

大连友谊（集团）股份有限公司
关于 2019 年报问询函相关
问题的专项意见

大华核字[2020]006003 号

大华会计师事务所（特殊普通合伙）

Da Hua Certified Public Accountants (Special General Partnership)

大连友谊（集团）股份有限公司
关于 2019 年报问询函相关
问题的专项意见

目 录	页 次
一、 关于 2019 年报问询函相关 问题的专项意见	1-26

关于大连友谊（集团）股份有限公司 2019 年报问询函相关问题的专项意见

大华核字[2020]006003 号

深圳证券交易所公司管理部：

根据贵所公司部年报问询函[2020]第 156 号的相关要求，我所对大连友谊（集团）股份有限公司 2019 年报问询函的相关问题出具专项意见如下：

问题二、你公司年报“重大诉讼、仲裁事项”部分显示，你公司存在多起重大诉讼事项，涉诉金额 4.55 亿元，你公司针对上述诉讼均未计提预计负债。你公司 2020 年 5 月 12 日披露《重大诉讼公告》，你全资子公司大连盛发置业有限公司与中国工商银行股份有限公司大连中山广场支行存在金融借款合同纠纷，新增涉诉金额 2.59 亿元。请你公司说明截至目前诉讼事项的具体情况，对涉诉事项未计提预计负债的具体判断依据，是否符合企业会计准则的相关规定。请年审会计师说明针对公司预计负债所执行的审计程序、获取的审计证据及结论。

公司回复：

上述重大诉讼、仲裁事项分别为大连盛发对中国工商银行股份有限公司大连中山广场支行（以下简称“工行大连中山广场支行”）2.5 亿元逾期贷款、大连盛发对大连富丽华大酒店 282,573,024.15 元逾

期借款、沈阳星狮对广发银行沈阳分行 169,088,186.04 元逾期贷款、公司控股股东武信投资控股与原控股股东友谊集团合同纠纷案,将公司列为第三人、大连发兴与大连友谊物业服务有限公司物业费纠纷案、大连友谊合升与大连友谊物业服务有限公司物业费纠纷案。公司的重大诉讼、仲裁事项均在财务报告附注的“十二承诺及或有事项”的(二)“资产负债表日存在的重要或有事项”做了详尽披露。涉诉案件均按照报告截止日的判决结果将相关利息、诉讼费及代理费计入预计负债中,详见“注释 23: 预计负债的披露”。目前进展及期末预计负债计提情况说明如下:

① 大连盛发对工行大连中山广场支行 2.5 亿元逾期贷款

公司在受理法院审理过程中与工行大连中山广场支行达成调解。根据辽宁省大连市中级人民法院于 2020 年 5 月 29 日确认的《民事调解书》(<2020>辽 02 民初 207 号),大连盛发应于 2020 年 7 月 31 日前,按照其与工行大连中山广场支行签订的《房地产借款合同》、《借款展期协议》及《借款展期协议补充协议》约定偿还工行大连中山广场支行借款本金 250,000,000.00 元及至借款实际清偿之日止的利息、复利、罚息(暂计算至 2020 年 4 月 20 日为人民币 10,442,524.07 元)。大连盛发已于 2020 年 6 月 23 日依据《民事调解书》结清该款项。

期末预计负债的计提情况:

期末工行大连中山广场支行尚未提起诉讼,公司按照与工行大连中山广场支行签订的相关贷款合同计提相应的利息及罚息 4,134,971.25 元。

②大连盛发对大连富丽华大酒店 282,573,024.15 元逾期借款

大连富丽华大酒店（简称富丽华）原为公司控股子公司，现为大连友谊集团有限公司控股子公司；公司全资子公司大连盛发原为富丽华的全资子公司。公司于 2016 年 12 月转让了富丽华等公司股权，同时富丽华将持有的大连盛发 100%股权转让给公司。根据公司与富丽华签署的股权转让相关协议，大连盛发应付富丽华债务 672,786,482.93 元，在签署股权转让相关协议后，向富丽华偿还了部分借款的本息，截止 2019 年 12 月 31 日剩余借款本金合计 282,573,024.15 元。2019 年 9 月，富丽华将公司及大连盛发诉至大连市中级人民法院，要求公司偿还上述借款本息，同时申请财产保全，请求冻结了公司银行账户资金及查封大连盛发所开发项目的等值财产。2019 年 12 月 26 日大连市中级人民法院出具了《民事判决书》（2019 辽 02 民初 1462 号）的一审判决。

目前该案正在辽宁省高级人民法院二审审理，二审尚未开庭。大连盛发目前正在积极与大连富丽华酒店进行沟通，大连盛发于 6 月 19 日归还欠付富丽华逾期借款本金，目前双方就借款利息尚在等待二审开庭审理结果。

期末预计负债的计提情况：

借款本金 282,573,024.15 元及按照原借款利率计算的利息 7,792,951.14 元计入其他应付款-富丽华；按法院一审判决利息率 6% 计算的利息与原合同计算的利息差 953,008.84 计入预计负债；案件受理费和保全费 1,469,707.00 元和律师费（未签订正式合

