



吉艾科技集团股份有限公司

关于深圳证券交易所问询函的回复

深圳证券交易所创业板公司管理部：

公司于 2021 年 5 月 10 日收到贵部《关于对吉艾科技集团股份有限公司的年报问询函》（创业板年报问询函（2021）第 185 号），现根据问题回复如下：

1. 年报显示，公司报告期实现营业收入1.92亿元，主要系AMC板块重整服务类业务中抵债资产房产销售收入，其中2020年一至四季度分别实现营业收入654万元、-1814万元、154万元、2.02亿元。

（1）请结合商品房销售收入会计确认政策，说明 2020 年营业收入主要在四季度实现的原因及合理性，是否存在年底突击确认收入或跨期提前确认收入的情形。

【回复】：

1、关于商品房销售收入确认的会计政策

公司房地产销售收入确认严格按照企业会计准则的规定执行。在满足以下所有条件时进行确认：

- 1) 商品房竣工验收合格，取得竣工备案表；
- 2) 与客户签署买卖合同；
- 3) 取得了客户的首期款并且已确认余下房款的付款安排；
- 4) 已收到销售价款或销售价款确定可以收到；
- 5) 房屋已经被客户接受，或根据买卖合同约定被视为已获客户接受（以较早者为准）。在客户取得相关商品或服务控制权时点，确认销售收入的实现。

2、2020 年营业收入主要在四季度实现的原因及合理性

2020 年初，新冠疫情集中爆发，给我国经济发展带来较大冲击，整个行业几乎处于停顿状态。上半年全国商品房销售金额 6.69 万亿元，同比减少 5.4%，商品房销售面积



6.94 亿平方米，同比减少 8.4%，销售金额及面积增速分别较 2019 年同期降低 11.0、6.7 个百分点（数据来源于保利地产【600048】2020 年度半年度报告）。3 月份以来，得益于疫情稳定控制，国内经济活动逐步恢复，随着全国逐步复工复产，市场成交逐渐回暖。苏州中润丽丰置业有限公司（以下简称“苏州中润丽丰”）自 2020 年 4 月逐步启动销售，但受宏观因素影响，距正常生产经营状态仍存在较大差距。2020 年一、二季度苏州中润丽丰共计实现销售收入 8,595.79 万元，相应收取购房款 7,536.23 万元。

2020 年 6 月 30 日，苏州中润丽丰“商品房预售许可证”到期，公司拟办理“期转现”手续。但因苏州中润丽丰与通州建总集团有限公司（以下简称“通州建总”）的建筑工程施工合同纠纷案件，江苏省苏州市虎丘区人民法院因诉前保全裁定冻结苏州中润丽丰不动产地块，严重影响了苏州中润丽丰期房转现房业务进程。为保证期房转现房顺利完成，进而逐步有序为业主办理房产证，在苏州中润丽丰和通州建总的积极协商下，通州建总同意解除对苏州中润丽丰不动产地块的冻结，同时苏州市虎丘区人民法院于 2020 年 7 月 9 日出具解除冻结不动产地块裁定书。2020 年 7 月至 9 月受“商品房预售许可证”到期的影响，苏州中润丽丰暂停商品房销售，陆续为一、二季度的购房业主办理交房手续，第三季度实现销售收入 1,654.86 万元。截止 2020 年三季度末，共计实现销售收入 10,250.65 万元，相应收取购房款 8,493.37 万元。

苏州中润丽丰不动产地块被冻结直接导致不动产首次登记无法完成，进而导致无法与购房业主办理商品房产证。且和通州建总的施工纠纷由来已久，虽然通州建总 2020 年 7 月撤销了对丽丰地块的冻结，但公司无法判断办理不动产登记的过程中是否会出现其他情况及其可能引起大规模退房等系列连锁反应，故在商品房产证办理存在较大不确定性的情况下，未确认前三季度房产销售收入。

2020 年 9 月 30 日，苏州中润丽丰迅速取得了苏州市不动产登记中心虎丘分中心的网上审批，完成了不动产首次登记。由于连接国庆，苏州中润丽丰于国庆节后提交不动产首次登记信息表给登记中心，并于 2020 年 10 月 12 日收到签章版登记信息表，商品房销售产证办理风险正式解除。案场遂重新启动销售，苏州中润丽丰陆续与前期蓄积的客户签约并办理交房手续，且 2020 年第四季度公司加大推广销售力度，第四季度实现销售收入 6,747.68 万元。截至 2020 年末苏州中润丽丰陆续与业主办理房产证过户手续，已无产证办理风险，故公司于 2020 年第四季度确认全年房产销售收入 1.70 亿元。

综上，我司不存在年底突击确认收入或跨期提前确认收入的情形。

（2）请列示 2020 年四季度抵债资产房产销售具体情况，包括但不限于房产名称、位置、是否达到可使用状态、售价、定价依据及合理性、周边同类型房产均价、销售对手方名称、销售对手方与公司、5%以上股东、董监高人员是否存在关联关系、合同约定的销售回款时间、实际回款情况等。



【回复】：

1) 房产名称及地理位置介绍

2020 年四季度抵债房产销售项目为苏州中润丽丰置业有限公司（以下简称“苏州中润丽丰”）开发的位于横塘街道苏福路东、晋安路两侧地块的丽丰时代商业广场项目，位于苏州市横塘区家具建材市场中心。横塘家具建材市场形成起始于 1994 年，随着苏州城市化进程的不断推进和发展，历经 27 年，市场从街边的小店小铺，逐步发展成为以红星美凯龙为龙头、月星家居为中坚、居艺空间为后盾的区域三巨头，引领其它众多新老家居建材商业，共同构建苏州大市范围内最大规模、最大体量、最为完善和便捷的家居建材批发、集散、零售的市场集群。在苏州人口中，一直流传着的一句话，即“买建材到横塘、买家具到蠡口”，这也使得，横塘家具建材市场越来越好的得到了传承和发展，其影响力也越来越大。

家居建材市场作为专业性商业，有别于购物中心等商业模式，其专业性程度较高，拥有着不可替代性，整体经营风险较小，可持续性发展好，历来受到投资者的青睐和追捧。随着房地产行业的持续发展以及老百姓生活水平的提高，对于品质和人居环境的追求将持续得到释放，这也使得家居建材市场拥有着广阔的发展前景及未来。红星美凯龙和月星家居作为全国知名的家居建材巨头，选择落子横塘板块，正是看中了横塘的区位价值、市场影响力以及家居建材行业的发展前景。

2) 房产状态、售价及定价依据

目前苏州中润丽丰居艺空间为现房可售状态，相关证件齐备。具体如下：2014 年 12 月苏州中润丽丰取得南地块（丽丰时代商业广场）【商品房预售许可证】（苏房预新[2014]317 号），采用预售模式销售房地产；2019 年 10 月 21 日取得苏州市住建局下发的【苏州高新区商品房交付使用通知书】（2019 年第 23 号）；2019 年 10 月 25 日取得【不动产成果测绘成果报告】；2019 年 10 月 29 日取得苏州国家高新技术产业开发区建设局下发的【竣工备案告知书】；2019 年 11 月苏州中润丽丰陆续与业主办理交房手续；2020 年 9 月 30 日苏州中润丽丰在苏州市不动产登记中心虎丘分中心完成不动产首次登记手续，自此丽丰时代商业广场从“期房”转为“现房”销售。目前苏州中润丽丰陆续与业主办理商铺过户登记。

由于居艺空间附近无在售的商铺项目，故公司参考周边住宅商品房销售价格、有投资属性的酒店式公寓价格、市场上的带投资属性的写字楼价格、苏州市场其它同类型或非同类型商铺的销售价格，结合项目的楼面价、建安成本、营销成本、税费、合理利润、产品面积段及市场因素等多方面因素，进行综合定价。



2020 年，项目周边住宅销售价格约为 30000-45000 元/平米，二手公寓销售价格 13000-18000 元/平米，苏州市同类型在售商铺价格均在 1F：20000-40000 元/平米、2F：15000-25000 元/平米、3F：8000-15000 元/平米，考虑横塘项目商铺面积段，拟成交总价，综合各项因素成本后，将项目的销售均价定价为 1F：22000 元/平米左右、2F：20000 元/平米左右、3F：13000/平米元左右。（备注：参考数据来源于房天下网站 <https://suzhou.fang.com/>）

3) 销售对手方与公司、5%以上股东、董监高人员是否存在关联关系

公司商品房销售对手方均为自然人小业主，与公司、5%以上股东、董监高人员不存在关联关系。

4) 合同约定销售回款时间、实际回款情况等

公司商品房销售合同中约定的付款方式包括一次性付款、分期付款、按揭贷款三种付款方式。一次性回款即网签日付清全部购房款；分期付款即约定业主在 3-12 个月内支付完毕全部购房款；按揭贷款办理周期约为 4-12 个月。

