股票代码:600512　　股票简称:腾达建设　　公告编号:临2019-022

腾达建设集团股份有限公司 关于上海证券交易所对公司2018年年度报告事后审核问询函的回复公告

特别提示: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。

公司于2019年5月29日收到上海证券交易所上市公司监管一部发出的《关于对腾达建设集团股份有限公司2018年年度报告的事后审核问询函》(上证公函【2019】0800号)(以下简称"《问询函》"),要求公司就2018年年度报告有关事项做进一步补充说明,具体内容详见公司公告临2019-021号。公司会同年审会计师对有关问题进行了逐项核查确认,现将具体回复内容公告如下:

一、关于公司对外投资

1.关于信托计划。年报披露,报告期内公司实现营业收入35.13亿元,同比下降2.13%,实现净利润仅0.25亿元,同比下降90.56%,主要原因为陕国投正灏71号证券投资集合资金信托计划购买权益性产品发生亏损。该信托计划为公司与关联方作为一般委托人分别出资5亿元、3亿元认购,中海信托作为优先委托人出资16亿元,其预期收益率为5.6%/年。信托计划期限为24个月,可提前终止,到期后一般委托人可能承担差额补足义务。请公司:(1)列表说明信托计划的历史投资记录,相关资金最终流向及其运用是否符合协议约定;(2)结合信托计划的具体条款和管理方式,以及会计准则中关于控制的定义,具体说明将其并表的依据及其并表对相关年度的损益影响;(3)请说明目前该信托计划的到期安排,并结合相关投资的公允价值及变现能力等测算是否可能触发差额补足义务,揭示其最大风险敞口;(4)公司公允价值变动损益波动较大,2018年1季度为-2.14亿元、2019年1季度为3.52亿元,主要受相关信托计划影响,请公司说明大额参与信托投资的考虑,相关决策是否审慎、恰当,并向投资者充分提示收益波动及不可持续等风险。

公司回复:

(1)列表说明信托计划的历史投资记录,相关资金最终流向及其运用是否符合协议约定

1. 信托计划成立至2018年期末的投资记录如下:

单位:万元

项目	2018年度	2017年度
期初余额	58,938.57	
银行转存	8,020.00	240,000.00
银行转取	-12,695.61	-1,044.22
证券买入	-54,283.00	-180,031.88
证券卖出	184,263.36	
质押回购拆出	-1,736,206.81	
拆出质押购回	1,665,256.58	
股息入账	2,217.21	
利息归本	231.84	14.67
港股通组合费收取	-0.03	
期末余额	115,742.10	58,938.57

证券买卖主要是投资沪深A股股票,质押回购拆出和购回主要是投资国债逆回购。

截至2018年12月31日,信托计划的持仓情况为:证券账户的证券投资款余额为115,742.10万元,股票投资余额为18,001.91万元(其中成本26,380.25万元,公允价值变动-8,378.34万元),国债逆回购71,863.59万元。

2. 信托计划对资金运用的规定

陕国投·正灏71号信托计划约定的投资方向为:投资在上海证券交易所、深圳证券交易所上市的沪深A股股票、通过前述交易所港股通交易的港股、货币基金、国债逆回购、可转债、银行存款、现金资产及信托业保障基金。

该信托计划的投资禁止行为包括:不得投资或持有正回购;禁止将信托财产投资于受托人、投资顾问及一般委托人有关联关系的企业发行的证券,包括不限于陕国投A(000563)、陕西煤业(601225)、腾达建设(600512);不得投资于S、*ST、SST、SST、S*ST股票、权证;不得以购新发行的开放赎回日在信托计划到期日之后的封闭式基金,也不得申购新发行的或定向增发的锁定期在信托计划到期日之后上市公司股票、可转换公司债券;不得运用于可能承担无限责任的投资,也不得用于资金拆借、贷款、抵质押融资或者对外担保等;按照有关法律、法规的规定,禁止从事的其他行为。

