证券代码:600209　　证券简称:ST罗顿　　编号:临2019-039号

# 罗顿发展股份有限公司
# 关于对上海证券交易所《关于对罗顿发展股份有限公司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。

2019年5月23日,罗顿发展股份有限公司(以下简称“公司”或“罗顿发展”)收到上海证券交易所上市公司监管一部下发的《关于对罗顿发展股份有限公司2018年年度报告的事后审核问询函》(上证公函【2019】0757号)(以下简称“《问询函》”)。

公司收到《问询函》后,积极组织相关部门并会同天健会计师事务所(特殊普通合伙)(以下简称“天健”)会计师就《问询函》所提的问题进行逐项认真核实研究和分析,现回复如下:

一、生产经营事项

1.报告期内,公司第一季度至第四季度的营业收入分别为1,356.32 万元、1,173.36 万元、3,103.96 万元和10,350.56 万元,归母净利润分别为-728.09 万元、-1,174.75 万元、-787.89 万元和3,518.17 万元,分季度的营业收入和净利润波动较大,请结合公司各板块业务经营销售模式、收入确认时点、报告期内具体生产经营情况和同行业公司可比收入情况等说明报告期内经营业绩分季节波动的合理性。请年审会计师发表意见。

公司回复:

报告期内,公司相关数据情况如下:

合并相关数据

单位:元

| | 第一季度 | 第二季度 | 第三季度 | 第四季度 |
|---|---|---|---|---|
| 营业收入 | 13,563,200.41 | 11,733,585.20 | 31,039,578.21 | 103,505,623.36 |
| 营业成本 | 11,420,890.77 | 11,354,406.71 | 31,673,624.20 | 93,688,265.85 |
| 管理费用 | 9,449,124.97 | 13,552,308.48 | 10,844,252.79 | 19,030,041.05 |
| 资产减值损失 | -1,395,392.63 | -374,579.01 | -2,398,088.20 | 5,650,352.35 |
| 投资收益 | -2,694,649.98 | -1,004,785.38 | -620,183.37 | 56,678,238.80 |
| 利润总额 | -9,062,975.93 | -14,109,003.68 | -10,565,466.41 | 40,491,443.20 |
| 归属于上市公司股东的净利润 | -7,280,922.72 | -11,747,513.61 | -7,878,884.56 | 35,181,717.73 |

母公司相关数据(未包含分公司)

单位:元

| | 第一季度 | 第二季度 | 第三季度 | 第四季度 |
|---|---|---|---|---|
| 营业收入 | | | | |
| 营业成本 | | | | |
| 管理费用 | 2,797,474.52 | 6,712,077.01 | 3,508,425.54 | 11,319,384.00 |
| 资产减值损失 | -253,294.14 | -226,681.19 | -262,854.34 | -1,908,447.80 |
| 投资收益 | -2,716,052.67 | -1,045,856.61 | -645,602.53 | 146,600,815.46 |
| 利润总额 | -5,263,674.03 | -7,530,355.54 | -3,882,123.01 | 137,189,127.44 |

子公司上海罗顿装饰工程有限公司(以下简称上海工程公司)相关数据

单位:元

| | 第一季度 | 第二季度 | 第三季度 | 第四季度 |
|---|---|---|---|---|
| 营业收入 | 7,169,400.60 | 5,675,646.35 | 25,299,571.99 | 95,357,961.00 |
| 营业成本 | 5,733,970.05 | 5,864,739.33 | 25,833,419.90 | 88,166,474.24 |
| 管理费用 | 1,523,874.97 | 1,534,286.27 | 1,673,127.36 | 1,512,452.16 |
| 资产减值损失 | -1,382,502.92 | -313,230.20 | -1,944,560.79 | 8,177,615.53 |
| 投资收益 | 21,402.69 | 41,071.23 | 25,419.16 | 77,423.34 |
| 利润总额 | 1,356,448.04 | -1,155,480.91 | -627,406.15 | -3,601,749.53 |

子公司海南金海岸罗顿大酒店有限公司(以下简称罗顿酒店公司)相关数据

单位:元

| | 第一季度 | 第二季度 | 第三季度 | 第四季度 |
|---|---|---|---|---|
| 营业收入 | 6,205,120.57 | 5,260,769.06 | 5,456,987.36 | 7,545,803.56 |
| 营业成本 | 5,468,687.84 | 5,331,270.35 | 5,825,546.00 | 5,883,498.46 |
| 管理费用 | 3,676,742.28 | 4,221,530.50 | 4,574,626.15 | 5,259,828.10 |
| 资产减值损失 | 17,485.68 | -20,458.37 | -93,974.29 | -3,794,351.08 |
| 投资收益 | | | | |
| 利润总额 | -3,450,416.64 | -4,798,611.01 | -5,363,817.62 | -272,489.88 |

