

关于上海证券交易所
《关于天津松江股份有限公司 2017 年年度报告的
事后审核问询函》
的回复

瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）关于 上海证券交易所《关于天津松江股份有限公司 2017 年年度报告的事后审核问询函》 的回复

瑞华专函字【2018】01090002 号

上海证券交易所上市公司监管一部：

贵部《关于天津松江股份有限公司 2017 年年度报告的事后审核问询函》（上证公函[2018]0570 号）（以下简称“问询函”）已收悉。我们作为天津松江股份有限公司（以下简称“松江股份”或“公司”）2017 年年度报告的审计机构，结合对松江股份 2017 年年度报告的审计情况，针对问询函中要求我们发表意见的事项，回复如下：

问题二、关于控股子公司卓朗科技

5、年报披露，公司聘请会计师事务所对卓朗科技 2017 年财务报告进行了审计，卓朗科技 2017 年扣除非经常性损益后净利润为 9628.99 万元，实现了业绩承诺。请公司补充披露：（1）卓朗科技 2017 年度的主要财务指标，包括总资产、净资产、营业收入、净利润、经营活动现金流净额等；（2）卓朗科技 2017 年度毛利率情况，并与 2016 年的情况进行对比分析；（3）卓朗科技各类业务实现收入的情况；（4）请公司披露卓朗科技 2017 年度审计报告。请会计师发表意见。

回复：

(1) 卓朗科技 2017 年度的主要财务指标，包括总资产、净资产、营业收入、净利润、经营活动现金流净额等：

单位：万元

财务指标	金额
总资产	219,091.80
净资产	66,926.17
营业收入	66,367.72
净利润	9,937.84
经营活动现金流净额	-31,897.40

(2) 卓朗科技 2017 年度毛利率情况，并与 2016 年的情况进行对比分析：

单位：万元

项目	2017 年		2016 年	
	收入金额	毛利率	收入金额	毛利率
IDC 建设与托管服务	23,892.80	27.67%	-	-
软件开发	17,395.46	44.38%	22,869.64	52.36%
系统集成解决方案	19,441.78	25.53%	7,035.39	10.09%
云计算服务	5,228.00	44.55%	208.96	34.79%
IT 产品分销与增值服务	409.68	1.81%	45,037.73	2.40%
合 计	66,367.72	32.59%	75,151.72	18.41%

卓朗科技 2017 年度及 2016 年度毛利分别为 21,632.37 万元及 13,838.88 万元，毛利同比增长 7,793.49 万元；毛利率增长了 14.18%，主要原因如下：

①卓朗科技 2017 年根据公司经营规划进行了业务方向的调整，加大了在 IDC 建设与托管服务、系统集成解决方案和云计算服务三个主要业务领域的投入，特别是系统集成解决方案和云计算服务业务规模迅速扩大，这两类业务核心技术带来的附加值高，毛利率水平也较高；同时公司在业务规划上，缩减了原有业务版块中收入占比较大、毛利率较低的 IT 产品分销与增值服务业务。上述情况表明公司的业务结构正在逐步优化，新兴业务发展呈现爆发式增长，传统业务增速放缓，占总收入的比例也在逐步下降，因此导致 2017 年度整体毛利率大幅提高；

②软件开发业务为嵌入式软件开发及销售，收入和毛利呈现下降趋势，由于受客户需求增长放缓及芯片进口成本提高的影响，导致收入和毛利率下降；

③系统集成解决方案业务 2017 年收入增加 12,406.39 万元，主要是由于公司经过多年技术积累，在行业内影响力逐步扩大，并于 2017 年取得计算机信息系统集成二级资质，大项目承接能力快速提成，业务所覆盖的行业领域和地域范围迅速扩大，因此导致收入的大规模增加。本年系统集成解决方案业务毛利率增长 15.44%，主要是由于 2017 年系统集成业务中附带应用软件开发和运维服务的业务所占比例增幅较大，该类业务毛利率基本为 40%以上，因此导致整体毛利率提高；

④云计算服务主要是指面向政府、智慧城市和重要行业提供云计算服务，公司通过“互联网+政务”和“互联网+行业”的形式为客户提供以新技术应用和数据运营为主的云计算等新一代信息技术服务。云计算服务是公司重点发展的新兴业务和转型方向，由于公司长时间投入技术研发和客户积累，2017 年收入大幅增长，并呈现出良好的发展态势。

(3) 卓朗科技各类业务实现收入的情况：

卓朗科技各类业务实现收入的情况详见本专项意见回复 5、(2)。

会计师的意见：

经核查，我们认为，卓朗科技公司 2017 年度的主要财务指标符合公司实际情况，收入结构、变动趋势、毛利率等变化情况系卓朗科技公司实际经营业务变化所致，具有合理性。

6、年报披露，公司 2017 年期末应收账款约 4.60 亿元，主要系并购卓朗科技所致。其中，按欠款方归集的年末余额前五名应收账款汇总金额为 4.14 亿元。请公司补充披露：(1) 结合卓朗科技 2016 年末、2017 年末的应收账款余额情况，公司 2017 年末应收账款大幅增加的具体原因；(2) 前五名应收账款欠款方名称、销售的主要产品类别；(3) 上述客户和供应商与公司以及卓朗科技是否存在关联关系。请会计师发表意见。

