
大信会计师事务所（特殊普通合伙）对上海
证券交易所关于对鲁商置业股份有限公司
2017 年年度报告的事后审核问询函的回复

大信备字【2018】第 3-00026 号

大信会计师事务所（特殊普通合伙）

WUYIGE CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP.

大信会计师事务所（特殊普通合伙）对上海证券交易所 关于鲁商置业股份有限公司年报问询函的回复

大信备字【2018】第 3-00026 号

上海证券交易所：

贵所于 2018 年 4 月 25 日向鲁商置业股份有限公司（以下简称“鲁商置业”或“公司”）发出了《关于对鲁商置业股份有限公司 2017 年年度报告的事后审核问询函》（上证公函【2018】0386 号），作为鲁商置业 2017 年度财务报告的审计机构，本着勤勉尽责、诚实守信的原则，对贵所的反馈意见进行了认真讨论和分析，现就有关涉及会计师的相关问题回复如下：

二、关于毛利率

监管注意到，期内营业成本为 64.7 亿元，房地产业务毛利率为 14.03%，其中山东省外毛利率仅 5.6%，处于同行业较低水平。

2. 年报披露，公司期末融资总额为 185 亿元，平均融资成本为 5.25%，利息资本化金额为 10.16 亿元，此外，公司财务费用中的利息支出 3344 万元。请：

（1）分项披露资本化借款利息对应的资产或项目及资本化金额，并说明各期借款利息与公司借款发生额是否匹配；

（2）说明公司借款费用资本化是否符合《企业会计准则》的规定、借款利息资本化金额是否准确；

（3）请会计师核查并发表意见。

【回复】

（1）分项披露资本化借款利息对应的资产或项目及资本化金额，并说明各期借款利息与公司借款发生额是否匹配

公司 2017 年资本化利息 101,660.86 万元，分主要项目列示如下：

单位名称	项目名称	本期资本化利息 (万元)	财务费用—利息支出 (万元)
哈尔滨鲁商置业有限公司	松江新城项目	26,640.85	488.05

单位名称	项目名称	本期资本化利息 (万元)	财务费用—利息支出 (万元)
青岛鲁商置地发展有限公司	青岛蓝岸丽舍项目	20,459.67	
山东省鲁商置业有限公司	鲁商国奥城项目	9,185.64	
山东省鲁商置业有限公司	鲁商常春藤项目	3,281.10	
鲁商置业青岛有限公司	鲁商·首府项目	7,688.20	
鲁商置业青岛有限公司	青岛捷能项目	2,448.55	
临沂鲁商金置业有限公司	临沂金悦城项目	6,189.96	
菏泽鲁商置业有限公司	菏泽鲁商凤凰城项目	5,273.16	1,296.03
临沂鲁商置业有限公司	临沂知春湖项目	3,169.14	
青岛鲁商蓝岸地产有限公司	青岛蓝岸新城项目	2,839.94	
济宁鲁商地产有限公司	济宁运河公馆项目	2,834.20	
临沂鲁商地产有限公司	临沂鲁商中心项目	2,467.24	1,464.30
青岛鲁商惜福置业有限公司	青岛泰晤士小镇项目	2,300.84	
泰安鲁商地产有限公司	泰安鲁商中心项目	1,280.51	
上海鲁商房地产开发有限公司	上海松江项目	1,390.83	
其他项目		4,211.03	95.22
合计		101,660.86	3,343.60

本公司的有息负债，主要由项目开发贷款及关联方借款组成，项目开发贷款及关联方借款都有专门的指定用途，当期实际发生的利息费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入后计入相应开发项目的成本；如果该项目组团完工交付后借款尚未归还完毕的，其对应利息计入当期财务费用。

本报告期计入财务费用的利息，包括哈尔滨松江新城项目、菏泽鲁商凤凰城项目已完工组团的相应借款利息，以及临沂铂尔曼酒店经营性物业贷款相应的利息费用，福瑞达国际颐养中心投入使用后的利息费用。

所以公司的借款利息均是根据借款的具体用途来处理相应的利息费用，各期借款利息与公司借款发生额均一一匹配。

(2) 说明公司借款费用资本化是否符合《企业会计准则》的规定、借款利息资本化金额是否准确；

1) 会计准则的相关规定

《企业会计准则 17 号——借款费用》规定：

企业发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，应当予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，应当在发生时根据其发生额确认为费用，计入当

