



大信会计师事务所
北京市海淀区知春路1号
学院国际大厦22层2206
邮编 100083

WUYIGE Certified Public Accountants.LLP
Room 2206 22/F,Xueyuan International
Tower
No.1 Zhichun Road,Haidian Dist.
Beijing,China,100083

电话 Telephone: +86 (10) 82330558
传真 Fax: +86 (10) 82327668
网址 Internet: www.daxinpa.com.cn

关于广汇物流股份有限公司 2023 年年报信披监管工作函的回复

大信备字[2024]第 12-00014 号

上海证券交易所上市公司管理一部：

贵部对于广汇物流股份有限公司2023年年报的信披监管工作函（上证公函【2024】0507号）已收悉。作为广汇物流股份有限公司（以下简称“广汇物流”或“公司”）的审计机构，大信会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“大信所”或“我们”），本着勤勉尽责、诚实守信的原则，对贵部反馈意见进行了认真讨论和分析，现将有关问题回复如下：

问题一：关于商品房销售业务

年报显示，公司2023年度实现营业收入49.32亿元，同比增长132.05%，其中商品房销售收入为33.25亿元，占总收入的68%，同比增长288.47%；毛利率30.08%，同比增长20.54个百分点，公司按照时点法确认相关收入。根据同日披露的会计差错更正公告，公司前期在没有实际交付的情况下确认商品房销售收入，本次调减2022年度收入28.94亿元、成本20.13亿元，调增2023年度收入23.57亿元、成本16.66亿元。请公司：（1）补充披露商品房销售收入确认相关政策，并结合会计差错更正所涉项目的施工、交付及销售情况，说明前期未能准确判断收入确认时点的具体环节、原因等；（2）列示2023年商品房销售的具体项目、相关收入、成本及毛利率水平，并结合同行业可比公司情况、项目类型、销售均价、项目成本结转等，说明公司商品房业务毛利率增幅较大的原因及合理性；（3）说明公司关于商品房销售业务的内部控制制度及执行情况，说明公司相关内部控制是否存在



大信会计师事务所
北京市海淀区知春路1号
学院国际大厦22层2206
邮编 100083

WUYIGE Certified Public Accountants.LLP
Room2206 22/F, Xueyuan International
Tower
No. 1 Zhichun Road, Haidian Dist.
Beijing, China, 100083

电话 Telephone: +86 (10) 82330558
传真 Fax: +86 (10) 82327668
网址 Internet: www.daxincpa.com.cn

缺陷，如是，说明上述缺陷产生的原因、涉及的责任主体及具体整改措施；（4）除已披露的会计差错更正事项外，自查是否存在其他跨期确认收入或其他重大会计差错情形，如有，请及时整改并披露。请年审会计师发表意见。

【公司回复】：

一、补充披露商品房销售收入确认相关政策，并结合会计差错更正所涉项目的施工、交付及销售情况，说明前期未能准确判断收入确认时点的具体环节、原因等。

（一）公司商品房销售收入确认政策

商品房销售合同已经签订；商品房销售合同已完成网签；房屋完工并验收合格，达到商品房销售合同约定的交付条件；收取首期款项并办理银行按揭手续或取得收取房款权利。

即：商品房销售合同已经签订；商品房销售合同已完成网签；交付项目取得五方验收意见表；核实客户缴款情况；核实客户交房入住资料；满足上述条件时，确认为当期收入。

（二）会计差错更正所涉项目的施工、交付及销售情况，前期未能准确判断收入确认时点的具体环节及原因

雪莲天府项目：于2020年取得预售许可证，自取得预售许可证至2022年末实现预售收入81,703万元。2022年12月，雪莲天府项目取得《竣工验收报告》。2022年末，公司根据收入确认条件，将预售收入中满足下列条件的客户进行收入结转：合同已网签、已收取房款、已取得代销方提供的客户交付资料。2022年，雪莲天府项目结转收入67,023.57万元。

御锦城项目：于2020年取得预售许可证，自取得预售许可证至2022年末实现预售收入227,810万元。2022年12月，御锦城项目取得《建设、监理、设计、施工、勘察单位竣工验收意见表》。2022年末，公司根据收入确认条件，将预售



大信会计师事务所
北京市海淀区知春路1号
学院国际大厦22层2206
邮编 100083

WUYIGE Certified Public Accountants.LLP
Room2206 22/F, Xueyuan International
Tower
No. 1 Zhichun Road, Haidian Dist.
Beijing, China, 100083

电话 Telephone: +86 (10) 82330558
传真 Fax: +86 (10) 82327668
网址 Internet: www.daxincpa.com.cn

收入中满足下列条件的客户进行收入结转：合同已网签、已收取房款、已取得代销方提供的客户交付资料。2022年，御锦城项目结转收入222,363.36万元。

2022年末未能准确判断收入确认时点的原因在于未核实客户交房入住资料。公司已于2019年向市场公开承诺，自2019年收购三个地产公司后，除与物流和商业服务等主业相关的项目开发及其综合配套业态外，未来将不会新增其他以商品房销售为主的住宅地产开发项目。公司主营业务已于2020年向能源物流进行转型，地产业务属于逐步退出阶段，因此公司地产项目全部采取代销模式，销售及后续交付客户均委托给代销方。2022年，公司收到代销方提供的客户入住资料后，未向客户核实是否真实办理了房屋交付手续，导致相关地产项目的收入确认时点错误。

二、列示2023年商品房销售的具体项目、相关收入、成本及毛利率水平，并结合同行业可比公司情况、项目类型、销售均价、项目成本结转等，说明公司商品房业务毛利率增幅较大的原因及合理性。

(一) 公司2023年及2022年商品房销售具体项目、收入、成本、毛利率具体情况：

1、2023年商品房销售具体项目、收入、成本、毛利率一览表

单位：万元

公司	四川蜀信	眉山圣丰	一龙歌林	御景中天	汇茗万兴	汇润兴疆	桂林金建	合计
收入	105,681	1,868	2,302	216,148	3,022	371	3,156	332,547
成本	46,718	1,214	4,551	172,032	3,563	1,393	3,054	232,525
毛利率	55.79%	35.02%	-97.71%	20.41%	-17.92%	-275.23%	3.23%	30.08%
地产收入占比	31.78%	0.56%	0.69%	65.00%	0.91%	0.11%	0.95%	100.00%

注：①四川蜀信：指四川广汇蜀信实业有限公司，以下简称“四川蜀信”；②眉山圣丰：指眉山广汇圣丰置业有限公司，以下简称“眉山圣丰”；③一龙歌林：指新疆一龙歌林房地产开发有限公司，以下简称“一龙歌林”；④御景中天：指新疆御景中天房地产开发有限公司，以下简称“御景中天”；⑤汇茗万兴：指新



大信会计师事务所
北京市海淀区知春路1号
学院国际大厦22层2206
邮编 100083

WUYIGE Certified Public Accountants.LLP
Room2206 22/F, Xueyuan International
Tower
No. 1 Zhichun Road, Haidian Dist.
Beijing, China, 100083

电话 Telephone: +86 (10) 82330558
传真 Fax: +86 (10) 82327668
网址 Internet: www.daxincpa.com.cn

疆汇茗万兴房地产开发有限公司，以下简称“汇茗万兴”；⑥汇润兴疆：指新疆汇润兴疆房地产开发有限公司，以下简称“汇润兴疆”；⑦桂林金建：指桂林临桂金建房地产开发有限责任公司，以下简称“桂林金建”。

公司2023年结转收入项目主要为四川蜀信（项目地点成都，毛利率55.79%）及御景中天（项目地点乌鲁木齐，毛利率20.41%），上述两个项目的收入占公司2023年结转地产收入总额的96.78%。

2、2022年商品房销售具体项目、收入、成本、毛利率一览表

单位：万元

公司	四川蜀信	眉山圣丰	一龙歌林	汇茗万兴	汇润兴疆	桂林金建	合计
收入	16,031	12,753	2,433	14,797	3,125	36,543	85,682
成本	18,393	8,813	2,427	11,630	2,985	33,207	77,456
毛利率	-14.73%	30.89%	0.22%	21.40%	4.47%	9.13%	9.54%
地产收入占比	18.71%	14.88%	2.84%	17.27%	3.65%	42.65%	100.00%