本报告期内，公司实现房产销售收入 17,002.39 万元，截至 2020 年末，该部分房产对应的销售回款仅剩 36.75 万未收回。截至定期报告披露日，已回款 17 万元。

（3）年报显示，2020 年四季度经营活动产生的现金流量净额-3766 万元，请说明 2020 年四季度营业收入和经营活动产生的现金流量净额差异较大的原因。

【回复】：

2020 年第四季度公司确认营业收入 20,194 万元，主要系房地产板块产证办理风险事项于四季度解除，苏州中润丽丰于第四季度确认房产销售收入 17,002 万元，并且于前三季度收取购房款 8,493.37 万元导致经营活动产生的现金流量净额与营业收入差异较大；另 2020 年第四季度本公司孙公司新疆凌辉支付采购货款 2,000 万，并产生归还合同保证金支出 3,037 万元综合导致第四季度经营活动现金流量净额为负数。

上述两方面影响导致第四季度营业收入和经营活动产生的现金流量净额差异较大。

（4）请会计师说明针对商品房销售收入执行的审计程序，包括但不限于抽查样本数量、样本名称、是否符合收入确认条件、是否发现重大错报等。

【会计师意见】：



针对商品房销售收入的核查，我们执行的主要审计程序如下：

1) 取得房地产销售业务子公司苏州中润丽丰置业有限公司（以下简称“苏州中润丽丰公司”）横塘一期项目销售台账，评价与房地产开发项目的收入确认相关的关键内控的设计和运行有效性，确保台账信息的准确性及完整性；

2) 检查苏州中润丽丰公司与业主之间签订标准购房合同，从当年确认收入的样本中抽取 90%的购房合同与销售台账中的购房信息进行核对；

3) 对房产销售收入实施细节测试，以抽样方式检查与收入确认相关的支持性文件。检查销售收入对应交房流转单及交房通知书的比例合计达到当年确认收入的 90%，共抽取 352 户，可确认收入金额 1.49 亿元；

4) 检查苏州中润丽丰公司 2020 年发出的所有交房通知书的签收信息，以评价相关房产销售收入已在恰当的时间中确认，及金额的准确性；

5) 将从苏州中润丽丰公司银联系统中导出流水信息与销售台账中收款信息进行核对，核查流水金额占当年确认收款并确认收入金额的 30%；

6) 通过公开网站苏州市住建局查询苏州中润丽丰商业时代广场未售房源情况；

7) 检查收入是否存在期后退款情况；

8) 我们对应收账款、预收账款、营业收入执行函证程序，发函金额占报表金额比例分别为 92.57%、98.31%、86.05%；

9) 针对 2020 年度苏州中润丽丰公司可能存在下半年集中确认收入的疑虑，我们筛选 2020 年度已确认收入中，签约日期在 2020 年 6 月以后的小业主共计 200 户，采取等间隔系统抽样方法选取 20 个样本对小业主进行现场或电话访谈以核实销售的真实性。

基于已执行的审计程序，我们认为，苏州中润丽丰公司 2020 年房产销售收入确认政策符合企业会计准则的相关规定，未发现重大错报。

(5) 请说明二季度营业收入为负值的原因及合理性。

【回复】：



公司二季度营业收入为-1,814 万元，主要系收购处置类金融资产公允价值下降，经减值测试后确认公允价值变动损失 3,270 万元。在旧收入准则下，公司参考 H 股同行业上市公司华融、信达的会计政策，将处置指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的不良债权资产所得收益或损失、以及此类资产未实现的公允价值变动，均在“营业收入”科目列报。半年报中，以上 3270 万元的公允价值变动损失列报为营业收入-3270 万元。

在执行新收入准则的过程中，随着对新收入准则理解的不断加深，公司认为收购处置类业务对应债权资产未实现的公允价值变动，并不能满足收入确认中的第一步：识别与客户订立的合同，故以上公允价值变动损失不应列报为营业收入负数，而应列报为公允价值变动损失。该列报方式剔除了未实现的公允价值变动对收入的影响，可向报表使用者更好的反应公司业绩。

2. 年报显示，报告期末应收账款账面余额 3.22 亿元，计提坏账准备 1.77 亿元，账面价值 1.46 亿元。

(1) 你公司 2020 末前五名的应收账款合计 2.41 亿元，其中应收上海玫颐企业管理咨询合伙企业（有限合伙）6952 万元，计提坏账准备 3476 万元。请说明公司对上海玫颐企业管理咨询合伙企业（有限合伙）应收账款产生的业务背景，账龄，坏账准备计提依据及充分性。

【回复】：

上海玫颐企业管理咨询合伙企业（有限合伙）（以下简称“上海玫颐”）的此笔应收账款主要为我司 AMC 收购处置类业务转让资产包的应收债权转让款，标的债权项下主要担保资产为金利华电【300069】股票，另对部分房产、股权采取查封、冻结等保全措施。

2018 年 12 月我司对耀莱文化产业股份有限公司（下称“耀莱文化”）、北京耀莱投资有限公司（下称“耀莱投资”）、綦建虹的应收到期债权人民币 26,477.07 万元(下称“标的债权”)进行处置，与上海玫颐签订《债权收购协议书》，以 2.4 亿元的价格将标的债权转让至上海玫颐。合同签订后，上海玫颐未按照协议中约定的付款日期全额支付收购款。为此，公司陆续与其签订《债权收购协议书之补充协议》、《债权收购协议书之补充协议二》。

截至 2020 年 12 月 31 日，应收上海玫颐剩余债权账面余额 6,952 万元，该笔债权的账龄为 25-30 个月。我司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制 AMC 业务应收款项账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，该笔债权对应预期损失率为 50%，相应坏账准备余额 3476 万元。

我司根据上海玫颐持有的金利华电【300069】股票数量，及 2020 年末前后 4 个交



易日的股票均价计算债权可收回金额，该笔债权并不存在特殊减值风险。目前，公司正在与上海玖颐积极协商剩余转让款的支付事宜，上海玖颐也解释称前期受新冠疫情等客观因素的影响，公司的资产处置出现了困难，目前拟通过继续处置名下资产、向债务人追偿及自筹资金的方式保证本公司债权的收回。综上，本公司对上海玖颐债权计提的坏账准备是充分、恰当的。

(2) 年报显示，报告期末其他业务应收账款账面余额 1.39 亿元，按组合计提坏账准备 3298 万元，其中一年以内其他业务应收账款 8658 万元，未计提坏账准备。请说明其他业务的业务性质及应收账款产生背景，一年以内其他业务应收账款产生的背景和原因，未计提坏账准备的合理性。

【回复】：

我司根据业务类型，对应收账款进行分类，包括 AMC 组合、其他业务和商品房销售业务。其中其他业务应收款主要包括能源贸易业务应收款及油服板块残余部分未收回的测井服务款。

我司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收款项账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失。一年以内的其他业务应收账款 8,658 万元均为能源贸易板块业务应收款，且账龄均在 6 个月以内：1) 公司对该账龄段应收款项的预期信用损失率为 0%；2) 能源贸易业务涉及的货物及资金周转速度较快，业务周期较短，且贸易链条上下游客户品质较高，应收账款回收风险极小。综上，公司未对此计提信用减值损失。截至年度报告披露日，上述应收账款已全部收回。

(3) 请说明其他业务产生收入的金额，其他业务是否具有可持续性，其他业务是否符合营业收入扣除标准。

【回复】：

报告期末其他业务产生收入的金额为 280.67 万元，其中 AMC 板块项下的能源贸易类业务产生收入的金额为 228.03 万元，油服业务产生收入的金额为 52.64 万元。

其中，能源贸易业务系公司于 2017 年开辟的新业务，已形成成熟稳定的业务模式和独立完整的业务体系，油服业务为公司原有传统油服业务的延续，均与公司正常经营业务直接相关，非临时、偶发性收入，不在营业收入扣除范围内。

(4) AMC 组合应收账款账面余额 6975 万元，其中 2-3 年账龄 6954 万元，按组合计提坏账准备 3477 万元。请说明 2-3 年账龄应收账款 6954 万元长期未收回的背景和原因。



