

(上接 D75 版)

北京荣丰控股重庆荣丰要求开具全部股东借款利息发票,在取得目标地块修订后的除受限土地外的5个国有土地使用权和重庆荣丰收到上述信息发生后15个工作日内,保利重庆向重庆荣丰提供借款21,077,490.62元,在收到上述款项后7个工作日内,重庆荣丰向北京荣丰提供剩余借款211,077,490.62元,重庆荣丰所担保的土地价款由北京荣丰全额承担。

除受限土地外的5个国有土地使用权证书满18个月并取得目标地块首批次商品房预售许可证孰早之日起20个工作日内,保利重庆向北京荣丰支付117,097,973.10元。

除受限土地外的5个国有土地使用权证书满24个月后的20个工作日内,保利重庆向北京荣丰支付128,850,120.45元。

(二)实际履约进度

重庆荣丰于2021年6月10日取得修订后的《国有土地使用权出让合同》,保利重庆依据协议约定向重庆荣丰提供借款,重庆荣丰分别于2021年6月13日、2021年6月28日向北京荣丰支付借款本金344,713,362.7元、24,621,053.13元。

重庆荣丰于2021年7月29日取得除受限土地外的5个国有土地使用权证书,保利重庆依据协议约定向重庆荣丰提供借款,重庆荣丰于2021年8月19日向北京荣丰支付剩余借款利息211,077,490.62元。

重庆荣丰于2021年12月7日取得项目预售许可证,保利重庆依据协议约定于2021年12月29日支付转让款899,589,100元,与协议约定金额27,738,384元。本次暂未支付的27,738,384元款项组成如下:一、738,384元为土地出让金超过协议约定部分。按协议第五条第1款约定“土地出让金及相应滞纳金超过9200万元的部分由甲方向乙方承担,乙方有权从第一笔股权转让款中扣除”,实际缴纳土地出让金为9273.8384万元,二、2700万元为土地使用税暂估。

综上,公司实际收到股权转让款的时间符合合同约定的(补充协议)之约定。

(三)履约义务履行后履约义务是否充分确定

1.按补充协议约定,重庆荣丰在取得除受限土地外的5个国有土地使用权证书满24个月后的20个工作日内,保利重庆应向北京荣丰支付128,850,120.45元。

重庆荣丰已于2021年7月29日取得除受限土地外的5个国有土地使用权证书,保利重庆为保利重庆关联方,具有较强的履约能力,公司认为剩余股权转让款很可能收回,对该笔款项未确认投资收益及应收款项。

综上,公司各项履约义务均按协议约定时间收取,未发生重大违约,剩余股权转让款128,850,120.45元元支付无实质性障碍,交易对方具有较强履约能力,很可能收回。

鉴于本次交易已经履行了正常的批准程序,股权转让交易已经生效,同时,由于交易对方支付交易款项的大部分,表明股权转让交易已经开始实质履行,与股权已发生转移,且已经转移给重庆荣丰,股权交易享有实现。因此,公司确认出售重庆荣丰相关权益,将股权转让对价减去控制权转移成本后计入投资收益,并计入所有者权益。

(四)非货币性资产交换

1.关于股权转让如下核查程序:

1.查阅重庆与南岸区慈母山项目股权转让协议及(补充)协议;

2.查阅与该项股权转让相关的公司办公、董事会会议、交易所问询回复等。

3.检查与该项股权转让相关的每笔款项收付凭证及会计凭证记录。

4.与公司管理层进行访谈,了解交易进展。

5.对保利重庆相关人员实施访谈,了解项目交易进展;了解保利重庆支付交易款项安排及资金来源。

核查结论:

经核查,我们认为,该项股权交易的实际履约进度按照协议约定执行,后续款项依据协议约定很可能收回,不存在重大不确定性。公司确认出售重庆荣丰相关权益的依据充分,相关会计处理及合规性符合企业会计准则的相关规定。

