

## 问询函专项说明

天健函〔2022〕8-68号

深圳证券交易所：

由金科地产集团股份有限公司（以下简称金科股份公司或公司）转来的《关于对金科地产集团股份有限公司 2021 年年报的问询函》（公司部年报问询函〔2022〕第 287 号，以下简称问询函）奉悉。我们已对问询函中需要我们说明的财务事项进行了审慎核查，现汇报说明如下。

一、年报显示，你公司 2021 年年末存货账面余额为 2,312.34 亿元，占总资产比例为 69.7%，报告期计提存货跌价准备 21.63 亿元、转回 2.55 亿元，存货跌价准备期末余额为 31.20 亿元。报告期内，你公司房地产业务毛利率下降 6.32%，物业服务毛利率下降 0.73%。请你公司：（1）说明主要存货项目跌价准备计提情况，可变现净值的具体确认过程，涉及的关键估计及假设，是否借鉴独立第三方的评估工作，是否符合相关项目所在区域房地产市场及周边可比项目价格变化趋势和销售情况，报告期内存货跌价准备计提是否充分、合理；（2）结合你公司毛利率下降情况，说明转回部分跌价准备涉及的具体项目情况、转回依据及合理性；（3）你公司存货相关借款利息资本化率为 7.69%，较上期增加 0.09%。请结合相关借款利率、发生额变动、利息资本化与费用化情况、同行业可比公司情况，说明报告期内借款利息资本化率的变动原因及合理性。请年审机构核查并发表明确意见。（问询函第 5 条）

（一）主要存货项目跌价准备计提情况，可变现净值的具体确认过程，涉及的关键估计及假设，是否借鉴独立第三方的评估工作，是否符合相关项目所在区域房地产市场及周边可比项目价格变化趋势和销售情况，报告期内存货跌价准备计提是否充分、合理

1. 主要存货项目跌价准备计提情况，可变现净值的具体确认过程，涉及的

关键估计及假设，是否借鉴独立第三方的评估工作

(1) 存货跌价准备计提原则

公司严格按照《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，对存货成本高于其可变现净值的，计提存货跌价准备，计入当期损益。

(2) 存货可变现净值的具体确认过程

1) 对于开发产品，以估计售价减去估计的销售费用和相应税费后的金额确定；

2) 对于开发成本，以估计售价减去项目至计划完工后成本、估计的销售费用和相应税费后的金额确定，项目至计划完工后成本=项目动态总成本-已经实际入账的成本；

3) 估计售价区分为已预售及未售部分，已预售部分按照实际签约金额确认估计售价，未售部分按照该项目近期销售均价或类似开发物业产品的市场销售价格结合项目自身定位、品质及销售计划综合确定。

减值测试过程中涉及的关键估计及假设主要为产品的市场售价，相关未售产品的价格均充分考虑并结合项目所在区域房地产市场及周边可比项目、同类业态价格变化趋势和销售情况而得出。

(3) 公司计提存货跌价准备的主要项目

本期计提存货跌价准备的主要项目（计提金额大于 1 亿元）如下：

单位：亿元

项目明细	所在地区	存货账面原值	本报告期计提金额	累计计提金额
荥阳·金科集美公馆	河南-荥阳	8.28	2.01	2.01
广州·金科博翠明珠	广东-广州	4.30	2.00	2.00
佛山·山宜水富花园	广东-佛山	9.35	1.97	1.97
南宁·金科观天下	广西-南宁	4.99	1.95	1.95
北京·金科中心	北京	2.71	1.60	1.60
山西·智慧科技城	山西-晋中	4.05	1.54	1.54
苏州·浅棠平江	江苏-苏州	2.43	1.25	1.25
合计		36.11	12.32	12.32

#### (4) 借鉴独立第三方评估机构工作情况

公司在资产负债表日，结合项目所在地的市场情况，对各项开发成本和开发产品进行减值测试。同时，抽样选取荥阳·金科集美公馆项目、佛山·山宜水富花园项目、南宁·金科观天下项目、重庆·西永天宸一期项目、佛山·金科美湾花园项目等 9 个重要项目，聘请具有证券期货从业资格的重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司对上述项目可变现净值进行评估，出具《资产评估报告》（重康评报字（2022）第 159 号），公司根据评估结果对可变现净值数据进行复核和调整，确保关键估计和假设是合理的。