同) 1, 200, 000. 00 计入预计负债。

③沈阳星狮对广发银行沈阳分行 169, 088, 186. 04 元逾期贷款

我公司、沈阳星狮与广发银行沈阳分行于 2020 年 6 月 2 日签订《调解协议》，沈阳星狮应于 2020 年 6 月 30 日前偿还广发银行沈阳分行编号华信贷字 151171017 号《信托贷款合同》下所欠贷款本金 169, 088, 186. 04 元及罚息（截至 2019 年 7 月 29 日，所欠罚息共计 221, 928. 25 元；从 2019 年 7 月 30 日起，以本金 169, 088, 186. 04 元为基数，按照年利率 6. 3%上浮 50%计收罚息至实际清偿之日止），基于上述协议辽宁省高级人民法院 2020 年 6 月 10 日下达《民事调解书》（2020 辽民终 303 号）。沈阳星狮于 2020 年 6 月 23 日依据《民事调解书》清偿了该借款。

期末预计负债的计提情况：

期末公司将借款本金 169, 088, 186. 04 元计入一年内到期的非流动负债；以 169, 088, 186. 04 元为基数，按照从 2019 年 7 月 30 日至 2019 年末的 155 天，依据相关贷款合同约定的利息及罚息率共 9. 45% 计算利息及罚息额为 6, 879, 775. 57 元，与法院截至 7 月 29 日认定罚息额 221, 928. 25 元汇总，计算欠付利息 7, 101, 703. 82 元计入应付利息；案件一审受理费和保全费 893, 351. 00 元计入预计负债。

④公司控股股东武信投资控股与原控股股东友谊集团合同纠纷案，将公司列为第三人

大连友谊集团有限公司（以下简称“友谊集团”）原为公司的控股股东。2016 年 6 月 28 日，友谊集团与武信投资集团及凯生经贸合

资成立的武信投资控股（深圳）股份有限公司（以下简称“武信投资控股”）签署《股份转让协议》，并于 2016 年 7 月 20 日完成标的股份的交割，转让完成后武信投资控股持有公司 100,000,000.00 股，成为公司控股股东。

2019 年 6 月 25 日根据友谊集团以武信投资集团、凯生经贸、武信投资控股未全部履行《股份转让协议》的相关约定条款并已严重违约为由，向大连市中级人民法院提起诉讼，并将公司列为第三人。

2020 年 1 月 14 日友谊集团经向大连市中级人民法院申请对武信投资控股所持公司全部股份 100,000,000.00 股进行了冻结。

该案将于 2020 年 7 月 8 日开庭审理。

期末预计负债的计提情况：

公司为本案第三人，友谊集团的起诉状对公司没有诉讼请求，不存在向公司追索的情况。

⑤大连发兴与大连友谊物业服务有限公司物业费纠纷案

公司控股子公司大连发兴房地产开发有限公司（简称大连发兴）为公司房地产项目壹品星海开发商；大连友谊物业服务有限公司为公司（简称友谊物业）上述地产项目物业公司。友谊物业因大连发兴拖欠其空置房物业费及代替业主支付物业费的原因，将大连发兴起诉至大连市沙河口区人民法院，诉请大连发兴支付物业费 1,664,493.00 元，2019 年 11 月 18 日，大连市沙河口区人民法院出具了（2019）辽 0204 民初 7999 号的一审判决、公司对上述费用存在异议提起上诉。

根据辽宁省大连市中级人民法院于 2020 年 4 月 8 日确认的《民

事调解书》(〈2020〉辽 02 民初 492 号), 大连发兴应于 2020 年 6 月 30 日前给付大连友谊物业费 1, 543, 346. 50 元。

期末预计负债的计提情况:

期末公司已按一审判决书的结果将案件受理费 9, 400. 00 元和律师费(未签订正式合同)100, 000. 00 计入预计负债; 并依据一审判决将欠付的物业费 1, 555, 607. 50 元计入管理费用。

⑥大连友谊合升与大连友谊物业服务有限公司物业费纠纷案

控股子公司大连友谊合升因拖欠其所开发建设的壹品漫谷、壹品天城项目空置房物业费及业主投诉等原因形成的费用, 大连友谊物业将大连友谊合升诉至大连市沙河口区人民法院, 要求友谊合升承担相应费用合计 2, 174, 718. 71 元。2019 年 10 月 21 日大连市沙河口区人民法院作出了的一审判决[(2019)辽 0204 民初 7996 号], 公司对上述费用存在异议提起上诉。

根据辽宁省大连市中级人民法院于 2019 年 12 月 23 日确认的《民事调解书》(〈2020〉辽 02 民终 9746 号), 大连友谊合升应于 2020 年 3 月 31 日前给付大连友谊物业物业费 1, 309, 572. 61 元。后公司已按照与大连物业约定的时点支付。

期末预计负债的计提情况:

公司截至年末已按《民事调解书》的结果支付了诉讼费 12, 099. 00 元计入管理费用, 并将欠付的物业费计入管理费用, 律师费(未签订正式合同)100, 000. 00 计入预计负债。

会计师答复:

针对公司发生的多起重大诉讼事项，检查相关支持性文件，包括并不限于法院判决、和解协议、裁定书、公司法务部门的情况说明等相关文件，了解形成预计负债的原因，并与管理层就预计负债的完整性和充分计提进行讨论，以确定金额估计是否合理，相关的会计处理是否正确；并且向相关律师发函，以确认金额的真实性。通过上述的审计程序，我们认为公司的预计负债计提是充分且合理的。

