

关于对深圳市中装建设集团股份有限公司 2022 年年报问询函的回复

众环专字(2023)1100215 号

深圳证券交易所上市公司管理一部:

中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)(以下简称“本所”或“我们”)作为深圳市中装建设集团股份有限公司(以下简称“中装建设”或“公司”)2022 年度财务报表的审计机构,于 2023 年 4 月 25 日出具了众环审字(2023)1100021 号审计报告。

2023 年 6 月 1 日,深圳证券交易所上市公司管理一部出具了《关于对深圳市中装建设集团股份有限公司 2022 年年报的问询函(公司部年报问询函(2023)第 241 号)》(以下简称“问询函”),我们以对中装建设相关财务报表执行的审计工作为依据,对问询函中需要本所回复的相关问题履行了核查程序,现将核查情况说明如下:

问题一: 年报显示, 你公司报告期实现营业收入 52.12 亿元, 同比下降 16.98%, 实现归母净利润 1,124.92 万元, 同比下滑 88.91%。自 2016 年以来, 除 2019 年外, 你公司经营活动现金流净额均大额为负, 连续 7 年累计经营活动现金流净额-15.18 亿元, 远低于同行业平均水平, 但你公司上述各报告期归母净利润均为正, 累计实现净利润 10.84 亿元, 经营活动现金流与净利润连续多年差异较大。请你公司:

(1) 说明经营活动现金流多年大额为负且与净利润差异较大的原因及合理性, 并结合你公司业务模式、销售收款模式以及你公司与同行业公司经营状况等说明你公司连续7年累计经营活动现金流净额远低于同行业平均水平的原因及合理性, 盈利质量是否显著低于同行业可比公司。

(2) 结合销售毛利率逐年下滑、经营性现金流净额持续为负、应收账款及合同资产总额连年增长、货币资金余额等因素, 说明你公司现行业务模式是否具有可持续性, 主营业务造血能力是否充足, 是否面临较大的现金流转压力及经营风险, 如是, 请说明原因及具体改善

措施并充分提示有关风险。

(3) 补充披露近三年前十大客户的名称、成立时间、注册资本、业务类型、销售内容、销售金额，并结合前述客户的变化及原因、成本费用结构变化等量化分析说明你公司连续两年净利润大幅下滑的原因及合理性，是否符合行业发展趋势。

请你公司年审机构中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)(以下简称“中审众环所”或“年审机构”)对上述事项核查并发表明确意见。

【公司回复】

问题一：(1) 说明经营活动现金流多年大额为负且与净利润差异较大的原因及合理性，并结合你公司业务模式、销售收款模式以及你公司与同行业公司经营状况等说明你公司连续7年累计经营活动现金流净额远低于同行业平均水平的原因及合理性，盈利质量是否显著低于同行业可比公司。

一、说明经营活动现金流多年大额为负且与净利润差异较大的原因及合理性

表1：公司经营活动产生的现金流量净额与净利润的对比情况

单位：万元

项目	2022年度	2021年度	2020年度	2019年度	2018年度	2017年度	2016年度
净利润①	2,118.07	11,895.79	25,190.09	23,662.41	16,032.10	16,021.79	15,571.89
经营活动产生的现金流量净额②	-21,063.13	-53,584.88	-30,216.56	6,597.80	-24,550.65	-17,829.86	-11,187.96
差异(②-①)	-23,181.20	-65,480.67	-55,406.65	-17,064.61	-40,582.75	-33,851.65	-26,759.85

表2：各报告期内，净利润调节为经营活动现金流量净额的过程

单位：万元

项目	2022年度	2021年度	2020年度	2019年度	2018年度	2017年度	2016年度
净利润	2,118.07	11,895.79	25,190.09	23,662.41	16,032.10	16,021.79	15,571.89
资产减值准备	7,653.82	18,562.42	14,604.94	11,249.88	11,869.93	6,265.11	6,389.14
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	3,177.21	2,372.73	1,210.70	1,175.54	1,304.48	1,362.71	1,285.88
使用权资产折旧	1,370.46	1,381.62					
无形资产摊销	3,127.04	3,082.76	1,941.64	1,323.56	1,029.97	227.75	168.92
长期待摊费用摊销	272.37	67.84	98.56	138.52	206.45	169.18	192.29

项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度	2019 年度	2018 年度	2017 年度	2016 年度
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失	-243.9	0	0	0	0.42	1.48	13.03
固定资产报废损失	19.45	0	0	0.31	0.81	0	0
公允价值变动损失	-206.84	3.16	-11.21	0	0	0	0
财务费用	12,334.43	11,012.18	7,274.37	8,089.77	7,470.02	5,138.23	3,029.98
投资损失	-471.08	-2,188.42	-2,028.24	-2,105.26	-1,344.89	-398.53	0
递延所得税资产减少	161.38	-1.49	-126.65	-185.25	-88.39	0	0
递延所得税负债增加	-124.51	75	0	0	0	0	0
存货的减少	-12,680.23	-9,465.74	-5,260.19	-5,166.72	-6,992.80	-4,739.79	-1,122.11
经营性应收项目的减少	-60,662.64	-84,755.88	-109,998.08	-97,881.66	-67,197.18	-67,080.13	-43,645.31
经营性应付项目的增加	22,149.46	-6,285.14	52,992.20	66,296.70	13,158.42	25,202.35	6,928.34
其他	942.39	658.29	-16,104.68	0	0	0	0
经营活动产生的现金流量净额	-21,063.13	-53,584.88	-30,216.56	6,597.80	-24,550.65	-17,829.86	-11,187.96

如上表 1 所示，报告期内公司存在经营活动现金流多年大额为负且与净利润差异较大的情况，具体分析如下：

（一）经营活动现金流量净额多年大额为负的原因及合理性

1、公司业务模式

公司施工、设计项目的承接一般通过招投标模式（公开招标、邀请招标）和主动承揽模式两种方式。

（1）招投标模式。对于《中华人民共和国招标投标法》规定的必须进行招投标的项目（公开招标、邀请招标）和甲方（业主）要求进行招投标的项目，公司组织有关人员进行投标。具体流程为：业务拓展部结合公司战略方向收集市场招标信息，在拟投标项目立项申请通过内部评审后，由公司组织投标员、标书制作员、预算员等根据招标文件、施工图纸等要求进行标书制作，参与工程竞标。工程中标后由工程管理部负责组建项目团队，进行项目实施。

（2）主动承揽模式。对于不属于《中华人民共和国招标投标法》规定的必须进行招投标且甲方（业主）不要求招投标的部分项目，由公司业务员开辟各类业务渠道并进行业务联系。甲方（业主）出于对公司品牌、实力及施工能力的认可，在经过商务谈判后，与公司签订合同。公司组织项目团队进行项目实施。

公司客户大部分为央企、国企、事业单位及商业信誉良好的大型民企，这类客户实力强，信用风险低，偿付能力有保障，但普遍存在结算和付款程序多、周期长的特点。

2、公司销售收款模式

通常情况下，按照合同约定的收款方式为：1、项目施工过程中，公司根据工程形象进度向甲方（业主）申请工程进度款，通常按已完工工程产值的 60%-85%收取；2、工程竣工验收后至决算前，工程款通常可收至合同总额的 70%-85%，工程竣工至工程决算的时间跨度一般为 6-36 个月；3、工程决算后，累计收款将达到决算总额的 95%-97%；4、剩余 3%-5%一般作为工程质保金，质保期通常为竣工验收后的 2 年，具体情况如下：

表 3：合同收款方式

阶段	时间	完工进度	结算情况	主要权利	主要义务
1	施工阶段	0%-100%	按完工进度的 60%-85% 收取工程进度款	每期按照合同约定收取工程进度款	负责工程设计及施工
2	工程竣工至决算阶段	100%	累计收款达到合同总额的 70%-85%	收取至竣工时的进度款	保障工程按时按质完成，负责项目的现场保护
3	工程决算日	100%	决算后，累计收款达到合同总额 95%-97%	收取工程决算款	配合决算工作，提交相关资料
4	决算日至质保期满	100%	质保期满后，收取 3%-5% 的质保金	收取工程质保金	负责工程的后期维修，承担相应的维修费用

3、公司现金流多年为负的原因及合理性

公司经营活动现金流量净额多年大额为负主要受公司业务销售收款模式影响，即：应付上游供应商采购款等费用的大额先行流出与应收下游客户款项的滞后流入，公司营业收入快速增长进一步加大该影响。

（1）行业及公司经营活动现金流出特征

在项目施工过程中，建筑装饰行业内公司一般需要先行垫支材料款、劳务费和其他施工成本。在工程施工业务的成本构成中，材料成本约占 50%，由于公司项目和客户较为分散，供应商遍布全国，集中度较低，难以形成采购规模效应，议价能力较弱，采购账期较短甚至需要现金采购；施工成本中人工成本约占 30%，均为应付公司员工和劳务公司的农民工工资，必须按月支付，形成大额的经营性现金流出。

(2) 行业及公司经营活动现金流入特征

如公司销售收款模式部分所述，从项目开始施工至款项全部收回，往往间隔时间较长，该情形也是行业普遍现象。工程竣工后工程款收款比例仅占合同总额的 70%-85%。剩余 15%-30% 需要在工程决算及质保期到期后才予以支付，工程竣工至工程决算的时间跨度一般为 6-36 个月，加上质保期，时间可能持续数年，形成大额应收账款。

表 4：公司与行业可比公司应收账款周转率（次数）

公司简称	2022 年度	2021 年度	2020 年度	2019 年度	2018 年度	2017 年度	2016 年度	平均值
宝鹰股份	1.30	1.54	1.28	1.04	1.22	1.35	1.40	1.30
金螳螂	1.71	1.98	1.76	1.52	1.37	1.17	1.14	1.52
瑞和股份	2.70	6.50	2.45	1.56	1.74	1.86	2.13	2.70
建艺集团	0.82	1.02	1.07	1.58	1.86	1.74	1.88	1.42
洪涛股份	0.51	0.97	0.85	0.70	0.74	0.70	0.70	0.74
中装建设	2.00	2.44	1.82	1.53	1.62	1.55	1.70	1.81

表 5：公司与行业可比公司应付账款周转率（次数）

公司简称	2022 年度	2021 年度	2020 年度	2019 年度	2018 年度	2017 年度	2016 年度	平均值
宝鹰股份	1.76	2.60	3.89	4.81	4.60	3.62	3.03	3.47
金螳螂	1.31	1.35	1.72	1.92	1.64	1.49	1.43	1.55
瑞和股份	0.78	1.41	1.73	2.09	2.78	3.13	3.42	2.19
建艺集团	0.68	1.50	1.61	2.53	3.67	4.17	4.20	2.62
洪涛股份	0.85	1.34	1.49	1.46	1.51	1.43	1.25	1.33
中装建设	3.46	4.72	4.38	5.01	5.34	4.12	4.01	4.43

如表 4、表 5 所示，行业普遍存应付账款周转率高于应收账款周转率的情况。公司应收账款周转率与行业可比公司基本一致，但公司应付账款周转率明显高于行业可比公司，主要受公司项目和客户较为分散，供应商遍布全国，集中度较低，难以形成采购规模效应，议价能力较弱，采购账期较短甚至需要现金采购等因素影响。

公司应付账款周转率明显高于应收账款周转率，上挤下压造成的收付款时间差异加速影响了资金的流动性，从而出现经营活动现金流量净额波动较大、经营活动现金流量净额为负的情形。

(3) 营业收入快速增长加大经营性现金流入流出时间差异对净现金流的影响

2016 年度至 2022 年度，公司营业收入分别为 269,171.42 万元、317,299.63 万元、414,569.53 万元、485,910.79 万元，558,144.89 万元、627,817.26 万元和 521,202.07 万元，2016 年至 2021 年营业收入规模稳步增长，2021 年营业收入达到 2016 年营业收入的 2.33 倍，受行业业务模式

及销售收款模式影响，从而随着公司营业收入的快速增长及收入的确认与工程回款的不同步等导致公司应收账款（含合同资产）在较长项目周期内逐步累高，账面价值持续增长。2017 至 2022 年度各期末，应收账款（含合同资产）较上年度分别增加 58,500.10 万元、45,107.62 万元、76,589.68 万元、92,757.97 万元、68,493.85 万元、40,988.56 万元，应收账款账面价值的持续累高形成了经营性现金流的大额负数。

表 6：同行业可比公司 2022 年与 2016 年营业收入对比

公司简称	营业收入（万元）		
	2022 年度	2016 年度	营业收入变动比率
宝鹰股份	372,710.47	681,551.01	-45.31%
金螳螂	2,181,329.09	1,960,065.54	11.29%
瑞和股份	214,956.47	243,668.02	-11.78%
建艺集团	216,560.23	212,690.36	1.82%
洪涛股份	133,066.76	287,712.40	-53.75%
亚厦股份	1,211,621.25	893,685.35	35.58%
合计	4,330,244.27	4,279,372.68	1.19%
中装建设	521,202.07	269,171.42	93.63%

如上表所示，与 2016 年营业收入相比，2022 年宝鹰股份、洪涛股份、瑞和股份营业收入均呈现负增长，其中宝鹰股份、洪涛股份下降较多；金螳螂和建艺股份营业收入微增；亚厦股份增速稍高。2022 年行业可比公司营业总收入相比 2016 年仅微增 1.19%，但公司自 2016 年以来，营业收入增长达到 93.63%，增加近一倍，增长幅度明显高于行业可比公司及行业平均水平。公司营业收入与同行业可比公司增速的巨大差异，导致公司经营活动现金流呈现出与同行业可比公司不同的结果，但该情形符合行业惯例与公司实际情况。

综上，公司经营活动现金流量净额持续为负，主要是受应付上游供应商采购款等费用的大额先行流出与应收下游客户款项的滞后流入影响。上述收付款时间的差异影响了公司资金的流动性，加之公司正处于成长期，业务规模的持续增长在一定程度上进一步加大了上述差异，导致公司经营活动现金流量净额持续为负，但该种情形是由公司所处行业的销售收款模式及发展阶段决定的，符合行业惯例。

2、经营活动现金流与净利润差异较大的原因及合理性

经营活动现金流与净利润差异较大的主要原因是公司收入确认与销售回款不一致造成的。

公司收入确认政策为：公司向客户提供装修装饰等工程服务，根据已转移给客户的商品对

于客户的价值确定履约进度，并按履约进度确认收入。履约进度不能合理确定时，公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止，收入的确认并不以回款为前提条件。

如公司销售收款模式部分所述，从项目开始施工至款项全部收回，时间可能间隔数月甚至数年，现金流入时间明显滞后于收入确认时点，且随着公司营业收入规模的快速增加，会持续影响公司经营活动现金流，公司自 2016 年以来，营业收入增长达到 93.63%，增加近一倍，增长幅度明显高于行业可比公司及行业平均水平，导致公司经营活动现金流净额持续为负（详见“问题一（一）（3）营业收入快速增长加大经营性现金流入流出时间差异对净现金流的影响”部分）。

综上，收入确认时点与经营活动现金流入及流出时间的不同步，导致公司净利润与经营活动现金流量净额出现不匹配的情况。

风险提示：

自 2016 年以来，公司经营活动现金流量金额累计为-151,835.25 万元，低于行业可比公司，且公司经营活动现金流金额与同期净利润差异较大，请投资者注意投资风险。

公司经营活动产生的现金流量净额长期为负且低于同期净利润是由公司所处行业的经营模式及发展阶段决定的。公司作为建筑装饰施工类企业，在工程项目实施过程中，需根据项目情况支付履约保证金、垫付材料款及劳务款。建筑装饰行业甲方（业主）付款进度一般慢于项目完工进度，同时，项目完成后工程款的决算流程较长、结算时存在项目质保金等因素也影响了公司款项的回收。上述收付款时间的差异影响了公司资金的流动性，加之公司正处于成长期，2022 年行业可比公司营业总收入相比 2016 年仅微增 1.19%，但公司自 2016 年以来，营业收入增长达到 93.63%，增加近一倍，增长幅度明显高于行业可比公司及行业平均水平，业务增长规模的不同导致公司经营活动现金流明显低于行业可比公司。

目前，公司通过增加银行贷款和经营性负债，能够基本满足业务发展需求。但随着公司业务规模的继续增长，公司需要更多的资金来满足日常经营需求。如未来公司经营活动现金流量净额持续大幅低于同期净利润，且公司不能及时通过多渠道筹措资金，公司的资金周转能力将会被削弱，并对公司的业务拓展能力造成不利影响。

二、公司连续 7 年累计经营活动现金流净额远低于同行业平均水平的原因及合理性，盈利质量是否显著低于同行业可比公司

1、公司经营活动现金流远低于同行业平均水平的原因及合理性

表 7：同行业可比公司经营活动现金净流量

公司简称	经营活动现金流量净额（万元）							
	2022 年度	2021 年度	2020 年度	2019 年度	2018 年度	2017 年度	2016 年度	累计金额
宝鹰股份	-25,961.06	16,509.37	79,601.42	74,537.24	-79,935.24	-39,671.66	-56,934.35	-31,854.28
金螳螂	30,218.55	81,357.14	177,711.52	175,522.00	164,942.21	177,725.18	110,057.13	917,533.73
瑞和股份	11,332.78	-12,587.80	-7,863.62	-4,590.24	-24,747.55	6,342.80	-5,324.93	-37,438.56
建艺集团	-11,017.42	-12,011.08	-34,125.84	39,996.30	6,251.07	6,169.48	-23,314.75	-28,052.24
洪涛股份	-37,362.44	5,386.56	-1,465.43	10,926.10	3,554.44	-13,888.95	-55,279.49	-88,129.21
亚厦股份	2,499.09	24,428.57	55,417.86	42,856.04	-12,831.03	15,881.92	15,425.86	143,678.31
中装建设	-21,063.13	-53,584.89	-30,216.56	6,597.80	-24,550.65	-17,829.86	-11,187.96	-151,835.25

表 8：同行业可比公司营业收入

公司简称	营业收入（万元）						
	2022 年度	2021 年度	2020 年度	2019 年度	2018 年度	2017 年度	2016 年度
宝鹰股份	372,710.47	466,944.63	595,490.32	667,683.33	685,582.03	716,445.14	681,551.01
金螳螂	2,181,329.09	2,537,415.18	3,124,322.78	3,083,465.45	2,508,859.61	2,099,640.59	1,960,065.54
瑞和股份	214,956.47	351,741.45	376,388.24	381,799.82	361,386.23	300,643.87	243,668.02
建艺集团	216,560.23	194,782.34	226,938.70	301,487.33	296,361.26	244,504.86	212,690.36
洪涛股份	133,066.76	259,061.34	356,857.73	403,064.78	392,576.68	333,087.55	287,712.40
亚厦股份	1,211,621.25	1,207,629.40	1,078,735.22	1,078,562.98	919,947.30	906,879.70	893,685.35
中装建设	521,202.07	627,817.26	558,144.89	485,910.79	414,569.53	317,299.63	269,171.42

通过表 7、表 8 可以看出，受收入结构、行业地位、收入规模和增长情况、施工项目类型及收付款进度等因素影响，同行业可比公司普遍存在经营净现金流为负且在各年度间波动较大的情况，2016-2022 年洪涛股份、建艺集团、宝鹰股份有四个会计年度经营活动现金流量净额为负、瑞和股份有五个会计年度经营活动现金流量净额为负，公司则是有六个会计年度经营活动现金流量净额为负 2016 年-2022 年，公司与宝鹰股份、瑞和股份、建艺集团、洪涛股份累计经营活动现金流量净额均为负值，但公司净流出金额大于其他可比公司，该种差异主要原因是公司营业收入增长幅度明显高于行业可比公司及行业平均水平导致的，符合行业惯例与公司实际情况。2022 年行业可比公司营业总收入相比 2016 年仅微增 1.19%，但公司自 2016 年以来，营业收入增长达到 93.63%，增加近一倍，增长幅度明显高于行业可比公司及行业平均水平（详见“（一）经营活动现金流量净额多年大额为负的原因及合理性之（3）营业收入快速增长加大经营性现金流入流出时间差异对净现金流的影响”部分所述）。

2、公司盈利质量分析

表 9：同行业可比公司净利润

公司简称	净利润（万元）						
	2022 年度	2021 年度	2020 年度	2019 年度	2018 年度	2017 年度	2016 年度
宝鹰股份	-219,496.78	-165,683.41	10,249.99	19,972.86	27,234.75	38,431.44	42,079.66
金螳螂	130,316.15	-487,484.50	234,060.88	226,070.46	217,155.70	192,664.53	169,559.10
瑞和股份	3,396.50	-181,611.49	17,501.81	18,492.09	17,125.28	14,881.67	9,225.54
建艺集团	1,066.11	-98,414.96	-2,600.75	2,026.76	9,107.98	9,037.42	8,086.95
洪涛股份	-74,908.38	-21,148.37	-33,257.92	7,975.30	-41,881.39	12,819.97	11,884.69
亚厦股份	20,284.88	-87,313.04	33,163.44	44,227.00	37,337.77	37,021.49	33,786.88
维业股份	7,877.66	10,550.24	4,796.74	8,622.11	6,712.90	7,877.93	5,513.00
中装建设	2,118.07	11,895.79	25,190.09	24,312.73	16,507.83	16,021.79	15,571.89

表 10：近 3 年同行业可比公司销售毛利率情况

公司简称	销售毛利率(%)		
	2022 年度	2021 年度	2020 年度
宝鹰股份	7.57	12.8	16.13
金螳螂	15.78	16.14	16.59
瑞和股份	13.29	11.9	15.23
建艺集团	17.2	12.45	16.6
洪涛股份	5.56	11.74	15.49
亚厦股份	12.57	7.22	14.26
维业股份	5.12	6.6	13.57
中装建设	12.82	14.66	17.29
平均值	11.24	11.69	15.65

表 11：近 3 年同行业可比公司净资产收益率

公司简称	净资产收益率(%)		
	2022 年	2021 年	2020 年
宝鹰股份	-105.19	-49.33	2.68
金螳螂	10.78	-35.36	14.83
瑞和股份	1.53	-118.30	6.15
建艺集团	7.44	-184.05	-2.11
洪涛股份	-24.51	-8.03	-11.86
亚厦股份	2.49	-11.31	3.89
维业股份	0.78	4.04	4.74
中装建设	0.31	2.90	8.32

公司简称	净资产收益率(%)		
	2022 年	2021 年	2020 年
平均值	-13.30	-49.93	3.33

通过分析表 9、表 10、表 11 可以看出，在净利润、销售毛利率及净资产收益率等指标方面，公司盈利质量均不弱于行业可比公司。

在净利润方面，多家公司近 3 年净利润出现巨额亏损，在销售净毛利率方面，行业可比公司整体呈现出连年走低趋势，净资产收益率更是大幅下滑。公司净利润、销售毛利率、净资产收益率虽持续下滑，但都高于可比公司平均水平，销售毛利率近三年持续下滑也是宏观经济环境下的整体行业趋势。

表 12：公司与行业可比公司销售收现比

公司简称	2022 年度	2021 年度	2020 年度	2019 年度	2018 年度	2017 年度	2016 年度
宝鹰股份	88.33%	94.63%	77.92%	85.42%	82.66%	92.10%	77.23%
金螳螂	105.19%	107.81%	92.14%	91.95%	91.66%	105.13%	96.51%
瑞和股份	89.64%	86.93%	84.18%	80.24%	74.94%	94.95%	74.67%
建艺集团	67.98%	86.36%	74.51%	83.14%	82.53%	84.38%	66.87%
洪涛股份	92.15%	109.82%	92.46%	94.09%	88.51%	88.19%	74.02%
亚厦股份	97.73%	102.55%	99.25%	105.73%	103.54%	96.16%	96.59%
维业股份	96.67%	93.21%	101.14%	93.20%	96.37%	98.39%	110.83%
中装建设	99.63%	92.90%	90.10%	90.08%	93.38%	87.50%	88.08%
平均值	91.10%	97.33%	88.80%	90.54%	88.60%	94.19%	85.25%

注：销售收现比=销售商品、提供劳务收到的现金/销售收入

如表 12 所示，与行业可比公司相比，公司销售收现与行业平均水平相比基本持平，公司销售收现情况良好。受客户分散影响，公司供应商遍布全国，集中度较低，难以形成采购规模效应，议价能力较弱，采购账期较短甚至需要现金采购，应付账款周转率高于行业可比公司，导致公司现金流出高于同行业可比公司；随着公司业务规模的扩张，应支付的职工薪酬及相关税费造成的现金流出增长幅度高于行业可比公司，呈现出虽然公司销售收现比与行业可比公司不存在重大差异但现金流量金额低于行业可比公司的现象。

综上，净利润、销售毛利率及净资产收益率、销售收现比等方面来看，与行业可比公司均不存在重大差异，公司经营活动现金流量净额虽然低于行业可比公司，但其与公司营业收入快

速增加密切相关，符合行业惯例，因此公司盈利质量不低于同行业可比公司。

问题一：（2）结合销售毛利率逐年下滑、经营性现金流净额持续为负、应收账款及合同资产总额连年增长、货币资金余额等因素，说明你公司现行业务模式是否具有可持续性，主营业务造血能力是否充足，是否面临较大的现金流转压力及经营风险，如是，请说明原因及具体改善措施并充分提示有关风险。

一、公司业务模式可持续性 & 造血能力分析

1、公司销售毛利率逐年下滑、经营性现金流净额持续为负，但与行业可比公司相比并不存在重大差异，符合行业整体发展趋势

2020年-2022年，公司销售毛利率分别为17.29%、14.66%、12.82%，呈现逐年下降的趋势，但依然高于同行业公司平均值，具有合理性。第一，受房地产行业整体调控影响，行业竞争更加激烈，导致毛利率受到影响；第二，为了降低房地产行业调控对公司业绩的影响，公司主动调整业务结构，提升公共装修业务占比，公共装修领域毛利率相对较低，导致公司整体毛利率受到影响；第三，受公共卫生事件影响，施工工期有所延长，人工费等项目固定成本增加，影响毛利率，原材料（铝材、钢材、玻璃等）价格上涨也侵蚀部分利润空间。

2022年下半年以来，房地产行业重组、再融资等政策陆续出台，房地产行业发展出现改善迹象；原材料价格稳中有降，社区管控政策取消，该等因素对公司的影响将逐步减弱。综合分析，公司毛利率下降外受行业调控、内受业务结构调整等因素影响，但该等因素造成的毛利率下滑均不具有持续性，公司主营业务发展依然良好，具有可持续性。

公司经营活动现金流持续为负主要受公司经营模式及销售回款模式、营业收入快速增加、客户集中度低导致的对上下游议价能力相对较弱等因素影响，具有合理性。

2、应收账款及合同资产总额连年增长，符合行业特征

（1）建筑装饰行业结算方式导致公司应收账款余额增加

如问题一（1）公司销售收款模式部分所述，公司应收账款、合同资产由工程施工过程中尚未收取的工程进度款、工程决算完成后才收取的工程决算款以及质保期满后收取的工程质保金组成。装修装饰行业普遍特征是从项目开始施工至款项全部收回，往往间隔时间较长，因此形成较大额应收账款。

(2) 持续较快增长的营业收入也是导致应收账款规模较大的重要原因

表 13：应收账款及合同资产账面余额增长率

公司简称	2022 年度	2021 年度	2020 年度	2019 年度	2018 年度	2017 年度	2016 年度
宝鹰股份	-13.54%	23.94%	11.42%	12.96%	17.12%	-4.54%	29.68%
金螳螂	8.29%	17.93%	1.84%	17.00%	3.00%	0.64%	8.51%
瑞和股份	18.40%	24.90%	14.46%	18.37%	21.26%	39.04%	44.94%
建艺集团	103.94%	16.07%	6.16%	37.74%	6.23%	28.18%	19.32%
亚厦股份	4.08%	2.16%	1.78%	-2.77%	0.13%	7.12%	1.15%
洪涛股份	0.53%	-4.44%	8.24%	9.55%	15.54%	13.01%	18.73%
中装建设	8.31%	16.72%	26.57%	27.10%	20.65%	32.62%	24.85%
平均值	20.28%	13.43%	7.32%	15.48%	10.55%	13.91%	20.39%

如表 13 所示，公司应收账款及合同资产账面余额增长率高于行业平均水平，主要是受公司营业收入快速增加、收入的确认与工程回款的不同步等导致公司应收账款（含合同资产）在较长项目周期内逐步累高，账面余额持续增长。2022 年行业可比公司营业总收入相比 2016 年仅微增 1.19%，但公司自 2016 年以来，营业收入增长达到 93.63%，增加近一倍，增长幅度明显高于行业可比公司及行业平均水平。应收账款和合同资产连年增长与公司营业收入增长同步，符合行业特征，具有合理性。

与行业可比公司相比，公司销售收现比在大多年份高于行业平均水平，公司销售收现情况良好，可以在很大程度上为公司主营业务发展提供资金支持，再辅以银行借款进行资金补充，基本满足公司经营活动对现金的需求，主营业务具备良好的造血能力。

3、公司所在的装修装饰行业规模巨大，为公司持续发展提供了足够的市场空间。

国家统计局公报显示，2022 全年国内生产总值 1,210,207 亿元，全年建筑业增加值 83,383 亿元，比上年增长 5.5%，随着我国经济发展向好，居民收入水平的提升、经济结构的升级以及政府政策的引导支持，公装各细分市场如酒店、会展、文体及医疗等公装市场依旧存在较大的市场空间。与土木工程建筑业、建筑安装业等一次性完成工程业务不同，建筑物在其整个使用寿命周期中都需要进行多次装修，酒店类装修通常 5-7 年更新一次，其他建筑物的装修通常不超过 10 年更新一次，因此建筑装饰行业具有乘数效应和需求可持续性的特点，该特点也为公司可持续发展提供市场支撑。

综上，受房地产行业调整导致的行业竞争加剧、公司业务结构调整，毛利相对较低的公装业务量占比上升、上游原材料成本上涨、特殊因素影响导致开工率不足从而增加人工费用等因

素影响，公司毛利率下降，但该等因素影响均不具有持续性，公司主营业务发展良好；公司虽然经营活动现金流持续为负，但该情形符合行业特点；公司应收账款、合同资产逐年增加主要是伴随着营业收入增长出现的公司销售收现比在大多年份高于行业平均水平，公司销售收现情况良好，主营业务造血能力能满足日常经营大部分资金需求，辅以银行借款，可以满足公司日常经营资金需求；公司所在的装修装饰行业规模巨大，为公司持续发展提供了足够的市场空间。公司业务模式具有可持续性。，主营业务造血能力良好。

二、是否面临较大的现金流压力及经营风险

表 14：近 3 年可比上市公司偿债能力相关指标

公司简称	2022 年度					
	流动比率 (倍)	速动比率 (倍)	保守速动比 率(倍)	资产负债率 (%)	已获利息倍数(EBIT/ 利息费用)(倍)	归属母公司股东的权益 / 负债合计(倍)
宝鹰股份	0.89	0.85	0.43	88.40	-9.60	0.13
金螳螂	1.38	1.28	0.90	65.96	24.18	0.52
瑞和股份	0.93	0.90	0.37	86.39	2.80	0.16
建艺集团	0.76	0.71	0.54	98.08	1.14	0.02
洪涛股份	1.21	1.16	0.57	63.75	-2.56	0.57
亚厦股份	1.28	1.05	0.51	66.54	5.35	0.50
维业股份	1.05	0.97	0.39	93.48	1.83	0.07
中装建设	1.79	1.66	0.99	61.74	1.43	0.62
平均值	1.16	1.07	0.59	78.04	3.07	0.32

(续上表)

公司简称	2021 年度					
	流动比率 (倍)	速动比率 (倍)	保守速动比 率(倍)	资产负债率 (%)	已获利息倍数(EBIT/ 利息费用)(倍)	归属母公司股东的权益 / 负债合计(倍)
宝鹰股份	1.21	1.17	0.66	76.17	-7.50	0.31
金螳螂	1.34	1.25	0.86	70.61	-72.30	0.42
瑞和股份	0.93	0.88	0.35	86.48	-34.39	0.16
建艺集团	0.81	0.76	0.72	95.67	-15.47	0.05
洪涛股份	1.12	1.06	0.59	70.12	-0.39	0.43
亚厦股份	1.26	1.06	0.57	67.56	-18.01	0.48
维业股份	1.14	1.06	0.33	89.12	1.87	0.12
中装建设	1.85	1.75	1.13	59.95	2.81	0.67
平均值	1.21	1.12	0.65	76.96	-17.92	0.33

(续上表)

公司简称	2020 年度					
	流动比率 (倍)	速动比率 (倍)	保守速动比率 (倍)	资产负债率 (%)	已获利息倍数 (EBIT / 利息费用) (倍)	归属母公司股东的权益 / 负债合计 (倍)
宝鹰股份	1.47	1.43	0.79	65.13	1.76	0.54
金螳螂	1.50	1.49	1.15	62.09	27.05	0.61
瑞和股份	1.45	1.37	0.64	58.73	5.72	0.70
建艺集团	1.23	1.19	1.11	76.40	0.65	0.31
洪涛股份	1.35	1.31	0.56	76.27	-0.70	0.31
亚厦股份	1.38	1.21	0.65	62.26	7.22	0.61
维业股份	1.40	1.33	0.70	65.25	5.32	0.53
中装建设	1.65	1.56	1.06	53.73	5.32	0.86
平均值	1.43	1.36	0.83	64.98	6.54	0.56

