

《关于对数源科技股份有限公司 2023 年年报的问询函》

有关问题回复的专项说明

中会核字[2024] 0002 号

浙江中会计师事务所(特殊普通合伙)

关于深圳证券交易所

《关于对数源科技股份有限公司 2023 年年报的问询函》

有关问题回复的专项说明

中会核字[2024] 0002 号

深圳证券交易所：

由数源科技股份有限公司(以下简称公司或数源科技公司)转来的贵所于 2024 年 5 月 16 日下发的《关于对数源科技股份有限公司 2023 年年报的问询函》(公司部年报问询函〔2024〕第 158 号,以下简称问询函)奉悉。我们作为数源科技公司的年报会计师,对问询函中需要我们回复的问题进行了审慎核查。现就问询函有关问题回复如下:

1、中汇会计师事务所(特殊普通合伙)对你公司 2022 年财务会计报告出具了保留意见的审计报告,形成保留意见的基础包括:一是你公司 2022 年度开展商品贸易形成大额应收款项,截至 2022 年 12 月 31 日,相关应收款项余额为 46,248.07 万元,截至报告日,上述应收款项有 38,534.82 万元尚未收回,其中 37,316.58 万元已逾期,你公司无法充分证实上述交易的商业合理性;二是你公司无法就 2022 年度开具服务费等内容的发票金额中的 6,479.59 万元证实相关交易的商业合理性。

你公司于 2024 年 4 月 20 日披露《关于数源科技股份有限公司 2022 年度财务报表出具保留意见审计报告所涉及事项的专项核查报告》,浙江中会会计师事务所(特殊普通合伙)(以下简称“年审机构”)认为你公

司 2022 年度财务报表出具保留意见审计报告所涉及的事项已经基本消除。年审机构对你公司 2023 年财务会计报告出具了带强调事项段的无保留意见的审计报告，强调事项段涉及的事项为，2023 年度你公司应收数源久融技术有限公司余额 12,715.78 万元，应收浙江久融智能技术有限公司余额 3,800.81 万元，年审机构无法获取充分、适当的审计证据确定上述款项的性质。截止审计报告日前，你公司已收回 246.81 万元并取得上述两家单位的承诺函，承诺于 2024 年 6 月 30 日前结清上述货款，以此保障你公司债权。

(1) 请你公司说明上述应收数源久融技术有限公司、浙江久融智能技术有限公司款项的形成原因和款项性质，年审机构无法获取充分、适当的审计证据确定上述款项性质的原因，你公司是否存在不配合审计的情形。

公司回复：

数源久融技术有限公司、浙江久融智能技术有限公司（以下简称久融系公司）主要业务覆盖新能源、智慧应用、云生态智慧园区、智能终端等多个产业，具有较强的产品研发能力和科研成果转化能力。公司与久融系公司建立了紧密的技术联盟。近年来，久融系公司与公司就电子信息类业务开展了采购、研发、制造、销售等多纬度合作，已成为公司稳定型战略客户之一。

2022 年下半年开始，应收久融系公司款项陆续出现违约逾期，公司采取了多种措施催讨，但上述久融系公司应收款项仍未全额收回。公司于 2023 年一季度停止了与久融系公司相关业务，2024 年 4 月，公司收到了久融系公司将于 2024 年 6 月 30 日前归还上述所有货款的《承诺函》。

上述应收久融系公司款项均为电子信息类产品购销业务货款。

公司根据年审机构的要求，向其提供了包括但不限于业务开展背景、业务链图、采购与销售合同、发货记录、对帐单、货款催讨记录、还款承诺函等与上述业务相关的全部资料，不存在不配合审计的情形。

(2) 请年审机构说明无法获取充分、适当的审计证据确定上述款项性质的原因，结合已执行的审计程序和获取的审计证据，详细说明认定公司 2022 年度财务报表审计报告所涉非标事项已基本消除的合规性及合理性，以及对公司 2023 年度财务会计报告出具带强调事项段的无保留意见的审计报告的合规性及合理性。

会计师事务所回复：

我事务所出具中会会专[2024]第 0371 号审核报告，对中汇会计师事务所（特殊普通合伙（中汇会审[2023]3828 号）2022 年度保留意见中涉及事项进行了核查。具体履行的核查程序和核查结论具体说明如下：

一、认定公司 2022 年度财务报表审计报告所涉非标事项已基本消除的合规性及合理性

1、应收款项余额 46,248.07 万元的核查程序及核查结论：

2022 年度保留意见所述的无法证明交易合理性的是商品贸易形成的应收款，具体如下表：

客户名称	交易内容	款项性质	应收款项账目余额 (万元)
久融控股有限公司及其关联企业	电子产品、大宗商品	已付款采购商品，以一定的信用账期销售给客	26,526.40

浙江新潮集团股份有限 公司及其关联企业	电子产品、大宗 商品	户，形成的应收款项	16,781.63
苏州苏投贵金属文化发 展有限公司	大宗商品		2,940.04
合计			46,248.07

以上大额应收款形成后，公司积极采取各种措施催收回款。2023年3月至6月间共计收回23,494.88万元，2024年3月26日，再次收回数源久融技术有限公司余款21,534.95万元，收回浙江久融智能技术有限公司余款1,218.24万元，至此，2022年报保留意见涉及商品贸易款项已全部收回。

2、商业合理性不确定服务费6,479.59万元的核查程序及核查结论

我所2023年进场预审期间，跟公司业务部、财务部等部门多次召开对接会，理清商业合理性不确定服务费6,479.59万元所对应的业务及来龙去脉，并对业务的证据、修正及如何处理进行逐一确认，审计过程进一步核查了以下证据：

- (1) 获取上述合同对应的业务资料；
- (2) 了解并复核上述合同对应的交易内容、金额以及修正前后的实施单位；
- (3) 获取上述服务费发票开具情况、已收款凭证等与交易相关的资料；
- (4) 审核上述服务费证据链：包括但不限于双方对原协议的解除合

同、发票冲红以及重新开具发票和纳税申报信息；业务解除告知函、公证书并自行纠正的相关资料；以及交易对手方拒收发票的红字冲销且不确认收入处理等证据。

(5) 复核修正后会计处理和以前年度会计更正信息。

上述商业合理性不确定的服务费业务修正经公司集体讨论并出具2024年2月5号(2024)3号、2024年3月15号(2024)4号专题会议纪要。

根据以上审核，我们认为公司2022年度财务报表审计报告所涉非标事项已基本消除。

二、2023年度财务会计报告出具带强调事项段无保留意见审计报告的合规性和合理性的说明

2023年我事务所出具了带强调事项段无保留意见审计报告，强调事项为：我们提醒财务报表使用者关注财务报表附注五(三)2(1)所述，2023年度数源科技公司应收数源久融技术有限公司余额12,715.78万元，应收浙江久融智能技术有限公司余额3,800.81万元，我们无法获取充分、适当的审计证据确定上述款项的性质。截止审计报告日前，公司已收回246.81万元并取得上述两家单位的承诺函，承诺于2024年6月30日前结清上述货款，以此保障数源科技债权。

上述强调事项所涉应收款项系电子信息类产品CPE项目业务货款，与2022年度财务报表审计报告保留意见所述的应收款项余额并无关联。

我所在核实CPE项目生产和销售流程中，发现在2021年至2023年一季度期间，公司将CPE项目产品销售给浙江久融智能技术有限公司或数源久融技术有限公司（以下简称“久融系公司”），再由久融系公司销售给

客户。2023 年应收久融系公司款项陆续出现违约逾期，公司于 1 季度停止了与久融系公司的相关业务，不再通过久融系公司销售给客户。

我所对上述业务经过久融系公司这个环节是否必要、应收账款余额 1.65 亿元是否可收回无法判定，审计项目组一直在斟酌拟出具审计报告的意见类型。2024 年 4 月 17 日，数源科技取得了久融系公司于 2024 年 6 月 30 日前归还 CPE 项目贷款的《承诺函》及第三方机构出具的《流动性支持函》。《承诺函》进一步佐证了 CPE 项目的真实性，第三方机构出具的《流动性支持函》保障了数源科技债权的安全性。我们认为以上应收账款余额对数源科技的资产负债表已不构成重大影响，鉴于《承诺函》和《流动性支持函》是 2024 年出具的，至审计结束日该事项仍未解除，故我们出具了带强调事项的无保留意见审计报告。

2、年报显示，2023 年度你公司实现营业收入 6.73 亿元，同比上升 14.53%，实现归属于上市公司股东的净利润（以下简称“净利润”）-3.19 亿元，同比上升 11.76%，实现归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（以下简称“扣非后净利润”）-3.20 亿元，同比下降 9.70%。
请你公司：

（1）结合行业特点、公司业务开展情况、产品类别、收入和成本构成、费用等因素，说明你公司 2023 年扣非后净利润大幅下降的原因。

公司回复：

1. 公司业务开展情况如下：

本报告期内，公司主营业务包括电子信息类产品的研制与销售、科技产业园区的开发与运营、商品贸易以及房地产开发业务，较上年无重大变

化。

1) 电子信息类业务，2023 年公司聚焦产品的市场方向，提升产品市场竞争力，重点围绕智慧交通、智慧社区等领域开拓创新，业务经营有序稳定，实现营业收入 13,503.64 万元，较上年同期增长 2.09%。

2) 科技产业园区业务，2023 年公司以东部软件园、5G 先导园为主平台，持续释放“国家小型微型企业创业创新示范基地”“国家级科技企业孵化器”的示范效应，不断优化园区科技创新生态。报告期内，公司科技产业园区业务实现营业收入 17,493.86 万元，较上年同期增长 36.88%。

3) 商品贸易业务，2023 年公司贸易业务继续保持与核心客户的战略合作，深化重点业务链搭建，同时强化业务风险控制能力和水平。报告期内，公司商贸业务实现营业收入 890.00 万元，较上年同期下降 29.55%。

4) 房地产业务，2023 年公司着眼降本增效、精益管理，持续推进存量去化、组织架构优化、对外投资风险管控、代建转型发展等重点工作。报告期内，公司房地产类业务实现营业收入 33,840.77 万元，较上年同期增长 11.67 %。

2. 2023 年扣非后净利润大幅下降的原因：

公司本期扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润为 -31,989.61 万元，较上年同期下降 9.70%。具体分析如下：

1) 公司 2023 年度扣非后净利润与上年同期相关数据变动如下：

主要指标对照表

单位：万元

项目	2023 年	2022 年	变动额
营业收入	67,300.67	58,761.16	8,539.51

营业成本	35,306.71	34,402.92	903.79
税金及附加	5,175.82	1,426.50	3,749.32
销售费用	1,313.67	940.96	372.71
管理费用	8,288.59	6,638.52	1,650.07
研发费用	2,509.08	3,468.69	-959.61
财务费用	5,819.38	7,889.82	-2,070.44
其他收益	672.90	618.46	54.44
投资收益	-9,884.64	-1,118.70	-8,765.94
公允价值变动收益	-9,965.24	-11,140.94	1,175.70
信用减值损失	2,104.15	-19,277.01	21,381.16
资产减值损失	-19,897.19	-5,865.10	-14,032.09
资产处置收益	107.59	423.13	-315.54
营业外收入	858.87	1,406.62	-547.75
营业外支出	22.00	155.77	-133.77
所得税费用	3,868.44	3,702.23	166.21
净利润	-31,006.58	-34,817.78	3,811.20
归属于母公司所有者的净利润	-31,888.74	-36,139.32	4,250.58
非经常性损益	100.87	-6,977.85	7,078.72
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-31,989.61	-29,161.47	-2,828.14

2) 由上表可见本期公司扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润下降主要系非经常性损益增加所致。

公司本期非经常性损益大幅增加的主要原因系前期部分按单项认定测算信用损失率的应收款项本期因款项收回而转回减值准备所致，详见下表。

非经常性损益明细情况比较表

单位：万元

项目	2023 年	2022 年	变动额
非流动性资产处置损益(包括已计提资产减值准备的冲销部分)	745.83	423.13	322.70
计入当期损益的政府补助(与公司正常经营业务密切相关,符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外)	755.31	682.65	72.66
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外,非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益	-9,951.11	-10,788.01	836.90
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	956.73	520.29	436.44
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	7,888.17[注]	185.97	7,702.20
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	613.82	1,069.72	-455.90
其他符合非经常性损益定义的损益项目	521.42	1,129.23	-607.81
服务业增值税加计扣除	18.48	-	18.48
公司联营企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益	57.98	-	57.98
小计	1,606.63	-6,777.03	8,383.66
减: 所得税影响额	966.10	198.60	767.50
少数股东权益影响额(税后)	539.66	2.22	537.44
归属于母公司所有者的非经常性损益净额	100.87	-6,977.85	7,078.72

[注]公司成立专门工作组加大推进应收款项的催收力度,本期共收回单项认定测算信用损失率的应收款项 26,569.58 万元,相应转回减值准备 7,888.17 万元,详见下表。

本期坏账准备转回明细表

单位: 万元

客户单位	本期回款金额	坏账准备收回金额
浙江新潮集团股份有限公司及其	16,781.63	4,195.41

关联企业		
久融控股有限公司及其关联企业	8,035.79	2,410.74
杭州市租赁房投资有限公司	1,686.71	1,233.54
杭州禹翔房地产开发有限公司	56.56	39.59
山东知豆电动车有限公司	5.09	5.09
知豆电动汽车有限公司	3.80	3.80
合计	26,569.58	7,888.17

3. 公司的产品类别、收入和成本构成分析如下：

公司本期实现营业收入 67,300.67 万元，较上年同期增加 8,539.51 万元；实现主营业务收入 61,544.86 万元，较上年同期增加 6,236.48 万元；营业毛利较上年同期增加 7,635.72 万元。公司本期主营业务收入较上年同期增长 11.28%，主营业务成本较上年同期增长 2.63%，毛利率较上年同期增加 4.56 个百分点。详见下表：

主营业务收入及成本对比表

单位：万元

项目	本期发生额			上期发生额			增减比例 (%)		
	主营业务收入	主营业务成本	毛利率	主营业务收入	主营业务成本	毛利率	主营业务收入	主营业务成本	毛利率
电子信息类	13,446.37	8,578.76	36.20%	12,965.94	8,525.77	34.24%	3.71%	0.62%	增加 1.96 个百分点
房地产类	32,305.10	19,168.39	40.66%	29,967.44	18,145.65	39.45%	7.80%	5.64%	增加 1.21 个百分点
商贸类	345.94	4.93	98.57%	548.40	1.76	99.68%	-36.92%	180.11%	下降 1.11 个百分点