公司2022年结转收入项目主要为桂林金建（项目地点桂林，毛利率9.13%）、汇茗万兴（项目地点乌鲁木齐，毛利率21.4%）及眉山圣丰（项目地点四川眉山，毛利率30.89%），四川蜀信因前期结转项目工程结算成本增加，毛利率为-14.76%。

（二）2023年度同行业可比公司商品房业务毛利率情况

项目	广汇物流 (房地产业务)	城投控股 (房地产业务)	华丽家族 (房地产业务)	华远地产 (房地产业务)	万科A (房地产业务)	京能置业 (房地产业务)
2023年毛利率	30.08%	34.67%	59.42%	14.39%	15.41%	7.11%
2022年毛利率	9.54%	10.38%	45.15%	6.98%	19.78%	12.21%
变动百分点	20.54	24.29	14.27	7.41	-4.37	-5.10

公司2023年房地产项目毛利率较2022年增加，主要原因为结转项目不同所致。对比同行业上市公司地产项目的毛利率，公司2022年、2023年内毛利率均在合理水平范围内。

三、说明公司关于商品房销售业务的内部控制制度及执行情况，说明公司相关内部控制是否存在缺陷，如是，说明上述缺陷产生的原因、涉及的责任主体及具体整改措施。



大信会计师事务所
北京市海淀区知春路1号
学院国际大厦22层2206
邮编 100083

WUYIGE Certified Public Accountants.LLP
Room2206 22/F, Xueyuan International
Tower
No. 1 Zhichun Road, Haidian Dist.
Beijing, China, 100083

电话 Telephone: +86 (10) 82330558
传真 Fax: +86 (10) 82327668
网址 Internet: www.daxincpa.com.cn

为集中精力发展公司能源物流主业，公司自2017年8月阶段性从事房地产业务起，即将自行开发建设商品房项目全部委托广汇置业服务有限公司（以下简称“广汇置业”）下属公司进行独家代销，详见《广汇物流股份有限公司关于公司新疆区域房地产项目委托代建和委托代销暨关联交易的公告》（公告编号：2017-080）、《广汇物流股份有限公司关于公司房地产项目委托代销暨关联交易的公告》（公告编号：2020-007），由各项目公司与各代销方分别签署《商品房委托代销合同》（以下简称“《代销合同》”），对代销范围、费用及定价原则、合同履行期限及双方的权利和义务等予以约定。自《代销合同》签署以来，代销方认真履行代销义务，该项业务保障了公司在向能源物流主业转型过程中业绩的稳定增长，同时为公司在主业转型时提供了充分的现金流保障。

2022年末，公司未按照《企业会计准则第14号——收入》第四条、第五条规定确认房地产项目收入，2022年对部分房地产项目提前确认收入，导致2022年年度报告相关财务信息不准确。本次会计差错的发生，虽系代销方未提供真实资料所致，也说明公司对此项代销业务的内部控制方面不够完善。公司认真分析并深刻反思本次问题发生的原因，一是公司认为《代销合同》中已详细约定了双方的权利义务，加之代销方为长期合作的关联方，故未制订代销业务的内部管控制度；二是公司相关人员未认真核实代销方提供的资料，导致公司在客户未实际收房的情况下确认收入并结转成本。

为防止公司的委托代销业务再次出现类似问题，公司采取整改措施如下：一是制订《商品房委托代销管理办法》，对代销方履约情况进行定期监督、检查，并对相关部门的职责予以详细规定；二是与代销方签订代销合同《补充协议》，进一步约束代销方责任；三是提请代销方追究相关人员责任；四是公司将启动内部问责程序，对公司内部相关责任人员予以追究。

四、除已披露的会计差错更正事项外，自查是否存在其他跨期确认收入或其他重大会计差错情形，如有，请及时整改并披露。请年审会计师发表意见。



大信会计师事务所
北京市海淀区知春路1号
学院国际大厦22层2206
邮编 100083

WUYIGE Certified Public Accountants.LLP
Room2206 22/F, Xueyuan International
Tower
No. 1 Zhichun Road, Haidian Dist.
Beijing, China, 100083

电话 Telephone: +86 (10) 82330558
传真 Fax: +86 (10) 82327668
网址 Internet: www.daxincpa.com.cn

公司已进行全面自查，截至本公告披露日，公司不存在其他跨期确认收入或其他重大会计差错情形。

【会计师回复】：

针对以上问题，我们执行的核查程序包括但不限于：

1、评价与房地产开发项目的收入确认相关的关键内部控制的设计和运行的有效性，针对关键控制节点执行穿行测试、样本测试，根据测试结果公司对房地产销售收入确认依据进行了全面自查整改，在入住判断节点增加了与物业核对确认入住人员信息台账环节，同时将收入确认审核审批纳入相关管理人员责任范围，严格责任到人，确保收入确认在恰当的期间。

2、了解公司收入确认的具体原则，并了解相应收入确认具体流程、相关会计核算分录等信息，为后续检查提供基础，同时针对公司出现的跨期确认房产收入事项，了解差错范围、金额以及公司重新判断确认的依据及会计处理，查阅公司整改报告具体情况，作为后续核实公司差错更正追溯调整相关收入的准确性、合规性的基础。

3、对房地产销售收入实施分析程序，分析销售价格波动趋势，毛利率变动原因，复核收入的合理性；

4、针对收入确认的具体原则，执行细节测试：（1）针对本年确认房产销售收入所签订的合同执行合同检查程序，检查是否均已签订销售合同，签订合同的日期是否在收入确认日期之前，合同载明相关财务信息与账面记录信息是否相符，同时检查网签信息，以证明销售商品房已在房管部门进行了网签。（2）对本年确认房产销售收入的住宅及商铺交付入住资料房屋交接书、前期物业合同等同类资料进行检查，检查交房日期是否属于本年度，以确认收入确认期间是否准确以及收入确认的真实性；（3）抽取入住客户执行电话访谈程序，进一步确认公司收入



大信会计师事务所
北京市海淀区知春路1号
学院国际大厦22层2206
邮编100083

WUYIGE Certified Public Accountants.LLP
Room2206 22/F, Xueyuan International
Tower
No. 1 Zhichun Road, Haidian Dist.
Beijing, China, 100083

电话 Telephone: +86 (10) 82330558
传真 Fax: +86 (10) 82327668
网址 Internet: www.daxincpa.com.cn

确认期间的准确性；（4）检查销售回款台账，结合针对本年确认房产销售收入的客户进行回款比例的检查；

5、对资产负债表日前后确认房产销售收入的项目，选取样本，检查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在恰当的期间确认；

6、其他与房地产销售收入确认密切相关的程序：（1）检查房地产项目相关建设资料，如中华人民共和国国有土地使用证、中华人民共和国建设用地规划许可证、中华人民共和国建设工程规划许可证、建设工程施工许可证、竣工验收手续，检查建设项目的合规性以及完工依据，本期除五方验收资料，同时关注公司完工交付项目在相关主管部门的备案情况；索取预售许可证，核对房源信息并检查项目销售的合规性以及确认收入的恰当性；索取测绘报告，核对可售房源的信息准确性。（2）对完工交付项目执行实地勘查程序，从形象进度印证判断项目是否达到可交付条件。

经上述核查程序，公司所述与实际情况相符，除已披露的会计差错更正事项外，不存在其他跨期确认收入或其他重大会计差错情形。

问题二：关于资金占用

公告显示，公司控股股东及其关联方存在资金占用情形，一是2020年通过贸易业务形成资金占用5.26亿元，2021年3月回款；二是2022年通过采购业务形成资金占用2.26亿元，2023年底前已归还。相关报告期公司财务报表及内部控制审计意见均为标准无保留。请公司：（1）补充披露前述事项的具体情况，包括但不限于交易对手方、发生额、资金流向、具体用途、对应业务是否具有真实性等；相关内部决策过程，包括主要决策人、经过的审批划款程序等；（2）说明公司内部控制未能防范上述非经营性资金占用发生的原因，相关控制环节是否存在缺陷，相关审计意见是否恰当，并进一步说明公司拟采取的内部追责、整改的具体措施；