期损益。符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

借款费用同时满足下列条件的，才能开始资本化：（一）资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；（二）借款费用已经发生；（三）为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

在资本化期间内，每一会计期间的利息（包括折价或溢价的摊销）资本化金额，应当按照下列规定确定：

（一）为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，应当以专门借款当期实际发生的利息费用，减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确定。专门借款，是指为购建或者生产符合资本化条件的资产而专门借入的款项。

（二）为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用了一般借款的，企业应当根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率应当根据一般借款加权平均利率计算确定。资本化期间，是指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，借款费用暂停资本化的期间不包括在内。

专门借款发生的辅助费用，在所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之前发生的，应当在发生时根据其发生额予以资本化，计入符合资本化条件的资产的成本；在所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之后发生的，应当在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。一般借款发生的辅助费用，应当在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用应当停止资本化。在符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之后所发生的借款费用，应当在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

2）公司借款费用资本化的确认原则及计算方法

本公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资

本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

资本化期间，是指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间。借款费用暂停资本化的期间不包括在内。在购建或生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，应当暂停借款费用的资本化。

借入专门借款，按照专门借款当期实际发生的利息费用，减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确定；占用一般借款按照累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率计算确定，资本化率为一般借款的加权平均利率；借款存在折价或溢价的，按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或溢价金额，调整每期利息金额。实际利率法是根据借款实际利率计算其摊余折价或溢价或利息费用的方法。其中实际利率是借款在预期存续期间的未来现金流量，折现为该借款当前账面价值所使用的利率。

3) 公司的具体处理

本公司的有息负债实际发生的利息费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入后计入相应开发项目的成本；如果该项目组团完工交付后借款尚未归还完毕的，其对应利息计入当期财务费用。

综上所述，公司的利息费用核算符合企业会计准则的相关规定，借款利息资本化金额准确。

在审计过程中，通过检查借款合同、项目预算、项目验收等资料，以及进行了利息测算，我们认为鲁商置业借款利息资本化金额与项目建设相符，借款费用资本化会计处理符合《企业会计准则第 17 号—借款费用》的规定。

3. 年报披露显示公司开发周期较长。请公司结合主要项目土地储备时间、开发周期及利息资本化情况等，说明毛利率较低的原因，其会计核算是否符合会计准则。请会计师发表意见。

【回复】

本公司所开发项目主要集中于三、四线城市，产品也以刚需住宅为主，所以造成毛利率偏低。2017 年，公司房地产业务收入 74.91 亿元，结算项目主要包括青岛蓝岸丽舍项目、哈尔滨松江新城项目、鲁商国奥城项目、济宁运河公馆项目、临沂金悦城项目、临沂鲁商中心项目、泰安国际社区项目、青岛蓝岸新城项目、菏泽鲁商凤凰城项目、鲁商常春藤项目、青岛泰晤士小镇项目、重庆云山原筑项目等，毛利率较低的项目及原因分析如下：

哈尔滨松江新城项目目前毛利率较低，原因有三个方面：一是一次性支付土地款而分期开发，资金占用大，利息费用高；二是项目销售前期正遇东北地区整体处于楼市低谷，售价偏低，年度去化规模有限，导致开发周期延长；三是由于气候寒冷原因建设周期和销售期均较短，影响了开发和去化速度，导致一定程度的成本提升。2017 年以来，哈尔滨通过推进国际物流枢纽建设、发展轨道交通设施等政策带动经济发展，房地产市场回暖，价格上涨，公司哈尔滨项目也通过完善教育等相关配套设施提高溢价能力，毛利率低的现象将在后期逐步得以改善。

菏泽鲁商凤凰城项目目前毛利较低，主要原因为项目位于三线城市菏泽，项目销售前期市场不景气，售价偏低，产品去化慢影响开发进度变慢，开发周期延长；另外由于区域经济相对薄弱，整体回款周期较长，造成资金占用大，利息费用增加。2017 年以来，随着棚户区改造的推进，菏泽房地产市场逐渐回暖，销售价格有所上升，后期这一状况将会得到明显改善。

青岛鲁商泰晤士小镇项目、鲁商常春藤项目目前毛利率偏低，主要原因为项目远离市区，市场低迷，售价偏低。为加强库存去化，前期通过送车位、储藏室等促销手段进行了销售，截止 2017 年末已大部分结算完毕。目前市场回暖，售价有所上涨，毛利率偏低的状况将得到改善。

