证券代码：600321 证券简称：正源股份 编号：2020-042

正源控股股份有限公司关于对上海证券交易所《关于正源控股股份有限公司 2019 年年度报告的信息披露监管问询函》回复的公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，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。

2020 年 5 月 22 日，正源控股股份有限公司（以下简称“正源股份”、“公司”）收到上海证券交易所下发的《关于正源控股股份有限公司 2019 年年度报告的信息披露监管问询函》（上证公函【2020】0569 号）（以下简称“《问询函》”）。

收到《问询函》后，公司会同年报审计会计师对问询函所列问题进行了逐项落实，现回复说明如下：

一、关于公司业务

1.年报显示，公司 2019 年人造板制造业务实现收入 8.17 亿元，因生产线复产调试等因素的影响，产能释放不充分，毛利率仅为 0.42%，同比减少 2.98%。公司在回复我部 2018 年年报问询函时，称因 2018 年完成生产线技改，产能利用率和产量大幅提高。请公司补充披露：

（1）结合近年来资本投入、产品结构变化、市场竞争情况等，说明人造板制造业务产能利用率在 2018 年大幅增加后 2019 年又大幅回落的原因及合理性；

【回复说明】：

①资本投入：

公司的主要产品－纤维板生产线设计产能与投资情况如下表。

生产线名称及地点	投产时间	设计产能（立方米）	总投资（万元）
双流西航港工业开发区 20 万 M3/年纤维板生产线	2005 年 12 月	200,000	31,495.44
双流西航港工业开发区 45 万 M3/年纤维板生产线新一线	2012 年 12 月	225,000	48,512.56
双流西航港工业开发区 45 万 M3/年纤维板生产线新二线	2012 年 12 月	225,000	46,610.11
南充高坪区 22 万 M3/年纤维板生产线	2012 年 9 月	220,000	46,283.76
小计	–	870,000	172,901.87

公司自 2017 年起对环保技改累计投入 4,627.54 万元，明细如下：

环保技改投入明细表

单位：万元

环保技改投入类别	双流西航港工业开发区 45 万 M3/年纤维板生产线新一线	双流西航港工业开发区 45 万 M3/年纤维板生产线新二线	双流西航港工业开发区 20 万 M3/年纤维板生产线
技改时间	2017.1 –2018.12	2017.1–2018.3	2017.5–2017.8
技改投入资金	1,039.91	2,426.45	1,161.18

②产品结构变化

公司近五年来主要产品－纤维板产量明细表。

产量 年份	2019 年	2018 年	2017 年	2016 年	2015 年
产量（万立方米）	56.36	57.55	28.42	23.52	33.59

双流西航港工业开发区 45 万 M3/ 年纤维板生产线新一线在 2018 年底才投入生产，复产调试和产品结构的调整也影响了产能的释放。面对纤维板市场的变化，公司优化产品结构，公司镂铣板、移门板、E0 板、各类定制板等的销量占纤维板总销量的比例逐年增长，2018 年为 38.58%，2019 年为 53.97%。

③市场竞争情况

纤维板销售是一个区域性的市场，公司纤维板客户主要集中于成渝地区。近年来定制家具（主要使用刨花板作为原材料）兴起，对板式家具（主要使用纤维板作为原材料）造成冲击，根据中国产业信息网发布的《2019 中国人造板行业发展现状及行业发展方向分析》，作为定制家具主要原材料的刨花板未来将成为板材行业的主要市场方向之一，2019 年成渝区域以生产板式家具为主的家具企业销售量受到影响，造成区域内纤维板市场竞争更加激烈。

④人造板制造业务产能利用率在 2018 年大幅增加后 2019 年又大幅回落的原因及合理性

由于上述产品结构的优化，以及受刨花板影响的市场竞争变化等，公司 2019 年的产量没有在 2018 年的基础上进一步增加。

同时，为减少工业企业污染物排放，缓解大气污染，保障成都市空气质量，成都市经信委下发了《关于印发成都市工业企业重污染天气应急预案的通知》。根据通知的规定和要求，在天气状况触发启动应急预案期间，应政府要求，公司需对生产线按照设计产能进行减产限排，由此导致工厂不能满负荷生产，产量在 2019 年受到一定程度的影响。

综上，因双流西航港工业开发区 45 万 M3/ 年纤维板生产线新一线于 2018 年底完成环保技改并投产，2018 年的纤维板产能按 64.5 万 M3/ 年计算，2018 年纤维板产量完成 57.55 万立方米，产能利用率为 89.22%。而公司 2019 年纤维板产能合计 87 万 M3/ 年，实现产量 56.36 万立方米，较 2018 年下降 2.07%，两年基本持平。公司人造板制造业务产能利用率变化的相关原因真实、合理。

