



关于笛东规划设计（北京）股份有限公司
股票公开转让并挂牌申请文件的
第二轮审核问询函的回复

主办券商



二〇二四年五月

全国中小企业股份转让系统有限责任公司：

贵公司于 2024 年 5 月 13 日出具的《关于笛东规划设计（北京）股份有限公司股票公开转让并挂牌申请文件的第二轮审核问询函》（以下简称“《二轮审核问询函》”）已收悉。根据贵公司要求，开源证券股份有限公司（以下简称“开源证券”）已按要求组织笛东规划设计（北京）股份有限公司（以下简称“拟挂牌公司”“公司”“笛东股份”或“笛东设计”）、致同会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“致同”或“会计师”）和北京市天元律师事务所（以下简称“天元”或“律师”）就贵公司反馈意见中提出的问题进行了认真讨论与核查，逐项落实并进行书面说明，涉及需要相关中介机构核查并发表意见的问题，已由各中介机构出具核查意见，涉及到公开转让说明书及其他相关文件需要改动部分，已经按照审核问询函的要求进行了修改。现逐条回复如下，请予审查。

提示性说明		
1	如无其他特别说明，本回复中的释义与《公开转让说明书》释义一致	
2	下列披露的数据，除特别注明之外，金额单位均为：人民币元	
3	本回复凡未特殊说明，尾数合计差异均系四舍五入造成	
4	本回复正文中的字体代表以下含义：	
	黑体（加粗）	二轮审核问询函所列问题
	宋体（不加粗）	对二轮审核问询函所列问题的回复
	楷体（加粗）	对公开转让说明书等申报文件的修改或补充披露部分

目录

问题 1.关于业绩波动	3
问题 2.关于收入确认	16
问题 3.关于应收款项	32
问题 4.关于以房抵债	74
问题 5.关于其他事项	87
除上述问题外，请公司、主办券商、律师、会计师对照《非上市公众公司监督管理办法》《非上市公众公司信息披露内容与格式准则第 1 号——公开转让说明书》《全国中小企业股份转让系统股票挂牌规则》《全国中小企业股份转让系统股票挂牌审核业务规则适用指引第 1 号》等规定，如存在涉及公开转让条件、挂牌条件、信息披露以及影响投资者判断决策的其他重要事项，请予以补充说明；如财务报告审计截止日至公开转让说明书签署日超过 7 个月，请按要求补充披露、核查，并更新推荐报告。	98

问题 1. 关于业绩波动

根据申报文件及前次问询回复：（1）2022 年、2023 年 1-8 月、2023 年，公司营业收入与净利润变动趋势不匹配，主要系人员成本控制存在一定滞后情况；（2）报告期各期末，公司在手订单分别为 71,152.29 万元、66,949.55 万元、68,864.75 万元，公司目前经营状况稳定，在手订单较为充足。

请公司：（1）按工作岗位列示公司各期各类人员人数变动及其薪酬成本变动情况，量化分析人员变动对营业成本、毛利率、净利润的影响，说明净利润变动与营业收入不匹配的原因；（2）补充说明 2023 年人均项目数、人均创收、人均创利、人均薪酬及变动情况与业务开展规模是否匹配，与可比公司是否存在显著差异，是否符合行业惯例；（3）说明报告期间员工辞退情况及产生的辞退费用，相关费用入账及支付情况；（4）说明公司披露的在手订单金额如何计算，在在手订单金额无明显变动的情况下，营业收入大幅下滑的原因及合理性，期末在手订单金额是否准确；（5）说明公司业绩是否存在持续下滑的风险，是否存在持续经营风险，现有人员数量能否满足公司业务发展的需要。

请主办券商、会计师补充核查并发表明确意见。

回复：

一、按工作岗位列示公司各期各类人员人数变动及其薪酬成本变动情况，量化分析人员变动对营业成本、毛利率、净利润的影响，说明净利润变动与营业收入不匹配的原因

1、按工作岗位列示公司各期各类人员人数变动情况

单位：人

工作岗位	2023 年 12 月 31 日	2023 年 8 月 31 日	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
销售人员	28	27	34	43	41
管理人员	53	53	74	67	67

设计研发人员	428	431	495	891	781
合计:	509	511	603	1,001	889

公司的主营业务为景观设计,下游客户以大中型房地产及政府事业单位为主。2021 年度下游房地产行业景气度整体相对较高,公司的营业收入及业务规模相比以前年度呈扩张趋势,人员数量相应呈增长态势;2021 年下半年开始,房地产行业出现景气度下滑的迹象,公司的营业收入及业务规模呈下降趋势,为了应对下行的市场行情,公司主动优化调整人员结构,逐渐减少人员数量,使得人员构成与业务规模相匹配。

2、按工作岗位列示公司各期各类人员薪酬成本变动情况

单位: 万元

项目	2023 年度	2023 年 1-8 月	2022 年度	2021 年度
销售人员薪酬成本	989.25	667.03	1,097.69	1,119.55
管理人员薪酬成本	1,503.46	994.79	1,609.22	1,755.63
设计研发人员薪酬成本	11,080.97	7,412.01	16,055.71	19,304.73
合计:	13,573.68	9,073.83	18,762.62	22,179.90

注: 2023 年度财务数据经过致同审阅。

报告期及 2023 年度,受下游行业景气度影响,公司的营业收入及业务规模呈下降趋势,公司主动采取优化人员结构等成本管控措施,薪酬成本相应呈下降趋势,同时由于人员优化调整等成本管控措施具有一定的滞后性,公司 2022 年度薪酬成本相比 2021 年度下降了 3,417.28 万元,2023 年度薪酬成本相比 2022 年度下降了 5,188.95 万元,下降幅度逐年升高。

3、量化分析人员变动对营业成本、毛利率、净利润的影响，说明净利润变动与营业收入不匹配的原因

量化分析人员变动对营业成本、毛利率、净利润的影响情况如下：

单位：万元

项目	2023 年度	2022 年度	2021 年度
营业收入	21,033.88	26,586.65	37,909.22
营业成本	13,011.67	17,507.48	21,636.05
毛利率	38.14%	34.15%	42.93%
净利润	434.34	1,179.78	6,152.62
设计研发人员加权平均数	461.5	693	836
设计研发人员人工薪酬成本	11,080.97	16,055.71	19,304.73
设计研发人员人均薪酬	24.01	23.17	23.09
假设设计研发人员人数上升 10%增加的营业成本	1,108.10	1,605.68	1,930.32
假设设计研发人员人数上升 10%营业成本变动幅度	8.52%	9.17%	8.92%
设计研发人员人数上升 10%后的营业成本	14,119.76	19,113.16	23,566.37
设计研发人员人数上升 10%后的毛利率	32.87%	28.11%	37.83%
假设设计研发人员人数上升 10%毛利率变动幅度	-5.27%	-6.04%	-5.09%
所得税税率	15%	15%	25%
假设设计研发人员人数上升 10%对净利润的影响金额	-941.88	-1,364.83	-1,447.74
假设设计研发人员人数上升 10%后的净利润	-507.54	-185.05	4,704.88
假设设计研发人员人数上升 10%净利润变动幅度	-216.85%	-115.69%	-23.53%

注：2023 年度财务数据经过致同审阅。

公司主营业务为园林景观设计，属于人力密集型、智力密集型行业，人力成本为主要的营业成本，人员变动及薪酬成本的变动对公司的经营业绩影响较大。

假设报告期及 2023 年度设计研发人员每上升 10%，营业收入不变的情况下，营业成本分别增加 8.92%、9.17%、8.52%，毛利率分别下降 5.09%、6.04%、5.27%，

净利润分别减少 23.53%、115.69%、216.85%；2022 及 2023 年度净利润变动幅度较大，主要原因系 2021 年下半年开始，下游房地产行业景气度下降，公司的营业收入及净利润下降较多，对比基数显著减少，导致对比变动幅度增加较大。

报告期及 2023 年度，公司的营业收入、毛利率、净利润等财务指标变动情况如下：

公司采用行业通行的根据项目数量及项目设计周期变化调整人员数量的用工策略，即项目数量增加或/和项目设计周期缩短时增加人员数量，反之减少人员数量。

单位：万元

项目	2023 年度	2023 年 1-8 月	2022 年度	2021 年度
营业收入	21,033.88	14,012.08	26,586.65	37,909.22
营业收入相比上年同期变动率	-20.89%	/	-29.87%	/
营业成本	13,011.67	8,547.11	17,507.48	21,636.05
营业成本相比上年同期变动率	-25.68%	/	-19.08%	/
营业成本-薪酬成本	10,322.44	6,913.60	14,606.10	17,914.04
营业成本-薪酬成本相比上年同期变动率	-29.33%	/	-18.47%	/
毛利率	38.14%	39.00%	34.15%	42.93%
净利润	434.09	516.69	1,179.78	6,152.62
净利润相比上年同期变动率	-63.21%	/	-80.82%	/

注：2023 年度财务数据经过致同审阅。

公司 2022 年度相比 2021 年度营业收入下降 11,322.57 万元，下降幅度为 29.87%；净利润下降 4,972.84 万元，下降幅度为 80.82%。营业收入变动与净利润变动不匹配，主要原因系公司为了应对市场景气度下降采取的成本管控措施具

有一定的滞后性，营业成本下降 4,128.57 万元，下降幅度为 19.08%；其中营业成本-薪酬成本下降 3,307.94 万元，下降幅度为 18.47%，下降幅度小于营业收入的下降幅度，导致毛利率下降。同时随着公司营业收入及业务规模的下降，公司的管理、销售、研发费用下降 960.72 万元，下降幅度为 14.45%，其中管理、销售、研发人工薪酬成本下降 109.34 万元，下降幅度为 2.56%；所得税费用下降 1,354.16 万元，下降幅度为 74.45%。以上主要因素导致了公司 2022 年度相比 2021 年度营业收入变动与净利润变动不匹配。

公司 2023 年度相比 2022 年度营业收入下降 5,552.77 万元，下降幅度为 20.89%；净利润下降 745.44 万元，下降幅度为 63.18%。营业收入变动与净利润变动不匹配，主要原因系公司采取的成本管控措施在 2023 年度已见成效，营业成本下降 4,495.81 万元，下降幅度为 25.68%；其中营业成本-薪酬成本下降 4,283.66 万元，下降幅度为 29.33%，下降幅度高于营业收入的下降幅度，导致毛利率回升。同时随着公司营业收入及业务规模的下降，公司的管理、销售、研发费用下降 380.80 万元，下降幅度为 6.70%，其中管理、销售、研发人工薪酬成本下降 905.29 万元，下降幅度为 21.78%；所得税费用下降 458.73 万元，下降幅度为 98.72%。以上主要因素导致了公司 2023 年度相比 2022 年度营业收入变动与净利润变动不匹配。

二、补充说明 2023 年人均项目数、人均创收、人均创利、人均薪酬及变动情况与业务开展规模是否匹配，与可比公司是否存在显著差异，是否符合行业惯例

（一）补充说明 2023 年人均项目数、人均创收、人均创利、人均薪酬及变动情况与业务开展规模是否匹配

报告期及 2023 年度，公司各期人数、人均项目数、人均创收、人均创利、人均薪酬情况如下：

单位：人、个、万元

项目	2023年度	2022年度	2021年度
设计研发人员加权平均数	461.5	693	836
实现收入项目数量	709	720	857
人均实现收入项目数	1.54	1.04	1.03
营业收入	21,033.88	26,586.65	37,909.22
人均创收	45.58	38.36	45.35
净利润	434.34	1,179.78	6,152.62
人均创利	0.94	1.70	7.36
设计研发人员人工薪酬成本	11,080.97	16,055.71	19,304.73
人均人工薪酬成本	24.01	23.17	23.09

注 1：设计研发人员加权平均数计算方法为设计研发人员期初期末平均数；

注 2：2023 年度财务数据经过致同审阅；

注 3：人工薪酬成本计算方法为营业成本-人工薪酬成本与研发费用-人工薪酬成本的合计数。

2021 年度及以前年度，公司下游房地产行业景气度持续向好，公司营业收入、业务规模、人员数量、净利润处于持续上升状态，因此公司 2021 年度公司人均创利较高。2021 年下半年，下游行业景气度开始下降；2022 年度公司主动

优化调整人员结构，但人员调整需要一定的时间，具有一定的滞后性，因此公司 2022 年度人均创收有所下降。2023 年度公司的人员优化等成本管控措施已见成效，设计研发人员数量减少，人均项目、人均创收、人均薪酬均有不同幅度的回升，人均创收基本恢复至 2021 年度水平，人员结构基本调整至与公司的营业收入、业务开展规模相匹配。

（二）与可比公司是否存在显著差异，是否符合行业惯例

人均创收、人均创利、人均薪酬与同行业对比情况如下：

单位：人、万元

公司名称	项目	2023年度	2022年度	2021年度
奥雅设计	设计研发人员加权平均数	1,163.00	1,431.50	1,377.50
	同类型收入	28,388.05	35,279.44	57,791.16
	人均创收	24.41	24.65	41.95
	净利润	-17,777.64	-5,128.49	7,528.01
	人均创利	-15.29	-3.58	5.46
	设计研发人员人工薪酬成本	19,377.17	22,687.72	22,758.81
	人均人工薪酬成本	16.66	15.85	16.52
山水比德	设计研发人员加权平均数	804.50	1,226.00	1,342.00
	同类型收入	33,138.01	33,059.54	58,974.22
	人均创收	41.19	26.97	43.95
	净利润	-10,844.37	-12,235.40	5,185.48
	人均创利	-13.48	-9.98	3.86
	设计研发人员人工薪酬成本	16,556.37	23,243.03	29,207.02
	人均人工薪酬成本	20.58	18.96	21.76
汉嘉设计	设计研发人员加权平均数	1,618.00	1,685.50	1,888.50
	同类型收入	72,705.85	76,925.88	88,501.10
	人均创收	44.94	45.64	46.86
	净利润	1,646.52	2,091.08	10,798.79
	人均创利	1.02	1.24	5.72

	设计研发人员人工薪酬成本	35,632.83	37,597.65	43,808.54
	人均人工薪酬成本	22.02	22.31	23.20
筑博设计	设计研发人员加权平均数	1,302.50	1,684.50	1,924.50
	同类型收入	64,665.97	82,649.47	95,314.62
	人均创收	49.65	49.06	49.53
	净利润	8,299.97	14,954.06	17,146.61
	人均创利	6.37	8.88	8.91
	设计研发人员人工薪酬成本	31,383.07	42,716.20	54,163.02
	人均人工薪酬成本	24.09	25.36	28.14
苏州园林	设计研发人员加权平均数	267.50	246.50	/
	同类型收入	16,997.89	16,074.73	15,947.22
	人均创收	63.54	65.21	/
	净利润	3,246.47	2,598.42	3,229.57
	人均创利	12.14	10.54	/
	设计研发人员人工薪酬成本	6,854.37	7,060.56	5,805.31
	人均人工薪酬成本	25.62	28.64	/
可比公司平均水平	人均创收	44.75	42.31	45.57
	人均创利	-1.85	1.42	5.99
	人均人工薪酬成本	21.80	22.22	22.41
笛东股份	设计研发人员加权平均数	461.50	693.00	836.00
	营业收入	21,033.88	26,586.65	37,909.22
	人均创收	45.58	38.36	45.35
	净利润	434.34	1,179.78	6,152.62
	人均创利	0.94	1.70	7.36
	设计研发人员人工薪酬成本	11,080.97	16,055.71	19,304.73
	人均人工薪酬成本	24.01	23.17	23.09

注 1：同行业可比公司设计研发人员平均人数来源于其招股说明书或年度报告等，设计研发人员加权平均人数的计算方法为初期期末设计人员、研发人员、技术人员、生产人员的平均人数；

注 2：2023 年度财务数据经过致同审阅；

注 3：设计研发人员人工薪酬成本的计算方法为营业成本-人工成本与研发费用-人工成本合计数或者应付职工薪酬本期贷方发生额减管理费用及销售费用中的人工成本；

注 4：由于同行业可比公司未披露实现收入项目数量，因此无法将人均实现收入项目数量与同行业进行对比分析。

注 5：同类型收入为同行业可比公司披露的设计相关业务收入。

2021 年及 2023 年公司的人均创收与同行业可比公司平均水平基本一致；2022 年公司的人均创收水平低于同行业可比公司，主要原因系苏州园林下游客户房地产客户较少，受房地产行业景气度影响较小，人均创收指标较高；报告期及 2023 年度，同行业可比公司的人均人工薪酬成本与公司基本一致，不存在重大差异。

2023 年度同行业可比公司人均创利平均水平为负数，笛东股份人均创利为正数，主要系奥雅设计和山水比德 2023 年度人均创利相比以前年度下降幅度较大所致。

奥雅设计净利润下降幅度较大，主要系其自身采取人员优化调整措施较晚导致的。根据奥雅设计年度报告披露信息，相关人员数量、人工成本、辞退费用、毛利率等相关数据如下：

单位：人、万元

可比公司	项目	2023 年度	2022 年度	2021 年度
奥雅设计	辞退费用	1,880.27	230.38	117.11
	期末人数	1,195.00	1,614.00	1,750.00
	应付职工薪酬 贷方发生额	32,364.77	34,635.14	34,050.08
	营业收入	47,850.11	48,013.04	61,175.27
	营业成本	38,646.29	33,359.50	34,333.04
	毛利率	19.23%	30.52%	43.88%

由上表可知，虽然奥雅设计 2023 年末人员数量显著减少，但奥雅设计在 2023 年度的薪酬成本、营业成本并未显著减少，且 2023 年度辞退费用显著高于以前年度；由于奥雅设计在 2023 年度才大规模采取人员优化调整措施，导致

当年薪酬成本仍然处于较高水平，毛利率下降幅度较大，进而导致奥雅设计的净利润及人均创利下降幅度较大。

山水比德 2023 年度人均创利下降幅度较大的原因主要系其递延所得税费用 2023 年度为 1,160.69 万元，而 2022 年度为-2,519.74 万元，导致山水比德 2023 年度净利润相比 2022 年度减少 3,680.43 万元，进而导致山水比德人均创利下降幅度较大。

综上所述，公司报告期各期人数、人均项目数、人均创收、人均创利、人均薪酬与业务开展规模相匹配，与可比公司不存在显著差异，符合行业惯例。

三、说明报告期间员工辞退情况及产生的辞退费用，相关费用入账及支付情况

报告期内员工辞退情况及产生的辞退费用如下：

单位：人、万元

项目	2023 年 1-8 月份	2022 年度	2021 年度
人数	38	195	27
辞退费用金额	143.59	617.12	75.45

报告期内，公司发生的辞退费用分别为 75.45 万元、617.12 万元、143.59 万元,2022 年度发生的辞退费用相对较高，主要原因系公司在 2021 年下半年开始出现了业务规模及营业收入下降的趋势，为了应对市场行情变化，及时主动优化调整人员结构。对于发生的辞退费用，公司根据权责发生制原则在发生辞退费用的当期计提，并在当期及期后进行支付。截至报告期末，公司已全额支付相关辞退费用，2023 年 8 月 31 日应付职工薪酬-辞退福利期末余额为零。

公司发生的辞退费用与应付职工薪酬-辞退福利发生额勾稽情况如下：

单位：万元

项目	2023 年 1-8 月	2022 年	2021 年
辞退费用金额	143.59	617.12	75.45

应付职工薪酬-辞退福利贷方发生额	143.59	617.12	75.45
是否勾稽一致	一致	一致	一致

综上所述，报告期内公司发生的辞退费用入账真实、完整、准确并已全额支付。

四、说明公司披露的在手订单金额如何计算，在在手订单金额无明显变动的情况下，营业收入大幅下滑的原因及合理性，期末在手订单金额是否准确

公司主营业务为景观设计，公司按各个设计项目进行管理，单个项目的在手订单计算方法为该项目的合同总额减去累计已实现含税收入金额，即待执行合同金额；对于已终止/解除合同的项目，预计未来不能给公司带来经济利益的流入，不作为在手订单列报；在资产负债表日公司披露的在手订单金额系将已承揽并签订合同项目的待执行合同金额减去已终止/解除合同项目的待执行合同金额的差额。

报告期内，公司营业收入及期末在手订单变动情况如下：

单位：万元

项目	2023 年 1-8 月份 /2023 年 8 月 31 日	2022 年度/2022 年 12 月 31 日	2021 年度/2021 年 12 月 31 日
营业收入	14,012.08	26,586.65	37,909.22
在手订单（待执行合同金额）	68,864.75	66,949.55	71,152.29

报告期内，公司期末在手订单金额未显著减少，但营业收入呈下降趋势，主要与下游房地产商开发项目周期变动相关。2022 年行业资金紧张，净复工走弱明显，项目开发推进进展整体放缓、项目开发周期整体拉长；2023 年行业资金困境边际放缓、保交付政策有所发力，整体看 2023 年净复工较 2022 年呈弱修复态势。

综上所述，公司在手订单情况与营业收入情况变动情况不一致，主要原因系下游房地产项目开发推进进展放缓、项目开发周期整体拉长；公司在手订单金额计算时剔除了已终止/解除合同项目的影响，计算方法准确。

五、说明公司业绩是否存在持续下滑的风险，是否存在持续经营风险，现有人员数量能否满足公司业务发展的需要

报告期及 2023 年度公司业绩相关财务指标如下：

单位：万元、人

项目	2023 年度	2023 年 1-8 月	2022 年度	2021 年度
营业收入	21,033.88	14,012.08	26,586.65	37,909.22
营业成本	13,011.67	8,547.11	17,507.48	21,636.05
毛利率	38.14%	39.00%	34.15%	42.93%
净利润	434.34	516.69	1,179.78	6,152.62
模拟不扣除创业板申报期间发行中介费用的净利润	1,191.32	1,273.67	1,179.78	6,152.62
经营活动现金流量净额	979.65	-456.38	-2,115.00	-810.74
期末设计研发人员数量	428.00	431.00	495.00	891.00
期初期末设计研发人员加权平均数	461.5	/	693	836
人均创收	45.58	/	38.36	45.35

