

关于对嘉凯城集团股份有限公司
的关注函的核查说明

大华核字[2023]0011508号

大华会计师事务所(特殊普通合伙)

Da Hua Certified Public Accountants (Special General Partnership)

您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台(<http://acc.mof.gov.cn>)”进行查验。
此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具。
报告编码:京22U96UVDTQ



关于对嘉凯城集团股份有限公司 的关注函的核查说明

目 录

页 次

- 一、 关于对嘉凯城集团股份有限公司
的关注函的核查说明

1-15



关于对嘉凯城集团股份有限公司 的关注函的核查说明

大华核字[2023]0011508号

深圳证券交易所上市公司管理一部：

由嘉凯城集团股份有限公司转来的《关于对嘉凯城集团股份有限公司的关注函》（公司部关注函〔2023〕第214号，以下简称“关注函”）已奉悉。我们已对关注函所提及的嘉凯城集团股份有限公司（以下简称“嘉凯城”）的相关事项进行了审慎核查，现汇报如下：

一、截至2020年末、2021年末、2022年6月末，你公司存货期末余额分别为566,485.60万元、568,570.88万元、555,040.77万元，主要为开发产品，其中至少五成开发产品竣工时间早于2017年。你公司2020年、2021年、2022年上半年对存货计提存货跌价准备分别为0元、6.37万元、0元。业绩预告修正公告显示，你公司预计于报告期内对存货计提减值。请你公司：

1、说明你公司近三年报告期末的存货构成，开发销售状态，并结合你公司主营业务所处行业、生产经营及销售情况等，分业务板块分别说明你公司存货可变现净值的确认依据及主要测算过程，重要假设及关键参数的选取标准及依据，与2021年相比是否存在较大变化，如是，请说明主要原因及合理性，并结合相关项目实际销售价格、所在地区市场情况、周边竞品价格等，说明报告期存货跌价准备计提的合理合规性，是否符合所处地区市场变化趋势，是否偏离同行业可比公司情况，以前年度存货跌价准备计提是否充分、合理。



2、你公司 2022 年半年度未计提存货跌价准备，但于 2023 年 4 月 20 日补计提 2022 年末存货跌价准备。请说明补计提存货跌价准备的具体情况，存货减值迹象的判断依据及发生时间，以及迟至 4 月 20 日才补计提相关减值的原因及合理性。

请年审机构核查并发表明确意见。

公司对问题“一、1”的回复：

本公司近三年生产经营情况正常，近三年销售情况如下所示：

收入类型	2020 年度	2021 年度	2022 年度
房地产收入	608,117,712.86	698,495,200.32	1,153,207,122.75
影视放映收入	237,965,392.98	554,045,152.89	191,800,751.40
其他收入	153,835,313.60	121,020,930.03	106,056,805.13
合计	999,918,419.44	1,373,561,283.24	1,451,064,679.28

近三年公司加速存量房产去化力度，房地产收入逐年增加，影视放映行业是受宏观环境影响最深的行业之一，近三年收入情况与行业相符，2023 年该行业迎来复苏。

本公司主要经营行业为房地产开发和影视放映业务。影视放映业务只有卖品（饮料、零食等）业务期末有存货，其存货余额较小，金额占比非常低。本公司近三年报告期末的存货主要是由开发成本和开发产品构成的，二者合计金额分别占期末存货余额的 99.89%（2020 年）、99.91%（2021 年）和 99.90%（2022 年）。故本公司期末存货主要是房地产行业的在建及在售项目形成的。

期末，公司按企业会计准则的要求，对存在减值迹象的存货项目进行了减值测试，并进行了相应的会计处理，保证了公司存货跌价准备计提的合理性与充分性。在估值过程中，重要假设及关键参数的选取标准及依据，与 2021 年相比不存在较大变化。同时，按照项目所在地周边区域同类型项目的原则选取可比项目信息。具体情况如下：

1、对于房地产行业可变现净值的确认依据

公司在资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。存货跌价准备通常按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取。

可变现净值的主要确定过程：存货可变现净值=存货估计售价-至完工估计将



发生的成本-估计销售费用-相关税金。

关键估计部分：

开发产品的估计售价：如果公司存在近期类似销售价格，公司采用近期类似销售价格测算；若不存在且存货金额所占比重大，则聘请评估师进行以减值测试为目的的评估，评估师以市场法进行评估，在对周边类似已成交的房地产状况和成交价格进行调查分析的基础上，参考企业实际销售定价及销售情况，确定销售价格。

