

证券代码：600158

股票简称：中体产业

编号：临 2023-15

中体产业集团股份有限公司 关于上海证券交易所对公司2022年年度报告 信息披露监管工作函的回复公告

特别提示：本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

中体产业集团股份有限公司（以下简称“本公司”或“公司”）于近日收到上海证券交易所《关于中体产业集团股份有限公司2022年年度报告的信息披露监管工作函》（上证公函【2023】0652号）（以下简称“《工作函》”），公司高度重视，会同公司年审会计师对《工作函》关注事项逐一复核和分析，并回复如下：

一、关于业绩承诺

年报显示，公司通过发行股份及支付现金的方式向关联方购买北京国体世纪质量认证中心有限公司（以下简称国体认证）62%股权，通过支付现金的方式购买北京华安联合认证检测中心有限公司（以下简称华安认证）100%股权已于2020年6月实施完成。华体集团有限公司（以下简称华体集团）、国家体育总局体育器材装备中心（以下简称装备中心）承诺国体认证2020年至2022年净利润为1,941.98万元、1,971.50万元、2,006.01万元，业绩承诺完成率分别为100.42%、100.29%和100.56%。华体集团、北京华体世纪物业管理有限公司（以下简称华体物业）承诺华安认证2020年至2022年144.03万元、149.17万元、164.94万元，业绩承诺完成率分别为126.08%、115.20%和121.53%。

请公司补充披露：（1）国体认证、华安认证2020年至2022年财务报表主要数据及同比变动情况，结合业务模式说明财务数据变动原因及合理性；（2）国体认

证、华安认证2020年至2022年前五大客户的具体情况，包括名称、成立时间、注册资本、交易背景、交易金额、结算方式、是否关联方等情况，以及与关联方销售金额、收入占比，并说明是否存在利用关联交易等调节利润以达到业绩承诺的情况；(3)国体认证、华安认证2020年至2022年前五大供应商的具体情况，包括名称、是否关联方、交易背景、交易金额、结算方式以及是否存在其他利益安排等；(4)国体认证、华安认证近三年应收账款变化情况，包括期末余额、账龄分布、减值准备计提以及期后回款等情况，说明是否存在通过放宽信用政策实现业绩目标的情形。请年审会计师对此发表意见。

答：

(1) 国体认证、华安认证2020年至2022年财务报表主要数据及同比变动情况，结合业务模式说明财务数据变动原因及合理性。

公司在股权分置改革期间，“国家体育总局承诺，将一如既往地支持中体产业的发展。国家体育总局体育基金管理中心承诺在未来适当的时机，在符合国家法律法规的基础上，并履行相应的法律程序情况下，将可提供的优质资产尽可能优先注入中体产业。”为妥善解决股改承诺问题，2018年公司启动重大资产重组工作，公司2018年第五次临时股东大会，审议通过重大资产重组相关议案及《关于变更公司大股东承诺的议案》，并发布《关于变更公司大股东承诺的公告》等相关公告，为保护公司及中小股东利益，体现国家体育总局一如既往对公司的支持，同属国家体育总局控制的公司第二大股东华体集团有限公司替代基金中心通过重组交易完成股改期间资产注入承诺。公司向华体集团、装备中心等交易对方通过发行股份及支付现金方式获得其所持有的中体彩科技、中体彩印务、国体认证、华安认证四家单位相关股权，交易作价超10亿元。本次标的资产中体彩科技与中体彩印务的主营业务属于中体产业体育彩票业务的上游板块，国体认证与华安认证的主营业务与中体产业的主营业务同为体育相关行业，通过本次交易，上市公司扩大体育产业布局，提升上市公司在体育

类业务板块的服务能力，实现主营业务的协同发展。本次重大资产重组方案在获得财政部、证监会审核批复后，于2020年公司实施完成。至此相关关注资事项由华体集团通过本次重大资产重组予以履行。

国体认证、华安认证是公司通过重大重组收购的子公司。这两家公司是由国家体育总局同意组建、经国家认证认可监督管理委员会批准成立的体育专业技术服务机构。

国体认证、华安认证客户范围及营业收入较为稳定。

①国体认证主要财务数据及变动情况如下：

单位：万元

项目	2022年12月31日 /2022年度	2021年12月31日 /2021年度	2020年12月31日 /2020年度	2022年 变动额	2021年 变动额
货币资金	13,135.02	12,427.49	8,434.08	707.53	3,993.41
资产总额	13,705.39	13,027.29	11,667.38	678.10	1,359.91
负债总额	531.02	778.96	452.24	-247.94	326.72
实收资本	2,000.00	2,000.00	2,000.00	-	-
未分配利润	9,392.20	8,466.17	7,432.98	926.03	1,033.19
所有者权益总额	13,174.36	12,248.33	11,215.14	926.03	1,033.19
营业收入	4,233.53	4,146.62	4,152.97	86.91	-6.35
营业成本	697.48	598.07	474.42	99.41	123.65
管理费用	883.52	1,067.30	909.23	-183.78	158.07
净利润	2,017.30	1,984.12	2,178.49	33.18	-194.37