注 1：2023 年度财务数据经过致同审阅；

注 2：计算模拟不扣除创业板申报期间发行中介费用的净利润时考虑了所得税的影响；

注 3：2023 年 1-8 月份的人均创收指标与其他期间不具有可比性，暂不对比。

报告期及 2023 年度，公司营业收入、营业成本、净利润、人员数量呈下降趋势，毛利率及人均创收先下降后上升，经营活动现金流量金额先下降后上升并逐渐恢复为正。主要原因系公司主营业务为园林景观设计，下游客户主要为大中型房地产商及政府事业单位，2021 年下半年开始出现下游房地产行业开发项目投资放缓、开工复工率下降、资金状况紧张、回款减慢等景气度下降的趋势。面对市场下行、营业收入及业务规模下降的趋势，公司及时主动采取了优化调整人员结构、加大回款催收力度等一系列有效措施，其中人员优化调整具

有一定的滞后性，导致 2022 年度公司的整体人工成本及营业成本下降幅度均小于营业收入的下降幅度，因此 2022 年度人均创收下降、毛利率下降、经营活动现金流量净额下降。2023 年度随着公司成本管控措施已见成效，人员数量调整至与公司业务规模相匹配，人均创收恢复至 2021 年度水平，并与 2023 年度同行业可比公司的人均创收 44.75 万元基本一致，毛利率水平回升，经营活动现金流量净额回升并恢复为正。2023 年度净利润减少，亦受公司创业板申报期间通过预付款项归集的中介机构发行费用 890.57 万元在 2023 年度费用化的影响，此类费用与公司的设计业务开展相关性较小，不会持续对公司未来经营业绩产生较大影响，剔除该因素的影响后的 2023 年度净利润与 2022 年度净利润基本一致。

综上所述，现有人员数量与公司业务规模相匹配，能够满足公司业务发展的需要；公司业绩持续下滑及持续经营的风险较小但考虑到公司经营业务与宏观经济景气度紧密相关，报告期内受下游房地产行业景气度影响较大，宏观经济景气度及下游行业景气度下降可能会使公司面临回款变慢、应收账款坏账增多、营业收入下降、净利润下降等风险，该事项已在公开转让说明书重大事项提示处做了充分的风险提示。

六、中介机构核查过程及核查意见

请主办券商、会计师补充核查并发表明确意见。

（一）核查程序

针对上述事项，主办券商、会计师执行的主要核查程序如下：

1、获取并查阅了公司报告期及 2023 年度的人员花名册、工资表、财务报表，分析人员变动及人员薪酬变动对公司经营业绩的影响，以及净利润与营业收入不匹配的原因；

2、获取并查阅同行业可比公司报告期及 2023 年度披露的人员数量、人均项目数、人均创收、人均创利、人均薪酬及变动情况，并与公司相关情况进行对比分析，分析公司的人员情况与业务开展是否匹配，是否与同行业可比公司

存在显著差异、是否符合行业惯例；

3、获取并查阅报告期内公司员工辞退明细、离职补偿协议，分析变动原因，检查相关辞退费用的入账支付和披露情况；

4、获取并查阅公司期末在手订单明细，复核计算方法的准确性，分析在手订单与营业收入变动不一致的原因；

5、分析公司经营业绩是否存在持续下滑的风险及持续经营风险，现有人员数量与公司业务发展是否相匹配。

（二）核查意见

针对上述事项，主办券商、会计师的核查意见如下：

1、报告期内及 2023 年度，公司人员数量及人员薪酬成本变动合理，人员变动以及其它相关因素能够合理解释净利润变动与营业收入变动不匹配的情况；

2、报告期内及 2023 年度，公司的人员数量、人均项目数、人均创收、人均创利、人均薪酬等相关变动情况合理，与同行业可比公司不存在显著差异，符合行业惯例；

3、报告期内，公司辞退情况及产生的辞退费用符合公司的生产经营情况，相关费用入账真实、准确、完整并已全额支付；

4、报告期内，公司在手订单计算方法准确，在手订单金额变动与营业收入变动不一致能够合理解释；

5、公司业绩持续下滑及持续经营的风险较小，但受下游房地产行业景气度影响较大，该事项已在公开转让说明书重大事项提示处做了充分的风险提示；公司现有人员数量与公司业务规模相匹配，能够满足公司业务发展的需要。

问题 2. 关于收入确认

根据申报文件及前次问询回复：（1）公司采用时段法确认收入，按里程碑法的阶段固定比例确认收入，与客户的合同通常约定“①在合同履行期间，甲方

要求终止或解除合同, 已开始设计工作的, 甲方应根据乙方已进行的实际工作量支付...③在合同履行期间, 甲方无故要求解除合同, 已开始设计工作的, 甲方应根据双方确认的乙方实际工作量, 支付相应设计费”; (2) 中介机构对主要客户执行了函证程序, 其中主办券商各期发函比例 53.98%、69.18%、65.20%, 会计师各期发函比例 83.50%、86.13%、50.18%, 且发函与回函比例有较大差异。

请公司: (1) 说明合同条款①和③的区别, 列示主要合同中关于合同终止/解除的相关约定, 说明公司涉及条款③的主要合同数量、确认收入的金额及占比; (2) 说明公司如何按里程碑节点法划分阶段及收入, 固定比例确认收入的比例如何确定, 履约期间终止/解除合同设计费的计算方法, 在公司已履行合同但客户未能确认工作量的情况下能否收取“已发生成本和合理利润”, 是否具备合格收款权, 公司采用时段法确认收入是否符合《企业会计准则》的规定; (3) 说明公司报告期内终止/解除合同的数量、金额、原因、收入确认及回款情况, 是否包含“已发生成本和合理利润”; 报告期内是否存在亏损合同及账务处理情况; (4) 说明公司收入确认及成本结转方法与同行业可比公司是否一致。

请主办券商对上述问题补充核查并发表明确意见; 说明各期发函比例不高的原因, 各期回函与发函差异较大的原因, 已履行的核查程序能否得出公司业绩真实性的结论。

请会计师对上述问题补充核查并发表明确意见; 说明 2023 年 1-8 月发函比例不高的原因, 各期回函与发函差异较大的原因, 已履行的核查程序能否得出公司业绩真实性的结论。

回复:

一、说明合同条款①和③的区别, 列示主要合同中关于合同终止/解除的相关约定, 说明公司涉及条款③的主要合同数量、确认收入的金额及占比

(一) 说明合同条款①和③的区别

合同条款①和③的内容分别为: ①在合同履行期间, 甲方要求终止或解除合

同，乙方未开始设计工作的，不退还甲方已支付的预付款，已开始设计工作的，甲方应根据乙方已进行的实际工作量支付，不足一半时，按该阶段设计费的一半支付；超过一半时，按该阶段设计费的全部支付。③在合同履行期间，甲方无故要求解除合同，乙方未开始设计工作的，不退还甲方已付的预付款；已开始设计工作的，甲方应根据双方确认的乙方实际工作量，支付相应设计费。

合同条款①和条款③主要区别在于：合同在履行期间终止/解除，公司该阶段的设计成果是否已经客户方确认。条款③对于已经完成并经过客户方确认阶段的设计成果有权收取相应的设计服务费；条款①对于未经客户方确认阶段的设计成果，由双方根据实际工作量进展及合同约定对于该部分设计费进行结算。

（二）列示主要合同中关于合同终止/解除的相关约定

公司主要合同关于合同终止/解除的相关约定情况如下：

合同终止/解除的原因	合同终止/解除的时点	具体内容	合同终止/解除的责任
双方协商一致解除	1.未开始设计工作； 2.已开始设计工作	1.双方协商一致解除； 2.因不可抗力致使合同无法继续履行，双方一致同意解除	双方互不承担违约责任
单方解除	未开始设计工作	客户方无故解除	不退还客户方已支付的预付款/定金
		设计方无故解除	双倍返还预付款/定金
	已开始设计工作	客户方无故解除	向设计方支付已完成并经客户方书面确认的实际工作量/设计方已进行的实际工作量的设计费
		客户方因设计方错误、过失、违约行为等情况而解除	客户方支付设计方已完成设计阶段的设计费；设计方赔偿客户方损失，及/或向客户方支付违约金
		设计方无故解除	设计方双倍返还预付款/定金；设计方赔偿客户方损失，及/或向客户方支付违约金
		设计方因客户方错误、过失、违约行为等情况而解除	客户方支付设计方已完成设计阶段的设计费；客户方赔偿设计方损失，及/或向设计方支付违约金

注：主要合同统计口径为合同金额为 200 万元及以上的项目。

（三）说明公司涉及条款③的主要合同数量、确认收入的金额及占比

单位：万元

项目	合同金额 200 万 以上项目	合同金额 200 万以上且 涉及条款③的项目	含条款③项目占 比
合同数量	250	200	80.00%
2021 年-2023 年 8 月累 计确认收入的金额	29,018.79	20,848.37	71.84%

注：主要合同统计口径为合同金额为 200 万元及以上的项目。

经查阅公司主要合同，报告期内，公司在与客户签订合同时，通常会对因客户或其他方原因导致合同终止/解除的违约情况，约定相关设计费用收款权利。

二、说明公司如何按里程碑节点法划分阶段及收入，固定比例确认收入的比例如何确定，履约期间终止/解除合同设计费的计算方法，在公司已履行合同但客户未能确认工作量的情况下能否收取“已发生成本和合理利润”，是否具备合格收款权，公司采用时段法确认收入是否符合《企业会计准则》的规定

（一）说明公司如何按里程碑节点法划分阶段及收入

公司各阶段收入确认方法如下：

序号	阶段	收入确认方法
1	业务承接阶段 （首付款阶段）	该阶段公司与委托方签订设计合同之后，一般会收取合同首期款。该款项属于预收款性质，公司在收到时作为项目预收款，不确认收入。
2	概念方案设计阶段	该阶段主要工作是公司设计部门根据合同要求确定景观设计的整体思路、风格和主体表达。当公司向委托方提交阶段项目成果并经客户书面确认时，根据合同约定的该阶段结算款项及首期款一并确认该阶段的设计服务收入。收入确认具体依据主要为概念方案阶段设计成果确认单。
3	方案深化设计阶段	该阶段主要工作是公司设计团队在客户认可的概念性方案基础上，对环境空间进行整体有效的专业设计。当公司向委托方提交阶段项目成果并经客户书面确认时，根

		据合同约定的该阶段结算款项确认该阶段的设计服务收入。收入确认具体依据主要为方案深化阶段设计成果确认单。
4	扩初设计阶段	该阶段主要工作是在方案深化设计经客户认可后，公司设计团队在方案深化设计基础上的进一步设计。当公司向委托方提交阶段项目成果并经客户书面确认后，根据合同约定的该阶段结算款项确认为该阶段的设计服务收入。收入确认具体依据主要为扩初阶段设计成果确认单。
5	施工图设计阶段	该阶段主要工作是在扩初设计阶段成果经客户认可后，公司设计团队按照行业标准进行总平面、结构、电气、给排水、种植等各专业施工图的设计。当公司向委托方提交阶段项目成果并经客户书面确认后，根据合同约定的结算款项确认该阶段的设计服务收入。收入确认具体依据主要为施工图阶段设计成果确认单。
6	施工配合阶段	该阶段主要工作是在施工图设计经客户认可后，公司设计团队进行施工期间现场配合工作。在施工配合阶段，于施工配合完成并经客户书面确认时，按照合同约定的该阶段结算款项确认该阶段的设计服务收入。收入确认具体依据主要为施工配合设计成果确认单或项目结算单。

（二）固定比例确认收入的比例如何确定

公司综合考虑经验法得出的各阶段工作量比例并结合和客户方磋商谈判情况确定各个阶段的合同约定比例，相关经验法得出的工作量及合同约定收款比例与同行业可比公司对比情况如下：

阶段	笛东股份经验法得出的工作量比例	笛东股份合同约定收款比例	同行业可比公司苏州园林合同约定收款比例
业务承接阶段（首付款阶段）	/	10%-20%	10%-30%
概念方案设计阶段	20%-30%	15%-25%	20%-50%
方案深化设计阶段	15%-25%	15%-25%	
扩初设计阶段	15%-25%	15%-25%	15%-25%
施工图设计阶段	20%-30%	15%-30%	20%-40%
施工配合阶段	5%-15%	5%-15%	10%-20%

综上所述、公司各阶段合同约定的收款比例与历史经验法得出的工作量比例相匹配，与同行业可比公司不存在重大差异。

（三）履约期间终止/解除合同设计费的计算方法，在公司已履行合同但客户未能确认工作量的情况下能否收取“已发生成本和合理利润”，是否具备合格收款权

通常情况下对于履约期间终止/解除的合同，公司对于已经完成并经过客户方确认阶段的设计成果有权收取相应的设计服务费；部分合同中有约定“在合同履行期间，甲方要求终止或解除合同，乙方未开始设计工作的，不退还甲方已支付的预付款，已开始设计工作的，甲方应根据乙方已进行的实际工作量支付，不足一半时，按该阶段设计费的一半支付；超过一半时，按该阶段设计费的全部支付”，此类合同对于未经客户方确认阶段的设计成果，由双方根据实际工作量进展及合同约定对于该部分设计费进行结算。公司通常在承接项目签订合同时会根据项目历史经验确定合同价格，预留充分的利润空间，并且在合同签订后收取10%-20%的首付款，各个阶段约定的进度比例较为均衡。因此，当项目出现终止或解除情形时，公司对于首付款阶段、已完成并经客户确认阶段、以及部分与客户按照工作量进行结算的款项均具有合格收款权，能够补偿其已发生的成本并具有合理利润。

（四）公司采用时段法确认收入是否符合《企业会计准则》的规定

根据新收入准则，满足下列条件之一的，属于在某一时段内履行履约义务；否则，属于在某一时点履行履约义务：客户在企业履约的同时即取得并消耗企业履约所带来的经济利益；客户能够控制企业履约过程中在建的商品；企业履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且该企业在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

具有不可替代用途，是指因合同限制或实际可行性限制，企业不能轻易地将商品用于其他用途。有权就累计至今已完成的履约部分收取款项，是指在由于客户或其他方原因终止合同的情况下，企业有权就累计至今已完成的履约部分收取能够补偿其已发生成本和合理利润的款项，并且该权利具有法律约束力。

公司在提供设计业务服务过程中，向客户提交的都是个性化的工作成果，具有不可替代用途；且在履约过程中，如合同因客户或其他原因终止时，公司具有合格收款权。具体情况如下：

1、履约过程中所产出的商品具有不可替代的用途

公司向客户提供设计服务，以景观设计为例，具体内容包括但不限于设计区域的硬景观、软景观、植物绿化、道路规划、景观构筑物、水景、排水、照明、小品等设计，受限于客户项目位置、资金预算、市场定位、受众群体、项目面积、地形特征等因素，相关服务均为相对个性化定制，设计成果无法轻易地用于其他用途，即履约过程中所产出的商品具有不可替代的用途。

2、公司在整个合同期内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项

公司（乙方）在与客户签订合同时，通常针对客户或其他方原因导致合同终止的违约情况作出如下约定（或类似意思表达的约定）：

（1）在合同履行期间，甲方要求终止或解除合同，乙方未开始设计工作的，不退还甲方已支付的预付款，已开始设计工作的，甲方应根据乙方已进行的实际工作量支付，不足一半时，按该阶段设计费的一半支付；超过一半时，按该阶段设计费的全部支付。

（2）如因甲方原因导致项目出现延缓或暂停情况的，甲方应及时书面通知乙方，并按乙方完成并经甲方书面确认的实际工作量向乙方支付设计费。暂停设

计后复工所增加的工作量，甲方应当另行支付相应设计费用。如项目最终取消的，按乙方完成的实际工作量进行结算。

（3）在合同履行期间，甲方无故要求解除合同，乙方未开始设计工作的，不退还甲方已付的预付款；已开始设计工作的，甲方应根据双方确认的乙方实际工作量，支付相应设计费。

针对已完成并经客户确认的阶段性设计成果，公司按照合同约定有权向客户按照履约进度收取该阶段的款项；且公司在签订合同时，通常会根据项目承接经验确定合同价格，预留充分的利润空间。因此，正常履行项目收取的款项能够补偿其已发生的成本和合理利润；尚未完成的阶段性设计成果且合同由于客户或其他方原因终止的，根据合同约定，公司有权主张按照实际工作量及合同对设计价格的约定获取相关报酬，补偿金额一般能达到合理毛利水平。

综上所述，公司向客户提供设计服务履约过程中所产出的商品具有不可替代的用途，在整个合同期间内均有权就累计至今已完成的履约部分收取款项，且该款项能够补偿其已发生的成本并具有合理利润。因此，公司设计业务采用时段法确认收入符合《企业会计准则》的规定。

三、说明公司报告期内终止/解除合同的数量、金额、原因、收入确认及回款情况，是否包含“已发生成本和合理利润”；报告期内是否存在亏损合同及账务处理情况

（一）说明公司报告期内终止/解除合同的数量、金额、原因、收入确认及回款情况，是否包含“已发生成本和合理利润”

报告期内，公司终止/解除合同的相关情况如下：

单位：万元

序号	项目名称	客户	合同金额	项目终止原因	报告期内累计确认收入	历史累计确认收入	是否包含已发生成本和合理利润	报告期末应收账款（累积未收回款项）	报告期末坏账准备	报告期末账面价值
1	中建·海纳府项目景观工程设计合同补充协议	天津中建致远地产有限公司	270.01	客户方提出解除合同	30.21	111.70	是	9.03	2.44	6.58
2	文安展示中心项目示范区、园区景观工程设计	文安县中投星城城市建设发展有限公司	236.78		5.23	196.96	是	0.00	0.00	0.00
3	置地广场项目景观设计	利川市鹏程置地有限公司	202.66		47.73	155.29	是	0.00	0.00	0.00
4	南宁百益当代北湖项目	广西泰沃房地产开发有限公司	60.00		16.98	50.94	是	3.60	0.97	2.63
5	登封正商城瑞园	河南正商中岳置业有限公司	101.76		19.20	67.20	是	25.70	8.88	16.83
6	广州海心沙景观改造项目	广州市冼剑雄联合建筑设计事务所（普通合伙）	70.00		7.55	26.42	是	0.00	0.00	0.00
7	亚泰山语湖项目	长春亚泰金安房地产开发有限公司	132.66		32.63	124.55	是	34.59	21.80	12.79
8	成都融侨金牛项目	成都融欣锦华置业有限公司	89.19		28.40	28.40	是	7.80	4.92	2.89
9	尚峰·盛景湾	张家口新尚峰国际房地产开发有限公司	140.00		13.21	13.21	是	0.00	0.00	0.00
10	郑州心怡路万豪酒店项目	郑州新发展亚新置业有限公司	128.00		30.19	30.19	是	0.00	0.00	0.00
11	大兴区首创团河西地块定向安置房项目共有产权房示范区景观方案及施工图设计服务合同	北京首创华业房地产开发有限公司	25.00		11.32	11.32	是	0.00	0.00	0.00
12	赣江新区中医药国际生态科技小镇项目首开区公园景观方案及施工图设计合同	江西赣江新区科茂建设开发有限公司	606.27		311.92	311.92	是	65.16	3.26	61.91
13	南京恒嘉路 G16 项目景观概念至施工图设计合同	南京星河博源房地产开发有限公司	500.00		47.17	47.17	是	0.00	0.00	0.00
合计：			2,562.32		601.73	1,175.26		145.89	42.27	103.62

注：确认收入金额为不含税金额，应收账款金额为含税金额。

公司终止项目报告期内累计确认收入金额为 601.73 万元，占公司营业收入的比例为 0.77%；历史累计确认不含税收入为 1,175.26 万元，截至报告期末暂未回款含税金额(应收账款)为 145.89 万元，占公司应收账款余额的比例为 0.67%，应收账款净值为 103.62 万元，占公司应收账款净值的比例为 0.62%；收入、应收账款金额及占比较小，且总体回款状况良好。对于未回款项目，公司已制定了相对有效的催收制度积极保证回款。履约期间终止/解除合同公司对于已完成工作量具有合格收款权，能够补偿其已发生的成本并具有合理利润。

（二）报告期内是否存在亏损合同及账务处理情况

亏损合同是指履行合同义务不可避免会发生的成本超过预期经济利益的合同。公司在承接项目签订合同时，通常会根据项目历史经验确定合同价格，预留充分的利润空间，并且在合同签订后收取 10%-20%的首付款，各个阶段约定的进度比例较为均衡，因此当项目出现终止或解除情形时，公司对于首付款、已完成并经客户确认阶段应收款、以及部分与客户按照工作量进行结算的款项均具有合格收款权，能够补偿其已发生的成本并具有合理利润，报告期内公司不存在亏损合同，无需就亏损合同进行账务处理。

公司对于亏损合同预计负债的会计处理与同行业公司保持一致，同行业可比公司山水比德、奥雅设计、杭州园林、汉嘉设计及筑博设计亦未因预计合同亏损或减值情形而计提预计负债。

