

关于对铁岭新城投资控股股份有限公司的 年报问询函之核查意见



中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)

ZHONGXINGHUA CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

地址：北京市丰台区丽泽路 20 号丽泽 SOHO B 座 20 层

邮编：100073

电话：(010) 51423818

传真：(010) 51423816



中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)
ZHONGXINGHUA CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP
地址：北京市丰台区丽泽路 20 号丽泽 SOHO B 座 20 层
邮编：100073 电话：(010) 51423818 传真：(010) 51423816

关于铁岭新城投资控股（集团）股份有限公司 2021 年年报问询函相关事项核查的专项说明

深圳证券交易所上市公司管理二部：

根据贵部的要求，我们对铁岭新城投资控（集团）股股份有限公司（以下简称“公司”）年报问询函相关事项进行了专项核查，现将核查情况说明如下：

一、报告期内，你公司实现营业收入 1.14 亿元，同比下降 32.92%；实现归属于上市公司股东的净利润-1.42 亿元，同比下降 135.13%。请说明以下事项：

（1）根据年报，你公司第四季度实现收入 9,991.60 万元。根据你公司 2022 年 3 月 12 日《关于对深圳证券交易所关注函回函的公告》，2021 年 12 月 21 日将土地挂牌出让给辽宁宇泰房地产开发有限公司，12 月 29 日划拨土地给铁岭市技师学院，你公司收到相应价款后确认收入。请结合交易背景、土地出让及划拨时点、交易价格公允性、交易对象与你公司是否存在关联关系或其他利益关系等，说明上述交易是否具备商业实质，是否存在规避退市风险警示的情形。

（2）请结合上述土地出让及划拨相关协议条款、你公司收入确认政策、收入确认时点等说明相关收入是否符合确认条件，相关会计处理是否符合企业会计准则的规定。

（3）请说明上述土地出让、划拨付款方式及期后回款情况，相关款项的具体去向，未在你公司货币资金及应收账款期末余额体现的具体原因。

（4）请年审会计师对上述事项核查并发表明确意见，并请说明针对上述



土地出让及划拨进行核查的情况，采取的审计程序及获取的审计证据，是否足以支撑审计结论。

核查情况：

1、土地一级开发收入情况说明

公司的子公司铁岭财京投资有限公司（以下简称“铁岭财京”）与包括铁岭市政府和铁岭市土地储备中心在内的政府方于 2007 年 12 月 22 日签订了《铁岭市人民政府及铁岭市土地储备中心与铁岭财京投资有限公司土地一级开发合作协议书》。协议约定：政府方确认铁岭财京是受政府方委托的唯一从事铁岭新城土地一级开发的单位。政府方不再委托其他任何单位，包括政府方本身单独或政府方与其他单位合作，从事铁岭新城的土地一级开发。

公司开发完成的土地交付给政府方。土地出让招、拍、挂工作，由政府铁岭市自然资源局按规定流程操作，首先制定出让计划、经过规委会审议通过、取得土地指标、评估土地出让价格，上报规委会审议确定最低出让价格。在《铁岭日报》及铁岭市自然资源交易网公开出让信息。竞买方在铁岭市自然资源交易网站进行竞价摘牌，最终土地竞买方与自然资源局签订成交确认书并最终签订交易合同。

土地划拨工作，用地单位（主要为政府机关、事业单位等）向政府上报用地需求，政府召开规委会审议后批准用地申请。用地单位申报划拨用地前期手续，包括取得用地指标后，提交《土壤污染状况调查报告》及报告审核意见，然后批前公示（10 天），公示完成后由铁岭县自然资源局出具土地划拨决定书。

招拍挂出让用地，政府方在取得土地使用权出让金后直接扣除农业土地开发资金、国有土地收益基金以及政府方的纯收益后，支付予铁岭财京。土地使用权出让金(政府方纯收益)按照 5000 元/亩计算，当铁岭新城的土地使用权出让金历年累计平均超出 45 万元/亩，从超出 45 万元/亩后的下一年度，对土地使用权出让金超出 45 万元/亩的，另需按超出 45 万元/亩部分