公司经营活动现金流量金额持续为负，无法完全满足经营资金需求，需要通过银行贷款进行补充资金缺口，公司有息债务以短期借款为主、项目贷为辅。截至 2022 年 12 月 31 日，公司短期借款余额为 16.81 亿元，长期借款余额为 2.15 亿元，存在一定的流动性压力，但整体可控。

结合表 14 综合分析，公司近 3 年流动比率、速动比率都大于 1，2020 年高于行业可比公司平均值 14%以上，2021 及 2022 年均高于平均值 50%以上。资产负债率逐年有小幅上升，但都在合理水平，基本低于行业可比公司平均值 17%。已获利息倍数较平均值波动较大，主要是 2021 年多家公司已获利息倍数出现负数，金螳螂各年占比独大引起，2020 年至 2022 年剔除金螳螂后的已获利息倍数算数平均值分别为 3.61，-10.15，0.06，公司已获利息倍数均高于行业可比平均值。归属于母公司权益与负债占比各年度均高于同行业上市公司平均值。结合各项指标综合分析，公司偿债能力指标基本高于同行业可比公司平均值，偿债能力相对稳定。

报告期期末，公司货币资金余额 13.39 亿元，占流动资产总额的 16.99%，占资产总额的 13.94%，速动比率 1.66，保守速动比率 0.99，利息保障倍数 1.68，短期变现能力强，偿债能力充足；公司银行授信及资信评级情况良好，2022 年期末，公司尚未使用的授信额度为 25.71 亿元，银行借款未出现过逾期情形，利息偿付率一直保持在 100%，偿债信用良好。良好的偿债信用和稳定的偿债能力，使得公司目前现金流压力及经营风险维持在可控范围内。

综上，公司现金流压力可控，不存在重大经营风险。

风险提示：

截至 2022 年 12 月 31 日，公司短期借款余额为 16.81 亿元，长期借款余额为 2.15 亿元，

资产负债率为 61.74%，经营活动现金流持续为负，有一定的资金压力。目前公司银行授信及资信评级情况良好，2022 年期末，公司尚未使用的授信额度为 25.71 亿元，银行借款未出现过逾期情形，利息偿付率一直保持在 100%，偿债信用良好。未来如果公司的经营业绩和经营活动现金流量出现不利变化，或者与相关金融机构的合作关系出现不利变化，可能导致公司面临较大的偿债压力和流动性风险。

公司将加强应收账款催收，确保公司的应收账款按期回收；继续加强业务开拓和成本控制，着力提升公司的整体盈利能力，提升公司自身的现金流量水平，积极防范偿债风险，确保到期债务按期归还。敬请投资者注意投资风险。

问题一：（3）补充披露近三年前十大客户的名称、成立时间、注册资本、业务类型、销售内容、销售金额，并结合前述客户的变化及原因、成本费用结构变化等量化分析说明你公司连续两年净利润大幅下滑的原因及合理性，是否符合行业发展趋势。

一、近三年前十大客户的名称、成立时间、注册资本、业务类型、销售内容、销售金额

表 15：2022 年前十大客户

客户	2022 年销售额(万元)	占比总销售额	成立时间	注册资本(万元)	业务类型	企业性质	销售内容	是否为内部承包模式
中国建筑****公司	23,065.29	4.43%	1998 年 9 月	1,521,800	房屋建筑业	国企	提供建筑装饰、装修，园林绿化服务	否
广东南香谷****公司	16,270.79	3.12%	2017 年 1 月	16,800	房地产业	房地产企业	提供土建施工服务	否
云南新世纪****公司	12,922.03	2.48%	2013 年 11 月	1,000	资本市场服务	房地产企业	提供建筑装饰服务	否
广州弘捷****公司	10,172.40	1.95%	2014 年 1 月	3,631.8	通用设备制造业	民营企业	提供土建施工服务	否
中国建筑****公司	9,305.08	1.79%	1981 年 4 月	1,000,000	房屋建筑业	国企	提供建筑装饰、幕墙工程服务	否
厦门航****公司	8,723.14	1.67%	1984 年 8 月	1,400,000	航空运输	国企	提供建筑装饰服务	否
中电建****公司	8,470.41	1.63%	1992 年 10 月	150,000	房屋建筑业	央企	提供建筑装饰服务	否
佛山市三水区荣****公司	8,137.07	1.56%	2021 年 3 月	3,000	商务服务业	民营企业	提供项目总承包工程施工服务	否

客户	2022年销售额(万元)	占比总销售额	成立时间	注册资本(万元)	业务类型	企业性质	销售内容	是否为内部承包模式
湖南宝****公司	7,001.71	1.34%	2010年4月	10,000	房地产业	房地产企业	提供建筑装饰服务	否
重庆市万州****公司	6,260.17	1.20%	1994年10月	10,019.9	房屋建筑业	民营企业	提供建筑装饰服务	否
小计	110,328.09	21.17%						
总销售额	521,202.07	100.00%						

(续上表：2021年前十大客户)

客户	2021年销售额(万元)	占比总销售额	成立时间	注册资本(万元)	业务类型	企业性质	销售内容	是否为内部承包模式
中国建筑****公司	44,348.99	7.06%	1998年9月	1,521,800	房屋建筑业	国企	提供建筑装饰、装修，园林绿化服务	否
广州安达****公司	11,745.97	1.87%	2003年5月	8,260	汽车制造业	民营企业	提供土建施工服务	否
青岛高科技****公司	10,270.38	1.64%	1992年10月	2,000	房地产业	房地产企业	提供建筑装饰、装修服务	否
港中旅****公司	9,307.46	1.48%	2002年11月	23,100	娱乐业	央企	提供建筑装饰、园林绿化服务	否
中国建筑****公司	7,980.85	1.27%	1981年4月	1,000,000	房屋建筑业	国企	提供建筑装饰、幕墙工程服务	否
永旺梦乐城****公司	7,612.28	1.21%	2018年5月	19,000	商务服务业	外资企业	提供建筑装饰服务	否
中铁****公司	6,346.35	1.01%	1990年5月	1,039,143	房屋建筑业	央企	提供建筑装饰、住宅精装修服务	否
深圳市三****公司	6,107.13	0.97%	2003年1月	20,000	科技推广服务业	民营企业	提供建筑装饰服务	否
中建二局****公司	6,038.50	0.96%	1984年8月	50,000	房屋建筑业	国企	提供建筑装饰服务	否
中国水利****公司	5,709.50	0.91%	1984年6月	199,169.0518	房屋建筑业	央企	提供建筑装饰服务	否
小计	115,467.41	18.39%						
总销售额	627,817.26	100.00%						

注：港中旅（珠海）海泉湾有限公司注册资本为 23,100 万美元。

（续上表：2020 年前十大客户）

客户	2020 年销售额（万元）	占比总销售额	成立时间	注册资本（万元）	业务类型	企业性质	销售内容	是否为内部承包模式
中国建筑****公司	30,504.04	5.47%	1998 年 9 月	1,521,800	房屋建筑业	国企	建筑装饰、装修，园林绿化	否
广州市东****公司	13,871.11	2.49%	1993 年 3 月	18,413	房地产业	房地产企业	提供建筑装饰服务	否
毕节市****公司	12,944.49	2.32%	2010 年 12 月	110,000	资本市场服务	国企	提供建筑装饰服务	否
中国水利****公司	9,099.67	1.63%	1984 年 6 月	199,169.0518	房屋建筑业	央企	提供建筑装饰服务	否
广西凯睿****公司	7,329.40	1.31%	2015 年 6 月	35,000	房地产业	房地产企业	提供建筑装修服务	否
商丘今****公司	6,772.21	1.21%	2018 年 2 月	2,000	房地产业	房地产企业	提供幕墙工程服务	否
柳江华****公司	6,711.57	1.20%	2010 年 3 月	5,000	房地产业	房地产企业	提供建筑装修服务	否
康美****公司	6,489.01	1.16%	2017 年 2 月	100,000	资本市场服务	民营企业	提供建筑装修服务	否
重庆复****公司	6,391.29	1.15%	2013 年 9 月	2,000	房地产业	房地产企业	提供建筑装修服务	否
深圳市建****中心	6,198.30	1.11%	/	894	-	事业单位	提供装饰装修服务	否
小计	106,311.09	19.05%						
总销售额	558,144.89	100.00%						

二、结合近三年前十大客户的变化及原因、成本费用结构变化等量化分析说明你公司连续两年净利润大幅下滑的原因及合理性

1、近三年客户变动情况及原因说明

2020 年至 2022 年，公司前十大客户变动较大，仅有中国建筑第八工程局有限公司连续三年为公司第一大客户；中国水利水电第五工程局有限公司 2020 年为公司第四大客户，2021 年为公司第十大客户；中国建筑第五工程局有限公司 2021 年及 2022 年为公司第五大客户。

为了降低对大客户依赖造成的经营风险，公司在市场开发过程中未与房地产开发企业深度合作，主要通过招投标模式（公开招标、邀请招标）获得项目，非房地产开发类客户装修装饰工程需求以特定项目为主，采购不具有重复性，复购率较低，因此公司客户集中度较低。2020年-2022年，公司前十大客户销售额占总销售额的比率分别为19.05%、18.39%、21.17%，第一大客户销售额占比最高为7.06%，客户集中度低，导致不同年度前十名客户变化较大。

公司前十大客户的变化对公司净利润下滑的影响较小，公司近两年净利润下滑，主要是因为房地产行业整体调控影响，行业竞争更加激烈、公司主动调整业务结构，低毛利的公装业务占比提升等因素导致的毛利率下降（详见问题一（2）公司业务模式可持续性 & 造血能力分析中关于毛利率下滑原因的分析）、计提资产减值等因素造成的。

三、本公司近三年成本费用结构变化及其对净利润影响分析

表 16：近三年成本费用结构变化

单位：万元

项目	2021 年度	2020 年度	增长额	增长率
营业收入	627,817.26	558,144.89	69,672.37	12.48%
营业成本	535,803.85	461,637.12	74,166.73	16.07%
销售费用	5,167.92	5,149.55	18.38	0.36%
管理费用	21,101.49	17,129.76	3,971.73	23.19%
研发费用	18,141.42	17,000.37	1,141.06	6.71%
财务费用	10,669.65	9,270.99	1,398.66	15.09%
资产减值损失	12,201.82	6,675.09	5,526.72	82.80%
信用减值损失	6,360.60	7,929.84	-1,569.24	-19.79%
投资收益	1,253.74	2,028.24	-774.49	-38.19%
净利润	11,895.79	25,190.09	-13,294.30	-52.78%

(续上表)

单位：万元

项目	2022 年度	2021 年度	增长额	增长率
营业收入	521,202.07	627,817.26	-106,615.19	-16.98%
营业成本	454,378.40	535,803.85	-81,425.45	-15.20%
销售费用	3,772.94	5,167.92	-1,394.98	-26.99%
管理费用	25,540.91	21,101.49	4,439.43	21.04%
研发费用	12,940.11	18,141.42	-5,201.31	-28.67%
财务费用	11,367.60	10,669.65	697.95	6.54%
资产减值损失	3,533.82	12,201.82	-8,668.00	-71.04%
信用减值损失	4,120.00	6,360.60	-2,240.60	-35.23%
投资收益	-659.00	1,253.74	-1,912.74	-152.56%
净利润	2,118.07	11,895.79	-9,777.71	-82.19%

1、2021 年度净利润下降的原因分析：

与 2020 年度相比，2021 年毛利总额下降 4,494.36 万元，计提减值增加 3,957.48 万元，期间费用增加 6,529.83 万元，净利润下降 13,294.30 万元。

2021 年营业收入情况整体良好，较 2020 年增长 12.48%，但营业成本也同比增加 16.07%。主要是受公司业务结构调整影响，毛利相对较低的公装业务占比增加，导致新签项目毛利率较 2020 年下降；同时受原材料（铝材、玻璃、钢材等）价格上涨、社区管理政策导致的开工率不足等因素影响导致营业成本上升，2021 年度毛利总额较 2020 年度减少 4,494.36 万元，综合毛利率下降 2.63%。

公司基于谨慎性原则，对 2021 年各项资产进行全面检查和减值测试后，计提各项资产减值准备金额共 18,562.41 万元，较 2020 年计提增加 3,957.48 万元，对净利润产生较大影响。

综合来看，2021 净利润较 2020 年出现大幅下滑，主要是由毛利总额下降、计提减值等综合因素引起的。

2、2022 年度净利润下降的原因分析

2022 年度毛利总额较 2021 年度减少 2.52 亿元，综合毛利率下降 1.84%，净利润下降 9,777.71 万元。

受行业竞争加剧影响，导致订单价格下降进而收入总额大幅降低，2022 年营业收入较 2021 年降低 16.98%，加之部分项目受外部因素影响，建设进度缓慢导致营业成本上升，进一步扩

大了毛利总额的下降幅度；在收入规模、毛利率下降的同时，公司管理费用等相关费用未同步下降，对公司净利润造成影响。

综合来看，2022年净利润较2021年出现大幅下滑，最主要是由收入总额、毛利总额大幅下降及相关费用未同步下降引起的。

结合同行业可比公司分析，行业毛利率下降属于普遍现象（见表8），公司净利润下滑的情况符合行业发展趋势。

年审机构意见：

一、核查程序

1、取得或编制现金流量表及其基础资料，复核加计是否正确，将有关数据和财务报表及附注等核对，并进行分析，检查数额是否正确、完整，现金流量分类是否合理；

2、了解公司的业务模式、销售收款模式、供应商的结算模式及相关内部控制设计执行情况；

3、查阅同行业上市公司相关数据、指标及披露资料；复核公司计算的财务比率是否正确；复核公司与同行业对比分析结论的形成过程，与实际情况是否存在重大差异；

4、通过查阅天眼查等公开信息查询网站公示信息、各报告期披露信息，复核了公司近三年前十大客户基本信息；

5、对公司近三年的成本费用结构进行分析性复核。

二、核查结论

经核查，我们认为：

1、公司经营活动现金流多年大额为负且与净利润差异较大，符合行业特点及公司实际经营情况，具有合理性。

2、受收入结构、行业地位、营业收入规模和增长情况、净利润规模、施工项目类型及收付款进度等因素影响，同行业可比上市公司的经营活动现金流量净额均存在一定波动，总体来说，报告期内公司经营活动现金流量略低于同行业可比公司，但并不存在较大差异，公司经营活动现金流量净额情况符合行业特点以及公司实际经营情况；盈利质量未低于同行业可比公司。

3、公司现行业务模式具有可持续性，现金流转压力及经营风险均在可控范围内。

4、公司连续两年净利润大幅下滑的最主要原因是占公司营业收入比重最大的工程装饰板块毛利下降，符合行业发展趋势。

问题二：你公司 2023 年 4 月 26 日披露的《关于前期会计差错更正的公告》显示，因项目未完成结算，公司前期对相关项目的预计成本作出会计估计时存在偏差，导致未准确计提费用，公司对 2018-2021 年度财务报表进行追溯重述，调增各报告期管理费用、其他应付款 475.73 万元、650.32 万元、703.05 万元、498.19 万元，调减各报告期净利润 475.73 万元、650.32 万元、703.05 万元、498.19 万元。请你公司：

(1) 说明各报告期少计提相关费用的具体属性、支付对象、是否为关联方，并说明相关费用计入其他应付款核算的原因及合理性。同时，请你公司自查并说明以前年度（2018 年以前）及本报告期是否也存在成本费用计提不准确、不完整等相关会计差错，本次会计差错更正是否客观、准确，更正后的财务报表是否如实反映你公司的财务状况和经营成果，后续是否存在还需对前期会计差错进一步补充更正的可能。

(2) 结合你公司对项目成本、费用的管控及会计核算方式，按项目逐项说明相关项目预估成本存在偏差的具体原因、期后实际发生成本未及时调整并确认成本费用的原因及合理性，并在此基础上说明你公司报告期及以前年度会计核算的规范性、成本费用有关内部控制的有效性，报告期及以前年度是否存在应披露未披露的内部控制重大缺陷，是否存在少计成本或体外支付成本费用虚增利润的情形。

(3) 在问题（1）、（2）的基础上说明你公司是否存在挂靠、转包、内部承包（将其承包的全部或部分工程交由其下属分支机构或员工个人承包）的情况，如是，请你公司说明具体的业务模式，并列表说明近五年来前述业务模式所涉及项目在各会计年度收入、成本确认情况及占比，同时结合各项目内部转承包有关风险承担、利润分配、权利义务等主要条款约定，说明相关工程项目的风险报酬是否已实际转移、你对相关项目收入确认方法（总额法/净额法）是否符合《企业会计准则》的有关规定，是否完整、准确的计提了项目的全部成本，以前年度财务报表是否公允、真实的反映出你公司实际经营收入规模和毛利率水平。

(4) 审计报告显示，中审众环所将“建造合同收入及成本确认”确认为报告期关键审计事项之一并对你公司 2022 年财务会计报告出具了标准无保留意见的审计报告，请中审众环所说明是否就会计差错更正涉及的异常事项保持了合理怀疑，是否对建造合同收入真实性、成本费用的完整性及准确性实施了针对性的审计程序，获取了充分且必要的审计证据，同时，请中审众环所就前述问题（1）至问题（3）逐项核查并发表明确意见，并说明报告期发表的

审计意见是否恰当。

【公司回复】

问题二：（1）说明各报告期少计提相关费用的具体属性、支付对象、是否为关联方，并说明相关费用计入其他应付款核算的原因及合理性。同时，请你公司自查并说明以前年度（2018年以前）及本报告期是否也存在成本费用计提不准确、不完整等相关会计差错，本次会计差错更正是否客观、准确，更正后的财务报表是否如实反映你公司的财务状况和经营成果，后续是否存在还需对前期会计差错进一步补充更正的可能。

一、2018-2021 年度补提相关费用的具体情况如下：

支付对象	是否为关联方	补提金额（万元）					费用属性
		2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	合计	
刘*华	否	0.00	240.19	79.91	72.86	392.96	因项目经营利润超出内部承包协议约定的公司享有的收益，应当计提给内部承包人的费用
董*俊	否	0.00	0.00	63.87	183.23	247.10	
庄*澳	否	0.00	138.66	38.34	-18.50	158.51	
袁*	否	0.00	0.00	0.00	152.36	152.36	
张*荣	否	0.00	0.00	126.36	1.08	127.44	
王*明	否	133.95	21.47	29.47	-60.11	124.77	
林*华	否	0.00	0.00	0.00	108.19	108.19	
庄*添	否	80.88	177.61	29.63	-187.17	100.95	
陈*洪	否	0.00	8.12	49.38	43.28	100.78	
周*峰	否	0.00	0.00	0.00	100.64	100.64	
蒋*	否	0.00	7.54	80.80	10.86	99.21	
赵*	否	0.00	0.00	89.43	0.00	89.43	
蔡*杰	否	0.00	0.00	0.00	66.74	66.74	
汪*洋	否	173.17	-31.44	-74.70	-15.25	51.78	
黄*平	否	0.00	0.00	28.66	16.38	45.04	
闫*彬	否	0.00	45.49	-0.94	-3.06	41.50	
李*	否	0.00	0.00	27.61	3.58	31.19	
夏*明	否	15.72	-7.64	18.60	2.10	28.78	
庄*涌	否	0.00	0.00	0.26	11.19	11.45	
徐*光	否	0.00	0.00	20.41	7.62	28.04	
李*华	否	2.93	1.82	10.91	8.18	23.85	
李*莹	否	0.00	0.00	0.00	21.12	21.12	
陈*	否	23.13	8.88	-3.35	-7.72	20.93	
刘*村	否	0.00	0.00	29.28	-9.51	19.77	
谢*娜	否	0.00	0.00	0.00	16.22	16.22	
林*	否	0.00	10.61	2.74	1.58	14.93	
李*	否	9.94	0.90	1.76	0.42	13.03	
黄*	否	0.00	0.00	28.18	-15.89	12.29	
邢*建	否	12.27	-3.15	0.26	0.00	9.38	

支付对象	是否为关联方	补提金额（万元）					费用属性
		2018年	2019年	2020年	2021年	合计	
黄*琳	否	0.00	9.37	4.24	-5.06	8.56	
吴*群	否	14.55	-1.44	-5.41	0.00	7.71	
张*达	否	0.04	0.75	-0.80	7.50	7.50	
陈*群	否	0.00	0.00	6.26	1.19	7.45	
刘*斌	否	0.00	0.00	0.00	6.40	6.40	
吴*	否	1.08	5.59	0.00	-0.35	6.32	
周*鹏	否	0.00	0.00	3.53	2.12	5.66	
温*群	否	0.00	0.00	29.26	-23.87	5.38	
吴*芳	否	0.00	0.00	0.00	2.97	2.97	
唐*艳	否	0.00	0.00	0.00	1.98	1.98	
高*锋	否	0.00	0.00	7.33	-5.58	1.75	
古*圆	否	2.37	0.03	-0.68	0.00	1.72	
高*娜	否	0.00	0.00	0.00	1.55	1.55	
薛*来	否	4.79	11.19	-14.52	0.00	1.46	
郑*峰	否	0.00	5.77	-4.78	0.00	0.99	
易*洋	否	0.92	-0.04	0.00	0.00	0.88	
颜*彬	否	0.00	0.00	0.00	0.54	0.54	
彭*殊	否	0.00	0.00	0.08	0.00	0.08	
巫*武	否	0.00	0.00	1.65	-1.63	0.03	
合计		475.73	650.32	703.05	498.19	2,327.29	

二、相关费用计入其他应付款核算的原因及合理性

公司部分项目采用内部承包模式经营，将承包的部分工程交由内部承包人进行施工管理。为了明确内部承包责任，公司与承包人约定内部承包协议收益，内部承包项目协议收益全额归公司所有。项目经营利润超出协议收益部分的剩余利润，项目完成结算并收回工程款后，承包人可以予以提取。

根据该业务的特点，公司将与直接生产相关的原材料采购、劳务采购等应付款项计入“应付账款”科目；工程项目间接费用等其他费用类的支出而产生的应付款项通过“其他应付款”科目核算。应付承包人的费用并非公司在生产过程中发生所需的材料及其他直接成本，因此公司将应付承包人的费用计入管理费用及其他应付款的会计处理符合《企业会计准则》的规定。

三、关于以前年度（2018年以前）及本报告期是否也存在成本费用计提不准确、不完整等相关会计差错，本次会计差错更正是否客观、准确，更正后的财务报表是否如实反映你公司的财务状况和经营成果，后续是否存在还需对前期会计差错进一步补充更正的可能

公司对项目结算基础资料及项目的成本费用进行自查，2018 年之前不存在成本费用计提不准确、不完整等相关会计差错。2022 年度因内部承包模式产生的管理费用金额为 1,035.80 万元，已经在财务报告中予以计提披露，不存在成本费用计提不准确、不完整等相关会计差错。

公司于 2023 年 4 月 27 日披露了《关于前期会计差错更正的公告》，审计机构中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）出具了《前期差错更正的专项说明之审核报告》[众环专字(2023)1100158 号]，审计意见为公司编制的前期会计差错更正情况，符合企业会计准则及其相关规定，在所有重大方面如实反映了公司前期差错更正情况，因此公司本次会计差错更正金额是客观、准确的，更正后的财务报表如实反映公司的财务状况和经营情况，公司未发现还需进一步补充更正的其他情况。

问题二：（2）结合你公司对项目成本、费用的管控及会计核算方式，按项目逐项说明相关项目预估成本存在偏差的具体原因、期后实际发生成本未及时调整并确认成本费用的原因及合理性，并在此基础上说明你公司报告期及以前年度会计核算的规范性、成本费用有关内部控制的有效性，报告期及以前年度是否存在应披露未披露的内部控制重大缺陷，是否存在少计成本或体外支付成本费用虚增利润的情形。

一、公司对项目成本、费用的管控及会计核算方式

公司制定了一整套严格的成本控制管理制度，通过事前成本计划、事中成本控制和事后成本考核等一系列措施，对项目成本实施有效的控制。项目实施前，公司成本中心根据合同预算等资料对工程成本进行详细测算，据此制定项目成本计划，并与项目经理签订责任书，将成本控制纳入项目经理的综合考核指标；项目实施过程中，每笔费用支出均需通过公司严格的审批流程，项目经理负责现场工作的成本控制，同时，公司不定期指派专人到现场检查，发现违反管理制度的浪费行为立即进行整改；项目竣工验收合格后，成本中心会对该项目的成本控制成果进行综合评价，作为一项指标纳入相关人员的绩效考核。

公司成本归集和核算方法：针对各类成本，公司实行分项目、按月归集核算的方式进行成本管理，公司在合同履约成本下设置直接材料、直接人工和间接费用二级科目，对当期工程项目成本进行归集，其中直接材料核算当期按需采购的材料成本、直接人工核算当期发生的劳务成本、间接费用核算项目部管理人员的工资、措施费、办公费差旅费等相关费用。每月，成本中心依据施工合同、合同清单、市场询价、历史项目等数据编制新增项目的预计总成本；若工

程项目变更达到一定规模，成本中心会及时进行预计成本变更并经过相应审批；财务部根据成本中心传递的预算毛利率以及与甲方确认的进度函进行成本结转。

二、按项目逐项说明相关项目预估成本存在偏差的具体原因、期后实际发生成本未及时调整并确认成本费用的原因及合理性，并在此基础上说明你公司报告期及以前年度会计核算的规范性、成本费用有关内部控制的有效性

1、内部承包费用确认方式

更正前的内部承包成本费用会计处理方式：项目经营利润超出协议收益部分的剩余利润，该部分剩余利润应当归属于内部承包人，基于项目暂未结算，可能存在不确定性，因此收到结算款、质保金前暂未与内部承包人进行结算，未计提相关费用。待项目结算完成，收到结算款、质保金等款项后，再向内部承包人结算剩余利润，在结算当期确认费用。

经过公司自查，认为该种处理方式，存在未准确划分费用归属期间的问题，因此为了更加客观、准确地反映公司的财务状况和经营成果，公司进行了会计差错更正。

更正后的内部承包成本费用会计处理方式：每月对内部承包项目进行测算，计算截止至当月各项目账面经营利润超出协议收益的金额，按协议约定，超出部分应当归属于承包人所有。公司依据测算结果比对截至上月已累计计提余额，差额在当月进行计提。

2、会计差错更正情况

经过公司对所有项目进行自查，截至 2021 年 12 月 31 日，部分项目采用内部承包经营模式。经测算，截至 2021 年 12 月 31 日，该类项目实际经营利润超出协议收益部分的剩余利润为 2,327.29 万元，应当归属于内部承包人，但公司未及时进行会计处理，导致少计提归属于承包人的费用 2,327.29 万元，明细详见“问题二（1）一、2018 年-2021 年度少计提相关费用的具体情况”。

公司于 2023 年 4 月 25 日召开第四届董事会第二十一次会议、第四届监事会第二十一次会议，审议通过《关于前期会计差错更正的议案》。4 月 27 日日披露了《关于前期会计差错更正的公告》，对 2018-2021 年度财务报表进行追溯重述，审计机构中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）出具了《前期差错更正的专项说明之审核报告》[众环专字(2023)1100158 号]。

3、公司会计核算的规范性及内部控制的有效性

公司依据《企业内部控制基本规范》、《企业会计准则》制定了完善的成本费用管理的内控制度，并采取信息系统、授权审批、不相容岗位分离等控制措施，并严格执行，公司成本费用的内部控制整体是有效的。

本次会计差错更正主要是因为公司在账务处理时，认为项目结算、回款周期长，需结算给内部承包人的剩余利润在项目过程中存在不确定性且金额对报表列示未造成大的影响，因而未按规定进行会计处理。公司发现该问题后，及时对往期会计差错进行了更正。该会计差错虽然涉及金额较低，对公司盈利状况影响较小，但表明公司内控制度落实存在不到位之处，后续公司将进一步梳理和完善有关财务管理制度与流程，加强公司及各子公司的财务管理，切实提高公司及子公司的财务核算和管理能力。要求财务部门持续加强与会计事务所、业务部门的沟通协同，提高会计核算的规范性和财务报告编制质量，避免此类事件再次发生。

三、报告期及以前年度是否存在应披露未披露的内部控制重大缺陷，是否存在少计成本或体外支付成本费用虚增利润的情形

公司依据《深圳证券交易所股票上市规则》，制定并在指定媒体公告了《中装建设：信息披露管理制度》，公司信息披露工作严格按照制度执行；公司依据《企业内部控制基本规范》、《深圳证券交易所上市公司内部控制指引》、《企业内部控制评价指引》等文件规定，制定了《内部控制评价管理制度》，定期开展企业内部控制自我评价工作，并形成《内部控制自我评价报告》，经董事会审议通过后在指定媒体披露。公司聘请专业外部审计机构对公司年度财务报告、内部控制情况进行审计，出具审计报告并按照规定在指定媒体披露。详见公司年度报告信息披露公告。

公司确定的内部控制缺陷认定标准如下：

1、公司确定的财务报告内部控制缺陷评价的定量标准如下：

重大缺陷为错报金额高于上年税前利润的5%以上；

重要缺陷为错报金额高于上年税前利润的3-5%；

一般缺陷为错报金额低于上年税前利润的3%以下。

2、公司确定的财务报告内部控制缺陷评价的定性标准如下：

重大缺陷：导致不能及时防止、发现并纠正财务报表中的重大错报；

重要缺陷：虽然未达到和超过重要性水平、但仍应引起董事会和经理层重视的错报；

一般缺陷：不构成重大缺陷和重要缺陷的财务报告内部控制缺陷。

根据上述认定标准，公司本次会计差错更正金额占各报告期前一年税前利润的比例均在3%以下，未达到上述财务类重大缺陷及重要缺陷标准。公司往期及本期不存在应披露未披露的内部控制重大缺陷。公司严格执行《企业会计准则》以及公司相关制度进行成本管控与会计核算，不存在体外支付成本费用虚增利润的行为。

问题二：（3）在问题（1）、（2）的基础上说明你公司是否存在挂靠、转包、内部承包（将其承包的全部或部分工程交由其下属分支机构或员工个人承包）的情况，如是，请你公司说明具体的业务模式，并列表说明近五年来前述业务模式所涉及项目在各会计年度收入、成本确认情况及占比，同时结合各项目内部转承包有关风险承担、利润分配、权利义务等主要条款约定，说明相关工程项目的风险报酬是否已实际转移、你对相关项目收入确认方法（总额法/净额法）是否符合《企业会计准则》的有关规定，是否完整、准确的计提了项目的全部成本，以前年度财务报表是否公允、真实的反映出你公司实际经营收入规模和毛利率水平。

一、公司的业务模式及基本运营情况介绍

公司主要经营模式为自主承揽业务、自主组织设计和施工，少部分存在内部承包模式，不存在挂靠、转包的业务情况。

内部承包模式是指公司将部分工程交由内部承包人进行施工管理，该经营模式下，公司与承包人签订承包协议，约定双方各自收益，在公司项目施工管理制度规范下，由承包人完成项目施工。内部承包模式具体内容：

1、立项管理

（1）通过对业主资信和项目背景调查，评估业务信息是否符合公司的营销底线要求，确定是否跟踪该项目。

（2）根据项目详细信息提交立项申请，进行投标流程。

2、投标管理

依据公司投标管理要求对招标文件进行标前评审，评审通过后进行投标策划与标书编制工作。项目中标后，进行中标交底。

3、工程管理

(1) 根据中标情况签订框架协议或合同；公司与承包人签订内部承包协议，施工过程中公司对项目成本、质量、进度、安全等进行全方位管理和监督。

(2) 进场后，公司项目部编制成本预算分析表，依据成本分析控制与供应商签订采购合同。

(3) 项目在实施过程进行项目自检、公司及区域巡检，就项目进度、质量、安全、成本、资金等方面进行项目管理及纠偏工作。

(4) 在项目完工后办理结算工作。

4、利润分配

公司与内部承包人签订承包协议，约定内部承包协议收益，协议收益包含约定的管理费率、各项税赋成本、资金使用费及其他资源使用费等。管理费率根据项目规模、项目影响力、项目类型、客户属性、区域位置等有所不同，比例在 1%-20% 之间。内部承包项目协议收益全额归公司所有，项目经营利润超出协议收益部分的剩余利润，项目完成结算并收回工程款后，承包人可以予以提取。若项目经营利润少于协议收益或出现亏损，按协议约定应由承包人补足项目经营利润少于协议收益的差额给公司。

近五年内部承包项目收入成本确认情况及占比列示如下（单位：亿元）：

年度	主营业务收入	内部承包项目收入	占比	主营业务成本	内部承包项目成本	占比
2018 年	41.46	5.47	13.19%	35.41	4.73	13.36%
2019 年	48.59	5.12	10.54%	40.2	4.3	10.70%
2020 年	55.81	3.51	6.29%	46.16	2.97	6.43%
2021 年	62.78	5.49	8.74%	53.58	4.8	8.96%
2022 年	52.12	6.78	13.01%	45.44	5.93	13.05%

二、结合各项目内部转承包有关风险承担、利润分配、权利义务等主要条款约定，说明相关工程项目的风险报酬是否已实际转移、你公司对相关项目收入确认方法（总额法/净额法）是否符合《企业会计准则》的有关规定