四、说明公司收入确认及成本结转方法与同行业可比公司是否一致。

1、报告期内公司收入确认方法与同行业可比公司对比情况如下：

公司名称	收入确认具体方法	是否是某一时段内履行的履约义务（时段法）	履约进度的确认方法	产出确认依据
奥雅设计	公司景观设计业务属于在某一时段内的履约义务，按照产出法确定履约进度。景观设计业务将已完工并经客户确认的工作成果作为产出。公司景观设计业务一般分为概念设计阶段、方案设计阶段、扩初设计阶段、施工图阶段和施工配合阶段五个阶段，合同中对合同金额和各阶段工作成果、劳务报酬约定明确，公司在向客户提交阶段工作成果，并获得客户签署的工作成果确认函，或在合同约定的工作成果确认期届满日后，确认该阶段的劳务收入。	是	产出法	客户确认的工作成果
山水比德	公司所提供的设计劳务为定制化设计产品，对于客户具有不可替代的用途，且在履约过程中，如合同因客户或其他原因终止时，公司具有合格收款权。因此公司提供景观设计劳务所产生的履约义务为在某一时段内履行的履约义务。公司与客户签订的景观设计中，明确约定了各设计阶段的任务，以及每一阶段所提交的设计成果对于客户的价值，因此公司以产出法确定履约进度，在公司提交成果并经客户书面认可时，按双方约定的产出值确认收入。	是	产出法	已提交且经客户书面认可的工作成果
汉嘉设计	由于履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项，公司的设计业务属于在某一时段内履行的履约义务，按照履约进度在合同期内确认收入，履约进度按照产出法确定，具体以公司已提交并经客户或第三方验收的工作成果作为产出。	是	产出法	已提交且经客户或第三方验收的工作成果
筑博设计	本公司为客户提供的建筑设计、城市规划、设计咨询等服务都是在一段时间内履行，履约过程中向客户提供的商品或服务都具有不可替代用途，且在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项，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。建筑设计、城市规划、设计咨询按照产出法确定提供服务的履约进度。	是	产出法	委托方确认函、规划局或人民政府签发的规划方案批准书、施工图审查机构核发的施工图审查合格证、监理单位等多方单位联合签发的主体工程验收证明及竣工验收报告等
苏州园林	公司主营业务为风景园林设计，公司业务阶段可以分为预收款、概念及方案设计、扩初设计、施工图设计与施工配合阶段。公司制定了《设计过程管理制度》等相关内控制度，分阶段确认收入时，在阶段成果已提交并得到客户确认时确认收入，收入确认以评审意见、工作成果确认单、外部专家评审意见或政府相关主管部门批复文件作为充分的外部证据，并按照合同约定的结算款项确认该阶段的设计费收入。	是	产出法	各阶段设计图纸交付签收单、专家评审意见、政府会议纪要等证明文件
笛东股份	本公司设计服务作为在某一时段内履行的履约义务，在该段时间内按照履约进度确认设计收入，履约进度不能合理确定的除外。本公司采用产出法，根据已转移给客户的商品对于客户的价值确定履约进度。本公司通常在综合考虑取得的外部证据基础上，按已提交且经客户书面认可的工作成果并按照合同约定确定产出值，外部证据一般为设计成果确认单。	是	产出法	已提交且经客户认可的设计成果确认单

由上表可见，公司与同行业可比公司设计业务均属于在某一时段内履行的履约义务（时段法）。公司与其他同行业可比公司均按产出法确定履约进度，且均

以经客户认可的阶段设计成果、第三方验收依据等外部证据的作为产出确认依据。

近期新上市规划设计类公司关于收入确认的相关政策与公司政策对比如下：

公司名称	收入确认方法	是否与公司的收入确认政策一致
苏州规划 (301505) 2023 年上市	工程设计业务具体工作流程一般分为签订合同、方案设计、初步设计、施工图设计和施工配合等阶段。各阶段收入确认具体情况如下： A、签订设计合同阶段：该阶段公司与客户签订设计合同之后，一般会收取合同首期款，该款项属于预收款性质，公司在收到时作为项目预收款，不确认收入。上述预收款项于合同中约定的下一阶段工作完成后一并确认收入。 B、方案设计阶段：该阶段主要工作系公司根据客户及合同要求进行总体方案设计工作，当公司向客户提交阶段项目成果并经客户或第三方确认后，根据合同约定的结算款项确认该阶段的设计费收入； C、初步设计阶段：该阶段主要工作系公司对方案进行深入设计，当公司向委托方提交阶段项目成果并经客户或第三方确认后，根据合同约定的结算款项确认该阶段的设计费收入； D、施工图设计阶段：该阶段主要工作系公司根据初步设计成果进行详细的施工图设计，当公司向委托方提交阶段项目成果并经客户或第三方确认后，根据合同约定的结算款项确认该阶段的设计费收入； E、施工配合阶段：该阶段工作主要是在工程施工过程中，在出具施工图之后，配合客户进行详细的施工、处理施工过程中的临时工程施工障碍等，并在必要时进行设计修改，随着建筑工程主体工程验收、竣工验收，该阶段工作完成，根据合同金额或决算金额扣除以前会计期间累计已确认提供劳务收入后的金额，确认当期提供劳务收入。 对于上述规划设计、工程设计业务，若项目中止超过 3 年且收到预收款、且未进行过相关结算，同时也无重新启动迹象的项目，按收到的预收款金额确认收入；若项目明确终止的，根据已完成的工作量与客户确认结算金额并签订结算协议，按经确认的结算金额扣除以前会计期间累计已确认收入后的金额，确认当期收入。	一致
蕾奥规划 (300989) 2021 年上市	公司主营业务包括规划设计及工程设计，与客户签订的设计合同涉及的阶段因具体项目而有所差异,按一般的流程划分,规划设计业务可分为业务承接阶段、初步成果阶段、中期成果阶段、成果评审阶段、最终成果阶段等五个阶段;工程设计业务可分为概念设计阶段、方案设计阶段、扩初设计阶段、施工图设计阶段和施工配合阶段等五个阶段。合同中对合同金额和各阶段工作成果、劳务报酬约定明确，公司在向客户提交阶段工作成果，并获得客户签署的工作成果确认单，根据合同约定的结算金额确认该阶段的劳务收入。对于资产负债表日尚未完工阶段的设计劳务，由于公司尚未取得客户对该设计阶段劳务成果的最终认可，公司无法取得明确证据证明已发生的劳务成本能够得到补偿,因此对尚未完工的设计服务劳务已发生的设计成本结转至营业成本，不确认设计服务业务收入。 1、概念设计阶段：工作内容为现场踏勘调研、概念方案设计、分析，交付成果为概念方案设计文件，验收时点为概念方案得到客户确认，付款比例通常为合同金额的 10%-30%； 2、方案设计阶段：工作内容为方案比较，提出推荐方案，汇报，根据提出修改意见完善设计方案，交付成果为方案设计文件、图集图纸、光盘等，验收时点为方案得到客户确认，政府相关部门审查通过（如需或合同约定），付款比例通常为合同金额的 30%-50%； 3、扩初设计阶段：工作内容为方案设计经委托方或主管部门审查通过后，完成任务书中要求的扩初设计成果，交付成果为深化设计方案图集图、光盘等，验收时点为深化设计方案完成并得到客户确认，政府相关部门审查通过（如需或合同约定），付款比例通常为合同金额的 10%-20%； 4、施工图设计阶段：工作内容为根据经批准或确认后的方案设计或初步设计编制完成任务书中要求的各专业施工图设计，交付成果为深化设计方案图集图、光盘等，验收时点为施工图得到客户确认，并获政府相关部门审查通过（如需或合同约定），付款比例通常为合同金额的 10%-20%； 5、施工配合阶段：工作内容为施工配合（如有）后期服务，交付成果为工程施工期间技术配合，验收时点为工程验收合格，付款比例通常为合同金额的 5%-10%。	一致

华蓝集团 (301027) 2021 年上市	发行人工程设计主要分为建筑设计、市政设计、景观设计、工业设计等，其业务环节涉及到方案设计、初步设计、施工图设计等。针对工程设计类不同细分业务领域、不同业务环节，发行人相应制定了较为详实的收入确认阶段及确认比例，其中建筑工程设计和景观工程设计具体情况如下： 1：方案设计阶段：进度标志为方案设计批复完成，外部证据为政府规划、城建等建设部门对于方案的批复、会议纪要或方案设计成果确认书，本阶段进度为 20%； 2：初步设计阶段：进度标志为初步设计批复完成，外部证据为政府、发改委等主管部门对于初步设计的批复、会议纪要或初步设计成果确认书，本阶段进度为 20%； 3：施工图设计阶段：进度标志为报告送业主审查、业务审查完成或者批复完成，外部证据为施工图评审报告、施工图审查报告、意见书或施工图设计成果确认书，本阶段进度为 45%； 4：施工图配合阶段：进度标志为交工验收、竣工验收，外部证据为主体验收报告、竣工验收报告，本阶段进度为 5%。	一致
---------------------------------------	--	----

2、报告期内，公司成本结转方法如下：

设计成本按项目进行归集，并根据项目进度和收入确认情况及时进行结转。在资产负债表日处于尚未完工阶段的设计服务劳务，由于公司尚未向委托方提交该设计阶段的最终劳务成果，无法表明未完工阶段的设计服务劳务会得到客户的最终认可，且未完工阶段的收入金额难以可靠地计量，基于谨慎性考虑，对尚未完工的设计服务劳务已发生的项目成本结转营业成本，不确认设计业务收入。

公司设计业务成本结转方法与同行业可比公司对比情况如下：

公司名称	成本结转方法
奥雅设计	对于资产负债表日尚未完工的阶段设计劳务，由于公司尚未取得客户对该设计阶段劳务成果的最终认可，公司无法取得明确证据证明已发生的劳务成本能够得到补偿，因此对尚未完工的设计服务劳务已发生的设计成本结转至营业成本，不确认设计服务业务收入
山水比德	公司在分阶段确认收入的同时将归属于该阶段的人工成本、设计制作成本、技术协作支出、差旅费等设计成本一次性结转项目成本。在资产负债表日处于尚未完工阶段的设计服务劳务，由于公司尚未向委托方提交该设计阶段的最终劳务成果，无法表明未完工阶段的设计服务劳务会得到客户的最终认可，且未完工阶段的收入金额难以可靠地计量，基于谨慎性考虑，对尚未完工的设计服务劳务已发生的项目成本结转营业成本，不确认设计业务收入。
汉嘉设计	公司发生的项目各个阶段设计成本在“劳务成本”归集，并在确认收入时结转营业成本，在未达到收入确认条件时，已发生的项目成本在“劳务成本”中列示。由于公司已发生的劳务成本是否能够得到补偿取决于公司的设计成果是否能得到委托方的认可和外部机构的审核通过，已发生的劳务成本能否得到补偿存在较大的不确定性，因此在资产负债表日，公司未取得明确证据证明已经发生的劳务成本能得到补偿的，将其计入当期损益。
筑博设计	提供设计业务的结果在资产负债表日不能够可靠估计的，若已经发生的劳务成本预计能够得到补偿，按已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本；若已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认劳务收入。

由上表可知，公司设计成本结转方法与同行业可比公司基本一致。

综上所述，公司的收入确认政策及成本结转方法与同行业可比公司基本一致。

五、中介机构核查过程及核查意见

请主办券商、会计师补充核查并发表明确意见。

（一）核查程序

针对上述事项，主办券商、会计师执行的主要核查程序如下：

- 1、获取公司主要设计项目合同并查阅关于合同终止/解除的相关约定，对照获取的收入明细表统计涉及条款③的收入金额及占比；
- 2、了解公司设计业务收入确认方法和依据、合同约定比例的确定方法、履约期间终止/解除合同设计费的计算方法，查询同行业可比公司各阶段比例情况，查阅主要设计合同，了解公司是否具备合格收款权，分析公司采用时段法确认收入是否符合《企业会计准则》的规定；
- 3、获取并查阅报告期内公司终止/解除合同项目明细，了解项目终止的原因，核查相关项目的回款、收入确认、是否包含已发生成本和合理利润等情况，了解公司报告期内是否存在亏损合同及账务处理情况；
- 4、获取并查阅同行业可比公司收入确认方法、成本结转方法并与公司情况进行对比。

（二）核查意见

针对上述事项，主办券商、会计师的核查意见如下：

- 1、公司关于合同条款①和条款③的主要内容区别列示、数据统计基本符合实际情况。

2、报告期内，公司按照合同阶段比例法确认收入，各阶段合同约定比例与同行业可比公司不存在重大差异，履约期间终止/解除合同公司对于已完成工作量具有合格收款权，能够补偿其已发生的成本并具有合理利润，按照时段法确认收入符合《企业会计准则》的规定；

3、报告期内、公司终止/解除合同的数量、金额占比较小，均为客户方提出解除合同，公司根据客户确认的设计成果确认单确认收入，收入能够包含已发生成本和合理利润等情况，回款状况良好；公司不存在亏损合同；

4、公司收入确认及成本结转方法与同行业可比公司基本一致，不存在重大差异。

六、请主办券商对上述问题补充核查并发表明确意见；说明各期发函比例不高的原因，各期回函与发函差异较大的原因，已履行的核查程序能否得出公司业绩真实性的结论。

主办券商各期函证核查情况如下：

单位：万元

年度	2023 年 1-8 月	2022 年度	2021 年度
营业收入金额	14,012.08	26,583.82	37,909.22
发函金额	9,135.93	18,389.45	20,461.96
发函占营业收入比例	65.20%	69.18%	53.98%
回函确认金额	5,666.45	10,716.33	10,323.66
回函占营业收入比例	40.44%	40.31%	27.23%
替代测试金额	3,469.48	7,673.12	10,138.30
回函及替代测试金额	9,135.93	18,389.45	20,461.96
回函及替代测试占营业收入比例	65.20%	69.18%	53.98%

报告期内，发函及回函比例较低，主要原因系：公司的主要客户为大中型房地产商及政府事业单位，此类客户用印审批流程较为复杂，用印难度相对较高；近年来下游房地产行业景气度下降，项目开发周期放缓，项目对接人员流

动较大；部分项目前期已经完结，项目对接人员存在变动；以上多种因素导致客户方对函证程序的配合度下降，发函回函率下降且部分项目未回函，项目组针对未回函项目执行了替代测试，取得并检查了中标通知书（招投标承接项目）、合同、经客户确认的设计成果确认单、项目结算单（主要系施工配合阶段的外部证据）、落标/竞赛项目补偿协议（主要系投标落标或竞赛类项目补偿款收入的外部证据）、回款银行流水等关键外部支撑性依据。

项目组同时执行了实地访谈和细节测试的核查程序，相关核查情况如下：

主办券商访谈核查情况：

单位：万元

项目	2023年1-8月	2022年度	2021年度
营业收入	14,012.08	26,586.65	37,909.22
访谈金额	2,959.53	3,981.90	4,566.88
访谈比例	21.12%	14.98%	12.05%

主办券商细节测试核查情况：

单位：万元

项目	2023年1-8月	2022年度	2021年度
营业收入	14,012.08	26,586.65	37,909.22
细节测试金额	12,772.92	24,355.07	33,436.84
细节测试比例	91.16%	91.61%	88.20%

经核查，上述核查范围内的项目收入确认均取得了对应的外部证明文件。外部证明文件主要包括设计成果客户确认单、项目结算单（主要系施工配合阶段的外部证据）、落标/竞赛项目补偿协议（主要系投标落标或竞赛类项目补偿款收入的外部证据）等。

报告期内，受下游客户配合度下降影响，回函率及走访率相对较低，主办券商针对未回函项目执行替代测试程序，并针对公司收入执行实地访谈核查程序及细节测试程序，回函及替代测试核查比例分别为 53.98%、69.18%、

65.20%，实地访谈核查比例分别为 12.05%、14.98%、21.12%，细节测试核查比例分别为 88.20%、91.61%、91.16%。已履行的核查程序能够得出公司业绩真实性的结论。

问题 3. 关于应收款项

根据申报文件及前次问询回复：（1）公司与客户签订业务合同时，合同中一般约定在完成阶段性工作并达到合同付款条件后 1 个月内付款。但公司将账龄一年以上的应收账款作为逾期应收账款；（2）公司将应收账款划分为单项计提、关联方组合、账龄组合、风险组合及抵债组合，分别计提坏账准备，其中将已公告债务违约的集团所有下属客户划分为风险客户；（3）报告期内，各期第三方回款金额占营业收入比例为 7.58%、12.74%、14.28%，主要为应收账款保理；（4）报告期各期末，其他应收款余额分别为 774.02 万元、818.84 万元、755.8 万元，分别计提坏账损失 11.2 万元、2 万元、-43.62 万元。

请公司：

（1）结合合同约定付款期限，说明将账龄一年以上的应收账款作为逾期应收账款是否准确，并按合同约定的信用期重新披露应收账款逾期情况，截止报告期末及截止目前逾期应收账款的金额、占比、账龄、未回款原因、对应主要客户的信用情况、已采取的催收措施及有效性；

（2）列表说明各报告期末单项计提及关联方组合、账龄组合、风险组合、抵债组合的应收账款余额、坏账准备金额及比例，并说明各期末单项计提及风险组合计提坏账的应收账款对应客户、应收金额、坏账准备金额、计提比例、依据及合理性；说明报告期后公司风险组合对应客户及应收账款金额是否存在重大变化；

（3）说明各期应收账款保理对应的主要客户、交易情况、保理业务费率及费用承担情况、最终结算情况等，说明应收账款保理的必要性、会计处理合规性，报告期内及期后是否存在与相关金融机构因保理业务发生纠纷的情形；说明除应收账款保理外，存在其他第三方回款情形的原因及合理性；

（4）说明一年以上其他应收款的性质、背景、交易对手方及关联关系、长时间未收回的原因及可回收性；说明账龄组合计提坏账的其他应收款坏账计提比例确认依据及坏账计提充分性；

（5）说明公司应收账款是否真实、准确以及坏账计提是否充分，相关款项是否存在持续无法收回的风险，以及无法收回对公司经营及财务的影响。

请主办券商、会计师补充核查并发表明确意见。

回复：

一、结合合同约定付款期限，说明将账龄一年以上的应收账款作为逾期应收账款是否准确，并按合同约定的信用期重新披露应收账款逾期情况，截止报告期末及截止目前逾期应收账款的金额、占比、账龄、未回款原因、对应主要客户的信用情况、已采取的催收措施及有效性

（一）结合合同约定付款期限，说明将账龄一年以上的应收账款作为逾期应收账款是否准确，并按合同约定的信用期重新披露应收账款逾期情况

1、将账龄一年以上的应收账款作为逾期应收账款管理符合行业及业务特点

报告期内，公司的主要客户类型是房地产集团、政府机构和事业单位，该类客户付款一般受年度预算、资金管理、内部审批流程等因素影响，数据核对、结算确认及付款审批流程时间较长，且付款进度也会受其行业发展情况、项目周期、资金安排、上级主管部门拨款及审批情况影响，实际付款进度相对滞后，一般最终实际付款时点较合同约定付款时点会延期。公司综合考虑上述行业及业务实际情况，结合以往经验，实际通常给予客户 12 个月的信用期，信用期从收入确认时点起算，若信用期过后客户尚未付款即视为逾期，公司将对相关款项进行重点关注和管理，加大催收力度。

国有企业、事业单位、大型集团类客户具有预算和资金管理严格、内部审批流程复杂、回款周期较长的特点，同行业上市公司中，如上海霍普建筑设计事务

所股份有限公司（301024.SZ）、上海尤安建筑设计股份有限公司（300983.SZ）亦将“确认收入时点开始起算超过 1 年的应收账款”界定为逾期。

综上，公司将账龄超过一年以上的应收账款确定为逾期应收账款管理并进行重点催收，符合公司所处行业及业务特点，有利于加强应收账款的分类管理，降低管理成本。

2、合同约定的应收账款逾期情况

不同于制造业等行业会在形成应收账款后额外设定信用期，设计行业的合同一般只包括付款比例和付款时间进度条件，公司与客户签订设计业务合同时，一般会在合同中约定，在公司向委托方提交阶段性设计成果并取得客户签署的成果确认书后，客户应当在约定的时间内支付结算款项。根据合同条款约定，公司一般的收款条件为：在完成阶段性工作并达到合同付款条件后 0-30 日内付款（具体天数，不同客户合同约定有所不同）。在达到特定的条件之后即存在收款权并形成应收账款，不再额外设定信用期。

以报告期内营业收入额排名第一的“河北省第七届（定州）园林博览会定州展园及地市展园项目”为例，其合同约定付款条件为“本合同生效后 7 天内，发包人向各设计人支付对应设计费至设计费总额的 20%作为定金，设计合同履行完毕后，定金抵作部分设计费；各设计人向发包人提交方案设计文件后 7 天内，发包人分别向该设计人支付对应设计费至设计费总额的 30%；各设计人向发包人提交初步设计文件后 7 天内，发包人分别向该设计人支付设计费至设计费总额的 50%；各设计人向发包人提交施工图设计后 7 天内，发包人分别向该设计人支付设计费至设计费总额的 90%；工程竣工验收后 7 天内，发包人分别向各设计人支付全部剩余设计费。”可见，一旦达到付款条件，公司就应收取相应的的款项。

因此从严格意义上来说，在达到收款进度条件的的时点没有收到款项即会构成合同约定的“逾期”，公司应收账款的账龄基本代表了“逾期”时间。该情况与同行业公司披露基本一致：

公司名称	相关表述
------	------

山水比德 (300844)	在招股说明书中披露：“公司与客户签订园林景观设计业务合同时，一般会在合同中约定在公司向委托方提交阶段性设计成果，并获取客户签署的成果确认书之后，客户应当在约定的时间内支付结算款项。根据合同条款约定，公司一般的收款条件为：在完成阶段性工作并达到合同付款条件后 0-30 个工作日内付款。但鉴于公司客户主要为大型房地产企业和政府客户，其内部付款审批流程复杂且用时较长，行业普遍存在逾期结算情况。”
安徽省建筑设计研究总院股份有限公司 (301167)	在招股说明书中披露：“公司与客户签订设计业务合同时，一般会在合同中约定在公司向委托方提交阶段性设计成果，并获取客户签署的成果确认书或其他专业机构的第三方外部证据之后，客户应当在约定的时间内支付结算款项。根据合同条款约定，公司一般的收款条件为：在完成阶段性工作并达到合同付款条件后 0-30 日内付款。但鉴于公司客户主要为政府类客户、事业单位及房地产开发商客户，其内部付款审批流程复杂且用时较长，行业普遍存在逾期结算情况。”
霍普股份 (301024)	在招股说明书中披露：“根据公司与主要下游客户的合同约定，客户应当按照合同约定在确认公司提交的工作成果且收到相应结算金额的发票后付款。公司一般与客户签订的合同中未明确约定具体的信用期。”

