

对上海证券交易所  
《关于对重庆市迪马实业股份有限公  
司 2016 年年度报告的事后审核问询函》  
的回复  
信会师函字[2017]第 ZI118 号

立信会  
(特殊  
文件

立信会计师事务所（特殊普通合伙）对上海证券交易所  
《关于对重庆市迪马实业股份有限公司 2016 年年度报告的事后  
审核问询函》的回复

目录	页码
一、 问询函回复	1-19
二、 事务所执业资质证明	



立信会计师事务所（特殊普通合伙）对上海证券交易所  
《关于对重庆市迪马实业股份有限公司 2016 年年度报告的事后审核  
问询函》的回复

信会师函字[2017]第 ZI118 号

上海证券交易所上市公司监管部：

重庆市迪马实业股份有限公司（以下简称：“迪马股份”或“公司”）于 2017 年 5 月 10 日收到上海证券交易所上市公司监管一部出具的《关于对重庆市迪马实业股份有限公司 2016 年年度报告的事后审核问询函》（上证公函【2017】0539 号），本所作为公司 2016 年年报审计机构，现就问询函中涉及会计师的相关问题进行了进一步落实与核查，具体回复如下：

一、 经营业绩

- 1、 年报显示，公司实现扣除非经常性损益的净利润为 6.02 亿元，而公司前次重组标的实现扣除非经常性损益的净利润为 12.78 亿元，报告期内公司实现的盈利主要来自重组标的。请公司：（1）结合重组标的和公司其他房地产业务的区域分布，说明重组标的业绩与公司其他房地产业务的业绩差异的合理性，是否存在业务转移和错期销售的问题；（2）以列表方式罗列公司各子公司及重组标的的三费情况，并说明是否存在费用转移问题；（3）上市公司为重组标的提供财务支持以及非经营性资金占用情况。请会计师核查并发表明确意见。

【回复】

公司实现扣除非经常性损益的净利润为 6.02 亿元，而公司前次重组标的实现扣除非经常性损益的净利润为 12.78 亿元，两者差异主要系以下原因造成：

原因一、本次重组标的公司是东银控股以前年度通过非同一控制下企业合并取得的，均为房地产项目公司，其收购的股权受让价格与高于账面净资产的差额主要是基于项目公司土地溢价产生。根据企业会计准则相关规定，对于同一控制下的控股合并，应视同合并后形成的报告主体自最终控制方开始实施控制时起，一直是一体化存续下来的，应以被合并方的资产、负债（包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉）在最终控制方财务报表中的账面价值为基础，进行相关会计处理。在合并资产负债表中，合并中取得的被购买方各项可辨认资产、负债应以其在购买日的公允价值持续计量。据此，公司将股权收购溢价（土地增值）金额计入合并层面的存货成本，合并报表中存货以其公允价值计量，并在以后各期持续按该存货的实际销售结转成



本的比例摊销上述溢价。因重组标的的净利润是按其账面成本计量得出，而归属于迪马股份所有者的净利润是按标的公司购买日可辨认净资产公允价值持续计量的结果，本年度因股权收购溢价（土地增值）摊销冲减迪马股份合并层面净利润产生的二者之前差异为 17,681.61 万元，使得公司合并净利润低于重组标的公司单体报表的净利润。二者差异的具体明细情况如下：

类别	子公司名称	项目所在区域	项目名称	净利润	收购溢价摊销后净利润	合并层面收购溢价摊销金额
标的公司	南方东银重庆品筑物业发展有限公司	重庆沙坪坝区	ARC	-1,180.52	-1,981.74	-801.22
	重庆同原房地产开发有限公司	重庆江北区	东原 D7	26,045.84	26,045.84	-
		上海奉贤区	东原郦湾	28,412.92	28,412.92	-
		武汉洪山区	东原湖光里/东原晴天见	32,411.83	32,382.69	-29.14
	重庆国展房地产开发有限公司	重庆两江新区	天悦人和	-322.92	-322.92	-
		绵阳	开元观邸-香屿、长洲、长岛	10,927.33	6,623.65	-4,303.68
	深圳市鑫润投资有限公司	武汉江夏区/洪山区	逸城亲水/武汉东原时光道	26,541.17	13,993.61	-12,547.56
	小计			122,835.64	105,154.03	-17,681.60

原因二、标的公司以外的其他公司在迪马股份合并层面存在不同程度的亏损。

（一）结合重组标的和公司其他房地产业务的区域分布，说明重组标的的业绩与公司其他房地产业务的业绩差异的合理性，是否存在业务转移和错期销售的问题

#### 1、公司房地产业务的区域分布及业绩情况

单位：万元

类别	子公司名称	项目所在区域	项目名称	主营业务收入	毛利率	净利润	收购溢价摊销后净利润
标的公司	南方东银重庆品筑物业发展有限公司	重庆沙坪坝区	ARC	5,147.25	-4.91%	-1,180.52	-1,981.74
	重庆同原房地产开发有限公司	重庆江北区	东原 D7	193,661.47	24.37%	26,045.84	26,045.84
		上海奉贤区	东原郦湾	149,561.27	34.67%	28,412.92	28,412.92
		武汉洪山区	东原湖光里	115,717.34	30.96%	22,516.03	22,505.12
		武汉洪山区	东原晴天见	68,459.29	25.26%	9,895.79	9,877.57
	重庆国展房地产开发有限公司	重庆两江新区	天悦人和	277.78	15.17%	-322.92	-322.92
		绵阳	开元观邸-香屿、长洲、长岛	48,428.03	30.02%	10,927.33	6,623.65