2.与该项股权转让相关的具有重大影响的,发生地点,说明公司确认政府补助及债务重组损益的依据及会计处理的相关性。

(一)政府补助

1.2021年收到政府补助金额31,971,553.68元,具体内容如下:

补助项目	收款主体	收款主体	本期发生额	到账时间	与资产相关/与收益相关
创意孵化基金支持发展奖励	北京荣丰	北京市丰台区翠林庄工业功能区	23,678.00	2021-11-10	与收益相关
青岛西海岸补助	荣丰控股	青岛西海岸新区国策集中区	10,000,000.00	2021-12-15	与收益相关
产业发展补助	威海医疗	安徽省江北产业集中区管委会	8,816,200.00	2021-10-12	与收益相关
房租补贴	国医器械产业园	当地社会保障管理机构	48,688.33	2021年	与收益相关
增值税附加补贴	国医器械产业园	当地税务部门	85,087.35	2021年	与收益相关
合计			31,971,553.68		

上述所列政府扶持资金主要由两部分组成:

1.根据公司与青岛西海岸管委会签署的合作协议,公司迁址至青岛西海岸新区之日起2个月内,一次性给予2000万元落地补贴,公司于2021年10月28日注册注册地址至西海岸新区并办理工商登记手续,并于2021年12月收到该笔款项,公司于收到时一次性计入当期损益。

2.根据公司与安徽省江北产业集中区管委会签署的合作协议,对于年度在江北集中区扩大投资、提升产值的,按照投资额、产值分别于2021年10月、12月收到企业运营奖励881.62万元、299.70万元,上述两笔款项均属于2021年度企业经营奖励,企业运营奖励除给予的奖励、奖金外,日常经营活动,用于补贴企业已发生的相关成本费用支出,公司于收到时一次性计入当期损益。

综上,根据《企业会计准则第16号——政府补助》(财会[2017]15号)第十一条规定,按照收益相关性的政府补助,计入其他收益或冲减相关成本费用。公司在实际收到政府补助的时点按权责发生制核算的实现,计入了“其他收益”科目。

(二)债务重组

公司年中报披露的2021年债务重组损益5,833,498.28元,实质为长春荣丰向施工方单位购房房产,并向购房者部分工程产生的损益。交易对方为长春国际金融中心项目部施工单位,其中,深圳市富安汇科技服务有限公司为工程照明施工单位,北京富安汇工程集团有限公司为结构加固施工单位,北京玛斯特技术有限公司为弱电系统施工单位,上海宝冶集团有限公司为总包施工单位,房屋为11栋同类商品房(含C、E、F户型),4.8米层高,双卫生间设计,定价参考公司截至二期(2020年11月)同类商品房销售单价24,002元/平米。具体情况如下:

交易对方	交易金额	单位	债务金额	抵偿金额	债务余额	存货账面价值	确认损益	损益金额	执行方式
深圳市富安汇科技服务有限公司	1,425,329	23,724	3,251,785	1,425,329	1,826,456	551,083	806,774	工程已竣工验收	
北京富安汇工程集团有限公司	2,831,148	23,406	4,649,648	2,831,148	1,818,500	1,109,505	1,586,828	工程已竣工验收	
北京玛斯特技术有限公司	1,644,537	23,809	7,360,330	4,644,537	3,115,793	1,781,846	2,641,522	工程已竣工验收	
上海宝冶集团有限公司	1,401,569	23,321	136,149,606	1,380,868	134,768,738	336,053	798,774	工程已竣工验收	
合计	10,302,583	151,811,368	10,281,862	141,529,486	3,978,485	5,833,498			

根据2021年11月《企业会计准则第12号——债务重组》(财会[2019]9号)清偿债务方式进行债务重组的,债务人应当在相关资产和清偿债务符合终止确认条件时予以终止确认,所清偿债务账面价值与转让资产账面价值之间的差额计入“其他收益”科目。

