

股票代码：000042
债券代码：112281

股票简称：中洲控股
债券简称：15 中洲债

公告编号：2017—136 号

关于深圳证券交易所《关注函》回复的公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容的真实、准确和完整，没有任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

深圳市中洲投资控股股份有限公司（以下简称“公司”）于 11 月 28 日收到深圳证券交易所公司管理部下发的《关于对深圳市中洲投资控股股份有限公司的关注函》（公司部关注函【2017】第 158 号），公司对关注函中所列问题已向深圳证券交易所作出书面回复，现将回复内容公告如下：

一、你公司拟为深圳中洲宝华置业有限公司（以下简称“宝华置业”）向金融机构申请不超过 50 亿元的融资提供担保。截至目前，你公司控股子公司深圳市中洲地产有限公司受让宝华置业 80%股权仍在办理工商变更过程中。请你公司说明宝华置业股权转让工商变更手续能否在股东大会审议前办理完成，是否存在未能如期完成变更的风险。若是，请你公司说明拟采取的解决措施并作出特别风险提示，同时独立董事应对担保事项发表独立意见。

回复：深圳中洲宝华置业有限公司 80%股权转让工商变更手续无法在股东大会审议前办理完成。具体说明如下：

（1）2017 年 6 月 26 日，我司通过天津产权交易中心网站获取深圳中洲宝华置业有限公司（以下简称“宝华置业”）80%股权公开转让信息。

2017年8月4日，本公司控股子公司深圳市中洲地产有限公司（以下简称“中洲地产”）通过天津产权交易中心参与宝华置业80%股权的公开竞价摘牌并成为宝华置业80%股权的受让方；

2017年9月5日，根据宝华置业80%股权公开挂牌文件要求，中洲地产和中信城市开发运营有限责任公司（以下简称“中信城开”）签署关于宝华置业80%股权转让之《产权交易合同》。

（2）根据《产权交易合同》第5.3.1条约定：乙方承诺在中心出具企业国有产权交易凭证之日起3个月内，应结清标的企业在光大银行的全部贷款本金及利息或提供光大银行认可的担保措施，以解除宝华置业有限公司80%股权的质押手续，并同时解除转让方与中国中信有限公司（以下简称“中国中信”）为上述贷款提供的连带责任保证担保。

天津产权交易中心于2017年9月13日出具《宝华置业80%股权产权交易凭证》，根据以上条款，中洲地产应于2017年12月13日前完成结清光大银行贷款本息或解除中信城开和中国中信为宝华置业所提供的股权质押和连带责任保证担保。

（3）根据《产权交易合同》第7.1条约定：在出具产权交易凭证且解除本合同第5.3.1条所述银行贷款的连带担保责任和股权质押并按本合同第5.3.2条约定向中国中信有限公司和甲方支付完担保费后办理股权变更登记手续。

根据以上条款约定，如我司按5.3.1条规定期限完成结清光大银行贷款本息或解除中信城开和中国中信为宝华置业所提供的股权质押和连带责任保证担保，宝华置业80%股权变更登记手续才能进行办理。2017

年 12 月 11 日，本公司《关于为深圳中洲宝华置业有限公司融资提供担保的议案》已经股东大会审议通过，本次通过的议案仅是对宝华置业提供的担保额度，在完成股权变更登记手续之前，本公司不会为宝华置业的融资提供实际担保。

综合以上公开挂牌的约束性条件，为确保宝华置业 80%股权能顺利过户至本公司名下，在不损害上市公司利益前提下，我司正进行或拟采取的措施包括但不限于和深圳中洲集团有限公司按股权比例为上述壹拾捌亿元贷款提供光大银行认可的其他担保措施、寻求其他金融机构融资和使用自筹资金归还上述壹拾捌亿元贷款以解除中信城开和中国中信为上述贷款的担保。

具体内容见公司 2017 年 12 月 12 日在《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》以及巨潮资讯网上刊登的公司 2017-137 号《关于为深圳中洲宝华置业有限公司融资提供担保的公告（更正后）》。

二、你公司间接控股股东深圳中洲集团有限公司（以下简称“中洲集团”）持有宝华置业 20%股权。请你公司说明中洲集团是否按股权比例进行同比例担保。若否，请说明具体原因及拟采取的应对措施。

