

关于建元信托股份有限公司 2022 年年度报告及 2023 年一季报 的信息披露监管工作函回复

信会师函字[2023]第 ZA669 号

上海证券交易所上市公司管理二部：

贵所于 2023 年 6 月 12 日出具的《关于建元信托股份有限公司 2022 年年度报告及 2023 年一季报的信息披露监管工作函》(上证公函【2023】0686 号)已收悉。立信会计师事务所(特殊普通合伙)受托对建元信托股份有限公司(以下简称“建元信托”或“公司”)2022 年度财务报表进行审计,出具了标准无保留意见审计报告(信会师报字[2023]第 ZA12609 号)。根据贵所提出的相关问询,本所本着真实、准确、完整的原则进行了逐项核查和回复,具体内容如下:
特别说明:本所没有接受委托审计或审阅 2023 年 1 月至 3 月期间的财务报表。以下所述的核查程序及实施核查程序的结果仅为协助建元信托回复贵所问询目的,不构成审计或审阅。

问题 3

2022 年年报及 2023 年一季报显示,公司合并结构化主体形成的其他非流动资产账面余额 44.73 亿元,占公司总资产规模的 29.87%。请公司补充披露:(1)其他非流动资产的具体情况,包括形成原因、资产构成等;(2)对其他非流动资产进行减值测试的具体情况,以及其他非流动资产的减值准备计提是否充分、合理。请年审会计师发表明确意见。

公司回复:

一、其他非流动资产的具体情况,包括形成原因、资产构成等

公司于 2018 年购入 A 信托计划,该信托计划设立于 2017 年 12 月 29 日,期限 36 个月,公司固有持有该信托计划 81.60%份额和对应的信托利益,形成控制,故该信托计划作为结构化主体合并。A 信托计划底层资产主要为 B 公司名下两块土地使用权,公司在合并日,参考评估、估值结果调整两块土地使用权的合并层面成本。公司根据信托计划对土地使用权持有目的,将其列报在“其他非

流动资产”。

二、对其他非流动资产进行减值测试的具体情况，以及其他非流动资产的减值准备计提是否充分、合理

2022 年期末，公司对 A 信托计划进行减值测试，比较资产的可收回金额和账面价值。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。公司根据评估机构估值和外部第三方报价，合理估计 A 信托计划可收回金额。

在估值过程中，公司聘请评估机构对两块土地使用权市场价值咨询，咨询结论：估值基准日 2022 年 12 月 31 日，对 B 公司名下二项土地使用权市场价值，经假设开发法估值。相关估值结果表明该资产的可收回金额高于公司账面价值，2022 年期末不存在减值迹象。截止目前，上述资产未出现重大变化。另一方面，相关外部第三方与公司也进行了接洽，表达了投资合作意向，未见资产价值出现大幅波动的迹象。

年审会计师回复：

一、核查程序

我们针对建元信托其他非流动资产实施的审计程序包括但不限于：

- 1、获取并阅读投资、设立相关信托计划文件和内部审批流程。
- 2、了解分析公司对该结构化主体控制的判断，获取并复核相关合并数据和过程等。

3、了解复核公司对其他流动资产减值政策和减值测试过程及结果，包括但不限于（1）分析公司相关资产减值是否符合《企业会计准则》和公司的相关减值政策；（2）获取并阅读公司聘请的估值专家估值报告文件；（3）现场查看和走访相关资产状态和政府部门等，获取土地使用权登记信息；（4）书面访谈公司管理层；（5）我们聘请估值专家对相关资产进行估值，复核估值条件和结果的合理性等。

二、核查意见

公司关于其他流动资产的构成和减值等具体情况的补充披露说明与我们在执行 2022 年度财务报表审计中获取的审计证据不存在重大不一致的情况。

基于我们在执行 2022 年度财务报表审计中实施的审计程序，我们认为：其他流动资产及其减值等在所有重大方面符合企业会计准则的相关规定。

基于我们本次实施的核查，公司 2023 年一季度末其他流动资产的构成和减值等具体情况与我们获取的证据不存在重大不一致的情况。

问题 4

年报显示，2022 年末，公司递延所得税资产余额为 37.79 亿元，占公司总资产规模的 22.97%。请你公司补充披露：（1）相关递延所得税资产的形成原因、确认依据，是否符合《企业会计准则》的相关规定；（2）公司管理层对未来期间盈利预测的依据及具体情况，其对可抵扣亏损确认的递延所得税资产相关预测与行业总体趋势是否一致，是否已考虑可能存在的重大风险等；（3）请年审会计师说明对可抵扣亏损确认的递延所得税资产可实现性的评估情况，是否获取并审阅了相关所得税汇算清缴资料，并对公司可抵扣亏损金额、递延所得税资产的确认是否以未来期间很可能取得用来抵扣可抵扣亏损的应纳税所得额发表明确意见。