开发成本的售价：首先在对周边类似已成交的房地产状况和成交价格进行调查分析的基础上，参考企业实际销售定价及销售情况，确定存货估计售价。至完工估计将要发生的成本是以公司的工程预算为基础测算，销售费用及税费是以公司相同项目或类似项目销售费用及税费水平进行测算。

本年末公司存货跌价计提合计约 2.62 亿元，占本年房地产存货余额的 5.87%，与同行业对比如下：

序号	股票代码	公司名称	期末存货跌价占房地产存货余额比例 (%)
1	000069	华侨城	5.83
2	000031	大悦城	3.60
3	01918 (港股)	融创中国	4.65
4	600823	世茂股份	8.77

由上表可知，本公司存货跌价占房地产存货余额的比例在行业波动区间内，与行业保持一致。

2、三年开发成本明细及本期可变现净值的确定过程

本公司三年开发成本明细表如下所示：

项目名称	2020 年	2021 年余额	2022 年余额	是否评估	评估报告号	评估价值 (亿元)	备注
上海奉贤项目	494,088,033.02	500,176,487.98	500,176,487.98	是	华亚正信评报字 [2023]第 A16-0013 号	5.45	注 1
上海城路项目	150,517,844.94	152,297,334.46	152,297,334.46	否			注 2
湖州太湖阳光城	16,295,064.48	4,800,000.00	4,800,000.00	否			注 3
千岛湖项目	17,384,017.50	17,384,017.50	17,384,017.50	否			注 4
合计	678,284,959.94	674,657,839.94	674,657,839.94				

注 1：该项目为商业项目。本公司于 2023 年初聘请了北京华亚正信资产评



估有限公司对于该项目 2022 年 12 月 31 日的可变现净值进行评估。经评估，该项目不减值。本期评估方法未发生变化，采用假设开发法，评估测算公式如下：

存货可变现净值=续建完成后的不动产价值-续建成本-销售费用-后续管理费用-续建投资利息-销售税费-相关税金

重要假设及主要参数选取未发生较大变化。2022 年 12 月 31 日该项目可变现净值的评估值为 5.45 亿元，该项目不减值。

注 2：上海城路项目是上海城中村改造项目，目前该项目处于筹划建设中，本期期末成本主要为前期支付的安置补助款和拆迁补偿费。该项目发展可观，现阶段不存在减值迹象。

该项目已取得前期相关立项批复文件。同时，公司正积极推进多方合作，确保项目顺利推进，不存在资金不足等导致项目无法推进的情形。

注 3：湖州太湖阳光城项目的开发成本是土地成本，该项目陆续开发后，现在有一小块地块尚待开发。土地面积 26,180.68 平米，期末余额 480 万元，该地块已签订意向开发协议，协议规定意向方委托本公司开发该地块，所有建造成本由意向方负担。依据协议判断，不存在减值迹象。由于该块土地为湖州太湖阳光城项目剩余地块且本公司持有期间较长，该块土地具有特殊性，无可比单价。

注 4：千岛湖项目开发成本为土地出让金及相关税费。该项目暂未开发，项目面积约 2 万平米，土地单价为 869.20 元/平方米，周边可比土地成交价格超过 5000 元/平方米，不存在减值迹象。

3、三年开发产品明细及本期可变现净值的确认过程

本公司三年开发产品明细表如下所示：

项目名称	2020 年余额 (元)	2021 年余额 (元)	2022 年余额 (元)	期末存货跌价 准备(元)	是否 评估	是否 销售	备注
湖州龙溪翡翠项目	2,529,296,907.08	2,483,944,643.34	2,308,321,866.42	181,938,869.55	是	是	注 1
余山曼茶园	1,689,569,516.74	1,689,569,516.74	1,185,426,690.79	31,416,384.32	是	是	注 2
无锡财富中心	156,382,193.89	69,096,383.10	30,023,087.45	6,668,193.15		是	注 3
南京嘉业国际城、 阳光城	64,473,877.73	64,473,877.73	64,473,877.73	7,590,829.71			注 4
嘉善阳光城	40,805,134.65	36,234,447.15				是	注 5
苏州吴门印象		287,283,362.03					注 6
徐汇城市之光	26,648,636.00	25,715,936.00	25,405,036.00	2,019,364.57		是	注 7
余杭塘栖城市厅	45,410,563.38	460,164.05				是	注 5



