

德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)
关于深圳证券交易所《关于对深圳市中洲投资控股股份有限公司的年报问询函》(公司部年报
问询函[2020]第 94 号)的回复

德师报(函)字(20)第 Q01281 号

致: 深圳市中洲投资控股股份有限公司董事会

我们接受委托, 对深圳市中洲投资控股股份有限公司(以下简称“公司”或“中洲控股”)2019 年度财务报表进行审计, 并于 2020 年 4 月 24 日出具了德师报(审)字(20)第 P02805 号的无保留意见审计报告。

我们于 2020 年 5 月 26 日收到公司转来的深圳证券交易所(以下简称“深交所”)出具的《关于对深圳市中洲投资控股股份有限公司的年报问询函》(公司部年报问询函[2020]第 94 号)(以下简称“问询函”)。按照该问询函的要求, 基于公司对问询函相关问题的说明以及我们对中洲控股 2019 年度财务报表审计已执行的审计工作, 现就有关事项说明如下:

问题 1. 2018 年 1 月, 你公司与实际控制人之附属企业中洲(集团)控股有限公司签署协议, 转让子公司中洲置业有限公司(以下简称“中洲置业”)100%股权。中洲置业 55.88%的股权于 2018 年 7 月完成交割, 剩余股权的交割于 2019 年 7 月完成。你公司将上述交易作为一揽子交易, 并在 2019 年度确认投资收益 9.53 亿元, 占净利润总额的 95.28%。

- (1) 请说明你公司丧失中洲置业控制权的具体时点及判断依据, 2018 年及 2019 年度对于中洲置业股权转让相关事项的会计处理过程、当年损益影响(如有)及具体计算过程, 是否符合企业会计准则的相关规定。
- (2) 请结合上述股权转让价格的定价依据及其公允性、价款支付及过户安排、交易背景等, 从实质重于形式的原则出发, 分析你公司与实际控制人的上述交易是否属于权益性交易, 形成的利得计入投资收益的合理合规性。

请年审会计师核查并发表明确意见。



因我不同
成就不凡

始于 1845

一、 公司的回复

(一) 丧失中洲置业有限公司(原名“中洲投资控股(香港)有限公司”，以下简称“中洲置业”)控制权的时点

公司于 2015 年进入香港房地产市场，因国家对外投资政策和境外融资环境发生了较大变化，公司适时调整境外投资发展战略，决定阶段性退出香港房地产投资市场，因此于 2018 年 1 月 12 日与实际控制人之附属企业中洲(集团)控股有限公司(以下简称“中洲集团”)签订《关于中洲投资控股(香港)有限公司全部已发行股份及卖方债权的买卖协议》(以下简称“买卖协议”)，向中洲集团转让公司之子公司中洲置业的 100%股权，共计 10,000 股普通股股份，交易对价为港币 105,888 万元；同时转让公司因投资中洲置业形成的债权计港币 109,598.49 万元，交易对价为港币 109,598.49 万元，总交易对价为港币 215,486.49 万元。

由于公司为中洲置业提供了总额为港币 300,183.55 万元的担保，为减少股权交割后上市公司的对外担保，上述交易拟分步进行，根据担保解除的比例相应确定股权交割的比例，买卖协议主要条款的内容如下：

- (1) 本次股权转让拟分次交割，首次交割股权比例为 41.79%(交割比例应根据解除公司对中洲置业所提供担保的情况相应调整，即过户的股份数=目标公司股份数*{[本次解除的担保金额/(总交易对价+担保金额合计数)]*100.00%})，剩余股份应于相应交割先决条件完成时进行，最后交割日为本次交易获得公司股东大会核准之日起一年期限届满之日或双方共同书面同意的其他日期。
- (2) 如公司为中洲置业提供的担保无法解除，中洲集团或其关联方可以提供保证金或资产反担保的方式替代解除担保。
- (3) 债权转让款应于协议生效之后的 5 日内支付，股权转让款应于首次交割条件满足之日起 3 个月内支付。
- (4) 在首次交割完成后，中洲置业的董事会应由三名董事组成，其中一名由中洲集团委派，在最终交割完成后，中洲置业的董事会成员应全部由中洲集团委派。

