

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
2018 年年报问询函的回复

大华核字[2019]004360 号

大华
核字
[2019]
004360
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）
关于对深圳市易尚展示股份有限公司
2018 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 2018 年年报问询函的回复	1-6

关于深圳证券交易所对
深圳市易尚展示股份有限公司
2018 年年报问询函的回复

大华核字[2019]004360 号

深圳证券交易所中小板公司管理部：

关于贵部对深圳市易尚展示股份有限公司（以下简称“公司”、“本公司”或“易尚展示”）2018 年度报告中的相关问询回复如下：

问题一、报告期内，你公司实现营业收入 11.24 亿元，同比增长 53.47%；实现归属于上市公司股东的净利润（以下简称“净利润”）8,060.07 万元，同比增长 69.72%。

（2）根据分行业营业收入构成，报告期内你公司新增的其他业务实现收入 2.94 亿元，主要为销售易尚创意科技大厦部分房产。请说明将房产销售收入计入营业收入的会计处理依据，并说明上述房产销售的过户时间、收到销售款项的时间及金额、是否符合收入确认条件及判断依据。请年审会计师核查并发表明确意见。

公司回复：

1、公司将房产销售收入计入营业收入的依据

（1）公司 2018 年度确认的其他收入 2.94 亿元为公司控股子公司深圳市易尚数字技术发展有限公司（以下简称“易尚数字”）确认的房地产销售收入。易尚数字为公司与广东盛迪嘉集团有限公司于 2015 年共同设立，公司持股比例为 51%。2015 年 9 月 16 日易尚数字竞拍得到深圳市规划和国土资源委员会委托深圳市土地房产交易中心公开挂牌出让的 A002-0047 宗地的土地使用权；2015 年 12 月 21 日易尚数字取得粤（2015）深圳市不动产权第 0062689 号不动产权证书，

明确规定土地用途为商业性办公用地，土地性质为商品房，本宗地项目建成后 25,320 平方米办公建筑自竣工验收之日起 10 年内不行转让，其余办公和商业建筑可按规定销售，产权无限制要求。

(2) 易尚数字经营范围包括房地产开发经营，且易尚数字取得了房地产开发企业资质证书。易尚数字经营范围如下：3D 打印技术的研发与应用；数字多媒体的研发与应用；数字化扫描成像技术的研发与应用；3D 打印产品销售（不含书报及其他限制项目）；电子创意产品设计、开发、销售；品牌展示策划；商业空间展示设计；建筑工程、室内外装饰装修工程；展览展示策划；展览展示新材料的研发、推广应用；从事广告业务；国内贸易（法律、行政法规、国务院决定规定在登记前须经批准的项目除外）；货物进出口、技术进出口（法律、行政法规禁止的项目除外；法律、行政法规限制的项目须取得许可后方可经营）；兴办实业（具体项目另行申报），在合法取得使用权的土地上从事房地产开发经营。

(3) 2018 年 2 月易尚数字取得深圳市房地产预售许可证（深字许字[2018]宝安 001 号）。经公司第三届董事会 2018 年第一次会议和 2018 年第一次临时股东大会同意，易尚数字开始销售其新建成的易尚创意科技大厦部分房产。

综上所述，公司将房产销售确认为营业收入符合相关规定。

2、公司房产销售确认收入的会计政策

公司房产销售确认收入的会计政策为：房地产竣工验收合格（取得竣工验收备案表），签订了不可逆转的销售合同，买方按照销售合同约定支付了全部或者部分购房款且有能力支付剩余房款，买卖双方已经办理了房产交接手续，已将房产的主要风险和报酬转移给买方时确认收入的实现。

3、房产销售的过户时间、收到销售款项的时间及金额

易尚创意科技大厦于 2018 年 12 月取得竣工验收备案表，部分房产于 2018 年 4 月开始对外销售。公司确认收入的房产销售合同总额（含税）为 30,813.16 万元，合同签订时间和办理交房手续时间在 2018 年 4 月至 2018 年 12 月，2018 年 12 月 31 日前收到房款 29,078.16 万元，剩余 1,735.00 万元房款均已在 2019 年 1

月份收到。

年审会计师回复：

核查程序及核查结论

①我们对房地产销售与收款循环相关内部控制的设计及运行的有效性进行了解、评估及测试；

②我们检查了易尚数字经营范围、房地产开发企业资质证书、深圳市土地使用权出让合同书、易尚创意科技大厦房地产预售许可证，房地产标准买卖合同条款等，评估公司房地产销售收入会计政策是否符合企业会计准则的要求；

