证券代码:600415　证券简称:小商品城　公告编号:临2017-022

浙江中国小商品城集团股份有限公司关于上海证券交易所对公司2016年年度报告事后审核问询函回复的公告

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。

浙江中国小商品城集团股份有限公司(以下简称“公司”)于2017年5月3日收到上海证券交易所《关于对浙江中国小商品城集团股份有限公司2016年年度报告的事后审核问询函》(上证公函【2017】0499号,以下简称“《问询函》”),根据相关要求,现就有关情况回复公告如下:

一、关于经营业务相关问题

1.报告期内,公司主营业务收入22.6亿元,毛利率为63.5%。目前公司负责经营的市场包括国际商贸城一至五区市场、进口市场、一区东扩市场、篁园市场以及国际生产资料市场。其中,一区东扩市场为本年交付使用。请公司补充披露:(1)毛利率较高的合理性,成本构成归集情况,并进行同行业比较;(2)一区东扩市场可出租面积、出租率、平均租期、每平米租金金额;(3)除一区东扩市场的其他市场报告期的可出租面积、空铺率、续租率、商户平均剩余租期、年度关闭及新开商铺数量,并结合可比物业数据,说明每平米租金水平及成本费用的变动情况。

公司回复:

(1)毛利率较高的合理性,成本构成归集情况,并进行同行业比较

公司市场经营的主营业务收入来源于向经营户收取1-3年不等商位使用费,续租率基本保持在90%以上,平均单价与出租率变化不大收入稳定;公司市场经营的主营业务成本主要由折旧及摊销、人力成本、市场保洁维修等日常运营成本构成,其中折旧及摊销占市场主营成本约70%、人力与物业维护成本约30%,总成本占收入约40%,不考虑资金占用成本毛利率在60%左右。

截至本报告期末,公司在营的市场区块中,除一区东扩2016年初开始运营、国际生产资料市场2013年底投入运营外,篁园市场以及国际商贸城四至五区(含进口商品馆)均已投入运营5年以上(其中一至三区以及数码城已投入运营10年以上),老市场的折旧及摊销基本已保持在较低水平致经营毛利率保持在较高水平,拉高公司市场整体经营毛利率。

公司市场经营成本归集情况如下表:

市场经营	2016年		2015年			说明
	金额(万元)	各项成本占营收比(%)	金额(万元)	各项成本占营收比(%)	各项成本占营收比(%)	同比增减(万元)	
一、主营业务收入	226,791.75		200,577.61			26,214.14	
二、主营业务成本	82,783.41	100.00	36.50	84,189.71	100.00	41.97	-1,406.30	
1.折旧与摊销	55,835.12	67.45	24.62	60,220.47	71.59	30.05	-4,435.35	16年按新减本分析表中市场经营折旧与摊销金额中包括其他业务成本中的折旧与摊销21280.97元,现已剔除;16年1月份一区东扩投资,新投进12台可停入共增加,人力成本相应增加
2.人力成本	14,716.89	17.78	6.49	12,228.04	14.52	6.10	2,488.76	
3.卫生保洁费	4,973.56	6.01	2.19	5,309.33	6.31	2.65	-336.77	
4.维修维保费用	4,465.20	5.39	1.97	3,605.21	4.28	1.80	859.99	一、二、三区等老商场已持续投资10年以上,暖通、消防等设备主要配件陆续进入大修或更换阶段,维修费用增加
5.水电费	1,967.06	2.38	0.87	2,003.91	2.38	1.00	-36.86	
6.绿化等其他	825.68	1.00	0.36	772.75	0.92	0.39	52.93	

公司选取在浙江地区主业类似的海宁皮城、轻纺城进行比较。

根据上市公司公开信息,与同行业对比毛利率情况如下表:

报告期	公司	行业分类	主营业务收入(万元)	主营业务成本(万元)	主营业务利润(万元)	毛利率(%)
2016年	小商品城	市场经营	226,791.75	82,783.41	144,008.34	63.50
	海宁皮城	市场开发及经营	162,579.45	44,003.58	118,575.87	72.93
	轻纺城	市场租赁	67,868.07	22,555.37	45,312.70	66.77
2015年	小商品城	市场经营	200,577.61	84,189.71	116,387.90	58.03
	海宁皮城	市场开发及经营	144,040.05	31,166.58	112,873.47	78.36
	轻纺城	市场租赁	65,932.01	21,815.49	44,116.52	66.91
2014年	小商品城	市场经营	205,374.21	82,724.00	122,650.21	59.72
	海宁皮城	市场开发及经营	194,271.26	31,875.55	162,395.70	83.59
	轻纺城	市场租赁	68,728.56	22,952.97	45,775.59	66.60