本次交易于 2018 年 1 月 30 日作为议案 8《关于出售资产关联交易暨该关联交易可能形成对关联方提供担保的议案》经公司 2018 年第二次临时股东大会决议通过，原定最终交割日为 2019 年 1 月 30 日。

公司分别于 2018 年 2 月和 5 月收到全部债权转让款计人民币 89,338.16 万元和全部股权转让款计人民币 85,390.01 万元。

截至 2018 年 7 月 18 日，累计已解除公司向中洲置业提供的担保金额合计港币 72,672.55 万元，双方完成首次交割，股权交割比例为 55.88%。

首次交割日后，公司与中洲集团继续与涉及担保的剩余金融机构进行担保解除的沟通，由于涉及多家金融机构，剩余金融机构对于提前解除担保的审批难度较大，公司与中洲集团跟各家金融机构进行了持续长久的沟通与协商，未取得实质性进展，双方遂于 2019 年 1 月通过协商将最终交割日延期至 2020 年 1 月 30 日。

其后，公司和中洲集团在解除剩余担保未果的情况下，采取买卖协议中约定的替代方案即中洲集团及其关联方为公司之不能被解除的担保提供保证金或资产反担保，于2019年7月18日，中洲集团提供了买卖协议约定的反担保，公司将剩余的所持有的中洲置业44.12%的股权过户予中洲集团。

于首次交割日，中洲置业的董事会成员由两名增加为三名，增加的董事席位由中洲集团委派。于剩余股权交割日即2019年7月18日，中洲置业的三名董事会成员全部由中洲集团委派。

根据中洲置业的章程，董事会决议机制为过半数通过，截至2018年12月31日，中洲置业的三名董事中有两位系由公司派驻，在董事会中拥有决策权，可以控制中洲置业，于剩余股权交割日，公司丧失对中洲置业的两名董事委派权，遂将丧失对中洲置业控制权的时点判断为2019年7月18日。

(二) 转让中洲置业的会计处理

上述股权转让虽然分了两次交割，但在买卖协议中已约定分次交割的比例以及交易对价的支付，系以交割全部股权为完整的商业结果，故公司将上述交易作为一揽子交易，具体会计处理如下：

1. 收到债权及股权转让款

公司于2018年收到债权转让款和股权转让款时计入预收账款。

2. 首次股权交割

公司于2018年度将已完成交割的55.88%的股份所对应的转让对价计人民币47,715.94万元与按比例享有的首次交割日中洲置业的净资产份额计人民币(3,529.61)万元的差额人民币51,245.55万元计入其他综合收益。

于2018年12月31日，公司将中洲置业的所有资产和负债分别列报为持有待售资产和持有待售负债，分别计人民币599,917.68万元和人民币512,363.50万元。

3. 剩余股权交割

公司于2019年度完成剩余股权的交割，将交易的利得计入投资收益，具体计算如下表：

单位：人民币万元

项目	金额
剩余股份对应的处置价款	37,674.07
减：处置日剩余股份享有的中洲置业净资产份额	(4,473.31)
加：首次交割计入其他综合收益的金额	51,245.55
加：与中洲置业相关的原计入其他综合收益的外币财务报表折算差额	1,928.43
合计	95,321.36

上述交易增加2019年度归属于母公司股东的净利润人民币74,997.85万元。

(三) 是否属于权益性交易的判断

本次股权转让价格系以北京北方亚事资产评估事务所(特殊普通合伙)出具的北方亚事评报字[2017]第 01-491 号《深圳市中洲投资控股股份有限公司拟股权转让涉及的中洲投资控股(香港)有限公司股东全部权益价值资产评估报告》作为定价基础,评估基准日为 2017 年 11 月 30 日,评估价值为港币 102,839.38 万元,双方参考上述评估结果协商确定目标股份的购买对价为港币 105,888.00 万元。