的百分之三十五加收土地出让金（政府方纯收益）。农业土地开发资金=出让的土地面积（平方米） $\times$ 35（元/平方米） $\times$ 15%。国有土地收益基金=（土地使用权出让金-土地规费） $\times$ 5%。划拨出让的，政府方按照 8.4.1 条之规定划拨土地的，政府方应该按照第 9.1、9.2、9.3 条规定的成本向丙方支付相应的土地一级开发费用。双方约定政府方用地按照每亩 20 万元支付丙方，其他划拨用地支付丙方的费用由双方另行协商，但不得低于每亩 25 万元。

公司关于一级土地开发收入会计政策为：在土地开发完成，与土地一级开发的相关经济利益能够流入企业，收入的金额能够可靠计量，按合同或协议约定的条件达到时确认收入。

2021 年 11 月 19 日铁岭市自然资源局挂牌出让属于公司开发范围内的地块三块，2021 年 12 月 21 日摘牌签订成交确认书并于 2021 年 12 月 24 日签订合同，成交面积 113.94 亩，成交单价 100 万元/亩，按《土地一级开发协议合作书》约定应支付公司开发收入 8,097.43 万元；2021 年 12 月 19 日铁岭市自然资源局对属于公司开发范围内地块进行划拨用地批前公示，并于 2021 年 12 月 29 日签发《国有建设用地划拨决定书》，按《土地一级开发协议合作书》约定，应支付公司开发收入 1,330.68 万元，公司合计应确认开发收入 9,428.11 万元。铁岭市财政局于 12 月 30 日通过银行转账方式支付了应归属于公司部分 8,939.21 万元，占土地开发收入的 94%，公司收到款项后，支付工程款等 2,400 万元，其余款项全部在货币资金列示，未支付部分 488.89 万元在应收账款-铁岭市土地储备中心余额列示，截至核查日未回款。2021 年出让地块单价与前期出让价格一致，划拨地块按成本价补偿。

土地招拍挂交易价格和交易对象均为公开市场行为，具有商业实质。土地划拨属于《土地法》规定范畴，为政府行为，土地价格符合《土地一级开发合作协议书》的约定。

辽宁宇泰房地产开发有限公司及铁岭技师学院与公司无关联方关系及利益关系。

2、土地一级开发收入审计核查程序及审计证据



针对土地一级开发收入确认，我们执行的主要审计程序包括：

（1）评价、测试与收入确认相关的关键内部控制的设计和运行的有效性。

（2）检查收入确认相关的开发合同，识别与收入相关的风险报酬转移、经济利益能够流入的条款和条件，评价收入确认的时点是否符合企业会计准则的要求。

（3）检查收入确认的相关会计记录和原始凭证。对本年账面记录的土地一级开发收入，取得了拍卖公告、划拨用地公告、成交确认书、建设用地出让合同、国有建设用地划拨决定书等相关资料、查询国土局网站确认成交事项真实并现场查看已经拍卖土地和划拨地块的现状。评价收入的确认是否符合收入确认的会计政策。

（4）向铁岭市土地储备中心、铁岭市财政局实施函证程序，询证本年发生的一级开发收入金额及应收账款余额。

（5）检查回款情况。

3、核查意见

经过核查，我们认为公司的土地一级开发收入确认正确，符合会计准则规定，我们采取的审计程序及获取的审计证据支持审计结论。

二、报告期末，你公司货币资金余额为 6,760.55 万元，同比下降 45.38%；短期借款余额为 3.49 亿元，应付账款 2.93 亿元，其他应付款-应付利息 4,449.84 万元，一年内到期的非流动负债 5,696.43 万元。请说明以下事项：

