

关于上海汇丽建材股份有限公司 2021 年年度报告的信息披露监管工作函之回复

众会字（2022）第 05826 号

上海证券交易所上市公司管理一部：

我们接受委托，审计了上海汇丽建材股份有限公司（以下简称“汇丽股份”）2021 年的年度财务报表，包括 2021 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表，2021 年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并所有者权益变动表及公司所有者权益变动表以及财务报表附注，并出具了众会字（2022）第 02293 号审计报告。

贵部于 2022 年 5 月 27 日下达了《关于上海汇丽建材股份有限公司 2021 年年度报告的信息披露监管工作函》（上证公函【2022】第 0498 号）（以下简称“监管工作函”）。

会计师根据监管工作函的要求对监管工作函中与财务会计相关的问题进行了核查，回复如下：

问题 1、年报显示，2021 年度公司实现营业收入 1843.95 万元，基本来自于厂房租赁收入；归母净利润 1176.42 万元，扣除非经常性损益后的归母净利润 904.32 万元。请公司结合租赁业务的稳定性、可持续性、是否属于性质特殊或偶发性业务等，说明未将厂房租赁收益认定为非经常性损益的依据及合理性，是否符合《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益（2008 年修订）》的相关规定，是否存在规避退市的情形。请年审会计师发表明确意见。

公司回复：

根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》（2008 年修订）的相关规定，非经常性损益是指与公司正常经营业务无直接关系，以及虽与正常经营业务相关，但由于其性质特殊和偶发性，影响报表使用者对公司经营业绩和盈利能力做出正常判断的各项交易和事项产生的损益。

一、公司厂房租赁业务收益与公司正常经营密切相关

（一）公司自 2009 年开始从事厂房租赁业务，涉及厂房租赁业务的资产概况：

	康桥厂房	大丰工业园厂房
产权证编号	沪房地南字（2009）第 022421 号	大土国用（2001）字第 2146 号 大丰房权证港区字第 20097064 号 大丰房权证港区字第 20097065 号 大丰房权证港区字第 001540 号 大丰房权证港区字第 20097063 号 大丰房权证港区字第 20097066 号
权利人	上海汇丽地板制品有限公司 （以下简称：“汇丽地板公司”）	上海中远汇丽建材有限公司 （以下简称“中远汇丽公司”）
房地坐落	康桥镇康桥东路 201 号	大丰港区纬四路以南经五路以东
土地使用权面积	34,282.00 m ²	212,090.00 m ²
使用期限	2009/7/1-2059/6/30	2001/12/17-2050/7/23
房屋建筑面积	18,557.15 m ²	5 栋共 21,944.20 m ²

1、2009 年 1 月起，中远汇丽公司大丰工业园厂房及土地出租给江苏省大丰海洋经济综合开发区管理委员会，之后相继租赁给江苏大丰海港控股集团有限公司、大丰海港港口有限责任公司、江苏大丰港建设有限责任公司、盐城中远物流有限公司、上海嘉岚进出口贸易有限公司及江苏臣生林业发展有限公司。

2、2009 年 11 月起，汇丽地板公司将康桥厂房出租给利乐食品机械（上海）有限公司（以下简称“利乐公司”）。目前承租人为上海东驰汽车有限公司（以下简称“东驰公司”）。

(二) 厂房租赁业务历史收入（及占比）情况

单位：元 币种：人民币

年份	全部厂房租赁收入	合并营业收入	全部厂房租赁收入占合并营业收入比重
2009 年度	1,250,138.42	37,444,531.96	3.34%
2010 年度	6,480,981.56	17,459,380.94	37.12%
2011 年度	7,993,008.72	8,121,478.38	98.42%
2012 年度	7,993,008.82	15,559,935.52	51.37%
2013 年度	7,993,008.82	10,771,418.06	74.21%
2014 年度	8,409,052.40	11,068,874.85	75.97%
2015 年度	9,319,270.72	10,593,699.49	87.97%
2016 年度	9,056,390.72	11,065,621.48	81.84%
2017 年度	8,943,327.38	12,247,062.54	73.02%
2018 年度	10,984,767.62	13,166,153.13	83.43%
2019 年度	12,086,141.30	12,115,202.91	99.76%
2020 年度	18,872,069.02	18,931,372.81	99.69%
2021 年度	18,386,354.74	18,439,452.10	99.71%

（三）公司组织专人负责名下相关厂房在租期内的收租、维护、修缮以及租赁到期后的招租、续租工作，在租赁合同约定范围内，尽可能地服务好承租人，控制租赁成本。

1、公司安排专人处理租赁期内日常、例行工作，包括：与承租人对接进行对账、收租、开票；督促协助承租人汛期排水管道疏通；台风雨季检查修缮厂房屋面及天沟；协助承租人与所在地行政事业单位沟通协调；其他合同范围内的修缮维护工作。