公司收入利润主要来源于上海工程公司及罗顿酒店公司,从上表我们可以看到罗顿酒店公司第四季资产减值损失冲回379万元,如剔除该因素影响罗顿酒店公司各季度利润较为均衡。罗顿酒店公司一、四季度收入较大,主要是受季节影响,旅游人数增加所致。

上海工程公司装饰工程业务按照完工百分比法确认收入。以实际发生的成本占预计总成本的比例结合甲方确认的进度单作为确认收入百分比的依据。上海工程公司三、四季度收入大幅增加主要因为三季度签订1.04亿元新装饰工程合同,该等合同在三、四季度完成工作量,实现收入所致。上海工程公司一、四季度利润变化较大,主要是由于一季度冲回资产减值损失138万元,四季度计提资产减值损失818万元所致。

母公司二、四季度利润波动较大,主要是由于二、四季度重组分别发生337万元、716万元的中介费计入管理费用,以及四季度上海名门世家项目确认投资收益5,071.75万元所致。

综上所述,公司三、四季度合并收入增幅较大主要是由于上海工程公司承接并施工新的装修工程项目所致,公司二、四季度利润波动较大主要是二、四季度重组发生的中介费计入管理费用,四季度上海名门世家项目确认的投资收益所致。

经核查,天健会计师认为,分季度的营业收入和净利润波动较大是合理的。

2.年报显示,公司装饰工程业务收入按照完工百分比法确认合同收入和合同成本。请公司补充披露以下事项:(1)结合业务流程补充披露具体的收入确认和成本结转政策,同时结合存货中的相关项目,补充披露完工进度的确定方式、计算依据、进度确认的审慎性与合理性,以及是否符合会计准则的要求(2)报告期内实现收入前10 名项目的项目名称、合同总金额、累计确认合同收入金额、完工进度及确定依据,累计工程结算金额、已完工未结算金额、累计收款金额、应收账款金额、期后收款情况等。请会计师发表意见。

公司回复:

(1)结合业务流程补充披露具体的收入确认和成本结转政策,同时结合存货

中的相关项目,补充披露完工进度的确定方式、计算依据、进度确认的审慎性与合理性,以及是否符合会计准则的要求

1)公司业务流程与具体的收入确认和成本结转政策的对应财务处理情况

| 业务流程 | 财务处理 |
|---|---|
| 投标或承接业务确定项目总造价 | 不进行账务处理 |
| 编制成本预算,成本预算部门制定项目目标预算成本 | 不进行账务处理 |
| 施工阶段:成本归集 | (1)材料采购:根据来料签收单及供应商发票,计入“工程施工-材料成本”科目;未取得发票的进行暂估入账;<br>(2)劳务分包:月末依据经审核认可的当月的劳务方工程量(或工时)确认单,计算当月劳务成本,计入“工程施工-劳务成本”科目;<br>(3)工程分包:月末依据经审核认可的分包单位工程产值确认文书,计算当月分包成本,计入“工程施工-分包成本”科目 |
| 月末:确认营业收入,结转营业成本 | (1)据当月累计发生的工程施工总成本与合同预计总成本(即预算成本)确定当月的完工进度,结合甲方的确认单计算公式为:合同完工进度=累计实际发生的合同成本÷合同预计总成本×100%;<br>(2)计算当期合同收入和合同费用,据此确认营业收入和结转营业成本,计算公式为:<br>a、当期确认的建造合同收入=合同总收入×完工进度-以前会计期间累计已确认的收入<br>b、当期确认的建造合同成本=合同预计总成本×完工进度-以前会计期间累计已确认的费用<br>(3)当期确认的建造合同收入与建造合同成本的差异,为建造合同毛利,借计“工程施工-合同毛利”科目 |
| 结算阶段:依据合同约定的结算阶段,每月固定时间(一般月末)按实际完成工程量的一定比例向甲方申请结算进度款 | 财务根据经甲方批准的进度结算文件,借计应收账款,贷计工程结算 |

2)完工进度的确定方式、计算依据、进度确认

| 序号 | 项目名称 | 预算成本 ① | 实际成本 ② | 完工进度 ③=②/① | 计算依据 |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 西安W酒店公区B1、B1M后厨[注] | 30,150,605.21 | 30,150,605.21 | 100.00% | 根据《企业会计准则第15号——建造合同》第十八条,第二十一条,上市公司在资产负债表日采用完工百分比法确认合同收入和合同成本,完工百分比法选用累计实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例,计算公式如下:合同完工进度=累计实际发生的合同成本÷合同预计总成本×100% |
| 2 | 安徽索伊君澜大酒店 | 47,820,000.00 | 19,091,065.26 | 39.92% | |
| 3 | 上海松江格港万怡酒店装饰工程 | 36,150,000.00 | 18,113,665.27 | 50.11% | |
| 4 | 六安南湖白鹭园酒店北区独立客房内装饰工程 | 17,060,000.00 | 10,108,430.92 | 59.25% | |
| 5 | 富力熊猫城一标段[注] | 14,514,714.63 | 14,514,714.63 | 100.00% | |
| 6 | 海口汇通大厦装修改造项目内装饰工程[注] | 48,607,778.50 | 48,607,778.50 | 100.00% | |
| 7 | 北大资源.江山名门项目三期1.2.3.8号楼公区 | 5,944,882.61 | 5,233,813.55 | 88.04% | |
| 8 | 北大资源.博雅东项目一期五标段(27-30#楼高层人户大堂及公区精装修 | 4,829,562.88 | 4,602,073.48 | 95.29% | |
| 9 | 婺源县宝婺大酒店室内装修工程 | 16,730,000.00 | 14,653,805.28 | 87.59% | |
| 10 | 西安W酒店 | 15,950,532.97 | 15,950,532.97 | 100.00% | |