大信会计师事务所 WUYIGE Certified Public Accountants.LLP 电话 Telephone: +86 (10) 82330558
北京市海淀区知春路 1 号 Room2206 22/F, Xueyuan International 传真 Fax: +86 (10) 82327668
学院国际大厦 22 层 2206 Tower 网址 Internet: www.daxincpa.com.cn
邮编 100083 No. 1 Zhichun Road, Haidian Dist.
Beijing, China, 100083

(3)全面自查公司资金占用披露金额是否完整，是否存在其他未披露的资金占用、违规担保等侵占上市公司利益的情形。请年审会计师发表意见。

【公司回复】：

一、补充披露前述事项的具体情况，包括但不限于交易对手方、发生额、资金流向、具体用途、对应业务是否具有真实性等；相关内部决策过程，包括主要决策人、经过的审批划款程序等。

(一) 资金占用事项

1、2020年通过贸易业务形成资金占用5.26亿元，于2021年3月回款。

公司原下属公司汇融通（成都）供应链管理有限责任公司（以下简称“汇融通公司”），主要经营贸易业务。

(1) 资金流出过程

2020年11月，汇融通公司业务部门发起项目立项评审流程及合同审批流程，拟向济源中泽贸易有限公司（以下简称“济源中泽”）采购电解铜。立项评审审批流程节点为：汇融通公司业务部——汇融通公司财务部会计——汇融通公司总经理——汇融通公司执行董事——新疆亚中物流商务网络有限责任公司（以下简称“亚中物流”）财务总监——亚中物流总经理——广汇物流财务部长——广汇物流总经理——广汇物流董事长。

立项评审流程及合同流程审批完成后，汇融通公司于2020年11月26日与济源中泽签订合同金额为40,500万元的电解铜采购合同，于2020年12月2日与济源中泽签订合同金额为12,437.75万元的电解铜采购合同。

2020年12月，汇融通公司业务部门发起资金审批流程，资金审批流程节点为：汇融通公司业务部门——汇融通公司财务部会计——汇融通公司总经理——汇融



大信会计师事务所
北京市海淀区知春路1号
学院国际大厦22层2206
邮编 100083

WUYIGE Certified Public Accountants.LLP
Room2206 22/F, Xueyuan International
Tower
No. 1 Zhichun Road, Haidian Dist.
Beijing, China, 100083

电话 Telephone: +86 (10) 82330558
传真 Fax: +86 (10) 82327668
网址 Internet: www.daxincpa.com.cn

通公司执行董事——亚中物流会计——亚中物流财务总监——亚中物流总经理——广汇物流财务部长——广汇物流财务总监——广汇物流总经理——广汇物流董事长。

资金流程审批完成后，汇融通公司于2020年12月向济源中泽支付电解铜采购款52,635万元。资金流出过程如下：

济源中泽在收到采购款后，在控股股东相关人员的安排下，济源中泽向上海途昊实业有限公司（以下简称“上海途昊”）转款52,635万元。上海途昊收到款项后向新疆广汇实业投资（集团）有限责任公司乌鲁木齐分公司（以下简称“乌分公司”）转款52,635万元。该笔资金通过贸易业务的供应商最终流入新疆广汇实业投资（集团）有限责任公司（以下简称“广汇集团”或“控股股东”），形成了非经营性资金占用的关联交易。

（2）资金回款过程

2020年11月底及2020年12月初，汇融通公司分别与广州鼎誉供应链有限责任公司（以下简称“广州鼎誉”）签订合同金额为35,000万元的电解铜销售合同和上海科裕有色金属有限公司（以下简称“上海科裕”）签订合同金额为19,337.5万元的电解铜销售合同。资金回款过程如下：

2021年3月24日，广汇集团向辽宁恒泽能源有限责任公司（以下简称“辽宁恒泽”）转款44,323万元，辽宁恒泽收到款项后向上海科裕转款9,323万元以及向广州鼎誉转款35,000万元。

2021年3月24日，广汇集团向新疆雅境花语房地产开发有限公司（以下简称“雅境花语”）支付往来款15,000万元，雅境花语收到往来款后向霍尔果斯龙海股权投资合伙企业（有限合伙）（以下简称“霍尔果斯龙海”）支付往来款15,000万元，霍尔果斯龙海收到往来款后向上海途昊转款15,000万元，上海途昊收到款项后向上海



大信会计师事务所
北京市海淀区知春路1号
学院国际大厦22层2206
邮编 100083

WUYIGE Certified Public Accountants.LLP
Room2206 22/F, Xueyuan International
Tower
No. 1 Zhichun Road, Haidian Dist.
Beijing, China, 100083

电话 Telephone: +86 (10) 82330558
传真 Fax: +86 (10) 82327668
网址 Internet: www.daxincpa.com.cn

科裕转款10,030万元。

综上，上海科裕共收到款项19,323万元，广州鼎誉收到款项35,000万元。汇融通公司于2021年3月24日收到上海科裕贸易货款19,323万元以及收到广州鼎誉贸易货款35,000万元，共计54,323万元。上述电解铜销售业务实现毛利1,688万元，该笔业务为上市公司真实的贸易业务。

2、2022年通过采购业务形成资金占用2.26亿元，于2023年11月已归还。

(1) 资金流出过程

2022年9月，新疆红淖三铁路有限公司（以下简称“铁路公司”）运营部发起合同审批流程，流程审批节点为：铁路公司运营管理部——铁路公司运营管理部负责人——铁路公司财务部负责人——铁路公司法务审核——铁路公司财务总监——铁路公司运营管理部分管领导——铁路公司总经理——铁路公司董事长——上级公司法律事务部。合同审批完成后，2022年9月，铁路公司与大连航悦贸易有限公司（以下简称“大连航悦”）签订《红淖铁路无缝化改造钢轨、扣配件等物资采购合同》。

2022年9月18日，铁路公司运营管理部发起资金审批流程，申请内容为“根据合同条款约定，合同签订后7个工作日内，铁路公司需向大连航悦支付50%的预付款，即21,295万元。”流程审批节点为：铁路公司运营管理部负责人——铁路公司财务部会计——铁路公司财务部负责人——铁路公司运营管理部分管领导——铁路公司财务部分管领导——铁路公司党委书记——铁路公司总经理——铁路公司董事长。资金流程审批完成后，2022年9月19日，铁路公司向大连航悦支付9,250万元预付款。

2022年10月19日，铁路公司财务部发起支付大连航悦5,300万元采购款资金流程，流程审批节点为：铁路公司财务部会计——铁路公司财务部负责人——铁路



大信会计师事务所
北京市海淀区知春路1号
学院国际大厦22层2206
邮编 100083

WUYIGE Certified Public Accountants.LLP
Room2206 22/F, Xueyuan International
Tower
No. 1 Zhichun Road, Haidian Dist.
Beijing, China, 100083

电话 Telephone: +86 (10) 82330558
传真 Fax: +86 (10) 82327668
网址 Internet: www.daxincpa.com.cn

公司财务部分管领导——铁路公司总经理——铁路公司董事长——广汇物流财务部负责人——广汇物流铁路公司分管领导——广汇物流财务总监——广汇物流总经理——广汇物流董事长。资金流程审批完成后，2022年10月20日，铁路公司支付大连航悦5,300万元采购款。

2022年11月15日，铁路公司申请支付大连航悦钢轨发货款8,000万元。流程由财务部发起，审批节点为：铁路公司财务部会计——铁路公司财务部负责人——铁路公司财务部分管领导——铁路公司总经理——铁路公司董事长——广汇物流财务部负责人——广汇物流铁路公司分管领导——广汇物流财务总监——广汇物流总经理——广汇物流董事长。资金流程审批完成后，铁路公司于2022年11月15日支付大连航悦8,000万元采购款。

