（上接B091版）

正式投运日以甲乙方签订文件确认的日期为准，根据广州中阳能源管理服务有限公司所提供的资料，项目建成正式投运日为2016年1月1日，故分享期为2016年1月1日–2040年12月31日，则本次评估的预测期为2023年1月1日–2040年12月31日。

2、营业收入的预测

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

金额单位：人民币万元

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

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

(1)企业未来年度售电量的预测

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

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

(2)企业未来年度电价的确定

根据《五羊–本田摩托(广州)有限公司与广州中阳能源管理服务有限公司3.56MW屋顶光伏发电项目合同》、广州供电局有限公司与广州中阳能源管理服务有限公司签订的《购售电合同》以及历史年度实际发生电费收入显示，广州中阳能源管理服务有限公司光伏发电项目，上网电价按每千瓦时0.453元（含税）执行，五羊–本田公司购电单价按历史年度电价水平确定，为每千瓦时0.6790元(不含税)，同时还可确认增城区发改局对广州中阳能源管理服务有限公司分布式光伏电站有可再生能源补贴，具体为每千瓦时0.15元(免税收入)，补贴期至2025年，广州市供电局对广州中阳能源管理服务有限公司分布式光伏电站有代发的国家新能源发电补贴0.42元/千瓦时（含税）。

(3)企业未来年度电力销售收入的预测

销售收入=售电量×对应电价

2、营业成本的预测

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

金额单位：人民币万元

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

电站建设完成并网发电后，总体成本较为稳定。

未来公司成本分项预测说明如下：

（1）折旧费按现有固定资产规模及企业折旧摊销政策进行预测。

（2）其他费用按历史年度单位其他费用占收入的比例进行预测。

3、折现率的确定

（1）税后折现率的选取

详见“问题九（2）回复：第一部分、（一）、3、折现率的确定。

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

（2）税后折现率参数的确定

1）Re权益资本成本

详见“问题九（2）回复：第一部分、（一）、3、折现率的确定。

①系统风险系数β

详见“问题九（2）回复：第一部分、（一）、3、折现率的确定。

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

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

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

②RE无风险报酬率

详见“问题九（2）回复：第一部分、（一）、3、折现率的确定。

③“ERP”（Rm－Rf）市场风险溢价

详见“问题九（2）回复：第一部分、（一）、3、折现率的确定。

④Rc企业特有风险调整系数

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

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

根据以上数据测算结果，计算Re为：

[illegible]

权益资本成本为8.94%。

2）Rd债务资本成本

详见“问题九（2）回复：第一部分、（一）、3、折现率的确定。

（3）税后折现率的确定

根据以上数据测算结果，计算WACC为：

[illegible]

（4）税前折现率的确定

详见“问题九（2）回复：第一部分、（一）、3、折现率的确定。

①税后现金流量计算

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

单位：元

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

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

项目	2035年度	2036年度	2037年度	2038年度	2039年度	2040年度
税后现金流量	2,451,096.61	1,537,568.40	1,515,500.82	1,504,067.32	1,492,697.36	1,481,420.31

②税前现金流量计算

单位：元

项目	2023年度	2024年度	2025年度	2026年度	2027年度	2028年度
税前现金流量	2,770,950.17	2,758,086.10	2,737,485.30	2,717,034.88	2,696,733.76	2,676,580.83

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

项目	2035年度	2036年度	2037年度	2038年度	2039年度	2040年度
税前现金流量	2,537,884.22	1,567,781.23	1,553,111.02	1,541,065.99	1,529,108.89	1,517,238.07

③税前折现率计算

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

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

1、中阳能源历史年度经营数据（合并口径）

单位：万元

项目	2020年度	2021年度	2022年度
一、营业收入	112.39	166.19	193.68
减：销售成本	87.60	87.36	82.90
销售税金及附加	–	–	0.01
管理费用	1.92	0.54	7.12
财务费用	–0.02	–0.56	–0.83
资产减值损失	–	–10.20	–34.95
加：其他	24.67	183.67	122.58
二、销售利润	47.56	252.31	192.12
加：营业外收入	4.38	–	–
减：营业外支出	–	0.20	–
三、利润总额	51.94	252.11	192.12
减：所得税费用	2.60	–	8.86
四、净利润	49.34	252.11	183.27

