

关于对沈阳远大智能工业集团股份有限公司
深圳证券交易所关注函的专项说明

中审华会计师事务所（特殊普通合伙）

关于对沈阳远大智能工业集团股份有限公司 深圳证券交易所关注函的专项说明

深圳证券交易所上市公司管理一部：

根据贵部于 2024 年 4 月 9 日出具的《关于对沈阳远大智能工业集团股份有限公司关注函》（公司部关注函【2024】第 59 号）（以下简称“《关注函》”），中审华会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“我们”）对沈阳远大智能工业集团股份有限公司（以下简称“公司”）关注函中涉及我们核查并发表明确意见的事项认真进行了逐项核查和落实，针对《关注函》中提及的事项，回复如下：

你公司于 2024 年 4 月 8 日披露的《关于云南省城乡建设投资有限公司以房抵债的公告》显示，为加快应收账款回收，减少坏账损失风险，你公司与云南省城乡建设投资有限公司（以下简称“云南城乡建投”）签订《抵债协议书》，云南城乡建投将其名下春漫时光小区五处房产作价 576.46 万元（含增值税）抵偿欠付你公司三份项目合同项下的设备工程款。包括前述事项在内，云南城乡建投连续十二个月内已通过以房抵债方式偿还你公司十笔欠款，预计增加你公司税前利润 1,473.88 万元（坏账准备冲回增加 2023 年度利润 897.42 万元，增加 2024 年度利润 576.46 万元，具体数据以审计为准），预计产生的利润占你公司最近一个会计年度经审计净利润的 10%以上。你公司报备的两份《资产评估报告》（中评正信评报字[2024]011 号、

048号)显示,本次评估采用市场法,除月光城-莲湾一处房产性质为住宅用途外,其余九处房产性质均为商业用途;截至评估报告日(2024年4月2日),春漫时光小区五处房产尚未办理网签备案工作。

你公司2023年业绩预告显示,报告期内你公司实现扭亏为盈,预计扣除非经常性损益后的净利润为1,222.22万元-1,822.22万元。此外,你公司董事会于2023年11月7日审议通过聘任尉博涵为内部审计负责人的议案,而后又于2023年12月27日披露公告称尉博涵因个人原因辞去职务,另聘高敏为公司内部审计负责人。

我部对此表示关注,请你公司在核实相关事项的基础上补充说明以下事项:

(1)除以房抵债对应的十笔款项外,你对云南城乡建投其他应收款项的具体情况,包括但不限于形成背景、形成时间、款项金额、账龄、坏账准备计提情况,坏账准备计提是否充分(如有);并结合抵债房产的区位及用途等,进一步说明你对相关房产的后续使用计划或者未来处置安排,以及本次以房抵偿的必要性及合理性。

公司回复:

一、项目背景、形成时间

在我国加大力度推进城乡保障性住房建设的政策背景下,政府机关以及部分企业肩负起了为广大众提供更好住房的重任。公司积极响应国家的重大战略部署,与云南省城乡建设投资有限公司(以下简称“云南城乡建投”)建立了合作关系。云南城乡建投作为云南省建

设领域的国有资本投资运营和建设主体，积极投身于棚户区改造和保障性住房项目，以响应国家的相关政策。

作为电梯销售、安装及维保服务提供商，公司于 2011 年至 2019 年与云南城乡建投签订云南省棚户区改造及保障性住房项目电梯销售、安装合同。云南城乡建投公司成立于 2008 年，主要致力于城乡建设投资领域，是云南省建设领域及相关产业的国有资本投资运营和建设主体，其出资人职责由云南省国资委履行。

公司与云南城乡建投签订的电梯销售及安装项目，分布于云南省昆明市、保山市、楚雄市、大理市、普洱市、昭通市、曲靖市、玉溪市等地，电梯台数约 3300 余台，合同额约 8.76 亿元。根据合同约定棚户区改造及保障性住房主体项目进度，电梯产品于 2011 年至 2022 年陆续发货安装并交付使用。

二、款项金额、账龄、坏账计提情况

截至 2023 年末，公司销售给云南城乡建投电梯产品及安装合同累计执行 8.59 亿元，应收账款 7,763.13 万元（包含 2024 年以房抵债但未做账务处理的 3 笔应收账款 576.46 万元，不包含 2023 年以房抵债已核销的 7 笔应收账款 897.42 万元）。公司依据《企业会计准则第 22 号——金融工具的确认与计量》关于“金融工具的减值”中预期信用损失法的要求，以应收账款账龄为基础来评估各类应收账款的预期信用损失。截至 2023 年末，信用减值损失计提情况见下表：

单位：万元

项目	1年以内	1-2年	2-3年	3-4年	4-5年	5年以上	合计
应收账款	14.89	53.94	572.12	1,065.79	0.00	6,056.39	7,763.13
违约损失率	5%	10%	30%	50%	80%	100%	

信用减值损失	0.74	5.39	171.64	532.89	0.00	6,056.39	6,767.06
--------	------	------	--------	--------	------	----------	----------

截至 2023 年末，公司对云南城乡建投的应收账款中，5 年以上账龄应收账款占该客户应收账款余额的 78.01%，坏账准备计提金额为应收账款余额 87.17%。

应收账款具体情况见下表：

单位：万元

序号	项目名称	合同签订时间	款项金额			账龄分布
			合同金额	应收账款	计提减值损失	
1	云南省**年保障性住房宣威市	2013-05-08	2,207.40	672.59	672.59	5 年以上
2	云南省**年保障性住房临沧市	2013-09-25	3,177.52	978.41	978.41	5 年以上
3	云南省**年保障性住房保山市隆阳区	2013-11-21	3,563.38	178.17	178.17	5 年以上
4	云南省**年保障性住房保山市龙陵县	2013-11-28	646.86	126.40	126.40	5 年以上
5	云南省**年保障性住房昭通市昭阳工业园区	2013-11-25	860.61	138.02	138.02	5 年以上
6	云南省**年保障性住房昭通市鲁甸县	2013-11-25	712.88	115.22	115.22	5 年以上
7	云南省**年保障性住房昭通市威信县	2013-11-25	454.50	18.11	18.11	5 年以上
8	云南省**年保障性住房昭通市永善县	2013-11-25	327.03	16.35	16.35	5 年以上
9	云南省**年保障性住房昭通市昭阳区	2013-11-25	2,817.64	171.45	171.45	5 年以上
10	云南省**年保障性住房昭通市镇雄县	2013-11-25	2,912.82	427.61	427.61	5 年以上
11	云南省**年保障性住房保山市**区	2014-11-20	985.80	49.29	49.29	5 年以上
12	云南省**年保障性住房楚雄市**县	2014-12-20	944.84	47.29	47.29	5 年以上
13	云南省**年保障性住房大理州**工业园区	2014-11-22	1,155.82	57.79	57.79	5 年以上
14	云南省**年保障性住房普洱市**县	2014-11-26	682.43	148.45	148.45	5 年以上
15	云南省**年保障性住房昭通市**县	2015-02-06	945.95	47.30	47.30	5 年以上
16	云南省**-**年城市棚户区改造项目（一期） ——**地块安置点	2015-10-08	4,082.29	204.12	204.12	5 年以上
17	云南昭通市**综合业务用房建设项目	2015-11-06	121.43	42.50	42.50	5 年以上
18	云南保山市中心城市棚户区改造项目(**期)	2015-11-27	1,659.54	82.98	82.98	5 年以上
19	云南省**-**年城市棚户区改造项目（一期） **地区(**安置点一期)	2015-10-08	875.03	43.75	43.75	5 年以上
20	云南省**年保障性住房昭通市**县（**商业区）电梯补充协议	2015-12-25	154.37	115.78	115.78	5 年以上

21	云南省**年保障性住房昭通市昭阳区（昭阳区**年保障性住房项目**地块）	2016-07-26	3,587.72	360.69	360.69	5年以上
22	云南省**年保障性住房昭通市**区（**地块）	2016-12-15	2,208.47	229.22	229.22	5年以上
23	昆明市**年市级统建保障性住房子**项目住宅	2016-09-18	3,185.17	521.95	521.95	5年以上
24	云南省**年城市棚户区改造项目（一期）—凤凰片区**项目	2016-12-28	1,515.42	75.77	75.77	5年以上
25	云南省**年城市棚户区改造项目（一期）——保山市青华湖片区**地块	2016-11-23	1,162.76	58.14	58.14	5年以上
26	云南省**年城市棚户区改造项目（一期）——保山市青华湖片区**地块	2016-11-23	1,167.96	58.40	58.40	5年以上
27	云南省**年城市棚户区改造项目（一期）——保山市青华湖片区**地块	2016-11-25	1,070.08	53.50	53.50	5年以上
28	云南省**年城市棚户区改造项目省级统贷项目（四期）- **山片区（2#地块）	2016-11-22	742.42	37.12	37.12	5年以上
29	云南省**年城市棚户区改造项目（一期）——**地块	2017-01-18	2,055.64	102.78	102.78	5年以上
30	云南省**年城市棚户区改造项目（一期）——**地块	2017-01-18	3,037.60	296.68	296.68	5年以上
31	云南省**年城市棚户区改造项目（一期）——**安置点建设项目	2017-06-15	887.43	44.37	44.37	5年以上
32	云南省**年城市棚户区改造项目（一期）——**片区**点建设项目	2018-04-20	1,068.68	53.43	53.43	5年以上
33	云南省**年城市棚户区改造项目（一期）——**片区**点建设项目	2017-06-15	2,378.15	882.85	441.43	3-4年
34	云南省**年城市棚户区改造项目**社区安置点建设项目	2017-08-28	2,360.75	119.41	119.41	5年以上
35	云南省**年城市棚户区改造项目**市全仁古街安置房建设项目	2017-04-06	1,880.90	94.05	94.05	5年以上
36	云南省**年城市棚户区改造项目（四期）保山市龙陵县龙山中路项目	2017-11-30	761.25	53.94	5.39	1-2年
				159.60	47.88	2-3年
37	保山工贸园区**制造产业园综合服务中心建设项目	2017-08-07	31.88	31.88	31.88	5年以上
38	昭阳区**年保障性住房项目**配套集中商业	2017-09-21	228.91	80.12	80.12	5年以上
39	云南省**年城市棚户区改造项目（一期）——**区**安置点建设项目	2017-11-15	7.96	7.96	2.39	2-3年
40	云南省**年中心城市棚户区改造项目省级统贷项目（四期）——**地块项目	2018-05-30	126.24	8.53	8.53	5年以上
41	云南思茅区**年保障性住房（三家村地块）建设项目	2018-05-30	623.22	31.16	31.16	5年以上
42	云南省**年城市棚户区改造项目（四期）- **项目安置房建设项目	2018-06-13	784.06	117.61	117.61	5年以上

43	云南省**-**年城市棚户区改造项目(三期)**文化地**	2018-09-12	441.00	182.93	91.47	3-4 年
44	云南永善县**年保障性住房建设项目补充协议	2019-07-12	404.56	404.56	121.37	2-3 年
45	云南省**-**年城市棚户区**县城片区 2#地块项目	2022-08-10	287.46	14.89	0.74	1 年以内
合计			61,293.82	7,763.13	6,767.06	

公司依据《企业会计准则第 22 号——金融工具的确认与计量》关于“金融工具的减值”中预期信用损失法的要求，通过对公司应收款项逾期时间所对应的违约损失率进行信用减值测试，信用减值准备计提合理且充分。

三、抵入房产未来使用及处置计划

公司共计从云南城乡建投抵入 10 套房产，具体抵入情况为：2023 年 12 月抵入 5 套房产。其中，1 套位于云南省香格里拉市的联排别墅、其面积为 300.99 平方米；4 套位于云南省德宏州梁河县河西乡来连村委会伴山温泉小镇康养度假区内的联排别墅，其每套面积为 94.9 平方米。2024 年 4 月抵入 5 套房产，均位于昆明市，为商业门市用途。其中，4 套的面积为 111.58 平方米，1 套面积为 207.47 平方米。上述抵入房产，均为未曾出售的新房产，并且公司已完成了网签备案手续，权属清晰、不存在任何争议。

北京中评正信资产评估有限公司针对上述房产进行了公允价值评估，并出具了两份评估报告，一是 2023 年 12 月抵入的五套房产的评估报告 —《公司拟资产入账涉及的五处房地产公允价值资产评估报告》(中评正信评报字[2024]011 号)评估结论为：经过评估测算，评估基准日 2023 年 12 月 31 日，委托评估的房地产公允价值（含

增值税，不含交易税费）为 927.79 万元（大写为人民币玖佰贰拾柒万柒仟玖佰元整）；二是 2024 年抵入的五套房产的评估报告《公司拟资产入账涉及的五处房地产公允价值资产评估报告》(中评正信评报字[2024]048 号)评估结论为：经过评估测算，评估基准日 2024 年 3 月 26 日，委托评估的房地产公允价值（含增值税，不含交易税费）为 625.56 万元（大写为人民币陆佰贰拾伍万伍仟陆佰元整）。两份评估报告均表明，抵入房产的市场价值均高于资产抵入价值。上述抵入房产的未来使用及处置计划如下：

1、出租或出售

上述房产分别位于云南省香格里拉市（2023 年抵入）、梁河县伴山温泉小镇疗养度假区内（2023 年抵入）及省会昆明市（2024 年抵入），地理位置得天独厚。随着近年国内旅游业的复苏，带动了相关产业的发展，如酒店、民宿、餐饮、户外探险等行业，云南省独特的地理位置、丰富的旅游资源和完善的配套设施，为公司抵入房产出租或出售提供了更多有利条件。

2、向供应商抵出

公司可将房产基本信息提供给供应商，感兴趣的供应商可以选择将其抵入作为与公司之间的往来款项结算方式。通过将房产抵给供应商，公司可以减轻即时的现金支付压力。

四、抵入房产合理性及必要性

基于公司与云南城乡建投多年良好的合作基础以及长期合作的期望，为加速公司应收账款回收，避免坏账风险，经友好协商，双方

达成抵债协议，接受房产抵债对公司而言是一种有效的风险管理和资金回流策略，其合理性及必要性主要体现在以下几个方面：

1、保障应收账款回收：通过房产抵债，公司能够将原本可能因资金回流慢而难以回收的应收账款转化为实物资产，从而降低坏账风险，保障公司资产的安全性。

2、维护合作关系：基于多年良好的合作基础和长期合作的期望，接受房产抵债有助于维护和深化双方的合作关系，为未来进一步的合作项目打下坚实的基础。

3、提高资产流动性：房产作为一种具有较高价值的实物资产，相较于长期的债权，其流动性更强。公司可以通过出售或出租这些房产，快速回笼资金，提高资金的使用效率。

4、适应市场变化：在当前经济环境下，接受房产抵债可以作为一种灵活的财务管理手段，帮助公司更好地适应市场变化，应对可能的经济波动。

综上所述，本次房产抵债可及时收回公司部分债权，同时有利于后续催款，基于目前的经济环境不失为一种合理且必要的解决方案。

会计师事务所回复：

五、核查意见

- 1、公司对云南城乡建投的应收款项坏账准备计提充分；
- 2、公司对相关房产的后续安排为出租、出售或者向供应商抵出；
- 3、本次云南城乡建投以房抵偿具有必要性及合理性。

六、核查程序

1、通过销售与收款内部控制循环测试，了解和评价与收入确认相关的内部控制制度的有效性，并测试关键控制执行的有效性；

2、核查公司与云南城乡建投销售合同、收入确认台账明细，确认应收账款形成背景、形成时间、款项金额、账龄等事项；

3、通过函证确认应收账款余额的真实性；

4、检查公司在预期信用损失法下，计提预期信用损失的合理性，并与同行业预期信用损失率进行对比分析；

5、取得公司关于云南城乡建投的坏账准备计算表，复核并重新计算坏账计提金额；

6、核查公司与云南城乡建投是否存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收账款，是否存在已有明显迹象表明云南城乡建投很可能无法履行还款义务的应收款项，分析坏账准备计提的充分性；

7、结合抵债房产的区位及用途等，访谈并获取公司对相关房产的后续使用计划或者未来处置安排的相关说明，进一步分析本次以房抵偿的必要性及合理性。

(3) 对照《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（2023 年修订）》，分析说明以房抵债相关损益是否属于非经常性损益；结合抵债协议确权条款、债权债务抵消约定、产权证书办理进展及资产权属转移等情况，说明以房抵债产生的税前利润归属于不同报告期的原因及会计依据，是否符合《企业会计准则第 29 号——资产负债表日后事项》等有关规定。

公司回复：

一、分析说明以房抵债相关损益是否属于非经常性损益

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（2023 年修订）》，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做出正常判断的各项交易和事项产生的损益。

根据其定义，以房抵债属于债务重组业务，具有性质特殊和偶发性的特点，因此产生的相关损益属于非经常性损益。

二、以房抵债产生的税前利润归属于不同报告期的原因及会计依据，是否属于资产负债表日后事项

经过协商，公司与云南城乡建投于 2023 年 12 月正式签署了《债权债务转抵协议书》及《商品房买卖合同》，协议金额分别为 357.73 万元和 539.70 万元，根据《债权债务转抵协议书》第一条第三款及第八条规定，协议签署后生效，抵款房屋网签备案、过户等手续完成后，视为前述欠款已支付。公司于 2023 年 12 月完成了网签备案手续，考虑到后续资产处置事宜，并为了简化手续流程，暂未办理房产证，但可以根据需要随时办理，过户手续，无任何产权变化风险，故认为完成网签备案后《债权债务转抵协议书》已执行完毕，债权债务关系终止，公司终止确认债权并确认债务重组相关损益。

2024 年，公司继续推进长期应收账款的催收工作，并于 2024 年 2 月以现金方式催回云南城乡建投 225 万元的应收账款、于 2024

年 4 月经双方协商，再次签署《抵款协议书》及《商品房买卖合同》，协议抵款金额 576.46 万元，根据《抵款协议书》第一条第二款及第七条规定，协议签署后生效，抵款房屋网签备案、过户等手续完成后，视为前述欠款已支付。公司于 2024 年 4 月 18 日完成了抵款房屋的网签备案手续，债权债务关系终止，公司终止确认债权并确认债务重组相关损益。

综上，两次以房抵债行为各自独立，公司根据《企业会计准则》，按照业务归属期间进行会计处理，故以房抵债产生的税前利润归属于不同报告期是合理的。

《企业会计准则第 29 号——资产负债表日后事项（2006）》第一章第二条“资产负债表日后事项，是指资产负债表日至财务报告批准报出日之间发生的有利或不利事项。财务报告批准报出日，是指董事会或类似机构批准财务报告报出的日期。资产负债表日后事项包括资产负债表日后调整事项和资产负债表日后非调整事项。资产负债表日后调整事项，是指对资产负债表日已经存在的情况提供了新的或进一步证据的事项。资产负债表日后非调整事项，是指表明资产负债表日后发生的情况的事项。”

《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》（2023 年修订）第十四节第六十八条“公司应披露资产负债表日后存在的股票和债券的发行、重要的对外投资、重要的债务重组、自然灾害导致的资产损失以及外汇汇率发生重要变动等非调

整事项，分析其对财务状况、经营成果的影响。无法作出量化分析的，应说明原因。”

公司 2024 年的以房抵债业务发生时间在资产负债表日至财务报告批准报出日之间，但与资产负债表日已经存在的业务无关，是资产负债表日后新发生的重要的债务重组，根据《企业会计准则》及信息披露编报规则等规定，2024 年 4 月发生的债务重组业务属于《企业会计准则》所规定的资产负债表日后非调整事项。

会计师事务所回复：

三、核查意见

1、对照《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（2023 年修订）》，经分析以房抵债相关损益属于非经常性损益；

2、结合抵债协议确权条款、债权债务抵消约定、产权证书办理进展及资产权属转移等情况，以房抵债产生的税前利润归属于不同报告期的原因为两次以房抵债行为各自独立，公司根据业务发生时间进行会计处理，以房抵债产生的税前利润归属于不同报告期是合理的；

3、根据《企业会计准则第 29 号——资产负债表日后事项》等有关规定，公司 2024 年 4 月发生的债务重组业务属于资产负债表日后非调整事项。

四、核查程序

1、访谈公司相关人员与云南城乡建投以房抵债情况；

2、获取公司与云南城乡建投签署的抵款协议书及商品房买卖合同等相关资料，分析不同时期以房抵债行为的独立性，确认其账务处理是否正确，是否存在跨期现象；

3、核查以房抵债相关房产产权证书办理进展及资产权属转移等情况。

(4) 在前述问题(3)的基础上,说明前期披露的**2023**年业绩预告财务数据是否充分考虑以房抵债交易的有关影响,**2023**年业绩预告预计“扭亏为盈”的判断是否审慎合理,业绩变动是否主要源于非经常性损益,以及是否需要补充、更正,如是,请及时披露并充分提示相关风险。

公司回复:

公司前期披露的**2023**年业绩预告财务数据已考虑以房抵债交易的有关影响,但由于对以房抵债交易性质是否属于非经常性损益的理解不透彻,导致交易损益列报有误,使得公司前期披露的**2023**年业绩预告中“扣除非经常性损益后的净利润”财务数据有误,但“归属于上市公司股东的净利润”财务数据无误;将**2023**年以房抵债交易性质归属于非经常性损益后,公司预计**2023**年业绩仍为“扭亏为盈”,盈亏性质未发生改变,故公司对业绩预计“扭亏为盈”的判断是审慎合理的。公司业绩变动部分来源于非经常性损益,最新预计的非经常性损益对业绩影响的金额为**2,300**万元-**2,700**万元。

为充分反映非经常性损益对公司的影响,公司将前期披露的**2023**年业绩预告进行修正,修正的情况如下:

项目	本报告期		上年同期	是否进行修正
	原预计	最新预计		
归属于上市公司股东的净利润	盈利: 2,700.29 万元 -3,300.29 万元	盈利: 2,700.29 万元 -3,300.29 万元	亏损: 11,139.75 万元	否

扣除非经常性损益后的净利润	盈利：1,222.22 万元 -1,822.22 万元	盈利：400.29 万元 -600.29 万元	亏损：14,121.56 万元	是
基本每股收益	盈利：0.0259 元/股 -0.0316 元/股	盈利：0.0259 元/股 -0.0316 元/股	亏损：0.1068 元/股	否

《2023 年业绩预告修正公告》具体内容详见同日刊登在深圳证券交易所网站（<http://www.szse.cn>）和符合中国证监会规定条件的媒体《证券时报》《中国证券报》及巨潮资讯网（<http://www.cninfo.com.cn>）。

会计师事务所回复：

一、核查意见

1、公司前期披露的 2023 年业绩预告财务数据已考虑以房抵债交易的有关影响，但由于以房抵债损益应确认为非经常性损益，导致公司前期披露的 2023 年业绩预告中“扣除非经常性损益后的净利润”财务数据有误，但“归属于上市公司股东的净利润”财务数据无误；

2、将以房抵债交易性质归属于非经常性损益后，公司预计 2023 年业绩仍为“扭亏为盈”，盈亏性质未发生改变，公司对业绩预计“扭亏为盈”的判断是审慎合理的；

3、公司业绩变动部分源于非经常性损益。

二、核查程序

1、针对 2023 年业绩预告财务数据访谈公司相关人员；

2、分析 2023 年业绩预计“扭亏为盈”原因及业绩变动原因。

特此回函

中审华会计师事务所（特殊普通合伙）

2024 年 4 月 22 日