青岛蓝岸丽舍项目整体毛利率不低，但由于报告期内结算产品中包括前期售价优惠的团购客户，对当期毛利率有拉低影响，加之项目为旧城改造项目，涉及拆迁，造成开发周期延长，综合影响报告期结算毛利率较低。

重庆云山原筑项目属于山地建筑，施工难度大，影响成本上升，开发周期延长；另外项目所处的重庆北碚区市场供应量大，竞争激烈，售价较低，影响毛利率偏低，目前已大部分结算完成。

《企业会计准则 14 号——收入》规定：销售商品收入同时满足下列条件的，才能予以确认：

（一）企业已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；（二）企业既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；（三）收入的金额能够可靠地计量；（四）相关的经济利益很可能流入企业；（五）相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

本公司的房地产销售收入确认原则为：房地产销售在房产完工并验收合格，签定了销售合同，

取得了买方付款证明并交付使用时确认销售收入的实现。

《企业会计准则 1 号——存货》规定：存货同时满足下列条件的，才能予以确认：（一）与该存货有关的经济利益很可能流入企业；（二）该存货的成本能够可靠地计量。

存货应当按照成本进行初始计量。存货成本包括采购成本、加工成本和其他成本。存货的采购成本，包括购买价款、相关税费、运输费、装卸费、保险费以及其他可归属于存货采购成本的费用；存货的加工成本，包括直接人工以及按照一定方法分配的制造费用，在同一生产过程中，同时生产两种或两种以上的产品，并且每种产品的加工成本不能直接区分的，其加工成本应当按照合理的方法在各种产品之间进行分配；存货的其他成本，是指除采购成本、加工成本以外的，使存货达到目前场所和状态所发生的其他支出。

本公司开发产品的实际成本包括土地出让金、基础配套设施支出、建筑安装工程支出、开发项目完工之前所发生的借款费用及开发过程中的其他相关费用。在实际操作中，本公司的房地产成本按照上述规定，并结合公司情况，按照项目组团以及业态进行开发成本的归集，按照受益配比原则进行共同成本的分配处理。待开发产品交付时，对开发成本按照工程建设合同结合工程结算情况进行核实，并按照核实后的总成本，确认完工产品成本，据此计算结转营业成本。

上述会计核算符合企业会计准则的相关规定，能够反映公司存货的真实状态及实际状况。公司严格按照会计准则的相关要求，进行收入成本的会计核算，相关财务数据反映了公司的真实情况。

我们认为，鲁商置业毛利率变动情况是真实、合理的，符合公司的经营实际状况。

三、关于预付账款

4. 年报披露，公司预付账款金额为 58.57 亿元，比上年同期增加 58.51%，且账龄超过一年的预付款占比近 50%，主要为垫付拆迁款。请：

（1）补充披露报告期内新增的预付账款金额及对象，并说明预付账款大幅增加的原因；

（2）账龄超过一年的预付款中，年报披露 18 亿元主要为垫付拆迁款或者拆迁补偿款及土地熟化费，请公司披露该等预付款对应的项目、拿地协议（如有）、获取地块的流程，并逐项说明尚未获得土地的原因及预计获得土地的时间；

