关于海南亚太实业发展股份有限公司
重大资产重组前发生“业绩变脸”或
重组存在拟置出资产情形相关事项
之专项核查说明

委托单位：海南亚太实业发展股份有限公司
审计单位：利安达会计师事务所（特殊普通合伙）
联系电话：（0311）85202358
传真号码：（0311）85202358
网　　址：http://www.Reanda.com

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

关于海南亚太实业发展股份有限公司
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事项之专项核查说明

利安达专字【2019】第 2227 号

深圳证券交易所：

根据中国证监会 2016 年 6 月 24 日公布的《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》（以下简称“《问题与解答》”）的相关要求，我们对海南亚太实业发展股份有限公司（以下简称“亚太实业”或“公司”）涉及的相关财务事项进行了专项核查，现回复如下：

一、问题 2：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

本所对亚太实业 2016 年度、2017 年度和 2018 年度的控股股东及其他关联方占用资金情况进行了审计，并出具了《关于海南亚太实业发展股份有限公司非经营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》（利安达专字[2017]第 2196 号、利安达专字[2018]第 2107 号、利安达专字[2019]第 2148 号）。

（一）2016 年度控股股东及实际控制人关联资金占用偿还情况

1、2016 年 12 月 31 日占用情况

我所为亚太实业出具的《关于海南亚太实业发展股份有限公司非经营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》（利安达专字[2017]第 2196 号）显示，2016 年 12 月 31 日公司控股股东及实际控制人非经营性资金占用明细如下：

资金占用方名称	关联关系	会计科目	2016 年年末资金占用额（元）	占用形成原因	占用性质
兰州亚太工贸集团有限公司	控股股东	其他应收款	28,441,122.09	代偿债承诺	非经营性占用

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

兰州亚太工贸集团有限公司	控股股东	其他应收款	38,960,000.00		非经营性占用
朱全祖	实际控制人	其他应收款	16,000,000.00		非经营性占用
合计			83,401,122.09		

2、资金占用的偿还情况

2017 年 6 月 28 日我所对亚太实业 2016 年末资金占用情况进行了核查，并出具了关于海南亚太实业发展股份有限公司非经营性资金占用相关情况的专项意见，报告显示：

（1）兰州亚太工贸集团有限公司（以下简称“亚太工贸”）以其拥有的兰州新区办公用房代偿其非经营性间接占用资金，并与公司签署了《债务清偿协议》。公司第七届董事会 2016 年第十四次会议审议通过了《关于控股股东以资产偿还债务的协议》，同意控股股东以其所拥有的兰州新区总面积为 4262.26 ㎡办公用房（以下简称“抵债房产”）向公司抵偿债务，以抵债房产的评估价值 2859.98 万元的价格作为抵债金额，其中抵顶所欠公司债务 2844.11 万元后的余额作为公司的负债管理。2017 年 8 月 14 日，抵债房产产权过户手续已经办理完毕，房屋产权已过户至公司名下。公司已进行了相关的账务处理。2017 年 8 月 15 日公司发布了海南亚太实业发展股份有限公司关于完成抵债房产产权过户的公告。

（2）公司通过兰州亚太房地产开发集团有限公司（以下简称“亚太房地产”）、兰州亚太西部置业有限公司（以下简称“西部置业”）为兰州同创嘉业房地产开发有限公司（以下简称“同创嘉业”）“亚太玫瑰园”项目前期垫付资金来解决控股股东及实际控制人资金占用。我所对公司 2016 年年报保留事项进行了延伸审计，最终确认项目垫付资金 78,261,408.00 元，其中西部置业垫付 16,910,750.00 元，亚太房地产垫付 61,350,658.00 元。2017 年 6 月 25 日，同创嘉业、西部置业、亚太房地产、亚太工贸、朱全祖五方签订了抵债协议：经过对账确认，截止 2017 年 6 月 25 日，同创嘉业应收亚太工贸 38,960,000.00 元、应收朱全祖 16,000,000.00 元，合计应收 54,960,000.00 元；同创嘉业应付西部置业 12,931,913.33 元，应付亚太房地产 42,369,594.67 元，应付款总额 55,301,508.00 元，根据五方协商一致，上述应收应付债务互相抵顶，抵顶后同创嘉业应付亚太房地产 341,508.00 元。

