

证券代码：600696

证券简称：匹凸匹

编号：临2016—059

匹凸匹金融信息服务（上海）股份有限公司

关于回复 2015 年年度报告的事后审核问询函的公告

本公司董事会及全体董事保证本公告不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

匹凸匹金融信息服务（上海）股份有限公司（以下简称“公司”、“本公司”、“匹凸匹”）于2016年3月1日在上海证券交易所网站和《上海证券报》刊登了公司2015年年度报告全文及摘要。近日公司收到上海证券交易所《关于对匹凸匹金融信息服务（上海）股份有限公司2015年年度报告的事后审核问询函》（上证公[2016]0235号），根据函件要求，现就相关事项回复并披露如下：

问题一：

一、关于公司的持续经营能力

1、营业收入的可持续性。公司 2015 年实现营业收入 2104.58 万元，其中第四季度实现营业收入 2105.25 万元。请补充披露公司与相关客户的签约时间、协议约定的交房时间和实际交房时间；如存在实际交房时间超过约定交房时间 1 年以上的，请披露原因；请补充披露第四季度营业收入激增的原因、可持续性及相关风险。

答：下表为实现收入的客户签约时间、协议约定交房时间、实际交房时间以及延期交房的原因。（见下表）

别墅确认收入情况												
序号	组团	栋号	房号	性质	合同情况			总计	网签时间	约定交房时间	实际交房时间	交房时间超过约定交房时间1年以上的原因
					合同总价	业主姓名	付款方式					
1	A	14	102	别墅	1,240,909	黎晓晨	一次性	1,240,909	2015/9/2	2013/3/31	2015/9/15	原客户更名，原合同注销，新客户网签时间为2015年9月2日
2	A	15	102	别墅	1,262,270	张江东	一次性	1,262,270	2013/9/16	2013/3/31	2015/10/11	该客户为我司应付工程款抵房款，但该客户实际前来办理时间为2015年10月
3	A	18	102	别墅	1,182,890	王新	按揭	1,182,890	2013/9/9	2013/11/31	2015/10/11	我公司于2014年3月11日收到最后一笔房款，因个人原因，实际领钥匙的时间为2015年10月11日，待权利义务转移后方确认收入
4	A	18	103	别墅	1,200,000	杨峰/江梅	一次性	1,200,000	2013/9/7	2013/9/14	2015/10/12	因房屋工程质量问题，对方拒绝收房，2015年解决维修相关事宜后，对方方来办理收房手续
5	A	19	103	别墅	1,273,612	刘一森	按揭	1,273,612	2013/5/11	2013/3/31	2015/10/11	因房屋工程质量问题，对方拒绝收房，2015年解决维修相关事宜后，对方方来办理收房手续
6	A	19	104	别墅	1,168,237	曹昌英	一次性	1,168,237	2013/11/27	2013/12/4	2015/10/11	该客户的合同备案时间为2014年1月7日，该客户办理交房的时间为2015年10月11日。
7	B	47	104	别墅	1,636,279	梁璐	一次性	1,636,279	2012/12/27	2013/3/31	2015/10/11	因房屋工程质量问题，对方拒绝收房，2015年解决维修相关事宜后，对方方来办理收房手续
8	B	48	101	别墅	1,800,000	胡敏乾	一次性	1,800,000	2013/10/30	2013/11/6	2015/10/12	该客户的合同备案时间为2014年1月7日，该客户办理交房的时间为2015年10月12日。
9	B	49	105	别墅	1,800,000	尹芬	一次性	1,800,000	2013/11/18	2013/11/30	2015/10/5	因房屋工程质量问题，对方拒绝收房，2015年解决维修相关事宜后，对方方来办理收房手续
10	B	49	106	别墅	1,800,000	尹芬	一次性	1,800,000	2013/8/22	2013/8/29	2015/10/5	因房屋工程质量问题，对方拒绝收房，2015年解决维修相关事宜后，对方方来办理收房手续
11	B	50	101	别墅	1,800,000	蒋小东	一次性	1,800,000	2013/8/2	2013/8/9	2015/10/7	因房屋工程质量问题，对方拒绝收房，2015年解决维修相关事宜后，对方方来办理收房手续
12	B	51	106	别墅	2,087,606	曹小路/曹霞	一次性	2,087,606	2014/8/31	2014/9/10	2015/11/9	该客户的合同网签时间为2014年8月31日，交房款的时间也是2014年8月31日。该客户实际办理收房确认的时间为2015年11月9日。
13	B	54	104	别墅	1,297,000	蒋燕	一次性	1,297,000	2012/11/22	2013/3/31	2015/10/11	因房屋工程质量问题，对方拒绝收房，2015年解决维修相关事宜后，对方方来办理收房手续
14	B	56	105	别墅	1,300,000	李春莉	一次性	1,300,000	2012/11/15	2013/3/31	2015/10/11	因房屋工程质量问题，对方拒绝收房，2015年解决维修相关事宜后，对方方来办理收房手续

