

目 录

一、关于长期股权投资·····	第 1—8 页
二、关于应收账款·····	第 8—16 页
三、关于合同资产·····	第 16—21 页
四、关于存货·····	第 21—28 页

监管工作函专项说明

天健函〔2023〕727号

上海证券交易所：

由腾达建设集团股份有限公司（以下简称腾达建设公司或公司）转来的《年度报告的信息披露监管工作函》（上证公函〔2023〕0425号，以下简称监管工作函）奉悉。我们已对监管工作函中需要我们说明的财务事项进行了审慎核查，现汇报说明如下。

一、关于长期股权投资。年报及临时公告显示，公司于2015年与上海磐石投资有限公司共同设立基金管理公司，并设立多支投资基金，其中上海磐石腾达泽善投资合伙企业（有限合伙）、上海磐石腾达投资管理有限公司和上海磐石腾达投资合伙企业（有限合伙）列示于长期股权投资，期末账面余额合计8,442.24万元。近三年（2020-2022年），上述投资基金以权益法确认的投资损益分别为亏损669.32万元、亏损5,544.61万元、亏损1,512.01万元。报告期末，公司未对相关长期股权投资计提减值准备。请公司：（1）列示相关投资基金截至目前的投资情况，并穿透披露具体投向及关联关系；（2）结合相关投资基金的业绩波动、投资去向等情况，补充披露公司未对相关长期股权投资计提减值准备的原因及合理性，是否存在减值计提不充分的情形。请年审会计师对问题（2）发表意见。

（一）期末公司相关的长期股权投资明细情况

1. 截至2022年12月31日，公司与投资基金相关的长期股权投资明细情况如下：

单位：万元

被投资单位	持股比例	会计核算方法	期末投资成本	被投资单位账面净资产	账面价值
-------	------	--------	--------	------------	------

上海磐石腾达投资管理有限公司	50.00%	权益法	1,000.00	1,162.23	581.12
上海磐石腾达投资合伙企业(有限合伙)	58.33%	权益法	5,891.70	812.83	474.15
上海磐石腾达泽善投资合伙企业(有限合伙)	58.33%	权益法	10,610.86	12,663.34	7,386.97
合计			17,502.56	14,638.40	8,442.24

由上表可知，腾达建设公司对上海磐石腾达泽善投资合伙企业(有限合伙)、上海磐石腾达投资管理有限公司和上海磐石腾达投资合伙企业(有限合伙)投资成本合计为17,502.56万元，截至2022年12月31日，账面价值为8,442.24万元，权益法下核算的投资损失累计为9,060.32万元，占投资成本比例为51.77%。

2. 截至2022年12月31日，公司其他长期股权投资明细情况如下：

单位：万元

被投资单位	持股比例	会计核算方法	期末投资成本	被投资单位账面净资产	账面价值
东英腾华融资租赁(深圳)有限公司	30%	权益法	6,000.00	22,663.74	6,199.38
台州银行股份有限公司	5%	权益法	9,000.00	2,741,197.02	123,559.85
合计			15,000.00	2,763,860.76	129,759.23

由上表可知，腾达建设公司对东英腾华融资租赁(深圳)有限公司投资的账面价值为6,199.38万元，对台州银行股份有限公司投资的账面价值为123,559.85万元，均高于投资成本；该两家公司经营所处的经济、技术或者法律等环境以及资产所处的市场在近期未发生重大变化，且该两家公司经营业绩平稳，因此不存在减值情形。

3. 截至2022年12月31日，公司其他权益工具投资明细情况如下：

单位：万元

被投资单位	持股比例	会计核算方法	期末投资成本	公允价值变动	账面价值
浙江台州市沿海高速公路有	1.83%	股权占比低，未派驻董事，作为	14,640.00		14,640.00

限公司		以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产核算		
平潭洋石恒达投资管理合伙企业（有限合伙）	3.29%	合伙份额低，不参与合伙企业投资决策等，作为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产核算	2,500.00	2,500.00
合计			17,140.00	17,140.00

由上表可知，腾达建设公司对浙江台州市沿海高速公路有限公司以及平潭洋石恒达投资管理合伙企业（有限合伙）的投资是以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，平潭洋石恒达投资管理合伙企业（有限合伙）最终投向是上市公司浙富控股集团股份有限公司，考虑到被投资单位的经营环境和经营情况、财务状况未发生重大变化，不存在减值情形。

（二）列示相关投资基金的投资去向、业绩波动等情况

1. 期末上海磐石腾达投资管理有限公司的投资去向、业绩波动等情况

单位：万元

被投资单位	期末投资成本	在被投资单位持股比例	金融资产分类	期末股权投资余额
上海磐石腾达投资合伙企业(有限合伙)	336.81	3.33%	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	27.11
上海磐石腾达泽善投资合伙企业（有限合伙）	459.57	2.53%		320.77
上海磐石腾达源壹投资合伙企业（有限合伙）	100.00	0.53%		46.00
上海磐石腾达源灏投资合伙企业（有限合伙）	21.93	0.71%		21.93
合计	918.31			415.81

上海磐石腾达投资管理有限公司为上海磐石腾达投资合伙企业(有限合伙)、上海磐石腾达泽善投资合伙企业（有限合伙）、上海磐石腾达源壹投资合伙企业

（有限合伙）以及上海磐石腾达源灏投资合伙企业（有限合伙）的基金管理人，其自身投资成本 918.31 万元，按公允价值计量的期末账面价值 415.81 万元，考虑历年管理费收入及其他运营成本费用税金后，基金管理公司期末净资产 1,162.23 万元，公司长期股权投资按 50%份额确认为 581.12 万元。