经公司自查,我们认为,信托计划的历史投资范围符合信托计划的相关约定。

(2)结合信托计划的具体条款和管理方式,以及会计准则中关于控制的定义,具体说明将其并表的依据及其并表对相关年度的损益影响

陕国投·正灏71号信托计划规模24亿元,其中优先委托人认购16亿元,一般委托人认购8亿元。中海信托股份有限公司为优先委托人,本公司全资外公司(以下统称:本公司)以及实际控制人的关联人叶林芳为一般委托人。其中,本公司认购5亿元,叶林芳认购3亿元。优先委托人按照5.6%/年的预期收益率收取固定利息,一般委托人按出资比例为优先委托人信托利益的实现和支付提供差额付款义务。信托计划终止时,在支付必要的税费和优先委托人的理论剩余收益后,剩余全部信托财产按全体一般委托人出资比例分配给各一般委托人。上海景林资产管理有限公司为信托计划的投资顾问,为信托计划提供投资者咨询服务及投资意见。受托人陕西省国际信托股份有限公司将按照投资顾问有效的投资意见,履行向证券交易机构下达投资指令的义务。一般委托人完全认同由此可能产生的损失,并自愿承担全部风险。信托计划的表决权人为一般委托人,持有的证券资产的股东权利(包括但不限于表决权、提案权、召集权等)均归属于一般委托人直接行使信息披露义务,由一般委托人直接履行。

《企业会计准则第33号——合并财务报表》第7条规定,合并财务报表的合并范围应当以控制为基础予以确定。控制,是指投资方拥有对被投资方的权力,通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报,并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。第13条规定,除非有确凿证据表明其不能主导被投资方相关活动,下列情况表明投资方对被投资方拥有权力:(一)投资方持有被投资方半数以上的表决权的;(二)投资方持有被投资方半数或以下的表决权,但通过与其他表决权持有人之间的协议能够控制半数以上表决权的。

根据信托计划、差额付款合同和投资顾问合同的约定,优先委托人从信托计划获取固定回报,优先级份额为债权性投资;一般委托人为优先委托人信托利益的实现和支付提供差额付款义务,并获取信托计划的剩余全部财产,一般级份额为权益性投资。一般委托人共认购8亿元,其中本公司认购5亿元,占权益性投资的62.50%。本公司对该信托计划拥有控制权,通过影响信托计划的相关活动而获取可变回报,故将该信托计划纳入合并财务报表的合并范围。2017年和2018年,该项并表对本公司合并财务报表净利润的影响金额分别为-442.29万元和-39,815.17万元,对合并财务报表归属于母公司所有者净利润的影响金额分别为-276.43万元和-24,894.48万元。

(3)请说明目前该信托计划的到期安排,并结合相关投资的公允价值及变现能力等测算是否可能触发差额补足义务,揭示其最大风险敞口

1. 信托计划的到期安排

陕国投·正灏71号信托计划存续期限为24个月。信托计划约定,信托计划终止后的信托收益支付日,受托人以信托财产为限,按照以下顺序进行分配:(1)支付信托计划项下应由信托财产承担的各项税费;(2)支付信托合同约定应由信托财产承担的费用;(3)向各优先受益人分配剩余理论信托收益,所分配的理论信托收益以信托合同约定公式计算的优先受益人理论信托收益为上限;(4)向优先受益人分配信托收益,所分配的信托收益以其持有的信托单位×1元为上限;(5)追加信托资金义务人未追还的追加信托资金;(6)剩余全部信托财产按全体一般委托人出资比例分配给各一般受益人。

此外,一般委托人与优先委托人签订差额付款合同,一般委托人承诺:信托计划终止日信托财产专户中的现金类信托财产不足以支付应向优先委托人分配的信托收益时,一般委托人按出资比例为优先委托人信托利益的实现和支付提供差额付款义务。

综上所述,陕国投·正灏71号信托计划中一般委托人对优先委托人存在差额补足义务。

2. 结合相关投资的公允价值及变现能力等测算是否可能触发差额补足义务,揭示其最大风险敞口

信托计划约定,为保护全体受益人特别是优先受益人的信托利益,信托每日清算信托财产单位净值,并计算信托财产单位净值或信托单位参考净值,将信托财产单位净值或信托单位参考净值=0.90元设为预警线,将信托财产单位净值或信托单位参考净值=0.85元设置为止损线。

结合前述的差额补足义务,一般委托人最大的风险敞口发生在信托财产单位净值下降到止损线的时候。最大风险敞口及计算过程具体如下:

单位:万元

项目	计算过程	计算结果
止损线信托计划亏损金额	240,000.00*(1-85%)	36,000.00
优先委托人的信托收益	160,000.00*5.6%*2	17,920.00
信托计划的管理费	160,000.00*0.4%*2	1,280.00
最大风险敞口小计		55,200.00
本公司应承担金额	55,200.00*62.5%	34,500.00

如果陕国投·正灏71号信托计划亏损值达到最大风险敞口,有可能会对公司的业绩造成重大影响。以上亏损按照信托计划约定的止损线计算,如果止损遇到障碍或者市场出现巨大波动,相关损失可能进一步扩大。若出现上述情况,公司将及时披露。