项目名称	2020 年余额 (元)	2021 年余额 (元)	2022 年余额 (元)	期末存货跌价 准备 (元)	是否 评估	是否 销售	备 注
桐乡崇福城市厅	138,048,713.00	138,048,713.00	33,504,043.00	10,591,700.64		是	注 8
诸暨枫桥城市厅	41,762,011.17	41,762,011.17	40,687,053.07	3,282,186.75		是	注 8
平湖新埭城市厅	22,708,845.87	22,708,845.87					注 9
南浔双林城市厅	35,520,629.86	35,520,629.86	20,192,794.10	9,297,715.88		是	注 8
桐庐横村城市厅	33,087,734.47	32,522,572.47	31,899,036.57	9,555,300.54		是	注 8
桐庐分水城市厅	47,614,305.79	47,614,305.79	32,155,826.61			是	注 8
余杭瓶窑城市厅	94,149,127.61	5,095,059.90	160,333.04			是	注 8
温岭泽国城市厅	28,101,327.74	28,101,327.74	273,317.49	117,436.15		是	注 8
杭州东方红街	21,529,388.35	21,529,388.35					注 9
湖州太湖阳光城	19,199,540.04	25,065,458.25				是	注 5
其他	17,655,537.93	17,437,737.93	16,959,394.39			是	
合计	5,051,963,991.30	5,072,184,380.47	3,789,482,356.66	262,477,981.26			

注 1：湖州龙溪翡翠项目是住宅和商业混合体，截止 2022 年 12 月 31 住宅部分剩余面积约 3.8 万平方米，期末余额约 4.41 亿元，商业面积约 12.84 万平方米，期末余额约 18.67 亿元。

住宅部分本期有销售，销售单方均价 1.28 万元，高于存货成本。公司根据本期销售情况对于住宅部分进行了减值测试，测试结果住宅部分可变现净值高于存货期末余额，该部分资产不减值；

该项目的商业部分是由酒店式公寓、写字楼及商业地产组成的综合体。本公司于 2023 年初聘请了北京华亚正信资产评估有限公司对于该项目 2022 年 12 月 31 日的可变现净值进行评估。经评估，商业部分评估值 16.86 亿元，减值 1.81 亿元。评估采用市场法，与上年保持一致。评估假设条件与上年一致，未发生重大变化。评估减值的主要原因是由于湖州地区酒店式公寓价格波动导致的。

商业 1-2 层 2022 年评估单方价值 2.12 万元，较上年增加 3.94%；写字楼 2022 年评估单方价值 1.15 万元，较上年增加 1.77%；酒店式公寓 2022 年评估单方价值 1.15 万元，较上年减少 20.69%，该物业类型导致本期存货减值 1.81 亿元。

周边可比物业信息如下：

序号	项目	物业类型	单价 (万元)
1	信业 ICC	写字楼	1.29
2	永辉壹号院	写字楼	1.59
3	苕溪商住楼	酒店式公寓	1.26



序号	项目	物业类型	单价（万元）
4	大港康城国际	酒店式公寓	1.11
5	都市家园商铺	集中式商业、街铺	2.34
6	大港康城国际商铺	集中式商业、街铺	2.26

注 2：上海曼茶园项目是位于上海松江区佘山脚下的高档别墅住宅区。本期剩余建筑面积约 1.31 万平方米，本期存货余额约为 11.85 亿元，存货平均单方成本为 8.77 万元（存货净额），上海曼茶园项目物业类型为独栋别墅，目前剩余 27 套，别墅整体坐北朝南、或朝东南方向。本期销售 14 套，销售均价约为 9.59 万元每平方米，对于剩余存货中的 27 套别墅，其中 2 套已签订销售合同，合同单方价格高于存货可变现净值，另外 25 套别墅，本公司聘请华亚正信资产评估有限公司对于该项目期末可变现净值进行评估。

存货可变现净值=存货估计售价-估计销售费用-后续管理费用-相关税金，由于商品房已进行销售备案登记，本次参考备案价及周边类似房地产状况和成交或挂牌价格进行调查分析，确定存货估计售价，扣除管理费用、销售费用、销售相关税金后评估价值为 10.82 亿元，评估单价约为 8.88 万元每平方米。经评估，该项目本期不存在减值。