1、会计准则对相关事项的规定

根据新收入准则第三十条规定：企业应当根据其在向客户转让商品前是否拥有对该商品的控制权，来判断其从事交易时的身份是主要责任人还是代理人。企业在向客户转让商品前能够控制该商品的，该企业为主要责任人，应当按照已收或应收对价总额确认收入；否则，该企业为代理人，应当按照预期有权收取的佣金或手续费的金额确认收入，该金额应当按照已收或应收对价总额扣除应支付给其他相关方的价款后的净额，或者按照既定的佣金金额或比例等确定。

企业向客户转让商品前能够控制该商品的情形包括：

- (1) 企业自第三方取得商品或其他资产控制权后，再转让给客户。
- (2) 企业能够主导第三方代表本企业向客户提供服务。
- (3) 企业自第三方取得商品控制权后，通过提供重大的服务将该商品与其他商品整合成某组合产出转让给客户。

在具体判断向客户转让商品前是否拥有对该商品的控制权时，企业不应仅局限于合同的法律形式，而应当综合考虑所有相关事实和情况，这些事实和情况包括：

- (1) 企业承担向客户转让商品的主要责任。
- (2) 企业在转让商品之前或之后承担了该商品的存货风险。
- (3) 企业有权自主决定所交易商品的价格。
- (4) 其他相关事实和情况。

2、公司内部承包责任制主要内容及分析：

内部承包模式下公司对合同签订、合同执行、资金、技术、设备、内控等方面统一管理，由公司对外承接业务，采购、分包等合同均由公司自行签订，对外承担民事权利义务、责任及风险。内部承包人对工程项目过程管理承担责任，分享项目经营的剩余利润。

公司内部承包模式的特点包括：

(1) 对外承接业务和签订采购、分包等合同均由公司自行签订。工程项目施工都是以公司作为主导，按照公司制定的施工决策具体由内部承包人来实施。承包制实质作为内部激励的一种方式。

(2) 承包人在合同执行期内以公司的名义对外从事商务行为，由此产生的义务由公司承担。签订所有合同的主体均是公司而不是承包人。在施工合同中表现的最突出的就是与发包方签订合同的肯定是具有建筑资质的施工企业。

(3) 内部承包人与公司签订的内部承包协议，仅对双方具有约束力，不能对合同外的第

三人产生法律上的约束力，即内部合同的约定不对抗合同关系之外的第三人，相关责任由公司来承担。

结合会计准则相关规定，公司内部承包制模式满足以下特征：（1）企业自第三方取得商品或其他资产控制权后，再转让给客户；（2）企业能够主导第三方代表本企业向客户提供服务；（3）企业承担向客户转让商品的主要责任；（4）企业在转让商品之前或之后承担了该商品的存货风险；（5）企业有权自主决定所交易商品的价格。按照新收入准则的规定，公司在向客户转让前拥有对该商品的控制权，因此公司从事交易的身份是主要责任人，应当按照已收或应收对价总额确认收入。

综上所述，执行新收入准则，相关项目按照总额法确认是合理的。根据《合同法》的相对性原则以及《企业会计准则第 14 号——收入》现行准则中风险与收入匹配原则，合同主体是公司，与工程项目有关的风险和报酬均由公司承担，因此公司采用总额法确认收入与成本是符合实际的经营模式以及企业会计准则的规定。

问题二：（4） 审计报告显示，中审众环所将“建造合同收入及成本确认”确认为报告期关键审计事项之一并对你公司2022年财务会计报告出具了标准无保留意见的审计报告，请中审众环所说明是否就会计差错更正涉及的异常事项保持了合理怀疑，是否对建造合同收入真实性、成本费用的完整性及准确性实施了针对性的审计程序，获取了充分且必要的审计证据，同时，请中审众环所就前述问题（1）至问题（3）逐项核查并发表明确意见，并说明报告期发表的审计意见是否恰当。

年审机构意见：

一、核查程序

1、了解、评估并测试与建造合同预算编制和收入确认、成本归集相关的内部控制的有效性；

2、检查公司主营业务收入及主营业务成本的相关的会计核算政策是否符合新收入准则的相关规定；

3、选取建造合同样本，向项目发包方（即客户）函证工程执行情况，包括结算进度情况、回款情况等，对未回函样本进行替代测试；

4、选取建造合同样本，抽样检查主要工程项目的工程资料，包括工程施工合同、中标通知书、成本预算、开工报告、工程量计量表或工程进度表、工程款支付申请表、验收报告、收付款记录等，通过审阅相关支持性文件，判断工程项目承接、进度结算、收付款、完工验收、竣工决算等是否均由公司完成，评估管理层对预计总收入和预计总成本的估计及依据是否充分、合理；

5、对营业收入实施分析性程序，与历史同期、同行业的毛利率进行对比，分析毛利率变动情况，复核收入的合理性；

6、选取建造合同样本，对工程形象进度进行现场查看，通过询问、观察等程序，核实项目形象进度；

7、选取建造合同样本，检查实际工程成本的投入情况，包括但不限于发生工程成本的合同、发票、材料采购入库单、结算单等支持性文件，评估建造合同成本的确认；针对资产负债表日前后确认的实际发生的工程成本核对至材料采购入库单、结算单等支持性文件，以评估实际成本是否在恰当的期间确认；

8、选取本年结算项目样本，对完工项目的预计总成本与实际成本进行对比分析，评估管理层做出此项判断与估计的经验和能力；

9、针对内部承包模式：通过获取内部承包项目费用测算表、与承包项目经理进行访谈、向承包项目经理函证工程收益情况（包括协议收益的具体组成、管理费率）等方式，了解公司实施内部承包模式的背景及该模式下工程项目结算方法（收入确认方法、成本费用归集及结转，与其他经营模式项目的区别点），比较项目协议收益与项目账务核算利润的差额，复核相关成本费用确认的准确性及完整性；核查相关的装饰装修合同、采购合同及劳务合同，确认在业务中公司的权力和义务，公司按照总额法确认收入是否符合企业会计准则规定；

10、了解、评价、测试公司关于货币资金管理方面的内控制度，以确定公司相关内控制度的设计和执行是否有效；

11、对重要银行账户实施资金流水双向测试，并检查大额收付交易；检查是否存在未入账的款项，关注是否存在关联方资金占用、利用员工个人账户或其他个人账户进行货款收支等情况；否存在资金闭环回流、是否存在体外资金循环形成销售回款或承担成本费用等情形。

二、核查结论

经核查，我们认为：

针对问题（1），应付承包人的相关费用计入其他应付款核算符合会计准则的相关规定；本报告期成本费用计提准确、完整，更正后的财务报表如实反映公司的财务状况和经营成果；目前未发现需对以前年度（2018年以前）进行会计差错更正及对前期会计差错进一步补充更正的情况。

针对问题（2），未发现公司的上述回复中与财务报告相关的信息与我们在审计过程中获取的相关资料在重大方面存在不一致的情况；未发现公司存在少计成本或体外支付成本费用虚增利润的情形。

针对问题（3），公司存在内部承包(将其承包的全部或部分工程交由其下属分支机构或员工个人承包)的情况。结合各项目内部转承包有关风险承担、利润分配、权利义务等主要条款约定，公司对承包工程项目建安收入采用总额法进行会计确认符合会计准则的有关规定。本报告期财务报表及更正后的以前年度财务报表，完整、准确的计提了项目的全部成本，各报告期财务报表公允、真实的反映出公司实际经营收入规模和毛利率水平。

基于已执行的审计工作，我们获取了充分、适当的审计证据，报告期内公司建造合同收入真实、成本费用完整准确，报告期发表的审计意见恰当。

问题四：报告期末，你公司货币资金余额为 13.39 亿元，短期借款余额为 16.81 亿元，长期借款余额为 2.15 亿元，同比大幅增长 405.82%，存在“存贷双高”的现象。请你公司：

（1）说明公司账面货币资金的具体用途及存放管理情况，是否存在使用受限、或与大股东及关联方资金共管等情形，如是，请说明详细情况及原因，并说明是否存在资金被控股股东、实际控制人及关联方占用或挪用的情形。

（2）详细说明报告期末货币资金与短期借款及长期借款余额同时较高的原因及合理性，并说明在频繁将募集资金永久补充流动资金的情况下长期借款余额大幅增长的原因及合理性，年末“存贷双高”特征与你公司历年数据、同行业公司情况是否存在差异。

（3）说明报告期内主要借款的情况，包括但不限于用途、年限、利率、担保物等，并说明在货币资金余额较高的情况下仍进行贷款的必要性。

请年审机构就公司货币资金状况及真实性进行核查并发表明确意见。

【公司回复】

问题四：（1）说明公司账面货币资金的具体用途及存放管理情况，是否存在使用受限、

或与大股东及关联方资金共管等情形，如是，请说明详细情况及原因，并说明是否存在资金被控股股东、实际控制人及关联方占用或挪用的情形。

一、截至 2022 年 12 月 31 日，公司货币资金存放管理情况

公司期末账面货币资金 13.39 亿元：其中库存现金 125.43 万元存放于集团各公司保险柜，专人保管，可随时支取；银行存款、其他货币资金合计 133,747.83 万元，均存入公司名下各银行账户。受限货币资金 34,396.02 万元：其中 23,835.30 万元为票据、保函及履约保证金；10,560.72 万元为诉讼案件起诉后的财产保全冻结资金。账面货币资金真实存在，未发现存在与大股东及关联方资金共管等情形，不存在资金被控股股东、实际控制人及关联方占用或挪用的情形。银行存款、其他货币资金具体存放情况如下：

单位：万元

存放地点	银行存款	其他货币资金	其中：受限资金					小计	是否存在与大股东及关联方资金共管等情形
			银行承兑汇票、保函保证金	信用保证金	物业项目履约保证金	司法冻结的货币资金			
中国建设银行股份有限公司	16,668.73	-	-	-	-	5,630.87	5,630.87	否	
交通银行股份有限公司	10,127.00	2,950.00	2,950.00	-	-	3,295.10	6,245.10	否	
中国工商银行股份有限公司	12,088.77	131.76	3.20	-	-	139.61	142.81	否	
华夏银行股份有限公司	9,195.22	2,946.00	1,071.00	1,875.00	-	214.14	3,160.14	否	
中国农业银行股份有限公司	8,292.96	2,500.53	2,500.00	-	-	193.85	2,693.85	否	
兴业银行股份有限公司	5,210.79	5,004.95	1,500.00	3,500.00	-	99.30	5,099.30	否	
招商银行股份有限公司	8,002.73	174.43	-	-	94.43	22.50	116.93	否	
浙商银行股份有限公司	2,024.15	4,995.00	-	4,995.00	-	-	4,995.00	否	
汇丰银行(中国)有限公司	6,310.78	-	-	-	-	-	-	否	
广发银行股份有限公司	2,459.10	3,802.31	1,679.71	2,100.00	-	132.04	3,911.75	否	
上海浦东发展银行	4,600.72	210.15	600.00	-	-	726.58	1,326.58	否	
平安银行股份有限公司	3,567.84	1,051.21	966.96	-	-	5.56	972.52	否	
中国银行股份有限公司	4,211.85	-	-	-	-	22.04	22.04	否	
中国民生银行股份有限公司	3,647.09	2.26	-	-	-	5.75	5.75	否	
中国光大银行股份有限公司	3,422.38	-	-	-	-	6.31	6.31	否	
东亚银行(中国)有限公司	3,050.35	-	-	-	-	-	-	否	
恒丰银行股份有限公司	3,017.97	-	-	-	-	-	-	否	
杭州银行股份有限公司	887.82	-	-	-	-	-	-	否	
中信银行股份有限公司	813.31	-	-	-	-	58.12	58.12	否	
宁波银行股份有限公司	202.70	576.62	-	-	-	-	-	否	
中国邮政储蓄银行股份有限公司	421.00	-	-	-	-	6.12	6.12	否	
广东顺德农村商业银行股份有限公司	217.66	-	-	-	-	-	-	否	
其他银行（余额小于 200 万）	957.87	3.82	-	-	-	2.81	2.81	否	
总计	109,398.79	24,349.04	11,270.87	12,470.00	94.43	10,560.70	34,396.00	-	

问题四：（2）详细说明报告期末货币资金与短期借款及长期借款余额同时较高的原因及合理性，并说明在频繁将募集资金永久补充流动资金的情况下长期借款余额大额增长的原因

及合理性，年末“存贷双高”特征与你公司历年数据、同行业公司情况是否存在差异。

一、详细说明报告期末货币资金与短期借款及长期借款余额同时较高的原因及合理性
截至2022年12月31日，公司存款和借款的总体情况如下：

项目	期末余额（万元）
库存现金	125.43
银行存款	109,398.79
其他货币资金	24,349.04
存款小计	133,873.26
短期借款	168,060.30
长期借款（含一年内到期的长期借款）	22,014.50
借款小计	190,074.80

2022年末，公司货币资金余额133,873.26万元，其中包含募集资金38,225.91万元、募集资金购买理财分类至货币资金14,000.00万元，合计52,225.91万元；存在使用受限货币资金34,396.02万元。公司将募集资金永久补充流动资金主要用于补充经营流动资金、偿还银行贷款、兑付银行承兑汇票及其他项目投资资金需要等。

1、货币资金余额较高主要有以下原因：

（1）公司货币资金中包含尚未使用的募集资金、用于现金管理的募集资金、使用受限资金以及公司为应对 2023 年有息负债偿还所需的资金储备；

（2）业务拓展：新能源项目、周和庄大厦、大数据中心的建设需要；

（3）业务类型的固有限制：建筑装饰行业需先垫支材料款、劳务费和其他施工成本，结算周期较长，日常经营活动需要储备资金；

2、借款余额较高主要有以下原因：

（1）项目建设专项借款：用于总部大厦建设专项资金 4,864.62 万元，总部大厦项目建设总预算是 6.58 亿元，贷款金额占预算总额 7.40%；用于建设 IDC 云数据中心项目 17,149.88 万元，IDC 云数据中心项目建设总预算是 7.5 亿元，贷款金额占预算总额 22.87%。以上借款均是专款专用；

（2）公司所处行业的现金流入及流出时点不同步导致公司需要通过银行借款补偿营运资金，以保障业务正常进行。随着公司收入规模的不断增长，对营运资金的需求也在增加，因此公司增加了短期借款。

综上所述，公司期末银行存款虽然金额较高，但其中募投项目专用资金及使用受限资金占比 65%，这部分资金无法灵活用于日常经营。为了满足日常经营的资金需求，公司需要通过长期项目贷款及短期借款来补充资金。因此公司在货币资金余额较高情况下进行借款，并呈现一定的“存贷双高”特征具有合理性，符合公司实际情况，与公司资金管理策略匹配。

二、将募集资金永久补充流动资金的情况下长期借款余额大额增长的原因及合理性

公司期末长期借款及项目情况如下：

单位：万元

长期借款（含一年内到期的长期借款）				
项目	授信额度	2022年12月31日	2021年12月31日	增长额
总部大厦项目	45,500.00	4,864.62	1,000.00	3,864.62
IDC云数据中心项目	49,600.00	17,149.88	3,205.50	13,944.38
合计	95,100.00	22,014.50	4,205.50	17,809.00

为了改善公司负债结构，降低短期借款的比例，公司在总部大厦项目及IDC与项目建设过程中，申请了项目贷款。总部大厦项目借款较2021年末增加3,864.62万元，银行授信贷款额度是4.55亿元。IDC云数据中心项目借款较2021年末增加13,944.38万元，银行授信贷款额度是4.96亿元。两个项目建设专项借款的贷款发放是均需要根据项目进度支付项目进度款而批贷的。由此可见，期末较期初长期借款余额大额增长的原因是合理的。

三、年末“存贷双高”特征与你公司历年数据、同行业公司情况是否存在差异

公司历年存贷数据如下：

单位：万元

时点	货币资金	短期借款	长期借款（含一年内到期的长期借款）	货币资金/长短期借款
2022年12月31日	133,873.26	168,060.30	22,014.50	0.70
2021年12月31日	179,587.64	177,791.64	4,250.50	0.99
2020年12月31日	128,759.02	144,073.26	9,750.00	0.84

从公司近三年数据看，公司的货币资金占短期借款及长期借款比例不存在显著差异，2021年货币资金较高的原因，主要是因为收到可转债资金，导致存贷占比较高高于2020年和2022年。

截至2022年12月31日，同行业可比公司货币存贷占比情况如下：

单位：万元

公司简称	货币资金	短期借款	长期借款（含一年内到期的长期借款）	存贷比
金螳螂	605,938.60	67,247.90	28,304.44	6.34
宝鹰股份	92,971.06	196,002.73	14,104.17	0.44
瑞和股份	40,139.76	102,537.82	-	0.39
建艺集团	56,635.26	62,610.33	17,580.00	0.71
洪涛股份	17,964.11	179,252.82	969.80	0.10
亚厦股份	354,222.36	189,634.24	980.00	1.86
全筑股份	27,320.79	91,613.22	3,272.95	0.29
中装建设	133,873.26	168,060.30	22,014.50	0.70

公司报告期末存贷比略高于同行业规模相似的公司，主要因为公司货币资金中募集资金占比较高，剔除该部分资金后，公司存贷比与行业可比公司并无明显差异。

问题四：（3）说明报告期内主要借款的情况，包括但不限于用途、年限、利率、担保物等，并说明在货币资金余额较高的情况下仍进行贷款的必要性。

报告期内主要借款情况如下：

单位：万元

按期限分类	担保方式	借款余额 （含一年内到期金额）	其中,计入一年内到期的非流动负债的金额	到期日	利率	借款用途	未来本金偿还金额分布	
							1年以内	5年以上
长期借款	土地证抵押	1,000.00		2031/7/24	3.95%	总部大厦建设		1,000.00
	土地证抵押	3,864.62		2031/7/24	4.35%	总部大厦建设		3,864.62
	股权质押	17,149.88	514.5	2031/7/15	6.80%	IDC 项目建设		17,149.88
小计		22,014.50	514.5				-	22,014.50
短期借款	信用	1,500.00		2023/2/10	4.80%	补充生产经营	1,500.00	
	信用	3,500.00		2023/2/15	4.70%	补充生产经营	3,500.00	
	信用	5,000.00		2023/4/13	4.85%	补充生产经营	5,000.00	

按期限分类	担保方式	借款余额 (含一年内到期金额)	其中,计入一年内到期的非流动负债的金额	到期日	利率	借款用途	未来本金偿还金额分布	
							1年以内	5年以上
	信用	10,000.00		2023/4/29	4.50%	补充生产经营	10,000.00	
	信用	8,000.00		2023/3/21	5.20%	补充生产经营	8,000.00	
	信用	5,000.00		2023/10/12	4.80%	补充生产经营	5,000.00	
	信用	5,000.00		2023/1/27	5.20%	补充生产经营	5,000.00	
	信用	3,000.00		2023/5/1	5.20%	补充生产经营	3,000.00	
	信用	10,000.00		2023/11/4	4.50%	补充生产经营	10,000.00	
	信用	5,000.00		2023/11/8	4.50%	补充生产经营	5,000.00	
	信用	2,500.00		2023/11/16	4.50%	补充生产经营	2,500.00	
	信用	8,000.00		2023/11/20	5.00%	补充生产经营	8,000.00	
	信用	1,000.00		2023/3/20	4.50%	补充生产经营	1,000.00	
	信用	1,000.00		2023/3/20	4.50%	补充生产经营	1,000.00	
	信用	1,000.00		2023/3/20	4.50%	补充生产经营	1,000.00	
	担保抵押	2,604.44		2021/4/25	6.25%	补充生产经营	2,604.44	
	银行承兑汇票贴现	31,990.00		2023/1/17-2023/12/1	1.5%-2.2%	补充生产经营	31,990.00	
	商业承兑汇票贴现	42,600.86		2023/1/12-2023/12/15	3.85%-4.85%	补充生产经营	42,600.86	
	信用证贴现	21,365.00		2023/1/10-2023/12/21	3%-3.5%	补充生产经营	21,365.00	
	小计	168,060.30	-				168,060.30	-
	合计	190,074.80	514.5				168,060.30	22,014.50

2022年,短期借款余额期末较期初减少,增加的为专项长期借款。长期借款增加原因是中装总部大厦和IDC云数据中心项目建设需要,专款专用。公司货币资金余额虽然较高,但其中包含募集资金38,225.91万元、募集资金购买理财分类至货币资金14,000.00万元、募集临时补流金额40,000.00万元;存在使用受限货币资金34,396.02万元。

公司短期借款主要为满足公司日常运营资金需要以及用于偿还未来到期的借款本息，保证一定额度可自由支配的货币资金。公司长期借款主要是为了改善负债结构，降低短期偿债压力，使用部分长长期项目贷款对中装总部大厦和 IDC 云数据中心项目进行投资。

综上所述，公司在货币资金余额较高的情况下仍进行贷款是必要、合理的，符合公司的实际经营情况。公司已采取措施大力推进应收款项回款，加速资金回笼，逐步压缩贷款规模。

问题四：（4）请年审机构就公司货币资金状况及真实性进行核查并发表明确意见。

年审机构意见：

一、核查程序

1、了解、评价、测试公司关于货币资金管理方面的内控制度，以确定公司相关内控制度的设计和执行是否有效；

2、对库存现金监盘，并与现金日记账进行核对；

3、获取已开立银行结算账户清单，并与公司账面银行账户信息进行核对，检查银行账户的完整性；

4、获取银行对账单及余额调节表，对银行账户实施函证，函证项目包含期末货币资金余额、资金是否受限、是否属于资金归集、银行借款情况及抵押、担保情况等，并由审计人员对函证过程进行控制；

5、获取企业信用报告，检查期末货币资金的质押、冻结等受限情况；

6、深圳地区重要银行账户 2022 年度的流水由审计组成员亲往获取，并取得重要账户 2023 年 1 月流水，检查期后是否存在与公司业务无关或交易价格明显异常的大额资金流动；

7、对重要银行账户实施资金流水双向测试，并检查大额收付交易；检查是否存在未入账的款项，关注是否存在关联方资金占用、利用员工个人账户或其他个人账户进行货款收支等情况；否存在资金闭环回流、是否存在体外资金循环形成销售回款或承担成本费用等情形。

8、对公司主要银行存款进行截止性测试，包括检查公司账务记录与银行对账单记录、金额是否一致，以确认是否存在跨期的情况；

9、获取公司银行借款及抵押、担保合同，并与公司账面记录进行核对；

二、核查结论

经核查，我们认为公司 2022 年年末货币资金真实存在，使用受限情况披露完整、准确。

问题五：年报显示，你公司按单项、组合计提应收账款坏账准备，组合包含“有合同纠纷”组合、“无合同纠纷”组合及“账龄”组合。截至报告期末，你公司应收账款账面余额合计 31.37 亿元，其中，“有合同纠纷”组合内应收账款账面余额 6.18 亿元，坏账准备计提比例为 53.67%，“无合同纠纷”组合内应收账款账面余额 24.10 亿元，坏账准备计提比例仅为 6.00%，“账龄”组合内应收账款账面余额 1.03 亿元，坏账准备计提比例为 6.65%。按账龄披露部分显示，你公司报告期末账龄 3 年以上应收账款账面余额为 10.92 亿元，占应收账款余额比 34.80%，达 2020 年末 3 年以上应收账款余额（2.72 亿元）的 4.02 倍；5 年以上应收账款账面余额 2.00 亿元，达 2020 年末 5 年以上应收账款余额（0.33 亿元）的 6.07 倍，你公司长账龄应收账款余额呈明显增长趋势。但你公司 2020 年至 2022 年分别计提应收账款坏账准备 0.69 亿元、0.58 亿元、0.42 亿元，坏账准备计提金额逐年减少。请你公司：

(1) 你公司年报中“重要会计政策及会计估计”部分未披露应收账款坏账准备的详细计提方法及依据。请你公司补充披露按组合计提坏账准备中“有合同纠纷”、“无合同纠纷”、“账龄”三类组合的具体分类依据及判断条件，各组合中应收账款预期损失率的具体确认方法及依据，说明应收账款组合分类方法及预期信用损失确认方法是否审慎、合理；并结合应收账款期后真实回款情况说明你公司坏账准备计提方法是否充分、公允的反映了应收账款面临的预期信用损失风险，是否符合《企业会计准则》的有关规定。

(2) 你公司“无合同纠纷”组合中应收账款占比最高，但仅按 6%固定比例计提坏账准备，坏账准备计提比例较低。请你公司列表补充披露报告期末各组合内应收账款的账龄分布及坏账计提明细情况，说明应收账款转入及转出各组合是否及时、合理，是否存在操纵应收账款转入不同组合时点进而操纵坏账准备计提的情况。同时，请你公司结合应收账款账龄结构、期后回款和预期信用损失风险变化情况说明你公司在长账龄应收账款逐年攀升的情况下坏账准备计提金额却逐年下降的原因及合理性，报告期及以前年度应收账款坏账准备计提是否充分、审慎，是否存在不当盈余管理的情形。

(3) 对比同行业公司账龄分布情况，分析说明你公司应收账款账龄较长且呈明显“高龄化”变动趋势的原因及合理性、账龄 3 年以上应收账款长期未收回的具体原因，相关应收账款是否具有真实业务活动支撑；并结合以前年度收入、净利润确认、经营活动现金持续净流出等情况说明你公司前期是否存在通过虚构购销业务来虚增营业收入、净利润的情况。

请年审机构就上述问题核查并发表明确意见。

【公司回复】

问题五：（1）你公司年报中“重要会计政策及会计估计”部分未披露应收账款坏账准备的详细计提方法及依据。请你公司补充披露按组合计提坏账准备中“有合同纠纷”、“无合同纠纷”、“账龄”三类组合的具体分类依据及判断条件，各组合中应收账款预期损失率的具体确认方法及依据，说明应收账款组合分类方法及预期信用损失确认方法是否审慎、合理；并结合应收账款期后真实回款情况说明你公司坏账准备计提方法是否充分、公允的反映了应收账款面临的预期信用损失风险，是否符合《企业会计准则》的有关规定。

一、按组合计提坏账准备中“有合同纠纷”、“无合同纠纷”、“账龄”三类组合具体计提依据：

对应收账款，除了单项评估信用风险的应收账款外，公司基于其信用风险特征，将其划分为不同组合，依据如下：

项目	确定组合的依据
有合同纠纷组合	本组合以建造合同有合同纠纷作为信用风险特征
无合同纠纷组合	本组合以建造合同无合同纠纷作为信用风险特征
账龄组合	本组合以物业板块应收款项的账龄作为信用风险特征

不同应收账款组合的判断条件及计提比例如下：

类别	计提方法	坏账计提比例	判断条件
装饰板块：			
(1)组合 1：有合同纠纷组合 (50%-100%)	采用余额百分比法进行计提	50%	①与甲方发生工程项目诉讼
	采用余额百分比法进行计提	50%	②诚信异常&失信人,并未存在诉讼
	采用余额百分比法进行计提	50%	③甲方资金紧张，经多次催收未收回款项
	采用余额百分比法进行计提	80%	④项目诉讼，且甲方是失信人
	采用余额百分比法进行计提	100%	⑤客户资不抵债、已注销、破产清算
(2)组合 2：无合同纠纷组合	采用余额百分比法进行计提	6%	
物业板块：			
(3)组合 3：账龄组合	采用账龄分析法	3%-100%	
①1年以内	采用账龄分析法	3%	
②1-2年	采用账龄分析法	10%	
③2-3年	采用账龄分析法	20%	
④3-4年	采用账龄分析法	30%	

⑤4-5年	采用账龄分析法	80%	
⑥5年以上	采用账龄分析法	100%	

二、各组合中应收账款预期损失率的具体确认方法及依据，预期信用损失确认方法是否审慎、合理

1、应收账款预期损失率的具体确认方法及依据

账龄	2022年实际 收回率	2021年实际 收回率	2020年实际 收回率	近三年平均 回收率	平均迁徙率		预期损失率	
1年以内	67.88%	63.08%	77.28%	69.41%	A	30.59%	$G=A*B*C*D*E*F$	2.09%
1-2年	55.37%	43.25%	35.75%	44.79%	B	55.21%	$H=B*C*D*E*F$	6.83%
2-3年	49.98%	27.45%	39.53%	38.99%	C	61.01%	$I=C*D*E*F$	12.37%
3-4年	54.66%	24.01%	70.22%	49.63%	D	50.37%	$J=D*E*F$	20.28%
4-5年	56.70%	17.71%	61.15%	45.19%	E	54.81%	$K=E*F$	40.26%
5年以上	37.39%	1.97%	40.29%	26.55%	F	73.45%	F	73.45%

2、2022年末公司按预期信用损失率及按照单项、组合计提坏账准备对比如下：

单位：万元

账龄	2022年期末应收账款余额	按预期信用损失率计提		按单项、组合比例计提	
		计提比例（%）	坏账准备	计提比例（%）	坏账准备
1年以内	124,418.56	2.09%	2,599.44	15.53%	48,723.98
1-2年	48,978.54	6.83%	3,345.67		
2-3年	31,137.04	12.37%	3,852.37		
3-4年	58,867.62	20.28%	11,937.36		
4-5年	30,298.55	40.26%	12,198.03		
5年以上	20,025.58	73.45%	14,708.67		
合计	313,725.89		48,641.54		48,723.98

由上表可以看出，公司应收账款按预期信用损失率计算的坏账准备金额为 48,641.54 万元；按单项及组合计提的坏账准备金额为 48,723.98 万元，高于按预期信用损失率计算的金额。

3、2022年末公司应收账款计提坏账与同行业对比情况

截至 2022 年 12 月 31 日公司应收款项坏账准备计提的具体情况：

项目	账面原值（万元）	减值准备（万元）	计提比例
应收账款	313,725.89	48,723.98	15.53%
单项计提	614.28	404.15	65.79%

组合计提	313,111.61	48,319.83	15.43%
------	------------	-----------	--------

公司应收账款坏账准备计提比例与同行业对比（数据取自各公司 2022 年已披露的年报数据）

单位：万元

公司	金螳螂			建艺集团		
	账面原值（万元）	减值准备（万元）	计提比例（%）	账面原值（万元）	减值准备（万元）	计提比例（%）
应收账款	2,092,464.61	756,742.08	36.17	502,757.26	153,198.93	30.47
应收账款（剔除单一客户大额减值）	2,092,464.61	312,934.64	14.96	502,757.26	76,500.95	15.22
单项计提	688,701.44	520,424.89	75.57	154,370.99	99,961.36	64.75
单项计提（剔除单一客户大额减值）	688,701.44	76,617.45	11.12	154,370.99	23,263.38	15.07
组合计提	1,403,763.17	236,317.19	16.83	348,386.27	53,237.57	15.28

（续上表）

公司	维业股份			德才股份			平均比例（%）	平均比例（%） （剔除单一客户大额减值）
	账面原值（万元）	减值准备（万元）	计提比例（%）	账面原值（万元）	减值准备（万元）	计提比例（%）		
应收账款	226,248.39	33,717.88	14.9	446,680.30	71,665.04	16.04	24.40	15.28
单项计提	11,103.01	9,514.09	85.69	438.78	438.78	100.00	81.50	52.97
组合计提	215,145.37	24,203.79	11.25	446,241.52	71,226.26	15.96	14.83	14.83

注：因受房地产行业部分公司债务风险影响，金螳螂及建艺集团 2021 年均存在单一客户应收账款大额减值，金螳螂 2021 年对某大客户应收账款单项计提 44.38 亿元减值，建艺集团对某大客户及其子公司应收账款单项计提 7.66 亿元减值。为客观体现计提减值比例，增加剔除单一客户大额减值的数据列示。

由上表可见，2022 年度同行业应收账款整体的平均减值比例（剔除 2021 年单一客户大额减值）为 15.28%，按组合计提的平均减值比例为 14.83%，按单项计提的平均减值比例（剔除单一客户大额减值）为 52.97%；公司应收账款整体减值比例为 15.53%，按组合计提的减值比例为 15.43%，按单项计提的减值比例为 65.79%，与同行业公司不存在重大差异。

公司客户集中度低，不存在对个别客户重大依赖的情形，在房地产行业出现债务风险等情况下，公司受到的影响较小，抗风险能力较强。公司客户大部分为央企、国企、事业单位及商业信誉良好的大型民企，涉及到的房地产暴雷企业较少，各类客户性质、规模、偿付能力、结算周期等的信用风险特征区分明显。央企、国企、事业单位规模大，实力强，信用风险低，偿

付能力有保障，但普遍存在结算和付款程序多、周期长的特点，在此基础上，公司将应收账款按类似信用风险特征进行组合，并基于所有合理且有依据的信息，确定其预期信用损失率。公司始终按照各组合对应的预期信用损失的金额计量其减值金额，计提坏账准备所秉持的会计政策、会计估计未发生变化，将减值金额确认在对应的期间，公司已充分考虑应收款项收回的可能性，根据坏账准备计提政策提取了足额的坏账准备。

综上所述，公司应收账款组合分类方法及预期信用损失确认方法审慎、合理。

三、结合应收账款期后真实回款情况说明你公司坏账准备计提方法是否充分、公允的反映了应收账款面临的预期信用损失风险，是否符合《企业会计准则》的有关规定截至2023年5月31日，应收账款回款情况：

单位：万元

2022年末应收账款余额	期后回款金额	期后回款比例
313,725.89	135,513.02	43.19%

2023年1-5月，应收账款回款总额为135,513.02万元，回款情况良好，表明公司坏账准备计提方法充分、公允的反映了应收账款面临的预期信用损失风险，符合《企业会计准则》的有关规定。

