

关于览海医疗产业投资股份有限公司
2017 年年报事后审核问询函的回复
天职业字[2018]5674-2 号

目 录

关于览海医疗产业投资股份有限公司 2017 年年报事后审核 问询函的回复	1
---	---

关于览海医疗产业投资股份有限公司 2017 年年报事后审核问询函的回复

天职业字[2018]5674-2 号

上海证券交易所上市公司监管一部：

览海医疗产业投资股份有限公司（以下简称“览海投资”、“公司”或“上市公司”）。于 2018 年 5 月 10 日收到上海证券交易所上市公司监管一部下发的《关于览海医疗产业投资股份有限公司 2017 年年报事后审核问询函》（上证公函【2018】0486 号）（以下简称“《问询函》”），天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“本所”）现对《问询函》中提及需会计师核查的问题回复如下：

问题 3. 年报显示，公司于 2017 年 1 月 23 日完成股权工商变更登记手续，受让了和风置业 95% 的股权，公司收购完成，报告期内并入和风置业开发成本 14.94 亿元。请公司补充披露和风置业目前的开发进度、与公司主营业务的匹配情况、后续开发及运营计划。请公司年审会计师发表意见

回复：

(1) 和风置业目前的开发进度、与公司主营业务的匹配情况、后续开发及运营计划如下：

① 和风置业目前的开发进度：

和风置业的主要资产为位于上海市中心城区的黄浦区中心医院（原址）的部分房产（医院门诊楼、住院大楼、制剂楼和医技楼）。

公司上期支付第一期收购款，本期支付完第二笔收购款；和风置业 2017 年支付了土地出让金和缴纳了相关契税、印花税共 21,242.21 万元，取得房产证及土地证书。

公司取得和风置业 95% 股权后，将对和风置业下属黄浦区中心医院（原址）的部分医疗物业资产进行更新改造，在上海市中心城区开设国际高端的综合性医院——览海外滩医院，目前正在处于地块规划和建筑方案设计阶段。

② 与公司主营业务的匹配情况：

公司的主营业务之一是高端医疗投资，公司拟在和风置业的原址上对医疗物业进行更新改造，公司购买和风置业与公司主营业务相匹配。

2017 年年报事后审核问询函的回复（续）

天职业字[2018]5674-2 号

③后续开发及运营计划:

公司取得和风置业股权的主要目的是为了取得该公司名下的房产用于览海外滩医院的建设。公司预计于 2023 年 9 月完成施工建设，并于 2024 年正式投入运营。

(2) 核查意见

经核查，会计师认为公司补充披露的和风置业目前的开发进度、与公司主营业务的匹配情况、后续开发及运营计划与公司实际情况相符，相关事项的会计处理符合《企业会计准则》的相关规定。

问题 7. 年报显示，截至 2017 年 12 月 31 日，公司其他非流动资产期末余额为 2.94 亿元，上年期末余额为 5.98 亿元，主要系上年期末和风置业股权收购款，本期收购完成抵消以及览海西南骨科医院支付土地款所致。请公司补充披露上述投资项目资金收付情况以及将上述款项归入其他非流动资产的合理性。请公司年审会计师发表意见。

回复:

(1) 上述投资项目资金收付情况如下:

公司其他非流动资产本年期末余额为 2.94 亿元主要系上海览海西南骨科医院有限公司于 2017 年 12 月预付的土地款 2.79 亿元。

上年期末余额为 5.98 亿元主要系和风置业股权收购款 4.86 亿元。2016 年 12 月 26 日，公司与外滩投资签订《上海市产权交易合同》，合同标的为外滩投资持有的和风置业 95% 股权价格为 4.86 亿元及外滩投资对和风置业的 7.49 亿债权，总价款 12.35 亿元(含代偿的债务)。协议约定采用分期付款的方式，首期款为成交价格的 54%，人民币 6.67 亿元，合同签订之日起 5 日内支付至上海联合产权交易所指定银行账户；剩余款项为转让标的成交价格的 46%，人民币 5.68 亿元。2016 年 12 月公司已将首期款支付完成，2017 年 12 月底将剩余 46% 款项支付完成。由于 2016 年末公司尚未实际控制和风置业，公司将支付首期款中 4.86 亿元股权款在其他非流动资产项目列报。2017 年 1 月 23 日公司委派 2 名董事并办理完成工商变更手续，公司对和风置业达到实际控制后，转入长期股权投资列报披露。

