

原董事长被抓后 临沂城发财务“大洗澡”

本报记者 颜世龙 北京报道

日前,据临沂市纪委监委消息,临沂城市发展集团有限公司(以下简称“临沂城发”)原党委书记、董事长李

东春严重违纪违法被开除党籍和公职。

早在今年3月20日,临沂市纪委监委发布消息,李东春涉嫌严重违纪违法,目前正接受审查和监察调查。次日,临

沂城发投资开发(营销)总监范飞也因涉嫌严重违纪违法,正接受沂南县纪委监委纪律审查和监察调查。目前,临沂城发官网已无法显示关于李东春的任何相关信息。

《中国经营报》记者注意到,紧随李东春、范飞被连带带走的消息之后,临沂城发于11日后的4月1日便开会研究“会计差错更正”,包括对多个会计科目进行调整增减,其中仅岸堤水库

水体资源专有使用权账面原值方面,无形资产就调减约40.26亿元……

临沂城发于近日发布的中期财报显示,上半年其总营收约为44.79亿元,同比增长34.26%;

净利润为-1.02亿元,同比下滑12.38%;归母净利润为-0.71亿元,同比下滑19.44%。

作为肩负临沂新旧动能转换责任大旗的临沂城发,或许正在迎来一场大考。

市委巡视,高层接连被查

今年3月20日,临沂市纪委监委便发布消息称,李东春涉嫌严重违纪违法,正接受审查和调查。

日前,经临沂市委批准,临沂市纪委监委对李东春严重违纪违法问题进行了立案审查调查。

依据有关规定,经临沂市委常委会会议研究并报临沂市委批准,决定给予李东春开除党籍处分;由临沂市监委给予其开除公职处分;收缴其违纪违法所得;将其涉嫌犯罪问题移送检察机关依法审查起诉,所涉财物一并移送。

而在今年3月20日,临沂市纪委监委便发布消息称,李东春涉嫌严重违纪违法,正接受审查和调查。次日,范飞经临沂市纪委监委指定管辖,目前正接受

沂南县纪委监委纪律审查和监察调查。

据记者了解,李东春是在卸任董事长职务半年后被调查的。2023年10月,临沂城发发布的《关于董事长、法定代表人变更的公告》显示,原公司董事长、法定代表人李东春已到退休年龄,经中共临沂市委任免,李东春不再担任公司董事长职务,由李炜担任公司董事长。根据临沂城发的章程规定,董事长是公司的法定代表人。

出生于1964年7月的李东春曾任临沂(地区)财税局干训班教

师,临沂市财政局、临沂市经济开发投资公司干部,2015年起在临沂城发任职。在很长一段时间内,李东春都是董事长、总经理一肩挑。

2023年9月,临沂市委第一巡察组向临沂城发党委反馈巡察情况,市委第一巡察组组长陈肖东指出,临沂城发存在的问题有:落实党中央决策部署和省市委工作要求有差距,国企改革推进标准不高,现代化管理能力有待提升,推动国企做强、做优、做大有差距,防范和化解重大风险能力不强;落实全面从严治党党

署要求不够有力,违反中央八项规定精神问题依然存在,财务内控机制薄弱,招投标程序不规范;领导班子自身建设不够坚强有力,党建引领作用发挥不够,干部队伍建设有短板;巡察反馈问题整改不彻底。同时,巡察组还收到反映一些领导干部的问题线索,已按有关规定转有关方面处理。

李东春彼时表示,临沂城发将把巡察反馈问题整改作为当前一项重大的政治任务,深入分析巡察反馈问题的成因,坚决做到即知即改、全面整改。



临沂城发多个会计科目进行调整,其中仅岸堤水库水体资源专有使用权账面原值方面,无形资产就调减约40.26亿元。图为临沂城发旗下的城发建工。公司官网/图

出现亏损

对于公司亏损的原因,临沂城发认为是因为业务主要在下半年结算,同时2024年上半年公司收到的政府补助金额暂时较少,导致公司暂时性亏损。

Wind数据显示,今年上半年,临沂城发来自2022年至今连续7个季度的首次营收高增长,不过其仍面临连续5个季度的归母净利润的亏损。

相关数据显示,今年上半年,临沂城发营业收入为44.79亿元,同比增长34.26%;净利润为-1.02亿元,同比下滑12.38%,而同期全省可比中位数为0.48亿元;归母净利润为-0.71亿元,同比下滑19.44%;资产总计720.86亿元,同比增长8.14%;股东权益为251.32亿元;毛利率为13.98%,净利率为-2.27%。

