



亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）
对深圳证券交易所《关于对中弘控股股份有限公司的
年报问询函》核查意见

亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）





亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）
对深圳证券交易所《关于对中弘控股股份有限公司的
年报问询函》核查意见

深圳证券交易所：

根据贵所出具的《关于对中弘控股股份有限公司的年报问询函》（公司部年报问询函〔2018〕第 55 号）（以下简称：“问询函”）的要求，作为中弘控股股份有限公司（以下简称“中弘控股”或“公司”）2017 年度年报会计师，亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“我们”或“会计师”）本着勤勉尽责、诚实守信的原则，对贵所问询函进行了认真落实与分析，现将有关问题回复如下：

一、年报审计报告中的保留意见显示，年审会计师对你公司四家重要联营企业 Asiatravel.comHoldingsLtd、天津世隆资产管理合伙企业（有限合伙）、青岛中商研如意岛投资中心（有限合伙）、宁波梅山保税港区深华腾十五号股权投资中心（有限合伙）权益法确认的投资收益无法获得充分、适当的审计证据。董事会对该保留事项的说明称，Asiatravel.comHoldingsLtd 为新加坡上市公司，因该公司年报于 5 月 25 日以后公告，公司目前无法取得该子公司审计报告，且考虑到另外三家公司 2017 年净利润和净资产变动数较小，故未对这三家公司进行审计，因此公司仅依据上述四家公司的未审计财务数据确认投资收益，调整长期股权的账面价值。年报审计师经审计后认为这四家公司虽然 2017 年净利润和净资产变动数较小，但公司长期股权投资账面价值较大，仅依据未审报表确认投资收益审计证据不充分，对财务报表可能产生影响重大，但不具有广泛性，故出具保留意见。请公司补充披露：（1）公司对上述四家联营企业进行投资已履行的审议程序及披露义务，是否需按照《主板信息披露业务备忘录第 8 号—上市公司与专业投资机构合作投资》的规定履行首次及后续进展披露义务。（2）结合四家联营企业成立以来的经营业绩及未来发展情况，说明本报告期末对四家联营企业对应的长期股权投资计提减值的原因及合理性。（3）说明“四家公司 2017 年净利润和净资产变动数较小”的具体依据。请公司年审会计师核查并发表专项意见。

【会计师回复】

我们对中弘股份公司投资的四家联营企业执行了检查四家联营企业的投资协议、银行回单、公司章程及未审财务报表；待中弘股份公司提供四家联营企业 2017 年经审计的财务



报表，我们再发表核查意见。

二、年报审计报告中的保留意见显示，由于实际控制人凌驾于内部控制之上，导致中弘股份在未履行必要的审批程序的情况下，支付给海南新佳旅业开发有限公司 61.5 亿元股权转让款，年审会计师对该项交易无法获取充分、适当的审计证据，也无法确定是否对该事项对应的预付账款进行调整。你公司董事会称，公司于 2017 年 11 月 30 日与三亚鹿回头旅游区开发有限公司、海南新佳旅业开发有限公司签订了股权收购框架协议，拟以现金支付方式收购其下属子公司股权及承担股东债务形式购买其所持有的土地，并按协议约定于 2017 年 12 月 28 日预付了收购款 61.5 亿元。因为该股权收购和预付款支付未按合规程序通过公司董事会、股东大会审批，审计师认为公司在重大投资管理和资金管理方面的内部控制存在重大缺陷，对财务报表可能产生影响重大，但不具有广泛性，故出具保留意见。请公司补充披露：

（5）请公司及实际控制人说明预付交易对手 61.5 亿元股权转让款的原因及合理性，是否符合商业逻辑，是否存在非经营性资金占用的情形，请公司年审会计师核查并发表专项意见；

