

关于四川国栋建设股份有限公司 2015 年度业绩预告 与实际情况存在重大差异的专项说明

四川国栋建设股份有限公司(以下简称国栋建设或公司)于2016年1月30日发布2015年度业绩预增公告,经公司财务部门初步测算,预计2015年度实现归属于上市公司股东的净利润与上年同期(法定披露数据)相比,将增长30%-120%;于2016年2月2日发布2015年度业绩预增补充公告,预计2015年度实现归属于上市公司股东的净利润约为900万元到1,320万元,与上年同期(法定披露数据)相比,将增长约50%-120%。天健会计师事务所(特殊普通合伙)作为国栋建设2015年度财务报表审计机构,目前已基本完成相关审计工作,由于本所与国栋建设针对双流五星级酒店转固及开办费事项和南充国栋22万立方米、双流65万立方米主线设备的停产技改事项的判断和会计处理不一致,将导致国栋建设2015年度业绩会出现较大金额亏损,与业绩预告存在重大差异,特此说明如下。

一、双流五星级酒店转固及开办费事项

(一) 背景资料

1. 基本情况

国栋建设在成都市双流区建设一酒店——国栋双流五星级酒店,立项时预计建设工期为3年。2008年1月公司取得该酒店的《建筑工程施工许可证》并开工建设,直至2009年7月双流五星级酒店完成主体结构验收工作,期间因5.12大地震影响于2008年5-9月累计停工约5个月。2009年8月,因政府城市规划方案变更导致酒店外观设计方案调整,公司停止了酒店外观装饰施工;依据双流县规划委员会第11次评审会议确定的双流五星级酒店外立面调整的评审意见,公司重新委托设计院根据城市规划调整的方案修改了外观设计方案;重新设计的

外观方案最终于 2011 年 9 月才得到规划局的确认。在此期间，公司开展了酒店内部隔墙及功能区布局分区施工；并于 2010 年 9 月委托深圳瑞和建筑装饰股份有限公司为双流五星级酒店进行内装设计，同时聘请四川锦江旅游饭店管理有限责任公司担任酒店装修现场指导顾问，开始了酒店内装，包括机电设备采购安装、样板间施工定板等工作。2011 年 10 月，双流五星级酒店在设计之初即安排配套的国际会议中心完成了立项备案，因规划报建时会议中心建筑红线内的双流机场飞机维修公司 103 专线和双流县供电局调度电缆的搬迁问题，公司多次向县政府、规划局和供电局反映和上报，103 专线和供电局调度电缆才于 2012 年初由政府协调供电局和规划局完成搬迁，直到 2012 年 5 月公司才取得会议中心建筑工程施工许可证后开始建设。在此期间，公司开展并完成了双流五星级酒店外墙施工工作。2012 年 5 月至 2013 年 7 月，经过紧凑的建设工期，双流五星级酒店配套会议中心完成主体结构验收。期间，酒店继续完善机电设备安装和内部装修工作。双流五星级酒店及配套的地下停车位因 5.12 地震后人防异地建设批复由于政府审批延迟，影响了酒店地下车位的布局和使用。截止 2015 年年报审计现场结束日 2016 年 4 月 1 日，酒店前红线内总平面上的变电站的拆迁尚未完成。

由于位于国栋建设双流五星级酒店红线内总平面上的变电站（所有权系双流县城市管理局）的拆迁工作仍未完成；同时，由于双流 35KV 变电站升级改造为 110KV 变电站工程未完工，目前只能向酒店供应 3000KVA 临时用电，无法满足酒店开业经营用电负荷（酒店设计用电负荷为 6500KVA）。受上述两项公司无法控制的因素影响，国栋建设双流五星级酒店无法在 2015 年 3 月 31 日开始试营业。公司已于 2015 年 2 月向双流县城市管理局申请配合完成变电站拆迁事宜，相关工作正在落实中。同时公司通过与双流县供电局就双流五星级酒店用电供给情况进行积极沟通，双流县供电局预计双流 35KV 变电站升级改造为 110KV 变电站工程将在 2015 年底之前完成。据此，公司双流五星级酒店试营业时间推迟至 2015 年 12 月 31 日前。2015 年 9 月起公司为减少损失开始进行内部调试试营业，9-12 月实现试营业收入 3,324,400.91 元。