上述工程抵偿购房房款已全部签订《商品房买卖合同》并办理了房屋交付手续,公司将清偿债务与转让资产账面价值之间的差额计入“其他收益”科目。

(三)履行审议程序及披露义务

1.关于政府补助

公司于2021年11月30日在巨潮资讯网上披露了《关于控股子公司获得政府补助的公告》(公告编号:2021-081),控股子公司威海医疗收到安徽省江北产业集中区管委会的企业经营奖励补助共计1181.41万元。

公司于2021年12月21日在巨潮资讯网上披露了《关于获得政府补助的公告》(公告编号:2021-082),公司收到青岛西海岸国策集中区支付中报拨付的政府补助2000万元。

公司获得政府补助无需履行审议程序,公司已及时履行披露义务。

2.关于债务重组

公司年中报披露的债务重组,实质为长春荣丰与合作施工单位购房单位出售房产,销售价格参考公司最近一期(2020年11月)同类商品房销售单价,与市场其他房产无异。

鉴于公司主营业务为房地产开发,公司为房产,上述债务重组实质为房产销售,属于与公司日常经营活动相关的业务,根据《深圳证券交易所上市公司规范运作指引(2022年修订)》第16.11条之规定,不属于上市规则中应予审议披露的情形。

4.年报显示,你公司报告期末存货余额为16.14亿元,累计计提减值准备0.65亿元,存货账面价值为15.49亿元,存货账面价值占报告期末资产总额40.27%。

(1)请你公司说明计提存货跌价准备可变现净值的方法,包括相关测试方式、测试过程、关键假设及重要参数选取等,是否借鉴独立第三方的评估工作,并结合同行业可比上市公司情况,分析政策变化、存货市场价格变动趋势等因素,充分说明2021年存货跌价准备计提是否充分、合理。

(2)年报显示,报告期内长春项目部分写字楼由存货转为投资性房地产,请说明将部分存货转为投资性房地产的判断依据,相关事项对你的具体影响,相关会计处理及合规性。

回复:

一、说明计提存货跌价准备可变现净值的测算过程,包括相关测试方式、测试过程、关键假设及重要参数选取等,是否借鉴独立第三方的评估工作,并结合同行业可比上市公司情况,分析政策变化、存货市场价格变动趋势等因素,充分说明2021年存货跌价准备计提是否充分、合理。

(一)公司2021年末存货及存货跌价准备明细

项目	期末余额	账面余额	存货跌价准备	账面价值
开发成本	60,718,745.92	60,718,745.92	-	60,718,745.92
原材料	223,622.43	223,622.43	-	223,622.43
周转材料	634,881.41	634,881.41	-	634,881.41
库存商品	162,922,984.91	64,091,223.71	98,831,761.20	98,831,761.20
发出商品	37,480,333.84	37,480,333.84	-	37,480,333.84
已完工开发产品	1,245,429,404.48	1,245,429,404.48	-	1,245,429,404.48
已出租开发产品	106,603,168.47	106,603,168.47	-	106,603,168.47
合计	1,614,013,141.46	64,949,727.55	154,909,033.61	1,559,104,107.85

1.房地产板块存货及跌价准备

单位:元

项目	期末余额	账面余额	存货跌价准备	账面价值
开发成本	60,718,745.92	60,718,745.92	-	60,718,745.92
原材料	223,622.43	223,622.43	-	223,622.43
周转材料	634,881.41	634,881.41	-	634,881.41
库存商品	162,922,984.91	64,091,223.71	98,831,761.20	98,831,761.20
发出商品	37,480,333.84	37,480,333.84	-	37,480,333.84
已完工开发产品	1,245,429,404.48	1,245,429,404.48	-	1,245,429,404.48
已出租开发产品	106,603,168.47	106,603,168.47	-	106,603,168.47
合计	1,614,013,141.46	64,949,727.55	154,909,033.61	1,559,104,107.85

根据《企业会计准则第16号——政府补助》(财会[2017]15号)第十一条规定,按照收益相关性的政府补助,计入其他收益或冲减相关成本费用。公司在实际收到政府补助的时点按权责发生制核算的实现,计入了“其他收益”科目。

