



公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）

中国·江苏·无锡

总机：86（510）68798988

传真：86（510）68567788

电子信箱：mail@gztycpa.cn

Wuxi . Jiangsu . China

Tel: 86（510）68798988

Fax: 86（510）68567788

E-mail: mail@gztycpa.cn

关于中诚智信工程咨询集团股份有限公司

落实上市委员会审议会议意见函的回复

北京证券交易所：

贵所于 2025 年 8 月 4 日出具的《关于落实上市委员会审议会议意见的函》（以下简称“落实意见函”）已收悉。我们就《落实意见函》对中诚智信工程咨询集团股份有限公司（以下简称“中诚咨询”“发行人”“公司”）落实意见函所列问题中涉及申报会计师的问题进行了逐项核查，现回复如下，请予审核。

如无特别说明，本回复所述的词语或简称与《中诚智信工程咨询集团股份有限公司招股说明书（申报稿）》中的“释义”所定义的词语或简称一致。

本回复中的字体代表以下含义：

字体	释义
黑体加粗	《落实意见函》中的问题
宋体	对《落实意见函》的回复、申报会计师核查意见

本回复中部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上可能存在差异，均系计算中四舍五入造成。

问题 1. 请发行人结合报告期内房地产客户的经营情况、诉讼纠纷、销售金额、销售回款资金来源、期后回款进度、资金流水核查等情况，说明销售回款是否真实，对房地产客户应收账款坏账准备计提是否及时、充分、准确。请保荐机构、申报会计师核查并发表明确意见。

【回复】

一、结合报告期内房地产客户的经营情况、诉讼纠纷、销售金额、销售回款资金来源、期后回款进度、资金流水核查等情况，说明销售回款是否真实，对房地产客户应收账款坏账准备计提是否及时、充分、准确。

（一）报告期内房地产客户的销售金额、应收账款余额及坏账准备计提情况

1、报告期内，发行人对房地产客户的销售收入及占比情况如下表所示：

单位：万元

项目	2024 年	2023 年	2022 年
房地产客户收入	7,769.87	7,183.95	7,847.28
其中：国有企业	5,580.37	5,479.13	5,158.43
民营企业	2,189.50	1,704.81	2,688.85
营业收入总额	39,562.77	36,839.22	30,342.73
房地产客户收入占比	19.64%	19.50%	25.86%
其中：国有企业占比	14.11%	14.87%	17.00%
民营企业占比	5.53%	4.63%	8.86%

注：本回复中房地产客户是指根据《国民经济行业分类》（GB/T4754-2017）规定，所属行业为“K 房地产业”的客户。

如上表所示，报告期内，发行人国有房地产企业客户销售收入随公司规模增长而增加，占比呈下降趋势；报告期内，发行人民营房地产企业客户销售金额及销售占比下降后略有上升，发行人从报告期初开始控制民营房地产客户经营风险，主动减少了和民营房地产客户的合作，因此，2023 和 2024 年相较于 2022 年发行人民营房地产企业客户销售收入有所减少，销售占比下降。

2、报告期各期末，发行人对房地产客户的应收账款余额及占比情况如下表所示：

单位：万元

项目	2024/12/31	2023/12/31	2022/12/31
房地产客户应收账款余额	6,041.95	5,115.08	4,732.51
其中：国有企业	3,523.69	3,146.91	2,815.03
民营企业	2,518.26	1,968.17	1,917.48
应收账款余额	25,512.12	20,625.34	15,984.07
房地产客户应收账款占比	23.68%	24.80%	29.61%
其中：国有企业占比	13.81%	15.26%	17.61%
民营企业占比	9.87%	9.54%	12.00%

如上表所示，各报告期末，发行人房地产客户的应收账款余额占比呈下降趋势。

3、报告期各期末房地产客户的应收账款及坏账准备情况

报告期各期末，发行人房地产客户的应收账款按照坏账计提方法分类如下：

单位：万元

性质	项目	2024 年末	2023 年末	2022 年末
国有房地产	应收账款余额	3,523.69	3,146.91	2,815.03
	减：坏账准备	512.10	350.78	345.56
	其中：按单项计提坏账准备	62.97	-	-
	按组合计提坏账准备	449.13	350.78	345.56
	应收账款净值	3,011.59	2,796.12	2,469.47
民营房地产	应收账款余额	2,518.26	1,968.17	1,917.48
	减：坏账准备	1,020.36	634.12	325.94
	其中：按单项计提坏账准备	753.26	300.11	-
	按组合计提坏账准备	267.10	334.00	325.94
	应收账款净值	1,497.90	1,334.06	1,591.54
合计		4,509.49	4,130.18	4,061.01

截至 2024 年末，发行人房地产客户应收账款余额为 6,041.95 万元，国有房地产客户及民营房地产客户余额分别为 3,523.69 万元及 2,518.26 万元，对于有迹象表明应收账款不能回收或不能全额回收的款项，发行人结合期后回款等情况计提单项坏账准备，计提的单项坏账准备分别为 62.97 万元及 753.26 万元，合计为 816.23 万元。