对于公司亏损的原因,临沂城发认为是因为业务主要在下半年结算,同时2024年上半年公司收到的政府补助金额暂时较少,导致公司暂时性亏损。随着2024年下半年业务陆续结算及补贴收入的发放,公司净利润预计将转正。

不过,记者也注意到,之所以临沂城发亏损严重,与其高企的成本密不可分。上半年,其营业总成本高达46.31亿元,其中营业成本38.53亿元,税金及附加1.88亿元,销售费用0.85亿元,管理费用2.11亿元,研发费用为817.21万元,财务费用为2.86亿元。

在债务层面,上半年临沂城发短期借款高达31.89亿元,应付账款及票据合计为38.64亿元,流动负债合计244.29亿元。流动比率为1.26,而全省可比中位数为2.02;速动比率为0.50,而全省可比中位数为1.06;现金比率为0.15;资产负债率为65.14%,全省可比企业的中位数为58.43%;其剔除预收账款后的资产负债率为59.72%。

临沂城发办公室相关负责人在接受记者采访时表示,当前全国经济形势正在下滑,集团也正在转型阶段,所以企业效益出现了一些变化。从上半年集团经营情况来看,总体上保持了平稳有序的发展;从业务上来看,当前房地产市场非常不景气,市场预期没有好转,同时购房者观望情绪很重,所以集团房地产销售板块不及预期,从而使得收入出现了一些变化。“临沂全市也在转型,正在加大新兴产业的布局,但临沂房价现在跌得很厉害,一些房地产楼盘确实很艰难。我们还在做保交楼、稳民生的工作,一些房地产项目是要顺利交付,目的是增强市场信心,我们不能不负责任。”

调整会计差错减记超40亿元

其中,在岸堤水库水体资源专有使用权账面原值方面,无形资产调减40.26亿元。

2023年4月,财政部对临沂城发下达的《行政处罚事项决定书》[财监法(2023)89号]显示,临沂城发2020年、2021年向不同的会计资料使用者提供编制依据不一致的财务会计报告,同一年度两份财务会计报告载有的资产、负债、所有者权益等方面的金额存在明显较大差异。该行为违反了《会计法》第十三条、第二十条等规定,决定给予罚款5万元的行政处罚。2023年7月20日,穆迪服务发布评级报告称,将临沂城发的评级展望由稳定调整为负面。

2023年年报显示,也正是在李东春被纪委监委带走后的第11天(2024年4月1日)后,公司董事会第九次会议一举审议通过了20项“会计差错更正”。其中,在岸堤水库水体资源专有使用权账面原值方面,无形资产调减

40.26亿元;临沂城发新材料科技有限公司商誉减值准备1.79亿元;费县梦想家影视基地有限责任公司长期股权投资减值0.38亿元……

也正是在同一天,临沂城发通报了关于上述巡视整改进展,表示“坚持高位推动,在责任落实上下硬功夫;坚持问题导向,在检视查摆上下真功夫;坚持成果转化,在整改成效上下实功夫”。记者注意到,临沂城发对巡视组反馈的24个方面问题均给予了回应,其中在“关于财务制度执行不严格”方面,临沂城发显示“已完成”。

相关整改情况一是召开财务共享中心推进会,计划实现资金集中管理,设立集团“资金池”。二是对未正确列入固定资产科目的相关资产,组织财务力量,做恰当会计差错更正、补提折旧,恰当

处理所得税事项。三是建立健全工会财务体系。四是加强会计人员的培训及考核。五是责令相关人员补附支付凭证及情况说明,同时记账人员在工会委员会会议作检讨,分管领导对其本人进行批评教育,并取消其记账资格。

记者在临沂城发于近日发布的半年报中看到,公司的受限资产表格疑似出现明显的编制差错。该表格的单位显示为“亿元”,若以此,则该公司截至今年6月末受限资产合计高达“64.25万亿元”。

临沂城发相关债券承销商东方证券股份有限公司相关负责人表示,“64.25万亿元”系公司工作人员操作系统失误导致,与临沂城发没有关系。

在记者采访后,9月14日,临沂城发对外发布更正声明指出:截至2024年6月,公司受限资产已将单位“亿元”更正为“万元”,

即受限资产金额约为64.25亿元。

记者了解到,今年8月2日,临沂城发发布的《关于2023年财政部处罚事项整改工作完成公告》显示,其迅速成立了整改领导小组,成立由集团总经理任组长、监事长任副组长的财务重大问题化解工作专班,表示要压紧压实责任,从严从实推进整改。全面建设集团财务共享中心,实现财务业务和资金的集中核算和管理,建设集团资金蓄水池,从源头上强化集团财务管理和监督检查,及时发现并化解存在的苗头性问题。