2. 期末上海磐石腾达投资合伙企业(有限合伙)（以下简称磐石腾达合伙企业）的投资去向、业绩波动等情况

单位：万元

被投资单位	期末投资成本	在被投资单位持股比例	期末账面价值	最终去向及业绩波动情况
上海磐石熠悦投资合伙企业（有限合伙）（以下简称磐石熠悦合伙企业）	500.00	8.33%	105.78	磐石腾达合伙企业通过磐石熠悦合伙企业向北京多米在线科技股份有限公司（以下简称多米音乐）投资 500 万元，目前多米音乐主要业务已停止运营，因此该项目估值的依据为多米音乐投资的映客互娱有限公司（以下简称映客）在二级市场上的价值。 2022 年 12 月 31 日，投资经理根据映客在二级市场的价值、流动性并对多米音乐自身财务状况进行评估，计算其公允价值为 105.78 万元。
上海宝库文化发展股份有限公司（以下简称宝库文化公司）	4,040.00	2.00%	0.00	宝库文化公司自 2021 年起业绩持续大幅下降，截至 2022 年末，公司累计亏损-10,426.67 万元，净资产-4,868.06 万元，出于谨慎性考虑，将其公允价值下调为 0。
上海磐石瑞驰投资中心（有限合伙）（以下简称磐石瑞驰合伙企业）	1,500.00	49.98%	374.19	磐石腾达合伙企业通过磐石瑞驰合伙企业向北京万合天宜影视文化有限公司（以下简称万合天宜公司）投资 1,500 万元。因监管较严，影视行业面临行业严冬，且万合天宜公司收入持续下滑，经营表现不佳，现金流较为紧张。投资经理结合投资协议保护性条款预计该项投资回购比例为 25%，并以此计算该项投资的公允价值。
上海磐石裕番投资合伙企业（有限合伙）（以下简称磐石裕番合	3,000.00	59.99%	213.04	磐石腾达合伙企业通过磐石裕番合伙企业向上海行藏科技（集团）股份有限公司（曾用名：沪江教育科技（上海）股份有限公司、上海互加文化传播有

伙企业)				限公司)投资3,000万元。 2020年最新一轮融资,融资后上海行藏科技(集团)股份公司估值4.97亿元,磐石裕番合伙企业持股占比稀释至0.72%,并考虑磐石腾达合伙企业在磐石裕番合伙企业的投资占比,调整该股权投资公允价值。 2022年上海行藏科技(集团)股份公司经营情况平稳。
苏州光证溢联股权投资合伙企业(有限合伙)(以下简称光证溢联合伙企业)	500.00	11.76%	266.58	磐石腾达合伙企业通过光证溢联合伙企业向上海辉文生物技术股份有限公司(以下简称辉文生物)投资500.00万元;光证溢联合伙企业持有辉文生物2,650,011股。 2022年12月31日,考虑辉文生物在二级市场的价值等因素,计算该项投资价值为266.58万元。
合计	9,540.00		959.59	

3. 期末上海磐石腾达泽善投资合伙企业(有限合伙)(以下简称磐石泽善合伙企业)的投资去向、业绩波动等情况

单位:万元

被投资单位	期末投资成本	在被投资单位持股比例	期末账面价值	最终去向及业绩波动情况
上海磐石腾达源壹投资合伙企业(有限合伙)	9,985.00	52.51%	4,593.37	见下文4。
上海磐石筱洋投资合伙企业(以下简称磐石筱洋合伙企业)(有限合伙)注1	50.00	49.50%	49.93	注1
上海磐石腾达源灏投资合伙企业(有限合伙)(以下简称磐石源灏合伙企业)	3,066.64	99.29%	3,066.64	磐石泽善合伙企业通过磐石源灏合伙企业向深圳越海全球供应链有限公司(以下简称深圳越海公司)投资3,066.64万元。深圳越海公司经营情况平稳,磐石源灏合伙企业于2020年、2021年、2022年分别收到现金红利5,850,000元、0元、755,600元。 截至2022年12月31日,该股权投资不存在减值迹象。

合计	13,101.64		7,709.95	
----	-----------	--	----------	--

注 1：上海众付资产管理中心（有限合伙）、张真以及磐石筱洋合伙企业签订协议约定，张真在上海众付资产管理中心（有限合伙）所持有的类金融企业股权中 4,000.00 万元出资额所对应的股权收益权归磐石筱洋合伙企业所有，磐石泽善合伙企业向磐石筱洋合伙企业出资 50 万元、出借资金 4,950.00 万元，实际享有上述股权收益权的 50%，该类金融企业经营稳健，业绩良好，未见减值迹象

4. 期末上海磐石腾达源壹投资合伙企业（有限合伙）（以下简称磐石源壹合伙企业）的投资去向、业绩波动等情况

单位：万元

被投资单位	期末投资成本	在被投资单位持股比例	期末账面价值	最终去向及业绩波动情况
昆山科世茂包装材料有限公司（以下简称昆山科世茂公司）	4,000.00	9.97%	4,000.00	磐石源壹合伙企业对昆山科世茂公司初始投资 4,000 万元，投资占比 9.97%。 2021 年磐石源壹合伙企业与昆山科世茂公司实际控制人何伟民签订了股权转让协议，协议约定，磐石源壹合伙企业将持有昆山科世茂公司的全部股权以 6,016.75 万元的价格转让给何伟民，股权转让价格高于投资成本，该投资未发生减值。 截至 2022 年 12 月 31 日，磐石源壹合伙企业已收到股权转让款 1,699 万元，剩余股权转让款仍在持续催收中。
上海证大文化发展股份有限公司（以下简称证大文化公司）	1,021.05	0.87%	0.00	2019 年，证大文化公司业绩下降严重，此外，证大集团爆发 P2P 事件，波及面广，间接对文化板块业务造成了影响。谨慎性考虑，2019 年对证大公司计提减值准备 5,105,227.50 元。 2021 年，证大集团 P2P 事件开审，涉案金额重大且波及面广，证大文化公司仅有少量舞台收入，其他业务均停止，出于谨慎性考虑，将证大文化公司的公允价值调整为 0。
深圳越海公司	4,270.01	1.04%	4,270.01	磐石源壹合伙企业对深圳越海全球供应链有限公司（以下简称深圳越海公司）投资 4,270.0065 万元，投资