因，坏账准备计提是否充分。请会计师对以上问题核查并发表意见。

【回复】：

该笔应收账款主要系应收上海玖颐债权收购款的剩余部分，回复内容详见前述问题2、（1）回复。

【会计师意见】：

1、上述问题（1）（2）（4）涉及的应收款项减值测相关事项：

我们主要实施了以下核查程序：

1）了解并评价与应收账款减值相关的关键内部控制的设计，确定其是否得到执行，并测试相关内部控制的运行有效性；

2）询问管理层应收款项的形成背景，检查应收款项形成单据；

3）复核管理层对应收账款进行信用风险评估的相关考虑和客观证据，评价管理层是否恰当识别各项应收账款的信用风险特征；

4）复核以前年度已计提坏账准备的应收账款的后续转回情况，评价管理层过往预测的准确性；

5）分析应收款项的账龄和客户信誉情况，并执行应收款项函证程序及检查期后回款情况，评价应收款项坏账准备计提的合理性。

6）复核公司管理层对应收坏账坏账准备计提是否准确、充分、合理；

7）检查应收账款减值相关的信息是否已在财务报表中作出恰当列报和披露。

经核查，我们认为，公司已结合相应客户情况对可能存在的坏账做了充分的估计，不上述应收账款坏账准备计提充分、合理。

2、上述问题（3）其他业务是否符合营业收入扣除标准：

我们主要实施了以下核查程序：

1）测试和评价与收入相关的关键内部控制，复核相关会计政策是否正确且一贯运



营；

2) 获取公司其他业务产生的收入具体构成明细，并执行分析性复核程序。了解及审阅其他业务产生收入相关业务合同、业务形成的商业背景、结算方式，并与上年相比较是否存在重大差异变化；

3) 获取并检查支持性文件，测试是否符合收入确认条件、会计处理是否正确，检查相关收入的真实性、完整性；

4) 向公司管理层访谈了解并结合深交所《关于退市新规下营业收入扣除事项的通知》中相关规定分析其他业务产生收入的交易实质，分析判断相关收入是否与主营业务相关，核查公司是否按照规定将主营业务无关的收入均进行扣除。

经核查，吉艾科技能源贸易类业务收入、油服收入均为公司正常经营活动过程中产生的收入，具有其自身商业合理性，并已形成稳定的业务模式，不将其作为营业收入扣除项是适当的。

3. 年报显示，债权投资账面余额 26.71 亿元，减值准备期末余额 4.78 亿元，与期初减值准备余额相同。上年同期债权投资计提大额减值准备，请说明本期是否未新增计提减值准备，本期减值准备测算过程和测算依据，包括但不限于未来现金流折现金额的测算过程、模型和参数选取及相关假设合理性等。请会计师核查并发表意见。

【回复】：

债权投资核算的主要系本公司之子公司新疆吉创资产管理有限公司（以下简称“新疆吉创”）及其下属单位持有的中润系项目剩余债权。

1. 2019 年公司对债权投资进行减值测试，测试方法如下：

①对业务部门提供的预期资产变现资金流入进行复核，参考以前年度资产计划变现资金流入的完成情况，同时检查底层资产的保密协议、意向协议及市场价值等资料，基于谨慎性考虑，对预期资产变现资金流入进行 80%的压力测试；

②取得底层资产所属公司的账表、相关工程款协议、银行流水等资料，结合项目完工情况对预计工程款、佣金及相关税费支出进行复核；

③结合实际情况，对底层资产的预期处置时间的可行性进行复核；

④结合未来现金流量净额、处置周期，以单个项目的实际利率折算至减值测试时点



的现值，与账面价值之间的差额计提预期信用损失；

⑤对不同处置方案下预计未来现金流量现值与账面价值之间的差额，考虑该情况发生的概率，对信用减值损失进行加权平均，以该加权平均值确定资产当期应计提减值准备金额。

公司评估分析了不同处置方案对债权可收回金额的影响，在未来现金流预测中，综合评估通过债权形式及股权抵债形式保证债权收回的可能性，对不同方式下预计未来现金流量现值与账面价值之间的差额，预计该情况发生的概率，对信用减值损失进行加权平均。2019 年共计提债权投资减值准备 70,692.75 万元。

2. 2020 年度进展及重大交易对债权投资减值测试的影响

(1) 2020 年度进展及重大资产收购协议的签订

2020 年上半年公司继续推进债权项下抵押物重整工作，包括但不限于接触意向买家、推进抵押物资产司法拍卖程序等，从而实现剩余债权的回收；2020 年 12 月 20 日，新疆吉创与国汇控股有限公司签订《资产收购协议书》，国汇控股拟收购新疆吉创直接或间接持有的主债务人分别为苏州中润丽丰置业有限公司、苏州中润置业有限公司、嘉兴中润丽丰置业有限公司、杭州中润瑞丰置业有限公司四家项目公司的五笔金融贷款债权及债权项下的抵押资产，交易对价 33.86 亿元，

交易方式：转让项目公司股权的方式，吉创负责协调将四家项目公司的股权转让至国汇控股或其指定的第三方；

交易期限：原则上所有项目的交割过户应当自协议签订一年内完成；

交易前提：1) 项目公司股权不受任何及所有的质押权限制；2) 项目公司资产权属无争议；3) 除吉创持有的债权外项目公司的所有债务均已清偿完毕等。

同时，双方还签订《资产管理服务协议》，协商由新疆吉创为国汇控股对标的资产提供协助收购、资产管理和重整服务，服务费用 3.74 亿元。

基于项目的实际情况，每个项目的收购进度、付款时间节点和支付方式等，在符合双方最大利益和合法适当的原则，由新疆吉创和国汇控股在上述协议的框架内细化和补充。

2020 年 12 月 28 日，新疆吉创公司与国汇控股有限公司签订《资产收购协议之补充



协议》，修改原协议中各项资产的收购价格，整体价格保持不变。

(2) 上述资产收购协议对债权投资减值测试的影响：

2020 年末，公司对中润系债权及相关资产进行减值测试时，以《资产收购协议书》及《资产管理服务协议书》中的处置价款及服务费用作为资产的可收回金额，考虑上述协议的日期预计在一年内完成，故无需考虑货币时间价值的影响。估算债权及相关资产处置损益如下：

单位：万元

中润项目	债权及相关资产账面价值	处置价款	服务费	合计	处置损益
中润-民生	94,299.11	338,600.00	36,100.00	374,700.00	96,689.83
中润-长城	33,588.46				
中润-重国投	51,802.78				
中润-温州俊元	98,319.82				
合计	278,010.17				

注：上表中服务费价格已扣除非中润项目服务费。

综上，若上述协议能够顺利达成，则中润系债权/房地产项目预计可实现 9.67 亿收益。考虑到以上资产收购协议实质为框架协议，最终项目的交割需满足框架协议约定的交割前提，并通过单项协议对付款进度、付款时间节点和支付方式等，在收购协议的框架内细化和补充。报告日后公司仍在积极推进与国汇控股项目资产交接，公司对本次交易的达成具有较高把握，且管理层有极高的意愿完成本次交易，但对于未来是否能够按框架协议约定进行交割尚有一定的不确定性，故基于谨慎性考虑，未对债权投资的信用减值准备进行转回。

【会计师意见】：

公司管理层基于当前对影响债权投资各种因素的评估和预期，对债权投资进行减值测试，我们对减值测试进行复核，执行了如下审计程序：

1) 评估对债权投资类金融资产减值的审批、记录以及监督方面的内部控制的有效性；

2) 实地查看抵押物最新情况、商铺等招商情况，并留存当日照片及视频；



3) 获取管理层出具的债权投资类项目减值测试报告。通过评估未来现金流（包括抵押物变现等来源）的金额、时间和可能性分析，对管理层的假设进行检查测试；

4) 取得新疆吉创资产与国汇控股签订的《资产收购协议书》、《资产收购协议书之补充协议》及《资产管理服务协议》；并与公司管理层讨论上述协议的签订背景，以核查交易的真实性及商业合理性；

5) 通过公开网站查询国汇控股有限公司的工商信息，了解其股权结构、经营范围及所属行业等；

6) 对国汇控股董事长执行访谈程序，核查交易的真实性及项目处置进展与公司管理层描述是否一致；

7) 鉴于减值测试需要依赖管理层大量的主观判断和假设，检查公司在财务报表附注中，对债权投资类金融资产相关信用风险、流动风险的披露是否充分。

经核查，我们认为：1) 吉艾科技 2020 年末无需补提债权投资减值准备；2) 基于谨慎性考虑，未对债权投资的信用减值准备进行转回是适当的。

4. 年报显示，本期公允价值变动损益 3340.84 万元，主要系收购处置类资产计提减值所致。请根据收购处置类资产各项目具体情况，分别量化说明公允价值变动损益金额测算依据及测算过程。

【回复】：

报告期内收购处置类资产计提减值涉及江苏 5000 万资产包、江苏 1 户项目、青岛 10 户项目、海融 41 户项目-华光五金锁项目及 5975 万资产包项目。各项目的测算过程如下：