问题五：（2）你公司“无合同纠纷”组合中应收账款占比最高，但仅按6%固定比例计提坏账准备，坏账准备计提比例较低。请你公司列表补充披露报告期末各组合内应收账款的账龄分布及坏账计提明细情况，说明应收账款转入及转出各组合是否及时、合理，是否存在操纵应收账款转入不同组合时点进而操纵坏账准备计提的情况。同时，请你公司结合应收账款账龄结构、期后回款和预期信用损失风险变化情况说明你公司在长账龄应收账款逐年攀升的情况下坏账准备计提金额却逐年下降的原因及合理性，报告期及以前年度应收账款坏账准备计提是否充分、审慎，是否存在不当盈余管理的情形。

一、请你公司列表补充披露报告期末各组合内应收账款的账龄分布及坏账计提明细情况，说明应收账款转入及转出各组合是否及时、合理，是否存在操纵应收账款转入不同组合时点进而操纵坏账准备计提的情况。

1、补充各组合内应收账款的账龄分布及坏账计提明细情况如下：

单位：万元

组合类别	账龄							坏账余额
	1年以内	1-2年	2-3年	3-4年	4-5年	5年以上	合计	
组合1：有合同纠纷组合	7,697.34	7,498.00	8,625.66	22,371.05	8,069.26	7,550.28	61,811.59	33,173.53
组合2：无合同纠纷组合	107,960.94	40,511.33	22,128.94	35,971.97	22,014.60	12,387.90	240,975.68	14,459.41
组合3：账龄组合	8,636.44	803.58	251.67	524.59	20.66	87.4	10,324.34	686.9

2、应收账款转入及转出各组合情况

根据合同付款条款，公司取得向客户收取对价的权利时即确认应收账款。当公司收到客户转入相关款项时，冲减应收账款；

公司针对应收账款收回情况实施持续跟踪管理，定期催收，密切关注客户的经营情况、财务状况、司法风险等，对客户进行摸底，形成经营异常客户名录；结合各施工项目进行核查，分析判断项目是否存在回款异常、逾期未收回、施工进度异常，定期进行更新，根据其信用风险特征发生的变化，定期更新组合划分情况，及时进行减值测试，并根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备，将减值金额及时确认在对应的期间。具体判断如下：

每季度末对各组合中的客户进行核查：

(1) 客户资金紧张，经营异常，经多次催收未收回款项，包括现场跟进、电话催收、上门催收等措施，公司及时在季度内将该客户由组合2转入到组合1；经谨慎核实客户经营已恢复正常，财务状况好转，季度内该客户已回款，公司将该客户由组合1及时转出到组合2；

(2) 定期分析公司诉讼案件，公司与客户发生工程项目诉讼，公司及时在季度内将该客户由组合2及时转入到组合1；季度内公司与诉讼客户已达成和解，公司将该客户由组合1及时转出到组合2；

(3) 公司定期通过在信用中国、企查查等网上公开信息核查到客户出现诚信异常或为失信人，公司及时在季度内将该客户由组合2及时转入到组合1；定期通过网上公开信息跟踪到该客户信用异常状况已修复，季度内该客户已无失信或已无诚信异常，公司将该客户由组合1及时转出到组合2。

公司针对客户款项收回情况一直实施跟踪管理，争取尽快收回款项；对于与客户多次协商后仍无回款进展的应收账款，由公司发出追讨函件或执行法律程序，密切关注客户的财务状况和司法风险，严格、谨慎的计提减值金额，应收账款转入及转出各组合及时、合理。公司应收账款的计提比例高于预期信用损失率，与同行业公司不存在重大差异。

综上，公司应收账款各组合划分依据清晰，转入转出各组合依据充分，不存在操纵应收账款转入不同组合时点进而操纵坏账准备计提的情况。

二、说明你公司在长账龄应收账款逐年攀升的情况下坏账准备计提金额却逐年下降的原因及合理性，报告期及以前年度应收账款坏账准备计提是否充分、审慎，是否存在不当盈余管理的情形

（1）长账龄应收账款逐年攀升的原因

公司所处的装修装饰行业的特点是即便在正常情况下客户付款时间间隔较长，工程决算前收款比例仅占合同总额的 70%-85%；在工程决算后支付至结算价的 95%-97%；剩余 3%-5%会在质保期到期后才支付，工程竣工至工程决算的时间跨度一般为 6-36 个月。在工程项目施工过程中，直至审计结算完毕收取完质保金之前都会产生较大的应收账款余额。

2016 年至 2022 年公司营业收入快速增长，2021 年营业收入是 2016 年的 2.33 倍，2022 年虽然营业收入有所下降，但也达到 2016 年的近 2 倍。因此随着公司业务规模扩大，营业收入增加，公司长账龄应收账款金额逐年攀升是符合行业特性的。

（2）坏账准备计提金额逐年下降的原因及合理性

单位：万元

年度	应收账款余额	坏账准备	应收账款净额	计提比例
2022 年	313,725.89	48,723.98	265,001.91	15.53%
2021 年	300,629.62	44,057.89	256,571.72	14.66%
2020 年	296,903.46	38,426.95	258,476.51	12.94%

由上表可见，公司近三年应收账款增长 5.6%，但公司应收账款坏账准备累计计提金额增加 26.79%。综合坏账率由 12.94%提升至 15.53%。综合坏账率=应收账款坏账准备/应收账款账面余额，应收账款坏账准备计提金额虽然下降，但计提比例是逐年上升的。

虽然公司长账龄应收账款逐年增加，但主要是与公司营业收入规模扩大同步增长的，是符合行业特性的正常现象。公司客户集中度低，风险承受能力更强；公司客户大部分为央企、国企、事业单位及商业信誉良好的大型民企，涉及到的房地产暴雷企业较少，各类客户性质、规模、偿付能力、结算周期等的信用风险特征区分明显，其中，央企、国企、事业单位规模大，实力强，信用风险低，偿付能力有保障，因此个别违约导致的应收账款损失风险较小，且公司客户的构成比较分散，集中度低，避免了因单个客户经营不善导致计提坏账准备增加等潜在的

风险。

公司应收账款坏账准备计提金额高于按照预期信用损失计算的金额，且与同行业公司相比不存在重大差异；公司 2023 年 1-5 月回款 135,513.02 万元，回款情况良好。因此公司应收账款减值准备金额和比例合理，严格执行了企业会计政策中关于坏账准备计提的相关规定，前期坏账准备计提准确、充分，符合行业惯例，不存在不当盈余管理的情形。

问题五：（3）对比同行业公司账龄分布情况，分析说明你公司应收账款账龄较长且呈明显“高龄化”变动趋势的原因及合理性、账龄3年以上应收账款长期未收回的具体原因，相关应收账款是否具有真实业务活动支撑；并结合以前年度收入、净利润确认、经营活动现金持续净流出等情况说明你公司前期是否存在通过虚构购销业务来虚增营业收入、净利润的情况。

一、公司应收账款账龄较长且呈明显“高龄化”变动趋势的原因及合理性

1、同行业公司账龄分布情况如下：

账龄分布占比情况	金螳螂	宝鹰股份	瑞和股份	建艺集团	洪涛股份	同行业占比平均值	中装建设
1 年以内	49.18%	47.90%	34.37%	53.59%	27.21%	42.45%	39.66%
1-2 年	24.07%	9.99%	23.73%	14.34%	7.25%	15.88%	15.61%
2-3 年	15.72%	7.37%	12.73%	15.54%	6.15%	11.50%	9.92%
3 年以上	11.03%	34.74%	29.16%	16.53%	59.40%	30.17%	34.80%

由上表可见，公司三年以上应收账款占比高于金螳螂、建艺集团，与宝鹰股份、瑞和股份相近，低于洪涛股份，略高于行业可比公司平均值。

2、公司应收款账龄较长且呈明显“高龄化”变动趋势的原因及合理性

公司所处的装修装饰行业的特点是即便在正常情况下客户付款时间间隔较长，工程决算前收款比例仅占合同总额的 70%-85%；在工程决算后支付至结算价的 95%-97%；剩余 3%-5%会在质保期到期后才支付，工程竣工至工程决算的时间跨度一般为 6-36 个月公司。在工程项目施工过程中，直至审计结算完毕收取完质保金之前都会产生较大的应收账款余额，形成较大金额的长账龄应收账款，且长账龄应收账款会随着营业收入的增加同步上升。

2016 年至 2022 年公司营业收入快速增长，2021 年营业收入是 2016 年的 2.33 倍，2022 年虽然营业收入有所下降，但也达到 2016 年的近 2 倍，同时期行业可比公司多数营业收入增长幅度较小或者出现负增长。因此随着公司业务规模扩大，营业收入增加，公司长账龄应收账

款金额逐年攀升，使得公司应收账款呈现出“高龄化”趋势，3年以上应收账款占比略高于行业可比公司，但出现该趋势是合理的，与公司发展情况相符。

二、账龄 3 年以上应收账款长期未收回的具体原因，相关应收账款是否具有真实业务活动支撑

1、3 年以上应收账款长期未收回的原因

近年受到房地产行业调整及其他因素影响，行业内公司的业务结构、新签订单、开工速度、回款速度等均受到了不同程度的影响；公司的客户大部分为国企、事业单位，商业信誉良好，规模大，实力强，信用风险低，偿付能力有保障，普遍存在结算和付款程序多、周期长的特点，但后续款项无法收回风险较小。

2、公司相关应收账款具有真实业务活动支撑

第一，公司主营业务为建筑装饰，确认收入采用新收入准则的要求及行业惯例，公司确认收入的条件：实行按产出法确认完工进度，公司根据与客户签订的工程施工合同，经客户或合同约定的监理方签章确认的工程进度确认函，依据其认可的工程进度，确认该项目的相关产值、应收账款及合同资产。同时，公司在申请支付进度款时，会与客户再次对工程进度及应付工程款进行核对。报告期末，审计师向客户发函询证相关应收账款及其累计工程产值，并实地走访项目进行盘点确认，确保项目收入的真实性，应收账款的准确性。

第二，上述履约进度资料真实完整，工程施工文件完备齐全，具有中标通知书、投标报价及预算、施工合同、补充合同或协议、洽商变更记录、签证记录及原始单据；工程施工文件如施工方案、施工过程资料如施工日志、材料质量检验报告等；在确认收入方面取得了甲方确认的工程量清单及进度确认函、工程形象进度确认单、监理确认单、验收单等；在工程款进度结算方面取得了工程款付款申请表或申请单、工程款支付单据、进度回款等资料。

第三、公司承接的工程项目均按照发包方的相关要求进行了投标议价或协商议价，并均签订了相关合同，完成了相应的合同履约义务，工程项目的承接、施工、回款、结算与催款均真实、完整，符合会计准则规定及行业惯例，按照会计政策及会计估计进行相关会计处理，符合《企业会计准则》的相关规定。

三、结合以前年度收入、净利润确认、经营活动现金持续净流出等情况说明你公司前期是否存在通过虚构购销业务来虚增营业收入、净利润的情况。

公司向客户提供装修装饰等工程服务，根据履约进度在一段时间内确认收入，履约进度的

确定方法为产出法，根据实际测量的完工量占合同预计总工作量的比例确定履约进度；履约进度不能合理确定时，已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入。

如前述关于公司应收账款具有真实业务支撑部分所述，公司营业收入确认条件、支撑材料的真实完整性等均有充分依据，符合会计准则规定及行业惯例，按照会计政策及会计估计进行相关会计处理，符合《企业会计准则》的相关规定。

公司收入确认时点与经营活动现金流入及流出时间的不同步，导致公司净利润与经营活动现金流量净额出现不匹配的情况，但该情形属于行业普遍特点。

综上，公司不存在通过虚构购销业务来虚增营业收入、净利润的情况。

年审机构意见：

一、核查程序

1、了解与应收账款减值相关的关键内部控制，评价这些控制的设计，确定其是否得到执行；

2、复核以前年度已计提坏账准备的应收账款的后续实际核销或转回情况，评价管理层过往预测的准确性；

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，以及按信用风险特征划分组合的合理性；

4、复核公司按组合计提坏账的合理及准确性，通过企查查等外部方式核查有无合同纠纷组合划分是否正确，公司坏账计提组合划分是否及时更新；

5、对于以单项为基础计量预期信用损失的应收账款，获取并检查管理层对预期收取现金流量的预测，评价在预测中使用的关键假设的合理性和数据的准确性，并与获取的外部证据进行核对；

6、对于以组合为基础计量预期信用损失的应收账款，评价管理层按信用风险特征划分组合的合理性，复核坏账准备计提是否充分；

7、检查应收账款的期后回款情况，评价管理层计提应收账款坏账准备的合理性；

8、对本期确认收入金额较大的项目及应收账款余额较大的项目进行实地（或视频）走访盘点，确认项目的真实性，对工程施工项目的进度，整体造价等情况进行访谈，对现场的施工情况进行勘察并收入相关资料；

9、对应收账款客户期末余额较大的执行函证程序，并对函证的全过程保持控制；

10、针对金额较大的应收账款，获取并检查工程项目合同及补充合同、成本预算、采购合同、已完成工程量确认单、工程款支付申请表等核实项目交易的真实性；

11、评估管理层将应收款项划分为若干组合进行减值评估的方法和计算是否适当，对比同行业坏账准备的计提比例，分析中装建设坏账准备计提比例是否明显偏离同行业平均水平。

二、核查意见

经核查，我们认为：

1、公司应收账款组合分类方法及预期信用损失确认方法审慎、合理；坏账准备计提方法及依据充分、公允的反映了应收账款面临的预期信用损失风险，符合《企业会计准则》的有关规定。

2、公司应收账款转入及转出各组合及时、合理；结合应收账款账龄结构、期后回款和预期信用损失风险变化情况等，公司坏账准备计提金额合理；报告期及以前年度应收账款坏账准备计提充分，未发现存在盈余管理不当的情形。

3、结合问题一及问题二的相关核查程序，公司长期未收回应收账款具有真实业务活动支撑，未发现公司通过虚构购销业务来虚增营业收入、净利润的情况。

问题六：年报显示，你公司报告期末合同资产账面余额 32.91 亿元，报告期计提减值准备 0.37 亿元，累计减值准备 3.64 亿元，期末账面价值 29.27 亿元，占总资产的 30.48%。请你公司：

(1) 你公司未按照《关于上市公司执行新企业会计准则有关事项的通知》的要求披露合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法、合同资产坏账准备计提情况及明细，请你公司自查并补充披露合同资产账龄、减值计提方法、报告期减值计提情况等有关内容。

(2) 请你公司按项目说明已完工未结算项目的具体情况，包括但不限于客户名称、是否为关联交易、合同金额、业务模式、收入确认及成本结转情况、账龄、应收款项余额、未结算原因、预计结算、回款时间等。

(3) 说明报告期合同资产预期信用风险测试的具体情况，包括但不限于相关假设的设定、关键参数的选取、具体测试过程等，并结合同行业可比公司减值计提情况等说明你公司合同资产减值计提是否充分、合理，是否与同行业公司存在较大偏差，如是，请进一步说明偏离于同行业计提水平的原因及合理性。

(4) 审计报告显示，应收账款及合同资产减值被列为关键审计事项，请年审机构就上述问题核查并发表明确意见，并说明就应收账款（合同资产）减值相关内部控制、减值计提充分性、准确性执行的审计程序及获取的审计结论。

【公司回复】

问题六：（1）你公司未按照《关于上市公司执行新企业会计准则有关事项的通知》的要求披露合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法、合同资产坏账准备计提情况及明细，请你公司自查并补充披露合同资产账龄、减值计提方法、报告期减值计提情况等有关内容。

一、合同资产减值计提方法

公司按照合同资产信用风险自初始确认后是否已经显著增加，采用相当于未来12个月内、或整个存续期的预期信用损失的金额计量减值损失，具体按照有无信用损失风险划分有无合同纠纷组合,按照相应的组合情况计提坏账。

不同合同资产组合的判断条件及计提比例如下：

项目	确定组合的依据
有合同纠纷组合	本组合以建造合同有合同纠纷作为信用风险特征
无合同纠纷组合	本组合以建造合同无合同纠纷作为信用风险特征

如果公司建造合同出现以下特征，则认定为出现信用风险：1、与甲方发生工程项目诉讼；2、甲方出现诚信异常或被列为失信被执行人；3、甲方资金紧张，经多次催收未收回款项；4、项目诉讼，且甲方是失信人；5 客户资不抵债、已注销、破产清算。针对不同特征，公司按照下列比例计提合同资产坏账准备：

分类	计提方法	坏账计提比例
(1)组合 1：有合同纠纷组合	采用余额百分比法进行计提	50%-100%
①与甲方发生工程项目诉讼	采用余额百分比法进行计提	50%
②诚信异常&失信人	采用余额百分比法进行计提	50%
③甲方资金紧张，经多次催收未收回款项	采用余额百分比法进行计提	50%
④项目诉讼，且甲方是失信人	采用余额百分比法进行计提	80%
⑤客户资不抵债、已注销、破产清算	采用余额百分比法进行计提	100%
(2)组合 2：无合同纠纷组合	采用余额百分比法进行计提	6%

二、2022 年度合同资产坏账准备计提情况及明细如下：

单位：万元

组合名称	账面余额	计提坏账余额	坏账准备计提比例
(1) 有合同纠纷组合	35,405.07	18,755.29	52.97%
①与甲方发生工程项目诉讼	8,507.97	4,253.98	50.00%
②诚信异常&失信人	9,944.20	4,972.10	50.00%
③甲方资金紧张，经多次催收未收回款项	13,552.76	6,776.38	50.00%
④项目诉讼，且甲方是失信人	3,236.59	2,589.28	80.00%
⑤客户资不抵债、已注销、破产清算	163.54	163.54	100.00%
(2) 无合同纠纷组合	293,711.77	17,622.71	6.00%

问题六：（2）请你公司按项目说明已完工未结算项目的具体情况，包括但不限于客户名称、是否为关联交易、合同金额、业务模式、收入确认及成本结转情况、账龄、应收款项余额、未结算原因、预计结算、回款时间等

单位：万元

序号	项目名称	客户名称	合同金额	收入确认情况	成本结转情况	账龄	应收账款账面余额	合同资产账面余额	业务模式	未结算原因	预计结算时间	预计回款时间	是否存在关联交易
1	东盟****项目	中国水利****公司	16,141.99	14,809.16	12,122.13	1至2年	2,783.92	4,035.50	自营	结算资料已提交总包单位，需等待总包与业主方结算后，总包单位再与我司结算，目前处于结算办理阶段	2024年5月	2024年12月	否
2	南海区****机电安装工程	中国建筑****公司	18,464.40	16,939.82	14,512.78	1年以内	229.94	3,692.88	自营	项目2022年完工，跟随总包结算进度，目前结算正在办理中	2024年2月	2024年5月	否
3	南海区****喷泉工程	中国建筑****公司	10,029.80	9,201.65	8,029.45	1年以内	168.69	2,432.11	自营	项目2022年完工，跟随总包结算进度，目前结算正在办理中	2024年6月	2024年12月	否
4	青岛新机场****项目（标段八）	青岛国际****公司	9,518.57	8,727.92	7,360.08	3到4年	119.53	2,268.28	自营	项目变更部分签批手续未完成，结算进行中	2024年12月	2024年12月	否
5	南海区****智能化工程	中国建筑****公司	11,403.89	10,462.28	8,532.24	1年以内、1至2年	361.90	2,258.66	自营	项目2022年完工，跟随总包结算进度，目前结算正在办理中	2024年8月	2024年12月	否

序号	项目名称	客户名称	合同金额	收入确认情况	成本结转情况	账龄	应收账款账面余额	合同资产账面余额	业务模式	未结算原因	预计结算时间	预计回款时间	是否存在关联交易
6	东南智汇城****项目	河北悦****公司	5,604.00	5,141.28	4,335.44	1至2年、 2到3年、 3到4年	680.09	2,243.11	自营	送审资料已提交，甲方以其他标段未完工为由，告知我司等待一起结算	2023年 12月	2024年 3月	否
7	四川外国语大学****项目	四川航****公司	8,000.00	7,339.45	6,181.08	2到3年	505.00	2,120.00	内部 承包	与甲方就结算扣减金额未达成一致意见，需重新核对扣减部分的工程量	2024年 10月	2024年 12月	否
8	嘉禾县****工程	嘉禾县城****公司	11,070.27	10,082.38	8,768.82	/	0.00	2,090.27	自营	资料复审中	2023年 4月已 结算	2023年 12月	否
9	青岛银丰****工程	青岛高科****公司	7,629.77	6,999.79	6,185.82	/	0.00	1,938.44	自营	资料复审中	2023年 12月	2023年 5月收 到部分 款项	否
10	厦航总部大厦****工程	厦门航****公司	12,644.44	11,600.40	9,774.15	1年以内	510.00	1,896.67	自营	项目验收完成，仍需完善过程签证资料，结算资料准备阶段	2024年 1月	2024年 5月	否
11	商丘绿地****幕墙工程	商丘今****公司	6,076.55	5,574.82	4,509.53	1年以内	513.91	1,802.96	自营	结算资料已提交，甲方未处理，目前正在协商中	2024年 6月	2024年 12月	否
12	健康中心二标段****工程	康美****公司	5,188.96	4,760.52	4,042.18	2到3年	1,071.14	1,729.08	自营	需等到其他标段一起结算	2023年 12月	2023年 6月先 部分回 款	否

序号	项目名称	客户名称	合同金额	收入确认情况	成本结转情况	账龄	应收账款账面余额	合同资产账面余额	业务模式	未结算原因	预计结算时间	预计回款时间	是否存在关联交易
13	滇池明珠广场****工程	昆明发****公司	5,790.30	5,312.19	4,617.70	1年以内	318.60	1,447.57	自营	结算资料甲方审核中	2023年12月	2024年5月	否
14	南宁天峻广场三期****工程	广西合****公司	8,194.02	7,517.45	6,468.21	1至2年、2到3年、5年以上	2,524.06	1,438.35	自营	结算资料已提交，甲方审核中	2023年12月	2024年2月	否
15	红土创新****项目	深圳市创****公司	6,086.42	6,315.57	5,220.18	1年以内	223.94	1,376.79	自营	部分签证单需重新核对金额，目前未送审，结算资料准阶段	2023年12月	2023年1月收回392万元	否
16	南宁香悦四季****项目	广西凯****公司	8,809.95	8,083.54	6,919.94	1年以内	1,641.27	1,372.57	自营	结算资料甲方审核中	2023年7月	2023年12月	否
17	通州区榆景东路****工程	山东步****公司	6,610.00	6,064.22	5,016.67	1年以内	8.00	1,322.00	自营	项目验收完成，工程资料数据核对中，结算资料准备中	2024年1月	2023年陆续有回款	否
18	健康中心四标段****工程	康美****公司	2,659.41	2,439.82	2,017.35	2到3年	241.35	1,271.22	自营	需等到其他标段一起结算	2023年12月	2023年6月先部分回款	否
19	益阳宝基****工程	湖南宝****公司	5,050.00	4,633.03	4,044.82	1年以内	883.42	1,262.50	自营	与甲方项目部工程资料数据核对中，目前该项目部还未上报甲方审核	2023年12月	2023年已回款788万元	否

序号	项目名称	客户名称	合同金额	收入确认情况	成本结转情况	账龄	应收账款账面余额	合同资产账面余额	业务模式	未结算原因	预计结算时间	预计回款时间	是否存在关联交易
20	商丘绿地****外幕墙工程	商丘今****公司	4,756.59	4,363.84	3,688.54	1年以内、1至2年	977.67	1,140.92	自营	结算资料已提交，甲方未处理，目前正在协商中	2024年6月	2024年12月	否
21	青岛银丰****幕墙工程	青岛高科****公司	4,139.05	3,797.29	3,284.23	/	0.00	1,072.53	自营	资料复审中	2023年12月	2023年部分回款	否
22	扬州迎宾馆****工程	江苏扬****公司	3,485.00	3,197.25	2,703.27	2到3年	196.52	1,045.50	自营	结算资料已提交，甲方未处理，目前正在协商中	2023年12月	2024年2月	否
23	四川云弦****工程	四川****酒店	7,476.17	7,258.42	6,649.10	1年以内	238.74	1,032.73	自营	结算资料已提交，等待甲方审核中	2023年5月	2023年已回款291万元	否
24	丝绸之路****工程	新奥****公司	3,441.06	3,156.93	2,574.99	1至2年	114.32	1,032.32	自营	因甲方需整栋楼整体验收后才办理结算，已完成标段需等待结算	2023年12月	2024年3月	否
25	高端医疗****幕墙工程	上海建工****公司	5,100.32	4,679.19	4,192.49	1年以内	1.19	984.62	自营	项目已验收，结算资料数据核中，准备提交结算	2023年12月	2023年已回款458万元	否
26	西安全运村****工程	西安国际****公司	4,916.76	4,510.79	3,778.89	/	0.00	980.58	自营	初审已完成，二审中	2023年7月	2023年已回款28万元	否

序号	项目名称	客户名称	合同金额	收入确认情况	成本结转情况	账龄	应收账款账面余额	合同资产账面余额	业务模式	未结算原因	预计结算时间	预计回款时间	是否存在关联交易
27	南方科技大学****工程	深圳市建****中心	6,438.71	5,907.02	5,315.80	1年以内、1至2年	408.90	965.81	自营	结算资料已提交，财审中心审核中，等待审核结果	2023年12月	2024年2月	否
28	保亿天润****工程	保亿****公司	3,965.23	3,637.82	3,141.47	/	0.00	945.44	自营	结算资料已提交，目前甲方集团二审中	2023年7月	2023年已回款100万元	否
29	西安保亿****装修工程	西安保亿****公司	3,690.09	3,385.41	2,887.36	/	0.00	920.40	自营	结算资料已提交，目前甲方集团二审中	2023年7月	2023年已回款150万元	否
30	公共服务****工程	中交第三****项目经理部	3,082.10	2,827.62	2,377.79	/	0.00	886.30	自营	资料已提交，甲方审核中	2024年6月	2024年8月	否
31	中山大学****工程	上海宝****公司	5,342.26	4,897.84	3,825.92	1年以内、1至2年	196.13	785.64	自营	资算资料已提交，甲方复审核对中	2023年9月	2023年12月	否
32	天成当代****工程	香河天****公司	2,700.00	2,621.36	2,314.82	3到4年	207.56	783.95	内部承包	项目诉讼中	/	/	否
33	深圳三一****工程	深圳市三****公司	4,269.28	3,916.77	3,337.76	/	0.00	775.29	自营	资料二审中	2023年3月	2023年已回款754万	否

序号	项目名称	客户名称	合同金额	收入确认情况	成本结转情况	账龄	应收账款账面余额	合同资产账面余额	业务模式	未结算原因	预计结算时间	预计回款时间	是否存在关联交易
34	长清区大学科技园****项目	中铁十四局****公司	4,105.41	3,766.43	3,239.60	/	0.00	758.64	内部承包	结算资料已提交，甲方审核中	2024年3月	2023年已回款200万元	否
35	天和·睿城融****工程	中国核****公司	1,516.80	1,391.56	1,226.24	1至2年、2至3年	68.40	758.40	自营	甲方二审中	2023年12月	2024年1月	否
36	中外运项目****工程	深圳市德****公司	3,359.15	3,081.79	2,370.78	1年以内、3到4年	61.38	753.99	自营	结算资料已提交，甲方审批中	2024年7月	2024年12月	否
37	西安保亿****装修工程	西安保亿****公司	4,019.25	3,687.38	3,204.96	/	0.00	727.95	自营	结算资料已提交，目前甲方集团二审中	2023年7月	2023年已回款129万元	否
38	肇庆万达****工程	中建二局****公司/肇庆鼎****公司	6,581.96	6,038.50	5,049.04	1至2年	339.56	966.81	自营	目前结算进度为发包单位仍在核量及核价	2023年12月	2024年1月	否
39	成华奥园****幕墙工程	成都宜****公司	6,997.85	6,420.05	5,523.18	1至2年、5年以上	1,399.37	699.79	自营	结算资料已提交，甲方审批中	2023年4月	2023年12月	否
40	中洲里程****工程	广东银****公司	4,541.70	4,166.69	3,507.52	1至2年	108.89	681.25	自营	与甲方协商中	2024年12月	2025年3月	否
41	中山大学****(I标)工程	深圳市建****中心	6,756.14	6,198.30	5,286.37	2至3年	794.53	675.61	自营	结算资料已提交，甲方审核中	2023年12月	2024年3月	否

序号	项目名称	客户名称	合同金额	收入确认情况	成本结转情况	账龄	应收账款账面余额	合同资产账面余额	业务模式	未结算原因	预计结算时间	预计回款时间	是否存在关联交易
42	深圳宝安松岗****工程	深圳市深****公司	3,296.69	3,024.49	2,562.18	/	0.00	648.30	自营	甲方初审已签批，等待二审中	2023年9月	2023年已回款450万元	否
43	云溪四季****工程	柳江华****公司	8,582.87	7,874.20	6,791.28	/	0.00	637.40	自营	结算资料已提交，等待甲方审核确认	2023年12月	2024年2月	否
44	鼎丰壹城****幕墙工程	龙泉鼎****公司	3,800.00	3,486.24	3,033.47	1年以内	64.49	627.96	自营	在与甲方项目部对已完成工程量核对中，并整理、准备相关结算资料	2023年9月	2023年12月	否
45	东莞邮储****工程	中国邮****分行	4,002.45	3,671.97	2,954.41	/	0.00	620.47	自营	结算资料已提交，甲方审批中	2023年2月已结算	2023年已回款790万元	否
46	海南海棠****工程	海南葛****公司	2,972.17	2,726.67	2,128.21	/	0.00	655.09	自营	项目验收完成，目前未送审，结算资料准阶段	2024年5月	2024年8月	否
47	南海区****景观工程	中国建筑****公司	11,482.27	10,535.46	8,875.47	1年以内、1-2年	1,862.68	1,148.27	自营	已申报结算，甲方审核中	2023年12月	2024年2月	否
48	布吉街道****项目	深圳市龙岗区****办事处	2,162.58	1,984.02	1,506.19	/	0.00	407.37	内部承包	已申报结算，甲方审核中	2023年5月	2023年12月	否
49	美的总部****项目	美的****公司	2,112.51	1,938.09	1,554.50	1年以内	263.20	406.97	内部承包	已申报结算，甲方审核中	2023年6月	2023年12月	否

序号	项目名称	客户名称	合同金额	收入确认情况	成本结转情况	账龄	应收账款账面余额	合同资产账面余额	业务模式	未结算原因	预计结算时间	预计回款时间	是否存在关联交易
50	光明区城市****工程	深圳市光明区****局	4,011.22	2,877.88	2,762.65	/	0.00	442.30	内部承包	初审已通过，二审复核中	2023年8月	2023年12月	否

问题六：（3）说明报告期合同资产预期信用风险测试的具体情况，包括但不限于相关假设的设定、关键参数的选取、具体测试过程等，并结合同行业可比公司减值计提情况等说明你公司合同资产减值计提是否充分、合理，是否与同行业公司存在较大偏差，如是，请进一步说明偏离于同行业计提水平的原因及合理性。

公司合同资产资产减值测试方法同应收账款。公司合同资产减值风险测试区分为单项-重大单项和有合同纠纷组合、无合同纠纷组。

报告期末，公司与同行业可比上市公司合同资产坏账准备计提比例对比如下：

公司简称	合同资产		
	账面原值（万元）	减值准备（万元）	计提比例（%）
金螳螂	1,064,234.93	191,458.49	17.99%
宝鹰股份	451,804.19	124,808.08	27.62%
瑞和股份	347,901.14	142,583.62	40.98%
建艺集团	143,819.75	7,434.84	5.17%
洪涛股份	338,658.00	28,350.13	8.37%
中装建设	329,116.85	36,377.99	11.05%

由上表可知，公司合同资产减值计提比例高于建艺集团和洪涛股份，低于金螳螂、宝鹰股份及瑞和股份。较同行业可比上市公司整体水平偏低，主要系由于房地产行业调整，部分行业内公司针对特定客户计提单项大额合同资产减值准备，但公司以公共装饰业务为主，主要客户大部分为国企、事业单位，商业信誉良好，公司业务涉及到的房地产暴雷企业较少，导致较同行业可比公司减值计提比例偏低。公司已充分考虑合同资产收回的可能性，根据减值计提政策提取了足额的减值准备。

问题六：（4）审计报告显示，应收账款及合同资产减值被列为关键审计事项，请年审机构就上述问题核查并发表明确意见，并说明就应收账款（合同资产）减值相关内部控制、减值计提充分性、准确性执行的审计程序及获取的审计结论。

年审机构意见：

一、核查程序

针对应收账款（合同资产）减值执行了以下核查（审计）程序：

1、了解与应收账款（合同资产）减值相关的关键内部控制，评价这些控制的设计，确定其是否得到执行；

-
- 2、复核以前年度已计提坏账准备的应收账款（合同资产）的后续实际核销或转回情况，评价管理层过往预测的准确性；
 - 3、复核管理层对应收账款（合同资产）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，以及按信用风险特征划分组合的合理性；
 - 4、对于以单项为基础计量预期信用损失的应收账款（合同资产），获取并检查管理层对预期收取现金流量的预测，评价在预测中使用的关键假设的合理性和数据的准确性，并与获取的外部证据进行核对；
 - 5、检查应收账款（合同资产）的期后回款情况，评价管理层计提应收账款（合同资产）坏账准备的合理性；
 - 6、对于以组合为基础计量预期信用损失的应收账款（合同资产），评价管理层按信用风险特征划分组合的合理性；根据具有类似信用风险特征组合的历史信用损失经验及前瞻性估计，选择对预期信用损失进行测试，复核坏账准备计提是否充分；
 - 7、评估管理层将应收款项（合同资产）划分为若干组合进行减值评估的方法和计算是否适当，对比同行业坏账准备的计提比例，分析中装建设坏账准备计提比例是否明显偏离同行业平均水平。

