于武汉光谷高新大道紫菱湖畔(武黄城铁葛店南站附近), 占地面积 42,633.63 平方米, 总建筑面积 167,044.95 平方米, 容积率 3.95, 开发业态包括洋房、别墅、商业和车位四类, 最后一批出售物业于 2021 年下半年完工并交付。根据营销计划安排, 公司自 2022 年起才将车位推出市场对外销售。截至 2021 年末车位尚未对外出售, 无价格变化对比。

在评估 2021 年 12 月 31 日存货减值时, 公司结合 2022 年的近期售价、可比楼盘价格对武汉项目车位的可变现净值进行评估, 由于武汉项目车位的可变现净值低于其账面成本, 公司按照车位的账面成本和可变现净值的差额计提存货跌价准备, 计提情况如下:

单位: 人民币万元

名称	本年年末 账面余额	本年计提 存货跌价准备	本年年末 账面价值
武汉项目-车位	11,642.66	8,644.46	2,998.20

武汉项目位于武汉光谷高新大道, 该区域发展较为迅速, 人口流入较多, 但该区域未有足够的公共交通配套(仅有一个高铁站, 路网较宽)且区位面积较大, 公务及家庭出行较为受限, 车位在该区域较为紧缺。武汉项目的洋房、别墅和商业合计 4,273 户, 车位合计 1,140 个, 车位配比标准为 1:0.32。出于营销考虑, 公司计划在项目前段实行车位以租代售, 以促进商住业态销售, 后段以商住聚拢人气后, 拉动车位销售, 因此在 2022 年以前未将武汉项目的车位推出市场销售。

而自 2021 年以来, 受房地产市场政策调节限制和流动性收缩, 市场上的买家可动用的资金减少, 逐渐收紧对于物业购买的需求, 因此较多业主将以往“住宅+车位”配套购置改为仅购置住宅, 车位以租代买, 购置车位的热情缩减。由于区域的售价及销售均有下行压力, 因此公司预期车位利润率会出现下滑的情形。

武汉项目车位自 2022 年 3 月正式推出市场销售, 含税售价约为 3.5 万元/个。项目周边推出车位销售的有新城控股的新城汇集项目, 含税标准售价 3 万元/个。公司结合近期售价、可比楼盘价格对武汉项目车位的可变现净值进行评估, 并根据可变现净值低于账面成本的差额计提存货跌价准备 8,644.46 万元。

根据《企业会计准则第 1 号—存货》第十八条，企业通常应当按照单个存货项目计提存货跌价准备。对于数量繁多、单价较低的存货，可以按照存货类别计提存货跌价准备。与在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，可以合并计提存货跌价准备。

针对房地产开发项目，公司在立项时会基于项目整体评估盈利水平，制定预算以维护项目的整体经济效益，而不会单独考虑分业态评估成本效益。武汉项目包括洋房、别墅、商业、车位四个业态，已售物业实现的平均毛利率约为 56%。武汉项目的洋房、别墅和商业业态均有可观的毛利率，且车位可促进商住业态的销售，搭配销售可以产生足够的项目盈利。由于房地产项目的各个业态是一个相互依存、相互联系、相互促进的整体，且基于武汉项目配套的实际情况，公司认为不能割裂各个业态之间的联系，单独考虑某个业态的减值问题，因而一直以来均从全业态口径来评估房地产开发项目的减值。在 2021 年下半年完成最后一批住宅交付后，武汉项目的洋房、别墅和商业业态仅有少量尾盘未售，而且在该区域的售价和销售量均有下行压力的情况下，公司预期武汉项目剩余待售车位存在减值迹象，并根据其可变现净值与账面成本的差额计提存货跌价准备。

(2) 结合项目所在地区及周边可比楼盘价格、销售去化情况的变化及其出现的具体时点，具体说明公司对各项目计提存货跌价准备的充分性和审慎性，分析是否存在前期应计提未计提的情形。请年审会计师发表意见；

公司所持有房地产项目主要位于广州（含增城、番禺）、武汉、天津、株洲、苏州等地，其项目用地多为 2016 年以前取得，普遍拿地成本较低，项目毛利率较高。公司主要项目毛利率情况如下表所示：

