

证券代码：002789

证券简称：建艺集团

公告编号：2023-089

深圳市建艺装饰集团股份有限公司

关于深圳证券交易所 2022 年年报问询函的回复（一）

本公司及董事会全体成员保证公告内容真实、准确和完整，没有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

特别提示：部分问题尚需公司董事会、会计师事务所作进一步补充、完善，后续将依据实际进展补充完善。

深圳市建艺装饰集团股份有限公司（以下简称“公司”）于 2023 年 6 月 19 日收到深圳证券交易所上市公司管理一部出具的《关于对深圳市建艺装饰集团股份有限公司 2022 年年报的问询函》（公司部年报问询函〔2023〕第 331 号）（以下简称“《问询函》”），收到《问询函》后，公司董事会高度重视，对《问询函》所述事项进行了逐项认真分析，现就有关事项回复如下：

问题 1、年报显示，2022 年你公司实现营业收入 216,560.22 万元，同比增长 11.18%，实现归属于上市公司股东的净利润（以下简称“净利润”）1,118.32 万元，同比增长 101.14%，实现扣非后归属母公司股东的净利润（以下简称“扣非净利润”）-16,266.91 万元，同比增长 83.32%，经营活动现金流量净额-11,017.42 万元同比增长 8.27%。

（1）你公司于 2023 年 4 月 15 日披露的《2022 年度业绩预告修正公告》显示，你公司扣非后净利润由原预计的亏损 8,200 万元-8,700 万元调整为亏损 15,000 万元-19,000 万元，调整幅度较大，业绩修正原因为前期票据贴现并于本期到期终止确认，相应减少已单项计提减值准备的应收票据，因签订应收工程款抵债协议等原因，相应减少已单项计提减值准备的应收账款。请你公司说明票据贴现、抵债协议发生的背景、性质、内容、金额、会计处理以及相关会计处理的合规性，进一步说明就抵债协议是否履行了必要的审议程序及信息披露义务（如

适用)。

公司回复：

一、应收票据贴现到期确认情况：

公司重要客户恒大集团在 2021 年度出现债务危机以前，普遍采用商业票据支付供应商款项，由于恒大集团在 2021 年前均能按期兑付，故其开出的商业票据信誉较好，公司在需要资金周转时，会将部分恒大集团开出的商业票据进行贴现以及及时回笼现金。

公司于 2021 年 2 月份将恒大集团开具的金额为 1,212.76 万元的商业票据进行了贴现，至 2021 年末时，上述商业票据尚未到期，公司在贴现时未进行终止确认，会计处理方式为：

借：财务费用-贴现息

借：银行存款

贷：短期借款

这部分商业票据于 2022 年 1 月陆续到期，到期后，未有机构或个人向公司申请追索，故 2022 年末公司在账务上对这部分应收票据进行终止确认，会计处理方式为：

借：短期借款

贷：应收票据

根据《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》，金融资产满足下列条件之一的，应当终止确认：（一）收取该金融资产现金流量的合同权利终止。

（二）该金融资产已转移，且该转移满足本准则关于终止确认的规定。

2022 年末，该 1,212.76 万元的商业票据已到期且未涉诉，收取该金融资产现金流量的合同权利终止，故在账务上将其终止确认，相应转回 2021 年度计提的单项减值准备，符合企业会计准则的规定。

二、应收工程款抵债协议情况：

2021 年及之前，恒大集团是公司第一大客户，公司承接的部分恒大集团工程项目的施工材料，系向恒大集团下属的深圳恒大材料设备有限公司、广州恒大材料设备有限公司采购，形成对两家恒大物资公司的应付账款，恒大集团出现债务危机后，为尽可能回收欠款、减少损失，公司与恒大集团下属的项目公

司、两家恒大物资公司进行协商，通过签订三方抵债协议的方式，将欠两家恒大物资公司的应付债务与应收恒大集团的应收债权进行抵销（也即“甲供材抵债”），同时公司积极推动与恒大集团及新力地产集团相关客户达成工抵房协议，促进公司应收款项的回收（也即“工抵房抵债”），抵消公司的对应应收款项。

2022 年度，公司通过甲供材抵债方式同时抵销应收债权和应付债务 16,261.74 万元，通过工抵房抵债方式回收公司应收款项 3,760.28 万元。

会计处理方式为：

借：应付账款/固定资产等

贷：应收账款

根据《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》，当收取金融资产现金流量的合同权利终止，该金融资产应当终止确认。《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》规定，金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除的，企业应当终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。

公司与同一客户或同一集团内公司同时存在销售和采购业务，根据协议约定或协商一致同意，以销售货物形成的应收账款债权与采购货物形成的应付账款债务对冲，对冲行为是双方真实意思表示，具备法律效力。债权债务对冲后，应收账款所对应的收取现金流量的合同权利终止，同时应付账款所对应的付款现时义务已经解除，公司甲供材抵债业务据此终止确认应收账款与应付账款符合企业会计准则的规定。

公司作为债权人，与债务人达成协议受让其开发产品作为公司长期资产并抵消其应付工程款，公司在相关资产符合其定义和确认条件时予以确认，相应应收账款所对应的收取现金流量的合同权利终止，故公司工抵房业务据此终止确认应收账款符合企业会计准则的规定。

三、抵债协议履行的审议程序及信息披露义务：

1、为尽可能回收欠款、减少损失，公司与恒大集团下属的项目公司、两家恒大物资公司进行协商，通过签订三方抵债协议的方式，将欠两家恒大物资公司的应付债务与应收恒大集团的应收债权进行抵销，2022 年度，公司通过这种方式同时抵销应收债权和应付债务 16,261.74 万元，上述行为属于公司账务处理，

不涉及实质资金交易，未触及披露标准。

2、经核实，自 2021 年下半年起，由于房地产市场经济环境的下行变化，特别是恒大地产暴雷之后，恒大资金被管控，且仅用于保交楼项目实施，对于历史账款暂不予支付。除了恒大之外，其他公司客户也因为自身资金困难，无法按期支付公司的工程款项。为减少应收账款的坏账损失风险，防范因房地产市场调整产生的下游客户流动性危机带来的应收账款信用风险，经各方协商一致，签署相关房产《抵债协议》，抵扣工程款项，具体如下：

序号	业主	抵债资产名称	主要内容	协议签订时间	合同价(万元)	原值(万元)
1	大连丰达房地产开发有限公司	甘井子区馨艺西园 17 号 1 单元 11 层 2 号	深圳市建艺装饰集团股份有限公司同意大连丰达房地产开发有限公司以益丰·乾城项目房屋偿还项目合同款，所抵销的合同价款共计人民币 1682525 元，自双方签订本协议时起，即视为甲方已支付乙方 1682525 元合同款。	2021 年 8 月	168.25	165.25
2	长沙新力源房地产开发有限公司	PM202210270010/133 个车位（长沙新力源房地产开发有限公司）	长沙新力源房地产开发有限公司和深圳市建艺装饰集团股份有限公司共同确认，经审核或结算完成并具备抵充条件的工程款为 9407952.97 元，在深圳市建艺装饰集团股份有限公司开具合规工程款发票后，将其中 9400000.00 元直接用于充抵深圳市建艺装饰集团股份有限公司应当支付的车位款。	2022 年 4 月	940.00	940.00
3	长沙新力湘房地产开发有限公司	PM202210270011/65 个车位	鉴于委托人深圳市建艺装饰集团股份有限公司、受托人长沙新力湘房地产开发有限公司与深圳市建艺装饰集团股份有限公司已于 2022 年 4 月签订了《工程款抵车位款三方协议》，委托人同意以应收受托人的工程款用于代付买受人应支付给长沙新力湘房地产开发有限公司的车位款 6802000.00 元。	2022 年 7 月	680.20	680.20
4	江西运发实业有限公司	PM202210270012/13 个车位（江西运发实业）	甲方:江西澳斯屯实业有限公司 乙方:深圳市建艺装饰集团股份有限公司 丙方:江西运发实业有限公司 甲方和丙方已于 2020 年签订《南昌新力城项目 6 楼室内及共区域精装修工程施工合同》;该工程合同暂时估价金额 9178086.26 元，乙方拟购买甲方拟已开发建设的新力金沙湾项目车位，车位款共计人民币 1591146 元抵偿欠付乙方的工程款。丙方同意为乙方代付车位款，从其应收并已完成审核、结算手续的工程款中予以扣险，并同意在乙方和甲方签订《车位使用协议》时签订本协议。乙方和丙方之间的债权债务与甲方无关。	2022 年 9 月	159.11	159.11

5	兴宁市明珠建筑工程有限公司/广东明珠健康养生有限公司	兴宁明珠6套房(301、302、303、501、503、606房)	经双方协商一致,同意以部分房产抵扣剩余的工程款。	2021年12月	650.08	679.67
6	深圳市万京投资有限公司	恒大城市之光-商铺6套-1栋-1012/1029/1030/1034/1039/2032	深圳市建艺装饰集团股份有限公司同意购买深圳市万京投资有限公司位于广东省深圳市恒大城市之光楼盘房屋。委托深圳市万京投资有限公司将商票金额等额的款项19,809,675.61元作为深圳市建艺装饰集团股份有限公司购买房屋的款项。	2022年5月	1,980.97	2,070.72
合计					4,578.61	4,694.96

上述以房抵债的交易构成债务重组，涉及的交易成交金额合计 4,578.61 万元，其中发生于 2021 年期间的金额为 818.33 万元，占 2020 年度经审计净资产 0.80%；发生于 2022 年期间的金额为 3,760.28 万元，占 2021 年度经审计净资产 26.00%。

经核查，上述债务重组交易的交易对手方（债务人）非同一控制下的关联主体，相关标的亦非相关标的，其中与深圳市万京投资有限公司签署的抵债协议金额 1,980.97 万元，占上市公司 2021 年度经审计净资产的 10%以上且绝对金额超过一千万元，达到《股票上市规则（2023 年修订）》第 6.1.2 条披露标准。

因上述债务重组事项发生背景主要是因为随着恒大“暴雷”，其他房地产开发商也相继出现债务风险，为了维护公司及股东的利益，公司与相关方签订抵债协议，导致上述事项未及时履行相关审议程序及信息披露义务。公司对上述不规范事项向广大投资者致以诚恳的歉意。公司拟于近期召开董事会补充审议上述事项并对外披露。今后，公司将严格遵照《企业内部控制基本规范》等规定，加大完善落实各项制度，全面加强管控，确保公司在所有重大方面保持有效的内部控制。

四、会计师核查程序：

- 1、询问治理层、管理层经营环境、企业发展状况，了解行业发展状况；
- 2、检查重要销售合同及采购合同，了解交易的背景及定价政策；复核主要合同条款，对比合同内容、交易方式及收付款方式；
- 3、获取票据台账，检查票据的贴现及流转方式，核对票据使用是否存在不规范的情形；
- 4、检查公司涉诉情况，检查是否存在贴现票据涉诉不符合终止确认条件；
- 5、取得甲供材抵债、工抵房抵债明细及相关协议，核对相关条款，检查会计处理的合规性。

五、会计师核查意见：

经核查，我们认为，公司涉及票据贴现及抵债协议相关会计处理符合企业会计准则的规定。

(2) 你公司在年报中披露经营活动产生的现金流量净额与本年度净利润差异较大的原因为报告期通过签订甲供材三方抵债协议等方式收回原已单项计提

减值准备的应收款项，转回减值损失的金额较大。请你公司结合业务情况定量分析你公司第一季度到第四季度的经营活动产生的现金流量净额大幅波动的原因，经营活动现金流量净额与净利润变动趋势不匹配的原因及合理性。

公司回复：

一、各季度经营活动现金流量净额波动较大的原因：

单位：万元

项目	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	36,251.66	43,696.32	20,853.82	46,405.93
经营活动现金流入小计	37,965.61	51,936.48	31,511.74	72,226.18
购买商品、接受劳务支付的现金	39,770.32	39,876.20	40,587.61	31,020.88
支付的各项税费	2,402.66	2,150.90	1,934.10	2,627.01
经营活动现金流出小计	47,242.06	52,092.51	44,409.71	60,913.16
经营活动产生的现金流量净额	-9,276.45	-156.02	-12,897.97	11,313.02

报告期内，各季度经营活动现金流量净额波动较大原因：

1、2021年末公司控股权发生变更，2022年第一季度处于新老股东管理交接时期，以及管理模式和业务模式调整阶段。一季度支付前期积压材料款、税费等42,172.98万元，大于销售收款36,251.66万元，导致公司经营性现金流量净额为负值；

2、第二季度，公司搭建的建工平台、商业发展平台、新能源发展平台开始初显成效，业务订单及回款有所增长，销售收款43,696.32万元，支付材料款、施工分包款、税费42,027.10万元等，经营性现金流量收支基本持平；

3、第三季度，为了进一步拓展业务，加大了各业务平台各项成本费用的投入，同时为了加快项目施工，支付项目材料款、施工分包款40,587.60万元，高于销售收款20,853.82万元，导致公司经营性现金流量净额为负数；

4、第四季度属于项目回款的高峰期，前期垫款逐步回款，当季实现销售收款 46,405.93 万元，同时，公司加强了现金流支出的控制，支付项目材料款、施工分包款 33,647.89 万元远低于销售收款，因此，经营性现金流量净额转为正值。

综上，一方面由于公司 2022 年控股权变更，业务管理模式及人员等方面出现较大变化，年度前期处于搭建管理体系及业务铺排阶段，后期逐步进行调整。另一方面，建筑施工行业一般存在前期垫款，后期逐步回款的周期性，承包方于每月末申报当月产值，发包方收到申请后于 1-2 月内完成产值审核及款项支付。因此，经营性活动现金流量净额在第一季度至第四季度之间出现了较大幅度的变动。

二、经营活动现金流量净额与净利润变动趋势不匹配的原因分析：

报告期内，公司采取多种措施回收历史欠款，其中通过签订甲供材三方抵债协议，同时减少应付账款及应收账款共计 16,261.74 万元；通过签订工抵房协议回收应收账款 3,760.28 万元；部分已经背书转让的应收票据到期终止确认减少 1,212.76 万元；甲方代付材料款等 4,406.37 万元。通过上述措施共计收回应收账款共计 25,641.15 万元。上述应收账款回收后共转回减值准备金额 15,438.53 万元，净利润相应增加。由于通过上述措施回收的应收账款并不影响经营活动现金流量净额的增减变化，因而引起的经营活动产生的现金流量净额与净利润变动趋势不匹配是合理的。

