证券代码:600693　　证券简称:东百集团　　公告编号:临2019—059

福建东百集团股份有限公司
关于上海证券交易所对公司2018年年度报告的事后审核问询函的回复公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

福建东百集团股份有限公司(以下简称“公司”)于2019年4月26日收到上海证券交易所《关于对福建东百集团股份有限公司2018年年度报告的事后审核问询函》(上证公函【2019】0527号,以下简称“《问询函》”),公司会同公司年审会计师对《问询函》关注事项逐一复核和分析,现回复如下:

一、关于行业经营信息

1.年报披露,报告期内公司各项业务营业收入及营业成本变动幅度较为明显,其中仓储物流业务实现营业收入6954万元,同比增长1421.77%,营业成本2261万元,同比增加1014.96%;商业地产业务实现营业收入5.6亿元,同比减少70.02%,营业成本3.3亿元,同比减少69.88%;供应链管理业务实现营业收入3.7亿元,同比减少41.2%,营业成本3.6亿元,同比减少40.98%。请公司补充披露:

(1)结合2017年经营情况,具体说明2018年度各个业务板块的营业收入和营业成本大幅变动的原因及合理性;(2)2017、2018年各个业务的具体成本构成、金额及同比变动、变动的具体原因;(3)仓储物流业务及商业地产业务具体项目构成、业务模式、各个项目运营及收入情况;(4)2017、2018年供应链管理项目前五大客户名称和采购额、是否与公司存在关联关系、若客户结构发生变化,请具体说明变化导致营收大幅下降的原因和合理性。请年审会计师核查并发表意见。

【公司回复】:

(1)2018年度各个业务板块的主营业务收入和主营业务成本大幅变动的原因如下:

单位:万元　币种:人民币

分行业	项目	报告期	上年同期	比上年增减(%)	变动原因
商业零售	主营业务收入	189,173.56	126,449.29	49.6	2017年7-9月东百中心A、B馆处于全面升级调整重装期,2017年10月重装开业后零售业绩大幅提升,同时C馆于2018年9月底新开业,故报告期较上年同期各项收入、成本增幅较大
	主营业务成本	155,486.98	104,545.97	48.73	
商业地产	主营业务收入	56,106.29	187,125.80	-70.02	①报告期兰州国际商贸中心收入主要为写字楼、SOHO尾盘结转收入,上年同期收入主要为写字楼、SOHO阶段性集中结转确认收入;同时报告期商铺销售政策调整为公司短期持有与部分销售相结合;②报告期福安东百广场项目收入主要为在售住宅(二期)部分结转收入,上年同期收入为住宅(一期)集中结转确认收入,因此报告期收入较上年同期减少,成本相应减少
	主营业务成本	33,569.41	111,454.26	-69.88	
供应链管理	主营业务收入	37,034.12	62,983.15	-41.2	报告期大宗农产品市场玉米价格波动较大,为控制风险,公司对经营品类进行调整,大幅减少玉米销售54,623.24万元,成本相应减少53,994.51万元,增加大米、铝棒、聚丙烯的销售32,897.57万元,成本相应增加32,666.87万元
	主营业务成本	36,766.64	62,296.39	-40.98	
仓储物流	主营业务收入	6,954.95	457.03	1,421.77	报告期仓储物流佛山乐平项目、天津宁河项目、佛山芦苞项目一期相继投入使用,物流仓库租金收入增加,成本相应增加
	主营业务成本	2,261.70	202.85	1,014.96	
酒店餐饮	主营业务收入	695.82	806.87	-13.76	2018年9月起,酒店全面停业重装,与上年同期无可比性
	主营业务成本	362.62	508.59	-28.7	
合计	主营业务收入	289,964.74	377,822.13	-23.25	
	主营业务成本	228,447.35	279,008.06	-18.12	

(2)2017、2018年各个业务的具体成本构成如下:

单位:万元　币种:人民币

分行业	成本构成项目	本期金额	上年同期金额	本期较上年同期变动比例(%)	变动说明
商业零售	自营、联营成本	138,081.47	93,290.82	48.01	2017年7-9月东百中心A、B馆处于全面升级调整重装期,2017年10月重装开业后零售业绩大幅提升,同时C馆于2018年9月底新开业,带来各项收入的增长,成本相应增加
	租赁物管费等成本	17,405.51	11,255.15	54.64	租赁业态面积增加带来租金物管费等收入的增加,成本相应增加
	小计	155,486.98	104,545.97	48.73	
商业地产	土地成本	11,639.63	37,734.91	-69.15	①报告期兰州国际商贸中心收入主要为写字楼、SOHO尾盘结转收入,上年同期收入主要为写字楼、SOHO阶段性集中结转确认收入;②同时报告期商铺销售政策调整为公司短期持有与部分销售相结合;报告期福安东百广场项目收入主要为在售住宅(二期)部分结转收入,上年同期收入为住宅(一期)集中结转确认收入,因此报告期收入较上年同期减少,成本相应减少
	综合建造成本	21,929.78	73,719.35	-70.25	
	小计	33,569.41	111,454.26	-69.88	
供应链管理	玉米成本	2,952.80	56,947.31	-94.81	报告期大宗农产品市场玉米价格波动较大,为控制风险,公司对经营品类进行调整,玉米收入的大幅减少影响成本减少53,994.51万元,大米、铝棒、聚丙烯的销售增加影响成本增加32,666.87万元
	大米成本	16,483.78	459.69	3,485.85	
	铝棒成本	9,243.69			
	聚丙烯 成本	7,399.09			
	水稻成本		4,185.60	-100	
	物流服务成本		703.79	-100	
	油成本	687.28			
	小计	36,766.64	62,296.39	-40.98	
仓储物流	投资性房地产摊销成本	1,809.95	156.95	1,053.20	报告期仓储物流佛山乐平项目、天津宁河项目、佛山芦苞项目一期相继投入使用,物流仓库租金收入增加,成本相应增加
	外包物业管理费 成本	371.86	25.75	1,344.12	
	仓库运营人员薪酬成本	79.89	20.15	296.48	
	小计	2,261.70	202.85	1,014.96	
酒店餐饮	餐饮成本	98.51	177.35	-44.45	2018年9月起,酒店全面停业重装,与上年同期无可比性
	客房成本	264.11	331.24	-20.27	
	小计	362.62	508.59	-28.7	
合计		228,447.35	279,008.06	-18.12	

(3)仓储物流业务及商业地产业务具体项目构成、业务模式、各个项目运营及收入情况:

①仓储物流:

仓储物流业务模式:公司2016年开始涉足仓储物流行业,采用“投-建-管-退”的运作模式及轻资产运营的思路,前期通过招拍挂或收购等形式取得物流用地,经过开发建设和出租运营,退出项目回收前期投入资金后,保留受托经营管理权并收取管理费的形式进行滚动经营。

2018年度仓储物流具体项目构成、各个项目运营及业务收入构成如下:

单位:万元　币种:人民币

项目	营业收入		小计	说明
	主营业务收入	其他业务收入		
佛山乐平项目	2,680.77	140.33	2,821.10	2018年3月起对外出租
佛山芦苞项目	355.03	48.02	403.05	一期项目于2018年9月起对外出租、二期项目尚在建设中
北京亦庄项目	457.04	209.56	666.6	一期项目于2014年5月起对外出租、二期项目尚在建设中
天津宁河项目	3,462.11	217.38	3,679.49	2018年3月末对外出租
嘉兴王店项目	-	8.50	8.5	项目尚在建设中,2018年收入为向总包方收取的水电费
东莞沙田项目	-	-	-	项目尚处开发阶段,2018年无收入
成都新津项目	-	-	-	项目尚处开发阶段,2018年无收入
合计	6,954.95	623.79	7,578.74	

②商业地产:

商业地产业务模式:公司商业地产开发主要以综合购物中心为主,与五星级酒店、超市、影院、KTV、餐饮等共同组成商业综合体进行运营。其利润主要来源于商铺、SOHO、写字楼、住宅等商品房的出售收入。公司开发的商业地产项目包括兰州国际商贸中心项目和福安东百广场项目。

报告期末兰州国际商贸中心项目除酒店尚处装修阶段外,写字楼、SOHO、商铺、购物中心已竣工交付。其中,购物中心计划持有运营,写字楼、SOHO、商铺及部分车位计划对外销售。报告期实现商业地产销售15,656.63万元,购物中心于2018年12月试运营,2019年1月正式营业。

福安东百广场项目住宅(一期)、住宅(二期)已竣工交付,商业进入装修施工。其中,住宅对外销售、商业计划销售与自持运营相结合,报告期实现商业地产销售40,449.66万元。

(4)2017、2018年供应链管理业务前五大客户名称和销售额:

