

证券代码:000038 证券简称:深大通 公告编号:2016-059

深圳大通实业股份有限公司关于深交所2015年年报问询函的回复公告

本回复及董事会全体成员保证公告内容的真实、准确和完整,没有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。2016年5月19日,公司收到深圳证券交易所上市公司部下发的【2016】211号《关于对深圳大通实业股份有限公司的年报问询函》,针对问询函所提问题,公司组织相关人员和中介机构对问询函中涉及的问题进行了认真自查和核查,交易交易所要求及时进行了回复,现将回复内容披露如下:

一、2015年度经营情况,你公司实现营业收入1.45亿元,比上季上升129.01%,而销售净利率为3.33%,与上季持平,请你就公司经营行业状况、说明业务的季节波动性及其合理性,是否存在第四季度集中确认收入的情况,以及收入、成本费用确认政策和执行一致性。

答: (1)公司收入确认政策

已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给买方,既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权,也没有对已售商品实施有效控制,收入的金额能够可靠地计量,相关的经济利益很可能流入企业,相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时,确认商品销售收入的实现。

房地产开发产品销售,与客户签订了销售合同办理买卖合同备案手续;收取了买方全部房款或收取了首期款并办理银行按揭,房产经相关主管部门办理验收备案手续;与客户办理完毕验收交接手续,确认销售收入的实现。

基于上述收入确认政策,第四季度我公司实现营业收入1.45亿元,主要构成情况如下:

产品分类	销售数量	销售收入	占比	主要构成情况	单位:万元
酒水销售	6,680.35	一期报告期内2015年9月期开始交付,期末未结转交付。			
房产销售	4,741.15	一期至三月2016年4月1季度开始交付。			
普商广告	3,066.67	城市升值,营销推广力度加大,一季度实现销售并交付。			
合计	14,488.17				

(2)公司收入确认与房地产项目开发、交付周期直接相关,不存在季节性波动,不存在第四季度集中确认收入情况。

(3)你公司严格按照权责发生制和配比原则归集和结转成本、费用。第四季度销售取得96.36万元,与三季度相比增加756万元,影响销售净利率5.22%;发生管理费用1,036万元,与三季度相比增加585万元(主要是期间内发生证券承销费用251万元,律师费277万元等),影响销售净利率4.04%;按照应收款项坏账计提政策计提坏账准备220万元,影响销售净利率1.52%。

以上因素综合影响,导致第四季度销售净利率与上季相当,剔除上述因素后,第四季度销售净利率为14.11%。

2. 本报告期末,你公司其他流动资产中的预缴税费余额为1,607.19万元,比上年末下降5.82%;营业成本及附加中的土地增值税为978.47万元,比上年同期下降50.19%,而你公司实现营业收入3.05亿元,比上年同期增长43.26%,预缴税费余额为2.26亿元,比上年末上升19.81%,请你就你公司结合当地的税收政策,对上述财务数据进行分析,并说明土地增值税的具体计税和核算情况,预缴土地增值税对递延所得税的影响,与公允价值配比,以及是否按照权责发生制原则进行结转,请会计师出具专业意见。

答: (1)其他流动资产中预缴税费期末和应收账款对账关系

项目	期初	期末	期初	期末	普商广告公司	合计
预缴税费余额	104,890,006.36	149,131,044.00	73,260,044.82	73,569,322.60	10,727,002.42	6,631,589.42
增值税	5,206,360.21	3,399,307.35	3,424,000.73	2,143,619.65	583,671.06	9,807,327.00
城建税	368,420.03	517,559.41	171,185.68	120,623.00	38,533.67	576,265.65
教育费附加	157,947.04	221,817.27	102,342.10	72,508.58	16,514.43	284,319.80
地方教育附加	106,645.55	149,270.10	60,628.32	43,837.19	11,000.62	186,319.91
其他	39,070.72	61,558.80	26,993.80	16,880.99		66,864.52
土地增值税	4,148,119.87	4,151,700.79	1,314,474.60	836,951.17	178,555.47	47,660.80
企业所得税						1,074,000.48
合计	10,862,372.37	12,495,205.33	3,109,607.11	3,509,302.58	1,869,984.74	47,660.80

项目	期初	期末	期初	期末	普商广告公司	合计
应收账款	3%	3%	3%	3%	3%	3%
坏账准备	7%	7%	4%	4%	7%	7%
销售费用	3%	3%	3%	3%	3%	3%
管理费用	2%	2%	2%	2%	2%	2%
其他	0.04%	0.04%	0.04%	0.02%	0.00%	0%
土地增值税	4%	3%	2%	1%	2%	2%

分析,本期其他流动资产中的预缴税费余额下降主要是以下原因:

(1) 上期普商广告公司超额缴纳企业所得税1,074,890.48元,形成应交税金借方余额,重分类至其他流动资产,本期;

(2) 预缴税款预缴在当月或下月缴纳,酒水销售公司2014年12月当月预收款4,085,538.00元,2015年12月当月预收款2,654,317.96元,由于时间差异导致2015年预缴税款增加但抵税费用并未计入当期,涉及营业收入1,102,715.50元,土地增值税441,086.36元;普商广告公司2015年12月预收款9,991,244.00元,时间差异涉及营业收入499,562.20元,土地增值税299,737.32元。

(3) 2014年济宁海公司土地增值税比按预缴比例计算多缴1,165,804.66元。

(4) 普商广告公司预缴预缴于下期末预收款,部分上期预收款在后期确认收入,以及由于时间差2015年12月预收款对应交税金及附加未计入2015年,导致本期结转营业收入及税金大于预缴税金,所以期末其他流动资产中预缴税费无余额。

剔除上述因素后,其他流动资产中的预缴税费余额变动趋势与应收账款余额变动趋势相符。

(2) 土地增值税核算

我公司收到房地产销售时,按照当地税法规定的预缴率预缴土地增值税,虽然根据国税发[2006]187号文(国家税务总局关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知)有关规定,我公司部分项目仍未达至清算条件,在结转销售收入时,按照当地销售情况预缴土地增值税,待实际清算时调整。

结转情况如下:

项目	2015年	2014年	2015年	2014年
一、预缴土地增值税总额	145,930,326.96	120,755,290.87	30,885,290.08	305,400,853.91
二、预缴土地增值税合计	153,773,989.24	114,435,958.49	28,356,728.59	295,166,706.98
三、取得土地增值税所支付金额				
1.土地房产开发	109,344,723.55	82,872,338.33	20,149,018.64	212,366,080.52
2.房产广告销售	8,225,484.63	6,701,918.66	2,163,050.21	21,236,600.83
3.其他	16,748,881.06	16,547,607.67	10,789,663.83	42,473,216.10
三、预缴	-4,783,676.28	6,139,332.38	40,278,000.83	12,264,146.93
四、预缴土地增值税金额之比	0.00%	5.22%	27.83%	
五、退回税金	3%	3%	2%	30%
六、退回税金	0%	0%	0%	0%
七、退回土地增值税利息	4,422,313.03	2,488,495.82	2,873,889.20	
合计	114,435,958.49	114,435,958.49	28,356,728.59	9,784,708.05

项目	2015年	2014年	2015年	2014年
一、预缴土地增值税总额	145,930,326.96	120,755,290.87	30,885,290.08	305,400,853.91
二、预缴土地增值税合计	153,773,989.24	114,435,958.49	28,356,728.59	295,166,706.98
三、取得土地增值税所支付金额				
1.土地房产开发	109,344,723.55	82,872,338.33	20,149,018.64	212,366,080.52
2.房产广告销售	8,225,484.63	6,701,918.66	2,163,050.21	21,236,600.83
3.其他	16,748,881.06	16,547,607.67	10,789,663.83	42,473,216.10
三、预缴	-4,783,676.28	6,139,332.38	40,278,000.83	12,264,146.93
四、预缴土地增值税金额之比	0.00%	5.22%	27.83%	
五、退回税金	3%	3%	2%	30%
六、退回税金	0%	0%	0%	0%
七、退回土地增值税利息	4,422,313.03	2,488,495.82	2,873,889.20	
合计	114,435,958.49	114,435,958.49	28,356,728.59	9,784,708.05

从表中可以看出,预缴税金2014年在比重为50.72%,2015年该比重为51.6%;土地成本2014年比重为24.54%,2015年该比重为25.26%,营业成本各明细项目及比重基本持平。

(3) 2015年产品价格、成本及产品构成说明与毛利率较上年相比较大的原因及合理性

2014-2015年各公司毛利变动情况如下:

项目	2015年	2014年	2015年	2014年
一、营业收入	147,266,471.52	24,633,694.72	1,313,115.75	213,193,281.99
二、营业成本	121,369,690.02	30,409,585.90	2,336,541.21	246,116,096.14
三、营业利润	25,896,781.50	14,224,108.82	1,740,771.40	180,230,216.18
四、利润总额	25,896,781.50	14,224,108.82	1,740,771.40	180,230,216.18
五、净利润	19,422,313.03	10,748,495.82	1,313,115.75	140,230,216.18
六、每股收益	0.36	0.26	0.03	2.40
七、每股净资产	3.16	2.81	2.81	3.16

项目	2015年	2014年	2015年	2014年
一、营业收入	147,266,471.52	24,633,694.72	1,313,115.75	213,193,281.99
二、营业成本	121,369,690.02	30,409,585.90	2,336,541.21	246,116,096.14
三、营业利润	25,896,781.50	14,224,108.82	1,740,771.40	180,230,216.18
四、利润总额	25,896,781.50	14,224,108.82	1,740,771.40	180,230,216.18
五、净利润	19,422,313.03	10,748,495.82	1,313,115.75	140,230,216.18
六、每股收益	0.36	0.26	0.03	2.40
七、每股净资产	3.16	2.81	2.81	3.16

综上,各公司产品毛利率2014年均不同不同程度的提升。

(2) 济宁海清毛利率变动情况如下:

项目	2015年	2014年	2015年	2014年
一、营业收入	147,266,471.52	24,633,694.72	1,313,115.75	213,193,281.99
二、营业成本	121,369,690.02	30,409,585.90	2,336,541.21	246,116,096.14
三、营业利润	25,896,781.50	14,224,108.82	1,740,771.40	180,230,216.18
四、利润总额	25,896,781.50	14,224,108.82	1,740,771.40	180,230,216.18
五、净利润	19,422,313.03	10,748,495.82	1,313,115.75	140,230,216.18
六、每股收益	0.36	0.26	0.03	2.40
七、每股净资产	3.16	2.81	2.81	3.16

2014年济宁海清毛利率较低,主要由于公司为了促销及加快资金回笼,采取了一定程度的价格优惠促销策略,销售价格下降在一定程度上造成了当年毛利率下降;另外指定了西丽高苑3套住宅作为物业用房,将其成本92万元计入到当期营业成本。

上述事项影响,合计导致2014年济宁海清毛利率降低。

2015年,济宁海清毛利率提升,原因: 1.期住宅销售价格大幅提升,销售均价从4424.52元/平方米提高到4724.81元/平方米,销售价格提升带动了毛利率提升;另外,新交付一期B住宅类项目,类型为多层电梯洋房和高层,地理位置优越,在当地属于高档楼盘,毛利率较高且销售占比超过80%,提升了整体毛利率。

项目	2015年	2014年	2015年	2014年
一、营业收入	147,266,471.52	24,633,694.72	1,313,115.75	213,193,281.99
二、营业成本	121,369,690.02	30,409,585.90	2,336,541.21	246,116,096.14
三、营业利润	25,896,781.50	14,224,108.82	1,740,771.40	180,230,216.18
四、利润总额	25,896,781.50	14,224,108.82	1,740,771.40	180,230,216.18
五、净利润	19,422,313.03	10,748,495.82	1,313,115.75	140,230,216.18
六、每股收益	0.36	0.26	0.03	2.40
七、每股净资产	3.16	2.81	2.81	3.16

2014年普商广告毛利率较低,主要由于公司为了促销及加快资金回笼,采取了一定程度的价格优惠促销策略,销售价格下降在一定程度上造成了当年毛利率下降;另外指定了西丽高苑3套住宅作为物业用房,将其成本92万元计入到当期营业成本。

上述事项影响,合计导致2014年普商广告毛利率降低。

2015年,普商广告毛利率提升,原因: 1.期住宅销售价格大幅提升,销售均价从4424.52元/平方米提高到4724.81元/平方米,销售价格提升带动了毛利率提升;另外,新交付一期B住宅类项目,类型为多层电梯洋房和高层,地理位置优越,在当地属于高档楼盘,毛利率较高且销售占比超过80%,提升了整体毛利率。

项目	2015年	2014年	2015年	2014年
一、营业收入	147,266,471.52	24,633,694.72	1,313,115.75	213,193,281.99
二、营业成本	121,369,690.02	30,409,585.90	2,336,541.21	246,116,096.14
三、营业利润	25,896,781.50	14,224,108.82	1,740,771.40	180,230,216.18
四、利润总额	25,896,781.50	14,224,108.82	1,740,771.40	180,230,216.18
五、净利润	19,422,313.03	10,748,495.82	1,313,115.75	140,230,216.18
六、每股收益	0.36	0.26	0.03	2.40
七、每股净资产	3.16	2.81	2.81	3.16

2014年普商广告毛利率较低,主要由于公司为了促销及加快资金回笼,采取了一定程度的价格优惠促销策略,销售价格下降在一定程度上造成了当年毛利率下降;另外指定了西丽高苑3套住宅作为物业用房,将其成本92万元计入到当期营业成本。

上述事项影响,合计导致2014年普商广告毛利率降低。

2015年,普商广告毛利率提升,原因: 1.期住宅销售价格大幅提升,销售均价从4424.52元/平方米提高到4724.81元/平方米,销售价格提升带动了毛利率提升;另外,新交付一期B住宅类项目,类型为多层电梯洋房和高层,地理位置优越,在当地属于高档楼盘,毛利率较高且销售占比超过80%,提升了整体毛利率。

项目	2015年	2014年	2015年	2014年
一、营业收入	147,266,471.52	24,633,694.72	1,313,115.75	213,193,281.99
二、营业成本	121,369,690.02	30,409,585.90	2,336,541.21	246,116,096.14
三、营业利润	25,896,781.50	14,224,108.82	1,740,771.40	180,230,216.18
四、利润总额	25,896,781.50	14,224,108.82	1,740,771.40	180,230,216.18
五、净利润	19,422,313.03	10,748,495.82	1,313,115.75	140,230,216.18
六、每股收益	0.36	0.26	0.03	2.40
七、每股净资产	3.16	2.81	2.81	3.16

2014年普商广告毛利率较低,主要由于公司为了促销及加快资金回笼,采取了一定程度的价格优惠促销策略,销售价格下降在一定程度上造成了当年毛利率下降;另外指定了西丽高苑3套住宅作为物业用房,将其成本92万元计入到当期营业成本。

上述事项影响,合计导致2014年普商广告毛利率降低。

2015年,普商广告毛利率提升,原因: 1.期住宅销售价格大幅提升,销售均价从4424.52元/平方米提高到4724.81元/平方米,销售价格提升带动了毛利率提升;另外,新交付一期B住宅类项目,类型为多层电梯洋房和高层,地理位置优越,在当地属于高档楼盘,毛利率较高且销售占比超过80%,提升了整体毛利率。

项目	2015年	2014年	2015年	2014年
一、营业收入	147,266,471.52	24,633,694.72	1,313,115.75	213,193,281.99
二、营业成本	121,369,690.02	30,409,585.90	2,336,541.21	246,116,096.14
三、营业利润	25,896,781.50	14,224,108.82	1,740,771.40	180,230,216.18
四、利润总额	25,896,781.50	14,224,108.82	1,740,771.40	180,230,216.18
五、净利润	19,422,313.03	10,748,495.82	1,313,115.75	140,230,216.18
六、每股收益	0.36	0.26	0.03	2.40
七、每股净资产	3.16	2.81	2.81	3.16

2014年普商广告毛利率较低,主要由于公司为了促销及加快资金回笼,采取了一定程度的价格优惠促销策略,销售价格下降在一定程度上造成了当年毛利率下降;另外指定了西丽高苑3套住宅作为物业用房,将其成本92万元计入到当期营业成本。

上述事项影响,合计导致2014年普商广告毛利率降低。

2015年,普商广告毛利率提升,原因: 1.期住宅销售价格大幅提升,销售均价从4424.52元/平方米提高到4724.81元/平方米,销售价格提升带动了毛利率提升;另外,新交付一期B住宅类项目,类型为多层电梯洋房和高层,地理位置优越,在当地属于高档楼盘,毛利率较高且销售占比超过80%,提升了整体毛利率。

项目	2015年	2014年	2015年	2014年
一、营业收入	147,266,471.52	24,633,694.72	1,313,115.75	213,193,281.99
二、营业成本	121,369,690.02	30,409,585.90	2,336,541.21	246,116,096.14
三、营业利润	25,896,781.50	14,224,108.82	1,740,771.40	180,230,216.18
四、利润总额	25,896,781.50	14,224,108.82	1,740,771.40	180,230,216.18
五、净利润	19,422,313.03	10,748,495.82	1,313,115.75	