[注]:该等项目已完工,根据实际成本列示预算总成本。

(2)报告期内收入前10名项目明细情况如下:

单位:万元

| 序号 | 项目名称 | 本年确认收入金额 | 合同总额 | 累计确认收入金额 | 完工进度 | 确定依据 | 累计工程结算 | 已完工未结算金额 | 累计收款金额 | 应收账款金额 | 期后收款 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 西安W酒店公区B1、B1M后厨 | 2,374.28 | 3,525.78 | 3,193.65 | 100.00% | 竣工报告 | 2,241.42 | 952.23 | 2,507.52 | | 816.57 |
| 2 | 安徽索伊君澜大酒店 | 2,241.96 | 6,165.40 | 2,241.96 | 39.92% | 进度单 | 345.80 | 1,896.16 | 570.00 | | 1,250.00 |
| 3 | 上海松江格港万怡酒店装饰工程 | 1,863.64 | 4,100.00 | 1,863.64 | 50.11% | 进度单 | 1,645.94 | 217.70 | 1,810.53 | | 1,046.50 |
| 4 | 六安南湖白鹭园酒店北区独立客房内装饰工程 | 1,066.54 | 1,980.00 | 1,170.00 | 59.25% | 进度单 | 75.91 | 1,094.09 | 200.00 | | 500.00 |
| 5 | 富力熊猫城一标段 | 622.58 | 2,139.40 | 1,697.43 | 100.00% | 决算单 | 1,697.43 | | 1,697.43 | | |
| 6 | 海口汇通大厦装修改造项目内装饰工程 | 618.88 | 4,519.65 | 4,825.94 | 100.00% | 结算单 | 5,356.79 | | 5,096.81 | 259.98 | |
| 7 | 北大资源.江山名门项目三期1.2.3.8号楼公区 | 598.64 | 685.11 | 598.64 | 88.04% | 进度单 | 598.64 | | 281.76 | 316.88 | 45.77 |
| 8 | 北大资源.博雅东项目一期五标段(27-30#楼高层人户大堂及公区精装修 | 511.60 | 526.95 | 511.60 | 95.29% | 完工证明 | 511.60 | | 353.98 | 157.62 | 71.01 |
| 9 | 婺源县宝婺大酒店室内装修工程 | 366.59 | 1,946.13 | 1,769.21 | 87.59% | 进度单 | 1,217.74 | 551.47 | 1,254.40 | | |
| 10 | 西安W酒店 | 363.31 | 1,871.03 | 1,816.54 | 100.00% | 竣工报告 | 1,714.81 | 101.73 | 1,796.08 | | |

注:合同总额系含税金额。

经核查,天健会计师认为,公司收入确认和成本结转政策,以及完工进度的确定方法、计算依据符合会计准则的要求。

3.年报显示,报告期末公司长期股权投资项下联营企业德稻(上海)资产管理有限公司(以下简称“德稻资产”)期末余额3200.25万元,请公司补充披露说明报告期内是否与德稻资产存在资金往来情况,如有请说明具体资金投向;德稻资产的其他投资方与公司是否存在关联关系,如有请说明具体情况。请年审会计师发表意见。

公司回复:

报告期内,公司与德稻(上海)资产管理有限公司(以下简称德稻资产)不存在资金往来情况。

德稻资产投资方除公司之外的其他三家投资方为上海德稻集群文化创意产业(集团)有限公司、北京德稻教育投资有限公司、北京德稻教育科技有限公司,因公司董事李维先生系该三家公司的法定代表人、执行董事兼总经理,因此该三家公司均与公司存在关联关系。

经核查,天健会计师认为,公司与德稻资产不存在资金往来情况,德稻资产的其他投资方与公司存在关联关系。

4.年报显示,2018 年12 月25 日,公司与江铜熙金(上海)股权投资基金管理中心(有限合伙)(以下简称“江铜熙金”)的有限合伙人签订了《合伙企业权益转让协议》,约定收购其在江铜熙金30%的权益,权益收购价格为人民币3,100 万元。2018 年12 月31 日,公司已预付基金权益款项2,900 万元。但后续双方签订了《合伙企业权益转让协议解除协议》。请补充披露说明:(1)交易对方江铜熙金有限合伙人的具体名称、主要投资方、是否与公司存在关联关系;(2)江铜熙金成立日期、主要经营事项、近期主要经营财务数据、收购相关权益的商业考虑、决策程序、是否符合信息披露要求;(3)解除权益转让协议的具体原因、公司商业决策是否审慎、预付款项支付是否构成相关方资金占用。请年审会计师发表意见。