(二)债务重组

公司年中报披露的2021年债务重组损益5,833,498.28元,实质为长春荣丰向施工方单位购房房产,并向购房者部分工程产生的损益。交易对方为长春国际金融中心项目部施工单位,其中,深圳市富安汇科技服务有限公司为工程照明施工单位,北京富安汇工程集团有限公司为结构加固施工单位,北京玛斯特技术有限公司为弱电系统施工单位,上海宝冶集团有限公司为总包施工单位,房屋为11栋同类商品房(含C、E、F户型),4.8米层高,双卫生间设计,定价参考公司截至二期(2020年11月)同类商品房销售单价24,002元/平米。具体情况如下:

交易对方	交易金额	单位	债务金额	抵偿金额	债务余额	存货账面价值	确认损益	损益金额	执行方式
深圳市富安汇科技服务有限公司	1,425,329	23,724	3,251,785	1,425,329	1,826,456	551,083	806,774	工程已竣工验收	
北京富安汇工程集团有限公司	2,831,148	23,406	4,649,648	2,831,148	1,818,500	1,109,505	1,586,828	工程已竣工验收	
北京玛斯特技术有限公司	1,644,537	23,809	7,360,330	4,644,537	3,115,793	1,781,846	2,641,522	工程已竣工验收	
上海宝冶集团有限公司	1,401,569	23,321	136,149,606	1,380,868	134,768,738	336,053	798,774	工程已竣工验收	
合计	10,302,583	151,811,368	10,281,862	141,529,486	3,978,485	5,833,498			

根据2021年11月《企业会计准则第12号——债务重组》(财会[2019]9号)清偿债务方式进行债务重组的,债务人应当在相关资产和清偿债务符合终止确认条件时予以终止确认,所清偿债务账面价值与转让资产账面价值之间的差额计入“其他收益”科目。

上述工程抵偿购房房款已全部签订《商品房买卖合同》并办理了房屋交付手续,公司将清偿债务与转让资产账面价值之间的差额计入“其他收益”科目。

(三)履行审议程序及披露义务

1.关于政府补助

公司于2021年11月30日在巨潮资讯网上披露了《关于控股子公司获得政府补助的公告》(公告编号:2021-081),控股子公司威海医疗收到安徽省江北产业集中区管委会的企业经营奖励补助共计1181.41万元。

公司于2021年12月21日在巨潮资讯网上披露了《关于获得政府补助的公告》(公告编号:2021-082),公司收到青岛西海岸国策集中区支付中报拨付的政府补助2000万元。

公司获得政府补助无需履行审议程序,公司已及时履行披露义务。

2.关于债务重组

公司年中报披露的债务重组,实质为长春荣丰与合作施工单位购房单位出售房产,销售价格参考公司最近一期(2020年11月)同类商品房销售单价,与市场其他房产无异。

鉴于公司主营业务为房地产开发,公司为房产,上述债务重组实质为房产销售,属于与公司日常经营活动相关的业务,根据《深圳证券交易所上市公司规范运作指引(2022年修订)》第16.11条之规定,不属于上市规则中应予审议披露的情形。

4.年报显示,你公司报告期末存货余额为16.14亿元,累计计提减值准备0.65亿元,存货账面价值为15.49亿元,存货账面价值占报告期末资产总额40.27%。

(1)请你公司说明计提存货跌价准备可变现净值的方法,包括相关测试方式、测试过程、关键假设及重要参数选取等,是否借鉴独立第三方的评估工作,并结合同行业可比上市公司情况,分析政策变化、存货市场价格变动趋势等因素,充分说明2021年存货跌价准备计提是否充分、合理。

(2)年报显示,报告期内长春项目部分写字楼由存货转为投资性房地产,请说明将部分存货转为投资性房地产的判断依据,相关事项对你的具体影响,相关会计处理及合规性。

回复:

一、说明计提存货跌价准备可变现净值的测算过程,包括相关测试方式、测试过程、关键假设及重要参数选取等,是否借鉴独立第三方的评估工作,并结合同行业可比上市公司情况,分析政策变化、存货市场价格变动趋势等因素,充分说明2021年存货跌价准备计提是否充分、合理。