园区产业类	15,447.45	5,531.60	64.19%	11,826.61	5,757.08	51.32%	30.62%	-3.92%	增加12.87个百分点
合计	61,544.86	33,283.68	45.92%	55,308.39	32,430.26	41.36%	11.28%	2.63%	增加4.56个百分点

上表可见，公司本期主营业务较为稳定，其中：科技产业园区主营业务收入较上年同期增长 30.62%，主要系作为国有控股企业，上年同期公司积极响应政府号召，履行国有企业社会责任，对服务业小微企业和个体工商户房屋租金实施减免所致。

(2) 2023 年第一至四季度，你公司实现营业收入分别为 2.28 亿元、2.73 亿元、0.87 亿元、0.84 亿元，净利润分别为 0.14 亿元、0.28 亿元、-0.52 亿元、-3.08 亿元，经营活动产生的现金流量净额分别为 4.28 亿元、0.56 亿元、-0.01 亿元、-10.50 亿元。请你公司结合各季度业务开展情况、主要产品类别、主要产品毛利率及你公司收入确认、成本费用归集过程等，说明各季度的营业收入、净利润、现金流变动趋势不匹配的原因及合理性，同时结合经营情况，说明你公司利润实现是否具有季节性特征。

请年审机构核查上述事项并发表明确意见。

公司回复：

公司于 2024 年 6 月 14 日对 2023 年年度报告和审计报告进行更正，根据更正后的数据分析如下：

1、公司各季度业务开展情况、主要业务板块、毛利率情况：

分季度主要财务指标表

单位：万元

项目	一季度		二季度		三季度		四季度		2023年合计
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比	
营业收入	22,843.87	33.94%	27,327.96	40.61%	8,701.80	12.93%	8,427.04	12.52%	67,300.67
其中：电子信息类	2,654.37	3.94%	4,732.23	7.03%	3,703.81	5.51%	2,413.23	3.58%	13,503.64
房地产类	15,518.16	23.06%	16,953.78	25.19%	261.28	0.39%	1,107.55	1.65%	33,840.77
园区产业类	4,154.01	6.17%	4,681.38	6.96%	4,270.52	6.35%	4,387.95	6.52%	17,493.86
营业成本	12,872.70	36.46%	14,862.45	42.10%	4,361.46	12.35%	3,210.10	9.09%	35,306.71
其中：电子信息类	1,526.15	4.32%	3,190.18	9.04%	2,425.47	6.87%	1,485.22	4.21%	8,627.02
房地产类	9,396.25	26.61%	9,958.98	28.21%	91.86	0.26%	248.74	0.70%	19,695.83
园区产业类	1,795.71	5.09%	1,576.24	4.46%	1,657.81	4.70%	1,282.17	3.63%	6,311.93
毛利率	43.65%		45.61%		49.88%		61.91%		47.54%
其中：电子信息类	42.50%		32.59%		34.53%		38.43%		36.11%
房地产类	39.45%		41.26%		64.84%		77.54%		41.80%
园区产业类	56.77%		66.33%		61.18%		70.78%		63.92%
税金及附加	1,464.57	28.30%	3,569.53	68.97%	-990.46	-19.14%	1,132.18	21.87%	5,175.82
期间费用	4,362.75	24.33%	3,685.26	20.55%	3,914.88	21.84%	5,967.83	33.28%	17,930.72
投资收益	-442.19	4.47%	-5,944.05	60.14%	-693.91	7.02%	-2,804.49	28.37%	-9,884.64

公允价值变动收益	-95.21	0.96%	839.95	-8.43%	-1,608.72	16.14%	-9,101.26	91.33%	-9,965.24
信用减值损失	-536.52	-25.50%	5,557.30	264.11%	443.14	21.06%	-3,359.77	-159.67%	2,104.15
资产减值损失	2.72	-0.01%	5.22	-0.03%	-20.78	0.10%	-19,884.35	99.94%	-19,897.19
归属母公司净利润	1,427.70	-4.48%	2,765.86	-8.67%	-1,048.77	3.29%	-35,033.53	109.86%	-31,888.74

从上表可见：

1) 公司分季度营业收入分别为 22,843.87 万元、27,327.96 万元、8,701.80 万元、8,427.04 万元，占全年营业收入比重分别为 33.94%、40.61%、12.93%、12.52%。其中一、二季度营业收入占比较高，主要系公司房地产板块单个大客户批量集中采购公司开发的写字楼增加收入所致。

2) 第四季度公司根据《企业会计准则》及公司会计政策的相关规定，对截至 2023 年 12 月 31 日的各类资产进行了全面清查，通过分析、评估和测试，基于谨慎性原则，对重要的资产于报告期末聘请评估机构进行资产评估，依据评估结论对相应资产进行减值测试并计提减值准备 19,884.35 万元，主要系长期股权投资减值准备 13,397.99 万元，开发产品跌价准备 5,759.02 万元，上述数据影响了第四季度及全年利润指标。具体情况如下：

主要资产减值准备计提明细表

单位：万元

项目	单位	期末账面余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额	期末账面价值	减值测试依据
----	----	--------	----------	----------	--------	--------

长期股权投资减值准备	合肥印象西湖房地产投资有限公司	10,761.76	10,235.32	10,235.32	526.44	坤元评咨[2024]9号
	黑龙江新绿洲房地产开发有限公司	14,379.18	1,674.18	1,674.18	12,705.00	坤元评报[2024]129号
	苏州市平江新城建设开发有限责任公司	26,293.87	1,488.49	1,488.49	24,805.38	坤元评报[2024]147号
	合计	51,434.81	13,397.99	13,397.99	38,036.82	
开发产品跌价准备	房产项目	期末账面余额	本期计提存货跌价准备	存货跌价准备期末余额	期末账面价值	减值测试依据
	文鸿金座	34,437.93	5,376.89	10,243.76	24,194.17	坤元评报[2024]94号
	诸暨景城嘉苑	681.40	181.90	585.10	96.30	坤元评报[2024]80号
	衢州金融大厦	5,311.00	127.00	550.37	4,760.63	
	杭州御田清庭	1,525.11	73.23	493.33	1,031.78	
	合计	41,955.44	5,759.02	11,872.56	30,082.88	

1、公司各季度经营性现金流情况：

分季度经营性现金流量表

单位：万元

项目	第一季度		第二季度		第三季度		第四季度		2023年合计
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比	
销售商品、提供劳务收到的现金	43,863.35	53.41%	15,795.63	19.23%	11,400.39	13.88%	11,071.31	13.48%	82,130.68
收到的税	3.03	2.27%	57.55	43.08%	5.98	4.48%	67.04	50.18%	133.60

费返还									
收到其他与经营活动有关的现金	30,964.79	23.67%	25,371.07	19.40%	34,646.13	26.49%	39,821.22	30.44%	130,803.21
经营活动现金流入小计	74,831.17	35.12%	41,224.25	19.35%	46,052.50	21.61%	50,959.57	23.92%	213,067.49
购买商品、接受劳务支付的现金	8,380.34	31.38%	8,386.85	31.41%	5,355.58	20.06%	4,580.17	17.15%	26,702.94
支付给职工以及为职工支付的现金	2,447.73	26.50%	2,018.17	21.85%	2,030.47	21.98%	2,740.29	29.67%	9,236.66
支付的各项税费	7,447.12	50.95%	3,578.62	24.48%	2,170.53	14.85%	1,420.28	9.72%	14,616.55
支付其他与经营活动有关的现金	13,777.94	12.03%	21,665.76	18.92%	36,555.12	31.93%	42,487.23	37.11%	114,486.05
经营活动现金流出小计	32,053.13	19.42%	35,649.40	21.60%	46,111.70	27.94%	51,227.97	31.04%	165,042.20
经营活动产生的现金流量净额	42,778.04	89.07%	5,574.85	11.61%	-59.20	-0.12%	-268.40	-0.56%	48,025.29

从上表可见：

1) 按季度：公司经营活动产生的现金流量净额分别为 42,778.04 万元、5,574.85 万元、-59.20 万元、-268.40 万元，其中：销售商品、提供劳务收到的现金分别为 43,863.35 万元、15,795.63 万元、11,400.39

万元、11,071.31 万元，占营业收入的比例分别 192.01%、57.80%、131.01%、131.38%。

一季度、二季度公司经营活动现金流入较高的原因主要系：2023 年 3 月，公司控股子公司杭州诚园置业有限公司（以下简称“诚园置业”）与杭州电力设备制造有限公司（以下简称“杭电制造”）签署《房屋转让合同》和《地下车位使用权转让协议》，约定将其建设完成的位于浙江省杭州市上城区近江地段的数源科技大厦部分楼层和车位出售给杭电制造，合同金额为 3.39 亿元，于 2023 年 3 月收到上述款项。

2) 按季度：公司支付各项税费的现金分别为：7,447.12 万元、3,578.62 万元、2,170.53 万元、1,420.28 万元，一季度、二季度主要系与房地产销售相关的税费增加所致。

3) 按季度：公司购买商品、接受劳务支付的现金分别为：8,380.34 万元、8,386.85 万元、5,355.58 万元、4,580.17 万元，一季度、二季度主要系房地产项目公司支付工程款所致。

4) 按季度：公司支付其他与经营活动有关的现金分别为：13,777.94 万元、21,665.76 万元、36,555.12 万元、42,487.23 万元。三季度、四季度主要系净额法确认的商贸业务支付代付款项所致。

综上分析，本期公司各季度的收入与成本及期间费用基本匹配，变动趋势基本一致。收入与利润变动幅度不匹配的主要原因是权益法核算的联营企业净利润亏损、其他非流动金融资产公允价值下降和计提资产减值准备影响所致；收入与现金流变动幅度不匹配的原因主要是受公司房地产项目销售收款、支付工程款、支付代付款项及税款缴纳影响所致；公司利润

实现不具有季节性特征。

会计师实施的核查程序及核查结论：

我所针对数源科技的销售和成本，采取了以下审计程序：

(1) 评价和测试收入确认流程；对采购、生产和仓储全部实施了风险测试和穿行程序；

(2) 获取销售、采购合同，通过审阅合同及与管理层的访谈，了解公司的收入确认政策，检查主要的合同，识别商品控制权转移的相关条款，判断公司在合同中是主要责任人还是代理人，评价收入确认政策是否符合企业会计准则的规定；

(3) 抽样检查与销售、采购相关的支持性文件，包括订单、发票、出入库单、物流单据、签收单及收付款凭证；

(4) 结合应收款审计，选取主要客户、供应商实施函证程序，以确认往来款余额和销售、采购金额的准确性；

(5) 对资产负债表日前后记录的销售、采购交易进行截止测试，评价收入、成本是否在恰当期间确认；

我们认为数源科技 2023 年收入和成本确认符合《企业会计准则》规范，收入差异原因主要是一、二季度控股子公司杭州诚园置业有限公司销售数源科技大厦实现了 3.11 亿元的收入，第四季度由于计提资产减值准备 1.99 亿元、公允价值变动损益-0.91 亿元、信用减值 0.34 亿元和投资收益-0.28 亿元，导致净利润变动较大，审计报告更正后的经营现金流量与经营活动相匹配。

3、年报显示，报告期内你公司对前五名客户销售金额合计 3.78 亿元，

占年度销售总额的 56.21%，较上年同期上升 6.17 个百分点；向前五大供应商采购金额合计 0.35 亿元，占年度采购总额的 20.83%，较上年同期下降 20.91 个百分点。请你公司：

(1) 结合主营业务销售模式，说明销售集中度高的原因及合理性，是否对个别客户存在重大依赖，销售集中度与同行业可比公司是否存在差异。

公司回复：

公司前五销售客户的明细及对比情况如下：

单位：万元

客户名称	2023 年		2022 年		主要业务板块归属
	金额	占营业收入比例	金额	占营业收入比例	
客户一	31,288.04	46.49%			房地产类
客户二	2,266.58	3.37%	1,511.44	2.57%	商贸类
客户三	1,732.29	2.57%	2,306.46	3.92%	电子信息类、园区产业类等
客户四	1,651.17	2.45%	1,863.43	3.17%	电子信息类
客户五	897.13	1.33%		-	园区产业类等
客户六			16,321.57	27.78%	房地产类
客户七			7,403.83	12.60%	房地产类
合计	37,835.21	56.21%	29,406.73	50.04%	

2023 年度公司现有的四大业务板块：电子信息类业务、科技产业园区业务、房地产业务和商品贸易业务。报告期内，公司前五名客户销售金额占年度销售总额的 56.21%。其中房地产业务销售客户占比达 46.49%，其他板块销售客户占比为 9.72%。

由于房地产行业的特殊性，虽然客户集中度较高，但不存在对单一客户的重大依赖情况。2023 年 3 月，公司控股子公司杭州诚园置业与杭州电力设备制造签署《房屋转让合同》和《地下车位使用权转让协议》等协议，约定将其建设完成的位于浙江省杭州市上城区近江地段的数源科技大厦部分楼层和车位出售给杭电制造，销售额为 3.11 亿元，属商业楼宇销售的正常情况。

综上所述，公司对个别客户不存在重大依赖。

(2) 按主营业务销售模式，分别说明各销售模式下前五大客户/供应商的具体情况、合作年限、关联关系、销售金额、提供产品或服务内容，是否较上年发生较大变化，如是，请说明相关客户/供应商变动较大的原因及合理性。

公司回复：

1、公司电子信息类业务的客户和供应商前五明细表如下：

1) 前五大客户

单位：万元

客户名称	营业收入				交易内容	合作年限	较上年同期变动较大的原因及合理性	关联关系
	2023 年	占比	2022 年	占比				
客户二	1,839.25	2.73%	1,511.44	2.57%	商品销售	3	与上年基本持平	非关联方

客户四	1,651.17	2.45%	1,863.43	3.17%	商品销售	15	与上年基本持平	非关联方
客户八	535.83	0.80%			商品销售	10	23年新增工程项目	非关联方
客户九	534.37	0.79%			商品销售	15	与上年基本持平	非关联方
客户三	457.73	0.68%	1,545.75	2.63%	商品销售、劳务服务	11	较上年有所下降	联营企业 [注]
合计	5,018.35	7.45%	4,920.62	8.37%				

[注]截至2023年12月31日，本公司累计持有久融控股54,646.60万股，持股比例占其总股本的9.9866%。2023年5月本公司向久融控股董事会推荐2名董事候选人。久融控股于2023年5月19日召开董事会会议，表决通过委任执行董事，自2023年5月20日起生效后，公司按照企业会计准则有关规定将其列为联营企业，不构成上市规则所规定的关联方。

