证券代码：603828　证券简称：ST柯利达　公告编号：2024-045

苏州柯利达装饰股份有限公司关于上海证券交易所对公司2023年年度报告的信息披露监管工作函回复的公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

苏州柯利达装饰股份有限公司（以下简称“柯利达”或“公司”）近日收到上海证券交易所上市公司管理一部出具的《关于苏州柯利达装饰股份有限公司2023年年度报告的信息披露监管工作函》（上证公函【2024】0737号）（以下简称“《监管工作函》”）。收到监管工作函后，公司高度重视，积极组织相关部门及年审会计师对监管工作函中涉及的问题进行逐项核查，现就监管工作函中的有关事项回复如下：

问题一：关于非标审计意见。年报及相关公告显示，2023年10月，公司全资子公司与上海英众电子销售有限公司签订3.99亿元的服务器采购合同，并通过第三方间接预付货款1.7亿元，该事项未经公司董事会批准；且会计师称就其商业实质未能获取充分、适当的审计证据。基于上述情况，年审会计师对公司内部控制发表否定意见，对财务报表发表保留意见。截至2024年4月29日，相关采购合同已终止，存单质押已解除。请公司补充披露：（1）该笔资产交易的具体情况，包括但不限于交易背景、交易对方和交易标的基本情况、交易合同主要内容、履约进展、通过第三方支付的具体情况及合理性、终止交易的原因，以及预付资金的具体流向，是否存在资金体外循环或流向控股股东、实控人及其关联方的情形；（2）结合前述情况说明该笔资产交易是否具备商业实质，并分析对公司当期财务报表和信息披露的具体影响，是否需要对相关财务报表项目及披露进行会计差错更正；（3）说明公司相关内部控制失效的原因和相关责任主体的认定，并结合公司近三年预付账款、其他应收款等科目变化情况，全面核实公司及下属子是否存在其他与主营无关的采购或资金往来，以及未按规定进行审议和对外披露的事项，并说明拟采取何种整改措施。请年审会计师进行核查并发表专项意见。

公司回复：

（一）该笔资产交易的具体情况，包括但不限于交易背景、交易对方和交易标的基本情况、交易合同主要内容、履约进展、通过第三方支付的具体情况及合理性、终止交易的原因，以及预付资金的具体流向，是否存在资金体外循环或流向控股股东、实控人及其关联方的情形。

当前房地产行业低迷，整体行业的市场潜能及利润率水平呈显著下降趋势。公司主营业务建筑幕墙和建筑装饰，处于行业中下游，整体业务增长规模及盈利水平不能有效支撑公司的长远发展。上海英众电子销售有限公司（以下简称“英众电子”）主营为电子产品销售、通讯设备销售、技术进出口、货物进出口等业务，从事与服务器采购相关的业务，公司选择与英众电子合作，探索公司未来发展新的可能性。

2023年10月15日，公司下属全资子公司苏州柯利达资产管理有限公司（以下简称“资产管理公司”）与英众电子签订服务器采购合同，约定资产管理公司向英众电子采购高性能服务器，合同含税金额39,875.00万元，签署协议后资产管理公司需支付1.7亿元作为锁货定金，设备完成验收，资产管理公司根据验收合格的服务器数量支付100%款项，英众电子收到相应款项后安排资产管理公司提货并落实出库手续，英众电子负责将货送达资产管理公司指定地点。

由于产品的稀缺性和交易流程的复杂性，合同中未约定具体的交货日期，仅约定双方合作的合同有效期：2023年11月1日至2024年6月30日。若任一方出现需提前解除合同情况，经双方协商一致，可提前终止合同。

鉴于产品稀缺性、交易保密性、资金安全性、交货期限的不确定性等因素，经双方协商一致，公司采用定期存款质押方式预付锁货定金。2023年12月12日资产管理公司以名下1.7亿元定期存款质押给英众电子指定第三方烟台合康物资有限公司（以下简称“烟台合康”），由烟台合康开具银行承兑汇票，视为向英众电子预付服务器锁货定金1.7亿元。截至目前，英众电子未告知公司关于汇票的相关信息。截至2023年12月31日，公司通过指定第三方烟台合康向英众电子支付预付款项1.7亿元，且尚未收到相关货物。

