

深圳证券交易所

关于对深圳市中洲投资控股股份有限公司 2023 年年报的问询函

公司部年报问询函〔2024〕第 240 号

深圳市中洲投资控股股份有限公司董事会：

我部在对你公司 2023 年年度报告（以下简称“年报”）进行审查的过程中，关注到如下事项：

1、年报显示，你公司 2023 年实现营业收入 76.21 亿元，较上年增长 7.59%，实现归属于上市公司股东的净利润（以下简称“净利润”）-18.45 亿元，较上年减少 2,412.74%，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”）-18.64 亿元，较上年减少 6,564.38%。报告期经营活动产生的现金流量净额为 13.52 亿元，同比增加 38.12%。2023 年第四季度，你公司实现营业收入 32.73 亿元，占全年营业收入的 42.95%。请你公司：

（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净利润和扣非后净利润大幅下降的原因及合

理性，收入、毛利率水平及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净流量与净利润变动存在重大差异的原因及合理性。

(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。

请年审机构核查上述事项并发表明确意见。

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，当期计提存货跌价准备 22.18 亿元，存货跌价损失较上年增长 1,384.41%。请你公司：

(1) 详细说明报告期计提存货跌价准备涉及的具体项目情况，包括但不限于项目所处城市、项目业态、开发建设状态、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) 详细说明主要项目存货期末可变现净值的确认依据及主要测算过程，重要假设及关键参数的选取标准及依据，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、所在地区市场情况、周边可比商品价格等，说明报告期存货跌价准备计提的合理合规性。

(3) 你公司 2021 年、2022 年度分别实现净利润 2.06 亿元、0.8 亿元，请结合问题 (1) 和 (2)，说明你公司报告期计提存

货跌价准备金额同比大幅增加的原因，报告期计提大额减值的项目减值迹象的判断依据及发生时点，是否存在报告期集中计提存货跌价准备的情形，以前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 年、2022 年度净利润的情形。

请年审机构就计提存货跌价准备的主要计算过程、重要假设及关键参数的选取依据等进行重点核查，并就报告期存货跌价准备计提的合理合规性、以前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 年、2022 年度净利润的情形发表明确意见。

3、年报显示，报告期末你公司其他流动资产-合同取得成本余额为 1.32 亿元，本报告期计提合同取得成本减值损失 0.39 亿元。请你公司说明其他流动资产-合同取得成本的具体核算内容、确认依据及主要会计处理过程，报告期计提减值损失的主要原因、判断依据及合理性，是否符合企业会计准则的相关规定。请年审机构核查并发表明确意见。

4、年报显示，你公司 2023 年末应收账款余额为 2.36 亿元，其中，账龄 3 年以上的余额为 0.32 亿元，报告期你公司应收账款坏账准备余额仅为 569.94 万元。请你公司：

(1) 说明按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款对应的具体客户名称、账龄、是否为你公司关联方、此前年度同欠款方发生交易及回款情况、报告期内欠款方的财务情况是否变化。

(2) 说明你公司本期应收账款坏账准备的计提方法、测算过程、确认依据，以及与上年同期相比是否发生重大变化，报告期及以前年度应收账款坏账准备计提是否充分、合理。

(3) 2023 年末账龄 3 年以上的应收账款余额较 2022 年末账龄 2 年以上的应收账款余额高 1,773 万元，请结合公司业务、经营模式，说明应收账款龄较长的原因及商业合理性，并核实应收账款账龄的列示是否准确，如否，请及时进行更正。

请年审机构核查上述事项并发表明确意见。

5、年报显示，你公司 2023 年末预付账款余额为 2.96 亿元，其中账龄 2 至 3 年的预付账款余额为 2.56 亿元，占预付账款余额的 86.56%，账龄 2 至 3 年的预付账款中，2 亿元为子公司预付的股权款以取得被收购方相应的土地使用权，股权转让尚未完成；0.5 亿元为子公司预付的土地款，尚未办妥国有土地使用证且尚未取得相关土地。请你公司说明上述预付股权款、预付土地款涉及的具体交易事项，交易对方及其与你公司的关联关系，预付款账龄较长的原因及商业合理性，是否构成提供财务资助或非经营性资金占用。请年审机构核查并发表明确意见。

6、年报显示，2023 年你公司确认非流动性资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）0.56 亿元。请你公司说明报告期处置相关非流动性资产的具体情况（包括但不限于处置背景及原因、交易对手方、是否构成关联交易、交易对价及公允性等），资产处置损益的计算过程及依据，会计处理过程及依据，

相关会计处理是否符合企业会计准则的相关规定，相关交易是否履行了相应的审议程序和信息披露义务。请年审机构核查并发表明确意见。

7、年报显示，2023年你公司确认处置长期股权投资产生的投资收益0.56亿元。请你公司详细说明报告期处置长期股权投资的具体情况，包括但不限于交易对手方、估值情况、交易定价依据及公允性、回款情况、完成工商变更登记时间等，并说明投资收益的具体计算过程，相关会计处理是否符合企业会计准则的相关规定，相关交易是否履行了相应的审议程序和信息披露义务。请年审机构核查并发表明确意见。

8、年报显示，你公司报告期确认营业外收入3,062.23万元，其中违约金、赔偿收入为2,778.41万元；报告期确认营业外支出5,991.93万元，其中罚款、违约金支出为5,948.28万元。请你公司：

(1) 说明营业外收入中赔偿收入的形成原因、形成时点、具体依据，相关会计处理是否符合企业会计准则的有关规定。

(2) 说明罚款、违约金支出的发生原因、时点、金额等明细情况，是否涉及重大违法违规事项，是否就相关事项履行必要的信息披露义务，会计处理过程及依据，相关会计处理是否符合企业会计准则的有关规定。

请年审机构核查上述事项并发表明确意见。

9、年报显示，截至2023年末你公司货币资金期末余额为

8.35 亿元，其中使用受限的货币资金为 0.52 亿元，不包括预收款项和合同负债的流动负债余额为 115.39 亿元，可使用的流动资金较为紧张。2023 年末，你公司资产负债率为 81.98%。请你公司：

(1) 说明截至目前你公司有息债务及逾期情况、一年内到期债务、实际可动用资金情况等，并结合非受限货币资金期末余额较低、短期债务规模较大、资产负债率较高等情况，说明你公司短期及长期偿债能力，是否具备足够债务偿付能力，是否存在流动性风险，持续经营能力是否存在重大不确定性。

(2) 你公司运用持续经营假设编制财务报告是否适当，你公司为改善持续经营能力已采取或拟采取的应对措施，并相应提示风险。

请年审机构核查上述事项并发表明确意见。

请你公司就上述问题做出书面说明，在 2024 年 6 月 5 日前将有关说明材料报送我部并对外披露，同时抄送派出机构。

特此函告

深圳证券交易所
上市公司管理一部
2024 年 5 月 22 日

