（上接B090版）

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	28,260.13	8.37%
中英建设	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控控制规定；

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，确认合同资产的真实性，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，会计师认为：

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。

问题七：根据显示，你公司报告期实现非经常性损益合计1,556.27万元，占当期归属于上市公司股东的净利润的138.35%。其中，计入当期损益的政府补助1,028.39万元、其他符合非经常性损益定义的损益项目1,397.05万元、债务重组损益-1,195.09万元。请你公司：

（1）说明你公司主要政府补助收到的时间、发放主体、发放原因、相关补助是否附生效条件、计入当期损益的合规性，并说明对于单笔大额政府补助是否履行了必要的信息披露义务（如适用），政府补助相关会计处理是否符合《企业会计准则第16号——政府补助》的规定。

（2）说明其他符合非经常性损益定义的损益项目的主要性质、内容、金额、形成原因及会计处理依据。并说明上述其他符合非经常性损益定义的损益项目是否属于《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》界定的非经常性损益项目。

（3）说明上述债务重组的交易背景、涉及的债务情况（欠款方名称、是否为关联方、债务金额、债务形成背景及是否存在商业实质）、债务重组的方式与时间、债务重组收益/损失的确认依据、相关会计处理是否符合《企业会计准则》的有关规定等，并说明你公司针对上述债务重组事项是否及时履行了审议程序及信息披露义务（如适用）。

（4）请你公司结合近三年非经常性损益占归属于上市公司股东净利润比例说明你公司主营业务是否具有持续盈利能力，你公司净利润是否对非经常性损益存在重大依赖。

【公司回复】

问题七：（1）说明你公司主要政府补助收到的时间、发放主体、发放原因、相关补助是否附生效条件、计入当期损益的合规性，并说明对于单笔大额政府补助是否履行了必要的信息披露义务（如适用），政府补助相关会计处理是否符合《企业会计准则第16号——政府补助》的规定。

一、计入当期损益的政府补助说明如下：

补助内容	金额（万元）	发放主体	计入当期损益合规性	发放原因	是否附生效条件
2022年1月27日收2021年区第五次产业转型升级专项资金（研发增长奖）	300.00	罗湖区科技创新局	与收益相关的政府补助	罗湖区科技创新局2021年第五次联席会议扶持项目	否
2022年8月8日收可再生能源电价附加资金补助	122.58	财政部、国家发展改革委、国家能源局	人当期损益的可再生能源电价附加资金补助	财建［2018］250号	否
2022年1月28日收2022年高新技术企业培育资助第一批拨款深科技创新20225号	120.00	深圳市科技创新委员会	与收益相关的政府补助	2022年高新技术企业培育资助第一批拨款资助企业	否
2022年6月29日收鼓励建筑装饰企业做大做强	100.00	住房和建设局	与收益相关的政府补助	2021年深圳市罗湖区产业转型升级专项资金建筑装饰产业扶持申报指南(鼓励建筑装饰企业做大做强)	否
2022年6月30日收产业转型专项资金	73.83	罗湖区工业和信息化局	与收益相关的政府补助	2021年深圳市罗湖区鼓励总部企业租赁办公用房项目申报指南	否
2022年1月27日收2021年第三次产业资金科技创新项目（院士工作站扶持）	50.00	罗湖区科技创新局	与收益相关的政府补助	罗湖区科技创新局2021年第三次联席会议扶持项目	否
2022年12月1日收2022年第五次产业发展专项资金（创新载体扶持）	50.00	罗湖区科技创新局	与收益相关的政府补助	罗湖区科技创新局2022年产业发展专项资金第五次领导小组会议扶持项目50万元	否
2022年8月31日收企业稳增长奖励资金	9.36	住房和建设局	与收益相关的政府补助	企业稳增长奖励资金	否
2022年1月27日收2021年区第五次产业转型升级专项资金（专利权人扶持项目）	2.94	罗湖区科技创新局	与收益相关的政府补助	罗湖区科技创新局2021年第五次联席会议扶持项目	否
与资产相关的政府补助当期摊销	34.06	罗湖区科技创新局	与资产相关的政府补助当期摊销	与资产相关的政府补助当期摊销	否
收到专项补贴	110.07	住房和建设局	与收益相关的政府补助	专项补贴公告	否
收到勤岗补贴	235.64	深圳市社会保险基金管理局	与收益相关的政府补助	深圳市勤岗补贴公告	否
收到生育津贴	38.29	深圳市社会保险基金管理局	与收益相关的政府补助	深圳市职工生育保险津贴拨付决定书(单位)	否
收到其他补贴	51.62		与收益相关的政府补助	含垃圾分类、水费补贴、消杀补贴、留工补助、购车补贴、工会经费返还、培训补贴等小额补贴	否
2022年9月5日退回2020年产业链薄弱环节投资项目专项资金奖励	-270.00	深圳市商务局	与收益相关的政府补助退回	深圳市商务局关于收回2020年度产业链薄弱环节投资项目专项资金奖励的通知（中装建设）	--

