

上海悦心健康集团股份有限公司

关于深圳证券交易所 2017 年年报问询函的回复公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露的内容真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

上海悦心健康集团股份有限公司（以下简称“公司”）于近日收到深圳证券交易所中小板公司管理部发出的中小板年报问询函【2018】第 85 号《关于对上海悦心健康集团股份有限公司 2017 年年报的问询函》，公司已按照相关要求向深圳证券交易所作出了回复，现将回复内容公告如下：

1、报告期内，公司从事的主要业务为大健康产业、建筑陶瓷业务、生态健康建材业务，但 89%的营业收入来自于瓷砖。请你公司说明“医养结合大健康产业”战略转型截止到本次问询函回复之日的进展情况。

回复：

自 2014 年起，公司逐步摸索外延方式转型，并于 2015 年明确向医养结合的大健康产业进行转型的方向。2015 年 8 月，公司召开第五届董事会第十五次会议制定了《关于公司战略转型发展规划纲要》，计划整合海峡两岸医疗和养老资源，以并购和战略投资等运营方式，转型进入以医养结合为核心的大健康产业。

截止到本次问询函回复之日，公司战略转型的实施及进展情况说明如下：

（1）通过外延并购优质业务，构筑以地区综合医院为核心的区域健康综合体，将以县级区域为范围、以推展城乡居民健康为宗旨、以二级综合医院为核心、向下辐射基层（社区医院、卫生所）、向前延伸健康促进、向后延伸康复、养老、临终关怀，同时具备财务保险为支撑的健康服务项目集合体。依照该战略，公司向中国证监会申请以发行股份方式购买江苏省泗洪县分金亭医院有限公司、安徽省全椒同仁医院有限公司及辽宁省建昌县中医院有限责任公司等三家公司的 100%股权，已于 2018 年 1 月 17 日获证监会并购重组委工作会议审核通过，目前尚未取得核准文件。未来公司并拟将以地区综合医院为基地，深化与区域医科大学的战略协作，持续收购或整合管理区域内其他医疗机构，输入医院管理模式和医疗技术，复制“区域健康综合体”模式，最终组合形成悦心区域医疗集团。

(2) 促进综合与专科协作，发展特色连锁专科

1) 妇产生殖专科医疗服务

①2016年4月，公司通过全资子公司上海悦心健康医疗投资管理有限公司和徐医科技园共同投资设立徐州徐医悦心医院投资管理有限公司，已完成生殖遗传研究所的基础设施建设，并计划申报设置妇产生殖遗传专科医院，以逐步获得资质许可，并将积极探索和相关医院合作，以取得辅助生殖许可为目标，并以腔镜手术，产前遗传检验、无痛分娩、不孕不育等高端妇产医疗为主要服务范畴。该项目尚处于筹建阶段。

②2016年8月，公司收购了Unity Fertility Center, LLC（中文译名为“美国日星生殖中心有限公司”）60%的股权，并于2017年4月完成股权交割；通过投资美国日星生殖中心有限公司，可提供国内客户更多元化的服务，满足客户多方面的需求，同时通过引进美国在人工生殖领域方面最新的技术、信息及管理知识，提升公司在妇产生殖的技术水平。投资日星生殖中心为公司合并报表贡献营业收入 2017年度为1,213.50万元，2018年一季度为261.21万元。

③2017年2月，公司通过全资子公司上海悦心健康医疗投资管理有限公司在广州投资成立广东悦心医疗投资管理有限公司，并向当地主管部门申请设立以妇产生殖为核心服务的专科门诊部，以拓展华南地区妇产生殖医疗服务领域。目前门诊部建设已接近完工，即将申请执业许可。

④2018年4月，公司与徐州市鼓楼区人民政府和徐州医科大学附属医院签署《徐州悦心妇产医院项目合作共建协议》，三方合作共建妇产医院，其中由公司出资3,600万元注册成立全资拥有的项目医院，项目医院将向鼓楼区人民政府租赁原鼓楼康复医院闲置未用的物业作为经营场所并支付租金，另由徐州医科大学附属医院派驻医务人员进行指导及参与病区业务管理，项目医院则支付技术服务费和劳务费。该项目尚处于筹建阶段。

2) 高端口腔专科医疗服务

①2016年5月，公司与钛极生科技股份有限公司签署了《战略合作框架协议》。双方拟通过投资控股钛极生科技股份有限公司的全资孙公司上海雅比廷投资咨询有限公司，共同开发国内高端口腔医疗市场。2017年1月，公司与钛极生科技股份有限公司的境外子公司ABC Investment Limited及其他两位创始自然人股东签署了《增资及股权转让协议》，目前已完成工商变更，进入股权交割阶段。

②2018年4月，公司在徐州投资口腔医院，项目公司注册资本金3,000万元，公

公司将投资 930 万元间接控股约 31%作为最大股东，其他参股投资的股东主要是徐州报业传媒，以及公司和 ABC 口腔合作的下属厦门优必选健康管理咨询公司。口腔项目医院将向徐州报业租用其物业作为经营场所并支付租金，另外，厦门优必选将派专业团队指导运营口腔项目医院并收取管理费，该项目处于筹建阶段。