2) 前五大供应商

单位：万元

供应商名称	采购金额				交易内容	合作年限	较上年同期变动较大的原因及合理性	关联关系
	2023年	占比	2022年	占比				
供应商一	620.10	3.66%	359.26	1.58%	商品采购	7	采购量有所增加	非关联方
供应商二	523.45	3.09%	554.75	2.45%	商品采购	9	与上年基本持平	非关联方
供应商三	417.21	2.46%	473.23	2.09%	服务、商品采购	11	与上年基本持平	非关联方
供应商四	351.99	2.08%			商品采购	8	采购量有所增加	非关联方

供应商五	346.03	2.04%			商品采购	3	采购量有所增加	非关联方
合计	2,258.78	13.33%	1,387.24	6.12%				

2、公司园区产业类业务的客户和供应商前五明细表如下：

1) 前五大客户

单位：万元

客户名称	营业收入				交易内容	合作年限	较上年同期变动较大的原因及合理性	关联关系
	2023年	占比	2022年	占比				
客户三	1,178.86	1.75%	1,156.19	1.97%	房屋建筑物租赁、托管服务	6	与上年基本持平	联营企业[注：同上]
客户五	890.72	1.32%	568.10	0.97%	房屋建筑物租赁	3	上年执行房租减免政策	关联方
客户十	649.81	0.97%	334.60	0.57%	房屋建筑物租赁	3	上年执行房租减免政策	非关联方
客户十一	620.56	0.92%	233.93	0.40%	房屋建筑物租赁	7	上年执行房租减免政策	非关联方
客户十二	487.06	0.72%	257.77	0.44%	房屋建筑物租赁	3	上年执行房租减免政策	非关联方

合计	3,827.01	5.68%	2,550.59	4.35%				
----	----------	-------	----------	-------	--	--	--	--

2) 前五大供应商

单位：万元

供应商名称	采购金额				交易内容	合作年限	较上年同期变动较大的原因及合理性	关联关系
	2023年	占比	2022年	占比				
供应商六	922.96	5.45%	1,025.59	4.52%	电力采购	23	与上年基本持平	非关联方
供应商七	687.22	4.06%	634.18	2.80%	劳务服务	15	与上年基本持平	非关联方
供应商八	307.49	1.81%			劳务服务	1	2023年新增业务	非关联方
供应商九	289.31	1.71%			空调采购安装	5	2023年新增业务	非关联方
供应商十	259.70	1.53%			电梯采购安装	1	2023年新增业务	非关联方
合计	2,466.68	14.56%	1,659.77	7.32%				

3、公司商品贸易类业务的客户和供应商前五明细表如下：

1) 前五大客户

单位：万元

客户名称	营业收入				交易内容	合作年限	较上年同期变动较大的原因及合理性	关联关系
	2023年	占比	2022年	占比				
客户二	427.32	0.63%	521.03	0.89%	商品销售	2	与上年基本持平	非关联方
客户十三	342.11	0.51%	403.06	0.69%	商品销售	4	与上年基本持平	非关联方
客户十四	75.87	0.11%	153.47	0.26%	商品销售	5	2023年业务量减少	非关联方
客户十五	6.82	0.01%			商品销售	7	2023年新增业务	非关联方
客户十六	6.46	0.01%			商品销售	1	2023年新增业务	非关联方
合计	858.58	1.27%	1,077.56	1.84%				

2) 前五大供应商

单位：万元

供应商名称	采购金额				交易内容	合作年限	较上年同期变动较大的原因及合理性	关联关系
	2023年	占比	2022年	占比				
供应商十一	6.38	0.04%			商品销售	7	2023年新增业务	非关联方
供应商十二	5.49	0.03%			商品销售	1	2023年新增业务	非关联方
供应商十三	5.26	0.03%			商品销售	1	2023年新增业务	非关联方
供应商十四	4.42	0.03%	2.21	0.01%	商品销售	2	与上年基本持平	非关联方
客户三	0.96	0.01%	1.45	0.01%	商品销售	11	与上年基本持平	关联方

合计	22.51	0.14%	3.66	0.02%				
----	-------	-------	------	-------	--	--	--	--

4、公司商品贸易类业务的客户和供应商前五明细表如下：

1) 前五大客户

单位：万元

客户名称	营业收入				交易内容	合作年限	较上年同期变动较大的原因及合理性	关联关系
	2023年	占比	2022年	占比				
客户一	31,122.56	46.24%			房产销售	一次性交易	一次性交易	非关联方
个人购房者1	527.85	0.78%			房产销售	一次性交易	一次性交易	非关联方
个人购房者2	339.37	0.50%			房产销售	一次性交易	一次性交易	非关联方
个人购房者3	327.05	0.49%			房产销售	一次性交易	一次性交易	非关联方
个人购房者4	246.39	0.37%			房产销售	一次性交易	一次性交易	非关联方
合计	32,563.22	48.38%						

2) 前五大供应商

单位：万元

供应商名称	采购金额				交易内容	合作年限	较上年同期变动较大的原因及合理性	关联关系
	2023年	占比	2022年	占比				
供应商十五	744.43	4.39%	6,348.78	28.00%	建筑施工服务	1	未新增工程业务	非关联方

供应商十六	553.49	3.27%			建筑施工服务	1	2023年新增业务	非关联方
供应商十七	550.00	3.25%	996.08	4.39%	建筑施工服务	5	未新增工程业务	非关联方
供应商十八	168.19	0.99%			建筑施工服务	1	2023年新增业务	非关联方
供应商十九	150.00	0.89%	250.00	1.10%	建筑施工服务	4	未新增工程业务	非关联方
合计	2,166.11	12.79%	7,594.86	33.49%				

综上，2023年公司业务较上年没有较大变化，除房地产业务客户比较集中外，其他板块客户年度销售比较分散，集中度不高。

会计师实施的核查程序及核查结论：

就上述事项，我们主要实施了如下核查程序：

(1) 获取公司营业收入、营业成本明细表，抽样检查各类交易的主要合同，复核产品销量及平均单价，并分析变动原因；

(2) 询问公司管理层，了解行业政策、市场环境、公司销售策略等，了解公司收入变动的的原因，并分析合理性；

(3) 了解公司成本核算流程及成本归集与分配的标准和方法，检查成本计算方法、过程和数据的准确性；

(4) 对收入和成本执行分析性程序，包括各期收入、成本、毛利率波动分析，主要业务及产品收入、成本、毛利率分析等；

(5) 对公司财务报表各项目变动进行分析，对前五大客户和前五大供应商进行分析。

经核查，我们认为：2023 年除房地产业务客户比较集中外，其他板块客户年度销售比较分散，集中度不高。

4、本报告期末，你公司货币资金余额为 2.62 亿元，短期借款余额为 10.07 亿元，一年内到期的非流动负债余额为 2.03 亿元。请你公司结合营运资本需求、在手可动用货币资金、资金受限情况、变现能力、现金流量状况、偿债能力指标等，说明公司短期偿债能力，是否存在流动性敞口，以及拟采取的应对或防范风险的措施。

请年审机构核查上述事项并发表明确意见。

公司回复：

1、公司营运资金占用情况如下：

单位：万元

项目	2023 年度	2022 年度
应收票据	20.00	256.26
应收账款	19,766.82	22,299.83
应收款项融资	621.92	450.00
预付账款	5,290.32	6,804.50
其他应收款	26,898.23	45,305.49
存货	46,633.18	71,804.90
合同资产	4,211.52	3,712.61
一年内到期的非流动资产	5.87	-
其他流动资产	545.49	509.82
经营性流动资产合计	103,993.35	151,143.41
应付票据	8,194.18	13,984.03
应付账款	18,944.03	18,836.38
预收账款	3,025.54	2,773.76
合同负债	1,366.79	1,743.46

应付职工薪酬	1,711.43	657.13
应交税费	7,652.91	9,642.34
其他应付款	13,035.32	11,685.89
一年内到期的非流动负债	20,330.90	47,754.90
其他流动负债	132.92	173.59
经营性流动负债合计	74,394.02	107,251.48
营运资金占用金额	29,599.33	43,891.93

如上表所述，2023 年度，公司营运资金占用金额为 29,599.33 万元，较上年同期减少 32.56%，公司存在一定的营运资金需求。截止 2023 年 12 月 31 日，货币资金余额 26,244.80 万元，营运资金需求缺口为 3,354.53 万元。

2024 年 1 月 10 日公司召开 2024 年第一次临时股东大会、2023 年 12 月 25 日召开第八届董事会第三十次会议，审议通过了《关于公司向关联方借款暨关联交易的议案》，同意公司向控股股东西湖电子集团有限公司借款，借款金额为人民币 3 亿元，借款年利率不超过 4.5%，借款期限 1 年。公司的货币资金及公司控股股东资金支持能够覆盖营运资金需求。

2、截至 2023 年末所有权或使用权受到限制的资产

单位：万元

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	4,187.60	承兑汇票、保函保证金和存款冻结
存货-开发产品	24,257.72	为借款而抵押的开发产品
固定资产	60.43	为借款而抵押的房产
无形资产	65.90	为借款而抵押的土地使用权
投资性房地产	8,301.92	为借款而抵押的土地使用权
合计	36,873.57	

公司期末受限资产主要为银行借款提供抵押，2023年末公司银行授信总额度为 21.38 亿元，实际已使用额度 13.95 亿元。公司与银行等金融机构建立了良好的合作关系，银行授信额度较为充裕。

3、在手可动用货币资金、变现能力、现金流量状况、偿债能力指标等情况

1) 截止 2023 年 12 月 31 日，公司流动资产中货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款、存货合计 124,833.34 万元，占资产总额的 40.22%。主要明细如下：

货币资金余额 26,244.80 万元，扣除受限货币资金 4,187.60 万元，在手可动用货币资金 22,057.20 万元。

应收账款账面余额 33,157.15 万元，两年以内的应收货款占 81.10%，其中：久融控股有限公司及其关联企业承诺于 2024 年 6 月 30 日前结清 16,516.59 万元货款，以此保障数源科技债权。

其他应收款账面余额 43,064.74 万元，两年以内的应收货款占 78.91%，截止审计报告日前，公司已收回久融控股有限公司及其关联企业应收款项 22,972.67 万元。

存货账面余额 58,912.00 万元，主要为开发产品、库存商品、发出商品、原材料。公司根据谨慎性原则按照可变现净值对相应的存货计提减值准备 12,278.82 万元，加大存货的周转，流动性风险较小。

2) 2023 年度公司经营活动产生的现金流量净额 48,025.29 万元，实际支付的票据贴现及银行借款利息 5,778.86 万元，经营活动所产生的现金流入完全能覆盖借款利息支出。

3) 为应对流动性风险敞口对长期债务到期偿还的可能影响, 公司拟采取的应对或防范风险的措施如下:

①根据公司经营规模及营运资金周转情况适时调整融资规模, 合理控制利息费用支出;

②公司将做好各类营运资金的分配, 收紧信用政策, 提高应收账款的管理水平, 严格管控费用支出, 降本生效, 合理有序地安排营运资金支出;

③加强公司房地产类的存货管理, 整合利用第三方平台拓展客户资源, 开展多种销售手段盘活存货。积极与政府部门沟通, 寻找保障房调拨销售机会, 尽快回笼资金。加强资产的租赁管理, 根据项目实际情况制定租赁方案, 合理运营管理增加收益, 提升资产流动性及资金使用效率。

④公司将加强应付账款的管理水平, 加强各项应付账款的管理, 提高企业营运资金的管理水平。

会计师实施的核查程序及核查结论:

针对公司货币资金、资金收支等, 我们主要执行了以下审计程序:

(1) 了解公司的行业状况、经营活动、投融资活动等, 关注公司大额购销交易或其他大额非常规交易是否具有商业合理性; 关注公司银行账户分布、是否存在“存贷双高”情况; 关注公司大额资金是否存在进行集中存放或异地存放、频繁开立和注销银行账户、突然注销当期交易较为活跃的银行账户等异常情形; 关注公司是否存在正在实施和计划实施的战略发展规划;

(2)了解公司的关联方关系及其交易以及相关的内部控制,通过询问、检查等多种方式,实施关联方关系及其交易的风险评估程序,特别考虑资金占用的风险;

(3)对公司主要交易流程销售收款、采购付款、投资、货币资金、固定资产、薪酬等主要流程执行穿行和控制测试程序,重点关注大额资金的审批与使用、收付款管理等事项;

(4)对于公司及重要子公司,项目组亲自前往银行拉取已开立账户清单,保证银行账户的完整;项目组人员亲自前往银行拉取银行流水,并执行双向核对程序;

(5)对报告期内公司及子公司所有银行账户,包含零余额和销户账户,均执行独立的函证程序;

(6)关注函证信息的完整性,对银行账户函证实施有效控制,寄发询证函前核对相关信息,取得回函后关注快递单据、回函格式、印章、经办人及联系方式等信息;

(7)对其他货币资金进行检查:分析评估保证金账户的商业理由及合理性,核对存款人、金额、期限等信息,核实是否存在质押、资金受限情况;

(8)对货币资金实施截止测试,核对银行对账单和公司的账务处理,检查银行存款余额调节表,关注资产负债表日前后是否存在大额、异常资金变动,是否存在大额、长期的未达账项以及大量的货币资金期后红字冲销事项等。

经复核，我们认为公司关于营运资金占用分析情况合理，虽然营运资金存在一定缺口，但是，2024年3月公司收回久融控股有限公司及其关联企业应收款项2.33亿元；久融控股有限公司及其关联企业承诺于2024年6月30日前再次归还1.65亿元货款，以此保障公司债权。

2023年末公司银行授信总额度为21.38亿元，实际已使用额度13.95亿元。银行授信额度较为充裕。

2024年1月10日公司召开2024年第一次临时股东大会、2023年12月25日召开第八届董事会第三十次会议，审议通过了《关于公司向关联方借款暨关联交易的议案》，同意公司向控股股东西湖电子集团有限公司借款，借款金额为人民币3亿元，借款年利率不超过4.5%，借款期限1年。

以上的货币资金及公司控股股东资金支持等可以覆盖营运资金需求。

5、年报显示，本报告期末，你公司存货账面余额为5.89亿元，其中，开发产品的账面余额为5.57亿元，占存货余额的比例为94.54%。本报告期，开发产品存货跌价准备的计提金额为0.58亿元。请你公司：