我们查阅了代偿债务协议书及代偿房产的评估报告、抵债协议书等相关资料，认为控股股东亚太工贸及实际控制人朱全祖已经归还了所占用公司资金。并出具了《海南亚太实

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

业发展股份有限公司关于2016年度控股股东及实际控制人资金占用偿还情况专项核查报告》（利安达专字（2017）第2247号）

经核查，本所认为：亚太实业2016年度控股股东及实际控制人关联资金占用偿还后，最近三年不存在其他违规资金占用、违规对外担保等情形。

二、问题3：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。

回复如下：

（一）公司最近三年的业绩是真实的，公司最近三年会计处理合规，不存在虚假交易、虚构利润的情形。

1、公司最近三年利润构成情况如下：

单位： 元

项目	2018年度	2017年度	2016年度
一、营业总收入	37,721,516.23	46,147,810.94	46,243,032.78
二、减：营业成本	34,219,149.43	42,279,071.39	35,733,458.43
税金及附加	501,322.79	792,387.25	1,762,501.48
销售费用	440,101.16	948,525.39	1,052,407.63
管理费用	8,132,051.52	6,388,352.56	4,858,423.01
财务费用	2,452,656.52	3,016,960.52	-9,673.08
资产减值损失	275,372.01	-49,431.62	16,078.40
加 ：投资收益			165,388.91
其他收益	546,900.00		
资产处置收益（损失以“-”号填列）	15,480.39		
三、营业利润	-7,736,756.81	-7,228,054.55	2,995,225.82
加：营业外收入	19,216,971.20	260.00	147.00
减：营业外支出	720,336.92	8,632.63	600,000.00
四、利润总额	10,759,877.47	-7,236,427.18	2,395,372.82
减：所得税费用		1,726,937.24	
五、净利润	10,759,877.47	-8,963,364.42	2,395,372.82
持续经营净利润	10,759,877.47	-8,963,364.42	2,395,372.82
少数股东损益	-242,686.91	-362,731.83	1,049,090.39
归属于母公司所有者的净利润	11,002,564.38	-8,600,632.59	1,346,282.43

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

公司最近三年主营业务为房地产的开发和销售。公司业绩随着可售楼盘的减少业绩有所下滑。

2018年确认的营业外收入主要包括：1）亚太实业为已破产终结的控股子公司天津绿源生态能源有限公司（以下简称“天津绿源”）提供连带担保责任的中国农业银行天津分行金信支行的银行借款44,800,000.00元(期限为2005年6月24日至2006年6月11日)已逾期且涉及司法诉讼。2014年5月16日天津市西青区人民法院民事裁定书(2010)青破字第3-5号裁定天津市绿源破产程序终结，根据该民事裁定书规定，中国农业银行天津分行和平支行（原中国农业银行天津分行金信支行）申报的债权金额为35,925,947.78元，确认的清偿金额为1,286,639.32元，未清偿金额为34,639,308.46元。此笔贷款公司已确认预计负债34,639,308.46元。2017年12月28日收到天津市第一中级人民法院（以下简称“天津一中院”）《传票》。申请执行主体变更为天津华恒新瑞资产管理有限公司。公司2018年6月11日与天津华恒新瑞资产管理有限公司（以下简称“华恒新瑞”）签订了《执行和解协议》，依据《执行和解协议》约定，共计偿还华恒新瑞1900万元，本协议履行完毕，华恒新瑞不再追究公司的连带保证责任。截至2018年12月31日，本协议已经履行完毕，无需偿还的债务15,639,308.46元计入当期损益。2）亚太实业2018年对2笔其他应付款进行了核销，将核销的债务3,577,662.74元计入了当期损益。

经核查，我们认为公司财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，最近三年不存在虚假交易、虚构利润的情形。