针对已完工未结算项目执行了以下核查（审计）程序：

- 1、询问、了解管理层对合同资产会计核算的内部控制规定；
- 2、获取合同资产明细表，复核加计是否正确，并与总账数和明细账总数进行核对是否相符；
- 3、检查合同资产发生额，分析合同资产确认与结转应收账款是否符合相关规定；
- 4、结合以往年度审计与本期工程项目进行盘点程序，在盘点过程中收取项目合同、工程量清单，竣工资料等，确认项目的真实性；
- 5、结合以往年度审计与本期工程项目进行函证，确认合同资产真实性，对进行函证程序的项目抽取样本 300 个左右（样本占合同资产期末审定金额的 58%）。

二、核查意见

经核查，我们认为：

- 1、公司已补充披露合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法、合同资产坏账准备计提情况及明细；

2、公司已完工未结算项目情况真实，合同资产确认与结转应收账款符合会计准则相关规定；

3、结合同行业可比公司减值计提情况，因公司业务涉及到的房地产暴雷企业较少，导致较同行业建筑企业减值计提比例偏低，具备合理性；公司已充分考虑合同资产收回的可能性，根据减值计提政策提取了足额的减值准备；

4、公司合同资产会计核算规范，资产减值计提充分、准确，符合《企业会计准则》的相关规定。

问题八：报告期末，你公司在建工程账面余额为 5.41 亿元，同比增长 111.94%，主要系报告期内对“中装总部大厦”、“佛山五沙数据中心”、“许昌分散式项目”投入增加所致。此外，本期在建工程中佛山五沙数据中心项目部分转固 1.14 亿元。请你公司：

(1) 请补充披露上述三个项目具体建设内容、目前进展情况、预计完工时间、建成后的使用用途、对公司日常生产经营的影响等，并结合项目建设安排、项目预算等说明报告期对相关项目投入大幅增加的原因及合理性。

(2) 结合项目建设进展、设备状态及达到可使用条件等因素说明佛山五沙数据中心在建工程部分转入固定资产的依据，转固时间是否及时，是否存在延迟转固的情形。

(3) 说明报告期在建工程减值计提具体测算过程及充分性。

请年审机构对上述问题核查并发表明确意见。

【公司回复】

问题八：(1) 请补充披露上述三个项目具体建设内容、目前进展情况、预计完工时间、建成后的使用用途、对公司日常生产经营的影响等，并结合项目建设安排、项目预算等说明报告期对相关项目投入大幅增加的原因及合理性。

一、中装总部大厦项目说明如下：

1、建设内容：公司联合周大生珠宝股份有限公司、深圳市科源建设集团股份有限公司共同投资建设周和庄大厦，中装建设集团投资占比 35%，命名为中装总部大厦项目。本项目位于笋岗片区宝安北路与梅园路交汇处东北侧，主要建设内容为新建一栋地上 39 层、地下 4 层的新型产业办公楼；用地面积 8671.08 平方米，总建筑面积 121960 平方米，建筑高度 180 米。

2、目前进展情况：该项目目前已完成基坑支护工程，土石方工程，桩基础工程，地下结构工程；主体结构即将封顶；幕墙工程及其机电配套工程正在有序施工安装中；

3、预计完工时间：该项目主体结构预计 2023 年 12 月验收。

4、建成后的使用用途：该项目建成后将作为珠宝及装饰装修的文化创意产业总部研发基地，作为公司的总部办公基地。

5、对公司日常生产经营的影响：项目建成后将作为珠宝及装饰装修的文化创意产业总部研发基地，解决企业当前面临的空间资源约束，提升品牌形象，推动企业创新发展、促进科技成果转化。

6、报告期项目投入情况：项目预算包含土地使用权 20,000.00 万元，报告期主要建设项目为项目基坑、主体结构及项目其他费用，项目由项目公司专管，按月跟踪结算款项，项目投入按项目建设安排进行。

二、佛山五沙数据中心项目说明如下：

1、建设内容：五沙数据中心项目主要部署建设 IDC 云数据中心。规划建筑面积 40.841.06 平方米。一期一号楼设计机架数为 3052 个机柜，同时配套建设制冷、供电、消防等基础系统，建设动力环境监控系统、空调群控系统（BA）等智能化系统。

2、目前进展情况：目前完成大楼土建工程、1 到 3 楼的二次装修工程、消防工程、机电安装工程，基本完成外围配套工程，9 个数据机房共 1030 个机柜及配套设施的安装。

3、预计完工时间：预计完工时间为 2024 年 4 月。

4、建成后的使用用途：IDC 云数据中心建设完成后，将作为公司一项主营业务，联合电信为客户提供 IDC 云数据存储、运维托管一体化服务。

5、对公司日常生产经营的影响：建成后中装建设将由建筑装饰主营业务拓展至发展前景广阔的 IDC 领域。本项目的建设将立足佛山，服务全省，辐射华南及粤港澳大湾区，有助于中装建设建立在 IDC 领域的竞争力，实现中装建设科技转型的重要发展战略，对于增强中装建设的抗风险能力、提高盈利能力等方面均具有重要作用。

6、报告期项目投入情况及合理性：结合 IDC 数据中心的项目特征，该项目的投入大类占预算费用的比例分别为：土建工程费 10.89%，施工工程费 26.05%，设备购置费 51.64%，在项目前期，项目主要实施土建工程，在 2022 年报告期，项目施工工程及设备购置费逐步实施，对应投入 16,000.00 万元，使得报告当期项目投入出现大幅增加，是按照项目工期进展及项目预算进行的合理投入。

三、许昌分散式项目说明如下：

1、建设内容：该项目所在地为河南省许昌市建安区将官池镇，主要部署设计总容量为49.5MW的风力发电基地，规划新建升压站1座、风机15座，集电线路总长约26KM，所发电量经升压站汇集后送入电网。桩基施工采用CFG桩复合地基+扩展基础方案，基础型式采用深埋式八边形筏板式基础，配置调度自动化、系统通信、继电器保护等配套装置。

2、目前进展情况：目前已完成升压站基础施工、8座风机基座基础施工，完成风机主要设备及配套装置采购验收。其余风机基座在建中。

3、预计完工时间：该项目预计2023年12月。

4、建成后的使用用途：建成后规划对国家电网建安站提供供电服务，运营25年，年均发电量12000万度。

5、对公司日常生产经营的影响：风能是清洁能源，开发风电是降低化石资源消耗比重的重要措施，有利于顺应双碳经济发展。本项目建成后，每年可提供上网电量为12,127.50万kW·h，与火力发电比较，相应每年可减少多种大气污染物的排放，在双碳经济趋势下，有利于企业减少成本，提升企业竞争力，实现经济与环境的协调发展。

6、报告期项目投入情况：该项目设备类占预算72%，报告期对部分风机设备进行了采购验收，对应投资额10,100.00万元，占报告期投资额的64.74%，基建建设4,705.00万元，占比30.45%，以上在建工程基本按预算正常投入。

问题八：（2）结合项目建设进展、设备状态及达到可使用条件等因素说明佛山五沙数据中心在建工程部分转入固定资产的依据，转固时间是否及时，是否存在延迟转固的情形。

佛山五沙数据中心项目一期一号楼规划地下1层（消防水池）、地上4层；1层部署数据中心基础设施，2到4层功能相同，互不影响，部署为IT机房。项目在2022年6月底完成地下1层至2层的全部建设，2层基本达到可使用状态，当月投入试运行，项目组在2022年8月组织了合建单位、监理单位、施工单位验收并投入运营。公司根据会计准则关于在建工程转固定资产的规定，确认2022年8月为转固时点。将地下1层至2层对应投入土建工程1,280.74万元，投入施工工程5,189.82万元，设备采购3,978.74万元，其他投入940.89万元，合计11,400.00万元转入固定资产，不存在延迟转固的情形。

问题八：（3）说明报告期在建工程减值计提具体测算过程及充分性。

公司根据《企业会计准则第 8 号——资产减值》，在期末对在建工程进行减值迹象判断。

1、中装总部大厦位于深圳市罗湖区笋岗街道宝安北路与梅园路交汇处东北处，目前正常施工中，无提前处置计划，预计建成后整体容积率建筑面积 86718 平方米，公司占有其中 35%，约占有 30351.3 平方米，预算为 6.58 亿元，单位成本为 21665.74 元每平方米，其毗邻的深圳笋岗大厦 2022 年底房价约 3.7 万元每平方米高于预算单位成本，同时公司经营所处的经济、技术或者法律等环境未发生重大变化、资产所处的市场当期未发生重大变化，也无其他可能表明资产发生减值的迹象；

2、佛山五沙数据中心，五沙（宽原）大数据中心位于广东省佛山市顺德区大良街道五沙工业园区新汇路 6 号，目前正常施工中，一期一号楼规划建设 3052 个 6KW 标准机柜（具体功率根据市场需求灵活调整），公司建设完成数据中心机柜后，通过与中国电信等电信运营商出租给互联网企业使用，按机柜实际使用数量和机柜租赁单价确认结算总价，再与中国电信等电信运营商按约定的结算基数进行分成，未来现金流量较稳定，未存在可能表明资产发生减值的迹象；

3、许昌分散式项目，截止到目前，风力发电设备及相关组件市场价格稳定，工期较长的项目升压站地下工程、多台风机地下工程已基本建成，设备验收到位，预计该项目可于年底建成并网，并网后可运营 25 年，发电量全容量并入国家电网，电费结算按固定单价，收益稳定，未出现减值迹象；

4、其他在建工程项目按照《企业会计准则》要求在期末进行减值迹象判断，也均未出现减值迹象。

综上所述，在建工程期末未发生减值迹象，未计提资产减值。

年审机构意见：

一、核查程序

1、获取或编制在建工程明细表，复核加计是否正确，并与总账数和明细账合计数核对是否相符，结合在建工程减值准备科目和报表数核对是否相符；

2、了解在建工程相关内部控制，对本期增加的在建工程投资进行检查、对比预算分析其合理性；

3、获取在建工程的可行性研究报告、预算报告、监理合同、勘察合同、总承包合同、施工许可证、工程借款合同、土地使用权证等文件；

4、对余额较大的在建工程实施实地检查程序，确认地址与被审计的单位记录一致，询问现场施工人员及现场观察确认现场进度与被审计单位记录是否一致；

5、检查土地使用权证抵押合同；

6、检查利息资本化是否正确。复核计算资本化利息的借款费用、资本化率、实际支出数以及资本化的开始和停止时间；

7、了解在建工程结转固定资产的政策，并结合固定资产审计，检查在建工程转销额是否正确、转固时间是否及时；

8、对在建工程进行减值迹象判断，分析是否出现有可能表明资产已发生减值的情况。

二、核查意见

经核查，我们认为公司上述三个在建项目的投入大幅增加是合理的，佛山五沙数据中心项目部分转固依据充分且不存在延迟转固情况，在建工程未出现有可能表明资产已发生减值的情况。

问题九：年报显示，你公司报告期末商誉账面原值 1.92 亿元，同比增长 105.56%，主要系报告期对被投资单位深圳市东部物业管理有限公司确认了商誉 9,795.48 万元。请你公司：

（1）补充披露收购深圳市东部物业管理有限公司的具体情况，包括但不限于交易背景、交易对手方、是否为关联交易、交易定价依据（是否经过审计或评估、）及公允性、是否履行必要的审议程序及信息披露义务，并结合标的公司主营业务及开展情况、近三年主要财务数据、业绩承诺及实现情况（如有）等说明溢价收购标的公司的原因及合理性，商誉的初始确认依据及是否符合《企业会计准则》的有关规定。

（2）结合各子公司商誉减值测试过程（包括但不限于主要假设、测试方法、关键参数选取依据、出现减值迹象的时点及判断等），说明你公司报告期及以前年度计提的商誉减值是否充分、合理。

请年审机构对上述问题核查并发表明确意见。

【公司回复】

问题九：（1）补充披露收购深圳市东部物业管理有限公司的具体情况，包括但不限于交易背景、交易对手方、是否为关联交易、交易定价依据（是否经过审计或评估、）及公允性、

是否履行必要的审议程序及信息披露义务，并结合标的公司主营业务及开展情况、近三年主要财务数据、业绩承诺及实现情况（如有）等说明溢价收购标的公司的原因及合理性，商誉的初始确认依据及是否符合《企业会计准则》的有关规定。

一、收购深圳市东部物业管理有限公司的具体情况

深圳市东部物业管理有限公司（以下简称东部物业）成立于1999年3月30日，注册资本为人民币1500万元，经济类型为法人独资公司，由深圳市东部发展集团有限公司全资控股。

交易背景：为拓展物业板块业务，实现规模效应，子公司深圳市科技园物业集团有限公司（以下简称“科技园物业”）参加了深圳市福田区人民法院于2022年6月29日10时至2022年6月30日10时进行的公开拍卖活动，根据《网络竞价成交确认书》，科技园物业以人民币81,105,680.00元竞得深圳市东部物业管理有限公司100%股权。

标的公司所有人深圳市东部发展集团有限公司及申请执行人孙卫宁均不是公司关联方，此项交易不构成关联交易。

该项资产已经深圳市广衡兴粤资产评估有限公司出具了广衡资评报字【2021】第S09CSZ003号《深圳市福田区人民法院拟依法拍卖深圳市东部发展集团有限公司持有的深圳市东部物业管理有限公司股权所涉及的该公司股东全部权益资产评估报告》。公司通过公开竞拍获得标的股权，交易价格是公允的。

该项收购经过深圳市科技园物业集团有限公司于2022年6月24日召开的股东会一致通过。中装建设于2022年7月25日第四届董事会第十四次会议决议通过《关于子公司参与深圳市东部物业管理有限公司100%股权司法拍卖的议案》，并于2022年7月25日披露相关事宜（2022-070号《深圳市中装建设集团股份有限公司关于子公司取得深圳市东部物业管理有限公司100%股权并完成工商登记变更的补充公告》）。

一、结合标的公司主营业务及开展情况、近三年主要财务数据、业绩承诺及实现情况（如有）等说明溢价收购标的公司的原因及合理性

东部物业近三年主要财务数据列示如下：

单位：万元

项目	2022年	2021年	2020年
资产	13,421.98	24,311.39	30,900.88
负债	17,202.80	14,608.88	21,100.11
净资产	-3,780.82	9,702.51	9,800.77
营业收入	24,507.15	27,880.41	27,407.89
营业成本	20,753.58	23,950.28	22,460.84

净利润	-5,935.07	1,089.40	1,051.65
-----	-----------	----------	----------

东部物业项目管理规模达到 908 万平方米，是深圳具有工业园区管理经验的一级物业管理企业之一、中国物业管理协会常任理事单位，具有国家物业管理一级资质，通过了 ISO9001、ISO14001、OHSAS18001 国际标准体系认证。目前在管项目约 80 个，分布在华南、华北、华东、华中、西南、西北地区，管理的项目类型有多业主小区住宅、工业园区、学校、医院、水电厂等，主要客户有国营央企、行政事业单位、外资独资、中外合资企业等。

公司溢价收购的原因及合理性：公司收购东部物业的初始目的为拓展物业板块业务，实现规模效应。根据深圳市广衡兴粤资产评估有限公司出具的广衡资评报字【2021】第 S09CSZ003 号《深圳市福田区人民法院拟依法拍卖深圳市东部发展集团有限公司持有的深圳市东部物业管理有限公司股权所涉及的该公司股东全部权益资产评估报告》，东部物业 2021 年 5 月 31 日的评估值为 10,243.61 万元；2022 年 6 月 30 日的拍卖成交价为 81,105,680.00 元，拍卖成交价低于拍卖评估价；东部物业纳入科技园物业后，对其合并日财务数据按照中装建设的会计政策进行调整，调整后可辨认净资产公允价值为-4,508.12 万元，调整事项主要为原关联方变更为非关联方后的坏账补提及担保事项导致的预计负债补提；公司收购的交易背景符合公司发展需求，交易价格公允；结合东部物业的经营业绩预测，东部物业并购后，能进一步改善公司的经营性现金流，管理层将密切关注东部物业的经营情况及商誉的减值测试过程。

三、商誉的初始确认依据及是否符合《企业会计准则》的有关规定

1、购买日的确定

《企业会计准则第 20 号——企业合并》应用指南规定，同时满足下列条件的，通常可认为实现了控制权的转移：企业合并合同或协议已获股东大会等通过；企业合并事项需要经过国家有关主管部门审批的，已获得批准；参与合并各方已办理了必要的财产权转移手续；合并方或购买方已支付了合并价款的大部分(一般应超过 50%)，并且有能力、有计划支付剩余款项；合并方或购买方实际上已经控制了被合并方或被购买方的财务和经营政策，并享有相应的利益、承担相应的风险。

(1) 企业合并合同或协议已获股东大会等通过

2022 年 6 月 24 日，科技园物业召开股东会一致通过了参与深圳市东部物业管理有限公司 100% 股权司法拍卖的议案。

(2) 企业合并事项需要经过国家有关主管部门审批的，已获得批准

不适用。

(3) 参与合并各方已办理了必要的财产权转移手续；合并方或购买方实际上已经控制了被合并方或被购买方的财务和经营政策，并享有相应的利益、承担相应的风险

2022年7月15日，东部物业完成了股东变更的工商登记，股东由深圳市东部发展集团有限公司变更为科技园物业。

(4) 合并方或购买方已支付了合并价款的大部分(一般应超过 50%)，并且有能力、有计划支付剩余款项

2022年7月1日，科技园物业已全额支付了股权拍卖成交款。

综上，公司将2022年7月1日确定为该次收购事项的购买日。

2、购买日可辨认资产、负债公允价值的确定过程

(1) 可辨认净资产公允价值的确定

根据深圳市广衡兴粤资产评估有限公司出具的广衡资评报字【2021】第 S09CSZ003 号《深圳市福田区人民法院拟依法拍卖深圳市东部发展集团有限公司持有的深圳市东部物业管理有 限公司股权所涉及的该公司股东全部权益资产评估报告》，以 2021 年 5 月 31 日为基准日的评估结果为基础，将可辨认资产、负债持续计量至购买日而确定。截至购买日 2022 年 7 月 1 日，东部物业账面净资产-4,508.12 万元，根据评估结果持续计量，调增净资产账面价值 2,823.21 万元，因此东部物业可辨认净资产公允价值为-1,684.91 万元。评估的具体情况如下：

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A*100
流动资产	91,797,691.67	91,797,691.67	0.00	0.00
非流动资产	16,484,206.32	54,126,986.60	37,642,780.28	228.36
其中：投资性房地产	2,362,471.93	22,937,339.28	20,574,867.35	870.90
固定资产	3,736,792.95	20,804,705.88	17,067,912.93	456.75
资产总计	108,281,897.99	145,924,678.27	37,642,780.28	34.76
流动负债	116,997,762.14	116,997,762.14	0.00	0.00
非流动负债	36,365,300.44	45,775,995.51	9,410,695.07	25.88
负债总计	153,363,062.58	162,773,757.65	9,410,695.07	6.14
净资产	-45,081,164.59	-16,849,079.38	28,232,085.21	62.63

评估增值主要系投资性房地产、固定资产评估增值所致。

(2) 合并成本的确定

根据广东省深圳市福田区人民法院出具的《拍卖成交确认书》，本次股权拍卖成交价为 8,110.568 万元，因此，确定合并成本为 8,110.568 万元。

3、商誉初始确认是否符合《企业会计准则》的有关规定

根据《企业会计准则第 20 号——企业合并》规定：“非同一控制下企业合并中，购买方对合并成本大于合并中取得被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额应当确认为商誉。”具体情况如下：

项目	公式	金额
合并成本	A	81,105,680.00
被并购企业净资产公允价值	B=B1-B2	-16,849,079.38
其中：东部物业 100% 股权的公允价值	B1=D+E	-7,438,384.31
东部物业 100% 股权的账面价值	D	-45,081,164.59
评估增值	E	37,642,780.28
账面价值和计税基础不同导致确认递延所得税负债	B2	9,410,695.07
商誉	C=A-B	97,954,759.38

综上，公司商誉初始确认符合《企业会计准则》的有关规定。

问题九：（2）结合各子公司商誉减值测试过程（包括但不限于主要假设、测试方法、关键参数选取依据、出现减值迹象的时点及判断等），说明你公司报告期及以前年度计提的商誉减值是否充分、合理。

一、商誉减值测试方法

商誉是不可辨认无形资产，因此对于商誉的减值测试需要估算与商誉相关的资产组的可收回金额来间接实现，即通过资产组的预计未来现金流量的现值及公允价值扣除处置费用来实现。

1、预计未来现金流量的现值，是指资产组在现有会计主体，按照现有的经营模式持续经营该资产组的前提下，未来现金流的现值。

2、资产的公允价值减去处置费用后的净额，应当根据公平交易中销售协议价格减去可直接归属于该资产处置费用的金额确定。

不存在销售协议但存在资产活跃市场的，应当按照该资产的市场价格减去处置费用后的金额确定。资产的市场价格通常应当根据资产的买方出价确定。

3、评估方法的选择

可收回金额应当根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。根据会计准则相关规定，预计未来现金流现值超过包含商誉的资产组的账面价值，就表明商誉没有发生减值，不需再估计另一项金额；

因本次测试深圳嘉泽特、东部物业、广州中阳、科技幕墙、新疆新能深科园、中装市政园林、中科众创资产组（含商誉）可收回金额不低于账面金额，故本次测试上述资产组仅采用预计未来现金流量的现值的评估方法。

由于中贺检测历史年度持续亏损，且经营亏损无好转迹象，深圳市中贺工程检测有限公司资产组（含商誉）持续经营能力存在重大不确定性，故本次评估无法估计其预计未来现金流量；

根据《企业会计准则第39号-公允价值计量》第十八条规定，企业以公允价值计量相关资产或负债，通常可以使用收益法、市场法和成本法。包含商誉资产组或资产组组合公允价值的确定，资产评估师应考虑三种评估方法的适用前提以及评估方法关键参数计算与包含商誉资产组或资产组组合的会计内涵一致性，选择恰当的评估方法计算包含商誉资产组或资产组组合的公允价值。

本次测试采用成本法对深圳市中贺工程检测有限公司包含商誉资产组的公允价值减去处置费用净额进行计算。

4、评估过程

(1) 预计未来现金流量现值

我们以包含商誉资产组或资产组组合预测期息税前现金净流量为基础，采用税前折现率折现，计算包含商誉资产组预计未来现金流量现值。

在预计未来现金流量现值模型中，需要进一步解释的事项如下：

1) 息税前现金净流量的计算

息税前现金净流量=息税前利润+折旧和摊销-资本性支出-营运资金追加额。

2) 包含商誉资产组或资产组组合预计未来现金流量现值的计算

计算公式如下：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{NCF_i}{(1+r)^i} + \frac{NCF_n \times (1+g)}{(r-g) \times (1+r)^n}$$

其中：P：评估对象预计未来现金流量现值；

NCF_i：详细预测期第 i 年息税前现金净流量；

NCF_n：详细预测期最后一年息税前现金净流量；

g：永续预测期净现金流量增长率；

r：税前折现率；

n：详细预测期；

i：详细预测期第 i 年。

(2) 公允价值减处置费用的净额

1) 公允价值

本次评估采用成本法对深圳市中贺工程检测有限公司含商誉资产组进行了评估，即首先采用适当的方法对各类资产的公允价值进行评估，然后加总得出深圳市中贺工程检测有限公司含商誉资产组公允价值。

2) 处置费用

根据相关税务规定，资产组的转让是无需缴纳增值税（流转税），因此本次测试中，资产组的整体流转不需要缴纳增值税（流转税），资产组的整体流转一般无需搬运费；本次处置费用主要与资产处置有关的法律费用、相关税费以及为使资产达到可售状态所发生的直接费用，一般至少包含四部分，分别为审计评估费、律师及其他费用、产权交易服务费与印花税。

由于本次含商誉资产组中拟处置的资产均为车辆及电子设备，规模较小，故本次处置费用不考虑律师、产权交易服务费及其他费用。

二、主要假设

1、深圳嘉泽特、东部物业、广州中阳、科技幕墙、新疆新能深科园、中装市政园林、中科众创资产组（含商誉）主要假设如下：

（1）交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

（2）公开市场假设

公开市场假设，是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

（3）企业持续经营的假设

企业持续经营的假设是指产权持有单位将保持持续经营，并在经营方式上与现时保持一致。

2、深圳市中贺工程检测有限公司资产组（含商誉）主要假设如下：

（1）交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

（2）公开市场假设

公开市场假设，是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

三、各资产组的相关信息

管理层与审计人员充分沟通协商后，管理层最终确定，截至本次商誉减值测试基准日，各资产组情况如下：

单位：人民币万元

含商誉资产组范围	嘉泽特	东部物业	广州中阳	科技幕墙
固定资产	842.03	345.23	1,512.08	3.93
无形资产	46.03	-	-	-
长期待摊费用	17.98	348.55	-	11.5
资产合计	906.04	693.78	1,512.08	15.43
经调整的完全商誉	13,266.92	8,854.41	471.07	368
其中：归属于母公司的合并商誉	7,538.23	8,854.41	471.07	368
未确认归属少数股权的商誉	5,728.69	-	-	-
资产组（含商誉）合计	14,172.96	9,548.19	1,983.14	383.43

含商誉资产组范围	新疆深科园	市政园林	中科众创	中贺检测
固定资产	502.28	30.3	0.25	216.62
无形资产	-	1,359.87		14.02
长期待摊费用	15.46	-		57.43
使用权资产	-	-	-	29.07
资产合计	517.74	1,390.17	0.25	317.13
租赁负债	-	-	-	6.2
负债合计	-	-	-	6.2
经调整的完全商誉	205.5	21.84	43.56	1,029.71
其中：归属于母公司的合并商誉	104.93	14.49	43.56	823.77
未确认归属少数股权的商誉	100.57	7.35	0	205.94
资产组（含商誉）合计	723.24	1,412.00	43.81	1,340.64

四、关键参数选取依据、出现减值迹象的时点及判断等，报告期及以前年度计提的商誉减值是否充分、合理

第一部分 深圳市嘉泽特投资有限公司

一、关键参数

1、营业收入的预测

管理层未来年度营业收入预测如下：

单位：元

产品或服务名称	项目	预测年度		
		2023 年度	2024 年度	2025 年度
物业费收入	物业管理面积 (m ²)	11,134,300.00	11,134,300.00	11,134,300.00
	单价 (元/m ²)	31.84	31.84	31.84
	收入 (元)	354,516,112.00	354,516,112.00	354,516,112.00
停车场服务收入	收入 (元)	33,608,127.42	33,608,127.42	33,608,127.42
租赁收入	收入 (元)	1,837,536.80	1,837,536.80	1,837,536.80
其他物业服务	收入 (元)	72,569,448.13	72,569,448.13	72,569,448.13
合计		462,531,224.35	462,531,224.35	462,531,224.35

产品或服务名称	项目	预测年度		
		2026 年度	2027 年度	永续期
物业费收入	物业管理面积 (m ²)	11,134,300.00	11,134,300.00	11,134,300.00
	单价 (元/m ²)	31.84	31.84	31.84
	收入 (元)	354,516,112.00	354,516,112.00	354,516,112.00
停车场服务收入	收入 (元)	33,608,127.42	33,608,127.42	33,608,127.42
租赁收入	收入 (元)	1,837,536.80	1,837,536.80	1,837,536.80
其他物业服务	收入 (元)	72,569,448.13	72,569,448.13	72,569,448.13
合计		462,531,224.35	462,531,224.35	462,531,224.35

通过分析企业经营情况以及行业发展状况，结合企业发展的内外部环境及在手订单（正在执行的合同），认为企业管理层提供的盈利预测具有合理性，可以予以采纳。

理由如下：

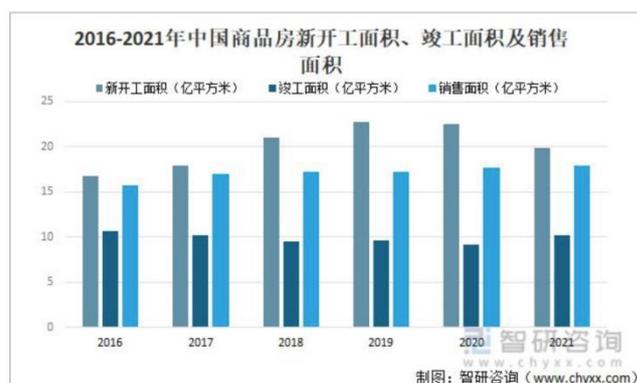
（1）行业发展状况及增长情况

①行业发展状况

A、商品房情况

商品房为建成后用于市场出售出租的房屋，包括住宅、商业用房以及其他建筑物。商品房又称“大产权房”。以投资为目的购买房产，更应注意物业管理的水平；它直接决定了租金的高低。其中2021年中国商品房新开工面积为19.88亿平方米，同比下降11.4%；2021年中国商品房竣工面积为10.14亿平方米，同比增长11.2%；中国商品房销售面积为17.94亿平方米，同比增长1.9%。

2016-2021年中国商品房新开工面积、竣工面积及销售面积



资料来源：国家统计局、智研咨询整理

B、物业服务情况

物业管理是指通过选聘物业服务企业，由业主和物业服务企业按照约定，对房屋及配套设施设备和相关场地进行维修、养护、管理，维护物业管理区域内的环境卫生和相关秩序的活动。

中国物业管理企业总数将近7万余家，住宅物业管理规模达到120多亿平方米，主要一线城市物业管理服务收入占到当地GDP的2.5%以上。2021年中国物业服务企业上市数量为14个。

2016-2021年中国物业服务企业上市数量



资料来源：智研咨询整理

其中2021年中国百强企业合约面积均值为7683.63万平方米，同比增长17.1%；中国百强企业管理面积均值为5692.98万平方米，同比增长16.7%；中国百强企业市场份额为52.31%。

2018-2021年中国百强企业合约面积均值、管理面积及市场份额



资料来源：中指院、智研咨询整理

C、物业管理企业经营

历经三十余年的发展，我国物业管理行业正努力摆脱市场发展无序、缺乏配套性法规和规范性文件辅助行业发展的局面。不少地区都相继出台相应的法律规范，协助行业往良性发展的道路上走。

行业上市公司收入增长情况

查询建筑行业近几年营业收入增长率数据，建筑行业近五年（2017-2021年）营业收入近五年增长率分别为 10.69%、11.79%、18.20%、12.42%、15.44%，平均值为 13.71%，建筑行业历史年度营业收入增长情况如下：

板块名称	营业收入合计(同比增长率) [报告期]2017 年报 [单位]%	营业收入合计(同比增长率) [报告期]2018 年报 [单位]%	营业收入合计(同比增长率) [报告期]2019 年报 [单位]%	营业收入合计(同比增长率) [报告期]2020 年报 [单位]%	营业收入合计(同比增长率) [报告期]2021 年报 [单位]%	平均
建筑业	10.6885	11.7935	18.2042	12.4244	15.4435	13.71

查询物业管理行业近几年营业收入增长率数据，建筑行业近五年（2017-2021年）营业收入近五年增长率分别为 5.68%、10.72%、-1.02%、29.74%、27.32%，平均值为 14.49%，物业管理行业历史年度营业收入增长情况如下：

板块名称	营业收入合计(同比增长率) [报告 期]2017年报 [单位]%	营业收入合计(同比增长率) [报告 期]2018年报 [单位]%	营业收入合计(同比增长率) [报告 期]2019年报 [单位]%	营业收入合计(同比增长率) [报告 期]2020年报 [单位]%	营业收入合计(同比增长率) [报告 期]2021年报 [单位]%	平均
物业管理	5.68	10.72	-1.02	29.74	27.32	14.49

(2) 产权持有单位自身发展状况

2020-2022年度，产权持有单位物业管理服务板块收入增长率分别为 2.94%及 22.21%，预测期物业管理服务首年收入增长率按照近三年平均增长率进行预测，其他收入按照历史年度平均值进行预测，预测期收入具有较大的可实现性及合理性。

(3) 在手合同、在管物业情况

产权持有单位在管物业整体水平情况如下：

序号	区域名称	区域目前项目总数	管理面积(万平方米)	合同金额(万元/年)	备注(范围)
1	深圳区域	54	490.32	27,788.00	深圳市
2	华南区域	29	497.09	11,764.00	不含深圳的其他广东省区域,海南,广西

3	西南区域	32	228.27	5,363.00	四川、重庆、云南、贵州
4	西北区域	24	218.26	3,983.00	新疆、甘肃、宁夏、内蒙古西部
5	华北及东北区域	42	241.15	7,858.00	北京、天津、河北、河南、陕西、山西、山东、东三省
6	华东区域	11	207.00	4,525.00	上海、江苏、浙江、福建、安徽
7	华中区域	11	112.51	2,055.00	湖南、湖北、江西
合计		203	1,994.60	63,336.00	

