



武汉市汉商集团股份有限公司

2016 年年度报告的事后审核问询函回复意见的专项说明

众环专字（2017）011161 号

上海证券交易所上市公司监管一部：

我们接受委托，对武汉市汉商集团股份有限公司（以下简称“汉商集团”或“公司”）截至 2016 年 12 月 31 日的财务报表进行审计并出具了“众环审字（2017）011754 号”审计报告。

根据贵部发出的“上证公函【2017】0603 号”《关于对武汉市汉商集团股份有限公司 2016 年年度报告的事后审核问询函》（以下简称“审核问询函”）的相关要求，汉商集团出具了《武汉市汉商集团股份有限公司关于对上海证券交易所 2016 年年度报告的事后审核问询函回复意见》进行了回复，我们根据贵部的要求现对相关事项回复意见专项说明如下：

审核问询函一、1. 关于拆迁补偿（2）在征地面积尚不确定、拆迁补偿协议尚未签署的情况下，公司确认补偿收益的具体依据，是否符合相关会计准则规定，是否存在突击创利情形，请会计师发表意见。

审核问询函回复：

经武汉市房屋拆迁主管部门武国土资规拆许字（2010）第（59-3）号许可批准，公司在轨道交通工程沿线范围内依法实施房屋征地拆迁，公司位于武汉市汉阳区汉阳大道与龙阳大道交叉地段在征地拆迁范围内。地铁项目系政府重点工程，因工期紧，在与汉阳区城建重点工程征地拆迁指挥部（以下简称“拆迁指挥部”）尚未就地铁施工涉及的拆迁补偿商谈确定的情况下，公司为了配合地铁项目的施工，允许施工方先行打围施工，并于 2016 年 8 月 19 日与拆迁指挥部签订《征地拆迁货币补偿框架协议书》，协议约定的补偿项目为：1、永久性征用部分土地补偿；2、南停车场出入口处商铺及花坛拆除补偿；3、地铁 12 号出入口整体网架拆除区域建筑补偿；4、地铁建设占用代征地补偿；5、地铁施工造成 21 世纪经营损失补偿；6、因地铁施工对停车场造成管理人员增加及相关费用补偿。

因地铁施工在公司 21 世纪购物中心设立 11、12 号王家湾地铁出入口，导致对 21 世纪购物中心围挡施工达一年之久，影响了公司 2016 年的正常经营，经公司测算，租赁收入的影响为 1500 余万元，停车收入及费用的影响 200 余万元，广告位收入的影响 100 余万元，路面、花坛、外立面的影响 200 余万元。公司与拆迁指挥部进行协商，在地铁面积未确定之前，先行对地铁施

工造成 21 世纪经营损失及停车场损失进行补偿，公司于 2016 年 8 月 24 日收到武汉市汉阳区建设局转来的补偿款 2,000.00 万元；2017 年 4 月 14 日，拆迁指挥部就《征地拆迁货币补偿框架协议》进行情况说明如下：2016 年 8 月 24 日汉阳区域建重点工程征地拆迁指挥部以转账形式支付给公司的 2,000 万元补偿款，包括征地对公司经营损失、因地铁施工对停车场造成管理人员增加及相关费用的补偿等。后续补偿方案尚在洽谈中。

公司于 2016 年收到补偿款，明确系对公司的经营损失、停车场损失的补偿；补偿的金额已经确定；上述损失已反映在公司 2016 年度财务报表中。

综上，我们认为公司确认补偿收益符合《企业会计准则》的相关规定，不存在突击创利情形。

审核问询函二、关于借款利息

公司因逾期未偿还欠款被信达公司提起诉讼。法院分别于 2014 年 7 月 29 日、2016 年 6 月 20 日做出判决，判定会展中心向信达公司偿还本金 5,000 万元及利息 5,579.84 万元、借款本金 2,970 万元及利息 3,848.49 万元。年报显示，截止报告期末，公司计提相关利息 8113 万元。请公司补充说明：

(1) 8113 万元利息的计提期间及对各期损益的影响金额；

(2) 年报披露司法判决的应付利息与已计提的利息差额为 1315 万元；根据 2016 年 9 月 30 日公司公告，司法判决利息与计提利息差额为 1568.57 万元。上述披露的利息差额 253.57 万元是否已于 2016 年度补充计提。若未计提，请说明披露前后差异的原因；

