

北京注册会计师协会

业务报告统一编码报备系统

业务报备统一编码：	110101562022735020298
报告名称：	致同会计师事务所关于北京城乡商业（集团）股份有限公司重大资产置换及发行股份购买资产并募集配套资金 暨关联交易一次反馈意见回复 之专项核查意见
报告文号：	致同专字（2022）第 110A013025 号
被审（验）单位名称：	北京城乡商业（集团）股份有限公司
会计师事务所名称：	致同会计师事务所（特殊普通合伙）
业务类型：	其他鉴证业务
报告日期：	2022 年 06 月 27 日
报备日期：	2022 年 06 月 27 日
签字人员：	司伟库(110101560092)， 史淑颖(110101365294)



（可通过扫描二维码或登录北京注协官网输入编码的方式查询信息）

说明：本备案信息仅证明该报告已在北京注册会计师协会报备，不代表北京注册会计师协会在任何意义上对报告内容做出任何形式的保证。

致同会计师事务所关于北京城乡商业（集团）股份有限公司
重大资产置换及发行股份购买资产并募集配套资金
暨关联交易一次反馈意见回复
之专项核查意见

致同专字（2022）第 110A013025 号

中国证券监督管理委员会：

致同会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“我们”）接受北京城乡商业（集团）股份有限公司（以下简称北京城乡公司）委托，作为北京城乡公司重大资产置换及发行股份购买资产并募集配套资金项目的拟置出资产模拟财务报表审计机构，我们收到了北京城乡公司转来的贵会于 2022 年 5 月 27 日出具的《中国证监会行政许可项目审查一次反馈意见通知书》（220910 号）（以下简称“《反馈意见》”）。根据贵会反馈意见的要求，基于北京城乡公司对反馈意见相关问题的说明以及我们对北京城乡公司拟置出资产模拟财务报表审计已执行的审计工作，现就有关事项说明如下：

反馈问题 18:

申请文件显示，（1）本次交易置出资产收益法评估结果比资产基础法评估结果低 120,791.79 万元，最终以资产基础法下的评估结果作为评估结论。（2）置出资产主要为房地产类资产，均位于北京市域内。（3）评估基准日，置出资产其他应收款账面价值 57,802.95 万元，占流动资产 78.51%，无评估减值。

请你公司：（1）补充披露置出资产资产基础法和收益法评估值差异较大的原因及合理性，是否存在经济性贬值，结合同区域房地产市场活跃度、同类型房产交易量、楼面成交均价等进一步披露以房地产类资产为主但未用市场法评估的合理性。（2）补充披露评估对象主要资产细分类构成，房地产类资产占各子公司总资产比重，按照办公自用、自营使用、对外租赁等用途方式列式房地产资产对应账面价值、占比，报告期内是否存在长期闲置房地产资产，如有请补充披露所涉资产基本情况及账面价值、占比。（3）补充披露置出资产其他应收款的欠款

方、关联关系、款项账龄及坏账计提情况，是否存在未能按时足额收回风险，未计提评估减值的原因及合理性，报告期内是否存在资金占用情形。请独立财务顾问和会计师、评估师核查并发表明确意见。

会计师核查意见：

（2）补充披露评估对象主要资产细分类构成，房地产类资产占各子公司总资产比重，按照办公自用、自营使用、对外租赁等用途方式列式房地产资产对应账面价值、占比，报告期内是否存在长期闲置房地产资产，如有请补充披露所涉资产基本情况及账面价值、占比。

（一）评估对象主要资产细分类构成

截至 2021 年 8 月 31 日，北京城乡公司置出资产母公司口径主要资产细分类构成，如下表所示：

1、北京城乡商业集团有限公司

单位：元

项目	2021 年 8 月 31 日	占比	备注
流动资产：			
货币资金	97,014,923.02	3.80%	
应收账款	1,026,320.70	0.04%	
预付账款	105,901.55	0.00%	
其他应收款	578,029,545.11	22.62%	
应收股利	50,000,000.00	1.96%	
存货	1,406,415.97	0.06%	
其他流动资产	8,679,190.67	0.34%	
流动资产合计	736,262,297.02	28.81%	
非流动资产：			
长期股权投资	1,276,769,313.13	49.96%	10 家全资及控股公司，1 家参股公司
其他非流动金融资产	10,096,904.72	0.40%	首旅酒店的股票投资
投资性房地产	230,862,645.46	9.03%	公主坟一期、公主坟二期、118 生活汇小屯店
固定资产	135,477,159.65	5.30%	房屋建筑物及其附属设施 13,083.28 万元，房屋建筑物包括公主坟一期、公主坟二期、118 生活汇苏州桥

项目	2021年8月31日	占比	备注
			店、小白楼
在建工程	688,777.83	0.03%	在建项目的前期费用
使用权资产	17,052,135.60	0.67%	经营性的房屋建筑物租赁
无形资产	34,900,915.64	1.37%	公主坟一期土地使用权，公主坟二期场地使用权
长期待摊费用	101,589,666.14	3.98%	房屋建筑物的装修费、改造费用
递延所得税资产	11,793,813.96	0.46%	由坏账准备、辞退福利等产生的递延所得税资产
非流动资产合计	1,819,231,332.13	71.19%	
资产总计	2,555,493,629.15	100.00%	

2、大兴文创园划拨地及地上房产

截至 2021 年 8 月 31 日，大兴文创园划拨地及地上房产主要资产细分类构成如下：

单位：元

项 目	2021年8月31日	占比	备注
投资性房地产	38,617,061.22	21.87%	大兴文创园房产、土地使用权
固定资产	46,159,388.11	26.15%	大兴文创园房产及与大兴文创园房产不可分割的机器设备
长期待摊费用	91,774,548.37	51.98%	大兴文创园房产的装修费、改造费用
资产合计	176,550,997.70	100.00%	

（二）房地产类资产占各子公司总资产比重

截至 2021 年 8 月 31 日，北京城乡公司置出资产中房地产类资产占城乡有限及各子公司总资产比重如下：

单位：元

公司名称	房地产类资产名称	房产类 账面价值	总资产 账面价值	占比
北京城乡 业集团有 限公司	公主坟一期	41,424,479.48	2,555,493,629.15	1.62%
	公主坟二期	67,425,602.96		2.64%
	小白楼	706,983.43		0.03%
	万泉房产	16,406,110.51		0.64%
	丰台小屯	214,070,085.83		8.38%

	合计	340,033,262.21		13.31%
北京城乡公司	大兴房产-城乡文化科技园	76,605,331.92	176,550,997.70	43.39%
北京城乡燕兴贸易有限公司	燕兴房产	4,945,755.69	100,628,874.55	4.91%
北京国盛兴业投资有限公司	大兴亦庄城乡广场（地下1层至地上4层）	1,199,889,769.42	1,573,391,352.68	76.26%
北京城乡时代投资有限公司	大兴文创园-U型楼	122,987,786.40	246,984,394.99	49.80%
北京城乡世纪企业服务有限公司	大兴亦庄城乡广场（地下2层至地下3层）	333,596,261.77	377,351,638.30	88.40%

（三）按照办公自用、自营使用、对外租赁等用途方式列式房地产资产对应账面价值、占比

截至 2021 年 8 月 31 日，北京城乡公司置出资产按照办公自用、自营使用、对外租赁等用途方式列示房地产类资产对应账面价值、占比情况如下表所示：

单位：元

公司名称	项目	账面价值	办公自用		自营使用		对外租赁	
			账面价值	占比 (%)	账面价值	占比 (%)	账面价值	占比 (%)
城乡有限	公主坟 1 期	41,424,479.48	884,512.16	2.14	31,013,048.48	74.86	9,526,918.84	23.00
城乡有限	公主坟 2 期	67,425,602.96	6,809,603.69	10.10	26,344,731.78	39.07	34,271,267.49	50.83
城乡有限	小白楼	706,983.43	--	--	--	--	706,983.43	100.00
城乡有限	万泉房产	16,406,110.51	1,203,818.21	7.34	14,204,828.59	86.58	997,463.71	6.08
城乡有限	丰台小屯	214,070,085.83	--	--	133,911,524.01	62.55	80,158,561.82	37.45
北京城乡	大兴房产-城乡文化科技园	76,605,331.92	--	--	--	--	76,605,331.92	100.00
北京城乡燕兴贸易有限公司	燕兴房产	4,945,755.69	--	--	1,602,719.73	32.41	3,343,035.96	67.59
北京国盛兴业投资有限公司	大兴亦庄城市广场	1,533,486,031.19	25,221,920.82	1.64	179,004,422.12	11.68	1,329,259,688.25	86.68

北京城乡 时代投资 有限公司	大兴文创 园	122,987,786.40	887,364.63	0.72	--	--	122,100,421.77	99.28
合计		2,078,058,167.41	35,007,219.51	--	386,081,274.71	--	1,656,969,673.19	--

注 1: 用于办公自用的房地产类资产账面价值=房地产类资产总账面价值*用于办公自用的面积/总面积;

注 2: 用于自营联营的房地产类资产账面价值=房地产类资产总账面价值*用于自营联营的面积/总面积;

注 3: 用于对外租赁的房地产类资产账面价值=房地产类资产总账面价值*用于对外租赁的面积/总面积。

(四) 报告期内是否存在长期闲置房地产资产

由上表可知,北京城乡公司置出资产房地产类资产均存在办公自用、自营使用、对外租赁等明确的使用用途,不存在无明确使用用途的闲置资产,报告期内不存在长期闲置房地产资产的情况。

核查程序以及意见:

(1) 了解和评价管理层与房地产类资产相关的关键内部控制的设计和运行有效性,并对控制的运行有效性进行了测试;(2) 我们获取了北京城乡公司置出资产房地产类资产明细表,了解了不同用途资产的整体情况;(3) 对房地产类资产明细所列资产的使用年限、折旧情况与固定资产折旧政策进行了对比分析;(4) 抽样检查了房地产类资产相关租赁协议、定价政策等;(5) 对房地产类资产进行抽样盘点;(6) 检查了房地产类资产相关会计处理是否符合会计准则的相关规定。

经核查,北京城乡公司置出资产房地产类资产的会计处理符合企业会计准则的相关规定,不存在长期闲置房地产资产。

(3) 补充披露置出资产其他应收款的欠款方、关联关系、款项账龄及坏账计提情况,是否存在未能按时足额收回风险,未计提评估减值的原因及合理性,报告期内是否存在资金占用情形。请独立财务顾问和会计师、评估师核查并发表明确意见。

北京城乡公司置出资产其他应收款坏账准备计提比例如下:

押金保证金组合		备用金		往来款组合		关联方组合	
账龄	计提比例	账龄	计提比例	账龄	计提比例	账龄	计提比例
1年以内 (含1年)	1.00%	1年以内 (含1年)	1.00%	1年以内 (含1年)	27.01%	1年以内 (含1年)	6.00%
1年至2年 (含2年)	1.00%	1年至2年 (含2年)	1.00%	1年至2年 (含2年)	50.79%	1年至2年 (含2年)	6.00%
2年至3年 (含3年)	1.00%	2年至3年 (含3年)	1.00%	2年至3年 (含3年)	58.89%	2年至3年 (含3年)	6.00%
3年以上	1.00%	3年以上	1.00%	3年以上	63.79%	3年以上	6.00%

截至 2021 年 8 月 31 日，北京城乡公司置出资产母公司口径其他应收款账面价值为 57,802.95 万元，主要构成如下：

单位：元

单位名称	款项性质	其他应收款 期末余额	关联关系
北京国盛兴业投资有限公司	往来款	389,950,993.62	是
北京城乡世纪企业服务管理有限公司	往来款	193,520,150.02	是
北京城乡时代投资有限公司	往来款	13,048,811.38	是
北京锡华海体商务酒店有限公司	往来款	6,349,206.32	是
北京华文兴盛企业管理服务有限公司	往来款	5,485,715.01	是
北京城乡一一八生活汇超市有限公司	往来款	4,907,094.76	是
其他非关联方单位	往来款、押金保证金和备用金	1,839,281.26	否
合 计	--	615,101,252.37	

如上表所示，北京国盛兴业投资有限公司、北京城乡世纪企业服务管理有限公司、北京城乡时代投资有限公司、北京锡华海体商务酒店有限公司、北京华文兴盛企业管理服务有限公司、北京城乡一一八生活汇超市有限公司均为城乡有限下属子公司，目前均处于正常经营状态，北京城乡公司置出资产对上述六家子公司其他应收款账面价值合计 57,646.63 万元，占比为 99.73%。

截至 2021 年 8 月 31 日，北京城乡公司置出资产合并口径其他应收款账面价值为 734.73 万元，主要构成如下：

单位：元

单位名称	款项性质	其他应收款 期末余额	账龄	坏账准备 期末余额	关联关系
北京京通出租汽车公司	往来款	3,585,981.29	3年以内及 3年以上	2,167,735.12	否
上海森活投资管理咨询有限公司	保证金	1,945,000.00	3年以上	1,945,000.00	否
北京博纳优品国际商贸有限公司	保证金	1,084,125.34	3年以上	1,084,125.34	否
北京市保障性住房建投中心	押金	570,000.00	3年以上	5,700.00	否
北京银行股份有限公司经济技术开发区	保证金	502,923.11	3年以上	5,029.23	否
其他往来单位	押金、保证金、 备用金和往来款	5,554,080.24	3年以内及 3年以上	687,205.64	否
合 计	--	13,242,109.98	--	5,894,795.33	

如上表所示，北京城乡公司置出资产合并口径其他应收款均为与非关联方之间经营产生的押金、保证金、备用金、往来款等款项，金额均较小。北京城乡公司置出资产对上海森活投资管理咨询有限公司、北京博纳优品国际商贸有限公司的其他应收款项预计无法收回，已全额计提了坏账准备。除此之外，其他欠款方的其他应收款项预计不存在未能按时足额收回的风险，均已按照北京城乡公司的会计政策计提坏账准备。

核查程序以及意见：

（1）我们获取并复核了北京城乡公司置出资产期末其他应收款明细表；（2）针对金额重大的非关联方的其他应收款余额抽样实施了函证程序，并将函证结果与管理层记录的金额进行了核对；（3）对本期新增的大额其他应收款执行了细节测试等核查程序，核实该业务是否与公司正常经营相关等；（4）根据公司提供的关联方清单，我们通过工商信息核实并确认关联关系及关联交易情况，并核实公司是否恰当、准确披露；（5）获取管理层编制的预期信用损失计算表，复

核计提坏账准备的准确性，同时通过互联网对重大客户的工商信息及网络负面信息进行查询，复核应收账款单项计提坏账准备的准确性。

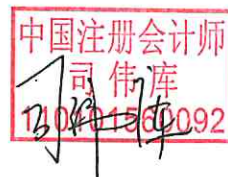
经核查，北京城乡公司置出资产对上海森活投资管理咨询有限公司、北京博纳优品国际商贸有限公司的其他应收款项预计无法收回，因此全额计提了坏账准备。除此之外，其他欠款方的其他应收款项预计不存在未能按时足额收回的风险。置出资产其他应收款往来款列报恰当，均已按照坏账准备计提政策计提了其他应收款坏账准备，置出资产其他应收款欠款方均为非关联方，报告期内不存在关联方资金占用情形。

本回复仅向中国证券监督管理委员会报送及披露使用，不得用于任何其他目的。



中国·北京

中国注册会计师
(项目合伙人)



中国注册会计师



二〇二二年 六月二十七日