上述评估报告采用资产基础法进行整体评估,同时对中洲置业的两项核心资产(位于香港的沙田火炭地产项目和大坑道地产项目)参考了第一太平戴维斯估值及专业顾问有限公司对之进行的评估。第一太平戴维斯估值及专业顾问有限公司以 2017 年 11 月 30 日为基准日采用剩余法对上述两个地产项目出具了《新界 沙田 火炭 坳背湾街 1-11 号评估报告》和《香港 大坑 大坑道 4,4A,4B 及 4C 号评估报告》。

本次交易系公司为未来规划所做的商业行为,交易作价以评估的公允价值为基础,本次交易不具备资本性投入性质,亦不存在利益输送行为,公司从本次交易中并未明显地、单方面的从中获益,故公司认为本次交易不属于权益性交易,并将本次交易的利得计入了投资收益。

二、 会计师的核查

针对上述交易事项,本所执行的核查程序主要包括:

- (1) 获取公司相关的董事会决议、股东大会决议,评估该交易是否经过适当的授权批准。
- (2) 通过访谈和查询,评价作为交易作价依据的公允价值评估机构的客观性、独立性 & 专业胜任能力。
- (3) 基于我们对行业及业务的了解,判断评估机构对中洲置业的公允价值进行评估时所采用的评估方法和关键假设是否合理,分析评估中所采用的预期售价、预计开发成本、预计开发时间等相关数据是否合理。
- (4) 利用内部评估专家的工作,判断评估机构对中洲置业的公允价值进行评估时所采用评估方法和关键假设的合理性,分析评估所使用折现率的合理性,复核剩余法估值模型的计算及其结果是否正确。
- (5) 检查股权转让协议、股权转让款收款凭据、股权交割文件以及中洲置业相关董事会决议、公司章程等,判断公司丧失对中洲置业控制权的时点是否合理。
- (6) 分析公司将该交易作为一揽子交易的判断是否合理,并检查其会计处理是否正确。

基于我们所实施的上述核查程序和获取的相关证据,我们认为中洲控股上述与财务报表相关的说明在所有重大方面与我们在执行中洲控股 2019 年度财务报表审计过程中了解的情况一致。

问题 2. 2019 年 5 月，因其他股东退出对中保盈隆(深圳)股权投资合伙企业(有限合伙)(以下简称“中保盈隆”)持股，你公司子公司中保盈科(深圳)股权投资合伙企业(有限合伙)取得中保盈隆的控制权，间接持有中保盈隆 99.99% 股权，将中保盈隆及其子公司惠州市银泰达实业有限公司(以下简称“惠州银泰达”)纳入合并范围，将合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额 11,360.33 万元确认为商誉。公司认定惠州银泰达的房地产存货为资产组(以下简称“银泰达资产组”)。经测试，产生商誉的银泰达资产组的期末账面价值高于其可收回金额，计提商誉减值金额 11,360.33 万元。

- (1) 请补充披露银泰达资产组的相关信息，包括该资产组的构成、账面金额、确定方法，并明确说明该资产组与购买日时所确定的资产组是否一致。如果资产组的构成发生变化，充分披露导致其变化的主要事实与依据。
- (2) 请补充披露商誉减值测试的过程与方法，包括但不限于可收回金额的确定方法、重要假设及其依据、关键参数(如预计未来现金流量现值时的预测期增长率、稳定期增长率、利润率、折现率、预测期等)及其确定依据等信息。如果前述信息与形成商誉时的信息、公司历史经验或外部信息明显不一致，还应披露存在的差异及其原因。
- (3) 请结合前述情况分析说明收购当年即全额计提商誉减值的原因及合理性。

请年审会计师核查并发表明确意见。

一、 公司的回复

(一) 银泰达资产组

本年度商誉的产生为公司之子公司中保盈科(深圳)股权投资合伙企业(有限合伙)(以下简称“中保盈科”)取得中保盈隆(深圳)股权投资合伙企业(有限合伙)(以下简称“中保盈隆”)的控制权，将中保盈隆及其子公司惠州市银泰达实业有限公司(以下简称“惠州银泰达”)纳入合并范围，将合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额计人民币 11,360.33 万元确认为商誉。一方面，中保盈隆系合伙企业性质的结构化主体，除投资惠州银泰达外其自身没有其他实质性业务，其子公司惠州银泰达为房地产开发企业，开发房地产项目为惠州半岛城邦项目。根据中保盈隆以及惠州银泰达的经营范围以及核心资产属性，公司认为中保盈隆能够产生现金流的资产系其子公司惠州银泰达所持有的存货。另一方面，公司收购中保盈隆的目的系为获取惠州银泰达所持有的房地产开发项目，拓宽在惠州的市场。