三、会计师核查程序：

1、获取并查阅了公司四个季度财务报表，复核了各季度现金流量表，对影响经营性现金流量的项目进行对比分析，检查了经营活动产生的现金流量净额与净利润的勾稽关系，了解经营性应收、经营性应付项目波动的原因并进行检查核实；

2、对公司财务负责人和其他关键管理人员进行询问，了解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，了解公司实际经营情况及相关经营策略的变动，了解销售回款、采购付款的结算情况；

3、对应收款项、应付款项和货币资金等项目执行了包括检查、函证、分析性程序在内的审计程序；

4、对各类重要业务合同进行检查，重点查看收款及付款条款，并对本期重

要收付款进行原始凭证的抽查。

四、会计师核查意见：

经核查，我们认为，公司第一季度到第四季度的经营活动产生的现金流量净额大幅波动的原因主要系公司架构搭建及支付结构的变化所致，经营活动现金流量净额与净利润变动趋势不匹配具有合理性。

(3)年报显示，你公司公共装修业务毛利率 18.79%，较去年同期增加 7.89%，北部地区毛利率 27.20%，较去年同期增加 17.63%，请你公司结合同行业可比公司、成本费用变动等情况说明你公司公共装修业务毛利率是否处于行业合理水平以及毛利率变动的合理性；结合北部地区业务开展情况说明毛利率大幅上涨的原因及合理性。

公司回复：

一、公共装修业务毛利率水平合理性分析：

公司主要经营建筑装饰类业务，报告期综合毛利率为 16.02%。公司将传统建筑装饰业务、市政园林业务、智能化业务归类为公共装修，毛利率 18.79%。下表列示了部分建筑装饰行业上市公司近年毛利率变动趋势情况。

建筑装饰行业上市公司毛利率变动比较表

序号	公司名称	股票代码	注册地	毛利率%					
				2022年	2021年	2020年	2019年	2018年	2017年
1	宝鹰股份	002047	深圳	7.57	12.80	16.13	16.40	17.18	17.04
2	中天精装	002989	深圳	13.93	14.09	16.05	16.10	16.37	18.00
3	亚厦股份	002375	杭州	12.57	7.22	14.26	14.36	13.53	15.07
4	瑞和股份	002620	深圳	13.29	11.90	15.23	16.16	15.59	15.64
5	洪涛股份	002325	深圳	-56.29	11.74	15.49	19.63	20.21	22.88
6	金螳螂	002081	苏州	15.78	16.14	16.59	18.39	19.51	19.55
7	江河集团	601886	北京	16.69	17.24	18.30	18.45	18.46	15.12

平均数				3.36	13.02	16.01	17.07	17.26	17.61
中位数				13.29	14.09	16.05	16.40	17.18	16.34
8	建艺集团	002047	深圳	16.02	12.45	16.60	15.35	15.54	17.04

通过分析 2017-2022 年度的毛利率变动趋势，建筑装饰行业 2017 年至 2020 年的毛利率相对比较平稳，毛利率中位数在 16.05%至 17.18%之间小幅波动；2021 年度，受恒大债务违约事件影响，恒大业务占比较高的几家上市公司，特别是深圳的宝鹰股份、中天精装、瑞和股份、洪涛股份、建艺集团，毛利率出现大幅下降，普遍比 2020 年下降了 3-4 个百分点，而位于苏州和北京的金螳螂和江河集团受影响较小（2021 年度毛利率分别下降 0.45 和 1.06 个百分点），故 2020 年前面数年的毛利率方能体现行业正常毛利率水平。建艺集团 2017-2020 四年间的毛利率在 15.35%至 17.04%之间波动，与同行业上市公司同期毛利率基本持平，2021 年度受恒大事件影响，毛利率下降 4.15 个百分点，2022 年正方集团入驻后毛利率恢复到 16.02%，低于 2020 年度毛利率 16.60%，系公司正常毛利率，也与 2020 年前行业毛利率一致。

一般而言，传统公共装饰业务类型主要为机场、医院、星级酒店、商业中心、学校等。行业内的洪涛股份、金螳螂等上市公司，该类业务占比较高，通过上表可以看出，2019 年及以前，该等上市公司综合毛利率基本保持在 18.39%-22.88%左右，剔除住宅装修等毛利率相对较低的其他业务，上述公司的公共装饰业务毛利率会更高。报告期内，公司在正方集团入驻后，承接并实施了如香洲区福利中心、香洲区文化中心、香洲科技创新中心等大型的公共装修项目；安徽医科大学附属医院医疗集团东区（第四附属医院）工程、中山大学附属第一（南沙）医院项目装饰装修工程、深圳市中医院光明院区一期项目建筑装修装饰工程、蚌埠市第一人民医院综合病房大楼项目装饰装修工程等医院项目在报告期内施工；承接并实施了香山迎宾馆项目装饰业务，实施了遵义市苗王酒店、杭州自由英迪格酒店等酒店类项目。另一方面，公共装修业务一般施工范围等签证变更较多，该变更签证往往需在项目完工后，在结算时一并进行价格确认，造成部分项目在结算当年确认毛利较大。报告期内，公司加大推进了项目结算进度，共完成公共装修项目结算近 90 个，一定程度上提高了公共装修业务的整体毛利率

报告期承接的市政园林工程业务，主要为市政道路、公共停车场、园林绿化等业务，通过分析市政园林行业的上市公司毛利率，东方园林、文科园林、东珠生态等市政园林业务毛利率一般在 18.43-25%之间。报告期内，公司的市政园林业务刚起步，报告期毛利率为 16.42%。

此外，报告期内，公司加大了智能化、新能源业务拓展力度，在承接的部分公共装修合同中，包含了部分 5G、弱电、安全监控、智慧工地可视化、照明、充电桩等施工内容，该部分毛利率相对较高，经对比智能业务同行业上市公司毛利率数据，毛利率一般在 20.08%-28.51%左右。因此，此类合同也一定程度上提高了公共装修业务的毛利率。

序号	公司名称	股票代码	所在地	毛利率%					
				2022年	2021年	2020年	2019年	2018年	2017年
1	三安光电	600703	厦门	17.83	22.22	24.25	29.37	44.71	48.79
2	苏文电能	300982	常州	26.67	28.62	29.77	29.23	29.06	26.77
3	旭杰科技	836149	苏州	16.05	20.54	25.19	27.91	26.34	16.63
4	永福股份	300712	福州	20.08	21.99	27.35	18.88	28.51	33.44
5	中粮科工	301058	无锡	20.72	21.41	19.18	14.29	12.22	16.48
平均数				20.27	22.96	25.15	23.94	28.17	28.42
中位数				20.08	21.99	25.19	27.91	28.51	26.77

综上，公司 2022 年度公共装修业务毛利率 18.79%，主要是在正方集团入驻后，承接了较多的毛利率相对较高的公共装饰业务，加快推进历史项目结算，新拓展了市政园林业务，以及一定程度上提高了智能化、新能源的技术能力，公共装修业务整体毛利率回归正常水平，具有合理性。

二、结合北部地区业务开展情况说明毛利率大幅上涨的原因及合理性：

公司 2022 年度营业收入 216,560.22 万元，其中北部地区营业收入 11,127.86 万元，占公司营业收入比重为 5.14%，毛利率计算的基数较低。2022 年度，北部地区有部分项目办理了结算，结算时增加了营业收入，导致北部地区整体毛利率偏高，不具有普遍性。

三、会计师核查程序：

1、获取公司各项业务收入、成本与毛利明细表，统计公司各项业务毛利率，分析毛利率差异的原因和合理性；

2、收集同行业可比公司的业务资料和毛利率资料，并对公司与同行业公司毛利率差异原因进行分析；

3、统计公司北部地区业务构成情况，询问公司财务人员，了解业务核算方法、成本构成情况，并分析其是否符合会计准则，分析北部地区毛利率的波动情况及合理性；

四、会计师核查意见：

经核查，我们认为，公司本年度公共装修业务毛利率波动主要由于传统建筑装饰业务复苏及业务结构发生变化，整体毛利率处于合理的水平；北部地区毛利率上涨系由于基数较低及部分项目在报告期内结算增加收入所致，不具有普遍性，变动原因合理。

问题 2、年报显示，装饰工程业务占你公司营业收入 83%，经公开渠道查询，《朱浩武、深圳市建艺装饰集团股份有限公司装饰装修合同纠纷民事一审民事判决书》（2021）琼 9002 民初 3418 号显示，你公司在质证环节提出，你公司与员工王子森的合作模式为王子森自负盈亏承担对外的运营项目的风险。请你公司：（1）结合业务模式、上述案件情况说明你公司目前是否存在挂靠、转包、内部承包（将其承包的全部或部分工程交由其下属分支机构或员工个人承包）的情况，如是，请说明具体的业务模式，你公司是否有相关制度对该类业务模式进行管控，是否符合《中华人民共和国建筑法》等相关规则的规定，是否存在被主管部门处罚的风险。

（2）逐一系列式上述涉及挂靠、转包、内部承包的项目情况，包括但不限于项目名称、合同主要内容、合同金额、收取的管理费、回款情况等，并进一步说明针对前述项目所确认的收入及成本情况，收入确认采用总额法还是净额法，成本核算是否存在相应的管控制度并严格执行，成本费用的确认是否真实、准确、完整，是否存在跨期确认的情形，并请结合风险报酬转移等情况，进一步说明相关会计处理是否合规，是否具备商业实质，是否符合《企业会计准则》的相关规定。

回复：

一、公司装饰工程业务经营模式为自主承揽业务、自主组织设计和施工，公司不存在挂靠、转包、内部承包（将其承包的全部或部分工程交由其下属分支机构或员工个人承包）的情况。

《朱浩武、深圳市建艺装饰集团股份有限公司装饰装修合同纠纷民事一审民事判决书》（2021）琼 9002 民初 3418 号中显示“公司与员工王子森的合作模式为王子森自负盈亏承担对外的运营项目的风险。”，来自于公司与王子森签订的《负责人聘用合同书》第一条、岗位职责：乙方作为分公司负责人，对分公司拥有独立经营自主权，享有缴足管理费用、税金等之后的盈余分配，承担分公司运营的市场风险，施工工程的项目风险以及违法违规经营的法律风险。

公司虽与王子森签订了《负责人聘用合同书》，聘任王子森为海南分公司负责人，但在实际运营中，王子森并未按《负责人聘用合同书》的约定向公司缴纳管理费，也没有履行年承接工程产值不低于 5,000 万元的义务，未按《负责人聘用合同书》开展运营。

海南分公司的实际运营情况为：

2010 年至 2020 年期间，王子森就职于公司，曾任海南分公司负责人等职务。在王子森担任海南分公司负责人期间，海南分公司共承接了 66 项恒大集团在海南的项目，其业务开展模式为：恒大集团与建艺集团互为战略合作伙伴，恒大集团按建艺集团的年度总体合作表现情况，将其在全国的在建工程中装饰工程施工项目分配给建艺集团，建艺集团承接工程后，按项目区域统一分配，安排项目管理人员进行管理，而王子森则受托担任建艺集团海南公司负责人，负责管理建艺集团在海南区域承接的工程项目。

日常管理模式：

建艺集团对全部恒大项目的承接以及施工过程中财务资金、劳务用工、材料采购、项目施工安全方面进行统筹监督管理，并根据人事及项目管理制度，与分公司负责人及项目负责人签署责任书等文件，明确约定责任人的岗位职责。分公司负责人应遵守建艺集团管理制度并落实相关的管理要求，具体负责项目的施工进度管控、施工安全、工程质量、合法用工、合法合规经营等方面的工作；

项目用工方面，除分公司及建艺集团自有员工以外，通过劳务分包方式解决用工需求。建艺集团依法与劳务公司签订劳务分包合同，并负责对劳务公司的

选择、公司资质审核等监督管理，分公司责任人及项目负责人负责监督劳务公司履行劳务合同；

材料采购方面，项目施工所需材料由建艺集团进行统一采购，建艺集团直接与供应商签订采购合同。分公司责任人负责监督采购合同的履行等事宜；

资金方面，恒大集团一般以商业承兑汇票等非现金方式向建艺集团付款，建艺集团则一般以汇款等现金方式向供应商等付款。因此，对建艺集团而言，恒大相关项目存在较高的资金成本及费用。为弥补此资金成本，恒大集团旗下的各项目公司，按商业承兑汇票等非现金方式支付工程款为基数，以赶工奖的形式按年化 8%-12%计算支付给施工单位，并最终计入工程结算价款。

海南分公司 66 个项目系建艺集团与恒大集团战略合作下的直营项目，由王子森作为海南分公司负责人进行管理。截至本回复日，结算款项为 85,718.89 万元，实际收款 81,211.37 万元，尚未收到的欠款为 4,507.51 万元；累计确认收入 82,088.84 万元，累计确认成本 70,890.78 万元。

二、会计师核查程序：

1、对公司业务负责人进行访谈，了解公司业务开展情况，是否存在挂靠、转包、内部承包的情况；

2、抽查现场负责人的身份，核实是否为公司的职工；核查甲方在支付工程款时是否有委托支付或者直接支付给第三方的情况；

3、抽查银行回单等原始单据结合应收账款检查是否存在委托收付款的情况；

4、抽查部分项目的总承包合同、所对应的分包合同、项目回款凭证、发票以及公司的记账凭证，核查该等款项的付款方、发票记载的付款方和收款方与合同签订双方名称是否一致，检查是否存在将工程项目承包给个人的情况。

三、会计师核查意见：

经核查，我们认为，公司的收入、成本核算符合《企业会计准则》的相关规定，没有发现与业务经营模式存在不匹配之处。

问题 3、年报显示，你公司应收账款余额为 502,757.26 万元，坏账准备 153,198.93 万元，本期计提坏账准备 16,450.25 万元，收回、转回 17,297.13 万元；其他应收款期末余额 20,864.46 万元，本期计提 2,875 万元，转回 1,245.45 万元；合同资产期末余额 143,819.75 万元，计提减值准备 7,434.84 万元。

(1) 年报显示，你公司本期单项计提收回、转回 17,297.13 万元，你公司

对恒大集团及其子公司计提比例为 61.50%。请你公司说明本期应收账款减值准备转回的具体情况、前期坏账计提情况、转回理由及合理性、回款情况及债务人提供相应保障措施的有效性、相关转回处理是否符合《企业会计准则》的规定；说明按单项计提坏账准备的项目交易背景，包括但不限于交易发生的时间、内容、金额、账龄、历史回款情况、与你公司的关联关系，2021 年、2022 年坏账准备计提情况、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，相关款项收回的可行性及风险，后续是否仍存在大额减值风险。

