（上接B101版）

客户认证、订单落地节奏高度匹配，财务投入节奏科学、风险可控。

公司产品以中高端光耦合器产品为主，根据项目达产收入和成本测算，项目产品综合毛利率预计超过25%，毛利率显著高于公司传统建筑装饰业务，盈利结构更优、现金流质量更好。

本项目达产后可形成持续、稳定的收入与利润贡献，从根本上改善公司盈利水平与资产质量，显著增强持续经营能力，符合公司转型发展及全体股东利益。

三、光耦合器项目资金来源、投资进度、预计投产时间及产能消化能力

本次光耦合器项目资金来源于大横琴集团和世通纽的借款以及公司自有资金。

截至本问询函回复出具之日，公司已完成项目实施主体澜兴科技的设立，治理架构、管理制度及业务体系搭建完毕；已完成珠海生产基地选址、厂房签约及装修方案设计，净化车间、产线布局、配套工程按计划施工；已完成核心生产设备选型，关键设备已下达采购订单，陆续进场安装。

项目生产线建设、设备安装调试及工艺验证稳步推进，预计于2026年完成产线建设并进入试生产阶段，试生产完成后逐步实现量产爬坡。

公司已启动市场开拓与客户认证的前期工作，重点对接境内外工业自动化、新能源等领域优质客户；核心技术与生产团队均为行业资深人员，能有效保障产品性能与量产稳定性，产线建成试产后将积极推进验厂流程，一旦通过客户认证，即可开始正式生产销售。当前国内高端光耦主要依赖进口，下游头部客户基于供应链安全与成本优化需求，正积极导入国产合格供应商，替代意愿明确。公司产品定位中高端，性能对标国际主流、具备成本优势，一旦通过客户认证即可实现批量供货。综上，项目达产后产能消化具备坚实基础，不存在重大风险。

四、业务转型的合理性和风险

公司传统建筑装饰业务受宏观经济、行业周期及客户结构影响，长期面临增长乏力、盈利水平较弱、应收账款周期较长等问题，经营压力较大。2024 年 12 月公司完成重大资产出售后，进一步收缩传统低效业务，亟需培育具备持续盈利能力、现金流稳定的新主业。光耦合器作为半导体元器件，行业成长性好、盈利质量高、周期波动小，能够为公司构建稳定的第二增长曲线，从根本上改善盈利结构与经营质量，实现可持续发展。

随着未来光耦合器项目投产与产能释放，将显著提升公司整体毛利率、净利润及现金流水平，改善资产负债结构，增强抗风险能力，推动公司从建筑装饰企业向高成长性高端制造企业转型，切实提升上市公司质量与股东价值。

公司本次业务转型及光耦合器项目实施过程中，仍可能面临一定的不确定性因素影响：包括下游行业需求波动、市场竞争加剧带来的经营压力；公司跨行业运营过程中在生产管理、质量管控、供应链协同等方面需持续适应与优化；项目产线建设、工艺落地及良率爬坡尚需一定验证周期；客户认证、市场拓展进度存在一定不确定性；行业技术迭代可能带来的阶段性影响等。公司已对上述风险进行充分研判，并将通过专业团队运营、分阶段有序投入、前置客户认证、强化资金统筹、持续技术升级等措施积极应对，全力保障业务转型平稳落地与项目健康发展。

3.关于内控否定意见消除

大华会计师事务所对你公司2024年度内部控制出具了否定意见的内部控制审计报告，2025年度内部控制审计报告为标准无保留意见。

（1）请你公司说明报告期上年否定意见涉及内控缺陷的整改情况，包括但不限于整改措施、执行情况、整改效果等，并结合当前关联交易等内部管理制度具体运行情况，说明当前你公司内部控制制度是否健全、是否得到有效执行。

【回复】

大华会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“大华会计师事务所”）对公司出具了2024年度非标准意见的内部控制审计报告。公司针对否定意见涉及内控缺陷，制定了全维度整改方案，逐项落实整改措施，并建立长效管控机制持续夯实，具体整改情况如下：

1、合规培训与信息披露质量提升事项

（1）整改措施：建立常态化合规培训机制，针对董事、监事、高级管理人员及董事会办公室、财务管理部等关键部门人员，开展证券法律法规、信息披露规范、内控管理要求专项培训；完善信息披露全流程管控机制，密切跟踪日常经营中与信息披露相关的事项，确保信息披露真实、准确、完整、及时。

（2）执行情况：公司联合督导券商中信建投证券组织公司董监高、管理层及控股子公司关键岗位人员开展集体培训，重点讲解《公司法》《证券法》《上市公司信息披露管理办法》等核心法规，覆盖信息披露重点事项、董监高交易行为规范、上市公司违规处罚案例等内容；审计部组织员工开展《反舞弊与举报管理规定》专项宣贯培训；建立不定期内外部专业培训机制，持续开展合规学习与信披管控。

