

关于对方大集团股份有限公司的年报问询函

公司部年报问询函（2019）第 1 号

方大集团股份有限公司董事会：

我部在对你公司 2018 年年度报告（以下简称“年报”）事后审查中关注如下事项：

1.关于投资性房地产

（1）你公司年报披露的投资性房地产会计政策显示，对于投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场，而且你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，从而能够对投资性房地产的公允价值作出合理估计的，对该等投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。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，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。采用成本模式进行后续计量的投资性房地产，采用年限平均法计提折旧。

（2）报告期内，你公司深圳方大城项目二期 1#楼取得规划验收，除部分自用外，其余面积约 7.25 万平方米用于出租，截至报告期末，已签订出租意向的面积约 1.1 万平方米。方大城二期 1#楼原核算方法为成本计量，原账面价值为 8.26 亿元，报告期内，你公司对其采用

公允价值模式进行后续计量，入账公允价值为 8.26 亿元，期末公允价值为 36.64 亿元，增值部分 28.38 亿元计入公允价值变动收益。

请你公司：（1）详细说明深圳方大城项目二期 1#楼的立项设计规划情况，包括但不限于立项时间、预计用途、占地面积、建筑面积、规划对外招租楼层及面积，并说明就项目立项履行的审议程序和信息披露义务。（2）详细说明深圳方大城项目二期 1#楼的施工情况，竣工验收和达到预定可使用（可开业）状态的时间。（3）说明深圳方大城项目二期 1#楼的实际用途，并结合立项规划、实际用途说明将其认定为投资性房地产的原因及合理性，如涉及对外出租，说明截至 2018 年年末的实际招租情况。（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。（5）说明你公司对其采用公允价值进行后续计量是否构成会计政策变更，是否履行了相应的审议程序和信息披露义务。（6）截至 2018 年年末，深圳方大城项目二期 1#楼的公允价值为 36.64 亿元，你公司选取市场法和收益法对其公允价值进行评估，并最终选取两种评估方法的平均值作为最终评估结果。补充说明评估方法的选取过程和依据，采取的租赁期限及空置率等重要评估假设是否具有合理性，单位租金等关键评估参数的来源、依据和测算过程，并结合同类或者类似房地产的估值情况，说明深圳方大城项目二期 1#楼评估价值的合理性。（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。请你公司年审会计师就问题（4）和（7）进行核查并发表意见。

2. 关于行业信息披露。你公司需遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第6号——上市公司从事装修装饰业务》和《深圳证券交易所行业信息披露指引第3号——上市公司从事房地产业务》的披露要求。请你公司对照上述两项披露指引，说明你公司在临时报告和定期报告中对相关信息的披露情况，如有缺漏，请予以补充。

3. 关于主营业务。你公司年报显示，报告期内，你公司房地产业务收入同比下降23.45%，轨道交通业务收入同比下降12.29%，新能源产业收入同比下降10.17%，请你公司说明上述业务收入下降的原因，并说明是否与你公司年报披露的公司在相关行业中的核心竞争力情况相符。

4. 关于应收账款坏账准备。你公司年报显示，“单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款”期初余额为0，期末余额为1.24亿元，你公司对其全额计提坏账准备，计提理由为客户资信状况恶化，预计无法收回。请你公司：（1）补充说明相关应收账款的形成原因、账龄、你公司的催收措施，如账龄超过一年，上一年度未将其认定为“单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款”并单独计提坏账准备的原因。（2）客户资信状况恶化的具体表现，预计无法收回的原因，上述应收账款对应的客户是否与你公司持股5%以上股东、你公司、你公司董监高存在关联关系。

单位：元

应收账款（按单位）	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例
			计提理由

客户 1	54,442,394.96	54,442,394.96	100.00%	客户资信状况恶化， 预计无法收回
客户 2	21,801,697.06	21,801,697.06	100.00%	客户资信状况恶化， 预计无法收回
客户 3	15,239,752.83	15,239,752.83	100.00%	客户资信状况恶化， 预计无法收回
客户 4	23,857,146.77	23,857,146.77	100.00%	客户资信状况恶化， 预计无法收回
客户 5	9,071,535.95	9,071,535.95	100.00%	客户资信状况恶化， 预计无法收回
合计	124,412,527.57	124,412,527.57	--	--

