

深圳证券交易所

关于对广东海印集团股份有限公司 2022 年年报的问询函

公司部年报问询函〔2023〕第 370 号

广东海印集团股份有限公司董事会：

我部在对你公司 2022 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. 你公司报告期实现营业收入 1,160,045,249.63 元，同比下降 4.89%，其中，商业板块实现营业收入 587,969,013.23 元，同比下滑 21.90%，房地产业务实现营业收入 438,162,027.39 元，同比增长 46.80%，而房地产业务 2020 年、2021 年、2022 年的毛利率分别为 46.02%、-1.79%、24.17%，各报告期波动较大。报告期你公司实现归母净利润-383,164,171.15 元，同比增长 38.52%，其中，非经常性损益 53,658,669.27 元，较上年大幅增长 1228.41%。请你公司：

（1）说明报告期商业板块业务开展情况、商业租赁收入确认方法，并说明商业板块收入下滑的原因及合理性。

(2) 说明各报告期房地产业务毛利率波动幅度较大的原因及合理性,并对比同行业公司相似业务或地理位置相近的项目情况等说明毛利率变动趋势是否符合行业发展规律,是否明显偏离同行业平均水平。

(3) 结合非经常性损益构成及报告期确认情况,说明你公司报告期非经常性损益大幅增长的原因及合理性,非经常性损益的确认与计量是否准确、合理,是否符合《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号—非经常性损益》的有关规定。

(4) 从收入结构来看,你公司房地产业务实现的收入占比为 37.77%,但从资金投入情况来看,房地产业务投入的资金规模较大。请结合你公司近年来盈利状况、收入结构及偿债能力变化情况、经营性现金流等,说明你公司持续经营能力是否存在重大不确定性,你公司拟采取的提升持续盈利能力的措施,并提示相关风险。

请你公司年审会计师事务所结合《中国注册会计师审计准则第 1324 号——持续经营》,以及公司经营情况、资金状况、相关业务的毛利率情况、偿债能力等,说明公司持续经营能力是否存在重大不确定性,并在前述基础上说明报告期发表的审计意见是否审慎、合理。

2.大信会计师事务所(以下简称“大信所”)对你公司 2022 年财务会计报告出具了带强调事项段的标准无保留意见,强调事项段的内容主要为:截至 2022 年 12 月 31 日,你公司控股股东广州海印实业集团有限公司(以下简称“海印集团”)欠付股权

转让余款 17,425.61 万元尚未支付。此外，你公司分别于 2023 年 5 月 11 日、6 月 17 日披露了《关于股东减持公司股份比例超过 1%的公告》，公告显示你公司控股股东海印集团近期通过大宗交易减持公司股份数量合计 71,054,097 股。请你公司：

(1) 补充披露控股股东与你公司前述股权转让交易的交易背景、标的资产情况、交易定价依据及公允性、款项支付安排及实际支付情况等。

(2) 年报显示，你公司与控股股东拟签署《<股权转让协议>之补充协议》，控股股东应于《股权转让协议》约定“标的股权”有关的诉讼或仲裁案件取得终审判决或裁决之日起 2 年内向公司支付第三期剩余股权转让款 17,425.61 万元。请你公司结合股权转让交易商业实质、标的股权诉讼或仲裁案件具体情况及进展、控股股东近期减持上市公司股份情况等说明控股股东长期未支付股权转让款的原因及合理性，补充协议设置支付条件的必要性及合理性，相关交易是否构成向控股股东及相关方利益输送，是否损害上市公司及中小股东的利益。

(3) 结合对前述问题的回复，自查并说明你公司控股股东及其关联方是否存在非经营性占用或变相占用上市公司资金的情形。

请大信所对上述问题核查并发表明确意见。

3.报告期末，你公司产生可抵扣暂时性差异 685,725,777.64 元，递延所得税资产期末余额为 171,431,444.41 元。请你公司：

(1) 说明报告期递延所得税资产及可抵扣暂时性差异的具体计算过程、确认依据，并说明其核算依据和计算的准确性，会计处理及是否符合《企业会计准则》的规定。

(2) 说明在公司连续两年大额亏损的情形下，是否有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异，递延所得税资产的确认是否审慎、合理。

(3) 说明各项可抵扣暂时性差异与资产负债表其他具体相关项目的勾稽关系，形成递延所得税资产的具体项目适用的未来所得税税率情况，对递延所得税资产的确认是否谨慎。

请大信所对上述问题核查并发表明确意见。

4.报告期末，你公司存货账面余额 2,726,223,289.35 元，账面价值 2,315,139,589.25 元，存货账面价值占流动资产比达 75.11%。此外，你公司报告期共计提存货跌价准备 204,199,055.16 元，其中，对开发成本计提存货跌价准备 91,759,905.09 元，对开发产品计提存货跌价准备 112,439,150.07 元。请你公司：

(1)对比同行业可比公司情况，说明你公司期末存货余额、存货周转率是否与同行业公司存在较大差异，并说明开发成本和开发产品的项目开展情况、项目进度，相关项目存货跌价准备计提的依据与计算过程。

(2) 说明各项开发成本和开发产品可变现净值的具体确定过程，涉及的关键估计及假设，是否借鉴独立第三方的评估工作，是否符合相关项目所在区域房地产市场及周边可比项目价格变

化趋势和销售情况，并结合同行业可比公司计提情况详细说明存货跌价准备计提是否充分合理，以前年度是否存在应计提未计提情况。

请大信所对上述问题核查并发表明确意见。

5.报告期末，你公司持有待售资产账面余额 274,057,918.71 元，其中，持有待售江苏芯胜科技产业园有限公司 51% 股权中的资产余额为 273,868,412.11 元，持有待售广州市通易物流有限公司 100% 股权中的资产余额为 189,506.60 元。你公司报告期计提持有待售资产减值准备 51,852,000.38 元。请你公司：