(2) 上述投资项目款项归入其他非流动资产的合理性判断如下:

综上所述，上海览海西南骨科医院有限公司于 2017 年 12 月预付了土地款 2.79 亿元，截至 2017 年 12 月 31 日尚未取得土地权证。2016 年 12 月支付的股权款 4.86 亿，但尚未对和风置业达到实际控制。

2017 年年报事后审核问询函的回复（续）

天职业字[2018]5674-2 号

《企业会计准则第 30 号——财务报表列报》第十七有关流动性分类的原则：“资产满足下列条件之一的，应当归类为流动资产：（一）预计在一个正常营业周期中变现、出售或耗用。（二）主要为交易目的而持有。（三）预计在资产负债表日起一年内变现。（四）自资产负债表日起一年内，交换其他资产或清偿负债的能力不受限制的现金或现金等价物。”以及第十八条“流动资产以外的资产应当归类为非流动资产，并应按其性质分类列示。被划分为持有待售的非流动资产应当归类为流动资产。”

根据上述会计准则进行考虑，公司在编制财务报表，确定资产的分类时根据为购买此无形资产和股权而支付的预付账款不可能在短期内变现，而是会转化为一项非流动资产，公司在未来较长的时期内使用该项非流动资产并从中获利，将其列报为其他非流动资产。

（3）核查意见

经核查，会计师认为上述投资项目资金收付情况正常，与公司实际情况相符，相关事项的会计处理符合《企业会计准则》的相关规定，公司将上述款项归入其他非流动资产是合理的。

问题 8. 年报显示，公司 2017 年度销售费用、管理费用、财务费用发生额分别为 22 万元、1.18 亿元、7709 万元，合计为 1.95 亿元；三项费用上年同期发生额合计为 2.33 亿元。请公司结合行业情况以及现有的业务模式等情况，补充披露在营业收入大幅下降的同时，三项费用依旧维持较高水平的具体原因及合理性。请公司年审会计师发表意见。

回复：

（1）公司行业情况以及现有的业务模式

2016 年公司进行了重大资产重组，将原航运、贸易业务剥离，并拓展了在线医疗、融资租赁业务。2017 年是公司向高端医疗服务行业实施战略转型的第一年，公司重组后从事的医疗产业投资业务主要采用股权投资、自建医疗机构及融资租赁的经营模式。上寿融资租赁提供大型医疗设备及相关融资租赁与商业保理业务；览海门诊部、怡合门诊部、览海康复医院、览海西南骨科医院则作为公司医疗产业链中重要一环，将在公司前段医疗服务的基础上向患者提供高端医疗服务，但这些高端医疗项目的运营管理，均需要一定期限的建设及运营周期，无法在较短期限内实现盈利。

（2）公司营业收入大幅度下降

营业收入自上年剥离了航运、贸易业务，本期主要系上寿融资租赁提供的融资租赁业务

2017 年年报事后审核问询函的回复（续）

天职业字[2018]5674-2 号

产生的收入，相比较上期减少 81,011.31 万元，降幅 94.84%。

（3）三项费用依旧维持较高水平的具体原因

①销售费用：本期销售费用发生额为 21.78 万元，上期 3,040.53 万元，较上期减少 3,018.75 万元，降幅 99.28%。主要系本期发生的上海览海门诊部有限公司 3D 视频制作费、文化宣传册制作费用等广告宣传费用共 7.91 万元，览海门诊部于 2018 年 2 月才开业，2017 年尚未产生盈利；以及上海览海在线健康管理有限公司的广告宣传推广费 13.85 万元，该公司推出了专有移动医疗服务软件-在线问诊平台“我有医生”APP，目前，平台基础开发已完成但尚未盈利。

