

致：上海证券交易所上市公司监管一部

我所已完成对上海新梅置业股份有限公司(600732)(以下简称：新梅置业)2015年年报审计工作，该公司的2015年年度报告已于2016年3月18日公告，现根据贵所问询函中提及的相关问题做出专项说明，请贵所审核。

上交所问询一：

存货跌价准备和投资性房地产减值准备。报告期内公司对“江阴豪布斯卡”待售房产计提存货跌价准备 1981.97 万元，对“江阴豪布斯卡”自持商业部分计提了投资性房地产减值准备 7780.70 万元，请结合相关项目所处区域的市场环境现状、未来变化趋势、成本费用支出情况及减值迹象发生期间等因素详细分析披露本次计提存货跌价准备和减值准备的具体依据。请年审会计师就相关会计确认发表专项意见。

会计师回复：

1、 关于计提投资性房地产减值准备的专项说明

江阴新梅房地产开发有限公司（简称江阴新梅）投资性房地产，即江阴新梅华府商场综合体，于2013年底竣工，验收合格后江阴新梅于2014年7月25日与迪诺曼（苏州）科技服务有限公司（简称迪诺曼）签订了委托经营管理合约，委托迪诺曼全权经营和管理商场，并收取相关费用和租金，委托期限自2014年7月18日至2029年12月31日。合约规定2014年7月1日至2016年12月31日为项目招商培育期，在此期间江阴新梅不收取任何费用和



租金,自 2017 年起,江阴新梅与迪诺曼按以下方式确定利润分配:

1) 2017 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日,江阴新梅华府商场每年所有租金或其他营业收入等全部收入扣除迪诺曼当年营运成本、物业管理费摊销后的税后净利润由双方按比例享有,即江阴新梅享有 60%,迪诺曼享有 40%,同时保证江阴新梅每年享有不低于人民币 1350 万元的保底收入;2) 自 2022 年 1 月 1 日起,迪诺曼享有的利润分配比例每三年递增 5%,江阴新梅每年度的保底收入按比例每三年递增 5%。因此,2014 年江阴新梅华府商场综合体处于招商期,且从委托经营管理合约来看,不存在减值迹象。直至 2015 年下半年,商场仍然没有商户入驻或入驻意向,江阴新梅与迪诺曼均认为招商成功的可能性很小,经双方协商后,于 2015 年 11 月 18 日签订“解除《委托经营管理合约》协议书”,终止委托经营管理合约。审计人员查询全国企业信用信息公示系统,未发现新梅置业与迪诺曼存在关联关系。

审计人员对江阴新梅华府商场综合体进行现场盘点、勘察并拍照。商场位处于江阴市高新技术开发区长江路,周边多为政府机构、工厂等,环境清冷,人流较少。江阴市高新技术开发区成立于 1992 年,前身为江阴经济开发区,2011 年获得国务院批复升级成为国家级高新技术产业开发区。近几年,虽然政府有意推动高新技术产业开发区的发展,但由于江阴市本地人口较少,流动性差,而高新区也未能形成具有一定规模的代表性产业链,难以吸引周边外来人口来此定居或投资,使得该区域消费能力较低迷,因此在一定程度上影响了商户入驻江阴新梅华府商场的积极性,增大了商场招商的难度。

审计人员在现场盘点时发现该商场目前处于闲置状态，部分角落堆放杂物，周边环境冷清，人流较少，而且从公司管理层了解到该商场综合体近期并无继续进行招商的计划。公司认为 2015 年商场出现了减值迹象，因此聘请万隆（上海）资产评估有限公司对该商场进行资产评估并出具万隆评报字（2016）第 1131 号《江阴新梅房地产开发有限公司资产减值测试涉及部分房地产评估报告》。经评估，江阴新梅华府商场综合体在 2015 年末存在减值情况。我们和资产评估师朱昉骏对该评估报告涉及的评估方法、参数选用等重要方面进行了沟通和讨论，没有发现重大不合理情况。

