（上接 D55 版）

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

②Rf 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：

$$Re = Rf + (Rm - Rf) \times \beta + Rc$$

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：

$$WACC = Rc \times [E/(E+D)] + Rd \times (1-T) \times [D/(E+D)]$$

=63.50%×10.77%+36.50%×(1-25%)×4.30%

=8.02%

(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含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 380.15 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含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	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、利润您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	29,096.55	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	881,023.15	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	36,227.95	-
减：营业外支出	25	-	1,448,602.66	246,299.44
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	3,595,913.36	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。

(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 深圳市中贺工程检测有限公司

结合中贺工程经营业绩说明、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

根据中贺工程历史年度经营业绩可以看出，中贺工程在并购当年(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，根据评估人员与中贺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贺检测 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 日为购买日将中贺检测纳入合并范围。2021 年收购后中装建设对中贺检测进行重整，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 年底中贺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)中贺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公司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贺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贺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

通过前述中贺工程历史年度经营数据可以看出，中贺工程经营业绩在 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。另根据中贺工程 2022 年度资产负债及损益状况，中贺工程 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，中贺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贺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计结转时间、预付进度及额度是否符合行业惯例等。

一、账龄超过 1 年的预付账款明细如下：

单位：　万元

序号	单位名称	期末余额	账龄	
			1-2 年	2-3 年
1	上海三菱电梯有限公司	25.92	22.29	3.63
2	深圳市美腾新型建材有限公司	17.32	17.32	-
3	吉林省鼎恒建材有限公司	12.76	12.76	-
4	杭州兰舍环保新材料有限公司	11.15	11.15	-
5	佛山牛钢新创不锈钢有限公司	8.57	8.57	-
6	安康市汉滨区质诚装饰工程有限公司	6.00	-	6.00
7	杭州美筑商贸有限公司	5.86	5.86	-
8	湖北美圣雅恒新材料科技有限公司	3.00	3.00	-
9	单笔金额 3 万以、合并列示	16.62	15.57	1.05
	合计	107.20	96.52	10.68

(续上表)

序号	单位名称	产品或服务内容	截止回函日交付情况	尚未结转的原因	预计结转时间	预付款进度及额度	是否符合行业惯例
1	上海三菱电梯有限公司	设备	交付未完成	项目未完工	预计 2023 年 10 月	按合同约定	是
2	深圳市美腾新型建材有限公司	材料	交付完成	/	/	按合同约定	是
3	吉林省鼎恒建材有限公司	材料	交付完成	/	/	按合同约定	是
4	杭州兰舍环保新材料有限公司	材料	交付完成	/	/	按合同约定	是
5	佛山牛钢新创不锈钢有限公司	材料	交付完成	/	/	按合同约定	是
6	安康市汉滨区质诚装饰工程有限公司	材料	交付完成	/	/	按合同约定	是
7	杭州美筑商贸有限公司	材料	交付完成	/	/	按合同约定	是
8	湖北美圣雅恒新材料科技有限公司	材料	交付未完成	材料未到货	预计 2023 年 7 月	按合同约定	是

二、按预付对象归集的期末余额前五名预付款项的具体情况如下：

单位：万元

序号	单位名称	期末余额	账龄
			1 年以内
第一名	深圳市深科园投资合伙企业(有限合伙)	1,650.00	1,650.00
第二名	深圳市西锐商贸有限公司	335.35	335.35
第三名	江阴市广联设计工程有限公司	265.65	265.65
第四名	经典兰亭文化艺术(北京)有限公司	150	150
第五名	深圳市鸿升钢材有限公司	123.32	123.32
	合计	2,524.32	2,524.32

(续上表)

序号	单位名称	产品或服务内容	截止回函日交付情况	尚未结转的原因	预计结转时间	预付款进度及额度	是否符合行业惯例
第一名	深圳市深科园投资合伙企业(有限合伙)	购买股份	交付完成	/	/	按协议约定	是
第二名	深圳市西锐商贸有限公司	材料	交付未完成	材料未到货	预计 2023 年 7 月	按合同约定	是
第三名	江阴市广联设计工程有限公司	材料	交付完成	/	/	按合同约定	是
第四名	经典兰亭文化艺术(北京)有限公司	设计	交付完成	/	/	按合同约定	是
第五名	深圳市鸿升钢材有限公司	材料	交付完成	/	/	按合同约定	是

问题十：(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。

经公司核查，预付账款交易对手方深圳市深科园投资合伙企业(有限合伙)系我司控股子公司深圳市科技园物业集团有限公司之少数股东，预付金额 1650 万元。

有关此次交易情况说明：深圳市深科园投资合伙企业(有限合伙) 系公司控股子公司深圳市科技园物业集团有限公司之少数股东，其控股股东持有公司 1.18%(未达 5%)的股份，依据《深圳证券交易所股票上市规则(2023 年修订)》6.3.3 款，其控股股东不属于公司关联自然人，故深圳市深科园投资合伙企业(有限合伙)不属于公司的关联法人，相关预付款项不构成关联方非经营性资金占用公司资金的情形。