（3）打造高端医疗服务

公司在上海新虹桥国际医学中心内设置上海悦心综合门诊部，于 2016 年末和园区合作先行开幕试运营，由于园区附近交通建设仍在进行中，预计到 2018 年四季度才会逐步完善，在市场条件尚不成熟情况下，基于成本效益考虑，门诊部尚未正式运营。2018 年以来，园区内部建设仍在加紧，园区内众多其他医院建设也在同步赶工，门诊部坐落所在的园区医技大楼的相关环境也持续改善，预期门诊部到 2018 年下半年，运营业务将有机会逐渐增加。

（4）养老业务

2017 年 3 月，通过政府采购公开招标，公司承接托管了浙江省杭州市第三社会福利院护理机构合作项目，并于 2017 年 6 月开始运营。三福院拥有养老设计床位 2000 床，公司承接托管了其中 415 床。该项目为公司合并报表贡献营业收入 2017 年度为 84 万元，2018 年一季度为 35 万元。

2、报告期内，你公司净利润为 2,017 万元，公允价值变动损益为 1,806 万，全部为投资性房地产的评估增值，占净利润 89.54%；投资性房地产总额为 6.58 亿，占总资产 31.15%；其他综合收益中，投资性房地产相关余额为 9,832 万。请说明以下事项：

（1）你公司投资性房地产科目下，明细项目具体情况，包括但不限于房地产权证字号、座落位置、建筑面积、建筑外观、所有权人、权利受限情况、取得时间、确认为投资性房地产的时间及依据、租赁期限（如有）、账面价值、同类或类似房地产的市场价格等；

回复：

1、公司投资性房地产科目下，明细项目由三个房地产权证组成，共同情况说明如下：

（1）座落位置：均位于上海市闵行区浦江镇三鲁路 2121 号。

（2）所有权人：均为上海悦心健康集团股份有限公司。

(3) 确认为投资性房地产的时间及依据：新建的物流仓库根据建造完工且已签署对外租赁协议的时间点确认为投资性房地产。原自用转出租资产则根据租赁协议，按初始出租日作为基准日进行评估，按评估价转入投资性房地产科目核算。

(4) 同类或类似房地产的市场价格：评估师参数取值参考周边板块航头、周康、浦江所属区域，2017年1-12月同类工厂和厂房的交易情况，同类或类似房地产的市场交易租赁均价在1.45万元/平方米。

2、个别情况按三个房地产权证分别说明如下：

(1) 房地产权证字号沪房地闵字(2015)第073633号地块：

该地块土地使用权面积为195,050平方米(约292.58亩)，于2005年1月取得，于2011年8月至2013年11月陆续建成6栋物流仓库，具体情况如下：

①建筑面积：租赁标的建筑面积合计为72,838.42平方米。

②建筑外观：6栋物流仓库均为彩钢板外墙。

③权利受限情况：已为公司银行贷款抵押给中国建设银行上海虹口支行。

④取得时间：6栋仓库建造完工时间，其中2011年8月、2012年2月、3月和5月各1栋，2013年11月为2栋。

⑤确认为投资性房地产的时间及依据：6栋物流仓库根据建造完工且已签署对外租赁协议的时间点确认为投资性房地产，其中2011年8月、2012年2月、3月和5月各1栋，2013年11月为2栋。

⑥按租赁标的明细项目具体情况列表说明如下：

序号	租赁标的	建筑面积 (平方米)	占地面积 (平方米)	账面价值 (元)	租赁期限
1	1号仓库	12,132.36	32,532.79	73,152,500.00	3年(2015.09.18-2018.09.17)
2	2号仓库	12,132.36	32,532.79	73,879,800.00	3年(2018.05.01-2021.04.30)
3	3号仓库	12,132.36	32,532.79	74,079,900.00	6年(2014.03.16-2020.03.15)
4	4号仓库	12,132.36	32,532.79	73,626,600.00	3年(2015.06.25-2018.06.30)
5	5、6#仓库	24,308.98	64,918.85	149,457,700.00	5年(2013.11.12-2018.12.26)
6	场地1		1,096.00	1,152,400.00	五年(2013.11.15-2018.11.15)，因提前终止租赁目前空置
7	场地2		471.00	542,700.00	5年(2013.12.21-2018.12.05)
8	场地3		4,710.00	5,322,000.00	5.5年(2013.12.01-2018.12.26)
9	场地4		1,611.00	1,849,700.00	4年(2014.10.01-2018.12.26)
10	场地5		3,127.00	3,589,800.00	4年(2015.11.01-2020.03.15)
11	场地6		1,412.00	1,604,100.00	2年(2017.09.01-2019.08.31)

12	场地 7		4,160.00	4,270,600.00	2 年 (2016.11.01-2018.12.26)
13	地块 8		2,850.00	3,018,300.00	6 年 (2013.07.15-2019.06.15), 因提前终止租赁目前空置
	合计	72,838.42	195,050.01	465,546,100.00	

(2) 沪房地闵字 (2015) 第 070406 号

该地块的地上建筑为公司原瓷砖生产线车间, 瓷砖生产线搬迁到江西后, 空置的厂房车间用于对外租赁。为公司银行贷款, 该地块房地产权证已抵押给中国工商银行上海市分行第二营业部办理了《最高额抵押合同》, 贷款额度为等值人民币 25025 万元; 同时, 公司也以该抵押物向中国银行上海浦东分行办理了《抵押合同》。

明细项目具体情况按租赁标的列表说明如下:

序号	租赁标的	建筑面积 (平方米)	土地面积 (平方米)	建筑外观	取得时间 (年.月)	确认为投资性房地产的时间 (年.月)	账面价值 (元)	租赁期限
1	3#门旁办公室1楼	965.00	965.00	砖砌外墙+粉刷、涂料	1999.09	2013.04	2,838,400.00	1年(2018.03.10-2019.03.09)
2	B-0049 车库	474.00	1,093.00	砖砌外墙+粉刷、涂料	1995.01	2013.08	3,382,100.00	2年(2016.08.01-2018.07.31)
3	A-0001-01 主车间	619.00		砖砌外墙+粉刷、涂料	1995.01	2013.08		2年(2016.08.01-2018.07.31)
4	B-0058 釉面色料仓库	612.00	612.00	砖砌外墙+粉刷、涂料	2001.10	2013.08	2,128,700.00	5年(2013.12.18-2019.06.15)
5	A-0086 玻化厂房/A-0141	24,005.00	48,012.56	彩钢板外墙	2001.10	2013.10	71,305,900.00	3年(2018.03.01-2021.02.28)
6	A-01032500KV 变电所	33.00		砖砌外墙+粉刷、涂料	2005.03	2013.10		3年(2018.03.01-2021.02.28)
7	场地出租		1,714.00		2000.10	2013.10	1,587,600.00	1年(2018.03.20-2019.03.19)
8	场地出租(A地块补充)		1,061.00		2000.10	2013.11	988,700.00	5.5年(2013.11.01-2019.06.15)
9	L-0017 碎砖泥石料场	3,132.00	10,262.00	混凝土现浇墙板	2001.10	2013.07	8,051,300.00	6年(2013.07.15-2019.06.15),其中建筑面积364平方米及土地面积4,789.5平方米因提前终止租赁目前空置
10	码头(场地)		534.00		2000.10	2013.05	497,600.00	5年(2013.05.01-2018.06.14),因提前终止租赁目前空置
11	B-0050-01 成品(三号)	702.00	702.00	砖砌外墙+粉刷、涂料	1995.01	2014.04	2,069,500.00	3年(2014.04.01-2017.03.31),租赁到期未续目前空置
12	玻化料库大棚	1,649.00	1,649.00	混凝土现浇墙板	2001.12	2014.06	2,617,100.00	3年(2017.06.15-2018.06.14)
13	三鲁公路2121号103平方米厂房	103.00	103.00	彩钢板外墙	2001.12	2014.08	307,900.00	3年(2014.08.01-2017.07.31),租赁到期未续目前空置
14	A-0108 物流仓库	10,262.00	22,246.52	彩钢板外墙	2001.12	2014.09	34,575,700.00	3年(2017.07.01-2020.06.30)/三年(2015.08.13-2018.08.12)
15	LA-011 集装箱平台	621.00	621.00	彩钢板外墙	2003.08	2014.09	1,886,700.00	3年(2015.08.13-2018.08.12)
16	A-0001-02 主车间	3,120.00	6,763.71	砖砌外墙+粉刷、涂料	1995.01	2015.07	9,908,900.00	2年(2017.04.01-2019.03.31)

17	B-0036-01 实验室	180.00	390.21	砖砌外墙+粉刷、涂料	1995.01	2015.07	619,800.00	3年(2015.07.01-2018.06.30)
18	B-0050-02 成品库(三号)	810.00	810.00	砖砌外墙+粉刷、涂料	1995.01	2015.09	2,250,100.00	1年(2017.09.08-2018.09.07)
19	A-0001-03 主车间	2,188.00	4,743.26	砖砌外墙+粉刷、涂料	2001.12	2015.01	6,594,800.00	3年(2017.05.01-2020.04.30)
20	场地		1,144.00		2001.12	2016.11	1,073,400.00	2年(2016.11.01-2018.12.26)
21	B-0050-03 成品(三号)	702.00	702.00	砖砌外墙+粉刷、涂料	2001.12	2016.01	2,940,000.00	1年(2018.01.01-2018.12.31)
22	A-0065-01 B车间及附属工程	1,512.00	3,277.80	彩钢板外墙	2001.12	2016.05	4,982,100.00	1年(2018.05.01-2020.4.30)
23	A-0001-04 主车间及A-0065-02 B车间及附属工程	5,764.00	12,495.51	砖砌外墙+粉刷、涂料	1995.01 1999.11	2016.07	17,465,200.00	1年(2017.07.01-2018.6.30)
24	A-0001-05 主车间	1,430.00	3,100.03	砖砌外墙+粉刷、涂料	1995.01	2017.02	3,998,200.00	3年(2017.02.06-2020.02.05)
25	A-0001-06 主车间1500平方	1,500.00	3,251.78	砖砌外墙+粉刷、涂料	1995.01	2017.04	4,383,600.00	2年(2017.04.10-2019.04.09)
26	A-0001-07 主车间	997.00	2,361.35	砖砌外墙+粉刷、涂料	1995.01	2017.04	2,924,700.00	3年(2017.04.01-2020.03.31)
27	A-0122-01 物流中心-3楼办公室316平米	316.00	685.04	砖砌外墙+粉刷、涂料	2005.02	2017.07	1,055,400.00	1年(2017.07.01-2018.06.30)
	合计	61,696.00	129,299.77				190,433,400.00	