单位:万元　币种:人民币

2018年				2017年			
客户名称	品类	销售额	占供应链收入比例	客户名称	品类	销售额	占供应链收入比例
深圳市博恩供应链管理有限公司	大米	10,628.10	28.70%	钦州市天昊粮食贸易有限责任公司	玉米、水稻	14,555.02	23.11%
福建省华聚进出口贸易股份有限公司	铝棒	6,694.01	18.08%	广东华农温氏畜牧股份有限公司	玉米	9,164.94	14.55%
山东天宸塑业有限公司	聚丙烯	3,316.31	8.95%	辽宁红运物流(集团)有限公司	玉米	3,736.12	5.93%
朝阳鑫达粮油贸易有限公司	玉米	2,968.48	8.02%	南雄市温氏畜牧有限公司	玉米	2,214.63	3.52%
上海裕峨国际贸易有限公司	铝棒	2,565.40	6.93%	南宁市广东温氏畜禽有限公司	玉米	1,956.35	3.11%
合计		26,172.30	70.67%	合计		31,627.06	50.22%

供应链管理业务前五大客户与公司不存在关联关系。报告期与上年同期的客户变化较大,主要是报告期大宗农产品市场玉米价格波动较大,为控制风险,公司对经营品类进行调整,导致营收大幅下降。

【会计师核查意见】

(一)核查过程

1.我们了解并测试了公司与收入的确认相关的内部控制,评价其设计和运行的有效性;

2.针对收入真实性的检查,实施了以下具有针对性的审计程序,包括但不仅限于:检查相关合同、结算方式、发票情况、收款情况、复核收入台账、执行外部函证程序等,以评价账务处理是否符合公司的收入确认政策;

3.我们执行了分析性程序,包括各业务板块本期收入、成本、毛利率按各月分析比较、与上年同期比较分析、与同行业比较分析等分析性程序;

4.我们对资产负债表日前后确认的销售收入执行抽样测试,检查与客户的对账情况,以评估销售收入是否记录在恰当的会计期间。

(二)核查结论

经核查,我们认为,公司2018年收入和成本的确认符合《企业会计准则》及公司会计政策的有关规定。公司主业明晰,各板块的发展符合公司战略安排,2018年度较2017年度收入和成本的变动合理。

2. 年报披露,公司第二季度实现营业收入6.07亿元,归母净利润526.8万元,扣非后归母净利润425.68万元;第三季度实现营业收入5.56亿元,归母净利润522.82万元,扣非归母净利润-59.03万元。相较2017年第二季度及第三季度财务数据,公司2018年二、三季度的营业收入及净利润大幅下滑。请公司结合以往年度分季度财务数据、业务构成及周期性变化,具体说明2018年第二及第三季度营业收入和净利润大幅下滑的原因。请年审会计师核查并发表意见。

【公司回复】:

2017-2018年分季度营业收入数据

单位:万元　币种:人民币

项目	年度	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度	合计
商业零售	2018年	51,373.60	42,085.29	39,805.85	64,975.78	198,240.52
	2017年	37,062.68	31,331.86	19,865.29	45,720.87	133,980.71
	较上期变动比例	38.61%	34.32%	100.38%	42.11%	47.96%
商业地产	2018年	16,001.35	9,828.20	1,500.07	28,776.67	56,106.29
	2017年	21,164.01	46,678.33	48,285.49	70,997.97	187,125.80
	较上期变动比例	-24.39%	-78.94%	-96.89%	-59.47%	-70.02%
仓储物流	2018年	206.18	1,980.66	2,448.20	2,943.70	7,578.74
	2017年	128.88	233.34	154.51	156.32	673.05
	较上期变动比例	59.97%	748.81%	1,484.46%	1,783.21%	1,026.02%
供应链	2018年	77.19	6,481.01	11,699.58	18,776.34	37,034.12
	2017年	26,860.03	25,789.16	9,540.69	793.27	62,983.15
	较上期变动比例	-99.71%	-74.87%	22.63%	2,266.95%	-41.20%
酒店餐饮	2018年	178.82	356.14	200.20	0.28	735.44
	2017年	256.82	195.96	134.23	219.86	806.87
	较上期变动比例	-30.37%	81.75%	49.15%	-99.87%	-8.85%
合计	2018年	67,837.14	60,731.30	55,653.90	115,472.78	299,695.12
	2017年	85,472.42	104,228.65	77,980.22	117,888.28	385,569.57
	较上期变动比例	-20.63%	-41.73%	-28.63%	-2.05%	-22.27%