问题四、年报显示，你公司报告期末开发产品包含 5 个项目，分别为壹品星海一期、壹品星海二期、邯郸友谊时代广场、富丽华国际（富丽华三期）、沈阳友谊时代广场，期末余额为 24.06 亿元，上述项目竣工时间为 2006 年至 2016 年。你公司本期存货跌价准备增加 5,257.37 万元。请你公司说明存货跌价准备计提的主要过程和主要参数的选取过程及依据，并结合项目竣工销售情况、历年减值计提情况等，分析你公司本期计提大额减值准备的主要依据及合理性。请年审会计师核查并发表明确意见。

公司回复：

本期存货跌价准备增加 5,257.37 万元由以下数据组成

单位	本年计提	跌价转销	本期跌价净增加
大连盛发	45,649,766.09		45,649,766.09
沈阳星狮	11,026,878.01	4,102,897.33	6,923,980.68
合计	56,676,644.10	4,102,897.33	52,573,746.77

注：上表中转销金额为沈阳星狮公寓按照本期销售结转面积 6,049.24 m²及上年末审定的每平方米跌价准备 678.25 元计算出的结果。

本期计提金额是根据公司聘请中京民信（北京）资产评估有限公司出具的评估结果计算，其中大连盛发存货账面原值 1,880,448,009.24 元，存货跌价准备 419,868,009.24 元；沈阳星狮存货账面原值 1,288,956,988.56 元，存货跌价准备 107,949,511.20 元；邯郸发兴存货账面原值 689,528,765.73 元，存货跌价准备 36,044,964.90 元，上述三个项目 2019 年末存货跌价准备共计 563,862,485.34 元。

近五年公司存货跌价准备计提情况：

项目	存货跌价准备计提金额					
	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年	合计
大连盛发	143,423,718.39	202,269,156.25		61,508,792.41	45,649,766.09	452,851,433.14
沈阳星狮	89,177,371.82			56,150,182.80	11,026,878.01	156,354,432.63
邯郸发兴	27,786,645.82			23,067,622.96		50,854,268.78
合计	260,387,736.03	202,269,156.25		140,726,598.17	56,676,644.10	660,060,134.55

注：历年存货跌价准备合计数 660,060,134.55 元与 2019 年末存货跌价准备余额 563,862,485.34 元的差额为随着销售结转至成本的跌价准备。

公司 2019 年期末存货按照成本与可变现净值孰低计量。为合理估计期末存货可变现净值，公司聘请中京民信（北京）资产评估有限公司对大连盛发、沈阳星狮、邯郸发兴截至 2019 年 12 月 31 日的存货市场价值进行了评估。评估机构根据存货的特点及可收集的资料情况，选用动态假设开发法对存货价值进行评估。动态假设开发法，是在预计项目开发过程中未来各年销售收入的基础上，扣除预计的正常开发成本及有关专业费用和税费等，得出每年的净现金流量，然后采用适当的折现率将各年净现金流量折现并加和得到开发项目价值。

(一)大连盛发的存货跌价准备的测算过程和主要参数选取依据

大连盛发开发建设完成的富丽华国际（富丽华三期）项目未售部分房屋，主要包括 16,240.93 平方米公建，51,715.14 平方米车库用房（车位共计 838 个，其中人防车位 62 个），11,621.08 平方米的毛坯公寓和 53,861.79 平方米的精装公寓；销售范围包括公寓和车位，均未销售完，目前已经完工交付使用。

1、开发完成后房地产销售收入

开发完成后房地产销售收入 = 各类型物业可售面积 × 销售单价。

对于未售物业，其类型包括公建、车库和公寓等，区域内类似房地产出售交易市场活跃，全部均可用市场法测算销售单价。

以精装公寓为例，根据评估对象的功能及特点，对与评估对象富丽华国际 805 公寓（建筑面积 53.59 平方米）在同一区域内的类似房地产进行了市场调查和比较分析，从中选取了三个可比性较强的实例，详见下表：

调查项目		评估对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
因素					
物业名称		富丽华国际	洲际酒店·新星公馆	恒大金碧	洲际酒店·新星公馆
坐落		中山区富丽华国际公寓	中山区东港洲际酒店·新星公馆	中山区人民路恒大时代峯汇	中山区东港洲际酒店·新星公馆
交易价格内涵	交易价格（元/m²）	待定	23100	21600	22300
	财产范围	精装房	精装房	精装房	精装房
	付款方式	正常	正常	正常	正常
	融资条件	正常	正常	正常	正常
	税费负担	正常负担	正常负担	正常负担	正常负担
	计价单位	单位建筑面积计价、人民币、元	单位建筑面积计价、人民币、元	单位建筑面积计价、人民币、元	单位建筑面积计价、人民币、元

根据以上 3 个可比实例，确定公寓（精装）的销售单价为 22900（元/平方米）。

以同样的方法可得公寓（毛坯）、公建用房（商业门市）、车库用房的销售单价，如下表：

序号	类别	单价（元/平方米，元/个）
1	公寓（毛坯）	20,000.00
2	公寓（精装）	22,900.00
3	公建（商业门市 1 小面积跃层）	42,820.00
4	公建（商业门市 1-3）	20,000.00
5	车位	249,200.00