（2）人造板业务前五名客户名称、连续合作年限、销售额及同比变动情况、回款情况、是否存在关联关系；

【回复说明】：

2019 年公司人造板主要产品纤维板业务的前五大客户名称、合作年限、销售额及同比变动、回款情况、关联关系如下表所示。

单位：万元

客户	2019 年 销售额	2019 年 销售回款	2018 年 销售额	2018 年 销售回款	销售额同比增减幅度	合作年限	是否关联方
全友家私有限公司	32,066.32	37,631.83	37,604.09	40,000.39	–14.73%	五年以上	否
成都四通瑞坤家具有限公司	3,407.36	3,917.27	4,547.69	4,546.96	–25.07%	五年以上	否
明珠家具股份有限公司	3,361.47	4,076.62	5,898.87	6,654.88	–43.02%	2017 年至今	否
成都市双虎实业有限公司	2,180.59	2,712.16	1,291.01	1,567.88	68.91%	2017 年至今	否
成都正蓉王牌办公家具有限公司	1,612.97	1,597.17	642.30	746.99	151.12%	2015 年至今	否
合计	42,628.71	49,935.04	49,983.96	53,517.10	–14.72%	–	–

（3）闲置产能对应的设备是否处于闲置或处置状态，说明报告期内对相关非流动资产进行资产减值准备测试的具体情况；

【回复说明】：

①闲置产能对应的设备是否处于闲置或处置状态

2019 年，公司 4 条纤维板生产线均没有处于闲置状态。

双流西航港工业开发区 20 万 M3/ 年纤维板生产线主要以生产厚度 12–18mm 的家具板、地板基材为主；双流西航港工业开发区 45 万 M3/ 年纤维板生产线和南充市高坪区 22 万 M3/ 年纤维板生产线主要以生产厚度 2.75–12mm 的定制类薄板为主。公司生产部门根据销售订单情况，并结合生产线检修、维护计划，安排 4 条纤维板生产线交替轮流生产，每条生产线均能够正常运行，并发挥其生产不同规格产品的优势。

②报告期内对相关非流动资产进行资产减值准备测试的具体情况

2019 年末，公司对在上述 4 条生产线进行了资产减值测试评估，根据具有执行证券、期货相关业务资格的深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司采用收益法出具的估值报告（鹏信咨询字[2020]第 F128 号）的评估结果显示，公司 4 条运行的纤维板生产线不存在减值迹象。

（4）结合人造板材销售价格变化、销售情况、成本具体构成及变动等，量化说明报告期内毛利率大幅降低的原因，是否与行业趋势一致。请会计师发表明确意见。

【回复说明】：

①人造板材销售价格变化及销售情况

近三年公司人造板业务主要产品纤维板销售情况表

年份	平均销售单价（元/立方米）	平均销售单价环比增长率	销售量（立方米）	销售量环比增长率	销售金额（万元）	销售额环比增长率
2019 年	1,486.59	3.46%	548,343.29	5%	81,515.88	8%
2018 年	1,436.88	5.92%	524,078.99	52%	75,303.72	61%
2017 年	1,356.53	–2.59%	344,037.22	46%	46,669.59	42%

②人造板材成本具体构成及变动情况

近三年公司人造板业务主要产品纤维板单位营业成本变动情况表

项目	2019 年（万元）	2019 年单位营业成本（元/M3）	2018 年（万元）	2018 年单位营业成本（元/M3）	2017 年（万元）	2017 年单位营业成本（元/M3）
直接材料	55,551.98	1,013.09	51,826.44	988.91	33,156.10	963.74
直接人工	3,670.29	66.93	2,892.91	55.20	1,780.93	51.77
能源消耗	9,937.93	181.24	9,292.97	177.32	6,660.98	193.61
制造费用	12,020.64	219.22	8,610.62	164.30	6,700.35	194.76
营业成本合计	81,180.84	1,480.47	72,622.94	1,385.73	48,298.36	1,403.87
其中：变动成本	70,939.46	1,293.71	65,589.06	1,251.51	41,900.14	1,217.90
固定成本	10,241.38	186.77	7,033.88	134.21	6,398.22	185.97

