

# 新疆亿路万源实业投资控股股份有限公司

## 关于《2019年年报披露及审计等 相关事项的问询函》的回复公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

新疆亿路万源实业投资控股股份有限公司（以下简称公司或新亿股份）于2020年8月27日收到上海证券交易所《关于对新疆亿路万源实业投资控股股份有限公司2019年年度报告的事后审核问询函》上证公函【2020】2479号，公司董事会会同公司2019年年度财务报告审计机构深圳堂堂会计师事务所的年审会计师，对《问询函》所提各项询问逐项进行了认真核实与分析。现将回复内容公告如下：

**【问题一】**根据公告，会计师对2019年年报出具保留意见，主要由于未能核实公司其他应收款余额33,885.64万元等可收回性以及该等债权是否构成关联方占用资金。同时会计师出具的《2018年度审计报告无法表示意见所涉及事项的重大影响予以消除的专项说明》显示，公司因“其他应收款余额33,885.64万元，无法判断形成该等债权交易的真实性、计提坏账准备的充分性”无法表示意见事项影响已消除。请公司核实并补充披露：（1）上述款项的形成时间、原因、主要协议内容、交易对方等信息，并说明是否存在关联方资金占用的情形；（2）会计师认为前期无法表示意见事项影响已消除的依据，专项说明有关内容是否与保留意见相关内容相一致，并明确上述其他应收款所涉交易的真实性、计提坏账准备的充分性；（3）对其他应收款3.38亿元计提坏账准备的原因和充分性；（4）请会计师根据审计执业准则，说明发表保留意见审计报告是否恰当。

**【公司回复】**

1、其他应收款3.38 亿元的交易背景，包括款项性质、交易对方、交易内容、付款时点、支付方式、付款金额等，明细表如下：

付款时点	凭证号	摘要（款项性质、交易内容）	收付款方式	票号	金额
<b>1、天津市启运塑料制品有限公司</b>					<b>50,000,000.00</b>
2017-2-28	记-0024 号	预付货款	银行承兑汇票	31094043	5,000,000.00
2017-2-28	记-0024 号	预付货款	银行承兑汇票	31094044	10,000,000.00
2017-2-28	记-0024 号	预付货款	银行承兑汇票	31094045	5,000,000.00
2017-2-28	记-0024 号	预付货款	银行承兑汇票	31094046	10,000,000.00
2017-2-28	记-0024 号	预付货款	银行承兑汇票	31094048	20,000,000.00
<b>2、日照紫峰货物代理有限公司</b>					<b>90,000,000.00</b>
2017-3-1	记-0025 号	预付货款	银行承兑汇票	36624042	10,000,000.00
2017-3-1	记-0025 号	预付货款	银行承兑汇票	36624043	10,000,000.00
2017-3-1	记-0026 号	预付货款	银行承兑汇票	36624062	5,000,000.00
2017-3-1	记-0026 号	预付货款	银行承兑汇票	36624052	10,000,000.00
2017-3-1	记-0027 号	预付货款	银行承兑汇票	36624044	10,000,000.00
2017-3-1	记-0027 号	预付货款	银行承兑汇票	36624045	10,000,000.00
2017-3-1	记-0027 号	预付货款	银行承兑汇票	36624053	10,000,000.00
2017-3-1	记-0027 号	预付货款	银行承兑汇票	36624055	10,000,000.00
2017-3-1	记-0027 号	预付货款	银行承兑汇票	36624060	10,000,000.00
2017-3-1	记-0027 号	预付货款	银行承兑汇票	36624061	5,000,000.00
<b>3、天津中宇乾坤国际贸易有限公司</b>					<b>160,000,000.00</b>
2017-3-10	记-0028 号	预付货款	银行承兑汇票	22005152	10,000,000.00
2017-3-10	记-0028 号	预付货款	银行承兑汇票	31094047	50,000,000.00
2017-3-10	记-0028 号	预付货款	银行承兑汇票	27552597	10,000,000.00
2017-3-10	记-0028 号	预付货款	银行承兑汇票	27552598	10,000,000.00
2017-3-10	记-0028 号	预付货款	银行承兑汇票	27552599	10,000,000.00
2017-3-10	记-0028 号	预付货款	银行承兑汇票	27552600	10,000,000.00
2017-3-10	记-0028 号	预付货款	银行承兑汇票	27552601	10,000,000.00
2017-3-10	记-0028 号	预付货款	银行承兑汇票	27552602	10,000,000.00

付款时点	凭证号	摘要（款项性质、交易内容）	收付款方式	票号	金额
2017-3-10	记-0028号	预付货款	银行承兑汇票	27552603	10,000,000.00
2017-3-10	记-0028号	预付货款	银行承兑汇票	27552604	10,000,000.00
2017-3-10	记-0028号	预付货款	银行承兑汇票	27552605	10,000,000.00
2017-3-10	记-0028号	预付货款	银行承兑汇票	27552606	10,000,000.00
<b>4、深圳市中盛亚科技有限公司</b>					<b>30,000,000.00</b>
2016-4-2	记-0121号	预付货款	银行承兑汇票	39426517	10,000,000.00
2016-4-2	记-0121号	预付货款	银行承兑汇票	39426519	10,000,000.00
2016-4-2	记-0121号	预付货款	银行承兑汇票	39426518	10,000,000.00
<b>5、深圳市宏利创贸易有限公司</b>					<b>5,000,000.00</b>
2016-6-24	记-0122号	预付货款	银行承兑汇票	22574989	10,000,000.00
2016-6-24	记-0122号	预付货款	银行承兑汇票	22574991	10,000,000.00
2016-12-31	记-0105号	收到宏利创银行承兑汇票	银行承兑汇票	36624052	-10,000,000.00
2016-12-31	记-0105号	收到宏利创银行承兑汇票	银行承兑汇票	36624053	-5,000,000.00
<b>6、新疆和霖商贸有限公司</b>					<b>3,856,361.05</b>
2016-8-31	记-0028号	预付货款	银行存款		4,550,000.00
2016-10-31	记-009号	支付货款	银行存款		6,000,000.00
2016-10-31	记-0023号	预付货款	银行承兑汇票		8,000,000.00
2016-12-25	记-0014号	购买三级螺纹钢冲预付款			-5,338,182.86
2016-12-25	记-0015号	购买三级螺纹钢冲预付款			-4,663,997.07
2016-12-27	记-0017号	购买三级螺纹钢冲预付款			-4,691,459.02
		<b>合计</b>			<b>338,856,361.05</b>

经核查，上述应收款项不存在关联方资金占用的情形。

2、会计师出具的《2018年度审计报告无法表示意见所涉及事项的重大影响予以消除的专项说明》有关其他应收款余额 33,885.64 万元的说明与保留意见中新亿公司2018年12月31日的其他应收款余额中33,885.64万元（新亿公司按照账龄已计提坏账准备4,785.64万元，账面价值29,100.00万元）系2016年至2017年签订采购货物合同和预付购货款形成，而后转入其他应收款按账龄分析计提坏账准备的