（3）整改效果：公司董监高及关键岗位人员合规履职意识与信息披露管理能力显著提升，信息披露全流程管控机制有效运行，信息披露质量提升，相关内控缺陷彻底整改。

2、工程项目管理体系完善事项

（1）整改措施：针对工程项目管理的内控缺陷，全面修订工程管理相关制度，完善工程管理机制，强化项目实施动态监控，形成有效的内控闭环，切实降低经营风险。

（2）执行情况：公司修订《广东宝鹰建设科技有限公司仓库管理办法（试行）》《广东宝鹰建设科技有限公司工程档案管理办法（试行）》，完善工程管理基础制度；修订《深圳市宝鹰建设控股集团股份有限公司工程招标采购管理制度》，明确各部门在工程招标采购中的职责边界；且公司工程运营中心组织相关部门完成工程管理制度宣贯培训，推动制度落地执行。

（3）整改效果：工程项目全流程管理制度体系完善，各部门职责清晰、操作规范，项目实施动态监控机制有效运行，形成工程管理内控闭环，项目经营风险显著降低。

3、招标采购与合同管理规范事项

（1）整改措施：修订招标采购、分供方合同管理相关制度，规范工程招标采购全流程工作，明确合同订立、履行、变更、解除及纠纷解决等全流程程序，强化分供方合同管理机制。

（2）执行情况：公司完成《深圳市宝鹰建设控股集团股份有限公司工程招标采购管理制度》《深圳市宝鹰建设控股集团股份有限公司分供方合同管理办法》修订发布；公司招采管理部组织完成招采与合同管理制度专项培训，推动制度执行落地。

（3）整改效果：招标采购与合同管理流程制度体系健全，各环节操作规范、审批留痕，招标采购流程合规性、合同管理规范性得到提升。

4、供应商全周期管理优化事项

（1）整改措施：修订分供方管理办法，严控供应商准入评审，完善合格供应商库，从资质条件、信用状况、过往履约业绩等维度实施严格的准入评审；建立项目动态跟踪机制，对供应商履约异常情况快速响应、及时处置。

（2）执行情况：公司完成《深圳市宝鹰建设控股集团股份有限公司分供方管理办法》修订发布；严格供应商准入评审，持续完善合格供应商库；加强对供应商履约情况实施全周期动态跟踪；建立供应商定期履约评价机制，对履约表现不佳的供应商列入黑名单管理。

（3）整改效果：供应商准入、履约、评价全周期管理体系、合格供应商库持续优化，供应商资质与履约能力得到有效管控。

5、深化履约监督与审计机制

（1）整改措施：强化供应商履约评价与内部审计监督机制，定期开展供应商履约评价，对不良供应商实施黑名单管理；审计部门加强审计监督力度，发现问题及时督促整改，强化内部监督闭环。

（2）执行情况：公司定期开展供应商履约评价工作，对履约不合格供应商按规定列入黑名单；招采部门完成招采相关制度培训；审计部门加强审计监督力度，不定期开展专项抽查，强化审计监督力度。

（3）整改效果：履约评价监督与内部审计机制高效协同、常态化运行，实现管理流程更加规范，公司运营合规性得以有效保障。

6、公司治理架构与资金管控优化事项

（1）整改措施：全面优化公司及子公司管理架构，完善财务垂直管控体系，明确核心领导分工与授权机制；建立重大项目资金支付刚性审批流程，保障资金支付安全；选派专职纪委书记，实现监督全覆盖，夯实子公司管控基础。

（2）执行情况：2025年3月，公司发布干部任免通知，明确调整公司主要领导分工；2025年4月，子公司宝鹰建科发布干部任命通知，公司总经理兼任子公司董事长，确保战略决策与执行的高效协同；由公司财务总监直接统筹子公司财务管理部，实现财务垂直化管控；制定重大工程项目资金支付“财务总监初审、总裁复核、董事长终审”审批流程并严格执行；选派专职纪委书记到位履职，实现公司及子公司监督全覆盖。

（3）整改效果：公司治理架构持续优化，子公司管控能力显著提升，财务垂直管控与大额资金刚性审批机制有效运行，资金支付全流程管控到位，资金安全得到保障，公司治理与资金管理内控缺陷已整改。

7、健全反舞弊专项措施

（1）整改措施：修订反舞弊与举报管理规定，完善独立举报渠道，严禁供应商准入环节利益输送，清查供应商资质材料真实性；强化举报和调查机制。

（2）执行情况：2025年6月，公司完成《深圳市宝鹰建设控股集团股份有限公司反舞弊与举报管理规定》修订发布，完善独立举报渠道，规范公司反舞弊工作；若存在举报线索，按程序组织专项小组开展穿透式核查；强化审计监督力度，保障公司资金安全与运营合规；审计部组织员工进行培训讲解与宣贯，确保制度得到有效执行。