③人造板材销售毛利率大幅降低的原因

近三年公司人造板业务主要产品纤维板销售毛利率变动情况表

年份	2019 年	2018 年	2017 年
毛利率(%)	0.41	3.56	–3.49

根据上述表格，影响毛利率变化主要体现在单位营业成本的变化上，2019 年同 2018 年相比，销售单价增长率(3.46%)低于单位营业成本增长率（6.84%），具体原因分析如下：

a.直接材料成本：受公司主要原材料－木材收购价格上涨，原材料成本增加，直接材料成本较上年增加 24.18 元 / 立方米。

b.直接人工：公司通过薪酬改革考核机制，人员结构进一步优化，员工平均工资有所增加，直接人工较上年增加 11.73 元 / 立方米。

c.能源消耗与制造费用：报告期内，由于产能利用率未得到全部释放，使得能源消耗和制造费用较上年增加了 58.84 元 / 立方米。

d.通过对单位变动成本与单位固定成本的分析，报告期内，单位变动成本增加 42.20 元 / 立方米（主要为原材料成本与人工成本），与上年同期相比，增加 3.37%；单位固定成本增加 52.56 元 / 立方米（主要为固定电费与固定资产折旧），与上年同期相比增长 39.16%，产能利用率未得到全部释放，也为报告期内纤维板毛利率下降的原因之一。

④人造板材销售毛利率变动是否与行业趋势一致

人造板销售是一个区域性市场，公司客户主要集中于成渝地区，可比公司的相关性较弱。相比 2018 年，2019 年，大亚圣象（000910）中密度板的毛利下降了 2.66%，威化股份（002240）纤维板的毛利下降了 1.84%，广西丰林（601996）西南区域的人造板业务的毛利下降了 4.22 个百分点。

综上，2019 年国内纤维板生产企业毛利率普遍下降，公司报告期毛利率下降与国内行业趋势基本一致。

【会计师核查回复】：

针对上述事项，我们执行了如下核查程序：调查公司人造板市场行情及市场竞争情况，并结合公司本期人造板生产、销售情况，判断是否与整体市场行情相符；进一步核查以前年度生产线技术改造资本投入是否真实、核算是否准确，检查本期生产线复产调试情况，并结合公司人造板业务产品结构变化及市场行情等，确认本期人造板业务产能利用率回落是否合理；分析公司人造板业务的客户结构及其变动情况，确认有无与新客户开展业务，并查阅相关客户的工商信息等，确定客户信息是否存在明显异常；查阅公司人造板业务前五大客户的工商信息，了解其与公司的合作年限及合作情况等信息，并判断是否与公司存在关联关系；结合以前年度销售情况，分析人造板业务前五名客户的销量、销售额等结构变动，并获取了与前五名客户收入确认相关的支持性证据，并检查核对是否一致，包括销售合同、运输单、销售结算单、发票及客户验收单等；结合对前五名客户应收账款的函证程序，函证其本期销售额，并检查期后回款情况，以评估相关营业收入的确认是否适当；期末实地查看生产线及相关设备的状况，并结合本期各生产线生产情况及实际生产记录等，判断相关设备是否处于闲置或处置状态，是否存在明显的减值迹象等；复核公司管理层期末对相关生产线、主要设备等非流动资产的减值测算过程，检查相关评估报告，并对评估师进行访谈，判断评估假设、评估方法及主要参数选取等是否合理，确定评估结论、评估价值等是否恰当；对公司本期人造板业务收入、成本进行本量利分析，确定单位收入、单位成本及单位毛利等指标变动是否符合公司本期实际情况，并与行业市场情况及行业趋势等相比较，确定是否存在明显异常。

通过执行以上核查程序，我们认为公司人造板制造业务本期产能利用率回落符合公司本期实际情况，相关原因真实、合理；板材业务前五名客户信息、相关合作情况、本期销售额及期后回款情况等与我们了解的未发现不一致、未发现其与公司存在关联关系；未发现期末相关生产线、主要设备等非流动资产处于明显闲置、处置状态，相关减值测算准确、恰当；报告期内人造板业务毛利率下降原因符合公司本期实际生产经营情况，未发现异常。

（二）工程施工业务

2. 年报显示，公司 2019 年工程施工业务实现收入 3.69 亿元，同比增加 100.43%，其中与关联方工程施工收入高达 3.64 亿元。报告期内公司控股股东正源房地产开发有限公司（以下简称正源地产）以其所属两套房产以 2.51 亿元抵偿下属公司北京正源仓储有限责任公司（以下简称正源仓储）欠公司的应收工程款。此外，公司控股股东下属公司南京林庄房地产开发有限公司、南京凯隆房地产开发有限公司和正源仓储拟以正源地产全资子公司大连润丰源投资有限公司（以下简称大连润丰源）持有的 4 套房屋建筑物和 1 项土地使用权抵偿其欠公司 6020 万元工程应收账款。请公司补充披露：