回复：中洲集团持有宝华置业 20%股权，中洲集团按照股权比例提供同比例担保。

三、你公司拟对按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项部分进行变更，对应收关联方、政府部门、合作方等及一般不存在回收风险的应收款项不再计提坏账准备，其余应收账款采用余额百分比法，计提坏账准备比例为 5%。请你公司明确“合作方”和“一般不存在回收风险的应收款项”的具体定义和具体对象，并结合关联方、政府部门、合作方等及一般不存在回收风险的应收款项、其余应收账款最近三年的账龄、资金回收、坏账准备计提和实际坏账情况，同行业上市公司应收款项坏账计提政策等，说明对部分应收款项不再计提坏账准备、对其余应收账款统一计提 5%坏账准备的主要依据和合理性，是否符合最近三年的实际情况，是否与同行业可比上市公司相关政策保持一致，是否存在利用会计估计变更创造利润的动机。请独立董事和会计师核查并发表明确意见。

回复：关于本公司应收款项坏账准备计提标准的会计估计变更情况说明如下：

1、会计估计变更的内容

（1）变更前的会计估计

①单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的判断依据或金额标准	公司单项金额为人民币 100 万元以上的应收款项确认为单项金额重大的应收款项。
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	公司对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，单独测试未发生减值的金融资产，包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单项测试已确认减值损失的应收款项，不再包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中进行减值测试。

②按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项

组合名称	坏账准备计提方法
账龄组合	账龄分析法

对按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项，全部采用账龄分

析法计提坏账准备:

账龄	应收账款计提比例	其他应收款计提比例	长期应收款计提比例
1 年以内(含 1 年)	1.00%	1.00%	1.00%
1—2 年	10.00%	10.00%	10.00%
2—3 年	30.00%	30.00%	30.00%
3 年以上	50.00%	50.00%	50.00%

③ 单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项

单项计提坏账准备的理由	单项金额不重大的应收款项是指期末余额在 100 万元以下，账龄在 1 年以上的应收款项。
坏账准备的计提方法	资产负债表日，公司对单项金额不重大但单项计提坏账准备的应收款项，根据其预计未来现金流量(不包括尚未发生的未来信用损失)按原实际利率折现的现值低于其账面价值的差额，确认为减值损失，计入当期损益。

(2) 变更后的会计估计

本次对按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项部分坏账准备的会计估计进行变更，其他保持不变。公司将信用风险特征组合划分为两个组合，采用不同的坏账计提方法，变更后按信用风险特征组合计提坏账准备的方法如下：

按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项

项目	确定组合的依据		计提方法
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项	组合一	本组合按债务单位的信用风险特征划分，主要为经单独测试后未减值的应收款项，包括单项金额重大和不重大的应收关联方、政府部门、合作方等及一般不存在回收风险的应收款项，此类款项发生坏账损失的可能性极小。	不计提
	组合二	除组合一外的应收款项	余额百分比法

组合二采用余额百分比法，计提坏账准备的比例 5%。

其中，“合作方”是指与公司合作开发房地产项目的其他股东；“一般不存在回收风险的应收款项”是指应收押金、保证金及员工的备用金等，此类款项发生坏账损失的可能性极小。

2、会计估计变更的程序

依据《证券法》、《深圳证券交易所股票上市规则》、《深圳证券交易所主板上市公司规范运作指引(2015 年修订)》以及《公司章程》规定,公司于2017年11月24日以通讯表决方式召开第八届董事会第五次会议、第八届监事会第四次会议,审议通过了《关于应收款项坏账准备计提标准的会计估计变更的议案》。

3、会计估计变更的理由

(1)2017 年 1-9 月、2016 年度、2015 年度及 2014 年度的应收款项账龄、资金回收情况、坏账准备计提和实际坏账情况

应收款项(包括应收账款、其他应收款及长期应收款)的账龄情况如下:

单位:人民币万元

项目			2017 年 09 月 30 日				
			1 年以内	1-2 年	2-3 年	3 年以上	合计
1、单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项			-	250.84	263.20	2,758.98	3,273.02
2、单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项			-	-	-	411.53	411.53
3、按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项	组合一	单项金额重大和不重大的应收关联方、政府部门、合作方等及一般不存在回收风险的应收款项	9,607.32	3,484.58	1,172.77	9,189.76	23,454.43
	组合二	除组合一外的应收款项	2,661.24	990.74	2,041.09	9,630.29	15,323.36
合计			12,268.56	4,726.16	3,477.06	21,990.56	42,462.34

单位：人民币万元

项目			2016 年 12 月 31 日				
			1 年以内	1-2 年	2-3 年	3 年以上	合计
1、单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项			388.53	263.20	-	2,758.99	3,410.72
2、单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项			6.65	-	-	411.53	418.18
3、按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项	组合一	单项金额重大和不重大的应收关联方、政府部门、合作方等及一般不存在回收风险的应收款项	14,097.02	1,845.89	810.97	6,001.51	22,755.39
	组合二	除组合一外的应收款项	1,847.12	422.54	936.19	2,531.36	5,737.21
合计			16,339.32	2,531.63	1,747.16	11,703.39	32,321.50