(1) 说明本报告期计提资产减值涉及的具体项目情况，包括但不限于项目所处城市、项目业态、开发建设状态、存货账面余额、报告期计提存货跌价准备金额、存货跌价准备期末余额等，并结合相关项目实际销售价格、所在地区市场情况、周边竞品价格等，说明报告期存货跌价准备计提的合理性。

公司回复：

本报告期计提存货跌价准备主要包括杭州景鸿房地产开发有限公司

（以下简称景鸿房产）、杭州中兴房地产开发有限公司（以下简称中兴房产）、杭州景腾房地产开发有限公司（以下简称景腾房产）、衢州鑫昇房地产开发有限公司（以下简称鑫昇房产）持有的存货-开发产品，具体情况如下：

单位：万元

序号	公司名称	开发项目名称	资产所在地	项目业态	开发建设状态	2023年账面余额	报告期计提存货跌价准备	存货跌价准备期末余额	期末存货账面价值
1	景鸿房产	文鸿金座	浙江省杭州市	商业用房、车位	2023年建成	34,437.93	5,376.89	10,243.76	24,194.17
2	中兴房产	诸暨景城嘉苑	浙江省诸暨市	住宅、商业用房、车位、车库	2009年建成	681.40	181.90	585.10	96.30
3	景腾房产	中兴御田清庭	浙江省杭州市	住宅、商业用房、车位	2017年建成	1,525.11	73.23	493.33	1,031.78
4	鑫昇房产	金融大厦	浙江衢州市	商业用房、储藏室、车位、定制金库	2015年建成	5,311.00	127.00	550.37	4,760.63
合计						41,955.44	5,759.02	11,872.56	30,082.88

上述项目报告期跌价的合理性：

1、景鸿房产减值合理性

景鸿房产开发的文鸿金座项目产品类型商业用房及车位，位于杭州市西湖区文三路与黄姑山路交叉口，地处西湖区黄龙商圈。根据易居克而瑞 CAIC 监测数据，杭州酒店式公寓共成交 103 万方，规模与去年持平，期末狭义存量 228 万方，库存量积压较大，去化周期约 27 个月。根据市

场了解，目前周边的市场竞品情况如下：

物业名称	物业地址	物业类型	建成年份	面积 (m ²)	开发商报价单价 (元/m ²) (含税)
迪晟晟座	杭州市西湖区莫干山路643号(莫干山路与余杭塘路交叉口)	Loft公寓(精装修)	2020年	40-45不等	42,000
翠苑荟	杭州市西湖区文一路387号	Loft公寓(精装修)	2024年初	40-60不等	39,800
龙湖紫金上城	杭州市西湖区西湖区古墩路与富锦路交叉口	Loft公寓(精装修)	2020年	38-45不等	37,000

综上所述，景鸿房产开发的文鸿金座项目的销售产品类型，杭州市场销售酒店式公寓产品库存量高、去化难度大。参考同地段同类竞品，销售价格呈下行趋势，同样面临销售不畅的情况。2023年该项目酒店式公寓仅销售1套，证明市场对销售价格存在明显抗性，资产价值存在减值迹象，故公司委托具有专业资质的评估机构坤元资产评估有限公司对景鸿房产存货-开发产品以2023年12月31日为评估基准日进行评估，坤元资产评估有限公司出具了《杭州景鸿房地产开发有限公司拟进行资产减值测试涉及的单项资产可变现净值评估项目资产评估报告》（坤元评报〔2024〕94号），测试结果显示本项目计提存货跌价准备5,376.89万元。报告期内景鸿房产存货跌价准备计提客观合理。

2、中兴房产持有的开发产品减值合理性

中兴房产持有的开发产品—景城嘉苑位于浙江省绍兴市诸暨市陶朱街道詹家山北路8号。景城嘉苑始建于2003年，为长期积压存货，且公司近年来不存在销售记录，根据目前市场了解，诸暨市该类物业的销售量较少，且挂牌价普遍不高，根据现场了解，周边的市场竞品情况如下：

物业名称	物业地址	物业类型	建成年份	面积 (m ²)	成交价 (元/m ²) (含税)
万润大厦临街商铺	诸暨市陶朱街道艮塔西路137-4号 (万润大厦)	商业用房	2014年	762.08	8,437
桂花园临街商铺	诸暨市暨阳街道下坊门桂花园永福路56号15、16号	商业用房	2004年	121.03	8,676
华博孔雀城临街商铺	诸暨市暨阳街道孔雀城12幢000106、000206两层	商业用房	2017年	163.20	6,066

在上述市场背景下，公司委托坤元资产评估有限公司对中兴房产房产存货-开发产品景城嘉苑以2023年12月31日为评估基准日进行评估，坤元资产评估有限公司出具了坤元评报〔2024〕80号评估报告，测试结果显示本报告期对该项目存货计提181.90万元减值准备。

3、景腾房产持有的开发产品减值合理性

景腾房产持有的开发产品位于杭州市拱墅区半山田园板块青城路与依山路交界处。御田清庭建成于2017年，为积压存货。根据目前市场了解，杭州市该类物业的市场库存量较大，由于整体经济低迷，该类物业的投资回报率不高，因此市场交易价相对以前年度有所下滑。参照市场同类型物业的成交情况，竞品情况如下：

物业名称	物业地址	物业类型	建成年份	面积 (m ²)	成交价 (元/m ²) (含税)
丁桥景园北苑14号商业用房	上城区勤丰路239号	商业用房	约2000年	125.51	10,710
丁桥景园北苑16号商业用房	上城区勤丰路239号	商业用房	约2000年	235.62	10,980
华鹤街215号商业用房	上城区华鹤街215号	商业用房	2019年	81.30	15,000

公司委托坤元资产评估有限公司对景腾房产存货-开发产品以2023年12月31日为评估基准日进行评估，坤元资产评估有限公司出具了坤

元评报〔2024〕80号评估报告，测试结果显示，对该项目存货计提73.23万元减值准备。

4、鑫昇房产持有的开发产品减值合理性

鑫昇房产持有的开发产品位于浙江省衢州市柯城区须江路90号，存在积压存货。根据衢州市统计局、国家统计局衢州调查队正式发布了《2023年衢州市国民经济和社会发展统计公报》，2023年衢州市商业营业用房销售面积8.46万平方米，下降44.0%；商品房销售额131.94亿元，下降28.8%。由于受当地房地产市场下行影响，交易价相对以前年度有所下滑。周边的市场竞品情况如下：

物业名称	物业地址	物业类型	建成年份	面积(m ²)	挂牌价(元/m ²) (含税)
双港中路商业用房	浙江省衢州市柯城区双港中路171号	商业用房	约2010年	270.00	14,741
水亭门街区商业用房	浙江省衢州市柯城区新河沿151号	商业用房	约2010年	366.00	18,989
吾悦广场商业用房	浙江省衢州市柯城区白云中大道99号 吾悦广场	商业用房	2016年	313.06	16,930

在上述市场背景下，公司委托坤元资产评估有限公司对衢州金融大厦存货-开发产品以2023年12月31日为评估基准日进行评估，坤元资产评估有限公司出具了坤元评报〔2024〕80号评估报告，本次评估仅考虑了流动性折扣，本报告期对该项目存货计提127.00万元减值准备。

上述存货跌价准备计提客观合理。

(2) 结合上述问题(1)，详细说明主要项目存货期末可变现净值的确认依据及主要测算过程，重要假设及关键参数的选取标准及依据，与2022年相比是否存在较大变化，如是，请说明主要原因及合理性。

公司回复：

一、景鸿房产减值测试情况

本次会计师对该公司评估报告的评估对象、评估目的、价值类型、评估方法、评估假设、评估依据及各项关键参数等进行了核查复核，最终按评估报告的可变现净值与账面余额的差额计提存货跌价准备。评估报告的主要依据、参数及关键假设如下：

（一）价值类型

根据本次评估的资产特性、评估目的以及《以财务报告为目的的评估指南》《企业会计准则第 1 号——存货》的相关规定，本次评估所选用的价值类型为可变现净值。

（二）评估方法

结合本次实际情况，假设开发法（动态）对应的评估路径较为契合可变现净值内涵，故确定采用假设开发法（动态，这一衍生方法）进行评估。计算公式为：

$$\text{开发项目评估值} = \sum_{t=1}^n \frac{CF_t}{(1+r)^{ti}}$$

式中：——收益预测年限

——第 t 年的现金流净额

——折现率

——明确的收益预测年限中的第 t 年

——第 t 年的折现期

其中：现金流净额=开发项目销售形成的现金流收入—尚需支付的建造成本、销售费用、税金及附加、土地增值税等现金流出

（三）重要假设

1. 基本假设

（1）以公开市场交易为假设前提。

（2）以产权持有人按预定的经营目标在既定的项目开发周期内持续经营为前提，即待估资产仍然按照目前的用途、开发进度和方式使用，不考虑变更目前的用途或用途不变而变更规划和使用方式。

（3）以宏观环境总体稳定为假设前提，即国家现有的宏观经济、政治、政策及产权持有人所处行业的产业政策无实质变化，社会经济持续、健康、稳定发展；国家货币金融政策保持现行状态，不会对社会经济造成重大波动；国家税收保持现行规定，税种及税率无较大变化；国家现行的利率等无重大变化。

（4）以产权持有人经营环境相对稳定为假设前提，即产权持有人主要经营场所及业务所涉及地区的社会、政治、法律、经济等经营环境无重大改变；产权持有人能在既定的经营范围内开展经营活动，不存在任何政策、法律或人为障碍。

2. 具体假设

（1）本次预测是基于产权持有人提供的在既定项目开发周期内持续经营下的发展规划和盈利预测并经评估专业人员剔除明显不合理部分后的基础之上的。

（2）假设产权持有人每一年度的营业收入、成本费用等的支出，一般均在年度内均匀发生。

（3）假设产权持有人在收益预测期内采用的会计政策与评估基准日

采用的会计政策在所有重大方面一致。

(4) 除新冠疫情外，无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素，造成对公司重大不利影响。

(四) 评估依据和关键参数

1. 开发项目销售形成的现金流收入

1) 预计可实现收入的确定

通过对文鸿金座项目与周边房产的地理位置、规模、环境、建筑品质等因素进行比较并结合公司销售情况、当地土地市场、房地产市场的现状及未来走向，根据公司自身定价及近期的销售情况，未售房产所在具体位置、景观、容积率、物业及停车条件等因素，在充分考虑市场风险的基础上，确定精装修公寓销售均价为 38,000 元/平方米（含税），毛坯公寓销售均价为 32,300 元/平方米（含税），综合确定公寓销售均价为 36,131 元/平方米（含税）；对于底商及地下车位，参考上述评估方法，并结合周边楼盘调研及销售人员访谈，综合分析确定底层商业用房综合均价为 51,800 元/平方米（含税）（其中餐饮类商业用房预计销售均价 80,000 元/平方米；非餐饮类商业用房预计销售均价 40,640 元/平方米），地下停车位预计销售均价 100,000 元/个。

根据杭州市房地产市场状况、项目销售发计划等资料及访谈情况，预计将于 2027 年销售完毕。

2) 建造成本

截止评估基准日，开发产品不存在尚需支付的建造成本。

3) 增值税、税金及附加、销售费用和管理费用的确定

A 增值税

根据国税总局[2016]18号公告相关规定，对于增值税，房地产开发企业中的一般纳税人，销售自行开发的房地产老项目，可以选择适用简易计税方法按照5%的征收率计税以取得的全部价款和价外费用为销售额，不得扣除对应的土地价款；销售自行开发的房地产新项目，适用一般计税方法计税，按照取得的全部价款和价外费用，扣除当期销售房地产项目对应的土地价款后的余额计算销售额。一般纳税人采取预收款方式销售自行开发的房地产项目，应在收到预收款时按照3%的预征率预缴增值税。适用一般计税方法计税的，按照9%的适用税率计算；适用简易计税方法计税的，按照5%的征收率计算。本项目于2016年4月30日后取得建设工程施工许可证并开始施工，产权持有人对文鸿金座项目选择按照一般计税方法计税。

B 税金及附加

税金及附加包括城建税、教育费附加、地方教育附加、印花税等，其中城建税、教育费附加及地方教育附加以应缴流转税税额为税基，税率分别为7%、3%、2%，印花税以销售收入为税基，税率为0.05%。

C 销售费用

房地产开发企业的销售费用主要包括项目销售部门的工资、媒介广告费、宣传推广费、策划咨询费、销售代理费等。根据企业实际情况及其他同行业水平确定为未签约房源预计可实现收入的5%。

D 土地增值税

按照纳税人转让房地产所取得的增值额和规定的税率计算。每年先根

据税务部门规定的预缴税率进行土地增值税的预缴，然后在销售期末对该项目的土地增值税进行清算和缴纳。计算公式为：

$$\text{土地增值税} = \Sigma (\text{每级距的土地增值额} \times \text{使用税率})$$

$$\text{土地增值额} = \text{不含税销售收入} - \text{土地成本} - \text{房地产建造成本} - \text{房地产开发费用} - \text{与转让房地产相关的税金} - \text{其他扣除项目}$$

土地增值税实行四级超率累进税率，增值额未超过扣除项目金额 50.00% 的部分，税率为 30.00%；增值额超过扣除项目金额 50.00%、未超过扣除项目金额 100.00% 的部分，税率为 40.00%；增值额超过扣除项目金额 100.00%、未超过扣除项目金额 200.00% 的部分，税率为 50.00%；增值额超过扣除项目金额 200.00% 的部分，税率为 60.00%。

2. 折现率

根据资产特点和收集资料的情况，本次评估折现率取值为 10.85%，本次折现率采用风险累加法确定折现率。计算公式为：

$$\text{折现率} = \text{无风险报酬率} + \text{风险报酬率}$$

A. 无风险报酬率

国债收益率通常被认为是无风险的，本次评估采用评估基准日市场上 3-5 年平均国债的到期收益率作为无风险利率，本次无风险报酬率取值 2.35%。

B. 风险报酬率

根据对本评估项目的分析及目前评估惯例，各个风险系数的取值范围在 0%—5% 之间，总风险系数在 0%—20% 之间，本次无风险报酬率取值 8.50%。

3. 最终结果的确定

具体测算过程如下：

单位：万元

项目	基准日已发生	2024年	2025年	2026年	2027年	2027年末
销售收入-含税	59.38	11,132.81	9,716.30	7,312.38	4,285.18	
建筑成本(含税,不含利息)						
销售费用		554.00	486.00	366.00	213.00	
增值税					104.07	
税金及附加	0.03	5.57	4.86	3.66	14.63	
土地增值税	1.63	333.98	291.49	219.37	125.43	-971.91
销售净收入	57.72	10,239.26	8,933.96	6,723.36	3,828.04	971.91
折现率		10.85%	10.85%	10.85%	10.85%	10.85%
折现期		0.5	1.5	2.5	3.5	4
折现系数		0.9498	0.8568	0.773	0.6973	0.6623
销售净收入折现额	57.72	9,725.25	7,654.61	5,197.15	2,669.30	643.70
评估值(取整至百万位)		25,950.00				