近三年成本归集情况同行业对比如下表:

报告期	公司	行业分类	主营业务成本(万元)	成本归集情况
2016年	小商品城	市场经营	82,783.41	折旧及摊销占67.4%,人力成本17.8%,保洁、维修维保等物业成本占14.8%
	海宁皮城	市场开发及经营	44,003.58	公开信息披露全部为房屋折旧、人员工资、建造成本,未明细列示
	轻纺城	市场租赁	22,555.37	与仓储业务成本合并未单独列示明细,其中折旧约占成本的68.8%,人力资源支出占18.4%,其他支出占12.8%
2015年	小商品城	市场经营	84,189.71	折旧及摊销占71.6%,人力成本14.5%,保洁、维修维保等物业成本占13.9%
	海宁皮城	市场开发及经营	31,166.58	公开信息披露全部为房屋折旧、人员工资、建造成本,未明细无列示
	轻纺城	市场租赁	21,815.49	与仓储业务成本合并未单独列示明细,内容为折旧约占成本的71.2%,人力资源支出占18.7%,其他支出占10.1%
2014年	小商品城	市场经营	82,724.00	折旧及摊销占71.4%,人力成本12.7%,保洁、维修维保等物业成本占14.9%
	海宁皮城	市场开发及经营	31,875.55	公开信息披露全部为房屋折旧、人员工资、建造成本,未明细列示
	轻纺城	市场租赁	22,952.97	与仓储业务成本合并未单独列示明细,内容为折旧约占成本的69.8%,人力资源支出占16.4%,其他支出占13.8%

(2)一区东扩市场可出租面积、出租率、平均租期、每平米租金金额

市场区块	可出租面积(m2)	已出租面积(m2)	出租率(%)	平均租期	每平米年租金(元/m2)
一区东扩	34,226.84	29,214.85	85.36	5年	2,425.95

(3)除一区东扩市场的其他市场报告期的可出租面积、空铺率、续租率、商户平均剩余租期、年度关闭及新开商铺数量,并结合可比物业数据,说明每平米租金水平及成本费用的变动情况

a、其他市场相关信息

市场区块	开业时间	可出租面积(m2)	已出租面积(m2)	出租率(%)	空铺率(%)	年租金收入(万元)	每平米年租金(元/m2)	续租率(%)	平均剩余租期	年度关闭商铺数量	年度新开商铺数量
一区	2002年10月	94,990.55	94,859.51	99.86	0.14	26,102.96	2,751.75	100.00	19个月	0.00	0.00
二区	2005年10月	161,325.90	160,819.70	99.69	0.31	31,930.09	1,985.46	94.64	24个月	24.50	44.00
三区	2006年10月	145,002.40	141,111.25	97.32	2.68	25,023.70	1,773.33	98.50	12个月	74.00	101.50
四区	2008年10月	284,614.59	265,829.68	93.40	6.60	72,702.33	2,734.92	94.40	22个月	733.00	173.50
五区	2011年4月	134,366.06	110,103.86	81.94	18.06	16,036.02	1,456.44	84.73	4.5个月	431.50	1,221.50
进口馆	2011年4月	34,355.00	30,692.90	89.34	10.66	303.48	98.88	70.00	4.5个月	95.00	50.00
篁园	2011年4月	95,419.86	93,306.46	97.79	2.21	15,040.13	1,611.91	94.86	3.6个月	223.00	425.00
数码城	2000年4月	14,803.27	8,902.72	60.14	39.86	607.57	682.45	87.52	6.5个月	65.00	36.00
国际生产资料市场	2013年11月	261,690.00	215,445.66	82.33	17.67	4,039.90	187.51	76.01	10.7个月	993.00	494.00
合计		1,226,567.63	1,121,071.74	91.40	8.60	191,786.18	1,710.74			2,639.00	2,545.50