2022年9月至2022年11月，铁路公司共计向大连航悦支付采购款22,550万元，铁路公司采购的货物已到现场安装验收完毕，采购业务真实。在控股股东相关人员的安排下，其中9250万元和8000万元由大连航悦通过辽宁利瑞供应链管理有限公司（以下简称“辽宁利瑞”）转款17,250万元至乌分公司后归集至广汇集团；5300万元由大连航悦转款至新疆广汇房地产开发有限公司（以下简称“广汇房产”）。上述资金通过采购业务的供应商最终流入广汇集团及其关联方，形成了非经营性资金占用的关联交易。

（2）资金回款过程

控股股东：2022年12月19日-2023年11月20日，广汇集团向乌分公司支付往来款18,686万元，乌分公司收到往来款后向辽宁利瑞转款17,486万元；辽宁利瑞收到款项后向大连航悦转款17,486万元；2022年12月30日，大连航悦收到款项后退还铁路公司4,995万元采购款；2023年1月5日，大连航悦退还铁路公司5万元采购款；2023年3月23日，大连航悦退还铁路公司2,103万元采购款；2023年6月5日，大连航悦支



大信会计师事务所
北京市海淀区知春路1号
学院国际大厦22层2206
邮编 100083

WUYIGE Certified Public Accountants.LLP
Room2206 22/F, Xueyuan International
Tower
No. 1 Zhichun Road, Haidian Dist.
Beijing, China, 100083

电话 Telephone: +86 (10) 82330558
传真 Fax: +86 (10) 82327668
网址 Internet: www.daxincpa.com.cn

付中铁物资集团西南有限公司用于铁路公司5,783万元钢轨采购款；2023年11月20日，大连航悦退还铁路公司4,600万元采购款。

广汇房产：2022年11月1日和2023年3月27日，广汇房产分别向大连航悦支付往来款1,300万元和4,000万元，共计5,300万元。2022年11月1日，大连航悦收到款项后退还铁路公司采购款1,300万元；2023年3月27日，大连航悦退还铁路公司采购款4,000万元。

2022年9月-12月，铁路公司2.255亿元采购款通过供应商大连航悦流入广汇集团及广汇房产，2022年末资金占用余额1.625亿元。截至2023年11月20日，上述金额已全部归还完毕；2024年4月24日，铁路公司收到该笔资金占用利息收入650.16万元。

二、说明公司内部控制未能防范上述非经营性资金占用发生的原因，相关控制环节是否存在缺陷，相关审计意见是否恰当，并进一步说明公司拟采取的内部追责、整改的具体措施。

2020年通过贸易业务形成的资金占用5.26亿元，系公司控股股东及其关联方通过贸易业务的供应商最终转移资金至关联方的情形形成非经营性资金占用；2022年通过无缝化改造钢轨采购业务形成资金占用2.26亿元，系公司控股股东及其关联方通过采购业务的供应商最终将铁路公司部分采购业务资金转至关联方的情形形成非经营性资金占用。

公司已建立了较为完善的内部控制制度，对财务收支、资金管理、关联交易、信息披露以及供应商管理等做了详细的规定，公司内部控制的设计方面不存在缺陷。公司内部控制未能防范上述非经营性资金占用发生的原因主要系公司相关责任人资金支付审核以及供应商审查等制度执行不到位、未尽勤勉尽责义务。

为了杜绝此类问题再次发生，公司采取以下整改措施：一是已制定《广汇物



大信会计师事务所
北京市海淀区知春路1号
学院国际大厦22层2206
邮编 100083

WUYIGE Certified Public Accountants.LLP
Room2206 22/F, Xueyuan International
Tower
No. 1 Zhichun Road, Haidian Dist.
Beijing, China, 100083

电话 Telephone: +86 (10) 82330558
传真 Fax: +86 (10) 82327668
网址 Internet: www.daxincpa.com.cn

流股份有限公司防范控股股东、实际控制人及其关联方资金占用管理办法》，建立公司防范控股股东、实际控制人及其关联方占用公司资金的长效机制，明确防范控股股东、实际控制人及关联方资金占用的责任和措施、责任追究及处罚；二是加强人员合规履职的培训和要求，并拟启动问责程序对相关责任人员进行处理。公司已完善内部控制制度并持续运行，截至2023年12月31日，公司内部控制运行有效，内部控制审计意见类型恰当。

三、全面自查公司资金占用披露金额是否完整，是否存在其他未披露的资金占用、违规担保等侵占上市公司利益的情形。请年审会计师发表意见。

经公司进行全面自查及与公司控股股东及其关联方确认后，公司目前已披露的资金占用金额完整，不存在其他未披露的资金占用、违规担保等侵占上市公司利益的情形。

【会计师回复】：

针对以上问题，我们执行的核查程序包括但不限于：1、了解和评价与采购与付款循环相关的内部控制设计的合理性，并测试控制执行的有效性；2、对应付账款、预付账款以及在建工程余额及发生额执行分析程序，识别是否存在异常情况；3、针对重要供应商执行背景调查程序，检查供应商规模、经营范围等是否与公司交易匹配，检查供应商是否与公司存在关联关系；4、对应付账款、预付账款余额较大或性质重要的款项执行函证程序，以确认采购款期末余额的存在及完整性；5、针对采购款执行资金双向核查程序，检查资金流与往来款发生额是否一致，与交易规模是否匹配；6、结合存货、成本的检查，对采购业务执行细节测试，抽查采购合同、入库单、结算单、发票等资料，以确认交易的真实性；7、抽取主要供应商，执行期后付款检查或期后供货检查，以确认采购业务的真实性；8、对已发现资金占用的资金核查相关资金流水，通过银行回单穿透检查，检查“资金占用”



大信会计师事务所
北京市海淀区知春路1号
学院国际大厦22层2206
邮编 100083

WUYIGE Certified Public Accountants.LLP
Room2206 22/F, Xueyuan International
Tower
No. 1 Zhichun Road, Haidian Dist.
Beijing, China, 100083

电话 Telephone: +86 (10) 82330558
传真 Fax: +86 (10) 82327668
网址 Internet: www.daxincpa.com.cn

的归还情况以及实际采购业务的付款情况。

经上述核查程序，公司非经营性资金占用及偿还情况与实际相符，已披露资金占用金额完整，不存在其他未披露的资金占用、违规担保等侵占上市公司利益的情形。

问题三：关于业绩承诺

相关公告显示，2022年公司发生重大资产重组，向关联方广汇能源购买红淖三铁路92.7708%股权，并约定2022-2024年业绩承诺，2023年红淖三铁路扣非后归母净利润为1.71亿元，业绩完成率仅49%；公司2019年购买关联方持有的桂林金建、汇润兴疆、汇茗万兴等地产项目，关联方广汇置业对地产项目2019至2023年（不含2022年）的净利润作出承诺和补偿安排，盈利预测数为2.42亿元，实现数仅为0.3亿元，与预测数相差较大。请公司：（2）补充披露地产项目承诺期内的主要财务指标，包括但不限于营业收入、净利润、扣非净利润、经营活动现金净额等，结合行业竞争格局、项目开发及销售情况，分析地产项目业绩未达标的原因、主要资产是否发生减值以及相关减值是否充分；请年审会计师对问题（2）发表意见。

【公司回复】：

二、补充披露地产项目承诺期内的主要财务指标，包括但不限于营业收入、净利润、扣非净利润、经营活动现金净额等，结合行业竞争格局、项目开发及销售情况，分析地产项目业绩未达标的原因、主要资产是否发生减值以及相关减值是否充分。

（一）地产项目承诺期内的主要财务指标

公司2019年向关联方收购桂林金建、汇润兴疆、汇茗万兴三个项目公司股权，关联方广汇置业对上述地产项目公司2019年至2023年（不含2022年）的净利润作



大信会计师事务所
北京市海淀区知春路1号
学院国际大厦22层2206
邮编 100083

WUYIGE Certified Public Accountants.LLP
Room2206 22/F, Xueyuan International
Tower
No. 1 Zhichun Road, Haidian Dist.
Beijing, China, 100083