上述在管物业统计中，归属于深圳市东部物业管理有限公司的物业管理规模为 831.63 万平方米，年合同收入为 21,237.00 万元，因本次评估东部物业划分为一个单独的资产组进行计算，未将其纳入本次嘉泽特资产组，故将东部物业所述物业管理剔除，剔除后，产权持有单位物业管理规模为 1,162.97 万平方米，年合同收入为 42,099.00 万元，不含增值税的年合同收入为 39,716.04 万元，本次预测期首年物业管理业务收入为 33,753.00 万元，永续期物业管理业务收入为 39,068.00 万元，根据在手合同及在管物业情况，预测期首年物业管理收入覆盖率为 117.67%，永续期物业管理收入覆盖率为 101.66%，产权持有单位未来收入的实现有充足的订单保障。

综上，建筑行业发展的同时助推了物业管理行业，目前行业处于良性发展的阶段，在手合同及在管物业对未来收入的实现提供了充足的保障，产权持有单位历史年度营业收入也保持一定的增长水平，收入预测具有合理性及可实现性。

2、营业成本的预测

营业成本为公司由于提供物业管理服务及其他物业服务而需支出的成本，主要包括职工薪酬、折旧费及其他变动成本。

未来公司成本分项预测说明如下：

(1) 职工薪酬、其他变动费用按历史年度职工薪酬及其他变动费用占收入的比例进行预测；

(2) 折旧费用据现有固定资产及长期待摊费用的情况和更新固定资产情况及会计折旧年限预测；

通过以上分析，主营业务成本预测详见下表：

金额单位：人民币元

产品或服务名称	预测年度		
	2023 年度	2024 年度	2025 年度
职工薪酬	153,282,847.75	153,282,847.75	153,282,847.75
折旧费	312,009.03	325,022.50	798,306.88
其他变动费用	212,024,313.24	212,024,313.24	212,024,313.24
合计	365,619,170.02	365,632,183.49	366,105,467.87

产品或服务名称	预测年度		
	2026 年度	2027 年度	永续期
职工薪酬	153,282,847.75	153,282,847.75	153,282,847.75
折旧费	1,946,556.62	499,398.75	500,606.94
其他变动费用	212,024,313.24	212,024,313.24	212,024,313.24
合计	367,253,717.61	365,806,559.74	365,807,767.93

3、折现率的确定

(1) 税后折现率的选取

我们选择加权平均资本成本（WACC）作为折现率。

加权平均资本成本是将企业多种长期资金的风险和收益结合考虑确定的资金成本；企业长期资金来源包括股东投资、债券、银行贷款、融资租赁和留存收益等；债权人和股东将资金投入某一特定企业，都期望其投资的机会成本得到补偿；加权平均成本是指以某种筹资方式所筹措的资本占资本总额的比重为权重，对各种筹资方式获得的个别资本的成本进行加权平均计算得到资本成本。计算公式如下：

$$WACC = R_{ex} [E / (E + D)] + R_d \times (1 - T) \times [D / (E + D)]$$

其中：E—权益的市场价值

D—债务的市场价值

R_e—权益资本成本

R_d—债务资本成本

T—被评估单位适用的所得税率

其中，权益资本成本采用资本资产定价模型（CAPM）计算。

计算公式如下：

本次评估对目标企业的资本结构估算是从企业的经营战略出发，通过对市场价值中权益和

债务的比率进行计算确定。

结合企业实际情况，持续经营期内的企业实际资本结构与目标资本结构相一致，资本结构分别为股权 $E/(E+D)=99.62\%$ ，债权 $D/(D+E)=0.38\%$ 。

(2) 税后折现率参数的确定

1) R_e 权益资本成本

按照国际惯常作法，采用资本资产定价模型（CAPM）估算，计算公式为：

$$R_e = R_f + (R_m - R_f) \times \beta + R_c$$

其中： R_f —无风险报酬率

β —权益的系统风险系数

R_m —市场平均收益率

$(R_m - R_f)$ —市场风险溢价

R_c —企业特有风险调整系数

①系统风险系数 β

根据 IFIND 资讯查询的与企业类似的沪深 A 股股票上市公司贝塔参数估计值计算确定，具体确定过程如下：

首先根据公布的类似上市公司 Beta 计算出各公司无财务杠杆的 Beta，然后得出无财务杠杆的平均 Beta 及上述计算的企业的目标资本结构 D/E，计算出目标企业的 Beta。

计算公式如下：

$$\beta_L = (1 + (1 - T) \times D/E) \times \beta_U$$

公式中： β_L —有财务杠杆的 Beta

D/E—根据公布的类似上市公司债务与股权比率

β_U —无财务杠杆的 Beta

T—所得税率

我们取上市交易的 3 家物业管理服务相关公司在评估基准日最近 60 个月原始 β 值的加权平均值，经资本结构修正后作为本次评估 β 值的取值，为： $\beta=0.6414$ 。

本次选取的 3 家物业管理相关上市公司分别是南都物业、特发服务、新大正，主营业务与被评估企业相比，是目前上市公司中最接近的，这 3 家上市公司的基本情况如下表：

证券代码	证券简称	主营业务	总市值（亿元）	带息债务（亿元）
603506.SH	南都物业	物业基础服务	23.23	0.21
002188.SZ	中天服务	物业管理及综合配套服务	20.95	0.01
002968.SZ	新大正	基本物业服务	49.92	0.10

②Rf无风险报酬率

无风险报酬率是对资金时间价值的补偿，这种补偿分两个方面，一方面是在无通货膨胀、无风险情况下的平均利润率，是转让资金使用权的报酬；另一方面是通货膨胀附加率，是对因通货膨胀造成购买力下降的补偿。它们共同构成无风险利率。

参照 IFIND 资讯，取待偿期为 10 年以上国债到期利率加权平均值为 3.68%。

③“ERP”（ $R_m - R_f$ ）市场风险溢价

股权风险收益率是投资者投资股票市场所期望的超过无风险收益率的部分。借鉴美国相关部门估算 ERP 的思路，对中国股票市场相关数据进行研究后，按如下方式计算中国股市的股权风险收益率 ERP：

- 确定衡量股市整体变化的指数：估算股票市场的投资回报率首先需要确定一个衡量股市波动变化的指数。目前国内沪、深两市有许多指数，但是我们选用的指数应该是能最好反映市场主流股票变化的指数，参照美国相关机构估算美国 ERP 时选用标准普尔 500（S&P500）指数的经验，我们在估算中国市场 ERP 时选用了沪深 300 指数。

- 收益率计算年期的选择：所谓收益率计算年期就是考虑到股票价格是随机波动的，存在不确定性，因此为了合理稀释由于股票非系统波动所产生的扰动，我们需要估算一定长度年限股票投资的平均收益率，以最大程度地降低股票非系统波动所可能产生的差异。考虑到中国股市股票波动的特性，我们选择 10 年为间隔期为计算 ERP 的计算年期，也就是说每只成份股的投资回报率都是需要计算其十年的平均值投资回报率作为其未来可能的期望投资回报率。

- 指数成份股的确定：沪深 300 指数的成份股每年是发生变化的，因此我们在估算时采用每年年底时沪深 300 指数的成份股，即当计算 2019 年 ERP 时采用 2019 年底沪深 300 指数的成份股。

- 数据的采集：本次 ERP 测算我们借助 Wind 的数据系统提供所选择的各成份股每年年末的交易收盘价。由于成份股收益中应该包括每年分红、派息等产生的收益，因此我们需要考虑所谓分红、派息等产生的收益，为此我们选用的年末收盘价是 Wind 数据中的年末“复权”价。

年收益率的计算采用算术平均值和几何平均值两种计算方法：

A. 算术平均值计算方法

设：每年收益率为 R_i ，则： $R_i = (P_i - P_{i-1}) / P_{i-1} (i=1,2,3,\dots,N)$

式中： R_i 为第 i 年收益率， P_i 为第 i 年年末交易收盘价(复权)

设第 1 年到第 n 年的收益平均值为 A_n ，则：

$$A_n = \sum_{i=1}^n R_i / N$$

式中： A_n 为第 1 年到第 n 年收益率的算术平均值， $n=1,2,3,\dots,9$ ， N 是计算每年 ERP 时的有效年限。

B. 几何平均值计算方法：

设第 1 年到第 i 年的几何平均值为 C_i ，则：

$$C_i = \sqrt[i-1]{P_i / P_1} - 1 \quad (i=2,3,N)$$

式中： P_i 为第 i 年年末交易收盘价(后复权)

无风险收益率 R_{fi} 的估算：为了估算每年的 ERP，需要估算计算期每年的无风险收益率 R_{fi} ，本次评估我们采用国债的到期收益率 (YieldtoMaturateRate) 作为无风险收益率。我们首先选择每年年末距到期日剩余年限超过 5 年的国债，然后根据国债每年年末距到期日的剩余年限的长短将国债分为两部分，分别为每年年末距国债到期日剩余年限超过 5 年但少于 10 年的国债和每年年末距国债到期日剩余年限超过 10 年的国债，最后分别计算上述两类国债到期收益率的平均值作为每年年末的距到期剩余年限超过 10 年无风险收益率 R_f 和距到期剩余年限超过 5 年但小于 10 年的 R_f 。

C. 估算结论

将每年沪深 300 指数成份股收益算术平均值或几何平均值计算出来后，需要将 300 个股票收益率计算平均值作为本年算术或几何平均值的计算 ERP 结论，这个平均值我们采用加权平均的方式，权重则选择每个成份股在沪深 300 指数计算中的权重；每年 ERP 的估算分别采用如下方式：

算术平均值法： $ERP_i = A_i - R_{fi} (i=1,2,\dots,N)$

几何平均值法： $ERP_i = C_i - R_{fi} (i=1,2,\dots,N)$

估算后，由于几何平均值可以更好表述收益率的增长情况，以及本次评估标的企业理论上

的寿命期为无限年期，因此本次评估采用 10 年期以上的 ERP=6.98% 比较恰当。

④Rc企业特有风险调整系数

考虑企业生产经营与参照企业的优势和劣势，市场利率风险，通货膨胀风险和市场与行业风险，确定企业个别风险调整系数 Rc 的测算详见下表：

风险因素		风险高低	风险系数
经营风险	原材料供应	中	0.00%
	生产	中	0.00%
	销售	中	0.00%
管理风险	应收款项收回	较高	0.50%
	管理人才	较高	0.50%
财务风险	偿债能力	中	0.00%
政策风险	产业政策	中	0.00%
	区域政策	中	0.00%
	税收政策	中	0.00%
	财政政策	中	0.00%
	利率政策	中	0.00%
	环保政策	中	0.00%
市场风险	供需变化	较高	0.50%
	价格变化	较高	0.50%
合计			2.00%

根据以上数据测算结果，计算 Re 为：

$$Re = Rf + (Rm - Rf) \times \beta + Rc$$

权益资本成本为 10.16%。

2) Rd债务资本成本

在中国，对债务资本成本的一个合理估计是将市场公允短期和长期银行贷款利率结合起来的一个估计。

目前在中国，只有极少数国营大型企业或国家重点工程项目才可以被批准发行公司债券。事实上，中国目前尚未建立起真正意义上的公司债券市场，尽管有一些公司债券是可以交易的。然而，另一方面，官方公布的贷款利率是可以得到的。事实上，现在有效的 5 年期以上 LPR 基准利率是 4.30%。本次评估采用该利率作为债务资本成本。

(3) 税后折现率的确定

根据以上数据测算结果，计算 WACC 为：

$$WACC = Rex [E / (E + D)] + Rd \times (1 - T) \times [D / (E + D)]$$

$$= 99.62\% \times 10.16\% + 0.38\% \times (1 - 25\%) \times 4.30\%$$

=10.13%

(4) 税前折现率的确定

根据《企业会计准则第8号——资产减值》的规定，包含商誉资产组预计未来现金流量现值计算中，“折现率是反映当前市场货币时间价值和资产特定风险的税前利率。该折现率是企业购置或者投资资产时所要求的必要报酬率”，“折现率的确定应与未来现金流量税前口径一致采用税前折现率”。

根据《企业会计准则第8号——资产减值》应用指南的规定，“折现率的确定通常应当以该资产的市场利率为依据。无法从市场获得的，可以使用替代利率估计折现率。替代利率可以根据加权平均资金成本、增量借款利率或者其他相关市场借款利率作适当调整后确定。”

根据 IAS36BCZ85 的列示，“理论上，只要税前折现率是以税后折现率为基础加以调整得出，以反映未来纳税现金流量的时间和特定金额，采用税后折现率折现税后现金流量的结果与采用税前折现率折现税前现金流量的结果应当是相同的。税前折现率并不总是等于以标准所得税率调整税后折现率所得出的利率。”

因此，商誉减值测试评估税前折现率先计算税后现金流量折现值，再将税后现金流量折现值与税前现金流量折现率迭代计算税前折现率指标值。

① 税后现金流量计算

税后现金流量的计算以税前现金流量为基础，考虑所得税影响后计算确定。本次评估中，税后现金流量计算结果如下：

单位：元

项目	2023 年度	2024 年度	2025 年度	2026 年度	2027 年度	永续期
税后现金流量	20,340,598.25	29,291,728.62	28,415,973.16	27,646,186.08	28,818,179.00	27,565,290.65

② 税前现金流量计算

单位：元

项目	2023 年度	2024 年度	2025 年度	2026 年度	2027 年度	永续期
税前现金流量	25,495,447.10	38,576,526.58	37,577,939.86	36,555,296.39	38,101,071.49	37,240,056.89

③ 税前折现率计算

依据税后现金流量、税后折现率计算出现金流量现值，以此为基础，采用迭代法计算税前折现率为 13.87%。

二、结合深圳嘉泽特经营业绩、说明商誉减值的具体迹象及其发生时点，说明本期及以

前年度的商誉减值是否充分、合理

1、深圳嘉泽特历史年度经营数据（不含东部物业的合并口径）

单位：元

项 目	行次	2020 年度	2021 年度	2022 年度
一、营业收入	1	374,027,554.59	382,295,763.84	452,451,345.30
其中：主营业务收入	2	374,027,554.59	382,295,763.84	452,451,345.30
减：营业成本	4	295,799,268.21	293,318,767.36	374,102,495.73
其中：主营业务成本	5	295,799,268.21	293,318,767.36	374,102,495.73
税金及附加	7	2,391,666.92	2,130,475.62	1,838,872.20
销售费用	8	4,617,176.43	4,981,903.48	6,235,420.94
管理费用	9	35,114,817.96	34,460,153.89	48,952,565.20
研发费用	10			1,787,959.43
财务费用	11	-805,868.78	-1,600,246.39	-1,726,907.56
信用减值损失	15	189,836.95	713,758.10	166,048.21
加：其他收益	16	2,214,356.01	2,928,924.15	3,505,896.55
投资收益	17	2,428,245.55	2,852,969.72	3,928,515.94
公允价值变动收益	20	112,097.26	122,923.99	272,639.71
二、营业利润	22	41,475,355.72	54,195,769.64	29,134,039.77
加：营业外收入	23	3,410,753.83	427,971.86	123,673.21
其中：补贴收入	24			4,000.00
减：营业外支出	25	1,025,371.15	193,646.15	135,895.96
三、利润总额	26	43,860,738.40	54,430,095.35	29,121,817.02
减：所得税费用	27	9,111,514.38	12,552,767.63	3,723,266.02
四、净利润	28	34,749,224.02	41,877,327.72	25,398,551.00

2、减值迹象及发生时点

经对深圳嘉泽特所处资产组减值迹象进行分析，未发现深圳嘉泽特所处资产组存在明显减值迹象。

3、公司本期及以前年度计提的商誉减值是否充分、合理

中铭国际资产评估（北京）有限责任公司于 2021 年 4 月 26 日出具了《深圳市中装建设集团股份有限公司减值测试事宜涉及的该公司并购深圳市嘉泽特投资有限公司所形成的含商誉资产组组合资产评估报告》（编号为：中铭评报字(2021) 第 6032 号），评估结论为：中装建设合并报表中嘉泽特可确指长期资产组公允价值合计为 13,798.20 万元，可收回金额不低于 17,830.00 万元（大写壹亿柒仟捌佰叁拾万元整）。

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司于 2022 年 4 月 26 日出具了《深圳市中装建设集团股份有限公司拟进行商誉减值测试涉及的并购深圳市嘉泽特投资有限公司形成的含商

誉资产组的可收回金额资产评估报告》(编号为: 鹏信资评报字(2022) 第 S035 号) , 评估结论为: 深圳市嘉泽特投资有限公司申报评估的资产组(含商誉)可回收金额评估价值为 13,958.25 万元(大写: 壹佰叁拾玖亿伍仟捌佰贰拾伍万元整), 不低于账面价值。

通过前述深圳嘉泽特历史年度经营数据可以看出, 深圳嘉泽特不论从主营业务收入还是净利润均处于不断增长, 同时, 根据并购业绩承诺及历史年度业绩承诺完成情况, 深圳嘉泽特自并购后, 利润状况均超过并购时对其的预计情况, 不存在实质的减值迹象, 故公司本期及以前年度商誉减值计提为零具有充分性及合理性。

第二部分 深圳市东部物业管理有限公司

一、关键参数

1、营业收入的预测

管理层未来年度营业收入预测如下：

单位：元

产品或服务名称	年度/项目	预测年度		
		2023 年度	2024 年度	2025 年度
物业管理及服务	面积 (m ²)	8,936,321.02	9,803,144.16	10,538,379.97
	单价 (元/m ²)	20.51	20.51	20.51
	金额 (元)	183,283,944.12	201,062,486.72	216,142,173.18
停车场	金额 (元)	36,088,608.60	39,589,203.64	42,558,393.90
维修保养	金额 (元)	5,498,518.32	6,031,874.60	6,484,265.20
其他	金额 (元)	17,411,974.69	19,100,936.24	20,533,506.45
合计		242,283,045.73	265,784,501.20	285,718,338.73

产品或服务名称	年度/项目	预测年度		
		2026 年度	2027 年度	永续期
物业管理及服务	面积 (m ²)	11,096,914.11	11,440,918.45	11,440,918.45
	单价 (元/m ²)	20.51	20.51	20.51
	金额 (元)	227,597,708.40	234,653,237.41	234,653,237.41
停车场	金额 (元)	44,813,988.78	46,203,222.45	46,203,222.45
维修保养	金额 (元)	6,827,931.25	7,039,597.12	7,039,597.12
其他	金额 (元)	21,621,782.30	22,292,057.55	22,292,057.55
合计		300,861,410.73	310,188,114.53	310,188,114.53

通过分析企业经营情况以及行业发展状况，结合企业发展的内外部环境及在手订单（正在执行的合同），认为企业管理层提供的盈利预测具有合理性，可以予以采纳，理由如下：

（1）在手合同

深圳市东部物业管理有限公司目前在管物业面积为 908.54 万平方米，2023 年度预测管理面积为 911.20 万平方米，覆盖率为 99.71%；

（2）行业发展状况及增长情况

1) 行业发展状况

A、商品房情况

商品房情况详见本回复问题9.回复（2）第一部分 深圳市嘉泽特投资有限公司

B、物业服务情况

物业服务情况详见本回复问题9.回复（2）第一部分 深圳市嘉泽特投资有限公司

C、物业管理企业经营

物业管理企业经营详见本回复问题9.回复（2）第一部分 深圳市嘉泽特投资有限公司

（3）历史年度发展状况

从过去3年看，公司总的营业收入基本保持稳定，未能有大的突破和较大幅度的增长。主要原因是公司股东东部集团从2019年开始，由于房地产政策的调控等多种原因导致其资金链断裂，集团公司债务纠纷不断，严重地影响了东部物业的生产经营，包括招投标、公司信誉度、能否持续经营都受到质疑。在此情况下，东部物业努力克服诸多困难，仍然保持了经营生产的正常运行，其营业总收入及面积基本保持了原有的规模。

2022年6月30日，通过法拍，科技园物业集团购买了东部物业100%的股权，东部物业开始了新的阶段，经营生产逐渐恢复正常，公司信誉及招投标逐渐恢复。

综上，建筑行业发展的同时助推了物业管理行业，目前行业处于良性发展的阶段，虽产权持有单位历史年度经营规模基本维持稳定，但主要受原股东东部集团的影响，并购后，随着公司资金、信誉等恢复，预期有能力且有计划实现经营规模的增长，产权持有单位预测期收入参照建筑行业及物业管理行业增长率水平进行预测具有合理性。

2、营业成本的预测

营业成本为公司由于提供物业管理服务及其他物业服务而需支出的成本，主要包括职工薪酬、折旧费及其他变动成本。

未来公司成本分项预测说明如下：

- （1）职工薪酬按历史年度职工薪酬占收入的比例进行预测；
- （2）其他变动费用按历史年度职工薪酬占收入的比例进行预测；

通过以上分析，主营业务成本预测详见下表：

单位：元

产品或服务名称	预测年度		
	2023年度	2024年度	2025年度
职工薪酬	113,945,716.41	124,998,450.91	134,373,334.70

其他费用	98,197,318.43	107,722,458.34	115,801,642.69
合计	212,143,034.84	232,720,909.25	250,174,977.39

产品或服务名称	预测年度		
	2026年度	2027年度	永续期
职工薪酬	141,495,121.47	145,881,470.26	145,881,470.26
其他费用	121,939,129.77	125,719,242.82	125,719,242.82
合计	263,434,251.24	271,600,713.08	271,600,713.08

3、折现率的确定

(1) 税后折现率的选取

详见“问题九（2）回复：第一部分、（一）、3、折现率的确定。

结合企业实际情况，持续经营期内的企业实际资本结构与目标资本结构相一致，资本结构分别为股权 $E/(E+D)=99.62\%$ ，债权 $D/(D+E)=0.38\%$ 。

(2) 税后折现率参数的确定

1) Re 权益资本成本

详见“问题九（2）回复：第一部分、（一）、3、折现率的确定。

①系统风险系数 β

详见“问题九（2）回复：第一部分、（一）、3、折现率的确定。

我们取上市交易的3家物业管理服务相关公司在评估基准日最近60个月原始 β 值的加权平均值，经资本结构修正后作为本次评估 β 值的取值，为： $\beta=0.6414$ 。

本次选取的3家物业管理相关上市公司分别是南都物业、特发服务、新大正，主营业务与被评估企业相比，是目前上市公司中最接近的，这3家上市公司的基本情况如下表：

证券代码	证券简称	主营业务	总市值（亿元）	带息债务（亿元）
603506.SH	南都物业	物业基础服务	23.23	0.21
002188.SZ	中天服务	物业管理及综合配套服务	20.95	0.01
002968.SZ	新大正	基本物业服务	49.92	0.10

②Rf无风险报酬率

详见“问题九（2）回复：第一部分、（一）、3、折现率的确定。

③“ERP”（ $R_m - R_f$ ）市场风险溢价

详见“问题九（2）回复：第一部分、（一）、3、折现率的确定。

④Rc企业特有风险调整系数

考虑企业生产经营与参照企业的优势和劣势，市场利率风险，通货膨胀风险和市场与行业风险，确定企业个别风险调整系数 R_c 的测算详见下表：

经营风险	原材料供应	中	0.00%
	生产	中	0.00%
	销售	中	0.00%
管理风险	应收款项坏账	高	1.00%
	内部控制制度	中	0.00%
	管理人才	较高	0.50%
财务风险	偿债能力	中	0.00%
政策风险	产业政策	中	0.00%
	区域政策	中	0.00%
	税收政策	中	0.00%
	财政政策	中	0.00%
	利率政策	中	0.00%
	环保政策	中	0.00%
市场风险	供需变化	中	0.00%
	价格变化	中	0.00%
合计			1.50%

根据以上数据测算结果，计算 R_e 为：

$$R_e = R_f + (R_m - R_f) \times \beta + R_c$$

权益资本成本为 9.66%。

2) R_d 债务资本成本

详见“问题九（2）回复：第一部分、（一）、3、折现率的确定。

（1）税后折现率的确定

根据以上数据测算结果，计算 WACC 为：

$$WACC = R_{ex} [E / (E + D)] + R_d \times (1 - T) \times [D / (E + D)]$$

$$= 99.62\% \times 9.66\% + 0.38\% \times (1 - 25\%) \times 4.30\%$$

$$= 9.64\%$$

（2）税前折现率的确定

详见“问题九（2）回复：第一部分、（一）、3、折现率的确定。

① 税后现金流量计算

税后现金流量的计算以税前现金流量为基础，考虑所得税影响后计算确定。本次评估中，

税后现金流量计算结果如下：

单位：元

项目	2023年度	2024年度	2025年度	2026年度	2027年度	永续期
税后现金流量	-783,253.78	7,613,011.74	9,988,678.41	12,648,904.12	14,203,781.86	12,715,426.09

②税前现金流量计算

单位：元

项目	2023年度	2024年度	2025年度	2026年度	2027年度	永续期
税前现金流量	376,760.61	10,212,117.62	13,351,170.38	16,580,030.28	18,687,003.00	16,979,881.74

③税前折现率计算

依据税后现金流量、税后折现率计算得出现金流量现值，以此为基础，采用迭代法计算税前折现率为 12.65%。

二、结合东部物业经营业绩说明、商誉减值的具体迹象及其发生时点，说明本期商誉减值是否充分、合理

1、东部物业历史年度经营数据（合并口径）

单位：元

项 目	行次	2019年度	2020年度	2021年度	2022年度
一、营业收入	1	267,867,265.12	274,078,884.24	278,804,108.82	245,071,519.05
其中：主营业务收入	2	267,867,265.12	274,078,884.24	278,804,108.82	245,071,519.05
减：营业成本	4	221,398,379.73	224,608,372.96	239,502,779.31	207,535,759.47
其中：主营业务成本	5	221,398,379.73	224,608,372.96	239,502,779.31	207,535,759.47
税金及附加	7	1,726,871.88	1,464,364.80	1,592,550.21	1,537,019.60
销售费用	8				
管理费用	9	28,117,627.50	33,325,556.95	26,828,288.06	24,792,368.90
财务费用	11	375,674.10	400,841.65	486,492.37	481,530.47
资产减值损失	14	440,635.69	547,885.02	610,059.81	
信用减值损失	15				-68,586,178.60
加：其他收益	16	945,476.90	2,567,349.54	942,756.31	2,548,548.03
公允价值变动收益	20	115,455,343.00			
二、营业利润	22	132,208,896.12	16,299,212.40	10,726,695.37	-55,312,789.96
加：营业外收入	23	78,210.13	61,696.85	3,662,944.92	32,956.16
减：营业外支出	25	67,065.47	143,473.15	623,620.34	339,240.83
三、利润总额	26	132,220,040.78	16,217,436.10	13,766,019.95	-55,619,074.63
减：所得税费用	27	4,361,679.45	5,700,961.46	2,872,062.71	3,731,618.79
四、净利润	28	127,858,361.33	10,516,474.64	10,893,957.24	-59,350,693.42

2、减值迹象及发生时点

经对东部物业所处资产组减值迹象进行分析，未发现东部物业所处资产组存在明显减值迹象，具体如下：

（1）被收购方现金流或经营利润持续恶化或明显低于形成商誉时的预期，特别是被收购方未实现承诺的业绩

通过前述东部物业历史年度经营数据可知，东部物业2019-2021年经营业绩基本维持稳定，2022年度即并购当年经营业绩出现下滑，主要原因是公司股东东部集团从2019年开始，由于房地产政策的调控等多种原因导致其资金链断裂，集团公司债务纠纷不断，严重地影响了东部物业的生产经营，包括招投标、公司信誉度、能否持续经营都受到质疑，2022年度，受并购行为的影响以及并购后会计政策的变动导致账面业绩出现下滑，但随着 2022年度中装建设并购东部物业完成，东部物业开始了新的阶段，经营生产逐渐恢复正常，公司信誉及招投标逐渐恢复，影响上述经营业绩的因素于评估基准日已基本消除。

（2）所处行业产能过剩，相关产业政策、产品与服务的市场状况或市场竞争程度发生明显不利变化

经调查了解，物业行业现状如下：

1) 物业服务情况

物业服务情况详见本回复问题9.回复（2）第一部分 深圳市嘉泽特投资有限公司

2) 物业管理企业经营

物业管理企业经营详见本回复问题9.回复（2）第一部分 深圳市嘉泽特投资有限公司

综合行业发展现状以及调查了解情况，东部物业所处资产组所处行业目前仍处于增长趋势，相关产业政策、产品与服务的市场状况或市场竞争程度未发生明显不利变化。

（3）相关业务技术壁垒较低或技术快速进步，产品与服务易被模仿或已升级换代，盈利现状难以维持。

东部物业所处资产组属于服务行业，不涉及业务的技术壁垒以及技术进步或业务的技术壁垒以及技术进步对其盈利能力影响较小。

（4）核心团队发生明显不利变化，且短期内难以恢复

东部物业所处资产组预期将对管理团队进行缩减，主要是为了优化管理结构，有效解决目前臃肿的管理结构，预期将对经营业绩产生良好的影响，该变动不属于不利变化。

(5) 与特定行政许可、特许经营资格、特定合同项目等资质存在密切关联的商誉，相关资质的市场惯例已发生变化，如放开经营资质的行政许可、特许经营或特定合同到期无法接续等

不涉及相关特定行政许可、特许经营资格、特定合同项目等资质。

(6) 客观环境的变化导致市场投资报酬率在当期已经明显提高，且没有证据表明短期内会下降

经查询同花顺，与东部物业所处资产组相关行业的可比上市公司2021年度的 β 系数平均值为0.6454,2022年度 β 系数平均值为0.6416，相关行业系统风险未发生明显不利变化，相关行业市场投资报酬率在当期未发生明显提高的情形。

(7) 经营所处国家或地区的风险突出，如面临外汇管制、恶性通货膨胀、宏观经济恶化等

2022年度我国GDP稳步增长，未出现风险突出的情形，不存在外汇管制、恶性通货膨胀、宏观经济恶化等情况。

综上所述，东部物业所处资产组2022年度未出现减值迹象。

3、公司本期计提的商誉减值是否充分、合理

通过前述东部物业历史年度经营数据可以看出，2019-2021年度经营业务基本维持稳定，2022年度存在一定的下滑，但由于并购行为完成后，相关不利因素已经基本消除，同时，根据前述减值迹象的分析，不存在实质的减值迹象，故公司本期商誉减值计提为零具有充分性及合理性。

第三部分 广州中阳能源管理服务有限公司

一、关键参数

1、收益期限的确定

本次评估以广州中阳能源管理服务有限公司与五羊-本田（摩托）广州有限公司签订的《屋顶光伏发电项目项目合同》规定的光伏发电节能收益分享期剩余年期为预测期，合同规定，该项目的效益分享期为 25 年，自项目建成正式投运日开始计算，项目建成正式投运日以甲乙双方签订文件确认的日期为准，根据广州中阳能源管理服务有限公司所提供的资料，项目建成正式投运日为 2016 年 1 月 1 日，故分享期为 2016 年 1 月 1 日-2040 年 12 月 31 日，则本次评估的预测期为 2023 年 1 月 1 日-2040 年 12 月 31 日。

2、营业收入的预测

广州中阳能源管理服务有限公司的主营业务为对光伏电站的经营管理，收入主要包括供电五羊公司能源收入和多余电量上网收入，其历史年度收入情况如下所示：

金额单位：人民币万元

项目	2020 年	2021 年	2022 年
五羊本田公司电费收入	109.28	158.26	180.15
并网电费收入	3.11	7.94	13.54
合计	112.39	166.19	193.68

如上表所示，产权持有单位的营业收入主要分为五羊本田公司电费收入及并网电费收入。

(1)企业未来年度售电量的预测

对广州中阳能源管理服务有限公司未来收益预测涉及的主要指标为发电设备装机容量、等效利用发电小时数、衰减率、上网电价、交易电价等。

由于光伏组件的功率是存在衰减的，以后年度上网电量将在首年理论上网电量的基础上衰减，参考全国各省市峰值日照时数查询及所采用发电光伏组件的技术参数，固定式组件在当地的年平均发电小时数约为 1300.00 小时/年，首年的衰减系数约为 2.4%，次年衰减系数约为 0.8%，之后每年的衰减系数为约为 0.7%。机组未来年度上网电量=上一年发电小时数×(1-衰减系数)×装机容量，本次评估未来年度上网电量按照上述思路进行预测。

(2)企业未来年度电价的确定

根据《五羊-本田摩托(广州)有限公司与广州中阳能源管理服务有限公司 3.56MW 屋顶光伏发电项目合同》、广州供电局有限公司与广州中阳能源管理服务有限公司签订的《购售电合同》以及历史年度实际发生电费收入显示，广州中阳能源管理服务有限公司光伏发电项目，上网电

价按每千瓦时 0.453 元(含税)执行，五羊-本田公司购电单价按历史年度电价水平确定，为每千瓦时 0.6790 元(不含税)，同时还可确认增城区发改局对广州中阳能源管理服务有限公司分布式光伏电站有可再生能源补贴，具体为每千瓦时 0.15 元(免税收入)，补贴期至 2025 年，广州市供电局对广州中阳能源管理服务有限公司分布式光伏电站有代发的国家新能源发电补贴 0.42 元/千瓦时（含税）。

(3)企业未来年度电力销售收入的预测

销售收入=售电量×对应电价

2、营业成本的预测

广州中阳能源管理服务有限公司的营业成本主要包括光伏设备折旧、运维巡检费、维修安装费、组件清洗费、其他费用等。具体历史年度成本详见下表：

金额单位：人民币万元

项目\年份	2020 年	2021 年	2022 年
固定资产折旧	50.22	79.89	79.89
运维巡检费	12.78	3.00	3.01
维修安装费	22.58	1.21	-
组件清洗费	1.69	1.69	-
其他费用	0.33	1.56	-
主营业务成本合计	87.60	87.36	82.90