其中：周边可比物业价格信息如下：

序号	项目	物业类型	单价（万元）	备注
1	月湖山庄	独栋别墅	12.95	
2	上海紫园	独栋别墅	10.22	二手房源
3	佘山东紫园	独栋别墅	9.75	二手房源
4	紫都·上海晶园	独栋别墅	9.5	二手房源

注 3：无锡财富中心是位于无锡市滨湖区的综合商业地产项目，存货中主要是包含酒店式公寓和地下车位。该项目本期有销售，公寓销售单方均价（不含税）约为 8,953.31 元，与存货成本基本一致；车位销售均价（不含税）约为 5.03 万元，略低于存货成本价格。本公司参考销售售价及已预售的合同，对于剩余存货进行测算。以预售合同金额或当期销售均价作为存货的可变现净值，与存货期末金额进行比较，确认存货跌价损失。截至 2022 年 12 月 31 日，该项目合计计提跌价约 666.82 万元。

本项目周边项目情况如下所示：



序号	项目	物业类型	单价（万元）
1	俊发 SOHO	酒店式公寓	1.17
2	华润静安府	酒店式公寓	1.17

无锡滨湖区车位均价在 5-8 万元之间，与本公司本期售价相符合。

注 4：南京嘉业国际城及阳光城剩余存货为 952 个车位。车位单位成本为 6.47-6.53 万元之间，当前南京建邺区车位销售价格在每个 15.5-22 万之间，远高于南京嘉业车位成本价格，不存在减值迹象。

注 5：注 5 所涵盖的项目本期均已售罄，存货期末余额为 0。

注 6：苏州吴门印象项目为商业综合体。该项目本期已委托本公司下属商业管理公司进行招商运营，按照企业会计准则要求，该项目本期转入投资性房地产进行核算。

注 7：徐汇城市之光项目是位于上海是徐汇区中心的住宅项目，目前处于尾盘阶段，剩余有会所一幢，车位若干。处于尾盘的项目受房屋位置，结构等情况影响较大，会与市场行情存在较大差异，故不具有可比性。

本期车位有销售，其销售价格远高于成本价格，不存在减值。会所虽未结转，但已签订销售合同。本公司参考销售售价及已预售的合同，对于剩余存货进行测算。以预售合同金额或当期销售均价作为存货的可变现净值，与存货期末金额进行比较，确认存货跌价损失。截至 2022 年 12 月 31 日，该项目合计计提跌价约 201.94 万元。

注 8：注 8 中的项目为城市客厅项目，是公司在长三角城镇中建设的商业综合体。属于各城镇中较为稀少的房产项目，存在独特性，其周边基本没有可比项目或项目差异化较大，不具有可比性。

各城市客厅本期均有销售，本公司参考销售售价及已预售的合同，对于剩余存货进行测算。以预售合同金额或当期销售均价作为存货的可变现净值，本期各城市客厅销售单方均价范围在 3,000-5,500 元之间，与存货期末金额进行比较，各城市客厅的单方成本在 3,800-6,800 元之间，确认存货跌价损失。截至 2022 年 12 月 31 日，城市客厅项目合计计提跌价约 3,284.43 万元。

注 9：注 9 中的 2 个项目新埭城市客厅项目及杭州东方红街项目所属项目公司嘉凯城城镇化建设发展（平湖新埭）有限公司及杭州中江置业有限公司本期被



处置，存货随公司处置转出。

综上，报告期内存货跌价准备的计提合理、合规，符合所处地区市场变化趋势，未偏离同行业可比公司情况，以前年度存货跌价准备计提充分、合理。

公司对问题“一、2”的回复：

2023年业绩修正公告中提及业绩修正原因为：“基于审慎性原则，对存货、应收款项等计提的减值损失金额增加约1.3亿元。”该部分中对于存货的跌价损失增加约1.1亿元，是湖州嘉恒龙溪翡翠项目商业部分减值形成的。该项目截止2022年12月31日存货余额约23.08亿元，本期计提跌价准备约1.82亿元。

