

## **维业建设集团股份有限公司**

### **关于对深圳证券交易所年报问询函回复的公告**

本公司及董事会全体成员保证信息披露的内容真实、准确、完整。没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

维业建设集团股份有限公司（以下简称“维业股份”或“公司”）于 2024 年 4 月 24 日收到了深圳证券交易所创业板公司管理部发送的《关于对维业建设集团股份有限公司的年报问询函》(创业板年报问询函〔2024〕第 32 号)(以下简称“问询函”)。收到问询函后，公司对此问询函高度重视，积极组织相关人员对问询函涉及的问题进行了逐项认真核查，现将有关问题回复内容公告如下：

1. 2023 年年报显示，公司土建施工业务实现收入 100.65 亿元，同比减少 0.86%，毛利率为 3.69%，同比增长 0.47 个百分点；装修施工业务实现收入 53.33 亿元，同比增长 19.23%，毛利率为 8.05%，同比减少 1.29 个百分点，装修施工业务的人工成本同比增长 27.31%。

(1) 请对比土建施工业务、装修施工业务可比上市公司，说明公司业务毛利率是否偏离可比公司平均水平，如是，请说明原因及合理性。

公司回复：

(一) 公司土建施工业务同行业对比情况

1、公司土建施工业务同行业可比公司选择

公司的土建施工业务主要是房屋建筑业务，按照申银万国行业分类-建筑装饰-房屋建筑的分类，同行业上市公司共 8 家，其中中国建筑是央企，为房屋建筑行业龙头公司，其他 7 家中有 6 家均为地方国企，分别是：上海建工（600170）、陕建股份（600170）、

浙江建投（002761）、重庆建工（600939）、宁波建工（601789）、高新发展（000628）；1家为民企：龙元建设（600491），2024年变更为国企。以上同行业上市公司2021-2023年土建施工业务营业收入数据如下：

单位：万元

序号	证券代码	证券简称	2023年	2022年	2021年	3年平均数
1	601668.SH	中国建筑	225,121,758.90	204,329,685.30	187,656,008.10	205,702,484.10
2	600170.SH	上海建工	30,371,003.89	28,483,941.62	27,992,309.30	28,949,084.94
3	600248.SH	陕建股份	18,055,499.14	18,936,565.56	16,769,353.04	17,920,472.58
4	002761.SZ	浙江建投	9,260,574.98	9,853,512.76	9,533,495.49	9,549,194.41
5	600939.SH	重庆建工	4,471,032.98	4,932,974.62	5,782,493.22	5,062,166.94
6	601789.SH	宁波建工	2,267,267.55	2,186,686.70	2,132,019.16	2,195,324.47
7	600491.SH	龙元建设	900,417.30	1,424,589.53	1,954,781.74	1,426,596.19
8	300621.SZ	维业股份	998,819.55	992,649.16	538,446.31	843,305.01
9	000628.SZ	高新发展	800,811.84	657,059.98	661,179.68	706,350.50

考虑与公司土建施工业务营收规模的匹配，选择2023年营收规模在500亿以下的4家公司高新发展(000628)、龙元建设(600491)、重庆建工（600939）、宁波建工（601789）作为可比对象。

2、公司土建施工业务同行业可比公司2023年度毛利率数据如下：

证券代码	证券简称	2023年	2022年	2021年	3年平均数
000628.SZ	高新发展	7.18%	7.05%	6.23%	6.82%
600491.SH	龙元建设	2.79%	5.59%	9.32%	5.90%
600939.SH	重庆建工	5.06%	3.95%	3.80%	4.27%
601789.SH	宁波建工	4.97%	4.54%	5.36%	4.96%
	平均数	5.00%	5.28%	6.18%	5.49%
300621.SZ	维业股份	3.69%	3.22%	3.67%	3.53%

公司2021-2023年土建施工业务平均毛利率为3.53%，同行业可比公司平均水平为5.49%，公司土建施工业务毛利率低于同行业可比公司平均水平，主要原因是：因目前公司下游地产行业景气度下降，债务违约情况频发，公司重视现金流风险，在投标立项环节，选择资信较强客户，严控项目收款条件；而收款条件较好的项目，一般毛利率偏低，导致项目毛利率受到一定影响。

同行业可比公司 2021-2023 年土建施工业务经营活动产生的现金流量净额数据如下：

单位：万元

证券代码	证券简称	2023 年	2022 年	2021 年	3 年平均数
000628. SZ	高新发展	-52,728. 88	13,966. 00	45,890. 41	2,375. 85
600491. SH	龙元建设	162,573. 33	-171,481. 48	-24,247. 68	-11,051. 94
600939. SH	重庆建工	26,878. 38	124,180. 80	-84,916. 37	22,047. 60
601789. SH	宁波建工	115,869. 48	101,170. 48	-90,749. 73	42,096. 75
	平均数	63,148. 08	16,958. 95	-38,505. 84	13,867. 06
300621. SZ	维业股份	-63,245. 13	143,767. 56	35,233. 33	38,585. 26

公司 2021-2023 年土建施工业务 3 年平均经营活动产生的现金流量净额为 38,585.26 万元，高于同行业可比公司 3 年平均水平。同时，面对激烈的市场竞争，公司通过加强内部管理，提升精细化管理能力，弥补项目毛利率的不利影响，提高公司净利润率。

综上所述，因市场竞争激烈，且公司从经营角度考虑，主动选择现金流良好的项目，导致公司土建施工业务毛利率略低于同行业上市公司平均水平，具备合理性。

（二）公司装修施工业务同行业上市公司 2023 年毛利率数据如下：

证券代码	证券简称	2023 年度毛利率%
002047. SZ	宝鹰股份	7.15
002081. SZ	金螳螂	14.62
002325. SZ	洪涛股份	3.16
002375. SZ	亚厦股份	11.19
002482. SZ	*ST 广田	-43.35
002620. SZ	瑞和股份	9.44
002789. SZ	建艺集团	7.46
002822. SZ	ST 中装	-1.20
002856. SZ	美芝股份	-6.12
002989. SZ	中天精装	9.58
601886. SH	江河集团	17.18
603030. SH	*ST 全筑	1.65
603137. SH	恒尚节能	14.81
603828. SH	柯利达	12.84

605287.SH	德才股份	14.74
	平均	4.88
	剔除*ST广田后平均数	8.32
300621.SZ	维业股份	8.05

通过装修施工同行业上市公司毛利率对比分析，其中\*ST广田毛利率比较异常，如果剔除\*ST广田，行业平均毛利率为8.32%，公司装修施工业务毛利率水平与同行业上市公司平均水平接近，未发生偏离。

(2) 请列示近三年土建施工业务、装修施工业务前十大客户及对应销售金额，如存在新增客户或客户退出情况，请说明原因及合理性。

公司回复：

(一) 土建施工业务 2023 年前十大客户情况：

序号	客 户	2023 年 (元)	是否本年新增
1	珠海华发集团有限公司及其下属子公司	9,264,273,869.39	否
2	珠海华发集团有限公司及下属公司之联营、合营企业	274,116,448.76	否
3	珠海市政府投资房建项目工务中心	177,942,634.45	是
4	珠海联港城市建设管理有限公司	140,656,010.94	是
5	珠海汇华基础设施投资有限公司	39,811,537.00	是
6	珠海市斗门区政府投资建设工程管理中心	34,391,023.56	否
7	珠海市斗门生态农业园管理委员会经济发展与建管中心	31,268,408.58	否
8	汕头市东海岸投资建设有限公司	21,703,160.52	否
9	珠海市金湾区联港基础投资有限公司	15,848,093.34	是
10	厦门海沧土地开发有限公司	9,279,730.16	是

新增前十大客户情况

2023 年度土建施工业务前十大客户中，有 5 家为新增客户，分别是：珠海市政府投资房建项目工务中心、珠海联港城市建设管理有限公司、珠海汇华基础设施投资有限公司、珠海市金湾区联港基础投资有限公司、厦门海沧土地开发有限公司，均属合理新增，原因如下：

(1) 珠海市政府投资房建项目工务中心

公司与珠海市政府投资房建项目工务中心签订如下合同：

单位：万元

项目名称	是否新客户	甲方性质	项目获取方式	合同情况		补充合同情况		收入确认情况		
				金额	日期	金额	日期	2023年	2022年	2021年及以前年度
珠海城市职业技术学院新建3栋学生宿舍及配套用房工程	是	事业单位	公开招标	28012.95	2022.8	/	/	17,794.26	/	/

该项目在 2023 年确认收入 17,794.26 万元，该客户新进入十大客户。

(2) 珠海联港城市建设管理有限公司

公司与珠海联港城市建设管理有限公司签订如下合同：

单位：万元

项目名称	是否新客户	甲方性质	项目获取方式	合同情况		补充合同情况		收入确认情况		
				金额	日期	金额	日期	2023年	2022年	2021年及以前年度
达能路市政道路工程施工	否	国有企业	公开招标	5260.76	2022.11	/	/	4,769.60	/	/
石化区 77 公顷示范用地配套道路工程	否	国有企业	公开招标	7909.42	2022.8	/	/	6,900.18	/	/
化联二路市政道路工程	否	国有企业	公开招标	12765.03	2023.7	/	/	1,263.13	/	/
金湾东咀片区排涝整治工程（一期）	否	国有企业	公开招标	6450.98	2023.5	/	/	1,132.69	/	/
合计				32,386.19		/		14,065.60	/	/

以上项目在 2023 年确认收入 14,065.60 万元，该客户新进入前十大客户。

### (3) 珠海汇华基础设施投资有限公司

公司与珠海汇华基础设施投资有限公司签订如下合同：

单位：万元

项目名称	是否新客户	甲方性质	项目获取方式	合同情况		补充合同情况		收入确认情况		
				金额	日期	金额	日期	2023 年	2022 年	2021 年及以前年度
金湾区航空新城汇华邻里中心项目提升改造工程施工	是	国有企业	公开招标	5,075.92	2023.2	/	/	3,981.15	/	/

该项目在 2023 年确认收入 3,981.15 万元，该客户新进入前十大客户。

### (4) 珠海市金湾区联港基础投资有限公司

公司与珠海市金湾区联港基础投资有限公司签订如下合同：

单位：万元

项目名称	是否新客户	甲方性质	项目获取方式	合同情况		补充合同情况		收入确认情况		
				金额	日期	金额	日期	2023 年	2022 年	2021 年及以前年度
三灶镇福利中心及金湾区公安分局周边市政配套工程（三期）	是	国有企业	公开招标	5479.89	2023.4	/	/	1,584.81	/	/

该项目在 2023 年确认收入 1,584.81 万元，该客户新进入前十大客户。

### (5) 厦门海沧土地开发有限公司

公司与厦门海沧土地开发有限公司签订如下合同：

单位：万元

项目名称	是否新客户	甲方性质	项目获取方式	合同情况		补充合同情况		收入确认情况		
				金额	日期	金额	日期	2023年	2022年	2021年及以前年度
沧梧路北段、东屿南路西段工程（施工“评定分离”）	是	国有企业	公开招标	949.49	2023.4	200	2023.1	927.97	/	/

该项目在 2023 年完工并于 2023 年度确认收入 927.97 万元，该客户新进入前十大客户。

（二）土建施工业务 2022 年前十大客户情况：

序号	客 户	2022 年（元）	是否本年新增	是否下年退出
1	珠海华发集团有限公司及其下属子公司	9,469,179,498.06	否	否
2	珠海华发集团有限公司及下属公司之联营、合营企业	349,400,105.18	否	否
3	客户 1	63,831,961.94	否	是
4	龙岩市银雁建设开发有限公司	59,581,296.34	否	是
5	珠海市斗门生态产业园管理委员会经济发展与建管中心	41,081,284.99	是	否
6	珠海金港市政建设有限公司	28,965,099.89	是	是
7	厦门乾照半导体科技有限公司	27,566,081.16	否	是
8	杭州高新技术产业开发区资产经营有限公司	26,613,380.55	是	是
9	福建省亿玺农业发展有限责任公司	25,127,132.03	否	是
10	珠海市斗门区政府投资建设工程管理中心	16,571,320.00	是	否

注：客户 1 情况因涉及商业机密，本回复内容申请豁免信息披露，下同。

1、新增前十大客户情况

2022 年度土建施工业务前十大客户中，有 4 家为新增客户，分别是：珠海市斗门生态产业园管理委员会经济发展与建管中心、珠海金港市政建设有限公司、杭州高新技术产业开发区资产经营有限公司、珠海市斗门区政府投资建设工程管理中心，均属合理新增，原因如下：

（1）珠海市斗门生态产业园管理委员会经济发展与建管中心

公司与珠海市斗门生态农业园管理委员会经济发展与建管中心  
签订如下合同：

单位：万元

项目名称	是否新客户	甲方性质	项目获取方式	合同情况		补充合同情况		收入确认情况		
				金额	日期	金额	日期	2023年	2022年	2021年及以前年度
斗门智能制造产业园八顷村项目用地配套工程（场平工程）地块二	是	事业单位	公开招标	5,344.01	2022.7	/	/	642.88	4,108.13	/
华智大道（新港大道-X584）道路工程设计施工总承包	是	事业单位	公开招标	26,217.89	2022.7	/	/	2,483.97	/	/
合计				31,561.90		/		3,126.85	4,108.13	/

以上项目在 2022 年确认收入 4,108.13 万元，该客户新进入前十大客户。

(2) 珠海金港市政建设有限公司

公司与珠海金港市政建设有限公司签订如下合同：

单位：万元

项目名称	是否新客户	甲方性质	项目获取方式	合同情况		补充合同情况		收入确认情况		
				金额	日期	金额	日期	2023年	2022年	2021年及以前年度
珠海高栏港综合保税区填土工程（二期）施工-B地块填土工程	是	国有企业	直接委托	3004.99	2022.3	152.2	2022.9	/	2,896.51	/

该项目在 2022 年确认收入 2,896.51 万元，该客户新进入前十

大客户。

(3) 杭州高新技术产业开发区资产经营有限公司

公司与杭州高新技术产业开发区资产经营有限公司签订如下合同：

单位：万元

项目名称	是否新客户	甲方性质	项目获取方式	合同情况		补充合同情况		收入确认情况		
				金额	日期	金额	日期	2023年	2022年	2021年及以前年度
滨江区长河单元R21-B25地块公共租赁住房项目桩基工程	是	国有企业	公开招标	3537.75	2022.9	/	/	584.30	2,661.34	/

该项目在 2022 年确认收入 2,661.34 万元，该客户新进入前十大客户。

(4) 珠海市斗门区政府投资建设工程管理中心

公司与珠海市斗门区政府投资建设工程管理中心签订如下合同：

单位：万元

项目名称	是否新客户	甲方性质	项目获取方式	合同情况		补充合同情况		收入确认情况		
				金额	日期	金额	日期	2023年	2022年	2021年及以前年度
珠海市公安局斗门分局战训战术大楼建设工程	是	事业单位	公开招标	8602.19	2022.4	/	/	3,439.10	1,657.13	/

该项目在 2022 年确认收入 1,657.13 万元，该客户新进入前十大客户。

2、退出前十大客户情况

2022 年度土建施工业务前十大客户中，有 6 家在 2023 年退出前十大，分别是：客户 1、龙岩市银雁建设开发有限公司、珠海金港市政建设有限公司、厦门乾照半导体科技有限公司、杭州高新技术产业开发区资产经营有限公司、福建省亿玺农业发展有限责任公司，均属合理退出，原因如下：

(1) 客户 1

公司与客户 1 签订如下合同：

单位：万元

项目名称	是否新客户	甲方性质	项目获取方式	合同情况		补充合同情况		收入确认情况		
				金额	日期	金额	日期	2023 年	2022 年	2021 年及以前年度
相关项目	否	国有企业	公开招标	23,295.06	/	/	/	/	6,383.20	13,064.63

以上项目在 2022 年度完工并于 2022 年确认收入 6,383.20 万元，进入前十大客户；以上项目在 2023 年没有收入确认，该客户退出公司 2023 年度前十大客户。

(2) 龙岩市银雁建设开发有限公司

公司与龙岩市银雁建设开发有限公司签订如下合同：

单位：万元

项目名称	是否新客户	甲方性质	项目获取方式	合同情况		补充合同情况		收入确认情况		
				金额	日期	金额	日期	2023 年	2022 年	2021 年及以前年度
银雁新城生态轻纺电子产业园标准厂房项目一期	否	国有企业	公开招标	15,188.67	2021.3	/	/	/	5,958.13	7,976.43

该项目在 2022 年完工并于 2022 年确认收入 5,958.13 万元，该

客户进入前十大客户；该项目在 2023 年没有收入确认，该客户退出公司 2023 年度前十大客户。

(3) 珠海金港市政建设有限公司

公司与珠海金港市政建设有限公司签订如下合同：

单位：万元

项目名称	是否新客户	甲方性质	项目获取方式	合同情况		补充合同情况		收入确认情况		
				金额	日期	金额	日期	2023年	2022年	2021年及以前年度
珠海高栏港综合保税区填土工程（二期）施工-B地块填土工程	是	国有企业	直接委托	3,004.99	2022.3	152.2	2022.9	/	2,896.51	/

该项目在 2022 年完工并 2022 年确认收入 2,896.51 万元，该客户进入前十大客户；该项目在 2023 年没有收入确认，该客户退出公司 2023 年度前十大客户。

(4) 厦门乾照半导体科技有限公司

公司与厦门乾照半导体科技有限公司签订如下合同：

单位：万元

项目名称	是否新客户	甲方性质	项目获取方式	合同情况		补充合同情况		收入确认情况		
				金额	日期	金额	日期	2023年	2022年	2021年及以前年度
VCSEL、高端 LED 芯片等半导体研发生产项目工程	否	民营企业	议标	11,044.23	2020.5	/	/	695.76	2,756.61	5,150.31

该项目在 2022 年确认收入 2,756.61 万元，该客户进入前十大客户；该项目在 2023 年收入确认仅为 695.76 万元，金额较小，该客户退出公司 2023 年度前十大客户。

(5) 杭州高新技术产业开发区资产经营有限公司

公司与杭州高新技术产业开发区资产经营有限公司签订如下合同：

单位：万元

项目名称	是否新客户	甲方性质	项目获取方式	合同情况		补充合同情况		收入确认情况		
				金额	日期	金额	日期	2023年	2022年	2021年及以前年度
滨江区长河单元R21-B25地块公共租赁住房项目桩基工程	是	国有企业	公开招标	3,537.75	2022.9	/	/	584.30	2,661.34	/

该项目在2022年确认收入2,661.34万元，该客户进入前十大客户；该项目在2023年收入确认仅为584.30万元，金额较小，该客户退出公司2023年度前十大客户。

(6) 福建省亿玺农业发展有限责任公司

公司与福建省亿玺农业发展有限责任公司签订如下合同：

单位：万元

项目名称	是否新客户	甲方性质	项目获取方式	合同情况		补充合同情况		收入确认情况		
				金额	日期	金额	日期	2023年	2022年	2021年及以前年度
永定坎市镇亿玺母猪自繁自养项目土建工程	否	民营企业	议标	6,563.79	2021.7	/	/	586.12	2,512.71	2,667.39

该项目在2022年确认收入2,512.71万元，该客户进入前十大客户；该项目在2023年收入确认仅为586.12万元，金额较小，该客户退出公司2023年度前十大客户。

(三) 土建施工业务2021年前十大客户情况：

序号	客 户	2021年（元）	是否本年新增	是否下年退出
1	珠海华发集团有限公司及其下属子公司	5,020,933,590.63	否	否
2	珠海华发集团有限公司及下属公司之联营、合营企业	246,106,913.28	否	否

3	汕头市东海岸投资建设有限公司	197,834,868.60	否	否
4	龙岩市银雁建设开发有限公司	79,764,306.43	是	否
5	客户 1	67,574,928.39	是	否
6	福建省亿玺农业发展有限公司	26,673,924.27	是	否
7	厦门嘉烨兴农业科技有限公司	15,564,407.20	否	是
8	厦门乾照半导体科技有限公司	9,816,020.49	否	否
9	福建爵能厨卫科技有限公司	8,212,234.49	是	是
10	南平市建阳区西区生态城开发建设有限公司	6,289,038.54	是	是

### 1、新增前十大客户情况

2021 年度土建施工业务前十大客户中，有 5 家为新增客户，分别是：龙岩市银雁建设开发有限公司、客户 1、福建省亿玺农业发展有限公司、福建爵能厨卫科技有限公司、南平市建阳区西区生态城开发建设有限公司，均属合理新增，原因如下：

#### (1) 龙岩市银雁建设开发有限公司

公司与龙岩市银雁建设开发有限公司签订如下合同：

单位：万元

项目名称	是否新客户	甲方性质	项目获取方式	合同情况		补充合同情况		收入确认情况		
				金额	日期	金额	日期	2023 年	2022 年	2021 年及以前年度
银雁新城生态轻纺电子产业园标准厂房项目一期	是	国有企业	公开招标	15,188.67	2021.3	/	/	/	5,958.13	7,976.43

该项目在 2021 年确认收入 7,976.43 万元，该客户新进入前十大客户。

#### (2) 客户 1

公司与客户 1 签订如下合同：

单位：万元

项目名称				合同情况	补充合同情况	收入确认情况
------	--	--	--	------	--------	--------

	是否新客户	甲方性质	项目获取方式	金额	日期	金额	日期	2023年	2022年	2021年及以前年度
相关项目	否	国有企业	公开招标	23,295.06	/	/	/	/	6,383.20	13,064.63

以上项目在 2021 年确认收入 6,757.49 万元，该客户进入前十大客户。

### (3) 福建省亿玺农业发展有限公司

公司与福建省亿玺农业发展有限公司签订如下合同：

单位：万元

项目名称	是否新客户	甲方性质	项目获取方式	合同情况		补充合同情况		收入确认情况		
				金额	日期	金额	日期	2023年	2022年	2021年及以前年度
永定坎市镇亿玺母猪自繁自养项目土建工程	是	民营企业	议标	6,563.79	2021.7	/	/	586.12	2,512.71	2,667.39

该项目在 2021 年确认收入 2,667.39 万元，该客户新进入前十大客户。

### (4) 福建爵能厨卫科技有限公司

公司与福建爵能厨卫科技有限公司签订如下合同：

单位：万元

项目名称	是否新客户	甲方性质	项目获取方式	合同情况		补充合同情况		收入确认情况		
				金额	日期	金额	日期	2023年	2022年	2021年及以前年度
福建爵能厨卫-1#生产车间厂房工程	是	民营企业	议标	1,534.90	2020.1	/	/	/	/	821.22

该项目在 2021 年确认收入 821.22 万元，该客户新进入前十大客户。

### (5) 南平市建阳区西区生态城开发建设有限公司

公司与南平市建阳区西区生态城开发建设有限公司签订如下合同：

单位：万元

项目名称	是否新客户	甲方性质	项目获取方式	合同情况		补充合同情况		收入确认情况		
				金额	日期	金额	日期	2023年	2022年	2021年及以前年度
建阳区西区生态城建平大道以西场平及边坡工程（A-18地块）-场平工程	是	国有企业	公开招标	3,048.48	2021.7	/	/	/	/	628.90

该项目在 2021 年确认收入 628.90 万元，该客户新进入前十大客户。

## 2、退出前十大客户情况

2021 年度土建施工业务前十大客户中，有 3 家在 2022 年退出前十大，分别是：厦门嘉焯兴农业科技有限公司、福建爵能厨卫科技有限公司、南平市建阳区西区生态城开发建设有限公司，均属合理退出，原因如下：

### （1）厦门嘉焯兴农业科技有限公司

公司与厦门嘉焯兴农业科技有限公司签订如下合同：

单位：万元

项目名称	是否新客户	甲方性质	项目获取方式	合同情况		补充合同情况		收入确认情况		
				金额	日期	金额	日期	2023年	2022年	2021年及以前年度
生猪生态养殖改扩建项目土建工程	否	民营企业	议标	12,607.00	2020.5	-	-	-143.99	889.93	10,773.38
生猪生态养殖改扩建项目除	否	民营企业	议标	920.00	2020.9	408	2021.7	199.65	/	1,075.58

