

大华会计师事务所(特殊普通合伙)关于

深圳证券交易所

《关于对深圳市宝鹰建设控股集团股份有限公司
2022 年年报的问询函》的专项说明

大华核字[2023]0012067 号

大华会计师事务所(特殊普通合伙)

DaHuaCertifiedPublicAccountants (SpecialGeneralPartnership)

大华会计师事务所（特殊普通合伙）关于
深圳证券交易所《关于对深圳市宝鹰建设控股集团股份有限公司 2022 年年报的问询函》的专项说明

	目录	页次
一、	大华会计师事务所（特殊普通合伙）关于深圳证券交易所《关于对深圳市宝鹰建设控股集团股份有限公司 2022 年年报的问询函》的专项说明	1-25

大华会计师事务所（特殊普通合伙）关于深圳证券交易所 《关于对深圳市宝鹰建设控股集团股份有限公司 2022 年年 报的问询函》的专项说明

大华核字[2023]0012067 号

深圳证券交易所：

贵部《关于对深圳市宝鹰建设控股集团股份有限公司 2022 年年报的问询函》（公司部年报问询函〔2023〕第 51 号）（以下简称“问询函”）已收悉，作为深圳市宝鹰建设控股集团股份有限公司（以下简称“本公司”、“公司”或“宝鹰股份”）2022 年度的年审会计师，根据问询函的要求，在审慎复核的基础上答复如下：

【问题 1】年报显示，你公司 2022 年度营业收入 3,727,104,747.54 元，同比下降 20.18%，归属于上市公司股东的净利润（以下简称“净利润”）为 -2,187,973,450.17 元，同比下降 32.42%；归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（以下简称“扣非后净利润”）为 -2,179,360,642.62 元，同比下降 29.37%，公司经营活动产生的现金流量净额为 -259,610,565.59 元，同比下降 257.25%。公司营业收入、净利润、扣非后净利润连续三年下降，且 2020 年至 2022 年的销售毛利率分别为 16.13%、12.80%、7.57%，呈持续下滑趋势。截止 2022 年 12 月 31 日，公司未弥补亏损已超过实收股本总额三分之一。

请你公司：结合行业发展、近三年主要客户变化情况以及同行业可比公司情况，

说明报告期内你公司营业收入、净利润、销售毛利率大幅下滑的原因及合理性，持续经营能力是否存在重大不确定性，如有请充分提示风险。请年审会计师核查并发表明确意见。

公司回复：

一、营业收入及利润下滑情况分析

最近三年公司业务变化情况如下：

单位：万元

项目	业务类型	2020 年度	2021 年度	2022 年度
营业收入	装饰业务	591,821.52	463,703.12	359,914.02
	其他业务	3,668.80	3,241.51	12,796.45
营业收入小计		595,490.32	466,944.63	372,710.47
毛利率	装饰业务	16.15%	12.69%	7.95%
	其他业务	13.32%	28.43%	-3.12%
毛利率小计		16.13%	12.80%	7.57%
减值及投资收益		-24,483.83	-198,349.90	-222,544.83
净利润		10,249.99	-165,683.41	-219,496.78

从上表分析，公司主业集中程度非常高，装饰装修业务利润对公司报表影响较大，因此重点针对装饰业务进行分析。公司最近三年装饰业务变动情况如下：

单位：万元

客户类型	业务类型	2020 年		2021 年		2022 年	
		营业收入	毛利率（%）	营业收入	毛利率（%）	营业收入	毛利率（%）
恒大	装饰业务	245,946.76	18.51%	149,605.35	14.77%	29,835.92	5.39%
非恒大集团	公装业务	186,753.56	14.31%	176,491.67	11.09%	200,989.37	8.41%
	住宅装修	140,623.57	15.41%	118,382.62	12.28%	117,540.86	7.21%
	其他业务	18,497.62	8.91%	19,223.47	13.83%	11,547.87	14.03%
	小计	345,874.76	14.47%	314,097.77	11.70%	330,078.10	8.18%
装饰业务合计		591,821.52	16.15%	463,703.12	12.69%	359,914.02	7.95%

（一）营业收入下滑原因分析

从上述装饰业务变动情况分析可以看出，公司近三年业务下滑主要系受恒大集团影响。在不考虑恒大集团业务对公司业绩影响的前提下，公司装饰业务的业绩规模总体保持稳定。同时，从业务类型上来看，公装业务占比最大且在 2022 年呈现明显上升趋势，表明公司在业务转型方面效果显著。

（二）销售毛利率下滑原因分析

近年来，受国家宏观经济政策对房地产调控影响，公司毛利率呈现逐年下滑趋势，2022 年下滑趋势尤为明显，一方面 2022 年是公司深入推进业务转型升级

之年，公装业务结构调整效果较为显著，公装业务收入相较 2021 年和 2020 年持续上升，因公装业务市场竞争较为激烈，从而导致毛利率呈现持续下滑趋势。另一方面，在深入推进业务结构转型的同时，2022 年度公司加强了对工程项目结算力度，2022 年度部分结算项目在经历了外部社会环境不利影响下，项目施工工期有所延长，项目固定成本增加，加之受恒大事件影响，公司资金周转面临较大压力，对材料及劳务供应商议价能力下滑，材料及人工成本呈现上涨趋势，在上述综合因素影响下，公司近三年项目毛利率出现逐年下滑趋势。

同行业可比上市公司营业收入和毛利率情况如下：

单位：万元

公司简称	项目	2020 年度	2021 年度	2022 年度
金螳螂	营业收入	2,793,994.38	2,247,940.42	1,863,244.30
	增长率		-19.54%	-17.11%
	毛利率	15.51%	14.31%	14.10%
中装建设	营业收入	513,982.13	531,039.47	440,880.54
	增长率		3.32%	-16.98%
	毛利率	16.84%	13.33%	10.78%
亚厦股份	营业收入	668,457.33	737,019.38	694,549.98
	增长率		10.26%	-5.76%
	毛利率	15.26%	4.47%	12.67%
建艺集团	营业收入	223,436.33	192,307.59	179,801.61
	增长率		-13.93%	-6.50%
	毛利率	16.65%	12.47%	16.51%
洪涛股份	营业收入	310,831.64	236,174.66	124,482.80
	增长率		-24.02%	-47.29%
	毛利率	10.51%	7.68%	3.70%
广田集团	营业收入	1,120,511.63	720,802.86	307,414.07
	增长率		-35.67%	-57.35%
	毛利率	13.46%	8.65%	-47.26%
瑞和股份	营业收入	354,890.63	328,710.38	194,191.71
	增长率		-7.38%	-40.92%
	毛利率	13.81%	9.78%	9.97%
全筑股份	营业收入	483,433.07	334,479.32	156,279.00
	增长率		-30.81%	-53.28%
	毛利率	12.06%	-3.85%	0.63%
行业平均	增长率		-14.72%	-30.65%
	毛利率	14.46%	10.39%	9.52%
宝鹰股份	营业收入	586,623.47	459,144.04	357,627.37
	增长率		-21.73%	-22.11%
	毛利率	16.06%	12.46%	7.80%

注 1：营业收入及毛利率取自同行业公司年度报告中的业务类型“装饰装修业务”数据。

注 2：2021 和 2022 年同行业上市公司平均毛利率指标已剔除负值的影响。

从上表看，与 2021 年度相比，同行业可比上市公司 2022 年度装饰装修业务收入和平均毛利率水平均存在不同程度的下滑，公司最近三年的业务变动情况与同行业可比上市公司业务发展趋势总体保持一致。

（三）净利润下滑原因分析

2021 年，因恒大集团自身流动性风险影响，公司管理层对该客户应收款项的可回收性进行了分析和审慎评估，认为存在减值迹象，充分考虑公司管理层已经实施的处置方案，基于谨慎性原则，2021 年公司对持有的该客户应收票据、应收账款以及合同资产按照 50.48%比例整体计提了 167,463.26 万元坏账准备，从而导致当年度净利润出现大额亏损。

2022 年，基于珠海建赢与恒大客户的具体战略重组方案未能顺利推进，航城置地与恒大客户股权转让方案未能如期完成交割致使协议解除，加之恒大客户债务违约现象亦未能扭转，从而未能按照当初预期实现处置收益，公司 2022 年对持有的该客户应收票据、应收账款以及合同资产按照 80%比例补充计提了 58,373.04 万元坏账准备，并根据持有珠海建赢股权比例确认了 31,731.23 万元投资亏损，与此同时，受外部经济和社会环境影响，公司非恒大客户回款不及预期，客户预期信用风险明显提升，非恒大客户本年度计提了 128,100.30 万元减值准备。上述综合因素导致了公司 2022 年净利润出现了大额亏损。

二、持续经营能力分析

（一）公司行业地位

2023 年 03 月 15 日，根据“中国建筑装饰协会”发布的 2021 年度中国建筑装饰协会行业综合数据统计结果（装饰类），公司排名全国第三名，且连续多年蝉联第三名。在同行业内，公司是为数不多的同时具备多项资质，多次参与国家重大项目国家会议中心、北京大兴机场、港珠澳大桥等，并多次获得中国建设工程领域最高荣誉——鲁班奖，在行业内具有广泛的品牌影响力。

（二）控股股东赋能

2020 年 1 月，公司成功完成混合所有制改革成为珠海市属国有控股企业，成功引入股东航空城集团；2022 年 1 月完成向航空城集团非公开发行股票事项，增强公司规模实力，提升公司承接大型项目的能力。

2023 年 3 月，大横琴集团通过非公开协议转让的方式完成受让公司股份和接受表决权委托，成为公司控股股东，进一步提升公司的品牌影响力，有利于整合公司上下游资源，发挥好产业协同效应。

大横琴集团作为“城市运营商+产业发展商”，始终坚守促进澳门经济适度多元发展的初心使命，全面构建形成“载体建设+产业投资+产业招商+园区运营+产业服务”五位一体产业发展新模式，是珠海国资国企践行粤澳深度合作的重要载体和骨干力量，资产规模在珠海市属国企中排名第二，在珠海市产业空间 5.0 建设中发挥主力军作用。大横琴集团承担横琴部分土地一级开发，和横琴全岛的市政基础设施建设任务，包括横琴市政基础设施项目、横琴口岸及综合交通枢纽项目、横琴隧道等重点项目建设工作，助力建设新型智慧城市，打造“物业城市”治理模式；联手斗门区投资建设产城融合示范标杆富山工业城，全市连片规模最大、全省单一项目建设总量领先的 5.0 产业新空间。大横琴集团已发展成为涵盖城市运营和产业发展的综合性集团公司，形成了城市开发运营、房地产综合开发经营及相关服务业，实体产业投资和运营管理，文体旅游、康养等产业投资、建设与运营三大主营业务，并将金融服务业、商业贸易、软件和信息技术作为培育主营业务。拥有良好的主体信用，连续多年主体评级和债项评级均为 AAA 最高信用等级。作为公司控股股东，大横琴集团将在业务、品牌、数字化建设等方面赋能公司高质量发展，充分发挥国资控股和混合所有制的优势，协同为公司的“风险化解”、“资金支持”、“业务来源”、“持续经营”及“高质量发展”提供了足够的重要保障。公司将充分利用控股股东带来的战略及业务资源，紧抓粤港澳大湾区建设的历史机遇，拓展与合作伙伴及产业链上下游企业的战略合作关系，做大做强建筑装饰主业，做优做精高新产业，持续增强公司的市场开拓能力、筹资融资能力、人才吸附能力和抗风险能力，稳步推进公司高质量发展。

2023 年 1 月，控股股东大横琴集团与参股股东航空城集团召开了建设板块业务战略整合启动会，宣布启动下属建设板块业务的战略整合，会议强调：要充分认识建设板块业务整合工作的重要战略意义；要加强公司与大横琴集团、航空城集团下属建设板块业务公司的联动协作；要坚持谋篇布局，开展产业投资融合，加强管理赋能、业务赋能，全面实现建设板块全产业链的整合融合联动发展。公司也将积极寻找并购重组的机会，调研业内基本面稳健以及具有研发技术实力的

公司，适时开展收购或合作，为公司注入新资产新业务新技术，提高核心竞争能力。

（三）公司内部管理

持续开展内部基本管理制度的修订和内部控制体系的完善工作，对公司各治理主体的权责边界进行梳理，优化调整组织机构及职能职责，推进法律及合同管理体系、预算管理、资金管理、债权债务管理体系、全面风险管理体系的建设，不断改善和提高公司规范治理能力。

精准施策，做好现有在建项目的管理工作，继续推动降本增效，加强成本费用管理，努力提升运营质量。在项目实施过程中强化项目全周期管控，完善工程项目管理制度，规范工程项目立项、预算、计量、结算、收款等全流程管理，着力提升项目全过程管理水平，实现毛利润水平的提升，从而确保公司可持续经营、高质量发展。

公司将在珠海市国资委和大股东大横琴集团以及二股东航空城集团的大力支持下，抢抓粤港澳大湾区、现代化国际化经济特区、广东自由贸易区横琴片区和横琴粤澳深度合作区“四区”叠加重大机遇，围绕“产业第一、交通提升、城市跨越、民生为要”工作总抓手，珠海正在加快推进 5.0 产业新空间建设，公司将借助大横琴集团和航空城集团资源优势，把珠海作为发展主阵地，深耕珠海市场，厚植发展根基，重点发挥珠海国资国企股东业务赋能和关联企业营销网络的联动作用，再创新的经济增长点，扩大经营规模，分散经营风险。

（三）新签及存量订单情况

不考虑恒大对公司业务的影响下，公司近三年公装住宅业务相对比较稳定，2022 年呈现上升趋势。经历恒大事件后，公司管理层决心通过业务结构的调整，摆脱恒大集团对公司业绩的影响。

最近三年一季度新签订单情况如下：

单位：万元

项目	2021 年度	2022 年度	2023 年度
一季度新签订单情况	146,322.05	84,422.42	114,899.46

注：为了保持数据可比性，上述订单不含恒大客户订单。

上述新签订单的增长情况表明，公司在业务转型方面取得的成就，也表明公司业务情况存在明显复苏、增长的趋势。截止 2023 年一季度末，公司存量在手

订单为 748,273.18 万元，持续经营能力不存在重大不确定性。

综上所述，公司业务下滑并非公司所特有情况，符合行业总体变化趋势。针对业务下滑的困局，公司管理层通过“调结构、降成本、强回款”等各方面措施增加自身造血能力，同时依靠控股股东赋能，发挥在大湾区的区位优势，提高公司业务增长能力，可以大幅度降低公司在持续经营方面的不确定性程度。

会计师核查程序如下：

1、对经营负责人进行访谈，了解其对本期经营业绩下滑的分析和判断，对应的未来的其经营计划及经营方针，针对业务下滑及扭转经营活动现金流为负的应对方案，并评估其可行性；

2、获取在手订单明细、各期新签订单对比情况，根据 2021 年度、2022 年度、2023 年 1-4 月份的业务各维度变动情况，分析未来业绩是否进一步下滑的迹象；

3、获取管理层对未来三年的业绩预测，并了解其业绩预测的基础，分析根据预测的未来业绩改善情况、以及业绩改善的方向；

4、了解宝鹰融资计划、融资手段，针对报告日前到期债务的应对措施，分析是否存在重大债务违约风险对持续经营能力带来重大不确定性。

核查结论：

根据已执行的程序，我们认为宝鹰股份按照持续经营假设为基础编报 2022 年度报表是可以接受的。

【问题 3】年报显示，截止 2022 年 12 月 31 日，你公司应收账款及合同资产账面价值为 548,479.48 万元，占合并报告期末资产总额的 60.09%。其中应收账款账面余额为 475,295.48 万元，坏账准备为 253,812.53 万元；合同资产账面余额为 451,804.19 万元，减值准备为 124,808.08 万元；各类资产坏账及减值的计提减少当期损益的金额为 190,766.13 万元。

请你公司：（1）分别列示报告期应收账款和合同资产合计期末余额排名前十大客户的情况，并逐一说明应收账款和合同资产的交易背景，包括交易的产品分类、发生的时间、金额、账龄、2021 年和 2022 年回款情况、与你公司的关联关系，2021 年和 2022 年末账面余额和坏账准备计提情况、分账龄的计提比例、计

提依据、具体判断过程，公司采取的催收、追偿措施以及实施效果，说明相关销售是否真实；（2）结合上述客户报告期内的经营情况以及你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，对不同场景下可回收的现金流量的评估情况，分析说明上述信用风险显著增加的依据和发生时点，说明你公司选择在报告期内计提大额坏账准备和合同资产减值准备的依据和合理性，是否存在在报告期集中计提坏账准备和合同资产减值准备的情形，以前年度的坏账准备和合同资产减值准备计提是否充分、合理；（3）结合同行业公司的坏账准备和合同资产减值准备的计提情况，分析说明当期你公司计提相关减值准备的合理性；请年审会计师核查并发表明确意见。

公司回复：

一、应收账款和合同资产余额前十大客户的情况说明

(一) 2022 年公司应收账款及合同资产合计余额前十大客户情况

单位：万元

客户名称	是否存在 关联关系	应收账款余额	产品类别	主要项目所属期	项目获取方式	账龄情况				
						信用期内	1 年以内	1-2 年	2-3 年	3 年以上
恒大集团及下属子公司	否	162,835.12	住宅精装修	2020 年	邀请招标	36,448.20	118,370.99	2,324.79	4,550.28	1,140.87
中建三局集团有限公司	否	20,752.83	公共、住宅装饰装修	2018 年	招投标	9,613.05	2,304.83	4,269.90	0.00	4,565.04
Aung Myint Mo Co., Ltd	否	12,380.60	公共装饰装修	2016 年	公开招投标	12,380.60	0.00	0.00	0.00	0.00
深圳市岗隆实业有限公司	否	11,782.03	住宅精装修	2018 年	邀请招标	9,761.05	395.63	1,517.44	107.92	0.00
樟树市财富商贸有限公司	否	11,074.82	公共装饰装修	2016 年	公开招投标	0.00	0.00	0.00	630.92	10,443.9
中国建筑第四工程局有限公司	否	10,736.19	公共、住宅装饰装修	2016 年	招投标	6,433.55	1,758.00	652.33	941.98	950.34
珠海航空城物流有限公司	是	10,453.20	公共装饰装修	2021 年	公开招投标	10,453.20	0.00	0.00	0.00	0.00
中国建筑第八工程局有限公司	否	10,086.51	公共、住宅装饰装修	2016 年	招投标	5,320.86	346.00	54.27	884.55	3,480.83
四川宇航金融中心开发建设有限公司	否	8,111.07	公共装饰装修	2020 年	公开招投标	8,111.07	0.00	0.00	0.00	0.00
中免（海口）投资发展有限公司	否	7,072.31	公共装饰装修	2021 年	公开招投标	7,072.31	0.00	0.00	0.00	0.00
合计		265,284.68				105,593.89	123,175.45	8,818.73	7,115.64	20,580.97

(续)

客户名称	2021 年减值及回款情况				2022 年减值及回款情况				坏账计提 政策	回款分析	公司采取催收措施
	账面余额	2021 年回 款	减值计提 金额	计提比 例	账面余额	2022 年回 款	减值计提 金额	计提比 例			
恒大集团及下属子 公司（注）	358,919.45	133,975.88	181,182.54	50.48%	162,835.12	18,101.42	120,245.65	73.85%	单项计提	2022 年复工复产 项目回款，2021 年 为票据回款	以多种方式盘活恒大债权，对部分 客户通过法律起诉维护公司权益
中建三局集团有限 公司	18,637.31	3,666.27	1,278.37	6.86%	20,752.83	9,513.14	5,695.58	27.44%	组合计提	正常回款	积极与业主沟通，加快办理项目结 算
Aung Myint Mo Co., Ltd	11,336.13	3,057.90	275.47	2.43%	12,380.60	4.70	718.08	5.80%	组合计提	国外政治环境影 响，业主资金受到 影响	购买了 中国出口信用保险的政治 险，项目尚在保险保障期限内
深圳市岗隆实业有	11,236.68	6,354.94	518.24	4.61%	11,782.03	4,297.25	1,356.65	11.51%	组合计提	正常回款	公司战略客户，拟通过多种方式催

限公司											收工程款
樟树市财富商贸有限公司	11,071.30	0.00	5,535.65	50.00%	11,074.82	0.00	8,859.85	80.00%	单项计提	项目部分结算, 业主资金周转困难	公司已与业主签订相关协议, 目前产权过户正在办理中
中国建筑第四工程局有限公司	10,976.42	1,989.27	1,660.18	15.12%	10,736.19	3,245.77	2,325.17	21.66%	组合计提	正常回款	积极与业主沟通, 加快办理项目结算
珠海航空城物流有限公司	8,265.96	6,874.94	200.86	2.43%	10,453.20	7,358.90	606.29	5.80%	组合计提	正常回款	历史回款情况较好及账龄较低, 信用风险较低。
中国建筑第八工程局有限公司	6,760.91	4,821.84	1,637.41	24.22%	10,086.51	5,481.14	3,738.72	37.07%	组合计提	正常回款	积极与业主沟通, 加快办理项目结算
四川宇航金融中心开发建设有限公司	4,669.54	6,619.33	113.47	2.43%	8,111.07	2,239.31	470.44	5.80%	组合计提	正常回款	积极与业主沟通, 合同约定在结算完成后两年内支付
中免(海口)投资发展有限公司	0.00	0.00	0.00	0.00%	7,072.31	10,611.30	410.19	5.80%	组合计提	正常回款	积极与业主沟通, 加快办理项目结算
合计	441,873.70	167,360.37	192,402.19		265,284.68	60,852.93	144,426.62				

注：恒大集团及下属子公司 2022 年期末余额中，包含因复工复产项目产生的应收账款债权。由于该部分债权在 2022 年度正常回款，表明该债权的风险特征与一般恒大债权的风险特征不一致，因此该部分债权纳入组合计提。

（二）前十大客户的交易背景及真实性说明

（1）公司前十大客户中，第一大客户为恒大集团及其下属子公司，公司作为恒大集团的战略供应商，自 2011 年以来开始与其发生业务往来，业务主要通过邀请招标模式进行合作，自该客户 2021 年自身出现流动性风险以来，公司对其应收债权单独计提减值准备。

（2）中建三局、中建四局以及中建八局作为项目总承包方，公司以精装修专业分包方承揽该客户工程，上述客户与公司合作较早，涉及项目较多，比如中建三局儿童医院项目综合业务楼精装修工程、国航基地项目室内精装修工程公司工程以及中国国际航空股份有限公司飞行模拟训练基地二期建设项目，中建四局汇隆商务中心项目 1#楼标准层 LOFO 公寓室内精装修项目、南山区档案服务大厦项目水电安装工程以及中天·未来方舟项目 E4、E5、G2 组团机电安装工程工程，中建八局萧山机场三期项目精装修工程、深圳市新华医院项目幕墙专业分包工程以及南宁禾田信息港玻璃幕墙工程等，上述项目主要通过招投标模式进行合作，上述客户信用良好，2021 年和 2022 年均不同程度回款，其债权主要产生系项目尚未结算导致，公司对其应收债权按照账龄组合依据计提减值准备。

（3）Aung Myint Mo Co., Ltd 为公司在海外开展的缅甸国家电力工程，系“一带一路”项目，项目 2021 年回款 3,057.00 万元，目前已完

工尚未结算，受国际政治环境综合影响，导致项目结算进度较为缓慢，中国出口信用保险为该项目提供了保险服务，其债权回收不存在不确定性，公司对其应收债权按照账龄组合计提减值准备。

（4）深圳市岗隆实业有限公司主要为勤诚达项目，该客户为公司战略合作伙伴，属于深圳本土的房地产企业，近年来受到房地产行业政策调控影响，资金周转存在一定压力，但近两年总体回款正常且目前有项目正在合作，其债权回收不存在不确定性，公司对其应收债权按照账龄组合计提减值准备。

（5）樟树市财富商贸有限公司主要为公司江西实施的开元名都大酒店项目工程，该项目目前已经部分结算，因业主资金周转问题，与公司协商以其他措施收回债权，公司目前与其已签署相关协议，相关手续正在办理中，考虑涉及债权金额较大，周期较长且手续较为复杂，基于谨慎性，对该客户上述债权按照预期能够实现收益单项考虑计提相应的减值准备。

（6）珠海航空城物流有限公司主要为公司原控股股东珠海航空城集团有限公司控股子公司，公司通过公开招投标承揽了珠海空港物流园总承包项目，当期尚处于在建阶段，项目回款正常，客户按照合同约定的阶段付款，其债权回收不存在不确定性，公司对其应收债权按照账龄组合计提减值准备。

（7）四川宇航金融中心开发建设有限公司为公司 2020 年承揽的南充明宇酒店项目业主方，该客户为地方国企，系公司通过公开招投标取得的项目，项目已完工，近两年回款正常，正在办理结算中，其债权回收不存在不确定性，公司对其应收债权按照账龄组合计提减值准备。

（8）中免（海口）投资发展有限公司为公司通过公开招投标方式 2021 年承揽的海口免税城项目，项目已完工，正在办理结算中，项目本年度回款正常，其债权回收不存在不确定性，公司对其应收债权按照账龄组合计提减值准备。

二、坏账准备计提的充分性及合理性分析

（一）报告期内应收账款（含合同资产）坏账准备计提情况

单位：万元

类型	2022 年度			2021 年度		
	账面金额	累计计提金额	计提比例	账面金额	累计计提金额	计提比例
恒大债权	150,307.06	120,245.65	80.00%	358,919.44	181,182.54	50.48%
非恒大债权	776,792.61	258,374.97	33.26%	713,405.44	130,274.67	18.26%
其中：单项计提	206,601.54	140,130.93	67.83%	96,299.03	62,281.26	64.67%
其中：组合计提	570,191.07	118,244.04	20.74%	617,106.41	67,993.41	11.02%
合计	927,099.67	378,620.62	40.84%	1,072,324.88	311,457.21	29.05%

(续)

类型	2022 年当期计提			2021 年当期计提		
	应收账款	合同资产	合计	应收账款	合同资产	合计
恒大债权	42,432.89	15,940.15	58,373.04	133,876.14	33,587.12	167,463.26
非恒大债权	95,717.73	32,382.57	128,100.30	16,588.14	13,436.72	30,024.86
其中：单项计提	56,556.68	21,292.99	77,849.67	15,526.44	11,632.35	27,158.80
其中：组合计提	39,161.05	11,089.58	50,250.63	1,061.70	1,804.37	2,866.06
合计	138,150.62	48,322.72	186,473.34	150,464.28	47,023.84	197,488.12

注：上表中恒大复工复产项目由政府单位通过现金回款方式，故列入非恒大组合计提。

从上表可以看出，公司本年度单项计提减值准备金额为 136,222.71 万元，其中恒大债权单项计提 58,373.04 万元，非恒大客户单项计提 77,849.67 万元，本年度公司组合部分计提减值准备 50,250.63 万元。从整体计提比例来看，公司对恒大债权单项计提比例进一步上升，由上年度 50.48%比例提升至本年度 80%，非恒大部分债权单项计提比例与上年度基本持平，维持在 65%上下水平，非恒大组合部分计提比例明显上升，由上年度 11.02%增加至本年度 20.74%。

（二）单项计提减值准备分析

针对恒大债权，公司于 2021 年度根据当时采取的处置方案预期可收回的债权价值后综合计提比例为 50.48%，2022 年度原定债权处置方案未能如期实现，与关联方航城置地签署的债权转让协议也于 2023 年度取消。同时，2022 年度恒大集团在公开市场中的相关信息披露未见信用风险有所缓解，甚至其信用风险有可能进一步恶化的迹象。因此，公司在本报告期针对持有的恒大债权减值准备比例进一步补提至 80%。

针对非恒大的按照单项计提坏账准备的应收账款（含合同资产），公司按照

一贯性原则，在每个会计年度的资产负债表日，通过行业内可获取的相关信息、公开信息对客户履约能力进行检索评估，将初步识别的有相关迹象表明客户履约能力存在重大疑虑的，聘请外部独立机构对客户偿债能力进行分析评价并出具专家意见。公司在结合自行识别情况、历史债权结算进度以及专家意见的基础上，综合确定纳入单项计提坏账准备的范围以及计提比例。

公司针对纳入单项计提范围的应收账款采取的单项计提政策如下：

档次	计提比例	判断条件
第一档	30%	1、存在较多的终本执行案件，终本执行金额较大； 2、无法与客户保持正常商业往来； 3、聘请的专家对该客户出具的偿债能力评价为“较高”； 4、其他表明客户偿债能力存在重大不确定性的情形； 5、按照账龄组合计提低于当前单项计提比例； 6、首次因上述事项纳入单项计提范围；
第二档	50%	1、终本执行案件明显重大，存在欠缴税款情况； 2、聘请的专家对该客户出具的偿债能力评价为“回收具有一定可能性”； 3、存在上述情况下，公司已采取的财产保全（担保措施）覆盖债权金额较大； 4、上期按照 30%单项计提且本期无回款； 5、按照账龄组合计提低于当前单项计提比例；
第三档	80%	1、终本执行案件特别重大，存在重大欠缴税款情况； 2、存在因无偿债能力被申请破产重整、破产清算，当前处于受理阶段； 3、破产清算方案预期能覆盖的金额较小； 4、存在上述情况下，公司已采取的财产保全（担保措施）明显较低； 5、聘请的专家对该客户出具的偿债能力评价为“较低”； 6、上期按照 50%单项计提且本期无回款； 7、按照账龄组合计提低于当前单项计提比例；
第四档	100%	1、已经破产、吊销营业执照、未正常营业、终止经营等； 2、聘请的专家对该客户出具的偿债能力评价为“极低”； 3、上期按照 80%单项计提且本期无回款； 4、按照账龄组合计提高于 80%。

可比期间内，公司对纳入单项计提的应收账款按照一贯性原则采用上述计提政策，未发生变更。

历经三年外部经济和环境的影响，行业上下游迎来的剧烈变化。报告期内，部分客户信用风险未得到进一步改善，公司客户出现履约能力明显下滑的迹象，表明其已经不符合按照组合计提坏账准备的风险特征，因此，公司 2022 年度纳入单项计提坏账准备的应收账款范围和减值比例大幅度增加。

（三）组合部分计提减值准备分析

受到外部经济环境和社会环境影响，公司长账龄应收债权回款不及预期，在近三年呈现下滑趋势，将导致各年度的迁徙率逐期上涨。

公司历史各期迁徙率情况如下表所示：

账龄期间	2019-2020 年迁徙率	2020-2021 年迁徙率	2021-2022 年迁徙率
------	----------------	----------------	----------------

信用期内	16.51%	18.91%	17.71%
1 年以内	73.05%	72.92%	78.97%
1-2 年	67.75%	85.09%	98.25%
2-3 年	86.26%	96.66%	93.05%
3-4 年	65.36%	91.83%	95.78%
4-5 年	80.47%	93.34%	99.21%
5 年以上	95.00%	95.00%	95.00%

从上述各期迁徙率变动情况来看，2022 年迁徙率较 2021 年的明显提升，尤其是 1 年以上的应收账款，从上述各期迁徙率情况看，更早期间的历史债权收回程度优于本期，因此，2022 年度预期信用损失率较 2021 年明显提升。

综合上述情况，本公司认为在报告期内计提大额坏账准备和合同资产减值准备是符合公司一贯执行的会计政策的，不存在在报告期集中计提坏账准备和合同资产减值准备的情形。

三、同行业公司的坏账准备和合同资产减值准备计提情况分析

（一）同行业公司针对单项计提坏账准备的变动情况分析

证券简称	2022 年度	2021 年度	2020 年度
金螳螂	75.57%	74.23%	88.39%
中装建设	65.79%	100.00%	100.00%
亚厦股份	79.76%	77.84%	96.01%
维业股份	85.69%	89.81%	86.70%
建艺集团	64.75%	65.16%	86.76%
洪涛股份	100.00%	100.00%	100.00%
广田集团	76.65%	51.25%	65.45%
瑞和股份	69.16%	74.31%	100.00%
全筑股份	50.40%	25.44%	28.08%
行业平均	74.20%	73.12%	83.49%
宝鹰股份	74.54%	53.96%	56.72%

从上述分析看，同行业可比公司单项计提的应收账款坏账计提比例基本上保持在较高水平，除全筑股份以外，其他同行业公司的单项计提比例变动较小。

2022 年度本公司扣除恒大以后的单项计提比例为 71.40%、2021 年计提比例为 71.09%，与同行业平均水平基本保持一致。

（二）同行业公司按组合计提的应收账款（含合同资产）计提比例变动情况

证券简称	2022 年度	2021 年度	2020 年度
金螳螂	17.33%	15.75%	8.95%
中装建设	13.19%	12.90%	11.80%

亚厦股份	12.17%	10.92%	9.63%
维业股份	6.50%	6.70%	7.53%
建艺集团	12.33%	20.45%	13.20%
洪涛股份	17.49%	14.15%	11.51%
广田集团	46.49%	32.69%	12.22%
瑞和股份	39.03%	35.39%	14.61%
全筑股份	21.37%	13.95%	8.21%
行业平均	20.65%	18.10%	10.85%
宝鹰股份	20.74%	11.02%	10.91%

从上述变动情况看，同行业公司最近三年按照组合计提坏账准备的应收账款（含合同资产）计提比例在不同程度上存在上升趋势，公司按组合计提的应收账款（含合同资产）最近三年计提比例变动情况与同行业公司不存在重大差异。

从上述各方面与同行业变动情况对比分析，公司计提相关减值准备具有合理性。

会计师核查程序如下：

（1）获取应收账款（含合同资产）账龄明细表，并根据影响账龄计算的主要因素进行检查复核，包括完工时间、竣工时间、结算时间等；

（2）对本期计算迁徙率的历史各年账龄因素进行比对，确认是否存在差异；

（3）以本报告期期末的账龄因素为基础，对可比期间的迁徙率计算过程进行复核；

（4）确认本报告期与可比期间在计算组合迁徙率中适用的范围是否一致，各期均不包括单项计提的应收账款，确认两年的口径、模型、计算逻辑等是否存在差异；

（5）结合公开市场信息，对客户的信用情况、偿还能力进行分析，结合管理层对是否纳入单项计提的范围的划分，评价单项清单的完整性；

（6）结合管理层聘请的律师对单项客户的偿债能力的分析，对管理层单项计提的比例进行复核；

（7）执行重新计算程序，根据以上复核情况，对 2021 年度、2022 年度的预期信用损失率进行重新计算；

（8）对本期确认收入金额较大的项目及应收账款余额较大的项目进行实地走访，确认项目的真实性；

（9）对应收账款客户执行函证程序，并对函证的全过程保持控制；

核查结论：

基于已执行的审计工作，我们认为宝鹰股份本期计提的信用减值损失是可以接受的。

【问题 4】年报显示，公司其他应收款期末余额为 190,224,480.02 元，公司 2020 年至 2022 年对其他应收款计提坏账准备分别为 23,173,182.02 元、25,362,480.08 元、42,199,501.45 元。

(1) 请说明 2022 年计提金额较大且较 2021 年、2022 年计提增加的原因；(2) 说明账龄 3 年以上的其他应收款长期未结算的原因及合理性，是否存在无法收回的风险，其他应收账款坏账准备计提是否充分、谨慎；(3) 请说明按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款形成原因，欠款方是否为你公司关联方，是否存在资金占用或违规财务资助情形；请年审会计师核查并发表明确意见。

公司回复：**一、2020 年-2022 年其他应收款坏账准备计提比例分析**

单位：万元

类型	2022 年度			2021 年度			2020 年度		
	账面金额	计提金额	计提比例	账面金额	计提金额	计提比例	账面金额	计提金额	计提比例
单项计提	1,377.85	1,377.85	100.00%	176.50	176.50	100.00%	196.50	196.50	100.00%
账龄组合	20,005.38	10,222.11	51.10%	17,563.05	7,123.73	40.56%	13,162.81	4,520.15	34.34%
履约保证金组合	7,560.72	378.04	5.00%	9,156.27	457.81	5.00%	10,502.81	525.14	5.00%
投标保证金组合	2,056.50	0.00	0.00%	1,995.70	0.00	0.00%	3,278.51	0.00	0.00%
合计	31,000.44	11,977.99	38.64%	28,891.52	7,758.04	26.85%	27,140.63	5,241.79	19.31%

如上所述，纳入单项计提的其他应收款较 2021 年增长了 1,201.35 万元，按照账龄组合计提的其他往来款项组合较 2021 年增长 2,442.33 万元，增长规模较大，履约保证金及投标保证金两项组合债权规模及坏账准备规模均变动较小。

单项计提的增长，主要系项目已停工，导致长期预付的供应商款项在可预见的期间内未能继续履行该合同，因此予以确认为单项计提其他应收款。

按照账龄组合计提坏账准备的其他应收款，公司按照一贯性原则遵循既定的组合坏账计提政策，各账龄期间的坏账计提比例未发生变动。

2020 年-2022 年按照账龄组合计提坏账准备的其他应收款账龄分布如下：

单位：万元

类型	2022 年度			2021 年度			2020 年度		
	账面金额	计提金额	计提比例	账面金额	计提金额	计提比例	账面金额	计提金额	计提比例
1 年以内	7,399.56	369.98	5.00%	5,999.87	299.99	5.00%	1,544.45	77.22	5.00%
1—2 年	932.09	93.21	10.00%	1,381.00	138.10	10.00%	1,007.69	100.77	10.00%
2—3 年	1,144.61	343.38	30.00%	466.65	139.99	30.00%	4,943.80	1,483.14	30.00%
3—4 年	579.01	287.00	50.00%	4,129.41	2,064.71	50.00%	5,606.71	2,803.35	50.00%
4—5 年	4,127.87	3,306.30	80.00%	5,525.96	4,420.77	80.00%	22.50	18.00	80.00%
5 年以上	5,822.24	5,822.24	100.00%	60.17	60.17	100.00%	37.67	37.67	100.00%
合计	20,005.38	10,222.11	51.10%	17,563.05	7,123.73	40.56%	13,162.81	4,520.15	34.34%

从上述计提明细可以看出，本期其他应收款坏账准备大额增长的主要原因是股权转让款未能及时收回，导致账龄由 2021 年度的 3-4 年、4-5 年递延至 2022 年度的 4-5 年及 5 年以上，从而使得坏账准备本期计提增加。该其他应收款坏账准备计提符合公司的一贯性原则。股权转让款的具体情况，我们按照本问询函要求在本章第二节“账龄 3 年以上的其他应收款情况”中分析。

二、账龄 3 年以上的其他应收款分析

其他应收款账龄 3 年以上的其他应收款具体情况如下：

单位：万元

单位名称	账面余额	占比	账龄期间	坏账计提比例	款项性质	长期未回款原因	是否存在无法收回
DOUBLE ONE NEW BUILDING TECHNOLOGY P/L	2,793.11	20.28%	4-5 年	5.00%	履约保证金	项目开工整体延后	未来回收风险较低
PT. Eksotika Abadi Indonesia	2,793.85	20.28%	4-5 年	80.00%	股权转让款	对方要求当面签署文件	预计可以收回
刘慧永等中建南方股权转让款	4,734.68	34.37%	5 年以上	100.00%	股权转让款	个人股东拖欠	诉讼中，一审尚未判决
四川华西（越南）有限责任公司	868.52	6.31%	4-5 年	5.00%	履约保证金	业主资金困难	通过资产来置换保证金
殷俊林	500.00	3.63%	3-4 年	50.00%	股权转让款	个人资金困难	协商分期收回
香港京汇国际工程有限公司	595.81	4.33%	3-4 年	5.00%	履约保证金	项目尚未结算	预计结算后退回
黄山幸福新世界有限公司	410.00	2.98%	3-4 年	5.00%	履约保证金	业主资金周转困难	公司拟通过诉讼手段追回

合计	12,695.97	92.17%				
----	-----------	--------	--	--	--	--

公司三年以上其他应收款账面余额为 13,774.25 万元，上表列示了公司 3 年以上其他应收款的主要清单，主要包括保证金和股权转让款两大类，其中涉及保证金未回的原因主要和项目进展密切相关，公司及时通过诉讼等多种催收方式协同收回债权，总体不存在回收风险。印尼宝鹰股权转让款未回款原因主要系受该国家综合因素影响无法当面签署书面文件导致款项未及时收回，预计本年度公司将前往印尼处理相关面签事宜。中建南方以及江西小表哥股权转让款未回原因主要系刘慧永及殷俊林等个人股东资金困难，针对中建南方股权转让款公司已提起诉讼方式进行追偿，对江西小表哥股权转让款则通过与殷俊林友好协商方式逐步收回。上述股权转让款公司按照一贯性原则计提坏账准备。

从上述账龄 3 年以上的其他应收款形成原因和催收情况，本公司认为对上述其他应收款计提坏账准备是充分的。

三、余额前五名的其他应收款说明

期末余额前五名的其他应收款具体情况如下：

单位：万元

单位名称	是否存在 关联关系	期末余 额	账龄	形成原因	款项性质	是否存在关 联资金占用
PT. Eksotika Abadi Indonesia	否	2,793.85	4-5 年	2018 年公司转让印尼宝鹰 60%股权形成	股权转让款	否
DOUBLE ONE NEW BUILDING TECHNOLOGY P/L	否	2,793.11	4-5 年	2018 年公司承接澳大利亚墨尔本莫宁顿半岛旅游基础设施与智能化装配式屋宇总包项目缴纳保证金	履约保证金	否
刘慧永	否	1,048.01	5 年以上	2017 年公司转让中建南方 51%股权形成	股权转让款	否
四川华西（越南）有限责任公司	否	868.52	4-5 年	2018 年公司承接越南岷港帝国高级别墅公寓酒店度假中心工程的机电、装饰、园林绿化工程目缴纳保证金	履约保证金	否
程纪平	否	711.38	5 年以上	2017 年公司转让中建南方 51%股权形成	股权转让款	否
合计		8,214.87				

从上述期末余额前五名的其他应收款形成原因主要系项目履约保证金以及公司转让原控股子公司股权转让款，且均为公司的非关联方，本公司认为上述其他应收款的产生是具有合理商业背景的，不存在资金占用或违规财务资助的情形。

会计师核查程序如下：

(1) 获取其他应收款明细表，对主要的其他应收款核查交易发生时的合同及依据材料等，确认债权的真实性及商业合理性；

(2) 针对长账龄的其他应收款，与管理层访谈确认公司预期采取的措施、债权回收的可能性及覆盖程度，并以此对其他应收款坏账计提的合理性及充分性进行复核；

(3) 获取其他应收款的账龄明细表，并根据业务发生时间对账龄分布的准确性进行复核；

(4) 执行函证程序，并对函证的全过程保持控制；

(5) 执行付款核查程序，确认相关款项的支付是否经适当审批程序，检查是否存在违规支付款项情况；

(6) 获取公司关联方清单，对其他应收款的债权单位进行核查，比对与公司是否存在关联关系；

核查结论：

基于已执行的审计工作，我们认为宝鹰股份 2022 年度其他应收款坏账准备的计提是合理的，其他应收款不存在资金占用或违规提供财务资助情形。

【问题 5】年报显示，公司投资收益为-317,787,054.83 元，占利润总额 12.68%，主要系报告期内投资联营企业亏损所致，其中投资珠海建赢投资有限公司（以下简称“珠海建赢”）确认投资损失-317,312,339.90 元，你公司于 2023 年 2 月 10 日披露的《关于对深圳证券交易所关注函的回复公告》（以下简称“《回函》”）显示，公司因出资的恒大债权未能按照预期实现处置收益，公司针对该投资按持股比例确认了大额投资损失。请公司结合珠海建赢的财务指标以及出资珠海建赢的恒大债权回收进展说明本次计提投资损失的合理性，珠海建赢对恒大债权的会计处理与你公司对同类应收账款减值准备计提标准是否相匹配，本期及前期相关减值计提是否充分、准确，并审慎评估资产是否存在进一步减值的迹象，如是，请进行必要的风险提示。请年审会计师核查并发表明确意见。

公司回复：

一、出资珠海建赢的恒大债权回收进展说明

为进一步发挥混改优势，改善公司资产负债结构，有效盘活资产，公司全资子公司宝鹰建设与珠海建控、珠海建赢于 2022 年 4 月 25 日共同签署了《深圳市宝鹰建设集团股份有限公司向珠海建赢投资有限公司增资扩股协议书》（以下简称《投资协议》），约定宝鹰建设以其持有的恒大集团及其成员企业开具的商业承兑汇票及应收账款按 119,310.00 万元作为出资资产对珠海建赢进行增资，上述债权的账面价值为 238,619.85 万元，评估价值为 119,309.93 万元。2022 年 6 月，上述增资完成，珠海建赢注册资本由人民币 150,000.00 万元变更为人民币 269,310.00 万元，宝鹰建设和珠海建控分别持有 44.30%和 55.70%的股权。宝鹰建设对珠海建赢的长期股权投资按照权益法进行核算。

珠海建赢主要的经营业务为以自有资金从事投资活动。珠海建赢接受宝鹰建设以其持有的恒大集团及其成员企业开具的商业承兑汇票及应收账款出资，主要目的是珠海航空城计划背靠珠海国资背景及湾区地域优势，通过对恒大债权的整合，提升与恒大集团的对话优势，从而增加置换恒大优质物业的能力。2021 年 11 月，由航空城下属子公司牵头，对恒大集团现有的项目的进行调查，选取优质项目推进债权置换物业，盘活集团资产。2021 年 12 月，项目组针对位于深圳某恒大项目进行了初步调查，并根据调查情况向珠海国资委及航空城提交了收购建议方案。根据改方案建议，收购总价 44.5 亿元，其中现金收购 29 亿元，以恒大债权抵偿 15.5 亿元。2021 年 12 月至 2022 年 4 月，珠海航空城安排专项工作组跟进对接该项目进行初始磋商，与项目公司融资方上海银行等进行接触、协商。2022 年 4 月底，根据根据各方商谈情况，项目组针对该项目安排开展的尽职调查工作进展顺利，并根据该化解方案的进展情况，公司于 2022 年 4 月于珠海建赢签署《投资协议》，并根据投资协议将 23.86 亿元恒大债权作价 11.93 亿元转让至珠海建赢，计划以珠海建赢作为该化解方案的实施主体。然而至 2022 年 11 月，由于该恒大项目属于优质项目，在协商收购对价的过程中，未能最终取得成功。

从该项目背景看，珠海建赢受让公司以恒大债权作为出资资产，在交易当时具有商业合理性。

上述置换恒大优质物业的方案终止后，公司积极配合珠海建赢与恒大集团的协商工作，推进其他项目的化解方案。截止至本回函日，珠海建赢的债权回收工

作无重大进展。

二、珠海建赢对恒大债权的会计处理

2022 年度珠海建赢对其持有的恒大债权按照 80%补提坏账准备，与本公司对同类应收账款减值准备计提标准一致。公司 2021 年度按照 50%比例计提，是以拟转让债权的评估值及转让定价为依据计算的；2022 年度按照恒大集团的经营情况和同行业上市公司的计提情况作为参考，确定计提比例。本期和前期相关减值计提充分、准确。

三、珠海建赢本次计提投资损失的合理性

查阅珠海建赢经审计的财务报告显示，珠海建赢资产总额 19.78 亿元、负债总额 0.01 亿元、所有者权益总额 19.77 亿元以及净利润为-7.16 亿元。由于珠海建赢采用的会计政策和重大会计估计和宝鹰建设不存在不一致的情形，因此宝鹰建设按照股权比例确认投资收益，符合企业会计准则的相关规定。

四、珠海建赢是否存在进一步减值迹象的分析

珠海建赢经审计的资产总额 19.78 亿元，主要包含其他应收款 4.77 亿元和其他债权投资 15 亿元。其他应收款为宝鹰建设作为出资以恒大集团及其成员企业开具的商业承兑汇票及应收账款余额，按照上市公司对恒大集团款项单项计提减值 80%比例后的净值，暂不存在进一步减值的迹象。

其他债权投资为珠海建赢与珠海航城矿业有限公司签订《矿山资产收益权转让与回购协议》的投资款，双方约定共同投资竹仔岭建筑用花岗岩矿项目，预计项目总投资 50 亿元，其中，珠海建赢出资 15 亿元享有该矿山资产项目 30%的收益权，航城矿业出资 35 亿元享有该矿山资产项目 70%的收益权。本次交易协议条款约定了相关的保障措施，根据《矿山资产收益权转让与回购协议》，航城矿业（甲方）与珠海建赢（乙方）约定了关于竹仔岭矿山项目收益权的回购事项，主要条款如下：

“4.2 回购条件

（1）甲方根据企业自身发展需要，需提前回购矿山项目 30%收益权的，需提前 30 日以书面方式通知乙方。

（2）甲方出现如下任一情形时，乙方有权要求甲方提前回购矿山项目 30%收益权：

- 1) 甲方在本协议项下的任何承诺和保证虚假或不真实;
- 2) 乙方有证据认为发生足以影响甲方履行矿山项目 30%收益权回购义务的情形,包括但不限于甲方因重大未履行的债务被起诉等情形;
- 3) 甲方未能根据本协议约定向乙方支付矿山项目 30%收益权回购价款的;
- 4) 甲方违反本协议规定的一项或多项义务;
- 5) 乙方认为不能取得 30%收益权利益时。

4.3 回购价款

甲方应按照实际收到的转让款等额向乙方回购矿山项目 30%收益权。回购日前乙方因矿山项目 30%收益权取得的收益归乙方所有。”

珠海航城矿业有限公司与上市公司同属珠海国资委下属企业,其注册资本实缴金额为 62,200 万元,经营情况良好,不存在失信或其他影响回购履约的情形,因此公司认为珠海建赢的其他债权投资项目有较好的保障,暂不存在进一步减值风险。

会计师核查程序如下:

- (1) 了解上市公司以恒大相关债权为出资的商业背景,分析相关的出资是否合理;
- (2) 了解和核实珠海建赢对恒大相关债权的后续处理措施和进展;
- (3) 获取并查阅珠海建赢经审计的财务报告,分析其相关的会计政策、重大会计估计是否和上市公司存在重大不一致情况;分析其财务状况和资产状况,判断是否存在进一步减值的情形;
- (4) 获取并查阅珠海建赢与珠海航城矿业有限公司签订《矿山资产收益权转让与回购协议》的关键条款,了解航城矿业的经营情况和履约能力,判断珠海建赢其他债权投资的增信保障措施是否可实现。

核查结论:

基于已执行的审计工作,我们认为,珠海建赢对恒大债权的会计处理与上市公司一致,本期及前期的相关减值计提充分、准确,公司对珠海建赢计提投资损失合理,珠海建赢的资产不存在进一步减值的迹象。

【问题 6】公司 2023 年 4 月 22 日披露的《关于债权转让暨关联交易的进展公告》

显示，公司于 2021 年与珠海市航城置地有限公司（以下简称“航城置地”）签订了《深圳市宝鹰建设控股集团股份有限公司、珠海市航城置地有限公司债权转让协议》（以下简称“《债权转让协议》”），公司及下属企业将持有的恒大集团有限公司（以下简称“恒大集团”）、恒大地产集团（深圳）有限公司（以下简称“恒大地产”）及其关联公司开具的已到期待偿付的商业承兑汇票债权转让给航城置地，金额为 45,000.03 万元，转让价格为 45,000.00 万元，近期公司收到航城置地发来的《关于退还〈债权转让协议〉首期款及利息的通知》显示，双方的债权转让协议自动解除，要求公司向航城置地退还《债权转让协议》首期款人民币 1 亿元及利息。

请你公司：（1）说明前期转让 45,000.03 万元债权以及收到首期款 1 亿元时的会计处理，公司上个报告期末是否就该笔应收恒大商业汇票计提减值准备；说明本次《债权转让协议》取消后公司的会计处理，是否需就该应收恒大商业汇票进一步计提减值准备，相关会计处理是否与同类应收账款减值准备计提标准一致且符合法律法规的规定；（2）具体说明《债务转让协议》解除对你公司财务数据的影响，模拟未转让相关债权的情况下公司 2021 年和 2022 年的核心财务数据情况并说明与现有报表数据的差异，以及你公司针对应收恒大商业汇票所采取的解决措施；请年审会计师核查并发表明确意见。

公司回复：

一、前期转让 45,000.03 万元债权的情况说明

（一）前期转让 4.5 亿元债权以及收到首期款 1 亿元时的会计处理

为进一步改善公司资产负债结构和有效盘活资产，公司与珠海市航城置地有限公司（以下简称“航城置地”）签订了《深圳市宝鹰建设控股集团股份有限公司、珠海市航城置地有限公司债权转让协议》（以下简称“《债权转让协议》”），拟将公司及下属企业持有的恒大集团有限公司、恒大地产集团（深圳）有限公司及其关联公司开具的已到期待偿付的商业承兑汇票债权转让给航城置地，金额为 45,000.03 万元，转让价格为 45,000.00 万元。上述票据转让款按照协议约定支付条件，公司收到首期款 1 亿元。

《债权转让协议》中对债权转让的特别约定：“乙方（航城置地）受让甲方

（公司）债权是为了化解甲方与恒大地产之间的债务逾期风险，因此如乙方与恒大地产就具体城市更新项目公司（暂定为深圳市华超实业有限公司）股权转让未能依约按期达成股权交割，则本协议将自动解除，甲方应于既定股权交割期限经过后 5 日内退还乙方已支付全部债权转让对价及利息，乙方同步退还甲方已交付的商业承兑汇票凭证。”由于上述债权转让的特别约定，表明公司的票据转让后仍然存在被航城置地退回的可能性，按照《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》的相关规定，公司不能终止确认相关转让的金融资产。

因此，《债权转让协议》约定的商业承兑汇票 45,000.03 万元一直未终止确认，仍然在应收票据中进行核算，并在各期按照既定的标准计提坏账准备；公司在收到航城置地首期债权转让款 1 亿元时，将其作为一项负债在其他应付款中核算。

（二）本次《债权转让协议》取消后公司的会计处理

《债权转让协议》约定转让的票据一直未终止确认，仍然在应收票据中进行核算，并在各期按照同类债权的既定标准计提坏账准备。相关会计处理与公司同类应收账款减值准备计提标准一致，符合企业会计准则的相关规定。

二、《债务转让协议》解除的影响及应对措施

由于公司对《债权转让协议》约定转让的票据一直未终止确认，因此协议的解除对公司财务数据无影响，也不存在模拟未转让相关债权的情况下公司 2021 年和 2022 年的财务报表数据与公告年报数据出现差异的情况。

针对恒大商票，公司依据基础法律关系提起诉讼，以确保胜诉后享有优先受偿权。目前公司已经优先起诉了一部分已结算、有资产的项目。另外，除了诉讼方式外，公司也积极寻求其他方式追款。

会计师核查程序如下：

我们针对宝鹰股份确认的递延所得税资产执行了以下程序：

（1）了解上市公司与航城置地签订《债权转让协议》的商业背景，了解航城置地对相关票据的处理方案和进展；

（2）获取并查阅《债权转让协议》，分析协议中的关键条款，判断债权转让相关的会计处理是否符合企业会计准则的相关规定。

核查结论：

基于已执行的审计工作，我们认为，宝鹰股份对《债权转让协议》中约定转让的票据未终止确认，会计处理符合企业会计准则的相关规定。

大华会计师事务所(特殊普通合伙)

中国注册会计师：_____

张朝铨

中国·北京

中国注册会计师：_____

何英武

二〇二三年五月十七日