龙溪翡翠项目分为住宅部分和商业部分，住宅部分已到达已售状态，本期也有销售记录，公司根据本期销售情况对于住宅部分进行了减值测试，测试结果住宅部分可变现净值高于存货期末余额，该部分资产不减值；商业部分现阶段未到达销售状态，公司聘请北京华亚正信资产评估有限公司对于商业部分进行期末可变现净值的评估，由于2023年春节较早，截止业绩预告公告日，评估工作尚未完成，公司未得到相对准确的评估数据，因此公司对于该部分资产的减值情况进行了预估，预计减值7,200万元。

由于2022年1-11月房地产行业行情相对处于低谷，湖州市吴兴区商业地产价格较2021年有所降低，导致期末存货评估的可变现净值低于公司预估情况。公司年审评估机构于2023年4月17日出具了存货减值初步意见，并于2023年4月18日确定减值金额。根据评估结果，公司与会计师经多轮沟通，于当日及时对龙溪翡翠项目商业部分存货补提跌价准备约1.1亿元，并就初步审计结果完成沟通及核对，此后，公司于2023年4月20日及时发布了业绩预告修正公告，具备合理性。

年审会计师核查程序和核查意见：

（一）核查程序

（1）评价、测试管理层与编制和监督管理预算及预测各存货项目的建造和其他成本相关的关键内部控制的设计和运行有效性；



(2) 检查期末存货，尤其是长期持有的存货，是否存在减值迹象，核查对存货减值测试的范围是否完整；

(3) 评价管理层在对存货进行减值测试时所采用的估值方法，并将估值中采用的关键估计和假设，包括与平均净售价有关的关键估计和假设，与市场可获取数据进行比较；

(4) 对于企业聘请评估机构进行以存货减值测试为目的的评估的情况，我们除取得资产评估机构的评估报告之外，实施的工作程序主要包括：评价评估机构的专业胜任能力，包括考虑是否具有适当职业专业资格或执业许可证、专业胜任能力、独立性等；考虑评估机构选择估值方法的合理性、假设和方法的适当性，及与企业运用估值方法一致性等；复核或测试评估报告使用的数据等。

(5) 复核存货减值测试相关的可变现净值的测算过程，检查所涉及要素的合理性及计算的正确性；

(6) 检查已计提的存货跌价准备的转销、转回依据是否充分，会计处理是否正确；

(7) 针对上述事项，在审计过程中，我们按审计准则的要求，还实施了其他必要的审计程序。

(二) 核查意见

经核查，我们对嘉凯城公司的上述回复无异议，我们认为嘉凯城公司会计处理在所有重大方面符合《企业会计准则》的相关规定。

二、截至 2020 年末、2021 年末、2022 年 6 月末，你公司应收款项（含应收账款、应收票据、其他应收款）期末账面余额分别为 280,277.49 万元、247,251.39 万元、253,349.16 万元，其中三年以上账龄应收款项占应收款项账面余额的比例分别为 26.83%、30.02%、36.07%。你公司 2020 年、2021 年、2022 年上半年计提信用减值损失分别为 2,728.11 万元、3,968.69 万元、282.42 万元。截至 2020 年末、2021 年末、2022 年 6 月末，你对苏州嘉和欣实业有限公司（以下简称“嘉和欣实业”）的其他应收款期末账面余额分别为 127,866.70 万元、139,552.76 万元、145,013.66 万元，占应收款项账面余额的比例分别为 45.62%、



56.44%、57.24%。你公司于2023年2月22日披露的《关于对深圳证券交易所〈关注函〉的复函》显示，你公司已采取持有嘉和欣实业1%股权且委派执行董事、参与嘉和欣实业的经营管理、取得苏州苏纶场项目南区土地抵押权等措施，应收嘉和欣实业债权得以保证。同时，你公司称嘉和欣实业“经营情况及财务状况稳中向好”，因此按照1%的比例对应收嘉和欣实业债权计提信用减值损失。公开信息显示，嘉和欣实业曾因欠缴税款于2021年4月、2022年7月被苏州市税务局列入欠税公告名单。2021年，嘉和欣实业因未按照执行通知书履行给付义务，被苏州市姑苏区人民法院列为限制高消费企业。

1、请说明你公司本次计提信用减值损失涉及欠款方的具体情况，包括但不限于欠款方名称，与你公司、你公司董监高及控股股东、实际控制人的关联关系，款项金额、性质及账龄，欠款方偿债能力及信用风险等，说明本次计提减值对象的信用风险较以前年度的变化情况，本次及以前年度信用减值损失计提是否充分合理。