b、除一区东外其余市场每平米租金及成本变动情况表

市场经营	2016年			2015年			单价同比增减(元/m2)
一、主营业务收入	191,786.17	1,121,071.74	1,710.74	200,577.61	1,114,737.67	1,799.33	-88.59
二、主营业务成本	79,373.80	1,121,071.74	708.02	84,189.71	1,114,737.67	755.24	-47.22
1、折旧与摊销	53,578.15	1,121,071.74	477.92	60,270.47	1,114,737.67	540.67	-62.75
2、人力成本	14,439.04	1,121,071.74	128.80	12,228.04	1,114,737.67	109.69	19.11
3、卫生保洁费	4,805.83	1,121,071.74	42.87	5,309.33	1,114,737.67	47.63	-4.76
4、维修维保费用	4,205.20	1,121,071.74	37.51	3,605.21	1,114,737.67	32.34	5.17
5、水电费	1,519.90	1,121,071.74	13.56	2,003.91	1,114,737.67	17.98	-4.42
6、绿化等其他	825.68	1,121,071.74	7.37	772.75	1,114,737.67	6.93	0.44

每平米租金本报告期较上年减少4.92%,成本较上年减少6.25%。单价减少主要系四区2016年10月份到期续租降租致2016年营业收入同比减少7,128.30万元,整体每平米租金减少63.58元;成本减少主要系折旧及同比减少6692.32万元,致每平米成本费用减少62.75元。

2. 根据年报,公司房地产销售营业收入为34.6亿元,占公司营业收入总额的50%以上。请公司依照《上市公司行业信息披露指引第二号—房地产》的规定补充披露房地产相关行业信息。

公司回复:

在2016年度报告基础上补充披露如下:

(一)行业格局和趋势

近年来,伴随房地产市场规模的快速增长,国家出台了一系列宏观调控政策,抑制投资及投机性需求,合理引导住房消费,平衡市场供需,房地产行业竞争加剧。根据国家统计局数据,2016年全国商品住宅销售面积达13.8亿平方米,同比增长22.4%,销售金额达9.9万亿元,同比增长36.2%。

2016年,面对巨大的房地产库存压力,中央和地方政府连续出台房地产去库存政策,力度逐渐加大。中央经济工作会议明确强调“房子是用来住的,不是用来炒的”,并表示将综合运用金融、土地、财税、投资、立法等手段,深入研究短期和长期相结合的长效机制和基础性制度安排,总理政府报告中更明确“坚持住房的居住属性”。这意味着,房地产市场发展不会且不能只靠一时的应急调控政策,未来也会完善长期制度建设、房地产税等长期政策。中央层面的政策主要有货币政策、信贷和税收政策、户籍制度改革以及保障性住房政策等引导性政策,地方政府层面政策主要有控制土地供应、打通商品房与保障房的通道、货币化拆迁安置、鼓励农民进城购房以及提高公积金贷款额度等操作性政策。总体上,在国家政策层面,未来会在注重抑制投资投机性需求的同时保持对合理消费需求的支持,促进房地产市场健康理性发展。

2016年,面对一线及部分二线城市房地产市场过热、投资需求爆发的局面,各地方政府纷纷出台调控政策,确保房地产市场的健康平稳发展。苏州、南京、合肥、厦门、杭州等地价和房价上涨较快的城市,相继出台了抑制市场过热的限购政策,但力度都相对温和。与此同时,多数三、四线中小城市调控依旧维持宽松,但楼市并未明显反弹,去库存压力仍然严峻,城市之间楼市分化走势更加突出。

2017年房地产政策将围绕“房子是用来住的、不是用来炒的”定位,主基调:调控大方向不变,去库存仍是行业发展主旋律,但会坚持分类调控、因城因地施策。

(1)全球经济持续低迷,国内实体经济疲弱,房地产作为税收及产业带动的引擎,其在国民经济中的支柱地位不会改变。

(2)地价、房价过快上涨的一二线城市存在继续收紧调控可能,大多数三、四线城市调控预计维持宽松。

(3)一、二线城市将持续进入调整阶段,但不同的城市仍然存在机会。具备产业和人口支撑的二线中后段、三线城市,房地产发展仍有发展潜力。

(二)公司房产项目所在城市杭州、义乌、南昌行业情况

2016年度,公司继续建设位于浙江省杭州市的钱塘印象、浙江省义乌市的荷塘月色等项目,房地产销售收入主要来自位于浙江省义乌市的荷塘月色、位于江西省南昌市的凤凰印象等项目,上述城市的房地产市场主要情况如下:

2016年杭州全市完成房地产开发投资2,606.41亿元,增长5.4%,其中住宅投资1,559.98亿元,增长8.2%。房屋施工面积11,862.96万平方米,增长3.8%;竣工面积1,922.99万平方米,增长15.5%。全年商品房销售面积2,326.69万平方米,增长57.1%,其中住宅销售1,887.11万平方米,增长46.1%。其成交商品房19.3万套,总成交额3,422.5亿元。全市商品房成交均价17,654元/平方米,较2015年成交均价(16,166元/平方米)上涨9.2%。其中主城区成交均价23,437元/平方米,较2015年成交均价(21,864元/平方米)上涨了7.2%。保障性安居工程项目开工76,161套,竣工58,664套。

2016年义乌市累计完成房地产开发投资121.12亿元,同比增长41.1%,结束了连续两年的下降趋势。房地产开发房屋施工面积为596.7万平方米,同比增长5.8%。当年新开工面积735万平方米,同比增长83.1%。备案面积再创历史新高,2016年商品房备案面积80.48万平方米(5,419套),同比增加5.73%,为近六年的最高水平,其中商品住房备案53.47万平方米(3,793套)。全年平均备案价格商品房上升,住房下降。2016年商品房和商品住房备案价格分别为15,915元/平方米和13,832元/平方米,商品房同比上升5.77%,商品住房同比下降11.13%。全市商品房销售面积为69.6万平方米,与上年持平;其中住宅销售面积48.5万平方米,下降22.4%。

2016 年南昌商品住宅新增供应57,598套,774.08万平方米;成交62,422套,755.42万平方米。2016年南昌商品房住宅价格呈现上涨趋势,成交均价为9,307元/平方米,成交总额为703.07亿元。整体市场略呈现供略小于求的态势。

受开发项目周期性影响,公司房地产销售收入波动较大,项目规模、收入等在国内房地产行业及所在城市市场中所占的市场份额较小。

(三)报告期内房地产储备情况

序号	持有待开发土地的区域	持有待开发土地的面积(平方米)	是/否涉及合作开发项目	合作开发项目涉及的面积(平方米)	合作开发项目的权益占比(%)
1	南昌银三角58号地块	69,193.33	否	-	-
2	南昌茵梦湖	525,300.00	是	525,300.00	75%
合计		594,493.33		525,300.00	

说明:房地产储备情况以截止2016年底已取得但尚未开工的项目为统计口径。

(四)报告期内房地产开发投资情况

项目	经营业态	在建项目/新开工项目/竣工项目	项目用地面积(平方米)	项目规划计容建筑面积(平方米)	总建筑面积(平方米)	期末在建建筑面积(平方米)	已竣工面积(平方米)	累计总投资额(万元)	2016年度实际投资额(万元)
东城印象	住宅、商业	竣工项目	10,203.00	36,025.50	44,335.00	-	44,335.00	55,196.90	392.00
钱塘印象	住宅	竣工项目	38,136.00	91,526.40	145,015.00	-	145,015.00	261,569.25	38,266.00
荷塘月色	住宅、商业	竣工项目	137,116.00	411,277.74	596,185.95	-	596,185.95	416,748.71	13,209.33
绿谷云溪一期	住宅	在建项目	195,777.00	124,337.01	208,486.85	208,486.85	-	150,073.13	339,828.21
绿谷云溪二期	住宅、商业	在建项目	102,444.00	127,326.79	134,892.48	134,892.48	-	26,153.32	1,462.27
凤凰印象	住宅、商业	竣工项目	108,449.00	217,490.67	299,281.00	-	299,281.00	146,066.23	8,718.30
海城一期商业街	商业	在建项目	179,985.00	143,240.40	213,206.40	213,206.40	-	88,708.50	32,085.00

(五)报告期内房地产销售情况

序号	地区	项目	经营业态	报告期可供出售面积(平方米)	报告期已售或已预售面积(平方米)
1	浙江杭州	东城印象	住宅、商业	6,883.36	2,741.20
2	浙江杭州	钱塘印象	住宅	1,791.00	5,129.44
3	浙江义乌	荷塘月色	住宅、商业	89,817.86	68249.22
4	浙江浦江	绿谷云溪一期	住宅	34,329.23	22,005.75
5	江西南昌	凤凰印象	住宅、商业	42,541.73	43,263.90