【会计师回复】

2017 年 9 月公司开始筹划重大资产重组，拟以非公开发行 A 股股票的方式购买三亚鹿回头和海南新佳下属子公司股权来收购土地和相关资产，因发行股份收购资产所涉及土地相关手续的办理较为缓慢，故于 2017 年 11 月底决定以现金收购方式收购三亚鹿回头和海南新佳下属子公司的其他地块，签订了股权收购框架协议，并依据协议预付了 61.5 的股权收购款。公司董事会责成实际控制人及该项交易执行人等相关责任人立即终止该项交易，采取有效措施在 2018 年 6 月 30 日之前追回该笔款项，以保护上市公司及中小股东的利益，并督促公司对相关责任人进行必要处罚。

我们检查了北京中弘弘骊房地产开发有限公司支付海南新佳旅业开发有限公司 61.5 亿元的资金审批单、股权收购框架协议、银行回执单、银行对账单，往来函证及访谈程序。

待中弘股份公司提供关于董事会终止该项协议后，具体解决该事项的相关材料及整改措施，我们再发表核查意见。

三、年报审计报告中的保留意见显示，2017 年 10 月你公司旗下 NEODYNASTYLIMITED 承债式收购 ABERCROMBIE&KENTGROUPOFCOMPANIES,S.A.（以下简称“A&K 公司”），收购成本为 2,784,334,853.46 元，持股比例为 90.5%，合并成本大于所享有该公司净资产的差额形成商誉 2,161,742,627.23 元。你公司无法就 A&K 公司合并形成商誉提供估值测算依据，年审会计师无法获取关于商誉减值充分、适当的审计证据。你公司董事会称，由于中弘股份在收购 A&K 公司时法定评估报告有效期为一年，截至 2017 年 12 月 31 日该法定评估仍然有效，故未对



商誉进行减值测试，但审计师认为，2017 年 A&K 公司实际扣除非经常性损益后确定的归属于母公司所有者的净利润为 93,640,119 元，未达到业绩承诺要求，存在减值的可能性较小，故出具保留意见。《关于 A&K 公司 2017 年度业绩承诺实现情况的说明及致歉公告》显示，A&K 公司 2017 年度合并报表中扣除非经营性损益后归属于母公司所有者的净利润承诺数为 210,000,000 元，2017 年度实际实现数为 93,640,119 元，业绩承诺未能实现，主要包括营业收入比预测减少，管理费用比预测增加；部分国家政治经济形势对营业收入的影响；海南地区环保相关政策及北京 3.17 商办项目调控政策影响与上市公司协同效应。请公司补充说明 2017 年度 A&K 公司盈利情况较业绩承诺存在较大差距且公司经营的内外部环境发生较大不利变化的情况下，仍然以较早期估值报告作为商誉减值测算依据的主要考虑及合理性，是否反映 A&K 公司真实估值情况，是否需补充出具评估或者估值报告，是否符合会计准则关于商誉减值的规定。请公司年审会计师核查并发表专项意见。

【会计师回复】

A&K 公司业绩承诺未能实现的情况下，中弘股份公司收购时的评估报告未能真实反映 2017 年 12 月 31 日 A&K 公司估值，需要补充出具评估或者估值报告。会计师对中弘股份公司 2017 年 12 月 31 日资产负债表中的商誉及 2017 年度利润表中的资产减值准备可能产生的影响重大，但是由于我们获取的证据无法判断上述商誉、资产减值准备列报是充分、适当的。因此我们无法确定对上述商誉、资产减值准备是否作出调整。

四、年审会计师对你公司 2017 年 12 月 31 日的财务报告内部控制有效性出具了否定意见，认为公司在资金管理、内部控制方面存在重大缺陷。公司董事会认为，“实际控制人凌驾于内部控制之上，臆断行事，习惯于直接决策公司的重大事项，且财务负责人未按照规章制度、法规执行，造成大额资金支付没有控制，董事会以及监事会难以发挥应有的监管作用；人员变动频繁，信息流通不畅，职责不清，责任不明”。请你公司年审会计师结合已开展的审计工作、审计范围受限情况（如有）、导致保留意见事项的影响和已发现财务报告内部控制缺陷对公司 2017 年财务报表的影响程度和范围等，详细说明在对前述导致保留意见的事项无法获取充分、适当的审计证据的前提下，认为未发现错报对你公司 2017 年度财务报表不具有广泛性影响的原因，以及发表保留意见的相关依据和合理性。