报告期各期末，发行人房地产客户的应收账款余额、坏账准备按账龄列示如

下：

单位：万元

性质	账龄	2024/12/31		2023/12/31		2022/12/31	
		应收账款 余额	坏账 准备	应收账款 余额	坏账 准备	应收账款 余额	坏账 准备
国有 房地 产	1 年以内	2,400.79	120.04	2,357.25	117.86	2,073.68	103.68
	1-2 年	671.53	67.15	505.29	50.53	442.47	44.25
	2-3 年	243.64	117.17	145.67	43.70	144.63	43.39
	3 年以上	207.74	207.74	138.69	138.69	154.24	154.24
	小计	3,523.69	512.10	3,146.91	350.78	2,815.03	345.56
民营 房地 产	1 年以内	1,336.59	100.30	979.89	75.57	1,195.66	59.78
	1-2 年	418.23	211.49	484.99	162.42	354.66	35.47
	2-3 年	288.61	233.74	233.04	125.87	194.96	58.49
	3 年以上	474.84	474.84	270.26	270.26	172.20	172.20
	小计	2,518.26	1,020.36	1,968.17	634.12	1,917.48	325.94
合计		6,041.95	1,532.46	5,115.08	984.90	4,732.51	671.50

注：上表中坏账准备已包括单项计提的坏账准备和按照账龄组合计提的坏账准备

由上表可知，报告期内发行人房地产客户的账龄主要集中在 1 年以内，整体账龄情况良好；基于谨慎性原则，对有迹象表明应收账款不能回收或不能全额回收的款项单项计提坏账准备，同时对其他款项按照账龄组合计提坏账准备。

国有房地产客户应收账款余额合计为 3,523.69 万元，已计提的坏账准备金额为 512.10 万元，账面净值为 3,011.59 万元，其中账龄 1 年以上的应收账款余额合计为 1,122.91 万元，计提的坏账准备金额为 392.06 万元，净值为 730.85 万元。经核查，国有房地产客户仅 1 家客户徐州紫润建设发展有限公司存在“被列入被执行人，票据持续逾期”情况外，其他客户经营正常，因此国有房地产客户出现经营情况异常的总体风险较低。

民营房地产客户应收账款余额合计为 2,518.26 万元，已计提的坏账准备金额为 1,020.36 万元，账面净值为 1,497.90 万元，其中账龄 1 年以上的应收账款余额合计为 1,181.68 万元，计提的坏账准备金额为 920.07 万元，净值为 261.61 万元，即使发生进一步坏账损失，对未来财务报表影响较小。

综上所述，房地产客户坏账准备计提充分、准确。

（二）报告期内房地产客户的经营情况及诉讼纠纷情况

发行人按照合同约定的节点与客户进行结算与收款，对于按合同约定提供咨询服务后客户拒不进行结算或结算后多次催款无果的客户，发行人向法院提起诉讼。

对于有迹象表明应收账款不能回收或不能全额回收的款项，如客户出现经营情况异常及发行人与其发生诉讼纠纷，发行人于上述情形发生当期，单独进行减值测试，确认预期信用损失，计提单项坏账准备。因此，发行人对房地产客户应收账款坏账准备计提及时。

申报会计师通过公开渠道（如国家企业信用信息公示系统、企查查等）查询报告期末有应收余额的所有房地产客户资信情况、负面新闻等，了解客户的经营情况及回款能力，并结合期后回款等情况确定是否存在预计无法收回款项、应收账款是否存在需要单项计提坏账的情况，评估坏账准备计提是否充分。

报告期各期末，除下列房地产客户外，发行人其他房地产客户经营情况正常，发行人不存在与其诉讼纠纷，具体情况如下：

单位：万元

序号	客户名称	诉讼及经营情况	2024/12/31			2023/12/31			2022/12/31		
			应收账款余额	是否单项计提	坏账准备计提金额	应收账款余额	是否单项计提	坏账准备计提金额	应收账款余额	是否单项计提	坏账准备计提金额
1	苏州国发湖滨房地产投资有限公司	2024 年诉讼；有明显回款困难迹象；已于 2024 年全额计提坏账	177.72	是	177.72	177.72	否	56.97	95.88	否	16.74
2	舒城孔雀城房地产开发有限公司	2024 年开始持续出现大量较大金额涉诉案件，列为失信被执行人并限高；已于 2024 年全额计提坏账	72.69	是	72.69	69.13	否	9.52	29.69	否	2.63
3	苏州禹洲轩溢房地产开发有限公司、厦门港谊广告有限公司	2023 年诉讼；2023 年开始持续出现大量较大金额涉诉案件，列为被执行人并限高；已于 2023 年全额计提坏账	64.20	否，已签订和解协议	36.89	37.23	否，已全额计提坏账	37.23	37.23	否	11.17
4	徐州紫润建设发展有限公司	2024 年开始票据持续逾期，列为被执行人；已于 2024 年全额计提坏账	62.97	是	62.97	62.97	否	6.30	62.97	否	3.15
5	句容亿丰房地产开发有限公司、江苏金科天宸房地产有限公司	2024 年诉讼；2023 年开始持续出现大量较大金额涉诉案件，列为被执行人并限高；从 2023 年开始全额计提坏账	60.14	是	60.14	60.14	是	60.14	60.14	否	12.40
6	徐州长顺置业有限公司	2023 年开始持续出现大量较大金额涉诉案件，列为被执行人并限高；从 2023 年开始全额计提坏账	56.62	是	56.62	56.62	是	56.62	56.62	否	2.83