1、江苏 5000 万资产包

公司以 5000 万元购买江苏项目债权包，标的债权本金 5000 万元，利息 269.84 万元，本息合计 5,269.84 万元。标的债权项下抵押物为四套办公房产、两套住宅及地下室。截至 2020 年末该项目已实现回收 2000 万元。2019 年标的债权项下抵押物所属地域市场低迷，以低于市场价便未能出售，年末公司根据抵押物的房产价格及处置成本，考虑货币时间价值后采用 12% 的资金成本折现后的现值 1,694.04 万元与账面价值之间的差额确认公允价值变动损失 1,305.96 万元。2020 年受疫情影响，房地产宏观市场情况进一步恶化，办公楼的处置存在较大困难，且公司考虑住宅系债务人唯一住房，强制推动法拍难度较大，故项目仍未取得实质进展。2020 年末公司综合考虑疫情及当地司法政



策对项目处置周期的不利影响，剩余债权的收回具有较大不确定性，故公司基于谨慎性原则，对江苏项目剩余债权全额确认公允价值变动损失 1,694.04 万元。

2、江苏 1 户项目

公司以 2 亿元收购江苏 1 户项目债权。项目债权的担保方式为个人信用担保及上市公司流通股质押。2019 年公司通过评估股票的可收回性，按照资产负债表日最近 9 个工作日的平均价格，并扣掉预计处置税费后，确认公允价值变动损失 5,254.88 万元。

2020 年 6 月，法院出具《民事裁定书》，根据裁定结果，公司就已经拍卖成交的股票可优先受偿金额为 13,639.48 万元。扣除可能存在的管理人费用及其他费用，公司确定可分配金额为 13,366.69 万元。

根据《破产财产分配方案》，“有财产担保债权的清偿对抵押（或质押）财产变现所得款项，由抵押权人（或质押权人）按其在对应的特定财产上设定抵押权（或质押权）的情况优先受偿。如抵押权人（或质押权人）未完全受偿的，则其未受偿的部分作为普通债权参与分配。”则该项目的剩余债权只能作为普通债权收回。根据破产管理人报告，后续还有部分应收款项可分配，考虑到剩余债权收回金额及时间具有较大不确定性，故公司谨慎性对剩余债权在报告期内全额确认公允价值变动损失 1,378.43 万元。

3、青岛 10 户项目

公司以 10,649.00 万元取得该项目债权，债权项下抵押物为房产。公司 2020 年末对青岛 10 户项目债权的可收回性进行评估，其中公司对青岛某某机械制造有限公司和青岛某某商务有限公司的债权均因主债务人偿债能力弱，保证人处于失信状态等因素而无力偿还债款，出现减值迹象。

青岛某某机械制造有限公司债权项下抵押物建筑面积 874.71 平方米，公司考虑可能会通过折扣方式处置抵押物，扣除处置成本后预计可回收金额为 800 万元，公司对账面价值高于可收回金额的部分确认于报告期内确认公允价值变动损失 112.68 万元。

青岛某某商务有限公司债权项下抵押物建筑面积 1310 平方米，所占土地面积 3880 平方米，考虑到抵押物建成较早，评估处置价格较为保守，预计可回收金额为 450 万元，公司对账面价值高于可收回金额的部分确认于报告期内确认公允价值变动损失 56.12 万元。

4、海融 41 户项目—华光五金锁项目

公司以 88.50 万元取得该项目债权，债权项下抵押物为房产。目前该项目担保人名



下房产已经司法拍卖成交，但在法院公示的执行款分配方案中，本公司在另一案件中享有债权对应的抵押物价值足以覆盖该笔债权本金，故法院认定本公司不参与此次法拍分配。2020 年本公司两次上诉要求参与分配，均被法院以未在规定时间内提出异议的理由驳回。且经调查公司并非担保人名下其他财产的抵押优先权人，故综合判断该笔债权收回可能性较小。2020 年末公司基于谨慎性原则，对该笔债权于报告期内全额确认公允价值变动损失 88.50 万元。

5、5975 万资产包

公司以 5975 万元取得该资产包，资产包由 566 笔贷款组成，其担保方式为抵押担保、弱担保和敞口类担保（原有抵押物已处置完毕）。报告期末，公司重新评估债权的可收回性，依据债务人还款能力及还款进度的评估结果于报告期内确认公允价值变动损失 1.2 万元。

5. 年报显示，本期资产减值损失 3207.06 万元，主要为 AMC 业务债权投资减值损失及炼化厂一期减值损失。

（1）请根据 AMC 业务债权投资各项目具体情况，分别量化说明减值损失测算依据及测算过程。包括但不限于未来现金流折现金额的测算过程、模型和参数选取及相关假设合理性等。请会计师核查并发表意见。

【回复】：

报告期内，公司确认资产减值损失合计 3,207.06 万元，其中 AMC 板块重整服务类抵债资产减值损失 1,273.89 万元，系富众项目抵债资产上海地区工业用地预计处置进度延后，本期补提的资产减值损失。

富众项目的债务人实际控制人均为肖佛炎，公司与实控人肖佛炎及连带还款人于 2018 年 9 月签订还款协议之补充协议。2018 年底，债务人还款进度及金额出现逾期，鉴于富众项目抵押物中上海地区工业用地及海口商业地产属优质资产，且潜在意向买家较多，同时考虑到资产处置过程受债务人的配合意愿及程度等影响较大，为加快资产处置进度，我司与债务人进行协商，将抵押物中上海地区工业用地使用权及海口商业地产用于抵债。上海地区工业地产权人股权作价合计 1.8 亿元，海口商业地产产权人股权作价 0.95 亿元，合计抵债价格 2.75 亿元转入公司指定主体名下。公司取得上述土地使用权和地产的目的为处置赚取差价，并非长期持有，根据管理层预估的处置日期在报表列式为“其他流动资产/其他非流动资产”，每年年末对其进行减值测试。

报告期内，受疫情及社会因素影响，抵债资产处置进度延后，公司对抵债资产进行



减值测试，测试方法如下：

①对两处抵债资产的预期处置时间的可行性进行复核：

②以预期资产变现资金流入测算抵债资产未来现金流量的现值，与两处抵债资产取得成本扣除出租部分折旧额后的净额进行比较补提减值。

③由于目前处置方案是基于现时市场环境做出的预判，考虑目前市场环境的多变性和不可预测性，业务人员提供了备选方案，根据《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》第四十七条约定，预计信用损失需要考虑通过评价一系列可能的结果而确定的无偏概率加权平均金额。两处抵债资产项目考虑多种方案的可行性，对不同方式下预计未来现金流量现值与账面价值之间的差额，考虑该情况发生的概率，对资产减值损失进行加权平均。

减值测试过程及参数选取如下：

1. 两处抵债资产的预期处置时间及处置回款

①上海地区工业用地使用权

公司计划继续推进对上海地区工业用地的收购工作，同时同步推进其他买方的尽调，预计处置价格 2 亿元，处置时间为 2022 年 6 月；

②海口商业地产

截至报告期末，项目出租率约为 37%，年租金约人民币 200 万元，且部分租约已到期，目前尚未续签。公司计划对海口商业地产继续进行出租招商，完成招租及初步改造后进行处置，计划以整体销售方案为主，分割销售为辅，预计处置价格 1 亿元，预计于 2022 年 6 月前完成对外转让。

2. 折现率的选取

两处抵债资产的折现率与 2019 年度折现率保持一致，为富众项目整体收益率 17.11%。

3. 两处抵债资产未来现金流量的现值及减值计算：

考虑目前市场环境的多变性和不可预测性，公司同时考虑了多种处置方案，并分别赋予权重，对减值损失金额加权平均，与两处抵债资产取得成本扣除出租部分折旧额后



的净额进行比较。经测算，对上海地区工业用地抵债资产补提减值合计 1,273.89 万元，对海口商业地产抵债资产无需补提减值。

【会计师意见】：

我们对抵债资产减值事项执行了如下审计程序：

1) 了解和评价与资产减值评估相关的关键内部控制的有效性；

2) 获取管理层出具的减值测试报告。通过评估未来现金流（包括抵押物变现等来源）的金额、时间和可能性分析，对现金流折现模型、参数以及用于个别方式评估减值的相关假设进行检查测试；

3) 评价管理层不同资产处置方案可能的结果，与管理层充分讨论不同方案发生的可能性；

4) 复核 2019 年、2020 年减值参数的变化的合理性；

5) 鉴于减值测试需要依赖管理层大量的主观判断和假设，检查公司在财务报表附注中，对 AMC 业务资产抵债资产相关信用风险、流动风险的披露是否充分。

经执行上述程序，我们认为，吉艾科技公司评估分析了不同处置方案对债权可收回金额的影响，在未来现金流预测中，综合评估不同处置方案下的可能性，对不同方式下预计未来现金流量现值与账面价值之间的差额，预计该情况发生的概率，对信用减值损失进行加权平均，符合《企业会计准则第 22 号—金融工具确认和计量》的相关规定；关键参数的选取具有合理性；吉艾科技公司对于对 AMC 业务资产抵债资产相关信用风险、流动风险披露充分，不存在误导报表使用者的表述。