(4)请公司说明大额参与信托投资的考虑,相关决策是否审慎、恰当,并向投资者充分提示收益波动及不可持续等风险

本公司认购信托计划暨关联交易事项,旨在增加公司的投资收益,提高公司的资本收益水平,提升资产运营质量。该事项经本公司第八届董事会第十三次(临时)会议审议通过,审议该议案时,关联董事叶林富先生回避表决,董事会表决程序合法。公司独立董事发表了事前认可意见和独立意见,公司董事会审计委员会发表了书面审核意见,均认为本次认购信托计划是公司正常经营活动,认购人认购信托计划的价格和其他交易条件是同等的,关联交易各出资方按照出资份额享有投资回报及承担投资风险,本次交易的定价公允,不存在损害公司利益的情形,未损害全体股东特别是中小股东的合法权益。经公司自查,我们认为,本公司认购陕国投·正灏71号信托计划的相关决策审慎、恰当。

本公司于2017年11月2日发布《关于子公司认购信托计划暨关联交易的公告》,以一个完整章节并在正文前以"重要内容提示"的形式向投资者充分提示了风险,详见公司公告临2017-054号。

公司再次提醒广大投资者,本次信托计划存在收益波动及不可持续等风险:

1.信托计划项下的信托财产运作存在盈利的可能,也存在损失的风险;信托计划在运作过程中将受到国家政策的变化、宏观经济运行的周期、金融市场利率的波动、通货膨胀等多种因素的影响,从而存在影响信托计划收益,甚至造成信托计划财产损失的市场风险。

2.公司作为一般收益人的一般受益权在分配信托利益时劣后于优先受益权,支付优先受益权信托利益后,可能使一般受益人分配的信托利益低于其投资金额甚至为零;此外,一般受益人需要就优先受益人的本金及预期信托收益承担差额补足义务,所以当市场波动时,将对一般受益权信托收益产生较大影响,甚至造成本金损失。

3.可能面临其他风险,如操作风险、投资管理风险、信托计划交易系统风险、合规性风险、发生不可抗力事件的风险等,使信托计划存在不可持续等风险。

2关于台州银行投资。报告期内,公司通过收购汇业投资以间接持有台州银行5%股权,本期按权益法核算确认的投资收益为2.11亿元。请公司:(1)结合台州银行的股权结构、董事席位、以及公司在其中的实际拥有权利和影响等因素,补充披露以权益法核算的依据及合理性;(2)公司在台州银行进行存款,期末余额为1.22亿元,由于公司实控人在台州银行担任董事,请核实上述事项是否按照关联交易履行审议及披露程序;(3)报告期内公司在台州银行存款的平均余额及最高余额,相应资金存放与使用是否在其他协议或安排。

公司回复:

(1)结合台州银行的股权结构、董事席位、以及公司在其中的实际拥有权利和影响等因素,补充披露以权益法核算的依据及合理性

1. 台州银行的股权结构及董事席位

截至2018年12月31日,台州银行股份有限公司(以下简称台州银行)共有38名股东,台州银行前10名股东持股情况如下:

序号	股东名称	持股数(股)	占总股本比例(%)
1	招商银行股份有限公司	180,000,000	10.00
2	吉利集团有限公司	180,000,000	10.00
3	临海市飞马投资有限公司	179,206,698	9.9559
4	平安信托有限责任公司	177,407,298	9.856
5	台州市路桥金鼎投资有限公司	174,000,000	9.6667
6	台州市金泉农庄有限公司	156,000,000	8.6667
7	台州市国有资产投资集团有限公司	90,000,000	5.00
8	台州市汇业投资有限公司	90,000,000	5.00
9	中国平安人寿保险股份有限公司	89,999,400	4.9999
10	上海恒荔投资管理有限公司	88,641,150	4.9245

台州银行董事会由11名董事组成,其中,董事长1人,副董事长2人,独立董事3人。本公司向台州银行委派1名董事。

2. 公司在台州银行实际拥有权利和影响以及权益法核算的合理性

台州银行公司章程第三十条规定:"本行的股东享有如下权利:单独或者合并持有本行表决权总数3%以上的股东,可提出临时提案并书面提交董事会,对符合法律、法规和公司章程规定的内容及程序的提案,董事会应提交股东大会审议;单独或者合并持有本行表决权总数5%以上的股东,有权向股东大会提出质询案。"第四十八条规定:"单独或者合计持有商业银行发行的有表决权股份总数3%以上股东亦可以向董事会提出董事候选人。"