（3）整改效果：反舞弊防控体系不断完善，独立举报渠道畅通有效，全员反舞弊意识显著提高。目前已整改完成，并长期持续夯实相关工作。

8、关联交易管理全流程规范事项

（1）整改措施：加强关联方识别及全流程管理，全面梳理现有关联方信息，及时更新关联方清单；在合同评审流程中增设关联交易专项审核环节；审计部强化关联交易专项审计，推动规范关联交易管理。

（2）执行情况：公司完成《深圳市宝鹰建设控股集团股份有限公司工程招标采购管理制度》《深圳市宝鹰建设控股集团股份有限公司分供方合同管理办法》修订发布；公司招采管理部组织完成招采与合同管理制度专项培训，推动制度执行落地。

（3）整改效果：招标采购与合同管理流程制度体系健全，各环节操作规范、审批留痕，招标采购流程合规性、合同管理规范性得到提升。

4、供应商全周期管理优化事项

（1）整改措施：修订分供方管理办法，严控供应商准入评审，完善合格供应商库，从资质条件、信用状况、过往履约业绩等维度实施严格的准入评审；建立项目动态跟踪机制，对供应商履约异常情况快速响应、及时处置。

（2）执行情况：公司完成《深圳市宝鹰建设控股集团股份有限公司分供方管理办法》修订发布；严格供应商准入评审，持续完善合格供应商库；加强对供应商履约情况实施全周期动态跟踪；建立供应商定期履约评价机制，对履约表现不佳的供应商列入黑名单管理。

（3）整改效果：供应商准入、履约、评价全周期管理体系、合格供应商库持续优化，供应商资质与履约能力得到有效管控。

5、深化履约监督与审计机制

（1）整改措施：强化供应商履约评价与内部审计监督机制，定期开展供应商履约评价，对不良供应商实施黑名单管理；审计部门加强审计监督力度，发现问题及时督促整改，强化内部监督闭环。

（2）执行情况：公司定期开展供应商履约评价工作，对履约不合格供应商按规定列入黑名单；招采部门完成招采相关制度培训；审计部门加强审计监督力度，不定期开展专项抽查，强化审计监督力度。

（3）整改效果：履约评价监督与内部审计机制高效协同、常态化运行，实现管理流程更加规范，公司运营合规性得以有效保障。

6、公司治理架构与资金管控优化事项

（1）整改措施：全面优化公司及子公司管理架构，完善财务垂直管控体系，明确核心领导分工与授权机制；建立重大项目资金支付刚性审批流程，保障资金支付安全；选派专职纪委书记，实现监督全覆盖，夯实子公司管控基础。

（2）执行情况：2025年3月，公司发布干部任免通知，明确调整公司主要领导分工；2025年4月，子公司宝鹰建科发布干部任命通知，公司总经理兼任子公司董事长，确保战略决策与执行的高效协同；由公司财务总监直接统筹子公司财务管理部，实现财务垂直化管控；制定重大工程项目资金支付“财务总监初审、总裁复核、董事长终审”审批流程并严格执行；选派专职纪委书记到位履职，实现公司及子公司监督全覆盖。

（3）整改效果：公司治理架构持续优化，子公司管控能力显著提升，财务垂直管控与大额资金刚性审批机制有效运行，资金支付全流程管控到位，资金安全得到保障，公司治理与资金管理内控缺陷已整改。

7、健全反舞弊专项措施

（1）整改措施：修订反舞弊与举报管理规定，完善独立举报渠道，严禁供应商准入环节利益输送，清查供应商资质材料真实性；强化举报和调查机制。

（2）执行情况：2025年6月，公司完成《深圳市宝鹰建设控股集团股份有限公司反舞弊与举报管理规定》修订发布，完善独立举报渠道，规范公司反舞弊工作；若存在举报线索，按程序组织专项小组开展穿透式核查；强化审计监督力度，保障公司资金安全与运营合规；审计部组织员工进行培训讲解与宣贯，确保制度得到有效执行。

（3）整改效果：反舞弊防控体系不断完善，独立举报渠道畅通有效，全员反舞弊意识显著提高。目前已整改完成，并长期持续夯实相关工作。

8、关联交易管理全流程规范事项

（1）整改措施：加强关联方识别及全流程管理，全面梳理现有关联方信息，及时更新关联方清单；在合同评审流程中增设关联交易专项审核环节；审计部强化关联交易专项审计，推动规范关联交易管理。

（2）执行情况：全面梳理并动态更新公司关联方清单，在合同评审流程中增设关联交易专项审核节点；审计部强化关联交易审计工作，审查重大业务活动，关注与特定交易对手方的频繁或大额交易以识别关联方或潜在关联方，精准识别潜在关联方；组织董监高开展关联交易相关法律法规专项培训。