（二）公司判断及会计处理

国栋建设鉴于以下原因，认为双流五星级酒店应在通过规建、消防验收后办理转固；开办费暂计入长期待摊费用，取得相关证照后计入损益：

1. 红线内总平面上的变电站（所有权系双流区城市管理局）的拆迁工作仍未完成。红线内总平面上的变电站系根据双流县人民政府办公室 2006 年 6 月 3 日第 61 期《会议纪要》关于国栋五星级宾馆建设及双流二期广场改造有关问题会议纪要，由县城管负责拆除二期广场内原有茶园、假山、瀑布等广场设施。县城管局以会议纪要未列明但是看不见的变电站为由至今未拆除。且 2014 年 8 月，双流区规划管理局出具了《关于酒店建设情况的说明》对变压器拆迁影响工期事项进行了确认。

2. 未能办理相关规、建验收合格证。公司建设后地上建筑面积 54681.42M²，双流县人民政府 2015 年 8 月验收酒店认为公司存在擅自修改施工图纸导致建面超标 7350 万平米，部分建筑超用地红线约 2 米导致无法办理酒店规划和消防验收。建筑面积超标系根据中共双流县委办公室 2005 年 4 月 2 日《关于五星级宾馆建设用费问题的专题会议纪要》，会议事项第二条“宾馆建筑面积不低于 5 万平方米”，2006 年 3 月 27 日[2006]070 号双流县桂花管理局规划设计文件通知书会议精神，要求公司对酒店的建筑面积不小于 5 万平方米。

3. 酒店已经完全竣工但是基于规建合格证至今未能办理，导致卫生许可证和消防合格证等手续无法办理，酒店无法投入正常营业。酒店试营业期间接到双流区规划局的整改要求，在与规划局多次沟通后，规划局责令公司在未办理规建、消防等权证前不得对外正式营业。

（三）本所判断及会计处理

1、本所通过实施访谈、实地查验以及对酒店 2015 年进行审计后，认为双流五星级酒店应于 2015 年 12 月转固：

（1）酒店实体建造（包括安装）或者生产工作已经全部完成或者实质上已经完成；酒店与设计要求、合同规定或者生产要求相符或者基本相符，即使有极个别与设计、合同或者生产要求不相符的地方，也不影响其正常使用；继续发生在所购建的支出金额很少或者几乎不再发生。

（2）即使国栋双流五星级酒店目前未办理产权，但如果在其使用年限内，其未来经济利益很可能流入本企业，并且国栋建设在使用期内对该等房屋的使用权益预期能够得到合理的保障，符合固定资产的确认条件，确认为固定资产更为恰当。

(3) 国栋建设为减少损失，自 2015 年 9 月开始内部调试试营业，中间进行了一系列的消防整改，根据 2015 年 12 月 21 日双流县消防大队的检查说明可以判断，消防基本整改完毕，基本可以认定为酒店达到了预定可使用状态。但因建面超规的问题，尚不能办理规划验收，需要县规划局按照原县政府会议精神进行协调解决。

(4) 国栋建设于 2016 年 4 月 1 日获得双流区政府的承诺，相关规建验收将于 2016 年 5 月 20 日前办理完毕，酒店违规违建问题得到解决。

综上，本所认为 9 月开始的内部调试及消防整改是对酒店正式营业的准备及筹建工作，2015 年 12 月公司会同双流县消防大队对于相关问题也进行了确认，可以推断酒店已经达到预定可使用状态。建面超标的问题目前与酒店是否达到预定可使用状态关联性不强，尽管未办理竣工决算，可暂估固定资产入账金额，酒店应于 2015 年 12 月转固。

2. 酒店 2015 年 9 月开始内部试营业，试营业期间相关筹建费用会计处理

本所对酒店进行审计后认为：

(1) 酒店发生一些与固定资产达到预定可使用状态无直接关系的日常管理费用性质的支出，这类一般管理费用并不能直接改变生产用固定资产的在建工程项目的状态，因此不能计入在建工程成本，应当在发生时直接费用化。

(2) 开办期的目标是使企业的主营业务活动具备正常开展所需的条件，因此当企业计划中的主营业务活动具备了正常开展条件之后（包括：主要的经营用固定资产达到预定可使用状态；已完成人员的招聘和培训、管理架构的搭建；已建立开展活动所必须的供销业务渠道；已取得开业前需办理的行政许可和备案事项等），开办期即应结束。

