

大华会计师事务所（特殊普通合伙）
关于对深圳市易尚展示股份有限公司
2020 年年报问询函的回复

大华核字[2021]009110 号

大华会计师事
司 大 华 会 计 师 事 务 所
司 大 华 会 计 师 事 务 所

大华会计师事务所(特殊普通合伙)

Da Hua Certified Public Accountants (Special General Partnership)

大华会计师事务所（特殊普通合伙）
关于对深圳市易尚展示股份有限公司
2020 年年报问询函的回复

	目 录	页 次
一、	关于对深圳市易尚展示股份有限公司 2020 年年报问询函的回复	1-11

关于深圳证券交易所对 深圳市易尚展示股份有限公司 2020 年年报问询函的回复

大华核字[2021] 009110 号

深圳证券交易所公司管理部：

关于贵部对深圳市易尚展示股份有限公司（以下简称“公司”或“易尚展示”）2020 年度报告中的相关问询回复如下：

问题二、报告期内，你公司采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益为 46,588,678.83 元，占你公司利润总额比例为 53.34%。补充说明公允价值评估过程中相关参数的取值过程、取值结果，并结合同类或者类似房地产的市场价格变化等，说明评估结果的公允性以及公允价值变动损益确认的合规性。请年审会计师核查并发表明确意见。

公司回复：

按企业会计准则规定，采用公允价值计量投资性房地产，应当同时满足以下两个条件：投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场；企业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做出科学合理的估计。

报告期内，公司采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益 46,588,678.83 元，系公司易尚创意科技大厦形成。易尚创意科技大厦总建筑面积 55750.3 平方米，位于深圳市宝安区新安街道，属粤港澳大湾区，房地产交易和出租市场活跃，类似房产的市场价格容易取得，公司对投资性房地产的公允价值可以做出合理估计，采用公允价值计量投资性房地产满足企业会计准则的相关规定。公司提供有关投资性房地产的详细资料，委托国众联资产评估

土地房地产估价有限公司（以下简称“评估公司”）出具了房地产评估报告《国众联评报字（2021）第 3-0059 号》（附件 2），并以评估报告测算的公允价值入账。

评估过程中相关参数的取值过程、取值结果如下：

评估取值过程分为以下四个阶段完成：

第一阶段：准备阶段

评估人员进入现场后根据委托人提供的资产评估申报表进行账表核对，同时对资产评估申报表中评估项目的结构特征与申报的资产技术特征表所报数量和特征是否相符进行了核对并加以调整。

第二阶段：现场勘察阶段

对被评估对象逐一进行了现场勘察，根据申报表，核对各评估对象的名称、坐落地点、面积等，并对照企业评估基准日时的资产现状，将资产评估申报表中的缺项、漏项进行填补，做到账实相符，不重不漏。在勘察时，主要察看了房地产现状、基础状况以及使用情况，并作了详细的观察记录。

第三阶段：评估测算阶段

根据评估基准日评估对象的实际情况，采用收益法进行评估测算。

第四阶段：报告撰写阶段

在上述工作基础上汇总出基准日的评估结果并编写评估报告书。

评估取值结果及参数设置：

评估公司对深圳市宝安区新安街道易尚创意科技大厦共 221 套投资性房地产（以下简称“评估对象”）采用收益法进行评估，本次收益法采用持有加转售模式。选用持有加转售模式进行评估，可按以下公式计算：

公式为：

$$V = \sum_{i=1}^t \frac{A_i}{(1+Y_i)^i} + \frac{V_t}{(1+Y_t)^t}$$

其中：V——收益价值

A_i——期间收益

V_t——期末转售收益

Y_i——未来第 i 年的报酬率

Y_t——期末报酬率

t — 持有期

1、关于租金净收益的计算过程：

(1) 确定收入；

(2) 确定运营费用；

(3) 年租金净收益=[月租金单价×(1-出租空置率)+月押金利息收入-房产税-增值税-城建维护税-印花税-教育费附加-租赁管理费-维修管理费-保险费-城镇土地使用税]×12；

(4) 确定资本化率，资本化率=安全利率 1.5%+风险调整值 4%；

(5) 通过上述条件测算评估对象持有期的租金净收益。

2、关于转售收益的计算过程：

对于转售收益的计算可采用市场法对评估对象现时点的价格进行评估，再通过预测评估对象的价格增长率，得出评估对象期末转售的价值。

项目名称	案例一	案例二	案例三
建筑面积（平方米）	163.68 m ²	159.86 m ²	172 m ²
成交单价（元/平方米）	79,832	73,189	75,000
交易日期	2020年9月	2020年6月	2020年12月
户型结构	平面	平面	平面