（3）整改效果：关联交易全流程管理体系健全，关联方识别全面、准确，关联交易管控到位，关联交易定价公允、程序合规、披露及时，公司治理与关联交易管理重大缺陷已整改。

结合当前关联交易及各项内部管理制度运行情况来看，公司已建立健全覆盖公司治理、关联交易、工程采购、资金管理、信息披露等经营环节的内部控制制度体系，制度设计完全符合《企业内部控制基本规范》及深交所上市规则等监管要求。其中核心的关联交易管理，已形成从关联方识别、合同前置审核、分级审批、定价管控到审计监督的全流程闭环制度，配套制度相互衔接制衡，整体内控体系具备健全性与合规性，公司各项内控制度均在日常经营中得到有效执行。

综上，公司当前内部控制制度体系健全，且得到持续有效执行。2024年内控审计否定意见涉及的重大缺陷已全部整改闭环，现有内控体系能够为公司合规经营、资产安全及财务信息真实完整提供合理保证，符合上市公司规范运作的监管要求。

（2）请年审机构说明是否根据《企业内部控制审计指引实施意见》的要求，确定整改后控制运行的最短期间以及最少测试数量，若是，说明具体运行期间、测试数量、测试方法及结果；若否，请说明整改后控制运行时间是否足够。

【年审机构回复】

本所严格按照《企业内部控制审计指引实施意见》（以下简称《实施意见》）的相关监管要求，对深圳市宝鹰建设控股集团股份有限公司2024年度内部控制审计否定意见涉及重大缺陷的整改后控制，执行了充分、适当的审计程序，已按《实施意见》要求确定整改后控制运行的最短期间以及最少测试数量，具体情况说明如下：

一、整改后控制运行最短期间的确定及具体运行情况

根据《实施意见》规定，整改后的控制需在内部控制审计基准日前运行足够长的时间，以获取充分、适当的审计证据证明其运行有效，其中：每日多次执行的人工控制，整改后最短运行期间应不少于2个月；每日运行1次的控制，整改后至少应运行20次；每周运行1次的控制，整改后至少应运行5次；每月运行1次的控制，整改后至少应运行2个完整周期。

公司针对2024年内控审计否定意见涉及的重大缺陷，相关整改措施及配套内部控制制度于2025年6月底前全部完成修订、发布与落地执行，截至2025年12月31日，整改后的各项核心控制已稳定运行6个月以上；所有整改后控制的运行期间均完全满足《实施意见》规定的最短运行期间要求。

二、本所结合整改后控制的执行频率、风险等级、控制类型，严格按照《实施意见》及中国注册会计师审计准则要求，确定了各关键控制的最少测试数量，执行了针对性审计程序，具体情况如下：