【会计师回复】

根据《中国注册会计师审计准则第 1502 号——在审计报告中发表非无保留意见》第四章第二节第八条：“当存在下列情形之一时，注册会计师应当发表保留意见：（一）在获取充分、适当的审计证据后，注册会计师认为错报单独或汇总起来对财务报表影响重大，但不具有广



泛性；（二）注册会计师无法获取充分、适当的审计证据以作为形成审计意见的基础，但认为未发现的错报（如存在）对财务报表可能产生的影响重大，但不具有广泛性。”的规定。

保留事项 1，我们执行了检查联营企业的公司章程、营业执照、投资协议、被投资企业的未审报表等资料，审核企业按权益法确认的投资收益；影响长期股权投资及投资收益 -9,775,131.98 元，我们认为对财务报表可能产生的影响重大，但不具有广泛性，故出具保留意见。

保留事项 2，我们执行往来函证、访谈程序、检查投资协议、付款审批单据、银行回执单及银行对账单，我们认为对内部控制程序影响较大，属于内部控制存在重大缺陷；对中弘股份公司 2017 年 12 月 31 日资产负债表中的预付账款及 2017 年度利润表中的资产减值准备可能产生的影响重大，但是由于我们获取的证据无法判断上述预付账款、资产减值准备列报是充分、适当的。因此我们无法确定对上述预付账款、资产减值准备是否作出调整。我们认为对财务报表可能产生的影响重大，但不具有广泛性，故出具保留意见。

保留事项 3，我们审核了投资协议、法定评估报告、PPA 评估报告、AK 公司审计报告及组成部分审计师提供的集团审计指令函的其他资料。我们认为收购 A&K 公司形成的商誉，收购时的法定评估报告有效期为一年，存在减值的可能性较小。我们认为该事项对中弘股份公司 2017 年 12 月 31 日资产负债表中的商誉及 2017 年度利润表中的资产减值准备可能产生的影响重大，但是由于我们获取的证据无法判断上述商誉、资产减值准备列报是充分、适当的，因此我们无法确定对上述商誉、资产减值准备是否作出调整。我们认为对财务报表可能产生的影响重大，但不具有广泛性，故出具保留意见。

亚太（集团）事务所成立中弘项目审计小组，项目合伙人邹泉水、项目经理邹品爱、现场负责人李伟、项目独立复核人陈浩、项目质量复核人曾玉，其他项目组成员 12 人，项目组针对审计过程中发现的重大事项，多次与企业管理层、治理层沟通，2017 年中弘股份公司审计报告经事务所质控委员会审批、事务所管理合伙人临时会议审议，进而保证注册会计师发表恰当的审计意见。

五、年报显示，报告期内公司新增采用公允价值计量模式的投资性房地产 30,156,352.34 元，主要为子公司 A&K Development Co, LLC 持有的位于美国南卡罗来纳州基沃岛的酒店和怀俄明州的杰克逊酒店，公允价值分别为人民币 16,133,648.00 元和人民币 14,022,704.00 元（美元 2,461,000 元和美元 2,139,000 元）。请补充披露上述投资性房地产的位置、建筑面积、租金收入等，并分析公允价值的确定依据和过程、公允价值变动情况、对你公司损益的影响等。请公司年审会计师核查并发表专项意见。



【会计师回复】

公允价值计量的投资性房地产均为 2017 年非同一控制合并新收购的 A&K 公司的投资性房地产，经组成部分毕马威会计师事务所审计，由年审注册会计师审核，具体情况如下：

项目	位置	建筑面积 (平方英尺)	取得时间	2016 年末 价值	入账价值	2017 年末 价值
基沃岛 酒店	南卡罗来纳州， 基沃岛，鱼鹰点 (Osprey Point, Kiawah Island, South Carolina)	4,200	2008 年 3 月	17,071,957	18,997,564	16,133,648
杰克逊 酒店	怀俄明州，杰克 逊霍尔，提顿村， 花岗岩岭 (Graite Ridge, Teton Village, Jackson Hole)	3,200	2008 年 3 月	14,838,243	3,696,148	14,022,704