我司通过全资子公司深圳市嘉泽特投资有限公司控股深圳市科技园物业集团有限公司。中装建设于 2022 年 9 月 23 日召开第四届董事会第十六次会议，审议通过了《关于子公司拟收购深圳市科技园物业集团有限公司部分股份的议案》。基于上述交易背景，深圳市嘉泽特投资有限公司与深圳市深科园投资合伙企业(有限合伙)在 2022 年 11 月 9 日签署股权转让协议，深圳市深科园投资合伙企业(有限合伙) 本次向深圳市嘉泽特投资有限公司转让其持有深圳市科技园物业集团有限公司的 9.7452%股份，转让对价为人民币 3,300 万元。

本次股权转让的价格依照深圳市科技园物业集团有限公司于评估基准日（2021 年 9 月 30 日）的 100%股权价值 33,862.74 万元确定。转让价款分 2 次支付，每次支付比例 50%。2022 年 11 月支付首期价款，形成预付款 1,650 万元，2023 年 2 月支付了第二期股权价款，同期完成股权交割。

本次交易是股东之间的股权交易，不构成关联方非经营性资金占用。

剩余其他预付交易对方经我司逐一核实结果如下：均与我司、公司董事、监事、高级管理人员、5%以上股东、实际控制人不存在关联关系或可能造成利益倾斜的其他关系。

问题十：(4)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。

年审机构意见：

一、核查程序

1、了解预付账款相关的内部控制，评价是否有效；

2、获取报告期内预付账款明细表，往来辅助账，了解期末主要供应商的预付金额、交易背景等情况；

3、根据获取的明细表、往来辅助账，对期末余额与上期期末余额进行比较，了解并分析其波动原因及合理性；

4、对期末余额较大的预付账款进行函证程序，并对函证的收、发进行控制；

5、获取报告期内预付账款账龄表，并对其进行复核；了解账龄在一年以上预付款项挂账的原因；

6、抽取期末余额较大的供应商对其进行合同检查；

7、获取关联方清单；查询重要供应商的工商登记信息，核实其与公司的交易是否具有商业合理性，是否与公司及公司董、监、高存在关联关系，检查预付账款期末相关信息是否已在财务报表中作出恰当列报。

二、核查意见

经核查，会计师认为：

1、通过对预付账款期末余额与上期末余额进行比较分析，公司预付账款期末大幅增长是合理的；

2、公司年报按预付对象归集的年末余额前五名的预付账款核算、披露准确；

3、预付账款交易中，与深圳市深科园投资合伙企业(有限合伙)的交易为股权交易，不构成关联方非经营性资金占用，其他交易对方与公司董事、监事、高级管理人员、5%以上股东、实际控制人不存在关联关系或可能造成利益倾斜的其他关系。

独立董事意见：

我们抽查期末余额前五名预付款项的预付对象，经核查相关交易对方工商登记信息，核实交易对方股东、董事、监事、高管及关联方情况与公司、公司董事、监事、高级管理人员、5%以上股东、实际控制人的关系，并检查交易合同、支付凭证等资料，我们认为：

1、深圳市深科园投资合伙企业(有限合伙)系公司控股子公司深圳市科技园物业集团有限公司之少数股东，深圳市深科园投资合伙企业(有限合伙)不属于公司的关联法人；本次交易是股东之间的股权交易，相关预付款项不构成关联方非经营性资金占用公司资金的情形。

2、深圳市西锐商贸有限公司、江阴市广联设计工程有限公司、经典兰亭文化艺术(北京)有限公司、深圳市鸿升钢材有限公司与公司、公司董事、监事、高级管理人员、5%以上股东、实际控制人不存在关联关系或可能造成利益倾斜的其他关系，相关预付款项不构成关联方非经营性资金占用公司资金的情形。

问题十一：年报显示，你公司报告期末其他应收款账面余额 2.93 亿元，其中，押金及其他 1.49 亿元，报告期同比大幅增长 524.01%，保证金 1.17 亿元。其他应收款累计计提坏账准备 0.97 亿元，期末账面价值 1.96 亿元。请你公司：

(1)说明其他应收款中押金及其他的主要核算内容，包括但不限于形成原因及背景、欠款方、与公司关联关系、账龄、历年坏账计提情况等，并说明报告期大幅增长的原因及合理性。

