

深圳市银宝山新科技股份有限公司
2023 年年报的问询函中有关财务事项的说明

大华核字[2024]0011013313 号

大华会计师事务所(特殊普通合伙)

Da Hua Certified Public Accountants (Special General Partnership)



深圳市银宝山新科技股份有限公司
2023 年年报的问询函中有关财务事项的说明

	目 录	页 次
一、	深圳市银宝山新科技股份有限公司 2023 年年报的问询函中有关财务事项的说明	1-37



深圳市银宝山新科技股份有限公司 2023年年报的问询函中有关财务事项的 说明

大华核字[2024]0011013313号

深圳交易所：

由贵所下发的《关于对深圳市银宝山新科技股份有限公司2023年年报的问询函》（公司部年报问询函〔2024〕第186号，以下简称问询函）奉悉。我们对问询函所提及的深圳市银宝山新科技股份有限公司（以下简称银宝山新或公司）相关财务事项进行了审慎分析，现汇报如下：

2. 关于城市更新项目。年报显示，你公司非经常性损益对净利润的影响金额为6.54亿元，主要系公司宝安区石岩街道银宝山新城市更新单元项目取得实质性进展。你公司作为项目申报主体暨项目权利人，在该项目建成后取得回迁物业共计32,789.90平方米，确认了资产处置收益6.40亿元。你公司前期披露的定期报告显示，你公司前三季度亏损1.43亿元，前述资产处置收益和搬迁补偿收益导致你公司2023年度扭亏为盈。请你公司：



(1) 结合城市更新单元项目取得进展的关键时间节点和实际进展情况，说明是否存在第四季度突击确认收入、利润的情形，是否存在规避因净资产为负等触及股票交易实施退市风险警示的情形；

公司回复：

城市更新单元项目取得进展的关键时间节点和实际进展情况如下：

(1) 项目申请与批复：2019年11月，公司关注到深圳市宝安区城市更新和土地整备局发布的《2019年深圳市宝安区城市更新单元第七批计划》（草案）的公示，公示中城市更新单元计划区域包含公司土地和房产坐落位置，遂申报纳入城市更新单元项目，并于2021年1月8日取得深圳市宝安区城市更新和土地整备局转发的市城市规划委员会建筑与环境艺术委员会2020年第31次会议审批通过的复函通知。

(2) 项目实施方式的审批：公司于2021年6月30日召开的第四届董事会第二十九次会议、2021年7月17日召开的2021年第二次临时股东大会审议通过，同意授权公司通过深圳联合产权交易所采取公开招商方式实现资产保值增值，引进优质的项目合作方。

(3) 确定合作方：公司于2022年12月30日至2023年2月14日在深圳联合产权交易所公开挂牌，深圳市中集产城发展集团有限公司（以下简称“中集产城”）作为意向合作方，于2023年2月1日将保证金2000万元转入深圳联合产权交易所，业经招商评议成员综合评审，2023年2月14日深圳联合产权交易所出具了《评审结果通知书》，本次公开征集到中集产城作为最佳合作方。

(4) 签署合作协议：公司于2023年11月20日与深圳市中集产城发展集团有限公司签署《合作开发协议》，就有关成立项目公司、进行项目开发、搬迁补偿、项目管理、项目完成时间、物业回迁等事项，作了明确约定。

(5) 成立项目公司：2023年11月28日，深圳市集兴产业园发展有限公司（以下简称“集兴公司”）完成工商注册登记，注册资本1000万元。同年12月，中集产城实缴800万元，银宝山新实缴200万元，全额缴足注册资本。



(6) 签署及履行搬迁补偿：公司于 2023 年 12 月 6 日与深圳市集兴产业发展有限公司签署了《搬迁补偿协议》，并于 2023 年 12 月 14 日取得首笔搬迁补偿款 2000 万元，剩余搬迁补偿款将按照协议约定履行。

(7) 实施主体公示：2023 年 12 月 14 日，深圳市宝安区城市更新和土地整备局开始实施主体公示，并于《宝安日报》和《深圳商报》刊登了该信息。实施主体公示时间为 2023 年 12 月 14 日至 2023 年 12 月 20 日。

(8) 项目移交办理：公司于 2023 年 12 月 27 日与深圳市集兴产业发展有限公司签署了《项目移交确认书》、《房产证移交证明》，并由深圳市宝安区城市更新和土地整备局牵头，与中国银行股份有限公司深圳龙华支行、深圳市集兴产业发展有限公司签署了《实施监管协议》，协议明确约定项目开发责任、搬迁安置义务、项目实施进度及监管资金和监管方式等。

(9) 收到催办函：2024 年 4 月 9 日，集兴公司收到深圳市宝安区石岩街道城市建设办公室的催办函，要求加快办理相关手续，推进项目进度。

(10) 变更保函开具方：2024 年 4 月 12 日，集兴公司与深圳市宝安区城市更新和土地整备局、广东中鑫投工程担保集团有限公司签署《实施监管协议》，保函出具方由中国银行股份有限公司深圳龙华支行变更为广东中鑫投工程担保集团有限公司。

(11) 开具保函：2024 年 4 月 12 日，广东中鑫投工程担保集团有限公司，受深圳市集兴产业园发展有限公司的委托，开立以深圳市宝安区城市更新和土地整备局为受益人，以深圳市集兴产业园发展有限公司(以下称实施主体)为被保证人的，最高担保金额为人民币贰亿贰仟玖佰捌拾伍万贰仟肆佰伍拾壹元(¥229,852,451.00)的不可撤销、无条件见索即付保函，作为实施主体遵守项目《深圳市宝安区石岩街道银宝山新城市更新项目实施监管协议》中所作约定的担保事项。担保期限为直至项目中应向政府移交的公共设施完成首次登记和应向业主提供的回迁安置物业办理房地产权属登记并交付之日后 30 日止。

(12) 权属证书注销：2024 年 4 月 17 日，银宝山新办理了国有建设用地使用权登记及房屋所有权(注销登记)，将深圳市宝安区石岩街道银宝山新城市更新项目对应的不动产权证(权属证号 5000528142)注销。

城市更新单元项目为深圳市宝安区石岩园区重点“工业改造工程”类的城



市更新项目，是将老旧工业区进行土地整理和改造，将其转变为高效、环保的新兴产业园区或综合性城市更新项目。公司响应政府贯彻深圳“十四五”规划，按照政府引导、市场运作、节约集约、保障权益、公众参与的原则，积极推进项目进展。本项目合作双方均属于国资控股，亦严格履行审批手续。

综上，城市更新单元项目是在政府的推动下稳步进行的，结合项目实际进度根据企业会计准则确认的，不存在突击确认收入、利润的情形，不存在规避因净资产为负等触及股票交易实施退市风险警示的情形。

(2) 结合你公司城市更新单元项目的进展情况以及《开发合作协议书》《搬迁补偿协议》的有关条款，说明你公司计算资产处置收益和搬迁补偿收益的测算过程，相关收益是否符合确认条件，是否符合协议有关条款及企业会计准则的有关规定；

公司回复：

1、城市更新单元项目的基本情况

根据银宝山新与深圳市中集产城发展集团有限公司（以下简称“中集产城”）签署的《深圳市银宝山新科技股份有限公司与深圳市中集产城发展集团有限公司关于银宝山新城市更新单元项目之合作开发协议书》《合作开发协议补充协议一》《合作开发协议补充协议二》（以下合称“《合作开发协议》”），及银宝山新与深圳市集兴产业园发展有限公司（以下简称“集兴公司”）签署的《银宝山新城市更新项目搬迁补偿协议》《搬迁补偿协议补充协议》（以下合称“《搬迁补偿协议》”）的相关约定，银宝山新将位于深圳市宝安区石岩街道，东、南临规划路，西临罗租工业大道，北临建兴路，宗地号为 A707-0436 的土地及地上全部建筑物（具有产权登记建筑面积为 32,789.90 平方米）、构筑物、附着物的资产（以下合称“被搬迁物业”）权益（含附着于资产之上的合同权益）交予集兴公司以拆除重建的方式升级改造，其中关于本项目移交的约定主要如下：



1-1、设立集兴公司：银宝山新及中集产城共同设立集兴公司作为本项目的实施主体，双方在集兴公司层面展开合作，同股同权，共担风险，共享收益。集兴公司注册资本为 1,000 万元，其中银宝山新认缴出资 200 万元，持股 20%，中集产城认缴出资 800 万元，持股 80%。

集兴公司的公章、法人章、财务私章、证照、档案等自设立之日起由中集产城按中集产城的管理制度进行保管、使用和执行。

集兴公司经营管理机构成员由 5 名人员组成，包括总经理 1 名、副总经理 2 名、财务负责人 1 名，财务副经理 1 名。其中，银宝山新推荐 1 名副总经理、1 名财务副经理，中集产城推荐 1 名总经理、1 名副总经理和 1 名财务负责人。

1-2、资料移交：《搬迁补偿协议》生效之日起 10 个工作日内，银宝山新应将前期为本项目已经签订的所有合同及其他文件所有原件全部移交给集兴公司。银宝山新应确保前述合同或文件移交前应由银宝山新履行的义务包括但不限于付款义务已全部履行，移交后由集兴公司享有权利并负责履行义务，因移交前产生的包括但不限于民事、行政、刑事等法律后果、纠纷及责任由银宝山新承担，移交后由集兴公司承担。

双方签署《搬迁补偿协议》之日起 5 日内，银宝山新应向集兴公司移交本项目城市更新申报的所有文件资料原件，并对文件的真实性、合法性、完整性负责。

1-3、被搬迁物业的移交：银宝山新需在收到集兴公司送达的被搬迁物业交房通知书之日起 5 日内，将被搬迁物业移交给集兴公司。集兴公司应当在接收被搬迁物业后 5 日内进行查验。经集兴公司查验，被搬迁物业具备《搬迁补偿协议》约定的移交条件后，办理移交手续，双方签署被搬迁物业移交确认书。移交后视为银宝山新已放弃被搬迁物业的所有权，集兴公司有权自行处理，被搬迁物业形成的资产及处置收益都归属于集兴公司，银宝山新无异议。被搬迁物业不具备《搬迁补偿协议》约定的移交条件的，集兴公司有权拒绝接收被搬迁物业并要求银宝山新在 5 日内达成移交条件。

《搬迁补偿协议》签订 5 天内，银宝山新应负责结清截至本项目《移交确认书》签订之日的与本项目有关的水费、电费、燃气煤气费、电话费、网络宽



带费、电视费、物业管理费等应缴纳的相关费用，并办理销户手续，银宝山新工作人员应搬离本项目。如银宝山新未结清上述费用，集兴公司垫付后有权向银宝山新追偿。

自被搬迁物业移交给集兴公司之日起，集兴公司对其负有安全管理等义务。

1-4、被搬迁物业拆除：双方共同确认，被搬迁物业的占有、使用等权益自被搬迁物业移交给集兴公司之日起转移归集兴公司所有。被搬迁物业移交后，集兴公司可根据相关法律规定及相关政策的要求进行建筑物拆除。

1-5、被搬迁物业的权属注销：银宝山新应于 2023 年 12 月 20 日前解除本项目被搬迁物业的房地产权属证书或相关产权证明文件(若有)的抵押、质押等手续，并将《国有建设用地使用权证》及其他相关产权证明文件原件及本项目物业和土地移交给集兴公司，并对文件的真实性、完整性负责。

银宝山新应在《国有建设用地使用权证》及其他相关产权证明文件原件移交给集兴公司后 10 个工作日内，根据城市更新推进流程要求，向集兴公司出具授权委托书授权集兴公司办理不动产权属注销登记手续。

1-6、搬迁补偿款支付：集兴公司应向银宝山新支付全部搬迁补偿安置费共计 100,000,000 元，其中：双方签署本项目《搬迁补偿协议》，且银宝山新完成股东担保（银宝山新股东深圳市宝山鑫投资发展有限公司向中集产城提供连带担保责任）之日起 5 个工作日内，集兴公司向银宝山新支付搬迁补偿安置费总额的 20%，即 20,000,000 元（大写贰仟万元）；集兴公司签署本项目的《国有建设用地使用权出让合同》并取得土地使用权证之日起 5 个工作日内，集兴公司向银宝山新支付搬迁补偿款总额的 40%，即 40,000,000 元（大写肆仟万元），总支付搬迁补偿款总额至 60%；集兴公司取得本项目的商品房预售许可证之日起 5 个工作日内，集兴公司向银宝山新支付搬迁补偿款总额的 40%，即 40,000,000 元（大写肆仟万元），总支付搬迁补偿款总额至 100%。

1-7、回迁物业的交付：集兴公司应向银宝山新交付回迁物业面积共计 32,789.90 平方米（按规划批准的各类型可售建筑面积同比例回迁，其中研发用房 5,093.99 平方米，厂房 19,278.72 平方米，宿舍 8,055.07 平方米，商业 362.12 平方米）。（回迁物业面积数据来自被搬迁物业具有产权登记建筑面积 32,789.90



平方米) (回迁物业的具体交付过程系集兴公司建设完整项目并取得对应资产的权属证书后, 办理不动产过户登记。)

2、项目进展

2-1、2023 年 12 月 14 日, 银宝山新已收到集兴公司支付的补偿安置费总额的 20%, 即 20,000,000 元。

2-2、2023 年 12 月 27 日, 银宝山新与集兴公司签署《银宝山新小洋楼固定资产移交清单》。

2-3、2023 年 12 月 27 日, 银宝山新与集兴公司签署《银宝山新房产证移交确认函》, 双方确认: 银宝山新坐落于深圳市宝安区石岩街道建兴路 5 号的深房地字第 5000528142 号房产证, 于 2023 年 12 月 27 日, 将房产证移交至集兴公司。

2-4、2023 年 12 月 27 日, 银宝山新与集兴公司签署《项目移交确认书》, 确认:

2-4-1、2023 年 12 月 27 日, 银宝山新已将被搬迁物业全部清租、腾空、清场并移交给集兴公司。

2-4-2、2023 年 12 月 27 日, 银宝山新已将本项目涉及的土地使用权的《国有建设用地使用权证》原件提供给集兴公司。

2-4-3、2023 年 12 月 27 日, 银宝山新已将前期为本项目已经签订的所有合同及其他文件的原件提供给集兴公司。

2-4-4、银宝山新向集兴公司移交被搬迁物业前, 已解除在被搬迁物业上设定的担保、抵押等事项, 并保证截至《项目移交确认书》签署之日, 被搬迁物业不存在查封、抵押、担保、买卖、赠与或第三方主张权利等产权限制或产权纠纷的情形。

2-4-5、银宝山新已结清被搬迁物业截至《项目移交确认书》签署之日止的水费、电费、燃气煤气费、电话费、网络宽带费、电视费、物业管理费等应缴纳的相关费用, 并已办理完成除水费、电费账户外的销户手续; 自《项目移交确认书》签署之日起, 被搬迁物业由集兴公司接管、使用, 后续发生的水费、电费等与被搬迁物业有关的费用均集兴公司承担, 在相关水费、电费账户销户前由银宝山新代缴, 集兴公司在收到银宝山新书面通知后 15 个工作日内等额支



付给银宝山新，银宝山新需开具同等金额的相关发票。

2-4-6、集兴公司对银宝山新移交的被搬迁物业及上述移交事项均无异议，被搬迁物业的占有、使用、收益、处分等权益自《项目移交确认书》签署之日起转移归集兴公司所有，并由集兴公司实际享有、控制和管理，由集兴公司依法进行拆除。

2-5、2024 年 4 月 12 日，广东中鑫投工程担保集团有限公司，受深圳市集兴产业园发展有限公司的委托，开立以深圳市宝安区城市更新和土地整备局为受益人，以深圳市集兴产业园发展有限公司(以下称实施主体)为被保证人的，最高担保金额为人民币贰亿贰仟玖佰捌拾伍万贰仟肆佰伍拾壹元(¥229,852,451.00)的不可撤销、无条件见索即付保函，作为实施主体遵守项目《深圳市宝安区石岩街道银宝山新城市更新项目实施监管协议》中所作约定的担保事项。担保期限为，直至项目中应向政府移交的公共设施完成首次登记和应向业主提供的回迁安置物业办理房地产权属登记并交付之日后 30 日止。

2-6：2024 年 4 月 17 日，银宝山新办理了国有建设用地使用权登记及房屋所有权（注销登记），将深圳市宝安区石岩街道银宝山新城市更新项目对应的不动产权证（权属证号 5000528142）注销。

3、会计准则判断

3-1、适用准则

本项目的合作方虽然是中集产城，但是自 2019 年项目伊始，相关流程和资质均由深圳市宝安区城市更新和土地整备局审批，实质上是政府主导的“工业改造工程”类城市更新项目，将老旧工业区进行土地整理和改造，转变为高效、环保的新兴产业园区或综合性城市更新项目。

3-1-1、《监管规则适用指引——会计类第 3 号》3-10，搬迁补偿事项中，企业通常与政府约定将拆除房屋建筑物后的土地交付给政府，政府综合考虑地上房屋建筑物价值、土地使用权价值、停工损失及其他搬迁支出等因素后，向企业支付搬迁补偿款。对于因公共利益进行搬迁，并且收到政府从财政预算直接拨付的搬迁补偿款，企业应当作为专项应付款处理，除此以外收到的搬迁补偿款，应当按照固定资产、政府补助等会计准则进行处理。

对于企业收到的不满足专项应付款确认条件（“因公共利益进行搬迁”以及



“政府从财政预算直接拨付”)的搬迁补偿款：一般情况下认为，在满足市场化原则、补偿价格公允的前提下，该款项实质上是政府为取得土地使用权等资产向企业支付的交易对价。对于实践中存在的各类搬迁补偿名目，企业通常应当将其整体作为资产处置对价进行会计处理，除非有确凿证据表明搬迁补偿款存在政府补助成分(如提前搬迁奖励款等附带额外政策条件和使用条件的奖励)，且政府补助与资产处置部分能够明确区分，则对于政府补助部分，企业应当按照政府补助准则相关规定进行会计处理。

3-1-2、根据《企业会计准则第 16 号——政府补助》应用指南

【例 1】由于开发区政府对甲企业的搬迁补偿是基于甲企业原址用地的公允价值确定的，实质是政府按照相应资产的市场价格向企业购买资产，企业从政府取得的经济资源是企业让渡其资产的对价，双方的交易是互惠性交易，不符合政府补助无偿性的特点。因此，甲企业收到的 1 亿元搬迁补偿资金不作为政府补助处理，而应作为处置非流动资产的收入。

3-1-3、根据《企业会计准则第 14 号——收入》应用指南：“企业处置固定资产、无形资产等，在确定处置时点以及计量处置损益时，按照本准则的有关规定进行处理。”

综上，公司认为，搬迁补偿款 1 亿元及回迁物业 32,789.90 平方米，应当将其整体作为资产处置对价，按照收入准则进行会计处理。

3-2、收入准则对合同内容的相关规定

根据《企业会计准则第 14 号——收入》第五条 当企业与客户之间的合同同时满足下列条件时，企业应当在客户取得相关商品控制权时确认收入：

- (一) 合同各方已批准该合同并承诺将履行各自义务；
- (二) 该合同明确了合同各方与所转让商品或提供劳务（以下简称“转让商品”）相关的权利和义务；
- (三) 该合同有明确的与所转让商品相关的支付条款；
- (四) 该合同具有商业实质，即履行该合同将改变企业未来现金流量的风险、时间分布或金额；
- (五) 企业因向客户转让商品而有权取得的对价很可能收回。

在合同开始日即满足前款条件的合同，企业在后续期间无需对其进行重新评



估，除非有迹象表明相关事实和情况发生重大变化。合同开始日通常是指合同生效日。

公司认为，公司与客户之间的合同同时满足收入准则第五条的条件，理由如下：

3-2-1、根据《搬迁补偿协议》，合同双方已经在合同上签署盖章，目前合同履行中，满足收入准则第五条（一）；

3-2-2、根据《搬迁补偿协议》第四条“双方的权利和义务”，满足收入准则第五条（二）；

3-2-3、根据《搬迁补偿协议》第二条“物业搬迁补偿方式及标准”，满足收入准则第五条（三）；

3-2-4、根据《搬迁补偿协议》第一条“被搬迁物业的基本情况及物业权利人”及第二条“物业搬迁补偿方式及标准”的约定，具有商业实质，满足收入准则第五条（四）；

3-2-5、根据《实施监管协议》，集兴公司与深圳市宝安区城市更新和土地整备局、中国银行股份有限公司深圳龙华支行签署《实施监管协议》，要求集兴公司提供保障措施，以保障公共利益和被搬迁人的合法权益。2024年4月9日集兴公司收到深圳市宝安区石岩街道城市建设办公室的催办函，要求加快办理相关手续，推进项目进度。该部分资料表明了搬迁事项目前已经在政府部门的监管之下，已经基本确定该交易不会被撤销或转回，被搬迁人的权益能够得到保障。满足收入准则第五条（五）；

综上，公司判断，应当在客户取得相关商品控制权时确认收入。

3-3、收入确认时点的判断

根据《企业会计准则第14号——收入》第十三条 对于在某一时点履行的履约义务，企业应当在客户取得相关商品控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品控制权时，企业应当考虑下列迹象：

（一）企业就该商品享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务。

（二）企业已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权。



(三) 企业已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品。

(四) 企业已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬。

(五) 客户已接受该商品。

(六) 其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

公司判断 2023 年 12 月 27 日，银宝山新与集兴公司签署项目移交确认书，将权属证书和控制权移交给集兴公司，在此时点客户取得相关商品控制权，理由如下：

理由 1、根据《搬迁补偿协议》第三条“被搬迁物业的移交、拆除与权属注销”、二“被搬迁物业的移交”中约定：经甲方（集兴公司）查验，被搬迁物业具备本协议约定的移交条件后，办理移交手续，双方签署被搬迁物业移交确认书。移交后视为乙方（银宝山新）已放弃被搬迁物业的所有权，甲方有权自行处理，被搬迁物业形成的资产及处置收益都归属于甲方，乙方无异议；

理由 2、2023 年 12 月 27 日，银宝山新与集兴公司签署了《项目移交确认书》，将权属证书和控制权移交给集兴公司。根据《项目移交确认书》第六点，双方约定：被搬迁物业的占有、使用、收益、处分等权益自本确认书签署之日起转移归集兴公司所有，并由集兴公司实际享有、控制和管理，由集兴公司依法进行拆除；

理由 3、银宝山新已将生产经营相关资料搬离被搬迁物业，被搬迁物业已经处于可拆除状态，集兴公司亦接管了管理权并在其中设置办公地点；

理由 4、2023 年 12 月 27 日，集兴公司与深圳市宝安区城市更新和土地整备局、中国银行股份有限公司深圳龙华支行签署《实施监管协议》，要求集兴公司提供保障措施，以保障公共利益和被搬迁人的合法权益。该协议表明了搬迁事项目前已经在政府部门的监管之下，已经基本确定该交易不会被撤销或转回，被搬迁人的权益能够得到保障；

理由 5、城市更新项目具有地域特征，权属证书的变更是在政府的监督下先由集兴公司名义申请，银宝山新配合注销，再由政府发放给集兴公司，不同于常规的交易流程。根据《实施监管协议》规定，权属证书注销时间为 2024 年 3 月 11 日前，并非银宝山新在资产负债表日前无法完成权属变更，属于不可抗



力。

理由 6、根据会计师与中集产城访谈情况，银宝山新剩余的合同履约义务均为被动等待类型，配合集兴公司完成权属证书的注销，期间保证产权清晰无抵押无担保无查封等，以及与工信局签署产业监管协议。银宝山新已经履行了合同中的主要义务。

理由 7：根据律师的法律意见书，1、银宝山新已于 2023 年 12 月 27 日向集兴公司移交了被搬迁物业，履行了《合作开发协议》《搬迁补偿协议》项下主要义务；并且，双方已确认被搬迁物业自 2023 年 12 月 27 日起由集兴公司占有、使用、收益、处分，被搬迁物业的风险及后续使用发生的费用由集兴公司承担。2、截至 2023 年 12 月 27 日，银宝山新享有要求集兴公司按《搬迁补偿协议补充协议》相关约定交付回迁物业的权利，不存在无法行使该权利的法律障碍。

根据《企业会计准则第 14 号——收入》第十三条的相关规定，

理由 6 及理由 7，判断客户在资产移交后有义务支付搬迁补偿款及回迁物业，满足收入准则第十三条（一）企业就该商品享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务；

根据理由 2、理由 3 及理由 7，满足收入准则第十三条（三）企业已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品；

根据理由 1、理由 4 及理由 7，满足收入准则第十三条（四）企业已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬；

根据理由 3 及理由 7，满足收入准则第十三条（五）客户已接受该商品。

虽然不满足收入准则第十三条（二）企业已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权，但根据《企业会计准则——基本准则》第十六条 企业应当按照交易或者事项的经济实质进行会计确认、计量和报告，不应仅以交易或者事项的法律形式为依据。

公司认为不构成实质性障碍，且根据理由 6，权属证书的注销工作在政府监督之下，并非交易双方的主观意志可以左右。

综上，公司于 2023 年 12 月 27 日与集兴公司签署项目《移交确认书》，将



权属证书移交给集兴公司，满足收入准则第十三条中的（一）（三）（四）（五），可以确认收入。

3-4、收入对价的确认

3-4-1、根据《企业会计准则第14号——收入》第十八条 客户支付非现金对价的，企业应当按照非现金对价的公允价值确定交易价格。非现金对价的公允价值不能合理估计的，企业应当参照其承诺向客户转让商品的单独售价间接确定交易价格。非现金对价的公允价值因对价形式以外的原因而发生变动的，应当作为可变对价，按照本准则第十六条规定进行会计处理。

公司认为，本项目的对价是1亿元的搬迁补偿金及回迁物业32,789.90平方米，回迁物业适用收入准则第十八条，以非现金对价的公允价值确定交易价格。

3-4-2、根据《企业会计准则——基本准则》第二十条 资产是指企业过去的交易或者事项形成的、由企业拥有或者控制的、预期会给企业带来经济利益的资源。

前款所指的企业过去的交易或者事项包括购买、生产、建造行为或其他交易或者事项。预期在未来发生的交易或者事项不形成资产。

由企业拥有或者控制，是指企业享有某项资源的所有权，或者虽然不享有某项资源的所有权，但该资源能被企业所控制。

预期会给企业带来经济利益，是指直接或者间接导致现金和现金等价物流入企业的潜力。

由于《实施监管协议》及保函的存在，公司认为，回迁物业符合基本准则中资产的定义。

3-4-3、根据《企业会计准则——基本准则》第二十一条 符合本准则第二十条规定的资产定义的资源，在同时满足以下条件时，确认为资产：（一）与该资源有关的经济利益很可能流入企业；（二）该资源的成本或者价值能够可靠地计量。

公司认为，回迁物业在《实施监管协议》和保函的约束下，经济利益很可能流入企业，同时回迁物业的公允价值可以可靠计量，应当将回迁物业确认为资产。

3-5、回迁物业的公允价值



根据《企业会计准则——公允价值计量》第十八条 企业以公允价值计量相关资产或负债，应当采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术。企业使用估值技术的目的，是为了估计在计量日当前市场条件下，市场参与者在有序交易中出售一项资产或者转移一项负债的价格。

企业以公允价值计量相关资产或负债，使用的估值技术主要包括市场法、收益法和成本法。企业应当使用与其中一种或多种

估值技术相一致的方法计量公允价值。企业使用多种估值技术计量公允价值的，应当考虑各估值结果的合理性，选取在当前情况下最能代表公允价值的金额作为公允价值。

市场法，是利用相同或类似的资产、负债或资产和负债组合的价格以及其他相关市场交易信息进行估值的技术。

收益法，是将未来金额转换成单一现值的估值技术。

成本法，是反映当前要求重置相关资产服务能力所需金额（通常指现行重置成本）的估值技术。

第二十九条 企业以公允价值计量非金融资产，应当考虑市场参与者将该资产用于最佳用途产生经济利益的能力，或者将该资产出售给能够用于最佳用途的其他市场参与者产生经济利益的能力。

最佳用途，是指市场参与者实现一项非金融资产或其所属的资产和负债组合的价值最大化时该非金融资产的用途。

第三十一条 企业应当从市场参与者的角度确定非金融资产的最佳用途。

通常情况下，企业对非金融资产的现行用途可以视为最佳用途，除非市场因素或者其他因素表明市场参与者按照其他用途使用该资产可以实现价值最大化。

公司认为，回迁物业的公允价值由以下市场资料证明：

资料 1、评估报告。由证券备案的评估师事务所出具《评估报告》采用市场法予以确认，评估金额为 71,810.85 万元（收益法结果为 63,855.11 万元，考虑到中国房地产行业租金回报时间远超房屋最长可使用年限，且银宝山新持有该部分房产以出售为主要目的，故采用市场法为评估结果）。

资料 2、会计师与中集产城访谈过程中，由合作方中集产城方面提出的目



前回迁物业的价值参考，计算金额约为 72,242.92 万元；该访谈记录仅代表个人看法，但毕竟出于高级房地产专业人员之口，仍具备一定的参考价值。

另外，公司认为，由于银宝山新在集兴公司享有 20%的股权，中集产城在访谈过程中，出于商业目的会尽可能压低未来房产的价格及行业预期，以便将来从集兴公司获取更大的利益，其“谨慎向好”的判断应按更为乐观的方向去理解。同时，认为目前房地产行业已经接近触底，理由是房地产泡沫已经缩小至近 10 年来的最小，若房价继续下行将引来更为宏观的经济影响，而且已经可以看到国家在宏观层面减缓房地产下行趋势的一些信号和动作，未来全国层面应该是以维稳为主。而作为全国经济龙头的深圳肯定是起带头作用，稳中有升，3.4%的同比增长率已经趋于保守。

资料 3、《借款展期协议》及《确认书》。协议中约定，北京华清博广创业投资有限公司（非关联方）向银宝山新提供的借款 7300 万元展期一年，并以部分回迁物业进行担保，担保价值参考“世联估字 SZ2020ZK(2)090001 号评估报告”，协议签署时间为 2024 年 2 月。

“世联估字 SZ2020ZK(2)090001 号”报告的金额为厂房 2.5 万/m²，研发办公 2.8 万/m²，商业 6 万/m²，宿舍 3.6 万/m²，合计 93,630.94 万元，时点为 2020 年 8 月 3 日。该报告着重宏观分析周边投资环境、交通环境及大湾区概念等，但该报告时间为 2020 年，未包含后期房地产行业下行等因素影响，初步认为其结果较乐观。但北京华清博广创业投资有限公司认可该价格，仍具备一定的参考价值。

综上，公司认为，公允价值变动范围存在较大区间（最低 63,855.11 万元，最高 93,630.94 万元），取接近中间值且由专业评估师根据最新行情出具的评估结果 71,810.85 万作为回迁物业的公允价值，并计入其他非流动资产。

4、会计处理

4-1、收到搬迁补偿款时

借：银行存款 2,000.00 万元

贷：合同负债 2,000.00 万元

4-2、根据《财政部 国家税务总局关于土地增值税若干问题的通知》（财税〔2006〕21 号）四、关于因城市实施规划、国家建设需要而搬迁，纳税人自



行转让房地产的征免税问题

《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》第十一条第四款所称：因“城市实施规划”而搬迁，是指因旧城改造或因企业污染、扰民（指产生过量废气、废水、废渣和噪音，使城市居民生活受到一定危害），而由政府或政府有关主管部门根据已审批通过的城市规划确定进行搬迁的情况；因“国家建设的需要”而搬迁，是指因实施国务院、省级人民政府、国务院有关部委批准的建设项目而进行搬迁的情况。

2023年12月27日，签署项目《移交确认书》，将权属证书移交给集兴公司，控制权发生转移。

借：其他非流动资产	71,810.85 万元
借：合同资产	4,000.00 万元
借：其他非流动资产	4,000.00 万元
借：合同负债	2,000.00 万元
借：累计折旧	2,410.87 万元
借：累计摊销	359.54 万元
贷：固定资产	3,983.02 万元
贷：无形资产	636.45 万元
贷：资产处置收益	79,961.80 万元

4-3、合并层面抵消

银宝山新持有集兴公司20%的股权，银宝山新与集兴公司签订的《搬迁补偿协议》等，属于关联交易，合并层面需按20%抵消内部未实现收益。

借：资产处置收益	15,992.36 万元
贷：长期股权投资-损益调整	200.00 万元
贷：递延收益	15,792.36 万元

请年审会计师对上述问题（1）（2）核查并发表明确意见。

会计师回复：

针对上述问题（1），我们执行了以下程序：

①查阅了公司提供的与中集产城的合作开发协议及其补充协议，公司与集



兴公司的搬迁补偿协议及其补充协议，项目移交确认书，《实施监管协议》，保函等资料；

②查阅公司与城市更新项目有关的公告；

③盘点搬迁物业的项目情况；

④检查项目实际执行情况，咨询律师意见；

⑤访谈中集产城，了解项目的具体信息，包括交易真实性，双方合作进展，未来计划，预计售楼时间、方式和价格，对市场的预期及估价，未来房价走势等；

⑥查阅回迁物业公允价值的评估报告，复核评估报告，包括房产单价，建设周期，增长率、折现率相关取值问题等，检查是否与已知信息存在差异；

⑦走访回迁物业周边的楼盘，取得相关楼盘资料，用于核对评估报告的相关数据。

我们分析认为：城市更新项目是在有关部门的持续监督下有序进行，公司在各个关键节点及时进行信息披露，不存在突击确认收入、利润的情形，不存在规避因净资产为负等触及股票交易实施退市风险警示的情形。

针对上述问题（2），我们执行了除问题（1）中提及的程序外，还执行了以下程序：

①查阅公司提供的银宝山新城市更新项目的可行性研究报告；

②查阅公司提供的借款展期协议及确认书，并进行函证；

③取得公司提供的《实施监管协议》中提及的保函，并进行函证；

④取得公司注销权属证书相关的审计证据；

⑤取得公司与城市更新项目有关的银行流水及回单，并进行函证；

⑥取得律师出具的法律意见书，咨询律师意见；

⑦聘请证券备案、具备独立性的评估师事务所对公司提供的评估报告进行复核。

1、收入确认时点的考虑

根据目前取得的资料、实地盘点和访谈记录等审计证据，认为在《移交确认书》签署时，满足收入准则第十三条的（一）（三）（四）（五）条，在不考虑（六）开放性兜底规定的情况下，5条考虑满足4条。同时该条规定是



“应当考虑下列迹象”而非“同时满足下列情况”。

根据《基本准则》中实质重于形式的要求，资产负债表日法定所有权虽未在形式上发生变更，但双方约定与搬迁物业有关的占有、使用、收益、处分的权利已经转移给对方。

同时，由于城市更新项目的特殊性，法定所有权的转移并非以常规过户的形式实现，而是在政府的监督下先由集兴公司名义申请，银宝山新配合注销，再由政府发放给集兴公司，不存在直接转移情形。收入准则第十三条的（二）“企业已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权”，该条考虑在本项目中的适用程度偏低。

参考房地产行业交易惯例，一般情况下，开发商与客户签署收楼确认书，即为收入确认时点。而客户后续是否办理不动产证书，属于客户的个人行为，开发商仅需按客户需求完成协助工作。

根据《民法典》第三百五十六条 建设用地使用权转让、互换、出资或者赠与的，附着于该土地上的建筑物、构筑物及其附属设施一并处分。《民法典》第三百五十七条 建筑物、构筑物及其附属设施转让、互换、出资或者赠与的，该建筑物、构筑物及其附属设施占用范围内的建设用地使用权一并处分。

上述2条《民法典》规定，充分展示“房地一体”的意思表示，交房即交地，亦符合房地产行业的交易惯例和大众的普遍认知。

2024年4月17日，银宝山新办理了权属证书注销，基本确定该交易不会被撤销或转回，银宝山新的权益能够得到保障。

我们分析认为：公司在签署《移交确认书》时，将控制转移给集兴公司，可以确认收入。

2、企业因向客户转让商品而有权取得的对价很可能收回的考虑

2024年4月12日，广东中鑫投工程担保集团有限公司受深圳市集兴产业园发展有限公司的委托，开立以深圳市宝安区城市更新和土地整备局为受益人，以深圳市集兴产业园发展有限公司(以下称实施主体)为被保证人的，最高担保金额为人民币贰亿贰仟玖佰捌拾伍万贰仟肆佰伍拾壹元(¥229,852,451.00)的不可撤销、无条件见索即付保函，作为实施主体遵守项目《深圳市宝安区石岩街道银宝山新城市更新项目实施监管协议》中所作约定



的担保事项。担保期限为，直至项目中应向政府移交的公共设施完成首次登记和应向业主提供的回迁安置物业办理房地产权属登记并交付之日后 30 日止。

保函对于本项目起到类似“保交楼”的效果。

根据《基本准则》第二十一条 符合本准则第二十条规定的资产定义的资源，在同时满足以下条件时，确认为资产：（一）与该资源有关的经济利益很可能流入企业；（二）该资源的成本或者价值能够可靠地计量。

根据《收入准则》第五条 当企业与客户之间的合同同时满足下列条件时，企业应当在客户取得相关商品控制权时确认收入：（五）企业因向客户转让商品而有权取得的对价很可能收回。

同时，根据《企业会计准则第 29 号——资产负债表日后事项》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。

根据《资产负债表日后事项》的相关规定，公司在 2024 年 4 月 12 日取得了保函，进一步证明回迁物业的“经济利益很可能流入企业”和“对价很可能收回”，可以按照回迁物业的公允价值计入资产负债表。

3、结论

我们分析认为：城市更新单元项目适用资产处置，于 2023 年 12 月 27 日满足收入确认条件并以评估值作为公允价值确认回迁物业，相关会计处理符合《企业会计准则》的规定。

4. 关于境外资产。年报显示，你公司报告期境外资产规模 1.20 亿元，占你公司净资产的比重 25.13%。请你公司：

（1）说明相关境外资产的主营业务、经营情况、财务状



况，是否为你公司重要子公司；

公司回复：

(1) 境外资产经营情况

截至 2023 年末，公司在境外投资的主要情况如下：

名称	投资额 (美元)	主要经营地	主要业务	公司持股比例	2023 年末境外员工数量	公司经营状态
香港银宝	804 万	香港	投资管理咨询	100%	0	正常
银宝工程（密西根）	71 万	美国	技术服务及商业服务	100%	1（兼职）	正常
银宝工程（南卡）	51 万	美国	技术服务及售后服务	51%	0	拟关闭
银宝（印度）	477.86 万	印度	汽车模具及配件产销及服务	60.7%	0	拟关闭
银宝（越南）	103 万	越南	塑胶、五金制品产销	51%	1（兼职）	正常

公司在境外的布局主要系以国内产能作为基础，从境外争取订单。因此，境外的业务模式以营销和售后为主。但由于陆续受到中美贸易摩擦、印度市场环境变化、全球 3 年宏观因素等影响，境外布局困难重重。截止 2023 年末，公司在境外不存在具备生产能力的基地。

(2) 境外资产财务情况

境外公司合并报表后，近三年经营情况如下：

单位：人民币万元

项目	2023 年	2022 年	2021 年
营业收入	3,931.79	5,819.65	20,826.82
营业成本	4,228.15	7,171.64	20,000.97
毛利率	-7.54%	-23.23%	3.97%
期间费用	616.05	901.00	3,035.57
净利润	-2,756.63	-3,707.21	-2,656.77

公司报告期末境外资产规模 1.20 亿元，占公司净资产的比重 25.13%。主要系由于境外资产规模包含合并关联方资产，剔除合并关联方资产后，境外资产构成情况如下表：

单位：人民币/万元



报表项目	2023 年末金额	其中合并关联方金额	剔除关联方后金额	占 2023 年末集团净资产比例
货币资金	2,008.26	0.00	2,008.26	4.20%
应收账款	4,873.91	3,703.84	1,170.07	2.45%
预付账款	196.67	171.03	25.64	0.05%
其他应收款	1,925.44	1,846.21	79.23	0.17%
存货	9.93	0.00	9.93	0.02%
其他流动资产	71.26	0.00	71.26	0.15%
长期股权投资（注）	2,938.24	2,938.24	0.00	0.00%
固定资产	0.08	0.00	0.08	0.00%
资产总额	12,023.79	8,659.33	3,364.47	7.03%

注：长期股权投资 2,938.24 万元为香港银宝对境内合并关联方天津银宝的投资。

如上表所示，不含合并关联方数据的境外资产总额占 2023 年末公司净资产的比例为 7.03%，占 2023 年末公司资产总额的比例为 0.82%。

综上所述，从境外公司的财务重要性、经营规模、经营情况、未来发展战略等情况看，境外资产对公司报表不构成重大影响。

（2）说明报告期是否对相关亏损资产或存在重大减值风险资产计提减值损失，如是，进一步说明减值测试过程及减值金额；如否，请说明原因。

公司回复：

根据《企业会计准则》、《深圳证券交易所上市公司规范运作指引》及公司相关会计政策的规定，公司在每个资产负债表日对各类资产进行检查，判断其是否存在减值风险并计提减值损失。

截止 2023 年 12 月 31 日，境外资产主要由占比 59.69%的货币资金和占比 34.78%的应收账款组成。

关于货币资金，公司严格按照资金管理规定进行监督管理，境外公司业务统一通过银行结算，由当地相关人员发起付款请求，于境内完成业务审批后授权付款。公司于每月末取得银行对账单，核对银行流水及余额。截止 2023 年末，公



司境外资金核算准确，不存在受限、冻结等情况。

关于应收账款，公司严格按照应收账款的相关会计政策进行核算，详见本说明6、关于应收账款。

请年审机构说明对公司境外资产的审计情况，包括但不限于收入确认、存货盘点、资产减值等重大方面实施的审计程序，是否获取充分适当的审计证据。

会计师回复：

针对上述问题，我们主要执行了以下程序：

- ①取得境外银行的银行对账单，与公司账面记录进行核对，并进行分析；
- ②对境外银行进行函证并取得回函；
- ③对客户进行函证并取得回函；
- ④检查原始凭证，如销售发票、运输记录等，测试应收账款账龄核算的准确性；
- ⑤取得销售台账、大额销售合同、发票清单、出库单、出口报关单、海关数据查询、有关折扣与折让的具体规定和其他文件资料，对大额收入进行检查，从记账凭证追查至发票、发货单、销售合同，核对入账日期、品名、数量、单价、金额是否一致；
- ⑥检查收入确认条件，了解收入确认的方法与上年相比收入确认条件是否发生变化，检查偶然、周期性收入是否符合收入确认原则、方法；
- ⑦分析存货相关变动及其合理性；
- ⑧检查管理层在评估减值准备时作出的判断及估计，关注管理层是否充分识别已发生减值的项目；
- ⑨根据取得的审计证据，重新计算减值准备；
- ⑩检查期后实际减值情况。

我们分析认为：根据已经取得的审计证据，公司境外资产核算准确，相关资产减值计提充分，收入计量准确，不存在重大错报。



5. 关于资产减值损失。年报显示，本报告期你公司计提固定资产减值损失 2,039.77 万元，主要系产能过剩导致的部分设备闲置；计提在建工程减值损失 3,490.84 万元，主要系广东银宝横沥智造基地的三期工程由于产能过剩而停建，而该项目期初账面价值 3.97 亿元，本期末剩余账面价值 8,531.49 万元。请你公司：

(1) 说明固定资产减值迹象、减值测算过程、计提依据及合理性，并结合你公司收入规模减少、部分资产闲置等情况，说明固定资产减值准备计提是否充分合理；

公司回复：

(1) 产能过剩导致资产存在减值迹象

2022 年底新型冠状病毒感染纳入乙类乙管，结合宏观因素影响，公司原预计 2023 年收入将迎来增长，但实际销售规模和销售价格皆较上年同期有所下降。在订单不增反降的同时，公司的募集资金项目东莞横沥湾区智造基地正式投入使用。为了最大化利用公司的自有厂房资源，降低固定成本支出，公司统筹华南多个生产基地搬迁进入东莞横沥智造基地。

一方面系订单不足带来了产能过剩，另一方面系集中资源提高了产能利用率，因此搬迁后部分老旧生产设备闲置情况较为明显，同时部分不适合搬迁的设备亦出现闲置状态。

(2) 资产减值测算的方法

根据《企业会计准则第 8 号——资产减值》(2006) 第 6 条规定，“资产存在减值迹象的，应当估计其可收回金额。可收回金额应当根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。”

由于该部分资产已经闲置，难以计算未来现金流量，因此采用公允价值减去处置费用后的净额作为其可回收金额。

针对不同状况的设备资产采用不同的可收回金额评估方法：



①已有二手设备商报价的设备

按照公司规定公开招标，就转售闲置设备向多家二手设备商邀约报价，并于当期获得正式报价函，虽报价函并非正式销售协议，却是已获取的公开市场交易价格信息，此类闲置设备可收回金额主要参考二手设备商报价确认。

②仍具备剩余使用价值、有流通价值的设备

考虑到此部分设备资产难以单独预测其收益，同时难以收集市场交易案例，采用成本法进行评估可收回金额。

③不具备剩余使用价值、拟报废处置的设备

对于此部分设备资产，不能单独产生收益，且报废设备已不具有二次使用价值，采用市场法进行评估可收回金额。

(3) 期末暂时闲置的固定资产

单位：万元

项目	账面原值	累计折旧	减值准备	账面价值
机器设备	7,480.18	4,447.26	2,037.12	995.81
电子设备	468.98	368.79	56.49	43.70
合计	7,949.16	4,816.05	2,093.60	1,039.51

从设备折旧情况看，本年计提减值准备的设备成新率不足 40%，设备本身已接近折旧年限。

公司聘请进行了证券备案的天昊国际房地产土地资产评估集团有限公司对相关设备按上述方法进行估值，并出具了“天昊资评报字【2024】第 0112 号”评估报告。

综上，公司固定资产减值计提依据合理，减值准备计提充分。

(2) 说明该广东银宝横沥智造基地的三期工程停建的原因、建设合同履行情况、后续恢复建设安排，在停建情况下本期仍转入固定资产 3.11 亿元的原因及合理性；

公司回复：

东莞横沥智造基地建设规划及进度情况



工程设计	性质	建造面积（平方米）	建设进度	目前状态	本年主要账务处理
一、二期	厂房	140,808.42	100%	投产	转入固定资产 3.1 亿
	宿舍	62,403.54			
	配套	3,748.95			
小计		206,960.91	---	---	---
三期	厂房	92,195.44	37.60%	停建	计提减值准备 3490 万
	宿舍	39,096.47			
	配套	1,568.29			
小计		132,860.20	---	---	---
四期	综合楼	111,096.97	---	未动工	---
合计		450,918.08	---	---	---

东莞横沥智造基地项目建设分四期工程：一、二期工程已完工并于 2023 年验收转入固定资产 3.1 亿；三期工程土建进度为 37.60%；四期暂未动工。

由于一、二期工程完工后订单不足，公司管理层于 2023 年 8 月决定三期在建工程暂停建设。

三期工程停建项目欠款 216 万，其中总包单位欠款金额为质保金 101 万，其它为配套服务的结算未付款项。

根据公司目前的经营计划，短期内没有重启自建的计划，未来若订单出现爆发式增长的情况下公司或有可能考虑重启上述已停建项目。

综上，横沥智造基地在建工程的相关会计处理与业务一致，符合《企业会计准则》的相关规定。

(3) 说明广东银宝横沥智造基地的三期工程减值计提的充分性及合理性，以及后续处置计划，对你公司生产经营的影响等。

公司回复：

(1) 三期工程减值的合理性及测算方法

由于横沥智造基地的三期工程停工且短期内无重启自建的计划，后期重启将发生不可预计的额外费用，存在明显减值迹象，公司根据《企业会计准则第 8 号



——资产减值》的相关规定，按照资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定可收回金额。

公允价值减去处置费用后净额的计算方式：采用收益法对在建设工程公允价值进行估算，减去与资产处置相关的税费、中介费以及产权挂牌费等确定。

预计未来现金流量现值的计算方法：对资产预计未来现金流量及其风险进行预测，选择与之匹配的折现率，将未来的现金流量折现求和。

根据深圳中洲资产评估房地产估价有限公司出具的“深中洲评字【2024】第2-013号”评估报告，三期工程(含分摊土地使用权价值)预计未来现金流量的现值为人民币9,344.93万元，公允价值减去处置费用后的净额为人民币9231.54万元，按孰高原则确定三期工程(含分摊土地使用权价值)的可收回金额9,344.93万元，评估减值3,490.84万元。

(2) 处置计划及生产经营影响

三期建设工程立项符合国家产业政策和行业发展趋势，体现了公司长期的发展战略，公司拟长期持有，暂未考虑处置。

一、二期工程提供的产能已足够满足生产经营所需，三期工程停建不会对公司正常生产经营造成影响。在目前宏观形势不利，产能不饱和的情况下，三期工程停建有利于整体资金盘稳定，提高抗风险能力。

综上，横沥智造基地三期工程减值的计提充分合理，后续计划不会对公司生产经营产生不利影响。

请年审会计师核查并发表明确意见。

会计师回复：

针对上述问题，我们主要执行了以下程序：

①评审长期资产内部控制制度的健全性和有效性，分析判断企业长期资产内部控制制度可信赖的方面和程度，据以确定应审查的范围、重点、程序和方法；

②验证长期资产账面余额的真实性和正确性，分类计算本期计提折旧摊销额；



③实地检查重要资产，对资产进行监盘或者函证；

④检查相关资产的所有权或控制权，对外购的资产审核采购发票、采购合同等，对于房地产类固定资产，查阅有关的合同、产权证明、财产税单、抵押借款的还款凭据、保险单等书面文件；

⑤检查出售、盘亏、转让、报废或毁损的资产是否经授权批准，会计处理是否正确；

⑥对与减值准备及可收回性评估相关的内部控制的设计及运行有效性进行了解、评估及测试；

⑦复核管理层在评估减值准备时作出的判断及估计，关注管理层是否充分识别已发生减值的项目；

⑧将前期减值准备的会计估计与本期实际发生的减值损失及减值准备转回情况、减值准备计提情况进行对比，以评估管理层对可收回性的可靠性和历史准确性，并向管理层询问显著差异的原因；

⑨对于固定资产及在建工程可回收金额的计算，利用专家工作，复核专家的专业胜任能力，评价专家的客观性，复核专家的工作成果，检查其工作范围，评价其工作的适当性。

根据已执行的程序，固定资产及在建工程的会计核算准确，减值计提的理由充分合理，减值金额准确，公允地反映了相关资产的财务状况。

6. 关于应收账款。年报显示，报告期末你公司应收账款账面余额为 6.09 亿元，坏账准备为 1.63 亿元，应收账款账面价值占资产总额的 10.82%。请你公司：

(1) 说明按单项计提坏账准备应收账款的形成原因、销售的产品类型、销售金额、回款情况及剩余应收账款余额，你公司采取的催款措施、坏账准备计提的依据及合理性，相关客户是否与你公司、董事、监事、高级管理人员、控股股东、实际控制人存在关联关系或者可能造成利益倾斜的其他



关系；

公司回复：

(1) 单项计提的原因，销售产品类型、金额及回款情况及应收账款余额情况

单位：万元

单位名称	销售的产品类型	2023年收入金额	2023年回款金额	2023年末余额	2024年1-4月回款金额	计提原因
客户一	防护产品	0	0	3,192.00	0	防护产品客户
客户二	模具	0	0	1,945.19	0	客户逾期未付款，已起诉
客户三	高端装备产品	596.00	200.00	1,155.55	20.00	客户存在经营困难
客户四	模具及塑胶产品	0	0	620.02	0	已无合作
客户五	防护产品	0	8.58	560.42	0	防护产品客户
客户六	模具	2,480.99	1,208.66	499.22	0	客户存在经营困难，拟起诉
客户七	模具	0	0	419.46	0	客户破产
客户八	模具及汽车零部件	334.38	0	400.30	0	客户破产
客户九	模具及汽车零部件	0	0	359.34	0	客户破产
客户十	防护产品	0	0	335.00	0	防护产品客户
客户十一	防护产品	752.21	712.14	238.79	137.86	防护产品客户
客户十二	模具	2.41	0	217.93	0	客户破产
客户十三	模具	0	0	106.27	0	客户破产
客户十四	塑胶产品	0	0	34.39	0	客户逾期未付款，已起诉
客户十五	模具及结构件	0	0	28.52	0	客户破产
客户十六	模具及汽车零部件	0	0	16.95	0	客户破产
客户十七	模具及汽车零部件	0	0	12.05	0	客户破产
客户十八	模具及汽车零部件	0	0	4.25	0	客户破产
合计	---	4,166.00	2,129.38	10,145.65	157.86	---

(2) 公司催款措施

公司定期收集客户相关信息，包括但不限于日常沟通、客户走访、社交媒体



平台、财务数据分析等，从整体把控回款风险。对于出现风险的客户，公司及时作出应对，尽可能在维持业务关系的情况下进行友好协商，降低回款风险。对于以常规商业方式难以有效催款的客户，考虑采用诉讼、强制执行等激进手段。

单位名称	2023年末 账面余额	2023年坏 账准备	计提原因	截止2024年4月30日催收进度
客户一	3,192.00	3,192.00	防护产品客户	强制执行后无可执行财产，拟委托外部律师专项催收
客户二	1,945.19	1,800.65	客户逾期未付款，已起诉	二审胜诉，客户再申诉，且该客户在制裁名单内，回款受限
客户三	1,155.55	1,155.55	客户存在经营困难	经多轮催款措施，近日收到客户的分期回款计划，公司将持续跟催客户履行回款
客户四	620.02	620.02	已无合作	已委托美国律师起诉：因管辖问题需要补充资料，正跟进立案情况
客户五	560.42	560.42	防护产品客户	强制执行后无可执行财产，拟委托外部律师专项催收
客户六	499.22	499.22	客户存在经营困难，拟起诉	已立案，尚未开庭
客户七	419.46	419.46	客户破产	客户破产清算，已申报债权
客户八	400.3	400.30	客户破产	强制执行：未执行到金额
客户九	359.34	359.34	客户破产	客户破产清算，已申报债权
客户十	335	335.00	防护产品客户	公开信息显示客户已无可执行财产，拟委托外部律师专项催收
客户十一	238.79	105.06	防护产品客户	已和解，按和解协议计提坏账，待履行完毕后核销坏账
客户十二	217.93	217.93	客户破产	强制执行后无可执行财产，拟委托外部律师专项催收
客户十三	106.27	106.27	客户破产	强制执行后无可执行财产，拟委托外部律师专项催收
客户十四	34.39	34.39	客户逾期未付款，已起诉	强制执行后无可执行财产，拟委托外部律师专项催收
客户十五	28.52	28.52	客户破产	一审胜诉，二审未判决
客户十六	16.95	16.95	客户破产	客户破产清算，已申报债权
客户十七	12.05	12.05	客户破产	强制执行后无可执行财产，拟委托外部律师专项催收
客户十八	4.25	4.25	客户破产	关联方，公司已注销
合计	10,145.65	9,867.38	---	---

公司根据上述客户业务情况，及时调整应对策略并进行相关会计处理，坏账准备计提的依据充分、合理。

(3) 相关客户的背景调查

通过询问客户及查询公开资料了解客户的背景，询问并查询公司董监高及实



控人的公开信息，本公司确认，相关客户与公司、董事、监事、高级管理人员、控股股东、实际控制人不存在关联关系或者可能造成利益倾斜的其他关系。

(2) 说明按组合计提坏账准备的应收账款各账龄区间坏账准备计提比例的确定依据及合理性，与上年相比是否存在差异，如是，请说明原因及合理性；

公司回复：

公司按组合计提坏账准备的应收账款各账龄区间坏账准备计提比例主要参考历史信用损失经验。自会计估计确定以来，公司始终保持一致的会计处理，各年度均不存在差异。

公司账龄组合的预期信用损失率与同行业对照表如下：

账龄	银宝山新	合力科技	卓翼科技	曙光股份	大富科技	春兴精工	海泰科
1年以内	3.00	5.00	0-10.00	5.00	3.00-10.00	5.00	3.00
1-2年	30.00	10.00	25.00	10.00	30.00	10.00	30.00
2-3年	70.00	30.00	50.00	15.00	50.00	30.00	70.00
3-4年	100.00	50.00	80.00	30.00	100.00	100.00	100.00
4-5年	100.00	80.00	100.00	50.00	100.00	100.00	100.00
5年以上	100.00	100.00	100.00	80.00	100.00	100.00	100.00

通过对比发现，公司账龄组合的预期信用损失率，账龄在1年以内的与同行业上市公司差异较小。自1-2年开始，公司预期信用损失率均高于或等于其他公司，坏账准备计提严谨、充分。

(3) 说明你公司应收账款核销的具体情况，包括但不限于应收账款对象、是否为关联方、金额、账龄及核销的具体原因及合理性。

公司回复：

本期实际核销的应收账款 1,166.21 万元，其中重要应收账款坏账准备核销



情况如下：

单位：万元

单位名称	款项性质	核销金额	应收账款龄	核销原因	是否由关联交易产生
Silver Basis Engineering Germany GmbH	货款	966, 22	2-3 年	子公司破产清算	是
客户二十五	货款	117. 12	1 年以内	与客户协商达成协议和解	否
合计	---	1, 083, 34	---	---	---

Silver Basis Engineering Germany GmbH 系公司海外全资子公司，该公司于 2022 年进行破产清算，不再纳入合并范围，公司于当年对其全额计提坏账准备。该公司于 2023 年清算完毕并注销，公司对其应收账款进行核销。

客户二十五系公司长沙子公司客户，2023 年由于广菲克破产，公司与其合作的广菲克项目停滞。经双方友好协商并达成一致意见，按应收账款的 50% 支付货款，剩余 50% 应收账款公司按相关制度经审批后进行核销。

综上，公司应收账款核销严格按照会计准则规定执行，核销理由充分合理。

请年审会计师核查并发表明确意见。

会计师回复：

针对上述问题，我们主要执行了以下程序：

①对与应收账款日常管理及可收回性评估相关的内部控制的设计及运行有效性进行了解、评估及测试。这些内部控制包括客户信用风险评估、销售与收款流程、对触发应收账款减值的事件的识别及对坏账准备金额的估计等；

②检查管理层在评估应收账款的可收回性方面的判断及估计，关注管理层是否充分识别已发生减值的项目。当中考虑过往的回款模式、实际信用条款的遵守情况，以及我们对经营环境及行业基准的认知（特别是账龄及逾期应收账款）等；

③将前期坏账准备的会计估计与本期实际发生的坏账损失及坏账准备转回情况、坏账准备计提情况进行对比，以评估管理层对应收账款收回性的可靠性和历史准确性，并向管理层询问显著差异的原因；

④对管理层按照信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款进行了减值测



试，评价管理层坏账准备计提的合理性。包括结合客户的财务状况和信用等级执行信用风险特征分析；复核应收账款的账龄情况，对于账龄超过信用期而于报告日期后并未收回款项，与管理层讨论其可收回金额的估计，包括以往这些客户的付款历史；结合历史收款记录、行业平均坏账准备计提比例评估管理层所采用的坏账准备计提比例是否适当；

⑤抽样检查了期后回款情况。

我们分析认为：基于已执行的工作，公司对应收账款的会计政策与上年保持一致，相关会计处理准确合理，不存在隐藏的关联关系或可能造成利益倾斜的其他关系。

7. 关于存货。年报显示，报告期末你公司存货余额为10.72亿元，存货跌价准备为1.55亿元，存货账面价值占资产总额的22.27%。本期计提存货跌价准备和合同履约成本减值准备9,567.03万元，转回或转销8,085.47万元。请你公司：

(1) 结合存货的类别、库龄、存货跌价准备计提的方法和测试过程、对应在手订单、可变现净值等情况说明本报告期存货跌价准备计提是否充分、合理，是否存在滞销风险；

公司回复：

(1) 存货跌价准备的确认标准和计提方法

资产负债表日，按存货的成本与可变现净值孰低提取或调整存货跌价准备。产成品、库存商品和用于出售的材料等直接用于出售的商品存货，在正常生产经营过程中，以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；需要经过加工的材料存货，在正常生产经营过程中，以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，



其可变现净值以合同价格为基础计算，若持有存货的数量多于销售合同订购数量的，超出部分的存货的可变现净值以一般销售价格为基础计算。

期末按照单个存货项目计提存货跌价准备；但对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备；与在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，则合并计提存货跌价准备。

以前减记存货价值的影响因素已经消失的，减记的金额予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。

(2) 存货的类别、库龄分布、存货跌价准备计提

① 存货的类别及跌价准备计提

单位：万元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	10,149.59	1,167.11	8,982.48	12,180.36	226.15	11,954.20
在产品	51,403.66	6,071.50	45,332.16	60,803.03	4,174.89	56,628.14
库存商品	45,203.24	8,200.54	37,002.70	53,890.80	9,578.46	44,312.33
合同履约成本	482.16	74.94	407.21	407.70	53.03	354.68
合计	107,238.65	15,514.10	91,724.55	127,281.89	14,032.53	113,249.36

本年转销了以前年度全额计提跌价准备的防护产品存货 2,574 万元，本年实际计提跌价准备 4,055 万。本年度计提的存货跌价较高，主要系由于部分项目因客户破产、经营异常等原因，相关定制存货难以变现。存货减值计算采用废品逻辑，发出商品全额跌价，在手存货按 30%回收率考虑可变现净值，具体数据如下：

单位：万元

客户简称	本期新增专项存货跌价准备			
	存货原值	存货跌价准备	计提比例 (%)	计提理由
客户二十六	1,333.53	939.68	70.47	客户机型停产
客户三	927.83	705.58	76.05	客户存在经营困难，拟起诉
客户九	566.29	565.98	99.95	客户破产
客户八、客户十二	504.62	498.74	98.83	客户破产
客户六	481.93	481.93	100	客户存在经营困难，拟起诉
客户二十七	230.44	173.84	75.44	项目终止清算



客户简称	本期新增专项存货跌价准备			
	存货原值	存货跌价准备	计提比例 (%)	计提理由
合计	4,044.64	3,365.74	83.21	---

②存货的类别、库龄分布

单位：万元

项目	期末余额				
	1年以内	1-2年	2-3年	3年以上	账面原值合计
原材料	4,504.72	2,355.60	2,518.73	770.54	10,149.59
在产品	29,881.40	13,344.50	5,467.76	2,710.00	51,403.66
库存商品	28,253.14	7,312.78	2,738.46	6,898.87	45,203.24
合同履约成本	482.04	0.09	0.00	0.03	482.16
合计	63,121.29	23,012.98	10,724.95	10,379.43	107,238.65

库龄方面，1年以内 6.31 亿元，1-2 年的 2.3 亿，2-3 年 1.1 亿，3 年以上 1.0 亿。其中：

库龄 3 年以上的存货，含有汽车零部件的生产工具分摊模 7390 万，生产周期 5 年，该部分模具成本随着注塑产品的生产逐渐向客户分摊，故库龄较长；

10.72 亿存货中，模具存货占比 56.64%。模具存货因模具大小、结构复杂程度、试模次数、交付区域、客户设计变更等因素，通常从生产到交付的周期需 1 年以上，故 1 年以上库龄的存货金额较大；

库龄 1 年以内的存货，主要为结构件产品。一般情况下，结构件产品库龄 1 年以内的存货发生跌价的情况较少，随着库龄增长可变现价值逐渐下降，但并非绝对。消费电子行业内卷严重，客户匹配公司库存水位调货，加之客户临时增加老订单需求的等情况时有发生（比如客户售后件不足，单独进行小批量生产将导致成本过高和效率问题）。公司通常在客户下达的备货指令后进行备货，最终项目结算时客户一般给予无需求部分备货一定比例的赔偿，整体存货风险可控。

(3) 报告期末公司在手订单

单位：万元

序号	客户群	在手订单	主要销售产品
1	第一	11,839.82	汽车模具及汽车部品，含模具、塑胶结构件
2	第二	10,565.38	半导体封装设备及五金结构件



序号	客户群	在手订单	主要销售产品
3	第三	9,682.43	通讯结构件业务,含五金及塑胶结构件
4	第四	9,448.73	汽车模具及汽车部品,含模具、塑胶结构件
5	第五	4,515.40	汽车模具及汽车部品,含模具、塑胶结构件
6	第六	4,195.95	汽车模具及汽车部品,含模具、塑胶结构件
7	第七	4,123.87	通讯结构件业务,含五金及塑胶结构件
8	第八	3,185.38	通讯结构件业务,含五金及塑胶结构件
9	第九	3,058.46	汽车模具及汽车部品,含模具、塑胶结构件
10	第十	2,523.01	消费电子业务,主要为塑胶结构件
11	其他客户	71,763.11	---
	合计	134,901.55	---

报告期末存货原值的在手订单覆盖率为125.80%，订单覆盖率正常，存货风险基本可控，除因客户破产、经营异常部分存货（已充分计提跌价），其余未见明显滞销风险。

综上，存货跌价准备计提充分、合理，不存在明显滞销风险。

(2) 结合存货转回或转销跌价准备的类型、跌价准备的计提时间、相关存货实现销售情况等，说明本期转回或转销的原因及合理性，对本期损益的主要影响，相关会计处理是否符合《企业会计准则》的规定。

公司回复：

报告期存货跌价准备及合同履约成本减值准备

单位：万元

项目	期初余额	本期计提	本期转回	本期转销	期末余额
原材料	226.15	1,111.39	170.43	---	1,167.11
在产品	4,174.89	3,405.86	1,509.24	---	6,071.50
库存商品	9,578.46	5,019.01	3,822.71	2,574.22	8,200.54
合同履约成本	53.03	30.78	8.86	---	74.94
合计	14,032.53	9,567.03	5,511.24	2,574.22	15,514.10



本期转销存货 2,574.22 万，主要系前期已全额计提跌价准备的防护项目存货 2,386.39 万，该部分项目已经诉讼结案，公司根据判决结果对相关存货进行转销，不影响当期损益。另外因广菲克 2023 年破产，公司与客户二十五合作的广菲克项目停滞，经双方友好协商并达成一致意见，按应收账款的 50% 支付货款，剩余 50% 的应收账款公司按相关制度经审批后进行核销，剩余物料由公司自行吸收解决。公司按相关制度经审批后进行报废。

本期计提存货跌价准备 9,567.03 万，转回存货跌价准备 5,511.24 万，合计影响当期损益 4,055.79 万。主要系公司严格按照《企业会计准则》的相关规定，于每月月末进行存货跌价测试，按成本与可变现净值孰低计量。对于存货成本高于其可变现净值的，计提存货跌价准备，计入当期损益；对于以前减记存货价值的影响因素已经消失的，减记的金额予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。

综上，本期存货跌价准备的转回及转销合理，相关会计处理符合《企业会计准则》的规定。

请年审会计师核查并发表明确意见。

会计师回复：

针对上述问题，我们主要执行了以下程序：

- ①评估并测试存货跌价准备及期末确定存货估计售价相关的内部控制；
- ②为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，以商品的合同价格作为其可变现净值的计量基础，选取样本，将产品估计售价与合同价格进行比较；
- ③超出合同部分的存货可变现净值，以商品的一般销售价格作为计量基础，选取样本，将产品估计售价与最近或期后的实际售价进行比较；
- ④选取样本，比较当年同类原材料、在产品至完工时仍需发生的成本，对银宝山新估计的至完工时将要发生成本的合理性进行评估；
- ⑤对管理层按照成本与可变现净值孰低原则计提存货跌价准备的存货进行了减值测试，评价管理层存货跌价准备计提的合理性，包括：取得存货清单，执行存货监盘程序，检查存货的数量及状况；取得存货的年末库龄清单，对库



龄较长的存货进行分析性复核；检查以前年度计提的存货跌价本期的变化情况，以及行业平均存货跌价准备计提比例，评估管理层所采用的跌价准备计提比例是否适当；查询了产品及原材料价格变动情况及趋势；检查分析管理层考虑这些因素对存货可能产生存货跌价的风险，对管理层确定的存货可变现净值以及存货跌价准备计提金额进行了复核；

⑥检查存货转回及核销的合理性。

我们分析认为：基于已经执行的程序，报告期内存货跌价准备计提充分合理，未见明显滞销风险。存货跌价准备的转回及转销合理，相关会计处理符合《企业会计准则》的规定。

专此说明，请于察核。

大华会计师事务所(特殊普通合伙)



二〇二四年五月三十一日