电话 Telephone: +86 (10) 82330558
传真 Fax: +86 (10) 82327668
网址 Internet: www.daxincpa.com.cn

出承诺和补偿安排，承诺期为2019年、2020年、2021年、2023年。各年度主要财务指标如下：

单位：万元

公司	桂林金建	汇润兴疆	汇茗万兴	合计
营业收入	1.37	0.80	-	2.17
净利润	-233.21	-795.75	-21.75	-1,050.72
归母净利润	-214.55	-477.45	-21.75	-713.76
扣非净利润	-79.87	-364.23	-19.21	-463.31
经营活动现金净额	175.64	-31,464.50	-482.84	-31,771.69
母公司持股比例	92%	60%	100%	-

单位：万元

公司	桂林金建	汇润兴疆	汇茗万兴	合计
营业收入	0.53	47,104.12	0.06	47,104.71
净利润	-487.48	6,436.80	-34.16	5,915.16
归母净利润	-448.48	3,862.08	-34.16	3,379.44
扣非净利润	-345.43	3,850.91	-34.93	3,470.55
经营活动现金净额	9,481.81	13,595.01	-2,558.61	20,518.22
母公司持股比例	92%	60%	100%	-

单位：万元

公司	桂林金建	汇润兴疆	汇茗万兴	合计
营业收入	17,143.72	65,860.37	0.07	83,004.17
净利润	3,464.19	3,737.99	-27.33	7,174.85
归母净利润	3,187.05	2,242.80	-27.33	5,402.52
扣非净利润	3,274.95	2,240.49	-27.43	5,402.52
经营活动现金净额	2,409.95	15,912.15	-775.00	17,547.10
母公司持股比例	92%	60%	100%	-

单位：万元



大信会计师事务所
北京市海淀区知春路1号
学院国际大厦22层2206
邮编 100083

WUYIGE Certified Public Accountants.LLP
Room2206 22/F, Xueyuan International
Tower
No. 1 Zhichun Road, Haidian Dist.
Beijing, China, 100083

电话 Telephone: +86 (10) 82330558
传真 Fax: +86 (10) 82327668
网址 Internet: www.daxincpa.com.cn

公司	桂林金建	汇润兴疆	汇茗万兴	合计
营业收入	3,156.54	371.20	3,021.94	6,549.69
净利润	-3,105.78	-2,220.21	-902.11	-6,228.09
归母净利润	-2,857.32	-1,332.12	-902.11	-5,091.55
扣非净利润	-2,611.78	-1,333.40	-903.15	-5,091.55
经营活动现金净额	-2,158.61	-4,754.23	669.96	-6,242.88
母公司持股比例	92%	60%	100%	-

单位：万元

业绩对赌期收购地产项目主要财务指标 (2019年-2023年, 不含2022年)				
公司	桂林金建	汇润兴疆	汇茗万兴	合计
营业收入	20,302.17	113,336.50	3,022.07	136,660.73
净利润	-362.29	7,158.84	-985.35	5,811.20
归母净利润	-333.30	4,295.30	-985.35	2,976.65
扣非净利润	237.87	4,393.77	-984.73	3,646.92
经营活动现金净额	9,908.80	-6,711.56	-3,146.49	50.74
母公司持股比例	92%	60%	100%	-

公司收购地产项目2019年开工建设，2020年-2021年为主要销售期，销售期内房地产市场发生较大变化，项目所在地桂林市、乌鲁木齐市房地产市场价格均有不同程度的下降，导致项目未能实现预期净利润。2024年5月31日，公司子公司已收到广汇置业支付的全部当期应付业绩补偿款211,873,525.21元，广汇置业已按照相关业绩承诺的约定履行完毕业绩承诺补偿义务。

单位：万元

截止2023年末, 收购地产项目主要资产(存货)余额表				
公司	桂林金建	汇润兴疆	汇茗万兴	合计
账面余额	41,265.78	30,374.67	3,609.53	75,249.97
减值准备	611.75	2,923.74	677.91	4,213.39
账面价值	40,654.03	27,450.93	2,931.62	71,036.59

截止2023年末，收购地产项目存货账面价值7.1亿元。资产负债表日，公司已审慎测算存货可变现净值，可变现净值低于成本的部分，已计提存货跌价准备，



大信会计师事务所
北京市海淀区知春路1号
学院国际大厦22层2206
邮编 100083

WUYIGE Certified Public Accountants.LLP
Room2206 22/F, Xueyuan International
Tower
No. 1 Zhichun Road, Haidian Dist.
Beijing, China, 100083

电话 Telephone: +86 (10) 82330558
传真 Fax: +86 (10) 82327668
网址 Internet: www.daxincpa.com.cn

计入当期资产减值损失。

(二) 地产项目业绩未达标的原因

1、房地产行业竞争格局

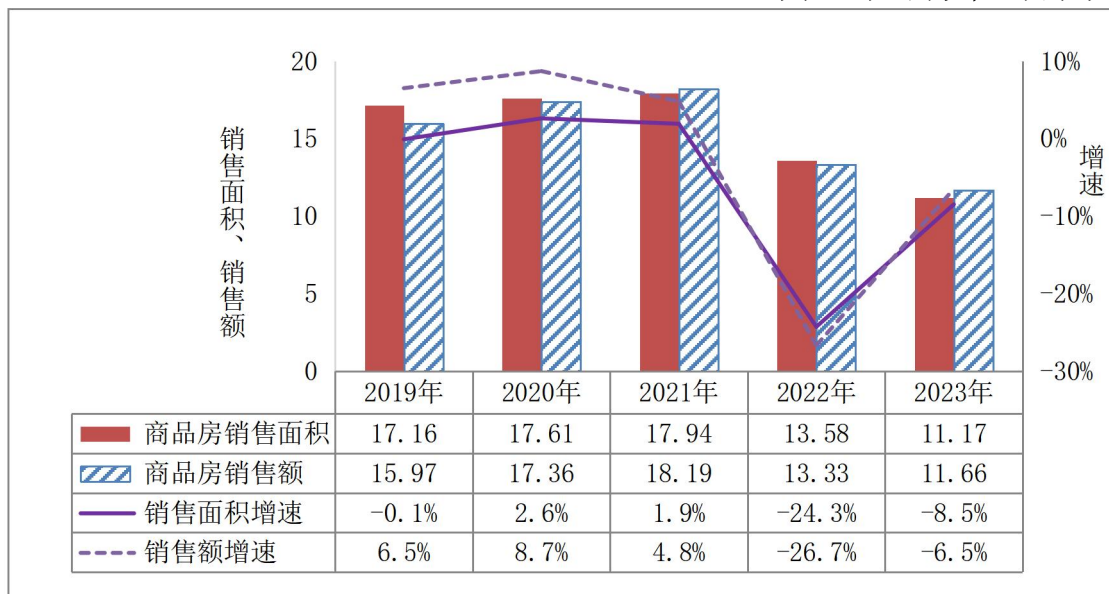
近几年来，随着三条红线出台、经济下行压力等因素影响，融资收紧，居民购买能力和消费信心下降，房地产行业空前低迷，进入深度调整期，各城市都面临着销售规模缩减、库存压力增大的挑战，压力城市持续增多，利润空间持续收窄。

(1) 全国房地产销售规模仍在探底。

国家统计局数据显示，2023年全国房地产开发投资11.0万亿元，同比下降9.6%；商品房销售面积11.2万亿平方米，同比下降8.5%；商品房销售额11.66万亿元，同比下降6.5%。

商品房销售面积、销售额增长趋势

单位：亿平方米、万亿元





大信会计师事务所
北京市海淀区知春路1号
学院国际大厦22层2206
邮编100083

WUYIGE Certified Public Accountants.LLP
Room2206 22/F, Xueyuan International
Tower
No. 1 Zhichun Road, Haidian Dist.
Beijing, China, 100083

