

关于上海新梅置业股份有限公司
《上市公司重大资产重组前发生
业绩“变脸”或本次重组存在拟置
出资产情形的相关问题与解答》
专项核查意见

**关于上海新梅置业股份有限公司
《上市公司重大资产重组前发生业绩“变脸”或
本次重组存在拟置出资产情形的相关问题与解答》
专项核查意见**

信会师报字[2019]第 ZA11668 号

中国证券监督管理委员会：

根据中国证券监督管理委员会《关于上市公司重大资产重组前发生业绩“变脸”或本次重组存在拟置出资产情形的相关问题与解答》（以下简称“问题和解答”）的相关要求，我们对问题和解答中相关的问题进行核查，相关事项说明如下：

最近三年的业绩真实性和会计处理合规性，是否存在虚假交易、虚构利润，是否存在关联方利益输送，是否存在调节会计利润以符合或规避监管要求的情形，相关会计处理是否符合企业会计准则规定，是否存在滥用会计政策、会计差错更正或会计估计变更等对上市公司进行“大洗澡”的情形，尤其关注应收账款、其他应收款、存货、投资性房地产、固定资产大幅计提减值准备的情形等。

回复如下：

一、 执行的核查程序

(一) 最近三年的财务报表审计情况

上海新梅置业股份有限公司（以下简称“新梅置业”）最近三年的财务报告均由我所审计，分别于 2017 年 2 月 20 日、2018 年 4 月 19 日、2019 年 4 月 15 日出具了信会师报字[2017]第 ZA10237 号、信会师报字[2018]第 ZA12539 号、信会师报字[2019]第 ZA11668 号审计报告，审计报告意见均为标准无保留意见。

(二) 本次核查情况

我们对新梅置业最近三年财务业绩真实性和会计处理合规性进行了专项核查，执行了以下核查程序：

- 1、 复核新梅置业最近三年间会计政策、会计估计是否存在变更以及是否存在滥用情况。

- 2、复核新梅置业最近三年间重大交易以及会计处理，关注是否存在虚构交易，虚构利润；关注是否存在调节会计利润情况，相关会计处理是否符合企业会计准则的规定。
- 3、复核新梅置业最近三年间应收账款、其他应收款、存货、投资性房地产、固定资产计提减值准备的情况，关注其依据是否充分。
- 4、复核新梅置业最近三年间关联方交易，关注是否存在关联方利益输送的情况。
- 5、复核新梅置业最近三年间资金使用、对外提供担保是否存在违规情形。

二、 核查情况说明

经核查，我们注意到：

(一) 最近三年会计政策变更、会计差错更正和会计估计变更如下：

- 1、财政部于 2016 年 12 月 3 日发布了《增值税会计处理规定》（财会[2016]22 号），适用于 2016 年 5 月 1 日起发生的相关交易。公司执行该规定对 2016 年财务报表的主要影响如下：

会计政策变更的内容和原因	2016 年度受影响的报表项目名称和金额
(1) 将利润表中的“营业税金及附加”项目调整为“税金及附加”项目。	税金及附加
(2) 将自 2016 年 5 月 1 日起企业经营活动发生的房产税、土地使用税、车船使用税、印花税从“管理费用”项目重分类至“税金及附加”项目，2016 年 5 月 1 日之前发生的税费不予调整。比较数据不予调整。	调增税金及附加本年金额 199,351.13 元， 调减管理费用本年金额 199,351.13 元。
(3) 将“应交税费”科目下的“应交增值税”、“未交增值税”、“待抵扣进项税额”、“待认证进项税额”、“增值税留抵税额”等明细科目的借方余额从“应交税费”项目重分类至“其他流动资产”（或“其他非流动资产”）项目。比较数据不予调整。	调增其他流动资产期末余额 300,172.29 元， 调增应交税费期末余额 300,172.29 元

2、执行《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》、《企业会计准则第 16 号——政府补助》和《财政部关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》。财政部于 2017 年度发布了《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》，自 2017 年 5 月 28 日起施行，对于施行日存在的持有待售的非流动资产、处置组和终止经营，要求采用未来适用法处理。

财政部于 2017 年度修订了《企业会计准则第 16 号——政府补助》，修订后的准则自 2017 年 6 月 12 日起施行，对于 2017 年 1 月 1 日存在的政府补助，要求采用未来适用法处理；对于 2017 年 1 月 1 日至施行日新增的政府补助，也要求按照修订后的准则进行调整。财政部于 2017 年度发布了《财政部关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》，对一般企业财务报表格式进行了修订，适用于 2017 年度及以后期间的财务报表。公司执行该规定对 2017 年财务报表的主要影响如下：

