

立信会计师事务所(特殊普通合伙)
关于万泽实业股份有限公司
《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》的专项核查意见

信会师函字[2018]第 ZA106 号

深圳证券交易所：

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、存货、商誉大幅计提减值准备的情形等。

回复：

一、 执行的核查程序

(一) 最近三年的财务报表审计情况

万泽实业股份有限公司（以下简称“万泽股份”或“公司”或“本公司”）最近三年的财务报告均由我所审计，分别于 2015 年 2 月 26 日、2016 年 3 月 18 日、2017 年 2 月 27 日出具了信会师报字[2015]第 110452 号、信会师报字[2016]第 111136 号、信会师报字[2017]第 ZA10333 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

我们对万泽股份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、 复核万泽股份 2014 年度至 2016 年度会计政策、会计估计及会计差错更正的情况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。

- 2、 复核万泽股份 2014 年度至 2016 年度的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、 复核万泽股份 2014 年度至 2016 年度的应收账款、存货、在建工程、固定资产、无形资产计提减值准备的情况,关注其依据是否充分。
- 4、 复核万泽股份 2014 年度至 2016 年度关联方交易,关注是否存在关联方利润输送的情况。

二、 核查结论

经核查,我们注意到:

(一) 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、 重要会计政策变更

(1) 2014 年度:

执行财政部于 2014 年修订及新颁布的准则

公司已执行财政部于 2014 年颁布的下列新的及修订的企业会计准则:

- 《企业会计准则—基本准则》(修订)、
- 《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》(修订)、
- 《企业会计准则第 9 号——职工薪酬》(修订)、
- 《企业会计准则第 30 号——财务报表列报》(修订)、
- 《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》(修订)、
- 《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》(修订)、
- 《企业会计准则第 39 号——公允价值计量》、
- 《企业会计准则第 40 号——合营安排》、
- 《企业会计准则第 41 号——在其他主体中权益的披露》。

公司执行上述企业会计准则未对公司 2014 年度财务报表数据产生影响。

(2) 2015 年度:

本年公司主要会计政策未发生变更。

(3) 2016 年度:

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	受影响的报表项目名称和金额
A、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
B、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 3,889,451.77 元，调减管理费用本年金额 3,889,451.77 元。
C、将已确认收入（或利得）但尚未发生增值税纳税义务而需于以后期间确认为销项税额的增值税额从“应交税费”项目重分类至“其他流动负债”（或“其他非流动负债”）项目。比较数据不予调整。	调增其他流动负债年末余额 2,965,321.84 元，调减应交税费年末余额 2,965,321.84 元。

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。经核查万泽股份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。

2、最近三年的经营情况

经核查万泽股份最近三年间重大交易会计处理，未发现万泽股份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。

3、经核查万泽股份最近三年间应收账款、其他应收款、存货、在建工程、固定资产、无形资产的情况，万泽股份按照其会计政策、并依据最新的情况或进展计提或确认资产减值准备，最近三年因计提减值准备而产生的资产减值损失情况如下：

单位：元

项 目	2016 年度	2015 年度	2014 年度
坏账损失	-13,457,798.00	24,086,829.08	-29,327,397.56
长期股权投资减值损失	47,932,911.72		
合 计	34,475,113.72	24,086,829.08	-29,327,397.56

经核查万泽股份不存在通过大幅不正当减值准备调节利润的情况。

4、最近三年关联交易情况

(1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

A、采购商品/接受劳务情况表

关联方	关联交易内容	2016 年度	2015 年度	2014 年度
深圳市万泽物业管理有限公司	前期物业服务费		1,212,330.78	2,976,554.50
深圳市万泽物业管理有限公司常州分公司	前期物业服务费	3,364,676.29	3,755,443.21	5,068,531.45
深圳市万泽物业管理有限公司北京分公司	物业服务费	72,622.73	209,060.92	309,120.00

B、出售商品/提供劳务情况表

关联方	关联交易内容	2016 年度	2015 年度	2014 年度
常州万泽置地房产开发有限公司	建材销售	2,403,741.65		

(2) 关联担保情况

A、关联方为本公司担保情况

a、2016 年度

担保方	被担保方	担保主债务 余额	主债务起 始日	主债务到期 日	截止 2016 年 12 月 31 日担保是否已经履行 完毕
万泽集团有限公司	本公司	10,000,000.00	2016/3/24	2017/3/20	否
万泽集团有限公司、林伟光、常州万泽置地房产开发有限公司等	本公司	120,000,000.00	2016/6/28	2017/6/28	否
万泽集团有限公司、林伟光等	本公司	36,000,000.00	2016/7/22	2017/7/22	否
万泽集团有限公司、林伟光	本公司	60,000,000.00	2016/8/26	2017/8/26	否
万泽集团有限公司、林伟光	常州天海置业有限公司	350,000,000.00	2016/8/24	2017/11/23	否

