关于大连友谊(集团)股份有限公司

重组问询函的回复

大信备字【2020】第 20-00022 号

大信会计师事务所（特殊普通合伙）

WUYIGE CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP.

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

大信会计师事务所
北京市海淀区知春路1号
学院国际大厦15层
邮编 100083

WUYIGE Certified Public Accountants.LLP
15/F, Xueyuan International Tower
No. 1 Zhichun Road, Haidian Dist.
Beijing, China, 100083

电话 Telephone： +86（10）82330558
传真 Fax： +86（10）82327668
网址 Internet： www.daxincpa.com.cn

关于对大连友谊(集团)股份有限公司的

重组问询函的回复

大信备字【2020】第20-00022号

深圳证券交易所公司管理部：

大连友谊(集团)股份有限公司（以下简称“大连友谊”）于2020年6月8日收到贵所《关于对大连友谊(集团)股份有限公司的重组问询函》（非许可类重组问询函〔2020〕第5号，以下简称“问询函”）。我们作为大连友谊此次重组的审计机构，现就问询函中需由会计师核查并发表明确意见的事项回复如下：

一、问题11（2）. 报告书及年报显示，沈阳星狮100%股权评估价值为-23,940.43万元，增值率为6.58%，交易价格与评估价格一致。你公司于2011年收购沈阳星狮100%股权，交易价格42,300万元。沈阳星狮土地用途为商服用地，终止日期为2051年09月01日，项目主体于2016年竣工，剩余未完成竣工部分为商业部分的装修。沈阳友谊时代广场项目预计总投资额为24亿元，截至2019年12月31日，你公司实际已投入20.79亿元，项目可售面积合计152,659.39平方米，另包括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。沈阳友谊时代广场项目位于沈阳市沈河区金廊核心区，区域集辽宁省行政文化中心、城市政治经济中心、国际金融文化产业中心为一体；项目紧邻三好街、南塔、五爱街等繁华商圈。请你公司：（2）说明在项目主体已完工、剩余“开发成本”仅剩装修的情况下，上述已售办公用房、商业用房未达到收入确认标准的判断依据及合理性。

请独立董事、独立财务顾问、会计师核查并发表明确意见。

（2）说明在项目主体已完工、剩余“开发成本”仅剩装修的情况下，上述已售办公用房、商业用房未达到收入确认标准的判断依据及合理性。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

大信会计师事务所
北京市海淀区知春路 1 号
学院国际大厦 15 层
邮编 100083

WUYIGE Certified Public Accountants.LLP
15/F, Xueyuan International Tower
No. 1 Zhichun Road, Haidian Dist.
Beijing, China, 100083

电话 Telephone： +86（10）82330558
传真 Fax： +86（10）82327668
网址 Internet： www.daxincpa.com.cn

公司回复：

根据原财会〔2006〕3 号《企业会计准则第 14 号-收入》相关规定，销售商品收入同时满足下列条件的，才能予以确认：（一）企业已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；（二）企业既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；（三）收入的金额能够可靠地计量；（四）相关的经济利益很可能流入企业；（五）相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量。根据以上准则，沈阳星狮销售房地产销售收入确认时间的具体判断标准为同时满足下列条件后确认销售收入的实现：（一）房产工程已经竣工，具备入住交房条件；（二）具有经购买方认可的销售合同或其他结算通知书；（三）履行了合同规定的义务，办理了房屋移交手续，开具销售发票且价款已经取得或确信可以取得，将开发产品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方。

沈阳星狮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 平方米因业主未收房等原因，尚未办理房屋移交手续，开发产品所有权上的主要风险和报酬尚未转移给购买方，不满足沈阳星狮收入确认时间的确认标准，未确认收入具有合理性。