公司回复：

一、本期应收账款减值准备转回的具体情况、前期坏账计提情况、转回理由及合理性、回款情况及债务人提供相应保障措施的有效性、相关转回处理是否符合《企业会计准则》的规定：

2022 年度，公司积极催收历史欠款，通过甲供材欠款抵债、工抵房抵债、票据贴现到期终止确认、现金回款、甲方代付款等方式清理恒大集团及其子公司、佳兆业集团及其子公司、新力集团及其子公司期初欠款 28,919.58 万元，按照三家集团期初单项计提减值准备的比例分别 61.04%、55.00%、50.00%，测算转回单项计提的减值准备 17,297.13 万元。

单位：万元

序号	还款方式	还款本金	期初单项减值比例	转回减值准备
1	甲供材抵债	16,261.74	61.04%	9,926.17
2	工抵房抵债	3,760.28	61.04%、50%	2,098.84
3	票据贴现到期终止确认	1,212.76	61.04%	740.27
4	收现	3,278.43	61.04%、55%、50%	1,858.61
5	甲方代付等	4,406.37	61.04%、55%	2,673.25
合计		28,919.58		17,297.13

2021 年末，受恒大暴雷及房地产市场持续低迷影响，公司部分客户出现履约能力明显下滑的迹象，公司对包括恒大集团、佳兆业集团、新力集团在内的 12 家客户的欠款单项计提减值准备如下：

单位：万元

欠款单位	2021年12月31日			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
恒大集团及其子公司	115,947.60	70,773.84	61.04	预计难以收回
温州港龙置业有限公司	7,903.33	7,903.33	100.00	票据违约涉诉
佳兆业集团及其子公司	5,699.51	3,160.28	55.45	预计难以收回
永州龙华华美达文化旅游开发有限公司	2,167.20	2,167.20	100.00	诉讼判决
新力地产集团及其子公司	2,130.87	1,065.43	50.00	预计难以收回
苏州乐颐养老产业服务集团有限公司	2,114.16	2,114.16	100.00	破产
松潘德恒旅游地产投资有限公司	1,303.94	1,303.94	100.00	诉讼判决
融创集团及其子公司	1,167.47	662.81	56.77	预计难以收回
昆山港龙建材有限公司	1,138.45	1,138.45	100.00	票据违约涉诉
丽江红树林旅游文化地产开发有限公司	1,126.39	1,126.39	100.00	预计难以收回
山东智圣汤泉度假村有限责任公司	375.51	375.51	100.00	预计难以收回
苏州平江港龙房地产有限公司	374.89	374.89	100.00	票据违约涉诉
合计	141,449.32	92,166.24	65.16	——

为加快历史欠款的回收，公司成立了专项催债小组，安排专人负责催款事宜，经过不懈努力，2022年度通过甲供材抵债等方式收回恒大集团及其子公司、佳兆业集团及其子公司、新力集团及其子公司期初欠款28,919.58万元，占三家集团公司期初应收账款原值的比例为23.36%。

《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》第四十四条规定：对以摊余成本计量的金融资产确认减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关（如债务人的信用评级已提高等），原确认的减值损失应当予以转回，计入当期损益。

公司上述在 2022 年度转回的应收账款减值准备，对应的应收账款已通过甲供材抵债等方式收回，转回行为具有合理性，符合《企业会计准则》的规定。

二、按单项计提坏账准备的项目交易背景，包括但不限于交易发生的时间、内容、金额、账龄、历史回款情况、与你公司的关联关系：

债务人	项目或归属地区	交易时间	金额	历史回款	2022 年末欠款	是否关联方
恒大集团及其子公司	北部地区	2012-2021 年	67,267.56	63,740.71	3,526.85	否
	东部地区	2012-2021 年	77,170.35	59,737.35	17,433.00	否
	南部地区	2013-2021 年	210,006.98	163,962.15	46,044.83	否
	西部地区	2012-2021 年	148,732.06	110,970.68	37,761.38	否
	中部地区	2014-2021 年	94,937.92	74,991.82	19,946.10	否
	小计		598,114.87	473,402.71	124,712.16	
佳兆业集团及其子公司	大都会可域酒店改造样板房及走道室内精装修工程	2014 年	41.97	33.58	8.39	否
	丹东佳兆业壹号二期公共区精装修工程	2017-2021 年	119.40	113.43	5.97	否
	广州佳兆业城市广场项目会所一期 8 套样板房、首层大堂、电梯厅装修工程	2014-2016 年	714.20	710.04	4.16	否

债务人	项目或归属地区	交易时间	金额	历史回款	2022 年末欠款	是否关联方
	广州佳兆业城市广场项目一期一标公共部分装修工程	2016 年	568.14	519.46	48.68	否
	广州佳兆业盛世广场项目二期二段（5A#、5B#、8#楼）户内批量精装修工程	2018 年	1,997.55	1,948.33	49.22	否
	广州佳兆业盛世广场项目三期公共部分装修工程	2017-2019 年	242.98	157.26	85.72	否
	广州佳兆业盛世广场项目小学装修工程	2018-2019 年	455.94	443.71	12.23	否
	杭州佳兆业西溪璞园公共区域及物业用房装修工程	2016-2020 年	861.34	858.38	2.96	否
	湖北佳兆业孝感空港科技城项目展厅精装修工程	2019-2020 年	767.28	642.88	124.40	否
	湖南长沙水岸新都三期项目展示区会所内装工程	2012 年	815.20	812.02	3.18	否

债务人	项目或归属地区	交易时间	金额	历史回款	2022 年末欠款	是否关联方
	惠州佳兆业时代可园项目展示区样板房建筑及装修工程	2018-2019 年	157.80	155.52	2.28	否
	佳兆业滨江新城教学楼区域二标段装修工程	2016 年	616.00	502.77	113.23	否
	佳兆业滨江新城一期公共区域装修工程	2016-2017 年	560.59	413.83	146.76	否
	佳兆业东戴河（国际旅游新城）二期 16、18 号楼批量精装修工程施工合同	2019-2020 年	1,572.36	785.80	786.56	否
	佳兆业东戴河可域酒店项目 A、B、C、D 座公寓式酒店工程 D 栋 1-17 层室内水管改造工	2017 年	91.80	87.21	4.59	否
	佳兆业东戴河可域酒店项目 E、F、G、H 座酒店配套及铂域酒店二标段装饰工程	2018-2021 年	1,871.52	1,461.97	409.55	否

债务人	项目或归属地区	交易时间	金额	历史回款	2022 年末欠款	是否关联方
	佳兆业金沙湾万豪酒店负一层改造项目装修及机电施工工程	2020 年	222.60	195.99	26.61	否
	佳兆业可域酒店（深圳布吉）改造装修工程	2019 年	719.64	688.17	31.47	否
	佳兆业辽宁区域公司办公室装修工程	2012 年	24.30	22.03	2.27	否
	佳兆业云顶梅溪湖二期（F32 地块）22#栋样板房精装修工程	2016 年	212.30	212.21	0.09	否
	辽宁佳兆业东戴河项目八期 6 号楼批量精装修工程	2017-2021 年	2,012.00	1,673.66	338.34	否
	辽宁佳兆业东戴河营销中心、佳族学堂等装修整改工程	2017 年	88.83	71.06	17.77	否
	辽阳汤泉驿铂域酒店项目精装修工程合同（二标段）	2018-2020 年	2,022.61	1,741.51	281.10	否
	辽阳汤泉驿铂域酒店样板房装修工程	2017-2019 年	77.04	68.70	8.34	否

债务人	项目或归属地区	交易时间	金额	历史回款	2022 年末欠款	是否关联方
	龙一商业裙楼屋面空中花园冷却塔 区域装修施工事宜项目工程	2019 年	13.72	7.51	6.21	否
	南京佳兆业城市水岸花园（城市广 场）项目 A 地块户内批量精装修 （二标段）工程	2017-2019 年	1,330.99	1,251.13	79.86	否
	南京佳兆业城市水岸花园（城市广 场）项目 B 地块公共部位精装修施 工合同（二标段）	2017-2018 年	336.55	269.24	67.31	否
	青岛佳兆业地产祥恒广场办公室装 修工程	2018 年	69.73	62.91	6.82	否
	深圳佳兆业金沙湾万豪度假酒店精 装修工程	2016-2021 年	8,375.35	7,841.12	534.23	否
	深圳佳兆业金沙湾万豪酒店客房洗 手台饰面贴 3M 膜工程	2019 年	37.27	35.08	2.19	否

债务人	项目或归属地区	交易时间	金额	历史回款	2022 年末欠款	是否关联方
	深圳佳兆业平湖三期金御佳园项目南区住宅批量精装修工程施工合同（二标段）	2020 年	3,384.17	2,043.91	1,340.26	否
	深圳佳兆业山海城项目 07、08-01、08-02 地块展示区销售中心、样板房、公共区域及电梯轿厢装修工程	2017-2020 年	775.87	737.08	38.79	否
	深圳佳兆业悦峰花园项目二期门楼石材工程	2016-2019 年	51.81	49.22	2.59	否
	深圳金沙湾万豪酒店地下室健身房及 SPA、游泳池区域、儿童乐园区域精装修改造工程	2019 年	29.27	23.42	5.85	否
	深圳金沙湾万豪酒店装修改造工程	2020 年	92.31	73.85	18.46	否
	沈阳佳兆业中心项目批量及公共区域精装修工程合同（4 标段）	2015-2016 年	1,345.66	1,173.28	172.38	否

债务人	项目或归属地区	交易时间	金额	历史回款	2022 年末欠款	是否关联方
	沈阳佳兆业中心销售中心精装修工程	2012 年	201.53	194.37	7.16	否
	四川佳兆业广场 10#楼改造室内及公区精装修工程	2018 年	495.35	464.97	30.38	否
	武汉佳兆业广场项目办公楼玻璃门、大堂入户玻璃门及门禁台工程	2020 年	41.97	30.94	11.03	否
	武汉佳兆业广场项目办公室装修工程	2019 年	22.42	21.30	1.12	否
	武汉佳兆业广场项目批量公区精装修工程	2019-2020 年	1,201.70	903.46	298.24	否
	武汉佳兆业浣溪璞园项目售楼部内外装及样板房内装工程	2020 年	876.16	798.80	77.36	否
	武汉佳兆业悦府项目 2 号楼高层 A、C 户型实体样板房精装修工程	2019 年	25.98	25.20	0.78	否
	云顶梅溪湖二期样板房精装修工程	2014 年	75.00	70.61	4.39	否

债务人	项目或归属地区	交易时间	金额	历史回款	2022 年末欠款	是否关联方
	重庆佳兆业滨江新城四期样板房精装修工程	2017 年	29.72	23.78	5.94	否
	重庆佳兆业滨江新城项目销售中心、样板房装修工程	2014-2019 年	373.22	358.92	14.30	否
	小计		36,019.14	30,779.62	5,239.52	
融创集团子公司	莱蒙创智谷大厦 5F、9F 展示区装修工程	2016 年	387.35	186.37	200.98	否
	青岛东方影都 A-4-3 地块 A、B、D 户型体验馆精装修工程	2020 年	137.14	102.14	35.00	否
	青岛融创维多利亚湾 C-2-1(G) 地块高层住宅一标段 3#、6#楼精装修工程	2019-2020 年	4,974.14	3,355.54	1,618.60	否
	沈阳唐轩上城公区精装修工程	2019 年	77.98	75.15	2.83	否
	西安融公馆高层样板间装修工程	2017-2020 年	89.91	83.39	6.52	否
	小计		5,666.52	3,802.59	1,863.93	

债务人	项目或归属地区	交易时间	金额	历史回款	2022 年末欠款	是否关联方
新力地产集团及其子公司	成都新力东园项目展示区叠墅样板房室内及公共区域精装修工程	2019 年	200.75	160.11	40.64	否
	南昌新力城项目 6#楼室内及公共区域精装修工程施工合同	2020 年	1,147.14	915.25	231.89	否
	武汉新力城项目一期首开区室内及公共区域精装修工程	2019-2020 年	4,507.94	3,876.26	631.68	否
	武汉新力雅园项展示区室内及公共区域精装修工程	2019 年	280.84	266.80	14.04	否
	新力长沙钰珑湾项目三标段高层 4、5、10 号栋、洋房 15-18 号栋、物管用房室内及公共区域精装修工程	2019-2020 年	2,975.40	2,975.40	-	否
	新力长沙紫园项目一期大区室内及公共区域精装修工程	2019-2020 年	2,775.19	2,623.33	151.86	否

债务人	项目或归属地区	交易时间	金额	历史回款	2022 年末欠款	是否关联方
	长沙新力铂园展示区新增公寓样板房精装修工程	2019 年	130.23	94.42	35.81	否
	小计		12,017.49	10,911.57	1,105.92	
温州港龙置业有限公司	昆山港龙城 3 楼“奇奇小镇”室内装饰工程	2017 年	450.00	-	450.00	否
	昆山港龙城室内公共部分装修工程	2016-2017 年	2,260.96	1,555.00	705.96	否
	苏州义乌国际商贸城室内装饰工程	2016-2017 年	4,699.55	4,324.65	374.90	否
	温州港龙城 1-3#塔楼公共部位装饰工程	2016 年	927.99	816.63	111.36	否
	温州港龙城 1-5 楼商业装饰工程	2016-2017 年	8,728.00	1,042.04	7,685.96	否
	温州港龙项目（新）招商中心内装工程	2016 年	232.84	126.83	106.01	否
	小计		17,299.34	7,865.15	9,434.19	
复华控股及其子公司	九寨复华度假世界西区室外泛光照明分包工程	2018 年	157.13	62.85	94.28	否

