

关于华远地产股份有限公司重
大资产重组前发生业绩异常或
重组存在拟置出资产情形相关
事项之专项核查意见



**关于华远地产股份有限公司重大资产重组前发生业绩异常
或重组存在拟置出资产情形相关事项之专项核查意见**

信会师报字[2024]第 ZB11190 号

上海证券交易所：

立信会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“立信”或“本所”）接受华远地产股份有限公司（以下简称“华远地产”或“公司”）委托，根据中国证券监督管理委员会《监管规则适用指引——上市类第 1 号》之“1-11 上市公司重组前业绩异常或拟置出资产的核查要求”的相关要求，对华远地产相关事项进行专项核查并发表核查意见，具体如下：

一、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

公司自查意见：

最近三年，华远地产不存在违反法律法规及公司章程的违规资金占用、违规对外担保的情形。

会计师核查意见：

我们对华远地产 2021 年度、2022 年度及 2023 年度的财务报表进行审计，并出具了 2021 年度、2022 年度及 2023 年度年审报告，报告号分别为信会师报字[2022]第 ZB10445 号、信会师报字[2023]第 ZB10831 号、信会师报字[2024]第 ZB10649 号，报告意见类型均为无保留意见审计报告。

对华远地产 2021 年度、2022 年度及 2023 年度的非经营性资金占用及其他

关联方资金往来情况汇总表进行专项审计，出具了非经营性资金占用及其他关联资金往来情况的专项报告，报告号分别为信会师报字[2022]第 ZB10447 号、信会师报字[2023]第 ZB10833 号、信会师报字[2024]第 ZB10651 号。

经核查，我们未发现华远地产最近三年存在资金被关联方违规占用、违规对外担保的情形。

二、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

（一）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。

公司自查意见：

最近三年公司业绩真实、会计处理合规，不存在虚假交易、虚构利润情况，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。

最近三年，公司主营业务未发生重大变更，实际从事的主要经营活动为房地产业务，最近三年的利润及其变动情况如下：

单位：万元

项目	2023年度	2022年度	2021年度
一、营业总收入	1,598,645.39	1,092,433.64	1,369,332.37
其中：营业收入	1,598,645.39	1,092,433.64	1,369,332.37
二、营业总成本	1,503,006.27	1,157,910.25	1,279,318.73
其中：营业成本	1,361,861.66	1,011,544.11	1,132,404.74
营业税金及附加	49,156.91	55,773.82	56,717.22
销售费用	41,162.83	50,437.21	54,253.27
管理费用	32,477.42	26,385.28	25,220.95
财务费用	18,347.45	13,769.83	10,722.55
加：其他收益	3,295.28	573.32	843.30
投资收益（损失以“-”号填列）	2,155.56	855.85	4,302.55
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-930.75	-3,000.06	164.67
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-1,349.42	-9,628.29	-392.15

项目	2023年度	2022年度	2021年度
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-185,485.76	-394,446.49	-161,844.84
资产处置收益（损失以“-”号填列）	249.54	-111.48	45.74
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	-86,426.43	-471,233.74	-66,867.09
加：营业外收入	642.46	533.77	10,904.92
减：营业外支出	1,679.57	3,532.55	1,636.49
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-87,463.55	-474,232.52	-57,598.66
减：所得税费用	55,457.68	30,616.54	37,770.17
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	-142,921.23	-504,849.05	-95,368.84
六、归属于母公司所有者的净利润	-153,674.79	-382,171.08	-66,945.69

会计师核查意见：

我们对华远地产 2021 年度、2022 年度及 2023 年度的财务报表进行审计，并出具了 2021 年度、2022 年度及 2023 年度年审报告，报告号分别为信会师报字[2022]第 ZB10445 号、信会师报字[2023]第 ZB10831 号、信会师报字[2024]第 ZB10649 号，报告意见类型均为无保留意见审计报告。

经核查，在 2021 年度、2022 年度、2023 年度我们未发现华远地产存在虚假交易、虚构利润的情形，未发现华远地产存在关联方利益输送，未发现华远地产存在调节会计利润以符合或规避监管要求的情形。

（二）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

公司自查意见：

最近三年，公司未进行会计差错更正或会计估计变更，不存在滥用会计政策、会计差错更正和会计估计变更等对上市公司进行“大洗澡”的情形。

公司近三年会计政策变更情况及其对报表的影响如下：

1、2023 年度

(1) 会计政策变更

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注（受重要影响的报表项目名称和金额）
公司自 2023 年 1 月 1 日起施行《企业会计准则解释第 16 号》	按财政部统一要求执行	递延所得税资产
		递延所得税负债
		未分配利润
		少数股东权益