（1）请说明货币资金同比降幅较大的原因及合理性，补充说明货币资金存放地点、存放类型、资金用途，是否存在未披露的受限情形。

（2）上期末你公司货币资金-其他货币资金为 5,001.24 万元，本期为 0。请说明上期末其他货币资金的具体构成，本期无余额原因。

（3）请你公司结合货币资金储备、受限情况、流动资产变现能力、负债情况、经营活动现金流、经营规划、投融资安排等，分析说明你公司是否存在流动性风险，如是，请进行必要的风险提示，并说明流动性风险是否对你公司的持续经营能力产生重大不利影响。



（4）你公司目前存续债券“20 铁岭 01”余额为 2.5 亿元，将于 2022 年 8 月 28 日付息。请你公司说明 2021 年财务状况的变化对公司偿债能力的影响，并结合公司经营、财务、现金流状况以及投融资安排等，说明上述债券偿债资金来源、是否存在偿付风险及公司拟采取的应对措施。

（5）请年审会计师对上述事项进行核查并发表明确意见。

核查情况说明：

1、货币资金相关情况

公司货币资金同比下降了 5,616.67 万元，主要为 2021 年公司经营现金净流量下降，2020 年公司收入 17,032.66 万元，2021 年收入 11,425.66 万元。期末货币资金中库存现金 37,463.73 元，银行存款 67,568,080.60 元。银行存款中主要为：子公司铁岭财京有限公司银行存款 65,651,589.96 元，存放于铁岭银行营业部基本账户 55,429,231.20 元，盛京银行账户 10,000,100.01 元，其他银行账户合计 96,703.36 元；母公司银行存款 641,918.77 元，存放于铁岭银行营业部基本账户金额为 506,977.82 元，其他银行账户合计为 134,940.95 元；子公司铁岭财京公用事业有限公司银行存款 1,068,574.22 元，存放于铁岭银行营业部基本账户 889,138.72 元，存放于其他账户合计 179,535.26 元。货币资金主要用于公司日常运营支付。不存在期末受限未披露情形。

上期其他货币资金余额 5,001.24 万元，其中定期存单 5,000.00 万元，用于贷款质押担保，2021 年对应贷款到期，存单解押，到期用于经营性支付；1.24 万元为微信支付宝聚合码收款未转入银行账户金额。2021 年存单到期，对应贷款已到期还款。2021 年末聚合码收款全部转入银行存款账户无余额。

2、货币资金核查程序及取得的审计证据

针对货币资金，我们执行的主要审计程序包括：

（1）评价、测试与货币资金相关的关键内部控制的设计和运行的有效性。

（2）取得了公司合并范围内所有公司的开户清单及银行对账单、企业信用报告，核对账户信息、核对银行借款及抵押情况。

（3）检查与货币资金相关会计记录和原始凭证。与银行对账单进行核对。



（4）对现金进行监盘、对所有银行账户实施函证并取得回函。

3、核查意见

经过核查，我们认为公司货币资金列报披露正确，不存在受限情况。

截至核查日，公司经营净现金流尚无明显改善。

三、报告期末，你公司存货账面余额高达 41.05 亿元，占你公司总资产的 93.12%，计提存货跌价准备仅 115.49 万元。请说明以下事项：

（1）你公司存货-开发成本账面余额为 40.99 亿元，未计提存货跌价准备。请结合存货中开发产品及开发成本的具体内容、性质、业务模式、结算期间及周转率等，说明未计提存货跌价准备的原因、依据及合理性。

（2）请结合房地产项目所在地及周边可比项目土地出让价格、房价走势及近期房地产业的调控政策情况、报告期内房地产业务毛利率波动等情况，说明存货跌价准备的测试情况和相关资产减值计提是否充分。

1、开发成本相关情况说明

公司主要从事一级土地开发，铁岭财京与铁岭市政府、铁岭市土地储备中心于 2007 年 12 月 22 日签订《土地一级开发合作协议书》，由铁岭财京对约定范围内的土地进行一级开发，该协议约定的开发项目情况：“本项目土地位于铁岭市凡河新区，该地块总面积约为三十平方公里（具体位置及面积以规划为准，且不得超过规划确定的面积）”。