2、在租赁期限到期前，公司组织安排人员积极跟进了解原承租人的续租意愿，与原承租人进行续租合同磋商，为公司争取续租利益。

3、原承租人到期不续租的，公司组织安排人员向厂房租赁中介及网络媒体投放招租信息，并适时签订招商合作协议，与意向承租人反复磋商厘定租赁合同条款，保障公司租赁权益。

4、在承租人变更交接过程中，公司组织安排专业人员处理各项工作，包括：协调新、老承租人办理水电过户手续；拆除部分废弃设备、设施；修缮配电设备等。

二、公司的厂房租赁业务具有稳定性、持续性，不属于性质特殊和偶发性的业务。

根据前述“厂房租赁业务历史收入（及占比）情况”可知，自厂房租赁业务开展伊始，厂房租赁收入系公司主营业务、主要收入以及经营现金流入来源，且是持续、稳定的。

公司的厂房租赁业务主要以康桥厂房的租赁为主。汇丽地板公司与利乐公司签订的康桥厂房租赁合同已于 2021 年 12 月 31 日到期，汇丽地板公司已于 2021 年 10 月与东驰公司签订租赁合同，根据合同约定，租赁期自交付日（约定为 2022 年 1 月 1 日前）至 2031 年 12 月 31 日。东驰公司成立于 1995 年，为梅赛德斯-奔驰品牌的授权经销商，是全球知名豪华汽车经销集团利星行汽车的成员企业之一，总部位于上海浦东，并在上海市内设有 4S 店、城市展厅及维修中心。目前，汇丽地板公司已按约定将厂房交付给东驰公司使用。另外，康桥厂房的产权期限至 2059 年 6 月 30 日。公司预期未来康桥厂房租赁业务仍然能够为公司带来稳定的业务收入以及现金流入，保证公司正常、平稳运营。

厂房租赁业务在历史上、目前以及未来均能够为公司带来稳定的业务收入以及现金流入，并不影响报表使用者对公司持续经营能力做出正常判断。

三、公司厂房租赁业务体现公司正常的经营业绩和盈利能力

自厂房租赁业务开始至今，公司厂房租赁收入比重、毛利额、毛利额占比情况如下表所示：

单位：元 币种：人民币

年份	厂房租赁收入	厂房租赁收入占合并营业收入比重	厂房租赁毛利额	厂房租赁毛利额占全部毛利比重
2009 年度	1,250,138.42	3.34%	-420,198.84	42.24%
2010 年度	6,480,981.56	37.12%	3,182,422.92	76.74%
2011 年度	7,993,008.72	98.42%	4,281,746.51	101.61%
2012 年度	7,993,008.82	51.37%	4,291,578.97	100.12%
2013 年度	7,993,008.82	74.21%	4,303,268.82	91.72%
2014 年度	8,409,052.40	75.97%	4,719,312.41	94.07%
2015 年度	9,319,270.72	87.97%	7,278,826.77	97.26%
2016 年度	9,056,390.72	81.84%	7,016,363.64	95.74%
2017 年度	8,943,327.38	73.02%	6,903,300.30	89.10%
2018 年度	10,984,767.62	83.43%	9,002,452.22	100.85%
2019 年度	12,086,141.30	99.76%	10,636,003.59	99.90%
2020 年度	18,872,069.02	99.69%	18,099,447.06	99.93%
2021 年度	18,386,354.74	99.71%	17,521,732.94	99.93%

上表中公司厂房租赁业务数据充分反映了公司的正常经营业绩和盈利能力。

综上所述，结合公司实际情况，基于业务实质判断，公司厂房租赁业务系公司目前主营业务且持续开展，在历史上、目前以及未来均能够为公司带来稳定的业务收入以及现金流入。公司厂房租赁业务具有稳定性、可持续性，并非属于性质特殊或偶发性的业务，由此业务产生的损益体现了公司正常的经营业绩和盈利能力，应属于经常性损益。公司自租赁业务开展至今，相关业务的收益均一贯确认为经常性损益。

公司未将厂房租赁收益认定为非经常性损益的相关依据是充分的且具有合理性，符合《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益（2008 年修订）》的相关规定，并不存在规避退市的情形。

会计师回复：

在对汇丽股份 2021 年度财务报表审计时，我们针对汇丽股份将厂房租赁收益认定为经常性损益的相关依据是否充分且具有合理性，是否符合《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益（2008 年修订）》的相关规定执行了以下审计程序：

1、与汇丽股份管理层、治理层以及审计委员会就汇丽股份 2021 年度确认的厂房租赁业务收入与汇丽股份正常经营是否相关、是否具有稳定性、可持续性进行充分地沟通。

2、获取并检查汇丽股份管理层编制的汇丽股份 2021 年度非经常性损益明细表是否符合《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益（2008 年修订）》的相关规定；获取汇丽股份管理层对汇丽股份 2021 年度确认的厂房租赁业务收入与公司正常经营相关、具有稳定性、可持续性的相关说明及依据，并评价和判断其合理性。

3、对主要厂房租赁业务的客户执行相关访谈程序，评价和判断相关业务收入是否具备商业实质且具有持续性。

经核查，我们认为，2021 年度汇丽股份确认的厂房租赁业务收入与公司正常经营相关，具有稳定性、可持续性，不属于性质特殊或偶发性业务；汇丽股份未将厂房租赁收益认定为非经常性损益的相关依据是充分的且具有合理性，符合《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益（2008 年修订）》的相关规定，并不存在规避退市的情形。

本专项意见仅供汇丽股份就上交所于 2022 年 5 月 27 日发出的监管工作函向上交所报送相关文件使用。未经本所书面同意，不得作任何其他用途使用。

众华会计师事务所（特殊普通合伙）

中国，上海

2022 年 6 月 8 日