本公司在台州银行董事会中派有代表,按照台州银行公司章程的相关规定,相应享有实质性的参与决策权,参与台州银行财务和经营政策的制定,能够对台州银行施加重大影响。因此,本公司对台州银行的投资按照权益法核算。

(2)请核实公司在台州银行进行存款事项是否按照关联交易履行审议及披露程序

2018年,本公司同一控制下收购台州市汇业投资有限公司(以下简称"汇业投资公司")从而间接持有台州银行5%股权,同时本公司董事长叶林富先生在台州银行担任董事,因此台州银行为本公司的关联方。

本公司在台州银行仅办理企业流动资金存款及一般商业结算业务,均执行国家金融政策和国家定价。根据《上海证券交易所股票上市规则》第10.2.16条以及《上海证券交易所上市公司关联交易实施指引》第五十四条的规定,当上市公司与关联人进行的交易满足"一方与另一方之间发生的日常关联交易的定价为国家规定的"情形时,可以免予按照关联交易的方式进行审议和披露。因此,本公司认为在台州银行的存款无需按照关联交易履行审议及披露程序。

(3)报告期内公司在台州银行存款的平均余额及最高余额,相应资金存放与使用是否存在其他协议或安排

1. 2018年度公司在台州银行存款的平均余额及最高余额

2018年各月末,本公司及子公司在台州银行存款余额情况如下:

单位:万元

日期	合计	其中:定向增发募集资金专户	其中:公司债募集资金专户
2018年1月31日	12,926.08	5,231.98	222.51
2018年2月28日	7,716.83	5,237.47	222.75
2018年3月31日	5,337.72	2,237.47	222.99
2018年4月30日	10,258.15	2,247.26	223.24
2018年5月31日	9,986.09	2,249.77	223.49
2018年6月30日	8,277.80	2,252.24	223.73
2018年7月31日	7,368.60	1,379.56	223.98
2018年8月31日	14,367.31	5,131.75	224.23
2018年9月30日	6,085.09	109.95	224.48
2018年10月31日	6,695.71	110.07	224.73
2018年11月30日	4,583.22	110.19	224.97
2018年12月31日	12,259.54	110.31	225.23
最高余额	14,367.31	5,237.47	225.23
平均余额	8,821.84	2,200.67	223.86

如上所示,2018年度本公司在台州银行存款的平均余额为8,821.84万元,最高余额为14,367.31万元。

2. 公司在台州银行的资金存放与使用是否存在其他协议或安排

2016年9月21日,本公司与台州银行、中国银河证券股份有限公司签订《募集资金专户存储三方监管协议》,本公司在台州银行开设募集资金专项账户,账号为510000635800118,专用于本公司台州腾达中心项目、补充流动资金项目募集资金的存储和使用,不得用作其他用途。

2018年6月21日,本公司与台州银行、中国银河证券股份有限公司签订《非公开发行2016年公司债券账户监管协议》,本公司在台州银行开设募集资金专项账户,账号为510000635800010,仅用于偿付本次债券的本息,杜绝专项账户存放非募集资金或用作其他用途的情况以及通过非专项账户偿付本期债券本息的情况。

除上述两份协议外,本公司在台州银行的资金存放与使用不存在其他协议或安排。

3关于投资基金。公司2015年与磐石资本合营设立上海磐石腾达投资管理有限公司,后续合伙设立多支投资基金并于长期股权投资科目核算。请公司:(1)分别列示各合伙基金的出资进展,截至目前的资金运用及具体投向情况;(2)本期对部分合伙基金减少投资的主要原因及考虑;(3)结合公司的投资份额和实际拥有的权利,以及会计准则中关于控制的定义,具体说明将相关合伙企业以权益法核算的依据及合理性。

公司回复:

(1)分别列示各合伙基金的出资进展,截至目前的资金运用及具体投向情况

1. 期末本公司对各合伙基金直接投资的出资进展如下:

单位:万元

合伙基金名称	成立时间	期末合伙企业注册资本	期末合伙企业实缴资本	期末本公司认缴出资	期末本公司实缴出资
上海磐石腾达投资合伙企业(有限合伙)	2015年8月	24,000.00	24,000.00	14,000.00	14,000.00
上海磐石腾达泽善投资合伙企业(有限合伙)	2017年2月	30,000.00	30,000.00	17,500.00	17,500.00

2. 期末上海磐石腾达投资合伙企业(有限合伙)(以下简称磐石腾达合伙企业)的资金运用及具体投向情况:

1)期末资金流向如下:

单位:万元

资金用途	期末余额
自有货币资金	973.06
往来款流出净额	4,551.34
股权投资	18,748.41

2)股权投资具体投向如下:

单位:万元

被投资单位	期末投资余额	最终投向
上海磐石熠悦投资合伙企业(有限合伙)	500.00	投资北京多米在线科技股份有限公司
上海宝库文化发展股份有限公司	4,040.00	
上海磐石瑞驰投资中心(有限合伙)	1,500.00	投资上海万合体育发展有限公司、北京万合天宜影视文化有限公司
上海磐石裕善投资合伙企业(有限合伙)	3,000.00	投资沪江教育科技(上海)股份有限公司
上海自贸试验区康委投资中心(有限合伙)	2,500.00	投资上海康达医疗器械集团股份有限公司
嘉兴沪贸一号投资合伙企业(有限合伙)	1,500.00	投资苏州林华医疗器械股份有限公司
上海磐石熠隆投资合伙企业(有限合伙)	4,500.00	投资申通快递股份有限公司
Hina Group Fund Ⅲ Limited Partnership	1,208.41	Xiaodu Life Technology Ltd(百度外卖)

3. 期末上海磐石腾达泽善投资合伙企业(有限合伙)(以下简称磐石泽善合伙企业)的资金运用及具体投向情况:

1)期末资金流向如下:

单位:万元

资金用途	期末余额
自有货币资金	571.83
股权投资	24,035.00
代持投资款(长期应收款-上海磐石裕泽投资合伙企业(有限合伙)——投资标的为类金融企业股权收益权)	4,950.00

2)股权投资具体投向如下:

单位:万元

被投资单位	期末投资余额	最终投向
上海磐石腾达源盛投资合伙企业(有限合伙)	9,985.00	投资湖北均瑶大健康饮品股份有限公司、深圳越海全球供应链有限公司、上海张铁军翡翠股份有限公司、上海太和水环境科技发展股份有限公司、昆山科世茂包装材料有限公司、上海证大文化发展股份有限公司和福建夜光达科技股份有限公司
上海磐石裕泽投资合伙企业(有限合伙)	50.00	代持投资款(上海隆盟投资管理事务所——投资标的为类金融企业股权收益权)
上海磐石腾达源馥投资合伙企业(有限合伙)	14,000.00	投资深圳越海全球供应链有限公司、深圳市火乐科技发展有限公司

备注:上海磐石裕泽投资合伙企业(有限合伙)及上海隆盟投资理事务所所代持类金融企业股权中5000万元出资额所对应的股权收益权归磐石腾达泽善所有。

(2)本期对部分合伙基金减少投资的主要原因及考虑

本期对部分合伙基金减少投资,系磐石腾达合伙企业通过Stonecapital IC Holding Limited投资东英金融有限公司。本期该投资项目到期,磐石腾达合伙企业收回投资本金并向各合伙人返还对应出资。

(3)结合公司的投资份额和实际拥有的权利,以及会计准则中关于控制的定义,具体说明将相关合伙企业以权益法核算的依据及合理性。

1. 公司的投资份额和实际拥有的权利

磐石腾达合伙企业期末共有11名合伙人,其中1名普通合伙人和10名有限合伙人,普通合伙人为执行事务合伙人,本公司为有限合伙人之一。合伙企业期末注册资本24,000.00万元,本公司出资14,000.00万元,占比58.33%。磐石腾达合伙协议约定,有限合伙企业设投资决策委员会,作为有限合伙企业对外投资事务的最高决策机构,独立审核并决定执行事务合伙人提交的需要批准的投资项目。投资决策委员会由4名委员组成,本公司委派其中1名委员。单项项目的投资,根据投资决策委员会委员四分之三及以上意见形成的投资决策委员会决定执行。

磐石泽善合伙企业期末共有11名合伙人,其中1名普通合伙人和10名有限合伙人,普通合伙人为执行事务合伙人,本公司为有限合伙人之一。合伙企业期末注册资本30,000.00万元,本公司出资17,500.00万元,占比58.33%。磐石泽善合伙协议约定,有限合伙企业设投资决策委员会,作为有限合伙企业对外投资事务的最高决策机构,独立审核并决定执行事务合伙人提交的需要批准的投资项目。投资决策委员会由4名委员组成,本公司委派其中1名委员。