相关内容相一致；该等债权中应收天津市启运塑料制品有限公司、日照紫峰货物代理有限公司、天津中宇乾坤国际贸易有限公司、深圳市中盛亚科技有限公司往来款共计3.3亿元，由第四大股东深圳市易楚投资管理有限公司提供了保证，承诺自复牌后一年内收回相关款项；公司控股股东和实际控制人黄伟也对此3.3亿元承诺担保（见2020年6月28日公告，公告编号：2020-041）。故按账龄分析计提坏账准备。

3、该等债权中应收天津市启运塑料制品有限公司、日照紫峰货物代理有限公司、天津中宇乾坤国际贸易有限公司、深圳市中盛亚科技有限公司往来款共计3.3亿元，由第四大股东深圳市易楚投资管理有限公司提供了保证，承诺自复牌后一年内收回相关款项；公司控股股东和实际控制人黄伟也对此3.3亿元承诺担保（见2020年6月28日公告，公告编号：2020-041）。故按账龄分析计提坏账准备。2019年12月31日欠款账龄、计提比例及金额列示如下（金额单位：人民币万元）

账龄	期末数			期初数		
	账面余额	期信用损失率(%)	坏账准备	账面余额	期信用损失率(%)	坏账准备
1至2年	-	10	-	30,000.00	10	3,000.00
2至3年	30,000.00	30	9,000.00	3,000.00	30	900.00
3至4年	3,000.00	50	1,500.00	-	50	-
合计	33,000.00	-	10,500.00	33,000.00	-	3,900.00

公司管理层判断：上述欠款预计自复牌后一年内收回，故按账龄分析计提坏账准备是充分的。

新亿公司2019年12月31日上述其他应收款期末余额33,885.64万元，坏账准备11,385.64万元，账面价值22,500.00万元，系2016年、2017年签订采购货物合同和预付购货款形成，而后转入其他应收款按账龄分析计提坏账准备；上述款项本公司已向会计师提供与该等交易相关的合同、付款凭据及银行承兑汇票。

**【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》第八条规定，“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累计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。”

该等债权中应收天津市启运塑料制品有限公司、日照紫峰货物代理有限公司、天津中宇乾坤国际贸易有限公司、深圳市中盛亚科技有限公司往来款共计3.3亿元，由第四大股东深圳市易楚投资管理有限公司提供了保证，承诺自复牌后一年内收回相关款项；公司控股股东和实际控制人黄伟也对此3.3亿元承诺担保（见2020年6月28日公告，公告编号：2020-041）。根据相关会计准则规定，故按账龄分析计提坏账准备。

经核查，我们认为：前述出具保留意见的事项对财务报表可能造成重大影响，但不具有广泛性，故发表保留意见审计报告。

**【问题二】**根据公告，前任会计师对韩真源入账价值的真实性、准确性出具无法表示意见审计报告。控股股东承诺，待复牌后聘请中介机构对韩真源股权进行审计、评估，如韩真源 91.95%股权审计、评估作价未达到 5.8 亿元，控股股东承诺不足部分将对公司进行补足。请公司：（1）补充披露韩真源股权审计、评估报告，并核实是否达到5.8亿元。如未达到，请说明控股股东是否及时履行补足义务。如未补足，请说明对公司主要财务数据的影响。（2）补充披露韩真源公司 2019 年度的主要财务数据；（3）明确说明前期无法表示意见的原因是否已经消除。请会计师对此发表明确意见。

#### **【公司回复】**

##### **1、韩真源股权审计、评估报告情况**

（1）韩真源公司2018年12月31日的财务报表已经深圳堂堂会计师事务所审计，并出具了堂堂专审字【2020】006号审计报告，2018年度审计报告披露的财务数据如下：

项 目	期末余额
货币资金	9.61

其他应收款	-
<b>流动资产合计</b>	<b>9.61</b>
投资性房地产	73,461,558.74
固定资产	22,034.15
<b>非流动资产合计</b>	<b>73,483,592.89</b>
<b>资产合计</b>	<b>73,483,602.50</b>
预收款项	331,383.08
应付职工薪酬	196,348.00
应交税费	8,918,639.82
其他应付款	87,148,093.65
<b>流动负债合计</b>	<b>96,594,464.55</b>
预计负债	41,081,360.18
<b>非流动负债合计</b>	<b>41,081,360.18</b>
<b>负债合计</b>	<b>137,675,824.73</b>
实收资本	1,000,000.00
资本公积	-
其他综合收益	-
未分配利润	-65,192,222.23
<b>归属于母公司股东权益合计</b>	<b>-64,192,222.23</b>
<b>股东权益合计</b>	<b>-64,192,222.23</b>
<b>负债和股东权益总计</b>	<b>73,483,602.50</b>

(2) 深圳中洲资产评估有限公司于2020年8月25日也出具了评估基准日为2018年12月31日的深中洲评字第2020-017号《新疆亿路万源实业投资控股股份有限公司基于财务报告目的所涉及的喀什韩真源投资有限责任公司股东全部权益价值追溯性资产评估报告》，评估报告披露的数据如下：

#### 资 产 评 估 评 估 汇 总 表

项目	账面价值	评估价值	增减值
流动资产	-	-	
非流动资产	7,348.36	78,129.93	70,781.57

其中：长期股权投资	-	-	-
投资性房地产	7,346.16	78,126.87	70,780.71
固定资产	2.20	3.06	0.86
在建工程	-	-	-
无形资产	-	-	-
无形资产—土地使用权	-	-	-
其他	-	-	-
<b>资产总计</b>	<b>7,348.36</b>	<b>78,129.93</b>	<b>70,781.57</b>
流动负债	9,659.45	9,659.45	-
非流动负债	4,108.14	4,108.14	-
<b>负债总计</b>	<b>13,767.59</b>	<b>13,767.59</b>	<b>-</b>
<b>净资产（所有者权益）</b>	<b>-6,419.23</b>	<b>64,362.34</b>	<b>70,781.57</b>

对于投资性房地产，主要采用收益法评估。

#### 1) 租金：

本次评估租赁物业月租金为30元/平方米，为市场客观租金。

#### 2) 租金增长率：

随着相关配套逐步的完善，加上评估对象位于一带一路走廊的边界站，所在片区经济发展迎来重大机遇，商业租金总体上呈平稳上涨趋势，近年租金上涨率平均每年约3.0~5.0%，预计未来几年租金的增长较为平稳。考虑到最近国家政策及外部经济环境的不确定性，因此为了尽量降低风险及执行客观的评估程序，为更客观真实的反映物业的价值，本次评估在前10年间租赁期外租金增长率取4%，10年以后年度租金年增长率保持在2.5%递增。