臭配套土 建工程										
合计				13,527.00		408.00		55.66	889.93	11,848.96

以上项目在 2021 年确认收入 1,556.44 万元，该客户进入前十大客户；以上项目在 2022 年仅确认收入 889.93 万元，该客户退出公司 2022 年度前十大客户。

### (2) 福建爵能厨卫科技有限公司

公司与福建爵能厨卫科技有限公司签订如下合同：

单位：万元

项目名称	是否新客户	甲方性质	项目获取方式	合同情况		补充合同情况		收入确认情况		
				金额	日期	金额	日期	2023年	2022年	2021年及以前年度
福建爵能厨卫-1#生产车间厂房工程	是	民营企业	议标	1,534.90	2020.1	/	/	/	/	821.22

该项目在 2021 年确认收入 821.22 万元，该客户进入前十大客户；该项目在 2022 年停工无收入确认，该客户退出公司 2022 年度前十大客户。

### (3) 南平市建阳区西区生态城开发建设有限公司

公司与南平市建阳区西区生态城开发建设有限公司签订如下合同：

单位：万元

项目名称	是否新客户	甲方性质	项目获取方式	合同情况		补充合同情况		收入确认情况		
				金额	日期	金额	日期	2023年	2022年	2021年及以前年度
建阳区西区生态城建平大道以西场平及边坡工程(A-18)	是	国有企业	公开招标	3,048.48	2021.7	/	/	/	/	628.90

地块)-场 平工程									
--------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--

该项目在 2021 年确认收入 628.90 万元，该客户进入前十大客户，该项目在 2022 停工无收入确认，该客户退出公司 2022 年度前十大客户。

#### (四) 装修施工业务 2023 年前十大客户情况

序号	客 户	2023 年 (元)	是否本年 新增
1	珠海华发集团有限公司及其下属子公司	3,254,210,316.44	否
2	珠海华发集团有限公司及下属公司之联 营、合营企业	195,564,502.69	否
3	客户 1	158,232,341.24	是
4	客户 2	140,234,164.61	否
5	客户 3	116,628,642.02	是
6	广东华发建设有限公司	92,863,968.03	是
7	客户 4	87,281,673.48	是
8	深圳地铁前海国际发展有限公司	73,139,415.50	是
9	唯品会 (广州) 软件有限公司	64,295,868.89	是
10	中国建筑工程 (澳门) 有限公司	57,303,691.35	是

#### 新增前十大客户情况

2023 年度装修施工业务前十大客户中，有 7 家为新增客户，分别是：客户 1、客户 3、广东华发建设有限公司、客户 4、深圳地铁前海国际发展有限公司、唯品会 (广州) 软件有限公司、中国建筑工程 (澳门) 有限公司，均属合理新增，原因如下：

##### (1) 客户 1

公司与客户 1 签订如下合同：

单位：万元

项目名称	是否 新客 户	甲方 性质	项目 获取 方式	合同情况		补充合同情况		收入确认情况		
				金额	日期	金额	日期	2023 年	2022 年	2021 年及 以前年度
相关项目	否	民营 企业	邀请 招标	37,329.82	/	/	/	15,823.23	-338.14	10,876.17

以上项目在 2023 年确认收入 15,823.23 万元，该客户新进入前

十大客户。

(2) 客户 3

公司与客户 3 签订如下合同：

单位：万元

项目名称	是否新客户	甲方性质	项目获取方式	合同情况		补充合同情况		收入确认情况		
				金额	日期	金额	日期	2023 年	2022 年	2021 年及以前年度
相关项目	否	国有企业	公开招标	21,884.62	/			11,662.86	1,393.53	

以上项目在 2023 年确认收入 11,662.86 万元，该客户新进入前十大客户。

(3) 广东华发建设有限公司

公司与广东华发建设有限公司签订如下合同：

单位：万元

项目名称	是否新客户	甲方性质	项目获取方式	合同情况		补充合同情况		收入确认情况		
				金额	日期	金额	日期	2023 年	2022 年	2021 年及以前年度
深圳湾 1 号广场项目南三期 T7 塔楼 46F~53F 批量室内与公共区域装饰施工工程	否	民营企业	邀请招标	4,200.00	2018.8	2,775.43	2020.4-2022.8	276.35	/	5,285.47
深圳湾 1 号广场项目南三期 T7 塔楼 57F-63F (除 60F) 批量室内与公共区域装饰工程	否	民营企业	邀请招标	3,301.00	2019.11	1,758.33	2020.4-2022.8	428.95	524.94	3,958.08
佛山鹏瑞皓玥湾花园别墅样板室内精装修施工工程	否	民营企业	邀请招标	556.84	2020.5	/	/	/	/	575.34
深圳湾 1 号广场项目 T7-23 层办	否	民营企业	直接发包	35.13	2021.3	12.65	2023.9	12.28	/	34.11

公室装饰装修工程										
深圳湾1号广场项目南三期T7塔楼65~67F高新区公寓精装修施工工程	否	民营企业	邀请招标	2,645.12	2021.8	/	/	563.52	1,599.14	/
深圳湾1号T7塔楼27楼办公室装饰改造施工工程	否	民营企业	邀请招标	120.39	2021.11	18.69	2023.9	18.15	11.69	105.20
东莞鹏瑞天玥广场项目住宅批量室内精装修施工工程(B标段)	否	民营企业	邀请招标	4,093.02	2022.10	320.55	2023.12	3,487.42	225.30	/
鹏瑞皓玥湾花园项目2#3#楼批量户内及公区精装修工程	否	民营企业	邀请招标	4,160.76	2022.11	/	/	2,927.25	218.23	/
广州鹏瑞金融城T3塔楼B2层、B1层、B1M层、1~3层精装修工程	否	民营企业	邀请招标	1,900.00	2022.12	/	/	1,407.56	330.28	/
鹏瑞皓玥湾花园项目地下车库(别墅)区域天花吊顶精装修工程	否	民营企业	邀请招标	199.73	2022.12	/	/	164.92	18.32	/
合计				21,212.00		4,885.66		9,286.40	2,927.90	9,958.19

以上项目在2023年确认收入9,286.40万元，该客户新进入前十大客户。

#### (4) 客户4

公司与客户4签订如下合同：

单位：万元

项目名称	是否新客户	甲方性质	项目获取方式	合同情况		补充合同情况		收入确认情况		
				金额	日期	金额	日期	2023年	2022年	2021年及以前年度

相关项目	否	民营企业	邀请招标	10,927.74	/	300.00		8,728.17	100.92	847.70
------	---	------	------	-----------	---	--------	--	----------	--------	--------

以上项目在 2023 年确认收入 8,728.17 万元，该客户新进入前十大客户。

(5) 深圳地铁前海国际发展有限公司

公司与深圳地铁前海国际发展有限公司签订如下合同：

单位：万元

项目名称	是否新客户	甲方性质	项目获取方式	合同情况		补充合同情况		收入确认情况		
				金额	日期	金额	日期	2023 年	2022 年	2021 年及以前年度
深铁懿府人才房精装修工程一标段（人才房部分）	否	国有企业	公开招标	8,853.39	2022.10	/	/	6,902.75	/	/
深铁懿府人才房精装修工程一标段（商品房部分）	否	国有企业	邀请招标	1,521.72	2022.10	/	/	372.18	362.98	/
安托山项目部办公场所装修工程	否	国有企业	邀请招标	47.25	2023.6	/	/	39.01	/	/
合计				10,422.36		/	/	7,313.94	362.98	/

以上项目在 2023 年确认收入 7,313.94 万元，该客户新进入前十大客户。

(6) 唯品会（广州）软件有限公司

公司与唯品会（广州）软件有限公司签订如下合同：

单位：万元

项目名称	是否新客户	甲方性质	项目获取方式	合同情况		补充合同情况		收入确认情况		
				金额	日期	金额	日期	2023 年	2022 年	2021 年及以前年度
唯品会广州大道南公寓品质提升项目二期	否	民营企业	邀请招标	7,060.00	2023.2	/	/	6,429.59	/	/

此项目在 2023 年确认收入 6,429.59 万元,该客户新进入前十大客户。

(7) 中国建筑工程(澳门)有限公司

公司与中国建筑工程(澳门)有限签订如下合同:

单位:万元

项目名称	是否新客户	甲方性质	项目获取方式	合同情况		补充合同情况		收入确认情况		
				金额	日期	金额	日期	2023 年	2022 年	2021 年及以前年度
横琴澳门新街坊项目精装修专业分包工程标段 A	否	国有企业	邀请招标	5,363.32	2022.8	/	/	3,947.59	972.89	/
横琴澳门新街坊项目地块三幼儿园、小学精装修专业分包工程	否	国有企业	邀请招标	1,998.71	2022.12	/	/	1,782.78	/	/
合计				7,362.03	/	/	/	5,730.37	972.89	/

以上项目在 2023 年确认收入 5,730.37 万元,该客户新进入前十大客户。

(五) 装修施工业务 2022 年前十大客户情况

序号	客 户	2022 年(元)	是否本年新增	是否下年退出
1	珠海华发集团有限公司及其下属子公司	2,350,297,693.63	否	否
2	珠海华发集团有限公司及下属公司之联营、合营企业	478,992,703.03	否	否
3	客户 1	91,568,334.16	否	否
4	武汉辉恒置业有限公司	72,447,576.83	是	是
5	深圳市银星生命健康产业投资运营有限公司	58,391,952.92	是	是
6	广东建星建造集团有限公司	56,738,326.21	否	是
7	中建三局集团(珠海)有限公司	55,762,503.93	是	是
8	深圳市天健(集团)股份有限公司	52,435,317.86	是	是
9	客户 2	48,485,045.52	否	是
10	客户 3	48,465,021.61	否	是

1、新增前十大客户情况

2022 年度装修施工业务前十大客户中，有 4 家为新增客户，分别是：武汉辉恒置业有限公司、深圳市银星生命健康产业投资运营有限公司、中建三局集团（珠海）有限公司、深圳市天健(集团)股份有限公司，均属合理新增，原因如下：

(1) 武汉辉恒置业有限公司

公司与武汉辉恒置业有限公司签订如下合同：

单位：万元

项目名称	是否新客户	甲方性质	项目获取方式	合同情况		补充合同情况		收入确认情况		
				金额	日期	金额	日期	2023 年	2022 年	2021 年及以前年度
武汉旭辉千山凌云二期 G8#G10#楼公区及户内批量	否	民营企业	邀请招标	4,146.96	2021.1	/	/	328.02	3,336.12	212.80
武汉旭辉千山凌云三期 17#楼样板间精装修工程施工合同	否	民营企业	邀请招标	24.25	2022.9	/	/	/	22.24	/
武汉旭辉千山凌云三期客户体验中心施工合同	否	民营企业	邀请招标	149.26	2021.12	/	/	/	131.06	/
武汉旭辉千山凌云四期 G6#G7#楼公区及户内批量	否	民营企业	邀请招标	4,930.88	2021.1	/	/	339.49	3,755.33	337.66
				9,251.35		/	/	667.51	7,244.75	550.46

以上项目在 2022 年确认收入 7,244.76 万元，该客户新进入前十大客户。

(2) 深圳市银星生命健康产业投资运营有限公司

公司与深圳市银星生命健康产业投资运营有限公司签订如下合同：

单位：万元

项目名称	是否新客户	甲方性质	项目获取方式	合同情况		补充合同情况		收入确认情况		
				金额	日期	金额	日期	2023年	2022年	2021年及以前年度
银星生命健康科技园外立面装饰工程	否	民营企业	邀请招标	6,416.05	2021.11	/	/	47.09	5,839.20	/

该项目在 2022 年确认收入 5,839.20 万元，该客户新进入前十大客户。

### (3) 中建三局集团（珠海）有限公司

公司与中建三局集团（珠海）有限公司签订如下合同：

单位：万元

项目名称	是否新客户	甲方性质	项目获取方式	合同情况		补充合同情况		收入确认情况		
				金额	日期	金额	日期	2023年	2022年	2021年及以前年度
横琴金融岛华发国际社区（19#、20#、21#）主体建安工程幕墙工程	否	国有企业	邀请招标	10,323.51	2021.1	/	/	3,714.13	4,643.70	214.98
横琴金融岛华发国际社区（19#、20#、21#）主体建安工程铝合金玻璃栏杆工程	否	国有企业	邀请招标	1,858.28	2021.12	/	/	623.32	932.55	/
合计				12,181.79				4,337.45	5,576.25	214.98

以上项目在 2022 年确认收入 5,576.25 万元，该客户新进入前十大客户。

### (4) 深圳市天健(集团)股份有限公司

公司与深圳市天健(集团)股份有限公司签订如下合同：

单位：万元

项目名称				合同情况	补充合同情况	收入确认情况
------	--	--	--	------	--------	--------

	是否新客户	甲方性质	项目获取方式	金额	日期	金额	日期	2023年	2022年	2021年及以前年度
深圳市罗湖“二线插花地”棚户区改造项目装饰装修工程（公共及户内）III标段	否	国有企业	公开招标	7,140.48	2020.9	829.37	/	119.09	5,243.53	1,540.36

该项目在2022年确认收5,243.53万元，该客户新进入前十大客户。

## 2、退出前十大客户情况

2022年度装修施工业务前十大客户中，有7家在2023年退出前十大，分别是：武汉辉恒置业有限公司、深圳市银星生命健康产业投资运营有限公司、广东建星建造集团有限公司、中建三局集团（珠海）有限公司、深圳市天健（集团）股份有限公司、客户2、客户3，均属合理退出，原因如下：

### （1）武汉辉恒置业有限公司

公司与武汉辉恒置业有限公司签订如下合同：

单位：万元

项目名称	是否新客户	甲方性质	项目获取方式	合同情况		补充合同情况		收入确认情况		
				金额	日期	金额	日期	2023年	2022年	2021年及以前年度
武汉旭辉千山凌云二期G8#G10#楼公区及户内批量WE-2101-019	否	民营企业	邀请招标	4,146.96	2021.1	/	/	328.02	3,336.12	212.80
武汉旭辉千山凌云三期17#楼样板间精装修工程施工合同2207-223	否	民营企业	邀请招标	24.25	2022.9	/	/	/	22.24	/

武汉旭辉千山凌云三期客户体验中心施工合同 WE-2109-254	否	民营企业	邀请招标	149.26	2021.12	/	/	/	131.06	/
武汉旭辉千山项目凌云四期 G6#G7#楼公区及户内批量 WE-2101-019A	否	民营企业	邀请招标	4,930.88	2021.1	/	/	339.49	3,755.33	337.66
合计				9,251.35		/	/	667.51	7,244.75	550.46

以上项目在 2022 年确认收入 7,244.76 万元，该客户进入前十大客户；以上项目在 2023 年确认收入仅为 667.51 万元，金额较小，该客户退出公司 2023 年度前十大客户。

### (2) 深圳市银星生命健康产业投资运营有限公司

公司与深圳市银星生命健康产业投资运营有限公司签订如下合同：

单位：万元

项目名称	是否新客户	甲方性质	项目获取方式	合同情况		补充合同情况		收入确认情况		
				金额	日期	金额	日期	2023年	2022年	2021年及以前年度
银星生命健康科技园外立面装饰工程	是	民营企业	邀请招标	6,416.05	2021.11			47.09	5,839.20	

该项目在 2022 年确认收入 5,839.20 万元，该客户进入前十大客户；该项目在 2023 年确认收入仅为 47.09 万元，金额较小，该客户退出公司 2023 年度前十大客户。

### (3) 广东建星建造集团有限公司

公司与广东建星建造集团有限公司签订如下合同：

单位：万元

项目名称	是否新客户	甲方性质	项目获取方式	合同情况		补充合同情况		收入确认情况		
				金额	日期	金额	日期	2023年	2022年	2021年及以前年度

南京 NO. 2017G29A<H>E- 2001-021	否	国有 企业	年度 战采	11,680.18	2020.1	/	/	/	5,390.37	2,971.00
南京NO. 2017G35 项 目人才房室内精装 修工程<H>E-2104- 107	否	国有 企业	年度 战采	1,084.40	2021.5	/	/	/	35.73	959.14
南京麒麟 G35 室内 <H>E-2001-012	否	国有 企业	年度 战采	8,727.37	2020.5	/	/	/	247.73	7,756.95
合计				21,491.95		/	/	/	5,673.83	11,687.09

以上项目在 2022 年施工的项目均完工并于 2022 年确认收入 5,673.83 万元，该客户进入前十大客户；以上项目在 2023 年无收入确认，该客户退出公司 2023 年度前十大客户。

#### (4) 中建三局集团（珠海）有限公司

公司与中建三局集团（珠海）有限公司签订如下合同：

单位：万元

项目名称	是否 新客 户	甲方 性质	项目 获取 方式	合同情况		补充合同情况		收入确认情况		
				金额	日期	金额	日期	2023 年	2022 年	2021 年及 以前年度
横琴金融 岛华发国 际社区 (19#、 20#、 21#) 主 体建安工 程幕墙工 程	否	国有 企业	邀请 招标	10,323.51	2021.1	/	/	3,714.13	4,643.70	214.98
横琴金融 岛华发国 际社区 (19#、 20#、 21#) 主 体建安工 程铝合金 玻璃栏杆 工程	否	国有 企业	邀请 招标	1,858.28	2021.12	/	/	623.32	932.55	/

惠景悦来花园项目二标段总承包工程精装修工程专业分包合同	否	国有企业	公开招标	5,372.82	2023.11			846.83	-	-
合计				17,554.61				5,184.28	5,576.25	214.98

以上项目在 2022 年施工的项目确认收入 5,576.25 万元，该客户进入前十大客户；该客户在 2023 年虽确认收入 5,184.28 万元(含 2023 年新增项目确认收入 846.83 万元)，该客户仍未能进入 2023 年度前十大客户。

(5) 深圳市天健(集团)股份有限公司

公司与深圳市天健(集团)股份有限公司签订如下合同：

单位：万元

项目名称	是否新客户	甲方性质	项目获取方式	合同情况		补充合同情况		收入确认情况		
				金额	日期	金额	日期	2023 年	2022 年	2021 年及以前年度
深圳市罗湖“二线插花地”棚户区改造项目装饰装修工程（公共及户内）III标段	否	国有企业	公开招标	7,140.48	2020.9	829.37	/	119.09	5,243.53	1,540.36

该项目在 2022 年确认收入 5,243.53 万元，该客户进入前十大客户；该项目在 2023 年确认收入仅为 119.09 万元，金额较小，该客户退出 2023 年度前十大客户。

(6) 客户 2

公司与客户 2 签订如下合同：

单位：万元

项目名称	甲方性质	项目获取方式	合同情况	补充合同情况	收入确认情况
------	------	--------	------	--------	--------

	是否新客户			金额	日期	金额	日期	2023年	2022年	2021年及以前年度
相关项目	否	民营企业	邀请招标	12,457.97	/	/	/	2,092.72	4,848.50	4,407.44

以上项目在 2022 年确认收入 4,848.50 万元，该客户进入前十大客户；以上项目在 2023 年虽确认收入 2,092.72 万元，但该客户未能进入 2023 年度前十大客户。

### (7) 客户 3

公司与客户 3 签订如下合同：

单位：万元

项目名称	是否新客户	甲方性质	项目获取方式	合同情况		补充合同情况		收入确认情况		
				金额	日期	金额	日期	2023年	2022年	2021年及以前年度
相关项目	否	国有企业	年度战采	24,303.97	/	/	/	/	4,846.50	18,534.34

以上项目在 2022 年完工并于 2022 年确认收入 4,846.50 万元，进入前十大客户；以上项目在 2023 年无收入确认，该客户退出 2023 年度前十大客户。

### (六) 装修施工业务 2021 年前十大客户情况

序号	客 户	2021 年（元）	是否本年新增	是否下年退出
1	珠海华发集团有限公司及其下属子公司	2,135,913,553.90	否	否
2	客户 1	207,366,770.66	是	是
3	客户 2	190,107,666.56	是	否
4	中建一局集团建设发展有限公司	104,977,188.62	是	是
5	客户 3	75,609,395.44	否	否
6	广东建星建造集团有限公司	55,058,388.90	否	否
7	华润（深圳）有限公司	52,819,735.73	是	是
8	成都天府国际机场建设指挥部	46,932,239.64	否	是
9	客户 4	44,074,421.57	是	否
10	深圳市润投咨询有限公司	43,432,161.74	是	是

#### 1、新增前十大客户情况

2021 年度装修施工业务前十大客户中，有 6 家为新增客户，分别是：客户 1、客户 2、中建一局集团建设发展有限公司、华润（深圳）有限公司、客户 4、深圳市润投咨询有限公司，均属合理新增，原因如下：

(1) 客户 1

公司与客户 1 签订如下合同：

单位：万元

项目名称	是否新客户	甲方性质	项目获取方式	合同情况		补充合同情况		收入确认情况		
				金额	日期	金额	日期	2023 年	2022 年	2021 年及以前年度
相关项目	否	国有企业	年度战采	17,742.02	/	21,793.12	/	/	/	21,158.36

以上项目在 2021 年确认收入 20,736.68 万元，该客户新进入前十大客户。

(2) 客户 2

公司与客户 2 签订如下合同：

单位：万元

项目名称	是否新客户	甲方性质	项目获取方式	合同情况		补充合同情况		收入确认情况		
				金额	日期	金额	日期	2023 年	2022 年	2021 年及以前年度
相关项目	否	国有企业	年度战采	20,638.96	/	529.33	/	/	4,911.52	19,006.26

以上项目在 2021 年确认收入 19,010.77 万元，该客户新进入前十大客户。

(3) 中建一局集团建设发展有限公司

公司与中建一局集团建设发展有限公司签订如下合同：

单位：万元

项目名称	是否新客户	甲方性质	项目获取方式	合同情况		补充合同情况		收入确认情况		
				金额	日期	金额	日期	2023年	2022年	2021年及以前年度
南京 NO. 2017G29B 地块项目 2# 楼人才精装修工程	否	国有企业	年度战采	1,886.30	2021.4	/	/	78.78	32.64	1,619.09
南京 NO. 2017G29B 地块项目精装修工程	否	国有企业	年度战采	6,478.30	2020.2	/	/	196.26	/-	5,747.14
无锡 XDG-2017-45 号地块项目 B 地块 2 标段公区及室内精装修工程	否	国有企业	年度战采	6,013.05	2020.1	/	/	/	248.63	5,267.92
无锡 XDG-2017-45 地块项目 B 地块 1 标段 11-13#公区精装修工程	否	国有企业	年度战采	237.50	2020.12	/	/	/	/	227.67
无锡 XDG-2017-45 地块项目 B 地块 2 标段 14-15#公区精装修工程	否	国有企业	年度战采	158.31	2020.12	/	/	/	/	151.73
合计				14,773.46	/	/	/	275.04	281.27	13,013.55

以上项目 2021 年确认收入 10,497.72 万元，该客户新进入前十大客户。

#### (4) 华润（深圳）有限公司

公司与华润（深圳）有限公司签订如下合同：

单位：万元

项目名称				合同情况	补充合同情况	收入确认情况
------	--	--	--	------	--------	--------

	是否新客户	甲方性质	项目获取方式	金额	日期	金额	日期	2023年	2022年	2021年及以前年度
简上体育综合体精装修和景观工程	否	国有企业	公开招标	7,683.73	2020.3			640.79	-	5,281.97
福田区妇儿医院建设项目精装修工程 I 标段	否	国有企业	公开招标	6,368.94	2022.12			3,518.47	291.01	-
合计				14,052.67				4,159.26	291.01	5,281.97