公司回复:

(1)交易对方江铜熙金(上海)股权投资基金管理中心(有限合伙)(以下简称江铜熙金)有限合伙人的具体名称、主要投资方、是否与公司存在关联关系

江铜熙金的有限合伙人及主要投资方如下:

| 序号 | 股东名称 | 认缴出资额(万元) | 持股比例(%) |
|---|---|---|---|
| 1 | 江西铜业(北京)国际投资有限公司 | 499.95 | 49.50 |
| 2 | 郭佳 | 350.167 | 34.67 |
| 3 | 许明英 | 149.783 | 14.83 |
| 4 | 苏州重山股权投资管理有限公司 | 10.10 | 1.00 |
| 合计 | | 1,010.00 | 100.00 |

江铜熙金的有限合伙人及主要投资方与公司不存在关联关系。

(2)江铜熙金成立日期、主要经营事项、近期主要经营财务数据、收购相关权益的商业考虑、决策程序,是否符合信息披露要求

1)江铜熙金成立于2014年7月18日,主要经营事项为股权投资管理,资产管理,投资咨询,企业管理咨询。江铜熙金最近一年又一期的主要财务指标为:

单位:元

| | 2017年12月31日 | 2018年11月30日 |
|---|---|---|
| 资产总额 | 5,078,498.43 | 5,060,726.39 |
| 净资产 | 5,077,481.39 | 5,060,726.39 |
| 营业收入 | | |
| 净利润 | 7,605.97 | -16,755.00 |

2)江铜熙金在2014年9月15日作为唯一普通合伙人设立江铜熙金(上海)股权投资基金中心(有限合伙)(以下简称江铜熙金基金),截止2017年12月31日主要财务指标为:

单位:元

| | 2017年12月31日 |
|---|---|
| 资产总额 | 883,554,720.00 |
| 净资产 | 883,154,720.00 |
| 营业收入 | 71,417,209.00 |
| 净利润 | 60,602,468.00 |
| 归属江铜熙金净资产 | 86,630,944.00 |

注:因江铜熙金基金未结算,该权益未在江铜熙金财务报表中体现。

公司收购江铜熙金有限合伙人郭佳女士在江铜熙金30%的权益,是基于江铜熙金所投资项目的未来发展前景,熙金资本是有较高市场知名度的直投机构,投资方向聚焦TMT、消费升级、教育、金融、媒体、现代装备;其中教育、媒体等投资方向与德稻集团业务方向高度契合,可形成未来的联动发展效应。此外,江铜熙金旗下已孵化成功多家上市公司,目前已进入前期投资项目退出收益阶段。江铜熙金作为重要基金管理主体,其自身收益和净资产具有市场价值,公司受让相关有限合伙权益份额具有商业合理性。

公司收购郭佳女士所持有的江铜熙金30%的权益已经公司第七届董事会临时会议通过。公司在2017年度经审计主要财务指标为:截止2017年12月31日,公司资产总额为848,246,877.62元、资产净额为618,537,280.83元,公司2017年度营业收入为150,110,956.21元,净利润为-45,608,164.36元。根据《上海证券交易所股票上市规则》第9.2条的规定,本次交易未达到临时公告的披露标准,因此,公司未披露临时公告,而是在定期报告中进行了披露,上述信息披露符合信息披露的要求。

(3)解除权益转让协议的具体原因、公司商业决策是否审慎、预付款项支付是否构成相关方资金占用

公司与郭佳女士于2018年12月25日签订了《合伙企业权益转让协议》中,约定公司于协议签署之日起3日内向郭佳女士支付定金人民币2,900万元,郭佳女士力争安排于2019年3月15日前出具合伙企业2018年度审计报告。双方同意,将在2018年度审计报告出具之后即时就尾期权益转让价格是否需要调整及调整方案进行磋商。无论江铜熙金2018年度审计报告出具结果如何,如双方未能在公司2018年度审计报告出具之前就前述事项达成一致,任何一方有权提出解除本协议或调整转让比例而不构成违约。截止2018 年12月31日,根据协议的约定,公司已预付基金权益款项2,900万元。

后因双方未能就尾期权益转让价格调整事宜达成一致,经双方协商一致,公司与郭佳女士于2019年4月15日签订了《合伙企业权益转让协议解除协议》,以解除双方于2018年12月25日签订的《合伙企业权益转让协议》。公司已于2019 年4月16日收到退回的订金2,900万元。公司依约提出解除《合伙企业权益转让协议》,并已经郭佳女士同意,公司的商业决策符合审慎性原则。公司预付款项支付不构成相关方资金占用。