控制类别	企业执行频率	最低运行要求	最少测试数量要求	运行情况	实际测试数量	关键测试方法	测试结果补充
关联方交易管理	每周1次	5周	5	稳定运行6个月以上	21次	1、获取公司与关联方的合同资料，检查关联交易是否签订合同，合同是否签字盖章，是否按照授权审批规定执行了恰当的审批。	所有关联交易均签订合同并按授权完成审批，签字盖章齐全；关联交易履行了必要的董事会审批程序；关联方付款银行流水均经恰当审批，审批依据充分，控制运行有效。
	每季1次	2个季度	2	稳定运行6个月以上	4次	2、获取公司披露的关联交易，检查是否经过董事会审批。	
	每周2–3次	20天–5周	5–20	稳定运行6个月以上	17次	3、获取对关联方支付的银行流水，检查是否经过恰当审批检查是否具备合理依据。	
资金运营控制	每日多次	25次	25	稳定运行6个月以上	大于25次	1、检查采购款支付及超预算支付的审批情况，核对记账凭证、银行转账资料、付款申请单与原始票据一致性，核查记账凭证制单与审核岗位分离及复核合规性。 2.检查费用报销相关单据，核对原始凭据、审批手续、现金日记账与记账凭证的勾稽一致性及审批合规性，并核查凭证制单与审核岗位分离及复核规范性。 3.核对收款记账凭证与附件金额、付款人名称等信息一致性，检查资金会计与审核会计审核痕迹，确认会计处理恰当性。	采购款及超预算支付均按权限完成审批，账证票勾稽一致，制单与审核岗位分离；费用报销单据与日记账、凭证勾稽一致，审批手续完整；收款凭证与附件信息一致，审核痕迹完整，会计处理恰当，无偏差。
销售收款控制	每周3–4次	20天–5周	5–20	稳定运行6个月以上	大于25次	1、获取开票申请及工程项目收款凭证，检查合同资产计算与记账准确性、发票开具审批情况、请款与发票及财务数据一致性、项目收款核算准确性。	开票申请、进度请款函与收款凭证、合同资产数据一致，开票审批流程完整，项目收款核算准确；计划成本编制及审批齐全，2025年度完工进度、营业收入计算及入账均准确，控制运行有效。
	每周1次	5周	5	稳定运行6个月以上	12次	2、检查工程项目计划成本编制及审批情况。	
	每周1次	5周	5	稳定运行6个月以上	大于25次	3、检查2025年度工程项目完工进度计算、营业收入计算及入账准确性。	
采购业务控制	每周3–4次	20天–5周	5–20	稳定运行6个月以上	不少于20次	1.检查合同评审会签表、采购合同及采购合同台账，核实合同审批、签订与统一管理情况。 2.检查业务招标采购需求表、招标文件及招采方案审批表、评标评审报告、中标通知书、中标工程交底表的完整性与执行情况。	合同评审、签订及台账管理规范；采购需求由项目部提起，招采方案、评标过程、分供方选定均完成审核审批，流程合规，控制运行有效。
工程项目管控	每周1次	5周	5	稳定运行6个月以上	12次	1、询问并获取2025年度新增工程项目资料，检查商机信息报备表、报备内容完整性、报备流程审批情况及跟踪反馈执行情况。	2025年度新增项目商机报备、招投标、决策、中标交底等资料完整，审批手续齐全；新签合同均经审核审批并双方签字盖章；开工授权、人员配置、验收结算与成本结转均按范执行，控制运行有效。
	每月1次	2个月	2	稳定运行6个月以上	3次	2、询问并获取2025年度新增工程项目资料，检查招标文件、拟投标项目分析、投标决策审批、投标文件编制、投标文件检查审批、投标文件盖章及OA审批、中标通知书、中标工程交底表的完整性与执行情况。	
	每周1次	5周	5	稳定运行6个月以上	12次	3、新签订的项目合同，检查合同是否经双方盖章、签字确认。	
	每周1次	5周	5	稳定运行6个月以上	10次	4、检查开工令及项目管理人员配置情况，核实开工授权与人员任职资格。	
	每周1次	5周	5	稳定运行6个月以上	22次	5、检查项目进度计划表，核实进度管理的规范性。	
	每月1次	2个月	2	稳定运行6个月以上	4次	6、检查本期竣工结算项目验收及结算资料，核实验收结算的规范性。	
	每周1次	5周	5	稳定运行6个月以上	25次	7、检查成本结转凭证，核实进度管理、验收结算与成本结转的规范性。	
成本核算与控制	每月1次	2个月	2	稳定运行6个月以上	不少于10次	检查项目材料、人工、分包及项目费用归集至合同履约成本的过程，并抽查样本期末合同履约成本借方余额。	项目成本均完整归集至合同履约成本，期末余额计算正确；2025年度完工进度、营业收入及成本结转均按准则执行，无归集错误或结转不当情形，控制运行有效。

（3）请年审机构结合问题（2）的回复及内控审计中实施的具体程序、获取的审计证据，说明认定相关内部控制非标意见事项已消除的判断依据，对公司出具的内控审计意见是否合理、恰当。

【年审机构回复】

本所已按照《企业内部控制审计指引实施意见》及审计准则要求，对公司2024年度内控否定意见所涉重大缺陷的整改情况执行了充分审计程序。公司针对工程管理、采购管理、资金管理、关联交易等事项均已完成全面整改，相关制度于2025年上半年全部落地并稳定运行至年末，运行期间满足监管规定的最短时长要求。

本所按控制频率确定了最低测试数量，对关联交易、资金运营、销售收款、采购业务、工程项目、成本核算等关键控制执行了检查、核对、抽样、穿行测试及重新计算等程序，实际测试数量均高于最低要求，测试结果显示各项控制运行有效、无重大偏差，原缺陷已全部整改闭环，相关风险事项已处置完毕。

本所获取了制度文件、审批记录、合同凭证、银行流水、财务资料、回款证据及专项审核报告等充分、适当的审计证据，能够合理确认2024年度内控否定意见涉及事项已完全消除。公司于2025年12月31日在内部控制设计及运行层面均不存在重大缺陷，整体内控体系健全有效，据此出具标准无保留意见的内部控制审计报告，符合相关准则与监管要求，意见合理、恰当。

4.关于总部项目

你公司前期相关公告显示，你公司对T107–0089宗地总部项目总投资金额不超过人民币39,339.79万元（不包含竞拍土地使用权支付的土地成本），年报显示，截至报告期末你公司对该项目累计实际投入金额为56,994.12万元。本期你公司从在建工程转入固定资产（房屋及建筑物）25,819.28万元，无形资产中土地使用权期初账面原值与期初累计摊销余额加总为28,543.32万元。2020年4月，你公司与深圳市南山区人民政府就公司T107–0089宗地签订总部项目产业发展监管协议及补充协议，协议明确2019年至2025年履约期内，你公司需累计完成纳入深圳市统计核算的产值规模（营业收入）393亿元，并贡献深圳市地方财力3.15亿元。截至2024年12月31日，经统计核查，你公司累计完成产值规模、地方财力贡献分别占协议约定总额的72.33%、54.15%。从企业实际经营状况预判，至2025年履约期届满时，公司上述两项指标均无法完成履约。请你公司：