类别	子公司名称	项目所在区域	项目名称	主营业务收入	毛利率	净利润	收购溢价摊销后净利润
	深圳市鑫润投资有限公司	武汉江夏区/洪山区	逸城亲水/ 武汉东原时光道	197,754.31	29.11%	26,541.17	13,993.61
	小计			779,006.74	28.76%	122,835.64	105,154.03
其他 房地 产公 司	重庆东原房地产开发有限公司	重庆南岸区	东原 1891	51,723.43	34.66%	2,509.78	2,509.78
		重庆两江新区	湖山樾	172,286.60	-6.96%	-18,042.44	-18,042.44
		重庆	其他项目	60,331.89	9.10%	-3,257.94	-3,268.24
		南京	燕山路项目	-	-	-18.12	-18.12
		上海惠南镇	东原逸墅	-	-	-4,728.33	-4,728.33
	重庆东原天澄实业有限公司	重庆南岸区	无	199.36	43.35%	-319.15	-319.15
	重庆东原创博房地产开发有限公司	重庆北碚区	嘉阅湾	85,613.77	14.12%	3,797.88	3,797.88
	成都东原房地产开发有限公司	成都市温江区	金马湖壹号	48,625.18	-6.50%	-9,791.28	-14,798.48
		成都青羊区\金牛区	其他项目	-	-	-1,486.93	-1,486.93
	江苏东原房地产开发有限公司	杭州	未来科技城	-	-	-90.85	-90.85
	南方东银置地有限公司	重庆沙坪坝区/ 南岸区/九龙坡区	大城小爱/ 翡翠明珠/ 祥瑞新城/ 九城时光	119,591.40	-3.11%	-17,785.26	-23,126.82
	成都皓博房地产开发有限责任公司	成都	川航大厦	-	-	-1,999.41	-1,999.41
	重庆励致商业管理有限公司	重庆市两江新区	金山广场	-	-	3,003.27	3,003.27
	武汉东原睿成投资有限公司	武汉	板桥项目	-	-	-620.75	-620.75
		武汉	胜利村项目	-	-	-76.96	-76.96
		武汉	无	-	-	485.26	485.26
	上海贵行投资管理有限公司	上海	沪南路项目	137.34	-74.55%	-416.76	-416.76
重庆东原澄方实业有限公司	重庆	物业服务	23,197.77	25.75%	75.31	75.31	
南京东原房地产开发有限公司	南京	无	-	-	-23.22	-23.22	
	小计			561,706.74	4.02%	-48,785.89	-59,144.95
	总计			1,340,713.47	18.40%	74,049.76	46,009.08



## 2、重组标的业绩与公司其他房地产业务的业绩差异的合理性分析说明

结合重组标的和公司其他房地产业务的区域分布及项目具体情况，对报告期内业绩盈亏影响较大的项目分析说明如下：

### (1) 武汉区域项目总体业绩较好

2016年武汉市房地产市场整体较好，成交量持续攀高（超过3000万 $m^2$ ），同比上涨超过30%，成为全国销冠，持续供不应求，量价齐升。其中2016年全市别墅成交均价12061元/平方，住宅成交均价9172元/平方，商办成交均价12520元/平方。而武汉区域本期结转收入的房地产项目公司均为标的公司，也由此使得标的公司2016年的业绩远高于公司其他地产子公司。武汉区域的主要项目具体情况及销售业绩情况详见下表：

项目名称	武汉虹丽-东原晴天见	武汉嘉乐业-湖光里	瑞华置业-逸城亲水生态住宅	东原瑞华-东原时光道
项目区划	洪山区	洪山区	江夏区	洪山区
项目业态	住宅、商业	住宅、商业	别墅	住宅、写字楼、商业
项目取得时间	2015年3月	2014年8月	2002年（项目公司土地取得时间）	2013年5月
土地出让金（万元）	47,776	59,618	10,997	100,600
土地面积（平方米）	31,117	85,358	399,987	39,206
计容建筑面积	132,697	270,146	257,129	185,100
楼面单价	3,600	2,207	428	5,435
2015年成交均价	9,121	6,761	17,603	12,086
2016年成交均价	11,444	8,690	21,650	16,256
项目销售情况	该区划明星项目，2015年至2016年五次开盘五次售罄，销量和口碑双赢	2016年成交金额超过12亿元，在全市热点的白沙洲板块成交排名第二	项目取得时间较早，土地成本低，毛利率较高40~50% 2016年为全市别墅成交金额排名第二，纯别墅项目全市排名第一	2016年销售均为商办产品，全年销售达到武昌区商办产品成交排名第二
收入	184,176.63		193,475.91	
净利润	32,411.83		26,626.79	
收购溢价摊销后净利润	32,382.69		14,079.23	

### (2) 同原-东原D7区

重庆同原房地产开发有限公司开发的东原D7区，位于重庆市江北区大石坝，总建筑面积超100万方，是集大型购物中心、甲级写字楼、LOFT空中商铺、SOHO钻铺、步行街商铺、品质住宅于一体的，江北区大型的城市综合体。该

地块于 2009 年取得,因取得时间较早,取得时楼面地价仅约 1710 元/平方米。该项目一共分五期建设,最后一期于 2015 年全面竣工。2016 年将三期集中商业-东原新新 park 整体销售,新新 Park 于 2014 年竣工,竣工后即开始招商运营,2 年来运营情况较好。2016 年销售时,大部分商铺均为带租约销售,销售均价约为 11000 元/平方米。因地价较低,单方成本约 7870 元/平方米,故该项目整体利润率较高。

### (3) 南方东银-翡翠明珠、九城时光

南方东银公司 2016 年主要结转翡翠明珠和九城时光项目。翡翠明珠项目位于重庆市南岸区光电路,距离南岸商圈约 3 公里,2016 年主要结转三期 SOHO 业态。SOHO 销售始于 2014 年,当时正处于重庆区域房地产低迷期间,销售周期和建设周期均较长,导致各项成本大幅增加,而为促进销售,这部分 SOHO 售价仅为 7300 元/平方米左右,单方成本约 11000 元/平方米。

九城时光项目因为是拆迁安置项目,承担了祥瑞的拆迁安置成本,加上本项目的土地出让金,导致九城项目的土地成本偏高,建设期长,由于 2016 年主要结转业态属低密度住宅,土地按占地面积分摊的成本较高,致使成本单方约 10100 元/平方米,单方售价仅为 9300 元/平方米。