				占比 1.04%。 深圳越海公司经营情况平稳，磐石源壹合伙企业于 2020 年、2021 年、2022 年分别收到现金红利 8,089,380 元、0 元、1,044,800 元。 截至 2022 年 12 月 31 日，该股权投资不存在减值迹象。
上海太和水环境科技发展股份有限公司（以下简称太和水公司）	2,761.08	1.47%	2,657.37	磐石源壹合伙企业持有 A 股上市公司太和水公司 1.47% 的股份，根据 2022 年 12 月 30 日太和水公司股票收盘价确定该项股权公允价值。
福建夜光达科技股份有限公司（以下简称福建夜光达公司）	3,558.13	2.17%	0.00	2020 年福建夜光达公司面临诉讼，业绩大幅下滑，2021 年、2022 年业绩持续下滑，截至 2022 年 12 月 31 日将其公允价值下调为 0。
上海张铁军翡翠股份有限公司（以下简称张铁军翡翠公司）	6,999.99	3.00%	105.00	磐石源壹合伙企业出资 6,999.99 万元认购张铁军翡翠公司 3,888,888 股股份，股权占比 2.998%。 按照张铁军翡翠公司 2022 年在全国中小企业股份转让系统中摘牌前的收盘价 0.27 元/股计算其公允价值。
合计	22,610.26		11,032.38	

（三）公司未对相关长期股权投资计提减值准备的原因及合理性

通过上述投资基金的最终去向以及业绩波动情况，这些投资基金对外投资收益率情况统计如下：

单位：万元

投资基金	期末投资成本	期末股权投资余额	投资损失金额	投资损失率
磐石腾达合伙企业	9,540.00	959.59	-8,580.41	-89.94%
磐石泽善合伙企业	13,101.64	7,709.95	-5,391.69	-41.15%
磐石源壹合伙企业	22,610.26	11,032.38	-11,577.88	-51.21%
小计	45,251.90	19,701.92	-25,549.98	-56.46%
腾达建设	17,502.56	8,442.24	-9,060.32	-51.77%

由上表可知，相关投资基金的投资损失率合计在-56.46%，另外腾达建设相关的投资损失率在-51.77%，两者相差较小。因此各合伙基金在确认底层投资标的公允价值时已考虑了减值情况，将相关减值损失计入了公允价值变动，因而以权益法核算的相关长期股权投资账面余额中已充分考虑了减值计提，无需再重复

计提长期股权投资减值准备。

（四）核查程序

针对上述事项，我们执行了以下核查程序：

1. 了解、评价管理层与长期股权投资减值测试相关的关键内部控制的设计和运行有效性；

2. 穿透腾达建设公司各支合伙基金的具体投向，并检查关联关系；

3. 取得各支合伙基金近三年的审计报告、投资管理人编制的基金年度运营情况通报，检查底层投资标的公司的业绩波动情况，执行长期股权投资减值测试，分析已确认的相关股权投资公允价值的合理性以及减值是否充分考虑。

（五）核查意见

经核查，我们认为公司相关长期股权投资账面余额中已充分考虑了底层投资资产减值情况，因而未重复计提长期股权投资减值准备，具有合理性，期末不存在减值计提不充分的情形。

二、关于应收账款。报告期内，公司营业收入下滑 15.66%至 58.41 亿元，应收账款期末余额则同比增长 31.03%至 4.52 亿元，变动趋势与营收变化相背离。应收账款坏账准备期末余额 0.29 亿元，约占应收账款账面余额的 6.11%，公司对应收账款仅按组合计提坏账准备，其中 3 年以上应收账款均按 20%比例计提。请公司：（1）补充披露主要项目的完工进度和结算情况，并结合收入确认的标准和依据，分析公司应收账款增长率与营业收入增长率相背离的原因；

（2）结合主要应收账款欠款方情况及其与上市公司、控股股东的关联关系、账龄及逾期情况等，说明公司应收账款减值计提的充分性，以及对 3 年以上应收账款均按 20%比例计提坏账准备的原因及合理性，是否与同行业公司存在重大差异。请年审会计师发表意见。

（一）补充披露主要项目的完工进度和结算情况，并结合收入确认的标准和依据，分析公司应收账款增长率与营业收入增长率相背离的原因

回复：

1. 腾达建设公司不同业务的收入和应收款项余额对比列示如下：

单位：万元

主营业务收	2022 年	2021 年	变动比率	2022 年末	2021 年末	变动比
-------	--------	--------	------	---------	---------	-----

入类别				应收款项 账面价值	应收款项 账面价值	率
工程施工收入	491,425.47	533,768.58	-7.93%	42,523.32	33,730.36	26.07%
房地产销售收入	81,899.93	147,539.80	-44.49%			
钱江四桥经营权收入	7,311.84	7,286.67	0.35%	2,457.68	612.86	301.02%
其他	3,439.79	3,920.65	-12.26%	196.17	135.66	44.61%
小计	584,077.03	692,515.70	-15.66%	45,177.16	34,478.88	31.03%

根据上表可知，公司工程合同收入的营业收入下滑 7.93%至 49.14 亿元，应收账款期末余额则同比增长 31.03%至 4.52 亿元，变动趋势存在背离。公司工程施工收入较上年下降主要是由于近年市政施工项目呈现减少趋势，行情较差，过去承接的大型项目已经逐渐完工，新承接的新项目规模和数量有所减少。

房地产板销售收入有所下滑，但由于房产销售收入系合同负债结转而来，不影响应收余额变动。钱江四桥经营权收入本期变动较小，应收余额上升是由于 2022 年第四季度经营权收入尚未收回导致，期后已经收回。

2. 公司主要收入确认标准及相关依据情况统计如下：

收入类别	收入确认标准	收入确认依据
工程合同收入	公司提供工程施工业务满足某一时段内履行履约义务的条件，属于在某一时段内履行的履约义务，按履约进度确认收入。公司按照已完成的工作量占合同预计总工作量的比例确认提供服务的履约进度。	业主盖章的结算表
房地产销售收入	公司与客户之间的商品销售合同通常仅包含转让商品房的单项履约义务。公司通常在综合考虑下列因素的基础上，以商品房的控制权转移时点确认收入：在房地产开发项目已经竣工并验收合格，达到合同约定的完工开发产品移交条件，已按合同约定办理完开发产品的实物移交手续。	购房合同、交房确认书、发票等
钱江四桥经营权收入	公司让渡钱江四桥经营权属于在某一时段内履行的履约义务，按履约进度确认收入。履约进度按照累计让渡年限确认，以直线法将钱江四桥经营权取得的收入在合同期限内摊销。	季度结算表