临沂市财政局还于今年7月15日为其出具的《对财政部行政处罚所涉事项整改情况报告的函》指出,临沂城发对整改工作高度重视,逐条研究整改措施,全力以赴抓落实,整改完成且成效显著。

提高房屋面积透明度 多地探索按套内面积计房价

本报记者 黄永旭 西安报道

房地产行业公摊制度之争绵延多年,未有定论。近日,湖南湘潭房地产政策中,“套内面积”计价方式,再一次引发关于公摊面积的热烈讨论。

《中国经营报》记者了解到,公摊面积作为购房过程中的一个重要因素,常常成为购房纠纷的焦点。从众多消费者

维权案例可以看出,由于公摊面积的定义和计算方式并不透明,致使购房者难以判断房产真实价值,从而遭受了权益损害。因此,按套内面积计价方式的出现,才引起了“取消公摊”的猜想与讨论。

关于公摊面积的讨论再度冲上热搜,“取消公摊面积”的呼声也日益高涨。那么,取消公摊面积的时机真的到了吗?

“只是计价方式不同”

我国现行的《商品房销售管理办法》中规定,商品房销售可以按套(单元)计价,也可以按套内建筑面积或者建筑面积计价。

随着房地产市场的不断变化,购房者对房屋价值的认知与需求更加明确,按套内面积计价这一更为透明的方式,开始逐步进入大众视野。

9月5日,湖南省湘潭市发布《湘潭市促进房地产市场高质量发展的若干措施》,明确要优化住房销售方式,房地产开发企业可实行按住房套内面积(不含公摊面积)计价宣传销售。

记者发现,湘潭市并不是第一个探索按套内面积计价方式的城市,早在5个月前,广东省肇庆市发布通知,从5月1日起,全市实行按套内面积计价宣传销售方式,成为全国第一个全面实行按套内面积计价的城市。

“因为公摊面积确实是存在的,按套内面积计价只是改变了房屋价格的计算方式,并不会影响同一套住房的总价。反而调整后,房屋单价提高了,购房人又会产生另一种质疑,认为房价提高了,更买不起了。”首都经济贸易大学京津冀房地产研究院院长赵秀池表示,实行按套内面积计价的做法,初衷是好的,但未必起到应有的作用。

记者从多位房地产从业人员处了解到,长期以来,房地产交易流程中,一般是以房屋建筑面积为计价方式,其中就包含了公摊面积。体现在房屋产权证上面就是房屋建筑面积,包含了套内建筑面积和公摊面积。“在商品房宣传销售过程中,这种计价方式的确会存在公摊面积不透明的情况,购房者关于公摊面积、套内面积存在信息差,导致很多公摊面积占比高的项目购房者认为自己被坑,从而产生很多纠纷。”

西安房地产行业资深分析师朱郁表示,按套内面积计价政策的相继出台,反映当前购房者对市场透明度的需求。因消费者对购房透明度的需求更加迫切,对传统按总建筑面积计价方式感到不友好、不合理,这当中包含了公摊面积,导致实际面积与支付费用不对等的情况,需要更为透明的“保障”。所以,按套内面积计价的政策,可以降低购房者的顾虑,有利于购房者对房屋价值的判断。

“相较于按建筑面积计价,按套内面积计价方式对购房者来说,能够更直观地了解实际购买的居住空间大小,减少了因信息不对称引发的纠纷。”中国企业资本联盟中国区首席经济学家柏文喜认为。

“公摊问题复杂而多维”

如今房地产发展现状下,实行按套内面积计价取代传统的计价方式,逐渐演变成一种趋势。在促成这种趋势和变化的过程中,“公摊面积”可谓功不可没,是其中绕不开的重要因素。

多年来,购房者普遍反映公摊面积不透明、不公平,增加了购房成本,降低了实际居住体验。因此,公摊面积引发的纠纷不绝于耳,社会各界对于“取消公摊面积”的呼声也不曾中断。

成都一位购房者秦风(化名)告诉记者:“买房的时候不太懂,当时宣传是建筑面积120平方米,对我们小两口来说,是挺大的了。但是,收房之后,实际使用面积不到70平方米,公摊系数超过了40%,感觉上当受骗了。后来,总算知道了房屋总建筑面积、套内建筑面积、套内使用面

积、公摊面积这些概念,只能说公摊面积这里水太深了。”