5.年报披露,公司工程公司承接的项目一般通过公开招标、邀标和竞争性谈判等方式取得。但公司2018年度销售费用为0。请公司补充披露:(1)结合业务拓展情况,说明本期未发生销售费用的原因;(2)是否存在控股股东等关联方代公司承担费用的情况;(3)相关费用的计提和处理是否符合准则的要求。请会计师发表意见。

公司回复:

(1) 结合业务拓展情况,说明本期未发生销售费用的原因

公司工程公司主要通过商业谈判的方式进行业务拓展,即不需执行招投标流程的项目,由公司直接与客商进行商务接触,直接就发包项目的合同条件和价格进行谈判,直至签订合同。报告期内,公司暂无需花费支出开辟业务渠道,未发生销售费用。且由于公司业务模式和核算特点,没有专门的销售部门,历年都不体现销售费用。

(2) 是否存在控股股东等关联方代公司承担费用的情况

报告期内,不存在控股股东等关联方代公司承担费用的情况。

(3) 报告期内,公司相关费用的计提和处理符合会计准则的要求

如上所述,由于公司业务模式不需要花费支出开辟业务渠道,没有专门的销售部门,历年核算未发生销售费用,计提和处理保持了一贯性,符合企业会计准则的要求。

经核查,天健会计师认为,公司不存在控股股东等关联方代公司承担费用的情况,相关费用的计提和处理符合准则的要求。

6.2018 年10 月25 日,公司与上海东洲企业投资管理有限公司(以下简称“东洲投资”)签署了《股份转让协议》,将公司所持有的上海东洲公司4.25%的股权出售给东洲投资,转让价格为552.50 万元,该事项产生的投资收益452.50 万元。根据公司临时公告显示,标的资产2017 年末和2018 年6 月末的净资产分别为1.28 亿元和1.22 亿元,2017 年度和2018 年上半年的净利润分别为-4,920.64 万元和-592.25 万元。请公司补充披露说明:前期所持东洲投资4.25%的初始入账金额、相关会计处理及依据、存续期内的金额变动情况及原因、出售资产后投资收益的具体计算过程。请年审会计师发表意见。

公司回复:

2003年11月公司向上海东洲罗顿通信股份有限公司(以下简称上海东洲公司)出资100万元,占实收资本1000万元的10%,公司按成本法核算长期股权投资。2010年12月上海东洲公司增加注册资本至2000万元,公司未参与增资,被稀释后股权比例为5%;2011年5月上海东洲公司增资扩股至2354万元,公司未参与增资,被稀释后股权比例为4.25%;2012年6月上海东洲公司净资产转增股本至1亿元,公司按相应权益持股425万元,占股比例为4.25%。由于公司对于上海东洲公司不具有控制、共同控制或重大影响,自2014年起根据新企业会计准则,公司将对上海东洲公司的投资100万元调整至可供出售金融资产会计科目列报,并按照成本进行核算。

2018年10月25日公司与上海东洲企业投资管理有限公司(以下简称东洲投资)签署了《股份转让协议》,将公司所持有的上海东洲公司4.25%的股权出售给东洲投资,转让价格为 552.50万元,并于2018年11月2日收到东洲投资股份转让款。公司收到股份转让款552.50万元减股权初始投资成本100万元, 确认投资收益452.50万元。

经核查,天健会计师认为,公司出售上海东洲公司股权相关的会计处理符合企业会计准则规定。

7.年报显示,公司2018 年12 月7 日,公司与上海时蕾公司签署《项目合作终止协议》,就名门世家项目进行权益分配,并由上海时蕾公司收回公司原持有的名门世家项目38.53%的合作权益,该交易形成投资收益5,071.75 万元,请补充披露:(1)该项投资权益初始入账金额、会计处理及其依据、存续期计量变动金额及其依据、投资收益的具体计算过程和确认依据;(2)前期,公司临时公告显示该笔交易得到投资收益预计为4,754.76 万元,差额为316.99 万元,说明差异产生原因及其合理性;(3)前期临时公告显示,名门世家项目的股东全部权账面价值为3.06 亿元,按照资产基础法评估的评估价值为7.01 亿元,增值率为129.06%,说明资产增值迹象发生的具体时点、前期项目股东权益账面价值的后续计量是否需要考虑项目资产增值影响;(4)报告期内出售资产回款情况、后续能否及时回款。请年审会计师发表意见。

公司回复:

(1)该项投资权益初始入账金额、会计处理及其依据、存续期计量变动金额及其依据、投资收益的具体计算过程和确认依据

2006年1月20日,上海时蕾企业发展有限公司(以下简称上海时蕾)与公司签订了《房产买卖协议》,上海时蕾将位于浦东新区洋泾186号地块中“名门世家”四期商业广场A、C区的房产共计5,606.89平方米出售给公司,暂定总价为140,172,250.00元。2006年2月20日,依据上海大华资产评估有限公司出具的沪大华资评报(2006) 第027号《上海时蕾企业发展有限公司部分资产评估报告》,上述房产的最终购买价格为123,359,600.00元。2006年9月,根据上海投资咨询公司出具的上海名门世家(四期)商业广场A、C区投资项目《可行性研究报告》,公司除需投入上述购买款外,尚需投入23,610,000.00元对上述房产实施改造装修。2007年4月26日,上海时蕾与公司签订了《项目合作协议》,双方同意终止2006年1月20日签订的《房产买卖协议》;约定双方共同经营上海名门世家四期商业广场项目,并同意将公司已经支付的购房款全部转为项目投资款,因公司以上述购买的上海名门世家(四期)商业广场A、C区房地产及该房产的装修款共计146,969,600.00元出资,占该项目投资和利润分配的比例为38.53%,上海时蕾公司以上海名门世家(四期)商业广场B、D、E区房地产价值234,428,000.00元出资,占该项目投资和利润分配的比例为61.47%,双方按约定的出资比例分享利润及承担风险。截至2013年12月31日,公司已经累计支付投资款计146,510,000.00元。

公司在2013年及之前年度对上海名门世家项目计入长期股权投资并采用成本法核算,初始入账金额为146,510,000.00元。2014年,公司执行新准则《企业会计准则第40号—合营安排》,鉴于公司对该项目的经营情况进行单独核算,属于具有单独可辨认的财务架构的主体。公司出资比例为38.53%,根据协议约定,双方按照出资比例分享利润及承担风险,对项目增加或减少须经投资双方同意,公司对上海名门世家项目具有重大影响。因此,公司根据《企业会计准则第40号—合营安排》的有关规定,将原按权益法核算长期股权变更为按投资权益法核算。2014年公司变更会计政策,对投资性房地产后续计量模式由成本计量变更为公允价值计量模式,上海名门世家项目原按成本法核算的投资性房地产改按公允价值计量。根据《企业会计准则第28号—会计政策、会计估计变更和差错更正》及有关规定,公司对上述变更进行了追溯调整。2014年公司确认投资收益-790,998.11元,其中公允价值变动影响-1,604,214.37元,经营利润影响813,216.26元。

自2015年起,鉴于上海名门世家项目投资性房地产的公允价值增值部分的变现时间和方式均具有较大不确定性,因此公司基于谨慎性原则,停止就上海名门世家项目投资性房地产公允价值增值对公司权益法处理进行调整。

上述投资存续期内,公司各年度长期股权投资账面价值变动及投资收益的具体计算过程如下:

单位:万元

| 项目 | | 2014年及追溯调整合计 | 2015年 | 2016年 | 2017年 | 2018年9月30日 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 名门世家房产评估值 | (1) | 19,739.10 | 20,120.47 | 19,770.26 | 20,006.32 | 26,991.15 |
| 名门世家房产原值 | (2) | 14,651.00 | 14,651.00 | 14,651.00 | 14,651.00 | 14,651.00 |
| 名门世家公允价值变动额 | (3)=(1)-上期(1)(其中,2014年及追溯调整合计(3)=(1)-(2)) | 5,088.10 | | | | |
| 所得税的影响额 | (4)=(3)*所得税率25% | 1,272.03 | | | | |
| 公允价值变动对公司净利润的影响额 | (5)=(3)-(4) | 3,816.07 | | | | |
| 名门商铺收入 | (6) | 1,824.54 | 665.70 | 647.04 | 910.79 | 559.05 |
| 名门项目净利润 | (7) | -1,016.29 | -113.79 | -109.35 | 300.43 | 93.59 |
| | | | | | | |
| 其中:名门项目房产折旧 | (8) | 1,371.07 | 342.77 | 342.77 | 342.77 | 257.07 |
| 不提折旧后的所得税影响额 | (9)=[(7)+(8)]*所得税率25% | 88.70 | 57.25 | 58.36 | 160.80 | 87.67 |
| 扣除折旧后的净利润 | (10)=(7)+(8)-(9) | 266.08 | 171.73 | 175.06 | 482.40 | 262.99 |
| 名门商铺收入对公司净利润的影响额 | (11)=(10)*持有项目权益比例38.53% | 102.52 | 66.17 | 67.45 | 185.87 | 101.33 |
| 公司按权益法确认的投资收益 | (12)=(5)+(11) | 3,918.59 | 66.17 | 67.45 | 185.87 | 101.33 |
| 长期股权投资账面价值 | (13)=上期长期股权投资账面价值+(12) | 18,569.59 | 18,635.76 | 18,703.21 | 18,889.08 | 18,990.41 |

(2)公司临时公告显示该笔交易得到投资收益预计为4,754.76万元,差额为316.99万元,说明差异产生原因及其合理性

2018年公司对上海名门世家项目进行权益分配确认的投资收益为5,071.75万, 该金额为对公司2018年税前利润的影响。而前期公告的数字4,754.76万元为考虑企业所得税后对公司2018年度净利润的影响,两者差异原因主要是披露口径不同。