2. 统计公司 2022 年确认收入前 5 名和应收余额前 5 名的工程项目，完工进度和结算情况如下：

项目名称	建设单位	结算进度 百分比 (累计已	截至 2022 年 12 月 31 日 完工进度	截至 2022 年末 应收账款余额	截至 2022 年末 合同资产余额
------	------	---------------------	--------------------------------	----------------------	----------------------

		结算工程 量/工程 造价)	(在建、已 完工未决 算、已决算)		
之江路输水管廊及道路提升工程	中国电建集团华东勘测设计研究院有限公司	55.30%	在建	0.00	10,846.74
通城大道快速路工程	杭州萧山城市建设投资集团有限公司	100.00%	已完工未决算	0.00	15,334.54
杭州市取水口上移工程(一期)设计采购施工(EPC)工程总承包	中国电建集团华东勘测设计研究院有限公司	70.48%	在建	1,121.84	12,759.56
湖杭高速公路吴兴至德清段工程第 TJ05 标段	浙江湖杭高速公路有限公司	46.37%	在建	0.00	0.00
湖南省官庄至新化高速公路	湖南省高速公路集团有限公司	99.81%	在建	7,302.33	12,192.75
杭州地铁 5 号线二期工程(老余杭站~绿汀路站(不含))老余杭站土建施工	杭州市地铁集团有限公司	37.09%	在建	4,562.07	210.88
杭州地铁 9 号线一期工程道路恢复工程(上城区段)施工标段	杭州市地铁集团有限公司	81.85%	已完工未决算	0.00	1,544.79
上海轨道交通十四号线发展有限公司	东西通道浦东段拓建工程 2 标(轨交 14 号线)余	100.00%	已完工未决算	4,582.31	2,227.70
黄梅县城市投资发展集团有限公司	黄梅县晋梅大道改造工程	94.82%	在建	4,192.00	1,350.00
余姚市海际建设发展有限公司	固北北路道路建设工程(滨海大道-兴城西路段)	41.28%	在建	3,715.26	1,592.25
合计数				25,475.81	58,059.21

由上表可知，已完工未决算的项目应收账款基本结清，在建的项目会存在相应的应收账款余额。2022 年末应收账款余额有所上升，主要原因系：(1) 部分业主 2022 年末因特殊事项影响付款流程尚未流转完成，部分款项在次年支付；(2) 其次近年公司承接的个别市政项目，因财政紧张，收款较为滞后。

(二) 结合主要应收账款欠款方情况及其与上市公司、控股股东的关联关系、账龄及逾期情况等，说明公司应收账款减值计提的充分性，以及对 3 年以上应收账款均按 20%比例计提坏账准备的原因及合理性，是否与同行业公司存在重大差异。

1. 期末应收账款主要欠款方情况及其与上市公司、控股股东的关联关系、账龄及逾期情况如下：

客户名称	项目名称	列报应收账款 (万元)	账龄	大股东	与上市公司、控 股股东的是否 存在关联关系	期后收款金额	逾期情况和期后收回情 况
湖南省高速公路集团有限公司	湖南省官庄至新化高速公路	7,302.33	1年以内	湖南省人民政府国有资产监督管理委员会	否	6,072.47	5,057.33万应收款项逾期，2,245.00万应收款项未逾期；2022年底付款流程的审批流程滞后，期后已经收回83%。
上海轨道交通十四号线发展有限公司	东西通道浦东段拓建工程2标	4,582.31	1年以内	上海市国有资产监督管理委员会	否	0.00	未逾期，该项目2022年底通车，新增应收账款为竣工后应收款，但由于项目2016年建设至今历时长、增补工程量多，业主方预计内部决算后才会支付。
杭州市地铁集团有限责任公司	杭州地铁5号线二期工程（老余杭站~绿汀路站（不含））老余杭站土建施工	4,562.07	1年以内	杭州市人民政府等	否	4,562.07	未逾期，期后已全额收回。
黄梅县城市投资发展集团有限公司	黄梅县晋梅大道改造工程	4,192.00	1年以内	黄梅县国有资产监督管理局	否	1,000.00	3,000万应收款项未逾期，1,192万应收款项逾期；业主为县城的市政单位，政府财政较紧张，付款较慢。

余姚市海际建设发展有限公司	固北北路道路建设工程（滨海大道-兴城西路段）	3,715.26	1年以内	余姚市滨海建设投资开发有限公司、中意宁波生态园控股集团有限公司	否	3,715.26	未逾期，期后已全额收回。
国网浙江省电力有限公司杭州供电公司	九环路至德胜路电力隧道工程	2,337.71	1年以内	国务院国有资产监督管理委员会	否	2,093.02	已逾期，期后已收回89%。
杭州萧山钱江世纪城开发建设有限公司	观澜路道路及地下综合管廊项目	2,308.82	1年以内	杭州萧山钱江世纪城国有资产经营有限责任公司	否	2,308.82	未逾期，期后已全额收回。
上海申通地铁建设集团有限公司	上海市轨道交通21号线一期工程土建10标（杨高北路站~东靖路站区间、东靖路站、高南河桥）	1,614.44	1年以内	上海申通地铁集团有限公司	否	1,614.44	未逾期，期后已全额收回。
杭州萧山城市建设投资集团有限公司	风情大道改建（建设二路-金城路）	1,414.44	1年以内	杭州萧山国有资产经营集团有限公司	否	0.00	已逾期，业主资金紧张，付款较慢。
杭州杭临轨道交通有限公司	杭州至临安城际铁路SGHL-2标	1,388.63	1年以内	杭州市地铁集团有限责任公司	否	1,388.63	已逾期，期后已全额收回。
中国电建集团华	杭州市取水口	1,121.84	1年以内	中国电力建设	否	1,121.84	未逾期，期后已全额收回

东勘测设计研究院有限公司	上移工程（一期）设计采购施工(EPC)工程总承包			股份有限公司			
杭州市地铁集团有限责任公司	杭州地铁5号线一期工程SG5-8标段	1,059.65	1年以内	杭州市人民政府等	否	0.00	未逾期，业主已经提交付款申请流程，预计3个月后付款申请流程结束后收回。
合计数		35,599.50				23,876.55	

