

关于中大建设股份有限公司 2021 年年报问询函的回复

挂牌公司管理二部：

贵部《关于对中大建设股份有限公司的年报问询函》（公司二部年报问询函【2022】第 216 号）已收悉。根据《问询函》的要求，经公司组织相关部门认真核实，现将有关情况回复如下：

1、关于应收账款

你公司 2021 年应收账款账面余额为 2,373,612,544.46 元，占资产总额比例分 45.37%，计提坏账准备 121,192.625.18 元。其中账龄 1 年以上应收账款金额为 676,313,535.75 元，占应收账款账面余额比例为 28.49%。

请你公司结合业务模式、信用政策、客户资信情况、应收账款的管理方式等，说明应收账款占比较高的原因及合理性，对长期未收回款项的催收政策，是否存在无法收回的风险，相关坏账准备计提是否充分。

【回复】

（1）公司信用政策参照合同约定付款政策执行

针对工程进度款，若款项超过合同约定付款时点则认定该部分款项逾期，即该部分余额为信用期外应收账款；针对竣工结算款，该部分款项即客户按照结算金额的 70%-80%比例支付工程进度款后剩余的 20%-30%款项，初始确认时点与工程进度款相同。按照合同约定，竣工结算款需施工项目达到竣工后再支付，故项目竣工后合同约定期限内未支付的竣工结算款则认定为信用期外应收账款；针对质保金，款项初始确认时点为项目竣工。按照合同约定质保期一般为竣工后 2-3 年，质保期满后尚未收回的质保金则认定为信用期外应收账款。

（2）公司应收账款的管理方式及长期未收回款项的催收政策

为了防范应收账款回收风险，保证应收账款的及时收回，公司制定了《应收账款管理制度》对应收账款的管理、核对和收款、催收等事项进行了具体的规定。财务部门根据相关制度的规定，将应收账款信息传递给项目管理中心和相关责任人，项目管理中心定期与客户核对相关收款以及欠款情况，确保企业债权的真实



完整。对于逾期应收账款由项目管理中心负责督办，项目经理或分子公司负责人催收；在向客户催款时，应做好催收记录，并尽可能取得客户的确认。同时完善考核制度，制定了一系列考核制度和回款的约束制度，落实项目相关责任人的回款责任，进一步明确了绩效考核、薪酬与其负责项目的回款情况挂钩，奖惩措施、收款政策等制度得到进一步细化和明确。公司应收账款逾期应收账款客户主要为政府授权进行基础设施投资建设的单位或平台公司，资信等级高，公司通过执行以上应收账款相关的控制措施，有力地加强应收账款的管理，逾期应收账款已按坏账政策计提相应坏账准备，实际发生坏账损失可能性较小。

(3) 公司的应收账款业务模式

根据公司与客户签订的工程施工合同以及建造合同准则相关会计处理规定，公司在取得经客户确认的工程结算单时确认应收账款及工程结算。

根据工程施工合同约定，客户一般按经确认实际完成工程量的 70%-80%向公司支付工程进度款，工程完工并经验收合格后支付至已完工工程款的 80%-85%，工程竣工结算审计后付至 95%-97%，留下 3%-5%作为质量保修金，待质量保修期满后一定期限内付清。

根据相关合同结算付款政策，公司应收账款余额可以分为工程进度款、竣工结算款两大类。公司与客户进行工程结算时，按照客户确认的工程结算单金额全额确认应收账款，而客户按照合同约定支付比例通常为 70%-80%，因此应收账款中包含 70%-80%的工程进度款以及 15%-27%需达到竣工结算时点才支付的竣工结算款。

公司以上各类应收账款的确认时点、具体确认时点及依据与合同约定条款一致，各时点间的期限不存在异常，各类应收账款账龄自应收账款初始确认时连续计算。

公司应收账款占资产总额比例如下：

单位：元

科目	2021 年末/度	2020 年末/度	2019 年末/度
应收账款账面余额	2,373,612,544.46	2,268,238,814.08	3,080,706,477.49
资产总额	5,231,326,039.98	4,844,397,799.49	4,838,097,286.14
应收账款占资产总额的比例	45.37%	46.82%	63.68%