#### 3) 利息收入：

由于房产出租一般要收押金，该区域类似房产普遍需要交相当于三个月的租金作为押金，押金产生衍生收益。根据中国人民银行2015年10月24日公布的一年定期的存款利率为1.50%，则据此计算得出押金产生的利息收入：

4) 空置率与租金损失：根据市场调查，评估对象为商业，客户群体固定，租赁期限相对稳定，考虑到物业的招租、维修等因素，由结合评估对象的实际情况确定以5%的空置率考虑租金损失。

#### 5) 估算有效毛收入

有效毛收入=客观租金×有效出租面积×(1-空置率)+押金利息收入

#### 6) 估算运营费用

出租房屋时，应向地税局缴纳以下税费：

①根据《中华人民共和国房产税暂行条例》规定，房产出租的，以房产租金收入为房产税的计税依据，税率为12%；

②增值税：评估对象为非住宅，登记在企业名下，取得日期为2003年12月1日，根据估价委托人提供资料显示，评估对象权属人为一般纳税人。受评估条件和资料限制，难以准确预测可抵扣进项税额，同时根据《纳税人提供不动产经营租赁服务增值税征收管理暂行办法》（财税〔2016〕16号）及相关税收政策，一般纳税人出租其2016年4月30日前取得的不动产，可以选择适用简易计税方法，按照5%的征收率计算应纳税额。评估对象取得日期在2016年4月30日之前，因此本次按简易计税方法计算增值税，应纳税款=含税销售额÷(1+5%)×5%；

③城市维护建设税：是为筹集城市维护和建设资金而对缴纳增值税、产品税（现为消费税）、营业税的单位和个体，就其实际缴纳的增值税、产品税（现为消费税）、营业税税额为计税依据而征收的一种税。按已纳增值税税额的7%计算缴纳；

④教育费附加：根据中华人民共和国国务院令448号国务院关于修改《征收教育费附加的暂行规定》的决定（2005-08-20 国务院）。按已纳增值税税额的3%计算缴纳；

⑤地方教育附加：按已纳增值税税额的2%计算缴纳；

⑥印花税：根据《中华人民共和国印花税法暂行条例》，财产租赁合同应按书立租赁合同的租金总金额0.1%计算贴花；

⑦管理费：管理出租型不动产需要支付人员工资、办公费用等管理费用，一般为年租金的一定比例，本次评估管理费取年租金的2%；

⑧维修费：维修费指建筑物需正常的维修、维护等费用，按原购建价格或租金的1%~2%取，根据建筑物现状，取原购建价格的1%；

⑨保险费：根据我国实际情况，保险费率一般为建购价格的0.1%~0.2%，根据物业状况取0.1%。



⑩城镇土地使用税：企业符合减免土地使用税标准，故本次评估不考虑该税费。

#### 7) 计算净收益

年租金净收益=[月租金单价×(1-出租空置率)+月押金利息收入-房产税-营业税-城建维护税-印花税-教育费附加-租赁管理费-维修管理费-保险费]×12

#### 8) 资本化率的确定

资本化率采用安全利率加风险调整值法确定，安全利率加风险调整值法是以安全利率加上风险调整值作为资本化率，安全利率选用估价时点中国人民银行一年定期存款年利率本次测算即为1.50%；风险调整值应根据评估对象所在地区的经济现状及未来预测，评估对象的用途及新旧程度等确定。

本次测算风险系数取值考虑通货膨胀、片区房地产市场状况及评估对象所处位置确定，风险系数分低、中、高、投机四个档次，相应地赋予其风险调整值。

风险系数	安全利率	风险调整值	资本化率
低	1.50%	0-3%	1.50%-4.50%
中	1.50%	3%-6%	4.50%-7.50%
高	1.50%	6%-8%	7.50%-9.50%
投机	1.50%	>8%	>9.50%

系数取值考虑评估对象所处物业及片区的租赁情况以及深圳市房地产市场的行情，评估对象物业招租情况好，收益较稳定。本次评估风险系数取中标准3.5%，则：资本化率=安全利率+风险调整值法=1.5%+3.5%=5%

#### 9) 收益年限的确定

根据评估对象所在宗地《土地使用权证》记载，土地终止日期为2052年1月1日，至评估基准日该建筑物所在土地的剩余使用年限为33.02年，评估对象为混合结构及钢结构，经济使用寿命在50年以上，评估对象建成于2003年12月，剩余经济使用寿命为35年，根据孰短原则，故确定收益年限为33.02年。

#### 10) 具体计算过程如下：

序号	项目内容	单价或税费率	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2028年以后
	建筑面积 (m <sup>2</sup> )		568.66										
	分摊土地面积 (m <sup>2</sup> )		580.03										
	原建购价 (元)		1,265,814.22										
	收益有变化期限 (t)		10.0										
	收益期限 (n)		33.02										
	资本化率 (r)		5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%
	租金年递增率 (g)		4.0%	4.0%	4.0%	4.0%	4.0%	4.0%	4.0%	4.0%	4.0%	4.0%	2.5%
	含税租金 (元/m <sup>2</sup> )		30.00	31.20	32.45	33.75	35.10	36.50	37.96	39.48	41.06	42.70	44.41
1	月租金收益	100%	17,060	17,742	18,452	19,190	19,958	20,756	21,586	22,450	23,348	24,281	25,253
2	空置损失收益		853	887	923	959	998	1,038	1,079	1,122	1,167	1,214	1,263
	空置率		5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%
3	年租金收益		194,482	202,261	210,351	218,765	227,516	236,617	246,081	255,925	266,162	276,808	287,880
4	扣减项目		50,607	52,074	53,600	55,187	56,838	58,554	60,340	62,196	64,127	66,135	68,224
	A. 房产税	12.00%	22,226	23,116	24,040	25,002	26,002	27,042	28,124	29,249	30,418	31,635	32,901
	B. 增值税	5%	9,261	9,631	10,017	10,417	10,834	11,267	11,718	12,187	12,674	13,181	13,709
	C. 教育费附加	3%	278	289	301	313	325	338	352	366	380	395	411
	D. 地方教育费附加	2%	185	193	200	208	217	225	234	244	253	264	274
	E. 城市建设维护税	7%	648	674	701	729	758	789	820	853	887	923	960
	F. 印花税	0.10%	194	202	210	219	228	237	246	256	266	277	288
	G. 管理费	2.0%	3,890	4,045	4,207	4,375	4,550	4,732	4,922	5,118	5,323	5,536	5,758
	H. 维修费	1.0%	12,658	12,658	12,658	12,658	12,658	12,658	12,658	12,658	12,658	12,658	12,658
	I. 保险费	0.10%	1,266	1,266	1,266	1,266	1,266	1,266	1,266	1,266	1,266	1,266	1,266
	J. 城镇土地使用税	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5	押金年收益	1.50%	729	758	789	820	853	887	923	960	998	1,038	1,080
6	年租金纯收益		144,604	150,945	157,540	164,399	171,531	178,950	186,665	194,688	203,033	211,711	220,736