会计师对收入确认的核查程序：

1、通过检查商品房买卖合同条款，评价沈阳星狮房地产销售收入确认政策是否符合企业会计准则的要求；

2、获取交房合同台账，并取得入伙通知流程单（交房验收单）与台账核对；

3、结合预收账款的审计，检查收款记录和银行按揭结果；

4、复核开发产品盘点记录；

5、对资产负债表日前后的收入明细账和交房验收单进行双向截止测试；

6、查询同行业收入确认政策并与之对比。

会计师对收入确认的核查意见：

经核查，沈阳星狮收入确认标准符合原财会〔2006〕3 号《企业会计准则第 14 号-收入》的相关规定，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 平方米因业主未收房等原因，尚未办理房屋移交手续，开发产品所有权上的主要风险和报酬尚未转移给购买方，不满足沈阳星狮收入确认时间的确认标准，未确认收入具有合理性。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

大信会计师事务所
北京市海淀区知春路 1 号
学院国际大厦 15 层
邮编 100083

WUYIGE Certified Public Accountants.LLP
15/F, Xueyuan International Tower
No. 1 Zhichun Road, Haidian Dist.
Beijing, China, 100083

电话 Telephone：+86（10）82330558
传真 Fax：+86（10）82327668
网址 Internet：www.daxincpa.com.cn

二、问题 12（1）和 12（2）. 报告书显示，邯郸发兴于评估基准日 2019 年 12 月 31 日的全部股东权益评估价值为-4,732.63 万元，增值率为 1.18%，交易价格与评估价值一致。你公司 2018 年拟向非关联方出售邯郸发兴 100%股权，交易价格 1,328 万元，以 2018 年 8 月 31 日为基准日，评估机构采用资产基础法对邯郸发兴房地产开发有限公司的净资产评估值为 3,746.86 万元。两次评估值差异为 8,479.49 万元主要原因为当前商业地产项目存量去化承受了巨大的压力，受制于邯郸的市场状况、产品形态，房地产去化未达预期，邯郸发兴收入大幅下滑，且承担了因借款产生的财务费用合计 4,260.67 万元。你公司年报显示，邯郸发兴底层资产邯郸友谊时代广场项目的竣工时间为 2016 年，该项目预计总投资额为 14.20 亿元，截至 2019 年 12 月 31 日，你公司实际已投入 11.21 亿元。该项目土地为商业用地，截至 2019 年 12 月 31 日，该项目可售面积合计 114,392.39 平方米，另有账面已售未结转收入成本的办公用房 377.12 平方米，商业用房 114.88 平方米。请你公司：（1）说明财务费用涉及借款的具体情况，并分析财务费用金额的合理性。（2）说明在项目主体已完工、剩余“开发成本”部分仅剩装修的情况下，上述已售办公用房、商业用房未达到收入确认标准的判断依据及合理性。

请独立董事、独立财务顾问、会计师、评估师核查并发表明确意见。

（1）说明财务费用涉及借款的具体情况，并分析财务费用金额的合理性。

公司回复：

上次评估基准日 2018 年 8 月 31 日至本次评估基准日 2019 年 12 月 31 日邯郸发兴的财务费用明细如下：

项目	2019 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日	2018 年 8 月 31 日至 2018 年 12 月 31 日	合计
利息费用	42,601,717.40	14,004,411.91	56,606,129.31
减：利息收入	1,760.64	419.48	2,180.12
汇兑损失			
减：汇兑收益			
手续费支出	2,733.16	834.13	3,567.29

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

大信会计师事务所
北京市海淀区知春路 1 号
学院国际大厦 15 层
邮编 100083

WUYIGE Certified Public Accountants.LLP
15/F, Xueyuan International Tower
No. 1 Zhichun Road, Haidian Dist.
Beijing, China, 100083

电话 Telephone：+86（10）82330558
传真 Fax：+86（10）82327668
网址 Internet：www.daxincpa.com.cn

项目	2019 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日	2018 年 8 月 31 日至 2018 年 12 月 31 日	合计
其他支出			
合计	42,602,689.92	14,004,826.56	56,607,516.48