国体认证2020年-2022年主要财务信息变动分析：

2022年末资产主要为货币资金，占资产总额的比例超过90%，资产总额保持稳定增长。

2020年至2022年营业收入分别为4,152.97万元、4,146.62万元和4,233.53万元，收入相对稳定。公司业务主要由认证业务、年度监督业务、

验收业务和检测业务等四类业务构成，该类业务主要成本为设备折旧和人工成本。2020年至2022年成本费用总额相对稳定。

②华安认证主要财务数据及变动情况如下：

单位：万元

项目	2022年12月31日 /2022年度	2021年12月31日 /2021年度	2020年12月31日 /2020年度	2022年变 动额	2021年变 动额
货币资金	866.52	1,186.45	1,270.94	-319.93	-84.49
资产总额	2,153.35	2,306.18	1,722.57	-152.83	583.61
负债总额	440.24	796.39	606.37	-356.15	190.02
实收资本	500.00	500.00	300.00	-	200.00
未分配利润	1,103.48	900.15	725.93	203.33	174.22
所有者权益总额	1,713.12	1,509.79	1,116.20	203.33	393.59
营业收入	1,867.51	1,403.81	1,112.43	463.70	291.38
营业成本	1,205.51	897.20	686.91	308.31	210.29
管理费用	285.86	236.58	140.09	49.28	96.49
净利润	203.33	193.58	183.97	9.75	9.61

华安认证2020年-2022年主要财务信息变动分析：

2020年至2022年营业收入分别为 1,112.43万元、1,403.81万元和 1,867.51万元。收入逐年增长主要系公司拓展新业务所致。公司主要从事检测业务、标准编制业务和认证业务，该业务主要成本为人工成本，2022年成本费用增加主要是人工成本随着收入的增长而相应增加。

(2) 国体认证、华安认证2020年至2022年前五大客户的具体情况，包括名称、成立时间、注册资本、交易背景、交易金额、结算方式、是否关联方等情况，以及与关联方销售金额、收入占比，并说明是否存在利用关联交易等调节利润以达到业绩承诺的情况。

①国体认证前五大客户的具体情况如下：

金额单位：万元

客户名称	成立时间	注册资本	2022年交易金额	结算方式	是否关联方	关联交易占收入比重
国家体育总局	1952/11	未显示	188.42	银行转账	是	4.45%
南通铁人运动用品有限公司	2000/9/8	6618万元	174.53	银行转账	否	
澳瑞特体育产业股份有限公司	1999/9/18	10000万元	137.62	银行转账	否	
山东世纪星文体器材有限公司	2009/4/10	7000万元	124.49	银行转账	否	
舒华体育股份有限公司	1996/10/10	41149.9万元	123.63	银行转账	否	

客户名称	成立时间	注册资本	2021年交易金额	结算方式	是否关联方	关联交易占收入比重
澳瑞特体育产业股份有限公司	1999/9/18	10000万元	149.21	银行转账	否	
南通铁人运动用品有限公司	2000/9/8	6618万元	142.97	银行转账	否	
山东世纪星文体器材有限公司	2009/4/10	7000万元	142.88	银行转账	否	
武汉昊康体育产业发展有限公司	2002/9/13	4090万元	131.05	银行转账	否	
深圳市好家庭实业有限公司	1994/6/28	5304.6875万元	117.92	银行转账	否	

客户名称	成立时间	注册资本	2020年交易金额	结算方式	是否关联方	关联交易占收入比重
南通铁人运动用品有限公司	2000/9/8	6618万元	161.21	银行转账	否	
澳瑞特体育产业股份有限公司	1999/9/18	10000万元	162.45	银行转账	否	
深圳市好家庭实业有限公司	1994/6/28	5304.6875万元	134.55	银行转账	否	
舒华体育股份有限公司	1996/10/10	41149.9万元	126.58	银行转账	否	
山东泰山体育器材有限公司	2010/7/15	5000万元	123.89	银行转账	否	

2022年公司接受国家体育总局委托为其提供标准化、政策研究、监督检查等技术服务，不存在利用关联交易调节利润以达到业绩承诺的情况。

②华安认证前五大客户的具体情况如下：

金额单位：万元

名称	成立时间	注册资本	2022年交易金额	结算方式	是否关联方	关联交易占收入比重
北京泛华新兴体育产业股份有限公司	1997/6/9	8000万元	127.07	银行转账	否	
佛山市南海有为百越文化有限公司	2016/7/5	2000万元	75.15	银行转账	否	

名称	成立时间	注册资本	2022年交易金额	结算方式	是否关联方	关联交易占收入比重
汕头市东部城市经济带建设开发管理中心	2021/6/17	463.4万元	53.50	银行转账	否	
景宁畲族自治县文化和广电旅游体育局	未显示	未显示	37.26	银行转账	否	
五莲县财金投资集团有限公司	2016/1/14	100000万元	33.02	银行转账	否	

名称	成立时间	注册资本	2021年交易金额	结算方式	是否关联方	关联交易占收入比重
北京泛华新兴体育产业股份有限公司	1997/6/9	8000万元	79.99	银行转账	否	
温州体育发展投资集团有限公司	2011/8/22	100000万元	65.44	银行转账	否	
永修县城市建设投资开发有限公司	2008/4/23	10000万元	45.37	银行转账	否	
江苏迈冠体育产业有限公司	2016/5/9	4000万元	37.92	银行转账	否	
北京市昌平区体育局	未显示	未显示	28.49	银行转账	否	

名称	成立时间	注册资本	2020年交易金额	结算方式	是否关联方	关联交易占收入比重
北京火炬生地人造草坪有限公司	2003/12/5	1000万元	82.31	银行转账	否	
浙江大丰体育设备有限公司	2005/1/26	2500万元	25.24	银行转账	否	
德清县城市建设发展总公司	1998/11/20	20000万元	16.98	银行转账	否	
江西上高县丰和置业有限公司	2016/4/27	1000万元	15.09	银行转账	否	
定西市城投国有资产经营有限责任公司	2007/2/9	12500万元	14.15	银行转账	否	

