

亚太（集团）会计师事务所  
关于对广东群兴玩具股份有限公司  
2022 年年报问询函的专项说明

亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）

## 目 录

一、 亚太（集团）会计师事务所关于对广东群兴玩具股份有限公司2022年年报问询函的专项说明	3-31
---	------

亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）

关于对广东群兴玩具股份有限公司

2022年年报问询函的专项说明

深圳证券交易所公司管理部：

根据贵部于2023年5月16日出具的《关于对广东群兴玩具股份有限公司2022年年报的问询函》（公司部年报问询函〔2023〕第141号）（以下简称“问询函”）的有关要求。亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“我们”或“会计师”）作为广东群兴玩具股份有限公司（以下简称“公司”或“群兴玩具”）2022年度的年报审计机构，对问询函中所提及的需会计师发表专项审核意见说明的有关事项进行了审慎核查，回复如下：

**问题5：根据当期非经常性损益明细表，你公司实现非经常性损益241.54万元，其中非流动资产处置损益为-460.95万元，交易性金融资产/负债公允价值变动损益和投资收益为682.65万元，投资性房地产公允价值变动产生的损益为-122.56万元。**

（1）请结合问题3，详细说明非经常性损益明细表中非流动资产处置损益的具体内容，包括但不限于名称、性质、成本金额、处置金额、处置原因、交易对手方以及是否为关联方（若有）等，并解释将相关损益划分为非经常性损益的依据与合理性。

**【公司回复】**

报告期内非经常性损益明细表中非流动资产处置损益具体如下：

单位：万元

名称	性质	成本、费用	处置金额	非流动资产处置净损益
群兴玩具宿舍楼	房产处置	5,828.98	5,350.00	-478.98
烽火台数据科技（江苏）有限公司	股权转让	281.97	300.00	18.03
合计		6,110.95	5,650.00	-460.95

公司于2022年6月配合金佳力办理完成宿舍楼土地厂房的过户手续（详见问题3回复），根据买卖合同约定，宿舍楼的转让价款为5,350.00万元（不含税费），同时结转处置时点投资性房地产账面价值为4,988.02万元、投资性房地产公允价值变动损益367.07万元、转出首次确认投资性房地产时确认的其他综合收益、处置时缴纳的土地增值税等相关税费，累计确认成本、费用支出合计5828.98万元（其中计入其他业务成本5,708.51万元、公允价值变动损益-367.07万元、税金及附加487.54万元），故公司处置土地厂房净损益为-478.98万元。

烽火台数据科技（江苏）有限公司（以下简称“烽火台”）系上市公司全资子公司，主要运营紫东国际创业园载体空间，但受国内经济下行、需求下降等影响，园区出租情况遇冷，近三年园区出租率呈逐步下降趋势，因预期租赁市场状况不明朗，为降低公司的经营风险，盘活现金流，经会计师事务所审计并出具了2022年1-7月的审计报告（亚会审字（2022）第01370079号），公司总经理（总裁）办公会审议通过了将烽火台100%的股权处置相关事宜，截止2022年7月31日，烽火台账面净资产为281.97万元，收到股权转让金额为300万元，故公司确认股权转让损益18.03万元。

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》，非经常性损益应包括非流动性资产处置损益，主要系处置长期股权投资、固定资产、在建工程、无形资产、其他长期资产产生的损益。公司处置房产、长期股权投资均属于处置非流动性资产的范围，故将其相关损益计入非经常性损益符合规则要求。

经核查，交易对手方与公司、公司董事、监事和高级管理人员、公司实际控制人、5%以上股东及其一致行动人之间不存在关联关系或其他可能或已经造成公司对其利益倾斜的关系，本次交易不构成关联交易。

### **【会计师回复】**

针对问题5，（1）非流动资产处置损益，我们执行了以下核查程序：

（1）检查与汕头市金佳力实业有限公司签订的《土地厂房买卖合同》；子公司处置签订的《股权转让协议》；

（2）检查房产转让过程中产权变更手续、缴纳税费等资料；检查股权处置日烽火台公司净资产金额；检查章证照移交表及股权转让款银行回单等；

（3）检查公司处置资产的会计处理是否正确。

基于以上程序，我们认为公司处置房产和子公司股权产生的损益计入非流动资产处置损益科目会计处理正确，符合《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》中“非流动性资产处置损益”，列入非经常性损益合理。

**(2) 请结合问题4，详细说明交易性金融资产/负债公允价值变动损益和投资收益金额的测算过程。**

**【公司回复】**

报告期内公司交易性金融资产公允价值变动损益和投资收益金额金额为682.65万元，交易性金融资产均为投资的银行类理财产品，理财产品到期时，公司根据投资期限、约定收益率等核算与银行理财产品实际到账金额是否相符，并按照实际到账金额减去公司买入成本等确认为投资收益，报告期内理财产品到期确认投资收益668.45万元；截止报告期末，公司尚有本金28,820.00万元未到期赎回，公司根据银行公布的理财产品净值确定其公允价值，并扣除买入价格计入公允价值变动损益确认公允价值变动损益14.19万元。（详见问题4回复）

**【会计师回复】**

针对问题5，（2）交易性金融资产/负债公允价值变动损益和投资收益金额，我们执行了以下核查程序：

- （1）了解公司筹资投资相关的内部控制；
- （2）检查银行理财产品购买、赎回申请；
- （3）检查公司理财产品台账；
- （4）检查银行存款收款、付款凭证；
- （5）对银行理财产品实施函证；
- （6）获取期末银行理财产品价值。
- （7）检查处置长期股权投资、投资性房地产转让协议，税务注销证明、工商注销证明，产权变更手续；
- （8）检查处置长期股权投资、投资性房地产记账凭证及其附件。

基于以上程序，我们认为交易性金融资产公允价值变动和投资收益金额正确。

(3) 根据财务报表附注第7节合并财务报表项目注释，投资性房地产本年公允价值变动增加244.51万元，请说明该金额与非经常性损益明细表相关金额存在差异的原因及合理性。

**【公司回复】**

报告期内公司投资性房地产公允价值变动增加244.51万元，具体明细如下：

单位：万元

项目	期末公允价值	期初公允价值	本期公允价值变动金额	备注
群兴工业园（本部）	25,831.72	25,890.68	-58.96	采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益
群兴工业园（童乐乐厂区）	8,452.79	8,516.39	-63.60	
群兴工业园（已处置宿舍楼）		4,988.02	367.07	计入非流动资产处置损益
<b>合计</b>	<b>34,284.51</b>	<b>39,395.09</b>	<b>244.51</b>	

报告期内公司群兴工业园本部、童乐乐厂区公允价值变动损益减少122.56万元，非经常损益明细表中，列入采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益；群兴宿舍楼于报告期内处置，结转前期确认的投资性房地产公允价值变动损益367.07万元，与房产处置相关成本、费用合并计入非流动资产处置损益。

**【会计师回复】**

针对问题5，（3）投资性房地产本年公允价值变动与非经常性损益明细表相关金额存在差异我们执行了以下核查程序：

（1）获取了被审计单位本年非经常性损益的构成明细表，复核加计并与非经常性损益进行核对，结果一致；

（2）将非经常性损益明细中“采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益”与投资性房地产本年公允价值变动进行核对，差异部分审计人员询问了企业相关人员。差异部分主要系处置投资性房地产的对应的公允价值变动损益367.07万

元。审计人员检查了该笔交易相关的合同、发票等相关支持性证据和企业的账务处理并考虑其是否符合非经常性损益的定义。

基于以上程序，我们认为非经常性损益中“采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益”明细金额正确。

(4) 本报告期，你公司实现公允价值变动收益258.70万元，其中非流动资产处置影响公允价值367.07万元，请说明该事项的具体情况，是否考虑为非经常性损益，若否请说明原因。请年审会计师针对问题(1)至(4)发表核查意见。

### 【公司回复】

报告期内公司实现公允价值变动收益258.70万元，均计入非经常性损益，具体明细如下：

单位：万元

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	是否计入非经常性损益
交易性金融资产	14.19	是
投资性房地产	-122.56	是
非流动资产处置影响公允价值	367.07	是
合计	258.70	

交易性金融资产公允价值变动主要系公司购买的理财产品公允价值变动，本期发生14.19万元，列入“除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益”；投资性房地产本期公允价值变动-122.56万元，列入“采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益”；群兴宿舍楼处置结转前期确认的投资性房地产公允价值变动损益367.07万元与房产处置相关成本、费用合并计入非流动资产处置损益。

### 【会计师回复】

针对问题5，(4)投资性房地产公允价值变动，我们执行了以下核查程序：

(1) 对外部独立评估机构的胜任能力和客观性进行了评估；

(2) 我们取得房产评估专家的评估工作底稿和评估报告，关注本次评估用途、评估范围是否适当，能否利用该专家工作。复核、验证涉及评估房产的产证信息；与以前年底评估方法进行核查，未发现评估方法变更，查看评估假设，包括租赁价格、租金年增长率、预计租金收入、预计运营费用等，未发现本次评估假设存在异常之处；根据评估报告，复核计算公允价值的计算过程是否准确；

(3) 网上查询评估采用的类似房地产租赁价格信息，评估其合理性。

基于以上程序，我们认为公司根据专业评估机构出具的评估报告确认投资性房地产公允价值，确认公允价值变动损益符合《企业会计准则》相关规定。投资性房地产公允价值变动符合《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》中非经常性损益的定义，列入非经常性损益是合适的。

**问题6：报告期末，公司应收账款账面余额为2,027.13万元，计提坏账49.51万元，坏账计提比例2.44%；公司期初应收账款账面余额为1,013.52万元，计提坏账249.71万元，坏账计提比例24.64%。**

(1) 按欠款方归集，公司第一大欠款方应收账款期末余额为1,643.50万元，占总额的81.08%。请详细说明应收账款第一大欠款方的有关情况，包括但不限于客户的名称、性质、账面金额、坏账计提情况、是否逾期、是否为关联方、形成该笔应收账款对应的业务开展情况、相关的合同数量和金额等信息，并说明该欠款方是否在公司前五大客户中，金额是否匹配。

#### **【公司回复】**

公司应收账款第一大欠款方为汕头市金佳力实业有限公司，期末应收1,643.50万元。

2020年4月，公司与金佳力签订了《买卖合同》，将群兴玩具宿舍楼的土地厂房转让给金佳力，合同金额为5350万元（不含税费），根据二审法院判决结果，公司于2022年6月配合金佳力办理了过户手续，确认其他业务收入，形成应收账款1,643.50万元（具体过程详见问题3的回复）。截止到报告期末，金佳力按照合同约定履行付款义务，应收账款账龄为1年以内，尚未到合同履行期限，应收账款尚未逾期，无证据表明该笔应收账款存在逾期风险，因此公司按账龄计提2%的坏账准备32.87万元。



公司第一大客户为金佳力，报告期内按照买卖合同金额确认其他业务收入5350万元，与公司披露的《2022年年度报告》中第一大客户一致。

经核查，金佳力与公司、公司董事、监事和高级管理人员、公司实际控制人、5%以上股东及其一致行动人之间不存在关联关系或其他可能或已经造成公司对其利益倾斜的关系，本次交易不构成关联交易。

(2) 请分行业介绍公司的信用政策、回款周期、近年来回款周期的变化，并结合同行业公司的有关情况，并说明剔除房产处置收入后公司业务收入大幅减少的情况下，应收账款期末余额大幅增长的原因及合理性。

## 【公司回复】

### 一、公司主要信用政策及回款情况

报告期内公司业务主要分为处置房产收入、自有物业租赁及创业园区运营、物业管理服务收入、酒类销售收入。

处置房产收入来源于报告期内公司处置宿舍楼，属于偶发性业务，因土地、房产价值较高，公司采用分期收款的信用政策，按照合同前、合同签订后、过户后分阶段收款，最终于过户后15个月客户支付剩余尾款。截止本问询函回复日，客户均按照合同约定支付款项。

公司自有物业租赁及创业园区运营、物业管理服务收入通常采用先付后用的政策进行结算，即预收客户一定期间的租金、物业管理费，并在为其提供完毕相应服务后按月结转损益。针对部分核心客户，公司根据客户的需求，结合其缴纳押金金额、租赁期限、租赁面积及经营状况等因素，经公司相关部门同意后，给予一定的账期。报告期内，主要客户通常能按合同约定支付租金及物业管理费，申请账期的主要客户通常也能在给予的账期内支付款项。

公司开展酒类销售业务时，销售部门会对客户背景进行调查、了解客户需求、登记客户基本信息，根据客户的资质、信用情况等给予一定额度的赊销金额；所有客户信用额度、信用期必须通过审批后再进行正常交易。对于团购客户，通常客户支付一部分预付款，公

司发货客户验收无误后支付尾款，对于部分信用良好或长期合作客户，公司给予几个月左右的尾款信用账期。

对未按信用期结算回款的客户，公司要求经办人要及时联络和反馈信息给销售负责人及财务负责人，财务部应定期对应收账款进行可回收性分析，根据公司坏账政策计提坏账准备。因受国内经济下行、国民消费需求下降等影响，租赁市场遇冷，白酒市场存量竞争加剧，公司部分核心客户也遭受到了不同程度的影响，导致近年来公司租赁、酒类销售业务的回款周期延长。

## 二、应收账款期末余额变化的原因及合理性

报告期末，公司应收账款余额为2,027.13万元，其中处置房产形成应收账款1,643.50万元，占应收账款总额的81.08%，剔除处置房地产业务影响后应收账款余额为383.63万元，较期初减少62.15%，具体变化情况如下：

单位：万元

应收账款类别	期末余额	占应收账款总额比例	期初金额	变动比例
房产处置	1,643.50	81.08%		100.00%
自有物业租赁及创业园区运营服务	152.42	7.52%	141.5	7.71%
酒类销售	231.21	11.41%	872.01	-73.49%
合计	2,027.13	100.00%	1013.52	100.01%

1、公司自有物业租赁及创业园区运营服务期末应收账款较期初增长7.71%，与收入增长幅度趋势一致，主要受国内经济下行影响，公司部分核心客户也遭受到了不同程度的冲击，导致客户回款周期变长、期末应收账款较期初略有增长。

公司租赁与创业园区运营服务与同行业上市公司比较如下表（因上市公司年报中未单独披露应收账款归属于哪个产品类别或行业类别，故公司收入变化幅度及应收账款变化幅度类比考虑整体变量，非单独租赁情况），本公司应收账款占营业收入比例为6.71%，处于行业中间值；同行业上市公司中，德必集团、锦和商管营业收入较上年同期减少，与公司租赁业务增长趋势相反，主要系自有群兴工业园基于稳定、长期的租赁关系实现收入1357.84万元，占租赁收入59.77%，较上年同期增长5.79%；但期末公司自有物业租赁及创

业园区运营服务应收账款增长趋势与同行业上市公司一致，基于公司业务规模基数较小，所以变化幅度较同行业上市公司相比较小。

股票代码	股票简称	应收账款占收入比例	收入变化幅度	应收账款变化幅度
002575	本公司	6.71%	19.67%	7.71%
300947	德必集团	4.00%	-18.44%	389.96%
603682	锦和商管	10.35%	-2.97%	86.41%

1、报告期内公司酒类销售收入较上年同期减少71.06%，期末应收账款较上年同期减少73.49%，应收账款的变化趋势与收入变化趋势一致。公司选取了部分酒类上市公司数据（因上市公司年报中未单独披露应收账款归属于哪个产品类别或行业类别，故公司收入变化幅度及应收账款变化幅度类比考虑整体变量，非单独酒类销售情况），大部分上市公司应收账款与收入同向变动，但是因不同公司产品、销售策略的差异化导致变化幅度不一致，公司酒类销售收入应收账款的变化趋势与同行业上市公司基本一致。

股票代码	股票简称	应收账款占收入比例	收入变化幅度	应收账款变化幅度
002575	本公司	26.45%	-71.06%	-73.49%
600519	贵州茅台	0.02%	16.87%	662.48%
002304	洋河股份	0.16%	18.76%	1113.65%
000860	顺鑫农业	0.20%	-21.46%	-26.45%
600702	舍得酒业	3.70%	21.86%	42.44%
600197	伊力特	1.59%	-16.24%	44.94%
600199	金种子酒	13.47%	-2.11%	-29.61%
600238	海南椰岛	42.73%	-50.03%	16.87%
002183	怡亚通	17.84%	21.64%	7.06%
300755	华致酒行	3.65%	16.73%	109.15%

综上，公司期末应收账款期末余额的变化主要与收入变化情况一致，总体变化趋势与同行业上市公司趋同。

**(3) 年报显示，公司按单项计提坏账准备的应收账款期末账面余额为0，期初为250.34万元。请补充说明期初余额对应的每笔应收账款情况，包括但不限于客户名称、金额、款**

项形成原因和时间、是否为关联方、坏账计提金额和比例、划分为单项计提的依据、本期增减变动情况等，并说明该类应收账款本期期末余额为0的原因。

### 【公司回复】

公司单项计提坏账准备期初余额为250.34万元，因形成时间较长，预期风险较大，基于谨慎性原则，按照50%单项计提坏账，具体如下：

科目名称	单位名称	期初余额（万元）	坏账准备（万元）	计提比例	形成原因	最早形成时间
应收账款	厦门市湖里区在金星餐饮店	130.00	65.00	50.00%	酒款	2020年12月
应收账款	湖南晟骐酒业有限公司	49.25	24.62	50.00%	酒款	2021年1月
应收账款	南京子谷大数据科技有限公司	71.09	35.54	50.00%	房租	2020年12月
	<b>合计</b>	<b>250.34</b>	<b>125.17</b>			

公司于2020年12月与厦门市湖里区在金星餐饮店（以下简称“在金星”）、湖南晟骐酒业有限公司（以下“湖南晟骐”）签订了酒类《购销合同》，并按照合同约定收取预付款后向在金星、湖南晟骐发货，客户分别于2020年12月、2021年1月进行了签收，合同约定货到客户指定地点后，客户验后需支付剩余尾款，但经过公司电话、微信、律师函等多次催收，客户均未支付完毕剩余货款。

公司原子公司烽火台于2019年10月与南京子谷大数据科技有限公司（以下称为“南京子谷”）签订了《房屋租赁合同》，合同约定将位于紫东创意园A7栋402室的房屋租赁给南京子谷，租赁期限为2019年11月1日至2025年1月31日。2021年南京子谷向公司发函退租，经公司发《律师函》催告，南京子谷未按照《房屋租赁合同》约定，缴足租赁期间租金、补齐免租期租金以及违约解除合同需补交的租金，后南京子谷在未通知公司的情况下即办理简易注销，公司遂向南京市栖霞区人民法院提起了诉讼。

公司单项计提的依据是有客观证据表明可能发生减值，如债务人出现撤销、破产或死亡，以其破产财产或遗产清偿后仍不能收回，现金流量严重不足等情况，单独进行减值测试，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失。

在出现上述减值迹象后，公司开展综合评估工作，依据双方签署的合同、业务实际进展状况、双方沟通的情况、客户公司的经营状况及偿债能力等预计相关应收账款的可回收金额，并作为计提坏账准备的依据。因应收账款形成时间较长，客户恶意拖欠应收账款的预期风险较大，结合减值迹象情况，基于谨慎性原则，公司按照50%单项计提了坏账准备，计提依据较充分、合理。

单项计提的应收账款本期期末余额为 0，受国内经济下行、消费需求下降影响，公司客户观望情绪浓厚且更加谨慎，为尽快回笼现金流，对前景及盈利预期不明朗的项目行业，进行了业务整合和收缩，调整经营方向，对于难以收回的应收款项，灵活进行变现，故导致在金星、湖南晟骐期末应收账款余额为 0；此外，因子公司烽火台运营的紫东国际创业园载体空间近三年出租率呈逐步下降趋势，预期租赁市场状况不明朗，为降低公司的经营风险，公司于报告期内转让了烽火台 100%的股权，随着公司合并报表范围的变更，南京子谷的应收账款随即出表。

经自查，在金星、湖南晟骐、南京子谷与公司、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。

(4) 年报显示，公司按组合计提坏账准备的应收账款期末账面余额为2,027.13万元。鉴于公司收入来源于多个行业，请结合公司坏账计提政策、客户性质以及风险特征等，说明仅确认一个组合（账龄组合）计提坏账的合理性。同时，公司设定账龄在1年以内的应收账款坏账计提比例为2.00%，账龄在1-2年的比例为20%，请结合同行业可比公司情况、以前年度应收账款回款情况，说明各账龄对应的坏账计提比例的确认过程以及合理性。

请年审会计师针对问题（1）至（4）发表核查意见。

## 【公司回复】

### 一、公司对应收款项的预期信用损失的确定方法

公司对于存在逾期、违约、纠纷或诉讼及其他信用风险显著增加和已发生信用损失的其他应收款项，均单独进行预期信用损失测试。按应收取的合同现金流量与预期收取现金流量之间差额的现值计提损失准备，计入当期损益。

当在单项工具层面无法以合理成本评估预期信用损失的充分证据时，公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的判断，依据信用风险特征将应收款项划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失。确定组合的依据如下：

组合名称	确定组合的依据	计提方法
信用风险较低的客户组合的应收款项	合并范围内关联方的应收款项	不计提坏账准备
按账龄组合计提预期信用损失的应收款项	除单项计提预期信用损失及信用风险极低客户组合以外的应收款项	账龄分析法

如果无客观证据表明某单项应收账款经发生信用减值、或者信用风险极低，单项金融资产无法以合理成本评估预期信用损失时，则划分至账龄风险组合。

报告期末公司按组合计提的应收账款账面余额为2,027.13万元，其中1,643.50万元来源于公司处置宿舍楼形成的对金佳力的应收账款，目前尚未到《买卖合同》约定付款期限，应收账款尚未逾期，且无明显证据表明该笔应收账款存在减值风险（详见问题6（1）回复）；公司自有物业租赁应收账款期末余额为152.42万元，主要系群隆应付的群兴工业园租金，群隆从2018年开始即与公司建立长期友好的租赁关系，遵守合同约定按时支付租金，因年末群隆需资金周转，经群隆申请，公司理解并给予了一定的宽限时间，截止本问询函回复日，群隆已支付完毕期末的应付租金；公司酒类销售应收账款期末余额为231.21万元，账龄未超过2年，其中1年以内的应收款项占78.44%，无明显证据表明该笔应收账款存在减值风险。

公司通过综合考量各行业的回款历史情况，房屋处置形成的应收账款属于偶发性情况，非持续性，自有物业租赁及创业园区运营、物业管理服务收入，多采用预收形式，期末应收账款客户系公司长期合作伙伴、信誉良好，基于公司1年以内的坏账比例高达97.54%，判断客户违约风险较低，因报告期末公司应收账款的客户均不属于合并范围内关联方，故公司按一个组合即账龄组合计提预期信用损失，并采用账龄分析法计提坏账准备，具体金额详见下表：

单位：万元

应收账款类别	期末余额	1年以内	1-2年	计提坏账准备	计提比例
房产处置	1,643.50	1,643.50	-	32.87	2.00%
自有物业租赁	152.42	152.42	-	3.05	2.00%

酒类销售	231.21	181.35	49.87	13.60	5.88%
合计	2,027.13	1,977.26	49.87	49.52	

因房产处置期末应收账款占比较高，按合同约定，过户完毕分别满12个月、15个月后的3天内金佳力需支付剩余第四期、第五期款项，为避免坏账风险，款项到期前，公司会通过电话、微信、发函等多种方式积极督促金佳力按合同条款严格履约，切实保障公司的权益。

## 二、公司坏账计提比例的确认过程以及合理性

公司将不需单项计提坏账准备的应收款项与经单独测试后未减值的应收款项一起按信用风险特征划分为若干组合，根据以前年度与之相同或相类似的、具有类似信用风险特征的应收款项组合的实际损失率为基础，结合现时情况确定本期各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。公司以账龄划分组合，按账龄分析法计提坏账准备，计提坏账准备的比例为：

账龄	计提比例 (%)
1年以内(含1年)	2
1-2年(含2年)	20
2-3年(含3年)	50
3年以上	100

对比租赁行业上市公司，1年以内的坏账计提比例一般为5%，公司一年以内的坏账计提比例略低于同行业上市公司，主要是因为公司租赁业务通常采用先付后用的政策进行结算，客户逾期风险较低，针对部分核心客户，公司结合租赁期限、租赁面积等多重因素给予一定账期，申请账期的客户通常也能在给予的账期内支付款项；公司1年以上的坏账计提比例均高于同行业上市公司，主要系为正确反映公司经营状况，公司采用更为谨慎、稳健的会计政策。

对于酒类流通及酒类生产行业上市公司，基于不同公司的历史回款情况、信用周期等，不同酒类上市公司采用的坏账计提比例存在差异，公司3年以下计提坏账计提比例处于行业中间值，3年及以上坏账计提比例基本与同行业公司一致，是公司综合考虑历史情况及信用风险特征的结果。

同行业公司	1年以内	1-2年	2-3年	3-4年	4-5年	5年以上
-------	------	------	------	------	------	------

公司	2%	20%	50%	100%	100%	100%
德必集团(租赁)	5%	10%	20%	30%	50%	100%
锦和商业(租赁)	5%	10%	20%	30%	50%	100%
金易久大(酒)	1%	10%	30%	100%	100%	100%
华致酒行(酒)	5%	10%	15%	100%	100%	100%
壹玖壹玖(酒)	5—10%	30%	50%	100%	100%	100%
名品世家(酒)	5%	20%	50%	100%	100%	100%
郎酒(酒)	5%	10%	50%	50%	80%	100%
海南椰岛(酒)	10%	30%	50%	100%	100%	100%

报告期内各期末，公司对应收账款预期风险较小的余额，归入账龄组合计提坏账准备；对逾期应收款项，积极采取发放催收函等方式催收，并单独进行减值测试，评估其回收风险。公司与逾期付款的公司目前合作关系良好，无证据表明应收账款存在减值。根据公司会计政策，将该类应收账款归入账龄组合计提坏账准备，坏账准备计提标准合理、依据恰当、金额准确、回收风险较小。

### 【会计师回复】

针对问题6，我们执行了以下核查程序：

- (1) 了解销售与收款有关的内部控制；
- (2) 对应收账款实施分析程序；函证应收账款；
- (3) 检查关联关系清单；通过企查查的网站，查询客户的信息；
- (4) 了解应收账款坏账政策，复算坏账金额；
- (5) 结合银行函证，检查有无用于融资的应收账款；
- (6) 检查了形成应收账款的相关合同、发票等原始凭证；

根据收入类别，对于本年房屋处置产生的应收账款，审计人员认为该应收账款属于偶发性的事项产生，不存在可持续性；自有物业租赁及创业园区运营、物业管理服务收入，多采用预收形式，公司本年财务报表于下半年开始才产生与物业管理相应的收入，同时截止至2022年年末与物业管理业务相应的应收账款余额为0，因此不存在与之相关的坏账准备。因此按照企业现有的会计估计计提坏账准备是合适的。



此外关于企业出租自有物业产生的应收账款，经审计该应收账款全部来源于汕头市澄海区群隆塑胶制品有限公司。审计人员检查了该公司以往的履约情况，截止至2022年年初该公司从未发生相应的违约情况。另外审计人员还查阅了租赁行业相关的上市公司的坏账准备计提情况，经查阅后得知租赁行业一年以内的坏账计提比率平均在5%左右，该结果虽然与群兴玩具存在3%的差距，但经审计测算其中的差异较小，不会对财务报表产生重大影响，因此认可了企业的做法。

基于以上程序，我们认为：

问题6，（1）公司与客户不存在关联关系，该欠款方在前五大客户中，金额匹配。

问题6，（2）公司应收账款剔除房产处置后，无大幅增长。。

问题6，（3）本期单项计提应收账款期末余额为0，是合理的。

问题6，（4）各账龄对应的坏账计提比例是合理的。

**问题7：报告期末，公司预付账款余额为1,640.70万元，其中账龄在1至2年的余额为1,636.20万元，均为单一欠款方。请解释该笔预付款项形成的交易背景、预付对象名称、是否为关联方、交易金额、时间、长期未结算的原因、坏账计提金额及比例，并说明相关交易是否存在商业实质，是否存在关联方资金占用或违规对外提供财务的情形。请年审会计师发表核查意见。**

### 【公司回复】

公司与四川古蔺郎酒销售有限公司（以下简称“郎酒”）于2021年9月2日签订了《青花郎战略合作经销商经销合同》，郎酒授权公司为战略合作经销商，可面向全国销售53度青花郎·菁英VIP版酱香型白酒。协议签订后，公司向郎酒支付了1,636.20万元货款，截至本问询函回复日尚未发货、实现销售，具体原因：53度青花郎·菁英VIP版，为定制版个性化产品，具有一定的文创属性，酒体高于传统的青花郎酒。公司与郎酒各方关于市场营销、品牌形象、产品外观等相关问题进行了的深入讨论和交换意见，就文创属性方案基本达成一致的设计意见，该酒批量生产后可面向全国进驻商超、烟酒店、电商平台等进行销售，若该产品落地将极大拓宽公司销售渠道；但是因为定制酒设计周期较长、关于文创属性方案制定的相关细节公司与郎酒经历了长时间的交流与协商，产品落地仍需进行反复打样（设计和打样及量产流程，是白酒行业个性化定制产品的必经流程），故该款定制酒尚未发货、实现销售。

四川古蔺郎酒销售有限公司系四川郎酒股份有限公司的全资子公司，注册资本为50,000万人民币，郎酒系全国知名白酒品牌，具有较强的品牌影响力、信誉度，合同违约风险极低，故公司未对其计提坏账准备。

公司预付货款系因合同形成的正常经济交易，具有商业实质，郎酒与公司、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，不存在关联方资金占用或违规对外提供财务的情形。

### 【会计师回复】

针对问题7，我们执行了以下核查程序：

（1）了解公司采购与付款有关的内部控制；

（2）询问大额预付款形成过程、付款目的、交易的商业实质；检查采购合同、公司供应商之间的往来函件；

（3）结合存货审计，检查预付账款回收情况；

（4）核对关联方清单；

基于以上程序，我们认为，公司预付账款具有商业实质，不存在关联方资金占用或违规对外提供财务的情形。

**问题8：**报告期末，公司其他权益工具投资余额为10,213.38万元，你公司将广东粤科融资租赁有限公司、芜湖星原基石股权投资合伙企业（有限合伙）等7项投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。请说明你公司开展前述股权投资的具体情况，包括但不限于股权投资的具体内容、投资目的、投资时间、近三年主要财务指标情况、公允价值变动金额以及核算过程，并结合参股企业公司章程，公司对上述企业的影响，说明指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的原因及依据，相关会计处理是否符合企业会计准则的规定。请年审会计师发表核查意见。

### 【公司回复】

截至2022年12月31日，公司其他权益工具投资情况如下：

单位：万元

项目	期末余额	期初余额	报告期内公允价值变动金额
----	------	------	--------------

北京博大光通物联科技股份有限公司	160.30	331.82	-171.52
上海白虹软件科技股份有限公司	0.00	59.65	-59.65
广州点动信息科技股份有限公司	54.08	100.22	-46.14
北京御华堂沉香科技股份有限公司	30.12	188.05	-157.94
北京掌上通网络技术股份有限公司	75.72	87.19	-11.47
广东粤科融资租赁有限公司	8,393.16	8,026.93	366.23
芜湖星原基石股权投资合伙企业（有限合伙）	1,500.00	1,500.00	0.00
合计	10,213.38	10,293.86	-80.48

## 一、其他权益工具投资具体内容和经营状况

### （一）北京博大光通物联科技股份有限公司

其他权益工具投资	具体情况
具体内容	北京博大光通物联科技股份有限公司股权
发生原因	公司于 2019 年 9 月通过全国中小企业股份转让系统取得，长期持有。
是否构成关联交易	否
投资期限	无明确期限

北京博大光通物联科技股份有限公司（以下简称“博大光通”）为软件及信息技术服务业的服务提供商，主要业务为向各级政府及以制造业为主的企业提供高科技、低成本的物联通讯网络架构、通讯数据与检测等服务。博大光通以物联通讯、通讯软件、云服务为基点，辐射市政交通检测、公共设施建设、商业数据服务等市场，通过整合销售和网络营销相结合的模式开拓业务，收入来源是物联网软件、硬件的销售及技术开发服务费等。

博大光通近三年主要财务情况如下：

项目	2020 年度/2020 年 12 月 31 日	2021 年度/2021 年 12 月 31 日	2022 年度/2022 年 12 月 31 日
营业收入(万元)	9,196.65	1,384.58	1,412.70
营业利润(万元)	-1,697.77	-3,748.85	-3,999.06
净利润(万元)	-1,675.69	-4,452.75	-4,012.94
总资产(万元)	16,882.74	14,088.23	9,690.13
归属于母公司所有者权益(万元)	12,601.25	8,234.05	4,337.68

### （二）上海白虹软件科技股份有限公司

其他权益工具投资	具体情况
具体内容	上海白虹软件科技股份有限公司股权
发生原因	公司于 2019 年 11 月、12 月通过全国中小企业股份转让系统取得，长期持有。
是否构成关联交易	否

投资期限	无明确期限
------	-------

上海白虹软件科技股份有限公司（以下简称“白虹软件”）主营业务围绕“移动通信取证”和“警务大数据”为核心和“互联网取证”，已推出十几个系列数十款成熟产品，市场覆盖全国160多个地级市公安局，产品和服务在智慧警务领域的应用拥有众多典型案例。

白虹软件2020年主要财务情况如下，因2021年、2022未披露年报数据，选取2021年半年报数据：

项目	2020年度/2020年12月31日	2021半年度/2021年6月30日
营业收入（万元）	1,352.38	2,242.01
营业利润（万元）	-6,180.61	-500.26
净利润（万元）	-6,202.31	-500.12
总资产（万元）	9,398.19	9,049.31
归属于母公司所有者权益（万元）	5,091.24	4,591.14

### （三）广州点动信息科技股份有限公司

其他权益工具投资	具体情况
具体内容	广州点动信息科技股份有限公司股权
发生原因	公司于2019年11月、12月通过全国中小企业股份转让系统取得，长期持有。
是否构成关联交易	否
投资期限	无明确期限

广州点动信息科技股份有限公司（以下简称“点动股份”）是一家专业的信息互动服务商，专注为企业提供全媒体信息互动服务，属于信息技术服务行业。公司主营业务为信息服务、信息技术，主要服务方式是为合作企业提供各类信息工作从而收取基础服务收入和佣金或者管理费，公司打造的点动云坐席云平台也为入驻企业提供业务资源获取和资源整合，帮助入驻企业在点动云平台上迅速找到可委托或者可外包执行的工作执行对象。点动云平台将海量零散无序的信息互动服务工作整合到微信小程序或者APP等工具上，通过云管理为企业实现拓客、增收、增效、降本、存量挖掘等结果，双向服务企业和从业人员。

点动股份近三年主要财务情况如下：

项目	2020年度/2020年12月31日	2021年度/2021年12月31日	2022半年度/2022年6月30日
营业收入（万元）	26,635.20	26,043.87	11,727.83
营业利润（万元）	-5,454.80	-2,582.04	338.24
净利润（万元）	-5,257.01	-2,507.23	383.64

总资产（万元）	24,128.14	30,022.76	33,113.57
归属于母公司所有者权益（万元）	6,314.81	821.55	6,464.44

**（四）北京御华堂沉香科技股份有限公司（曾用名：北方跃龙科技（北京）股份有限公司）**

其他权益工具投资	具体情况
具体内容	北京御华堂沉香科技股份有限公司股权
发生原因	公司于2019年12月、2020年3月通过全国中小企业股份转让系统取得，长期持有。
是否构成关联交易	否
投资期限	无明确期限

北京御华堂沉香科技股份有限公司（以下简称“御华堂”）所属行业为“I65软件和信息服务之I6520信息系统集成服务”。御华堂主营业务为传统的油站管家业务，为油气站提供一站式标准化运营管理服务。

御华堂近三年主要财务情况如下：

项目	2020年度/2020年12月31日	2021年度/2021年12月31日	2022年度/2022年12月31日
营业收入（万元）	350.73	104.54	137.61
营业利润（万元）	-168.25	-226.63	-17.06
净利润（万元）	-167.97	-226.63	50.93
总资产（万元）	853.59	618.11	440.52
归属于母公司所有者权益（万元）	477.68	251.05	301.98

**（五）北京掌上通网络技术股份有限公司**

其他权益工具投资	具体情况
具体内容	北京掌上通网络技术股份有限公司股权
发生原因	公司于2019年12月、2020年3月通过全国中小企业股份转让系统取得，长期持有。
是否构成关联交易	否
投资期限	无明确期限

北京掌上通网络技术股份有限公司（以下简称“掌上通”）所处行业为证监会规定的行业大类“I63电信、广播电视和卫星传输服务”，报告期内主要服务包括电信增值服务及移动商旅。掌上通拥有电信增值服务经营资质，与中国移动、中国联通建立了长期合作关

系，具有全网统一的短信服务号码及计费代码资源，通过与媒体、企业等资源方合作，共同为手机用户提供媒体互动、信息查询等手机增值服务，收入来源是信息服务费分成及租赁收费。

掌上通近三年主要财务情况如下：

项目	2020年度/2020年12月31日	2021年度/2021年12月31日	2022年度/2022年12月31日
营业收入（万元）	656.42	720.03	889.28
营业利润（万元）	-98.49	308.44	-147.91
净利润（万元）	-95.80	338.91	-147.33
总资产（万元）	4,628.82	6,085.21	6,671.63
归属于母公司所有者权益（万元）	4,040.85	5,776.54	5,664.58

#### （六）广东粤科融资租赁有限公司

其他权益工具投资	具体情况
具体内容	广东粤科融资租赁有限公司 20%股权
发生原因	公司于 2014 年 3 月 17 日以自有资金 12,400 万元出资设立广东粤科融资租赁有限公司，投资比例 20%。 粤科租赁为公司的参股公司，公司在其董事会无董事席位，与其无关联关系。公司根据持有该项投资的意图，将其指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益金融资产。
是否构成关联交易	否
投资期限	长期投资

广东粤科融资租赁有限公司（以下简称“粤科租赁”）主营业务包括融资租赁、租赁、购买租赁资产、租赁财产的残值处理及维修、租赁交易咨询和担保、与融资租赁相关的商业保理。主要业务模式有直接融资租赁、售后回租、杠杆租赁、委托租赁、结构化共享式租赁、转租赁、风险租赁、捆绑式融资租赁、融资式经营租赁、项目融资租赁。

公司获取了中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）出具的粤科租赁2020、2021、2022年度审计报告，粤科租赁近三年主要财务情况如下：

项目	2020年度	2021年度	2022年度
流动资产（万元）	105,502.29	39,901.74	31,131.09
非流动资产（万元）	163,872.07	39,313.38	14,802.77
资产合计（万元）	269,374.36	79,215.12	45,933.86
流动负债（万元）	57,911.82	15,642.32	3,911.64
非流动负债（万元）	140,359.24	23,438.15	56.41

负债合计（万元）	198,271.06	39,080.47	3,968.05
归属于母公司股东权益（万元）	54,160.38	40,134.65	41,965.81
按持股比例计算的净资产份额（万元）	10,832.08	8,026.93	8,393.16
营业收入（万元）	16,313.84	4,390.78	1,656.94
营业成本（万元）	14,313.85	5,116.71	893.37
净利润（损失以“-”号填列）（万元）	-25,450.10	942.74	1,831.16
经营活动产生的现金流量净额（万元）	78,252.56	66,568.09	25,100.77

### （七）芜湖星原基石股权投资合伙企业（有限合伙）

其他权益工具投资	具体情况
具体内容	芜湖星原基石股权投资合伙企业（有限合伙）1.2229%股权
发生原因	公司于2021年7月20日以自有资金1,500万元出资设立芜湖星原基石股权投资合伙企业（有限合伙），投资比例1.2229%。
是否构成关联交易	否
投资期限	长期

芜湖星原基石股权投资合伙企业（有限合伙）（以下简称“芜湖星原基石”）系上市公司通过全资子公司苏州达鑫芯片科技有限公司（以下简称“达鑫芯片”）投资的二级参股子公司，主营业务为：股权投资、创业投资、投资咨询，用于投资睿力集成电路有限公司。

芜湖星元基石近两年财务状况如下：

项目	2021年度	2022年度
流动资产（万元）	122,228.73	121,366.82
资产合计（万元）	122,228.73	121,366.82
负债合计（万元）		
归属于母公司股东权益（万元）	122,228.73	121,366.82
按持股比例计算的净资产份额（万元）	1,491.19	1,480.68
营业收入（万元）		
营业成本（万元）		
净利润（损失以“-”号填列）（万元）	-430.55	-861.91
经营活动产生的现金流量净额（元）	-4.60	-53,163.85

## 二、其他权益工具投资的公允价值确定方法

### （1）企业会计准则的规定

根据《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》第四十四条的规定，企业对权益工具的投资和与此类投资相联系的合同应当以公允价值计量。但在有限情况下，如果用以确定公允价值的近期信息不足，或者公允价值的可能估计金额分布范围很广，而成本代

表了该范围内对公允价值的最佳估计的，该成本可代表其在该分布范围内对公允价值的恰当估计。

企业应当利用初始确认日后可获得的关于被投资方业绩和经营的所有信息，判断成本能否代表公允价值。存在下列情形（包含但不限于）之一的，可能表明成本不代表相关金融资产的公允价值，企业应当对其公允价值进行估值：

- 1) 与预算、计划或阶段性目标相比，被投资方业绩发生重大变化。
- 2) 对被投资方技术产品实现阶段性目标的预期发生变化。
- 3) 被投资方的权益、产品或潜在产品的市场发生重大变化。
- 4) 全球经济或被投资方经营所处的经济环境发生重大变化。
- 5) 被投资方可比企业的业绩或整体市场所显示的估值结果发生重大变化。
- 6) 被投资方的内部问题，如欺诈、商业纠纷、诉讼、管理或战略变化。

7) 被投资方权益发生了外部交易并有客观证据，包括发行新股等被投资方发生的交易和第三方之间转让被投资方权益工具的交易等。

(2) 公司确定其他权益工具公允价值的方法：

公司所持有的新三板挂牌公司股票均为基础层公司，交易价格波动较大，交易价格不能反映股票的真实价值，经查询公开资料，及相关公司定增情况，按谨慎性原则，公司按取得成本、报告期末股价、被投资单位净资产、定增价格等金额，取孰低的价格确定新三板挂牌公司股票的公允价值。

公司投资广东粤科融资租赁有限公司主要目的系通过分红方式获取其经营收益，其股权无公开市场报价，公司获取了中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）出具的粤科租赁2022年度审计报告，因此，本公司按其经审计的净资产确定其公允价值。

根据《广东粤科融资租赁有限公司章程》第二十八条规定：粤科租赁董事会由4名董事构成，持股比例55%的第一大股东委派3名董事，持股比例25%的第二大股东委派1名董事；第三十七条规定：粤科租赁不设监事会，设监事2人，其中持股比例25%的第二大股东委派1人，另外1名由职工代表大会选举的职工代表担任。公司持股比例为20%，无委派董事、监事的权利，对粤科租赁无重大影响，公司根据持有该项投资的意图，将其指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益金融资产，期末将该投资列为其他权益工具投资，相关会计处理符合《企业会计准则》的相关规定。



公司投资的芜湖星原基石，主要目的为财务投资，公司持股比例较低。芜湖星原基石投资后未进行新的融资，经营业绩等未发生重大变化，亦不存在企业会计准则第22号——《金融工具确认和计量》第四十四条所描述的可能表明成本不能代表公允价值的情形，因此，本公司按成本确定相关投资的公允价值。

**【会计师回复】**

针对问题8，我们执行了以下核查程序：

(1) 了解公司筹资投资循环有关的内部控制；

(2) 与公司讨论对广东粤科融资租赁有限公司等7项投资的投资目的、管理该金融资产业务模式；

(3) 检查公司投资账户，核对被投资单位名称，持股份数量，获取被投资单位期末价值；

(4) 检查广东粤科融资租赁有限公司、芜湖星原基石股权投资合伙企业（有限合伙）、新三板上市公司的审计报告和期末会计报表；

(5) 通过企查查、全国中小企业股份转让系统等网站查询被投资单位净资产情况。

基于以上程序，我们认为，公司对广东粤科融资租赁有限公司等7项投资目标是长期持有该金融资产，公司将其列为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产符合《企业会计准则》相关规定。

**问题9：报告期末，公司投资性房地产余额为34,284.51万元，较期初减少5,110.58万元，因处置减少5,355.09万元，公允价值变动增加244.51万元。**

(1) 请按项目列示投资性房地产的详细情况，包括但不限于座落位置、面积、权利受限情况、取得时间、确认为投资性房地产的依据等。

**【公司回复】**

报告期初，公司主要有三宗投资性房地产，报告期内处置了群兴工业园宿舍楼（详见问题3回复），详细情况如下表：

项目	所处位置	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	取得时间	租赁 开始时间	期初公允 价值	报告期 处置	本期 公允 价值 变动 金额	期末公允 价值	确认 为投 资性 房地 产的 依据	权利 受限 情况
群兴 工业 园 (本 部)	汕头市澄海 区岭海工业 区清平路北 侧群兴工业 园1、2、3 幢	111,556.86	2013 年竣 工	2018 年	25,890.68		-58.96	25,831.72	已出 租的 建筑 物	无
群兴 工业 园 (童 乐 厂 区)	汕头市澄海 区岭海工业 园岭海路 东侧童乐乐 玩具有限公 司厂房	38,711.24	2013 年竣 工	2018 年	8,516.39		-63.60	8,452.79	已出 租的 建筑 物	无
群兴 工业 园宿 舍楼	汕头市澄海 区凤翔街道 岭海工业 区清平路北 侧群兴工业 园6幢	9,290.17	2018 年竣 工	2018 年	4,988.02	4,988.02	367.07		已出 租的 建筑 物	已转 让
合计		159,558.27			39,395.09	4,988.02	244.51	34,284.51		

(2) 请说明评估确定主要投资性房地产公允价值的具体过程, 每项资产对应的公允价值变动金额, 并列示近三年评估测试中关键假设和具体参数, 包括土地与房地产租赁情况、未来现金流、折现率、同类土地与物业估值等, 并结合同一地区类似标的的交易情况, 说明以上内容说明评估价值的公允性与合理性, 损益确认是否符合企业会计准则的相关规定。请年审会计师针对问题(1)、(2)发表核查意见。

### 【公司回复】

为确定投资性房地产公允价值, 公司聘请了专业评估机构国众联资产评估土地房地产估价有限公司对投资性房地产评估, 并出具了国众联评报字(2023)第3-0016号资产评估报告。公司依据该报告评估值与投资性房地产账面价值的差额调整投资性房地产账面价值

并计入公允价值变动损益。报告期内，投资性房地产公允价值变动情况如下：

单位：万元

项目	所处位置	期末公允价值	上年年末公允价值
群兴工业园（本部）	汕头市澄海区岭海工业区清平路北侧群兴工业园 1、2、3 幢	25,831.72	25,890.68
群兴工业园（童乐乐厂区）	汕头市澄海区岭海工业园区岭海路东侧童乐乐玩具有限公司厂房	8,452.79	8,516.39
<b>合计</b>		<b>34,284.51</b>	<b>34,407.07</b>

工业房地产一般是业主依据生产需要自行设计建造，因面积、容积率、建筑结构、装修等因素，实体状况一般存在较大差异，公司查询了周边交易市场情况，可用于直接与公司厂房比较的交易案例相对较少，且工业房产交易一般不是公开市场交易，官方机构一般不公布交易情况，存在隐秘性，故无直接案例可供对比。

若需对工业房地产进行市场比价，通常采用房、地分别对比的方式，即拿土地、土地上附着建筑物分别进行评估对比，从而判断其价值的合理性。

公司查询了汕头市澄海区近 2 年来工业用地公开出让情况，整个澄海区出让地价均价为 1114 元/m<sup>2</sup>，且主要在莲上镇、东里镇、溪南镇等地，区位条件较投资性房地产所处的岭海工业区差；岭海工业区周边近年来均无出让地块，客观上造成该区域土地的稀缺性。经咨询了相关评估机构，投资性房地产所处宗地（纯土地，不含建筑物）的市场价值超过 1300 元/m<sup>2</sup>，公司以 1300 元/m<sup>2</sup>进行核算土地价值；建筑物价值参考汕头市住房和城乡建设局发布的工程造价指标，钢混结构多层工业厂房的建设成本约为 2400 元/m<sup>2</sup>，加上市场价值评估时应考虑的管理费、利息、利润等，重置价值约为 2600 元/m<sup>2</sup>，按 80%的成新率计算，建筑物均价约为 2000 元/m<sup>2</sup>，按房、地分别比价计算的比较价格如下：

座落	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	宗地面积 (m <sup>2</sup> )	建筑物单价 (元/m <sup>2</sup> )	土地单价 (元/m <sup>2</sup> )	比较价格 (万元)	期末公允价值 (万元)
群兴工业园（本部）	111,556.86	32,086.00	2,000.00	1,300.00	26,482.55	25,831.72
群兴工业园（童乐乐厂区）	38,711.24	19,401.42	2,000.00	1,300.00	10,264.43	8,452.79

经上述计算，采用房、地分别比价的方式得出的比较价格均高于期末公允价值，其中群兴本部工业园比较价格较期末公允价值高 2.52%，童乐乐厂区比较价格较期末公允价值高 21.43%。因群兴本部工业园容积率为 3.48，而童乐乐厂区则为 2，容积率差异较大，虽然工业用地容积率差异不会影响地价变动，但影响建筑物分摊的土地价值，故而导致公允价值与比较价格差异幅度不一。

根据厂房周边交易市场情况，可用于直接与比较的交易案例相对较少，所以未采用市场比较法进行评估；鉴于公司持有厂房目的为出租，赚取租金收益。厂房所在区域为成熟工业片区，工业房地产租赁市场活跃，周边物业具有较高的出租率，收益法测算所需的数据可以可靠取得。国众联对资产开发完成部分采用收益法进行评估，确定投资性房地产公允价值，具体为全剩余寿命模式的报酬资本化法，计算公式如下：

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+Y_i)^i}$$

公式中：V——收益价值（元或元/m<sup>2</sup>）；

A<sub>i</sub>——未来第i年的净收益（元或元/m<sup>2</sup>）；

Y<sub>i</sub>——未来第i年的报酬率（%）

N——收益期（年）

本次评估方法与前期以财务报告为目的的评估报告选取评估方法一致。

评估报告相关参数及取值过程、取值结果详见下表（表中评估数据系第一年2023年估值数据）：

类别	项目	索引	群兴工业园	童乐乐工业园	说明
基本参数 1	总建筑面积（m <sup>2</sup> ）	A	111,556.86	38,711.24	按照不动产权证确定
	分摊土地面积（m <sup>2</sup> ）	B	32,086.00	19,401.42	按照不动产权证确定
	收益期截止日	C	2062/1/5	2060/11/23	按照不动产权证确定
	租金年递增率（近五年）	D	1.50%	1.50%	
	租金年递增率（六到十年）		2.50%	2.50%	
	租金年递增率（十年以后）		3.50%	3.50%	
	空置率（近五年）	E	5.00%	5.00%	
	空置率（六到十年）		4.50%	4.50%	
	空置率（十年以后）		4.00%	4.00%	
建安成本（元）	F	245,425,092.00	85,164,728.00		
评估数	有效毛收入（元）	G=H+K+N+Q-T+U	13,802,123.94	3,569,446.16	
	已有租约收入 1（元）	H=I*J	1,516,520.00	678,714.96	按租赁协议确定

据	约定租金水平(元/m <sup>2</sup> *月)	I	8	11	
	租赁面积 (m <sup>2</sup> )	J	37,913.00	5,141.78	
	已有租约收入 2 (元)	K=L*M	3,071,390.00	2,878,581.20	按租赁协议确定
	约定租金水平(元/m <sup>2</sup> *月)	L	8.5	7, 7.35	
	租赁面积 (m <sup>2</sup> )	M	72,268.00	33,569.46	
	已有租约收入 3 (元)	N=O*P	50,000.00		按租赁协议确定
	约定租金水平(元/m <sup>2</sup> *月)	O	10		
	租赁面积 (m <sup>2</sup> )	P	1,000.00		
	潜在毛租金收入 (元)	Q=R*S	9,596,849.94		
	市场租金水平(元/m <sup>2</sup> *月)	R	12.26	12.38	租金选取三个类似房地产公开招租价格,调整地理位置、配套情况差异后加权平均确定
	可租赁面积 (m <sup>2</sup> )	S	375.86		
	空置损失 (元)	T=Q*E	479,842.50		
	押金利息收入 (元)	U	47,206.49	12,150.00	
	押金数额 (元)	V	6,185,895.31	810,000.00	
	运营费用 (元)	W=SUM(X:AF)	3,419,767.75	982,808.91	
	房产税 (元)	X	1,571,990.57	406,548.13	
	增值税 (元)	Y=G/(1+AM)*AM	654,996.07	169,395.06	
	城市建设维护税 (元)	Z=Y*AN	45,849.72	11,857.65	
	教育费附加 (元)	AA=Y*AO	32,749.80	8,469.75	
	印花税 (元)	AB=G/(1+AM)*AP	6,549.96	1,693.95	
	城镇土地使用税 (元)	AC=A*AT	96,258.00	58,204.26	
	房屋保险费 (元)	AD=F*AS	245,425.09	85,164.73	
	管理费用 (元)	AE=(G-U)*AQ	275,098.35	71,145.92	
	维修费 (元)	AF=F*AR	490,850.18	170,329.46	
净收益 (元)	AG=G-W	10,382,356.19	2,586,637.25		
折现期	AH	0.5	0.5		
折现系数	AI	0.9704	0.9704		
收益现值	AJ=AG*AI	10,075,038.45	2,510,072.79		

公司对比了近三年评估参数，未发生显著变化，主要评估参数如下：

评估基准日	2020/12/31	2021/12/31	2022/12/31
折现率	6.20%	6.20%	6.20%
房产税	12.00%	12.00%	12.00%
增值税	5%/9%	5%/9%	5%/9%
城市建设维护税	7.00%	7.00%	7.00%

教育费附加	5.00%	5.00%	5.00%
印花税	0.05%	0.05%	0.05%
管理费	2.00%	2.00%	2.00%
首年维修费	0.20%	0.20%	0.20%
维修费递增	4.50%	4.50%	4.50%
保险费	0.10%	0.10%	0.10%
城镇土地使用税	3.00	3.00	3.00
一年期存款利率	1.50%	1.50%	1.50%
押金月数	3	3	3
租金年递增率（近五年）	2.00%	1.50%	1.50%
租金年递增率（六到十年）	2.00%	2.50%	2.50%
租金年递增率（十年后）	2.00%	3.50%	3.50%
空置率（近五年）	5.00%	5.00%	5.00%
空置率（六到十年）	5.00%	4.50%	4.50%
空置率（十年后）	5.00%	4.00%	4.00%

根据市场调查，由于公司工业园毗邻汕头大学与亚青会主场馆片区，2022年以来，汕头市澄海区工业物业的市场月租金普遍在10至15元/m<sup>2</sup>，同类或者类似房地产的市场价格情况如下：

案例 A：凤新二路厂房，位于汕头市澄海区凤新工业片区，案例来源为租赁市场正常实例，交易时间为2022年12月，经过评估人员市场调查得知市场月租金为12.00元/m<sup>2</sup>。案例的建筑面积为5,400.00平方米，结构为钢混结构，用途为厂房。

案例 B：凤新二路厂房，位于汕头市澄海区凤新工业片区，案例来源为租赁市场正常实例，交易时间为2022年12月，经过评估人员市场调查得知市场月租金为11.11元/m<sup>2</sup>。案例的建筑面积为9,000.00平方米，结构为钢混结构，用途为厂房。

案例 C：登峰路独栋厂房，位于汕头市澄海区登峰路，案例来源为租赁市场正常实例，交易时间为2022年12月，经过评估人员市场调查得知市场月租金为11.00元/m<sup>2</sup>。案例的建筑面积为16,000.00平方米，结构为钢混结构，用途为厂房。

综上所述，本次投资性房地产评估中选取的市场租金水平与周边房地产租赁市场是一致的，运用的评估方法、评估结果具有合理性和公允性。公司对投资性房地产所采用的后续计量方法符合《企业会计准则》的相关规定。

### 【会计师回复】

针对问题9，我们执行了以下核查程序：

(1) 获取评估基准日2021年12月31日的国众联评报字（2022）第3-0014号评估报告、评估基准日2022年12月31日的国众联评报字(2023)第3-0016号评估报告；

(2) 复核评估报告中关键性假设，包括租金增长率、空置率、租金收入等基本参数，分析评估结论的合理性；

(3) 查询公司周边房产的出租价格；

(4) 检查房产租赁合同，关注房屋出租情况。

基于以上程序，我们认为，上述房产确认为投资性房地产符合《企业会计准则》相关规定。房产评估价值公允合理，评估价值变动计入公允价值变动科目符合《企业会计准则》相关规定。

亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）

2023年6月12日