2. 将相关合伙企业以权益法核算的依据及合理性

《企业会计准则第2号——长期股权投资》第二条规定,重大影响,是指投资方对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力,但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。在确定能否对被投资单位施加重大影响时,应当考虑投资方和其他方持有的被投资单位当期可转换公司债券、当期可执行认股权证等潜在表决权因素。投资方能够对被投资单位施加重大影响的,被投资单位为其联营企业。根据合伙协议的约定,本公司在磐石腾达合伙企业和磐石泽善合伙企业的决策机构中各有1名成员,能够参与并施加重大影响,但不能够控制两家合伙企业的投资决策。故本公司对上述两家合伙企业的投资按照权益法核算。

4.关于滕华氢能公司。前期公司披露设立子公司腾华氢能以承接与台州市人民政府的相关战略合作协议,作为氢能小镇的开发主体。报告期内,腾华氢能进行清算注销,相关变更登记手续期末在报告期末尚未完成。请公司补充披露:(1)子公司设立及后续期间的实际出资,相关投资项目及资金运用情况等;(2)目前清算事项的进展,相应会计处理及子公司出表时点的合理性;(3)相关事项对公司损益的具体影响。

公司回复:

(1)子公司设立及后续期间的实际出资,相关投资项目及资金运用情况等

1. 子公司设立及后续期间的实际出资情况如下:

腾华氢能科技股份有限公司(以下简称腾华氢能公司)由淳华氢能科技股份有限公司(以下简称淳华氢能公司)和本公司共同投资设立,于2017年5月5日在台州市市场监督管理局登记注册,注册资本20,000.00万元。本公司和淳华氢能公司分别认缴出资10,000.00万元,分别实际出资730.00万元。

2. 相关投资项目及资金运用情况

腾华氢能公司存续期间,共收到股东出资1,460.00万元,资金运用主要包括:开办费支出353.34万元,职工薪酬支出254.44万元,研发支出300.88万元,开发项目前期支出167.93万元,固定资产投入65.30万元,其他运营费用303.88万元。腾华氢能公司处置日剩余净资产14.23万元,已按出资比例返还给股东。

(2)目前清算事项的进展,相应会计处理及子公司出表时点的合理性

本公司于2018年9月17日召开第八届董事会第二十一次(临时)会议,审议通过了《关于清算注销控股子公司腾华氢能科技股份有限公司的议案》,同意公司对控股子公司腾华氢能公司进行清算并注销,并授权公司管理层办理与本次清算注销相关的一切事宜。自此,腾华氢能公司进入清算程序。

2018年12月,腾华氢能公司完成清算并将剩余资产按比例返还给股东,工商和税务的注销手续未完成。故本公司于2018年12月不再将腾华氢能公司纳入合并报表符合《企业会计准则》的规定,相关会计处理无误。

截至本问询函回复日,腾华氢能公司的工商、税务注销程序仍在办理中。

(3)相关事项对公司损益的具体影响

腾华氢能公司处置日净资产14.23万元,期初至处置日实现的净利润-754.01万元,影响本公司2018年损益为-377.01万元。

二、关于公司生产经营

5.分行业经营情况。年报披露,本期公司工程施工业务毛利率为13.07%,较上年减少7.07个百分点;房地产开发业务毛利率为-21.64%,较上年减少346.19个百分点;桥梁经营毛利率为46.96%,较上年增加30.16个百分点。请公司:(1)逐项核实年报中毛利率变化数据是否有误;(2)公司房地产开发业务主要以消化存量为主,本期房地产业务毛利率为负,请结合具体销售项目、销售数据等分析亏损原因;(3)结合公司存量房地产项目的区域分布、竣工时间、结转情况、当地市价及调控政策等,说明是否需对存货补充计提跌价准备;(4)对于其他相关毛利率变化,请公司结合同行业情况,分别具体分析变化原因。

公司回复:

(1)逐项核实年报中毛利率变化数据是否有误

本公司2018年年度报告中披露的部分毛利率、毛利率变化数据有误:工程施工毛利率年度报告披露为13.07%,正确为12.04%;工程施工、房地产开发、桥梁经营及综合毛利率较上年增减情况,年度报告披露为分别减少7.07%、减少346.19%、增加30.16%、减少18.34%,实际应为减少0.91%、减少30.43%、增加0.17%、减少2.43%。除上述数据外,2018年年度报告中其他营业收入、营业成本及毛利率数据无误。

上述数据更正后,公司2018年度分行业营业收入、营业成本及毛利率及变动情况如下:

单位:万元

行业	营业收入	营业成本	毛利率(%)	营业收入较2017年变动(%)	营业成本较2017年变动(%)	毛利率较2017年变动(%)
工程施工	324,006.12	285,005.84	12.04	1.38	2.45	-0.91
房地产开发	20,107.84	24,459.15	-21.64	-37.53	-16.69	-30.43
桥梁经营	7,211.16	3,825.00	46.96	0.32		0.17
合计	351,325.12	313,289.99	10.83	-2.13	0.62	