注：2022年9月5日退回2020年产业链薄弱环节投资项目专项资金奖励事项说明如下：2020年3月，依据深圳市商务局下达的2020年深圳市产业链薄弱环节投资项目奖励计划的通知，中装建设“建筑装饰智能化设计平台及产业化应用”项目获得专项奖励资金270万元；2022年8月，深圳市商务局下发《深圳市商务局关于收回2020年度产业链薄弱环节投资项目专项资金奖励的通知》（深23商务招商字2022年21号），中装建设于2022年9月5日退回该笔专项奖励金，冲减其他收益270万元。

根据《深圳证券交易所股票上市规则》、《其他事项类第6号——上市公司获得政府补助公告格式》等相关规定，上市公司及其子公司获得可能对上市公司资产、负债、权益或经营成果产生重大影响的政府补助应当及时披露。上述政府补助，指依据《企业会计准则》定义并确认的政府补助；上述重大影响，是指单笔收到的与收益相关的政府补助占上市公司最近一个会计年度经审计的归属于上市公司股东的净利润10%以上且绝对金额超过100万元，或者收到的与资产相关的政府补助占最近一期经审计的归属于上市公司股东的净资产10%以上且绝对金额超过1000万元。通过上表可以看出，公司2022年收到的政府补助均未达到《深圳证券交易所股票上市规则》、《其他事项类第6号——上市公司获得政府补助公告格式》等相关规定的披露标准，无需履行临时披露义务。公司已按要求将上述政府补助在2022年年度报告里予以披露。

二、政府补助相关会计处理是否符合《企业会计准则第16号——政府补助》的规定

报告期内，公司在满足《企业会计准则第 16 号—政府补助》的规定的情况下，在收到政府补助的当月对政府补助进行确认。公司根据各项政府补助文件、申报文件及配套项目文件的具体条款、内容，逐项准确划分与资产相关的政府补助及与收益相关的政府补助。具体划分及分摊标准如下：

1、公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助划分为与资产相关的政府补助，与资产相关的政府补助确认为递延收益，在相关资产使用期限内按照合理、系统的方法分期计入损益。

2、收到与收益相关的政府补助，用于补偿本公司以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益；用于补偿本公司已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益。

综上，公司政府补助相关确认、分摊等符合企业会计准则规定。

问题七：（2）说明其他符合非经常性损益定义的损益项目的主要性质、内容、金额、形成原因及会计处理依据。并说明上述其他符合非经常性损益定义的损益项目是否属于《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》界定的非经常性损益项目。

一、其他符合非经常性损益定义的损益项目说明如下：

项目	金额（万元）	主要性质	形成原因及会计处理
信用减值损失	1,374.90	工程款债权转让	将奥园集团旗下15家客户37个工程项目债权27465.50万元进行转让，相关应收款项符合终止确认的条件，转回已按组合计提的坏账1374.90万元
其他收益	22.15	个税手续费返还	收到的个税手续费返还，入当期损益
合计	1,397.05		

二、公司根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》定义界定的非经常性损益项目说明如下：

根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》的规定，非经常性损益是指与公司正常经营业务无直接关系，以及虽与正常经营业务相关，但由于其性质特殊和偶发性，影响报表使用人对公司经营业绩和盈利能力作出正常判断的各项交易和事项产生的损益。

工程款债权转让引起的不账转回是管非单项计提，但因其形成背景和原因存在偶发性且性质特殊、金额较大，影响报表使用人对公司经营业绩和盈利能力的正常判断，因此界定为非经常性损益项目。

问题七：（3）说明上述债务重组的交易背景、涉及的债务情况（欠款方名称、是否为关联方、债务金额、债务形成背景及是否存在商业实质）、债务重组的方式与时间、债务重组收益/损失的确认依据、相关会计处理是否符合《企业会计准则》的有关规定等，并说明你公司针对上述债务重组事项是否及时履行了审议程序及信息披露义务（如适用）。