回复：

(1) 结合卓朗科技 2016 年末、2017 年末的应收账款余额情况，公司 2017 年末应收账款大幅增加的具体原因：

公司 2017 年年末应收账款 45,997.72 万元，较 2017 年初的 1,423.01 万元

增加 44,574.71 万元。公司 2017 年年末应收账款增加较大主要系因本公司 2017 年合并范围增加卓朗科技公司导致：卓朗科技 2016 年末、2017 年末的应收账款分别为 6,134.70 万元、44,897.72 万元，卓朗科技 2017 年末应收账款占公司应收账款的 97.61%。

卓朗科技属于信息服务行业，与公司原有房地产业务、租赁业务的结算方式存在明显的差异，同时 2017 年卓朗科技经营规划进行了业务方向的调整，加大了在 IDC 建设与托管服务、系统集成解决方案和云计算服务三个主要业务领域的投入，其中 2017 年中标的 IDC 数据中心建设确认长春通邑投资有限公司应收账款 2.65 亿元，系统集成解决方案客户长安通信科技有限责任公司、中软恒信（北京）科技有限公司、东软集团股份有限公司年末应收账款余额分别为 5,490.12 万元、2,289.44 万元和 452.90 万元。

(2) 前五名应收账款欠款方名称、销售的主要产品类别：

单位：万元

单位名称	产品类别	2017 年末金额	账龄
长春通邑投资有限公司	IDC 建设	26,505.08	6 个月内
深圳市华良创科技有限公司	软件开发	6,707.59	6 个月内
长安通信科技有限责任公司	系统集成解决方案	5,490.12	6 个月内
中软恒信（北京）科技有限公司	系统集成解决方案	2,289.44	6 个月内
东软集团股份有限公司	系统集成解决方案	452.90	6 个月内
合 计		41,445.13	

①2017 年 4 月本公司与长春通邑投资有限公司签订长春云数据中心《工程施工合同》，根据合同，主要约定事项如下：

a、工程范围及内容包括：机房工程、弱电系统、部分配电系统、部分暖通系统和部分给排水系统的安装、调试验收。

b、工期：开工日期：2017 年 4 月 17 日，设备安装完成日期：2017 年 10 月 13 日。

c、工程价款结算：

(1) 施工工程：由乙方（卓朗科技）上报工程量清单及价格，甲方（长春通邑）及其委托的造价机构在 15 日内审核确认，作为结算依据，未在 15 日内

审核确认的，视为同意乙方上报工程量及价格；

(2) 设备采购及安装：合同项下的设备及材料价款以附件清单约定价格结算。

d、付款方式：

(1) 专项工程验收完成结算付除保证金以外的全部工程款，保证金在质保期满后一次性返还。

(2) 甲方同意按实际结算价款总额按年息 4%向乙方支付利息，对于采购设备，以设备价值为基数自设备到货日次月 1 日起计息逐月计算；工程类以甲方造价机构确认金额为基数自审核确认次月 1 日起计息逐月计算。

e、验收：乙方完成设备联调和全部工程后，由乙方向甲方提出专项工程验收，甲方需在 10 个工作日内组织验收，20 个工作日内完成验收，甲方在约定期限内拒绝验收或出具报告，视为工程验收合格。

截止报表日，卓朗科技已完成该合同内全部委托工程并已交付结算，包括：工程量确认、设备交付及结算等。卓朗科技于 2017 年 12 月将与该合同有关服务所产生的收入确认为当期主营业务收入 23,892.80 万元，同时确认对长春通邑投资有限公司应收账款 26,505.08 万元，其中：设备款 17,961.04 万元，工程款 8,206.30 万元，利息 337.74 万元。截止报表日，按本公司会计政策计提坏账准备 1,325,253.97 元。

长春通邑投资有限公司为长春高新区国资委全资控股企业龙翔投资控股集团有限公司的全资子公司，该公司主营范围为城市基础设施建设、房地产开发、物业服务和园区管理。龙翔投资控股集团有限公司为长春通邑投资有限公司在本合同中债务提供连带责任保证担保，坏账的可能性较小，预期长春通邑于 2018 年回款总额为 100%。

②深圳市华良创科技有限公司隶属于深圳森松尼集团，该集团为本公司长期合作的客户，本公司外购标准化芯片，根据客户需求完成专用嵌入式软件开发并写入芯片后提交客户，即集成芯片嵌入式软件业务。

③长安通信科技有限责任公司，中软恒信（北京）科技有限公司，东软集团股份有限公司均为本公司系统集成项目客户。

(3) 上述客户和供应商与公司以及卓朗科技是否存在关联关系：

①长春通邑投资有限公司为长春高新区国资委全资控股企业龙翔投资控股集团有限公司的全资子公司，与公司及卓朗科技不存在关联关系。

②深圳市华良创科技有限公司主要股东系自然人，与公司及卓朗科技不存在关联关系。

③长安通信科技有限责任公司唯一股东系国家计算机网络与信息安全管理中心，与公司及卓朗科技不存在关联关系。

④中软恒信（北京）科技有限公司主要股东系自然人，与公司及卓朗科技不存在关联关系。

⑤东软集团股份有限公司为境内 A 股上交所上市公司，与公司及卓朗科技不存在关联关系。

会计师的意见：

经核查，我们认为，公司报告期末应收账款大幅增加主要是公司在 2017 年完成收购卓朗科技所致，卓朗科技业务结算方式与公司原有业务存在明显差异；报告期内公司前 5 大客户与公司及卓朗科技不存在关联关系。