翡翠明珠、九城时光因土地成本偏高,导致南方东银公司整体亏损较大。

### (4) 重庆长川-湖山樾

重庆长川置业有限公司开发的湖山樾项目于 2013 年通过招拍挂市场取得,项目位于当时土地市场异常火热的照母山板块,楼板价高达近 5000 元/平方米。本项目分为两期开发,一期主要以别墅为主,二期为高层和商业,16 年结转亏损部分主要为一期别墅,亏损原因主要如下:

① 土地成本单方较高。项目一期与二期按照占地面积分摊土地成本,一期为别墅业态属于低密度产品,单方土地成本高达近 9000 元/平方米,加上赠送面积大,单方成本高达 15700 元/平方米。

②销售价格较低。照母山板块在 2013 年到 2016 年上半年销售市场竞争异常激烈,公司为加快资金回笼,尽快去库存,一期的叠拼和联排销售价格较低(16 年结转收入叠拼销售单价为 10400 元/平方米,联排销售单价为 14100 元/平方米),导致亏损金额较大。

### (5) 东原地产-1891

重庆东原房地产开发开发有限公司开发的东原 1891 项目所在地块是在 2002



年获得，并由公司进行拆迁安置的土地。该地块分为两期进行开发销售，一期于 2009 年销售，于 2012 年 6 月竣备，在 2014 年年底清盘。二期于 2015 年 11 月销售，于 2016 年 12 月部分竣备。

1891 二期为精装修大平层豪宅，拥有稀缺的一线江景、高品质管家物业服务，一层两户，电梯直接入户，且区分主人和保姆电梯。该楼盘在 2015~2016 年度引领重庆高端物业的品质和价格，实现了较高溢价。且该土地由于取得时间较早，土地成本仅为 942.50 元/平方，远低于同期同类土地成本。故 1891 项目的利润率较高。

### 3、不存在业务转移和错期销售的问题

2014 年 3 月，本公司向东银控股非公开发行股份购买其持有的同原地产 75% 股权、国展地产 100% 股权、深圳鑫润 51% 股权和东银品筑 49% 股权；向华西集团非公开发行股份购买其持有的同原地产 25% 股权；向华西同诚发行股份购买深圳鑫润 49% 股权，合计取得同原地产 100% 股权、国展地产 100% 股权、深圳鑫润 100% 股权和东银品筑 49% 股权。

标的公司重组前后业务拓展及区域分布情况：

重组时标的公司及其子公司	重组后新增子公司	项目名称	区域	公司成立/收购时间	主要销售业态
重庆同原房地产开发有限公司		东原 D7 区	重庆江北区		高层、社区商业、集中商业
	上海长川房地产开发有限公司	郦湾	上海奉贤区	2014-7-21	住宅、社区商业
	重庆元澄实业有限公司	无		2014-8-6	
	武汉嘉乐业房地产开发有限公司	湖光里	武汉洪山区	2014-8-21/ 2014-10-08	住宅、社区商业
	武汉虹丽置业管理有限公司	东原晴天见	武汉洪山区	2015-1-4/2 015-4-1	住宅、社区商业
重庆国展房地产开发有限公司		黄山大道东	重庆渝北区		住宅、社区商业
四川荣府置地发展有限公司		香屿、长洲、长岛	四川绵阳		住宅、社区商业
深圳市鑫润投资有限公司		无			
湖北阔景达建材有限公司		无			
武汉瑞华置业发展有限公司		逸城亲水生态住宅	武汉江夏区		低密度住宅
武汉东原瑞华房地产开发有限公司		时光道	武汉武昌区		住宅、集中商业
南方东银重庆品筑物业发展有限公司		ARC	重庆沙坪坝区		住宅、写字楼、社区商业

从上表看出，标的公司重组后，同原公司利用其房地产开发企业一级资质及自有项目资金优势，新增拓展了四个子公司，其中三个为房地产项目公司，其他标的公司均为重组时原有业务。



根据公司城市深耕、拓展一线城市的发展战略，同原公司通过投资新设拓展新增了上海长川房地产开发有限公司、重庆元澄实业有限公司，通过非同一控制下企业合并收购新增了武汉嘉乐业房地产开发有限公司和武汉虹丽置业管理有限公司。

2014年7月21日，重庆同原房地产开发有限公司投资新设了上海长川房地产开发有限公司，通过招拍挂获取上海奉贤区一宗土地进行开发，其开发的东原郦湾项目本期结转收入 149,561.27 万元，项目毛利率 34.67%，实现净利润 28,412.92 万元。

2014年8月6日，重庆同原房地产开发有限公司投资新设了重庆元澄实业有限公司，目前未开展业务。

2014年8月31日，重庆同原房地产开发有限公司通过非同一控制合并取得武汉嘉乐业房地产开发有限公司（以下简称“武汉嘉乐业”）100%的股权。武汉嘉乐业系由武汉兆嘉乐业房地产开发有限公司于2013年4月15日组建成立，注册资本为人民币 1,000 万元，武汉兆嘉乐业房地产开发有限公司出资 1,000 万元，占注册资本 100%。其开发的东原湖光里项目本期结转收入 115,717.34 万元，项目毛利率 30.96%，实现净利润 22,516.03 万元。

2015年1月5日，重庆同原房地产开发有限公司通过非同一控制合并取得武汉虹丽置业管理有限公司（以下简称“武汉虹丽置业”）100%的股权。武汉虹丽置业成立于2010年7月14日，公司经营范围为：房地产开发，商品房销售，物业服务。收购时公司注册资本为人民币 1,000 万元，其中：黄大发出资 510 万元，占注册资本 51%；黄成出资 440 万元，占注册资本 44%；程时国出资 50 万元，占注册资本 5%。其开发的东原晴天见项目本期结转收入 68,459.29 万元，项目毛利率 25.26%，实现净利润 9,895.79 万元。