2015 年报营业收入金额与上表合同总价合计差额为面积差确认的收入，具体情况为：2015 年 12 月份共有两次确认收入：第一次共 74 户业主，面积差确认收入总额 135,007 元；第二次为 25 户，确认收入总额 34,420 元；两次共退面积差为 32 户，退面积差总额 31,073 元。

第四季度营业收入激增的原因为，房屋工程质量问题得到解决，通知业主实际来领钥匙的时间为 2015 年 9 月份、10 月份。房屋正式交付，财务根据符合收入确认的条件进行了账务处理。因为交房工作的顺利进行，促进了公司的可持续发展。尽管房屋在有漏水等质量问题时出现了风险，但是后续我公司成立了物业售后小组，他们积极同业主协商，妥善维修，保证了业主的合法权益，避免了退房的风险。

2、房地产土地储备与开发投资情况。公司披露房地产储备为荆门市漳河新区 1 号地、2 号地、4 号地，相关土地因尚未完成拆迁，不能开发建设，同时荆门房地产项目已停工 3 年。请结合公司房地产储备情况披露 2016 年房地产发展战略和经营计划，包括下一年度计划开发的项目、计划新开工面积、计划竣工面积等；如无相关计划，请分析对公司未来持续经营能力的影响。

答：汉通公司 2016 年地产发展战略为：考虑用 2 号地抵押贷款，作为资金流通的来源。开发 1 号地的金融商业街，高层酒店及写字楼。另外，同步完善 3 号地商铺，LOFT 公寓。通过边开工、边拆迁、快速有效推动，保障刚需旺铺的及早销售及资金回

笼。再解除 2 号地的抵押，动工 2 号地。通过这种滚动式开发，确保资金无压力，陆续实现各地块的开工建设。1 号地拟开工面积为 333153.4 平方米，容积率 1.6，总建筑面积 533045.44 平方米；2 号地拟开工面积 125984 平方米，容积率 1.6，总建筑面积 201574.4 平方米。2016 年拟竣工面积为 0 平方米。加之，国家为扶持近年来不景气的地产，将陆续推出一系列举措。汉通公司有持续经营的能力。

问题二：

二. 关于房地产经营情况

3、行业发展状况。请补充披露荆门房地产行业的发展状况，包括房地产土地购置面积、房地产新开工面积、房地产施工（在建）面积、房地产竣工面积、房地产销售面积以及库存去化周期等信息。

答：（1）全市房地产开发投资保持中高速增长。共完成房地产开发投资 123.98 亿元，增长 41.2%，增幅较上年同期上升 4.7 个百分点，占全市固定资产投资额的 10.41%。其中房地产投资在全省排名第 6 位（除武汉市外）；投资增幅排名第 4 位，投资增幅高于全省 20 个百分点（全省投资增幅是 21.2%）。

（2）商品房销售量稳步增长。全市销售商品房 197.21 万平方米，同比增长 7%。销售量及销售增幅在全省排名都是第 6 位。（有的地区是负增长，比如十堰销售面积是 145 万平方米，同比降低 18.4%；荆州销售面积 162.5 万平方米，同比降低 6.8%，襄阳、鄂州比去年同期都有不同程度降低）。其中，中心城区销售商品房面积 130.69 万平方米，与去年基本持平。销售商品住宅 10406 套，面积 110.61 万平方米，同比分别下降 9.89%、8.47%；销售非住宅面积 20.08 万平方米，同比上涨 87.14%。中心城区新建商品房库存面积 282.62 万平方米（同比上升 25.67%），在全省排名第 7 位。