结合预测的销售进度，房地产销售收入如下表：

单位：万元

序号	物业类型	2020 年	2021 年	2022 年
1	公寓	43,986.66	43,986.66	58,648.89
2	公建	10,107.46	10,107.46	13,476.62
3	车位	6,263.74	6,263.74	8,351.65
	合计	60,357.86	60,357.86	80,477.16

2、至完工时估计将要发生的成本

富丽华国际（富丽华三期）项目目前已完工并通过竣工备案，无后续开发成本。

3、估计的销售费用

大连盛发近 5 年历史销售费用情况如下表：

单位：元

项目	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年
①销售费用	4,256,676.09	1,047,014.06	6,318,039.43	954,301.93	3,606,298.07
②营业收入	—	71,752,355.68	155,665,094.26	466,181.09	481,650.25
销售费用率 (①/②)	—	1.46%	4.06%	204.71%	748.74%

大连盛发于 2013 年开始预售，2016 年开始陆续交房确认收入。

项目预售之前投入大量宣传费，广告费。项目预售之后宣传费，广告费逐步下降，销售佣金逐步上升。销售佣金主要是根据房屋收款进度确认，销售收入根据双方办理交房验收手续确认，再加上项目 2017 年末停止销售，2018 年和 2019 年的收入是物业费收入，未发生房屋销售收入，致项目近 5 年销售费用率波动较大，不具备参考价值，故参照房地产开发销售板块上市公司 2017 年和 2018 年的年报数据计算的年平均销售费用率剔除异常数据之后的费用率 5% 来确定。

4、相关税费

以各项收入、成本、费用金额进行汇算确定。

5、折现率

本次开发项目的折现率采用企业加权平均资本成本（WACC）确定为 11.02%。

按以上测试过程，中京民信（北京）资产评估有限公司出具了京信评报字（2020）第 121 号评估报告，大连盛发截至 2019 年 12 月 31 日的存货评估结果如下：

资产类别	账面原值	评估值	跌价准备
存货-开发产品-公建	298,744,111.70	244,590,000.00	54,154,111.70
存货-开发产品-车位	175,702,524.00	151,570,000.00	24,132,524.00
存货-开发产品-公寓	1,406,001,373.54	1,064,420,000.00	341,581,373.54
合计	1,880,448,009.24	1,460,580,000.00	419,868,009.24

（二）项目前期销售均价、销售情况

序号	名称	签约时间	竣工时间	签约平均单价
1	公寓（毛坯）	2014 年至 2016 年	2017 年	15600 元/平方米
2	公寓（精装）	2014 年至 2016 年	2017 年	19800 元/平方米

3	公建	2015 年至 2016 年	2017 年	41000 元/平方米
4	车位	2016 年至 2017 年	2017 年	310000 元/个

从上表可知，存货跌价测试选取的市场销售单价的略高于历史销售平均单价。

公寓（毛坯）、公寓（精装）前期销售的产品受楼层差因素影响，前期实现销售的主要为低楼层户型，价格偏低。

车库因历史销售的车位为负一层的车位，而本次评估范围的车位数量为负一至负四层，负二层至负四层的车位单价要低于负一层的车位单价，故车位的整体平均车位单价要低于历史的销售单价。

综上整体来看，本项目的预计销售单价属于合理水平，不存在过度计提跌价准备的情况。

二、沈阳星狮的存货减值情况

（一）沈阳星狮的存货跌价准备的测算过程和主要参数选取依据

沈阳星狮开发的沈阳友谊时代广场项目包含已完工的开发产品和未完工的开发成本。其中开发产品为 13,723.53 平方米写字楼、26,851.53 平方米公寓、254.17 平方米商业和 607 个车位，开发成本为 65,555.91 平方米的商业和 5,099.24 平方米的超市。

1、开发完成后房地产销售收入

开发完成后房地产销售收入 = 各类型物业可售面积 × 销售单价。

对于账面已售未结转收入成本的公寓 2,914.94 平方米，写字楼 642.18 平方米以销售合同的价格确定销售单价。

对于未售物业，其类型包括写字楼、商业、公寓和车库等，区域内类似房地产出售交易市场活跃，全部均可用市场法测算销售单价。

对于账面低值易耗品账面值原值 103,079.53 元，为被评估单位开发建设过程中采购的打印机、文件柜、办公椅等设备。评估方法参照设备评估。

以公寓为例，根据评估对象的功能及特点，对与评估对象沈阳友谊时代广场 C 座 1616 号公寓（建筑面积 57.59 平方米）在同一区域内的类似房地产进行了市场调查和比较分析，从中选取了三个可比性较强的实例，调查对商业用途有重要影响的因素，形成下表：

物业	对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
物业名称	“友谊时代广场” 写字楼-公寓	“友谊时代广场” 写字楼-公寓	“友谊时代广场” 写字楼-公寓	“友谊时代广场” 写字楼-公寓
坐落	沈河区青年大街 197 号	沈河区青年大 街 197 号	沈河区青年大 街 197 号	沈河区青年大街 197 号
交易价格 内涵	交易价格（元/ m ² ）	待定	13300	13000
	财产范围	无	无	无
	付款方式	正常	正常	正常
	融资条件	正常	正常	正常
	税费负担	正常负担	正常负担	正常负担
	计价单位	单位建筑面积计 价、人民币、元	单位建筑面积 计价、人民币、 元	单位建筑面积计 价、人民币、元

根据以上 3 个可比实例，确定公寓的销售单位为 13000 元/平方米。

同样的方法可得写字楼、商业、车库用房的销售单价，如下：

序号	用途	单价（元/平方米，元/个）
1	写字楼	14,800.00

2	公寓	13,000.00
3	商业	14,900.00
4	商业-门市	40,100.00
5	商业-会所	14,900.00
6	车位	137,200.00

结合预测的销售进度，房地产销售收入如下表：

单位：万元

资产类别	2020 年	2021 年	2022 年
写字间	5,808.12	5,808.12	7,744.16
公寓	9,335.27	9,335.27	12,447.03
商业	31,773.55	31,773.55	42,364.74
车库	2,498.41	2,498.41	3,331.22
小计	49,415.35	49,415.35	65,887.15

2、至完工时估计将要发生的成本

写字楼、公寓、车位等已完工，无至完工时估计将要发生的成本；

商业的后续投资主要为部分电梯安装、水电工程、公共区域装修等，根据预算总投资和已投入成本，结合未来开发建设进度，计算得出至完工时估计将要发生的成本为 4,186.00 万元（2020 年）。

3、估计的销售费用

沈阳星狮近 5 年历史销售费用情况如下表：

项目	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年
①销售费用	6,374,887.15	4,201,179.46	7,698,195.87	13,021,101.27	2,560,200.15
②营业收入	0.00	59,257,750.73	567,571,459.6	266,930,312.56	72,538,185.71
销售费用率 (①/②)	——	7.09%	1.36%	4.88%	3.53%

沈阳星狮于 2014 年开始预售，2016 年开始陆续交房确认收入。项目预售之前投入大量宣传费，广告费。项目预售之后宣传费，广告费逐步下降，销售佣金逐步上升。销售佣金主要是根据房屋收款进度确认，销售收入根据双方办理交房验收手续确认，致项目近 5 年销售

费用率波动较大，不具备参考价值，故参照房地产开发销售板块上市公司 2017 年和 2018 年的年报数据计算的年平均销售费用率剔除异常数据之后的费用率 5% 来确定。

4、相关税费

以各项收入、成本、费用金额进行汇算确定。

5、折现率

本次开发项目的折现率采用企业加权平均资本成本（WACC）确定为 11.02%。

按以上测试过程，中京民信（北京）资产评估有限公司出具了京信评报字（2020）第 121 号评估报告，沈阳星狮截至 2019 年 12 月 31 日的存货评估结果如下：

资产类别	账面原值	评估值	跌价准备
存货-开发产品-车位	52,083,173.00	61,520,000.00	0.00
存货-开发产品-门市	2,585,371.30	7,550,000.00	0.00
存货-开发产品-公寓	277,377,999.38	254,780,000.00	22,597,999.38
存货-开发产品-写字楼	149,695,853.53	151,970,000.00	0.00
存货-开发成本	807,111,511.82	721,760,000.00	85,351,511.82
合计	1,288,853,909.03	1,197,580,000.00	107,949,511.20

除以上开发产品和开发成本外，沈阳星狮账面存货另有 103,079.53 元的材料。

（二）项目前期销售均价、销售情况

序号	名称	签约时间	竣工时间	签约平均单价
1	公寓	2014 年至 2019 年	2017 年	10288 元/平方米
2	写字楼	2016 年至 2019 年	2017 年	14466 元/平方米
3	商业-门市	2016 年至 2018 年	2017 年	28885 元/平方米

从上表可知，跌价测试选取的公寓市场销售单价的高于公司的历史销售平均单价，主要为前期大部分是低楼层销售且市场价格当时比

现在要低；商业-门市前期销售的主要为某大客户配套用营业厅，因其购买写字楼面积较大，且其所需的门市面积较小，从销售整体考虑，该门市实际销售价格较低。

综上所述来看，本项目的预计销售单价属于合理水平，不存在过度计提跌价准备的情况。

三、邯郸发兴的存货跌价情况

（一）邯郸发兴的存货跌价准备的测算过程和主要参数选取依据

邯郸发兴开发的邯郸友谊时代广场项目包含已完工的开发产品和未完工的开发成本。账面开发产品为 4,163.83 平方米写字楼，账面开发成本为 73,245.33 平方米的商业和 3.74 万平方米的车位。

1、开发完成后房地产销售收入

开发完成后房地产销售收入=各类型物业可售面积×销售单价。

对于账面已售未结转收入成本的写字楼 377.12 平方米，商业用房 114.88 平方米以销售合同的价格确定销售单价。

对于未售物业，其类型包括写字楼、商业和车位等，区域内类似房地产出售交易市场活跃，全部均可用市场法测算销售单价。

在用低值易耗品账面原值 49,369.50 元，计提的跌价准备 29,849.50 元，账面净值为 19,520.00 元，为被评估单位开发建设过程中采购的打印机、食堂餐桌椅、空气净化器等设备。评估方法参照设备评估。

以商业为例，根据评估对象的功能及特点，对与评估对象中土山

街 106-6 商铺（建筑面积 75.78 平方米）在同一区域内的类似房地产进行了市场调查和比较分析，从中选取了三个可比性较强的实例，调查对商业用途有重要影响的因素，形成下表：