②管理费用：本期管理费用发生额为 1.18 亿元，上期 1.28 亿元，较上期减少 1,023.82 万元，降幅 7.98%。如年报披露所示：

费用性质	本期发生额（元）	上期发生额（元）	变化金额（元）	变化比例（%）
职工薪酬	46,901,784.95	65,003,433.05	-18,101,648.10	-27.85
租赁费	35,911,165.87	5,404,686.76	30,506,479.11	564.44
研究与开发费	8,020,769.06	22,752,930.18	-14,732,161.12	-64.75
物业管理费	6,425,458.75		6,425,458.75	
咨询费	1,385,204.02	11,075,263.15	-9,690,059.13	-87.49
无形资产摊销	3,326,083.19	312.47	3,325,770.72	1,064,348.81
办公费	4,761,336.39	4,378,864.21	382,472.18	8.73
长期待摊费用摊销	2,276,767.92	189,730.66	2,087,037.26	1,100.00
差旅费	1,831,510.71	5,025,403.04	-3,193,892.33	-63.55
业务招待费	1,759,482.85	2,426,528.20	-667,045.35	-27.49
固定资产折旧费	1,102,603.34	2,145,204.61	-1,042,601.27	-48.60
相关税费		1,181,822.21	-1,181,822.21	-100.00
董事会经费		515,506.26	-515,506.26	-100.00
中介费	1,249,664.03	3,917,633.79	-2,667,969.76	-68.10
其他	3,147,846.72	4,320,560.74	-1,172,714.02	-27.14
合计	<u>118,099,677.80</u>	<u>128,337,879.33</u>	<u>-10,238,201.53</u>	<u>-7.98</u>

2017 年年报事后审核问询函的回复（续）

天职业字[2018]5674-2 号

1) 租赁费、物业管理费、无形资产摊销费用、长期待摊费用摊销较去年相比明显上涨。其中租赁费较上期增加 3,050.65 万元，增幅 564.44%，物业管理费增加 642.55 万元。主要系本期新设子公司上海览海门诊部有限公司，览海门诊部定位高端医疗，选址上海市陆家嘴金融贸易区环球金融中心，整体面积约 10,000 平方米，新增房屋租赁费 2,492.90 万元，新增物业管理费 531.75 万元。览海门诊部于 2018 年 2 月开业，2017 年处于筹建期，尚未产生营业收入。所以导致营业收入大幅下降的时候，租赁费、物业管理费用大幅增加。

无形资产摊销较去年增加 332.58 万元，主要系子公司上海览海康复医院有限公司的土地获得土地权证后转为无形资产核算，新增无形资产摊销 326.92 万元，而览海康复医院尚处于筹建期，尚未产生营业收入。

长期待摊费用增加 208.70 万元，增幅 1100.00%，主要系览海投资迁址上海陆家嘴渣打银行大厦 20 楼，其装修费 2016 年 12 月开始摊销，摊销期限为 5 年，2017 年全年摊销导致。

2) 职工薪酬减少了 1,810.16 万元，降幅 27.85%。公司于 2016 年 11 月剥离航运业务，航运业务板块职工薪酬减少约 2,000.00 万元；同时公司转型高端医疗，医疗板块职工薪酬增加约 500 万元。医疗板块主要系本期新设立上海览海门诊部有限公司，新增薪酬 539 万元。且公司定位高端医疗，根据业务发展战略的需要引进较多高端人才，薪酬水平较高。故与收入的大幅下降相比，薪酬下降的并不是很明显。

3) 研究与开发费较去年相比减少 1,473.22 万元，降幅 64.75%，主要系子公司上海览海在线有限公司推出的专有移动医疗服务软件-在线问诊平台“我有医生”APP，目前，平台基础于 2017 年 4 月份开发已完成，因此研发支出大幅减少。咨询费、中介费减少 1,235.80 万元，主要系公司上期重大资产重组，聘请了的中介机构产生的相关费用。