(1) 评估公司通过选取以上三个办公物业的市场成交案例，采用市场法测算得出的评估对象现时点的评估单价。

(2) 按评估对象所在区域持有期年增长率 2.5%计算期末转售单价。

3、计算评估对象评估单价

评估公司结合评估基准日中国人民银行 5 年定期存款年利率 2.75%、评估对象物业类型、所处片区的租赁情况以及深圳市写字楼房地产市场的行情，期末报酬率取 6%计算评估对象评估单价。

经以上测算得出本次评估对象评估增值额 49,132,640.00 元，增值率为 3.07%。扣除公司自用房产评估增值额 2,543,961.17 元，公司采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动损益 46,588,678.83 元。增值的主要原因是由于评估对象所在区域公共配套设施逐步完善，其房地产交易市场价格也存在一定幅度上涨，且其限制转让的期限缩短，使得评估价格上涨。

综上所述，公司认为本次投资性房地产评估中运用的评估方法、相关参数的取值过程、取值结果具有合理性和公允性。公司对投资性房地产所采用的初始计量和后续计量方法符合《企业会计准则》的相关规定。

年审会计师回复：

核查程序及核查结论

①我们了解和评价了公司与投资性房地产相关的关键内部控制；

②我们获取了公司投资性房地产明细表，检查租赁合同并对其进行复核；

③我们取得和查阅了由管理层聘请的评估师出具的投资性房地产公允价值评估报告；

④我们评价了公司聘请的评估机构的胜任能力，评估人员的专业素质和客观性；

⑤我们重新聘请了第三方评估机构对原评估机构出具的评估报告进行了复核，重点复核了评估报告中的技术参数选择、方法运用的合理性、技术说明的计算过程、评估结论的公允性。

经核查，我们认为，投资性房地产公允价值的评估结果公允以及公允价值变动损益确认合规。

问题五、截至报告期末，你公司货币资金余额为 479,582,283.76 元，较期初增加 298,917,403.10 元，主要为银行借款及销售回款增加所致，其中短期借款和长期借款余额同比增加 348,023,607.13 元。请你公司：

(1) 结合业务开展情况，说明报告期内你公司营业收入和销售回款增加的情况下，短期借款和长期借款增加的原因和合理性；

(2) 分析说明上述新增借款是否会显著增加你公司财务负担，并结合现金流状况、日常经营周转资金需求、还款安排等分析你公司是否存在短期偿债风险及拟采取的解决措施，并充分提示风险；

(3) 详细说明截至目前上述借款的使用情况，相关资金是否存在直接或间接流入关联方的情形，并进而构成非经营性资金占用情况；

(4) 请年审会计师核查并发表意见。

公司回复：

(1) 截止报告期末，公司货币资金余额为 479,582,283.76 元，其中受限制的货币资金为 83,180,889.66 元，主要是用于开具银行承兑汇票和信用证的保证金。2020 年国内外疫情暴发致社会生产活动停滞，国内外市场环境有较大的不确定性。公司上半年订单量较少、订单延期、回款缓慢。基于战略经营规划及银行还款安排等综合考量，需增加借款以补充公司流动资金，为稳岗复工、大力拓展公司业务，平稳度过疫情的不利影响做准备。

报告期内银行借款具体如下：

单位：元

银行贷款	项目	期末余额	期初余额
短期借款	银行流动资金借款	485,100,000.00	480,600,000.00
	未到期票据贴现	139,641,588.16	42,542,220.59
	未到期应付的利息	750,828.33	767,929.03
	小计	625,492,416.49	523,910,149.62
长期借款	抵押借款+质押借款+保证借款	594,400,000.00	500,000,000.00
	抵押借款+保证借款	322,480,291.04	185,448,290.97
	未到期应付的利息	1,403,986.63	394,646.56
	其中：一年内到期的长期借款	53,999,999.88	68,000,000.00
	小计	918,284,277.67	685,842,937.53
银行借款合计		1,543,776,694.16	1,209,753,087.15

公司短期借款和长期借款增加的原因是：

①为了盘活资产，提高资金使用效率，公司将未到期的应收票据贴现，补充了流动资金，增加了短期借款。报告期末，未到期票据贴现金额比年初增加 97,099,367.57 元。

②为了降低整体融资成本及偿债风险，2020年5月15日公司第四届董事会2020年第五次会议审议通过《关于控股子公司申请银行授信额度及公司为其提供质押担保的议案》，同意易尚数字向中国工商银行股份有限公司深圳横岗支行申请总额不超过6亿元人民币的综合授信额度，授信期限为不超过15年。截至报告期末，该笔借款余额为5.944亿元，借款年利率为5.65%，置换了原广州农村商业银行即将到期年利率为7.5%的借款5亿元，增加了长期借款，减轻了短期偿债压力，降低了资金成本，改善融资期限结构。