（二）公司最近三年不存在关联方利益输送的情形。

1、关联方

1）母公司情况

母公司名称	注册地	注册资本（万元）	母公司对本企业的持股比例(%)	母公司对本企业的表决权比例(%)
兰州亚太工贸集团有限公司	甘肃兰州	10000	9.95	9.95

本企业的母公司情况的说明：兰州亚太工贸集团有限公司成立于2004年6月，住所为兰州市城关区中山路152号，法定代表人：刘进华，注册资本：壹亿元整；经营范围：黄金、金矿石、金精粉、食品、电梯、建筑材料、汽车配件、农机配件、化工产品（不含

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

化学危险品及易制毒品）批发零售；矿山开发；房地产开发销售；商务代理；以下项目限分支机构经营：金矿石、金精粉加工，电梯的维保；饮料制品的加工。（以上项目依法须经批准的，经相关部门批准后方可开展经营活动）

2）子公司情况

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		表决权比例(%)	取得方式
				直接	间接		
兰州同创嘉业房地产开发有限公司	甘肃	甘肃兰州	房地产开发	84.156		84.156	同一控制下合并
甘肃亚美商贸有限公司	甘肃	甘肃兰州	商贸	100.00		100.00	设立

3）其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
朱全祖	实际控制人
北京大市投资有限公司	本公司持股 5%以上股东
兰州太华投资控股有限公司	本公司持股 5%以上股东
俞金花	实际控制人之妻、母公司股东、子公司股东
朱宗宝	实际控制人之子
朱彩云	实际控制人之女
兰州欧亚投资控股有限公司	受同一实际控制人控制
兰州亚太实业(集团)股份有限公司	受同一实际控制人控制
上海宝新投资控股集团有限公司	受同一实际控制人控制
上海宝新房地产开发有限公司	受同一实际控制人控制
上海宝新生物科技有限公司	受同一实际控制人控制
中国亚太实业投资控股有限公司	受同一实际控制人控制
浙江宝新房地产开发有限公司	受同一实际控制人控制
浙江宝新澳泊智能停车设备有限公司	受同一实际控制人控制
甘肃亚太生物科技有限公司	受同一实际控制人控制
浙江宝新生物科技有限公司	受同一实际控制人控制
海南亚太房地产开发有限公司	受同一实际控制人控制
海南亚太物业服务有限责任公司	受同一实际控制人控制
海南银泉进出口贸易有限公司	受同一实际控制人控制
兰州亚太房地产开发集团有限公司	受同一实际控制人控制
兰州亚太西部置业有限公司	受同一实际控制人控制

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
兰州万佳置业有限公司	受同一实际控制人控制
兰州新区亚太工业科技总部股份有限公司	受同一实际控制人控制
兰州亚太工贸集团有限公司	受同一实际控制人控制
兰州伟慈制药有限责任公司	受同一实际控制人控制
兰州亚太澳泊智能设备有限公司	受同一实际控制人控制
兰州亚太澳斯顿电梯有限公司	受同一实际控制人控制
兰州亚太伊士顿电梯有限公司	受同一实际控制人控制
兰州亚太新能源汽车有限公司	受同一实际控制人控制
兰州亚太经贸发展集团有限公司	受同一实际控制人控制
兰州太华电梯营销有限公司	受同一实际控制人控制
兰州飞天酒业有限公司	受同一实际控制人控制
兰州中太商贸发展有限公司	受同一实际控制人控制
兰州亚太餐饮有限公司	受同一实际控制人控制
兰州太太私房菜餐饮有限公司	受同一实际控制人控制
兰州亚太生态餐饮有限公司	受同一实际控制人控制
兰州万达资产管理集团有限公司	受同一实际控制人控制
甘肃万达房地产开发有限公司	受同一实际控制人控制
甘肃富力房地产开发有限公司	受同一实际控制人控制
甘肃万达房地产开发有限公司	受同一实际控制人控制
兰州亚太资产管理集团有限公司	受同一实际控制人控制
兰州亚太物业管理集团有限公司	受同一实际控制人控制
兰州万达物业管理有限公司	受同一实际控制人控制
兰州亚太热力供应有限公司	受同一实际控制人控制
兰州亚太矿业有限公司	受同一实际控制人控制
岷县金鑫有色金属实业有限责任公司	受同一实际控制人控制
甘肃富力投资控股集团有限公司	受同一实际控制人控制
甘肃富力信用担保有限公司	受同一实际控制人控制
兰州亚太投资管理有限公司	受同一实际控制人控制
兰州市城关区亚太小额贷款股份有限公司	受同一实际控制人控制
兰州同创嘉业物业管理有限公司	受同一实际控制人控制
兰州亚太电梯工程安装有限公司	受同一实际控制人控制
兰州太华商贸有限公司	受同一实际控制人控制
兰州亚太广告文化传播有限公司	受同一实际控制人控制
刘进华	母公司执行经理