(3) 沪房地闵字(2015)第071820号

该地块土地使用权面积为872平方米,取得时间为2010年1月,地上无建筑物,对外租赁面积为600平方米,确认为投资性房地产的时间为2013年12月,账面价值为2,833,700元,租赁期限1年(2017.12.25-2018.12.24)。

(2) 你公司本期涉及评估增值的投资性房地产的相关评估细节，包括参数设置的合理性、计算方法、计算过程等，以及你公司预计增值可持续的依据；

回复：

1、公司投资性房地产的相关评估计算方法、计算过程及参数设置合理性说明

公司评估对象的房地产是以获取租金收益为目的而持有的，未来也无出售意图和计划。评估对象处于对外租赁或拟将对外出租状态，可以收集到相关的出租数据对其未来收益进行预测。评估对象附近有较活跃的同类资产租赁市场，但同类资产的交易并不活跃。委托人部分厂房和办公用房出租给有业务互补、分处产业链不同环节的企业，以形成产业孵化园区。该经营模式决定了房地产未来的用途为出租，而非出售，故本次采用收益法进行评估。

根据收益法的基本原理和方法，依据评估对象实际情况，综合确定评估对象客观租金，扣除经营中应发生的成本费用，得出客观纯收益，采用适当的折现率，对其剩余收益年限内的纯收益折现，得到评估对象的评估值。

$$P = \frac{a}{r - r_1} \left(1 - \left(\frac{1 + r_1}{1 + r} \right)^n \right)$$

(1) 收益法的基本公式：

其中：P-为房地产总价值

a-为年房地产纯收益（税前净收益）

r-为房地产资本化率

r1-为房地产收益递增比率

n-为房地产收益年限

(2) 房地产纯收益（税前净收益）

税前净收益 = 有效毛收入 - 营运用费用

有效毛收入 = 潜在毛收入 × (1 - 空置率) + 押金收入

潜在毛收入 = 日租金 × 365

营运用费用 = 管理费 + 维修费 + 保险费 + 税费

日租金的确定：租约期内租金按租约确定，租约期外租金参考位于相同区域同类物业的市场租金确定。

空置率结合 2016-2017 年的上海市房地产市场、闵行区房地产市场、上海物业租赁市场、上海地区厂房仓储物业市场进行分析确定。

(3) 资本化率

采用复合投资收益率法确定，即：

$$R=M \cdot RM+(1-M) \cdot RE$$

贷款价值比率根据咨询了工商银行、农业银行、浦发银行、民生银行等多家银行，目前这一比率在 50%-60%，中小企业一般为 50%-55%，大型企业一般为 60%，标的物业属于中型物业，故贷款价值比率为 55%，即：

$$M=55\%$$

抵押贷款资本化率（RM）根据评估基准日一年期贷款利率确定，即：

$$RM=4.35\%$$

证监会行业分类-租赁和商业服务业、房地产业板块上市公司 2008 年至 2016 年扣除非经常损益后的净资产收益率-平均(整体法)均值为 11.21%。

$$\begin{aligned} R &= 55\% \times 4.35\% + (1-55\%) \times 11.21\% \\ &= 7.4\% \text{ (取整)} \end{aligned}$$

经对各参数的调查、分析、计算，确定还原利率为 7.4%。

(4) 增长率

参考近年上海仓储、厂房等工业物业租赁市场的租金增长率情况、上海房屋租赁指数，判断委估房地产租金的长期增长率。

根据上海房屋租赁指数办公室，2014 年 12 月，上海房屋租赁指数为 1668 点，2017 年 12 月，上海房屋租赁指数为 1921 点，2014-2017 年上海房屋租赁复合增长率 4.82%。

根据莱坊研究部数据，2017 年二季度，上海物流仓储地产的租金稳步上涨。物流仓储物业的市场租金达到每平方米每天人民币 1.40 元，环比上涨 3.5%，增幅环比增加了 1.9 个百分点。二季度末，上海工业区单层厂房平均租金升至每天每平方米人民币 1.09 元，环比增长约 2.5%，增幅环比增加了 0.5 个百分点。

考虑到委估房地产区域发展已较为成熟，租金水平无法持续的快速增长，综合判断委估房地产所在区域平均每年递增 2.5%。

(5) 收益年限

根据委估物业土地使用权终止年限确定。

(6) 评估结果的合理性分析

2016 年年末计量评估值 628,262,200.00 元，2017 年年末计量评估值

658,813,200.00元，增长率为4.86%。本次评估与上次评估在评估方法、参数选择、未来租金预测是基本一致的，评估增值是货币时间价值引起的正常增值，本次评估增长率低于5年期年贷款利率4.95%，说明本次评估增长率是合理的。

2、公司投资性房地产增值的可持续性

根据公司近两年签订的租赁合同，租金均呈上升趋势。如果评估所依据的假设前提不发生变化，在可预见期限内公司投资性房地产增值具有可持续性。

(3) 你公司将部分固定资产转入投资性房地产的转换日、转换具体原因及其合理性、你公司履行的相关审批流程、内部控制程序，以及该投资性房地产后续计量方法该是否符合《企业会计准则》的相关规定。请会计师发表专业意见。

