



关于新疆城建（集团）股份有限公司

2016 年度年报事后审核反馈意见

CAC 证专字[2017]0320 号

上海证券交易所：

贵所于 2017 年 5 月 19 日出具的《关于对新疆城建（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】0608 号（以下简称《反馈意见》）已收悉，现对《反馈意见》所列问题认真进行了逐项落实，现回复如下，请予审核。

问题 4. 年报披露，公司本年度亏损 2.28 亿元，净利润同比下降 830.97%，其中本年度共计提各类资产减值准备 2.08 亿元，较去年增长 2.12 倍，是造成业绩大幅下降的主要原因之一。（1）本期计提坏账损失 0.72 亿元，2015 年度、2014 年度坏账损失计提金额分别为 0.28 亿元、0.84 亿元，请结合公司的销售及款项结算情况等，说明坏账损失计提金额在各年度间呈现大幅波动的合理性；

答复：① 公司最近三年计提的各项减值准备情况：

项目	2016 年度	2015 年度	2014 年度
1、坏账损失	71,583,197.01	27,827,498.73	84,062,440.03
2、存货跌价损失	34,759,891.16	39,044,355.09	27,510,942.04
3、固定资产减值损失	97,134,829.64	0.00	0.00
4、长期股权投资减值损失	0.00	0.00	0.00
5、可供出售金融资产减值损失	5,000,000.00	0.00	0.00
6、其他	0.00	0.00	0.00
合计	208,477,917.81	66,871,853.82	111,573,382.07

② 应收款项按照账龄计提比例情况如下：

账龄	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
1 年以内	3%	3%
1 至 2 年	5%	5%
2 至 3 年	10%	10%
3 至 4 年	15%	15%

4至5年	15%	15%
5年以上	80%	80%

③ 2016年12月31日、2015年12月31日、2014年12月31日计提坏账余额情况如

下:

账龄	2016年12月31日			
	应收账款		其他应收款	
	金额	坏账准备	金额	坏账准备
1年以内	1,098,825,422.59	32,964,762.68	322,906,320.35	9,687,189.61
1-2年	1,297,373,432.85	64,868,671.64	77,954,923.28	3,897,746.16
2-3年	198,261,861.91	19,826,186.19	70,712,146.73	7,071,214.67
3-4年	335,629,820.61	50,344,473.09	33,144,653.58	4,971,698.04
4-5年	88,421,592.37	13,263,238.86	49,371,198.04	7,405,679.71
5年以上	47,733,900.98	38,187,120.78	103,824,904.54	83,059,923.63
个别认定	7,391,894.10	7,391,894.10	3,359,916.40	3,359,916.40
合计	3,073,637,925.41	226,846,347.34	661,274,062.92	119,453,368.22

账龄	2015年12月31日			
	应收账款		其他应收款	
	金额	坏账准备	金额	坏账准备
1年以内	2,547,813,714.91	76,434,411.45	234,072,552.10	7,022,176.56
1-2年	483,404,445.24	24,170,222.26	128,683,111.88	6,434,155.59
2-3年	459,518,242.48	45,951,824.25	190,523,118.87	19,052,311.89
3-4年	94,783,579.73	14,217,536.96	203,635,739.95	30,545,360.99
4-5年	33,620,793.57	5,043,119.04	94,050,971.33	14,107,645.70
5年以上	27,936,934.96	22,349,547.97	11,865,995.53	9,492,796.42
个别认定	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	3,647,077,710.89	188,166,661.93	862,831,489.66	86,654,447.15

账龄	2014年12月31日			
	应收账款		其他应收款	
	金额	坏账准备	金额	坏账准备
1年以内	2,241,485,831.07	67,244,574.93	267,017,651.12	8,010,529.53
1-2年	1,276,799,380.02	63,839,969.00	266,848,409.12	13,342,420.46
2-3年	110,250,251.41	11,025,025.14	270,660,451.08	27,066,045.11
3-4年	68,063,227.72	10,209,484.16	96,055,085.15	14,408,262.77
4-5年	5,898,092.35	884,713.85	3,053,248.27	457,987.24
5年以上	29,292,490.77	23,433,992.62	8,838,256.92	7,070,605.54



个别认定	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	3,731,789,273.34	176,637,759.70	912,473,101.66	70,355,850.65

从上表可以看出 2016 年坏账准备较 2015 年多计提 4,375.56 万元, 原因为企业会计估计中 4-5 年按 15% 计提, 5 年以上按 80% 计提, 2016 年因工程款资金回笼缓慢, 账龄增加, 坏账计提比例大幅度增加。2016 年个别认定应收账款增加 7,391,894.10 元、其他应收款增加 3,359,916.40 元, 主要原因为下属子公司北京豪斯泰克钢结构有限责任公司自 2016 年 8 月起相关业务已经全部停止, 对其账面应收款项全额计提坏账准备。企业 2015 年坏账准备比 2014 年少计提 5,623.49 万元, 主要原因为 2015 年应收款项 1-2 年账龄余额较 2014 年减少 93,156.02 万元, 按 5% 计提, 减少坏账准备 4,658.80 万元。由此可以知坏账准备各年呈现大幅度波动主要受资金回笼波动及计提坏账准备计提比例影响, 属于正常波动。