问题三、关于投资收益

7、年报披露，公司 2017 年投资收益确认 12.04 亿元，公司依靠非经常性损益扭亏为盈，会计师将投资收益确认作为关键审计事项。公司披露了转让天津运河城投资有限公司以及内蒙古松江房地产开发有限公司股权的情况，交易对方分别为天津万隆兴业房地产开发有限公司和内蒙古滨海投资股份有限公司。请公司补充披露：（1）上述交易是否构成关联交易，是否履行了必要的决策程序和披露义务；（2）相关投资收益的确认是否合理，相关会计处理是否符合会计准则的规定；（3）公司是否已经收到交易转让款；（4）公司与上述两笔股权转让交易对方是否存在其他交易或者往来。请会计师发表意见。

回复：

（1）上述交易是否构成关联交易，是否履行了必要的决策程序和披露义务：
公司 2017 年投资收益实现情况：

项 目	2017 年发生额（万元）
权益法核算的长期股权投资收益	11,822.42
处置长期股权投资产生的投资收益	109,067.81
其中：处置天津运河城投资有限公司股权产生的投资收益	91,561.03
处置内蒙古松江房地产开发有限公司股权产生的投资收益	17,506.78
合 计	120,890.23

①公司转让天津运河城投资有限公司（以下简称“运河城”）股权

公司于 2016 年 9 月 21 日召开第九届董事会第四次会议审议通过了《关于公司通过挂牌方式转让全资子公司天津运河城投资有限公司 100%股权的议案》，公司拟将持有的全资子公司天津运河城投资有限公司（以下简称“运河城”）100%股权在天津产权交易中心进行公开挂牌转让。（公司公告编号：临 2016-120）。

2016 年 12 月 15 日，公司第九次临时股东大会审议通过：2016 年 11 月 29 日经公司第九届董事会第八次会议决议通过的《关于公司转让全资子公司天津运河城投资有限公司股权的议案》。该议案内容：公司将天津运河城投资有限公司 100%股权在天津产权交易中心挂牌，挂牌价格为 32,000.00 万元。（公司公告编号：2016-142、临 2016-127）。

挂牌期满（挂牌日期 2016 年 11 月 21 日），天津万隆兴业房地产开发有限公司（以下简称“万隆兴业”）通过拍卖方式获得天津运河城投资有限公司 100%股权。2016 年 12 月 29 日，公司与万隆兴业签订《产权交易合同》及《产权交易合同补充协议一》，转让价格为人民币 90,200.00 万元。《产权交易合同》主要约定：a、由评估基准日起（2016 年 07 月 31 日）至股权工商变更完成日止，其间产生的盈利或亏损及风险由万隆兴业承接 b、运河城欠股份公司的款项及未偿还期间款项产生的利息由万隆兴业替运河城偿还；《产权交易合同补充协议一》主要约定：松江股份公司未披露或者未告知的标的公司资产瑕疵，由松江股份公司承担。（公司公告编号：临 2016-149）。

2017 年 3 月 7 日，公司召开第九届董事会第十四次会议，决议解散运河城董事会；同时董事会还决议与万隆兴业签署补充协议（简称补充二）：双方就运

河城相关资产抵押解除及运河城欠松江股份公司款项偿还等事宜进行了约定。

（公司公告编号：临 2017-28、临 2017-29、临 2017-33）。

万隆兴业公司股东为孙铁军、果连荣和吴龙，不构成公司关联方，该项交易不构成关联交易。

②天津松江集团有限公司（以下简称“松江集团”）转让内蒙古松江房地产开发有限公司（以下简称“内蒙松江”）股权

公司于 2016 年 12 月 5 日召开的第九届董事会第九次会议、第九届监事会第六次会议及 2016 年 12 月 15 日召开的 2016 年第九次临时股东大会均审议通过了《关于公司控股子公司天津松江集团有限公司与关联方签订<股权转让协议>的议案》。公司控股子松江集团将其持有的内蒙古松江房地产开发有限公司（以下简称“内蒙松江”）100%股权通过协议转让方式转让给公司关联方内蒙古滨海投资股份有限公司（以下简称“内蒙滨海”）。经天津中联资产评估有限责任公司以基准日为 2016 年 6 月 30 日对内蒙松江全部股东权益按市场价值类型进行评估，全部权益评估值为 31,596.90 万元。松江集团与内蒙滨海约定内蒙松江 100.00%股权转让价格为 31,596.90 万元。《股权转让协议》经公司股东大会审议通过后正式生效，协议生效日即为交割日。（公司公告编号：临 2016-131、2016-142 号）。

鉴于内蒙松江存在部分历史遗留问题未解决，因此股权未能在约定交割日完成交割，实际交割日延迟至 2017 年 5 月 1 日，而该笔交易的评估基准日为 2016 年 6 月 30 日，与实际交割日间隔较长。2017 年 6 月 8 日，公司第九届董事会第二十次会议决议：内蒙滨海与松江集团签署《股权转让协议补充协议》对期间损益进行重新约定，同时签署《<债权债务抵消协议>之补充协议》相应调整原协议的债权债务，约定各方的债权债务抵消完成时间顺延至 2017 年 6 月 30 日。

《<债权债务抵消协议>之补充协议》约定：内蒙松江评估基准日至实际交割日期间的损益由松江集团承担，双方同意委托立项中联会计师事务所（特殊普通合伙）对内蒙松江 2016 年 7 月 1 日至 2017 年 4 月 30 日期间的损益进行审计，最终损益数据以审计报告为准。经立项中联会计师事务所（特殊普通合伙）审计，确认内蒙松江股权交易价格变更为 26,896.81 万元。（公司公告编号：临 2017-074 号、临 2017-075 号、临 2017-076 号、临 2017-077 号、2017-088 号）。