回复：

一、你公司将部分固定资产转入投资性房地产的转换日、转换具体原因及其合理性。

截至2017年12月31日，悦心健康公司将部分固定资产转入投资性房地产的具体情况如下：

序号	资产名称	转换日	转换原因
1	3#门旁办公室1楼	2013年04月	对外出租
2	B-0049 车库	2013年08月	对外出租
3	A-0001-01 主车间	2013年08月	对外出租
4	B-0058 釉面色料仓库	2013年08月	对外出租
5	A-0086 玻化厂房/A-0141	2013年10月	对外出租
6	A-01032500KV 变电所	2013年10月	对外出租
7	B-0060 釉面砖料库、B-0067 粉车库（场地）	2013年10月	对外出租
8	L-0017 碎砖泥石料场	2013年07月	对外出租
9	码头（场地）	2013年05月	对外出租
10	B-0050-01 成品(三号)	2014年04月	对外出租
11	玻化料库大棚	2014年06月	对外出租
12	三鲁公路2121号103平方米厂房	2014年08月	对外出租
13	A-0108 物流仓库	2014年09月	对外出租
14	LA-011 集装箱平台	2014年09月	对外出租
15	A-0001-02 主车间	2015年07月	对外出租

序号	资产名称	转换日	转换原因
16	B-0036-01 实验室	2015年07月	对外出租
17	B-0050-02 成品库(三号)	2015年09月	对外出租
18	A-0001-03 主车间	2015年01月	对外出租
19	B-0050-03 成品(三号)	2016年01月	对外出租
20	A-0065-01 B车间及附属工程	2016年05月	对外出租
21	A-0001-04 主车间及 A-0065-02 B车间及附属工程	2016年07月	对外出租
22	A-0001-05 主车间	2017年02月	对外出租
23	A-0001-06 主车间 1500 平方	2017年04月	对外出租
24	A-0001-07 主车间	2017年04月	对外出租
25	A-0122-01 物流中心-3楼办公室 316 平米	2017年07月	对外出租

因公司上海生产基地所在地的城市行政规划影响，公司将生产线搬迁至江西后，决定将部分原自用的房地产对外出租。

综上所述，公司因上述资产实现对外出租而由固定资产转入投资性房地产具有合理性。

二、公司履行的相关审批流程、内部控制程序

1、公司将固定资产转入投资性房地产履行的相关审批流程

根据公司的部门设置，房屋建筑物或土地的对外出租具体由资产管理部负责，通过《合同审批流转单》对将实现出租的房屋建筑物或土地转入投资性房地产履行相关审批手续，具体如下：

- 1) 由资产管理部与承租方具体洽谈租赁合同的条款，包括租赁的物业位置、租赁期限、租金等，并经资产管理部负责人审核批准。
- 2) 经资产管理部审核批准的租赁合同转交公司法务部，法务部主要就合同条款涉及的法律事项进行审核，审核无误后签字批准。
- 3) 经法务部审核批准的租赁合同转交公司证券部，由证券部进行登记，以便判断是否属于重大合同需要对外公告。
- 4) 经法务部审核批准的租赁合同转交公司财务部，财务部主要负责对合同的价格、租金的支付方式、出租资产与账面记录的对应关系进行审核。并对出租资产需要评估进行说明。
- 5) 租赁合同经各职能部门审核批准后，交由公司董事长审批。

2、公司对投资性房地产的内部控制程序

2013年1月18日，经公司第四届董事会第二十次会议审议通过了《投资性房地产公允价值计量管理办法》（以下简称 管理办法）。

管理办法主要规定了‘投资性房地产公允价值计量会计处理原则’、‘投资性房地产公允价值确定原则’以及‘投资性房地产公允价值确定方法’，为悦心健康公司投资性房地产的会计处理提供了依据。

三、投资性房地产后续计量方法是否符合《企业会计准则》的相关规定。

1、《企业会计准则第3号—投资性房地产》的相关规定

《投资性房地产》第三章‘后续计量’之第九条规定：企业应当在资产负债表日采用成本模式对投资性房地产进行后续计量，但本准则第十条规定的除外。

《投资性房地产》第三章‘后续计量’之第十条规定：有确凿证据表明投资性房地产的公允价值能够持续可靠取得的，可以对投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量。采用公允价值模式计量的，应当同时满足下列条件：

（一）投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场；

（二）企业能够从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计。

《投资性房地产》第三章‘后续计量’之第十一条规定：采用公允价值模式计量的，不对投资性房地产计提折旧或进行摊销，应当以资产负债表日投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值，公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益。

2、公司对投资性房地产采用的后续计量方法

公司对投资性房地产的后续计量采用公允价值模式计量。

公司于2013年开始，陆续将位于上海市闵行区浦江镇三鲁公路2121号上海生产基地的原有房地产对外出租，有稳定的租金收益，并且上海生产基地内的房地产所在地有活跃的房地产租赁和交易市场，公允价值能够持续可靠取得。公司能够从房地产市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而对投资性房地产的公允价值做出科学合理的估计。

公司不对其投资性房地产计提折旧或摊销，并于资产负债表日根据投资性房地产的公允价值调整其账面价值，并将公允价值与原账面价值的差额计入当期损益—公允价值变动损益。

根据企业会计准则的相关规定，公司对于自用房地产转为采用公允价值模式

计量的投资性房地产时，投资性房地产按照转换当日的公允价值计价，转换当日的公允价值大于原账面价值的，其差额计入所有者权益——其他综合收益。

综上所述，公司对投资性房地产所采用的后续计量方法符合《企业会计准则》的相关规定。

四、会计师意见

会计师认为：悦心健康公司将部分固定资产因实现对外出租而转入投资性房地产具有合理性，公司建立了相关的内部控制程序，上述资产转换履行了相关审批手续，悦心健康公司所采用的投资性房地产后续计量方法符合《企业会计准则》的相关规定。