综上所述会计师认为公司坏账准备的计提符合《企业会计准则》的规定。

(2) 本期计提存货跌价损失 0.35 亿元, 其中对开发产品、开发成本、建造合同形成的已完工未结算资产等项目计提了跌价准备, 但 2015 年度公司称其未出现减值迹象, 未对上述项目计提任何减值准备, 请结合公司房地产项目区域与销售情况、建造合同具体项目情况, 说明 2015、2016 年度存货跌价损失计提差异的原因及合理性;

答复: ① 2016 年计提的建造合同减值准备主要是子公司北京豪斯泰克钢结构有限公司。

该公司所参与的工程建造项目已经停工, 该公司自成立以来一直经营不善, 2014 年该公司负责人离职, 公司曾计划对其实施解散清算, 子公司管理层提出继续经营, 通过加强管理拓展域外市场实现扭亏, 当时正值国家提出新型城镇化建设, 新农村建设等发展战略, 公司认为该公司有扭亏希望。基于以上因素, 公司同意该公司继续经营, 如一定时期不能实现盈利, 再行清算。该公司通过 2014、2015 两年经营, 虽将业务拓展至西藏等区域, 但因期间费用较大, 计提坏账准备等因素影响, 仍未能实现盈利目标。根据以上情况, 2016 年公司决定启动对该公司破产的前期准备, 包括关停厂房, 遣散员工, 核查公司现有债权、债务。2015 年末计提开发成本、建造合同减值原因为该公司相关业务在进行中, 承建的相关项目不存在建造成本大于合同收入情况, 而 2016 年相关业务停止, 建造合同收入无法正常实现。故 2016 年公司根据实际情况计提开发成本、建造合同减值准备。

② 计提开发产品减值主要是下属子公司安徽新徽置业有限公司, 2015 年及 2016 年结存未售面积情况如下:

项目	2015 年			2016 年		
	面积	占比	均价	面积	占比	均价
住宅	1,482.96	9.32	6,315.08	389.66	4.93	4,070.00
商铺	6,580.19	41.33	17,255.01	5,530.59	70.00	6,480.00
车库	5,875.69	36.91	3,000.00	0.00	0.00	0.00
幼儿园	1,980.82	12.44	3,029.05	1,980.82	25.07	3,029.05
合计	15,919.66	100.00		7,901.07	100.00	

受 2016 年经济继续下行、三线及四线城市房产库存面积较大、银行个人住房贷款优惠利率上调、等因素影响,房产售价持续下滑。子公司安徽新徽置业有限公司地处六安市舒城县价格下滑更严重,随着朝向、户型、位置较好的房源销售,未售部分价格自然下滑。由上表可以看出价格住宅和商铺价格比 2015 年下降分别为 35.56%, 62.45%。因 2015 年该公司开发产品可变现价值高于账面价值,故不必计提开发产品减值准备,而 2016 年该公司开发产品可变现价值低于账面价值,故计提开发产品减值准备。

综上所述会计师认为公司计提存货减值准备合理,符合《企业会计准则》的规定。

(3) 本期计提可供出售金融资产减值损失 500 万元,系就公司对新疆金石沥青股份有限公司的投资全额计提减值损失,请结合该企业经营状况不佳的原因及该情况的产生时间、相关评估报告的具体内容,说明上述减值计提的依据及合理性;

答复:可供出售金融资产减值损失 500 万元,系参股公司新疆金石沥青股份有限公司(投资本金 500 万,应收股利转其他应收款个别认定 190 万),2015 年与公司尚有业务往来,资金往来基本正常。2016 年 8 月根据工商信息查询结果显示处于经营异常企业。北京国融兴华资产评估有限责任公司 2016 年 12 月 12 日出具的评估报告《新疆城建(集团)股份有限公司重大资产置换及发行股份购买资产所涉及的拟置出的新疆城建(集团)股份有限公司资产及负债项目评估说明》(国融兴华【2016】第 600001 号,以下简称:评估报告)中将此可供出售金融资产评估为 0,注明原因为:“根据了解新疆金石沥青股份有限公司已资不抵债,已被法院立案多起,”根据谨慎原则 2016 年全额计提减值。

综上所述会计师认为可供出售金融资产减值计提符合《企业会计准则》的规定。

(4) 本期计提固定资产减值损失 0.97 亿元,其中对以前年度未曾计提的房屋及建筑物等项目均计提了减值准备,而 2015 年度固定资产减值损失为 0,请结合减值项目的具体情况,说明 2015、2016 年度固定资产减值计提差异的原因及合理性;