内蒙滨海为公司控股股东天津滨海发展投资控股有限公司(以下简称“滨海控股”)的二级控股子公司,构成了公司的关联方,该项交易构成关联交易。

(2) 相关投资收益的确认是否合理,相关会计处理是否符合会计准则的规定:

①公司转让运河城股权

2017年3月8日,运河城完成工商股权变更手续;2017年3月9日,公司收到交易所转付的股权受让款90,200.00万元。

在万隆兴业接管运河城后,运河城公司账面存在基准日未披露的费用及事项,其中运河城报表未确认费用、损失等相关支出金额2,239.37万元。

根据2017年3月20日,松江股份及万隆兴业双方的会谈纪要,涉及运河城在基准日未披露的费用、损失由松江股份公司承担。运河城报表未确认费用、损失等相关支出金额2,239.37万元,在松江股份公司调减投资收益。

天津松江创展投资发展有限公司(简称“松江创展”)成立于2009年8月6日,松江创展公司股东为天津松江集团有限公司(简称“松江集团”),松江股份持有松江集团88.12%,即松江股份间接控股松江创展。松江集团设立松江创展公司主要目的是获取后来由运河城公司开发的项目土地。由于当时松江创展公司摘牌土地受到限制,2009年12月15日松江股份公司设立天津运河城投资有限公司,并获得相关的土地并开发项目。而松江创展公司只承接了运河城开发项目的周边道路等配套设施。

2017年,松江股份公司转让运河城股权完成后,运河城开发小区的消防、围墙等维修费用,运河城公司并未承担而是由松江创展公司承担。2017年度,松江创展公司替运河城公司承担维修费支出2,775.01万元,在松江创展公司账面记录为管理费用-维修费。

根据运河城设立的背景情况,松江创展公司替承担的2,775.01万元维修费用,在松江股份合并报表层面减少处置运河城股权的投资收益。

因此,公司对转让运河城的账务处理情况:

松江股份单户	金额(万元)	松江股份合并层面	金额(万元)
①股权转让价格	90,200.00	⑤截至2016年12月底运河城未分配利润	-20,092.12
②投资成本	16,000.00	⑥2017年1月1日至股权转让完成日运河城净利润	-2,283.29
③基准日未披露的费用、损失	2,211.95	⑦松江创展公司替运河城承担的维修费用	2,775.01
④终审运河城承担的利息赔偿支出	27.42		
单户确认投资收益 r1=①-②-③-④	71,960.63	合并层面抵消调整确认投资收益 r2=-⑤-⑥-⑦	19,600.40
2017年松江股份合并报表因处置运河城股权确认投资收益 R=r1+r2			91,561.03

A、松江股份单户账务处理情况

①收到股权转让款时：

借：银行存款	902,000,000.00
贷：长期股权投资-投资成本	160,000,000.00
贷：投资收益-处置子公司投资收益	742,000,000.00

②确认松江股份公司承担的费用、损失

借：投资收益-处置子公司投资收益	22,119,488.69
借：投资收益-处置子公司投资收益	274,214.91
贷：其他应收款-运河城	22,393,703.60

B、松江股份合并报表层面账务处理情况

①合并抵消情况

借：年初未分配利润	200,921,164.83
借：未分配利润-运河城2017年1-2月份	22,832,929.77
贷：投资收益-处置子公司投资收益	223,754,094.60

②合并层面调整松江创展确认的维修费

借：管理费用—维修费	-27,750,134.00
贷：投资收益-处置子公司投资收益	-27,750,134.00

综上，2017年松江股份公司因处置运河城公司100.00%股权，确认投资收益金额915,610,257.00元。

②松江集团对转让内蒙松江的账务处理情况：

松江集团单户	金额 (万元)	松江集团合并层面	金额 (万元)
①股权转让价格	26,896.81	③截至 2016 年 12 月底内蒙松江未分配利润	787.51
②投资成本	10,000.00	④2017 年 1 月 1 日至股权转让完成日内蒙松江净利润	-1,397.48
单户确认投资收益 $r1=①-②$	16,896.81	合并层面抵消确认投资收益 $r2=-③-④$	609.97
2017 年松江集团合并报表因处置内蒙松江股权确认投资收益 $R=r1+r2$			17,506.78

A、松江集团单户账务处理情况

收到股权转让款时：

借：银行存款	214,732,595.12
借：其他应付款-天津滨海发展投资控股有限公司	54,235,487.50
贷：长期股权投资-投资成本	100,000,000.00
贷：投资收益-处置子公司投资收益	168,968,082.62

B、松江集团合并报表层面账务处理情况

合并抵消情况

借：年初未分配利润	-7,875,085.63
借：未分配利润-内蒙松江 2017 年 1-4 月份	13,974,804.57
贷：投资收益-处置子公司投资收益	6,099,718.94

综上，2017 年松江集团公司因处置内蒙松江公司 100.00%股权，确认投资收益金额 175,067,801.56 元。

(3) 公司是否已经收到交易转让款：

①2017 年 3 月 9 日，公司收到交易所转付的股权转让款 90,200.00 万元。

②2017 年 6 月 29 日，松江集团收到内蒙滨海股权转让款 214,732,595.12 元，剩余股权转让款 54,235,487.50 元，根据《债权债务抵消协议》及《<债权债务抵消协议>之补充协议》约定进行债权债务抵消处理。

(4) 公司与上述两笔股权转让交易对方是否存在其他交易或者往来:

①除了上述股权转让交易外,公司与万隆兴业公司不存在其他交易或往来。

②除了上述股权转让交易外,松江集团通过天津融鑫小额贷款有限公司向内蒙滨海提供金额 38,300 万元的委托贷款,执行年利率 9.00%,借款期间为 2017 年 6 月 29 日至 2018 年 6 月 29 日,松江集团已于 2017 年 12 月 11 日收回上述委托贷款。

会计师的意见:

经核查,我们认为,公司转让子公司股权的交易,履行了必要的决策程序和披露义务;公司已收到交易转让款并进行了会计处理,相关会计处理符合会计准则的规定;公司与股权转让交易对方内蒙滨海存在委托贷款交易进行适当的会计处理和披露。

问题四、关于融资租赁

8、年报披露,公司控股子公司天津恒泰汇金融租赁有限公司与公司关联方开展了售后回租等融资租赁业务,其中租赁物有基础设施配套管网设备、农业大棚设备等。请公司补充披露:(1)列表披露公司融资租赁子公司与关联方实施的全部融资租赁业务,明确交易对方、具体的关联关系、租赁物、融资金额、期限、利率等;(2)说明公司与关联方之间进行融资租赁业务的主要考虑、交易实质以及对经营和业绩的影响;(3)说明公司开展的融资租赁业务是否合法合规,特别是融资租赁业务涉及的基础设施配套管网设备、农业大棚设备租赁物等,是否存在关联方非经营占用公司资金的情况;(4)说明目前融资租赁监管政策对公司业务的影响。请会计师发表意见。

回复:

(1)列表披露公司融资租赁子公司与关联方实施的全部融资租赁业务,明确交易对方、具体的关联关系、租赁物、融资金额、期限、利率等:

报告期内租赁公司与关联方开展了四笔融资租赁售后回租业务,其中天津市松江生态产业有限公司、天津滨海发展建设有限公司为公司控股股东天津滨海发展投资控股有限公司的子公司,构成公司关联方。同时,恒泰汇金与卓朗科技开展租赁业务时,卓朗科技尚未成为公司子公司,构成公司关联方。

承租方企业名称	标的物	合同金额(元)	综合利率(%)	起租日	到期日
天津市松江生态产业有限公司	生态农业大棚泵站、发电机组、空调等附属设备	30,000,000.00	7.50	2017年11月10日	2018年11月9日
天津滨海发展建设有限公司	道路管网	398,798,750.00	8.64	2017年12月11日	2018年6月29日
天津卓朗科技发展有限公司	数据中心及服务器设备	100,000,000.00	8.80	2017年5月9日	2019年5月18日
天津卓朗科技发展有限公司	数据中心及服务器设备	88,000,000.00	8.80	2017年4月19日	2019年4月18日

(2) 说明公司与关联方之间进行融资租赁业务的主要考虑、交易实质以及对经营和业绩的影响:

公司与关联方开展的租赁业务是租赁公司正常融资租赁业务的一部分, 关联方所从事的行业是农林板块、科技板块、基础设施板块, 符合租赁公司对于行业和标的物的要求, 也符合国家政策, 且合同金额只占公司存量融资租赁总合同金额的 30.71%。

天津市松江生态产业有限公司主要从事园林绿化和生态大棚种植, 自成立以来发展稳健, 经营现金流和收入稳定, 公司给予的授信额度较低期限较短风险可控; 天津卓朗科技发展有限公司主要从事云计算、软件开发、IDC 建设运营、系统集成业务, 是天津市科技小巨人企业, 自成立以来发展迅速, 收入快速增长, 公司给予的授信额度和期限可以与其现金流相匹配, 风险可控; 天津滨海发展建设有限公司主要从事基础设施投资和土地整理, 自成立以来发展稳健, 经营现金流和收入稳定, 公司给予的授信额度和期限可以与其现金流相匹配, 风险可控。融资租赁公司成立时间较短, 资金对外投放主要的考虑因素是资金风险和收益, 并且承租人的行业要符合国家政策要求, 与关联方的业务符合以上维度, 可以保证资金安全, 降低租赁公司经营风险, 并为公司带来稳定的现金流和利润。

(3) 说明公司开展的融资租赁业务是否合法合规, 特别是融资租赁业务涉及的基础设施配套管网设备、农业大棚设备租赁物等, 是否存在关联方非经营占

用公司资金的情况：

恒泰汇金公司开展的业务都是在符合国家融资租赁相关产业政策的前提下进行的，不涉及国家去产能的行业。恒泰汇金公司的业务投放的首要条件是资金安全并能够给公司带来稳定的利润，不存在关联方资金占用的情况。

(4) 说明目前融资租赁监管政策对公司业务的影响：

天津自贸试验区成立以来，政府将融资租赁作为重要的产业进行发展，先后出台了一系列鼓励和扶持政策，租赁公司借由良好的产业环境近几年取得了快速的发展，公司各项制度逐步完善，人员专业素质不断提高，风险控制能力不断增强，为公司未来的发展奠定了良好的基础。

会计师的意见：

经核查，公司融资租赁公司与关联方开展的融资租赁业务是基于经营风险可控、同时为公司带来稳定的现金流和利润的租赁业务，我们未发现租赁公司与关联方开展上述业务违反相关法规，构成关联方非经营性占用公司资金的情况。