2017-2018年分季度归母净利润数据

单位:万元　币种:人民币

项目	年度	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度	合计
商业零售	2018年	2,260.96	715.28	598.14	14.42	3,588.80
	2017年	1,169.06	201.92	-1,755.96	-259.08	-644.06
	较上期变动比例	93.40%	254.24%	134.06%	105.57%	657.22%
商业地产	2018年	2,583.26	433.68	-110.56	7,087.65	9,994.03
	2017年	2,112.95	6,385.47	6,745.69	12,470.85	27,714.96
	较上期变动比例	22.26%	-93.21%	-101.64%	-43.17%	-63.94%
仓储物流	2018年	-1,911.82	-778.51	-36.17	16,066.16	13,339.66
	2017年	-269.28	-321.42	-497.49	-1,239.70	-2,327.89
	较上期变动比例	-609.97%	-142.21%	92.73%	1,395.97%	673.04%
供应链	2018年	-6.66	27.00	34.63	10.95	65.93
	2017年	17.93	17.99	3.58	-12.01	27.49
	较上期变动比例	-137.14%	50.08%	867.32%	191.17%	139.80%
酒店餐饮	2018年	9.62	129.35	36.78	-964.84	-789.09
	2017年	-6.38	16.34	2.53	-41.77	-29.28
	较上期变动比例	250.78%	691.62%	1353.75%	-2,209.89%	-2,594.98%
合计	2018年	2,935.36	526.80	522.82	22,214.34	26,199.32
	2017年	3,024.28	6,300.30	4,498.35	10,918.29	24,741.22
	较上期变动比例	-2.94%	-91.64%	-88.38%	103.46%	5.89%

如上表所示,2018年第二季度、第三季度归母净利润较上年同期分别减少5,773.51万元、3,975.53万元,主要原因是:(1)商业地产业务受公司销售政策及房地产市场波动的影响,第二季度、第三季度营业收入分别较上年同期减少36,850.13万元、46,785.42万元,净利润分别较上年同期减少5,951.79万元、6,856.25万元。(2)商业零售业务因其行业特点,第二季度、第三季度为销售淡季;且2017年7-9月东百中心AB馆闭馆重装,2017年10月重装开业,故报告期第二季度、第三季度营业收入分别较上年同期增加10,753.43万元、19,940.56万元,净利润分别较上年同期增加513.36万元、2,354.10万元。

【会计师核查意见】

(一)核查过程

1.我们了解并测试了公司与收入的确认相关的内部控制,评价其设计和运行的有效性;

2.针对收入真实性的检查,实施了以下具有针对性的审计程序,包括但不仅限于:检查相关合同、结算方式、发票情况、收款情况、复核收入台账、执行外部函证程序等,以评价账务处理是否符合公司的收入确认政策;

3.我们执行了分析性程序,包括各业务板块本期收入、成本、毛利率按各月分析比较、与上年同期比较分析、与同行业比较分析等分析性程序;

4.我们对资产负债表日前后确认的销售收入执行抽样测试,检查与客户的对账情况,以评估销售收入是否记录在恰当的会计期间。

(二)核查结论

经核查,公司商业板块主要为2017年东百中心重装的影响导致两个年度同期各季度变动较大;地产板块主要为兰州国际商贸中心项目上年阶段性集中结转确认收入,本期写字楼、SOHO尾盘结转收入,同时报告期商铺销售政策调整为公司短期持有与部分销售相结合,导致同期各季度变动较大;供应链板块主要为大宗农产品市场玉米价格波动较大,为控制风险,公司对经营品类进行调整导致同期各季度变动较大;仓储物流板块报告期内佛山乐平项目、天津宁河项目、佛山芦苞项目一期相继投入使用效益逐渐体现,导致同期各季度变动较大。

我们认为,公司收入确认符合《企业会计准则》及公司会计政策的有关规定,公司各季度收入和净利润的变动,真实体现了公司各板块业务的经营调整状况,符合公司的实际经营情况。

3.年报披露,公司自营模式下前五名供应商的供货金额为1.27亿元,占自营采购成本的83.01%。请公司具体披露供应商供货金额前五名公司名单,并具体说明前五名供应商占比自营采购成本较大的原因及合理性。请年审会计师核查并发表意见。

【公司回复】:

公司零售业务采用自营模式经营的品类主要为部分化妆品及少量的烟、酒,其中化妆品销售、采购金额分别占全部自营商品的83.49%、83.01%。2018年自营化妆品品牌数共计26个,且主要集中在一线品牌(一线品牌22个,二线品牌4个)。由于同一个供应商同时代理不同品牌的化妆品,公司自营前五名供应商共计代理了18个一线品牌,占全部一线品牌的比例为81.82%,因此其采购成本占比较大,符合公司实际经营情况。详见下表所示。

2018年自营前五名供应商情况

序号	供应商名称
1	雅诗兰黛(上海)商贸有限公司
2	欧莱雅(中国)有限公司
3	路威酩轩香水化妆品(上海)有限公司
4	资生堂(中国)投资有限公司
5	广州市万荣商贸有限公司广州分公司

【会计师核查意见】

(一)核查过程

1.我们了解并测试了公司与存货相关的内部控制,评价其设计和运行的有效性;

2.我们对公司的存货实施了现场监盘,检查了存货的数量、状况及产品生产日期及有效期等;

3.我们将公司自营主要产品类别的收入占比,与供应商采购进行配比分析,结合收入毛利率的分析,以确定采购金额的合理性。

4.我们对主要供应商对其年度采购金额和期末应付账款情况进行了发函询证

(二)核查结论

经核查,我们认为,公司主要供应商的集中度及其年度供货金额,符合公司自营业务的经营情况。

二、关于具体会计处理

4.年报披露,报告期末公司存货较上期减少6.02亿元,主要为兰州国际商贸中心项目、福安东百广场项目本期工程投入11.1亿元,同时部分完工结转固定资产、投资性房地产共计14.7亿元,实现销售收入结转成本3.35亿元。请公司补充披露并说明:(1)两个商业地产项目会计科目结转明细;(2)存货转固定资产和投资性房地产的原因、合理性及具体会计处理依据;(3)上述房地产开发项目具体销售或预售进度,是否需计提减值。请年审会计师核查并发表意见。

【公司回复】:

(1) 两个商业地产项目会计科目结转明细:

2018年度兰州国际商贸中心项目销售结转营业收入15,656.63万元、营业成本7,310.69万元,福安东百广场项目销售结转营业收入40,449.66万元、营业成本26,258.72万元,存货分类如下:

① 开发成本分类项目如下:

单位:万元　币种:人民币

项目	期初数	本期增加	本期减少 (转入开发产品)	期末数
兰州国际商贸中心项目	117,201.07	65,807.33	148,942.10	34,066.30
福安东百广场项目	87,315.37	45,816.35	60,372.92	72,758.80
合计	204,516.44	111,623.68	209,315.02	106,825.10

报告期兰州国际商贸中心项目购物中心、车库等竣工,结转开发成本148,942.10万元至开发产品;福安东百广场项目住宅(二期)竣工,结转开发成本60,372.92万元至开发产品。

② 开发产品分类项目如下:

单位:万元　币种:人民币

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
兰州国际商贸中心项目	95,356.92	148,942.10	222,389.50	21,909.52
福安东百广场项目	4,365.50	60,372.92	26,258.72	38,479.70
合计	99,722.42	209,315.02	248,648.22	60,389.22

报告期兰州国际商贸中心项目开发产品结转情况主要为:结转7,310.69万元至营业成本;结转31,354.26万元至固定资产,系公司自持自用部分,包括购物中心自营、联营及公司办公使用的部分;结转115,924.68万元至投资性房地产,系公司自持对外出租部分,包括购物中心及车位对外出租部分;结转67,780.19万元至出租开发产品,系公司短期持有并计划后期出售的商铺出租部分。福安东百广场项目开发产品结转26,258.72万元至营业成本。

出租开发产品主要项目信息:

单位:万元　币种:人民币

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
兰州国际商贸中心项目		67,780.19		67,780.19
合计		67,780.19		67,780.19

(2) 存货转固定资产和投资性房地产的原因、合理性及具体会计处理依据:

根据《企业会计准则第3号—投资性房地产》、第一章、第二条、第三条:投资性房地产,是指为赚取租金或资本增值,或两者兼有而持有的房地产,包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物。

根据《企业会计准则第4号——固定资产》第二章、第三条:为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有,并且使用寿命超过一个会计年度的有形资产,确认为固定资产,同时与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业,并且该固定资产的成本能够可靠地计量。