铁岭新城的建设和该地块的全部土地由政府方办理必要的审批手续及其他事务，铁岭财京负责筹集资金进行土地一级开发相关的一系列工作及其他事务，政府完成土地使用权出让后，土地使用权出让金的分配和支付按照《土地一级开发合作协议书》约定分配。

根据《土地一级开发合作协议书》，纳入协议范围的土地开发程度为“九通一平”，九通指：道路、供电、供水、燃气、供热、排水、排污、邮电通讯、有线电视，一平指土地填高平整。

铁岭财京开发成本归集土地一级开发过程中的拆迁征地相关费用及“九通一平”开发成本费用。



政府方在出让土地使用权后，取得土地使用权出让金直接扣除农业土地开发资金、国有土地收益基金以及政府方的纯收益后，支付予铁岭财京。

2、开发成本存货跌价准备的测试情况

根据《企业会计准则第1号-存货》的规定，资产负债表日，存货应当按照成本与可变现净值孰低计量。存货成本高于其可变现净值的，应当计提存货跌价准备，计入当期损益。可变现净值，是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。

企业确定存货的可变现净值，应当以取得的确凿证据为基础，并且考虑持有存货的目的、资产负债表日后事项的影响等因素。对于为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值应当以合同价格为基础计算。

铁岭新城委托中铭国际资产评估（北京）有限责任公司对公司土地一级开发成本进行减值测试，并且已经出具中铭评报字[2022]第1006号《资产评估报告》。确定评估价值中关键数据如下：

（1）评估铁岭新区近年出让土地价格的确定

1）经公开信息查询近年土地出让情况如下：

项目名称	土地坐落	成交日期	土地使用 权用途	成交总 金额（万 元）	成交面 积（平方 米）	单价 （元/ 平方 米）	每亩单 价（万 元/亩）	备注
松花江路以南、鸭绿江以北、泰山路以西 A-9 地块	松花江路以南、鸭绿江以北、庐山路以东、泰山路以西	2021/12/21	居住	813.6	5424	1500	100.00	
松花江路以南、鸭绿江以北、泰山路以西 A-1 地块	松花江路以南、鸭绿江以北、庐山路以东、泰山路以西	2021/12/21	居住	6903	46020	1500	100.00	



项目名称	土地坐落	成交日期	土地使用 权用途	成交总 金额（万 元）	成交面 积（平方 米）	单价 （元/ 平方 米）	每亩单 价（万 元/亩）	备注
松花江路以南、鸭绿江以北、泰山路以西 A-2 地块	松花江路以南、鸭绿江以北、庐山路以东、泰山路以西	2021/12/21	居住	3677.1	24514	1500	100.00	
鸭绿江路以北、庐山路以东、泰山路以西 A2 地块	鸭绿江路以北、庐山路以东、泰山路以西	2020/12/31	居住	8157.9	54386	1500	100.00	
鸭绿江路以北、衡山路以东、松花江路以南、嵩山路以西 A-4 号地块	鸭绿江路以北、衡山路以东、松花江路以南、嵩山路以西	2019/7/10	居住	5557.1634	55683	998	66.53	万达地块
鸭绿江路以北、衡山路以东、松花江路以南、嵩山路以西 A-2 号地块	鸭绿江路以北、衡山路以东、松花江路以南、嵩山路以西	2019/7/10	居住	5527.7224	55388	998	66.53	万达地块

上述出让价格均为正常挂牌出让价格，其中万达地块成交价较低，该成交价是经由铁岭市政府 2019 年第 23 次常务会议单独批准，为促进新区配套设施的完善，给予万达项目的优惠价格。

2) 《铁岭市人民政府市长办公会议纪要》第 5 期（2018 年 6 月 22 日）：“责成市国土资源局对新城区现已具备挂牌出让条件的地块尽快提报规委会，审议通过后立即挂牌。今后新城区商住用途地出让价格原则上不低于 90 万元/亩（特殊情况可以适当下调，但要严格履行相关决策程序）”。