(3)前期临时公告显示,名门世家项目的股东全部权账面价值为 3.06 亿元,按照资产基础法评估的评估价值为 7.01 亿元,增值率为 129.06%,说明资产增值迹象发生的具体时点、前期项目股东权益账面价值的后续计量是否需要考虑项目资产增值影响

1)资产增值迹象

公允价值变动表

单位:万元

| 项目 | 2009年 | 2010年 | 2011年 | 2012年 | 2013年 | 2014年 | 2015至2017年 | 2018年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 名门世家房产公允价值变动 | 17,146.60 | 17,284.03 | 16,836.02 | 19,952.99 | 19,952.99 | 19,739.10 | 19,739.10 | 26,991.15 |
| 名门世家房产原值 | 14,651.00 | 14,651.00 | 14,651.00 | 14,651.00 | 14,651.00 | 14,651.00 | 14,651.00 | 14,651.00 |
| 增减值 | 2,495.60 | 2,633.03 | 2,185.02 | 5,301.99 | 5,301.99 | 5,088.10 | 5,088.10 | 12,340.15 |
| 对当年度影响 | | 137.43 | -448.01 | 3,116.97 | | -213.89 | | 7,252.05 |

从上表我们可以看到,资产增值迹象主要发生在2012年及2018年。

2)由于在上海名门世家项目财务报表层面,其投资性房地产按照成本进行初始计量,采用成本模式进行后续计量,因此上海名门世家项目财务报表中股东权益账面价值的后续计量未考虑项目资产增值。

(4)报告期内出售资产回款情况、后续能否及时回款

2018年12月7日公司与上海时蕾签署《项目合作终止协议》,协议约定上海时蕾公司应向公司支付的上海名门世家项目本金及收益总金额为241,081,200.00元。款项分两期支付,第一期于2018年12月31日前支付总金额的51%,第二期于协议生效后 1 年内支付总金额的49%。截止2018年12月31公司已累计收到人民币122,951,400.00元,占项目总金额的51%。针对尚未收到的款项,公司已获得上海时蕾实际控制人李维对该款项的担保函,李维保证如上海时蕾未在规定时间内支付公司足额剩余上海名门世家项目本金及收益,李维将无条件差额补足该等款项。

经核查,天健会计师认为,该项投资权益初始入账金额、存续期计量变动金额及投资收益的计算正确,会计处理符合企业会计准则的规定;公司临时公告显示该笔交易获得的投资收益与年报显示投资收益系披露口径不同;名门世家项目股东权益账面价值的后续计量未考虑项目资产增值影响,符合稳健性原则;报告期内出售资产收到了回款,后续回款获得了相关保障。

二、会计处理事项

8.2018 年度公司资产减值损失为148.23 万元,2017 年度资产减值损失为1,822.80 万元,同比减少91.87%,主要原因为同比上年收回长帐龄帐款增加所致。请补充披露说明:(1)披露一年以上应收账款的主要交易对方名称,是否存在关联关系、交易涉及事项、长期未收回的具体原因、减值准备计提情况;(2)列表说明报告期内收回的长账龄应收账款的具体应收款方、是否系关联方、应收金额、款项产生原因。请年审会计师发表意见。

公司回复:

(1)一年以上应收账款的主要交易对方名称、是否存在关联关系、交易涉及事项、长期未收回的具体原因、减值准备计提情况

单位:元

| 序号 | 单位名称 | 是否关联方 | 交易涉及事项 | 长期未收回原因 | 2018年末应收账款余额 | 已提减值准备 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 海口金狮娱乐有限公司 | 否 | 承包费 | 对方拖欠 | 12,861,769.30 | 12,861,769.30 |
| 2 | 中集建设集团有限公司 | 否 | 装饰工程 | 无法收回 | 12,124,382.00 | 12,124,382.00 |
| 3 | 长沙影视会展中心 | 否 | 装饰工程 | 无法收回 | 11,636,368.79 | 11,636,368.79 |
| 4 | 北京罗顿沙河建设发展有限公司 | 是 | 装饰工程 | 结算后剩余欠款 | 11,989,947.06 | 2,397,434.39 |
| 5 | 海南亚太工贸有限公司 | 否 | 酒店消费 | 无法收回 | 6,358,121.08 | 6,358,121.08 |
| 6 | 罗顿国际旅业 | 是 | 酒店消费 | 剩余欠款 | 5,903,276.35 | 5,903,276.35 |
| 7 | 海南黄金海岸集团有限公司 | 是 | 酒店消费 | 剩余欠款 | 5,441,325.55 | 663,830.11 |
| 8 | 海南世界贸易中心有限公司 | 否 | 装饰工程 | 结算后剩余欠款 | 4,654,190.70 | 4,654,190.70 |
| 9 | 重庆协远汇房地产开发有限公司 | 否 | 装饰工程 | 结算后剩余欠款 | 2,958,855.87 | 287,243.44 |
| 10 | 安徽黄山元一柏庄投资发展有限公司 | 否 | 装饰工程 | 结算后剩余欠款 | 2,858,513.06 | 587,912.73 |
| 小计 | | | | | 76,786,749.76 | 57,474,528.89 |