	年期		0.5	1.5	2.5	3.5	4.5	5.5	6.5	7.5	8.5	9.5	23.0
	系数		0.98	0.93	0.89	0.84	0.80	0.76	0.73	0.69	0.66	0.63	10.46
7	年收益现值		141,119	140,293	139,450	138,591	137,718	136,833	135,935	135,027	134,109	133,182	2,307,895
8	收益合计												3,680,200
9	收益单价（取整）												6,500

评估对象的评估单价为6500元/平方米，其他物业由于数量较多，本次评估以测算案例的物业为基准，考虑所处位置、租金水平及地价水平等因素综合考虑物业的评估值。同理可得老市场物业的评估值。

对于剩余未利用土地，采用市场法评估。

### 1. 市场法的测算过程

市场法，是根据市场中的替代原理，将待估宗地与具有替代性的，且在评估基准日近期市场上交易的类似地产进行比较，并对类似地产的成交价格作适当修正，以此估算待估宗地客观合理价格的方法。

市场法评估基本公式：比较价格=可比案例价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×交易方式修正系数×区位状况修正系数×实物状况修正系数×权益状况修正系数。

本次评估选择与评估对象属于同一供需圈、用途一致、在地域上属临近或类似区域的3个比较案例，进行交易日期、交易情况、区域因素、个别因素等的修正后，确定评估对象的市场价格。

#### 1.1 比较实例选择

##### (1) 比较实例的选择标准

选择比较交易实例时，根据评估宗地情况，应符合以下标准：

- ①用途类型相同或相近；
- ②交易类型相同；
- ③属于正常交易；
- ④区域及个别条件相近；
- ⑤统一价格基础。

##### (2) 选择确定比较实例

在广泛收集交易实例的基础上，针对评估地块的实际情况，对照比较案例选取标准，在众多的市场资料中选取与评估对象同地区、同一供需圈、用途相同或相近的3个交易实例作为比较案例（均为三级地）。

宗地序号	案例1	案例2	案例3
宗地位置	艾尔斯汗路延伸段东侧、南湖路与新城路连接线南侧	经一路东侧、深喀大道北侧	阿瓦提路北侧、瓦普东路东侧
交易方式	挂牌出让	挂牌出让	挂牌出让
成交日期	2018/6/13	2018/6/13	2017/12/5
宗地用途	其他商服用地	其他商服用地	其他商服用地
土地面积（平方米）	4828	3391.5	6645
剩余年限	39.45 年	39.45 年	38.93 年
开发状况	红线外“五通”，红线内场地已平整	红线外“五通”，红线内场地已平整	红线外“五通”，红线内场地已平整
挂牌出让价	1520	1521	1278

(元/平方米)			
---------	--	--	--

评估对象与可比案例位置对比图



### 1.2 比较因素的选择

根据评估对象的宗地条件，影响评估对象价格的主要因素有：

- (1) 土地用途：考虑土地用途的不同土地价格存在差异而进行交易方式修正。
- (2) 交易方式：考虑交易方式的不同土地价格存在差异而进行交易方式修正。
- (3) 交易日期：考虑交易日期的不同土地价格存在差异而进行交易日期修正。
- (4) 交易情况：考虑交易情况是否正常及对土地价格的影响。
- (5) 区域因素：主要有基础设施状况、公共设施完善度、对外联系和方便程度、道路通达度、商服繁华度、交通便捷度、环境状况、城市规划限制等。
- (6) 个别因素：主要有地形坡度状况、地质条件、面积大小规模、宗地形状、临街（路）状况、宗地开发程度等。
- (7) 剩余使用年限：考虑剩余使用年限的不同土地价格存在差异而进行剩余使用年限修正。
- (8) 容积率：考虑容积率的不同土地价格存在差异而进行容积率修正。

### 1.3 土地状况说明

根据评估师收集的有关资料，将评估对象与可比案例的状况列表表示。

比较因素情况说明表

地块案例		估价对象	案例一	案例二	案例三
比较因素					
宗地位置		解放北路358号开源市场	艾尔斯汗路延伸段东侧、南湖路与新城路连接线南侧	经一路东侧、深喀大道北侧	阿瓦提路北侧、瓦普东路东侧
楼面单价(元/m <sup>2</sup> )		待估	1520	1521	1278
土地用途		商服业	其他商服用地	其他商服用地	其他商服用地
交易方式		转让	挂牌出让	挂牌转让	挂牌出让
交易日期		2018年12月	2018年6月	2018年6月	2017年12月
交易情况		正常	正常	正常	正常
区域因素	基础设施状况	较完善	较完善	较完善	一般
	公共设施完善度	较完善	较完善	较完善	一般
	对外联系和方便程度	较方便	较方便	较方便	一般
	道路通达度	临主干路	临主干路	临主干路	临主干路
	商服繁华度	较繁华	较繁华	较繁华	较繁华
	交通便捷度	较便捷	较便捷	较便捷	较便捷
	环境状况	一般	一般	一般	一般
	城市规划限制	无特殊限制	无特殊限制	无特殊限制	无特殊限制
个别因素	地形坡度状况	地势平坦, 坡度小于3%, 坡度较优, 对建筑物无影响	地势平坦, 坡度小于3%, 坡度较优, 对建筑物无影响	地势平坦, 坡度小于3%, 坡度较优, 对建筑物无影响	地势平坦, 坡度小于3%, 坡度较优, 对建筑物无影响
	地质条件	地质较好、承载力较大	地质较好、承载力较大	地质较好、承载力较大	地质较好、承载力较大
	面积大小规模	12470.49m <sup>2</sup> 面积适中, 适合使用	4828m <sup>2</sup> 面积偏小, 较不适合使用	3391.5m <sup>2</sup> 面积偏小, 较不适合使用	6645m <sup>2</sup> 面积偏小, 较不适合使用
	宗地形状	较规则	较规则	较规则	较规则
	临街(路)状况	两面临路	单面临路	单面临路	单面临路
	宗地开发程度	已平整	已平整	已平整	已平整
	其他因素	土地使用年限	剩余33.02年	剩余39.45年	剩余39.45年
权益	规划(容积率)	1.02	R≤1	R≤1	R≤1