从 2017 年 10 月 1 日至 2017 年 12 月 31 日期间，房产公允价值未发生重大变动，对公司此期间的损益无重大影响。

六、年报显示，其他应收款账龄 1 年以内、1 至 2 年、2 至 3 年、3 至 4 年、4 至 5 年的坏账准备计提比例分别仅为 6.00%、8.00%、10.00%、15.00%、15.00%。请公司结合实际坏账、同行业可比公司情况等，分析其他应收款坏账准备计提比例的合理性和充分性。请公司年审会计师核查并发表专项意见。

【会计师回复】

中弘股份公司 2015 年、2016 年、2017 年未实际发生核销的其他应收款，实际坏账为 0；同行业可比公司粤泰股份（股票代码 600393）其他应收款账龄 1 年以内、1 至 2 年、2 至 3 年、3 年以上的坏账准备计提比例分别仅为 5.00%、7.00%、10.00%、30.00%；同行业可比公司新湖中宝（股票代码 600208）其他应收款账龄 1 年以内、1 至 2 年、2 至 3 年、3 年以上的坏账准备计提比例分别仅为 4.00%、8.00%、20.00%、50.00%；同行业可比公司天业股份（股票代码 600807）其他应收款账龄 1 年以内、1 至 2 年、2 至 3 年、3 至 4 年、4 至 5 年、5 年以上的坏账准备计提比例分别仅为 1.00%、5.00%、10.00%、20.00%、30.00%、50.00%。结合同行业可比公司及上市公司实际情况，中弘股份公司坏账计提比例政策是合理的。

七、年报显示，公司对山东省塑料工业有限公司、海南新佳旅业开发有限公司等五家公司存在应收款项，请公司说明上述欠款方与上市公司是否存在关联关系，是否属于非经营性资金占用，说明坏账准备计提的充分性以及款项收回可能性。请公司年审会计师核查并发表专项意见。

【会计师回复】



2017 年末其他应收款前五大，应收山东省塑料工业有限公司 175,137,777.78 元与上市公司不存在关联关系、不属于非经营性资金占用，属于重组债权，款项回收不存在重大不确定性，故企业按账龄组合计提坏账 26,270,666.67 元；应收交银国际信托有限公司 49,873,293.15 元与上市公司不存在关联关系、不属于非经营性资金占用，属于企业融资保证金，款项回收不存在重大不确定性，故企业按账龄组合计提坏账 3,071,863.45 元；应收济南市天桥区政府项目资金管理中心 40,000,000.00 元与上市公司不存在关联关系、不属于非经营性资金占用，属于企业预付土地保证金款项回收不存在重大不确定性，故企业按账龄组合计提坏账 2,400,000.00 元；应收海南新佳旅业开发有限公司 29,549,926.04 元与上市公司不存在关联关系、不属于非经营性资金占用，属于重组代付的款项回收不存在重大不确定性，故企业按账龄组合计提坏账 1,788,348.66 元；应收曙知香港有限公司 24,156,679.52 元与上市公司不存在关联关系、不属于非经营性资金占用，属于融资支付的押金项回收不存在重大不确定性，故企业按账龄组合计提坏账 1,449,400.77 元。

综合上所述，中弘股份公司，其他应收款坏账计提是合理并充分的。

八、年报显示，存货期末余额中包含资本化利息共计 5,188,179,197.22 元，其中，本年新增资本化利息为 945,832,424.82 元。开发成本、开发产品的账面余额分别是 20,734,471,695.41 元、4,328,977,844.98 元，均未计提跌价准备。2017 年公司房地产业务受北京商办项目调控政策的影响，公司御马坊项目和夏各庄项目（商业部分）销售停滞，且 2016 年度已销售的御马坊项目在 2017 年和 2018 年一季度大量退房，其他区域项目与上年同期相比销售收入也大幅下滑，导致公司 2017 年房产销售收入大幅下滑。请公司补充披露：（1）在相关地产项目已出现滞销、退房的情况下，未对其计提跌价准备的原因，期末存货减值测算过程及结果。

