

关于对方大集团股份有限公司 年报问询函的回复

深圳证券交易所公司管理部：

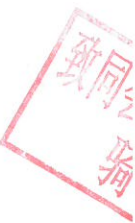
针对贵部年报问询函[2019]第1号“关于对方大集团股份有限公司的年报问询函”中需本所出具专项意见的问题，本所经认真核查，对以下问题说明如下：

问题 1 之（4）：说明对深圳方大城项目二期 1#楼项目的会计处理情况，包括但不限于建设期和完工后的核算方法、归属的会计科目和账务处理；报告期内你公司对其采用公允价值进行后续计量的时点及判断依据，转换日和报告期末的会计处理，转换日公允价值与成本模式下账面价值相同的合理性，报告期末评估增值是否应当计入资本公积。同时说明上述相关会计处理是否符合《企业会计准则第3号——投资性房地产》的规定，请你公司的年审会计师对上述会计处理情况发表专项意见。

回复：深圳方大城项目二期 1#楼属于深圳城市更新项目，系由方大集团股份有限公司（以下简称方大集团公司）所属全资子公司深圳市方大置业发展有限公司（以下简称方大置业公司）进行开发建设。该 1#楼，于 2016 年 1 月取得工程编号 4403002014017301 的《建筑工程施工许可证》，并于 2016 年开始开工建设。在建设初期，1#楼用于出租的具体楼层未明确；且大部分的预算无法准确编制等原因导致该投资性房地产的成本无法进行可靠地计量，不满足《企业会计准则第3号——投资性房地产》第六条关于投资性房地产的初始确认条件；因方大置业公司属于房地产开发企业，故方大置业公司将 1#楼建设初期的成本通过会计科目“存货-开发成本”进行成本核算。

2017 年 9 月主体结构分部工程完成验收，大部分的公共配套建设方案及预算已基本上确定，1#楼的总建设成本已能得到可靠计量。2017 年 12 月 19 日，方大集团公司董事会召开了第八届董事会第五次会议，审议通过了“关于将方大广场项目商业裙楼及 1#楼用于出租的议案”，该决议明确：方大城项目二期 1#楼 5 层-38 层用于对外出租，用于出租的房产按会计准则作为自行建造的投资性房地产核算，并采用公允价值模式进行后续计量。

根据《企业会计准则第3号——投资性房地产》的规定及参照《企业会计准则讲解第四章——投资性房地产》规定，方大置业公司于董事会决议公告当月将原先在会计科目“存货-开发成本”中核算的 1#楼的投入成本重分类转入会计科目“投资性房地产”中核算。



方大集团确定的投资性房地产会计政策参照了《企业会计准则讲解第四章——投资性房地产》的相关规定：采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量的企业，对于在建投资性房地产（包括企业首次取得的在建投资性房地产），如果其公允价值无法可靠确定但预期该房地产完工后的公允价值能够持续可靠取得的，应当以成本计量该在建投资性房地产，其公允价值能够可靠计量时或完工后（两者孰早），再以公允价值计量。鉴于 2017 年度 1#楼还处于建设阶段，属于在建投资性房地产，当时无法从房地产交易市场上取得同类或类似在建房地产的市场价格及其他相关信息，方大置业公司无法可靠确定其公允价值，故按公司确定的投资性房地产会计政策，通过会计科目“投资性房地产”进行核算，采用成本计量。

1#楼于 2018 年 12 月通过政府规划验收，取得深规土建验 NG-2018-0012 号《建设工程规划验收合格证》，达到预定可使用状态，方大置业公司按照原确定的投资性房地产会计政策，选择了孰早的完工时点（规划验收时点）作为对该房地产开始采用公允价值进行后续计量的时点。2018 年 12 月 31 日，方大置业公司委托专业的评估机构对上述投资性房地产进行了价值评估，以评估的资产负债表日投资性房地产的公允价值为基础调整了其账面价值，公允价值与原账面价值之间的差额根据投资性房地产准则中关于公允价值计量模式的规定（第十一条）计入当期损益，即借记：“采用按公允价值模式计量的投资性房地产——公允价值变动”，贷记：“公允价值变动收益-按公允价值计量的投资性房地产”科目。