#### 1.4 土地状况指数表编制

根据本次评估运用市场法时所选择的比较因素, 在编制土地状况指数时, 由评估师根据市场交易情况, 确定指数修正程度。

(1) 土地用途: 评估对象的土地用途为商服业用地, 三个可比案例的用途均为其他商服用地, 土地性质类似, 无需进行修正。

(2) 交易方式: 三个可比案例的交易方式均为网上挂牌, 故三个案例的交易方式不作修正, 指数均为100。

(3) 交易日期: 由于喀什市地价指数未公布, 本次评估根据西北地区地价增长率作为测算依据, 地价指数情况一览表如下。

年度	季度	环比增长率(商服用地)
2018	4	1.41

2018	3	2.24
2018	2	3.42
2018	1	2.93
2017	4	2.56

以2018年第四季度系数为100，采用环比增长率进行折算，则2018年第三季度交易日期修正系数为98,以此类推，2018年第二季度的修正系数分别为95，2017年第四季度的修正系数分别为90。

(4) 交易情况：是否为正常、公开、公平、自愿的交易；三个可比案例均为正常的交易，故不作修正，均为100。

(5) 区域因素：主要有基础设施状况、公共设施完善度、对外联系和方便程度、商服繁华度、道路通达度、交通便捷度、环境状况、城市规划限制等。

#### A、基础设施状况

根据宗地红线外给排水、通电、通路、通讯、燃气等完善状况，分为不完善、一般、较完善、完善四个等级，以评估对象基础设施状况为100，每上升或下降一个等级，地价相应上升或下降5%。

#### B、公共设施完善度

根据宗地附近学校、幼儿园、市场、医院、娱乐场所、商店、商场的分布情况及距离远近，分为完善、较完善、一般、不完善等四个等级，以评估对象公共设施完善度指数为100，每增加或减少一个等级，地价向上或向下修正5%。

#### C、对外联系和方便程度

根据宗地对外联系和方便程度，分为方便、较方便、一般、较差、差等五个等级，以评估对象对外联系和方便程度指数为100，每增加或减少一个等级，地价向上或向下修正3%。

#### D、道路通达度

根据宗地临路状况，将道路划分为主干道、次干道、支路三个等级，以评估对象所临道路指数为100，每增加或减少一个级别，地价向上或向下修正2%。

#### E、商服繁华度

根据宗地商服繁华度，分为繁华、较繁华、一般、较差、差等五个等级，以评估对象商服繁华度指数为100，每增加或减少一个等级，地价向上或向下修正5%。

#### F、交通便捷度

根据宗地所处交通状况，分为便捷、较便捷、一般、不便捷等四个等级，以评估对象交通便捷度指数为100，每增加或减少一个等级，地价向上或向下修正3%。

#### G、环境状况

根据宗地的环境状况，分为好、较好、一般、较差、差五个等级，以评估对象环境状况指数为100，每上升或下降一个等级，地价相应上升或下降1%。

#### H、城市规划限制

根据宗地所处区域城市规划限制情况，分为有限制、无限制等两个等级，以评估对象城市规划限制指数为100，每上升或下降一个等级，地价相应上升或下降3%。

(6) 个别因素：是指评估对象自身对土地价格产生影响的一些条件或因素，主要包括地形坡度状况、地质条件、面积大小规模、宗地形状、临街（路）状况、宗地开发程度。具体如下：

#### A、地形坡度状况

地形坡度条件根据地形平缓程度进行判断，一般而言，地形平坦为优，坡度在小于3%为较优，坡度在3-5%为一般，坡度在5-10%属较劣，坡度大于10%属劣。将地形坡度划分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以评估对象地形坡度状况指数为100，每上升或下降一个等级，地价相应上升或下降2%。

#### B、地质条件

根据宗地的地质条件，分为好、较好、一般、较差、差等五个等级，以评估对象地形坡度状况地质条件指数为100，每上升或下降一个等级，地价相应上升或下降2%。

#### C、面积大小规模

根据宗地面积大小，分为合适且有利于利用，较合适且比较有利于利用，较小且不合适利用三个等级，以评估对象面积大小规模指数为100，每上升或下降一个等级，地价相应上升或下降1%。

#### D、宗地形状

根据宗地形状，分为不规则、较规则、规则三个等级，以评估对象宗地形状指数为100，每上升或下降一个等级，地价相应上升或下降3%。

#### E、临街（路）状况

根据宗地临街（路）状况，分为四面临路、三面临路、两面临路、一面临路、不临路五个等级，以评估对象临街（路）状况指数为100，每增加或减少一个等级，地价相应上升或下降3%。



## F、宗地开发程度

根据宗地开发程度，分为已平整、未平整两个等级，本次评估评估对象与三个可比案例的宗地开发程度均为已平整，故无需修正。

权益因素：是指评估对象权益对土地价格产生影响的一些条件或因素，主要包括土地剩余使用年期和容积率。具体如下

A、土地剩余使用年期：评估对象于评估基准日剩余土地使用年期为43.82年，可比案例均为法定最高使用年期商服40年。根据基准地价修正体系年期修正公式，本次评估设定折现率为7%，则商服33.02年对应的修正系数为0.9568，可比案例对应的剩余使用年限分别为39.45，39.45，38.93年。以评估对象为100，则可比案例对应的修正系数分别为0.9973，0.9973，0.9946。

B、规划容积率：评估对象容积率为1.02，三个可比案例的容积率上限均为1，容积率差异极小，故本次评估不对容积率做修正：

根据土地状况说明表中的评估对象与可比案例的因素情况，编制因素条件指数表及因素条件系数表，见下表：

比较因素条件指数表

比较因素 地块案例		估价对象	案例一	案例二	案例三
宗地位置		解放北路358号开 源市场	艾尔斯兰汗路延 伸段东侧、南湖 路与新城路连接 线南侧	经一路东侧、深 喀大道北侧	阿瓦提路北侧、 瓦普东路东侧
楼面单价(元/m <sup>2</sup> )		待估	1,520	1,521	1,278
土地用途		100	100	100	100
交易方式		100	100	100	100
交易日期		100	95	95	90
交易情况		100	100	100	100
区域 因素 修正	基础设施状况	100	100	100	95
	公共设施完善度	100	100	100	95
	对外联系和方便 程度	100	100	100	97
	道路通达度	100	100	100	100
	商服繁华度	100	100	100	100
	公交便捷度	100	100	100	100
	环境状况	100	100	100	100
	城市规划限制	100	100	100	100
小计		100	1	1	1.1423
修 个 别 因 素 修正	地形坡度状况	100	100	100	100
	地质条件	100	100	100	100
	面积大小规模	100	101	101	101

	宗地形状	100	100	100	100
	临街(路)状况	100	97	97	97
	宗地开发程度	100	100	100	100
因素其他	土地使用年限	0.9568	0.9973	0.9973	0.9946
	容积率	100	100	100	100
小计		100	0.9793	0.9793	0.9819
总修正系数			1.0308	1.0308	1.2462
修正后单位地价			1,567	1,568	1,593

