



信永中和会计师事务所

ShineWing
certified public accountants

北京市东城区朝阳门北大街
8号富华大厦A座9层

9/F, Block A, Fu Hua Mansion,
No.8, Chaoyangmen Beidajie,
Dongcheng District, Beijing,
100027, P.R.China

联系电话: +86(010)6554 2288
telephone: +86(010)6554 2288

传真: +86(010)6554 7190
facsimile: +86(010)6554 7190

关于上海悦心健康集团股份有限公司

2017 年年报问询函的回复

深圳证券交易所中小板公司管理部:

根据贵部中小板年报问询函【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》(以下简称 问询函)之相关要求,信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)(以下简称 本所)就相关事项回复如下:

《问询函》第2、(3)条: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:(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

序号	资产名称	转换日	转换原因
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
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

因悦心健康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，悦心健康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、你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

根据悦心健康公司的部门设置，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、悦心健康对投资性房地产采用的后续计量方法

悦心健康公司对投资性房地产的后续计量采用公允价值模式计量。

悦心健康公司于 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。悦心健康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。

悦心健康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，悦心健康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日的公允价值计价，转换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，悦心健康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

本所认为：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。

本回复仅供上海悦心健康集团股份有限公司向深圳证券交易所回复 2017 年年报问询函之目的使用，未经本事务所书面同意，不应用于任何其他目的。

（本页无正文，为《信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）关于上海悦心健康集团股份有限公司 2017 年年报问询函的回复》之盖章页）

信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）

二〇一八 年 五 月 十 五 日