(4) 你公司其他业务收入中，来源于投资性房地产的收入、成本以及可持续性分析；

回复：

公司 2017 年其他业务收入 6,018.52 万元。主要系：投资性房地产出租收入 5,106.47 万元，占总收入 84.85%，出租物业水电费收入 648.06 万元，占总收入 10.77%。其他业务成本 1,335.52 万元。主要系：支付出租物业警卫消防费、物业修缮费等以及水电费 1,203.93 万元，占总成本 90.15%。

公司投资性房地产出租收入主要来源于公司 6 栋物流仓库的出租收入以及工厂搬迁江西后闲置厂房出租收入。截止到 2017 年末公司近三年投资性房地产出租租金收入情况如下：

单位：万元

期间	2015 年	2016 年	2017 年
出租收入	4,455.44	4,745.76	5,062.95

公司出租物业所处的位置交通便利，近地铁 8 号线，基础配置设施完善。主要承租方为物流仓储公司，租期一般均在三年左右，根据公司对现有物业的规划以及出租市场的需求，电商以及物流仓储的高速发展，公司来源于投资性房地产的收入预计短期内不会有太大的波动。

(5) 结合利润来源，补充披露你公司是否对公允价值变动损益存在重大依赖；

回复：

公司现处在转型及多元化发展阶段，2017 年利润来源建筑陶瓷业务、租赁

业务、生态健康建材业务、大健康医疗养老产业业务以及公允价值变动损益。2017年各业务板块净利润情况及占净利润比例如下表：

单位：万元

归属于上市公司股东的净利润来源	金额	占归属于上市公司股东的净利润比例
建筑陶瓷业务	2,055	101.9%
租赁业务	2,516	124.7%
公允价值变动损益	1,355	67.2%
生态健康建材	-934	-46.3%
大健康医疗养老	-2,975	-147.5%
合计	2,017	100.0%

注：公允价值变动损益按影响净利润列示。即扣除按 25% 税率计提的递延所得税费用。

2017 年公司净利润主要来源于建筑陶瓷业务及租赁业务。近三年公司各业务板块营业收入增减变化及经营情况：

1) 建筑陶瓷主营业务收入 2016 年增长 14.18%，2017 年增长 14.26%，2018 年预算增长 12.63%；

2) 租赁业务 2016 年增长 4.31%，2017 年增长 4.50%，2018 年预算增长 4.50%；

3) 生态健康建材仍处在市场推广、开拓销售渠道以及产品研发阶段，2017 年营业收入增长 36.93%，但仍处于亏损。根据 2018 年预算生态健康建材要扭亏为盈；

4) 大健康医疗养老事业处在开拓阶段，2017 年度亏损主要系营业收入较低，前期各项开支影响。

根据公司各业务板块的发展，对公允价值变动损益的依赖性会逐渐减少。

3、报告期内，你公司净利润为 1,786 万，经营活动产生的现金流量净额为 1.1 亿，请根据《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 2 号——年度报告的内容与格式》（以下简称“《格式准则》”）第二十七条规定，结合市场环境、营销模式以及催收措施等因素详细分析净利润与经营活动产生的现金流量净额差异较大的主要原因及合理性，其中催收措施应说明针对单项金额较大的应收账款采取的具体催收措施。

回复：

公司净利润为 1,786 万元，经营活动产生的现金流量净额为 1.1 亿元，差异

情况列表说明如下：

序号	项目	金额（万元）
	净利润	1,786.55
(1)	加：影响净利润减少，不影响现金流减少项目金额	9,394.75
	其中：固定资产折旧	6,207.21
	无形资产摊销	187.22
	长期待摊费用摊销	360.01
	资产减值准备	1,701.45
	递延所得税负债	850.63
	其他（员工股权激励摊销）	88.13
(2)	加：不属于经营活动，影响净利润减少项目	4,090.10
	其中：财务费用	4,090.10
(3)	减：影响净利润增加，不影响现金流增加项目	2,604.11
	其中：公允价值变动收益	1,806.54
	投资收益	317.64
	处置固定资产收益	309.55
	递延所得税资产增加	170.38
(4)	其他项目影响	-1,643.71
	其中：减：存货的增加	1,995.74
	加：经营性应收项目的减少	3,343.03
	减：经营性应付项目的减少	2,991.00
	经营活动产生的现金流量净额	11,023.58

逐项说明如下：

(1) 影响净利润减少，不影响经营现金流减少项目：① 资产摊销类影响 6,754.44 万元：公司固定资产折旧 6,207.21 万元。主要系公司生产基地设备、厂房折旧费；无形资产摊销 187.22 万元；长期待摊费用 360.01 万元，系公司因应瓷砖营销展示及促进销售需要，发生的展厅装修费及公司转型医疗养老发生的租赁场地装修费。② 资产减值损失 1,701.45 万元。其中：坏账损失 455.40 万元；存货跌价准备 1,246.05 万元。③ 递延所得税负债增加 850.63 万元。系投资性房地产初始出租评估增值以及后续评估增值计提的递延所得税负债。④ 其他：员工股权激励摊销 88.13 万元。