### 1.5土地价格确定

比准价格的确定方法有算术平均法和加权平均法。因比较案例与评估对象均处同一供需区内，且修正后的比准价格结果相差不大，根据当地市场实际情况并结合评估人员经验，取三者的算术平均值乘以地块容积率作为待估宗地的地面地价，即：

$$\text{地面地价} = (1567 + 1568 + 1593) \div 3 = 1576 \text{ (元/平方米)}$$

土地取得过程中需要交纳相关的契税及印花税，计算过程如下：

序号	项目名称	依据或费率及公式	费率参考取值	评估单价	
一	土地取得成本	1. 土地取得成本(市场价值)	评估基准日的市场价值	1576	
		2. 土地取得相关税费	买方应缴纳的税费包括契税、印花税及交易手续费等，土地购买价格×比率%	3.05%	48
		3. 合计	1+2		1624

由于评估对象为一级商服业用地，测算的地价为三级用地的地价，故需对其进行修正，参考喀什市2012年版的基准地价土地级别及结合近年来喀什市各级地出让案例楼面地价的等级差异进行分析：

2012年版的基准地价土地级别等级比例：

序号	土地级别	地价	等级比例
1	一级	1490	2.6140
2	二级	950	1.6667
3	三级	570	1

近年来喀什市各级地出让案例楼面地价的等级比例：

一级地出让案例							
案例	地理位置	容积率上限	成交日期	面积(m <sup>2</sup> )	成交总价(万元)	楼面地价	平均价
1	多来特巴格路北侧，艾斯兰汗路西侧	2.54	2017/10/10	321.44	67.50	827.00	900.00
2	二环路北侧、亚贝希路东侧	3.10	2018/6/22	136.00	34.68	823.00	
3	西二环(夏镇7村)	2.00	2017/10/10	627.08	131.69	1050.00	

二级地出让案例							
案例	地理位置	容积率上限	成交日期	面积 (m <sup>2</sup> )	成交总价 (万元)	楼面地价	平均价
1	世纪大道北侧、新城路西侧	2.83	2017/10/10	1133.17	209.64	654.00	618.00
2	艾斯兰汗路西侧，多来特巴格路北侧	5.11	2017/10/10	1658.22	447.72	528.00	
3	建设路南侧、新城南路东侧	3.00	2018/6/22	354.00	71.51	673.00	

三级地出让案例							
案例	地理位置	容积率上限	成交日期	面积 (m <sup>2</sup> )	成交总价 (万元)	楼面地价	平均价
1	纬五路南侧（喀什市公安局南侧）、经二路东侧	3.0	2018/4/9	3514.3	366.00	347.00	371.00
2	经五路西侧、纬十路南侧	1.50	2018/5/23	3421.00	198.00	386.00	
3	深喀大道北侧、行政审批局西侧	2.50	2018/2/12	2745.00	261.00	380.00	

#### 各级地出让案例楼面地价的等级比例

序号	土地级别	地价	差异比例
1	一级	900	2.4259
2	二级	618	1.6658
3	三级	371	1

经分析及结合评估师经验，本次评估各赋予50%的权证取各级别土地价格差异的比例：

序号	土地级别	基准地价土地级别等级比例	各级地出让案例楼面地价的等级比例	权重	综合比例
1	一级	2.614	2.4259	各50%	2.5200
2	二级	1.6667	1.6658	各50%	1.6663
3	三级	1	1		1

评估对象（一级地）评估单价=1624×2.5200=4092（元/m<sup>2</sup>）

评估对象评估值=4092×12470.49=51,029,200.00（元，取整至百位）

同理可得其余建筑物及土地使用权评估值。

土地使用权到期后房屋建筑物剩余价值的确定：

由于本次评估收益年限采用土地剩余使用年期，故视为土地使用权到期后企业不再续期使用，由于产权持有单位签订的喀什市国有土地使用权出让合同并未规定土地到期后建筑物的处理方式，参考房地产估价的谨慎原则，本次评估不考虑土地使用权到期后房屋建筑物剩余价值。

评估价值64,362.34万元。评估作价按新亿公司占股91.95%超过5.8亿元。公司按购并协议确认长期股权投资585,616,250.00元。其长期股权投资价值585,616,250.00元高于5.8亿元。根据审计报告及评估报告，证实韩真源入账价值真实、准确。

## 2、韩真源公司2019年度的主要财务数据（公允价值重述）如下：

项 目	期末余额	期初余额
货币资金	294,572.38	9.61
其他应收款	2,771,945.32	-
<b>流动资产合计</b>	<b>3,066,517.70</b>	<b>9.61</b>
投资性房地产	803,580,000.00	774,530,763.74
固定资产	22,914.74	30,587.00
<b>非流动资产合计</b>	<b>803,602,914.74</b>	<b>774,561,350.74</b>
<b>资产合计</b>	<b>806,669,432.44</b>	<b>774,561,360.35</b>
预收款项	2,894,612.08	331,383.08
应付职工薪酬	67,393.00	196,348.00
应交税费	8,967,273.45	8,918,639.82
其他应付款	84,287,771.40	87,148,093.65
<b>流动负债合计</b>	<b>96,217,049.93</b>	<b>96,594,464.55</b>
预计负债	41,081,360.18	41,081,360.18
<b>非流动负债合计</b>	<b>41,081,360.18</b>	<b>41,081,360.18</b>
<b>负 债 合 计</b>	<b>137,298,410.11</b>	<b>137,675,824.73</b>
股本	636,885,535.62	636,885,535.62
资本公积	65,192,222.23	65,192,222.23
其他综合收益	6,737,936.26	-
未分配利润	-39,444,671.78	-65,192,222.23
<b>归属于母公司股东权益合计</b>	<b>669,371,022.33</b>	<b>636,885,535.62</b>
<b>股东权益合计</b>	<b>669,371,022.33</b>	<b>636,885,535.62</b>
<b>负债和股东权益总计</b>	<b>806,669,432.44</b>	<b>774,561,360.35</b>
项 目	本期金额	上期金额
营业收入	5,958,559.03	6,342,198.08
营业成本	91,886.00	5,538,037.19
税金及附加	737,298.51	660,840.74

项 目	期末余额	期初余额
管理费用	1,630,738.29	2,647,159.77
财务费用	1,460.99	7,043,488.48
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	22,311,300.00	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-58,058.02	-
<b>营业利润</b>	<b>25,750,417.22</b>	<b>-9,547,328.10</b>
营业外收入	378.48	-
营业外支出	3,245.25	41,198,179.83
<b>利润总额</b>	<b>25,747,550.45</b>	<b>-50,745,507.93</b>
<b>净利润</b>	<b>25,747,550.45</b>	<b>-50,745,507.93</b>

韩真源公司2018年12月31日的财务报表业经审计和评估，韩真源公司股权的入账价值，以及债务重组入账资产价值的真实性、准确性已获取充分、适当的审计证据，因此前期无法表示意见的原因已经消除。