2、请说明嘉和欣实业欠缴税款、被列为限制高消费企业的具体情况，相关事项是否已实际影响嘉和欣实业的正常经营，并结合嘉和欣实业的经营情况、财务状况、履约能力等，说明嘉和欣实业以前年度及2022年信用风险是否已显著恶化，本次及以前年度信用减值损失计提是否充分合理，是否存在报告期内集中计提信用减值损失的情形。

3、你公司已持有嘉和欣实业1%股权且委派执行董事并参与嘉和欣实业的经营管理。请你公司结合《监管规则适用指引——会计类第1号》有关重大影响的判断，说明你公司是否已能够对嘉和欣实业实施重大影响，你对持有嘉和欣实业1%股权的会计处理是否符合企业会计准则的相关规定。

请年审机构核查并发表明确意见。

公司对问题“二、1”的回复：

2022年，公司计提信用减值损失合计1.03亿元，其中最主要为对苏州嘉和欣实业有限公司的应收债权计提信用减值损失9,846.99万元。



该应收债权系公司 2019 年转让嘉和欣实业 100%股权形成，为保障债权的实现，公司向嘉和欣实业派驻执行董事一名，除此之外，嘉和欣实业与我公司、我公司董监高及控股股东、实际控制人无关联关系。

截至 2022 年末，嘉和欣实业欠付公司款项如下表：

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	坏账准备期末余额
苏州嘉和欣实业有限公司	往来款本金及利息	1,499,002,577.04	1 年以内、1-4 年	112,425,193.28

公司采取了一系列债权保障措施，包括派驻董事、将土地设定抵押权等，本公司应收债权可以得到保障。嘉和欣实业南区土地目前处于待开发状态，北区物业整体对外出租，有稳定的租金收入，2022 年，嘉和欣实业的经营情况稳定、财务状况较之前无重大变化，其信用风险无显著恶化。

公司在取得嘉和欣南区土地抵押权后，每年会聘请专业评估机构对土地价值进行评估，以判断是否存在减值迹象。公司已于 2023 年 2 月 22 日披露的《关于对深圳证券交易所<关注函>的复函》中回复：“公司于 2022 年末聘请了专业的第三方评估机构对苏纶场项目南区土地进行评估，初步估算应收嘉和欣债权款减值约 1 亿元~1.2 亿元。”

取得土地抵押权系公司确保债权回收的保障措施之一（该土地评估价值约 15.5 亿元），2022 年底，公司结合嘉和欣经营、资产情况及其他债权回收的保障措施等因素，对该债权的信用风险进行综合评估，最终确认在 2022 年度补提坏账准备 9,800 余万元。

综上，公司本次及以前年度对信用减值损失的计提充分合理。

公司对问题“二、2”的回复：

本公司采取了一系列债权保障措施，包括派驻董事、将土地设定抵押权等，本公司应收债权截至 2022 年底，嘉和欣实业累计欠缴土增税及其他各项税金合计 1,600 余万元，因与浙江碧桂园碧嘉物业服务有限公司物业合同纠纷一案，被苏州市姑苏区人民法院采取限制消费措施，嘉和欣实业公司于 2023 年 3 月前将所欠物业费全额清偿完毕，消费限制措施已解除，目前嘉和欣实业运营正常。可



以得到保障。

随着国内市场环境逐步缓和，嘉和欣实业经营状况稳中向好，所欠土增税用经营所得逐步偿还，截至 2022 年底，嘉和欣货值（存货及投房）约 27 亿元，公司判断其以前年度及 2022 年信用风险没有显著恶化。

公司对嘉和欣实业本次及以前年度信用减值损失计提充分且合理，不存在报告期内集中计提信用减值损失的情形。具体分析可参见问题二（1）相关答复。

公司对问题“二、3”的回复：

公司持有对嘉和欣的 1%股权，实质为维护公司对嘉和欣实业顺利回收而采取的措施，仅具有股权投资的形态，并不具有权益类资产的实质，原因如下：

1、公司对嘉和欣投资持有 1%股权的动机和目的，是为了保证对嘉和欣大额债权的顺利回收，而不是为获取股权收益。

公司于 2019 年将嘉和欣 100%的股权出售给佛山市新明珠实业投资有限公司（以下简称“佛山新明珠”），转让价格为 9.9 亿元，2019 年、2020 年佛山新明珠、嘉和欣按照股权转让交易合同，付清了股权转让款。嘉和欣原欠嘉凯城公司及关联方的款项合计 22.05 亿元，已于 2020 年支付 10.67 亿元，剩余债务尚未偿付。公司取得嘉和欣 1%股权并派出执行董事，主要为了保证债权可以顺利回收，并非为获取有限的股东资本增值收益，如果没有保证债权回收的需求，公司不会也没必要对嘉和欣进行投资。