(2)补充披露按欠款方归集的期末余额前十名其他应收款情况，包括但不限于欠款方名称、关联关系、欠款金额、款项性质、账龄及预期情况、坏账准备计提情况、预计收回时间等。

(3)按账龄披露部分显示，你公司账龄 1 年以上其他应收款 2.14 亿元（账面余额，下同），占比 73.08%，3 年以上其他应收款 0.92 亿元，占比 31.32%。请你公司说明其他应收款长期挂账未收回的原因及合理性，并结合其他应收款资金流向核查并说明你公司是否存在控股股东及其他关联方非经营性资金占用、违规财务资助等违规情形。

一、主要的其他应收款长期挂账未收回的原因详见下表

单位：万元

序号	单位名称	期末余额	账龄 1 年以上余	坏账准备	款项性质	形成原因	长期未收回原因	与公司关联关系	预计收回时间
1	深圳市东部发展集团有限公司	4,892.34	4,266.84	2,446.17	外部往来	东部发展集团原为东部物业母公司，持有东部物业 100%股权，双方在资金上互有往来，特别是 2019 年自东部集团发生债务危机后，东部集团在下属二级公司(包括东部物业)多次调用资金，东部集团用二级公司上缴的利润及东部物业代东部集团代收的房屋租金作抵扣。东部集团用持有东部物业的股权做抵押向债权人孙卫宁借款，因无力偿还，导致东部物业被福田区法院拍卖，2022年6月30日，科技园物业集团通过法拍购买了东部集团持有的东部物业100%股权，原东部物业与母公司之间的往来由内部往来变成了非关联方往来。	该笔应收款项原本属于东部物业内部往来，所以账龄较长；东部集团财务状况不佳，缺发债务危机，偿还能力弱，难以直接收回	非关联方	每年代东部集团收租金900万元可抵扣往来
2	佛山市顺德区五沙热电有限公司	4,866.03	2,838.18	291.96	保证金	(1)2019年7月4日宽原电子与佛山市顺德三泰能源投资有限公司、佛山市顺德五沙热电有限公司、佛山市顺德三新热能有限公司签订《佛山顺德五沙(宽原)大数据中心合作合同》，合同约定对当期甲方五沙热电与佛山顺德五沙(宽原)大数据中心项目建设有关的一些主要项目及投资金额，乙方(宽原电子)提供50%的投资保证金，其余由甲方自筹资金解决。根据佛山市顺德五沙热电有限公司提供的与投资保证金有关的项目中标通知书，宽原电子分别于2019年9月30日，2019年12月30日，2020年3月19日，2021年6月4日，2021年12月28日，2022年1月27日，2022年9月5日支付600万，666.5万，212.28万，359.4万，1000万，865.97万，1161.88万，累计支付4866.03万元	项目正在施工，尚未完全投产	非关联方	项目完全投产后一个月内
3	惠州大亚湾建艺实业有限公司	2,254.50	2,254.50	2,254.50	外部往来	本笔为东部物业下属子公司深圳市建艺物业管理有限公司的其他应收款。建艺物业与惠州大亚湾建艺实业有限公司原同属于东部集团下的子公司，2011年东部集团将建艺物业分出来划拨给东部物业，建艺物业就成了东部物业的全资子公司。建艺物业2011年以前的资金被惠州大亚湾实业公司所使用，在2011年账务分割时形成了建艺物业的其他应收款	原东部集团公司下属内部往来	非关联方	收艺实业用时款项，凭东部集团诉讼法院无法执行的原始票据在东部集团诉讼时提坏账
4	六盘水康成投资置业有限公司	972.74	703.01	486.37	外部往来	本笔为子公司深圳市东部物业管理有限公司的其他应收款。六盘水康成投资置业公司是东部发展集团公司下的项目公司，其所开发的楼盘六盘水明锏湖交由东部物业管理，东部物业为其提供配合销售、物业管理服务，2015年-2021年，六盘水康成置业应付东部物业配合服务费、物业管理费等形成的往来。	原东部集团公司下属内部往来	非关联方	诉讼中，已财产保全，待案件结回收回
5	深圳绿得节能服务有限公司	600.00	600.00	600.00	诚意金	2017 月 5 月与深圳绿得节能服务有限公司就双方投资武汉监凌天盛新能源有限公司之 10MW 分布式光伏发电项目，通过股权转让方式投资项目公司(售标的项目)不低于 6000 万元，并于 2017 年 5 月 27 日支付 10%(600 万元)的诚意金至对方指定账户。(投资意向书)有效期至 2018 年 12 月 31 日，如在该截止日期，乙方和项目公司未能完成对应的 10MW 光伏发电项目的建设、并网工作，乙方需无条件退回诚意金。	其投东公司破产；该公司也存在多起执行案件	非关联方	预计无法收回