序号	客户名称	诉讼及经营情况	2024/12/31			2023/12/31			2022/12/31		
			应收账款余额	是否单项计提	坏账准备计提金额	应收账款余额	是否单项计提	坏账准备计提金额	应收账款余额	是否单项计提	坏账准备计提金额
7	苏州尚惠置业有限公司	2023 年诉讼；经营未见异常；因 2024 年应收账款余额期后全部收回故未单项计提坏账	44.43	否，期后已全部收回款项	2.22	-	/	-	-	/	-
8	苏州太湖人才金港置业有限公司	2022 年诉讼；2024 年开始出现涉案金额过亿案件，列为被执行人并限高；报告期内已全额计提坏账	29.17	是	29.17	29.17	是	29.17	22.38	否，已全额计提坏账	22.38
9	无锡恒远地产有限公司、江苏金科天宸房地产有限公司	2024 年诉讼；2023 年开始持续出现大量较大金额涉诉案件，列为被执行人并限高；从 2023 年开始全额计提坏账	27.64	是	27.64	27.64	否，已全额计提坏账	27.64	27.64	否	24.63
10	启东市雅宏房地产开发有限公司	2024 年开始出现涉案金额过亿案件，限高；已于 2024 年全额计提坏账	26.48	是	26.48	16.48	否	0.90	26.48	否	1.32
11	首创奥莱（昆山）置业有限公司	2023 年诉讼；经营未见异常；从 2022 年开始全额计提坏账	25.62	否，已全额计提坏账	25.62	25.62	否，已全额计提坏账	25.62	57.61	否，已全额计提坏账	57.61
12	张家港弘盛置业有限公司	2024 年诉讼；2024 年开始持续出现大量较大金额涉诉案件，列为被执行人并限高；已于 2024 年全额计提坏账	25.00	是	25.00	25.00	否	1.25	-	/	-
13	安徽西湖新城置业有限公司	2023 年开始持续出现大量较大金额涉诉案件，列为失信被执行人	24.19	是	24.19	24.19	是	24.19	24.19	否	2.18

序号	客户名称	诉讼及经营情况	2024/12/31			2023/12/31			2022/12/31		
			应收账款余额	是否单项计提	坏账准备计提金额	应收账款余额	是否单项计提	坏账准备计提金额	应收账款余额	是否单项计提	坏账准备计提金额
		并限高；从 2023 年开始全额计提坏账									
14	南通万江耀升房地产有限公司	2024 年诉讼；经营未见异常；已于 2024 年全额计提坏账	23.91	否，已全额计提坏账	23.91	23.91	否	7.17	23.91	否	2.39
15	南通美弘房地产有限公司、弘阳集团南通房地产有限公司	2024 年诉讼；2024 年开始持续出现大量较大金额涉诉案件，列为被执行人；已于 2024 年全额计提坏账	22.24	是	22.24	22.24	否	2.11	19.88	否	0.99
16	嘉善百俊房地产开发有限公司	2024 年诉讼；2023 年开始持续出现大量较大金额涉诉案件，列为被执行人并限高；从 2023 年开始全额计提坏账	19.71	是	19.71	19.71	是	19.71	19.71	否	16.06
17	南京京御幸福房地产开发有限公司	2024 年开始持续出现大量较大金额涉诉案件，限高；已于 2024 年全额计提坏账	19.60	是	19.60	19.60	否	4.25	19.60	否	3.40
18	常熟弘阳正发房地产开发有限公司	2024 年诉讼；2023 年开始持续出现大量较大金额涉诉案件，列为被执行人并限高；从 2023 年开始全额计提坏账	18.14	是	18.14	18.14	是	18.14	18.14	否	1.04
19	常熟金俊房地产开发有限公司	2023 年诉讼；2023 年开始持续出现大量较大金额涉诉案件，列为被执行人并限高；从	17.11	是	17.11	17.11	是	17.11	17.11	否	0.86

序号	客户名称	诉讼及经营情况	2024/12/31			2023/12/31			2022/12/31		
			应收账款余额	是否单项计提	坏账准备计提金额	应收账款余额	是否单项计提	坏账准备计提金额	应收账款余额	是否单项计提	坏账准备计提金额
		2023 年开始全额计提坏账									
20	苏州正润房地产开发有限公司	2023 年诉讼；2023 年开始持续出现大量较大金额涉诉案件，列为被执行人；从 2023 年开始全额计提坏账	15.00	是	15.00	15.00	是	15.00	-	/	-
21	泰兴百俊房地产开发有限公司、江苏金科天宸房地产有限公司	2024 年诉讼；2023 年开始持续出现大量较大金额涉诉案件，列为被执行人并限高；从 2023 年开始全额计提坏账	14.87	是	14.87	14.87	否，已全额计提坏账	14.87	14.87	否	4.46
22	张家港锐诚置业有限公司、苏州全卓置业有限公司	2024 年开始持续出现大量较大金额涉诉案件，列为被执行人并限高；已于 2024 年全额计提坏账	14.59	是	14.59	14.59	否	4.38	14.59	否	1.46
23	阜阳金骏房地产开发有限公司、江苏金科天宸房地产有限公司	2024 年诉讼；2023 年开始持续出现大量较大金额涉诉案件，列为被执行人并限高；从 2023 年开始全额计提坏账	14.56	是	14.56	14.56	否，已全额计提坏账	14.56	14.56	否	4.37
24	合肥金科天宸房地产开发有限公司	2023 年开始持续出现大量较大金额涉诉案件，列为失信被执行人并限高；从 2023 年开始全额计提坏账	11.90	是	11.90	11.90	是	11.90	11.90	否	0.60

序号	客户名称	诉讼及经营情况	2024/12/31			2023/12/31			2022/12/31		
			应收账款余额	是否单项计提	坏账准备计提金额	应收账款余额	是否单项计提	坏账准备计提金额	应收账款余额	是否单项计提	坏账准备计提金额
25	南通金科房地产开发有限公司、江苏金科天宸房地产有限公司	2024 年诉讼；2023 年开始持续出现大量较大金额涉诉案件，列为被执行人并限高；从 2023 年开始全额计提坏账	10.68	是	10.68	10.68	是	10.68	10.68	否	1.07
26	苏州正利置业有限公司	2023 年诉讼；2024 年开始持续出现大量较大金额涉诉案件，限高；报告期内已全额计提坏账	9.92	是	9.92	-	/	-	-	/	-
27	金科集团苏州东峻房地产开发有限公司	2023 年诉讼；2023 年开始持续出现大量较大金额涉诉案件，列为失信被执行人并限高；从 2023 年开始全额计提坏账	8.51	是	8.51	8.51	是	8.51	8.51	否	0.60
28	无锡金科嘉润房地产开发有限公司、江苏金科天宸房地产有限公司	2024 年诉讼；2023 年开始持续出现大量较大金额涉诉案件，列为被执行人并限高；从 2023 年开始全额计提坏账	8.17	是	8.17	8.17	是	8.17	8.17	否	0.74
29	来安裕泰房地产开发有限公司	2024 年开始持续出现大量较大金额涉诉案件，列为失信被执行人并限高；已于 2024 年全额计提坏账	6.23	是	6.23	6.23	否	1.44	70.60	否	6.95

序号	客户名称	诉讼及经营情况	2024/12/31			2023/12/31			2022/12/31		
			应收账款余额	是否单项计提	坏账准备计提金额	应收账款余额	是否单项计提	坏账准备计提金额	应收账款余额	是否单项计提	坏账准备计提金额
30	无锡百俊房地产开发有限公司、江苏金科天宸房地产有限公司	2024 年诉讼；2023 年开始持续出现大量较大金额涉诉案件，列为被执行人并限高；从 2023 年开始全额计提坏账	5.67	是	5.67	5.67	是	5.67	5.67	否	0.57
31	如皋金科房地产开发有限公司	2024 年开始持续出现大量较大金额涉诉案件，列为被执行人并限高；已于 2024 年全额计提坏账	5.67	是	5.67	5.67	否	1.70	5.67	否	0.57
32	张家港百俊房地产开发有限公司	2023 年开始持续出现大量较大金额涉诉案件，限高；从 2023 年开始全额计提坏账	5.14	是	5.14	5.14	是	5.14	5.14	否	0.26
33	苏州东立置业有限公司	2019 年限高；已于 2022 年全额计提坏账	4.55	是	4.55	4.55	否，已全额计提坏账	4.55	4.55	否，已全额计提坏账	4.55
34	合肥金科骏成房地产开发有限公司	2023 年开始持续出现大量较大金额涉诉案件，列为被执行人并限高；从 2023 年开始全额计提坏账	3.69	是	3.69	3.69	是	3.69	3.69	否	0.37
35	苏州鲁能广宇置地有限公司	2024 年诉讼；经营未见异常；2024 年应收账款余额已全额计提坏账准备，期后已全部收回款项	3.26	否，已全额计提坏账，期后已全部收回款项	3.26	3.26	否	0.98	3.26	否	0.33

序号	客户名称	诉讼及经营情况	2024/12/31			2023/12/31			2022/12/31		
			应收账款余额	是否单项计提	坏账准备计提金额	应收账款余额	是否单项计提	坏账准备计提金额	应收账款余额	是否单项计提	坏账准备计提金额
36	南京金嘉润房地产开发有限公司、江苏金科天宸房地产有限公司	2024 年诉讼；2023 年开始持续出现大量较大金额涉诉案件，列为被执行人并限高；从 2023 年开始全额计提坏账	3.19	是	3.19	3.19	否，已全额计提坏账	3.19	3.19	否	0.96
37	嘉兴京御房地产开发有限公司	2024 年开始持续出现大量较大金额涉诉案件，列为失信被执行人并限高；已于 2024 年全额计提坏账	2.87	是	2.87	10.41	否	2.62	8.40	否	0.84
38	金科集团苏州百俊房地产开发有限公司、江苏金科天宸房地产有限公司、无锡金科房地产开发有限公司	2024 年诉讼，2024 年开始持续出现大量较大金额涉诉案件，列为被执行人并限高；已于 2024 年全额计提坏账	2.52	是	2.52	2.52	否	0.76	2.52	否	0.25
39	合肥金科百俊房地产开发有限公司	2023 年开始持续出现大量较大金额涉诉案件，列为失信被执行人；从 2023 年开始全额计提坏账	2.19	是	2.19	2.19	是	2.19	2.19	否	0.22
40	苏州开平房地产开发有限公司	2023 年诉讼；2023 年开始持续出现大量较大金额涉诉案件，列为被执行人并限高；从 2023 年开始全额计提坏账	1.91	是	1.91	1.91	是	1.91	1.91	否	0.19
41	张家港保税区金科瑞丰房地产开发有限公司	2024 年诉讼；经营未见异常；已于 2024 年全额计提坏账	1.84	是	1.84	1.84	否	0.18	1.84	否	0.09

序号	客户名称	诉讼及经营情况	2024/12/31			2023/12/31			2022/12/31		
			应收账款余额	是否单项计提	坏账准备计提金额	应收账款余额	是否单项计提	坏账准备计提金额	应收账款余额	是否单项计提	坏账准备计提金额
	司、江苏金科天宸房地产有限公司										
42	张家港保税区金科置业发展有限公司、江苏金科天宸房地产有限公司	2024 年诉讼；2023 年开始持续出现大量较大金额涉诉案件，限高；从 2023 年开始全额计提坏账	1.66	是	1.66	1.66	是	1.66	1.66	否	0.08
43	苏州市仁通房地产开发有限公司	2024 年诉讼；经营未见异常；已于 2024 年全额计提坏账	1.02	否，已全额计提坏账	1.02	1.02	否	0.31	1.02	否	0.10
44	苏州华崧置业有限公司	2024 年开始持续出现大量较大金额涉诉案件，限高；已于 2024 年全额计提坏账	0.60	是	0.60	0.60	否	0.03	-	/	-
45	苏州好景房地产开发有限公司	2023 年诉讼；2023 年开始持续出现大量涉诉案件，涉案金额过亿，列为被执行人并限高；从 2023 年开始全额计提坏账	0.49	是	0.49	0.49	是	0.49	0.49	否	0.05
46	来安孔雀城房地产开发有限公司	2024 年开始持续出现大量较大金额涉诉案件，列为失信被执行人并限高；已于 2024 年全额计提坏账	0.34	是	0.34	0.34	否	0.10	5.62	否	0.63
47	嘉善天宸房地产开发有限公司	2024 年开始持续出现大量较大金额涉诉案件，列为被执行人并限高；已于 2024 年全额计提坏账	0.02	是	0.02	0.02	否	0.02	0.02	否	-