（3）逐项补充披露其余账龄超过 1 年以上的预付款的基本情况与未结算原因；

（4）说明预付款会计核算是否符合相关企业会计准则

(5) 请会计师核查并发表意见

【回复】

(1) 补充披露报告期内新增的预付账款金额及对象，并说明预付账款大幅增加的原因；

报告期内，公司新增预付账款主要为公司加大土地储备，新增 5 个项目的前期土地熟化资金及原有项目垫付的拆迁补偿款，主要内容分项目列示如下：

往来单位名称	2017 年新增预付 款（万元）	情况说明
国清控股集团有限公司	57,600.00	为获取其控股的青岛船厂地块，青岛鲁商冠盟置业有限公司(后改名为青岛鲁商数字科技发展有限公司)支付其土地熟化资金，待地块达到净地条件后挂牌，该熟化资金将在土地出让金缴纳后予以返还，预计 2018 年底前土地挂牌。
青岛捷能汽轮机集团股份有限公司等 6 个单位	44,515.06	为获取青岛捷能项目，公司已获得一级土地整理单位资格，并支付地块内 6 家企业拆迁补偿款及员工安置费用，该熟化资金将在土地出让金缴纳后予以返还，目前正在进行土地收储阶段，预计 2018 年底前土地挂牌。
青岛市市北区滨海新区管理委员会	5,000.00	为保证青岛捷能项目后期开发，市滨海新区管委会作为主管部门收取的后期开发保证金。
青岛拓谱信息工程专修学院等 4 个单位	19,346.00	为获取青岛蓝色硅谷项目，前期支付部分征地拆迁补偿款，下一步进行拆迁、评估及出让，该熟化资金将在土地出让金缴纳后予以返还，预计 2018 年底前土地挂牌。
青岛蓝谷管理局	1,195.00	预存蓝色硅谷项目保证金，待获取土地后自动转为项目开发履约保证金。
青岛市崂山区房地产开发管理局	14,987.37	该部分资金用于垫付青岛蓝岸丽舍项目拆迁居民的拆迁补偿款，待政府部门审核后予以返还，前期已返还 1.25 亿元。
临沂市财政局	57,893.05	系公司按持股比例支付合作开发的临沂锦琴项目土地款，目前土地已取得。
临沂市兰山区七里沟片区开发建设指挥部	18,707.80	该部分资金用于垫付临沂金悦城项目二期拆迁补偿款，该拆迁资金将在土地出让金缴纳后予以返还，预计 2018 年底前土地挂牌。
菏泽市牡丹区财政局	32,400.00	菏泽新项目的土地预付款，待土地取得后转为土地出让金，预计 2018 年底前土地挂牌。

(2) 账龄超过一年的预付款中，年报披露 18 亿元主要为垫付拆迁款或者拆迁补偿款及土地熟化费，请公司披露该等预付款对应的项目、拿地协议（如有）、获取地块的流程，并逐项说明尚未获得土地的原因及预计获得土地的时间；

账龄在一年以上的的主要预付账款情况如下：

往来单位名称	账龄 1 年以上的预付款（万元）	情况说明
临沂市兰山区七里沟片区开发建设指挥部	69,971.11	该部分资金用于垫付临沂金悦城项目二期拆迁补偿款，根据拆迁进展陆续进行土地挂牌。该款项待缴纳土地出让金后予以返还，预计 2018 年底前土地挂牌。
青岛市崂山区房地产开发管理局	51,535.31	该部分资金用于垫付青岛蓝岸丽舍项目拆迁居民的拆迁补偿款，待政府部门审核后予以返还，前期已返还 1.25 亿元。
青岛市崂山区财政局	19,117.42	青岛蓝岸丽舍项目挂牌成交前向政府缴纳的项目保证金，前期已返还 1.9 亿元，2018 年 4 月又返还 8400 万元，剩余保证金将依据招拍挂约定按回迁区建设交付进度进行返还。
青岛捷能汽轮机集团股份有限公司	20,000.00	为获取青岛捷能项目，公司已获得一级土地整理单位资格，并支付地块内企业拆迁补偿款及员工安置费用，该熟化资金将在土地出让金缴纳后予以返还。2017 年，该地块由于拆迁延后和项目规划指标调整，导致土地收储和出让挂牌工作滞后。目前土地已经基本拆迁完成，进入收储阶段，预计 2018 年底前土地挂牌。
济南市城市建设投资有限公司	20,000.00	为济南文博项目的土地熟化资金，政府 2017 年改变项目用途和规划，目前正与对方洽谈退款时间，预计 2018 年底前退还已支付的本金及利息。