依据上述实际居住用地出让价格及当地市政府关于出让价格的文件，本



次减值测试确定出让土地出让价格为 100 万元/亩。

（2）划拨地价的确定：根据《土地一级开发协议书》：“政府方划拨土地的，应该按照成本向财京公司支付相应的土地一级开发费用”、“政府方按照规定划拨土地的，政府方应该按照成本向公司支付相应的土地一级开发费用，其他划拨用地支付公司的费用由双方另行协商，但不得低于每亩 25 万元”。

2022 年 2 月 23 日市政府专题会议研究决定，对 2021 年 12 月 30 日划拨给技师学院的 36.8 亩土地，根据财京公司目前已发生的土地开发成本 36.2 万元/亩支付土地一级开发费用。

依据上述文件，对于划拨用地，本次减值测试确定其售价为 36.2 万元/亩。

（3）可变现净值确定方法

本次减值测试以开发完成后售价扣除按一级土地开发协议应由政府提取部分、扣除后续开发成本、销售费用以及相关税费后为开发成本的可变现净值。

（4）评估结果

科目名称	账面价值 (亿元)	评估价值 (亿元)	增减值(亿元)	增值率%
土地一级开发成本	409,865.13	482,916.25	73,051.12	17.82
合 计	409,865.13	482,916.25	73,051.12	17.82
减：存货跌价准备				
合 计	409,865.13	482,916.25	73,051.12	17.82

3、审计核查程序及取得的审计证据

（1）结合内控审计程序评价并测试了管理层与编制和预测开发成本相关的关键内部控制的设计和运行有效性；

（2）取得了关于存货减值测试的评估报告，与评估机构及评估师对重要事项、假设、参数进行沟通和复核；

（3）对开发项目进行实地观察，了解项目的开发进度情况。

4、核查意见



经过核查，我们认为开发成本的存货跌价准备测试合理。

四、报告期末，你公司应收账款余额为 1.07 亿元，其中账龄 5 年以上余额为 8,835.11 万元，已全额计提坏账准备。请说明以下事项：

（1）请结合业务模式、信用政策、主要客户信用情况、同行业可比公司情况等，说明对 1 年以内应收账款不计提坏账准备的原因及合理性。

（2）请说明 5 年以上应收账款形成的具体原因，相关收入确认依据及真实性、主要纠纷内容，你公司已采取及拟采取的催收措施，是否存在财务资助或其他利益安排。

（3）请年审会计师对上述事项进行核查并发表明确意见。

1、公司主要业务客户及应收账款情况说明

公司主要收入来源为土地一级开发收入及供水服务、污水处理服务。一级开发协议的委托主体是铁岭市政府、由铁岭市自然资源局（土地储备中心）出让或划拨完成土地使用权政府方收到相关款项后支付公司；出让土地使用权后由建设方缴付相关配套费至铁岭市凡河新区管理委员会，由铁岭市凡河新区管理委员会转付公司对应收取部分；供水服务主要为预存卡模式；污水处理服务的支付主体为铁岭市新城区管委会。

期末应收账款如下：

债务人名称	应收账款性质	应收账款期末余额	期后收款情况
铁岭市自然资源局土地储备中心	配套费	88,351,126.09	
铁岭市自然资源局土地储备中心	开发收入	12,415,082.85	
铁岭市凡河新区管理委员会	污水处理	5,645,719.92	5,645,719.92
其他	其他	635,164.65	
合计		107,047,093.51	5,645,719.92

根据国务院《进一步加强土地出让收支管理的通知财综[2009]74号》中规定，“市县国土资源管理部门与土地受让人在土地出让合同中依法约定的分期缴纳全部土地出让价款的期限原则上不超过一年。经当地土地出让协调决策机构集体认定，特殊项目可以约定在两年内全部缴清。首次缴纳比例不得低于全部土地出让价款的 50%。”根据铁岭市 2007 年铁政办发[2007]23 号