公摊面积制度在我国存在已久。2001年施行的《商品房销售管理办法》中明确,商品房建筑面积由套内建筑面积和公用建筑面积共同组成。因此,公摊面积是指由整栋建筑的产权人共同分摊所有的整栋建筑公用部分的建筑面积。

通俗地说,大家普遍认为,公摊面积指的是建筑物中所有业主共同使用的区域面积,包括但不限于电梯井、楼梯间、公共走廊、物业管理用房等。

柏文喜表示:“实际上,公摊面积是一个计算出来的概念,在购房过程中,购房者看不见、摸不到的概念。而且,公摊面积的计算方式复杂,标准也不统一,购房者往往难以弄明白,但很多购房者因此而花了许多‘冤枉钱’。”因此,随着房价的上涨,即使是小比例的公摊面积,也意味着较大的经济负担。

朱郁则表示:“关于公摊面积制度的去留是一个复杂而多维的问题,涉及购房者权益、房地产市场规范、开发商利益等多个方面。关于是否应该取消公摊面积制度,仍需要综合考量。”

朱郁认为,目前的公摊面积制度有其优势、合理性。公摊面积制度通过按比例分摊公共区域的维护费用,可以避免某些业主过度使用公共设施而导致的资源不均,能够确保公共资源的合理分配与使用。且公摊面积的存在有助于提升建筑的整体品质和居住体验,因为公共区域的良好维护直接影响到居住的生活质量。

“同时,公摊面积制度也存在一定程度的弊端,比如计算方式不透明。公摊面积的计算缺乏统一标准,不同开发商对公摊面积的计算方法可能存在差异,导致购房者在不知情的情况下支付了额外的费用。而且,公摊问题难以监管,具体标准和细则不明确,给了开发商很大的操作空间,容易出现‘乱公摊’和‘只公摊成本,不公摊收益’的问题。某种程度上来说,增加了购房者负担。”朱郁说。

何靖表示:“简单来讲,第四代住宅就是拥有‘错层式’的挑高露台的大平层产品。目前,西安第四代住宅项目主要分布于高新区、港务区、曲江新区及航天板块,项目得房率大部分都超过了90%,甚至有产品得房率达到了近110%。”

“这一类产品共同的特点就是,面积大、得房率高、总价高。之所以能做到超高得房率,其原因在于两方面:最主要的是赠送面积,基本上这类产品结构内阳台面积都是半赠送,而‘错层式’挑高露台面积

提高得房率也顺理成章成为各界共识。深圳、佛山等多个城市相继出台政策,鼓励建设高品质住宅,开发高得房率产品。在市场方面,越来越多的新房项目开始将得房率当成营销卖点,一些得房率较高的项目也跃升为购房者关注重点。

西安某房企高管何靖(化名)坦言:“眼下的房地产市场,只有高得房率才能吸引客户,这个已经是硬指标了。业内有句玩笑话说,现在进入第四代住宅时期,谁家产品得房率低于90%都不好意思出来卖房。”

提高得房率也顺理成章成为各界共识。深圳、佛山等多个城市相继出台政策,鼓励建设高品质住宅,开发高得房率产品。在市场方面,越来越多的新房项目开始将得房率当成营销卖点,一些得房率较高的项目也跃升为购房者关注重点。

西安某房企高管何靖(化名)坦言:“眼下的房地产市场,只有高得房率才能吸引客户,这个已经是硬指标了。业内有句玩笑话说,现在进入第四代住宅时期,谁家产品得房率低于90%都不好意思出来卖房。”

“得房率才是硬指标”

提高得房率也顺理成章成为各界共识。深圳、佛山等多个城市相继出台政策,鼓励建设高品质住宅,开发高得房率产品。在市场方面,越来越多的新房项目开始将得房率当成营销卖点,一些得房率较高的项目也跃升为购房者关注重点。

西安某房企高管何靖(化名)坦言:“眼下的房地产市场,只有高得房率才能吸引客户,这个已经是硬指标了。业内有句玩笑话说,现在进入第四代住宅时期,谁家产品得房率低于90%都不好意思出来卖房。”

都是全赠送;其次就是在保证品质和居住体验的情况下,尽量缩减公摊面积。”

以西安保利某项目为例,该项目建筑面积188平方米型产品,赠送其南向及侧向外挂露台和奇偶层错层面积。阳台、飘窗赠送面积19.5平方米,露台赠送面积30.9平方米,总共赠送面积为50.4平方米,赠送率约为27%,得房率为106%。

朱郁表示,长远来看,公摊面积制度或逐步向更加合理、透明的方向演变。随着越来越多城市和项目优化住宅产品,提高得房率的趋势也更加明显。