序号	客户名称	诉讼及经营情况	2024/12/31			2023/12/31			2022/12/31		
			应收账款余额	是否单项计提	坏账准备计提金额	应收账款余额	是否单项计提	坏账准备计提金额	应收账款余额	是否单项计提	坏账准备计提金额
48	南通万岳房地产有限公司	2024 年诉讼; 经营未见异常; 因 2022 年、2023 年应收账款余额期后全部收回故未单项计提坏账	-	/	-	2.96	否, 期后已全部收回款项	0.15	69.48	否, 期后已全部收回款项	3.97
49	苏州鑫联嘉置业有限公司、鑫控集团有限公司	2023 年诉讼; 经营未见异常; 因 2022 年应收账款余额期后全部收回故未单项计提坏账	-	/	-	-	/	-	32.04	否, 期后已收回全部款项	32.04
50	常熟必信房地产开发有限公司、苏州皓坤置业有限公司	2023 年诉讼; 2023 年开始持续出现大量较大金额涉诉案件, 列为被执行人并限高; 因 2022 年应收账款余额期后全部收回故未单项计提坏账	-	/	-	-	/	-	7.01	否, 期后已全部收回款项	0.35
51	苏州金辉新园置业有限公司	2023 年诉讼; 经营未见异常; 因 2022 年、2023 年应收账款余额期后全部收回故未单项计提坏账	-	/	-	12.00	否, 期后已全部收回款项	1.20	12.00	否, 期后已全部收回款项	0.60
52	天房 (苏州) 置业有限公司	2022 年诉讼; 经营未见异常; 因 2022 年应收账款余额期后全部收回故未单项计提坏账	-	/	-	-	/	-	14.74	否, 期后已全部收回款项	0.74
合计			978.64	——	909.12	906.26	——	530.09	965.17	——	249.79

截至 2024 年末,发行人房地产客户应收账款余额中约 83.80%经营情况正常,不存在与发行人之间的诉讼,约 16.20%存在经营异常或发生诉讼等情况,涉及应收账款金额 978.64 万元,除苏州禹洲轩溢房地产开发有限公司已签订和解协议、苏州尚惠置业有限公司期后已全部回款未全额计提坏账准备外,发行人已就其他客户应收账款全额计提相关坏账准备。截至 2025 年 7 月末,上述已全额计提坏账准备的应收账款期后收回款项金额合计为 67.53 万元。

苏州禹洲轩溢房地产开发有限公司 2024 年末应收账款余额为 64.20 万元,已计提坏账准备 36.89 万元,账面净值为 27.31 万元。2024 年苏州禹洲轩溢房地产开发有限公司与发行人签订和解协议,以其关联公司苏州舜泽房地产开发有限公司持有的嘉誉湾雅苑项目 15 个非人防可售车位抵偿债务,单个车位售价 4.28 万元,合计 64.20 万元。

发行人房地产客户 2024 年营业收入、2024 年末应收账款余额及坏账准备计提情况按照客户状况区分的具体情况如下:

单位: 万元					
客户状况	2024 年 营业收入	占比	2024 年末 应收账款余额	占比	2024 年末 坏账准备余 额
经营情况正常、未发生诉讼 (按组合计提坏账)	7,606.32	97.90%	5,063.31	83.80%	623.34
经营异常、发生诉讼等	163.55	2.10%	978.64	16.20%	909.12
其中:按单项计提	33.23	0.43%	816.23	13.51%	816.23
按组合计提	130.32	1.68%	162.41	2.69%	92.89
合计	7,769.87	100.00%	6,041.95	100.00%	1,532.46

综上所述,发行人房地产客户应收账款坏账准备计提及时、充分、准确。

于 2024 年末,发行人主要房地产客户的应收账款情况如下表所示:

单位：万元

客户名称	应收账款余额	账龄				坏账准备计提方式	坏账准备计提金额	期后回款	诉讼纠纷	经营情况及回款能力
		1 年以内	1-2 年	2-3 年	3 年以上					
苏州市胥江致新城市发展有限公司	446.84	310.93	135.91	-	-	账龄计提	29.14	310.93	无	客户经营、回款正常
苏州新京捷置地有限公司	223.05	95.10	127.95	-	-	账龄计提	17.55	123.72	无	客户经营、回款正常
江苏盛和房地产股份有限公司南通分公司	220.38	139.42	0.28	80.41	0.27	账龄计提	31.39	-	无	项目整体在审计局审计中，终审完成后支付，客户经营正常
苏州新浒投资发展有限公司	196.31	103.72	90.79	-	1.80	账龄计提	16.06	45.44	无	客户经营、回款正常
苏州国发湖滨房地产投资有限公司	177.72	-	81.84	36.69	59.19	单项计提	177.72	-	有	客户有明显回款困难迹象，发行人提起诉讼，已全额计提了坏账准备
徐州美誉房地产发展有限公司	150.15	140.57	9.59	-	-	账龄计提	7.99	30.00	无	客户经营、回款正常
盐城悦达交控置业有限公司	147.86	137.98	7.93	1.95	-	账龄计提	8.28	-	无	客户经营正常
苏州工业园区华葑市政物业管理有限公司	115.70	115.70	-	-	-	账龄计提	5.78	66.24	无	客户经营、回款正常
连云港金鹰置业有限公司	104.05	103.95	0.10	-	-	账龄计提	5.21	-	无	项目在景观市政、幕墙二审中，审计完成后支付，客户经营正常
苏州市大来置业有限公司	102.56	73.59	28.96	-	-	账龄计提	6.58	25.00	无	客户经营、回款正常
苏州市盛澜美科房地产有限公司	92.10	92.10	-	-	-	账龄计提	4.61	75.78	无	客户经营、回款正常
苏州高新（徐州）	79.34	0.30	-	-	79.04	账龄计	79.06	-	有	客户经营正常，长账龄部分已全

客户名称	应收账款余额	账龄				坏账准备计提方式	坏账准备计提金额	期后回款	诉讼纠纷	经营情况及回款能力
		1 年以内	1-2 年	2-3 年	3 年以上					
置地有限公司						提				额计提
苏州润微开发建设有限公司	76.64	76.64	-	-	-	账龄计提	3.83	76.64	无	客户经营、回款正常
苏州科技城发展集团有限公司	75.22	72.97	2.25	-	-	账龄计提	3.87	49.20	无	客户经营、回款正常
盐城万悦盐南置业有限公司	74.92	74.41	0.52	-	-	账龄计提	3.77	-	无	客户经营正常
舒城孔雀城房地产开发有限公司	72.69	3.57	39.44	6.04	23.65	单项计提	72.69	-	无	客户被列为失信被执行人且限高，已全额计提了坏账准备
苏州仁和致新地产发展有限公司	72.30	72.30	-	-	-	账龄计提	3.62	72.30	无	客户经营、回款正常
苏州漕湖永润地产置业有限公司	70.77	64.68	6.09	-	-	账龄计提	3.84	68.28	无	客户经营、回款正常
苏州禹洲轩溢房地产开发有限公司	64.20	28.75	-	-	35.45	账龄计提	36.89	-	无	已签订和解协议，以其关联公司苏州舜泽房地产开发有限公司持有的嘉誉湾雅苑项目 15 个非人防可售车位抵偿债务，单个车位售价 4.28 万元，合计 64.20 万元
徐州紫润建设发展有限公司	62.97	-	-	62.97	-	单项计提	62.97	-	无	客户被列为被执行人且票据持续逾期，已全额计提了坏账准备
合计	2,625.77	1,706.66	531.66	188.06	199.40	——	580.84	943.53	——	——

（三）房地产客户的期后回款情况

截至 2025 年 7 月末，房地产客户的期后回款情况如下：

单位：万元、%

项目	2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日		2022 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
期末应收账款余额	6,041.95	-	5,115.08	-	4,732.51	-
期后回款情况	2,397.22	39.68	3,168.46	61.94	3,683.35	77.83

截至 2025 年 7 月末，2022 年末的房地产客户应收账款尚有 1,049.16 万元未收回。发行人严格按照制定的坏账计提政策对应收账款余额按照账龄分析法计提一般坏账准备，并且针对存在难以收回迹象的款项计提单项坏账准备。上述尚未回收的款项于 2024 年 12 月 31 日已计提一般坏账准备为 352.02 万元，计提单项坏账准备为 576.92 万元，合计计提坏账准备为 928.94 万元，对应应收账款账面净值为 120.22 万元，即使发生进一步坏账损失，对未来财务报表影响较小。

（四）资金流水核查情况及销售回款资金来源

1、发行人资金流水核查情况

申报会计师对报告期内发行人及其子公司的银行流水，综合参考发行人整体收入规模、业务特征等因素，对单笔金额大于或等于 10 万人民币或等值外币的大额银行账户流水核查其交易背景及真实性、合规性。具体核查情况，请参见《中诚咨询及东吴证券关于第一轮问询的回复》之“问题 5.生产经营合规性”之“四、（一）发行人及相关主体资金流水的具体核查情况”。

申报会计师核查了发行人房地产客户销售回款情况，经核查，报告期各期，发行人房地产客户销售回款金额分别为 6,945.27 万元、7,232.42 万元及 7,309.19 万元，具体如下：

单位：万元

项目	2024 年	2023 年	2022 年
房地产客户销售收入	7,769.87	7,183.95	7,847.28
房地产客户销售回款	7,309.19	7,232.42	6,945.27

注：发行人 2022 年房地产客户销售回款小于当年销售收入的主要原因系发行人 2021 年末房地产客户应收账款余额较小，为 3,359.66 万元，2022 年房地产客户销售收入较 2021 年（2021 年房地产客户销售收入为 6,478.59 万元）有所增加。

在核查过程中，申报会计师比对了房地产客户回款的银行对账单中显示的付款方与账载的客户名称是否一致，对于不一致的情形检查其原因及合理性。

经核查，房地产客户回款付款方与账载客户名称不一致的金额分别为 469.02 万元、284.28 万元及 329.02 万元，占当期房地产客户回款金额比重分别为 6.75%、3.93%及 4.50%，主要为保理回款及所属集团其他关联主体回款，与发行人及相关主体、实际控制人、董监高、关键岗位工作人员、及实际控制人控制的其他企业不存在关联关系。按不同类别区分具体如下：