从上表可知，主要项目应收账款账龄均在1年以内，账龄较短，部分已于期后全额收回。通过公开信息核实，业主方与腾达建设公司及其控股股东不存在关联关系。

2. 同行业公司坏账政策对比

(1) 同行业公司（宏润建设、浙江交科、天健集团以及安徽建工）应收账款的账龄组合的坏账计提比例对比如下：

账龄	宏润建设%	浙江交科%	天健集团%	安徽建工%	腾达建设%
1年以内（含，下同）	5	0	5	5	5
1-2年	10	5	10	8	10
2-3年	15	10	15	10	15
3-4年	50	15	25	40	20
4-5年	50	50	25	70	20
5年以上	100	50	25	100	20

(2) 同行业公司（龙建股份）应收账款的账龄组合的坏账计提比例如下：

账龄	坏账计提比例			
	应收关联方客户	应收政府客户	应收中央企业及地方国有企业客户	应收其他企业客户
1年以内（含，下同）	0	0.5	0.5	1
1-2年	0	1	1.5	4.5
2-3年	0	2	3	6
3-4年	0	4	4.5	7
4-5年	0	6	6	15
5年以上	0	10	15	20

(3) 同行业公司（中国中铁）应收账款的账龄组合的坏账计提比例如下：

账龄	坏账计提比例				
	应收中央企业客户	应收地方政府/地方国有企业客户	应收中国国家铁路集团有限公司	应收海外企业客户	应收其他客户
1年以内（含，下同）	0.2	0.4	0.2	1	0.5
1-2年	3	5	3	8	6

2-3年	5	10	5	18	15
3-4年	12	18	10	35	30
4-5年	18	25	15	50	40
5年以上	40	50	30	100	60

由以上表格可知，同行业公司坏账计提比例均有不同，宏润建设3年以上应收账款坏账比例为50%以及100%，高于腾达建设公司；浙江交科4年以上应收账款坏账比例为50%，高于腾达建设公司；天健集团3年以上应收账款坏账比例为25%，与腾达建设公司3年以上坏账比例基本接近；龙建股份根据客户划分不同的应收款项组合，政府客户以及中央企业及地方国有企业客户坏账比例较低，其他企业客户坏账比例略高，但整体而言低于腾达建设公司；安徽建工3年以上应收账款坏账比例在40%以上，高于腾达建设公司；中国中铁根据客户划分不同的应收款项组合，中央企业客户、地方政府以及地方国有企业客户、中国国家铁路集团有限公司等坏账比例较低，其他企业客户坏账比例略高；整体来看，腾达建设公司3年以上坏账计提比例与同行业公司相比偏低。

3. 公司对3年以上应收账款均按20%比例计提坏账准备的原因及合理性说明如下：

(1) 公司所承建项目主要为政府投资的基础设施项目，项目主要分布在浙江、上海等地区，总体上看项目资金保障较好，应收账款发生坏账的风险较小；

(2) 公司历史上自上市以来尚未发生过坏账损失的情形；

(3) 部分同行业公司也存在3年以上坏账比例在20%-30%的情况，与公司类似。

综上所述，公司对3年以上应收账款均按20%比例计提坏账准备具有一定的合理性。

4. 对比2022年同行业公司按账龄组合计提的预期信用损失比例如下：

同行业公司	应收账款-按账龄组合计提的预期信用损失比例
宏润建设	15.49%
浙江交科	5.10%
天健集团	12.79%
龙建股份	1.96%

安徽建工	11.48%
中国中铁	3.88%
腾达建设	6.11%

由上表可知，腾达建设公司应收账款-账龄组合的预期信用损失比例较浙江交科、龙建股份以及中国中铁高，较宏润建设、天健集团以及安徽建工低，整体来看与同行业公司相比偏低，但并未与同行业公司情况完全背离。

(三) 核查程序

针对上述事项，我们执行了以下核查程序：

1. 向公司相关负责人了解主要项目的完工进度情况，并统计主要项目的结算情况；
2. 统计期末应收账款主要欠款方情况以及相应应收账款的账龄及逾期情况；
3. 查询公开信息检查应收账款主要欠款方的股东情况，检查是否与上市公司以及控股股东存在关联关系；
4. 查询同行业公司的年度报告，检查同行业公司的坏账比例与公司是否存在重大差异。

(四) 核查意见

经核查，我们认为：应收账款增长率与营业收入增长率相背离的原因是由于部分项目 2022 年底付款流程的审批流程滞后，以及部分业主资金紧张，付款较慢；通过对比同行业坏账计提政策和预期信用损失比例，公司与同行业公司相比偏低，但并未与同行业公司情况完全背离；公司所承建项目主要为政府投资的基础设施项目，项目资金保障较好，应收账款发生坏账的风险较小，公司对 3 年以上应收账款均按 20%比例计提坏账准备具有一定的合理性。

三、关于合同资产。报告期末，公司合同资产账面价值为 15.70 亿元，同比增长 25.65%，减值准备余额 1.12 亿元，减值计提比例为 6.66%。报告期内，公司对合同资产计提减值准备 2831.27 万元，但未披露具体情况。请公司补充披露主要合同资产的具体情况，包括项目名称、金额、业主单位、完工进度及结算安排、减值计提政策等，说明近年来已完工未结算项目规模逐渐增加的具体原因，以及合同资产减值计提的充分性和合理性。请年审会计师发表意见。

答复：

(一) 公司 2022 年末和 2021 年末合同资产情况

报告期末合同资产情况如下：

单位：万元

项目	2022 年末	2021 年末	增长率
合同资产账面余额	168,202.32	133,326.04	26.16%
合同资产减值准备	11,205.40	8,374.13	33.81%
合同资产账面价值	156,996.92	124,951.91	25.65%
减值计提比例	6.66%	6.28%	