该项目在 2021 年确认收入 5,281.97 万元，该客户新进入前十大客户。

#### (5) 客户 4

公司与客户 4 签订如下合同：

单位：万元

项目名称	是否新客户	甲方性质	项目获取方式	合同情况		补充合同情况		收入确认情况		
				金额	日期	金额	日期	2023年	2022年	2021年及以前年度
相关项目	是	民营企业	邀请招标	11,107.00	/	/	/	2,037.98	3,744.49	4,407.44

以上项目在 2021 年确认收入 4,407.44 万元，该客户新进入前十大客户。

#### (6) 深圳市润投咨询有限公司

公司与深圳市润投咨询有限公司签订如下合同：

单位：万元

项目名称	是否新客户	甲方性质	项目获取方式	合同情况		补充合同情况		收入确认情况		
				金额	日期	金额	日期	2023年	2022年	2021年及以前年度
湛江桃源里花园项目货量区精装工程	否	国有企业	公开招标	8,075.33	2020.12	589.53	2022.7	-253.95	2,002.99	5,742.03

(二标段) 施工工程										
------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

该项目在 2021 年确认收入 4,343.22 万元, 该客户新进入前十大客户。

## 2、退出前十大客户情况

2021 年度装修施工业务前十大客户中, 有 5 家在 2022 年退出前十大, 分别是: 客户 1、中建一局集团建设发展有限公司、华润(深圳)有限公司、成都天府国际机场建设指挥部、深圳市润投咨询有限公司, 原因如下:

### (1) 客户 1

公司与客户 1 签订如下合同:

单位: 万元

项目名称	是否新客户	甲方性质	项目获取方式	合同情况		补充合同情况		收入确认情况		
				金额	日期	金额	日期	2023年	2022年	2021年及以前年度
相关项目	否	国有企业	年度战采	17,742.02	/	/	/	/	/	21,158.36

以上项目在 2021 年完工并于 2021 年确认收入 20,736.68 万元, 该客户进入前十大客户; 以上项目在 2022 年无收入确认, 该客户退出 2022 年度前十大客户。

### (2) 中建一局集团建设发展有限公司

公司与中建一局集团建设发展有限公司签订如下合同:

单位: 万元

项目名称	是否新客户	甲方性质	项目获取方式	合同情况		补充合同情况		收入确认情况		
				金额	日期	金额	日期	2023年	2022年	2021年及以前年度

南京 NO. 2017G29B 地块项目 2#楼人才精装修工程	否	国有企业	年度战采	1,886.30	2021.4	/	/	78.78	32.64	1,619.09
南京 NO. 2017G29B 地块项目精装修工程	否	国有企业	年度战采	6,478.30	2020.2	/	/	196.26	/	5,747.14
无锡 XDG-2017-45 号地块项目 B 地块 2 标段公区及室内精装修工程	否	国有企业	年度战采	6,013.05	2020.1	/	/	/	248.63	5,267.92
无锡 XDG-2017-45 地块项目 B 地块 1 标段 11-13#公区精装修工程	否	国有企业	年度战采	237.50	2020.12	/	/	/	/	227.67
无锡 XDG-2017-45 地块项目 B 地块 2 标段 14-15#公区精装修工程	否	国有企业	年度战采	158.31	2020.12	/	/	/	/	151.73
合计				14,773.46				275.04	281.27	13,013.55

以上项目在 2021 年确认收入 10,497.72 万元，该客户进入前十大客户；以上项目在 2022 年确认收入仅为 281.27 万元，金额较小，该客户退出 2022 年度前十大客户。

### (3) 华润（深圳）有限公司

公司与华润（深圳）有限公司签订如下合同：

单位：万元

项目名称	是否新客户	甲方性质	项目获取方式	合同情况		补充合同情况		收入确认情况		
				金额	日期	金额	日期	2023 年	2022 年	2021 年及以前年度
简上体育综合体精装修和景观工程	否	国有企业	公开招标	7,683.73	2020.3			640.79	-	5,281.97
福田区妇儿医院建设项目精装修工程 I 标段	否	国有企业	公开招标	6,368.94	2022.12			3,518.47	291.01	-
合计				14,052.67				4,159.26	291.01	5,281.97

该项目在 2021 年确认收入 5,281.97 万元，进入前十大客户；该客户在 2022 年确认收入为 291.01 万元，金额较小，该客户退出 2022 年度前十大客户。

#### (4) 成都天府国际机场建设指挥部

公司与成都天府国际机场建设指挥部签订如下合同：

单位：万元

项目名称	是否新客户	甲方性质	项目获取方式	合同情况		补充合同情况		收入确认情况		
				金额	日期	金额	日期	2023年	2022年	2021年及以前年度
成都天府国际机场航站区精装修工程施工十四标段项目	否	国有企业	公开招标	11,016.07	2020.2	1,836.64	2021.6	/	530.36	10,476.48

该项目在 2021 年确认收入 4,693.22 万元，该客户进入前十大客户；该项目在 2022 年确认收入仅为 530.36 万元，金额较小，该客户退出 2022 年度前十大客户。

#### (5) 深圳市润投咨询有限公司

公司与深圳市润投咨询有限公司签订如下合同：

单位：万元

项目名称	是否新客户	甲方性质	项目获取方式	合同情况		补充合同情况		收入确认情况		
				金额	日期	金额	日期	2023年	2022年	2021年及以前年度
湛江桃源里花园项目货量区精装工程（二标段）施工工程	否	国有企业	公开招标	8,075.33	2020.12	589.53	2022.7	-253.95	2,002.99	5,742.03

该项目在 2021 年确认收入 4,343.22 万元，该客户进入前十大客户；该项目在 2022 年虽确认收入 2,002.99 万元，但该客户未能进入 2022 年度前十大客户。

综上，公司土建施工与装修施工业务各年度销售前十大客户为该客户在本年度确认收入排名。因公司客户（不含关联方客户，下同）集中化程度不高，大部分客户并非每年度均有新工程项目而签订合同，个别老客户业务虽具备连续性但合同金额和收入确认金额并非每年度均排名靠前。因此各年度销售前十大有新增和退出客户，属正常现象，近三年按收入排名均在前十大客户非常少，这符合公司的实际经营情况，公司近三年前十大客户发生变化均属合理。

(3) 请区分土建施工业务、装修施工业务列示报告期内新签订的合同的数量和平均金额、新签合同在报告期内已确认收入总额，报告期内继续履行的以前年度签订的合同（以下简称“存量合同”）的数量及平均合同金额、存量合同在报告期内确认收入总额，并对比2022年、2021年相应数据，说明是否存在较大差异，如是，请说明原因及合理性。

公司回复：

(一) 土建施工业务新签合同与存量合同情况表：

类型	年度	合同数量 (份)	合同金额 (万元)	平均合同额 (万元)	报告期确认 收入总额 (万元)
新签合同	2023年	77	1,173,304.03	15,237.71	308,637.85
	2022年	65	1,283,962.77	19,753.27	521,412.62
	2021年	38	645,464.39	16,985.90	175,830.06
存量合同	2023年	124	2,961,158.84	23,880.31	697,829.61
	2022年	101	2,240,992.00	22,188.04	493,782.72
	2021年	64	1,521,485.14	23,773.21	404,887.81
合计	2023年	201	4,134,462.87	20,569.47	1,006,467.46
	2022年	166	3,524,954.77	21,234.67	1,015,195.35
	2021年	102	2,166,949.53	21,244.60	580,717.87

(二) 装修施工业务新签合同与存量合同情况表：

类型	年度	合同数量 (份)	合同金额 (万元)	平均合同额 (万元)	报告期确认 收入总额 (万元)
----	----	-------------	--------------	---------------	-----------------------

新签合同	2023 年	380	540,310.59	1,421.87	314,720.20
	2022 年	485	445,927.42	919.44	242,312.67
	2021 年	431	385,309.40	893.99	225,496.56
存量合同	2023 年	716	1,139,788.51	1,591.88	218,550.84
	2022 年	639	846,442.65	1,324.64	204,944.76
	2021 年	562	694,613.89	1,235.97	183,775.85
合计	2023 年	1,096	1,680,099.10	1,532.94	533,271.05
	2022 年	1,124	1,292,370.07	1,149.80	447,257.43
	2021 年	993	1,079,923.29	1,087.54	409,272.41

## 1、合同数量及合同总金额变化

2021-2023 年公司土建业务和装饰施工业务的合同数量及合同总金额（包含新签合同与存量合同）都基本保持逐年递增的态势。

## 2、平均合同金额变化

（1）公司土建施工业务 2021-2023 年平均合同金额（包含新签合同与存量合同）差异不大，均在 2.1 亿左右，但内部分类结构对比仍存在一定差异。

其中土建施工业务 2022 年度新签合同平均金额高于 2021 年与 2023 年度，主要因为各年度新签大额合同平均金额不同导致。具体如下：2022 年新签合同超过 5 亿元以上的项目共 9 个，平均合同金额 11.62 亿元；2021 年度新签合同超过 5 亿元以上的项目共 3 个，平均合同金额 6.85 亿元；2023 年度新签合同超过 5 亿元以上的项目共 9 个，平均合同金额 7.74 亿元。

土建施工业务各年度存量合同平均合同金额均大于新签合同平均合同金额，主要因为公司 2020 年签署横琴华发世纪广场(40#、42#、57#)主体工程项目合同，合同金额 21.46 亿，在 2021 年度至 2022 年度均作为存量合同有确认收入导致。

（2）公司装饰业务 2021-2022 年平均合同金额（包含新签合同与存量合同）均在 1100 万左右，2023 年平均合同金额略有上升，为

1532 万，主要原因是 2023 年度签订的大额合同数量增加（2023 年有 29 个 5000 万以上的单个合同，2022 年仅有 12 个 5000 万以上的单个合同）。

### 3、收入确认总额变化

在合同收入转化率保持基本不变的情况下，2021-2023 年各报告期确认收入总额也随着合同数量及合同总金额的增长逐年稳步递增，并不存在异常波动情形。

公司合同数量与收入确认总额变化逐年递增的主要原因是：2021 年 3 月公司收购建泰建设、华发景龙，对其进行一系列投后整合工作后，业务进一步发展扩大，加上国资股东华发集团 2020 年 8 月并购公司后，逐步加大赋能力度，促使公司合同数量逐年提升，收入随之增长。

综上，公司 2023 年合同数量、平均合同金额、收入确认总额相比 2021、2022 年存在一定的差异，基本呈增长趋势，符合公司实际经营情况，增长具备合理性。

（4）请从施工业务规模、人员数量需求、人员工资水平等角度，量化分析装饰施工业务人工成本大幅增长的原因及合理性。

公司回复：

（一）公司装饰施工业务营业成本结构对比情况：

成本项目	2023 年（元）	结构比	2022 年（元）	结构比	变动
材料	2,721,125,350.30	55.50%	2,320,607,450.48	57.23%	-1.74%
人工	2,020,972,039.54	41.22%	1,587,475,462.87	39.15%	2.07%
费用	161,182,858.87	3.28%	146,723,708.71	3.62%	-0.33%
小计	4,903,280,248.71		4,054,806,622.06		

2022 年和 2023 年，公司装饰施工业务人工费占营业成本比例分别为 39.15%和 41.22%，2023 年较 2022 年增长 2.07%，整体保持稳

定。

(二)公司装饰施工业务营业收入、营业成本及人工费对比情况:

项目	2023年(元)	2022年(元)	增长率
营业收入	5,332,710,450.50	4,472,574,253.91	19.23%
营业成本	4,903,280,248.78	4,054,806,622.05	20.93%
其中:人工费	2,020,972,039.54	1,587,475,462.87	27.31%

2023年,公司装饰施工业务营业收入、营业成本较2022年分别增长19.23%和20.93%,营业成本随着装饰施工业务规模增加而增加。2023年,人工费较2022年增长27.31%,略高于营业成本的增长速度,主要是因为:

1、人工费用为营业成本重要组成部分,随着装饰施工业务规模增加,相应的人员数量需求增加;

2、近年建筑行业人员平均工资水平呈持续上升趋势(见下表),导致人工费用一定的上升。

表格:建筑行业人员工资水平变动情况(数据来源于国家统计局网站,国家统计局尚未发布2023年数据):

指标	2022年	增长率	2021年	增长率	2020年	增长率
建筑业城镇单位就业人员平均工资(元)	78,295.00	3.34%	75,762.00	8.25%	69,986.00	6.72%
建筑业国有单位就业人员平均工资(元)	78,497.00	4.45%	75,155.00	12.54%	66,779.00	17.95%
建筑业城镇集体单位就业人员平均工资(元)	53,922.00	2.21%	52,758.00	4.16%	50,651.00	6.28%
建筑业其他单位就业人员平均工资(元)	79,253.00	3.28%	76,733.00	8.13%	70,965.00	6.32%
建筑业城镇私营单位就业人员平均工资(元)	60,918.00	0.81%	60,430.00	5.45%	57,309.00	5.80%
平均值(元)	70,177.00	2.95%	68,167.60	7.97%	63,138.00	8.57%

对比建筑行业人员平均工资水平,2022年同比上升2.95%、2021年同比上升7.97%、2020年同比上升8.57%,呈持续上升趋势。

综上，装修施工业务人工成本增长受公司业务规模增加，相应的人员数量需求增加及建筑行业人员平均工资逐年上升等因素影响，增长具备合理性。

2. 2023 年年报第 19 至 21 页列示了多个报告期内未完工的项目明细，包括项目金额、开工日期、工期、履约进度、本期确认收入、累计确认收入、回款情况、应收账款余额等。

(1) 请逐个核实说明项目金额、累计确认收入、履约进度的勾稽关系，如存在无法勾稽情况，请解释原因及合理性，公司是否存在收入确认不准确的情形。

公司回复：

(一) 公司 2023 年年报披露的已签订的重大销售合同的履行情况如下：

单位：元

业务模式	项目数量	项目金额	累计确认收入	未完工部分金额
土建工程	21.00	18,701,294,237.28	8,254,602,669.59	7,984,402,713.30

单位：元

项目名称	项目金额	业务模式	开工日期	工期	履约进度	本期确认收入	累计确认收入	回款情况	应收账款余额
富山工业园智造小镇生活中心-S1 住宅项目	783,137,477.78	土建工程	2021 年 04 月 01 日	630 日历天	96.80%	20,152,590.87	660,599,151.85	596,018,561.30	124,034,514.22
北山 8A-3 主体工程 施工	558,362,433.58	土建工程	2021 年 06 月 20 日	748 个日 历天	97.41%	265,782,415.62	451,017,274.09	384,920,791.84	106,688,036.92
华发香山 湖畔苑项目 主体建安总 承包工程 施工	711,943,317.57	土建工程	2021 年 08 月 05 日	1310 日 历天	18.29%	24,933,311.89	107,979,645.75	94,138,251.08	23,559,562.79
华发都荟 天地项目 C 地块建 筑施工总 承包工程 (一标段)	932,039,392.26	土建工程	2022 年 01 月 06 日	933 日 历天	94.91%	181,179,589.22	578,312,893.94	447,065,704.34	183,295,350.06
南 京 NO. 2021G	770,882,229.59	土建工程	2022 年 01 月 18 日	735 日 历天	90.55%	146,142,200.01	343,277,936.22	92,133,225.69	282,039,724.79

82地块项目总承包工程			日							
华发都荟天地项目C地块建筑施工总承包工程（二标段）	715,623,632.14	土建工程	2022年05月18日	735日历天	93.48%	236,765,451.40	394,374,226.68	220,604,818.10	209,263,088.98	
华发天汇广场三期工程	889,020,784.35	土建工程	2022年06月30日	1346日历天	16.06%	33,066,400.51	130,658,027.94	113,323,200.00	29,094,050.46	
高栏港装备制造区平沙电子电器产业园勘察设计施工总承包	2,881,200,000.00	土建工程	2022年06月24日	200日历天	85.09%	937,913,875.19	2,249,242,434.30	2,184,948,116.91	266,726,136.48	
高栏港装备制造区珠海西站电子信息产业园一期、二期勘察设计施工总承包	958,440,000.00	土建工程	2022年06月23日	200日历天	89.63%	210,853,240.22	788,121,393.28	757,548,767.48	101,503,551.19	
广东省珠海市大湾区智造产业园及配套服务设施项目厂房及配套工程--D片区设计施工总承包	1,655,866,800.00	土建工程	2022年09月27日	180日历天	93.27%	397,116,363.34	1,309,766,276.21	1,279,917,588.57	147,727,652.50	
三溪华发智造港1号项目设计施工总承包项目	530,118,321.60	土建工程	2023年02月17日	15个月	69.51%	321,975,718.15	321,975,718.15	292,269,623.49	58,683,909.29	
三溪华发智造港2号项目设计施工总承包项目	1,120,838,773.60	土建工程	未开工	18个月	0.00%			14,586,364.91	- 14,586,364.91	
成都三圣乡109亩项目主体建安工程施工项目	573,440,583.86	土建工程	2022年12月13日	851日历天	57.19%	248,305,611.77	286,411,259.96	249,986,235.69	62,202,037.67	
华发国际海岸花园	1,173,820,911.48	土建工程	2023年03月25日	615日历天	31.21%	319,416,277.52	319,416,277.52	230,435,727.54	117,728,014.96	

南区主体工程			日						
静安区电影厂C070202单元321-01地块总承包工程	544,375,119.31	土建工程	2023年03月23日	916日历天	65.28%	164,658,361.36	164,658,361.36	38,115,481.36	141,362,132.52
华发北围45-46T项目主体建安工程	606,736,243.86	土建工程	2023年07月02日	912日历天	6.92%	36,558,054.91	36,558,054.91	16,822,882.88	23,025,396.97
珠海市分布式光伏发电项目一标段（金湾区、鹤洲南及保十琴片区）	690,449,678.43	土建工程	2023年08月01日	多个项目分批开工，90个日历天/个	4.58%	28,984,593.18	28,984,593.18	18,434,734.49	13,158,472.08
珠海市分布式光伏发电项目二标段（斗门区）	660,212,554.39	土建工程	2023年07月31日	多个项目分批开工，90个日历天/个	2.34%	14,151,418.61	14,151,418.61	13,197,950.82	2,227,095.47
绍兴华发金融活力城2-5#地块总承包工程（一标段）	526,535,859.01	土建工程	2023年08月18日	886日历天	0.00%				
华发城建国际海岸花园（二期）13#地块主体工程（重新招标）	754,683,871.06	土建工程	未开工	900日历天	0.00%			-	
华发香山湖畔苑项目主体建安总承包工程（剩余工程）	663,566,253.41	土建工程	2023年11月03日	690日历天	11.95%	69,097,725.64	69,097,725.64	33,497,956.54	41,818,564.41

备注：上述项目的项目金额为含税暂定总价，包含项目暂列金、部分项目包括暂估价。

（二）以上各项目的项目金额、累计确认收入、履约进度的勾稽关系如下表所示：

单位：万元

项目名称	项目金额 ①	累计确认收入 ②	暂列金及暂估价 ③	扣除暂列金及暂估价后项目	累计确认应收账款	比值 ⑥=⑤ ÷④	履约进度 ⑦	履约进度是否勾稽
------	-----------	-------------	--------------	--------------	----------	-----------------	-----------	----------

				金额④=① -③	⑤=②× 1.09			
富山工业园智造小镇生活中心-S1住宅项目	78,313.75	66,059.92	3,927.10	74,386.65	72,005.31	96.80%	96.80%	是
北山8A-3主体工程施 工	55,836.24	45,101.73	5,370.23	50,466.01	49,160.88	97.41%	97.41%	是
华发香山湖畔苑项目 主体建安总承包工程 施工	71,194.33	10,797.96	6,850.35	64,343.98	11,769.78	18.29%	18.29%	是
华发都荟天地项目C 地块建筑施工总承包 工程(一标段)	93,203.94	57,831.29	26,789.99	66,413.95	63,036.11	94.91%	94.91%	是
南京NO.2021G82地块 项目总承包工程	77,088.22	34,327.79	35,763.70	41,324.52	37,417.30	90.55%	90.55%	是
华发都荟天地项目C 地块建筑施工总承包 工程(二标段)	71,562.36	39,437.42	25,575.49	45,986.87	42,986.79	93.48%	93.48%	是
华发天汇广场三期工 程	88,902.08	13,065.80	228.20	88,673.88	14,241.73	16.06%	16.06%	是
高栏港装备制造区平 沙电子电器产业园勘 察设计施工总承包	288,120.00	224,924.24	0.00	288,120.00	245,167.43	85.09%	85.09%	是
高栏港装备制造区珠 海西站电子信息产业 园一期、二期勘察设 计施工总承包	95,844.00	78,812.14	0.00	95,844.00	85,905.23	89.63%	89.63%	是
广东省珠海市大湾区 智造产业园及配套服 务设施项目厂房及配 套工程--D片区设计施 工总承包	165,586.68	130,976.63	12,516.00	153,070.68	142,764.52	93.27%	93.27%	是
三溪华发智造港1号 项目设计施工总承包 项目	53,011.83	32,197.57	2,524.38	50,487.46	35,095.35	69.51%	69.51%	是
三溪华发智造港2号 项目设计施工总承包 项目	112,083.88	0.00	5,337.32	106,746.55	0.00	0.00%	0.00%	是
成都三圣乡109亩项 目主体建安工程施工 项目	57,344.06	28,641.13	2,759.30	54,584.76	31,218.83	57.19%	57.19%	是
华发国际海岸花园南 区主体工程	117,382.09	31,941.63	5,840.60	111,541.49	34,816.37	31.21%	31.21%	是

静安区电影厂 C070202 单元 321-01 地块总承包工程	54,437.51	16,465.84	26,945.30	27,492.21	17,947.76	65.28%	65.28%	是
华发北围 45-46T 项目 主体建安工程	60,673.62	3,655.81	3,126.20	57,547.42	3,984.83	6.92%	6.92%	是
珠海市分布式光伏发电项目一标段（金湾区、鹤洲南及保十琴片区）	69,044.97	2,898.46	0.00	69,044.97	3,159.32	4.58%	4.58%	是
珠海市分布式光伏发电项目二标段（斗门区）	66,021.26	1,415.14	0.00	66,021.26	1,542.50	2.34%	2.34%	是
绍兴华发金融活力城 2-5#地块总承包工程（一标段）	52,653.59	0.00	1,296.10	51,357.49	0.00	0.00%	0.00%	是
华发城建国际海岸花园（二期）13#地块主体工程（重新招标）	75,468.39	0.00	3,757.30	71,711.09	0.00	0.00%	0.00%	是
华发香山湖畔苑项目 主体建安总承包工程（剩余工程）	66,356.63	6,909.77	3,329.90	63,026.73	7,531.65	11.95%	11.95%	是

备注：上表暂列金及暂估价是由招标人在招标文件中直接指定，不参与竞标，少报或未报均视为投标报价已包括该金额，结算时按实际发生额结算。该部分金额用于施工合同签订时尚未确定或者不可预见的所需材料、设备、服务的采购，施工中可能发生的工程变更、合同约定调整因素出现时的工程价款调整以及发生的索赔、现场签证确认等的费用。按行业惯例，项目暂列金及暂估价由招标人直接指定，纳入合同总金额，公司不能调整该部分数据。当该部分内容实发生时，客户对相应的价值进行审批，公司再依据客户审批的价值按时段进行收入确认；未实际发生是，就不能进行收入确认，因此暂列金和暂估价对公司的收入确认时点无影响。

公司与客户之间的建筑装饰工程及土建工程施工业务，由于客户能够控制本公司履约过程中在建的商品，公司将其作为在某一时段内履行的履约义务，按照履约进度确认收入，履约进度不能合理确定的除外。公司按照产出法确定提供服务的履约进度，履约进度根据已提供给客户的建筑装饰工程及土建工程服务对于客户的价值确定。公司按已提供给客户的建筑装饰工程及土建工程服务对于客户的价值确认营业收入。