其中，涉及借款的利息费用具体情况如下：

贷款人	武汉信用投资集团股份有限公司	大连友谊（集团）股份有限公司	合计
2018 年 8 月 31 日至 2018 年 12 月 31 日借款本金	290,000,000.00	246,945,818.66	536,945,818.66
2018 年 8 月 31 日至 2018 年 12 月 31 日借款利率	8.6000%	7.2254%	
2018 年 8 月 31 日至 2018 年 12 月 31 日利息费用	7,759,111.12	6,245,300.79	14,004,411.91
2019 年度借款本金	290,000,000.00	248,607,818.66	538,607,818.66
2019 年度借款利率	8.6000%	6.2000%	
2019 年度利息费用	26,359,000.00	16,242,717.40	42,601,717.40

上述借款系项目建设前期，邯郸发兴向关联方借入的用于项目开发的资金，其中，向大连友谊（集团）股份有限公司的借款采用复利计息。2016 年末邯郸友谊时代广场项目竣工后，借款对应的利息费用停止资本化并计入财务费用。后续项目陆续出售收回的销售款用于支付供应商欠款和银行贷款，不足以偿还所欠关联方的全部借款，导致邯郸发兴承担了较高的利息费用。

（2）说明在项目主体已完工、剩余“开发成本”部分仅剩装修的情况下，上述已售办公用房、商业用房未达到收入确认标准的判断依据及合理性。

公司回复：

根据原财会〔2006〕3 号《企业会计准则第 14 号-收入》相关规定，销售商品收入同时满足下列条件的，才能予以确认：（一）企业已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；（二）企业既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；（三）收入的金额能够可靠地计量；（四）相关的经济利益很可能流入企业；（五）相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量。根据以上准则，邯郸发兴房地产销售收入确认时间的具体判断标准为同时满足下列条件后确认销售收入的实现：（一）房产工程已经竣

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

工，具备入住交房条件；（二）具有经购买方认可的销售合同或其他结算通知书；（三）履行了合同规定的义务，办理了房屋移交手续，开具销售发票且价款已经取得或确信可以取得，将开发产品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方。

邯郸发兴账面已售未结转收入成本的办公用房377.12平方米、商业用房114.88平方米因业主未付清购房款或已付清购房款但未收房等原因，尚未办理房屋移交手续，不满足邯郸发兴收入确认条件，未确认收入具有合理性。

会计师对财务费用的核查程序：

1、获取大连友谊统借统还管理办法，检查了邯郸发兴和大连友谊内部借款利息测算表；

2、获取了邯郸发兴与武汉信用投资集团股份有限公司的借款合同；

3、根据统借统还管理办法与借款合同，重新测算了借款利息，并与账面记录比对；

4、结合其他应付款的审计，对借款本息余额进行了函证。

会计师对财务费用的核查意见：

邯郸发兴对财务费用的确认和计量是合理的，符合企业会计准则的规定，不存在虚增和低估财务费用的情况。

会计师对收入确认的核查程序：

1、通过检查商品房买卖合同条款，评价邯郸发兴房地产销售收入确认政策是否符合企业会计准则的要求；

2、获取销售合同台账，并取得楼宇交接书（交房验收单）与台账核对；

3、结合预收账款的审计，检查收款记录和银行按揭结果；

4、复核开发产品盘点记录；

5、对资产负债表日前后的收入明细账和交房验收单进行双向截止测试；

6、查询同行业收入确认政策并与之对比。

会计师对收入确认的核查意见：

经核查，邯郸发兴收入确认标准符合原财会〔2006〕3号《企业会计准则第14号-收入》的相关规定。账面已售未结转收入成本的办公用房377.12平方米、商业用房114.88平方米

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

大信会计师事务所
北京市海淀区知春路 1 号
学院国际大厦 15 层
邮编 100083

WUYIGE Certified Public Accountants.LLP
15/F, Xueyuan International Tower
No. 1 Zhichun Road, Haidian Dist.
Beijing, China, 100083

电话 Telephone：+86（10）82330558
传真 Fax：+86（10）82327668
网址 Internet：www.daxincpa.com.cn