(2) 评估报告显示，在估值基准日 2020 年 12 月 31 日，中塔石油丹加拉炼化厂资产组的账面值为 18,405.71 万元人民币，预计未来现金流量现值为 17,298.00 万元人民币，减值 1,107.71 万元人民币。请量化分析未来现金流量现值测算依据及测算过程。请会计师核查并发表意见。

【回复】：

针对炼化厂一期减值测试中关于评估未来现金流量现值的事项，公司聘请的外部专家中和资产评估有限公司于 2021 年 1 月 9 日出具了中和咨报字（2020）第 BJU3013 号《中塔石油丹加拉炼化厂（有限责任公司）资产组预计未来现金流量现值项目估值报告

书》。

公司依据该估值报告，对炼化厂固定资产计提了减值准备。本次估值参数的选取如下：

1、估值期间

本次估值是在资产组持续性经营的前提下做出的，本次评估资产组主要为中塔石油丹加拉炼化厂项目涉及的资产，根据中塔石油丹加拉炼化厂与塔吉克斯坦共和国丹加拉开发区管委会《丹加拉开发区土地租赁协议》租赁期限为 2014 年 2 月 20 日到 2059 年 12 月 31 日。截至 2020 年 12 月 31 日中塔石油丹加拉炼化厂一期工程的建设目前已基本完成，目前在建的是铁路专用线自动岔道系统，10 万吨/年非临氢降凝装置待建，预计 2022 年建成。但是由于 2020 年新冠疫情全球爆发及其持续性的影响，项目建设及原油供应问题均未取得实质性进展。根据管理层的预计，考虑目前疫情的影响，投产时间预计为 2023 年 1 月 1 日。故本次估值预测期为 2023 年 1 月 1 日至 2059 年 12 月 31 日，项目运营期为 2023 年 1 月 1 日至 2059 年 12 月 31 日。

2、成本投入

鉴于原油采购情况我公司原料投入主要是从哈萨克斯坦采购轻质原油，成本参数如下：

（1）原料油的价格及投放量

由于 2020 年布伦特原油价格明显下降，且受贸易战、新冠疫情等特殊影响较严重，考虑到评估炼厂在稳定价格周期下的资产价值初衷，故本次估算剔除 2020 年度数据的特殊性，原油的价格均基于布伦特原油 2017-2019 年的均价来进行换算：

年份	2017 年	2018 年	2019 年	近三年均价
布伦特原油现货价(美元/吨)	397.49	520.63	471.78	463.00

（备注：数据来源：原油石油价格网 <https://info.usd-cny.com>）

根据原油密度及装置容量测算，满产投放量为 30 万吨。

（2）运费

根据运输公司的报价，同时根据距离对该报价进行复核，预计哈萨克到塔吉克的运



费为 85 美元/吨。

（3）动力成本、人工成本及其他费用

根据试运行数据、行业经验及当地动力价格测算，每年水电燃气按照 150 万美金预估，人工成本及其他费用按照 915 万美金预估。

（4）土地租金

依据现行租赁合同预估土地租金。

3、产品产出

根据产品的物料平衡，产成品售价参考中亚各国产成品近三年价格，对营业收入进行如下测算：

本期项目	计量单位	年份
		2023-2059
销量		
汽油	万吨	8.62
柴油	万吨	15.68
塔下油	万吨	1.44
液化气	万吨	0.86
单价		
汽油	美元/吨	768.00
柴油	美元/吨	670.00
塔下油	美元/吨	654.00
液化气	美元/吨	551.00
销售收入		
汽油	万美元	6,617.09
柴油	万美元	10,508.28
塔下油	万美元	941.76
液化气	万美元	476.06
营业收入合计	万美元	18,543.19

4、折现率的确定

中塔丹加拉炼化厂一期资产组估值的税前折现率为 15.80%，确认过程如下：



折现率=无风险利率+行业平均风险报酬率

(1) 无风险利率的确定。由于中塔石油丹加拉炼化厂(有限责任公司)目前以美元为结算货币,本次估值采用的数据为估值基准日距到期日十年美国长期国债收益率的平均值,经过汇总计算取值为1.46%(数据来源:同花顺 iFinD)。

(2) 行业平均风险报酬率根据股权市场超额风险收益率 ERP 以及石油化工行业的市场风险系数 β 确定。

由于塔吉克斯坦没有证券市场。而在成熟市场中,由于有较长的历史数据,市场总体的股权风险溢价可以直接通过分析历史数据得到。因此国际上新兴市场的风险溢价通常也可以采用成熟市场的风险溢价进行调整确定。即:市场风险溢价 =成熟股票市场的基本补偿率+国家补偿率

式中:成熟股票市场的基本补偿率取 1928-2019 年美国股票与国债算术平均收益差 6.43%;国家风险补偿额根据国家债务评级机构 Moody' Investors Service 对塔吉克斯坦共和国的债务评级为 B3,转换为国家风险补偿额为 6.30%;则:
 $ERP=6.43\%+6.30\%=12.73\%$

(3) 确定可比公司市场风险系数 β 。收集多家美国石油化工行业上市公司的资料;查阅取得每家可比公司在距估值基准日 36 个月期间的采用周指标计算归集的相对与纳斯达克综合指数的风险系数 β (数据来源:Wind 资讯),并剔除每家可比公司的财务杠杆后(Un-leaved) β 系数,计算其平均值作为被估值企业的剔除财务杠杆后(Un-leaved)的 β 系数。根据中塔石油丹加拉炼化厂组所处的行业平均的财务结构进行调整,确定适用于中塔石油丹加拉炼化厂资产组的 β 系数。因此,行业超额风险报酬率= $ERP \times 1.1266=14.34\%$ 。根据塔吉克斯坦《自由经济区法》,中塔石油丹加拉炼化厂的所得税税率为零。

因此,确定用于本次资产组估值的税前折现率为 15.80%。

经估值,在估值基准日 2020 年 12 月 31 日,中塔石油丹加拉炼化厂(有限责任公司)资产组的账面值为 18,405.71 万元人民币,预计未来现金流量现值为 17,298.00 万元人民币,估值减值 1,107.71 万元人民币,估值减值率为 6.02%。故中塔炼厂计提资产减值准备 1,107.71 万元人民币。

【会计师意见】:

我们对炼厂一期资产组减值事项执行了如下审计程序:



- 1) 了解和评价与资产减值评估相关的关键内部控制的有效性;
- 2) 受疫情影响, 通过视频勘察, 和管理层讨论中塔石油炼油厂项目一期的现状, 并保存当日的照片或视频;
- 3) 评价管理层委聘的外部估值专家的胜任能力、专业素质和客观性;
- 4) 获取公司管理层出具的中塔炼厂一期项目资产减值说明, 及评估师对于中塔石油丹加拉炼化厂(有限责任公司)固定资产出具的中和评咨字(2020)第BJU3013号报告;
- 5) 复核并评价2019年、2020年外部估值专家选取的对中塔资产减值的关键参数, 及关键参数在两年度间选取的一致性。包括: 原料种类、产品种类、价格及折现率等参数。
- 6) 复核炼厂一期项目资产减值测试的计算过程和结果是否准确;
- 7) 检查公司在财务报表附注中, 对中塔一期资产相关的披露是否充分。

经执行上述程序, 我们认为公司管理层计提减值准备金额具有合理性。

6. 年报显示, 报告期末存货账面价值 14.49 亿元, 计提存货跌价准备或合同履约成本减值准备 1650 万元, 其中开发产品、开发成本账面价值分别为 7.12 亿元、7.27 亿元, 均未计提存货跌价准备。

(1) 请结合开发产品、开发成本的具体商品状态、可变现净值等说明存货跌价准备计提是否充分。请会计师核查并发表意见。

【回复】:

一、开发产品、开发成本商品状态

开发产品和开发成本主要系房地产销售子公司苏州中润丽丰公司开发的位于横塘街道苏福路东、晋安路两侧地块的丽丰时代商业广场项目。该项目用地面积合计为 71,465.60 平方米, 共分为两期开发, 一期项目已完成竣工验收, 部分物业已出售, 剩余未出售物业对应年报中开发产品; 对二期项目规划的调整尚在审批中, 二期项目已发生成本对应年报中开发成本。

截至 2020 年 12 月 31 日, 该项目一期已取得苏新国用(2014)第 1203192 号土地



使用权证、地字第 320505201400010 号建设用地规划许可证、建字第 320505201400134 号建设工程规划许可证、编号 320591201411100301 建筑工程施工许可证、不动产单元首次登记信息表、商品房预售许可证（苏房预新【2014】317 号）、《实测报告》等；该项目二期已取得苏新国用（2014）第 1203193 号土地使用权证。