(2) 不属于经营活动现金流，影响净利润减少项目：公司保持现有的借款需求承担的财务费用 4,090.10 万元。

(3) 影响净利润增加，不影响经营现金流增加项目：① 公允价值变动收益 1806.54 万元。系投资性房地产后续计量评估增值；② 投资鑫山保险代理公司确

认的投资收益 317.64 万元；③处置固定资产、无形资产和其他长期资产净收益 309.55 万元。主要系因政府拆除资产处置收益。④递延所得税资产增加 170.38 万元。系根据各项跌价准备余额计提的递延所得税资产。

(4) 其他项目影响：①存货的增加影响调减 1995.74 万元；②经营性应收项目的减少调增 3343.03 万元；③经营性应付项目的减少调减 2991.00 万元。

公司对单项金额较大的应收账款采取的具体催收措施：

- 1) 成立专门的催款小组。小组成员包括：业管部、财务部、法务部、审计部。
- 2) 事前控制：跟进收款，根据合同约定控制发货；
- 3) 事中控制：加强对账，收集整理相关交易的债权凭证；实地察看产品要货方工地施工和产品铺贴情况；
- 4) 事后催收：及时掌握货款逾期情况，加强业务、财务人员催收；多次催收未果的发催款函、律师函；对故意拖欠的单位，启动法律程序。

4、报告期内，你公司产品瓷砖销售量增加 16.77%，但营业成本增加 63%，请结合原材料价格变动、制造费用、存货会计政策等因素分析其变动幅度不匹配的合理性。

回复：

公司产品瓷砖销售量增加 16.77%，营业成本增加 63%，系《2017 年年度报告》中的营业成本增减率公式计算错误，误将 2017 年度营业成本各项目（原材料、能源、人工工资、制造费用）与上年比较的增减率进行了加总。实际 2017 年度营业成本比上年增加 14.45%，与销售量增长比例基本匹配。

针对上述错误，公司已于 2018 年 5 月 16 日在巨潮咨询网上披露了《关于 2017 年年度报告的更正公告》（公告编号：2018-025）及更正后的《2017 年年度报告全文》。

5、你公司生态健康建材 2017 年销售量减少 0.2%，生产量同比减少 35.90%，而营业收入同比增加 36.93%，库存量同比增加 21.43%，请从以上数据勾稽关系的角度，分析在销售、生产均降低的情况下，营收、库存上升的原因。

回复：

2017年销量、生产均降低的情况下，营收、库存上升原因：

（1）库存上升原因：2017年销售量减少0.2%，生产量同比减少35.9%，库存量同比增加21.43%，原因系：2017年高性能装饰板材生产入库量为35.74万平方米，销售量为25.47万平方米，当年生产量未能全部销售，产销率为71%。当年生产未销售部分影响库存增加10.27万平方米，库存量同比增加21.42%。

附表：2016-2017年高性能装饰板材经营数据勾稽表：

单位：万元、万平方米

项目	2017年	2016年	比上年（额）	比上年（%）
期初库存	47.94	18.91	29.03	153.52%
入库量	35.74	55.76	-20.02	-35.90%
销售量	25.47	25.52	-0.05	-0.20%
期末库存量	58.21	47.94	10.27	21.42%
营业收入	1,628.19	1,223.51	404.68	33.08%

（2）营业收入上升原因：

2017年公司生态健康建材营业收入2,180.6万元，同比增加36.93%。销售量减少0.2%，营业收入上升原因：（1）营业收入和销售量口径差异。销售量列示为公司高性能装饰板材的销量变动。营业收入则包括生态健康建材高性能装饰板材、新开发健康泥、涂料和干粉砂浆等的销售。2017年新开发健康泥和健康涂料，其功效与健康板基本相似，但价格低、施工方便发货量大影响营业收入同比增加183.39万元，增长49.70%；（2）高性能装饰板材营业收入同比404.68万元，增长33.08%。销售量同比减少0.2%。营业收入增加主要系两年销售产品规格性能差异。2017年销售新开发出的单位平均售价较高的增强型森林系列产品的健康板比例上升影响。2017年增强型的9mm以上厚度的森林系列产品的健康板销售占比为22%，较上年同期上升17个百分点。

附表：2016-2017年生态健康建材营业收入比较表：

单位：万元

产品分类	2017年	2016年	比上年（额）	比上年（%）
高性能装饰板材	1,628.19	1,223.51	404.68	33.08%
涂料、健康泥等	552.41	369.02	183.39	49.70%

合计	2,180.60	1,592.53	588.06	36.93%
----	----------	----------	--------	--------

6、请依据《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第2号——年度报告的内容与格式》（2017年修订）第七十八条的规定，按产品分类，补充披露你公司瓷砖和生态健康建材产品的产能利用情况，包括但不限于产能、产量、产能利用率、产销率等。

回复：

2017年公司瓷砖和生态健康建材（高性能装饰板材）的产能利用情况

单位：万平方米

项目	瓷砖			高性能装饰板材
	自产	OEM	合计	
产能	1,510			80
入库量	445	953	1,398	36
销售量	423	940	1,363	25
产能利用率	29.47%			44.68%
产销率	95.06%			71.25%

