

关于对万泽实业股份有限公司 年报问询函的回复

信会师函字（2016）第 1103 号

深圳证券交易所公司管理部：

我们接受万泽实业股份有限公司（以下简称万泽股份或公司）的委托，对万泽股份全资子公司深圳市万泽房地产开发集团有限公司（以下简称深圳地产）2015 年度财务报表进行了审计，并出具了信会师报字[2016]第 110145 号审计报告。现根据贵部《关于对万泽实业股份有限公司的重组问询函》（深圳证券交易所公司管理部非许可类重组问询函【2016】第 1 号）的要求，我们对问询函中提及的需会计师说明及发表意见的有关事项，特回复如下：

问题三、14 “你公司对深圳万泽地产的子公司北京万泽碧轩房地产开发有限公司和汕头市万泽置业房地产开发有限公司按转让价（即净资产账面值）进行评估。请说明该价格是否公允，如不公允的，评估结果中使用该数据是否合理；并说明本次交易的股权购买和出售的具体会计处理，价格的公允性对会计处理及上市公司主要财务指标的影响。请独立财务顾问、评估机构和审计机构核查并发表意见。”

【回复说明】

本次公司拟出售深圳地产 100% 股权的评估价为 27,023.88 万元，最终交易定价为 27,100.00 万元，其中包含了深圳地产的全资子公司北京万泽碧轩房地产开发有限公司（以下简称北京碧轩）评估价 3,000 万元和汕头市万泽置业房地产开发有限公司（以下简称汕头置地）评估价 968.54 万元。此外，本次重大资产出售实施的先决条件之一是深圳地产所持有的汕头置地 100% 的股权和北京碧轩的 100% 股权转让给公司，并完成工商变更。因此，就本次交易实质而言：交易前后北京碧轩和汕头置地始终在上市公司合并报表范围内，并未发生变化；交

易实质上出售的是深圳地产母公司 100% 股权及其持有的子公司天实和华置业（北京）有限公司（以下简称天实和华）59% 的股权。

针对本次交易的股权购买，相当于合并报表范围内公司间的股权划拨，合并报表由于该两公司股权本身已在合并范围中，因此不需做特殊会计处理。在公司单体报表做为新增长期股权投资处理。单体报表具体会计分录：

借：长期股权投资——汕头置地
 长期股权投资——北京碧轩
贷：其他应付款——股权转让款

针对本次交易的股权出售，假设公司于 2015 年 12 月 31 日完成上述重大资产出售，截至 2015 年 12 月 31 日深圳地产合并净资产为 9,942.20 万元，则预计置出资产生的合并投资收益为 27,100.00 万 - 9,942.20 万 = 17,157.80 万元。合并报表具体会计分录：

借：其他应收款——股权转让款
贷：深圳地产净资产
 投资收益

截至 2015 年 12 月 31 日公司单体报表对深圳地产的账面投资成本为 12,510.06 万元，预计置出资产生的单体报表投资收益为 27,100.00 万 - 12,510.06 万 = 14,589.94 万元。单体报表具体会计分录：

借：其他应收款——股权转让款
贷：长期股权投资——深圳地产
 投资收益

我们认为，本次万泽股份重大资产重组方案中涉及股权购买和出售拟进行的会计处理相关会计准则的规定。

立信会计师事务所（特殊普通合伙）

二〇一六年二月二十五日