（3）荆门房地产行业的发展状况：（此数据出自荆门统计局网）

房地产开发和销售

单位：万元、万平方米

指 标	1-11月	比同期±%
房地产开发投资	1070578	-2.6
其中：住宅	729147	0.2
房屋施工面积	1727.36	14.7
其中：住宅	1228.34	8.9
房屋新开工面积	501.74	15.6
其中：住宅	323.14	0.6
土地购置面积	25.09	-81.8
土地成交价款	29237	-81.3
房屋竣工面积	221.42	6.6
其中：住宅	157.64	-5.6
商品房销售面积	213.27	9.2
其中：住宅	197.21	7.0
商品房销售额	702403	5.9
其中：住宅	608005	4.3
商品房待售面积	262.16	7.8
其中：住宅	179.89	-2.7

据荆门统计局网站查询到，2015年1-11月房地产土地购置面积25.09万平方米，新开工面积501.74万平方米，施工面积1727.36平方米，竣工面积221.42万平方米，其中住宅157.64万平方米，销售面积213.27万平方米。

4、房地产土地储备情况。报告期内公司确认了5、6号地收储收益1550万元，请公司补充披露5、6号地块情况及相关收储协议内容，相关款项是否已收到或预计收到时间。

答：汉通公司5号地块于2009年7月购得，实际面积为58,075.58平方米，取得成本为2,264万元；6号地块于2009年7月购得，土地面积为31,311.89平方米，取得成本为1,218.6万元。2014年5月份公司5、6号土地被国土资源局收回挂牌公示。2014年5月9日，荆门市国土资源局荆土资文【2014】56号下发了“关于荆门汉通置业有限公司土地收回补偿价格的报告”，2014年1月20日，荆门市国土资源局报请荆门市人民政府同意，依法收回了荆门汉通置业有限公司位于深圳大道以南、象山大道以东的两宗国有建设用地使用权，土地证号分别为荆掇国用（2011）第20110520号和荆国用（2013）第6176号，土地面积31,311.89平方米、58,075.58平方米，合计134.081亩。土地收回补偿价格依据《荆门市国土资源局收回国有建设用地使用权决定书》约定为“根据评估结果给予相应补偿”，现经具有评估资质的中介机构评估补偿标准为49.8894万元/

亩，134.081亩土地总计补偿6689.22万元。2015年5月12日，荆门市非税收入管理局将6689.22万元土地补偿款转给我汉通农行泉口分理处账户。详见公司2015年5月29日披露的《关于控股子公司收到土地收储退款的公告》（临2015-045）。

5、房地产开发投资情况。公司在管理层讨论分析中披露房地产开发投资情况为不适用，同时应付账款——应付工程款期末余额为1.2441亿元，同比增加83.43%，应付工程款账龄超过1年达到1.2477亿元。请公司核实并披露2015年房地产开发投资情况；2015年应付工程款大幅增加的原因；请公司核实超过1年的重要应付账款金额的准确性，并披露未偿还或结转的原因。

答：2015年汉通公司就3号地，已销售房屋的完善工程做了投资，并支付了相关工程款项，如完善C组团房屋的水、电、气、门窗、周边道路、绿化景观等。小区东大门的新建及道闸设立。但上述款项发生的投资不属于房地产开发投资，所以不适用。2015年应付工程款大幅增加的原因为将历史的及当年的应付帐款，必须要支付的款项挂在账上，以前只是针对提供发票的挂了账，现在是将已经发生，事实存在欠款的情况真实的体现出来了。

2015年12月31日应付账款超过1年的金额为1747971.50元，主要为荆门市同昌能源有限公司40万元；荆门市规划勘测设计研究院27万元；浙江春天门业有限公司25.5275万元；宜昌市红人广告有限责任公司20万元；上海虹诚机电工程有限公司10万元；荆门市晨皓工程建设监理有限公司10万元等；因公司资金紧张，故欠款暂未偿还。应付工程款账龄1年之内金额为1.2477亿元。