债务人	项目或归属地区	交易时间	金额	历史回款	2022 年末欠款	是否关联方
	九寨沟复华度假世界东区外立面装饰（涂料、石材、木作、瓦）工程	2017-2018 年	1,335.81	591.04	744.77	否
	四川复华度假世界九寨项目双桥样板间临时装修分包工程	2018 年	151.90	147.01	4.89	否
	四川九寨复华度假世界东区、西区 42#楼精装施工图设计	2017-2018 年	144.01	141.07	2.94	否
	四川九寨沟复华度假世界西区外装修（石材、涂料）及样板区室内精装修工程	2017-2018 年	1,128.17	671.11	457.06	否
	中国云南省丽江市之丽江复华度假世界项目一期标段 6#地分包工程	2018 年	1,579.87	453.48	1,126.39	否
	小计		4,496.89	2,066.56	2,430.33	
	中山市大信置业 有限公司	K3-K7 及地下室	2011-2017 年	6,524.26	5,740.05	784.21
	K8 栋及剩余地下室	2011-2017 年	2,885.04	2,737.53	147.51	否
	K1、2、9、10 土建	2011-2017 年	4,940.55	4,556.52	384.03	否

债务人	项目或归属地区	交易时间	金额	历史回款	2022 年末欠款	是否关联方
	J 区土建	2011-2017 年	17,213.18	16,238.23	974.95	否
	H 区剩余地下室	2011-2017 年	62.38	60.75	1.63	否
	H 区剩余地下室接 J 区地下室	2011-2017 年	9.90	7.92	1.98	否
	海岸家园四期	2011-2017 年	43.12	-	43.12	否
	三角汇锦家园	2011-2017 年	50.00	50.00	-	否
	小计		31,728.43	29,391.00	2,337.43	
永州龙华华美达文化旅游开发有限公司	永州龙华·华美达广场酒店室内外装饰工程	2015-2016 年	2,167.20	-	2,167.20	否
	小计		2,167.20	-	2,167.20	否
苏州乐颐养老产业服务集团有限公司	张家港人和老年公寓项目	2016 年	1,250.00	-	1,250.00	否
	苏州甬直城市养老管理综合体项目	2016 年	864.16	-	864.16	否
	小计		2,114.16	-	2,114.16	

债务人	项目或归属地区	交易时间	金额	历史回款	2022 年末欠款	是否关联方
赛鼎工程有限公 司	晋中市第一人民医院迁建项目室内 外装修工程	2019 年	9,306.38	6,715.74	2,590.64	否
	小计		9,306.38	6,715.74	2,590.64	否
山东智圣汤泉度 假村有限责任公 司	山东智圣汤泉旅游度假村二期工程 水上乐园接待中心、多功能接待厅 中式汤院装修工程	2013-2015 年	3,150.00	2,774.49	375.51	否
	小计		3,150.00	2,774.49	375.51	
合计			722,080.42	567,709.43	154,370.99	

由于恒大集团及其子公司长期以来为公司第一大客户，公司与恒大集团的合作项目众多，2021 年恒大集团暴雷后，公司与其合作的全部未收齐款项项目均按单项计提坏账准备，上表中按公司业务管理的五大区域进行分类列示。

上述按单项计提坏账准备的项目内容均为工程款项。

三、2021年、2022年坏账准备计提情况、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，相关款项收回的可行性及风险，后续是否仍存在大额减值风险。

(一) 公司2021年度应收账款单项减值准备计提情况

如本回复一所述，共对12家单位、账面余额141,449.32万元的应收账款计提92,166.24万元的单项减值准备，计提比例65.16%，其中，计提比例尚未达到100%的有四家单位：

单位：万元

欠款单位	2021年12月31日			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
恒大集团及其子公司	115,947.60	70,773.84	61.04	预计难以收回
佳兆业集团及其子公司	5,699.51	3,160.28	55.45	预计难以收回
新力地产集团及其子公司	2,130.87	1,065.43	50.00	预计难以收回
融创集团及其子公司	1,167.47	662.81	56.77	预计难以收回

注：上述集团及其子公司单项计提坏账，主要系房地产行业债务违约，上述公司欠款预计难以全部收回。

2022年度，公司针对该四家单位单项减值准备的计提进行了深入、细致的分析，确定四家单位2022年末的单项减值准备计提比例分别为61.5%、60%、60%、60%，计提依据和具体判断过程如下：

1、恒大集团及其子公司：

2022年末，公司对恒大集团及其子公司应收账款余额（剔除复工复产部分余额20,517.45万元，该部分按账龄分析法计提坏账准备）为124,712.17万元，按61.50%的比例计提减值准备76,697.98万元，同时，公司尚欠恒大物资货款13,227.61万元，如与应收恒大工程款项相抵后，已计提的单项减值准备余额占单项计提减值准备的余额比例为68.78%。

经统计，2007年6月1日至2017年10月11日期间，国内资本市场发生破产重整的49家上市公司案例中，大额债权组的平均清偿率为30.15%，无法收回部分占比约为69.85%。与之对比，公司对恒大集团及其子公司计提的单项减值

计提比例具有合理性。

（数据来源于搜狐网 2019 年 8 月 26 日报道《49 家上市公司破产重整案例全梳理》）

另外，2022 年度，国家重申房地产是国民经济的支柱产业，要求稳妥处置化解房地产、金融等领域风险，支持住房改善等消费。恒大集团通过复工复产保交楼、变卖资产等措施积极开展自救，公司也积极通过甲供材抵债、工抵房抵债等方式催收欠款，2022 年已通过上述方式抵收 2 亿余元工程款，后续仍将继续加大催款力度。

2、佳兆业集团及其子公司：

2022 年末，公司对佳兆业集团及其子公司的应收账款余额为 5,239.52 万元，按 60%的比例计提减值准备 3,143.71 万元。2021 年末应收账款余额为 5,699.51 万元，2022 年度公司积极催收，通过现金等方式收回 1,800 余万元，占年初余额近三分之一，2022 年度，公司将单项计提比例提高到 60%，风险敞口尚余 2,095.81 万元，结合 22 年度的回款情况，计提比例具有合理性。

3、新力集团、融创集团及其子公司：

2022 年末，新力集团、融创集团及其子公司应收账款余额 2,969.86 万元，公司按 60%的比例计提减值准备 1,781.91 万元。2021 年末应收款余额为 4,518.88 万元，2022 年度公司通过物业抵债、收现等方式回收欠款 2,000 余万元，占年初余额约 44.26%。2022 年度，公司将单项减值准备计提比例从 50%提高到 60%，结合 2022 年度的回款情况，计提比例具有合理性。

2022 年度，公司新增单项计提减值准备的项目为：

单位：万元

单位名称	2022 年 12 月 31 日			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
中山市大信置业有限公司	2,337.43	1,168.71	50	回款存在风险
赛鼎工程有限公司	2,590.64	647.66	25	拟提起诉讼
合计	4,928.07	1,816.37	36.86	

1、中山市大信置业有限公司：

中山市大信置业有限公司欠款 2,337.43 万元，系 2022 年度重组并入的建星

公司应收款，2011-2017 年间，建星公司承建中山市大信置业有限公司“大信海岸花园”建设工程项目，至今尚欠余款 2,337.43 万元，建星公司按 50%的比例计提坏账准备。建星公司已于 2022 年提起诉讼，该案基本事实清楚，胜诉可能性大，且建星公司已申请法院查封了被告 120 余套办公用房，经测算，减值准备计提充分。

2、赛鼎工程有限公司

赛鼎工程有限公司欠款 2,590.64 万元，系 2019 年公司承担对方“晋中市第一人民医院迁建项目室内外装修工程”项目的欠款，公司拟提起诉讼，由于基本事实清楚，预计胜诉可能性大，赛鼎工程有限公司为中国化学工程股份有限公司的全资子公司，款项收回可能性较高，公司按 25%的比例计提坏账准备。

经以上计提后，公司 2022 年末单项减值准备的计提情况如下表所示：

单位：万元

单位名称	2022 年 12 月 31 日			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
恒大集团及其子公司	124,712.16	76,697.98	61.50	回款存在风险
港龙控股集团子公司	9,434.19	9,434.19	100.00	预计难以收回
佳兆业集团及其子公司	5,239.52	3,143.71	60.00	回款存在风险
复华控股及其子公司	2,430.33	2,430.33	100.00	预计难以收回
中山市大信置业有限公司	2,337.43	1,168.71	50.00	回款存在风险
永州龙华美达文化旅游开发有限公司	2,167.20	2,167.20	100.00	预计难以收回
苏州乐颐养老产业服务集团有限公司	2,114.16	2,114.16	100.00	预计难以收回
赛鼎工程有限公司	2,590.64	647.66	25.00	拟提起诉讼
融创集团及其子公司	1,863.93	1,118.36	60.00	回款存在风险
新力地产集团及其子公司	1,105.92	663.55	60.00	回款存在风险
山东智圣汤泉度假村有限责任公司	375.51	375.51	100.00	预计难以收回
合计	154,370.99	99,961.36	64.75	

(二) 公司采取的催收、追偿措施以及实施效果：

建艺集团针对应收账款制定了相应的收款计划及收款措施，并成立了应收专项工作组加强催收工作。同时，为了充分调动催收追索人员的积极性，进一步提升工作效率，建艺集团就应收账款催收追索事宜出台了相应的激励制度。目前，公司的应收账款催收追索工作正有序推进中。

1、应收账款催收追索具体措施

(1) 持续加大对应收账款的诉讼追索力度。通过诉讼方式对未结算的工程进行司法鉴定，倒逼工程依法进行结算；通过申请查封房产、冻结账户等财产保全方式，保障公司合法权益得以实现；通过诉讼方式对公司债权进行司法确权。

(2) 多途径开展应收账款催收工作。加强与资源方的沟通，促进资源整合；灵活处理应收账款回收方式，接受经研判后的“以房抵债”“以资产抵债”等方式回款；积极推动已结算的工程款债权转让方案落地。

2、应收账款催收追索实施效果

截至目前，公司已通过诉讼对债权进行司法确权，并申请强制执行促进回款；并通过协商等方式，实现部分债务人向公司通过“以房抵债”等途径收回款项。下一步，建艺集团将密切关注应收账款情况，有计划、有针对性地开展催收追索，切实做好应收账款的回收工作。

(三) 相关销售是否真实，相关款项收回的可行性及风险，后续是否仍存在大额减值风险

公司客户主要为国内知名房地产企业、行政、事业单位，业务订单主要通过招投标程序取得，业务规范运作，相关销售具有真实性。近年来，由于房地产市场的低迷等原因导致部分客户的履约能力出现下滑，相关款项的回收存在风险，但随着国家对房地产行业扶持政策力度的加大，房地产行业积极转型自救，公司积极催收欠款，相关款项仍具有收回的可行性，公司后续也将根据款项可收回性的判断谨慎评估减值风险。

(2) 年报显示，你公司按单项计提坏账准备的应收款计提比例由 65.16% 下降至 64.75%，按组合计提坏账准备的应收款计提比例由 19.90% 下降至 15.28%，其中你公司账龄 1 年以内、1-2 年、2-3 年、3-4 年、4-5 年计提比例分别为 3.88%、10%、28.54%、50%、77.66%，一年以内应收款占比 65.73%。请你公司结合本年回款情况说明单项、组合计提比例下降的原因及合理性，坏账准备计提是否充分；结合可比上市公司账龄计提情况，说明你公司按账龄计算的坏账计提比例是否处于行业合理水平，是否与预期信用损失相符。

公司回复：

(一) 单项计提坏账准备的应收账款情况：

单位：万元

账龄	2021年12月31日			2022年12月31日		
	账面余额	坏账准备	比例 (%)	账面余额	坏账准备	比例 (%)
恒大集团及其子公司	115,947.60	70,773.84	61.04	124,712.16	76,697.98	61.50
佳兆业集团及其子公司	5,699.51	3,160.28	55.45	5,239.52	3,143.71	60.00
融创集团及其子公司	1,167.47	662.81	56.77	1,863.93	1,118.36	60.00
新力地产集团及其子公司	2,130.87	1,065.43	50.00	1,105.92	663.55	60.00
港龙控股集团子公司	9,416.68	9,416.68	100.00	9,434.19	9,434.19	100.00
复华控股及其子公司	2,430.33	2,430.33	100.00	2,430.33	2,430.33	100.00
中山市大信置业有限公司	---	---	---	2,337.43	1,168.71	50.00
永州龙华华美达文化旅游开发有限公司	2,167.20	2,167.20	100.00	2,167.20	2,167.20	100.00
苏州乐颐养老产业服务集团有限公司	2,114.16	2,114.16	100.00	2,114.16	2,114.16	100.00
赛鼎工程有限公司	---	---	---	2,590.64	647.66	25.00
山东智圣汤泉度假村有限责任公司	375.51	375.51	100.00	375.51	375.51	100.00
合计	141,449.32	92,166.24	65.16	154,370.99	99,961.36	64.75

公司 2022 年度单项计提坏账准备比例下降 0.41%，主要是由于 2022 年度新增中山市大信置业有限公司及赛鼎工程有限公司两家单位按单项计提坏账准备所致，2022 年度剔除两家新增单位的单项计提坏账准备比例为 65.67%，比 2021 年度增加 0.51%。恒大集团、佳兆业集团、融创集团、新力地产集团及其子公司的坏账准备计提比例均有不同程度的提高，其余 2021 年度已按 100%比例单项计提坏账准备的项目在 2022 年度未发生变动。

2021 年度末和 2022 年度末，公司单项计提坏账准备的应收账款风险敞口比例分别为 34.84%和 35.25%。2022 年度，公司单项计提坏账准备的应收账款收回

金额 28,919.58 万元，占年初单项计提坏账准备应收账款余额的 20.45%，后续随着公司催收力度的加大，将继续收回欠款，公司坏账准备计提充分。

(二) 按账龄组合计提坏账准备情况：

项目	21 年计提比例	2022 年度		
		建材贸易业务板块	房建业务板块	建筑装饰等业务板块
1 年以内	5.00%	1.00%	2.00%	5.00%
1-2 年	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%
2-3 年	30.00%	30.00%	20.00%	30.00%
3-4 年	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%
4-5 年	80.00%	80.00%	50.00%	80.00%
5 年以上	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%

由上表可见，公司原建筑装饰业务板块及本年新增板块（除建材贸易业务板块外）沿用往年政策，未变更账龄计提比例，2022 年账龄比例发生变动的业务板块主要为新成立的建材贸易业务板块和 2022 年度通过资产重组并入的广东建星建造集团有限公司（以下简称：建星公司）房建业务板块。珠海市建艺建材有限公司为 2022 年度新增主营建材贸易类业务的公司，其账龄在一年内的应收账款回收风险较低，故采用较低的计提比例，建星公司主要开展房建类业务，业务对象主要为华发股份、美的置业、政府机构等优质客户，应收账款发生坏账风险较低，故采用不同的坏账准备计提比例。

由于 2022 年度新增的贸易业务板块和房建业务板块采用的坏账准备计提比例比公司传统的建筑装饰板块低，造成按组合计提坏账准备的应收账款计提比例由 2021 年度的 19.90% 下降至 2022 年度的 15.28%，具有合理性。

2021 年和 2022 年度公司营业收入和销售商品、提供劳务收到的现金对比：

单位：万元

项目	2021 年	2022 年
营业收入	194,782.34	216,560.22
测算税款	17,530.41	19,490.42

项目	2021 年	2022 年
测算含税营业收入	212,312.75	236,050.65
销售商品、提供劳务收到的现金	168,216.30	147,207.73
占比	79.23%	62.36%

公司 2021 年度、2022 年度销售商品、提供劳务收到的现金占测算含税营业收入的比重分别为 79.23%和 62.36%，而近两年销售商品、提供劳务收到的现金主要为按账龄组合计提坏账准备的应收账款回款，回款比例较高，公司坏账准备计提充分。

（三）结合同行业公司的坏账准备计提情况对比分析

1、同行业上市公司针对单项计提坏账准备的变动情况

项目	2022 年	2021 年	2020 年
洪涛股份	100.00%	100.00%	100.00%
亚厦股份	79.76%	77.84%	96.01%
金螳螂	75.57%	74.23%	88.39%
宝鹰股份	72.95%	53.26%	56.72%
瑞和股份	69.16%	74.31%	100.00%
中装建设	65.79%	100.00%	100.00%
全筑股份	50.24%	24.59%	28.72%
行业平均	73.35%	72.03%	81.41%
建艺集团(不含建星公司)	64.98%	65.16%	86.76%

注：由于建星公司系 2022 年度新纳入公司的合并范围中，为保持数据可比性，在上述比例的计算中，剔除建星公司的影响。

从上表可见，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 78.44%、2021 年计提比例为 83.89%，与同行业平均水平基本保持一致。

2、同行业上市公司按组合计提的应收账款计提比例变动情况

项目	2022 年	2021 年	2020 年
中天精装	13.67%	11.31%	9.48%

名雕股份	12.86%	9.22%	23.42%
洪涛股份	26.81%	20.71%	19.42%
金螳螂	16.83%	14.60%	11.31%
江河集团	13.79%	13.24%	13.24%
行业平均	16.79%	13.82%	15.37%
建艺集团（不含建星公司）	19.40%	19.90%	13.55%

注：由于建星公司系 2022 年度新纳入公司的合并范围中，为保持数据可比性，在上述比例的计算中，剔除建星公司的影响。

从上述变动情况看，同行业公司最近三年按照账龄计提坏账准备的应收账款计提比例在 13.82%至 16.79%之间小幅波动。公司 2022 年度计提比例为 19.40%，2021 年计提比例为 19.90%，变动较小，坏账准备计提比例的变动趋势与同行业可比公司一致。

3、根据公司 2019-2022 年历史迁徙率计算出 2022 年平均信用损失率情况如下表所示：

账龄期间	公司近三年平均信用损失率	本公司本期按账龄计提比例（不含建星公司）
1 年以内	4.52%	4.92%
1-2 年	12.54%	10.00%
2-3 年	21.71%	30.00%
3-4 年	34.56%	50.00%
4-5 年	55.29%	80.00%
5 年以上	100.00%	100.00%

与同行业违约损失率的对比分析：

账龄期间	江河集团	中天精装	金螳螂	名雕股份	洪涛股份（建筑装饰类）	同行业平均信用损失率
1 年以内	10.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	6.00%
1-2 年	20.00%	10.00%	10.00%	20.00%	7.29%	13.46%
2-3 年	40.00%	30.00%	30.00%	50.00%	13.00%	32.60%
3-4 年	60.00%	48.00%	50.00%	100.00%	25.10%	56.52%

4-5年	80.00%	79.00%	80.00%	100.00%	42.87%	76.37%
5年以上	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	47.18%	89.44%

从上述情况来看，公司按账龄计提坏账准备比例（不含建星公司）与近三年平均信用损失率接近，按账龄计算的坏账计提比例与预期信用损失相符。

(3) 年报显示，你公司其他应收款期末余额为 39,288 万元，其中 27,528 万元往来款较去年同期增长 169.32%，请你公司说明上述往来款项的交易背景及形成原因，交易对手方与你公司是否存在关联关系，相关往来款是否构成对外提供财务资助、关联方资金占用等情形；请你公司结合回款情况补充说明按组合计提坏账准备的其他应收款本期未计提坏账准备却收回、转回 1,245.45 万元的原因及合理性。

公司回复：

一、其他应收款-往来款项情况：

截止 2022 年 12 月 31 日，公司其他应收款-往来款余额为 27,528.31 万元，较期初余额 10,221.51 万元增加 17,306.80 万元，增幅 169.32%，年末余额中包括 2022 年度重组并入的建星公司的其他应收款-往来款项 9,065.77 万元。

公司其他应收款-往来款 2022 年末余额 27,528.31 万元的交易背景及形成原因如下表所示：

金额单位：万元

项目	关联方	期末余额	交易背景及形成原因
厦门源生置业有限公司	非关联方	6,191.84	开展项目期间周转金
合肥鸿志体育设施工程有限公司	非关联方	4,324.73	逾期未承兑汇票，正在走诉讼流程
珠海建采供应链管理有限公司	非关联方	1,917.74	代理采购材料垫款
湛江市威能建设工程劳务有限公司	非关联方	1,193.32	代垫付工程项目人员工资
江苏省华建建设股份有限公司珠海分公司	非关联方	653.87	代垫工程款项
珠海市融晨房地产有限公司	非关联方	560.90	工抵房款项
珠海市匠品建设有限公司	非关联方	540.32	代垫工程款项
尚华	非关联方	533.00	业务拓展周转金

深圳市天聚诚实业发展有限公司	非关联方	491.97	开展项目期间周转金
茂名市电白区美航房地产开发有限 公司	非关联方	476.60	工抵房款项
江南岸项目部	非关联方	462.20	代垫工程款项
广州万菱电梯有限公司	非关联方	296.00	代垫电梯款
山西晋鼎鑫建筑工程劳务有限公司	非关联方	295.04	代垫付工程项目人员工资
广州发展环保建材有限公司	非关联方	240.00	代垫材料款
广州美峻房地产开发有限公司	非关联方	177.06	工抵房款项
广东启源建筑工程设计院有限公司 横琴分公司	非关联方	130.64	代垫设计款
佛山市高明区顺和机械起重服务部	非关联方	129.00	代垫工伤赔款
其余零星往来款项	非关联方	8,914.08	工程项目代垫款项（工程结算后清算）
合计	---	27,528.31	---

1、厦门源生置业有限公司：2017 年公司与厦门源生置业有限公司签订厦门市地标性建筑厦门国际中心项目的商业及写字楼装修工程的合作协议，合同价为人民币 7 亿元。由于厦门源生置业有限公司在施工过程中资金周转需要，经协商，由公司向其提供人民币 6,200 万元临时支持，后因对方未能如期归还相关款项，本公司已于 2017 年 11 月 22 日向深圳市中级人民法院提出起诉，2020 年厦门国际中心项目资产完成拍卖，拍卖价款不足以覆盖诉讼标的款项，截止 2022 年 12 月 31 日该款项余额为 6,191.84 万元，已全额计提坏账准备；

2、合肥鸿志体育设施工程有限公司：系商业承兑票据逾期未获承兑，从应收票据转至其他应收款，目前正在走诉讼流程，截至 2022 年 12 月 31 日余额为 4,324.73 万元，已按 50%的比例计提坏账准备；

3、珠海建采供应链管理有限公司：2020 年至 2022 年期间，建星公司的部

分国有企业客户委托珠海建采供应链管理有限公司代理采购材料，主要用于禅城100 穆项目、顺达路项目、鹏瑞三龙湾等项目，由于国有企业客户的款项支付审批程序时间较长，为加快工程进度，建星公司代国有企业客户垫款给珠海建采供应链管理有限公司代理采购材料，待客户资金审批程序完成付款给珠海建采供应链管理有限公司后，珠海建采供应链管理有限公司退回建星公司代垫款项。截至2022年12月31日，代垫材料款余额为1,917.74万元。

4、湛江市威能建设工程劳务有限公司：湛江市威能建设工程劳务有限公司是建星公司的长期合作单位，该公司主要为建星公司提供劳务分包服务。建星公司在项目进行时，由于分包款审批时间存在滞后，为保证项目进展顺利，保障工人工资及时发放，建星公司会提前支付部分分包款，用于劳务公司发放项目人员工资。该类款项不属于合同约定的预付工程款，仅为保证项目顺利推进而支付分包款，因此，公司将款项计入其他应收款-往来款科目核算，待实际完成分包款审批后，冲抵结算的劳务分包欠款。截至2022年12月31日，垫付工资余额为1,193.32万元。

5、江苏省华建建设股份有限公司珠海分公司：建星公司与该公司保持良好业务往来，该公司作为分包商参与建星公司的会展二期项目。建星公司在项目进行时，由于分包款审批时间存在滞后，为保证项目进展顺利，防止分包商由于款项结算时间滞后导致工程停滞、工程进度延误，建星公司会提前支付部分分包款。该类款项不属于合同约定的预付工程款，仅为保证项目顺利推进而提前支付的工程款，因此，公司将款项计入其他应收款-往来款科目核算，待实际完成分包款审批后，冲抵结算的工程分包欠款。截至2022年12月31日，垫付工程款余额为653.87万元。

6、珠海市融晨房地产有限公司：建星公司承建珠海市融晨房地产有限公司云水观璟工程项目，由于近年行业的上下游供求情况变动、外部市场环境不景气等客观原因，建星公司对云水观璟项目的应收工程款债权通过“工抵房”模式进行结算。

工抵房（即工程抵押房）是指在房地产开发过程中，由于市场行情不佳或开发商资金紧张等原因，开发商将尚未售出的房屋抵押给施工单位或其他相关企业，作为支付工程款项或抵销债务的一种方式。珠海市融晨房地产有限公司作为房地

产开发商，由于出现资金紧张，拟以其房产抵付建星公司作为支付的工程款。但由于截至 2022 年 12 月 31 日，工抵房尚未完成网签，建星公司未实际取得工抵房，因此将工程款项转入其他应收款-往来款中核算。

7、珠海市匠品建设有限公司：建星公司与该公司保持良好业务往来，该公司作为分包商参与建星公司的 G35 项目。建星公司在项目进行时，由于分包款审批时间存在滞后，为保证项目进展顺利，防止分包商由于款项结算时间滞后导致工程停滞、工程进度延误，建星公司会提前支付部分分包款。该类款项不属于合同约定的预付工程款，仅为保证项目顺利推进而支付分包款，因此，公司将款项计入其他应收款-往来款科目核算，待实际完成分包款审批后，冲抵结算的工程分包欠款。截至 2022 年 12 月 31 日，垫付工程款余额为 540.32 万元。

8、尚华：尚华曾为公司子公司宁夏建艺矿业有限公司员工，因业务拓展需要公司对其提供借款并签订分期还款协议。截至 2022 年 12 月 31 日借款余额为 533.00 万元，已全额计提坏账准备；

9、深圳市天聚诚实业发展有限公司：2017 年公司与深圳市天聚诚实业发展有限公司签订深圳市罗湖区武警医院改造（清润钰城）装修工程合同，合同价为人民币 1.40 亿元，由于该项目拓展需要，公司将资金借予深圳市天聚诚实业发展有限公司用于资金临时周转，截至 2022 年 12 月 31 日上述款项余额为 491.97 万元。

10、茂名市电白区美航房地产开发有限公司：建星公司承建美的观澜府项目，由于近年行业的上下游供求情况变动、外部市场环境不景气等客观原因，建星公司对美的观澜府项目的应收工程款债权通过“工抵房”模式进行结算。

茂名市电白区美航房地产开发有限公司作为房地产开发商，由于出现资金紧张，因此拟以其房产给付建星公司作为支付的工程款。但由于截至 2022 年 12 月 31 日，工抵房尚未完成网签，建星公司未实际取得工抵房，因此将工程款项转入其他应收款-往来款中核算。

11、江南岸项目部：该项目由于工程款审批时间较长造成甲方付款滞后的情况，建星公司为保证项目进展顺利，提前支付部分工程项目款项，由于该类款项不属于预付款项，因此，公司将该款项纳入其他应收款-往来款中核算。截至 2022 年 12 月 31 日，垫付工程款项余额为 462.20 万元。

12、广州万菱电梯有限公司：建星公司与该公司保持良好业务往来，该公司作为供应商参与了建星公司航空城艺术中心项目。由于材料款应于建设单位验收通过后再进行款项结算，建设单位验收审批时间较长，为便于保持与该供应良好的合作关系，公司通常会提前支付部分采购款项，但由于该类款项不作为合同约定的预付款，因此，公司将款项计入其他应收款-往来款科目核算，待工程审批完成后，冲抵结算的工程分包欠款。截至 2022 年 12 月 31 日，垫付电梯采购款余额为 296.00 万元。

13、山西晋鼎鑫建筑工程劳务有限公司：建星公司与该公司保持多项业务往来，该公司主要为建星公司提供劳务分包服务，如大湾区项目、唐家第一工业园项目等均有该公司参与。建星公司在项目进行时，由于分包款审批时间存在滞后，为保证项目进展顺利，保障工人工资及时发放，建星公司会提前支付部分分包款，用于劳务公司发放项目人员工资。该类款项不属于合同约定的预付工程款，仅为保证项目顺利推进而支付分包款，因此，公司将款项计入其他应收款-往来款科目核算，待实际完成分包款审批后，冲抵结算的劳务分包欠款。截至 2022 年 12 月 31 日，垫付工资余额为 295.04 万元。

14、广州发展环保建材有限公司：建星公司与该公司保持良好业务往来，该公司作为供应商参与了建星公司禅城 100 亩项目。由于材料款应于建设单位验收通过后再进行款项结算，建设单位验收审批时间较长，为便于保持与该供应良好的合作关系，公司通常会提前支付部分采购款项，但由于该类款项不作为合同约定的预付款，因此，公司将款项计入其他应收款-往来款科目核算，待工程审批完成后，冲抵结算的工程分包欠款。截至 2022 年 12 月 31 日，垫付材料采购款余额为 240.00 万元。

15、广州美峻房地产开发有限公司：建星公司承建南沙东涌二期项目，由于近年行业的上下游供求情况变动、外部市场环境不景气等客观原因，建星公司对南沙东涌二期项目的应收工程款债权通过“工抵房”模式进行结算。

广州美峻房地产开发有限公司作为房地产开发商，由于出现资金紧张，因此拟以其房产给付建星公司作为支付的工程款。但由于截至 2022 年 12 月 31 日，工抵房尚未完成网签，建星公司未实际取得工抵房，因此将工程款项转入其他应收款-往来款中核算。

16、广东启源建筑工程设计院有限公司横琴分公司：建星公司之子公司广东建艺设计有限公司（以下简称“建艺设计公司”）与该公司保持良好业务往来，该公司参与建艺设计公司阳江高新区港口物流园等项目。由于材料款应于建设单位验收通过后再进行款项结算，建设单位验收审批时间较长，为便于保持与该供应良好的合作关系，公司通常会提前支付部分采购款项，但由于该类款项不作为合同约定的预付款，因此，公司将款项计入其他应收款-往来款科目核算，待工程审批完成后，冲抵结算的工程分包欠款。截至 2022 年 12 月 31 日，垫付款余额为 130.64 万元。

17、佛山市高明区顺和机械起重服务部：美的观澜府项目实施过程中，发生工伤医疗事故，建星公司作为发包方，垫付工伤赔款，计划后期逐月收回。截至 2022 年 12 月 31 日，垫付的工伤赔款余额为 129.00 万元。

上述交易对手方与公司均非关联方，公司对厦门源生置业有限公司和深圳市天聚诚实业发展有限公司的往来款项合计 6,683.81 万元构成对外提供财务资助，公司已于 2020 年 7 月 20 日召开第三届董事会第十二次会议审议通过了《关于追认对外提供财务资助的议案》，详见公司在指定信息披露媒体披露的《第三届董事会第十二次会议决议公告》（公告编号：2020-071）、《关于追认对外提供财务资助的公告》（公告编号：2020-072）。其余款项不构成对外提供财务资助，不存在关联方资金占用情形。

二、按组合计提坏账准备的其他应收款本期未计提坏账准备却收回、转回 1,245.45 万元的原因及合理性

报告期内，公司其他应收款坏账准备第一阶段（即账龄组合）收回、转回 1,245.45 万元，其中 1,218.82 万元系从第一阶段转入第三阶段，在第三阶段体现为计提金额增加，明细如下：

金额单位：万元

单位名称	2021 年末计提坏账金额	计提比例
尚华	533.00	100%
周殿甲	390.00	100%
宁夏建艺宝隆矿业有限公司	230.00	100%
合肥鸿志体育设施工程有限公司	65.82	5%

合计	1,218.82	---
----	----------	-----

上述四家单位中，尚华、周殿甲、宁夏建艺宝隆矿业有限公司三家单位在2021年末已全额计提减值准备，2022年由第一阶段分类到第三阶段，合肥鸿志体育设施工程有限公司2022年度票据逾期未承兑，由第一阶段按账龄组合计提坏账准备转为第三阶段单项计提坏账准备。

其余26.63万元由报告期内计提坏账准备566.94万元和报告期内因收回款项转回坏账准备593.57万元组成，其中转回款项明细如下：

金额单位：万元

单位名称	期初余额	期初坏账余额	本年收回金额	转回坏账金额
深圳市高新投集团有限公司	4,000.00	400.00	4,000.00	400.00
新城控股集团股份有限公司	100.00	50.00	100.00	50.00
梅州市梅江区人民法院	339.63	16.98	339.63	16.98
深圳市和嘉建筑劳务有限公司	300.00	15.00	300.00	15.00
深圳市昇泰建筑劳务有限公司	200.00	10.00	200.00	10.00
曾瑞然	122.49	6.12	122.49	6.12
西安诚建恒建筑劳务有限公司	100.00	5.00	100.00	5.00
其他零星款项	6,614.48	6,293.56	407.17	90.46
合计	11,776.60	6,796.66	5,569.29	593.57

综上，公司2022年度按组合计提坏账准备的其他应收款本期转回1,245.45万元的原因合理。

(4) 请你公司补充说明合同资产——未到期的质保金的账龄结构及到期回款情况；补充说明合同资产——工程款主要客户名称、金额、账龄，并结合客户的履约能力和意愿说明减值计提的充分性。

请年审会计师对上述问题核查并发表明确意见，进一步说明公司坏账准备

计提的充分性，是否存在少计提减值准备以规避净资产为负的情形。

公司回复：

一、合同资产—未到期的质保金的账龄结构及到期回款情况：

截止 2022 年 12 月 31 日，公司合同资产-未到期的质保金账面余额为 20,234.17 万元，质保金账龄结构如下表：

金额单位：万元

账龄	期末余额
1 年以内	10,553.88
1-2 年	5,085.64
2-3 年	3,047.00
3-4 年	1,307.71
4-5 年	239.94
合计	20,234.17

公司合同资产-未到期的质保金由下列主体构成：

金额单位：万元

序号	主体	金额
1	深圳市建艺装饰集团股份有限公司	19,072.87
2	广东建艺建筑工程技术有限公司	185.64
3	广东建艺建造有限公司	181.98
4	广东建星建造集团有限公司	793.68
合 计		20,234.17

1、截止 2022 年 12 月 31 日，深圳市建艺装饰集团股份有限公司合同资产-未到期的质保金余额为 19,072.87 万元，公司的建筑装饰业务通常约定质保金在质量缺陷保证期或质保期满后返还，2022 年度已到期质保金金额为 261.20 万元，由于恒大集团暴雷等原因，暂无回款的质保金，已到期未回款的质保金转入应收账款核算并单项计提减值准备。

2、截止 2022 年 12 月 31 日，广东建艺建筑工程技术有限公司、广东建艺建造有限公司未到期的质保金余额分别为 185.64 万元、181.98 万元，由于公司系于 2022 年度新成立，尚无到期的质保金。

3、截止 2022 年 12 月 31 日，建星公司未到期的质保金余额为 793.68 万元，建星公司主要从事房建业务，通常约定质保金在质量缺陷保证期或质保期满后返还，2022 年度已到期质保金金额为 1,490.59 万元，已回款 1,490.59 万元。

二、合同资产-工程款情况：

截止 2022 年 12 月 31 日，公司合同资产-工程款余额为 123,585.57 万元，均为 2022 年度重组并入的建星公司余额，占合同资产期末余额 85.93%，计提的减值准备余额 2,358.89 万元，计提比例为 2%。账龄分布情况如下：

金额单位：万元

科目明细	期末余额	账龄		
		1 年以内	1-2 年	2-3 年
合同资产-工程款	123,585.57	91,986.04	31,530.02	69.52

建星公司主要客户合同资产期末余额合计 86,590.96 万元，占合同资产-工

程款期末余额比例 70.07%，主要客户合同资产情况如下表所示：

金额单位：万元

客户名称	期末余额	坏账准备余额	账龄	
			1 年以内	1-2 年
建泰建设有限公司	18,572.83	371.46	16,764.93	1,807.90
珠海市奇思智能制造有限公司	13,299.22	265.98	13,299.22	---
珠海华发商贸控股有限公司	10,720.33	214.41	10,720.33	---
珠海市高新建设投资有限公司	10,545.98	210.92	9,994.81	551.16
广东南粤建筑工程有限公司	7,615.51	39.49	5,032.86	2,582.66
珠海铎创经贸发展有限公司	6,067.27	121.35	5,846.74	220.52
武汉市华怡城房地产开发有限公司	5,954.37	119.09	5,354.37	600.00
珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	5,561.66	111.23	1,456.75	4,104.91
武汉华发睿光房地产开发有限公司	4,187.99	83.76	4,082.55	105.44
广东城智科技有限公司	4,065.80	81.32	4,065.80	---
合计	86,590.96	1,619.01	76,618.36	9,972.59

主要客户基本情况：

1、建泰建设有限公司：

建泰建设有限公司（以下简称“建泰公司”）为维业股份（300621.SZ）的控股子公司，建星公司与建泰公司长期保持业务往来，建泰公司的水郡别墅、中山大学研究生宿舍楼装修、大湾区智造产业园、平沙产业园等项目均有建星公司参与，历年款项结算按计划执行，客户信用良好，对其应收债权已按预期信用损失计提减值准备。

2、珠海市奇思智能制造有限公司：

珠海市奇思智能制造有限公司为深圳市基克纳科技有限公司（以下简称“基克纳公司”）的全资子公司，基克纳公司是全球领先的电子雾化解决方案供应商，专注于电子雾化的研发、生产、品牌和销售。旗下品牌 GEEKVAPE 的产

品远销北美、欧洲、东南亚、中东等 70 多个国家和地区。建星公司参与基克纳公司的基克纳产业园项目，项目尚在建设中，客户信用良好，对其应收债权已按预期信用损失计提减值准备。

3、珠海华发商贸控股有限公司：

珠海华发商贸控股有限公司为珠海华发集团有限公司的控股子公司，建星公司与该公司长期保持业务往来，客户信用良好，对其应收债权已按预期信用损失计提减值准备。

4、珠海市高新建设投资有限公司

珠海市高新建设投资有限公司为珠海市高新区国资办下属企业，建星公司参与其“银溪雅苑项目”建设，项目已完工正在办理竣工决算中，客户信用良好，对其应收债权已按预期信用损失计提减值准备。

5、广东南粤建筑工程有限公司：

广东南粤建筑工程有限公司（以下简称“南粤公司”）为珠海正方集团有限公司（以下简称“正方集团”）的控股子公司，正方集团为珠海市香洲区国资办下属企业。建星公司与该公司有多项业务合作，如深悦湾花园、容国团中学装修项目、南屏果场搬迁用地项目等。南粤公司信用良好，对其应收债权已按预期信用损失计提减值准备。

6、珠海铎创经贸发展有限公司：

珠海铎创经贸发展有限公司为华发股份（600325.SH）的控股子公司，建星公司与该公司长期保持业务往来，参与该公司的国际花园 A8 地块项目建设，客户信用良好，对其应收债权已按预期信用损失计提减值准备。

7、武汉市华怡城房地产开发有限公司：

武汉市华怡城房地产开发有限公司为武汉市国资委下属控股子公司，建星公司参与该公司武汉中城华府、武汉中城华府二期项目，客户信用良好，对其应收债权已按预期信用损失计提减值准备。

8、珠海十字门中央商务区建设控股有限公司：

珠海十字门中央商务区建设控股有限公司为珠海华发集团有限公司的控股子公司，建星公司与该公司长期保持业务往来，参与该公司的华发世界汇项目、华发国际海岸花园项目等，客户信用良好，对其应收债权已按预期信用损

失计提减值准备。

9、武汉华发睿光房地产开发有限公司：

武汉华发睿光房地产开发有限公司为华发股份(600325.SH)的控股子公司，建星公司与该公司长期保持业务往来，参与该公司武汉公园首府项目，客户信用良好，对其应收债权已按预期信用损失计提减值准备。

10、广东城智科技有限公司：

广东城智科技有限公司为珠海华发集团有限公司的控股子公司，建星公司与该公司业务长期保持业务往来，客户信用良好，对其应收债权已按预期信用损失计提减值准备。

综上所述，建星公司合同资产-工程款核算内容为已施工但尚未达到收款时间的工程款，为附条件收款权，建星公司历史上未发生过因客户违约形成坏账损失的情形，按 2%的比例计提减值准备充分、合理。

三、会计师核查程序：

1、获取应收账款账龄明细表，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、获取单项计提坏账准备的应收账款明细表，对报告期内通过甲供材抵债等方式收回的款项，核对票据贴现清单、甲供材抵债协议、工抵房协议等业务资料；

3、分析、复核公司单项计提坏账准备比例合理性；

4、以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；执行重新计算程序，对 2021 年度、2022 年度的预期信用损失率进行重新计算；

5、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；

6、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；

7、检查其他应收款-往来款项的交易背景及形成原因，通过天眼查查询相关单位与公司是否存在关联关系；

8、复核报告期内其他应收款坏账准备的计提及转回情况；

9、获取合同资产-未到期的质保金、工程款明细表，复核账龄结构及减值准

备计提合理性。

四、会计师核查意见：

经核查，我们认为，公司应收款项、合同资产减值准备的计提和转回具有合理性，减值准备计提充分，不存在少计提减值准备以规避净资产为负的情形。

问题 4、年报显示，你公司公司债券“20 建艺债”期末余额 1.15 亿元于 2023 年 5 月 28 日到期，截止报告期期末，你公司资产负债率 96.49%，货币资金为 5.66 亿元（其中受限资金 1.72 亿元），现金流量利息保障倍数-1.22。

（1）你公司披露的受限资金明细显示，你公司冻结的银行存款由期初的 5,888 万元增加至 12,728 万元，请你公司补充披露截止回函日你公司银行账号被冻结的具体情况，是否及时履行了信息披露义务、对你公司的生产经营产生的具体影响以及你公司拟采取的解决措施，并说明你公司相关银行账户被冻结是否触及《股票上市规则》第 9.8.1 条第（六）款“公司主要银行账号被冻结”应实施其他风险警示的情形，并说明判断依据；如是，请及时进行风险提示。

公司回复：

1、经核实，截至 2023 年 6 月 29 日，公司银行账号被冻结的具体情况如下：

单位：元

序号	开户名称	开户银行	账户	账户性质	冻结原因	截至 2023 年 6 月 29 日账户冻结余额
1	深圳市建艺装饰集团股份有限公司	兴业银行	3370*****61	一般户	诉讼	31,049,142.02
2		广发银行	9550*****73	一般户	诉讼	1,397,000.00
3		建设银行	4420*****50	一般户	诉讼	32,102.27
4		中国银行	7445*****43	一般户	诉讼	5,597,046.50
5		招商银行	5519*****08	一般户	诉讼	283,606.01
6		浦发银行	9011*****05	驻外专款专用账户	诉讼	72,812.10
7		杭州银行	4403*****99	一般户	诉讼	3,195.81
8		建设银行	4425*****06	定期账户	诉讼	1,080,847.41
9		上海银行	0039*****12	一般户	诉讼	6,847,082.32
10		华夏银行	1345*****22	一般户	诉讼	3.50
11		交通银行	4430*****04	一般户	诉讼	12,720.42
12		华润银行	8012*****12	一般户	诉讼	5,128.25
13		招商银行	5587*****01	一般户	诉讼	2,232.54
14		浙商银行行	5840*****17	一般户	诉讼	849,688.11
15		光大银行	3534*****40	一般户	诉讼	817.23

序号	开户名称	开户银行	账户	账户性质	冻结原因	截至 2023 年 6 月 29 日账户冻结余额
16		农商银行	8011*****45	一般户	诉讼	1,014.82
17		华润银行	2132*****01	一般户	诉讼	3,895.81
18		浦发银行	7928*****30	一般户	诉讼	10,275.16
19		华夏银行	1085*****23	一般户	诉讼	1,000,000.00
20		农商银行	0004*****53	一般户	诉讼	12,162,053.13
21		兴业银行	3370*****03	一般户	诉讼	2,689,477.10
22		浙商银行	5850*****03	一般户	诉讼	1,200,000.00
23	广东建星建造集团有限公司	光大银行	0838*****88	基本户	诉讼	18,025,810.53
24	广东建星建造第一工程有限公司	光大银行	3862*****72	基本户	诉讼	487,355.95
25	合迪科技江苏有限公司	江苏海安农村商业银行	3206*****25	基本户	诉讼	539,450.00
合计						83,352,756.99

2、根据《股票上市规则（2023 年修订）》第 7.7.7 条：“上市公司出现下列使公司面临重大风险情形之一的，应当及时披露相关情况及对公司的影响：（六）公司营业用主要资产被查封、扣押、冻结、抵押、质押或者报废超过总资产的 30%。”截至 2023 年 6 月 29 日，公司及重要子公司银行账户合计被冻结余额为 8,335.28 万元，占公司 2022 年度经审计总资产的 0.93%，未达到《股票上市规则（2023 年修订）》第 7.7.7 条第（六）款的相关披露要求。

3、上述银行账号被冻结系诉讼案件所致，为相关主体所处行业日常经营活动中产生的合理资产受限情形，整体风险可控，不会对公司生产经营及流动性造成重大不利影响。相关冻结账户非公司主要银行账户，故上述银行账户冻结情形未触及《股票上市规则》第 9.8.1 条第（六）款“公司主要银行账号被冻结”的情形。

4、公司及子公司（合并报表范围内）相关主体银行账户被冻结主要系诉讼案件，案件主要类型为票据追索纠纷以及工程施工相关合同纠纷。与 2022 年 12 月 31 日相比，截至 2023 年 6 月 29 日，公司及子公司解除冻结金额为 4,393.14 万元，冻结金额同比下降 34.51%。公司正在积极应诉，争取妥善处理，尽快消除

该类影响。

(2) 年报显示, 你公司本期财务费用 9,902.97 万元, 较去年同期下降 41.37%, 其中应收账款保理及票据贴现利息费用由去年的 10,163.10 万元大幅下降至 761.26 万元。公司披露财务费用大幅下降的原因为现金流好转、获得融资机构认可, 融资成本减少所致。请你公司结合融资情况、费用偿还情况说明财务费用大幅下降的原因及合理性, 是否存在体外承担费用的情形, 请年审会计师对公司财务费用的完整性进行核查并发表明确意见。

公司回复:

一、公司主要融资途径及变化情况:

单位: 万元

序号	融资方式	资金成本	2021 年末	2022 年新增	2022 年度偿还	2022 年末
1	银行借款	3.90%-6.00%	60,408.19	133,968.74	141,416.60	52,960.33
2	发行债券	5.60%	11,500.00	0.00	11,500.00	0.00
3	融资租赁	4.86%-8.67%	0.00	67,600.00	3,207.41	64,392.59
4	股东借款	6.00%	38,550.00	56,450.00	32,449.00	62,551.00
5	租赁负债	4.65%	0.00	457.69	63.88	393.81
6	保理及贴现融资	2.63%-48.00%	46,120.46	5,747.48	46,767.94	5,100.00
合计		---	156,578.65	264,223.91	235,404.83	185,397.73

2022 年度, 公司逐步摆脱恒大暴雷事件的影响, 积极拓展融资租赁、股东借款等资金成本较低的融资渠道, 提高银行授信额度, 大幅度减少资金成本较高的保理及贴理融资。

二、2022 年度应收账款保理及票据贴现利息费用大幅下降的原因:

1、保理及票据贴现情况表:

单位: 万元

项目	2022 年度	2021 年度	差异
保理或贴现金额	5,145.00	66,503.98	-61,358.98

利息	761.26	10,163.10	-9,401.84
----	--------	-----------	-----------

2、从上表可以看出，2022年度，公司通过融资租赁、股东借款、增加银行授信等资金成本较低的融资渠道筹措资金，大幅降低资金成本较高的保理、票据贴现融资金额，从而实现保理及票据贴现利息费用的大幅下降，降低了融资费用。

三、2022年度利息费用完整性测试：

单位：万元

序号	融资方式	测算应计提利息	实际计提利息			差额	差异率
			费用化	资本化	小计		
1	银行借款	3,200.41	3,084.66	133.20	3,217.86	-17.45	-0.54%
2	发行债券	324.91	324.91	0.00	324.91	0.00	0.00%
3	融资租赁	1,745.14	1,745.14	0.00	1,745.14	0.00	0.00%
4	股东借款	3,904.13	3,903.89	0.00	3,903.89	0.24	0.01%
5	租赁负债	7.93	7.93	0.00	7.93	0.00	0.00%
6	保理及贴现融资	758.01	761.26	0.00	761.26	-3.25	-0.43%
合计		9,940.53	9,827.79	133.20	9,960.99	-20.46	-0.21%

公司 2022 年度经测算的应计利息与实计利息差额-20.46 万元，差异率-0.21%，差异较小，公司利息费用的计提正确，不存在体外承担费用的情形。

会计师核查程序：

- 1、获取 2021、2022 年度财务费用明细表，分析变动情况及变动原因；
- 2、对公司财务负责人和其他关键管理人员进行询问，了解公司融资结构与整体融资成本水平；
- 3、对短期借款、长期借款、长期应付款等项目执行了包括检查、函证、分析性程序在内的审计程序；
- 4、获取与利息支出相关的融资协议文件，复核与利息支出相关的重要条款，并依据合同约定计息方式进行测算和复核。

四、会计师核查意见：

经核查，我们认为公司 2022 年度财务费用计提充分、完整。

(3) 请你公司补充披露截止回函日，你公司兑付公司债的情况，并结合你

公司有息负债及到期情况、可自由支配货币资金、预计经营性现金流、资产变现能力、融资能力和计划等说明公司是否存在流动性风险，如有，请提示风险。

公司回复：

1、经核实，截至本回函日，公司债券“20 建艺债”已于 2022 年 5 月 28 日完成兑付，并于 2022 年 5 月 30 日完成摘牌。具体详见公司在巨潮资讯网披露的《关于“20 建艺债”回售结果暨摘牌的公告》（公告编号：2022-066）。

2、截至 2023 年 6 月 30 日，公司及子公司融资余额表如下：

序号	融资主体	借款类别	融资余额（万元）
1	公司及子公司	1 年期	53,022.26
2		2 年期	70,500.00
3		3 年期及 3 年期以上	102,726.50
合计			226,248.76

3、截至目前，相关金融机构已为公司及子公司出具批复且尚未使用的融资金额为 118,900.00 万元。

4、根据 2023 年度第一季度报告，2023 年 3 月 31 日，公司有息负债期末金额约 259,064.60 万元，货币资金约 52,399.53 万元，其中受限资金约 15,440.67 万元，可自由支配资金余额约 36,958.86 万元。

5、后续融资计划：公司已于 2023 年 7 月 8 日披露了《2023 年度向特定对象发行 A 股股票预案》等相关公告，公司拟向特定对象发行股票，募集资金总额不超过 48,500.00 万元（含本数）。

截至目前，公司及子公司金融机构授信额度仍有未使用金额，有息负债整体可控，有息负债借款利率在合理贷款利率范围，现金及现金等价物金、经营性现金流呈良性，尚能覆盖公司短期负责。公司不存在流动性风险，公司的持续经营不存在风险。公司将不断加大对应收账款催收力度，加快资金回笼，目前能满足公司的资金需求。同时，公司在积极调整经营策略，加快推进再融资进度，降低负债水平，提高流动性，为顺利实施经营调整和发展提供资金支持。

问题 5、年报显示，你公司营业收入较去年同期同比增长 11.18%，销售费用较去年同期同比增长 82.04%，管理费用较去年同期同比增长 177.61%，研发费用较去年同期同比增长 7.71%，请你公司结合销售费用、管理费用明细说明前述费

用大幅增长的原因，变动幅度与营业收入不匹配的原因及合理性；说明在研发人员数量下降 23.08%的情形下研发费用仍然增长的原因及合理性。请年审会计师核查并发表明确意见。

公司回复：

一、管理费用变动原因分析：

1、报告期内，公司管理费用明细列示如下：

单位：万元

项目	2022 年度	占比	2021 年度	占比	变动比例
业务招待费	388.77	2.51%	290.24	5.209%	33.95%
职工薪酬	8,385.94	54.22%	2,235.89	40.129%	275.06%
修理费	126.92	0.82%	8.64	0.155%	1,368.20%
折旧与摊销	2,005.64	12.97%	1,794.70	32.211%	11.75%
租赁费	585.34	3.78%	0.10	0.002%	585,240.27%
办公费	182.88	1.18%	54.90	0.985%	233.11%
差旅费	260.00	1.68%	158.20	2.839%	64.35%
中介机构费用	192.54	1.24%	0.00	0.000%	---
咨询顾问费	1,699.28	10.99%	550.60	9.882%	208.63%
其他	1,640.43	10.61%	478.48	8.588%	242.84%
合计	15,467.73	100.00%	5,571.76	100.00%	177.61%

2、报告期内管理费用大幅增长的原因：

公司 2022 年度管理费用较 2021 年同比增长 177.61%，主要为管理人员薪酬、租赁费、咨询顾问费以及其他项目的增长。增长原因如下：

(1) 公司新增业务板块管理人员增加，平均薪酬水平提高：

2022 年度，公司管理人员平均人数为 774 人，2021 年度为 215 人，同比增长 559 人，增幅 260.00%，其中新增业务板块聘用管理人员 519 人。同时，2022 年度公司薪酬绩效体系不断优化，适时调整公司员工薪资水平，以实现薪酬战略对员工的有效激励及对人才的吸引，共同致力于公司的可持续发展。

2022 年和 2021 年公司管理人员数量及职工薪酬情况变动如下：

	2022 年度（万元）	2021 年度（万元）	变动比例
--	-------------	-------------	------

管理人员在职人数（人）	774.00	215.00	260.00%
管理人员薪酬（万元）	8,385.94	2,235.89	275.06%
管理人员平均薪酬（万元/人）	10.83	10.40	4.18%
其中：新增业务板块管理人员数量（人）	519.00	---	---
其中：新增业务板块管理人员薪酬（万元）	3,999.59	---	---

（2）新增租赁办公场所：

2022年度，公司租赁费增加项目主要为建艺集团本部租赁“金苹果创新园”办公室增加租赁费用134.17万元，建艺澳门租赁新办公场地增加租赁费用39.62万元。新业务板块增加租赁费用373.52万元，包括商业板块租赁办公场所“温莎大厦”增加租赁费用110.98万元，建造板块增加租赁费用156.69万元，新能源板块新增办公场所以及宿舍房屋租赁费67.42万元。

（3）重大资产重组与票据纠纷诉讼案件增加，导致咨询顾问费增加：

报告期内，公司于2022年12月14日完成了收购建星公司80%股权的重大资产重组事项，在该资产重组过程中，公司聘请外部机构为公司提供法律、审计、评估、行业研究及市场调研等专业服务，增加服务费用870.80万元。

因恒大集团等房地产客户债务违约，报告期内法律诉讼案件增加，公司聘请外部机构为公司提供法律诉讼、法律咨询等专业服务增加，增加服务费用431.25万元。

（4）其他项目的费用增加：

主要包括新增诉讼费用484.40万元，物业管理费66.36万元，劳动保护费45.25万元，车辆费35.83万元；子公司广东建艺装饰装修工程有限公司新增保险费32.09万元；子公司广东建艺建筑工程技术有限公司新增技术转让及服务费用151.17万元。

3、管理费用变动幅度与营业收入不匹配的原因及合理性：

在当前宏观经济形势下，行业景气度逐渐恢复，公司业务推进提速、公司人员增长较快，相应费用大幅增长。另外，新增业务板块公司处于初创期，其对公司营业收入的贡献将在后续年度逐步提现出来，管理费用与营业收入变动幅度不匹配具有合理性。

二、销售费用变动原因分析：

1、报告期内，公司销售费用明细列示如下：

单位：万元

项目	2022 年度	占比	2021 年度	占比	变动比例
职工薪酬	2,762.98	86.03%	1,548.12	87.75%	78.47%
业务招待费	51.78	1.61%	31.07	1.76%	66.66%
折旧与摊销	7.74	0.24%	100.57	5.70%	-92.31%
差旅费	101.21	3.15%	30.55	1.73%	231.31%
办公费用	12.82	0.40%	10.34	0.59%	23.96%
租赁费	70.82	2.21%	0.00	0.00%	---
其他	204.23	6.36%	43.55	2.47%	368.98%
合计	3,211.57	100.00%	1,764.20	100.00%	82.04%

2、报告期内销售费用大幅增长的原因：

公司 2022 年度销售费用较 2021 年同比增长 82.04%，主要为销售人员薪酬的增长。增长原因主要为公司营销架构调整、销售人员增加所致：

项目	2022 年度	2021 年度	变动比例
销售人员在职人数（人）	94.00	34.00	176.47%
销售人员薪酬（万元）	2,762.98	1,548.12	78.47%
本部销售人员（人）	54.00	34.00	58.82%
销售人员平均薪酬（万元/人）	29.39	45.53	-35.45%
新增业务板块销售人员数量（人）	42.00	---	---
新增业务板块销售人员薪酬（万元）	1,220.24	---	---

2022 年度，公司销售人员平均为 94 人，2021 年度平均为 34 人，同比增长 60 人，增幅 176.47%。2022 年度公司制定了新的战略布局，优化、引进销售人员，以满足经营发展战略需要，销售人员薪酬相应增加。