公司前五大客户均为非关联方，不存在利用关联交易等调节利润以达到业绩承诺的情况。

(3) 国体认证、华安认证2020年至2022年前五大供应商的具体情况，包括名称、是否关联方、交易背景、交易金额、结算方式以及是否存在其他利益安排等。

①国体认证前五大供应商的具体情况如下：

金额单位：万元

名称	是否关联方	交易背景	2022年交易金额	结算方式	是否存在其他利益安排
国家体育总局体育科学研究所	否	租赁办公场所	121.90	银行转账	否
上海理想信息产业（集团）有限公司	否	受公司委托实施全民健身工程器材（认证后的器材）二维码管理系统开发及运维服务	52.43	银行转账	否
河北省产品质量监督检验研究院	否	系公司合作实验室，公司根据需要委托合作实验室完成检测业务	51.46	银行转账	否
国家体育总局机关服务局	否	为公司员工提供用餐服务	48.85	银行转账	否
中国合格评定国家认可中心	否	支付认可年度管理费	30.73	银行转账	否

名称	是否关联方	交易背景	2021年交易金额	结算方式	是否存在其他利益安排
国家体育总局体育科学研究所	否	租赁办公场所	118.67	银行转账	否
国家体育总局机关服务局	否	为公司员工提供用餐服务	48.46	银行转账	否
上海理想信息产业（集团）有限公司	否	受公司委托实施全民健身工程器材（认证后的器材）二维码管理系统开发及运维服务	29.95	银行转账	否
中国合格评定国家认可中心	否	支付认可年度管理费	27.33	银行转账	否
广州质量监督检测研究院	否	系公司合作实验室，公司根据需要委托合作实验室完成检测业务	23.36	银行转账	否

名称	是否关联方	交易背景	2020年交易金额	结算方式	是否存在其他利益安排
国家体育总局体育科学研究所	否	租赁办公场所	121.90	银行转账	否
国家体育总局机关服务局	否	为公司员工提供用餐服务	38.12	银行转账	否
北京京东世纪信息技术有限公司	否	购买办公用品	37.61	银行转账	否
上海理想信息产业（集团）有限公司	否	受公司委托实施全民健身工程器材（认证后的器材）二维码管理系统开发及运维服务	29.99	银行转账	否
中国合格评定国家认可中心	否	支付认可年度管理费	29.28	银行转账	否

公司历年前五大供应商交易真实，具有合理的商业理由，不存在其他利益安排。

②华安认证前五大供应商的具体情况如下：

金额单位：万元

名称	是否关联方	交易背景	2022年交易金额	结算方式	是否存在其他利益安排
合众思壮北斗导航有限公司	否	租赁办公场所	106.64	银行转账	否
中科（广东）认证检测有限公司	否	地方合作伙伴，便于在当地开展业务，检测项目结束后双方按协议比例分配	99.52	银行转账	否
建科环保科技有限公司	否	公司业务合作伙伴，公司根据需要委托合作方完成检测业务	84.15	银行转账	否
上海携程宏睿国际旅行社有限公司	否	提供差旅预定服务	37.06	银行转账	否
安徽皖体体育产业发展有限公司	否	地方合作伙伴，便于在当地开展业务，检测项目结束后按协议比例分配	13.37	银行转账	否

名称	是否关联方	交易背景	2021年交易金额	结算方式	是否存在其他利益安排
禾缘天地仪器（北京）有限公司	否	采购检测设备	185.97	银行转账	否
江苏省产品质量监督检验研究院	否	公司业务合作伙伴，公司根据需要委托合作方完成检测业务	140.00	银行转账	否
合众思壮北斗导航有限公司	否	租赁办公场所	74.59	银行转账	否
上海携程宏睿国际旅行社有限公司	否	提供差旅预定服务	34.03	银行转账	否
东莞市环仪仪器科技有限公司	否	采购检测设备	23.01	银行转账	否

名称	是否关联方	交易背景	2020年交易金额	结算方式	是否存在其他利益安排
江苏省产品质量监督检验研究院	否	公司业务合作伙伴，公司根据需要委托合作方完成检测业务	34.96	银行转账	否
中国建材检验认证集团股份有限公司	否	公司业务合作伙伴，公司根据需要委托合作方完成检测业务	28.30	银行转账	否
上海携程宏睿国际旅行社有限公司	否	业务差旅支持、定期结算机票、酒店费用及服务费等	17.50	银行转账	否
中国建筑科学研究院	否	公司业务合作伙伴，公司根据需要委托合作方完成检测业务	15.87	银行转账	否
杭州远方光电信息股份有限公司	否	采购检测设备	11.33	银行转账	否

公司前五大供应商均为非关联方，且交易真实，具有合理的商业理由，不存在其他利益安排。

(4) 国体认证、华安认证近三年应收账款变化情况，包括期末余额、账龄分布、减值准备计提以及期后回款等情况，说明是否存在通过放宽信用政策实现业绩目标的情形。

①国体认证应收账款及期后回款情况如下：

单位：万元

账龄分布	2022年应收账款余额	2022年坏账计提	2021年应收账款余额	2021年坏账计提	2020年应收账款余额	2020年坏账计提
1年以内	228.33	0.57	248.85	-	24.29	-
1-2年	74.86	0.75	-	-	-	-
合计	303.18	1.32	248.85	-	24.29	-
期后回款金额	141.65	-	173.99	-	24.29	-
期后回款率	46.72%		69.92%		100%	