因业主未付清购房款，或已付清购房款但未收房等原因，尚未办理房屋移交手续，不满足邯郸发兴收入确认条件，未确认收入具有合理性。

三、问题 13．报告书显示，大连盛发存货账面原值 1,880,448,009.24 元，你公司对其计提存货跌价准备 419,868,009.24 元；沈阳星狮存货账面原值 1,288,956,988.56 元，你公司计提存货跌价准备 107,949,511.20 元，其中对开发成本计提存货跌价准备 85,351,511.81 元；邯郸发兴存货账面原值 653,483,800.83 元，你公司对其计提存货跌价准备 36,044,964.90 元，其中对开发成本计提跌价准备 34,985,990.81 元。请你公司：（1）补充说明存货减值准备的测算过程和主要参数选取依据，并结合项目前期销售均价、销售情况和所在区域可比房地产市场交易价格等，说明你公司对存货计提大额减值准备的合理性。（2）结合你公司零售百货运营情况和沈阳星狮、邯郸发兴开发建设状态等，说明你公司对开发成本计提跌价准备主要测算过程，并分析跌价准备计提的合理性。

请你公司会计师核查并发表明确意见。

（1）补充说明存货减值准备的测算过程和主要参数选取依据，并结合项目前期销售均价、销售情况和所在区域可比房地产市场交易价格等，说明你公司对存货计提大额减值准备的合理性。

公司回复：

公司期末存货按照成本与可变现净值孰低计量，近五年公司存货跌价准备计提情况如下表：

金额：元

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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

大信会计师事务所
北京市海淀区知春路 1 号
学院国际大厦 15 层
邮编 100083

WUYIGE Certified Public Accountants.LLP
15/F, Xueyuan International Tower
No. 1 Zhichun Road, Haidian Dist.
Beijing, China, 100083

电话 Telephone：+86（10）82330558
传真 Fax：+86（10）82327668
网址 Internet：www.daxincpa.com.cn

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

（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：

因素 \ 调查项目		评估对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
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/㎡）	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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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：

金额单位：人民币万元

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	80,477.15

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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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	毛坯公寓	2014 年至 2016 年	2017 年	15600 元/平方米
2	精装公寓	2014 年至 2016 年	2017 年	19800 元/平方米
3	商业	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略高于历史销售平均单价。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。

（三）所在区域可比房地产市场交易价格：

物业形态	楼盘名称	坐落	单价（元/平方米）
毛坯公寓	中国铁建·国滨苑（商业公寓部分）	中山区港龙路	21000
	嘉兆业中心	中山区钢新路	20000
	平均价		20500
精装公寓	洲际酒店·新星公馆	中山区东港洲际酒店·新星公馆	23100
	恒大金碧	中山区人民路恒大时代峯汇	21600
	新世界名泷	中山区人民路	17000
	碧桂园东港国际	中山区港龙路	18000
	万科中山五号	中山区上海路与同兴街交汇处	19000
	凯丹公馆	长江东路 96 号	19000
	平均价		18920
小面积商	三八广场	中山区三八广场	33000

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

大信会计师事务所
北京市海淀区知春路 1 号
学院国际大厦 15 层
邮编 100083

WUYIGE Certified Public Accountants.LLP
15/F, Xueyuan International Tower
No. 1 Zhichun Road, Haidian Dist.
Beijing, China, 100083

电话 Telephone：+86（10）82330558
传真 Fax：+86（10）82327668
网址 Internet：www.daxincpa.com.cn

物业形态	楼盘名称	坐落	单价（元/平方米）
业	中海海港城	中山区海军广场	28000
	碧桂园达沃斯广场	中山区东港	32400
	北斗街商铺	中山区人民路	26200
	东港天鹅湾	中山区东港	35000
	平均价		30920
大面积商业	朝阳街 50 号	中山区人民路	16000
	新玛特休闲购物广场	中山区昆明街	13000
	三八广场	中山区三八广场	13800
	友好广场	中山区友好广场	15000
	二七贸易大世界	中山区海军广场	13700
	平均价		14300
车位	大连金广	中山区东港	23 万元/个
	亿达集团	甘井子-促进路-唯美品格	23.8 万元/个
	百特物业	沙河口区-车家村	25 万元/个
	万达海公馆	高新区-广贤路	20 万元/个
	星海大观	沙河口-星海广场	15 万元/个
	平均价		21.36 万元/个