综上所述，根据企业会计准则的规定以及本次收购业务的特点，公司确定与商誉相关的资产组组成部分为被收购企业中的惠州银泰达所持有的存货(以下简称“银泰达资产组”)。

银泰达资产组具体包括惠州半岛城邦房地产开发项目，该项目位于广东省惠州市惠城区博罗县罗阳镇城东区曙光路 68 号，规划 7 期开发。于 2019 年 5 月，惠州半岛城邦项目 1 期、2 期、3 期 A 已完工，3 期 B、4 期及 5 期 A 处于开发在建状态，5 期 B、5 期 C、6 期以及 7 期尚未开工。并购日后，该项目规划未发生重大变化，截至 2019 年 12 月 31 日，惠州半岛城邦项目 3 期 B 已完工，4 期、5 期 A、5 期 B、6 期在建，5 期 C 与 7 期处于拟开发状态，惠州半岛城邦项目 1 期至 3 期 B 的部分房产已结转至营业成本，截至 2019 年 12 月 31 日止，银泰达资产组账面金额计人民币 312,287.60 万元，资产组的构成范围与购买日时所确定的资产组保持一致。

(二) 商誉减值测试的具体计算过程及方法

根据《企业会计准则第 8 号——资产减值》第二十三条规定，企业合并所形成的商誉，至少应当在每年年度终了进行减值测试。商誉应当结合与其相关的资产组或者资产组组合进行减值测试。

根据《企业会计准则第 8 号——资产减值》第六条的规定，可收回金额应当根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

1. 资产的公允价值减去处置费用后的净额

公司聘请深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司出具了以 2019 年 5 月 31 日为基准日的鹏信资评报字[2020]第 S045 号《深圳市中洲投资控股股份有限公司拟进行合并对价分摊所涉及的中保盈隆(深圳)股权投资合伙企业(有限合伙)股东全部权益价值资产评估报告》(以下简称“531 评估报告”)，其中，对银泰达资产组的评估（评估值为人民币 296,369.00 万元）采用了剩余法，其重要假设及参数包括存货的预计开发时间、预计建设成本、预计售价、折现率等，充分考虑了该资产组未来的现金流的情况，已经基本完全反映了该资产组的公允价值。

公司以 531 评估报告所确定的 2019 年 5 月 31 日的银泰达资产组的公允价值为基础，加计持续计量开发建设投入和扣除存货结转成本等后，得到 2019 年 12 月 31 日的银泰达资产组的账面价值计人民币 312,287.60 万元。因自 2019 年 5 月 31 日至 2019 年 12 月 31 日，银泰达资产组的预计开发时间、预计建设成本、预计售价等假设及参数未发生重大变动，且该项目预计亦不能产生超额收益，故公司认为 2019 年 12 月 31 日的资产组的公允价值减处置费用后的净额与其账面价值一致。

2. 资产预计未来现金流量的现值

未来现金流量现值基于公司管理层按照五年详细预测期对未来现金流量进行预计，详细预测期的未来现金流量基于管理层制定的商业计划确定。公司在预计未来现金流量现值时使用的关键假设和参数包括预测期、预计售价、预计建设成本和折现率等。

(1) 预测期

鉴于银泰达资产组系房地产开发项目的特殊性质，未来现金流入由未来开发计划以及销售计划决定，且售楼款的收回以及开发款项的支出将存在时间差异，惠州银泰达仅计划开发惠州半岛城邦该单一项目，因此并不适用于预测期内存在固定增长率以及永续期的情况，未来预测期采用惠州半岛城邦项目的未来预测开发期，即 2020 年至 2024 年。

