关于中房置业股份有限公司
重大资产重组的专项核查意见

目　录

1、专项说明 ……

MAZARS 中审众环
中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）
武汉市武昌区东湖路169号中审众环大厦
邮政编码：430077
Mazars Certified Public Accountants LLP
Zhongshen Zhonghuan Building
No.169 Donghu Road,Wuchang District
Wuhan, 430077
电话Tel：027-86791215
传真Fax：027-85424329

中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）
关于中房置业股份有限公司重大资产重组的
专项核查意见

中国证券监督管理委员会：

根据贵会于 2016 年 6 月 24 日发布的《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》的相关要求，我们对中房置业股份有限公司（以下简称"中房股份"）相关问题进行了核查，现就有关问题回复如下：

问题 1、最近三年的规范运作情况，是否存在违规资金占用、违规对外担保等情形

回复：

中房股份制定了《对外担保管理制度》、《关联交易管理制度》、《防范控股股东及其他关联方占用上市公司资金管理制度》、《公司章程》等规章制度，我们作为中房股份本次重大资产重组的审计机构，重点关注了中房股份是否存在违规对外担保和非经营性资金占用的问题，并复核了本所出具的《关于中房置业股份有限公司非经营性资金占用及其他关联资金往来情况汇总表的专项审核报告》（众环专字（2017）080111 号）、《关于中房置业股份有限公司非经营性资金占用及其他关联资金往来情况汇总表的专项审核报告》（众环专字（2018）080200 号）、《关于中房置业股份有限公司非经营性资金占用及其他关联资金往来情况汇总表的专项审核报告》（众环专字（2019）080062 号）。

在对中房股份 2019 年 1-10 月财务报表审计期间，我们对中房股份公司编制的《2019 年 1-10 月期间非经营性资金占用及其他关联资金往来情况汇总表》进行了审核，在审核过程中，我们实施了包括检查会计记录、重新计算相关项目金额等我们认为必要的程序。

经核查，我们认为：

自 2016 年 1 月 1 日至 2019 年 10 月 31 日期间，中房股份不存在非经营性违规资金占用、违规对外担保等情形。

问题 2、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）2016 年至 2019 年 1-10 月期间的报表审计情况

受中房股份董事会的委托，我们对中房股份 2016 年度、2017 年度、2018 年度、2019 年 1-10 月财务报表进行了审计，并分别于 2017 年 4 月 27 日、2018 年 4 月 18 日、2019 年 4 月 25 日、2020 年 3 月 20 日出具了众环审字（2017）080145 号、众环审字（2018）080189 号、众环审字(2019)080051 号、众环审字（2020）080039 号的审计报告，三年一期的审计报告意见均为带强调事项的无保留意见，其中 2016 年度审计报告强调事项为持续经营能力的不确定性，2017 年度、2018 年度、2019 年 1-10 月审计报告强调事项为重大重组事项的不确定性。

（二）本次核查的情况

我们对中房股份最近三年一期财务业绩真实性和会计处理合规性进行专项核查，执行了以下核查程序：

1、复核中房股份 2016 年至 2019 年 10 月期间会计政策、会计估计是否存在变更以及是否存在被滥用的情况。

2、复核中房股份 2016 年至 2019 年 10 月期间重大交易及其会计处理，关注是否存在虚构交易、虚构或调节会计利润的情况，相关会计处理是否符合企业会计准则规定。

3、复核中房股份 2016 年至 2019 年 10 月期间应收款项、存货、固定资产计提减值准备的情况以及其依据的充分性。

4、复核中房股份 2016 年至 2019 年 10 月期间关联交易，关注是否存在关联方利益输送的情况。

二、核查结论

经核查，我们认为：

1、中房股份除 2017 年度、2019 年 1-10 月期间根据财政部颁布的《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量（2017 年修订）》（财会〔2017〕7 号）、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移（2017 年修订）》（财会〔2017〕8 号）、《企业会计准则第 24 号——套期会计（2017 年修订）》（财会〔2017〕9 号）、《企业会计准则第 42 号—持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》（财会〔2017〕13 号》、《企业会计准则第 37 号——金融工具列报（2017 年修订）》（财会〔2017〕14 号）、《企业会计准则第 16 号—政府补助》（财会〔2017〕15 号）、《关于印发修订〈企业会计准则第 7 号—非货币性资产交换〉的通知》、《关于印发修订〈企业会计准则第 12 号—债务重组〉的通知》以及《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2019]6 号）的要求对会计政策进行变更外，近三年一期未发生其他会计政策变更、会计差错更正和会计估计变更，未发现滥用会计政策、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、中房股份近三年一期重大交易主要为房屋租赁、处置投资性房地产，无虚构交易，无虚构利润。财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，未发现调节会计利润