从上表可以看出，评估范围内的物业销售单价均略高于周边同类型物业。

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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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/㎡）	待定	13300	13000	13000
	财产范围	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：

金额单位：人民币万元

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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	65,887.14

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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	2016 年至 2018 年	2017 年	28885 元/平方米

从上表可知，跌价测试选取的市场销售单价高于公司的历史销售平均单价，商业因为历史销售的商业用房为小面积商业用房，故单价较高，评估范围内的商业用房均为大面积整体出售的商业用房，故单价要稍低。

（三）所在区域可比房地产市场交易价格

物业类型	楼盘名称	位置	销售单价（元/平方米）
写字楼	北站华府金融中心	沈河区中街	12000
	佳兆业中心	沈河区中街	11500
	新地中心	沈河区中街	10800
	钻石山大厦	沈河区中街	11100
	瑞宝东方大厦	沈河区中街	12000
	平均价		11480
公寓	和鸿广场	沈河区中街	13000
	嘉兴国际公寓	沈河区北站	7000
	云尚天成	沈河区北站	11000
	沈阳财富中心	沈河区北站	9333
	光达大厦	沈河区北站	6000

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

物业类型	楼盘名称	位置	销售单价（元/平方米）
	平均价		9266.6
大面积商业	三八社区	沈河区一经	7500
	水晶城	沈河区	8990
	杏林花园	沈河区大西	10000
	华新国际大厦	沈河区沈河	10000
	平均价		9122.5
小面积商业	五爱市场	沈河区五爱市场	34000
	碧桂园御长白	和平区长白	28000
	华润幸福里	和平区长白	26000
	奉天街商铺	沈河区大西	26000
	文轩阳光园	沈河区中街	32000
	平均价		29200
车位	水晶城	沈河区	13.5 万/个
	中海和平之门	和平区	13.5 万/个
	佳兆业中心	沈河区北文萃路	12.5 万/个
	金利大厦	沈河区北站	12 万/个
	和泰东方园	沈河区长青	12 万/个
	平均价		12.7 万/个

从上表可以看出，评估范围内的物业销售单价略高于周边同类型物业。

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。

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办公用房 377.12 平方米，商业用房 114.88 平方米以销

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

售合同的价格确定销售单价。

对于未售物业，其类型包括办公、商业和车库等，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。

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/㎡）	——	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 35000 元/平方米。

同样的方法可得办公用房、车库用房的销售单价，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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	楼层	用途	单价（元/平方米，元/个）
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	办公	10,580.00
11	-3	车库	160,000.00
12	-2	车库	170,000.00
13	-1	车库	190,000.00

结合预测的销售进度，房地产销售收入如下表：

金额单位：人民币万元

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（办公）	4,099.29		
小计	29,837.89	35,363.33	37,569.93

2、至完工时估计将要发生的成本

办公部分已完工，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

邯郸发兴近 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%	——

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

邯郸发兴于 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。材料是 2012 年项目开工时陆续购置的，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	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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

从上表可以看出，跌价测试选取的销售单价高于公司的历史销售平均单价，商业因为历史销售的商业用房为小面积商业用房，故单价较高，评估范围内的商业用房均为大面积整体出售的商业用房，故单价要稍低。