公司信用政策和以前年度相比没有变化，不存在通过放宽信用政策实现业绩目标的情形。

②华安认证应收账款及期后回款情况如下：

单位：万元

账龄分布	2022年应收账款余额	2022年坏账计提	2021年应收账款余额	2021年坏账计提	2020年应收账款余额	2020年坏账计提
1年以内	464.48	0.29	510.08	-	133.41	-
1至2年	298.88	1.99	31.47	0.31	68.37	0.68
2至3年	4.06	0.41	1.25	0.13	12.22	1.22
3年以上	9.69	4.85	8.44	4.22	-	-
合计	777.11	7.53	551.23	4.66	214.00	1.91
期后回款金额	147.92	-	238.60	-	158.40	-
期后回款率	19.04%		43.29%		74.02%	

应收账款主要系公司拓展市场和客户，业务量增加导致应收账款余额同步增加，2022年期末应收账款客户数量同比增加30%，同时2022年亚运会、大运会延期导致回款延后，企业对客户的信用政策并未发生改变，不存在通过放宽信用政策实现业绩目标的情形。

会计师意见

1、执行的主要程序：

- (1) 了解国体认证和华安认证三年的业务情况，分析其变化情况；
- (2) 对国体认证和华安认证管理层进行访谈，了解公司的主要业务模式变动情况；
- (3) 对国体认证和华安认证前五大客户及供应商进行函证，检查上述客户的销售 / 采购合同，了解交易背景、交易金额、结算方式等，通过天眼查等检查前五大客户及供应商与公司的关系；
- (4) 访谈国体认证和华安认证管理层，了解定价政策，核查关联交易的公允性；
- (5) 针对国体认证和华安认证的前五大应收账款余额、收入进行函证，并检查应收账款期后回款情况，了解2020-2022年信用政策情况；
- (6) 针对收入确认，采取抽样方式，检查与收入确认相关资料。

2、核查意见

基于执行的审计程序，我们认为国体认证和华安认证2家公司2020-2022年主要财务数据变动原因合理，未发现承诺期内业绩披露方面不真实、不准确的情形；未发现利用关联交易等调节利润以达到业绩承诺和通过放宽信用政策实现业绩目标的情形。

二、关于房地产业务

年报显示，公司房地产业务营业收入1.07亿元，同比下滑54.02%，毛利率为22.78%。报告期末公司存货账面余额18.75亿元，存货跌价准备0.2亿元，账面价值为18.55亿元。其中房地产开发成本账面价值11.50亿元，房地产开发产品5.69亿元。房地产开发成本涉及上海奥林匹克花园三期、沈阳中体奥林匹克花园等项目；房地产开发产品涉及上海奥林匹克花园二期、沈阳中体奥林匹克花园等项目。报告期末，公司合同负债达到23.01亿元，同比增长430.30%，系因预收的售房款增加。

请公司：(1) 补充披露开发成本和开发产品涉及各项目可变现净值的具体确定过程，采取的减值测试方式、测试过程、重要参数选取等；(2) 结合项目所在地区及周边可比楼盘价格变化、销售去化情况，主要项目的前期投入成本及减值测试情况等，说明报告期开发成本和开发产品的各项目存货跌价准备计提是否充分、合理；(3) 结合公司房地产在建情况，包括但不限于施工(在建)面积、已竣工面积、房屋类型、备案价格等以及销售进展和交付情况，分析对公司未来经营业绩的影响，并说明公司后续的去化和相关销售安排；(4) 补充披露预收售房款对应项目情况，包括项目名称、开工时间、竣工时间、预计总投资金额、报告期末已投资金额、预收金额等，并结合项目进展情况进行必要的风险提示。请年审会计师对此发表意见。

答：

(1) 补充披露开发成本和开发产品涉及各项目可变现净值的具体确定过程，采取的减值测试方式、测试过程、重要参数选取等。

公司遵循企业会计准则的规定，期末存货按成本与可变现净值孰低计价。可变现净值的确定方法：对于开发产品，以该产品的预计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；对于开发成本，可变现净值按照所开发项目的预计售价减去至项目完工时估计的总投成本、估计的销售费用和相关税费后的金额确定。

对于涉及的重要测算参数主要包括预计售价、估计的总投入成本、估计销售费用及相关税费。预计售价（或测算均价）按已签约及未签约部分分别确定，已签约部分按照实际签约金额确定售价，未签约部分按照可比市场售价，或公司已售产品的售价及开发产品的层次、朝向、房型等因素，确定预计售价；估计的总投成本按照目标成本、合约规划、关键节点计划等动态编制；估计销售费用依据历史销售费用情况，按销售收入的百分比综合分析确定；相关税费按照每个开发项目的估计售价及项目所在地匹配适用的税法规定估计税负率。

(2) 结合项目所在地区及周边可比楼盘价格变化、销售去化情况，主要项目的前期投入成本及减值测试情况等，说明报告期开发成本和开发产品的各项目存货跌价准备计提是否充分、合理。

① 开发产品

截止2022年期末，公司主要开发产品为仪征怡人城市花园项目、大连中体奥林匹克花园项目以及沈阳北国奥林匹克花园项目，合计53,920.63万元，占开发产品总额的94.70%。

仪征怡人城市花园项目累计销售去化率95%，开发产品余额11,514.21万元，主要为12,197.6平方米商铺，商铺单位成本9,192.13元/平方米。与之相比，周边商铺宝能环球汇、豪润真城售价2万-3万/平方米不等，该项目不存在减值迹象。

