

深圳市建艺装饰集团股份有限公司

关于 2022 年年报的问询函中
有关财务事项的说明

大华核字[2023]0013909 号

大华会计师事务所(特殊普通合伙)

Da Hua Certified Public Accountants (Special General Partnership)

深圳市建艺装饰集团股份有限公司
关于 2022 年年报的问询函中
有关财务事项的说明

	目 录	页 次
一、	关于 2022 年年报的问询函中 有关财务事项的说明	1-59

关于 2022 年年报的问询函中 有关财务事项的说明

大华核字[2022]0013909 号

深圳证券交易所上市公司管理一部：

由深圳市建艺装饰集团股份有限公司（以下简称“建艺集团公司”或“公司”）转来的《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）奉悉。我们已对问询函所提及的需会计师发表专项意见的建艺集团公司财务事项进行了审慎核查，现汇报如下：

一、问询函第 1 条

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。

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。

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，导致了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。

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。

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%。报告期公司将传统公共装饰业务、市政园林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

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
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饰装饰工程、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，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也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。

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。

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。

二、问询函第 2 条

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。

公司回复：

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。

会计师核查程序：

- 1、对公司业务负责人进行访谈，了解公司业务的开展情况，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。

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。

三、问询函第 3 条

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

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
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	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
	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标段（5A#、5B#、8#楼）户内批量精装修工程	2018 年	1,997.55	1,948.33	49.22	否
	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
	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	785.8	786.56	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
	佳兆业可域酒店（深圳布吉）改造装修工程	2019 年	719.64	688.17	31.47	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
	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
	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
	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
	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
	其他项目	2012-2020 年	3,630.81	3,272.02	358.79	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
	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	

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
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
	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	否
	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
	J 区土建	2011-2017 年	17,213.18	16,238.23	974.95	否
	其他项目	2011-2017 年	165.40	118.67	46.73	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

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
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
	苏州角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	
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			计提理由
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	
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	50.00	回款存在风险
赛鼎工程有限公司	2,590.64	647.66	25.00	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

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(%)
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
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

项目	关联方	期末余额	交易背景及形成原因
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
珠海铧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，对其应收账款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。

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。

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。

四、问询函第 4 条

(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。

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。

五、问询函第 5 条

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%	---	---	---
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体现出来，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%	--	--	--
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	2021 年度	变动比例	2021 年度	变动比例
		研发岗位总人数		实际参与研发项目	
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	-46.09%	961.09	35.51%
人均薪酬（万元/人）	16.28	23.23	-29.92%	20.02	-18.70%

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。

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。

专此说明，请予察核。

大华会计师事务所（特殊普通合伙）中国注册会计师：_____

李韩冰

中国·北京

中国注册会计师：_____

陈明

二〇二三年七月十八日