综上，公司的收入确认与履约进度勾稽一致，公司收入确认严格按企业会计准则规定执行，不存在不准确的情形。

(2) 请逐个核实说明项目累计确认收入、回款情况、应收账款余额的勾稽关系，如存在无法勾稽情况，请解释原因及合理性。

公司回复：

公司已签订的重大销售合同的履行情况的项目累计确认收入、回款情况、应收账款余额的勾稽关系如下：

单位：万元

项目名称	项目金额	累计确认收入①	累计确认应收账款②=①×1.09	回款情况③	应收账款余额④=②-③	应收账款余额是否勾稽
富山工业园智造小镇生活中心-S1住宅项目	78,313.75	66,059.92	72,005.31	59,601.86	12,403.45	是
北山 8A-3 主体工程施工	55,836.24	45,101.73	49,160.88	38,492.08	10,668.80	是
华发香山湖畔苑项目主体建安总承包工程施工	71,194.33	10,797.96	11,769.78	9,413.83	2,355.96	是
华发都荟天地项目C地块建筑施工总承包工程(一标段)	93,203.94	57,831.29	63,036.11	44,706.57	18,329.54	是
南京 NO. 2021G82 地块项目总承包工程	77,088.22	34,327.79	37,417.30	9,213.32	28,203.97	是
华发都荟天地项目C地块建筑施工总承包工程(二标段)	71,562.36	39,437.42	42,986.79	22,060.48	20,926.31	是
华发天汇广场三期工程	88,902.08	13,065.80	14,241.73	11,332.32	2,909.41	是
高栏港装备制造区平沙电子电器产业园勘察设计施工总承包	288,120.00	224,924.24	245,167.43	218,494.81	26,672.61	是
高栏港装备制造区珠海西站电子信息产业园一期、二期勘察设计施工总承包	95,844.00	78,812.14	85,905.23	75,754.88	10,150.36	是
广东省珠海市大湾区智造产业园及配套服务设施项目厂房及配套工程--D 片区设计施工总承包	165,586.68	130,976.63	142,764.52	127,991.76	14,772.77	是

三溪华发智造港1号项目设计施工总承包项目	53,011.83	32,197.57	35,095.35	29,226.96	5,868.39	是
三溪华发智造港2号项目设计施工总承包项目	112,083.88	0.00	0.00	1,458.64	-1,458.64	是
成都三圣乡109亩项目主体建安工程施工项目	57,344.06	28,641.13	31,218.83	24,998.62	6,220.20	是
华发国际海岸花园南区主体工程	117,382.09	31,941.63	34,816.37	23,043.57	11,772.80	是
静安区电影厂C070202单元321-01地块总承包工程	54,437.51	16,465.84	17,947.76	3,811.55	14,136.21	是
华发北围45-46T项目主体建安工程	60,673.62	3,655.81	3,984.83	1,682.29	2,302.54	是
珠海市分布式光伏发电项目一标段(金湾区、鹤洲南及保十琴片区)	69,044.97	2,898.46	3,159.32	1,843.47	1,315.85	是
珠海市分布式光伏发电项目二标段(斗门区)	66,021.26	1,415.14	1,542.50	1,319.80	222.71	是
绍兴华发金融活力城2-5#地块总承包工程(一标段)	52,653.59	0.00	0.00	0.00	0.00	是
华发城建国际海岸花园(二期)13#地块主体工程(重新招标)	75,468.39	0.00	0.00	0.00	0.00	是
华发香山湖畔苑项目主体建安总承包工程(剩余工程)	66,356.63	6,909.77	7,531.65	3,349.80	4,181.86	是

综上,公司已签订的重大销售合同的履行情况的项目累计确认收入、回款情况、应收账款余额是互相勾稽的。

(3) 请结合合同约定付款条件、期后回款情况等,核实部分项目回款总额低于累计确认收入总额50%的原因,说明是否存在逾期未回款情形,相关坏账准备计提是否充分。

公司回复:

公司已签订的重大销售合同的履行情况的项目的回款情况如下：

单位：万元

项目名称	累计确认收入①	累计确认应收账款②=①×1.09	回款情况③	回款比例④=③÷②	期后回款⑤	期后累计回款比例⑥=(③+⑤)÷②
富山工业园智造小镇生活中心-S1住宅项目	66,059.92	72,005.31	59,601.86	82.77%	7,349.51	92.98%
北山 8A-3 主体工程施工	45,101.73	49,160.88	38,492.08	78.30%	671.93	79.66%
华发香山湖畔苑项目主体建安总承包工程施工	10,797.96	11,769.78	9,413.83	79.98%	217.10	81.83%
华发都荟天地项目 C 地块建筑施工总承包工程(一标段)	57,831.29	63,036.11	44,706.57	70.92%	1,439.59	73.21%
南京 NO. 2021G82 地块项目总承包工程	34,327.79	37,417.30	9,213.32	24.62%	3,863.54	34.95%
华发都荟天地项目 C 地块建筑施工总承包工程(二标段)	39,437.42	42,986.79	22,060.48	51.32%	5,271.68	63.58%
华发天汇广场三期工程	13,065.80	14,241.73	11,332.32	79.57%	1,418.30	89.53%
高栏港装备制造区平沙电器产业园勘察勘察设计施工总承包	224,924.24	245,167.43	218,494.81	89.12%	2,410.92	90.10%
高栏港装备制造区珠海西站电子信息产业园一期、二期勘察勘察设计施工总承包	78,812.14	85,905.23	75,754.88	88.18%	0.00	88.18%
广东省珠海市大湾区智造产业园及配套服务设施项目厂房及配套工程--D 片区设计施工总承包	130,976.63	142,764.52	127,991.76	89.65%	0.00	89.65%
三溪华发智造港 1 号项目设计施工总承包项目	32,197.57	35,095.35	29,226.96	83.28%	0.00	83.28%
三溪华发智造港 2 号项目设计施工总承包项目	0.00	0.00	1,458.64	/	0.00	/

成都三圣乡 109 亩项目主体建安工程施工项目	28,641.13	31,218.83	24,998.62	80.08%	4,605.46	94.83%
华发国际海岸花园南区主体工程	31,941.63	34,816.37	23,043.57	66.19%	11,772.80	100.00%
静安区电影厂 C070202 单元 321-01 地块总承包工程	16,465.84	17,947.76	3,811.55	21.24%	480.00	23.91%
华发北围 45-46T 项目主体建安工程	3,655.81	3,984.83	1,682.29	42.22%	2,083.70	94.51%
珠海市分布式光伏发电项目一标段（金湾区、鹤洲南及保十琴片区）	2,898.46	3,159.32	1,843.47	58.35%	1,315.85	100.00%
珠海市分布式光伏发电项目二标段（斗门区）	1,415.14	1,542.50	1,319.80	85.56%	222.71	100.00%
绍兴华发金融活力城 2-5#地块总承包工程（一标段）	0.00	0.00	0.00	/	0.00	/
华发城建国际海岸花园（二期）13#地块主体工程（重新招标）	0.00	0.00	0.00	/	0.00	/
华发香山湖畔苑项目主体建安总承包工程（剩余工程）	6,909.77	7,531.65	3,349.80	44.48%	4,181.86	100.00%

通过上表对比,大部分项目的回款均超过已确认收入金额的 50%,个别项目回款比例低于 50%,具体情况如下:

单位:万元

项目名称	付款条件	客户名称	注册资本	是否经营异常	是否逾期	应收账款及合同资产余额	坏账准备	计提比例
南京 NO.2021G82 地块项目总承包工程	1、自发包方完成当月对应的产值付款审批并收到总承包方发票后当月起第 12 个月次月支付该期进度款的 80%给总承包方（扣除发包方根据合同确定的应扣款项。）	南京铎福置业有限公司	26550	否	否	28,203.97	141.02	0.50%
静安区电影厂 C070202	1、自发包方完成当月对应的产值付款审批并收到总承	上海兴铖房地	340000	否	否	14,136.21	70.68	0.50%

单元 321-01 地块总承包工程	包方发票后当月起第 12 个月次月支付该期进度款的 80%给总承包方（扣除发包方根据合同确定的应扣款项。）	产开发有限公司						
-------------------	---	---------	--	--	--	--	--	--

上述两个项目回款比例占已确认收入的比例低于 50%，按付款条件计算的付款时间如下：

(1) 南京 NO. 2021G82 地块项目总承包工程

1、该项目应收账款按合同约定回款情况如下：

单位：万元

项目	开票日期	约定回款时间	金额
应收账款	2022 年	2023 年	3,060.10
	2022 年	2024 年	803.44
	2023 年	2024 年	16,648.34
合同资产	客户暂扣临时用地款		200.00
	未达到收款约定条件		7,492.10
合计			28,203.97

2023 年末上述应收款，按合同约定有两笔约定回款时间在 2023 年，其他约定回款时间在 2024 年；合同资产金额在项目完工、竣工验收、结算款、质保等阶段按合同约定回款，目前也尚未达到收款约定条件。

2、按合同约定，有两笔约定回款时间在 2023 年，具体情况如下：

单位：万元

开票日期	约定回款时间	金额	实际回款时间
2022/11/22	2023/12/22	2.00	2024/1/16
2022/11/22	2023/12/22	3,058.10	2024/1/17

以上两笔款项实际回款比预计回款时间分别晚 25、26 天，不足一个月，主要是由于年末客户请款流程稍慢，导致支付时间稍晚，符合实际情况。

(2) 静安区电影厂 C070202 单元 321-01 地块总承包工程

该项目应收账款按合同约定回款情况如下：

单位：万元

项目	开票日期	约定回款时间	金额
应收账款	2023 年	2024 年	8,032.30
	2023 年	2025 年	2,173.26
	2023 年	2026 年	15.50
	客户暂扣履约保证金		144.00
合同资产	未达到收款约定条件		3,771.15
合计			14,136.21

2023 年末上述应收款项均未达到合同约定回款时间；合同资产金额在项目完工、竣工验收、结算款、质保等阶段按合同约定回款，目前也尚未达到收款约定条件。

以上项目对应的客户资信条件良好，不存在经营异常的情况，公司按照客户的信用风险特征计提预期信用损失，相关减值准备计提充分。

3. 2023 年年报显示，报告期内公司发生利息支出 2.13 亿元，同比增长 17.03%，其中公司与华金保理开展保理业务发生利息支出 9714.5 万元。

(1) 请列示利息支出明细，结合融资规模变动、利率变动等测算利息支出变动合理性。

公司回复：

(一) 2023 年及 2022 年度利息支出明细表如下：

类型	2023 年 (元)	2022 年 (元)	增幅
贷款利息支出	34,782,592.21	31,245,128.38	11.32%
保理利息支出	172,211,247.43	143,872,328.55	19.70%
其他利息支出	6,068,637.53	7,327,573.81	-17.18%
合计	213,062,477.17	182,445,030.74	16.78%

公司 2023 年度利息支出 213,062,477.17 元，同比增长 16.78%，

其中贷款利息支出 34,782,592.21 元，同比增长 11.32%；保理利息支出 172,211,247.43 元，同比增长 19.70%；其他利息支出（贴息利息、保函利息等）6,068,637.53 元，同比减少 17.18%。

### （二）银行融资业务对比情况

项目	2023 年（元）	2022 年（元）	增幅
贷款金额（加权）	860,550,093.15	695,734,750.68	23.69%
贷款利息支出（加权）	34,782,592.21	31,245,128.38	11.32%
利率（%）	4.04%	4.49%	-0.45%

公司 2023 年银行融资规模 8.6 亿元，同比增长 23.69%；2023 年贷款利息支出 3478.26 万元，同比增长 11.32%；2023 年银行贷款利率 4.04%，同比减少 0.45%。2023 年银行贷款利息支出同比增长率低于银行融资规模，主要得益于银行贷款利率下降，公司银行贷款利息支出变动合理。

### （三）保理融资业务对比情况：

项目	2023 年（元）	2022 年（元）	增幅
保理金额	3,259,087,524.31	2,760,244,619.69	18.07%
保理利息支出	172,211,247.43	143,872,328.55	19.70%
保理费率（%）	5.28%	5.21%	0.07%

2023 年公司保理利息支出约 1.72 亿元，较 2022 年增长 19.70%，主要因为：

- 1、2023 年保理业务规模较 2022 年增长 18.07%；
- 2、2023 年保理费率较 2022 年增长 0.07%。

综上，公司保理利息支出增长主要因保理业务规模有所增长，同时保理费率也略有增加。因此，公司保理利息支出变动合理。

（2）请说明公司融资保理业务开展具体情况，包括时间、交易对手方、对应应收账款账面余额总额及坏账计提总额、平均保理费率、

对应收账款是否终止确认。

公司回复：

公司 2023 年度各月份与各保理公司的保理业务开展情况如下：

单位：元

交易对手	是否关联方	交易日期	应收账款账面余额	坏账计提金额	保理金额	保理回款	保理费	平均保理费率(%)	应收账款是否终止
华金国际商业保理(珠海)有限公司	是	1月	418,843,549.48	2,094,217.78	275,006,628.33	258,611,351.82	16,395,276.51	5.79	是
		2月	-	-	-	-	-		
		3月	57,884,279.56	289,421.40	22,157,995.30	20,840,888.35	1,317,106.95		是
		4月	108,542,069.26	542,710.35	54,317,783.62	51,052,648.57	3,265,135.05		是
		5月	769,602,357.85	3,848,011.77	119,325,516.11	112,255,164.82	7,070,351.29		是
		6月	433,953,160.34	2,169,765.80	258,109,059.80	242,645,622.62	15,463,437.18		是
		7月	197,173,614.21	985,868.05	87,154,180.58	82,068,419.04	5,085,761.54		是
		8月	285,539,021.12	1,427,695.11	127,344,014.80	119,944,909.32	7,399,105.48		是
		9月	405,289,311.98	2,026,446.57	164,961,930.53	155,197,535.61	9,764,394.92		是
		10月	725,902,237.06	3,629,511.19	150,877,960.91	142,318,833.32	8,559,127.59		是
		11月	326,795,582.86	1,633,977.88	132,294,716.25	126,216,848.74	6,077,867.51		是
		12月	936,149,751.64	4,680,748.78	286,346,484.04	269,599,023.91	16,747,460.13		是
小计		4,665,674,935.36	23,328,374.68	1,677,896,270.27	1,580,751,246.12	97,145,024.15			
深圳	否	1月	60,999,151.98	304,995.76	66,644,099.73	63,645,115.24	2,998,984.49	4.74	是

前海联捷商业保理有限公司	2月	-	-	-	-	-		
	3月	-	-	-	-	-		
	4月	3,951,491.15	19,757.46	5,129,429.50	4,847,310.88	282,118.62		是
	5月	370,540,776.02	1,852,703.88	66,532,376.41	62,873,095.71	3,659,280.70		是
	6月	14,916,598.65	393,394.68	4,105,537.81	3,957,852.49	147,685.32		是
	7月	54,216,192.29	271,080.96	4,230,000.00	4,018,500.00	211,500.00		是
	8月	133,672,247.67	1,264,155.61	37,626,888.74	35,945,631.67	1,681,257.07		是
	9月	-	-	-	-	-		
	10月	84,857,910.49	424,289.55	54,256,962.58	51,815,399.26	2,441,563.32		是
	11月	-	-	-	-	-		
	12月	551,194,137.38	2,755,970.69	105,787,017.42	100,881,413.62	4,905,603.80		是
	小计	1,274,348,505.63	7,286,348.59	344,312,312.19	327,984,318.87	16,327,993.32		
深圳前海联易融商业保理有限公司	1月	146,568,031.10	732,840.12	86,187,589.62	82,309,148.09	3,878,441.53		是
	2月	-	-	-	-	-		
	3月	-	-	-	-	-		
	4月	39,699,021.93	198,495.10	21,504,512.14	20,321,763.97	1,182,748.17		是
	5月	193,706,857.31	968,534.31	103,712,830.56	98,008,624.87	5,704,205.69	4.89	是
	6月	2,802,273.27	73,904.21	1,961,591.29	1,873,319.68	88,271.61		是
	7月	52,222,066.60	261,110.32	30,928,561.55	29,382,133.47	1,546,428.08		是
	8月	14,036,844.69	70,184.24	4,229,536.05	4,018,059.25	211,476.80		是
	9月	-	-	-	-	-		

		10月	65,002,914.58	325,014.58	34,580,721.25	33,024,588.80	1,556,132.45		是
		11月	-	-	-	-	-		
		12月	229,445,678.49	1,147,228.39	128,917,895.10	122,944,558.05	5,973,337.05		是
		小计	743,483,687.97	3,777,311.27	412,023,237.56	391,882,196.18	20,141,041.38		
深圳市前海一方恒融商业保理有限公司	否	1月	305,758,964.51	1,579,478.37	188,765,376.78	179,330,818.92	9,434,557.86	4.74	是
		2月	28,665,542.61	143,327.72	20,086,003.22	19,081,703.06	1,004,300.16		是
		3月	27,189,293.14	135,946.47	15,064,530.52	14,311,304.00	753,226.52		是
		4月	5,857,291.46	29,286.46	42,725,077.96	40,588,824.07	2,136,253.89		是
		5月	19,415,267.23	97,076.34	6,970,488.31	6,621,963.89	348,524.42		是
		6月	238,885,684.98	1,194,428.45	119,869,706.68	113,876,221.37	5,993,485.31		是
		7月	154,378,419.38	771,892.12	71,109,263.09	67,696,018.46	3,413,244.63		是
		8月	140,834,852.88	704,174.24	98,147,916.95	93,731,260.71	4,416,656.24		是
		9月	669,349,169.49	3,346,745.85	88,526,869.37	84,720,804.21	3,806,065.16		是
		10月	3,983,869.32	19,919.35	3,481,053.19	3,341,811.06	139,242.13		是
		11月	618,793,014.27	3,093,965.10	132,126,722.39	126,291,881.33	5,834,841.06		是
		12月	-	-	-	-	-		
		小计	2,213,111,369.27	11,116,240.47	786,873,008.46	749,592,611.08	37,280,397.38		
深圳市融迅商业保	否	1月	15,570,216.76	410,632.52	8,541,485.23	8,217,758.29	323,726.94	3.49	是
		2月	-	-	-	-	-		
		3月	8,008,118.00	211,197.68	1,457,530.45	1,405,221.30	52,309.15		是
		4月	-	-	-	-	-		

理 有 限 公 司	5月	8,283,245.57	218,453.61	1,283,512.30	1,238,075.96	45,436.34		是
	6月	24,535,423.06	647,071.44	9,947,938.83	9,597,013.01	350,925.82		是
	7月	9,458,951.99	249,460.45	2,046,021.01	1,978,877.42	67,143.59		是
	8月	9,482,936.63	250,093.00	1,620,971.55	1,567,628.08	53,343.47		是
	9月	14,212,147.63	374,816.23	6,872,655.79	6,646,554.53	226,101.26		是
	10月	-	-	-	-	-		是
	11月	9,156,177.28	241,475.39	1,279,770.18	1,237,889.70	41,880.48		是
	12月	16,062,890.56	423,625.78	2,746,774.85	2,659,322.24	87,452.61		是
	小计	114,770,107.48	3,026,826.10	35,796,660.19	34,548,340.53	1,248,319.66		
深 圳 银 泰 保 理 有 限 公 司	1月							
	2月							
	3月							
	4月							
	5月	831,127.73	115,897.98	598,411.97	577,405.38	21,006.59		是
	6月							
	7月						3.51	
	8月							
	9月							
	10月							
	11月							
	12月							

		小计	831,127.73	115,897.98	598,411.97	577,405.38	21,006.59		
盈佳信联科技集团有限公司	否	1月	-	-	-	-	-		
		2月	-	-	-	-	-		
		3月	-	-	-	-	-		
		4月	-	-	-	-	-		
		5月	-	-	-	-	-		
		6月	797,117.64	21,043.90	557,982.35	540,684.90	17,297.45		是
		7月	-	-	-	-	-		2.99
		8月	-	-	-	-	-		
		9月	1,061,470.79	5,307.35	849,176.62	825,144.92	24,031.70		是
		10月	601,284.16	3,006.42	180,464.70	174,328.90	6,135.80		是
		11月	-	-	-	-	-		
		12月	-	-	-	-	-		
		小计	2,459,872.59	29,357.67	1,587,623.67	1,540,158.72	47,464.95		
合计	1月	947,739,913.83	5,122,164.55	625,145,179.69	592,114,192.36	33,030,987.33			
	2月	28,665,542.61	143,327.72	20,086,003.22	19,081,703.06	1,004,300.16			
	3月	93,081,690.70	636,565.55	38,680,056.27	36,557,413.65	2,122,642.62			
	4月	158,049,873.80	790,249.36	123,676,803.22	116,810,547.49	6,866,255.73		5.28	
	5月	1,362,379,631.71	7,100,677.88	298,423,135.66	281,574,330.63	16,848,805.03			
	6月	715,890,257.94	4,499,608.49	394,551,816.76	372,490,714.07	22,061,102.69			
	7月	467,449,244.48	2,539,411.90	195,468,026.23	185,143,948.39	10,324,077.84			

8月	583,565,902.99	3,716,302.19	268,969,328.09	255,207,489.03	13,761,839.06	
9月	1,089,912,099.89	5,753,316.00	261,210,632.31	247,390,039.27	13,820,593.04	
10月	880,348,215.60	4,401,741.09	243,377,162.63	230,674,961.34	12,702,201.29	
11月	954,744,774.41	4,969,418.37	265,701,208.82	253,746,619.77	11,954,589.05	
12月	1,732,852,458.07	9,007,573.64	523,798,171.41	496,084,317.82	27,713,853.59	
总计	9,014,679,606.03	48,680,356.74	3,259,087,524.31	3,086,876,276.88	172,211,247.43	

因各家保理公司的产品模式不同、资金渠道不同，资金成本也就不同，如保理公司通过 ABS 公募渠道募集的资金价格最低，通过银行等金融机构获得的资金价格次之、通过保理公司自有资金的则相对较高，为此各家保理公司收取的保理费存在一定差异。业主方对上游供应商的应付账款均采用供应链金融支付模式进行支付结算，并根据各渠道可用额度进行选择合适的保理公司；公司在结合业主要求、应收账款质量及保理公司的融资额度、服务水平等实际情况后，最终选择对应的保理公司，公司平均保理费为 5.28%，仍处于市场水平。

根据公司与各交易对方（保理方）签订的保理合同，公司开展的保理业务均属于无追溯权的应收账款转让业务，公司收到应收账款转让款后该笔应收账款终止确认。

(3) 请逐笔披露报告期内保理业务对应的应收账款情况，包括欠款方名称及资信情况、是否为关联方、对应应收账款账面余额及减值计提金额。

公司回复：

公司 2023 年度保理业务对应的应收账款情况如下：

单位：元

欠款方名称	资信情况	是否关联方	应收账款账面余额	坏账计提金额	保理金额	保理回款	保理费
上海华泓尚隆房地产开发有限公司	良好	关联方	1,053,158.15	5,265.79	844,420.28	802,199.27	42,221.01
武汉华发长盛房地产开发有限公司	良好	关联方	3,378,025.31	16,890.12	1,453,002.57	1,387,617.45	65,385.12
珠海华曜房产开发有限公司	良好	关联方	16,165,060.57	80,825.30	11,307,000.00	10,798,185.00	508,815.00
包头市名流置业有限责任公司	良好	关联方	8,758,250.63	43,791.26	9,628,030.72	9,094,974.38	533,056.34
北京华发永盛置业有限公司	良好	关联方	281,468.47	1,407.34	250,092.56	237,587.93	12,504.63
北京华发永盛置业有限公司	良好	关联方	8,293,195.98	41,465.98	5,793,187.88	5,520,951.06	272,236.82
常熟铎顺科技产业园投资发展有限公司	良好	关联方	3,664,768.06	18,323.84	2,931,814.45	2,754,439.68	177,374.77
潮州华发实业发展有限公司	良好	关联方	511,737.96	2,558.69	399,182.75	379,223.61	19,959.14
成都华枫锦业建设发展有限公司	良好	关联方	12,410,103.65	62,050.52	6,750,000.00	6,349,731.16	400,268.84
成都华锦联弘房地产开发有限公司	良好	关联方	35,878,070.63	179,390.35	23,619,526.86	22,222,332.46	1,397,194.40
成都华锦盛弘实业有限公司	良好	关联方	12,104,553.30	60,522.76	7,640,000.00	7,189,283.84	450,716.16
成都华锦焱弘实业有限公司	良好	关联方	7,465,722.93	37,328.62	5,325,657.46	5,005,387.06	320,270.40
大连华枫房地产开发有限公司	良好	关联方	4,730,696.84	23,653.48	4,149,757.93	3,942,683.42	207,074.51