由上表可知，报告期末，公司合同资产账面价值为 15.70 亿元，同比增长 25.65%，减值准备余额 1.12 亿元，减值计提比例为 6.66%。

(二) 主要合同资产的具体情况，包括项目名称、金额、业主单位、完工进度及结算安排、减值计提政策等

公司主要合同资产的具体情况，包括项目名称、金额、业主单位、完工进度及结算安排、减值计提政策等情况如下

单位：万元

业主单位	项目名称	合同资产余额	完工进度	完工时间/预计完工时间	预计决算时间	已完工未决算项目决算进度
杭州萧山城市建设投资集团有限公司	通城大道快速路工程	13,882.52	已完工未决算	2022年11月	2023年6月	设计联系单返还较迟
湖南省高速公路集团有限公司	湖南省官庄至新化高速公路	12,192.75	在建	2023年7月	2025年12月	业主组织竣工验收、竣工资料编制、计日工申报、缺陷修复、材料调差上报等工作
中国电建集团华东勘测设计研究院有限公司	之江路输水管廊及道路提升工程	10,846.74	在建	2025年3月	2026年12月	
中国电建集团华东勘测设计研究院有限公司	杭州市取水口上移工程（一期）设计采购施工（EPC）工程总承包	10,135.98	在建	2023年6月	2024年5月	
杭州萧山钱江世纪城开发建设有限责任公司	观澜路道路及地下综合管廊项目	9,822.72	已完工未决算	2022年4月	2023年6月	1. 项目涉及变更金额较大，流程多；2. 项目为亚运村项目之一，项目审计单位有多个亚运村项目需进行审计，需排队
杭州市地铁集团有限公司	杭州地铁10号线一期工程SG10-5-2标	7,414.19	已完工未决算	2021年12月	2023年12月	审批流程较长
厦门市市政建设开发有限公司	翔安西路（海翔大道-翔安南路段）道路及地下综	6,848.28	在建	2023年6月	2023年8月	

	合管廊工程 B 标段（施工）					
杭州市城市基础设施建设管理中心	莫干山路提升改造 01 标	6,632.96	已完工未决算	2022 年 12 月主体完工，新增工程量 2023 年 4 月完成	2023 年 6 月	
富利建设集团有限公司	路桥凤栖社区项目一号地块	4,894.88	在建	2023 年 12 月	2024 年 12 月	
杭州良渚文化城集团有限公司	康桥路至上塘路节点提升工程	4,834.52	已完工未决算	2020 年 1 月	2023 年 12 月	与业主结算调差问题确认
金华市金义东轨道交通有限公司	金华-义乌-东阳市域轨道交通工程土建施工 09 标段	4,749.59	已完工未决算	2021 年 11 月	2023 年 6 月	业主需核实，时间较长
杭州市城东新城建设投资有限公司	钱江路隧道延伸工程（含引水河）施工	4,620.68	已完工未决算	2022 年 4 月	2023 年 11 月	决算审计时间较久
上海轨道交通十八号线发展有限公司	轨道交通 18 号线土建 19 标	4,547.17	完工未决算	2021 年 1 月	2023 年 7 月	试运行通过后决算审计流程较长
杭州市富阳区人民政府富春街道办事处	富阳污水零直排工程	4,181.80	在建	2023 年 5 月	2023 年 12 月	
杭州市城东新城建设投资有限公司	四堡七堡单元引水河（观潮路—和睦港）工程	4,066.00	在建	2023 年 5 月	2023 年 11 月	
合计数		109,670.78				

合同资产中包含了尚在建设的项目、已完工未决算项目已确认工程量但尚未达付款条件的款项和已完工决算项目未到期的工程质保金，由于腾达建设公司承接的项目主要为较大型的市政工程，项目完工后决算流程耗时长，合同约定的质保期长，因此逐年累计较多已完工未结算的项目，相应的合同资产金额也有一定的增长。

(三) 合同资产减值计提的充分性和合理性

1. 腾达建设公司合同资产减值计提情况如下：

单位：万元

账龄	账面余额	合同资产减值准备余额	合同资产账面价值	账面价值占比	坏账比例
1年以内	128,345.56	6,417.28	121,928.28	77.66%	5.00%
1-2年	30,562.28	3,056.23	27,506.05	17.52%	10.00%
2-3年	2,539.95	380.99	2,158.96	1.38%	15.00%
3年以上	6,754.53	1,350.91	5,403.62	3.44%	20.00%
合计	168,202.32	11,205.40	156,996.92	100.00%	6.66%

由上表可知，公司合同资产账面价值中1年以内占比较高，达到77.66%，3年以上占比较低，为3.44%。腾达建设公司对合同资产和应收账款同样以账龄为基础计提减值，保持了会计政策的延续性，较为合理。

2. 同行业情况

同行业公司	合同资产减值比例
宏润建设	1.00%
浙江交科	0.91%
天健集团	0.30%
龙建股份	0.43%
安徽建工	1.59%
中国中铁	2.06%
腾达建设	6.66%

对比同行业合同资产减值准备计提比例，腾达建设公司合同资产减值比例偏高，对合同资产的减值政策是较为谨慎的。

(四) 核查程序

针对上述事项，我们执行了以下核查程序：

(1) 统计主要合同资产的项目名称、金额、业主单位、完工进度及结算安排等情况；

(2) 向公司相关负责人了解已完工未结算项目规模逐渐增加的具体原因；

(3) 查询同行业公司的年度报告，检查同行业公司合同资产的坏账比例与公司对比情况。

(五) 核查意见

经核查，我们认为：公司近年来已完工未结算项目规模逐渐增加是由于腾达建设公司承接的项目主要为大型的市政工程，项目完工后决算流程耗时长，合同约定的质保期长，因此逐年累计较多已完工未结算的项目。通过与同行业进行对比，公司的合同资产减值计提比例偏高，较为谨慎，具有充分性。公司对合同资产和应收账款同样以账龄为基础计提减值，并适用相同的计提比例，保持了会计政策的延续性，具有合理性。

四、关于存货。年报显示，公司存货期末账面余额 21.15 亿元，累计计提存货跌价准备 2.17 亿元，计提比例约 10.26%。最近三年（2020-2022 年），公司存货跌价准备计提比例分别为 5.97%、7.75%、10.26%，计提比例逐年上升。请公司结合报告期内旗下地产项目的土地成本、地产项目售价及去化情况、所处区域及周边可比项目售价变化、减值测试过程及参数选择等因素，对比可比公司，说明报告期内公司存货跌价准备计提的合理性和充分性，是否存在前期计提不充分的情形。请年审会计师发表意见。