电话 Telephone: +86 (10) 82330558
传真 Fax: +86 (10) 82327668
网址 Internet: www.daxincpa.com.cn

数据来源：国家统计局

国内商品房分物业类型销售情况

单位：亿平方米、万亿元、元/平方米

项目	商品房	其中：			
		住宅	办公楼	商业营业用房	
销售面积	2019年	17.16	15.01	0.37	1.02
	2023年	11.17	9.48	0.27	0.64
	年均增长	-10.17%	-10.86%	-7.57%	-11.09%
销售额	2019年	15.97	13.94	0.53	1.11
	2023年	11.66	10.30	0.37	0.66
	年均增长	-7.56%	-7.30%	-8.46%	-12.21%
销售均价	2019年	9,310.28	9,287.06	14,314.56	10,952.06
	2023年	10,437.38	10,864.30	13,772.64	10,413.14
	年均增长	2.90%	4.00%	-0.96%	-1.25%

数据来源：销售面积、销售额数据来自国家统计局；销售均价=销售额÷销售面积；年均增速根据2019年、2023年数据计算得出。

分物业类型看，2019年-2023年，住宅、办公楼、商业营业用房的销售面积、销售额均呈下降趋势，办公楼、商业营业用房销售均价也呈下降趋势，仅住宅销售均价呈上涨趋势，其中商业营业用房降幅最大。销售面积方面，商业营业用房销售降幅最大，办公楼降幅最小。2023年销售面积与2019年相比，住宅、办公楼、商业营业用房销售面积年均分别下降10.86%、7.57%、11.09%；销售额方面，商业营业用房销售降幅最大，住宅降幅最小。2023年销售面积与2019年相比，住宅、办公楼、商业营业用房销售面积年均分别下降7.30%、8.46%、12.21%；销售均价方面，2023年销售均价与2019年相比，住宅年均增长4.00%、办公楼年均下降0.96%、商业营业用房年均下降1.25%。

(2) 全国商品房库存持续快速增长，去化周期大幅延长。

2023年末，商品房待售面积6.7万亿平方米，同比增长19.0%。

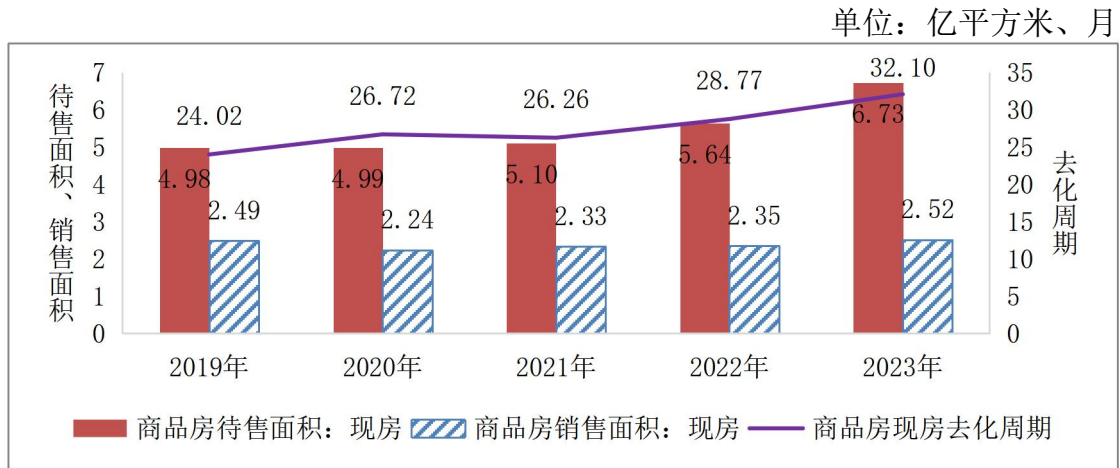


大信会计师事务所
北京市海淀区知春路1号
学院国际大厦22层2206
邮编 100083

WUYIGE Certified Public Accountants.LLP
Room2206 22/F, Xueyuan International
Tower
No. 1 Zhichun Road, Haidian Dist.
Beijing, China, 100083

电话 Telephone: +86 (10) 82330558
传真 Fax: +86 (10) 82327668
网址 Internet: www.daxincpa.com.cn

国内商品房现房库存、销售、去化周期趋势



数据来源：商品房现房销售面积为统计局公开的年度累计数据；待售面积为统计局公开的年末数据；去化周期=年末待售面积÷全年销售面积×12月；年均增速根据2019年、2023年数据计算得出。

根据国家统计局公布的数据显示，近年来，商品房去化压力持续增加。一方面，商品房现房待售面积快速增长，2023年末商品房待售面积6.73亿平方米，较2019年增长35.07%，年均增长7.81%；一方面商品房销售乏力，2023年商品房现房销售面积2.52亿平方米，较2019年增长1.05%，年均增长仅0.26%。综合影响，商品房去化周期持续延长，2023年末商品房现房去化周期约32.10月（2.68年），较2022年增加3.33月（0.28年），较2019年增加8.09月（0.67年）。

国内商品房现房分物业类型库存情况

项目	商品房	其中：			
		住宅	办公楼	商业营业用房	
现房销售面积	2019年	2.49	1.82	0.09	0.32
	2023年	2.52	1.78	0.11	0.28
	年均增长	0.26%	-0.62%	4.99%	-3.82%
现房待售面积	2019年	4.98	2.25	0.38	1.33
	2023年	6.73	3.31	0.49	1.42



大信会计师事务所
北京市海淀区知春路1号
学院国际大厦22层2206
邮编 100083

WUYIGE Certified Public Accountants.LLP
Room2206 22/F, Xueyuan International
Tower
No. 1 Zhichun Road, Haidian Dist.
Beijing, China, 100083

电话 Telephone: +86 (10) 82330558
传真 Fax: +86 (10) 82327668
网址 Internet: www.daxincpa.com.cn

项目	商品房	其中:		
		住宅	办公楼	商业营业用房
年均增长	7.81%	10.18%	6.31%	1.74%
去化周期	2019年	24.02	14.80	49.23
	2023年	32.10	22.37	61.64
	年均增长	7.52%	10.87%	1.26%

数据来源：现房销售面积为统计局公开的年度累计数据；待售面积为统计局公开的年末数据；
去化周期=年末待售面积÷全年销售面积×12月。

分物业类型看，办公楼和商业营业用房去化压力远高于住宅，去化周期超过50个月，尤其是商业营业用房2023年去化周期较2019年增长超过12个月。2023年，住宅现房去化周期22.37月（1.86年），较2019年增加7.57月（0.63年），年均增长10.87%，较商品房现房去化周期年均增长7.52%高3.35个百分点。办公楼现房去化周期为50.83月（4.24年），是住宅现房去化周期的2.27倍，较2019年增加2.49月（0.21年），年均增长1.26%；商业营业用房现房去化周期为61.64月（5.14年），是住宅现房去化周期的2.76倍，较2019年增加12.41月（1.03年），年均增长5.78%。

另据克而瑞统计数据显示，2023年末，约六成城市商品住宅去化周期超过24个月，较2021年超过24个月的城市比重增加了两成，去化压力明显增加。

（3）房企利润空间持续收窄。

根据克而瑞发布的《2023年房企盈利能力报告》显示，2023年，在“保交付”的共识下，行业整体营业收入略有上升，但利润规模延续负增长趋势，且连续两年表现为净亏损，各项利润率指标继续下探，降至历史最低水平。

2023年行业典型上市房企整体实现营业收入4.5万亿元、营业成本3.9万亿元，同比分别增长2.6%、5.8%，营业成本的增速高于营业收入。从利润增速来看，行业利润增速从2018年出现下行趋势，2021年出现负增长，2022年规模房企整体的净利润首次出现净亏损。2023年行业利润规模延续负增长趋势，且继续表现为净