2、关联交易情况

关联方	关联交易内容	2018 年度	2017 年度	2016 年度
兰州同创嘉业物业管理有限公司	水电费、物业费	31,163.00	158,010.00	
兰州亚太物业管理集团有限公司	水电费、物业费			10,861.70
兰州亚太物业管理集团有限公司	房租费			71,148.00

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

兰州太太私房菜餐饮有限公司	餐费	50,159.00		
兰州飞天酒业有限公司	餐费	2,016.00	1,776.00	12,500.00
兰州亚太酒楼餐饮有限公司	餐费	9,150.00	17,983.00	7,561.00
兰州亚太生态餐饮有限公司	餐费	47,577.00	3,040.00	24,956.00
兰州亚太工贸集团有限公司	以房抵债		28,599,765.00	
兰州亚太工贸集团有限公司	房租费			346,000.00
兰州亚太皇龙火锅餐饮有限公司	餐费		5,328.00	2,941.00
兰州成都印象餐饮有限公司	餐费			6,060.00
上海宝新生物科技有限公司	饮料			684.00
合计		140,065.00	28,785,902.00	482,711.70

3、关联担保情况

同创嘉业作为被担保方

俞金花、朱全祖、兰州亚太工贸集团有限公司共同为同创嘉业 2015 年 12 月 18 日借入兰州银行股份有限公司永登支行的长期借款 4000 万元提供连带责任保证担保。担保到期日为 2020 年 12 月 17 日。截至报告出具日该贷款已偿还完毕。

4、关联方资金拆借及计付利息

关联方	项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
兰州亚太实业（集团）股份有限公司	借入资金	9,000,000.00		
兰州亚太实业（集团）股份有限公司	偿还资金	9,000,000.00		

以上借款为无息借款，不存在关联方利益输送的情形。

5、关联往来

1）应收关联方款项

报表项目	公司名称	2018-12-31 余额		2017-12-31 余额		2016-12-31 余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	朱全祖					16,000,000.00	16,000,000.00
其他应收款	兰州亚太工贸集团有限公司					67,401,122.09	38,960,000.00

2）应付关联方款项

项目名称	关联方	2018-12-31 余额	2017-12-31 余额	2016-12-31 余额
应付账款	兰州亚太经贸发展集团有限公司	395,295.60	395,295.60	395,295.60
应付账款	兰州亚太电梯工程安装有限公司	443,318.50	443,318.50	443,318.50
应付账款	兰州太华商贸有限公司	55,697.00	55,697.00	55,697.00

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项目名称	关联方	2018-12-31 余额	2017-12-31 余额	2016-12-31 余额
合计		894,311.10	894,311.10	894,311.10
其他应付款	兰州亚太工贸集团有限公司	158,642.91	158,642.91	
其他应付款	兰州亚太实业（集团）股份有限公司	2,450.00	2,450.00	2,450.00
其他应付款	北京大市投资有限公司	74,090.00	74,090.00	74,090.00
其他应付款	兰州亚太房地产开发集团有限公司	341,508.00	341,508.00	42,369,944.67
其他应付款	兰州亚太西部置业有限公司			12,938,843.33
其他应付款	兰州亚太广告文化传播有限公司	240,356.00	240,356.00	240,356.00
其他应付款	兰州同创嘉业物业管理有限公司			86,984.26
合计		817,046.91	817,046.91	55,712,668.26