(六)报告期内房地产出租情况

	地区	项目	经营业态	出租房地产的建筑面积(平方米)	出租房地产的租金收入(元)	是否采用公允价值计量模式	租金收入/房地产公允价值(%)
1	浙江义乌	北苑创业园	商业	116,792.00	11,616,548.37	否	-
2	江西南昌	凤凰印象	商业	12,235.63	586,783.32	否	-
3	浙江杭州	东城印象	商业	675.32	757,081.90	否	-
4	浙江义乌	金桥人家	商业	5,975.95	9,974,000.00	否	-
5	浙江义乌	江东商苑	商业	2,381.00	1,000,000.00	否	-
6	浙江义乌	荷塘月色	商业	2,594.34	541,200.00	否	-
	合计			140,654.24	24,475,613.59		

(七)报告期内公司财务融资情况

期末融资总额(万元)	期内整体平均融资成本(%)	期末整体平均融资成本(%)	利息资本化金额(元)
453,000.00	3.90	3.8269	24,018,093.03

3.报告期内,公司其他流动资产9.03亿元,较上年末余额减少9.05亿元,减幅为50.05%,其中小微企业融资平台委托贷款较上年末减少5.02亿元。请公司补充披露市场商户委托贷款信用政策,报告期内大幅减少的原因;是否存在拖欠,如是,请补充披露相关金额、年限及比例。

公司回复:

为帮助市场小微商户解决自有资金不足、融资困难等问题,降低商户融资成本,公司自2012年5月开始与国家开发银行、中国进出口银行合作,开展商位质押专项委托贷款业务。

于2014年4月17日公司召开的第六届董事会第四十四次会议审议通过了《关于向进出口银行申请新增7亿元借款用于商户委托贷款的议案》,公司向中国进出口银行申请总额7亿元借款用于市场商户专项委托贷款,贷款期限不超过12个月,市场商户享受进出口银行给公司的同等借款利率,实际利率和期限以最终核定为准,公司按贷款金额的0.5%-1%收取服务费。借款由义乌市市场发展集团有限公司提供担保,委托贷款的商户以中国小商品城商位使用权为质押,指定银行作为委托贷款办理行,履行委托办理行的职责。业务由浙江中国小商品城惠商投资管理分公司办理。至2016年1月底授信额度用足。公司于2016年3月23日召开的第七届董事会第二十二次会议审议通过了《关于继续开展商户商位质押专项委托贷款的议案》,授权继续开展市场商户委托贷款业务。授权2年有效期内,期间贷款余额不超过7亿元,商户贷款期限不超过1年,2年内贷款累计发生额不超过16亿元。市场商户享受进出口银行给公司的同等借款利率,实际利率和期限以最终核定为准,公司按贷款金额的0.5%-1%收取服务费。公司向中国进出口银行借款由义乌市市场发展集团有限公司提供担保,委托贷款的商户以中国小商品城商位使用权为质押,指定银行作为委托贷款办理行,履行委托办理行的职责。业务由浙江中国小商品城惠商投资管理分公司负责办理,具体详见《关于市场商户委托贷款的公告》(公告编号:临2016-010)。

董事会授权后,公司向进出口银行重新申请授信额度,并重新办理义乌市市场发展集团有限公司提供担保相关手续,2016年11月份开始重新办理商位质押贷款业务,全年累计办理商位质押贷款116户5847万元,而2015年度全年正常办理该项业务,所以报告期内该项业务较2015年度同比大幅度减少。

截止2015年末,共有10笔贷款逾期未结清,金额792万元,占总发放贷款额0.44%,逾期期限3个月内,其中317万元由人保财险和中新力合共同承担保证保险(商位使用权拍卖后额度外部分如有损失,由其赔付);截止2016年末,共有29笔贷款逾期未结清,金额1869万元,占总发放贷款额1.004%,逾期期限1-2年,其中829万元由人保财险和中新力合共同承担保证保险(商位使用权拍卖后额度外部分如有损失,由其赔付),商位使用权拍卖处置后公司受损失的可能性较小。