报告期末公司兰州国际商贸中心项目除酒店外,其他业态均已竣工交付,其中部分由公司自用与出租。公司自用部分,包括购物中心自营、联营部分、公司办公室等结转至“固定资产”科目;出租部分,包括购物中心出租部分、车位结转至“投资性房地产”核算。

(3)依据已取得的预售许可证及销售计划,报告期末公司商业地产项目预售进度如下:

兰州国际商贸中心项目:写字楼预售去化率99.81%、SOHO预售去化率90.50%、车位预售去化率69.48%、商铺预售去化率6.77%。

单位:元/平方米

兰州国际商贸中心项目	单位成本	目前公司售价	同地区可比市场参考价		
SOHO	9,527.00	18,560.90	智慧MINI国际	中天健广场LOFT	胜利广场
			17,800.00	22,000.00	21,000.00
商铺	10,835.42	43,897.60	兰石豪布斯卡	中天健广场	兰州老街
			51,000.00	65,000.00	51,000.00

福安东百广场项目:住宅(一期)预售去化率99.78%、住宅(二期)预售去化率59.10%、车位预售去化率30.28%、商铺(不含酒店)预售去化率4.86%。

单位:元/平方米

福安东百广场项目	单位成本	目前公司售价	同地区可比市场参考价		
			中梁壹号院	宏地国宾府	碧桂园天玺
住宅	5,562.00	9,128.42	8,500.00	7,800.00	7,800.00
商铺	9,498.50	18,348.62	17,000.00	17,000.00	22,000.00

如上表所示,公司在售商业地产项目可回收价高于项目成本价,且公司持续推进销售,无需计提减值。

【会计师核查意见】

(一)核查过程

1.我们了解并测试了公司与存货相关的内部控制,评价其设计和运行的有效性;

2.我们对公司的存货实施了现场监盘,检查了存货的数量、状况等情况;

3.我们获取了存货预计总成本的归集表,结合房地产收入的确认,对已结转成本的存货金额进行复核,检查计算方法是否符合规定,前后期是否一致;

4.我们获取了公司有关于资产的持有意图,复核不同持有意图的资产的初始入账价值的计算方法是否与公司政策一致,相关账务处理是否符合相关规定,以及相关信息是否已在财务报表中作出恰当列报和披露;

5.我们检查了公司是否按照相关的会计政策执行减值测试,复核公司计算可变现净值所涉及的重要假设,包括:预计销售价格、平均销售价格等,与公司的销售计划、实际成交数据、市场可获取数据进行比较;同时考虑预计总成本、销售费用以及相关税金等。

(二)核查结论

经核查,公司商业地产项目开发过程中在开发成本科目下归集核算,待项目完工后从开发成本转入开发产品核算,根据公司对房地产产品的实际持有意图,将销售部分的开发产品随着房地产收入的确认结转入营业成本中、将自持自用部分转入固定资产核算、将对外出租部分转入投资性房地产核算、将短期持有并计划后期出售的部分转入出租开发产品核算。我们认为,公司2018年度存货的会计处理符合《企业会计准则》的有关规定;期末存货可变现净值大于账面成本,无需计提存货跌价准备,符合《企业会计准则》的有关规定。

5.年报披露,报告期内商业地产销售情况的说明中,兰州国际商贸中心本期预售面积为-3537.76平方米,本期预售金额为-5083.3万元,请公司具体说明(1)公司报告期内项目的预售面积和金额为负的原因,是否存在预售退回相关情况;(2)若存在预售退回情况,请补充披露退款原因、客户名单、预售时间、退款时间、退款金额,以及退款客户与公司的关联关系;(3)分季度列示2018年新增预售面积及预售金额;(4)公司预售相关政策的具体变化;(5)上述情况对公司业绩及现金流影响;(6)前期销售收入确认的会计处理的合理性,并解释说明是否涉及前期会计更正的处理。请年审会计师核查并发表意见。

【公司回复】:

(1)公司报告期内项目的预售面积和金额为负,主要为兰州格美酒店管理有限公司认购公司兰州国际商贸中心项目预售的SOHO在报告期内部分退回。

(2)2017年度兰州格美酒店管理有限公司认购兰州国际商贸中心项目预售的SOHO120套、面积7,643.90平方米、预售金额11,507.59万元,2018年因认购方资金问题无法实现全部认购,于 2018年度退款2,331.38万元,退回面积4,134.08平方米、预售金额6,413.90万元,上述客户与公司不存在关联关系。