基于公司内控合规性的要求，经双方协商一致同意，2024年4月23日相关采购合同已终止。2024年4月24日，公司定期存单质押解除，资金存入公司一般结算户。

公司与英众电子不存在关联关系，也不存在通过英众电子进行资金体外循环或流向公司控股股东、实控人及其关联方的情形。

（二）结合前述情况说明该笔资产交易是否具备商业实质，并分析对公司当期财务报表和信息披露的具体影响，是否需要对相关财务报表项目及披露进行会计差错更正。

公司与英众电子是两个独立的法人实体，不存在关联关系。基于双方友好协商，根据商业洽谈结果签订购销合同。该笔资产交易的交易价格、交易条件等，符合市场行情，合同系双方真实意思表示，该项交易具有商业实质。鉴于公司内控合规性的要求，双方同意终止此项合同。

基于此项交易产品稀缺性、交易的保密性和资金安全性，公司采取了特殊的交易方式。虽公司通过内控自查自纠发现了此次交易的合规性问题，终止了此项交易，但该事项发生在报告期内，会计师出具了内控否定意见和财务报告的保留意见，导致公司被上海证券交易所实施其他风险提示。

截至2023年12月31日，资产管理公司通过指定第三方烟台合康向英众电子预付锁货定金1.7亿元借记“预付款项”，相应贷记“其他应付款”，同时财务报表附注对存单质押事项进行恰当披露，无需对相关财务报表项目及披露进行会计差错更正。

（三）说明公司相关内部控制失效的原因和相关责任主体的认定，并结合公司近三年预付账款、其他应收款等科目变化情况，全面核实公司及下属子公司是否存在其他与主营无关的采购或资金往来，以及未按规定进行审议和对外披露的事项，并说明拟采取何种整改措施。

公司回复：

1、相关内部控制失效的原因和相关责任主体的认定

公司建立了规范的内部控制制度，划分了相应部门的责任权限，公司的内控运行长期规范有效。公司属于建筑装饰行业，长期专注大型精品工程，日常合同数据巨大，最大单项合同金额8亿元左右。公司管理层签署单项和授权金额较大，符合工程行业特点和实际经营的需要。

基于此项交易产品稀缺性、交易的保密性和资金安全性要求，公司知情范围较小，管理层混淆了经常性采购和与主营业务不相关的临时性采购的审批权限，未履行董事会审批程序，导致与采购管理等相关的财务报告内部控制运行失效。此次交易公司申请了特殊的审批手续，仅有公司的少数高级管理人员参与了相关决策。

2、近三年预付款项和其他应收款科目情况

（1）预付款项

单位：万元

科目名称	2023年12月31日	2022年12月31日	2021年12月31日
预付款项	18,981.29	985.79	1,712.39

2021年12月31日、2022年12月31日公司预付款项期末余额主要为预付工程项目货款，不存在与主营业务无关的采购或资金往来，不涉及未按规定进行审议和对外披露的事项。

2023年12月31日预付款项余额主要包括预付服务器锁货定金1.7亿元以及预付工程项目货款，其中预付服务器锁货定金1.7亿元的重大采购事项不属于日常性采购业务，与该重大采购等相关事项未经公司董事会批准，与采购管理等相关的财务报告内部控制运行失效。该重大采购事项属于财务报告内部控制重大缺陷。

（2）其他应收款

单位：万元

科目名称	2023年12月31日	2022年12月31日	2021年12月31日
其他应收款	1,188.03	21,567.45	18,757.61

公司其他应收款期末余额中在在资金往来情况如下：

单位：万元

公司名称	与公司关系	2023年12月31日期末余额	2022年12月31日期末余额	2021年12月31日期末余额
四川省住业建设有限公司（含原下属子公司）	非关联方	—	19,564.00	16,207.29

注：四川省住业建设有限公司（以下简称“住业建设”）成立于2003年3月21日，注册资本为8,000.00万元人民币，统一社会信用代码：91510000746924509Z，注册地址：成都金牛高新技术产业园区兴平路100号1栋15层1号，法定代表人：谢盛勇。经营范围主要为建设工程施工等。