(二) 截止报告期末及截止目前逾期应收账款的金额、占比、账龄、未回款原因、对应主要客户的信用情况、已采取的催收措施及有效性

1、截止报告期末及截止目前逾期应收账款的金额、占比、账龄、未回款原因

假设以应收账款的账龄作为“逾期时间”，截止报告期末（2023 年 8 月 31 日）及截止目前（2023 年 12 月 31 日）公司逾期应收账款的金额、占比、账龄情况如下：

单位：元

账龄	2023.12.31		2023.08.31	
	逾期应收账款金额	占比（%）	逾期应收账款金额	占比（%）

1年以内	95,185,400.97	43.54	104,110,957.22	47.14
1至2年	69,057,263.59	31.59	84,704,093.97	38.35
2至3年	37,983,795.30	17.38	22,751,040.03	10.30
3至4年	7,175,298.47	3.28	1,433,683.45	0.65
4至5年	1,687,362.11	0.77	287,145.48	0.13
5年以上	7,515,624.72	3.44	7,589,823.81	3.44
合计	218,604,745.16	100	220,876,743.96	100

公司应收账款普遍存在“逾期”，符合行业及业务特点。报告期内，主要是受房地产调控政策的影响，房地产市场融资需求和资金周转压力大，房地产项目建设周期及回款周期均相应延长。房地产行业是景观设计行业的重要下游行业之一，房地产行业本身发展的波动对景观设计行业影响较大。

为了应对房地产行业波动造成的收款风险，公司近年来持续进行客户结构优化，将主要客户群从原来的大中型房地产企业逐步向国有企业、政府机构和事业单位转变。然而国有企业、政府机构、事业单位预算和资金管理严格、内部审批流程复杂、回款周期较长，短期内对公司销售回款造成一定不利影响。

2、对应主要客户的信用情况

自 2021 年房地产企业全面实施三道红线政策后，房企的划档情况可以反映出其整体的融资能力、有息负债相对规模和资金链的安全程度，是较为客观的反映房地产企业信用及财务状况的指标，公司以 2023 年年报数据为基础统计排查客户“三道红线”划档情况，分析主要客户的信用情况。

截止报告期末（2023 年 8 月 31 日）及截止目前（2023 年 12 月 31 日）主要客户的划档情况如下：

单位：万元

客户类型	三道红线划档 情况（触红线 条数）	2023 年末/2023 年度		2023 年 8 月末/2023 年 1-8 月	
		应收账款余	含税收入金额	应收账款余	含税收入金额

		额		额	
房地产客户	红（3）	2,024.26	876.45	2,170.89	520.72
	橙（2）	902.18	564.23	1,174.01	420.54
	黄（1）	782.71	1,295.01	799.79	909.13
	绿（0）	3,073.27	4,004.44	2,760.47	2,530.46
	其他（注 1）	7,544.85	8,178.62	7,849.71	5,562.51
	小计	14,327.27	14,918.74	14,754.87	9,943.37
政府机构、事业单位及其他	小计（注 2）	7,533.20	7,377.17	7,332.80	4,909.44
合计		21,860.47	22,295.92	22,087.67	14,852.81

注 1：公司对 A 股、港股上市公司或境内发行债券等具有公开信息且主要从事房地产开发经营、物业开发和销售的房地产商客户进行统计排查，数据来源于预警通。其他情况主要是因目前根据公开信息无法获取房地产客户财务数据，无法将其归入特定档位。

注 2：公司客户中除房地产商外，还存在政府单位、事业单位等，不适用“三道红线”政策。

截止报告期末（2023 年 8 月 31 日）及截止目前（2023 年 12 月 31 日），公司触及两条红线及以上的红档和橙档客户应收账款余额合计分别为 3,344.90 万元和 2,926.44 万元，占应收账款总额的比例分别为 15.14%和 13.39%，占比不大且略有下降。可见，公司的主要客户信用情况整体有所好转，具备回款的能力。

3、已采取的催收措施及有效性

为加强应收账款管理，公司制定了较为完善的应收账款管理制度，以加强对客户的信用调查、账款管理和账款回收工作，同时在公司内部强化应收账款的过程管理和考核管理，具体为：

（1）分工管理

分管高管负责组织主持应收账款管理工作会议、合同审批、开展应收账款风

险评估、推进应收账款对账确认和款项清收；各设计所负责定期与客户核对应收账款，积极跟踪并催收客户应收账款，及时反馈客户信用风险和坏账风险；运营管理部负责完善客户资料，开展客户信用评价和资信评级；财务部负责核算应收账款并定期分析应收账款的账龄、结构、趋势，及时预警坏账风险，协助应收账款主体责任部门清收应收账款。

（2）考核管理

公司将应收账款的回收管理纳入各设计所的绩效考核范畴，绩效奖的发放与应收账款的回收直接挂钩。

（3）长期未收回收应收账款催收管理

对于长期未收回的应收账款，主体责任部门视逾期时间、金额、客户资信、项目进展等情况，分别采取电话催收、现场面谈、发催收函、中止或终止合同、其他资产抵债、协议分期、律师催收函、诉讼等方式进行催收。对客户财务状况困难或恶意逃避债务的，公司及时采取诉讼、财产保全等措施催收。

通过以上措施，公司应收账款回收工作已取得一定成效，2023 年 12 月 31 日的应收账款余额相比 2023 年 8 月 31 日有所下降。

二、列表说明各报告期末单项计提及关联方组合、账龄组合、风险组合、抵债组合的应收账款余额、坏账准备金额及比例，并说明各期末单项计提及风险组合计提坏账的应收账款对应客户、应收金额、坏账准备金额、计提比例、依据及合理性；说明报告期后公司风险组合对应客户及应收账款金额是否存在重大变化

（一）列表说明各报告期末单项计提及关联方组合、账龄组合、风险组合、抵债组合的应收账款余额、坏账准备金额及比例

各报告期末应收账款按坏账计提方法分类披露如下：

单位：元

类 别	2023.08.31				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	预期信用损失率(%)	
按单项计提坏账准备	5,105,931.10	2.31	5,105,931.10	100	/
按组合计提坏账准备	215,770,812.86	97.69	49,082,593.81	22.75	166,688,219.05
其中：账龄组合	164,098,401.61	74.29	29,824,171.06	18.17	134,274,230.55
风险客户组合	33,430,494.25	15.14	17,225,606.30	51.53	16,204,887.95
抵债客户组合	18,241,917.00	8.26	2,032,816.45	11.14	16,209,100.55
合 计	220,876,743.96	100	54,188,524.91	24.53	166,688,219.05

(续上表)

类 别	2022.12.31				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	预期信用损失率(%)	
按单项计提坏账准备	5,105,931.10	2.50	5,105,931.10	100	/
按组合计提坏账准备	199,528,455.22	97.5	38,522,386.24	19.31	161,006,068.98
其中：账龄组合	154,501,103.54	75.50	22,963,255.45	14.86	131,537,848.09
风险客户组合	28,188,469.68	13.78	14,438,410.19	51.22	13,750,059.49
抵债客户组合	16,838,882.00	8.22	1,120,720.60	6.66	15,718,161.40
合 计	204,634,386.32	100	43,628,317.34	21.32	161,006,068.98

(续上表)

类 别	2021.12.31				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	预期信用损失率(%)	
按单项计提坏账准备	5,105,931.10	3.06	5,105,931.10	100	/
按组合计提坏账准备	161,674,311.72	96.94	19,314,795.77	11.95	142,359,515.95
其中：账龄组合	140,934,089.90	84.50	13,507,039.15	9.58	127,427,050.75
风险客户组合	15,164,691.82	9.10	5,528,980.12	36.46	9,635,711.70
抵债客户组合	5,575,530.00	3.34	278,776.50	5.00	5,296,753.50
合 计	166,780,242.82	100	24,420,726.87	14.64	142,359,515.95

(二)说明各期末单项计提及风险组合计提坏账的应收账款对应客户、应收金额、坏账准备金额、计提比例、依据及合理性

1、单项计提坏账准备的应收账款情况

报告期内各期末，公司单项计提坏账准备应收账款的客户及金额相同，具体情况如下：

单位：万元

2023年8月31日/2022年12月31日/2021年12月31日单项计提坏账明细					
序号	应收账款内容	账面金额	坏账准备	计提比例	计提理由
1	国世通房地产开发有限公司	65.48	65.48	100%	预计难以收回
2	南京花满庭生态农业有限公司	45.00	45.00	100%	预计难以收回
3	天津华海德嘉投资管理有限公司	39.69	39.69	100%	预计难以收回
4	众美城（天津）房地产开发有限公司	39.64	39.64	100%	预计难以收回
5	郎岱镇人民政府	38.40	38.40	100%	预计难以收回
6	聊城昌润住房开发建设有限公司	34.90	34.90	100%	预计难以收回
7	廊坊海泽田农业开发有限公司	30.00	30.00	100%	预计难以收回
8	六枝特区落别布依族彝族乡人民政府	28.40	28.40	100%	预计难以收回
9	北京鼎湖房地产开发有限公司	28.00	28.00	100%	预计难以收回
10	哈密中盟房地产开发有限公司	20.20	20.20	100%	预计难以收回
11	三亚顺泽房地产开发有限公司	20.00	20.00	100%	预计难以收回
12	南充绿地申嘉置业有限公司	18.80	18.80	100%	预计难以收回
13	北京天域新城房地产开发有限公司	15.00	15.00	100%	预计难以收回
14	邢台市宏煜房地产开发有限公司	0.70	0.70	100%	预计难以收回
15	六枝特区城乡规划和城市管理局	13.40	13.40	100%	预计难以收回
16	张家口海坨房地产开发有限公司	10.35	10.35	100%	预计难以收回
17	江苏中南玄武湖生态旅游开发有限公司	48.60	48.60	100%	预计难以收回
18	大连亿达美加房地产开发有限公司	6.02	6.02	100%	预计难以收回
19	海南金泰鸿业投资有限公司	5.00	5.00	100%	预计难以收回

20	北京东方利禾景观设计有限公司	3.00	3.00	100%	预计难以收回
合计		510.59	510.59	100%	

单项计提坏账准备的应收账款账龄较长，公司已与客户失去联系，预计无法收回，因此全额计提了坏账准备，计提依据合理，计提金额充分。

2、风险组合计提坏账准备的应收账款情况

报告期各期末，公司按风险组合计提坏账准备的应收账款具体情况：

名 称	2023.08.31		
	应收账款	坏账准备	预期信用损失率 (%)
融创房地产集团有限公司及其关联方	5,687,787.36	2,843,893.70	50.00
世茂房地产控股有限公司	752,064.00	752,064.00	100.00
中南控股集团有限公司	1,984,491.90	992,245.95	50.00
上海中梁地产集团有限公司及其关联方	1,994,547.55	698,091.64	35.00
金科地产集团股份有限公司及其关联方	2,572,522.18	1,414,887.20	55.00
广东海伦堡地产集团有限公司	1,341,917.40	201,287.61	15.00
旭辉集团股份有限公司及其关联方	5,085,162.09	1,779,806.73	35.00
奥园集团有限公司及其关联方	1,957,014.23	1,369,909.96	70.00
阳光城集团股份有限公司及其关联方	983,292.51	442,481.63	45.00
建业住宅集团（中国）有限公司及其关联方	4,823,625.46	2,652,994.00	55.00
融信中国控股有限公司及其关联方	1,187,960.00	593,980.00	50.00
重庆市迪马实业股份有限公司及其关联方	1,792,686.88	896,343.44	50.00
力高地产集团有限公司	1,510,671.68	830,869.43	55.00
四川蓝光发展股份有限公司及其关联方	55,016.00	55,016.00	100.00
华夏幸福基业股份有限公司	123,617.40	123,617.40	100.00
当代置业(中国)有限公司	1,578,117.61	1,578,117.61	100.00
合 计	33,430,494.25	17,225,606.30	51.53

（续上表）

名 称	2022.12.31
-----	------------

	应收账款	坏账准备	预期信用损失率(%)
融创房地产集团有限公司及其关联方	5,742,112.54	2,871,056.28	50.00
世茂房地产控股有限公司	752,064.00	752,064.00	100.00
中南控股集团有限公司	2,932,934.05	2,932,934.05	100.00
上海中梁地产集团有限公司及其关联方	2,178,577.55	435,715.51	20.00
金科地产集团股份有限公司及其关联方	2,639,294.06	1,319,647.03	50.00
广东海伦堡地产集团有限公司	933,967.60	373,587.04	40.00
旭辉集团股份有限公司及其关联方	5,184,318.83	1,296,079.71	25.00
奥园集团有限公司及其关联方	2,169,014.23	867,605.69	40.00
阳光城集团股份有限公司及其关联方	1,412,262.51	494,291.88	35.00
力高地产集团有限公司	2,088,173.30	939,677.99	45.00
四川蓝光发展股份有限公司及其关联方	55,016.00	55,016.00	100.00
华夏幸福基业股份有限公司	522,617.40	522,617.40	100.00
当代置业(中国)有限公司	1,578,117.61	1,578,117.61	100.00
合 计	28,188,469.68	14,438,410.19	51.22

(续上表)

名 称	2021.12.31		
	应收账款	坏账准备	预期信用损失率(%)
融创房地产集团有限公司及其关联方	9,136,053.51	2,284,013.36	25.00
世茂房地产控股有限公司	752,064.00	225,619.20	30.00
中南控股集团有限公司	2,270,287.45	681,086.24	30.00
奥园集团有限公司及其关联方	1,245,939.36	872,157.55	70.00
阳光城集团股份有限公司及其关联方	416,962.50	291,873.75	70.00
华夏幸福基业股份有限公司	123,617.40	123,617.40	100.00
当代置业(中国)有限公司	978,117.61	978,117.61	100.00
荣盛房地产发展股份有限公司	241,650.00	72,495.00	30.00
合计	15,164,691.82	5,528,980.11	36.46

针对风险客户，公司综合考虑客户类型、客户资信变化情况、与客户历史合作及回款情况、与客户的当期合作及回款等因素，预计客户的回款风险，据此确定坏账准备计提比例。截止 2023 年 8 月 31 日，风险组合应收账款坏账准备计提比例与当年实际回款率的对照情况如下：

风险组合客户所属集团	2023 年 8 月末 的坏账计提比 例	2023 年全 年实际回款 率	企业类型
融创房地产集团有限公司及其关联方	集团口径 50%	20.52%	民营企业
世茂房地产控股有限公司	集团口径 100%	/	民营企业
中南控股集团有限公司	集团口径 50%	39.75%	民营企业
上海中梁地产集团有限公司及其关联方	集团口径 35%	57.64%	民营企业
金科地产集团股份有限公司及其关联方	集团口径 55%	6.70%	民营上市公司
广东海伦堡地产集团有限公司	集团口径 15%	51.94%	民营企业
旭辉集团股份有限公司及其关联方	集团口径 35%	45.99%	民营上市公司
奥园集团有限公司及其关联方	集团口径 70%	9.77%	民营企业
阳光城集团股份有限公司及其关联方	集团口径 45%	55.13%	国企上市公司
建业住宅集团（中国）有限公司及其关联方	集团口径 55%	24.38%	民营上市公司
融信中国控股有限公司及其关联方	集团口径 50%	/	民营上市公司
重庆市迪马实业股份有限公司及其关联方	集团口径 50%	35.35%	民营上市公司
力高地产集团有限公司	集团口径 55%	40.46%	民营上市公司
四川蓝光发展股份有限公司及其关联方	集团口径 100%	/	民营上市公司
华夏幸福基业股份有限公司	集团口径 100%	76.35%	民营上市公司
当代置业（中国）有限公司	集团口径 100%	/	民营上市公司

注：2023 年全年回款率的计算方法为该客户全年实际收回年初账款占 2023 年期初应收账款余额的比例。

截止 2023 年 8 月 31 日，公司按风险组合计提坏账的应收账款余额合计 3,343.05 万元、计提的坏账准备金额合计 1,722.56 万元、2023 年全年实际回款 1,520.48 万元，即风险组合坏账整体计提比例为 51.53%、当年实际回款比例为

45.48%，考虑到以后还可以继续催收回款，可见风险组合的坏账计提比例较为合理。

（三）说明报告期后公司风险组合对应客户及应收账款金额是否存在重大变化

1、报告期期后公司风险组合对应客户变化情况

报告期期后，新增存在违约迹象且未在报告期期末列入公司风险组合（报告期内列入账龄组合）的房地产商情况如下：

单位：万元

期后新增违约客户	2023 年 8 月 31 日			2023 年 12 月 31 日		
	应收余额	坏账准备	应收净值	应收余额	坏账准备	应收净值
宝龙地产控股有限公司	26.99	7.30	19.69	19.99	13.99	6.00
碧桂园地产集团有限公司	41.00	2.05	38.95	19.00	2.85	16.15
远洋控股集团（中国）有限公司	35.29	6.91	28.38	18.33	10.08	8.25
金辉集团股份有限公司	37.22	5.76	31.46	61.22	21.43	39.79
弘阳地产集团有限公司	53.45	15.73	37.72	48.26	12.07	36.20
正商实业有限公司	54.96	19.18	35.79	54.96	54.96	--
合计	248.92	56.93	191.99	221.77	115.38	106.39

报告期期后新增存在违约迹象且未在报告期期末列入公司违约风险组合的房地产商于 2023 年 8 月 31 日的合计应收账款余额为 248.92 万元、已计提的坏账准备为 56.93 万元、应收账款净值为 191.99 万元，总体应收账款金额较小且大多在良好合作持续回款过程中，对公司的经营业绩不存在重大不利影响。

2、报告期后风险组合应收账款变化情况

除上述账龄组合期后转入风险组合外，公司风险组合应收账款金额期后变化情况如下：

单位：万元

风险组合客户名称	应收账款余额		
	2023年末	2023年8月末	变动金额
融创房地产集团有限公司及其关联方	554.75	568.78	-14.03
世茂房地产控股有限公司	89.73	75.21	14.52
中南控股集团有限公司	209.32	198.45	10.87
上海中梁地产集团有限公司及其关联方	186.01	199.45	-13.45
金科地产集团股份有限公司及其关联方	353.65	257.25	96.39
广东海伦堡地产集团有限公司	59.01	134.19	-75.18
旭辉集团股份有限公司及其关联方	562.28	508.52	53.77
奥园集团有限公司及其关联方	195.70	195.70	-
阳光城集团股份有限公司及其关联方	88.33	98.33	-10.00
建业住宅集团（中国）有限公司及其关联方	766.10	482.36	283.73
融信中国控股有限公司及其关联方	134.05	118.80	15.25
重庆市迪马实业股份有限公司及其关联方	135.25	179.27	-44.02
力高地产集团有限公司	165.92	151.07	14.85
四川蓝光发展股份有限公司及其关联方	5.50	5.50	-
华夏幸福基业股份有限公司	27.72	12.36	15.36
当代置业(中国)有限公司	157.81	157.81	
合计	3,691.12	3,343.05	348.07

报告期后风险组合应收账款余额总体有所增加，截止 2023 年 12 月 31 日，取消了一份以房抵债协议导致风险组合应收增加 283.73 万元（正在与客户协商更换房产重新签订以房抵债协议），其他增加主要系对风险组合客户因期后取得确认单而新增收入确认的影响。

三、说明各期应收账款保理对应的主要客户、交易情况、保理业务费率及费用承担情况、最终结算情况等，说明应收账款保理的必要性、会计处理合规性，报告期内及期后是否存在与相关金融机构因保理业务发生纠纷的情形；说明除应收账款保理外，存在其他第三方回款情形的原因及合理性

（一）说明各期应收账款保理对应的主要客户、交易情况、保理业务费率及费用承担情况、最终结算情况等

2023 年 1-8 月应收账款保理情况如下：

单位：万元

客户名称	是否有追索权	保理公司名称	保理金额	回款金额	手续费	费率%
包头市保泰利升置业有限公司	无	深圳前海联易融商业保理有限公司	19.20	18.76	0.44	2.30
保恒筑铭（武汉）科技产业有限公司	无	保利商业保理有限公司	14.33	13.76	0.57	8.00
保利（重庆）投资实业有限公司	无	中诺商业保理（深圳）有限公司	12.38	11.95	0.43	3.47
北京慧茂置业有限公司	无	深圳市前海一方恒融商业保理有限公司	8.41	8.00	0.41	4.83
成都锦华悦投资有限公司	无	保利商业保理有限公司	12.78	12.27	0.51	8.00
成都锦华悦投资有限公司	无	深圳前海联易融商业保理有限公司	27.91	27.15	0.75	5.40
成都锦华悦投资有限公司	无	中诺商业保理（深圳）有限公司	4.72	4.56	0.16	3.40
成都天府招商轨道城市发展有限公司	无	深圳市融迅商业保理有限公司	26.30	25.26	1.05	3.98

大连保创发展有限公司	无	中诺商业保理（深圳）有限公司	15.92	15.34	0.57	3.61
佛山市禅城区保君置业有限公司	无	中诺商业保理（深圳）有限公司	7.85	7.59	0.26	3.30
佛山市亨泰置业有限公司	无	深圳前海联易融商业保理有限公司	14.33	13.65	0.68	4.72
福州中和投资发展有限公司	无	嘉迪国际商业保理（深圳）有限公司	17.37	16.68	0.69	3.98
广州保泰置业有限公司	无	深圳前海联易融商业保理有限公司	15.01	14.34	0.67	4.45
贵州筑茂房地产开发有限公司	无	深圳市前海一方恒融商业保理有限公司	171.02	161.88	9.14	10.69
湖南华源房地产开发有限公司	无	保利商业保理有限公司	40.16	38.87	1.29	3.21
济南保丰置业有限公司	无	深圳前海联易融商业保理有限公司	65.16	62.40	2.76	4.23
江西赣江新区科茂建设开发有限公司	无	深圳市前海一方恒融商业保理有限公司	144.21	136.71	7.50	10.17
九江市城投置业有限公司	无	保利商业保理有限公司	14.00	13.44	0.56	4.00
昆明欣江合达城市建设有限公司	无	中诺商业保理（深圳）有限公司	73.50	71.00	2.50	3.40
廊坊保清房地产开发有限公司	无	中诺商业保理（深圳）有限公司	17.40	16.81	0.59	3.40
临汾市西关房地产开发有限公司	无	嘉迪国际商业保理（深圳）有限公司	32.00	30.73	1.27	3.98
茂名市保运置业有限公司	无	保利商业保理有限公司	39.00	37.75	1.25	3.21