(3) 司法判决的应付利息与已计提的利息差额 1315 万元（或 1568.57 万元）未计提的原因及合法性；若补充计提，其对损益影响的期间及金额；

(4) 司法判决是否明确公司偿还本息的期限；若公司不能按期偿还，是否需支付利息或罚息及支付标准。

请会计师对以上（1）至（4）项发表意见。

审核问询函回复：

(1) 8113 万元利息的计提期间及对各期损益的影响金额如下表

计提期间	计提金额	归属于汉商集团损益影响金额
2010 年度及之前	44,474,912.03	23,616,178.29
2011 年度	6,109,005.00	3,243,881.66
2012 年度	6,109,005.00	3,243,881.66

计提期间	计提金额	归属于汉商集团损益影响金额
2013 年度	6,109,005.00	3,243,881.66
2014 年度	6,109,005.00	3,243,881.66
2015 年度	6,109,005.00	3,243,881.66
2016 年度	6,109,005.00	3,243,881.66
合计	81,128,942.03	43,079,468.22

注：公司持武汉国际会展中心股份有限公司（以下简称“会展中心”）53.10%的股权，属于汉商集团损益影响金额为扣除少数股东损益后的金额。

(2)公司2016年9月30日公告的司法判决利息与计提利息差额为1,568.57万元是截至2016年半年报的数据，年报披露的利息差额为1,315万元是截至2016年年度报告的数据，会展中心2016年下半年按贷款合同利率计提了利息253.57万元。

(3)司法判决的应付利息与已计提的利息差额1,315万元。湖北省高级人民法院判决会展中心5000万元本金借款的利息为5,579.837746万元，武汉市中级人民法院判决会展中心2,970万元本金的利息为3,848.490750万元，合计9428.328496万元。会展中心截至2016年12月31日对上述两笔债务计提利息合计为8,112.894203万元，与法院判决的利息差额为1315.434293万元。会展中心未计提的原因：

会展中心与原有银行的贷款，被中国信达资产管理股份有限公司湖北省分公司（以下简称“信达公司”）作为不良金融资产以远低于借款本金的价格获得，信达公司又于2016年3月25日在淘宝网资产竞价网络平台将两项债权挂牌拍卖，评估价为9,188.36万元（信达公司单方面的评估），起拍价为11,750万元。2016年4月2日，武汉联富达投资管理有限公司（以下简称“联富达”）以起拍价11,750万元竞得该债权。截至2016年12月31日，上述债权会展中心本息合计为16,082.89万元，远远高于信达公司在淘宝网资产竞价网络平台债权挂牌拍卖时的评估值9,188.36万元。上述债权系以会展中心的在建工程作抵押，不存在其他担保方式，会展中心无足够的现金流偿还债务，上述债务的解决方式只能是和解或用资产抵偿。根据公司及专业律师判断，湖北首义律师事务所出具的法律意见书：在执行程序中与武汉联富达投资管理有限公司进行沟通，可能在15,000.00万元以内达成和解协议；在贵公司暂无足额现金偿还债务，以自有资产抵偿债务符合法律规定。根据湖北众联资产评估有限公司2017年4月18日出具的《资产评估报告》，预抵债资产武汉会展酒店（房产证尚未办理，土地证证号为武国用（2002）字第421号）账面价值为5,615.3575万，评估价值为22,110.2784万元，即使无法达成和解，用上述资产抵偿债务也不会对公司形成损失。

司法判决的应付利息包含了罚息，公司账面利息均按贷款利率计提。

综上，我们认为会展中心无需计提罚息，符合谨慎性原则。

(4) 司法判决明确了公司偿还本息的期限，若公司不能按期偿还，需按法院判决的标准支付利息或罚息。湖北省高级人民法院于 2014 年 7 月 29 日做出【(2014)鄂民二初字第 00007 号】《民事判决书》，判决会展中心于本判决生效后三十日内向信达公司偿还借款本金 5,000 万元及利息（截至 2013 年 11 月 30 日的利息为 5,579.837746 万元；自 2013 年 12 月 1 日起至本判决确定的给付之日止的利息，以本金 5,000 万元为基数，按照中国人民银行规定的金融机构一年期逾期贷款利率标准计算）；武汉市中级人民法院于 2016 年 6 月 20 日做出【(2016)鄂 01 民初 1615 号】《民事判决书》，判决会展中心于本判决生效之日起十日内向信达公司偿还借款本金 2,970 万元及利息（1、截止 2014 年 4 月 30 日的利息 3,848.490750 万元；2、2014 年 5 月 1 日至本案所涉借款清偿之日止的利息按照 6,818.49075 万元（2,970+3,848.490750）为本金以每日 0.021% 为标准进行计算）。