(2)公司房地产开发业务主要以消化存量为主,本期房地产业务毛利率为负,请结合具体销售项目、销售数据等分析亏损原因

2018年本公司的房地产销售情况主要如下:

地区	项目名称	主营业务收入(万元)	主营业务成本(万元)	毛利率(%)
昆明	鑫都韵城	8,406.93	13,703.39	-63.00
台州	汇鑫广场	172.76	111.84	35.26
宜春	凤凰春晓一期和二期	11,528.15	10,643.92	7.67
小计		20,107.84	24,459.15	-21.64

由上表可知,2018年本公司房地产开发业务毛利率为-21.64%,主要系2018年云南腾达运通置业有限公司鑫都韵城项目竣工决算,决算成本较原暂估成本有所调整,而部分物业前期已销售并确认收入和结转成本,已销售物业的审定成本和结转成本差异在2018年进行了调整,导致2018年主营业务成本增长较大,毛利率为负。

(3)结合公司存量房地产项目的区域分布、竣工时间、结转情况、当地市价及调控政策等,说明是否需对存货补充计提跌价准备

公司主要存量房地产项目的区域分布、竣工时间、结转情况及当地均价等情况如下:

地区	项目名称	竣工时间	结存单位成本	库存面积	当地均价
昆明	鑫都韵城	2014年12月	住宅10,482.90元/平,写字楼10,082.32元/平,公寓10,525.67元/平,商业9,992.33元/平,地下车位34,899.49元/个。	住宅剩余2,021.63平,写字楼剩余85,606.94平,公寓剩余8,864.28平,商业剩余45,210.96平,地下车位剩余3,446.00个。	住宅9000元/平,公寓写字楼9000元/平,商业27400元/平万米,车位130000/个。
台州	汇鑫商务广场	2013/9/30	住宅和写字楼均为5,995.50元/平。	住宅剩余804.08平,写字楼剩余4,292.08平,车位剩余198个。	住宅和写字楼10000元/平,车位108000元/个。
宜春	凤凰春晓一期	2015/3/9	住宅3,967.52元/平,公寓5,050.51元/平,商业3,946.94元/平,会所7,085.16元/平,车位39,891.91元/个。	住宅剩余1,828.57平,公寓剩余1,101.37平,商业剩余4,594.77平,会所剩余725.80平,车位剩余122.00个。	住宅和公寓5300/平,商铺和会所6000元/平,车位60000元/个。
宜春	凤凰春晓二期	2017/4/17	住宅4,119.70元/平,车位35,870.63元/个。	住宅剩余4,868.25平,车位剩余413个。	住宅5300/平,车位60000元/个。

公司的存量房地产项目分布在昆明、台州和宜春,三个地区的调控政策力度有所不同。

昆明2018年7月发布的《昆明市人民政府办公厅关于进一步稳定商品住房市场有关问题的通知》(昆政办〔2018〕84号)文件,文件规定:在昆明市五华区、盘龙区、官渡区、西山区、呈贡区、高新技术产业开发区、经济技术开发区、滇池旅游度假区范围内,暂停向已拥有上述区域内1套及以上住房(含新建商品住房、存量住房)的非本省户籍人士销售新建商品住房;暂停向未满十八周岁非本省户籍人士销售新建商品住房。在上述区域内无住房(含新建商品住房、存量住房)的非本省户籍且年满十八周岁同一身份自然人限购1套新建商品住房。政策主要调控的是非本省自然人购买新房,云南省户籍自然人不在限购范围;购买二手住房、公寓、商铺、写字楼不受限。

台州2018年7月发布的《关于进一步落实房地产市场调控工作的通知》强调,全市市域(含所辖县(市、区))范围内的家庭和市域范围外能提供自购房之日起前两年内在本市累计缴纳一年以上个人所得税证明或社会保险缴纳证明的家庭,可在市区购买一套新建商品住房。对在市区已有两套及以上住房的市域范围内家庭、已有一套及以上住房的市域范围外家庭、不能提供自购房之日起前两年内在本市累计缴纳一年以上个人所得税证明或社会保险缴纳证明的市域范围外家庭,暂停其在市区购买新建商品住房。

宜春市政府未发布明确的房地产调控限购政策。

综上,本公司的房地产项目由于分布在二三线城市,不在房市火爆城市之列,故调控力度较小。

对于期末存量房地产,公司分地区分项目按照剩余全部物业整体进行存货减值测试。2018年期末,年审会计师按照公司的存货减值方法对存量房地产进行了减值测试复核,未发现明显的减值迹象,故不再补充计提跌价准备。