大连华坤房地产开发有限公司	良好	关联方	9,470,143.27	47,350.72	5,311,814.48	5,044,547.54	267,266.94
大连华禄置业发展有限公司	良好	关联方	26,022,954.25	130,114.76	18,628,675.07	17,655,861.02	972,814.05
东莞市万亨房地产有限公司	良好	非关联方	-	-	639,942.33	619,634.83	20,307.50
东莞市万虹房地产有限公司	良好	非关联方	49,422,624.47	1,303,420.32	22,604,510.84	21,806,752.53	797,758.31
东莞市万虹房地产有限公司	良好	非关联方	831,127.73	115,897.98	598,411.97	577,405.38	21,006.59
东莞市万科房地产有限公司	良好	非关联方	3,130,477.32	82,559.92	2,189,254.12	2,110,501.78	78,752.34
东莞市新万房地产开发有限公司	良好	非关联方	31,675,184.90	835,368.01	7,845,373.89	7,574,888.23	270,485.66
佛山华标房地产开发有限公司	良好	关联方	102,927,904.62	514,639.52	45,719,502.74	43,394,169.23	2,325,333.51
佛山华枫房地产开发有限公司	良好	关联方	935,149.27	4,675.75	883,251.22	842,025.95	41,225.27
广东湛蓝房地产发展有限公司	良好	关联方	22,147,179.70	110,735.89	13,568,415.62	12,765,142.18	803,273.44
广东正升建筑有限公司	良好	关联方	3,380,230.67	16,901.15	3,099,585.38	2,931,174.57	168,410.81
广西华诚房地产投资有限公司	良好	关联方	12,311,038.27	61,555.19	6,363,736.78	6,045,549.94	318,186.84
广西华明投资有限公司	良好	关联方	1,805,361.60	9,026.80	1,522,969.70	1,449,867.15	73,102.55
广州华晟房地产开发有限公司	良好	关联方	163,852.19	819.26	146,242.79	138,930.65	7,312.14
广州华昊房地产开发有限公司	良好	关联方	8,729,071.46	43,645.37	4,767,784.94	4,563,789.85	203,995.09
广州华宁房地产开发有限公司	良好	关联方	35,588,124.47	177,940.64	28,747,795.44	27,314,792.11	1,433,003.33
海南华润石梅湾旅游开发有限公司	良好	非关联方	73,334,515.89	1,934,047.39	16,156,703.85	15,610,772.57	545,931.28
杭州铎安置业有限公司	良好	关联方	4,296,652.72	21,483.26	3,105,815.30	2,922,842.25	182,973.05
杭州铎旭置业有限公司	良好	关联方	370,400.00	1,852.00	370,400.00	348,608.13	21,791.87
惠州和汇置业有限公司	良好	关联方	22,145,625.72	110,728.14	7,766,899.18	7,369,560.43	397,338.75
惠州融拓置业有限公司	良好	非关联方	6,562,365.74	32,811.83	2,635,000.00	2,506,960.96	128,039.04
江门华晟房地产开发有限公司	良好	关联方	11,247,041.65	56,235.20	5,447,147.67	5,168,392.77	278,754.90
江门市合睿房地产开发有限公司	良好	关联方	5,825,698.44	29,128.49	2,932,246.61	2,754,356.99	177,889.62
江门市融建房地产开发有限公司	良好	关联方	5,981,278.93	29,906.41	1,906,592.47	1,792,709.48	113,882.99

昆明华创云房地产开发有限公司	良好	关联方	639,844,964.74	3,199,224.82	253,064,514.75	238,644,965.85	14,419,548.90
南京华懋钜盛房地产开发有限公司	良好	关联方	2,705,982.38	13,529.92	2,104,138.71	1,980,695.91	123,442.80
南京铎福置业有限公司	良好	关联方	55,868,886.99	279,344.45	31,834,259.27	30,246,160.97	1,588,098.30
青岛华昂置业有限公司	良好	关联方	3,018,844.21	15,094.22	4,469,207.49	4,234,924.78	234,282.71
青岛华灿置业有限公司	良好	关联方	3,776,919.28	18,884.60	2,523,000.00	2,369,938.00	153,062.00
荣成华发房地产开发有限公司	良好	关联方	5,663,379.70	28,316.89	863,348.91	829,307.66	34,041.25
上海古骁房地产开发有限公司	良好	关联方	1,114,619.49	5,573.10	947,426.57	893,107.45	54,319.12
上海顾泓房地产开发有限公司	良好	关联方	20,516,381.49	102,581.91	16,608,487.58	15,664,495.13	943,992.45
上海华泓尚隆房地产开发有限公司	良好	关联方	21,067,867.22	105,339.36	17,155,729.63	16,159,258.30	996,471.33
上海华闵颀宏房地产开发有限公司	良好	关联方	81,032,237.08	405,161.18	43,755,228.34	41,226,312.30	2,528,916.04
上海铎发创盛置业有限公司	良好	关联方	301,970.41	1,509.85	241,576.33	229,497.51	12,078.82
上海铎鹏置业发展有限公司	良好	关联方	594,345.75	2,971.73	619,082.41	589,813.37	29,269.04
上海泾铎房地产开发有限公司	良好	关联方	6,095,791.55	30,478.96	3,798,480.18	3,580,700.65	217,779.53
上海唐骁房地产开发有限公司	良好	关联方	15,400,619.24	77,003.10	11,698,000.00	11,068,260.00	629,740.00
上海兴铎房地产开发有限公司	良好	关联方	119,863,915.74	599,319.57	33,966,859.42	32,113,432.64	1,853,426.78
上海徐菁房地产开发有限公司	良好	关联方	2,132,537.80	10,662.69	1,865,717.45	1,752,352.71	113,364.74
绍兴铎越置业有限公司	良好	关联方	601,608,362.51	3,008,041.82	236,348,812.49	222,639,490.86	13,709,321.63
绍兴铎泽置业有限公司	良好	关联方	18,911,406.95	94,557.03	8,726,050.40	8,333,378.14	392,672.26
深圳融华置地投资有限公司	良好	关联方	304,154,814.40	1,520,774.07	171,155,680.61	162,778,646.55	8,377,034.06
深圳市福粤置业有限公司	良好	非关联方	2,802,273.27	73,904.21	1,961,591.29	1,873,319.68	88,271.61
沈阳华博置业有限公司	良好	关联方	2,344,167.83	11,720.84	1,710,322.80	1,627,595.12	82,727.68
沈阳华畅置业有限公司	良好	关联方	43,882.13	219.41	244,000.00	229,156.67	14,843.33
沈阳华壤置业有限公司	良好	关联方	51,016,640.28	255,083.20	36,152,022.43	34,525,181.42	1,626,841.01
沈阳华耀置业有限公司	良好	关联方	2,218,176.47	11,090.89	745,000.00	706,000.00	39,000.00

沈阳华远置业有限公司	良好	关联方	1,301,566.19	6,507.83	975,929.20	927,132.74	48,796.46
沈阳铎恒置业有限公司	良好	关联方	272,641,278.25	1,363,206.39	38,609,405.80	36,609,037.51	2,000,368.29
沈阳铎欣置业有限公司	良好	关联方	173,065,749.86	865,328.75	62,894,529.77	59,280,363.58	3,614,166.19
沈阳中东港商业地产开发有限公司	良好	关联方	15,877,031.41	79,385.15	4,861,000.00	4,575,037.83	285,962.17
苏州华恒商用置业有限公司	良好	关联方	16,801,967.04	84,009.84	4,250,608.15	4,002,270.63	248,337.52
苏州铎顺置业有限公司	良好	关联方	2,737,603.74	13,688.02	2,328,791.55	2,187,511.53	141,280.02
太仓禾发房地产开发有限公司	良好	关联方	3,164,723.91	15,823.62	11,545,908.69	10,893,781.49	652,127.20
太仓铎发房地产开发有限公司	良好	关联方	52,482,504.25	262,412.51	34,043,136.56	32,195,698.30	1,847,438.26
天津华创置业有限公司	良好	关联方	1,010,667.20	5,053.34	803,179.61	755,794.71	47,384.90
威海华发房地产开发有限公司	良好	关联方	13,760,702.38	68,803.52	14,524,873.36	13,840,785.39	684,087.97
无锡华郡房地产开发有限公司	良好	关联方	22,387,763.68	111,938.82	19,268,025.23	18,193,204.88	1,074,820.35
无锡铎博置业有限公司	良好	关联方	502,968,222.34	2,514,841.14	270,408,477.71	256,242,199.53	14,166,278.18
无锡铎美房地产有限公司	良好	关联方	14,642,545.52	73,212.73	23,104,838.25	21,825,578.91	1,279,259.34
武汉华川房地产开发有限公司	良好	关联方	2,610,547,242.67	13,052,736.22	303,582,482.04	286,809,652.12	16,772,829.92
武汉华发鸿业房地产开发有限公司	良好	关联方	6,967,990.08	34,839.93	5,257,372.38	5,013,589.92	243,782.46
武汉华发睿光房地产开发有限公司	良好	关联方	65,171,242.18	325,856.23	36,403,179.86	34,491,762.54	1,911,417.32
武汉华发长茂房地产开发有限公司	良好	关联方	6,190,924.50	30,954.63	4,813,990.10	4,542,214.94	271,775.16
武汉华发长盛房地产开发有限公司	良好	关联方	119,192,964.86	595,964.82	66,393,703.16	63,111,862.18	3,281,840.98
武汉华启房地产开发有限公司	良好	关联方	5,446,727.96	27,233.64	4,953,746.12	4,671,382.59	282,363.53
武汉华嵘房地产开发有限公司	良好	关联方	120,528,142.65	602,640.71	44,613,630.88	42,290,365.81	2,323,265.07
武汉华耀房地产开发有限公司	良好	关联方	2,271,390.62	11,356.96	1,860,292.50	1,760,924.21	99,368.29
武汉华颖房地产开发有限公司	良好	关联方	435,277.99	2,176.39	382,036.99	362,935.14	19,101.85
武汉华中投地产开发有限公司	良好	关联方	566,484.66	2,832.42	513,880.12	484,417.66	29,462.46
武汉中央商务区投资开发有限公司	良好	关联方	19,604,396.14	98,021.98	8,286,874.43	7,808,040.47	478,833.96

西安华创骐耀置业有限公司	良好	关联方	224,500,046.15	1,122,500.24	107,866,385.66	101,750,803.80	6,115,581.86
烟台华发置业有限公司	良好	关联方	14,121,236.81	70,606.18	3,858,415.53	3,644,168.72	214,246.81
长沙天润智樾房地产开发有限公司	良好	关联方	16,483,131.45	82,415.66	14,009,161.73	13,378,749.45	630,412.28
郑州华瀚房地产开发有限公司	良好	关联方	246,506,331.02	1,232,531.64	113,885,534.27	107,813,828.56	6,071,705.71
郑州展硕置业有限公司	良好	非关联方	2,459,872.59	29,357.67	1,587,623.67	1,540,158.72	47,464.95
中山市华晟房地产开发有限公司	良好	关联方	59,351,992.87	296,760.00	23,291,984.12	22,176,807.01	1,115,177.11
中山市华发生态园房地产开发有限公司	良好	关联方	118,708.23	593.54	102,456.97	96,224.17	6,232.80
中山市华庚置业有限公司	良好	关联方	10,655,112.41	53,275.56	4,747,552.98	4,516,087.61	231,465.37
中山市华屹商业运营管理有限公司	良好	关联方	39,564,761.87	197,823.82	33,163,482.28	31,415,185.08	1,748,297.20
重庆华显房地产开发有限公司	良好	关联方	23,919,583.77	119,597.91	9,054,757.14	8,533,871.87	520,885.27
珠海奥华企业管理咨询有限公司	良好	关联方	1,730,390.47	8,651.95	1,643,000.00	1,551,167.33	91,832.67
珠海横琴华发房地产投资有限公司	良好	关联方	3,638,900.72	18,194.50	1,168,500.88	1,109,208.39	59,292.49
珠海华发实业股份有限公司	良好	关联方	9,017,170.14	45,085.86	6,834,879.51	6,478,450.20	356,429.31
珠海华发西区商业有限公司	良好	关联方	2,830,365.27	14,151.82	1,413,998.50	1,332,693.59	81,304.91
珠海华发新城置业有限公司	良好	关联方	3,835,755.92	19,178.78	1,416,616.92	1,340,907.89	75,709.03
珠海华枫房地产开发有限公司	良好	关联方	437,950,161.60	2,189,750.80	187,602,424.72	177,699,619.78	9,902,804.94
珠海华海置业有限公司	良好	关联方	19,039,257.00	145,879.81	14,586,840.70	13,776,858.81	809,981.89
珠海华和建设有限公司	良好	关联方	2,218,218.51	11,091.09	2,513,211.35	2,374,046.34	139,165.01
珠海华湖房地产开发有限公司	良好	关联方	464,549,695.95	2,322,748.48	144,003,193.90	136,648,658.08	7,354,535.82
珠海华健房地产开发有限公司	良好	关联方	16,634,523.30	83,172.61	12,037,800.00	11,492,829.00	544,971.00
珠海华菁教育服务有限公司	良好	关联方	3,866,427.16	19,332.14	14,274,288.27	13,560,573.86	713,714.41
珠海华郡房产开发有限公司	良好	关联方	190,970,150.45	954,850.76	112,458,107.33	106,795,420.03	5,662,687.30
珠海华铠开发建设有限公司*1	良好	关联方	132,150,091.92	660,750.46	29,980,804.88	29,980,804.88	
珠海华茂天城置业发展有限公司	良好	关联方	136,512,090.20	682,560.45	47,543,869.39	44,758,277.94	2,785,591.45

珠海华曜房产开发有限公司	良好	关联方	72,374,155.66	361,870.77	39,208,407.59	37,223,312.66	1,985,094.93
珠海华耀商贸发展有限公司	良好	关联方	3,761,480.09	18,807.40	2,323,000.00	2,206,850.00	116,150.00
珠海华以建设有限公司	良好	关联方	27,906,141.42	139,530.71	21,962,370.64	20,790,025.88	1,172,344.76
珠海华亿投资有限公司	良好	关联方	2,614,671.24	13,073.36	4,245,313.89	3,991,923.40	253,390.49
珠海华熠商业运营管理有限公司	良好	关联方	4,333,671.51	21,668.36	5,439,000.00	5,149,848.34	289,151.66
珠海华迎投资有限公司	良好	关联方	7,752,488.23	38,762.43	6,015,806.48	5,701,290.90	314,515.58
珠海华智教育服务有限公司	良好	关联方	1,990,864.30	9,954.32	28,927,789.69	27,481,400.21	1,446,389.48
珠海铎创经贸发展有限公司	良好	关联方	137,515,099.89	687,575.50	78,194,000.00	74,092,879.84	4,101,120.16
珠海琴发实业有限公司	良好	关联方	105,970,945.01	529,854.72	36,955,969.31	34,788,685.11	2,167,284.20
珠海市碧湖房地产开发有限公司	良好	关联方	15,535,541.21	77,677.71	11,994,000.00	11,293,022.50	700,977.50
珠海市香洲区碧珠碧桂园房地产开发有限公司	良好	关联方	3,110,454.01	15,552.27	2,632,000.00	2,478,090.00	153,910.00
珠海市中泰投资有限公司	良好	关联方	4,327,204.93	21,636.02	1,856,800.64	1,748,177.81	108,622.83
总计			9,014,679,606.03	48,680,356.75	3,259,087,524.31	3,086,876,276.88	172,211,247.43

备注：\*1 本项目保理按合同规定费用由原债务人承担，公司不承担该笔保理费用。

(4) 请结合保理费率、保理融资回款情况，说明相关交易是否符合商业惯例。

公司回复：

公司 2022 年-2023 年应收账款保理融资情况表如下：

项目	2023 年度 (元)	2022 年度 (元)	增幅
保理金额	3,259,087,524.31	2,760,244,619.69	18.07%
保理利息支出	172,211,247.43	143,872,328.55	19.70%
保理回款	3,086,876,276.88	2,616,372,291.14	17.95%
保理费率 (%)	5.28%	5.21%	0.07%

近年来，为优化结算付款政策，改善融资环境，实现供应链更健康、更长久的发展，越来越多的集团客户对上游供应商采用供应链金融支付模式进行支付结算，如供应链 ABS、应收账款电子凭证等模式，其对上游供应商的本质为无追索权的应收账款保理业务。

为加快应收账款资金回笼，满足资金运转需求，公司也接受甲方采用供应链支付模式进行支付结算。随着公司应收规模的增长及供应链支付模式占比的提升，公司的应收账款保理融资总额也呈现增长趋势，符合商业惯例。

4. 2023 年年报显示，公司经营活动产生的现金流量净流出 1.69 亿元，其中，购买商品、接受劳务支付的现金为 139.07 亿元，同比增长 16.75%。2022 年公司经营活动产生的现金流量净流入 16.56 亿元。

(1) 请结合本期销售商品、提供劳务收到的现金流量和购买商品、接受劳务支付的现金流量与对应的资产负债表项目、利润表项目的勾稽关系，量化分析经营活动产生的现金流量净额较去年明显恶化的原因及合理性。

公司回复：

(一)、本期销售商品、提供劳务收到的现金流量和购买商品、

接受劳务支付的现金流量与对应的资产负债表项目、利润表项目的勾稽情况

### 1、销售商品、提供劳务收到的现金的勾稽情况

公司于 2023 年度处置子公司福建闽东建工投资有限公司（以下简称闽东建工），公司于 2023 年 11 月 21 日丧失对闽东建工控制权。在编制合并财务报表时，公司合并了闽东建工 2023 年 1-11 月的利润表及现金流量表，并从 2023 年 11 月末开始不再合并闽东建工的资产负债表，因此在进行现金流量表与资产负债表项目、利润表项目勾稽时，需考虑 2023 年 11 月末闽东建工的相关资产负债表项目。具体的勾稽过程如下：

单位：万元

勾稽情况		报表情况				
项目	金额	报表项目	期末或本期合并报表金额①	闽东建工 11 月资产负债表②	合计③=①+②	期初合并资产负债表④
营业收入 a=①	1,552,896.46	营业收入	1,552,896.46		1,552,896.46	
应收票据余额的减少 b=④-③	1,127.28	应收票据	529.85		529.85	1,657.13
应收账款余额的减少 c=④-③	-79,303.99	应收账款	300,338.72	7,126.31	307,465.02	228,161.04
合同资产余额的减少 d=④-③	-110,299.17	合同资产	754,174.24	22,761.58	776,935.81	666,636.64
应收款项融资的减少 e=④-③	1,873.01	应收款项融资			-	1,873.01
合同负债的增加 f=③-④	-37,651.37	合同负债	63,613.82	112.73	63,726.55	101,377.92
合同负债税金增加 g=g×0.09	-3,388.62					
销项税额及其他 h	135,215.77					
合计 i=a+b+c+d+e+f+g+h	1,460,469.37					
销售商品、提供劳务收到的现金	1,460,469.37					

如表中所列，销售商品、提供劳务收到的现金流量与相关资产负债表、利润表项目是勾稽的。

### 2、购买商品、接受劳务支付的现金的勾稽情况

单位：万元

勾稽情况		报表情况				
项目	金额	报表项目	期末或本期合并报表金额①	闽东建工11月资产负债表②	合计③=①+②	期初合并资产负债表④
营业成本 a=①	1,471,498.63	营业成本	1,471,498.63		1,471,498.63	
研发直接投入 b=①	6,838.87	研发直接投入	6,838.87		6,838.87	
预付账款的增加 c=③-④	-22.70	预付账款	14,597.46	31.03	14,628.49	14,651.20
存货余额的增加 d=③-④	35,611.01	存货	101,024.67	1,921.82	102,946.49	67,335.48
应付票据的减少 e=④-③	11,323.51	应付票据	1,046.27		1,046.27	12,369.79
应付账款的减少 f=④-③	-200,312.44	应付账款	1,005,839.17	22,591.35	1,028,430.52	828,118.07
专项储备的减少 g=④-③	-5,105.10	专项储备	8,594.10	474.30	9,068.40	3,963.30
进项税额及其他 h	103,094.72	进项税额				
减：计入成本的职工薪酬 i	29,372.37					
减：计入成本的折旧摊销 j	2,846.64					
合计 k=a+b+c+d+e+f+g+h-i-j	1,390,707.49					
购买商品、接受劳务支付的现金的勾稽	1,390,707.49					

如表中所列，购买商品、接受劳务支付的现金与相关资产负债表、利润表项目是勾稽的。

(二)、公司的经营活动现金流情况如下：

单位：万元

项目	2023年	2022年度	增长率
<b>一、经营活动产生的现金流量</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金	1,460,469.37	1,430,220.30	2.11%
收到的税费返还	-	-	
收到其他与经营活动有关的现金	32,485.27	35,057.81	-7.34%
<b>经营活动现金流入小计</b>	1,492,954.64	1,465,278.11	1.89%
购买商品、接受劳务支付的现金	1,390,707.49	1,191,234.17	16.75%
支付给职工以及为职工支付的现金	46,996.82	37,236.64	26.21%
支付的各项税费	38,001.11	34,799.38	9.20%
支付其他与经营活动有关的现金	34,157.73	36,372.79	-6.09%
<b>经营活动现金流出小计</b>	1,509,863.15	1,299,642.98	16.18%
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	-16,908.51	165,635.13	-110.21%

公司 2023 年经营活动产生的现金流量净额比 2022 年减少 110.21%，主要原因是公司 2022 年收到多个土建项目的预付款，但相应的供应商款项主要在 2023 年发生支付，主要产生该类影响的项目情况如下（表 1）：

表 1：

单位：万

元

项目	2023 年			2022 年		
	收到客户款	支付供应商款	现金流净额	收到客户款	支付供应商款	现金流净额
高栏港装备制造区珠海西站电子信息产业园一期、二期勘察设计施工总承包	26,888.26	26,329.97	558.28	48,866.62	44,147.15	4,719.47
珠海城市职业技术学院新建 3 栋学生宿舍及配套用房工程	5,754.39	8,038.13	-2,283.74	7,979.82	5,549.46	2,430.35
三溪华发智造港 2 号项目设计施工总承包	-13,581.45	73.11	-13,654.56	15,040.08	3.43	15,036.65
高栏港装备制造区平沙电子电器产业园勘察设计施工总承包	87,682.52	92,088.79	-4,406.27	130,812.29	117,163.67	13,648.62
高栏港综合保税区道路及配套设施项目一期	-	17,442.93	-17,442.93	28,400.80	3,464.92	24,935.88
珠海市富山工业园沙龙涌北侧地块周边市政道路配套工程（二期）	-	3,969.00	-3,969.00	10,236.35	4,389.91	5,846.44
高栏港综合保税区道路及配套设施项目二期	-	6,940.97	-6,940.97	12,200.89	16.57	12,184.32
三溪华发智造港 1 号项目设计施工总承包香洲分公司	14,080.73	25,837.44	-11,756.71	15,146.24	19.35	15,126.89
三溪华发智造港 3 号项目设计施工总承包香洲分公司	11,320.08	19,235.77	-7,915.69	12,901.45	1,562.30	11,339.14
三溪华发智造港 4 号项目设计施工总承包香洲分公司	10,270.25	14,143.17	-3,872.92	6,458.82	93.93	6,364.88
合计	142,414.78	214,099.28	-71,684.51	288,043.36	176,410.69	111,632.64