(2) 预计售价

对于已签销售合同的开发产品，按照合同售价确定预计售价；对未签销售合同的开发产品，主要参照物业销售定价及同期建设的同类物业售价确定其售价；对于尚在开发或尚未开发的存货，其中已签销售合同的部分，按照合同售价确定预计售价；对于未签销售合同，尚在开发或尚未开发的存货，主要是参考其备案价，并考虑房地产市场发展趋势确定预计售价。

(3) 预计建设成本

惠州半岛城邦项目 1 至 3 期 B 的成本已全部计入开发成本，预计建设成本主要是针对 4 期至 7 期的项目，公司根据项目规划和预算，参照同类项目的造价水平，分析确定预计建设成本。

(4) 折现率

商誉减值测试采用税前折现率为 26.72%，系根据加权平均资本成本确定，其中股权资本成本采用资本资产定价模型进行估算，涉及的主要参数如下：

- a. 市场无风险报酬率：为 5 年期的国债到期收益率，期限与本次预计未来现金流量的期限一致，为惠州银泰达项目的未来剩余开发期限。
- b. 市场风险溢价：为按照成熟股票市场的风险溢价+国家风险溢价，根据 AswathDamodaran 的统计资料，美国股票市场的历史风险溢价为 5.96%，我国的国家风险溢价为 0.98%，因此公司取市场风险溢价为 6.94%。
- c. 风险系数：为从同花顺 iFinD 选取沪深 300 中 131 家房地产同行业上市公司进行选取加权调整 Beta 值 1.0156%。
- d. 企业特定风险调整系数：在考虑了业务规模、市场竞争、融资条件、资本流动性等方面，确定特定风险调整值为 3%。

(5) 其他部分假设

- a. 销售税金：根据相关政策及项目实际情况测算销售税金，主要包括增值税、城市建设维护税、教育费附加、地方教育费附加和印花税。惠州半岛城邦 1 至 3 期 B 为“营改增”后选择按简易办法征收增值税的建筑业“老项目”，执行 5%的征收率，增值税按预计销售额的 5%测算。城市建设维护税、教育费附加、地方教育费附加分别按预计增值税额的 7%、3%和 2%测算。印花税按预计销售额的 0.05%测算。
- b. 土地增值税：土地增值税依据税法测算，将预计不含税收入减去可抵扣成本后除以可抵扣成本，得到项目增值率，再按税法规定的相应增值率的税率测算土地增值税。其中，1 期、2 期可抵扣成本依据税务部门核定的可抵扣成本，3 期 A、3 期 B 按照企业纳税申报的可抵扣成本测算。

根据上述计算，银泰达资产组的预计未来现金流量的现值为人民币 312,281.71 万元。

由于银泰达资产组公允价值减去处置费用后的净额高于预计未来现金流量的现值，故其可收回金额取公允价值减去处置费用后的净额即人民币 312,287.60 万元，商誉减值的具体计算如下：

单位：人民币万元

资产组名称	归属于母公司股东的商誉账面净值	归属于少数股东的商誉账面净值	全部商誉账面净值	资产组内其他资产账面价值	包含商誉的资产组账面价值	可收回金额	整体商誉减值准备	归属于母公司股东的商誉减值准备	本年度商誉减值损失
银泰达存货	11,360.33	1,262.25	12,622.58	312,287.60	324,910.18	312,287.60	12,622.58	11,360.33	11,360.33

(三) 商誉产生及计提减值原因

2017年7月，中保盈科出资设立中保盈隆。2017年8月，公司之子公司惠州市中洲置业有限公司和中保盈隆通过股权收购方式分别获取惠州银泰达20%和70%的股权。

2017年12月，西藏汇久企业管理合伙企业(有限合伙)(以下简称“西藏汇久”)以增资扩股形式取得中保盈隆35.05%的股权，全部投资额已通过中保盈隆投资于惠州银泰达。根据增资扩股后中保盈隆合伙协议的约定，中保盈科与西藏汇久共同控制中保盈隆，中保盈隆与其子公司惠州银泰达遂成为公司之合营公司。

