

关于对深圳证券交易所出具的中小板  
年报问询函【2020】第 44 号函所述事  
项的专项说明

大信备字[2020]第 5-00016 号

大信会计师事务所（特殊普通合伙）

WUYIGE CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP.

# 关于对深圳证券交易所出具的中小板年报 问询函【2020】第 44 号函所述事项的 专项说明

大信备字[2020]第 5-00016 号

## 深圳证券交易所：

我们接受委托，审计了美盈森集团股份有限公司（以下简称“公司”）2019 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2019 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表，以及财务报表附注，并于 2020 年 3 月 26 日出具了大信审字[2020]第 5-00039 号标准无保留意见审计报告。

根据贵所对美盈森集团股份有限公司 2019 年度报告出具的中小板年报问询函【2020】第 44 号所述事项，现作如下说明：

### 一、问询函中第 3 点所述内容

3、报告期末，你公司投资性房地产账面余额 14.76 亿元，较期初增长 191.27%，主要为部分存货\固定资产\在建工程转入。近年来，你公司投资性房地产公允价值变动收益大幅增长，占利润总额的比重逐年上升。请你公司：

（1）以列表方式补充披露报告期内转入投资性房地产的具体情况，包括名称、原会计科目及用途、金额、转入原因、转换日及当时的公允价值、会计处理等。

### 回复：

公司主营业务经营稳健，2019 年度剔除投资性房地产公允价值变动收益等非经常性损益后，归属于母公司所有者的净利润为 38,432.98 万元，较 2018 年度增长 8.84%。为提高资产使用效率、实现公司收益最大化，公司于 2019 年将现阶段闲置的部分自用房屋建筑物和土地使用权转作经营出租使用，且预计短期内使用用途不会发生变化，因此将该部分资产转入投资性房地产，具体详见下表：

单位：元

公司	名称	转入投资性房地产前核算的会计科目	转换日前用途	转入原因	转换日	转换日账面价值	转换日公允价值	转换日会计处理
美盈森集团股份有限公司	美盈森大厦	固定资产、无形资产	研发办公	将现阶段闲置的部分自用房屋建筑物和土地用于经营出租，且预计短期内使用用途不会发生变化	2019.04.30	219,826,747.38	710,254,205.70	根据《企业会计准则》第3号投资性房地产的规定：自用房地产转换为采用公允价值模式计量的投资性房地产时，投资性房地产按照转换当日的公允价值计价，转换当日的公允价值大于原账面价值的，其差额计入“其他综合收益”科目
苏州美盈森环保科技有限公司	2号厂房第一、第三、第五层	固定资产、无形资产	自用厂房		2019.01.01	9,296,663.31	10,922,014.10	
苏州美盈森环保科技有限公司	2号厂房第二、第四、第六层	固定资产、无形资产	自用厂房		2019.04.30	17,791,219.65	18,943,008.60	
重庆市美盈森环保包装工程有限公司	联合厂房第三层	固定资产	自用厂房		2019.01.01	1,455,773.38	5,407,560.00	
重庆市美盈森环保包装工程有限公司	西永组团J标准分区J05-01/02地块土地使用权	无形资产	自用土地		2019.01.31	25,244,175.50	36,017,512.10	
成都市美盈森环保科技有限公司	2号检测厂房第一层	固定资产、无形资产	自用厂房		2019.04.30	4,347,278.58	6,619,020.60	
成都市美盈森环保科技有限公司	综合厂房第一层、第三至五层	固定资产、无形资产	自用厂房		2019.04.30	11,736,075.74	16,546,032.20	
长沙美盈森智谷科技有限公司	3号厂房第一层、第三层	固定资产、无形资产	自用厂房		2019.07.01	8,844,397.88	10,773,420.00	
长沙美盈森智谷科技有限公司	3号厂房第三层东南角	固定资产、无形资产	自用厂房		2019.12.31	368,458.75	490,000.00	
合计：	-	-	-	-	-	298,910,790.17	815,972,773.30	-

(2) 以列表方式补充披露各项投资性房地产的所处位置、建筑面积、用途、租金收入（如适用）、报告期内公允价值的变动情况、确认公允价值变动收益的金额和依据，并报备相关评估报告。

回复：

(1) 报告期公司投资性房地产的详细情况如下表所示：

单位：元

公司	名称	座落位置	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	用途	报告期公允价值变动情况	2019年12月31日账面价值	2019年度确认公允价值变动损益金额	2019年度租金收入
美盈森集团股份有限公司	深圳市软件产业基地办公楼	南山区滨海大道深圳市软件产业基地	3,204.50	办公	增值	189,319,938.00	288,989.90	5,676,542.88