2、 关于计提存货跌价准备的专项说明

根据《企业会计准则第 1 号--存货》规定，“资产负债表日，存货应当按照成本与可变现净值孰低计量。存货成本高于其可变现净值的，应当计提存货跌价准备，计入当期损益。可变现净值，是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。”我们获取了新梅公司 2015 年末销售部制定的《江阴新梅房地产开发有限公司 2016 年房产预售备案价》，该备案价注明，“我公司开发楼盘新梅华府由于房型不佳、得房率过低等原因，自开盘后销售情况一直未能达到预期效果。由于公司急需回笼资金，现申请将新梅华府剩余楼盘公房 2016 年降价促销，望批准。”备案价业经销售经理申请，财务经理与财务总监复核，董事长审批同意，详细列示了江阴新梅华府剩余房产每户的预售价，我们对新梅置业计提的 2015 年末存货跌价准备进行验算，结果差异很小，为了核实江阴新梅华府 2016 年降价促销的合理性和必要性，我们实施了以下程序：

- 1) 我们实地走访和考察江阴新梅华府商品房小区后发现，该小区是由一幢住宅、一幢办公楼、以及一幢商场组成的综合建筑群，没有各类休闲娱乐等生活配套设施。且商场目前处于空置状态。剩余住宅均为大户型，位置不佳，房型内部结构布局不好，且得房率不足 75%。整体上该小区给人一种萧条、没有人氣的感觉，与周边商品房小区相比在房型和得房率上处于劣势，因此市场反应不佳。
- 2) 对江阴新梅华府小区进行现场盘点、勘查并拍照时发现盘存的房屋中存在屋内散发异味、办公楼采光不足等情况，对房屋销售产生不利影响。
- 3) 同时，我们还考察周边类似商品房小区“丹芙春城”。我们亲自去丹芙春城售楼处，以客户名义了解了该小区如下信息：该小区距离江阴新梅华府不足一公里，面积较大，且环境上佳，各类配套设施齐全，共有 9 种不同的户型，有 70-90m² 的经济型户型，也有 200m² 以上的大户型，而大户型分为平面结构和错层结构，以适合不同的需求。由于得房率较高，户型多样，采光较好，因此自开盘以来销售反响较好。目前该小区剩余房型仅剩两种，其中，140m² 三房两厅仅剩低层，每平方米售价约 8,000 元；171m² 四房两厅高层，每平方米售价约 9,000 元。
- 4) 相比而言，江阴新梅华府剩余住宅多为面积较大的户型，与小户型相比，大户型住宅更难销售，根据 2016 年预售备案价，163-185m² 房型的售价为 7100-7700 元/平米，268m² 房型的售价为 6750-7500 元/平米，与“丹芙春城”相比，江阴新梅华府的小区环境、配套设施、房型、采光等各方面都处于劣势，导致自 2014 年开盘以来销售状况一直不理想，无法与丹芙春城

竞争，据新梅置业管理层反映，目前只能通过降价促销来吸引客户。

- 5) 我们分析了江阴新梅 2014 年和 2015 年实际售房情况和计提存货跌价准备情况，发现江阴新梅华府 2016 年预售备案价降价幅度小于 2015 年，而 2015 年实际售房价格总体上未超过 2014 年末存货账面价值，未出现存货跌价损失转回的情况，江阴新梅存货销售价格出现下跌趋势但降幅有所回落。
- 6) 新梅置业聘请万隆（上海）资产评估有限公司（具有证券期货从业资格）针对存货的公允价值进行了评估，出具万隆评报字（2016）第 1131 号《江阴新梅房地产开发有限公司资产减值测试涉及部分房地产评估报告》。经评估，江阴新梅存货 2015 年末存在减值迹象，我们和资产评估师朱昉骏对该评估报告涉及的评估方法、样本选用、修正系数等重要方面进行了沟通和讨论，没有发现重大不合理情况。且我们将评估值与可变现净值比较，差异很小。
- 7) 江阴新梅华府于 2013 年 11 月竣工验收，本会计年度没有发生新的成本费用。