西藏汇久于2019年初向公司提出撤回投资的诉求，并发出退伙通知，公司考虑到惠州半岛城邦大量存货尚未开发并凸显价值，决定同意西藏汇久的退伙诉求，并于2019年5月20日支付西藏汇久退伙款项。

根据企业会计准则的规定，公司针对购买日(即2019年5月20日)之前持有的中保盈隆及其子公司惠州银泰达的股权于购买日的公允价值与西藏汇久退出后取得的中保盈隆及其子公司惠州银泰达于购买日的可辨认净资产公允价值份额之差额确认人民币11,360.33万元的商誉，并在2019年12月31日，针对商誉进行了减值测试，并全额计提了减值损失计人民币11,360.33万元。

二、会计师的核查：

针对上述交易事项，本所执行的核查程序主要包括：

- (1) 获取公司相关的商誉减值测试报告及底稿，评估商誉减值测试报告是否经过适当的审核。
- (2) 对商誉减值测试报告及底稿检查相关公式以及执行重新计算，复核本年计提的商誉减值准备是否正确。
- (3) 基于我们对行业及业务的了解，判断公司对银泰达资产组预计未来现金流量现值时所采用的计算方法和关键假设是否合理，分析计算中所采用的预期售价、预计建设成本、预测期、折现率等相关数据是否合理。
- (4) 基于我们对行业及业务的了解，复核公司评估公允价值减处置费用的净额时所依据的评估报告，判断评估报告所采用的评估方法和关键假设是否合理，分析评估中所采用的预期售价、预计建设成本、预计开发时间等相关数据是否合理。

基于我们所实施的上述核查程序和获取的相关证据，我们认为中洲控股上述与财务报表相关的说明在所有重大方面与我们在执行中洲控股2019年度财务报表审计过程中了解的情况一致。

问题 3. 年报显示，公司存货账面价值期末余额为 325.46 亿元，同比增长 26.22%，占总资产比重高达 72.10%，存货增加主要来自本期纳入合并范围的惠州银泰达以及新购入惠州竹仔园项目。2018 年、2019 年你公司分别计提存货跌价损失 3.77 亿元、3.36 亿元，存货跌价准备期末余额为 7.99 亿元。请结合相关项目的区域房地产行业情况及走势预测、市场价格或预计价格、公司平均销售价格、公司销售情况等相关信息，详细说明报告期末存货可变现净值的具体确定过程，是否利用第三方评估工作，连续两年计提大额存货跌价准备的依据及合理性。

请年审会计师核查并发表明确意见。

一、 公司的回复

公司存货按照成本与可变现净值孰低计量。存货的可变现净值是指日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。如果公司管理层对存货的估计售价、至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费进行重新修订，修订后的估计售价低于目前采用的估计售价，或修订后的至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费高于目前采用的估计，公司需对存货增加计提跌价准备。反之，公司则需对存货转回原已计提的跌价准备。