③财务费用：本期财务费用发生额为 7,709.30 万元，上期 7,436.16 万元，较上期增加 273.15 万元，增幅 3.67%。如年报披露所示：

费用性质	本期发生额(元)	结构占比(%)	上期发生额(元)	变化金额(元)	变化比例(%)
利息支出	76,796,324.02	99.62	79,400,710.14	-2,604,386.12	-3.28
减：利息收入	1,425,850.35	-1.85	5,615,030.69	-4,189,180.34	-74.61
汇兑损益	311,262.64	0.40	-262,660.29	573,922.93	-218.50
手续费	1,411,287.54	1.83	838,546.64	572,740.90	68.30
合计	<u>77,093,023.85</u>	<u>100.00</u>	<u>74,361,565.80</u>	<u>2,731,458.05</u>	<u>3.67</u>

2017 年年报事后审核问询函的回复（续）

天职业字[2018]5674-2 号

财务费用主要包括借款利息支出、存款利息收入、汇兑损益和金融机构手续费。根据上述结构占比比重，主要分析较大占比的利息支出和利息收入，具体变动分析如下：

1) 利息支出 2017 年度较上期减少 260.44 万元，降幅 3.28%，波动较少。财务费用中利息支出主要由金融机构短期借款利息支出、集团外部关联方借款、其他第三方借款利息支出构成。如下表：

项目	本期发生额(万元)	上期发生额(万元)	变动金额(万元)	变化比例 (%)
金融机构短期借款利息支出	5,120.90	1,980.33	3,140.57	158.59
集团外部关联方借款利息支出	191.12	5,959.74	-5,768.62	-96.79
其他第三方借款支出	2,367.61		2,367.61	
合计	<u>7,679.63</u>	<u>7,940.07</u>	<u>-260.44</u>	<u>61.80</u>

a. 金融机构短期借款利息支出：本期新增金融机构短期借款利息支出本期 5,120.90 万元，主要系本期新增国泰君安证券股份有限公司质押借款，用于企业投资建设医疗项目，前期投资资金大。上期金融机构借款利息支出 1,980.33 万元，主要系海南海盛借款利息支出，上期剥离航运业务后减少。

b. 集团外部关联方借款利息支出变化如下：

项目	本期发生额(万元)	上期发生额(万元)	变动金额(万元)	变化比例 (%)
览海控股（集团）有限公司	181.21		181.21	
上海览海投资有限公司	9.91		9.91	
中国海运集团有限公司		5,176.02	-5,176.02	-100.00
中海集团财务有限责任公司		783.72	-783.72	-100.00
合计	<u>191.12</u>	<u>5,959.74</u>	<u>-5,768.62</u>	<u>-96.79</u>

从上表可以看出，集团外部关联方利息支出减少 5,768.62 万元，降幅 96.79%。上期主要系向中国海运集团有限公司、中海集团财务有限责任公司借款利息支出，自上期剥离航运业务后，利息支出减少 5,959.74 万元；本期增加与览海控股（集团）有限公司、上海览海投资有限公司借款利息支出 191.12 万元，其借款主要用来医疗板块投资，公司筹建医院及门诊部期资金需求大。

2017 年年报事后审核问询函的回复（续）

天职业字[2018]5674-2 号

c. 公司本期转型高端医疗行业，公司购买和风置业，于 2016 年 12 月 27 日与外滩投资签订《上海市产权交易合同》，合同标的为外滩投资持有的和风置业 95% 股权价格为 4.86 亿元及外滩投资对和风置业的 7.49 亿债权，总价款 12.35 亿元（含代偿的债务）。协议约定采用分期付款的方式，首期款为成交价格的 54%，人民币 6.67 亿元，合同签订之日起 5 日内支付至上海联合产权交易所指定银行账户；剩余款项为转让标的成交价格的 46%，人民币 5.68 亿元。受让方就剩余价款，以（保证、抵押、质押等三选一）方式提供担保，并按央行公布的同期银行贷款基准利率支付首次付款日至分期付款日期间的利息。2016 年 12 月公司已将首期款支付完成，2017 年 12 月底支付剩余 46% 款项 5.68 亿元及利息支出 2,367.61 万元。

2) 利息收入 2017 年度较上期减少 418.92 万，降幅 74.61%，主要系本期货币资金较上期期末减少 37,933.20 万元，较上期减少 86.03%，进而银行存款利息大幅度降低。