截止2016年12月31日，标的公司新增子公司（房地产项目）均为标的公司重组后通过对外收并购或新设成立，上市公司不存在将非标的公司的资产（业务）通过任何形式转移到标的公司的行为。

由于标的公司及非标的公司项目所在区域不同、产品业态也有不同程度的细分，其所面向的客户群存在较大的不同，因此，公司不存在错期销售的情况。

#### 4、 核查意见

经核查，我们认为重组标的业绩与公司其他房地产业务的业绩差异主要受房地产项目所在区域的房地产市场因素及项目的土地取得成本等因素的影响，差异合理；不存在业务转移和错期销售的问题。



(二) 以列表方式罗列公司各子公司及重组标的的三费情况，并说明是否存在费用转移问题

1、公司各子公司及重组标的公司的三费情况

单位：万元

公司类型	公司名称	销售费用	管理费用	财务费用	营业收入	销售费用率 (%)	管理费用率 (%)	财务费用率 (%)
标的公司	南方东银重庆品筑物业发展有限公司	1,116.44	24.44	-1.89	5,671.57	19.68	0.43	-0.03
	重庆同原房地产开发有限公司	7,875.01	680.46	-784.57	531,464.54	1.48	0.13	-0.15
	重庆国展房地产开发有限公司	1,715.35	1,388.40	-33.01	48,785.06	3.52	2.85	-0.07
	深圳市鑫润投资有限公司	2,036.54	1,363.30	-129.04	196,511.50	1.04	0.69	-0.07
	小计	12,743.35	3,456.59	-948.51	782,432.67	1.63	0.44	-0.12
其他地产子公司	重庆东原房地产开发有限公司	13,130.42	4,418.64	5,783.89	296,608.50	4.43	1.49	1.95
	重庆东原天澄实业有限公司	356.69	40.09	-1.11	199.36	178.92	20.11	-0.55
	重庆东原创博房地产开发有限公司	1,770.22	414.95	-76.30	85,613.77	2.07	0.48	-0.09
	成都东原房地产开发有限公司	5,444.10	893.68	-1.25	48,657.20	11.19	1.84	-
	江苏东原房地产开发有限公司	53.61	0.35	-25.10	-	-	-	-
	南方东银置地有限公司	6,614.64	467.26	223.71	120,055.47	5.51	0.39	0.19
	成都皓博房地产开发有限责任公司	830.64	418.63	567.27	258.41	321.45	162.00	219.52
	重庆励致商业管理有限公司	-	23.70	-2,858.95	169.02	-	14.02	-1,691.53
	武汉东原睿成投资有限公司	688.09	406.76	-78.75	108.70	633.03	374.21	-72.45
	上海贵行投资管理有限公司	27.81	368.95	-10.31	137.34	20.24	268.63	-7.50
	重庆东原澄方实业有限公司	941.49	3,230.09	93.21	23,790.74	3.96	13.58	0.39
	南京东原房地产开发有限公司	-	2.80	-28.74	-	-	-	-
	小计	29,857.72	10,685.89	3,587.56	575,598.49	5.19	1.86	0.62
贸易业子公司	西藏东和贸易有限公司	-	634.66	60.70	51,345.85	-	1.24	0.12
	拉萨置地行营销策划顾问有限责任公司	0.10	0.83	0.22	2,023.37	-	0.04	0.01
	西藏励致实业有限公司	-	49.69	-0.54	-	-	-	-
	重庆成方益丰实业有限公司	0.24	99.85	-85.94	16,780.63	-	0.60	-0.51
	成都成方益丰实业有限公司	-	0.07	-1.75	2,917.77	-	-	-0.06
	西藏聚兴投资有限公司	-	4.27	0.07	-	-	-	-
	重庆睿丰致元实业有限公司	-	1.00	0.07	832.71	-	0.12	0.01
	小计	0.34	790.37	-27.16	73,900.32	-	1.07	-0.04
母公司	重庆市迪马实业股份有限公司	0.56	2,016.08	9,252.46	47,867.82	-	-	-
制造	重庆迪马工业有限责任公司	10,828.53	9,608.93	1,388.80	104,626.36	10.35	9.18	1.33



公司类型	公司名称	销售费用	管理费用	财务费用	营业收入	销售费用率 (%)	管理费用率 (%)	财务费用率 (%)
业	公司							
	小计	10,829.09	11,625.01	10,641.26	152,494.18	7.10	7.62	6.98
	合计	53,430.49	26,557.86	13,253.15	1,584,425.66	3.37	1.68	0.84

公司各主体均按照权责发生制归集确认归属于各自的期间费用,不存在将费用在不同公司主体或会计期间转移的情况。

标的公司的销售费用率低于其他地产子公司,一是由于同原地产将“重庆东原新新 Park 购物中心”的项目的存量商业销售给悦荟(重庆)商业管理有限公司实现收入 1,828,700,000 元,基本未发生销售费用;二是房地产行业的销售费用一般在项目销售前期阶段发生较高,其他地产子公司中多个地产公司处于项目销售前期阶段,销售费用占比很高,拉高了平均销售费用率,而标的公司多个项目处于项目销售后期阶段,销售费用相对较低。

标的公司的财务费用率偏低且为负数主要是由于标的公司多个项目处于项目销售后期,大多资金已回笼,资金存量形成的存款利息收入所致。

## 2、 核查意见:

经核查,我们认为公司各子公司及重组标的公司的三费均按照权责发生制归集确认归属于各主体的期间费用,不存在将费用在不同公司主体或会计期间转移的情况。

### (三) 上市公司为重组标的提供财务支持以及非经营性资金占用情况

#### 1、 上市公司与重组标的公司的资金往来情况

为提高上市公司的资金使用效率,最大限度的减少外部贷款资金成本,公司根据各子公司的资金流量,对资金统筹调度,合理的调配项目公司存量资金。报告期内,上市公司与重组标的公司的资金往来明细情况如下:

单位: 万元

上市公司	重组标的公司	2016 年期初 余额	2016 年累计 减少额	2016 年累计 增加额	2016 年期末余额
	南方东银重庆品筑物业发展有限公司	-19,103.83	421.01	6,109.77	-24,792.59
上市公司 及子公司	重庆同原房地产开发有限公司及其子公司	-231,219.29	612,204.62	545,038.94	-164,053.61
	重庆国展房地产开发有限公司及其子公司	-32,083.93	22,577.21	19,946.90	-29,453.62

上市公司	重组标的公司	2016 年期初 余额	2016 年累计 减少额	2016 年累计 增加额	2016 年期末余额
	深圳市鑫润投资有限公司及其 子公司	-125,931.07	88,471.41	79,104.90	-116,564.56
	合计	-408,338.12	723,674.26	650,200.51	-334,864.37

注：表中的负数余额为上市公司及子公司对重组标的公司的其他应付款余额。从上表看出，重组标的公司项目销售形成的项目存量资金，经公司内部资金统筹调度，上市公司及其子公司占用了部分重组标的公司的资金。2016 年期初上市公司及子公司占用重组标的的资金余额为 408,338.12 万元，2016 年度净减少占用金额 73,473.75 万元，2016 年期末上市公司及子公司占用重组标的的资金余额为 334,864.37 万元，上市公司及子公司占用重组标的的资金均未支付资金成本。

## 2、 核查意见

经核查，我们认为经公司内部资金统筹调度，上市公司及其子公司在报告期内均占用了重组标的公司的资金。

## 二、关于股权转让事项

- 3、 2016 年 9 月，公司子公司成都东原房地产开发有限公司（以下简称成都东原房产）通过分步合并取得了成都荣元圣和 81% 的股权，合并成本 1.42 亿元。其中支付现金 7065 万元，“其他”合并成本 7149.2 万元，本次交易未产生商誉。同月，公司将持有荣元圣和 5% 的股权转让给重庆睿众毅丰企业管理合伙企业。请公司：（1）列表披露公司取得以及转让荣元圣和股权的具体时间、支付及收款金额以及股权过户日期，并说明公司将 2016 年 9 月 5 日确认为购买日的合理性；（2）荣元圣和 2016 年 3 月 14 日成立，但东原房产在 2016 年 1 月 19 日支付了股权转让款及承债款 2000 万元，请说明公司在荣元圣和尚未成立时即向其支付股权转让款的合理性，与荣元圣和是否存在关联关系；（3）荣元圣和购买日净资产的账面价值 1874 万元，公允价值 1.42 亿元，公司解释增值主要是土地成本溢价所致。请说明上述土地在短期内增值的合理性，以及公司通过荣元圣和间接取得上述土地的考虑；（4）请说明公司在收购后立刻转让 5% 股权的考虑和商业目的。请会计师核查并发表明确意见。

### 【回复】

- （一） 列表披露公司取得以及转让荣元圣和股权的具体时间、支付及收款金额以及股权过户日期，并说明公司将 2016 年 9 月 5 日确认为购买日的合理性



### 1、取得荣元圣和股权相关信息

成都东原房产支付股权转让款明细如下：

单位：元

日期	款项内容	对方单位名称	金额
2016/1/19	股权收购款及承债款	成都地奥九泓制药厂	20,000,000.00
2016/4/29	股权收购款及承债款	成都地奥九泓制药厂	60,000,000.00
2016/9/5	股权收购款及承债款	成都地奥九泓制药厂	53,000,000.00
2016/9/5	股权收购款及承债款	成都地奥制药集团有限公司	67,000,000.00
2016/11/21	股权收购款及承债款	成都地奥九泓制药厂	124,000,000.00
合计			324,000,000.00

### 2、转让荣元圣和股权相关信息

成都东原房产收到转让少数股权的股权转让款情况如下：

单位：元

日期	款项内容	对方单位名称	金额	转让份额(%)
2016-10-10	股权转让款	重庆睿众毅丰企业管理合伙企业（有限合伙）	2,500,000.00	5.00
合计			2,500,000.00	5.00

### 3、股权过户情况

荣元圣和已于 2016 年 8 月 18 日完成上述 20%及 31%的股权变更相关的工商变更登记手续。

### 4、确定购买日的依据及合理性说明

购买日的确定依据：成都东原房地产开发有限公司与荣元圣和股东成都地奥制药集团有限公司、成都地奥九泓制药厂于 2016 年 8 月 18 日签署股权转让合同，分别收购其持有的荣元圣和 20%及 31%的股权，并与成都地奥九泓制药厂于 2016 年 10 月 24 日收购其持有的荣元圣和 30%的股权。

本次收购为承债式收购，同步支付所收购项目公司对原股东的负债及股权转让款，股权转让款及承债款合计为 324,000,000.00 元，其中：股权转让价款为 70,650,600.00 元，承债款为 253,349,400.00 元。截止 2016 年 9 月 5 日，成都东原房地产开发有限公司已累计支付股权转让款及承债款 200,000,000.00 元，余款已于 2016 年 11 月 21 日支付完毕。荣元圣和已于 2016 年 8 月 18 日完成上述 20%及 31%的股权变更相关的工商变更登记手续。

截止 2016 年 9 月 5 日,成都东原房地产开发有限公司已支付了大部分购买价款,并实际控制了荣元圣和的财务和经营政策,由此确定本次非同一控制下企业合并的购买日为 2016 年 9 月 5 日。

鉴于成都东原房地产开发有限公司与成都地奥制药集团有限公司、成都地奥九泓制药厂、成都地奥集团天府药业股份有限公司、成都地奥置业有限公司、成都荣元圣和置业有限公司(标的公司)于 2016 年 4 月签订《股权转让框架协议书》,拟分步收购成都荣元圣和置业有限公司 100%股权。上述分次购买 20%、31%及 30%的股权以及后续拟购买 19%股权交易是在考虑了彼此影响的情况下订立的、这些交易整体才能达成一项完整的商业结果,且上述各项交易单独考虑时是不经济的,但是和其他交易一并考虑时是经济的,故本公司将该多次交易实现的非同一控制下企业合并作为一揽子交易处理。