会计政策变更的内容和原因	2017 年度受影响的报表项目名称和金额
(1) 在利润表中分别列示“持续经营净利润”和“终止经营净利润”。比较数据相应调整。	列示持续经营净利润本年金额 61,288,939.82 元，列示终止经营净利润本年金额 0.00 元；列示持续经营净利润上年金额 25,614,823.10 元，列示终止经营净利润上年金额 0.00 元
(2) 部分与资产相关的政府补助，冲减了相关资产账面价值。比较数据不调整。	不适用
(3) 部分与收益相关的政府补助，冲减了相关成本费用。比较数据不调整。	不适用
(4) 与本公司日常活动相关的政府补助，计入其他收益，不再计入营业外收入。比较数据不调整。	本期营业外收入减少 114,867.96 元，重分类至其他收益
(5) 在利润表中新增“资产处置收益”项目，将部分原列示为“营业外收入”、“营业外支出”的资产处置损益重分类至“资产处置收益”项目。比较数据相应调整。	不适用

3、财政部于2018年6月15日发布了《财政部关于修订印发2018年度一般企业财务报表格式的通知》(财会〔2018〕15号)，对一般企业财务报表格式进行了修订。本公司执行上述规定的主要影响如下：

会计政策变更的内容和原因	2018年度受影响的报表项目名称和金额
(1)资产负债表中“应收票据”和“应收账款”合并列示为“应收票据及应收账款”；“应付票据”和“应付账款”合并列示为“应付票据及应付账款”；“应收利息”和“应收股利”并入“其他应收款”列示；“应付利息”和“应付股利”并入“其他应付款”列示；“固定资产清理”并入“固定资产”列示；“工程物资”并入“在建工程”列示；“专项应付款”并入“长期应付款”列示。比较数据相应调整。	“应收票据”和“应收账款”合并列示为“应收票据及应收账款”，本期金额3,868,417.62元，上期金额319,914.40元；“应收利息”和“应收股利”并入“其他应收款”列示，本期金额14,510,278.04元，上期金额16,805,025.79元；“应付票据”和“应付账款”合并列示为“应付票据及应付账款”，本期金额16,573,432.35元，上期金额18,473,875.71元；“应付利息”和“应付股利”并入“其他应付款”列示，本期金额14,338,714.29元，上期金额10,655,361.59元；“固定资产清理”并入“固定资产”列示；本期金额4,079,252.82元，上期金额4,264,601.62元；“工程物资”并入“在建工程”列示，本期金额0元，上期金额0元；“专项应付款”并入“长期应付款”列示，本期金额0元，上期金额0元。
(2)在利润表中新增“研发费用”项目，将原“管理费用”中的研发费用重分类至“研发费用”单独列示；在利润表中财务费用项下新增“其中：利息费用”和“利息收入”项目。比较数据相应调整。	无影响。
(3)所有者权益变动表中新增“设定受益计划变动额结转留存收益”项目。比较数据相应调整。	无影响。

除上述事项外，近三年未发生其他会计政策变更、会计差错更正和会计估计变更。

经核查新梅置业不存在滥用会计政策、会计差错更正和会计估计变更等对上市公司进行“大洗澡”的情形。

(二) 最近三年的经营情况

经核查新梅置业最近三年间重大交易会计处理,未发现新梅置业存在通过虚假交易虚构利润情况,公司业绩真实,相关会计处理符合企业会计准则的规定,公司三年经营情况如下:

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
一、营业总收入	156,717,599.87	45,925,282.62	200,230,972.20
其中:营业收入	156,717,599.87	45,925,282.62	200,230,972.20
二、营业总成本	126,687,580.77	34,195,017.96	161,493,714.79
其中:营业成本	75,348,831.53	41,325,148.38	91,275,448.35
税金及附加	30,952,205.04	4,088,968.32	17,185,323.98
销售费用	5,773,316.34	1,040,246.82	591,794.00
管理费用	17,019,423.57	17,890,135.03	23,166,308.93
财务费用	-2,377,650.42	-1,333,228.55	13,168,235.38
资产减值损失	-28,545.29	-28,816,252.04	16,106,604.15
加:其他收益(亏损以“-”号填列)	1,488.29	114,867.96	
投资收益		63,915,728.16	
三、营业利润(亏损以“-”号填列)	30,031,507.39	75,760,860.78	38,737,257.41
加:营业外收入	375,739.44	6,090.33	38,706.88
减:营业外支出	19,278.54	61,779.37	27,400.36
四、利润总额	30,387,968.29	75,705,171.74	38,748,563.93
减:所得税费用	11,072,415.11	14,416,231.92	13,133,740.83
五、净利润(亏损以“-”号填列)	19,315,553.18	61,288,939.82	25,614,823.10
归属于母公司所有者的净利润	15,996,129.52	60,966,593.86	19,547,623.03
少数股东损益	3,319,423.66	322,345.96	6,067,200.07