③我们在深圳市房地产信息平台查询房产合同的备案情况以及检查了销售合同、客户收楼意见书等文件，评估 2018 年度房地产收入确认是否正确；

④检查了公司已收房款的银行流水，包括收款金额和对手方信息。对未支付全款的客户检查了客户与银行签订的银行按揭承诺函、剩余房款后续支付情况；

⑤对重要房产销售收入及应收账款执行独立函证程序，对最终未回函的客户实施替代审计程序，包括检查销售合同、销售发票、客户收楼意见书及其他支持性文件和期后回款测试等。

经核查，我们认为，公司将销售易尚创意科技大厦房产收入计入营业收入的会计处理依据充分，2018 年度确认的房产销售收入符合收入确认条件。

问题四、报告期末，你公司其他应收款期末账面余额为 5,020.92 万元，同比增长 388.10%，其中新增项目非关联方往来款共计 3,724.95 万元。请详细说明上述往来款的形成时间及具体事项、是否构成对外提供财务资助，如是，请说明履行的审议程序和信息披露义务。请年审会计师核查并发表明确意见。

公司回复：

公司主要非关联方往来形成时间及具体事项如下：

单位：万元

付款时间	单位名称	金额	已退回金额
2018 年 11 月	第一名	1,331.65	863.10
2018 年 11 月	第二名	967.67	967.67
2018 年 11 月	第三名	796.83	796.83
2018 年 11 月	第四名	618.10	618.10

2018 年第四季度，为拓展公司重要客户华为在华南和华东地区的业务，在与客户达成初步意向后，为快速响应客户订单，公司进行了提前备货，并对部分供应商预付了货款。后因客户业务需求变化，订单量未达预期。经与上述已预付货款但未交货供货商协商，达成合同终止协议，在约定的时间内退回已支付未交货的预付款。因此在会计处理时将该部分预付款转为其他应收款。综上所述，公司的其他应收款不构成对外提供财务资助。

年审会计师回复：

核查程序及核查结论

①我们对公司采购与付款循环相关内部控制的设计及运行的有效性进行了解、评估及测试；

②我们与公司管理层沟通了上述预付货款形成的时间及业务背景等，并检查了上述预付货款内部授权审批情况；

③对上述预付货款，我们取得了公司和上述公司签订采购合同，并检查了公司支付货款的银行流水和收款方信息；

④对预付货款调整为非关联方往来款，我们取得了公司和上述供应商签订合同终止协议书，并检查了期后公司收回上述款项的银行流水和付款方信息等；

⑤我们对上述非关联方往来款执行独立询证程序。

经核查，我们认为，上述非关联方往来款不构成对外提供财务资助。

问题五、报告期末，你公司存货账面余额为 3.49 亿元，同比增长 344.80%，其中易尚中心房产账面余额为 2.38 亿元，你公司未计提跌价准备。请结合市场需求、销售价格等说明易尚中心房产未计提跌价准备的原因及合理性。请年审会计师核查并发表明确意见。

公司回复：

1、易尚中心房产未计提跌价准备的原因及合理性

根据易尚数字与深圳市规划和国土资源委员会签署的《深圳市土地使用权出让合同》（深地合字（2015）1012 号），易尚创意科技大厦建成后约 10,640 平方米房产可公开销售，其中办公部分约 8,690 平方米，商业部分约 1,950 平方米。2018 年销售的是办公部分房产，全年销售 4,286 平方米，不含税销售额 2.93 亿元，平均每平方米价格（含税）为 7.2 万元。剩余可售部分约 6,350 平方米，包括办公房产约 4,400 平方米和商业房产约 1,950 平方米，平均每平方米成本约 3.75 万元，总成本金额 2.38 亿元，该部分房产已经完成验收处于待售状态。

目前易尚中心房产周边市场价格情况如下：

区域	项目名称	户型面积（m ² ）	销售情况	平均售价（万元/m ² ）
宝安区中心区	卓越时代广场	160-2000	在售	7.50
宝安区新安片区	勤诚达前海世界	120-1600-1800	在售	7.30
宝安区西乡片区	碧桂园前海荟	130-230-1000	在售	7.50
以上平均				7.43

注：以上数据来源房天下

综上所述：该项房产单位成本远低于市场价格，公司未计提跌价准备是合理的。

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房地产存货跌价准备测试的流程以及相关的内部控制；

②获取计算房产存货跌价准备的相关资料，判断易尚中心房产是否存在跌价情形；

③根据存货成本与可变现净值孰低计量原则，确定房地产存货跌价准备。将

管理层预计房产售价与已签署销售房产价格以及周边房产售价进行比较，分析预计房产售价的合理性。将管理层预计的销售费用和相关税费与已售房产实际销售费用和相关税费进行比较，分析管理层确定可变现净值时所使用数据的合理性；

④将房地产成本与预计房产售价减去预计的销售费用和相关税费后的金额进行比较，评价房地产存货是否存在减值情况。

经核查，我们认为，易尚中心房产不存在减值迹象，本期无需计提跌价准备。

大华会计师事务所(特殊普通合伙)



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇一九年五月三十一日