问题五、关于财务状况

10、年报披露，公司 2017 年末存货账面余额 74.23 亿元，跌价准备余额 5842.52 万元。存货跌价准备本期计提 2506.29 万元，转回或转销 4319.47 万元。年报也披露，2017 年天津市房地产开发投资和商品房销售面积等均呈现下降趋势，公司 2017 年实现签约销售面积同比下降 65.4%，签约销售额同比下降 67%。请公司结合目前行业状况，补充披露：(1) 公司在 2017 年销售不佳的情况下，2017 年存货跌价准备计提是否充分；(2) 存货跌价准备计提、转回或转销的依据；(3) 存货周转率的变动情况及原因。请会计师发表意见。

回复：

(1) 公司在 2017 年销售不佳的情况下，2017 年存货跌价准备计提是否充分：

公司 2017 年房地产业务销售情况：

单位：万元

项 目	2017 年度	2016 年度	变化额	变化比例
房地产销售收入	92,393.75	204,333.09	-111,939.35	-54.78%
其中：运河城公司	2,984.30	32,928.82	-29,944.52	-90.94%
内蒙松江公司	7,764.15	39,245.29	-31,481.14	-80.22%

项 目	2017 年度	2016 年度	变化额	变化比例
松江团泊公司 c 号地	-	69,094.96	-69,094.96	-100.00%

从上表可以看出，公司 2017 年房地产业务销售额下降 111,939.35 万元，下降比例为 54.78%。公司房地产业务销售下降的主要原因：一是公司 2017 年 2 月、4 月分别出售运河城、内蒙松江公司股权，二者销售额影响为 61,425.66 万元；二是 2016 年公司控股子公司松江团泊因转让 c 号地在建项目确认收入 69,094.96 万元，虽然转让在建项目为公司房地产业务的范畴，但该交易存在不可持续性。考虑到公司 2017 年处置子公司及 2016 年转让在建项目的影响，2017 年销售额与上年同期销售未发生重大变化。

根据天津房价价格趋势及公司项目预售房产业的签约价格来看，2017 年销售价格较上年同期出现不同程度上涨态势。

期末，公司对不同的项目进行针对性分析，选择适当的方法获取存货的预计售价。

①对公司已经签约尚未到达确认收入的项目，按照预售价格确定预计售价。

②对尚未签订预售合同的项目，根据项目 2017 年成交的均价作为项目预计售价；对公司项目 2017 年成交量较小或者无成交量，分析周边市场是否存在同类项目的网上报价等方式获取预计售价；若市场缺少可比项目、周转较慢的项目，考虑利用评估机构等专家工作，并对其工作成果进行复核后，获取项目的预计售价。

在资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低确认是否计提存货跌价准备或者转回存货跌价准备。经测算，公司 2017 年末计提存货跌价准备金额为 2,506.29 万元。

(2) 存货跌价准备计提、转回或转销的依据：

公司存货跌价准备计提的政策：在资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。计提存货跌价准备后，如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，导致存货的可变现净值高于其账面价值的，在原已计提的存货跌价准备金额内予以转回，转回的金额计入当期损益。

(3) 存货周转率的变动情况及原因：

公司 2017 年、2016 年房地产业务板块存货周转率（下同）分别为 9.37% 和 15.40%，2017 年较 2016 年存货周转率下降 6.03%。存货周转率下降主要原因：①2017 年 2 月、4 月分别出售持有住宅项目的运河城、内蒙松江公司股权对外转让，公司 2017 年房地产项目销售额下降。②2017 年末，公司存货项目构成中，商业金融用地占比较大，受商业地产市场低迷及公司持有部分商业项目未完成竣工验收无法确认销售收入的原因，造成了公司 2017 年存货周转率下降。

会计师的意见：

经核查，我们认为公司存货跌价的计提符合公司实际情况，其相关会计处理符合企业会计准则的相关规定；存货周转率的变动情况反映公司的资产管理效率。

11、年报披露，公司其他应收款中，往来款的期末账面余额为 9.9 亿元。其中，应收天津市静海县团泊新城开发建设总公司体育转让款 7.32 亿元，应收天津招江投资有限公司往来款 1.99 亿元。2017 年公司计提坏账准备 1.66 亿元。请公司补充披露：（1）其他应收款的坏账计提政策，近三年坏账计提情况；（2）应收天津市静海县团泊新城开发建设总公司体育转让款与应收天津招江投资有限公司往来款均期限较长，且金额较大，请说明形成及账龄长的原因；（3）公司对上述两笔其他应收款计提坏账准备的政策是否合理；（4）后续是否已经有明确的收回计划。请会计师发表意见。

回复：

（1）其他应收款的坏账计提政策，近三年坏账计提情况：

公司近三年其他应收款的坏账计提政策：

（一）坏账准备的确认标准

本公司在资产负债表日对应收款项账面价值进行检查，对存在下列客观证据表明应收款项发生减值的，计提减值准备：①债务人发生严重的财务困难；②债务人违反合同条款（如偿付利息或本金发生违约或逾期等）；③债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；④其他表明应收款项发生减值的客观依据。

（二）坏账准备的确认标准、计提方法

① 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项坏账准备的确认标准、计提方法

公司将金额为人民币 100 万元以上的应收款项确认为单项金额重大的应收款项。公司对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，单独测试未发生减值的金融资产，包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单项测试已确认减值损失的应收款项，不再包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中进行减值测试。

② 按信用风险组合计提坏账准备的应收款项的确定依据、坏账准备计提方法

A. 信用风险特征组合的确定依据

本公司对单项金额不重大以及金额重大但单项测试未发生减值的应收款项，按信用风险特征的相似性和相关性对金融资产进行分组。这些信用风险通常反映债务人按照该等资产的合同条款偿还所有到期金额的能力，并且与被检查资产的未来现金流量测算相关。