公司	名称	座落位置	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	用途	报告期 公允价值 变动 情况	2019年12月 31日账面价值	2019年度确 认公允价值 变动损益金 额	2019年度租 金收入
美盈森集团股 份有限公司	深圳市软 件产业基 地公寓	南山区滨海大 道深圳市软件 产业基地	3,499.97	办公	增值	261,447,759.00	17,744,847.90	2,339,444.85
美盈森集团股 份有限公司	美盈森大 厦	深圳市光明新 区高新区光侨 路东侧、三十 七号路北侧	74,107.58	研发办 公	增值	833,356,120.60	123,101,914.90	注
苏州美盈森环 保科技有限公 司	2号厂房第 一至第六 层	苏州市吴江经 济技术开发区 云津北路以 东、南巷路以 南	16,101.13	厂房	增值	33,149,400.00	3,284,377.30	2,802,284.61
重庆市美盈森 环保包装工程 有限公司	联合厂房 第一至四 层及宿舍	重庆市沙坪坝 区西部现代物 流园	14,406.40	厂房、 宿舍	增值	52,469,538.94	2,481,214.94	2,093,843.91
重庆市美盈森 环保包装工程 有限公司	西永组团J 标准分区 J05-01/02 地块土地 使用权	西永组团J 标准分区 J05-01/02 地块	48,476.41	土地	增值	38,415,349.25	2,397,837.15	1,317,173.31
成都市美盈森 环保科技有限 公司	1号检测厂 房第一层	成都崇州经济 开发区崇阳大 道 898 号	11,819.56	厂房	增值	30,364,400.00	780,041.32	600,000.00
成都市美盈森 环保科技有限 公司	2号检测厂 房第一层	成都崇州经济 开发区崇阳大 道 898 号	2,637.06	厂房	增值	6,935,500.00	316,479.40	300,550.50
成都市美盈森 环保科技有限 公司	综合厂房 第一层、第 三至五层	成都崇州经济 开发区崇阳大 道 898 号	8,120.75	厂房	增值	18,961,900.00	2,415,867.80	648,990.88
长沙美盈森智 谷科技有限公 司	3号厂房第 一层、第三 层	长沙市宁乡经 开区永佳路 9 号	4,858.00	厂房	增值	12,035,350.00	771,930.00	342,576.00
合计:	-	-	187,231.36	-	-	1,476,455,255.79	153,583,500.61	16,121,406.94

注：公司 2019 年 4 月 8 日召开的第四届董事会第二十四次会议审议决定将美盈森大厦用于经营出租，目前正在出租，2019 年度暂无租金收入。

## (2) 公司投资性房地产公允价值变动收益的确认依据

公司委托沃克森（北京）国际资产评估有限公司对自持投资性房地产进行评估以确定投资性房地产的公允价值，评估报告以2019年12月31日为评估基准日，分别出具了①沃克森评报字【2020】第0133号《美盈森集团股份有限公司因会计核算需了解投资性房地产市场价值资产评估报告》，采用市场法和收益法确定评估总值128,412.38万元；②沃克森评报字【2020】第0116号《苏州美盈森环保科技有限公司因会计核算需了解位于苏州市吴江经济技术开发区云津北路以东、南巷路以南投资性房地产公允价值资产评估报告》，采用收益法确定评估总值3,314.94万元；③沃克森评报字【2020】第0113号《重庆市美盈森环保包装工程有限公司因会计核算需了解位于重庆市沙坪坝西永组团投资性房地产及土地使用权公允价值资产评估报告》，采用收益法确定评估总值9,088.49万元；④沃克森评报字【2020】第0104号《成都市美

盈森环保科技有限公司因会计核算需了解位于成都崇州经济开发区崇阳大道898号投资性房地产市场价值资产评估报告》，采用收益法确定评估总值5,626.18万元；⑤沃克森评报字【2020】第0134号《长沙美盈森智谷科技有限公司因会计核算需了解位于长沙市宁乡经开区永佳路9号投资性房地产市场价值资产评估报告》，采用收益法确定评估总值1,203.54万元。

**(3) 补充说明投资性房地产本期变动金额与固定资产、在建工程、无形资产等项目变动表的勾稽关系。**

**回复：**

报告期内公司投资性房地产本期变动包括存货\固定资产\在建工程转入和公允价值变动，其中公允价值变动 153,583,500.61 元，系按照会计准则规定，以资产负债表日投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值，公允价值与原账面价值之间的差额计入“公允价值变动损益”科目；存货\固定资产\在建工程转入 815,972,773.30 元为报告期由自用改为出租的研发办公楼、部分厂房及土地使用权转入投资性房地产时转换日公允价值，具体构成详见下表：

单位：元

固定资产原值 ①	固定资产累计 折旧 ②	无形资产原值 ③	无形资产累计 摊销 ④	所得税前其他 综合收益 ⑤	存货\固定资产\在建工程转 入 ⑥= (①-②) + (③-④) +⑤
265,460,116.58	4,163,094.34	43,130,363.80	5,516,595.87	517,061,983.13	815,972,773.30