如实际售价、至完工时将要发生的成本、销售费用以及相关税费高于或低于管理层的估计，则公司于相应的会计期间将相关影响在利润表中予以确认。

由于房地产市场数据公开透明，且公司管理层具备丰富的房地产行业经验，能够进行合理的估计判断，因此未利用第三方评估工作确定可变现净值。

公司下属各项目公司于期末对存货进行减值测试，减值测试表经下属公司主管会计、财务部门经理审核，并经下属公司财务总监、总经理审批后上报总部财务管理中心备案。

2018 年、2019 年存货跌价准备余额按物业类型列示如下：

单位：人民币万元

项目	2018 年末存货减值余额				2019 年末存货减值余额			
	小计	住宅	商业	车位	小计	住宅	商业	车位
佛山璞悦花园	19,876.29	13,745.26	-	6,131.03	33,571.20	27,078.19	-	6,493.01
无锡崇悦府	5,705.95	5,705.95	-	-	14,008.16	9,898.88	1,926.66	2,182.62
成都白鹭郡 1 期	11,150.08	6,253.43	4,896.65	-	11,150.08	6,253.43	4,896.65	-
成都天府珑悦	5,866.34	3,297.49	-	2,568.85	5,866.34	3,775.65	-	2,090.69
惠州华昕家园	-	-	-	-	4,939.23	2,101.67	-	2,837.56
惠州半岛城邦	-	-	-	-	3,266.96	332.4	348.7	2,585.86
无锡花溪樾院	1,267.96	-	75.95	1,192.01	2,902.27	45.61	-	2,856.66
成都地区其他项目	2,547.05	-	360.85	2,186.20	4,175.23	13.36	1,199.27	2,962.60
合计	46,413.67	29,002.13	5,333.45	12,078.09	79,879.47	49,499.19	8,371.28	22,009.00

主要存货项目可变现净值的确定依据及合理性列示如下：

- (1) 佛山璞悦花园：该项目为公司于 2017 年 6 月通过挂牌出让方式竞得，项目位于佛山市顺德区大良街道逢沙片区，为高层住宅项目。

2018 年末，受政府限价及周边楼盘市价影响，高层住宅预计销售均价较 2017 年有所下降，同时，该项目人才房按政府要求的价格进行销售，导致住宅及车位的可变现净值低于成本，计提了存货跌价准备。

2019 年 3 月，公司推盘销售佛山璞悦花园项目高层住宅，截至 2019 年 12 月 31 日，该项目高层住宅仅销售约 20%，人才房、商铺及有产权车位均未售。鉴于 2019 年实际销售均价低于 2018 年末预期，且自 2019 年第四季度以来销售滞缓，高层住宅和车位预计售价较 2018 年末进一步下降，跌价风险进一步增加，因此在 2019 年补充计提存货跌价准备。

- (2) 无锡崇悦府：该项目为公司于 2016 年 10 月通过挂牌出让方式竞得，项目位于无锡市梁溪区，为高层住宅项目。该项目于 2018 年 4 月预售，受限价政策的影响，预计可变现净值低于成本，相应计提存货跌价准备。

截至 2019 年 12 月 31 日，该项目高层住宅已售 90%，商业已售 15%，车位未售。因该项目中的两栋高层住宅于 2019 年转为低层商业项目，导致项目预计可收回金额减少，2019 年末进一步计提存货跌价准备。

- (3) 成都白鹭郡 1 期：该项目为公司于 2015 年 12 月通过资产收购方式取得，项目位于成都市新都区，为别墅项目。

一是受超大户型别墅产品设计、市场接受度低的影响，二是当地限价影响，导致可变现净值低于成本，公司于 2018 年末计提了跌价准备。

截至 2019 年 12 月 31 日，该项目尚未销售。2019 年成都独栋别墅市场销售疲缓，但由于该物业具有一定稀缺性，未来独栋别墅将逐步去化，预计售价未发生变动。

- (4) 成都天府珑悦：该项目为公司于 2018 年 4 月通过挂牌出让方式竞得，项目位于成都市新津县，为高层住宅项目。

2018 年末，公司根据周边精装修楼盘市价评估本项目预计售价，据此测算可变现净值低于成本，相应计提存货跌价准备。

2019 年，公司综合考虑市场需求、目标客户接受度及周边楼盘市价，发现毛坯产品更符合市场定位，因此将高层住宅定位由精装修户型改为毛坯户型销售。该项目于 2019 年 8 月开盘预售，截至 2019 年末住宅已售 31%，商铺及车位均未售。公司于 2019 年末结合剩余户型的结构以及周边毛坯楼盘市价情况，下调住宅预计售价。同时因该项目目前的客户群体主要为成都双流区、天府新区的城市外溢性客户，车位需求量预计增加，故 2019 年末车位预计售价略高于 2018 年末。综合上述因素的影响，2019 年末进一步计提存货跌价准备。

- (5) 无锡花溪樾院：该项目为公司于 2017 年 4 月通过挂牌出让方式竞得，项目位于无锡市锡山区。该项目于 2018 年 3 月预售，截至 2018 年 12 月 31 日人防车位均未销售。该项目位于无锡荡口古镇旅游景区，主要为洋房和别墅，购房者多为投资者或改善型住房，车位销售市场较为冷淡，公司根据临近区位的楼盘车位售价预计本项目车位售价，测算后可变现净值低于成本，相应计提存货跌价准备。