（1）结合上述关联方开展工程施工项目名称、合同金额、完工进度、已发生成本、累计确认合同收入、结算安排、应收账款余额、账龄、期后回款及项目现金流变动等，说明工程施工业务收入大幅增加的原因及合理性；

【回复说明】：

①上述关联方开展工程施工项目名称、合同金额、完工进度、已发生成本、累计确认合同收入、应收账款余额、账龄、期后回款情况

与关联公司开展工程项目情况明细表：

单位：万元

序号	项目名称	合同总金额（含税）	完工进度	累计发生合同成本	累计确认合同收入（不含税）	期末应收账款余额	账龄	期后收款金额
1	北京正源 898 创新空间市政工程	20,005.00	44.34%	5,843.77	8,107.94	2,673.24	1 年以内	–
2	南京正源尚峰尚水三期 D1 组团	20,013.34	56.52%	8,162.78	10,378.33	4,651.08	1 年以内	881.00
3	南京正源尚峰尚水二期 C 组团	3,971.67	78.11%	2,214.21	2,845.95	1,188.28	1 年以内	–
4	北京正源 898 创新空间装修工程	26,047.20	84.95%	15,919.41	20,217.02	7,702.61	1 年以内	2,800.00
5	南京正源尚峰尚水 B1 组团	5,120.00	100.00%	2,707.47	3,557.59	277.85	1 年以内	–
6	正源北京 898 创新空间改造工	4,926.00	72.34%	2,454.25	3,296.34	3,314.00	1 年以内	430.00
7	正源北京 898 创新空间 A01 及 C02 会议中心项目	6,270.00	100.00%	4,601.01	5,752.29	6,270.00	1 年以内	250.00
8	南京正源尚峰尚水样板间装修工程	1,502.29	100.00%	1,095.92	1,378.25	1,502.29	1 年以内	205.00
9	合计	87,855.50	–	42,998.82	55,533.71	27,579.35	–	4,566.00

②上述关联方开展工程施工项目的结算安排及现金流变动情况

根据甲乙双方的合同约定，乙方向甲方出具《付款提示函》提示甲方付款，并附《竣工验收报告》、《质量认证单》、工作计算底稿、合同结算书及合法有效的发票供甲方核验后方可支付结算工程款，公司收到工程款后用于下游企业的资金支付，报告期内工程业务项目结算回款 16,167.21 万元，资金支付 20,102.75 万元，项目资金流动性可以保证工程项目的按期完成。

③工程施工业务收入大幅增加的原因及合理性

工程施工业务是公司的重要业务之一。公司下属的全资子公司四川灏源建设有限公司具备建筑施工总承包壹级资质和建筑幕墙工程专业承包壹级资质，并同时具备市政公用工程总包贰级、钢结构工程专业承包贰级、建筑装修装饰工程专业承包贰级、公路路面工程专业承包贰级、公路路基工程专业承包贰级资质的基础，多年经营实践积累了较丰富的项目施工管理经验和专业人才储备。

a. 公司现任控股股东在股权转让披露的权益变动报告书中就解决同业竞争作出承诺，其将不会从事任何与公司从事的业务构成实质性竞争的业务，其中就包括控股股东因业务开展需求所从事的工程施工。为解决同业竞争并同时满足控股股东业务需求，公司通过履行正常的招投标采购流程承接了控股股东及其关联公司的工程施工业务。

b.2019 年，南京尚峰尚水二期 C 组团、南京尚峰尚水三期 D1 组团项目总承包工程进入主体结构的全面施工阶段，北京 898 创新空间项目瓜子保卖场及办公区工程也大幅加快施工进度，使得工程业务收入大幅增加。

c. 公司控股股东及其关联公司选择公司作为其开发项目的工程施工业务供应商，均严格遵循控股股东及其关联公司招标采购制度相关规定，履行正常招标采购流程，公司正常参与报价，采用市场化定价原则，交易定价公允。