③公司大力发展虚拟展示及数字创新业务，重点开拓新零售、白酒、汽车、电子烟等领域的市场需求，加大相关业务配套产品的市场推广力度，公司营运资金需求也将大幅增加，同时为防范短期偿债风险，公司于2020年5月15日召开了第四届董事会2020年第五次会议，审议通过了《关于向银行申请授信额度并提供抵押担保的议案》，同意向深圳农村商业银行西乡支行申请总额不超过1.6亿元的综合授信额度，授信期限不超过3年，截至报告期末，该笔借款余额为1.546亿元，增加了长期借款。

④公司属于国家高新技术企业，历来重视技术创新与新产品研发工作，依托自主研发增强企业的核心竞争力。公司保持对核心员工队伍和核心技术研发持续的投入，研发资金需求将进一步加大。

银行借款增加给公司运营及发展提供了资金保障，下半年公司抓住国内疫情得到控制后市场迅速恢复的机会及线上展示迅速增长的机遇，大力发展3D/AR/VR等虚拟展示业务，努力克服疫情、国内经济调整的影响，使公司业务在疫情过后得到快速恢复，实现了营业收入较快增长，销售回款增加，提升短期偿债能力。综上，报告期内公司营业收入和销售回款增加的情况下，短期借款和长期借款增加是合理的。

(2) 公司近三年经营性现金流情况：

单位：元

项目	2020年	2019年	2018年
经营活动现金流入	1,263,712,211.46	1,068,532,054.46	1,046,730,916.40
经营活动现金流出	1,045,409,826.99	862,419,995.38	951,240,973.40
经营活动产生的现金净额	218,302,384.47	206,112,059.08	95,489,943.00

公司近三年经营活动产生的现金流量净额均为正数，经营活动产生的现金流量净额满足公司日常经营周转资金需求。报告期内，实现销售回款同比增长11.89%，经营活动产生的现金流量净额同比增长5.91%。公司现金流情况良好，足以支付每年利息费用；票据贴现到期无需归还，不会增加公司财务负担。

随着公司业务逐步增长，日常经营周转资金需求也将逐步增大，公司根据实际经营情况，合理规划资金使用及还款安排，按期归还借款及利息，积极主动采取措施应对短期债务风险。公司将致力于在不同领域开发新客户，实现客户资源的适度多元化，专注核心业务发展，加强内部管理，控制不合理成本费用的支出，增加经营活动的现金流入，实现公司稳定发展和利润较快增长。后期公司将通过资产优化等方式逐步降低财务负担；按期归还借款及利息，与各金融机构保持良好的合作关系，为公司提供良好的外部资金来源。

综上，公司融资渠道通畅、融资能力较强；近年来盈利能力逐步上升，现金流状况良好，偿债能力较强，因此公司不存在短期偿债风险，新增借款不会显著增加公司财务负担。未来公司将持续提升盈利能力，做好现金流管理；持续加强与金融机构沟通，维护良好合作关系；积极开辟多种融资渠道，降低财务费用，支持公司业务的规模化发展和战略目标的全面实现。

(3) 截至目前上述借款均已使用完毕，具体情况见下表：

银行借款	项目	借款余额(元)	使用情况
短期借款	银行流动资金借款	485,100,000.00	支付货款、补充流动资金、
	未到期票据贴现	139,641,588.16	补充流动资金
长期借款	易尚中心项目抵押借款	594,400,000.00	用于置换他行借款5亿元、归还少数股东借款、支付工程款
	惠州易尚工业园抵押借款	154,600,000.07	支付货款、补充流动资金
	易尚三维产业园抵押借款	167,880,290.97	易尚三维产业园开发建设投资及相关费用

公司通过受托支付等方式严格按照相关法律法规及合同约定条款使用上述借款，不存在直接或间接流入关联方的情形，不构成非经营性资金占用情况。

年审会计师回复：

核查程序及核查结论

① 我们对公司货币资金循环、筹资循环相关的内部控制的设计及运行的有效性进行了了解、评估及测试；

② 我们检查了公司的借款合同以及合同中对借款用途的约定；

③ 我们检查了公司借款使用的银行流水，重点关注了资金流水的用途、对方账户信息以及对方账户是否属于公司关联方；

④ 对于借款的受托支付情况，我们检查了公司提供给银行受托支付的合同、发票等；

⑤ 我们检查了受托支付对象的工商信息，核实是否为公司的关联方。

经核查，我们未发现相关资金存在直接或间接流入关联方并构成非经营性资金占用情况。

问题六、报告期内你公司与关联方暨你公司子公司少数股东广东盛迪嘉集团有限公司（以下简称“盛迪嘉”）发生拆入金额 45,500,000.00 元，拆出金额 164,661,782.00 元。请你公司：