总结：

该项目本年度存货减值测试采用的价值类型、测试方法、重要假设、测试依据及各项关键参数选取标准均与2022年度一致。但受当地房地产宏观环境影响，市场价格出现一定幅度的下降，销售停滞，市场对该项目在售价格明显存在较大抗性，项目销售周期延长，导致该项目贬值，本报告期该项目计提存货跌价准备5,376.89万元，与2022年有较大变化，2023年的计提减值准备客观合理。

二、中兴房产减值测试情况

本次会计师对该公司评估报告的评估对象、评估目的、价值类型、评估方法、评估假设、评估依据及各项关键参数等进行了核查复核，最终按

评估报告的可变现净值与账面余额的差额计提存货跌价准备。评估报告的主要依据、参数及关键假设如下：

（一）价值类型

根据本次评估的资产特性、评估目的以及《以财务报告为目的的评估指南》《企业会计准则第 1 号——存货》的相关规定，本次评估所选用的价值类型为可变现净值。

（二）评估方法

结合本次实际情况，假设开发法（动态）对应的评估路径较为契合可变现净值内涵，故确定采用假设开发法（动态，这一衍生方法）进行评估。计算公式为：

$$\text{开发项目评估值} = \sum_{t=1}^n \frac{CF_t}{(1+r)^{ti}}$$

式中：——收益预测年限

——第 t 年的现金流净额

——折现率

——明确的收益预测年限中的第 t 年

——第 t 年的折现期

其中：现金流净额=开发项目销售形成的现金流收入—尚需支付的建造成本、销售费用、税金及附加、土地增值税等现金流出

（三）重要假设

1. 基本假设

(1) 以公开市场交易为假设前提。

(2) 以产权持有人按预定的经营目标在既定的项目开发周期内持续

经营为前提，即待估资产仍然按照目前的用途、开发进度和方式使用，不考虑变更目前的用途或用途不变而变更规划和使用方式。

(3) 以宏观环境总体稳定为假设前提，即国家现有的宏观经济、政治、政策及产权持有人所处行业的产业政策无实质变化，社会经济持续、健康、稳定发展；国家货币金融政策保持现行状态，不会对社会经济造成重大波动；国家税收保持现行规定，税种及税率无较大变化；国家现行的利率等无重大变化。

(4) 以产权持有人经营环境相对稳定为假设前提，即产权持有人主要经营场所及业务所涉及地区的社会、政治、法律、经济等经营环境无重大改变；产权持有人能在既定的经营范围内开展经营活动，不存在任何政策、法律或人为障碍。

2. 具体假设

(1) 本次预测是基于产权持有人提供的在既定项目开发周期内持续经营下的发展规划和盈利预测并经评估专业人员剔除明显不合理部分后的基础之上的。

(2) 假设产权持有人每一年度的营业收入、成本费用等的支出，一般均在年度内均匀发生。

(3) 假设产权持有人在收益预测期内采用的会计政策与评估基准日采用的会计政策在所有重大方面一致。

(4) 除新冠疫情外，无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素，造成对公司重大不利影响。

(四) 评估依据和关键参数

1. 开发项目销售形成的现金流入

1) 预计可实现收入的确定

对于未售房产，通过各标的公司所在项目与周边房产的地理位置、规模、环境、建筑品质等因素进行比较并结合公司销售情况、房地产市场的现状及未来走向，根据公司自身定价及近期的销售情况，未售房产在具体位置、景观、容积率、物业及停车条件等因素，在充分考虑市场风险的基础上，综合分析确定委估的商业用房销售均价为 5,880 元/平方米（含税），结合周边车位调研及销售人员访谈，综合分析确定地下停车位 9,450.00 元/个（含税），车库 12,012.00 元/个（含税）。

根据诸暨市房地产市场状况、项目销售发计划等资料及访谈情况，预计将于 2025 年销售完毕。

2) 建造成本

由于委估项目均为早期已完工的老项目，无尚需发生的建造成本。

3) 增值税、税金及附加、销售费用和管理费用的确定

A 增值税

根据国税总局[2016]18 号公告相关规定，对于增值税，房地产开发企业中的一般纳税人，销售自行开发的房地产老项目，可以选择适用简易计税方法按照 5%的征收率计税以取得的全部价款和价外费用为销售额，不得扣除对应的土地价款；销售自行开发的房地产新项目，适用一般计税方法计税，按照取得的全部价款和价外费用，扣除当期销售房地产项目对应的土地价款后的余额计算销售额。一般纳税人采取预收款方式销售自行开发的房地产项目，应在收到预收款时按照 3%的预征率预缴增值税。适

用一般计税方法计税的，按照 9%的适用税率计算；适用简易计税方法计税的，按照 5%的征收率计算。委估项目均为 2016 年 4 月 30 日前取得建设工程施工许可证并开始施工，故各项目均选择按照简易计税方法计税。

B 税金及附加

税金及附加包括城建税、教育费附加、地方教育附加、印花税等，其中城建税、教育费附加及地方教育附加以应缴流转税税额为税基，税率分别为 7%、3%、2%，印花税以销售收入为税基，税率为 0.05%。

C 销售费用

根据企业实际情况及其他同行业水平确定为未签约房源预计可实现收入的 5%。

D 土地增值税

按照纳税人转让房地产所取得的增值额和规定的税率计算。每年先根据税务部门规定的预缴税率进行土地增值税的预缴，然后在销售期末对该项目的土地增值税进行清算和缴纳。计算公式为：

$$\text{土地增值税} = \Sigma (\text{每级距的土地增值额} \times \text{使用税率})$$

$$\text{土地增值额} = \text{不含税销售收入} - \text{土地成本} - \text{房地产建造成本} - \text{房地产开发费用} - \text{与转让房地产相关的税金} - \text{其他扣除项目}$$

土地增值税实行四级超率累进税率，增值额未超过扣除项目金额 50.00%的部分，税率为 30.00%；增值额超过扣除项目金额 50.00%、未超过扣除项目金额 100.00%的部分，税率为 40.00%；增值额超过扣除项目金额 100.00%、未超过扣除项目金额 200.00%的部分，税率为 50.00%；增值额超过扣除项目金额 200.00%的部分，税率为 60.00%。

4) 折现率

根据资产特点和收集资料的情况,本次评估采用风险累加法确定折现率。计算公式为:

$$\text{折现率} = \text{无风险报酬率} + \text{风险报酬率}$$

A. 无风险报酬率的确定

国债收益率通常被认为是无风险的,本次评估采用评估基准日市场上3-5年平均国债的到期收益率作为无风险利率。

B. 风险报酬率的确定

风险报酬率的确定主要运用综合评价法,即由产品风险、经营风险、市场风险、政策风险等之和确定,根据对本评估项目的分析及目前评估惯例,各个风险系数的取值范围在0%—5%之间,总风险系数在0%—20%之间。

总结:

本年度存货减值测试采用的价值类型、测试方法、重要假设、测试依据及各项关键参数选取标准均与2022年度一致。

经测试,该项目本报告期存货计提减值准备181.90万,与2022年相比存在较大变化,主要原因在于目前诸暨市同类物业的销售量较少,且挂牌价普遍不高,本报告期参照同类产品的销售价格,进行相应计提减值准备。

三、景腾房产减值测试情况

本次会计师对该项目评估报告的评估对象、评估目的、价值类型、评估方法、评估假设、评估依据及各项关键参数等进行了核查复核,最终按评估报告的可变现净值与账面余额的差额计提存货跌价准备。评估报告的

主要依据、参数及关键假设如下：

（一）价值类型

根据本次评估的资产特性、评估目的以及《以财务报告为目的的评估指南》《企业会计准则第 1 号——存货》的相关规定，本次评估所选用的价值类型为可变现净值。

（二）评估方法

结合本次实际情况，假设开发法（动态）对应的评估路径较为契合可变现净值内涵，故确定采用假设开发法（动态，这一衍生方法）进行评估。计算公式为：

$$\text{开发项目评估值} = \sum_{t=1}^n \frac{CF_t}{(1+r)^{ti}}$$

式中：——收益预测年限

——第 t 年的现金流净额

——折现率

——明确的收益预测年限中的第 t 年

——第 t 年的折现期

其中：现金流净额=开发项目销售形成的现金流收入—尚需支付的建造成本、销售费用、税金及附加、土地增值税等现金流出。

（三）重要假设

1. 基本假设

(1) 以公开市场交易为假设前提。

(2) 以产权持有人按预定的经营目标在既定的项目开发周期内持续经营为前提，即待估资产仍然按照目前的用途、开发进度和方式使用，不

考虑变更目前的用途或用途不变而变更规划和使用方式。

(3) 以宏观环境总体稳定为假设前提,即国家现有的宏观经济、政治、政策及产权持有人所处行业的产业政策无实质变化,社会经济持续、健康、稳定发展;国家货币金融政策保持现行状态,不会对社会经济造成重大波动;国家税收保持现行规定,税种及税率无较大变化;国家现行的利率等无重大变化。

(4) 以产权持有人经营环境相对稳定为假设前提,即产权持有人主要经营场所及业务所涉及地区的社会、政治、法律、经济等经营环境无重大改变;产权持有人能在既定的经营范围内开展经营活动,不存在任何政策、法律或人为障碍。

2. 具体假设

(1) 本次预测是基于产权持有人提供的在既定项目开发周期内持续经营下的发展规划和盈利预测并经评估专业人员剔除明显不合理部分后的基础之上的。

(2) 假设产权持有人每一年度的营业收入、成本费用等的支出,一般均在年度内均匀发生。

(3) 假设产权持有人在收益预测期内采用的会计政策与评估基准日采用的会计政策在所有重大方面一致。

(4) 除新冠疫情外,无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素,造成对公司重大不利影响。

(四) 评估依据和关键参数

1. 开发项目销售形成的现金流收入

1) 预计可实现收入的确定

对于未售房产，通过各标的公司所在项目与周边房产的地理位置、规模、环境、建筑品质等因素进行比较并结合公司销售情况、房地产市场的现状及未来走向，根据公司自身定价及近期的销售情况，未售房产在具体位置、景观、容积率、物业及停车条件等因素，在充分考虑市场风险的基础上，综合分析确定委估的商业用房销售均价为 12,000 元/平方米（含税），结合周边车位调研及销售人员访谈，综合分析确定地下停车位 145,000.00 元/个（含税）。

根据杭州市房地产市场状况、项目销售发计划等资料及访谈情况，预计将于 2024 年销售完毕。

2) 建造成本

由于委估项目均为早期已完工的老项目，无尚需发生的建造成本。

3) 增值税、税金及附加、销售费用和管理费用的确定

A 增值税

根据国税总局[2016]18号公告相关规定，对于增值税，房地产开发企业中的一般纳税人，销售自行开发的房地产老项目，可以选择适用简易计税方法按照 5%的征收率计税以取得的全部价款和价外费用为销售额，不得扣除对应的土地价款；销售自行开发的房地产新项目，适用一般计税方法计税，按照取得的全部价款和价外费用，扣除当期销售房地产项目对应的土地价款后的余额计算销售额。一般纳税人采取预收款方式销售自行开发的房地产项目，应在收到预收款时按照 3%的预征率预缴增值税。适用一般计税方法计税的，按照 9%的适用税率计算；适用简易计税方法计

税的，按照 5%的征收率计算。委估项目均为 2016 年 4 月 30 日前取得建设工程施工许可证并开始施工，故各项目均选择按照简易计税方法计税。

B 税金及附加

税金及附加包括城建税、教育费附加、地方教育附加、印花税等，其中城建税、教育费附加及地方教育附加以应缴流转税税额为税基，税率分别为 7%、3%、2%，印花税以销售收入为税基，税率为 0.05%。

C 销售费用

房地产开发企业的销售费用主要包括项目销售部门的工资、媒介广告费、宣传推广费、策划咨询费、销售代理费等。根据企业实际情况及其他同行业水平确定为未签约房源预计可实现收入的 5%。

D 土地增值税

按照纳税人转让房地产所取得的增值额和规定的税率计算。每年先根据税务部门规定的预缴税率进行土地增值税的预缴，然后在销售期末对该项目的土地增值税进行清算和缴纳。计算公式为：

$$\text{土地增值税} = \sum (\text{每级距的土地增值额} \times \text{使用税率})$$

$$\text{土地增值额} = \text{不含税销售收入} - \text{土地成本} - \text{房地产建造成本} - \text{房地产开发费用} - \text{与转让房地产相关的税金} - \text{其他扣除项目}$$

土地增值税实行四级超率累进税率，增值额未超过扣除项目金额 50.00%的部分，税率为 30.00%；增值额超过扣除项目金额 50.00%、未超过扣除项目金额 100.00%的部分，税率为 40.00%；增值额超过扣除项目金额 100.00%、未超过扣除项目金额 200.00%的部分，税率为 50.00%；增值额超过扣除项目金额 200.00%的部分，税率为 60.00%。

4) 折现率

折现率是将未来收益折算为现值的比率,根据资产特点和收集资料的情况,本次评估采用风险累加法确定折现率。计算公式为:

折现率=无风险报酬率+风险报酬率

A. 无风险报酬率的确定

国债收益率通常被认为是无风险的,本次评估采用评估基准日市场上3-5年平均国债的到期收益率作为无风险利率。

B. 风险报酬率的确定

风险报酬率的确定主要运用综合评价法,即由产品风险、经营风险、市场风险、政策风险等之和确定,根据对本评估项目的分析及目前评估惯例,各个风险系数的取值范围在0%—5%之间,总风险系数在0%—20%之间。

总结:

本年度存货减值测试采用的价值类型、测试方法、重要假设、测试依据及各项关键参数选取标准均与2022年度一致,本报告期内计提减值准备73.23万元。

四、鑫昇房产减值测试情况

本次会计师对上述评估报告的评估对象、评估目的、价值类型、评估方法、评估假设、评估依据及各项关键参数等进行了核查复核,最终按评估报告的可变现净值与账面余额的差额计提存货跌价准备。评估报告的主要依据、参数及关键假设如下:

(一) 价值类型

根据本次评估的资产特性、评估目的以及《以财务报告为目的的评估

指南》《企业会计准则第 1 号——存货》的相关规定，本次评估所选用的价值类型为可变现净值。

（二）评估方法

结合本次实际情况，假设开发法（动态）对应的评估路径较为契合可变现净值内涵，故确定采用假设开发法（动态，这一衍生方法）进行评估。

计算公式为：

$$\text{开发项目评估值} = \sum_{t=1}^n \frac{CF_t}{(1+r)^{ti}}$$

式中：——收益预测年限

——第 t 年的现金流净额

——折现率

——明确的收益预测年限中的第 t 年

——第 t 年的折现期

其中：现金流净额=开发项目销售形成的现金流收入—尚需支付的建造成本、销售费用、税金及附加、土地增值税等现金流出

（三）重要假设

1. 基本假设

(1) 以公开市场交易为假设前提。

(2) 以产权持有人按预定的经营目标在既定的项目开发周期内持续经营为前提，即待估资产仍然按照目前的用途、开发进度和方式使用，不考虑变更目前的用途或用途不变而变更规划和使用方式。

(3) 以宏观环境总体稳定为假设前提，即国家现有的宏观经济、政治、政策及产权持有人所处行业的产业政策无实质变化，社会经济持续、健康、

稳定发展；国家货币金融政策保持现行状态，不会对社会经济造成重大波动；国家税收保持现行规定，税种及税率无较大变化；国家现行的利率等无重大变化。

(4) 以产权持有人经营环境相对稳定为假设前提，即产权持有人主要经营场所及业务所涉及地区的社会、政治、法律、经济等经营环境无重大改变；产权持有人能在既定的经营范围内开展经营活动，不存在任何政策、法律或人为障碍。

2. 具体假设

(1) 本次预测是基于产权持有人提供的在既定项目开发周期内持续经营下的发展规划和盈利预测并经评估专业人员剔除明显不合理部分后的基础之上的。

(2) 假设产权持有人每一年度的营业收入、成本费用等的支出，一般均在年度内均匀发生。

(3) 假设产权持有人在收益预测期内采用的会计政策与评估基准日采用的会计政策在所有重大方面一致。

(4) 除新冠疫情外，无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素，造成对公司重大不利影响。

(四) 评估依据和关键参数

1. 开发项目销售形成的现金流收入

1) 预计可实现收入的确定

对于未售房产，通过各标的公司所在项目与周边房产的地理位置、规模、环境、建筑品质等因素进行比较并结合公司销售情况、房地产市场的

现状及未来走向，根据公司自身定价及近期的销售情况，未售房产所在具体位置、景观、容积率、物业及停车条件等因素，在充分考虑市场风险的基础上，综合分析确定委估的商业用房销售均价为 11,000 元/平方米（含税），结合周边车位调研及销售人员访谈，综合分析确定地下停车位销售均价为 65,000 元/个（含税），参考流动性折扣，综合确定金库销售价为 1,500 元/平方米（含税）。

根据杭州市房地产市场状况、项目销售发计划等资料及访谈情况，预计将于 2027 年销售完毕。

2) 建造成本

由于委估项目均为早期已完工的老项目，无尚需发生的建造成本。

3) 增值税、税金及附加、销售费用和管理费用的确定

A 增值税

根据国税总局[2016]18 号公告相关规定，对于增值税，房地产开发企业中的一般纳税人，销售自行开发的房地产老项目，可以选择适用简易计税方法按照 5%的征收率计税以取得的全部价款和价外费用为销售额，不得扣除对应的土地价款；销售自行开发的房地产新项目，适用一般计税方法计税，按照取得的全部价款和价外费用，扣除当期销售房地产项目对应的土地价款后的余额计算销售额。一般纳税人采取预收款方式销售自行开发的房地产项目，应在收到预收款时按照 3%的预征率预缴增值税。适用一般计税方法计税的，按照 9%的适用税率计算；适用简易计税方法计税的，按照 5%的征收率计算。委估项目均为 2016 年 4 月 30 日前取得建设工程施工许可证并开始施工，故各项目均选择按照简易计税方法计税。

B 税金及附加

税金及附加包括城建税、教育费附加、地方教育附加、印花税等，其中城建税、教育费附加及地方教育附加以应缴流转税税额为税基，税率分别为 7%、3%、2%，印花税以销售收入为税基，税率为 0.05%。

C 销售费用

房地产开发企业的销售费用主要包括项目销售部门的工资、媒介广告费、宣传推广费、策划咨询费、销售代理费等。根据企业实际情况及其他同行业水平确定为未签约房源预计可实现收入的 5%。

D 土地增值税

按照纳税人转让房地产所取得的增值额和规定的税率计算。每年先根据税务部门规定的预缴税率进行土地增值税的预缴，然后在销售期末对该项目的土地增值税进行清算和缴纳。计算公式为：

$$\text{土地增值税} = \Sigma (\text{每级距的土地增值额} \times \text{使用税率})$$

$$\text{土地增值额} = \text{不含税销售收入} - \text{土地成本} - \text{房地产建造成本} - \text{房地产开发费用} - \text{与转让房地产相关的税金} - \text{其他扣除项目}$$

土地增值税实行四级超率累进税率，增值额未超过扣除项目金额 50.00% 的部分，税率为 30.00%；增值额超过扣除项目金额 50.00%、未超过扣除项目金额 100.00% 的部分，税率为 40.00%；增值额超过扣除项目金额 100.00%、未超过扣除项目金额 200.00% 的部分，税率为 50.00%；增值额超过扣除项目金额 200.00% 的部分，税率为 60.00%。

4) 折现率

折现率是将未来收益折算为现值的比率，根据资产特点和收集资料的

情况，本次评估采用风险累加法确定折现率。计算公式为：

折现率 = 无风险报酬率 + 风险报酬率

A. 无风险报酬率的确定

国债收益率通常被认为是无风险的，本次评估采用评估基准日市场上3-5年平均国债的到期收益率作为无风险利率。

B. 风险报酬率的确定

风险报酬率的确定主要运用综合评价法，即由产品风险、经营风险、市场风险、政策风险等之和确定，根据对本评估项目的分析及目前评估惯例，各个风险系数的取值范围在0%—5%之间，总风险系数在0%—20%之间。

总结：

本年度存货减值测试采用的价值类型、测试方法、重要假设、测试依据及各项关键参数选取标准均与2022年度一致，本报告期内计提减值准备127.00万元。

会计师实施的核查程序及核查结论：

针对上述事项，我们主要实施了如下核查程序：

(1) 了解公司减值测试相关的会计政策和内部控制，评估公司存货减值计提是否符合公司一贯执行的会计政策；

(2) 了解并评价管理层委聘的外部评估机构的胜任能力、专业素质和客观性；

(3) 了解管理层对存货减值测试时采用的关键假设和方法，并与管理层及评估机构讨论，评价相关假设和方法的合理性；

(4) 复核预测时所使用的关键参数，分析管理层所选用的关键参数的恰当性；

经核查，我们认为：

存货减值计提依据充分、合理，不存在报告期集中计提大额减值的情形。

6、本报告期，你公司针对联营企业苏州市平江新城建设开发有限责任公司、合肥印象西湖房地产投资有限公司（以下简称“印象西湖”）、黑龙江新绿洲房地产开发有限公司分别计提长期股权投资减值准备 0.15 亿元、1.02 亿元、0.17 亿元。

请你公司结合联营企业近 3 年经营情况、减值迹象发生时点、过往年度减值测试及计提情况，说明本次针对联营企业计提减值准备的具体依据，是否符合企业会计准则的规定，并补充披露减值测试具体过程。

公司回复：

1、苏州平江新城建设开发有限责任公司（以下简称：“苏州平江新城”）

1) 苏州平江新城公司情况

2020 年 10 月，苏州市平江新城建设开发有限责任公司、数源科技股份有限公司、杭州东部软件园股份有限公司、杭州中兴房地产开发有限公司及苏州汉润文化旅游发展有限公司共同签署《苏州市平江新城建设开发有限责任公司增资协议书》，增资扩股后苏州市平江新城建设开发有限责任公司股权结构为：苏州汉润文化旅游发展有限公司持股 46.27%、数源科技持股 21.46%、中兴房产持股 14.3%、东部软件园持股 1.43%、今华光

学（苏州）有限公司持股 4.73%、沈水凤持股 11.81%。

该公司下属项目为苏州平江新城的摩尔广场，项目位于苏州市广济北路 788 号，苏州市广济北路与平浅路交叉口，东临苏州国资企业“城投公司”建设的苏州市城市生活广场、南临莲升路、西侧广济北路、北为平泷路苏州大学附属第一人民医院总院，地理位置优越，商业配套繁华。

2) 苏州平江新城近三年经审计的经营情况及财务情况如下：

单位：万元

项目名称	2021年12月31日	2022年12月31日	2023年12月31日
资产总额	88,929.92	64,046.59	61,609.97
负债总额	29,791.51	4,132.01	906.44
股东权益	59,138.41	59,914.58	60,703.53
项目名称	2021年	2022年	2023年
营业收入	2,706.31	2,880.83	4,081.28
营业成本	149.91	486.76	1,852.93
利润总额	940.77	1,034.89	1,051.33
净利润	707.73	776.17	788.95

3) 苏州平江新城增资时评估及近三年评估情况（单位：万元）：

评估基准日	股东全部权益价值		其中：房屋建筑物评估情况		减值测试依据的评估报告
	评估价值	评估增值	评估价值	评估增值	

2020.06.30	28,909.76	16,250.40	30,409.00	16,509.64	北方亚事评报字 [2020]第01-644号
2021.12.31	71,945.41	17,347.83	30,505.45	17,292.63	国融兴华评报(苏)字 [2022]第0002
2022.12.31	72,282.64	16,958.72	29,424.14	16,669.02	鹏信资评报字[2023] 第S071号
2023.12.31			23,048.68	10,751.25	坤元评报(2024)147 号

根据北京北方亚事资产评估事务所出具的“北方亚事评报字[2020]第01-644”号评估报告，以2020年6月30日为基准日经审计、评估确认的苏州平江新城净资产为依据，确定苏州平江新城净资产评估价值为28,909.76万元，评估增值16,250.40万元。

苏州平江新城增资后，根据相关评估报告确定2021年、2022年末苏州平江新城净资产评估价值分别为71,945.41万元、72,282.64万元，评估增值分别为：17,347.83万元、16,958.72万元。评估增值均大于增资评估基准日评估增值16,250.40万元，故无减值迹象。

坤元资产评估有限公司出具的“坤元评报(2024)147号”评估报告，2023年末苏州平江新城房屋建筑物评估增值10,751.25万元，较增资评估基准日评估增值额16,509.64大幅下降。期末公司根据相关评估报告对该项长期股权投资未来可收回价值进行估计并计提减值准备。

4) 本次计提减值准备的测试过程如下：

项目		金额(万元)	测试依据来源
苏州平江新城股份可回收价值测算	母公司账面股东全部权益价值	55,930.84	深中启财审字[2024]第ZQ4229号审计报告
	母公司长期股权投资增减值	85.86	

	母公司房地产评估增值	10,751.25	坤元评报(2024) 147号评估报告
	股东全部权益评估值	66,767.95	
	股权处置费率	0.10%	参考行业惯例
	处置费用	66.77	
	可回收价值	66,701.18	
数源科技 长期股权投资 减值测试	持股比例	37.19%	
	按持股比例确认股份可回收价值	24,805.38	
	长期股权投资期末账面价值	26,293.87	
	长期股权投资减值准备	1,488.49	

根据上表，公司持有苏州平江新城 37.19% 的长期股权投资减值准备计提金额为 1,488.49 万元。

2、合肥印象西湖房地产投资有限公司

1) 公司情况

2007 年 10 月，本公司全资子公司杭州中兴房地产开发有限公司与合肥宋都房地产开发有限公司和郭轶娟共同投资设立合肥印象西湖房地产投资有限公司，经过多次增资和股权转让后，截至目前，杭州中兴房地产开发有限公司共出资 9,800.00 万元，股权比例为 49%。

印象西湖公司法定代表人：俞建午，地址：合肥市蜀山区望江西路 69 号，社会信用代码：913401006679176502，注册资本 2 亿元。企业类型为其它有限责任公司，经营范围为房地产投资、开发、销售，城市土地开发，物业管理，建筑材料销售。

印象西湖开发的“印象西湖花园”项目位于肥西路与望江西路交口，

拿地时间为 2007 年 10 月，2008 年 8 月开工建设，2015 年 12 月全部通过竣工验收。

2) 近三年经审计的经营情况及财务情况如下：

单位：万元

项目名称	2021年12月31日	2022年12月31日	2023年12月31日
资产总额	61,149.57	53,049.20	49,948.30
负债总额	31,072.83	29,103.88	26,357.48
股东权益	30,076.74	23,945.32	23,590.82
项目名称	2021年	2022年	2023年
营业收入	3,125.56	794.39	563.70
营业成本	2,287.36	406.35	446.78
利润总额	-3,224.33	-6,131.42	-354.51
净利润	-3,224.33	-6,131.42	-354.51

3) 减值迹象发生时点

2023 年 7 月 3 日，印象西湖收到嘉兴中院的财产保全通知书，浙江龙鼎对其 255 套商铺进行保全查封。2023 年 8 月 17 日，中兴房产发函至印象西湖及控股股东宋都房产，要求股东积极筹措资金，解决项目公司的经营问题，但对方未予以回复。因控股股东资金困难，无法对印象西湖提供资金，致使项目公司正常经营增加了不确定性。2023 年 10 月份开始，印象西湖无法正常支付资金占用费。

2023 年 12 月 23 日中兴房产寄发《限期返还借款本金并支付利息的函》进行催告，印象西湖未予回复，该时点为减值迹象发生的时点。

4) 本次计提减值准备的具体依据和测试过程

2022 年公司全资子公司中兴房产聘请坤元评估对其持有的合肥印象西湖股东部分权益价值进行评估并出具坤元评报〔2023〕383 号减值测试

报告。报告显示，2022年末中兴房产长期股权投资期末余额与评估结论相比较不存在减值迹象。

2023年公司聘请坤元评估对合肥印象西湖存货价值估值进行尽调并出具坤元评咨〔2024〕9号报告，经评估尽调显示合肥印象西湖存货存在减值，2023年末中兴房产长期股权投资期末余额与长期股权投资可收回金额相比较计提1.02亿元长期股权投资减值准备，减值测试具体过程为：