（2）说明存货中借款费用资本化发生的时间及对应金额，是否符合资本化条件，并结合同行业公司情况，说明借款费用资本化比例的合理性。请年审会计师核查并发表专项意见。

【会计师回复】

（1）我们对中弘股份地产大额项目进行减值测算，未发现减值迹象。

针对开发产品，我们以预售合同价格为依据测算未来销售价格高于存货账面价值，未发现减值迹象；针对开发成本预售楼盘，以合同预售价格测算未来售价扣减预计成本高于存货账面价值，未发现减值迹象；针对开发成本在建项目，我们以可比同类项目土地价值为基础测算，未发现减值迹象。

（2）存货中借款费用资本化 5,188,179,197.22 元，其中：2017 年资本化利息 945,832,424.82 元、2016 年资本化利息 1,704,218,225.88 元、2015 年资本化利息 761,809,696.61 元、2014 年资



本化利息 1,188,816,739.38 元，2013 年及以前年度资本化利息 587,502,110.53 元；同行业公司华夏幸福 2017 年资本化借款费用比例为 62.53%、华侨城 A2017 年资本化借款费用比例为 64.86%、云南城投 2017 年资本化借款费用比例为 51.65%、广宇发展 2017 年资本化借款费用比例为 46.8%、海航基础 2017 年资本化借款费用比例为 63.81%，中弘股份 2017 年资本化借款费用比例为 39.14%，各公司项目开发资金来源不同、开发进度不同、借款利率及使用情况不同，中弘股份公司 2017 年度资本化借款费用比例较为合理。

九、年报显示，公司收购卓高国际集团有限公司、开易控股股份有限公司、A&K 公司产生商誉，公司对上述商誉未计提减值。请结合上述三公司历史业绩情况、未来发展趋势等说明未计提商誉减值的原因及合理性。请公司年审会计师核查并发表专项意见。

【会计师回复】

2016 年 2 月中弘股份公司以 628,859,286.21 元收购开易控股股票 326,089,600 股，该公司在香港联交所股票代码为 2011，2017 年 12 月 31 日股市收盘价 1.13 元港币/股，市值为 308,013,475.20 元，截至 2017 年 12 月 31 日持股比例为 70.16%，合并成本大于所享有该公司净资产的差额形成商誉 508,258,194.77 元；2015 年 12 月中弘股份收购中玺国际股票 229,948,000.00 股，该公司在香港联交所股票代码为 264，2017 年 12 月 31 日股市收盘价 0.85 元港币/股，市值为 163,381,503.22 元，截至 2017 年 12 月 31 日持股比例为 60.09%，合并成本大于所享有该公司净资产的差额形成商誉 335,304,472.62 元；由于中弘股份公司持股 2011 及 264 并非用于股票交易，故只做为参考，不能以股价计提减值；中弘股份公司无法就 2011 及 264 合并形成商誉 843,562,667.39 元，提供估值测算依据，中弘股份公司认为香港两家上市公司壳资源具有市场价值，未计提商誉减值损失。

2018 年 5 月 11 日，著融环球有限公司持有的中玺国际 229,948,000.00 股，以港币 340,874,915 元出售，按当天汇率折算人民币 276,926,780.95 元，商誉减少 335,304,472.62 元，处置子公司投资损失为 90,561,301.21 元（含商誉）。

2017 年 10 月中弘股份公司旗下 NEODYNASTYLIMITED 承债式收购 ABERCROMBIE&KENTGROUPOFCOMPANIES,S.A.，收购成本为 2,784,334,853.46 元，持股比例为 90.5%，合并成本大于所享有该公司净资产的差额形成商誉 2,161,742,627.23 元；

中弘股份公司无法就 AK 公司合并形成商誉，提供估值测算依据，我们无法获取关于商誉减值获取的充分、适当的审计证据。



(本页无正文)

亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）



2018年07月12日