根据与律师沟通，结合《金融不良债权转让利息计算问题相关法律规定》等相关法律解释的规定，律师观点：上述债权转让给非金融机构联富达之后，不应再计提不良债权的利息和迟延履行金（罚息）。

审核问询函三、关于其他应收款坏账计提

公司其他应收款项目 2 至 3 年应收款 950 万元，3 年以上应收款 684 万元，坏账计提比例分别为 10%及 20%。请公司补充披露上述应收款的形成原因，并结合公司近五年 2 年以上应收款项发生坏账的情况、债务人的偿付能力、同行业坏账计提比例等情况说明坏账计提是否充分。请会计师发表意见。

审核问询函回复：

上述应收款的主要明细及形成原因如下：

账龄	单位名称	金额（元）	形成原因
3 年以上	武汉深装装饰工程有限公司	5,906,180.95	2008 年公司委托子公司武汉君信置业有限公司（以下简称“君信置业”）与华天建设集团有限公司（以下简称“华天公司”）合作开发 21 世纪购物中心项目，后因项目中断，2011 年华天公司退出项目合作，转由武汉深装装饰工程有限公司（以下简称“深装装饰”）继续开发该项目，因该工程项目一直未启动，君信置业累计支付的 5,906,180.95 元款项全部挂账其他应收款；2016 年公司收回该项目开发权自行开发，君信置业将上述债权转让给公司；由于深装装饰与公司一直存在业务关系，上述款项将逐步与结算应

账龄	单位名称	金额（元）	形成原因
			付深装装饰的工程款抵销。
	小计	5,906,180.95	
2-3年	武汉市一邦科技有限公司	3,239,042.35	2014年3月24日公司与武汉市一邦科技有限公司（以下简称“武汉一邦”）签署合作开发意向书，双方就汉阳大道147-151号国有土地开发事宜进行合作，项目开发的前期费用由公司先行垫付，公司承担40%，武汉一邦承担60%，公司将该项目开发前期费用中由武汉一邦承担的全部挂账其他应收款；目前该项目终止，双方于2017年1月10日签署《补充协议》，武汉一邦承诺上述款项于2017年11月30日之前归还公司。
	汉阳区土地储备中心	3,000,000.00	为了满足原汉阳区委党校改造项目资金需求，2013年12月30日公司控股子公司-君信置业与武汉市汉阳区土地储备事务中心（以下简称“土地储备中心”）签订《土地储备项目合作协议》，2014年君信置业向土地储备中心支付300万元作为项目启动的办公费。根据2017年2月20日汉阳区区长调度会议精神，汉阳区城乡统筹办及土地储备中心需归还君信置业垫付的300万元开办费用，截至目前返还手续正在办理之中。
	武汉汉商人信置业有限公司	3,058,600.00	武汉市汉商人信置业有限公司（以下简称“人信置业”）系公司持股50%的联营企业，该款项系支付的工程款，2016年12月31日公司账面欠付人信置业300万的应付账款，因款项性质不同，故没有抵消列示，本期继续按账龄法计提坏账。
	小计	9,297,642.35	

公司近5年账龄2年以上应收款项没有发生坏账损失的情况，2016年度基于谨慎性原则对1,522,746.27元应收账款全额计提坏账，对702,574.10元其他应收款全额计提坏账，2016年度共计全额计提坏账2,225,320.37元。除已全额计提坏账的外，其他账龄较长的应收款项债务人经营正常，有足够的偿付能力，不会形成坏账损失。

同行业鄂武商A采用的是余额百分比法计提坏账准备（计提比例为20%）；武汉中商采用的账龄分析法计提坏账准备（1年以内0%，1-2年5%，2-3年10%，3年以上20%），公司的坏账计提比例与武汉中商基本相同。

综上，我们认为公司对其他应收款的坏账计提是充分的。

(此页无正文)

中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)



中国

武汉

中国注册会计师



中国注册会计师



2017年6月2日