单位：人民币万元

项目			2015 年 12 月 31 日				
			1 年以内	1-2 年	2-3 年	3 年以上	合计
1、单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项			-	-	-	2,758.99	2,758.99
2、单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项			-	-	-	406.68	406.68
3、按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项	组合一	单项金额重大和不重大的应收关联方、政府部门及合作方等及一般不存在回收风险的应收款项	10,056.88	962.72	424.67	1,570.05	13,014.32
	组合二	除组合一外的应收款项	2,905.61	325.09	137.41	1,048.83	4,416.94
合计			12,962.49	1,287.81	562.08	5,784.55	20,596.93

单位：人民币万元

项目			2014 年 12 月 31 日				
			1 年以内	1-2 年	2-3 年	3 年以上	合计
1、单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项			-	-	-	2,758.99	2,758.99
2、单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项			-	-	-	406.68	406.68
3、按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项	组合一	单项金额重大和不重大的应收关联方、政府部门、合作方等及一般不存在回收风险的应收款项	3,220.78	457.37	511.72	1,509.10	5,698.97
	组合二	除组合一外的应收款项	375.63	168.77	70.36	1,110.03	1,724.79
合计			3,596.41	626.14	582.08	5,784.80	10,589.43

近 3 年资金回收情况如下:

单位: 人民币万元

项目			2017 年 1 月至 9 月			
			期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项	组合一	单项金额重大和不重大的应收关联方、政府部门、合作方等及一般不存在回收风险的应收款项	22,755.39	320,001.85	319,302.81	23,454.43
	组合二	除组合一外的应收款项	5,737.21	88,437.56	78,851.41	15,323.36
合计			28,492.60	408,439.41	398,154.22	38,777.79

单位: 人民币万元

项目			2016 年度			
			期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项	组合一	单项金额重大和不重大的应收关联方、政府部门、合作方等及一般不存在回收风险的应收款项	13,014.32	747,431.09	737,690.02	22,755.39
	组合二	除组合一外的应收款项	4,416.94	25,049.22	23,728.95	5,737.21
合计			17,431.26	772,480.31	761,418.97	28,492.60

单位: 人民币万元

项目			2015 年度			
			期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项	组合一	单项金额重大和不重大的应收关联方、政府部门、合作方等及一般不存在回收风险的应收款项	5,698.97	114,409.04	107,093.69	13,014.32
	组合二	除组合一外的应收款项	1,724.79	41,543.34	38,851.19	4,416.94
合计			7,423.76	155,952.38	145,944.88	17,431.26

近 3 年一期坏账准备的计提、转回及核销情况如下:

单位: 人民币万元

项目			2017 年度 1-9 月	2016 年度	2015 年度	2014 年度
1、单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项			年初坏账准备	3,216.45	2,758.99	2,758.99
			合并范围变更影响	-	2.63	-
			年度计提	-	454.83	-
			年度转回	68.85	-	-
			年度核销	-	-	-
			年末坏账准备	3,147.60	3,216.45	2,758.99
2、单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项			年初坏账准备	418.18	406.68	406.68
			合并范围变更影响	-	-1.86	-
			年度计提	-	13.36	-
			年度转回	6.65	-	-
			年度核销	-	-	-
			年末坏账准备	411.53	418.18	406.68
3、按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项	组合一	单项金额重大和不重大的应收关联方、政府部门、合作方等及一般不存在回收风险的应收款项	年初坏账准备	3,570.28	1,096.28	966.93
			合并范围变更影响	500.50	1,845.09	264.2
			年度计提	367.18	754.89	280.04
			年度转回	171.84	125.98	414.89
			年度核销	-	-	-
			年末坏账准备	4,266.12	3,570.28	1,096.28
	组合二	除组合一外的应收款项	年初坏账准备	1,606.48	640.19	596.36
			合并范围变更影响	4,550.58	685.28	257.53
			年度计提	41.58	348.39	115.17
			年度转回	27.60	67.38	328.87
			年度核销	3.68	-	-
			年末坏账准备	6,167.36	1,606.48	640.19
合计			年初坏账准备	8,811.39	4,902.14	4,728.96
			合并范围变更影响	5,051.08	2,531.14	521.73
			年度计提	408.76	1,571.47	395.21
			年度转回	274.94	193.36	743.76
			年度核销	3.68	-	-
			年末坏账准备	13,992.61	8,811.39	4,902.14