#### 2. 是否符合相关项目所在区域房地产市场及周边可比项目价格变化趋势和销售情况

##### (1) 公司期末主要存货所在区域及市场情况

公司期末存货主要集中在重庆、济南、南京、郑州、成都、南宁、合肥、天津、杭州、佛山、广州等城市：

城市	存货金额（亿元）
重庆	420.34
济南	99.28
南京	78.51
郑州	65.85
成都	62.20
南宁	55.04
合肥	49.92
天津	48.15
杭州	45.69
佛山	45.49
广州	42.37
合计	1,012.84

这些城市 2020-2021 年度的房地产市场情况如下：

区域	销售均价（元/m <sup>2</sup> ）			销售额（亿元）		
	2021 年	2020 年	变动	2021 年	2020 年	变动

重庆	11,411.00	11,024.00	387.00	3,238.27	2,885.08	353.19
济南	13,920.00	13,754.00	166.00	2,103.46	1,500.00	603.47
南京	28,103.00	24,793.00	3,310.00	3,934.39	2,956.97	977.42
郑州	14,782.00	13,864.00	918.00	1,510.67	1,860.83	-350.15
成都	17,927.00	17,695.00	232.00	4,067.69	3,250.49	817.19
南宁	11,091.00	10,846.00	245.00	1,062.34	1,497.98	-435.65
合肥	17,736.00	18,932.00	-1,196.00	1,743.04	1,759.61	-16.56
天津	15,515.00	15,382.00	133.00	2,493.33	2,339.45	153.88
杭州	31,147.00	28,315.00	2,832.00	7,316.08	4,583.14	2,732.93
佛山	14,209.00	14,321.00	-112.00	2,558.13	2,584.77	-26.64
广州	30,310.00	26,100.00	4,210.00	4,619.88	3,791.55	828.33

注：以上数据来源于中国指数研究院

综合公司所在区域的统计数据进行分析，郑州、南宁销售额下降较大；合肥销售均价下降幅度较大；佛山销售均价和销售额均小幅下降；南京、杭州、广州销售均价有所上升；其余区域销售额和销售均价变动幅度较小。公司在进行存货减值测试时，充分考虑了市场情况和项目自身定位，相关会计估计符合项目自身情况及所在区域市场情况。例如本年公司计提减值的主要项目荥阳·金科集美公馆、佛山·山宜水富花园、南宁·金科观天下等，与所在区域市场情况趋势相吻合。

## (2) 主要计提减值项目合理性分析

1) 荥阳·金科集美公馆项目，目前尚未竣工，于2021年大规模预售，受市场行情影响，主要业态高层住宅的销售均价低于该业态的单方成本，公司按照存货减值测试要求，将已售部分合同总价以及未售部分预测金额，减去目标总成本和相关税费后计算减值准备金额。

2) 广州·金科博翠明珠项目，目前已经竣工，除应向政府移交的物业尚未完成交付外，其余业态已集中于2021年度交付并结转收入。因政府给予的移交补偿价格低于该物业的成本，故公司按照存货减值测试要求，以协议约定的移交价格，减去目标总成本和相关税费后与单方成本的差异计算减值准备金额。

3) 佛山·山宜水富花园项目，目前部分楼栋尚在建造过程中，该项目于2020年末开始预售，受市场行情影响，主要业态高层住宅销售均价约低于该业态的单方成本。公司按照存货减值测试要求，将已售部分合同总价以及未售部分预测金

额，减去目标总成本和相关税费后与单方成本的差异计算减值准备金额。

4) 南宁·金科观天下项目，目前已全部竣工，2021 年度主要住宅业态已集中交房并确认收入，剩余车库和商业的销售价格和预计售价低于单方成本。公司按照存货减值测试要求，将已售部分合同总价以及未售部分预测金额，减去目标总成本和相关税费后与单方成本的差异计算减值准备金额。

5) 北京·金科中心项目，目前已全部竣工，本期计提减值的主要原因系公司基于行情变化、资金压力和存货去化的考虑，本期处置部分独立商业，该部分独立商业售价低于单方成本。公司按照存货减值测试要求，将已售部分合同总价以及未售部分预测金额，减去目标总成本和相关税费后与单方成本的差异计算减值准备金额。

6) 山西·智慧科技城项目，目前尚未竣工，主要业态为工业厂房，本年度基于经济环境、市场行情整体变化、项目招商情况、资金回笼、存货去化等因素考虑，项目未售部分销售均价难以提高，为此公司结合实际销售情况及对未来售价的客观判断后，对该项目进行减值测试并计提减值准备。