（1）说明总部项目累计实际投入金额56,994.12万元的具体构成，包括但不限于建筑工程支出、设备购置支出等，分别列示资本化金额与费用化金额（如有），说明与公司原投资预算存在较大差异的原因，与确认的相关资产账面价值的差异及合理性，并说明相关账务处理是否符合企业会计准则的规定。

【回复】

一、总部项目累计实际投入金额56,994.12万元的具体构成，包括但不限于建筑工程支出、设备购置支出等，分别列示资本化金额与费用化金额（如有）

该项目由公司与深圳市建工集团股份有限公司（下称“深圳建工”）合作开发，项目采用合作开发模式，由双方合营公司统一实施建设管理，按约定权益比例享有项目资产及收益。其中：深圳建工占比65.6322%，公司占比34.3678%；项目全过程建设管理工作，由双方参股公司深圳市建工宝鹰大厦开发管理有限公司统一负责实施。

公司投入的项目资金均由深圳市建工宝鹰大厦开发管理有限公司统一归集与支付。公司对该项目达到预定可使用状态前发生的各项相关支出，已按企业会计准则规定予以资本化处理，相关会计处理合规、准确。

总部项目累计实际投入金额56,994.12万元系公司累计向项目公司拨付的资金总额，由于部分资金未使用完毕后续退回，故财务核算下总部大厦相关的固定资产25,819.28万元和无形资产净额20,740.11万元合计为46,559.39万元（最终以项目竣工结算数据为准），相关投入主要包括土地使用权购置、主体建筑工程支出、借款利息资本化、运营费用等，具体如下表所示：

项目明细		金额
一、无形资产	土地使用权购置支出①	24,641.71
	在建期间土地摊销额②	3,901.60
	无形资产净额	20,740.11
二、固定资产	主体建筑工程支出③	16,139.77
	借款利息资本化支出④	3,539.61
	在建期间土地摊销额	3,901.60
	项目相关期间费用⑤	1,426.14
	其他⑥	812.16
	固定资产合计	25,819.28
三、累计投入金额		46,559.39

二、说明与公司原投资预算存在较大差异的原因，与确认的相关资产账面价值的差异及合理性，并说明相关账务处理是否符合企业会计准则的规定。

2021年3月22日，公司召开第七届董事会第九次会议审议通过了《关于投资建设总部大厦项目的议案》，该项目建设总投资金额不超过人民币114,467万元（不包含竞拍土地使用权支付的土地成本）；根据项目双方的权益占比（深圳建工占比65.6322%，公司占比34.3678%），公司项目建设总投资金额不超过人民币39,339.79万元（不包含竞拍土地使用权支付的土地成本）。根据项目实际情况，公司对项目总投资预算总额动态调整为27,622.70万元。总部项目主体工程预算总额为27,622.70万元，与实际投入存在显著差异，核心原因为预算口径差异，主体工程本身无重大超支，主要原因如下：

1、预算未包含土地使用权购置成本

公司总部项目主体工程预算总额27,622.70万元，为总部项目主体建筑安装工程的专项预算，未包含项目建设必备的土地使用权购置成本24,641.71万元。土地使用权为项目落地的前置核心支出，属于项目整体投入的核心组成部分，但未纳入主体工程预算口径，是形成差异的最主要原因。

2、主体工程实际投入与预算基本匹配，无重大超支

公司建筑装饰产业总部项目投入为46,559.39万元，扣除在建工程转固定资产时点的土地使用权账面净额20,740.11万元后，故项目主体建筑工程累计实际投入为25,819.28万元。项目主体建筑工程累计实际投入占项目主体工程预算总额27,622.70万元的93.47%，与预算基本匹配。

综上，公司总部项目实际投入与预算差异系口径差异所致，主体工程投入与预算基本匹配，相关资产确认、计量及账务处理符合企业会计准则相关规定。

（2）结合《企业会计准则第4号一一固定资产》的相关规定，说明该项目在建工程转入固定资产的具体时点及判断依据，是否存在通过延迟转固以延缓计提折旧从而调节利润的情形。

【回复】

根据《企业会计准则第4号一一固定资产》相关规定，公司总部项目在建工程转入固定资产的具体时点为2025年1月，转固判断严格遵循准则要求，主要依据为：项目已完成竣工验收并取得合规验收文件（深南建消字【2025】第0003号），工程质量符合设计及使用标准，已达到预定可使用状态，相关经济利益很可能流入企业；同时项目成本归集完整、计量准确，满足固定资产确认中成本能够可靠计量的条件。

经核查，公司不存在通过延迟转固延缓计提折旧、调节利润的情形。2024年末，该项目尚处于主体工程收尾、配套设施调试阶段，相关工作仍在推进，未达到竣工验收条件。2025年1月项目全面完工后，公司立即联合施工单位（深圳市建工集团）、监理单位及设计单位完成五方竣工验收，转固时点与验收、使用时点高度同步，不存在“已使用未转固”的时间差及人为延迟情况，转固后亦按规定及时计提折旧。