(4)对于其他相关毛利率变化,请公司结合同行业情况,分别具体分析变化原因

工程施工和桥梁经营业务的毛利率较2017年变动不大,故不再详细说明。

6. 分地区经营情况。公司西南地区业务毛利率已长期为负且持续下滑,本期毛利率为-66.10%。请公司补充披露:(1)西南地区业务的具体情况及盈利持续下滑的原因;(2)就上述亏损业务是否进行相关安排或拟采取的应对措施。

公司回复:

(1)西南地区业务的具体情况及盈利持续下滑的原因

西南地区业务是本公司下属子公司云南腾达运通置业有限公司(以下简称"云南腾达")的房地产业务。

因云南房地产供大于求,市场低迷,销售持续疲软,云南腾达虽然作了很大努力,但经营情况不佳。2018年该公司销售比上年有所下降,同时,2018年该项目完成了全部工程的竣工决算,决算单位面积成本较原预估成本高,过程决算成本更加准确,因此公司按工程决算报告调整了部分项目的实际成本。以上原因造成了该公司的盈利持续下滑。

(2)就上述亏损业务是否进行相关安排或拟采取的应对措施

针对云南房地产市场和公司的实际情况,本公司及云南腾达想方设法研究对策和推动销售:如加大市场营销宣传和给予购房优惠;加大经营管理(含促销人员)者的业绩考核和奖励;对云南腾达欠本公司的流动资金的借款给予免息;公司上下共同积极寻找合作伙伴,采用整体或部分出售、出租的方式,拓宽各种销售渠道;积极引进商户,加大出租经营等等。

本公司将根据市场情况进一步改进策略,尽最大努力扭转该公司亏损局面。

7. 关于周转情况。公司应收账款周转率近三年来持续下降,由2016年的7.21下降至本期的3.07,同时长期应收款近年来保持在较高水平。请公司:(1)分析说明对应收账款、长期应收款坏账准备计提的充分性;(2)结合业务模式、信用政策等,分析应收账款周转率持续下降的原因及合理性,并就可能产生的回款等风险进行充分提示。

公司回复:

(1)分析说明对应收账款、长期应收款坏账准备计提的充分性

1. 公司应收款项的会计政策

(1)单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的判断依据或金额标准	占应收款项账面余额10%以上的款项
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	单独进行减值测试,根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备

(2)按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项

1)具体组合及坏账准备的计提方法

按信用风险特征组合计提坏账准备的计提方法	
账龄组合	账龄分析法
合并范围内关联往来组合	余额百分比法

2)账龄分析法

账龄	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
1年以内(含,下同)	5	5
1-2年	10	10
2-3年	15	15
3年以上	20	20

3)余额百分比法

本公司对合并报表范围内的云南腾达运通置业有限公司、昆明腾达商业运营管理有限公司、浙江腾达建设置业有限公司、台州腾达汇房地产开发有限公司、宜春市腾达置业有限公司、宜春市汇鑫置业有限公司和宜春市宜田房地产开发有限公司按应收款项余额的1%计提坏账准备,对合并报表范围内的其他关联企业按应收款项余额的5%计提坏账准备。

(3)单项金额不重大但单项计提坏账准备的应收款项

单项计提坏账准备的理由	单项金额不重大但信用风险重大
坏账准备的计提方法	单独进行减值测试,根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备

对应收票据、应收利息、长期应收款等其他应收款项,根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

2. 同行业应收账款坏账计提比例比较

账龄	宏润建设(%)	北新路桥(%)	浦东建设(%)	龙建股份(%)	腾达建设(%)
1年以内	5	5	5	1	5
1-2年	10	15	10	1.5	10
2-3年	15	30	15	2	15
3-4年	50	40	20	3	20
4-5年	50	50	20	3	20
5年以上	100	80	20	5	20

注:以公司规模、营业收入、利润总额和公司性质等标准选择同行业可比上市公司。

从上表可以看出,与同行业上市公司相比,本公司应收账款坏账准备计提比例居于中间,较为稳健。

3. 2018年公司应收账款计提坏账的情况

2018年期末,本公司应收账款余额132,720.82万元,按照账龄分析法计提了8,548.40万元,具体如下:

单位:万元

账龄	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1年以内	107,578.77	5,378.94	5.00
1-2年	15,859.88	1,585.99	10.00
2-3年	5,459.16	818.87	15.00
3年以上	3,823.