2019 年末，公司根据 2019 年的市场反馈，预计车位售价进一步下降，导致可变现净值低于成本，相应计提存货跌价准备。

- (6) 惠州华昕家园：该项目为公司于 2017 年通过资产收购方式取得，项目位于惠州惠城区，为高层住宅。

2019 年度，受限价的影响，已售的两栋住宅预计可变现净值低于成本，相应计提存货跌价准备。

- (7) 惠州半岛城邦：该项目为公司于 2019 年通过收购方式取得，项目位于惠州博罗，主要为高层住宅。该项目主要减值产生在 3 期 A 组团，该组团为高层住宅(含部分商业)，自 2015 年开始销售，截至 2019 年末剩余少量尾盘尚未售出。公司参照周边楼盘均价和已售车位价格，测算 3 期 A 组团可变现净值低于成本，计提存货跌价准备人民币 1,983.74 万元。除 3 期 A 组团外，1 期、2 期、3 期 B 和 4 期的车位因预计售价不高也同时计提了存货跌价准备。

二、 会计师的核查

针对存货跌价准备的计提，本所执行以下核查程序：

- (1) 对本年末的存货项目进行实地抽查盘点，观察是否存在长期未予开发的土地、长期停工的项目以及长期未能出售的项目，判断相关存货是否存在跌价的情形。
- (2) 获取计算存货跌价准备的相关资料，复核本年计提的存货跌价准备金额是否正确。
- (3) 对于已完工的开发产品，在抽样的基础上，将管理层估计的售价与已签署销售合同的产品价格或周边楼盘价格进行比较，将管理层估计的销售费用及相关税费与已售项目实际发生的销售费用及相关税费进行比较，分析管理层确定可变现净值时所使用数据的合理性。

- (4) 对于在建的开发产品,在抽样的基础上,将管理层估计的售价与已签署销售合同的产品价格或周边楼盘价格进行比较,将管理层估计的至完工时将要发生的成本同内部成本预算进行比较,将管理层估计的销售费用及相关税费与已售项目实际发生的销售费用及相关税费进行比较,分析管理层确定可变现净值时所使用数据的合理性。

基于我们所实施的上述核查程序和获取的相关证据,我们认为中洲控股上述与财务报表相关的说明在所有重大方面与我们在执行中洲控股 2019 年度财务报表审计过程中了解的情况一致。

本函仅作为中洲控股向深交所回复问询函时使用,不得用作任何其他目的。

德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)

中国·上海

2020年6月12日



因我不同
成就不凡
始于 1845



营业执照

(副本)

统一社会信用代码

9131000005587870XB

证照编号: 00000002201907230045

扫描二维码登录
“国家企业信用
信息公示系统”
了解更多登记、监
备案、许可、监
管信息。



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

执行事务合伙人 曾顺福

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】

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

主要经营场所 上海市黄浦区延安东路222号30楼

1/23



登记机关

2019 年 07 月 23 日

证书序号: 0004094

说明

- 1、《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、会计师事务所终止或执业许可注销的, 应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



会计师事务所

执业证书

德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)

名称:

首席合伙人: 曾顺福

主任会计师:

经营场所:



组织形式:

特殊的普通合伙企业

执业证书编号:

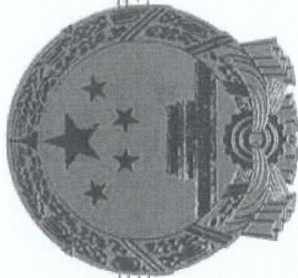
31000012

批准执业文号:

财会函(2012)40号

批准执业日期:

二〇一二年九月十四日



证书序号: 000400

会计师事务所 证券、期货相关业务许可证

作
(2)

经财政部、中国证劵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) 执行证劵、期货相关业务。

首席合伙人: 曾顺福



证书号: 36

发证时间: 二〇二〇年十二月十二日

证书有效期至: 二〇二〇年十二月十二日