2、公司派出执行董事，对保证嘉和欣大额债权的回收，起着重要作用。

公司取得嘉和欣的执行董事地位后，确保了公司与嘉和欣签订的相关委托经营管理合同的顺利实施，保证了相关合同中规定的公司及公司关联方对嘉和欣的债权应享有优先受偿权条款的执行。

公司取得了嘉和欣实业南区未开发土地的抵押权，并进行了抵押登记，对保证债权的回收起到重要作用。

3、公司派出执行董事的安排对 1%股权收益的影响。

公司派出执行董事的安排，与公司顺利回收债权强相关、正相关，与公司获取股权收益弱相关，甚至由于优先考虑债权的回收，在一定程度上产生负相关。

4、公司对 1%股权的会计处理考虑

综上 1-3，公司持有的 1%的嘉和欣股权，实质上非股权性质，划分为金融资



产核算。

根据《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》第三章金融资产的分类的第十六条的规定，公司对 1%股权的投资不满足收取合同现金流量的测试，需划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。同时根据“第二十条 在初始确认时，如果能够消除或显著减少会计错配，企业可以将金融资产指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。该指定一经做出，不得撤销。”公司将 1%股权的投资分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，在财务报表中列示在“其他非流动金融资产”项目。

针对上述内容，进一步总结如下：

尽管在嘉和欣 1%股权交易合同中的第九条规定了：

1、股东会为标的企业的最高权力机构，双方同意按照持股比例享有股东会表决权。标的企业的股东会决议均应经全体股东一致同意方为有效。

2、标的企业不设董事会、设执行董事一人，由乙方（嘉凯城）委派，执行董事为标的企业的法定代表人。

但嘉凯城担任执行董事的安排，并非因股权投资而形成，佛山新明珠拥有 99%的股权、嘉凯城仅持 1%的股权，若不存在为保证嘉凯城大额债权顺利回收的事项，佛山新明珠不可能让出执行董事的权利；嘉凯城获得执行董事的权利，也并非为获取 1%的股权收益（2019 年已出售全部股权，再回购 1%，因此完全没有再次获取股权收益的考虑），主要目的是为了保障债权的顺利回收。

因此，嘉凯城对嘉和欣 1%股权的出资，仅是形式上的权益性投资，但实质上未考虑获取权益性收益，应归类为保证债权类投资回收的其他类金融资产，参照《企业会计准则第 2 号-长期股权投资》应用指南中一、总体要求第四段所述的“名股实债”的处理方式。

所以，公司对嘉和欣持有 1%的股权，主要为保证大额债权顺利回收，并非为获取权益性收益，只具有股权的形式，并非为实质意义上的权益性投资。不符合《企业会计准则第 2 号-长期股权投资》第二条关于长期股权投资的定义，不属于《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》规范的范围，不适用于《监管规则适用指引——会计类第 1 号》有关重大影响的判断。公司根据《企业会计准则第 22 号——金融工具的确认和计量》的有关规定，将其分类为“以公允价值计量且



其变动计入当期损益的金融资产”，在财务报表中列示在“其他非流动金融资产”项目。

年审会计师核查程序和核查意见：

（一）核查程序

- （1）对嘉和欣执行了必要的函证程序；
- （2）现场检查了嘉和欣南区土地的状况、权证及抵押情况；
- （3）对嘉和欣管理层进行访谈，了解该土地的现状 & 未来开发计划；
- （4）对评估师出具的评估报告进行复核，判断评估值的合理性及该土地对债权的保障程度；
- （5）了解其他应收款的形成过程，了解对嘉和欣 1% 投资的背景及相关约定，了解公司嘉和欣 1% 投资账务处理的管理层判断、依据和业务模式。
- （6）对《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》、《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》和《监管规则适用指引——会计类第 1 号》等与公司此项业务相关的内容进行研究。
- （7）对嘉凯城公司坏账计提方法和过程及会计处理进行复核。