b、2015 年度

担保方	被担保方	担保主债务 余额	主债务起始 日	主债务到期日	截止 2015 年 12 月 31 日 担保是否已经履行完毕
万泽集团有限公司、林伟光	本公司	40,000,000.00	2015-12-10	2016-6-14	否
林伟光、杨竞雄、常州万泽 置地房产开发有限公司	本公司	24,000,000.00	2015-12-18	2016-12-17	否
万泽集团有限公司、林伟光、 杨竞雄	本公司	30,000,000.00	2015-12-23	2016-12-23	否
万泽集团有限公司	本公司	10,000,000.00	2015-3-25	2016-3-14	否
林伟光	汕头市万泽置地房地产开 发有限公司	150,000,000.00	2014-11-13	2016-11-12	否
万泽集团有限公司、深圳市新 万泽医药有限公司、林伟光、 杨竞雄	深圳市万泽碧轩贸易有限 公司	30,000,000.00	2015-7-13	2016-1-13	否
万泽集团有限公司、林伟光、 杨竞雄、	深圳市万泽碧轩贸易有限 公司	4,500,000.00	2015-11-17	2016-11-16	否
万泽集团有限公司、林伟光、 杨竞雄、	深圳市万泽碧轩贸易有限 公司	5,000,000.00	2015-11-18	2016-11-17	否
万泽集团有限公司、林伟光、 杨竞雄、	深圳市万泽碧轩贸易有限 公司	5,000,000.00	2015-11-19	2016-11-18	否
林伟光	深圳市万泽碧轩贸易有限 公司	80,000,000.00	2015-7-17	2016-1-17	否
林伟光	深圳市万泽碧轩贸易有限 公司	16,000,000.00	2015-7-21	2016-1-21	否
林伟光	深圳市万泽碧轩贸易有限 公司	80,000,000.00	2015-8-13	2016-2-13	否

c、2014 年度

担保方	被担保方	担保主债务 余额	主债务 起始日	主债务 到期日	截止 2014 年 12 月 31 日担保 是否已经履行完毕
万泽集团有限 公司、林伟光	本公司	40,000,000.00	2014-12-17	2015-12-17	否
林伟光、杨竞雄	本公司	24,000,000.00	2014-12-09	2015-12-08	否
万泽集团有限 公司、林伟光、 杨竞雄	本公司	30,000,000.00	2014-12-22	2015-12-21	否
林伟光	汕头市万泽置地 房地产开发有限 公司	150,000,000.00	2014-11-13	2016-11-12	否
林伟光	深圳市玉龙宫实 业发展有限公司	200,000,000.00	2013-6-19	2015-5-29	否
万泽集团有限 公司	深圳市万泽中南 研究院有限公司	被担保方的 2000 万银行贷款截 止 2014 年 12 月 31 日未放款			否

B、本公司为关联方担保情况

a、2016 年度

本公司无为关联方担保情况。

b、2015 年度

本公司全资子公司深圳市万泽房地产开发集团有限公司（以下简称万泽地产）以其持有的天实和华置业（北京）有限公司 59% 股权，为万泽集团有限公司（以下简称万泽集团）对华润银行的债务提供质押担保，同时万泽集团以其持有的深圳市安业房地产开发有限公司 100% 股权、万泽集团与常乐先生以其持有的北京市万泽宏润房地产开发有限公司 100% 股权（万泽集团持有北京市万泽宏润房地产开发有限公司 60% 股权，常乐先生持有 40% 股权）向万泽地产提供反担保，具体内容详见本公司 2012 年 12 月 4 日的董事会《关联交易公告》及 2014 年 8 月 14 日的董事会《对外关联担保公告》。