6、关联承诺事项

1）2010 年亚太实业控股股东兰州亚太工贸集团有限公司做出如下承诺：兰州亚太工贸集团有限公司将积极协助公司向北京蓝景丽家明光家具建材有限公司有关责任人追讨属于公司的相关资产，如日后确实无法追回时，由兰州亚太工贸集团有限公司协助公司处置对北京蓝景丽家明光家具建材有限公司的投资，并保证对公司追偿、变现处理后达不到与计提上述减值准备 7000 万元之后截止 2009 年 12 月 31 日账面价值 29,899,564.90 元的差额部分，由兰州亚太工贸集团有限公司以现金或资产的形式全额补偿给公司。

2017 年 10 月 20 日第七届董事会 2017 年第八次会议审议通过了《关于控股股东变更承诺履行期限的议案》，决定将上述承诺履约截至时间变更为 2021 年 10 月 15 日。若亚太工贸无法或预计无法在履约日期到期前完成前述承诺的履行，将以现金 3000 万元或等价资产替代前述承诺补偿给海南亚太实业发展股份有限公司，现金或等价资产的补偿工作应当于 2021 年 10 月 15 日前完成。

2）2010 年亚太实业控股股东兰州亚太工贸集团有限公司做出如下承诺：兰州亚太工贸集团有限公司将积极协助公司处置内蒙通辽土地使用权，对变现处理后达不到计提上述减值准备后截止 2009 年 12 月 31 日账面价值 12,780,401.68 元的差额部分，由兰州亚太工贸集团有限公司以现金或资产的形式全额补偿给公司。

2017 年 10 月 20 日第七届董事会 2017 年第八次会议审议通过了《关于控股股东变更承诺履行期限的议案》，决定将上述承诺履约截至时间变更为 2021 年 10 月 15 日。若亚太工贸无法或预计无法在履约日期到期前完成前述承诺的履行，将以现金 12,780,401.68 元

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

或等价资产替代前述承诺补偿给海南亚太实业发展股份有限公司，现金或等价资产的补偿工作应当于 2021 年 10 月 15 日前完成。

我们认为，公司最近三年的审计报告中均已完整披露最近三年的关联交易情况，不存在关联方利益输送的情形。

（三）利安达会计师事务所（特殊普通合伙）对亚太实业2016年度、2017年度、2018年度财务报告分别出具了“利安达审字[2017]第2342号”保留意见审计报告、“利安达审字[2018]第2236号”带与持续经营相关的重大不确定性段落的无保留意见审计报告、“利安达审字[2019]第2320号”带与持续经营相关的重大不确定性段落的无保留意见审计报告。

（四）公司最近三年不存在调节会计利润以符合或规避监管要求的情形，相关会计处理符合企业会计准则规定，公司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。

1、会计政策变更

1）2018 年会计政策变更情况

财政部于 2018 年 6 月 15 日发布了《关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2018]15 号），针对 2018 年 1 月 1 日起分阶段实施的《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》（财会〔2017〕7 号）、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》（财会〔2017〕8 号）、《企业会计准则第 24 号——套期会计》（财会〔2017〕9 号）、《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》（财会〔2017〕14 号）（以上四项简称新金融准则）和《企业会计准则第 14 号——收入》（财会〔2017〕22 号，简称新收入准则），以及企业会计准则实施中的有关情况，对一般企业财务报表格式进行了修订。本次修订包含两套财务报表格式，分别适用于尚未执行新金融工具准则和新收入准则的非金融企业和已执行新金融工具准则或新收入准则的非金融企业。

公司适用尚未执行新金融工具准则和新收入准则的报表格式，公司根据上述其他会计准则的颁布或修订，对原会计政策进行相应变更，并按以上文件规定的起始日开始执行上述企业会计准则。