(3) 逐项补充披露其余账龄超过 1 年以上的预付款的基本情况 & 未结算原因；

其他账龄在一年以上的预付款项情况如下：

往来单位名称	账龄 1 年以上的预付款（万元）	情况说明
济南市历城区旅游路片区建设指挥部	15,000.00	济南神武项目土地熟化资金，因涉及拆迁和济南市街区规划变更等原因导致土地挂牌延迟。目前项目已初步确定规划指标及出让方案，预计 2018 年底前首期土地挂牌，土地获取后该熟化资金返还。
济南市历城区国有资产运营有限公司	9,950.00	
泰安利丰投资有限公司	16,220.00	为获取泰安鲁商中心项目缴纳的土地熟化费，待土地获取后返还该熟化资金，预计 2018 年底前完成剩余土地供地。
青岛城市建设投资（集团）有限责任公司	10,000.00	青银项目投标开发保证金，已于 2018 年 1 季度收回。
青岛伟峰纤维有限公司等 4 个单位	11,710.80	为获取青岛捷能项目，公司已获得一级土地整理单位资格，并支付地块内企业拆迁补偿款及员工安置费用，该熟化资金将在土地出让金缴纳后予以返还。2017 年，该地块由于拆迁延后和项目规划指标调整，导致土地收储和出让挂牌工作滞后。目前土地已经基本拆迁完成，进入收储阶段，预计 2018 年底前土地挂牌。
国清控股集团有限公司	6,000.00	为获取其控股的青岛船厂土地，青岛鲁商冠盟置业有限公司（后改名为青岛鲁商数字科技发展有限公司）支付其土地熟化资金。2017 年 10 月，政府变更地块规划业态，导致土地收储和出让挂牌工作滞后。根据规划调整进度，预计 2018 年底前土地挂牌，该熟化资金将在土地出让金缴纳后予以返还。

往来单位名称	账龄 1 年以上的 预付款（万元）	情况说明
锦州市经济技术开发区财政局	8,726.85	支付辽宁锦州开发区管委会土地熟化资金，抵顶土地款及配套费后余 2.54 亿元，目前本金已全部归还，正在与相关部门沟通协商利息归还事宜。
山东泰山工业园区管理委员会	5,180.00	该费用为鲁商国际社区项目土地熟化费，一期供地完毕后，直接转为二期土地熟化费用，待二期土地出让金缴纳后予以返还。

（4）说明预付款会计核算是否符合相关企业会计准则。

企业会计准则中规定，“预付账款”科目核算企业按照合同规定预付的款项。预付款项情况不多的，也可以将预付的款项直接记入“应付账款”科目。企业因购货而预付的款项，借记本科目，贷记“银行存款”等科目；收到所购物资，按应计入购入物资成本的金额，借记“材料采购”或“原材料”、“库存商品”等科目，按应支付的金额，贷记本科目。补付的款项，借记本科目，贷记“银行存款”等科目；退回多付的款项做相反的会计分录。

本公司预付账款的核算内容主要包括按照合同约定预付的定金、工程款、材料设备款，以及新项目挂牌前预付的土地熟化费、土地保证金、垫付的拆迁补偿款等。工程建设类预付账款根据工程进度及材料设备的收货情况转入相关的存货科目核算。与获取项目相关的保证金、熟化费、拆迁补偿款等待土地合同签订后，根据协议约定退回或转入土地款，再进行相应的会计处理。

上述会计处理符合会计准则中对于会计科目核算内容的规定。

在审计过程中，我们检查了相关项目的预算、拿地协议、支付凭证等凭证，我们认为，预付账款主要为垫付项目拆迁款及土地熟化费，预付账款会计核算符合相关企业会计准则的规定。

四、关于预收款

5. 年报披露，公司预收款为 121.77 亿元，其中一年以内的为 70.66 亿元，一年以上的为 51.11 亿元，比上年同期增长 91%，请：

- （1）结合报告期内销售情况和结算项目具体情况，说明一年以上预收款大幅增加的原因；
- （2）分别披露账龄超过一年以上预收账款项目的预售时间，并结合预售政策和结算政策，说明未结算的原因及合理性，相关会计处理是否符合会计准则。请会计师发表意见。

【回复】

- （1）结合报告期内销售情况和结算项目具体情况，说明一年以上预收款大幅增加的原因；

公司 2017 年末一年以上的预收账款为 51.11 亿元，相比期初增加 24.33 亿元，主要影响因素为青岛蓝岸丽舍项目 2016 年收到政府回迁房款 20.15 亿元，2017 年末回迁安置地块工程未到交付时间节点，形成一年以上的预收房款。