公司自 2023 年 1 月 1 日起执行财政部 2022 年公布的《企业会计准则解释第 16 号》。根据新准则规定，单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用执行新准则对本期期初资产负债表相关项目的影响列示如下：

单位：万元

项目	2022 年 12 月 31 日	调整数	2023 年 1 月 1 日
递延所得税资产	20,386.41	9,520.29	29,906.69
递延所得税负债	1,475.30	9,286.99	10,762.29
未分配利润	-58,285.16	237.36	-58,047.80
少数股东权益	-31,733.52	-4.07	-31,737.59

(2) 会计估计变更

2023 年度无会计估计变更的情况。

2、2022 年度

(1) 会计政策变更

财政部于 2022 年 5 月 19 日发布了财会〔2022〕13 号文件，再次对允许采用简化方法的相关租金减让的适用范围进行调整，取消了原先“仅针对 2022 年 6 月 30 日前的应付租赁付款额的减让”才能适用简化方法的限制。对于 2022 年 6 月 30 日之后应付租赁付款额的减让情况，承租人和出租人可以继续选择采用

财会〔2020〕10号文件规范的简化方法进行会计处理，其他适用条件不变。公司对适用范围调整前符合条件的租赁合同已全部选择采用简化方法进行会计处理，对适用范围调整后符合条件的类似租赁合同也全部采用简化方法进行会计处理。公司作为承租人采用上述简化方法处理相关租金减让冲减本期营业成本、管理费用和销售费用合计人民币 14,850,024.72 元。

（2）会计估计变更

2022 年度无会计估计变更的情况。

3、2021 年度

（1）会计政策变更

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注（受重要影响的报表项目名称和金额）
公司自 2021 年 1 月 1 日起执行《企业会计准则第 21 号——租赁》（2018 年修订）	经公司第七届董事会第二十六次会议、第七届监事会第十七次会议审议通过	公司自 2021 年 1 月 1 日起执行新租赁准则，并对财务报表相关项目作出调整。使用权资产增加 21,287.68 万元，预付账款减少 7.33 万元，一年内到期的非流动负债增加 4,695.59 万元，租赁负债增加 16,584.75 万元
公司自 2021 年 1 月 1 日起执行《企业会计准则解释第 14 号》	按财政部统一要求执行	未对公司财务状况和经营成果产生重大影响
公司自 2021 年 1 月 1 日起执行《关于调整〈新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定〉适用范围的通知》	按财政部统一要求执行	公司对适用范围调整前符合条件的租赁合同已全部选择采用简化方法进行会计处理，对适用范围调整后符合条件的类似租赁合同也全部采用简化方法进行会计处理，并对通知发布前已采用租赁变更进行会计处理的相关租赁合同进行追溯调整，但不调整前期比较财务报表数据；对 2021 年 1 月 1 日至该通知施行日之间发生的未按照该通知规定进行会计处理的相关租

		金减让，根据该通知进行调整
公司自 2021 年 12 月 30 日起执行《企业会计准则解释第 15 号》关于资金集中管理相关列报	按财政部统一要求执行	未对公司财务状况和经营成果产生重大影响

其他说明：

1) 执行《企业会计准则第 21 号——租赁》(2018 年修订)

财政部于 2018 年度修订了《企业会计准则第 21 号——租赁》(简称“新租赁准则”)。公司自 2021 年 1 月 1 日起执行新租赁准则。根据修订后的准则，对于首次执行日前已存在的合同，公司选择在首次执行日不重新评估其是否为租赁或者包含租赁。

①公司作为承租人

公司选择根据首次执行新租赁准则的累积影响数，调整首次执行新租赁准则当年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额，不调整可比期间信息。

对于首次执行日前已存在的经营租赁，公司在首次执行日根据剩余租赁付款额按首次执行日公司的增量借款利率折现的现值计量租赁负债，并根据每项租赁选择以下方法计量使用权资产：与租赁负债相等的金额，并根据预付租金进行必要调整。

对于首次执行日前的经营租赁，公司在应用上述方法的同时根据每项租赁选择采用下列一项或多项简化处理：

- a. 将于首次执行日后 12 个月内完成的租赁作为短期租赁处理；
- b. 计量租赁负债时，具有相似特征的租赁采用同一折现率；
- c. 使用权资产的计量不包含初始直接费用；
- d. 存在续租选择权或终止租赁选择权的，根据首次执行日前选择权的实际