根据立信中联审计〔2024〕0021号合肥印象西湖房地产投资有限公司的审计报告2023年12月31日净资产23,590.82万元，报告期中兴房产委托坤元资产评估有限公司对合肥印象西湖的存货进行了估值尽职调查，并出具了《杭州中兴房地产开发有限公司拟了解合肥印象西湖房地产投资有限公司存货价值估值尽调报告》（坤元评咨〔2024〕9号），经测算，合肥印象西湖的存货在2023年12月31日的估值为26,420.49万元，与账面价值48,936.93万元相比，减值22,516.44万元，减值率为46.01%。

具体减值测算过程见下表：

单位：万元

项目		金额
合肥印象西湖股份可回收价值测算	2023年12月31日调整前净资产	23,590.82
	存货评估减值	22,516.44
	2023年12月31日调整后净资产	1,074.38
	中兴持股比率	0.49
	按持股比例确认股份可回收价值	526.44
中兴房产长	长期股权投资期末账面价值	10,761.76

期股权投资减值测试	长期股权投资减值准备	10,235.32
-----------	------------	-----------

报告期内，中兴房产对印象西湖的长期股权投资计提减值准备10,235.32万元。

3、黑龙江新绿洲房地产开发有限公司

1) 公司情况

黑龙江新绿洲房地产开发有限公司（以下简称“黑龙江新绿洲”）于2003年1月23日在哈尔滨市松北区市场监督管理局登记注册，取得统一社会信用代码为91230111744171291Q号的法人营业执照，注册资本30,000万元，实缴资本20,500万元。企业类型为其它有限责任公司，经营范围为房地产开发经营；住宅室内装饰装修等。

黑龙江新绿洲旗下开发项目包括新洲园林生态住宅四期和数字西湖小镇项目，两项目总用地面积37万平方米，项目情况如下：

(1) 新洲园林生态住宅四期项目（碧水庄园四期）

项目位于利民开发区营口路，用地面积146474平方米，规划总建筑面积279643.13平方米，其中地上建筑面积161121平方米，地下建筑面积118522.13平方米。计划分三期（四个标段）开发建设，于2019年4月开工，最后一期将于2024年9月竣工交付。

(2) 数字西湖小镇

该项目已列入到黑龙江省百大项目。项目在省、市、区各级政府的大力支持下，2021年8月28日产业示范区先行开工建设，项目总建筑面积约48万平方米，用地面积228221平方米，项目包含4宗地，其中2宗居住用地，2宗商业用地，政府规划配套教育用地4.5万平方米，7万平方

米文化设施和公园绿地。截至目前，产业示范区大部分结构已封顶。

2) 近三年经审计的经营情况及财务情况如下：

单位：万元

项目名称	2021年12月31日	2022年12月31日	2023年12月31日
资产总额	90,102.37	123,548.04	131,474.70
负债总额	80,776.00	104,437.09	110,099.04
股东权益	9,326.37	19,110.95	21,375.66
项目名称	2021年	2022年	2023年
营业收入	21,224.05	28,410.52	31,611.00
营业成本	13,490.35	18,759.54	23,562.90
利润总额	4,012.81	6,589.60	4,221.93
净利润	2,862.84	4,784.58	2,530.17

3) 减值迹象发生时点

黑龙江新绿洲下属开发的数字西湖小镇项目，原计划于2023年9月份开盘销售，受项目开发进度影响，最终于2023年12月份取得预售证。由于哈尔滨当地房地产宏观市场环境的影响，蓄客情况一般，销售价格有所下滑，导致数字西湖小镇项目第一期高层未能开盘，项目的开发销售较原计划延迟，造成项目整体开发成本增加，此为减值迹象发生的时点。

4) 本次计提减值准备的具体依据和测试过程

2022年黑龙江新绿洲房地产开发有限公司（以下简称“黑龙江新绿洲”）开发的新洲园林生态住宅四期和梦想小镇项目预计的销售价格及开发销售周期还未曾出现下降及延长，故当年不存在减值迹象，中兴房产未计提减值准备。

2023年中兴房产聘请坤元评估对其持有的股东部分权益价值进行评估并出具坤元评报〔2024〕129号减值测试报告，经评估显示黑龙江新绿

洲存在减值，2023年末中兴房产长期股权投资期末余额与长期股权投资可收回金额相比较计提1,794.69万元长期股权投资减值准备。

减值测试具体过程为：

经浙江中会会计师事务所（特殊普通合伙）审计的2023年12月31日的财务报表显示，资产、负债和股东权益的账面价值分别为131,474.70万元、110,099.04万元和21,375.66万元，根据坤元评报〔2024〕129号评估报告显示，黑龙江新绿洲股东全部权益28,920.09万元，按照中兴房产持股比例，其公允价值为12,724.84万元，考虑一定的处置费用，其可回收价值为12,705.00万元，与中兴房产持有的黑龙江新绿洲长期股权余额14,499.69万元相比较，本报告期计提减值准备1,794.69万元。

本次针对黑龙江新绿洲计提减值准备符合企业会计准则的规定。

会计师实施的核查程序及核查结论：

针对上述事项，我们主要实施了如下核查程序：

(1)了解并评估与长期股权投资减值测试相关的内部控制的设计及执行有效性，评估长期股权投资减值计提是否符合公司一贯执行的会计政策；

(2)了解并评价管理层委聘的外部评估机构的胜任能力、专业素质和客观性；

(3)了解管理层对长期股权投资减值测试时采用的关键假设和方法，并与管理层及评估机构讨论，评价相关假设和方法的合理性；

(4)复核预测时所使用的关键参数，分析管理层所选用的关键参数的恰当性；

(5)比较长期股权投资的账面价值与可回收金额的差异，确认长期股权投资减值计提金额的准确性。

经核查，我们认为：

长期股权投资减值计提依据充分、合理，不存在报告期集中计提大额减值的情形。

7、年报显示，本报告期末你公司对印象西湖的长期应收款余额为4,728.50万元，你公司未发现长期应收款存在明显减值迹象，故未计提坏账准备。你公司2023年12月30日发布的《关于全资子公司为其参股公司提供财务资助的进展暨提起诉讼的公告》显示，印象西湖自2023年10月1日起未按期支付借款利息。请你公司结合印象西湖的履约能力及还款意愿等，说明是否存在长期应收款坏账计提不充分的情形。

公司回复：

中兴房产对合肥印象西湖的长期应收款4,728.50万元系各股东按出资比例投入的长期债权，该债权在项目结束前，实质上构成对被投资单位净投资的长期权益，但相比股权投资更灵活，增加或减少无需履行增减资的法定程序。

依据坤元评估坤元评报〔2024〕9号《合肥印象西湖存货价值估值尽调查报告》结论，合肥印象西湖2023年12月31日存货账面值为48,936.92万元，评估值为26,420.49万元，减值22,516.43万元，其中涉及龙鼎控股向法院申请保全对应的存货价值为14,676.80万元，中兴房产向法院申请保全对应的存货价值为3,636.88万元。根据立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）立信中联审字（2024）浙-0021号审计报告，2023年12月31日合肥印象西湖所有者权益为23,590.81万元，扣除存货减值后为正。本公司2023年度对合肥印象西湖的长期股权投资已计提减值准备

10,235.32 万元，计提长期股权投资减值过程中已经充分考虑合肥印象西湖应支付的所有负债。

合肥印象西湖存货虽然存在减值，但截至 2023 年末中兴房产仍有 526.44 万元长期股权投资可收回金额，且中兴房产对 4,728.50 万元的长期应收款也做了资产保全。

因此，报告期内对该项长期应收款不存在坏账计提不充分的情形。

会计师实施的核查程序及核查结论：

针对上述事项，我们主要实施了如下核查程序：

(1) 了解公司减值测试相关的会计政策和内部控制，评估公司应收款项减值计提是否符合一贯执行的会计政策；

(2) 向客户函证应收款项期末余额，确认应收款项余额的真实性和准确性；

(3) 通过网络查询客户的工商信息、经营状况、信用状况等公开披露信息，检查公司重要客户是否存在信用状况发生恶化的情况；

(4) 根据公司坏账计提政策，获取公司应收款项明细表，核查应收款项账龄、应收款项逾期情况及逾期客户的还款计划，分析单项计提比例的合理性，并计算复核应收款项信用损失准备金额，复核测试公司的坏账计提是否充分、合理。

经核查，我们认为：

公司依据减值测试结果计提了相应的信用减值损失，减值计提充分、合规，不存在报告期不计提信用减值损失的情形。中兴房产对合肥印象西湖的长期应收款 4,728.50 万元不计提减值是由于在计提长期股权投资减值过程中已经充分考虑合肥印象西湖应支付的所有负债，避免重复。

8、本报告期，你公司其他非流动金融资产的公允价值变动收益为 -0.95 亿元，以第三层次公允价值计量。请你公司说明其他非流动金融资

产的具体情况、取得时间、成本等，并结合估值方法、市场可比公司相关情况，说明划分为第三层次公允价值计量且发生较大公允价值变动损益的原因及合理性。

公司回复：

1、本期确认公允价值变动收益的其他非流动金融资产明细（单位：万元）

项目	2023 12.31	2023 年公允价值 变动金额	成本 金额	取得 时间	具体内容
宁波新洲房地产有限公司	5,250.00	-1,541.05	7,000.00	2021年12月	2021年12月20日，中兴房产出资7,000万元受让宁波新洲房地产开发有限公司46.233%股权。
舟山宸都置业有限公司	1,800.00	-5,614.95	18,000.00	2021年10月	2021年10月11日，中兴房产出资18,000万元受让舟山宸都置业有限公司30%的股权。
温岭市祥泰置业有限公司	12,109.00	-2,317.14	14,754.30	2022年1月	2022年1月26日，中兴房产出资14,754.3万元受让温岭市祥泰置业有限公司27.5%的股权。
合计	19,159.00	-9,473.14	39,754.30		

2、划为第三层次公允价值计量的原因

公司对其他非流动金融资产的公允价值变动收益计量，因公司在资产负债表日无法获得相同资产可比市场交易价格（第一层次公允价值计量），也无法取得类似资产可比市场交易价格（第二层次公允价值计量），鉴于既无法取得活跃市场报价，也没有类似资产市场交易价格可比，即无法划为第一、第二层次公允价值计量。为提高公允价值计量和相关披露的一致

性和可比性，公司将其划分为第三层次公允价值进行计量。

3、发生较大公允价值变动损益的原因及合理性

(1) 宁波新洲房地产有限公司

宁波新洲房地产有限公司（以下简称“宁波新洲”），于2000年7月28日设立，统一社会信用代码为913302007240609577，公司注册资本4,000万元，企业类型为其它有限责任公司，经营范围为房地产开发经营、物业管理等。宁波新洲下属开发项目为塞纳丽景二期（一期于2003年交付）。塞纳丽景二期位于宁波江北区孔浦街道，地块北侧为塞纳丽景一期（已交付使用），东侧为车辆检测站，西侧为厂房和社区医院，南侧为医院。根据目前的规划现状，该地块已无法有效推进开发；同时，宁波新洲名下房产和地块处于抵押状态。根据《宁波新洲房地产开发有限公司2023年度审计报告》，截止2023年12月31日，公司为关联方新洲集团的债务担保余额7,000万元，占公司净资产的177.42%。且2023年末营业利润为-96.94万元，2022年末营业利润为-284.81万元，处于亏损状态。

目前，中兴房产持有林海慧股权质押、黄伟个人担保以及浙江新湖集团股份有限公司（以下简称“新湖集团”）的义务补足等三项担保措施，其履约能力分析如下：

首先，经公开信息查询，新洲集团有限公司名下资产已被全部抵押，局部资产已经处于二抵状态，负债严重，已不具备偿债能力，担保人林海慧质押的新洲集团9900万股权已无可收回价值。

其次，据公开信息显示，截止2024年1月9日，新湖中宝的“新湖系”股东质押情况如下：新湖集团质押比例为59.05%，黄伟的质押比例

为 99.80%；宁波嘉源实业有限公司质押比例为 100%；浙江恒兴力控股集团质押比例为 99.88%。新湖中宝的“新湖系”股东及一致行动人已累计质押股份 80.23%，占公司总股本的 37.56%。根据最近一年的财务数据显示，新湖集团资产负债率为 57.03%，同时新湖集团及其关联方与上市公司新湖中宝之间存在大量担保交易。2024 年 1 月 8 日前，新湖集团直接持有新湖中宝股份 1,916,175,870 股，占新湖中宝总股本的比例为 22.52%，累计质押的股份数为 1,131,503,200 股，占其所持股份比例 59.05%。

综上所述，考虑该事项会对公司财务数据产生一定影响，因此 2023 年度末该项目按照初始金额的 75%确定为期末公允价值，计提-1,541.05 万元公允价值变动收益。

（2）舟山宸都置业有限公司

舟山宸都置业有限公司开发项目一宋都·海语东方，自 2023 年上半年以来基本处于半停工状态。截止目前，合院区已结顶，外立面完成 90%，绿化工程未开始，根据项目工程人员反馈，按照目前情况合院区已无法按时交付；高层住宅共 5 栋，28#楼已结顶、31#主体已完成 50%，29#、30#地下室顶板已完成，32#尚处于基础阶段。舟山宸都被控股股东宋都集团及其关联方存在大额资金占用，目前其账面货币资金已无法满足项目后续开发需要。根据天健审（2024）65 号《关于舟山宸都置业有限公司净资产的专项审计报告》显示“舟山宸都公司的持续经营能力存在重大不确定性”。同时，经公开信息查询，舟山宸都目前面临多起诉讼。

2023 年 7 月 18 日，杭州宋都房地产集团有限公司控股的宋都股份被强制退市。另外，经公开信息查询，杭州宋都房地产集团有限公司 2023

年涉及民事诉讼案件大幅增加，涉及的民事案件累计达 53 起。

经第三方平台查询，2023 年俞建午个人名下股权资产被冻结股权数额累计 76,533 万元，且冻结情况出现在 2023 年 9 月份之前，9 月份之后虽然仍有多起涉诉案件，但未出现新增冻结，说明其个人名下资产已基本被冻结或查封。另外，根据 2023 年 7 月 12 日，宋都基业投资股份有限公司《关于控股股东、实际控制人承诺事项的进展暨公司新增资金被占用的公告》内容提示，其控股股东、实际控制人俞建午存在巨额未清偿贷款到期情形，因幸福健控股及其关联方未及时清偿贷款，宋都集团的存单累计被银行划扣资金 17.04 亿元暨宋都集团被幸福健控股及关联方占用资金 17.04 亿元；由于其未及时清偿银行款项，构成控股股东幸福健控股、实际控制人俞建午先生未按承诺履行的情形。