电站建设完成并网发电后，总体成本较为稳定。

未来公司成本分项预测说明如下：

- (1) 折旧费按现有固定资产规模及企业折旧摊销政策进行预测。
- (2) 其他费用按历史年度单位其他费用占收入的比例进行预测。

3、折现率的确定

- (1) 税后折现率的选取

详见“问题九（2）回复：第一部分、（一）、3、折现率的确定。

结合企业实际情况，经营期内的企业实际资本结构分别为股权E/(E+D)=100.00%，债权D/(D+E)=0.00%。

- (2) 税后折现率参数的确定

1) Re权益资本成本

详见“问题九（2）回复：第一部分、（一）、3、折现率的确定。

①系统风险系数β

详见“问题九（2）回复：第一部分、（一）、3、折现率的确定。

我们取上市交易的3家电力发电相关公司在评估基准日最近60个月原始β值的加权平均值，为： $\beta=0.4677$ 。

本次选取的3家能源管理服务相关上市公司分别是太阳能、银星能源、吉电股份，主营业务与被评估企业相比，是目前上市公司中最接近的，这3家上市公司的基本情况如下表：

证券代码	证券简称	主营业务	总市值（亿元）	带息债务（亿元）
000591.SZ	太阳能	电力发电	286.55	219.40
000862.SZ	银星能源	电力发电	44.98	34.53
000875.SZ	吉电股份	电力发电	169.92	451.48

②Rf无风险报酬率

详见“问题九（2）回复：第一部分、（一）、3、折现率的确定。

③“ERP”（ $R_m - R_f$ ）市场风险溢价

详见“问题九（2）回复：第一部分、（一）、3、折现率的确定。

④Rc企业特有风险调整系数

考虑企业生产经营与参照企业的优势和劣势，市场利率风险，通货膨胀风险和市场与行业风险，确定企业个别风险调整系数Rc的测算详见下表：

风险因素		风险高低	风险系数
经营风险	原材料供应	较高	0.50%
	生产	较高	0.50%
	销售	中	0.00%
管理风险	内部控制制度	中	0.00%
	管理人才	中	0.00%
财务风险	偿债能力	中	0.00%
政策风险	产业政策	中	0.00%
	区域政策	中	0.00%
	税收政策	中	0.00%
	财政政策	中	0.00%
	利率政策	中	0.00%
市场风险	环保政策	中	0.00%
	供需变化	中	0.00%
	价格变化	高	1.00%
合计			2.00%

根据以上数据测算结果，计算Re为：

$$Re = Rf + (Rm - Rf) \times \beta + Rc$$

权益资本成本为8.94%。

2) Rd债务资本成本

详见“问题九（2）回复：第一部分、（一）、3、折现率的确定。

（3）税后折现率的确定

根据以上数据测算结果，计算 WACC 为：

$$\begin{aligned} \text{WACC} &= \text{Rex} [E / (E + D)] + \text{Rd} \times (1 - T) \times [D / (E + D)] \\ &= 100.00\% \times 8.94\% + 0.00\% \times (1 - 5\%) \times 4.30\% \\ &= 8.94\% \end{aligned}$$

（4）税前折现率的确定

详见“问题九（2）回复：第一部分、（一）、3、折现率的确定。

①税后现金流量计算

税后现金流量的计算以税前现金流量为基础，考虑所得税影响后计算确定。本次评估中，税后现金流量计算结果如下：

单位：元

项目	2023年度	2024年度	2025年度	2026年度	2027年度	2028年度
税后现金流量	2,670,225.27	2,660,301.89	2,640,729.86	2,621,300.70	2,602,013.38	2,582,866.86

项目	2029年度	2030年度	2031年度	2032年度	2033年度	2034年度
税后现金流量	2,563,593.49	2,544,498.90	2,525,543.72	2,506,726.90	2,488,047.44	2,469,504.34

项目	2035年度	2036年度	2037年度	2038年度	2039年度	2040年度
税后现金流量	2,451,096.61	1,537,568.40	1,515,500.82	1,504,057.32	1,492,697.36	1,481,420.31

②税前现金流量计算

单位：元

项目	2023年度	2024年度	2025年度	2026年度	2027年度	2028年度
税前现金流量	2,770,959.17	2,758,086.10	2,737,485.30	2,717,034.88	2,696,733.76	2,676,580.83

项目	2029年度	2030年度	2031年度	2032年度	2033年度	2034年度
税前现金流量	2,656,294.38	2,636,196.11	2,616,244.56	2,596,438.65	2,576,777.33	2,557,259.53

项目	2035 年度	2036 年度	2037 年度	2038 年度	2039 年度	2040 年度
税前现金流量	2,537,884.22	1,567,781.23	1,553,111.02	1,541,065.99	1,529,108.89	1,517,239.07

③税前折现率计算

依据税后现金流量、税后折现率计算得出现金流量现值，以此为基础，采用迭代法计算税前折现率为 9.58%。

二、结合中阳能源经营业绩说明、商誉减值的具体迹象及其发生时点，说明本期及以前年度的商誉减值是否充分、合理

1、中阳能源历史年度经营数据（合并口径）

单位：万元

项目	2020 年度	2021 年度	2022 年度
一、销售收入	112.39	166.19	193.68
减：销售成本	87.60	87.36	82.90
销售税金及附加	-	-	0.01
管理费用	1.92	0.54	7.12
财务费用	-0.02	-0.55	-0.83
资产减值损失	-	-10.20	-34.95
加：其他	24.67	183.67	122.58
二、销售利润	47.56	252.31	192.12
加：营业外收入	4.38	-	-
减：营业外支出	-	0.20	-
三、利润总额	51.94	252.11	192.12
减：所得税费用	2.60	-	8.86
四、净利润	49.34	252.11	183.27

2、减值迹象及发生时点

中阳能源所处资产组主营业务为五羊本田公司销售电费以及国家补贴收入，经核查，中阳能源与五阳公司所签订的售电合同未发生变动，且结算电价逐年上升，同时，国家对光伏发电的补贴政策也未发生变动，故中阳能源所处资产组2022年度未出现减值迹象。

3、公司本期及以前年度计提的商誉减值是否充分、合理

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司于2022年4月26日出具了《深圳市中装建设集团股份有限公司拟进行商誉减值测试涉及的并购广州中阳能源管理服务有限公司形成的含

商誉资产组的可收回金额资产评估报告》(编号为: 鹏信资评报字(2022) 第S074号), 评估结论为: 广州中阳能源管理服务有限公司申报评估的资产组(含商誉)可回收金额评估价值为2,102.49万元(大写: 贰仟壹佰零贰万肆仟玖佰元整), 不低于账面价值。

通过前述中阳能源历史年度经营数据以及中阳能源主营业务分析, 中阳能源自并购后售电合同、国家补贴政策等均未发生不利变化, 不存在实质的减值迹象, 故公司本期及以前年度商誉减值计提为零具有充分性及合理性。

第四部分 深圳市中装科技幕墙工程有限公司

一、关键参数

1、营业收入的预测

管理层未来年度营业收入预测如下：

金额单位：人民币元

产品或服务名称	单位	预测年度		
		2023 年度	2024 年度	2025 年度
装饰设计收入	元	320,000.00	330,000.00	330,000.00
公共建筑装饰工程	元	144,290,000.00	149,240,000.00	151,810,000.00
合计		144,610,000.00	149,570,000.00	152,140,000.00

通过分析企业经营情况以及行业发展状况，结合企业发展的内外部环境，认为企业管理层提供的盈利预测具有合理性，可以予以采纳，理由如下：

(1) 企业历史年度发展迅猛

深圳市中装科技幕墙工程有限公司成立于 2018 年，于 2020 年正式开始经营，截至评估基准日，经营期限不足三年，2020-2022 年度营业收入分别为 1,261.71 万元、7,133.62 万元、13,527.42 万元，增长率分别为 381899.31%、465.39%、89.63%，通过对近年来产权持有单位现金流及主营业务增长情况进行分析，产权持有单位目前正处于高速发展的成长期，预期未来年度仍有一定增长潜力。

(2) 查询建筑行业近几年营业收入增长率数据，建筑行业近五年（2017-2021 年）营业收入近五年增长率分别为 10.69%、11.79%、18.20%、12.42%、15.44%，平均值为 13.71%，深圳市中装科技幕墙工程有限公司与建筑行业的发展具有较强的关联性，因此企业未来年度参照目前建筑行业的发展状况，并结合自身实际情况、考虑谨慎性等因素对预测期收入增长率加以调整具有合理性。建筑行业历史年度营业收入增长情况如下：

板块名称	营业收入合计(同比增长率) [报告期] 2017 年报 [单位]%	营业收入合计(同比增长率) [报告期] 2018 年报 [单位]%	营业收入合计(同比增长率) [报告期] 2019 年报 [单位]%	营业收入合计(同比增长率) [报告期] 2020 年报 [单位]%	营业收入合计(同比增长率) [报告期] 2021 年报 [单位]%	平均
建筑业	10.6885	11.7935	18.2042	12.4244	15.4435	13.71

(3) 在手订单

企业 2022 年度在手未执行完毕的订单金额约为 4650 万元，占全年预测收入的 30%以上，2022 年度，企业中标几个中建集团等大型央企项目，侧面反映，企业在本行业的客户资源较好，预期订单有所保障。

综上，通过分析了建筑行业的成长情况以及企业历史年度自身发展状况及发展周期，预期企业增长情况较好，结合企业在手订单、客户资源及能力进行综合分析，企业未来增长的可实现性较强，但由于企业尚处于发展期，尚未达到稳定期，预测期企业收入增速考虑谨慎性原则参考行业的成长具有合理性。

2、营业成本的预测

营业成本为公司由于提供建筑装饰服务而需支出的成本，主要包括为提供建筑装饰而发生的直接材料、直接人工以及其他变动消耗。

产权持有单位近年各类产品的销售成本明细情况见下表：

金额单位：人民币元

产品或服务名称	历史年度		
	2020 年度	2021 年度	2022 年度
直接材料	7,010,763.30	40,442,115.03	79,904,836.67
直接人工	2,696,447.42	15,554,659.63	29,370,412.89
其他变动费用	1,078,578.97	6,221,863.85	12,071,418.91
惠州子公司租金		2,012,461.49	
合计	10,785,789.69	64,231,100.00	121,346,668.47

在一般情况下，随着原料价格的上涨等因素，成本占收入的比重将呈一定程度的上升。虽然由于市场等原因会有所变化，但幅度不会很大，短期内不会发生剧烈变化。

- (1) 材料费用按历史年度材料成本占收入的比例进行预测；
- (2) 人工费用按历史年度人工成本占收入的比例进行预测；
- (3) 其他变动费用按历史年度人工成本占收入的比例进行预测。

通过以上分析，主营业务成本预测详见下表：

金额单位：人民币元

产品或服务名称	预测年度					
	2023 年度	2024 年度	2025 年度	2026 年度	2027 年度	永续期
直接材料	85,392,205.00	88,321,085.00	89,838,670.00	90,618,130.00	91,007,860.00	91,007,860.00
直接人工	31,380,370.00	32,456,690.00	33,014,380.00	33,300,820.00	33,444,040.00	33,444,040.00
其他变动费用	12,899,212.00	13,341,644.00	13,570,888.00	13,688,632.00	13,747,504.00	13,747,504.00
合计	129,671,787.00	134,119,419.00	136,423,938.00	137,607,582.00	138,199,404.00	138,199,404.00

3、折现率的确定

税后折现率的选取

详见“问题九（2）回复：第一部分、（一）、3、折现率的确定。

结合企业实际情况，持续经营期内的企业实际资本结构与目标资本结构相一致，资本结构分别为股权 $E/(E+D)=63.50\%$ ，债权 $D/(D+E)=36.50\%$ 。

税后折现率参数的确定

Re 权益资本成本

详见“问题九（2）回复：第一部分、（一）、3、折现率的确定。

①系统风险系数 β

详见“问题九（2）回复：第一部分、（一）、3、折现率的确定。

我们取上市交易的3家能源管理服务相关公司在评估基准日最近60个月原始 β 值的加权平均值，经资本结构修正后作为本次评估 β 值的取值，为： $\beta=0.6583$ 。

本次选取的3家建筑幕墙相关上市公司分别是洪涛股份、瑞和股份、建艺集团，主营业务与被评估企业相比，是目前上市公司中最接近的，这3家上市公司的基本情况如下表：

证券代码	证券简称	主营业务	总市值（亿元）	带息债务（亿元）
002325.SZ	洪涛股份	装饰	34.25	25.57
002620.SZ	瑞和股份	公共装修	19.78	10.48
002789.SZ	建艺集团	公共建筑装饰	23.08	10.93

②Rf无风险报酬率

详见“问题九（2）回复：第一部分、（一）、3、折现率的确定。

③“ERP”（ $R_m - R_f$ ）市场风险溢价

详见“问题九（2）回复：第一部分、（一）、3、折现率的确定。

④Rc企业特有风险调整系数

考虑企业生产经营与参照企业的优势和劣势，市场利率风险，通货膨胀风险和市场与行业风险，确定企业个别风险调整系数Rc的测算详见下表：

	风险因素	风险高低	风险系数
经营风险	原材料供应	较高	0.50%
	生产	中	0.00%
	销售	较高	0.50%
管理风险	内部控制制度	中	0.00%
	管理人才	较高	0.50%

风险因素		风险高低	风险系数
财务风险	偿债能力	中	0.00%
政策风险	产业政策	中	0.00%
	区域政策	中	0.00%
	税收政策	中	0.00%
	财政政策	中	0.00%
	利率政策	中	0.00%
	环保政策	中	0.00%
市场风险	供需变化	较高	0.50%
	价格变化	较高	0.50%
合计			2.50%

根据以上数据测算结果，计算 R_e 为：

$$R_e = R_f + (R_m - R_f) \times \beta + R_c$$

权益资本成本为 10.77%。

1) R_d 债务资本成本

详见“问题九（2）回复：第一部分、（一）、3、折现率的确定。

（1）税后折现率的确定

根据以上数据测算结果，计算 WACC 为：

$$\begin{aligned} WACC &= R_{ex} [E / (E + D)] + R_d \times (1 - T) \times [D / (E + D)] \\ &= 63.50\% \times 10.77\% + 36.50\% \times (1 - 25\%) \times 4.30\% \\ &= 8.02\% \end{aligned}$$

（2）税前折现率的确定

详见“问题九（2）回复：第一部分、（一）、3、折现率的确定。

① 税后现金流量计算

税后现金流量的计算以税前现金流量为基础，考虑所得税影响后计算确定。本次评估中，税后现金流量计算结果如下：

金额单位：人民币元

项目	2023 年度	2024 年度	2025 年度	2026 年度	2027 年度	永续期
税后现金流量	-1,382,439.51	2,972,021.54	3,303,532.02	3,310,275.73	3,135,023.83	3,154,397.16

② 税前现金流量计算

金额单位：人民币元

项目	2023 年度	2024 年度	2025 年度	2026 年度	2027 年度	永续期
税前现金流量	-28,502.87	4,273,083.57	4,584,316.15	4,517,865.52	4,250,237.35	4,278,209.88

③ 税前折现率计算

依据税后现金流量、税后折现率计算得出现金流量现值，以此为基础，采用迭代法计算税前折现率为 11.20%。

二、结合科技幕墙经营业绩说明、商誉减值的具体迹象及其发生时点，说明本期及以前年度的商誉减值是否充分、合理

1、科技幕墙历史年度经营数据（合并口径）

单位：人民币元

项 目	行次	2020 年度	2021 年度	2022 年度
一、营业收入	1	12,617,131.77	71,336,220.26	135,274,152.86
其中：主营业务收入	2	12,617,131.77	71,336,220.26	135,274,152.86
减：营业成本	4	10,785,789.69	64,231,100.00	121,346,668.47
其中：主营业务成本	5	10,785,789.69	64,231,100.00	121,346,668.47
税金及附加	7	24,441.05	189,994.98	259,730.45
销售费用	8	212,694.90	708,619.86	108,783.54
管理费用	9	3,159,720.81	9,222,980.03	9,071,927.45
财务费用	11	1,351.56	106,909.87	158,155.05
资产减值损失	14	162,207.61	119,236.03	1,504,508.14
信用减值损失	15	184,695.71	1,169,455.34	1,133,987.42
加：其他收益	16	-	21,572.94	76,322.89
资产处置收益	21	-	-	-1,231,638.72
二、营业利润	22	-1,913,769.56	-4,390,502.91	535,076.51
加：营业外收入	23	-	-	-
减：营业外支出	25	-	0.01	143,589.46
三、利润总额	26	-1,913,769.56	-4,390,502.92	391,487.05
减：所得税费用	27	-	-	-
四、净利润	28	-1,913,769.56	-4,390,502.92	391,487.05

2、减值迹象及发生时点

经对科技幕墙所处资产组减值迹象进行分析，未发现科技幕墙所处资产组存在明显减值迹象。

3、公司本期及以前年度计提的商誉减值是否充分、合理

(一) 中铭国际资产评估(北京)有限责任公司于 2021 年 4 月 26 日出具了《深圳市中装建设集团股份有限公司减值测试事宜涉及的该公司并购深圳市中装科技幕墙工程有限公司所形成的含商誉资产组组合资产评估报告》(编号为: 中铭评报字(2021) 第 6033 号), 评估结论为: 中装建设合并报表中科技幕墙可确指长期资产组公允价值合计为 380.15 万元, 可收回金额不低于 826.00 万元(大写捌佰贰拾陆万元整)。

(二) 深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司于 2022 年 4 月 26 日出具了《深圳市中装建设集团股份有限公司拟进行商誉减值测试涉及的并购中装科技幕墙工程有限公司形成的含商誉资产组的可收回金额资产评估报告》(编号为: 鹏信资评报字(2022) 第 S038 号), 评估结论为: 深圳市中装科技幕墙工程有限公司申报评估的资产组(含商誉)可回收金额评估价值为 512.96 万元(大写: 伍佰壹拾贰万玖仟陆佰元整), 不低于账面价值。

通过前述科技幕墙历史年度经营数据可以看出, 科技幕墙经营业绩整体呈上升趋势, 2021 年度经营业绩虽有所下降, 主要受公共卫生事件导致的工程进度降低所影响, 但由于并购商誉较低, 2021 年度经商誉减值测试后仍未触发商誉减值, 同时, 根据上一年度商誉减值测试业绩预期完成情况, 不存在实质的减值迹象, 故公司本期及以前年度商誉减值计提为零具有充分性及合理性。

第五部分 新疆新能深科园物业服务有限公司、深圳市中装市政园林工程有限公司、深圳市中科众创空间科技投资有限公司

一、关键参数

项目名称	关键参数				
	预测期	预测期增长率	稳定期增长率	利润率	折现率
新疆新能深科园物业服务有限公司资产组	2023年-2027年	【注】	-	根据预测的收入、成本、费用等计算	13.51% 【注】
深圳市中装市政园林工程有限公司资产组	2023年-2027年	【注】	-	根据预测的收入、成本、费用等计算	12.75% 【注】
深圳市中科众创空间科技投资有限公司	2023年-2027年	【注】	-	根据预测的收入、成本、费用等计算	9.68% 【注】

注：根据新疆新能深科园物业服务有限公司、深圳市中装市政园林工程有限公司、深圳市中科众创空间科技投资有限公司已签订的合同、协议、发展规划、历年经营趋势、市场竞争情况等因素的综合分析，对商誉减值测试基准日未来五年的主营业务收入及其相关的成本、费用、利润忽略经营的波动性进行预测。根据以上企业的历史经营趋势，结合行业市场规模以及2023年第一季度的实际经营情况，对未来年度收入进行预测，以上公司2023年-2027年预计销售收入增长率分别如下：

新疆新能深科园物业服务有限公司：10.76%、6.87%、5.20%、3.49%、1.76%。

深圳市中装市政园林工程有限公司：0.00%、0.00%、0.00%、0.00%、0.00%。

深圳市中科众创空间科技投资有限公司：94.60%、5.05%、4.03%、2.95%、1.97%。

以上资产组采用的折现率是反映当前市场货币时间价值和相关资产组特定风险的税前利率。

二、结合相关资产组经营业绩、商誉减值的具体迹象及其发生时点，说明本期及以前年度的商誉减值是否充分、合理

1、经营业绩

(1) 新疆新能深科技园物业服务有限公司

金额单位：元

项 目	行次	2020 年度	2021 年度	2022 年度
一、营业收入	1	6,758,453.26	18,326,995.90	25,506,398.62
其中：主营业务收入	2	6,758,453.26	18,326,995.90	25,506,398.62
减：营业成本	4	4,797,565.98	13,066,565.74	19,055,540.82
其中：主营业务成本	5	4,797,565.98	13,066,565.74	19,055,540.82
税金及附加	7	45,644.35	115,649.18	89,143.11
销售费用	8	-	64,196.91	-
管理费用	9	1,078,266.07	3,629,515.18	5,527,244.01
财务费用	11	3,429.53	29,096.55	44,301.78
信用减值损失	15	753,461.45	-188,060.79	-1,008,577.61
加：其他收益	16	15,221.92	87,979.34	172,892.99
二、营业利润	22	95,307.80	1,698,012.47	1,971,639.50
加：营业外收入	23	157,611.92	73,193.39	4,878.30
减：营业外支出	25	282,018.34	102,192.22	4,330.01
三、利润总额	26	-29,098.62	1,669,013.64	1,972,187.79
减：所得税费用	27	522,427.97	114,251.05	-264,673.56
四、净利润	28	-551,526.59	1,554,762.59	2,236,861.35

(2) 深圳市中装市政园林工程有限公司

金额单位：元

项 目	行次	2020 年度	2021 年度	2022 年度
一、营业收入	1	177,717,493.37	385,873,925.73	304,229,554.37
其中：主营业务收入	2	177,717,493.37	385,873,925.73	304,229,554.37
减：营业成本	4	144,326,934.43	320,449,355.01	261,243,257.99
其中：主营业务成本	5	144,326,934.43	320,449,355.01	261,243,257.99
税金及附加	7	881,023.15	1,423,938.23	293,762.43
销售费用	8	2,195,052.54	4,062,793.60	775,177.01
管理费用	9	7,722,603.81	16,919,955.12	15,325,836.01
研发费用	10	7,980,644.42	13,066,307.99	10,339,209.02
财务费用	11	40,173.84	25,011.67	1,066.52
资产减值损失	14	7,923,550.78	567,853.58	1,265,544.00
信用减值损失	15	1,251,763.02	105,239.53	2,948,777.77
加：其他收益	16	250,420.29	203,754.58	284,108.80
投资收益	17	-	17,260.27	6.79
资产处置收益	21	-	-	-48,617.60
二、营业利润	22	5,646,167.67	29,474,485.85	12,272,421.61
加：营业外收入	23	576,930.86	36,227.95	-
减：营业外支出	25	-	1,448,602.66	246,299.44
三、利润总额	26	6,223,098.53	28,062,111.14	12,026,122.17

减：所得税费用	27	1,984,679.83	3,595,913.36	2,504,243.39
四、净利润	28	4,238,418.70	24,466,197.78	9,521,878.78

(3) 深圳市中科众创空间科技投资有限公司

金额单位：元

项 目	2021 年度	2022 年度
营业收入	350.27	354.80
减：营业成本	242.33	412.23
税金及附加	0.86	0.26
销售费用	0.00	0.00
管理费用	494.27	255.51
财务费用	53.68	112.74
息税前利润 EBIT	-440.87	-425.94

2、减值迹象及发生时点

经对新疆深科园、中装市政园林、中科众创所处资产组减值迹象进行分析，未发现以上资产组存在明显减值迹象。

3、公司本期及以前年度计提的商誉减值是否充分、合理

(1) 新疆深科园：通过前述新疆深科园历史年度经营数据可以看出，新疆深科园不论从主营业务收入还是净利润均处于不断增长，不存在实质的减值迹象，故公司本期及以前年度商誉减值计提为零具有充分性及合理性。

(2) 中装市政园林：由于公司经营、行业市场等未发生明显不利变化，商誉自形成以来未出现明显不利变化，且经测算，商誉未发生减值，公司本期计提的商誉减值计提为零具有充分性及合理性。

(3) 中科众创：由于公司经营、行业市场等未发生明显不利变化，商誉自形成以来未出现明显不利变化，且经测算，商誉未发生减值，公司本期计提的商誉减值计提为零具有充分性及合理性。

第六部分 深圳市中贺工程检测有限公司

结合中贺工程经营业绩说明、商誉减值的具体迹象及其发生时点，说明本期及以前年度的商誉减值是否充分、合理

1、经营业绩

项 目	2021 年度	2022 年度
营业收入	350.27	354.80
减：营业成本	242.33	412.23
税金及附加	0.86	0.26
销售费用	0.00	0.00
管理费用	494.27	255.51
财务费用	53.68	112.74
息税前利润 EBIT	-440.87	-425.94

2、减值迹象及发生时点

根据中贺工程历史年度经营业绩可以看出，中贺工程在并购当年（2021年度）由于并购行为致使其当年业绩出现了下滑且出现较大亏损，其在2022年度经营业绩更是出现了持续性的下滑迹象以及持续性大额亏损的情形，根据评估人员与中贺工程管理层访谈了解，主要原因如下：

（1）中装建设子公司中装建筑科技2021年通过上海联合产权交易所竞拍的方式取得中贺检测80%的股权，于2021年1月13日取得其控制权，中装建设以2021年1月13日为购买日将中贺检测纳入合并范围。2021年收购后中装建设对中贺检测进行重整，重新购买设备、招募人员并对经营场所进行改造升级，人员从2020年的29人到2021年底50人，2021年新购买设备139万元，并对到2021年底中贺检测已到期的资质进行重新申请，导致其2021年收入减少支出增加。

（2）中贺检测纳入评估范围时检测参数只有400个左右，截至2021年度商誉减值测试预测时点公司的检测参数已扩大至1500个以上。

（3）2021年度商誉减值测试预测时点中贺检测已提交相关资料申请国家实验室认可和国家检验机构认可，且预计2022年8月底能完成国家实验室认可和国家检验机构认可。

因此在2021年度商誉减值测试预测时点尚无法判断中贺检测收购后的生产经营的具体变化情况及具体的变化时间，商誉未发生明显的减值迹象，故在2021年度未计提商誉减值。

3、公司本期及以前年度计提的商誉减值是否充分、合理

通过前述中贺工程历史年度经营数据可以看出，中贺工程经营业绩在2022年度出现了持续性下滑以及持续性亏损，并形成实质性的商誉减值迹象。另根据中贺工程2022年度资产负

债及损益状况，中贺工程 2022 年度已资不抵债，综合其历史年度经营业绩情况综合考虑，中贺工程未来经营具有较大不确定性，本次商誉减值测试可收回金额按照资产组的公允价值减处置费用的净额确定，并根据北京亚超资产评估有限公司出具的《深圳市中装建设集团股份有限公司因编制财务报告需要进行商誉减值测试涉及深圳市中贺工程检测有限公司资产组(含商誉)可收回金额资产评估报告》（北京亚超评报字（2023）第 A101 号）评估结论为参考计提商誉减值，本期商誉计提具有充分性及合理性。

年审机构意见：

一、核查程序

1、查阅公司相关的会议纪要、会议决议及东部物业工商登记资料等，了解相关交易背景和交易过程中的关键事项；

2、查阅东部物业相关审计报告、资产评估报告和相关协议，分析被购买方可辨认净资产公允价值和合并成本确定的合理性，核查商誉确认及相关会计处理是否符合《企业会计准则》规定和交易实质；

3、了解与商誉减值相关的关键内部控制，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；

4、复核管理层以前年度对未来现金流量现值的预测和实际经营结果，评价管理层过往预测的准确性；

5、查阅了公司商誉减值测试相关资产评估报告、评估管理层委聘的外部评估师的胜任能力、复核外部评估师的评估报告，并将关键参数与东部物业的历史业绩、期后业绩及行业统计资料等进行比较，评价管理层在预计未来现金流量现值时采用的假设和关键判断的合理性，判断商誉是否存在减值风险；

6、复核商誉减值计算的正确性。

二、核查意见

经核查，我们认为：

1、公司对收购深圳市东部物业管理有限公司的具体情况已如实披露；

2、公司收购东部物业具有商业合理性，符合公司发展经营需求，收购价格公允；

3、商誉的初始确认依据合理，符合《企业会计准则》的有关规定；

4、各子公司商誉减值测试中参数选取合理，商誉减值测试符合《企业会计准则第8号—资产减值》以及《会计监管风险提示第8号—商誉减值》的规定。本报告期计提的商誉减值充分、合理，以前年度未发现存在商誉减值的情况。

问题十：年报显示，你公司报告期末预付账款余额 4,875.02 万元，同比增长 104.85%，其中，账龄 1 年以下预付账款 4,767.82 万元，占比达 97.80%。请你公司：

(1) 补充披露报告期期末及期初预付账款按性质分类表，并说明报告期预付账款期末余额大幅增长的原因及合理性。

(2) 逐笔列示账龄超过1年的预付账款及按预付对象归集的期末余额前五名预付款项的具体情况，包括但不限于交易对方名称、预付金额、账龄、具体产品或服务内容、截至回函日的交付情况、尚未结转的原因及预计结转时间、预付进度及额度是否符合行业惯例等。

(3) 核实预付账款交易对方与你公司、公司董事、监事、高级管理人员、5%以上股东、实际控制人是否存在关联关系或可能造成利益倾斜的其他关系，在此基础上说明相关预付款项是否构成关联方非经营性资金占用你公司资金的情形。

请年审机构就上述问题进行核查并发表明确意见，请你公司独立董事就上述问题（3）核查并发表明确意见。

【公司回复】

问题十：（1）补充披露报告期期末及期初预付账款按性质分类表，并说明报告期预付账款期末余额大幅增长的原因及合理性。

一、报告期期末及期初预付账款按性质分类情况如下：

单位：万元

性质分类	年末余额	年初余额	变动金额	变动幅度	变动占比
预付材料款	2,467.26	1,892.09	575.17	30.40%	23.05%
预付股权转让款	1,650.00	-	1,650.00	100.00%	66.13%
预付水电维修基金等物业运维费	608.09	377.31	230.78	61.16%	9.25%
预付保险、充值卡等其他费用	149.67	110.35	39.32	35.63%	1.57%
合计	4,875.02	2,379.75	2,495.27	104.85%	100.00%

二、报告期预付账款期末余额大幅增长的原因及合理性说明如下：

1、预付股权转让款 1,650 万元，占报告期增长金额的 66.13%，属于非日常经营的预付款

项，具有偶发性；

2、受市场下行，行业供应链上挤下压影响，工程板块预付材料款较年初增加 575.17 万元，增幅 30.40%，物业板块预付水电维修基金等物业运维费较年初增加 230.78 万元，增幅 61.16%；

3、预付保险、充值卡等其他零星费用较年初增加 39.32 万元，增幅 35.63%，主要系物业板块客户增加，预付充值卡成本增加。

综合上述原因，预付账款期末余额大幅增长具有偶发性和行业影响，没有经营管理的大幅变动，是合理可控的。

问题十：（2）逐笔列示账龄超过1年的预付账款及按预付对象归集的期末余额前五名预付款项的具体情况，包括但不限于交易对方名称、预付金额、账龄、具体产品或服务内容、截至回函日的交付情况、尚未结转的原因及预计结转时间、预付进度及额度是否符合行业惯例等。

一、账龄超过 1 年的预付账款明细如下：

单位： 万元

序号	单位名称	期末余额	账龄	
			1-2 年	2-3 年
1	上海三菱电梯有限公司	25.92	22.29	3.63
2	深圳市美腾新型建材有限公司	17.32	17.32	-
3	吉林省鼎恒建材有限公司	12.76	12.76	-
4	杭州兰舍环保新材料有限公司	11.15	11.15	-
5	佛山牛钢新创不锈钢有限公司	8.57	8.57	-
6	安康市汉滨区质诚装饰工程有限公司	6.00	-	6.00
7	杭州美筑商贸有限公司	5.86	5.86	-
8	湖北美圣雅恒新材料科技有限公司	3.00	3.00	-
9	单笔金额 3 万以，合并列示	16.62	15.57	1.05
	合计	107.20	96.52	10.68

（续上表）

序号	单位名称	产品或服务内容	截止回函日交付情况	尚未结转的原因	预计结转时间	预付款进度及额度	是否符合行业惯例
1	上海三菱电梯有限公司	设备	交付完成	项目未完工	预计2023年10月	按合同约定	是
2	深圳市美腾新型建材有限公司	材料	交付完成	/	/	按合同约定	是
3	吉林省鼎恒建材有限公司	材料	交付完成	/	/	按合同约定	是
4	杭州兰舍环保新材料有限公司	材料	交付完成	/	/	按合同约定	是
5	佛山牛钢创新不锈钢有限公司	材料	交付完成	/	/	按合同约定	是
6	安康市汉滨区质诚装饰工程有限公司	材料	交付完成	/	/	按合同约定	是
7	杭州美筑商贸有限公司	材料	交付完成	/	/	按合同约定	是
8	湖北美圣雅恒新材料科技有限公司	材料	交付未完成	材料未到	预计2023年7月	按合同约定	是