(4) 营业收入大幅下降的同时，三项费用依旧维持较高水平的合理性判断

本期系公司向高端医疗服务行业实施战略转型的第一年，除了融资租赁业务外，公司主要从事综合性医院、专科医院、门诊部等高端医疗项目的运营管理，均需要一定期限的建设及运营周期，无法在较短期内实现盈利。公司主要业务是医疗项目投资，上海览海门诊部、怡合门诊部、览海外滩医院、览海康复医院和览海西南骨科医院均处于筹建期，前期投资资金需求大，借款利息支出较高。公司定位于高端医疗，需要引进高端人才、选址中心地段，费用支出较高。

(5) 核查意见

经核查，会计师认为公司在营业收入大幅下降的同时，三项费用依旧维持较高水平具有合理性。

2017 年年报事后审核问询函的回复（续）

天职业字[2018]5674-2 号

[此页无正文]



中国注册会计师:

(项目合伙人)



中国注册会计师:



天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)
与原件核对一致
(II)



姓名 张坚
Full name _____
性别 男
Sex _____
出生日期 1973-12-14
Date of birth _____
工作单位 天职国际会计师事务所(特殊普通
Working unit 通合伙)上海分所
身份证号码 321002197312141233
Identity card No. _____

97

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.



2017年4月30日

2017年 4月 30日

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.

年 月 日
/ /



姓名	薛建兵
Sex	男
Date of birth	1987-01-06
Working unit	天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)上海分所
Identity card No.	659001198701060930



天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)
与原件核对一致
(II)

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.

证书编号: 110101504640
No. of Certificate

批准注册协会: 上海市注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2014 年 03 月 25 日
Date of Issuance /y /m /d



编号: 1 03761109



天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)
与原件核对一致
(II)

营业执照

(副本) (15-1)

统一社会信用代码 911101085923425568

名称 天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

主要经营场所 北京市海淀区车公庄西路19号68号楼A-1和A-5区域

执行事务合伙人 邱靖之

成立日期 2012年03月05日

合伙期限 2012年03月05日至 长期

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。(下期出资时间为2016年06月30日;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



2017年08月21日

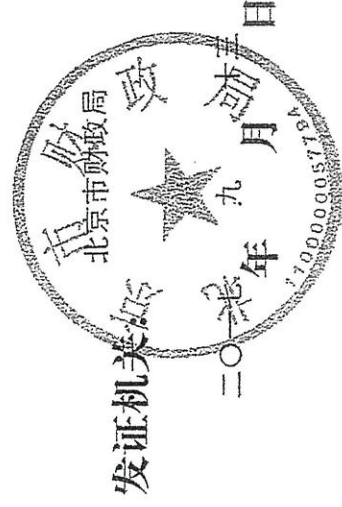
提示: 每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示。

证书序号: NO. 019964

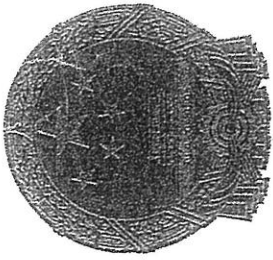
说明

- 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》。

天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)
与原件核对一致
(II)



中华人民共和国财政部制



会计师事务所 执业证书

名称: 天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)

主任会计师: 邱靖之

办公场所: 北京市海淀区车公庄西路19号68号楼A-1和A-5区域

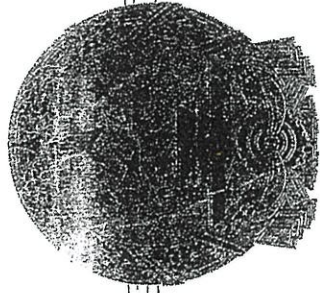
组织形式: 特殊普通合伙

会计师事务所编号: 11010150

注册资本(出资额): 6960万元

批准设立文号: 京财会许可[2011]0105号

批准设立日期: 2011-11-14



证书序号: 000444

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
天职国际会计师事务所(特殊普通合伙) 执行证券、期货相关业务。

首席合伙人: 邱靖之

证书号: 08

发证时间: 二〇〇八年五月

证书有效期至: 二〇一〇年五月

二〇〇八年五月

二〇〇八年五月

二〇一〇年五月

天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)
与原件核对一致
(11)