公司应收账款账面余额分别为 308,070.65 万元、226,823.88 万元和 237,361.25 万元,应收账款占资产总额的比例分别为 63.68%、46.82%和 45.37%,呈下降趋势;公司近三年业务规模的提升带动了资产总额的提升,公司按照建造合同准则确认收入及应收账款,每月按照实际投入的原材料、劳务等成本结转主营业务成本,同时按照实际已发生成本占预计总成本的比例确认完工进度并确认主营业务收入;但业主尚未结算,应收账款尚未确认。

根据公司与客户签订的施工合同,公司一般在月末将当月完成的产值提交至客户处审批,且业主对已完工产值的审核与报批流程往往需要一段时间,且 2020 年、2021 年受疫情影响,至最终业主确认产值、确认签署结算单时间间隔延长。同时,2021 年公司主要客户为房地产企业,经公司项目管理中心核实,客户资信未出现明显异常;

综上,应收账款占比较高的原因主要是客户受疫情影响,结算进度比原结算慢,应收账款占比较高合理。

2021 年期末应收账款账面余额 23.73 亿元,截止 2022 年 6 月 30 日,已收回 16.48 亿元,同时,对未收回部分,已取得部分客户抵出的工抵房 61 套,金额合计 0.68 亿元;期后回款率约 72%,公司应收账款存在无法收回的风险小,相关坏账准备计提是充分的。

2、关于前五大客户

你公司 2021 年前五大客户中前四大均为新增客户,其中第四大客户徐州中锦房地产有限公司为公司关联方,销售金额为 138,093.595.34 元,与年报附注中披露的销售金额 108,640.250.73 元不一致。2021 年前五大供应商中广州中实建筑劳务有限公司为公司关联方,本期采购金额为 140.931,494.05 元,2020 年为 35.056.288.83 元,你公司对这公司期末其他应收数为 2,620,000.00 元,2020 年末为 0 元。

请你公司:

(1) 结式合作模式等,说明本期新增客户的具体交易性质、内容、定价及结算方式,并说明本期新增客户的合理性和稳定性;

【回复】

(1) 公司与本期新增客户的具体交易性质、内容

2020 年 12 月,公司与宁波保隆置业有限公司签订合同,项目名称为鄞奉片

区 HS17-04-05a、HS17-04-09a 地块项目，合同不含税金额为 1.98 亿，项目所在地在浙江省宁波市。项目从 2020 年 12 月开工，截止 2021 年 12 月 31 日已结算 1.75 亿。

2020 年 7 月，公司与佛山穗誉置业有限公司签订合同，项目名称为誉湖尚居项目，合同不含税金额为 3.18 亿，项目所在地在广东省佛山市。项目从 2020 年 7 月开工，截止 2021 年 12 月 31 日已结算 2.32 亿。

2020 年 8 月，公司与合肥兴裕房地产开发有限公司签订合同，项目名称为肥西【2020】05 号地块一期及二期总承包工程，合同不含税金额为 2.18 亿，项目所在地在安徽省肥西县。项目从 2020 年 8 月，截止 2021 年 12 月 31 日已结算 2.32 亿。

2019 年 8 月，公司与徐州中锦房地产有限公司签订合同，项目名称为邳州中大城土建及安装工程，合同不含税金额为 2.40 亿，项目所在地在安徽省徐州市。项目从 2019 年开工，截止 2021 年 12 月 31 日已结算 1.46 亿。

公司近几年与成都嘉裕房地产发展有限公司签订了 9 个项目合同，均在四川省崇州市，其中本报告期内施工进度较快的有嘉裕·崇州 130 地块项目一期土建及安装工程施工项目，嘉裕崇州羊马项目 130 地块项目二期项目和嘉裕·崇州羊马项目 P3-2 地块总承包一标段项目，合同的不含税金额分别为 3.02 亿元，2.31 亿元和 1.26 亿元，项目自开工以来，截止 2021 年 12 月 31 日分别已结算为 2.93 亿元，2.24 亿元和 1.09 亿元。