本公司下属联营企业常州万泽置地房地产开发有限公司（原全资子公司）向华商银行的借款期末余额为人民币 15,000,000.00 元，系由常州万泽置地房地产开发有限公司以其拥有的位于江苏省常州市武进区延政中大道 15 号万泽大厦国际酒店的房产及土地使用权提供抵押担保，同时由本公司提供连带责任保证。

c、2014 年度

2011 年 12 月 26 日，万泽集团有限公司（以下简称万泽集团）与中国建设银行深圳分行（以下简称建行）签定贷款协议，贷款金额为人民币 27,000.00 万元，期限为 3 年，贷款期限至 2014 年 12 月 28 日止，担保方式为：由深圳市万泽医药连锁有限公司、深圳市新万泽医药有限公司、内蒙古双奇药业股份有限公司等公司，以及林伟光和杨竞雄个人共同提供连带责任担保，同时包含常州万泽天海置业有限公司（以下简称常州天海）持有的物业：万泽太湖城 VA22 幢 101、102 和 5 幢会所作抵押，抵押物的面积总共为 6,030.73 平米，根据深圳市建经咨询有限公司出具的评估报告，上述抵押物的抵押价值为 10,112.77 万元。2012 年 1 月 17 日，本公司向万泽集团定向增发及重大资产重组事宜实施完毕，与此同时，上述常州天海 6,030.73 平米抵押物带入了上市公司体系。为解决由此产生的关联担保问题，本公司与万泽集团及相关各方多次协商解决办法。2012 年 4 月，本公司 2012 年第二次临时股东大会审议通过《关于接受万泽集团对贷款抵押物提供现金反担保的议案》，最终确定以深圳市建经咨询有限公司出具的评估报告中该抵押物的抵押价值为基准，万泽集团提供现金 10,112.77 万元，对该贷款抵押物提供资金反担保，反担保期限至该贷款抵押物解除为止。截至 2012 年 4 月 28 日，本公司已全额收到了上述反担保现金并计入其他应付款。2014 年 12 月 28 日，万泽集团到期清偿了上述全部银行贷款，常州天海对应物业的抵押关系已解除，相关抵押注销手续于 2015 年 1 月 27 日办理完成。

本公司全资子公司万泽地产以其持有的天实和华置业（北京）有限公司 59% 股权，为万泽集团有限公司对华润银行的债务提供质押担保，同时万泽集团以其持有的深圳市安业房地产开发有限公司 100% 股权、万泽集团与常乐先生以其持有的北京市万泽宏润房地产开发有限公司 100% 股权（万泽集团持有北京市万泽宏润房地产开发有限公司 60% 股权，常乐先生持有 40% 股权）向万泽地产提供反担保，具体内容详见本公司 2012 年 12 月 4 日的董事会《关联交易公告》及 2014 年 8 月 14 日的董事会《对外关联担保公告》。

(3) 关联方资产转让、债务重组情况

a、2016 年度

公司于 2016 年 2 月 4 日召开的第九届董事会第二次会议决议通过了《关于签署《万泽实业股份有限公司与深圳市万宏投资有限公司关于深圳市万泽房地产开发集团有限公司之股权转让协议》的议案》及《关于《万泽实业股份有限公司重大资产出售暨关联交易报告书（草案）》及其摘要的议案》（详见公司 2016 年 2 月 5 日董事会公告），公司拟转让子公司万泽地产 100% 股权及其持有的下属控股子公司天实和华置业（北京）有限公司（以下简称“天实和华”）全部股权。除交易双方内部批准程序外，本次交易实施的先决条件为深圳万泽地产所持有的汕头市万泽置地房地产开发有限公司（以下简称“汕头万泽置地”）100% 的股权和北京市万泽碧轩房地产开发有限公司 100% 的股权转让给公司，并完成工商变更。2016 年 2 月 25 日，公司第九届董事会第三次会议审议通过了《关于签署〈万泽实业股份有限公司与深圳市万宏投资有限公司关于深圳市万泽房地产开发集团有限公司之股权转让补充协议〉的议案》，根据《股权转让协议》之补充协议，除原协议中约定的先决条件外，标的股权的交割仍需满足以下条件：1、深圳市万泽房地产开发集团有限公司将其与万泽股份及其子公司的关联方的应收应付款项清理完毕；2、万宏投资向万泽股份支付标的股权转让价款的 50%。此外，还约定标的股权的交割须于原协议生效之日起九十日内完成。双方交易价格以银信资产评估有限公司于 2016 年 2 月 3 日出具的银信评报字（2016）沪第 0022 号《万泽实业股份有限公司拟股权转让所涉及的深圳市万泽房地产开发集团有限公司股东全部权益价值评估报告》确定的评估值为基础。截至评估基准日即 2015 年 12 月 31 日，基于本次交易方案，深圳万泽地产全部权益评估值为 27,023.88 万元；经双方协商确定交易价格为 27,100.00 万元。公司于 2016 年 3 月 1 日召开的 2016 年第二次临时股东大会审议通过了《关于本次重大资产出售暨关联交易具体方案的议案》、《关于签署〈万泽实业股份有限公司与深圳市万宏投资有限公司关于深圳市万泽房地产开发集团有限公司之股权转让协议〉的议案》、《关于〈万泽实业股份有限公司重大资产出售暨关联交易报告书（草案）〉及其摘要的议案》、《关于审议对评估机构的独立性，评估假设前提的合理性、评估方法与评估目的的相关性以及评估定价的公允性的意见的议案》、《关于提请股东大会授权董事会办理本次重大资产出售相关事宜的议案》。2016 年 6 月 30 日，相关交易实施完毕，详见公司董事会 2016 年 6 月 30 日《重大资产出售实施进展公告》。