**(二) 荣元圣和 2016 年 3 月 14 日成立,但东原房产在 2016 年 1 月 19 日支付了股权转让款及承债款 2000 万元,请说明公司在荣元圣和尚未成立时即向其支付股权转让款的合理性,与荣元圣和是否存在关联关系**

2016 年 1 月 13 日,公司之子公司成都东原房地产开发有限公司(甲方)与项目公司股东成都地奥制药集团有限公司(乙方)、成都地奥九泓制药厂(丙方)及原项目公司成都地奥置业有限公司(丁方)共同签订了《框架协议书》,协议约定:乙丙方负责新设立项目公司,并将丁方拥有的校园广场项目以在建工程转让方式转让给新项目公司;甲方按照各方确认后的股权转让协议分批次收购新项目公司 100%股权。各方为保证完全按照收购总体方案履行各方的责任,促成交易实现,甲方向乙、丙、丁方共计支付定金 2000 万元,支付至丙方名义开户甲方监章的共管账户,解除共管后定金作为甲方支付的首期股转预付款。

成都东原于 2016 年 1 月 19 日支付给荣元圣和原股东股权转让款及承债款 2,000.00 万元系根据框架协议约定所支付的定金,交易确定后转换为首期股转预付款。

荣元圣和前股东分别为成都地奥制药集团有限公司及成都地奥九泓制药厂,持股比例分别为 20%及 80%,前法定代表人为邓刚。公司在收购荣元圣和股权前与其及其股东、关键管理人员均无关联关系。

**(三) 荣元圣和购买日净资产的账面价值 1874 万元,公允价值 1.42 亿元,公司解释增值主要是土地成本溢价所致。请说明上述土地在短期内增值的合理性,以及公司通过荣元圣和间接取得上述土地的考虑**

**1、 土地在短期内增值的合理性**

公司通过收购荣元圣和股权间接取得的“川师校园广场”项目用地,系成都地奥置业有限公司于 2003 年 6 月 28 日通过土地出让方式取得,又于 2014 年



1月15日与成都市龙泉驿区国土资源局签订2003-269号《国有土地使用权出让合同》变更协议，将宗地周边零星国有土地进行整合，2014年12月25日，取得成都市龙泉驿区人民政府颁发的龙国用(2014)第18089号《土地使用权证》，使用权类型为出让，土地用途为住宅用地、商业用地，使用权面积为53876.01 m<sup>2</sup>。

由于原拥有该项目用地的成都地奥置业有限公司除该项目用地外，同时拥有其他多个已开发或待开发项目，而公司拟单独取得“川师校园广场”项目用地，无法直接进行股权收购，根据双方协商的收购方案，由成都地奥置业有限公司股东出资新设一个项目公司成都荣元圣和置业有限公司，将公司拟单独收购的“川师校园广场”项目用地通过在建工程转让的方式剥离至荣元圣和，再由公司收购荣元圣和股权，以实现单独取得“川师校园广场”项目用地。

由此可见，虽荣元圣和成立时间较短，但上述土地是被收购方2003年通过土地出让方式已取得的土地，上述土地在短期内增值系公司对该土地进行剥离至新公司再收购环节产生，是公司所收购土地整体增值的一部分。

## 2、公司通过荣元圣和间接取得上述土地的考虑

公司通过收购荣元圣和股权间接取得“川师校园广场”项目用地，主要是公司为避免所收购项目公司因长期的经营行为，可能产生的对外债务或存在对外担保、资产抵押等潜在的风险，要求被收购公司股东出资新设一个项目公司成都荣元圣和置业有限公司，将公司拟单独收购的“川师校园广场”项目用地通过在建工程转让的方式剥离至荣元圣和，再由公司收购荣元圣和股权，以实现收购一个无潜在风险的公司，并单独取得“川师校园广场”项目用地。

### (四) 请说明公司在收购后立刻转让5%股权的考虑和商业目的

成都东原房产与重庆睿众毅丰企业管理合伙企业(有限合伙)于2016年9月签署股权转让协议，将其持有的荣元圣和5%股权转让给重庆睿众毅丰企业管理合伙企业(有限合伙)。本次转让少数股权为公司跟投员工持股的合伙企业对符合《房地产项目跟投管理办法》的房地产项目公司新增跟投出资。

根据2015年第三次临时股东大会会议审议通过《房地产项目跟投管理办法》及《关于公司关键管理人员参与房地产项目跟投暨关联交易预计的议案》，符合《房地产项目跟投管理办法》的公司跟投员工通过有限合伙企业的方式对符合《房地产项目跟投管理办法》的房地产项目进行跟投。公司通过员工跟投制度的实施，可以将地产项目运营效益和相关人员个人收益直接挂钩，有利于更好地激励公司地产业务管理团队与项目运营团队的积极性，促进地产员工由职业人向事业人角色转变，与公司事业共成长。



#### (五) 核查意见

经核查,我们认为:(1)公司将2016年9月5日确认为购买日符合企业会计准则的规定,确定依据充分合理;(2)公司在荣元圣和尚未成立时即向其支付股权转让款实际系向荣元圣和的股东支付的交易保证金,于交易确定后转为股权转让款及承债款,公司与荣元圣和及其原股东不存在关联关系;(3)上述土地在短期内增值系公司对该土地进行剥离至新公司再收购环节产生,是公司所收购土地整体增值的一部分;(4)公司在收购后立刻转让5%股权实质为公司跟投员工持股合伙企业对房地产项目公司新增跟投出资,符合公司《房地产项目跟投管理办法》规定及公司经营管理需求。