3、销售费用变动幅度与营业收入不匹配的原因及合理性：

2022 年度公司制定新的战略布局，开拓新市场，增加销售团队力量，优化引进新的技术骨干及销售人员，提升员工激励效果；同时对老客户的维护也在陆续投入，为后续业务的发展进行储备。对于新客户的获取和老客户的深挖都需要时间，业绩的增长与销售费用的投入相比会有延迟。对于新拓展的业务，从合同签订到项目实施以及项目最终验收，周期较长，因此，前期投入与最终的收入确认在时间上也存在延迟。另外，因新增业务板块为新创公司，业务并未完全开展，

但公司建设陆续投入，故而相比营业收入，销售费用增幅更大。

综上，报告期内公司销售费用与营业收入变动幅度不匹配具有合理性。

三、研发人员数量下降 23.08%的情形下研发费用仍然增长的原因及合理性

1、报告期内，公司研发费用明细列示如下：

单位：万元

项目	2022 年度	占比	2021 年度	占比	变动比例
人员人工费	1,302.34	19.95%	961.09	15.86%	35.51%
直接材料	4,902.63	75.08%	4,857.08	80.12%	0.94%
资产摊销及折旧	91.85	1.41%	91.85	1.52%	0.00%
其他费用	232.53	3.56%	151.69	2.50%	53.29%
合计	6,529.36	100.00%	6,061.71	100.00%	7.71%

2、报告期内研发人员数量下降 23.08%的情形下研发费用仍然增长的原因及合理性：

2022 年度研发费用较上年同期增长 7.71%，主要为研发人员薪酬的增长。2022 年研发人员薪酬较 2021 年增长，主要系 2021 年公司为应对宏观环境及行业不景气因素的双重影响，减员增效，将部分研发岗位工作人员调配从事其他管理工作，调配的研发人员的薪酬计入了管理费用，未计入研发费用。

2022 年，行业环境得到一定的恢复，公司研发人员充分参与了研发项目，薪酬均计入研发费用。综上，2022 年度研发人员数量虽比 2021 年度下降 23.08%，但按平均值计算的实际参与研发项目的研发人员数量同比增长 66.67%，由此导致的研发人员薪酬增长、研发费用增长具有合理性。实际参与研发项目的人员平均人数及薪酬情况如下：

项目	2022 年度（薪酬均计入研发费用）	2021 年度		变动比例	2021 年度实际参与研发项目（平均薪酬计入研发费用的研发人员）	变动比例
		研发岗位总人数（所有在册研发人员）				
研发人员平均数量（人）	80.00	104.00	-23.08%		48.00	66.67%

研发人员薪酬 总额（万元）	1,302.34	2,415.98	46.0 9%	961.09	35.5 1%
人均薪酬（万 元/人）	16.28	23.23	29.9 2%	20.02	- 18.7 0%

四、会计师核查程序：

1、获取 2021、2022 年度管理费用、销售费用明细表，逐项检查变动情况及变动原因；

2、取得 2021、2022 年度管理人员、销售人员统计表，对比人员数量、薪酬水平的变化是否合理；

3、结合细节测试程序，检查主要费用发生的原始凭据，以证明业务发生的真实性；

4、询问公司财务、业务人员，了解管理费用、销售费用变动幅度与营业收入不匹配的原因及合理性，了解 2022 年度研发人员数量下降 23.08%的情形下研发费用仍然增长的原因及合理性；

5、取得 2021、2022 年度研发人员清单及 2021 年度研发人员薪酬分配表，复核会计处理是否准确。

五、会计师核查意见：

经核查，我们认为，报告期内公司销售费用、管理费用大幅增长的原因具有合理性，变动幅度与营业收入不匹配具有合理性；研发人员数量下降 23.08%的情形下研发费用仍然增长主要是与 2021 年度研发人员薪酬根据实际服务职能进行分配相关，原因合理。

问题 6、年报显示，报告期末你公司产生可抵扣暂时性差异 15.87 亿元，确认递延所得税资产 2.40 亿元，较期初增长 19.66%。请你公司说明报告期递延所得税资产及可抵扣暂时性差异的具体计算过程、确认依据，并说明其核算依据和计算的准确性，会计处理及是否符合《企业会计准则》的规定。是否有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异，递

延所得税资产的确认是否审慎、合理。

公司回复：

一、公司报告期末递延所得税资产及对应可抵扣暂时性差异的明细：

单位：万元

项目	期末余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	133,508.27	20,252.43
内部交易未实现利润	1,690.27	253.54
可抵扣亏损	6,014.00	883.75
预计负债	1,649.51	247.43
公允价值变动	15,855.29	2,378.29
合计	158,717.34	24,015.44

公司递延所得税资产主要由以下主体构成：

(一) 深圳市建艺装饰集团股份有限公司

单位：万元

项目	期末余额		
	可抵扣暂时性差异	适用税率	递延所得税资产
资产减值准备	119,715.60	15%	17,957.34
预计负债	1,649.51	15%	247.43
公允价值变动	15,855.29	15%	2,378.29
合计	137,220.39	15%	20,583.06

公司实际产生的可抵扣差异明细如下：

单位：万元

项目	已确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异	未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异	合计
资产减值准备	119,715.60	45,494.38	165,209.98
预计负债	1,649.51	0.00	1,649.51
公允价值变动	15,855.29	0.00	15,855.29
合计	137,220.40	45,494.38	182,714.78

公司 2022 年度新成立了珠海分公司、市政平台及新能源平台以拓宽业务领域，经营情况良好。公司以持续经营为基础，对部分可抵扣暂时性差异按照 15% 的企业所得税税率确认了递延所得税资产，确认的递延所得税资产以公司盈利预测为基础。。

（二）广东建星建造集团有限公司

建星公司 2022 年 12 月 31 日确认递延所得税资产情况如下：

单位：万元

项目	期末余额		
	可抵扣暂时性差异	适用税率	递延所得税资产
资产减值准备	13,468.32	2.5%、15%、25%	2,214.00
内部交易未实现利润	1,690.27	15%	253.54
可抵扣亏损	6,014.00	2.5%、15%、25%	883.75
合计	21,172.59	---	3,351.29

公司实际产生的可抵扣差异明细如下：

单位：万元

项目	已确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异	未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异	合计
资产减值准备	13,468.32	503.07	13,971.39
内部交易未实现利润	1,690.27	0.00	1,690.27
可抵扣亏损	6,014.00	8,459.95	14,473.95
合计	21,172.59	8,963.02	30,135.61

建星公司以持续经营为基础，对广东建星建造集团有限公司、广东运达科技有限公司等纳税主体的可抵扣暂时性差异按照 15%的企业所得税税率确认递延所得税资产，对广东建星建造第一工程有限公司、广东建星建造第三工程有限公司等纳税主体按照 25%的企业所得税税率确认递延所得税资产，确认的递延所得税资产以公司盈利预测为基础。

二、可抵扣暂时性差异的具体计算过程、确认依据

（一）深圳市建艺装饰集团股份有限公司

项目	可抵扣暂时性差异	确认依据
资产减值准备	165,209.98	
其中：应收票据减值准备	121.24	
应收账款减值准备	144,933.37	
其他应收款减值准备	15,115.54	
合同资产减值准备	5,039.84	
预计负债	1,649.51	涉诉项目已计提相关成本费用，但未取得发票的部分
公允价值变动	15,855.29	
其中：交易性金融资产	1.36	公允价值与取得成本差额

项目	可抵扣暂时性差异	确认依据
其他权益工具投资	15,853.93	公允价值与取得成本差额
合计	182,714.78	

(二) 广东建星建造集团有限公司

单位：万元

项目	可抵扣暂时性差异	确认依据
资产减值准备	13,971.39	
其中：应收票据减值准备	9.50	
应收账款减值准备	7,459.35	
其他应收款减值准备	2,080.23	
合同资产减值准备	2,376.63	
其他非流动资产减值准备	2,045.68	
内部交易未实现利润	1,690.27	因抵销未实现内部销售损益导致合并资产负债表中资产、负债的账面价值与其在所属纳税主体的计税基础之间产生的暂时性差异
可抵扣亏损	14,473.95	对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，对预计很可能获得用来弥补可抵扣亏损的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。
合计	30,135.61	

2022年度，公司重大资产重组收购建星公司80%股权时，广东卓越土地房地产评估咨询有限公司对建星公司的股权价值进行评估，评估依据的预测数据如下表所示：

单位：万元

项目/ 年度	预测数据					2027年至永 续期
	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	
营业收入	324,453.62	328,077.80	344,635.96	355,449.40	365,470.57	365,470.57
营业利润	12,535.59	13,358.99	14,916.41	15,994.20	16,411.30	16,411.30
利润总额	12,535.59	13,358.99	14,916.41	15,994.20	16,411.30	16,411.30

净利润	11,178.93	11,652.67	12,954.17	13,817.15	14,189.92	12,308.47
-----	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------

2022 年度建星公司预计营业收入为 324,453.62 万元、利润总额为 12,535.59 万元、净利润为 11,178.93 万元，实际实现营业收入为 383,951.59 万元、利润总额为 13,692.00 万元、净利润为 12,853.00 万元，已实现原有盈利预测。基于上述预测数据，建星公司预计未来能够获取足够的应纳税所得额以确认相应的递延所得税资产。

三、《企业会计准则》的规定：

根据《企业会计准则第 18 号所得税》的规定，对于可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，应当确认相关的递延所得税资产：一是暂时性差异在可预见的未来很可能转回；二是未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

四、递延所得税资产的会计处理及合规性分析

公司深耕建筑装饰业，2021 年 12 月正方集团成为控股股东后，公司持续发挥在装饰装修工程领域的行业领先优势，在此基础上，致力推动业务向建筑施工上下游产业链纵向延伸，探索向新能源科技、产业投资和城市运营等新兴领域横向拓宽，加强科技创新与商业模式优化，聚焦主营业务，为客户提供优质服务，并获取相应回报。结合行业发展前景及上述因素，公司对部分可抵扣暂时性差异确认递延所得税资产。

综上，公司递延所得税资产核算依据充分，计算准确，会计处理符合《企业会计准则》的规定，未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异，递延所得税资产的确认审慎、合理。

问题 7、年报显示，你公司原实际控制人刘海云就应收款回收事项及上市公司业绩事项作出承诺，如未完成相关指标刘海云将以现金方式补偿上市公司，请你公司结合目前应收款回收情况、上市公司业绩情况测算刘海云预计补偿金额最大值，并结合刘海云个人履约意愿、履约能力、是否存在诉讼、仲裁等情况说明刘海云是否存在履约风险，你公司拟采取的措施以及是否有利于维护上市公司的利益。

公司回复：

1、刘海云应收款回收及业绩承诺事宜

我公司原实际控制人刘海云就应收款回收及业绩承诺事项作出的承诺如下：

“上市公司截至 2020 年 12 月 31 日的所有客户应收款项净额合计数（即所有客户应收账款、应收票据及其他应收款扣除坏账计提金额的合计数）应在其 2025 年度审计报告出具日前收回 100%，若逾期未能收回，则乙方应在上述年度审计报告出具之日起 30 个工作日内，按照实际已收回的金额与上述应收款项净额合计数 100%的差额承担坏账损失并以现金方式支付给上市公司。”

“为保障上市公司装饰施工等现有主营业务经营业绩的稳定性，乙方就上市公司 2022-2024 年业绩出具如下承诺：上市公司装饰施工等现有主营业务在 2022-2024 年累计实现的净利润额不低于人民币 6,000 万元。若上市公司装饰施工等现有主营业务 2022-2024 年累计实际实现的净利润额低于上述承诺净利润额，相应差额由乙方在上市公司 2024 年度审计报告出具之日起 30 个工作日内向上市公司以现金方式补足。”

截至目前，刘海云承诺回收的应收款项正在有序回收，且经过公司管理团队的不懈努力，公司经营状况逐步向好，盈利能力正逐渐提升。目前距离刘海云上述履行承诺的截止时间较长，且相关金额需于承诺截止日后待专业会计师审计后才能确定，未来公司将严格按照相关法规的要求，督促其履行承诺，并按要求及时进行信息披露。

2、结合刘海云个人履约意愿、履约能力、是否存在诉讼、仲裁等情况说明刘海云是否存在履约风险

经公司与刘海云的沟通，其仍然密切关注公司发展，极力帮助公司化解风险，仍然具有较强的履约意愿；经公司在公开信息渠道查询，其个人不存在未决诉讼、仲裁。

截至 2023 年 6 月 30 日，刘海云直接及间接累计持有的上市公司股份总数为 33,774,851 股，其中 3,000,000 股已因应收账款回收承诺而质押给正方集团。以 2023 年 7 月 14 日建艺集团收盘价格 15.06 元/股进行测算，刘海云所持上市公司股票总市值约为 5 亿元。

除对上市公司的持股外，刘海云及直系亲属在深圳拥有多处房产，且在投资管理、智慧城市建设、房地产开发、矿产品购销等多行业进行投资，具备较强的

履约能力。刘海云持有的对外投资情况如下：

单位：万元

序号	企业名称	注册资本（万元）	认缴出资额	出资比例
1	济南大众兴和置业有限公司	3,000.00	480.00	16.00%
2	广东建艺石材有限公司	6,000.00	1,800.00	30.00%
3	深圳客商汇资本管理有限公司	100,000.00	10,000.00	10.00%
4	礼县建艺矿业开发有限公司	500.00	240.00	48.00%
5	深圳市建艺投资控股有限公司	1,000.00	1,000.00	100.00%
6	广东森硒湖庄园置业有限公司	2,000.00	600.00	30.00%
7	深圳市建艺仕投资咨询企业（有限合伙）	33.30	7.65	22.97%
8	深圳市建艺人投资咨询企业（有限合伙）	37.80	6.30	16.67%
9	深圳市中电数通智慧安全科技股份有限公司	11,065.00	2,445.00	22.0967%
合计			16,578.95	

综上，刘海云具备较强的履约能力，且仍然有较强的履约意愿，未来存在重大履约风险的可能性较小。

3、公司拟采取的有利于维护上市公司利益的积极措施

（1）为确保刘海云对应收账款回收承诺的履约能力，公司控股股东已按照《承诺函》要求质押刘海云所属的 300 万股上市公司股票并要求其提供个人连带责任担保；

（2）公司已成立应收账款专项催收小组，未来拟加大催收力度，加快推进应收账款的催收工作，

（3）公司管理团队积极进取，上市公司原有业务逐步恢复，有助于实现原有业务实现业绩承诺；

（4）积极关注刘海云的个人资信情况及履约能力，与刘海云保持密切的沟通，以促进其积极履约。

特此回复

深圳市建艺装饰集团股份有限公司董事会

2023 年 7 月 18 日