7) 苏州·浅棠平江项目，目前已全部竣工，2021 年度主要住宅业态已集中交房并确认收入，剩余车库和商业的销售价格和预计售价低于单方成本。公司按照存货减值测试要求，将已售部分合同总价以及未售部分预测金额，减去目标总成本和相关税费后与单方成本的差异计算减值准备金额。

综上，公司主要计提减值的项目对未售部分价格的预估符合自身及所在区域的价格变化趋势和销售情况。

## **(二) 结合你公司毛利率下降情况，说明转回部分跌价准备涉及的具体项目情况、转回依据及合理性**

公司本年度因交付结转，转销存货跌价准备 2.55 亿元，无存货跌价准备转回。

## **(三) 结合相关借款利率、发生额变动、利息资本化与费用化情况、同行业可比公司情况，说明报告期内借款利息资本化率的变动原因及合理性**

### **1. 利息资本化率情况及计算方式**

2021 年度用于确定借款费用资本化金额的资本化率为 7.69%(2020 年度为 7.61%)。

公司所处的房地产开发为资金密集型行业，为实现资金的高效运转，采取资

金集中管控和调度模式。公司在计算借款利息资本化时，根据《企业会计准则第17号——借款费用》的规定进行相应会计处理，按借款的加权平均利率计算借款利息资本化率。具体计算方式为：借款加权平均利率=Σ（（所占用每笔借款本金×每笔借款在当期所占用的天数/当期天数）\*每笔借款利率）/Σ（所占用每笔借款本金×每笔借款在当期所占用的天数/当期天数）。本期资本化率略有升高的主要原因系房地产行业信用环境收紧，本年度新增借款的融资成本升高所致。

## 2. 有息负债余额变动情况

月份	有息负债规模（亿元）
2021年1月	966.39
2021年2月	975.66
2021年3月	979.57
2021年4月	974.18
2021年5月	965.68
2021年6月	941.44
2021年7月	889.93
2021年8月	880.82
2021年9月	875.86
2021年10月	881.92
2021年11月	857.26
2021年12月	806.10

公司借款规模呈总体下降趋势，尤其是6月份后，下降幅度明显。

## 3. 利息资本化和费用化情况

单位：亿元

明 细	2021 年度	2020 年度	变动
利息支出-资本化	77.88	80.39	-2.52
利息支出-费用化	11.03	9.30	1.73
利息支出-合计	88.91	89.69	-0.79
资本化占比	87.60%	89.63%	-2.04%

虽然融资成本略有升高，但由于借款规模总体下降，导致整体利息支出有所

下降。利息费用资本化占比较上年度有所下降，系本期公司拿地速度放缓，存量项目逐步竣工导致资本化项目减少，公司持有资金主要为了应对流动性风险及择机获取优质项目。利息支出的变动趋势与加权平均利率和有息负债规模的变动一致。

#### 4. 同行业公开披露的资本化率

同行业公司	2021 年度资本化率	2020 年度资本化率	变动
万科 A	4.43%	4.77%	下降 0.34 个百分点
华侨城 A	5.56%	5.48%	增长 0.08 个百分点
中南建设	9.25%	9.40%	下降 0.15 个百分点
新城控股	6.69%	6.82%	下降 0.13 个百分点
公司	7.69%	7.61%	增长 0.08 个百分点

由于本年度行业变化的特殊性，不同公司在大环境下的经营状况有较大差别，导致融资成本有较大差异，不同公司本年度资本化率与上年度的变动方向也有所不同，但整体变动幅度均相对较小。经与同行业上市公司进行对比，公司资本化率的变动趋势和变动幅度与行业相符，不存在异常。

#### (四) 核查程序和核查结论

1. 针对存货减值，我们考虑到存货对公司资产的重要性，加之确定每个房地产项目达到完工状态时将要发生的建造成本和未来净售价等涉及重大管理层判断和估计，因此将公司对存货可变现净值的评估识别为关键审计事项，并实施了以下主要核查程序：

(1) 了解与房地产开发项目成本预算及动态成本管理、可变现净值估计相关的关键内部控制的设计，确定其是否得到执行，测试相关内部控制的运行有效性；

(2) 抽取样本对房地产开发项目进行实地观察，并询问这些项目的开发进度及根据最新预测所更新的存货动态成本预算情况；

(3) 评价管理层所采用的估值方法、关键估计和假设，如将估计售价与市场可获取数据、项目销售预算计划进行比较；

(4) 将各房地产开发项目存货的估计完工成本与管理层所批准的项目最新预算进行核对，并将截至 2021 年 12 月 31 日的最新预算成本与截至 2020 年 12 月 31 日的预算成本进行比较，以评价管理层预测的准确性；

(5) 抽取样本复核管理层对可变现净值的测算过程；

(6) 针对抽取的重要项目，获取独立第三方评估机构的评估报告，与管理层的预测数据进行分析比较，进一步评价管理层计提存货跌价准备的准确性。

经核查，我们认为公司开发产品和开发成本可变现净值的确认方式和过程是恰当的，涉及的关键会计估计和假设符合相关项目所在区域房地产市场及周边可比项目价格变化趋势和销售情况，公司资产负债表日计提的存货跌价准备合理充分。

2. 针对借款利息资本化率，我们充分关注了公司利息资本化的情况，并执行了包括但不限于检查借款合同（如利率、金额、期限等）、测算利息金额、复核资本化率的计算过程、测算主要项目资产支出加权平均数及其利息资本化金额等相关核查程序。经核查，我们认为公司本报告期借款利息资本化率是合理的。

**二、年报显示，你公司报告期非经常性损益金额为 7.3 亿元，其中非流动资产处置损益 1.80 亿元，政府补助 2.38 亿元，采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益 4.01 亿元，除上述各项之外的其他营业外收入和支出-2.56 亿元。请你公司说明前述非经常性损益相关项目的具体情况，相关损益确认时点、依据及主要计算过程，是否符合企业会计准则的规定，你公司是否对相关事项履行恰当的审议程序及披露义务，并结合相关投资性房地产项目所在区域房地产市场及周边可比项目价格变化趋势和销售情况，说明报告期内投资性房地产公允价值变动的主要原因及合理性，是否与当地房地产发展趋势及可比项目存在较大差异。请年审机构核查并发表明确意见。（问询函第 6 条）**

**（一）前述非经常性损益相关项目的具体情况，相关损益确认时点、依据及主要计算过程**

**1. 非流动资产处置损益**

公司非流动性资产处置损益主要系处置长期股权投资产生的投资收益，公司在股权转让交割日，处置损益=股权处置价款-处置部分对应的归属于母公司净资产份额，本期大额非流动资产处置损益明细如下：



单位：亿元

被处置公司	处 置 前 与 公 司 关 系	股权处 置价款	处置部分对 应的归母净 资产份额	处置损 益	确认时点	确认依 据
新疆华冉东方新能源有限公司及其子公司哈密华冉东方景峡风力发电有限公司	并表子 公司	13.94	14.64	-0.70	2021年6月29日	股权处 置价款 与享有 的净资 产份额 的差额
义乌市联祥置业有限公司	联营合 营企业	1.07	-0.25	1.32	2021年10月31日	
新安县建成房地产开发有限公司	联营合 营企业	0.31	0.06	0.26	2021年2月5日	
杭州金渝房地产开发有限公司	联营合 营企业	1.21	1.14	0.08	2021年1月4日	
邳州益华房地产开发有限公司	联营合 营企业	1.52	0.93	0.58	2021年9月2日	
常州市美科房地产发展有限公司	联营合 营企业	5.16	4.88	0.29	2021年12月13日	
合 计		23.22	21.40	1.82		

## 2. 政府补助

公司收到的产业扶持发展资金，系政府为修建打造产业园区而给予公司的补助资金，用于补偿公司在开发和招商过程中的相关成本费用，公司在收到政府补助时计入递延收益，并按补助文件中规定的各项考核要求的完成进度转入当期损益。

公司收到的配套费专项财政补贴，系政府为公司修建的车位等配套物业给予的补助，公司在收到政府补助时计入递延收益，并在对应物业销售结转时转入当期损益。

公司收到的税收返还、加计扣除，财政补贴和企业扶持资金系与收益相关的政府补助，用于补偿已发生的相关成本费用或损失，公司在收到相关补助款时直接计入当期损益。

主要明细	金额（亿元）	确认时点	确认依据
产业扶持发展资金	0.91	考核指标完成进度 确认时点	按补助文件中考核要求的 完成进度摊销计入
税收返还、加计扣除	0.56	收到补助款的时点	按收到的补助款金额计量
财政补贴	0.32	收到补助款的时点	按收到的补助款金额计量
企业扶持资金	0.24	收到补助款的时点	按收到的补助款金额计量

配套费专项财政补贴	0.16	结转收入的时点	按配套费补贴对应物业结转进度摊销计入
合计	2.19		

### 3. 投资性房地产公允价值变动产生的损益

公司按资产负债表日投资性房地产最新的公允价值与账面价值的差额，调整投资性房地产的金额，并将差额计入公允价值变动损益，主要明细如下：

单位：亿元

主要明细	年末公允价值	年初公允价值	本年投资性房地产增加	本年度公允价值变动损益	确认时点	确认依据
涪陵金科美邻广场	16.73	15.94		0.79	资产负债表日	根据资产负债表日公允价值计量
昆明商业综合体项目-购物中心	28.47	26.32	0.02	2.13		
慈溪商业综合体项目-购物中心	15.05	13.59		1.46		
合计	60.25	55.85	0.02	4.38		

### 4. 其他营业外收入和支出

其他营业外收入和支出中的主要构成为违约支出 2.68 亿元，系公司因市场行情变化和经济性等原因，主动解除个别土地出让合同，将前期已支付不能收回的出让合同定金计入营业外支出。因该违约支出为公司非正常经营活动支出，公司将其计入营业外支出符合会计准则的规定。

**(二) 结合相关投资性房地产项目所在区域房地产市场及周边可比项目价格变化趋势和销售情况，说明报告期内投资性房地产公允价值变动的主要原因及合理性**

1. 涪陵金科美邻广场期末公允价值 16.73 亿元，较上年度增加 0.79 亿元，单位价值 1.78 万元/平方米，该项目位于重庆市涪陵区中山路两江广场，为涪陵主要商业中心，地理位置较好，人流量大。2020 年至 2021 年初，项目进行外立面更新改造和内部结构改造，改造后购物环境更加优越，入住率、租金和收入水平也将进一步提高。该项目周边商铺租金能达到 250 元/平方米/月，经综合考虑分析，公司认为该项目期末公允价值是合理的。

2. 昆明及慈溪商业综合体系 2020 年收购的购物中心项目，期初公允价值分别为 26.3 亿元和 13.6 亿元，期末公允价值分别为 28.5 亿元和 15.1 亿元。上述两个项目 2021 年和 2020 年出租率保持相对稳定，2021 年租金及运营收入较 2020

年有所上涨，公司认为，随着商业综合体不断成熟，后续租金及运营收入将稳定增长，投资性房地产公允价值有所上升。

公司针对期末自持投资性房地产，已聘请重庆华康资产评估土地房地产估价有限公司对公允价值进行评估，并出具《资产评估报告》（重康评报字（2022）第 88 号、重康评报字（2022）第 89 号、重康评报字（2022）第 97 号）。

### （三）核查程序和核查结论

1. 依据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》的相关规定和公司实际业务，审核利润表项目中的非经常性损益及金额，并重新计算所得税影响数，以确定其正确性；

2. 对于金额重大的非经常性损益，结合股权投资、政府补助、预付账款等相关科目的审计，对非经常性损益的确认依据进行核查，并重新计算，以确保金额准确；

3. 对于投资性房地产的公允价值，获取独立评估师出具的评估报告，对其中的关键参数、关键假设进行复核，关注本期的评估方法和相关参数假设较上期是否发生重大变化，同时结合周边可比项目情况对评估值进行合理性分析。

经核查，我们认为公司非经常性损益的确认依据充分，金额准确，符合相关会计准则的规定；投资性房地产期末公允价值计量所依据的租金等重要估计数据符合周边可比项目的趋势和情况，公允价值变动具有合理性。

**三、年报显示，你公司报告期末永续债余额为 41.48 亿元，根据你公司与百瑞信托有限责任公司（以下简称百瑞信托）签订的相关协议，百瑞信托向公司累计发放不超过 41.27 亿元的投资资金，合同项下的各期投资资金期限单独计算，各期投资资金无归还期限限制，且清偿顺序劣后于公司其他普通债务。报告期内你公司共收到投资资金 22.82 亿元，偿还投资资金 2.75 亿元，并将相关永续债分类确认为其他权益工具。请你公司说明偿还投资资金的具体情况，并结合相关永续债到期偿还安排、利率跳升情况和间接义务情况，说明涉及永续债的相关会计处理是否符合企业会计准则的规定。请年审机构核查并发表明确意见。（问询函第 10 条）**

#### （一）公司偿还投资资金的具体情况

公司 2021 年度偿还投资资金的明细如下：

序号	投资款上账日	还款日	还款金额（亿元）
1	2020/8/14	2021/4/29	1.50
2	2020/8/14	2021/9/16	1.12
3	2020/8/21	2021/9/16	0.13
合计			2.75

公司与百瑞信托签订的投资合同初始利率分别在 9.6%-10.5%之间，本年度偿还的投资资金 2.75 亿元，初始利率为 10.5%。公司基于资金配置、融资成本的适时管控要求，经与百瑞信托沟通，借入本期合同项下利率较低的资金，适度主动提前归还初始利率较高的永续债，以低成本融资置换高成本融资。

## （二）相关永续债到期偿还安排、利率跳升情况和间接义务情况

### 1. 到期偿还安排

根据公司与百瑞信托签订的《投资合同》，各期投资资金的投资期限为无固定期限，投资期限包括初始投资期限和后续投资期限，每期投资资金的初始投资期限均为 2 年，到期后公司可以选择续期，每 1 年为一个后续投资期限，续期的次数不受限制，即各期投资资金的总投资期限为 2+N（N=1、2、3…）年。

### 2. 利率跳升和间接义务

公司在初始投资期限届满前按照合同约定选择投资期限续期进入后续投资期限的，则自第一个后续投资期限起，投资收益率每一年调整一次，调整后的投资收益率根据续期次数确定，计算公式为：该期投资资金的初始年收益率+3%×N，其中 N 为后续投资期限的续期次数，N=1、2、3…，以此类推。但信托计划存续期内，各期投资资金的投资收益率达到合同约定的封顶收益率时，不再跳升。

随着房地产行业“三道红线”等相关政策的出台，以及市场环境的变化，民营房地产企业融资监管趋严，融资难度加大，公司综合融资成本逐步攀升，考虑到权益工具持有人的投资风险相对较高，以及引入权益工具后对公司整体财务指标的优化从而降低后续融资成本，公司参照同期同行业同类型工具平均利率水平，设置合理、可接受的封顶收益率，不构成间接义务。

## （三）收到投资款项的会计处理判断

根据上述《投资合同》相关约定，公司收到百瑞信托发放的投资款项具有如下特征：

1. 投资合同项下的投资款项无明确的到期期限，投资期限亦为无固定期限，公司有权选择延续某期投资资金期限，偿还投资的选择权属于公司，且系公司可控范围内的事项；

2. 公司有权选择将各期投资资金当个投资收益计算期间的应付全部投资收益以及已递延的所有投资收益推迟至下个投资收益支付日支付，递延支付不受次数限制；

3. 投资收益率由基础利率（LPR）+初始利差+调升利率确定，合同对投资收益率进行了调升封顶，封顶投资收益率与同期同行业同类型工具平均的利率水平趋势基本一致；

4. 清偿顺序劣后于公司发行的普通债券和其他普通债务；

5. 强制付息事件中不存在公司无法无条件避免的事项。

基于以上因素，公司有权决定未来是否偿还该投资，在不偿还时会面临投资收益上浮，但投资收益率调升次数有限且有封顶，封顶投资收益率与同期同行业同类型工具平均的利率水平趋势基本一致。同时，公司认为适时适度的引入这类投资资金是符合实际经营发展规划的，其对整体资产负债结构改善效益显著。同时，现有经营规模亦能承受投资合同所约定的封顶投资收益率，百瑞信托要求的封顶投资收益率不会构成公司的间接义务，故将收到的投资款项分类为权益工具列报。

#### **（四）核查程序和核查结论**

我们获取公司与百瑞信托签订的《投资合同》，核查协议相关约定：

1. 到期日的期限约定，公司是否能无条件决定偿还日期，是否能无条件避免交付现金或其他金融资产的合同义务；

2. 清偿义务是否劣后于公司发行的普通债券和其他债务；

3. 核查协议条款中关于利率跳升次数和封顶利率的相关约定，结合《企业会计准则第 37 号-金融工具列报》第十条关于“间接义务”的相关规定，判断是否构成“间接义务”。

经核查，我们认为，由于公司与百瑞信托签订的投资合同条款中没有包含不可避免的向其交付现金及其他金融资产的合同义务，也没有包括在潜在不利条件下与其他单位交换金融资产或金融负债的合同义务，封顶投资收益率在目前公司经营规模、市场情况下尚未构成明显间接义务，公司将收到的上述投资款项作为

权益工具列报符合《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》《永续债相关会计处理的规定》之相关规定。

专此说明，请予察核。



中国注册会计师：  
唐明  
500300750150

中国注册会计师：  
王维彬  
330000010471

二〇二二年五月二十七日