大信会计师事务所
北京市海淀区知春路1号
学院国际大厦22层2206
邮编 100083

WUYIGE Certified Public Accountants.LLP
Room2206 22/F, Xueyuan International
Tower
No. 1 Zhichun Road, Haidian Dist.
Beijing, China, 100083

电话 Telephone: +86 (10) 82330558
传真 Fax: +86 (10) 82327668
网址 Internet: www.daxincpa.com.cn

亏损，净利润合计表现为净亏损1097亿元，企业净利润增速的中位数为-36.0%。

2、项目开发情况

汇润城、汇茗轩和汇悦城项目于2019年陆续开工建设，截止2023年年末，除桂林汇悦城项目部分在建外，汇润城和汇茗轩均已竣工。具体情况如下：

单位：万平方米

序号	地区	项目	经营业态	项目用地面积	总建筑面积	在建建筑面积	已竣工面积	可供出售面积	已售面积
1	桂林市临桂区	汇悦城	住宅及商业	4.54	25.62	5.32	20.30	23.80	14.97
2	乌鲁木齐市新市区	汇润城	住宅及商业	8.84	22.74	0.00	22.74	21.94	18.66
3	乌鲁木齐市新市区	汇茗轩	住宅及商业	0.70	3.83	0.00	3.83	3.76	3.09

3、项目销售情况

公司房地产业务所处主要城市乌鲁木齐市和桂林市近年来房地产市场均较为低迷，加上公司地产项目待售产品结构不佳，导致公司地产项目去化难度大。

根据统计局公布的数据显示，2023年，乌鲁木齐市商品房销售面积551万平方米，同比增长21.9%；商品房销售额492亿元，同比增长31.9%。

单位：亿元、万平方米、元/平方米

乌鲁木齐市 2019年-2023年房地产销售主要指标					
乌鲁木齐	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年
商品房销售额	577	584	624	373	492
商品房销售面积	672	727	772	452	551
商品房均价	8,580	8,037	8,084	8,250	8,929

乌鲁木齐市场2023年有所回暖，但公司项目剩余可售房源主要为车位和商业，去化难度较大。到2023年底，汇茗轩、汇润城合计剩余可售房源495套，其中住宅仅1套、商业5套，其他489套均为车位。



大信会计师事务所
北京市海淀区知春路1号
学院国际大厦22层2206
邮编 100083

WUYIGE Certified Public Accountants.LLP
Room2206 22/F, Xueyuan International
Tower
No. 1 Zhichun Road, Haidian Dist.
Beijing, China, 100083

电话 Telephone: +86 (10) 82330558
传真 Fax: +86 (10) 82327668
网址 Internet: www.daxincpa.com.cn

根据统计局公布的数据显示，2023年，桂林市商品房销售面积178万平方米，同比下降20.9%；商品房销售额100亿元，同比下降17.5%。

单位：亿元、万平方米、元/平方米

桂林市 2019 年-2023 年房地产销售主要指标					
桂林	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
商品房销售额	451	408	342	153	100
商品房销售面积	702	697	640	302	178
商品房均价	6,424	5,852	5,344	5,053	5,618

截至2023年末剩余房源1,636套，占总开发量的42%。剩余房源中，住宅仅122套，其余为车位、公寓和商业，去化难度较大。

【会计师回复】：

我们对桂林金建、汇润兴疆、汇茗万兴2019-2023年度财务报表已进行了审计，上述列示数据与实际相符。

针对以上地产项目减值问题，我们执行的核查程序包括但不限于：

- 1、评价与存货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、结合行业环境、公司存货结构及实际情况，分析存货是否存在减值迹象。
- 3、复核管理层的存货可变现净值估计，并将管理层采用的关键估计，包括预计销售价格、平均销售价格等，与公司的实际成交数据、市场可获取数据进行比较分析。
- 4、复核管理层存货可变现净值相关的计算过程和会计处理，执行检查、重新计算相关审计程序。

经过执行以上程序，公司部分存货存在减值，已计提减值充分合理。

问题五：关于房地产相关存货



大信会计师事务所
北京市海淀区知春路1号
学院国际大厦22层2206
邮编 100083

WUYIGE Certified Public Accountants.LLP
Room2206 22/F, Xueyuan International
Tower
No. 1 Zhichun Road, Haidian Dist.
Beijing, China, 100083

电话 Telephone: +86 (10) 82330558
传真 Fax: +86 (10) 82327668
网址 Internet: www.daxincpa.com.cn

年报显示，2023年末公司房地产相关存货账面价值为36.6亿元，跌价准备余额2.31亿元，减值计提比例为5.9%。请公司：(2)结合主要项目投入成本、所在地区的房地产市场情况、周边可比楼盘价格、减值测试情况等，说明存货跌价准备计提是否充分、合理。请年审会计师对问题(2)发表意见。

【公司回复】：

二、结合主要项目投入成本、所在地区的房地产市场情况、周边可比楼盘价格、减值测试情况等，说明存货跌价准备计提是否充分、合理。

1、公司存货明细情况

广汇物流 2023 年末存货明细表

单位：万元

项目名称	地区	期末数	会计科目	存货跌价准备	账面净值	减值计提比例
天府御园（别墅区）	成都市天府新区	9,084.07	开发产品	2,926	6,158	32.21%
天府御园（一期）	成都市天府新区	6,259.46	开发产品	2,126	4,133	33.97%
天府御园（二期）	成都市天府新区	22,823.42	开发产品	1,139	21,685	4.99%
天府 CBD	成都市天府新区	82,193.99	开发产品	1,175	81,019	1.43%
汇茗城	眉山市经开新区	42,629.96	开发产品	7,674	34,956	18.00%
汇润城（一期）	乌鲁木齐市新市区	2,948.71	开发产品	801	2,147	27.18%
汇润城（二期）	乌鲁木齐市新市区	4,407.87	开发产品	2,122	2,286	48.15%
汇悦城（一期）	桂林市临桂区	9,063.07	开发产品		9,063	0.00%
汇悦城（二期）	桂林市临桂区	13,744.60	开发产品		13,745	0.00%
御锦城	乌鲁木齐市天山区	54,235.45	开发产品	1,497	52,739	2.76%
汇茗轩	乌鲁木齐市新市区	3,609.53	开发产品	678	2,932	18.78%
颐景庭院	乌鲁木齐市水磨沟区	20,632.47	开发产品	1,930	18,702	9.36%
美居三期	乌鲁木齐市新市区	2,252.62	开发产品	436	1,816	19.38%
蓝调一品	乌鲁木齐市新市区	185.80	开发产品	6	180	3.05%
美居物流园 K/L 座 商铺	乌鲁木齐市新市区	6,526.26	开发产品	-	6,526	0.00%
天府 CBD	成都市天府新区	55,134.48	开发成本	-	55,134	0.00%
汇悦城（二期）	桂林市临桂区	18,458.11	开发成本	612	17,846	3.31%



大信会计师事务所
北京市海淀区知春路1号
学院国际大厦22层2206
邮编 100083

WUYIGE Certified Public Accountants.LLP
Room2206 22/F, Xueyuan International
Tower
No. 1 Zhichun Road, Haidian Dist.
Beijing, China, 100083

电话 Telephone: +86 (10) 82330558
传真 Fax: +86 (10) 82327668
网址 Internet: www.daxincpa.com.cn

汇润新疆待开发用地	乌鲁木齐市新市区	23,018.09	开发成本	-	23,018	0.00%
其他待开发用地	乌鲁木齐市新市区	12,300.72	开发成本	-	12,301	0.00%
合计		389,508.66		23,123	366,386	5.94%

2、所在地区房地产市场情况

公司地产项目分布在乌鲁木齐、桂林、成都和眉山。各区域房地产市场情况如下：

单位：元/平方米

地区	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2023年较2019年变动幅度
乌鲁木齐	8,580	8,037	8,084	8,250	8,929	4.1%
成都	10,888	12,148	12,858	13,750	17,307	59.0%
桂林	6,424	5,852	5,344	5,053	5,618	-12.5%
眉山	8,113	7,833	8,174	-	-	-
眉山市东坡区	7,928	7,564	7,264	7,238	7,203	-9.1%