4.年报披露,公司商品销售为买断客户所需商品后完成出口流程,此外也正逐步推动“市场采购”的新型贸易方式。请公司补充披露:(1)结合上述两种模式的业务流程及结算方式等,分别说明公司两种商品销售模式下的收入确认政策;(2)报告期内两种销售模式对收入贡献的比例。

公司回复:

一、市场采购贸易方式

市场采购方式是海关总署公告2014年第54号《关于市场采购贸易监管办法及其监管方式有关事宜的公告》规定的“符合条件的经营者在经国家商务主管等部门认定的市场集聚区内采购的、单票报送商品货值15万(含)美元以下、并在采购地办理商品通关手续的贸易方式”。

市场采购贸易业务由义乌小商品城商品采购有限公司开展,其业务流程、结算方式和收入确认政策为:市场经营户与采购商签订《购销合同》后,经营户委托向公司提出委托申请并签订《委托代理出口货物协议》,协议中约定代理费及货款结算由经营户自行结算或委托我公司代收,收取代理费后公司受托向商检局报检、海关报关及委托海运,报送出口后向主管国税机关申请开具《代理出口货物证明》,交易完成后根据委托协议及代理费发票确认代理费收入。

报告期内,因公司整体政策需要,对“市场采购”贸易方式采用免收代理费的业务政策,未确认代理费收入。

二、一般贸易方式

一般贸易业务为一般出口贸易,由浙江义乌小商品城贸易有限责任公司(以下简称“贸易公司”)开展,其业务流程、结算方式和收入确认政策为:贸易公司通过向本地市场商户或外地供应商采购货物,然后出口到国外。贸易公司自主选择符合相关资质的客户,并基于客户的购买意向,与其签订《购销合同》约定销售数量和价格等。贸易公司依据《购销合同》承担为客户提供商品或履行购销合同的主要责任以及客户的信用风险。基于贸易公司对商品需求,贸易公司与国内工厂(供应商)签订《货物采购合同》并支付相应的购货款,承担商品的存货风险。下单采购后,贸易公司按照合同指定地点装柜(法检商品向商检局报检),并向海关报关,同时委托船运,完成出口流程,贸易公司根据合同收汇结汇(收取商品销售款)并向外管局核销,符合政策的向国税申请退税。按照贸易合同的条款内容和企业会计准则的规定,贸易公司实际承担了一般贸易业务中与销售商品相关的主要风险和报酬,故按总额确认商品销售收入。报告期内,公司商品销售收入为4.95亿元,均来自一般贸易出口业务。

会计师意见:

基于我们为财务报表整体发表审计意见的审计工作,我们认为,公司管理层对商品贸易销售收入的确认,在所有重大方面符合企业会计准则的相关规定。

5.分季度财务数据显示,公司收入与利润在二季度实现了较为明显的增长,经营现金流也出现显著改善。请公司结合行业特点、收款政策等,补充披露营业收入、净利润及经营现金流呈现季节波动趋势的原因。

公司回复:

2016年各季度主营业务收入结构如下表:

分行业	主营业务收入(万元)				
	一季度	二季度	三季度	四季度	合计
市场经营	56,055.60	57,939.63	57,678.31	55,118.21	226,791.75
商品销售	9,468.88	13,211.11	14,736.22	12,100.02	49,516.23
房地产销售	24,775.32	228,219.59	44,409.20	48,253.27	345,657.38
酒店服务	5,259.16	5,923.30	4,553.06	5,246.44	20,981.96
展览广告	662.04	2,663.96	2,026.94	5,648.12	11,001.06
其他	1,455.96	1,108.54	1,369.88	2,269.54	6,203.92
合计	97,676.96	309,066.13	124,773.61	128,635.60	660,152.30

收入和净利润二季度实现较大增长,主要系荷塘月色二期2016年5月份竣工并集中交付等二季度实现荷塘月色销售收入19.91亿元,其他季度系各楼盘陆续交付体现销售收入。

2016年各季度经营活动现金流量如下表:

项目	一季度	二季度	三季度	四季度
经营活动产生的现金流量净额(万元)	-24,642.2	-66,088.5	27,358.4	173,104.7

经营活动产生的现金流量净额在四季度明显改善,主要系市场商位费等采用1-3年期限一次性收取的方式,16年四季度二至四区商位到期续签收取商位费12.15亿元。

二、关于公司诉讼及财务相关问题

6. 根据年报,2015年度公司对茵梦湖置业诉讼事项计提预计负债2,299万元,2016年度公司对茵梦湖置业计提预计负债27,750万元。累计计提预计负债30,049万元。该诉讼一审已判决茵梦湖置业、欧风置业等对债务承担连带清偿责任,并查封三宗土地。请公司补充披露上述一审判决下达的正式时间,诉讼金额,已计提预计负债占诉讼金额的比例,并说明公司2015年仅计提2,299万元预计负债的合理性。请律师与会计师发表意见。