债务重组相关交易事项说明如下：

单位：万元

欠款方	损益金额	债务金额	债务形成原因	是否存在商业实质	债务重组方式及交易背景	债务重组时间	关联方	确认依据及会计处理
天津商建建筑设计有限公司	-783.10	1,062.95	工程款	是	组合方式：依照海航基础投施投资集团股份有限公司及其二十家子公司重整计划草案，以股票抵偿普通债务，同时豁改条款，以15.56元/股清偿	2022年7月	否	7月29日收到海航集团，取得控制权，按照22号金融工具确认和计量准则，计入交易性金融资产279.86万元，按清算协议15.56元/股抵偿工程款，终止确认应收工程款1062.95万元，差额-783.10万元计入投资收益
奥园集团等15家客户	-411.99	2,746.59	工程款	是	转让工程款债权；签订不附追索权的债权债务转让协议，将奥园集团等15家客户37个工程项目债权27465.50万元进行转让	2022年12月	否	债权转让对价2334.6万元，差额-411.99万元计入投资收益

上述债务重组金额及损益金额未达到股票上市规则及《公司章程》规定的披露标准，无需履行审议程序及信息披露义务。

问题七：（4）请你公司结合近三年非经常性损益占归属于上市公司股东净利润比例说明你公司主营业务是否具有持续盈利能力，你公司净利润是否对非经常性损益存在重大依赖。

主要基础数据按表格说明如下：

1、非经常性损益主要项目及占比归属于母公司所有者的净利润：

单位：万元

项目	2022年	2021年	2020年
非流动性资产处置损益	267.50	3.84	25.30
越权审批，或无正式批准文件，或偶发的税收返还、减免	254.91		
计入当期损益的政府补助，但与企业正常经营业务密切相关，符合国家政策规定，按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	1,028.39	979.00	1,019.92
债务重组损益	-1,195.09	-82.84	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益	804.14	994.81	940.42
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回	239.80		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-409.21	-254.61	-678.15
其他符合非经常性损益定义的损益项目	1,397.05		
非经常性损益总额	1,556.27	1,135.04	996.08
归属于母公司所有者的净利润	1,124.92	10,139.71	25,134.85
非经常性损益占比归属于母公司所有者的净利润	138.35%	11.19%	3.96%

2、收入成本项目

单位：万元

项目	2022年	2021年	2020年
营业收入	521,202.07	627,817.26	568,144.89
营业成本	454,378.40	535,803.85	461,637.12
毛利	66,823.67	92,013.41	96,507.77

结合上述数据综合考虑，公司主营业务具有持续盈利能力，净利润对非经常性损益不存在重大依赖，主要原因说明如下：

（1）政府补助、金融资产收益等非经常性损益主要项目2020-2022年无大幅度变动，非经常性损益总额分别为996.08万元、1135.04万元和1556.27万元，绝对金额较小，与归属于母公司所有者的净利润占比分别为3.96%，11.19%，138.35%，非经常性损益对公司净利润无规律性影响。

（2）公司主营业务毛利处于正常水平，与行业公司相比也不存在重大差异。2022年非经常性损益占比归属于母公司所有者的净利润占比达到138.35%，具有偶发性、行业性；1）受开场下行影响，2022年营业收入较2021年降幅16.88%，营业总成本降幅14.03%，造成了营业利润总额的大幅度降低；2）为维护资产价值、维稳现金流，公司护通收款途径，进行债务重组，转回减值，变现资产，使非流动资产处置损益、债务重组损益、其他符合非经常性损益定义的损益项目发生较大变动，合计影响净利润709.27万元，这些均为偶发性的非经常性损益项目。

（3）非经常性损益占比归属于母公司所有者的净利润2021年为11.19%，2020年仅为3.96%，对公司盈利能力不构成影响；在2022年严峻行业环境下，公司的净利润仍为正值2118.07万元，经营运行有效可控，仍具有持续盈利能力。

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岗路交汇处东北侧，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36671.08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个数据机房其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，该项目的项目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夜板式基础，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岗路交汇处东北处，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21666.74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正路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，会计师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、交易对于方、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、交易对于方、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外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S09CSZ2003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%股权可法拍卖的议案》，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	24,311.29	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	23,960.28	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S09CSZ2003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相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。

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S09CSZ2003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	3,736,792.96	20,804,706.88	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合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、新疆新能源科园、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