（三）所在区域可比房地产市场交易价格

物业形态	楼盘名称	位置	单价（元/平方米）
办公	邯郸双子座	丛台区-联纺路世纪大街	9200
	创鑫华城	丛台区-创鑫	8600
	国贸中心	丛台区-人民东路 208 号	10000
	华浩天际	丛台区-滏河北大街	9200
	铂钥中心	丛台区-中山前街	9000
	嘉华大厦	丛台区-人民东路	9000
	金世纪商务中心	丛台区-人民东路 165 号	10000
	百信大厦	丛台区-东环北路	9500
	平均值		9312.5
大面积商业	北大街 7 号房产	丛台区-浴新北大街	11000
	鑫域国际 900 平商铺	丛台区-联纺路世纪大街	10000
	国际会展中心	丛台区-国际会展中心	9000
	明珠广场	丛台区-滏东南大街 187 号	11000
	恒大名都	丛台区-鑫港	8000
	平均值		9800
小面积商业	万达商品	丛台区-房管局	31000
	创鑫阳光城	丛台区东柳东大街	35000
	阳光东尚	丛台区人民路与秦皇大街交叉口路南	33000
	龙腾佳苑	邯郸市丛台区曙光路 420 号	36000
	星城国际	星城国际-东门	23000
	丛台公园安居 505 门面	丛台区-丛台公园	27000
	丛台公园对面门面	丛台区-丛台公园	25000
	阳光东尚	丛台区-丛台阳光东尚	33000
	樱花新天地商铺	丛台区-樱花	26000
	康德商城	丛台区-康德商城	23000
	平均值		29200
车位	华浩天际	丛台区-滏河北大街	15 万元/个

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

物业形态	楼盘名称	位置	单价（元/平方米）
	阳光水岸	丛台区-万达广场	14 万元/个
	汉成华都	丛台区-汉成华都	18 万元/个
	星城国际	丛台区-国际会展中心	14 万元/个
	安居东城	丛台区-房管局	15 万元/个
	创鑫华城	丛台区-创鑫	17 万元/个
	龙腾佳苑	丛台区-龙腾佳苑	16 万元/个
	平均值		15.6 万元/个

从上表可以看出，评估范围内的物业销售单价略高于周边同类型物业。

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。

（2）结合你公司零售百货运营情况和沈阳星狮、邯郸发兴开发建设状态等，说明你公司对开发成本计提跌价准备主要测算过程，并分析跌价准备计提的合理性。

公司回复：

1）公司零售百货运营情况和沈阳星狮、邯郸发兴开发建设状态

近年来因公司零售百货无法形成规模化运营，盈利能力不佳。公司陆续处置了一批低效亏损的零售门店，尤其是异地门店。目前公司零售业集中在大连地区，主要门店为百货店友谊商城本店和开发区店，本区域内零售业市场竞争一直较为激烈。2019 年度，公司运用新媒体营销，以满足会员吃、喝、玩、乐、购等全方位消费需求为载体，并利用长期以来友谊商城在所在区域内的品牌影响力，优化业务结构，与同行业抱团取暖，谋求拉动销售。但公司零售业面对线上零售业与区域内同业竞争的双重压力，业绩增长动力不足。近年上市公司零售业销售收入和利润情况如下表：

单位：万元

项目	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年
营业收入	165,900.99	143,358.59	82,576.06	77,562.05	69,523.56
利润总额	-1,662.17	-2,873.65	1,265.45	1,161.66	434.55

沈阳星狮、邯郸发兴的开发成本业态主要为商业裙房。虽然以商业裙房为载体的消费行业为国家目前大力发展行业，具有较大增长潜力，但实体零售受电商冲击较大，且零售百货业与区域经济发展息息相关。近年来，沈阳、邯郸区域经济发展增速都呈放缓趋势，沈阳星

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

狮、邯郸发兴商业裙房项目所属区域均处商业核心区，竞争压力较大。公司前期基于自营零售百货业态设计开发的沈阳友谊时代广场项目及邯郸友谊时代广场项目的商业部分，已无法满足目前零售业的经营需要，且公司将集中精力在大连区域发展零售业，故公司于 2018 年暂缓对沈阳星狮、邯郸发兴的商业部分投入，暂缓建设。目前商业部分未开业，公司拟将该商业整体出售。

2）开发成本计提跌价准备主要测算过程

开发成本计提跌价准备主要测算过程已包含在存货跌价准备测算过程中，详见本问题回复（1）。

3）综上整体来看，公司近 3 年零售百货收入和利润持续下降，且公司将集中精力在大连区域发展零售业，拟将沈阳星狮、邯郸发兴的商业裙楼整体出售，故公司依据以可比商业销售价格进行评估的评估结果计提开发成本跌价是合理的。