项目	2022年1-4月			周边可比楼盘 2022年销售单价						备注说明
	销售面积 (m ²)	销售均价 (万元/m ²)	毛利率	楼盘 1	销售均价 (万元/m ²)	楼盘 2	销售均价 (万元/m ²)	楼盘 3	销售均价 (万元/m ²)	
增城	15,688	2.16	17%	碧桂园云顶	2.15	万科金茂都会四季	2.03		-	项目位于广州市增城区，土地分两次取得土地，老地块于 2008 年以前取得，用于开发一至十四期，平均毛利率较高；新地块于 2018 年取得，用于开发十六期，2021 年之前销售平均毛利率为约 20%，2022 年为了加快尾盘去化，加速回款，对价格进行调整，毛利率降为 17%。
番禺	1,680	4.71	11%	越秀和樾府	5.28	保利悦公馆	3.85	珠江铂世湾	4.36	项目位于广州市番禺区，A1、B5/B8 于 2000 年 7 月取得，汉溪地块二于 2016 年取得，楼面地价分别为 294 元/平、31476 元/平，在建汉溪地块二预计毛利率约为 11%。
天津	1,169	0.75	34%	实地海棠建筑	0.66	首钢柒里风华	0.79		-	项目位于天津项目位于天津市宝坻区，项目用地为 2007 年以前取得，用于多期开发，拿地成本较低，项目毛利率基本在 31%-34%之间浮动。
株洲	18,013	0.56	27%	新城樾府	0.46	美的公园里	0.49	亿都九里云珑	0.55	项目位于云龙示范区向阳路 669 号、677 号，项目在建土地拿地时间 2010 年 3 月和 2020 年 11 月，楼面地价分别为 440 元/平、2033 元/平，毛利率平均约为 27%。
苏州	8,768	2.61	29%	美的荟悦天境	2.43	万科滨河湾	2.45	绿城明月滨河	2.57	项目位于苏州市吴中区石湖西路北侧，项目土地于 2020 年 6 月取得，楼面地价 9210 元/平，预计销售毛利率 29%。

公司在对 2021 年末的存货执行减值测试时，结合各项目成本、近期售价、所在地房地产市场价格、波动情况以及房地产物业库存去化率进行评估，除武汉项目车位外，公司未发现其他项目存在重大减值的情形。

公司认为 2021 年末对存货跌价准备的计提是充分的、审慎的，不存在前期应计提而未计提的情况。

【会计师意见】

我们在对公司 2021 年度财务报表执行审计工作的过程中，就上述事项执行的主要审计程序及结论说明如下：

一、执行的审计程序

- 1) 对本年末的存货项目进行实地抽查盘点，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；分析周边楼盘价格变化趋势，判断相关存货是否存在跌价的情形。
- 2) 获取公司计提存货跌价准备的相关资料，对存货跌价准备的计算方法及数据准确性进行检查，复核本年计提的存货跌价准备金额是否正确。
- 3) 对于已完工的开发产品，我们将管理层估计的售价与已签署销售合同的产品价格或周边楼盘价格进行比较，将管理层估计的销售费用及相关税费与已售项目实际发生的销售费用及相关税费进行比较，分析管理层确定可变现净值时所使用数据的合理性。

二、结论

- 1) 经我们实地盘点和从公开渠道获取的信息，除本年计提的武汉项目和以前年度已计提减值的项目外，我们未见公司存在其他长期未予开发、长期停工以及长期未能出售项目，未注意到公司的其他项目存在重大减值的情形。
- 2) 我们对公司提供的存货减值测试计算表的计算方法和数据准确性执行了检查，我们认为公司计提的存货跌价准备的金额具有合理性。
- 3) 我们通过在公开渠道查询市场价格，比对公司实际发生的销售费率以及税率，我们未发现与公司执行减值测试时所采用数据存在重大差异。

基于我们对公司 2021 年度财务报表执行的审计工作，我们认为，上述公司说明中关于存货跌价准备的计提情况与我们在执行上述审计程序过程中了解的情况在所有重大方面是一致的，我们未识别到公司存在以前年度应当计提而没有计提存货跌价准备的情形，亦未识别到对公司存货跌价准备计提的充分性和审慎性存在疑虑的情形。

(本页无正文, 为德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)关于《关于深圳香江控股股份有限公司 2021 年年度报告的信息披露监管工作函的专项说明》的签章页)

德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)

中国·上海

2022 年 5 月 22 日