#### 【会计师回复】

公司根据新疆维吾尔自治区喀什地区中级人民法院（2017）新 31民初 50号、（2017）新 31民初 51号、（2017）新 31民初 52号、（2017）新 31民初 53号、（2017）新 31民初 54号、（2017）新 31民初 55号民事调解书，以及公司与担保人陶旭、陶勇于 2018年 10月 15日签订《协议书》（简称“《购并协议》”）约定，由被告陶旭、陶勇以持有韩真源公司的91.95%股权抵偿公司债权本息合计 58,561.625万元，同时韩真源公司购并日以前的债权和债务由原股东承担，不再确认债务重组收益，公司于2018 年12月29日将陶旭、陶勇所持有韩真源公司 91.95%的股权已办理至公司名下。韩真源公司2018年12月31日的财务报表业经审计和评估，韩真源公司股权的入账价值，以及债务重组入账资产价值的真实性、准确性已获取充分、适当的审计证据。公司因“韩真源公司股权的入账价值和债务重组收益，以及债务重组入账资产价值的真实性、准确性获取充分、适当的审计证据”无法表示意见事项影响消除。

**【问题三】**根据公告，公司按公允价值计量的投资性房地产账面金额8.04 亿元，2019 年贡献公允价值变动收益 2231 万元，占净利润的180 %。请公司补充披露：（1）公司将投资性房地产计量方法自 2019 年 1 月 1 日起，从成本法变更为公允价值法的依据和合理性，是否符合会计准则规定；（2）结合投资性房地产的评估报告及周边可比房地产，说明 2019 年公允价值增加 2231 万元的公允性。请会计师发表意见。

### 【公司回复】

1、会计准则之投资性房地产，是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。投资性房地产应当能够单独计量和出售。本公司之子公司喀什韩真源公司以出让形式取得的土地资产作为建材市场租赁，以出租作为公司的主营业务收入，子公司的资产符合投资性房地产按公允价值模式核算。子公司喀什韩真源2018年以股权抵给我公司时，子公司投资性房地产按公允价值模式核算。我公司根据《企业会计准则第3号—投资性房地产》的规定，将投资性房地产的计量模式由成本模式转为公允价值模式。并根据《企业会计准则第28号—会计政策、会计估计变更和差错更正》的规定，我公司2019年对2018年年报审计采用公允价值进行追溯调整。调整后对2018年公司净资产、净利润等主要财务数据不受影响。

根据《企业会计准则第3号—投资性房地产》的规定，投资性房地产的计量模式由成本模式转为公允价值模式的，属于会计政策变更，应当按照《企业会计准则第28号—会计政策、会计估计变更和差错更正》处理。会计政策变更能够提供更可靠、更相关的会计信息的，应当采用追溯调整法处理。公司自2019年1月1日起执行上述会计准则。

2、韩真源公司位于新疆喀什地区喀什市解放北路的“开源市场”、“老市场”等房地产及四宗土地使用权包含商业房地产，房屋建筑物为商业地产，租赁市场也较为活跃。韩真源公司主营房地产开发、房屋租赁，持有的开源市场及老市场均已建成运营多年，目前公司主要收入来源是投资性房地产产生的租金收入。深圳中洲资产评估有限公司出具了评估基准日为2019年12月31日的深中洲评字第2020-018号《新疆亿路万源实业投资控股股份有限公司拟进行长投减值测试涉及的喀什韩真源投资有限责任公司股东全部权益价值资产评估报告》，对于投资性房地产，主要采用收益法评估，对于剩余未利用土地，采用市场法评估，公司按投资性房地产评估价值80,358.00万元确认了公允价值变动收益2,231.00万元。

### 【会计师回复】

新亿公司上述确认了公允价值变动收益2,231.00万元是恰当的，会计处理符合《企业会计准则第3号——投资性房地产》、《企业会计准则第20号——企业合并》和《企业会计准则第39号——公允价值计量》等相关规定。

**【问题四】**根据公告，公司对2018年主要财务数据进行调整，共调减净利润3450万元。调整后，公司净利润为-2465万元。请公司：（1）逐项说明调整的原因、依据和合理性，请会计师发表意见；（2）公司前期编制2018年年报时是否审

慎，相关内容是否真实、准确、完整。

【公司回复】

1、新亿公司2018年度差错更正事项及更正依据、原因如下：

报表项目	调整前金额 (A)	调整后金额 (B)	调整金额 (C=B-A)	更正原因
货币资金	56,038.20	56,053.33	15.13	(1)
其他应收款	297,709,006.38	291,499,429.00	-6,209,577.38	(2)
存货	8,440.00	-	-8,440.00	(3)
其他流动资产	172,393,363.07	88,192.96	-172,305,170.11	(4)
投资性房地产	-	774,530,763.74	774,530,763.74	(5)
固定资产	56,650,114.19	84,601.64	-56,565,512.55	(5)
无形资产	18,130,345.45	2,958.33	-18,127,387.12	(5)
商誉	614,065,670.12	-	-614,065,670.12	(5)
<b>资产总额</b>	<b>1,162,411,143.27</b>	<b>1,069,660,164.86</b>	<b>-92,750,978.41</b>	
预收款项	1,000.00	332,383.08	331,383.08	(6)
应付职工薪酬	5,526,200.67	5,535,700.67	9,500.00	(7)
应交税费	15,890,065.08	9,197,952.55	-6,692,112.53	(9)
其他应付款	106,060,145.68	194,640,929.57	88,580,783.89	(4)
其他流动负债	210,253,046.58	-	-210,253,046.58	(4)
预计负债	188,869,403.86	204,884,644.99	16,015,241.13	(8)
<b>负债总额</b>	<b>529,305,708.94</b>	<b>417,297,457.93</b>	<b>-112,008,251.01</b>	
未分配利润	-2,406,180,557.47	-2,440,683,248.38	-34,502,690.91	(9)
归属于母公司的权益	635,596,112.22	601,093,421.31	-34,502,690.91	(9)
少数股东权益	-2,490,677.89	51,269,285.62	53,759,963.51	(9)
税金及附加	24,771.71	28,787.31	4,015.60	(9)
管理费用	3,880,150.89	5,359,348.77	1,479,197.88	(9)
财务费用	43.44	63.39	19.95	(1)
资产减值损失	23,376,933.87	29,547,981.91	6,171,048.04	(2)
营业利润	-25,990,808.77	-33,645,090.24	-7,654,281.47	(9)
营业外支出	4.56	33,542,023.56	33,542,019.00	(8)
<b>利润总额</b>	<b>16,562,129.69</b>	<b>-24,634,170.78</b>	<b>-41,196,300.47</b>	(9)
所得税费用	6,705,786.19	12,176.63	-6,693,609.56	(9)
净利润	9,856,343.50	-24,646,347.41	-34,502,690.91	

更正原因：

(1) 阳云科技银行余额调整。

(2) 其他应收款变动主要是公司将其他应收款中深圳市宏利创贸易有限公司、新疆和霖商贸有限公司按单项金额重大并单项计提坏账准备和往来重分类抵消，主要影响调减其他应收款6,209,577.38元，调增资产减值损失6,171,048.04元。