综上，工程施工业务收入大幅增加的相关原因具备合理性。

（2）控股股东以房产抵偿关联方应付工程款的原因及合理性，是否涉嫌侵害上市公司利益，履行的决策程序，前述业务是否具有商业实质；

【回复说明】：

①报告期内关联交易的收入确认及决策程序业务明细：

序号	关联方	工程项目名称	工程类型	2019 年确认收入（万元）	关联交易履行的决策程序	是否具有商业实质
1	南京林庄	南京正源尚峰尚水 B1 组团	建筑景观工程	727.02	经公司第九届董事会第三次会议审议通过	是
2	南京林庄	南京正源尚峰尚水二期 C 组团	建筑景观工程	1,507.04	经公司第九届董事会第十四次会议和 2018 年第一次临时股东大会审议通过	是
3	南京凯隆	南京正源尚峰尚水三期 D1 组团	建筑景观工程	6,476.42	经公司第九届董事会第十四次会议和 2018 年第一次临时股东大会审议通过	是
4	正源仓储	北京正源 898 创新空间市政工程	小市政配套工程	790.85	经公司第九届董事会第十八次会议和 2018 年第三次临时股东大会审议通过	是
5	正源仓储	正源北京 898 创新空间装修工程	装饰装修工程	16,478.37*	经公司第九届董事会第二十一次会议和 2018 年第四次临时股东大会审议通过	是
6	正源仓储	正源北京 898 创新空间装修工程	装饰装修工程	3,296.34	经公司第九届董事会第二十七次会议审议通过	是
7	南京林庄	样板间精装修工程	装饰装修工程	1,378.25	经公司第九届董事会第三十一次会议审议通过	是
8	正源仓储	正源北京 898 创新空间装修工程	装饰装修工程	5,752.29	经公司第九届董事会第三十一次会议审议通过	是

注 *：含承租方根据正源仓储指示代其向灏源建设支付的 2201.83 万元。

②控股股东以房产抵偿关联方应付工程款的原因及合理性，是否涉嫌侵害上市公司利益，是否具有商业实质

a.截至 2019 年 10 月 26 日，控股股东下属公司正源仓储累计欠公司工程施工款 24,362.68 万元，为降低公司应收账款收回风险，经公司与控股股东协商，拟以其下属公司北京世纪正源房地产开发有限公司（以下简称“世纪正源”）持有的两套房产抵偿正源仓储欠公司的部分应收账款。经公司第九届董事会第二十九次会议审议通过，公司与控股股东协商，资产抵债金额以评估值为基准（评估价值 2670.72 万元），抵债房产价值确定为 2,510.00 万元，抵偿债务 2,510.00 万元。

b.截至 2019 年 12 月 19 日，控股股东下属公司南京林庄累计欠公司应收账款 3,214.98 万元、南京凯隆累计欠公司应收账款 4,703.12 万元、正源仓储累计欠公司应收账款 21,232.68 万元。为降低公司应收账款收回风险，经公司与控股股东协商，拟以其下属子公司大连润丰源持有的房屋建筑物和土地使用权抵偿其下属公司欠公司的部分工程施工应收账款。经公司第九届董事会第三十三次会议审议通过，公司与控股股东协商，资产抵债金额以评估值为基准（评估价值 6318.71 万元），抵债房产价值确定为 6,020.00 万元，抵偿债务 6,020.00 万元。

综上，上述控股股东及其管理公司以资产抵偿应付公司工程款项具备商业实质；为降低公司应收账款收回风险，公司经与控股股东协商以房产抵偿关联方应付工程款；抵债资产状况良好，抵债金额参考评估价格，定价公允，抵债交易履行了公司董事会和股东大会审批决策程序，原因合理，且不存在侵害上市公司利益的情况。

（3）结合同行业可比公司工程项目毛利率及上述房产的评估情况、周边可比价格，说明关联交易定价的依据及合理性；

【回复说明】：

①同行业可比公司工程项目毛利率

报告期内，公司工程施工业务主要分为两大类，分别是装饰装修工程和建筑景观工程。公司的工程施工业务均按照建筑与装饰工程相关取费标准，履行招标采购流程，参与招投标报价和评审，采用市场化定价原则确定。

a.装饰装修工程

近三年装饰装修工程业务主要上市公司毛利率比较表

上市公司	行业	毛利率(%) 2017 年	2018 年	2019 年
东易日盛	装饰装修	36.10	36.42	33.08
金螳螂	装饰装修	16.68	19.68	18.41
洪涛股份	装饰装修	18.47	16.25	14.61
名雕股份	装饰装修	35.47	38.73	35.32
平均值		26.68	27.77	25.36

公司 2019 年装饰装修工程业务综合毛利率 21.47%（2018 年为 21.61%）。根据公开披露的上市公司从事装饰装修工程业务的毛利率数据显示，接近行业平均水平，定价公允。

b.建筑景观工程

近三年建筑景观工程业务主要上市公司毛利率比较表

上市公司	行业	毛利率(%) 2017 年	2018 年	2019 年
天域生态	建筑景观	31.05	30.75	33.01
岭南股份	建筑景观	26.39	21.07	22.55
元成股份	建筑景观	23.08	22.76	24.76
美晨生态	建筑景观	31.96	30.87	27.13
平均值		28.12	26.36	26.86