- 4、报告期内,公司进行了多次的股权转让交易,包括收购3家子公司,新增5家子公司的少数股权,收购1家子公司的少数股权。上述股权转让交易基本没有产生收益或损失。请公司说明与上述股权转让交易对手方是否存在关联关系,以及频繁进行股权转让交易的合理性。请会计师核查并发表明确意见。

#### 【回复】

(一)请公司说明与上述股权转让交易对手方是否存在关联关系,以及频繁进行股权转让交易的合理性

##### 1、与收购3家子公司交易对手方不存在关联关系

报告期内,公司通过非同一控制下企业合并取得了成都荣元圣和置业有限公司、远东川府置业(成都)有限公司及江苏钟山度假开发有限公司3家子公司。本期收购的3家子公司的实质目的均为通过取得公司控制权间接获取该公司所拥有的土地使用权,公司在取得该3家子公司控制权前与该等公司及其原股东、董事、监事及高级管理人员均不存在关联关系。

##### 2、与收购及新增少数股权交易对手方存在关联关系

根据2015年第三次临时股东大会会议审议通过《房地产项目跟投管理办法》及《关于公司关键管理人员参与房地产项目跟投暨关联交易预计的议案》,为更好地激励公司地产业务管理团队与项目运营团队的积极性,符合《房地产项目跟投管理办法》的公司跟投员工通过有限合伙企业的方式对符合《房地产项目跟投管理办法》的房地产项目进行跟投,每个跟投项目中的所有项目合伙人合计持有的地产项目公司股权比例不超过5%,单个项目合伙人持有的项目公司股权比例不超过0.5%。

本期公司收购上海长川房地产开发有限公司5%少数股权、武汉虹丽置业管理



有限公司 5%少数股权，均为跟投员工持股的合伙企业转让已符合《房地产项目跟投管理办法》规定的退出条件的跟投资项目公司的股权。

本期新增上海之方实业有限公司 3.23%少数股权、上海天同房地产开发有限公司 1.57%少数股权、上海威斯莱克酒店公寓有限公司 5%少数股权、成都荣元圣和置业有限公司 5%少数股权及杭州睿成房地产开发有限公司 1.18%少数股权，均为跟投员工持股的合伙企业对符合《房地产项目跟投管理办法》的房地产项目公司新增跟投出资。

跟投员工持股的有限合伙企业的合伙人包括公司非独立董事（董事长、副董事长不参与跟投）、职工监事及高级管理人员等，系本公司关联方。

### 3、 频繁交易的合理性

#### （1）收购 3 家子公司股权交易的合理性

本期收购上述 3 家子公司股权的交易均为通过取得公司控制权间接获取土地使用权。

为满足公司房地产业务的发展需求，公司需不断地投资拓展土地储备。目前房地产项目土地使用权的获取方式主要包括通过土地公开市场获取土地、通过一二级开发联动获取土地和通过房地产项目公司股权收购方式获取已出让土地。优质地块的竞争者众多导致通过“招拍挂”方式所获取的土地价格过高，而一、二级开发联动方式获取土地虽然可以很好地控制成本及提高获取几率，但是该方式开发周期长、前期投入较大，还存在二级市场出让中未能成功获取的风险。与此同时，目前在市场上存在许多优质的已出让土地，这些土地由于种种原因，原土地方希望通过项目转让的方式来解决遗留问题，这些土地价格往往较公开出让方式获取更合理。而通过股权收购方式完成实际的土地使用权的变更，于法定形式上仅仅为股权层面的变更，不涉及权属公司的土地使用权的物权变动，因此不受《城市房地产管理法》第 38 条的限制，也无需进行项目权属变更批准登记手续，所以，通过收购房地产项目公司股权的方式间接获取土地是公司土地获取的主要方式之一。

#### （2）收购及处置少数股东权益交易的合理性

报告期内，收购少数股东权益交易均为公司跟投员工持股的合伙企业转让已符合《房地产项目跟投管理办法》规定的退出条件的跟投资项目公司的股权。新增少数股东权益交易均为跟投员工持股的合伙企业对符合《房地产项目跟投管理办法》的房地产项目公司新增跟投出资。

本期收购及新增少数股权交易系根据 2015 年第三次临时股东大会会议审议通过《房地产项目跟投管理办法》实施的员工跟投及退出。通过员工跟投制度的

实施，可以将地产项目运营效益和相关人员个人收益直接挂钩，有利于更好地激励公司地产业务管理团队与项目运营团队的积极性，促进地产员工由职业人向事业人角色转变，与公司事业共成长。因此本期收购及新增少数股权交易合理，且符合《房地产项目跟投管理办法》规定及公司经营管理需求。

## （二）核查意见

经核查，我们认为公司与上述购买 3 家子公司股权的交易对手方不存在关联关系；公司与本期购买及转让少数股东权益的交易对手存在关联关系，该等交易业经《关于公司关键管理人员参与房地产项目跟投暨关联交易预计的议案》审议公告，符合《房地产项目跟投管理办法》规定及公司经营管理需求；本期收购子公司、购买及处置少数股东权益等股权交易真实合理。

## 三、关于财务会计情况

- 5、 年报显示，报告期内公司应收票据金额达 1244.99 万元，较上年同期增长约 23.9 倍。请公司说明应收票据大幅增长的原因、交易背景。请会计师核查并发表明确意见。

### 【回复】

#### （一）请公司说明应收票据大幅增长的原因、交易背景

公司应收票据期末余额 1244.99 万元，均为银行承兑汇票，其中：专用车板块应收票据余额为 638.29 万元，地产板块应收票据余额为 606.70 万元。

专用车板块应收票据余额为 638.3 万元，均为 12 月销售专用车收到的票据。截止 2017 年 4 月 30 日，已到期承兑或背书转让 468.3 万元，剩余 170 万元将在 2017 年 5 月到期，无承兑风险。