从上表 1 中看出，上述列举项目 2022 年收款 28.8 亿元，支出供应商款 17.64 亿元，产生的现金流净额为 11.16 亿元；2023 年收款 14.24 亿元，支出供应商款 21.41 亿元，产生的现金流净额为-7.17 亿元。导致两年现金流净额差异大的原因，主要是受到上述项目收取客户款项及支付供应商款项存在时间差所致。

本年预收款在次年支付的情况，同样在 2023 年与 2024 年存在，具体情况如下（表 2）：

表 2

单位：万

元

项目	2024 年*1			2023 年		
	收到客户款	支付供应商款	现金流净额	收到客户款	支付供应商款	现金流净额
东咀椰林片区道路排水工程	741.95	993.09	-251.14	4,561.23	878.52	3,682.71
动力电池生产基地建设项目（二期、四期）	-	1,211.06	-1,211.06	11,223.80	6,235.80	4,988.00
动力电池生产基地建设项目（三期）	500.60	2,115.04	-1,614.44	8,059.80	4,056.48	4,003.32
动力电池生产基地建设项目（五期）	1,049.00	2,081.94	-1,032.94	7,826.90	4,718.09	3,108.81
斗门区预制菜产业园二期工业厂房建设工程（01 地块）	-	2,991.73	-2,991.73	20,295.14	14,224.54	6,070.61
斗门区预制菜产业园二期配套工程-道路工程（一标段）	-	3,205.73	-3,205.73	11,292.69	5,304.56	5,988.13
高栏港装备制造区平沙电子电器产业园周边市政道路配套工程施工	399.56	2,198.51	-1,798.95	5,106.94	2,818.64	2,288.30
高栏港装备制造区珠海西站电子信息产业园周边市政道路配套工程	859.32	3,106.11	-2,246.79	6,397.66	3,279.92	3,117.74
洪湾涌桥梁工程	-	57.45	-57.45	653.48	381.96	271.52
化联二路市政道路工程	-	1,547.96	-1,547.96	4,629.00	2,107.16	2,521.84
合计	3,550.43	19,508.63	-15,958.19	80,046.64	44,005.67	36,040.97

\*1:2024 年数据为 2024 年 1 月 1 日至 5 月 9 日

从上表 2 中看出，上述列举项目 2023 年收款 8 亿元，支出供应商款 4.4 亿元，产生的现金流净额为 3.6 亿元；2024 年（1 月 1 日至 5 月 9 日）收款 0.36 亿元，支出供应商款 1.95 亿元，产生的现金流净额为-1.6 亿元。导致两年现金流净额差异大的原因也主要是受到表 2 中列举部分项目收取客户款项及支付供应商款项存在时间差所致。

对比表 1 与表 2 数据分析，同样是预收客户款项及支付供应商款项存在时间差的原因影响各年度现金流净额，但 2023 年现金流净额同比 2022 年差异更大，主要差异原因是由于 2022 年预收款的土建项目预收金额较大导致。

综上，公司 2023 年经营活动产生的现金流量净额较 2022 年同比下降，符合公司的实际项目运营情况，不存在现金流恶化的情形，具有合理性。

(2) 结合同行业公司情况，说明公司经营活动现金流量变化是否可比。

公司回复：

同行业上市公司的经营活动现金流量对比情况如下：

证券代码	证券简称	2022 年（万元）	2023 年（万元）
002047.SZ	宝鹰股份	-25,961.06	-36,997.15
002081.SZ	金螳螂	30,218.55	34,381.16
002325.SZ	洪涛股份	-37,362.44	17,541.46
002375.SZ	亚厦股份	2,499.09	20,437.31
002482.SZ	*ST 广田	-90,034.26	-9,900.33
002620.SZ	瑞和股份	11,332.78	2,674.39
002789.SZ	建艺集团	-11,017.42	-38,852.84
002822.SZ	ST 中装	-21,063.13	4,851.43
002856.SZ	美芝股份	-2,799.62	-7,427.63
002989.SZ	中天精装	27,162.27	-8,013.37

601886.SH	江河集团	-15,264.56	86,128.62
603030.SH	*ST全筑	5,015.20	1,382.57
603137.SH	恒尚节能	-19,866.25	8,039.25
603828.SH	柯利达	-23,051.75	15,570.30
605287.SH	德才股份	19,114.75	27,026.93
300621.SZ	维业股份	165,913.51	-16,908.51

如上表所示，同行业上市公司经营活动现金流量变化均有个体差异，与各公司经营情况不同相关。公司经营活动现金流量变化与公司实际项目运营情况和公司经营整体情况相符，公司经营活动现金流量变化与同行业上市公司的变化不具备明显可比性。

5. 2023 年年报显示，公司应收账款期末余额 30.03 亿元，其中按单项计提坏账的应收账款账面余额 1.64 亿元，较期初增长 0.53 亿元，坏账计提比例为 84.72%；按组合计提坏账的应收账款账面余额 28.39 亿元，坏账计提比例为 10.64%，其中组合 1 为账龄组合，账面余额 9.97 亿元，坏账计提比例为 29.35%，组合 2 为华发集团关联方组合应收账款，账面余额为 18.41 亿元，坏账计提比例为 0.5%。

(1) 请分别列示报告期内新增单项计提坏账的应收账款、按非关联方客户归集的期末账面余额前十大的应收账款明细，包括客户基本信息、合同签订情况、各年度业务开展情况和收入确认情况、各账龄段应收账款账面余额和坏账计提金额。

公司回复：

(一) 报告期内新增单项计提坏账的应收账款列示如下：

单位：元

客户名称	项目名称	是否关联方	注册资本	合同签订日期	合同金额	收入确认情况		业务开展情况	2023年12月31日	
						2022年度	2023年度		应收账款	坏账准备
广州市重点公共建设项目管理办公室	广州亚运城媒体村、运动员村，技术官员村及综合体育馆、主媒体中心以及广州自行车馆和轮滑场、广州飞碟训练中心装饰装修工程	否	300万元人民币	2009.12	71,329,760.00	-	-	项目已于2014.10结算	1,788,260.56	1,788,260.56
江苏省新世纪盐化集团有限责任公司镇江分公司	办公楼装饰材料及相关服务（二楼职工餐厅装饰水电安装工程）	否	/	2011.3	899,708.00	-	-	项目已于2012.01结算	51,782.55	51,782.55
新疆家盒子文化有限公司	北京家盒子深圳湾体育中心店钢结构工程	否	2314.8147万元人民币	2012.7	9,603,398.05	-	-	项目已于2014.01结算	492,341.16	393,872.93

客户名称	项目名称	是否关联方	注册资本	合同签订日期	合同金额	收入确认情况		业务开展情况	2023年12月31日	
						2022年度	2023年度		应收账款	坏账准备
深圳市城市发展研究中心	深圳市城市发展研究中心办公用房装修工程	否	30万元人民币	2012.4	1,235,710.35	-	-	项目已于2012.12完工, 暂未结算	171,761.80	171,761.80
客户1	相关项目	否	5000万元人民币	/	304,160,084.61	-	-	/	12,378,205.38	6,189,102.70
深圳市金元信达投资咨询有限公司	金元信达·深圳鹏大厦营销中心、样板房装饰工程	否	10万元人民币	2016.8	2,239,700.00	-	-	项目已于2017.08结算	8,000.80	8,000.80
深圳市裕昌弘投资咨询有限公司	鹏大厦室内装饰装修工程项目	否	10万元人民币	2017.2	3,581,250.00	-	-	项目已于2019.01结算	79,999.99	79,999.99
上海宝龙瑞胜房地产开发有限公司	临港宝龙酒店精装修工程	否	18000万元人民币	2016.8	9,817,191.00	-	-	项目已于2020.01结算	2,132,097.44	2,132,097.44
天津赢超房地产开发有限公司	北宁湾项目1#楼32层样板房精装修工程	否	3000万元人民币	2012.6	384,513.00	-	-	项目已于2012.12结算	19,230.65	19,230.65
淮安宝龙建设发展有限公司	淮安酒店精装修及二次机电工程	否	4000万美元	2016.9	4,246,377.00	-	-	项目已于2017.07结算	194,519.18	194,519.18
固安幸福基业资产管理有限公司大厂分公司	大厂潮白河喜来登酒店室内精装修工程(二标段)	否	/	2013.9	48,802,345.18	-	-	项目已于2014.01结算	300,000.00	300,000.00
固安幸福基业资产管理有限公司大厂分公司	大厂民族官二标段精装修零星(单项)工程合同	否	/	2018.11	181,202.00	-	-	项目已于2019.11完工, 暂未结算	181,202.00	181,202.00

客户名称	项目名称	是否关联方	注册资本	合同签订日期	合同金额	收入确认情况		业务开展情况	2023年12月31日	
						2022年度	2023年度		应收账款	坏账准备
固安幸福基业资产管理有限公司大厂分公司	大厂民族宫二标段精装修工程	否	/	2015.1	31,087,620.91	-	-	项目已于2015.08 结算	1,416,107.04	1,416,107.04
固安幸福基业资产管理有限公司大厂分公司	大厂喜来登酒店精装修改造工程	否	/	2016.9	1,461,462.30	-	-	项目已于2022.09 结算	219,219.35	219,219.35
安徽省公益性项目建设管理中心	安徽省地质资料库科普楼、成果库室内二次装修工程	否	110万元人民币	2011.3	11,520,424.00	-	-	项目已于2016.05 结算	1,828,718.33	1,828,718.33
山西建筑工程(集团)总公司安徽分公司	安徽邮政储蓄银行合肥后台服务项目基地幕墙工程	否	/	2012.12	18,360,221.73	-	-	项目已于2015.07 结算	519,357.79	519,357.79
客户 2	相关项目	否	121000万元人民币	/	120,892,846.67	-	-	/	5,047,393.81	4,037,915.05
贵阳金融控股有限公司	贵阳农村商业银行股份有限公司办公楼室内装饰工程设计项目	否	1510000万元人民币	2014.12	3,180,000.00	-	-	设计已完成	159,000.00	127,200.00
客户 3	相关项目	否	167500万元人民币	/	64,369,035.39	-	-	/	3,843,446.90	1,921,723.49
客户 4	相关项目	否	270100万元人民币	/	10,722,804.86	-	-	/	1,050,193.86	840,155.09
乌鲁木齐塔里木石油酒店	乌鲁木齐塔里木石油酒店西餐厅装修等改造工程	否	2020万元人民币	2012.12	900,000.00	-	-	项目已于2013.12 结算	45,000.00	45,000.00

客户名称	项目名称	是否关联方	注册资本	合同签订日期	合同金额	收入确认情况		业务开展情况	2023年12月31日	
						2022年度	2023年度		应收账款	坏账准备
中天城投集团有限公司	未来方舟 E2 组团洋房精装修工程	否	1170000 万元人民币	2016.12	9,260,149. 34	-	-	项目已于 2018.03 完 工, 暂未结 算	330,089.60	165,044.80
江苏龙海建工集团有限公司	银江国际花园 1-2、1-3 号 商业楼内部装饰工程	否	50300 万 元人民币	2017.6	2,500,000. 00	-	-	项目已于 2020.01 结算	50,000.00	50,000.00
广西中恒伟业商贸有限公司	广源*大都会壹区 1#、2#、 5#、6#公共部位装饰工程 项目	否	1000 万元 人民币	2017.7	4,540,859. 00	-	-	项目已于 2018.06 完 工, 暂未结 算	732,887.81	732,887.81
广西中恒伟业商贸有限公司	广源•大都会壹区 5#楼首 层展示区大堂精装修改造 工程	否	1000 万元 人民币	2018.6	50,000.00	-	-	项目已于 2018.06 完 工, 暂未结 算	48,500.00	48,500.00
广西中恒伟业商贸有限公司	广源*大都会贰区 2 楼 B3 户型精装样板房装饰工程 项目	否	1000 万元 人民币	2017,8	81,500.00	-	-	项目已于 2018.08 完 工, 暂未结 算	79,055.00	79,055.00
广西中恒伟业商贸有限公司	广源*华府精装样板房装修 工程项目	否	1000 万元 人民币	2017.7	126,300.00	-	-	项目已于 2017.12 完 工, 暂未结 算	122,511.00	122,511.00
西安剑侠企业管理有限公司	西安高新区摩尔中心侠客 岛办公室装修工程项目	否	200 万元 人民币	2017.9	773,000.00	-	-	项目已于 2018.08 结算	938.00	938.00

客户名称	项目名称	是否关联方	注册资本	合同签订日期	合同金额	收入确认情况		业务开展情况	2023年12月31日	
						2022年度	2023年度		应收账款	坏账准备
深圳市中林实业发展有限公司	宝能科技园（南区）一期B区办公楼（B1、B2、B3a、B3b、B5a、B5b栋）公区精装修工程（标段二）】	否	86200万元人民币	2017.12	41,017,399.96	-	-	项目已于2021.01结算	795,825.02	397,912.51
上海宝龙展飞房地产开发有限公司	七宝宝龙广场艾美酒店接待台改造工程	否	100000万元人民币	2018.11	17,126.51	-	-	项目已于2019.07结算	848.61	848.61
上海宝龙展飞房地产开发有限公司	艾美酒店后续新增精装工程	否	100000万元人民币	2017.12	544,710.00	-	-	项目已于2018.05完工，暂未结算	97,599.20	97,599.20
深圳市盐田区市容环境管理中心	沙头角金融路小公园改造工程	否	3450万元人民币	2018.11	176,119.90	-	-	项目已于2018.1结算	34,393.90	34,393.90
深圳乐沃企业管理咨询有限公司	深圳京基100FUNWORK办公室室内装饰装修工程	否	100万元人民币	2018.9	2,300,794.00	-	-	项目已于2019.04结算	81,511.20	81,511.20
武汉中心大厦开发投资有限公司	武汉中心部分楼层条板墙分包工程	否	100500万元人民币	2018.10	4,949,500.00	-	-	项目已于2021.12结算	1,642,799.99	821,400.00
武汉当代尚城万国府置业有限公司	武汉市当代汉口万国府MOMΛ项目1期1标段户内精装、公区大堂、电梯轿厢精装修指定专业分包工程	否	1000万元人民币	2018.11	20,169,344.10	-80,794.63	-	项目已于2022.05结算	2,037,392.78	2,037,392.78
甘肃鼎泰华森房地产开发有限公司	甘肃鼎泰中汇广场项目写字楼一~八层、公寓楼一~	否	6000万元人民币	2018.10	13,785,570.00	-	-	项目已于2021.05结算	115,508.00	115,508.00

客户名称	项目名称	是否关联方	注册资本	合同签订日期	合同金额	收入确认情况		业务开展情况	2023年12月31日	
						2022年度	2023年度		应收账款	坏账准备
	二层、地下负一、负二层公共装饰装修工程									
新和县龟兹文化博物馆	新和县龟兹文化博物馆室内陈列布展项目（设计施工一体化）	否	611万元人民币	2018.9	22,993,559.79	1,687,600.71	2,735,624.35	项目已于2023.01 结算	5,966,485.19	5,966,485.19
于都县博物馆	于都县长征出版物博览中心EPC（设计、施工、采购一体化）总承包	否	17万元人民币	2018.9	1,997,392.08	-	-	项目已于2019.05 完工，暂未结算	687,913.66	687,913.66
霍尔果斯万达教育科技有限公司南昌西湖分公司	【南昌西湖早教】项目室内主题包装施工工程	否	/	2019.6	390,000.00	-	-	项目已于2021.03 结算	90,714.27	90,714.27
上海海东房地产有限公司	康桥B地块物业用房装修工程合同	否	5000万元人民币	2019.9	238,000.00	-	1,996.32	项目已于2023.11 结算	69,224.00	69,224.00
上海海东房地产有限公司	康桥C地块2#位置东侧商铺（改造成临时售楼处）硬装工程	否	5000万元人民币	2019.7	680,000.00	-	38,292.66	项目已于2023.11 结算	245,739.00	245,739.00
南京宝龙康浚置业发展有限公司	南京高淳项目C地块公区装修工程	否	5000万美元	2019.7	17,200,000.00	-	-	项目已于2021.11 结算	560,441.61	560,441.61
丽江晶玺酒店有限公司	1-2栋室内精装修工程	否	4000万美元	2019.9	19,000,000.00	-733,944.95	-	项目已于2022.08 完工，暂未结算	509,750.49	254,875.25

客户名称	项目名称	是否关联方	注册资本	合同签订日期	合同金额	收入确认情况		业务开展情况	2023年12月31日	
						2022年度	2023年度		应收账款	坏账准备
深圳市新启源实业发展有限公司	深圳佳兆业未来城02地块地下室精装修工程	否	200000万元人民币	2019.9	896,012.34	-	-	项目已于2021.12结算	481,105.99	240,553.00
广州市鹏康房地产开发有限公司	广州鹏润云端项目塔楼首层(A~C×1~3轴)和7层精装修工程及室外景观工程	否	5000万元人民币	2020.7	6,682,105.58	-	-	项目已于2021.06完工,暂未结算	597,779.03	298,889.52
河南建达工程建设监理公司	中共河南省委党校(河南行政学院)新校区室内装饰设计和施工一标段	否	500万元人民币	2011.4	8,648,751.58	-	-	项目已于2020.12完工,暂未结算	89,329.11	89,329.11
南京苏宁仙林置业有限公司	2017G85南京仙林苏宁广场项目B地块酒店K1样板房装饰工程	否	2000万元人民币	2020.9	755,233.26	-	-	项目已于2021.01完工,暂未结算	504,186.61	252,093.31
南京苏宁仙林置业有限公司	2017G85南京仙林苏宁广场项目B地块酒店K1样板房及过道装饰工程补充协议	否	2000万元人民币	2021.9	50,281.51	-	-	项目已于2021.01完工,暂未结算	40,225.21	20,112.61
合计					898,799,364.00	872,861.13	2,771,920.69		47,938,592.87	36,027,100.08

本年度公司加强了对应收账款的梳理,提出对应收账款进行更加精细化管理的要求,对部分老项目在综合考虑客户性质、经营状态、股东背景、回款信息、资信情况等因素后进行梳理,将信用风险与其他公司存在明显不同的

客户，考虑采用了单项计提坏账的方式。本年末单项计提坏账准备的应收账款金额较上年末增加 5,300.46 万元，与上表中所列示本期新增单项计提坏账准备的应收账款金额 4,793.86 万元存在 506.60 万元的差额，主要原因是有部分单项计提坏账准备的款项由于达到应收账款确认条件，从合同资产转入应收账款增加 2,316.40 万元；本年度由于收回款项、结算等原因影响应收账款减少 1,809.80 万元。

(二) 按非关联方客户归集的期末账面余额前十大的应收账款明细列示如下：

单位：元

客户名称	项目名称	是否关联方	注册资本	合同签订日期	合同金额	收入确认情况				业务开展情况
						2021 年度及以前年度	2022 年度	2023 年度	累计确认收入金额	
客户 1	相关项目	否	60606.07 万元人民币	/	123,470,233.51	44,417,606.55	48,485,045.53	20,927,217.42	113,829,869.50	/
客户 2	相关项目	否	370000 万元人民币	/	373,298,174.00	108,761,704.83	- 3,381,385.93	158,232,341.24	263,612,660.14	/
客户 3	相关项目	否	4662216 万元人民币	/	218,846,175.64	-	13,935,331.05	116,628,642.02	130,563,973.07	/
西安恒生科技股份有限公司	兰基中心（原项目名称创意时代中心）写字楼装修工程	否	3500 万元人民币	2018.3	20,000,000.00	25,912,916.55	-	-	25,912,916.55	项目已于 2021.12 结算

客户名称	项目名称	是否关联方	注册资本	合同签订日期	合同金额	收入确认情况				业务开展情况
						2021年度及以前年度	2022年度	2023年度	累计确认收入金额	
客户 4	相关项目	否	4074113.182 万元人民币	/	550,836,728.08	167,816,002.68	91,568,334.16	140,234,164.61	399,618,501.45	/
山西饭店*1	山西饭店室内装饰工程	否	1846 万元人民币	2012.7	86,610,000.00	61,081,946.56	-	14,273,814.66	75,355,761.22	已结算
山西鸿坤基业房地产开发有限公司	平遥县印象西街建设项目酒店精装修工程	否	6000 万元人民币	2017.7	66,649,374.02	62,498,138.27	-	-	62,498,138.27	项目已于 2019.12 结算
	平遥县印象西街建设项目酒店精装修工程			2018.3	10,000,000.00	9,174,311.93	-	-	9,174,311.93	项目已于 2019.12 结算
山东亿睿建设发展有限公司	青岛星河湾一期 1#园 6 号楼 B 标段室内住宅及公共部分装饰工程	否	5200 万元人民币	2016.1	21,763,219.14	21,157,121.17	72,193.55	847,394.45	22,076,709.17	项目已于 2023.05 结算
	青岛星河湾一期 2#园 11 号楼室内住宅及公共部分装饰工程			2016.11	15,424,606.61	15,552,771.94	-	-	15,552,771.94	项目已于 2020.04 结算
	青岛星河湾一期 1#、2#园（二标段）室内住宅及公共部分装饰工程项目			2017.4	37,620,746.68	36,854,826.70	-0.04	-	36,854,826.66	项目已于 2021.12 结算
	青岛星河湾一期 2 号园 10 号楼（C3a、C3b 户型）室内住宅及公共部分装饰工程项目精装修工程项目			2017.9	6,935,182.91	7,265,813.85	-	-	7,265,813.85	项目已于 2020.06 结算

客户名称	项目名称	是否关联方	注册资本	合同签订日期	合同金额	收入确认情况				业务开展情况
						2021 年度及以前年度	2022 年度	2023 年度	累计确认收入金额	
珠海市住房和城乡建设局	富山工业园智造小镇生活中心-S5 租赁公寓、S6 限售公寓 HE-2104-113	否	/	最初原合同 2021/5/18; 补充协议一 2021/7/12, 补充协议二 2021/07/30	117,353,000.00	107,663,302.75	-	-	107,663,302.75	项目已于 2021.09 完工, 暂未结算
客户 5	相关项目	否	528522.99 86 万元人民币	/	53,118,439.91	13,486,844.21	- 201,319.26	35,238,489.18	48,524,014.13	/
合计					1,701,925,880.50	681,643,307.99	150,478,199.06	486,382,063.58	1,318,503,570.63	

\*1 该项目于 2012 年 7 月开工建设, 2014 年项目基本完工, 因客户项目负责人离职及工程量确认等问题导致结算拖延, 2021 年公司取得非正式的结算书, 因考虑预计未来可能无法收回相应合同现金流量, 出于谨慎性原则, 公司未确认相关收入, 并积极采取追偿措施。2023 年 3 月, 公司向法院提起诉讼, 2023 年 11 月, 经法院审理, 双方达成和解, 确认由客户分期偿还剩余工程款。2023 年 11 月按照和解书约定, 公司收到第一期工程款。因此判断该项目符合收入确认条件, 在 2023 年度依据结算书确认相关收入。

续:

客户名称	项目名称	2023年12月31日各账龄段应收账面余额						2023年12月31日各账龄段坏账计提金额					
		合同期内	逾期1年以内	逾期1-2年	逾期2-3年	逾期3年以上	小计	合同期内	逾期1年以内	逾期1-2年	逾期2-3年	逾期3年以上	小计
客户1	相关项目	50,516,325.22	8,802,876.74	36,720.79	-	-	59,355,922.75	1,449,313.35	2,471,231.56	17,205.90	-	-	3,937,750.81
客户2	相关项目	31,037,264.14	1,336,820.34	-	-	-	32,374,084.48	890,487.36	375,285.96	-	-	-	1,265,773.32
客户3	相关项目	26,476,846.39	-	-	-	-	26,476,846.39	759,644.83	-	-	-	-	759,644.83
西安恒生科技股份有限公司	兰基中心(原项目名称创意时代中心)写字楼装修工程	-	-	25,445,079.03	-	-	25,445,079.03	-	-	11,922,563.61	-	-	11,922,563.61
客户4	相关项目	18,304,672.05	2,822,384.15	76,128.50	-	1,246,905.60	22,450,090.30	525,177.70	792,328.72	35,670.82	-	1,104,566.30	2,457,743.54
山西饭店	山西饭店室内装饰工程	-	-	11,367,596.35	-	8,730,560.31	20,098,156.66	-	-	5,326,408.71	-	7,733,931.64	13,060,340.35
山西鸿坤基业房地产开发有限公司	平遥县印象西街建设项目酒店精装修工程	-	-	-	-	9,314,547.59	9,314,547.59	-	-	-	-	8,251,254.41	8,251,254.41
	平遥县印象西街建设项目酒店精装修工程	-	-	-	500,000.00	8,300,000.00	8,800,000.00	-	-	-	318,130.08	7,352,521.52	7,670,651.60