(3)分季度列示2018年新增预售面积及预售金额:

单位:万元　币种:人民币

项目	一季度		二季度		三季度		四季度		合计	
	预售面积(㎡)	预售金额	预售面积(㎡)	预售金额	预售面积(㎡)	预售金额	预售面积(㎡)	预售金额	预售面积(㎡)	预售金额
兰州国际商贸中心项目	50.88	191.47	113.58	117.42	189.81	354.67	-3,892.03	-5,746.86	-3,537.76	-5,083.30
福安东百广场项目	9,320.14	8,600.42	16,509.42	6,321.85	8,828.61	8,729.48	8,549.55	8,965.21	43,207.72	32,616.96
合计	9,371.02	8,791.89	16,623.00	6,439.27	9,018.42	9,084.15	4,657.52	3,218.35	39,669.96	27,533.66

其中四季度新增及预售退回的情况如下:

单位:万元　币种:人民币

项目	四季度新增		四季度退回		四季度净额	
	预售面积(㎡)	预售金额	预售面积(㎡)	预售金额	预售面积(㎡)	预售金额
兰州国际商贸中心项目	242.05	667.04	4,134.08	6,413.90	-3,892.03	-5,746.86
福安东百广场项目	8,549.55	8,965.21			8,549.55	8,965.21
合计	8,791.60	9,632.25	4,134.08	6,413.90	4,657.52	3,218.35

(4)公司预售相关政策的具体变化:

公司原销售政策为商铺达到预售条件时即对外销售,现面对全国性商业地产竞争日益激烈的现状,公司结合本项目所处区域、经营招商规划,报告期商铺销售策略调整为公司短期持有与部分销售相结合,发挥公司商业招商优势,先由公司统一招商、布局,整体运营,逐渐培育商业市场成熟度、认知度,以促进后期商铺销售时,取得更大收益。

(5)上述情况对公司业绩及现金流影响:

上述预售退回扣除2018年已实现的预售后,影响兰州国际商贸中心项目预售面积-3,537.76平方米、影响预售金额-5,083.30万元、影响现金流-2,331.38万元;上述预售退回2017年度未确认收入,不影响2017年度和2018年度收入的确认。

(6)公司前期销售收入确认的会计处理合理,符合公司会计政策的相关规定;上述预售退回2017年度未确认收入,不涉及前期会计更正的处理。

【会计师核查意见】

(一)核查过程

1.我们了解并测试了公司与收入的确认相关的内部控制,评价其设计和运行的有效性;

2.针对收入真实性的检查,实施了以下具有针对性的审计程序,包括但不仅限于:判断有关房地产开发项目的收入确认政策是否符合相关会计准则的要求;抽样检查房地产买卖合同、相关移交手续以及可以证明房产已达到交付条件并且已交付的支持证据,以评价相关房地产销售收入确认的准确性;

3.我们执行了分析性程序,包括本期收入、成本、毛利率按各月分析比较、与上年同期比较分析等分析性程序;

4.我们检查了与房地产销售收款相关单据,包括销售发票、银行进账单据等,复核了预收账款结转收入的相关会计处理,以确认销售对应的现金流已收取;

5.我们检查了期后销售退回的相关原始销售合同、对应交易取消合同、检查预收款退款安排以及银行流水,以评估相关交易发生的合理性以及现金流进出的真实性;

6.我们对资产负债表日前后确认的销售收入执行抽样测试,检查与客户的对账情况,以评估销售收入是否记录在恰当的会计期间。

(二)核查结论

经核查,我们认为,公司前期收入确认符合《企业会计准则》及公司会计政策的有关规定,未涉及前期会计更正的处理,现金流的变动情况合理,真实反映了公司业务的实际情况,不产生重大影响。

6.年报披露,公司本期财务费用为6316万元,同比增长214.49%,公司解释系本期贷款规模增加。请公司补充披露:(1)结合公司具体经营安排,说明贷款金额的具体用途;(2)结合公司货币资金和贷款到期时间,具体说明公司是否具有偿还能力、贷款后续偿还安排及偿还资金来源。请年审会计师核查并发表意见。

【公司回复】:

(1)报告期末公司贷款余额334,612.09万元,较年初数242,611.88万元增加92,000.21万元,新增贷款主要用于仓储物流项目并购和建设,以及商业地产的建设。报告期内拨付仓储物流的佛山乐平项目建设款31,540万元、成都新津项目收购及建设款15,193.95万元、天津宁河项目建设款16,981.58万元、嘉兴大恩项目建设款7,967.90万元,以及兰州商业地产项目建设款25,000万元。