(3) 韩真源公司低值易耗品作费用处理。

(4) 公司依据《购并协议》约定，将喀什韩真源投资有限责任公司原股东陶旭、陶勇应承担股权转让前的债权债务的净额转入其他应付款列示，主要影响调减其他流动资产172,305,170.11元、其他流动负债210,253,046.58元。

(5) 公司将喀什韩真源投资有限责任公司房屋建筑及土地按被购买日可辨认的公允价值确认投资性房地产，主要影响调减固定资产56,565,512.55元、无形资产18,127,387.12元、商誉614,065,670.12元。

(6) 韩真源公司预收租金调整差异。

(7) 新亿公司调整工资差异。

(8) 公司根据(2018)渝民终250号判决和《购并协议》约定确认预计负债，主要影响调增预计负债16,015,241.13元、营业外支出33,542,019.00元。

(9) 公司2018年因前期会计差错更正，主要影响调减应交税费6,692,112.53元、未分配利润-34,502,690.9元、归属于母公司的权益-34,502,690.91元、少数股东权益53,759,963.51元、税金及附加4,015.60元、管理费用1,479,197.88元、营业利润-7,654,281.47元、所得税费用6,693,609.56元和净利润-34,502,690.91元。

(10) 本公司会计差错更正系按照《企业会计准则第28号——会计政策、会计估计变更和差错更正》等相关规定进行的，依据充分，符合企业会计准则的规定，合理合规。

### **【会计师回复】**

新亿公司上述前期差错更正是恰当的，会计处理符合《企业会计准则第28号——会计政策、会计估计变更和差错更正》等相关规定。

**2、公司前期编制 2018 年年报时是否审慎，相关内容是否真实、准确、完整。**

### **【公司回复】**

公司前期编制 2018 年年报时不够审慎，相关内容不够真实、准确、完整。主要是2019年四川华信（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称华信事务所）对新亿公司2018年度财务报表进行审计时，没有获取韩真源公司2018年12月31日的审计报



告和评估基准日2018年12月31日的资产评估报告，导致2018 年年报时不够审慎，相关内容不够真实、准确、完整，因而被华信事务所出具了川华信审（2019）274号无法表示意见的审计报告。

公司决定根据获取的最新信息，以及《企业会计准则》相关规定进行差错更正。如实编制和对外披露前期差错更正的情况，并确保其真实性、合法性及完整性是公司的责任。

**【问题五】**根据公告，公司2019年实现营业外收入7590万元，主要是法院判决债权回收收入。请公司补充披露上述债权的形成原因、法院判决情况和债权实际回收情况等，并说明会计处理的依据和合理性，是否符合企业会计准则相关规定。请会计师发表意见。

#### **【公司回复】**

**债权的形成原因、法院判决情况和债权实际回收情况如下：**

##### 1、追偿案件基本情况

原告：新疆亿路万源实业投资控股股份有限公司（原公司名称为贵州国创能源控股（集团）股份有限公司）（以下简称“新亿公司”）

被告：成清波、高观生、深圳市中技实业(集团)有限公司(以下简称“深圳中技”)、深圳市成城达实业有限公司(以下简称“深圳成城达”)、深圳市国恒实业发展有限公司(以下简称“深圳国恒”)、吉林成城集团股份有限公司(以下简称“吉林成城”)、天津国恒铁路控股股份有限公司(以下简称“天津国恒”)

诉讼请求：

(1) 判令被告成清波向原告偿还欠款本金 232,282,762.65 元，利息5,894,175.10（利息主张至实际给付之日，暂算至 2016 年 7 月 31 日）；

(2) 判令被告高观生、深圳市中技实业(集团)有限公司、深圳市成城达实业有限公司、深圳市国恒实业发展有限公司、吉林成城集团股份有限公司、天津国恒铁路控股股份有限公司就被告成清波不能清偿的欠款本息，承担平均分担的偿还责任；

(3) 判令被告承担本案诉讼费用、保全费用。

##### 2、判决书主要内容

2017年4月24日，公司收到新疆维吾尔自治区高级人民法院伊犁哈萨克自治州分院邮寄送达的《新疆维吾尔自治区高级人民法院伊犁哈萨克自治州分院民事判决书》（2016）新40民初99号（以下简称“《判决书》”）。判决书判决如下：

（1）成清波于判决生效之日起十日内归还新疆亿路万源实业投资控股股份有限公司代偿款232,282,762.65元及利息5,894,175.10元；

（2）高观生、深圳市成城达实业有限公司、吉林成城集团股份有限公司、深圳市中技实业（集团）有限公司、深圳市国恒实业发展有限公司、天津国恒铁路控股股份有限公司对上述第一项债务不能清偿部分各承担1/7的清偿责任。

如果未按判决指定的期间履行给付金钱义务，应当依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百五十三条的规定，加倍支付迟延履行期间的债务利息。案件受理费1,232,684.69元，由成清波负担。

吉林成城集团股份有限公司不服一审判决，向新疆维吾尔自治区高级人民法院提起上诉，2018年10月23日新疆维吾尔自治区高级人民法院做出（2018）新民终171号民事判决书，驳回上诉，维持原判。

### 3、债权收回情况

2019年1月3日，新亿公司授权子公司深圳市阳云科技有限公司（以下简称“阳云科技公司”）代为处理新亿公司破产重组执行过程中偿付相关担保债权后的追偿权所形成的所有债权（包括但不限于已经偿付债权人和暂时提存日后支付所形成的所有债权，包含（2016）新40民初99号判决书许长奎形成的追偿权案已确认的债权）

2019年12月16日，阳云科技公司与深圳德福商业保理有限公司签订保理合同，将新疆维吾尔自治区高级人民法院做出（2018）新民终171号民事判决书确认新亿公司所享有的对付款方请求权及相关权益转让给深圳德福商业保理有限公司，应收债权转让价款人民币2.66亿元，主要约定内容有“合同签订之日起1个月内应支付7600万元，剩余款项于本合同签订一年内付清，且深圳德福商业保理有限公司对剩余债务的还款承担连带担保责任”。保理合同约定收款收款账户如下：

户名：深圳市艾美达易科技有限公司

开户行：建设银行深圳分行营业部

帐号：44250100003400004030

截止2019年12月31日，深圳市艾美达易科技有限公司在建设银行深圳分行营业部帐号：44250100003400004030收到深圳德福商业保理有限公司追回债权款7590万元，公司于2019年度确认营业外收入7590万元。

债权回收的会计处理的依据充分、合理，符合企业会计准则相关规定。

**【会计师回复】**

新亿公司上述债权回收的会计处理是恰当的，会计处理符合《企业会计准则》等相关规定。

新疆亿路万源实业投资控股股份有限公司

2020年8月31日