(一)公司2021年末存货及存货跌价准备明细

项目	期末余额	账面余额	存货跌价准备	账面价值
开发成本	60,718,745.92	60,718,745.92	-	60,718,745.92
原材料	223,622.43	223,622.43	-	223,622.43
周转材料	634,881.41	634,881.41	-	634,881.41
库存商品	162,922,984.91	64,091,223.71	98,831,761.20	98,831,761.20
发出商品	37,480,333.84	37,480,333.84	-	37,480,333.84
已完工开发产品	1,245,429,404.48	1,245,429,404.48	-	1,245,429,404.48
已出租开发产品	106,603,168.47	106,603,168.47	-	106,603,168.47
合计	1,614,013,141.46	64,949,727.55	154,909,033.61	1,559,104,107.85

1.房地产板块存货及跌价准备

单位:元

项目	期末余额	账面余额	存货跌价准备	账面价值
开发成本	60,718,745.92	60,718,745.92	-	60,718,745.92
原材料	223,622.43	223,622.43	-	223,622.43
周转材料	634,881.41	634,881.41	-	634,881.41
库存商品	162,922,984.91	64,091,223.71	98,831,761.20	98,831,761.20
发出商品	37,480,333.84	37,480,333.84	-	37,480,333.84
已完工开发产品	1,245,429,404.48	1,245,429,404.48	-	1,245,429,404.48
已出租开发产品	106,603,168.47	106,603,168.47	-	106,603,168.47
合计	1,614,013,141.46	64,949,727.55	154,909,033.61	1,559,104,107.85

项目	期末余额	账面余额	存货跌价准备	账面价值
开发成本	60,718,745.92	60,718,745.92	-	60,718,745.92
已完工开发产品	1,245,429,404.48	1,245,429,404.48	-	1,245,429,404.48
已出租开发产品	106,603,168.47	106,603,168.47	-	106,603,168.47
合计	1,612,751,318.87	1,612,751,318.87	-	1,612,751,318.87

(注:已出租开发产品为持有的尚未转让的无产权车位及尚未出售的有产权车位,公司对此类资产的持有意图为对外出售,在尚未出售的情况下对外短租,根据企业会计准则转入已出租开发产品。)

与地产板块存货相关的测试方式、测试过程、关键假设及重要参数选取:

(1)测试方法:资产负债表日,公司存货按照成本与可变现净值孰低计量。在存货减值测试中,可变现净值根据存货的估计售价减去估计的销售费用以及相关税费后的金额确定。

(2)测试过程:①确定预计售价:根据拟销售存货的完工进度将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额确定存货的可变现净值;②按照成本与可变现净值孰低确定应计提跌价准备金额。

(3)关键假设及重要参数选取:具备期后履约协议的,以协议约定的销售价格作为售价;不具备期后履约协议的,以历史同期或可类比项目的确认售价。

(4)本年存货减值测试涉及的可变现净值未借鉴独立第三方的评估工作。

(5)同行业对比(以完工开发产品及开发成本作为对比资产包):

项目	期末余额	账面余额	存货跌价准备	账面价值	跌价准备占存货账面价值比例
荣丰集团	9,207,091,842.73	401,983,933.87	8,805,107,908.86	4.37%	
长春高新	3,392,030,345.42	3,750,256.63	3,388,280,090.79	0.11%	
荣丰集团	2,014,953,803.64	396,453.63	2,014,557,350.01	0.02%	
荣丰控股	1,412,751,318.87	-	1,412,751,318.87	0.00%	

注:数据来源于上述公司公告及定期报告。

对比说明:

(1)对比样本选取标准:公司房地产业务规模小,目前主要销售长春国医金融中心项目,选取项目所在地区主要房地产开发企业作为对比。

(2)对比说明:长春高新及荣丰集团存货跌价准备计提比例与公司基本一致,荣丰集团存货跌价准备高于其他同行业房地产开发公司,主要原因是荣丰集团开发项目多为2019年及以后开发,拿地成本相对较高,公司长春国医金融中心项目拿地时间为2007年,开发时间为2009年,相比其他成本较低,且项目整体成本较低。