行使及其他最新情况确定租赁期；

e. 作为使用权资产减值测试的替代，按照审计报告附注“五、35.预计负债”评估包含租赁的合同在首次执行日前是否为亏损合同，并根据首次执行日前计入资产负债表的亏损准备金额调整使用权资产；

f 首次执行日之前发生的租赁变更，不进行追溯调整，根据租赁变更的最终安排，按照新租赁准则进行会计处理。

在计量租赁负债时，公司使用 2021 年 1 月 1 日的承租人增量借款利率来对租赁付款额进行折现。

2020 年 12 月 31 日合并财务报表中披露的重大经营租赁的尚未支付的最低租赁付款额	236,988,772.79
按 2021 年 1 月 1 日公司增量借款利率折现的现值	212,803,431.45
2021 年 1 月 1 日新租赁准则下的租赁负债	212,803,431.45
上述折现的现值与租赁负债之间的差额	-

对于首次执行日前已存在的融资租赁，公司在首次执行日按照融资租入资产和应付融资租赁款的原账面价值，分别计量使用权资产和租赁负债。

②公司作为出租人

对于首次执行日前划分为经营租赁且在首次执行日后仍存续的转租赁，公司在首次执行日基于原租赁和转租赁的剩余合同期限和条款进行重新评估，并按照新租赁准则的规定进行分类。重分类为融资租赁的，公司将其作为一项新的融资租赁进行会计处理。除转租赁外，公司无需对其作为出租人的租赁按照新租赁准则进行调整。公司自首次执行日起按照新租赁准则进行会计处理。

③公司执行新租赁准则对财务报表的主要影响如下：

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目	对 2021 年 1 月 1 日余额的影响金额	
		合并	母公司
公司作为承租人对 于首次执行日前已 存在的经营租赁的 调整	使用权资产	212,876,764.79	-
	租赁负债	165,847,540.88	-
	一年到期的非流动 负债	46,955,890.57	-
	预付款项	-73,333.34	-

2) 执行《企业会计准则解释第 14 号》

财政部于 2021 年 2 月 2 日发布了《企业会计准则解释第 14 号》(财会(2021)1 号，以下简称“解释第 14 号”)，自公布之日起施行。2021 年 1 月 1 日至施行日新增的有关业务，根据解释第 14 号进行调整。

①政府和社会资本合作（PPP）项目合同

解释第 14 号适用于同时符合该解释所述“双特征”和“双控制”的 PPP 项目合同，对于 2020 年 12 月 31 日前开始实施且至施行日尚未完成的有关 PPP 项目合同应进行追溯调整，追溯调整不切实可行的，从可追溯调整的最早期间期初开始应用，累计影响数调整施行日当年年初留存收益以及财务报表其他相关项目，对可比期间信息不予调整。执行该规定未对公司财务状况和经营成果产生重大影响。

②基准利率改革

解释第 14 号对基准利率改革导致金融工具合同和租赁合同相关现金流量的确定基础发生变更的情形作出了简化会计处理规定。

根据该解释的规定，2020 年 12 月 31 日前发生的基准利率改革相关业务，应当进行追溯调整，追溯调整不切实可行的除外，无需调整前期比较财务报表数据。在该解释施行日，金融资产、金融负债等原账面价值与新账面价值之间的差额，计入该解释施行日所在年度报告期间的期初留存收益或其他综合收益。执行

该规定未对公司财务状况和经营成果产生重大影响。

3) 执行《关于调整<新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定>适用范围的通知》

财政部于 2020 年 6 月 19 日发布了《新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定》(财会〔2020〕10 号), 对于满足条件的由新冠肺炎疫情直接引发的租金减免、延期支付租金等租金减让, 企业可以选择采用简化方法进行会计处理。

财政部于 2021 年 5 月 26 日发布了《关于调整<新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定>适用范围的通知》(财会〔2021〕9 号), 自 2021 年 5 月 26 日起施行, 将《新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定》允许采用简化方法的新冠肺炎疫情相关租金减让的适用范围由“减让仅针对 2021 年 6 月 30 日前的应付租赁付款额”调整为“减让仅针对 2022 年 6 月 30 日前的应付租赁付款额”, 其他适用条件不变。

公司对适用范围调整前符合条件的租赁合同已全部选择采用简化方法进行会计处理, 对适用范围调整后符合条件的类似租赁合同也全部采用简化方法进行会计处理, 并对通知发布前已采用租赁变更进行会计处理的相关租赁合同进行追溯调整, 但不调整前期比较财务报表数据; 对 2021 年 1 月 1 日至该通知施行日之间发生的未按照该通知规定进行会计处理的相关租金减让, 根据该通知进行调整。

4) 执行《企业会计准则解释第 15 号》关于资金集中管理相关列报

财政部于 2021 年 12 月 30 日发布了《企业会计准则解释第 15 号》(财会〔2021〕35 号, 以下简称“解释第 15 号”), “关于资金集中管理相关列报”内容自公布之日起施行, 可比期间的财务报表数据相应调整。

解释第 15 号就企业通过内部结算中心、财务公司等对母公司及成员单位资金实行集中统一管理涉及的余额应如何在资产负债表中进行列报与披露作出了明确规定。执行该规定未对公司财务状况和经营成果产生重大影响。