(2)公司偿债资金主要来源于仓储物流项目租金及退出收入、商业地产项目销售和商业零售利润积累。2019年公司需偿还的贷款合计115,656.58万元,截止报告期末,公司非受限的货币资金为53,867.62万元,预计2019年天津宁河项目退出将收回所投资金及收益约65,000万元,以及上述的商业地产项目销售和商业零售利润积累,公司有充裕的资金来源偿还到期融资。

【会计师核查意见】

(一)核查过程

1.我们了解并测试了与资金管理相关的内部控制,评价其设计和运行的有效性;

2.我们获取公司年度经营预算报告,了解公司各业务板块的年度经营目标;

3.我们获取公司年度贷款台账,抽查贷款合同,结合公司年度预算报告,复核各业务板块年度资金投入,是否与公司贷款规模相吻合,以评估公司年度贷款规模的合理性;

4.我们检查公司贷款的期限,结合期末公司账面货币资金余额以及公司各业务板块未来可流入的现金流预估情况,以评估公司偿还到期贷款的能力;

(二)核查结论

经核查,我们认为,公司各业务板块2018年度经营发展良好,各板块所需资金规模的筹集以及投入情况按预算开展,符合各业务板块的经营发展情况,公司对到期贷款具备偿还能力。

7.年报披露,公司应收账款期初余额2678.28万元,期末余额7275.85万元,期末较期初增长4597.57万元,系佛山睿优80%股权应收的10%股权转让尾款尚未收回及仓储物流业务应收仓库租金增加。请公司解释并具体说明(1)将应收转让佛山优睿股权转让款列为应收账款,请说明对该笔股权转让款的列报是否符合会计准则相关规定;(2)仓储物流业务具体经营模式、业务背景、结算方式及租金政策是否有所变化。请年审会计师核查并发表意见。

【公司回复】:

(1)公司仓储物流业务主要收入来源包括物流仓库的租赁收入、管理服务收入及退出收入,通过每一项目的投资、开发、运营及退出,滚动获取项目收益。仓储物流业务主要利润来源于项目退出收益,属于固定的业务模式,在可预见的未来成为经常性收益,故将转让睿优80%股权产生的应收股权转让款尾款在应收账款科目核算符合会计准则相关规定。

(2)公司应收账款期末较期初增长4,597.57万元,主要为应收Foshan Leping Holdings II Limited的佛山睿优股权转让尾款2,797.56万元;应收北京京东世纪信息技术有限公司的仓储物流天津宁河项目仓库租金1,189.55万元,系该项目于2018年3月末对外出租,2018年第四季度的租金在报告期末尚未收回。

报告期仓储物流业务具体经营模式、业务背景、结算方式及租金政策不存在变化。

【会计师核查意见】

(一)核查过程

1.我们了解并测试并评价了与仓储物流板块收入确认以及投资相关的内部控制,评价其设计和运行的有效性;

2.我们了解了仓储物流板块业务的具体经营模式、业务背景,并获取公司年度经营预算报告,了解公司仓储物流板块的年度经营目标,包括仓储物流项目的投资、开发、运营及退出的年度目标,以评估仓储物流项目是否持续滚动进行;

3.我们获取收入明细账,选取样本核对了租赁合同、发票及收款情况,复核报告期应计租金的准确性和完整性,检查了公司的账务处理是否符合公司的收入确认政策以及应收账款的真实性和准确定;

4.我们选取主要客户对其期末欠款情况进行了发函询证;

5.我们对资产负债表日后回款进行统计,以评价应收账款的准确性。

(二)核查结论

经核查,公司仓储物流的业务模式为:投-建-管-退,并持续滚动经营。项目退出是其中重要一环,项目退出收益是物流业务收入的一个重要组成部分,构成物流业务的主要利润来源。今后每年还有项目不断退出,实现仓储物流业务的轻资产运营。我们认为,公司将仓储物流项目的退出收益认定为经常性收益以及将应收转让佛山优睿股权转让款列为应收账款,符合会计准则的相关规定和公司会计政策的有关规定;公司仓储物流业务具体经营模式、业务背景、结算方式及租金政策未发生变化。

8.年报披露,公司预付款项期初余额2051万元,期末余额1.15亿元,报告期内增