大连中体奥林匹克花园项目已累计销售去化率90%，开发产品余额31,973.27万元，主要为10,288.27平方米别墅，别墅单位成本为1.9万元-2.2万元/平方米。与之相比，周边别墅万科观贤别墅售价4-4.5万元/平方米，大华诺斐墅售价3.4-4.3万元/平方米，该项目不存在减值迹象。

沈阳北国奥林匹克花园项目累计销售去化率超过90%，开发产品余额10,433.15万元，主要为11,645.72平方米商铺，商铺单位成本为5,632元/平方米。与之相比，周边中粮-龙悦祥云以及华润-公园九里商铺销售价格1.2-2万元/平方米，该项目不存在减值迹象。

② 开发成本

截止2022年期末，公司开发成本主要项目情况如下：

单位：万元

项目名称	开工时间	预计竣工时间	期末余额
仪征枣林湾项目-玖趣园	2020年10月	2026年	35,178.71
上海奥林匹克花园三期3.2项目	2019年12月	2023年	51,918.12
大连鑫颐雅居A3地块	2023年3月	2024年	10,727.09

项目名称	开工时间	预计竣工时间	期末余额
大连鑫颐雅居C1地块	2025年6月	2026年	2,947.19
沈阳中体奥林匹克花园·花园新城（七期）	2017年	2026年	12,999.55
合计			113,770.65

a) 仪征枣林湾项目-玖趣园一期预计投入5.13亿元，根据项目一期规划，可销售面积为46,616.15平方米，预计未来销售单价1.38万元/平方米，预计销售收入6.62亿元，扣除税费后预计可变现净值5.94亿元，不存在减值迹象。

b) 上海奥林匹克花园三期3.2项目已经基本预售完毕，销售金额高于预计总投资，不存在减值迹象。

c) 大连鑫颐雅居两个地块为2022年按照评估值购入地块，市场环境未发生变化，不存在减值迹象。

d) 沈阳中体奥林匹克花园·花园新城（七期），项目预期建筑面49,793.61平方米，预计投资总额2.81亿元，预计单位成本6,000元/平方米，周边楼盘金地-悦城大境及富禹东城的平均售价8,000-10,000元/平方米，不存在减值迹象。

(3) 结合公司房地产在建情况，包括但不限于施工(在建)面积、已竣工面积、房屋类型、备案价格等以及销售进展和交付情况，分析对公司未来经营业绩的影响，并说明公司后续的去化和相关销售安排。

①项目情况

a) 上海奥林匹克花园三期3.2项目

上海奥林匹克花园三期3.2项目截至2022年期末在建面积6.47万平方米，已竣工面积0平方米，房屋类型为住宅，备案价格48,000元/平方米（均价），预售比例为97%，项目尚未交付。

b) 仪征枣林湾项目-玖趣园项目

仪征枣林湾项目-玖趣园截至2022年期末在建面积5.60万平方米，已竣工面积0平方米，房屋类型为别墅，备案价格17,991元/平方米，预售比例为40%，项目尚未交付。

c) 大连鑫颐雅居项目

大连鑫颐雅居项目截至2022年期末暂未取得工程规划许可证、施工许可证与商品房预售许可证，尚未进行开发建设与销售。

d) 沈阳新朋奥林匹克花园项目

沈阳新朋奥林匹克花园-北国奥林匹克花园截至2022年期末在建面积0平方米，已竣工面积21.3万平方米，房屋类型为住宅、商业、车库，备案价格5,465元/平方米-9,748元/平方米。整体销售比例超过90%，项目已竣工交付。

e) 沈阳中体奥林匹克花园项目

沈阳中体奥林匹克花园-花园新城（五期）截至2022年期末在建面积0平方米，已竣工面积4.1万平方米，房屋类型为住宅和商业，备案价格为住宅5,450元/平方米、商业11,732元/平方米，整体销售比例78%，项目已竣工交付。

f) 大连奥林匹克花园项目

大连奥林匹克花园B1截至2022年期末在建面积0平方米，已竣工面积25.29万平方米，房屋类型为住宅及商业，备案价格8,000元/平方米-25,000元/平方米，整体销售比例超过90%，项目已竣工交付。

g) 仪征怡人城市花园项目

仪征怡人城市花园项目截至2022年期末在建面积0平方米，已竣工面积29.97万平方米，房屋类型为住宅、车位、商业，备案价格住宅10,000元/平方米、车位3,500元/平方米-4,000元/平方米、商业25,000元/平方米，销售比例为95%，项目已竣工交付。