柯利达子公司四川域高建筑设计有限公司（现更名为柯华盛城市建筑规划设计有限责任公司，以下简称“柯华盛”）作为牵头单位，联合柯利达和住业建设三方组成联合体，于2018年12月27日中标西昌市一环路历史风貌核心区二期及城区亮化工程二期PPP项目，总投资金额77,797.89万元。三方联合体作为社会资本方与西昌市国有资产经营管理有限责任公司成立项目公司西昌唐园投资管理有限公司（以下简称“西昌唐园”），由西昌唐园负责西昌市一环路历史风貌核心区二期及城区亮化工程二期PPP项目的建设和运营。该项目建设由西昌唐园全资子公司西昌唐园投资管理有限公司签订3.99亿元的服务器采购合同，并通过第三方间接预付货款1.7亿元，该事项未经公司董事会批准；且会计师称就其商业实质未能获取充分、适当的审计证据。基于上述情况，年审会计师对公司内部控制发表否定意见，对财务报表发表保留意见。截至2024年4月29日，相关采购合同已终止，存单质押已解除。请公司补充披露：（1）该笔资产交易的具体情况，包括但不限于交易背景、交易对方和交易标的基本情况、交易合同主要内容、履约进展、通过第三方支付的具体情况及合理性、终止交易的原因，以及预付资金的具体流向，是否存在资金体外循环或流向控股股东、实控人及其关联方的情形；（2）结合前述情况说明该笔资产交易是否具备商业实质，并分析对公司当期财务报表和信息披露的具体影响，是否需要对相关财务报表项目及披露进行会计差错更正；（3）说明公司相关内部控制失效的原因和相关责任主体的认定，并结合公司近三年预付账款、其他应收款等科目变化情况，全面核实公司及下属子是否存在其他与主营无关的采购或资金往来，以及未按规定进行审议和对外披露的事项，并说明拟采取何种整改措施。请年审会计师进行核查并发表专项意见。

公司回复：

（一）分项列示应收账款和合同资产对应主要项目的具体情况，包括但不限于项目及客户名称、关联关系、合同金额、项目进度、应收类款项和合同资产余额、账龄及减值计提情况等。

截至2023年12月31日，公司前二十大项目明细情况列示如下：

单位：万元

序号	客户名称	项目名称	关联关系	合同金额	项目进度	应收账款和合同资产账面余额	坏账准备	坏账比例
1	江苏省建筑工程集团有限公司扬州分公司	扬州GZ100项目A、C、D地块成品房装饰装修工程	非关联方	37,427.78	72.11%	9,601.76	4,800.88	50.00%
2	西昌市住房和城乡建设局	西昌市一环路历史风貌核心区二期及城区亮化工程二期	非关联方	77,977.58	100.00%	7,472.97	373.65	5.00%
3	中国建筑第八工程局有限公司	杭州萧山国际机场三期项目新建航站楼及陆侧交通中心工程主体工程施工总承包Ⅰ标段精装修工程	非关联方	7,699.03	100.00%	6,800.43	558.72	8.22%
4	苏州环秀湖旅游发展有限公司	苏地2019-WG-53号地块项目（苏州阳澄湖景区配套酒店项目）幕墙工程	非关联方	21,448.77	100.00%	6,308.73	410.07	6.50%
5	中建三局集团有限公司	苏州市妇幼保健院项目工程室内装饰工程（工程暂估价）	非关联方	16,320.83	83.45%	6,026.18	391.70	6.50%
6	苏州高新生命科技有限公司	苏州高新生命科技有限公司新建厂房项目幕墙工程	非关联方	12,098.89	100.00%	5,729.51	372.42	6.50%
7	苏州市吴江城市投资发展集团有限公司	苏州湾文化中心（苏州大剧院、吴江博览中心）幕墙工程	非关联方	30,300.00	100.00%	5,035.98	327.34	6.50%
8	中亿丰建设集团股份有限公司	苏地2020-WG-25号地块项目外立面幕墙、灯光亮化施工	非关联方	9,236.48	100.00%	4,549.52	310.19	6.82%
9	中国建筑第八工程局有限公司	昆山足球场内装工程（暂估价二次招标）	非关联方	10,916.49	100.00%	4,483.95	291.46	6.50%
10	中国建筑第二工程局有限公司	白鹭湾小镇建设项目	非关联方	9,539.57	100.00%	3,863.16	251.11	6.50%
11	中衡设计集团股份有限公司	DK20210014地块（苏州元科睿号科技产业发展有限公司软件开发新建项目）幕墙工程材料采购	非关联方	8,194.00	100.00%	3,477.20	226.02	6.50%
12	中铁广州工程局集团深圳工程有限公司	西咸青年创业园项目幕墙工程施工	非关联方	10,157.42	100.00%	3,199.16	295.23	9.23%
13	合肥水泥研究设计院有限公司	中国建筑材料科学研究总院（合肥）技术中心装饰装修及附属工程总承包项目	非关联方	19,752.76	100.00%	3,143.18	204.31	6.50%
14	苏州高铁新城环秀湖酒店发展集团有限公司	高铁新城商务酒店项目内装饰工程	非关联方	20,578.55	100.00%	3,050.42	198.28	6.50%
15	中国建筑第八工程局有限公司	国家金融信息大厦工程幕墙专业分包工程一标段	非关联方	14,460.52	100.00%	2,746.46	178.52	6.50%
16	苏高新教育产业发展（苏州）有限公司	南京大学苏州校区（东区）项目学术交流中心幕墙工程	非关联方	6,280.80	100.00%	2,664.33	173.18	6.50%
17	苏州市独墅湖医院	苏州市独墅湖医院精装修工程	非关联方	15,787.46	100.00%	2,594.61	168.65	6.50%
18	苏州阳澄研发产业园有限公司	长三角国际研发社区启动区会议中心、人才公寓室内装饰工程	非关联方	11,233.18	100.00%	2,588.74	182.81	7.06%
19	苏州工业园区恒泰睿投经贸发展有限公司	DK20200118地块幕墙工程	非关联方	11,346.61	69.86%	2,514.07	163.41	6.50%
20	苏州澄月科技产业发展有限公司	苏地2021-WG-28号地块项目幕墙工程（工程暂估价）	非关联方	10,913.40	25.53%	2,414.79	156.96	6.50%
合计				361,670.12	—	88,265.15	10,034.91	11.37%
应收账款和合同资产账面余额				—	—	330,303.62	63,707.59	19.29%
占比				—	—	26.72%	15.75%	—

