

大华会计师事务所（特殊普通合伙）

关于对海航投资集团股份有限公司
关注函的回复

大华核字[2020]009521 号

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）
关于对海航投资集团股份有限公司
关注函的回复

目	录	页 次
一、	关于对海航投资集团股份有限公司 关注函的回复	1-4

关于对海航投资集团股份有限公司 关注函的回复

大华核字[2020]009521号

深圳证券交易所：

我们收到了海航投资集团股份有限公司（以下简称“公司”）转来的贵所下发的《关于对海航投资集团股份有限公司的关注函》（公司部关注函〔2020〕第136号）（以下简称“关注函”），我们对关注函中需要年审会计师发表核查意见的关注事项，进行了审慎核查，现回复如下：

事项 5. 你公司 2020 年 12 月披露《关于签订日常经营重大合同的公告》，百年人寿保险股份有限公司（以下简称“百年人寿”）拟收购你公司全资子公司天津亿城山水房地产开发有限公司（以下简称“亿城山水”）持有的亿城堂庭项目剩余写字楼、集中商业、商铺、酒店式公寓及车位，交易对价 1,272,743,160 元，占你公司最近一期经审计营业收入的 596.18%。你公司 2017 年 1 月披露的《关于百年人寿保险股份有限公司增资公司全资子公司天津亿城山水房地产开发有限公司的公告》显示，百年人寿拟对亿城山水增资人民币 115,000 万元人民币，增资后百年人寿持有亿城山水 48.94% 的股权，你公司持有亿城山水 51.06% 的股权。百年人寿投资期限为 5 年，其每年度收取固定投资收益，收益率为 6.95%。投资到期后，你公司将无条件回购百年人寿持有的亿城山水全部股权，亿城山水同意为你公司履行回购等相关义务提供资产抵押担保，抵押物为亿城山水的项目写字楼、商业地产等。

（4）请你公司结合本次协议的具体安排等，说明本次交易对上市公司本期和未来财务状况和经营成果的具体影响，本次交易确认损益的时点、会计处理及判断依据，是否符合企业会计准则的相关规定。请年审会计师核查并发表明确意见。

回复：

一、公司说明

1. 本次交易对上市公司本期和未来财务状况和经营成果的具体影响：

本次合同总金额为 12.73 亿元（含税），本次合同的签订将对公司本年度经营业绩产生积极的影响，增加公司房地产收入 12.73 亿元（含税），给公司带来经营性利润约 1.4 亿元；

本次交易对未来财务状况的影响为公司房地产收入将大幅度下降，符合公司持续进行房地产业务剥离与去库存化工作。

2. 本次交易确认损益的时点、会计处理：

本次交易确认损益的时点及会计处理将根据《亿城堂庭项目（虹都中心/虹都名苑）不动产销售协议》及履行的进度，按照《企业会计准则第 14 号—收入》，亿城山水确认销售收入。

本次交易确认损益的时点：在履行了合同的履约义务，取得天津市市区不动产登记事务中心出具的预告登记证，完成资产及相关资料的交付时，亿城山水确认销售收入。

截至 2020 年 12 月 25 日，进展情况如下：

（1）百年人寿已支付 182,546,867.81 元的交易首付款，存入共管账户。

（2）本次交易共涉及 235 套房产及 1149 个车位。其中 235 套房产交易材料已全部进件天津市市区不动产登记事务中心，其中 142 套房产已取得天津市市区不动产登记事务中心的产权变更受理回执；剩余 93 套房产预计 12 月 28 日取得预告登记证，具备办理产权证条件。

（3）1149 个车位使用权转让协议已签定，预计 12 月 31 日前完成交接。

3. 判断依据

《企业会计准则第 14 号—收入》第五条

当企业与客户之间的合同同时满足下列条件时，企业应当在客户取得相关商品控制权时确认收入：

（一）合同各方已批准该合同并承诺将履行各自义务；

（二）该合同明确了合同各方与所转让商品或提供劳务（以下简称“转让商品”）相关的权利和义务；

（三）该合同有明确的与所转让商品相关的支付条款；

（四）该合同具有商业实质，即履行该合同将改变企业未来现金流量的风险、时间分布或金额；

（五）企业因向客户转让商品而有权取得的对价很可能收回。

《企业会计准则第 14 号—收入》中“企业应当在客户取得相关商品控制权时确认收入”为依据确认损益。

本次交易确认损益的时点、会计处理及判断依据，符合企业会计准则的相关规定。

二、我们针对关注事项实施的主要程序

1. 了解公司关于房地产开发项目的收入确认政策，评价其是否符合企业会计准则的要求；

2. 取得亿城山水与百年人寿签订的不动产销售协议，查阅相关条款，评价其是否满足企业会计准则关于确认收入要求的条件；

3. 向公司了解交易背景、目的，判断该交易是否具有商业实质；

4. 向公司了解交易安排、进展，判断客户取得商品控制权的时点；

5. 询问交易完成后亿城山水拟进行的会计处理，判断是否符合企业会计准则的相关规定；

三、核查结论

公司房地产销售收入确认的具体方法：在开发产品完工并验收合格，已签订销售合同，履行了销售合同规定的义务，取得了买方按销售合同约定交付房款证明（通常收到销售合同首期款及已确认余下房款的付款安排），将开发产品交付给购买方时，确认销售收入。

亿城山水与百年人寿签订的不动产销售协议满足“企业应当在客户取得相关商品控制权时确认收入”的条件：协议已经双方批准，且自双方签字盖章后即时生效；协议明确了合同双方与所转让商品相关的权利和义务，包括合约标的、房屋售价、收购流程等（详见公司公告 2020-057）；协议有明确的与所转让商品相关的支付条款，约定了首付款及后续的付款安排；履行协议将基本完成公司房地

产业剥离和去存化工作，盘活存量资产，避免了未来存货价格变化的风险，具有商业实质；协议已就交易款项确认了付款安排，截至目前，百年人寿已支付交易首付款，转让商品而有权取得的对价很可能收回；

在履行了合同的履约义务，取得天津市市区不动产登记事务中心出具的预告登记证，完成资产及相关资料的交付时，亿城山水确认销售收入。

基于已执行的复核程序及获取的审计证据，本次交易确认收入的时点、会计处理及判断依据，符合企业会计准则的相关规定。

大华会计师事务所(特殊普通合伙)

中国·北京

中国注册会计师：_____

刘璐

中国注册会计师：_____

江峰

二〇二〇年十二月三十一日