二、开发产品、开发成本可变现净值

根据《企业会计准则 1 号—存货》，第十五条“……可变现净值是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。企业确定存货的可变现净值，应当以取得的确凿证据为基础，并且考虑持有存货的目的、资产负债表日后事项的影响等因素。”

本公司下属公司苏州中润丽丰公司进行以财务报告为目的的存货减值测试，并聘请格律（上海）资产评估有限公司对存货的可变现净值进行评估，为减值测试提供价值参考。格律（上海）资产评估有限公司对此出具格律沪评报字（2021）第 012 号《苏州中润丽丰置业有限公司拟存货减值测试事宜涉及其存货可变现净值资产评估报告》。经评估，苏州中润丽丰置业有限公司存货资产在 2020 年 12 月 31 日的可变现净值为 14.26 亿元，其中，丽丰时代广场一期项目可变现净值为 7.26 亿元，二期项目可变现净值 7 亿元（该价值扣除了账面已补提土地出让金 0.35 亿元，同口径比较应调整为 7.35 亿元），调整后可变现净值均高于对应存货项目账面价值，故报告期内未计提存货跌价准备。

本次估值的参数选取如下：

1. 存货估计售价的确认

（1）开发产品的估计售价，可售商品房中已预售部分按照预售合同不含税总价确定预售部分销售金额；对于未售部分，参照预售房屋备案的不含税售价确认；对于自持部分按照收益法进行测算。

（2）开发成本的估计售价的确认：未开发的公寓的采用市场比较法确定销售价格；对于自持部分按照收益法进行测算。

2、关于折现率的选取

本次评估中报酬率的确定采用累加法，累加法是将报酬率视为包含安全利率和风险报酬率两大部分，先分别求取每一部分，再将它们相加即为所求的资本化率。

安全利率选用评估基准日同期中国人民银行公布的一年定期存款年利率 1.5%，风险报酬率是指承担额外的风险所要求的补偿，即超过安全利率以上部分的报酬率，具体是



对评估对象房地产自身及其所在的区域、行业、市场等方面风险的补偿。风险报酬率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综合确定。

3、其他参数的选取

（1）至完工估计将发生的成本

根据建筑物特点及实际情况，查阅《江苏工程造价信息网》中有关类似商业建筑物的技术经济指标，获悉与评估对象相同结构的类似装修单价和人工价格走势，本次评估结合参考《江苏工程造价信息网》内的工程造价指标，采用分部分项法分别确定评估对象商业部分和地下部分的装修造价。

（2）商品销售费用的确认

销售费用包括项目销售部门的管理费用、销售人力资源费用、广告费用、项目咨询及策划费用等。房地产开发企业的管理费用主要包括工资、职工福利费、业务招待费、差旅费、办公费等。

（3）销售税金及附加、土地增值税的确认

根据《财政部税务总局海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部税务总局海关总署公告 2019 年第 39 号）、《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》财法字[1995] 006 号等相关规定确定。

【会计师意见】：

我们在对存货-开发产品、开发成本进行审计时，主要执行了如下审计程序：

- 1) 了解和评价与资产减值评估相关的关键内部控制的有效性；
- 2) 对年末的存货项目进行实地盘点，观察一期项目的销售情况、项目进展、及开发项目周围商业地段所处环境，判断相关存货是否存在跌价的情形；
- 3) 评价管理层委聘的外部估值专家的胜任能力、专业素质和客观性；
- 4) 获取开发成本和开发产品项目明细表，评估确定可变现净值时参数选取方法及评估过程合理性；



5) 获取计算存货跌价准备的相关资料, 及评估师出具的“苏州中润丽丰置业有限公司拟存货减值测试事宜涉及其存货可变现净值”格律沪评报字(2021)第012号评估报告; 复核本年计提的存货跌价准备金额是否正确;

6) 评价管理层计算开发成本和开发产品可变现净值过程的准确性, 复核减值参数的合理性; 同时关注测试结果是否进行相应会计处理及披露;

7) 对于开发成本, 主要检查其入账的合理性, 然后结合项目的实际建设情况, 了解存货项目的开发进度、最新预测的项目总成本出现的变化。

经执行上述程序, 我们认为公司管理层可变现净值的确定具有合理性, 存货-开发产品、开发成本不存在减值风险。

(2) 年报显示, 1.23 亿元存货为查封房产, 权利受限。请说明房产查封背景, 查封房产账面估值及跌价准备计提的准确性。请会计师核查并发表意见。

【回复】:

一、查封房产背景及查封房产账面价值

①苏州中润丽丰置业有限公司欠付某工程公司停窝工损失费、财物损失费及案件受理费, 根据苏州市中级人民法院出具的《民事判决书》, 查封1层商铺合计1,729.57平方米, 查封房产账面价值2,716.17万元。

②某工程公司向苏州市中级人民法院起诉苏州中润丽丰支付工程结算款及迟延履行违约金, 本案尚在审理当中, 尚未判决。苏州市中级人民法院诉前保全查封2层商铺合计2,667.61平方米, 涉及账面价值4,530.47万元。

③某工程公司向苏州市虎丘区人民法院起诉苏州中润丽丰要求支付工程款及工程款利息, 本案尚在审理当中, 尚未判决。苏州市虎丘区人民法院诉前保全查封1层商铺合计615.50平方米, 涉及账面价值966.60万元。

④苏州中润丽丰将27套商铺销售给某合伙企业, 但因买方公司涉及经侦, 故被经侦查封无法过户, 除这些房产外买方公司涉嫌案件与本公司无关。涉及查封商铺合计2,002.17平方米, 涉及账面价值3,144.27万元。

⑤苏州中润置业有限公司(以下简称中润置业)与某自然人签订借款合同, 苏州中润丽丰以名下14套商铺提供担保, 根据上海市普陀区人民法院出具的《民事调解书》,



苏州中润丽丰在 14 套商铺范围内承担保证责任。14 套对应房产账面价值 1,012.77 万元。

上述案件查封房产对应账面价值 1.23 亿元，相应负债已体现在财务报表中，存货可变现净值的评估方法详见 6.（1）回复内容。由于查封房产的账面价值小于对应清偿债务的价格，则无论相关房产以市场化的方式销售，还是以债务清偿的方式处置，可收回金额均大于账面价值。因此，查封房产不存在跌价风险，无需计提跌价准备。

【会计师意见】：

公司查封房产全部为一期居艺空间待售商铺，针对查封房产审计，我们主要执行如下审计程序：

1) 获取查封房产明细表及涉诉相关资料；

2) 与管理层询问查封房产原因及预计解决方案；

3) 评估公司管理层解封房产，并以房抵债的方案的可性；检查相应负债是否已在财务报表中列示；识别查封房产是否存在重大减值迹象；

4) 执行存货-开发产品、开发成本审计的主要程序，见问题 6.（1）回复。

经核查，我们认为查封房产的可收回金额高于其账面价值，无需计提跌价准备。

7. 年报显示，长期应收款账面余额 5008 万元，已全额计提坏账准备。请说明长期应收款款项性质，账龄，应收对手方名称，全额计提背景和原因。

【回复】：

截至报告期末，长期应收款账面余额 5,008 万元，系本公司之子公司广东爱纳艾曼矿业投资有限公司（以下简称“爱纳艾曼”）对 Australian Talings Group Pty Ltd（以下简称“澳洲供应商”）的应收款项，款项性质为贸易往来款，账龄为 5 年以上，预计该款项不能收回，已全额计提减值，该笔债权交易背景具体如下：

爱纳艾曼公司于 2014 年 4 月 1 日与澳洲供应商签订了《采购合同》，合同金额为 2,500 万澳元，合同标的物为铁含量达 62%的铁矿砂。爱纳艾曼公司已预付澳洲供应商 998.32 万澳元，澳洲供应商尚未按照合同供货。

2016 年，爱纳艾曼公司分别与澳洲供应商和采购合同担保方签订协议，最终约定约定 2020 年 1 月 31 日前归还爱纳艾曼公司预付款和保证金 1,000 万澳元和补偿金额 634



万澳元，并以 1,634 万澳元为基数，自 2016 年 8 月 1 日起，每年按 8% 的利率计提利息，直到澳洲供应商还清欠款为止。同时，澳洲供应商的执行董事为补偿金额 634 万澳元提供个人保证，澳洲供应商以 13 个金矿矿权为预付款和保证金 1,000 万澳元提供担保。

2016 年末，爱纳艾曼公司对澳洲供应商与还款能力相关的财务状况、资金流动性、担保资产登记情况和澳洲供应商执行董事个人保证资产的登记情况进行了调查，根据调查结果并充分考虑澳洲供应商的信用风险、货币时间价值，爱纳艾曼公司判断相关资产能够带来的净现金流量已远低于原预计金额，属于资产发生减值的明显迹象，爱纳艾曼公司按照《企业会计准则第 8 号—资产减值》的规定，对支付给澳洲供应商预付款 998.32 万澳元相应计提减值准备。