二、按预付对象归集的期末余额前五名预付款项的具体情况如下：

单位：万元

序号	单位名称	期末余额	账龄
			1年以内
第一名	深圳市深科技园投资合伙企业（有限合伙）	1,650.00	1,650.00
第二名	深圳市西锐商贸有限公司	335.35	335.35
第三名	江阴市广联设计工程有限公司	265.65	265.65
第四名	经典兰亭文化艺术(北京)有限公司	150	150
第五名	深圳市鸿升钢材有限公司	123.32	123.32
	合计	2,524.32	2,524.32

(续上表)

序号	单位名称	产品或服务内容	截止回函日交付情况	尚未结转的原因	预计结转时间	预付款进度及额度	是否符合行业惯例
第一名	深圳市深科技园投资合伙企业（有限合伙）	购买股份	交付完成	/	/	按协议约定	是
第二名	深圳市西锐商贸有限公司	材料	交付未完成	材料未到	预计2023年7月	按合同约定	是
第三名	江阴市广联设计工程有限公司	材料	交付完成	/	/	按合同约定	是
第四名	经典兰亭文化艺术(北京)有限公司	设计	交付完成	/	/	按合同约定	是

第五名	深圳市鸿升钢材有限公司	材料	交付完成	/	/	按合同约定	是
-----	-------------	----	------	---	---	-------	---

问题十：（3）核实预付账款交易对方与你公司、公司董事、监事、高级管理人员、5%以上股东、实际控制人是否存在关联关系或可能造成利益倾斜的其他关系，在此基础上说明相关预付款项是否构成关联方非经营性资金占用你公司资金的情形。

经公司核查，预付账款交易对手方深圳市深科园投资合伙企业（有限合伙）系我司控股子公司深圳市科技园物业集团有限公司之少数股东，预付金额1650万元。

有关此次交易情况说明：深圳市深科园投资合伙企业(有限合伙) 系公司控股子公司深圳市科技园物业集团有限公司之少数股东，其控股股东持有公司1.18%(未达5%)的股份，依据《深圳证券交易所股票上市规则(2023年修订)》6.3.3款,其控股股东不属于公司关联自然人，故深圳市深科园投资合伙企业(有限合伙)不属于公司的关联法人，相关预付款项不构成关联方非经营性资金占用公司资金的情形。

我司通过全资子公司深圳市嘉泽特投资有限公司控股深圳市科技园物业集团有限公司。中装建设于2022年9月23日召开第四届董事会第十六次会议，审议通过了《关于子公司拟收购深圳市科技园物业集团有限公司部分股份的议案》。基于上述交易背景，深圳市嘉泽特投资有限公司与深圳市深科园投资合伙企业（有限合伙）在2022年11月9日签署股权转让协议，深圳市深科园投资合伙企业（有限合伙）本次向深圳市嘉泽特投资有限公司转让其持有深圳市科技园物业集团有限公司的9.7452%股份，转让对价为人民币3,300万元。

本次股权转让的价格依照深圳市科技园物业集团有限公司于评估基准日（2021年9月30日）的100%股权价值33,862.74万元确定。转让价款分2次支付，每次支付比例50%。2022年11月支付首期价款，形成预付款1,650万元，2023年2月支付了第二期股权价款，同期完成股权交割。

本次交易是股东之间的股权交易，不构成关联方非经营性资金占用。

剩余其他预付交易对方经我司逐一核实结果如下：均与我司、公司董事、监事、高级管理人员、5%以上股东、实际控制人不存在关联关系或可能造成利益倾斜的其他关系。

问题十：（4）请年审机构就上述问题进行核查并发表明确意见，请你公司独立董事就上述问题（3）核查并发表明确意见。

年审机构意见：

一、核查程序

- 1、了解预付账款相关的内部控制，评价是否有效；
- 2、获取报告期内预付账款明细表、往来辅助账，了解期末主要供应商的预付金额、交易背景等情况；
- 3、根据获取的明细表、往来辅助账，对期末余额与上期期末余额进行比较，了解并分析其波动原因及合理性；
- 4、对其期末余额较大的预付账款进行函证程序，并对函证的收、发进行控制；
- 5、获取报告期内预付账款账龄表，并对其进行复核；了解账龄在一年以上预付款项挂账的原因；
- 6、抽取期末余额较大的供应商对其进行合同检查；
- 7、获取关联方清单；查询重要供应商的工商登记信息，核实其与公司的交易是否具有商业合理性，是否与公司董、监、高存在关联关系，检查预付账款期末相关信息是否已在财务报表中作出恰当列报。

二、核查意见

经核查，我们认为：

- 1、通过对预付账款期末余额与上期末余额进行比较分析，公司预付账款期末大幅增长是合理的；
- 2、公司年报按预付对象归集的年末余额前五名的预付账款核算、披露准确；
- 3、预付账款交易中，与深圳市深科园投资合伙企业（有限合伙）的交易为股权交易，不构成关联方非经营性资金占用，其他交易对方与公司董事、监事、高级管理人员、5%以上股东、实际控制人不存在关联关系或可能造成利益倾斜的其他关系。

独立董事意见：

我们抽查期末余额前五名预付款项的预付对象，经核查相关交易对方工商登记信息，核实交易对方股东、董事、监事、高管及实际控制人与公司、公司董事、监事、高级管理人员、5%以上股东、实际控制人的关系，并检查交易合同、支付凭证等资料，我们认为：

- 1、深圳市深科园投资合伙企业（有限合伙）系公司控股子公司深圳市科技园物业集团有限公司之少数股东，深圳市深科园投资合伙企业（有限合伙）不属于公司的关联法人；本次交

易是股东之间的股权交易，相关预付款项不构成关联方非经营性资金占用公司资金的情形。

2、深圳市西锐商贸有限公司、江阴市广联设计工程有限公司、经典兰亭文化艺术(北京)有限公司、深圳市鸿升钢材有限公司与公司、公司董事、监事、高级管理人员、5%以上股东、实际控制人不存在关联关系或可能造成利益倾斜的其他关系，相关预付款项不构成关联方非经营性资金占用公司资金的情形。

问题十一：年报显示，你公司报告期末其他应收款账面余额 2.93 亿元，其中，押金及其他 1.49 亿元，报告期同比大幅增长 524.01%，保证金 1.17 亿元。其他应收款累计计提坏账准备 0.97 亿元，期末账面价值 1.96 亿元。请你公司：

(1) 说明其他应收款中押金及其他的主要核算内容，包括但不限于形成原因及背景、欠款方、与公司关联关系、账龄、历年坏账计提情况等，并说明报告期大幅增长的原因及合理性。

(2) 补充披露按欠款方归集的期末余额前十名其他应收款情况，包括但不限于欠款方名称、关联关系、欠款金额、款项性质、账龄及预期情况、坏账准备计提情况、预计收回时间等。

(3) 按账龄披露部分显示，你公司账龄1年以上其他应收款2.14亿元（账面余额，下同），占比73.08%，3年以上其他应收款0.92亿元，占比31.32%。请你公司说明其他应收款长期挂账未收回的原因及合理性，并结合其他应收款资金流向核查并说明你公司是否存在控股股东及其他关联方非经营性资金占用、违规财务资助等违规情形。

(4) 结合你公司坏账准备计提政策及《企业会计准则》的有关规定，说明你公司其他应收款坏账准备计提是否充分、合理。

请年审机构对上述问题进行核查并发表明确意见。

【公司回复】

问题十一：（1）说明其他应收款中押金及其他的主要核算内容，包括但不限于形成原因及背景、欠款方、与公司关联关系、账龄、历年坏账计提情况等，并说明报告期大幅增长的原因及合理性。

其他应收款押金及其他的主要核算内容详见下表，报告期大幅增长的主要原因：（1）公司因诉讼本期缴纳给东莞市第一人民法院反担保金1,509.76万元，该担保金对应的诉讼已根据

初审判决计提预计负债，该担保金在诉讼完结后会退回；（2）公司本期新增合并主体深圳市东部物业管理有限公司及其子公司（以下简称“东部物业”），其他应收款的押金及其他中包含了因合并东部物业而新增的11,528.03万元，其中款项主要为东部物业因资金调拨借用、物业管理服务等原因（详细原因见下表）应收其原母公司深圳市东部发展集团有限公司及其关联方（以下简称“东部集团”）的往来款。综前所述，报告期其他应收款的押金及其他大幅增长是合理的。

单位：万元

序号	往来单位	2022年12月31日余额	与公司关联关系	账龄	计提方法	坏账计提情况				形成原因及背景
						2022年	2021年	2020年	合计	
1	深圳市东部发展集团有限公司	4,892.34	非关联方	1年以内625.50、1-2年1394.69、2-3年2872.15	单项50%计提	2,285.93	160.24		2,446.17	东部发展集团公司原为东部物业母公司，持有东部物业100%股权，双方在资金上互有往来，特别是2019年自东部集团发生债务危机后，东部集团在下属二级公司（包括东部物业）多次调用资金，东部集团用二级公司上缴的利润及东部物业代东部集团代收的房屋租金作抵扣。东部集团用持有东部物业的股权做抵押向债权人孙卫宁借款，因无力偿还，导致东部物业被福田区法院拍卖。2022年6月30日，科技园物业集团通过法拍购买了东部集团持有的东部物业100%股权，原东部物业与母公司之间的往来由内部往来变成了非关联方往来。
2	惠州大亚湾建艺实业有限公司	2,254.5	非关联方	5年以上2254.5	单项100%计提	2,186.86	67.64		2,254.5	本笔为东部物业下属子公司深圳市建艺物业管理有限公司的其他应收款。建艺物业与惠州大亚湾建艺实业有限公司同属于东部集团下的子公司，2011年东部集团将建艺物业分出来划拨给东部物业，建艺物业就成了东部物业的全资子公司。建艺物业2011年以前的资金被建艺实业公司所使用，在2011年账务分割时形成了建艺物业的其他应收款
3	东莞市第一人民法院	1,509.76	非关联方	1年以内1509.76	账龄组合	75.49			75.49	（1）东莞金誉房地产开发有限公司就工程合同纠纷起诉我司，并查封冻结我司财产，故在2022年4月25日缴纳1400万元整至东莞市第一人民法院以现金形式反担保解冻我司财产；（2）广东正立建材有限公司就买卖合同纠纷起诉我司，

序号	往来单位	2022年12月31日余额	与公司关联关系	账龄	计提方法	坏账计提情况				形成原因及背景
						2022年	2021年	2020年	合计	
										避免账户冻结，故在2022年11月18日缴纳109.763628万元至东莞市第一人民法院以现金形式担保。上诉两笔金额都会在案件完结后退回。
4	六盘水康成投资置业有限公司	972.74	非关联方	1-2年 269.73、 2-3年 205.99、 3-4年 310.93、 4-5年 186.08	单项 50% 计提	457.19	29.18		486.37	六盘水康成投资置业有限公司是东部发展集团公司下的项目公司，其所开发的楼盘六盘水明湖湖交由东部物业管理，东部物业为其提供配合销售、物业管理服务，2015年-2021年，六盘水康成置业应付东部物业配合服务费、物业管理费等形成的往来。
5	深圳市大众物业管理有限公司	524.74	非关联方	1-2年 44.74、2-3 年480	单项 50% 计提	246.63	15.74		262.37	大众物业与东部物业原同为东部发展集团公司下的二级公司，2020年1月大众物业向东部物业借款500万元，同年6月归还50万元，同年6月再借30万元，借款余额为480万元，其余款项为东部物业为大众物业垫付的税金、贷款利息、物业管理费等费用。
6	深圳市东部工程有限公司	377.66	非关联方	3-4年 11.00、5 年以上 366.66	单项 50% 计提	188.83			188.83	东部工程公司是东部集团属下的二级公司，其所开发的瑞河耶那小区交由东部物业物业管理，2006年-2019年期间，东部物业多次代其支付监控、维修等款项所形成的往来。另外，2005年以前，东部物业的全资子公司园林绿化公司隶属于东部工程公司，2005年，东部集团将园林绿化划拨给东部物业，东部工程所欠园林绿化的款项一起划转过来。
7	沈阳五爱保成酒店管理有限公司	286.19	非关联方	3-4年 2861913. 97	单项 100% 计提			286.19	286.19	2019年4月在与沈阳宏友装饰工程有限公司诉讼纠纷，判决我司需代沈阳五爱代付判决款。
8	深圳市东部橡塑实业有限公司	260.98	非关联方	4-5年 0.65、5年 以上 260.33	单项 50% 计提	122.66	7.83		130.49	东部橡塑与东部物业原同为东部发展集团下的二级公司。东部橡塑开发的楼盘交由东部物业物业管理，楼盘中个别房屋由东部橡塑自己使用，2001年-2021年期间东部橡塑自用的房屋应交东部物业物业管理费、水电费、本体维修基金等费用所形成的往来。

序号	往来单位	2022年12月31日余额	与公司关联关系	账龄	计提方法	坏账计提情况				形成原因及背景
						2022年	2021年	2020年	合计	
9	深圳市大众新源节能科技有限公司	229.14	非关联方	3-4年 64.14、4-5年 55.31、5年以上 109.70	单项50%计提	57.28	57.29		114.57	大众新源与东部物业原同为东部发展集团下的二级公司。大众新源租用东部集团名下房屋办公用（由于东部集团委托东部物业代收租金），大众新源自2015年-2019年应交东部物业租金、物业管理费、水电费等费用而未交所形成的往来。
10	江苏南通二建集团有限公司	225.9	非关联方	1年以内 225.9	账龄组合	11.3			11.3	2022年9月转让其他权益工具-呼伦贝尔建联教育基础设施投资建设有限公司1%股权给对方公司产生的应收款项。
11	眉县霸王河工业园投资发展有限公司	182.55	非关联方	2-3年 61.10、3-4年 75.26、4-5年 39.92、5年以上 6.28	单项50%计提	74.19	17.09		91.28	眉县霸王河工业园投资发展有限公司是东部发展集团下的项目公司，主要为其公司委托东部物业对所开发的眉县霸王河工业园做看护服务。2019年-2020年的看护服务费未付款形成的往来。
12	康成（杭州）置业有限公司	175.06	非关联方	3-4年 171.93、4-5年 3.13	单项50%计提	9.07	78.46		87.53	康成（杭州）置业有限公司是东部发展集团的项目公司，其开发的玲珑天成小区委托东部物业前期物业管理。2015年-2019年的配合服务费、空置房管理费未付部分形成的往来。
13	深圳市建艺实业股份有限公司	121.28	非关联方	5年以上 121.28	单项100%计提		121.28		121.28	本笔为东部物业下属子公司深圳市建艺物业管理有限公司的其他应收款。建艺物业与惠州大亚湾建艺实业有限公司同属于东部集团下的子公司，2011年东部集团将建艺物业分出来划拨给东部物业，建艺物业就成了东部物业的全资子公司。建艺物业2011年以前的资金被惠州大亚湾实业公司所使用，在2011年账务分割时形成了建艺物业的其他应收款。
	合计	12,012.84				5,715.43	554.75	286.19	6,556.37	

问题十一：（2）补充披露按欠款方归集的期末余额前十名其他应收款情况，包括但不限于欠款方名称、关联关系、欠款金额、款项性质、账龄及预期情况、坏账准备计提情况、预计收回时间等。

单位：万元

名次	单位名称	期末余额	账龄	坏账准备	款项性质	与公司关联关系	预计收回时间
第一名	深圳市东部发展集团有限公司	4,892.34	1年以内 625.5、 1-2年 1394.69、 2-3年 2872.15	2,446.17	外部往来	非关联方	每年代东部集团收租金900万元可抵扣往来
第二名	佛山市顺德五沙热电有限公司	4,866.03	1年以内 2027.85、1-2年 1359.4、2-3年 212.28、3-4年 1266.5	291.96	保证金	非关联方	项目完全投产后一个月内
第三名	惠州大亚湾建艺实业有限公司	2,254.50	5年以上	2,254.50	外部往来	非关联方	无法收回，建艺物业账上只用分账时的数据，原始凭证在东部集团。已全部计提坏账
第四名	东莞市第一人民法院	1,509.76	1年以内	75.49	反担保金	非关联方	案件完结后退回
第五名	六盘水康成投资置业有限公司	972.74	1-2年 269.73、 2-3年 205.99、 3-4年 310.93、 4-5年 186.08	486.37	外部往来	非关联方	诉讼中，已财产保全，待案件完结后收回
第六名	深圳绿得节能服务有限公司	600.00	5年以上	600.00	诚意金	非关联方	预计无法收回，其股东公司破产，该公司也存在多起执行案件
第七名	深圳市大众物业管理有限公司	524.74	1-2年 44.74、2-3 年 480	262.37	外部往来	非关联方	诉讼中，已冻结对方部分账户，待案件完结后收回

名次	单位名称	期末余额	账龄	坏账准备	款项性质	与公司关联关系	预计收回时间
第八名	中金所（北京）基金管理有限公司	380.00	2-3 年	380.00	投标以及履约保证金	非关联方	公司于 2022 年 2 月 15 日在北京市朝阳区人民法院立案受理起诉对方，目前案件仍在审理中
第九名	深圳市东部工程有限公司	377.66	3-4 年 11.00、5 年以上 366.66	188.83	外部往来	非关联方	协商分期收回
第十名	重庆中能医院管理有限公司	300.00	3-4 年	18.00	履约保证金	非关联方	与甲方协商沟通退回
合计		16,677.77		7,003.69			

问题十一：（3）按账龄披露部分显示，你公司账龄1年以上其他应收款2.14亿元（账面余额，下同），占比73.08%，3年以上其他应收款0.92亿元，占比31.32%。请你公司说明其他应收款长期挂账未收回的原因及合理性，并结合其他应收款资金流向核查并说明你公司是否存在控股股东及其他关联方非经营性资金占用、违规财务资助等违规情形。

一、主要的其他应收款长期挂账未收回的原因详见下表

单位：万元

序号	单位名称	期末余额	账龄 1 年以上余	坏账准备	款项性质	形成原因	长期未收回原因	与公司关系	预计收回时间
1	深圳市东部发展集团有限公司	4,892.34	4,266.84	2,446.17	外部往来	东部发展集团原为东部物业母公司，持有东部物业 100% 股权，双方在资金上互有往来，特别是 2019 年自东部集团发生债务危机后，东部集团在下属二级公司（包括东部物业）多次调用资金，东部集团用二级公司上缴的利润及东部物业代东部集团代收的房屋租金作抵扣。东部集团用持有东部物业的股权做抵押向债权人孙卫宁借款，因无力偿还，导致东部物业被福田区法院拍卖。2022 年 6 月 30 日，科技园物业集团通过司法拍卖购买了东部集团持有的东部物业 100% 股权，原东部物业与母公司之间的往来由内部往来变成了非关联方往来。	该笔应收款项原本属于东部物业内部往来，所以账龄较长；东部发展集团财务状况不佳，爆发债务危机，偿还能力弱，难以直接收回	非关联方	每年代东部集团收租金 900 万元可抵扣往来
2	佛山市顺德五沙热电有限公司	4,866.03	2,838.18	291.96	保证金	(1) 2019 年 7 月 4 日宽原电子与佛山市顺德三泰能源投资有限公司、佛山市顺德五沙热电有限公司、佛山市顺德三新热能有限公司签订《佛山顺德五沙（宽原）大数据中心合作合同》，合同约定对当期甲方五沙热电与佛山顺德五沙（宽原）大数据中心项目建设有关的一些主要项目及投资金额，乙方（宽原电子）提供 50% 的投资保证金，其余由甲方自筹资金解决。根据佛山市顺德五沙热电有限公司提供的与投资保证金有关的项目中标通知书，宽原电子分别于 2019 年 9 月 30 日、2019 年 12 月 30 日、2020 年 3 月 19 日、2021 年 6 月 4 日、2021 年 12 月 28 日、2022 年 1 月 27 日、2022 年 9 月 5 日支付 600 万、666.5 万、212.28 万、359.4 万、1000 万、865.97 万、1161.88 万，累计支付 4866.03 万元	项目正在施工，尚未完全投产	非关联方	项目完全投产后一个月内

序号	单位名称	期末余额	账龄 1 年以上余	坏账准备	款项性质	形成原因	长期未收回原因	与公司关系	预计收回时间
3	惠州大亚湾建艺实业有限公司	2,254.50	2,254.50	2,254.50	外部往来	本笔为东部物业下属子公司深圳市建艺物业管理有限公司的其他应收款。建艺物业与惠州大亚湾建艺实业有限公司原同属于东部集团下的子公司，2011 年东部集团将建艺物业分出来划拨给东部物业，建艺物业就成了东部物业的全资子公司。建艺物业 2011 年以前的资金被惠州大亚湾实业公司所使用，在 2011 年账务分割时形成了建艺物业的其他应收款	原东部集团公司下属内部往来	非关联方	无法收回，建艺物业账上只用分账时的数据，原始凭证在东部集团，无法诉讼。已全部计提坏账
4	六盘水康成投资置业有限公司	972.74	703.01	486.37	外部往来	本笔为子公司深圳市东部物业管理有限公司的其他应收款。六盘水康成投资置业有限公司是东部发展集团公司下的项目公司，其所开发的楼盘六盘水明硐湖交由东部物业管理，东部物业为其提供配合销售、物业管理服务，2015 年-2021 年，六盘水康成置业应付东部物业配合服务费、物业管理费等形成的往来。	原东部集团公司下属内部往来	非关联方	诉讼中，已财产保全，待案件完结后收回
5	深圳绿得节能服务有限公司	600.00	600.00	600.00	诚意金	2017 月 5 月与深圳绿得节能服务有限公司就双方投资武汉蓝波天盛新能源有限公司之 10MW 分布式光伏发电项目，通过股权转让方式投资项目公司(暨标的项目)不低于 6000 万元，并于 2017 年 5 月 27 日支付 10%(600 万元)的诚意金至对方指定账户。《投资意向书》有效期至 2018 年 12 月 31 日，如在该截止日前，乙方和项目公司未能完成对应的 10MW 光伏发电项目的建设、并网工作，乙方需无条件退回诚意金。	其股东公司破产，该公司也存在多起执行案件	非关联方	预计无法收回
6	深圳市大众物业管理有限公司	524.74	524.74	262.37	外部往来	本笔为子公司深圳市东部物业管理有限公司的其他应收款。大众物业与东部物业原同为东部发展集团公司下的二级公司，2020 年 1 月大众物业向东部物业借款 500 万元，同年 6 月归还 50 万元，同年 6 月再借 30 万元，借款余额为 480 万元，其余款项为东部物业为大众物业垫付的税金、贷款利息、物业管理费等费用。	原东部集团公司下属内部往来	非关联方	诉讼中，已冻结对方部分账户，待案件完结后收回

序号	单位名称	期末余额	账龄 1 年以上余	坏账准备	款项性质	形成原因	长期未收回原因	与公司关系	预计收回时间
7	中金所（北京）基金管理有限公司	380.00	380.00	380.00	投标以及履约保证金	与中金所（北京）基金管理有限公司就仰光之星游轮装修改造工程项目分别于 2020 年 5 月 7 日缴纳 80 万投标保证金和 2020 年 6 月 24 日支付 300 万履约保证金。保证金并于项目完结后退回。	该项目因对方原因无法开展，导致保证金长期未退回	非关联方	公司于 2022 年 2 月在北京市朝阳区人民法院立案受理起诉对方，目前案件还在审理中
8	深圳市东部工程有限公司	377.66	377.66	188.83	外部往来	本笔为子公司深圳市东部物业管理有限公司的其他应收款。东部工程公司是东部集团属下的二级公司，其所开发的瑞河耶那小区交由东部物业物业管理，2006 年-2019 年期间，东部物业多次代其支付监控、维修等款项所形成的往来。另外，2005 年以前，东部物业的全资子公司园林绿化公司隶属于东部工程公司，2005 年，东部集团将园林绿化划拨给东部物业，东部工程所欠园林绿化的款项一起划转过来。	原东部集团公司下属内部往来	非关联方	协商分期收回
9	重庆中能医院管理有限公司	300.00	300.00	18.00	履约保证金	2019 年 6 月与重庆中能医院管理有限公司签订工程施工合同--永川中能康复医院项目。合同约定支付就施工合同的 10% 履约保证金作为工程保障，分别于 2019 年 6 月 11 日和 2019 年 11 月 14 日共缴纳了 300 万。约定进场装修 30 个工作日后退还 30% 的履约保证金，形象工程进度达 50% 时退还履约保证金 30%，工程完工达到初验条件 5 个工作日退还 40% 的履约保证金。	该项目因甲方资金不足，无法启动项目，也在和甲方沟通退这个保证金	非关联方	与甲方协商沟通退回
10	沈阳五爱保成酒店管理有限公司	286.19	286.19	286.19	代收代付	2019 年 4 月在与沈阳宏友装饰工程有限公司诉讼纠纷，判决我司需代沈阳五爱代付判决款	对方申请破产程序中，待申请执行分配	非关联方	对方申请破产程序中，待申请执行分配
11	深圳市东部橡塑实业有限公司	260.98	260.98	130.49	外部往来	本笔为子公司深圳市东部物业管理有限公司的其他应收款。东部橡塑与东部物业原同为东部发展集团下的二级公司。东部橡塑开发的楼盘交由东部物业物业管理，楼盘中个别房屋由东部橡塑自己使用，2001 年-2021 年期间东部橡塑自用的房屋应交东部物业物业管理费、水电费、本体维修基金等费用所形成的往来，	原东部集团公司下属内部往来	非关联方	发起诉诉讼中，待案件完结后收回

序号	单位名称	期末余额	账龄 1 年以上余	坏账准备	款项性质	形成原因	长期未收回原因	与公司关联关系	预计收回时间
12	合肥市政府采购中心	258.34	166.55	60.21	履约保证金	竞标合肥市的物业管理合同，后续因需履约物业管理合同而缴纳的履约保证金	合同期内正常保证金	非关联方	2023 年已收回 26.25 万，其余要合同结束后收回
13	深圳市大众新源节能科技有限公司	229.14	229.14	114.57	外部往来	本笔为子公司深圳市东部物业管理有限公司的其他应收款。大众新源与东部物业原同为东部发展集团下的二级公司。大众新源租用东部集团名下房屋办公用（由于东部集团委托东部物业代收租金），大众新源自 2015 年-2019 年应交东部物业租金、物业管理费、水电费等费用而未交所形成的往来。	原东部集团公司下属内部往来	非关联方	诉讼中，待案件完结后收回
14	眉县霸王河工业园投资发展有限公司	182.55	182.55	91.28	外部往来	本笔为子公司深圳市东部物业管理有限公司的其他应收款。眉县霸王河工业园投资发展有限公司是东部发展集团下的项目公司，其公司委托东部物业对所开发的眉县霸王河工业园做看护服务。2019 年-2020 年的看护服务费未付款形成的往来。	原东部集团公司下属内部往来	非关联方	诉讼中，待案件完结后收回
15	康成（杭州）置业有限公司	175.06	175.06	87.53	外部往来	本笔为子公司深圳市东部物业管理有限公司的其他应收款。康成（杭州）置业有限公司是东部发展集团的项目公司，其开发的玲珑天成小区委托东部物业前期物业管理。2015 年-2019 年的配合服务费、空置房管理费未付部分形成的往来。	原东部集团公司下属内部往来	非关联方	已发起诉讼，确认债权中
16	佛山杨柳郡房地产开发有限公司	171.54	171.54	10.29	履约保证金	2021 年 11 月就绿城佛山杨柳俊园二三期铝合金门窗幕墙及栏杆工程支付 171.54 万履约保证金，约定在工程竣工验收通过、工程和工程资料移交，我司提交结算书及结算资料后 1 个月内	项目未完工	非关联方	工程竣工验收通过、工程和工程资料移交，我司提交结算书及结算资料后 1 个月内

序号	单位名称	期末余额	账龄 1 年以上余	坏账准备	款项性质	形成原因	长期未收回原因	与公司关联关系	预计收回时间
17	海南南疆万春建筑工程有限公司醴陵分公司	150.00	150.00	150.00	履约保证金	2018 年 4 月就神福农产品批发市场工程支付 150 万履约保证金	该项目因对方原因无法开展	非关联方	公司于 2019 年 7 月在醴陵市人民法院立案受理起诉对方，并判决加违约金一共支付 183 万。因对方无力支付，预计无法收回
18	深圳市建艺实业股份有限公司	121.28	121.28	121.28	外部往来	本笔为东部物业下属子公司深圳市建艺物业管理有限公司的其他应收款。建艺物业与建艺实业有限公司同属于东部集团下的子公司，2011 年东部集团将建艺物业分出来划拨给东部物业，建艺物业就成了东部物业的全资子公司。建艺物业 2011 年以前的资金被建艺实业公司所使用，在 2011 年账务分割时形成了建艺物业的其他应收款	原东部集团公司下属内部往来	非关联方	预计无法收回
19	湖南丰润物流有限公司	100.00	100.00	100.00	履约保证金	2015 年 8 月就湖南润蓝天大酒店装饰工程支付 100 万履约保证金	该项目因对方原因无法开展，现对方公司已失信，无财产可执行	非关联方	预计无法收回
20	佛山市南海区水乡泽木教育投资有限公司	100.00	100.00	6.00	履约保证金	2020 年 7 月就南海区教师发展中心培训大楼装饰装修工程设计施工总承包工程支付 100 万履约保证金，约定若工程没有发生违约、安全生产事故、劳资纠纷，则在工程竣工验收合格后 10 日内一并退回。	协商沟通在 2023 年退回	非关联方	2023 年 2 月 13 日已收回
合计		17,203.09	14,188.22	8,086.04					

二、本期末其他应收款资金流向中，仅一项因房屋租赁支付押金而产生的应收控股股东 31.2 万元的往来，无其他与控股股东及其他关联方的往来。公司不存在控股股东及其他关联方非经营性资金占用、违规财务资助等违规情形。

问题十一：（4）结合你公司坏账准备计提政策及《企业会计准则》的有关规定，说明你公司其他应收款坏账准备计提是否充分、合理。

一、公司坏账准备计提政策：

其他应收款坏账计提组合		计提方法	账龄	计提比例
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	单项计提	个别认定法		单独认定
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	组合 1：投标保证金	不计提坏账		0%
	组合 2：履约及其他保证金	余额百分比法		6%
	组合 3：账龄组合	账龄分析法	1 年以内（含 1 年）	5%
			1-2 年（含 2 年）	10%
			2-3 年（含 3 年）	30%
			3-4 年（含 4 年）	50%
4-5 年（含 5 年）	80%			
5 年以上	100%			

公司主营业务为装饰装修工程，需频繁的参与投标活动，同时缴纳投标保证金，保证金在投标活动结束后会原额退回，信用风险很低，故根据《企业会计准则》规定按照余额百分比法单独划分“组合 1：投标保证金”，设定计提比例为 0%；

公司在执行标的合同时缴纳履约保证金等，该部分保证金与执行标的合同存在关联性，信用风险可控，故根据《企业会计准则》规定按照余额百分比法划分“组合 2：履约及其他保证金”，设定计提比例为 6%；

公司的其他应收款账面余额除上述两项信用风险可控的组合，其余根据《企业会计准则》规定按照账龄分析法划分“组合 3：账龄组合”，具体计提比例如上表所示；

除上述三项按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款外，对涉及纠纷、诉讼、对方单位明显偿债能力弱等情况的其他应收款，根据《企业会计准则》的谨慎性要求，公司采用个别认定法，按 50%、100% 等比例单项计提该部分其他应收款项的坏账准备。

二、说明公司其他应收款坏账准备计提是否充分、合理。

公司按照上述其他应收款坏账计提政策，对公司及合并范围内的子公司进行坏账计提。本期的单项计提中，东部物业应收其原母公司东部集团的款项，因东部物业根据协议仍代管东部集团部分房产的出租事宜，代收的这部分租金用来抵减应收东部集团的往来款项，所以该部分其他应收款项在本期按照 50% 比例单项计提坏账准备。

综上所述，本期其他应收款坏账准备计提充分、合理。

年审机构意见:

一、核查程序

1、获取其他应收款明细表,对其他应收款核查交易发生时的合同及依据材料等进行抽查,确认债权的真实性;

2、了解重大明细项目的其他应收款内容及性质,进行类别分析,对于其他应收款余额较大、账龄较长其他应收款单独进行询问并获取相关资料进行分析,同时关注是否存在资金被关联企业(或实际控制人)占用现象;

3、获取其他应收款的账龄明细表,并根据业务发生时间对账龄分布的准确性进行复核;

4、执行函证程序,并对函证的收、发函过程保持控制,对未回函的其他应收款,执行替代审计程序;

5、了解公司坏账政策,结合会计准则的相关要求,对其风险组合的划分、各组合信用损失率估计的合理性,往年估计的信用损失率的合理性等进行复核;

6、获取公司坏账测算表,复核测算过程,对坏账计提的充分性及进行核查,对单项计提坏账准备的其他应收款获取充分证据;

7、获取公司关联方清单,对其他应收款的挂账单位进行核查,比对与公司是否存在关联关系。

二、核查意见

经核查,我们认为公司 2022 年度其他应收款期末余额大幅增长是合理的;其他应收款坏账准备计提充分、合理;未发现公司存在关联方非经营性资金占用及违规提供财务资助情形。

(本页无正文，为深圳市中装建设集团股份有限公司众环专字（2023）1100215 号报告的签章页。)

中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师：_____

（项目合伙人）： 高寄胜

中国注册会计师：_____

刘珊珊

中国 武汉

2023年6月27日