b、2015 年度

2015 年 5 月 26 日，公司召开第八届董事会第四十七次会议，决议出售公司下属企业深圳市鑫龙海置业有限公司（以下简称“鑫龙海”）100% 股权给万泽集团有限公司（以下简称“万泽集团”），交易价格以银信资产评估有限公司于 2015 年 5 月 25 日出具的银信评报字（2015）沪第 0442 号《深圳市万泽房地产开发集团有限公司拟资产出售所涉及的深圳市鑫龙海置业有限公司股东全部权益价值评估报告》确定的评估值为基础。截至基准日即 2014 年 12 月 31 日，鑫龙海置业股东全部权益评估值为 5,797.55 万元；经双方协商确定交易价格为 5,800.00 万元。公司与万泽集团在资产出售协议中约定，根据万泽股份于 2013 年 2 月召开的 2013 年第一次临时股东大会审议通过的《关于推进鑫龙海项目承诺事项的议案》，万泽集团已经向公司支付回购股权保证金 5,301.32 万元，该回购股权保证金自支付之日自动作为股权回购款（标的资产价款）的组成部分。在资产出售协议生效后 10 日内，万泽集团以现金一次性向公司支付标的资产价款的其余款项，即 498.68 万元。公司于 2015 年 6 月 12 日召开的 2015 年第二次临时股东大会决议审议通过了《关于本次重大资产出售暨关联交易具体方案的议案》、过《关于全资子公司签署〈深圳市万泽房地产开发集团有限公司与万泽集团有限公司关于深圳市鑫龙海置业有限公司之资产出售协议〉的议案》、《关于〈万泽实业股份有限公司重大资产出售暨关联交易报告书（草案）〉及其摘要的议案》、《关于批准本次重大资产出售相关审计报告、资产评估报告的议案》、《关于提请股东大会授权董事会办理本次重大资产出售相关事宜的议案》。截至 2015 年 12 月 31 日，公司已经收到了万泽集团支付的本次交易对价 498.68 万元，万泽集团对鑫龙海的股权回购交易已经完成，原公司非同一控制下合并鑫龙海形成的商誉一并转出，本次回购股权作为权益性交易，回购价格高于鑫龙海账面净资产的金额计入资本公积 33,202,613.89 元。

c、2014 年度

（1）2010 年 12 月 3 日公司 2010 年第二次临时股东大会审议通过《关于向西安新鸿业提供财务资助不高于 2 亿元的议案》，年利率为 9%。本报告期内公司与其签订了最新《资金偿还协议》，就相关资金占用费的偿还进行了约定，详见 2014 年 12 月 2 日公司董事会《关于公司出售西安新鸿业公司 50% 股权的公告》。截至 2014 年 12 月 31 日，公司向其提供的财务资助余额 166,867,500.00 元，其中：其他应收款本金余额 139,000,000.00 元，应收利息余额 27,867,500.00 元。

(2) 2014年2月12日,公司2014年第一次临时股东大会审议通过《关于万泽地产受让万泽集团持有的天实和华置业(北京)有限公司29%股权的议案》,由公司全资子公司万泽地产向母公司万泽集团购买天实和华公司29%的股权。此次收购为公司对天实和华股权的第二次收购,并于2014年3月完成了相关股权过户。公司于2012年底第一次收购天实和华30%的股权,此次收购天实和华29%的股权完成后,共计持有天实和华59%的股权,成为公司全资子公司万泽地产旗下的控股子公司,构成同一控制下的企业合并。

(4) 关键管理人员薪酬

单位: 万元

项 目	2016 年度	2015 年度	2014 年度
关键管理人员薪酬	163.79	194.97	164.27

经核查万泽股份最近三年间关联交易,未发现万泽股份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。

三、 核查结论

基于以上核查程序及结果,我们未发现万泽股份2014年至2016年间存在影响财务业绩真实性和会计处理合规性的事项。

立信会计师事务所
(特殊普通合伙)

中国注册会计师: 严 劼

中国注册会计师: 郑 斌

中国注册会计师: 孙 玮

中国·上海

二〇一八年三月十六日