铁岭市人民政府办公室关于加强土地经营收益和相关规费管理的通知规定“行政性收费可根据开发进度缴款，但一般不超过一年。”2019年铁岭市人民政府办公室下发《关于规范房地产开发土地出让管理的通知》（铁政办发〔2019〕39号），规定“房地产开发用地实施招、拍、挂时，竞买保证金设定为出让起始价的100%，溢价部分在签订《国有建设用地使用权出让合同》后1个月内缴清”。鉴于以上国家和地方法律、法规的规定，及以前年度的土地一级开发收入基本在一年内收到、污水处理费在一年内能够收回，故公司确认一年内应收账款不计提坏账准备。

公司确认一级开发收入同时，在取得土地已经出让或划拨手续和取得铁岭市城乡建设管理委员会的开工面积确认表后确认配套费收入的实现，收入由铁岭市凡河新区管理委员会收取后支付至公司。

公司5年以上应收账款主要为2015年之前确认的配套费收入，主要原因为部分开发商摘牌土地后采取分期开发的策略，后因资金短缺和市场等问题的影响，部分土地未进行开发、进而未能缴纳相关费用，导致应收账款无法收回。

2、审计核查程序及取得的审计证据

（1）向公司财务总监、营销部负责人询问公司一级开发收入、污水处理、配套费收入确认、收款等基本情况。

（2）核实有关应收账款的记录，确认应收账款的真实性。

（3）向铁岭市土地储备中心函询一级开发及配套费应收款余额情况，取得了确认函。检查污水处理费期后回款情况。

（4）复核企业提供的应收款项账龄明细表，并重新计算信用损失的计提金额。

（5）检查应收账款催收记录、查询账龄较长应收对应的开发商是否处于正常经营状态。

3、核查意见

经过核查，我们认为公司应收账款确认正确，不存在财务资助或利益安



排。

五、根据年报，你公司对公用事业公司 2021 年度计提资产减值准备合计 4,499.99 万元，其中净水厂资产组减值 2,566.75 万元、污水厂资产组减值 1,817.75 万元、通讯管网减值 115.49 万元。请说明以下事项：

（1）请说明本期计提固定资产减值准备的子公司基本情况、收入及占比情况、固定资产占其总资产的比重情况、出现亏损的时间，并结合期后经营情况说明该部分子公司是否存在业绩持续下滑风险。

（2）请说明本期计提固定资产减值的依据和具体过程，本期与上期对未来盈利预测、主要参数及关键假设的主要差异及原因，资产减值计提是否充分、合理，并说明相关固定资产减值迹象是否前期已经出现，前期未针对固定资产计提减值准备的原因及合理性。

（3）请年审会计师对上述事项进行核查并发表明确意见。

核查情况：

1、铁岭财京公用事业有限公司基本情况

铁岭财京公用事业有限公司（以下简称“公用事业公司”）为公司二级子公司，主要经营铁岭新城区自来水供水服务及污水处理服务。2021 年度供水收入 12,548,756.82 元、污水处理收入 2,337,664.42 元，收入占公司总收入的 13.03%。固定资产期末价值 99,600,015.59 元，占其总资产 271,603,389.51 元的 37%。

公用事业公司最近 5 年净利润情况如下：

项目	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年
净利润	-7,797,250.64	-2,932,883.11	-2,349,430.71	-2,111,287.27	-57,487,348.81

2021 年扣除计提资产减值因素，净利润为-12,487,488.61 元。

2021 年 7 月因铁岭市按辽宁省要求部署，关闭了城区地下水源取水工程，改由引进外部水源，导致铁岭财京公用事业有限公司净水车间关闭闲置。原取水需支付 0.35 元/吨水资源费，自己生产水并供水，变为直接外购水并供水，成本变化较大。2021 年 4 月公司将污水处理厂委托运营，污水处理业务