2）2017 年会计政策变更情况

财政部于 2017 年度发布了《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

置组和终止经营》，自 2017 年 5 月 28 日起施行，对于施行日存在的持有待售的非流动资产、处置组和终止经营，要求采用未来适用法处理。

财政部于 2017 年度修订了《企业会计准则第 16 号——政府补助》，修订后的准则自 2017 年 6 月 12 日起施行，对于 2017 年 1 月 1 日存在的政府补助，要求采用未来适用法处理；对于 2017 年 1 月 1 日至施行日新增的政府补助，也要求按照修订后的准则进行调整。

财政部于 2017 年度发布了《财政部关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》，对一般企业财务报表格式进行了修订，适用于 2017 年度及以后期间的财务报表。

亚太实业已根据《财政部关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》对财务报表列报进行了调整。

2017 年由于上述会计政策的变更，对公司具体影响如下：

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注（受影响的合并报表项目及金额）
1、根据《企业会计准则第16号——政府补助》（2017），自 2017 年1 月1 日起，与本公司日常活动相关的政府补助，从“营业外收入”项目重分类至“其他收益”项目。比较数据不调整。	执行财政部规定	无影响
2、根据《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）》，在利润表中分别列示“持续经营净利润”和“终止经营净利润”。比较数据相应调整。	执行财政部规定	根据准则要求将长期股权投资中对蓝景丽家和三亚地产的投资转入持有代售资产核算，账面余额共计99,912,164.90元、计提减值准备99,912,164.90元。
3、根据《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，将原归集于营业外收入、营业外支出的非流动资产处置损益调整至资产处置收益单独列报。2017年度的比较财务报表按新口径追溯调整。	执行财政部规定	无影响

3）2016 年会计政策变更情况

亚太实业子公司同创嘉业从事房地产业务，原先按 5%税率计缴营业税。根据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36 号）等相关规定，同创嘉业自 2016 年 5 月 1 日起改为征收增值税，税率为 5%（采用简易征收办法）。

根据财政部于 2016 年 12 月 3 日发布了《增值税会计处理规定》（财会（2016）22 号），适用于 2016 年 5 月 1 日起发生的相关交易。公司将 2016 年 5 月 1 日起企业经营活动发生的房产税、土地使用税、印花税、车船使用税自管理费用调整至“税金及附加”科目。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

2、保留意见的消除及会计差错更正

1）2016 年度亚太实业子公司同创嘉业对 2009 年拆迁款等 77,919,900.00 元冲减当期开发成本，并将 2008 年—2012 年兰州亚太西部置业有限公司、兰州亚太房地产开发集团有限公司代垫同创嘉业拆迁款等费用 78,268,688.00 元作为前期会计差错，按照发生年度调整重新记入开发成本，并对往来款进行了抵消调整。

上述事项导致我所对亚太实业 2016 年的年审报告出具了保留意见审计报告，保留意见事项段如下：

“2016 年度，根据大信会计师事务所出具的专项审计报告（大信专审字【2017】第 1-00584 号）及北京市康达（广州）律师事务所出具的法律意见书（【2017】康广法意字第 006 号），海南亚太下属子公司兰州同创嘉业房地产开发有限公司（以下简称“同创嘉业”）将兰州亚太西部置业有限公司及兰州亚太房地产开发集团有限公司于 2008—2012 年度为同创嘉业“亚太玫瑰园”项目代垫费用共 78,268,688.00 元作为前期会计差错更正，调整记入同创嘉业开发成本-土地成本和其他应付款。对于上述前期土地成本的调整，我们无法获取充分、适当的审计证据，无法确认其真实性、准确性和完整性。”