②对未来业绩的影响及后续去化及销售安排

沈阳新朋项目、沈阳中体项目、大连奥园项目以及仪征怡人城市花园项目均已全部建设完成，整体去化率较高，处于尾盘销售中，尾盘销售预计对未来业绩影响较小。

上海奥林匹克花园三期3.2项目、仪征枣林湾-玖趣园项目预售情况良好，预收售房款将根据客户收房进度结转确认收入。

(4) 补充披露预收售房款对应项目情况，包括项目名称、开工时间、竣工时间、预计总投资金额、报告期末已投资金额、预收金额等，并结合项目进展情况进行必要的风险提示。

单位：万元

项目名称	开工时间	竣工时间	预计总投资金额	2022 年末已投资金额	预收金额
沈阳新朋奥林匹克花园-北国奥林匹克花园（一期）	2010 年 8 月	2012 年 5 月	17,700.00	17,700.00	
沈阳新朋奥林匹克花园-北国奥林匹克花园（二期）	2011 年 9 月	2014 年 6 月	29,928.00	29,928.00	
沈阳新朋奥林匹克花园-北国奥林匹克花园（三期）	2014 年 4 月	2017 年 6 月	48,698.00	48,698.00	
沈阳中体奥林匹克花园-花园一号（三期）	2008 年 5 月	2010 年 10 月	5,500.00	5,500.00	
沈阳中体奥林匹克花园-花园新城（五期）	2011 年 5 月	2013 年 6 月	8,750.00	8,750.00	
大连奥林匹克花园 B1	2010 年 4 月	2017 年 9 月	54,800.00	54,800.00	
大连奥林匹克花园 B2	2010 年 8 月	2020 年 12 月	149,000.00	149,000.00	
大连奥林匹克花园 B4	2012 年 7 月	2018 年 9 月	39,700.00	39,700.00	
仪征怡人城市花园	2014 年 10 月	2020 年 4 月	139,498.00	139,498.00	
仪征枣林湾项目-玖趣园	2020 年 10 月	预计 2026 年	61,021.00	37,263.00	6,224.22
上海奥林匹克花园三期 3.2	2019 年 12 月	预计 2023 年	84,000.00	56,900.00	189,772.61
合计			638,595.00	587,737.00	195,996.82

会计师意见：

1、执行的主要程序：

(1) 了解、评价和测试管理层与房地产行业存货跌价准备相关的关键内部控制设计的合理性，并测试相关内部控制运行的有效性；

(2) 从毛利率、市场价格等因素识别可能存在减值迹象的房地产行业相关存货；

(3) 获取中体产业各开发项目签约销售价格、房地产管理部门备案价格以及同地区相近楼盘的销售价格，并结合各存货项目所在区域的房地产调控政策等确定管理层预计售价的合理性；

(4) 对管理层实施的房地产行业存货减值测试相关的预计售价、预计完工成本、销售费用及税金等关键参数，参考历史数据、项目预算、销售合同、市场同类产品销售情况进行合理性分析；

(5) 根据预计售价、销售费用、税金重新计算存货的可变现净值并与存货的账面价值进行比较，复核计提的存货跌价准备的金额是否正确。

2、核查意见：

基于我们所实施的上述核查程序和获取的相关证据，我们认为中体产业报告期末的开发产品和开发成本可变现净值高于账面价值，本年开发产品和开发成本无需计提跌价准备。

三、关于其他应收款

年报显示，报告期末公司其他应收款余额约5.96亿元，同比增长83.98%，其中应收往来款3.68亿元、应收代垫款1.73亿元。公司前五大其他应收款对象中有三个主体其他应收款账龄达到3年以上，但坏账计提比例不同，为1%或10%不等。请公司补充披露：(1) 应收往来款、应收代垫款的具体情况，包括交易对方名称、成立时间、注册资本、是否涉及关联方、交易背景、账龄分布等，说明相关款项大幅增长的原因及合理性，是否存在违规借款、资金占用等情形；(2) 其他应收款坏账计提的确定方法，结合其他应收款

账龄、金额、应收对象情况等，说明其他应收款坏账准备计提是否充分、审慎。请年审会计师对此发表意见。

答：

(1) 应收往来款、应收代垫款的具体情况，包括交易对方名称、成立时间、注册资本、是否涉及关联方、交易背景、账龄分布等，说明相关款项大幅增长的原因及合理性，是否存在违规借款、资金占用等情形。

① 主要应收往来款

单位：万元

单位名称	成立时间	注册资本	关联关系	期末余额	账龄
沈阳华新国际实业有限公司	1990/11/23	1456.2867万美元	上海奥林匹克置业投资有限公司的他方股东	22,585.68	1年以内
江苏万博集团有限公司	2001/12/30	5000万人民币	中体地产仪征有限公司的他方股东	4,526.72	3年以上
扬州枣林湾康泉置业有限公司	2012/07/10	3000万人民币	中体枣林湾投资仪征有限公司的他方股东	2,600.00	3年以上
北京体育大学			无	1,600.00	3年以上
中体海盈国际体育文化发展（北京）有限公司	2019/09/27	1000万人民币	中奥体育产业有限公司的参股公司	1,168.86	1-2年
合计				32,481.25	

a) 沈阳华新国际实业有限公司（以下简称沈阳华新）为公司子公司上海奥林匹克置业投资有限公司（以下简称上海奥园）股东，持有上海奥园45.05%股权，公司及通过子公司中体奥林匹克花园管理集团有限公司（以下简称中体奥园）合计持有上海奥园54.95%股权，上海奥园开发的上海奥林匹克花园项目2022年开始预售，收款量较大，为提高资金使用效率，公司与沈阳华新按股权同比例收回部分资金，收回的资金不含预售监管资金，符合房地产行业对资金的监管要求。

b) 江苏万博集团有限公司（以下简称江苏万博）为公司子公司中体地产仪征有限公司（以下简称中体仪征）股东，公司子公司中体奥园和江苏万博分别持有中体仪征60%和40%股权。2018年中体仪征怡人城市花园项目开始预售，收

款量较大，中体奥园与江苏万博按股权同比例从中体仪征收回部分资金，收回的资金不含预售监管资金，符合房地产行业对资金的监管要求。

c)扬州枣林湾康泉置业有限公司（以下简称康泉置业）为公司子公司中体枣林湾投资仪征有限公司（以下简称枣林湾投资）股东，持有枣林湾投资20%股权，公司通过子公司中体仪征及中体空间企业管理有限公司持有枣林湾投资80%股权。为有效利用资金，枣林湾投资与各股东签订协议，将闲置资金按股权同比例借给各股东，收回的资金不涉及监管资金。

d)2019年公司拟与北京体育大学开展相关业务合作，支付了1,600万往来款，该业务后续未能推进，正在协商退款事宜。

e)中体海盈国际体育文化发展（北京）有限公司（以下简称中体海盈）为公司子公司中奥体育产业有限公司（以下简称中奥体育）参股公司，2021年，中奥体育借款给中体海盈用于支付美洲杯帆船赛和沃尔沃帆船赛项目赛事权益费，因疫情影响帆船赛事未如期举办，后续通过赛事举办收回资金。