6、房地产销售情况

（1）公司在报告期内对逾期交房违约金确认预计负债2409万。请披露公司与相关客户的签约金额、签约时间、协议约定的交房时间和逾期后预计交房时间、相关的违约条款；是否存在相关房产前期确认为收入的情况；预计负债确认条件、计量依据、测算过程是否符合相关会计准则要求；请年审会计师就相关会计确认发表专项意见。

答：逾期交房违约情况详见下表：

约定交房时间	逾期后预计交房时间	客户数(人)	签约金额(元)	违约条款	违约金总额(元)
2013/12/31	2015/12/31	284	115,490,784	出卖人按日向买受人支	8,425,822.232

				付已交房价款万分之一的违约金, 合同继续履行	
2014 年度	2015/12/31	705	313,489,611	同上	14,915,105.7
2015/4/30	2015/12/31	65	31,018,342	同上	747,821.88
合计		1054	459,998,737		24,088,750

2014 年办理入住的占未交房户数的比例为 60%左右。

年审会计师发表意见如下：

逾期交房确认违约金的房屋不存在前期确认为收入的情况。

逾期交房确认的违约金为 24,088,749.81 元，是根据销售合同中的第十一条“逾期交房，出卖人按日向买受人支付已交房款万分之壹的违约金，合同继续履行。”。

具体测算表见下表：

约定交房时间	客户数 (人)	签约金额	截至 15 年 12 月 31 日违约金总额
2013/12/31	284	115,490,784.00	8,425,822.23
2014/12/31 之前	705	313,489,611.00	14,915,105.70
2015/4/30	65	31,018,342.00	747,821.88
合计	1054	459,998,737.00	24,088,749.81

其中 D 组团 21、22、24、25、26、27、28、36、37 栋与业主签订的交房时间早于 2014 年 12 月 31 日。荆门汉通由于未能及时办理完毕竣工验收所需手续，导致出现违约事项。为了缓解业主急需入住的需求，2014 年 12 月 31 日前荆门汉通针对上述楼盘进行了单项验收，配备临时水电气等让有需求的业主可以入住，我们检查了物业公司提供的业主签名清单，并实地观察上述楼栋的入住情况，认可业主已经搬入其所购房产，未发现有业主因为违约提出要求荆门汉通赔偿的事项。即业主事实上入住了，就是未能办理正式的入住手续，只是手续的办理上存在瑕疵，故该测算的预计负债未在 2014 年报反映。

2015 年，荆门汉通出现一系列的群体事件后，由于长时间未能将全部竣工手续办理完毕，且由于资金等问题，导致其余未能收房的业主进行维权，CD 组团的业主成立

业主委员会要求荆门汉通按照合同赔偿损失。根据谨慎性原则，故 2015 年报时，荆门汉通按照原合同约定的交房日期计算了所有未能如期真正达到交房条件的预计产生的违约金。

匹凸匹金融信息服务（上海）股份有限公司（以下简称匹凸匹公司或公司）逾期交房预计负债的确认条件、计量依据、测算过程符合相关会计准则要求。

（2）预收账款期末为 4.86 亿元，期初为 4.96 亿元，但公司未披露超过 1 年的重要预收款项。请核实并披露预收账款的账龄；如存在超过 1 年以上的预收账款，请披露未结转的原因；请披露预售房产收款涉及的项目名称、预售比例、签约金额、签约时间、协议约定的交房时间和预计交房时间，是否涉及违约金事项。

答：预收账款的帐龄见下表：

账龄	金额（元）
1 年以内	10,150,963.0
1 至 2 年	145,452,637.0
2 至 3 年	208,356,844.0
3 至 4 年	121,416,591.0
4 至 5 年	173,82.07
合计	485,550,862.0

一年以上，没有结转的原因是 CD 组团整体竣工验收未做，总证未办出。产权分证目前也没法办理，存在不确定性。

预售房产收款涉及的项目名称为楚天城一期，签约金额为 4.86 亿元，签约时间为 2012 年-2015 年，约定交房时间为 2013 年-2015 年，预计交房时间为 2016 年，涉及违约金。