经核查，我们认为方大置业公司对于深圳方大城项目二期 1#楼项目中用于出租部分房地产的会计处理符合《企业会计准则第 3 号——投资性房地产》的规定，对其采用公允价值进行后续计量的时点及判断依据合理。

问题 1 之（7）：你公司披露的会计政策及投资性房地产明细科目显示，你公司同时存在以成本模式和公允价值模式进行后续计量的投资性房地产，请你公司说明原因，以及是否符合《企业会计准则第 3 号——投资性房地产》的规定，请你公司的年审会计师对该问题发表专项意见。

回复：方大集团公司同时存在以成本模式和公允价值模式进行后续计量的投资性房地产，主要原因系方大集团公司的投资性房地产性质不同、且所处区域不同，房地产交易的活跃程度不同直接导致了公允价值持续取得的难易程度不同。对于有证据表明某项投资性房地产的公允价值不能持续可靠取得的，不满足投资性房地产准则规定的采用公允价值模式计量的条件，只能采用成本计量模式，因此在首次取得时，对该投资性房地产采用成本模式计量直至处置，并且假设无残值。除了前述特殊情形外，方大集团公司对投资性房地产采用的是以公允价值模式进行后续计量的会计政策。

会计师事务所
专用章

方大集团公司以成本模式进行后续计量的投资性房地产主要系子公司方大智创科技有限公司及方大新材料（江西）有限公司对外出租的空置厂房，为工业用房；因该厂房处于江西省南昌市高新开发区高新大道 1189 号方大科技园内，上述地区不存在活跃的工业厂房交易市场，公司无法从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，不满足投资性房地产准则规定的采用公允价值模式计量的条件，故只能作为特殊情形对上述出租的厂房采用成本模式进行后续计量。

方大集团公司以公允价值模式进行后续计量的投资性房地产主要为方大集团公司用于出租的方大科技大厦及子公司深圳市方大置业发展有限公司用于出租的方大城项目商业裙楼及二期 1#楼（5-38 层）。因上述两项投资性房地产所在地深圳市南山区有活跃的房地产交易市场，且公司能够从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计，满足投资性房地产准则规定的采用公允价值模式计量的条件，方大集团公司及子公司深圳市方大置业发展有限公司对上述方大科技大厦、方大城商业裙楼及二期 1#楼（5-38 层）等投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量。

经核查，方大集团公司报告期内同时存在以成本模式和公允价值模式进行后续计量的投资性房地产，系方大集团公司区分不同性质不同交易活跃程度的投资性房地产分别适用《企业会计准则第 3 号——投资性房地产》不同条款的相关规定。我们认为方大集团公司确定的投资性房地产会计政策符合《企业会计准则第 3 号——投资性房地产》的规定。

问题 5、关于存货跌价准备。你公司本年对“开发产品”计提跌价准备 0.63 亿元，主要系深圳方大城项目按规定是由政府回购的创新型产业用房，政府核定的回购价格远低于公司成本价，因此计提了存货跌价准备。请你公司补充说明上述存货跌价准备的计提依据和测算过程，并说明跌价准备的计提是否充分。请你公司年审会计师核查并发表意见。

回复：方大置业公司于 2018 年末对深圳方大城项目中拟由政府回购的创新型产业用房进行存货跌价测算，依据政府审定的创新型产业用房回购价格与账面价值的差异计提了存货跌价准备约 0.63 亿元。

经核查，该创新型产业用房按规定由政府回购，而政府回购的价格拟按照深圳市南山区工程造价管理站审定的结算造价确定。方大置业公司在取得深圳市南山区工程造价管理站出具的《工程造价结算质量复核汇总表》后，于 2018 年末对该创新型产业用房按账面存货成本约 10,211 万元高于创新型产业用房拟回购价格（即可变现净值）约 3,933 万元的差额，计提存货跌价准备。

会计师事务所(特殊普通合伙)
普华永道(350)

我们认为，方大置业公司于 2018 年末对该创新型产业用房计提存货跌价准备，计提依据充分，计提数据准确。

致同会计师事务所（特殊普通合伙）



中国 · 北京

2019 年 2 月 23 日

特殊普通合伙

致同