（二）核查意见

通过执行以上程序，我们认为，嘉凯城公司上述回复无重大偏差，嘉凯城公司对信用减值损失的计提、相关投资的会计处理，在所有重大方面符合企业会计准则的规定。



(本页无正文，为大华核字[2023]0011508 号审核报告的签章页)

大华会计师事务所(特殊普通合伙)



中国注册会计师:



李相繁

中国注册会计师:



李冠楠

二〇二三年五月九日





营业执照

(副本) (7-1)

统一社会信用代码
91110108590676050Q



扫描该二维码
获取更多服务
已、备、作、可、
更多服务、体、

名称 大华会计师事务所(特殊普通合伙)
类型 特殊普通合伙企业
经营范围 审计、验资、清算、评估、税务、咨询、法律、会计、工程造价、项目管理、(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)

出资额 2880万元
成立日期 2012年02月09日
主要经营场所 北京市海淀区西四环中路16号院7号楼1101



登记机关

2023年01月09日

此件仅用于业务报告专用,复印无效。



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

证书序号: 0000093



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》。

会计师事务所 执业证书



名称: 大华会计师事务所(特殊普通合伙)

首席合伙人: 梁春

主任会计师:

经营场所: 北京市海淀区西四环中路16号院7号楼12层

组织形式: 特殊普通合伙

执业证书编号: 11010148

批准执业文号: 京财会许可[2011]0101号

批准执业日期: 2011年11月03日

此件仅用于业务报告专用，复印无效。



发证机关:

二〇一七年 十月 十七日

中华人民共和国财政部制





110002540036

北京注册会计师协会

证书编号: 110002540036
 No. of Certificate
 批准注册协会: 北京注册会计师协会
 Authorized Institute of CPAs: Beijing Institute of CPAs
 发证日期: 2015年11月3日
 Date of Issuance

年度检验费
 Annual Renewal Fee



姓名: 李相康
 Full name: 李相康
 性别: 男
 Sex: 男
 出生日期: 1973-09-21
 Date of Birth: 1973-09-21
 工作单位: 北京中大新世紀會計師事務所
 Working Unit: 北京中大新世紀會計師事務所
 身份证号码: 37232519730924323X
 Identity Card No: 37232519730924323X



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



姓名: 李相康
 证书编号: 110002540036

2017年度任职

2018年3月20日

转出: 2018.8.19
 注册会计工作单位变更事项登记
 Registration of the Change of Working Unit by a CPA
 转出人: 李相康
 转出日期: 2018.8.19
 转出单位: 北京中大新世紀會計師事務所
 转入单位: 北京中大新世紀會計師事務所
 转出日期: 2018.8.19
 转出单位: 北京中大新世紀會計師事務所
 转入单位: 北京中大新世紀會計師事務所

转出单位盖章
 Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
 2018年11月12日
 转入单位盖章
 Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
 2018年11月12日

中审众环
 CPAs

转出日期: 2018.8.19
 转出单位: 北京中大新世紀會計師事務所
 转入单位: 北京中大新世紀會計師事務所
 转出日期: 2018.8.19
 转出单位: 北京中大新世紀會計師事務所
 转入单位: 北京中大新世紀會計師事務所

转出日期: 2018.5.22
 转出单位: 北京中大新世紀會計師事務所
 转入单位: 北京中大新世紀會計師事務所
 转出日期: 2018.5.22
 转出单位: 北京中大新世紀會計師事務所
 转入单位: 北京中大新世紀會計師事務所



1. When period: 2018.5.22
 2. This certificate shall be cancelled by the holder. No transfer or cancellation 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.
 转出日期: 2018.11.15
 转出单位: 北京中大新世紀會計師事務所
 转入单位: 北京中大新世紀會計師事務所



李相康的头像二维码.png
 本证书合格，继续有效一年。
 Valid for another year after this renewal.

2018年3月20日

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

证书编号: 110101360990
No. of Certificate

批准注册协会: 北京注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs: Beijing Institute of CPAs
发证日期: 2022 年 03 月 21 日
Date of Issue



姓名: 李冠楠
Full name
性别: 男
Sex
出生日期: 1991-06-10
Date of birth
工作单位: 信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)
Working unit
身份证号码: X60001901641187137
Identity card No.



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

同意调入
Agree the holder to be transferred to



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

同意调入
Agree the holder to be transferred to

