



通讯地址：北京市东城区永定门西滨河路8号院7号楼中海地产广场西塔5-11层

Postal Address: 5-11/F, West Tower of China Overseas Property Plaza, Building 7, NO.8, Yongdingmen

Xibinhe Road, Dongcheng District, Beijing

邮政编码 (Post Code): 100077

电话 (Tel): +86(10)88095588 传真 (Fax): +86(10)88091199

## 瑞华会计师事务所（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”）相关事项进行了核查。现出具核查意见如下：

**一、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**

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《关于中房置业有限公司非经常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》（瑞华核字【2016】第 01610001 号）、中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《关于中房置业有限公司非经常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）、中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《关于中房置业有限公司非经常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）。

2015 年 1 月 1 日至 2017 年 12 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。

**二、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**

1、业务情况

中房股份近三年重大交易主要为尾房销售、处置子公司、房屋租赁，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。

## 2、会计政策、会计差错更正或会计估计变更等事项

中房股份除 2017 年度根据财政部发布的《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》、修订后的《企业会计准则第 16 号——政府补助》以及《财政部关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》(财会[2017]30 号)的要求对会计政策进行变更外，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，不存在滥用会计政策、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。

## 3、减值准备计提情况

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   | 2017 年度     | 2016 年度       | 2015 年度 |
|------|-------------|---------------|---------|
| 坏账损失 | -751,614.08 | -4,278,635.00 |         |
| 合计   | -751,614.08 | -4,278,635.00 |         |

2016 年、2017 年资产减值损失为负数，系收回武汉证券有限责任公司破产管理人第四次、第五次债权分配款。

中房股份近三年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。

## 4、关联交易情况

近三年关联交易情况如下：

### (1) 关联方资金拆借

单位：元

| 关联方           | 拆借金额         | 起始日         | 到期日        | 说明                |
|---------------|--------------|-------------|------------|-------------------|
| 拆出：           |              |             |            |                   |
| 徐州天嘉房地产开发有限公司 | 4,500,000.00 | 2014.12.29. | 2015.12.28 | 借款截至 2015 年末已全部收回 |

### (2) 其他关联方交易

单位：元

| 企业名称          | 2017 年发生额 | 2016 年发生额 | 2015 年发生额  | 交易性质 |
|---------------|-----------|-----------|------------|------|
| 徐州天嘉房地产开发有限公司 |           |           | 252,000.00 | 收到利息 |

未发现中房股份近三年关联方交易定价不公允、存在关联方利益输送的情形。

中房股份 2015 年度、2016 年度、2017 年度审计报告意见均为带强调事项的无保留意见，强调事项为持续经营能力的不确定性，财务业绩真实、会计处理合规。

瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)



中国注册会计师:

  
中国注册会计师  
张天福  
130000  
552124

中国注册会计师:

  
中国注册会计师  
李松林  
370100  
050025

2018 年 6 月 22 日



# 营业执照

(副本) (5-1)

统一社会信用代码 9111010856949923XD

名称 瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)  
类型 特殊普通合伙企业  
主要经营场所 北京市海淀区西四环中路16号院2号楼4层  
执行事务合伙人 杨荣华, 刘贵彬, 冯忠  
成立日期 2011年02月22日  
合伙期限 2011年02月22日至 2061年02月21日  
经营范围 审计企业会计报表, 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; 基本建设年度财务决算审计; 代理记账; 会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训; 法律、法规规定的其他业务。(企业依法自主选择经营项目, 开展经营活动; 依法须经批准的项目, 经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动; 不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)



在线扫码获取详细信息

登记机关



2018年05月24日

提示: 每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示。

证书序号: NO. 019963

## 说明

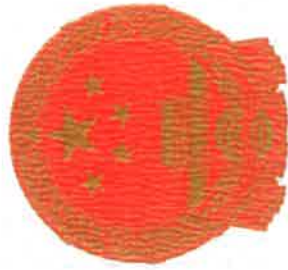
- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批, 准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的, 应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止, 应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



发证机关

二〇一一年十一月

中华人民共和国财政部制



# 会计师事务所 执业证书



名称: 瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)

主任会计师: 顾仁荣

办公场所: 北京市海淀区西四环中路16号院2号楼4层

组织形式: 特殊普通合伙

会计师事务所编号: 11010130

注册资本(出资额): 10710万元

批准设立文号: 京财会许可[2011]0022号

批准设立日期: 2011-02-14





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 (特殊普通合伙) \_\_\_\_\_  
 Identity card No. (Special General Partnership) \_\_\_\_\_



年度检验登记  
 Annual Renewal Registration  
 11010893630895  
 年度检验合格、继续有效一年  
 This certificate is valid for another year after  
 this renewal.



姓名: 梁为勤  
 证书编号: 10000552124

年 月 日  
 Year Month Day

年 月 日  
 Year Month Day





姓名 Full name 李松林  
 性别 Sex 男  
 出生日期 Date of birth 1969-12-14  
 工作单位 Working unit 长城中信会计师事务所有限公司  
 身份证号码 Identity card No. 371202691214035

2008年3月20日

2008年3月20日

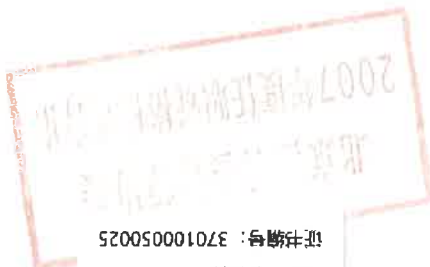
本证书经检验合格，继续有效一年。  
 This certificate is valid for another year after  
 this renewal.

效一年，  
 year after



本证书  
 This ce  
 this re

姓名：李松林  
 证书编号：370100050025



年度检验登记  
 Annual Renewal Registration

年度检验登记  
 Annual Renewal Registration