（3）期末存货中开发产品账面余额为 9524 万，开发成本账面余额为 11.38 亿元。请披露开发产品的项目名称、竣工时间、本期增加、本期销售等情况，房地产项目库存消化缓慢的原因；请披露开发成本的项目名称、开工时间、预计竣工时间、预计总投资等情况，房地产项目长期未竣工的原因。

答：①荆门汉通开发产品项目名称：楚天城一期 AB 组团，竣工时间 2012 年，本期增加 8,464,656.04 元，主要为支付工程款；本期减少 21,044,810.00 元，为结转营业收入额；期末余额 95,244,633.97 元。房地产行业整体萧条，汉通房地产项目陆续停工 3 年，并中间宣布停止对外销售。先解决 4 号地的事情，故库存消化缓慢。②开发成本项目：楚天城一期 CD 组团，开工时间 2011 年，竣工时间 2015 年，期末余额 768,596,416.67 元；楚天城二期（2#地块）未开发，期末余额 69,164,701.85 元；楚天城三期（1#地块）未开发，期末余额 184,126,299.81 元；楚天名邸（4#地块）期末余额 115,796,285.71 元，2016 年 2 月 15 日，荆门汉通与荆门宏邦置业有限公司（以下简称“宏邦置业”）签署了资产转让协议，宏邦置业出资人民币 4500 万元（受让方现金支付人民币 4500 万元并承担拆迁费 6000 万元）受让荆门汉通持有的 4 号地块。该地块出售完成后，本公司将不再持有该地块。房地产长期未竣工的原因：由于受市场大环境影响，近两年来，房地产企业普遍不景气，银行融资困难，2015 年我公司房产基本处于停止销售状态，工程款及员工工资、日常费用都由集团总部调拨预借，入不敷出。2014 年为解决民工闹事问题，向财政借款，经营形势每况愈下，无力支付项目上的各类款项。曾在 2015 年 11 月 21 日公司宣告走清算程序。没有资金来源及能力等是导致长期未竣工的原因。

（4）存货跌价准备。报告期内公司对已开发的“楚天城一期”计提存货跌价准备 6913 万元。请结合相关项目所处区域的市场环境现状、未来变化趋势、成本费用支出情况及减值迹象发生期间等因素详细分析披露本次计提减值准备的具体依据。请年审会计师就相关会计确认发表专项意见。

答：已开发的“楚天城一期”项目位于湖北省荆门市漳河新区，建设类型为低密度住宅、高层普通住宅等。公司经对比目前周边环境、类似楼盘的成交价格及该项目的实际情况等综合因素进行测算，预计该项目的可回收金额低于账面价值。公司按照该项目预计可回收金额扣除已有成本和未来估计发生的成本费用支出后，计提存货跌价准备，本期计提 69,131,019.23 元。具体见下表：

CD 组团：

测算值(元)	账面值（元）	需计提减值金额	结果
640,741,956.00	710,192,474.23	69,131,019.23	由于测算值小于账面值，故

			开发成本中 CD 组团需计提存货跌价
--	--	--	--------------------

A/B 组团：

测算值(元)	账面值（元）	需计提减值金额	结果
104,192,877.95	95,244,633.97	-8,948,243.98	由于测算值大于账面值，故开发产品无需计提跌价

年审会计师发表意见如下：

凹凸凹公司针对目前房地产行业的未来变化趋势，并参考周边市场环境、类似楼盘的成交价格及该项目的实际情况等因素进行综合分析。经测算后，预计 2015 年 12 月 31 日该项目的可回收金额低于账面价值。公司按照该项目预计可回收金额扣除已有成本和未来估计发生的成本费用支出后，计提存货跌价准备，本期计提 69,131,019.23 元。

在审计中我们与评估师充分讨论其走访的周边的与荆门汉通同类型的楼盘，显示如下：荆门万达广场销售均价 3664 元/平方米；荆门碧桂园四期 3629 元/平方米；天鹅山庄 3596 元/平方米。经修正后取均值，评估师建议选取 3600 元的均价进行减值测试的依据，经我们分析，认可评估师的判断。对于车位，由于目前房屋销售状态不佳，导致车位销售情况更不理想，根据已销售车位价格及荆门周边的判断，一个车位售价按照 7 万元进行测算。经测算，CD 组团的未售房产和车位共减值 6913 万元。