(2) 公司与本期新增客户的销售定价

公司与新增客户主营业务为房屋建筑工程施工，根据与客户签订的施工合同来展开服务，属于订单式服务方式。服务的计价依据是根据国家主管部门颁发的《建设工程工程量清单计价规范》、各省建设工程造价管理局制定的《建设工程定额》、模拟清单、建设难度、施工成本、合理的毛利等因素综合确定，各项目价格构成具有相对独立性。

(3) 公司与本期新增客户结算方式

公司以银行转账的方式进行结算，结算的周期通常为按月结算。

综上，公司在选择客户时，综合考虑其资金实力、付款条款、发展前景等因素，开发商一般在各地都有项目，而非由总部承接所有事项，总部针对一个

楼盘会设置一个项目部，成立一家新公司进行单独核算，公司新增客户符合行业特性，且公司通过招投标获得新增客户，业务规模与客户经营规模相匹配，具有合理性和稳定性。

(2) 结合收入确认政策、关联关系等，说明与第四大客户交易的性质、内容、定价及结算方式，说明与其他非关联方是否存在明显差异，说明是否存在未披露的关联方及关联交易，说明第四大客户交易金额披露不一致的情况，并予以列示；

【回复】

公司与徐州中锦房地产有限公司交易性质、内容、定价及结算方式详见 2、(1)，通过招投标取得新增客户徐州中锦房地产有限公司，与非关联方比较，毛利率，单价差异小，不存在明显差异（如下表），公司不存在未披露的关联方及关联交易。

序号	客户	项目名称	销售金额（元）	累计合同金额（元）	累计建筑面积（m ² ）	单价（元）	毛利率
1	宁波保隆置业有限公司	鄞奉片区 HS17-04-05a、HS17-04-09a 地块项目	177,492,162.28	197,768,861.47	95,507.00	2,070.73	5.85%
2	佛山穗誉置业有限公司	誉湖尚居	168,842,111.34	317,766,998.68	228,491.53	1,390.72	7.60%
3	合肥兴裕房地产开发有限公司	肥西【2020】05 号地块一期及二期总承包工程	166,950,040.56	218,369,398.39	136,977.73	1,594.20	5.01%
	成都嘉裕房地产发展有限公司	嘉裕·崇州 130 地块项目一期土建及安装工程施工合同	28,645,220.35	302,059,664.00	173,783.00	1,738.14	8.47%
		嘉裕崇州羊马项目 130 地块项目二期	27,099,121.24	231,181,034.50	136,395.28	1,694.93	6.46%
		嘉裕·崇州羊马项目 P3-2 地块总承包一标段	72,078,009.34	125,802,487.51	81,102.47	1,551.15	7.02%

序号	客户	项目名称	销售金额（元）	累计合同金额（元）	累计建筑面积（m ² ）	单价（元）	毛利率
5	徐州中锦房地产有限公司	邳州中大城土建及安装工程	138,093,595.34	239,754,584.09	154,000.00	1,556.85	5.95%

公司与第四大客户徐州中锦房地产有限公司交易金额披露不一致的原因是年报披露的金额为按公司收入确认金额，附注披露的关联方金额公司是按客户结算确认金额。

(3)说明对广州中实建筑劳务有限公司交易的性质、内容、定价及结算方式，量化说明交易价格的公允性，说明其他应收款余额形成背景、本年新增的原因及合理性，期末回收情况，是否构成资金占用。

【回复】

公司对广州中实建筑劳务有限公司交易内容是劳务和专业分包，公司承建项目的施工劳务采用劳务分包方式，建筑施工劳务分包是建筑业的普遍模式。公司对劳务分包单位的资质、业绩、劳动力素质、履约能力进行调查，根据项目所处的区域、施工难度、劳务成本等因素综合考虑择优选用合适的劳务分包单位；公司劳务分包支出以工程量计价结算，劳动力市场薪酬会影响劳务公司分包工程款报价，公司以项目当地劳动力市场薪酬作为参考，具体劳务单价根据不同工程子项目类型，参照市场价格进行定价。

公司选取了同期在广东省内签约的另外两家劳务公司广州赣新建筑劳务有限公司和广东格致建设有限公司进行了比较，关联方与非关联方单价方面上下浮动较小，价格整体相对公允、合理，由于主合同的合同工期不同导致分包施工合同周期也有所不同，结算模式上都是月结，与市场行情基本一致，交易价格相对公允。

序号	子目名称	计量单位	关联方 (奥园珺樾府) 广州中实建筑劳务有限公司(a)	非关联方 1 (鄞奉片区) 广州赣新建筑劳务有限公司	非关联方 2 (贵阳三期 B2 区) 广东格致建设有限公司	非关联方平均价(b)	变动幅度 (A=(a-b)/b)

			采购单价 (元)	采购单 价 (元)	采购单 价 (元)		
1	砌体墙砌筑	m ³	225.11	280	194.17	237.09	-5.05%
2	主体混凝土浇筑	m ²	25.4	20	33.98	26.99	-5.89%
3	脚手架	m ²	29.88	38	25.24	31.62	-5.51%

本部与广州中实建筑劳务有限公司 2021 年 12 月 31 日其他应收款 262.00 万元，主要是因广州中实建筑劳务有限公司所属的班组人员急需支付班组工资，但在该节点广州中实建筑劳务有限公司相关结算手续未办理完成，将该笔款项视为预支款计入其他应收款，截止 2021 年 12 月 31 日，公司尚欠广州中实建筑劳务有限公司劳务款 1,832.55 万元，未收回的其他应收款 2022 年度可以抵扣欠的劳务款，不构成资金占用。

3、关于偿债能力

你公司 2020 年、2021 年合并资产负债率分别为 81.60%、81.74%，2021 年期末货币资金 261,646,018.24 元，应收账款 2,252,419,919.28 元，应付账款 2,967,946,365.04 元，短期借款 286,967,313.40 元，长期借款 350,000,000.00 元，应交税费 52,801,833.56 元，其他应付款 273,327,832.34 元。公司存在被纳入失信被执行人情况。

请你公司：

(1) 结合现金流状况，日常经营周转资金需求，应收账款期后回款情况、具体还款安排等因素，分析公司是否存在短期偿债风险或资金链紧张情形，并说明采取的应对措施。

【回复】

截止 2022 年 6 月 30 日，公司经营活动现金流入 26.67 亿，经营活动现金流出 27.14 亿；经营活动产生的现金流量净额-0.47 亿；即公司存在日常经营周转资金需求；同时，截止 2022 年 6 月 30 日，公司需偿还的借款（金融机构及关联方）约 3.66 亿元，公司为应对上述的资金需求，主要采取的措施包括：一是催收应收账款，截止 2022 年 6 月 30 日，应收账款回款约 16.48 亿元；二是继续向金融机构融资，从 2022 年 1 月至 2022 年 6 月，公司向中国银行、兴业银行、建设银行等金融机构累计融资约 3.79 亿元；三是关联方资金支持，从 2022 年 1 月至 2022 年 6 月，向关联方累计借款 5.24 亿；通过上述措施；截止 2022 年 6



月 30 日，货币资金期末余额 2.91 亿元，

综上，公司不存在短期偿债风险和资金链紧张情形。

(2) 说明失信被执行情况是否对企业融资能力、持续经营能力带来不良影响，是否存在应披露而未披露的重大诉讼。

【回复】

公司于 2022 年 6 月公告了《关于公司被纳入失信被执行人的公告》，公告中已说明，由于公司相关人员疏忽，沟通不及时导致公司被纳入失信被执行人，对公司声誉造成了一定的不利影响，但未对公司日常经营产生重大影响，截止 2022 年 8 月，相关影响失信事项已解除；从 2022 年 1 月至 2022 年 6 月，公司向中国银行、兴业银行、建设银行等金融机构累计融资约 3.79 亿元（含供应链融资）；即失信被执行情况对公司融资能力、持续经营能力没有带来不良影响，经与公司法务部门沟通，公司不存在应披露而未披露的重大诉讼。