公司应收往来款未影响公司正常经营，未形成对上市公司主体的利益侵占；借款流程符合公司内控规定，不存在违规借款、资金占用等情形。

②应收代垫款

应收代垫款主要为子公司中体彩科技发展有限公司开展体育彩票代销业务形成，公司通过代销彩票收取各省级体育彩票管理中心代销服务费或者佣金，购买彩票代销额度需提前支付代销额度保证金，2022年彩票代销业务规模持续扩大，保证金金额相应增加，系正常业务发展需要，不涉及关联交易，不存在违规借款、资金占用等情况。

主要明细如下：

单位：万元

单位名称	期末余额	账龄
浙江省体育彩票管理中心	4,128.27	1年之内
上海市体育彩票管理中心	3,294.14	1年之内
江苏省体育彩票管理中心	3,291.12	1年之内
广东省体育彩票中心	1,664.56	1年之内

安徽省体育彩票管理中心	770.93	1年之内
辽宁省体育彩票中心	572.01	1年之内
吉林省体育彩票管理中心	234.64	1年之内
湖北省体育彩票管理中心	219.33	1年之内
重庆市体育彩票管理中心	195.30	1年之内
陕西省体育彩票管理中心	178.15	1年之内
福建省体育彩票管理中心	171.64	1年之内
河南省体育彩票管理中心	152.64	1年之内
广西壮族自治区体育彩票管理中心	141.62	1年之内
江西省体育彩票管理中心	141.13	1年之内
云南省体育彩票管理中心	108.27	1年之内
北京市体育彩票管理中心	54.69	1年之内
广西好彩头传媒科技有限公司	53.74	1年之内
天津市体育彩票管理中心	49.71	1年之内
四川省体育彩票管理中心	36.38	1年之内
西藏自治区体育彩票管理中心	23.19	1年之内
山东省体育彩票管理中心	13.33	1年之内
合计	15,494.78	

(2)其他应收款坏账计提的确定方法，结合其他应收款账龄、金额、应收对象情况等，说明其他应收款坏账准备计提是否充分、审慎。

本公司其他应收款坏账计提方法如下：

①对于能以合理成本评估预期信用损失的其他应收账款采用单项计提的方式确定坏账准备。公司对子公司的他方股东沈阳华新、江苏万博、康泉置业及北京体育大学的其他应收款采用单项计提坏账准备的方式，公司因按持股比例收回资金形成对他方股东的其他应收款，风险较低，按照1%计提坏账准备；北京体育大学为国家体育总局直属事业单位，具有良好的支付能力，公司对北京体育大学其他应收款按照10%单独计提坏账准备。

②当无法采用单项计提坏账准备的，公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的判断，分别采用关联方组合、无风险组合和账龄组合的方式计提坏账准备，其中按账龄组合计提坏账准备的具体方法为：账龄在1年以内不计提坏账准备，1-2年的计提比例为1%，2-3年的计提比例为10%，3年以上的计提比例为50%。

综上，公司认为其他应收款坏账准备计提充分审慎。

会计师意见：

1、执行的主要程序：

(1) 获取期末其他应收款明细表，核查相关协议、合同和支付依据等资料，对大额异常往来进行细节测试，同时通过访谈了解对方单位与中体产业公司之间的关系、期末余额形成原因、交易内容等；

(2) 通过企查查、国家企业信用信息公示系统等公开渠道查询主要对方单位工商资料，查看交易对手及其出资信息、主要人员、经营状态等信息，分析其业务范围、公司规模，检查是否与中体产业公司存在关联关系；

(3) 对重要对方单位进行实地走访或电话访谈，了解合作历史、交易背景、合作模式、业务规模等情况，以进一步了解业务真实性、支付真实性以及是否存在关联关系等相关情况；

(4) 选取样本对相关单位往来余额实施函证程序，并对函证过程实施全过程保持控制，对未回函的实施替代测试程序；

(5) 复核中体产业公司对其他应收款计提坏账准备的原因、计算过程及依据，针对单项认定并单项计提损失准备的其他应收款项，获取有关支持性证据，结合访谈情况、函证余额、检查历史回款记录和期后回款记录、分析账期、检查交易对手信用情况等程序，逐项评估管理层单独减值测试结果是否合理。

2、检查意见

公司对于上述关于其他应收款事项的说明，与我们在执行中体产业公司2022年度及以前年度财务报表审计过程中所了解的情况在所有重大方面一致。未发现公司通过其他应收款发生资金占用或违规提供财务资助情形。公司通过代销彩票收取各省级体育彩票管理中心服务费或者佣金，支付的代销额度款属于保证金款项而非商品或服务采购款，代销业务提前支付的额度形成垫付款计入其他应收款符合会计准则要求。