组合的确定依据：

项目	确定组合的依据
账龄组合	本组合为以应收款项的账龄为信用风险特征划分组合
合并范围内关联方组合	本组合为以合并范围内关联方为信用风险特征划分组合
内部职工备用金借款组合	本组合为以与交易对象关系及款项性质为信用风险特征划分组合

B. 根据信用风险特征组合确定的坏账准备计提方法

按组合方式实施减值测试时，坏账准备金额系根据应收款项组合结构及类似信用风险特征（债务人根据合同条款偿还欠款的能力）按历史损失经验及目前经济状况与预计应收款项组合中已经存在的损失评估确定。

组合计提坏账准备的计提方法：

项目	计提方法
账龄组合	按账龄分析法计提坏账准备
合并范围内关联方组合	不计提坏账准备
内部职工备用金借款组合	不计提坏账准备

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的组合计提方法：

1) 房地产业务

账 龄	应收账款计提比例 (%)	其他应收款计提比例 (%)
1 年以内 (含 1 年, 下同)	0.50	0.50
1-2 年	5.00	5.00
2-3 年	20.00	20.00
3-4 年	50.00	50.00

账龄	应收账款计提比例 (%)	其他应收款计提比例 (%)
4-5年	50.00	50.00
5年以上	50.00	50.00

2) 软件和信息技术服务业务 (注)

账龄	应收账款计提比例 (%)	其他应收款计提比例 (%)
1年以内 (含1年, 下同)		
其中: 6个月以内	0.50	0.50
7~12个月	3.00	3.00
1-2年	5.00	5.00
2-3年	20.00	20.00
3-4年	50.00	50.00
4-5年	80.00	80.00
5年以上	100.00	100.00

注: 软件和信息技术服务业务仅适用 2017 年。

(三) 坏账准备的转回

如有客观证据表明该应收款项价值已恢复, 且客观上与确认该损失后发生的事项有关, 原确认的减值损失予以转回, 计入当期损益。但是, 该转回后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该应收款项在转回日的摊余成本。

近三年其他应收款坏账计提情况:

单位: 万元

项目	2017年	2016年	2015年
其他应收款坏账损失	16,571.49	14,135.37	5,355.12

(2) 应收天津市静海县团泊新城开发建设总公司体育转让款与应收天津招江投资有限公司往来款均期限较长, 且金额较大, 请说明形成及账龄长的原因:

① 天津市静海县团泊新城开发建设总公司体育转让款年末余额 732,091,348.19 元, 账龄为 3-4 年, 年末坏账准备余额 366,045,674.10 元, 计提比例 50.00%。

该项项目形成及账龄长的原因: 根据 2010 年 4 月 16 日天津市国土资源和房屋管理局静海县国土资源分局下发的《挂牌地块成交确认书》(注: 静海县现为静海区, 下同), 本公司下属子公司天津松江团泊投资发展有限公司通过公

开竞买的方式摘得位于静海县团泊新城西区，宗地编号为津静（挂）2001-122、津静（挂）2001-123B、津静（挂）2009-01、津静（挂）2009-12、津静（挂）2009-13 宗地的国有建设用地使用权，同时，根据《挂牌地块成交确认书》，须负责静海团泊体育场的代建工作，项目总投资约为 6.2604 亿元人民币。

松江集团替政府代为建设，所需建设资金先由松江集团公司采取自筹和商业银行贷款方式垫付，然后由静海县政府出资回购。该项目于 2011 年中期完工，同年 9 月 15 日，静海县建设管理委员会下发了（静海）备字第 2011-165 号《建设工程竣工验收备案书》，对该体育场项目予以竣工备案。2014 年 12 月 23 日，静海县人民政府下发了“关于静海县团泊体育场项目移交的函（静海政函（2014）85 号，同意松江集团为其代建的团泊体育场项目进行移交。静海县人民政府指定天津市静海县团泊新城开发建设总公司作为静海县团泊体育场项目的接收方。2014 年，松江集团根据项目移交函、天津市静海县团泊新城开发建设总公司交接资料等确认应收款项。

②天津招江投资有限公司往来款年末余额 198,556,283.55 元，账龄为 1-2 年、2-3 年，年末坏账准备余额 11,052,275.98 元，款项性质：项目合作款 196,450,695.77 元、项目垫付资金利息 2,105,587.78 元。

天津招江投资有限公司（以下简称“招江投资”）系由天津松江股份有限公司于 2011 年 6 月 29 日出资设立。2012 年 3 月 13 日，公司与天津招胜房地产有限公司签署股权转让协议，协议约定公司将持有招江投资公司 77.00% 的股权转让给天津招胜房地产有限公司（以下简称“招胜地产”）。自此，公司持有招江投资 23.00% 的股权，并在招江投资 5 名董事会中占 2 名董事，为公司的联营企业。招江投资属房地产行业，经营范围主要包括：以自有资金对房地产、高新技术产业、建筑业、园林绿化进行投资；房地产开发；市政工程施工及技术咨询；房地产信息咨询；工程项目管理；商品房销售；自有房屋租赁；道路、桥梁工程建筑。截至 2017 年 12 月 31 日，招江投资实收资本为人民币 3,000.00 万元。

A、公司与招胜地产签署的《关于静海县团泊新城西区地块之合作协议》约定，若项目公司（即招江投资）不能自行融资，则由股东双方按股权比例提供资金支持。截至 2017 年末，松江股份公司本部向招江投资提供资金支持金额余额为 19,645.07 万元。