回复：

(一) 公司存货账面价值以及存货跌价准备计提情况

1. 截至 2022 年 12 月 31 日，公司存货账面价值情况如下：

单位：万元

项目	存货账面余额	存货跌价准备	存货账面价值	占比
开发产品	110,141.98	21,695.17	88,446.81	46.59%
合同履约成本	100,041.98		100,041.98	52.70%
其他	1,350.45		1,350.45	0.71%

合计	211,534.41	21,695.17	189,839.24	100.00%
----	------------	-----------	------------	---------

由上表可知，公司存货账面余额为 21.16 亿元，其中开发产品账面价值占存货比例为 46.59%，合同履行成本占比为 52.70%，合同履行成本占比较高，其主要归集公司工程施工项目的实际投入金额，公司在按照产出法确认收入的同时，按照与收入确认相同的比例结转工程施工的营业成本。因较多项目前期投入高于合同履行成本结转主营业务成本金额，使得合同履行成本期末存在一定的余额。

截至本期末，合同履行成本的主要构成情况如下：

单位：万元

业主名称	项目名称	合同履行成本 余额	完工状态
金华市金义东轨道交通有限公司	金华-义乌-东阳市域轨道交通工程土建施工 09 标段	8,162.24	已完工未决算
金华市金义东轨道交通有限公司	金华-义乌-东阳市域轨道交通工程土建施工 17 标段	5,653.48	已完工未决算
河北雄安京德高速公路有限公司	北京新机场至德州高速公路京冀界至津石高速段主体工程 施工 V 类-总项目部	5,682.88	已完工未决算
上海轨道交通十四号线发展有限公司	上海市轨道交通 14 号线工程 土建 13 标(浦东南路站附属工程)	4,695.38	在建
上海轨道交通十号线发展有限公司	轨道交通十号线二期三标	5,731.83	已完工未决算
浙江湖杭高速公路有限公司	公司班组湖杭高速公路吴兴至德清段工程第 TJ05 标段	9,230.80	在建
浙江湖杭高速公路有限公司	第 11 项管部湖杭高速公路吴兴至德清段工程第 TJ05 标段	7,425.07	在建
杭州市地铁集团有限公司	第 11 项管部杭州地铁 3 号线一期工程 SG3-2 标	8,134.36	在建
杭州市地铁集团有限公司	第 13 项管部杭州地铁 7 号线 SG7-1 标	5,207.22	已完工未决算
富阳市城市建设投资有限公司	第 15 项管部杭州至富阳城际铁路 SGHF-9 标	7,811.79	已完工未决算
合计		67,735.06	

2. 2020 年至 2022 年，公司存货跌价准备计提比例如下：

单位：万元

年度	存货原值	存货跌价准备	计提比例
2022年	211,534.41	21,695.17	10.26%
2021年	306,320.44	23,732.25	7.75%
2020年	369,387.84	22,060.50	5.97%

由上表可知，截至2022年末，公司存货期末账面余额21.15亿元，累计计提存货跌价准备2.17亿元，计提比例约10.26%。2020-2022年，公司存货跌价准备计提比例分别为5.97%、7.75%、10.26%，计提比例逐年上升。

公司的存货主要分为市政公用工程、公路工程、桥梁工程等形成的合同履约成本及房地产建设工程形成的开发产品，最近三年计提存货跌价准备的均为各房地产子公司，涉及云南腾达运通置业有限公司（以下简称云南置业公司）和宜春市腾达置业有限公司（以下简称宜春置业公司），统计情况如下：

单位：万元

年度	项目	云南置业公司	宜春置业公司	合计
2022年	开发产品+开发成本原值	73,051.33	8,358.29	81,409.62
	存货跌价金额	21,680.55	14.62	21,695.17
	跌价计提比例	29.68%	0.17%	26.65%
2021年	开发产品+开发成本原值	79,838.42	50,629.84	130,468.26
	存货跌价金额	23,713.88	18.37	23,732.25
	跌价计提比例	29.70%	0.04%	18.19%
2020年	开发产品+开发成本原值	83,750.23	85,263.51	169,013.74
	存货跌价金额	21,922.84	137.66	22,060.50
	跌价计提比例	26.18%	0.16%	13.05%

按实际计提跌价的子公司口径计算，2020年至2022年云南置业公司存货跌价准备计提比例分别为25.18%、29.70%、29.68%，宜春置业公司存货跌价准备计提比例分别为0.16%、0.04%、0.17%，计提比例稍有上升主要系随着存货出售，原值降低，存货跌价本身并无新增大额计提。

（二）公司报告期内旗下地产项目的土地成本、地产项目售价及去化情况、所处区域及周边可比项目售价变化、减值测试过程及参数选择等情况说明

1. 云南置业公司存货跌价准备说明

（1）云南置业公司存货跌价准备计算过程说明

公司存货跌价准备以未来现金流量法为基础进行测算，公司应计提减值金额为账面价值与预计未来现金流量现值之差。未来现金流入主要系房屋出售收入和房租收入，未来现金流出主要为费用以及相关税金等，影响房屋出售收入和房租收入的参数包括：预计销售单价、折现率、预计未来可去库存比例、剩余房产的销售以及租赁收入平均年现金流等等。

(2) 计算过程参数选择说明

1) 预计未来可去库存比例

A. 办公楼预计去库存比例为 95%，自 2020 年起开放新的一批分期购房销售，每年支付分期款，第三年时支付全款实现销售，目前销售情况良好，预计未来写字楼去库存比例能够达到 95%。

B. 商铺销售状况欠佳。根据云南省近年来商业物业的销售状况，市场存量且销售状况欠佳，销售不太乐观，争取未来去化 5%。

C. 公寓房源属于销售状况较好的房源，预计未来去库存率能够达到 100%。

D. 地下车库由于长期推行的出租政策，普通住户租赁需求大于购买需求，公司计划调整销售政策，将位于商业区部分车位进行配套销售，目标客户主要面向商业客户，预计去化 10%。

2) 公司计算未来现金流量现值考虑国债等无风险报酬率以及风险报酬率等因素，折现率取值 6%。

3) 租赁收入平均年现金流取值

2020 年公司实现其他业务收入 2,851.52 万元，2021 年其他业务收入 3,096.72 万元，2022 年其他业务收入 2,520.27 万元，其构成主要为地下车库停车收入及物业出租租金收入，公司近年来对招商业务给予重视，每年租金收入呈上升趋势，2023 年将重点针对空置商铺进行招租，预计未来每年其他业务收入年平均现金流入预计达到 2,500.00 万元，其构成预计主要为地下车库停车收入及商铺出租租金收入。