（3）结合总部项目与政府签订的相关协议的履行情况，协议相关的商业条款和后续相关方补充签订的协议内容，说明公司后续是否应承担违约责任，相关预计负债的计提是否充分，信息披露是否充分准确。

【回复】

一、公司后续无需承担违约责任

2025年12月31日，由深圳市南山区人民政府（甲方）、深圳市宝鹰建设控股集团股份有限公司（乙方）、珠海大横琴集团有限公司（丙方）签署了《深圳市南山区产业发展监管协议之补充协议(二)》（深南产监协补【2025】第5号），合同约定如下：

“一、违约赔偿责任承担主体：三方一致同意，因乙方未履行原协议及原补充协议项下约定的产业发展相关义务(包括未完成约定的产值规模、地方财力贡献等)而产生的违约赔偿责任，均由丙方珠海大横琴集团有限公司承担。各方在此确认，自本补充协议生效之日起，对于前述产业发展相关义务的履行及由此引起的违约赔偿责任，甲方向丙方主张违约赔偿责任。二、违约赔偿责任范围：本补充协议第一条所约定的由丙方承担的违约赔偿责任范围，是指原协议及原补充协议中明确约定的违约金、赔偿金、损失赔偿。本补充协议第一条所约定的由丙方承担的违约赔偿责任范围，完全遵循原协议及原补充协议的相关约定。”

综上，公司后续无需承担违约责任，具体如下：

1、甲方（深圳市南山区人民政府）作为监管方与原协议债权人，与乙、丙三方共同签署协议，明确约定“自本补充协议生效之日起，对于前述产业发展相关义务的履行及由此引起的违约赔偿责任，甲方向丙方主张违约赔偿责任”，即甲方已明确放弃向宝鹰股份主张相关违约赔偿责任，宝鹰股份不再承担该等义务。

2、协议明确约定“因乙方未履行义务产生的违约赔偿责任，均由丙方承担”，未设置任何“丙方未履行时，甲方可向宝鹰追偿”的保留条款，宝鹰股份自协议生效后，不再是案涉违约赔偿责任的承担主体。

3、免除的责任包含原协议及补充协议中约定的全部违约金、赔偿金、损失赔偿，完全覆盖未完成产值规模、地方财力贡献对应的全部违约责任。

4、补充协议约定自2025年12月31日生效，与履约承诺期届满时间一致，未产生任何需由宝鹰承担责任的期间。

二、公司无需计提相关预计负债，信息披露充分准确

《企业会计准则第13号一一或有事项》第四条明确规定，“与或有事项相关的义务同时满足下列条件的，应当确认为预计负债：（一）该义务是企业承担的现时义务；（二）履行该义务很可能导致经济利益流出企业；（三）该义务的金额能够可靠地计量。”。对此分析如下：

1、无需要企业承担的现时义务

预计负债的核心前提是企业承担了现时的法定义务。案涉补充协议生效后，宝鹰股份就未完成产值、地方财力承诺的违约赔偿义务，已全部合法免除，并由丙方承担，且债权人已明确放弃对宝鹰股份的追索权，宝鹰股份不再承担任何与该事项相关的现时支付义务，计提预计负债的核心前提已灭失。

2、无经济利益流出企业的可能性

因甲方已承诺仅向丙方主张违约赔偿责任，宝鹰股份不会因该未履约事项产生任何现金流出、资产抵偿或其他经济利益流出，不满足“履行该义务很可能导致经济利益流出企业”的法定确认条件。

3、仅金额可计量不构成计提理由

即便违约金金额可通过协议约定的公式可靠计量，但因前两项核心要件均不满足，已完全不具备计提预计负债的法定基础。

综上，公司无需承担现时义务、无经济利益流出可能性，未计提相关预计负债的依据充分、披露内容完整准确。

请年审机构就上述问题进行核查并发表明确意见。

【年审机构回复】

一、核查程序

1、获取并查阅了公司总部项目立项文件、初始投资预算明细、合作开发协议、项目管理公司章程及运营文件，核对了公司与合作方的权益占比、项目管理模式，核实了预算编制的口径范围；

2、获取了项目累计投入台账、序时账、会计凭证，核对了土地使用权购置、建筑工程支出、利息资本化、配套支出等各项投入的合同、发票、银行付款回单、结算单据等支持性文件，核实了累计投入金额的真实性、准确性，对资本化支出与费用化支出的划分标准及划分结果进行了逐项复核；