公司回复：

一、相关递延所得税资产的形成原因、确认依据，是否符合《企业会计准则》的相关规定；

（一）递延所得税资产形成原因

截至 2022 年 12 月 31 日，公司累计确认递延所得税资产 37.79 亿元，具体构成如下：

单位：亿元

项目	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
债权投资减值准备	63.19	15.8
贷款减值准备	30.1	7.53
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产公允价值变动	29.16	7.29
预计负债	16.95	4.24
可弥补亏损	11.74	2.93
合计	151.14	37.79

递延所得税资产主要由两方面构成：（1）计提金融资产减值准备、公允价值变动等形成的递延所得税资产，金额 34.86 亿元；（2）历年可弥补亏损 11.74 亿元，确认递延所得税资产 2.93 亿元。

（二）递延所得税资产确认依据，是否符合《企业会计准则》的相关规定

根据《企业会计准则第 18 号——所得税》之相关规定，同时满足下列条件的，应当确认相应的递延所得税资产：暂时性差异在可预见的未来很可能转回；未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

企业对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，应当以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

一方面，对于因计提金融资产减值准备、公允价值变动等情形形成的递延所得税资产，其中一部分暂时性差异，相关信用损失有可能在诉讼和解、资产价值回升等情形下，原计提的递延所得税资产转回；另一方面，相关金融资产减值准备将在资产实际核销、处置的期间进行税务报损，并使用不超过五个年度的所得弥补。

另一方面，截止 2022 年末，历年可弥补亏损 11.74 亿元，形成的递延所得税资产 2.93 亿元。公司自 2019 年起，因存在未弥补亏损确认递延所得税资产情况如下：

单位：亿元

形成年度	可弥补亏损金额	递延所得税资产金额
2019 年	3.19	0.79
2020 年	1.38	0.35
2021 年	2.09	0.52
2022 年	5.08	1.27
合计	11.74	2.93

根据《企业所得税法》第十八条，企业纳税年度发生的亏损，准予向以后年度结转，用以后年度的所得弥补，但结转年限最长不得超过五年。

截止 2023 年 4 月末，公司已完成非公开发行股票工作，公司已募集资金约 90 亿元，净资本大幅增加，公司各项风险控制指标更加稳健，风险抵御能力已得到显著增强。公司从 2023 年起将逐步恢复展业，预计公司未来 5 年能够产生足够的应纳税所得额用于抵扣可抵扣暂时性差异，因此确认递延所得税资产的依据充分，符合《企业会计准则》的相关规定。

二、公司管理层对未来期间盈利预测的依据及具体情况，其对可抵扣亏损确认的递延所得税资产相关预测与行业总体趋势是否一致，是否已考虑可能存在的重大风险等

公司未来期间盈利预测主要包括收入和费用两方面。

（一）收入预测

公司收入主要包括信托业务收入及固有业务收入。

就存量信托业务收入而言，公司进一步加强存续主动管理类信托业务的后续管理，积极推进资产清收处置，通过加大清收力度，挖掘存量业务收入。

就新展业信托业务收入而言，2022年9月27日，公司已取得国家金融监督管理总局上海监管局（原上海银保监局）关于恢复自主管理类资金信托业务资格的批准。公司不断加强内部管理，强化风控合规体系建设，优化人力资源配置，加强业务转型研究和业务资源储备，稳中求进，积极、谨慎恢复展业，增加新展业信托业务收入。

就固有业务而言，公司已经初步完成了非公开发行近90亿元募集资金的配置，初期配置于低风险同业存款、货币基金、债权基金等资产；后续将在控制整体风险的前提下，追求合理风险溢价。固有业务已成为公司的业务基石，为公司创造稳健利润。

结合问题1，2023年度公司已恢复正常经营，信托业务及固有业务收入将稳步提升。

（二）费用预测

公司费用主要包括日常管理费用和有息负债利息支出。

就日常管理费用而言，主要包括人员工资及福利费、房租物业费用、中介机构费、折旧摊销、差旅费等。该部分费用每月较平稳，不会产生较大波动。就有息负债利息支出而言，前期公司与中国银行上海分行、信保基金公司和信保基金就债务达成和解。截至本《工作函》回复出具之日，公司已不存在付息负债。

综上，公司以后年度费用支出趋于稳定。

根据上述收入及费用预测，公司2023年已步入正常经营，预计未来公司盈利情况将大幅改善，可以产生足够的应纳税所得额弥补亏损，已确认的递延所得税资产不存在重大减值风险。

