

德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)
关于上海证券交易所《关于对深圳香江控股股份有限公司
2018 年年度报告的事后审核问询函》(上证公函[2019]0609 号)的回复

德师报(函)字(19)第 Q01079 号

深圳香江控股股份有限公司:

德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)(以下简称“我们”)接受委托,对深圳香江控股股份有限公司(以下简称“香江控股”或“公司”)2018 年度财务报表,包括 2018 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表、2018 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表以及相关财务报表附注进行审计,我们审计的目的是就香江控股的上述财务报表整体是否在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制,是否公允反映了香江控股 2018 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2018 年度的合并及母公司经营成果和合并及母公司现金流量情况发表意见。在执行审计工作基础上,我们于 2019 年 4 月 19 日出具了德师报(审)字(19)第 P02671 号的无保留意见审计报告。

我们于 2019 年 5 月 10 日收到香江控股转来的上海证券交易所(以下简称“上交所”)出具的《关于对深圳香江控股股份有限公司 2018 年年度报告的事后审核问询函》(上证公函[2019]0609 号)(以下简称“问询函”)。按照问询函的要求和公司的相关说明,基于我们对香江控股 2018 年度财务报表已执行的审计工作,现就有关事项说明如下:

问题:6.年报显示,公司采用账龄分析法计提坏账准备时,前五年计提比例皆为 6%,五年以上计提比例跃升至 100%;同时公司未对组合一中应收关联方款项计提坏账准备。请公司补充披露:(1)公司确定坏账准备计提方式的会计处理依据;(2)未对应收关联方款项计提坏账准备的合理性;(3)账龄五年前后的其他应收款的坏账准备计提比例跳跃式上升,与其实际回收风险是否匹配;账龄 1-5 年的 8877.56 万元其他应收款,仅计提 532.64 万元的坏账准备是否充分。请公司年审会计师事务所对上述问题发表意见。

公司回复:

(1) 公司确定坏账准备计提方式的会计处理依据:

《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》第二十三条规定,对单项金额重大的金融资产应当单独进行减值测试,如有客观证据表明其已发生减值,应当确认减值损失,计入当期损益。对单项金额不重大的金融资产,可以单独进行减值测试,或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。单独测试未发生减值的金融资产(包括单项金额重大和不重大的金融资产),应当包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。已单项确认减值损失的金融资产,不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。

依据上述规定以及应收款项性质和历史回款情况，公司确定应收款项的坏账准备计提政策如下：

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	公司将金额为人民币 100 万元(含人民币 100 万元)的应收款项认定为单项金额重大的应收款项。
单项金额重大并单独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应收款项，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。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

组合一	本组合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。对于本组合，不计提坏账准备。
组合二	本组合主要包括应收押金和保证金。对于本组合，按期末余额 1%计提坏账准备。
组合三	本组合为除组合一和组合二之外的应收款项。对于本组合，采用账龄分析法计提坏账准备。

组合三中，采用账龄分析法计提坏账准备的：

账龄	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
5 年以内(含 5 年)	6	6
5 年以上	100	100

3) 单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项

单独计提坏账准备的理由	有证据表明应收款项的未来现金流量现值与应收款项账面价值存在显著差异。
坏账准备的计提方法	个别认定法

(2) 公司未对应收关联方款项计提坏账准备的合理性

公司严格控制应收关联方款项，仅与具有良好信用记录关联方产生应收款项，以避免出现坏账损失，故公司未对应收关联方款项计提坏账准备。截至 2018 年 12 月 31 日止，公司仅应收关联方深圳选礼易电子商务有限公司人民币 108,891.50 元，该关联方 2018 年度财务报表显示其 2018 年末流动比率为 1.10，无重大流动性风险。此外，相关款项已于 2019 年收回，这亦反映了公司严格控制应收关联方款项的情况及相关坏账准备计提政策的合理性。

(3) 其他应收款组合三的坏账准备计提政策

除组合一和组合二的款项外，公司其他应收款主要为房地产开发项目公司为业主垫付的物业维修基金等款项和商贸流通运营项目公司为租户等垫付的款项，相关款项在房地产开发项目或商贸流通运营项目经营周期内回收可能性较高，但当上述款项账龄超过 5 年时，成为呆坏账的可能性增加，且根据公司的应收款项管理方法，基于成本效益原则考虑将相应减少催收力度，故账龄 5 年以上的其他应收款的收回存在重大不确定性，所以公司针对组合三的坏账准备计提政策为 5 年以内(含 5 年)的款项按年末余额计提 6%的坏账准备，5 年以上的款项按年末余额计提 100%的坏账准备。

公司自 2011 年起新增其他应收款在未来 5 年的回款情况如下，其回款情况与公司组合三款项回收风险的判断基本相符，亦反映了公司其他应收款坏账准备计提政策的合理性：

项目	2011 年	2012 年	2013 年	2014 年
1 年以内余额	101,093,778.12	151,657,892.60	155,856,806.26	181,193,934.11
未来 5 年已收回款项	98,365,832.40	151,657,892.60	153,085,361.04	179,973,523.98
回款比例	97.30%	100.00%	98.22%	99.33%
最终转入 5 年以上款项	2,727,945.72	-	2,771,445.22	不适用
占当年其他应收款的比例	2.70%	0.00%	1.78%	不适用

注：上表 1 年以内余额不考虑公司 2015 年、2016 年以及 2018 年同一控制下企业合并对财务报表的影响。

项目	2015 年	2016 年	2017 年
1 年以内余额	177,581,494.58	302,874,289.81	95,857,237.84
未来 5 年已收回款项	149,679,015.35	276,364,311.24	62,715,555.84
回款比例	84.29%	91.25%	65.43%
最终转入 5 年以上款项	不适用	不适用	不适用
占当年其他应收款的比例	不适用	不适用	不适用

注：上表 1 年以内余额不考虑公司 2015 年、2016 年以及 2018 年同一控制下企业合并对财务报表的影响。

如上所述，公司历年账龄在 5 年以上其他应收款余额增幅不大，如对历年新增账龄 5 年以上其他应收款在上一年度 100%计提坏账准备亦对各年度损益无重大影响，相关数据对 2016 年至 2018 年财务报表的影响列示如下：

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
账龄 5 年以上新增款项	2,771,445.22	-	2,727,945.72
上年度净利润	847,881,736.57	不适用	328,162,264.06
占比	0.33%	不适用	0.83%

注：上表不考虑公司 2015 年、2016 年以及 2018 年同一控制下企业合并对财务报表的影响。

综上所述，公司坏账准备的计提政策合理反映了公司对其他应收款性质及回收风险的判断，其他应收款的坏账准备已充分计提，可能存在的损失对公司财务报表无重大影响。

会计师意见:

基于我们对香江控股 2018 年度财务报表执行的审计工作,我们认为香江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香江控股 2018 年度财务报表审计过程中了解的信息一致。

问题: 7.年报显示,公司向关联方拆出资金所支付的金额为 3.96 亿元,同比增长 230%。请公司补充披露:(1)逐笔列示拆出对象、拆出金额、拆出时间,并说明具体拆出背景;(2)对关联方拆出资金是否收取资金占用费,是否构成非经营性资金占用;(3)拆出资金的回收安全性。请公司年审会计师事务所对上述问题发表意见。

公司回复:

问题 7 所述 2018 年归还关联方资金拆借金额人民币 3.96 亿元是公司下属子公司归还关联方以前年度借款,具体情况说明如下:

公司于 2018 年 2 月完成收购天津市森岛置业投资有限公司(以下简称“森岛置业”)、天津森岛鸿盈置业投资有限公司(以下简称“森岛鸿盈”)和天津森岛宝地置业投资有限公司(“森岛宝地”)各 65% 股权,此次收购完成前,天津三公司基于房地产开发建设资金需求,分别与广州香江融资租赁有限公司(以下简称“广州香江”)和南方香江集团有限公司(以下简称“南方香江”)签署《融资租赁售后回租合同》或《借款协议》,并依据上述协议借入相关资金,借款利率为 4.75%,借款期限在 1 年以内。森岛置业、森岛鸿盈和森岛宝地 2018 年依据上述协议约定归还广州香江和南方香江相关借款本金人民币 3.96 亿元,上述资金的借入及归还不构成关联方对公司的非经营性资金占用,亦不涉及向关联方收取资金占用费及拆出资金回收的安全性问题。

公司下属子公司归还上述人民币 3.96 亿元关联方借款明细如下:

人民币万元

债务方	债权方	款项性质	金额	还款时间
森岛置业	广州香江	归还借款	500.00	30/7/2018
森岛置业	广州香江	归还借款	3,840.56	21/8/2018
森岛置业	广州香江	归还借款	1,000.00	15/11/2018
小计			5,340.56	
森岛宝地	广州香江	归还借款	3,000.00	31/7/2018
森岛宝地	广州香江	归还借款	3,341.82	21/8/2018
森岛宝地	广州香江	归还借款	500.00	15/11/2018
小计			6,841.82	
森岛鸿盈	广州香江	归还借款	3,000.00	30/7/2018
森岛鸿盈	广州香江	归还借款	4,400.00	21/8/2018
小计			7,400.00	
森岛置业	南方香江	归还借款	700.00	18/5/2018
森岛置业	南方香江	归还借款	900.00	18/5/2018
森岛置业	南方香江	归还借款	1,400.00	18/5/2018
森岛置业	南方香江	归还借款	2,000.00	18/5/2018
森岛置业	南方香江	归还借款	5,000.00	18/5/2018
森岛置业	南方香江	归还借款	8,100.00	1/8/2018
森岛置业	南方香江	归还借款	1,900.00	1/8/2018
小计			20,000.00	
合计			39,582.37	

会计师意见:

基于我们对香江控股 2018 年度财务报表执行的审计工作，我们认为香江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香江控股 2018 年度财务报表审计过程中了解的信息一致。

问题：9.年报显示，公司存货中土地一级开发成本为 4.51 亿元，与上年基本持平。其所涉及的两个项目成都家具产业园和香河家具产业园分别于 2007 年和 2010 年开工，但至今尚未完工。请公司补充披露：（1）成都家具产业园和香河家具产业园的进展情况，项目开发进度长期停滞的原因；（2）是否需计提存货跌价准备。请公司年审会计师事务所对上述问题发表意见。

公司回复:

(1) 成都家具产业园项目

开发进度长期停滞的原因：

公司下属子公司成都香江家具产业投资发展有限公司依据与成都市新都区人民政府签署的《新都家具产业集中发展区投资建设协议书》及《成都家具产业园开发补充协议》，2007 年起开始进行成都家具产业园项目一级土地开发平整业务，并于 2007 年至 2011 年陆续完成协议所涉区域的土地平整业务，公司认为成都香江家具产业投资发展有限公司依据上述协议已基本完成土地平整业务，预计后续无需再投入大额开发成本。2010 年后，由于该区域商业面积过多，当地政府暂停该片区剩余土地出让，并于 2018 年 10 月公布了《新都区家具产业园控制性详细规划（第 2.1.0 版）东区用地控规修改方案公告版》，计划对该区域进行规划调整，因此导致成都家具产业园项目所涉区域相关收尾工作迟缓。

是否需计提存货跌价准备：

依据相关协议之约定，公司将在成都家具产业园项目相关地块转让后获得相关收益，对比周边区域近期已转让地块之出让价格，现有一级土地开发成本不存在跌价情况。

(2) 香河家具产业园项目

开发进度长期停滞的原因：

公司依据与香河县人民政府、国兴环球土地整理开发有限公司(原名:河北建设集团中诚土地整理开发有限公司)及香河县家具制造业基地管委会就进行香河家具产业园一级土地整理开发签订的《土地一级开发合同》及其补充协议，于 2010 年至 2011 年陆续支付国兴环球土地整理开发有限公司整理香河家具产业园项目所涉区域的相关款项。公司已依据上述协议向国兴环球土地整理开发有限公司支付其在香河家具产业园项目在整理土地平整业务中所需投入资金，而且预计对于在整理地块后续无需再投入资金。由于国兴环球土地整理开发有限公司土地整理迟缓，造成香河家具产业园项目在整理土地相关工作延迟。

是否需计提存货跌价准备:

依据相关协议之约定,公司将在香河家具产业园项目相关地块转让后获得相关收益,对比周边区域近期已转让地块之出让价格,现有一级土地开发成本不存在跌价情况。

会计师意见:

基于我们对香江控股 2018 年度财务报表执行的审计工作,我们认为香江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香江控股 2018 年度财务报表审计过程中了解的信息一致。

本函仅供香江控股向上交所回复问询函使用,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

2019年6月4日