因素		对象	实例 A	实例 B	实例 C
物业名称		邯郸友谊时代广场	创鑫阳光城	阳光东尚	龙腾佳苑
坐落		土山街 106-6	邯郸市丛台区东柳东大街	河北省邯郸市丛台区人民路与秦皇大街交叉口路南	河北省邯郸市丛台区曙光路 420 号
交易价格内涵	交易价格（元/m ² ）	—	35,000.00	33,000.00	36,000.00
	房屋内动产、室内装修、可移动的设备情况	无	无	无	无
	付款方式	正常	正常	正常	正常
	融资条件	正常	正常	正常	正常
	税费负担	正常负担	正常负担	正常负担	正常负担
计量单位		单位建筑面积计价、人民币、元	单位建筑面积计价、人民币、元	单位建筑面积计价、人民币、元	单位建筑面积计价、人民币、元

根据以上 3 个可比实例，确定商业评估对象的销售单价为 35,000 元/平方米。

同样的方法可得写字楼、车位的销售单价，如下：

序号	楼层	用途	单价（元/平方米，元/个）
1	1	商业（大面积）	12,000.00
2	1	商业（小面积）	40,000.00
3	1	商业（小面积）	35,000.00
4	1	商业（小面积）	30,000.00
5	2-7	商业（大面积）	10,000.00
6	7	商业（小面积）	15,000.00
7	7	商业（小面积）	18,000.00
8	7	商业（小面积）	16,000.00
9	7-8	商业（小面积）	22,000.00
10	18-19	写字楼	10,580.00
11	-3	车位	160,000.00
12	-2	车位	170,000.00

序号	楼层	用途	单价(元/平方米, 元/个)
13	-1	车位	190,000.00

结合预测的销售进度, 房地产销售收入如下表:

单位: 万元

资产类别	2020 年	2021 年	2022 年
非住宅(商业、车位)	25,738.59	35,363.33	37,569.93
非住宅(写字楼)	4,099.29		
小计	29,837.88	35,363.33	37,569.93

2、至完工时估计将要发生的成本

写字楼部分已完工, 无至完工时估计将要发生的成本;

商业、车位的后续投资主要为电梯安装、电梯安装部分土建加固、水电工程、公共区域装修等, 根据预算总投资和已投入成本, 结合未来开发建设进度, 计算得出至完工时估计将要发生的成本为 9,727.80 万元(2020 年)。

3、估计的销售费用

邯鄹发兴近 5 年历史销售费用情况如下表:

单位: 元

项目	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年
①销售费用	4,528,333.51	3,921,275.47	1,439,834.57	1,112,983.58	314,995.74
②营业收入	203,987,201.00	94,317,386.29	213,750,717.06	17,378,812.82	0.00
销售费用率 (①/②)	2.22%	4.16%	0.67%	6.40%	—

邯鄹发兴于 2013 年开始预售, 2015 年开始陆续交房确认收入。项目预售之前投入大量宣传费, 广告费。项目预售之后宣传费, 广告费逐步下降, 销售佣金逐步上升。销售佣金主要是根据房屋收款进度确认, 销售收入根据双方办理交房验收手续确认, 再加上项目 2019 年未实现销售, 致项目近 5 年销售费用率波动较大, 不具备参考价值, 故参照房地产开发销售板块上市公司 2017 年和 2018 年的年报数据计

算的年平均销售费用率剔除异常数据之后的费用率 5%来确定。

4、相关税费

以各项收入、成本、费用金额进行汇算确定。

5、折现率

本次开发项目的折现率采用企业加权平均资本成本（WACC）确定为 11.02%。

按以上测试过程，中京民信（北京）资产评估有限公司出具了京信评报字（2020）第 121 号评估报告，邯郸发兴截至 2019 年 12 月 31 日的存货评估结果如下：

资产类别	账面原值	评估值	跌价准备
存货-开发产品-写字楼	35,867,581.21	34,850,000.00	1,017,581.21
存货-开发成本	653,611,815.02	619,030,000.00	34,581,815.02
合计	689,479,396.23	653,880,000.00	35,599,396.23

除以上开发产品和开发成本外，邯郸发兴合并账面存货另有工地和食堂上用的电暖气、椅子、排风扇、操作台、大锅灶等周转材料 49,369.50 元。材料于 2012 年项目开工时陆续购置，至 2018 年 12 月 31 日，该材料实际使用价值降低，经济价值发生减损，故邯郸发兴在 2018 年年末根据估计的可变现净值计提了材料跌价准备 29,849.50 元。

评估的开发产品和开发成本跌价准备 35,599,396.23 元比账面累计跌价准备 36,015,115.40 元高出 415,719.17 元，差异金额较小，未调整账面累计跌价准备。

（二）项目期销售均价、销售情况

序号	名称	签约时间	竣工时间	签约平均单价
----	----	------	------	--------

1	写字楼	2013 年至 2018 年	2017 年	9880 元/平方米
2	商业（小面积门市）	2015 年至 2016 年	2017 年	46303 元/平方米
3	车位	2015 年至 2016 年	2017 年	171000 元/个

从上表可以看出，跌价测试选取写字楼的销售单价高于公司的历史销售平均单价，写字楼目前仅剩楼层为 18-19 楼，楼层偏高，因此高于历史销售平均单价；商业（小面积门市）因为历史销售的商业用房为位置好、小面积的门市用房，故单价较高。