公司 2019 年建筑景观工程综合毛利率为 20.83%（2018 年为 25.76%）。根据公开披露的从事建筑景观工程业务的上市公司毛利率数据显示，接近行业平均水平，定价公允。

②上述房产的评估情况、周边可比价格

控股股东以下属公司北京世纪正源房地产开发有限公司（以下简称“世纪正源”）持有的两套房产抵偿正源仓储欠公司的部分应收账款，根据具有执行证券、期货相关业务资格的江苏华信资产评估有限公司出具的《资产评估报告》（苏华评报字[2019] 第 D015 号），抵债房产在评估基准日 2019 年 9 月 30 日的市场价值为 2,670.72 万元，该房地产的评估单价分别为 52,987.00 元 / 平方米、58,488.00 元 / 平方米，周边类似房地产的交易价格为 5 万元 / 平方米 –6 万元 / 平方米。抵偿债务金额为 2,510.00 万元。

控股股东以下属公司大连润丰源持有的房屋建筑物和土地使用权抵偿其下属公司欠公司的部分工程施工应收账款，根据具有执行证券、期货相关业务资格的的北京经纬仁达资产评估有限责任公司出具的《资产评估报告》（经纬仁达评报字（2019）第 2019112119 号），抵债房产在评估基准日 2019 年 12 月 30 日的市场价值为 6,318.71 万元。其中：房屋建筑物的评估值为 4,446.89 万元，根据房屋结构、装修、基础等不同，评估单价分别为 2,590.00 元 / 平方米 –3,100.00 元 / 平方米，与周边类似房屋的建设成本单价基本相符；土地的评估值为 1,871.82 万元，评估单价为 480.00 元 / 平方米，与周边类似土地的交易价格基本相符。抵偿债务金额为 6,020 万元。

上述抵债资产价值以评估值为基准，经公司与控股股东协商确定，价值公允、合理。

（4）目前上述房产的用途、实际使用方及与公司业务的相关性。请年审会计师发表意见。

【回复说明】：

①控股股东关联方以世纪正源持有的两套抵债房产位于北京海淀区白家疃尚居园 9 号楼 3 单员 102 和 302 室（建筑面积合计 481.62 平方米），为叠拼别墅样板房，装修和设施完善。截至目前，该房产已经完成过户手续，公司已持有该房产，未来公司将以合适的方式处置该资产，获得收益。

②控股股东关联方以大连润丰源持有的抵债房屋建筑物和土地使用权位于西安市高新区西部大道 115 号（房屋建筑物面积 19,986.66 平方米，土地使用权面积 38,997.86 平方米）。截至目前，该房产尚未完成过户手续，预计 2020 年 7 月办理完毕。抵债资产的房屋建筑物部分已对外出租，房屋建筑物出租面积共计 10,006.14 平方米，其中：厂房 4500 平方米，宿舍楼 4,366.26 平方米，食堂 1,139.88 平方米。承租人为西安艺术职业高级中学，租赁期限自 2019 年 4 月 17 日至 2022 年 7 月 31 日，租金 25.66 万元 / 月，307.9 万元 / 年。剩余未租赁场地，公司正在对外招租。

上述抵债资产均为已建成可使用的物业，公司现已获得该资产出租收益，属于公司产城融合业务的范畴，与公司业务具有相关性；同时，公司将结合上述资产区域发展情况，做好资产运营管理服务；未来根据公司业务发展的需要，以合适的方式处置该等资产，获取收益。

【会计师核查回复】：

针对上述事项，我们执行了如下核查程序：测试和评价与关联交易相关的关键内部控制的设计与运行有效性；检查公司披露的关联方单位及对应的关联交易是否一致，并复核来自关联方的业务收入金额及占比是否准确；勘察有关关联交易工程的建设情况，对主要的发包及分包单位进行访谈，了解关联工程交易的真实性与必要性；获取并检查与关联交易相关工程项目的造价预算书（报价单）等，并将关联方工程项目毛利率与本期非关联方、市场同行业的毛利率进行比较，判断关联交易定价是否公允；了解公司管理层预计总成本的估算方法并判断是否合理，以及对各工程项目完工百分比重新执行计算；检查相关工程项目的完工进度验收确认单、工程进度结算单等，并向发包及分包单位函证相关工程项目的合同总金额、累计及本期完工进度、累计及本期验收确认金额、累计及本期支付工程款金额，确认本期结转的工程收入及成本是否真实、准确；了解报告期内公司大幅增加工程施工业务收入的主要原因，确定其是否合理、是否存在明显异常；向公司管理层了解控股股东以房产抵偿关联方应付工程款的原因，判断其合理性，确定是否具备商业实质，并检查相关决策程序是否完整，相关信息是否及时、完整披露；针对“以资抵债”事项，复核相关房产评估报告，并判断评估假设、评估方法及主要参数选取等是否合理，确定评估结论、评估价值等是否恰当，交易定价是否公允、合理；结合期末盘点监盘情况，确认本期相关抵债资产的目前用途、实际使用方等，并判断是否与公司业务相关。

经核查，公司的关联交易均按照《上海证券交易所股票上市规则》和《正源控股股份有限公司关联交易制度》的相关规定履行了内部决策程序和相关信息披露义务；公司与关联方的工程施工关联交易定价均按照建筑与装饰工程相关取费标准，采用市场化定价原则确定；公司工程施工业务真实，收入成本的核算符合《企业会计准则第 15 号—建造合同》相关规定；公司在报告期内大幅新增工程施工业务收入（主要系关联交易产生）具备合理性；控股股东以房产抵偿关联方应付工程款符合控股股东及公司实际经营情况，抵债房产的用途与公司业务具有相关性，相关交易具备商业实质，交易定价公允、合理。

3. 年报显示，2019 年公司农产品贸易业务实现收入 1.35 亿元，同比减少 85.23%，主要系公司优化贸易结构，退出部分贸易业务所致。请公司补充披露：

（1）前五大客户 / 前五大供应商名称、持续合作年限、销售 / 采购金额及占比、产品类别、结算周期及方式，是否为公司关联方；

【回复说明】：

①贸易业务全部客户情况

客户名称	合作年限	销售金额（万元）	占销售总额比例	产品类别	结算周期及方式	是否系关联方
齐齐哈尔温氏粮食有限公司	2 年	11,233.27	83.02%	玉米	货到付款，账期一周左右	否
龙江温氏穗丰粮食有限公司	1 年	1,753.99	12.96%	玉米	货到付款，账期一周左右	否
深圳市博恩供应链管理有限公司	2 年	542.75	4.01%	大米	先款后货	否
合计	–	13,530.01	100.00%	–	–	–

②贸易业务全部供应商情况

供应商名称	合作年限	采购金额（万元）	占采购总额比例	产品类别	结算周期及方式	是否系关联方
朝阳鑫达粮油贸易有限公司	2 年	9,374.61	78.32%	玉米	收到货权单据后预付 90% 货款，货到后支付 10%尾款	否
辽宁展华实业有限公司	1 年	2,595.42	21.68%	玉米	收到货权单据后预付 90% 货款，货到后支付 10%尾款	否
合计		11,970.03	100.00%			

（2）结合近两年相关业务运输费和仓储费用变化，以及采购销售模式、地域分布等，量化分析上述费用与收入变化是否匹配。请年审会计师发表意见。

【回复说明】：

①近两年相关业务运输费和仓储费用变化

单位：万元

项目	2018 年	2019 年
运输费及仓储费	919.10	–
港口服务费	314.92	6.72
合计	1,234.02	6.72
费用占销售收入的比例	1.35%	0.05%

②相关业务采购销售模式、地域分布

上述运输费、仓储费及港口服务费占销售收入比例的变化，是贸易业务中运输及仓储费用在不同地域、不同采购和销售业务中承担方式不同所导致的，具体如下：

2018 年公司的贸易业务分布在珠三角地区、长江流域、北方港等地区，这些业务中部分区域需由公司承担物流费和仓储费。

公司 2019 年减少或停止贸易业务中资金周转率不高且对公司利润贡献不大的地区的业务，2019 年公司只开展了北方港玉米贸易业务，该业务下公司不承担物流费和仓储费，仅承担港口服务费。故 2019 年无运输及仓储费用，仅有 6.72 万元港口服务费。

综上，近两年相关业务运输费和仓储费用变化、收入变化与公司业务实际变化一致。

【会计师核查回复】：

针对上述事项，我们执行了如下核查程序：了解和评价管理层与采购及付款流程、销售及收款流程相关的关键内部控制的设计和运行有效性，并测试了关键控制执行的有效性；获取了与贸易业务主要客户收入确认相关的支持性文件，并检查核对是否一致，包括销售合同、运输单、销售结算单、发票及客户验收单等，并结合对主要客户应收账款（预收账款）的函证程序，函证其本期销售额，以评估营业收入的确认是否适当；检查了与贸易业务主要供应商相关的采购合同、运输单、结算协议、采购发票等，并结合对主要供应商应付账款（预付账款）的函证程序，函证其本期采购发生额，以确定采购业务的会计处理是否准确恰当；查阅贸易业务主要供应商及客户的工商信息，以确定对方单位与公司是否存在关联关系；结合公司贸易业务的采购销售模式及地域分布变化等，分析运输费、仓储费等与收入变化是否匹配、是否存在明显异常。

经核查，未发现贸易业务主要客户及供应商信息存在异常，未发现与公司存在关联关系；贸易业务运输费及仓储费用变化合理，符合公司本期贸易业务实际经营情况。

4.年报显示，公司开展产城融合业务。2019 年 10 月，公司与成都市双流区人民政府签订协议，拟以自有资金及自筹资金投资约 100 亿元，对位于成都市双流区黄水镇现有 525 亩工业用地，实施自主改造，建设综合性产城融合项目，预计建设期约 5–8 年。请公司补充披露：

（1）结合项目融资安排、项目管理方式、收益实现与风险分担等，说明产城融合业务开展的具体模式，投资方与公司及控股股东是否存在关联关系；

【回复说明】：

①产城融合项目的整体业务模式

产城融合是指产业与城市融合发展，以城市为基础，承载产业空间和发展产业经济，以产业为保障，驱动城市更新和完善服务配套，进一步提升土地价值，以达到产业、城市、人之间有活力、持续向上发展的模式。公司产城融合业务主要通过现有产业链延伸，积极探索并实现所在区域的经济发展和城市发展，有效提升区域发展的综合价值。

按照公司与成都市双流区人民政府签订的《双流正源国际荟产城融合项目投资协议书》，公司将按照成都市双流区公园城市发展格局和高质量建设国家临空经济示范区、打造中国航空经济之都的战略规划，以双评估补差方式整合自有位于成都市双流区黄水镇的 525 亩土地，项目拟建设集特色商业街、商务办公、会议及国际化住宅为一体的综合性产城融合项目，按照“政府引导、企业运作、统一规划、分步实施”的模式分期分步建设。项目总投资金额约为 100 亿元人民币，其中直接投资金额约为 85 亿元，分三期进行，预计建设期 5–8 年。

公司以自有资金和自筹资金投资建设“双流?正源国际荟产城融合项目”，实现存量资产的自主开发与改造；并通过物业销售或持有资产取得项目收益。

②项目第一期具体模式

项目第一期 106.25 亩四宗住宅用地（以下简称“第一期项目”），公司将以子公司成都正源荟置业有限公司（以下简称“正源荟”）作为投资主体开展业务，具体模式如下：

a.融资安排

青岛悦优企业管理合伙企业（有限合伙）（以下简称青岛悦优）为正源荟提供不超过 7.5 亿元的融资款项。截至上述融资退出日，由公司或正源荟提供合作协议约定的担保措施。

b.项目管理方式

公司、正源荟与青岛悦优同意将由各方选定的委托管理单位为第一期项目提供全过程的工程咨询服务并对目标项目开发建设进行管理，正源荟为此支付固定的工程咨询服务费。目标项目的工程咨询服务费合计按目标项目含税销售收入的 5%的费率予以收取。公司、青岛悦优及委托管理单位三方共同组建项目管理团队，实现项目管理目标。

c. 收益的实现与分担

青岛悦优及委托管理单位分别通过向项目公司收取上述综合融资成本以及工程咨询服务费实现其固定收益；正源荟作为委托方，是第一期项目投资方，享有项目投资收益并承担投资风险。

青岛悦优与公司及控股股东均不存在关联关系。

（2）目前产城融合项目已投资金额、实施进展；

①项目的已投资金额：

截止本函回复日，产城融合项目已投入 85,618.73 万元，发生的主要投入如下表所示：

项目	金额（万元）	备注
土地成本	82,735.49	含土地出让金、契税、拆迁安置等
前期费用	406.84	含前期工程、规划设计等
管理费用	601.05	含人工费用、工程运营咨询服务费等
财务费用	1,875.35	–
合计	85,618.73	–

②项目的实施进展：

时间	实施进展
2019 年 10 月 25 日	与成都市双流区人民政府签订《双流正源国际荟产城融合项目投资协议书》。
2019 年 12 月 19 日	收到成都市双流区规划和自然资源局根据 2019 年 12 月 16 日成都市双流区人民政府《关于依规处置正源控股股份有限公司土地使用条件调整有关