新梅置业于 2016 年 3 月 17 日第六届第十三次会议决议通过了按成本与可变现净值孰低列示存货，并将存货成本高于可变现净值的部分计提存货跌价准备的董事会决议，该决议业经新梅置业审计委员会 2016 年 3 月 7 日审议通过。

综上所述，新梅置业 2015 年年末存货存在减值迹象，计提存货跌价准备合理。

上交所问询二：

营业外收入。报告期内公司营业外收入增加了 2701.82 万元，公司解释主要原因系子公司江阴新梅和上海新竺本期确认无需支付的工程款计入营业外收入所致，请公司说明无需支付的原因，将其确认为营业外收入是否符合相关会计准则的要求。请年审会计师就相关会计确认发表专项意见。

会计师回复：

1、 上海新竺实业发展有限公司无需支付的工程款：

上海新竺实业发展有限公司开发的“新梅绿岛苑工程”于 2010 年 12 月完成竣工结算，公司在竣工结算前根据谨慎性原则，按照行业惯例计提了暂估与不可预见费，公司主管工程负责人于 2015 年 12 月提出申请，申请写到，因新竺的楼盘于 2015 年已基本售完，目前只遗留较少量的车库还未销售，相关的应付账款也已结清，暂估与不可预见费约 1280 万元及无需支付的主体建筑工程款约 900 万元共计约 2180 万元转入当期营业外收入。该申请业经财务经理、财务总监签字复核，董事长审批。我们检查公司历年应付账款-工程款相关的明细账及凭证，发现暂估与不可预见费自 2011 年后账面就基本无变动，而应付主体建筑工程款自 2012 年 11 月支付最后一笔工程款后，账面再无发生额变动，公司解释，随着时间推移，新竺楼盘销售接近尾声，各项工程款也已基本结算付清，剩余的暂估与不可预见费约 1280 万元确系无需支付，而对于主体建筑工程款约 900 万元，公司多次与施工方沟通，剩余款项

不需再支付，经了解，近 3 年施工方未再要求公司支付余款，也未见与之相关的法律纠纷或诉讼，故公司将账龄较长且无需支付的工程款转入 2015 年营业外收入。

2、 江阴新梅房地产开发有限公司无需支付的工程款-不可预见费：

江阴新梅开发的“新梅华府”于 2013 年底竣工结算，公司有关将无需支付工程款-不可预见费转营业外收入的申请写到“江阴新梅现已基本完成竣工决算，工程成本及应付款项已基本确定，尚余**公司的总包管理费和**公司的两个工程尚未决算,经多次沟通，已基本确定决算金额比原合同金额会增加约 300 万元，加上其他可能出现的费用，共计不会超过 500 万元，公司出于谨慎性原则，在 2014 年计提了相应的不可预见费 1000 万元，因现在已经能基本确定相关费用，故预留 500 万元不可预见费即可，申请将剩余的不可预见费 4,892,820.50 元调整记入当期营业外收入。”该申请书由工程部负责人申请，财务经理与财务总监审核，董事长审批。

我们判断首先，新梅置业的以上会计处理并非属于前期会计差错更正，根据《企业会计准则第 28 号--会计政策、会计估计变更和差错更正》第十一条规定，“前期差错，是指由于没有运用或错误运用下列两种信息，而对前期财务报表造成省略或错报。（一）编报前期财务报表时预期能够取得并加以考虑的可靠信息。（二）前期财务报告批准报出时能够取得的可靠信息。”而公司在编报前期财务报表时难以预期将来实际应支付的工程款的准确金额，故按照房地产企业核算惯例，一般都会预计部分不可预见费，该项处

理符合谨慎性原则。

其次，随着新梅置业逐渐掌握应付账款的准确信息，对确实无需支付的应付账款转入营业外收入，该项处理符合《企业会计准则第 22 号-金融工具确认和计量》中关于金融负债终止确认的相关规定。

众华会计师事务所（特殊普通合伙）



中国注册会计师
杨华



中国注册会计师
赵永梅



中国，上海

二〇一六年五月六日