会计师核查程序：

1、重新评价管理层计提存货跌价准备所依据的资料，假设及计提方法的合理性；

2、结合存货监盘，对存货的外观形态进行检查，以了解在建项目的开发进度和完工开发产品的物理状态；

3、评价公司管理层聘请的第三方专家（评估师）的胜任能力、专业素质和客观性。获取了存货评估报告，复核了评估报告包括评估基准日、测试目的、测试对象、测试范围等；

4、重新复核第三方专家（评估师）的工作，包括计提存货跌价的方法、依据及假设、结果，并通过以下方法检查其确定可变现净值的合理性。

（1）获取项目所在区域可比房地产的市场交易价格和项目前期销售均价，确定估计售价的合理性。

（2）获取项目预计总投资和已投入成本，复核至完工时估计将要发生的成本合理性。

（3）结合销售费用，税项的审计结果，复核项目销售费用，相关税费的合理性。

会计师核查意见：

经过核查，公司计提的2018 年度、2019 年度存货跌价准备是合理的，符合企业会计准则的相关规定，测算可

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

大信会计师事务所
北京市海淀区知春路 1 号
学院国际大厦 15 层
邮编 100083

WUYIGE Certified Public Accountants.LLP
15/F, Xueyuan International Tower
No. 1 Zhichun Road, Haidian Dist.
Beijing, China, 100083

电话 Telephone：+86（10）82330558
传真 Fax：+86（10）82327668
网址 Internet：www.daxincpa.com.cn

变现净值依据的估计售价略高于项目前期销售均价和可比房地产的市场交易价格，不存在高估存货跌价准备的情况。

大信会计师事务所（特殊普通合伙）

中国·北京

中国注册会计师：

中国注册会计师：

二〇二〇年六月十九日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

统一社会信用代码

91110108590611484C

营业执照

(副 本)(6-1)

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、备案、许可、监管信息

名　　称　大信会计师事务所（特殊普通合伙）

类　　型　特殊普通合伙企业

执行事务合伙人　吴卫星，胡咏华

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。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

成立日期　2012年03月06日

合伙期限　2012年03月06日 至 2112年03月05日

主要经营场所　北京市海淀区知春路1号学院国际大厦1504室

登记机关　北京市海淀区市场监督管理局

2020 年 01 月 17 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

会计师事务所

执业证书

名　　称：大信会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：胡咏华

主任会计师：

经营场所：北京市海淀区知春路一号学院国际大厦1504室

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：11010141

批准执业文号：京财会许可[2011]0073号

批准执业日期：2011年09月09日

证书序号：0000119

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》。

发证机关：北京市财政局

二〇一一年四月八日

中华人民共和国财政部制

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

姓　　名 Full name	蔡瑜
性　　别 Sex	男
出生日期 Date of birth	1971-08-26
工作单位 Working unit	大信会计师事务所（特殊普通合伙）
身份证号码 Identity card No.	420106710826081

证书编号：
No. of Certificate　420000022940

批准注册协会：
Authorized Institute of CPAs　北京注册会计师协会

发证日期：
Date of Issuance　1997 年 /y　03 月 /m　18 日 /d

4

姓名：蔡瑜
证书编号：420000022940

记
tration

备，继续有效一年。
id for another year after
this renewal.

CPA任职资格检查合格
BICPA
2013

CPA任职资格检查合格
BICPA
14CPA003340
2014

年 /y　月 /m　日 /d

5

cninf 巨潮资讯
www.cninfo.com.cn

CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

注册会计师工作单位变更事项登记

Registration of the Change of Working Unit by a CPA

众环会计师事务所

2012年05月2日

众环海华会计师事务所

2012年05月2日

注意事项

证书编号：420102780423

No. of Certificate

批准注册协会：湖北省注册会计师协会

Authorized Institute of CPAs

发证日期：2009年9月29日

Date of Issuance

姓名 Full name 汪云飞

性别 Sex 男

出生日期 Date of birth 1974-07-12

工作单位 Working unit 武汉永信会计师事务有限责任公司

身份证号码 Identity card No. 42012419740712001X

年度检验登记

汪云飞420102780423

2016年已通过

汪云飞(420102780423)

2019年已通过

CPA

cninfo 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn