

证券代码:600158 股票简称:中体产业 编号:临 2025-203

中体产业集团股份有限公司 关于上海证券交易所对公司 2025 年年度报告 信息披露监管问询函的回复公告

特别提示：本公司董事会及全体董事保证本公告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法律责任。

中体产业集团股份有限公司（以下简称“本公司”或“公司”）于近日收到上海证券交易所《关于中体产业集团股份有限公司 2025 年年度报告的信息披露监管问询函》（上证公函【2026】1178 号）（以下简称“《问询函》”），公司高度重视，会同会计师事务所对《问询函》关注事项逐一复核和分析，并回复如下：

问题 1 关于资金占用、年报及相关公告显示，公司 2025 年内部控制审计师出具带强调事项段的无保留意见，强调事项涉及关联方中体海盈国际体育文化发展（北京）有限公司（以下简称“中体海盈”）前期非经营性占用公司资金 112056 万元未偿还事项。2025 年 10 月，天津证监局对上述资金占用事项出具监管措施，要求公司收到决定书之日起 6 个月内完成整改事项。截至年报披露日，公司对中体海盈累计借款本息尚未收回，公司已提起诉讼，案件尚在审理中。

请公司：（1）补充披露已采取的追偿措施及最新进展，包括诉讼阶段、资产冻结情况、冻结资产价值评估等，说明预计收回情况及其安排；（2）说明相关非经营性资金占用发生的原因，以及公司已采取或拟采取的内部控制整改措施，包括但不限于关联交易管理制度、对外借款审批流程、子公司资金管控等方面的整改措施；（3）全面自查与控股股东、实际控制人及其他关联方之间的资金及业务往来，是否存在其他未披露的资金占用、违规担保或其他在利益侵占情况，请年审会计师和独董发表意见。

答：

（1）补充披露已采取的追偿措施及最新进展，包括诉讼阶段、资产冻结情况、冻结资产价值评估等，说明预计收回情况及其安排。

2025 年 7 月，公司全资子公司中奥体育产业有限公司（下称“中奥体育”）就借款事项向北京市东城区人民法院提起诉讼，要求中体海盈偿还借款本息，并要求其股东方上海科发体育科技发展有限公司（下称“风船公司”）在未出资范围内承担补充清偿责任。

2026 年 6 月，法院作出一审判决，支持中奥体育的诉讼请求，判令中体海盈偿还借款本金 1024.32 万元及相应利息，风船公司在未出资范围内承担补充清偿责任。

中奥体育在起诉时同步向法院申请财产保全，法院裁定冻结冻结：中体海盈、风船公司相关银行账户（期限 1 年）；中体海盈名下所有海盈国际体育文化发展（深圳）有限公司 100%股权、风船公司持有的中体海盈 31.57%股权（期限均为 3 年）。

中奥体育已于近期收到中体海盈向法院提交的上诉状，目前正筹备二审应诉工作，全力维护公司合法权益。

截至目前，鉴法院二审程序仍在进行中，尚未作出判决，已冻结银行账户可用资金规模有限，两项已冻结的股权对应公司的盈利水平存在不确定性，暂未进入评估程序，暂未进入评估程序，公司根据被告方资产状况及法院判决执行情况，全力做好二审应诉工作，针对中体海盈上述内容补充完善证据准备，待二审判决发生法律效力后，公司将视情况依法启动执行程序，委托专业机构开展专项评估，减少公司损失，并依法及时履行信息披露义务。

（2）说明相关非经营性资金占发生的原因，以及公司已采取或拟采取的内部控制整改措施，包括但不限于关联交易管理制度、对外借款审批流程、子公司资金管控等方面的整改措施。

中体海盈系中奥体育参股的合资公司，主营业务为体育赛事运营。2021 年其因微赛事项目资金周转需要，经其董事长、股东余建荣审批后向中奥体育申请借款借款，合计 11035 万元。2023 年 1 月，因公司副总经理兼任中体海盈董事长，根据《上海证券交易所股票上市规则》中关联方认定标准，中体海盈被认定为公司其他关联方，该笔借款相应形成关联方非经营性资金占用。

为避免再次发生非经营性资金占用事项，公司将持续做好以下工作：修订关联交易管理制度，建立关联方动态更新机制，规范子公司对外借款审批流程，明确前次借款未与总公司审批权限，强化参股公司资金管理，建立资金月报制度，对大额资金支出实施穿透管理，完善内控长效机制，将资金安全、关联合规纳入子公司考核，建立资金占用风险预警机制，开展专项培训宣贯，提升关键岗位人员的监督履职认知和合规意识。

（3）全面自查与控股股东、实际控制人及其他关联方之间的资金及业务往来，是否存在其他未披露的资金占用，违规担保或其他在利益侵占情况。请年审会计师和独董发表意见。

经全面自查，除本公司已披露的中体海盈及中体海盈子公司非经营性资金占用事项外，公司与控股股东、实际控制人及其他关联方之间不存在其他未披露的非经营性资金占用，违规担保或其他在利益侵占情形。

针对上述事项，我们执行的核查程序包括但不限于：

1. 了解与其他应收款减值的相关内部控制，评价这些控制的设计，确定是否得到执行，并测试相关内部控制的运行有效性。

2. 获取其他应收款明细表，了解款项性质、形成原因、账龄分布，是否存在关联关系等情况，检查是否存在违规借款、资金占用及其他与关联方或其他方输送利益的情形。

3. 了解不同款项性质的其他应收款减值计提、长期保持较大规模的账龄，评价其合理性。

4. 获取公司其他应收款坏账准备计提表，重新计算坏账准备金额，评价其计提的准确性。

5. 分析其他应收款坏账准备各会计估计的合理性，比较公司资产减值与坏账准备金额与其他应收款余额占期末的比率，比较前期坏账准备计提和实际发生数，分析坏账准备计提的合理性。

6. 执行其他应收款逾期清理及检查期后回款情况，评价其他应收款坏账准备计提及其对应阶段评价的合理性。

二、核查结论

经核查，年审会计师认为：公司上述关于其他应收款的回复，与我们在核查过程中了解到的情况不存在重大不一致。

问题 2 关于其他应收款。年报显示，公司长期应收款期末账面余额 3.06 亿元，主要为代付综合体育场馆项目建设款，该笔款项自 2017 年起长期挂账，期末坏账准备余额为零。

请公司：（1）补充披露上述代付款项的形成背景、具体原因、商业合理性及决策程序，说明该笔款项长期挂账未收回的原因及合理性，是否构成对外提供财务资助或变相资金占用；（2）结合款项性质、账龄、欠款方资信状况、还款能力及历史回款情况，说明未对长期应收款计提坏账准备的依据及合理性，是否符合企业会计准则相关规定，相关会计估计的谨慎性；（3）补充披露该笔款项预计收回时间及收回安排，说明是否存在回收风险，以及公司已采取或拟采取的催收措施。请年审会计师和独董发表意见。

同》。根据该合同约定，公司已计提相应运营收入。截至 2025 年末，尚有 1,392.69 万元运营收入未拨付到位，账面按账龄计提坏账准备，账龄已达 3 年以上，已按 50%计提坏账准备，目前正在积极协商沟通，争取尽快回款。

d)中体海盈国际体育文化发展（北京）有限公司（以下简称“中体海盈”）为公司子公司中奥体育产业有限公司（以下简称“中奥体育”）的参股公司。2021 年，中奥体育向中体海盈提供借款，用于支付美洲杯帆船赛及沃尔沃铁人三项赛事项目权益费。后受疫情影响，上述赛事未如期举办。2025 年 7 月，中奥体育已就相关款项对中体海盈提起诉讼。2026 年 6 月，一审判决中体海盈偿还本金及利息，目前处于法定上诉期内，一审判决尚未生效。

公司应收往某款中体海盈存在资金占用外，不存在其他违规借款、资金占用以及其他与关联方或其他方输送利益的情形。

（2）结合业务开展情况，说明其他应收款长期保持较大规模的必要性及合理性，说明账龄 3 年以上款项尚未收回的原因及合理性，以及未收回的可行性和具体安排

①公司其他应收款长期保持较大规模的必要性及合理性

公司其他应收款长期保持较大规模，从款项性质来看，应收代垫款占比较大，截至报告期末应收代垫款余额约为 3.98 亿元。该应收代垫款主要系子公司华益新桥（北京）科技发展有限公司主营业务为体育彩票发行，根据《彩票管理条例》彩票发行机构、销售机构、代销者均不能以赊销方式销售彩票，华益新桥作为代销者需预先向各省市彩票票管理中心额度拨付充值，用于申领代销彩票，该部分资金通过“其他应收款”科目核算。近年来公司经营规模持续稳步扩张，线下代销门店数量逐年递增。为保障全国门店彩票销售业务平稳，持续应收公司、公司董事长持续相应规模的预付资金储备。

②账龄 3 年以上其他应收款主要为单位：万元

单位名称	注册资本	关联关系	账龄 3 年以上余额	账龄 3 年以上坏账准备
沈阳华新国际实业有限公司	1,656,289.7 万元	上海奥林匹克置业投资有限公司的关联方	2,644.43	26.44
北京体育大学	无	无	1,600.00	1,600.00
大连一方足球俱乐部有限公司（注）	1980 万人民币	无	1,378.97	-
浙江绿城足球俱乐部	无	无	1,112.89	596.35
中体海盈国际体育文化发展（北京）有限公司	3000 万人民币	中奥体育产业有限公司的参股公司	1,120.56	1,028.27
合计			7,895.66	3,211.09

注：对大连一方俱乐部有限公司的其他应收款项性质属于质押。

大连一方俱乐部有限公司为公司子公司大连老连百业有限公司提供采购配套设施，系依据大发改（2004）183 号及大建委发（2015）1212 号等政策文件形成的款项。因项目主体为政府专项配套资金，按照大连地区供应链配套资金管理流程，满足验收条件后可申请财政返还，项目供货配套设施工程已实施完成，手续齐全，需经较长财政系统拨付时间后，整体可收回资金后，后续会保持常态化跟进处理。

其余款项为：①②主要应收往来款

（3）补充披露其他应收款坏账准备的具体计提方法，结合欠款方资信状况及相关款项账龄等情况，说明其他应收款坏账准备计提是否充分、及时。

本公司其他应收款坏账计提方法如下：

①对于难以合理成本评估预期信用损失的其他应收款均采用单项计提的方式确定坏账准备，当出现债务人财务状况严重恶化导致资产减值不低且持续经营困难，损失且无法执行付款，经诉讼或仲裁后仍被法院执行而不能被裁定终止执行，或账龄超过 5 年且多次催收仍无实质进展等客观证据时，本公司认定该款项预计无法收回，并对该类其他应收款全额计提坏账准备。

②当采用采用单项计提坏账准备的，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，分别采用关联方资金、无关联资金和账龄组合的方式计提坏账准备，其中按账龄组合计提坏账准备的计提方法为：账龄在 1 年以内不计提坏账准备，1-2 年计提比例为 1%，2-3 年的计提比例为 10%，3 年以上的计提比例为 50%。

结合上述 1（表格列表，彩票业务收入账龄均为 1 年以内，不存在收回风险，沈阳华新公司因按持股比例收回资金形成其他应收款的其他应收款，风险较低，按照 1%计提坏账准备；北京体育大学账龄超过 5 年且因进展无实质进展，基于谨慎性考虑全额计提坏账；浙江市财政局按账龄组合计提坏账；中体海盈国际体育文化发展（北京）有限公司按单项计提坏账准备 1,028.27 万元。

综上，公司认为其他应收款坏账准备计提充分及时。

年审会计师认为：

一、年审会计师实施的主要核查程序

针对上述事项，我们执行的核查程序包括但不限于：

1. 了解与其他应收款减值的相关内部控制，评价这些控制的设计，确定是否得到执行，并测试相关内部控制的运行有效性。

2. 获取其他应收款明细表，了解款项性质、形成原因、账龄分布，是否存在关联关系等情况，检查是否存在违规借款、资金占用及其他与关联方或其他方输送利益的情形。

3. 了解不同款项性质的其他应收款减值计提、长期保持较大规模的账龄，评价其合理性。

4. 获取公司其他应收款坏账准备计提表，重新计算坏账准备金额，评价其计提的准确性。

5. 分析其他应收款坏账准备各会计估计的合理性，比较公司资产减值与坏账准备金额与其他应收款余额占期末的比率，比较前期坏账准备计提和实际发生数，分析坏账准备计提的合理性。

6. 执行其他应收款逾期清理及检查期后回款情况，评价其他应收款坏账准备计提及其对应阶段评价的合理性。

二、核查结论

经核查，年审会计师认为：公司上述关于其他应收款的回复，与我们在核查过程中了解到的情况不存在重大不一致。

问题 3 关于长期应收款。年报显示，公司长期应收款期末账面余额 3.06 亿元，主要为代付综合体育场馆项目建设款，该笔款项自 2017 年起长期挂账，期末坏账准备余额为零。

请公司：（1）补充披露上述代付款项的形成背景、具体原因、商业合理性及决策程序，说明该笔款项长期挂账未收回的原因及合理性，是否构成对外提供财务资助或变相资金占用；（2）结合款项性质、账龄、欠款方资信状况、还款能力及历史回款情况，说明未对长期应收款计提坏账准备的依据及合理性，是否符合企业会计准则相关规定，相关会计估计的谨慎性；（3）补充披露该笔款项预计收回时间及收回安排，说明是否存在回收风险，以及公司已采取或拟采取的催收措施。请年审会计师和独董发表意见。

代付款项的形成源于子公司作为 SPV 公司，为论证综合体育场馆 PPP 项目建设的建设工程款项。项目采用 BOT 模式招商，由北京中奥体育管理有限公司（后实施主体变更为：仪征市住房和城乡建设局）作为政府方实施机构，通过公开招商选中体投资管理集团有限公司竞争的联合体作为社会资本方，其组建中体仪征体育场馆建设管理有限公司（以下简称“项目公司”），承担项目投融资、建设义务，政府方应给予 20 年特许经营权，合作期限期满后无偿移交与政府方指定主体，项目公司包括部分项目项目建设总投资及运营支出，其中项目建设投资资金最终审定 41,806.59 万元，20 年运营期由政府每年进行等额本息支付，形成“先建设、后分期回收”商业模式。

2016 年经公开招标确定我方为中标社会资本方，随后依据《公司法》《公司章程》及 PPP 项目招标文件、政府合作框架协议、中奥体育全资子公司中奥仪征的会议纪要，审议通过项目公司股权转让暨投资建设资金缺口的议案。2017 年正式签署 PPP 项目主合同，合同明确社会资本方承担项目全部建设资金的保证责任，合同期限投资总额为 20,998.51 万元。

PPP 项目建设过程中应政府需求动态调整建设方案，截止项目竣工验收之日项目总投资约为 42 亿元，超过原设计估算金额。项目自 2017 年起开始运营，截至 2025 年末，长期应收款账面余额 3.06 亿元，历史应收款项均按期支付，无逾期、欠付记录，历史回款持续稳定，政府同意意愿与支付能力充分可保障。结合《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》金融资产减值相关条款，该笔款项无违约迹象，不存在预期信用损失，公司据此作出不计提坏账准备的会计估计，具备充分合理性及谨慎性。

（3）补充披露该笔款项预计收回时间及收回安排，说明是否存在回收风险，以及公司已采取或拟采取的催收措施。

该笔 3.06 亿元的长期应收款，按照合同约定在剩余运营期内按照固定政府付费逐次回收，预计将在 2038 年之前全部收回。

②回收风险说明

a)还款来源不存在发生重大风险，具体表述如下：

a)还款来源系政府稳定财政保障：还款来源为仪征市地方财政资金，本项目已通过财政承受能力论证，政府付费已纳入仪征市年度财政预算并长期财政规划，具备稳定的资金来源。

b)付费义务完全确定：政府方已完项后最终审计，将政府付费金额计入专户管理，确保资金优先用于偿还建设款，保障回款的安全性。

c)历史履约记录良好：项目自 2017 年起持续收到政府付费，政府方从未出现逾期支付、拖欠等情况，具备良好的履约意识。

③已采取及拟采取的催收措施

项目目前已建立常态化对接机制，与仪征市住建局、财政局定期沟通政府付费进度，及时跟进追讨回款情况；落实资金管理机制，还订了资金监管补充协议，将政府付费金额计入专户管理，确保资金优先用于偿还建设款，保障回款的安全性。

后续公司将持续跟踪每年政府付费支付进度，提前与政府住建局、财政局对接，确保年度政府付费按时足额支付。

年审会计师认为：

一、年审会计师实施的主要核查程序

针对上述事项，我们执行的核查程序包括但不限于：

1. 了解与筹资与投资相关的内部控制，评价这些控制的设计，确定是否得到执行，并测试相关内部控制的运行有效性。

2. 访谈公司管理层，了解相关借款的形成背景、具体原因、商业合理性及决策程序。

3. 对长期应收款执行账龄测试，检查财务记账凭证、具体合同回款记录，与合同约定的还款方式进行匹配，评价是否存在逾期未回款的情况。

4. 了解欠款方的资信状况、还款能力、款项预计回收时间及回收安排，评价是否存在信用减值风险。

5. 获取期后回款情况，与款项预计回收时间进行对比，检查期后是否存在逾期未回的款项。

二、核查结论

经核查，年审会计师认为：公司上述关于长期应收款的回复，与我们在核查过程中了解到的情况不存在重大不一致。

问题 4 关于关联方资金占用。年报显示，公司非货币性金融资产期末余额 2781 万元，其中包括对宁波中体万福房地产开发有限公司（以下简称“中体万福”）投资 200 万元，该投资按约定以该非资本价格转让给宁波市万福房地产开发有限公司（以下简称“万福房产”）是其指定的第三方，目前尚未完成工商变更登记。根据年报，公司对万福股权投资应收账款期末余额 1280 万元，占全部计提坏账。

请公司：（1）揭示其他非货币性金融资产主要投资情况，包括标的名称、投资背景、初始投资成本、持股比例、期末公允价值、投资回收期限、是否涉及关联方等；（2）补充披露前次以注册资本价格转让万福股权投资或其指定第三方的具体情况，说明以注册资本价格转让的商业合理性及定价公允性；（3）补充披露万福股权投资应收账款的形成背景及账龄分布，结合万福房产及其关联方经营现状和信用风险，说明该笔应收账款未收回的具体情况，公司已采取及拟采取的催收措施。请年审会计师和独董发表意见。

答：

（1）揭示其他非货币性金融资产主要投资情况，包括标的名称、投资背景、初始投资成本、持股比例、期末公允价值、投资回收期限、是否涉及关联方等；

标的名称	投资时间	比例	初始投资成本	期末公允价值	投资回收情况	涉及关联方
宁波中体万福房地产开发有限公司	2016 年	10%	2,000,000.00	2,000,000.00	-	否
温州中体万福房地产开发有限公司	2018 年	5%	2,212,500.00	2,212,500.00	-	否
六安中体城房地产开发有限公司	2020 年	40%	100	100	-	否
乌鲁木齐中体城物业管理有限公司	2018 年	0.66%	4,306,240.00	4,306,240.00	-	否
中体泰州体育场馆运营管理有限公司	2019 年	24.22%	10,001,600.00	10,001,600.00	-	否
烟台创信建设运营管理有限公司	2022 年	1%	2,796,800.00	2,796,800.00	-	否
烟台创信建设运营管理有限公司	2022 年	1%	1,650,000.00	1,650,000.00	-	否
深圳市龙文体育发展有限公司	2023 年	1%	300,000.00	300,000.00	-	否
深圳市坪山文体发展有限公司	2023 年	1%	300,000.00	300,000.00	-	否
广西发展南国体育投资有限公司	2023 年	5%	3,079,000.00	3,079,000.00	-	否
保定长城合金股份有限公司	1999 年	10%	530,000.00	530,000.00	-	否
悦科技技术有限公司	2020 年	5%	100	100	-	否
合计			27,806,142.00	27,806,142.00	-	-

投资背景及公允价值确认依据：

中体投资管理集团有限公司（以下简称“中体资管”）是国内跨区域的大型体育场馆综合运营机构，致力于提供从项目咨询、建筑设计、建设管理到运营管理的全链条一站式服务。公司打造的“中体城”商业模式已成功落地杭州、亳州、六安等地，对应的项目公司分别为宁波中体万福房地产开发有限公司、温州中体万福房地产开发有限公司和六安中体城房地产开发有限公司。

在 PPP 项目中，中体资管作为运营方，与政府及社会资本方共同组建联合体，设立项目公司（SPV），负责参与投资、建设与管理，该模式已广泛运用于乌鲁木齐、泰州、烟台、深圳等多地大型场馆项目，涉及的项目包括乌鲁木齐城市绿廊体育管理有限公司、广州中体万福体育管理有限公司、烟台创信建设投资有限公司、烟台创信建设投资有限公司等。

为推广龙文文体发展集团有限公司、深圳市坪山文体发展有限公司等。

为推广广西发展南国体育投资有限公司、中奥体育产业有限公司投资设立广西发展南国体育投资有限公司，主要承接全国学生（青年）运动会（学青会）的市场开发与赛事运营等工作。被投资公司经营稳健，项目有序推进，未出现任何减值迹象。

保定长城合金控股有限公司是中国有色金属技术国际合作有限公司（简称中体国合、中体产业集团全资子公司）的参股企业，1987 年经中体产业上市时重组，该公司作为中体国合净资产的一部分，随整体资产一并注入上市公司体系，目前被投资公司运营状况良好，累计已收到分红 150.51 万元。

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：“企业对权益工具的投资和与此类投资相联系的企业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，该成本可代表其在该分布范围内对公允价值的恰当估计，企业应当利用该输入值日后可获得的相关信息进行公允价值计量的评估，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评估：

- （一）与预期、计划或阶段性的目标相比，被投资方发生重大变化。
- （二）对被投资方技术产品实现阶段性目标的预期发生重大变化。
- （三）被投资方技术产品、产品或服务在产品的发展发生重大变化。
- （四）长期被投资方技术产品或服务所面临的经济环境发生重大变化。
- （五）被投资方可归位企业的业绩或整体市场所显示的估值结果发生重大变化。
- （六）被投资方的内部问题，如财务、商业、诉讼、管理或融资变化。
- （七）被投资方权益发生与外部交易并未经过验证，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。”

根据上述准则要求，公司对万福被投资单位的股权投资取得成本代表了其近年来公允价值的最佳估计，主要原因包括：（1）公司的被投资单位均不属于公允价值无公开市场报价，无法通过第三方权威人士确认公允价值；（2）被投资单位成立至今，均无第三方投资者投入，无法获取其市场价值；（3）根据对被投资单位的投后管理、生产经营等情况，公司未发现存在经营不善、投资经营、人员、业绩等方面发生重大变化的情形。综上所述，2025 年 12 月 31 日，公司将对被投资单位的股权投资按取得成本计量，未产生公允价值变动损益，具有合理性，符合《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的相关规定。

（2）补充披露前次以注册资本价格转让万福股权投资或其指定第三方的具体情况，说明以出资额原价转让的商业合理性及定价公允性；

为推进与万福房产关于宁波市江北区全民健身中心的项目，双方同意合并确认，在宁波市江北区全民健身中心项目通过规划验收，且中体资管收到万福房产支付的全部开发费与品牌使用费后，将其持有万福房产 10%的股权，以注册资本 200 万元作为对价转让给万福股权投资或其指定第三方。

针对上述事项，我们执行的核查程序包括但不限于：

1. 了解与筹资与投资相关的内部控制，评价这些控制的设计，确定是否得到执行，并测试相关内部控制的运行有效性。

2. 获取其他非货币性金融资产明细表，了解投资背景、初始投资成本、持股比例、期末公允价值等信息，检查投资款收回的明细账和凭证。

针对上述事项，我们执行的核查程序包括但不限于：

1. 了解、评价和管理层与房地产行业成本核算相关的关键内部控制设计的合理性和运行的有效性。

2. 获取公司开发项目台账，区分在途、已竣工未交付、已交付待转项目，识别当年完成竣工结算的全部工程项目。

3. 获取存货盘点表及存货盘点记录，确认存货盘点结果，并出具存货盘点报告，包括存货盘点、工程盘点项目清单、造价咨询结算审核报告及合理性。

4. 获取成本归集及成本明细账、应付工程款明细账、成本暂估明细表、成本调整明细表及成本调整凭证及附件，对账面暂估入账金额与结算单进行对比分析，复核成本归集及成本调整的准确性。

5. 了解、评价和管理层与房地产行业存货减值准备相关的关键内部控制设计的合理性和运行的有效性。

6. 从毛利率、账龄、存货周转率等方面识别可能存在减值迹象的房地产行业相关存货。

7. 获取并检查管理层是否存在减值迹象的房地产行业相关存货的减值测试。

8. 管理层面、销售部门、市场部门产品销售情况等的预计售价、预计完工成本、销售费用及税金等关键参数，参考历史数据、项目台账、销售合同、市场部门产品销售情况等进行合理性分析。

9. 获取存货减值测试报告，复核评估机构独立性、执业资质、执行利用专家工作程序、复核评估假设、参数及估值结论，佐证减值测试报告公允性。

10. 对比分析近年度资产净值与中价预计价、预计完工成本、销售费用及税金等关键参数，结合各年度房地产市场变动情况，评价估值变动的合理性。

二、核查结论

经核查，公司上述关于房地产业务的回复，与我们在核查过程中了解到的情况不存在重大不一致。

问题 5 关于房地产业务。年报显示，公司房地产业务营业收入 5239 万元，同比增长 80.77%，毛利率为 92.95%，同比增加 46.50 个百分点，主要来源于项目中工程结算收入及品牌使用费。报告期内，公司对计提存货减值损失 2.28 亿元，系公司本期计提亏损的主要原因之一，其中计提存货跌价损失及合同履约成本减值损失 2.01 亿元，同比大幅增加，主要系计提开发产品形成成本减值准备。根据年报，公司房地产业务成本中竣工、竣工及竣工未交付、其对应收入和成本项目存在去化周期较长。

请公司补充披露：（1）地产项目工程结算导致成本调整的具体情况，包括涉及项目、调整后后成本差异金额及原因等，说明相关账务处理是否准确；（2）分项目列示存货跌价准备计提的具体情况，包括项目名称、账面成本、存货跌价金额等，说明计提依据及合理性（附：预计完工成本、销售费用及税金等）；（3）对比近三年存货跌价准备计提情况，结合相关数据，所在地房地产市场走势，周边可比楼盘成交价格及公司实际销售价格，说明存货跌价准备计提相关数据是否与前一期一致，说明存货跌价准备计提的合理性，请年审会计师发表意见。

答：

（1）地产项目工程结算导致成本调整的具体情况，包括涉及项目、调整后后成本差异金额及原因等，说明相关核算是否准确。

公司开发建设的上海奥林匹克花园三期 32 个项目于 2023 年竣工验收，项目竣工验收，施工单位指价为 47,694.20 万元，公司以经过认证的工程结算书作为基础，结合合同相关条款，并综合考虑人材机调整、图纸与工程量差异、变更变更、配套设施建设等各方面的影响因素，初步测算项目造价 41,706.32 万元，并以此金额暂估入账。后续经第三方造价机构逐项核实测算，最终审定结算价为 38,827.08 万元，较前暂估入账金额累计调减成本 2,947.41 万元。上述调整系依据最终结算对暂估成本进行的修正，调减金额准确。

（2）分项目列示存货跌价准备计提的具体情况，包括项目名称、账面成本、存货跌价金额、可变现净值及关键测算参数（预计售价、预计完工成本、销售费用及税金等）

项目名称	账面成本	存货跌价金额	其中：2025 年计提的存货跌价金额	可变现净值	预计售价	预计完工成本	销售费用及税金等
大连中体奥林匹克花园	29,496.05	11,979.54	3,948.25	17,483.74	18,838.45	-	1,354.76
大连麒麟湾 A3 地块	79,740.68	4,802.55	4,802.55	14,508.11	46,490.34	27,186.15	3,538.68
大连麒麟湾 A3 地块	2,964.04	-	2,964.04	2,964.04	-	-	-
沈阳中体奥林匹克花园-北国新城	12,967.84	3,306.17	1,296.57	8,814.44	9,549.89	-	734.28
沈阳中体奥林匹克花园-北国新城	21,969.62	10,549.38	5,582.86	11,397.21	24,831.14	11,447.76	1,789.10
沈阳中体奥林匹克花园-北国新城	1,704.67	1,521.02	1,521.02	181.65	490.11	-	286.46
仪征奥体中心、仪征市花园	36,857.32	47,454.04	4,579.44	33,700.75	35,996.10	-	2,286.35
合计	124,223.00	37,323.10	21,624.69	89,490.40	138,096.78	38,633.91	9,983.01

（3）对比近三年存货跌价准备计提情况，结合相关数据，所在地房地产市场走势，周边可比楼盘成交价格及公司实际销售价格，说明存货跌价准备计提相关数据是否与前一期一致，说明存货跌价准备发生的时点，是否存在前期计提不审慎、不及时的情形。请年审会计师发表意见。

①2023 年至 20