公司回复:

(1)截至2016年末,茵梦湖置业涉诉情况如下:

序号	案件号	债权人(原告)	债务人(第一被告)	债务本金(万元)	一审判决时间	二审判决/裁定时间
1	(2014)抚民二初字第85号	赖伦长	吕泽亮	3,550	2015.9.22	2016.5.26
5	(2016)赣10民初字25号	赖伦长	吕泽亮	2,560	2016.12.26	二审尚未开庭
7	(2016)赣10民初字53号	赖伦长	欧风置业	2,000	一审尚未判决	-
8	(2016)浙0111民初2347号	王成华、朱秀英	吕泽亮	1,200	一审尚未开庭	-

注:其中1-4项诉讼案件为茵梦湖置业于2015年12月31日之前收到法院相关诉讼文书;5-8项诉讼案件为茵梦湖置业于2015年12月31日之后收到法院相关诉讼文书。

(2)已计提预计负债情况

截至2015年12月31日,茵梦湖置业涉诉案件的债务本金合计为人民币11,650万元(2015年一审判决债务本金合计11,650万元,2016年重审一审判决债务本金调减为9,709万元),根据2015年判决书的判决结果、起诉状的诉讼请求或年利率24%测算至2015年12月31日的预估利息及其他诉讼费用合计约为人民币6,742万元,本息及其他费用共计约为人民币18,392万元。

截至2016年12月31日,茵梦湖置业涉诉案件的债务本金合计为人民币19,310万元(包括2016年内新增诉讼债务本金人民币9,601万元),根据判决书的判决结果、起诉状的诉讼请求或年利率24%测算至2016年12月31日的预估利息及其他诉讼费用合计约为人民币10,739万元,本息及其他费用共计约为人民币30,049万元。截至目前,茵梦湖置业实际尚未发生财产被执行拍卖或划转而损失的情形。如果茵梦湖置业因履行担保责任而导致财产损失,公司将通过茵梦湖置业行使向债务人吕泽亮及其他连带担保责任人追偿的权利以弥补损失。

根据上述诉讼判决结果及进展,并根据有关会计准则和制度的规定,截至2016年12月31日,对茵梦湖置业累计计提预计负债30,049万元,占茵梦湖置业涉诉案件本息及其他费用合计的100%。

(3)2015年计提预计负债情况

截至2015年12月31日,茵梦湖置业所涉及的四宗案件序号1至4号已作出一审判决,案件涉及众多担保人,具体详见下表:

案件号	债权人	债务人	担保人
(2014)抚民二初字第85号	赖伦长	吕泽亮	康庄集团、茵梦湖置业、南昌茵梦湖商业管理有限公司、南昌茵梦湖酒店投资管理有限公司、南昌茵梦湖旅游开发有限公司、欧风置业
(2015)抚民二初字第21号	赖伦长	吕泽亮	康庄集团、茵梦湖置业、南昌茵梦湖商业管理有限公司、南昌茵梦湖酒店投资管理有限公司、南昌茵梦湖旅游开发有限公司、欧风置业
(2015)抚民二初字第66号	赖伦长	吕泽亮	康庄集团、茵梦湖置业、南昌茵梦湖商业管理有限公司、南昌茵梦湖酒店投资管理有限公司、南昌茵梦湖旅游开发有限公司、欧风置业、江西绿逼科技有限公司、江西日久电源科技有限公司、江西琴城投资有限公司、成黎明
(2015)抚民二初字第94号	赖伦长	吕泽亮	康庄集团、茵梦湖置业、南昌茵梦湖商业管理有限公司、南昌茵梦湖酒店投资管理有限公司、南昌茵梦湖旅游开发有限公司、欧风置业

鉴于:1、被告方在法定期限内向上一级人民法院上诉,二审未审理完毕前,一审判决实际尚未生效;