综上整体来看，本项目的预计销售单价属于合理水平，不存在过度计提跌价准备的情况。

会计师答复：

公司 2019 年度计提存货跌价准备的具体依据是中京民信（北京）资产评估有限公司出具的评估报告，我们在此基础上实施了必要的复核程序。我们认为，公司 2019 年度存货跌价损失准备的计提金额是合理、准确的，符合企业会计准则的相关规定。

问题五、年报显示，你公司在建工程金石谷项目长期处于暂缓建设状态。报告期末该项目在建工程账面余额 5.97 亿元，未计提减值准备。请根据《行业信息披露指引第 3 号——房地产》的要求，披露该项目开工时间、工程进度、规划计容建筑面积、累计竣工面积，并结合该项目目前具体建设规划进展、预计可收回金额等，说明未对其计提减值准备的主要原因及合理性。请年审会计师核查并发表明确意见。

公司答复：

项目名称	占地面积 (m ²)	计容建筑面积 (m ²)	已完工建筑面积 (m ²)	预计总投资额 (亿元)	实际投资额 (亿元)	项目进展
------	---------------------------	-----------------------------	------------------------------	----------------	---------------	------

金石谷	684,000	234,000	—	9.89	5.95	环境配套建设
-----	---------	---------	---	------	------	--------

金石谷项目总体占地面积 68.40 万平方米，其中：公建用地面积 6.40 万平方米，高尔夫绿地面积 45 万平方米，别墅用地面积 17 万平方米。项目目前尚未取得规划审批，故销售部分可收回金额无法准确估计。金石谷公司与大连金石滩国家旅游度假区管委会签有协议：大连金石滩国家旅游度假区管委会责成金石谷公司对上述土地周边山林水库等实施护理改造等工程。公司根据区域市场的实际情况，一直在审慎地把控项目推进节奏，前期一直在进行基础设施建设和环境维护，尚未正式进入可售房源开发阶段，目前处于暂缓建设期间。近三年金石滩出让的住宅用地很少，最近一宗为 2019 年 7 月 19 日挂牌出让的金普新区金石滩青云河西部区商业用地 A-02 宗地，用地性质为商服用地（零售商业用地、旅馆用地），用地面积 162,125 平，容积率 0.5，综合地价 21,076.25 万元，土地成本为 2,600 元/平。而公司目前项目总投资额为 59,455.64 万元，依据总投资额计算的所有实际投入的单方成本为 869 元/平，低于市场地价，所以目前公司判断不存在减值迹象，亦不存在损失风险。

会计师答复：

经核查，公司上述答复符合实际情况，其相应的会计处理合理，符合企业会计准则的相关规定。

问题六、年报显示，你公司 2018 年拟转让全资子公司邯郸发兴房地产开发有限公司（以下简称“邯郸发兴”）100%股权，股权转让

价格 1,379.80 万元,在协议约定本协议生效之日起 60 天之内完成交割。你公司在 2018 年收取了 1,000 万元的尽调保证金,2019 年购买方陆续支付 1,328 万元,但由于该笔款项不足以支付按合同约定的违约金,你公司将上述资产从持有待售资产移除,并纳入合并范围。你公司 2020 年 5 月 30 日披露的《重大资产出售暨关联交易报告书》显示,你公司拟向关联方出售邯郸发兴 100%股权,你公司已与交易对方协商一致,决定解除股权转让协议,同时交易对手方需向你公司支付 4,000 万元补偿款,交易对手方已支付的 2,000 万元抵扣上述部分补偿款,剩余部分须在 7 月 5 日前支付完毕。请你公司:

(1) 你公司前期已收到的股权转让款项共计 2,328 万元,请说明剩余 328 万元的后续处理安排。

(2) 结合交易对手方资产负债情况及前期长期拖欠股权转让款项的情况,说明交易对手方支付剩余补偿款项的履约意愿和履约能力。

(3) 说明交易对手方在已支付 2,328 万元的情况下,与你公司签订解除协议并支付 4,000 万元补偿款的合理性,是否与原有协议约定相符,你公司与交易对手方是否存在尚未披露的潜在安排或其他约定,是否有利于维护上市公司利益。请独立董事核查并发表明确意见。

(4) 说明将邯郸发兴纳入合并范围、针对 4,000 万元补偿款相关会计处理的合规性。请年审会计师核查并发表明确意见。

公司回复:

2018 年 11 月 29 日召开的第八届董事会第十六次会议,及 2018 年 12 月 14 日召开的 2018 年第一次临时股东大会审议通过了《关于

转让全资子公司邯郸发兴房地产开发有限公司 100%股权的议案》，公司拟转让全资子公司邯郸发兴房地产开发有限公司（以下简称“邯郸发兴”）100%股权，股权转让价格合计人民币 13,798,004.88 元，首宏文创商业管理（北京）有限公司（以下简称“首宏文创”）受让邯郸发兴 95%股权；申海燕受让邯郸发兴 5%股权。同时各方确认，首宏文创负责清偿邯郸发兴应付债务合计 606,201,995.12 元，其中：邯郸发兴欠本公司借款本息合计 297,012,050.68 元，欠武信投资控股（深圳）股份有限公司借款本息 309,189,944.44 元。2018 年 11 月 29 日，公司与首宏文创商业管理（北京）有限公司、申海燕分别签订了相应的股权转让协议。因此，公司在 2018 年度财务报告中将审计评估基准日截止 2018 年 8 月 31 日的邯郸发兴（包括其全资子公司邯郸富丽华物业服务有限公司）全部资产和负债以及公司对其债权的账面价值 297,012,050.68 元，划分为持有待售资产和持有待售负债。