2017 年 6 月我所对 2016 年年度审计报告中的保留事项进行了专项核查，通过检查亚太实业及其相关公司的资料与文件、抽查会计记录、访谈当事人等程序，获取了发表意见所需要的证据，出具了利安达专字[2017]第 2229 号报告。报告最终确认兰州亚太西部置业有限公司及兰州亚太房地产开发集团有限公司于 2008—2012 年度为同创嘉业“亚太玫瑰园”项目代垫费用共 78,261,408.00 元，与公司之前调整的金额相差 7,280.00 元，差异金额较小，对收入成本无重大影响。同创嘉业在 2017 年进行调整。

通过以上核查我们对亚太实业 2016 年年度审计报告保留意见进行了消除。

2）2017 年 6 月 25 日同创嘉业、西部置业、亚太房地产、亚太工贸、朱全祖（实际控制人）五方签订了抵账协议，五方抵账之后，同创嘉业应收亚太工贸的 38,960,000.00 元及应收朱全祖的 16,000,000.00 元已经全部收回。由于抵债的往来款项均发生在 2016 年之前，公司根据会计准则实质重于形式的原则，将计提的坏账准备冲回，作为会计差错进行更正，对 2016 年年初数进行追溯调整，调整事项影响调增其他应收款 54,960,000.00 元，调增未分配利润 46,252,137.60，调增少数股东权益 8,707,862.40 元。

经核查，除上述会计政策变更情况和前期差错更正情况外，最近三年不存在调节会计

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

利润以符合或规避监管要求的情形，相关会计处理符合企业会计准则规定，公司未发生其他会计政策变更、会计估计变更及重要的前期差错更正，未发现滥用会计政策、会计差错更正或会计估计变更情形。

（五）资产减值损失情况

公司近三年的资产减值准备各期末余额及计提减值损失情况如下：

1、近三年资产减值准备各期末余额

单位：元

项目	2018-12-31 余额	2017-12-31 余额	2016-12-31 余额
其他应收款坏账准备	1,882,202.10	12,537,634.44	12,587,066.06
持有待售资产减值准备	99,899,564.90	99,912,164.90	
长期股权投资减值准备			99,912,164.90
无形资产减值准备	101,287,789.77	101,287,789.77	101,287,789.77
合计	203,069,556.77	213,737,589.11	213,787,020.73

（1）其他应收款坏账准备：

2018 年其他应收款坏账准备的减少主要是因为 2018 年亚太实业对其他应收款 10,930,804.35 元进行了核销。本次核销的其他应收款均已按公司会计政策全额提取了相应的减值准备，对公司当期利润不会产生影响。

（2）持有待售资产减值准备/长期股权投资减值准备：

亚太实业持有待售资产为两项长期股权投资，均已全额计提减值准备，具体减值情况如下：

1）亚太实业投资的合营企业北京蓝景丽家明光家具建材有限公司已无实际生产经营，自 2008 年起公司无法取得该公司财务报表，并且该公司于 2011 年 12 月被吊销了营业执照。因此亚太实业于 2016 年之前已全额计提了减值准备。

亚太实业申请对北京蓝景丽家明光家具建材有限公司的强制清算案，已上诉于北京市高级人民法院。现案件正在审理中。

2）亚太实业投资的联营企业三亚地产系历史遗留长期股权投资余额，无法查询其财务信息，已于 2008 年全额计提减值准备，2018 年已做核销。

（3）无形资产减值准备：

减值资产为《通珠国用（2001）字第 541 号》土地使用权，土地位于内蒙古通辽珠日河牧场，所有权人为海南寰岛实业股份有限公司，系公司前身，尚未办理名称变更登记。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

该宗土地由于沙化等原因，基本无法创造效益，目前为闲置状态。近三年公司每年末对该宗土地进行减值测试。未发现有新的减值迹象。

2、近三年计提的减值损失

单位：元

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
坏账损失	275,372.01	-49,431.62	16,078.40
合计	275,372.01	-49,431.62	16,078.40

我们认为，公司近三年应收账款、持有待售资产、无形资产均按照公司会计政策进行减值测试和计提，近三年的会计政策保持一致，减值测试和计提符合会计准则规定。

（六）核查结论

综上，我们认为亚太实业近三年的业绩真实，会计处理合规，不存在虚假交易、虚构利润，不存在关联方利益输送，不存在调节会计利润以符合或规避监管要求的情形，相关会计处理符合企业会计准则的规定，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。