（1）说明上述资金拆借的金额、发生时间、期限、利率、必要性以及截至目前资金归还和回收的情况；

（2）补充说明盛迪嘉是否与你公司控股股东存在关联关系，是否与你公司构成《股票上市规则（2020年修订）》第 10.1.3 条规定的关联关系，如是，请说明上述资金拆借是否已履行审议程序及信息披露义务、是否构成对外提供财务资助情形；

（3）请年审会计师核查并发表意见。

公司回复：

(1) 2020 年度公司对子公司少数股东广东盛迪嘉集团有限公司（以下简称“盛迪嘉”）资金拆借情况如下：

单位：元

2020 年度	期初余额	拆入	拆出	期末余额	期限	利率
1 月	153,874,726.83	---	19,868,125.00	134,006,601.83	不定期	无
2 月	134,006,601.83	---	---	134,006,601.83	不定期	无
3 月	134,006,601.83	---	34,734,295.00	99,272,306.83	不定期	无
4 月	99,272,306.83	10,600,000.00	1,300,000.00	108,572,306.83	不定期	无
5 月	108,572,306.83	2,200,000.00	---	110,772,306.83	不定期	无
6 月	110,772,306.83	7,990,000.00	1,000,000.00	117,762,306.83	不定期	无
7 月	117,762,306.83	1,880,000.00	29,000,000.00	90,642,306.83	不定期	无
8 月	90,642,306.83	5,830,000.00	73,759,362.00	22,712,944.83	不定期	无
9 月	22,712,944.83	1,500,000.00	---	24,212,944.83	不定期	无
10 月	24,212,944.83	10,100,000.00	5,000,000.00	29,312,944.83	不定期	无
11 月	29,312,944.83	1,950,000.00	---	31,262,944.83	不定期	无
12 月	31,262,944.83	3,450,000.00	---	34,712,944.83	不定期	无
合计		45,500,000.00	164,661,782.00			

截止 2019 年 12 月 31 日公司向盛迪嘉资金拆借余额为 153,874,726.83 元，主要是 2015 年度子公司易尚数字购买宗地编号为 A002-0047 土地使用权，以及 2015 年至 2019 年为建设易尚创意科技大厦经营所需，子公司与少数股东盛迪嘉形成了资金拆借业务。报告期内，子公司与其少数股东盛迪嘉发生资金拆借业务，是因子公司易尚数字支付银行本金及利息、工程款、相关税费等日常运营需要，以保障其稳定发展。截止目前，公司 2021 年度归还盛迪嘉资金 2,500,000.00 元，借入盛迪嘉资金 9,900,000.00 元。

(2) 根据《股票上市规则（2020年修订）》第10.1.3条规定的关联关系，具有下列情形之一的法人或者其他组织，为上市公司的关联法人：

(一) 直接或者间接地控制上市公司的法人或者其他组织；

(二) 由前项所述法人直接或者间接控制的除上市公司及其控股子公司以外的法人或者其他组织；

(三) 由本规则第10.1.5条所列上市公司的关联自然人直接或者间接控制的，或者担任董事、高级管理人员的，除上市公司及其控股子公司以外的法人或者其他组织；

(四) 持有上市公司5%以上股份的法人或者其他组织及其一致行动人；

(五) 中国证监会、本所或者上市公司根据实质重于形式的原则认定的其他与上市公司有特殊关系，可能或者已经造成上市公司对其利益倾斜的法人或者其他组织。

盛迪嘉为公司子公司易尚数字少数股东，与公司控股股东不存在关联关系，与公司不构成《股票上市规则（2020年修订）》第10.1.3条规定的关联关系。

年审会计师回复：

核查程序及核查结论

①我们对公司筹资活动相关的内部控制的设计及运行的有效性进行了了解、评估及测试；

②我们获取了公司的关联方清单、关联方关系以及关联方资金拆借等信息，从天眼查网站查阅了公司控股股东的关联方信息；

③我们向管理层了解了公司向子公司少数股东广东盛迪嘉集团有限公司资金拆借的原因，获取了资金拆借的金额、发生时间、期限、利率等信息；

④我们检查了公司与子公司少数股东广东盛迪嘉集团有限公司资金拆借的银行流水，重点检查了付款及收款方名称以及业务内容等信息；

⑤我们对广东盛迪嘉集团有限公司资金拆借余额执行了独立函证程序。

经核查，公司与子公司少数股东广东盛迪嘉集团有限公司资金拆借不构成对外提供财务资助情形。

大华会计师事务所(特殊普通合伙)



中国注册会计师：



杨 劼

中国注册会计师：



陈 良

二〇二一年六月九日