1、我们已经对新梅置业 2016 年度、2017 年度、2018 年度的财务报表进行了审计,并均出具了标准无保留意见的审计报告。

2、公司最近三年变动较大,主要变动说明如下:

2016 年重大交易:

2016 年重大交易系公司出售新梅大厦 8 层物业,详细参见附注(四)1.关联方

交易情况

2017 年重大交易:

2017 年公司的重大交易系辅仁药业集团有限公司回购新梅置业子公司喀什中盛创投有限公司持有的河南省宋河酒业股份有限公司 5% 股权, 账面成本 135,000,000.00 元, 回购总金额 199,375,200.00 元, 2017 年 5 月 1 日, 宋河酒业召开股东大会, 会议通过股权交割事项并修订章程, 该交易影响 2017 年度投资收益金额 63,915,728.16 元。

2018 年重大交易:

公司于 2018 年 9 月 3 日召开第七届董事会第六次临时会议, 审议通过了《关于控股子公司拟对外销售新梅大厦部分房产的议案》, 同意在 1 年内对外销售新梅大厦第 101、102、201、301、401、1301、1901、2001 室产权(建筑面积共 7,118.15 平方米), 账面价值 42,151,485.76 元。公司于 2018 年 9 月 28 日同上海偲邑物业管理有限公司等 8 家公司签订了《上海市房地产买卖合同》, 并于 2019 年 11 月完成产权变更及房产交付, 该交易确认 2018 年度收入金额 127,472,208.88 元。

经核查, 我们认为, 公司财务报表在所有重大方面按照企业准则的规定编制, 公司最近三年不存在虚假交易、虚构利润的情形。

- (三) 经核查新梅置业最近三年间应收账款、其他应收款、存货、投资性房地产、固定资产减值准备的情况, 新梅置业按照其会计政策、并依据最新的情况或进展计提或确认资产减值准备, 公司最近三年因计提减值准备各期末余额及计提的资产减值损失情况如下:

单位: 元

项 目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
应收款项坏账准备	2,829,434.46	1,174,419.48	29,992,171.52
存货跌价准备	9,519,197.16	15,438,612.65	22,356,094.56
投资性房地产减值准备	77,807,116.46	46,426,141.30	77,807,116.46
合 计	90,155,748.08	63,039,173.43	130,155,382.54

单位: 元

项 目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
坏账损失	1,655,014.98	-28,816,252.04	16,106,604.15
存货跌价损失	-1,683,560.27		
投资性房地产损失			
合 计	-28,545.29	-28,816,252.04	16,106,604.15

1、公司最近三年应收款项坏账准备情况：

(1) 应收账款坏账准备计提政策：

A、 单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项：

单项金额重大的判断依据或金额标准：单项金额重大的应收款项，包括应收款项期末余额超过 2,000 万元（含 2,000 万元）的款项。

单项金额重大并单独计提坏账准备的计提方法：根据该款项预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额，单独进行减值测试，计提坏账准备。

B、 按信用风险特征组合计提坏账准备应收款项：

按信用风险特征组合计提坏账准备的计提方法（账龄分析法）

组合	除单项计提减值准备的应收账款、其他应收款外的应收款项余额 按组合计提坏账准备的计提方法
组合	账龄分析法

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的：

账龄	应收账款计提比例	其他应收款计提比例
1 年以内（含 1 年）	0.3%	0.3%
1—2 年	10%	10%
2—3 年	20%	20%
3—4 年	50%	50%
4—5 年	50%	50%
5 年以上	100%	100%

C、 单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项：

单独计提坏账准备的理由：属于特定对象的应收款项。

坏账准备的计提方法：单独进行减值测试，如有客观证据表明其已发生减值，按预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备，计入当期损益。

经核查新梅置业三年应收款项余额构成情况、账龄情况以及期后回款情况，并结合公司的坏账准备计提政策，我们认为公司在上述期间内计提的应收款项坏账准备合理。

2、公司最近三年存货跌价准备情况：

(1) 存货跌价准备计提政策：

开发产品等直接用于出售的商品存货，在正常生产经营过程中，以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；需要经过加工的存货，在正常生产经营过程中，以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值以合同价格为基础计算，若持有存货的数量多于销售合同订购数量的，超出部分的存货的可变现净值以一般销售价格为基础计算。