我们认为相关款项大幅增长的原因合理，符合公司的经营和发展情况，未发现其他应收款中存在违规借款、资金占用等情形，其他应收款坏账准备的计提充分、审慎。

四、关于关联交易情况

年报显示，公司向关联方出售商品、提供劳务发生额为3.81亿元，同比减少17.76%，占年度销售总额约26.59%。请公司：（1）结合公司业务模式说明向关联方出售商品、提供劳务的原因及必要性，区分关联交易内容披露相关商品或劳务销售单价以及定价依据，并与公司或同行业类似交易进行比较说明交易价格是否公允；（2）补充说明关联交易及非关联交易分别采用的具体信用政策及结算政策，相关政策如存在明显不一致的，请进一步说明理由。请年审会计师发表意见。

答：

（1）结合公司业务模式说明向关联方出售商品、提供劳务的原因及必要性，区分关联交易内容披露相关商品或劳务销售单价以及定价依据，并与公司或同行业类似交易进行比较说明交易价格是否公允。

单位：万元

关联方	关联交易内容	本期发生额
国家体育总局及直属单位	销售货物、技术及运维服务	37,847.44
扬州铜山体育小镇建设发展有限公司	咨询服务	189.62
北京中体骏彩信息技术有限公司	咨询服务	16.21
南通国体认证检测技术服务有限公司	技术服务	2.96
合计		38,056.23

公司对国家体育总局体育及直属单位的销售额为3.78亿元，占关联销售总额的99.45%，主要为中体彩科技发展有限公司为国家体彩中心提供体育彩票发行管理系统开发及运维服务，中体彩印务技术有限公司为国家体彩中心提供即开型体育彩票产品印制服务。相关交易定价均通过公开招标方式中标确定，该关联交易不存在为关联方分摊成本、承担费用或利益转移的情形，不存在损害投资者利益的情形，该关联服务定价具有公允性。

（2）补充说明关联交易及非关联交易分别采用的具体信用政策及结算政策，相关政策如存在明显不一致的，请进一步说明理由。

公司上述两项业务不存在其他客户，因此不存在关联交易和非关联交易采用不同信用政策和结算政策的情况。

会计师意见：

经核查，我们认为2022年度关联方交易价格公允，交易具有商业实质。中体产业公司补充披露的关联方信息符合公司实际情况，未见重大异常。

五、关于供应商客户

年报披露，公司向前五名客户销售额5.25亿元，占年度销售总额36.68%；前五名供应商采购额1.69亿元，占年度采购总额17.72%。请公司补充披露2022年前五大客户及供应商情况，包括但不限于具体名称、关联关系、是否为本年新增、实际销售或采购内容、交易金额、期末应收或预付款项余额情况等。请年审会计师发表意见。

答：

（一）公司前五名客户具体情况如下所示：

单位：万元

客户名称	交易金额	关联关系	本年新增	内容	期末列报科目	期末余额
国家体育总局体育彩票管理中心	37,748.64	关联方	否	技术服务费、即可型彩票及服务费	应收账款	1,126.01
浙江省体育彩票管理中心	5,249.97	非关联方	否	终端机、佣金及服务费	合同负债	616.32
江苏省体育彩票管理中心	3,218.48	非关联方	否	佣金、服务费及电脑热敏票	合同负债	943.44
阿迪达斯体育（中国）有限公司	3,247.17	非关联方	否	体育赛事服务	应收账款	1,282.00
商务部	3,037.27	非关联方	否	体育赛事服务	应收账款	747.72
合计	52,501.53					4,715.49

（二）公司前五名供应商具体情况如下所示：

（三） 单位：万元

供应商名称	交易金额	关联关系	本年新增	内容	期末列报科目	期末余额
扬州同力建设有限公司	7,428.06	非关联方	否	工程款	应付账款	4,833.81

中国田径协会	2,830.19	非关联方	否	授权费	应付账款	-
伍盛计算机科技(上海)有限公司	2,497.87	非关联方	否	商品采购款	预付账款	348.88
上海勋厚人力资源有限公司	2,086.58	非关联方	是	劳务费	应付账款	480.75
上海辰之捷文化传媒有限公司	2,075.47	非关联方	否	服务费	应付账款	-
合计	16,918.17					5,663.44

会计师意见:

我们按照中国注册会计师审计准则的要求,设计和执行了相关程序,针对上述问题我们执行的主要程序如下:

1、获取中体产业公司2022年度销售及采购业务台账数据,识别主要客户及供应商是否存在重大或异常波动,并查明波动原因;

2、访谈公司销售、采购及财务负责人,了解公司与主要客户、供应商的合作情况、前五大客户较为集中的原因、是否存在关联关系、是否存在重大依赖;

3、关注前五大客户及供应商变动情况,并访谈销售及采购负责人了解存在变动的的原因,是否与公司经营战略相匹配,主要销售及采购渠道是否稳定且持续;

4、对中体产业公司的主要客户报告期交易额以及应收账款、预收账款余额实施函证程序,对未回函的实施替代测试程序;

5、对中体产业公司的主要供应商报告期交易额以及应付账款、预付账款余额实施函证程序,对未回函的实施替代测试程序;

6、检查与销售、采购相关的合同、验收单、对账结算记录等资料,复核中体产业公司销售、采购业务的真实性、准确性;

7、通过企查查、全国企业信用信息公示系统等公开渠道查询公司主要客户及供应商工商信息,核实公司主要客户、供应商与公司控股股东、实际控制人及董监高是否存在关联关系或其他可能导致利益倾斜的情形。

基于执行的审计程序,我们认为:

中体产业公司关于前五大客户和供应商的列示数据真实准确。

公司年审会计师的回复详见同日披露在上海证券交易所网站的《大华会计师事务所（特殊普通合伙）关于对中体产业集团股份有限公司2022年度报告信息披露监管工作函的回复》。

特此公告。

中体产业集团股份有限公司

二〇二三年七月四日