客户名称	项目名称	2023年12月31日各账龄段应收账面余额						2023年12月31日各账龄段坏账计提金额					
		合同期内	逾期1年以内	逾期1-2年	逾期2-3年	逾期3年以上	小计	合同期内	逾期1年以内	逾期1-2年	逾期2-3年	逾期3年以上	小计
山东亿睿建设发展有限公司	青岛星河湾一期1#园6号楼B标段室内住宅及公共部分装饰工程	-	-	-	-	5,837,033.06	5,837,033.06	-	-	-	-	5,170,712.19	5,170,712.19
	青岛星河湾一期2#园11号楼室内住宅及公共部分装饰工程	-	-	-	-	2,861,292.33	2,861,292.33	-	-	-	-	2,534,664.27	2,534,664.27
	青岛星河湾一期1#、2#园（二标段）室内住宅及公共部分装饰工程项目	-	-	-	-	6,884,629.11	6,884,629.11	-	-	-	-	6,098,720.93	6,098,720.93
	青岛星河湾一期2号园10号楼（C3a、C3b户型）室内	-	-	-	-	735,683.10	735,683.10	-	-	-	-	651,701.91	651,701.91

客户名称	项目名称	2023年12月31日各账龄段应收账款余额						2023年12月31日各账龄段坏账计提金额					
		合同期内	逾期1年以内	逾期1-2年	逾期2-3年	逾期3年以上	小计	合同期内	逾期1年以内	逾期1-2年	逾期2-3年	逾期3年以上	小计
	住宅及公共部分装饰工程项目精装修工程项目												
珠海市住房和城乡建设局	富山工业园智造小镇生活中心-S5 租赁公寓、S6 限售公寓 HE-2104-113	15,658,655.17	-	-	-	-	15,658,655.17	449,246.82	-	-	-	-	449,246.82
客户 5	相关项目	13,328,203.24	-	1,516,504.85	106,562.00	-	14,951,270.09	382,386.20	-	710,573.47	67,801.15	-	1,160,760.82
合计		155,321,966.21	12,962,081.23	38,442,029.52	606,562.00	43,910,651.10	251,243,290.06	4,456,256.27	3,638,846.23	18,012,422.51	385,931.23	38,898,073.16	65,391,529.41

续:

客户名称	项目名称	累计确认收入金额①	税额②	累计回款金额③	2023年12月31日应收账款期末余额④	2023年12月31日合同资产期末余额⑤	2023年12月31日合同负债期末余额⑥	核对(①+②-③-④-⑤+⑥)	备注
客户 1	相关项目	113,829,869.50	10,317,282.41	64,769,407.39	59,355,922.75	828,423.34	806,601.57	-	
客户 2	相关项目	263,612,660.14	23,789,412.13	226,981,000.00	32,374,084.48	28,046,987.79	-	-	

客户名称	项目名称	累计确认收入金额①	税额②	累计回款金额③	2023年12月31日应收账款期末余额④	2023年12月31日合同资产期末余额⑤	2023年12月31日合同负债期末余额⑥	核对(①+②-③-④-⑤+⑥)	备注
客户3	相关项目	130,563,973.07	10,846,425.20	89,756,346.81	26,476,846.39	25,177,205.07	-	-	
西安恒生科技股份有限公司	兰基中心(原项目名称创意时代中心)写字楼装修工程	25,912,916.55	2,332,162.48	2,800,000.00	25,445,079.03			-	
客户4	相关项目	399,618,501.45	36,520,317.34	368,580,748.24	22,450,090.30	45,107,980.25	-	-	
山西饭店	山西饭店室内装饰工程	75,355,761.22	428,214.44	55,685,819.00	20,098,156.66			-	
山西鸿坤基业房地产开发有限公司	平遥县印象新街建设项目酒店精装修工程	62,498,138.27	6,647,399.32	59,830,990.00	9,314,547.59			-	
	平遥县印象新街建设项目酒店精装修工程	9,174,311.93	825,688.07	1,200,000.00	8,800,000.00			-	
山东亿睿建设发展有限公司	青岛星河湾一期1#园6号楼B标段室内住宅及公共部分装饰工程	22,076,709.17	633,685.61	16,873,361.72	5,837,033.06			-	
	青岛星河湾一期2#园11号楼室内住宅及公共部分装饰工程	15,552,771.94	466,583.15	13,158,062.76	2,861,292.33			-	
	青岛星河湾一期1#、2#园(二标段)室内住宅及公共部分装饰工程项目	36,854,826.66	1,105,644.79	31,075,842.34	6,884,629.11			-	

客户名称	项目名称	累计确认收入金额①	税额②	累计回款金额③	2023年12月31日应收账款期末余额④	2023年12月31日合同资产期末余额⑤	2023年12月31日合同负债期末余额⑥	核对(①+②-③-④-⑤+⑥)	备注
	青岛星河湾一期2号园10号楼(C3a、C3b户型)室内住宅及公共部分装饰工程项目精装修工程项目	7,265,813.85	217,974.39	6,748,105.14	735,683.10			-	
珠海市住房和城乡建设局	富山工业园智造小镇生活中心-S5租赁公寓、S6限售公寓 HE-2104-113	107,663,302.75	9,689,697.25	82,613,419.41	15,658,655.17	19,080,925.39		-	
客户5	相关项目	48,524,014.13	4,224,799.70	33,215,639.42	14,951,270.09	4,651,888.88	69,984.58	-	
	合计	1,318,503,570.63	108,045,286.28	1,053,288,742.23	251,243,290.06	122,893,410.72	876,586.15	-	-

(2) 请核实说明对关联方的应收账款是否存在已逾期情形，如存在，请说明未采取单项计提的原因，是否存在坏账准备计提不充分的情形。

公司回复：

公司本报告期内关联方应收账款存在逾期情形，关联方应收账款逾期情况（逾期金额大于 100 万元明细）列示如下：

单位：元

公司名称	合同期内	逾期 1 年以内	逾期 1-2 年	逾期 2-3 年	逾期 3 年以上	合计
威海华发房地产开发有限公司	404,917.69	14,561,587.05	-	-	-	14,966,504.74
龙景房地产（杭州）有限公司	-	7,759,985.74	-	-	-	7,759,985.74
珠海华昕开发建设有限公司	10,303,730.38	6,990,512.97	-	-	-	17,294,243.35
江门华晟房地产开发有限公司	8,781,062.93	6,654,150.14	-	-	-	15,435,213.07
广州南沙区美多莉房地产开发有限公司	1,237,402.30	6,406,610.97	230,421.25	-	-	7,874,434.52
广东景晟装饰工程有限公司	-	6,182,306.87	-	-	-	6,182,306.87
青岛华昂置业有限公司	278,229.36	4,895,559.63	-	-	-	5,173,788.99
荣成华发房地产开发有限公司	-	3,465,976.03	-	-	-	3,465,976.03
沈阳华畅置业有限公司	-	3,046,841.62	-	-	-	3,046,841.62
珠海华郡房产开发有限公司	224,174,575.52	2,770,316.33	36,075.73	-	-	226,980,967.58
广东湛蓝房地产发展有限公司	1,678,214.82	103,755.66	1,649,923.82	817,718.83	-	4,249,613.13
杭州铎安置业有限公司	-	2,332,178.40	-	-	-	2,332,178.40
深圳融华置地投资有限公司	17,182,709.94	-	2,000,000.00	-	-	19,182,709.94
珠海奥华企业管理咨询有限公司	2,520,253.17	1,963,454.89	-	-	-	4,483,708.06
中山市华庚置业有限公司	-	1,889,578.72	-	-	-	1,889,578.72
其他客户	346,559,175.25	5,583,492.99	1,062,854.60	-	-	353,205,522.84
合计	613,120,271.36	74,606,308.01	4,979,275.40	817,718.83	-	693,523,573.60

关联方应收账款逾期金额合计 8,040.33 万元，其中逾期 1 年以内金额合计 7,460.63 万元、逾期 1-2 年金额合计 497.93 万元、逾期 2-3 年金额合计 81.77 万元，占总金额的比例为 4.37%，所占比例较低。依据公司应收账款坏账计提会计政策对关联方应收账款的计提比例为 0.5%，上述关联方客户均为华发集团下属子公司或联合营公司，

财务状况及企业运营情况良好，逾期款项不能收回的风险极低，故未采取单项计提的方式，不存在坏账准备计提不充分情形。

(3) 请列示组合 1 中各账龄段应收账款坏账计提比例和计算过程，对比同行业公司，说明是否存在坏账计提比例偏低的情形。

公司回复：

(一) 组合 1 中各账龄段应收账款坏账计提比例如下：

账龄	违约损失率
合同期内	2.89%
逾期 1 年以内	24.89%
逾期 1 年至 2 年	42.66%
逾期 2 年至 3 年	60.83%
逾期 3 年以上	88.58%

(二) 公司组合 1（非关联方往来款组合）应收账款减值准备按照预期信用损失为基础，对应收账款计提坏账准备，其计提比例的计算过程如下：

①确定分类到本组合下的应收款项（包括应收账款与合同资产）余额及对应账龄。考虑扣除查封、抵房等应收款项后，确定本期末及前三个年度期末的应收款项余额及对应账龄。

②计算历史回收金额。根据上述①整理的的数据，计算最近三个年度各账龄段应收款项的回款金额。以 2023 年度各账龄段历史回款金额为例，计算公式如下：

账龄	2023 年度回款金额计算公式
合同期内	2022 年 12 月 31 日合同期内应收款项余额—2023 年 12 月 31 日逾期 1 年以内应收款项余额
逾期 1 年以内	2022 年 12 月 31 日逾期 1 年以内应收款项余额—2023 年 12 月 31 日逾期 1 年至 2 年以内应收款项余额
逾期 1 年至 2 年	2022 年 12 月 31 日逾期 1 年至 2 年应收款项余额—2023 年 12 月 31 日逾期 2 年至 3 年以内应收款项余额
逾期 2 年至 3 年	2022 年 12 月 31 日逾期 2 年至 3 年应收款项余额+2022 年 12 月 31 日逾期 3 年以上应收款项余额—2023 年 12 月 31 日逾期 2 年至 3 年以内应收款项余额
逾期 3 年以上	2022 年 12 月 31 日逾期 3 年以上应收款项在 2023 年度的实际回收金额

③计算迁徙率。根据上述①、②中整理与计算的最近三个年度期末各账龄段应收款项余额及回款金额计算各账龄段的迁徙率。以2022年度至2023年度为例，应收款项迁徙率具体计算公式如下：

账龄	2022年度至2023年度迁徙率计算公式
合同期内	$1 - \frac{2023 \text{ 年度合同期内应收款项回款金额}}{2022 \text{ 年 } 12 \text{ 月 } 31 \text{ 日合同期内应收款项余额}}$
逾期1年以内	$1 - \frac{2023 \text{ 年度逾期1年以内应收款项回款金额}}{2022 \text{ 年 } 12 \text{ 月 } 31 \text{ 日逾期1年以内应收款项余额}}$
逾期1年至2年	$1 - \frac{2023 \text{ 年度逾期1年至2年应收款项回款金额}}{2022 \text{ 年 } 12 \text{ 月 } 31 \text{ 日逾期1年至2年应收款项余额}}$
逾期2年至3年	$1 - \frac{2023 \text{ 年度逾期2年至3年应收款项回款金额}}{2022 \text{ 年 } 12 \text{ 月 } 31 \text{ 日逾期2年至3年应收款项余额}}$
逾期3年以上	$1 - \frac{2023 \text{ 年度逾期3年以上应收款项回款金额}}{2022 \text{ 年 } 12 \text{ 月 } 31 \text{ 日逾期3年以上应收款项余额}}$

④确定违约损失率。根据上述③计算的最近三个年度各账龄段平均迁徙率计算历史违约损失率。具体计算公式如下：

账龄	历史违约损失率计算公式
合同期内	最近三个年度合同期内平均迁徙率 × 逾期1年以内历史违约损失率
逾期1年以内	最近三个年度逾期1年以内平均迁徙率 × 逾期1年至2年历史违约损失率
逾期1年至2年	最近三个年度逾期1年至2年平均迁徙率 × 逾期2年至3年历史违约损失率
逾期2年至3年	最近三个年度逾期2年至3年平均迁徙率 × 逾期3年以上历史违约损失率
逾期3年以上	最近三个年度逾期3年以上平均迁徙率

⑤根据上述计算的历史违约损失率，在考虑前瞻性估计调整后，计算调整后的违约损失率。具体计算公式如下：

账龄	前瞻性估计调整计算公式	调整后违约损失率计算公式
合同期内	合同期内历史违约损失率 × 前瞻性估计	合同期内历史违约损失率 + 前瞻性估计调整
逾期1年以内	逾期1年以内历史违约损失率 × 前瞻性估计	逾期1年以内历史违约损失率 + 前瞻性估计调整
逾期1年至2年	逾期1年至2年历史违约损失率 × 前瞻性估计	逾期1年至2年历史违约损失率 + 前瞻性估计调整
逾期2年至3年	逾期2年至3年历史违约损失率 × 前瞻性估计	逾期2年至3年历史违约损失率 + 前瞻性估计调整
逾期3年以上	逾期3年以上历史违约损失率 × 前瞻性估计	逾期3年以上历史违约损失率 + 前瞻性估计调整

经过以上①-⑤步，计算出公司各账龄区间对应的违约损失率。

(三) 公司主营是建筑装饰施工，主要包括土建施工业务与装饰施工业务。土建施工业务主要是与关联方发生的业务，其中与关联方

发生的土建施工业务收入占全体土建施工业务收入的比例为 94.77%，而公司应收关联方的款项按照余额的 0.5% 计提减值准备。公司按照账龄计提减值准备的应收款项主要由装饰施工业务形成，因此在选取同行业可比上市公司时，主要选取以装饰施工业务为主业的上市公司。选取的同行业上市公司 2023 年度各类型业务收入情况如下：

公司名称	营业收入（万元）				装饰施工业务收入占比
	装饰施工业务	土建施工业务	其他业务	合计	
维业股份	533,271.05	1,006,467.46	13,157.95	1,552,896.46	34.34%
其中：关联方业务	344,977.48	953,839.03	9,966.89	1,308,783.40	26.36%
非关联方业务	188,293.56	52,628.43	3,191.07	244,113.06	77.13%
金螳螂	1,963,068.31	-	55,593.37	2,018,661.68	97.25%
亚厦股份	1,234,664.75	-	52,214.11	1,286,878.87	95.94%
江河集团	1,989,978.61	-	105,449.87	2,095,428.49	94.97%
中天精装	82,186.13	-	100.15	82,286.29	99.88%

注：上述数据来自各公司已披露的 2023 年度报告。

公司各类型业务收入中扣除关联方业务后，装饰施工业务收入占总收入的比例较高，为 77.13%。公司选取的同行业上市公司装饰施工业务收入占总收入的比例均在 65% 以上。因此选取上述同行业上市公司进行对比具有可比性。

公司与选取的同行业可比上市公司各账龄期间坏账准备的计提比例、平均损失率情况、应收账款坏账准备计提比例情况如下：

逾期天数	账龄	维业股份	亚厦股份	江河集团	中天精装	美芝股份	金螳螂	平均损失率
合同期内	1 年以内	2.89%	7.41%	10.00%	5.00%	10.00%	5.00%	7.48%
%逾期 1 年以内	1-2 年	24.89%	41.31%	20.00%	10.00%	20.00%	10.00%	20.26%
逾期 1-2 年	2-3 年	42.66%	56.22%	40.00%	30.00%	40.00%	30.00%	39.24%

逾期 2-3 年	3-4 年	60.83%	83.83%	60.00%	48.00%	60.00%	50.00%	60.37%
逾期 3 年以上	4-5 年	88.58%	100.00%	8.000%	79.00%	80.00%	80.00%	83.80%
	5 年以上			100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	80.00%
组合总体计提比例		29.35%	24.95%	22.39%	18.32%	22.85%	15.55%	20.81%

注：上述同行业数据来自各公司公开的 2023 年度报告；上表中亚厦股份相关数据采用各组合合计坏账与原值的比例计算得出，合同期内比例取自亚厦股份合同期内及信用期内总坏账与总原值的比例。

公司与同行业上市公司的账龄划分方式存在不同，具体的账龄划分对比情况如下：

公司名称	账龄划分方式
维业股份	划分为合同期内、逾期 1 年以内、逾期 1-2 年、逾期 2-3 年、逾期 3 年以上
金螳螂	划分为 1 年以内、1-2 年、2-3 年、3-4 年、4-5 年、5 年以上
亚厦股份	划分为合同期内、信用期内、1 年以内、1-2 年、2-3 年、3 年以上
江河集团	划分为 1 年以内、1-2 年、2-3 年、3-4 年、4-5 年、5 年以上
中天精装	划分为 1 年以内、1-2 年、2-3 年、3-4 年、4-5 年、5 年以上
美芝股份	划分为未到期应收账款与到期应收账款。其中到期应收账款划分为 1 年以内、1-2 年、2-3 年、3-4 年、4-5 年、5 年以上

通过与同行业上市公司账龄划分方式进行对比，公司账龄的划分方式与同行业上市公司无显著差异，账龄划分是合理的。

公司 2023 年度应收账款组合 1 总体信用损失计提比例为 29.35%，选取的同行业可比上市公司中最高的亚厦股份为 24.95%，最低的金螳螂为 15.55%，平均值为 20.81%，公司组合计提比例高于同行业可比公司，坏账计提比例不存在偏低的情形。

6. 2023 年年报显示，公司合同资产期末账面余额 75.41 亿元，其中按组合计提的合同资产期末账面余额 73.25 亿元，组合 1 账龄组合账面余额 12.1 亿元，减值计提比例 2.82%，组合 2 关联方组合账面余额 60.24 亿元，减值计提比例 0.5%。

(1) 请说明公司对合同资产确认时点、合同资产结转应收账款

确认时点的判断依据及凭证，合同资产减值相关会计估计。

**公司回复：**

根据《企业会计准则》的规定：合同资产和应收账款都是企业拥有的有权收取对价的合同权利；合同资产并不是一项无条件收款权，该权利取决于除了时间流逝之外的其他条件（例如，履行合同中的其他履约义务）才能收取相应的合同对价。

按照上述企业会计准则的规定，以及与客户签订合同相关条款的约定，公司确认合同资产的具体时点、合同资产结转应收账款确认时点的判断依据及凭证主要是：

类别	确认合同资产具体时点	合同资产结转应收账款确认时点的判断依据	合同资产结转应收账款时点的凭证
项目尚未完工（完工进度<100%）	尚未收到的进度款中不属于无条件收取的金额，在确认该项合同权利时直接确认为合同资产	依据合同约定条款，合同资产超过信用期尚未回款，转入应收账款	施工合同相关条款、产值确认单
项目已经完工，但尚未进行结算	超出按照合同约定的完工付款比例计算的尚未收到部分，在确认该项合同权利时直接确认为合同资产	依据合同约定条款，合同资产超过信用期尚未回款，转入应收账款	施工合同相关条款、完工确认资料
项目已经完工，且已经结算完毕	超出按照合同约定的结算付款比例计算的尚未收到的部分，在确认该项合同权利时直接确认为合同资产	依据合同约定条款，合同资产超过信用期尚未回款，转入应收账款	施工合同相关条款、结算报告

公司报告期内因合同资产超过信用期尚未回款而转入应收账款的规模为 22.10 亿元，其中因合同资产超过信用期尚未回款而转入应收账款金额前十大情况如下：

单位：元

序号	客户名称	项目名称	原合同资产具体信息	合同资产超过信用期尚未回款而转入应收账款金额	计提坏账情况	计提坏账金额	坏账计提比例	坏账计提是否充分
第 1	武汉华川房地产开发有限公司	华发都荟天地项目 C 地块建筑施工总承包工程（一标段）	183,985,334.60	117,813,827.64	为关联方款项，按照 0.5% 计提坏账准备	589,069.14	0.50%	是
		华发都荟天地项目 C 地块建筑施工总承包工程（二标段）	209,324,749.43	123,243,368.03		616,216.84	0.50%	
		华发都荟天地项目售楼部门窗工程	96,464.48	96,464.48		482.32	0.50%	
		小计	393,406,548.51	241,153,660.15		1,205,768.30		
第 2	南京铎福置业有限公司	南京 NO. 2021G82 地块项目总承包工程	242,316,950.48	167,396,000.00	为关联方款项，按照 0.5% 计提坏账准备	836,980.00	0.50%	是
		南京燕子矶 G82 四季雅筑项目室内精装修工程 2302-037	34,270,625.99	10,808,268.70		54,041.34	0.50%	
		其他项目	1,005,440.11	1,005,440.11		5,027.20	0.50%	
		小计	277,593,016.58	179,209,708.81		896,048.54		
第 3	珠海华郡房产开发有限公司	华发水郡花园三期 C 区第一标段 50-64 栋桩基础工程	10,724,292.29	6,000,000.00	为关联方款项，按照 0.5% 计提坏账准备	30,000.00	0.50%	
		华发水郡花园 D 区一标段 70-75 栋工程	1,565,835.36	1,565,835.36		7,829.18	0.50%	

		华发水郡花园三期 D 区一标段 76-85 栋工程	38,360,647.11	10,954,729.00		54,773.65	0.50%	
		华发水郡花园三期 C 区第一标段 65-67 栋工程	54,091,284.85	46,423,700.00		232,118.50	0.50%	
		华发水郡花园三期 D 区一标段 86-91 栋工程	52,454,228.23	21,499,472.95		107,497.36	0.50%	
		华发水郡花园三期 B 区三标段、三期 C 区三标段-A 工程	153,587,547.23	87,618,500.00		438,092.50	0.50%	
		华发水郡花园三期 C 区三标段-B 工程 123#桩基础工程	1,772,882.93	1,418,000.00		7,090.00	0.50%	
		其他项目	15,115,475.51	2,023,911.04		10,119.56	0.50%	
		小计	327,672,193.51	177,504,148.35		887,520.74		
第 4	中山市华晟房地产开发有限公司	中山华发观山水花园 A3 区主体建安工程	164,692,234.61	117,732,722.56	为关联方款项，按照 0.5%计提坏账准备	588,663.61	0.50%	是
		其他项目	4,474,246.42	49,746.42		248.73	0.50%	
		小计	169,166,481.03	117,782,468.98		588,912.34		
第 5	上海兴铖房地产开发有限公司	静安区电影厂 C070202 单元 321-01 地块总承包工程	103,650,605.33	103,650,605.33	为关联方款项，按照 0.5%计提坏账准备	518,253.03	0.50%	是
第 6	珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	华发国际海岸花园（14#、20#、21#、26#地块）主体工程-20#地块	33,687,754.55	1,063,889.36	为关联方款项，按照 0.5%计提坏账准备	5,319.45	0.50%	是
		华发国际海岸花园（14#、20#、21#、26#地块）主体工程-21#地块	55,841,517.54	39,320,772.15		196,603.86	0.50%	
		华发国际海岸花园（14#、20#、21#、26#地块）主体工程-26#地块	17,728,367.59	9,571,107.60		47,855.54	0.50%	