（续上表）

序号	账龄					
	1年以内	1-2年	2-3年	3-4年	4-5年	5年以上
1	1,721.92	644.30	7,235.54	—	—	—
2	7,472.97	—	—	—	—	—
3	5,177.93	1,430.02	192.48	—	—	—
4	1,202.59	5,106.14	—	—	—	—
5	6,026.18	—	—	—	—	—
6	5,729.51	—	—	—	—	—
7	—	—	—	818.62	2,299.94	1,917.42
8	4,379.26	170.26	—	—	—	—
9	4,483.95	—	—	—	—	—
10	3,848.38	14.78	—	—	—	—
11	3,357.20	120.00	—	—	—	—
12	—	—	—	484.36	967.60	1,747.20
13	2,023.77	—	1,119.41	—	—	—
14	—	—	—	—	1,318.89	1,731.53
15	2,746.46	—	—	—	—	—
16	221.51	1,168.30	1,115.44	—	—	159.08
17	—	—	91.59	2,503.02	—	—
18	—	131.60	938.40	1,518.74	—	—
19	2,346.43	167.64	—	—	—	—
20	2,394.63	20.16	—	—	—	—
合计	53,132.69	8,973.20	10,692.86	5,324.74	4,586.43	5,555.23

（二）应收类款项和合同资产计提坏账准备的方法和具体测算过程，结合交易对方经营状况和偿债能力变化时点、公司催收和回款情况、同行业公司减值计提比例等，说明本期补充单项计提1.08亿元坏账准备的原因和合理性，是否存在其他应计提而未计提的情形，是否存在前期减值计提不充分的情形。

1、应收类款项和合同资产计提坏账准备的方法和具体测算过程

公司自2020年1月1日开始执行新修订的《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》，新金融工具准则要求金融资产减值计量由“已发生损失模型”改为“预期信用损失模型”，对于应收账款及合同资产，无论是否存在重大融资成分，公司均按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

对于存在客观证据表明存在减值，以及其他适用于单项评估的应收账款和合同资产单独进行减值测试，确认预期信用损失，计提单项减值准备。对于不存在减值客观证据的或当单项金融资产无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，公司依据信用风险特征将应收账款和合同资产划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

组合	坏账准备计提方法
应收账款组合1 应收企业客户	详见说明
应收账款组合2 应收质保金	除存在客观证据表明公司将无法按应收账款的原有条款收回款项外，质保金组合按10%计提坏账准备
应收账款组合3 应收合并范围内关联方公司款项	不计提坏账准备
应收账款组合4 应收PPP运营补贴	PPP运营补贴来自于政府财政资金，违约风险敞口相对较小，按5%计提坏账准备。
合同资产组合1 已完工未结算资产	属于合同信用期内应收款项，除存在客观证据表明公司将无法按应收款项的原有条款收回款项外，按6.5%计提坏账准备。
合同资产组合2 未到期质保金	
合同资产组合3 应收合并范围内关联方公司款项	不计提坏账准备。

