

关于荣盛房地产发展股份有限公司
年报问询函的专项说明

大华核字[2019]004378号

大华会计师事务所(特殊普通合伙)

Da Hua Certified Public Accountants (Special General Partnership)

关于荣盛房地产发展股份有限公司
年报问询函的专项说明

	目 录	页 次
一、	关于荣盛房地产发展股份有限公司年报问询函的专项说明	1-4

关于荣盛房地产发展股份有限公司 年报问询函的专项说明

大华核字[2019]004378号

深圳证券交易所中小板公司管理部：

贵部《中小板年报问询函【2019】第 271 号》已收悉，本所（以下简称“我们”）作为荣盛房地产发展股份有限公司（以下简称“荣盛发展”或“公司”）年报会计师，根据贵部要求，我们对贵部在问询函中提出涉及的会计与审计问题进行了认真核查，现就有关事项答复如下：

报告期末，你公司商誉余额为 1.73 亿元，本期计提减值准备 429.54 万元。请按《会计监管风险提示第 8 号-商誉减值》的要求，补充披露商誉所在资产组或资产组组合的相关信息，以及商誉减值测试的过程与方法，包括但不限于可收回金额的确定方法、重要假设及其合理理由、关键参数（如预计未来现金流量现值时的预测期增长率、稳定期增长率、利润率、折现率、预测期等）及其确定依据等。请年审会计师对公司是否计提充分的商誉减值准备发表明确意见。

回复：

截止 2018 年 12 月 31 日，商誉余额 1.73 亿元，占合并报表资产总额比重 0.07%。商誉减值计提情况如下：

1、2018 年末商誉价值及 2018 年商誉减值计提情况如下：

单位：元

被投资单位名称或形成商誉的事项	2018 年末商誉原值	2018 年末商誉减值准备	2018 年末商誉价值	本期计提
合并长沙荣盛置业有限公司	6,794,154.13	5,349,323.97	1,444,830.16	300,059.86
合并廊坊愉景房地产开发有限公司	40,873,622.10	---	40,873,622.10	---

被投资单位名称或形成商誉的事项	2018 年末商誉原值	2018 年末商誉减值准备	2018 年末商誉价值	本期计提
合并临沂凯恩置业有限公司	9,275,548.45	---	9,275,548.45	---
合并济南荣恩房地产开发有限公司	3,995,312.10	3,995,312.10	---	3,995,312.10
合并济南荣商房地产开发有限公司	31,800,300.51	---	31,800,300.51	---
合并北京华安泰投资有限公司	63,000,516.92	---	63,000,516.92	---
合并廊坊方泽房地产开发有限公司	5,602.81	---	5,602.81	---
合并廊坊嘉牧房地产开发有限公司	464.22	---	464.22	---
合并荣盛兴城（永清）投资有限公司	2,884,045.76	---	2,884,045.76	---
合并永清京台物业服务有限公司	5,766,837.14	---	5,766,837.14	---
合并天津市定邦实业有限公司	1,926.64	---	1,926.64	---
合并廊坊东领房地产开发有限公司	4,120.14	---	4,120.14	---
合并河北中汇房地产开发有限公司	34,977.55	---	34,977.55	---
合并永清县安业房地产开发有限公司	1,119,412.67	---	1,119,412.67	---
合并张家口兴宁房地产开发有限公司	684.75	---	684.75	---
合并四川三星堆荣盛旅游发展有限公司	1,152,547.10	---	1,152,547.10	---
合并沧州中实房地产开发有限公司	387,261.03	---	387,261.03	---
合并北京大好河山国际旅行社有限公司	1,062,393.74	---	1,062,393.74	---
合并南京翰都科技实业有限公司	31,115.26	---	31,115.26	---
合并深圳市富田贷互联网金融服务有限公司	180,000.00	---	180,000.00	---
合并前海金满（深圳）资产管理有限公司	52,000.00	---	52,000.00	---
合并保定市浙商房地产开发有限公司	122,572.49	---	122,572.49	---
合并廊坊市盛博房地产开发有限公司	1,029.35	---	1,029.35	---
合并陕西华宇盈丰置业有限公司	1,076,827.07	---	1,076,827.07	---
合并江苏荣盛通和建材科技有限公司	3,430,341.54	---	3,430,341.54	---
合计	173,053,613.47	9,344,636.07	163,708,977.40	4,295,371.96

2、资产组确定的方法

按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》的规定，对因企业合并形成的商

誉，由于其难以独立产生现金流量，公司应自购买日起按照一贯、合理的方法将其账面价值分摊至相关的资产组或资产组组合，并据此进行减值测试。

被合并公司因其为单独开发的房地产项目实现收入，与其他公司难以存在联动效应，因此我们以被合并的公司作为资产组组合。

3、重要假设及合理理由

(1) 本次减值测试的各项资产均以 2018 年 12 月 31 日（以下简称“资产负债表日”）的实际存量为前提，有关资产的现行市价以资产负债表日的国内有效价格为依据；

(2) 本次减值测试以被合并公司持续经营假设为前提；

(3) 本次减值测试资产负债表日及以后一定时期内外部经济环境不变；

(4) 本此减值测试未考虑遇有自然力、其他不可抗力以及国家宏观经济政策发生重大变化的影响；

(5) 因地产业项目建设期间一般小于等于五年，一般以五年或经营计划中预计建设周期作为可收回金额的测算期限。

(6) 商誉减值测试采用未来五年现金流量折现方法进行计算，充分考虑现行市场无风险收益率、通货膨胀率、风险报酬率等情况确定折现系数为 12%。

4、可收回金额的确定方法及依据

(1) 销售金额的方法

根据公司制定的销售计划确定各期销售面积，同时根据项目近期销售价格或者周边可比销售价格，计算各期的销售收入。

(2) 营业成本的测算方法

对于已完成开发的项目，直接使用实际的开发产品成本；对于正在开发的项目，采用项目预算成本作为计算营业成本的基础。

(3) 税金及附加

测算增值税、流转税的影响。

(4) 费用

按照本期的费用占收入比测算未来期间的费用金额。

(5) 所得税

按照利润总额的 25%计算所得税的影响。

被合并企业因其利润来源主要为收购时现有资产的未来开发销售,因此以预计未来现金流量现值时的预测期增长率、稳定期增长率、利润率、预测期等指标不能完整的体现房地产企业的实际可收回金额,因此采用上述方式进行可收回金额的测算。

5、实施的审计程序

针对荣盛发展商誉减值测试,我们的主要实施以下核查程序:

- (1) 核查减值测试过程的预计未来销售价格的合理性;
- (2) 检查减值测试过程中的营业成本计量与实际成本或预算成本是否一致;
- (3) 重新计算税金、折现等算过程,检查减值计算过程的合理性;
- (4) 分析预计未来现金流量计算期限的合理性;
- (5) 对比前期商誉减值或测算过程关键指标是否与本期存在较大差异;
- (6) 对被合并公司商誉不存在减值迹象进行分析。

6、结论

基于我们实施的审计程序,我们认为,公司已按照《企业会计准则》和《会计监管风险提示第 8 号-商誉减值》的规定,计提了充分的商誉减值准备。

特此说明!

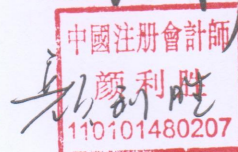
大华会计师事务所(特殊普通合伙)



中国注册会计师:



中国注册会计师:



二〇一九年六月五日