(3) 酒店在筹建期间内发生的开办费，包括人员工资、办公费、培训费、差旅费、印刷费、注册登记费等，在实际发生时，直接计入当期损益。其他为酒店正式运行所采购的厨具、家具以及酒店用品等按照领用及使用量情况，属于筹建期消耗的计入当期损益，对于可以长期使用的物品按照固定资产及长期待摊费用项目分类进行归集并计提折旧或摊销。

综上，本所认为酒店的开办费应当在发生时计入当期损益。

综上，本所认为按照经本所审计后认定的酒店转固时点及开办费的会计处理

符合固定资产等相关准则的规定。

(四) 影响金额

按照本所对双流五星级酒店转固及开办费事项的判断和会计处理，将使公司 2015 年净利润减少约 3100 万元，最终以本所出具审计报告为准。

二、南充国栋 22 万立方米、双流 65 万立方米主线设备的停产技改事项

(一) 南充国栋 22 万立方米主线设备停产事项

1. 南充国栋 22 万立方米主线设备停产背景

2014 年 6 月 25 日，南充市公安支队高坪区消防大队对南充国栋进行消防监督检查，发现重大火灾隐患，并于 2014 年 6 月 30 日下发南高公消重字[2014]第 003 号《重大火灾隐患整改通知书》，责令南充国栋于 2015 年 6 月 26 日前完成整改。

2015 年 11 月 4 日，南充国栋上报南充市经信委《关于公司状况及消防整改情况的报告》，公司不属于劳动密集型企业，公司消防设计文件经消防主管部门审核已通过，公司生产车间轻钢构厂房不应安装自动喷淋灭火系统。

经过南充国栋与高坪区政府等部门沟通，以及纤维板目前处于业绩下滑趋势，公司经营困难，最终同意公司按照消防审核备案已批准通过的施工图纸对防火墙整改。2015 年 12 月 30 日，南充市高坪区人民政府发布高府函[2015]186 号，批复南充国栋重大火灾隐患单位销案摘牌。

2015 年南充国栋因消防整改导致间歇性停产，8 月全月无生产，9-12 月间断性生产。

2、公司判断及会计处理

公司认为消防整改属于技改，因此对南充国栋 22 万立方米主线设备停产期间 8 月、9 月和 12 月未予计提折旧。

3、本所判断及会计处理

本所经过现场审计后认为：南充国栋根据南充市高坪区政府、高坪区消防大队下达的重大火灾整改指令，应当停工整顿，直至整改通过验收为止。根据固定资产准则规定，企业应对所有的固定资产计提折旧并且应当按月计提折旧，但是，已提足折旧仍继续使用的固定资产和单独计价入账的土地除外。固定资产应

自达到预定可使用状态时开始计提折旧，终止确认时或划分为持有待售非流动资产时停止计提折旧。

固定资产的后续支出是指固定资产使用过程中发生的更新改造支出、修理费用等。后续支出的处理原则为：符合固定资产确认条件的，应当计入固定资产成本，同时将被替换部分的账面价值扣除；不符合固定资产确认条件的，应当计入当期损益。结合公司本次消防整改，并未对生产线进行实质的改造，主要系自身管理及验收不规范被消防局责令整改，应当补提 3 个月折旧。其中，8 月处于完全停产阶段，应当全额计入停工损失；9 月、12 月间歇性的生产，应当考虑该项违反政府指令的事项可能导致企业承担的罚款、责令停工停产（甚至吊销证照）等处罚可能造成经济利益损失的可能性。但是鉴于 2015 年 12 月 30 日，公司获得南充市政府的撤销函，本所认为对应折旧费计入 9 月和 12 月产品成本。

