

目 录

一、关于关联方资金占用·····	第 1—10 页
二、关于营业收入和现金流量·····	第 10—24 页
三、关于毛利率·····	第 24—27 页
四、关于受限资产·····	第 27—32 页
五、关于预付款项·····	第 32—34 页
六、关于应收款项·····	第 34—51 页
七、关于以房抵债·····	第 51—64 页

问询函专项说明

天健函〔2023〕711号

深圳证券交易所：

由江苏凯伦建材股份有限公司（以下简称凯伦股份或公司）转来的《关于对江苏凯伦建材股份有限公司的年报问询函》（创业板年报问询函〔2023〕第87号，以下简称问询函）奉悉。我们已对问询函中需要我们说明的财务事项进行了审慎核查，现汇报说明如下。（本专项说明中涉及货币金额的单位，如无特别说明，均为人民币万元）

一、关于关联方资金占用

你公司披露的《控股股东及其他关联方非经营性资金占用及清偿情况的专项审计说明》显示，公司存在被控股股东凯伦控股投资有限公司（以下简称“凯伦控股”）非经营性占用资金的情况。2021年度，凯伦控股累计占用发生金额（不含利息）24,875.95万元，累计偿还发生金额20,435.95万元，2021年期末占用资金余额4,440.00万元。2022年度，凯伦控股累计占用发生金额（不含利息）15,029.7万元，占用资金的利息572.95万元，累计偿还发生金额10,070.00万元，2022年期末占用资金余额9,972.65万元。2023年1-4月，凯伦控股累计占用发生金额8,796.00万元，占用资金的利息142.07万元，累计偿还发生金额18,910.72万元，截至报告日，公司已收回全部资金及利息。《2022年度内部控制自我评价报告》显示，报告期内公司发现非财务报告内部控制重要缺陷1项，即凯伦控股非经营性占用公司资金。年审机构出具了带强调事项段无保留意见的《内部控制审计报告》。请你公司：（1）核查说明上述资金划拨流程及决策程序、具体流转情况、实际占用方，逐笔列示资金占用发生及归还明细，包括但不限于发生时间、占用金额、日最高占用额、占用方式、占用资金使用情况、

还款金额、还款时间等，并提供相关证明材料。（2）说明导致你公司发生上述事项的具体原因，相关内部控制缺陷涉及的内部控制制度、具体流程及实际执行情况，相关责任人及责任追究情况，整改情况及整改效果，并结合相关规定说明你公司判断该缺陷为重要缺陷而非重大缺陷的依据及合理性。（3）全面自查截至目前，是否存在其他未披露的资金占用、违规担保、违规提供财务资助、不当关联交易等违规情形。（问询函第一条）

（一）核查说明上述资金划拨流程及决策程序、具体流转情况、实际占用方，逐笔列示资金占用发生及归还明细，包括但不限于发生时间、占用金额、日最高占用额、占用方式、占用资金使用情况、还款金额、还款时间等，并提供相关证明材料

1. 核查说明上述资金划拨流程及决策程序、具体流转情况、实际占用方

（1）资金划拨流程及决策程序

通过预付公司供应商货款方式：董事长授意相关部门（主要是财务部）经办人发起付款申请→部门经理审批→部门总监审批→财务经理审批→财务总监审批→执行总裁审批

通过预付公司供应商工程款、设备款方式：董事长授意相关部门（主要是财务部）经办人发起付款申请→部门经理审批→部门总监审批→财务经理审批→财务总监审批→分管副总裁审批→执行总裁审批→董事长审批

（2）具体流转情况、实际占用方

资金占用流转情况：凯伦股份及全资子公司→公司供应商→第三方→凯伦控股（或凯伦控股指定方）

资金偿还流转情况：凯伦控股（或凯伦控股指定方）→第三方→公司供应商→凯伦股份

凯伦控股指定方系与凯伦控股存在借贷关系的公司，公司供应商、第三方、凯伦控股指定方均与公司不存在关联关系。

资金实际占用方：凯伦控股

2. 资金占用发生及归还明细

资金占用/偿还日期	占用金额	偿还金额	余额	占用及偿还方式	占用资金使用情况
2021/3/17	2,925.95		2,925.95	通过预付公司供应商货款	资金周转

2021/3/17	3,000.00		5,925.95	通过预付公司供应 商货款	资金周转
2021/3/18	2,500.00		8,425.95	通过预付公司供应 商货款	资金周转
2021/3/23		2,000.00	6,425.95	通过预付公司供应 商货款	资金周转
2021/3/31		1,000.00	5,425.95	通过预付公司供应 商货款	资金周转
2021/4/1		2,925.95	2,500.00	通过预付公司供应 商货款	资金周转
2021/4/1		2,500.00		通过预付公司供应 商货款	资金周转
2021/6/17	1,000.00		1,000.00	通过预付公司供应 商货款	资金周转
2021/6/18	950.00		1,950.00	通过预付公司供应 商货款	资金周转
2021/8/4	550.00		2,500.00	通过预付公司供应 商货款	资金周转
2021/8/4	1,470.00		3,970.00	通过预付公司供应 商货款	资金周转
2021/8/4	980.00		4,950.00	通过预付公司供应 商货款	资金周转
2021/12/9	400.00		5,350.00	通过预付公司供应 商货款	资金周转
2021/12/16	4,100.00		9,450.00	通过预付公司供应 商货款	资金周转
2021/12/16	4,000.00		13,450.00	通过预付公司供应 商货款	资金周转
2021/12/16	3,000.00		16,450.00	通过预付公司供应 商货款	资金周转
2021/12/17		5,200.00	11,250.00	通过预付公司供应 商货款	资金周转
2021/12/17		1,000.00	10,250.00	通过预付公司供应 商货款	资金周转
2021/12/17		3,000.00	7,250.00	通过预付公司供应 商货款	资金周转
2021/12/29		880.00	6,370.00	通过预付公司供应 商货款	资金周转
2021/12/29		1,930.00	4,440.00	通过预付公司供应 商货款	资金周转
2022/1/6	2,380.00		6,820.00	通过预付公司供应 商货款	资金周转
2022/1/6	1,500.00		8,320.00	通过预付公司供应	资金周转

				商货款	
2022/1/18	1,400.00		9,720.00	通过预付公司供应 商货款	资金周转
2022/1/19	600.00		10,320.00	通过预付公司供应 商货款	资金周转
2022/3/16	3,838.00		14,158.00	通过预付公司供应 商工程款	资金周转
2022/4/25	500.00		14,658.00	通过预付公司供应 商货款	资金周转
2022/4/27	511.70		15,169.70	通过预付公司供应 商设备款	资金周转
2022/6/29		1,570.00	13,599.70	通过预付公司供应 商货款	资金周转
2022/6/29		1,500.00	12,099.70	通过预付公司供应 商货款	资金周转
2022/9/19	600.00		12,699.70	通过预付公司供应 商货款	资金周转
2022/10/14	1,000.00	1,000.00	12,699.70	通过预付公司供应 商货款	资金周转
2022/10/20	500.00		13,199.70	通过预付公司供应 商货款	资金周转
2022/11/17	700.00		13,899.70	通过预付公司供应 商货款	资金周转
2022/11/17	500.00		14,399.70	通过预付公司供应 商货款	资金周转
2022/11/25	200.00		14,599.70	通过预付公司供应 商货款	资金周转
2022/11/25	300.00		14,899.70	通过预付公司供应 商货款	资金周转
2022/11/29	500.00		15,399.70	通过预付公司供应 商货款	资金周转
2022/12/19		2,000.00	13,399.70	通过预付公司供应 商货款	资金周转
2022/12/19		500.00	12,899.70	通过预付公司供应 商货款	资金周转
2022/12/20		500.00	12,399.70	通过预付公司供应 商货款	资金周转
2022/12/29		2,000.00	10,399.70	通过预付公司供应 商货款	资金周转
2022/12/30		1,000.00	9,399.70	通过预付公司供应 商货款	资金周转
2023/1/3	3,000.00		12,399.70	通过预付公司供应 商货款	资金周转

2023/1/18	500.00		12,899.70	通过预付公司供应商货款	资金周转
2023/2/16	5,000.00		17,899.70	通过预付公司供应商货款	资金周转
2023/2/20	296.00		18,195.70	通过预付公司供应商货款	资金周转
2023/2/28		4,000.00	14,195.70	通过预付公司供应商货款	资金周转
2023/3/20		1,000.00	13,195.70	通过预付公司供应商货款	资金周转
2023/3/30		1,400.00	11,795.70	通过预付公司供应商货款	资金周转
2023/3/31		4,500.00	7,295.70	通过预付公司供应商货款	资金周转
2023/4/26		7,295.70		凯伦控股直接偿还	资金周转

3. 日最高占用额和日平均占用额

项目	2023年1-4月	2022年度	2021年度
日最高占用额	18,195.70	15,399.70	16,450.00
日平均占用额	12,142.75	12,747.81	2,686.05

4. 核查程序及核查结论

(1) 核查程序

1) 访谈公司管理层、财务总监及财务人员，了解资金划拨流程及决策程序、具体流转情况、实际占用方；

2) 检查资金划拨的付款申请单和资金审批制度，核实资金划拨流程及决策程序是否符合公司资金审批制度；

3) 获取管理层编制的关联方资金占用明细清单及对应的付款申请单、银行回单等，逐笔核实资金占用发生时间、占用金额、占用方式、占用资金使用情况、还款金额、还款时间、实际占用方等，并由此计算日最高占用额和日平均占用额。

(2) 核查结论

经核查，我们认为，凯伦控股通过公司供应商实际占用公司资金。2021年度日最高占用额为16,450.00万元，日平均占用额为2,686.05万元。2022年度日最高占用额为15,399.70万元，日平均占用额为12,747.81万元。2023年1-4月日最高占用额为18,195.70万元，日平均占用额为12,142.75万元。

(二) 说明导致你公司发生上述事项的具体原因，相关内部控制缺陷涉及的

内部控制制度、具体流程及实际执行情况，相关责任人及责任追究情况，整改情况及整改效果，并结合相关规定说明你公司判断该缺陷为重要缺陷而非重大缺陷的依据及合理性

1. 说明导致你公司发生上述事项的具体原因

公司控股股东资金占用主要是由于控股股东面临自身债务到期以及资金周转等巨大压力，加之控股股东、实际控制人规范意识不足，公司相关经办人员风险意识与法律意识淡薄，顺从控股股东、实际控制人的意图，未能有效执行公司内部控制制度，同时公司在付款制度中关于防止大股东资金占用风险有待完善之处，导致关联方非经营性占用公司资金的违规事项发生。

2. 相关内部控制缺陷涉及的内部控制制度、具体流程及实际执行情况

相关内部控制缺陷涉及的内部控制制度主要是《付款审批制度》等。

预付货款的具体流程：采购部门经办人发起付款申请→部门经理审批→部门总监审批→财务经理审批→财务总监审批→执行总裁审批

预付工程款、设备款的具体流程：基建部门、采购部门经办人发起付款申请→部门经理审批→部门总监审批→财务经理审批→财务总监审批→分管副总裁审批→执行总裁审批→董事长审批

实际执行情况：报告期内，公司具有真实业务背景的款项支付均严格按照《付款审批制度》执行，而关联方资金占用的资金划拨，是在公司董事长授意安排下通过相关部门提出资金划拨申请并经适当审批后划出。报告期内，公司关联方资金占用的相关付款存在支撑单据不全的情况下付款的情形。

3. 相关责任人及责任追究情况

公司对于非经营性资金占用行为未能严格履行应有的责任义务，公司对上述因规范意识不足发生的违规事项及时进行了整改。截至 2023 年 4 月 26 日，控股股东已向公司归还全部占用资金以及占用期间利息，控股股东资金占用情形已消除。同时，公司董事长、财务总监已就资金占用事项在公司内部进行了说明并进行了致歉。公司对董事长钱林弟先生给予通报批评，处以罚款 3 个月工资，取消 2023 年度年终奖金；对财务总监季歆宇先生给予通报批评，处以罚款 3 个月工资；其他相关人员责成深刻反省。公司已尽最大努力降低对公司的不利影响，维护公司及中小股东利益。

对于违规事项公司深感愧疚，并引以为戒，增强关键人员守法合规意识，已组织董监高深入学习《国务院关于进一步提高上市公司质量的意见》《证券法》《深圳证券交易所创业板股票上市规则》等法律法规。下一步将继续完善公司内部控制体系，建立健全公司内部监督机制，提高公司风险防范能力，加大重点领域和关键环节监督检查力度，杜绝该类事项再次发生，切实维护公司及全体股东的合法权益，促进公司规范运作和健康可持续发展。

4. 整改情况及整改效果

针对上述资金占用事项，公司高度重视并第一时间采取了一系列有针对性的整改措施：

(1) 经中介机构与控股股东凯伦控股投资有限公司充分沟通，控股股东已充分认识到自身错误，截至 2023 年 4 月 26 日，控股股东已向公司归还全部占用资金以及占用期间利息。自 2023 年 4 月 26 日至本专项说明出具日，未再发生资金占用情况。公司已尽最大努力降低对公司的不利影响，维护公司及中小股东利益；

(2) 公司根据《企业内部控制基本规范》及配套指引的有关要求进一步健全内部控制制度，完善内控管理体系，规范内控运行程序，提高公司风险防范能力，保护公司资产安全；

(3) 完善公司内部审计部门的职能，加强内部审计部门对公司内部控制制度执行情况的监督力度，提高内部审计工作的深度和广度，加大重点领域和关键环节监督检查力度，及时发现内部控制缺陷，及时整改，降低公司经营风险，促进公司规范运作和健康可持续发展；

(4) 组织公司全体董事、监事、高级管理人员认真学习领会《国务院关于进一步提高上市公司质量的意见》《公司法》《证券法》《深圳证券交易所创业板股票上市规则》《上市公司信息披露管理办法》等相关法律法规、规范性文件的要求，深入学习上市公司规范运作规则和治理制度，提高合法合规经营意识，同时公司要求公司总部及下属企业相关人员认真学习相关治理合规要求，对与关联方往来事项均予以特别重视，坚决杜绝此类事项再次发生；

(5) 董事会办公室收集资本市场资金占用、信息披露违规，财务造假等案例，做成宣传册，定期进行培训学习，并警钟长鸣。

公司上述整改措施取得了良好的效果，有效加强了公司相关人员的上市公司

规范运作意识，2023年4月26日至本专项说明出具日，未再发生资金占用情况。

5. 结合相关规定说明你公司判断该缺陷为重要缺陷而非重大缺陷的依据及合理性

公司根据《企业内部控制基本规范》及配套指引并结合公司内部控制相关制度和评价办法组织开展内部控制评价工作。公司董事会根据企业内部控制规范体系和相关制度对重大缺陷、重要缺陷和一般缺陷的认定要求，结合公司规模、行业特征、风险偏好和风险承受度等因素，区分财务报告内部控制和非财务报告内部控制，研究确定了适用于公司的内部控制缺陷具体认定标准。凯伦控股非经营性占用公司资金构成非财务报告内部控制缺陷，公司非财务报告内部控制缺陷认定标准如下：

公司非财务报告缺陷认定主要依据缺陷涉及业务性质的严重程度、直接或潜在负面影响的性质、影响的范围等因素来确定，是否导致直接财产损失金额量化指标，同样区分为重大缺陷、重要缺陷和一般缺陷三种类型。公司确定的非财务报告内部控制缺陷定量标准和定性标准的认定如下：

(1) 定量标准：

给公司带来直接损失金额，损失金额 \geq 资产总额的1%的，为重大缺陷；资产总额的 $0.5\% \leq$ 损失金额 $<$ 资产总额的1%的，为重要缺陷；损失金额 $<$ 资产总额的0.5%的，为一般缺陷。

(2) 定性标准：

具有以下特征的缺陷，认定为重大缺陷：

- A. 公司经营活动违反国家法律法规；
- B. 公司高级管理人员和高级技术人员流失严重；
- C. 媒体频现负面新闻，涉及面广且负面影响一直未能消除；
- D. 公司重要业务缺乏制度控制或控制体系失效；
- E. 公司内部控制重大或重要缺陷未能得到整改；
- F. 公司遭受证监会处罚或证券交易所警告。

具有以下特征的缺陷，认定为重要缺陷：

- A. 公司决策程序导致出现一致失误；
- B. 公司违反企业内部规章，形成损失；

- C. 公司关键岗位业务人员流失严重；
- D. 媒体出现负面新闻，涉及局部区域；
- E. 公司重要业务制度或系统存在缺陷；
- F. 公司内部控制重要缺陷未得到整改。

一般缺陷是指除上述重大缺陷、重要缺陷之外的其他控制缺陷。

从定量标准衡量，该事项未给公司造成实质性经济损失，并未达到非财务报告内部控制缺陷评价的重大缺陷标准。

从定性角度来看，公司经过自查发现问题后及时采取了有针对性的整改措施，资金占用方已归还全部占用资金以及占用期间利息，公司重要业务控制制度及体系认定有效，同时事项也未构成非财务报告内部控制重大缺陷的其他特征。

综上，报告期内公司已按照《企业内部控制基本规范》及配套指引并结合公司实际情况，在所有重大方面保持了有效的内部控制。报告期内，存在控股股东关联方非经营性资金占用行为，属于非财务报告内部控制重要缺陷，但不构成非财务报告内部控制重大缺陷，公司在出具的内部控制自我评价报告中认定公司不存在内部控制重大缺陷具备合理性。

6. 核查程序及核查结论

(1) 核查程序

- 1) 访谈公司管理层，了解资金占用的具体原因；
- 2) 了解与资金占用防控相关的关键内部控制，评价这些控制的设计，确定其是否得到执行，并测试相关内部控制的运行有效性；
- 3) 了解资金占用相关责任人及责任追究情况，资金占用整改情况及整改效果；
- 4) 根据《企业内部控制基本规范》及配套指引并结合公司内部控制相关制度和评价办法，定量和定性分析公司相关内部控制缺陷类型。

(2) 核查结论

经核查，我们认为，公司控股股东进行资金占用主要是由于控股股东面临自身债务到期以及资金周转等巨大压力；报告期内，公司存在付款支撑单据不齐全的情况下进行付款的情形；董事长钱林弟、财务总监季歆宇和相关经办人员为责任人，公司已进行了责任追究；公司已进行了整改，截至本专项说明出具日，未

再发生资金占用情况；报告期内，存在控股股东关联方非经营性资金占用行为，属于非财务报告内部控制重要缺陷，但不构成非财务报告内部控制重大缺陷，公司在出具的内部控制自我评价报告中认定公司不存在内部控制重大缺陷具备合理性。

(三) 全面自查截至目前，是否存在其他未披露的资金占用、违规担保、违规提供财务资助、不当关联交易等违规情形

1. 核查程序及核查结论

(1) 核查程序

1) 访谈公司董事长、财务总监和经办人，了解是否存在其他未披露的资金占用、违规担保、违规提供财务资助、不当关联交易等违规情形；

2) 取得公司管理层关于不存在其他未披露的资金占用、违规担保、违规提供财务资助、不当关联交易等违规情形的承诺；

3) 获取公司的企业信用报告，并核对质押、抵押及其他担保信息，通过询问公司管理层、其他责任人员和相关人员、查阅相关会议纪要和法律信函、复核相关费用账户记录、与外部法律顾问进行直接沟通、检查公章管理及使用情况等，通过相关查询渠道(如中国裁判文书网等)，查询相关法院公告信息，核查公司是否存在未披露的担保情况；

4) 获取公司不动产登记信息，核对不动产的抵押、查封等情况；

5) 获取并核对关联方清单及关联交易情况，核实是否存在不当关联交易。

(2) 核查结论

经核查，我们认为，截至本专项说明出具日，公司不存在其他未披露的资金占用、违规担保、违规提供财务资助、不当关联交易等违规情形。

二、关于营业收入和现金流量

年报显示，你公司 2022 年度实现营业收入 21.28 亿元，同比下降 17.72%，归属于上市公司股东的净利润（以下简称“净利润”）亏损 1.59 亿元，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“扣非净利润”）亏损 1.74 亿元，经营活动产生的现金流量净额为 4,636.85 万元，同比增长 113.66%。你公司采用经销和直销相结合的销售模式，报告期内继续大力发展经销商模式。请你公司：（1）结合行业情况、下游市场需求变化、报告期内公司房地产、市

政建筑、工业建筑、民用建筑等分应用领域的收入、占比及同比变动情况等，说明营业收入下降的原因。（2）分销售模式列示收入金额及占比，说明近三年同比变动情况及变动原因。（3）分别说明近三年直销、经销模式下前十大客户的销售金额及占比、销售内容、合作年限、是否为关联方、是否属于当期新增客户，说明客户变动情况及其原因，并报备前述客户名单。（4）说明你公司与经销商的结算流程、结算周期、退换货机制、最终销售情况，经销商采购规模与其业务规模及备货周期是否匹配，是否存在压货及大额退换货情况，并说明经销模式下的收入确认方法、确认时点、是否符合企业会计准则相关规定。（5）结合业务模式、经营情况、信用政策变化情况等，说明经营活动产生的现金流量净额与净利润、扣非净利润变动趋势不匹配的原因及合理性。（问询函第二条）

（一）结合行业情况、下游市场需求变化、报告期内公司房地产、市政建筑、工业建筑、民用建筑等分应用领域的收入、占比及同比变动情况等，说明营业收入下降的原因

1. 下游房地产需求下滑

公司属于建筑防水行业，生产的建筑防水材料主要应用于国内外工业建筑、民用建筑、公共设施和其他基础设施建设工程。报告期内，房地产行业是公司销售收入的重要来源之一。因此，房地产行业宏观调控使得居民对房地产需求下滑，从而对公司销售增长和盈利质量产生一定影响。

同行业可比公司营业收入情况如下：

公司名称	2022 年度	2021 年度	变动率
东方雨虹	3,121,383.52	3,193,420.10	-2.26%
科顺股份	766,064.06	777,072.42	-1.42%
北新建材（防水板块）	314,480.64	387,665.08	-18.88%
公司	212,760.52	258,578.39	-17.72%

注：上述数据均来自于相关公司公开披露的数据

同行业可比公司 2022 年度营业收入（可比业务收入）同比均有一定幅度下降，与公司营业收入变动趋势一致。同行业可比公司未披露房地产客户收入情况，但其年度报告均显示房地产需求下降。

（1）根据东方雨虹年报披露：“近年来，房地产行业经历了多轮降杠杆、去

库存、资金收紧等政策调控，中央与地方进一步明确住房的居住定位，改革完善住房市场体系和保障体系，使得房地产业正在经历结构性改变，未来公司可能存在国内经济下行压力加大、房地产市场宏观调控及行业景气度影响，导致经营受到不利影响的风险”；

(2) 根据科顺股份年报披露：“房地产领域受宏观调控政策影响，需求有所减缓，同时公司基于风险管控考虑，主动收缩部分客户的供应份额，公司整体的主营业务收入增速放缓”；

(3) 根据北新建材年报披露：“公司所处建材行业的发展与宏观经济运行情况密切相关，受固定资产投资规模、城镇化进程等宏观经济因素的综合影响明显。未来国家对房地产行业的调控政策将给公司的生产经营带来一定的不确定性”。

公司房地产客户收入占比较高，房地产需求下降对公司营业收入影响较大。

2. 主动管控风险，压缩民营房地产客户发货量

面对下游房地产行业困境，公司出于风险管控的需要，主动压缩民营地产客户订单，来自房地产客户收入占比同比下降明显。报告期内公司房地产等分应用领域的收入金额及占比情况如下：

应用领域	2022年度		2021年度		变动	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房地产	114,600.72	53.86%	189,851.97	73.42%	-75,251.25	-19.56%
市政建筑	37,189.54	17.48%	22,169.21	8.57%	15,020.32	8.91%
工业建筑（含光伏）	18,728.99	8.80%	4,441.61	1.72%	14,287.38	7.09%
民用建筑	42,241.27	19.85%	42,115.60	16.29%	125.67	3.57%
合计	212,760.52	100.00%	258,578.39	100.00%	-45,817.87	

2022年度，来自房地产客户的收入同比下降75,251.25万元，收入占比同比下降19.56%。

3. 核查程序及核查结论

(1) 核查程序

- 1) 访谈公司管理层、财务总监及销售人员，了解公司营业收入下降的原因；
- 2) 通过公开信息查询建筑防水行业及下游市场需求变化情况；
- 3) 查询同行业可比公司年度报告，对比分析同行业可比公司营业收入变动

趋势；

4) 获取并核对公司编制的分应用领域的收入及占比情况。

(2) 核查结论

经核查，我们认为，2022 年度公司营业收入下降的原因一方面系下游房地产需求下降，另一方面系公司主动管控风险，压缩民营房地产客户发货量。

(二) 分销售模式列示收入金额及占比，说明近三年同比变动情况及变动原因

1. 分销售模式收入金额及占比情况

2020 年度至 2022 年度，公司分销售模式收入金额及占比情况如下：

销售模式	2022 年度		2021 年度		2020 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
直销	124,921.64	58.71%	195,553.92	75.63%	166,504.88	82.93%
经销	66,509.04	31.26%	44,989.03	17.40%	29,386.59	14.64%
工程施工	21,329.85	10.03%	18,035.45	6.97%	4,873.19	2.43%
合计	212,760.52	100.00%	258,578.39	100.00%	200,764.66	100.00%

(续上表)

销售模式	2022 年度较 2021 年度变动		2021 年度较 2020 年度变动	
	金额	占比	金额	占比
直销	-70,632.28	-16.92%	29,049.03	-7.30%
经销	21,520.01	13.86%	15,602.44	2.76%
工程施工	3,294.40	3.06%	13,162.26	4.54%
合计	-45,817.87		57,813.73	

2020 年度-2022 年度，公司直销模式营业收入占比逐年下降，经销模式营业收入占比逐年上升。

2. 近三年同比变动原因

2020 年度，公司大力开发集采客户，陆续与融创中国、绿地集团、新城控股、中南集团、金科集团、上坤集团等签订相关的战略合作协议，使得直销模式销售金额和占比大幅上升。2021 年度，公司继续开发集采客户，但在 2021 年 6 月恒大集团出现财务危机之后，部分房地产客户经营状况不太理想，公司为了控制客户信用风险，对风险较大的客户控制其发货，使得直销模式增速放缓（集采客户销售额下降），占比有所下降。2022 年度，面对下游房地产行业困境，公

司出于风险管控的需要，主动压缩民营地产客户订单，使得直销模式销售金额和占比进一步下降，同时公司大力发展经销商业务，通过差异化产品和系统支持，更好地赋能经销商，使得经销商业务同比保持较快增长趋势。

3. 核查程序及核查结论

(1) 核查程序

1) 访谈公司管理层、财务总监及销售人员，了解公司各类销售模式占比情况及变动原因；

2) 获取并核对公司编制的分销售模式收入金额及占比情况。

(2) 核查结论

经核查，我们认为，2020年度，公司大力开发集采客户，使得直销模式销售金额和占比大幅上升。2021年度，因部分的房地产客户经营状况不太理想，公司为了控制客户信用风险，对风险较大的客户控制其发货，使得直销模式增速放缓。2022年度，公司出于风险管控的需要，主动压缩民营地产客户订单，使得直销模式销售金额和占比进一步下降，同时公司大力发展经销商业务，使得经销商业务同比保持较快增长趋势。

(三) 分别说明近三年直销、经销模式下前十大客户的销售金额及占比、销售内容、合作年限、是否为关联方、是否属于当期新增客户，说明客户变动情况及其原因，并报备前述客户名单

1. 直销模式前十大客户

(1) 2022年度

客户	金额	占直销模式销售收入的比例	销售内容	合作年限	是否为关联方	是否属于当期新增客户	备注
第一名	15,064.85	12.06%	防水材料销售	4	否	否	新城控股
第二名	12,833.82	10.27%	防水材料销售	3	否	否	中海集团
第三名	7,355.85	5.89%	防水材料销售	3	否	否	龙湖集团
第四名	3,169.19	2.54%	防水材料销售	4	否	否	绿地集团
第五名	2,150.88	1.72%	防水材料销售	3	否	否	龙湖集团
第六名	1,836.83	1.47%	防水材	2	否	否	

			料销售				
第七名	1,770.63	1.42%	防水材料销售	6	否	否	
第八名	1,233.28	0.99%	防水材料销售	3	否	否	
第九名	797.43	0.64%	防水材料销售	4	否	否	
第十名	797.19	0.64%	防水材料销售	5	否	否	
小 计	47,009.94	37.64%					

(2) 2021 年度

客户	金额	占直销模式销售收入的比例	销售内容	合作年限	是否为关联方	是否属于当期新增客户	备注
第一名	29,193.59	14.93%	防水材料销售	3	否	否	新城控股
第二名	10,569.09	5.40%	防水材料销售	3	否	否	绿地集团
第三名	9,807.62	5.02%	防水材料销售	2	否	否	中海集团
第四名	6,305.11	3.22%	防水材料销售	2	否	否	融创中国
第五名	5,068.71	2.59%	防水材料销售	2	否	否	龙湖集团
第六名	4,966.35	2.54%	防水材料销售	2	否	否	金科集团
第七名	2,636.14	1.35%	防水材料销售	5	否	否	
第八名	2,476.29	1.27%	防水材料销售	3	否	否	恒大集团
第九名	2,410.57	1.23%	防水材料销售	2	否	否	恒大集团
第十名	1,902.01	0.97%	防水材料销售	4	否	否	当代集团
小 计	75,335.49	38.52%					

(3) 2020 年度

客户	金额	占直销模式销售收入的比例	销售内容	合作年限	是否为关联方	是否属于当期新增客户	备注
第一名	20,204.67	12.13%	防水材料销售	2	否	否	新城控股

第二名	18,646.28	11.20%	防水材料销售	2	否	否	恒大集团
第三名	13,856.32	8.32%	防水材料销售	1	否	是	恒大集团
第四名	9,232.25	5.54%	防水材料销售	2	否	否	绿地集团
第五名	3,838.78	2.31%	防水材料销售	4	否	否	荣盛发展
第六名	3,431.04	2.06%	防水材料销售	3	否	否	当代集团
第七名	2,645.60	1.59%	防水材料销售	1	否	是	融创中国
第八名	2,528.63	1.52%	防水材料销售	1	否	是	恒大集团
第九名	2,436.68	1.46%	防水材料销售	1	否	是	金科集团
第十名	2,171.43	1.30%	防水材料销售	2	否	否	
小计	78,991.69	47.43%					

2020年度，公司新增广州恒大材料设备有限公司、天津兴航建材销售有限公司、重庆庆科商贸有限公司、广州恒隆设备材料有限公司等主要直销客户，其中广州恒大材料设备有限公司、广州恒隆设备材料有限公司与广州恒乾材料设备有限公司均属于恒大集团，而广州恒乾材料设备有限公司为公司的老客户。天津兴航建材销售有限公司属于融创集团，重庆庆科商贸有限公司属于金科集团，公司在2020年度大力开发集采客户，陆续与融创集团、绿地集团、新城控股、中南集团、金科集团、上坤集团等签订相关的战略合作协议。

2021年度和2022年度，公司主要直销客户均为老客户。

2. 经销模式前十大客户

(1) 2022年度

客户	金额	占经销模式销售收入的比例	销售内容	合作年限	是否为关联方	是否属于当期新增客户
第一名	4,069.08	6.12%	防水材料销售	9	否	否
第二名	3,123.39	4.70%	防水材料销售	6	否	否
第三名	1,137.07	1.71%	防水材料销售	6	否	否

第四名	1,008.17	1.52%	防水材料销售	8	否	否
第五名	995.48	1.50%	防水材料销售	1	否	是
第六名	935.45	1.41%	防水材料销售	5	否	否
第七名	900.76	1.35%	防水材料销售	6	否	否
第八名	885.19	1.33%	防水材料销售	2	否	否
第九名	847.89	1.27%	防水材料销售	5	否	否
第十名	792.05	1.19%	防水材料销售	4	否	否
小 计	14,694.53	22.10%				

(2) 2021 年度

客户	金额	占经销模式销售收入的比例	销售内容	合作年限	是否为关联方	是否属于当期新增客户
第一名	2,753.27	6.12%	防水材料销售	1	否	是
第二名	2,335.83	5.19%	防水材料销售	8	否	否
第三名	1,757.64	3.91%	防水材料销售	7	否	否
第四名	1,229.66	2.73%	防水材料销售	2	否	否
第五名	1,015.19	2.26%	防水材料销售	3	否	否
第六名	941.04	2.09%	防水材料销售	5	否	否
第七名	742.72	1.65%	防水材料销售	8	否	否
第八名	703.37	1.56%	防水材料销售	5	否	否
第九名	663.08	1.47%	防水材料销售	4	否	否
第十名	622.73	1.38%	防水材料销售	5	否	否
小 计	12,764.55	28.36%				

(3) 2020 年度

客户	金额	占经销模	销售内容	合作年	是否为	是否属于当
----	----	------	------	-----	-----	-------

		式销售收入的比例		限	关联方	期新增客户
第一名	2,293.26	7.80%	防水材料销售	7	否	否
第二名	1,538.48	5.24%	防水材料销售	6	否	否
第三名	1,241.49	4.22%	防水材料销售	3	否	否
第四名	1,205.50	4.10%	防水材料销售	2	否	否
第五名	1,028.97	3.50%	防水材料销售	6	否	否
第六名	1,019.90	3.47%	防水材料销售	4	否	否
第七名	762.00	2.59%	防水材料销售	3	否	否
第八名	749.69	2.55%	防水材料销售	4	否	否
第九名	706.54	2.40%	防水材料销售	7	否	否
第十名	634.64	2.16%	防水材料销售	3	否	否
小 计	11,180.48	38.03%				

2020 年度，公司主要经销客户均为公司老客户。2021 年度，公司新增仟金顶网络科技有限公司等主要经销客户，2022 年度，公司新增吉林省金雨盾建材有限公司等主要经销客户，主要系受房地产宏观调控政策影响，公司主动调整经营战略，大力发展经销商业务。

3. 核查程序及核查结论

(1) 核查程序

1) 访谈公司管理层、财务总监及销售人员，了解公司直销和经销客户变动情况及其原因；

2) 获取并核对公司编制的近三年直销、经销模式下前十大客户情况；

3) 通过国家企业信用信息公示系统查询主要客户的股东等信息，核实是否存在关联关系。

(2) 核查结论

经核查，我们认为，近三年公司直销、经销模式下前十大客户均为非关联方。

2020 年度，公司新增天津兴航建材销售有限公司、重庆庆科商贸有限公司

等主要直销客户，主要系公司在 2020 年度大力开发集采客户，2021 年度和 2022 年度，公司主要直销客户均非新增客户。

2020 年度，公司主要经销客户均非新增客户。2021 年度，公司新增仟金顶网络科技有限公司等主要经销客户，2022 年度，公司新增吉林省金雨盾建材有限公司等主要经销客户，主要系受房地产宏观调控政策影响，公司主动调整经营战略，大力发展经销商业务。

(四) 说明你公司与经销商的结算流程、结算周期、退换货机制、最终销售情况，经销商采购规模与其业务规模及备货周期是否匹配，是否存在压货及大额退换货情况，并说明经销模式下的收入确认方法、确认时点、是否符合企业会计准则相关规定

1. 经销商情况

项目	描述
结算流程	现款现货：公司收到货款后发货，发货后开具增值税专用发票；赊销：在公司同意的授信额度、期限内欠款发货，发货后开具增值税专用发票，经销商按照合同约定的账期付款
结算周期	使用担保授信或房产抵押的经销商回款比例要求，截止到 3 月 31 日回款率不低于 30%，截止到 6 月 30 日回款率不低于 50%，截止到 9 月 30 日回款率不低于 60%，12 月 25 日前清零；不受季度回款率约束的，需在当年度 12 月 25 日前清零，未按时清零的，未清零部分从发货之日起按不超过日息万分之三收取资金占用费
退换货机制	客户提出退换货需求，业务员发起公司内部退/换货申请流程，经过相关部门审批及核实退换货原因，最终进行退换货并明确损失承担方
最终销售情况	通过以下两种方式实现产品的最终销售：经销商会直接将产品销售给最终用户（建设单位或总包方），由最终用户指定专业施工企业进行防水施工并耗用建材；经销商则通过自身或联合专业施工企业以“产品+施工”方式，将防水产品通过施工企业的施工劳务实现对最终用户（建设单位或总包方）的销售
经销商采购规模与其业务规模及备货周期是否匹配	公司 2022 年度主要经销商的业务规模大约在 1,100.00 万元至 8,000.00 万元之间，经销商一般提前一个月制定订单计划，公司按经销商需求发货，经销商采购规模与其业务规模及备货周期匹配
是否存在压货及大额退换货情况	公司按照经销商需求发货，不存在压货情况，2020 年度至 2022 年度，公司经销售退换货金额分别为 26.78 万元、202.79 万元、225.40 万元，不存在大额退换货情况

2. 收入确认

项目	描述
收入确认方法	公司销售防水材料等产品，属于在某一时点履行的履约义务。内销产品收入在公司将产品运送至合同约定交货地点并由客户或其代理人确认接受、已收取价款或取得收款权利且相关的经济利益很可能流入时确认。外销产品收入在公司已根据合同约定将产品报关，取得提单，已收取货款或取得了收款权利且相关的经济利益很可能流入时确认
收入确认时点	内销产品收入在公司将产品运送至合同约定交货地点并由客户或其代理人确认接受时确认；外销产品收入在公司已根据合同约定将产品报关，取得提单时确认
企业会计准则相关规定	对于在某一时点履行的履约义务，在客户取得相关商品或服务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，公司考虑下列迹象：(1) 公司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；(2) 公司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；(3) 公司已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品；(4) 公司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；(5) 客户已接受该商品；(6) 其他表明客户已取得商品控制权的迹象。
是否符合企业会计准则相关规定	公司以“买断方式”向经销商销售防水产品，内销产品在公司将产品运送至合同约定交货地点并由客户或其代理人确认接受时控制权发生转移，外销产品在公司已根据合同约定将产品报关，取得提单时控制权发生转移，公司收入确认方法符合企业会计准则相关规定。

3. 核查程序及核查结论

(1) 核查程序

- 1) 访谈公司管理层及销售人员，了解公司经销商的结算流程、结算周期、退换货机制；
- 2) 访谈公司经销商，了解最终销售情况、业务规模及备货周期情况，对比分析经销商采购规模与其业绩规模及备货周期是否匹配；
- 3) 获取公司的经销商协议，检查经销商协议关于结算流程、结算周期、退换货机制等约定；
- 4) 访谈公司财务总监，了解公司经销模式下的收入确认方法、确认时点，核实是否符合企业会计准则相关规定，同时对比同行业公司比对收入确认方法、确认时点，是否一致。

(2) 核查结论

经核查，我们认为，公司经销商采购规模与其业务规模及备货周期匹配，不

存在压货及大额退换货情况。公司经销模式下的收入确认方法、确认时点符合企业会计准则相关规定。

(五) 结合业务模式、经营情况、信用政策变化情况等，说明经营活动产生的现金流量净额与净利润、扣非净利润变动趋势不匹配的原因及合理性

1. 经营活动产生的现金流量净额与净利润、扣非净利润变动情况

项目	2022 年度	2021 年度	变动幅度
经营活动产生的现金流量净额	4,636.85	-33,944.17	113.66%
归属于母公司所有者的净利润	-15,901.90	7,192.35	-321.09%
扣非后归属于母公司所有者的净利润	-17,362.36	3,032.51	-672.54%

2022 年度，公司经营活动产生的现金流量净额较 2021 年度增长 113.66%，归属于母公司所有者的净利润较 2021 年度下降 321.09%，扣非后归属于母公司所有者的净利润较 2021 年度下降 672.54%。

2. 将净利润调整为经营活动现金流量

项目	2022 年度	2021 年度
净利润	-16,125.19	7,131.36
资产减值准备	15,664.93	25,549.69
固定资产折旧	7,301.76	5,037.36
使用权资产折旧	546.44	434.32
无形资产摊销	547.01	469.27
长期待摊费用摊销	22.51	27.03
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益以“—”号填列)	11.03	7.36
固定资产报废损失(收益以“—”号填列)	35.93	19.52
财务费用(收益以“—”号填列)	7,638.91	6,301.60
投资损失(收益以“—”号填列)	-1,071.73	-1,089.07
递延所得税资产减少(增加以“—”号填列)	-3,953.72	-3,796.96
存货的减少(增加以“—”号填列)	8,510.51	-6,393.86
经营性应收项目的减少(增加以“—”号填列)	-16,531.66	-88,917.07

经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-1,455.65	20,080.79
其他	3,495.77	1,194.48
经营活动产生的现金流量净额	4,636.85	-33,944.17

2021年度，公司经营活动产生的现金流量净额低于同期净利润，主要系经营性应收项目大幅增加。2022年度，公司经营活动产生的现金流量净额高于同期净利润主要系经营性应收项目增加额减少。

公司经营性应收项目的变动情况如下：

明细	2022年度	2021年度
应收票据减少（增加以“-”号填列）	12,181.05	33,622.41
应收账款减少（增加以“-”号填列）	-14,713.26	-97,592.52
应收款项减少（增加以“-”号填列）	488.27	426.24
其他应收款减少（增加以“-”号填列）	1,211.55	-21,788.93
预付账款减少（增加以“-”号填列）	91.26	-824.11
其他流动资产减少（增加以“-”号填列）	-2,154.59	-11,467.17
合同资产减少（增加以“-”号填列）	-2,310.00	-6,510.60
其他货币资金减少（增加以“-”号填列）	-3,236.79	11,069.10
应收票据-支付工程设备款	-660.81	-3,292.40
应收票据-以房抵债	-1,277.39	
应收账款-以房抵债	-1,654.17	
其他货币资金-非经营性保证金增加	-681.95	-10,034.51
其他应收款-非经营性往来增加	-967.35	21,440.00
银行存款-被冻结资金减少	692.65	-921.84
银行存款-计提的存单利息减少	-3,540.15	-3,042.76
小计	-16,531.66	-88,917.07

2021年度，公司应收款项（应收票据和应收账款合计金额，下同）大幅增加，一方面与行业特点有关，公司生产的防水材料用于防水建筑工程，而建筑业通常存在施工和结算周期长的特点，因此随着营业收入增加，应收账款随之增加；另一方面公司主要客户为大型房地产企业，而近两年房地产行业经营出现下滑，恒大集团、荣盛发展、蓝光发展陆续出现财务困难，其他房地产客户也出现不同程度的资金压力，商业承兑汇票承兑期限增长，整体回款周期拉长。

2022 年度，公司通过积极调整销售策略（降低对房地产客户的依赖，增加非房业务及经销业务占比）、加强信用风险管控、加大应收账款回款催收力度、增加资产抵押物、非诉及诉讼方式的应收账款催收等措施，使得公司回款情况明显好转，2022 年末应收款项余额较期初末仅增加 2,532.21 万元。

3. 非经常性损益情况

项目	2022 年度	2021 年度	变动额	变动幅度
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	-46.96	-26.87	-20.09	74.75%
计入当期损益的政府补助（与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外）	2,833.87	3,640.38	-806.51	-22.15%
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	1,078.20	1,072.36	5.84	0.54%
委托他人投资或管理资产的损益	23.52		23.52	
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、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生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、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益		16.71	-16.71	-100.00%
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回	2,099.24	269.18	1,830.06	679.86%
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-241.60	-159.45	-82.15	51.52%
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-3,494.19		-3,494.19	
小计	2,252.08	4,812.31	-2,560.23	-53.20%
减：企业所得税影响数（所得税减少以“-”表示）	781.38	652.48	128.91	19.76%
少数股东权益影响额（税后）	10.23		10.23	
归属于母公司所有者的非经常性损益净额	1,460.47	4,159.84	-2,699.37	-64.89%

2022 年度，公司归属于母公司所有者的非经常性损益较 2021 年度下降 64.89%，一方面系公司股权激励取消，将原本应在剩余等待期内摊销确认的股份支付费用 3,494.19 万元加速行权一次性计提，另一方面系单独进行减值测试的应收款项转回增加 1,830.06 万元。

3. 核查程序及核查结论

(1) 核查程序

1) 访谈公司管理层及销售人员，了解公司业务模式、经营情况、信用政策变化情况；

2) 获取并核对公司编制的将净利润调整为经营活动现金流量表及主要变动明细，分析净利润与经营活动现金流量存在差异的原因；

3) 获取并核对公司编制的非经常性损益情况表，分析净利润与扣非净利润存在差异的原因；

4) 结合中国证券监督管理委员会关于非经营性损益界定的文件，逐项确认公司各项非经常性损益是否符合文件规定。

(2) 核查结论

经核查，我们认为，公司经营活动产生的现金流量净额与净利润变动趋势不匹配的原因主要系 2022 年度，公司通过积极调整销售策略（降低对房地产客户的依赖，增加非房业务及经销业务占比）、加强信用风险管控、加大应收账款回款催收力度、增加资产抵押物、非诉及诉讼方式的应收账款催收等措施，使得公司回款情况明显好转。公司净利润与扣非净利润变动趋势不匹配的原因一方面系公司股权激励取消，将原本应在剩余等待期内摊销确认的股份支付费用加速行权一次性计提，另一方面系单独进行减值测试的应收款项转回增加。

三、关于毛利率

2020 年至 2022 年，你公司防水材料销售毛利率分别为 43.47%、30.58%、20.32%，其中防水卷材毛利率分别为 44.69%、34.47%、20.37%。请你公司结合原材料价格走势、相关产品成本结构、产品销售单价变化及传导周期等，量化说明毛利率持续大幅下降的原因，相关趋势是否具有持续性，并说明毛利率水平及变动趋势是否与同行业可比公司存在差异，如存在，说明差异原因。（问询函第三条）

（一）毛利率持续大幅下降的原因

1. 主要原材料价格波动情况

报告期内，公司主要原材料价格情况如下：

单位：元/吨

原材料名称	2022 年度	2021 年度	2020 年度	2022 年度较 2021 年度变 动幅度	2021 年度较 2020 年度变 动幅度
沥青	3,506.61	2,783.88	2,423.37	25.96%	14.88%
乳液	7,018.62	8,415.92	5,575.26	-16.60%	50.95%
HDPE 粒子	9,124.36	8,170.61	6,841.91	11.67%	19.42%
SBS	11,487.16	9,710.60	10,674.07	18.30%	-9.03%
LLDPE 粒子	7,852.92	7,517.50	6,245.83	4.46%	20.36%
橡胶油	5,864.42	4,229.08	4,048.30	38.67%	4.47%

2020 年度至 2022 年度，公司主要原材料价格均呈大幅上涨趋势。

2. 产品成本结构

2020 年度至 2022 年度，公司防水材料的料工费情况如下：

项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度	2022 年度较 2021 年度变 动幅度	2021 年度较 2020 年度变 动幅度
料	86.60%	87.52%	89.85%	-0.92%	-2.33%
工	1.81%	2.05%	2.80%	-0.24%	-0.75%
费	11.59%	10.43%	7.35%	1.16%	3.08%
合计	100.00%	100.00%	100.00%		

2020 年度至 2022 年度，公司产品材料成本占比均接近 90%，原材料价格波动对公司产品成本影响较大。

3. 产品销售单价

2020 年度至 2022 年度，公司主要产品销量价格变动情况如下：

单位：元/平方米、元/公斤

项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度	2022 年度较 2021 年度变 动幅度	2021 年度较 2020 年度变 动幅度
防水卷材	19.44	21.41	22.32	-9.17%	-4.08%
防水涂料	5.73	6.12	7.51	-6.43%	-18.45%

2020 年度至 2022 年度，公司防水卷材和防水涂料销售价格呈逐年下降趋势。产品销售价格下降主要原因为房地产行业不景气，市场竞争加剧，公司调整销售策略降低价格抢占市场。

4. 传导周期

(1) 经销模式

公司在成本价基础上，面向全国经销商客户制定经销价目表，对于在公司发货量达到不同标准的经销商，公司在经销价基础上也给予了不同的价格优惠。因为房地产行业不景气，市场竞争加剧，原材料价格上涨很难及时传导到经销商。

(2) 直销模式

公司直销模式的客户主要是房地产商，公司通过投标方式与这类客户达成战略合作，合作期限至少为一年，销售价格为竞标时公司的中标价。这类业务的合作过程中，部分合同并未有调价机制，销售价格不会随着上游原材料市场的价格波动而随时调整。部分存在调价机制的合同，需要在合同签订半年或一年后，判断主要原材料（如沥青、聚醚、塑料粒子）价格是否触发调价标准，如果触发则依据合同重新计算新的销售价格。

(二) 相关趋势是否具有持续性

针对毛利率下滑，公司采取了如下措施：

1. 针对原材料价格上涨，公司将进一步加强原材料价格变动趋势分析，合理增加原材料储备以应对短期价格波动带来的成本上升风险。公司将通过提升管理水平、提高生产效率等方式合理控制成本，通过优化产品配方、开发高附加值产品、拓宽新应用领域等方式提升公司盈利能力。

2. 针对市场竞争加剧，公司将在研发创新、产品优化、绿色环保、市场开拓等方面继续发挥优势，提升公司品牌影响力。同时，通过优化产能布局、新品研发，综合利用公司在研发、制造、产品、施工等方面的优势，更好的满足客户需求。未来产业监管政策收紧将加速淘汰非标产品及落后工艺、随着下游消费需求升级，公司也将继续发挥在研发实力、品牌影响力、产品质量、合理的产能布局、差异化竞争策略等方面的优势，引导行业逐步趋于规范化、集中化，进一步提升公司在行业内的领先优势。

(三) 同行业可比公司

2020 年度至 2022 年度，公司与同行业可比公司防水材料销售毛利率情况如下：

公司名称	2022 年度	2021 年度	2020 年度	2022 年度较 2021 年度变	2021 年度较 2020 年度变
------	---------	---------	---------	----------------------	----------------------

				动幅度	动幅度
东方雨虹	27.56%	32.24%	39.86%	-4.68%	-7.62%
科顺股份	20.81%	29.87%	38.41%	-9.06%	-8.54%
北新建材	17.04%	23.63%	34.13%	-6.59%	-10.50%
公司	20.32%	30.58%	43.47%	-10.26%	-12.89%

注：上述数据均来自于相关公司公开披露的数据

2020 年度至 2022 年度，同行业可比公司防水材料销售毛利率均呈大幅下降趋势，与公司不存在差异。

（四）核查程序及核查意见

1. 核查程序

- （1）访谈公司管理层及销售人员，了解公司毛利率持续大幅下降的原因；
- （2）获取并核对公司编制的主要原材料价格波动情况，查询主要原材料市场价格走势，分析公司主要原材料波动情况与市场价格走势是否一致；
- （3）获取并核对公司编制的产品成本结构表，分析料工费占比及变动情况；
- （4）获取并核对公司编制的主要产品销售价格表，了解价格变动原因；
- （5）查询同行业可比公司年度报告，对比分析同行业可比公司毛利率变动趋势。

2. 核查结论

经核查，我们认为，2020 年度至 2022 年度，公司防水材料销售毛利率大幅下降一方面系公司产品材料成本占比较高，主要原材料价格大幅上涨，导致公司产品成本大幅上涨；另一方面房地产行业不景气，市场竞争加剧，原材料价格上涨很难及时传导至下游客户，同时公司调整销售策略降低价格抢占市场。同行业可比公司防水材料销售毛利率均呈大幅下降趋势，与公司不存在差异。

四、关于受限资产

年报显示，你公司权利受限资产期末账面价值合计 14.91 亿元，主要为货币资金，此外涉及应收票据、应收账款融资、固定资产、在建工程、无形资产。请你公司：（1）说明上述资产权利受限的具体情况，是否存在未披露的违规担保或资金占用等情形。（2）说明截至目前，受限货币资金是否真实存放于你公司银行账户，是否存在冻结、划扣风险。（3）说明截至目前，相关资产是否涉及

诉讼、是否被申请保全，你公司是否能够正常使用相关资产，相关资产权利受限对你公司业务经营活动是否产生不利影响。（问询函第四条）

（一）说明上述资产权利受限的具体情况，是否存在未披露的违规担保或资金占用等情形

1. 资产权利受限的具体情况

(1) 货币资金

项目	具体类型	受限原因	账面价值	对应担保事项金额	担保事项最后到期日
银行存款	定期存单	用于质押借款	70,000.00	68,800.00	2025/10/30
银行存款	大额存单	用于开立银行承兑汇票	15,000.00	15,000.00	2023/9/1
银行存款	定期存单	用于开立银行承兑汇票	10,000.00	10,000.00	2023/12/22
银行存款	计提的定期存款（含大额存单）利息	定期存款到期前无法支取	6,582.91		
银行存款	活期存款	诉讼冻结	229.19		
其他货币资金	票据保证金	用于开立银行承兑汇票	8,117.35	21,661.18	2023/12/14
其他货币资金	保函保证金	用于开立银行保函	931.47	6,254.81	2028/1/9
其他货币资金	其他保证金	保证金账户中暂未用于担保的保证金	60.98		
小计			110,921.89	121,715.99	

(2) 应收票据和应收款项融资

项目	具体类型	受限原因	账面价值	对应担保事项金额	担保事项最后到期日
应收票据	商业承兑汇票	未终止确认的已背书未到期的商业承兑汇票	450.00		
应收票据	商业承兑汇票	未终止确认的已贴现未到期的商业承兑汇票	212.25		
应收款项融资	银行承兑汇票	用于开立银行承兑汇票	187.30	421.64	2023/5/25
小计			849.55	421.64	

(3) 长期资产

项目	具体类型	受限原因	账面价值	对应担保担保事项金额	担保事项最后到期日
固定资产	房屋建筑物	用于抵押借款	22,255.36	52,200.00	2030/12/11
无形资产	土地使用权	用于抵押借款	5,408.27		
固定资产	房屋建筑物	被查封	635.00		
在建工程	在建工程项目	用于抵押借款	7,563.26	1,000.00	2030/11/23
无形资产	土地使用权	用于抵押借款	1,437.12		
小计			37,299.02	53,200.00	

2. 是否存在未披露的违规担保或资金占用等情形

公司不存在未披露的违规担保或资金占用等情形。

3. 核查程序及核查结论

(1) 核查程序

1) 访谈公司财务总监及财务经理，了解资产权利受限的具体情况；

2) 获取并核对公司编制的资产权利受限情况表；

3) 对所有的银行账户（含零余额账户和已销户的银行账户）进行函证，函证内容包括银行账户余额、资金归集、受限情况等信息；

4) 对定期存款进行检查，分析评估定期存款的商业理由及合理性，并对定期存款凭据进行监盘；对未质押的定期存款，检查开户证实书原件，核对存款人、金额、期限等信息；对已质押的定期存款，检查定期存单复印件，并与对应的质押合同核对；

5) 对其他货币资金进行检查，结合函证情况，检查开立银行承兑汇票、信用证等的协议和审批文件，对比票据开立、保证事项的发生与相应保证金情况，判断其合理性和准确性；

6) 获取公司的企业信用报告，并核对质押、抵押及其他担保信息，通过询问公司管理层、其他责任人员和相关人员、查阅相关会议纪要和法律信函、复核相关费用账户记录、与外部法律顾问进行直接沟通、检查公章管理及使用情况等，通过相关查询渠道(如中国裁判文书网等)，查询相关法院公告信息，核查公司是否存在未披露的担保情况；

7) 获取公司不动产登记信息，核对不动产的抵押、查封等情况；

8) 取得公司管理层关于不存在其他未披露的资金占用、违规担保、违规提

供财务资助、不当关联交易等违规情形的承诺。

(2) 核查结论

经核查，我们认为，公司受限资产主要用于抵押借款、开立银行承兑汇票等，不存在未披露的违规担保或资金占用等情形。

(二) 说明截至目前，受限货币资金是否真实存放于你公司银行账户，是否存在冻结、划扣风险

1. 截至目前，受限货币资金存放情况

截至 2023 年 5 月 8 日，受限货币资金情况：

项目	具体类型	受限原因	账面价值	是否存放于公司银行账户	是否存在冻结、划扣风险
银行存款	定期存单	用于质押借款	70,000.00	是	否
银行存款	大额存单	用于开立银行承兑汇票	30,000.00	是	否
银行存款	定期存单	已质押但尚未用于担保	15,000.00	是	否
银行存款	计提的定期存款（含大额存单）利息	定期存款到期前无法支取	7,265.62	否	否
银行存款	定期存单	用于开立银行承兑汇票	2,400.00	是	否
银行存款	活期存款	诉讼冻结	357.39	是	是
其他货币资金	票据保证金	用于开立银行承兑汇票	13,211.94	是	否
其他货币资金	保函保证金	用于开立保函	1,030.73	是	否
其他货币资金	信用证保证金	用于开立信用证	500.00	是	否
小计			139,765.68		

截至 2023 年 5 月 8 日，除计提的定期存款利息外，其他受限货币资金均存放于公司银行账户，除诉讼冻结的存款外，其他受限货币资金均不存在冻结、划扣的风险。

2. 核查程序及核查结论

(1) 核查程序

1) 访谈公司财务总监及财务经理，了解受限货币资金的存放情况及是否存在冻结、划扣风险；

2) 获取并核对公司编制的货币资金受限情况表；

3) 对定期存款进行检查，分析评估定期存款的商业理由及合理性，并对定期存款凭据进行监盘；对未质押的定期存款，检查开户证实书原件，核对存款人、金额、期限等信息；对已质押的定期存款，检查定期存单复印件，并与对应的质押合同核对；

4) 对其他货币资金进行检查，获取并检查保证金账户银行对账单，检查开立银行承兑汇票、信用证等的协议和审批文件，对比票据开立、保证事项的发生与相应保证金情况，判断其合理性和准确性；

5) 通过相关查询渠道(如中国裁判文书网等)，查询相关法院公告信息，资产涉及诉讼及被申请保全情况；

6) 取得公司管理层关于受限货币资金真实存放于公司银行账户，不存在冻结、划扣风险的承诺。

(2) 核查结论

经核查，我们认为，截至 2023 年 5 月 8 日，除计提的定期存款利息外，其他受限货币资金均存放于公司银行账户，除诉讼冻结的存款外，其他受限货币资金均不存在冻结、划扣的风险。

(三) 说明截至目前，相关资产是否涉及诉讼、是否被申请保全，你公司是否能够正常使用相关资产，相关资产权利受限对你公司业务经营活动是否产生不利影响

1. 截至目前，涉及诉讼及被申请保全的资产情况

截至 2023 年 5 月 8 日，涉及诉讼及被申请保全的资产情况如下：

项目	具体类型	账面价值	涉及诉讼及被申请保全情况	是否能够正常使用相关资产	相关资产权利受限对你公司业务经营活动是否产生不利影响
银行存款	活期存款	357.39	因公司背书的商业承兑汇票到期未兑付，持票人向公司追索，截至 2023 年 5 月 8 日，冻结公司银行存款合计 357.39 万元	否	否
固定资产	房屋及建筑物	624.15	2022 年 6 月 29 日，北京金融法院作出 (2022)京 74 民初 1164 号民事裁定书，冻结融科智地（武汉）有限公司（以下	是	否

			简称融科公司)的银行存款或者查封、扣押其相应价值的财产。依照上述民事裁定书,该院于2022年9月21日对融科公司名下位于武汉市江岸区解放大道1166号融科天城的200套房屋进行了查封。公司以房抵债获取的融科天城五期办公、商业办公楼单元13层8号房和9号房属于查封范围,公司与融科公司实际已于2022年5月20日签署了上述商品房买卖合同并办理了网签手续。截至2023年5月8日,相关房产仍处于查封状态	
--	--	--	---	--

2. 核查程序及核查结论

(1) 核查程序

1) 访谈公司财务总监及财务经理,了解涉及诉讼及被申请保全的资产情况,是否能够正常使用相关资产,相关资产权利受限对公司经营活动是否产生不利影响;

2) 通过相关查询渠道(如中国裁判文书网等),查询相关法院公告信息,核实资产涉及诉讼及被申请保全情况;

3) 获取公司不动产登记信息,核实不动产查封的原因。

(2) 核查结论

经核查,我们认为,截至2023年5月8日,公司被冻结银行存款账面价值357.39万元,被查封的房屋及建筑物账面价值624.15万元。被冻结的银行存款无法正常使用,被查封的房屋及建筑物未贴封条仍可正常使用。被冻结的银行存款和被查封的房屋及建筑物金额较小,不会对公司业务经营活动产生不利影响。

五、关于预付款项

年报显示,你公司预付款项期末余额为6,863.25万元,按预付对象归集的期末余额前五名的预付款占比为57.64%,其中第一名、第二名占比分别为24.32%、20.72%。2023年一季报显示,你公司预付款项期末余额为1.44亿元,较期初增长109.96%。请你公司分别说明2022年末及2023年一季度末前十名预付款项的形成原因、交易的具体内容、交易对方与你公司是否存在关联关系,是否存在资金占用或对外提供财务资助等情形,并说明2023年一季度末预付款项余额大幅增长的原因及合理性。(问询函第五条)

(一) 预付款项前十名

1. 2023年3月末

单位名称	金额	占比	形成原因	交易的具体内容	是否存在 关联 关系	是否存在资 金占用或对 外提供财务 资助等情形
第一名	5,952.09	41.31%	预付货款	沥青	否	否
第二名[注]	1,348.38	9.36%	预付货款	白砂	否	否
第三名	647.69	4.49%	预付货款	SBS	否	否
第四名	604.14	4.19%	预付货款	沥青	否	否
第五名	485.66	3.37%	预付货款	胎布	否	否
第六名	355.86	2.47%	预付货款	SBS	否	否
第七名	326.20	2.26%	预付货款	沥青	否	否
第八名	292.97	2.03%	预付货款	沥青	否	否
第九名	275.29	1.91%	预付货款	服务费	否	否
第十名	233.18	1.62%	预付货款	沥青	否	否
小计	10,521.46	73.02%				

[注]2023年3月末，子公司应付该单位合计340.89万元

2. 2022年末

单位名称	金额	占比	形成原因	交易的具体内容	是否存在 关联 关系	是否存在资 金占用或对 外提供财务 资助等情形
第一名	1,668.86	24.32%	预付货款	70#沥青	否	否
第二名[注]	1,422.20	20.72%	预付货款	白砂	否	否
第三名	326.20	4.75%	预付货款	70#沥青	否	否
第四名	292.97	4.27%	预付货款	70#沥青	否	否
第五名	245.70	3.58%	预付货款	聚酯胎	否	否
第六名	210.87	3.07%	预付货款	胶粉	否	否
第七名	161.51	2.35%	保证金	保证金	否	否
第八名	137.68	2.01%	预付货款	聚酯胎	否	否

第九名	124.76	1.82%	预付货款	70#沥青	否	否
第十名	119.39	1.74%	预付货款	SIS 粒子	否	否
小计	4,710.13	68.63%				

[注]2022 年末，子公司应付该单位合计 494.44 万元

(二) 2023 年一季度末预付款项余额大幅增长的原因及合理性

2023 年一季度末预付款项余额增加主要系山东海韵沥青有限公司，公司因生产经营需要向其采购沥青，上述原材料采购要求款到发货，符合行业惯例，具有合理性。

(三) 核查程序及核查意见

1. 核查程序

(1) 访谈公司管理层、财务总监及采购人员，了解主要预付款对象情况，是否存在关联关系，是否存在资金占用或对外提供财务资助等情形；

(2) 获取并核对公司编制的预付款项情况表；

(3) 通过国家企业信用信息公示系统查询主要预付款对象的股东等信息，核实是否存在关联关系；

(4) 结合采购与付款相关审计程序，市场惯例，判断款项支付的合理性，特别关注期后是否足额收到相关货物，是否存在变更交易、取消交易等情形；

(5) 取得公司管理层关于不存在其他未披露的资金占用、违规担保、违规提供财务资助、不当关联交易等违规情形的承诺。

2. 核查结论

经核查，我们认为，2022 年末及 2023 年一季度末前十名预付款项交易对方与公司不存在关联关系，不存在资金占用或对外提供财务资助等情形。2023 年一季度末预付款项余额增加主要系山东海韵沥青有限公司，公司因生产经营需要向其采购沥青，上述原材料采购要求款到发货，符合行业惯例，具有合理性。

六、关于应收款项

年报显示，你公司应收票据期末账面余额为 2.66 亿元，期初为 3.88 亿元；坏账准备期末余额为 1,387.32 万元，期初为 5,042.13 万元，按组合计提坏账准备本期变动-178.58 万元，单项计提坏账准备本期变动-3,476.23 万元。应收

账款期末账面余额为 20.73 亿元，期初为 19.26 亿元，按单项计提坏账准备的应收账款占比为 16.48%，计提比例为 63.21%，其中对恒大集团、蓝光集团、荣盛地产计提比例分别为 70%、70%、30%，对 37 家零星单位计提比例为 100%；账龄 1 年以上应收账款占比为 43.87%。请你公司：（1）说明应收票据及坏账准备期末余额较期初大幅下降的原因，坏账准备计提本期变动的具体情况。（2）分应用领域列示应收款项构成，并列示对各房地产客户信用政策、应收款项余额、账龄、逾期情况、期后回款、坏账准备计提方式及计提比例，结合相关客户最新信用情况、偿付能力、偿付意愿、同行业可比公司情况等，说明坏账准备计提方式选择的依据及适当性，对其他客户未单项计提坏账准备的合理性，按单项计提坏账准备的应收款项中，针对不同客户计提比例的确定依据及合理性，相关坏账计提是否充分、合理。（3）结合应收账款构成、对应客户情况、同行业可比公司情况，说明 1 年以上应收账款占比较高的原因及合理性，是否已及时采取有效催收措施，是否收回相关款项，坏账计提是否充分、合理。（问询函第六条）

（一）说明应收票据及坏账准备期末余额较期初大幅下降的原因，坏账准备计提本期变动的具体情况

1. 应收票据及坏账准备期末余额变动情况

项目	2022 年末	2021 年末	变动额
应收票据账面余额	26,646.46	38,827.51	-12,181.05
应收票据坏账准备	1,387.32	5,042.13	-3,654.81

2022 年末，应收票据账面余额较 2021 年末减少 12,181.05 万元，应收票据坏账准备较 2021 年末减少 3,654.81 万元。

（1）应收票据账面余额变动原因

项目	明细	2022 年度	2021 年度	变动额
本期增加	收到	32,689.63	52,327.64	-19,638.00
本期减少	背书转让	4,387.92	42,563.88	-38,175.96
	抵房	15,512.73		15,512.73
	到期托收	12,375.27	14,973.34	-2,598.07
	转应收账款	12,510.62	18,468.43	-5,957.81
	贴现	84.15	9,944.39	-9,860.25

	小计	44,870.68	85,950.05	-41,079.36
--	----	-----------	-----------	------------

2022年末应收票据账面余额较2021年末大幅下降主要系公司2022年度收到商业承兑汇票的金额较2021年度减少19,638.00万元。

(2) 应收票据坏账准备余额变动原因

项目	2022年末	2021年末	变动额
单项计提坏账准备	66.00	3,542.23	-3,476.23
按组合计提坏账准备	1,321.32	1,499.90	-178.58
小计	1,387.32	5,042.13	-3,654.81

2022年末应收票据坏账准备余额较2021年末大幅下降主要系单项计提坏账准备变动。

单项计提坏账准备情况如下：

单位名称	2022年末		2021年末	
	金额	计提比例(%)	金额	计提比例(%)
恒大集团			2,715.49	44.80
蓝光发展			71.49	30.00
荣盛发展	66.00	30.00	755.25	29.86
小计	66.00	30.00	3,542.23	40.12

2022年末单项计提坏账准备余额较2021年末大幅下降主要系恒大集团和荣盛发展未履约而将相关商业承兑汇票转至应收账款和其他流动资产，对应的坏账准备转至应收账款和其他流动资产。

2. 坏账准备计提本期变动的具体情况

项目	本期增加		本期减少		本期变动额
	计提	应收账款转入	转至应收账款	转至其他流动资产	
单项计提坏账准备		66.00	1,964.73	1,577.50	-3,476.23
按组合计提坏账准备	-178.58				-178.58
合计	-178.58	66.00	1,964.73	1,577.50	-3,654.81

3. 核查程序及核查结论

(1) 核查程序

1) 获取并核对公司编制的应收票据台账，分类汇总应收票据的增减变动情况，分析应收票据账面余额变动的原因；

2) 访谈公司财务总监及财务经理，了解应收票据坏账准备的计提政策；

3) 根据公司应收票据坏账准备的计提政策，复核公司计算的应收票据坏账准备，分析应收票据坏账准备变动原因。

(2) 核查结论

经核查，我们认为，2022 年末应收票据账面余额较 2021 年末大幅下降主要系公司 2022 年度收到商业承兑汇票的金额较 2021 年度减少 19,638.00 万元。2022 年末应收票据坏账准备余额较 2021 年末大幅下降主要系恒大集团和荣盛发展未履约而将相关商业承兑汇票转至应收账款和其他流动资产，对应的坏账准备转至应收账款和其他流动资产。

(二) 分应用领域列示应收款项构成，并列示对各房地产客户信用政策、应收款项余额、账龄、逾期情况、期后回款、坏账准备计提方式及计提比例，结合相关客户最新信用情况、偿付能力、偿付意愿、同行业可比公司情况等，说明坏账准备计提方式选择的依据及适当性，对其他客户未单项计提坏账准备的合理性，按单项计提坏账准备的应收款项中，针对不同客户计提比例的确定依据及合理性，相关坏账计提是否充分、合理

1. 分应用领域列示应收款项（含应收票据和应收账款，下同）构成

应用领域	2022年末	
	金额	占比
房地产	182,757.27	78.10%
市政建筑	20,724.59	8.86%
工业建筑（含光伏）	3,102.17	1.33%
民用建筑	27,408.93	11.71%
合计	233,992.96	100.00%

2022 年末，公司应收款项余额主要为房地产客户，占比达 78.10%。

2. 各房地产客户信用政策、应收款项余额、账龄、逾期情况、期后回款、坏账准备计提方式及计提比例

公司主要房地产客户情况如下：

单位名称	信用政策	应收款项余额	账龄	逾期金额	截至 2023 年 5 月 8 日回款金额	坏账准备计提方式	计提比例
单位一	每月 25 日对上月 26 日至本月 25 日的到货量进行确认,到货量以电子商务平台采购系统登记的数量为准。若付款方式为现金或者一年期商业承兑汇票的,当期货款次月 25 日前支付。	20,481.60	1 年以内、1-2 年、2-3 年	20,481.60	1,191.96	单项	70.00%
单位二	各批次货物到达现场并进场验收合格后 30 日内,需方向供方付至该批次订单项下价款的 95%。单项工程施工完毕、验收合格后 5 日内,经需方及需方指定的相关方验收完毕,供方将结算资料移交需方后 10 日内进行结算。结算完毕后 10 日内,需方向供方支付该单项工程已供货的剩余货款。	15,323.42	1 年以内、1-2 年	9,811.93	2,020.21	账龄组合、有保全措施组合	8.38%
单位三	按季度付款,即以各项目为单位,每批次货到项目现场并经施工单位确认收货后,乙方向甲方提交付款申请(包括齐全的付款资料),甲方每季度与乙方进行一次付款申请确认,甲方在完成付款申请确认且收到乙方相应增值税专用发票后支付乙方该季度防水材料货款的 80%(需方收到供方发票不满 25 天的除外);第二个季度付至上季度货款总价的 100%,乙方提供相关资料办理付款手续,其中 6 月、12 月不进行材料款项支付。	14,985.01	1 年以内、1-2 年、2-3 年	6,288.19	3,501.21	账龄组合、有保全措施组合	5.80%

单位四	每笔订单在乙方完成交货、货物经验收合格且需方在采筑电商平台中确认接收后，乙方须提供齐全的付款资料，需方在收到齐全的付款资料之后 45 个工作日内支付乙方到货总价 100%的到款项。	13,203.15	1 年以内、 1-2 年、2-3 年、3-4 年、 4-5 年	7,418.15	5,742.77	账龄组合、 有保全措施 组合	7.84%
单位五	按乙方每月现场完成施工合同范围内的工程量支付材料款，每次付款为所完成合格工程量对应材料款的 70%，防水分部工程完工，经验收合格后 30 日内，材料公司支付到乙方材料合同价款的 80%，防水分部工程全部完工并验收合格后三个月办理结算，结算办理完毕后材料公司支付到乙方结算价款的 95%，5%作为质保金，自工程竣工验收之日起满两年后返还，无息。	11,793.04	1 年以内、 1-2 年、2-3 年、3-4 年、 4-5 年、5 年以上	2,039.67		单项、有保 全措施组合	29.19%
单位六	供方分批次将货物送抵甲方指向的项目现场，经需方及施工单位（收货并确认）之日起 42 天内，需方向供方支付已到货物货款总额的 80%款项，项目结算完成后，且项目建筑单体竣工验收合格，取得工程竣工验收备案并完成竣工验收后 42 天内需方向供方支付至结算总价的 100%。	10,382.13	1 年以内、 1-2 年、2-3 年	930.54	3,648.73	账龄组合	6.16%
单位七	每批货运到指定地点，需方验收完成后，供方须提供齐全的付款资料，需方在收到齐全的付款资料之后 30 个工作日内支付至该批货款的 80%；项目竣工验收完成后，供方须	10,287.71	1 年以内、 1-2 年、2-3 年	1,371.14	3,673.99	账龄组合、 有保全措施 组合	5.10%

	提供付款资料，需方收到齐全的付款资料及质保保函之后于 30 个工作日内支付至供方结算总价 100%的货款						
单位八	每批产品交货验收后，乙方需提供齐全的付款资料，甲方在产品交货验收并收到齐全的付款资料后 90 天内支付该批货款。	6,537.18	1 年以内、1-2 年	4,482.43	154.49	账龄组合、有保全措施组合	8.57%
单位九	甲方委托丙方从丙方应付给甲方的工程款中支付给乙方，结算时间为自碧桂园采购中心收到《材料汇总表》之日起 2 个月内。	4,020.59	1 年以内、1-2 年、2-3 年、3-4 年、4-5 年、5 年以上	416.41	294.60	账龄组合、有保全措施组合	12.77%
单位十	到货验收合格后 30 日内支付该批次合格产品货款的 70%，同一项目采购合同每个自然月可且仅可申请一笔付款；结算款：到货验收合格后 90 日内支付该批次合格产品货款的 100%；每次付款前乙方需按照甲方要求提供完整的付款申请资料并先行提供足额合法的增值税专用发票，	3,823.70	1 年以内、1-2 年	2,894.13	365.22	账龄组合、有保全措施组合	8.28%

3. 单项计提的依据

(1) 蓝光发展

1) 财务及经营状况

根据蓝光发展 2022 年度报告，蓝光发展主要财务信息如下：

项目	2022. 12. 31	2021. 12. 31
资产总额	13, 232, 662. 75	17, 459, 565. 23
负债总额	15, 272, 878. 22	16, 762, 370. 14
净资产	-2, 040, 215. 48	697, 195. 09
归属于母公司所有者权益	-2, 386, 999. 48	135, 705. 26
资产负债率	115. 42%	96. 01%

续：

项目/年份	2022 年度	2021 年度
营业收入	1, 930, 407. 97	2, 011, 583. 35
归属于母公司的净利润	-2, 494, 192. 73	-1, 383, 422. 38
经营性现金流量净额	-100, 134. 41	-10, 777. 84

注：上述数据均来自于相关公司公开披露的数据

根据蓝光发展 2022 年度报告，公司 2022 年末归属于母公司所有者权益为 -2, 386, 999. 48 万元，蓝光发展已严重资不抵债并触发退市风险。

2) 回款情况及资产保全措施

2022 年度蓝光发展共回款 150. 19 万元，无以房抵债等资产保全措施。

3) 同行业可比公司计提情况

公司名称	计提方法及比例
东方雨虹	未见披露
科顺股份	单项 30. 00%
北新建材	未见披露
公司	单项 70. 00%

注：上述数据均来自于相关公司公开披露的数据

综上所述，我们认为，蓝光发展应收款项回收风险进一步加大，所以计提比

例由 30.00%提高至 70.00%，计提比例高于同行业可比上市公司，计提是谨慎的。

(2) 恒大集团

1) 债务重组最新进展

2023 年 3 月 22 日，恒大发布了境外债务重组方案，重组方案的主要内容如下：

方案一：所有债主按照一比一的比例获得恒大发行的新的债券，债券期限 10 到 12 年，有利息，年化利率在 2%到 7.5%之间，但前三年不还利息，第四年可以付利息，但只付本金的 0.5%。

方案二：所有的债务可以转做股票，转股的对象可以是恒大物业、恒大汽车或者中国恒大，这个方案也可以和方案 1 组合操作。

方案三：恒大集团清算，境外债权人预计可以收回本金的 2.05%到 9.00%。

同时，公告中提及了恒大集团的债务及经营情况：恒大集团于 2022 年 12 月 31 日境内有息负债逾期金额达到约 2084 亿元，境内商业承兑汇票逾期金额达到约 3263 亿元，境内或有债务逾期金额达到约 1573 亿元；2021 年恒大集团合同销售 4430 亿元，2022 年合同销售下降至 317 亿元，2023 年 1-2 月恒大实现合同销售仅约 65.7 亿元。

2) 回款情况及资产保全措施

除现款现货外，2022 年度恒大集团无任何回款，亦无以房抵债等资产保全措施。

3) 同行业可比公司计提情况

公司名称	计提方法比例
东方雨虹	未见披露
科顺股份	单项 50.00%
北新建材	未见披露
公司	单项 70.00%

注：上述数据均来自于相关公司公开披露的数据

综上所述，我们认为，恒大集团应收款项回收风险进一步加大，所以计提比例由 50.00%提高至 70.00%，计提比例高于同行业可比上市公司，计提是谨慎的。

(3) 荣盛发展

1) 财务及经营状况

根据荣盛发展 2022 年度报告，荣盛发展主要财务信息如下：

项目	2022. 12. 31	2021. 12. 31
资产总额	24, 956, 612. 32	29, 277, 543. 79
负债总额	22, 451, 865. 26	24, 735, 741. 81
净资产	2, 504, 747. 06	4, 541, 801. 98
归属于母公司所有者权益	2, 327, 801. 04	3, 984, 254. 02
资产负债率	89. 96%	84. 49%

续：

项目/年份	2022 年度	2021 年度
营业收入	3, 179, 349. 62	4, 724, 395. 36
归属于母公司的净利润	-1, 631, 139. 07	-495, 539. 82
经营性现金流量净额	224, 483. 65	1, 691, 515. 09

注：上述数据均来自于相关公司公开披露的数据

根据荣盛发展 2022 年度报告，公司 2022 年末归属于母公司所有者权益为 2, 327, 801. 04 万元，未出现资不抵债的情况，同时 2022 年末荣盛发展无债券和有息负债逾期情况，总体风险可控。

2) 回款情况及资产保全措施

2022 年度荣盛发展共回款 475. 25 万元（其中商业承兑汇票回款 460. 53 万元），以房抵债 3, 964. 63 万元。

3) 同行业可比公司计提情况

公司名称	计提方法及比例
东方雨虹	未见披露
科顺股份	单项 30. 00%
北新建材	未见披露
公司	单项 30. 00%

注：上述数据均来自于相关公司公开披露的数据

综上所述，我们认为，荣盛发展风险总体可控，其采取以房抵债等资产保全措施保障公司应收款项，公司计提的预期信用损失预计可以覆盖未来应收款项的

损失，公司计提比例与同行业可比公司科顺股份一致，计提是谨慎的。

4. 对其他客户未单项计提坏账准备的合理性

(1) 主要房地产客户“三道红线”情况

近几年政府陆续出台了“三道红线”等房地产宏观调控政策，国内房地产公司尤其是民营房地产公司销售端承压，融资困难，普遍出现资金周转趋紧的迹象。

公司 2022 年末未单项计提的主要房地产客户“三道红线”情况如下：

客户名称	净负债率	剔除预收款项后的资产负债率	现金短债比	截至 2022 年底踩线情况
融创中国	332%	92%	0.05	3
新城控股	62%	68%	1.70	0
万科股份	45%	69%	2.13	0
中海集团	43%	59%	5.60	0
龙湖集团	58%	65%	3.48	0
金科集团	78%	68%	0.83	1
碧桂园控股	44%	69%	2.10	0
中南集团	109%	80%	0.43	3

截至 2022 年末，新城控股、万科股份、中海集团、龙湖集团和碧桂园控股“三道红线”均未踩线，财务状况良好，预期信用风险较低。融创中国、金科集团和中南集团均存在踩线情形，财务状况相对较差。

(2) 未踩线的房地产客户计提合理性

针对新城控股等“三道红线”均未踩线的客户，公司对存在以房抵债等保全措施的应收款项采用有保全措施组合计提坏账准备，相关坏账准备计提合理性详见本专项说明七(二)，对其余的应收款项采用账龄组合计提坏账准备。未见同行业可比公司对上述客户单项计提坏账准备，公司与同行业可比公司账龄组合的账龄与整个存续期预期信用损失率对照表如下：

公司名称	预期信用损失率(%)					
	1 年以内	1-2 年	2-3 年	3-4 年	4-5 年	5 年以上
东方雨虹	2.80	12.23	30.08	50.34	72.26	100.00
科顺股份	5.00	10.00	30.00	50.00	80.00	100.00

北新建材	未披露					
公司	5.00	10.00	50.00	80.00	80.00	100.00

注：上述数据均来自于相关公司公开披露的数据

公司账龄组合的应收账款预期信用损失率介于同行业可比公司之间，计提是合理的。

(3) 存在踩线的房地产客户计提合理性

(1) 融创中国

1) 财务及经营状况

根据融创中国 2022 年度财务报告，融创中国主要财务信息如下：

项目	2022. 12. 31	2021. 12. 31
货币资金	3, 754, 167. 40	6, 920, 278. 90
资产总额	109, 016, 747. 10	117, 655, 488. 80
负债总额	100, 376, 463. 40	105, 188, 064. 20
净资产	8, 640, 283. 70	12, 467, 424. 60
归属于母公司所有者权益	5, 846, 846. 20	8, 246, 932. 90
资产负债率	92. 07%	89. 40%

续：

项目/年份	2022 年度	2021 年度
营业收入	9, 675, 176. 40	19, 838, 673. 40
归属于母公司的净利润	-2, 989, 197. 90	-4, 199, 995. 80

注：上述数据均来自于相关公司公开披露的数据

融创中国虽然经营业绩有所下滑，但仍处于正常经营状态，在手现金相对充足，同时融创通过盘活优质项目、重组债务、复牌等化险纾困，逐步回归正常经营轨道，因此风险相对可控，公司对其无保全措施的应收款项采用账龄组合计提具有合理性。

2) 回款情况及资产保全措施

2022 年度融创中国共回款 12, 509. 30 万元(其中商业承兑汇票回款 4, 538. 17 万元)，以房抵债 4, 538. 17 万元。

3) 同行业可比公司计提情况

公司名称	计提方法及比例
东方雨虹	未见披露
科顺股份	账龄组合
北新建材	未见披露
公司	有保全措施组合、账龄组合

注：上述数据均来自于相关公司公开披露的数据

综上所述，我们认为，融创中国风险总体可控，回款情况良好，同时积极采取以房抵债等资产保全措施保障公司应收款项，公司计提的预期信用损失预计可以覆盖未来应收款项的损失，对无保全措施的应收款项，公司坏账准备计提方法与同行业可比公司科顺股份一致，计提是谨慎的。

(2) 金科集团

1) 财务及经营状况

根据金科集团 2022 年度财务报告，金科集团主要财务信息如下：

项目	2022. 12. 31	2021. 12. 31
货币资金	1, 195, 846. 25	2, 890, 812. 62
资产总额	29, 953, 578. 38	37, 136, 186. 09
负债总额	26, 064, 947. 85	29, 362, 960. 16
净资产	3, 888, 630. 53	7, 773, 225. 93
归属于母公司所有者权益	1, 245, 014. 41	3, 891, 762. 88
资产负债率	87. 02%	79. 07%

续：

项目/年份	2022 年度	2021 年度
营业收入	5, 486, 188. 22	11, 230, 967. 11
归属于母公司的净利润	-2, 139, 204. 18	360, 056. 93

注：上述数据均来自于相关公司公开披露的数据

由上表可见，金科集团虽然经营业绩有所下滑，但仍处于正常经营状态，在手现金相对充足，因此风险相对可控，公司对其无保全措施的应收款项采用账龄组合计提具有合理性。

2) 回款情况及资产保全措施

2022 年度金科集团共回款 1,620.26 万元（其中商业承兑汇票回款 1,620.26 万元），以房抵债 154.49 万元。

3) 同行业可比公司计提情况

公司名称	计提方法及比例
东方雨虹	未见披露
科顺股份	账龄组合
北新建材	未见披露
公司	有保全措施组合、账龄组合

注：上述数据均来自于相关公司公开披露的数据

综上所述，我们认为，金科集团风险总体可控，回款情况良好，同时积极采取以房抵债等资产保全措施保障公司应收款项，公司计提的预期信用损失预计可以覆盖未来应收款项的损失，对无保全措施的应收款项，公司坏账计提方法与同行业可比公司科顺股份一致，计提是谨慎的。

(3) 中南集团

1) 财务及经营状况

根据中南集团 2022 年度财务报告，中南集团主要财务信息如下：

项目	2022. 12. 31	2021. 12. 31
货币资金	1,374,641.02	2,240,733.31
资产总额	30,672,229.60	36,797,652.18
负债总额	27,546,933.07	32,518,218.73
净资产	3,125,296.53	4,279,433.45
归属于母公司所有者权益	1,442,594.11	2,341,452.06
资产负债率	89.81%	88.37%

续：

项目/年份	2022 年度	2021 年度
营业收入	5,903,630.81	7,921,050.59
归属于母公司的净利润	-917,061.81	-338,195.37

注：上述数据均来自于相关公司公开披露的数据

由上表可见，中南集团虽然经营业绩有所下滑，但仍处于正常经营状态，在

手现金相对充足，因此风险相对可控，公司对其无保全措施的应收款项采用账龄组合计提具有合理性。

2) 回款情况及资产保全措施

2022年度中南集团共回款3,396.44万元(其中商业承兑汇票回款1,528.03万元)，以房抵债482.40万元。

3) 同行业可比公司计提情况

公司名称	计提方法及比例
东方雨虹	未见披露
科顺股份	账龄组合
北新建材	未见披露
公司	有保全措施组合、账龄组合

注：上述数据均来自于相关公司公开披露的数据

综上所述，我们认为，中南集团风险总体可控，中南集团回款情况良好，同时积极采取以房抵债等资产保全措施保障公司应收款项，公司计提的预期信用损失预计可以覆盖未来应收款项的损失，对无保全措施的应收款项，公司坏账计提方法与同行业可比公司科顺股份一致，计提是谨慎的。

5. 核查程序及核查结论

(1) 核查程序

- 1) 获取并核对公司编制的分应用领域应收款项明细表，分析应收款项构成；
- 2) 获取并核对公司编制的主要房地产客户信用政策、应收款项余额、账龄、逾期情况、期后回款、坏账准备计提方式及计提比例情况表；
- 3) 通过公开渠道查询主要房地产客户的财务及经营状况、“三道红线”情况；
- 4) 获取并核对主要房地产客户的回款情况及资产保全措施情况；
- 5) 查询同行业可比公司年度报告等公开披露信息，对比分析同行业可比公司对主要房地产客户的坏账计提方法及比例。

(2) 核查结论

经核查，我们认为，公司按单项计提坏账准备的应收款项中，针对不同客户计提比例主要依据其财务及经营状况、还款情况及资产保全措施，具有合理性，

坏账计提方法及比例与同行业可比公司不存在重大差异，相关坏账计提充分、合理；其他客户未单项计提坏账准备主要系财务状况良好或总体风险可控，坏账计提方法及比例与同行业可比公司不存在重大差异，具有合理性。

(三) 结合应收账款构成、对应客户情况、同行业可比公司情况，说明 1 年以上应收账款占比较高的原因及合理性，是否已及时采取有效催收措施，是否收回相关款项，坏账计提是否充分、合理

1. 1 年以上应收账款构成

应用领域	金额	占比
房地产	71,480.01	78.59%
市政建筑	6,910.36	7.60%
工业建筑（含光伏）	461.19	0.51%
民用建筑	12,102.47	13.31%
小计	90,954.03	100.00%

公司 1 年以上应收账款占比较高，一方面与行业特点有关，公司生产的防水材料用于防水建筑工程，而建筑业通常存在施工和结算周期长的特点，因此随着营业收入增加，应收账款随之增加；另一方面公司主要客户为大型房地产企业，而近两年房地产行业经营出现下滑，恒大地产、荣盛发展、蓝光发展陆续出现财务困难，其他房地产也出现不同程度的资金压力。

2. 1 年以上应收账款前十

单位名称	应用领域	金额	占 1 年以上应收账款比例	公司经营状况
第一名	房地产	10,398.13	11.43%	公司为荣盛发展，因经营问题出现财务困难
第二名	房地产	10,299.50	11.32%	公司为恒大集团，因经营问题出现财务困难
第三名	房地产	7,823.80	8.60%	公司为恒大集团，因经营问题出现财务困难
第四名	房地产	4,337.28	4.77%	公司为融创中国，存在踩线情形，财务状况相对较差
第五名	房地产	4,237.48	4.66%	公司为金科集团，存在踩线情形，财务状况相对较差

第六名	房地产	3,537.61	3.89%	公司为当代集团，存在踩线情形，财务状况相对较差
第七名	房地产	2,377.44	2.61%	公司为蓝光发展，因经营问题出现财务困难
第八名	房地产	2,058.28	2.26%	公司为恒大集团，因经营问题出现财务困难
第九名	房地产	1,123.78	1.24%	公司为荣盛发展，因经营问题出现财务困难
第十名	民用建筑	983.62	1.08%	公司为经销商，财务状况良好
小计		47,176.90	51.86%	

2022年末，公司1年以上应收账款前九名均为房地产客户，近两年房地产行业经营出现下滑，恒大集团、荣盛发展、蓝光发展陆续出现财务困难，其他房地产也出现不同程度的资金压力。

3. 同行业可比公司情况

公司名称	1年以上应收账款占比
东方雨虹	32.73%
科顺股份	50.64%
北新建材	50.37%
公司	43.87%

注：上述数据均来自于相关公司公开披露的数据

公司1年以上应收账款占比介于同行业可比公司之间，具有合理性。

4. 是否已及时采取有效催收措施，是否收回相关款项，坏账计提是否充分、合理

公司采取加强信用风险管控、加大应收账款回款催收力度、增加资产抵押物、非诉及诉讼方式的应收账款催收等措施，除恒大集团外，其他客户陆续回款或采取以房抵债等资产保全措施，坏账准备计提是充分的、合理的。

5. 核查程序及核查结论

(1) 核查程序

1) 获取并核对公司编制的分应用领域应收账款明细表，分析1年以上应收款项构成；

2) 访谈公司管理层，了解1年以上应收账款形成原因、催收措施及回款情

况；

3) 访谈公司财务总监及财务经理，了解 1 年以上应收账款坏账计提情况；

4) 查询同行业可比公司年度报告，对比分析同行业可比公司 1 年以上应收账款占比情况。

(2) 核查结论

经核查，我们认为，公司 1 年以上应收账款占比较高，一方面与行业特点有关，公司生产的防水材料用于防水建筑工程，而建筑业通常存在施工和结算周期长的特点，因此随着营业收入增加，应收账款随之增加；另一方面公司主要客户为大型房地产企业，而近两年房地产行业经营出现下滑，恒大集团、荣盛发展、蓝光发展陆续出现财务困难，其他房地产也出现不同程度的资金压力。公司 1 年以上应收账款占比介于同行业可比公司之间，具有合理性。公司采取加强信用风险管控、加大应收账款回款催收力度、增加资产抵押物、非诉及诉讼方式的应收账款催收等措施，除恒大集团外，其他客户陆续回款或采取以房抵债等资产保全措施，坏账准备计提是充分的、合理的。

七、关于以房抵债

年报显示，截至报告期末，你公司房地产客户以房抵债金额为 5.43 亿元；你对部分应收账款余额进行以房抵债业务，应收账款余额 9,740.20 万元存在房产担保；本期应收账款坏账准备收回中，通过以房抵债方式收回 1,331.96 万元；房屋及建筑物本期以房抵债增加 4,808.82 万元，暂时闲置的房屋及建筑物账面价值 4,597.83 万元，系以房抵债获取的房产暂未处置和使用，未办妥产权证书的以房抵债获取房产账面价值 3,844.00 万元；其他非流动资产下抵债房产账面余额为 2.69 亿元。请你公司：（1）结合以房抵债涉及的不同阶段及情形，说明以房抵债的具体会计处理，是否符合企业会计准则相关规定，并说明报告期末在不同科目下核算的金额及占比。（2）列示截至目前以房抵债的明细情况，包括但不限于抵债客户名称、对应应收款项金额及形成时间、抵债房产情况、相关房产是否抵押给公司、是否存在其他优先权利、房产价值的确定方式及公允性、抵债房产价值对应收款项的覆盖率、截至目前抵债进度、相关会计处理情况、抵债房产处置情况及未来处置计划，并说明报告期末对相应客户的应收款项余

额、账龄、坏账准备计提情况，坏账准备计提是否充分。（3）结合房屋及建筑物的闲置状态等，说明折旧、减值是否充分、合理，是否符合企业会计准则的相关规定。（4）说明截至目前你公司对上述抵债房产的处置情况及未来处置计划，预计处置相关房产对公司财务报表的影响，后续是否存在大额减值风险，并予以充分提示。（问询函第七条）

（一）结合以房抵债涉及的不同阶段及情形，说明以房抵债的具体会计处理，是否符合企业会计准则相关规定，并说明报告期末在不同科目下核算的金额及占比

1. 以房抵债涉及的不同情形及具体会计处理

以房抵债情形	应收款项是否终止确认	列示科目及项目
已网签已交付	是	固定资产-房屋及建筑物
已网签未交付-现金过账	是	其他非流动资产-抵债房产
已网签未交付-直接抵账	否	应收账款-有保全措施组合
	否	其他应收款-有保全措施组合
已签署抵房协议未网签-现金过账	是	其他非流动资产-抵债房产
已签署抵房协议未网签-直接抵账	否	应收账款-有保全措施组合
未签署抵房协议未网签-现金过账	是	其他非流动资产-抵债房产

注：现金过账系房地产客户以银行转账或转账支票的方式回款给公司，公司再支付给房地产客户关联公司用于购置其开发的房产

2. 是否符合企业会计准则相关规定

（1）应收款项的终止确认

根据《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的规定，金融资产满足下列条件之一的，应当终止确认：收取该金融资产现金流量的合同权利终止；该金融资产已转移，且该转移满足《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》关于金融资产终止确认的规定。

对于已网签已交付、已网签未交付-现金过账、已签署抵房协议未网签-现金过账、未签署抵房协议未网签-现金过账等以房抵债情形，公司与客户已经签署了以房抵债协议并取得了房产或已经收回了货款，收取该金融资产现金流量的合

同权利终止；对于已网签未交付-直接抵账、已签署抵房协议未网签-直接抵账等以房抵债情形，公司未与客户签署抵房协议或虽签署抵房协议但尚未取得房产，公司收取该金融资产现金流量的合同权利并未终止，因此公司应收款项的终止确认符合企业会计准则相关规定。

(2) 抵债房产确认为投资性房地产/固定资产的时点

根据《企业会计准则第3号——投资性资产》《企业会计准则第4号——固定资产》的规定，投资性房地产/固定资产同时满足下列条件的，才能予以确认：与该投资性房地产/固定资产有关的经济利益很可能流入企业；该投资性房地产/固定资产的成本能够可靠地计量。

公司与客户签署了商品房买卖合同并在不动产管理部门办理了网签手续，在相关房产交付后，公司取得与房产有关的经济利益，同时公司与客户签署了抵房协议和商品房买卖合同，协议和合同中明确了房产的价格，房产的成本能够可靠的计量，因此公司在相关房产办理网签并交付后确认投资性房地产/固定资产符合企业会计准则相关规定。

3. 报告期末在不同科目下核算的金额及占比

列示科目	金额	占比
其他非流动资产-抵债房产	26,842.17	58.83%
应收账款-有保全措施组合	8,549.23	18.74%
其他应收款-有保全措施组合	5,146.50	11.28%
固定资产-房屋及建筑物	5,085.08	11.15%
小计	45,622.98	100.00%

注：与以房抵债金额差异主要系龙湖集团房产价值14,000.00万元，以房抵债对应应收款项金额为4,938.49万元；与固定资产-房屋及建筑物本期以房抵债增加金额不一致主要系此处金额包含增值税；与其他非流动资产-抵债房产不一致系此处金额不包含缴纳的抵债房产相关费用

4. 核查程序及核查结论

(1) 核查程序

1) 获取并核对公司编制的以房抵债明细表，分析以房抵债涉及的不同阶段

及情形；

2) 访谈公司财务总监及财务经理，了解以房抵债涉及的不同情形及具体会计处理，核查会计处理是否符合企业会计准则相关规定；

3) 汇总报告期末以房抵债在不同科目下核算的金额及占比。

(2) 核查结论

经核查，我们认为，公司对以房抵债不同阶段及情形的具体会计处理符合企业会计准则相关规定。

(二) 列示截至目前以房抵债的明细情况，包括但不限于抵债客户名称、对应应收款项金额及形成时间、抵债房产情况、相关房产是否抵押给公司、是否存在其他优先权利、房产价值的确定方式及公允性、抵债房产价值对应应收款项的覆盖率、截至目前抵债进度、相关会计处理情况、抵债房产处置情况及未来处置计划，并说明报告期末对相应客户的应收款项余额、账龄、坏账准备计提情况，坏账准备计提是否充分

1. 以房抵债明细情况

截至 2023 年 5 月 8 日，公司以房抵债的明细情况如下：

客户名称	应收款项金额	形成时间	抵债房产情况	是否抵押给公司	是否存在其他优先权利	房产价值的确定方式及公允性	抵债房产价值对应收款项的覆盖率	抵债进度	相关会计处理情况	抵债房产处置情况及未来处置计划
单位一	12,759.55	2019年、2020年、2021年、2022年	公寓	否	否	参考市场价,在备案价基础上打折,价格公允	100.00%	已网签未交房-现金过账	其他非流动资产	暂未处置,未来计划出售
单位一	5,146.50	2019年、2020年、2021年、2022年	公寓	否	否	参考市场价,在备案价基础上打折,价格公允	100.00%	已网签未交房-直接抵账	其他应收款	暂未处置,未来计划出售
单位一	3,811.27	2020年、2021年、2022年	商业	否	否	参考市场价,在备案价基础上打折,价格公允	100.00%	已签署抵房协议未网签-现金过账	其他非流动资产	暂未处置,未来计划出售
单位一	2,334.30	2019年、2020年、2021年	住宅	否	否	参考市场价,在备案价基础上打折,价格公允	100.00%	已签署抵房协议未网签-现金过账	其他非流动资产	暂未处置,未来计划出售
单位一	923.72	2020年、2021年	商业	否	否	参考市场价,在备案价基础上打折,价格公允	100.00%	已交付	固定资产	暂未处置,未来计划出售
单位一	776.51	2020年、2021年、2022年	商业	否	否	参考市场价,在备案价基础上打折,价格公允	100.00%	已网签未交房-现金过账	其他非流动资产	暂未处置,未来计划出售
单位一	678.01	2019年、2020年、2021年、2022年	商业	否	否	参考市场价,在备案价基础上打折,价格公允	100.00%	未签署抵房协议未网签-现金过账	其他非流动资产	暂未处置,未来计划出售

单位一	70.91	2020年	商业	否	否	参考市场价,在 备案价基础上 打折,价格公允	100.00%	已网签未交房 -现金过账	其他非流 动资产	暂未处置, 未来计划 出售
单位二	8,337.53	2021年、2022 年、2023年	酒店	否	否	参考市场价,在 备案价基础上 打折,价格公允	167.92%	已签署抵房协 议未网签-现 金过账	其他非流 动资产	暂未处置, 未来计划 出售
单位三	2,745.00	2019年、2020 年	住宅	否	否	参考市场价,在 备案价基础上 打折,价格公允	100.00%	已签署抵房协 议未网签-直 接抵账	应收账款	暂未处置, 未来计划 出售
单位三	1,766.54	2018年、2019 年、2020年、 2021年	住宅	否	否	参考市场价,在 备案价基础上 打折,价格公允	100.00%	已签署抵房协 议未网签-现 金过账	其他非流 动资产	暂未处置, 未来计划 出售
单位三	745.02	2019年、2020 年	住宅	否	否	参考市场价,在 备案价基础上 打折,价格公允	100.00%	已网签未交房 -直接抵账	应收账款	暂未处置, 未来计划 出售
单位三	475.25	2019年、2020 年	住宅	否	否	参考市场价,在 备案价基础上 打折,价格公允	100.00%	已交付	固定资产	暂未处置, 未来计划 出售
单位三	310.53	2020年、2021 年	住宅	否	否	参考市场价,在 备案价基础上 打折,价格公允	100.00%	已签署抵房协 议未网签-直 接抵账	应收账款	暂未处置, 未来计划 出售
单位四	1,674.05	2020年、2021 年	商住	否	否	参考市场价,在 备案价基础上 打折,价格公允	100.00%	已签署抵房协 议未网签-直 接抵账	应收账款	暂未处置, 未来计划 出售

单位四	1,104.14	2020年、2021年、2022年	住宅	否	否	参考市场价,在备案价基础上打折,价格公允	100.00%	已签署抵房协议未网签-直接抵账	应收账款	暂未处置,未来计划出售
单位四	1,077.79	2020年、2021年	住宅	否	否	参考市场价,在备案价基础上打折,价格公允	100.00%	已签署抵房协议未网签-直接抵账	应收账款	暂未处置,未来计划出售
单位四	1,049.84	2020年、2021年	商业	否	否	参考市场价,在备案价基础上打折,价格公允	100.00%	已交付	固定资产	暂未处置,未来计划出售
单位四	298.15	2021年	商业	否	否	参考市场价,在备案价基础上打折,价格公允	100.00%	已网签未交房-直接抵账	应收账款	暂未处置,未来计划出售
单位四	157.30	2022年	住宅	否	否	参考市场价,在备案价基础上打折,价格公允	100.00%	已签署抵房协议未网签-直接抵账	应收账款	暂未处置,未来计划出售
单位四	146.28	2021年	住宅	否	否	参考市场价,在备案价基础上打折,价格公允	100.00%	已网签未交房-直接抵账	应收账款	暂未处置,未来计划出售
单位四	8.83	2020年、2021年、2022年	住宅	否	否	参考市场价,在备案价基础上打折,价格公允	100.00%	已签署抵房协议未网签-现金过账	其他非流动资产	暂未处置,未来计划出售
单位四	4.91	2021年	商业	否	否	参考市场价,在备案价基础上打折,价格公允	100.00%	已网签未交房-现金过账	其他非流动资产	暂未处置,未来计划出售

单位五	1,891.15	2020年、2021年、2022年	写字楼	否	否	参考市场价,在备案价基础上打折,价格公允	100.00%	已交付	固定资产	暂未处置,未来计划出售
单位五	432.04	2020年、2021年、2022年	公寓	否	否	参考市场价,在备案价基础上打折,价格公允	100.00%	已交付	固定资产	暂未处置,未来计划出售
单位五	262.38	2021年	公寓	否	否	参考市场价,在备案价基础上打折,价格公允	100.00%	已交付	固定资产	暂未处置,未来计划出售
单位五	205.42	2021年、2022年	住宅	否	否	参考市场价,在备案价基础上打折,价格公允	100.00%	已签署抵房协议未网签-直接抵账	应收账款	暂未处置,未来计划出售
单位五	7.00	2022年	公寓	否	否	参考市场价,在备案价基础上打折,价格公允	100.00%	未签署抵房协议未网签-现金过账	其他非流动资产	暂未处置,未来计划出售
单位五	5.00	2021年、2022年	住宅	否	否	参考市场价,在备案价基础上打折,价格公允	100.00%	已签署抵房协议未网签-现金过账	其他非流动资产	暂未处置,未来计划出售
单位六	260.24	2021年	商业	否	否	参考市场价,在备案价基础上打折,价格公允	100.00%	已网签未交房-现金过账	其他非流动资产	暂未处置,未来计划出售
单位六	258.78	2021年、2022年	商业	否	否	参考市场价,在备案价基础上打折,价格公允	100.00%	已网签未交房-现金过账	其他非流动资产	暂未处置,未来计划出售

单位六	87.90	2018年	商业	否	否	参考市场价,在 备案价基础上 打折,价格公允	100.00%	已网签未交房 -现金过账	其他非流 动资产	暂未处置, 未来计划 出售
单位六	31.91	2020年	商业	否	否	参考市场价,在 备案价基础上 打折,价格公允	100.00%	已网签未交房 -现金过账	其他非流 动资产	暂未处置, 未来计划 出售
单位六	1.87	2022年	商业	否	否	参考市场价,在 备案价基础上 打折,价格公允	100.00%	已网签未交房 -现金过账	其他非流 动资产	暂未处置, 未来计划 出售
单位七	482.40	2021年	住宅	否	否	参考市场价,在 备案价基础上 打折,价格公允	100.00%	已签署抵房协 议未网签-直 接抵账	应收账款	暂未处置, 未来计划 出售
单位八	263.11	2017年	住宅	否	否	参考市场价,在 备案价基础上 打折,价格公允	100.00%	已交付	固定资产	暂未处置, 未来计划 出售
单位九	154.49	2021年	住宅	否	否	参考市场价,在 备案价基础上 打折,价格公允	100.00%	已交付	固定资产	暂未处置, 未来计划 出售
单位十	112.00	2021年	住宅	否	否	参考市场价,在 备案价基础上 打折,价格公允	100.00%	已网签未交房 -直接抵账	应收账款	暂未处置, 未来计划 出售
单位十一	65.14	2015年、2016 年、2017年、 2018年	商业	否	否	参考市场价,在 备案价基础上 打折,价格公允	100.00%	已交付	固定资产	暂未处置, 未来计划 出售

单位十二	39.95	2020年	商住	否	否	参考市场价，在 备案价基础上 打折，价格公允	100.00%	未签署抵房协 议未网签-现 金过账	其他非流 动资产	暂未处置， 未来计划 出售
合计	50,962.71									

2. 期末以房抵债客户应收款项情况

客户名称	应收款项金额	账龄	坏账准备计提方式	坏账准备计提金额
单位一	15,323.42	1年以内、1-2年	账龄组合、有保全措施组合	1,284.55
单位二	13,203.15	1年以内、1-2年、2-3年、3-4年、4-5年	账龄组合	1,034.88
单位三	11,793.04	1年以内、1-2年、2-3年、3-4年、4-5年、5年以上	单项、有保全措施组合	3,442.90
单位四	10,287.71	1年以内、1-2年、2-3年	账龄组合	524.18
单位五	6,537.18	1年以内、1-2年	账龄组合	560.23
单位六	4,020.59	1年以内、1-2年、2-3年、3-4年、4-5年、5年以上	账龄组合、有保全措施组合	513.37
单位七	3,823.70	1年以内、1-2年	账龄组合、有保全措施组合	316.72
单位八	2,756.32	1年以内、1-2年、2-3年	账龄组合	383.94
单位九	508.00	1年以内、1-2年、2-3年	账龄组合	161.17
小计	68,253.11			8,221.94

注：期末天津凯伦和大汉控股无应收款项余额

3. 坏账准备计提是否充分

公司以房抵债客户应收款项主要为融创中国、万科股份、荣盛发展、龙湖集团、金科集团、中南集团，按单项和账龄组合计提坏账准备充分性详见本专项说明六(二)，按有保全措施组合计提坏账准备充分性如下：

(1) 以房抵债减值计提情况

以房抵债情形	列示科目及项目	减值准备计提方法
已网签未交付-现金过账	其他非流动资产-抵债房产	按照有保全措施组合计提
已网签未交付-直接	应收账款-有保全措	

抵账	施组合	
	其他应收款-有保全措施组合	
已签署抵房协议未网签-现金过账	其他非流动资产-抵债房产	
已签署抵房协议未网签-直接抵账	应收账款-有保全措施组合	按照有保全措施组合与账龄组合孰高计提
未签署抵房协议未网签-现金过账	其他非流动资产-抵债房产	

(2) 有保全措施组合计提比例的确定

相关房产账面价值	相关房产评估价值(考虑税费及烂尾风险)	减值金额	减值比例	有保全措施组合计提比例
51,490.53	47,787.18	3,703.36	7.19%	8.00%

综上所述，对已网签未交付-现金过账、已网签未交付-直接抵账、已签署抵房协议未网签-现金过账，公司按照有保全措施组合计提坏账准备，对已签署抵房协议未网签-直接抵账、未签署抵房协议未网签-现金过账，公司按照有保全措施组合与账龄组合孰高计提坏账准备，有保全措施组合坏账准备计提比例依据相关房产评估价值考虑税费及烂尾风险的价值与账面价值差额确定，坏账准备计提是充分的。

4. 核查程序及核查结论

(1) 核查程序

1) 获取并核对公司编制的以房抵债明细表，分析以房抵债涉及的不同阶段及情形；

2) 访谈公司管理层，了解抵债房产价值的确定方式、处置情况及未来处置计划；

3) 通过公开信息查询抵债房产的市场价，核实其公允性；

4) 根据以房抵债明细表汇总期末以房抵债客户应收款项情况；

5) 访谈公司财务总监及财务经理，了解期末以房抵债客户应收款项坏账准备计提政策和计提情况；

6) 取得抵债房产的评估报告并进行复核；

7) 根据公司应收款项坏账准备的计提政策，复核公司计算的应收款项坏账准备。

(2) 核查结论

经核查，我们认为，公司抵债房产价值参考市场价，在备案价基础上打折确定，价格公允。相关房产暂未处置，未来计划出售。期末以房抵债客户应收款项坏账准备计提充分。

(三) 结合房屋及建筑物的闲置状态等，说明折旧、减值是否充分、合理，是否符合企业会计准则的相关规定

1. 暂时闲置的房屋及建筑物情况

项目	账面原值	累计折旧	减值准备	账面价值
抵债房产	5,110.60	23.75	489.03	4,597.83
合计	5,110.60	23.75	489.03	4,597.83

2. 折旧、减值计提情况

(1) 折旧计提情况

项目	开始计提时点	折旧方法	折旧年限(年)	残值率(%)	折旧计入科目
抵债房产	抵债房产交付次月	年限平均法	20	5	管理费用

(2) 减值准备计提情况

项目	相关房产账面价值	相关房产评估价值(考虑税费)	应确认减值	已确认减值
存在减值的抵债房产	3,945.22	3,456.19	489.03	489.03
不存在减值的抵债房产	1,141.63	1,242.58		
小计	5,086.85	4,698.77	489.03	489.03

3. 折旧、减值是否充分、合理，是否符合企业会计准则的相关规定

公司在抵债房产交付次月起开始计提折旧，折旧政策与公司其他房屋及建筑物一致，相关折旧计入管理费用，折旧计提充分、合理，符合企业会计准则的相关规定。

公司根据相关房产评估价值考虑税费的价值和账面价值的差额确认减值，减值计提充分、合理，符合企业会计准则的相关规定。

4. 核查程序及核查结论

(1) 核查程序

- 1) 获取并核对公司编制的房屋及建筑物闲置情况表；
- 2) 访谈公司管理层，了解房屋及建筑物闲置的原因；
- 3) 访谈公司财务总监及财务经理，了解闲置房屋及建筑折旧、减值的计提政策及计提情况，核查是否符合企业会计准则的相关规定；
- 4) 根据公司闲置房屋及建筑折旧、减值的计提政策，复核公司计算的折旧、减值。

(2) 核查结论

经核查，我们认为，公司闲置房屋及建筑折旧、减值计提充分、合理，符合企业会计准则的相关规定。

(四) 说明截至目前你公司对上述抵债房产的处置情况及未来处置计划，预计处置相关房产对公司财务报表的影响，后续是否存在大额减值风险，并予以充分提示

公司对上述抵债房产的处置情况及未来处置计划详见本专项说明七（二）1。

对已经交付的房产，公司已按照评估价值确认资产减值，对于未交付的房产，公司已按照相关房产评估价值考虑税费、烂尾风险等确定组合减值比例并计提减值准备，后续不存在大额减值风险。

专此说明，请予察核。

天健会计师事务所（特殊普通合伙） 中国注册会计师：

中国·杭州

中国注册会计师：

二〇二三年五月十九日