单位：万元

回款类型	2024 年	2023 年	2022 年
保理单位付款	205.03	176.61	318.08
政府监管资金回款	66.94	-	-
委托方所属集团关联公司回款	45.04	107.68	150.94
法院诉讼回款	12.00	-	-
总计	329.02	284.28	469.02

发行人收到保理单位款项时，对于无追索权的保理款项直接确认为应收账款的收回，对于有追索权的保理款项，保理合同中约定的期限尚未到期的，于会计期末确认为短期借款，待到期后确认为应收账款的收回。报告期各期末，因保理款项尚未到期确认的短期借款分别为 22.76 万元、129.68 万元及 0。

报告期各期，付款方与账载客户名称不一致的主要房地产客户列示如下：

单位：万元

2024 年				
序号	客户名称	付款方	回款金额	不一致原因
1	南通长江置业有限公司	南通招弘建设开发有限责任公司	45.04	所属集团关联公司回款
2	苏州融太置业有限公司	深圳市前海一方恒融商业保理有限公司	44.43	保理单位回款
3	镇江美的房地产发展有限公司	深圳前海联捷商业保理有限公司	37.87	保理单位回款
4	徐州市鹏辉房地产发展有限公司	深圳前海联捷商业保理有限公司	30.55	保理单位回款
5	徐州金宸晟置业有限公司	徐州市云龙区房屋征收办公室	26.11	政府监管资金回款
合计			184.02	
占大额回款单位不一致总额的比重			55.93%	

2023 年				
序号	客户名称	付款方	回款金额	不一致原因
1	苏州鑫元茂置业有限公司	苏州鑫元建供应链有限公司	62.09	所属集团关联公司回款
2	徐州美誉房地产发展有限公司	天津美的商业保理有限公司	57.60	保理单位回款
3	徐州市鹏辉房地产发展有限公司	天津美的商务保理有限公司	31.94	保理单位回款
4	苏州融拓置业有限公司	深圳市前海一方恒融商业保理有限公司	28.75	保理单位回款
5	保利淮安房地产发展有限公司	保利融资租赁有限公司	24.59	保理单位回款
合计			204.96	
占大额回款单位不一致总额的比重			72.10%	
2022 年				
序号	客户名称	付款方	回款金额	不一致原因
1	无锡融拓置业有限公司	深圳市前海一方恒融商业保理有限公司	152.47	保理单位回款
2	苏州木渎中新置地有限公司	中新置地苏州工业园区有限公司	150.94	所属集团关联公司回款
3	苏州融拓置业有限公司	深圳市前海一方恒融商业保理有限公司	65.76	保理单位回款
4	苏州融太置业有限公司	深圳市前海一方恒融商业保理有限公司	60.23	保理单位回款
5	苏州胜悦房地产开发有限公司	中国工商银行股份有限公司	22.76	保理单位回款
合计			452.16	
占大额回款单位不一致总额的比重			96.40%	

2、实际控制人、董监高、关键岗位工作人员资金流水核查情况

申报会计师对报告期内发行人主要关联自然人进行了资金流水核查，包括公司实际控制人、控股股东、董事、监事、高级管理人员、关键岗位人员（包括主要业务条线负责人、财务经理、出纳）等。核查重要性水平为当天单笔或连续多笔合计 5 万元及以上（或等值外币）。具体核查情况，请参见《中诚咨询及东吴证券关于第一轮问询的回复》之“问题 5.生产经营合规性”之“四、（二）实际控制人、董监高、关键岗位工作人员等资金流水的具体核查情况”。

经核查，报告期内，发行人个人流水核查对象与发行人房地产客户发生的资金往来具体情况如下：

单位：万元

核查对象	与发行人关系	交易对手	交易时间	收入		支出		核查结果
				金额	笔数	金额	笔数	
许学雷	控股股东、实际控制人、董事	苏州市盛澜美科房地产有限公司	2022/03	440.00	2	440.00	2	摇号保证金
			2023/05	-	-	17.00	1	购买车位
			2023/12	-	-	20.00	1	购买车位
		江苏诚润置业有限公司	2022/04	-	-	192.70	2	购房款
陆俊	实际控制人、董事长、总经理	苏州市盛澜美科房地产有限公司	2023/05	-	-	5.00	1	购买车位
薛晓倩	业务条线负责人（工程设计、BIM 服务）	苏州市盛澜美科房地产有限公司	2022/03	350.00	1	350.00	1	摇号保证金

2022 年 3 月，由苏州市盛澜美科房地产有限公司（以下简称“盛澜美科”）开发的狮子山澜庭（院）（位于苏州市高新区）一期房源开盘。该房源通过区块链公证摇号系统摇号的方式确定认筹人的选房顺序。根据狮子山澜庭（院）一期摇号结果公示，中签率仅 16%，创下 2022 年以来苏州楼市最高认筹客户纪录。许学雷、薛晓倩均缴纳了摇号保证金，但并未中签，故摇号结束后盛澜美科于当月将摇号保证金退还。

许学雷因看好狮子山澜庭（院）房源，委托亲友代为认筹，其中一名受托人中签并成功购买了该处房产，房款为 1,024.83 万元，扣除摇号保证金 220.00 万元（由许学雷于摇号前汇入该受托人账户并缴款至盛澜美科）外，由另一受托人支付 200.00 万元（由许学雷于摇号前汇入该受托人账户），其余款项 604.83 万元由许学雷至盛澜美科 POS 机消费支付（对方户名“中国银联跨行业务专户”）。2023 年 5 月，陆俊支付 5.00 万元车位费定金，许学雷支付 17.00 万元车位费尾款；2023 年 12 月，许学雷支付另一车位 20.00 万元车位费。