公司目前共有8条瓷砖生产线，产能约为1,510万平方米/年，主要适应生产多品种、中小批量的高档产品。产能利用率较低的主要原因：（1）由于公司瓷砖营业收入总量不大，单项产品生产批量小，缺乏成本竞争优势，影响销售竞争力。（2）环保因素：企业所在地丰城市要求陶瓷业必须采用天然气作为燃料，生产同样的陶瓷产品，用天然气作为燃料的生产成本明显高于用煤作为燃料的生产成本。（3）由于产品生产总量不大，原材料采购量也不大，采购方面议价能力也不强。因此，为了合理控制库存及降低生产成本，同时因应市场建材预算的变化，公司及时采取对瓷砖工程市场的产品价格线下调延伸到容量更大的中端市场的销售策略。故企业自2015年5月开始引入外包代工的生产方式，主要针对中端市场产品销售。公司现在每年基本保持3-4条生产线进行生产，主要满足高端市场的需求。

在提高自产产品产能利用率方面，公司正在并将进一步通过渠道建设，工程与零售经销商数量的不断提升，努力扩大销售市场份额。在做大营业总量的同时，做大自产产品的体量。在提高工程产品销量的同时，着力提高更适合自产高档产

品的零售市场份额。生产方面通过技改和产量的逐年提升降低成本，同时加大新产品开发力度，努力开发差异化产品，促进产能利用率的提高。

通过近两年的销售恢复增长，自产产量已逐年提升，部分 OEM 外协产品已逐渐转回自产，以后随着销售的拓展，自产的产能会加速提高。

公司生态健康建材（高性能装饰板材）2017 年产能利用率 44.68%，产能利用率较低的主要原因系：公司以销定产方式生产，高性能装饰板材是一个全新的产品，2017 年业务重点放在市场推广、开拓销售渠道上，销售尚未实现较大的销售规模，待销售市场打开释放后，生态健康建材（高性能装饰板材）产能利用率会逐步提高。

7、你公司主营业务分析中现金流部分，披露银行借款净额同比增加 5,100 万元，但资产负债表显示，你公司短期借款同比减少 5,949 万元，一年内到期的非流动负债和长期借款合计仅增加 664 万，请从报告期内新增借款的情况、偿还借款的情况和公司偿债能力的变化等方面分析其差异原因。

回复：

2017 年新增借款 6,695.52 万元，归还借款 8,449.34 万元，借款净额为 -1,753.81 万元。上年同期新增借款 8,600 万元，归还借款 15,463.10 万元，借款净额为 -6,863.95 万元。本报告期借款净额较上年同期增加 5,100 万元。2017 年借款净额包括江西省鄱阳湖融资租赁有限公司、平安国际融资租赁（天津）有限公司融资租赁款，会计核算在长期应付款科目。

2016 年-2017 年各银行借款净额变动情况如下表：

单位：万元

借款银行	2017 年借款净额	2016 年借款净额	比 2016 年借款净额增减
中国工商银行上海市分行第二营业部	-	-1,000.00	1,000.00
上海农商银行	-	3,300.00	-3,300.00
天津银行上海分行	-4,000.00	4,000.00	-8,000.00
建设银行周家嘴路支行	-	-500.00	500.00
建设银行周家嘴路支行（长期借款）	-2,000.00	-2,000.00	-
中国银行上海分行	-1,999.34	-6,000.00	4,000.66
平安国际融资租赁（天津）有限公司	1,001.87	-	1,001.87
天津银行上海分行（承兑汇票、信用证）	-	-0.85	0.85
天津银行上海分行	-	1,000.00	-1,000.00

上海农商银行	-300.00	300.00	-600.00
上海借款净额小计	-7,297.46	-900.85	-6,396.61
工行江陵支行	2,666.69	-	2,666.69
荆州子公司借款净额小计	2,666.69	-	2,666.69
中国工商银行股份有限公司丰城支行	-150.00	-	-150.00
农业银行丰城支行	-	-3,000.00	3,000.00
中行丰电支行	500.00	-	500.00
江西省鄱阳湖融资租赁有限公司	2,526.96	-2,963.10	5,490.06
江西借款净额小计	2,876.96	-5,963.10	8,840.06
借款净额合计	-1,753.81	-6,863.95	5,110.14
其中：新增借款	6,695.52	8,600.00	-1,904.48
归还减少借款	-8,449.34	-15,463.10	7,013.76

8、你公司现金流量表显示，本年度支付给职工以及为职工支付的现金为 1.57 亿元，但应付职工薪酬附注列示，本期支付金额为 1.63 亿，请解释其差异原因。

回复：

现金流量表本年度支付给职工以及为职工支付的现金 1.57 亿元，与应付职工薪酬附注列示本期支付金额差异 537.62 万元。差异原因系：应付职工薪酬附注本期支付金额包括：（1）支付给在建工程人员薪资社保 88.3 万元；（2）支付工会经费和职工教育经费 110 万元；（3）职工福利费 299 万元；（4）零星工资性津贴 40 万元。本年度现金流量表将支付给在建工程人员薪资、社保费列示在投资活动现金流出项目购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金；支付的工会经费和职工教育经费、职工福利费及零星工资性津贴列示在经营活动现金流出项目支付其他与经营活动有关的现金。

特此公告。

上海悦心健康集团股份有限公司

董 事 会

二〇一八年五月十八日