2、上述四宗案件一审判决要求涉诉担保人共同对债务人的债务承担连带担保责任,根据代理诉讼律师核查,拥有商用土地的担保人有4家:欧风置业、茵梦湖置业、南昌茵梦湖旅游开发有限公司和南昌茵梦湖酒店管理有限公司。其他2家拥有土地情况如下:

南昌茵梦湖旅游开发有限公司

序号	宗地编号	土地面积(亩)	土地用途	出让年限(年)	土地出让金(万元)	土地证编号
1	NCX2010069	100.8	文化、娱乐	50	1512	南国用(2011)第00138号
2	NCX2010070	60.6	商业	40	1212	南国用(2011)第00137号
3	NCX2012001	18.8	商业	40	732.072	南国用(2012)第00226号
4	DAJ2012007	141.25	旅游	50	1954.9	南国用(2012)第00145号
5	DAJ2012011	96	旅游	50	1731.84	南国用(2012)第00167号

南昌茵梦湖酒店投资管理有限公司

序号	宗地编号	土地面积(亩)	土地用途	出让年限(年)	土地出让金(万元)	土地证编号
1	DAJ2012012	44.24	商业	40	1084.7648	南国用(2013)第0040号

在法院对上述案件作出生效判决后,原告(债权人)会要求哪一方担保人履行债务,或申请强制执行哪一方担保人的资产,在上述诉讼案件进展的当时阶段(一审判决尚未生效)也存在判断上的不确定性。根据代理诉讼律师的专业意见,公司认为,这四名担保人因持有商用土地被要求偿还债务的可能性均等(占四分之一),按此测算茵梦湖置业承担连带担保责任可能性的判断,公司于 2015 年 12 月 31 日在茵梦湖置业的财务报表上确认预计负债约人民币2,299万元。

律师意见:

小商品城根据上述诉讼判决结果以及相关进展情况事宜,截至2015年12月31日,对茵梦湖置业的财务报表上确认预计负债约人民币2,299万元。截至2016年12月31日,对茵梦湖置业计提预计负债30,049万元,占茵梦湖置业涉诉案件本息及其他费用合计的100%。

会计师意见:

基于我们为财务报表整体发表审计意见的审计工作,依据案件诉讼律师及公司法律顾问的专业法律意见,我们认为,公司管理层于2015年度及2016年度分别就茵梦湖置业诉讼事项计提预计负债人民币2,299万元人民币27,750万元的相关会计处理,在所有重大方面符合企业会计准则的相关规定。

7.年报显示,由于欧风置业在被收购前存在为他方提供连带担保,而涉及多项重大诉讼情况,公司于2015年度计提减值准备1,501万元,2016年度计提减值准备27,519万元,累计计提减值准备29,020万元。请公司披露上述重大诉讼的具体情况,相关判决下达时间、合计金额,是否充分计提减值,并说明公司2015年度计提减值准备1,500.88万元的合理性。请律师与会计师发表意见。

公司回复:

(1)欧风置业涉及诉讼具体情况

序号	案件号	债权人(原告)	债务人(第一被告)	债务本金(万元)	担保人	一审判决/调解时间	二审判决/裁定时间
1	(2015)洪民二初字第241号	江西省第六建筑工程有限公司	江西康庄公司	6,849	欧风置业	2015.7.6	2015.11.23
2	(2014)南银民初字第242号	黄小荣	江西康庄公司	400	欧风置业	2015.7.1	-
7	(2015)洪民二初字第592号	揭云斌	江西康庄公司	2,700	欧风置业等	2016.4.8	2016.7.15
8	(2015)杭江九商初字第167号	顾益铭	吕毓群	368	欧风置业等	2015.7.8	-
9	(2014)东商初字第3944号	吴文云	吕能干	2,400	欧风置业等	2015.1.12	-
10	(2014)金婺商初字第1151号	黄何水	浙江太平工贸有限公司	1,000	欧风置业等	2014.11.17	-
11	(2014)洪民二初字第857号	南昌市青山湖区嘉汇小额贷款股份有限公司	肖聚	382	欧风置业等	2015.12.31	2016.7.4
12	(2014)洪民二初字第858号		吕泽亮	400	欧风置业等		2016.7.4
13	(2014)洪民二初字第859号		施明晓	300	欧风置业等		2016.7.4
14	(2014)洪民二初字第860号		南昌茵梦湖