(2)列表披露2017年、2018年度应收账款的账龄分析表,说明各账龄段差异金额及其产生原因,定量计算说明2018年度应收账款减值准备大幅减少的原因

2017年、2018年应收账款账龄分析表:

单位:元

| 账龄 | 2018年 | | 2017年 | | 应收账款差异 | 坏账准备差异 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 应收账款 | 坏账准备 | 应收账款 | 坏账准备 | | |
| 1年以内 | 23,622,159.69 | 1,181,107.99 | 29,573,546.67 | 1,478,677.33 | -5,951,386.98 | -297,569.34 |
| 1至2年 | 9,428,788.58 | 942,878.86 | 21,059,235.00 | 2,105,923.50 | -11,630,446.42 | -1,163,044.64 |
| 2至3年 | 18,443,634.10 | 3,688,726.82 | 13,523,161.40 | 2,704,632.28 | 4,920,472.70 | 984,094.54 |
| 3至4年 | 949,509.06 | 379,803.62 | 17,769,908.20 | 7,107,963.29 | -16,820,399.14 | -6,728,159.67 |
| 4至5年 | 289,537.60 | 231,630.09 | 1,755,559.76 | 1,404,447.81 | -1,466,022.16 | -1,172,817.72 |
| 5年以上 | 37,102,052.65 | 37,102,052.65 | 39,520,089.19 | 39,520,089.19 | -2,418,036.54 | -2,418,036.54 |
| 合计 | 89,835,681.68 | 43,526,200.03 | 123,201,500.22 | 54,321,733.40 | -33,365,818.54 | -10,795,533.37 |

2018年公司3-4年、5年以上应收账款余额减少,主要是因为2018年4月10日主要债务人海南黄金海岸集团有限公司、海南大宇实业有限公司、北京罗顿沙河建设发展有限公司与公司签订还款承诺,三家债务人承诺分期偿还截止2017年12月31日所欠公司工程款及酒店消费款项,2018年底前偿还应收款项的30%,2019年底前偿还30%,2020年底前清还40%。2018年已收回上述三家公司应收款项22,924,135.91元, 其中按计划还款12,095,598.67元,超额还款10,828,537.24元。由于该等还款冲回3-4年账龄应收款相应的减值准备6,206,510.24元,冲回2-5年账龄应收款相应的减值准备4,433,346.47元。

(3)报告期内收回的长账龄应收账款的具体应收款方、是否系关联方、应收金额、款项产生原因

单位:元

| 应收款方 | 是否关联方 | 截至2017年末应收金额 | 截至2018年末应收金额 | 2018年收回金额 | 款项产生原因 |
|---|---|---|---|---|---|
| 海南黄金海岸集团有限公司 | 是 | 8,927,228.03 | 5,441,325.55 | 5,129,445.68 | 酒店消费挂账 |
| 海南大宇实业有限公司 | 是 | 2,836,040.58 | 805,562.53 | 2,278,414.62 | 酒店消费挂账 |
| 北京罗顿沙河建设发展有限公司 | 是 | 28,558,168.71 | 11,989,947.06 | 15,516,275.61 | 工程业务欠款 |
| 小计 | | 40,321,437.32 | 18,236,835.14 | 22,924,135.91 | |

经核查,天健会计师认为,2018年度公司资产减值损失减少主要原因为公司收回长账龄应收款项从而转回对应的已计提坏账准备所致,会计处理符合企业会计准则的规定。

9.年报显示,报告期末存货项下的建造合同形成的资产账面余额1.12 亿元、跌价准备4,100.01 万元、账面价值为7,126 万元,其中本期计提跌价准备904.19 万元。请补充披露说明建造合同形成资产的具体情况、计提跌价准备的测算过程和核算方式、近五年每年计提跌价准备比例是否发生大幅变动、是否符合同行业一般水平。请年审会计师发表意见。

公司回复:

(1)截至2018年12月31日,公司存货项下建造合同形成资产及其跌价准备的具体情况如下:

单位:元

| | 海南工程 | 罗顿园林 | 上海工程 | 合计 |
|---|---|---|---|---|
| 工程施工-合同成本 | 109,020,669.21 | 4,835,430.35 | 366,217,813.67 | 480,073,913.23 |
| 工程施工-合同毛利 | 18,170,132.37 | | 35,214,600.94 | 53,384,733.31 |
| 减:跌价准备 | 18,340,374.21 | | 22,659,730.70 | 41,000,104.91 |
| 工程结算 | 108,027,961.16 | 2,387,787.77 | 310,782,743.21 | 421,198,492.14 |
| 建造合同形成的资产 | 822,466.21 | 2