

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

中弘控股股份有限公司董事会：

我部在对你公司 2017 年年度报告（以下简称“年报”）事后审查中关注到如下事项：

1. 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.com Holdings Ltd、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.com Holdings Ltd 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。

2. 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:(1) 请参照《主板信息披露业务备忘录第 7 号——信息披露公告格式》第 1 号格式指引,补充披露交易对方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和交易标的的具体情况(交易对方的股权结构图须披露至国资机构或者自然人),以及股权收购框架协议的主要内容;(2) 请结合本所《股票上市规则》及你公司内部制度等说明签订股权收购框架协议及预付收购款应该履行的审议程序、披露义务以及实际履行的情况;(3) 该股权收购框架协议签署和预付款支付的具体过程,公司相关人员知悉上述情形的时点,是否及

时履行报告及披露义务，涉及主要责任人及公司处理情况；（4）请说明已支付的 61.5 亿元股权转让款的具体情况，包括但不限于资金来源、当前状态，公司已采取和拟采取的解决措施；（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；（6）请说明股权收购框架协议目前履行情况，未经你公司合规审批程序签订的该项协议是否继续生效，你公司董事会声明称拟终止该项协议是否会构成违约及可能承担的违约责任，请律师发表核查意见。

3. 年报审计报告中的保留意见显示，2017 年 10 月你公司旗下 NEO DYNASTY LIMITED 承债式收购 ABERCROMBIE & KENT GROUP OF COMPANIES, 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，主要原

因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。

4. 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。

5. 年报审计报告强调事项显示，中弘股份公司 2017 年发生净亏损 2,537,168,813.93 元，累计未分配利润-1,640,070,118.64 元；截至 2017 年 12 月 31 日，你公司逾期支付利息 63,208,355.45 元。目前中弘卓业集团有限公司、你公司实际控制人王永红与深圳港桥股权投资

基金管理有限公司正在协商重大资产重组，改变公司持续经营的状况。这些事项或情况连同审计报告正文二所示的保留事项，表明存在可能导致对中弘股份公司持续经营能力产生重大疑虑的重大不确定性。请公司结合现持有的地产项目开发和被冻结情况、项目所在地房地产调控政策、预计销售情况、资金储备、金融和经营负债、债务重组进展、融资能力等，说明公司是否面临较大的流动性风险，未来是否具备持续经营能力，并提供具体量化分析过程。

6. 年报中公司治理的基本状况显示，截至报告期末，公司治理的实际运作情况与证监会、深圳证券交易所上市公司治理规范性文件基本相符，不存在尚未解决的治理问题。请公司补充说明：（1）在2017年12月31日的财务报告内部控制有效性被年审会计师出具否定意见的情况下，公司仍认为“公司治理的实际运作情况与证监会、深圳证券交易所上市公司治理规范性文件基本相符，不存在尚未解决的治理问题”的依据及合理性；（2）根据《主板上市公司规范运作指引》第8.1.1条的规定，公司董事会应当对公司内部控制制度的制定和有效执行负责。请你公司所有董事说明在本次内控缺陷事件中是否尽到勤勉义务、应当承担的责任及下一步具体改进和防范措施。

7. 报告期内，公司营业外支出增加40,515,163.77元，主要为如意岛项目罚款增加所致；公司营业外支出中罚款的本年发生额39,152,439.69元，上年发生额300,088.79元，同比大幅增加。请详细说明本年罚款事项的具体情况，包括但不限于发生时间、处罚机构、违规事项、处罚措施，是否涉及环保违规，可能对公司经营的影响，已采取和拟采取的整改措施等，并作出特别提示风险，同时请进一步核查是否存在应披露未披露的处罚情况。

8. 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。

9. 年报显示，报告期内公司收到其他与经营活动有关的现金合计 7,170,012,043.82 元，其中往来款项为 7,117,290,428.44 元，上年发生额为 1,155,616,367.22 元。请公司说明收到往来款项的具体内容、对方名称、对应金额，同比大幅增加的原因，以及将其列入与经营活动有关的现金而非筹资活动相关现金的原因及合理性。

10. 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。

11. 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。

12. 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。

13. 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。

14. 年报第 14 页显示,报告期内归属于上市公司股东的净利润-2,511,228,018.95 元,较上年下降 1688.01%。年报第 7 页的主要会计数据和财务指标表格显示,归属于上市公司股东的净利润同比下降 1,699.01%。请公司说明存在上述差异的原因,存在错误的,请予以更正。

15. 请公司结合近期海南省出台的房地产调控政策、公司填海项目涉及的土地规划用途及对应面积等因素,分析上述调控政策对公司的影响,并说明如意岛项目被“双暂停”后的进展情况,包括但不限

于恢复施工情况、经营所需所有证照和手续的办理进展等。

16. 年报显示，报告期内管理费用-职工薪酬本期发生额为 375,014,449.69 元，上期发生额为 191,257,522.72 元，同比增长约 96%。你公司《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 年未达成业绩承诺主要系营业收入比预测减少 8,120 万元、管理费用比预测增加 11,707 万元所致。其中，管理费用方面，计提职工薪酬较 2016 年度增长约 27%，是导致管理费用上升的主要原因。交易标的业绩承诺对应的预测净利润时未考虑未来相应年度股权激励费用。2017 年实际确认股权激励支付费用 2,944 万元并计入管理费用，也导致管理费用有所增加。请公司补充披露：（1）报告期内职工薪酬同比大幅增长的原因。（2）“交易标的业绩承诺对应的预测净利润未考虑未来相应年度股权激励费用”涉及的股权激励事项具体内容、发生时间、涉及费用金额，业绩承诺预测净利润时未考虑该事项的原因。

17. 年报显示，现金流表中投资活动现金流入金额为 1,382,122,873.22 元，2016 年为 88,930,368.73 元，同比大幅增加 1,454.16%，请公司说明投资活动现金流入大幅增加的原因，并说明投资活动主要现金流入涉及的具体事项及金额。

18. 请根据《深圳证券交易所行业信息披露指引第 3 号——上市公司从事房地产业务》相关要求，在年报“经营情况讨论与分析”和财务报告附注中等部分补充披露：

（1）公司在建项目是否存在实际进度与计划进度在金额、周期等方面出现 50% 以上差异的情况，如有，请说明原因、是否存在停工可能及公司拟采取的应对措施。

(2) 土地储备情况，包括报告期内新增和累计持有的主要项目名称、土地用途、待开发土地面积、计容建筑面积、区域分布等。

(3) 结合房地产宏观环境及上市公司经营情况，披露发展战略和未来一年的经营计划，包括但不限于计划增加土地储备情况、计划开工情况、计划销售情况、相关融资安排。

(4) “存货”项目附注部分，披露截至报告期末权属受限存货的期末账面价值、受限原因等。

(5) 在“营业收入”项目附注中披露报告期内确认收入金额前五的项目名称、收入金额等。

请你公司就上述问题做出书面说明，涉及需披露的，请及时履行披露义务，并在 2018 年 5 月 17 日前将有关说明材料报送我部，同时抄送派出机构。

特此函告

深圳证券交易所

公司管理部

2018 年 5 月 10 日