(2) 同行业可比上市公司比较

公司选取金地(集团)股份有限公司(以下简称“金地集团”)、万科企业股份有限公司(以下简称“万科集团”)、招商局蛇口工业区控股股份有限公司(以下简称“招商蛇口”)和保利房地产(集团)股份有限公司(以下简称“保利地产”)等同行业标杆的上市公司作为可比公司,查阅其年度报告,摘取公司的相关会计政策及会计估计并进行对比分析如下:

	公司(变更后)	金地集团	万科集团	招商蛇口	保利地产
单项金额重大并单独计提	单项金额为人民币 100 万元以上的应收款项	金额为人民币 500 万元以上的应收款项	单项金额大于人民币 1,000 万元的应收账款,及单项金额大于人民币 3,000 万元的其他应收款	单项金额超过 500 万元的应收款项	单项应收款项账面余额超过 10,000 万元以上的款项
单项金额不重大并单独计提	根据其预计未来现金流量(不包括尚未发生的未来信用损失)按原实际利率折现的现值低于其账面价值的差额,确认为减值损失,计入当期损益	单独进行减值测试,根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备	单项金额不重大的应收款项,如果出现账龄过长、与债务人产生纠纷或者债务人出现严重财务困难等减值迹象,如实行酬金制的物业服务中心发生的其他应收款,按个别方式评估减值损失	单项金额不重大,但有证据表明可能无法收回合同现金流量	有客观证据表明可能发生了减值,如债务人出现撤销、破产或死亡,以其破产财产或遗产清偿后,仍不能收回、现金流量严重不足等情况的
组合一	依据	本组合按债务单位的信用风险特征划分,主要为经单独测试后未减值的应收款项,包括单项金额重大和不重大的应收关联方、政府部门、合作方等及一般不存在回收风险的应收款项,此类款项发生坏账损失的可能性极小	主要包括应收关联方的款项、应收政府部门及合作方的款项。	按债务单位的信用风险特征划分,主要为经单独测试后未减值的应收款项,此类款项发生坏账损失的可能性极小	本组合按债务单位的信用风险特征划分,主要为经单独测试后未减值的应收款项(包括单项金额重大和不重大的应收本集团关联方、政府部门及合作方、备用金、押金等类别的款项),此类款项发生坏账损失的可能性极小
					以信用期和账龄作为风险特征组成类似信用风险特征组合

		公司(变更后)	金地集团	万科集团	招商蛇口	保利地产
	计提方法	不计提	不计提	不计提	不计提	
组合二	依据	除组合一外的	除组合一外的	除组合一及单项计提外的	本组合为除组合一及单项计提坏账准备的应收款项之外的应收款项	
	1年以内(含1年)	5%	5%	1%	2-5%	5%
	1-2年(含2年)			5%	20%	
	2-3年(含3年)			5%	50%	
	3年以上			30%	100%	

(3) 会计估计变更的合理性

随着公司业务的发展和经济环境的变化，公司不断加强客户及应收款项的风险管理，应收款项的信用风险特征也相应地发生了变化。公司近三年应收款项中，其他应收款在应收款项余额占比超过 50%，主要是应收政府部门的押金、保证金等；应收款项中应收关联方、政府部门、合作方及保证金、押金在应收款项余额中占比均大于 75%。对于关联方和合作方款项，由于公司关联方及合作方信用良好，应收款项的回款情况良好，公司认为上述款项一般不存在回收风险。同时公司对应收款项的历史回款情况进行了分析，最近三年公司并未实际发生重大坏账损失，因此公司根据此类应收款项的信用风险特征，对原按照账龄分析法作为组合特征的应收款项进行了细分，相应地变更了应收款项坏账准备的会计估计。组合一应收关联方、政府部门、合作方及保证金、押金，由于公司关联方及合作方信用良好，应收款项的回款情况良好，公司认为上述款项一般不存在回收风险，不计提减值准备；组合二实际发生的坏账损失占其比例低，并参考可比上市公司的会计政策，按照 5%的比例采用余额百分比法计提坏账。

同时，可比行业上市公司中，除保利地产外，信用特征风险组合一

均为发生坏账损失可能性较小的组合，主要包括应收关联方、政府部门等款项，公司的信用风险特征组合分类符合行业惯例。对于除组合一以外的应收款项，金地集团、保利地产均按照余额百分比法计提坏账准备，公司对除组合一以外的应收款项按照 5%的比例统一计提坏账准备，与同行业上市公司的计提比例基本一致。