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，主要系深圳方大广场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。

6.关于其他应收款。请你公司补充说明：（1）报告期内，你公司应收保证金余额从0.49亿元增长至1.14亿元，应收工程项目借款及代垫费用余额从872万元增长至3,249万元，请说明大幅增长的原因及合理性。（2）你公司对其他应收款前五大对象深圳市亿康置业有限公司、邦深电子（深圳）有限公司、罗慧驰、王卫红和深圳市中融利泰投资有限公司其他应收款的具体形成原因、确认依据、预计收回时间，并说明是否涉及财务资助，对相关自然人形成应收款的原因及合理性。（3）你对应收罗慧驰的款项1,303万元全额计提了坏账准备，计提原因为资不抵债，无法收回。请你公司说明采取的催收措施，以及认定无法收回的具体依据。（4）报告期内，你对应收索正公司的5,623万元款项进行了核销，原因为索正公司经营困难处于停业状态无法偿还，请说明索正公司目前的财务状况以及判断

对方无法偿还欠款的依据，同时说明你公司对该笔款项是否采取了相关催收和保全措施以保障公司自身利益，如是，进一步说明实施效果。

7.关于可供出售金融资产。报告期内，你对可供出售金融资产中的“沈阳方大半导体照明有限公司”股权计提减值准备 689 万元，请说明将上述股权确认为可供出售金融资产的原因，以及本期计提减值准备的具体依据。

8.关于其他应付款。其他应付款中，“预提费用”的余额由 0.11 亿元增长至 1.82 亿元。请说明“预提费用”的具体内容，以及余额发生较大增长的原因及合理性。

9.关于季度业绩波动。你公司年报显示，2018 年第一至第四季度，你公司分别实现净利润 0.98 亿元、1.32 亿元、0.91 亿元和 19.24 亿元，扣非后净利润 0.89 亿元、1.21 亿元、0.86 亿元和-2.74 亿元，经营活动产生的现金流量净额-0.41 亿元、0.09 亿元、1.44 亿元和 2.74 亿元。请你公司结合行业季节波动和自身情况，说明扣非后净利润和经营活动产生的现金流量净额出现季节波动的原因及合理性，同时说明净利润和经营活动现金流量净额存在较大差异的原因及合理性。

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	650,032,997.33	792,017,899.20	793,250,321.93	813,378,933.60
归属于上市公司股东的净利润	98,377,550.44	131,754,112.75	91,338,344.89	1,924,694,563.60
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	88,737,051.63	120,968,066.71	85,861,046.88	-274,395,102.12
经营活动产生的现金流量净额	-40,623,633.07	9,197,365.43	144,038,826.38	274,490,160.83

10.关于关联关系、一致行动关系。你公司年报显示，前十大股东中，深圳市邦林科技发展有限公司与盛久投资有限公司为一致行动人，深圳市邦林科技发展有限公司与共青城时利和投资管理合伙企业（有限合伙）属关联关系。请你公司进一步说明深圳市邦林科技发展

有限公司与共青城时利和投资管理合伙企业（有限合伙）存在关联关系的具体情形，并明确说明共青城时利和投资管理合伙企业（有限合伙）与深圳市邦林科技发展有限公司和盛久投资有限公司是否为一致行动人，以及在相关股东增持过程中是否真实、准确、完整、及时、公平地履行了相应信息披露义务。

11.关于母公司财务数据。你公司年报显示，2018年母公司营业收入为3,083万元，而应收票据余额在报告期内增加2亿元，请你公司说明应收票据增长额明显超过营业收入的原因及合理性。

请你公司就上述问题做出书面说明，涉及需披露的，请及时履行披露义务，并在2019年2月25日前将有关说明材料报送我部，同时抄送派出机构。

特此函告

深圳证券交易所

公司管理部

2019年2月18日