凹凸凹公司对已开发的“楚天城一期”计提存货跌价准备符合相关会计准则要求。

问题三：

三、关于财务问题

7、预计负债。子公司荆门汉通置业有限公司（以下简称“荆门汉通”）为武汉伊托邦新市镇投资有限公司（以下简称“伊托邦”）向工行的相关借款提供抵押担保，承担的最高担保限额为 42,104 万元，抵押物为荆门汉通 4 号地，担保的主债权期间自 2014 年 1 月 14 日至 2019 年 12 月 31 日，公司 2015 年对上述担保计提预计负债 7079.63 万元。请根据 2015 年末伊托邦的经营情况和财务状况等因素，披露预计负债

确认条件、计量依据、测算过程是否符合相关会计准则要求；请年审会计师就相关会计确认发表专项意见。

答：2016 年 2 月 15 日，荆门汉通与荆门宏邦置业有限公司（以下简称“宏邦置业”）签署了资产转让协议，宏邦置业出资人民币 4500 万元（受让方现金支付人民币 4500 万元并承担拆迁费 6000 万元以及违规担保或有债务）受让荆门汉通持有的 4 号地块。该地块出售完成后，荆门汉通将不再持有该地块。

2016 年 2 月 15 日，该 4 号地块的土地使用权由荆门汉通变更为宏邦置业；2016 年 2 月 16 日，宏邦置业支付全部转让土地价款 4500 万元。2016 年 2 月 15 日，公司第七届董事会第二十四次会议（临时）审议通过了《关于控股子公司出售资产的议案》。

由于荆门汉通名下的荆掇国用[2010]第 01040900602 号土地（4 号地块）违规已经为他人借款提供了抵押担保，荆门汉通已经向公安机关报案。经与抵押银行、政府部门等多方协调，公司将该地块包括违规担保抵押于中国工商银行股份有限公司武汉水果湖支行抵押担保的或有债务、拆迁费及其他费用一并打包按照 4500 万元转让给荆门宏邦置业有限公司。荆门汉通将 4 号地块账面价值与实际成交转让价值之间的差异，作为预计担保负债损失列示。

由于荆掇国用[2010]第 01040900602 号土地（4 号地块）上存在违规抵押担保，在转让过程中，将包括违规担保抵押于中国工商银行股份有限公司武汉水果湖支行抵押担保的或有债务、拆迁费及其他费用一并打包按照 4500 万元转让给荆门宏邦置业有限公司。所以转让价款低于正常的政府收储价格，账面成本与实际成交价格的差额应当确认为抵押担保损失。

预计损失具体测算过程为：

预计损失 $(70,796,285.71) = \text{账面价值}(115,796,285.71) - \text{转让价格}(45,000,000)$

我司已通过电话、派人走访等多种方式联系未果，通过向贷款银行了解也未取得任何资料；前期报案后公安仅对个人立案，目前也无法通过公安渠道取得对方信息。

年审会计师发表意见如下：

匹凸匹公司 2015 年度财务报告附注中披露事项如下：

附注十三、资产负债表日后事项中

2-(2)-A 2016 年 2 月 15 日，匹凸匹公司子公司荆门汉通与荆门宏邦置业有限公司（以下简称“宏邦置业”）签署了资产转让协议，宏邦置业出资人民币 4500 万元（受让方现金支付人民币 4500 万元并承担拆迁费 6000 万元以及违规担保或有债务）受让荆门汉通持有的 4 号地块。该地块出售完成后，荆门汉通将不再持有该地块。

2016 年 2 月 15 日，该 4 号地块的土地使用权由荆门汉通变更为宏邦置业；2016 年 2 月 16 日，宏邦置业支付全部转让土地价款 4500 万元。