公司认为，本次应收款项坏账准备计提标准的会计估计变更，符合公司实际情况和行业惯例，能够更加客观、真实和公允地反映公司的财务状况和经营成果。

4、会计估计变更的影响

根据《企业会计准则第 28 号——会计政策、会计估计变更和差错更正》的相关规定，本次会计估计变更采用未来适用法进行会计处理，无需对已披露的财务数据进行追溯调整。

根据变更后的坏账准备计提方法，公司基于 2017 年 9 月 30 日应收款项的余额及组成，本次会计估计变更将导致公司 2017 年 1 月至 9 月减少计提坏账准备人民币 9,535 万元，其中，公司之子公司惠州市银泰达实业有限公司 2017 年 1 月至 9 月减少计提坏账准备人民币 3,786 万元。惠州市银泰达实业有限公司系公司于 2017 年 9 月收购之子公司，因此惠州市银泰达实业有限公司上述会计估计变更将不会影响公司税前利润。公司基于 2017 年 9 月 30 日应收款项的余额和结构进行了初步测算，假设公司 2017 年 12 月 31 日应收款项余额和结构与其不存在重大差异，本次会计估计变更预计将会增加公司税前利润人民币 5,749 万元。

5、是否存在利用会计估计变更创造利润的动机

公司 2016 年度、2015 年度及 2014 年度应收款项的坏账损失与当年度利润总额的比较情况如下：

单位：人民币万元

项目	2016 年度	2015 年度	2014 年度
应收款项的资产减值损失	1,369	(41)	(465)
利润总额	52,598	61,707	49,433
资产减值损失/利润总额	2.60%	(0.07%)	(0.94%)

本次会计估计变更预计将会增加公司税前利润人民币 5,749 万元，占 2016 年度经审计的利润总额的比重约为 11%，占 2017 年 1 月 1 日至 9 月 30 日期间未经审计的利润总额的比重约为 15%，且会计估计变更符合相关的企业会计准则、并根据最新的情况进行调整。公司 2017 年 1 月 1 日至 2017 年 9 月 30 日止期间、2016 年度、2015 年度及 2014 年度税前利润分别为人民币 3.83 亿元、人民币 5.26 亿、人民币 6.17 亿元及人民币 4.94 亿元，经营情况良好，不存在通过大幅不当减值准备调节利润的情况。

具体内容见公司 2017 年 12 月 12 日在《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》以及巨潮资讯网上刊登的公司 2017-138 号《关于应收款项坏账准备计提标准的会计估计变更的公告（更正后）》。

四、请你公司依据《主板上市公司规范运作指引》第 7.5.8 条的规定，预计本次会计估计变更对你公司最近一个会计年度经审计净利润、最近一期经审计股东权益的影响金额及比例，并判断是否需提交股东大会审议并提交专项审计报告。

回复：根据变更后的坏账准备计提方法，本公司基于 2017 年 9 月 30 日应收款项的余额及组合进行了测算，本次会计估计变更将导致公司 2017 年 1 月至 9 月减少计提坏账准备人民币 9,535 万元，其中子公司惠州市银泰达实业有限公司 2017 年 1 月至 9 月减少计提坏账准备人民币 3,786 万元。惠州市银泰达实业有限公司系本公司于 2017 年 9 月收购之子公司，因此惠州市银泰达实业有限公司上述会计估计变更将不会影响

本公司税前利润，公司将调整惠州市银泰达实业有限公司并购日的净资产的公允价值。

本公司基于 2017 年 9 月 30 日应收款项的余额和结构进行了初步测算，假设公司 2017 年 12 月 31 日应收款项余额和结构与其不存在重大差异，本次会计估计变更预计将会增加本公司税前利润人民币 5,749 万元；本公司基于 2016 年 12 月 31 日应收款项的余额和结构，假设公司于 2016 年 12 月 31 日执行变更后的坏账准备计提方法，本次会计估计变更预计将会增加本公司 2016 年度税前利润人民币 4,696 万元。经测算，本公司会计估计变更影响数对公司 2016 年度经审计净利润、2016 年度经审计归属于母公司权益的影响比例都未超过《主板上市公司规范运作指引》第 7.5.8 条的规定，不需提交股东大会审议并提交专项审计报告。

根据《企业会计准则第 28 号——会计政策、会计估计变更和差错更正》的相关规定，本次会计估计变更采用未来适用法进行会计处理，无需对已披露的财务数据进行追溯调整。

此公告。

深圳市中洲投资控股股份有限公司

董 事 会

二〇一七年十二月十二日