亏损加大。业务模式及运营方式变化，对未来三年的盈利预测发生大幅度变化。

2、计提固定资产减值事项

(1) 计提固定资产减值的依据和具体过程

2021 年末，公用事业公司资产出现明显减值迹象。公司期末对公用事业公司固定资产进行减值测试，并请评估机构评估出具《资产评估报告》（中铭评报字[2022]第 1005 号），评估减值额为 4,384.50 万元。

依据《会计准则第 8 号—资产减值》的相关规定，固定资产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。

1) 评估测算方法的选择：

公用事业公司在可预见的未来无对外出让固定资产的意图，不存在销售协议价格；与公用事业公司同行业类似固定资产的最近交易很少，无法与同行业类似资产交易案例相比。

根据公用事业公司提供的公用事业公司、辽宁省环保集团清源水务有限公司、铁岭市凡河新区管理委员会 2021 年 5 月 1 日签订的《铁岭市凡河新区污水处理厂-污水处理厂第三方治理委托运营协议书》及《备忘录》、《岗位外包协议》等附件和补充协议，污水处理厂已委托给辽宁省环保集团清源水务有限公司运营，委托运营期为 3 年，自 2021 年 4 月 27 日至 2024 年 4 月 26 日，基本污水处理服务费单价 1.18 元/吨。

根据铁岭市凡河新区管理委员会铁凡管委【2021】72 号文件（2021 年 9 月 29 日）《关于启用新水源关停地下井搁置水源井和净水车间相关生产设备的批复》，公用事业公司已依要求关停水源井、注销取水许可证。

根据上述情况可以判断固定资产现金流量折现测试结果会低于固定资产公允价值减去处置费用后的净额，因此以固定资产公允价值减去处置费用后的净额判断是否存在减值。

2) 评估具体测算方法：



固定资产公允价值的测算

本次固定资产公允价值的测算采用成本途径估算。

在运用成本法的过程中，采用重置成本法来估算各单项资产的价值。

重置成本法是通过估算一个假定的购买者在评估基准日重新购置或建造与被评估资产功能相似的资产所花费的成本来确定被评估资产的价值。通常，重置成本可由下列公式确定：

$$\text{重置成本} = \text{重置全价} - \text{实体性贬值} - \text{功能性贬值} - \text{经济性贬值}$$

3) 评估测试结果

项 目	账面价值 (万元)	评估价值 (万元)	增减值 (万元)	增值率 %
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
非流动资产	17,228.62	12,844.12	-4,384.50	-25.45
其中：固定资产	14,083.87	9,628.39	-4,455.48	-31.64
无形资产	3,144.75	3,215.73	70.98	2.26
资产总计	17,228.62	12,844.12	-4,384.50	-25.45

(2) 对未来盈利预测、主要参数及关键假设的主要差异及原因：

本期基于出现净水车间关停、污水处理服务委托经营等原因，资产减值测试判断固定资产现金流量折现测试结果会低于固定资产公允价值减去处置费用后的净额，当期以固定资产公允价值减去处置费用后的净额判断是否存在减值。

上期资产未出现明显减值迹象，以资产预计未来现金流量的现值进行减值测算，测算结果未减值。

2、审计核查程序及取得的审计证据

(1) 结合内控审计程序评价并测试了管理层与编制和预测固定资产相关的关键内部控制的设计和运行有效性；

(2) 取得了关于固定资产减值测试的评估报告，与评估机构及评估师对重要事项、假设、参数进行沟通 and 复核；

(3) 对相关资产进行实地观察，了解资产实际状况；

(4) 获取关于净水车间关停的相关政府通知及关停地下水源井及设备的



政府部门批复；检查委托运营的相关协议文件；

（5）向营运方发函询证相关协议条款及事项、取得了回函。

3、核查意见

通过核查，我们认为公司 2021 年计提固定资产减值准备适当。

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）



2022 年 6 月 28 日