数据来源：乌鲁木齐、成都、桂林、眉山商品房均价根据统计局商品房销售额÷销售面积得出；眉山市东坡区房价取自眉山安家网数据监控中心统计数据。

根据统计局数据显示，2023年乌鲁木齐、成都、桂林商品房销售均价有明显恢复。其中乌鲁木齐、成都均价已超过2019年水平；桂林房价仍低于2019-2020年水平，较2019年均价下降12.5%。根据眉山安家网数据监控中心统计数据显示，2023年眉山市东坡区商品房成交均价较2019年成交均价下降9.1%。

3、周边可比楼盘价格、减值测试情况

公司楼盘							可比楼盘	
城市	楼盘	业态	面积（平方米）/个数	达到可售状态单位成本（元/平方米、元/个）	减值参考售价	减值金额（万元）	名称	均价（元/平方米、元/个）
桂林	汇悦城	住宅/公寓		4,551.88	合同均价/市场价	0.00	彰泰城市1号	4,728



大信会计师事务所
北京市海淀区知春路1号
学院国际大厦22层2206
邮编 100083

WUYIGE Certified Public Accountants.LLP
Room2206 22/F, Xueyuan International
Tower
No. 1 Zhichun Road, Haidian Dist.
Beijing, China, 100083

电话 Telephone: +86 (10) 82330558
传真 Fax: +86 (10) 82327668
网址 Internet: www.daxincpa.com.cn

公司楼盘							可比楼盘		
城市	楼盘	业态	面积(平方米)/个数	达到可售状态单位成本(元/平方米、元/个)	减值参考售价	减值金额(万元)	名称	均价(元/平方米、元/个)	
	汇悦城	商业		4,742.61	合同均价/市场价	0.00	彰泰城市1号	5,133	
	汇悦城	车位(个)	1,461.00	39,500.70	合同均价	611.75	兴荣郡	42,000	
眉山	汇茗城	住宅/洋房/别墅		4,382.89	合同均价	0.00	万景进园	8,500	
							阳光·上和赋	6,700	
							眉山领地樾园	8,000	
	汇茗城	商业		4,852.53	合同均价	0.00	玫瑰国际	8,333	
汇茗城	车位(个)	1,523.00	83,645.96	合同均价	7,674.16	阳光·云溪上	55,000		
成都	御园	住宅		8,220.15	市场价	0.00	中海天府里云岭一期	24,580	
	御园、天府CBD	商业/CBD		8,165.32	市场价	0.00	上和领誉	13,000	
							中交国际中心	12,000	
御园、天府CBD	车位(个)	3,800.00	146,546.76	市场价	7,365.78	中海麓湖公馆	140,000		
乌鲁木齐	颐景庭院	住宅	12,556.52	7,603.48	合同均价/市场价	972.58	交旅·天荣府	7,800	
		商业		7,787.81	合同均价	0.00	江山紫郡	8,563	
		车位(个)	380.00	99,603.81	市场价	957.76	轩和苑(二期)	11,176	
	御锦城	住宅		8,285.49	合同均价	0.00	万科·天山府	12,500	
		保障性住房	12,944.40	3,537.93	市场价	636.93	冶建·悦珑湾	10,175	
		商业		8,595.54	合同均价	0.00	璟澜府	3,150	
		车位(个)	1,711.00	100,206.13	合同均价	859.92	青年路小区	22,428	
	汇润城	住宅			6,113.00	合同均价/市场价	0.00	万科·天山府	80,000-120,000
								通嘉世纪城	7,628
		商业		6,275.39	市场价	0.00	通嘉世纪城	8,405	
		车位(个)	631.00	89,862.05	合同均价	2,923.74	通嘉世纪城	10,972	
	汇茗轩(住宅)	住宅			6,788.99	合同均价	0.00	中南·上悦城	负一层 100,000; 负二层 5,8000-6,2000
								紫金长安	8,782
		保障性住房	1,425.80	6,549.74	市场价	499.58	奥林小区	8,906	
车位(个)		74.00	69,963.30	合同均价	178.32	东方智慧园二期	3,100		
美居三期/蓝调一品/美居物流园K/L	商铺		15,693.50	市场价		中建玖居匠心阁	70,000		
	地下室	2,103.11	3,390.88	市场价	436.46	美林花园	17,974		
							骏景嘉园	2,605	



大信会计师事务所
北京市海淀区知春路1号
学院国际大厦22层2206
邮编 100083

WUYIGE Certified Public Accountants.LLP
Room2206 22/F, Xueyuan International
Tower
No. 1 Zhichun Road, Haidian Dist.
Beijing, China, 100083

电话 Telephone: +86 (10) 82330558
传真 Fax: +86 (10) 82327668
网址 Internet: www.daxincpa.com.cn

公司楼盘							可比楼盘	
城市	楼盘	业态	面积(平方米)/个数	达到可售状态单位成本(元/平方米、元/个)	减值参考售价	减值金额(万元)	名称	均价(元/平方米、元/个)
	座商铺	储物间	21.90	3,899.25	市场价	5.66		
		车位(个)		38,229.91	市场价		华联都市澜庭	80,000

数据来源：可比楼盘价格取自房天下、安居客公开报价和市场询价。

根据公开资料显示，公司房产项目减值后账面价值未超过周边可比楼盘价格，公司存货跌价准备计提充分、合理。

【会计师回复】：

截止2023年12月31日，公司房地产板块存货原值为389,508.66万元，存货账面价值为 366,386.02万元，占资产总额比重为15.59%，存货跌价准备余额为23,122.64万元，存货按照成本与可变现净值孰低计量，当期可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。管理层在资产负债表日确定存货可变现净值过程中，需对每个开发项目在达到完工状态时将要发生的建造成本作出最新估计，并估算每个开发项目的预期未来售价、未来销售费用以及相关销售税金等；对于已完工项目，需充分评估市场销售预期，根据公司已售合同价格及周边楼盘价格对未来售价做出最佳估计，并估算销售费用及相关税费。鉴于存货对公司的重要性，估计存货项目未来净售价等存在固有风险，涉及重大的管理层判断和估计，特别是房地产行业当前面临政策、经济环境的变化，我们对公司存货跌价情况执行了参数分析及重新测算程序。具体执行的核查程序包括但不限于：

- 1、评价与存货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、实地观察存货项目建设或销售情况，结合行业环境、公司存货结构、状态等情况，分析存货是否存在减值迹象。
- 3、复核管理层的存货可变现净值估计，并将管理层采用的关键估计，包括预



大信会计师事务所
北京市海淀区知春路1号
学院国际大厦22层2206
邮编 100083

WUYIGE Certified Public Accountants.LLP
Room2206 22/F, Xueyuan International
Tower
No. 1 Zhichun Road, Haidian Dist.
Beijing, China, 100083

电话 Telephone: +86 (10) 82330558
传真 Fax: +86 (10) 82327668
网址 Internet: www.daxincpa.com.cn

计销售价格、平均销售价格等，与公司的实际成交数据、市场可获取数据进行比较分析。

4、复核管理层存货可变现净值相关的计算过程和会计处理，执行检查、重新计算相关审计程序。

综上，通过对存货项目计算过程、关键参数选取依据等的一步核查，公司存货跌价准备计提充分、合理。



大信会计师事务所
北京市海淀区知春路1号
学院国际大厦22层2206
邮编 100083

WUYIGE Certified Public Accountants.LLP
Room2206 22/F, Xueyuan International
Tower
No. 1 Zhichun Road, Haidian Dist.
Beijing, China, 100083

电话 Telephone: +86 (10) 82330558
传真 Fax: +86 (10) 82327668
网址 Internet: www.daxincpa.com.cn

该页为广汇物流股份有限公司问询回复（大信备字[2024]第 12-00014 号）盖章页

大信会计师事务所（特殊普通合伙）



中国北京

中国注册会计师：



郭春强

中国注册会计师：



吴俊

二〇二四年六月二十一日