根据上述情况，该事项会对公司财务数据产生重大影响，因此 2023 年度末该项目按照原值 10%确定为期末公允价值，同时计提-5,614.95 万元公允价值变动收益。

（3）温岭市祥泰置业有限公司

根据中兴房产与上海嘉蒔实业有限公司（以下简称“上海嘉蒔”）签订的相关协议，上海嘉蒔同意将其持有的温岭祥泰 30%股权作为履约担保。根据上海嘉蒔的财务报表显示，该公司经营情况一般，本身履约能力有限，经综合研判，温岭祥泰本身的股东权益价值才是真实有效的履约保障。因此，温岭祥泰的股东部分权益价值作为该项目其它非流动金融资产实际价值的依据。

2023 年，公司聘请具备中国证券期货从业资格的资产评估机构坤元

资产评估有限公司，出具《杭州中兴房地产开发有限公司拟进行减值测试涉及的温岭市祥泰置业有限公司股东部分权益价值评估项目资产评估报告》，报告文号：坤元评报(2024)99号。

综上所述，本报告期对该项目其它非流动金融资产计提-2,317.14万元公允价值变动收益。

9、年报显示，本报告期末，你公司其他应收款--往来款、其他应收款--应收票据和应收账款转入的余额分别为1.13亿元、2.28亿元。你对温州市景都冠荣科技有限公司（以下简称“景都冠荣”）的其他应收款余额为6,810.76万元，按单项计提坏账准备923.89万元。请你公司：

（1）说明其他应收款--往来款、其他应收款--应收票据和应收账款转入的性质、具体内容，交易对方，交易对方是否与你公司、你公司董监高、控股股东或实际控制人有关联关系，相关款项是否构成对外财务资助或者对你公司的非经营性资金占用，是否履行恰当的审议程序和披露义务。

公司回复：

1、2023年其他应收款往来款、应收票据和应收账款转入明细

单位：万元

交易对方	金额	款项性质	具体内容	关联关系	是否构成对外财务资助	是否属于非经营性资金占用
久融控股有限公司及其关联企业	22,753.19	已付采购的商品，以一定的信用账期销售给客户，形成的应收款项、应收票据转入	货款	联营企业	否	是
	219.49	往来款	代收款项		否	否

温州市景都冠荣科技有限公司	6,810.76	往来款	财务资助	联营企业	是	是
黑龙江新绿洲房地产开发有限公司	1,216.73	往来款	服务费	联营企业	否	否
硕格智能技术有限公司	251.29	往来款	代收款项	关联方	否	否
新兴铸管(浙江)铜业有限公司	2,798.72	往来款	未执行合同款	非关联方	否	不适用
合计	34,050.18					

上表中，应收温州市景都冠荣科技有限公司（以下简称“景都冠荣”）款项构成对外财务资助，景都冠荣为公司全资子公司中兴房产的参股公司，中兴房产持股比例为 46%。经公司第八届董事会第十一次会议审议通过，并于 2022 年 8 月 11 日披露《第八届董事会第十一次会议决议公告》（公告编号：2022-036）、《关于全资子公司对外提供财务资助的公告》（公告编号：2022-037），同意中兴房产向景都冠荣提供不超过 7,682 万元的财务资助，期限为 24 个月，年利率 12%。

（2）年报显示，景都冠荣因三方股东就未来项目方向未达成一致共识，较大可能停止项目投资建设，前期缴纳的宗地定金 11,080 万元按合同约定存在不予退还的可能，本年度按权益法确认对其投资收益 -7,133.89 万元。请你公司结合相关事项，说明对景都冠荣单项计提坏账准备的依据及合理性，相关坏账准备的计提是否充分。

公司回复：

依据坤元评报〔2024〕100 号景都冠荣部分权益价值评估项目资产评估报告结论，中兴房产持有的景都冠荣 46% 的股东部分权益可回收价值为

-1,022.00 万元，故公司本期确认长期股权投资收益-7,133.00 万元，确认投资收益后的长期股权投资账面价值为 0 万元。

依据坤元评报〔2024〕100 号景都冠荣部分权益价值评估项目资产评估报告结论，景都冠荣经评估的资产总额为 14,030.76 万元，扣除优先偿还的工资薪酬和应缴纳的税金 4.92 万元后可用于偿还普通债务的金额为 14,025.84 万元，依据中会会审[2024]第 0350 号审计报告，景都冠荣负债总额为 16,232.00 万元，扣除优先偿还的 4.92 万元负债后剩余的普通负债总额为 16,227.08 万元，经测算普通债务可受偿率为 86.43%，2023 年末中兴房产应收景都冠荣的款项账面余额为 6,810.76 万元，按普通债务可受偿率 86.43%测算，本报告期公司确认景都冠荣应收款项减值准备 923.89 万元。

综上，本报告期内对景都冠荣的减值准备计提充分。

会计师实施的核查程序及核查结论：

针对上述事项，我们主要实施了如下核查程序：

(1) 询问管理层上述往来从应收账款和应收票据转入其他应收款的理由；

(2) 核实上述往来款的形成原因；

(3) 检查上述往来款的记账凭据和有关依据；

(4) 2022 年审计报告提到的不具有商业合理性的应收款和应收票据转入其他应收款，服务费和财务资助等从应收款转入其他应收款符合《企业会计准则》的规定；

(5) 景都冠荣单项计提减值的依据充分，减值额经复核计算可以确

认。

经核查，我们认为，公司上述事项与我们审计过程中和期后了解的相关情况在所有重大方面一致。

10、年报“非经常性损益项目及金额”部分显示，你公司报告期确认计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费 956.73 万元，同时，“营业收入扣除情况表”显示，你公司报告期扣除资金占用费收入 893.69 万元。请你公司：

(1) 说明资金占用费的形成原因、相关交易性质、交易对方以及其与你公司、董监高、控股股东及实际控制人的关联关系，是否构成对外财务资助或对你公司的非经营性资金占用。

公司回复：

1、非经常性损益中的资金占用费明细（单位：万元）：

序号	交易对方	金额	相关交易性质	形成原因	关联关系	是否构成对外财务资助	是否属于非经营性资金占用
	合肥印象西湖投资房地产有限公司	209.43	资金占用费	财务资助	联营企业	是	是
	黑龙江新绿洲房地产开发有限公司	20.00	资金占用费	财务资助	联营企业	是	是
	温州市景都冠荣科技有限公司	696.94	资金占用费	财务资助	联营企业	是	是
	杭州奥朗信息科技有限公司	30.36	展期利息	股权回购的展期利息	非关联方	否	否
	合计	956.73					

表中第 1 项构成对外财务资助。合肥印象西湖投资房地产有限公司为公司全资子公司中兴房产的参股公司，中兴房产持有其 49% 股份。经公司第六届董事会第一次会议、2014 年第一次临时股东大会审议通过，并于 2014 年 7 月 1 日披露《第六届董事会第一次会议决议公告》（公告编号：2014-22）、《关于控股子公司对外提供财务资助的公告》（公告编号：2014-25）、《2014 年第一次临时股东大会决议公告》（公告编号：2014-28），同意中兴房产向合肥印象西湖提供财务资助。本期确认资金占用费收入 196.74 万元，转回以前年度因资本化未确认的资金占用费 12.69 万元，合计 209.43 万元。

表中第 2 项构成对外财务资助。黑龙江新绿洲房地产开发有限公司为公司全资子公司中兴房产的参股公司，中兴房产持有其 44% 股份。经公司第七届董事会第二十二次会议审议通过，并于 2019 年 4 月 17 日披露《关于全资子公司对外提供财务资助的公告》（公告编号：2019-13），同意中兴房产向黑龙江新绿洲提供不超过 5,000 万元的财务资助，年利率 12%，以上财务资助于当年底已归还。本期转回以前年度因资本化未确认的资金占用费 20.00 万元。

表中第 3 项构成对外财务资助。温州市景都冠荣科技有限公司为全资子公司中兴房产的参股公司，中兴房产持有其 46% 股份。经公司第八届董事会第十一次会议审议通过，并于 2022 年 8 月 11 日披露《第八届董事会第十一次会议决议公告》（公告编号：2022-036）、《关于全资子公司对外提供财务资助的公告》（公告编号：2022-037），同意中兴房产向景都冠荣提供不超过 7,682 万元的财务资助，期限为 24 个月，年利率 12%。

本期确认资金占用费收入 696.94 万元。

表中第 4 项是被投资方对控股子公司杭州东部投资合伙企业(有限合伙)投资款一次性回购的货币时间价值的补偿,本期确认 30.36 万元,不构成对外财务资助。

上述公司与本公司、公司董监高、控股股东及实际控制人不存在关联关系。

(2) 结合资金占用费的性质及相关会计处理,说明资金占用费确认为收入、非经常性损益的原因及合规性,并详细说明确认依据。

公司回复:

如前表所述,表中 1-3 项合计金额 926.37 万元,在《营收扣除说明》报告中扣除了相应金额。其中:“不具备资质的类金融业务收入” 893.69 万元、“正常经营之外的其他业务收入” 32.68 万元。

前表 1-3 项为公司全资子公司中兴房产向上述三家参股公司进行财务资助产生的资金占用费收入,公司为联营企业提供的财务资助并非出于投资目的,系帮助联营企业完成经营目标提供融资服务所取得的收入,公司列入其他业务收入-资金占用费收入核算,由于该事项与公司日常经营无关,相关资金占用费收入符合非经常性损益中“计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费”的定义,故作为非经常性损益处理。

第 4 项为 2020 年 12 月 29 日公司控股子公司杭州东部软件园股份有限公司之控股子公司杭州东部投资合伙企业(有限合伙)(以下简称“东部投资合伙”)与杭州奥朗信息科技有限公司(以下简称“奥朗信息”)签订《杭州奥朗信息科技有限公司投资协议》之补充协议,协议约定奥朗信

息若在2022年12月31日前未具备上市申报条件,则东部投资合伙在2022年审计报告完成后的3个月内有权要求奥朗信息股东一次性回购东部投资合伙持有的奥朗信息的全部股权,回购价格为自东部投资合伙出资日起至回购日止按10%的年利率计算的投资额本金。东部投资合伙根据回购协议约定计算的延期支付回购款利息,相关利息是对东部投资合伙投资款货币的时间价值的补偿,实质上构成资金占用费,公司列入财务费用-利息收入核算,由于该事项具有不确定性且与公司日常经营无关,相关资金占用费收入符合非经常性损益中“计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费”的定义,故作为非经常性损益处理。

会计师实施的核查程序及核查结论:

针对上述事项,我们主要实施了如下核查程序:

- (1) 检查财务资助有关的协议;
- (2) 复核收取资金占用费的依据;
- (3) 查阅对关联企业提供资金资助事项的董事会决议、股东会决议及相关的对外公告;
- (4) 了解以前年度提供财务资助的财务处理方式。

经核查,我们认为,中兴房产向其参股的联营企业合肥印象西湖、黑龙江新绿洲、景都冠荣提供财务资助并按约定利率收取资金占用费均经过董事会、股东会决议后对外公告。联营企业借入资金时因处于房地产开发期间故将支付的资金利息予以资本化并计入存货,后期作为商品出售并确认企业业务收入。依据《企业会计准则第14号--收入》第五条规定,“企业应当按照从购货方已收或应收的合同或协议价款确定销售商品收入金

额,但已收或应收的合同或协议价款不公允的除外”。公司历年来房地产企业的资金占用费均在其他业务收入中核算,故我所对中兴房产收取的联营企业资金占用费收入根据公司惯例确认为其他业务收入。

11、年报显示,杭州中兴房地产开发有限公司(以下简称“中兴公司”)2023年3月23日收到浙江龙鼎控股集团有限公司(以下简称“龙鼎公司”)民事起诉状,2024年2月8日浙江省嘉兴市中级人民法院出具(2023)浙04民初87号民事判决书,判决结果显示,中兴公司对印象西湖返还龙鼎公司10,000万元定金及定金利息1,564.44万元按49%承担连带担保责任,即中兴公司按持股比例担保余额5,698.08万元。该判决目前仍在上诉期,尚未生效。本报告期末,你公司未对上述案件计提预计负债。请你公司说明对上述案件的会计处理,你公司未计提预计负债的具体判断依据及充分性,是否符合企业会计准则的相关规定。

公司回复:

上述案件2024年2月8日一审判决,2024年4月11日在浙江省高院二审开庭,6月13日中兴房产收到浙江省高级人民法院下达的《民事判决书》【(2024)浙民终412号】,具体内容详见公司6月14日披露的《关于子公司收到<民事判决书>二审终审判决结果的公告》(公告编号:2024-052)。此案中法院已查封了合肥印象西湖的资产,查封的资产价值能够覆盖需支付给龙鼎控股的本金及利息。依据立信中联审字[2024]浙-0021号2023年度审计报告,合肥印象西湖2023年度末净资产23,590.82万元,存货账面价值48,936.92万元,依据坤元评估出具的坤元评咨(2024)9号《合肥印象西湖存货价值估值尽调报告》显示:合肥印象西湖存货评

估值为 26,420.49 万元，2023 年度存货减值 22,516.43 万元，其中涉及龙鼎控股向法院申请保全对应的存货价值为 14,676.80 万元，中兴房产向法院申请保全对应的存货价值为 3,636.88 万元。2023 年末合肥印象西湖净资产扣除存货减值后的剩余净资产为 1,074.39 万元。以上数据表明合肥印象西湖具有偿还上述诉讼中应归还龙鼎控股的本金及利息和其他相关费用的能力，故公司 2023 年度未就上述事项确认预计负债，符合企业会计准则的相关规定。

会计师实施的核查程序及核查结论：

针对上述事项，我们主要实施了如下核查程序：

- (1) 查阅判决书，了解诉讼结果并了解预计负债额度；
- (2) 检查龙鼎控股向法院申请保全对应的存货价值的现状和评估值；
- (3) 检查合肥印象西湖的审计报告；
- (4) 检查坤元评估出具的坤元评咨〔2024〕9 号《合肥印象西湖存货价值估值尽调报告》；
- (5) 复核合肥印象西湖扣除减值后的净资产。

经核查，我们认为，合肥印象西湖具有偿还上述诉讼中应归还龙鼎控股的本金及利息和其他相关费用的能力，公司 2023 年度不需要就上述事项确认预计负债。

以上专此说明，请予审核。

(此页无正文)

浙江中会计师事务所(特殊普通合伙)

中国注册会计师



中国杭州

中国注册会计师



报告日期：2024 年 6 月 13 日