说明：对于划分为组合1的应收账款，公司以账龄作为信用风险特征组合，根据以前年度按账龄划分的各段应收款项实际损失率作为基础，结合当前状况以及对未来经济状况的预测确定本期各账龄段应收款项组合计提坏账准备的比例，据此计算本期应计提的坏账准备。各账龄段应收款项组合计提坏账准备的比例具体如下：

账 龄	应收账款计提比例(%)
1年以内	6.50
1-2年	15.00
2-3年	20.00
3-4年	40.00
4-5年	70.00
5年以上	100.00

2、本期应收账款和合同资产单项计提坏账准备500万以上的主要客户列示如下：

单位：万元

终端客户	本期坏账损失计提金额	单项计提理由
江苏省建筑工程集团有限公司	5,213.28	说明(1)
河南正商集团	3,729.01	说明(2)
杭州朗平置业有限公司	829.69	项目涉及诉讼，存在票据连约，为失信被执行人，法人被限高等，预计全部无法收回，按100%计提
重庆星德房地产开发有限公司	797.55	存在票据连约，为失信被执行人，法人被限高等，预计全部无法收回，按100%计提
武汉凯立物业有限公司	650.91	项目涉及诉讼，存在工程质量纠纷，预计全部无法收回，按100%计提
青海俊辉实业有限公司	538.31	项目涉及诉讼，为失信被执行人，法人被限高等，预计全部无法收回，按100%计提
四川经都置业有限公司	534.10	项目涉及诉讼，为失信被执行人，法人被限高等，预计全部无法收回，按100%计提
合计	12,292.85	—

（续上表）

终端客户	2023年12月31日			2023年回款金额	2022年回款金额
	账面余额	坏账准备	坏账计提比例		
江苏省建筑工程集团有限公司	12,028.05	6,072.50	50.49%	596.84	9,231.58
河南正商集团	9,469.66	4,706.50	49.70%	465.95	1,481.87
杭州朗平置业有限公司	925.82	925.82	100.00%	—	100.00
重庆星德房地产开发有限公司	869.00	869.00	100.00%	573.57	1,155.89
武汉凯立物业有限公司	744.31	744.31	100.00%	—	—
青海俊辉实业有限公司	669.85	669.85	100.00%	—	—
四川经都置业有限公司	534.10	534.10	100.00%	—	—
合计	25,240.79	14,522.08	57.53%	1,636.36	11,969.34

注：河南正商集团包括河南正商东华置业有限公司、河南正商华府置业有限公司、河南正阳建设工程集团有限公司、河南正商置业有限公司、河南鑫融置业有限公司、河南正商经开置业有限公司、河南正商龙湖置业有限公司、河南宏光正商置业有限公司、河南上林置业有限公司、河南正商中州置业有限公司等正商系公司。

（1）公司于2019年和2021年分别承接由江苏省建筑工程集团有限公司（以下简称“省建”）发包的运河天地广场项目5#楼住宅内装工程和扬州GZ100项目A、C、D地块成品房装饰装修工程项目，运河天地广场项目已于2021年完工，扬州GZ100项目部分尚未完工，截至2023年12月31日均未审计决算。2023年以前，省建在售楼盘销售情况比较良好，2022年也基本按照合同条款支付项目工程进度款9,231.58万元。结合省建企业规模和其自身施工项目销售及回款情况，公司认为对方具备较强资金实力，经营状况良好。

受房地产行业下行的影响，2023年省建所经营项目销售情况和施工项目回款未达预期；公司大股东绿地大基建集团有限公司也存在较高的经营风险（大额被执行人、董事长及法人被限制高消费），财务状况不佳，对公司日常经营有重大影响。2023年度公司已采取积极主动的方式，及时跟进完工项目决算及工程款催收。经公司催收，2023年度省建回款596.84万元，且对方口头承诺在2024年春节前支付扬州GZ100项目A、C、D地块成品房装饰装修工程项目进度款约5,000.00万元，公司预计该款项能够收回，故2023年年度业绩预告未考虑单项计提坏账准备。2024年2月，公司实际仅收到200.00万元工程款，与对方承诺回款金额存在巨大差异。2024年3月，公司与省建进一步沟通，了解到省建已准备进入资产重组阶段。公司预计就扬州GZ100项目A、C、D地块成品房装饰装修工程项目能够收回5,000.00万元工程回款，占该项目2023年末应收债权余额的比例接近50%，因此，公司对省建未提足50%坏账的应收工程款按50%比例单项计提坏账准备。