(2) 会计估计变更

2021 年度无会计估计变更的情况。

会计师核查意见：

经核查，我们认为以上会计政策变更系华远地产根据企业会计准则的变更进行的调整，符合企业会计准则的相关规定，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。

（三）关注应收款项、存货、商誉大幅计提减值准备的情况

公司自查意见：

2021 至 2023 年度，华远地产主要资产计提的减值损失如下：

单位：万元

项目	2023 年度	2022 年度	2021 年度
应收账款坏账损失（损失以“-”号填列）	-21.45	-8.12	-14.71
其他应收款坏账损失（损失以“-”号填列）	-1,327.98	-9,620.17	-377.44
信用减值损失合计	-1,349.42	-9,628.29	-392.15
存货跌价损失（损失以“-”号填列）	-185,485.76	-394,446.49	-155,513.77
投资性房地产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-	-6,331.07
资产减值损失合计	-185,485.76	-394,446.49	-161,844.84

1、信用减值损失

2021 年度、2022 年度及 2023 年度公司根据应收款项的信用减值政策分别计提信用减值损失 392.15 万元、9,628.29 万元及 1,349.42 万元。

2、存货跌价损失

公司按照《企业会计准则第 1 号—存货》的相关规定，在资产负债表日对房地产存货项目的可变现净值进行测算，在项目存货成本高于其可变现净值时计提存货跌价准备，确认过程为按照存货的估计售价减去至完工时预计将要发生的成本、销售费用及相关税费后的金额确定，具体说明如下：

（1）已签订销售合同的，以合同价格作为其可变现净值的计算基础；未签订销售合同的，在资产负债表日综合项目开发周期、销售计划及策略、项目去化程度、当地市场供需情况、可比项目销售价格及项目自身定位等因素后予以确定；

（2）按照动态成本、关键节点计划，考虑相关税费等因素编制项目估计总成本。

公司根据上述方法，在谨慎性原则下全面梳理存货价值并进行了减值测试，对于货值较大、存在明显减值迹象的项目委托评估机构进行存货减值评估。报告期各期，结合公司减值测试及评估结果计提资产减值损失，分别确认存货跌价损失 155,513.77 万元、394,446.49 万元、185,485.76 万元。

3、商誉减值损失

截至 2023 年末，商誉的账面原值为 4,678.21 万元，减值准备 518.88 万元。报告期内各期末对商誉进行减值测试，无进一步减值迹象，未计提商誉减值损失。

会计师核查意见：

经核查，我们认为 2021 年至 2023 年华远地产应收款项、存货、商誉减值准备计提在所有重大方面符合《企业会计准则》和相关会计政策的规定及华远地产自身实际情况，未发现计提不合理的情形。

(本页无正文, 为立信会计师事务所(特殊普通合伙)《关于华远地产股份有限公司重大资产重组前发生业绩异常或重组存在拟置出资产情形相关事项之专项核查意见》之签章页)



中国注册会计师:

中国注册会计师:

中国注册会计师
李永江
310000061451

中国注册会计师
朱锦梅
110001331904

中国·上海

2024 年 10 月 9 日



(本副)



日積月累主休身
份明了解更多正
記。新業。信可
地更老理川服務

范
經



【依法必须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

出资额 人民币14800.0000万元整

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



登记机关

2024年05月30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

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》。

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

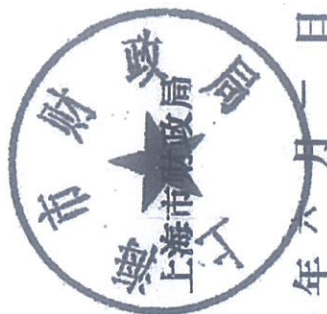
执业证书编号: 310000006

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)

仅供出具报告使用, 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



姓名 李永江
 Full name
 性别 男
 Sex
 出生日期 1985-10-21
 Date of birth
 工作单位 立信会计师事务所(特殊普通合伙)北京分所
 Working unit
 身份证号码 370783198510216530
 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



姓名：李永江

证书编号：310000061451

证书编号：310000061451
 No. of Certificate

批准注册协会：北京注册会计师协会
 Authorized Institute of CPAs

发证日期：2017 年 09 月 15 日
 Date of Issuance /y /m /d



姓名	朱锦梅
性别	女
出生日期	1969-03-14
工作单位	立信会计师事务所(特殊普通合伙)天津分所
Working unit	210106196903142721
身份证号码	
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.



朱锦梅 110001331904

证书编号: 110001331904
No. of Certificate

批准注册协会: 北京注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 1998 年 12 月 01 日
Date of Issuance

年 月 日
/y /m /d