4) 各物业状态预计售价

物业形态	预计销售均价（元/m ² ）	预计方法
办公楼	8,170.00	参考近期分期购房平均单价
商铺	21,156.74	参考历史均价

公寓	8,224.54	参考历史均价
地下车位	124,498.70 (元/个)	参考历史均价

(3) 所处区域及周边可比项目售价变化

根据公开可查询信息，云南置业项目周边房价如下（单位：元/m²）：

办公楼	公司	万达广场(北塔)	汇都首誉	凌云大厦
	8,170.00	9,586.66	8,548.73	8,801.36
公寓	公司	新光世纪	上海沙龙一期	万达广场国际公寓
	8,224.54	10,000.00	10,030.00	10,000.00
商铺	公司单价	周边		
	21,156.74	20,117.81		

公司采用的预计销售均价与周边房价差异不大，在合理范围内，可接受。

(4) 报告期内旗下地产项目的土地成本

项目	成本（万元）
土地购买成本	111,723.08
前期费用	3,352.34
建安工程费用	138,819.00
期间费用	65,465.80
项目总成本	319,360.22

2. 宜春置业公司存货跌价说明

宜春置业公司仅凤凰春晓一期商铺及凤凰春晓二期住宅存在小额跌价，以估计售价减去估计的销售费用和相应税费后的金额确定其可变现净值，通过比较可变现净值和账面价值的差异来确定存货跌价金额。未售部分结合近期平均签约价格和类似产品的市场销售价格确定估计售价。

3. 综上，按上述计算逻辑和参数选择，公司2020年-2022年存货跌价计提金额如下：

单位：万元

项目	2020年	2021年	2022年	合计
存货跌价计提金额	14,832.06	3,207.18	658.14	18,697.38

由上表可知，2020年-2022年存货跌价计提金额合计为18,697.38万元，存货跌价计提金额主要在2020年及以前年度计提，公司存货跌价计提具有合理性

和充分性，不存在前期计提不充分的情形。

(三) 对比可比公司，说明报告期内公司存货跌价准备计提的合理性和充分性，是否存在前期计提不充分的情形

1. 同行业公司计提存货跌价准备的政策

(1) 滨江集团：资产负债表日，存货采用成本与可变现净值孰低计量，按照单个存货成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备。管理层在考虑持有存货目的的基础上，根据相同或类似产品的市场售价、未来市场趋势等确定估计售价，并对所开发项目至完工时估计将要发生的成本、销售费用和相关税费等作出估计，确定存货的可变现净值。

(2) 新湖中宝：资产负债表日，存货采用成本与可变现净值孰低计量，按照单个存货成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备。直接用于出售的存货，在正常生产经营过程中以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；需要经过加工的存货，在正常生产经营过程中以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；资产负债表日，同一项存货中一部分有合同价格约定、其他部分不存在合同价格的，分别确定其可变现净值，并与其对应的成本进行比较，分别确定存货跌价准备的计提或转回的金额。

(3) 荣安地产：存货可变现净值按存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额确定。

(4) 腾达建设公司计提存货跌价准备的政策：资产负债表日，存货采用成本与可变现净值孰低计量，按照存货类别成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备。直接用于出售的存货，在正常生产经营过程中以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；需要经过加工的存货，在正常生产经营过程中以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；资产负债表日，同一项存货中一部分有合同价格约定、其他部分不存在合同价格的，分别确定其可变现净值，并与其对应的账面价值进行比较，分别确定存货跌价准备的计提或转回的金额。

由以上对比可知，公司计提跌价的政策与同行业保持一致。

2. 同行业公司存货跌价计提比例:

单位: 万元

同行业公司	存货原值	存货跌价准备	计提比例
荣安地产	5,691,558.62	135,911.63	2.39%
滨江集团	18,511,135.67	70,213.19	0.38%
新湖中宝	4,768,285.46	93,921.01	1.97%
公司	81,409.61	21,695.17	26.65%

公司属于建筑业,经营范围主要有市政公用工程、房屋建筑工程、公路工程、桥梁工程、公路路面工程、公路路基工程、城市轨道交通工程等,除几家置业子公司外,其余公司主要业务为道路、桥梁施工工程。置业公司的房地产业务规模较同行业的房地产公司小,单个开发项目跌价受开发成本、销售价格、房产地域等影响大,故跌价计提比例较同行业高。

(四) 核查程序

针对上述事项,我们执行了以下核查程序:

(1) 了解、评价管理层与存货减值测试相关的关键内部控制的设计和运行有效性;

(2) 在抽样的基础上对存货项目进行实地观察,并询问这些存货项目的进度,了解存货项目开发进度、取得项目成本预算,结合项目合同台账对相应的成本项目预算结果进行检查;

(3) 取得公司存货跌价准备计算表及依据的相关资料,执行存货减值测试,分析存货可变现净值的合理性,以及存货跌价准备计提是否充分;

(4) 对于开发产品,在抽样的基础上,将管理层估计的售价与已签署销售合同的产品价格进行比较,将管理层估计的销售费用及相关税费与已售项目实际发生的销售费用及相关税费进行比较,分析管理层确定可变现净值时所使用数据的合理性。

(5) 检查与存货跌价准备相关的信息是否已在财务报表中作出恰当列报。

(五) 核查意见

经核查,我们认为:结合报告期内旗下地产项目的土地成本、地产项目售价及去化情况、所处区域及周边可比项目售价变化、减值测试过程及参数选择等因素,并对比可比公司,报告期内公司存货跌价准备计提具有合理性和充分性,不

存在前期计提不充分的情形。

专此说明，请予察核。

天健会计师事务所（特殊普通合伙） 中国注册会计师：

中国·杭州 中国注册会计师：

二〇二三年五月二十三日