（2）公司自2013年起与河南正商集团建立合作关系，陆续承接郑州正商珑水上境（珑水上境园）室内及公区三标段精装修工程、郑州正商珑湖上境（珑玥上境园）公共区域及户内精装修工程二标段、郑州正商书香铭筑4#楼室内精装修工程、郑州正商珑湖上境二标段（12#楼-26#楼）精装房整体木作供货及安装工程等数十个项目。截至2023年12月31日，大部分项目已竣工验收，待审计决算。河南正商集团主要以其自有房产和现金支付公司工程款。河南正商集团抵给公司的房产在2022年出现了减值迹象，公司已根据减值测试结果计提了其他非流动资产减值准备，考虑到公司仍与河南正商集团保持良好的业务合作关系，回款情况较好，故未单项计提坏账准备。2023年，河南正商集团以自有房产清偿公司工程款2,179.54万元，由于尚未办理移交手续，故仍在应收账款中列报，公司认为相应房产在抵债时点系以市价取得，故未充分关注减值情况，在公司的催收下，对方也承诺会陆续结算公司工程款。结合河南正商集团名下房产规模，以及历史回款和抵房情况，公司认为对方依然拥有一定资金实力，故2023年年度业绩预告未考虑单项计提坏账准备。受房地产行业下行的影响，公司在2024年3月关注到河南正商集团以前年度抵给公司的房产价值在2023年已进一步下降，根据减值测试结果，截至2023年12月31日，已签订抵债协议的房产减值比例约50%，相关会计处理、减值测试的方法和具体测算过程详见监管工作函问题3之回复。经与河南正商集团沟通，预计河南正商集团将以其自有房产清偿债务，根据已抵房产减值测试结果以及房地产市场现状，预计房产价值无法覆盖公司债权金额。

结合河南正商集团的资金实力，以及抵给公司房产价值减值情况，公司对河南正商集团未提足50%坏账的应收工程款按50%比例单项计提坏账准备。

3、截至2023年12月31日，公司应收账款和合同资产坏账准备计提比例与同行业可比公司的对比情况如下：

项 目	金螳螂	亚厦股份	江河集团	广田集团	*ST洪涛	平均水平	柯利达
坏账计提比例	30.49%	16.63%	22.21%	9.74%	32.65%	22.34%	19.29%
其中：单项坏账计提比例	21.88%	6.84%	11.33%	0.89%	14.95%	11.18%	11.13%

注：同行业可比公司数据来源于各公司2023年度报告。

综上所述，公司本期应收账款和合同资产单项坏账计提主要系客户经营及资金状况进一步恶化，公司预计收回风险进一步提高，单项计提坏账理由充分、合理，不存在其他应计提而未计提的情形，不存在前期减值计提不充分的情形，与同行业可比公司单项坏账计提平均比例接近。

年审会计师的核查程序及核查意见：

1、了解和评价与应收账款、合同资产坏账准备计提相关的内部控制设计的有效性，并测试了关键控制执行的有效性；

2、复核公司管理层对应收账款、合同资产预期信用损失计量的相关考虑及客观证据，结合客户信用和市场环境等因素，评估了公司管理层将应收账款、合同资产和其他应收款划分为若干组合进行预期信用损失评估的方法和计算是否适当；

3、复核公司管理层在预期信用损失计量的相关考虑和客观证据的基础上得出的预期信用损失率的恰当性；

4、获取公司管理层按照预期损失率计算的预期信用损失，测试预期信用损失计算的准确性；

5、对于单独计提减值准备的应收账款、合同资产，选取样本复核管理层对预计未来可获得的现金流量做出评估的依据，包括结合客户背景、经营状况、市场环境等情况，评价可收回金额估计的合理性；

6、对于涉及诉讼事项的应收账款、合同资产，通过查阅相关文件，并与公司管理层讨论主要涉诉案件可收回金额估计的合理性；

7、了解公司应收账款、合同资产对应的主要房地产客户的经营状况，与管理层讨论房地产客户的应收账款可收回金额估计的合理性，针对房企“三道红线”触线情况中红色档、橙色档、黄色档的房地产客户，考虑各客户预期违约风险，通过检索公开市场信息，如出现债券违约等情形，出于谨慎性考虑，对其应收账款进行单独减值测试并计提减值准备。