2016 年 2 月 15 日，公司第七届董事会第二十四次会议（临时）审议通过了《关于控股子公司出售资产的议案》。

附注五、合并报表注释第（十九）预计负债披露如下：

“（3）由于荆门汉通名下的荆掇国用[2010]第 01040900602 号土地（4 号地块）违规已经为他人借款提供了抵押担保，荆门汉通已经向公安机关报案。经与抵押银行、政府部门等多方协调，公司将该地块包括违规担保抵押于中国工商银行股份有限公司武汉水果湖支行抵押担保的或有债务、拆迁费及其他费用一并打包按照 4500 万元转让给荆门宏邦置业有限公司。（详见附注十二、2；附注十三、2、（2）。）

荆门汉通将 4 号地块账面价值与实际成交转让价值之间的差异，作为预计担保负债损失列示。”

匹凸匹公司在转让 4 号土地过程中，交易对方考虑了土地瑕疵情况，此次转让价格低于正常收储价格，转让损失实质上是由于抵押担保导致的土地缺陷所致，故账面成本与实际成交价格的差额应当确认为抵押担保损失。

根据《企业会计准则-或有事项》第四条 与或有事项相关的义务同时满足下列条件的，应当确认为预计负债：

- （一）该义务是企业承担的现时义务；
- （二）履行该义务很可能导致经济利益流出企业；
- （三）该义务的金额能够可靠地计量。

匹凸匹公司把 4 号地块的转让损失确认为预计担保负债，同时满足或有事项的确认的三个条件，即抵押担保是匹凸匹公司需要承担的担保义务，由于土地转让价格低于正常收储价格导致经济利益流出企业，鉴于土地转让的金额已经确定，即能够可靠的计量。

计算过程为：

预计损失 $(70,796,285.71) = \text{账面价值}(115,796,285.71) - \text{转让价格}(45,000,000)$

该笔预计负债的确认条件、计量依据、测算过程符合相关会计准则要求。

在审计过程中我们对于 4 号地的违规担保事项，进行重点关注并实施了相关审计程序，在审计过程中，由于 2016 年 2 月 15 日，荆门汉通公司将该地块以 4500 万元的价格转让给第三方，事实形成了 4 号地的损失。由于该事项为期后发生，但是对资产负债表日的存货价值产生了重大影响，我们调整了审计计划，在知晓该事项后，补充对该事项的审计计划，执行补充审计程序，判断该事项对 2015 年报中各科目的影响。具体执行的审计程序如下：

(1) 检查土地转让协议，宏邦置业出资人民币 4500 万元（受让方现金支付人民币 4500 万元并承担拆迁费 6000 万元以及违规担保或有债务）受让荆门汉通持有的 4 号地块。

(2) 检查土地解押、变更过户的资料，确认该土地已经变更为宏邦置业持有。

(3) 检查 4500 万元土地转让价款收取的收款凭据，确认已收到该笔土地转让价款。

(4) 检查政府出具的土地收回资料显示，土地收储价格为 60 万元/亩。

(5) 检查 2016 年 2 月 5 日，荆门汉通收到荆门市漳河新区管理委员会的函告《督办函》，管委会要求荆门汉通于 2016 年 2 月 6 日前解决农民工工资问题，否则，政府将依法无偿收回你公司闲置土地 4 号地块（荆援国用(2010) 第 01040900602 号）。

根据上述资料显示，由于荆门汉通解决历史遗留问题的力度不够导致出现多起事件，导致政府对 4 号地的态度变得强硬，公司可能会损失该地块。另一方面，由于 2014 年违规担保事件的发生，公司一直未能解除抵押导致继续投入的风险加大。公司在政府的全力协调下，荆门汉通短期内接受了政府的安排，与宏邦置业签订了地块转让协议，以 4500 万元的价格转让 4 号地。以后该地块上的任何风险与报酬与荆门汉通无关。

经与公司管理层讨论后，我们认为，由于 2015 年报前，已经获知该期后重大事项，4 号地块已经实际形成账面损失 70,796,285.71 元，但由于该项损失不是由土地本身价值导致，而是由于企业经营过程中导致的该地块的其他瑕疵（主要为担保事

项)导致形成的,在转让协议时已经写明价款的最终谈定与违规担保或有债务相关),故我们认可企业对其作为预计担保损失的判断。

特此公告。

匹凸匹金融信息服务(上海)股份有限公司董事会

二〇一六年四月八日