以符合或规避监管要求的情形。

3、中房股份近三年一期有关资产的减值准备均按照公司会计政策进行减值测试和计提，公司各项减值测试和计提符合企业会计准则规定，近三年一期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	2019 年 1-10 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
坏账损失		17,123.40	-751,614.08	-4,278,635.00
合计		17,123.40	-751,614.08	-4,278,635.00

注：2016 年坏账损失转回 4,278,635.00 元、2017 年坏账损失转回 751,649.20 元，分别系因收到武汉证券有限责任公司破产管理人第五次、第六次债权分配款。

4、未发现中房股份近三年一期关联方交易定价不公允、存在关联方利益输送的情形。

近三年一期关联交易情况如下：

（1）其他关联方交易

单位：元

企业名称	2019 年 1-10 月发生额	2018 年发生额	2017 年发生额	2016 年发生额	交易性质
盈泰和玺（北京）资产管理有限公司		237,864.07			处置固定资产

基于执行以上核查程序的结论，我们认为，中房股份 2016 年至 2019 年 10 月期间财务业绩真实，会计处理合规。

中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师：

黄丽琼

中国注册会计师：

张玲

中国·武汉

二〇二〇年三月二十日

W

营业执照

(副 本)

2-5

统一社会信用代码

91420106081978608B

扫描二维码登录'国家企业信用信息公示系统'了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名　　称　中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）

类　　型　特殊普通合伙企业

执行事务合伙人　石文先；

经营范围　审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务审计、基本建设决（结）算审核；法律、法规规定的其他业务；代理记帐；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训。（依法须经审批的项目，经相关部门审批后方可开展经营活动）

成立日期　2013年11月06日

合伙期限　长期

主要经营场所　武汉市武昌区东湖路169号2-9层

登记机关

年　月　日

2019　11　29

国家市场监督管理总局监制

2019/12/2

国家企业信用信息公示系统网址：

http://192.0.97.118:9080/TopIcis/CertificatePrint.do



会计师事务所

执业证书

名　　称：中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：石文先

主任会计师：

经营场所：武汉市武昌区东湖路169号2-9层

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：42010005

批准执业文号：鄂财会发〔2013〕25号

批准执业日期：2013年10月28日

证书序号：0002385

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：湖北省财政厅

二〇一八年九月三日

中华人民共和国财政部制

证书序号：000387

会计师事务所

证券、期货相关业务许可证

经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准

中审众环会计师事务所（特殊普通合伙） 执行证券、期货相关业务。

首席合伙人：石文先

证书号：53 发证时间：二〇二一年十一月十八日

证书有效期至：二〇二六年十一月十八日

姓　名 Full name
性　别 Sex
出生日期 Date of birth
工作单位 Working unit
身份证号码 Identity card No.



证书编号：No. of Certificate 610000010013

批准注册协会：Authorized Institute of CPAs 陕西省注册会计师协会

发证日期：Date of Issuance 1998 年/y 04 月/m 18 日/d

4

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

陕西省注册会计师协会CPA任职资格检查 合格专用章 2018年3月30日

年/y 月/m 日/d

7

再复印无效

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

陕西省注册会计师协会 CPA任职资格检查 合格专用章 2019年4月10日

年/y 月/m 日/d

8

姓　　名 张玲
Full name

性　　别 女
Sex

出 生 日 期 1979-05-15
Date of birth 中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）陕西分所

工 作 单 位
Working unit

身 份 证 号 码 610528197905150046
Identity card No.



再复印无效

证书编号：
No. of Certificate 610000330544

批准注册协会：
Authorized Institute of CPAs 陕西省注册会计师协会

发证日期：
Date of Issuance 2005 年 11 月 23 日
/y /m /d

中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）
420108000311685

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

陕西省注册会计师协会CPA任职资格检查
合格专用章
2018年3月30日

年 月 日
/y /m /d

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

陕西省注册会计师协会
CPA任职资格检查
合格专用章
2019年4月10日

年 月 日
/y /m /d