经核查，我们认为公司本期应收账款和合同资产单项计提坏账准备充分、合理，不存在其他应计提而未计提的情形，不存在前期减值计提不充分的情形。

问题三：关于其他非流动资产。年报显示，公司其他非流动资产期末账面余额5,557.30万元，全部为预付房屋、设备款，期末减值准备余额2,642.18万元。业绩预告更正公告显示，因房地产价格下跌，公司对其他非流动资产补提减值准备2,461.10万元。请公司补充披露：（1）分项列示其他非流动资产形成的时间、背景、金额、预付期限、对方履约情况等，并说明相关会计处理是否符合《企业会计准则》的相关规定；（2）其他非流动资产减值测试的方法和具体测算过程，说明本期非流动资产减值计提是否充分，并结合房产价格变化等情况说明减值迹象出现的具体时点，是否存在前期应计提减值而未计提的情形。请年审会计师进行核查并发表专项意见。

公司回复：

（一）分项列示其他非流动资产形成的时间、背景、金额、预付期限、对方履约情况等，并说明相关会计处理是否符合《企业会计准则》的相关规定。

截至2023年12月31日，公司其他非流动资产明细列示如下：

单位：万元

其他非流动资产明细	账面余额	减：减值准备	账面价值
以房抵债工程款	5,251.48	2,642.18	2,609.30
预付设备、工程、装修款等长期资产款项	305.82	—	305.82
合计	5,557.30	2,642.18	2,915.12

1、以房抵债工程款

按终端客户列示如下：

单位：万元

客户名称	形成时间	账面余额	减值准备	账面价值
河南正商集团	2019年-2022年	3,242.01	1,665.00	1,577.00
山东泰顺房地产开发有限公司	2015年	277.27	78.24	199.03
山东泰隆房地产开发有限公司				
保定白沟箱包城投资有限公司	2017年	122.37	47.73	74.64
徐州隆丰商业发展有限公司	2017年-2019年	328.89	181.76	147.13
寰安置业(成都)有限公司	2021年	142.21	142.21	0.00
成都市华远投资有限公司	2017年-2019年	162.86	125.88	36.99
绵阳合力实业有限公司	2018年	227.81	227.81	0.00
铜仁市嘉宏房地产开发有限公司	2019年	143.39	143.39	0.00
成都招商天府置业投资有限公司	2022年	156.25	30.16	126.09
成都天府招商轨道城市发展有限公司	2023年	448.42	0.00	448.42
合计	—	5,251.48	2,642.18	2,609.30

为保障公司的债权利益，降低坏账风险，公司与客户协商并签订《抵债协议》，同意客户以其自行开发的商品房清偿债务，在参考一手房市场价格基础上，公司将应收工程款的公允价值作为抵债房产的入账价值。

对于已办理商品房移交手续的抵债房产，公司在其他非流动资产中列报，并根据抵债房产可收回金额低于其账面价值部分计提减值损失。

对于已签订《抵债协议》，但尚未办理商品房移交手续的抵债房产，公司在应收账款中列报，并根据抵债房产可收回金额低于其账面价值部分单项计提坏账准备。

2、预付长期资产款项主要系企业为构建长期资产而支付的预付款项，包括购置软件、设备款，装修改造款等，期末列报于其他非流动资产。

综合所述，其他非流动资产的会计处理符合《企业会计准则》的相关规定。

（二）其他非流动资产减值测试的方法和具体测算过程，说明本期非流动资产减值计提是否充分，并结合房产价格变化等情况说明减值迹象出现的具体时点，是否存在前期应计提减值而未计提的情形。

公司其他非流动资产减值损失明细列示如下：

单位：万元

客户名称	抵债房产账面余额	2023年度		2022年度	
		可收回金额	减值损失	可收回金额	减值损失
河南正商集团	3,242.01	1,577.01	468.96	2,045.97	1,196.04
山东泰顺房地产开发有限公司	277.27	199.03	78.24	282.32	—
山东泰隆房地产开发有限公司					
保定白沟箱包城投资有限公司	122.37	74.64	47.73	149.29	—
徐州隆丰商业发展有限公司	328.89	147.13	73.02	220.15	108.74
寰安置业(成都)有限公司	142.21	—	142.21	160.01	—
成都市华远投资有限公司	162.86	36.98	125.88	163.19	—
绵阳合力实业有限公司	227.81	—	—	—	227.81
铜仁市嘉宏房地产开发有限公司	143.39	—	—	—	—
成都招商天府置业投资有限公司	156.25	126.09	30.16	162.49	—
成都天府招商轨道城市发展有限公司	448.42	461.04	—	不适用	不适用
合计	5,251.48	2,621.92	966.20	3,183.42	1,532.59