2017 年我公司聘请金度律师对该事项进行法律调查及分析，结果显示该笔款项法律保障程度较低，从取得的 ATG 公司的财务报表看，该公司实际连年亏损，且金矿矿权及个人担保的受益人及手续存在法律瑕疵，故公司综合判断未来回款的净现金流量已远低于原预计金额，故 2017 年末爱纳艾曼公司按照《企业会计准则第 8 号—资产减值》的规定，对支付给澳洲供应商剩余预付款全额计提了减值准备。

截至目前，公司尚未收到还款，且无明显迹象表明澳洲供应商的还款能力有所好转，公司已着手启动诉讼追偿程序。

8. 年报显示，报告期末其他应收款-往来款账面余额 2.64 亿元，其中，对成都中迪产融投资集团有限公司、上海班隆投资管理有限公司、顾侠桦、苏州超卓物业管理有限公司嘉兴分公司、石家庄天元航地石油技术开发有限公司来款余额分别为 1.64 亿元、2547 万元、3100 万元、945 万、489 万元。请分别说明以上款项产生的背景和原因，上述交易对方与你公司是否存在关联关系，款项预计回款时间，减值准备计提是否充分。

【回复】：

截止报告期末，公司与下表交易方均不存在关联关系，业务原因及预计回款时间等如下图所示：

单位名称	年末余额 (万元)	账龄	产生的背景和原因	坏账准备期末余额 (万元)	预计回收时间	计提减值是否充分
成都中迪产融投资集团有限公司	16,432.20	1-2 年	AMC 板块代收代付业务产生的应收委托方的项目款	0	项目执行中，尚未结束，预计 1 年内项目结	该项目底层资产可回收价值较高，可足额覆盖该笔应收款项，不存在减值风险。



公司					束；	
上海班隆投资管理有限公司	2,546.69	1 年以内	AMC 板块收购处置类业务产生的应收项目款	0	项目执行中，尚未结束，预计 1 年内回收；	该债权项下质押物根据法院出具的《民事裁定书》，我司可受偿 13,587.62 万元，截止报告期末已收回 10,800 万元，因质押物流动性较高，且处于项目正常执行阶段，不存在减值风险。
顾侠桦	3,100	1 年以内	AMC 板块代收代付业务产生的应收委托方的项目款	0	项目执行中，尚未结束，预计 1 年内项目结束；	该项目底层资产可回收价值较高，可足额覆盖该笔应收款项，且委托方违约概率极低，且项目正常执行过程中，不存在减值风险。
苏州超卓物业管理有限公司嘉兴分公司	945	1 年以内	中润项目预重整共益债投入资金	189.66	保守预计 2.5 年内收回	根据该项目支出后续能否被认定为共益债、预估退出时间、发生概率及回收金额，同时选取适应的折现率进行减值测试，报告期内计提 189.66 万减值准备。
石家庄天元航地石油技术开发有限公司	489	1-2 年	减资退出对价及业务回款	24.45	保守预计 2 年内收回	受疫情影响，航地公司业务量缩减，资金回收进度放缓，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收款项账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，预期信用损失率未 5%，于报告期内确认 24.45 万减值准备。
合计	23,512.89	—				

9. 年报显示，本期营业外支出 1551.98 万元，主要系 AMC 板块计提合同违约金支出。请说明合同违约背景和详细情况，违约金测算过程，违约是否有其他未披露的法律风险，是否产生预计负债。

【回复】：

报告期内营业外支出的违约金支出，主要系苏州中润丽丰商品房销售延期办理房产证导致。因苏州中润丽丰和通州建总的施工合同纠纷案件，2020 年 3 月 23 日苏州丽丰



横塘一期不动产地块被冻结，直至 2020 年 7 月 9 日通州建总撤销对地块的冻结。2020 年 10 月 12 日苏州中润丽丰完成不动产首次登记后，开始分批为小业主办理房产证，2020 年 10 月 13 日完成第一批房产证办理。

商品房销售合同约定交房后 120 天内或者 270 天内完成房产证的办理，逾期办理的按照日万分之一支付业主产证违约金，苏州中润丽丰和通州建总的合同纠纷，导致 2019 年底及 2020 年初交房业主产生大批量违约。

公司按照商品房销售合同约定办证日期计算已逾期天数，按照日万分之一计提预期产证违约金，截止报告期末，累计确认 2418 套房产收入，其中已完成 337 套房产的产证办理。由于每月产证办理有数量限制，截止本函回复日，已累计完成 1311 套产证办理，目前产证正在有序分批办理中。除此外，不存在其他未披露的法律风险，不产生预计负债。

10. 年报显示，2020 年 12 月 20 日，公司全资子公司新疆吉创与国汇控股有限公司（以下简称“国汇控股”）签订了《资产收购协议书》，国汇控股拟收购吉创资管直接或间接持有主债务人分别为苏州中润丽丰置业有限公司等四家项目公司的五笔金融贷款债权及债权项下的抵押资产等，以上四个项目的交易对价合计为 33.86 亿元。同时，双方签订了《资产管理服务协议》，协商一致由吉创资管为国汇控股对本协议约定的标的资产提供协助收购、资产管理和重整服务。国汇控股向吉创资管支付各项目的服务费用合计为 3.74 亿元，截至报告期末，公司尚未收到收购款及管理费。截至报告期末签订了框架协议，资产尚未交割完毕，对本报告期业绩的影响为 0。

（1）请说明以上交易标的五笔金融贷款债权的初始入账金额、出售前账面余额，债权项下的抵押资产的市场公允价值，该笔交易（包括债权转让收入及管理费）预计对营业收入、净利润的影响金额。

【回复】：

根据资产收购协议中约定内容，公司持有的与中润系债权相关的资产包括：1）新疆吉创及其下属单位持有的中润系项目剩余债权；2）苏州中润丽丰公司除一期商铺外的剩余资产。

单位：万元

项目名称	债权投资初始入账金额	债权及相关资产账面价值	项下抵押资产市场价值	交易价款	处置损益
中润-民生项目	128,690	94,299.11	270,799	374,700	96,689.83
中润-芜湖长吉	35,000	33,588.46			
中润-重国投	128,232	51,802.78	370,532		
温州俊元项目	48,000	98,319.82	70,926		



小计	339,922	278,010.17	712,257	374,700	96,689.83
----	---------	------------	---------	---------	-----------

备注：上表交易价款剔除了与中润项目无关的管理服务收费

截至报告期末，中润系债权投资及相关资产净值 27.80 亿元（含抵债资产价值）。若该笔交易顺利实施且交易款项全部回收，预计对利润总额及营业收入的影响为 9.67 亿元（未考虑处置及实施过程中可能发生的相关成本及税费的影响），暂无法准确预测对净利润的影响。

（2）请说明本次交易四个项目的对价 33.86 亿元以及服务费用合计 3.74 亿元的定价依据及定价公允性。

【回复】：

该对价综合考虑了债权余额、债权项下抵押资产的市场价值、法律关系、社会影响等各种因素，系国汇控股在对各项目资产进行法律及会计等尽职调查后，与公司进行了充分协商后确定的交易对价。

1、关于中润系各项目及其市场价值

中润系项目整体资产较为优质，均位于长三角核心城市群的核心地段。底层资产均为房产，包括写字楼、商铺及大型购物中心、地下商业及车位等大宗地产，

1）其中中润嘉兴项目位于嘉兴 CBD 运河新区核心位置，地处运河国际商务区文昌路北，运河公园南，近中环西路与昌盛路，地块北侧紧邻运河公园，西侧为已开业嘉兴万达广场，独据秀洲新区、南湖新区快速发展之轴线焦点，地理位置十分优越。仅购物中心建筑面积就已超 10 万 m²，整体结构十分规整，内部空间宽阔，且项目自带较大体量办公及公寓，地下车位亦十分充足，十分适合大型综合商业体的运作，附近有已开业万达广场及其他多处商办物业，商业人流较多，后续协同效应明显。嘉兴项目目前各区业态分部及市场价值如下表所示：

项目	类型	面积（m ² ）	单价（万元/m ² ）	市场价值（万元）
南区	写字楼	24,053.88	0.85	20,445.80
	沿街商铺	4,100.46	2.00	8,200.92
	购物中心	103,042.71	1.00	103,042.71
北区	商铺	4,696.74	1.60	7,514.78
	地下停车位（个）	2,256.00	6.00	13,536.00
合计		135,893.79		152,740.21