**1、审计程序：**

(1) 根据公司管理层的管理能力和相关意图，检查公司对投资性房地产的分类和采用的计量属性是否适当，是否符合企业会计准则的相关规定；

(2) 获取投资性房地产明细表，结合实地盘点及查阅产权证书等相关文件资料，检查测试投资性房地产期末的存在及权利和义务认定；

(3) 评价由公司管理层聘请的外部评估机构的独立性、客观性、经验、资质及专业胜任能力等；

(4) 获取并复核外部评估机构出具的评估报告；

(5) 对评估选用的评估方法及重要的评估参数与评估师进行沟通；

(6) 结合当地房地产市场的实际情况，通过互联网查询、实际走访等方式，获取租金价格信息，了解公允价值的确定依据是否充分、合理；

(7) 对上述公司回复中的财务数据及信息与我们获取的审计证据进行交叉核对。

**2、审计结论：**

我们认为公司对投资性房地产的确认和计量在所有重大方面与公司的会计政策相符且符合企业会计准则的相关规定。

## 二、问询函中第 7 点所述内容

7、报告期末，你公司存货账面余额 7.36 亿元，跌价准备 745.70 万元。请结合你公司存货构成、存货性质特点、原材料和产品价格等情况说明存货跌价准备计提的充分性。

### 回复：

#### 1、公司存货构成及性质特点

公司存货的主要构成情况如下：

单位：元

项目	期末余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	383,458,413.00		383,458,413.00
在产品	73,792,392.59		73,792,392.59
库存商品	234,823,482.65	6,709,682.80	228,113,799.85
消耗性生物资产	110,398.11		110,398.11
发出商品	43,591,765.39	747,289.62	42,844,475.77
委托加工物资	289,208.94		289,208.94
合计	736,065,660.68	7,456,972.42	728,608,688.26

报告期末公司存货账面余额 7.36 亿元，相比上期增长 8.95%，主要系报告期新基地越南美盈森、长沙美盈森、成都美盈森及安徽美盈森投产，且随着客户订单量的持续增加，部分客户备货量增加所致。

从存货主体分布看，报告期末公司存货主要来自深圳美盈森、东莞美盈森、苏州美盈森及重庆美盈森，占存货总额比例约 87%。从存货类型看，公司存货主要为原材料、库存商品，占存货总额比例约 84%。原材料包含瓦楞原纸、箱板纸、卡纸、灰板、特种纸及第三方采购物料等，其中瓦楞原纸、第三方采购物料占原材料比重分别为 50%、32%；库存商品由纸箱、精品盒、彩箱、彩盒、标签及创意健康纸家具等产品构成，其中纸箱、精品盒、彩箱、彩盒合计占库存商品比重约 96%。

#### 2、存货跌价准备计提的充分性

关于存货，公司根据《企业会计准则 1 号——存货》的规定，对期末结存的原材料、库存商品、在产品等各类存货的可变现净值进行预计，当预计存货成本低于可变现净值时，存

货按成本金额计量，不计提存货跌价准备；当预计存货成本高于可变现净值时，根据预计的可变现净值低于存货成本的金额计提跌价准备。公司存货及跌价准备计提具体情况如下：

（1）关于库存商品的跌价准备，一方面，公司 2019 年度主营业务毛利率为 30.15%，因此，绝大多数产品不存在生产成本超过售价的情况；另一方面，公司主要是依据已签署的合同或订单、以及客户对需求的预测（forcase 订单）制定或调整生产计划，即主要是以销定产的模式。因此，公司库存商品数量合理且存货库龄状况良好。基于公司库存商品的实际情况，公司报告期末库存商品跌价准备，主要系对于少数库龄超期的备货商品，经与客户协商确认无法实现销售后，遵循谨慎性原则，相应计提跌价准备。

（2）关于发出商品的跌价准备，在出现客户经营异常而无法确认结算的情况下，鉴于该发出商品已出现减值风险，公司对其全额计提跌价准备。

（3）关于原材料的跌价准备，公司原材料采购系结合产品生产特点，考虑生产过程中使用量、交货期及对于主要原材料市场价格波动的预测等综合因素进行，因此，原材料存货数量与经营需要相匹配。关于原材料的使用，公司原材料用于生产产品，不存在直接销售的情况，且公司原材料通用性非常强、库龄状况良好，其生产的产成品的可变现净值均高于成本，因此，公司原材料均按成本计量。

综上所述，报告期末公司按照《会计准则》，基于经营实际情况予以计提存货跌价准备，对于存在减值迹象的存货，已相应计提存货跌价准备，且所计提的存货跌价准备是充分的。

#### 1、审计程序：

（1）对公司采购与付款循环、生产与仓储等内部控制循环实施控制测试，评价控制的设计有效性，并执行测试程序，确定相关控制是否得到有效执行；

（2）了解存货仓库管理情况，对公司期末存货执行监盘程序；

（3）对公司各项存货入库及出库执行截止性测试，选取样本，对各项存货的发出进行计价测试；

（4）结合监盘程序和存货计价测试程序，对公司期末存货执行减值测试，检查是否发生减值情况，并与账面核对。

#### 2、审计结论：

经核查，我们认为公司报告期末计提的存货跌价准备充分，符合企业会计准则及公司会计政策的规定。

### 三、其他说明事项

本专项说明是根据证券监管机构的要求出具，不得用作其他用途。由于使用不当所造成的后果，与执行本业务的注册会计师及其所在的会计师事务所无关。

大信会计师事务所（特殊普通合伙） 中国注册会计师：

中国·北京

中国注册会计师：

二〇二〇年五月十五日