利安达会计师事务所（特殊普通合伙）　　中国注册会计师：

（项目合伙人）

中国·北京　　中国注册会计师：

二〇一九年十二月二十三日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

统一社会信用代码

91110105080509009 6

营业执照

(副 本)(4-1)

扫描二维码登录"国家企业信用信息公示系统"了解更多登记、备案、许可、监管信息

名　　称　利安达会计师事务所（特殊普通合伙）

类　　型　特殊普通合伙企业

执行事务合伙人　黄[illegible]

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。（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。）

成立日期　2013年10月22日

合伙期限　2013年10月22日至 长期

主要经营场所　北京市朝阳区慈云寺北里210号楼1101室

登记机关　北京市朝阳区市场监督管理局

2019 年 07 月 26 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

证书序号：000389

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

利安达会计师事务所（特殊普通合伙） 执行证券、期货相关业务。

首席合伙人：黄锦辉

证书号：15 发证时间：二〇一九年十一月十九日

证书有效期至：二〇二一年十一月十九日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

证书序号 0000109

会计师事务所

执业证书

名　　称：利安达会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：黄锦辉

主任会计师：

经营场所：北京市朝阳区慈云寺北里210号楼1101室

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：11000154

批准执业文号：京财会许可[2013]0061号

批准执业日期：2013年10月11日

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、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：北京市财政局

二〇一八年　二月　十七日

中华人民共和国财政部制

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会

姓 名
Full name 贾志坡
性 别
Sex 男
出生日期
Date of birth 1970-03-12
工作单位
Working unit 中磊会计师事务所有限责任公司河北分所
身份证号码
Identity card No. 130102700312123

证书编号：
No. of Certificate 130000002313
批准注册协会：
Authorized Institute of CPA 河北省注册会计师协会
发证日期
Date of Issuance 2002 年 /y 3 月 /m 4 日 /d

…this renewal.

CPA任职资格检查合格 BICPA 2014
CPA任职资格检查合格 BICPA 2015
CPA任职资格检查合格 BICPA 2016
CPA任职资格检查合格 BICPA 2017

2017 年 /y 2 月 /m 10 日 /d

记
stration

姓名：贾志坡
证书编号：130000072213

格，继续有效一年。
lid for another year after
this renewal.

2010年 2月22日
/y /m /d

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.

2011年 3月 1日
/y /m /d

6

7

调出：利安达有限 2013.12.2
调入：利安达(特普)

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

中石油石化审计所 事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2013年 4月 22日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

北京利安达 事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2013年 4月 25日
/y /m /d

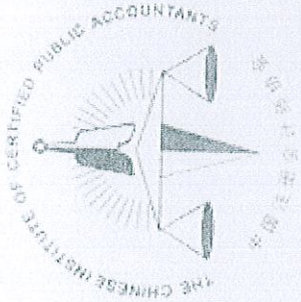
注意事项

一、注册会计师执行业务，必要时须向委托方出示本证书。
二、本证书只限于本人使用，不得转让、涂改。
三、注册会计师停止执行法定业务时，应将本证书缴还主管注册会计师协会。
四、本证书如遗失，应立即向主管注册会计师协会报告，登报声明作废后，办理补发手续。

NOTES

1. When practising, the CPA shall show the client this certificate when necessary.
2. This certificate shall be exclusively used by the holder. No transfer or alteration shall be allowed.
3. The CPA shall return the certificate to the competent Institute of CPAs when the CPA stops conducting statutory business.
4. In case of loss, the CPA shall report to the competent Institute of CPAs immediately and go through the procedure of reissue after making an announcement of loss on the newspaper.

cninf 巨潮资讯
www.cninfo.com.cn



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

证书编号：110001547462
No. of Certificate

批准注册协会：河北省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期：2016 年 08 月 15 日
Date of Issuance

2017 年 2 月 14 日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn