

青岛文达通科技股份有限公司

关于对2023年年报问询函的回复

全国中小企业股份转让系统有限责任公司：

贵公司于2024年8月8日出具的《关于对青岛文达通科技股份有限公司的年报问询函》（以下简称“《年报问询函》”）已收悉，针对年报问询函所提出的问题，青岛文达通科技股份有限公司（以下简称“公司”）逐项进行了落实，现对《年报问询函》回复如下，请审核。

一、关于收入确认

你公司本期营业总收入为1,131,047,421.15元，同比增长15.32%。其中，信息系统集成业务收入为556,551,347.87元，同比增长18.43%；物业服务收入为466,144,595.10元，同比增长11.19%。你公司本期归属于挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润为62,637,647.44元，同比减少12.48%，毛利率为19.65%，较上年同期减少2.33个百分点。

你公司第一大供应商为青岛终成世联人力资源有限公司，采购金额为64,607,466.46元，年度采购占比为7.92%。

请你公司：

（1）结合利润来源构成及变动等因素，量化分析2023年营业收入增长同时净利润下降的原因及合理性，说明毛利率与同行业可比公司是否存在差异；

（2）说明向青岛终成世联人力资源有限公司采购的具体内容，是否存在劳务派遣、劳务外包情形，是否符合相关法律和监管规定。

【公司回复】

（一）结合利润来源构成及变动等因素，量化分析 2023 年营业收入增长同时净利润下降的原因及合理性，说明毛利率与同行业可比公司是否存在差异；

1、2023 年营业收入的增长情况

公司是信息系统集成解决方案服务提供商，专注于研发智慧城市建设的人工智能及大数据技术，同时将公司自主开发的解决方案应用于物业及社区生活服务。凭借在信息科技及研发方面的专业知识，公司能够为客户提供建设智慧城市的全方位解决方案，包括提供智慧社区服务、智慧政务服务、智慧园区服务及其他信息系统

集成解决方案服务。该等解决方案涵盖设计、信息系统开发、硬件及软件系统集成及维护服务。同时，公司亦为各社区及小区客户提供优质的物业服务及社区生活服务，务求推动「一刻钟便民生活圈」。公司利用人工智能及大数据技术来推动智慧城市方案服务以及物业及社区生活服务的发展。公司在营运主要业务时应用人工智能及大数据技术的能力已得到政府及其他私人机构的认可及认证。

公司业务主要包括信息系统集成解决方案业务、物业服务、社区生活服务及其他业务。各业务板块的营业收入增长情况如下（以下数据均以2024年8月12日披露的经差错更正后的数据列示）：

单位：元

项目	2023 年度	2022 年度	增长额	增幅
信息系统集成解决方案业务	535,304,437.33	458,139,402.09	77,165,035.24	16.84%
物业服务	450,355,543.88	416,800,343.59	33,555,200.29	8.05%
社区生活服务	94,245,759.42	79,011,602.88	15,234,156.54	19.28%
其他	35,558,291.57	25,700,082.36	9,858,209.21	38.36%
合计	1,115,464,032.20	979,651,430.92	135,812,601.28	13.86%

注：其他主要包括销售硬件及软件、设施修复及维护服务以及租金收入。

公司各主营业务板块营业收入均有不同程度的增长，2023年信息系统集成解决方案业务收入较2022年增长16.84%，主要是公司承揽的信息系统集成解决方案业务项目数目增加所致。2023年物业服务收入较2022年增长8.05%，主要是公司在管物业面积增加所致。2023年社区生活服务收入较2022年增长19.28%，主要是2023年致力于扩展线上线下零售，一方面通过增加门店数量拓展了销售渠道，另一方面积极获取新客户。综上，公司具备持续经营能力，收入增长情况与公司的发展战略相吻合。

2、净利润的下降情况

主要利润表项目（大于500万元）列示如下：

单位：元

项目	2023 年度	2022 年度	变动额	变动幅度
营业收入	1,115,464,032.20	979,651,430.92	135,812,601.28	13.86%
营业成本	898,520,680.44	761,077,003.40	137,443,677.04	18.06%
毛利	216,943,351.76	218,574,427.52	-1,631,075.76	-0.75%
毛利率	19.45%	22.31%	-2.86%	%
期间费用	102,664,570.66	102,389,912.94	274,657.72	0.27%
信用减值损失	17,664,187.14	13,448,484.26	4,215,702.88	31.35%
资产减值损失	12,063,257.39	5,497,498.95	6,565,758.44	119.43%
净利润	65,574,377.69	81,758,909.51	-16,184,531.82	-19.80%

非经常性损益	4,246,909.64	7,111,897.05	-2,864,987.41	-40.28%
归属于挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	60,485,603.90	71,003,905.16	-10,518,301.26	-14.81%

可以看出，净利润的下降主要是由于毛利的减少和减值损失的增加。虽然收入增长了13.86%，但毛利额却下降了0.75%。同时，资产减值损失和信用减值损失合计增加了1,078.15万元。以下将分别从毛利率和减值损失的角度进行分析。

（1）关于毛利率的降低

主要业务板块毛利率变动如下：

项目	2023 年度	2022 年度	毛利率变动
信息系统集成解决方案业务	22.37%	29.77%	-7.40%
物业服务	18.76%	17.39%	1.37%
社区生活服务	4.68%	4.80%	-0.12%

2023年信息系统集成解决方案业务的毛利率有一定程度下降，主要是公司产品组合改变，该组合毛利较低。物业板块的毛利较为稳定，基本保持在18%左右。社区生活服务2023年毛利率维持相对稳定。

公司信息系统集成业务的销售定价采取利润导向、市场占有率导向及销售增长率导向相结合的定价方法。对于信息系统集成业务，公司采用项目制进行核算，不同项目的收入受客户预算控制、商务谈判、项目报价等多方面因素影响，而项目成本又受设备材料采购成本、业务外包成本等因素影响，从而使得不同项目的毛利率存在一定的差异，但整体处于合理区间之内。

在假设2023年毛利率保持与2022年相同水平的前提下，2023年的毛利额估计将增加约2500万元。因此，毛利率的下降是导致2023年营业收入增长而净利润却出现下降的主要原因。

（2）关于减值损失的增加

公司应收账款及合同资产根据《企业会计准则第14号——收入》所规定的、不含重大融资成分的应收款项，采用预期信用损失的简化模型，即按照相当于整个存续期内预期损失的金额计量应收账款的损失准备。对于划分为组合的应收账款及合同资产，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预测计算预期信用损失。公司预期信用损失率的确认是基于迁徙模型所测算出的历史损失率并在此基础上进行前瞻性因素的调整得出，具体过程如下：①确定历史数据集合；

②计算平均迁徙率；③计算历史损失率；④调整历史损失率（公司基于当前可观察以及考虑前瞻性因素对历史信用损失率做出调整，以反映并未影响历史数据所属期间的当前状况及未来状况预测的影响）；⑤确定最终的预计信用损失率。由于公司的主要客户经营正常，回款能力未出现重大不利变化，应收账款信用风险未显著增加，不存在重大坏账损失风险，报告期内应收账款及合同资产的实际预计信用损失率如下：

账龄	预期信用损失率
1年以内（含1年）	5.00%
1年至2年（含2年）	10.00%
2年至3年（含3年）	20.00%
3年至4年（含4年）	50.00%
4年至5年（含5年）	80.00%
5年以上	100.00%

就应收青岛西海岸新区工业和信息化局款项而言，公司根据历史结算记录及前瞻性数据判定，该合同资产的预期信用损失率不重大。因此，公司因该集团资产而面临的信用风险按0.5%的预期信用损失率计算。

公司按照既定的会计政策对应收账款及合同资产计提减值准备，预期信用损失率基于按近年实际损失经验及前瞻性数据而计算。该比率已作调整，以反映在收集过往数据的经济状况、当前状况及公司对应收账款及合同资产预期年限内的经济状况看法之间的差异。报告期内应收账款及合同资产余额存在一定程度的增长，主要是报告期内部分款项未到收款期以及部分政府、事业单位、国资平台客户因其资金原因未能及时付款所致。公司对应收账款余额及收回情况进行持续监控，积极与上述客户沟通，使用包括但不限于当面沟通、电子邮件、发送催收函等多种款项催收方式。经了解相关客户会根据政府预算进行付款，预计不存在较大的信用风险。

公司坏账准备计提充分且合理，符合实际情况。因此，减值损失的增加是根据既定的会计政策计提的结果。

综上，信息系统集成业务毛利率的下降以及减值准备计提的增加是导致净利润下降的主要原因，营业收入增长同时净利润下降具备合理性。

3、与同行业可比公司的对比

信息系统集成板块与物业板块在公司营业收入中所占比例合计超过90%。以下是两大板块与同行业可比公司毛利率的对比分析。

项目	公司名称	2023 年度	2022 年度
信息系统集成解决方案业务	华是科技	25.07%	23.76%
	杰创智能	18.99%	26.37%
	恒锋信息	27.81%	26.31%
	天亿马	20.33%	23.21%
	汉鑫科技	25.40%	34.98%
	信息系统集成平均数	23.52%	26.93%
	文达通	22.37%	29.77%
物业服务	特发服务	12.16%	13.72%
	新大正	12.77%	16.14%
	南都物业	16.01%	19.54%
	物业公司平均数	13.65%	16.47%
	文达通	18.76%	17.39%

备注：上述数据来源于上市公司公开披露的年度报告。

2023年公司的信息系统集成解决方案业务毛利率为22.37%，较2022年呈现下降趋势，主要是公司采用项目制进行核算，不同项目的毛利率因方案难易程度、个性化等原因存在一定的差异，但整体处于合理区间之内。信息系统集成行业以满足下游客户个性化需求为目标，因此，行业内各家信息系统集成服务提供商为客户提供的产品服务主要是以个性化为主；根据信息系统集成解决方案技术难度、复杂程度的不同，导致行业内不同公司、同一公司不同项目之间的毛利率均存在一定差异。

信息系统集成解决方案业务受业务区域、应用领域、技术实力及经营规模等因素的影响，公司与同行业可比公司毛利率略有差异，2023年较2022年呈下降趋势，趋势一致。

与此同时，公司2023年物业服务毛利率为18.76%，较2022年略有增长，主要是加强了物业管理项目成本的管控。物业服务板块的同行业可比公司中，2023年毛利率普遍呈下降趋势，而公司物业板块毛利率则保持相对稳定，波动幅度较小。这一现象主要归因于公司物业板块中多业主项目的占比较高。与同行业公司相比，多业主项目的定价机制更为稳定，受政府指导价、备案流程和业主大会等因素的影响，价格波动较小。而单业主项目的收费模式易受客户预算和宏观经济环境的波动影响。公司物业板块毛利率较为稳定，也突出了公司在成本控制和市场定位方面采取了有效策略，使得毛利率在行业波动中保持了合理水平。

综上所述，受业务区域、应用领域、技术实力及经营规模等因素的影响，公司信息系统集成解决方案业务毛利率与同行业可比公司毛利率略有差异，但整体均呈

下降趋势。此外，由于所服务客户类型、提供服务内容的差异等原因导致公司物业服务毛利率与同行业可比公司略有差异。

（二）说明向青岛终成世联人力资源有限公司采购的具体内容，是否存在劳务派遣、劳务外包情形，是否符合相关法律和监管规定。

公司的相关主体与青岛终成世联人力资源有限公司（以下简称“终成世联”）签订《劳务外包协议》，聘请终成世联为公司的相关主体的物业管理区域内部分设施设备维修养护、清洁卫生、园林绿化、房屋修缮、秩序维护等专项服务提供劳务服务，由终成世联自行进行人员安排及负责工作任务的分配，以完成公司的相关主体委托的工作任务。

自《劳务外包协议》签署至今，公司的相关主体始终按照《劳务外包协议》的约定以及《中华人民共和国民法典》的要求向终成世联公司采购劳务服务，不涉及劳务派遣的情况，不存在劳务外包相关纠纷；公司的相关主体劳务外包涉及的工作内容不涉及公司核心业务，该等用工形式不会对公司的生产经营造成重大不利影响，符合相关法律和监管规定。

二、关于应收账款和合同资产

你公司本期应收账款期末余额为 496,298,551.74 元，坏账准备为 44,273,116.22 元，账面价值为 452,025,435.52 元，较上期增加 54.61%。按欠款方归集的期末余额前五名应收账款和合同资产情况中，应收账款和合同资产期末余额为 933,967,152.13 元。其中，青岛西海岸新区工业和信息化局合同资产期末余额为 568,865,618.85 元。

你公司于 2021 年与青岛西海岸新区工业和信息化局签订《区智慧社区、智慧街区项目政府和社会资本合作（PPP）合同》，项目内容为智慧社区施工及维护，建设期 2 年，运营期 8 年。该项目本期按照金融资产模式确认建造期收入 1.06 亿元，建造支出现金流约为 1.27 亿元。

请你公司：

（1）结合智慧社区项目公司和政府方的权利义务、合作模式、建设期和运营期情况等，说明前期投资规模及资金来源；

（2）结合具体结算条款、是否存在保底结算安排、是否构成固定回报条款等，说明该项目是否适用金融资产模式处理；

(3) 结合智慧社区开工所处阶段、预计验收时间、预计总成本，说明是否存在项目进展未达到计划进度或预期的情况，并结合目前专业人员数量、前期在建项目进展情况、财务状况、融资能力等情况，说明是否具备按合同约定完工的能力。

【公司回复】

(一) 结合智慧社区项目公司和政府方的权利义务、合作模式、建设期和运营期情况等，说明前期投资规模及资金来源；

青岛西海岸新区工业和信息化局主导实施智慧社区项目，该项目采用可行性缺口补助的 BOT 模式（建设-运营-移交）。由青岛文达通科技股份有限公司作为社会资本方（出资90%）与青岛西海岸公用事业集团有限公司作为政府方（出资10%）共同投资组建了青岛西海岸智慧社区建设运营有限公司（以下简称“智慧社区公司”）。青岛西海岸新区工业和信息化局负责指导监督工作，智慧社区公司承担项目的投融资、建设及运营维护工作。项目合作期限为十年，包含两年的建设期和八年的运营期。待合作期满，项目达到移交标准后，将无偿交付给政府方。智慧社区项目建设投资预算为60,917.00万元人民币，最终建设投资额为60,083.40万元人民币，其中自有资金12,183.40万元人民币，银行贷款47,900.00万元人民币（依据合同规定，智慧社区公司在获得政府方批准的前提下，有权利用项目收益权作为质押或担保，以获取融资）。

(二) 结合具体结算条款、是否存在保底结算安排、是否构成固定回报条款等，说明该项目是否适用金融资产模式处理；

公司的PPP项目投资总额是相对固定的，有权收取的可用性付费的金额受绩效考核条款影响。因此，判断是否为金融资产模式的关键点在于可用性付费的变动是属于可变对价还是不确定的收费金额，即对考核条款的认定的判断。

本项目回报方式，采用可行性缺口补助的回报方式。

1、可行性缺口补助=可用性付费+运行维护费-使用者付费收益。其中，可用性付费具体计算公式如下： $A = \frac{P \times i \times (1+i)^n}{(1+i)^n - 1}$ 。其中，A为该项目的可用性付费；P为依据工程竣工验收后经西海岸新区财政局全过程跟踪审计审定的总投资，扣除政府方支付的相关费用、建设期财政补助资金等；i为投标人中标的可用性付费回报率，即5.91%；n为可用性付费支付年限（项目运营期8年，即n=8）。

2、可用性付费调整

根据建设期绩效考核结果等调整可用性付费，计算得到年可用性付费额A1；

根据运营期绩效考核结果对可用性付费进行调整，计算得到年可用性付费额A2。

建设期涉及绩效考核的结算条款如下：“建设期的考核将可用性付费A与建设期考核最终得分挂钩，依据建设期考核得分所处的分值，按照相应的公式测算此部分可用性付费的实际支付数额。运营期考核一是与可用性付费金额的100%挂钩，在建设期考核得分测算的应付可用性付费基础上，根据运营期考核得分所处的分值，按照相应的公式计算可用性付费的最终支付数额；二是与运行维护费挂钩，依据运营期考核得分所处的分值，按照相应的公式测算各年度运行维护费支付金额。”

对于绩效考核条款是否对可用性付费的金额构成实质影响可以从两方面判断：一是考虑设置考核条款的目的，二是考量考核指标的完成难度。

（1）考核条款的设置初衷是为了约束社会资本方在运营期良好运营项目，避免社会资本方放弃运营项目，并非为了设置难以实现的条款以扣款为目的；合作期内未发生大额的扣款情况。

（2）公司按照合同约定的考核指标进行了自评，考核标准合理确定能较容易实现。

综上，虽然可用性付费的金额受绩效考核条款影响，但是按照最佳估计数计算的可用性付费的金额是确定的即该部分的可变对价为实质的固定对价，因此该项目适用金融资产模式处理。

（三）结合智慧社区开工所处阶段、预计验收时间、预计总成本，说明是否存在项目进展未达到计划进度或预期的情况，并结合目前专业人员数量、前期在建项目进展情况、财务状况、融资能力等情况，说明是否具备按合同约定完工的能力。

区智慧社区、智慧街区建设项目，公司采取了东西两区独立管理的策略。每个项目部门均配置了13名管理团队，涵盖1名施工经理、1名副经理、2名技术专家、6名现场作业人员以及3名内部支持人员。东区项目部门负责管理26支施工队伍，西区项目部门负责管理28支施工队伍，总计施工人员约500名，此人力资源配置确保了项目施工需求的有效满足。

智慧社区项目的预算建设投资总额为60,917.00万元人民币，实际建设投资额为60,083.40万元人民币。其中自有资金为12,183.4万元人民币，银行贷款为47,900.00万元人民币（贷款期限定为10年），项目资金筹措得当，确保了项目资金的充足性。根据青岛市黄岛区工业和信息化局委托的第三方监理单位——青岛赛宝电子信息工程有限责任公司提供的进度报告，截至2023年12月底，除32台政务一体机尚未安装

外，所有施工任务均已成功完成。

2024年2月4日项目顺利通过竣工验收，并于2024年2月5日正式投入运营阶段。因此，项目在进度和质量上均达到了既定目标，不存在任何未达到计划进度或预期目标的情况。

三、关于其他应收款

你公司按欠款方归集的期末余额前五名其他应收款中，包含你对普宁市鸿捷胜房地产开发有限公司代垫款项期末余额16,330,179.54元，对马金霞个人备用金期末余额620,954.16元。

你公司本期经总经理办公会决议核销对青岛敬源诚商贸有限公司的其他应收款1,827,944元，款项性质为借款。

请你公司：

(1) 说明与普宁市鸿捷胜房地产开发有限公司代垫款项的形成原因及商业合理性；

(2) 说明马金霞持有较多备用金的合理性，各期及期后的结转情况，是否存在大额应结转未结转的情形；

(3) 说明对青岛敬源诚商贸有限公司其他应收款核销的依据和原因，结合关联关系、资金用途等，说明是否存在资金流向关联方或者回流公司的情况，是否存在利益输送情况，是否对其采取诉讼等法律程序。

【公司回复】

(一) 说明与普宁市鸿捷胜房地产开发有限公司代垫款项的形成原因及商业合理性；

该笔代垫款产生于公司的子公司深圳市宝生物业集团有限公司普宁分公司（以下简称宝生普宁公司）。宝生普宁公司是一家物业公司，新华城项目是其服务的物业项目，而普宁市鸿捷胜房地产开发有限公司（以下简称鸿捷胜房地产公司）是新华城项目的开发商。

新华城项目交房时，业主向鸿捷胜房地产公司缴纳了整数金额（例如2万、3万、5万）的契税，并委托该公司办理房地产权证。而鸿捷胜房地产公司并未将实际缴纳的契税金额与业主向其支付的款项之间的差额项归还给业主。为此，业主与该公司协商，决定将剩余款项用于抵扣未来的物业费，并签署了名为“抵扣确认单”的单据。宝生普宁公司在收到该“抵扣确认单”后，按照业主的要求将其用于抵扣物业

费，因此形成了对鸿捷胜房地产公司的代垫款。

深圳市宝生物业集团有限公司为公司2021年收购而来，契税抵扣物业费事项大部分发生于收购日之前，选用契税抵扣物业费的方式，是业主、开发商、物业公司三者权衡的结果。公司与鸿捷胜房地产公司会定期对账，每年度会进行函证，函证回复与公司账面数据相符，公司已与鸿捷胜房地产公司签订补充协议，每年从代收的车位费抵扣欠款，不会产生坏账。

综上，该笔代垫款具备商业合理性。

（二）说明马金霞持有较多备用金的合理性，各期及期后的结转情况，是否存在大额应结转未结转的情形；

马金霞系公司之子公司沂水文达通智能科技有限公司总经理，负责沂水河东岸智能化系统工程。2015年1月底2月初马金霞分两次从山东东泰房地产开发有限公司处共领取67.50万元承兑汇票的工程款，其后马金霞因项目奖金诉求未得到满足而将该票据据为己有，后我公司向法院提起诉讼并胜诉（详见（2021）鲁1323民初290号），法院判决马金霞将67.50万元返还给我公司，在期后2022年1月收到还款55,760.84元。截止到2023年12月31日已提取坏账金额310,477.08元，目前由司法部门进行催收。

（三）说明对青岛敬源诚商贸有限公司其他应收款核销的依据和原因，结合关联关系、资金用途等，说明是否存在资金流向关联方或者回流公司的情况，是否存在利益输送情况，是否对其采取诉讼等法律程序。

2021年2月我公司从10名第三方自然人收购青岛新区物业管理有限公司100%股权，收购前青岛新区物业管理有限公司账面持有其他应收青岛敬源诚商贸有限公司资金拆借款人民币183万元。于2021年末，我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，依据信用风险特征对该笔已按单项全额计提坏账准备。公司与青岛敬源诚商贸有限公司无任何关联关系。

2023年，公司注意到青岛敬源诚商贸有限公司已于2023年7月14日注销。管理层判断该笔借款已无法收回，并经过相应的审批后对其进行核销。截至本回复出具日，公司尚未对其采取诉讼等法律程序。

青岛敬源诚商贸有限公司与本公司不存在关联关系，不存在资金流向关联方或回流公司以及利益输送情况。

四、关于商誉

你公司商誉期末金额为 35,315,681.40 元，较期初无变化。你公司资产组①预测期与其他资产组相同，但资产组①预测期增长率期间为 2024 年至 2028 年，其他资产组预测期增长率期间为 2023 年至 2027 年。

你公司未对商誉计提减值准备。

请你公司

(1) 说明资产组①预测期增长率期间与其他资产组不同的原因；

(2) 结合商誉减值测试的过程及方法，包括但不限于可回收金额的确定方法、重要假设及其合理理由、关键参数及其确定依据等情况，说明对不同资产组商誉均不计提减值准备的合理性。

【公司回复】：

(一) 说明资产组①预测期增长率期间与其他资产组不同的原因；

公司商誉共涉及五个资产组，资产组①至资产组⑤分别为青岛新时代物业服务有限公司资产组、青岛铭瑞通达通讯网络科技有限公司资产组、青岛大畅通网络科技有限公司资产组、青岛邃智信息科技有限公司资产组和深圳市宝生物业集团有限公司资产组。

五个资产组预测期均为2024年至2028年，后续为稳定期，资产组①增长率期间与其他资产组相同。之前误写为2023年至2027年，实际应为2024年至2028年。已对年报进行更正。详见公司2024年8月12日编号为【2024-086】的临时公告。

(二) 结合商誉减值测试的过程及方法，包括但不限于可回收金额的确定方法、重要假设及其合理理由、关键参数及其确定依据等情况，说明对不同资产组商誉均不计提减值准备的合理性。

1、商誉减值测试的具体方法

资产组的可收回金额按照未来现金流的现值与公允价值减去处置费用后的净额孰高计算。根据测算的资产组可回收价值与包括商誉在内的资产组账面价值进行比较，以判断商誉是否存在减值。

项目	商誉所在资产组账面价值	包含商誉的资产组账面价值	资产组编号
青岛新时代物业服务有限公司	1,921,983.02	13,818,357.90	资产组①

项目	商誉所在资产组账面价值	包含商誉的资产组账面价值	资产组编号
青岛铭瑞通达通讯网络科技有限公司	1,308,373.48	1,326,970.32	资产组②
青岛大畅通网络科技有限公司	4,787,230.11	5,784,904.37	资产组③
青岛邃智信息科技有限公司	17,700.00	7,094,335.57	资产组④
深圳市宝生物业集团有限公司	335,806.79	25,335,806.79	资产组⑤

2、关于商誉减值测试中所使用的重要假设

(1) 持续经营假设：假设资产组按基准日的用途和使用的方式等情况正常持续使用，不会出现不可预见的因素导致其无法持续经营，相应确定估值方法、参数和依据；

(2) 假设资产组能够按照管理层预计的用途和使用方式、规模、频度、环境等情况继续使用；

(3) 资产组按现有用途不变且持续使用；

(4) 国家宏观经济政策和外部经济环境无重大变化；资产组所在地的社会经济环境以及所执行的税赋、汇率、税率等政策无重大变化；

(5) 管理层对企业未来年度进行了盈利预测，假设该盈利预测未来能够实现；

(6) 假设资产组于年度内均匀获得净现金流。

3、商誉减值测试的关键参数

报告期末公司采用收益法计算商誉对应资产组的预计未来现金流量现值，作为资产组可收回金额。主要参数包括预测期及折现率等参数。

减值测试中采用的关键假设包括：销售增长率、利润率和折现率。公司根据历史经验及对市场发展的预测确定上述关键数据采用的折现率是反映当前市场货币时间价值和相关资产组特定风险的税前利率。

资产组编号	关键参数				
	预测期	预测期增长率	稳定期增长率	利润率	折现率
资产组①	2024年至2028年（后续为稳定期）	2024年至2028年分别为：2.59%、5.02%、2.88%、3.45%、1.05%	0%	根据预测的收入成本费用计算	13.02%
资产组②	2024年至2028年（后续为稳定期）	2024年至2028年分别为：8.79%、12.90%、14.29%、10.00%、4.55%	0%	根据预测的收入成本费用计算	13.91%
资产组③	2024年至2028年（后续为稳定期）	2024年至2028年分别为：-17.19%、7.69%、12.86%、8.86%、3.49%	0%	根据预测的收入成本费用计算	13.73%
资产组④	2024年至2028年（后续为稳定期）	2024年至2028年分别为：134%、36.53%、3.51%、7.11%、4.17%	0%	根据预测的收入成本费用计算	12.11%
资产组⑤	2024年至2028年（后续为稳定期）	2024年至2028年分别为：2.00%、2.00%、1.90%、1.80%、2.10%	0%	根据预测的收入成本费用计算	14.04%

4、商誉减值损失的计算

资产组的可收回金额如下：

单位：元

项目	资产组的可收回金额
青岛新时代物业服务有限公司	151,283,600.00
青岛铭瑞通达通讯网络科技有限公司	2,135,100.00
青岛大畅通网络科技有限公司	8,077,700.00
青岛邃智信息科技有限公司	7,396,300.00
深圳市宝生物业集团有限公司	28,216,000.00

注：以上资产组可收回金额利用了天昊国际房地产土地资产评估集团有限公司于 2024 年 4 月 10 日出具的天昊资评报字【2024】第 0133 号、天昊资评报字【2024】第 0134 号、天昊资评报字【2024】第 0135 号、天昊资评报字【2024】第 0136 号、天昊资评报字【2024】第 0137 号评估报告的评估结果。

通过对各资产组资产预计未来现金流量的现值的计算，截止 2023 年 12 月 31 日，各资产组可回收价值均远高于包含商誉在内资产组的账面价值，商誉不存在减值迹象，不需要计提减值准备。

青島文達通科技股份有限公司
2024 年 8 月 20 日