地产板块应收票据余额为 606.70 万元，为公司客户使用银行承兑汇票购买武汉时光道项目的商业房产，公司通过银行核实票据真实性后，同意该客户的付款方式。截止 2017 年 4 月 30 日，上述 606.70 万元银行承兑汇票均已到期承兑或背书转让。

#### （二）核查意见

经核查，我们认为公司期末应收票据具有真实的交易背景，期末余额真实、准确。

- 6、 年报显示，报告期内公司应收账款金额达 13.71 亿元，较上年增长约 283.96%。请公司结合房地产业务销售模式说明应收账款大幅增长的原因。请会计师核查并发表明确意见。



## 【回复】

### (一) 请公司结合房地产业务销售模式说明应收账款大幅增长的原因

公司对于房地产销售通常采用银行按揭、一次性收款、分期收款方式进行销售，一般情况下，除金额较小的面积补差款外，只有在分期收款销售方式下才会形成应收账款。

公司 2016 年末应收账款 13.71 亿元，较上年 3.57 亿元增加了 10.14 亿元，主要系地产板块 2016 年新增一笔大宗的分期收款销售形成应收账款 9.14 亿元以及工业板块应收账款增长 0.98 亿元。

2016 年，同原地产将“重庆东原新新 Park 购物中心”的项目的存量商业销售给悦荟（重庆）商业管理有限公司，销售金额合计为 1,828,700,000 元。悦荟商业与同原地产就本次交易相关资产于 2016 年 12 月 28 日办理交接手续，并由双方签订了资产交接确认单，符合公司收入确认条件并已确认了收入。本次批量销售的购物中心包含 2252 个独立产权，不属于单项资产的销售，而属于公司主营业务正常销售范围，故计入主营业务收入和应收账款核算。根据协议约定的付款条件，截止 2016 年末，公司已收取首期款 914,350,000 元，期末应收账款余额 914,350,000 元。该笔应收账款导致公司应收账款期末余额较上年大幅增长。截止目前，上述应收账款期后已回款 681,064,724 元。

### (二) 核查意见

经核查，报告期内公司房地产业务销售模式没有发生变化，应收账款增长主要系以分期收款方式销售存量商业形成的应收账款增加所致。

- 7、 年报显示，公司销售商品、提供劳务收到的现金为 133.05 亿元，较上年增长约 47.98%，而公司预收款项为 58.31 亿元，较上年减少约 5.14%。请公司结合业务模式说明现金流与预收款项不匹配的原因。请会计师核查并发表明确意见。

## 【回复】

### (一) 请公司结合业务模式说明现金流与预收款项不匹配的原因

公司采用商品房预售的销售形式来进行房产销售，公司预收款项主要系房地产板块收取的商品房预售款项。在商品房预售的销售模式下，公司销售商品、提供劳务收到的现金相应增加预收账款余额，达到交房条件结转收入时相应减少预收账款余额。已收到预售款但尚未达到交房条件结转收入的商品房预售款项会形成期末预收账款余额。

商品房预售与交房结转收入一般会在不同的年度，另由于商品房预售至交房的时间受多种因素的影响，不会是相对固定的时间，故商品房预售收到的现金与当期交房达到收入确认条件结转收入金额无法匹配，也会由此导致现金流量表中经营性现金



流与预收款项余额的变动幅度不匹配。公司 2016 年销售商品、提供劳务收到的现金为 133.05 亿元，较上年增长约 47.98%，而公司预收款项为 58.31 亿元，较上年减少约 5.14%，现金流与预收款项余额的变动幅度不匹配主要是由于公司 2016 年达到收入确认条件结转收入金额为 133.04 亿元，较上期同比增长 98.15%，由于结转收入的同时减少预收账款，使预收账款期末余额较上年减少 5.14%。

## (二) 核查意见

经核查，我们认为：公司销售商品、提供劳务收到的现金与预收款项的匹配情况符合公司的业务模式及实际情况。

- 8、 报告期内，公司其他应收款中包括关联单位往来款 17.83 亿元，同比增加约 14 亿元。请说明上述款项的具体业务性质和产生的原因，并明确是否属于非经营性资金占用。请会计师核查并发表明确意见。

### 【回复】

- (一) 请说明上述款项的具体业务性质和产生的原因，并明确是否属于非经营性资金占用  
公司其他应收款中包括关联单位往来款 17.83 亿元，主要是公司作为联营企业的股东与联营企业的其他股东按持股比例对合资合作的项目公司借款，用于项目公司的土地款及前期开发资金。

报告期内，公司其他应收款中包括关联单位往来款 17.83 亿元的具体明细情况如下：

单位：万元

关联方单位名称	与公司关系	期末余额	业务性质	是否收取利息	是否属于非经营性资金占用
上海东碧房地产开发有限公司	子公司之联营企业	74,357.72	项目开发资金	是	是
苏州睿升房地产开发有限公司	子公司联营企业之子公司	28,604.17	项目开发资金	是	是
上海翊眩实业有限公司	子公司之联营企业	26,309.00	其子公司的股权投资及项目开发资金	否	是
上海励治房地产开发有限公司	子公司之联营企业	26,250.00	项目开发资金	否	是
重庆旭原创展房地产开发有限公司	子公司之联营企业	15,460.67	项目开发资金	是	是
重庆至元成方房地产开发有限公司	子公司联营企业之子公司	7,386.57	项目开发资金	是	是
成都致方置业有限公司	联营企业之子公司	4.02	项目开发资金	否	是
合计		178,372.15			

上述关联单位借款是公司作为联营企业的股东，根据联营企业合作协议、董事会决议中相关约定，按持股比例向联营企业借款用于项目开发，并与联营企业的其他股东同步收取利息或无偿提供资金。





(二) 核查意见

经核查，我们认为：其他应收款中应收关联单位往来款主要是公司作为联营企业的股东向合资合作的联营企业借款并最终用于项目开发，属于非经营性资金占用。

立信会计师事务所(特殊普通合伙)  
立信会计师事务所  
(特殊普通合伙)  
2017年5月22日