3、复核了项目借款利息资本化的期间、资本化率选取、资本化金额计算过程的准确性，检查了达到预定可使用状态前后支出的会计处理是否符合准则要求；

4、对比分析了项目预算总额与实际累计投入的明细差异，核实了差异形成的原因及合理性；

5、核对了项目累计投入金额与固定资产、无形资产相关账面价值的勾稽关系，复核了相关资产入账价值的归集过程，检查了资产确认、计量的账务处理凭证，核实了差异原因及账务处理的合规性。

6、获取并查阅了项目竣工验收全套文件，包括建设单位、施工单位、监理单位、设计单位五方签署的竣工验收报告，以及消防验收、规划验收等专项合规验收文件，核实了项目竣工验收的真实性及合法有效性；

7、核查项目建设进度、主体工程收尾、配套设施调试、达到预定可使用状态的关键节点，获取了项目建设各阶段进度证明资料，复核了公司对转固时点判断依据的合理性；

8、检查了在建工程、固定资产明细账及相关会计凭证，核对了在建工程转入固定资产的金额、时点，复核了转固后固定资产折旧政策、折旧计提起始时间、折旧金额计算的准确性；

9、对总部项目实施了现场查看程序，核实了项目实际完工、交付及投入使用情况，将现场核实情况与转固时点进行交叉比对。

10、获取并查阅了公司与深圳市南山区人民政府签署的《总部项目产业发展监管协议》及相关补充协议，核对了协议签署主体、签署日期、核心条款，重点核实了业绩承诺内容、违约责任约定、违约赔偿责任免除的相关条款，确认了协议的真实有效性；

11、获取了南山区人民政府出具的项目业绩完成情况核查确认文件，复核了公司累计产值规模、地方财力贡献的完成数据，核实了业绩承诺履约情况及未达标事实；

12、了解了业绩承诺未达标背景、违约赔偿责任免除的商业实质及谈判过程；

13、对照《企业会计准则第13号一一或有事项》第四条关于预计负债确认的三项核心条件，逐项复核了公司无需计提预计负债的判断依据，核实了公司就案涉业绩违约事项是否承担现时义务、是否存在经济利益很可能流出企业的情况，判断未计提预计负债的会计处理是否符合企业会计准则规定；

14、获取了珠海大横琴集团有限公司的财务报告、主体信用评级文件等资料，对其资产规模、偿债能力进行了复核，确认了其履约能力。

二、核查结论

经核查，

1、公司总部项目投入构成清晰，资本化与费用化划分合规，实际投入与预算差异系口径差异所致，主体工程投入与预算基本匹配，相关资产确认、计量及账务处理符合企业会计准则相关规定。

2、公司总部项目2025年1月在建工程转固的时点合规、依据充分，不存在延迟转固调节利润的情形。

3、总部项目产值及地方财力承诺未达标对应的违约赔偿责任已经免除，公司无需承担相关违约责任，未计提预计负债符合会计准则规定，相关信息披露充分、准确。

5.关于营业收入

年报显示，你公司2025年度营业收入为65,862.99万元，同比下降68.81%。其中装饰装修业务收入28,203.03万元，同比下降86.53%，毛利率为9.29%，较上年增加4.15个百分点。建筑工程业务收入26,829.30万元，为本期新增业务。此外，你公司报告期内新增贸易业务所产生的收入872.21万元。2025年第一季度至第四季度，你公司营业收入分别为8,245.10万元、22,928.94万元、20,334.42万元、14,354.54万元，各季度收入占全年收入比例分别为13%、35%、31%、22%，2024年你公司各季度收入占比为37%、21%、14%、29%。请你公司：

（1）说明装饰装修业务收入大幅下滑、毛利率大幅度上升的具体原因，结合在手订单、新增合同等情况，说明是否存在核心客户流失、市场份额下降等情况，营业收入下滑趋势是否可能持续及你公司的应对措施，结合行业趋势说明该业务未来发展规划。

【回复】

一、装饰装修业务收入大幅下滑、毛利率大幅度上升的具体原因

公司2025年装饰装修业务收入规模大幅下滑，核心源于2024年完成了主要经营主体宝鹰建设的剥离处置。原宝鹰建设承载了公司绝大部分装饰装修工程业务，其资产与业务的整体剥离，直接导致公司2025年装饰装修业务收入基数较上年出现大幅下降，属于资产处置带来的阶段性、一次性影响。

装饰装修业务毛利率上升，主要源于两方面核心因素：一是剥离的宝鹰建设存量项目毛利水平较低，该部分低毛利业务出表后，公司留存的装饰装修业务为优质项目，降低了低毛利业务对整体盈利水平的影响；二是公司针对留存业务持续深化精细化管理，通过精简组织架构与冗余人员、全面推行项目计划成本管控、优化供应链采购体系、强化项目现场履约管理等举措，有效压降了项目施工、运营管理等各项成本，进一步推动装饰装修业务毛利率实现显著提升。

二、结合在手订单、新增合同等情况，说明是否存在核心客户流失、市场份额下降等情况，营业收入下滑趋势是否可能持续及你公司的应对措施公司在手订单、新增合同