		横琴华发世界汇 30#主体建安工程	19,771,458.79	14,388,196.26		71,940.98	0.50%	
		横琴华发世界汇 32#主体建安工程	11,430,675.01	10,254,330.37		51,271.65	0.50%	
		十字门小学工程施工总承包	3,719,032.54	3,719,032.54		18,595.16	0.50%	
		华发国际海岸（9、10-a、21 地块）板房、样板段公区装修及配套 2308-223	9,957,633.06	6,595,073.55		32,975.37	0.50%	
		华发国际海岸花园（15-B#地块）公共区域装修工程 WE-2008-193	2,143,719.46	2,143,719.46		10,718.60	0.50%	
		横琴华发世界汇（36#、39#）主体建安工程（剩余工程）	25,073,711.17	3,421,299.58		17,106.50	0.50%	
		其他项目	158,039,445.99	6,383,917.02		31,919.59	0.50%	
		小计	337,393,315.69	96,861,337.89		484,306.69		
第 7	珠海华勤开发建设有限公司	富山工业园智造小镇生活中心-S1 住宅项目	124,034,514.22	73,495,100.07	为关联方款项，按照 0.5%计提坏账准备	367,475.50	0.50%	是
		富山工业园智造小镇生活中心-S5 租赁公寓、S6 限售公寓 HE-2104-113	35,957,974.21	14,284,690.23		71,423.45	0.50%	
		富山工业园产业服务中心 B2 栋精装修工程 2204-124	1,063,152.36	1,000,072.69		5,000.36	0.50%	
		其他项目	12,451,628.20	1,381,453.60		6,907.27	0.50%	
		小计	173,507,268.99	90,161,316.59		450,806.58		
第 8	成都华锦铭弘实业有限公司	成都三圣乡 109 亩项目基坑支护及降水工程	2,660,436.84	2,599,471.34	为关联方款项，按照 0.5%计提坏账准备	12,997.36	0.50%	是
		成都三圣乡 109 亩项目大区基础工程	4,724,501.03	4,724,501.03		23,622.51	0.50%	

		成都三圣乡 109 亩项目主体建安工程	62,202,037.67	61,948,037.66		309,740.19	0.50%	
		成都锦江新庐雅苑项目样板栋外立面工程 2302-026	1,271,322.63	1,271,322.62		6,356.61	0.50%	
		成都锦江新庐雅苑项目样板栋外立面工程 2302-026	2,087,378.22	2,087,378.22		10,436.89	0.50%	
		成都锦江新庐雅苑项目样板房精装修提升工程 2303-081	1,195,833.76	1,195,833.76		5,979.17	0.50%	
		其他项目	4,920,012.16	589,642.16		2,948.21	0.50%	
		小计	79,061,522.31	74,416,186.79		372,080.93		
第 9	客户 1	相关项目	52,394,994.30	51,566,570.97	按照逾期信用损失计提坏账准备	1,424,155.50	2.87%	是
第 10	珠海华瀚开发建设有限公司	珠海西部中心城区基础设施建设项 目首期开发区域 A 片区 IV 标段广安 路、腾晖路	22,382,916.89	22,382,916.89	为关联方款项， 按照 0.5% 计提坏 账准备	111,914.58	0.50%	是
		斗门区田家炳中学北侧地块土地一 级开发项目市政配套工程三标段	9,600,659.38	9,600,659.38		48,003.30	0.50%	
		斗门区腾晖路市政道路工程	3,609,534.74	3,609,534.74		18,047.67	0.50%	
		斗门区月湖路市政道路工程	6,542,688.24	6,542,688.24		32,713.44	0.50%	
		其他项目	788,242.24	703,608.77		3,518.04	0.50%	
		小计	42,924,041.49	42,839,408.02		214,197.04		

上述确认合同资产的三个类别，2023 年末及 2022 年末各类别对应的合同资产规模及其占比情况如下：

单位：万元

类别	2023 年末		2022 年末	
	金额	比例	金额	比例
项目尚未完工（完工进度<100%）	401,232.25	53.20%	375,109.91	56.27%
项目已经完工，但尚未进行结算	307,458.82	40.77%	250,893.06	37.64%
项目已经完工，且已经结算完毕	45,483.16	6.03%	40,633.68	6.10%
合计	754,174.24	100.00%	666,636.64	100.00%

通过对 2023 年末与 2022 年末合同资产金额与比例的对比，2023 年末合同资产各类别所占比例较 2022 年末无明显变化。

公司合同资产减值相关会计估计情况如下：

对信用风险与组合信用风险显著不同的合同资产，公司按单项计提预期信用损失。

当在单项工具层面无法以合理成本取得评估预期信用损失的充分证据时，公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的判断，依据信用风险特征将合同资产划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失。具体组合情况如下：

组合名称	确定组合的依据	计提方法
组合 1：除组合 2、3 外的合同资产（账龄组合）	相同账龄的合同资产具有类似的信用风险特征	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制合同资产逾期天数与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失
组合 2：非合并范围内关联方往来款组合	应收珠海华发集团有限公司及下属单位合同资产不能收回的风险极低	预期信用损失为 0.5%
组合 3：合并范围内关联方组合	纳入合并范围内的公司之间的合同资产不能收回的风险极低	预期信用损失为 0

(2) 请列示组合 1 内合同资产减值准备比例的测算过程。

公司回复：

公司对组合 1 内合同资产与应收账款组合 1（即非关联方组合）采用相同的减值准备计提比例，具体的测算过程详见问题 5（3）所述。

（3）请区分组合 1 和组合 2 列示合同资产账龄情况，针对已完工但未结算时间长达一年以上的合同资产，请说明公司是否考虑该类合同资产的信用风险特征提高预期信用损失率，如否，请说明原因及合理性。

公司回复：

（一）截止 2023 年 12 月 31 日，组合合同资产账龄情况：

单位：元

账龄	组合 1			组合 2		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
合同期内	1,210,471,344.42	34,144,244.38	2.89	6,024,708,625.28	30,058,680.17	0.50
逾期 1 年以内	-	-	-	-	-	-
逾期 1-2 年	-	-	-	-	-	-
逾期 2-3 年	-	-	-	-	-	-
逾期 3 年以上	-	-	-	-	-	-
合计	1,210,471,344.42	34,144,244.38	2.89	6,024,708,625.28	30,058,680.17	0.50

（二）公司已完工未结算时间在一年以上的合同资产金额为 14.66 亿元，具体情况如下表：

项目	金额（万元）	占合同资产总额的比例	坏账准备计提比例 (%)
合同资产总金额	146,603.27	100.00%	3.81%
（1）应收关联方客户合同资产	103,208.33	70.40%	0.50%
（2）应收非关联方客户合同资产	43,394.95	29.60%	11.70%
其中：1）按照单项计提坏账准备的合同资产	5,288.32	3.61%	75.65%
其中：2）按照组合方式计提坏账准备的合同资产	38,106.63	25.99%	2.89%

期末公司已对各客户的信用风险情况进行分析，已完工但未结算

时间长达一年以上的合同资产中，若该客户的信用风险与组合信用风险无显著不同，则按照会计政策中组合计提方式计提坏账准备；若该客户的信用风险与组合信用风险有显著不同，则公司考虑按照单项计提坏账准备的方式计提坏账准备。

期末前十大非关联方客户已完工未结算时间在一年以上的合同资产明细情况如下：

客户名称	项目名称	完工日期	是否结算	金额（元）	客户信用情况分析
腾讯科技（深圳）有限公司	腾讯滨海大厦精装修专业分包工程二标段（总办）	2019.04	否	8,196,913.86	公司正常经营，信用状况良好。
	腾讯滨海大厦精装修专业分包工程七标段（知识层）	2019.04	否	5,844,666.88	
	腾讯滨海大厦之精装修专业分包工程七标段（知识层）合同补充协议书（一）	2019.04	否	2,100,000.00	
	腾讯滨海大厦之精装修专业分包工程二标段（总办）-VIP 合同补充协议书（二）	2019.04	否	2,630,000.00	
	腾讯科兴科学园 D 座餐厅装修项目	2019.08	否	2,366,035.88	
	其他项目		否	2,533,461.59	
	小计			23,671,078.21	
青岛国际机场集团有限公司	青岛新机场航站楼精装修工程（标段四）项目	2021.08	否	14,247,083.59	公司正常经营，信用状况良好。
广东建星建造集团有限公司	南京 NO. 2017G29A<H>E-2001-021	2022.12	否	13,670,811.71	公司正常经营，信用状况良好。
	其他项目		否	366,560.69	
	小计			14,037,372.40	
深圳市银海实业有限公司	恒裕滨城花园二期项目 5 栋一标段批量户型精装修工程项目	2019.01	否	13,589,085.00	公司正常经营，信用状况良好。
腾冲启迪冰雪酒店有限公司	腾冲凯莱逸郡酒店装饰装修工程	2021.12	否	11,790,631.62	公司正常经营，信用状况良好。
温州医科大学附属第二医院	温州医学院附属第二医院瑶溪分院新建工程装修装饰工程 I 标段	2020.12	否	11,545,962.20	正常经营，信用状况良好。

中冶建工集团有限公司	银川滨河新区国际科教城共享区创新大厦A座室内装饰装修工程	2016.04	否	2,880,002.46	公司正常经营, 信用状况良好。
	银川市委党校迁建一期工程	2018.12	否	6,886,718.54	
	其他项目		否	98,596.12	
	小计			9,865,317.12	
广东华发建设有限公司	深圳湾1号广场项目南三期T7塔楼46F~53F批量室内与公共区域装饰施工工程工程合同	2021.12	否	5,344,853.74	公司正常经营, 信用状况良好。
	深圳湾1号T7-60楼三套样板房室内装饰施工工程合同	2019.11	否	1,509,869.13	
	深圳湾1号南三期T7石材结晶及木地板养护工程合同	2022.12	否	1,601,350.33	
	其他项目		否	1,305,717.25	
	小计			9,761,790.45	
深圳市泰建建筑工程有限公司	佳兆业中山大都汇项目二期公区及户内批量精装修工程	2021.10	否	9,444,895.98	公司正常经营, 信用状况良好。
深圳市特区建设发展集团有限公司	加速器产业园项目精装修工程	2019.06	否	8,949,029.96	公司正常经营, 信用状况良好。
	其他项目		否	393,799.13	
	小计			9,342,829.09	

上述项目的施工合同中对项目的结算时间均无明确的约定,项目完工超过一年未进行结算的原因主要是甲方结算流程时间较长、双方对项目部分签证指令在确认过程中,结算有所延迟,各项目结算在正常推进办理过程中。公司均已经按照各客户信用风险足额计提了减值准备。

7. 2023 年年报显示,公司前期进行资产重组时,多个主体出具了关于同业竞争、关联交易的承诺,其中,珠海华发集团有限公司(以下简称“珠海华发”)承诺其将积极支持上市公司开拓非关联交易的业务市场,争取在该次重组实施完毕后,五年内上市公司关联交易占比下降至 30%以下。

(1) 请逐个核实说明各主体承诺中所述解决同业竞争或潜在同业竞争的措施的执行情况,是否存在未解决完毕的同业竞争,如是,

请说明具体情况及拟解决措施。

公司回复：

(一) 资产重组中，各主体承诺中所述解决同业竞争或潜在同业竞争的执行的执行情况：

承诺主体	关于同业竞争的承诺情况	承诺执行情况
珠海市鑫晟建设工程有限公司（现更名为珠海建工第三建设有限公司）	公司目前所从事的市政公用工程施工业务仅限于已完工，但尚未完成结算的原有项目，并不再新增其他市政公用工程施工业务，在做完存量业务后，本公司将不再从事市政公用工程施工业务，并将采取包括但不限于关停注销转让或修改经营范围等方式进行处理，以确保本公司与维业股份不存在实质的同业竞争或潜在同业竞争的情形。	1、2021年，承诺主体原控股股东珠海城市建设集团有限公司将其持有的承诺主体100%股权转让给非关联方珠海大横琴建工实业有限公司； 2、综上，鉴于承诺主体全部股权已经转让给非关联方，承诺主体已通过转让方式解决同业竞争或潜在同业竞争的情形，承诺已得到有效执行。
广东景晟装饰工程有限公司	本公司目前从事的装饰业务仅限于承接本公司控股股东珠海市海润房地产所开发的房地产项目的装饰业务除承接海润房地产业务外不再新增其他的装饰业务。在做完上述业务后本公司将不再从事装饰业务并采取包括但不限于关停注销转让或修改经营范围等方式进行处理，以保证本公司与维业股份不存在实质性的同业竞争情形。	1、经核查，承诺主体重整后未出现违反承诺开展新增业务的情形； 2、截至本报告出具之日，承诺主体已停止装饰业务，目前正在办理税务结算并申请注销过程中； 3、综上，承诺主体未出现违反承诺开展新增业务的情况，且目前正处于注销过程，承诺已得到有效执行。
珠海华发装饰工程有限公司（现更名为珠海华发优家工程服务有限公司）	本公司目前所从事的装饰业务仅限于完成已经签订合同，但尚未完成的原有项目，并不再新增其他装饰业务，在做完存量业务后，本公司将不再从事装饰业务，并采取包括但不限于关停注销转让或修改经营范围等方式进行处理，以确保本公司与维业股份不存在实质性的同业竞争情形。	1、经核查，承诺主体重整后未出现违反承诺开展新增业务的情形； 2、截至本报告出具之日，承诺主体已停止装饰业务，目前主要为历史存量项目的结算清理； 3、综上，承诺主体未出现违反承诺开展新增业务的情况，目前相关装饰业务已经停止，承诺已得到有效执行。
珠海华发实业股份有限公司	华发装饰目前所从事的装饰业务仅限于完成已经签订合同，但尚未完成的原有项目，并不会新增其他的装饰业务，在做完存量业务以后，将不再从事装饰业务，并采取关停注销转让或修改经营范围等方式进行处置，以确保华发装饰与维业股份不存在实质性的同业竞争情形。景晟装饰所从事的装饰业务仅限于承接本公司下属企业珠海市海润房地产开发有限公司所开发的房地产项目的装饰业务及除承接海润房地产业务外，不会新增其他的装饰业务，在做完上述业务后将不再从事装饰业务，并采取关停、注销、转让或修改经营范围等方式进行处置，以保证景晟装饰与维业股份不存在实质性的同业竞争情形。除本次重大资产重组涉及的标的公司及上述二家企业外，为	1、华发装饰、景晟装饰相关装饰业务已停止，华发装饰目前主要为存量项目的结算清理工作、景晟装饰目前正在履行注销流程，已执行相关承诺，与公司不存在实质性的同业竞争情形； 2、根据公司核查及承诺主体的确认，公司与关联方的业务不具有替代性、竞争性、不存在利益冲突，不会导致单方面让渡商业机会的情形，不存在同业竞争的情形； 3、该承诺在承诺主体与公司构成关联方关系期间持续有效，承诺主体将持续履行上述承诺； 4、综上，承诺主体已履行上述承诺，并将持续履行上述承诺。

	避免本公司及下属控制的企业与维业股份及其下属企业构成实质性同业竞争，本公司确保本公司及下属控制企业不从事与维业股份及其下属公司目前正在从事的主营业务构成实质性竞争的业务和经营活动。	
珠海华发集团有限公司	鑫晟建设主要业务为市政公用工程施工。未来将不再承接新的工程施工业务以保证本公司及所控制的下属企业与维业股份不存在实质同业竞争或潜在同业竞争的情形。目前没有将华发装饰、景晟装饰等资产、业务注入上市公司后续交易的安排。除重组报告书披露的华发装饰、景晟装饰、鑫晟建设外，华发集团及所控制的下属企业不存在从事与上市公司相同或近似业务的情况，不存在潜在的同业竞争关系，目前也不存在后续的资产注入计划、业务承继安排或出售安排。	1、2021年，鑫晟建设原控股股东珠海城市建设集团有限公司将其持有的鑫晟建设100%股权转让给非关联方珠海大横琴建工实业有限公司； 2、截至目前，华发装饰、景晟装饰相关装饰业务已停止，华发装饰目前主要为历史存量项目的结算清理工作、景晟装饰目前正履行注销流程，已执行相关承诺，与公司不存在实质性的同业竞争情形； 3、根据公司核查，承诺主体或其控制的其他企业未从事与公司具有替代性、竞争性或利益冲突的业务，不影响公司的独立性，与公司业务不构成同业竞争； 4、该承诺在承诺主体与公司构成关联方关系期间持续有效，承诺主体将持续履行上述承诺； 5、综上，承诺主体已履行上述承诺，并将持续履行上述承诺。

(二) 截至本公告日，资产重组相关同业竞争主体及解决进展如下：

下：

竞争主体	成立时间	经营范围	主要经营地	同业竞争问解决进展
珠海市鑫晟建设工程有限公司(现更名为珠海建工第三建设有限公司)	2018-06-04	许可项目：建设工程施工；施工专业作业；文物保护工程施工；住宅室内装饰装修；建筑劳务分包；检验检测服务；建设工程监理；建设工程质量检测；建设工程勘察；建设工程设计；建筑智能化系统设计；建筑物拆除作业（爆破作业除外）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：工程管理服务；土石方工程施工；园林绿化工程施工；机械设备租赁；建筑材料销售；水泥制品销售；砼结构构件销售；建筑陶瓷制品销售；轻质建筑材料销售；建筑用钢筋产品销售；建筑砌块销售；建筑装饰材料销售；砖瓦销售。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）	广东省珠海市	已对外转让全部股权：2021年12月24日，竞争主体股东与非关联第三方签订股权转让协议，将竞争主体100%股权出售给非关联第三方，前述股权转让已于2021年12月完成工商变更登记
广东景晟装饰工程有限公司	2018-06-25	许可项目：住宅室内装饰装修；建设工程施工。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	广东省珠海市	拟注销：竞争主体已不再从事装饰业

		经相关部门批准后方可开展经营活动,具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)一般项目:工程管理服务;园林绿化工程施工。(除依法须经批准的项目外,凭营业执照依法自主开展经营活动)		务,目前正在办理税务结算,后续拟申请注销公司
珠海华发装饰工程有限公司(现更名为珠海华发优家工程服务有限公司)	2005-03-25	建筑装修装饰工程的设计与施工、园林绿化工程、建筑幕墙工程、空调设备安装、建筑智能化工程、金属门窗工程、消防设施工程(以上项目凭资质证经营);装饰材料的批发、零售;工程项目管理服务(凭资质证经营)。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)	广东省珠海市	历史存量业务结算过程中:竞争主体已不再从事装饰业务,目前仅限于历史存量业务的结算清理

综上,截至本公告日,资产重组相关主体根据相关承诺内容,已采用转让股权、停业及注销等方式,履行相关承诺的内容,不存在尚未解决同业竞争的情况。

(2) 请结合上述资产重组以来公司有关关联交易规模及占比,承诺方已采取的积极支持上市公司开拓非关联交易的具体措施,说明珠海华发上述有关关联交易的承诺是否切实可行。

公司回复:

(一) 资产重组以来公司有关关联交易规模及占比

为解决同业竞争问题,公司进行资产重组,收购的两家公司华发景龙和建泰建设于2021年3月完成工商变更登记。资产重组以来,上市公司各年度关联交易规模及占比情况见下:

单位:万元

项目	2023年		2022年		2021年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
关联销售	1,309,116.32	84.30%	1,272,783.59	86.03%	793,098.15	79.14%
关联采购	68,006.62	4.98%	134,285.01	9.15%	59,599.26	6.29%

(二) 承诺方已采取的积极支持上市公司开拓非关联交易的具体措施

1、非关联方业务开拓取得的成绩

为降低关联交易对公司的影响，公司扩大员工队伍，提高施工能力，并依托国企背景和股东优势，积极开拓国企央企等非关联优质客户及业务，并取得了一定的成效。截至目前，公司已成功开拓深业、中建三局、中粮、中交、深铁、舍得老酒馆、新希望、苏高新等一批战略新客户，进一步加深了与平安、唯品会、鹏瑞、华润、国检等优质老客户的关系。

公司 2022 年、2023 年非关联方业务的收入分别为 206,634.78 万元和 243,780.14 万元，占营业收入的比例分别为 13.97%和 15.70%，非关联方业务收入的总额及占比均处于稳步提升的趋势。

公司 2023 年市场化项目新签合同同比增长近 20%。2024 年公司将进一步拓展华东、成渝等区域市场，发力全国公共招标平台业务投标，力争市场化业务再上新台阶。同时公司将进一步强化营销职能，建立更为完善的市场化拓展营销体系和激励机制。通过构建完善的市场化拓展考核机制，制定年度市场化业务战略工作目标并实施分解、细化绩效考核方案的方式，强化引导和支持拓展市场化业务，进一步降低关联交易占比。

2、公司在夯实主营业务的基础上，依靠国有控股股东的平台优势及支持，以资本带动主业发展，将寻找适当的时机，通过收购兼并进一步加强产业链布局，实现多元化的经营格局。在建筑装饰行业不断出现新技术、新趋势的情况下，搜集具有前沿技术和绿色环保理念的优质标的，利用并购方式市场化收购优质标的，加快公司外延式扩张，通过扩大市场化业务降低关联交易占比。

### 3、关联交易存在的必要性和合理性

公司日常关联交易主要来自建泰建设、华发景龙两家全资子公司

的土建业务和精装修业务，关联方选择公司及子公司作为供应商，是因为通过多年业务合作，建立了较强的信任，沟通成本较低，公司与子公司持有多项资质证书，拥有丰富的材料合作商和施工团队资源，服务质量较高，能够满足关联方对项目质量的要求。同时关联方土建项目存在部分项目是代建政府部门的市政项目，其最终的客户是政府部门，且以大型市政项目为主，此类项目政府信用风险较低，有利于控制公司整体风险、保护中小股东权益。

而公司关联方为珠海市属国有重点企业，也是珠海相对综合实力较强国有企业集团，资信较高，在目前房地产行业调整 and 高质量发展的趋势下，属于公司更倾向选择的优质客户，回款及合同履行相对有保障。同时双方具备区位优势，运输成本低，通过长期合作建立了较强的信任，沟通成本较低，服务质量较高，所以对交易双方是互惠互利的交易行为。

#### 4、关联交易业务的决策公允

公司发生的关联交易均根据上市公司的关联交易的定价及决策机制，与华发集团及下属企业进行关联交易，在相关业务的开展过程中与市场非关联方进行了充分竞争。公司也建立了关于关联交易的相关规范管理制度，对关联交易进行约束。同时，华发集团及下属企业也受到了国有资产及上市公司相关规范管理制度的监管和约束。公司发生的关联交易已严格履行相关的定价及决策机制，未侵害公司利益，也不存在公司向关联方输送利益的情况。

综上所述，资产重组后，公司积极开拓非关联方业务，并取得一定的成绩。但在目前房地产行业景气度较低，相关企业相继发生债务违约的市场环境下，为支持公司业务发展，夯实运营能力，公司与华

发集团发生的关联交易具有合理性、必要性。公司与华发集团的关联交易已按照市场化和公允定价原则进行，并履行必要的交易审议程序和信息披露义务，不存在损害公司利益的情况。未来，公司将在维护公司利益的前提下，根据客户和项目的实际情况，积极开拓优质非关联方业务。因此，截至目前，华发集团有关关联交易的承诺切实可行。

公司将继续严格遵守中国证监会、深圳证券交易所的有关规定及公司章程等公司内部管理制度规定，确保控股股东不利用大股东的地位谋取不当利益，不损害公司和其他股东的合法权益，不违反所作出的承诺。

8. 请按照《上市公司自律监管指引第3号——行业信息披露》中的“土木工程建筑业务”的披露要求，补充披露报告期内完工（已竣工验收）项目情况。

公司回复：

补充披露报告期内完工（已竣工验收）项目情况如下：

单位：元

业务模式	项目数量	项目金额	验收情况	收入确认情况	结算情况	回款情况
土建施工	44	4,904,066,631.49	已验收	1,196,544,433.48	未结算	1,387,367,482.85

特此公告。

维业建设集团股份有限公司

董 事 会

二〇二四年五月二十一日