年审会计师回复：

一、核查程序

我们针对建元信托递延所得税资产实施的审计程序包括但不限于：

- 1、与公司管理层、治理层等各方对公司持续经营能力、未来展业相关计划及其实施进展进行讨论。
- 2、获取并分析公司管理层出具的关于公司未来 3-5 年经营计划和预计产生的应纳税所得额。
- 3、获取并复核公司 2023 年经营预算情况。
- 4、获取并检查公司相关报告年度所得税汇算清缴文件。

二、核查意见

公司关于递延所得税资产的补充披露说明与我们在执行 2022 年度财务报表审计中获取的审计证据不存在重大不一致的情况。

基于我们在执行 2022 年度财务报表审计中实施的审计程序，我们认为：公司对未弥补亏损形成的可抵扣暂时性差异确认递延所得税资产在所有重大方面符合《企业会计准则》的相关规定，已确认的递延所得税资产不存在重大减值风险。



立信会计师事务所(特殊普通合伙)
BDO CHINA SHU LUN PAN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

(本页无正文,为《关于建元信托股份有限公司2022年年度报告及2023年一季报的信息披露监管问询函回复》签字盖章页)



立信会计师事务所
(特殊普通合伙)

中国注册会计师:

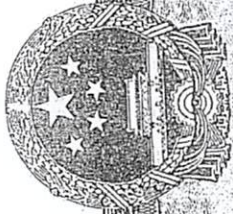


中国注册会计师:



中国 • 上海

二〇二三年十月三十日



营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91310101568093764U

证照编号: 0100000202301120074

市场主体多
扫描了解更
便捷系统
便捷系统
便捷系统



出资额 人民币15150.0000万元整

成立日期 2011年01月24日

主要经营场所 上海市黄浦区南京东路61号四楼



名称 立信会计师事务所(普通合伙)

类型 特殊普通合伙

执行事务合伙人 朱建荣

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，出具有关审计报告；基本建设年度决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、法律、法规规定的其他业务；【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】



登记机关

2023年01月12日

国家市场监督管理总局监制

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。

http://www.gsxt.gov.cn

国家企业信用信息公示系统网址:

证书序号: 0001247

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》。

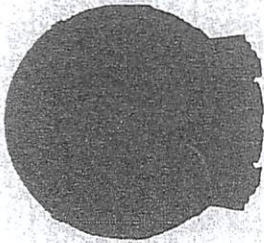
其他无效



发证机关:

二〇一八年六月一日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所 执业证书



名称: 立信会计师事务所(普通合伙)
 首席合伙人: 朱建弟
 主任会计师:
 经营场所: 上海市黄浦区南京东路61号四楼

组织形式: 特殊普通合伙制

执业证书编号: 310000006

批准执业文号: 沪财会〔2000〕26号(转制批文 沪财会〔2010〕82号)

批准执业日期: 2000年6月13日(转制日期 2010年12月31日)



姓名 钱致富
 Full name
 性别 男
 Sex
 出生日期 1985-01-02
 Date of birth
 工作单位 立信会计师事务所(特殊普
 Working unit
 身份证号码 310105198501020014
 Identity card No.

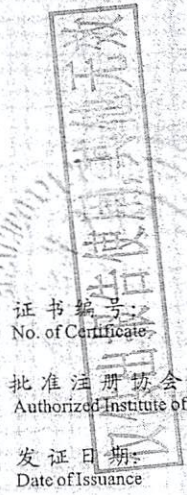


年度检验登记
 Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
 This certificate is valid for another year after
 this renewal.



钱致富年检二维码



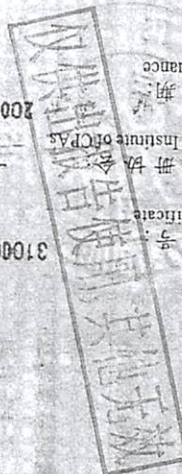
证书编号: 310000060498
 No. of Certificate

批准注册协会: 上海市注册会计师协会
 Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2014 年 03 月 25 日
 Date of Issuance /y /m /d

年 月 日
 y m d

证书编号: 310000062239
 批准注册协会: 上海市注册会计师协会
 Authorized Institute of CPAs
 发证日期: 2005年12月21日
 Date of Issuance



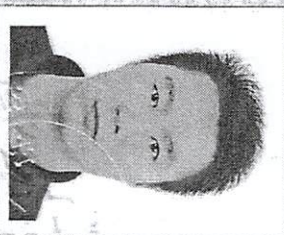
年度检验登记
 Annual Renewal Registration

本证书经检验合格, 继续有效一年。
 This certificate is valid for another year after
 this renewal.



王许的车检二维码

年 月 日



姓 名 王 许
 Full name
 性 别 男
 Sex
 出 生 日 期 1976-04-28
 Date of birth
 工 作 单 位 (特 殊 普 通 合 伙)
 Working unit
 身 份 证 号 412932197604282936
 Identity card No.