期末按照单个存货项目计提存货跌价准备；但对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备；与在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，则合并计提存货跌价准备。

除有明确证据表明资产负债表日市场价格异常外，存货项目的可变现净值以资产负债表日市场价格为基础确定。

本期期末存货项目的可变现净值以资产负债表日市场价格为基础确定。

(2) 公司报告期内每年年末对存货根据其可变现净值与账面价值的差额计提跌价准备，经复核，我们认为公司 2016 年末、2017 年末、2018 年末存货跌价准备合理。

3、公司最近三年投资性房地产减值准备和固定资产减值准备情况：

(1) 长期资产减值准备计提政策：

采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产等长期资产，于资产负债表日存在减值迹象的，进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，

按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

(2) 公司报告期内每年年末对投资性房地产和固定资产的可收回金额进行估计后高于账面价值。经复核，我们认为 2016 年末、2017 年末、2018 年末投资性房地产减值准备和固定资产减值准备合理。

我们认为，公司近三年应收账款、其他应收款、存货、投资性房地产、固定资产均按照公司的会计政策进行减值测试和计提，近三年的会计政策保持一致，减值测试和计提符合会计准则的规定。

(四) 经核查新梅置业最近三年间关联交易，未发现新梅置业与关联方的交易定价明显异于可比市场价的情况，未发现通过关联方输送利益的情况。

公司最近三年的关联方交易具体情况列示如下：

1、 关联方交易情况：

出售商品情况表

关联方	关联交易内容	2016 年发生额	2015 年发生额
上海鑫兆房产发展有限公司	出售新梅大厦(5、6、7、8、9、11、12、14 层)	153,754,986.18	

2016 年 9 月 30 日，新梅置业控股子公司新梅房产与鑫兆房产签订了《上海市房地产买卖合同》，约定鑫兆房产以单价 17,000.00 元/平方米，不含税的总金额共计人民币 153,754,986.18 元受让新梅房产所持有的位于上海市天目中路 585 号的新梅大厦第 5、6、7、8、9、11、12、14 层共 8 层整层（建筑面积 9,384.32 平方米，房地产权证号闸 2003018720）办公用房产。2016 年 11 月 28 日完成了房产产权的变更。公司按照万隆(上海)资产评估有限公司在 2015 年 11 月 30 日出具的万隆评报字【2015】第 1675 号中评估单价 16,050.00 元/平方米的不含税价确认了第 5、6、7、8、9、11 层共 6 层的主营业务收入，按照在 2016 年 9 月 13 日万隆评报字【2016】第 1669 号资产评估报告单价 16,080 元/平方米不含税价确认了第 12、14 层共 2 层的主营业务收入，出售新梅大厦



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91310101568093764U

证照编号 01000000201808150101

名称 立信会计师事务所（特殊普通合伙）

类型 特殊普通合伙企业

主要经营场所 上海市黄浦区南京东路61号四楼

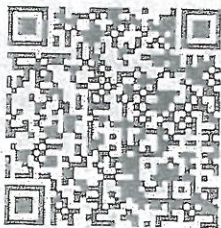
执行事务合伙人 朱建弟

成立日期 2011年1月24日

合伙期限 2011年1月24日至不约定期限

经营范围 审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务。

【企业经营涉及行政许可的，凭许可证件经营】



登记机关



2018年08月15日

证书序号:0001247

说明

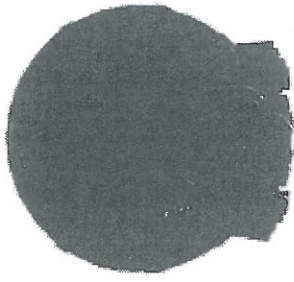
- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



发证机关:

二〇一八年六月一日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所 执业证书

名称:立信会计师事务所(特殊普通合伙)

首席合伙人:朱建弟

主任会计师:

经营场所:上海市黄浦区南京东路61号四楼



组织形式:特殊普通合伙制

执业证书编号:310000096

批准执业文号:沪财会[2000]26号(转制批文 沪财会[2010]82号)

批准执业日期:2000年6月13日(转制日期 2010年12月31日)



证书序号: 000194

会计师事务所 证券、期货相关业务许可证

经财政部、中国证券监督管理委员会审查, 批准

立信会计师事务所(特殊普通合伙)

执行证券、期货相关业务。

首席合伙人: 朱建弟



证书号: 34 发证时间: 二〇〇九年七月十七日

证书有效期至: 二〇〇九年七月十七日