南昌昌茂置业有限公司	无	深圳市前海一方恒融商业保理有限公司	33.88	32.07	1.81	5.34
南京盛新房地产开发有限公司	无	深圳前海联易融商业保理有限公司	19.12	18.68	0.44	2.30
南京盛新房地产开发有限公司	无	中诺商业保理（深圳）有限公司	19.12	18.40	0.73	3.80
宁波保瑜置业有限公司	无	深圳前海联易融商业保理有限公司	37.00	35.51	1.49	4.02
厦门隼茂房地产开发有限公司	无	深圳前海联捷商业保理有限公司	26.79	25.66	1.13	4.22
沈阳和雅房地产开发有限公司	无	保利融资租赁有限公司	29.15	28.05	1.09	3.75
天津广隆房地产开发有限公司	无	中诺商业保理（深圳）有限公司	33.05	31.99	1.06	3.20
天津宁盛建筑工程有限公司	无	保利商业保理有限公司	21.92	21.24	0.68	3.10
武汉市鼎辉房地产开发有限公司	无	深圳前海联捷商业保理有限公司	33.38	31.58	1.80	5.40
武汉招盈置业有限公司	无	北京银行股份有限公司深圳分行	83.67	80.87	2.80	6.80
西安华创骐耀置业有限公司	无	华金国际商业保理（珠海）有限公司	48.23	45.30	2.93	12.13
徐州保悦置业有限公司	无	嘉迪国际商业保理（深圳）有限公司	14.50	13.92	0.58	3.98
徐州保悦置业有限公司	无	深圳前海联易融商业保理有限公司	21.75	21.12	0.63	2.90
张家口和筑房地产开发有限公司	无	嘉迪国际商业保理（深圳）有限公司	29.84	28.65	1.19	3.98
长春和茂房地产开发有限公司	无	华美商业保理（深圳）有限公司	19.88	19.16	0.72	3.60

招商仁和太原置业有限公司	有	建信融通有限责任公司	57.09	55.23	1.86	3.26
郑州茂秀置业有限公司	无	深圳前海联易融商业保理有限公司	4.02	3.85	0.17	4.23
郑州茂秀置业有限公司	无	深圳瑞景商业保理有限公司	51.32	49.19	2.14	4.16
重庆鼎茂置业有限公司	无	深圳市前海一方恒融商业保理有限公司	28.49	26.97	1.52	5.34
舟山保泓生态文化旅游区开发有限公司	无	保利商业保理有限公司	92.12	89.16	2.96	3.21
舟山保泓生态文化旅游区开发有限公司	无	嘉迪国际商业保理（深圳）有限公司	66.50	63.85	2.65	3.98
合计			1,563.76	1,499.35	64.41	4.12

2022 年度应收账款保理情况如下：

单位：万元

客户名称	是否有追索权	保理公司名称	保理金额	回款金额	手续费	费率%
包头市保泰利升置业有限公司	无	深圳前海联易融商业保理有限公司	38.40	37.25	1.15	3.00
包头市保泰利升置业有限公司	无	中诺商业保理（深圳）有限公司	28.80	27.58	1.22	4.25
保恒筑铭（武汉）科技产业有限公司	无	深圳前海联易融商业保理有限公司	9.34	8.94	0.40	4.25
保利（莆田）房地产开发有限公司	无	嘉迪国际商业保理（深圳）有限公司	38.56	37.03	1.53	3.98

保利（重庆）投资实业有限公司	无	明珠商业保理有限公司	30.35	29.42	0.93	3.05
北京慧茂置业有限公司	无	深圳市前海一方恒融商业保理有限公司	5.60	5.39	0.21	3.80
北京中公未来教育科技有限公司	无	北京一方商业保理有限公司	17.20	16.33	0.87	5.08
常州常旭房地产发展有限公司	无	深圳前海联易融商业保理有限公司	34.96	33.67	1.29	3.70
常州常旭房地产发展有限公司	无	中诺商业保理（深圳）有限公司	34.96	33.57	1.39	3.98
成都保利天悦房地产开发有限公司	无	深圳前海联易融商业保理有限公司	12.34	11.92	0.42	3.41
成都锦华悦投资有限公司	无	嘉迪国际商业保理（深圳）有限公司	23.26	22.33	0.93	3.98
成都锦华悦投资有限公司	无	中诺商业保理（深圳）有限公司	18.61	17.77	0.84	4.50
成都矿邑置业有限公司	无	深圳市前海平裕商业保理有限公司	30.40	29.03	1.37	4.51
成都天府招商轨道城市发展有限公司	无	交通银行股份有限公司深圳分行	23.02	22.39	0.63	2.72
大连保创发展有限公司	无	保利融资租赁有限公司	20.01	19.33	0.68	3.40
大连保创发展有限公司	无	上海银行股份有限公司深圳分行	5.69	5.47	0.22	3.90
大连保创发展有限公司	无	深圳前海联易融商业保理有限公司	19.02	18.17	0.86	4.50
大连保润房地产开发有限公司	无	嘉迪国际商业保理（深圳）有限公司	35.40	33.99	1.41	3.98
大连保润房地产开发有限公司	无	明珠商业保理有限公司	70.80	68.15	2.66	3.75

佛山市禅城区保君置业有限公司	无	中诺商业保理（深圳）有限公司	17.93	17.25	0.68	3.80
佛山市亨泰置业有限公司	无	保利融资租赁有限公司	20.24	19.43	0.81	4.00
佛山市亨泰置业有限公司	无	深圳前海联易融商业保理有限公司	44.87	43.13	1.74	3.89
佛山市宇发物业管理有限公司	无	深圳市前海一方恒融商业保理有限公司	17.00	16.43	0.57	3.35
阜阳和熙房地产开发有限公司	无	保利融资租赁有限公司	40.14	38.74	1.40	3.50
广东上城建设有限公司	无	深圳市前海一方恒融商业保理有限公司	40.68	39.34	1.35	3.31
广西保利置业集团有限公司	无	保利融资租赁有限公司	36.95	35.00	1.94	5.26
广西领悦房地产有限公司	无	深圳前海联易融商业保理有限公司	26.42	25.30	1.12	4.23
广州保泰置业有限公司	无	深圳前海联易融商业保理有限公司	12.51	12.03	0.48	3.80
广州黄埔文冲城中村改造投资有限公司	无	交通银行股份有限公司深圳分行	25.91	25.21	0.70	2.69
贵州筑茂房地产开发有限公司	无	中化商业保理有限公司	39.47	37.93	1.54	3.89
哈尔滨银开房地产开发有限公司	无	招商银行股份有限公司深圳分行	13.70	13.26	0.44	3.25
合肥龙文房地产开发有限公司	无	北京一方商业保理有限公司	88.17	83.42	4.75	5.39
湖南华源房地产开发有限公司	无	中诺商业保理（深圳）有限公司	12.00	11.53	0.47	3.90

湖南利华置业有限公司	无	嘉迪国际商业保理（深圳）有限公司	11.04	10.60	0.44	3.98
淮安市联融置业发展有限公司	无	保利融资租赁有限公司	3.21	3.09	0.12	3.70
淮安市联融置业发展有限公司	无	深圳前海联易融商业保理有限公司	112.99	108.76	4.22	3.74
济南龙齐房地产开发有限公司	无	北京一方商业保理有限公司	25.00	23.65	1.35	5.40
济南泰佳房地产开发有限责任公司	无	北京一方商业保理有限公司	25.00	23.65	1.35	5.41
江西赣江新区科茂建设开发有限公司	无	深圳市前海平裕商业保理有限公司	121.25	115.80	5.46	4.50
晋江卓乔置业有限公司	无	深圳前海联捷商业保理有限公司	12.00	11.42	0.58	4.83
九江市城投置业有限公司	无	中诺商业保理（深圳）有限公司	85.47	81.97	3.50	4.09
兰州润泽置地有限公司	无	深圳瑞景商业保理有限公司	11.55	11.01	0.54	4.64
廊坊保清房地产开发有限公司	无	保利融资租赁有限公司	30.76	29.72	1.05	3.40
廊坊保清房地产开发有限公司	无	深圳前海联易融商业保理有限公司	36.67	35.21	1.46	3.98
廊坊保清房地产开发有限公司	无	中诺商业保理（深圳）有限公司	44.00	42.33	1.67	3.80
临汾利升房地产开发有限公司	无	嘉迪国际商业保理（深圳）有限公司	18.99	18.23	0.76	3.98
临汾利升房地产开发有限公司	无	深圳前海联易融商业保理有限公司	28.49	27.27	1.21	4.25
临汾市西关房地产开发有限公司	无	深圳前海联易融商业保理有限公司	32.00	30.91	1.09	3.40
茂名市保冀置业有限公司	无	慧链通（深圳）商业保理有限公司	49.54	47.36	2.19	4.41

茂名市保运置业有限公司	无	中诺商业保理（深圳）有限公司	29.30	27.98	1.32	4.50
绵阳首开兴泰置业有限公司	无	北京尚融商业保理有限公司	69.98	67.67	2.31	3.30
绵阳首开兴泰置业有限公司	无	云链（天津）商业保理有限公司	11.91	11.45	0.46	3.90
南昌昌茂置业有限公司	无	深圳前海联捷商业保理有限公司	15.41	14.81	0.60	3.90
南昌昌茂置业有限公司	无	中化商业保理有限公司	117.11	112.27	4.83	4.13
南京龙兴置业有限公司	无	北京一方商业保理有限公司	14.00	13.24	0.76	5.40
宁波保瑜置业有限公司	无	深圳前海联易融商业保理有限公司	29.60	28.35	1.25	4.23
青岛龙泰博睿置业有限公司	无	北京一方商业保理有限公司	10.00	9.46	0.54	5.40
青岛茂创科技有限公司	无	中化集团财务有限责任公司	10.80	10.35	0.45	4.21
琼海保合实业发展有限公司	无	深圳前海联易融商业保理有限公司	16.93	16.26	0.67	3.98
厦门隼茂房地产开发有限公司	无	中化集团财务有限责任公司	26.79	25.68	1.11	4.14
山西保景御房地产开发有限公司	无	嘉迪国际商业保理（深圳）有限公司	23.20	22.28	0.92	3.98
山西保景御房地产开发有限公司	无	深圳前海联易融商业保理有限公司	58.00	55.92	2.08	3.58
沈阳卓佑置业有限公司	无	北京一方商业保理有限公司	20.00	18.97	1.03	5.13
苏州保泓置业有限公司	无	深圳前海联易融商业保理有限公司	62.88	60.74	2.14	3.40
太原东峰金虎房地产开发有限公司	无	嘉迪国际商业保理（深圳）有限公司	39.00	37.45	1.55	3.98

天津保宁置业有限公司	无	中诺商业保理（深圳）有限公司	50.51	48.36	2.15	4.25
天津广隆房地产开发有限公司	无	中诺商业保理（深圳）有限公司	33.05	31.96	1.09	3.30
天津和晟房地产开发有限公司	无	保利融资租赁有限公司	26.39	25.41	0.98	3.70
武汉奥明房地产开发有限公司	无	深圳前海联易融商业保理有限公司	20.06	19.39	0.67	3.35
武汉市鼎辉房地产开发有限公司	无	深圳前海联捷商业保理有限公司	22.25	20.92	1.34	6.00
武汉招城置业有限公司	无	上海银行股份有限公司深圳分行	35.50	34.16	1.34	3.77
武汉招盈置业有限公司	无	北京银行股份有限公司深圳分行	66.94	64.42	2.52	3.77
西安荣尚晟置业有限公司	无	明珠商业保理有限公司	42.26	40.36	1.90	4.50
西安荣尚晟置业有限公司	无	深圳前海联易融商业保理有限公司	30.18	29.07	1.12	3.70
西安招麟房地产有限公司	有，已到期	建信融通有限责任公司	22.05	21.25	0.80	3.64
西安招麟房地产有限公司	无	招商局通商融资租赁有限公司	33.07	32.07	1.01	3.05
西安招平房地产有限公司	无	招商局通商融资租赁有限公司	25.80	24.96	0.84	3.25
西安招荣房地产有限公司	无	上海银行股份有限公司深圳分行	77.81	74.59	3.21	4.13
西安招商嘉时房地产有限公司	无	上海银行股份有限公司深圳分行	14.81	14.24	0.57	3.85
徐州保悦置业有限公司	无	明珠商业保理有限公司	14.50	14.01	0.49	3.40

徐州拓嘉置业有限公司	无	北京一方商业保理有限公司	8.00	7.58	0.42	5.26
盐城名朔置业有限公司	无	北京一方商业保理有限公司	7.00	6.62	0.38	5.41
湛江市龙湖恩祥置业有限公司	无	深圳前海联捷商业保理有限公司	6.90	6.53	0.37	5.41
张家口和筑房地产开发有限公司	无	明珠商业保理有限公司	23.87	22.79	1.07	4.50
长春和茂房地产开发有限公司	无	保理融资租赁有限公司	23.24	22.45	0.79	3.40
长春恒逸房地产开发有限公司	无	北京一方商业保理有限公司	15.50	14.66	0.84	5.41
长沙卓乐房地产开发有限公司	无	深圳前海联捷商业保理有限公司	38.23	35.56	2.68	7.00
招商仁和太原置业有限公司	有	建信融通有限责任公司	19.03	18.33	0.70	3.69
招商蛇口十堰置业有限公司	有	建信融通有限责任公司	29.00	27.97	1.03	3.55
招商蛇口十堰置业有限公司	无	招商银行股份有限公司深圳分行	32.45	31.39	1.06	3.27
郑州茂秀置业有限公司	无	深圳瑞景商业保理有限公司	20.53	19.64	0.89	4.35
郑州茂秀置业有限公司	无	深圳市前海一方恒融商业保理有限公司	17.40	16.67	0.73	4.20
重庆葆和房地产开发有限公司	无	明珠商业保理有限公司	26.15	25.17	0.98	3.75
重庆鼎茂置业有限公司	无	深圳市前海一方恒融商业保理有限公司	29.25	28.09	1.16	3.96
重庆昊华置业有限公司	无	深圳联合保理有限公司	5.00	4.70	0.30	6.00

舟山保泓生态文化旅游区开发有限公司	无	深圳前海联易融商业保理有限公司	181.56	175.39	6.17	3.40
珠海雍景华越房地产有限公司	无	北京银行股份有限公司深圳分行	32.50	31.22	1.28	3.93
合计			3,166.37	3,039.50	126.87	4.01

2021 年度应收账款保理情况如下：

单位：万元

客户名称	是否有追索权	保理公司名称	保理金额	回款金额	手续费	费率%
北京城茂未来房地产开发有限公司	无	深圳前海联捷商业保理有限公司	12.61	11.99	0.62	4.93
北京景辉置业有限公司	无	深圳联合保理有限公司	18.07	16.98	1.08	6.00
沧州市和筑房地产开发有限公司	无	深圳前海联易融商业保理有限公司	29.99	28.64	1.35	4.50
成都保利天悦房地产开发有限公司	无	深圳前海联易融商业保理有限公司	4.49	4.35	0.13	3.00
成都矿邑置业有限公司	无	深圳市前海平裕商业保理有限公司	49.32	47.51	1.81	3.68
成都首阅华创置业有限公司	无	深圳联合保理有限公司	10.00	9.40	0.60	6.00
大同保瀛房地产开发有限公司	无	深圳前海联易融商业保理有限公司	87.54	83.60	3.94	4.50
大同保瀛房地产开发有限公司	无	长江养老保险股份有限公司（长江养老-供	58.36	55.73	2.63	4.50

		应链 1 号资产支持计划（第三期）				
东莞市佳郡实业投资有限公司	无	深圳市前海一方恒融商业保理有限公司	87.90	83.18	4.72	5.37
广东上城建设有限公司	无	深圳市前海一方商业保理有限公司	17.62	16.96	0.66	3.77
广州黄埔文冲城中村改造投资有限公司	无	深圳市前海一方商业保理有限公司	17.38	16.69	0.70	4.01
广州市原构设计有限公司	无	深圳市星顺商业保理有限公司	35.40	32.82	2.58	7.30
哈尔滨银开房地产开发有限公司	无	深圳前海联易融商业保理有限公司	15.67	15.11	0.56	3.60
河北东序房地产开发有限公司	无	深圳市前海平裕商业保理有限公司	48.20	42.58	5.62	11.67
河南锦金贝置业有限公司	无	深圳前海联捷商业保理有限公司	36.21	33.67	2.54	7.01
湖北保利文旅发展有限公司	无	明珠商业保理有限公司	47.18	45.30	1.88	3.99
淮安兴彰房地产开发有限公司	无	深圳市前海一方恒融商业保理有限公司	44.75	41.62	3.13	7.00
晋中保利城房地产开发有限公司	无	长江养老保险股份有限公司（长江养老-供应链 1 号资产支持计划（第 2 期））	81.60	77.94	3.66	4.49
九江市城投置业有限公司	无	明珠商业保理有限公司	49.17	47.20	1.97	4.00
九江市城投置业有限公司	无	长江养老保险股份有限公司（长江养老-供应链 1 号资产支持计划（第三期））	47.49	45.35	2.14	4.50

昆明同润房地产开发有限公司	无	深圳市前海平裕商业保理有限公司	39.22	37.26	1.95	4.98
廊坊保清房地产开发有限公司	无	长江养老保险股份有限公司（长江养老-供应链 1 号资产支持计划（第 4 期））	30.76	29.38	1.38	4.50
廊坊市裕丰房地产开发有限公司	无	深圳前海联捷商业保理有限公司	75.65	72.00	3.64	4.81
临汾市西关房地产开发有限公司	无	深圳前海联易融商业保理有限公司	32.00	30.75	1.25	3.90
茂名市保冀置业有限公司	无	深圳前海联易融商业保理有限公司	132.87	128.12	4.75	3.57
茂名市保运置业有限公司	无	华泰资管-永乐 1 号资产支持专项计划	56.40	54.41	1.99	3.53
茂名市保运置业有限公司	无	慧链通(深圳)商业保理有限公司	37.66	36.00	1.66	4.40
茂名市保运置业有限公司	无	小米商业保理（天津）有限责任公司	34.11	32.58	1.54	4.50
南京联锦悦房地产开发有限公司	无	深圳前海联易融商业保理有限公司	13.90	13.38	0.53	3.80
南京龙兴置业有限公司	无	北京一方商业保理有限公司	39.51	37.68	1.83	4.64
南京名泉置业有限公司	无	北京一方商业保理有限公司	35.60	33.99	1.61	4.53
南京名旭置业有限公司	无	北京一方商业保理有限公司	18.75	17.85	0.90	4.80
青岛金翰置业有限公司	无	中化集团财务有限责任公司	64.19	61.07	3.12	4.87
青岛茂创置业有限公司	无	中化集团财务有限责任公司	26.84	25.53	1.31	4.87
青岛首智投资开发有限公司	无	深圳联合保理有限公司	31.38	29.50	1.88	6.00

青岛首智投资开发有限公司	无	深圳市前海平裕商业保理有限公司	92.74	87.18	5.56	6.00
深圳市栢恒商贸有限公司	无	深圳前海联捷商业保理有限公司	52.48	49.62	2.86	5.45
太原东峰金虎房地产开发有限公司	无	深圳前海联易融商业保理有限公司	67.32	64.29	3.03	4.50
太原吉飞通房地产开发有限公司	无	深圳前海联捷商业保理有限公司	21.60	20.58	1.02	4.70
天津保宁置业有限公司	无	深圳前海联易融商业保理有限公司	29.54	28.46	1.08	3.65
天津保宁置业有限公司	无	小米商业保理（天津）有限责任公司	42.09	40.20	1.89	4.50
威海利华置业有限公司	无	保利融资租赁有限公司	72.91	69.18	3.74	5.13
潍坊盛创房地产有限公司	无	深圳前海联捷商业保理有限公司	35.70	32.49	3.21	9.00
潍坊盛创房地产有限公司	无	深圳市前海一方恒融商业保理有限公司	21.42	19.49	1.93	9.00
武汉东原润丰房地产开发有限公司	无	深圳联新投资管理有限公司	10.00	9.43	0.57	5.73
武汉临江荣城房地产开发有限公司	无	深圳前海联易融商业保理有限公司	33.88	32.18	1.69	5.00
武汉市鼎辉房地产开发有限公司	无	深圳前海联捷商业保理有限公司	22.32	20.93	1.38	6.20
武汉市鼎辉房地产开发有限公司	无	深圳市赢盛商业保理有限公司	33.38	31.40	1.98	5.93
武汉市鼎武汉市鼎武汉市鼎公司	无	深圳前海联捷商业保理有限公司	17.13	16.20	0.92	5.40

西安招麟房地产有限公司	有	建信融通有限责任公司	33.07	31.83	1.25	3.77
西安招平房地产有限公司	无	深圳市前海平裕商业保理有限公司	73.93	70.19	3.74	5.06
西安招荣房地产有限公司	无	深圳市前海平裕商业保理有限公司	44.46	42.36	2.10	4.72
西安招商嘉时房地产有限公司	有	建信融通有限责任公司	51.83	50.00	1.84	3.54
张家口和筑房地产开发有限公司	无	深圳前海联易融商业保理有限公司	31.88	30.60	1.28	4.00
长春和茂房地产开发有限公司	无	长江养老保险股份有限公司	59.73	57.04	2.69	4.50
长春恒逸房地产开发有限公司	无	北京一方商业保理有限公司	109.97	103.93	6.04	5.49
长沙卓乐房地产开发有限公司	无	深圳市前海平裕商业保理有限公司	50.98	47.41	3.57	7.00
招商局蛇口工业区控股股份有限公司	无	北京银行股份有限公司深圳分行	23.39	22.51	0.88	3.78
招商蛇口十堰置业有限公司	有	建信融通有限责任公司	50.03	48.47	1.56	3.11
招商蛇口十堰置业有限公司	有, 已到期	建信融通有限责任公司	39.03	37.68	1.36	3.48
中山禹鸿房地产开发有限公司	无	上海银行股份有限公司	25.22	24.17	1.05	4.16
重庆首泓科技发展有限公司	无	深圳联合保理有限公司	67.78	63.71	4.07	6.00
珠海雍景华越房地产有限公司	无	上海银行股份有限公司	39.00	37.38	1.62	4.17
珠海雍景华越房地产有限公司	无	北京银行股份有限公司深圳分行	26.00	24.97	1.03	3.97

淄博盛创房地产有限公司	无	深圳前海联捷商业保理有限公司	24.28	22.09	2.19	9.00
淄博盛创房地产有限公司	无	深圳市前海一方商业保理有限公司	30.35	27.62	2.73	9.00
东莞市嘉悦房地产开发有限公司	无	招商银行股份有限公司东莞分行	7.91	7.59	0.33	4.13
合计			2,809.15	2,667.28	141.87	5.05

公司报告期各期的保理金额分别为 1,563.76 万元、3,166.37 万元和 2,809.15 万元,手续费分别为 64.41 万元、126.87 万元和 141.87 万元,平均费率是 4.12 %、4.01 %和 5.05 %。其中,未终止确认金额分别为 57.09 万元、48.03 万元和 134.93 万元,手续费分别为 1.86 万元、1.73 万元和 4.64 万元,平均费率是 3.26%、3.61% 和 3.44%;终止确认金额分别为 1,506.67 万元、3,118.34 万元和 2,674.22 万元,手续费分别为 62.55 万元、125.14 万元和 137.23 万元,平均费率是 4.15 %、4.01% 和 5.13%。保理手续费大部分情况下由公司自行承担,客户承担保理手续费的情形较少。

(二) 说明应收账款保理的必要性、会计处理合规性,报告期内及期后是否存在与相关金融机构因保理业务发生纠纷的情形

1、应收账款保理的必要性

应收账款保理是现代商业中普遍存在的融资方式,在地产企业中较为常见,大型房地产公司业务规模较大、资金收支有统筹安排,会指定保理公司(有些集团有固定的办理保理业务平台)办理应收账款保理,且绝大多数是无追索权的。公司办理应收账款保理业务主要系出于减少应收账款资金占用、加快资金回笼的考虑,并维持良好的客户关系,公司同意与客户指定的保理公司办理应收账款保理业务,保理业务的开展具有必要性。

2、应收账款保理会计处理合规性，报告期内及期后是否存在与相关金融机构因保理业务发生纠纷的情形

公司关于应收账款保理的具体会计处理如下：针对不附追索权的应收账款保理业务，公司对应收账款终止确认；针对附追索权的应收账款保理业务，公司不终止确认应收账款，仍根据原有账龄计提坏账准备，按实际收到的款项计入银行存款，同时增加其他流动负债，待追索权到期时按实际收到的款项减少其他流动负债，同时减少应收账款余额。

（1）关于金融资产终止确认涉及的会计准则规定

应收账款属于《企业会计准则第 22 号—金融工具确认与计量》规范的以摊余成本计量的金融资产之一，该准则第二十五条的规定：“金融资产满足下列条件之一的，应当终止确认：①收取该金融资产现金流量的合同权利终止。②该金融资产已转移，且符合《企业会计准则第 23 号—金融资产转移》规定的金融资产终止确认条件。终止确认，是指将金融资产或金融负债从企业的账户和资产负债表内予以转销。”

《企业会计准则第 23 号—金融资产转移》第五条的规定：“金融资产满足下列条件之一的，应当终止确认：①收取该金融资产现金流量的合同权利终止。②该金融资产已转移，且该转移满足本准则关于终止确认的规定。”

《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》第七条规定：“企业在发生金融资产转移时，应当评估其保留金融资产所有权上的风险和报酬的程度，并分别下列情形处理：企业转移了金融资产所有权上几乎所有风险和报酬的，应当终止确认该金融资产，并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债。企业保留了金融资产所有权上几乎所有风险和报酬的，应当继续确认该金融资产”。

《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》第八条规定：“企业在评估金融资产所有权上风险和报酬的转移程度时，应当比较转移前后其所承担的该金融资产未来现金流量金额及其时间分布变动的风险。企业承担的金融资产未来净现

金流量现值变动的风险没有因转移而发生显著变化的，表明该企业仍保留了金融资产所有权上几乎所有风险和报酬”。

《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》第九条规定：“企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的（即不属于本准则第七条所指情形），应当分别下列情况处理：（一）放弃了对该金融资产控制的，应当终止确认该金融资产。（二）未放弃对该金融资产控制的，应当按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债”。

（2）公司应收账款保理会计处理合规性分析

①不附追索权的应收账款保理业务会计处理分析

针对不附追索权的应收账款保理业务，根据所签订的《保理业务协议（无追索权公开型）》，其有关追索权的具体表述为“受让方（指保理商）同意以本合同的条款与条件为前提为转让方（指公司）开展应收账款转让【无追索权】业务”、“债务人（指被保理应收账款对应的客户）因发生信用风险未按照约定按时足额支付受让方应收账款的，受让方放弃对转让方的追索权，自行承担相应的坏账风险；但如基础交易合同项下发生转让方违反其在本合同项下做出的陈述、保证及义务等违约情形的，受让方有权要求转让方承担违约责任”。根据以上合约条款，公司承担的信用风险已转移，只有在发生由目标应收账款债权发生争议/商业纠纷才需公司回购目标应收账款债权，表明公司的不附追索权的应收账款保理业务转移了金融资产所有权上几乎所有风险和报酬，应当终止确认该金融资产。

此外，根据保理协议的约定：“转让方根据本合同规定的条款和条件将其在基础交易合同项下应收账款及其在应收账款项下的全部权利一并转让给受让方”表明保理商有权享有作为目标应收账款债权初始债权人的所有权利和权益，亦表明公司已放弃对上述应收账款的控制。因此，公司报告期内不附追索权的应收账款保理业务也符合会计准则中关于金融资产终止确认的条件“企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，若放弃了对该金融资产控制的，应当终止确认该金融资产”。

②附追索权的应收账款保理业务会计处理分析

附追索权的应收账款保理业务，公司主要是与建信融通有限责任公司（以下简称“建信融通”）签订的《委托债权转让协议》。委托协议约定保理类型为“有追索权保理”，但未详细描述具体的追索权内容。可推定该类保理业务，公司保留了金融资产所有权上几乎所有风险和报酬，应当继续确认该金融资产。

综上，公司针对应收账款保理业务的会计处理符合企业会计准则的规定。

报告期内及期后，公司均未与相关金融机构因保理业务产生过纠纷。

（三）说明除应收账款保理外，存在其他第三方回款情形的原因及合理性

报告期内，公司除应收账款保理外的第三方回款具体金额及占营业收入的比例情况如下：

项目	2023 年 1-8 月		2022 年度		2021 年度	
	金额	占收入比重	金额	占收入比重	金额	占收入比重
集团和关联方代付	209.33	1.49%	128.92	0.48%	159.47	0.42%
政府财政统一支付	15.00	0.11%	20.09	0.08%	45.38	0.12%
客户指定第三方代付	59.50	0.42%	229.30	0.86%		
监管账户回款	218.01	1.56%	15.00	0.06%		
合计	501.84	3.58%	393.31	1.48%	204.85	0.54%

报告期内，公司除应收账款保理外的第三方回款主要为集团和关联方代付、政府财政统一支付、客户指定第三方代付、监管账户回款。对于政府财政统一支付和监管账户回款系无法避免的第三方回款；对于集团和关联方代付系客户根据自身的资金预算情况做出付款安排；对于客户指定第三方代付款的情况，主要系在达到与公司约定的付款时点后，客户方综合考虑现金流状况、资金安排、便利性、付款履约义务等因素，主动提出由第三方进行代付。根据报告期内同行业可比公司公开披露数据，苏州园林同样存在类似情形的第三方回款。综上，公司第三方回款均具有必要性、合理性。

四、说明一年以上其他应收款的性质、背景、交易对手方及关联关系、长时间未收回的原因及可回收性；说明账龄组合计提坏账的其他应收款坏账计提比例确认依据及坏账计提充分性

（一）说明一年以上其他应收款的性质、背景、交易对手方及关联关系、长时间未收回的原因及可回收性

1、报告期末一年以上其他应收款情况

单位：万元

债务人名称	是否关联方	款项性质	交易背景	一年以上其他应收款金额	长期未收回的原因
界首市财政局政府性投资工程履约保证金专户	否	保证金	履约	100.65	项目未结束
广州市建轩资产管理有限公司	否	保证金	履约	24.90	项目未结束
合肥市政府采购中心	否	保证金	履约	15.00	沟通退回中
安徽省高速登科房地产开发有限公司	否	保证金	履约	14.64	项目未结束
融创西南房地产开发（集团）有限公司	否	保证金	履约	12.20	项目未结束
宁波滨海华侨城投资发展有限公司	否	保证金	履约	11.72	项目未结束
葛洲坝融创南京房地产开发有限公司	否	保证金	履约	11.00	沟通退回中
芜湖皖新万汇置业有限责任公司	否	保证金	履约	10.00	项目未结束
天津丰盛友信投资发展有限公司	否	保证金	履约	10.00	沟通退回中
中铁四局集团房地产开发有限公司	否	保证金	履约	6.63	项目未结束

四川黑龙滩长岛国际旅游度假区中心有限公司	否	保证金	履约	6.02	项目未结束
天津合恒投资发展有限公司	否	保证金	履约	5.00	沟通退回中
凤阳县公共资源交易监督管理局	否	保证金	履约	5.00	项目未结束
山西光信地产有限公司	否	保证金	履约	5.00	项目未结束
品德实业（太原）有限公司	否	保证金	履约	5.00	项目未结束
滕州市中房房地产开发有限公司	否	保证金	履约	4.00	项目未结束
潍坊曲江新鸥鹏商业经营管理有限公司	否	保证金	履约	1.73	项目未结束
新疆中建地产有限公司	否	保证金	履约	1.00	项目未结束
成都轨道城市投资集团有限公司	否	保证金	投标	10.00	沟通退回中
安徽省高速滨科房地产开发有限公司	否	保证金	投标	8.44	沟通退回中
中国国泰建中管理咨询有限公司河南分公司	否	保证金	投标	5.00	沟通退回中
新城控股集团股份有限公司武进分公司	否	保证金	投标	5.00	沟通退回中
新城控股集团股份有限公司上海第二分公司	否	保证金	投标	5.00	沟通退回中
宿迁市大真置业有限公司	否	保证金	投标	5.00	沟通退回中
中国城市建设研究院有限公司	否	保证金	投标	2.00	沟通退回中
中铁中房联合置业有限公司	否	保证金	投标	2.00	投标未结束
霸州市金源房地产开发有限公司	否	保证金	投标	1.00	已单项计提坏账

苏宁置业集团有限公司	否	保证金	投标	0.50	沟通退回中
同方投资有限公司	否	押金	租赁办公室押金	109.63	在租
上海北杨实业有限公司	否	押金	租赁办公室押金	74.97	在租
深圳市和顺堂医药有限公司	否	押金	租赁办公室押金	28.09	在租
陕西蓝海风投资管理有限公司	否	押金	租赁办公室押金	7.99	在租
湘财证券股份有限公司	否	押金	租赁办公室押金	15.00	在租
徐煜	否	押金	租赁办公室押金	0.69	在租
深圳市脉尚地产有限公司	否	押金	租赁办公室押金	0.49	在租
唐梅	否	押金	租赁办公室押金	0.46	在租
吴玥莹	否	押金	租赁办公室押金	0.05	在租
陕西迈科物业管理有限公司	否	押金	物业押金	1.68	在租
中海物业管理有限公司 成都中海振兴分公司	否	押金	物业押金	4.75	在租
天津睿鸿企业管理有限公司	否	押金	物业押金	4.63	在租
杭州市下城区新磊送水站	否	押金	物业押金	0.03	在租
深圳万物商企物业服务 有限公司上海分公司	否	押金	装修押金	3.55	在租
上海傲盈网络科技有限公司	否	押金	其他押金	0.20	在用

中国电信股份有限公司上海分公司	否	押金	其他押金	0.06	在用
天津泛亚通信技术有限公司	否	押金	其他押金	0.06	在用
深圳市金松水业食品有限公司	否	押金	其他押金	0.06	在用
广州市天河区天河南潮泉辰桶装水店	否	押金	其他押金	0.03	在用
重庆绿森林园艺有限公司	否	押金	其他押金	0.05	在用
湖南卡拉赞信息科技有限公司	否	押金	其他押金	0.18	在用
深圳美馨花卉园林有限公司	否	押金	其他押金	0.09	在用
员工	否	备用金	备用金及其他	0.58	已全额计提坏账
合计				546.74	

公司一年以上其他应收款主要是保证金、押金，系与公司日常经营业务相关的款项，长期未收回系项目未结束或租赁的房产租约未到期，待项目结算或租约到期后可正常退回。少数投标保证金系因对方公司退回流程复杂暂未收回，公司正在积极沟通协商退回，必要时会进行诉讼。对于这部分退回困难的保证金，公司已将其分类至处于第二阶段金融资产计提坏账准备。

（二）说明账龄组合计提坏账的其他应收款坏账计提比例确认依据及坏账计提充分性

公司其他应收款的坏账计提政策如下：

公司依据信用风险特征将其他应收款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失。对划分为组合的其他应收款，公司通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失；对于按账龄划分组合的其他应收款，账龄自其他应收款确认之日起计算。

报告期各期末的其他应收款账龄组合情况如下：

单位：万元

账龄	2023 年 8 月 31 日			
	余额	未来 12 个月内的预期信用损失率	坏账准备	账面价值
1 年以内	205.65	5.82%	11.97	193.68
3 年以上	0.58	100.00%	0.58	--
合计	206.23	6.09%	12.55	193.68

（续上表）

账龄	2022 年 12 月 31 日			
	余额	未来 12 个月内的预期信用损失率	坏账准备	账面价值
1 年以内	230.99	6.23%	14.39	216.60
3 年以上	0.58	100.00%	0.58	--
合计	231.58	6.47%	14.98	216.60

（续上表）

账龄	2021 年 12 月 31 日			
	余额	未来 12 个月内的预期信用损失率	坏账准备	账面价值
1 年以内	103.81	6.23%	6.47	97.34
3 年以上	0.58	100.00%	0.58	--
合计	104.39	6.76%	7.05	97.34

其他应收款账龄组合的款项性质主要是代扣代缴的个人社保公积金及少量员工备用金，账龄基本都在一年以内，不存在无法收回的风险，根据预期信用损失模型计算未来 12 个月内的预期信用损失率约为 6%，坏账计提依据合理，计提金额充分。

五、说明公司应收账款是否真实、准确以及坏账计提是否充分，相关款项是否存在持续无法收回的风险，以及无法收回对公司经营及财务的影响

(一) 说明公司应收账款是否真实、准确以及坏账计提是否充分

1、应收账款的真实性和准确性

公司设计业务作为在某一时段内履行的履约义务，按照产出法确定履约进度。公司与客户签订的设计合同中，明确约定了各设计阶段的任务，以及每一阶段所提交的设计成果对于客户的价值。在设计服务业务流程的每个阶段，公司根据合同要求实施具体设计工作，以向委托方提交并经其认可的阶段性设计成果作为产出。公司向客户提交阶段工作成果并经其确认后，根据合同约定的结算款确认该阶段的设计服务收入，同时确认应收账款。收入的确认均建立在已完成合同对应阶段的工作要求和该阶段款项收到或确定能收到的基础上，因此，公司应收账款是真实、准确的。

2、应收账款坏账计提的充分性

报告期各期末，公司应收账款坏账准备整体计提比例（即各期末坏账准备金额/应收账款原值）与同行业可比公司对比情况如下：

账龄	2023年8月31日 (注)	2022年12月31日	2021年12月31日
奥雅设计	17.84%	17.78%	13.21%
山水比德	39.31%	35.51%	21.06%
汉嘉设计	27.61%	26.13%	25.95%
筑博设计	32.52%	29.28%	22.51%
苏州园林	13.39%	14.26%	12.23%
行业均值	26.14%	24.59%	18.99%
剔除山水比德后 行业均值	22.84%	21.86%	18.48%
笛东设计	24.53%	21.32%	14.64%

注：可比公司未披露 2023 年 1-8 月的财务数据，此处选用的是可比公司 2023 年半年报的数据。

其中，山水比德 2022 年开始业绩下滑幅度较大，回款情况不佳，一年以上应收账款占比较高，综合导致其坏账准备率明显高于同行业其他公司。剔除山水比德的影响后，公司 2023 年 8 月末与 2022 年末应收账款坏账准备率与同行业公司均值相比无显著差异；2021 年末公司计提比例较低，主要系公司当年一年以上账龄的应收账款占比低于同行业公司所致。

报告期各期末，公司一年以上账龄的应收账款占比与同行业可比公司对比情况如下：

账龄	2023 年 8 月 31 日	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
奥雅设计	48.92%	50.42%	29.53%
山水比德	62.89%	54.80%	23.13%
汉嘉设计	48.92%	50.42%	29.53%
筑博设计	58.60%	51.04%	37.93%
苏州园林	36.21%	40.34%	25.24%
行业均值	51.11%	49.40%	29.07%
笛东设计	52.86%	36.74%	13.90%

2021 年末及 2022 年末，公司 1 年以上应收账款占比均明显低于同行业可比公司。2023 年 8 月末，公司一年以上应收账款占比虽然有所增加，但与行业均值基本一致。

综上所述，公司的应收账款坏账准备计提比例与同行业可比公司不存在重大差异，坏账准备计提充分。

（二）相关款项是否存在持续无法收回的风险，以及无法收回对公司经营及财务的影响

公司报告期末应收账款的期后回款情况如下：

单位：万元

账龄	应收金额	2023 年 9-12 月回款	2024 年 1-5 月回款	合计回款 ^(注)	合计回款占 应收金额比 例
1 年以内	10,410.32	3,162.29	1,084.54	4,246.83	40.79%
1 年以上	11,677.35	842.61	873.19	1,715.80	14.69%
合计	22,087.67	4,004.90	1,957.73	5,962.63	27.00%

注：回款统计截止 2024 年 5 月 17 日；回款金额包括结算回款、保理回款（不含未终止确认部分）及完成了以房抵债而减少的应收账款金额。

报告期末一年以内的应收账款收回率 40%，收回情况较好；报告期末一年以上的应收账款收回率 14%，账龄主要集中在一到两年。一年以上应收账款未能及时收回的原因主要为：一方面，公司客户主要为大中型房地产企业和政府客户，其内部付款审批流程复杂且用时较长；另一方面公司下游客户以房地产企业为主，受房地产行业政策调整的影响，房地产项目建设周期及回款周期较长，部分客户出现了经营不善或资金流趋紧的情况；多种因素共同影响了公司应收账款的回款速度。

由于受到房地产行业下行的冲击，公司期后的回款率降低，回款周期变长，但是公司一直在积极拓展新的优质客户，逐渐增加与国企、央企、政府事业单位的合作，以保证业务持续；同时对于长账龄的客户通过保理、抵房、诉讼等多种途径争取更多的回款，从结果上看，公司针对应收账款的管理和催收产生了一定效果，但是受下游行业景气度影响，应收账款回款的改善需要一定的时间。由于公司的应收账款都是真实发生的，随着房地产行业利好政策的陆续出台和实施，预计房企自身经营业绩将逐步改善，公司的应收账款相应可以逐步收回。

六、中介机构核查过程及核查意见

请主办券商、会计师补充核查并发表明确意见。

（一）核查程序

针对上述事项，主办券商、会计师执行的主要核查程序如下：

1、网络查询公开信息，了解具有同类客户的上市公司将账龄一年以上的应收账款作为逾期应收账款管理的情形、原因及合理性；访谈了解公司对应收账款的管理和催收制度，检查报告期内主要合同的支付条款、主要客户的回款情况、回款方式，了解未回款原因，确认主要客户的信用期约定及实际执行情况；

2、获取并查阅公司编制的应收账款明细表、账龄表、坏账准备明细，了解应收账款坏账准备计提政策，查询同行业公司坏账准备的计提情况，分析坏账准备计提的依据是否合理、金额是否充分；

3、获取公司报告期内的收入明细以及银行流水，检查客户名称、付款方名称是否一致，检查保理合同及代付协议，判断第三方回款的真实性和合理性；

4、获取并查阅公司编制的其他应收账款明细表、账龄表、坏账准备明细，了解公司组合划分及坏账准备计提政策，检查大额余额的款项性质是否真实并了解其可收回性，复核坏账准备计提是否充分；

5、查询房地产行业政策出台和景气度情况，获取公司应收账款期后回款明细，分析应收账款余额的可收回性。

（二）核查意见

针对上述事项，主办券商、会计师的核查意见如下：

1、公司将账龄一年以上的应收账款作为逾期应收账款管理以及逾期应收账款的形成原因具有合理性，公司对应收账款采取了积极的催收政策并取得了一定成效；

2、公司对单项计提和风险组合的应收账款坏账准备的计提依据和比例具有合理性，报告期后公司风险组合应收账款对应客户及金额有所增加，但不存在重大变化；

3、公司应收账款保理具有必要性，会计处理符合会计准则的规定，且报告期内不存在因保理业务产生的纠纷；公司除应收账款保理外的其他第三方回款金额占收入的比重较小，具有商业合理性；

4、公司一年以上其他应收款主要是履约保证金和租赁办公房产押金，长期未收回系项目未结束或租赁未到期，不存在大额无法收回的风险；账龄组合的其他应收款主要是代收代缴的个人社保公积金，坏账准备计提充分；