(2) 分别披露账龄超过一年以上预收账款项目的预售时间，并结合预售政策和结算政策，说明未结算的原因及合理性，相关会计处理是否符合会计准则。请会计师发表意见。

一年以上预收账款分项目分析如下：

项目	账龄一年以上的 预收账款 2017 年 末余额（万元）	情况说明
青岛蓝岸丽舍项目	220,649.83	政府 2016 年支付 9 个回迁安置地块的房款 20.15 亿元，2017 年末回迁区未到交付时间节点；另外 A4 地块预收款 1.91 亿元，A4 地块于 2016 年底开盘，合同约定交付日期为 2019 年 9 月，2017 年末未到交付时间节点。
临沂金悦城项目	45,597.54	临沂金悦城项目于 2015 年 12 月开盘预售，合同约定交付日期为 2018 年 5 月，2017 年 12 月份，1、2#楼工期提前完工，进行了交付，3-7#楼尚未完工，未达到交付条件，形成一年以上的预收房款。
鲁商常春藤项目	42,869.16	常春藤项目于 2016 年底开盘的楼座，2017 年末未办理完毕竣工备案手续，未到交付节点。目前已办理完毕相关手续，正在陆续交付。
泰鲁商中心项目	41,127.15	泰鲁商中心项目一期高层于 2016 年 5 月预售，合同约定 2018 年 10 月交房，2017 年末尚未达到交付条件。
泰安国际社区项目	30,942.11	泰安国际社区二期高层于 2016 年 5 月预售，合同约定 2018 年 10 月交房，2017 年末尚未达到交付条件。
哈尔滨松江新城项目	27,429.92	哈尔滨项目八 A 地块住宅组团，开盘时间为 2016 年 10 月，合同约定交房时间为 2018 年 6 月，2017 年末尚未达到交付条件。
临沂鲁商中心项目	26,575.26	临沂鲁商中心已具备交付条件，但部分商铺业主未办理完毕收房手续，未能达到收入确认条件。目前正在陆续交付。
济宁运河公馆项目	20,349.44	运河公馆项目一期高层，开盘时间为 2016 年 6 月，合同约定交房时间为 2018 年 9 月，2017 年末未达到交付条件。
鲁商御龙湾项目	12,538.47	御龙湾项目为别墅产品，总价高，客户大部分使用按揭贷款，但由于银行资金收紧，按揭贷款办理速度较慢，未能全款的客户无法办理交付，不符合收入确认条件。目前正在加快办理按揭手续，陆续交付。
青岛鲁商·首府项目	12,407.34	为商业现房销售的未全款部分，客户暂未缴纳全额房款，不予办理交付，不符合收入确认条件。目前正在加快办理按揭手续，陆续交付。

项目	账龄一年以上的 预收账款 2017 年 末余额（万元）	情况说明
鲁商蓝岸新城项目	8,751.06	鲁商蓝岸新城项目一期已交付，但由于银行按揭额度收紧，部分客户尚未全款，不符合收入确认条件。目前正在加快办理按揭手续，陆续交付。
鲁商国奥城项目	8,614.38	国奥城三期，客户多为整层购买，房款总金额较大，但由于银行按揭额度收紧，部分客户尚未全款，不符合收入确认条件。目前正在加快办理按揭手续，陆续交付。
菏泽鲁商凤凰城项目、重庆云山雅筑项目等 7 个项目	13,199.68	因受银行按揭贷款额度影响，未能全款的客户不能办理交付，未达到收入确认条件。目前正在加快办理按揭手续，陆续交付。

本公司各项目的预售政策按照《城市商品房预售管理办法》统一的预售政策执行：投入的开发建设资金达到工程建设总额的 25% 及以上，在办理预售许可证时，提供工程施工合同及关于施工进度的说明。本公司住宅产品毛坯标准交付的，一般在开盘后 24 个月内完成；洋房、别墅毛坯标准交付的，一般在开盘后 14 个月内完成；高层及超高层的商务办公等毛坯标准交付的，一般在开盘后 24 个月内完成；精装标准交付的，需要增加 6 个月的工期。所以公司项目预收款符合上述预售及交付的时间要求，间隔合理，预收账款的相关会计处理符合会计准则的规定。

本公司销售的商品在同时满足下列条件时，按从购货方已收或应收的合同或协议价款的金额确认销售商品收入：①已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；②既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；③收入的金额能够可靠地计量；④相关的经济利益很可能流入企业；⑤相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

本公司的房地产销售收入确认原则：房地产销售在房产完工并验收合格，签定了销售合同，取得了买方付款证明并交付使用时确认销售收入的实现。

我们认为，鲁商置业报告期内预收账款大幅增加主要为本期预售增加引起，账龄超过一年以上预收账款为相关项目未交付房屋造成，预收账款相关会计处理符合会计准则的规定。

大信会计师事务所（特殊普通合伙）

二〇一八年五月三日