答复:公司 2016 年度计提固定资产减值损失 0.97 亿元,其中:计提房屋及建筑物的

减值准备 0.25 亿元、计提机器设备减值 0.72 亿元。2016 年度计提房屋及建筑物的减值准备 0.25 亿元，主要系下属子公司城建环保 2016 年拆迁，已经停产，部分房屋已经闲置，以及下属孙公司吉林凯乐 2016 年度土地被政府收回，根据相关文件，政府原价收回土地，不补偿其他设施损失。并且评估报告对子公司净资产评估辅助表中对城建环保房屋建筑物净值评减 10.74%，对投资于孙公司股权（净资产，该公司未正常经营，净资产主要是固定资产、土地使用权）全额评减，因此 2016 年计提房屋及建筑物的减值准备；2016 年度计提机器设备减值 0.72 亿元，主要为子公司新疆凯乐新材料有限公司，计提主要原因为：该公司生产的建材主要用于集团内部的工程建设，2015 年对外销售量比例很低；2016 年以来国家政策一直在调控房地产行业，公司经营受调控影响巨大，工程建筑行业市场低迷，公司新中标项目较少，旧工程陆续完工，新工程处于开工前期准备阶段，对建材需求大幅度下降，导致该公司 2016 年的建材销售量下滑严重。并且评估报告该公司净资产评估辅助表中机器设备净值评减 29.00%，根据谨慎性原则，子公司新疆凯乐新材料有限公司计提固定资产减值准备。

综上所述会计师认为公司计提固定资产减值，符合《企业会计准则》的规定。

问题：6. 应收票据。年报披露，公司应收票据期末余额同比下降 97.07%，主要系本期商业承兑汇票到期未承兑转入应收账款所致。（1）请补充披露上述票据的交易对方、交易背景；（2）公司在对 2015 年年报事后审核问询函的回复中表示，“部分商业承兑票据因出票单位资金问题未能到期兑付，公司已与对方单位协调解决，对方单位承诺将在近期完成兑付”，请披露相关票据到期未能承兑的具体原因；（3）截至目前该等票据的款项回收情况，尚未回收的款项是否足额计提坏账准备；（4）请年审会计师对上述问题发表意见。

答复：（1）票据交易对方：新疆浦墨科技发展有限公司（以下简称：乙方），背景：公司承建浦煜国际物流公司汇算中心一期建设项目，合同额 10,186.95 万元，结算值 8,786.40 万元。（2）2015 年末汇票即将到期，经公司与乙方协商，同意以新的商业汇票更换即将到期的汇票，并要求乙方保证按时兑付，因此在《2015 年年报事后审核问询函》中回复公司已与对方单位协调解决。汇票到期未能兑付主要原因系乙方正在筹划借壳上市，资金周转相对紧张（该公司 2016 年参与新赛股份（股票代码 600540）资产重组项目）。（3）截至目前该等票据的款项尚未收回，相关款项催收工作正在进行中。鉴于乙方筹划借壳上市，票据无法兑付属于临时情况，公司按会计政策及业务的实际账龄计提坏账准备 66.50 万元。

综上所述会计师认为公司上述相关业务处理符合《企业会计准则》的规定。

问题：11. 资产权属瑕疵。年报披露，公司存在未办妥产权证书的投资性房地产、固定资产等，涉及账面价值总计 8 千余万元，其中部分为拍卖取得手续不齐全，部分办理程序尚未履行完毕。（1）请公司补充披露前述资产权属证书至今尚未办理完毕的原因、主要障碍，以及公司后续解决措施；（2）按照资产的定义，请说明上述存在权属瑕疵的资产是否满足会计确认条件，请年审会计师发表意见。

答复：公司投资性房地产未办理产权的房产是 2016 年才完工的新房，相关工程的决算、收尾等工作还在进行当中，因资料不全等因素影响，暂时无法办理相关产权证书。部分通过拍卖取得资产手续不齐全，是因为原房产所有人破产清算时将所持房产公开拍买，现该单位已经注销，相关人员由本公司安置，相关产权证书过程中，因年代久远相关资料缺乏，困难较大。

综上所述，会计师认为公司将实际控制权及所有权属于本公司资产根据相关准则确认为固定资产、投资性房地产符合《企业会计准则》的规定。



中审华会计师事务所
CAC CPA LIMITED LIABILITY PARTNERSHIP
天津市和平区解放北路188号信达广场52层 邮编:300042
52/F Centre Plaza, No.188 Jiefang Road, Heping District, Tianjin, P.R.C. Post 300042
电话(Tel): 86-22-88238268 传真(Fax): 86-22-23559045
网址(Web): www.caccpa.com

(本页无正文,为中审华会计师事务所(特殊普通合伙)关于《新疆城建(集团)股份有限公司2016年年度报告的事后审核问询函回复报告》之签署页)

中审华会计师事务所(特殊普通合伙)



中国注册会计师:邱四平



中国注册会计师:苏玲



2017年5月24日