注：铜仁市嘉宏房地产开发有限公司相关抵债房产2022年度、2023年度可收回金额均为0，公司已在2021年度全额计提减值损失。

本期以房抵债工程款主要采用市场法或收益法进行减值测试。市场法是指通过比较被评估资产与最近售出类似资产的异同，并将类似的市场价格进行调整。收益法是指通过估算房产的未来预期收益并折算成现值，借以确定房产价格。

当前公司以房抵债房产主要以公寓、住宅、别墅为主，由于自身楼盘或周边楼盘交易量较高且频繁，有足够的市场价格或挂牌价格进行比对，故可以采用市场法。对于其他抵债房产如商业写字楼，可参考的交易量较少，因主要用于对外出租，可采用收益法进行分析。

具体测算方法如下：

① 市场法

A、通过链家、安居客等公开房产交易网站以及商品房备案公示网站进行查询获取相关房产历史成交价格、挂牌价格。

B、分析房产挂牌价格的合理性，卖方自己或房地产经纪人替其标出的所售房地产的要价或开价、报价，反映其期望售价，一般略高于实际成交价格，根据房产区位状况，考虑对挂牌价格进行修正。

C、计算修正后的平均单价，据此计算抵债房产的公允价值。

② 收益法

收益法通过预测该部分房地产所能产生的预期总收益和所要发生的总支出，得出预期纯收益，以一定的还原利率将预期纯收益折算为现值之和，从而确定该部分房地产采用收益法得出的评估值。对合法、有效并实际履行的租约，预测未来净收益所使用的租约期内的租金应采用租约所确定的租金，租约期外的租金采用正常客观的租金。

其计算公式为：

$$V=\sum_{i=1}^{n}\frac{A_i}{(1+R)^i}+\frac{A_{n+1}}{(R-r)\cdot(1+R)^n}\times\left[1-\left(\frac{1+r}{1+R}\right)^{t-n}\right]+P$$

其中：Ai——房地产租赁期内第i年净运营收益

n——房地产租赁期内租期

V——房地产在评估基准日的收益价格

A——房地产的租赁期外未来第一年净运营收益

R——房地产的报酬率

r——租金增长率

t——房地产的收益年限

P——土地使用权到期后可能存在的建筑物回收残值的折现值

具体测算过程如下：

单位：万元

客户名称	抵债房产账面余额	期初减值准备余额	2023年末可收回金额	2023年度减值损失计提数
	①	②	③	若③<①-②，④=①-②-③
河南正商集团	3,242.01	1,196.04	1,577.01	468.96
山东泰顺房地产开发有限公司	277.27	—	199.03	78.24
山东泰隆房地产开发有限公司				
保定白沟箱包城投资有限公司	122.37	74.64	47.73	149.29
徐州隆丰商业发展有限公司	328.89	108.74	147.13	73.02
寰安置业(成都)有限公司	142.21	—	—	142.21
成都市华远投资有限公司	162.86	—	36.98	125.88
绵阳合力实业有限公司	227.81	227.81	—	—
铜仁市嘉宏房地产开发有限公司	143.39	143.39	—	—
成都招商天府置业投资有限公司	156.25	—	126.09	30.16
成都天府招商轨道城市发展有限公司	448.42	—	461.04	—
合计	5,251.48	1,675.98	2,621.92	966.20

说明：河南正商集团以房抵债房产坐落于正商国际大厦A座，该房产类型为办公写字楼，缺乏足够数量的且相对可比的交易案例，其可用于出租，具有潜在收益能力，并能用金额表示预期收益，故采用收益法计算2023年末可收回金额，部分关键原始数据的取值如下：

月租金单价：取同地段写字楼月租金平均值，计算结果为47.00元/平方米（含税）；

年运营费用：包括修缮费、管理费、保险费及相关税费。其中修缮费为保证房屋正常使用每年需支付的修缮费，根据房屋建筑物重置价格的一定比例计算，房屋建筑物重置价格参考当地同类建筑物建设工程造价指标；管理费指对出租房屋进行的必要管理所需的费用，按年租金收入的一定比例计算；保险费指为使房地产避免意外损失而向保险公司支付的费用，按房屋重置价的一定比例计算；相关税费为增值税附