许学雷购买的江苏诚润置业有限公司房产位于苏州市吴中区，已于 2022 年 11 月取得不动产权证。

经核查，上述实际控制人、关键岗位工作人员与房地产客户的资金往来主要是因为自身有购房需求，对于购房不成功缴纳保证金均已于摇号结束后当月退回，不存在临近会计期末相关人员将款项打给房地产客户造成虚假回款以避免计提坏账准备的情况。

3、实际控制人控制的其他企业等主要关联方的资金流水核查情况

申报会计师对报告期内实际控制人控制的其他企业的银行账户进行了核查，经核查，报告期内实际控制人控制的其他企业与发行人房地产客户不存在资金往来。具体核查情况，请参见《中诚咨询及东吴证券关于第一轮问询的回复》之“问题 5.生产经营合规性”之“四、（三）关联法人资金流水的具体核查情况”。

4、房地产客户访谈情况

申报会计师对报告期内主要房地产客户进行了实地访谈，访谈内容包括：不存在发行人及其实际控制人以任何其他方的资金转入客户用于购买发行人服务的情形、以及客户与发行人及其关联方、关键业务人员不存在非交易性质资金往来。

报告期各期访谈房地产客户的合计交易金额及占比如下：

单位：万元、个

项目	2024 年	2023 年	2022 年
房地产客户交易金额	7,769.87	7,183.95	7,847.28
房地产客户数量	269	291	279
访谈金额	4,180.93	4,193.51	4,547.39
访谈客户数量	45	47	52
国有企业访谈金额	3,808.72	3,797.01	3,460.14
民营企业访谈金额	372.20	396.50	1,087.25
访谈金额占比	53.81%	58.37%	57.95%

经核查，报告期内不存在发行人通过其他方的资金转入房地产客户进行还款安排的情况，销售回款真实。

二、请保荐机构、申报会计师核查并发表明确意见。

（一）核查程序

申报会计师实施了以下核查程序：

1、根据发行人报告期内房地产客户收入明细表及应收账款明细表，分析其销售收入及占比变动情况、应收账款余额及占比变动情况；

2、通过公开渠道（如国家企业信用信息公示系统、企查查等）查询报告期末有应收余额的所有房地产客户资信情况、负面新闻等，了解客户的经营情况及

回款能力，并结合期后回款等情况确定是否存在预计无法收回款项、应收账款是否存在需要单项计提坏账的情况，评估坏账准备计提是否充分；

3、检查发行人报告期内房地产客户销售回款情况，比对房地产客户回款的银行对账单中显示的付款方与账载的客户名称是否一致，对于不一致的情形检查其原因及合理性；

4、核查发行人主要关联自然人的资金流水，包括公司实际控制人、控股股东、董事、监事、高级管理人员、关键岗位人员（包括主要业务条线负责人、财务经理、出纳），以及实际控制人控制的其他企业等主要关联方的资金流水，检查上述主体与发行人房地产客户之间是否存在大额异常的资金往来；

5、访谈报告期内主要房地产客户，确认报告期内是否存在发行人及其实际控制人以任何其他方的资金转入客户用于购买发行人服务的情形、以及客户与发行人及其关联方、关键业务人员是否存在非交易性质资金往来；

6、检查房地产客户的期后回款情况，确认是否存在应收账款长期挂账无法回款的情况。

（二）核查结论

经核查，申报会计师认为：

报告期内，房地产客户销售回款真实，对房地产客户应收账款坏账准备计提及时、充分、准确。

除上述问题外，请发行人、保荐机构、申报会计师、发行人律师对照《北京证券交易所向不特定合格投资者公开发行股票注册管理办法》《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 46 号——北京证券交易所公司招股说明书》《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 47 号——向不特定合格投资者公开发行股票并在北京证券交易所上市申请文件》《北京证券交易所股票上市规则》等规定，如存在涉及公开发行股票并在北交所上市条件、信息披露要求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。

【回复】

发行人、保荐机构、申报会计师、发行人律师对照北交所上市相关规定，完善招股书信息披露内容如下：

公司在招股说明书“第三节 风险因素”之“一、经营风险”补充披露如下：

“（六）房地产市场波动可能对公司经营业绩产生不利影响的风险

报告期各期，房地产客户销售收入分别为 7,847.28 万元、7,183.95 万元及 7,769.87 万元，占比分别为 25.86%、19.50%及 19.64%；报告期各期末，房地产客户应收账款账面价值分别为 4,061.01 万元、4,130.18 万元及 4,509.49 万元，公司已就房地产客户应收账款余额按照公司的会计政策计提了坏账准备。受房地产市场因素的影响，公司未来可能发生部分房地产项目工期延长、下游房地产客户回款困难等情况，致使公司房地产建设项目服务收入确认进度不及预期、应收账款出现坏账，进而对公司经营业绩产生不利影响。”

除以上事项外，发行人、保荐机构、申报会计师、发行人律师对照《北京证券交易所向不特定合格投资者公开发行股票注册管理办法》《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 46 号——北京证券交易所公司招股说明书》《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 47 号——向不特定合格投资者公开发行股票并在北京证券交易所上市申请文件》《北京证券交易所股票上市规则》等规定更新了相关申报文件，不存在未披露的涉及股票公开发行并在北交所上市要求、信息披露要求以及影响投资者判断决策的其他重要事项。

（以下无正文）

（本页无正文，系公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）《关于中诚智信工程咨询集团股份有限公司落实上市委员会审议会议意见函的回复》之签章页）

签字注册会计师：李钢

李钢



顾裕

顾裕



公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）



14日