

德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)
关于深圳市中洲投资控股股份有限公司
会计估计变更相关事项的专项核查说明

德师报(函)字(17)第 Q01103 号

根据深圳证券交易所出具的《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], 本所作为深圳市中洲投资控股股份有限公司(以下简称“中洲控股”、“公司”)的会计师, 对中洲控股的会计估计变更情况实施了核查, 并发表核查意见。现将相关核查情况说明如下:

一、 会计估计变更的内容

(一) 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%

一、 会计估计变更的内容 - 续

(一) 变更前的会计估计 - 续

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。

(二) 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”是指与企业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。

二、 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》。

三、 会计估计变更的理由

1. 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			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

三、 会计估计变更的理由 - 续

1. 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 - 续

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

三、 会计估计变更的理由 - 续

1. 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 - 续

近 3 年坏账准备的计提、转回及核销情况如下：

单位：人民币万元

项目			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	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	-	-
			年度核销	-	-
			年末坏账准备	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	406.68	406.68
			合并范围变更影响	(1.86)	-
			年度计提	13.36	-
			年度转回	-	-
			年度核销	-	-
			年末坏账准备	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	1,096.28	966.93
			合并范围变更影响	1,845.09	264.20
			年度计提	754.89	280.04
			年度转回	125.98	414.89
			年度核销	-	-
			年末坏账准备	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	640.19	596.36
			合并范围变更影响	685.28	257.53
			年度计提	348.39	115.17
			年度转回	67.38	328.87
			年度核销	-	-
			年末坏账准备	1,606.48	640.19
合计			年初坏账准备	4,902.14	4,728.96
			合并范围变更影响	2,531.14	521.73
			年度计提	1,571.47	395.21
			年度转回	193.36	743.76
			年度核销	-	-
			年末坏账准备	8,811.39	4,902.14

三、 会计估计变更的理由 - 续

2. 同行业可比上市公司比较

公司查阅同行业可比上市公司金地(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”)的年度报告, 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
	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	5%
	1 年以内(含 1 年)	5%	5%	1%	2-5%	
	1-2 年(含 2 年)			5%	20%	
	2-3 年(含 3 年)			5%	50%	
	3 年以上			30%	100%	

三、 会计估计变更的理由 - 续

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，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。

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。

四、 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。

五、 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%，且其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，公司认为不存在通过大幅不当减值准备调节利润的情况。

六、 会计估计变更的核查

公司 2016 年度、2015 年度及 2014 年度财务报告均由瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)审计, 并分别出具了瑞华审字[2017]48330010 号、瑞华审字[2016]48400010 号及瑞华审字[2015]48330002 号审计报告, 审计报告意见均为标准无保留意见。

针对上述会计估计变更, 本所执行以下核查程序:

- (1) 了解会计估计变更的内容及理由, 并分析其合理性;
- (2) 获取董事会决议, 判断会计估计变更的程序是否履行;
- (3) 选取样本检查管理层编制的应收款项账龄分析表的准确性;
- (4) 针对组合一应收关联方、政府部门、合作方等及一般不存在回收风险的应收款项, 选取金额重大或高风险的项目, 查看历史回款情况或独立测试其可收回性, 检查相关的支持性文件;
- (5) 针对组合二其他的应收款项, 考虑历史上同类应收款项组合的实际坏账发生金额及情况, 检查历史还款记录以及期后还款的相关信息, 结合客户信用和市场条件等因素, 评估管理层将此类组合的应收款项按 5%比例计提坏账准备的适当性。
- (6) 查阅同行业可比上市公司年报, 摘取相关公司应收款项坏账准备的会计政策及会计估计, 并进行对比分析。

基于我们所实施的上述核查程序和获取的相关证据, 我们未发现公司管理层会计估计变更的原因和合理性存在重大不合理之处。

由于我们未按照中国注册会计师审计准则的要求实施的审计, 因此上述核查结论不应被视为针对应收款项会计估计变更、或者公司财务报表整体或任何组成部分发表核查意见。

德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)

中国·上海

2017年12月11日

仅为
的复印件,仅用于说明
之目的而提供文件
德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)
未经
同意,此文件不得用作任何其他用途,亦不
得向任何第三方泄露。



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 9131000005587870XB

证照编号 00000002201702160019

名称 德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 外商投资特殊普通合伙企业

主要经营场所 上海市黄浦区延安东路 222 号 30 楼

执行事务合伙人 曾顺福

成立日期 2012 年 10 月 19 日

合伙期限 2012 年 10 月 19 日 至不约定期限

经营范围 审查企业会计报表,出具审计报告;验证企业资本、出具验资报告;办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务,出具有关报告;基本建设年度财务决算审计;代理记账;会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训;法律、法规规定的其他业务。

【依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动】

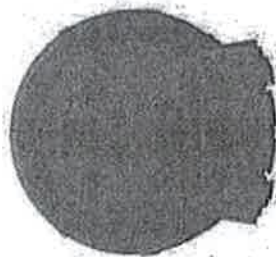


登记机关



2017 年 02 月 16 日

证书序号: NO.001778



会计师事务所 执业证书

名称: 德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)

首席合伙人: 曾顺福

主任会计师:

办公场所: 上海市延安东路 222 号 30 楼

组织形式: 特殊的普通合伙企业

会计师事务所编号: 31000012

注册资本(出资额): 人民币伍仟玖佰伍拾万元整

批准设立文号: '财会函(2012) 40 号

批准设立日期: 二〇一二年九月十四日

为附带的提供文件

说明

说明

德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)

《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批, 准予执行注册会计师法定业务的凭证。

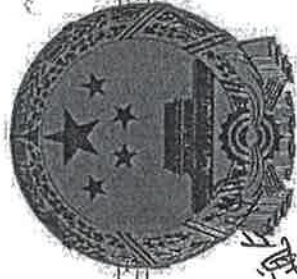
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的, 应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止, 应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关:

二〇一二年九月

中华人民共和国财政部制





证书序号: 000483

会计师事务所 证券、期货相关业务许可证

经财政部、中国证券监督管理委员会审查, 批准
德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙) 执行证券、期货相关业务。

首席合伙人: 曾顺福



证书号: 36

发证时间: 二〇〇八年十二月十二日

证书有效期至: 二〇〇八年十二月十二日