5、公司应收账款真实、准确，坏账准备计提充分；受上游房地产行业资金紧张的影响，回款周期变长，但仍在陆续收回，预计不存在持续无法收回的风险。

问题 4. 关于以房抵债

根据申报文件及前次问询回复，公司列示了以房抵债涉及的应收账款及房产情况，抵债项目分别列报于应收账款、其他非流动资产及固定资产科目。

请公司：（1）按报告期末列报科目汇总列示项目类别、账务处理情况，包括但不限于相关资产的原值/余额、账龄、折旧、减值/坏账、账面价值等；（2）说明已经签订了以房抵债协议但至今尚未网签购房合同的原因及合理性，是否存在无法办理房产交接的实质障碍或风险，相应应收账款账龄如何计算，是否存在重新计算账龄的情况，相应坏账准备计提的依据、充分性及与同行业公司是否存在显著差异；（3）说明网签了购房合同但至今尚未办理房产交接的原因及合理性，目前交接进展及后续交接安排，办理产权证书是否存在实质性障碍；（4）说明期后抵债房产新增及处置情况，抵债房产是否存在市场价格大幅下降或不易处置的情况，计提的减值是否充分。

请主办券商、会计师补充核查上述事项并发表明确意见。

请主办券商、律师补充核查上述事项（3）并发表明确意见。

回复：

一、按报告期末列报科目汇总列示项目类别、账务处理情况，包括但不限于相关资产的原值/余额、账龄、折旧、减值/坏账、账面价值等

截至 2023 年 8 月 31 日，公司与以房抵债相关的账务处理情况列示如下：

单位：万元

项目类别	列报科目	抵债金额	原值/余额 (注)	累计 折旧	减值/坏 账准备	账面价值
已签订抵债协议 未办理网签手续	应收账款	1,824.19	1,824.19	--	203.28	1,620.91
已办理网签手续 未交房	其他非流 动资产	1,746.65	1,805.64	--	82.07	1,723.57
已交房	固定资产	680.30	661.42	142.34	58.12	460.96
合计		4,251.13	4,291.25	142.34	343.47	3,805.44

注：原值大于抵债金额的差额系公司另行支付的购房款；此外，固定资产入账会扣除相关税费，故原值小于抵债金额。

对于已经签订了以房抵债协议但尚未网签购房合同的项目，公司对相关客户的欠款未终止确认应收账款，继续在应收账款核算，并将此类客户划分为抵债组合进行坏账准备计提；在办理抵债房产的网签手续后，终止确认应收账款，转入其他非流动资产核算，并于各报告期末比照固定资产进行减值测试；在办理房屋交接手续后，转入固定资产核算（若存在减值迹象的，进行减值测试，根据预计可收回金额与账面价值孰低计提减值准备），并开始计提折旧。相应应收账款账龄详见本问询回复“问题4”之“二”之（二）。

二、说明已经签订了以房抵债协议但至今尚未网签购房合同的原因及合理性，是否存在无法办理房产交接的实质障碍或风险，相应应收账款账龄如何计算，是否存在重新计算账龄的情况，相应坏账准备计提的依据、充分性及与同行业公司是否存在显著差异

（一）已经签订了以房抵债协议但至今尚未网签购房合同的原因及合理性，是否存在无法办理房产交接的实质障碍或风险

截止2023年8月31日，公司已经签订了以房抵债协议但尚未网签购房合同的项目抵债金额及对应应收账款账面余额为1,824.19万元，期后已办妥网签手续的项目金额为656.80万元，取消抵债的项目金额为19万元，至今尚未网签购房合同的项目金额为1,148.39万元，对应明细及原因如下：

单位：万元

序号	房产商	房屋位置	房屋属性	应收账款原值	应收账款坏账准备	未办理网签的原因
1	河南惠花城乡建设发展有限公司	河南建业河畔花园项目 8 号楼 1 单元 704 房	住宅	308.73	46.31	公司已通过诉讼解除了原商品房认购协议，恢复了原债权，双方正在协商换其他房产项目进行抵债
2	太原保利林语房地产开发有限公司	太原保利西湖林语项目 13 号楼 2 单元 202 室	住宅	28.10	4.22	公司于 2024 年 3 月将购房股权转让给了第三方买家，且已收到 23.20 万元转让款
3	成都矿邑置业有限公司	未来城项目 1-1-303	住宅	54.27	5.43	纾困资金支持项目，暂未解除抵押
4	大连达连房地产开发有限公司	壹号院二期 1-1-401	住宅	300.96	30.10	纾困资金支持项目，暂未解除抵押
5	大连达连房地产开发有限公司	壹号院二期 1-1-1801	住宅	338.53	33.85	
5-1	大连达连房地产开发有限公司	1-1-1801 车位 /A1-A2-H240、1-1-401 车位 /A1-A2-H242	车位	46.80	4.68	
6	鄂州融汇致远置业有限公司	融创澜岸大观青澜项目 18 幢 2 单元 33 层 03 号房	住宅	71.00	3.55	项目施工中，在争取地产项目白名单资金支持
	合计			1,148.39	128.13	

截至目前，公司 6 套房产和 2 个车位未办理网签的主要原因是：①为了盘活

停工项目，政府联合金融机构为地产企业提供纾困资金，推动停工项目再启动。目前为了保证建设资金的正常使用，所有取得纾困资金支持或保交楼的项目，开发商的建设资金被政府相关部门监管、相应资产被抵押，待项目交付办理现售证并偿还纾困资金后可解除监管和抵押状态，正常办理网签手续；②公司可以自行寻找合适的第三方买家并转让自己的购房权，以减少交易环节快速收回资金。

根据《城市房地产管理法》《城市房地产抵押管理办法》《房屋交易合同网签备案业务规范（试行）》等有关规定，商品房买卖需办理网签备案手续，办理网签备案手续的房产需具备“五证”，即《国有土地使用证》《建设用地规划许可证》《建设工程规划许可证》《建设工程施工证》《商品房预售许可证》，达到交房条件通常应具备《建设工程质量认定书》《住宅质量保证书》《住宅使用说明书》《房地产开发建设项目竣工综合验收合格证》《竣工验收备案表》。因此，相关房产交接过程可能存在的主要潜在障碍包括：开发商“五证”不齐全、房产查封或抵押、竣工验收未达标等。

因此，该等未办理网签的房产中，随着开发商未来经营情况的变动，可能会发生无法办理房产交接的风险。尚未竣工验收的抵债房产，亦存在竣工验收及后续交接、权属证明获取的潜在风险。

就上述风险，公司已出具《关于降低房产无法取得产权证明的风险与损失的承诺》，承诺“就本次挂牌前已经签署抵债协议但尚未取得产权证明的以房抵债的房产，本公司将持续跟进网签房屋买卖合同、房产建设情况及竣工验收情况、房产交付信息等，与开发商展开密切沟通，必要时采取协商更换房源、取消以房抵债还原设计费债权等措施；如相关房产确无法办理产权证明且无法采取其他补救措施，公司亦将依据房屋买卖合同的约定，追究开发商的违约责任，必要时将采取法律维权措施，尽量降低无法办理产权证给公司带来的风险和损失。”截至报告期末，公司已经签订了以房抵债协议但尚未网签购房合同的项目抵债金额及对应应收账款账面余额为 1,824.19 万元（期后已办妥网签手续的项目金额为 656.80 万元），这些房产并非公司生产经营需要资产，对应应收账款未终止确认，因此上述抵债房产无法办理房产交接的风险对公司本次挂牌不构成实质性障碍。

(二) 相应应收账款账龄如何计算，是否存在重新计算账龄的情况，相应坏账准备计提的依据、充分性及与同行业公司是否存在显著差异

1、抵债组合的账龄

公司签订的抵债协议中明确了目标房屋位置，且通常约定“协议生效后视同客户已清偿完毕等额债务，公司的应收债权归于消灭，同时公司对开发商享有等额债权”、“公司不得向客户主张除房屋主体结构质量不合格以外的其他任何权利”。考虑到公司与客户和开发商签订的抵房协议重新明确了公司与开发商之间的债权债务关系，目前无法办理网签的主要障碍是开发商收到纾困资金后相关资产被抵押，待项目交付并办理现售证后可解除抵押状态，正常办理网签，相应公司就可以启动网签办理（公司也可以自行找第三方买家进行转售购房权利），可见抵债协议是可以推动执行的。考虑到公司具备取得和处置房产的资质和条件，应收账款中的抵债组合与账龄组合的风险和性质确实存在一定差异（报告期后，公司已办妥了 6 个房产的网签手续，相应终止确认应收账款-抵债组合 656.80 万元转入其他非流动资产核算），故抵债组合中的账龄体现的是抵债后未网签的账龄，而不是确认收入时的原账龄。

截止 2023 年 8 月 31 日，已签订抵债协议未办理网签手续的抵债房产对应的应收账款账龄如下：

单位：万元

项目	1 年以内	1-2 年	2-3 年	3-4 年	4-5 年	5 年以上	合计
抵债组合账龄	140.30	1,126.34	557.55	--	--	--	1,824.19
确认收入时的原账龄	--	513.96	1,248.54	61.69	--	--	1,824.19

2、抵债组合的坏账准备

截止 2023 年 8 月 31 日，公司抵债组合对应的应收账款原值 1,824.19 万元、

坏账准备 203.28 万元，坏账计提比例为 11.14%。公司从主流房产交易平台网站查询了抵债组合所涉及房产或房产附近房源近三年的市价；同时，公司对比了抵债房产所在城市近三年的房价波动。结合房产自身情况、周边市场价格波动情况和预期收回情况的判断，报告期内，公司确定按照相对固定的估计比例（抵债后 1 年以内未网签、抵债后 1-2 年未网签和抵债后 2-3 年未网签分别按 5%、10%和 15%）对抵债组合的应收账款计提坏账准备，计提依据较为合理。

经查询同行业可比上市公司公开披露信息，抵债房产主要在其他非流动资产、固定资产和投资性房地产中核算，除了山水比德在 2023 年的年报中对其他非流动资产按照 28%的比例计提了减值准备（其 2023 年三季度报尚未计提）外，其他公司均未对抵债房产计提减值准备。

因此，公司对抵债组合应收账款的坏账准备计提依据合理，计提比例较同行业可比上市公司更加谨慎。

三、说明网签了购房合同但至今尚未办理房产交接的原因及合理性，目前交接进展及后续交接安排，办理产权证书是否存在实质性障碍

截止报告期末（2023 年 8 月 31 日），公司已网签了购房合同但未办理房产交接手续的房产共 13 处，对应抵债金额为 1,721.29 万元；期后已就 6 处房产陆续网签了购房合同，新增 1 处已签购房合同但未办理房产交接的抵债房产，处置了 2 处房产；目前公司有 18 处房屋与开发商网签了购房合同但尚未办理房产交接，其中 9 处房屋开发商已可交付但公司暂未办理房产交接，其他 9 处房屋尚未达到交付时间或交付状态（其中 2 套签署了《商品房买卖合同（预售）》，尚待开发商办理备案手续），具体情况如下：

序号	房屋坐落	账面余额 (万元)	房屋开发商	未办理房产交接的原因、目前交接进展及后续交接安排
1	黑龙江省哈尔滨市松北区哈尔滨万达文化旅游城-3 地块 C11 号楼 1 单元 11 层 1125	45.54	哈尔滨万达城投资有限公司	根据开发商通知或公开信息查询，房屋已达到交付状态；公司计划出售房屋，考
2	河南省郑州市金水区沈庄北	87.68	河南金林置业	

	路南、未来大道东-天宸苑 5 幢 27 层 2709		有限公司	虑在寻找到买家后 与开发商协商,争取 办理房屋买卖合同 变更手续,在房产交 接前进行房屋出售。 因此,公司基于对以 房抵债房产的处置 计划及税务筹划,尚 未办理房产交接手 续。
3	吉林省长春市泉州北街以东、 规划二路以北-天旗·万象新天 18#幢 1 单元 2703 号	47.14	吉林省旗盛房 地产开发有限 公司	
4	山东省青岛市城阳区春城路 651 号-和达·萃园 6 号楼 2 单 元 902	135.41	青岛和达致胜 置业有限公司	
5	山东省青岛市黄岛区西宁路 2166 号-青岛创新科技城 7-12 地块 5 号楼 1 单元 101	90.73	青岛创科投资 开发有限公司	
6	甘肃省兰州市高新区榆中园 区纬十五路以南,经十路移 动,纬十六路以北,经十一路 以西范围-兰州东部科技城大 名城二期 15#地块 B81011008 幢 1 单元 5 层 1-503 号	50.30	兰州新亚房地 产开发有限公 司	
7	安徽省合肥市长丰县和悦花 园小区 5 幢 101 室下/101	220.72	合肥丰庆置业 有限公司	
8	安徽省六安市经济技术开发 区迎宾大道以西、皋城路以北 六安旭辉江来 13#幢 1502 室	81.30	六安卓锦房地 产开发有限公 司	
9	重庆市南岸区广黔路 237 号- 中梁海成·学林云璟二期 8 幢 2 单元 7-2	144.76	重庆梁成乘阳 房地产开发有 限公司	
10	青海省西宁市城中区时代大 道 96 号-西宁中梁鎏金雲玺 22 号楼 1 单元 1064 室	92.05	西宁梁诚达置 业有限公司	根据房屋买卖合同 约定,尚未到达交付 时间。公司计划出售 房屋,出于税务筹 划,将在寻找到买家 后与开发商协商,争 取办理房屋买卖合 同变更手续,在房产
11	青海省西宁市城中区时代大 道 96 号-西宁中梁鎏金雲玺建 设项目 27 号楼 1 单元 1184 室	89.52	西宁梁诚达置 业有限公司	
12	山东省烟台市高新区海澜路 8	103.79	烟台旭博房地	

	号南寨旧村改造（一期）-辉盛 岚湾小区 11#住宅楼 1 单元 2201 号		产有限公司	交接前进行房屋出 售。
13	湖北省武汉市江汉区沿河大 道与民族路交汇处-绿地汉口 一号 2 幢 28 层 08 号房	124.29	武汉新正兴源 置业有限公司	房屋已逾期交付，公 司目前未收到开发 商的交房通知。公司 计划出售房屋，出于 税务筹划，将在寻找 到买家后与开发商 协商，争取办理房屋 买卖合同变更手续， 在房产交接前进行 房屋出售。
14	湖北省武汉市汉南区东荆街 太白路东侧-汉南新城欧洲风 情小镇一期四区 AB 地块第 B- 08 幢 1-3 层（3）商号房	174.82	绿地控股集团 武汉汉南置业 有限公司	
15	湖北省武汉市汉南区东荆街 太白路西侧-汉南新城（欧洲 风情小镇一期三区 A）第 16 幢 2 层商 20 号房	79.16	绿地控股集团 武汉汉南置业 有限公司	
16	山东省临沂市兰山区北城新 区柳青街道-一方中梁和府小 区 3 号楼 2 单元 18 层 1802 号	170.09	临沂梁辉房地 产有限公司	开发商已于 2023 年 11 月 20 日申请重整 并被临沂市兰山区 人民法院受理，该房 屋预计逾期交付。公 司计划出售房屋，出 于税务筹划，将在寻 找到买家后与开发 商协商，争取办理房 屋买卖合同变更手 续，在房产交接前进 行房屋出售。
17	陕西省渭南市富平县绿地新 里城二期住宅小区 A28 栋 1- 101	79.52	绿地集团富平 华鑫置业有限 公司	签署了《商品房买卖 合同（预售）》，尚 待开发商办理备案 手续
18	江西省南昌市旭辉江来中心 C1 号楼 2 单元 1 层 103	110.56	南昌兴彰置业 有限公司	
	合计	1,927.39		

可见，公司尚未办理上述房产交接的原因是公司基于对以房抵债房产的处置计划及税务筹划考虑不办理交接、房产尚未达到交付日期或交付状态等，具有合理性。

上述以房抵债房产仅是公司为加快资金回笼，降低应收账款的回收风险，购买客户或其所属集团关联企业的房产，以抵偿或回收应收的设计服务款项，并非为生产经营需要而购买房产；且公司基于税务筹划目的计划尽量不办理房产交接手续，将考虑市场行情对上述房产在适当时机进行出售，因此尚未开始办理房屋产权证书。根据《中华人民共和国城市房地产管理法》《城市房地产开发经营管理条例》《城市房地产抵押管理办法》等规定，房产权属证明获取过程中可能存在的障碍包括：开发商《国有土地使用证》《建设用地规划许可证》《建设工程规划许可证》《建设工程施工证》《商品房预售许可证》等资质证照不齐全、房产查封或抵押、房产未通过竣工验收、开发商或购房者未缴纳相关税费等。

就上述无法办理房屋产权证书的风险，公司已出具《关于降低房产无法取得产权证明的风险与损失的承诺》，承诺“就本次挂牌前已经签署抵债协议但尚未取得产权证明的以房抵债的房产，本公司将持续跟进网签房屋买卖合同、房产建设情况及竣工验收情况、房产交付信息等，与开发商展开密切沟通，必要时采取协商更换房源、取消以房抵债还原设计费债权等措施；如相关房产确无法办理产权证明且无法采取其他补救措施，公司亦将依据房屋买卖合同的约定，追究开发商的违约责任，必要时将采取法律维权措施，尽量降低无法办理产权证给公司带来的风险和损失。”截至报告期末，上述房产账面价值合计 1,927.39 万元，且并非公司生产经营需要资产，因此上述房屋无法办理产权证书的风险对公司本次挂

牌不构成实质性障碍。

四、说明期后抵债房产新增及处置情况，抵债房产是否存在市场价格大幅下降或不易处置的情况，计提的减值是否充分

截至 2023 年 12 月 31 日，公司新增以房抵债合同 1 份（对应 1 处房产和 2 个车位），抵债金额 67.30 万元，已办理了网签手续但暂未办理交房手续，2023 年末在其他非流动资产核算；对于报告期末已签订以房抵债合同但尚未办理网签手续的，公司办妥了 6 处房产的网签手续，相应终止确认应收账款 656.80 万元，转入其他非流动资产核算；因取消报告期末已签订的以房抵债合同（对应 2 处房产）导致其他非流动资产减少 48 万元、应收账款-抵债组合减少 327.73 万元（后续拟商议重新更换抵债房产）。

2024 年 1-5 月抵债房产及车位的处置情况如下：

单位：万元

序号	抵债房产的位置	网签及交付情况	抵债金额	报告期末减值金额/坏账准备	账面价值	处置价格	处置损失
1	门头沟四道桥揽境项目-一期-揽境-2#住宅楼-二单元-202 号、1#地下非人防车库-101、2#储藏室--212 号房屋(商品房项目核准名称为天曜家园)	已办理网签手续未交房	440.10	48.11	392.00	380.00	-12.00

2	四川省宜宾市翠屏区天柏组团东原·观天下二期8幢1单元7层1-7-3号	2023年8月31日之后新增的抵债房产，已办理网签手续未交房	59.45	--	59.45	59.45	--
3	焦作中梁首府项目B15号车位	已办理网签手续未交房	2.70		2.70	2.00	-0.70
小计			502.25	48.11	454.15	441.45	-12.70
1	太原保利西湖林语项目13号楼2单元202室	已签订抵债协议未办理网签手续	28.10	4.22	23.89	23.20	-0.69
合计			530.35	52.32	478.03	464.65	-13.38

2024年1-5月，公司处置了抵债房产中的2处房产和1个车位，相应其他非流动资产减少502.25万元，形成处置损失12.70万元；转让1份已签订抵债协议对应的1处房产购买权，相应应收账款减少28.10万元，形成转让损失0.69万元。上述已处置资产的实际回收金额与其2023年8月31日的账面价值基本相当。

对于截止2023年8月31日的大额抵债房产，公司聘请了评估机构协助对可收回金额进行减值测试目的评估，并根据评估结果于报告期末计提了相应减值准备，减值依据合理、计提充分。

公司查询了抵债房产周边及所在地区2023年8月之后的售价变动情况，房

价基本呈下降趋势，但各地购房及信贷政策已陆续放松。公司暂不考虑房地产市场行情总体较差时低价处置，后续会根据市场行情及议价情况择机处置，同时将会根据市价变动情况持续追踪抵债房产相关的减值损失。

五、中介机构核查过程及核查意见

请主办券商、会计师补充核查并发表明确意见。

（一）核查程序

1、针对（1）、（2）、（4）项，主办券商、会计师执行的主要核查程序如下：

（1）获取并查阅公司签订的以房抵债协议、购房意向书、网签购房协议、交房手续和房产证等，核实抵房事项的真实性；

（2）通过公开信息查询抵债房产周边及所在地区的房价变动，获取评估机构出具的评估报告进行复核，并与账面价值进行比较，判断抵债房产计提减值的依据合理性及计提充分性；

（3）了解公司期后抵债房产新增及处置情况，获取并查阅协议，核实公司持有的房产是否存在处置困难的情况。

2、针对事项（3），主办券商、会计师、律师执行的主要核查程序如下：

取得并核查了公司签署的房屋买卖合同、开发商出具的交付通知或相关通知；查询链家、安居客、房天下等房产交易网站披露的项目公开信息；访谈了公司相关业务负责人，了解房屋未交接原因、后续交接安排及对公司的影响；取得预售证书或通过公开信息核查项目预售许可情况；通过公开信息网站核查项目是否存在烂尾、无法交付等负面信息；就未交付的临沂一方中梁和府项目，电话咨询开发商清算组人员，了解重组进展等信息，查询临沂梁辉房地产有限公司相关破产重组情况；查阅公司报表，了解相关房产的账面价值；取得公司出具的《关于降低房产无法取得产权证明的风险与损失的承诺》。

（二）核查意见

1、针对（1）、（2）、（4）项，主办券商、会计师的核查意见如下：

（1）公司抵债房产相关的账务处理符合企业会计准则规定，列报科目准确；

（2）公司已经签订了以房抵债协议但至今尚未网签购房合同的原因合理；未办理网签的房产中，随着开发商未来经营情况的变动，可能会发生无法办理房产交接的风险，但公司已制定相应的应对措施；考虑到抵债组合与账龄组合的风险和性质存在一定差异，公司结合抵债房产市价波动情况合理估计应收账款抵债组合坏账准备的计提比例，计提政策与同行业公司相比较为谨慎；

（3）公司期后新增抵债房产较少，虽然抵债房产的市价存在一定程度的下降，但随着各地房地产购房及信贷政策放松，公司会根据房地产市场的行情及议价情况择机出售；报告期末，公司已根据当时的评估报告和市价计提了抵债资产相关的减值准备和坏账准备，计提依据合理、计提金额充分。

2、针对事项（3），主办券商、会计师、律师的核查意见如下：

公司已就 16 处房屋与开发商网签了购房合同但尚未办理房产交接，其中 9 处房屋开发商已可交付但公司暂未办理房产交接，其他 7 处房屋尚未达到交付时间或交付状态；公司尚未办理上述房产交接的原因是公司基于对以房抵债房产的处置计划及税务筹划考虑不办理交接、房产尚未达到交付日期或交付状态等，具有合理性；上述以房抵债房产仅是公司购买客户或其所属集团关联企业的房产，以抵偿或回收应收的设计服务款项，并非为生产经营需要而购买房产且公司计划不办理房产交接手续，并考虑市场行情对上述房产在适当时机进行出售，因此尚未开始办理房屋产权证书；就上述无法办理房屋产权证书的风险，公司已出具《关于降低房产无法取得产权证明的风险与损失的承诺》，截至报告期末上述 16 项房产账面价值合计 1,737.31 万元且非公司生产经营需要资产，因此对公司本次挂牌不构成实质性障碍。

问题 5. 关于其他事项

根据申报文件及前次问询回复：（1）2021 年末、2022 年末和 2023 年 8 月末员工人数分别为 1001、603、501；报告期内涉及 3 项深圳分公司离职员工劳动争议案件，均已经裁决、判决结案；（2）公司部分项目应履行招投标程序而未履行；（3）公司前五名供应商中采购内容含房租；（4）公司设计研发人员 431 人，各期研发费用 1,408.49 万元、1,478.06 万元和 509.67 万元；（5）可比公司单项计提坏账比例均值小于每家可比公司单项计提坏账比例。

请公司：（1）结合报告期内员工人数变动较大的情形，补充说明公司与离职员工是否存在纠纷或潜在纠纷，报告期内及期后是否存在其他未披露的诉讼或仲裁情形，公司对离职员工的保障是否符合《劳动法》及相关法律法规的规定；（2）相关项目是否存在回款风险及对公司业绩的影响，《中信泰富广船二期地块及展示区（暂定）项目景观设计合同》项目暂停的原因，公司与相关客户是否存在工程质量等方面的纠纷或潜在争议；（3）补充披露报告期内与公司主营业务相关的前五名供应商；（4）说明公司是否具备专职研发人员及具体情况，如何有效划分研发人员及设计生产人员，如何有效划分研发费用及生产成本，结合系统建设情况、人员费用划分依据等说明研发费用的内控制度是否建立健全，研发费用的归集是否真实、准确；（5）检查申报文件中涉及的内容及数据是否准确，如有误，请一并更正。

请主办券商、律师补充核查事项（1）至（2）并发表明确意见，并根据前次反馈意见对实际控制人的出资进行补充核查。请主办券商、会计师补充核查事项（3）至（5）并发表明确意见。

回复：

一、结合报告期内员工人数变动较大的情形，补充说明公司与离职员工是否存在纠纷或潜在纠纷，报告期内及期后是否存在其他未披露的诉讼或仲裁情形，公司对离职员工的保障是否符合《劳动法》及相关法律法规的规定

(一) 报告期内员工人数变动的主要情况

报告期内各期公司员工人数变动情况如下：

项目	2023年8月31日		2022年12月31日		2021年12月31日
	人数（人）	较上期变动比例	人数（人）	较上期变动比例	人数（人）
人员总数	511	-15.26%	603	-39.76%	1,001

根据公司确认并经核查，报告期内公司员工合计离职 1,285 人，其中因个人发展规划、身体状况等原因，999 名员工主动提出离职；因公司组织结构调整、公司降本增效等原因，公司与 278 名员工协商一致解除劳动关系；因取消南宁、杭州办事处员工不接受调岗等原因，公司单方解除 5 名员工的劳动关系；因达到退休年龄，公司为 3 名员工办理退休并离职。。

(二) 补充说明公司与离职员工是否存在纠纷或潜在纠纷，报告期内及期后是否存在其他未披露的诉讼或仲裁情形

根据公司确认并经核查，报告期内及期后公司与离职员工存在如下诉讼或仲裁纠纷：

序号	原告/申请人	被告/被申请人	与公司相关的诉求概述	标的金额	截至目前的进展及处理情况
1	韦敏宁	公司、深圳分公司	要求深圳分公司出具离职证明、支付违法解除劳动合同赔偿金、部分工资、加班工资、中标奖励金	55,891.00 元	裁决深圳分公司向韦敏宁出具离职证明，赔偿违法解除劳动合同赔偿金16,386元、加班工资21,217.24元。

	深圳分公司	韦敏宁	公司无需出具离职证明、无需支付违法解除劳动合同赔偿金、加班工资	—	判决深圳分公司向韦敏宁出具离职证明，赔偿违法解除劳动合同赔偿金16,386元、加班工资21,217.24元，上述款项已支付。
2	袁梅红	公司、深圳分公司	要求公司和深圳分公司出具书面解除劳动合同关系合同、离职证明，支付加班工资、中标奖励金	50,734.66元	裁决深圳分公司向袁梅红出具解除劳动合同证明，支付加班工资合计25,242.96元。
	深圳分公司	袁梅红	公司无需支付经济补偿金、支付加班费	—	判决深圳分公司向袁梅红出具解除劳动合同证明，支付加班工资合计25,242.96元；上述款项已支付。
3	黄素姣	公司、深圳分公司	要求深圳分公司支付加班工资；要求公司和深圳分公司支付中标奖励金	38,928.00元	裁决深圳分公司向黄素姣支付加班工资合计14,925.09元。
	深圳分公司	黄素姣	公司无需支付加班费	—	判决深圳分公司向黄素姣支付加班工资合计13,885.06元，上述款项已支付。
4	杨帆	公司	要求公司支付工资差额、年度奖金、解除劳动合同赔偿金、未休年休假折算工资、加班工资	599,314.07元	裁决公司支付工资差额及解除劳动合同赔偿金合计97,800元，上述款项已支付。
5	余益辑	上海分公司	要求公司支付解除劳动合同赔偿金、加班工资及年终奖	260,504.56元	裁决上海分公司支付解除劳动合同赔偿金117,955.32元，上述款项已支付。
6	林玲	公司	要求公司支付失业保险金	24,408元	因原告经传唤未到庭，法院做出撤诉裁决。

上述与离职员工的劳动诉讼或仲裁已全部结案，公司已按判决裁决执行完毕。

除上述情况外，公司与离职员工不存在其他纠纷或潜在纠纷，报告期内及期后不存在其他未披露的诉讼或仲裁情形。

（三）公司对离职员工的保障是否符合《劳动法》及相关法律法规的规定

根据公司确认并经核查，报告期内，因公司所处行业处于调整期，出于公司战略调整方面的考虑，公司部分原有岗位合并，员工结构优化，公司本着友好协商的原则与部分员工解除了劳动关系，并就离职问题进行了妥善处理。就与员工

协商一致解除劳动合同的，公司已根据《劳动法》《劳动合同法》或公司与该类离职员工协商一致的补偿方案向该等离职员工支付了经济补偿。就公司单方解除 5 名员工劳动合同的，被解除劳动合同的员工已向公司提起劳动争议仲裁且已结案，公司已按照仲裁委裁决/法院判决执行完毕。

二、相关项目是否存在回款风险及对公司业绩的影响，《中信泰富广船二期地块及展示区（暂定）项目景观设计合同》项目暂停的原因，公司与相关客户是否存在工程质量等方面的纠纷或潜在争议

根据公司及项目客户广州瑞鸿置业有限公司确认，中信泰富广船二期地块及展示区项目目前处于暂停状态，公司尚未开展设计工作，报告期内公司收入金额为 0 元，截至报告期末的应收账款为 0 元，该客户已支付合同预付款 31.94 万元，目前该项目不涉及回款风险，对公司业绩不存在影响。

经核查，中信泰富广船二期地块及展示区项目目前处于暂停状态系由客户原因导致，因客户 2023 年该项目住宅政策调整因此需对景观概念方案进行相应调整，后续待建筑调整及图纸稳定后客户再适时启动该项目景观设计工作。

根据公司确认并经核查，目前公司与该项目客户广州瑞鸿置业有限公司不存在工程质量等方面的纠纷。

三、补充披露报告期内与公司主营业务相关的前五名供应商

公司已在《公开转让说明书》“第二节公司业务”之“四、公司主营业务相关的情况”之“（三）供应商情况”中补充披露报告期内与公司主营业务相关的前五名供应商，相关情况如下：

2023 年 1-8 月前五名供应商：

单位：万元

序号	供应商名称	是否关联方	采购内容	金额	占采购总额的比例
1	北京合力聚合科技有限公司	否	设计软件	292.39	14.33%
2	广州博厦建筑设计研究院有限公司武汉研究院分公司	否	技术协作	195.28	9.57%
3	上海携程宏睿国际旅行社有限公司（注1）	否	运输服务	95.81	4.70%
4	北京飞印无限数码快印有限公司	否	图文制作	47.03	2.31%
5	汉都设计顾问（深圳）有限公司	否	技术协作	24.91	1.22%
合计：				655.42	32.12%

2022 年前五大供应商：

单位：万元

序号	供应商名称	是否关联方	采购内容	金额	占采购总额的比例
1	北京合力聚和科技有限公司	否	设计软件	203.89	8.74%
2	上海携程宏睿国际旅行社有限公司	否	运输服务	112.20	4.81%
3	北京齐志天成科技有限责任公司	否	设计软件	98.99	4.25%
4	北京飞印无限数码快印有限公司	否	图文制作	78.04	3.35%
5	北京尚景隽德园林工程有限公司	否	技术协作	57.31	2.46%
合计：				550.43	23.61%

2021 年前五大供应商：

单位：万元

序号	供应商名称	是否关联方	采购内容	金额	占采购总额的比例
1	上海携程宏睿国际旅行社有限公司	否	运输服务	340.47	8.47%
2	北京飞印无限数码快印有限公司	否	图文制作	98.01	2.44%
3	上海诚勋电子科技有限公司	否	电脑采购	87.89	2.19%
4	武汉艺普林文化传播有限公司	否	宣传拍摄	80.64	2.01%

5	上海天夏景观规划设计有限公司	否	技术协作	48.93	1.22%
合计:				655.94	16.32%

注 1：系以合并口径计算采购金额，具体包含上海携程宏睿国际旅行社有限公司、上海携程国际旅行社有限公司。

四、说明公司是否具备专职研发人员及具体情况，如何有效划分研发人员及设计生产人员，如何有效划分研发费用及生产成本，结合系统建设情况、人员费用划分依据等说明研发费用的内控制度是否建立健全，研发费用的归集是否真实、准确

设计行业的研发工作与项目设计生产工作紧密相关，公司的设计师通常情况下会同时从事设计生产工作及研发工作，因此公司不存在专职研发人员，为了有效区分研发工作及设计生产工作、有效划分研发费用及生产成本，公司建立了 OA 工时系统并制定了《项目工时管理规定》《项目成本归集与分配制度》，对设计师的工时填报、工时审批、考核、成本费用分配等进行了规定，相关规定如下：

1、人员委派

根据公司整体安排，确定设计项目及研发项目的项目负责人，分配设计师参与项目的设计或研发工作。

2、工时填报

设计师每周根据实际工作情况，区分研发项目和设计项目，在 OA 工时系统中按天据实填报项目工时，公司要求在每月 5 号前完成上月的工时填报。

3、工时审批

运营部专人对员工提交的工时进行审批，主要审核填报设计研发项目是否准确、填报时间是否合理，以保证项目工时填报准确；同时，利用工时系统动态监测员工工时填报情况，督促员工及时、准确、完整地填报工时。

4、人工成本分配

公司系统维护人员将人力资源部每月提供的设计研发人员工资、社保及公积金数据导入 OA 工时系统，在系统内将设计研发人员人工成本在各个研发项目 and 设计项目之间按实际工时进行分配，分别计入各个研发项目的研发费用及设计项目的成本。

综上，公司建立了完善的项目管理、工时填报及成本费用分配制度，能够合理保证工时数据的准确性及在研发设计项目之间分配的准确性，能够有效划分研发费用及生产成本，研发费用的内控制度健全，研发费用的归集真实、准确。

五、检查申报文件中涉及的内容及数据是否准确，如有误，请一并更正

主办券商、会计师已用楷体加粗字体修改一轮反馈回复中数据有误之处。

六、对实际控制人的出资进行补充核查

公司自有限公司 2007 年 3 月设立至今，实际控制人袁松亭对公司的出资情况如下：

序号	具体出资事项	出资时间	出资方式	资金来源	支付方式	出资金额	价格	定价公允理由和客观依据
1	袁松亭货币出资 30 万元	2007 年 3 月	设立实缴出资	自有资金	现金缴存	30 万元	1 元/1 元注册资本	公司设立，股东按注册资本原值实际缴纳出资
2	汪敏货币出资 5 万元	2007 年 3 月		袁松亭以自有资金实际支付，汪敏无偿取得股权	现金缴存	5 万元		
3	汪敏转让 5 万元出资给袁松亭	2008 年 10 月	受让股权	—	—	—	—	公司设立时，汪敏无偿取得所持公司股权，出资资金系由袁松亭实际支

								付，因此双方协商袁松亭无需向汪敏支付转让价款
4	袁松亭新增货币出资 50 万元	2011 年 4 与	增 资 实 缴	自有资金	现金缴 存	50 万 元	1 元 /1 元注册 资本	公司全部股东为袁松亭及其配偶，袁松亭按照注册资本原值增资
5	袁松亭新增货币出资 200 万元	2011 年 7 月	增 资 实 缴	自有资金	银行转 账	200 万 元	1 元 /1 元注册 资本	公司全体股东为袁松亭及其配偶，袁松亭按照注册资本原值增资
6	刘鹏芬转让货币出资 15 万元给袁松亭	2014 年 3 月	受 让 出 资	—	—	—	—	刘鹏芬为袁松亭的配偶，因此无偿转让
7	公司整体变更为股份有限公司	2014 年 12 月	发 起 人 持 有 的 公 司 净 资 产	—	净 资 产 折 股	510 万 元	1 元/股	公司整体变更为股份有限公司，股东持有股权比例不变

主办券商针对实际控制人袁松亭历次出资相关银行流水履行了以下核查程序：

1、针对袁松亭现金出资的部分，项目组陪同袁松亭先生前往北京银行、建设银行、民生银行、农业银行、平安银行、招商银行、工商银行、光大银行、广发银行、华夏银行、交通银行、浦发银行、兴业银行、邮储银行、中国银行、中信银行 16 家银行查询出资前后账户开设情况，取得并查阅上述银行账户在现金出资前后 6 个月的银行流水；

2、针对袁松亭银行转账出资的部分，取得并查阅了出资卡出资前后 6 个月的银行流水；

3、取得了对应的银行缴存单、验资报告；

4、取得了袁松亭关于现金出资前后存在流水发生额的账户完整性确认函；

5、取得袁松亭关于出资资金属于自有资金且所持股份不存在代持情况的确认函；

6、取得并查阅了袁松亭报告期内的云闪付查询报告及银行流水。

公司设立至今实际控制人袁松亭历次出资，均已支付完毕出资或转让价款，且资金来源均为自有资金；袁松亭真实持有公司股权，不存在股份代持、委托持股、信托持股或其他形式的利益安排。

七、中介机构核查过程及核查意见

请主办券商、会计师补充核查并发表明确意见。

（一）核查程序

1、针对（1）、（2）、（6）项，主办券商、律师执行的主要核查程序如下：

（1）取得并查阅了公司员工花名册、工资表，公司离职员工名单，抽查了离职员工的离职申请书、协商一致解除劳动关系协议、补偿金支付情况；查询了中国裁判文书网、企查查等公开信息网站，访谈公司常年法律顾问，了解公司与离职员工之间的诉讼、仲裁等情况及纠纷情况；访谈了公司人力负责人，了解公

司离职员工基本情况、诉讼仲裁等纠纷情况以及公司对离职员工的保障。

(2) 取得并查阅了《中信泰富广船二期地块及展示区（暂定）项目景观设计合同》，对项目客户广州瑞鸿置业有限公司进行邮件问询并取得回复，访谈公司项目组人员，取得并查阅了合同款项支付凭证，查询了中国裁判文书网、企查查等公开信息网站，了解项目进展、项目终止原因、项目回款情况以及公司与相关客户之间是否存在纠纷等。

(3) 取得并查阅了实际控制人袁松亭出资前后 6 个月的银行流水（针对现金出资的，核查主要银行的账户开立情况及出资前后 6 个月的银行流水；针对转账出资的，核查出资卡出资前后 6 个月的银行流水）；取得并查阅了验资报告、银行缴存单、袁松亭关于现金出资前后存在流水发生额的账户完整性确认函、关于出资资金属于自有资金且所持股份不存在代持情况的确认函、报告期内的云闪付查询报告及银行流水。

2、针对（3）-（5）项，主办券商、会计师执行的主要核查程序如下：

(1) 获取并查阅报告期内公司与设计业务相关的供应商明细，检查大额合同，复核采购额的准确性；

(2) 获取并查阅公司《项目工时管理规定》《项目成本归集与分配制度》等管理制度，了解并核实公司的设计研发人员设置情况、系统建设情况、研发费用及生产成本划分依据、成本费用分配情况及合理性；

(3) 检查申报文件的内容及数据。

（二）核查意见

1、针对（1）、（2）、（6）项，主办券商、律师的核查意见如下：

(1) 根据公司确认并经核查，报告期内公司员工合计离职 1,285 人，其中因个人发展规划、身体状况等原因，999 名员工主动提出离职；因公司组织结构调整、公司降本增效等原因，公司与 278 名员工协商一致解除劳动关系；因取消南宁、杭州办事处员工不接受调岗等原因，公司单方解除 5 名员工的劳动关系；因达到退休年龄，公司为 3 名员工办理退休并离职；除本问询回复中已披露的 6 项离职员工劳动争议案件外，报告期内及期后不存在其他未披露的与离职员工相关诉讼或仲裁情形，上述 6 项劳动争议案件已全部结案且执行完毕；就与员工协商一致解除劳动合同的，公司已根据《劳动法》《劳动合同法》或公司与该类离职员工协商一致的补偿方案向该等离职员工支付了经济补偿；就公司单方解除 5 名员工劳动合同的，被解除劳动合同的员工已向公司提起劳动争议仲裁且已结案，公司已按照仲裁委裁决/法院判决执行完毕。

(2) 中信泰富广船二期地块及展示区项目公司尚未开展设计工作，报告期内公司收入金额为 0 元，截至报告期末的应收账款为 0 元，该客户支付合同预付款 31.94 万元，目前该项目不涉及回款风险，对公司业绩不存在影响；该项目目前处于暂停状态系因客户调整住宅政策从而影响景观设计方案的原因导致，客户再适时启动该项目景观设计工作；目前公司与该项目客户广州瑞鸿置业有限公司不存在工程质量等方面的纠纷。

(3) 公司设立至今实际控制人袁松亭历次出资，均已支付完毕出资或转让价款，且资金来源均为自有资金；袁松亭真实持有公司股权，不存在股份代持、委托持股、信托持股或其他形式的利益安排。

2、针对（3）-（5）项，主办券商、会计师的核查意见如下

(1) 公司补充披露的与设计业务相关的前五大供应商真实、准确；

(2) 公司未设置专职研发人员，建立了完善的项目管理、工时填报及成本费用分配制度，能够保证工时数据的准确性及在研发设计项目之间分配的准确性，能够有效划分研发费用及生产成本，研发费用的内控制度建立健全，研发费用的归集真实、准确；

(3) 公司已针对申报文件内容及数据有误之处进行修改。

除上述问题外，请公司、主办券商、律师、会计师对照《非上市公众公司监督管理办法》《非上市公众公司信息披露内容与格式准则第 1 号——公开转让说明书》《全国中小企业股份转让系统股票挂牌规则》《全国中小企业股份转让系统股票挂牌审核业务规则适用指引第 1 号》等规定，如存在涉及公开转让条件、挂牌条件、信息披露以及影响投资者判断决策的其他重要事项，请予以补充说明；如财务报告审计截止日至公开转让说明书签署日超过 7 个月，请按要求补充披露、核查，并更新推荐报告。

回复：

公司、主办券商、律师、会计师已对照《非上市公众公司监督管理办法》《非上市公众公司信息披露内容与格式准则第 1 号——公开转让说明书》《全国中小企业股份转让系统股票挂牌规则》《全国中小企业股份转让系统股票挂牌审核业务规则适用指引第 1 号》等规定，认为：截至本回复出具日，公司不存在涉及公开转让条件、挂牌条件、信息披露以及影响投资者判断决策的其他重要事项。

（本页无正文，为笛东规划设计（北京）股份有限公司《关于笛东规划设计（北京）股份有限公司股票公开转让并挂牌申请文件的第二轮审核问询函的回复》之签章页）

法定代表人：



袁松亭

笛东规划设计（北京）股份有限公司



（本页无正文，为开源证券股份有限公司《关于笛东规划设计（北京）股份有限公司股票公开转让并挂牌申请文件的第二轮审核问询函的回复》之签章页）

项目负责人（签字）： 李思宇
李思宇

项目组成员（签字）：

王泽商
王泽商

张灿花
张灿花

苏晓雄
苏晓雄

邹瑞轩
邹瑞轩

江雨峰
江雨峰

马南
马南