2、减值迹象及发生时点

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

3、公司本期及以前年度计提的商誉减值是否充分、合理

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司于2022年4月26日出具了《深圳市中装建设集团股份有限公司拟进行商誉减值测试涉及的并购广州中阳能源管理服务有限公司形成的合商誉资产组的可收回金额资产评估报告》(编号为：鹏信资评报字(2022)第S074号)，评估结论为：广州中阳能源管理服务有限公司申报评估的资产组(含商誉)可回收金额评估价值为2,102.49万元(大写：贰仟壹佰零贰万肆仟玖佰元整)，不低于账面价值。

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

第四部分深圳市中装科技幕墙工程有限公司

一、关键参数

1、营业收入的预测

管理层未来年度营业收入预测如下：

金额单位：人民币元

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

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

（1）企业历史年度发展迅猛

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

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

建筑行业历史年度营业收入增长情况如下：

板块名称	营业收入合计（同比增长率）[报告期] 2017年报 [单位]%	营业收入合计（同比增长率）[报告期] 2018年报 [单位]%	营业收入合计（同比增长率）[报告期] 2019年报 [单位]%	营业收入合计（同比增长率）[报告期] 2020年报 [单位]%	营业收入合计（同比增长率）[报告期] 2021年报 [单位]%	平均
建筑业	10.6895	11.7935	18.2042	12.4244	15.4435	13.71

（3）在手订单

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

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

2、营业成本的预测

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

产权持有单位近年各类产品的销售成本明细情况见下表：

金额单位：人民币元

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

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

（1）材料费用按历史年度材料成本占收入的比例进行预测；

（2）人工费用按历史年度人工成本占收入的比例进行预测；

（3）其他变动费用按历史年度人工成本占收入的比例进行预测。

通过以上分析，主营业务成本预测详见下表：

金额单位：人民币元

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

3、折现率的确定

税后折现率的选取

详见“问题九（2）回复：第一部分、（一）、3、折现率的确定。

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

税后折现率参数的确定

Re权益资本成本

详见“问题九（2）回复：第一部分、（一）、3、折现率的确定。

①系统风险系数β

详见“问题九（2）回复：第一部分、（一）、3、折现率的确定。

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

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

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

②RE无风险报酬率

详见“问题九（2）回复：第一部分、（一）、3、折现率的确定。

③“ERP”（Rm－Rf）市场风险溢价

详见“问题九（2）回复：第一部分、（一）、3、折现率的确定。

④Rc企业特有风险调整系数

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

风险因素		风险高低	风险系数
经营风险	原材料供应	较高	0.50%
	生产	中	0.00%
	销售	较高	0.50%
管理风险	内部控制制度	中	0.00%
	管理人才	较高	0.50%
财务风险	偿债能力	中	0.00%
政策风险	产业政策	中	0.00%
	区域政策	中	0.00%
	税收政策	中	0.00%
	财政政策	中	0.00%
	利率政策	中	0.00%
	环保政策	中	0.00%
市场风险	供需变化	较高	0.50%
	价格变化	较高	0.50%
合计			2.50%

根据以上数据测算结果，计算Re为：

[illegible]

权益资本成本为10.77%%。

1）Rd债务资本成本

详见“问题九（2）回复：第一部分、（一）、3、折现率的确定。

（1）税后折现率的确定

根据以上数据测算结果，计算WACC为：

[illegible]

（2）税前折现率的确定

详见“问题九（2）回复：第一部分、（一）、3、折现率的确定。

①税后现金流量计算

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

金额单位：人民币元

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

②税前现金流量计算

金额单位：人民币元

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

③税前折现率计算

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

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

1、科技幕墙历史年度经营数据（合并口径）

单位：人民币元

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

2、减值迹象及发生时点

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

3、公司本期及以前年度计提的商誉减值是否充分、合理

（一）中铭国际资产评估（北京）有限责任公司于2021年4月26日出具了《深圳市中装建设集团股份有限公司减值测试事宜涉及的该公司并购深圳市中装科技幕墙工程有限公司所形成的合商誉资产组组合资产评估报告》(编号为：中铭评报字（2021）第6033号)，评估结论为：中装建设合并报表中科技幕墙可确指长期资产组公允价值合计为390.15万元，可收回金额不低于826.00万元（大写捌佰贰拾陆万元整）。