（二）双流 65 万立方米主线设备的停产事项

1. 双流 65 万立方米主线设备的停产事项

国家环保部 2014 年在组织制定《环境保护综合名录（2014 年版）》时，将纤维板、刨花板、胶合板纳入“高污染、高环境风险”产品名录。由于环保部在制定该名录时未考虑到人造板行业的现状，国内因缺乏有效的市场监督机制，数量巨大的中小人造板企业以质量低劣、低价、环保不达标等产品严重影响到行业的声誉，而国内大的人造板企业因严格执行国家和行业相关标准上限却因产品质量标准和污染物排放标准过低受到巨大的牵连，为此中国人造板行业 2015 年出现一次大的“海啸”。经过国家林业局、中国林产工业协会和国内重点人造板企业进行积极争取和不断努力，一方面国家环境保护部通过发布了《关于提供环境保护综合名录(2015 年版)的函》（环办函[2015]2139 号），将新版名录把人造板产品（纤维板、刨花板、胶合板）由整体列为“高污染、高环境风险”产品，调整为“凡符合指定国标和环境标志的人造板产品（符合 GB/T11718-2009 生产标准的中密度纤维板产品”、“符合《室内装饰装修材料人造板及其制品中甲醛释放限量》（GB18580-2001）中甲醛释放限量 E1 标准及符合《环境标志产品技术要求人造板及其制品》（HJ571-2010）标准的刨花板和胶合板产品”不再列入“高污染、高环境风险”产品名录。因此，公司针对上述情况对双流 65 万立方米纤维板生产线进行了产品符合新环保要求的技术改造。

另外，公司针对新生产线设计时是以生产薄板为主，当时引进辛北尔康普 45 万 M3/年纤维板生产线设备时只配套设计引进了 22 万 M3/年产能的砂光锯切线。由于近年来川内使用薄板的家具生产厂在家具生产过程中发现，哑光板由于板面存在胶水固化后的细微颗粒，喷漆时极易受此影响而导致家具板面漆面不平整光滑，影响家具外观质量，在采购薄板时也要求进行砂光。因此，新生产线原设计引进配套的砂光锯切线生产能力不能满足新增的中厚板和薄板砂光的需要，导致新生产线因后端砂光锯切能力不足而不能连续生产。公司针对市场变化和生产线实际生产能力决定重新请德国设备供应商对新生产线中的新 2 线进行技术改造，增加后端砂光锯切线系统。由于在技改过程中，德国安通公司在 2015 年初提供的齐板箱、进板器等设备在调试中不能正常工作，必须待其重新从德国总部制作部份零件后再行调试。由此导致砂光锯切线设备在 2015 年 7 月才完成单套设备验收。

公司双流的 3 条纤维板生产线因上述技改影响，老线 8 月、11 月、12 月全年停产技改 3 个月；新 1 线自 2015 年 4 月底转入在建工程技改，2015 年 9 月技改完毕；新 2 线 8 月底转入在建工程，9 月、10 月、11 月 3 个月进行技改，11 月底技改完毕。

2. 公司判断及会计处理

公司认为公司双流 65 万立方米主线设备停产系技改需要，因此对双流 65 万立方米主线设备的停产期间未予计提折旧。

3. 本所判断及会计处理

根据企业会计准则的相关要求，本所判断如果认定为技改，那国栋建设进行纤维板生产线技改属于客观原因导致的新变化，即国家环保部对于纤维板产品提出了新的要求，公司为迎合市场需求，对纤维板生产线进行技改，目的在于迎合市场对产品的需求和认可，属于对固定资产进行更新改造要求。固定资产更新改造期间，可以停止计提折旧。本所结合现场审计，了解到公司 2015 年新线技改原因主要系新线以生产薄板为主，由于砂光薄板需求上升，原有砂光线锯切生产能力已不能满足新线两条主线需要，致使主生产线不能长期满负荷连续运行，因此新购建一条砂光锯切线，导致新 1 线停产 5 月，新 2 线停产 3 月。新购建的砂光锯切线因 2015 年初安通提供的齐板箱、进板器等设备在调试中不能正常工

作，安通公司需要重提供部份零件后(需重新制作)再行调试，导致砂光锯切线主设备在7月份才完成验收。砂光锯切线配套设备，在主设备完成验收后才逐步开始验收，最终在12底完成了砂光锯切线整体验收。

综上，本所认为公司在2012年投资建成2条纤维板生产线，由于后续市场变化导致砂光线设备砂光能力不足，而新购建一条砂光锯切线，并未对主线设备进行改良或改造，并不属于对纤维板生产线的技改，应当单独作为一项资产入账。主线设备实质上是具备生产能力，因砂光线设备砂光能力不足导致主线设备无法正常生产应当界定为设备的停工损失，停产期间应当计提折旧，停产期间相关费用作为停工损失计入当期损益。

(三) 影响金额

按照本所对南充国栋22万立方米、双流65万立方米主线设备的停产技改事项的判断和会计处理，停产期间应当计提折旧，停产期间相关费用作为停工损失计入当期损益，将使公司2015年净利润减少约3200万元，最终以本所出具审计报告为准。

特此说明。

天健会计师事务所(特殊普通合伙)四川分所

二〇一六年四月十六日