B、公司控股子公司天津松江团泊投资发展有限公司（以下简称“松江团泊”）应收招江投资 210.56 万元为松江团泊公司为转让项目产权过渡期垫付资金产生的资金利息。

2016 年 8 月 25 日，松江团泊公司与招江投资签署《产权交易合同》：松江团泊将天津市静海县团泊新城东区松江高尔夫球场内、七排干东侧在建工程（以下简称“C 号地”）转让给招江投资，C 号地评估基准日为 2015 年 7 月 31 日；松江团泊在基准日至标的资产实际交割日由松江团泊公司垫付的款项，由招江投资按银行同期贷款基准利率计算资金利息支付给松江团泊公司。

项目公司招江投资所开发的项目尚在开发、销售过程中，未进行项目清算，公司尚未收到上述往来款。

(3) 公司对上述两笔其他应收款计提坏账准备的政策是否合理：

公司其他应收款坏账准备的会计政策：

单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项坏账准备的确认标准、计提方法：公司将金额为人民币 100 万元以上的应收款项确认为单项金额重大的应收款项。公司对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，单独测试未发生减值的金融资产，包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。

按上述会计政策，公司对上述两笔其他应收款达到单项金额重大并单项计提坏账准备的确认标准。期末，公司对上述两笔其他应收款进行单独减值测试，未发生减值，包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试，按照账龄分析法计提坏账准备的组合计提方法进行计提，应收天津市静海县团泊新城开发建设总公司体育转让款的坏账准备余额为 366,045,674.10 元；应收天津招江投资有限公司往来款的坏账准备余额为 11,052,275.98 元。

天津市静海区团泊新城开发建设总公司唯一股东天津市静海区团泊风景区管理委员会，隶属于静海区人民政府。公司应收天津招江投资有限公司往来款性质属于合作经营款，招江投资目前经营正常，招江投资最终母公司为招商局蛇口工业区控股股份有限公司。

考虑到天津市静海区团泊新城开发建设总公司、天津招江投资有限公司的资信、应收款的款项性质，报告期末公司对该等款项按照账龄分析法计提坏账准备充分合理。

(4) 后续是否已经有明确的收回计划:

公司对体育场转让款及与招江投资往来款后续有明确的收回计划, 力争 2018 年年底之前收回上述两笔应收款项。

会计师的意见:

经核查, 我们认为, 公司按照既定的坏账准备计提政策对上述债权计提坏账准备充分合理。

13、年报披露, 公司预收款项 2017 年期末余额为 15.69 亿元, 较期初余额 9.58 亿元大幅上升, 请公司补充披露: (1) 2017 年期末预收款项余额较期初大幅上升的原因; (2) 2017 年期末账龄为 1-2 年的预收款项为 4.69 亿元, 同比大幅增加, 请说明原因; (3) 请结合销售收入的确认政策, 说明相关预收款的确认是否合理, 请会计师发表意见。

回复:

(1) 2017 年期末预收款项余额较期初大幅上升的原因:

公司预收款项 2017 年期末余额为 15.69 亿元, 较期初余额 9.58 亿元增加 6.11 亿元。期末预收款项余额增加主要原因: 一是公司控股子公司天津松江团泊投资发展有限公司转让其名下团泊西区 4 号地依山郡在建工程项目, 收到项目转让款 5.98 亿元 (不含增值税); 二是 2017 年 9 月公司重大资产重组收购卓朗科技公司, 卓朗科技园数据中心 1-3 号楼预收售楼款 1.43 亿元。

(2) 2017 年期末账龄为 1-2 年的预收款项为 4.69 亿元, 同比大幅增加, 请说明原因:

公司 2017 年期末账龄为 1-2 年的预收款项余额为 46,929.96 万元, 较期初增加 42,656.13 万元, 主要构成及原因如下:

账龄为 1-2 年预收款项期末余额情况

单位: 万元

项目公司	项目名称	预收余额	形成原因
天津松江置地有限公司	津滨置地广场	22,090.19	项目尚未竣工验收, 无法交付
天津松江恒通建设开发有限公司	武台馨苑项目 8#楼	10,419.91	项目尚未竣工验收, 无法交付
天津卓朗科技发展有限公司	科技园数据中心 1、3 号楼	9,637.31	未办妥产权转移
合计		42,147.41	



(3) 请结合销售收入的确认政策, 说明相关预收款的确认是否合理, 请会计师发表意见。

根据上述分析, 公司 2017 年末预收账款余额较年初余额以及 1-2 年预收账款余额较上年同期末大幅增加的主要原因是预收售房款。

根据公司收入确认政策, 房地产销售在房产完工并验收合格, 达到了销售合同约定的交付条件, 并在买受人签收本公司发出的入住通知单、取得了买方按销售合同约定交付房产的付款证明时(通常收到销售合同首期款及已确认余下房款的付款安排) 确认销售收入的实现; 本公司处置投资性房地产时, 在相关资产权属办理转移完毕, 并取得买方按销售合同约定的付款证明时确认销售收入的实现。

由于 2017 年末公司预收账款所对应的项目未达到公司收入确认条件, 公司确认预收账款是合理的。

会计师的意见:

经核查, 2017 年末公司预收账款余额的增加及预收账款账龄情况的变化符合公司的实际情况, 结合公司相关收入确认的会计政策, 预收账款的确认是合理的。

瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)



2018年5月25日