(1) 结合《企业会计准则》中关于持有待售资产的划分标准，说明将相关股权投资确认为持有待售资产的合理性。

(2) 结合股权处置事项的协议签署时间、董事会审议通过时点、交割安排等情况，说明上述股权长期作为持有待售资产但未能按期处置的原因。

(3) 详细说明持有待售资产减值准备的测算过程，并结合标的股权公允价值、交易对方的信用状况、偿付能力、该交易相关的担保安排等，说明报告期大额计提持有待售资产减值准备的原因及合理性，是否符合《企业会计准则》的有关规定。

请大信所对上述问题进行核查并发表明确意见。

6.年报显示，你公司于 2021 年 12 月 15 日与江苏奥盛新能源有限公司（以下简称“江苏奥盛”）及其原始股东签署《增资扩股协议》，公司以 3000 万元增资江苏奥盛新能源，交易完成

后公司持有江苏奥盛 10.7143% 股权。协议约定，实现增资后，江苏奥盛 2022 年经审计的净利润不低于人民币 3,000 万元；2023 年经审计的净利润不低于人民币 5,000 万元、2024 年经审计的净利润不低于人民币 8,000 万元，但 2022 年江苏奥盛仅实现净利润-1,538.05 万元，未完成 2022 年度业绩承诺。请你公司：

(1) 结合《增资扩股协议》的具体内容，说明业绩承诺人履行补偿义务的方式、截止目前业绩承诺补偿的履约进展情况、后续安排，业绩承诺方是否具备履约能力，你公司拟采取的保障措施。

(2) 年报显示，你公司将江苏奥盛指定为其他权益工具投资核算，报告期末余额为 28,026,141.47 元。请你公司说明将江苏奥盛指定为其他权益工具投资核算原因及合理性，并结合前述业绩承诺完成情况说明报告期对江苏奥盛公允价值的确认方式及依据，相关会计处理是否符合《企业会计准则》的相关规定。

请大信所对上述问题进行核查并发表明确意见。

7. 你公司报告期前五大客户销售金额 404,095,909.07 元，占年度销售总额比例 31.29%，但 2021 年及 2020 年你公司前五大客户销售金额占比仅为 5.61%、6.00%，报告期客户集中度大幅增长；此外，你公司报告期前五名供应商合计采购金额 131,228,868.49 元，同比下降 75.51%，占年度采购总额比例 34.95%。请你公司：

(1) 说明你公司前五大客户的具体情况，包括客户名称、

是否为关联方、销售内容、销售金额、回款情况及是否较以前年度发生重大变化等。

(2) 结合问题(1)的回复及最近三年向前五大客户销售金额及变动情况等说明报告期向前五大客户销售占比大幅上升的原因及合理性。

(3) 补充披露最近三年前五大供应商的名称、采购金额、采购的具体产品或服务、上年同期金额及同比变化情况、持续合作期限等，并说明你公司近三年主要供应商是否发生重大变化。

(4) 结合所处行业特点、业务模式、报告期经营情况等，说明报告期向前五大供应商采购金额大幅下降的原因及合理性，采购集中度与同行业可比公司相比是否存在重大差异。

请大信所对上述问题进行核查并发表明确意见，说明对公司销售与收款循环、采购与付款循环执行的审计程序及内部控制测试的具体情况，并说明审计过程中是否发现异常事项。

8.报告期末，你公司其他应收款期末余额为 279,588,264.28 元。其中，应收关联方股权款 174,256,100.00 元，应收保证金与押金款项 64,390,056.96 元；应收其他单位往来款 91,061,065.38 元。你公司报告期计提其他应收款坏账准备 45,784,223.38 元，同比增长 110%。请你公司：

(1) 说明应收关联方股权款涉及交易的交易背景、其他应收款账龄、减值准备的计提情况及计提的充分性、是否存在非经营性资金占用或对外提供财务资助的情形，你公司针对上述应收

款项拟采取的催收措施。

(2) 说明应收保证金与押金款项、其他单位往来款的具体情况，包括但不限于初始金额、账龄、各年度计算的利息和违约金、各年度计提减值准备的金额，是否存在非经营性资金占用或对外提供财务资助的情形。

(3) 年报显示，你公司 5 年以上其他应收款账面余额合计 251,049,767.28 元，请你公司说明相关应收款项的具体情况，长期挂账未收回的原因及合理性。

(4) 补充披露报告期其他应收款坏账准备计提的具体计算过程及计提依据，并结合前述问题回复说明报告期计提大额坏账准备的原因及合理性，是否存在以前年度坏账准备计提不充分的情形。

请大信所对上述问题进行核查，并对其他应收款坏账准备计提的充分性和合理性发表意见，同时说明就坏账准备计提的充分性所采取的核查程序、方法、过程及结论。

9.年报显示，你公司报告期末预付账款余额 24,543,342.82 元。请你公司：

(1) 补充说明预付账款期末余额前五名的具体内容、商业合理性、期后履约情况、预付款比例与同行业平均水平的差距，预付款信用减值是否充分。

(2) 核实预付款项交易对方与你公司、公司董事、监事、高级管理人员、5%以上股东、实际控制人是否存在关联关系或

可能造成利益倾斜的其他关系，并在此基础上说明相关预付款项是否构成关联方非经营性资金占用公司资金。

请大信所就上述问题进行核查并发表明确意见。

请你公司就上述问题做出书面说明，在 2023 年 7 月 14 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
2023 年 6 月 30 日