2.医疗器械板块存货及跌价准备

项目	期末余额	账面余额	存货跌价准备	账面价值
原材料	223,622.43	223,622.43	-	223,622.43
周转材料	634,881.41	634,881.41	-	634,881.41
库存商品	162,922,984.91	64,091,223.71	98,831,761.20	98,831,761.20
发出商品	37,480,333.84	37,480,333.84	-	37,480,333.84
合计	201,261,822.59	64,949,727.55	136,312,095.04	

与医疗器械存货相关的测试方式、测试过程、关键假设及重要参数选取:

(1)测试方法:资产负债表日,公司存货按照成本与可变现净值孰低计量。在存货减值测试中,可变现净值根据存货的估计售价减去估计的销售费用以及相关税费后的金额确定。

(2)测试过程:①确定预计售价:根据拟销售存货的完工进度将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额确定存货的可变现净值;②按照成本与可变现净值孰低确定应计提跌价准备金额。

(3)关键假设及重要参数选取:公司期末存货中计提存货跌价准备0.65亿元均为医疗器械板块存货,该部分于预计售价确定时,对于期末结转存货在2022年1-3月份已经实现销售的,该部分按照2022年1-3月份的销售价格确定预计售价;对期末未销售的,考虑根据最新采购价格确定预计售价,在确定预计售价时,主要考虑:①前期根据最新采购价格确定预计售价;②关注前期因未开工导致销售价格偏低,由于上述销售价格偏低,毛利率亦偏低,因此,在确定预计售价时,按照最新销售价格确定预计售价,以比例确定与存货产品匹配的预计售价;③由于根据国家发改委政策,需要对特殊类高值耗材进行集中采购,参照其他耗材的预计售价。

(4)行业政策变化、存货市场价格变动趋势:2019年7月19日国务院办公厅关于印发治理高值医用耗材改革方案的通知,明确了医用耗材的相关规范。2021年9月开始,十二省(河南、山西、江西、湖北、重庆、贵州、云南、广西、宁夏、福建、湖南、河北)陆续按照国家医保局《关于执行十二省(区、市)耗材价格类同耗材集中采购中选结果的通知》执行,本次集中采购的耗材包括接骨板和配套螺钉、髓内钉及空心钉、中空(空心)螺钉等医用耗材。接骨板与配套螺钉系统,接骨板系统包括普通接骨板系统和锁定加压接骨板系统(含方向),髓内钉与其配套组件系统,成套使用,本次集中采购的平均降价幅度参考前文回复所述。

2022年国发办(京津冀鲁)“4+N”联盟药品器械类医用耗材联动采购和使用工作方案,明确第二批集中采购开始时间为2022年4月,参加第二批集中采购的省份包括天津市、北京市、河北省、山西省、辽宁省、吉林省、浙江省、安徽省、福建省、山东省、广东省、海南省、四川省、西藏自治区、陕西省、甘肃省、青海省、宁夏回族自治区、新疆生产建设兵团。本次集中采购类别包括接骨板及配套螺钉、髓内钉及空心钉、中空(空心)螺钉等骨科类医用耗材。接骨板与配套螺钉组件系统、髓内钉与其组件组件系统,均为普通接骨板系统、锁定加压接骨板系统(含方向)和髓内钉系统3个采购包。本次集中采购的平均降价幅度参考前文回复所述。

(5)本年存货减值测试涉及的可变现净值未借鉴独立第三方的评估工作。

(6)同行业对比

项目	期末余额	账面余额	存货跌价准备	账面价值	跌价准备占存货账面价值比例
荣丰集团	2,221,897,411.88	36,514,288.19	2,185,383,123.69	1.64%	
海生药业	3,845,795,537.72	52,887,068.16	3,792,908,469.56	1.38%	