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

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

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

一、关键参数

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

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

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

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

深圳市中科众创空间科技创投有限公司：94.60%、5.05%、4.03%、2.95%、1.97%。

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

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

1、经营业绩

（1）新疆新能深科园物业服务有限公司

金额单位：元

项目	行次	2020年度	2021年度	2022年度
一、营业收入	1	6,758,453.26	18,326,995.90	25,506,398.62
其中：主营业务收入	2	6,758,453.26	18,326,995.90	25,506,398.62
减：营业成本	4	4,797,565.98	13,066,565.74	19,055,540.82
其中：主营业务成本	5	4,797,565.98	13,066,565.74	19,055,540.82
税金及附加	7	45,644.35	115,649.18	89,143.11
销售费用	8	–	64,196.91	–
管理费用	9	1,078,266.07	3,629,515.18	5,527,244.01
财务费用	11	3,429.53	29,096.56	44,301.78
信用减值损失	15	753,461.45	–188,060.79	–1,008,577.61
加：其他收益	16	15,221.92	87,979.34	172,892.99
二、营业利润	22	95,307.80	1,698,012.47	1,971,639.50
加：营业外收入	23	157,611.92	73,193.39	4,878.30
减：营业外支出	25	282,018.34	102,192.22	4,330.01
三、利润总额	26	–29,098.62	1,669,013.64	1,972,187.79
减：所得税费用	27	522,427.97	114,251.05	–264,673.56
四、净利润	28	–551,526.59	1,554,762.59	2,236,861.35

（2）深圳市中装市政园林工程有限公司

金额单位：元

项目	行次	2020年度	2021年度	2022年度
一、营业收入	1	177,717,493.37	385,873,925.73	304,229,554.37
其中：主营业务收入	2	177,717,493.37	385,873,925.73	304,229,554.37
减：营业成本	4	144,326,934.43	320,449,355.01	261,243,257.99
其中：主营业务成本	5	144,326,934.43	320,449,355.01	261,243,257.99
税金及附加	7	881,023.16	1,423,938.23	293,762.43
销售费用	8	2,195,052.54	4,062,793.60	775,177.01
管理费用	9	7,722,603.81	16,919,955.12	15,325,836.01
研发费用	10	7,980,644.42	13,066,307.99	10,339,209.02
财务费用	11	40,173.84	25,011.67	1,066.52
资产减值损失	14	7,923,550.78	567,853.58	1,265,544.00
信用减值损失	15	1,251,763.02	105,239.53	2,948,777.77
加：其他收益	16	250,420.29	203,754.58	284,108.80
投资收益	17	–	17,260.27	6.79
资产处置收益	21	–	–	–48,617.60
二、营业利润	22	5,646,167.67	29,474,485.85	12,272,421.61
加：营业外收入	23	576,930.86	36,227.96	–
减：营业外支出	25	–	1,448,602.66	246,289.44
三、利润总额	26	6,223,098.53	28,062,111.14	12,026,122.17
减：所得税费用	27	1,984,679.83	3,696,913.36	2,504,243.39
四、净利润	28	4,238,418.70	24,466,197.78	9,521,878.78

（3）深圳市中科众创空间科技创投有限公司金额单位：元

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

2、减值迹象及发生时点

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

3、公司本期及以前年度计提的商誉减值是否充分、合理

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

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

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

第六部分深圳市中贸工程有限公司

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

1、经营业绩

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

2、减值迹象及发生时点

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

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

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

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

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

3、公司本期及以前年度计提的商誉减值是否充分、合理

通过前述中贸工程历史年度经营数据可以看出，中贸工程经营业绩在2022年度出现了持续性下滑以及持续性亏损，并形成实质性的商誉减值迹象，另根据中贸工程2022年度资产负债及损益状况，中贸工程2022年度已资不抵债，综合其历史年度经营业绩情况综合考虑，中贸工程未来经营具有较大不确定性，本次商誉减值测试可收回金额按照资产组的公允价值减处置费用的净额确定，并根据北京亚超资产评估有限公司出具的《深圳市中装建设集团股份有限公司因编制财务报告需要进行商誉减值测试涉及深圳市中贸工程检测有限公司资产组（含商誉）可收回金额资产评估报告》（北京亚超评报字（2023）第A101号）评估结论为参考计提商誉减值，本期商誉计提具有充分性及合理性。

年审机构意见：

一、核查程序

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

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

3、了解与商誉减值相关的关键内部控制，评价这些控制的设计，确定其是否得到执行，并测试相关内部控制的运行有效性；

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

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

6、复核商誉减值计算的正确性。

二、核查意见

经核查，会计师认为：

1、公司对收购深圳市东部物业管理有限公司的具体情况已如实披露；

2、公司收购东部物业具有商业合理性，符合公司发展经营需求，收购价格公允；

3、商誉的初始确认依据合理，符合《企业会计准则》的有关规定；

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

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

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

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

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

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

【公司回复】

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

一、报告期期末及期初预付账款按性质分类情况如下：

单位：万元

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

二、报告期预付账款期末余额大幅增长的原因及合理性说明如下：

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

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

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

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

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