根据公司与交易对方之一首宏文创签署的《邯郸发兴房地产开发有限公司 95%股权转让协议》约定，在该协议生效之日起六十日内（该协议的生效日为 2018 年 12 月 14 日），首宏文创应向公司支付对价款人民币 619,310,000.00 元（包括股权转让款及邯郸发兴欠付公司和武信投资控股（深圳）股份有限公司的借款本息）。

股权转让协议生效后，公司多次与首宏文创进行沟通，要求该公司履行股权转让协议中规定的义务，并支付相应的对价款，但截止 2019 年财务报告批准报出日，首宏文创仅向公司支付尽调保证金 1,000 万、履约对价款 1,000 万元资金及支持经营资金 328 万元（依

据解除股权协议 328 万元需偿还交易对方)。根据上述情况,公司判断首宏文创不具备在 2020 年 12 月 31 日前履约的可能。因此,公司根据企业会计准则的相关规定,将上述持有待售资产和持有待售负债从持有待售类别中予以移除,将邯郸发兴纳入合并范围。截至财务报告批准报出日收取对方的 2,328 万元资金在双方没有签订新协议和其他进展情况下,作为往来款项计入其他应付款。

会计师答复:

通过对邯郸发兴股权转让相关资料的搜集及情况的了解,我们认为公司上述答复符合实际情况,其相应的会计处理合理,符合企业会计准则的相关规定。

问题十一、年报显示,你公司对广发银行股份有限公司沈阳分行应收账款期末余额为 6,609,740.00 元,占应收账款期末余额合计数的 80.70%,该笔应收账款坏账准备期末余额为 1,321,948.00 元。你公司全资子公司星狮房地产开发有限公司涉及广发银行股份有限公司沈阳分行诉讼案,被沈阳市中级人民法院冻结资金余额 1,811.70 元;你公司因资金周转不畅,到期未能支付本金及利息,逾期未支付广发银行股份有限公司沈阳分行 7,101,703.82 元。请你公司说明:

(1) 上述应收账款产生原因及产生背景,是否与你公司逾期贷款相关,相关会计处理是否符合企业会计准则的规定。

公司回复:

广发银行股份有限公司沈阳分行的应收账款是按签订一般房屋

买卖合同形成的应收款，合同内容包括房产、车库、地下金库等共计 366,489,899.00 元，公司于 2017 年确认了收入，合同规定应于产权证办理(产权证办理日期为 2017 年 12 月 26 日)满一年后支付尾款，即应于 2018 年 12 月 25 日交齐购房尾款 1,660.97 万元，广发银行于 2018 年 12 月 27 日缴纳房款 1,000.00 万元，余款 660.97 万尚未交付。

而公司与广发银行的贷款产生于 2015 年 12 月，广发银行股份有限公司与华信信托股份有限公司签订了资金信托合同，约定委托人即广发银行将其资金委托给受托人即华信信托设立信托资金，全部用于沈阳星狮房地产开发有限公司，资金规模 7 亿元，期限为 2015 年 12 月 28 日至 2019 年 12 月 27 日，2019 年 7 月沈阳星狮由于资金紧张未能按计划还款，广发银行股份有限公司向华信信托有限公司下达《委托人指令》，依据该指令，华信信托股份有限公司与广发银行股份有限公司沈阳分行签署《债权转让协议》，将借款合同、相关担保合同项下贷款债权及相关从权利返还给广发银行股份有限公司沈阳分行，广发银行宣布贷款合同下 7 亿元的贷款全部提前至 7 月 25 日到期，要求借款人立即偿还借款本金及按贷款合同约定的利息、罚息等。因未能清偿到期借款，广发银行将沈阳星狮房地产开发有限公司诉至法院，2019 年 12 月 26 日沈阳市中级人民法院做出了(2019)辽 01 民初 919 号《民事判决书》。依据判决结果欠付广发银行贷款本金 169,088,186.04 元计入一年内到期的非流动负债，逾期利息 7,101,703.82 元计入应付利息。

(2) 说明上述应收账款坏账准备计提的参数选取及判断依据，坏账准备计提是否充分、合理。

请年审会计师核查并发表明确意见。

公司回复：

公司对广发银行股份有限公司沈阳分行应收账款期末余额为 6,609,740.00 元，欠款单位为金融机构，资信状况良好；沈阳星狮尚欠付广发银行沈阳分行逾期借款本金 169,088,186.04 元和期末时点利息 7,101,703.82 元。所以公司期末以信用损失的原则按照账龄分析法计提坏账准备是合理的。

会计师答复：

经核查，公司上述答复符合实际情况，其相应的会计处理合理，符合企业会计准则的相关规定。

大华会计师事务所(特殊普通合伙)



中国注册会计师：

(项目合伙人)

杨英锦



中国注册会计师：

孙劲松



二〇二〇年七月七日