2) 苏州项目位于苏州市吴中区宝带东路以南（原职业中学），宝带东路 399 及苏州市虎丘区昌普路，包括横塘项目及吴中项目，其中横塘项目的相关情况如前述回复。苏州吴中、苏州横塘项目均位于地铁站出口，且横塘项目地下商业部分近 13000 m²直接对接地铁站地下出口。苏州项目吴中区块目前业态分部及市场价值如下表所示：

类型	面积（m ² ）	单价（万元/m ² ）	市场价值（万元）
写字楼	4,882.26	1.80	8,788.07
商业公寓	25,804.73	2.20	56,770.41
商场	72,720.02	2.65	192,708.05
中庭加盖	5,000.00	0.80	4,000.00
地下停车位（个）	711.00	12.00	8,532.00
合计	108,407.01		270,798.53

3) 苏州项目横塘区块目前业态分部及市场价值如下表所示：

项目	类型	面积（m ² ）	单价（万元/m ² ）	市场价值（万元）
一期	地下商业	16,012.09	1.20	19,214.51
二期	土地	27,818.00	1.20	33,381.60
	地下停车位（个）	1,833.00	10.00	18,330.00
合计		43,830.09		70,926.11

4) 杭州项目位于杭州市江干区德胜东路、胜稼路交汇处，距离地铁站距离也仅为步行 10 分钟左右的路程。杭州项目目前业态分部及市场价值如下表所示：

项目	类型	面积（m ² ）	单价（万元/m ² ）	市场价值（万元）
一期	商铺	25,312.66	2.50	63,281.65
	购物中心	56,535.66	1.80	101,764.19
	办公楼	8,353.21	1.80	15,035.78
	地下停车位（个）	2,514.00	15.00	37,710.00
合计		90,201.53		217,791.62

2、该协议的签订背景

政府招商引资促使国汇关注到中润嘉兴项目，考虑到国汇的央企背景，由政府牵头，开始与新疆吉创接触中润嘉兴项目，后陆续接触中润苏州和杭州资产。国汇控股自身也一直在上海等地从事商业地产的收购，对中润资产兴趣浓厚，认为该资产具有较高的升值空间。通过对苏州和杭州项目实际考察、并经过审计、评估后，确定苏州、杭州项目与嘉兴项目整体打包收购。

目前，资产虽然尚未交割，考虑到过户后资产运营维护期间财务成本较高，国汇已开始前期筹备工作，并和多家运营商沟通协商，包括：华住、首旅、百达屋、戴维斯等



公司。

3、我方交易考虑因素

根据债转协议及前手合同的约定，我司账面仅确认了债权合同约定日期的债权本息，我司有权收取合同约定日后产生的利息，初步估算约 9.97 亿元，与债权及相关资产账面净值简单加和 37.77 亿，基本与交易对价旗鼓相当。

中润项目为我公司 AMC 板块重整服务类的重大项目，截止报告期末，该项目债权及相关资产账面净值 27.8 亿元，累计计提减值准备 6.91 亿元。该项目从 2017 年陆续开始推进，自 2018 年下半年起，由于房地产市场去化速度降低，不达公司在项目初期做出的去化预期，中润项目组已对处置计划做了适当延期，但 2019 年房地产市场持续低迷，大宗交易的成交率不佳。AMC 业务中重整服务类项目债权资产的可回收性受到较大影响，虽然债务人的商铺、酒店式公寓在当地销售排名靠前，也基本达到了 2018 年末的销售预测，但 2018 年末预计的大宗综合商业体处置情况不理想，2019 年度实际回款金额远低于 2018 年末预计金额。2020 年度接连受到新冠疫情影响，资产处置进度未有明显好转，同时受制于项目合作方的资金及资金成本压力，我司急需盘活现金流，提高资金周转效率，降低营业成本，提高公司业绩，处置中润项目是必然选择。

3) 请说明收购款及管理费合同约定的回款时间以及期后实际回款情况，是否存在应收账款减值风险。

【回复】：

目前该协议为框架协议，具体交易细节尚在确认，后续会签订正式具体的资产处置协议或项目实施方案，故 2020 年末对该协议进行会计处理。

国汇控股为大型国有企业，系国务院国有资产监督管理委员会旗下全资四级子公司，其信用状况及支付能力良好，能够满足本协议的履约。

目前，我司与国汇正在协商协调具体的项目实施方案，截至本函回复日，我司已收到 300 万项目预付款用于协调标的公司股权转让事宜。

(4) 请会计师说明针对该笔交易的具体核查程序。

由于新疆吉创与国汇控股尚未就单项资产的收购正式签订协议并完成实际交割，我们针对该笔交易执行的核查程序，主要围绕交易背景、交易真实性及交易定价的公允性展开，具体核查程序如下：



1) 了解与该笔交易审批的关键内部控制，评价这些控制的设计，确定其是否得到执行，并测试相关内部控制的运行有效性；

2) 取得与该笔交易相关的框架协议、原始债权合同等支持性资料；

3) 对公司管理层进行访谈，了解该笔交易的商业背景、各项资产定价依据，及管理层对该笔交易达成的预期等；

4) 实地查看抵押物资产最新情况、商铺等招商情况，并留存当日照片及视频；

5) 通过公开网站查询交易对手方国汇控股有限公司的工商信息，了解其股权结构、经营范围及所属行业等；

6) 对国汇控股董事长进行访谈，核查交易的真实性、商业背景及项目处置进展与公司管理层描述是否相一致。

11. 年报显示，经营活动现金流量流入小计 113,629.08 万元，增加比例为 13.97%，主要系本期收购处置类债权处置回款增加且无新增收购类债权支出，同时孙公司新疆凌辉能源贸易业务销售量缩减综合所致；经营活动现金流量流出小计 111,540.95 万元，增加比例为 19.51%，主要系本期支付的项目资金成本较多且在手债权处置回款大幅减少，同时孙公司新疆凌辉能源贸易业务采购量缩减综合所致。

(1) 请说明“收购处置类债权处置回款增加”和“在手债权处置回款大幅减少”对经营活动现金流量流入和流出的影响。

【回复】：

报告期内，经营活动现金流量流入较上年同期增加 1.39 亿元，增加比例为 13.97%，主要系两个因素正向及负向综合影响所致。其中正向因素在于收购处置类项目回款增多。2020 年收购处置类债权累计产生处置回款 19,100 万元且无新增项目采购款支出，其中：江苏 1 户项目回款 10,800 万元，平阳富久项目回款 2,100 万，青岛 10 户项目回款 2,910 万，耀莱项目回款 865 万元，青阳项目回款 820 万，其他收购处置类项目回款 1,605 万元。而 2019 年由于新增收购处置类项目支出导致以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净减少额为大额负数，故导致 2020 年较上年同期现金流入增加 61,858 万元，该影响金额占上年同期合并经营活动现金流量流入金额的 62.04%。

报告期内，经营活动现金流量流出较上年同期增加 1.82 亿元，增加比例为 19.51%，主要系两个因素正向及负向综合影响所致。其中正向因素在于：2020 年度重整服务类业



务仅有中润项目回款 2,100 万元，并支付中润项目剩余债权转让款及利息支出 8,754 万元，支付川塔项目剩余债权转让款及利息支出 6,256 万元；故综合导致经营活动现金流量流出 15,010 万元。而 2019 年度重整服务类业务芙蓉山庄项目及高明包项目退出回款，实现处置回款流入 35,156 万元导致应收款项类投资净增加额为大额负数，故该项目 2020 年较上年同期增加现金流量流出 54,863 万元。该正向因素影响金额占上年同期合并经营活动现金流量流出金额的 58.78%。

(2) 请说明孙公司新疆凌辉能源贸易业务销售量缩减分别导致经营活动现金流量流入增加，采购量缩减导致经营活动现金流量流出增加的原因。

【回复】：

报告期内，经营活动现金流量流入较上年同期增加 1.39 亿元，增加比例为 13.97%，主要系两个因素正向及负向综合影响所致。其中，负向因素在于能源贸易板块销售量缩减及保证金押金收款减少。孙公司新疆凌辉能源贸易业务销售量缩减导致经营活动现金流量流入较上年同期减少 28,048 万元，该影响金额占上年同期合并经营活动现金流量流入金额的-28.13 %；报告期内收到的押金及保证金较上年同期减少 11728 万元，该影响金额占上年同期合并经营活动现金流量流入金额的-11.76 %。

报告期内，经营活动现金流量流出较上年同期增加 1.82 亿元，增加比例为 19.51%，主要系两个因素正向及负向综合影响所致。其中，负向因素在于能源贸易板块业务采购量缩减。采购量缩减导致经营活动现金流量流出较上年同期减少 24,294 万元，该影响金额占上年同期合并经营活动现金流量流出金额的-26.03 %。

吉艾科技集团股份有限公司董事会
2021 年 5 月 17 日